



전라남도 건축자산
진흥 시행계획



전라남도 건축자산
진흥 시행계획

발 간 등 록 번 호

78-6460000-000531-01

생명의땅 으뜸진남
Land of Life, Best Jeonnam

전라남도 건축자산 진흥 시행계획



전라남도
JeollaNamdo

CONTENTS

제1장 계획의 개요

- 6 1. 계획의 배경 및 목적
- 8 2. 계획의 범위
- 10 3. 계획의 방법
- 12 4. 계획의 추진체계

제2장 정부정책 및 현안 분석

- 14 1. 한옥 등 건축자산 진흥정책 분석
- 25 2. 한옥 건축자산 진흥 사례분석

제3장 전라남도 건축자산 목록 구축

- 42 1. 기초조사 계획수립
- 44 2. 건축자산 유형화 및 분류체계
- 55 3. 건축물 대장 분석
- 57 4. 선행연구 분석
- 60 5. 국내 수상작 분석

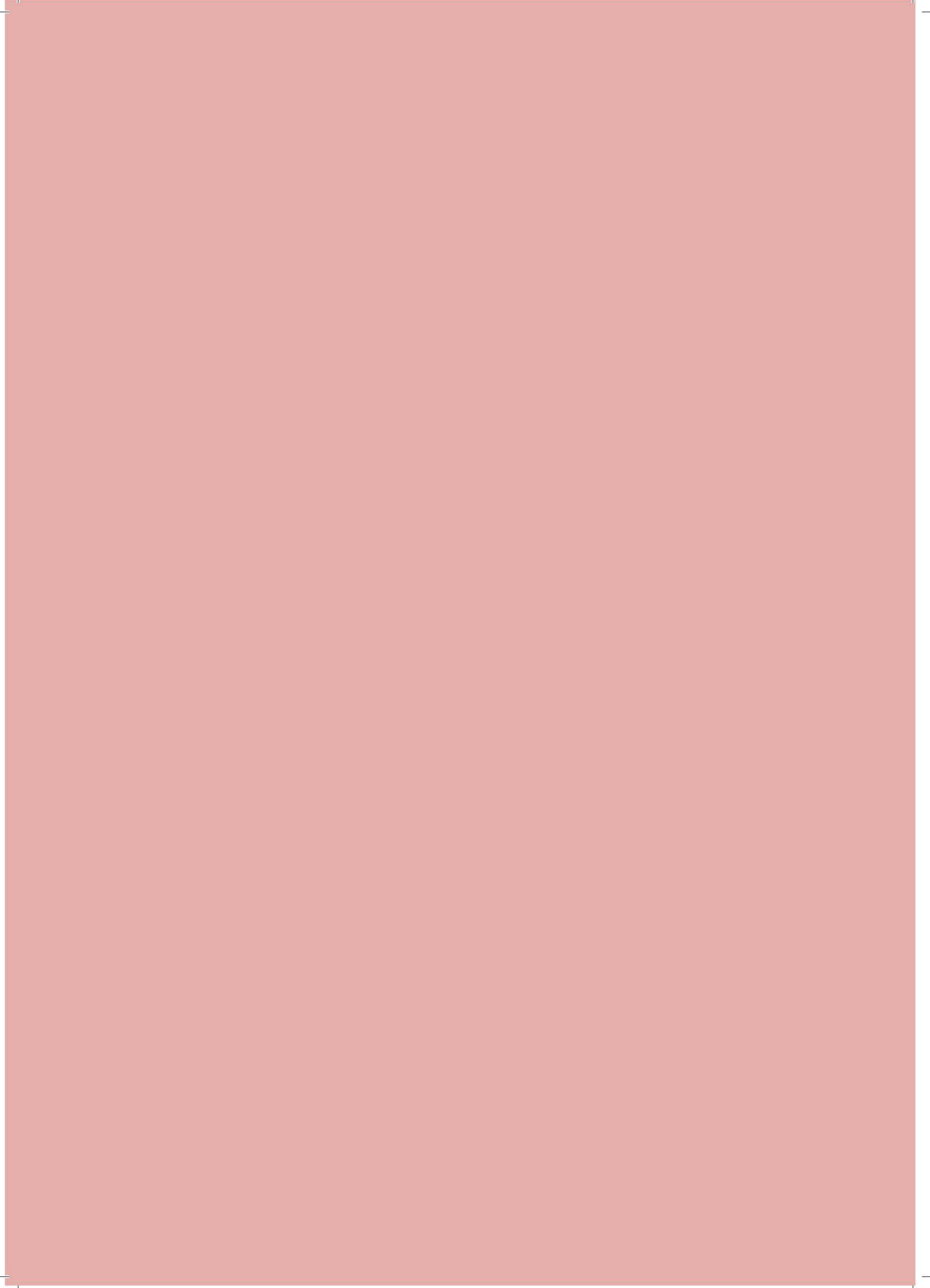
제4장 전라남도 건축자산 현장조사 및 특성 분석

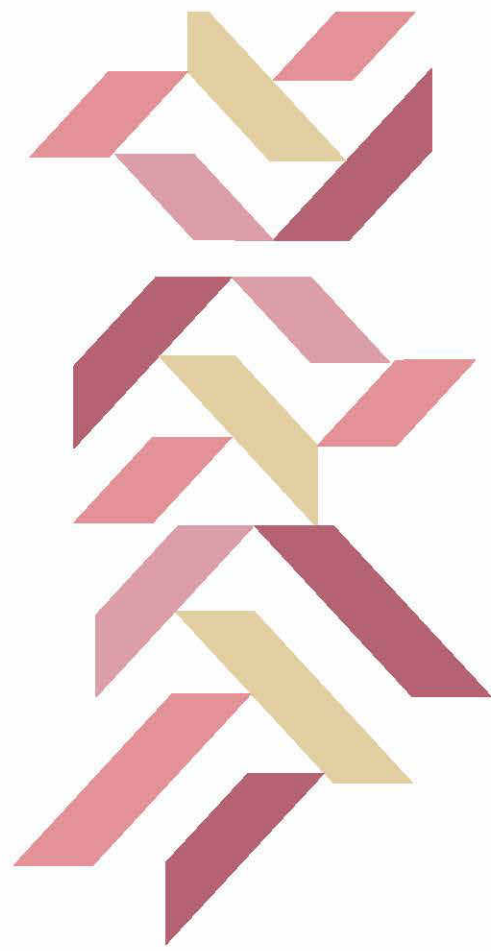
- 64 1. 후보군 분포도 분석
- 67 2. 현장조사 시행 및 건축자산 특성 분석
- 111 3. 기초조사 매뉴얼 구성
- 117 4. 가치판단 세부기준
- 120 5. 건축자산 정보 유지관리 방안

제5장 전라남도 건축자산 진흥 시행계획(안)

- 124 1. 계획의 개요
- 127 2. 기본방향 및 과제
- 136 3. 실천과제 및 세부 실행계획
- 217 4. 건축자산 진흥구역 시범사업 추진방안

첨부 : 전라남도 건축자산 기초조사집 [별지 제1호서식] : 별책





제1장

계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적
2. 계획의 범위
3. 계획의 방법
4. 계획의 추진체계

1. 계획의 배경 및 목적

1.1 계획의 배경

1.1.1 건축자산에 대한 인식 변화

- '생산'이 중요한 가치였던 시대에서는 미개발지의 '개발'과 노후지역의 '철거 재개발'은 정당하게 권장
- 현재는 '환경'이 범세계적 범인류적 현안으로 떠오르며 지금은 '활용'이, 그리고 물리적 활용만이 아니라 그에 담긴 의미를 인문학적으로 '재생산'할 수 있는 콘텐츠로서의 가치가 중요하게 부상
- 전라남도의 건축자산 관련 조사와 연구는 오랜 기간 폭 넓게 진행되어 왔으며, 이는 도시 정체성 구축에 지속적인 연구의 토대를 갖추고 있음을 반증

건축자산에 대한 인식변화



1.1.2 계획수립 근거 및 배경

- 한옥 등 건축자산을 보전 활용하거나 미래의 건축자산을 조성하기 위해 필요한 사항을 정함으로써 국가의 건축문화 진흥 및 경쟁력 강화에 기여함을 목적으로 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(이하 '한옥등건축자산법')을 제정(2015.6)
- 「한옥등건축자산법」 제6조에 따르면 도지사는 시행계획을 수립(매년)하거나 진흥구역을 지정하기 전에 건축자산 기초조사를 실시하도록 규정
- 건축자산 기초조사는 건축자산의 기본현황 파악 및 가치 판단 등을 수행하는 조사로 조사자의 역량에 따라 조사결과의 신뢰도와 활용도가 떨어질 우려가 있으므로 반드시 해당 분야에 경험이 있는 전문기관의 조사가 불가피함

1.2 계획의 목적 및 기대효과

1.2.1 계획의 목적

- 본 과업의 목적은 「한옥등건축자산법」에 근거하여, '제1차 전라남도 건축자산 진흥 시행계획'을 수립하고, 진흥 시행계획 수립을 위해 전라남도 건축자산의 현황을 조사하는 기초조사를 포함
- 먼저 전라남도 내 소재한 건축자산(후보)을 대상으로 건축자산의 현황 및 관리실태를 조사 건축자산 기초조사 결과를 바탕으로 도내 건축자산 현황을 분석하여 전라남도 건축자산 진흥 시행계획(안) 수립
- 시대적 요구와 여건 변화, 건축자산 관련 법 및 기본계획 수립의 사회문화적 제도화에 기초하여, 전라남도 내 건축자산의 조사 및 관리운영계획 검토가 필요

1.2.2 기대 효과

- 도내 건축자산을 목록화 하고, 조사 관련 지침 및 기준 등을 마련하여 향후 재조사 시 자체추진이 가능하도록 토대를 마련하며, 건축자산 분포 현황을 분석하여 권역별 건축자산 현황을 활용한 지역경쟁력을 강화하는 정책으로 건축문화 진흥에 이바지

2. 계획의 범위

2.1 공간적 범위

- 공간적 범위 : 전라남도 전역

2.2 시간적 범위

- 시간적 범위 : 1876년 개항 이후에서 1970년대 산업화 시기까지
(단, 수상작은 시간적 범위와 관계없이 포함)

2.3 내용적 범위

2.3.1 전라남도 건축자산 기초조사의 기본구상 수립

- 기초조사의 체계적 실행을 위한 기본구상 수립
- 전라남도 건축자산 기초조사 실시계획 수립
- 건축자산의 유형화 및 분류체계 정립

2.3.2 전라남도 '건축자산 후보군' 목록 구축

- 전라남도 건축자산 후보군(㉠+㉢+㉣) 목록 구축
 - ▶ 건축물대장 및 건축행정시스템 AIS자료(세움터) 등을 활용하여 해당 시기에 조성된 건축자산 목록 정리(㉠)
 - ▶ 기존자료(아름다운 전남건축 등), 국내외 공모전 및 시상제도 수상작을 대상으로 멸실, 중복 등을 파악하여 건축자산 목록 정리(㉢)
 - ▶ 시·군 담당자 및 도민 참여를 통한 건축자산 추가 발굴(㉣)
 - ※ 지정·등록문화재, 멸실, 중복 등을 파악하여 최종 건축자산 후보군 목록 구축

2.3.3 전라남도 건축자산 특성 분석 및 현장조사

- 건축자산 후보군(㉠+㉢+㉣)의 분포도를 작성하고 건축자산 밀집지역, 보전이 필요한 지역 등을 선정(㉤)
- 전라남도 건축자산의 분포현황, 시기 유형별 특성 등 분석
- 분석결과에 따른 '전라남도 건축자산' 가치기준 설정
- 기존자료 및 수상작(㉢)과 선정지역(㉤) 내 건축자산에 대한 현장조사 실시
 - ※ 조사대상 수 및 우선순위는 용역기관과 협의 조정
- 기초조사 관련 서식 작성 및 정보 축적 (용역보고서 자체가 DB 역할)

2.3.4 전라남도 건축자산 기초조사 관련 매뉴얼 및 관리체계 제안

- 기초조사 체계의 한계점, 개선방향 및 시사점, 의의 도출
- 건축자산 기초조사 실시 조사원 매뉴얼 구상
- 전라남도 건축자산 가치판단 세부기준 마련 (지역적 특색 반영)
- 건축자산의 지속가능한 유지 관리 방안 제안 (체계 구축)

2.3.5 전라남도 건축자산 진흥 시행계획 수립 연구

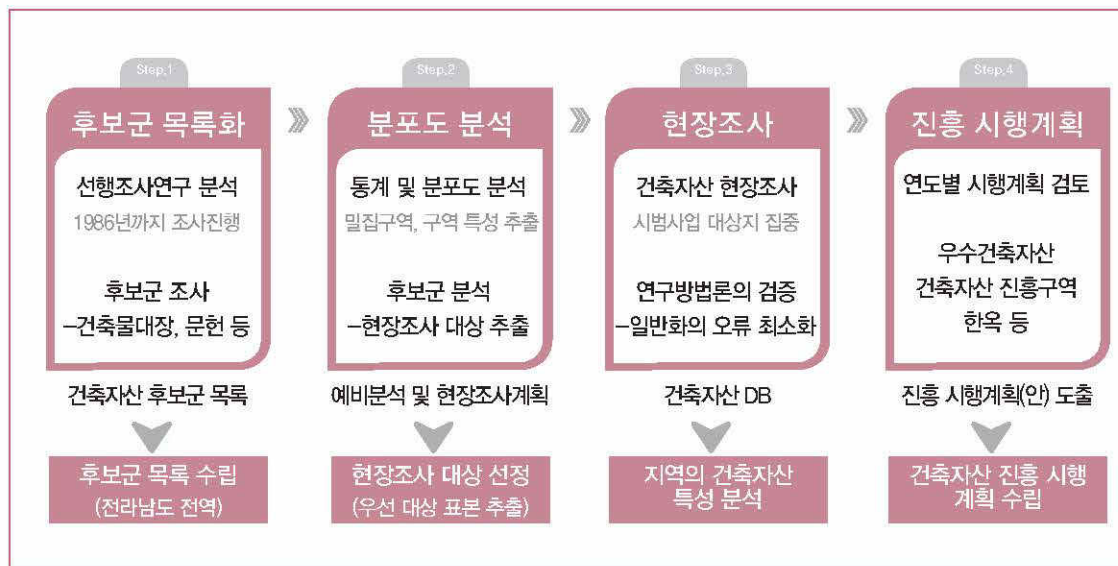
- 건축자산 진흥 기본계획 및 관련 법령 검토
- 5개년(2019년~2023년)사업의 추진방향, 연도별 사업계획, 세부계획
- 건축자산 보전, 활용 및 조성을 위해 필요한 사항 제안

※ 한옥(마을) 자원·건립, 우수건축자산 등록·보전·활용, 건축자산 진흥구역 지정 등 지역별 역점 추진사항, 그 밖에 건축자산 진흥정책 활성화를 위한 방안

3. 계획의 방법

3.1 계획의 흐름

- 연구는 총 4단계로 진행되며, 전라남도 건축자산의 현황을 전체적으로 파악하는 3개의 단계를 거쳐(기초조사 : 1~3단계), 이에 기초한 진흥 시행계획 수립(4단계)으로 수렴
 - ▶ 문헌조사를 통해 후보군 목록을 구성하고(1단계), 전체 분포도를 파악하여 현장조사 대상지역을 추출하는 한편 도상(圖上) 분석을 실시(2단계)
 - ▶ 이후 현장조사를 통해 지역 건축자산의 현황을 파악하고 이를 취합 정리하여 지역적 특성 추출(3단계)
 - ▶ 마지막으로 전라남도 전역의 건축자산 특성을 분석한 후, 이를 토대로 실행가능한 5개년(목표연도 2023년)의 진흥 시행계획 수립(4단계)



연구 수행 흐름도

3.2.1 사례 연구

목표 : 가치 판단의 보편적 근거 확립, 조사를 위한 유형분류체계 구상

- 국내외 건축자산 기초조사 관련 유사 사례
- 국내외 건축자산 기초조사 방법 및 관련 매뉴얼 사례
- 국내외 건축자산 유지 관리 사례
- 전라남도 건축자산 관련 기존 조사 결과 및 사례 분석
- 건축 도시 토목 관련 기존 조사 결과 및 사례 분석

3.2.2 전라남도 건축자산 후보군 목록 구축

- 전라남도 내 건축물 대장, 각종 시상제도의 전라남도 수상작 조사
- 건축, 토목, 조경 등의 잡지 등 조사

3.2.3 전라남도 건축자산 특성 분석 및 현장조사

- 현장조사 및 조사서 작성
 - ▶ 건축자산 현장방문 및 사진촬영 등 기초조사표 작성
 - ▶ 건축자산 가치판단을 위한 세부기준 및 배점표 마련
 - ▶ 건축자산 가치판단(주요 특징 및 보존 부분 등)을 위한 관계자 면담
 - ▶ 기초조사서를 바탕으로 총괄 관리표 작성
- 인터뷰 및 토론회 수행
 - ▶ 건축자산 소유자, 관리자 등 관계자 인터뷰
 - ▶ 지자체 담당자, 관계 전문가 및 도민이 참여하는 토론회

3.2.4 기초조사 관련 매뉴얼 및 관리체계 제안

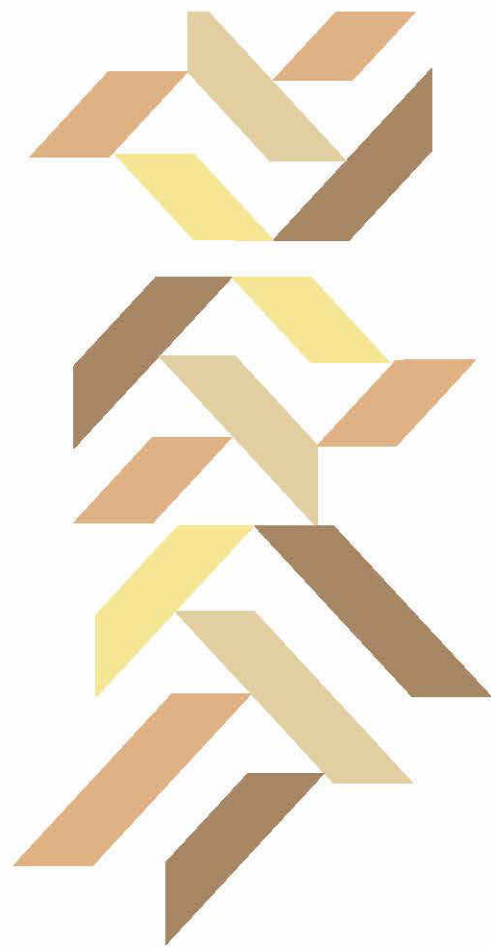
- 기초조사 방법론 검증
 - ▶ 조사 분석의 방법적 보편타당성 검토 및 한계와 대안 제시
- 일관성 있는 지속적 관리체계 구상
 - ▶ 향후 전라남도 건축자산에 대한 지속적 조사 및 관리를 위한 프로그램 구상 및 제안

3.3 진흥 시행계획 수립 연구

- 정책연구
 - ▶ 전라남도 건축자산의 분포도 작성 및 지역별(권역별) 특성 도출
 - ▶ 해당 권역별 건축자산의 특징에 따른 주요 사업 제안
 - ▶ 5개년(2019년~2023년) 건축자산 진흥 시행계획 수립을 위한 정책 연구
- 도민 공감대 형성을 위한 시행계획 세부사업 발굴(홍보 포함)
- 시범사업 발굴과 진흥을 위한 프로그램 개발

4. 계획의 추진체계





제2장

정부정책 및 현안 분석

1. 한옥 등 건축자산 진흥정책 분석
2. 한옥 건축자산 진흥 사례 분석

1. 한옥 등 건축자산 진흥정책 분석

1.1 제도 도입 배경

○ 도시건축정책 패러다임 변화에 따른 건축자산의 체계적 관리와 활용의 필요성 증대

- ▶ 저성장시대로 진입함에 따라 도시건축정책 패러다임이 지역의 자원의 활용과 재생을 통한 지역의 지속가능성이 강조되고 있음
- ▶ 영국, 미국, 일본 등 세계 각국에 걸쳐 지역의 건축물의 재활용을 통해 매력 있는 도시경관 연출과 지역 명소화를 통해 이미지 제고, 지역 재생, 경제 활성화 등의 성과를 거두고 있음
- ▶ 국내에서는 서울, 인천, 대구, 포항, 군산 등의 지자체에서 건축자산의 재활용을 통한 관광자원화로 침체된 구도심의 재생과 지역경쟁력 확보를 이끌어 내고 있음



포항 구룡포 근대문화역사거리(좌), 군산 근대건축관(우)

○ 건축자산의 가치에 대한 인식 부족으로 무분별한 훼손과 멸실 위기에 직면

- ▶ 건축자산 및 문화유산의 보존과 활용을 위해 문화재, 등록문화재 등 유산으로의 지정을 통한 건축물의 보호·관리되고 있으나, 훼손되거나 방치되는 사례가 다수 발생함
- ▶ 이에 따라 잠재적 건축자산들의 관리와 보호를 위한 자구책 마련이 필요함



국내 최초 증권거래소 기습철거

25일 오후 국내 최초의 증권거래소로 근대문화재 등록이 예고된 건축유산인 서울 을지로 2가 옛 '대한증권거래소' 건물이 일부 철거됐다. 건물 소유주 ○사는 굴착기 2대를 가져와 본관 건물 뒤쪽을 부수다 시민단체의 신고를 받고 출동한 경찰의 저지로 작업을 중단했다. 지상 3층 지하 1층의 이 건물은 22년 경성주식현물시장 본사로 지어져 56년~79년 대한증권거래소로 쓰였으며, 올 6월 문화재청이 근대 문화재 등록을 예고한 바 있다. 시민단체들은 건물의 역사적 가치를 감안해 영구 보존해야한다고 주장하고 있다. 현행 「문화재보호법」상 근대문화재 등록은 소유주 동의가 있어야 가능하며 재개발 등을 위해 철거할 경우 규제할 법적 근거는 마련되지 않은 상태다.

○ 한옥 건축물의 보존과 건축 진흥을 위한 제도적 기반 마련

- ▶ 최근 들어 지방자치단체의 지원(조례)과 일반인들의 한옥주택, 한옥양식 건축 등에 대한 관심증대에 힘입어 한옥·한옥마을의 조성 및 건축물 정비가 활발히 이루어짐에 따라 이를 지원하기 위한 법적 근거의 마련이 필요함
- ▶ 건축면적, 대수선, 처마선 등 건축법 상 발생하는 한옥 건축물의 불리함을 특례 제공을 통해 완화하고 한옥건축의 진흥 방안 마련이 필요함

○ 지방자치단체 주도의 지원·보호 정책 추진으로 지속성 담보 미지수

- ▶ 2016년 기준 서울특별시, 광주광역시, 강원도, 전주시 등 전국 46개 광역 자치단체 및 기초자치단체에서 한옥 지원 조례 및 한옥마을 관련 지원 조례를 제정, 지원하고 있으며 부산, 대전, 창원, 공주, 통영시 등 5개 지자체에서 근대건축물 보호 및 활용에 관한 조례를 시행중에 있음
- ▶ 지자체 단위 지원으로 인해 자치단체장의 정책 방향설정, 재원확보 등에 따른 정책의 지속성과 영속성 확보의 불확실성으로 이에 대한 안정적인 제도적 지원 방안 마련이 필요함

1.2. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」

1.2.1 입법 배경

○ 국가 및 지역의 건축문화 진흥과 경쟁력 강화

- ▶ 한옥 등 건축자산을 보전·활용하거나 미래의 건축자산을 조성하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 국가의 건축문화 진흥 및 경쟁력 강화에 기여함을 목적으로 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」을 제정함

○ 근대 건축물의 보호·관리 및 한옥 건축 진흥

- ▶ 근대 건축물 중 문화재로 지정되어 보호되고 있는 자산도 있으나 상당수의 건축물들이 방치·훼손되고 있는 실정이며, 한옥 건축물 및 한옥양식 건축물에 대한 기준 및 제도의 미 정립으로 인해 전통건축 양식의 활성화에 어려움이 있음
- ▶ 이에 따라 가치가 있는 ‘비 문화재급 건축자산’도 적극적으로 보전하거나 활용할 수 있는 제도적 기반 구축과 한옥의 보급·확산을 위해 한옥 건축의 진흥과 관련 산업육성에 대한 종합적인 법적 지원 근거 마련

○ 입법 방향

- ▶ 「문화재 보호법」과의 충돌 방지를 위해 건축자산에서 ‘문화재(지정·등록)’는 제외토록 하였으며, 우수건축자산의 소유자의 신청·동의를 통한 지원과 규제완화, 특례 적용을 통한 자산의 가치유지
- ▶ 특정 건축자산의 점적 관리와 지역 단위의 경관 개선을 위해 면적 관리 유도
- ▶ 한옥 건축물 및 신규 한옥마을 조성, 전문인력의 양성 등 한옥의 진흥을 위한 법적 지원 근거 마련 및 지방자치단체의 지원 범위와 필요한 사항 등의 규정
- ▶ 기초자치단체간의 위임 및 위탁 업무에 대한 내용과 과태료 부과기준

1.2.2 법률의 구성

- 법률은 총 제8장제42조로 구성되어 있으며, 건축자산 진흥 기반 마련, 우수 건축자산의 등록 및 지원, 건축자산 진흥구역의 지정 및 지원, 한옥의 진흥 및 전문인력·관련 산업 등의 지원·육성, 건축자산 및 지역 건축 문화의 진흥을 위한 기반 마련으로 크게 요약할 수 있음

「한옥 등 건축 자산의 진흥에 관한 법률」의 구성

구분	관련조항
제1장 총칙	제1조(목적) 제2조(정의) 제3조(국가 및 지방자치단체 등의 책무)
제2장 건축자산의 진흥 기반 마련	제4조(건축자산 진흥 기본계획의 수립 등) 제5조(건축자산 진흥 시행계획의 수립 등) 제6조(건축자산 기초조사) 제7조(건축자산 정보체계의 구축) 제8조(건축자산 전문 인력의 양성) 제9조(건축자산 유지 및 보수 관련 사업자에 대한 지원)
제13장 우수건축자산의 등록 및 관리	제10조(우수건축자산의 등록) 제11조(공용 건축자산에 대한 특례) 제12조(우수건축자산의 지원 및 관리) 제13조(우수건축자산의 증축·개축 및 철거 등) 제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례) 제15조(우수건축자산 등록의 취소) 제16조(우수건축자산의 문화재 등록 신청)
제14장 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리	제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등) 제18조(건축자산 진흥구역의 변경 및 해제) 제19조(건축자산 진흥구역 관리계획의 수립) 제20조(건축자산 진흥구역 관리계획 입안의 제안) 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례) 제22조(건축자산 진흥구역에 대한 국가 등의 지원) 제23조(건축자산 진흥구역 협의체의 구성 및 지원)
제5장 한옥의 진흥	제24조(한옥 건축 및 한옥마을 조성의 지원 등) 제25조(한옥 건축 및 한옥마을 조성 지원신청 및 결정) 제26조(한옥에 대한 관계 법령의 특례) 제27조(한옥 건축 등에 관한 기준 고시) 제28조(국가한옥센터 설치) 제29조(한옥 설계 및 시공 전문인력 양성 지원) 제30조(한옥 관련 산업 등의 지원·육성) 제31조(한옥건축양식의 보급 지원)
제16장 지역 건축문화의 진흥	제32조(건축문화 진흥 시책 추진) 제34조(민간단체 지원 및 육성) 제33조(교육 및 홍보 등) 제35조(우수사례 발굴·시상)
제7장 보칙	제36조(건축자산특별회계의 설치) 제37조(권한의 위임·위탁) 제38조(보고 및 감사) 제39조(비밀 엄수의 의무) 제40조(벌칙 적용에서의 공무원 의제)
제18장 벌칙	제41조(벌칙) 제42조(과태료)

1.2.3 주요 법안 내용

가) 우수건축자산 등록 및 지원제도 도입

- 소유자의 등록신청을 받은 시·도지사는 우수건축자산으로 등록하여야 하며, 자치단체가 정한 범위이내의 비용의 지원과 특례 적용
- 우수건축자산의 가치를 훼손하지 않는 범위 내에서의 「국토의 계획 및 이용에 관한법률」, 「건축법」, 「주차장법」 등 건축물 관련 규제의 완화 적용

우수건축자산에 대한 관련 법령의 특례

구분			내용
제1호	「국토의 계획 및 이용에 관한법률」 (이하 「국계법」)	제77조	용도지역의 건폐율
		제42조	대지의 조경
	「건축법」	제43조	공개공지 등의 확보(추가)
		제44조	대지와 도로의 관계
		제46조	건축선의 지정
		제47조	대지와 도로의 관계
		제53조	지하층
		제58조	대지 안의 공지
		제59조	맞벽 건축과 연결 복도
		제60조	건축물의 높이 제한
		제61조	일조 등 확보를 위한 건축물 높이 제한
		제64조	승강기
	「주차장법」	제19조	부설주차장의 설치
		제19조의2	부설주차장의 설치계획서
제2호	「건축법」	제49조	건축물의 피난시설 및 용도제한
		제50조	건축물의 내화구조와 방화벽
		제50조의2	고층건축물의 피난 및 안전관리
		제51조	방화지구 안의 건축물
		제52조	건축물의 마감재료
		제62조	건축설비기준 등
	「녹색건축물 조성 지원법」	제14조	에너지 절약계획서 제출(추가)
		제15조	녹색건축물에 대한 효율적인 에너지 관리 및 녹색건축물 건축 활성화
제3호	「소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법」	제9조	특정소방대상물에 설치하는 소방시설 등의 유지관리 등
		제11조	소방시설기준 적용의 특례

나) 건축자산 진흥구역의 지정 및 지원

- 우수건축자산이 연결되어 있거나 건축자산이 집적되어 이에 대한 체계적 관리가 필요한 지역에 대한 세부적인 지원 규모와 특례 적용을 위한 '관리 계획'의 수립
 - ▶ 국가 또는 지방자치단체의 도로, 교통시설, 상수도·하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비와 건축물의 신축 및 개보수 지원
 - ▶ 지구단위계획을 수립하는 경우, 건축물 및 토지의 이용에 대한 지구단위 계획 범위 안에서의 완화적용(「국계법」, 「건축법」, 「주차장법」 등)
- 시·도지사는 진흥구역 내 사업의 원활한 추진을 위하여 지역주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 협의체 설치 시 운영에 필요한 사항 지원

건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관련 법령의 특례

구분			내용
관 련 법	「국계법」	제76조	용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등
		제77조	용도지역의 건폐율
		제78조	용도지역에서의 용적률
	「건축법」	제42조	대지의 조경
		제43조	공개공지 등의 확보
		제44조	대지와 도로의 관계
		제46조	건축선의 지정
		제47조	건축선에 따른 건축제한
		제58조	대지안의 공지
		제59조	맞벽 건축과 연결복도
		제60조	건축물의 높이 제한
		제61조	일조 등 확보를 위한 건축물 높이 기준
	「주차장법」	제19조	부설주차장의 설치
		제19조의2	부설주차장의 설치계획서

다) 한옥의 진흥 및 전문인력·관련 산업 등의 지원·육성

- 한옥 건축 및 한옥마을 조성의 촉진을 위한 지자체의 기술 및 보조금 등의 지원과 도로, 전기, 상·하수도 등 기반시설의 설치·정비 지원 가능
- 한옥 설계 및 시공 전문인력 양성과 관련 산업의 지원·육성
 - ▶ 한옥산업 전문인력 양성기관 지정, 경비 지원
 - ▶ 한옥의 성능향상, 유형 및 모델, 관련 정보, 문화관광 자원 개발 등의 사업 지원을 통한 한옥 및 한옥 관련 산업 육성

한옥에 대한 관계 법령의 특례

구분		내용
「건축법」	저12조	대수선의 범위
	제58조	대지안의 공지 기준
	제61조	일조 등의 확보를 위한 건축물 높이 기준
	제84조	건축면적 산정방법
「녹색건축물 조성 지원법」	제14조, 제15조	건축물의 에너지 절약 설계기준

라) 건축자산 및 지역 건축문화의 진흥을 위한 기반 마련

- 국가한옥센터 설치를 통한 한옥의 보전 및 진흥정책 효과적 추진 기반 마련
- 지역 건축문화의 진흥을 위하여 교육·홍보, 민간단체 지원·육성, 우수 사례 발굴·포상 등의 시책 추진 등 국가 및 지방자치단체의 지역건축문화 진흥을 위한 범위와 책무 제시
- 지방자치단체의 고유한 건축문화 진흥을 위한 지원과 지원규모와 방안을 정하기 위한 조례 제정 근거 마련

1.3 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2017)

1.3.1 건축자산의 개념

- (정의) 현재와 미래에 유효한 사회·경제·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 것
- (대상) 건축물(「건축법」 제2조제1항), 공간환경(「건축기본법」 제3조제2호), 기반 시설(「국계법」 제2조제6호)

- ▶ 「문화재보호법」에 의거하여 지정·등록된 문화재 제외
 - ▶ 「한옥등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서 정의하고 있는 건축자산의 기본 개념은 사실상 모든 건축물을 포괄하는 것임
 - ▶ 다만, 리모델링 시 관계법령의 일부 규정을 완화 적용하는 등 건축자산에 대한 핵심 지원 및 혜택의 내용이 일정 수준 이상 오래된 건축물을 대상으로 하는 만큼 주요 정책 대상이 되는 건축자산은 대체적으로 조성된 지 20~30년 이상이 지난 건축물이 될 것임
- (특징) 건축자산은 기존 문화재에 비해 실용 가치에 주목하고, 이를 적극적으로 활용하여 경제성을 증진코자 하는 능동적 개념
- ▶ 건축물과 공간 환경의 실용적 가치를 중시
 - ▶ 건축주를 비롯한 지역주민의 경제적 이익 고려
 - ▶ 건축물과 공간 환경의 적극적 활용을 모색
- (성격) 시·도지사가 구체적 실행방안을 담아 매년 수립하는 '건축자산 진흥시행계획'의 방향을 선도하는 가이드 역할
- ▶ (법 제5조) 시·도지사는 기본계획에 따라 연도별 건축자산 진흥 시행계획을 수립·시행하여야 함

1.3.2 건축자산 진흥 기본계획의 주요 내용

가) 비전 및 정책 목표

- (비전) 기억과 일상이 어우러진 건축, 풍요로운 삶의 자산
- ▶ 기억과 일상을 담고 있는 건축자산 가치에 대한 국민적 인식 제고
 - ▶ 현대 생활공간으로 건축자산의 활용 가능성 적극 모색
 - ▶ 미래 우리 삶을 위한 건축자산의 창조적 보전 활용
- 정책목표 및 실천과제
- ▶ (건축자산의 가치 공감) 건축자산 총조사 지원, 건축자산 기초연구, 국민공감 확산
 - ▶ (생활 속에서 누리는 건축자산) 한옥 조성 확대, 기술개발 및 산업육성, 건축자산 활용 선도



1.3.3 6대 실천과제

- 건축자산 총조사 지원
- 건축자산 기초통계 및 관리기반 구축 : 건축자산 조사 실시 지원, 기초통계 통합관리 시스템 구축
- 건축자산 기록화 : 기록화 프로그램 개발 보급, 철거위기 건축자산 기록화 사업
- 시·도지사가 건축자산 진흥 시행계획을 수립하기에 앞서 해당 시·도의 건축자산 현황 및 관리실태 등에 대한 조사 실시
- 건축자산 관련 정책 시행의 토대가 되는 기초조사를 원활히 추진할 수 있도록 조사 대상 및 기준 등의 가이드라인을 마련하고, 조사결과의 DB 구축 및 운영과 건축물 대장과의 연계를 통해 종합적으로 관리
- 개별 건축자산의 주요 가치 등 세부 정보를 체계적으로 기록·관리하기 위한 기록화 프로그램의 개발·구현에 관련된 시범사업 추진

가) 건축자산 기초연구

- 건축자산 가치 발굴 연구 : 용어 정리, 건축자산 인문학 기반 모색
- 지원 및 활용 다각화 정책 연구 : 건축자산 산업동향 조사, 우수건축자산 등록 지원, 우수 건축자산 활용 활성화 방안 마련
- 건축자산 유형 및 특성 정립과 문화적 측면에서 건축자산의 가치를 심층 분석하기 위한 인문학 연구 추진
- 지원 및 활용의 다각화 방안을 마련하기 위한 건축자산 산업동향 조사와 시·도지사가 등록하여 관리하게 되는 우수 건축자산의 등록 지원 및 활용 활성화 연구 수행

나) 국민공감 확산

- 우수건축자산 활용 다양한 콘텐츠 개발 : 우수건축자산 MAP 발간, 우수 건축자산사례 발굴
- 참여형 교육 실시 : 주민 주도형 건축자산 교육, 건축자산 담당 공무원 교육 업계 종사자·전문가 교육
- 보전·활용의 모범사례를 발굴하여 국민들에게 건축자산의 잠재력을 널리 알리기 위한 공모전 개최
- 건축자산 지도 등 다양한 콘텐츠의 개발과 공무원 및 전문가를 비롯한 지역 주민을 대상으로 하는 건축자산 관련 교육 프로그램 시행 등 다방면의 건축 자산 가치 확산 방안 마련

다) 한옥 조성 확대

- 특화형 한옥마을 조성 : 개발제한구역 활용 한옥마을 조성, 문화재 주변 구역의 한옥마을 조성방안 마련, 한옥마을 선도사업
- 한옥 공공건축물 보급 활성화 : 다양한 용도의 한옥 공공건축물 지원, 주민 공동이용시설 한옥 활성화 기반 구축
- 한옥 건축비용 및 자산가치 평가 합리화 : 한옥 건축비 기준 개발, 한옥 감정평가 개선
- 한옥건축의 효과적 확산을 위한 선도적 한옥마을 조성사업과 함께 지역주민들이 한옥의 가치를 쉽게 체험할 수 있도록 하는 한옥 공공건축물 보급 활성화 지원 대책 마련

라) 기술개발 및 산업 육성

- 건축자산 보전 · 활용 기술 개발 : 우수건축자산 관련 기술기준 마련
- 전통 기술의 계승 및 현대화 : 구들 등 전통기술 현대화, 대공간 · 다층형 한옥 신기술 개발, 한옥 신기술 개발
- 산업화 기반 조성 : 지역별 클러스터 조성 추진, 지역 맞춤형 전문인력 양성
- 건축자산의 활용에 필요한 신기술 및 신공법 등의 연구를 추진하여 이를 통해 개발된 기술의 적극 보급
- 한옥의 현대화를 위한 대공간 한옥기술 개발 및 지역별 한옥 산업의 집적화 · 효율화를 위한 관련 연구 추진

마) 건축자산 활용 선도

- 공공 우수건축자산 지원 : 공공소유 우수건축자산 등록, 공공 우수건축자산 증 · 개축 지원 사업 추진, 공적 활용 사업모델 구축
- 건축자산 진흥구역 지원 : 건축자산 진흥구역 시범사업, 건축자산 관리 지원센터 운영
- 관련 사업과 연계한 건축자산 진흥 : 도시재생사업과 연계, 역사문화환경 보존지 역 및 고도(古都)와의 연계
- 공공이 소유한 건축자산의 등록을 적극 장려하고, 증 · 개축사업에 대한 지원방안 우선적으로 마련하며, 건축자산 진흥구역의 지정과 대상지내 시범사업 추진, 기존 관련사업과의 연계 적극 모색

2. 한옥 · 건축자산 진흥 사례 분석

2.1 국내 사례

2.1.1 제도적 지원

가) 한옥 등 건축자산 진흥에 관한 조례

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제정에 따라 시·도지사가 관련 계획을 수립해야 함에 따라 인천광역시, 경기도, 경상북도는 관련 조례를 제정 하였으며, 서울특별시는 현재 조례 입안 과정에 있음

시·도 조례 제정 현황

지역명	법령명	종류	현황
경기도	경기도 한옥 등 건축자산 보존과 진흥에 관한 조례	조례	시행
경상북도	경상북도 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	조례	시행
	경상북도 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례 시행규칙	규칙	시행
서울특별시	서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	조례	시행
인천광역시	인천광역시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	조례	시행
대전광역시	대전광역시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	조례	시행
세종특별시	세종특별자치시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	조례	입안
전라남도	전라남도 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	조례	시행

- 조례의 주요 내용은 건축자산 진흥 시행계획의 수립과 변경, 사업자 규정, 지원 및 특례에 관한 내용, 협의체 구성 등으로 이루어져 있음

시·도별 조례를 통한 건축자산 진흥 지원 내용

지역명	지원내용
서울특별시	○ 우수건축자산 - 우수건축자산의 기술 및 유지·보수 관리 관련 사업지원 - 외관수선 : 공사비용의 3분의 2범위 내에 최고 6천만원 내 - 내부수선 : 공사비용의 범위 내에 최고 4천만원 ○ 건축자산 진흥구역 : 기반시설 정비 및 건축물 신축·개보수, 문화복지시설 지원 ○ 한옥 : 서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례 위임 -1. 한옥의 전면수선 등의 경우 가. 한옥의 외관의 경우 : 공사비용의 3분의2 범위 안에서 최대 6천만원까지 보조지원. - 다만, 보조금 이외의 추가금액에 대하여는 2천만원 한도 내 융자지원 나. 한옥의 내부의 경우 : 공사비용의 범위 안에서 최대 4천만원까지 융자지원

지역명	지원내용
서울특별시	-2. 비한옥을 한옥으로 신축하는 경우 가. 한옥의 외관의 경우 : 공사비용의 3분의2 범위 안에서 최대 8천만원까지 보조지원 나. 한옥의 내부의 경우 : 공사비용의 범위 안에서 최대 2천만원까지 융자지원 -3. 한옥의 부분수선의 경우 : 외관, 지붕, 창호, 담장, 단열 등을 수선할 경우 공사비용의 범위 안에서 최대 1천만원까지 보조지원 ※ 한옥보전구역의 경우 50% 이내에서 지원 한도액 가산 가능
인천광역시	○ 우수건축자산 - 우수건축자산의 기술 및 유지·보수 관리 관련 사업지원 - 외관 : 공사비의 100분의 50범위 내에서 최대 2천만원 (건축법 제2조의 증축·개축·재축 또는 리모델링) - 그외 : 공사비의 100분의 50 범위 내에서 최대 1천만원 ○ 한옥 건축 및 한옥마을 조성 -1. 한옥 신축·증축·개축·재축·리모델링 : 공사비의 100분의 50범위에서 최대 2천만원 -2. 한옥의 보수 : 공사비의 100분의 50범위에서 최대 1천만원 -3. 한옥마을 : 기반시설 설치 공사비의 100분의 50범위에서 최대 3천만원
경상북도	○ 한옥마을 건축자산 진흥구역, 한옥체험형 민박사업 필요 지역 - 한옥 외관 수선 : 공사비의 2분의 1내에서 최대 2천만원 ○ 한옥 건축 및 한옥마을 조성 : 공사비의 2분의 1 범위내에서 최대 4천만원
대전광역시	○ 우수건축자산 - 우수건축자산의 기술 및 유지·보수 관리 관련 사업지원 ○ 건축자산 진흥구역 - 한옥의 보수 및 신축 증·개축 리모델링 - 신규조성 한옥마을 기반시설 설치 지원
경기도	○ 우수건축자산 - 우수건축자산의 기술 및 유지·보수 관리 관련 사업지원 ○ 건축자산 진흥구역 - 기술지원이나 보조금 등의 재정지원 ○ 한옥 건축 및 한옥마을 조성 : 기술지원이나 보조 ○ 한옥건축양식 보급지원 - 공공기관 및 문화시설 등의 실내외 공간에 한옥건축양식을 적용하여 조성 - 한옥이 아닌 건축물을 한옥건축양식으로 적용하여 증축·개축·재축·신축 사업
세종	○ 우수건축자산 - 우수건축자산의 기술 및 유지·보수 관리 관련 사업지원 - 외관 : 공사비의 100분의 50범위 내에서 최대 2천만원 (건축법 제2조의 증축·개축·재축 또는 리모델링) - 그외 : 공사비의 100분의 50 범위 내에서 최대 1천만원 ○ 한옥 건축 및 한옥마을 조성 -1. 한옥 신축·증축·개축·재축·리모델링 : 공사비의 100분의 50범위에서 최대 2천만원 -2. 한옥의 보수 : 공사비의 100분의 50범위에서 최대 1천만원 -3. 한옥마을 : 기반시설 설치 공사비의 100분의 50범위에서 최대 3천만원 ○ 한옥건축양식 보급지원 - 홍보관·사무소, 문화시설 등의 실내외 공간에 한옥건축양식을 적용하여 조성 - 한옥이 아닌 건축물을 한옥건축양식으로 적용하여 증축·개축·재축·신축 사업

지역명	지원내용
전라남도	○ 개별한옥 신축사업 지원내용 - 한옥 신축면적에 따라 가구당 최대 2억원 이내 용자 지원 ※용자조건: 금리(연1%), 조건(1년 거치9년 균등상환) - 지원조건: 자부담 100% ※ 용자실행금액은 은행의 담보 범위내에서 가능함 - 지원용도: 건축법상 단독주택 ○ 전통한옥 개보수사업 지원내용 - 전통한옥 개보수에 소요되는 총공사비의 범위에서 최대 1억원 이내 용자지원 ※용자조건: 금리(연1%), 조건(1년 거치9년 균등상환) ○ 한옥마을 경관개선사업 지원내용 -지원내용: 마을 유형에 따라 최대 3억원 이내 차등지원 - 정주여건 개선형 마을: 100백만원 이내 - 관광자원형 마을: 300백만원 이내 -지원조건: 지원비율: 도비50%, 시군비50% - 기준금액(1억원/3억원)을 초과하는 사업비는 자부담 원칙

나) 건축자산 진흥에 관한 조례

- 최근 '비지정문화재' 건축자산에 대한 보전과 활용을 위한 지방자치단체의 지원을 위하여 조례제정과 이를 기반으로 한 비용 등의 지원이 이루어지고 있음
 - ▶ 부산, 대전, 창원, 공주, 통영 등 「근대건조물 보존·활용을 위한 지원 조례」를 제정하여 건축 자산 개보수 비용 등을 지원하고 있음
- 개별 건축물 이외 조례를 통해 문화지구 (경기도, 서울특별시, 인천광역시)를 지정하여 관리계획 및 지원이 이루어지고 있음
 - ▶ 이외 다수의 자치단체에서 「원도심(구도심)의 활성화 지원조례」 및 「도시 브랜드 등의 가치 제고 및 관리에 관한 조례」 등을 통한 지원이 이루어지고 있음

지방자치단체 건축자산 관련 지원 조례

구분	조례명	주요 지원 내용	자치단체
근대건조물 및 문화유산	근대건조물 보호에 관한 조례(보전 및 활용에 관한조례)	근대건조물 보전·활용 및 특화거리 조성· 유지를 위한 매수 및 수리비용 일부지원	대전, 부산, (공주, 창원, 통영)
	문화유산 보호조례	지정된 문화유산의 보존·관리비용 지원	제주, 장수, 부주, 장성, 예천, 정읍 강릉동
역사·문화	원도심(구도심) 활성화 지원조례	원도심 기능 증진, 상권 활성화 등에 필요한 건축·수선·행사 등의 사업비 지원	군산, 동두천, 목포, 여수, 예산, 원주, 익산
	역시문화마을 육성지원 조례	역시문화마을 보존·육성을 위한 정비사업 보조금 지원	정읍
	문화지구 관리 및 육성에 관한 조례	문화지구 관리 및 육성에 관한 신축·개축·시설비·운영비 등 지원	경기, 서울 인천, 제주
기타	도시브랜드 등의 가치 제고 및 관리에 관한조례	가치제고를 위하여 국내외 홍보, 도시브랜드 통합마케팅 기본계획 실행 등 경비 지원	대구, 부산, 포천, 대전(도시마케팅)

다) 한옥 관련 지원 조례

- 한옥 관련 지방자치단체의 지원 조례는 「한옥 지원조례」, 「한옥 보전 및 진흥에 관한 조례」, 「한옥보조금 지원 조례」 등이 있음
- 조례의 지원 내용을 살펴보면 한옥의 신축·개축 비용의 지원, 대수선, 한옥수선 비용 등을 지원하고 있음
 - ▶ 광역자치단체 중 강원도, 경상남도, 전라남도가 조례를 제정하여 1천5백만원~3천만원, 융자금 1억7천만원까지를 지원하고 있음
 - ▶ 충청북도, 서울특별시, 부산광역시, 전주시, 경주시 등 한옥마을, 전통한옥 지구, 한옥 밀집지역 등 한옥이 집중되어 있는 지역을 중심으로 지원하고 있음

지방자치단체 건축자산 관련 지원 조례

조례명	주요 지원 내용	자치단체
한옥지원조례	전통 한옥의 건축미와 경관을 보존하여 문화적 가치 및 관광 활성화	강원, 경남, 광주, 강진, 거제, 거창, 고창, 경주, 고령, 고흥, 곡성, 광양, 나주, 목포, 부안, 보성, 수원, 순천, 안동
한옥 보전 및 진흥 조례	한옥보전을 통해 도시경관복원 및 역사적 정체성 및 문화경쟁력 강화	대구, 서울, 광양, 청주
한옥 보조금 지원조례	한옥의 보존 및 발전	고흥 구례, 여수, 영암, 화순

시도별 조례를 통한 한옥 관련 지원

지역명	지원내용
강원도	○ 한옥신축 : 건축공사비(대지비 제외)를 예산의 범위에서 호별 보조금을 3천만원까지 지원, 보조금 지원 대상에게는 농어촌주택개량사업 추가 융자금을 5천만원까지 우선 지원
경상남도	○ 한옥 신축(개축 포함) : 총 공사비의 2분의 1 범위에서 최대 2천만원까지 보조 또는 최대 3천만원까지 융자지원 ○ 대수선 : 총 공사비의 2분의 1 범위에서 최대 2천만원까지 융자지원 ○ 한옥 수선 : 총 공사비의 2분의 1 범위에서 최대 1천만원까지 융자지원
전라남도	○ 한옥 신축(개축포함) : 건축물 바닥면적에 따라 차등 지원하며, 보조금은 최대 1천5백만원 융자금은 최대 1억7천만원까지 지원 ○ 50년이상 전통한옥 개보수 최대 1억원 융자금 지원

2.1.2 사례 : 군산시 (근대문화도시 조성 사업)

- 군산시는 근대건축자산의 재정비를 위해 근대역사경관 조성사업, 예술창작 벨트 조성사업 등을 추진, 방치된 근대문화유산을 도시경관자원으로 조성하여 연간 110만 이상의 관광객들이 찾는 관광거점 자원으로 활용

가) 근대역사경관 조성

- 집종화권역 5,920㎡ 건축물 16동 정비, 총사업비 225억원



나) 예술창작벨트 조성

○ 근대 건축물 5개소를 보수·정비 후 내부시설 조성, 총사업비 148억원

구분	조성 전	조성 후
근대건축관 (구 조선은행 군산지점)		
근대 미술관 (구 일본 제18은행 군산지점)		
미즈카페 (미즈상사)		
장미갤러리 (적산가옥)		
장미공연장 (구 대한통운 창고)		

2.1.3 사례: 포항시 (구룡포 근대문화역사거리 조성)

- 포항시 구룡포는 일제강점기 시대 일본인 거주지역으로 80여채의 가옥 중 30동 보수 및
공원 · 주차장, 근대역사관, 홍보관 등으로 조성
- ▶ 총사업비 85억, 전통 골목길 457m 조성

포항 구룡포 근대문화역사거리 시설 및 전경



2.2 국외 사례

2.2.1 일본

가) 제도

- 일본은 「문화재 보호법」에 기반한 '전통적 건조물군' 등록제도와 「지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상에 관한 법률」에 따른 '중점구역', '역사적 풍치형성건조물'을 지정하여 건축 자산의 보존 및 활용을 위한 지원을 하고 있음
- 「문화재 보호법」은 우리나라의 「문화재 보호법」과 유사한 성격으로 '무형 문화재', '유형문화재', '기록물', '문화적 경관자원', '전통적 건조물군'을 선정·관리함
 - ▶ 2015년 기준 110개 중요 전통적 건조물군 보존지구 지구를 지정, 정부와 지방정부에서 조사 및 수리, 재해방지, 설계료, 감리비, 토지와 건조물의 매입경비 등의 비용의 1/2 지원을 원칙으로 하고 있으며, 최대 4/5까지 지원하고 있음
 - ▶ 상속세 및 고정자산세에 세제 우대 조치와 건축기준 완화를 지원하고 있음

일본의 전통 건조물 지원 제도

법률	관련제도
문화재보호법	- 전통적 건조물군 : 주위의 환경과 이체가 되어 역사적 풍치를 형성하는 전통적 건조물군으로 가치가 높은 것
지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상에 관한 법률	- 중점구역 : 문화재·주변 토지, 중요전통적건조물군보존지구의 토지·주변 토지로서 역사적 풍치의 유지 및 향상을 위해 필요한 구역
	- 역사적풍치형성건조물 : 중점구역의 역사적 풍치를 형성하고 있으며 그 유지 및 향상을 위해 보전해야할 필요가 있는 것 (중요문화재건조물, 중요전통적건조물군보존지구내 전통적건조물군 제외)

- 「지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상에 관한 법률」(이하 「역사마을만들기법」)은 국토교통성, 문화과학성, 농림수산업성 3개 부처가 참여하여 2008년 제정한 법률로 역사적 보존과 도시적 정비를 종합적으로 관리하는 역사적 도시재생의 개념을 도입함
 - ▶ 「문화재 보호법」에서 정하고 있지 아니한 주변 환경의 정비와 중요문화재 건조물 및 중요전통적건조물군보존지구 이외의 전통적건조물군을 역사적풍치형성건조물로 지정
 - ▶ 역사마을만들기 법에 따라 2009년 11개 도시가 인정을 받았으며 건조물의 수리, 매수, 이설, 복원 등을 지원과 도시계획상 용도제한의 완화를 적용 받고 있음

나) 사례 : 카토리시 사와라 (중요 전통적 건조물군 보존지구)

- 사와라 지역은 에도시대 전후의 전통건축물이 상당수 현존해 있으며, 지역 특유의 마치 나미가 형성되어 있음
- 사와라는 쇼카마치(상가 마을)로 1996년 전통적 건조물군 보존지구로 지정되었으며 중요 전통적 건조물군으로 선정됨
- 전통상가거리는 옛날로부터 전해오는 유물과 도구류를 전시·판매하고 있어 가로를 따라 박물관들이 나열하고 있는 형태를 보임

사와라 중요 전통적 건조물군 보존지구 전경



2.2.2 영국 (히스토리컬 잉글랜드(Historic England))

가) 기관현황

- 공식 명칭은 Historic Buildings and Monuments Commission for England(잉글랜드 사적위원회)로 영국의 잉글랜드 관할 문화재 관리국
- 역사 환경을 보존하고, 중앙정부와 지방정부에 자문하는 일을 맡고 있음
- 약 900여 명이 근무하고 있으며, 예산 지원은 받고 있지 않음
- 히스토리컬 잉글랜드는 본래 '잉글리시 헤리티지'라는 이름으로 1983년 국가유산법에 따라, 1984년 4월에 출범해 약 30여년간 운영되어 왔으며, 이후 2015년 4월 잉글리시 헤리티지의 구조 개편과 함께 국가유산목록 보존 업무는 잉글리시 헤리티지 트러스트라는 시민영역 단체로 이관하고, 나머지 관할 업무는 '히스토리컬 잉글랜드'로 이름을 바꿨음

나) 기관기능

- 문화적, 유적, 역사적 가치를 지닌 건축물 등을 시민들에게 긍정적인 이미지로 보여주는 것을 목적으로 하고 있으며 건축물을 원형 그대로 보존 하는 것을 중요하게 여기고 있음

- 지방정부 시는 최소 1개 지역 이상을 보호 구역 설정 후 우선 지정·관리
- 잉글리시 헤리티지 목록에 해당하지 않더라도 보호 구역으로 설정된 구역 내 존재하는 건축물도 보존, 관리 대상임
- 중요 지역을 먼저 보존하고 보존 지역 건축물을 보존하고 있음



□ 영국의 문화 유산

- 유네스코 세계경관유산 19곳 / 지정 예정 기념물 20,000점
- 건축물 목록화 된 약 500,000곳 : 3개 등급 (grade 1, grade 2, grade 2*)
- 1,600여 개 역사 공원 및 정원
- 10,000개의 보전 지역이 있으며, 보전 지역 내 30 %는 19세기 이전 주택임
- 보호된 난파선 48척

- 건축자산 500,000여 곳이 잉글리시 헤리티지 목록으로 등록되어 있으며, grade 1, grade 2, grade 2* 3가지 등급으로 분류되어 있음. (grade 1 : 1%, grade 2 : 7%, grade 2* : 92%)
- 잉글리시 헤리티지 목록으로 관리하고 있는 개인 소유 건축물 중 건축자산을 철거하지 않고 활용하기 위해 타용도로 변경하는 경우 정부 또는 시의 지원은 없으며, 건축주 자부담으로 변경을 진행하여야 함

다) 현대건축물 보존·관리

- 2차 세계대전 이후 건축물 중 일부는 보호목록에 포함 되어 있으며, 현대 건축물은 기존 건축자산과 달리 건축물 전체를 포함하지 않고, 상징적 부분만 보호목록에 포함함(전면 외관부, 첨탑 등)
- 건축물 소유자가 용도, 형태 등을 바꿀 때는 시의 허가를 받아야 함

라) 기관의 보존·관리에 대한 민원

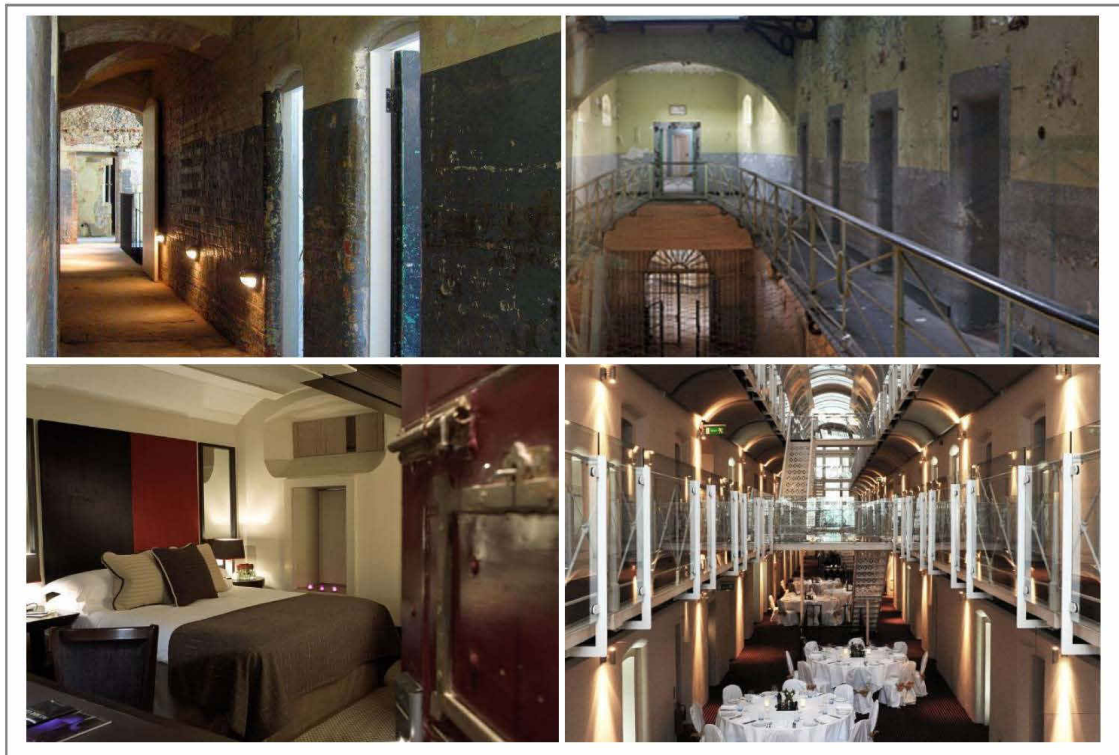
- 보호구역 내 건축물의 신축, 증축, 외관 변경 등을 하고자 하는 경우 지역 주민의 동의가 필요하며, 이러한 규제 등으로 인해 소유자의 불만이 발생할 것 같지만, 소유자 자신도 건축자산을 보존, 관리하여야 하는 의무가 있다고 생각하여 규제에 따른 불만 사항은 없음

- 신축, 증축 등 주민동의 받기가 불가능하기에 전면(외관)은 그대로 보존하고 후면 일부만 변경, 증축하거나 경제적인 이유로 철거함

마) 건축자산 사례

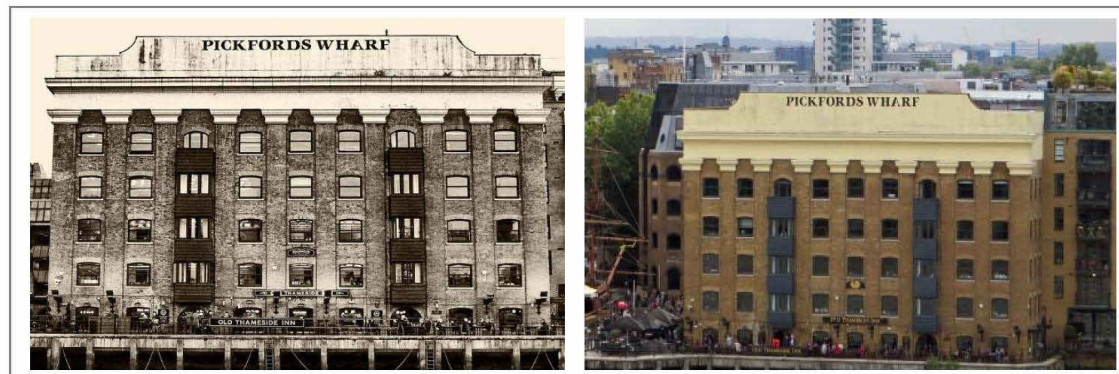
- Oxford Prison (grade2 등급) ⇒ 호텔로 용도변경
 - ▶ 14세기부터 감옥으로 사용하기 시작하여 1996년까지 교도소로 사용함
독방이 객실

Oxford Prison (grade2 등급)



- Pickfords wharf (grade 2* 등급) ⇒ 숙박시설 용도변경
 - ▶ 당초 산업시설로 사용

Pickfords wharf (grade 2* 등급)



○ International House (grade 2* 등급) ⇒ 아파트

▶ 당초 무역 회사 사무실

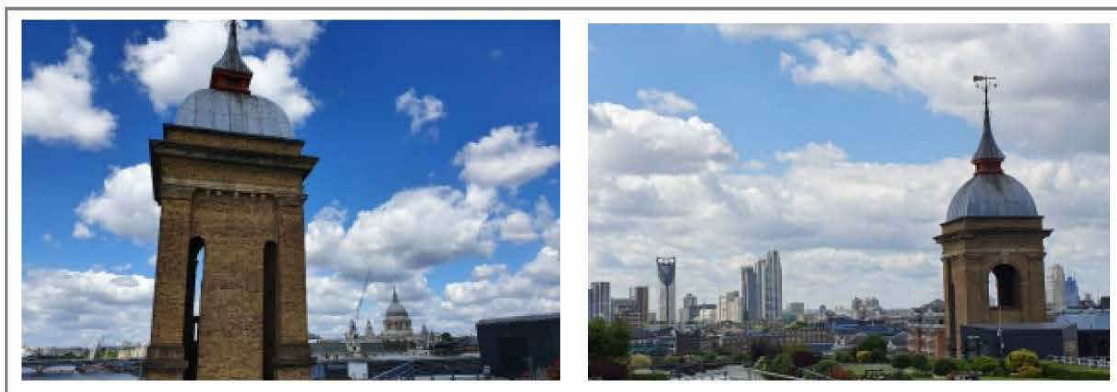
International House (grade 2* 등급)



○ Historic England (grade 2* 등급)

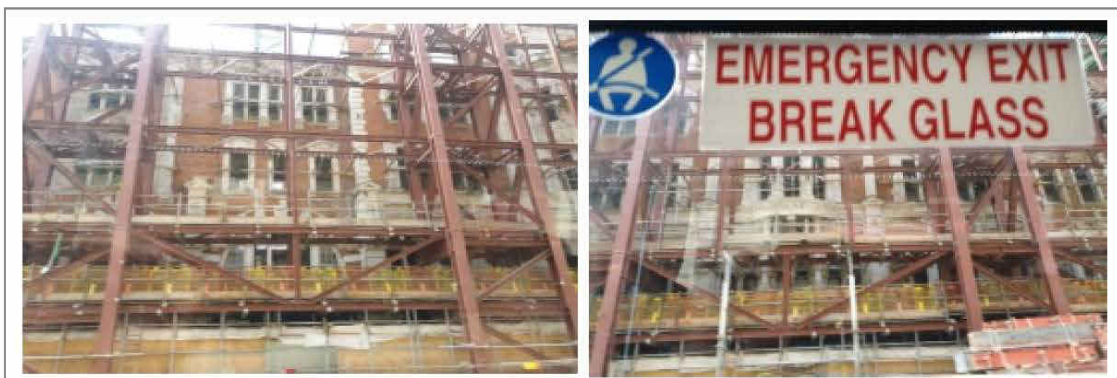
▶ 2차 세계대전 당시 폭격을 받아 건물 일부(탑)가 훼손 되었으나, 원형 복구 및 보강하였으며, 히스토리 잉글랜드가 사용 중

Historic England (grade 2* 등급)

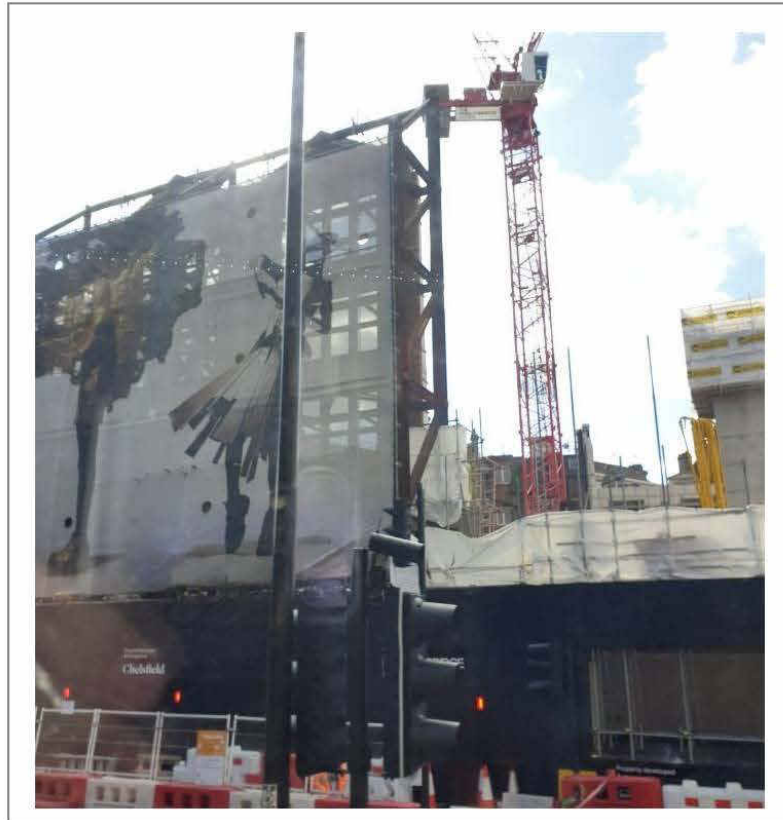


○ 런던 시내 grade 2 등급 건축물 보존 공사

1. 건축물 전면부 외관 원형 보존을 위해 H형강 등으로 지지대를 만들어 외관을 고정함



2. 전면부 외관이 지지대 등으로 고정되면, 나머지 건축물을 철거하고
그 위치에 신축하여 전면부와 일체화 시켜 건축자산의 원형을 보존



2.2.3 프랑스 (DRAC Ile-de-France(프랑스 건축문화 보호기구))

가) 기관 현황 및 구성

- DRAC은 Direction regionale des Affaires culturelles의 약자인 '지역문화 사업국'으로 문화부 소속으로 해당 지역의 문화 사업을 총괄 경영하는 공공기관임
- 기관 내부에는 건축 및 도시계획에 대한 전문지식을 가진 ABF(건축사)가 공무원으로서 업무를 수행하며, 학술적, 기술적 규제 적용 등을 심사함
- ABF(건축사)는 일반 건축사 중에서 필기시험, 면접을 통해 문화, 건축주거, 환경 등의 요건에 부합하는 사람이 선발 되며, 문화, 건축·주거, 환경 3개 부문에서 5년마다 순환 근무
- 파리에는 ABF(건축사)가 7명이 있으며, 구역별로 업무를 담당함. 이들은 기술사 8명, 비서 1명, 엔지니어링 1명과 한 팀을 이루고 있음

나) DRAC Ile-de-France의 역할

- 건축분야에서는 건축과 건축물 창작을 장려하고, 지방행정 정책에 따라 건축 및 도시 계획에 대한 전문지식을 제공하며, 해당 지역의 도시 및 경관을 보호하고 향상시키는 것을 목표로 함
- 공공의 이익을 위한 지속 가능한 문화 발전 정책 발굴하며, 지역 및 시민들에게 문화 정보 공유와 소식 전달
- 문화부 관할의 정부 관련 부서들과도 연계하여 학술, 기술적 규제 적용
- 국가 정책 및 산업 지원 및 다른 지방 자치 단체들과의 협력 발전 도모

다) ABF의 주요 역할

- 건축자산에 대한 건축 인허가 시 조언, 심사
- 도시 계획 및 양질의 건축물에 대한 조언 및 홍보
- 보호 지역에서 수행된 프로젝트의 통제와 평가
- 역사적 기념물을 보존
- 담당 지역 외 인접 위성도시까지 총괄
- 건축 인·허가 중 간단한 업무는 시에서, 그 외 대부분은 ABF가 심사하며, 연간 자문·조언은 200,000여 건, 연간 심사는 400,000여 건을 처리

라) 건축자산 보존·관리

- 건축자산은 철거 가능지역, 수선 가능지역, 변경불가 지역 등으로 분류하여 보존·관리
- 건축인허가 시 ABF 협의 기간 2개월/1개월이며, 시의 처리기간은 4~5개월/2개월로 건축허가/신고 한 건당 6~7개월/3개월이 소요 됨
- ABF는 인허가 처리 시 40여 기관과 협의를 진행하며, 법정 협의 기간이 2개월이지만 실제 평균 처리기간은 2주면 검토가 가능함
- 허가 후에는 2개월의 공사 공지 기간이 있으며, 이 기간은 공사에 대한 인근 주변의 의견을 듣는 기간임

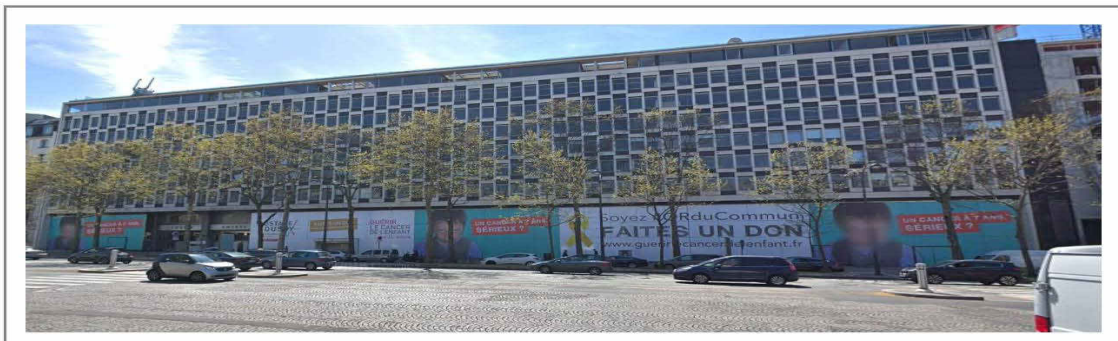
마) 건축자산 보존·관리에 따른 사유재산권 규제 및 혜택

- 건축물 소유자는 건축자산 보존에 대한 의무를 가지고 있어 보존, 관리하기 위한 노력을 하고 있으며, 세제 혜택이라는 보상이 있어, 제한에 대한 불만은 없음. 또한, 규제와 별개로 지역 내 개인 간 건축물 매매는 활발히 이뤄지고 있음

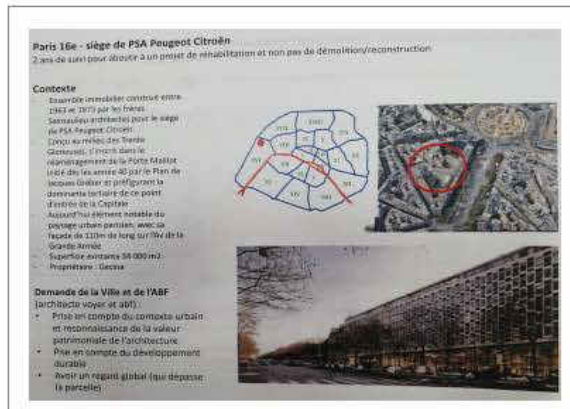
바) 건축자산 보존·관리 사례

- 1960대 건축물인 푸조 시트로앵 건축물은 최초 건축사가 철거 후 신축 설계 안을 제시하였으나, 주변환경, 자산의 연속성 등에 적합하지 않아 시와 ABF에서 모두 반대하여 신축 안을 불허하였으며, 소유자와 건축사가 변경되는 등 2년 여 검토기간 소요 후, 외관 일부만 변경허가
- 마레 지역 등 제한지역을 제외한 나머지 지역에서는 외관에 대한 심사만 진행되며, ABF는 내부에 대한 심사는 하지 않기 때문에 건축주는 주요구조부를 유지한 채 내부 평면 변경이 가능 함

현재 푸조시트로앵 (파리 16구역)



변경 허가 관련 개요(파리 16구역)



푸조시트로앵 변경 확정 안(파리 16구역)



사) 건축자산 예산 지원 및 조사

- 중앙정부는 문화재급 건축자산에 대하여 공사비용의 20~40% 지원하지만, 비문화재급 건축자산에 대한 직접적인 지원은 없음. 대신에 건축물 소유자에게 세제 혜택을 줌
- 건축자산은 건축물 부재의 시료 채취 등 연대 측정을 실시하여 그 건축물에 적합한 공법을 선정하여 보존하고 있으며, 보존, 관리해야 할 가치가 있는 경우 하청(용역)을 통해 해당 건축자산 만의 테마스토리를 만들어 관리하고 있음

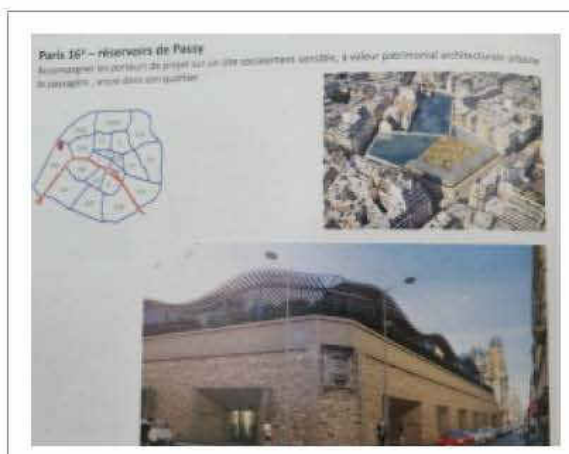
아) 건축자산 심사에

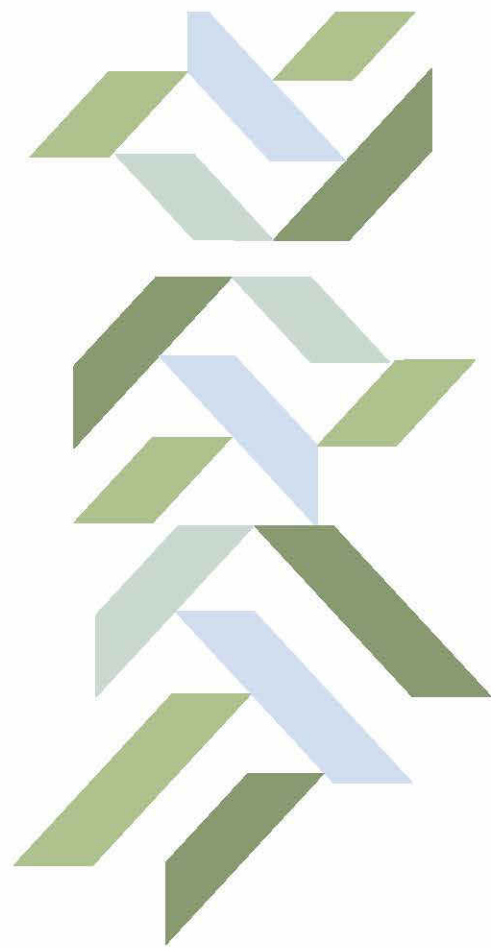
- 파리 3구역 Un projet ancre dans son quartier 건축 인 허가는 일부 외관과 출입구 변경을 통해 하나의 동선으로 유도하는 등 그 주변 환경(건축물)과 연속성을 이루도록 ABF 심사가 진행 중
- 파리 16구역 réservoirs de Passy 저수조 시설 일부를 임대한 법인이 파도를 형상화한 변경안을 포함하여 건축허가를 신청하였으나, ABF 심사 결과 보류 되었음. 건축관계자에게 건축자산 가치 설명하였으며, 건축관계자는 이를 이해하고 변경을 함께 검토 중임

Un projet ancre dans son quartier(파리 3구역)



réservoirs de Passy(파리 16구역)





제3장

전라남도 건축자산 목록 구축

1. 기초조사 계획수립
2. 건축자산 유형화 및 분류체계
3. 건축물 대장 분석
4. 선행연구 분석
5. 국내 수상작 분석

1. 기초조사 계획 수립

1.1 기초자료 조사 및 분석

1.1.1 건축물대장 조사

- 전라남도 세움터에서 추출된 건축물대장 자료 확보
 - ▶ 조사대상 건축물의 건립 시기를 개항 이후부터 건립된 지 30년 이상된 건축물(1988년 12월 31일 이전)으로 정하였으며, 이 시기에 해당되는 건축물대장을 대상으로 조사대상을 추출
- 전체 건축물대장 목록에서 기초자료 조사대상 목록을 추출한 후, 중복대상 제외
 - ▶ 확보된 기초자료 조사 건축물대장 중 중복된 목록과 동일 지번에 위치한 동일 건축물 등을 제외
 - ▶ 사용승인일이 1986년 이전인 목록 11,395건, 사용승인일 미기재 목록 12,400건 확보
 - ▶ 사용승인일은 1987년 이후이나 허가일이 1985년 이전이어서 건립된 지 30년 이상으로 볼 수 있는 목록 399건 확보
 - ▶ 건축물대장에서 기초자료 조사대상으로 총 24,194건의 조사대상 목록을 1차로 집계
- 건축물대장에 미 기재된 항목에 대해 추가 자료조사 필요
 - ▶ 건축물대장을 기반으로 한 기초자료 조사 목록에는 일반건축물과 집합건축물만 포함
 - ▶ 공간환경, 기반시설 등 건축물대장에 정보가 없는 건축자산은 포함되어 있지 않음
 - ▶ 건축물대장에 누락된 건축물에 대한 추가적인 자료조사가 필요

1.1.2 선행연구 조사

- 문화재청 연구자료 조사
 - ▶ 비지정 건조물문화재 보고서(2008) : 문화유적분포지도, 시군지 등의 문헌자료를 바탕으로 조사대상을 선정, 지정문화재는 제외, 전라남도에서 일반조사 523건, 정밀조사 77건을 수행
 - ▶ 근현대 건축·시설 일제조사 연구용역(2014) : 대한민국 정보공개 포털, 근대문화유산 조사 및 목록화 사업 보고서 등 자료를 바탕으로 조사대상 목록을 작성한 후 위성지도를 활용하여 현존 및 훼손 여부를 판별하고 가치판단과 현장조사를 거쳐 최종적으로 목록화. 가치판단 기준은 역사성, 예술성, 학술성, 보존상태, 건립연대, 희소가치이며, 이를 바탕으로 평가 수행
- 전라남도 연구자료 조사
 - ▶ 전라남도 근대문화유산 조사 및 목록화 보고서(2003) : 19세기말부터 1970년까지 건립된 건축물, 산업구조물, 생활문화유산, 역사유적, 인물유적 등 근대문화유산을 조사. 대학도서관, 문화재청, 시청, 구청, 소방서, 철도청 등 유관기관에서 발간하거나 소장한 문헌을 토대로 기초자료를 수집, 이를 바탕으로 현장조사를 진행

○ 도내 시군 및 유관기관 연구자료 조사

- ▶ 각 시군별 '역사와 문화유적': 31개 시군의 건축 및 고고유적 등을 망라한 문헌자료로 전통가옥, 마을, 문화유적 등에 대한 개괄을 참고
- ▶ 문화원 발간자료: 22개 시군에 위치한 문화원에서 자체적으로 발간한 지역사, 인물사, 문화유적 총람 등 자료를 참고하여 조사대상에 대한 내용을 보완

○ 현대건축자산 관련 자료 조사

- ▶ 전국건축문화자산(1999): 건축문화의 해를 맞이하여 선사시대부터 현대에 이르기까지 전통건축 및 근현대건축을 조사한 자료로 광주전남지역에서 총 665건을 조사

1.1.3 수상작 조사

○ 건축관련 시상

- ▶ 한국건축문화대상, 한국건축전, 대한민국신진건축사대상, 대한민국공공건축상, 대한민국한옥공모전, 대한민국녹색건축대전, 한국건축가협회상, 김수근건축상, 한국문공공간상 등

○ 지방자치단체 시상

- ▶ 전라남도 건축문화상

○ 상기 수상내용을 바탕으로 수상작품 조사

- ▶ 건축도시공간연구소 홈페이지 자료와 건축 및 관련분야 잡지 등 참조
- ▶ 건립된 지 30년 이내 건축물도 시상 수준 및 수상 내역에 따라 선별
- ▶ 최종적으로 500여 건을 목록화하여 조사대상 후보군에 포함

○ 의견청취 조사

- ▶ 각 지방자치단체 내 유관부서 및 유관 사업 관련 자료 요청 및 행정공무원 의견 청취 조사

2. 건축자산 유형화 및 분류 체계

2.1 건축자산의 개념

2.1.1 건축자산의 정의

○ 건축자산은 「한옥등건축자산법」에 아래와 같이 정의되어 있음

- ▶ 법률 정의에서 '건축자산', '한옥', '한옥건축양식' 세 가지 정의를 설명하고 있어, 건축자산과 한옥의 관계 설정에 대한 추가 설명이 필요할 것임

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "건축자산"이란 현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. 다만, 「문화재보호법」에 따라 지정·등록된 문화재는 제외한다.
 - 가. 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물
 - 나. 「건축기본법」 제3조제2호에 따른 공간환경
 - 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 기반시설
2. "한옥"이란 주요 구조가 기둥·보 및 한식지붕틀로 된 목구조로서 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물을 말한다.
3. "한옥건축양식"이란 한옥의 형태와 구조를 갖추거나 또는 이를 현대적인 재료와 기술을 사용하여 건축한 것을 말한다.

○ 건축물, 공간환경, 기반시설은 각각 해당 법령에 따라 다양한 유형을 포함하고 있음

유형 분류	내용
건축물	가. 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물 "건축물"이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
공간 환경	나. 「건축기본법」 제3조제2호에 따른 공간환경 "공간환경(空間環境)"이란 건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관을 말한다.
기반 시설	다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호의 기반시설 "기반시설"이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다. 가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설 나. 광장·공원·녹지 등 공간시설 다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설 라. 학교·운동장·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설 마. 하천·유수지(遊水池)·유방화설비 등 방재시설바. 화장시설·공동묘지·봉안시설 등 보건위생시설사. 하수도·폐기물처리시설 등 환경기초시설바. 하천·유수지(遊水池)·유방화설비 등 방재시설바. 화장시설·공동묘지·봉안시설 등 보건위생시설사. 하수도·폐기물처리시설 등 환경기초시설

2.1.2 한옥의 정의

- 한옥을 올바르게 정의하는 것은 단순히 한옥의 정체성을 밝히는 개념적 규정에 그치는 것이 아니라, 현장에서 한옥을 판별하는 실무적인 척도로서의 의미가 있음
 - ▶ 현장조사 과정에서 일제강점기 이후 지어진 일반목조 건축물과 한옥을 외형적으로 구분해 내는 것이 중요한데, 한옥의 정의를 숙지하여 판별함이 필요
- 한옥은 일반적으로 기둥과 보를 결구하는 대량(大梁)식 구조에 도리를 얹고 지붕틀을 고정함으로써 전체 목구조를 완성
- 현재, 「한옥등건축자산법」에서는 기둥과 보, 한식지붕틀을 한옥의 주요 목구조라고 정하고 있으며 전통양식이 반영되어야 한다고 규정하고 있음
 - ▶ 「전라남도 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」에서도 동일한 정의를 사용함으로써 법률상의 일관성을 유지하고 있음
- 주목할 점은 한옥이라는 건축물이 고정된 형태로 정형화되거나 불변의 대상이 아니라, 기술적 진보나 개보수 등에 의해 그 형태나 구조에 변화가 생길 수 있다는 점임
 - ▶ 예를 들어, 지붕을 처음부터 한식기와가 아니라 시멘트기와로 하거나 기존의 한식기와를 금속재로 교체하는 등의 사례는 매우 흔하게 발견됨
 - ▶ 또한 목구조를 짜는 방식도 전통적인 결구(結構)가 아닌 철제를 이용한 결합 방식도 늘어나는 추세임
 - ▶ 따라서 이러한 외형적 또는 구조적 변형이 이루어진 경우에 한옥의 정의를 어떻게 보완할 것인가 하는 것이 향후의 과제임

2.1.3 우수건축자산의 정의

- 「한옥등건축자산법」에 '건축자산', '한옥', '한옥건축양식'은 정의되어 있으나, '우수건축자산'에 대한 정의는 되어있지 않음
 - ▶ 우수건축자산의 등록 조항에서는 소유자의 신청과 심의, 문화재청 의견청취 등의 내용을 설명하고 있음
 - ▶ 우수건축자산의 등록 조항에서 50년 연한 기준에 해당하는 대상의 경우, 문화재청장과 협의하도록 되어 있어, 「한옥등건축자산법」의 우수건축자산과 「문화재보호법」의 등록문화재 간의 교차 검토를 하도록 근거를 제시하고 있음

제10조(우수건축자산의 등록) ① 시·도지사는 건축자산의 체계적인 조성과 관리를 위하여 소유자의 신청을 받아 해당 건축자산을 우수건축자산으로 등록할 수 있다. 이 경우 해당 건축자산이 건설·제작·형성된 후 50년이 지난 경우에는 우수건축자산의 등록에 대하여 문화재청장의 의견을 들어야 한다.

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

- 「제1차 건축자산 진흥 기본계획 수립관련 연구」에서 건축자산과 문화재의 차이를 설명하고 있음

□ 건축자산과 문화재의 차이

■ 평가기준

- ▶ 문화재 : 문화적 소산으로서 역사적·예술적 또는 학술적 가치가 큰 것 (「문화재보호법」 제2조제1항)
- ▶ 건축자산 : 문화재적 가치의 실제적 운용을 통해 경제적 가치 창출을 기대할 수 있는 부동산 등

■ 정부 및 공공의 역할

- ▶ 문화재 : 문화적 소산의 계승을 위한 관리를 정부가 책임지고 추진
- ▶ 건축자산 : 건조 환경의 문화재적 가치를 활용해서 경제적 가치를 창출할 수 있도록 정부 및 공공이 투자하는 개념

■ 건축주 및 지역의 역할

- ▶ 문화재 : 원상 유지 및 가치 보존을 위한 노력
- ▶ 건축자산 : 용도 및 현상변경 등을 통한 활용가치 모색

- 「한옥등건축자산법 시행령」에 우수건축자산의 등록에 관한 조문에서 우수건축자산에 대한 등록 기준을 확인할 수 있음

제7조(우수건축자산의 등록) ① 법 제10조제1항에 따른 우수건축자산(이하 "우수건축자산"이라 한다)으로 등록하려는 건축자산은 다음 각 호의 기준에 모두 맞아야 한다.

1. 별표 1에 따른 예술적 가치, 역사적 가치, 경관적(景觀的) 가치 또는 사회문화적 가치를 지니고 있을 것
2. 제1호에 따른 가치를 체계적으로 유지·관리할 필요가 있거나 방치될 경우 그 가치가 멸실 또는 훼손될 위험이 있을 것

- 「한옥등건축자산법 시행령」 제7조에 언급되는 가치를 [표 II-24]에서 확인하면, 우수건축자산의 가치는 건축자산의 가치 판단 기준과 동일하며, 소유주의 등록신청에 의해 우수건축자산이 될 수 있는 최소 기준만을 제시하고 있음

「한옥등건축자산법 시행령」 [별표 1] 우수건축자산의 가치(제7조제1항 관련)

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

- 건축자산은 기초조사에 의하여 목록이 작성이 되지만, 우수건축자산은 소유주자의 신청을 받아 한옥 등 문화재 분야 전문가로 구성된 건축위원회의 심의를 거쳐 등록 여부를 결정할 정도로, 건축자산 중에서도 월등히 뛰어난 가치를 보유하고 있어야 한다는 점을 유추할 수 있음

2.1.4 건축자산 진흥구역의 정의

1) 건축자산 진흥구역의 정의 및 지정목적

- 건축자산 진흥구역은 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하거나 건축자산이 밀집되어 종합적 관리가 필요하여 지정한 지역임

「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」에 의한 '건축자산 진흥구역'의 개념

법 제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등) ① 시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 건축위원회와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 건축자산 진흥구역으로 지정할 수 있다.

1. 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요한 지역
2. 한옥마을, 전통사찰보존구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역

- ▶ 일정구역 내 건축자산이 밀집함으로서 만들어내는 각 지역만의 독특한 경관이나 특성을 보존할 필요가 있음
- ▶ 개별 건축자산이 아닌 일정 구역 내 밀집되어 있는 건축자산을 면단위 차원에서 체계적으로 보존 및 관리하기 위함
- ▶ 단순히 옛 건축물 그대로의 보존만이 아닌, 건축자산과 함께 역사적으로 의미있고 가치 있는 이야기를 자원화하여 오늘날 그 장소의 가치를 진흥시키기 위함

2) 건축자산 진흥구역 지정 원칙

- 건축자산 진흥구역은 건축물의 신축보다는 수선 또는 리모델링을 유도·활성화할 수 있는 지역에 지정함. 다만, 새롭게 조성하려는 한옥마을의 경우 필요 시 건축자산 진흥구역 지정이 가능함
- 단순히 오래된 건축물이 밀집되어 있는 지역이 아니라 건축자산이 밀집되어 지역 고유의 특징적인 경관이나 이미지를 형성(역사적·문화적 장소성)하고 있어 이를 유지·관리할 필요가 있는 지역을 지정함
 - ▶ 역사문화 : 일정기준 이상의 시간, 역사적인 이야기가 존재
 - ▶ 공간문화 : 물리적인 환경, 보존 및 활용할 만한 건축자산이 존재
 - ▶ 생활문화 : 사람들의 생활사가 담겨 있는 장소, 문화적 프로그램이 함께 작동할 수 있는 가능성과 잠재력이 존재

3) 건축자산 진흥구역 지정 기준

- 건축자산 진흥구역 지정 후 행정적·재정적 지원의 대상이 되는 (우수)건축자산이 존재해야 하며 일정 수준 이상 밀집해 있어야 함
 - ▶ 시장, 공원, 마을과 같은 면적(面的) 형태의 공간환경 및 기반시설은 밀집도가 떨어져더라도 하나의 건축자산을 일정 단위구역으로 묶어 관리할 필요가 있는 경우 건축자산 진흥구역으로 지정할 수 있음
 - ▶ 건축자산 진흥구역의 경우 한옥형과 근대건축자산형으로 구분할 수 있으며 근대건축자산형의 경우 반드시 우수건축자산을 포함하고 있어야 함
- 건축자산 진흥구역은 행정이 행정적·재정적으로 지원 의지가 있는 장소여야 함
- 건축자산 진흥구역은 지정 이후 운영 및 관리도 매우 중요하므로, 지역주민이 건축자산 진흥구역을 신청하거나 지정 이후 관리, 운영에 대한 의지가 있는 등 지역주민의 관심도가 높은 장소를 우선하여 지정

법 제20조(건축자산 진흥구역 관리계획 입안의 제안)

① 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 제17조제1항 각 호에 해당하는 지역에 대하여 해당 시·도지사 및 시장·군수에게 각각 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획의 수립을 제안할 수 있다. 이 경우 제안서에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 건축자산 진흥구역의 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항
2. 건축자산 진흥구역의 지정 목적 및 필요성
3. 관리계획의 수립방향 등에 관한 사항

○ 다음과 같은 대상지는 건축자산 진흥구역에서 제외함

- ▶ 지역 내 (우수)건축자산의 특징과 무관한 일반건축물 신축 등으로 지역 고유의 분위기나 특징적인 경관, 당시의 역사적 흔적이 잘 남아있지 않은 지역
- ▶ 역사적 장소성이 부족한 곳(단순 노후불량주거지 등)
- ▶ 이미 기존의 관리계획을 통해 건축물의 지속적 관리가 이루어지고 있는 곳
- ▶ 도시계획시설로 지정된 곳(공원, 도청, 학교 등)

4) 건축자산 진흥구역 크기 기준

- 건축자산 진흥구역의 경우 사업구역의 성격이 아닌 관리를 위한 구역이며, 지역별로 상황이 상이하므로 주변의 여건 및 특성을 고려하여 지정함
- 건축자산 진흥구역은 일정한 면적 기준이 없으므로 규모와 무관하게 골목길을 중심으로 하는 일부 구역도 지정할 수 있음

5) 건축자산 진흥구역 유형

- 건축자산 기초조사 결과, 전수조사를 실시한 세 개 시군을 대상으로, 진흥구역 지정의 유형을 세 가지로 구분하고 비교함
- ▶ 전라남도 22개 시군에서 전수형 기초조사가 실시되면, 유형은 다양해질 수 있으며, 이 연구에서는 지역을 한정하여 단편적으로 유형을 구분해놓은 한계가 있음

진흥구역의 유형 비교

군집형	분산형	단독형
- 동일한 유형의 건축물이 군집하여 지역의 역사·사회문화적 특성을 나타내는 지역 - 기존 개량주택단지, 관사촌, 한옥 밀집지역 또는 신규로 조성되는 한옥마을	- 다수의 건축자산이 일정 구역 안에 밀집되어 있는 지역 - 건축자산 뿐 아니라 주변의 일반건축물 까지 함께 관리가 필요한 지역	- 우수건축자산이 주변 도시공간 및 건축물에 영향을 미치고 있는 지역 - 우수건축자산의 활용을 통해 주변 지역의 활성화가 가능하거나 파급 효과가 높을 것으로 예상되는 지역
		
목포 근대역사 거리	나주 금성관 일대	신안 김대중대통령 생가

건축자산진흥구역은 면단위 혹은 선형(가로형)으로 구획 가능하도록 제안하여, 지역적 건축자산 분포 특성에 맞는 유형을 참고할 수 있도록 함

* 추후 각 시군에서 건축자산진흥구역의 신청시 기초조사와 더불어 건축자산진흥구역 지정을 위한 심층 연구가 수반되어야 함

2.2 유형 분류 사례조사 및 분석

2.2.1 한옥등건축자산법과 조례

○ 「한옥등건축자산법」에 명시된 건축자산 유형 분류

- ▶ 건축물 : 「건축법」 제2조제1항제2호에 따르면 "건축물"이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소 공연장 점포 차고 창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 의미
- ▶ 공간환경 : 「건축기본법」 제3조제2호에 따르면 "공간환경(空間環境)"이란 건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관을 의미
- ▶ 기반시설 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따르면 "기반시설"이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 의미
 - ㉠ 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설
 - ㉡ 광장·공원·녹지 등 공간시설
 - ㉢ 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설
 - ㉣ 학교·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화 체육시설
 - ㉤ 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설
 - ㉥ 장사시설 등 보건위생시설
 - ㉦ 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설 등 환경기초시설

○ 건축자산 유형 세부 내용

- ▶ 건축물 : 한옥과 비한옥으로 구분, 한옥의 정의는 「한옥등건축자산법」의 정의를 참조
- ▶ 공간환경 : 「한옥등건축자산법 시행규칙」 제2조의 공간환경 기초조사표 상의 분류 기준에 따라 주거지(마을), 산업단지, 시장, 공간시설(광장, 공원, 녹지 등), 가로/골목길(옛 길 등), 기타(옛 물길 등)으로 구분
- ▶ 기반시설 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따라 교통시설, 유통·공급시설, 방재시설, 보건위생시설, 환경기초시설, 기타로 구분

2.2.2 분석결과 및 시사점

○ 기존 연구 결과를 바탕으로 건축물, 공간환경, 기반시설에 속하는 세부분류 기준별 사례를 찾아보았으나, 기존 연구의 분류체계는 건축자산 기준에서 볼 때 부적합

- ▶ 공간환경과 기반시설의 경우 「한옥등건축자산법」에 명시된 건축자산의 분류체계와 기존 연구자료의 분류체계가 상이. 또한 기존 연구의 경우 건축물을 중심으로 조사한 사례가 많아 건축군이나 공간, 길에 대한 연구 사례는 상대적으로 부족
- ▶ 기존 연구 조사 이후 용도가 전환되었거나, 건축자산 유형 기준으로 볼 때, 두 가지 이상의 유형으로 판단할 수 있는 대상이 있음
- ▶ 따라서 기존 연구 성과를 참조하되, 건축자산적 관점에서 건축물, 공간환경, 기반시설을 분석하여 법에 명시된 체계에 따라 분류

2.3 전라남도 건축자산 유형 분류 체계

2.3.1 전라남도 건축자산 유형 분석

○ 건축물

- ▶ 단독 건축물의 경우는 건축물 유형으로 분류함
- ▶ 「문화재보호법」과 하위 체계인 「문화재보호조례」에 근거한 문화재는 건축자산의 범위에 포함되지 않으나, 전라남도의 경우 시군별로 향토문화재(향토유산, 향토문화유산)를 지정하여 관리하고 있는데, 향토문화재의 경우 「향토문화재보호조례」에 근거하여 관리되고 있음. 전라남도는 향토문화재는 「한옥등건축자산법」에 근거하여 건축자산의 대상에 포함될 수 있다고 판단하여 대상에 넣음

○ 공간환경

- ▶ 문화재는 건축자산의 범위에 포함되지 않으나, 문화재를 포함하고 있거나 문화재 주변 건축자산이 함께 동일한 영역에 있을 경우 공간환경 유형으로 판단함
- ▶ 저층 아파트나 빌라, 연립단지의 경우 두 동 이상인 경우는 공간환경으로 분류
- ▶ 전라남도에 다수 분포하고 있는 기념비, 탑, 비각은 건축물에 속하지 않으나, 대다수 기념비, 탑, 비각은 보호각을 동반하고 있으며 주변으로 정비된 소공원 형태로 조성되어 있음. 이 경우 공간환경의 범주에 넣음
- ▶ 특정 건축물이나 기념비 등이 다수가 모여 육안으로 확인이 가능한 구획이 정해져 있는 경우 공간환경으로 판단
- ▶ 전라남도의 경우 주택개량사업 등으로 면단위로 저층 주거지가 형성된 곳이 많아, 이 건축물이 군락을 이루는 경우 공간환경으로 판단

○ 기반시설

- ▶ 가치판단을 적용할 수 있는 기반시설은 교통시설과 문화체육시설 등이 다수를 차지하고 있음
- ▶ 「한옥등건축자산법」이 아닌 「군사기지법」, 「항만법」에 의하여 정의된 시설은 용어 정의에 혼란을 초래할 수 있으나, 최대한 「한옥등건축자산법」의 유형 분류를 최대한 맞추고자 하였음. 불가피한 경우 건축물이나 공간환경으로 포함되어 분류가 되는 대상도 있음

2.3.2. 전라남도 건축자산 유형 분류를 위한 세부 검토

○ 복합자산

- ▶ 학교의 경우, 본관, 별관, 체육관, 창고, 관사 및 학교 외부 통합관사 등 다양한 형태의 건축물이 존재하고 있음. 개별 건축물이 특별히 우수한 가치를 지닌 경우, 개별 건축물은 건축물 유형으로 분류하고, 학교의 역사가 오래 되고, 형성된 지 30년 이상인 건축물이 군집을 이루는 경우는 기반시설 유형으로 분류함
- ▶ 법령에서 정의한 세 가지 유형으로 분류하기 어렵거나 두 가지 이상의 유형에 해당할 수

있는 것은 (가칭)복합자산이라는 정의를 고려할 필요가 있음

○ 「항만법」의 항만시설

- ▶ 「한옥등건축자산법」 기반시설의 교통시설에 포함되는 '항만'의 경우, 「항만법」에 따라 다양한 시설로 구분되어 정의되어 있음. 「항만법」의 항만시설 모두를 기반시설로 분류할 것인지 명확하지 않으며, 항만친수시설의 경우 공간환경으로 분류될 수 있는 대상들도 있음
- ▶ 건축자산 대상을 「한옥등건축자산법」이 아닌 법령에서 정의한 것과 가치판단의 기준이 일관성 있게 적용되기 어려운 한계가 드러남
- ▶ 건축자산의 가치인 역사적, 경관적, 예술적, 사회문화적 가치판단은 대부분 건축물에 해당하는 가치판단 기준이며, 경관적 가치는 공간환경의 대부분이 해당되며, 기반시설의 대부분은 사회문화적 가치를 가지고 있음

2.3.3 전라남도 건축자산 유형 분류 체계

○ 법령의 세 가지 유형에 세부적인 기준을 추가하여 전라남도에 맞는 분류체계를 설정함

진흥구역의 유형 비교

유형분류	내용	세부 분류
● 건축물 「건축법」 제2조제1항 제2호	건축물이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.	- 교정시설 중 단일건물로 형성되거나 수상작으로 선정된 경우 건축물로 판단 - 학교나 청사의 권역에 건축물이 별도로 계속 증축되어 늘어나는 경우, 건축역사의 가치가 높은 시기가 오래된 건축물을 개별동을 건축물로 판단 - 한옥, 관사 등이 밀집된 지역은 공간환경으로 판단하나, 개별 건축물이 원형이 잘 남아있는 경우 대표성을 부여하여 건축물로 판단 - 법령과 조례에 명시된 한옥의 기준에 미흡하나, 한옥 건조 당시 지역의 사회 여건에 따라 간소화된 부재와 시멘트 기와 등이 사용된 것도 한옥으로 판단하여 건축물에 포함 - 기반시설에 포함되어 있는 체육시설 중 역사적, 예술적 가치가 돋보이는 중고등학교의 소규모 체육관은 건축물로 등록 가능
● 공간환경 「건축기본법」 제3조제2호	"공간환경(空間環境)"이란 건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관을 말한다.	- 최초 조성시기에 한 기관에서 여러 건축물을 쓰다가, 이후 기관이 분리되거나 용도가 바뀌어 여러 기관의 청사들이 한 권역 안에서 사용하는 경우 공간환경으로 볼 수 있음 - 기념비, 탑, 비석 등 건축물에 해당되지 않지만 육안으로 판별 가능한 구획이 정해져 있는 경우 공공공간 및 경관적 측면을 고려하여 공간환경에 포함 - 주거한옥, 새마을주택 등이 밀집되어 있는 지역은 공간환경으로 간주
● 기반시설 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호	"기반시설"이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다. "기반시설"이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다. ① 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설 ② 광장·공원·녹지 등 공간시설 ③ 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설 ④ 학교·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설 ⑤ 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설 ⑥ 장사시설 등 보건위생시설 ⑦ 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설 등 환경기초시설	교정시설 중 교화의 기능이 주를 이루는 대부분의 경우는 기반시설로 간주함

3. 건축물 대장 분석

3.1 건축물대장 추출 기준

- 건축물대장 추출기준의 설정을 위하여 해당시기의 건축법규와 건축물대장 작성시기의 법규 차이에 의한 오차를 감안할 필요가 있음
- 1992년 6월 1일부로 시행된 「건축물대장 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 부칙 제4조에 의하여 기존 건축물공부가 작성되는 기준은 소유자가 신청할 때 이루어짐
 - ▶ 건축당시에 허가를 받지 아니한 건축물이나 허가된 내용과 다르게 건축한 경우 제외할 수 있다고 규정함
 - ▶ 2002년 5월 31일까지 기존 건축물공부를 건축물대장으로 이기하도록 하고 기존 건축물공부를 5년간 보존하도록 함
- 건축물대장을 검토해본 결과 대지면적, 건폐율, 용적률, 소유주 등이 누락된 사례가 있고, 전라남도 건축물대장에서 추출기준으로 가장 우선인 것은 사용승인 일자이므로 사용승인 일자와 관련된 착공시기와 허가시기의 기준 설정 추가가 필요하였음
- 착공시기가 누락되거나, 허가시기가 누락된 경우에도 사용승인일이 표기된 경우는 우선적으로 추출대상으로 포함하였고, 다음으로 사용승인일이 누락된 경우는 착공일을 기준으로 추출대상으로 포함하였고, 마지막으로 사용승인일과 착공일이 누락된 경우 허가일을 기준으로 하였음
 - ▶ 사용승인일보다 시기가 늦은 착공일과 허가일을 가지는 경우, 로드뷰를 확인하는 작업을 거쳐 판단한 결과 증축이나 개축의 상태인 경우가 대다수로 파악되었으나 일부 기재오류로 판단되는 대상도 있음
 - ▶ 착공일과 허가일이 1987년 이전이면서 사용승인일이 2000년대인 경우도 있어서 로드뷰를 확인하는 작업을 거쳐 판단한 결과 증축이나 개축의 상태인 경우가 대다수로 파악되었음
- 건축물의 용도 분류는 1978년 10월, 「건축법 시행령」 제2조 제16호에서 부표에 32개 건축물의 용도를 규정하고 2008년 3월 21일 「건축법」 개정을 통해 28개의 대분류로 규정하고(법 제2조제2항) 현재까지 유지되고 있는 바, 대분류 28개를 포함하여 127개의 중분류에 포함되지 아니한 용도명칭도 파악되었음
- 건축물대장 추출기준은 사용승인일을 기준으로 하였고, 로드뷰 판단을 통해 허가일과 착공일, 용도분류 명칭 또한 건축자산 후보군 추출의 보완적 기준이 될 수 있음을 확인하였음
- 건축물대장 추출 기준에 따라 1차 추출한 결과 일반건축물에서 동일건축물에 소유자가 여럿인 경우가 발생하여 상속과 지분소유에 의한 추출건수 중복으로 판단하여 소유자가 여러 명인 경우 한 건으로 정리하였음

- ▶ 일반건축물에서 소유자가 여러 명이면서 같은 성과 돌림자를 가지는 경우 상속으로 추정이 가능하나 확인 작업은 별도로 하지 않음
- ▶ 일반건축물과 집합건축물에서 소유자가 여러 명인 건축물대장은 목록의 최상위 소유자를 추출건수로 선택하였음

3.2 건축물대장의 건축자산 후보군 추출 결과

- 건축물대장 추출기준의 설정은 사용승인일, 착공일, 허가일 등을 기반으로 건축물대장에 작성된 내용을 토대로 하였음
- 건축물대장의 작성은 현재와 같은 세움터에 의한 전산입력 방식이 아닌 기존 건축물 공부를 수작업으로 전산이기 하는 방식을 기본으로 하였고, 기존 건축물대장이 없는 경우, 혹은 허가당시 기준에 따른 불법건축물은 제외하여 지역에 산재한 건축물의 동수와 불일치함
- 현장조사의 경험을 통하여 건축물대장을 보완하는 것은 어렵지만 건축물대장의 추출 건수가 압도적으로 많기에 지역 내의 조사대상 현장을 정하는 기준으로 적용 가능할 것으로 판단됨
- 건축물대장의 기재 요소가 다양하여 건축법규의 연혁과 기재명칭 등을 파악하여 추출 대상에서 다시 한 번 더 추출하는 것이 가능할 것으로 예상되지만 전체 추출건수의 5% 이내로 실효가 없을 것임

4. 선행 연구 분석

4.1 선행 연구자료 조사개요

- 기초자료를 확보하기 위해 전라남도 건축자산에 대한 문헌자료를 조사
 - ▶ 근현대건축의 경우 전국건축문화자산(전남), 전남 근대문화유산 조사 및 목록화 사업 보고서, 비지정 건조물문화재 조사보고서 등을 참조
- 지정 및 등록문화재 관련 연구 자료는 제외
 - ▶ 지정 및 등록문화재는 건축자산의 범주에 포함되지 않으므로 제외
 - ▶ 시군별 향토문화재는 지정문화재에 속하지 않으므로 조사대상에 포함
- 그 외 전라남도 및 지방자치단체에서 발간한 문화유적, 향토사 자료 등을 검토
 - ▶ 1980년대~2000년대 초반까지 발행되었던 문화유적 조사 보고서 등
 - ▶ 유물 분포지도 등을 검토

4.2 선행 연구자료

- 전국건축문화자산(1999)

	발주기관	'99건축문화의 해 조직위원회
	조사기관	'99건축문화의 해 조직위원회
	발행연도	1999년
	조사기간	1998년
	조사방법	관련 전문가 및 학자들이 조사 및 집필 선사시대부터 현대에 이르기까지 유형문화재와 전통 건축, 근대건축, 현대건축, 북한 건축을 망라하여 광범위 하게 조사
	수독자료	사료적 가치가 있다고 판단되고 현존하는 근대건축과 광 복 이후 1998년 12월까지 각종 건축잡지에 게재된 현대 건축 대단위 아파트단지와 전원주택, 연립주택등은 배제 하였 으며, 골프장 내 컨트리클럽과 클럽하우스 등도 일반인 접 근이 어려우므로 조사대상에서 제외

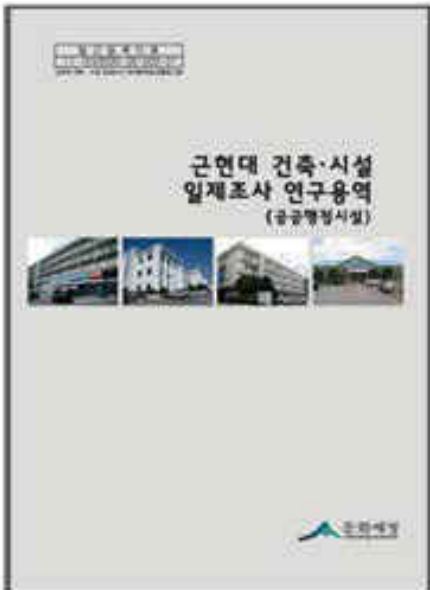
○ 전남 근대문화유산 조사 및 목록화 사업 보고서(2003)

	발주기관	전라남도
	조사기관	전남문화재연구원
	발행연도	1999년
	조사기간	1998년
	조사방법	전라남도지역에 현존하는 근대문화유산과 관련하여 선행 연구 자료를 종합·분석하고 현지조사를 실시하여 조사 대상에 대한 객관적인 내용을 체계적으로 목록화
	수룩자료	개항기 이후부터 현재까지조영된전남지방의 근·현대사의증거이자 지역 역사 환경의 구성요소로서 가치가 큰 근대건축문화유산에 대하여 전남이라는 한정된 지역을 설정하여 지역건축문화의 독자성이나 역사적 상황을 견지하면서 전남 근대문화유산의 목록화를 작성

○ 전남 근대문화유산 조사 및 목록화 사업 보고서(2003)

	발주기관	문화재청
	조사기관	(사)한국건축역사학회
	발행연도	2008년
	조사기간	2008년
	조사방법	유형조사를 통해 조사대상을 선별 지역별 전문가회의에서 추가 조사대상과 삭제 대상을 선별하여 2차 자료 작성 문화재청 및 한국건축역사학회에서 목록 검토 후 조사대상 결정 사전교육을 수료한 조사단을 파견, 조사카드 작성, 사진촬영 및 인터뷰 조사 등 시행 지문회의 후 추가로 조사가 필요한 대상에 대해 정밀조사 시행
	수룩자료	일반조사대상 279건, 정밀조사대상 62건에 대한 조사표, 사진, 도면 등 조사자료

○ 근현대 건축시설 일제조사 연구용역(공공행정시설)(2014)

	발주기관	문화재청
	조사기관	충남대학교 산학협력단
	발행연도	2014년
	조사기간	2014년
	조사방법	기초연구 및 문헌연구를 통해 현황조사 대상 건축물 예비 선정 예비 가치평가 후 조사 대상 건축물 확정현황조사 후 본 가치평가 및 등급 분류
	수록자료	19세기 말에서 1980년까지 완공되어 현존하는 근현대 공공행정시설 조사자료 및 가치평가 자료

4.3 선행 연구자료 정리 및 목록화

- 상기 문헌자료 조사를 통해 전라남도 내 근대건축물 510건 및 현대건축물 111건에 대한 기초자료를 확보하여 총 621건을 목록화
- 근대건축물 및 현대건축물 조사대상후보군의 비중은 전체 조사후보군 25,986건 대비 약 2.4%를 차지
- 목록화 과정에서 세부주소 확인, 도로명주소 병기, 위성지도를 통한 현존 및 변형 여부 확인 작업 수행
- 현장조사를 위해 지도에 조사대상 위치를 표기
 - ▶ 카카오지도를 활용하여 조사대상별 성격(출처 등)에 따라 범례 구분

5. 국내 수상작 분석

5.1 수상작 조사 기준

- 각종 시상제도에서 수상한 건축물은 우수건축자산이 될 잠재력을 가지고 있다는 것을 전제로 건축상 수상작의 대상과 선정처를 파악하고 조사항목을 설정함
- 조사항목
 - ▶ 기존 건축물대장에서 조사했던 조사항목을 따르되, 시상명, 회차(년도), 부문, 수상 내역 등 수상작에만 기입할 수 있는 항목 추가
 - ▶ 시상명, 회차(년도), 부문, 수상, 작품명, 위치, 용도, 설계자, 시공자, 건축주, 감리자, 대지면적, 건축면적, 건폐율, 연면적, 용적률, 층수, 구조, 준공년도, 건물특징(가치), 기타 수상내역 등

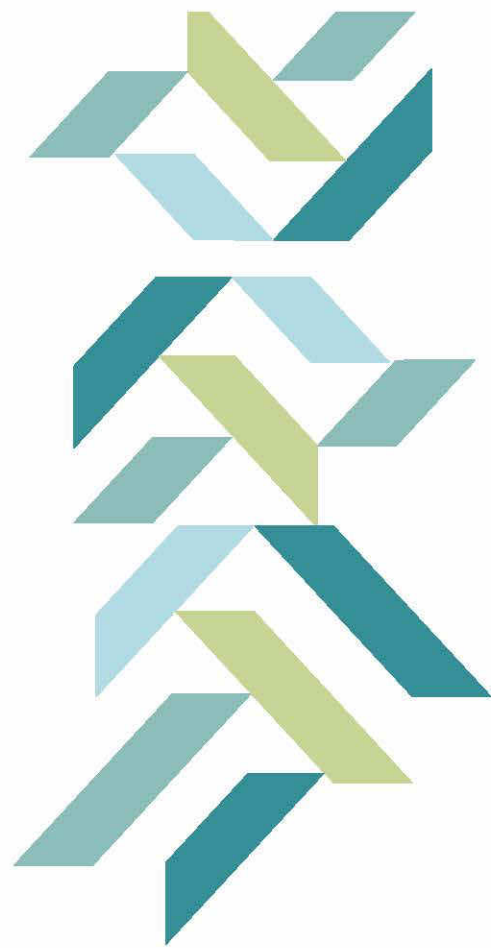
5.2 수상작 조사 결과

- 건축·도시·토목과 관련하여 현재 여러 주체가 다양한 시상제도를 운영중
- 시상제도를 통해 배출된 수상작은 전라남도 건축자산 후보로 목록화
- 건축자산의 발굴은 기본적으로 전수조사를 통해 선정되지만 각종 건축·도시·토목과 관련 수상작은 관계 전문가의 평가를 거친 것으로 판단하여 우선 건축자산 목록에 포함하여 관리하는 것을 권장

전라남도 역대 건축 관련상 수상작

건축상명	명칭	소재지	년도
계	32개소		
한국건축가협회상	호남 석유화학 여천 사택단지	여주시 선원동	1979
한국건축가협회상	광주 컨트리클럽 하우스	곡성군 옥과면 합강리410	1984
한국건축전	광양제철초등학교	광양시 금호동 681	1987
한국건축가협회상	광주카톨릭대학교	나주시 남평읍 남석리 170	1998
한국건축가협회상	담양 정토사 무량수전	담양군 담양읍 학동리 492-1	2001
한국건축문화대상	국립남도국악원	진도군 임회면 상만리 산50 일대	2004
한국건축문화대상	순천 기적의 도서관	순천시 해룡면 상삼리 666	2004
전라남도 아름다운 건축물상	해남문화회관	해남군 해남읍 군청길 4	2005
전라남도 아름다운 건축물상	함평 다이너스티CC 클럽하우스	함평군 학교면 곡창리 1-183	2005
전라남도 아름다운 건축물상	여수 소미헌	여주시 문수동 573-1, 573-2	2005
전라남도 아름다운 건축물상	영광 보건소	영광군 영광읍 신남로4길 17	2005
전라남도 아름다운 건축물상	담양 삼인제	담양군 수북면 대방리	2005
한국건축문화대상	무안백련지 수상유리온실	무안군 일로읍 북룡리 422-45	2006
한국건축문화대상	동신대학교 기숙사	나주시 대호동 252 동신대학교	2006
한국건축문화대상	완도군 수협활어종합유통센터	전완도군 완도읍 가용리 1100-1	2007
한국건축문화대상	고산 윤선도 유물전시관	해남군 해남읍 연동리 102-1	2011
한국건축문화대상	2012 여수세계박람회 주제관	여주시 덕충동 351-1번지 일원	2012
대한민국 공공건축상	보성군 청사	보성군 보성읍 보성리 807-2	2012
대한민국 한옥공모전	두가헌	곡성군 고달면 두가리 546	2012
한국건축문화대상	청산도 느린섬 여행학교	완도군 청산면 양중리 372	2013
대한민국 녹색건축대전	다도해해상국립공원 사무소 보길분소	완도군 보길면 부항리 166-1	2013
한국건축문화대상	여수엑스포 아쿠아리움 아쿠아플라넷 여수	여주시 수정동 350-77	2013
대한민국 공공건축상	보성군 청소년수련원	보성군 보성읍 봉산리 1277-4	2014
대한민국 공공건축상	한국전력나주본사 신사옥	나주시 빛가람동 120	2015
대한민국 녹색건축대전	한국전력나주본사 신사옥	나주시 빛가람동 120	2015
한국건축문화대상	전력거래소 본사 사옥	보성군 보성읍 봉산리 1277-4	2015
대한민국 공공건축상	순천시 문화건강센터	순천시 석현동 35번지 일원	2015
대한민국 녹색건축대전	지리산생태탐방연수원	구례군 마산면 황전리 41	2015
대한민국 공공건축상	압해읍 복지회관	신안군 압해읍 학교리 588-7	2016
순천시 올해의 아름다운 건축상	상사면 Y씨 주택	순천시 상사면	2016
순천시 올해의 아름다운 건축상	조곡동 바구니 호텔	순천시 조곡동 153-16	2016
대한민국 공공건축상	기적의 놀이터	순천시 연향동 1630번지 일원	2016





제4장

전라남도 건축자산 현장 조사 및 특성 분석

1. 후보군 분포도 분석
2. 현장조사 시행 및 건축자산 특성 분석
3. 기초조사 매뉴얼 구성
4. 가치판단 세부기준
5. 건축자산 정보 유지관리 방안

1. 후보군 분포도 분석

1.1 건축자산 후보군 목록의 분포 특성

- 집중 조사 지역인 나주시, 목포시, 여수시 세 지역의 예시로 밀집지역의 특성을 살펴 보았음
- 나주시 건축자산 후보군 분포의 특성
 - ▶ 중앙동, 금계동 등 옛 나주읍성을 중심으로 건축물 후보군이 다수 집중하고 있는 것을 확인할 수 있음
 - ▶ 또한 영산동 및 이창동 등 영산포 일대에 상업시설 등이 분포되어 있는 것을 알 수 있음
 - ▶ 전통적인 건축물은 나주시 전체에 고르게 분포되어 있는 것을 알 수 있음
- 목포시 건축자산 후보군 분포의 특성
 - ▶ 중앙동, 만호동, 수강동, 유달동 등 목포항을 중심으로 건축물 후보군이 다수 집중하고 있는 것을 확인할 수 있음
 - ▶ 목포항 주변의 금화동 일대에는 다수의 산업시설 및 상업시설 등이 밀집해 있음
 - ▶ 이는 1897년 목포항 개항 후 전국 3대항 6대 도시로 급속 성장하는 과정에서 유달동 및 선창 주변을 중심으로 큰 발전이 된 것으로 파악됨
- 여수시 건축자산 후보군 분포의 특성
 - ▶ 수정동, 고소동, 덕충동 등 여수항을 중심으로 산업시설 및 업무시설 등이 위치하고 있음
 - ▶ 돌산읍 및 울촌면 등에는 석조로 조성된 종교시설과 업무시설 등이 다수 분포하고 있어 지역 근대건축물의 특징을 살필 수 있음
 - ▶ 여수 지역의 해안 및 도서를 중심으로 일제강점기에 건축된 등대시설 등이 확인됨

1.2 밀집지역 특성

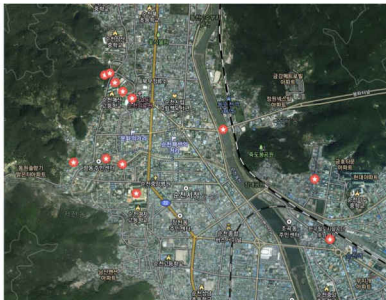
- 집중조사 도시의 밀집지역 특성
 - ▶ 나주시의 경우 중앙동, 금계동 등 옛 나주읍성을 중심으로 건축물 후보군이 다수 집중하고 있는 것을 확인할 수 있었고, 영산동 및 이창동 등 영산포 일대에 상업시설 등이 분포되어 있음
 - ▶ 목포시의 경우 중앙동, 만호동, 수강동, 유달동 등 목포항을 중심으로 건축물 후보군이 다수 집중하고 있는 것을 확인할 수 있었고, 목포항 주변의 금화동 일대에는 다수의 산업시설 및 상업시설 등이 밀집해 있음

- ▶ 여수시의 경우 수정동, 고소동, 덕충동 등 여수항을 중심으로 산업시설 및 업무시설 등이 위치하고 있고, 돌산읍 및 울촌면 등에는 석조로 조성된 종교시설과 업무시설 등이 다수 분포하고 있음

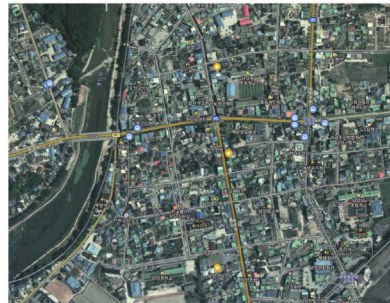
○ 기타 밀집지역의 특성

- ▶ 순천시는 매곡동 일대에 주거시설, 교육시설 등의 건축자산이 밀집되어 분포하고 있음
담양군은 담양읍 담주리 주변으로 생활문화유산과 관련된 건축자산이 밀집되어 있고, 객사리 주변에도 일제강점기에 건축된 일본식 가옥이 일부 분포하고 있음
- ▶ 구례군은 구례읍 일대에 업무시설, 창고시설, 주거시설 등의 건축자산이 밀집되어 있음
- ▶ 보성군의 경우 물길과 철길이 많은 관계로 노동면 일대에 일제강점기에 놓인 교량 시설이 집중 분포하고 보성읍에도 집중 분포하고 있음
- ▶ 영광군은 법성면 법성리 주변으로 한말~일제강점기에 건축된 상가 등의 생활문화유산과 주거시설 등의 건축자산이 분포하고 있음
- ▶ 완도군은 완도읍 주도리 일대에 생활문화유산이 분포하고, 성내리 주변으로 주거시설 등의 건축자산이 집중 분포되어 있음
- ▶ 장흥군은 장흥읍 기양리, 예양리 일대에 일제강점기에 건축된 주거시설 및 창고시설 등의 건축자산이 집중 분포되어 있음

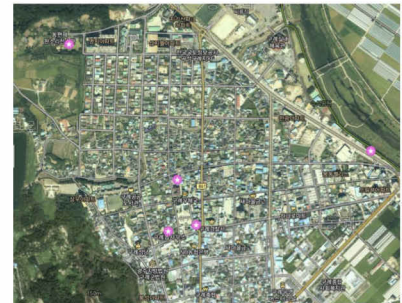
순천 밀집지역



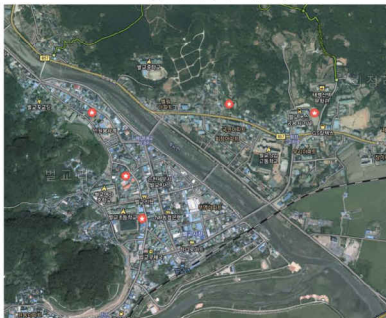
담양 밀집지역



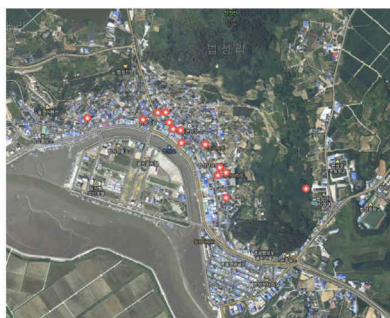
구례 밀집지역



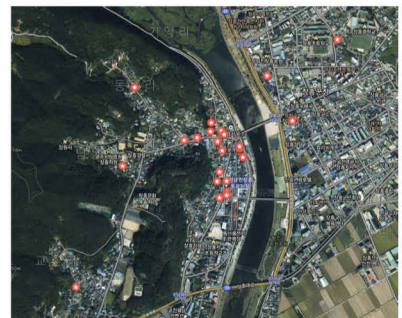
보성 밀집지역



영광 밀집지역



장흥 밀집지역



1.3 우선 보전대상지역 선정

- 지역의 역사적·문화적·사회적 가치가 잘 남아 있는 건축물, 공간환경, 기반시설이 선 혹은 면단위로 남아 있는 경우 우선 보전대상지역으로 선정함
 - ▶ 지역 특유의 건축자산은 곧 지역 고유의 특징과 역사 그리고 문화를 반영하는 것이므로 해당 건축자산이 선형이나 면단위에 다수 분포한 지역은 우선 보전대상지역으로 선정하는 것이 바람직함
- 우선 보전대상지역은 선정은 해당 지역에 우수건축자산 후보의 유무도 중요하지만 건축자산 후보의 밀집도의 높고 낮음을 고려하는 것 또한 바람직함
 - ▶ 우수건축자산의 존재는 구심적 역할을 하여 면적인 단위의 보존이나 재생 등에서 핵심 역할을 수행할 수 있음
 - ▶ 건축자산 후보가 고도로 밀집해 있을 경우, 작은 군집이 커다란 힘과 영향을 발휘할 수 있고 나아가 해당 지역의 특징 또한 도출할 수 있음

나주시 중앙동 일대(나주금융조합)



나주시 중앙동 일대(금남금융조합)



영광군 법성면 법성리 일대



영광군 법성면 법성리 일대



2. 현장조사 시행 및 건축자산 특성 분석

2.1 현장조사 사전점검

○ 현장조사 계획 수립

- ▶ 전라남도 22개 시·군에서 처음 현장조사를 진행하는 기초 지자체에서는 조사방법론에 대한 검증과 향후 현장조사를 위한 기초 작업을 겸하여 시행함
- ▶ 현장조사 전, 문헌조사로 파악된 건축자산에 대해 멸실 유무를 파악한 후(로드뷰 등), 멸실된 대상을 제외하고 현존하는 대상에 대해 현장조사 실시
- ▶ 권역별로 나누어 현장 조사 실시
- ▶ 대상 건물 1건당 평균 조사시간 예측하여 향후 타 시군 현장조사에 반영
- ▶ 현장에서 후보군 발굴도 고려 건축자산 유형 및 기초조사표 항목 재점검 및 조사자 숙지

○ 현장조사 준비물

- ▶ 로드뷰 검토 완료된 목록과 목록을 통해 작성된 분포지도(구글맵 맵핑자료 인쇄)
- ▶ 철로와 도로를 중심으로 조사구역을 설정한 지도 자료
- ▶ 기초조사표 양식
- ▶ 조사원별 스마트기기(스마트폰 및 패드 등), 사진기, 보조배터리, 조사원 명찰 등

○ 현장조사 준비물

- ▶ 조사원 안전 우선, 사전 협조가 되지 않은 보안구역이나 위험지역에서의 조사 금지
- ▶ 무리한 조사 일정의 경우 차후 조사에 지장을 줄 수 있으므로, 조사원 판단하에 조사 일정 안배
- ▶ 스마트기기에서 GPS 좌표를 활용하여 위치를 찾아가는데, 구글지도의 경우 골목이나 건축물 형태가 정확하지 않을 수 있음(점경지역의 경우 해안선이나 건축물 모양이 제대로 표현되지 않거나 보안상 보이지 않는 경우도 있음을 염두)
- ▶ 위치 확인에 어려움이 있을 경우 네이버지도나 다음지도 교차 확인

○ 현장조사시 추가 확인 사항

- ▶ 노인회관 마을회관 등 마을 커뮤니티 시설은 무조건 확인 (위치가 마을의 중심 혹은 마을노인들의 접근이 용이한 위치이기에 조사구역 설정에 도움)
- ▶ 교육시설은 본관 및 부속동까지 확인하여, 시기가 오래된 대상을 확인
- ▶ 현장조사시 확인 대상 외 주변에서 한옥이 보일 경우, 한옥 한 개 동인데 훼손상태가 심하거나 방치된 경우 및 한옥 한 개 동이어도 기와지붕일 경우 조사원 판단에 의해 조사 진행. 두 개 동 이상 한옥으로 구성되었다면 'ㅁ'자 완성형인지 여부와 마당이 확보되어 있는지 확인

- ▶ 면사무소, 소방서 등은 지도상에 보이면 필히 확인
- ▶ 집합건축물은 연립 혹은 아파트로 여러 동이 있을 경우 확인하고, 시군별 집합건축물들의 도입 시기와 유형, 지역 도시변천사 등을 확인할 수 있는 자료로 확인 가능

○ 현장조사 제외 대상

- ▶ 광범위한 면적을 가진 시군의 경우, 단일 건물을 확인해야 하는 경우 조사자 판단으로 제외
- ▶ 일정상 현장조사를 다 마치기 어려운 경우, 자료를 통해서 찾기가 수월한 수상작이나 대학캠퍼스 등은 현장조사에서 후순위로 정리하고 후 문헌조사로 정리

2.2 집중조사 지역

2.2.1 목포시

1) 현장조사 개요

○ 조사 개요

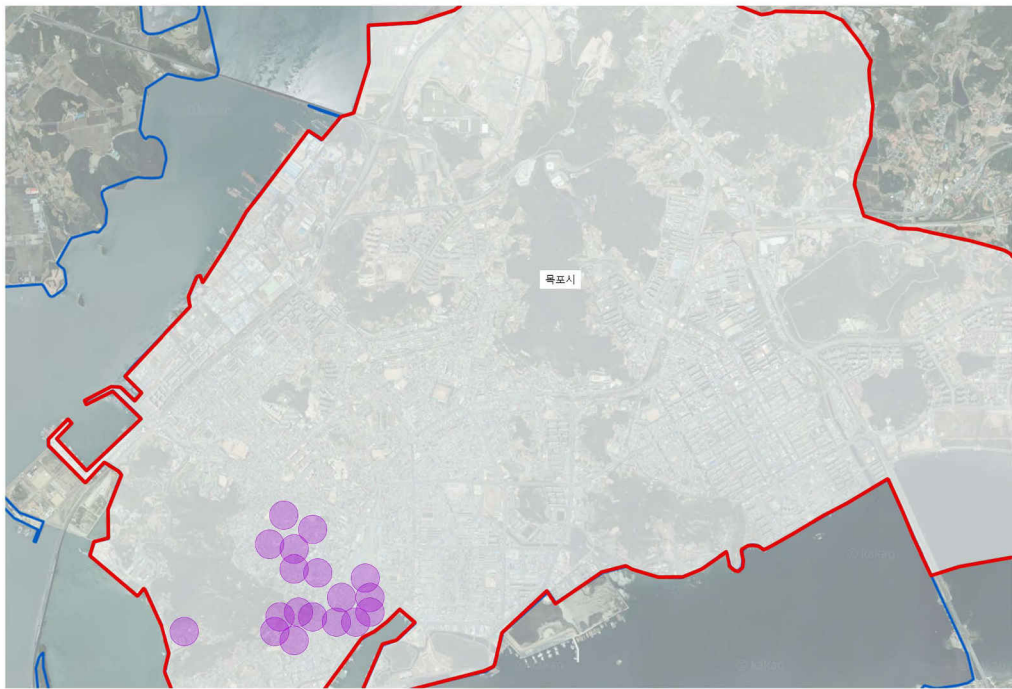
- ▶ 건축물대장 및 문헌자료를 검토하여 조사대상을 목록화
- ▶ 위성지도 조사를 통해 현존 여부가 불분명하거나 현장 확인이 필요한 것을 구분
- ▶ 조사대상을 카카오맵에 기입하고 이를 바탕으로 현장조사를 시행

○ 기초조사 목록

- ▶ 건축물대장 등 문헌조사를 통해 기초조사 목록을 정리
- ▶ 위성지도 조사를 통해 멸실된 대상을 제외

○ 현장조사 시행

- ▶ 사전 조사를 통해 현존하는 조사대상을 확인한 후, 건축자산으로서 가치가 있다고 판단되는 대상에 대해 현장 조사를 실시

조사일시	2018.08					
조사구역	목포시 일대	조사수량	확인	211	조사	19
조사범위						

2) 건축자산 조사 결과

○ 건축물 현황

- ▶ 목포시 해안로, 변화로, 삼학로, 수강로, 호남로, 영산로 등에 업무시설, 주거시설, 생활문화유산 등의 건축유산이 다양하게 분포하고 있음
- ▶ 반면에 지역적 특성이 반영된 전통적 건축물을 발굴하고자 목포 구시가지 일대를 조사하였으나 건축적 가치를 갖고 있는 전통 건축자산은 확인되지 않음

3) 목포시 건축자산의 특성

○ 입지 특성

- ▶ 일제 강점기부터 근대 산업화 과정에서 조성된 건축자산이 대부분으로, 곳곳에서 적극적인 활용도 확인되지만, 발굴할 만한 가치가 있는 건축자산의 전체 수에 비해 도시재생의 추진 상황은 미미한 것으로 판단됨

○ 건축적 특성

- ▶ 조적조에 목조 트러스를 갖는 건축물이 대부분으로, 근대 산업화시대의 중요한 산물로 판단되나, 변형 및 변화가 일어나 원형을 고찰하여 복원하고, 이를 기반으로 활용하는데 많은 노력이 필요할 것으로 판단됨

○ 경관적 특성

- ▶ 목포의 항만 부근에 위치하고 있어, 주변의 관광자원과 연계할 경우 목포 개항지의 근대사적 풍경을 유지할 수 있을 것으로 보임

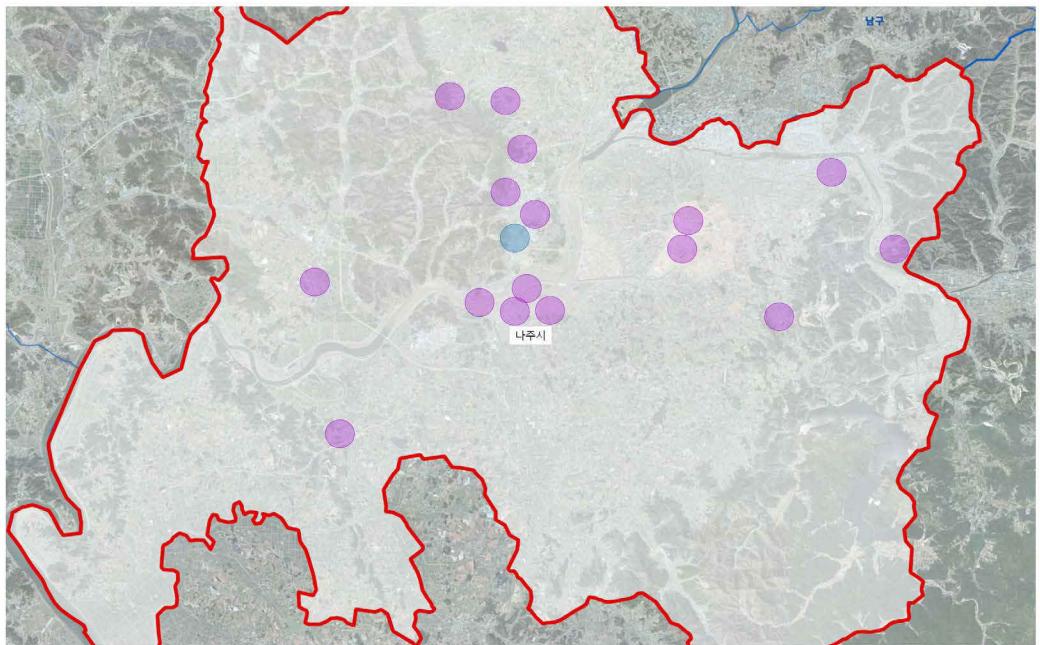
○ 건축자산 밀집지역

- ▶ 목포시 해안로, 변화로, 삼학로, 수강로, 호남로, 영산로 일대 2,2 집중조사 지역

2.2.2 나주시

1) 현장조사 개요

- 조사 개요
 - ▶ 건축물대장 및 문헌자료를 검토하여 조사대상을 목록화
 - ▶ 위성지도 조사를 통해 현존 여부가 불분명하거나 현장 확인이 필요한 것을 구분
 - ▶ 조사대상을 카카오맵에 기입하고 이를 바탕으로 현장조사를 시행
- 기초조사 목록
 - ▶ 건축물대장 등 문헌조사를 통해 기초조사 목록을 정리
 - ▶ 위성지도 조사를 통해 멸실된 대상을 제외
- 현장조사 시행
 - ▶ 사전 조사를 통해 현존하는 조사대상을 확인한 후, 건축자산으로서 가치가 있다고 판단되는 대상에 대해 현장 조사를 실시

조사일시	2018.12					
조사구역	나주시 일대	조사수량	확인	190	조사	17
조사범위						

2) 건축자산 조사 결과

- 건축물 현황
 - ▶ 나주시 산정동, 중앙동, 금성동, 성강동 등에 업무시설, 주거시설 등이 고루 분포하고 있고, 영산포가 위치하는 영산동에도 업무시설 및 주거시설, 종교시설 등이 위치함

- ▶ 광주카톨릭대학교(한국건축가협회상), 동신대학교 기숙사(한국건축문화대상), 한국전력 나주본사 신사옥(대한민국 공공건축상, 대한민국 녹색건축대전) 등 건축상 수상작이 확인됨
- ▶ 현재 조사에 의해 밝혀진 근대 시기 이전의 건축자산 외에도 주거시설 등에서 더욱 많은 수의 건축자산이 발굴될 것으로 기대됨

3) 나주시 건축자산의 특성

○ 입지 특성

- ▶ 나주 읍성과 그 주변에 발달된 마을을 중심으로 한옥 및 유교 건축자산이 분포하고, 기 지정된 국가지정문화재와 시도지정문화재 등이 혼재하여 밀도 높게 분포하고 있음. 나주의 금성관 일대에는 전통적인 역사문화자원에 근대 건축유산들이 추가되어 발굴하여 보존 활용할 수 있는 건축자산들이 타 지역에 비해 많은 편으로 판단됨

○ 건축적 특성

- ▶ 전통적인 한옥 건축의 형식을 따르는 다양한 용도의 건축물부터 조적조와 목조트러스를 갖는 근대건축물까지 혼재되어 있는 상황으로 파악됨. 특히 구도심과 영산포 일대에는 일제강점기 건축유산이 집중 분포하고 있어, 이색적인 풍경을 보임. 나주 혁신도시에는 한국전력 등 최근 이슈가 되었던 수상작들도 분포하고 있음

○ 경관적 특성

- ▶ 나주의 구도심을 중심으로 그 주변에 위치하고 있어, 주변의 관광자원과 연계할 경우 기존의 나주 역사문화적 공간과 적절하게 어울릴 수 있는 활용 방안을 제안할 수 있을 것으로 보임

○ 건축자산 밀집지역

- ▶ 나주시 산정동, 중앙동, 금성동, 성강동, 영산동 등 일대

2.2.3 여수시

1) 현장조사 개요

○ 조사 개요

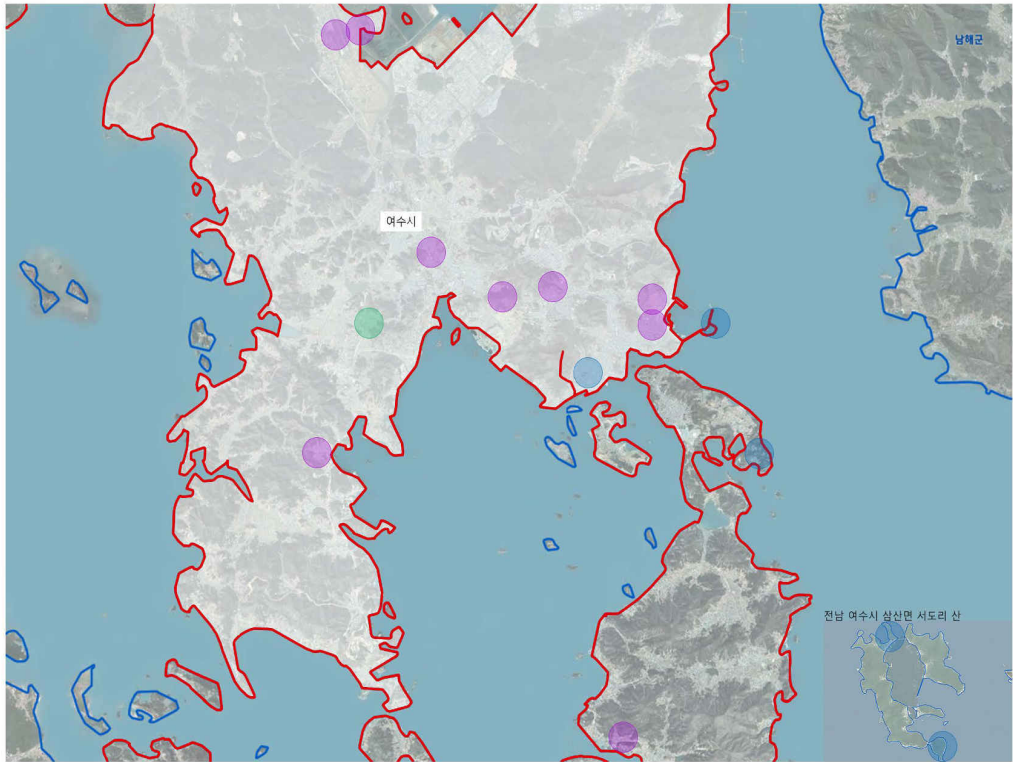
- ▶ 건축물대장 및 문헌자료를 검토하여 조사대상을 목록화
- ▶ 위성지도 조사를 통해 현존 여부가 불분명하거나 현장 확인이 필요한 것을 구분
- ▶ 조사대상을 카카오맵에 기입하고 이를 바탕으로 현장조사를 시행

○ 기초조사 목록

- ▶ 건축물대장 등 문헌조사를 통해 기초조사 목록을 정리
- ▶ 위성지도 조사를 통해 멸실된 대상을 제외

○ 현장조사 시행

- ▶ 사전 조사를 통해 현존하는 조사대상을 확인한 후, 건축자산으로서 가치가 있다고 판단되는 대상에 대해 현장 조사를 실시

조사일시	2018.12					
조사구역	여수시 일대	조사수량	확인	198	조사	17
조사범위						

2) 건축자산 조사 결과

○ 건축물 현황

- ▶ 여수시 돌산읍은 업무시설, 울촌면은 업무시설 및 종교시설 등이 위치하고 수정동 및 고소동 등에는 산업시설과 주거시설 등이 고루 분포하고 있음
- ▶ 문수동에는 소미헌(전라남도 아름다운 건축물상), 덕충동 및 수정동 일대에는 여수 세계박람회 주제관(한국건축문화대상) 및 아쿠아플라넷 여수(한국건축문화대상) 등이 위치함
- ▶ 현재 조사에 의해 밝혀진 근대 시기 이전의 건축자산 외에도 주거시설 등에서 더욱 많은 수의 건축자산이 발굴될 것으로 기대됨

3) 여수시 건축자산의 특성

○ 입지 특성

- ▶ 일제 강점기, 근대 산업화 및 현대에 이르기까지 다양한 시기를 망라하여 조성된 건축자산이 분포함. 여수 구도심에도 다양한 건축자산이 존재하고 있으나, 비교적 개발이 이루어지지 않은 돌산읍 및 울촌면에 근대건축 자산이 집중 분포하는 것을 확인할 수 있음
- ▶ 타 시군에 비해 기독교 유적이 많은 것을 확인할 수 있는데, 실제로 개화기 이후 기독교 인구분포가 타 시군에 비해 컸던 점도 주목할 수 있음. 그 외에도 진남관을 중심으로 한옥 등의 건축자산도 추가 발굴될 수 있을 것으로 기대됨

○ 건축적 특성

- ▶ 여수시의 기독교유적의 특성상 현지에서 조달한 석재를 사용하여 예배당, 강당, 주택 등을 건축한 것을 확인할 수 있음. 특히 애양원을 비롯하여 울촌면 일대, 여수 구도심 등에 분포하는 석조건축물을 지역의 특색이 강하게 반영되어 있는 건축자산으로 보존해야 할 가치가 명분이 충분한 것으로 판단됨. 1980년대 화학공업단지에 조성된 주택단지와 학교, 2012년 여수 엑스포 당시 조성된 전시 및 행사 건축물 중 수상작이 있어 주목됨

○ 경관적 특성

- ▶ 여수의 구도심을 중심으로 그 주변에 위치하고 있어, 주변의 해양 관광자원과 연계할 경우 기존의 공간과 적절하게 어울릴 수 있는 활용 방안을 제안할 수 있을 것으로 보임

○ 건축자산 밀집지역

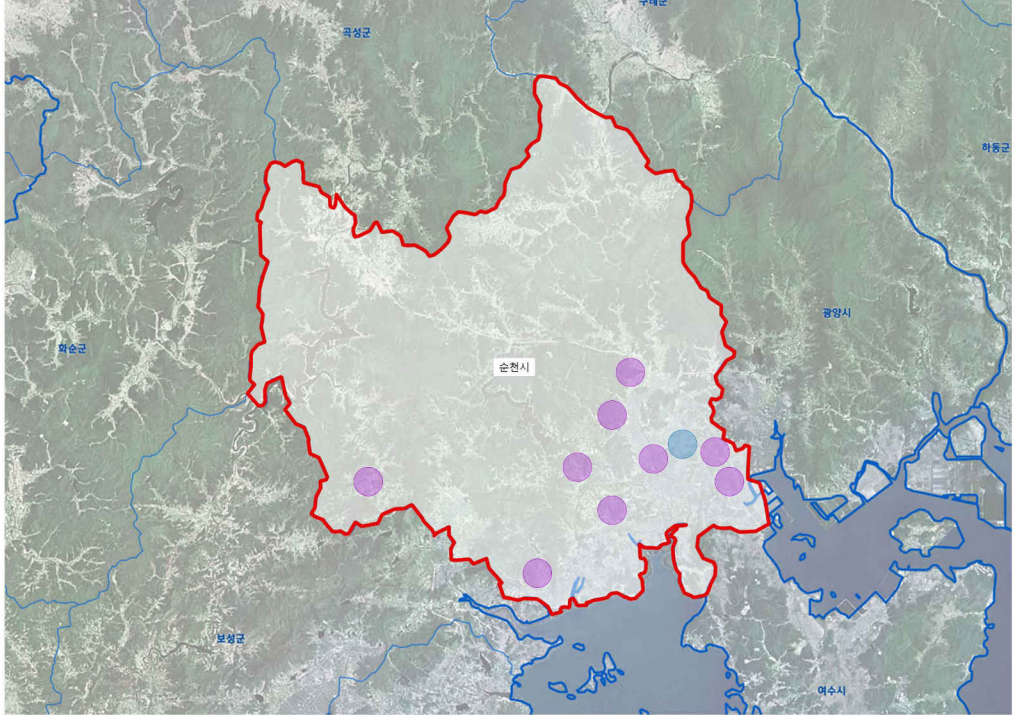
- ▶ 여수시 덕충동, 고소동, 수정동, 울촌면, 돌산읍 등

2.3 전라남도 동부지역

2.3.1 순천시

1) 현장조사 개요

- 기초조사 목록 : 건축물대장 21건, 문헌 등 조사에서 28건 대상
- 현장조사 시행 : 기초조사 목록 중 10건을 추출하여 현장조사를 실시
- 현장조사 대상지 : 순천 시가지, 별량면 등

조사일시	2018.12					
조사구역	순천시 일대	조사수량	확인	49	조사	10
조사범위						

2) 순천시 건축자산 특성

- 순천시는 근대시기에 조성된 건축자산이 특정 구역에 밀집되어 있는 것을 확인할 수 있음
- 건축자산으로는 교육시설, 업무시설, 의료시설 등이 확인되고, 일부 창고시설도 건축자산으로서의 가치가 있는 것으로 판단됨
- 기 등록된 등록문화재와 더불어 보존의 가치가 있는 매곡동 167-1의 선교사 사택, 별량면 송기리 295에 위치한 별량초등학교 송산분교, 외서면 월암리 168-3의 (구) 외서면사무소 등이 확인됨

- 해룡면에는 순천 기적의 도서관(한국건축문화대상), 석현동에는 순천시 문화건강센터(대한민국 공공건축상), 상사면에는 상사면 Y씨 주택(순천시 올해의 아름다운 건축상), 조곡동에는 조곡동 바구니 호스텔(순천시 올해의 아름다운 건축상), 연향동에는 기적의 놀이터(대한민국 공공건축상) 등이 위치함

순천시 조곡동 순천역 급수탑



순천시 연향동 기적의 놀이터



순천시 역전2길 조곡동 바구니호텔



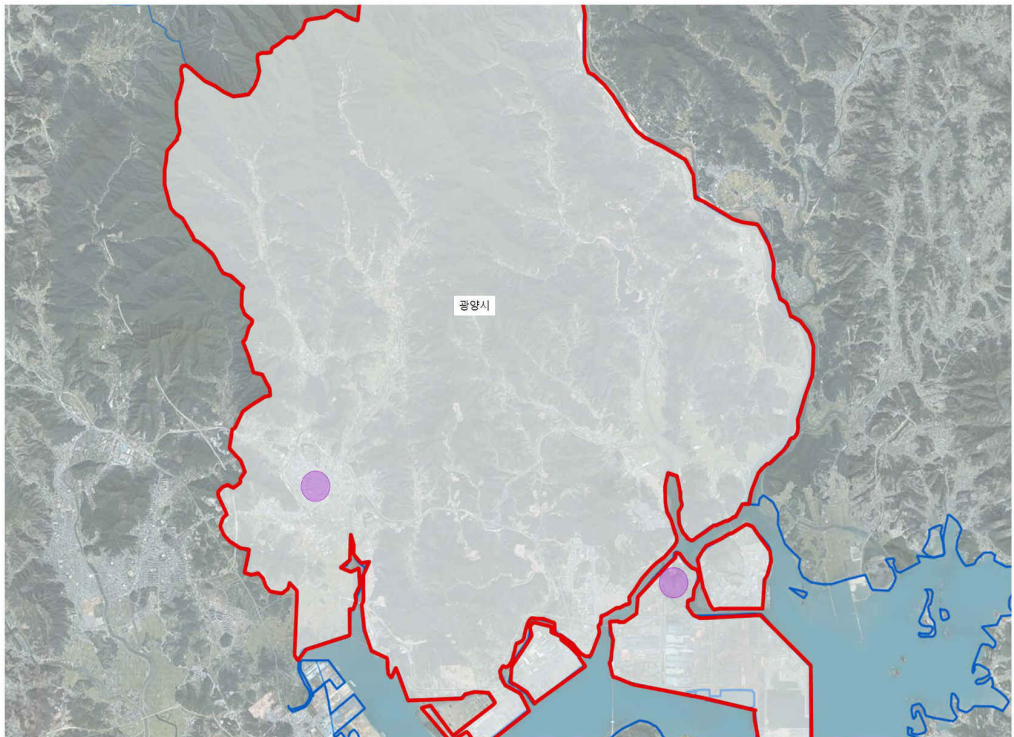
순천시 별량면 원창역



2.3.2 광양시

1) 현장조사 개요

- 기초조사 목록 : 건축물대장 11건, 문헌 등 조사에서 23건 대상
- 현장조사 시행 : 기초조사 목록 중 3건을 추출하여 현장조사를 실시
- 현장조사 대상지 : 광양시 광양읍, 옥곡면 일대

조사일시	2018.12					
조사구역	광양시 일대	조사수량	확인	34	조사	3
조사범위						

2) 광양시 건축자산 특성

- 광양시는 일제강점기에 건축되어 현재까지 사용되고 있는, 광양읍 읍내리 272-1에 위치한 광양읍사무소, 광양읍 칠성리 399에 위치한 서울대 연습림 관사 등이 확인됨

광양시 광양읍 광양시제2청사



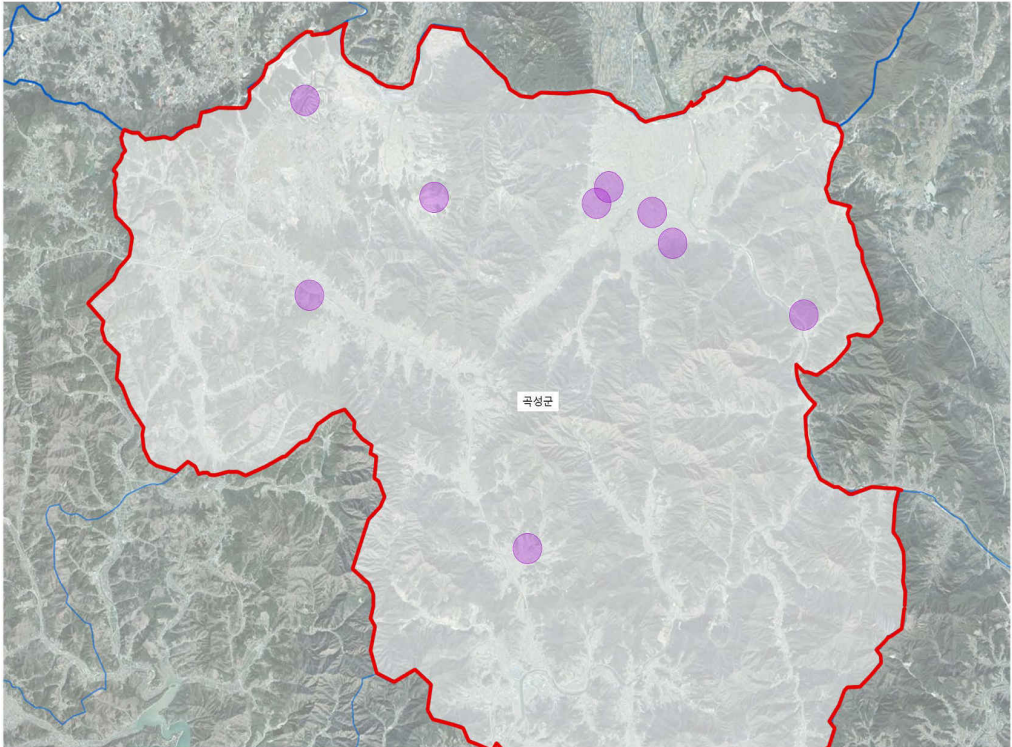
광양시 진월면 진월면사무소



2.3.3 곡성군

1) 현장조사 개요

- 기초조사 목록 : 건축물대장 22건, 문헌 등 조사에서 22건 대상
- 현장조사 시행 : 기초조사 목록 중 9건을 추출하여 현장조사를 실시
- 현장조사 대상지 : 곡성군 곡성읍, 삼기면, 옥과면, 입면 등

조사일시	2018.12					
조사구역	곡성군 일대	조사수량	확인	44	조사	9
조사범위						

2) 곡성군 건축자산 특성

- 곡성군은 곡성읍, 옥과면, 삼기면, 오곡면 등에 건축자산이 집중 분포하고 있음
- 특히 산업시설, 주거시설, 교량시설 등이 주를 이루는데, 산업시설의 경우 오곡면 및 입면, 주거시설은 곡성읍, 교량시설은 오곡면에 주로 집중되어 있는 것을 확인할 수 있음
- 특히 일제강점기에 건축된 삼기면 원동리 270의 삼기우체국 및 삼기우체국 관사, (구) 곡성역, (구)곡성역 수하물 창고 등은 건축사적 가치가 크다고 판단됨
- 옥과면에는 광주 컨트리클럽 하우스(한국건축가협회상), 고달면에는 두가현(대한민국 한옥공모전) 등이 위치함

곡성군 곡성읍 곡성군청



곡성군 곡성읍 곡성군청



곡성군 오곡면 오곡면사무소



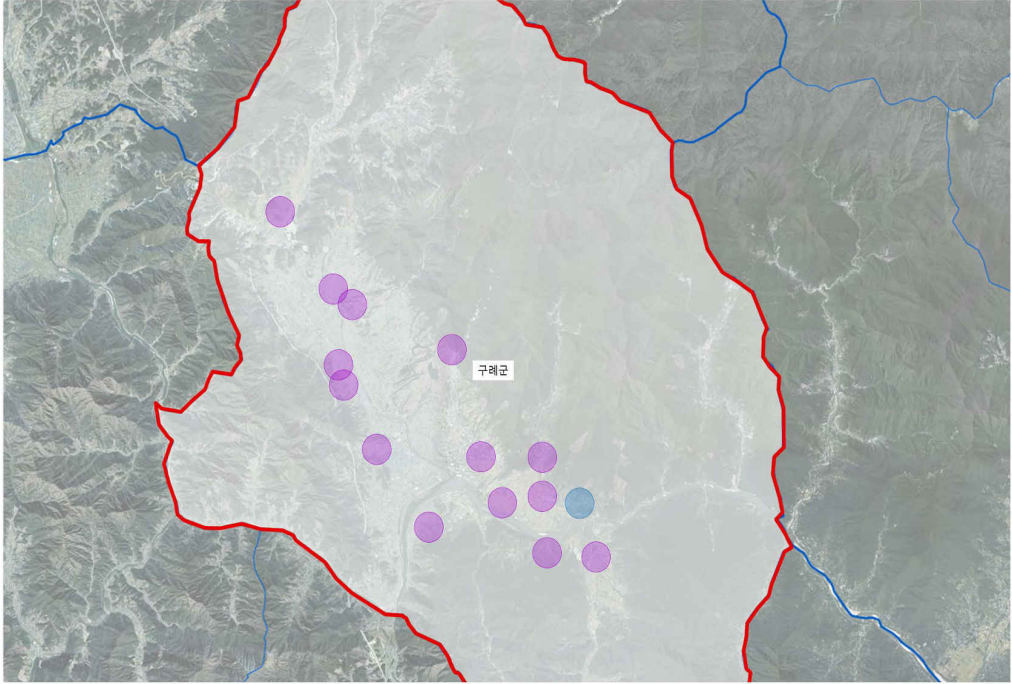
곡성군 고달면 두가현



2.3.4 구례군

1) 현장조사 개요

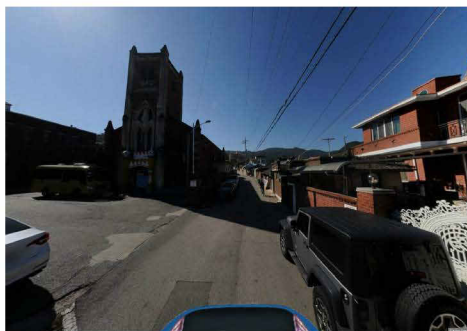
- 기초조사 목록 : 건축물대장 17건, 문헌 등 조사에서 23건 대상
- 현장조사 시행 : 기초조사 목록 중 15건을 추출하여 현장조사를 실시
- 현장조사 대상지 : 구례군 구례읍, 구례군 광의면

조사일시	2018.12					
조사구역	구례군 일대	조사수량	확인	40	조사	15
조사범위						

2) 구례군 건축자산 특성

- 구례군에는 다양한 시기와 유형의 건축자산이 구례읍을 중심으로 분포되어 있음
- 구례읍은 종교시설, 업무시설, 주거시설 등이 분포하고, 그 외에 광의면에는 업무시설 및 주거시설이 분포함
- 구례읍 봉동리 471의 구례중앙교회, 광의면 연파리 628의 구례농협 광의지소, 등은 일제 강점기에 건축되었던 건축자산으로 가치가 있는 것으로 평가됨
- 토지면, 문척면 등에 향토문화유산으로 지정된 서원이 다수 분포함
- 마산면 화전리에는 대한민국 녹색건축대전 수상을 한 지리산생태탐방연수원이 위치함

구례군 구례읍 구례중앙교회



구례군 간전면 간전교회



구례군 광의면 구례농협



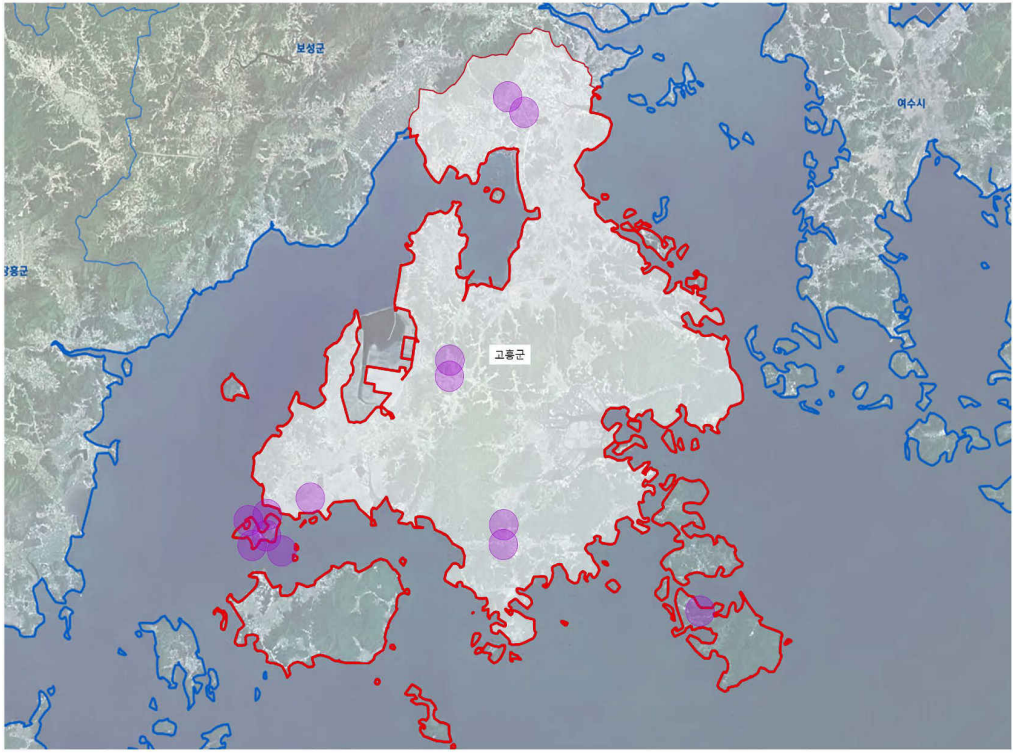
구례군 광의면 구례농협



2.3.5 고흥군

1) 현장조사 개요

- 기초조사 목록 : 건축물대장 21건, 문헌 등 조사에서 33건 대상
- 현장조사 시행 : 기초조사 목록 중 13건을 추출하여 현장조사를 실시
- 현장조사 대상지 : 고흥읍, 도양읍, 도화면, 봉래면 등

조사일시	2018.12					
조사구역	고흥군 일대	조사수량	확인	54	조사	13
조사범위						

2) 고흥군 건축자산 특성

- 고흥군의 건축자산은 고흥읍, 도양읍, 도화면, 봉래면에 집중 분포하고 있음
- 종교시설, 업무시설, 집회시설, 의료시설, 주거시설 등이 주를 이루는데, 의료시설은 도양읍, 업무시설은 고흥읍 등에 분포하고 있음
- 1950년대에 건축된 고흥읍 옥하리 145-6의 고흥읍교회, 동강면 유둔리 196-3의 동강면사무소, 일제강점기에 건축된 도양읍 봉암리 2180-1의 도양금융조합 등을 비롯하여 많은 건축자산이 건축사적 가치가 충분한 것으로 판단됨

고흥군 도화면 도화중학교



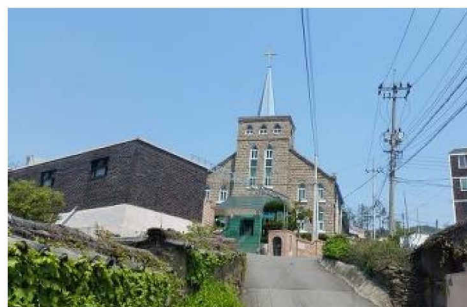
고흥군 도화면 도화중학교



고흥군 고흥읍 고흥군청



고흥군 고흥읍 고흥읍교회



고흥군 도양읍 소록도 중앙교회



고흥군 도양읍 소록도 신성교회

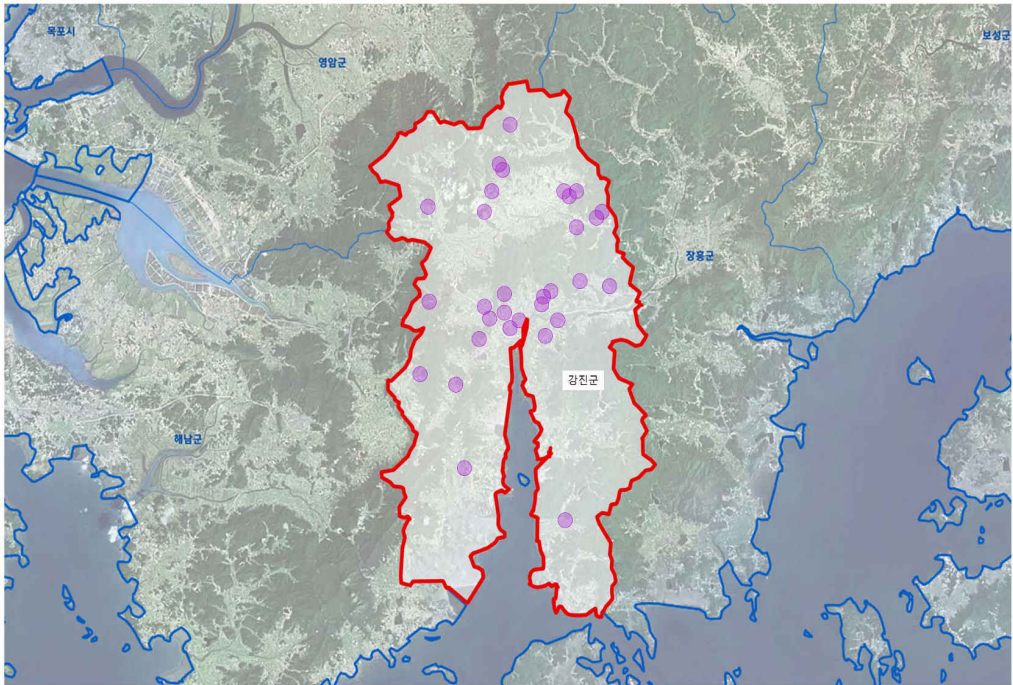


2.4 전라남도 서부지역

2.4.1 강진군

1) 현장조사 개요

- 기초조사 목록 : 건축물대장 31건, 문헌 등 조사에서 23건 대상
- 현장조사 시행 : 기초조사 목록 중 31건을 추출하여 현장조사를 실시
- 현장조사 대상지 : 강진읍, 병영면, 칠량면, 군동면

조사일시	2018.12					
조사구역	강진군 일대	조사수량	확인	54	조사	31
조사범위						

2) 강진군 건축자산 특성

- 강진군의 건축자산은 강진읍, 병영면, 칠량면, 군동면 등에 집중 분포하고 있음
- 강진읍에는 생활문화유산으로 일제강점기에 건축된 것으로 판단되는 상가를 비롯하여 주거시설, 업무시설 등이 분포하고, 병영면에는 주거시설, 산업시설, 업무시설 등이 다양하게 분포하고 있음
- 일제강점기에 건축된 강진읍 동성리 190-6의 동명여인숙, 병영면 삭양리 202에 위치한 백양교회 사택, 강진읍 평동리에 위치한 강진교 등이 건축사적 가치가 있는 건축자산으로 판단됨

- 그 외에 군동면, 작천면, 병영면, 도암면 등에 향토문화유산으로 지정된 서원 및 사우 건축이 다수 분포함

강진군 강진읍 동명여인숙



강진군 병영면 병영교회



강진군 강진읍 강진군청



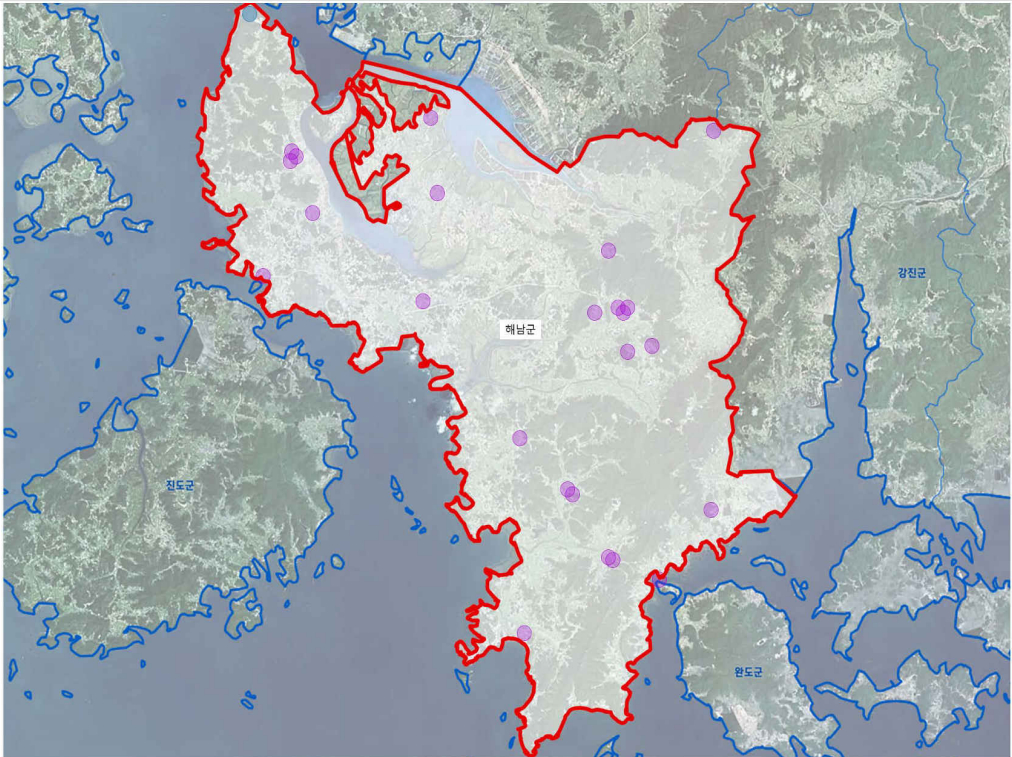
강진군 병영면 백양교회 종탑



2.4.2 해남군

1) 현장조사 개요

- 기초조사 목록 : 건축물대장 33건, 문헌 등 조사에서 22건 대상
- 현장조사 시행 : 기초조사 목록 중 26건을 추출하여 현장조사를 실시
- 현장조사 대상지 : 해남읍, 화원면, 문내면, 현산면, 마산면 등

조사일시	2018.12					
조사구역	해남군 일대	조사수량	확인	55	조사	26
조사범위						

2) 해남군 건축자산 특성

- 해남군의 건축자산은 해남읍, 화원면, 문내면, 현산면, 마산면 등에 주로 분포하고 있음
- 해남읍은 주거시설, 업무시설, 종교시설, 창고시설 등이 고루 분포하고 화원면에는 등대시설을 비롯하여, 업무시설, 의료시설 등이 위치함
- 화원면 청룡리 281에 위치한 (구)화원면사무소, 화원면 청룡리 528의 화원농협 등은 업무시설로서 대표적인 건축자산의 사례이고, 한일병합 이전에 건축된 화원면 매월리 696-1의 목포구등대, 화원면 치하리 산 13의 시하도 등대 등은 긴 연혁을 갖고 있는 등대시설임

해남군 문내면 문내면사무소



해남군 산이면 산이면사무소



해남군 현산면 현산면사무소



해남군 해남읍 해남군청



해남군 송지면 송지면사무소



해남군 화산면 화산면사무소



해남군 해남읍 해남성당



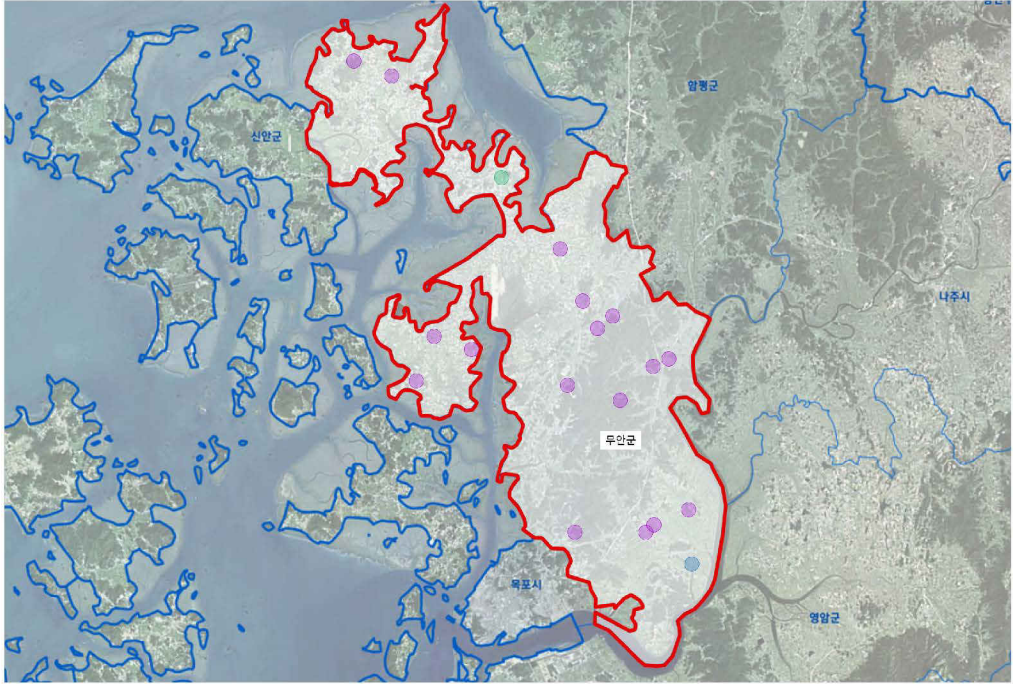
해남군 화원면 화원공소



2.4.3 무안군

1) 현장조사 개요

- 기초조사 목록 : 건축물대장 16건, 문헌 등 조사에서 12건 대상
- 현장조사 시행 : 기초조사 목록 중 19건을 추출하여 현장조사를 실시
- 현장조사 대상지 : 무안읍, 일로읍

조사일시	2018.08					
조사구역	무안군 일대	조사수량	확인	28	조사	19
조사범위						

2) 무안군 건축자산 특성

- 무안군의 건축자산은 무안읍, 일로읍에 위치하고 있음
- 무안읍의 경우 교량시설, 일로읍의 경우 종교시설 및 업무시설이 분포하고 있음

무안군 일로읍 구 일로면사무소



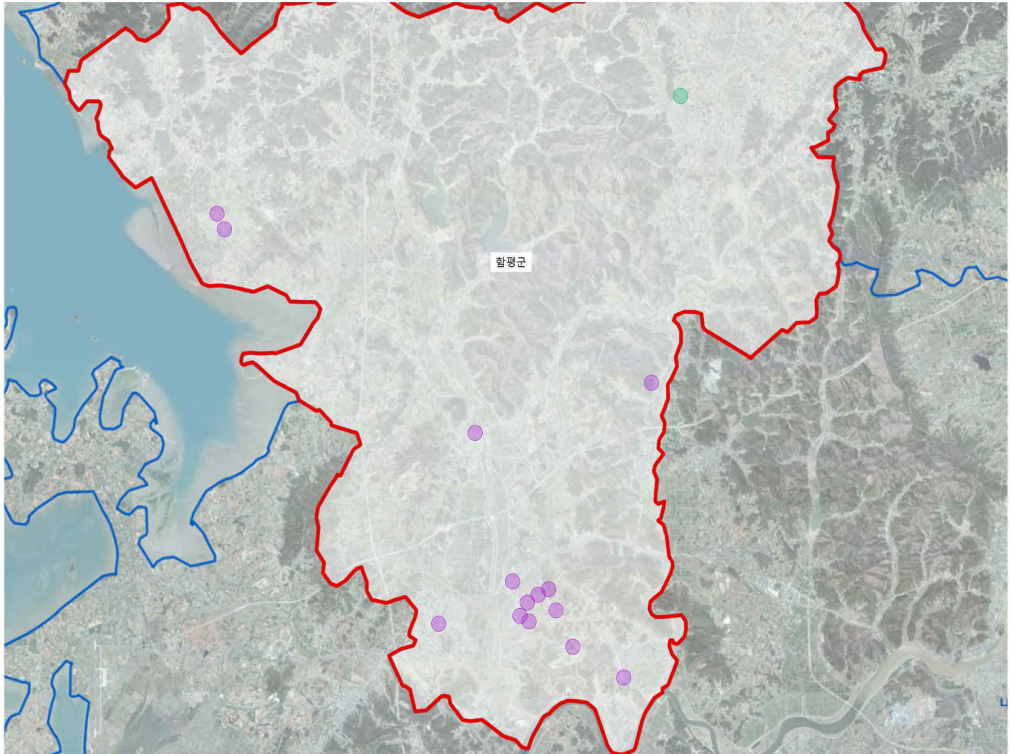
무안군 무안읍 무안군청



2.4.4 함평군

1) 현장조사 개요

- 기초조사 목록 : 건축물대장 23건, 문헌 등 조사에서 14건 대상
- 현장조사 시행 : 기초조사 목록 중 15건을 추출하여 현장조사를 실시
- 현장조사 대상지 : 함평읍, 학교면, 엄다면 등

조사일시	2018.12					
조사구역	함평군 일대	조사수량	확인	37	조사	15
조사범위						

2) 함평군 건축자산 특성

- 함평군의 건축자산은 함평읍, 학교면, 엄다면 등에 주로 위치함
- 함평군의 건축자산은 종교시설, 교육시설, 주거시설, 업무시설 등 다양하게 분포하는 것으로 파악됨
- 학교면 학교리 583의 이병기가옥, 함평읍 기각리 914의 이영기가옥, 학교면 학교리 508의 주행길식당 등은 일제강점기인 1920년대 건축된 건축자산으로 가치가 있는 것으로 판단됨
- 학교면 학교리 878-30에 위치한 학교역 급수탑은 호남선 개통 시기에 건축된 증기기관차의 급수탑으로 원형이 건재하게 남아 있음

- 특히 함평읍 기각리 980-1에는 전쟁고아를 보살폈던 자광원(현, 자광어린이집)이 잘 보존되어 있음
- 학교면 곡창리에는 함평 다이내스티 클럽하우스(전라남도 아름다운 건축물상)이 위치함

함평군 함평읍 자광원



함평군 대동면 옥동교회



함평군 손불면 산남교회



함평군 대동면 (구)대동면사무소



2.4.5 영광군

1) 현장조사 개요

- 기초조사 목록 : 건축물대장 54건, 문헌 등 조사에서 23건 대상
- 현장조사 시행 : 기초조사 목록 중 12건을 추출하여 현장조사를 실시
- 현장조사 대상지 : 영광읍, 법성면, 대마면, 불갑면 등

조사일시	2018.12					
조사구역	영광군 일대	조사수량	확인	77	조사	12
조사범위						

2) 영광군 건축자산 특성

- 영광군의 건축자산은 영광읍, 법성면, 대마면, 불갑면 등에 주로 위치함
- 건축자산의 유형으로, 주거시설, 생활문화유산, 산업시설 등이 주를 이루는데 생활문화유산으로는 1930년대에 건축되었고, 법성면 법성리에 위치하는 목조 지상2층 건물들이 주목됨
- 1920년대~1930년대에 건축된 법성면 법성리의 목조 지상1층의 주거시설들도 같은 구역에 위치하는 상가 건축물들과 더불어 건축자산의 군을 이룰 수 있을 것으로 판단됨
- 역시 1920년대~1930년대에 건축된 대마면 원흥리의 가옥들은 비교적 원형을 유지하고 있어, 건축자산으로 가치가 충분한 것으로 판단됨

- 영광읍 신남로에는 영광보건소(전라남도 아름다운 건축물상)가 위치함

영광군 백수읍 백수염전



영광군 불갑면 망해루



영광군 불갑면 압청당



영광군 영광읍 기천사



영광군 법성면 황경옥 상가



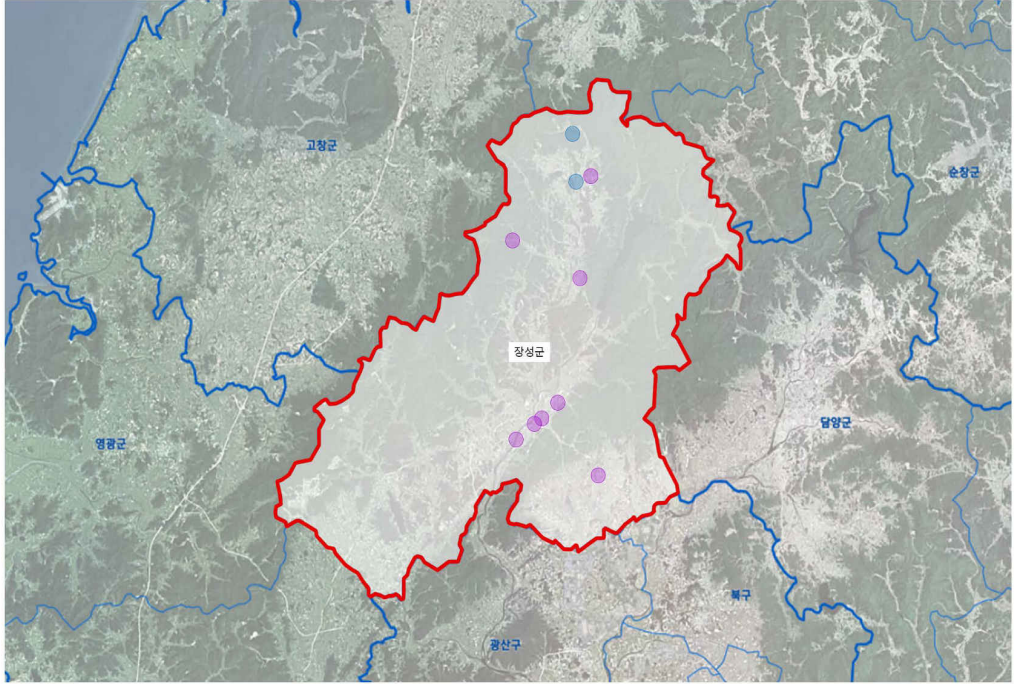
영광군 법성면 윤연준 상가



2.4.6 장성군

1) 현장조사 개요

- 기초조사 목록 : 건축물대장 21건, 문헌 등 조사에서 20건 대상
- 현장조사 시행 : 기초조사 목록 중 11건을 추출하여 현장조사를 실시
- 현장조사 대상지 : 장성읍, 북일면, 삼서면, 삼계면 등

조사일시	2018.12					
조사구역	장성군 일대	조사수량	확인	41	조사	11
조사범위						

2) 장성군 건축자산 특성

- 장성군의 건축자산은 장성읍, 북일면, 삼서면, 삼계면 등에 주로 위치함
- 건축자산의 유형으로 종교시설, 업무시설, 주거시설, 창고시설, 사회기반시설 등이 다양하게 포함되어 있음
- 종교시설로는 일제 강점기에 건축된 천주교 장성교회, 보생교회, 성광교회 진원농협 관사 등이 확인되고, 1940~50년대 건축된 삼계면사무소, 농심창고, 황룡의용소방대 등이 확인되며, 장성농협 창고, 북일면사무소 민원실 등이 확인됨
- 수원(水源)이 풍부한 북일면, 삼서면, 삼계면 등에는 교량시설과 댐시설 등 사회기반시설 등이 주로 분포하고 있음

장성군 북이면 북이면사무소



장성군 북일면 장성 매남공소루



장성군 북일면 장성 매남공소



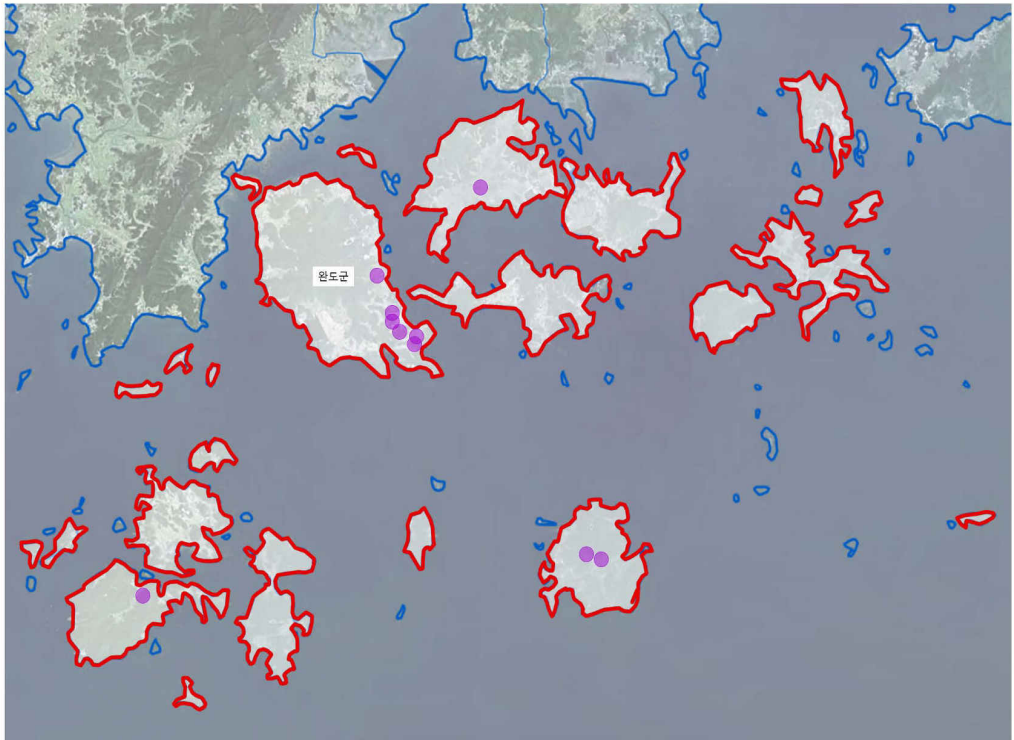
장성 황룡면 월평리 일식가옥



2.4.7 완도군

1) 현장조사 개요

- 기초조사 목록 : 건축물대장 20건, 문헌 등 조사에서 13건 대상
- 현장조사 시행 : 기초조사 목록 중 10건을 추출하여 현장조사를 실시
- 현장조사 대상지 : 완도읍, 노화읍, 소안면, 청산면 등

조사일시	2018.12					
조사구역	완도군 일대	조사수량	확인	33	조사	10
조사범위						

2) 완도군 건축자산 특성

- 완도군의 건축자산은 완도읍, 노화읍, 소안면, 청산면 등에 주로 분포함
- 건축자산의 유형으로 산업시설, 숙박시설, 사회기반시설, 주거시설, 생활문화유산 등이 다양하게 확인됨
- 업무시설은 일제강점기에 건축된 것으로 판단되는 (구)여객선매표소가 확인되고, 산업 시설은 완도읍 군내리에 위치한 완도철공소 등이 확인됨
- 주거시설은 일제 강점기에 완도읍 성내리에 집중 건축된 목조 지상1층 건축물들이 군집되어 있고, 생활문화유산으로 목조 지상2층 규모의 상가들이 확인되는데, 일제 강점기에는 마차야(町屋)였던 것으로 판단됨

- 사회기반시설 중 등대시설은 대한제국기 또는 일제강점기 초반에 건축된 어룡도 등대, 당사도 등대, 소모도 등대 등 철근콘크리트 등대가 확인됨
- 완도읍에는 완도군 수협활어종합유통센터(한국건축문화대상), 청산면에는 창산도 느린섬 여행학교(한국건축문화대상), 보길면에는 다도해해상국립공원 사무소 보길분소(대한민국 녹색건축대전) 등이 위치함

완도군 고금면 고금면사무소



완도군 완도읍 완도철공소



완도군 청산면 느린섬 여행학교



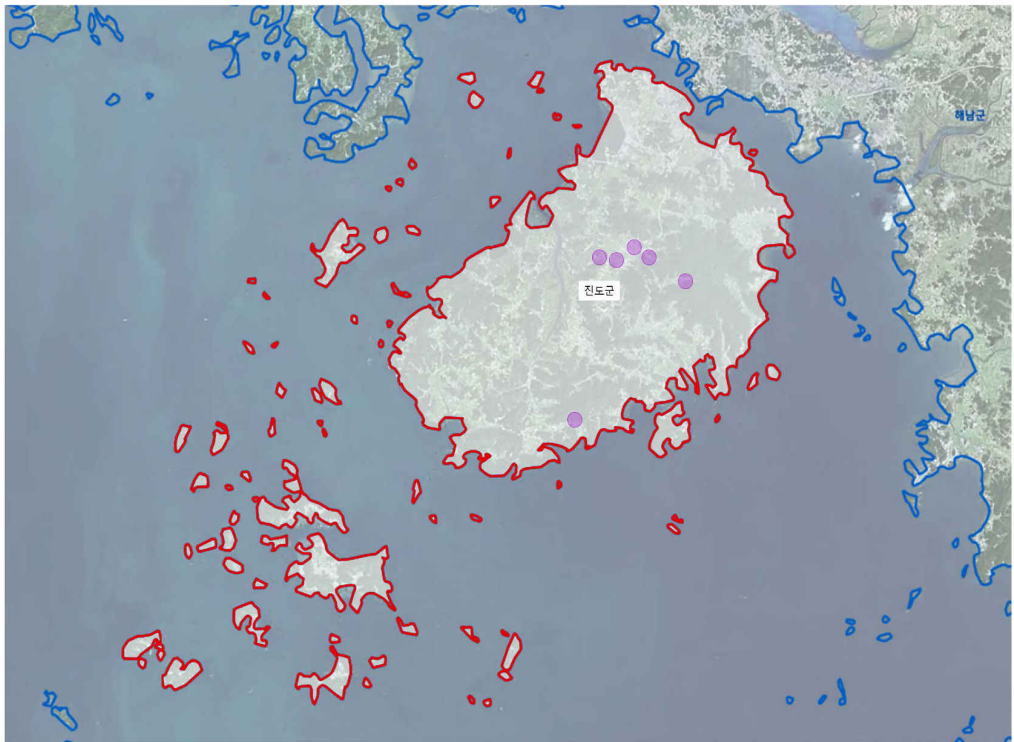
완도군 완도읍 주도방앗간



2.4.8 진도군

1) 현장조사 개요

- 기초조사 목록 : 건축물대장 15건, 문헌 등 조사에서 20건 대상
- 현장조사 시행 : 기초조사 목록 중 6건을 추출하여 현장조사를 실시
- 현장조사 대상지 : 진도읍, 조도면, 의신면 등

조사일시	2018.12					
조사구역	진도군 일대	조사수량	확인	35	조사	6
조사범위						

2) 진도군 건축자산 특성

- 진도군의 건축자산은 진도읍, 조도면, 의신면 등에 주로 분포함
- 건축자산의 유형으로 업무시설, 의료시설, 산업시설, 주거시설, 사회기반시설 등이 확인됨
- 업무시설은 진도읍 성내리에 위치하는 (구)진도전매서, (구)진도의원 등이 확인되고, 산업시설로는 (구)교동리 정미소가 있음
- 사회기반시설 중 등대시설은 대한제국기에 건축된 죽도등대(1907년) 및 하조도 등대(1909년)과 일제강점기에 건축된 가사도 등대(1915년) 등이 건축자산의 가치가 있는 것으로 판단됨

- 그 외 전통적인 건축자산으로는 고군면의 벽파정, 진도읍의 강헌각, 성내리의 향현사 등이 확인됨
- 임회면 상만리에는 국립남도국악원(한국건축문화대상)이 위치함

진도군 임회면 국립남도국악원



진도군 진도읍 강헌각



진도군 진도읍 향현사



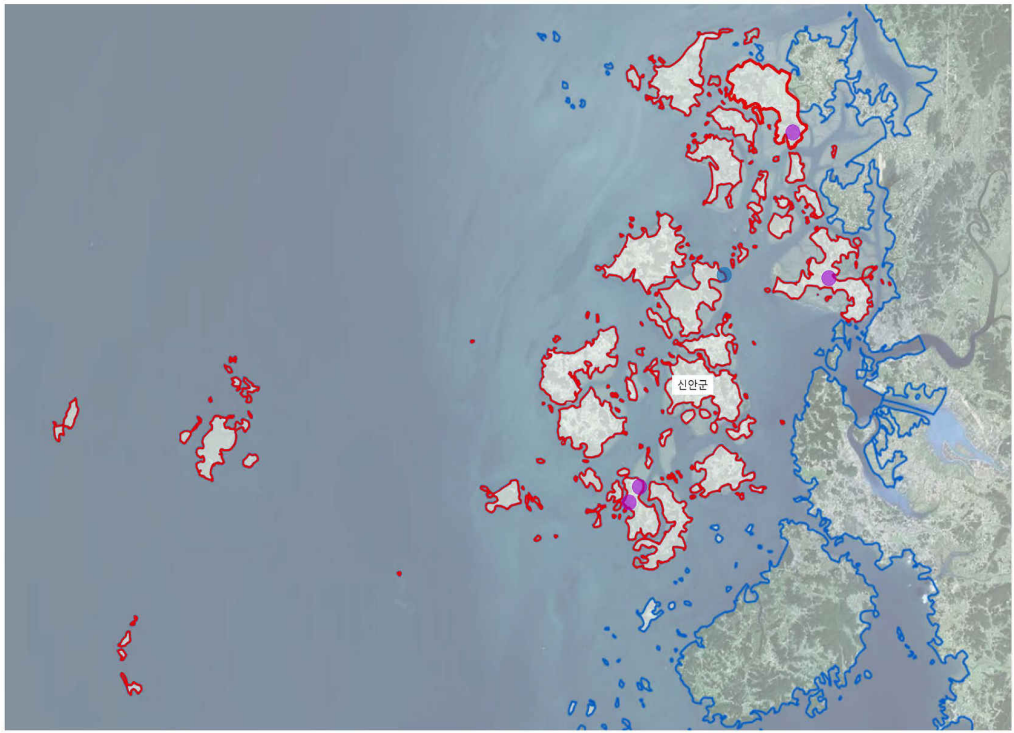
진도군 진도읍 향현사



2.4.9 신안군

1) 현장조사 개요

- 기초조사 목록 : 건축물대장 12건, 문헌 등 조사에서 10건 대상
- 현장조사 시행 : 기초조사 목록 중 5건을 추출하여 현장조사를 실시
- 현장조사 대상지 : 증도면, 도초면, 안좌면 등

조사일시	2018.12					
조사구역	신안군 일대	조사수량	확인	22	조사	5
조사범위						

2) 신안군 건축자산 특성

- 건축자산의 유형으로, 주거시설, 사회기반시설 등이 확인되나 건축자산의 가치가 있는 대상은 대부분 사회기반시설 중 등대시설인 것으로 판단됨
- 등대시설들은 1907년 설치된 가거도 등대는 등록문화재로 등록되었으나, 1905년에 설치된 비금면의 칠발도 등대를 비롯하여 일제강점기에 건축된 도초면의 경치도 등대, 임자면의 대노죽도 등대, 암태면의 암태도 등대, 흑산면의 홍도 등대 등은 건축자산으로서의 가치가 충분할 것으로 판단됨
- 신안군 하의면에 위치한 김대중 대통령 생가의 경우 하의 해양테마파크 및 주변 신안염전 등과 같이 관광벨트화 한다면 주목받는 장소로 부각할 것으로 판단됨

- 압해읍 학교리에는 압해읍 복지회관(대한민국 공공건축상)이 위치함

신안군 하의면 김대중 생가



신안군 하의면 김대중 생가



신안군 지도읍 연계사



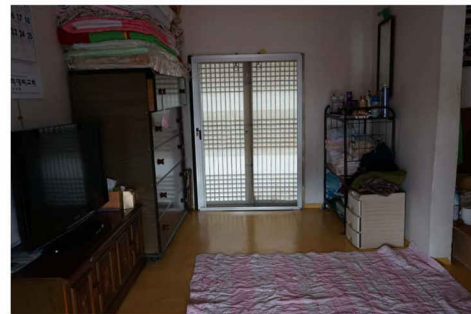
신안군 지도읍 연계사



신안군 하의면 민가



신안군 하의면 민가

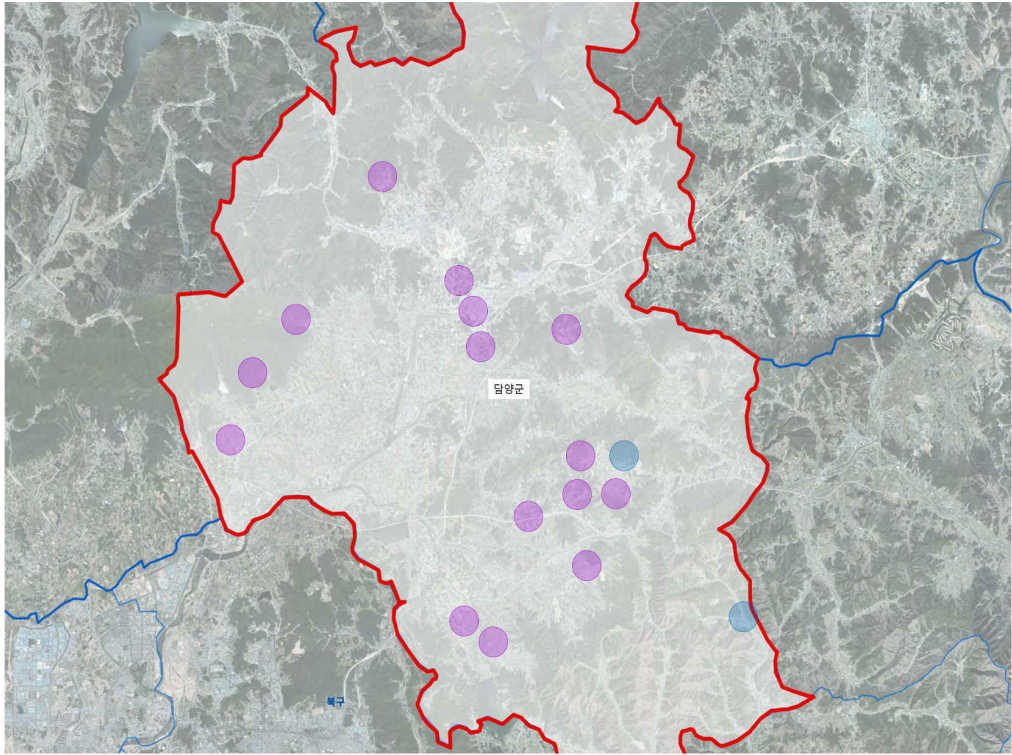


2.5 전라남도 중부지역

2.5.1 담양군

1) 현장조사 개요

- 기초조사 목록 : 건축물대장 41건, 문헌 등 조사에서 33건 대상
- 현장조사 시행 : 기초조사 목록 중 17건을 추출하여 현장조사를 실시
- 현장조사 대상지 : 담양읍, 대덕면, 대전면, 봉산면 등

조사일시	2018.12				
조사구역	담양군 일대	조사수량	확인	74	조사
조사범위					

2) 담양군 건축자산 특성

- 담양군의 건축자산은 담양읍, 대덕면, 대전면, 봉산면 등에 주로 분포함
- 건축자산의 유형으로 업무시설, 집회시설, 주거시설, 종교시설, 생활문화시설 등 다양한 유형의 건축자산이 분포하는 것으로 파악됨
- 업무시설은 담양읍 및 창평면에 주로 분포하고, 집회시설은 대덕면에 분포하며, 주거시설 및 생활문화유산 등은 담양읍에 분포하는 것으로 파악됨

- 사회기반시설로 교량시설은 봉산면 및 금성면에 위치하고, 댐 시설은 고서면에 위치한 것으로 파악됨
- 특히 담양읍 담주리에는 생활문화유산인 2층 목조상가건물이 일제 강점기에 지어져서 현재까지 일대에 집중되어 있는 것을 확인할 수 있고, 주거시설로 일제 강점기에 건축된 담양읍 객사리의 주거시설 등이 건축자산으로서 가치가 있는 것으로 파악됨
- 현대건축물 중 건축관련 수상작으로 담양 정토사 무량수전(한국건축가협회상), 담양 삼인제(전라남도 아름다운 건축물상) 등이 위치함

담양군 담양읍 광주은행



담양군 담양읍 정토사무량수전



담양군 대덕면 무월행복마을



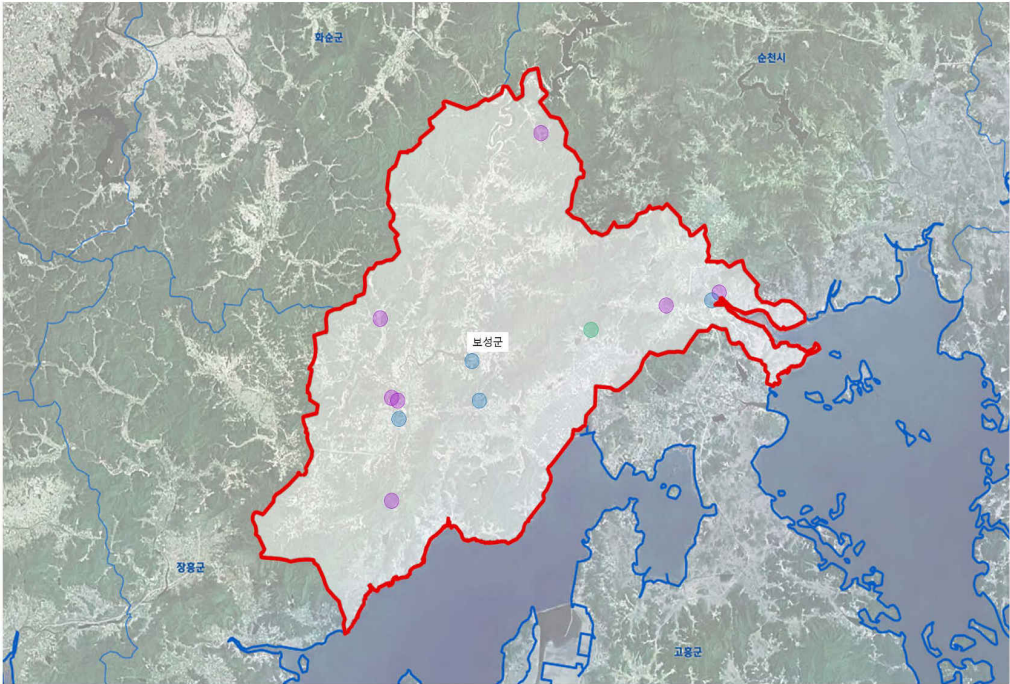
담양군 창평면 창평면사무소



2.5.2 보성군

1) 현장조사 개요

- 기초조사 목록 : 건축물대장 23건, 문헌 등 조사에서 19건 대상
- 현장조사 시행 : 기초조사 목록 중 12건을 추출하여 현장조사를 실시
- 현장조사 대상지 : 보성읍, 벌교읍, 득량면 등

조사일시	2018.12					
조사구역	보성군 일대	조사수량	확인	42	조사	12
조사범위						

2) 보성군 건축자산 특성

- 보성군의 건축자산은 보성읍, 벌교읍, 득량면 등에 주로 분포함
- 건축자산의 유형으로 종교시설, 업무시설, 산업시설, 사회기반시설 등 다양한 유형의 건축자산이 분포하는 것으로 파악됨
- 종교시설은 벌교읍의 (구)대광교회, 보성읍의 보성읍교회 등이 확인되고 업무시설은 노동면의 명봉역이 확인되며, 산업시설로는 득량면의 보성강 수력발전소와 조압수조 등이 확인되고 급수시설은 보성읍의 급수탑이 확인됨
- 사회기반시설로 교량시설, 댐시설, 터널시설 등이 확인되는데 득량면 및 조성면, 노동면

등에는 일제 강점기에 건축된 대곡천교, 보성천교, 어목천교, 오봉천교, 소화다리 등 다양한 교량시설 등이 확인됨

- 특히 일제 강점기의 댐시설은 락필댐의 유형으로 보이는 보성강댐과 철근콘크리트구조의 송곡리 취입보 등도 확인됨
- 보성군청사(대한민국 공공건축상), 보성군 청소년수련원(대한민국 공공건축상), 전력거래소 본사 사옥(한국건축문화대상) 등이 위치함

보성군청사



보성군 청소년수련원



보성군 문덕면 송재 서재필생가



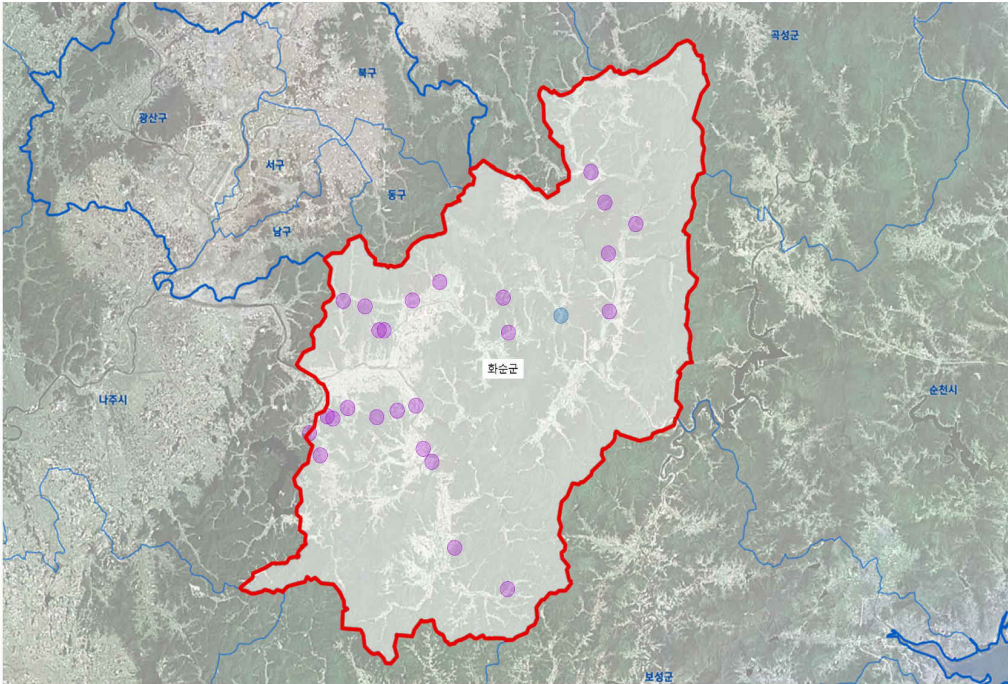
보성군 벌교읍 소화다리



2.5.3 화순군

1) 현장조사 개요

- 기초조사 목록 : 건축물대장 26건, 문헌 등 조사에서 33건 대상
- 현장조사 시행 : 기초조사 목록 중 26건을 추출하여 현장조사를 실시
- 현장조사 대상지 : 화순읍, 능주면, 이양면, 동북면 등

조사일시	2018.12					
조사구역	화순군 일대	조사수량	확인	59	조사	26
조사범위						

2) 화순군 건축자산 특성

- 화순군의 건축자산은 화순읍, 능주면, 이양면, 동북면 등에 주로 분포함
- 건축자산의 유형으로 업무시설, 종교시설, 교육시설, 주거시설, 교량시설 등 다양하게 분포하는 것으로 파악됨
- 종교시설은 이양면, 화순읍 등에 분포하고, 교육시설은 동북면에서 확인되며, 주거시설은 화순읍 및 동북면에서 확인할 수 있음
- 사회기반시설로 일제강점기 철도 부설과 관련된 다양한 교량시설이 화순읍, 이양면, 능주면 등 다양하게 분포하는 것을 확인할 수 있음

- 사회기반시설 중 댐시설은 한천면 반곡리에 1959년 시설된 반곡댐이 확인됨
- 특히 1900년대 건축된 것으로 추정되는 능주면의 정광호 생가는 건축자산으로서의 가치가 있는 것으로 확인됨

화순군 동면 귀후재



화순군 동벽면 도원서원



화순군 능주면 능주역



화순군 동면 화순탄광



화순군 동북면 오형석가옥 문간채



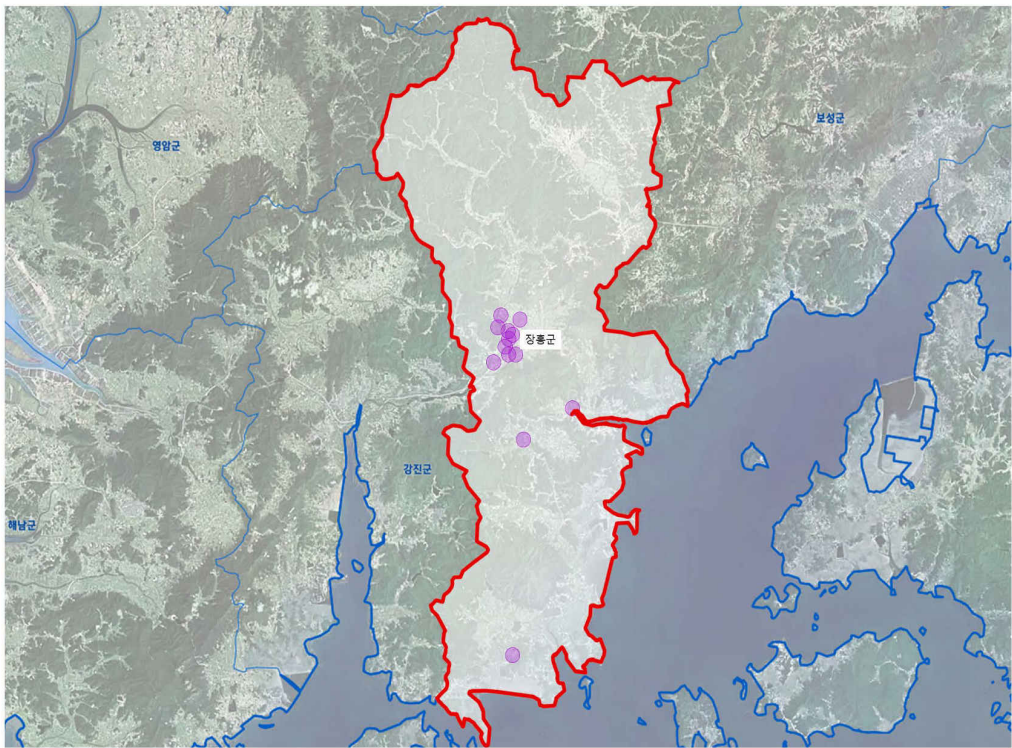
화순군 화순읍 대한통운 화순출장소 창고



2.5.4 장흥군

1) 현장조사 개요

- 기초조사 목록 : 건축물대장 21건, 문헌 등 조사에서 25건 대상
- 현장조사 시행 : 기초조사 목록 중 14건을 추출하여 현장조사를 실시
- 현장조사 대상지 : 장흥읍, 부산면, 용산면

조사일시	2018.12					
조사구역	장흥군 일대	조사수량	확인	46	조사	14
조사범위						

2) 장흥군 건축자산 특성

- 장흥군의 건축자산은 장흥읍, 부산면, 용산면 등에 주로 분포함
- 건축자산은 종교시설, 업무시설, 산업시설, 숙박시설, 주거시설, 교량시설, 생활문화유산 등 다양한 유형의 건축자산이 분포하는 것으로 파악됨
- 종교시설은 용산면, 장흥읍 등에 교회 및 천도교당으로 확인되고, 업무시설은 장흥읍에 농업은행 및 문화원 등이 확인되며, 산업시설 역시 장흥읍에 위치하고 있는 것으로 파악됨
- 주거시설은 장흥읍 기양리 및 예양리를 중심으로 창고시설과 더불어 위치하고 있는 것으로 파악되었고, 생활문화유산도 장흥읍 기양리 및 예양리 중심으로 분포하는 것으로 파악됨

- 이러한 주거시설 및 생활문화유산 등은 일제 강점기에 목조의 1층 또는 2층으로 건축되어 연혁이 긴 편에 속함

장흥군 장흥읍 장흥군청



장흥군 용산면 계산교회



장흥군 장흥읍 천도교당



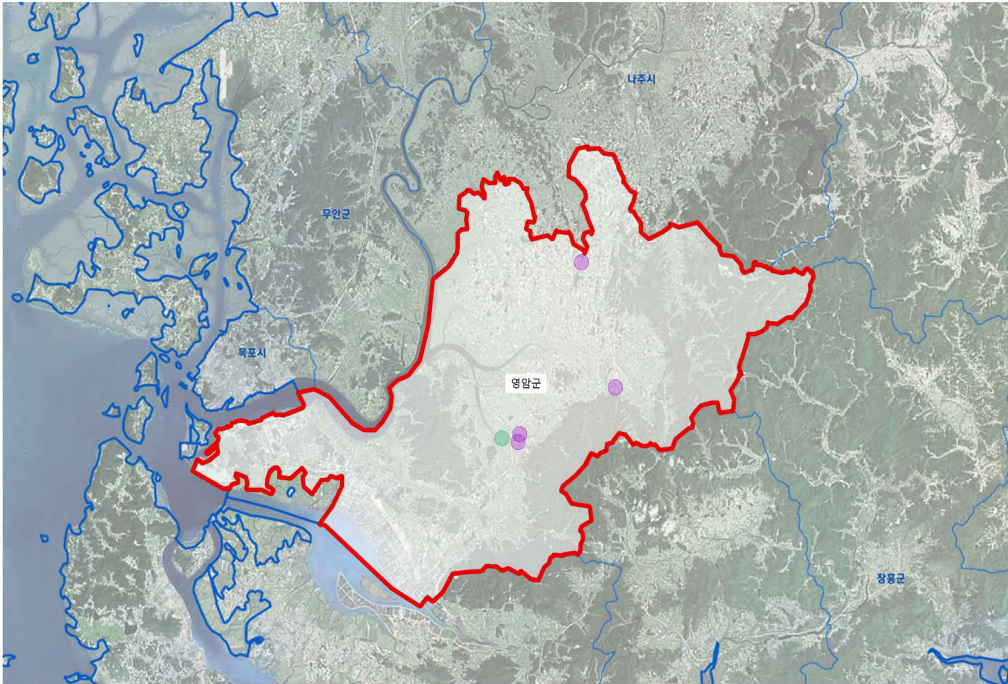
장흥군 장흥읍 이은초가옥



2.5.5 영암군

1) 현장조사 개요

- 기초조사 목록 : 건축물대장 12건, 문헌 등 조사에서 13건 대상
- 현장조사 시행 : 기초조사 목록 중 5건을 추출하여 현장조사를 실시
- 현장조사 대상지 : 영암읍, 금정면, 군서면 등

조사일시	2018.12					
조사구역	영암군 일대	조사수량	확인	25	조사	5
조사범위						

2) 영암군 건축자산 특성

- 영암군의 건축자산은 영암읍, 금정면, 군서면 등에 주로 분포함
- 건축자산은 종교시설, 업무시설, 주거시설, 교량시설 등 다양한 유형의 건축자산이 분포하는 것으로 파악됨
- 영암 육우당, 죽림정, 추원당, 수성사 등 유교관련 제사시설 등이 주로 분포하는 것으로 파악됨
- 한옥의 밀집군으로 영암군 군서면의 동계행복마을이 확인되고, 구림전통민박, 도기문화센터, 회사정, 상대포 등의 주변 시설 등이 확인됨

영암군 영암읍 수성사



영암군 군서면 육우당



영암군 군서면 전씨고택



영암군 군서면 죽림정



3. 기초조사 매뉴얼 구성

3.1 기초조사 매뉴얼 개요

3.1.1 매뉴얼 제작 목적

- 건축물 유형 뿐 아니라 주거지, 공간시설과 같은 공간환경 그리고 교통, 하천 구조물 등 기반시설의 역사적·경관적·예술적·사회문화적 가치를 판단하고 이에 대한 조사와 기록 방법을 효과적으로 전달가능하기 위한 매뉴얼을 제작
- 건축물대장만으론 유의미한 가치 판단이 불가능하고 문헌조사, 현장조사의 한계가 주소정보 부정확 등의 요소로 드러났기 때문에 이와 같은 문제점을 보완할 수 있는 지침이 필요
- 조사원이 건축자산에 대한 기본적인 지식을 습득하고 건축자산 기초조사가 체계적, 효율적으로 진행될 수 있도록 매뉴얼 내용 구성
 - ▶ 2016년3월 국토교통부에서 참고용 자료로 작성한 '건축자산 기초조사 실시 가이드라인'에 기초하여 기초조사에서 필요한 사항으로 구성함

3.1.2 매뉴얼 활용도 제고 방안

1) 조사원 선발

- 매뉴얼을 활용하여 기초조사에 임하는 조사원은 건축자산 기초조사의 주체이므로, 조사원 선발과 교육은 기초조사에서 가장 중요한 과정
- 조사원 선발 시 건축분야의 기본 소양이 갖추어진 전공자 및 관련 업종 유경험자 등을 우선적으로 고려
- 조사 지역을 생활권으로 하는 주민 또는 역사문화자원과 관련된 지역 활동가에게도 참여 기회를 제공하여 건축사적 가치뿐만 아니라 생활사, 민속사적 가치를 발굴하는 것도 고려 필요

2) 조사원 교육

- 「한옥등건축자산법」의 주요 내용과 취지 : 법, 시행령, 시행규칙, 그리고 제1차 건축자산 진흥 기본계획 및 제1차 전라남도 건축자산 진흥 시행계획 설명
 - ▶ 전라남도 관련 조례를 기본으로, 기초지자체(시 군)의 조례를 참고적으로 설명
 - ▶ 전라남도 광역건축기본계획에 대한 설명도 전반적 이해를 돕기 위해 참고적으로 설명
 - ▶ 본 법의 목적과 취지를 정확하게 이해하고 지역의 특성을 추출, 반영할 수 있도록 함

- 건축자산의 기본 개념 : 「한옥등건축자산법」에 근거하여, 건축물, 공간환경, 기반시설, (우수)건축자산, 한옥, 건축자산 진흥구역 등 주요 개념을 사례와 함께 설명
 - ▶ 법 및 기본계획, 시행계획에서 해설한 기본 개념은 물론, 기초조사에 필요한 가치 기준에 대해 충분히 이해할 수 있도록 설명
 - ▶ 충분한 사례를 들어 편차를 최소화할 수 있도록 매뉴얼 내용을 기술
- 조사방법론 : 문헌 조사 및 조사대상 목록화 과정에서 필요한 기초지식 및 참고사항, 전수형 및 거점형 현장 조사의 특징과 방법, 조사범위(시간적 및 공간적 범위 포함) 등을 교육
 - ▶ 기초조사는 최종 '건축자산 후보군 목록'으로 정리되며, 사전조사(문헌조사 등), 후보군 목록화, 현장조사, 자료의 정리(기록) 및 분석의 단계로 진행
 - ▶ 단계별 조사 내용과 유의사항을 설명
- 조사자료 정리 방법 : 지역별 조사보고서 작성 방법, 건축자산별 기초조사표 작성 방법, 사진, 동영상, 녹취파일 등 디지털 자료 정리 방법 등 교육
 - ▶ 디지털 기기의 사용방법(필요시), 자료 업로드 등 구체적인 방법 제시

3) 조사원 유의사항

- 조사원은 건축자산 발굴과 건축문화 진흥에 공감의 필요
- 기초조사는 자료의 정확성, 조사내용 기술의 구체성이 필요
 - ▶ 사전조사는 물론 현장조사에서도 자료 출처는 반드시 기술
 - ▶ 스케치, 사진(디테일 등의 확인), 영상(주변 환경), 음성(인터뷰 녹음) 등의 기초자료는 유형별로 분류하여 정보 관리 체계에 저장
 - ▶ 현장성을 높이는 방안으로, 현장에서 정보 입력, 1차 정리 및 관리가 이루어지도록 기초조사에 적합한 디지털 기기의 사용을 권장(이용방법 숙지 필요)
- 기초조사 중 현장조사는 주민을 대상으로 하기 때문에 현장에서 갈등이나 불편함이 동반될 수 있으므로, 언행에 유의
 - ▶ 현장조사 시 조사원은 반드시 현장조사원임을 알 수 있는 신분증 또는 그에 해당하는 공식 문서를 패용하여 공적 활동에 협조를 구하도록 함
 - ▶ 주택의 경우 무리하게 내부 진입을 시도하거나 촬영하지 않도록 하며, 양해를 구하도록 함
- 매뉴얼은 절대적인 것이 아니라 지역에 따라 혹은 건축자산 유형에 따라 다르게 활용될 수 있으며, 향후 다양한 상황에 대응하는 매뉴얼로 수정 보완이 이루어질 수 있음을 인식하는 것이 중요
- 현장조사 시에는 반드시 안전에 유의하고, 만일의 경우에 대비한 보험 가입을 권장

3.2 매뉴얼 기본 구성

3.2.1 건축자산 개념의 이해

- 건축자산의 주요 개념인, (우수)건축자산, 한옥, 건축자산 진흥구역에 대한 이해 필요
 - ▶ (우수)건축자산 : 예술적 가치, 역사적 가치, 경관적 가치 또는 사회문화적 가치를 지니고 있는 건축물, 공간환경, 기반시설을 칭함
 - ▶ 한옥 : “한옥”이란 주요 구조가 기둥·보 및 한식지붕틀로 된 목구조로서 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물을 말함
 - ▶ 건축자산 진흥구역 : 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요한 지역. 한옥마을, 전통사찰보존구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적 관리가 필요한 지역
- 기초조사는 2단계로 구성되며, 기초조사 이후 정보의 관리를 포함하는 매뉴얼로 구성
 - ▶ 1단계 사전조사(문헌조사) : 각종 선행 연구 및 자료를 검토하여 건축자산 후보군을 추출하는 조사
 - ▶ 2단계 현장조사 : 문헌조사 내용을 바탕으로 현장에서 조사대상 건축을 확인하는 과정
 - ▶ 정보 관리 : 건축자산 정보의 체계적 관리를 의미하며 기초조사에서 구득한 정보를 입력, 저장, 정보내용의 현행화 등을 포함

3.2.2 사전조사(문헌조사)

1) 사전조사

- 건축물대장, 수상작품 목록, 시지·구지, 향토지, 산업지, 통계연보, 시·도발전사, 사진보, 요람집, 기타 연구보고서 및 학위논문 등 관련 서적, 관련 기관에서 발간하거나 소장한 문헌자료를 조사, 수집, 검토하여 지역의 가치 있는 건축자산 후보군을 파악하고 정리
 - ▶ 고지도, 과거에 촬영한 항공사진 등의 기본자료 수집
- 지방자치단체 및 문화원 홈페이지, 문화재청, 건축도시공간연구소 등 홈페이지 자료를 검토하여 건축자산 후보군을 정리
 - ▶ 지역의 역사, 지리, 원도심, 주거지 형성 등 지역에 대한 기본적이고 포괄적인 내용을 파악하고 지역의 건축자산 후보군 추출

2) 현장조사 대상 확인 및 건축자산 후보군 목록화

- 문헌 조사 내용 검토 : 전자 지도를 활용하여 현존 여부 및 현황 조사
 - ▶ 카카오맵, 네이버 지도, 구글 지도 등의 로드뷰 기능을 활용하여 위치, 멸실여부 등의 확인 가능
- 조사 대상 선정 및 목록화 : 자료의 관리 및 통계에 유용하며 호환성이 좋은 프로그램을 활용하여 기본자료 정리
 - ▶ 명칭, 지번주소, 도로명주소, 사용승인일, 층수, 면적, 구조, 위성지도 상 현존 여부, 출처 및 기초정보 등 내용 기입
 - ▶ 명칭은 가급적 신축 당시의 원명칭과 조사시점에서의 현명칭을 병기. 시설의 변화 과정을 알 수 있는 명칭 변화의 주요 내용은 파악할 수 있는 대로 부가 정보로 기입
- 정보 관리의 편의를 위하여 주소 기반 정렬 후 건축자산 후보군 연번 부여

3) 조사대상 지도 기입(매핑)

- 카카오맵 프로그램을 활용하여 지도 상 건축자산 후보군 정보 입력
 - ▶ 현장조사에서도 활용이 용이한 웹 또는 앱 기반의 지도 사용 권장
- 지도를 확인하면서 조사가 원활하게 진행될 수 있도록 사전조사에서 구득한 정보를 간략하게 표출할 수 있도록 기입
 - ▶ 간략 정보의 예 : 자료 출처(건축물대장, 수상작품, 근대건축유산 등), 건축자산 연대(시기) 등
 - ▶ 특히 사진(선행조사 사진, 로드뷰 사진 등) 정보는 변경 여부(증개축, 리모델링) 및 멸실 여부를 확인하는 데 유용

4) 현장 조사 준비

- 기본 물품 : 조사원 신분증, 조사지역 기초자료(조사대상 매핑 지도, 건축자산후보군 목록 등), 카메라, 소형 줄자, 차량(필요시)
- 모바일 디지털 기기(스마트폰) 및 앱 : 조사 경로 기록, 녹음, 촬영, 매핑 관련 등
- 일정 관리 : 매핑된 지도를 토대로 상세한 조사일정을 계획
- 안전 관리 : 기온 및 기후 변화에 대비할 수 있는 물품 준비 및 현장 조사원 보험 가입

3.2.3 현장 조사

- 현장조사에서는 조사 내용을 가장 생생한 정보로 기록하는 것이 중요
 - ▶ 현장에서 유용한 장비와 프로그램을 사용하여 기록할 수 있도록 권장
- 사전조사에서 파악하지 못한 건축자산 후보가 현장조사 시 발견되면, '현장 발굴 자료'로 기록하고 사후 관련 정보(건축물대장, 시설물 기록 등)를 파악하여 기록
- 현장 조사 과정 및 유의사항 : 주변경관 및 관계를 보여주는 전경사진, 자산적 가치가 담긴 상세사진, 개·보수 및 특이사항 내용이 담긴 사진을 촬영하고 주소에 따라 폴더별로 분류하여 정리
 - ▶ 거주자나 건물 관계자가 있을시 인터뷰 진행하여 연혁, 개보수 정보, 주변의 변화 등 파악

3.2.4 기록과 분석

- 현장조사에서 확인한 내용을 바탕으로 정보를 기록하고, 채집한 정보 특히 인터뷰 내용에 대한 근거자료를 최대한 확보하여 기록
 - ▶ 지역별 조사보고서 작성 : 지역 조사 결과를 바탕으로 정리하고 작성 기간, 경로, 대상, 주요 건축자산 등
 - ▶ 기초조사표 작성 : 건축물, 공간환경, 기반시설
 - ▶ 각각 조사표에서 공통사항과 특이사항 간단히 정리
 - ▶ 사진, 영상, 녹취파일 등 디지털 자료 정리
- 보다 정확한 기록을 남기기 위해, 사실, 추정, 의견을 구분하여 기술
- 조사원은 기록과 분석을 통해, 우수건축자산 후보, 한옥 후보, 건축자산 진흥구역 후보를 제안할 수 있음(의견으로 기록)
- 현장 발굴 자료 보완 : 건축자산 대상 여부 확인 (사용승인일 등)

3.2.5 건축자산 목록화

- 기초조사를 통해 건축자산 후보군 목록을 작성하고, 조사원의 판단 또는 조사팀의 협의를 통해 1차적인 가치 분석이 이루어지며, 분석 결과에 따라 건축자산 대상 제안
- 건축자산을 판단하는 것은 전라남도 건축위원회 심의를 거쳐 건축자산 목록 등재 결정
 - ▶ 「건축자산 기초조사 실시 가이드라인」에서는 건축자산 목록을 제출하도록 되어 있으나, 전라남도의 경우 실제 조사원의 구성과 운용(예산 포함)을 감안하면 조사원의

건축자산 가치에 대한 심도 있는 분석에는 한계가 있는 것으로 파악

- ▶ 그러므로, 기초조사를 통해 건축자산 후보군 목록을 작성하고, 후보군 중에서 보다 가치가 있는 자료를 건축자산으로 추천하는 것으로 제안

3.2.6 정보 관리

- 전라남도는 광역 및 기초지자체의 담당 실무진 교육 및 지속적인 매뉴얼 보완 실시
- 기초지자체(22개 시군)는 매뉴얼을 기초조사 실무에 적용하고, 기초조사 과정에서 발생 되는 보완사항을 정리하여 매뉴얼의 수정, 보완이 상시 이루어지도록 지원
- 자료의 기본정보(멸실, 증개축 등)는 상시 업데이트되도록 관리체계 구축하고, 사업계획 수립 시 기본정보가 확인될 수 있도록 관리체계 운용

4. 가치판단 세부기준

4.1 공통 기준

- 건축자산의 가치 기준은 법에 근거한 우수건축자산의 가치 기준인 역사적, 경관적, 예술적, 사회문화적 가치의 4가지 공통사항을 기준으로 하되, 전라남도 지역 특성을 고려한 원형 유지의 가치와 희소성의 가치 2가지를 추가, 보완하여 구축
- 건축자산에 따라 복수의 가치가 평가 가능

건축자산 가치 기준(공통사항)

※ 「한옥등 건축자산법 시행령」 제7조제1항 관련 [별표 1]

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

- 건축자산 가치 평가를 위한 참고사항을 검토하여, 조사자의 편차를 줄이고 가치에 대한 정보 구득이 용이하도록 조사계획 수립
 - ▶ 한옥등건축자산법 시행령에서 제시한 ‘우수건축자산의 가치 기준’은 ‘건축물’ 유형에 집중되어 공간환경 및 기반시설의 가치 평가에 부족한 것으로 검토
 - ▶ 그러므로, 각각의 기준(공통사항)에 유형별 참고사항을 검토하여 보다 일관된 가치 판단이 가능하도록 유도

건축자산 가치 평가를 위한 참고사항

구분	참고사항(예시)
역사적 가치	- 건축사적 가치 : 건축양식(시대, 사조 반영 등), 건축생산기술(재료, 기법 등), 건축생산지(설계자, 시공자 등) 측면에서 가치가 있는가? - 시대의 흐름을 읽을 수 있는 건축물 · 공간환경 · 기반시설인가? - 고지도(古地圖), 1970년 이전의 항공사진 등 조성시기를 가늠할 수 있는 자료 확보가 가능한가?
경관적 가치	- 단위 건축물의 심미성 : 공간을 압도하는 또는 장악하는 외관을 갖추고 있는가? - 건축군이 이루는 경관성 : 주변과 어울리며, 건축군이 동일 또는 유사한 형태로 구성되어 다른 지역과 차별화된 경관을 형성하고 있는가? - 주민에 의해 자생적으로 구축된 경관인가 또는 도시계획적 지침에 의해 형성된 경관인가? ⇒ 예술적 또는 사회문화적 가치와 복합될 수 있음 - 경관을 이루게 된 특별한 사회문화적 배경, 지형적 특징, 생산기술적 배경이 있는가? ⇒ 역사적 · 사회문화적 · 예술적 가치와 복합될 수 있음
예술적 가치	- 건축물 : 형태 또는 디테일이 심미성이 있는가? 대량 재생산이 가능한 공장생산의 제품인가 또는 현장에서 제작하는 수공예적 생산방식인가? - 공간환경 : 공간을 이루고 있는 수목, 조형물, 건축적 배치 등이 조화를 이루고 있으며 공간 전체가 독특한 · 개성 있는 · 창의적인 디자인으로 구성되었는가? ⇒ 경관적 가치와 복합될 수 있음 - 기반시설 : 주변 경관을 압도하는 디자인 가치를 가지고 있는가? (예시: 등대(항만시설), 도로(풍경, 공공시설물 등))
사회문화적 가치	- 지역 사회 또는 공동체에 기여하는 시설인가? - 근현대 도시사(공간은 물론 지역 사회를 아우르는 역사)를 이해하는 데 중요한 가치를 지니고 있는가?

4.1 공통 기준

4.2.1 원형 유지의 가치

- 원형 유지의 가치: 건축자산이 원래의 형태와 자재, 공법(구법, 기법) 등을 유지하여 공통 사항인 역사적 · 사회문화적 가치를 보전시켜 온 시간적 가치에 가중 평가
 - ▶ 전라남도는 타 지역에 비해 비교적 늦게 개발이 되는 편이지만, 노후된 건축자산 후보에 철거를 포함한 변형이 빈번하게 발생되어, 원형 유지의 가치가 중요
 - ▶ 원형을 지켜 오면서 당대의 상황을 이해하고, 건설 · 제작 · 형성으로부터 현재까지 존속하면서 지역의 정체성 형성에 이바지해 온 시간적 가치에 가치 부여
- 우수건축자산은 등록문화재의 예비적 의미를 내재하므로, 「문화재보호법」의 기본원칙인 원형 유지는 중요한 가치
 - ▶ 향후 지원제도 구축 및 운용시 원형으로의 복원 등에 참고 기준

4.2.2 희소성의 가치

- 희소성의 가치 : 다른 유사 건축자산과 차별화되는 특성에 가치를 부여하는 기준으로서, 최초 또는 초기적 특성이나 다른 지역의 유사시설과는 차별화된 특성에 의미 부여
 - ▶ 당해 건축자산이 위치한 지역에서 처음으로 시도되거나 사용된 자재, 기법, 형태, 공간구조 등에 가치 부여
- 희소성의 가치는 단순히 건축자산에만 국한되는 것이 아니라, 건축자산이 당대의 기술과 사회문화 현상을 설명하는 물적 증거가 되는 중요한 가치

5. 건축자산 정보 유지관리 방안

5.1 유지관리 목표 및 전략

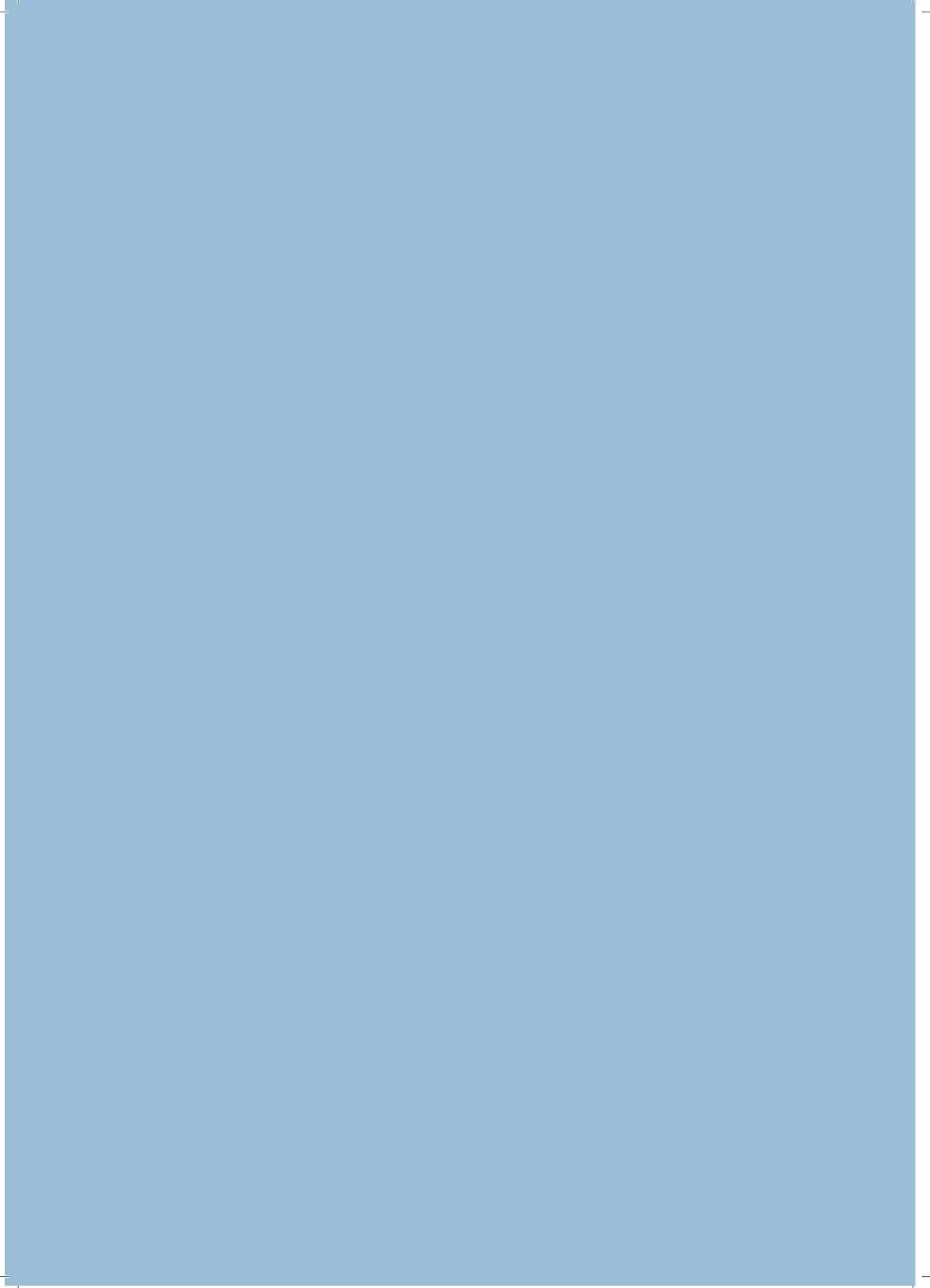
- 건축자산 정보는 기초조사표에 의한 조사자의 작성결과에 따라 각각 차이가 발생할 수 있고, 그로 인한 혼란을 예방하고 편차를 최소화하기 위하여 지역별 특성을 반영한 기초조사표 작성기준과 작성방법의 계량화 설계가 필요
 - ▶ 건축자산 정보의 유지·관리 목표는 ①건축자산에 대한 인식의 확산, ②건축자산의 보호와 활용에 있음
 - ▶ 건축자산 정보에 대하여 시민들의 접근이 용이하도록 함
 - ▶ 시민들의 건축자산에 대한 인식의 기회가 넓혀져 있어야 함
 - ▶ 시·군 담당자 및 도민 참여를 통한 건축자산 추가 발굴 후 건축자산 정보에 즉각 반영이 가능하도록 유지관리
 - ▶ 건축자산 정보의 변동이 관련법령과 연계되어 확인이 되도록 자동업데이트 방식의 유지관리
- 건축자산을 위협하는 요소는 건축자산 정보의 생성과 소멸을 일으킴
- 건축자산의 구조 노후화로 인한 안전성 우려로 인한 철거 및 주변환경 변화에 따른 용도 전환 시도 등이며, 이를 사전에 파악할 수 있는 장치가 필요
 - ▶ 「건축법 시행규칙」 제23조 및 건축물 유지·관리 점검 세부기준(국토해양부 공고 제 2012-800호)에 따른 건축물유지관리 정기점검 보고서와 건축자산 정보의 연동이 필요
 - ▶ 건축물 유지관리 정기점검시 '건축물을 10년~20년 이상 사용하는 경우 사용승인 당시의 건축법령 및 설계도서에 적합하였더라도 건축물의 노후화, 급변하는 주변 환경 및 사용여건에 따라 현행 건축법령 및 기준에 부적합한 건축물이 많을 것으로 예상 건축전문가의 점검을 통한 개선방안 제시 등의 컨설팅으로 보수·보강 및 리모델링을 유도함'
 - ▶ 건축물 유지관리 정기점검시 '건축물의 구조 및 화재안전과 성능유지는 물론, 쾌적하고 친환경적이며 에너지효율이 높은 건축물로 유지·관리하는 것에 대한 필요성'이란 명목으로 건축자산의 보호에 개입되는 행위가 발생
- 건축자산 정보의 특성을 반영한 건축물 유지관리 점검 방안이 필요
- 시민들이 지속적으로 건축자산 발굴에 참여할 수 있는 DB체계의 구축
- 「한옥등 건축자산법」의 목적에 따른 미래의 건축자산 발굴이 가능하도록 건축물대장 정보의 현행화 및 정확도 재고가 필요

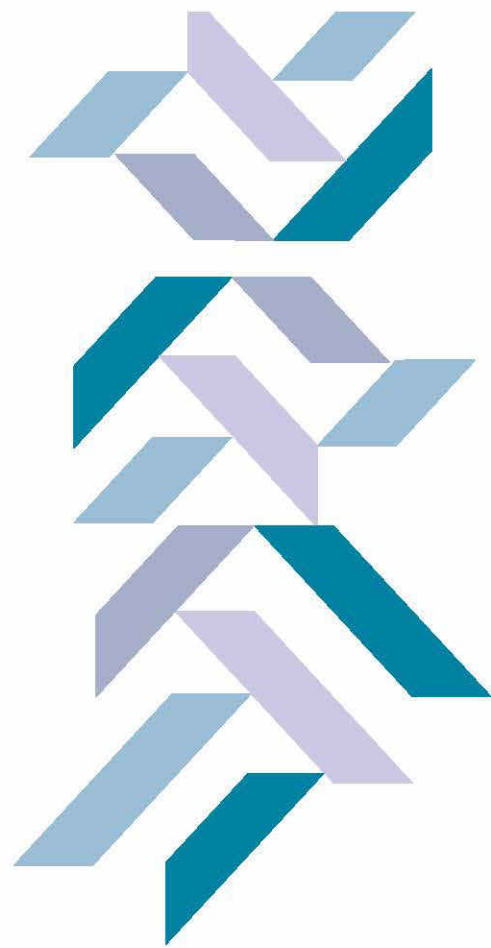
5.2 통합 관리를 위한 체계 구축

- 건축자산 정보의 유지·관리는 건축물대장 정보를 기반으로 변화에 최적화되어야 함
건축도시공간연구소(AURI) DB 등과 통합관리된 정보체계와 연동
- 건축물 유지관리 점검 제도와 건축자산 정보 체계와 연계
- 사용자(건축자산 조사자, 관리자, 참여시민)의 검색조건에 대응 가능한 건축자산 통합 프로그램이 필요
- 통합된 건축자산 정보 프로그램의 기반은 지자체의 건축물대장 정보

5.3 유지관리의 지속가능성을 위한 세부과제

- 건축자산 정보의 유지관리의 지속성은 이용자의 활성화와 건축자산정보의 통합관리 효율성을 기반으로 함
 - ▶ 사용자의 수요를 파악하여 건축자산 정보를 유지관리
 - ▶ 미래 건축자산의 발굴과 건축자산의 변화를 파악하기 용이한 지속적인 업데이트
- 건축자산 정보의 생산 공급 방식의 확대
 - ▶ 세움터 등 국가공간정보 사이트를 통한 건축자산 정보 유지관리
 - ▶ 건축자산 정보 수요자의 접근이 용이한 방식 채택
 - ▶ 민간 전문기업과 비영리 기업이 참여한 건축자산 전문 거버넌스형 기업이 유지관리
- 건축물 대장 정보의 변동에 연동되어 건축자산 정보 변동을 예측
 - ▶ 증개축, 대수선 등의 인허가 시스템의 변동정보와 연동되는 건축자산 정보 유지관리





제5장

전라남도 건축자산 진흥 시행계획(안)

1. 계획의 개요
2. 기본방향 및 과제
3. 실천과제 및 세부 실행계획
4. 건축자산 진흥구역 시범사업 추진방안

1. 계획의 개요

1.1 법적근거

- ❶ 한옥 등 건축자산의 적극적 보전·활용을 통해 건축문화 진흥과 경쟁력 강화를 위한 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」시행(15.6)
- ❷ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」시행에 따라 건축자산의 체계적 보전·관리 및 활용을 위한 진흥정책의 기본 방향과 전략을 제시하고자 진흥시행계획 수립

(법 제3조) 도지사는 기본계획에 따라 5년마다 건축자산 진흥 시행계획(이하 “시행계획”이라 한다)을 수립 시행하여야 함

〈건축자산 개념〉

정의

현재와 미래에 유효한 사회 경제 경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사 문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 것

대상

「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물, 「건축기본법」 제3조제2호에 따른 공간환경, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반 시설

※ 「문화재보호법」에 근거하여 지정 등록된 문화재 제외

특징

건축자산은 기존 '문화재'에 비해 실용 가치에 주목하고, 이를 적극적으로 활용하여 경제성을 증진코자 하는 능동적 개념

- 건축물과 공간환경의 실용적 가치를 중시
- 건축주를 비롯한 지역주민의 경제적 이익 고려
- 건축물과 공간환경의 적극적 활용을 모색

1.2 계획의 범위

- **시간적 범위 : 2019년 ~ 2023년 (5년)**
- **내용적 범위 : 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령」 제3조제1항 및 「전라남도 한옥 등 건축자산 보존과 진흥에 관한 조례」 제4조제2항에 따라 다음의 주요사항을 포함**
 - 연차별 해당 사업의 추진방향에 관한 사항
 - 연차별 주요 사업계획 및 사업별 세부계획에 관한 사항
 - 그 밖에 건축자산의 보전, 활용 및 조성을 위하여 필요한 사항
- **(광역계획) 건축자산의 체계적 보전과 관리, 적극적인 활용과 조성을 위한 진흥정책의 실천적 목표와 비전 제시**
 - 전라남도 건축기본계획과 연계
- **(실천계획) 향후 5년의 실천과제를 선도적으로 발굴하고 이를 집행하기 위한 단계별·연차별 세부 실행계획 수립**

1.4 계획의 추진체계



2. 기본방향 및 과제

2.1 비전 및 목표

전라남도의 건축자산 진흥 시행계획은 최상위 비전과 정책목표를 선정하고, 이를 구현하기 위한 추진전략을 수립함

- ▶ **비전** : 전라남도 건축자산진흥을 위한 장기비전과 비전달성을 위해 지향해야할 기본 목표로 전라남도의 건축자산 진흥을 위해 “역사와 삶이 공존하는 전남, 생활중심의 전남건축”을 비전으로 설정
- ▶ **정책목표** : 현행 전라남도 건축자산 및 한옥의 특성을 기반으로 추진을 위한 고려사항
 - 첫째, 전라남도가 보유하고 있는 건축자산의 체계적 조사와 기록화, 고증 자료 구축, 관리를 통해 지역중심의 건축자산 기반 및 정체성 강화
 - 둘째, 지역주민이 생활 속에서 누릴 수 있는 건축자산의 창조적 활용방안 모색과 지원방안을 마련하여 생활 밀착형 건축자산의 활용 및 참여 강화
 - 셋째, 전라남도의 역사와 생활을 담고 있는 건축자산에 대한 지역민의 인식제고를 통해 지역민의 건축자산에 대한 가치공유 강화
- ▶ **실천과제** : 전라남도 건축자산진흥을 위한 비전과 목표 달성을 위해 국토교통부의 제 1차 건축자산 진흥 시행계획을 근거로 하여 건축자산 총조사 지원, 건축자산 기초연구, 건축자산 활용 선도, 건축자산 관련 기술개발 및 산업육성, 지역민 공감확산, 한옥조성 확대의 6개 실천과제 설정

❶ 제1차 건축자산 진흥 시행계획 비전

“역사와 삶이 공존하는 전남, 생활중심의 전남건축”

❶ 제1차 건축자산 진흥 시행계획 목표

첫째, 지역중심의 건축자산 기반 및 정체성 강화
 둘째, 생활 밀착형 건축자산의 활용 및 참여 강화
 셋째, 지역민의 건축자산에 대한 가치공유 강화

① 제1차 건축자산 진흥 시행계획 실천과제

- 건축자산 총조사 지원
- 건축자산 기초연구
- 건축자산 활용 선도
- 건축자산 관련 기술개발 및 산업육성
- 지역민 공감확산
- 한옥조성 확대



2.2 실천과제 계획

○ 전라남도 건축자산 진흥 시행계획의 최상위 비전과 목표, 추진전략에 따라, 전략을 실천하기 위한 실천과제 및 실행사업으로 구성

- ▶ 실천과제 : 추진목표와 전략을 달성하기 위한 실천적이고 구체적인 실천계획
- ▶ 실행사업 : 실천과제별 구체적인 단위사업

○ 비전과 목표달성을 위한 6개 추진전략과 21개 실천과제(안)로 구성함

① 실천과제별 세부실행계획

(목표 1) 지역 중심의 건축자산 기반 및 정체성 강화

실천과제	세부실행계획
1) 건축자산 총조사 지원	1-1. 시군 기초조사 시행 및 관리
	1-2. 철거(예정) 건축자산 조사
	1-3. 건축자산 및 진흥구역 발굴 운영
2) 건축자산 기초연구	2-1. 조사 매뉴얼 관리
	2-2. 건축자산 기록화 및 아카이브 구축과 운영
	2-3. 건축자산 관련 콘텐츠 플랫폼 구축과 운영
	2-4. 건축자산 스토리텔링 공모

(목표 2) 지역중심의 건축자산의 생활형 활용 및 참여 강화

실천과제	세부실행계획
3) 건축자산 활용 선도	3-1. 건축자산 활용 컨설팅 운영/지원
	3-2. 도시재생 연계 건축자산진흥구역 활성화
	3-3. 공공건축자산의 복합커뮤니티 활용 및 지원
	3-4. 건축자산지원센터 설립
4) 건축자산 관련 기술개발 및 산업육성	4-1. 한옥·건축자산 AR 체험관 운영 및 콘텐츠 개발
	4-2. 시·군협력 한옥건축자산은행 설립
	4-3. 건축자산 부동산 중개 서비스

(목표 3) 지역민의 건축자산에 대한 가치공유 강화

실천과제	세부실행계획
5) 지역민 공감 확산	5-1. 건축자산 공모사업
	5-2. 건축문화제 및 건축 박람회(한옥박람회 연계)
	5-3. 건축자산 서포터즈 운영
	5-4. 건축자산 오픈하우스(지역별) 추진
	5-5. 맞춤형 교육 및 건축 아카데미 운영
6) 한옥 조성 확대	6-1. 전라남도형 한옥 및 한옥마을 특성화 지원
	6-2. 한옥 관리지원 허브 운영

① 단계별 실행계획

사업대상 및 추진주체

목표	실천과제	세부실행계획	사업대상				추진주체	
			건축 자산 후보군	건축 자산	우수 건축 자산	건축 자산 진흥구역	전라남도 직영	연계 (협조)
지역 중심의 건축자산 기반 및 정체성 강화	1) 건축자산 총조사 지원	1-1. 시군 기초조사 시행 및 관리	○	○	○	○		○
		1-2. 철거(예정) 건축자산 조사	○	○				○
		1-3. 건축자산 및 진흥구역 발굴 운영	○					○
	2) 건축자산 기초연구	2-1. 조사 매뉴얼 관리	○	○	○		○	
		2-2. 건축자산 기록화 및 아카이브 구축과 운영		○	○	○	○	○
		2-3. 건축자산 관련 콘텐츠 플랫폼 구축과 운영	○	○	○	○	○	
		2-4. 건축자산 스토리텔링 공모	○	○	○	○	○	

사업대상 및 추진주체

목표	실천과제	세부실행계획	사업대상				추진주체	
			건축 자산 후보군	건축 자산	우수 건축 자산	건축 자산 진흥 구역	전라 남도 직영	연계 (협조)
지역 중심의 건축 자산의 생활형 활용 및 참여 강화	3)건축자산 활용 선도	3-1. 건축자산 활용 컨설팅 운영/지원	○					○
		3-2. 도시재생 연계 건축자산진흥 구역 활성화		○		○	○	○
		3-3. 공공건축자산의 복합커뮤니티 활용 및 지원	○	○		○	○	○
		3-4. 건축자산지원센터 설립	○	○	○	○	○	○
	4)건축자산 관련 기술개발 및 산업육성	4-1. 한옥·건축자산 AR 체험관 운영 및 콘텐츠 개발	○	○	○	○	○	
		4-3. 시·군협력 한옥건축자산은행 설립	○	○		○	○	○
		4-4. 건축자산 부동산 중개 서비스	○	○			○	○
지역민의 건축자산에 대한 가치공유 강화	5)지역민 공감 확산	5-1. 건축자산 공모사업	○	○	○	○	○	
		5-2. 건축문화제 및 건축 박람회 (한옥박람회 연계)		○	○		○	○
		5-3. 건축자산 서포터즈 운영		○	○		○	○
		5-4. 건축자산 오픈하우스(지역별) 추진		○	○		○	○
		5-5. 맞춤형 교육 및 건축 아카데미 운영		○	○		○	○
	6)한옥 조성 확대	6-1. 전라남도형 한옥 및 한옥마을 특성화 지원	○	○	○	○	○	
		6-2. 한옥 관리지원 허브 운영	○	○		○		○

사업규모 및 사업비 연차별 투입계획

세부실행계획	소요사업비(백만원)					산출근거		
	단기	중기		장기		단가 (백만원)	수량	합계 (백만원)
	' 19	' 20	' 21	' 22	' 23			
1-1. 시군 기초조사 시행 및 관리	—	50	50	50	50	50	· 일제 기초조사 1회X4년	200
1-2. 철거(예정) 건축자산 조사	—	20	20	20	20	20	· 철거 예정 건축자산 조사(수시) X4년	80
1-3. 건축자산 및 진흥구역 발굴 운영	—	200	100	100	100	200 100	· 건축자산 중장기계획 1회X1년 · 건축자산 진흥구역 발굴 1회X3년	500
2-1. 조사 매뉴얼 관리	—	30	30	30	30	30	· 교육·조사·관리 지원 1회X3년	120
2-2. 건축자산 기록화 및 아카이브 구축과 운영	—	50	50	50	50	50	· 가이드라인수립 1회·년 · 기록화 1회X3년	200
2-3. 건축자산 관련 콘텐츠 플랫폼 구축과 운영	—	—	200	300	300	200 300	· 플랫폼개발 및 DB 구축/운영 1회X4년	800
2-4. 건축자산 스토리텔링 공모	—	50	50	50	50	50	· 공모전 1회X4년	200
3-1. 건축자산 활용 컨설팅 운영/지원	—	50	50	50	50	50	· 민간협력지원 1회X4년	200
3-2. 도시재생연계 건축자산 진흥구역 활성화	—	—	—	—	—	—	—	—
3-3. 공공건축자산의 복합 커뮤니티 활용 및 지원	—	2,700	2,500	2,500	2,500	200 500 2,000	· 공공건축자산 리모델링연구 1회X1년 · 건축자산형 공유 주거공간 지원 1회X4년 · 건축자산 활용 커뮤니티시설 시범사업 1회X1년	10,200
3-4. 건축자산지원센터 설립	—	—	—	—	—	—	—	—

사업규모 및 사업비 연차별 투입계획

세부실행계획	소요사업비(백만원)					산출근거		
	단기	중기		장기		단가 (백만원)	수량	합계 (백만원)
	' 19	' 20	' 21	' 22	' 23			
4-1. 한옥·건축자산 AR 체험관 운영 및 콘텐츠 개발	—	—	—	—	3,000	3,000	· 건축자산AR컨텐츠 개발/AR체험관 운영 1회	3,000
4-2. 시·군협력 한옥건축 자산은행 설립	—	—	—	700	700	700	· 은행창고건축 1개소X2년	1,400
4-3. 건축자산 부동산 중개 서비스	—	100	10	10	10	100 10	· 건축자산 부동산 중개서비스 구축 1회 · 서비스 유지관리 3회	130
5-1. 건축자산 공모사업	—	4,000	4,000	4,000	4,000	1,000 1,000 2,000	· 우수건축자산 10억원 · 한옥 10억원 · 건축자산 진흥구역 : 우수건축자산 10억원/ 지역 재생 정비 10억원	16,000
5-2. 건축문화제 및 건축 박람회	—	—	100	100	100	100	· 건축 문화제 및 박람회 1회X3년	300
5-3. 건축자산 서포터즈 운영	—	80	80	80	80	20 30 30	· 서포터즈/블로그 운영 1회X4회 · 건축자산해설사 양성1회X4회 · 전문 봉사단 운영 1회X4회	320
5-4. 건축자산 오픈하우스 (지역별) 추진	—	—	—	—	200	200	· 오픈하우스 운영 계획/지침 개발 1회X1년	200
5-5. 맞춤형 교육 및 건축 아카데미 운영	—	80	80	80	80	20 20 20 20	· 건축자산 인문학 강좌 · 건축창의 체험교육 · 건축아카데미 · 구성원 역량강화 교육	320
6-1. 전라남도형 한옥 및 한옥마을 특성화 지원	—	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	· 한옥마을 특성화 지원 1회X4년	6,000
6-2. 한옥 관리지원 허브 운영	—	—	—	—	500	500	· 지역밀착형 한옥관리 지원 허브 운영	500
계	—	9,310	8,820	9,520	13,020			40,670

사업규모 및 사업비 연차별 추진계획

목표	실천과제	세부실행계획	연차별 추진				
			' 19	' 20	' 21	' 22	' 23
지역 중심의 건축자산 기반 및 정체성 강화	1)건축자산 총조사 지원	1-1. 시군 기초조사 시행 및 관리		○	○	○	○
		1-2. 철거(예정) 건축자산 조사		○	○	○	○
		1-3. 건축자산 및 진흥구역 발굴 운영		○	○	○	○
	2)건축자산 기초연구	2-1. 조사 매뉴얼 관리		○	○	○	○
		2-2. 건축자산 기록화 및 아카이브 구축과 운영		○	○	○	○
		2-3. 건축자산 관련 콘텐츠 플랫폼 구축과 운영			○	○	○
		2-4. 건축자산 스토리텔링 공모		○	○	○	○
지역 중심의 건축 자산의 생활형 활용 및 참여 강화	3)건축자산 활용 선도	3-1. 건축자산 활용 컨설팅 운영/지원		○	○	○	○
		3-2. 도시재생 연계 건축자산진흥구역 활성화		○	○	○	○
		3-3. 공공건축자산의 복합커뮤니티 활용 및 지원		○	○	○	○
		3-4. 건축자산지원센터 설립				○	○
	4)건축자산 관련 기술 개발 및 산업육성	4-1. 한옥·건축자산 AR 체험관 운영 및 콘텐츠 개발					○
		4-2. 시·군협력 한옥건축자산은행 설립				○	○
		4-3. 건축자산 부동산 중개 서비스		○	○	○	○
지역민의 건축 자산에 대한 가치공유 강화	5)지역민 공감 확산	5-1. 건축자산 공모사업		○	○	○	○
		5-2. 건축문화제 및 건축 박람회 (한옥박람회 연계)			○	○	○
		5-3. 건축자산 서포터즈 운영		○	○	○	○
		5-4. 건축자산 오픈하우스(지역별) 추진					○
		5-5. 맞춤형 교육 및 건축 아카데미 운영		○	○	○	○
	6)한옥 조성 확대	6-1. 전라남도형 한옥 및 한옥마을 특성화 지원		○	○	○	○
		6-2. 한옥 관리지원 허브 운영					○

● 2019년 하반기 - 2020년 건축자산 관련 시군 협력사업 목록

- ▶ 건축자산 관련 해당 시군협력 사업은 19년 하반기는 초기 준비기간이 필요 할 것으로 판단 되어 사업비 편성을 하지 않았음(하지만 행정적 상황에 따라 2020년 사업비를 2019년에 편성 하여 진행 할 수 있음)
- ▶ 해당 사업들 중 유사 및 연관 사업들은 효율성 극대화를 위해 통합 발주를 권장
- ▶ 또한 건축자산 진흥 관점에서 “3-3. 공공건축자산의 복합커뮤니티 활용 및 지원”과 “6-1. 전라남도형 한옥 및 한옥마을 특성화 지원” 사업을 제외한 사업들은 2020년 이내 사업시행 이 반드시 필요함

실천과제	' 19 하반기 - ' 20 시군 협력 사업	사업비(백만원)	
		2019	2020
1)건축자산 총조사 지원	1-1. 시군 기초조사 시행 및 관리	-	50
	1-2. 철거(예정) 건축자산 조사	-	20
	1-3. 건축자산 및 진흥구역 발굴 운영	-	200
2)건축자산 기초연구	2-2. 건축자산 기록화 및 아카이브 구축과 운영	-	50
3)건축자산 활용 선도	3-1. 건축자산 활용 컨설팅 운영/지원	-	50
	3-2. 도시재생 연계 건축자산진흥구역 활성화	-	-
	3-3. 공공건축자산의 복합커뮤니티 활용 및 지원	-	2,700
4)건축자산 관련 기술개발 및 산업육성	4-3. 건축자산 부동산 중개 서비스	-	100
5)지역민 공감 확산	5-3. 건축자산 서포터즈 운영	-	80
	5-5. 맞춤형 교육 및 건축 아카데미 운영	-	80
6)한옥 조성 확대	6-1. 전라남도형 한옥 및 한옥마을 특성화 지원	-	1,500
합계		4,830	

3. 실천과제 및 세부 실행계획

3.1 실천과제 1 | 건축자산 총조사 지원

3.1.1 시군 기초조사 시행 및 관리

❶ 추진배경 및 필요성

「한옥등건축자산법」 제6조에 의거, 건축자산 기초조사 실시

- ▶ 전라남도 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립 연구] 용역 2018년에서 실시한 기초조사는 전라남도의 지역별 특성과 분포를 파악하기 위한 목적으로 진행되어, 기초자치단체에서 보다 정밀한 전수형 기초조사가 필요함

건축자산 기초조사는 지역의 정체성을 파악하고, 당해 건축자산의 미래지향적 가치를 높이기 위해 반드시 필요

- ▶ 특히, 개발사업으로 인해, 기존 시설(건축물·공간환경·기반시설)의 가치가 제대로 파악되기 전에 철거되는 위험을 사전 예방하기 위하여, 개발사업이 예정·계획된 지역은 필수적으로 기초조사 실시

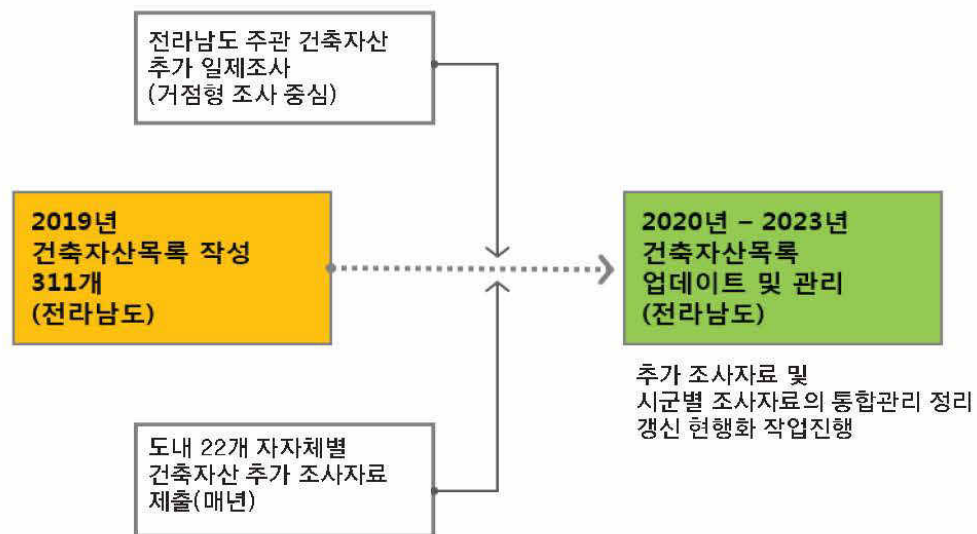
❷ 주요내용

기초조사는 [전라남도 건축자산 기초조사 매뉴얼(이하 기초조사 매뉴얼)]의 지침에 따라 진행

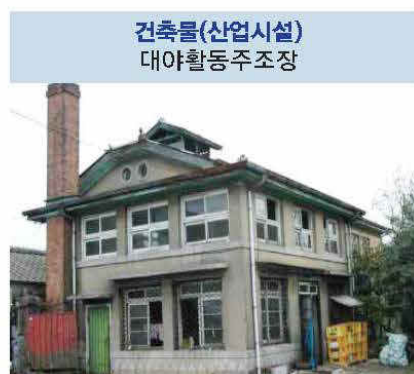
- ▶ 전라남도 각 시군은 [기초조사 매뉴얼]을 활용하여, 도내 건축자산 후보군에 대한 전수조사를 실시
- ▶ 조사대상은 지역 내 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 건축물·공간환경·기반시설로서, 기본적으로 1876년 개항 이후부터 조사시기로부터 30년 이전까지로 설정 : 단, 우수 수상작의 경우는 시간적 범위와 관계없이 건축자산 후보군이 됨
- ▶ 기존 전라남도에서 실시한 건축자산 후보군 목록을 활용할 수 있으며, 해당 지역 여건 등을 반영하여 조사 대상과 범위 등의 조사 계획을 수립하여 기초조사 실시

시·군별 여건에 맞는 기초조사 수행

- ▶ 각 시 군은 여건에 맞게 기초조사계획을 전라남도에 제출하고, 전라남도는 전체 시·군 기초조사 계획을 통합정리 및 관리



[시·군 기초조사 시행 및 관리]



건축자산 유형 및 대상 예

기초조사 방법 및 과정

1단계 :

문헌조사 등을 통한 건축자산 후보군 추출, 정리(별실대상과 문화재 제외)

- ▶ 시지·군지, 관련 서적, 관련 기관에서 발간하거나 소장한 문헌자료를 조사, 수집, 검토하여 가치 있는 건축자산 후보군을 발굴, 정리
- ▶ 선행된 관련 조사사업을 조사하여 활용 가능한 조사사업의 결과를 후보군으로 정리하고, 문화재 지정 현황을 조사·정리
- ▶ 또한, 1980년 이후의 현대건축 가운데 각종 건축상 수상 건축물, 주요 설계경기 당선작을 조사하여 정리.

2단계 :

후보군의 현황파악을 위한 현장조사(새로 발견된 후보군 추가 보완 조사), 주민 및 관계자 면담을 통해 보완

- ▶ 우선 1차 대상지를 중심으로 1980년대 이전 대상물에 대해 전수조사를 시행하여 건축자산 후보군의 현황을 파악하는 동시에 문헌자료에서 미처 발견되지 못했던 후보군을 현장에서 새로이 발견하여 후보군 목록을 보완
- ▶ 1차 대상지 이외 지역에서는 1단계에서 목록화 된 가치가 있다고 판단된 후보군들만을 대상으로 현장조사를 시행하여 실태를 파악
- ▶ 특히 선행 조사사업 결과대상들은 그 당시 이후 멸실 여부나 문화재로의 지정 여부, 그 밖에 개·보수 등의 주요 변화양상 여부에 대해 현장에서 확인(필요시 주민 및 관계자 면담을 통해 현황자료를 수집, 보완)

3단계 :

지역 건축자산 목록 정리, 건축자산의 목록을 최종 확정하고 건축자산 분포도 및 건축자산 총괄 관리표를 작성

- ▶ 현장조사를 통해 건축자산으로 선정될 만한 대상을 선정하고, 이를 대상으로 연혁, 양식, 보존상태 등 조사항목 작성에 필요한 정보를 조사 진행
- ▶ 이를 토대로 조사표를 정리하여 건축자산 목록과 관련 정보를 구축하고, 건축자산 총괄 관리표를 작성

※ {시·군별 목록화된 건축자산은 전라남도에서 행정 절차를 지원하고, 통합 목록을 관리하여 5년마다 시행 계획 수립시 일괄 반영}



기초조사 결과 정리방식

1. 조사개요

해당 조사사업의 추진 배경 및 목적
 조사원의 구성 및 조사추진 체계
 조사의 시간적, 공간적 범위
 건축물, 구조물, 공간환경 별 조사의 대상 및 조사원칙 등
 기존 조사를 통해 확보한 조사목록과 해당 조사사업명 기재

2. 조사결과 분석(통계처리)

조사결과 분석은 해당 조사사업을 통해 확인한 사항만을 포함
 건축물, 구조물, 공간환경으로 나누어 해당 지역별, 유형별 건립연대별 통계표 작성
 기존에 조사된 근대문화유산과 새롭게 가치가 있다고 판단하여 목록으로 작성한 모든 대상을 포함하여 통계처리
 공간환경 내 건축적 가치가 높은 건축물과 대표유형 모두를 포함하여 하나의 공간환경으로 통계처리
 공간환경 내 건축적 가치가 높은 건축물은 건축물 통계처리 시 포함

3. 건축자산 유형별 조사현황

유형별 조사현황은 건축물, 구조물, 공간환경으로 구분하여 작성
 건축물 조사표는 조사가 용이하도록 건축물관리대상 기재사항과 현장조사 시 확인사항을 구분하였는데, 건축물 조사결과표는 이를 종합하여 하나의 표로 작성한 결과표를 재작성하여 포함
 건축물 조사결과표의 용도와 구조는 통계처리가 가능하도록 동일한 항목으로 구분하여 표기하도록 하며, 해당 하는 모든 사항을 중복 기재하도록 함
 구조물과 공간환경은 현장조사 시 조사표를 그대로 결과조사표로 활용

4. 총괄 목록표

총괄목록표는 건축물, 구조물, 공간환경으로 구분하여 작성
 한옥의 경우 건축자산 조사에는 포함되지 않지만, 별도의 조사가 이루어진 경우, 별도 항목으로 총괄목록표를 작성하여 포함하도록 함

[총괄목록표 예시]

연번	정리번호	명칭	소재지	건립년도	구조	규모	설계·시공자	비고

- ◇ 연번 정리번호 명칭 소재지 건립년도 구조 규모 설계·시공자 비고
- ◇ 연번: 해당 목록의 수를 한눈에 확인할 수 있도록 포함
- ◇ 정리번호: 목록대상의 개별번호와 동일
- ◇ 명칭: 통칭을 사용, 병기 필요한 옛 명칭은 ()를 사용
- ◇ 소재지: 현재 주소가 지번 주소에서 도로명주소로 변경되고 있으므로 병기
- ◇ 건립년도: 최초 건립년도 기재
- ◇ 구조: 벽체·지붕구조 및 지붕재료
- ◇ 규모: 총수와 면적 기재, 산업구조물은 형태 기재
- ◇ 설계자/시공자: 성명 또는 기관, 단체명 기재
- ◇ 비고: 연혁, 양식 등 특이사항, 수리기록, 지정사항, 실측여부 등 약식 기재

기초조사는 건축자산에 대한 정확한 기록의 의의를 갖기 때문에, 섬세하고 정밀한 조사로 수행

- ▶ 건축자산의 의미를 파악하기 위해 지역 문화기관 및 향토사학자와 협력하여, 지역적 특색을 보여줄 수 있는 건축자산의 발굴과 목록화 진행
: 지역 및 해당 건축자산의 이야기를 담아 삶과 환경의 맥락을 이해할 수 있도록 함
- ▶ 조사대상 건축자산의 이야기 자료를 풍성하게 조사하고, 문헌 등을 조사하여 빈집이나 건축자산의 물리적 연원을 구체적으로 파악

지역단위 계획이나 사업과 연계하여 향후 건축자산의 보존 및 진흥(활용)에 참고가 될 사항을 포함하여 조사

- ▶ 전라남도 각 시군에서 도시재생, 지역활성화사업 등 계획을 수립할 경우, 건축자산 기초조사를 포함하도록 권유
- ▶ 전라남도 지역단위계획 공모 혹은 건축자산 지원사업 계획시 기초조사를 포함하도록, 평가가점을 부여하는 기준을 마련하여 기초조사를 수행하도록 하고, 그 결과를 계획 또는 사업에 반영하도록 유도

각 시군은 기초조사 수행 후 결과물을 정리하여 전라남도에서 일괄 관리할 수 있도록 조치

- ▶ 전라남도는 각 시군에서 수행한 기초조사에 대해 조사 결과물인 '건축자산 후보군 목록'과 '건축자산 목록'을 수령하여 관리
- ▶ 건축자산 목록의 경우, 각 시군에서 자체적으로 건축위원회의 심의를 거친 목록은 그대로 수용하고, 매년 실시한 기초조사의 후보군 및 건축자산 목록과 통합하여 관리
- ▶ 시군의 기초조사 결과로 누적되는 전라남도 건축자산 목록은 매 5년마다 수행되는 시행계획에 적극 반영될 수 있도록 관리 철저

❶ 협력 및 연계 방안

- ▶ 기초단체의 도시재생 및 지역활성화계획 등에 건축자산 기초조사 시행

❷ 목표 및 기대효과

- ▶ 전라남도 22개 시군의 건축자산 발굴 및 지역 활성화 사업 기초 자료 활용
- ▶ 지역의 역사와 건축자산에 대한 인식 확산
- ▶ (우수)건축자산을 지역활성화계획 시행에 핵심 거점 공간으로 활용 가능
- 기초조사는 기초자치단체에서 실시하고, 광역에서는 목록 관리

❸ 연차별 투자계획

세부실행계획	총사업비	준비단계	체계구축단계		실행단계		
		2019	2020	2021	2022	2023	중장기
1-1 시군 기초조사 시행 및 관리	200	—	50	50	50	50	—

(단위 : 백만원)

3.1.2 철거(예정) 건축자산 조사

● 추진배경 및 필요성

- 전라남도 내 진행되고 있는 택지개발사업 등을 비롯해, 인구 변화에 따른 재건축(증축, 리모델링 포함) 등 노후된 건축자산의 멸실
- 비록 철거가 되더라도 지역사(地域史)의 중요 자원이 될 수 있기 때문에, 물리적 형체와 무형적 콘텐츠는 기록으로 남겨 보존

● 주요내용

철거(예정) 건축자산의 수시 조사

- ▶ 전라남도 및 22개 지자체 도시/건축 관련 각종 심의와 건축인허가와 연계

철거(또는 철거 예정) 건축자산의 조사를 별도로 시행할 수도 있지만, 공가 활용도(빈집조사시), 안전조사, 노후도 조사 등과 연계하여 실시

- ▶ 안전 확보 및 지역 활성화 측면에서도 빈집과 건축물에 관한 각종 조사와 건축자산 조사를 연계
- ▶ 쇠퇴지역, 건축물 노후도와 건축물 축조시기가 연관성이 있으므로 조사 연계

건축자산을 발굴하는 것도 중요하지만, 기 시행된 기초조사의 건축자산 후보군 목록을 적극 활용하여 건축자산의 정보를 상시 갱신·현행화 하도록 권장

- ▶ 전수형, 거점형 조사를 통해 구축된 건축자산 후보군 목록을 건축물 조사시 적극 연계하여 데이터를 업데이트하여 모니터링 및 관리 수단으로 활용
- ▶ 기존 자료의 주기적 점검을 통해, 멸실, 외장재 변경, 구조체 건실도 등을 조사하여, 건축자산의 소유주 사용자가 안심하고 이용할 수 있도록 유도

● 협력 및 연계 방안

부서 간 협력을 통해, 건축자산 정보를 다각적으로 축적

- ▶ 건축 관련 부서 간 건축자산 후보군이 조사 대상에 있을 시 건축자산 담당 부서와 전문 위원이 함께 현장 동행하여 건축물 및 보존 요소를 기록할 수 있는 방안 검토

기초조사 관련 협력이 필요한 주요 부서

구 분	목 표	협력방안
건축 관련 부서	건축자산을 통한 도시경쟁력 강화	사업구역 내 기존 시설에 대한 기초조사 실시
문화자원 관련 부서	향후 문화재 후보로서 가치의 선제적 발굴	기초조사 정보의 공유 및 심도 있는 조사 지원
도시 관련 부서	광역교통망 구축에 따른 주변지역 건축 자산의 기록화	계획수립 단계 또는 착공 전 기초조사 실시에 협조
토지 관련 부서	우수 야외공간을 발굴하여 지역 주민의 삶의 질 제고	도시공원 관리 대장 및 공원 연혁 정보 공유
해운항만 관련 부서	갯벌, 마리나항만 등 전라남도 특성을 반영한 건축자산 발굴	지방어항, 정주어항 시설 보수공사시 기존시설에 대한 기초 조사 협조
기타 하천, 상하수 관련 부서 등	다양한 유형의 건축자산을 확보·축적하여 전라남도 건축문화 진흥에 이바지	교량 건설은 물론 정수장, 폐기물처리장 등의 기반시설 기초조사에 협조

❶ 목표 및 기대효과

- ▶ 사라지는 건축과 도시에 대한 기록을 남겨 역사 자원 및 인문학 기반의 콘텐츠로 활용
- ▶ 오래된 건축자산뿐 아니라 그 흔적들을 다양한 방법으로 기록하여 보존
- ▶ 건축자산의 형태, 구조, 재료 등을 기록화 하여 건축자산 아카이브 구축



철거예정 건축물의 실측



실측한 건축물의 디지털 자료 구축 예

❶ 연차별 투자계획

세부실행계획	총사업비	준비단계	체계구축단계			실행단계	
		2019	2020	2021	2022	2023	중장기
1-2. 철거(예정) 건축자산 조사	80	—	20	20	20	20	—

(단위 : 백만원)

3.1.3 건축자산 및 진흥구역 발굴 운영

● 추진배경 및 필요성

- 지역에 존재하는 우수 건축자산이 노후되어 방치되는 것을 방지하고 발굴된 건축자산의 체계적인 보전과 관리를 위한 방안 강구
 - ▶ 우수한 건축자산을 소유주 등이 임의로 건축물을 증·개축하거나 용도전환 등으로 자산의 가치를 훼손하지 않도록 유도
 - ▶ 방치되고 있다고 판단되는 노후 폐공간 및 건축물을 활용한 지역커뮤니티 공간활용 방안 강구, 지원방법 모색
전라남도 고유의 역사적·문화적 가치를 보유하고 있거나, 건축문화의 특성을 보여 주고 가치관 정립 및 정체성 형성에 기여할 수 있는 건축물을 건축자산으로 지정
 - ▶ 건축자산 기초조사 결과를 바탕으로 보전 및 활용의 가치가 탁월한 건축물을 우수 건축 자산으로 지정하여 우선적인 정책 추진
- 새로운 건축자산의 발굴을 통해 건축 관련 산업의 부흥을 도모하고, 전라남도 공간환경의 질적 수준을 향상시키기 위한 다양한 방안마련
- 공공, 민간 소유의 건축자산을 발굴, 보존 및 활용하는 방안을 마련하여 지역 활성화 계기 마련



감천문화마을(부산 감천동)



군산 원도심 일대(군산시 월명동, 영화동)

건축자산 진흥구역 대상 사례

● 주요내용

가. 건축자산 가치발굴 연구 및 중장기계획 수립

- 전라남도 건축자산의 특성과 가치를 정립하기 위한 연구용역 추진 및 학계와 민간단체에서 수행하는 건축자산 관련 연구 및 조사활동에 대한 중장기계획 수립
 - ▶ 문화적 측면에서 건축자산의 다양하고, 풍부한 가치 자원을 발굴·공유하기 위한 연구 진행
 - ▶ 물리적 자원 외 역사적 인물 및 사건 등 건축자산과 관련한 스토리텔링 요소를 발굴하여 관광 등 관련사업과 연계
 - ▶ 건축자산 가치발굴 연구 결과를 토대로 전라남도의 우수 건축자산을 발굴하고, 이를 정책 적용대상으로 포함시키기 위한 홍보 및 확산활동 실시
- 전라남도의 건축자산 대상 범위를 명확히 하는 건축자산 유형화를 통하여 현재 및 미래 우수건축자산으로 등록을 위한 후보군 발굴
 - ▶ 건축자산 유형별로 각각의 가치 특성을 도출함으로써 건축자산에 대한 인식제고와 더불어 관련 정책의 수립·추진의 용이성 확보

역사적가치

1970년대 이후 정부 주요정책의 개발 및 집행의 산실인 정부서울청사



사회문화적 가치

근대도시 군산의 변천과정을 담은 군사내항 뜬다리



예술적가치

김중업선생의 작품인 서산부인과 의원



경관적가치

독특한 경관을 이루는 부산감천문화마을



건축자산의 가치 예시

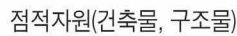


건축자산 관련 정책 및 사업 흐름 예시(서울특별시, 건축도시공간연구소 인용)

나. 건축자산 및 진흥구역 등록을 위한 예비자산 발굴

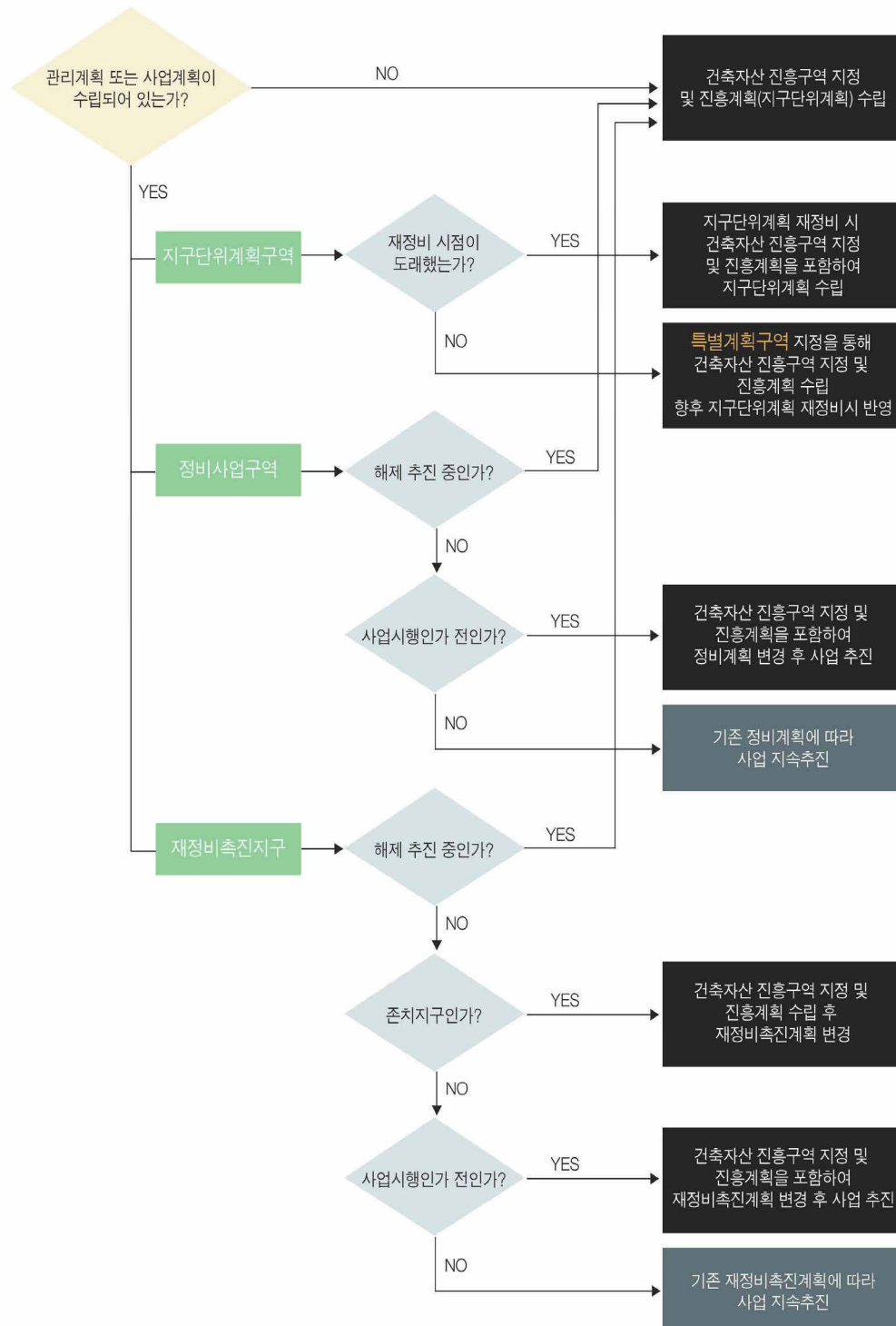
법적인 측면에서 '건축자산 진흥구역'은 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하거나 건축자산이 밀집되어 종합적인 관리가 필요하여 지정한 지역임

- ▶ 건축자산 기초조사 결과를 토대로 우수건축자산 후보군이 밀집되어 있는 지역을 대상으로 구역 등록을 위한 가치를 발굴
- ▶ 가치발굴연구 결과를 바탕으로 전라남도 시·군내 우수 건축자산을 발굴하고, 이를 정책 적용 대상으로 포함시키기 위한 근거 마련
- ▶ 시·군내 발굴된 우수 건축 자산들에 대해 점적·선적·면적 개념으로 구분하고 이들에 대한 밀집도, 분포도 등을 분석하여 거점 발굴



건축자산 진흥구역 대상지 추출 및 유형 구분 프로세스 (건축도시공간연구소 인용)

- 공공·민간 소유의 우수건축자산, 우수 건축자산 밀집지역의 체계적인 보전·관리 및 활용을 위해 지역개발사업(도시재생 뉴딜사업, 농촌마을개발사업)과 연계한 예비 건축자산 및 진흥구역을 발굴
- 우수 건축자산 밀집지역의 체계적인 보전·관리 및 활용을 위해 지역개발 사업과 연계한 건축자산 진흥구역 지정 추진
 - ▶ 도시재생사업 등 기성개발지역의 개발·정비사업 추진 시 우수건축자산 밀집지역에는 건축자산 진흥구역 지정을 병행
 - ▶ 건축자산 진흥구역 지정에 따른 지원과 함께 전라남도 차원의 추가적인 지원방안을 마련하여 우수 건축자산의 훼손·멸실을 예방하고, 해당 지역의 매력성을 높일 수 있는 발전적인 대안 마련을 유도



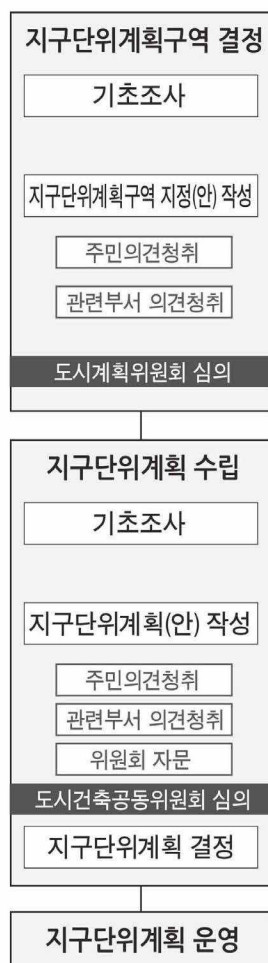
대상지의 관리계획 유형별 운영방안 검토 (건축도시공간연구소 인용)

- 건축자산의 물리적 환경과 그 공간에서 생활해 온 주민들을 중심으로 삶의 역사를 발굴하여 스토리텔링자원화, 건축자산진흥 예비구역으로서 활용가치를 높이고, 자산을 이용하는 주민의 만족도를 높일 수 있는 방안 모색

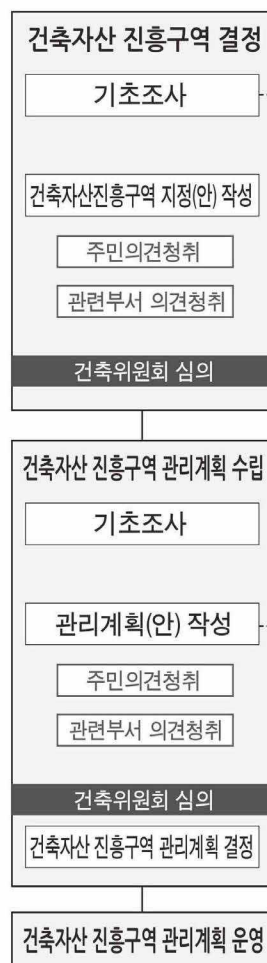
다. 건축자산 진흥구역지정 및 관리 지원

- 건축자산 진흥구역은 우수건축자산 주변지역의 체계적인 관리와 그 지역만의 독특한 경관 또는 집합적인 가치를 높이고 특성을 보존하기 위한 제도임
 - ▶ 구역지정 신청주체는 지자체장이며, 구역안의 토지면적 2/3이상에 해당하는 토지 소유자의 동의가 있을 시 일반주민도 구역지정 및 관리계획 입안이 가능함
 - ▶ 건축자산 진흥구역으로 지정하기 위해서는 기초조사 실시, 지정계획 작성, 주민의견 청취, 심의 및 지정 결정·고시의 절차를 거쳐야 함
- 건축자산 진흥구역으로 지정되면, 법적 구속력이 있는 관리계획을 수립하여 운영하여야 하며, 지구단위계획 수립을 전제로 구역 내 우수건축자산뿐만 아니라 일반건축물에 대해서도 건축규제 완화 등의 특례를 적용함
 - ▶ 지구단위계획으로 수립되지 않은 관리계획은 법적 구속력이 없으나 자체적으로 도시계획 및 건축 관련 심의 기준 또는 대상지역 내 건축자산 수선을 위한 비용 지원 시 심의 기준으로 활용할 수 있음

지구단위계획 절차



건축자산 진흥계획 절차



01 건축자산 목록 결정

실행주체·시·도지사

건축자산 목록 결정
조사가 끝난 후 30일 내에 조사 결과에 대해
건축위원회의 검토를 거쳐 이를 확정

02 보전방식 결정 및 계획수립

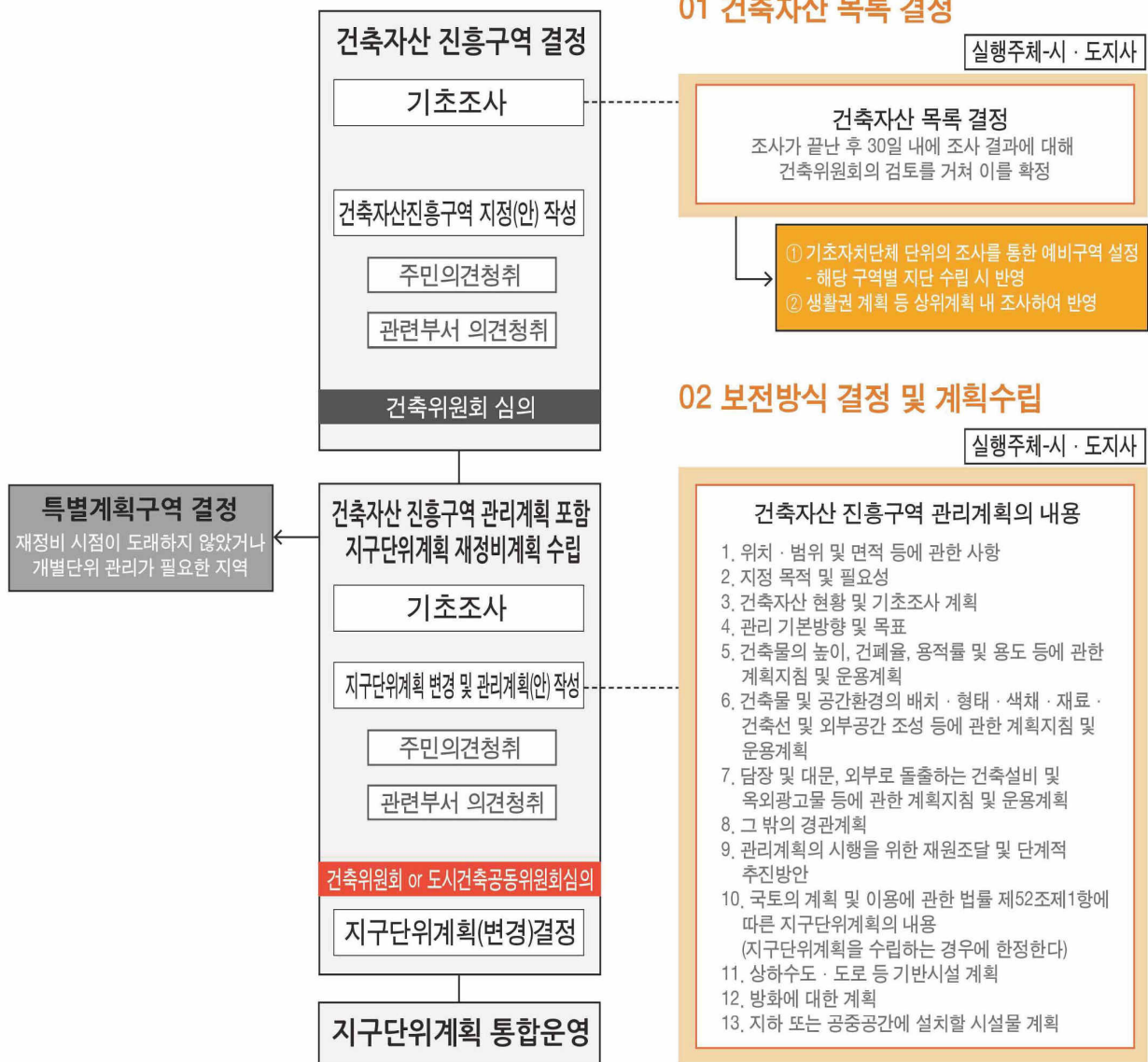
실행주체·시·도지사

건축자산 진흥구역 관리계획의 내용

1. 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항
2. 지정 목적 및 필요성
3. 건축자산 현황 및 기초조사 계획
4. 관리 기본방향 및 목표
5. 건축물의 높이, 건폐율, 용적률 및 용도 등에 관한 계획지침 및 운용계획
6. 건축물 및 공간환경의 배치·형태·색채·재료·건축선 및 외부공간 조성 등에 관한 계획지침 및 운용계획
7. 담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비 및 옥외광고물 등에 관한 계획지침 및 운용계획
8. 그 밖의 경관계획
9. 관리계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진방안
10. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조제1항에 따른 지구단위계획의 내용
(지구단위계획을 수립하는 경우에 한정한다)
11. 상하수도·도로 등 기반시설 계획
12. 방화에 대한 계획
13. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물 계획

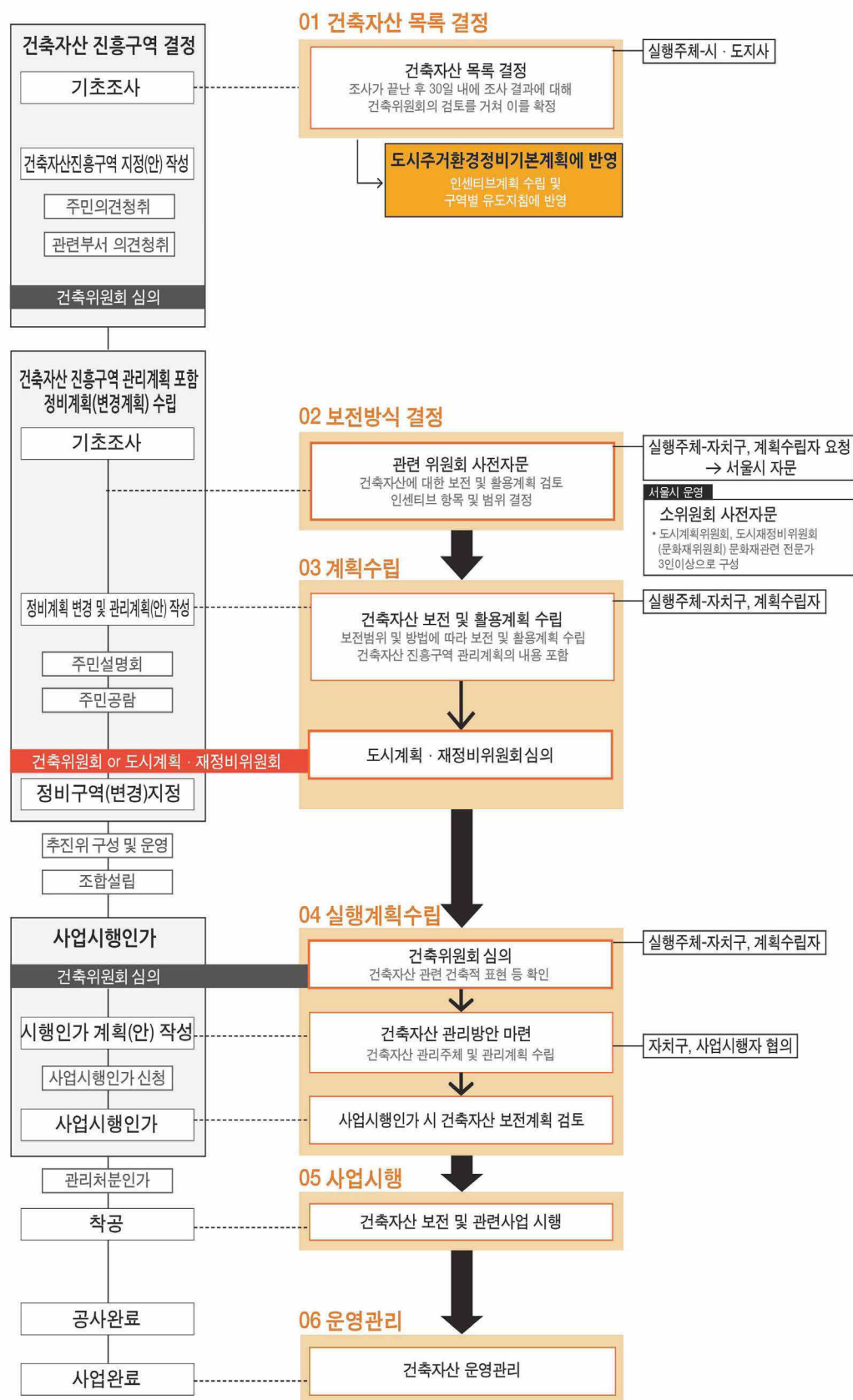
관리계획 또는 정비계획 미 수립지역의 건축자산 진흥구역 수립절차

기존 지구단위계획구역



지구단위계획 기 수립 지역의 건축자산 진흥구역 수립절차

기존 정비사업구역(사업시행인가 전)



기존 정비사업구역의 건축자산 진흥구역 수립절차

○ 진흥구역에서 관리는 건축물 외관에 한정하고, 내부공간 변경은 관리 대상에서 제외하며, 특례적용 대상 범위는 신축건축물에도 적용하여 가로경관을 유지할 수 있도록 함

- ▶ 재정적 지원 대상 범위는 건축자산과 일반건축물을 구분하여 개·보수 필요사항을 도출하고, 지원비율과 한도 등 세부기준을 마련하여 차등 지원

건축자산 적지분석 기준(건축도시공간연구소 인용)

구분	건축자산	일반건축물	비고
관리범위	외관만규제 (필요시 내부규제)	필요시 외관 규제	내부 및 용도규제 없음
특례적용범위	적용	역사적 가로분위기의 증진을 위해 필요한 경우에만 적용	필요시 관리형 지구단위계획과 같이 지역심의위원회 운영
수선비 등 재정지원 범위	적용	적용(건축자산과 지원규모 차등 적용)	구체적 지원비용은 지자체 조례로 결정
신축지원	비적용	조건부 적용	역사환경 유지에 기여할 경우에 한정

자료: 건축자산 이용에 대한 정책, 건축도시공간연구소, 2015

○ 특히 전라남도 행복마을 중 밀집도가 높고 건축자산적 가치가 높다고 판단되는 마을에 대해 면적 개념으로 관리 필요

❶ 건축자산 진흥구역 지원 내용

- ▶ 도로, 교통시설, 상수도, 하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비 지원
 - ▶ 건축물의 신축 및 개보수 비용 지원
 - ▶ 건축자산 진흥구역 내 사업의 원활한 추진을 위해 지역주민, 시민단체, 전문가 등으로 구성된 협의체 설치 시 협의체 운영에 필요한 사항 지원
- 건축자산 관련 지원을 위한 특별회계 기금 마련 및 운용, 각종 활성화 사업 등을 통한 지원 등 건축자산 소유자의 우수건축자산 등록을 유도하기 위한 세제 및 보조금 등 다양한 지원 방안 모색
- ▶ 우수건축자산 : 건축자산 소유자의 신청 후 해당 건축자산의 체계적 조성 및 관리가 필요한 경우 시·도지사가 건축위원회 심의 등을 거쳐 등록
 - ▶ 지자체는 우수건축자산에 대해 세제혜택 및 유지·관리 소요비용의 전부 또는 일부를 조례로 정하는 바에 따라 지원할 수 있음

① 협력 및 연계 방안

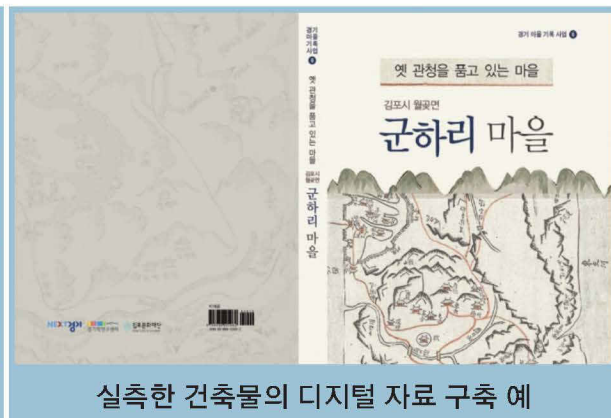
- ▶ 전라남도 내 시군별 도시재생 활성화 계획 및 농촌마을개발사업과 연계
- ▶ 건축자산 총 조사 등과 연계
- ▶ 전라남도 내 시군별 도시기본 및 관리계획과 연계

① 목표 및 기대효과

- ▶ 우수 건축자산의 등록과 연계하여 건축자산의 보수 및 정비, 활용에 대한 비용 등의 지원을 위한 제도적인 준거를 마련하여 관광자원화 및 지역마케팅 활성화 도모
- ▶ 건축자산 진흥구역은 역사적 경관 내지는 지역의 특색 있는 경관을 보호하고 형성하면서, 건축자산이 현대적 생활공간으로서 역할과 지역 활성화를 유도



철거예정 건축물의 실측



실측한 건축물의 디지털 자료 구축 예

① 연차별 투자계획

세부실행계획	총사업비	준비단계	체계구축단계		실행단계		
		2019	2020	2021	2022	2023	중장기
건축자산 가치발굴 연구 및 중장기 계획 수립	200	—	200	—	—	—	—
건축자산 및 진흥구역 등록을 위한 예비자산 발굴	300	—	—	100	100	100	—
건축자산 진흥구역지정 및 관리지원	—	—	—	—	—	—	—

(단위 : 백만원)

3.2 실천과제 2 | 건축자산 기초연구

3.2.1 조사 매뉴얼 관리

① 추진배경 및 필요성

- 건축자산은 가치 평가가 수반되기 때문에 건축자산 기초조사는 일관성 있는 가치 기준과 평가 기준 수립이 필요
- 조사 매뉴얼을 기초조사의 기본지침으로 활용하되, 지역의 특성에 맞게 수정 보완할 수 있도록 관리체계 구축

① 주요내용

- 조사원이 기본적인 건축자산 지식을 갖추고, 기초조사에 있어서 중요성을 이해하며, 지역적 특성의 발굴과 가치 창출로 이어지도록 조사원 교육 지원
 - ▶ 기초조사 대상 지역 조사원 워크숍 운영 및 워크숍에 전문가 파견 지원
 - ▶ 조사방법론과 현장 실습을 통해 자산의 발굴과 기록 방법 교육
- 조사 매뉴얼은 기본적이고 보편적인 지침으로 구성되기 때문에, 지역 특성이나 정책 변화 등 다양한 여건에 능동적 대응이 가능하도록 주기적 수정 보완이 실시
 - ▶ 전라남도 건축자산 특성은 물론, 사전 문헌조사 및 현장조사에 적합한 매뉴얼로 최적화되도록 주기적으로 의견 수렴 및 갱신하여 시군 배포
 - ▶ 3.1.1 시 군 기초조사 시행 및 관리와 연계하여 관리
- 조사 매뉴얼에는 건축자산들에 대한 지진, 화재 등 취약한 부분이 있으므로 매뉴얼 작성시 해당 부분을 필수적으로 포함

① 협력 및 연계 방안

- 기초조사를 시행하려는 시 군에는 사전에 전문가 자문 혹은 조사원 교육 프로그램을 필수적으로 구성
- 전라남도 건축위원회에 건축자산 전문위원을 배치하여, 시군에 자문 지원도 가능
 - ▶ 지역의 맥락과 특성을 가장 잘 체득하고 있는 조사원 선발 운용이 필요하며, 조사원은 향후 해당 지역의 건축자산 전문가로 성장하는 기반을 마련하는 것이 중요
- 건축자산 정보가 전라남도 건축 관련 사이트에 손쉽게 올라갈 수 있도록 매뉴얼 및 통합 관리 가이드라인에 반영

● 목표 및 기대효과

- 조사 매뉴얼 관리의 목표는 22개 시 군에 일관된 품질의 기초조사가 수행되고, 건축자산 정보가 균질하게 축적될 수 있도록 주기적 점검과 수정 보완함에 있음
- 매뉴얼 관리를 통해, 보편성과 차별성이 윤곽을 드러내, 전라남도 건축자산 특성 도출 가능
 - ▶ 보다 다각적인 건축자산의 가치 평가 기준이 개발될 수 있으며, 보편적 지침에 예외가 되는 특성이 발굴되어 지역의 건축자산 아이덴티티는 물론, 해안 산 하천 접경지역 등의 다양한 잠재자원이 분포된 전라남도의 특성으로 발전될 것으로 기대

● 연차별 투자계획

세부실행계획	총사업비	준비단계	체계구축단계		실행단계		
		2019	2020	2021	2022	2023	중장기
2-1. 조사 매뉴얼 관리 및 활용	120	—	30	30	30	30	—

(단위 : 백만원)

3.2.2 건축자산 기록화 및 아카이브 구축과 운영

● 추진배경 및 필요성

- 선행된 조사와 연구는 결과물을 남기는 것에 그쳐, 이후 재조사를 위한 정보가 부족하거나 멸실 변형 등의 변경사항을 파악하기 어려움
 - ▶ 주소가 간략하게 기재(예시: 00면 00리)되어 소재지 파악이 어렵고, 비교적 가까운 시기에 준공한 수상작이어도 개발사업에 의해 철거된 경우도 있음
- 건축자산은 미래적 가치를 내재한 개념이므로, 기록화, 체계화, 현행화 등 지속적 관리를 통해 자산의 가치를 유지, 발전시키는 것이 필요

● 주요내용

- 기록화 체계 구축을 위해 ‘(가칭)건축자산 자료 통합 관리 가이드라인’ 마련
 - ▶ 건축자산의 세부 정보에 대한 체계적 수집 기록을 위한 프로그램이 개발 보급될 계획이며, 이 프로그램을 활용하여 기록화 전개(제1차 건축자산 진흥 기본계획, 국토교통부 2015, p14)
 - : 기존의 전라남도 건축 관련 데이터와 건축자산 데이터의 통합 관리 가이드라인 마련
 - : 우수건축자산 혹은 멸실 대상 건축자산 기록화 사업 계획 수립
 - : 전라남도만의 특성을 담은 통합 관리가 가능하도록, 관리의 범위 및 방법 제시
- 일반공개가 가능한 정보와 접근을 제한해야 하는 정보를 구분하여, 정보체계를 구축하고, 자유로운 의견 제시가 가능한 오픈 플랫폼 구축 및 운영도 고려
 - ▶ 건축자산 정보 검색 및 자산 관련 의견 제시 메뉴를 전라남도 건축 관련 포털에 신설
 - ▶ 전라남도 건축자산의 유형·특성별 현황이 보일 수 있는 시각화 작업 연계
 - ▶ 아카이브 구축 단계는 수집-정보-보존의 3단계로 이루어짐

1단계-정책	2단계 - 아카이빙(구축)				3단계-활용
목표	수집(인수)	정리	보존	관리	활용
정책, 비전 설정	수집대상 자료 인수 목록화작업	조직화 및 기술작업	보존처리 방식 -아날로그, 디지털	평가 및 폐기 등	출판, 전시 콘텐츠활용

자료의 수집단계

수집(인수)		정 리		보 존	
(기증신청)	기초조사	건축가 인터뷰	선정위원회 심의	아카이브 수집결정	수집결정에 따른 정리, 보존

자료의 정리단계

수집(인수)		정 리		보 존	
목록화 작업	매체별 분류	프로젝트 및 설계단계별 구분	등록번호 부여	메타데이터 입력	

자료의 보존단계

수집(인수)		정 리		보 존	
기록물인수	기록물 스캐닝	검수	기존문서 재편집	보존서고 반입	

① 협력 및 연계 방안

- 자료 통합 관리 가이드라인 구축에 대한 전라남도 기록 및 홍보미디어 관련 담당관실과 협의
- 시·군별 담당자를 지정하여 담당자에 의한 데이터 직접 입력이 가능하도록 구축
- 전라남도 건축 관련 포털 유지관리에 전라남도 건축자산 내용 추가 업데이트 검토

① 목표 및 기대효과

- 건축가는 지역의 건축자산 정보를 구득하는 것은 물론, 이를 토대로 지역에 대한 이해를 심화시킬 수 있을 것으로 기대
- 건축자산 목록과 내용의 안정적인 관리를 통하여 전라남도 건축자산의 통합 아카이브 및 도민 콘텐츠 열람으로 건축자산 인식 확산 기대
 - ▶ 물리적 현황 자료는 물론, 역사적 고증자료, 비문자자료(그림, 사진, 영상) 등을 포함한 아카이브로 구축하여 건축자산에 대한 정보를 집적



① 연차별 투자계획

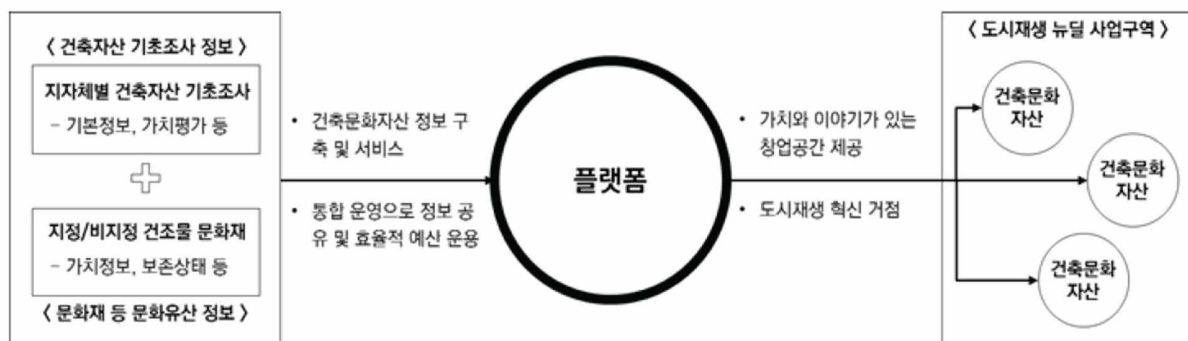
세부실행계획	총사업비	준비단계	체계구축단계		실행단계		
		2019	2020	2021	2022	2023	증장기
2-2. 건축자산 기록화 및 아카이브 구축 및 운영	200	—	50	50	50	50	—

(단위 : 백만원)

3.2.3 건축자산 관련 콘텐츠 플랫폼 구축과 운영

① 추진배경 및 필요성

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서 의무화한 지자체별 건축자산의 기초조사(제6조)와 건축자산 정보체계 구축·운영(제7조)을 위해서는 정보를 담고 서비스할 플랫폼 구축이 필요함
 - ▶ 기존의 '건축자산'이 하드웨어적 시설에 국한되었다면, 이제는 건축자산 안에 담고 있는 콘텐츠를 도출하여 다채로운 인문학적 재생산이 가능하도록 연계 필요
 - ▶ 하나의 자원으로부터 여러 가지 쓰임새로 활용하는 'OSMU (One-Source-Multi-Use)' 시대
- 일반인들도 접할 수 있는 건축자산 콘텐츠 플랫폼을 구축하여 전라남도 인문학의 새로운 전개 모색 필요
- 또한 전라남도의 건축문화자산들의 실질적 활용 활성화를 위해 기본정보와 가치정보 등을 제공함으로써 창업을 희망하는 예비 창업주들에게 건축문화자산이라는 가치 있는 공간 연계 필요
- 공간과 아이템을 지원함으로써 창업 성공에 기여하는 공공 기반의 공간-창업 네트워크 플랫폼 필요함. 이는 창업공간을 찾는 예비창업주들에게 활용 가능하면서 가치를 지닌 장소에 대한 정보를 제공함으로써 성공적인 창업과 도시재생 사업에 이바지할 수 있는 시스템이 요구됨



플랫폼의 필요성(건축도시공간연구소 인용)

① 주요내용

- 누구나 건축자산과 쉽게 접하고 전라남도 건축자산을 올바르게 이해할 수 있도록 콘텐츠 플랫폼을 구축
 - ▶ 어르신 자서전 콘텐츠의 일반 공개 등 다양한 건축자산 콘텐츠 개발
 - ▶ 인문학적 기반으로서 콘텐츠 활용을 위한 플랫폼 구축 및 운영 계획 수립
: 콘텐츠에 대한 지식재산권 등을 보장하고, 활용을 유도하는 법제도 검토 포함
- 고증자료 등의 원천 콘텐츠에 대한 아카이브화
 - ▶ 지역 특성을 반영한 기존 자료의 수집과 유형별 분류
 - ▶ 건축자산 관련 구술 등 무형적 자원의 통합 아카이브 구축
- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 시행에 따른 건축자산 정보체계 구축 의무화에 대응하고, 일자리 창출 및 쇠퇴지역의 도시재생을 위한 건축문화자산 활용성 제고 수단으로서의 플랫폼 구축
 - ▶ 플랫폼의 기능 및 역할 정립, 사례 연구, 콘텐츠 구상, 하드웨어 설계 및 디자인 등의 항목을 구상
 - ▶ 건축자산 플랫폼과 창업지원 정보서비스 연계 모델 및 운영체계 정립을 위한 정보화 전략계획을 수립



플랫폼의 역할 및 기능 정립 (건축도시공간연구소 인용)

온라인 플랫폼 메인 페이지 등 콘텐츠 구상 및 웹 사이트 디자인

- ▶ (주요 콘텐츠) 건축문화자산 통계 / 도시재생 사업과의 연계 방안 / 건축문화자산 활용사례 / 건축문화자산에 대한 창업지원 정책정보 / 건축문화자산 지도 등



전라남도 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 구축

- ▶ 전라남도 내 건축자산 기반 예비창업자, 창업공간, 창업자금(정부, 민간)을 활용하여 플랫폼 구축
- ▶ 개발 플랫폼에 기초한 건축자산 정보체계를 개발·운영관리
- ▶ 우수 건축도시 공간 지식정보화를 위해 표준모델 개발 및 기록 수집관리 기준 마련
- ▶ 정보 수집 단계부터 데이터의 무결성, 완전성, 충분성을 확보하여 교육, 연구, 정책 수립을 위한 기초자료로서 기록물의 품질 관리 및 정보의 신뢰성 확보가 요구됨

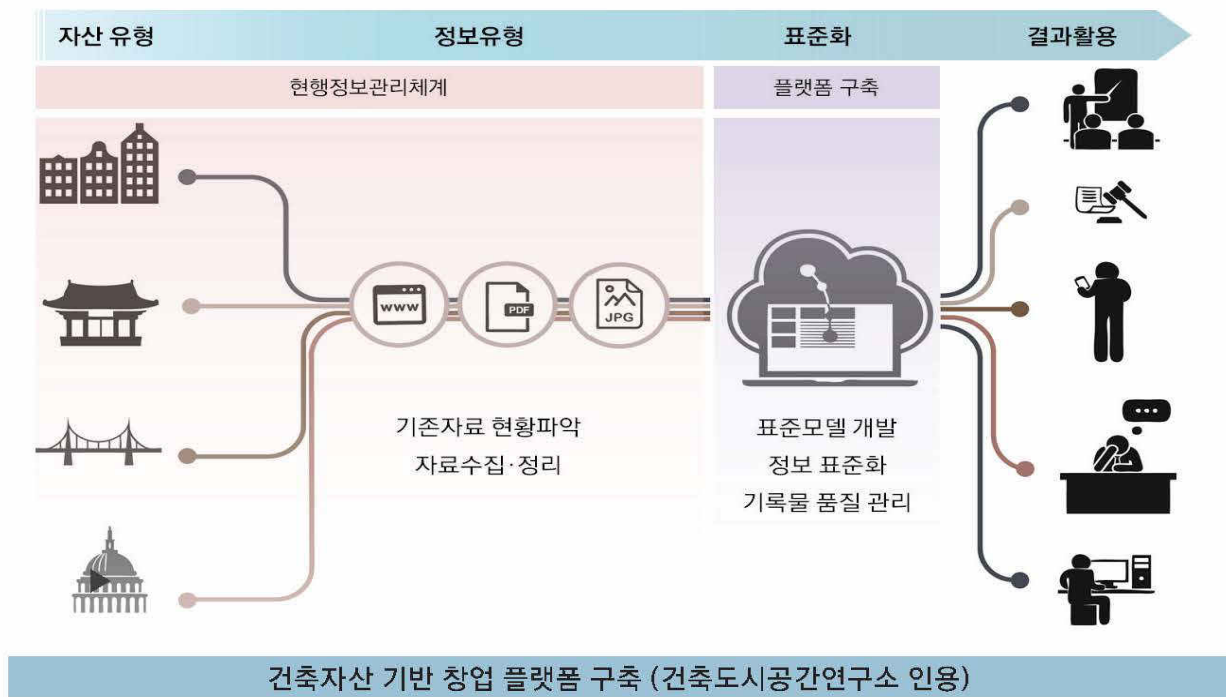
1단계: 건축자산 정보체계 구축

2단계: 활용 가능 건축자산 분석 시스템 개발

3단계: 건축자산 기반 창업 지원 시스템 운영·관리

● 플랫폼의 설계 및 디자인

- 창업플랫폼이란 다양한 창업 활동에 활용할 수 있도록 개발한 유무형의 기반으로 창업자의 창업비용과 리스크를 줄임으로써 쉽게 창업하고 사업화할 수 있도록 지원하는 역할이 요구됨
- 플랫폼 기반의 창업을 통해 인프라 활용, 공급-수요 중개, 네트워크, 교육지원 등 다양한 혜택 수혜가 가능함



● 협력 및 연계 방안

- 전라남도 관광문화와 같은 기존 사이트 활용 또는 전라남도 건축 관련 포털에 건축자산 콘텐츠 플랫폼 메뉴 추가 신설
 - ▶ 전라남도 관광문화 사이트 활용 효과 : 건축자산 관점에서만이 아니라 전라남도 콘텐츠에 대한 일반 접근이 용이하여 건축자산의 인문학적 기반 구축 및 확산에 효율적임
 - ▶ 전라남도 건축 관련 포털 사이트 활용 효과 : '건축자산' 관련 각종 정보가 하나의 사이트에 집적되므로, '건축자산' 관련 정보의 물리적 또는 비물리적 정보 구득이 용이

❶ 목표 및 기대효과

- 기록자와 활용자의 콘텐츠 접근성 확장
- 지역사 연구 및 활용의 기반 마련, 건축자산을 통한 지역 문화 융성 촉진
- 유형과 무형 콘텐츠의 융복합 활용을 위한 토대 마련
- 전라남도 및 각 시군 문화원, 문화기관 발간 자료의 통합 관리 가능



경기건축포털 홈페이지

일제 강점기 건축도면 아카이브

❷ 연차별 투자계획

세부실행계획	총사업비	준비단계	체계구축단계			실행단계	
		2019	2020	2021	2022	2023	종장기
건축자산 관련 콘텐츠 플랫폼 구축과 운영	800	—	—	200	200	200	—

(단위 : 백만원)

3.2.4 건축자산 스토리텔링 공모

● 추진배경 및 필요성

- 시간의 축적과 함께 진행되어 온 건축자산의 풍부한 이야기를 담아 기록으로 전하기 위해 건축자산 ‘스토리텔링’ 발굴이 필요
- 어르신 자서전 발간과 같이 지역 주민의 참여를 이끌어내어 지역의 고유한 가치를 발굴하고 공고히 하여 지역 자원으로서의 건축자산 확산

● 주요내용

- 건축자산의 물리적 환경과 그 공간에서 생활해 온 주민들을 중심으로 당시 사람들의 삶의 역사를 발굴하여 스토리텔링을 통한 자원화 추진
- 지역문화와 자원을 보존·계승하며, 지역의 정체성을 알릴 수 있는 방안 검토 및 스토리텔링 공모를 추진
- 건축자산에 거주하거나 이용했던 주민들의 이야기를 통해 당시의 생활상을 기록하고, 이에 관련된 다양한 자료를 수집하여 스토리의 완성도를 제고
 - ▶ 주민 대상의 인터뷰와 공간 이용행태 조사, 다양한 문헌자료의 수집·분석을 통해 완성도 높은 스토리를 발굴하고, 이를 다양한 콘텐츠로 발전시켜 관광자원화 도모
- 주민이 행복한 문화 공간 확대, 생태·역사문화 보존 및 자원화 등과 연계
- 건축자산에 대한 이야기 자원의 발굴
 - ▶ 스토리텔링 공모계획을 수립하고 공모를 운영관리하며, 결과물에 대한 책자 발간을 진행

【예시: 공모사업 추진방안】

- 매회 공모사업에서 테마를 설정하여, 그에 맞는 참신한 스토리텔링 개발을 유도
 - 스토리 주제를 공모사업 테마로 설정하는 방법, (우수)건축자산 몇 사례를 대상으로 스토리를 발굴하는 방법 등
- 공보분야는 짧은 이야기(원고지 매수 제한), 시화(詩), 삼행시, 그림이나 사진 등으로 양하게 구성

※경상북도는 70년 이상 오래된 역사를 지닌 노포(老鋪)의 이야기를 담은 ‘노포, 사람을 그리다’ 책 발간, 노포지원정책에 따라 책도 발간하고 청년 노포기업 지원단 운영

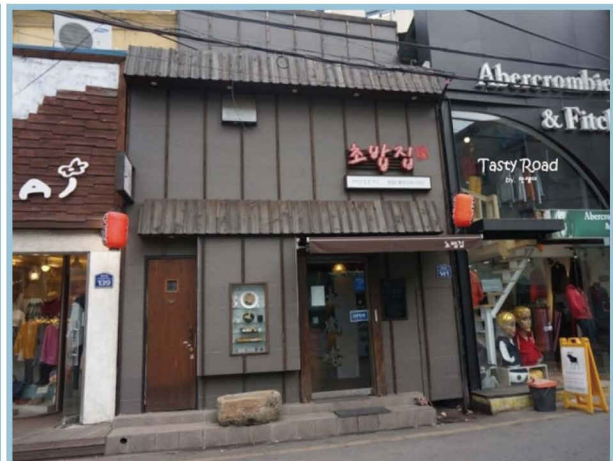
- ▶ 지역사 기록화 연계
- ▶ 자서전 발간 사업 지원 계획 수립(전남문화재단 등 연계)
- ▶ 자서전 활용계획 수립
- ▶ 전라남도의 특성을 반영할 수 있는 유형 자산과 무형 자산의 발굴과 기록화 사업

○ 건축자산 기록화 연계

- ▶ 건축자산(후보군) 목록 활용 이야기의 발굴
- ▶ 건축자산과 자산에 담긴 이야기를 연계하여 수집



경북도, 오랜 점포가 걸어온 길 '고스란히' 담은 스토리텔링북 제작



88년 된 김천 대성암 본가 초밥집

● 협력 및 연계 방안

- 전라남도 및 시군 문화기관의 발간 자료 아카이브 활용
- 전남문화재단 등과 연계하여 지역 기록화 사업 수행

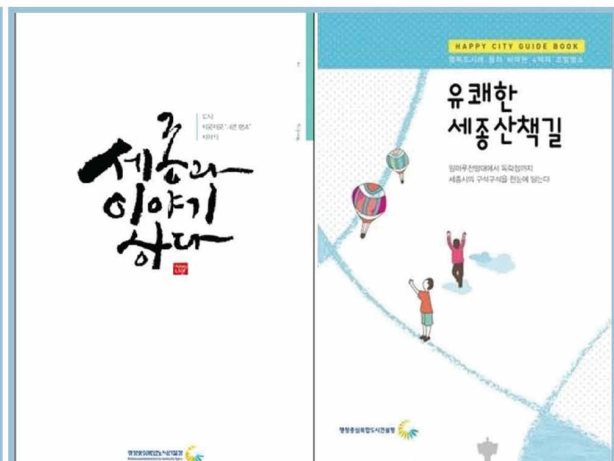
● 목표 및 기대효과

- 전라남도 이야기 자원의 발굴 / 민간 참여 활성화
- 전라남도 특성을 보여주는 이야기 자원의 발굴로 전라남도 활용 콘텐츠 확대
- 세대, 계층의 구분 없는 전 도민 참여의 장 마련
- 물리적 자산과 무형적 자산의 연계
- 향토사 구술 자료의 원천 콘텐츠를 확보하여 건축자산 진흥 사업에 활용
- 건축자산을 기반으로 한 새로운 일자리 창출과 지역공동체의 참여와 활용 지원 확대



〈이제는 말하고 싶다〉 표지 디자인

어르신 자서전 사례(양산노인복지관)

우수마을공동체 40곳 담은
'서울, 마을이야기' 발간서울 매력명소 5대
대표 지역 이야기지도 발간

행복청, 스토리텔링북 '세종과 이야기하다'

연차별 투자계획

세부실행계획	총사업비	준비단계	체계구축단계		실행단계		
		2019	2020	2021	2022	2023	중장기
5-1. 건축자산 스토리텔링 공모	200	—	50	50	50	50	—

(단위 : 백만원)

3.3 실천과제 3 | 건축자산 활용 선도

3.3.1 건축자산 활용 컨설팅 운영/지원

❶ 추진배경 및 필요성

- 전라남도 건축자산 컨설팅 서비스 프로그램의 온·오프라인 시스템 운영을 통한 관련 산업 원스톱 컨설팅 추진
- 도시재생 및 한옥, 농촌 중심지 활성화 차원의 사업추진 및 지원 이후에도 효율을 높일 수 있도록 지속적인 유지관리 체계 마련

❷ 주요내용

- 전문가 및 사업체 분류선정 : 실제사업에 적용할 수 있도록 이해당사자에게 교육하고 제안할 수 있는 컨설팅 전문가 조직을 구성
- 예산과 인력부족으로 애로를 겪는 기업 및 단체 사업 등에 대하여 전문인력 상담 및 파견을 통한 관련 정보와 기술 지원 제공
- 주민요청에 따라 관련 전문가가 직접 주거지를 방문하여 건축물을 비롯한 각종 시설물의 실태 진단과 해결책을 제안하는 컨설팅 실시

❸ 협력 및 연계 방안

- 전라남도 및 시군 문화기관의 건축자산 관련 위원 활용 연계 및 발간자료 아카이브 활용
- 전남문화재단, 광주전남연구원, 지역대학 등과 연계하여 사업 수행

❹ 목표 및 기대효과

- 건축자산 관련 법, 취지의 정확한 이해를 바탕으로 올바른 보전과 활용 기대
- 도시재생 및 한옥등건축자산 활성화 차원의 사업추진 및 지원의 효율성과 실효성 확보를 높일 수 있음

❺ 연차별 투자계획

세부실행계획	총사업비	준비단계	체계구축단계		실행단계		
		2019	2020	2021	2022	2023	중장기
건축자산 활용 컨설팅 운영/지원	200	—	50	50	50	50	—

(단위 : 백만원)

3.3.2 도시재생 연계 건축자산 진흥구역 활성화

㉠ 추진배경 및 필요성

- 건축자산, 우수건축자산 및 면적 단위 계획의 유기적인 정책목표 구현
- 다양한 진흥구역의 발굴과 지정 유도를 통해 지역 활성화 및 건축자산의 지역성 발굴 사례 축적

㉡ 주요내용

- 도시재생사업 및 농촌중심지활성화 사업과 연계하여 건축자산 진흥구역 활성화
 - ▶ 시군 행정 및 민간 참여 유도를 통한 진흥구역 대상지역의 조사와 발굴
 - ▶ 전라남도의 특성을 가진 진흥구역 선정 기반 마련
- 도시재생 뉴딜사업과 농촌마을개발 사업의 법적 제도적 지원 사항을 활용하고, 사업 대상지의 지역 특성을 건축자산과 연계하여 특성화 유도
 - ▶ 건축자산 활성화를 위한 이벤트 개발
 - ▶ 지역 활성화 계획(전통시장 활성화 등)과 진흥구역 연계 전문가 자문 지원
- 건축자산 특화형 도시재생 사업의 추진
 - ▶ 건축자산 특화형은 도시재생 뉴딜사업 및 농촌마을 개발사업 대상지가 한옥, 보전 가치가 높은 근·현대 건축물 보유 지역인 경우 건축 자산 보전·질적 향상·적극적 활용을 촉진하고, 건축자산이 지역 특화 거점으로 역할을 담당할 수 있도록 특화하거나 신규 조성 거점이 지역 건축 자산으로 특화될 수 있도록 지원하는 사업으로서 구성
 - ▶ 건축자산 특화형 사업을 구성하기 위해서는 건축자산 기초조사를 통해 지역 내 한옥 등 건축자산의 분포현황 및 특성 분석을 토대로 건축자산 중점관리대상 또는 중점관리 영역을 설정하고, 지역의 정체성 및 활성화 방안을 모색하는 작업과 우수 건축자산 등록 및 건축자산 진흥구역 지정 등 건축자산 보전·활용에 대한 주민의 가치 공유 및 토지소유자 등의 여부 등이 사전에 검토
 - ▶ 사업 모델은 다음과 같은 방향을 고려함. 첫째로는 「한옥등건축자산법」에 따른 우수건축자산 등록 및 건축자산 진흥구역 지정을 통해 건축자산의 지속적인 보전 활용 및 경관 관리를 도모할 수 있는 건축자산 관리체계를 구축, 둘째로는 건축자산의 지붕, 외벽 등 외관을 정비하고, 지역 내 건축자산 보수업체 창업을 지원, 셋째로는 보전 가치가 높은 건축자산은 매입 장기임대 후 리모델링하여 재생사업의 거점으로 활용, 넷째로는 건축자산을 기반으로 한 지역특화 산업과 관광벤처를 육성하여 일자리 창출 도모

건축특화형 하드웨어 및 소프트웨어 사업내용 예시 (건축도시공간연구소 인용)

구분	내 용
하드웨어	한옥, 근대건축물 등 건축자산 매입 · 장기임대 및 리모델링 지역 건축자산(민간소유)의 외관 정비 지역특화산업 생산시설(양조장 · 방직공장 · 제과점 등)보수정비 근현대 역사문화 교육 및 체험시설 조성(건축자산 리모델링+신축) 건축자산 기반 창업공간 조성(건축자산 리모델링) 건축자산 주변 정비 및 특화거리 조성
소프트웨어	(건축자산 특화)터 새로이 사업자 육성지원 건축자산 기반 지역특화산업 마을기업 육성지원 건축자산 기반 관광벤처 창업지원 지역 역사문화 체험교육 프로그램 및 축제 건축자산 관광안내지도 제작

❶ 협력 및 연계 방안

- 건축자산은 지역의 특성을 공감각적으로 구현하는 자원이므로, 이를 활용한 건축자산 진흥구역 설정과 지역재생을 연계하여 시너지 제고
- 기존의 지역계획(지역활성화계획, 도시재생사업 등)에서의 건축자산 가치 발굴을 통해 지역 특성 강화
- 시군 및 전문가 인력풀 지원으로 진흥구역 사례 다양화 시도

❷ 목표 및 기대효과

- 건축자산 진흥구역의 발굴과 조사, 도시재생사업과 연계한 지역 가치 증진
- 주민은 삶의 질을 높이고, 방문객은 특성 있고 매력 있는 지역을 방문하여 지역 활성화에 기여
- 지역 활성화 계획과 연계 사례 구축
- 건축자산 가치 공감을 위한 홍보 기대
- 다양한 지역 계획과 함께 작동하는 진흥구역 사례 구축



건축자산 연계형 도시재생 사례
('다시 뛰는 대구의 심장! 성내' 사업계획도)



1897 개항문화거리 도시재생뉴딜사업(목포시)

○ 연차별 투자계획

세부실행계획	총사업비	준비단계	체계구축단계		실행단계		
		2019	2020	2021	2022	2023	중장기
4-2. 도시재생 연계 건축자산 진흥구역 활성화	-	-	-	-	-	-	-

(단위 : 백만원)

3.3.3 공공건축자산 복합커뮤니티 활용 및 지원

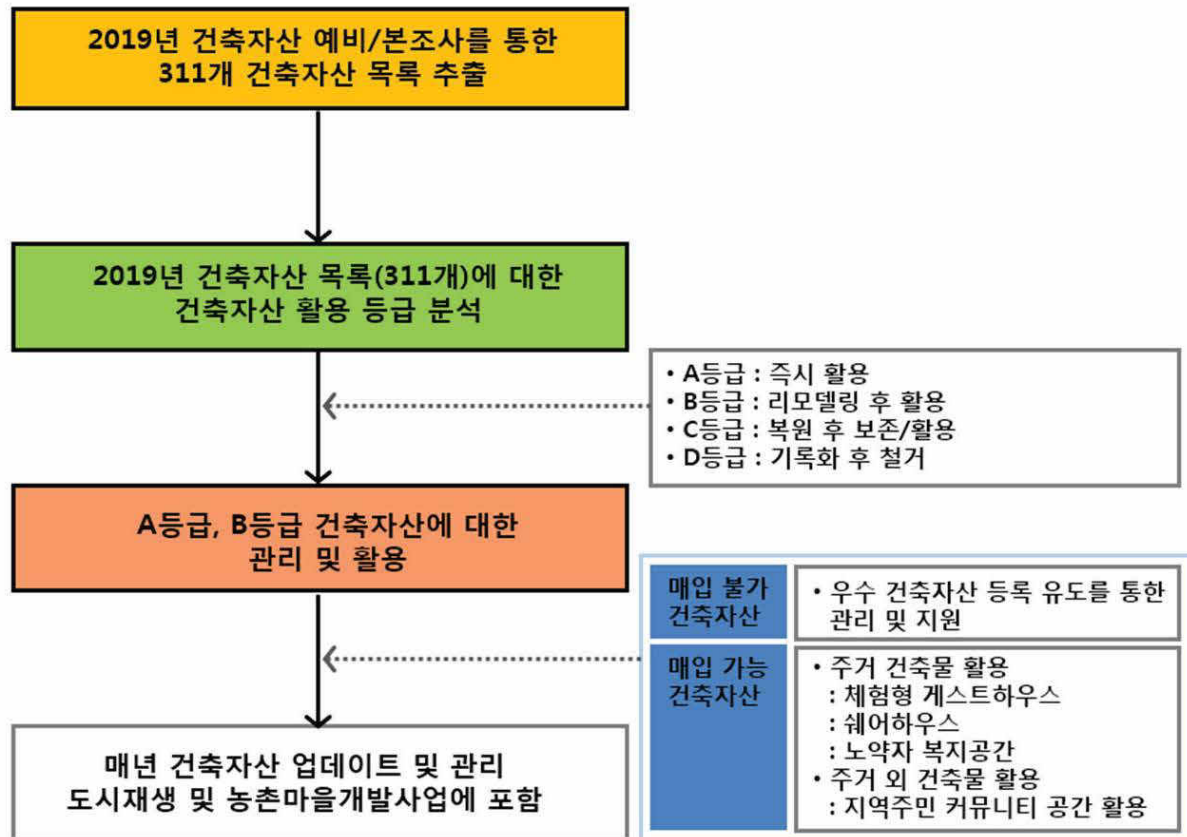
❶ 추진배경 및 필요성

- 전라남도의 건축자산 및 개발지역내의 공공시설 및 주거시설에 대한 특성화를 통한 다양한 시설로 활용할 수 있는 기회를 마련
- 유휴시설형 건축자산의 생활밀착형 공공공간으로의 전환 필요
 - ▶ 건축자산(유휴) 매입 후 지역주민공동체의 자발적 참여와 함께 포괄적 생활거점시설로의 활용
- 사적 영역에 대한 관심에서 벗어나 주변의 일상적인 생활공간 및 공공공간에 대한 관심 증가, 커뮤니티시설 조성 시 공유 경제 조성사업 도입 필요
- 공공시설물의 다양한 기능 활용을 통해 주민에게 친근한 건축자산으로 인식시키고 지역 활성화를 위한 매개공간으로서의 역할 도모
- 지역사회 발전에 기여하고 지역재생의 촉매제 기능 수행

❷ 주요내용

가. 공공건축자산 리모델링 활성화 연구 추진

- 전라남도 시·군내 공공건축자산 및 임대수요를 조사하여 공공시설 및 주거시설에 대한 체계적인 활용 및 활성화방안 모색을 위한 연구추진
 - 건축자산의 리모델링을 통한 보전 및 활용 사례조사
 - ▶ 공공건축자산의 효율적인 활용방안 검토
 - ▶ 셰어하우스(고령자 공동 그룹홈 포함), 게스트하우스, 노약자 복지공간 등 수요조사
 - ▶ 공공커뮤니티시설(생활거점시설)에 대한 수요조사
 - ▶ 컨셉형 한옥 및 공공커뮤니티시설 조성방안
- 수요에 기반한 공공건축자산 활용으로 공유 경제 조성 활성화 도모
- 공공건축자산의 리모델링 시에 건축적 가치가 훼손되지 않도록 관련 지침 포함



나. 건축자산 활용형 공유 주거공간 조성(리모델링)

- 건축자산 중 주거 건축물을 중심으로 현대사회의 다양한 임대주거 수요에 대응하기 위한 쉼어하우스(고령자 공동 그룹홈 포함), 가족단위 및 독립 여행자들을 대상으로 하는 체험형 게스트하우스, 고령인구 증가에 따른 복지 수요증가에 대응한 생활밀착형 소규모 복지공간 활용
- 현재 추진하고 있는 공공임대주택 사업 및 독거노인 공동 그룹홈 사업들과 연계하여 수요조사를 통하여 지속적인 공유형 주거공간 및 생활 밀착형 소규모 복지공간 발굴조성 및 지원
- 저소득층 대학생 및 취업준비생, 귀농인구는 물론 읍면지역의 독거노인을 대상으로 저렴한 공공 임대주택을 공급하여, 주거안정을 통한 주거불안 해소
공공 이익과 안전을 보장하고 건축자산의 가치를 보존함과 동시에 이를 활용할 수 있는 시설 이용방안을 적극적으로 모색
 - ▶ 리모델링 활성화방안 연구, 전문가 Pool을 구성하여 전문가 지원, 숙박, 문화, 상업 등 용도별 제도적 규제완화 및 지원방안 검토
 - ▶ 공공 혹은 사회적 기업 등이 건축자산을 공유 주거공간 및 복지공간으로 운영할 수 있도록 지원

한옥형 셰어하우스 사례



다. 건축자산 활용형 공공커뮤니티시설 시범사업 지원(생활밀착형 공공공간 또는 생활거점시설)

- 주거시설 외 공공건축과 공공공간, 근대건축자산, 현대건축자산, 문화재를 활용한 복합 커뮤니티 공간 발굴 및 지원
 - ▶ 지역민의 문화여가 향유를 위해 지역 시설 이용(도시재생 생활거점 역할)
- 지역주민이 참여하는 다양한 프로그램 제공
 - ▶ 각종 문화, 복지, 교육 프로그램 및 편의시설 제공
 - ▶ 주민자치 활동의 장, 지역공동체 형성의 구심체 역할 수행
- 장소기반의 지역특성을 반영한 공공커뮤니티시설 조성 및 활용
 - ▶ 고령자 공동생활홈, 어린이집, 도서관, 주민센터, 마을회관 등 한옥 및 건축자산을 공공건축물로 리모델링 시 지원
 - ▶ 청년, 시니어 등 취·창업과 연계한 수익창출 프로그램지원 : 공익활동 콘텐츠 개발, 스튜디오임대 등 한옥 및 건축자산 건축물 활용 지원

※ 사례 : 혜화동 주민센터는 국내 유일의 한옥 주민센터로써 한옥사랑방에서 조각보공예, 다도교실 등 주민 프로그램 운영, 향토 장터 및 전통문화재 전시공간 등을 구성하여 운영하고 있음



인천 아트 플랫폼(일본 제1은행 인천지점)



구로 글마루 한옥어린이 도서관

㉠ 협력 및 연계 방안

- 도시재생 및 농촌마을개발사업 등 주민주도 생활형 공공공간 공급·조정과 연계
- 기존 지역 주민자치조직과 연계하여 지역 특성 강화
- 시군별 부서별 공공시설 관련 사업과 연계한 통합적 행정 시도

㉡ 목표 및 기대효과

- 구도심 및 원도심의 거주환경 관련 삶의 질 향상과 지역 가치 증진
- 공공서비스 관련 형평성, 공민성, 효율화 확보
- 지역 활성화와 연계하여 주민 주도적 삶의 질 개선 역량 강화 기대
- 지속가능한 공공시설의 공급과 운영 가능

㉢ 연차별 투자계획

세부실행계획	총사업비	준비단계	체계구축단계		실행단계		
		2019	2020	2021	2022	2023	중장기
공공건축자산 리모델링 활성화방안	200	—	200	—	—	—	—
건축자산 활용형 셰어하우스 조성	2,000	—	500	500	500	500	—
건축자산 활용형 공공커뮤니티시설 시범사업 지원	8,000	—	2,000	2,000	2,000	2,000	—

(단위 : 백만원)

3.3.4 건축자산 지원센터 설립(광역건축기본계획과 건축자산 연계)

❶ 추진배경 및 필요성

- 건축자산을 포함한 광역 건축 관련 계획과의 협의 체계 구축
- 건축자산과 도시재생 등의 협력 사업을 통해 일자리 창출 및 광역건축지원센터의 설립과 운영
- 주민의 이해와 관심을 촉발하여 주민주도형, 지역밀착형으로 건축자산을 발굴하고, 유지보전 및 진흥되도록 건축자산 중심 단위 구축

❷ 주요내용

- 건축자산 관련 교육 계획 수립: 계획 근거
: 기본계획의 실천과제3. 국민공감 확산, 참여형 교육 실시
 - ▶ 광역 및 시군 대상별 교육 프로그램 계획 수립
 - ▶ 정기 또는 비정기 세미나 계획 수립
- 광역건축기본계획의 건축지원센터 설립 협력
 - ▶ 건축자산 관련 사업의 우선 반영
 - ▶ 교육, 조사, 기록, 자재은행 등 사람과 사물에 포괄한 기능부여
- 건축자산 목록의 공유
 - ▶ 행정 및 전문가에 건축자산 목록 우선 공유
 - ▶ 각종 사업 시행 계획에 건축자산 활용 과업이 반영될 수 있도록 협력 요청
- 전라남도 건축자산 지역 특성화 반영
 - ▶ 지역별 행정 및 민간 협력 지원센터 계획 수립
 - ▶ 전라남도 각 시군 특성에 맞는 테마형 사업 계획 수립 지원
- 건축자산 일자리 뉴딜 사업 계획 수립
 - ▶ 청년 일자리 연계 건축자산 조사, 모니터링 요원 육성 및 지역 파견
 - ▶ 교육 프로그램 수료자 우선 채용 지침 마련
: 서울시 도시재생지원센터의 도시재생 활동가 교육 프로그램 참조
- 참여 사업 진행
 - ▶ 젊은 전문가 그룹 인력풀 확보와 정기적인 재교육 프로그램 시행
 - ▶ 조사 및 모니터링, 사업 계획 수립시 교육 수료 인력 참여 기회 부여

① 협력 및 연계 방안

- 행정, 연구조직, 대학, 전문가그룹 등 광역 협의체 구성을 통한 정례회의 진행
- 시·군 행정 담당자와의 정기적인 정보 교류의 장 마련
- 시·군별 행정과 대학 연계 건축자산 요원 양성
- 지역별 특성화 교육 프로그램을 대학 및 문화기관과 함께 구축

① 목표 및 기대효과

- 전라남도 건축 계획 협의체 구성 / 안정적인 광역 건축 사업의 계획과 진행
- 광역단위 계획 부서 및 사업 단위의 유기적인 연계
- 전라남도 건축자산의 행정 및 전문가 집단에의 인식 확산
- 시·군 추진 사업 계획에 건축자산 목록 반영 / 지역 특성화 사업 유도
- 시·군 사업에 건축자산이 반영된 계획안 수립
- 건축자산 발굴 및 조사 전문 요원 육성 / 모니터링 및 진흥 사업 참여 기회 확대
- 건축자산의 추가 발굴과 지역 특성화 자산의 조사

① 연차별 투자계획

세부실행계획	총사업비	준비단계	체계구축단계		실행단계		
		2019	2020	2021	2022	2023	중장기
건축자산 지원센터 설립(광역건축 기본계획과 건축자산 연계 사업)	—	—	—	—	—	—	—

(단위 : 백만원)

3.4. 실천과제 4 | 건축자산 관련 기술개발 및 산업육성

3.4.1 한옥 및 건축자산 AR 체험관 운영 및 AR 콘텐츠 개발

❶ 추진배경 및 필요성

- 건축자산의 역사적 배경 및 스토리텔링과 연계한 다양한 방식의 콘텐츠 개발을 통해 지역 주민과 관광객이 체험하고 배울 수 있는 관광 상품 개발
- 건축자산에 대한 건설과정, 건축자산이 가지는 의미를 체험 콘텐츠로 구성하여 다양한 계층이 이해할 수 있도록 개발
- 건축자산을 중심으로 하는 공간을 활용하여 공연, 전시, 관람활동이 이루어질 수 있는 거점공간을 조성하고, 지역의 역사, 예술 등의 전통문화와 건축자산과의 융화를 통한 영상, AR등의 시청각 문화콘텐츠를 구축하여 지역의 관광거점으로 육성
- 건축자산 건축물의 구조 및 건축되어지는 과정을 담은 콘텐츠를 AR을 통해 가상체험(나무 제작, 목구조 형성 등)이 가능한 콘텐츠 운영

❷ 주요내용

가. 건축자산 AR 콘텐츠 개발

- 가상체험을 활용한 한옥 건축물과 건축자산에 대한 입체적인 체험을 통해 직접 체험할 수 없는 부분을 가상체험을 통해 해결함으로써 기억에 각인 될 수 있도록 AR체험 콘텐츠 개발
- 관광문화 관련 부서에서 추진하고 있는 콘텐츠 구축사업들의 성과를 분석하고, 이를 연계하여 구축 할 수 있는 방안 검토
 - ▶ 콘텐츠 개발을 위해서는 건축자산과 관련된 시대별, 개인별, 지역별 특성을 반영할 수 있도록 건축자산의 물리적 환경 및 스토리텔링 관련 자료의 체계적인 DB구축 필요
 - ▶ 증강현실 기술 기반 관광 안내 · 게임 APP 제작
 - ▶ APP 내 POI AR 기반의 위치 안내 서비스 및 콘텐츠 구축
 - ▶ 거점지역의 이벤트 게임 존 구축
 - ▶ 증강현실 관광지 홍보 리플릿 제작
 - 콘텐츠 관리 시스템 도입
- 모바일 디바이스 사용자 위주의 편의성을 강화한 어플리케이션 개발을 통해 지역 관광지 홍보 효과 극대화

- 각종 행사와 연계한 콘텐츠를 유동적으로 운용함으로써 다양한 서비스를 제공하고 관광객 재방문 유도
- 푸시 메시지 등 운영으로 사용자와의 상시 커뮤니케이션 충족
- 관람객 대상 만족도 높은 관광정보 제공을 통한 도시 브랜드 이미지 제고 및 상호 관광 자원 홍보 강화

나. 한옥 및 건축자산 AR 체험관 운영

전라남도 건축자산 AR콘텐츠 개발 및 체험관 운영(도시건축박물관 사업과 연계)



VR 체험관 사례



왕의 길 VR체험 행사

① 협력 및 연계 방안

- 행정, 연구조직, 대학, 전문가그룹 등 광역 협의체 구성을 통한 진행
- 지역별 특성화 교육 프로그램을 대학 및 문화기관과 함께 구축
- 가상체험 후 지역자원과 연계한 투어코스 개발 운영

① 목표 및 기대효과

- AR체험을 통해 한옥 및 건축자산의 구조를 쉽게 이해하고 재구성함으로써 전통건축에 대한 우수함과 전라남도에 산재되어 있는 건축자산의 역사적 의미 등 미래지향적 건축자산 보존 필요성을 설명하고, 놀이로써 건축자산을 접함으로써 자연스럽게 홍보
- 건축자산 및 한옥관광 Map작성을 통하여 지역명소에 대한 홍보와 방문기획 확대
- 체험관 운영을 통해 전라남도 문화의 다양성을 홍보하고 전라남도민의 자긍심 고취, 문화 관광산업 육성에 기여

① 연차별 투자계획

세부실행계획	총사업비	준비단계	체계구축단계			실행단계	
		2019	2020	2021	2022	2023	증장기
건축자산 AR 콘텐츠 개발	1,000	—	—	—	—	1,000	—
한옥 및 건축자산 AR 체험관 운영	2,000	—	—	—	—	2,000	—

(단위 : 백만원)

3.4.2 시·군 협력 한옥건축자산은행 설립

❶ 추진배경 및 필요성

- 멸실되는 한옥 및 건축자산 기록 및 철거되는 자재를 재활용하여 도민에게 공급
 - ▶ 건설 폐기물 감축을 통한 지역의 환경 보전에 기여
 - ▶ 영화나 드라마 촬영, 인테리어 소품이나 예술작품의 소재로 활용가능성 모색
- 장소와 집에 대한 물리적, 무형적 기록을 통해 전라남도 건축문화와 역사 보존의 현장으로 활용

❷ 주요내용

- 건축자산 자재 재활용 센터 설립
 - ▶ 한옥 등 건축자산의 전수조사 등을 선 수행 후, 한옥 개체수가 많은 시군을 우선대상으로 건축자산 자재 재활용 센터 설립
 - ▶ 시·군에서 부지 제공 및 운영, 전라남도 창고 건축 활용 지원 역할 분담: 서울 종로구 ‘한옥철거자재 재활용은행’은 최초 멸실되는 한옥을 기록하여 도면과 사진 및 한옥의 이야기를 아카이빙 하는 목적으로 기획되었으나, 실물이 바탕이 되는 사업의 취지에 맞게 현재의 방식으로 운영이 시작되었음(부지제공-종로구, 창고건축비용-서울시, 운영-종로구, 관리-종로구 용역 수탁 비영리기관)
- 건축자산은행 운영 시·군의 자재, 기록 정보 체계 연동
 - ▶ 한옥 뿐 아니라 각종 구조물, 창호, 벽돌, 조명기구, 장식물, 보조철물 등은 시기별 주요 건축 재료의 중요한 콘텐츠 역할을 함
 - ▶ 소멸되는 건축자산의 기록과 수집된 자재들의 기록을 통해 아카이브 구축 : 장식물은 공포(包), 난간 등이며, 보조철물은 못, 문고리, 경첩 등임

❸ 협력 및 연계 방안

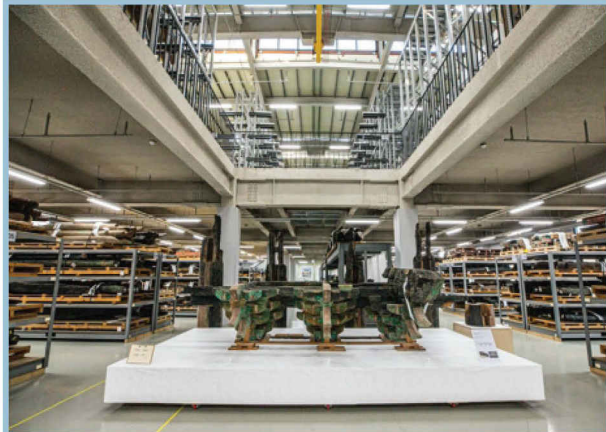
- 건축자산 전문위원의 센터 운영과 수집 콘텐츠에 대한 자문 제공
- 오픈하우스, 세미나 등의 이벤트를 통해 일반인이 건축자산 현물과 직접 접하는 계기를 마련하여 이해를 돕고 관심을 유도

㉠ 목표 및 기대효과

- 철거되는 한옥 자재의 재활용, 역사성에 기반 한 건축자산의 이야기(스토리텔링) 구축
- 건축자산의 구축 요소의 기록과 생활 소품 및 아카이브 콘텐츠로 활용
- 건축자산의 물리적인 콘텐츠 기록 및 스토리의 무형적 콘텐츠의 아카이브 구축
- 건설 폐기물 감축 및 재활용을 통한 친환경 정책 실천



종로에 설치된 한옥 철거자재 재활용 은행



파주에 설치된 문화재청 전통건축부재센터

㉡ 연차별 투자계획

세부실행계획	총사업비	준비단계	체계구축단계		실행단계		
		2019	2020	2021	2022	2023	증장기
시·군 협력 한옥건축자산은행 설립	1,400	—	—	700	700	—	—

(단위 : 백만원)

3.4.3 건축자산 부동산 중개 서비스

❶ 추진배경 및 필요성

- 방치되거나 미활용 공간이 있는 건축자산의 지속적인 활용을 통한 관리와 유지
- 민간 협력을 통해 건축자산 관리 뿐 아니라 소유주에게 임대 혜택 제공하여 자발적 건축 자산 등록 유도

❷ 주요내용

- 현재 운영되고 있는 부동산 중개 서비스 업체 연계
 - ▶ 기존 온라인 부동산 중개 서비스 업체와 건축자산 후보군 임대 정보 지원 체계 협의
 - ▶ 임대인에게 혜택 제공 및 건축자산을 원하는 임차인에게 정보를 제공하여 지속적인 활용 유도
 - ▶ 서비스 업체의 사회공헌 유도하고, 새로운 트렌드로 자리 잡고 있는 오래된 집 수요에 대응하는 공익 부동산 서비스 제공
 - ▶ 민간업체의 기술자원 이용 건축자산 영상 및 사진 정보 활용
: 계획 근거 - 기본계획의 실천과제 2. 건축자산 기초연구, 지원 및 활용 다각화 정책 연구 중 '우수건축자산 활용 활성화 방안', 우수건축자산의 다양한 활용을 위한 규제 완화 및 지원방안 제도 등 검토

❸ 협력 및 연계 방안

- 건축자산 전문위원의 센터 운영과 수집 콘텐츠에 대한 자문 제공
- 오픈하우스, 세미나 등의 이벤트를 통해 일반인이 건축자산 현물과 직접 접하는 계기를 마련하여 이해를 돕고 관심을 유도

❹ 목표 및 기대효과

- 건축자산 중 비어있는 건축물의 활용 유도
- 건축자산 소유주에게 임대 수익 제공하여 실질적인 혜택 제공
- 건축자산 중 주거 공간 활용을 통한 빈집 폐해 예방
- 일반인들에게 건축자산에 대한 이색적인 체험 기회를 제공함으로써, 전라남도 건축자
- 산에 대한 이해를 돕고 관심을 유도

○ 건축자산 진흥 사례 구축에 민간 참여를 통한 홍보 효과 기대

▶ 건축자산에 대한 반응이 좋으면, 건축자산 후보군으로도 확대 적용할 수 있음



부동산 중개 서비스 관련 주요 스타트업

트러스트

- 부동산 관련 법률 조언
- 중개 수수료 대신 법률 자문 수수료 차등 적용

집토스 / 우리방

- 다세대·다가구, 오피스텔 중개 전문
- 임차인 중개 수수료 무료

부동산 다이어트

- 아파트 중개 수수료율 0.3%로 고정
- 서울 전역 아파트 매물 정보 및 리뷰 제공

복달

- 공인중개사 간 입찰 통해 매도·임대 가격 상승

온·오프라인 벽 허문 O2O(Online to Offline) 부동산 업체 사업계획

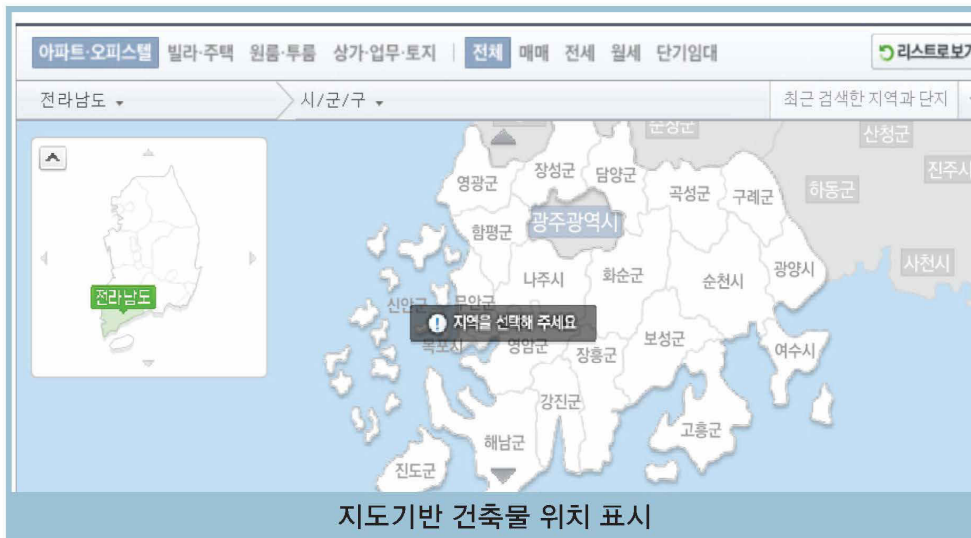
직방

- 시세, 교통, 학교 등 부동산 관련 빅데이터 분석 서비스를 연내 시행 예정
- 부동산 임대 관리 서비스업 진출 예정

다방

- 공공임대주택 포함한 개인 맞춤형 부동산 정보 제공 예정
- 서울 관악구에 운영 중인 청년 주거 상담소 '다방케어센터'를 수도권 전역으로 확대해 운영 예정

온라인 부동산 중개서비스 사례



아파트·오피스텔 빌라·주택 원룸·투룸 상가·업무·토지 | 전체 매매 전세 월세 단기임대

전라남도 > 시/군/구 > 최근 검색한 지역과 단지

영광군 장성군 담양군 곡성군 구례군 하동군 진주시 사천시
함평군 광주광역시 나주시 화순군 순천시 광양시 여수시
신안군 목포시 강진군 보성군 고흥군
진도군 해남군

지역을 선택해 주세요

지도기반 건축물 위치 표시

○ 연차별 투자계획

세부실행계획	총사업비	준비단계	체계구축단계		실행단계		
		2019	2020	2021	2022	2023	증장기
건축자산 부동산 중개 서비스	130	—	100	10	10	10	—

(단위 : 백만원)

3.5 실천과제 5 | 지역민 공감 확산

3.5.1 건축자산 공모사업 추진

❶ 추진배경 및 필요성

- 건축자산 시범사업의 조기 추진을 통해, 시군의 관심과 참여를 도출하고 전문가에게는 사업 가시성을 구체화
- 일부 지역에서는 지역의 근대건축물을 자원으로 관광 및 도시재생사업을 추진하고 있으며, 전라남도도 기초조사를 바탕으로 체계적인 건축자산 사업 추진이 가능
- ▶ 군산의 건축자산 진흥구역 지정, 목포의 1897개항문화거리 도시재생뉴딜 사업 추진

❷ 주요내용

- 전라남도는 공모사업을 계획하고 관리하며, 건축자산 정책과 사업의 조기 정착을 위해 연 1회 또는 격년 1회로 공모사업 추진
 - ▶ 공모사업 대상지, 지원, 신청 등의 기준 마련을 위한 공모관리 과제 시행
 - ▶ 쇠퇴지역 및 도시재생과 농촌마을개발 사업지역 공모 참여 독려 및 홍보
- 공모사업 추진을 위해서는, 건축자산 보존과 진흥을 위한 지침과 소요 예산을 마련하고 홍보 추진
 - ▶ 건축자산 활용 도시재생 및 다양한 지역활성화 계획 지침 마련과 홍보
 - ▶ 시·군 공모를 시행하여 구체적인 건축자산 대상 사업 발굴과 결과물 전시

【예시: 공모사업 추진방안】

1. 공모분야 : ①우수건축자산, ②한옥, ③건축자산 진흥구역의 3개 분야로 실시
 2. 지원금액 : 한옥과 건축자산 보존 및 진흥(활용 포함)에는 각 10억원, 진흥구역의 도시정비(2개 유형)를 위해 20억원 즉, ①우수건축자산 사업 10억원, ②한옥 사업 10억원, ③건축자산 진흥구역 20억원 예산 반영
 3. 지원금 지급 기준 : 주민 참여도(주민 의지), 원형의 복원 또는 도민 삶의 질을 개선하는 도시재생 아이디어의 창의성, 지속가능한 사업으로서 건축자산 활용 사업계획의 타당성 등
※도시재생사업 등 유관사업과 연계를 통해 시너지 창출
- 시·군은 건축자산 기초조사를 토대로 우수건축자산, 한옥, 건축자산 진흥구역을 대상으로 한 공모사업 응모
- ※한옥의 경우 전라남도 한옥전수조사 선행되면 통계자료 활용하여 한옥 특성과 공모기획 가능
- － 공모사업 참여를 위한 기초조사를 실시하고, 지역의 전문가와 함께 창의적인 아이디어 개발·발전

① 협력 및 연계 방안

- 시·군별 도시재생사업 및 지역활성화 계획에 건축자산 관련 프로그램 시행 유도
- 전라남도 건축 관련 문화제 연계 전시 진행

① 목표 및 기대효과

- 한옥등건축자산법 인식 확산
- 건축자산 활용 사례 축적
- 한옥등건축자산법에 대한 지역 인식 제고
- 지역 특성을 반영한 다양한 건축자산 활용 사례의 발굴
- 지역 밀착형 전문가의 육성

① 연차별 투자계획

세부실행계획	총사업비	준비단계	체계구축단계		실행단계		
		2019	2020	2021	2022	2023	중장기
건축자산 공모사업 추진	16,000	—	4,000	4,000	4,000	4,000	—

(단위 : 백만원)

3.5 실천과제 5 | 지역민 공감 확산

3.5.2 건축문화제 및 건축박람회 개최(한옥 박람회 연계 등)

❶ 추진배경 및 필요성

- 전라남도 건축자산의 홍보 및 전문가, 주민 등 다양한 계층의 관심과 참여를 유도하기 위한 행사가 부족한 실정
- 기존 전라남도 건축자산을 발굴하고 지역주민이 참여하는 새로운 전라남도의 건축문화 창조를 위해 연 단위로 개최되는 건축문화제 개최 필요
- 건축자산과 연계된 다양한 분야를 망라하는 건축문화제 추진
 - ▶ SNS 콘텐츠 생산배포, 블로거단 운영, SNS, 블로그 중심바이럴 마케팅, 체험프로그램, Talk 콘서트
- 다양한 주체의 참여확대를 위한 한옥건축물 활용 경연대회 및 지역단위 소축제 운영(주민자치센터 프로그램에 건축주제 포함하도록 홍보)
 - ▶ 건축자산에 대한 지속적인 관심을 유발하고 자발적인 시민 참여를 통해 건축자산의 보전과 활용 유도
- 건축자산의 인식 뿐 아니라 도민 참여 아이디어 공모를 통한 생활 밀착형 진흥 프로그램 개발 및 지원

❷ 주요내용

가. 전라남도 건축문화제 개최

- 전라남도의 건축자산을 홍보할 수 있는 주제를 테마로 건축문화제 프로그램 기획
 - ▶ 건축자산 학술포럼 구성 및 지원, 건축문화자산 보존 및 활용을 위한 컨퍼런스 개최
 - ▶ 교육행사, 공모전(대학생 작품전, 디자인공모전, 사진공모전), 체험행사 등 운영

나. 건축박람회 개최(한옥 건축박람회와 연계)

- 전라남도 한옥 건축박람회와 연계하여 추진하고, 산업, 문화, 학술, 대중 등 다양한 분야를 망라하여 행사개최, 브랜드인지도 향상에 역점
 - ▶ 참가업체 참여프로그램 활성화를 중심으로 한 바이럴 마케팅과 건축자산에 부합하는 콘텐츠 개발 및 프로그램 운영

- B2B, B2C 활성화를 위해 박람회 참여 기업 유치 뿐 아니라 실수요자 유치 추진
- 지역 건축자산을 대상으로 민간 참여가 쉬운 프로그램을 전라남도 건축관련 문화제 기간에 연동하여 개최

다. 주민주도 건축 소축제 활성화

- 자신만의 건축&가정 만들기, 리모델링을 통한 한옥가치증진, 한옥자산 우수스토리텔링 등 주민아이디어 확보
 - ▶ 생활의 질 향상에 따라 건축(집)에 대한 높아진 관심을 축제로 참여할 수 있도록 유인, 참여단체 및 지역에 대한 활동 및 행사지원

라. 전라남도 건축 관련 문화제 연계 사업

- 전라남도 건축 관련 축제 및 문화제를 비롯하여 지역의 각종 이벤트에 건축자산 프로그램 반영
 - ▶ 건축자산을 활용한 건축문화제 연계 방안 기획
 - ▶ 건축자산 관련 전시 및 참여 프로그램 개발
 - : 예시) 전라남도 내 대학 건축학과와 지역연계 프로그램으로서 건축설계 대상을 전라남도 건축자산으로 설정 등
- 실행 프로그램 진행
 - ▶ 전라남도 건축문화제 시행 시 건축자산에 대한 교육, 홍보, 탐방 프로그램 민간 운영 기획
 - ▶ 전라남도민을 대상으로 한 참여형 프로그램 다수 개발 및 시행(건축자산 스케치 전시, 가족이나 친척집 또는 어린 시절 다니던 동네 이야기 등)
 - ▶ 전라남도 건축 관련 문화제 대상 시군에 사전 사진공모전 등을 진행하여, 건축문화제 기간에 사진전 개최

㉠ 협력 및 연계 방안

- 전라남도 건축 관련 문화제 개최 시군 및 건축자산 전문가의 공동 기획 수행
- 지역 해설사 양성 과정에 건축자산 정보 제공하여 평상시 활용으로 연계
- 일반인의 지역 방문시 건축자산을 활용한 관광지 소개

❶ 목표 및 기대효과

- 조사, 연구, 콘텐츠 기록과 실행 프로그램의 연계
- 전라남도과 시군의 건축자산 활용 사례 구축
- 문화제 뿐 아니라 건축자산에 대한 관심을 유도하여 애향심 고취
- 일회성 행사가 아닌, 평시 건축자산 활용 프로그램 지속 진행 기대



❶ 연차별 투자계획

세부실행계획	총사업비	준비단계	체계구축단계			실행단계	
		2019	2020	2021	2022	2023	중장기
건축문화제 및 건축박람회 개최 (한옥 박람회 연계 등)	300	—	—	100	100	100	—

(단위 : 백만원)

3.5.3 건축자산 서포터즈 운영

㉠ 추진배경 및 필요성

- 시민과 전문가가 참여하는 한옥 등 건축자산의 가치발굴을 위한 서포터즈 조직을 구성·운영하며, 온라인을 통한 시민 참여 방안 마련
 - ▶ (1차 년도) 시정 모니터링단 및 전라남도 블로그 기자단을 활용
 - ▶ (중장기) 재능봉사단 및 관심 있는 시민을 모집하여 활용
- 온·오프라인 콘텐츠 발굴 및 아이디어제공, 문화관광 홈페이지 콘텐츠 포스팅, 피드백 활동 등 수행
 - ▶ 지속적인 건축자산발굴을 선도하고, 다양한 지역개발사업에 의해 조성되는 건축물과 공간 환경의 홍보
 - ▶ 건축자산 가치발굴 연구결과를 토대로 우수 건축자산을 발굴하고, 이를 홍보하기 위한 계몽활동 수행에 적극 참여하도록 운영
- 점차 증가하는 관광객에 따라 문화관광해설사의 수요가 늘고 있으나, 관련예산의 감소 및 유지에 어려움이 있는 현실임
- 부서별 별도로 운영되고 있는 해설사를 통합하여 운영할 수 있는 건축자산해설사 양성 계획을 수립하고, 교육프로그램에 건축자산의 이해를 도모하는 과목을 포함하여 교육, 전라남도의 우수건축자산을 해설할 수 있는 전문적인 건축자산해설사 양성 추진

㉡ 주요내용

가. 서포터즈 및 블로그 운영

- 전라남도 건축자산 서포터즈 운영(시정 모니터링단 활용)
 - ▶ 대변인실 전략홍보(기획홍보컨설팅, 시정소식지 발간), 홍보미디어센터(시공식 블로그 기획운영, SNS운영)를 활용
 - ▶ 건축자산투어 및 관련 프로그램 운영 시, 홍보 활동(SNS취재, 사진, 동영상 제작 등)
- 전라남도 건축자산 홍보 블로그 운영
 - ▶ 전남 블로그에 "건축" 테마공간을 마련, 서포터즈가 활동할 참여창구를 마련하고, 건축자산과 관련한 콘텐츠를 관리하도록 함

나. 건축자산해설사 양성계획 수립

- 문화유산해설사 양성 및 활용은 문체부의 문화유산해설사 양성 및 활용 사업 계획에 의거, 각 지역 내 대학·박물관·문화원 등을 위탁교육기관으로 선정하여 퇴직교원과 향토사학가,

외국어 능통자 등을 대상으로 양성교육 과정을 실시하고 있음

- ▶ 문화유산해설사는 주로 지역 내 문화유적과 사찰, 박물관, 전시관, 관광지 등에 배치되어있으며, 해설활동 지원을 위해 교통비와 식비를 포함한 일정액의 활동비를 지급하고 있음
- ▶ 문화유산해설사 양성 및 활용사업은 위탁교육기관의 선정, 교육과목 구성, 교육시간, 평가방법 등에 관한 일정한 지침이 없어 문화유산해설사의 개념이나 역할, 활동범위에 대한 규정이 불분명함

따라서 문화유산해설사 양성 및 활용에 있어 건축자산에 대한 분야를 포함하여 통합 해설사를 운영할 수 있는 체계를 마련

○ 국내외 유사활동 및 관련 단체조사, 사례자료 수집

- ▶ 해설서비스를 이용하는 관광객, 담당공무원 대상 활성화 관련 의견조사
건축자산 탐방 프로그램 운영을 위한 해설사 인증관련조사(건축투어 프로그램 개발 사업에 포함하여 추진)
전라남도 해설사 양성기관조사 및 프로그램 현황 파악, 양성 추진계획수립

특히, 건축자산해설사는 지역 퇴직 건축공무원 및 건축사 등 건축전문가를 통해 수행하는 것이 바람직함

다. 분야별 전문 재능 봉사단 운영

○ 전문가 인력명단과 사업체 DB를 활용하여 건축자산 봉사 프로그램 개발

- ▶ 관련사업과 연동하는 서비스 프로그램 개발
- ▶ 전라남도 (가칭)건축자산 지원센터와 연계하여 교육, 체험, 해설사로 활용할 수 있는 통합 Pool 구성
- ▶ 지역건축자산 활성화 및 확산을 위한 지역 건축전문가 네트워크 구축

○ 전라남도에서 활동하는 건축사, 관련 전문가, 시민 등으로 구성된 재능봉사단 운영

○ 건축자산 활용을 위한 산·학·연·관 협의체 구성과 네트워크 구축

○ 지역 건축자산의 보존, 활용 관련 민간 활동 지원

○ 자생적 지역자산 보존 단체 활동 지원

○ 건축문화자산 보존 및 활용을 위한 포럼 운영

① 협력 및 연계 방안

- 기존 전라남도 시군별 문화해설사 제도와 연계하여 건축자산 전문가의 공동 기획 수행
- 지역 해설사 양성 과정에 건축자산 정보 제공하여 평상시 활용으로 연계
- 일반인의 지역 방문시 건축자산을 활용한 관광지 소개

① 목표 및 기대효과

- 일반 대중 및 지역시민단체를 포함하는 지역 인재형 건축자산해설사를 양성을 통해 청년 일자리 증대 도모
- 문화재 뿐 아니라 건축자산에 대한 관심을 유도하여 애향심 고취
- 일회성 행사가 아닌, 평시 건축자산 활용 프로그램 지속 진행 기대

① 연차별 투자계획

세부실행계획	총사업비	준비단계	체계구축단계		실행단계		
		2019	2020	2021	2022	2023	중장기
서포터즈 및 블로그 운영	80	—	20	20	20	20	—
건축자산해설사 양성계획 수립	120	—	30	30	30	30	—
분야별 전문 재능 봉사단 운영	120	—	30	30	30	30	—

(단위 : 백만원)

3.5.4 건축자산 오픈하우스(지역별) 추진

❶ 추진배경 및 필요성

- 건축자산의 도민 인식 향상과 공감대를 형성하기 위한 프로그램 추진
- 지역의 건축자산의 가치를 알리고, 일상에서 쉽게 다가갈 수 있는 건축자산으로의 인식 전환 계기 마련

❷ 주요내용

- 건축자산을 대상으로 한 오픈하우스 운영(오픈하우스를 통한 일시적 공개) 오픈하우스 운영계획 및 운영표준지침 개발
 - ▶ 오픈하우스 홍보계획 수립
 - ▶ 2019년 전라남도 건축 관련 문화제와 연계하고 차후 22개 시·군 동시 프로그램 진행: 서울 미래유산 투어 혹은 서울 오픈하우스(민간) 모델 참고

‘건축물 개방 축제’는 도시의 건조 환경과 장소, 유산을 개방해 우수한 건축물을 소개하고 도시의 내력이 담긴 장소를 발견하여 도시 환경에 대한 이해를 돕는 건축 축제로, 프랑스의 <문화유산의 날>이 대표적인 예임

영국에서는 민간비영리단체가 주도하는 <오픈 하우스 런던>가 진행되어 우수한 건축물을 방문할 수 있는 기회를 제공할 뿐만 아니라, 다양한 건축교육 프로그램을 구성하여 건축유산에 대한 이해를 돕는 대표적인 축제로 자리잡고 있음

오픈하우스 런던에서 자원봉사자로 참여하면서 영감을 얻은 Scott Lauer는 2001년 뉴욕에서 처음 비영리단체로 <오픈하우스뉴욕>을 조직해 2003년 뉴욕의 건축물과 디자인에 관한 축제를 시작했으며, 대표적인 뉴욕의 축제로 성장시켰음

오픈 하우스 프로그램은 오픈하우스 월드와이드(Open House Worldwide)를 통해 국제적인 네트워크를 형성하고 있으며, 오픈하우스 런던, 오픈하우스 뉴욕을 비롯해 더블린, 텔 아비브, 예루살렘, 멜버른, 바르셀로나, 시카고, 로마, 헬싱키 등 23개 시의 멤버가 구성되어 있음

전세계 주요 도시에서 진행되는 오픈하우스 프로그램은 건축물, 예술, 디자인에 대한 올바른 이해를 돕고 우수한 디자인, 건축물에 대한 소개 등 공적 교육의 목적 뿐만 아니라, 도시를 발견하고 알리는 건축 축제로 자리잡고 있음.

❸ 협력 및 연계 방안

- 지역 소재 대학 및 문화기관 협력
- 시군 행정 참여 유도 및 오픈하우스 등 활용에 따른 건축자산 소유주의 자산적 가치 증진 이해 제고

① 목표 및 기대효과

- 건축자산 목록의 구체적인 활용 모델 제시
- 참여 프로그램을 통한 건축자산 인식 확산
- 도민을 대상으로 건축자산 인식 확산
- 민·관·학이 연계한 정례 프로그램으로 정착 가능



서울 미래 유산 투어 사례



서울 오픈하우스 사례

① 연차별 투자계획

세부실행계획	총사업비	준비단계	체계구축단계		실행단계		
		2019	2020	2021	2022	2023	증장기
건축자산 오픈하우스(지역별) 추진	200	—	—	—	—	200	—

(단위 : 백만원)

3.5.5 맞춤형 교육 및 건축아카데미 운영

❶ 추진배경 및 필요성

- 현대인들에게 주거는 단순 집(house)의 의미로 하드웨어 측면의 집만이 강조되고 있으며, 집이 아닌 가정(home)의 측면에서 주민 삶의 가치를 재조명할 수 있는 기회 제공 필요
 - ▶ 청소년 및 가족문제에의 해결점을 공유하고 집과 가정에 대한 올바른 가치관 정립
 - ▶ 건축이 가지는 의미해석을 통해 사회문제를 결부시켜 재해석하고, 건축의 공간적 기능과 사회적 기능에 대한 의미를 전달함으로써 주민 삶의 가치를 회복하고 건축자산의 가치에 대한 인식 확산
 - ▶ 인간 삶의 중요한 부분인 의·식·주 중 한 부분인 주(住), 사람이 머무는 공간인 건축을 통해 창의적 사고 함양
- 건축·도시환경의 지역성 반영 및 지속적 유지·관리의 실현을 위해 실제 사용자인 주민들의 의견을 최우선으로 고려할 수 있는 주민 참여형 전문지식 교육프로그램 운영 필요
- 건축분야 공무원 및 관련종사자의 건축문화 및 디자인 분야의 변화 대응과 건축정책 방향을 이해하기 위한 마인드 제고 교육 실시
 - ▶ 일방적인 수업방식이 아니라 현장의 문제를 함께 고민하고 해법을 도출하는 참여형 수업방식으로 추진
- 전라남도 위상에 부합하는 한옥 및 건축기술 전수, 교육 프로그램 운영을 통한 전문인력 양성 및 역량강화 필요
- 국립도시건축박물관(건립예정), 국가한옥센터 등 인적자원을 고려한 교육 프로그램 운영
- 한옥 및 건축자산 보유자 대상 보전·유지관리 등 주거환경개선 전문교육 프로그램 운영

❷ 주요내용

가. 건축자산과 인문학 강좌

- 지역주민 대상(어린이·청소년·성인·가족 등) “전라남도 건축자산과 인문학”강좌 진행
- 건축자산 연혁 및 일화 소개 등 주민이 흥미를 갖고 참여할 수 있는 교육내용을 개발하여 건축자산 가치에 대한 인식 확산
- 주민센터 교육·강좌 프로그램 등과 연계하여 지속적 교육기회 제공

- ▶ 전남 학부모 대학, 전남인문도시 등 프로그램에 건축자산 관련 강좌를 추가 개설하여 대상별로 교육추진

나. (체험교육) 건축창의 체험교육 프로그램 운영

- 미술과 공예, 사진, 건축 등과 관련된 종합적인 내용으로 청소년 자유학년제 프로그램에 반영하여 운영
- 전라남도 건축 관련문화제와 연계하여 모형 만들기, 전라남도 자산 그리기 대회 등 개최
- 예술, 건축, 그래픽디자인, 내부디자인, 공업디자인, 활판의 발전 등에 대한 현대식 건축과 디자인 체험
 - ▶ (예) 저학년 - 똑꼭 숨어라! 아지트 만들기, 고학년 - 캄캄한 밤하늘의 은하수가 보이는 도시 만들기

다. (학생, 일반인)건축 아카데미 운영

- 주민 건축 아카데미(전라남도 시군별 평생교육 및 주민교육 프로그램 연계)
 - ▶ 시·청각 자료를 활용한 도시의 형성과정 등 단계별 이론 및 실무교육
 - ▶ 대상별 맞춤형 분과 아카데미 운영(주부, 시니어, 직장인 등)
- 일반인을 대상으로 하는 도시건축제도 및 관련법규 소개, 건축자산 관련 기초 소양 강좌 추진

학생 건축 아카데미

- ▶ 방학을 활용한 건축아카데미 및 투어 운영, 건축 관련 학부생 및 대학원생으로 구성
- ▶ 외부기관, 학교 단체 등 1일 투어 프로그램 활성화, 지역관광과 연계한 전라남도형 건축 투어프로그램운영

라. (공무원, 관계자) 구성원 역량강화 특화교육

- 건축자산 및 진흥정책, 문화재, 문화, 도시재생 등 건축자산 진흥정책 수행 담당자를 대상으로 하는 교육프로그램 운영
- 교육프로그램 : 건축과 도시공간의 이해, 건축문화 품격향상을 위한 관계자 교육(건축·도시 등 관련분야 공무원, 건축사 등) 단기 및 장기과정
- 교육주기 : 연 1회, 3차년도부터 연 2회 실시(회당 20명), 간부 공무원 마인드 제고, 건축

- 분야 공무원 마인드 제고
- 공무원 연수원 등에 관련 정규강좌를 개설하여 지속적이며 실질적인 정책 노하우 공유 및 전수
- 업계 종사자, 전문가 교육 프로그램
- 건축사, 기술사 등 건축서비스업 종사자를 대상으로 한 건축자산 보전·활용 교육 기획
- 건축사 업무수행에 필요한 윤리교육, 설계기준, 감리 등 전문교육, 자기계발 등과 연계
 - ▶ 교육시간 : 건축사법에 따른 의무교육이수시간 외 단기 및 장기과정 운영
 - ▶ 건축사법 제30조의2에 따라 건축사는 건축사업무 수행에 필요한 전문 지식과 기술 능력을 높이기 위하여 자격 갱신등록을 하기 전 소정의 실무교육을 받아야 함
 - ▶ 건축사 업무수행에 필요한 윤리교육(5시간), 설계·기준·감리 등 전문교육(40시간), 자기계발(15시간) 등 5년간 총 60시간 이수
- 관련 실무 종사자에게 건축자산 가치 및 보전·활용 관련 지식·정보 등을 전파하여 건축자산 산업화에 필요한 인적 토대 구축

● 협력 및 연계 방안

- 학교 및 교육청 등 관계기관과 연계하여 자율학기제 시행에 따른 체험실습활동 추진
- 초·중·고등학생들이 전통건축의 우수성을 체험 할 수 있는 다양한 프로그램을 마련하여 시행
- 중·장기적으로, 은퇴자 등을 대상으로 하는 전통건축 체험 교육프로그램, 기술교육 프로그램의 운영을 통해 평생교육의 수준향상과 함께 새로운 일자리 창출의 기회를 마련할 수 있는 계기를 제공
- 관내 대학을 중심으로 한 전문교육과정을 운영하고 대학과 기업 등과 연계한 프로그램 운영 및 일자리 연계
- 전라남도 시군별 자체적인 교육프로그램 운영과 함께 국가에서 운영하는 관련 교육강좌 개설과 연동하여 참가자들에게 다양한 교육기회 제공
- 현재 운영 중인 교육프로그램과 연계한 맞춤형 교육 추진
지자체 주민센터교육, 강좌프로그램과 연계하여 재능봉사단을 활용한 지속적인 교육 기회 제공 도모

○ 목표 및 기대효과

- 지역주민을 대상으로 하는 건축자산 및 가족의 의미에 대한 다채로운 프로그램운영으로 희망메시지 확산
- 어린이·청소년을 대상으로 하는 체험교육 프로그램을 마련하여 미래세대에게 우리나라 전통건축의 우수성과 보전, 활용 필요성에 대한 인식 제고
- 주민을 대상으로 하는 교육프로그램 운영을 통하여 건축자산 관련 인식제고와 역량 강화 도모
- 지역의 건축자산에 대한 연혁이나 일화 소개 등 주민이 흥미를 갖고 참여할 수 있는 교육 내용을 개발하여 건축자산 가치인식 확산
- 지역 내 건축환경의 질적 향상에 대한 주민들의 안목과 인식을 향상시키고 공급자 위주의 사업 지원 방식에 대한 개선을 기대
- 관련 실무 종사자에게 건축자산의 가치와 보전 활용에 관련된 지식, 정보 등을 전달하여 건축자산 진흥 및 관련 산업 활성화에 필요한 인적기반 구축
- 담당공무원 및 관련업계 종사자 대상 교육을 통해 건축자산 관련 업무의 전문성을 높이고, 건축 및 문화산업으로의 발전 도모
- 주민이 전라남도 건축자산 계획의 비전을 공유하고 교육에 참여할 수 있는 프로그램 운영으로 건축자산 가치에 대한 인식확산

○ 연차별 투자계획

세부실행계획	총사업비	준비단계	체계구축단계		실행단계		
		2019	2020	2021	2022	2023	중장기
건축자산과 인문학 강좌	80	—	20	20	20	20	—
(체험교육) 건축창의 체험교육 프로그램 운영	80	—	20	20	20	20	—
(학생, 일반인)건축 아카데미 운영	80	—	20	20	20	20	—
(공무원, 관계자) 구성원 역량강화 특화교육	80	—	20	20	20	20	—

(단위 : 백만원)

3.6 실천과제 6 | 한옥 조성 확대

3.6.1 전라남도형 한옥 및 한옥마을 특성화 지원

❶ 추진배경 및 필요성

- 도심 외 지역에 위치한 한옥의 조사 및 가치 발굴을 통한 전라남도형 한옥 개념 정립 및 신축 한옥에 대한 전라남도형 한옥 가치 실현 방안 모색
- 한옥을 활성화하기 위한 한옥개념 도입 지역개발 및 지원사업 추진필요
- 택지개발사업 등 신규 개발지역에 한옥 건축 및 디자인 개념을 도입하여 전통을 기반으로 한 고유의 매력있는 장소로 조성하고 관광자원화 도모
- 다양한 수요층의 요구와 입지특성을 반영한 한옥마을 조성 및 모니터링, 일상생활에서 쉽게 한옥을 이용하고 체험할 수 있도록 양식보급
- 도시재생사업 등 구시가지 정비사업 추진 시 사업지구의 주민 공동이용시설 등 공공건축물을 중심으로 한옥 디자인 및 공간구성 방식을 도입하여 매력 있는 공간으로 연출

❷ 주요내용

- 도내 한옥 전수조사 지원
 - ▶ 한옥 건축자산이 다수 분포된 것으로 확인된 시 군을 우선 대상으로 하여 전수조사 지원
 - ▶ 한옥 전수조사 자료를 통한 전라남도형 한옥 연구 지원 사업 시행
- 지원 및 제도 구축
 - ▶ 전라남도 내 한옥 찾기 참여형 아카이브 진행
 - ▶ '전라남도 한옥' 메뉴 신설 및 공유 플랫폼 구축하여 일반인 참여 유도
 - ▶ <전라남도 한옥지원 조례> 제정 혹은 <전라남도 한옥등건축자산 조례>에 한옥 지원(개보수 및 신축) 규정 보완 및 개정
- 한옥 개보수 가이드라인 제시·운영
 - ▶ 한옥 개보수 기준은 지자체별로 지역의 특성을 고려하여 운영하는 것이 바람직하나 전문행정인력이 부족하기 때문에 전라남도에서의 광역적 지원이 필요함
 - ▶ 이에 한옥 개보수 가이드라인은 필요시 지자체별로 지역별로 마련하여 운영하되 전라남도 차원에서 한옥 개보수 가이드라인 표준(안)을 제공

- ▶ 표준(안)에서 한옥의 특성을 고려하여 개보수 시 지켜야 할 사항에 대한 기본적인 틀을 제시하고 한옥 개보수 설계 및 시공 정보를 서로 공유할 수 있도록 체계를 구축
- ▶ 한옥 개보수 가이드라인 표준(안) 및 우수 사례집 제공과 관련하여서 전라남도는 한옥 개보수 가이드라인 표준(안)을 작성할 때 한옥 특성과 성능개선을 동시에 만족시킬 수 있도록 필수적이고 주요한 항목만을 제시. 이때 개보수 가이드라인은 한옥 외관을 결정하는 절대적인 기준이 되어서는 안 됨.
- ▶ 지자체에서는 한옥 지원 조례를 통해 표준(안)을 반영하여 지자체에 맞게 기준을 조정하고 이를 개보수 지원 심의 절차와 연계되도록 조례에 명시
- ▶ 또한 개보수 가이드라인 표준(안)과 함께 한옥 개보수 매뉴얼을 개발하여 개별적으로 축적된 개보수 기술과 공법을 보급할 수 있도록 다양한 방법 및 예시를 담은 사례집등을 발간하고 홍보

한옥 개보수 가이드라인 개선안 예시(서울시 개선안, 건축도시공간연구소)

한옥개보수 기준(현재)		한옥개보수 가이드라인(개선안)	
외부	• 지붕 • 외벽 • 담장 • 문간 • 입면	+	• 용마루선의 높이 • 비한옥의 처리 • 필지통합 제한 • 가로경관 연속성 유지
			• 기존 외벽의 재질 및 스케일 고려
내부	• 설비방식 • 부엌구조 • 화장실과 목욕실 구조		• 외부부착물(배관, 단자, 설비) 고려
			• 기존형태 변경 최소화, 구법 존중 • 구조부재, 재료의 성능기준 마련
			• 한옥단면구성 존중 • 내부공간의 성격과 위계 존중

출처 : 서울시(2006), 복촌 장기발전구상,

한옥 개보수 가이드라인 표준(안)(서울시 개선안, 건축도시공간연구소)

구분	수선 등기준 항목	내용
한옥 외관	지붕	한식기와 사용 전통적방식의 기와잇기 한식기와 기준(형태, 강도, 색깔, KS(강도)등)
		지붕 목구조의 노출여부 지붕기구의 특성
		지붕의 형태 지붕형태 지붕물매
		지붕 부속물 차양의 재료 차양의 형태 차양의 길이
	외벽	입면 구성방식 및 구축방식
		외벽의 마감재료
		한식목구조의 노출여부 목조기둥의 노출 벽선, 문선, 인방재등의 노출
		차고의 설치
		외부부착물의 위치
	담장	담장의 높이
		담장 재료
	문간	대문의 재료
		대문의 형태
	한옥의 입면 (마당을 기준)	창틀의 재료 창호틀의 규격기준
		창호의 마감재료
		이중창호의 설치방법 창호틀의 규격기준 제시필요
		기둥노출유무와 외벽재의 마감재료 목재와 회백마감
한옥 내부	설비방식	난방설치방식
		실외 바닥마감재
		보일러의 설치기준 위치기준, 배관의 설치 기준
		단열에 의한 벽체 두께
	부엌구조	부엌의 바닥 레벨
		부엌하부 창고설치
		부엌의 위치
		부엌상부 다락의 설치 유무
		부엌의 입면구설
	화장실과 목욕실의 구조	화장실
		화장실, 목욕실의 위치

※서울시 한옥 개보수 가이드라인을 토대로 재구성, 지역별로 필요항목을 추가또는 삭제하여 작성

○ 한옥건축물 개·보수 지원

- ▶ 도시재생과 한옥의 연계를 위한 사후관리 지원
- ▶ 우수건축자산으로 비지정 되었지만 역사적으로 보존가치가 있다고 판단되는 한옥에 대하여 보존과 관리를 지원하는 규칙 마련
- ▶ 한옥건축물 개·보수에 대한 사업비용 지원
민관협력 리노베이션 사업추진, 활용성, 파급 효과 등을 종합 평가하여 선정된 사업에 대해 모범사례 홍보대상으로 활용

○ 한옥 동호인 마을 조성(행복마을사업과 연계)

- ▶ 주거 및 창작 활동병행을 위한 한옥동호인 마을조성 추진
지역사회 공동체 형성 우수사례를 발굴하고 건전한 발전을 위한 동호인 마을 추진
- ▶ 공공서비스의 전개 및 물리적 환경 조성을 위한 기초조사 및 사업추진, 귀촌마을을 대상으로 한 시범사업을 실시하고 성과 확산추진
- ▶ 동호인들이 특성화할 수 있는 단지로 조성, 건축가들이 직접 설계·시공한 한옥을 개인별 작품으로 형성되도록 하고, 건축사들의 인적 네트워크가 가능한 마을로 조성

● 협력 및 연계 방안

도시재생과 건축자산 연계의 재생시범사업화 추진 및 도시재생선도지역 공모에 대비한 사전 준비

● 목표 및 기대효과

한옥의 정체성을 살리고 현대의 거주 성능을 확보한 합리적 한옥마을을 기획·시행하여 한옥마을 확산의 전진기지로 활용



● 연차별 투자계획

세부실행계획	총사업비	준비단계	체계구축단계		실행단계		
		2019	2020	2021	2022	2023	중장기
전라남도형 한옥 및 한옥마을 특성화 지원	6,000	—	1,500	1,500	1,500	1,500	—

(단위 : 백만원)

3.6.2 지역밀착형 한옥관리지원 허브 운영

❶ 추진배경 및 필요성

- 한옥 거주자들은 한옥의 특성상 거주하면서 발생하는 부분적인 개·보수 등 유지관리에 소요되는 비용에 매우 큰 부담을 느끼고 있음 이러한 문제는 전면적인 개보수를 하지 않은 오래된 한옥인 경우 더 심각함
- 하지만 지자체 조례에 따른 지원을 받지 못하는 대부분의 한옥주거지에서 공통적으로 나타남. 이처럼 한옥 거주에 동반되는 기술적인 또는 행정적인 관리 부담으로 유지관리를 소홀하게 하고 결국에는 한옥이 거주하기 불편한 노후 불량주택으로 전락하게 하는 요인이 되고 있으나 현재 이러한 부담을 해소할 수 있는 관리서비스는 전무한 실정임
- 또한 한옥 개보수 및 유지관리를 위해 마음 놓고 맡기고 신뢰할 수 있는 업체에 대한 정보 부족으로 인하여 한옥 거주자들은 한옥에 크고 작은 문제가 발생할 때마다 불편함을 느끼고 있으며, 비전문가에 의한 개보수 공사가 진행될 경우 공사품질을 담보할 수 없어 시공 과정에서 비용 증가나 시공자와의 분쟁 등의 문제가 발생하고 있음
- 한옥주거지에는 아직까지 50~60세 이상의 노인층이 많고 일부 젊은 계층의 경우에도 한옥에 대한 전문지식이 낮은 편이지만 관련정보가 부족하여 간단한 문제에 대해 해결방안을 문의하거나 정보를 제공받기는 어려운 실정임
- 국가한옥센터의 한옥 거주자 인식조사 결과에 따르면 개보수 비용 지원 요구가 가장 컸으나 개보수 점검, 상담 및 기술지원과 관련업체 전문가 정보 제공에 대한 요구도 상당한 것으로 나타남. 이와 같이 한옥 거주자들 중 다수는 개보수 비용에 대한 지원과 함께 문제 발생 시 바로 문의하거나 상담을 받을 수 있는 한옥관리지원 서비스를 필요로 하고 있으며 주민 스스로 한옥에 살면서 자생력을 가질 수 있도록 간단한 집수리에 대한 교육도 필요한 상황임
- 따라서 주거복지와 지역활성화 증진 차원에서 한옥 유지관리 및 거주편의성 증진을 위해 한옥 개보수를 지원하고 유지관리에 따른 각종 부담을 덜어줄 수 있는 지역밀착형 한옥관리지원 허브의 도입이 필요. 대부분 지자체에서 직접적인 개보수 비용지원이 재정적인 한계로 인하여 확대되기 어렵다는 점을 감안하면 이와 같은 간접적인 지원을 확대하는 정책으로의 전환을 모색
- 전남문화재단, 국가한옥센터와 연계하여 재단설립을 검토하고, 지역건축가 및 복지전문가를 활용한 지원센터 운영방안 모색, 사업지원 및 사업에 대한 인식 향상에 기여

❷ 주요내용

가. 지역밀착형 한옥관리지원 허브

- 건축자산 진흥을 위한 실천과제의 실효성을 확보하고 효율적인 운영체계 구축을 위한 설립 타당성 검토

- ▶ ‘(가칭)한옥관리지원 허브센터’의 설치, 센터의 기능, 관리 및 운영, 지도 및 감독, 재원 등 설립을 위한 전반적인 검토
 - ▶ 한옥 및 건축자산 조례에 한옥관리지원 허브센터 설립 관련한 조항을 마련
 - ▶ 주민의 자율적 협의체 구성 및 활동 지원에서부터 지역 간 네트워크 형성, 사업별 전문가 연계 등 협력적 행정지원 기구로 활용
- 지역 내 한옥설계 및 시공 전문인력이 상주하여 한옥 거주와 관련한 다양한 문제에 대한 상담과 기술지원 등을 서비스하는 ‘(가칭)지역밀착형 한옥관리지원 허브’를 설치 운영
- ‘한옥관리지원 허브’의 역할은 현황조사, 주민상담, 기술지원, 주민교육 등으로 나눌 수 있음. 한옥관리지원센터는 지역 내 한옥 분포, 지역 유래나 건물상태 등 기초적인 정보와 주민들의 요구사항 및 한옥 유지관리 수요에 대해 조사하여 지역의 보전 관리를 위해 필요한 사항을 파악할 필요가 있음. 주민상담과 기술지원은 한옥관리지원 허브의 주요한 역할로 한옥 거주자가 한옥의 수선 등에 관한 문의를 하면 센터에서는 전문업체 소개나 공공지원 등에 대한 정보를 제공하고 필요한 경우 직접 전문인력을 파견하여 간단한 점검이나 수리를 지원
- 또한 지역 주민들을 대상으로 한옥 자가 점검 요령이나 지역자원 발굴 등 각종 교육 프로그램 및 워크숍을 운영함으로써 주민들의 보전인식을 제고하고 한옥 유지관리 능력을 배양

지역밀착형 한옥관리지원 허브 업무 예시(건축도시공간연구소)

구분	업무 내용
현황조사	• 지역 유래, 한옥 분포, 건축물 상태 등 기초정보 조사 • 주민요구사항 및 유지관리 수요 조사
주민상담	• 한옥 수선 상담 • 전문업체 알선, 공공지원 정보 등 제공
기술지원	• 주택성능 진단 • 긴급수리, 긴급보수 시행(전문인력 파견)
주민교육	• 한옥 자가점검법, 수선 요령 등 교육 • 지역의 역사문화 교육, 지역 자원 발굴

- 현재 한옥밀집지역 내 한옥 유지관리에 대한 민간부문의 의지나 역량이 부족한 상황으로 지속가능한 유지관리 체계를 구축하기 위해서는 우선적으로 공공주도의 시범사업으로 ‘지역밀착형 한옥관리지원 허브’를 도입하여야 함. 이후 이를 점차 확대하여 기존 행정체계와 연계 운영
- 전라남도 내 한옥밀집지역 지역밀착형 한옥관리지원 허브 시범사업 추진
- ▶ 시범사업은 전라남도 차원에서 도내 기초지자체를 대상으로 공모하여 물리적으로 노

후화되었으나 지역 특색이 살아있는 한옥밀집지역을 발굴하도록 함. 시범사업 지역이 선정되면 해당 지역 내에 지역밀착형 한옥관리지원 허브를 설치하여 한옥 유지관리 점검 및 수요 조사를 시행하고 누수 단열 등에 대한 긴급보수 및 간단수리를 제공하거나 개보수 상담 등을 수행. 이를 위한 행정서비스는 기초지자체의 공무원이 담당하고 한옥 점검 및 보수 업무는 인력풀을 구축하여 해당 지역에서 활동이 가능한 전문인력을 배치하도록 함. 시범사업 지역의 경우 중앙정부의 에너지효율화 사업 및 주택개보수지원 사업이나 지역재생 사업 등의 예산을 연계 지원하면 시너지 효과를 창출할 수 있음

○ 지역밀착형 한옥관리지원 허브의 상시화 및 전담부서와 연계한 행정지원 체계의 확립

- ▶ 시범사업 이후 지속가능한 한옥 유지관리 체계를 만들기 위해서는 한옥관리지원센터를 상시화 할 필요가 있으며 기초지자체 행정체계와 상시 연계되도록 해야 함
- ▶ 지역밀착형 한옥관리지원 허브는 소단위 지역별로 운영되는 것이 이상적이나 지방자치단체마다 여건과 한옥 유지관리 수요가 다르므로 기본적으로는 기초지자체 단위에서 설치하도록 함. 예산 확보가 가능한 기초지자체의 경우 비영리 법인 등 별도 기관을 설립하여 담당 공무원을 파견하고 한옥전문인력을 고용하여 전담인력을 확보할 수 있음. 이 때 마을만들기 지원 조례를 운영하고 있는 지방자치단체는 별도의 법인을 설립하지 않더라도 마을만들기 지원센터 내에 한옥관리지원센터를 설치함으로써 한옥 유지관리와 마을만들기 사업을 연계하여 업무의 효율성을 제고할 수 있음.
- ▶ 지역밀착형 한옥관리지원 허브 설치가 어려운 기초지자체 중 주민이나 지역자생조직의 보전 관리 의지가 뚜렷한 한옥밀집지역의 경우에는 해당 지역 주민자치센터 등에 한옥 유지관리 전문인력을 파견하는 방안을 고려할 수 있음

나. 건축산업 관련 DB 및 네트워크 구축

○ 건축 및 한옥관련 산업 활성화를 위한 인력 DB구축 활용

● 협력 및 연계 방안

- 국가한옥센터 및 한옥과 전통건축 관련 민간단체와의 지속적 협력을 위한 네트워크 구축
- 전라남도 내 지자체별 한옥 관련 부서 및 한옥관리지원 허브 간의 지속적 협력과 네트워크 필요

● 목표 및 기대효과

- 한옥 보전·관리 지원방식의 다양화
 - ▶ 한옥 보전 및 지원 정책 특수지역에서 일반화, 보편화
 - ▶ 한옥 수선 등의 비용지원 이외 간접적인 지원방안 확대

- ▶ 한옥 등 전통건축 집단화 단지 및 관련산업의 메카로서 건축자산 활용의 극대화를 통한 문화 및 지역경제 활성화 동력 창출

● 연차별 투자계획

세부실행계획	총사업비	준비단계	체계구축단계		실행단계		
		2019	2020	2021	2022	2023	중장기
한옥관리지원 허브 운영	500	—	—	—	—	500	—

(단위 : 백만원)

4. 건축자산 진흥구역 시범사업 추진방안

4.1 건축자산 진흥구역 지정계획

4.1.1 건축자산 진흥구역 지정 단계

- 구역지정 신청 주체 : 시·도지사(특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사)
- 일반 주민도 제안 가능 : 구역 안의 토지면적(국공유지 면적은 제외) 2/3이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있을 시 구역지정 및 관리계획 입안의 제안이 가능(법 제20조, 시행령 제15조)
- 시·도지사는 기초조사를 토대로 '건축자산 진흥구역 지정계획'을 작성하여 14일 이상 시·도의 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하고 주민의견을 청취하여 지정계획 입안
- 주민(이해관계자 포함)에 의해 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획의 입안을 제안받은 시·도지사 및 시장·군수는 제안일로부터 30일 이내(30일의 범위에서 통보기간 1회 연장 가능)에 그 반영 여부를 제안자에게 통보하여야 함

법 제20조(건축자산 진흥구역 관리계획 입안의 제안)

- ① 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 제17조제1항 각 호에 해당하는 지역에 대하여 해당 시·도지사 및 시장·군수에게 각각 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획의 수립을 제안할 수 있다. 이 경우 제안서에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 건축자산 진흥구역의 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항
2. 건축자산 진흥구역의 지정 목적 및 필요성
3. 관리계획의 수립방향 등에 관한 사항

시행령 제12조(건축자산 진흥구역의 지정·변경 및 해제 절차)

- ① 시·도지사는 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·도지사는 제1항에 따른 지정계획의 내용을 14일 이상 해당 시·도의 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하고 해당 지역 주민의 의견을 들어야 한다.

시행령 제15조(건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 입안의 제안)

- ① 법 제20조제1항에 따라 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획의 입안을 제안하려는 자는 해당 구역 토지면적(국공유지의 면적은 제외한다)의 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받아야 한다.

- ② 법 제20조에 따라 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획의 입안을 제안받은 시·도지사 및 시장·군수는 제안일로부터 30일 이내에 그 반영 여부를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 한 차례만 30일의 범위에서 통보기간을 연장할 수 있다.

- 건축위원회와 지방도시계획위원회가 공동으로 심의를 거쳐 건축자산 진흥구역으로 지정 (법 제17조)

법 제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등)

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

- 구역지정의 입안 : 기초자치단체인 시장·군수·구청장까지 가능
- 구역지정의 최종 결정 : 시·도지사
- 이해관계자를 포함한 주민들도 건축자산 진흥구역의 지정을 요청할 수 있도록 하여 일반주민 스스로 지역의 건축자산 및 역사적 특성을 가진 일정 구역에 대해 보존·유지 및 활용할 수 있도록 함

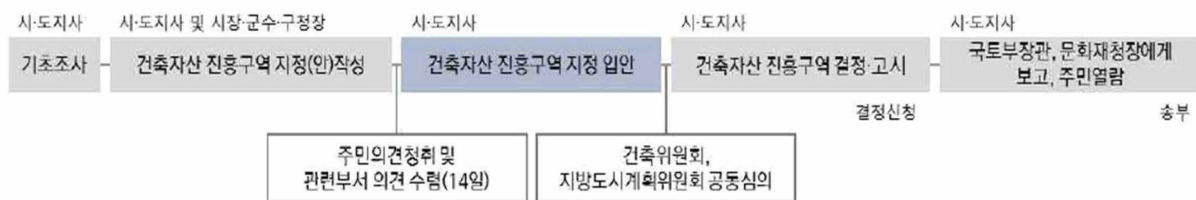


그림 건축자산 진흥구역의 지정 및 변경 절차(시행령 제12조)

4.1.2 건축자산 진흥구역 지정계획 내용

- 건축자산진흥구역 지정계획에는 최소한의 계획(구상)만을 검토

법 제17조(건축자산 진흥구역 관리계획 입안의 제안)

- ① 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 제17조제1항 각 호에 해당하는 지역에 대하여 해당 시·도지사 및 시장·군수에게 각각 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획의 수립을 제안할 수 있다. 이 경우 제안서에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.
1. 건축자산 진흥구역의 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항
 2. 건축자산 진흥구역의 지정 목적 및 필요성
 3. 관리계획의 수립방향 등에 관한 사항

- 도시개발사업, 택지개발사업 등 대규모 개발 사업 구역 내에 건축자산이 밀집해 있는 경우와 같이 건축자산이 멸실될 위험이 있는 지역의 경우에는 우선 건축자산 진흥구역으로 지정하여 건축자산을 보존할 수 있도록 함

- ▶ 건축자산 진흥구역 지정에 따른 행위규제 : 건축행위 허가 시 건축심의를 받도록 하는 등
- 반드시 보존해야 할 (우수)건축자산이 밀집되어 있는 지역, 개발 행위 등으로 인해 멸실될 우려가 있는 지역 등 우선순위가 높은 지역의 구역 지정은 행정이 먼저 진흥구역을 지정하고 그 이후 주민들의 의향 조사 등을 통하여 진행여부(관리계획 수립) 결정
- 우선 지정 대상지 사례는 다음과 같음
 - ▶ 기반시설 불량 : 현행 건축법과의 문제(건폐율, 용적률 등)로 인해 개별건축물 개량이 일어나지 않고 건축자산이 훼손되는 장소
 - ▶ 멸실 위기 : 도시개발사업 등으로 인해 건축자산이 멸실될 위기가 있는 장소
 - ▶ 지역 내 다수의 건축자산이 무분별한 리모델링이 이루어지고 있거나 용도변경이 이루어지는 등 가이드라인 없이 빠르게 변화하고 있는 지역

4.1.3 기존 구역과 건축자산진흥구역의 관계

- (기존 지구·구역과의 중첩 지정) 기존에 지구단위계획구역 또는 정비구역으로 지정된 지역에 중첩하여 지정할 수 있음
- 지구단위계획과 중첩 운영 및 관계
 - ▶ 「건축법」 등의 특례 적용이 필요한 지역은 반드시 관리계획을 지구단위계획으로 수립
 - ▶ 기 수립된 지구단위계획 구역 내에서 건축자산 진흥구역을 특별계획구역으로 지정 가능(부분 변경 절차 진행)
- 정비사업구역 및 재정비촉진지구와 중첩 운영 및 관계
 - ▶ 정비사업구역(‘도시 및 주거환경정비법’) 및 재정비촉진지구(‘도시재정비 촉진에 관한 특별법’)의 경우 해제가 진행 중이라면, 지구·구역 해제 후 건축자산 진흥구역 지정, 관리계획 수립
 - ▶ 사업시행 인가 완료 시 기존 정비계획 및 촉진계획에 따라 사업 추진
사업시행인가 전이면, 건축자산 진흥구역을 지정하고 관리계획을 수립, 이를 포함하여 사업 계획을 변경하여 사업 추진
 - ▶ 재정비촉진지구 내 존치지구를 건축자산 진흥구역으로 지정하여 관리할 경우, 존치지구를 건축자산 진흥구역으로 지정하고 관리계획 수립 후 재정비 촉진계획을 변경하여 사업 추진

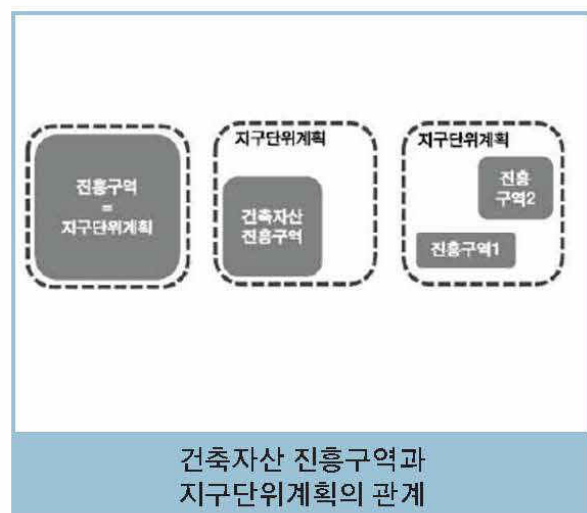
4.1.4 지구단위계획을 활용한 건축자산 진흥구역

- 건축자산 진흥구역을 지정하여 관리할 경우 가능한 한 (건축자산 보존 및 활용을 위한) 지구단위계획을 지정하여 관리
 - ▶ 서울특별시의 경우 역사문화환경의 보전을 위해 지구단위계획을 대표적인 수단으로 활용, 대부분 신시가지의 개발 및 기존 시가지의 정비를 위해 지구단위계획을 활용하고 있음
- 지구단위계획은 법정관리계획으로서 법적 구속력을 확보할 수 있으며, 지속성을 담보할 수 있음
- 건축자산 진흥구역을 지정할 경우 반드시 관리계획을 수립해야 함
 - ▶ 관리계획이 있어야만 법적 근거에 따라 기반시설 내지 필요한 시설에 대한 사업을 할 수 있고, 운영 및 관리를 할 수 있는 비용을 지원받을 수 있음
- 지구단위계획의 특별계획구역 시스템에 건축자산 진흥구역의 개념을 도입(전체 지구단위계획과 상관없이 특별계획구역만 재정비·상세계획 수립 가능)

지구단위계획 수립지침 제15절 특별계획구역

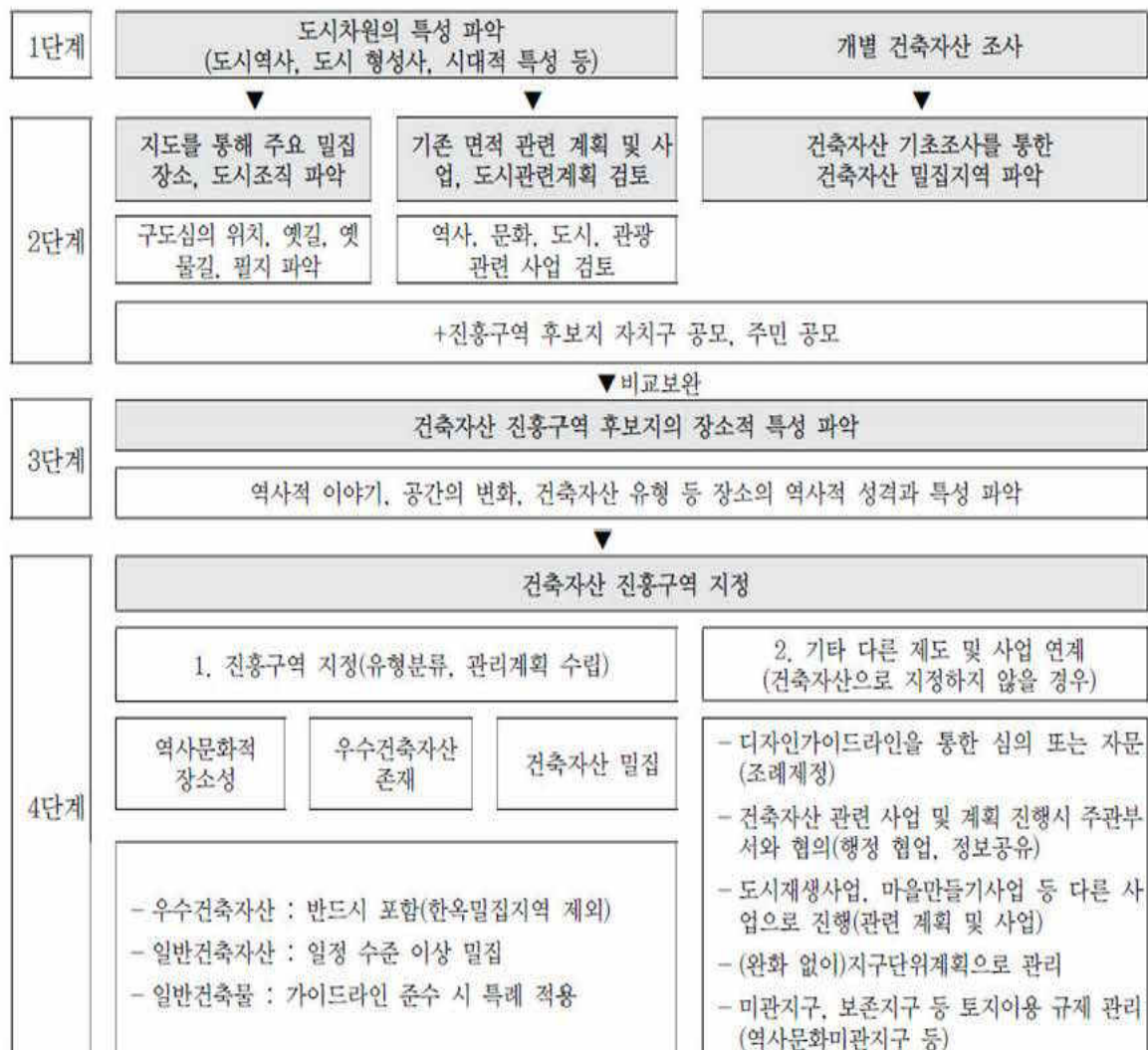
특별계획구역이란 지구단위계획구역중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들이 필요 있거나 계획의 수립 및 실현에 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

- 건축자산 진흥구역은 지구단위계획보다 작거나 같아야하며, 지구단위계획 안에 복수의 건축자산 진흥구역이 존재할 수 있음



- 지구단위계획은 도시계획의 일환으로서 도시계획시설과 연계되므로 도시계획도로를 중심으로 지역의 계획적 관리를 위한 적절한 크기를 지정
- 건축자산 진흥구역은 건축자산의 분포 및 밀집현황과 지역 고유의 성격에 따라 구역 최소화 및 최적화 필요(지원금의 한계, 무분별한 건축완화 방지, 과도한 규제 우려)
- 건축자산 진흥구역 크기는 3천~5천 제곱미터로 권장하며, 건축자산 진흥구역을 포함하여 지구단위계획을 지정할 경우 지구단위계획은 주변 도로와 보행권을 고려하여 적절한 범위를 지정

4.1.5 건축자산 진흥구역 지정 가이드라인



4.2 건축자산 진흥구역 관리계획

4.2.1 건축자산 진흥구역 관리계획의 내용

법 제19조(건축자산 진흥구역 관리계획의 수립)

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

1. 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항
 2. 지정 목적 및 필요성
 3. 건축자산 현황 및 기초조사 계획
 4. 관리 기본방향 및 목표
 5. 건축물의 높이, 건폐율, 용적률 및 용도 등에 관한 계획지침 및 운용계획
 6. 건축물 및 공간환경의 배치·형태·색채·재료·건축선 및 외부공간 조성 등에 관한 계획지침 및 운용계획
 7. 담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비 및 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업진흥에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 옥외광고물 등에 관한 계획지침 및 운용계획
 8. 그 밖의 경관계획
 9. 관리계획의 시행을 위한 자원조달 및 단계적 추진방안
 10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 따른 지구단위계획의 내용(제3항에 따라 지구단위계획을 수립하는 경우에 한정한다)
 11. 그 밖에 건축자산 진흥구역의 관리에 필요한 대통령령으로 정하는 사항
- ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 건축자산 진흥구역을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역(이하 "지구단위계획구역"이라 한다)으로 지정할 수 있고, 같은 법 제49조에 따른 지구단위계획(이하 "지구단위계획"이라 한다)을 수립할 수 있다.
- ③ 제17조에 따라 건축자산 진흥구역 지정의 고시가 있고 제1항제10호를 포함한 관리계획이 수립된 경우 건축자산 진흥구역은 관리계획이 수립된 날부터 지구단위계획구역으로 지정·고시된 것으로 보며, 제1항제10호의 사항은 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다. 이 경우 관리계획의 수립절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획의 수립절차를 따라야 한다.
- ④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 건축자산 진흥구역의 유지·보전 및 활성화를 위하여 제3항에 따라 지구단위계획으로 관리계획을 수립하는 경우 해당 건축자산 진흥구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 영업 또는 시설의 설치를 금지하거나 제한할 수 있다. <신설 2017.8.9>
1. 「사행행위 등 규제 및 처벌 특례법」에 따른 사행행위영업
 2. 「식품위생법」에 따른 식품접객업 중 대통령령으로 정하는 것
 3. 그 밖에 건축자산 진흥구역의 지정 목적을 해칠 우려가 있는 영업 또는 시설로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것
- ⑤ 그 밖에 관리계획의 수립·시행 및 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2017.8.9>

시행령 제13조(건축자산 진흥구역 관리계획의 내용)

① 법 제19조제1항제11호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 상하수도·도로 등 기반시설 계획
2. 방재(防災) 계획
3. 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물 계획
4. 건축물대장에 등재되지 아니한 건축물의 활용·관리 계획

건축자산 진흥구역 관리계획의 수립방향

- ▶ 관리계획에는 진흥구역의 경계를 설정하고 건축행위의 가이드라인(규제 및 권장사항)을 수립해야 하며, 이는 그 지역의 상위계획 및 관련계획을 고려해야 함
- ▶ 특성화(프로그램, 콘텐츠, 스토리텔링), 경관적 측면(가이드라인), 활성화(지역경제)를 복합적으로 고려하여 관리계획 수립
- ▶ 비물리적인 부분(인문학적 가치, 생활문화사 등)까지 고려하여 장소적 특성과 연결할 수 있도록 함
- ▶ 건축자산 진흥구역 내 물리적 계획(탐방로, 물길 조성 등)과 비물리적 계획(생활문화사, 인문학적 가치)을 모두 고려한 관리계획 수립
- ▶ 지역에 있는 건축자산 활용을 진흥하기 위한 선도모델 제시(공익성, 공공성 확보)
- ▶ 지역의 관리방안에 대한 최소한의 협정과 약속 및 명확한 가이드라인 필요
- ▶ 건축자산의 유형과 지역 특성을 고려한 계획수립 방향과 가이드라인 제시

건축자산 진흥구역 관리계획의 내용

- ▶ 관리계획에는 건축자산으로 선정된 건축물에 대해 기초조사 결과를 토대로 가치 있는 부분을 명시하고, 이 부분이 훼손되지 않고 최대한 보전할 수 있는 방안을 고려해야 함
- ▶ 건축자산이 골목길, 옛길과 같은 가로인 경우, 가로의 원형 유지 및 역사적 분위기 형성을 위해 필요한 특례 적용 계획을 수립하며, 이러한 목적을 달성하기 위해 필요한 경우
- ▶ 일반건축물에 대해서도 건축법 등의 특례가 적용되도록 계획을 수립
건축자산 및 일반건축물에 대한 특례적용의 타당성과 근거를 명시
일반건축물에 대한 특례 적용은 역사경관 형성 등을 위해 반드시 필요한 경우에 한정하고 특례적용이 남발되지 않도록 해야 하며, 특례적용은 구역 내 기초현황 및 특성 분석을 통한 지역특성을 유지, 향상하는데 목적을 두어야 함
- ▶ 역사적, 사회·문화적, 경관적으로 의미 있는 오래된 마을이 진흥구역으로 지정된 경우, 건축자산이 좁은 골목길과 소규모 필지로 인해 건축물대장에 등재되지 않은 경우가 있으므로, 이들에 대한 활용계획도 포함하여 지역 고유의 건축문화를 진흥시키고 지역 활성화를 도모
- ▶ 건축자산의 가치가 훼손되지 않고 가로경관의 특성을 유지·회복하기 위해 필요한 경우 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물 계획도 수립

- ▶ 좁은 골목길, 오래된 주택이 있는 동네는 화재에 취약하므로 동네의 보전과 안전을 위해 방재계획 수립

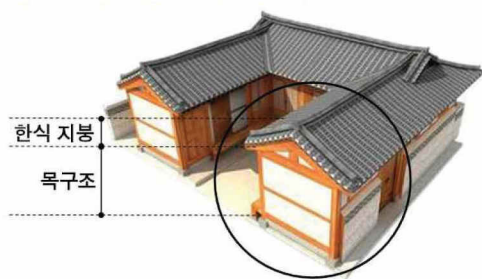
건축자산 진흥구역 내 건축물 관리계획의 내용

- ▶ 건축자산 진흥구역 내 건축물의 관리는 구역이 형성된 시대의 도시구조, 입지 특성, 건축물 특성, 경관 특성 등을 복합적으로 고려하여 고유의 건축유형을 도출한 후 이를 보존하기 위한 방향으로 세부규정을 제시해주어야 함
- ▶ 건축행위에 대한 가이드라인 제시 : 지역 건축자산의 유형과 특성을 고려하여 건축물의 용도와 배치, 형태, 규모, 입면, 지붕, 색채 등 구체적인 관리계획을 제시하여야 함
- ▶ 건축행위에 대한 가이드라인을 지속적으로 운영, 관리하기 위한 주민협정 체결

건축행위에 대한 가이드라인 제시

한 옥

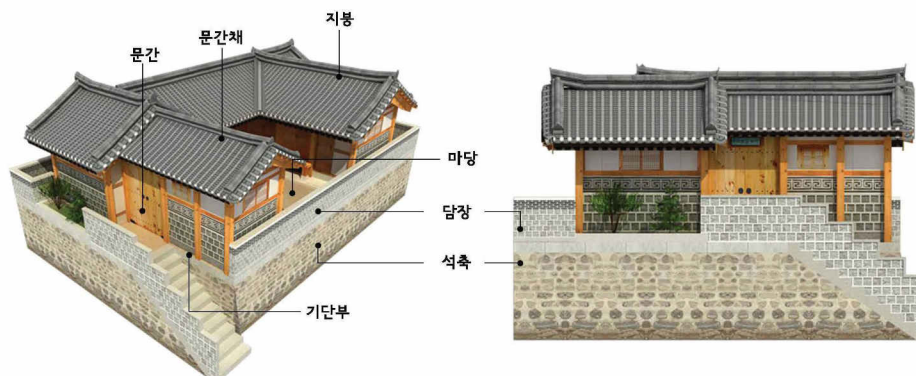
한옥의 구조



이층한옥



한옥외벽(지하부 조성예시)



서울경복궁 서측 제1종 지구단위계획

4.2.2 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립 절차

수립 주체

- ▶ 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 및 시장 · 군수
- ▶ 이해관계자를 포함한 주민도 해당하는 지역에 대해 시 · 도지사 및 시장 · 군수에게 각각 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획의 수립을 제안할 수 있음

법 제17조(건축자산 진흥구역 관리계획 입안의 제안)

- ① 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 제17조제1항 각 호에 해당하는 지역에 대하여 해당 시 · 도지사 및 시장 · 군수에게 각각 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획의 수립을 제안할 수 있다.

시행령 제 15조(건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 입안의 제안)

- ① 법 제20조제1항에 따라 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획의 입안을 제안하려는 자는 해당 구역 토지면적(국공유지의 면적은 제외한다)의 3분의 2이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받아야 한다.
- ② 법 제20조에 따라 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획의 입안을 제안받은 시 · 도지사 및 시장 · 군수는 제안일로부터 30일 이내에 그 반영 여부를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 한 차례만 30일의 범위에서 통보기간을 연장할 수 있다.

관리계획 수립 주기

건축자산 진흥구역 관리계획으로 지구단위계획이 수립되는 경우, 관리계획의 수립절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시 · 군관리계획의 수립절차를 따라야 함 (법 제19조제3항)

- ▶ 건축자산 진흥구역 관리계획으로 지구단위계획이 수립되는 경우, 지구단위계획 재정비 수립 기준과 같이 5년마다 재수립
- ▶ 건축자산 진흥구역 관리계획으로 지구단위계획이 수립되지 않을 경우, 별도 기준이 없으며 지역 상황과 여건 변화에 따라 필요시 재수립

제19조(건축자산 진흥구역 관리계획의 수립)

- ③ 제17조에 따라 건축자산 진흥구역 지정의 고시가 있고 제1항제10호를 포함한 관리계획이 수립된 경우 건축자산 진흥구역은 관리계획이 수립된 날부터 지구단위계획구역으로 지정 · 고시된 것으로 보며, 제1항제10호의 사항은 지구단위계획으로 결정 · 고시된 것으로 본다. 이 경우 관리계획의 수립절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시 · 군관리계획의 수립절차를 따라야 한다.

관리수단 및 수립 절차(지구단위계획으로 수립하지 않는 경우)

- ▶ 관리계획 주요 내용을 주민이 14일 이상 열람할 수 있도록 둘 이상의 일간신문과 해당 기관의 인터넷 홈페이지에 공고하도록 함

열람기간 동안 관리계획에 의견이 있을 경우, 수립 주체(특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 및 시장 · 군수)에게 의견을 제출할 수 있음. 또한 수립 주체는 의견 반영 여부를 제출자에게 통보해야 함

시행령 제14조(건축자산 진흥구역 관리계획 수립 등의 절차)

- ① 건축자산 진흥구역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 법 제19조제1항에 따른 건축자산 진흥구역 관리계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 수립하려는 경우에는 그 주요 내용을 둘 이상의 일간신문과 해당 기관의 인터넷 홈페이지에 공고하여 주민이 14일 이상 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ② 관리계획에 대하여 의견이 있는 자는 열람기간에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수에게 의견을 제출할 수 있다.
- ③ 제2항에 따른 의견을 제출받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 해당 의견을 검토하여 그 반영 여부를 의견 제출자에게 통보하여야 한다.
- ④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 제2항에 따라 제출된 의견을 관리계획에 반영하려는 경우로서 그 내용이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 중요한 사항일 경우에는 제1항부터 제3항까지의 절차를 다시 거쳐야 한다.
- ⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 관리계획의 내용에 대하여 관계 행정기관이 있을 때에는 미리 해당 행정기관의 장과 협의하여야 한다.
- ⑥ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 관리계획을 확정하려면 공동심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. <개정 2018.2.9.>
- ⑦ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 관리계획을 확정된 경우에는 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지에 주요 내용을 공고하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ⑧ 법 제19조제3항에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획의 수립절차에 따라 관리계획을 수립하는 경우에는 제1항부터 제7항까지의 규정을 적용하지 아니한다.

관리계획 수립절차(지구단위계획으로 수립되는 관리계획의 수립절차)

- ▶ 수립주체 : 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수
- ▶ 기초조사 : 인구, 경제, 사회, 문화, 토지 이용, 환경, 교통, 주택, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 중 지구단위계획의 수립 또는 변경에 필요한 사항을 조사하거나 측량
- ▶ 지구단위계획안 작성 : 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 지구단위계획 입안을 위해 지구단위계획도서와 이를 보조하는 계획설명서 등을 작성하여야 함
- ▶ 주민과 지방의회의 의견 청취 : 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안할 때에는 주민의 의견을 들어야 함
- ▶ 지구단위계획의 결정 : 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 따라 결정
- ▶ 시·도지사는 지구단위계획을 결정하려면 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 함. 또한, 국토교통부장관이 지구단위계획을 결정하려면 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 함
- ▶ 국토교통부장관은 지구단위계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 지구단위계획을 결정하려면 시·도시계획위원회의 심의를 받아야 함

- ▶ 지구단위계획의 고시 : 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 시장 또는 군수는 지구단위계획이 결정되면 고시하여야 함

4.2.3 건축자산 진흥구역의 운영

관련 프로그램 운영 및 교육을 통한 지역역량강화

- ▶ 주민 · 관련 공무원 · 관계자들에게 관련 기술 및 지식 보급
- ▶ 지역 건축자산의 중요성과 가치에 대한 인식제고를 위한 교육과 홍보 진행
- ▶ 추후 지역의 건축자산을 직접 운영하고 관리할 수 있는 주체 형성

지역에 대한 종합적이고 맞춤형 지원 제공

- ▶ 주민 주도의 건축자산 활용을 위한 지속적인 행정적, 재정적, 제도적 지원
- ▶ 건축자산 진흥구역 뿐만 아니라 다양한 제도와 사업을 연계하여 건축자산의 보호 및 진흥

행정의 협업을 통한 협력사업 발굴

- ▶ 다양한 부서의 협력을 통한 행정 거버넌스 구축 및 운영
- ▶ 장소를 중심으로 사회, 경제, 문화 등 관련 사업간 연계성 강화

다양한 주체의 거버넌스 구축

- ▶ 조사부터 관리단계에 이르기까지 다양한 주체들의 거버넌스 구축
- ▶ 행정과 민간, 전문가의 역할 분담
- ▶ 재정적, 행정적, 제도적 지원 등 지역에 대한 맞춤형 지원 필요

주민 중심의 건축자산의 활용 및 운영

- ▶ 주민 중심 조직의 형성 및 참여를 통한 지역자산의 활용과 운영
- ▶ 주민공동체와 지역경제와의 연계
- ▶ 건축자산 가치 인식과 주민 중심 유지 및 관리를 위한 지역주민들의 역량강화(홍보와 교육) 필요

지속적인 모니터링 및 검토

- ▶ 관리계획 수립 이후에도 주민과 지속적이고 정기적인 협의과정 진행
- ▶ 행정, 민간, 지역주민간의 협의체계 마련 및 운영
- ▶ 지역의 커뮤니티를 중심으로 건축자산 진흥구역 운영

4.2.4 지원 및 관리의 범위

- 건축자산 진흥구역은 역사적 경관 또는 지역의 특색 있는 경관을 유지하며 건축자산의 활용을 위해 지정되므로, 건축물의 형태·건축양식 등 외형의 보전으로만 규제 범위 한정

- ▶ 다만, 내부공간 구성이 외부공간과 연계되거나 매우 중요한 의미를 담고 있어 보존 또는 유지가 필요한 경우 내부공간 보전 방안 마련 필요(수선비 차등 지원 등)

일반건축물의 경우 건축자산의 보존과 역사, 경관 특성 유지를 위해 반드시 필요한 부분에 대하여 특례를 최소한으로 적용

- ▶ 일반건축물에 건축 특례를 적용하지 않을 경우 연속된 가로 경관을 훼손시킬 우려가 있음
- ▶ 관리계획의 건축행위 가이드라인을 준수할 경우에 한정하여 일반건축물에 대해서도 특례 적용

- 건축물의 특성(건축자산, 일반건축물)에 따라 재정 지원의 세부기준을 마련하여 차등 적용

특례적용은 관리계획에 따라 일괄적으로 적용하나, 심의를 통해 특례의 세부사항을 결정할 필요가 있는 경우(재정지원 등)는 별도의 심의위원회를 두어 개별 심의를 진행할 수 있음

- ▶ 매우 정밀한 관리계획 수립 필요

4.2.5 지원 및 특례사항

건축자산 진흥구역 지정을 통해 건축물의 신축 및 리모델링 시 오래된 가로선형이나 역사 경관 형성 및 유지를 통해 지역의 특성 보전(건축선 지정, 대지 안의 공지 규정완화 등)

구분	근거	지원사항			비고
기반시설 및 수선비지원	법 제22조	도로, 교통시설, 상수도, 하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비 지원			국가 또는 지방자치 단체
		건축물의 신축 및 개보수 지원			
운영비지원	법 제23조	지역주민, 시민단체, 전문가등으로 구성된 협의체의 운영에 필요한 지원 가능			시·도지사
건축물 대한 특례지원 (지구단위 계획으로 수립 시)	법 제21조	지구단위 계획구역 에서의 원화규정	국토 계획법	제76조 (용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등) 제77조 (용도지역의 건폐율) 제77조 (용도지역의 용적율)	-
			건축법	제42조 (대지의 조경) 제43조 (대지 공지 등의 확보) 제44조 (대지와 도로의 관계) 제60조 (건축물의 높이제한) 제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)	-
			주차장법	제19조 (부설주차장의 설치) 제19조의2 (부설주차장 설치계획서)	-
		추가 완화 규정	건축법	제46조 (건축선의 지정) 제47조 (건축선의 건축 제한) 제58조 (대지 안 공지) 제59조 (맞벽건축연결복도)	-

법 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례)

- ① 제19조에 따라 건축자산 진흥구역에 대하여 지구단위계획을 수립하는 경우 해당 건축자산 진흥구역에서는 다음 각 호를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.
 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 원화규정. 다만, 건폐율을 완화하는 경우에는 그 기준을 대통령령으로 달리 정할 수 있다.
 2. 「건축법」 제46조·제47조·제58조·제59조
- ② 건축자산 진흥구역의 특성 유지·보전 및 활성화를 위하여 필요한 경우 지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 건폐율의 최대한도를 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 달리 정할 수 있다. 이 경우 건폐율의 최대한도는 건축자산에 대하여만 적용한다.

법 제22조(건축자산 진흥구역에 대한 국가 등의 지원)

국가 또는 지방자치단체는 제17조에 따른 건축자산 진흥구역에서 다음 각 호를 지원할 수 있다.

1. 도로, 교통시설, 상수도·하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비
2. 건축물의 신축 및 개보수

법 제23조(건축자산 진흥구역 협의체의 구성 및 지원)

- ① 시·도지사는 건축자산 진흥구역 내 사업의 원활한 추진을 위하여 필요한 경우 지역주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 협의체(이하 "협의체"라 한다)를 설치할 수 있다.
- ② 협의체는 시행계획의 수립, 건축자산 진흥구역 내 사업의 추진 및 사후관리 등에 참여하여 시행계획이 일관성을 유지하도록 노력하여야 한다.
- ③ 시·도지사는 협의체의 운영에 필요한 지원을 할 수 있다.
- ④ 협의체의 조직·운영 및 업무 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.



부 록

보고회 주요 회의내용

전라남도 건축자산 진흥 시행계획 1차 보고회 주요내용

자문위원

이영호(삼정건축사사무소), 장진영(디딤건축사사무소), 김선헌(한국재난안전기술연구원)

전라남도

김태식, 정영수, 방영홍

수행사

유창균, 신웅주, 박성진

1차 보고회 주요내용

구분	내 용
1	· 건축자산 기초조사와 관련하여 다양한 건축자산이 포함되었으면 함 · 특히 근대 이후 현대 건축자산들에 대한 조사를 통해 포함여부 검토
2	· 건축자산 진흥 시행계획 작성과 관련하여 근거로서 대상 건축물의 추출과 관련한 계획 추진 과정 등 제시 필요
3	· 건축자산 시행계획의 목표, 실천과제, 세부 실천과제에 대해 체계적으로 정리 필요
4	· 건축자산 시행계획의 사업규모 및 사업비는 가능한 여유 있게 계획
5	· 건축자산과 관련하여 전라남도내 시군 관련 담당자들과 지역 건축사들의 협조를 통한 보완 필요
6	· 건축자산 기초조사에 있어 가치적 판단기준을 명확히 하고, 근대 이전, 근대, 현대 건축자산을 포함한 조사 필요
7	· 건축자산 기초 조사 시 건축자산의 점적, 선적, 면적 분포유형을 고려한 적절한 조사 필요

전라남도 건축자산 진흥 시행계획 2차 보고회 주요내용

자문위원

배현미(목포대학교), 이민석(전남대학교)

전라남도

김태식, 정영수, 방영홍

수행사

유창균, 신용주, 박성진

2차 보고회 주요내용

구분	지적사항
1	· 시행계획 차별화 필요 · 건축자산에 대해 전라남도 내 지자체별로 해당 건축 자산의 상황별 관리반안 제시/검토 · 건축자산 기초 조사와 관련하여 행복마을과 택지개발지구 중 우수 사례 포함 검토
2	· 건축자산 기초조사표 선정 목록에 가치판단 기준 및 해설 제시 · 건축자산 기초조사에 행복마을, 문화마을, 포구 등의 포함도 검토 · 조사된 내용에 대해 해당 지자체 담당자와의 협조를 통해 검토
3	· 건축자산 기초조사 목록 작성에 GIS활용 가능여부 검토
4	· 추출된 건축자산 172개 자산의 추출 과정 제시

전라남도 건축자산 진흥 시행계획 3차 보고회/ 건축위원회 심의 주요내용

자문위원
전라남도 건축위원회 18명

전라남도
김태식, 김태곤, 방영홍

수행사
유창균, 신웅주

3차 보고회 / 건축위원회 심의 주요내용

구분	자 문 내 용
1	· 시행계획과 관련된 실천과제에 전라남도와 관련된 내용이 얼마나 되는지 의문임. 광대한 범위에서 조사가 이루어졌으나 전라남도만의 특성이 부각되어야 함
2	· 건축자산 진흥과 관련된 조직의 구성을 시행계획에 반영되어야 함
3	· 현대건축도 우수건축자산에 포함되어야 함
4	· 문화재 이외의 건축물인 건축자산에 대한 혜택 또는 피해에 대한 정보 부족
5	· 건축자산 선정에 수고가 많았음. 건축자산 해설사는 지역 퇴직 건축공무원 및 건축사 등 건축전문가를 통해 수행하는 것이 바람직함
6	· 건축자산의 선정 및 등급설정에서 있어서 객관적인 기준 설정이 필요함
7	· 건축자산은 건축물 뿐 만 아니라 조경도 포함되어야 가치가 상승하니 조경부분도 포함하는 것을 고려할 필요가 있음
8	· 한옥 등 건축자산이 지진 등 자연재해에 대비하기 위해서 어떤 방법을 취할 수 있는지 궁금함
9	· 체험형 쉼터하우스 등은 리모델링 시에 건축적 가치가 훼손되지 않도록 지침이 수립되어야 함
10	· 사업 및 연차별 자원 투입계획에서 자원의 조달은 어떻게 할 계획인지? 사업별 시행시기도 구분하여야하고, 집중 추진해야 할 사업들 중심으로 재편해야할 필요가 있음
11	· 전라남도 한옥 등 건축자산 진흥계획의 결과물이 구체적으로 제시되어 있음. 아카이브에 대한 예산이 부족하고, 건축자재 보관 시스템에 대해 고민해야 함
12	· 건축자산의 활용계획 수립시에 지진, 화재 등 취약한 부분이 있으므로 매뉴얼작성을 필수적으로 진행해야 함
13	· 건축자산 목록을 확인한 결과, 개인소유의 건물이 많고, 교회, 사찰(사가 아니고 祠(사찰이 아니고 문중의 사우 및 재각)) 등이 많은데, 건축자산 선정을 위한 객관성 확보가 우선이 되어야 함

전라남도청 전동호 건설교통국장
 김태식 건축개발과장
 김태곤 건축개발과 건축관리팀장
 방영홍 건축개발과 건축관리팀

과제수행기관 목포대학교 산학협력단

연구진

연구책임 유창균 목포대학교 건축학과 교수
연구진 신웅주 조선대학교 건축학과 교수
 박성진 목포대학교 건축공학과 교수

전라남도 건축관련 외부자문위원

배현미 목포대학교 조경학과 교수
 이민석 전남대학교 건축학부 교수
 장진영 디딤건축사사무소 대표
 이형오 삼정건축사사무소 대표
 김선혜 한국구조물안전원 소장

전라남도 건축위원회

부위원장 박병엽 박병엽 건축사사무소
위 원 김영미 (주)하늘천
 박용묵 (유)다산 건축사사무소
 방우원 前 순천시
 백재은 건축사사무소 인증헌
 봉환성 (주)리드엔지니어링 건축사사무소
 서영금 (주)중앙기술공사
 신은주 (유)디자인연구소 두다
 안길전 (주)일우엔지니어링 건축사사무소
 이석순 (주)국토정보기술단
 이 한 전남개발공사
 임현미 동강대학교
 임현정 리아키텍츠 건축사사무소
 정인순 건축사사무소 휘건이앤지(주)
 전주영 LH토지주택연구원
 최문한 (주)기람엔지니어링
 최미라 건설기술호남교육원
당 연 직 김태식 건축개발과장
 최형호 대응예방과장

본 연구보고서는 전라남도의 의뢰로 목포대학교 산학협력단이 수행한 학술연구 용역 「전라남도 건축자산 진흥 시행계획」의 최종 성과품입니다.

※이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서 전라남도의 정책과 다를 수 있습니다.