


2022 제1차  
AURI-광역지자체 건축자산 진흥 정책 심포지엄

# 제주특별자치도 건축자산 진흥 정책 추진 현황과 과제

2022. 7. 15. 금 15시 / 제주문학관

온라인 생중계 auri TV YouTube

주최  제주특별자치도 (auri) 건축공간연구원  
Architecture & Urban Research Institute

주최  제주특별자치도 (auri) 건축공간연구원  
Architecture & Urban Research Institute

주관  제주특별자치도

후원  국토교통부  제주대학교 건축학부(건축계획연구실)



2022 제1차  
AURI-광역지자체 건축자산 진흥 정책 심포지엄

# 제주특별자치도 건축자산 진흥 정책 추진 현황과 과제

2022. 7. 15. 금 15시 / 제주문화관 4F, 대강당

온라인 생중계 auri TV  YouTube



주최  제주특별자치도 (auri) 건축공간연구원  
Architecture & Urban Research Institute

주관  제주특별자치도

후원  국토교통부  제주대학교 건축학부(건축계획연구실)



 대한건축가협회 제주건축가회  
KOREAN INSTITUTE OF ARCHITECTS JEJU



# 제주특별자치도 건축자산 진흥 정책 추진 현황과 과제

사회: 신치후 | 건축공간연구원 국가한옥센터장

15:00~15:25   개회 및 심포지엄 안내

개회 및 심포지엄 안내

환영사   오영훈 | 제주특별자치도 도지사  
축   사   이영범 | 건축공간연구원 원장

15:25~16:40   [제1부] 주제발표

- 발표 1   **제주특별자치도 건축자산 기초조사의 활용과 등록추진 현황**  
          김태일 | 제주대학교 건축학부 교수
- 발표 2   **제주특별자치도 건축자산 진흥구역 지정에 관한 연구사례**  
          양   건 | 가우건축 소장, 제주 공공건축가
- 발표 3   **제주특별자치도 건축자산 진흥 시행계획**  
          양창원 | 제주특별자치도 건축지적과 과장

16:40~16:50   휴식

16:50~17:55   [제2부] 종합토론   좌장: 우동선 | 한국예술종합학교 교수

주제   **제주특별자치도 건축자산 진흥 정책의 성과와 과제**

토론자   이규철 | 건축공간연구원 건축문화자산센터장  
          박기범 | 국토교통부 건축문화경관과 과장  
          김용미 | 제주특별자치도 총괄건축가(前)

17:55~18:00   폐회



2022 제1차  
AURI-광역지자체 건축자산 진흥 정책 심포지엄

# 제주특별자치도 건축자산 진흥 정책 추진 현황과 과제

## 목차

### 발표 1

제주특별자치도 기초조사의 활용과 등록추진 현황 ----- 7  
김태일 | 제주대학교 건축학부 교수

### 발표 2

제주특별자치도 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 추진 사례 ----- 23  
양 건 | 가우건축 소장, 제주 공공건축가

### 발표 3

제주특별자치도 건축자산 진흥 시행계획의 현황과 과제 ----- 57  
양창원 | 제주특별자치도 건축지적과 과장







발표 1

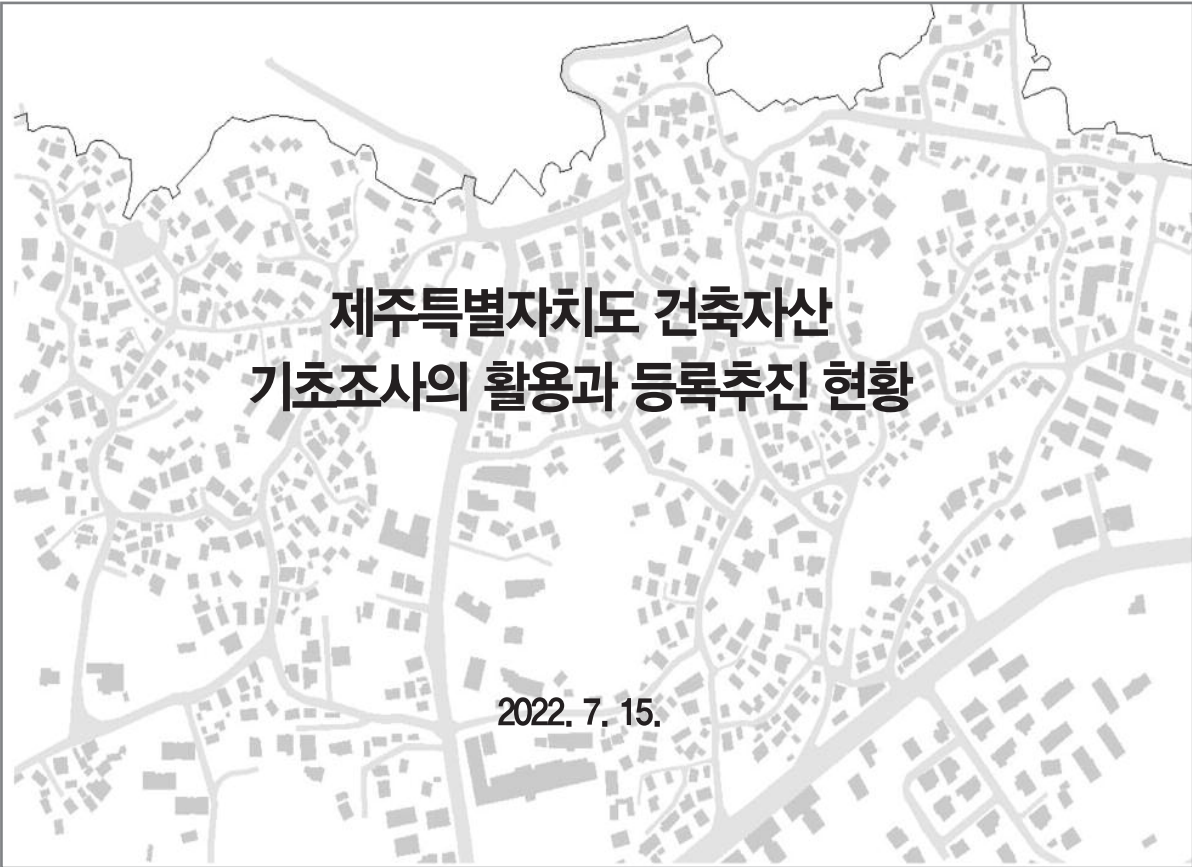
## 제주특별자치도 건축자산 기초조사의 활용과 등록추진 현황

김태일  
제주대학교 건축학부 교수



2022 제1차  
AURI-광역지자체 건축자산 진흥 정책 심포지엄

### 제주특별자치도 건축자산 진흥 정책 추진 현황과 과제



### 1. 들어가며

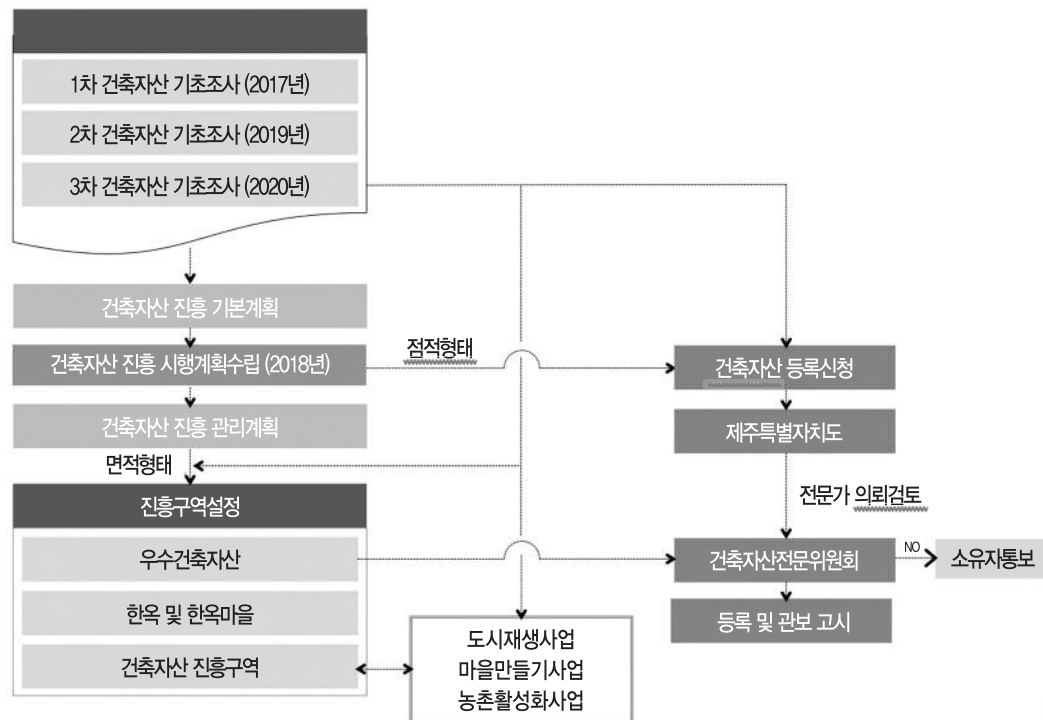
- 건축은 생활환경을 구축하는데 있어서 중요한 의미를 갖는 건축물이자 오랜 시간에 걸쳐 축적해온 결과물임.
  - 이런 점 때문에 건축은 비바람을 피하는 단순한 물리적 건축물의 기능을 벗어나 국가와 지역의 시대성과 역사성, 그리고 문화성을 반영하는 상징적인 건축물이자 자산으로서의 기능이 강함.
  - 건축문화는 눈에 보이는 실체 없이는 지속될 수 없으며 살아있는 실물의 모습과 촉감, 그리고 공간적인 분위기로 느끼고 생각하게 하는 것이 중요함.
- 제주특별자치도의 경우, 건축자산의 보전과 조성, 활용을 통해 주민 및 공동체가 주도적으로 삶의 공간을 유지하는 「일상성」, 지역의 역사와 문화의 가치 존중 위에 합리적인 보전과 개발을 통해 주민의 삶의 질 향상과 지역고유의 환경이 연계되는 「지역성」을 추구하고자 하는 것임.
  - 건축자산 진흥의 기본적인 가치의 이해 바탕 위에 구체적인 실천을 위한 기초조사가 마무리됨.





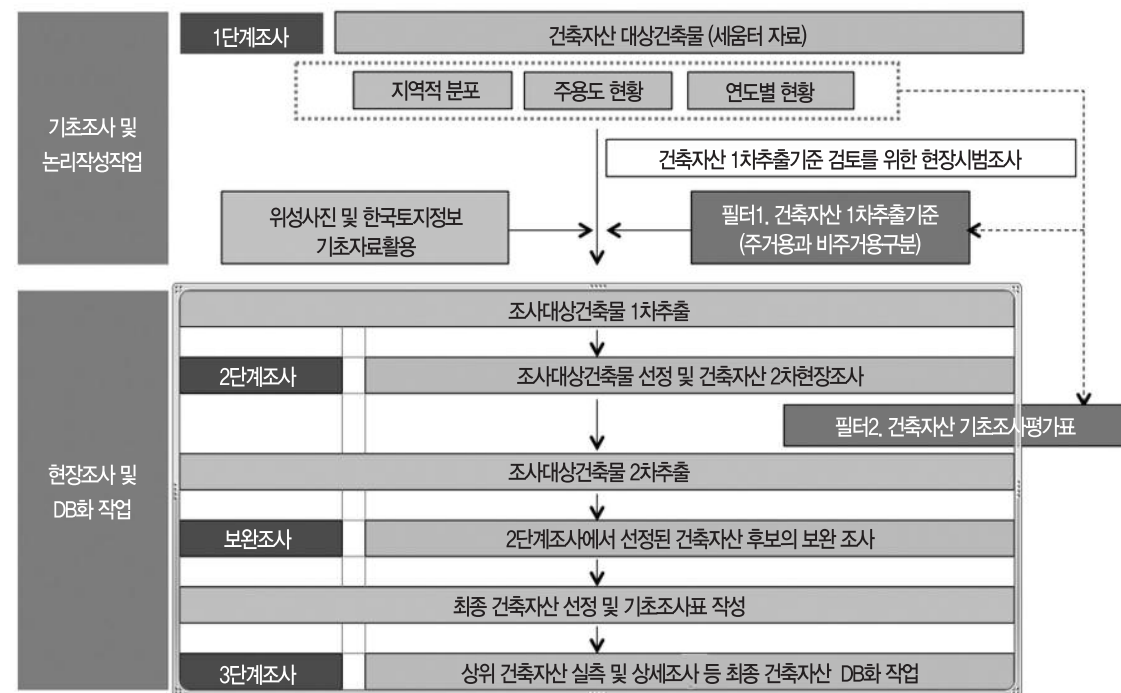
## 2.제주특별자치도 건축자산 기초조사 및 진흥계획수립,진흥구역 현황

## 2.1 진행현황



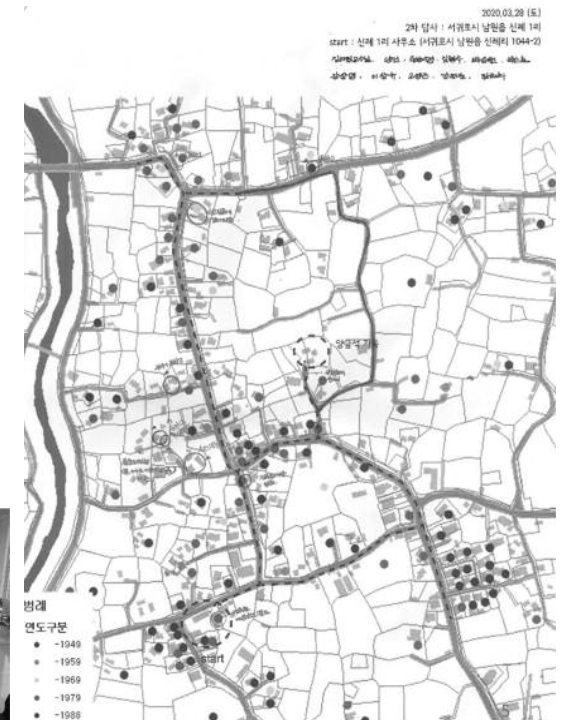
### 3.건축자산 기초조사 추진 프로세스

### 1)건축자산 추출의 단계적 구성

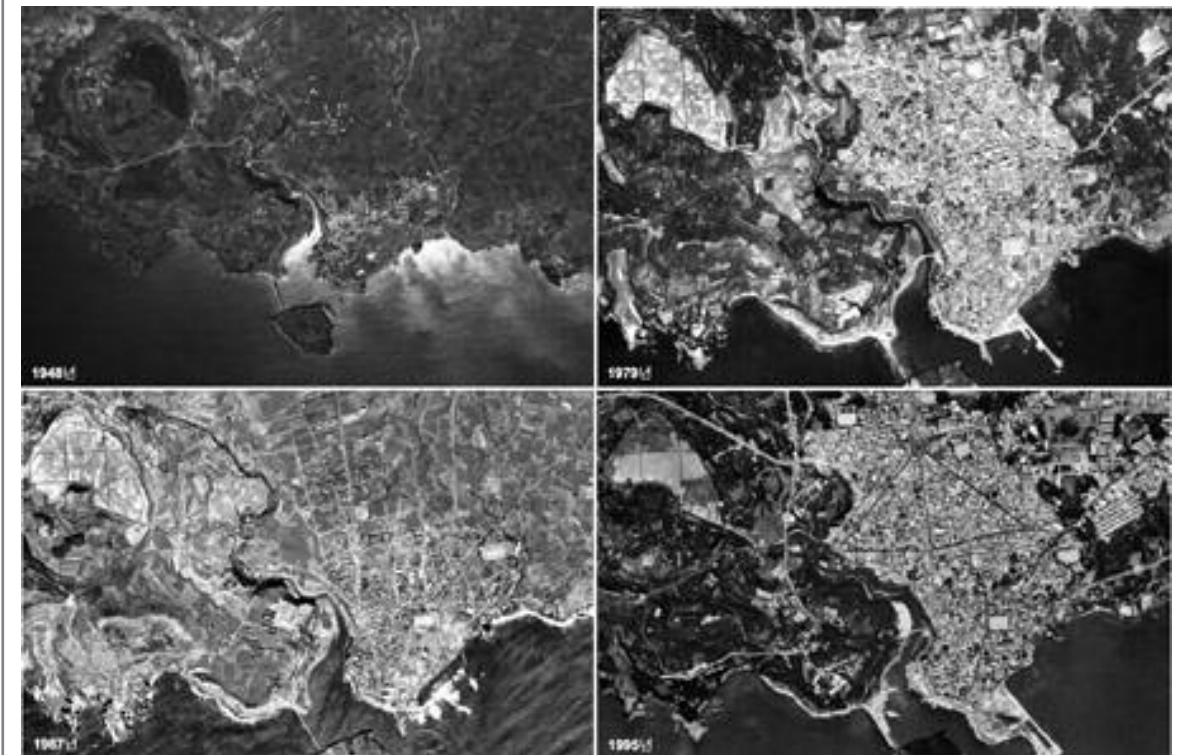


### 1)건축자산 추출의 단계적 구성

- 개별 건축물의 특징 파악을 위한 현장 답사 실시
- 올레길, 풍낭(공간환경), 포구(기반시설) 조사
- 조사대상지역의 행정구역별 건축물 분포 확인
- 신례리 마을 특징
  1. 서귀포 중간간 마을의 정취가 남아있고, 오래된 마을
  2. 올레 다수 분포하며, 보존 상태 양호
  3. 건축물 대상 등록이 안되어 있는 경우가 있어, 등록 여부에 대한 논의
    - ⇒ 구술 조사를 통해 개략적인 연대 추정
  4. 주거 : 안거라+뵈거라+창고 (감굴 창고)로 구성
    - ⇒ 감굴산업이 차지하는 비중 확인
  5. 비주거 : 중간간 마을이라 비주거 유형이 많지 않음 (신례리 사무소)
  6. 공간환경 : 마을 거점공간인 풍낭알, 당, 올레 등의 리스트화



3)현장 시범조사 : 자료조사

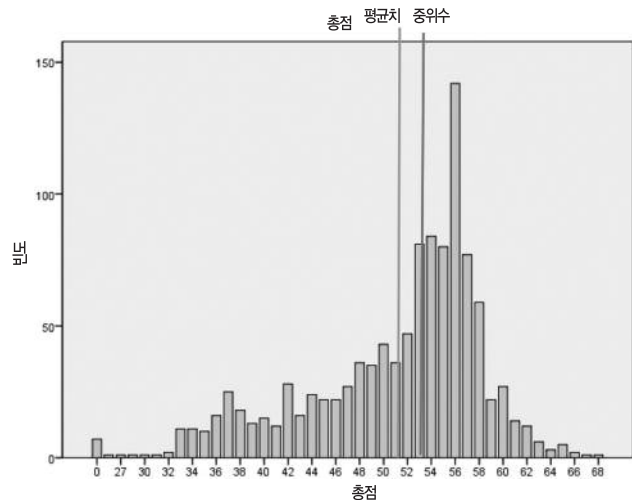




	주거	비주거
1950년대	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 일식가옥 영향 (회소성이 높아 1차 추출 포함)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시기적으로 근린생활시설 매우 드물어 회소성이 높음</li> </ul>
1960년대	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 일식가옥 영향 (회소성이 높아 1차 추출 포함)</li> <li>: 미장, 모자이크타일, 테두리보 등</li> <li>- 돌집 형태 입면 쌓기, 석재마개패턴 등</li> <li>- 집단주거지 구역이 곳곳에 나타나기 시작</li> <li>- 선통주거 선택기준 : 전통공간구조가 살아있고, 목구조, 축담의 보존이 좋으며 추후 활용 가능성이 있을것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 조형적 요소 강조, 모던한 형태 건물</li> <li>: 수직적 차양 루버, 모던한 입면</li> <li>: 단순한 입면 재료의 사용</li> </ul>
1970년대	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 콘크리트를 활용한 모던한 수직/수평부재</li> <li>- 타일, 판석등의 재료 사용</li> <li>- 큰 포치 및 창호 상부의 돌출 차양</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 마감재를 이용한 디자인: 조소성의 강조(추가)</li> <li>- 건물의 비례, 개구부의 깊이감 이용</li> </ul>
1980년대	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역성이 반영된 디자인 모색</li> <li>- 건물 외관에서 다양하게 콘크리트의 조형성 표현</li> <li>- 다양한 재료가 사용되기 시작</li> <li>: 석재 (편아암, 화강석, 인조석 등)</li> <li>미장 (다양한 패턴의 무늬미장)</li> <li>지역적 재료 (송이벽돌, 제주판석 등)</li> <li>- 눈썹지붕, 경사지붕의 기와집 형태 등장</li> <li>- 조형성이 뛰어난 건축물만 선택</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축가의 디자인 의도, 완성도, 지역성, 공공성, 지역사회 커뮤니티 형성 기여도</li> <li>- 시대 상황을 고려하였을 때 새로운 건물 용도가 나타나기 시작</li> <li>- 구조적 발전에 의한 용도에 맞는 창의 변화가 나타나기 시작</li> </ul>

**(1) 기초조사 평가표에 의한 추출건축자산 득점분포**

- 조사대상중 1차추출한 대상물(10%수준)에 대한 점수표 작성
- 1차추출 대상물중 상위 12%를 2차 건축자산 후보로 추출.
- 기초조사평가표의 총점분포(70점 만점)의 평균치 및 중위수, 표준편차 등 통계적 의미를 고려하여 52점~57점대 건축물 전체에 대하여 연구진 전원이 평가하여 선정할 결과 56점 이상을 최우선정기준으로 함.



N	유호	1097
	출발	0
평균		50.88
중위수		53.00
표준편차		8.296

유호	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
25	1	1	1	1	1	1	1	1	1	7
27	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
28	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9
30	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
31	1	1	1	1	1	1	1	1	1	11
32	2	2	2	2	2	2	2	2	2	13
33	11	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	2.3
34	11	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	3
35	10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	4
36	16	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	5.7
37	25	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	7.9
38	19	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	9.6
39	13	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	10.9
40	15	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	12.1
41	12	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	13.2
42	28	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	15.8
43	16	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	17.2
44	24	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	18.4
45	22	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	21.4
46	22	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	23.4
47	27	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	25.9
48	36	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	28.2
49	35	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	32.4
50	43	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	36.3
51	36	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	39.6
52	47	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	43.0
53	81	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	51.2
54	74	7.7	7.7	7.7	7.7	7.7	7.7	7.7	7.7	58.9
55	73	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	61.2
56	142	12.9	12.9	12.9	12.9	12.9	12.9	12.9	12.9	75.0
57	77	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	86.1
58	59	6.4	6.4	6.4	6.4	6.4	6.4	6.4	6.4	91.5
59	22	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	93.5
60	27	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	96.0
61	14	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	97.9
62	12	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	98.4
63	6	.5	.5	.5	.5	.5	.5	.5	.5	98.9
64	3	.3	.3	.3	.3	.3	.3	.3	.3	99.

[illegible]

• 상가리 1251-1일대





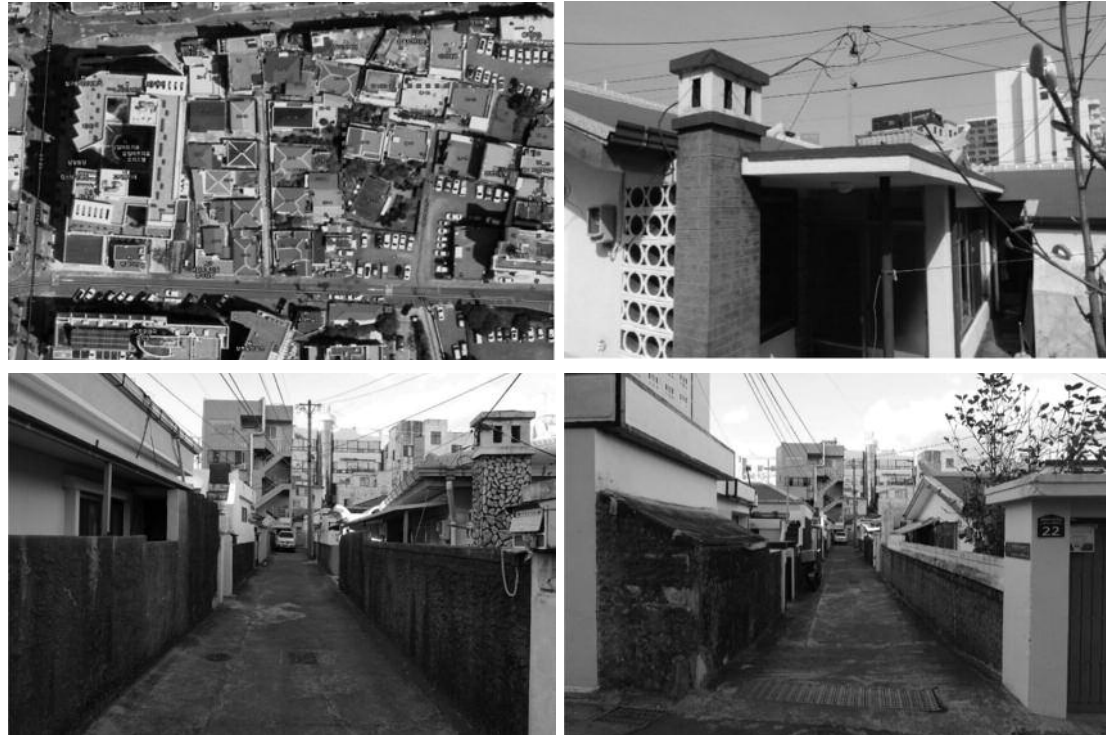
## 공간환경 예시 풍낭형 (마을 올레 길 + 작은 올레 길 + 풍낭(커뮤니티) 유형)

• 상가리 1251-1일대



## 공간환경 예시 집단주거형 (1960~1980년대 집단주거 건물유형)

• 서귀포시 태평로439번길 일대

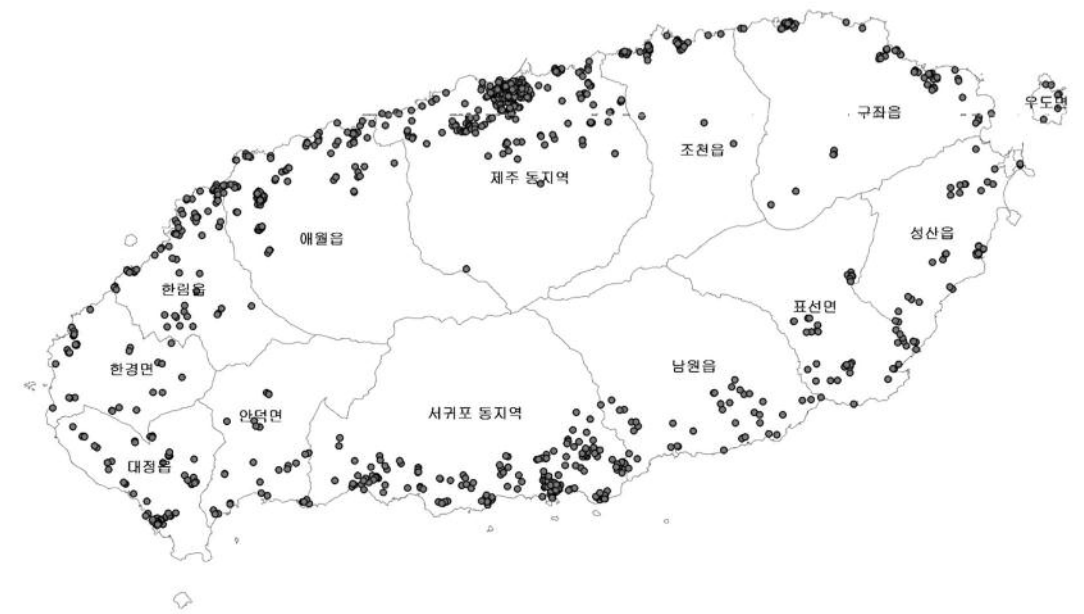


## 기반시설 예시 용천수 (금능리 사은이알물)



## 5. 제주특별자치도 우수건축자산후보 분포현황(1차, 2차 3차 조사종합)

1) 건축물 분포(1,114건)

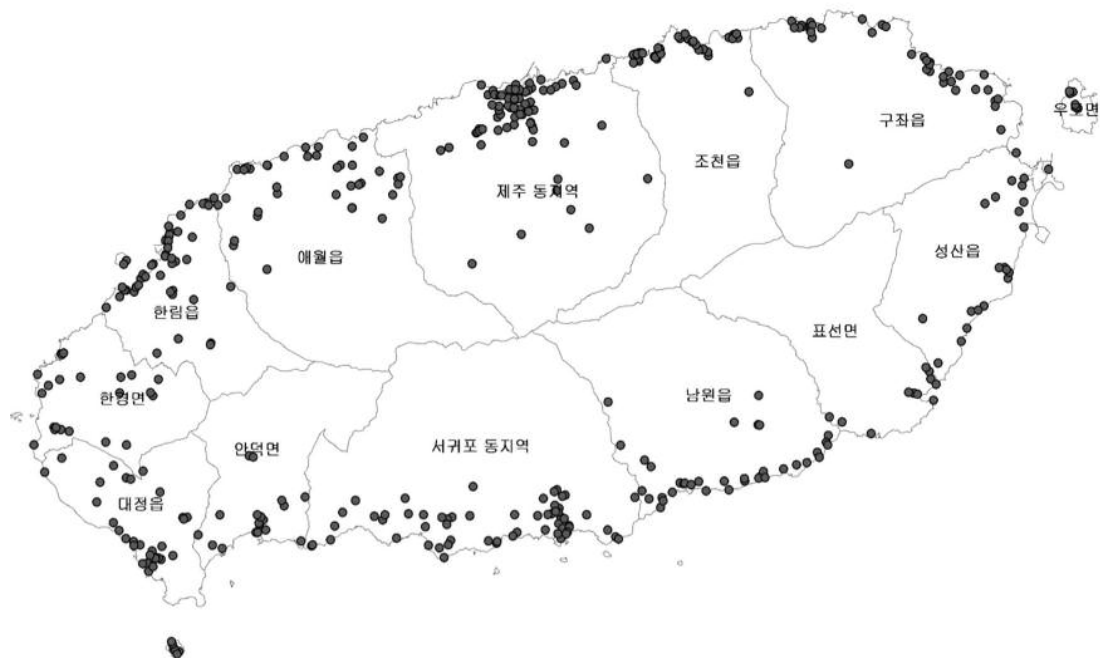




2)공간환경 분포(84건)



3)기반시설 분포(524건)

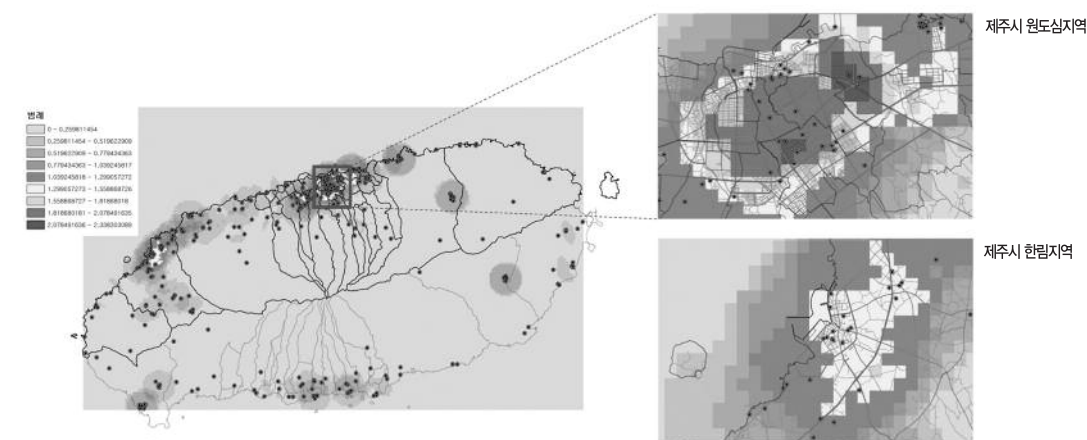


## 6.제주특별자치도 건축자산 기초조사의 활용

### 1. 기초조사 자료를 활용한 진흥구역 예정지 검토

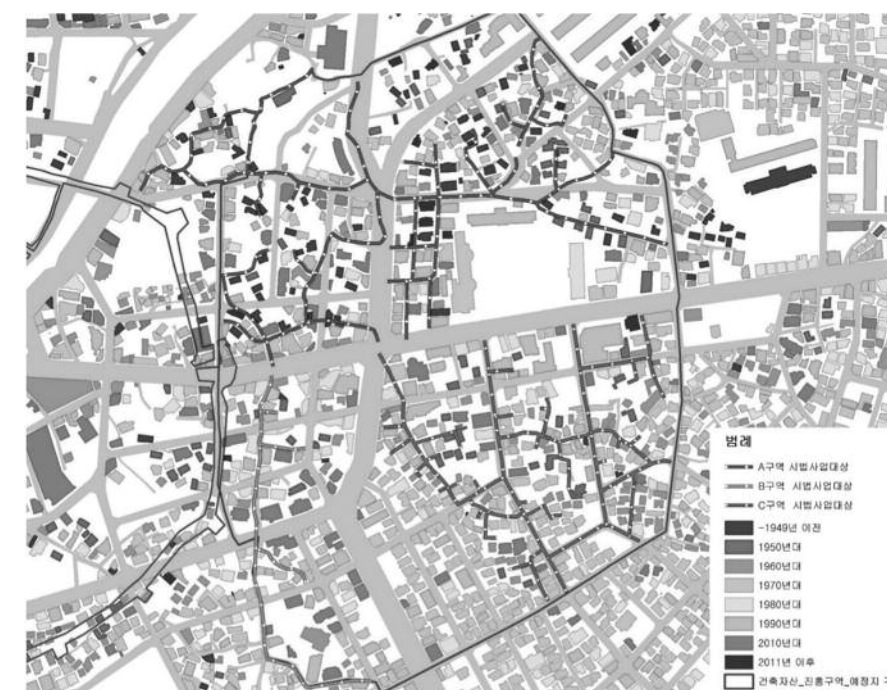
#### 1)건축자산 데이터베이스 구축과 분석

- 1차, 2차 3차 건축자산 조사의 결과물인 우수건축자산후보의 자료를 활용하여 건축자산 진흥구역 지정을 위한 예비후보지 검토에 활용.
- 구체적으로는 우수건축자산후보로 구축된 총 1,114건의 자료에 기초하여 GIS의 밀도분석을 통해 우수건축자산후보가 밀집되어 있는 적절후보지를 검토하는데 효율적으로 활용.
- 밀도분석을 통해 제주시 원도심지역, 한림지역 등을 순위별로 결정할 수 있었음.



### 2)건축자산 진흥구역 설정 및 관리방안에서의 건축자산 활용예시

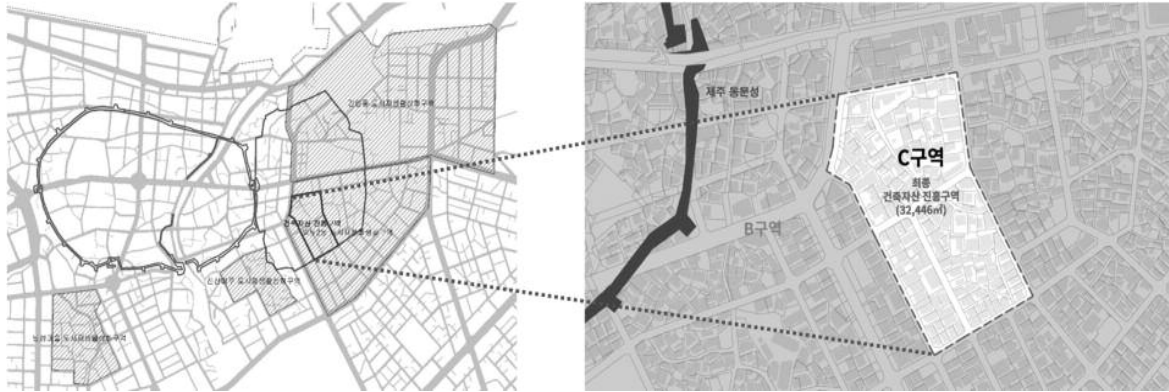
- 제주시 원도심지역을 중심으로 옛길분포와 건축물 분포현황, 도시재생사업추진현황의 자료를 추가하여 보다 구체적인 건축자산진흥구역의 범위를 검토할 수 있었음.





### 3)건축자산 진흥구역의 결정

- 건축자산 진흥구역 예정지 내 마을 형성과 건축물의 시대성, 옛길의 원형성, 그리고 건축자산 추가조사 및 밀도 분석을 토대로 종합적 분석한 결과, C구역을 중심으로 건축자산 진흥구역을 검토하였음.
- 진흥구역 관리계획의 효율성, 용이성, 연계성을 고려하여 옛길을 중심으로 도로경계로 최종 건축자산 진흥구역을 결정 하였음.



## 2. 기초조사 자료를 활용한 건축자산 등록 검토

### 1)도시사업과의 연계를 위한 건축자산 분석 예시

- 건축자산 기초조사표의 점수합계분포는 등록건축자산 후보의 우선 순위를 결정하는 기준으로 활용될 수 있음.
- 또한 활용 방식에 따라 특점의 합계점수 분포에 근거하여 도시재생 및 공간환경전략사업 등 관련사업계획 수립에도 참고자료로 활용할 수 있음.



- 국토교통부 공모사업에 선정된 공간환경전략사업의 경우, 건축자산 기초조사의 자료분석에 전적으로 의존한 것은 아니지만 특점의 합계분포를 통해 개략적인 원도심의 자원분포와 활용방향을 결정하는데 참고가 되었음.
- 실제로 다양한 자료의 분석결과에 기초하여 공간환경전략의 기본구상과 세부사업을 구체화할 수 있었음.



### 2)기초조사표의 세부항목 활용

- 특히 기초조사표의 항목별 특점도 사용목적에 따라 다양하게 활용될 수 있음.
- 기초조사표의 세부항목은 사회문화적 가치, 경관적 가치, 역사적 가치, 예술적 가치로 구분되어 있는데 관련사업의 성격과 목적에 따라 다양하게 활용될 수 있을 것으로 보임.

사회문화적 가치 항목의 점수분포



경관적 가치 항목의 점수분포





## 7. 제주특별자치도 건축자산 기초조사의 활용을 위한 제언

### 1)관할이 다른 건축자산의 효율적 관리를 위한 부서간 협의 의무화제도

- 건축자산의 분류가 건축물, 공간환경, 기반시설로 구분되어 있으나 이들 건축자산과 관련된 법도 다를 뿐만 아니라 관할 부서도 달라 최종적인 우수건축자산후보 선정 혹은 우수건축자산으로 등록하여도 현재 기초조사를 진행하였던 건축관련 부서(제주도의 경우 건축지적과)에서 이들 건축자산을 등록 및 관리, 운영하는데 상당한 어려움이 있을 수밖에 없음.
- 따라서 이러한 관련 부서간 행정영역의 벽을 넘기 위해서는 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 등에서 부서간 협의를 의무화하여 주관부서를 중심으로 건축자산 운영관리가 효율적으로 진행되도록 명문화할 필요가 있음.

### 2)구축DB 활용 유도를 위한 인센티브 도입

- 제주특별자치도의 경우 3년간에 걸쳐 건축자산 기초조사를 완료하였고 이와 병행하여 건축자산 진흥시행계획을 완료한 상태임.
- 결과물은 DB구축형식으로 완료되었으나 도시재생, 마을만들기, 농어촌 뉴딜사업 등 관련부서, 그리고 문화재 관련부서에서의 활용이 원활하지 않는 것이 현실임.
- 따라서 문제를 해결하기 위해서는 앞서 언급한 부서간 협의 의무화제도를 명문화하고 구축DB를 활용한 연계사업 추진시 중앙부처에서의 인센티브를 부여 등으로 유도할 필요가 있음.

### 3)건축자산등록의 적극적인 참여를 위한 시민과의 건축자산 가치공유

- 건축자산의 중요성과 필요성을 일반시민들이 공유함으로써 건축자산에 대한 인식개선 및 등록의 적극적인 참여로 이어질 수 있으므로 기초조사물의 전시 및 홍보에 대한 지원사업도 필요함.

### 3)우수건축자산 등록 추진현황

- (1)2022년 2월 15일: 우수건축자산 등록 추진 계획 수립
- (2)2022년 4월 27일 우수건축자산 등록에 대한 의견 조회(문화재청장)
  - 소라의 성(기초조사 특점 60점) : 서귀포시 동흥동 234-2번지-국가등록문화재 가치
  - 이종섭 주거지(기초조사 특점 65점): 서귀포시 서귀동 512-1번지 -제외
  - 장한철 생가(기초조사 특점 66점) :(제주시 애월읍 애월리 2532번지)
- (3)2022. 4. 29. 우수건축자산 등록에 따른 관리부서 협의
  - 소라의 성: 서귀포시 관광진흥과-의견 없음
  - 장한철 생가: 제주시 애월읍-의견 없음

### 4)향후계획

- (1)추진일정
  - 2022년 7월 ~ 8월 우수건축자산 등록 대상 건축물 실측 도면 작성
  - 2022년9월: 우수건축자산 등록에 대한 건축위원회(소위원회 : 건축자산위원회) 심의 및 등록
- (2)2023년 우수건축자산 등록 예정 대상 건축물
  - 고씨주택(제주사랑방): 제주시 일도일동 1243-1번지
  - 테쉬폰





## 제주특별자치도 건축자산 진흥 정책 추진 현황과 과제



### 발표 2

## 제주특별자치도 건축자산 진흥구역 지정에 관한 연구사례

양 건

가우건축 소장, 제주 공공건축가



제주도 건축자산 진흥구역 지정에 관한 연구사례

-제주읍성 동문밖 일대를 대상으로-

양 건(가우건축대표, 제주공공건축가)

INDEX

I. 연구의 배경 및 목적

- 1.1 연구의 배경 및 목적
- 1.2 연구 수행체계
- 1.3 연구흐름도

II. 건축자산 진흥구역 예정지의 현황조사 및 분석

- 2.1 진흥구역 예정지 내 문헌조사
- 2.2 진흥구역 예정지 내 공간구조변화 분석
- 2.3 진흥구역 예정지 내 관련사업

III. 건축자산 진흥구역 결정

- 3.1 진흥구역의 결정을 위한 주요가치
- 3.2 진흥구역 결정 및 결정도

IV. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

- 4.1 진흥구역 내 심층조사
- 4.2 조사결과 분석

V. 건축자산 진흥구역 관리계획 및 지원사업

- 5.1 진흥구역 관리계획의 기본방향 및 원칙
- 5.2 진흥구역 관리계획의 구상 및 지침
- 5.3 지원사업



## I. 연구의 배경 및 목적

- 1.1 연구의 배경 및 목적
- 1.2 연구 수행체계
- 1.3 연구흐름도

## I. 연구의 배경 및 목적

### 1.1 연구의 배경 및 목적

#### 3)연구의 범위

##### (1) 공간적 범위

- 구역명 : 제주읍성 동문 밖 일대 건축자산 진흥구역  
예정지(건입동, 일도일동, 일도이동)
- 위 치 : 제주특별자치도 제주시 일도일동 1070-19  
일원
- 면 적 : 약 0.27km<sup>2</sup>

##### (2) 내용적 범위

- 건축자산 진흥구역에 대한 심층조사 및 가치 발굴
- 건축자산 진흥구역의 범위 지정 및 관리계획안 수립

##### (3) 시간적 범위

- 한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률에 근거한  
시간적 범위



## I. 연구의 배경 및 목적

### 1.1 연구의 배경 및 목적

#### 1)연구의 배경

- (1) 제주특별자치도의 경우, 2020년을 기준으로 건축자산 기초조사가 완료.
- (2) 2018년 수립된 건축자산진흥 기본계획에 따라 2021년 건축자산 진흥구역 지정 및 우수건축자산후보 등록 등 후속작업 추진 중임.
- (3) 건축자산 진흥구역의 설정 및 관리계획은 역사적·문화적·사회적·예술적·경관적 가치 등 건축자산의 주요 가치를 보전하기 위한 중요한 계획임.
- (4) 2021, 이와 관련하여 제주특별자치도 원도심의 제주읍성 동문 밖 일대를 대상으로 AURI의 위탁용역을 받아 본 연구를 수행하게 됨.

#### 2) 연구의 목적

- (1) 제주특별자치도 제주시의 원도심에 위치한 동문 밖 일대를 대상으로 심층조사를 시행하여 주요 가치 발굴.
- (2) 진흥구역의 범위 설정 및 보전·활용·관리하기 위한 관리계획 수립.
- (3) 향후 제주특별자치도 차원의 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립을 위한 프로세스와 방법론 도출.

## I. 연구의 배경 및 목적

### 1.1 연구의 배경 및 목적

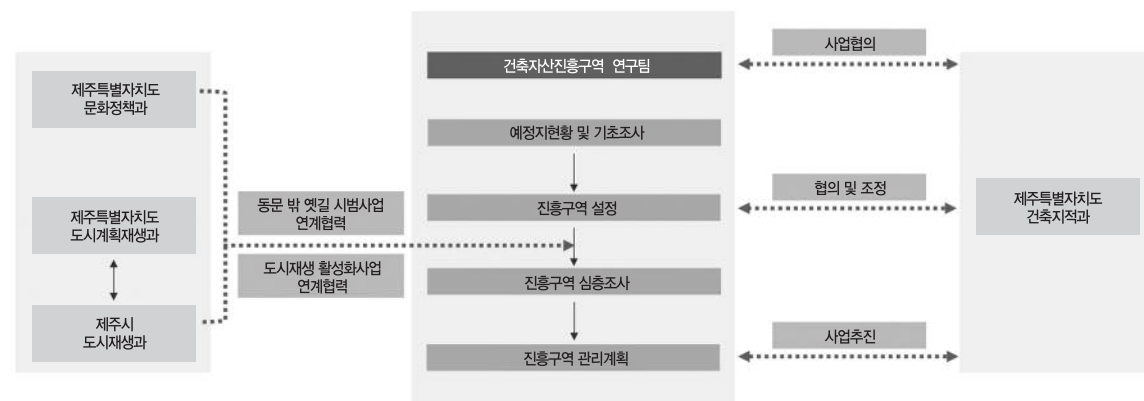
#### 4)연구의 내용

- (1) 건축자산 진흥구역 예정지의 역사적·사회문화적·예술적·경관적 가치 조사
  - 예정지 내 건축물 현황, 건축물 밀도 및 용도 등 검토
  - 예정지의 지역적 특징 및 예술적·경관적 가치 검토
  - 건축자산 진흥구역과 관련된 문헌, 과거 사진 등 각종 기록물, 인터뷰를 통한 건축자산 진흥구역의 역사적, 사회문화적 가치 검토
  - 예정지 내 건축자산 관련 주요 현안 및 정책 현황 등 검토
- (2) 건축자산 진흥구역의 설정 및 심층조사
  - 건축자산 진흥구역 지정의 필요성 및 주요 가치 기술
  - 주요 가치에 근거한 건축자산 진흥구역의 범위 설정
  - 건축자산 진흥구역의 위치 및 범위, 면적관련 현황 도면 작성
  - 건축자산 진흥구역 내 건축자산 심층조사
  - 면적 단위로서의 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리의 목적과 필요성을 조사하고, 주요 가치를 기술
- (3) 건축자산 진흥구역의 관리계획안 수립
  - 건축자산 진흥구역의 주요 가치를 보전·활용·관리의 기본방향 및 원칙 수립
  - 건축자산 진흥구역 내 주요 건축자산의 관리계획안 및 세부지침안 수립

## I. 연구의 배경 및 목적

### 1.2 연구 수행체계

- 1)건축자산진흥구역 연구팀을 중심으로 주관부서인 제주특별자치도 건축지적과와 유기적 협의.
- 2)진흥구역 설정과 관련된 사업을 진행하고 있는 제주특별자치도 도시계획재생과 및 제주시 도시재생과와 연계협력.
- 3)본 연구와 밀접한 관계를 갖는 제주읍성 동문 밖 옛길 시범사업의 주관부서인 제주특별자치도 문화정책과와 연계협력.



## II. 건축자산 진흥구역 예정지의 현황조사 및 분석

### 2.1 진흥구역 예정지 내 문헌조사

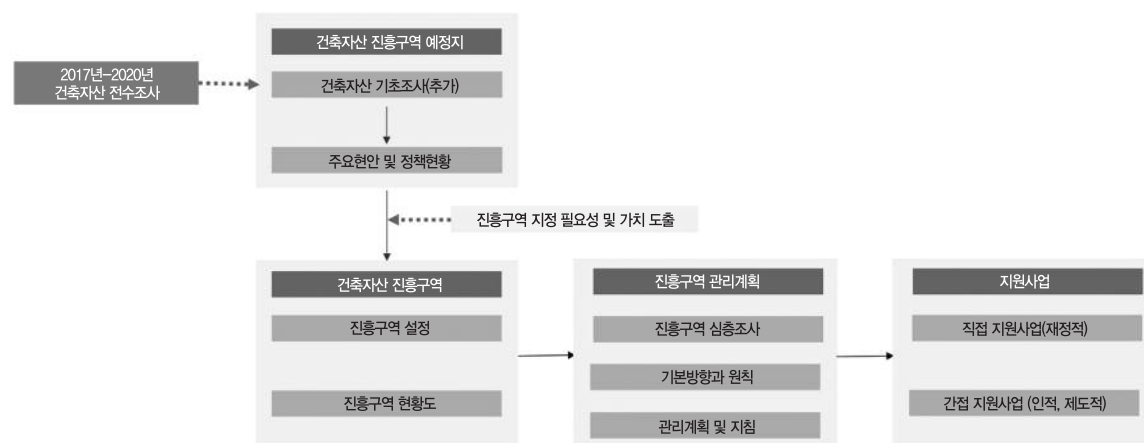
### 2.2 진흥구역 예정지 내 공간구조변화 분석

### 2.3 진흥구역 예정지 내 관련사업

## I. 연구의 배경 및 목적

### 1.3 연구흐름도

- 1)공모사업 신청 시 제시한 건축자산 진흥구역 예정지를 중심으로 현황 및 기초조사 실시
- 2)진흥구역 설정 및 심층조사에 근거한 관리계획안을 제시하는 체계로 진행

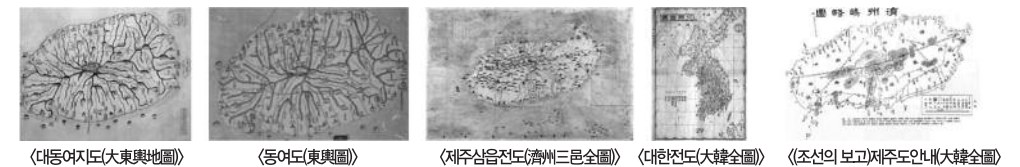


## II. 건축자산 진흥구역 예정지의 현황조사 및 분석

### 2.1 진흥구역 예정지 내 문헌조사

#### 1)역사적 고증을 통한 건축자산 진흥구역 예정지 일대 옛길체계 분석

##### (1) 옛길에 대한 지도 기록



- 「대동여지도(大東輿地圖)」/ 「동여도(東輿圖)」 : 1861년 김정호가 제작한 조선전도
  - 해안도로: 제주~애월~명월~차귀~모슬~대정~해방~서귀~정의~수산~별방~조천~화북~제주
  - 제주~명월, 제주~대정, 제주~정의, 제주~별방, 대정~차귀
  - 잣성길: 10소장 표기(하얗성)
- 「제주삼읍전도(濟州三邑全圖)」, 「제주지도(濟州地圖)」, 「대정군지도(大靜郡地圖)」, 「정의군지도(旌義郡地圖)」: 1872년 제작된 지도
  - 대로(大路): 삼읍을 연결하는 주요 도로(제주~정의, 제주~대정, 정의~대정)와 읍성, 9진을 연결하는 길. 現 중산간도로와 일주도로
  - 중로(中路)/소로(小路): 읍치를 중심으로 마을과 마을을 잇는 길. 現 번영로, 평화로, 남조로
  - 상대로(上大路): 10소장길(하얗성)과 관련된 목장길로 추정
  - 하대로(下大路): 마을과 마을을 연결하는 길
- 「대정군읍지(大靜郡邑誌)」, 「대정군지도(大靜郡地圖)」, 「정의군읍지(旌義郡邑誌)」, 「정의군지도(旌義郡地圖)」: 1899년 제작된 읍지
- 「대한전도(大韓全圖)」: 1899년 제작된 최초의 현대식 지도이나, 제주도에 대한 지도는 불명확하여 옛길 파악에는 제한적
- 「조선(朝鮮)의 보고(寶庫) 제주도안내(濟州島案内)」: 1905년 아오야나기 고타로 집필



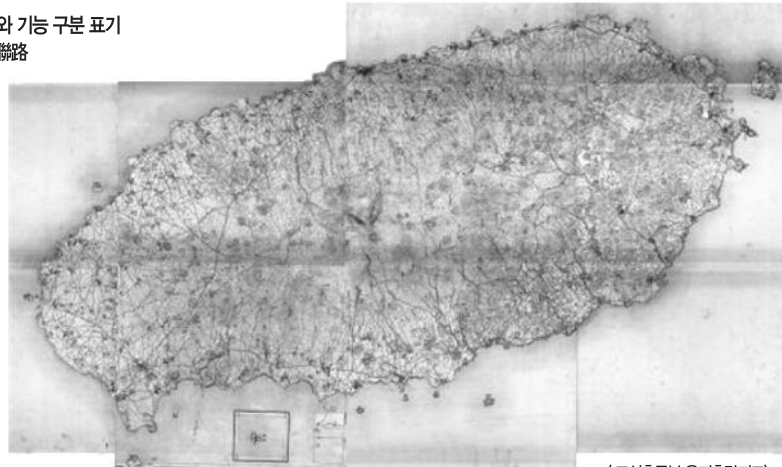
## II. 건축자산 진흥구역 예정지의 현황조사 및 분석

### 2.1 진흥구역 예정지 내 문헌조사

#### 1) 역사적 고증을 통한 건축자산 진흥구역 예정지 일대 옛길체계 분석

##### (2) 옛길에 대한 지도 기록

- 「지적원도(地籍原圖)」: 1919년 조선총독부 육지측량부의 토지조사사업을 위해 제작한 지도
  - 1914년부터 평판측량방법으로 제작
  - 1:25,000 지형도 11도엽
  - 경위도 및 위치 파악 가능, 도로의 크기와 기능 구분 표기
  - 일등도로, 이등도로, 달로(達路), 연로(聯路)
  - 간로(間路), 소로(小路)로 구분



〈조선총독부 육지측량지도〉

## II. 건축자산 진흥구역 예정지의 현황조사 및 분석

### 2.1 진흥구역 예정지 내 문헌조사

#### 1) 역사적 고증을 통한 건축자산 진흥구역 예정지 일대 옛길체계 분석

##### (3) 고증을 통해 복원된 옛길의 체계

- 고문헌 지도와 1919년 지도상에 파악된 옛길체계의 내용을 보다 세밀하게 분석하기 위해 1914년 지적도 분석을 통해 파악된 상세한 옛길을 현대지도에 표기한 결과 동문 밖 옛길의 세부 옛길 관계성을 파악할 수 있었음.
- 특히 건축자산 진흥구역 예정지 일대의 동문 밖 옛길의 일부인 구중길, 두맹이골목 등의 옛길을 명확히 파악.



## II. 건축자산 진흥구역 예정지의 현황조사 및 분석

### 2.1 진흥구역 예정지 내 문헌조사

#### 1) 역사적 고증을 통한 건축자산 진흥구역 예정지 일대 옛길체계 분석

##### (4) 문헌조사를 통한 건축자산 진흥구역 예정지의 주요가치

##### • 학술연구 측면

- 제주 읍성 내 옛길 관련 연구와 원도심 지역은 이미 여러 차례 추진된 이력이 있음.
- 〈제주성지 보존·관리 및 활용계획〉, 제주역사문화진흥원, 제주시, 2013
- 〈제주성 일대 옛길의 가치규명 및 보존활용을 위한 기본방향 연구〉, 강경희/김태일/박경훈/이윤형, 제주발전연구원 제주학연구센터, 2015

##### • 사업적 측면

- 제주 읍성 및 무근성 일대는 과거부터 도시재생사업을 비롯한 다양한 사업들이 추진되어 중복을 피하고, 최근 도시재생 활성화사업이 추진되고 있는 지역.

##### • 장소적 측면

- 제주 읍성의 동문은 육지부 연결의 중심이었던 조천포와 화북포, 3성의 하나인 정의현성(성읍)을 오가던 사람들의 중심적인 공간.
- 1950년대 초 한국전쟁 피난민 정착, 이후 1970년 중반에 걸쳐 자연스럽게 마을 형성.

## II. 건축자산 진흥구역 예정지의 현황조사 및 분석

### 2.1 진흥구역 예정지 내 문헌조사

#### 2) 마을지 조사

##### (1) 건입동 (진흥구역 예정지 A구역) 지 中 中

- 건입동은 제주시 동 지역의 구 시가지 동쪽 외곽에 위치하고 있으며 건입동 중심으로 보면, 동쪽에는 화북동과 삼양동이, 서쪽에는 일도일동과 삼도이동이 자리잡고 있고, 남쪽에는 일도이동과 이도이동이, 그리고 북쪽에는 남해 바다와 접하고 있다.
- 산지천 하류구간인 일도일동 동문교에서 건입동 용진교 구간까지는 1966년 10월부터 1996년 2월까지 약 30년 동안 복개되어 주상복합지구로 이용되어 왔다.
- 건입동 마을의 형성은 동쪽 일대의 '동척의', 서쪽 일대의 '서척의', 제주동초등학교 동북쪽 일대의 '동대머들', 지장깍 동산 산 위쪽 부근의 '인무정가름', 일제강점기에 일본인들의 가옥이 많이 분포하던 '사택의', 화북동과 경계를 이루는 부근의 고오니모르, 현재 동사무소 부근의 '공덕동산', 복신미루이 자리잡고있는 '미력밭', 지장깍물과 내각을 중심으로 한 '지장깍물', 산짓내 서쪽 서부두 부근의 '해짚밭', 앞둔지 및 '줄락코지', 금산물이 있는 '금산물', 과거에 주정공장과 해운국 및 수상파출소가 있던 '숫탕' 또는 '해운국' 동네 등 여러 개의 작은 자연마을들이 모여 형성된 마을
- 여러 고문헌과 고지도의 근거에 의존할 때, 오늘날의 제주시에 건입 마을이 형성된 것은 상당히 오래 전의 일로 평가할 수 있다.
- 기원을 전후한 시기에 탄생한 탐라국의 형성 초기부터 오늘날의 제주시 해안지역과 산지천 등의 주변지역에는 사람들의 집 단적인 공동생활을 했을 가능성이 아주 높은 지역으로 평가할 수 있다. 이와 같은 배경은 일제강점기인 1928년 제주항의 방파제 공사 도중에 출토된 한대화패와 청동거울 유물이 출토된 사실로도 입증되고 있다.

## II. 건축자산 진흥구역 예정지의 현황조사 및 분석

### 2.1 진흥구역 예정지 내 문헌조사

#### 2)마을지 조사

##### (2) 일도동 (진흥구역 예정지 B,C구역) 지 중 中

- 이곳은 태고시 고(高) · 양(梁) · 부(夫) 삼신중 하나인 고을나의 거소로서, 당시 제일도(第一徒)를 일도(一徒)라 칭하여 왔다.
- 광복 이후 1945년 11월 1일 일도를 제주읍 일도리 1구 · 2구로 분할하였으나, 합병과 재분할 등을 거쳐 1979년 5월 23일 일도이동으로 분동, 지금의 행정동으로 변천되었다.
- 제주읍성의 동문은 제주성 정면을 관통하는 간선도로가 지나는 곳으로, 중요한 보급로이자 교통로였다. 제주도는 인적 왕래를 비롯하여 각종 물자의 보급이 육지와 해로로 연결될 수 밖에 없었고, 해로의 주 교통향이 당시의 화북포와 조천포였다.
- 제주읍성의 동문은 제주성 정면을 관통하는 간선도로가 지나는 곳으로, 중요한 보급로이자 교통로였다. 제주도는 인적 왕래를 비롯하여 각종 물자의 보급이 육지와 해로로 연결될 수 밖에 없었고, 해로의 주 교통향이 당시의 화북포와 조천포였다.
- '동문고을' 농로 개설사업
  - 1950년대의 제주시 주변 생활구조는 대부분 농경생산 → 우마차(牛馬車)와 손수레가 주된 운반수단 → 당시 동사무소의 과제 '농로의 개설'
  - 당시 일도이동 동민 입주가구는 증대되고 동문로 남쪽 지대에 농경지를 이용하기 위해서는 우마차의 왕래에 자장이 없을 정도의 농로를 개통하는 것이 소망이었음.
  - 이것이 일도이동 개발의 첫걸음이 되어 동문로 간선을 기점으로 다음의 농로개척이 동민의 노력 봉사와 자력에 의해 순수하게 이뤄졌다.
  - 구중길 : 1959년 문흥태 동장에 의해서 거뱅이 동산에서 복지물 동산까지 개통시킴.

## II. 건축자산 진흥구역 예정지의 현황조사 및 분석

### 2.1 진흥구역 예정지 내 문헌조사

#### 2)마을지 조사

##### (3) 지역주민 인터뷰 中

- (사)질토래비 문영택 이사장의 일도동 및 제주 원도심에 대한 강의
- 동문 밖 일도이동과 건입동 지역의 변화 및 1967년부터의 옛길 변화 분석



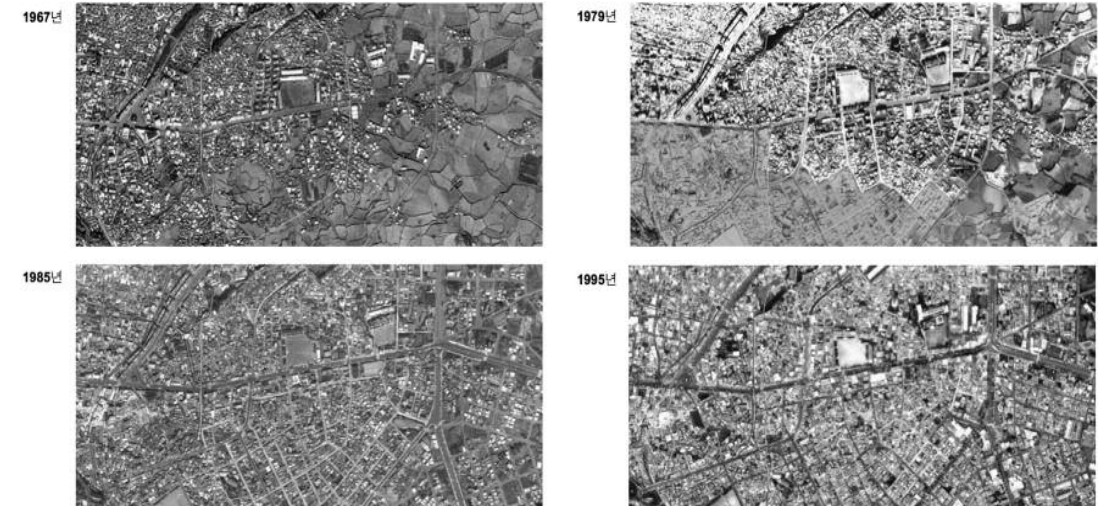
## II. 건축자산 진흥구역 예정지의 현황조사 및 분석

(auri) 건축공간연구원  
Architecture & Urban Research Institute

### 2.2 진흥구역 예정지 내 공간구조 변화 분석

#### 1)동문 밖 주변 주거지 시기와 형성과정

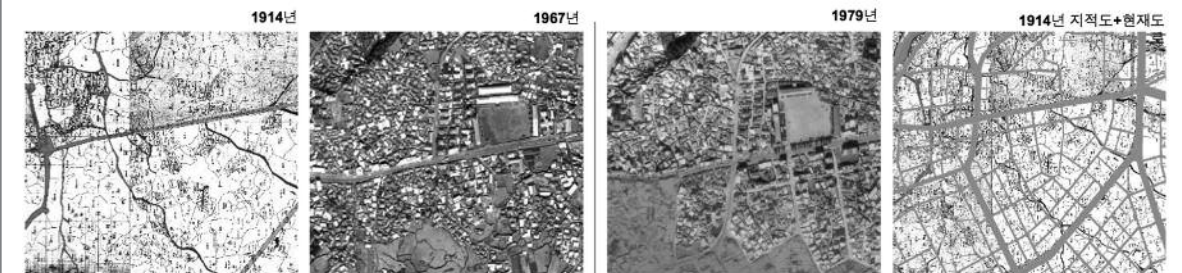
##### (1) 연도별 항공사진으로 보는 진흥구역의 생활공간변화



## II. 건축자산 진흥구역 예정지의 현황조사 및 분석

### 2.2 진흥구역 예정지 내 공간구조 변화 분석

#### 2)도로체계 및 생활공간변화



도시계획에 의한 격자형 도로체계 전의 길을 대상으로 함



## II. 건축자산 진흥구역 예정지의 현황조사 및 분석

### 2.2 진흥구역 예정지 내 공간구조 변화 분석

#### 3) 동문 밖 주변 주거지 시기와 형성과정

- (1) 해방 직후인 1946년까지는 동문 밖 대상지 주변에는 마을이 형성되지 않은 상태였던 것으로 파악됨.
- (2) 1950년대 중반에 들어서면서 본격적인 주거지가 형성되기 시작하였고 1960년대말까지 유지되어 온 것으로 보임.
- (3) 이후 1970년대 초에 현재와 같은 주거지로 완성된 것으로 파악됨.

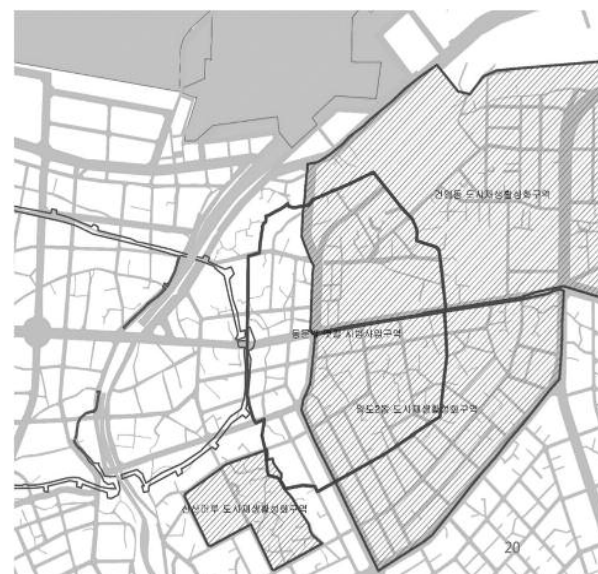


## II. 건축자산 진흥구역 예정지의 현황조사 및 분석

### 2.3 진흥구역 예정지 내 관련사업

#### 2) 진흥구역 예정지 내 건축자산 관련 주요 현안 및 정책 현황

- (1) 예정지내 추진되고 있는 관련사업은 도시재생활성화 사업과 동문 밖 옛길 시범사업임.
- (2) 도시재생활성화사업은 신산마루 도시재생활성화사업, 건입동 도시재생활성화사업, 일도2동 도시재생활성화 사업이 추진되고 있거나 완료된 상태임.
- (3) 제주특별자치도 조례에 의해 추진되는 동문 밖 옛길 시범사업은 현재 주민참여형식으로 정주환경정비와 연계한 옛길활용 시범사업 기본계획 및 실시계획을 수립하는 단계에 있음.



## III. 건축자산 진흥구역 결정

### 3.1 진흥구역의 결정을 위한 주요가치

### 3.2 진흥구역 결정 및 결정도

## III. 건축자산 진흥구역 결정

### 3.1 진흥구역의 결정을 위한 주요가치

#### 1) 진흥구역 결정의 프로세스

##### (1) STEP.1

건축진흥구역 예정지를 중심으로 진행된 조사 및 분석 결과를 토대로 원형성, 시대성, 건축자산의 가치를 기준으로 진흥구역 결정을 진행함.

##### (2) STEP.2

구역결정은 관리계획 적용의 효율성 시행의 용이성 관련사업 (도시재생활성화사업, 옛길시범사업) 과의 연계성을 고려하여 최종 결정함.



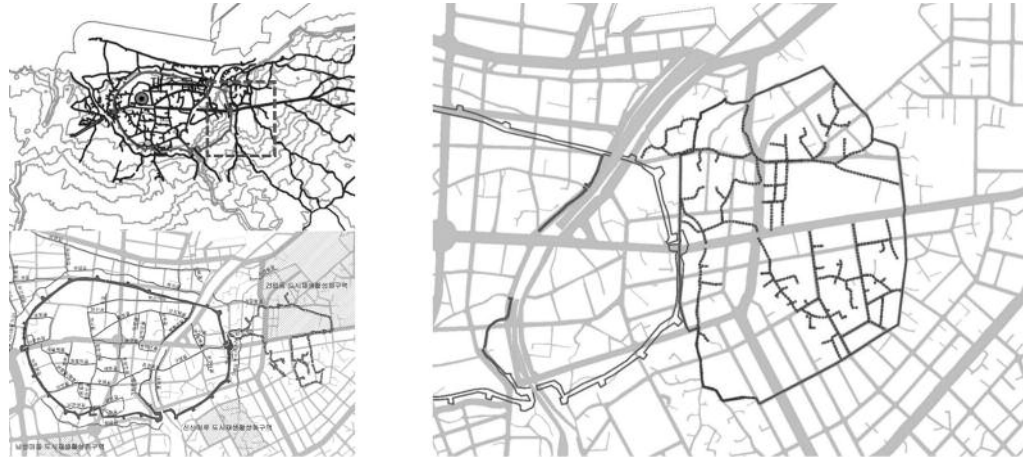
### Ⅲ. 건축자산 진흥구역 결정

#### 3.1 진흥구역의 결정을 위한 주요가치

##### 2)프로세스 : STEP.1

###### (1) 원형성

- 진흥구역예정지 내에는 옛길인 두메이길, 구중길을 비롯하여 마을이 형성되면서 자연스럽게 형성된 크고 작은 올레가 존재함.
- 또한 옛길 그 자체는 원형성을 유지하고 있음.
- 옛길의 원형성이 있기 때문에 제주특별자치도 문화정책과에서는 2020년 옛길 조성 및 활용을 위한 기본계획을 수립하였음.



### Ⅲ. 건축자산 진흥구역 결정

#### 3.1 진흥구역의 결정을 위한 주요가치

##### 2)프로세스 : STEP.1

###### (1) 시대성

- 대상지내 동문 밖 인근에는 1980년대와 1990년대 건축물이 넓게 분포하고 있음.
- 반면 두메이 지역에는 1970년대 건축물이 넓게 분포하고 있고 1950년대, 1960년대 건축물도 부분적으로 분포하고 있음.
- 1970년대 건축물을 추출하여 지역적 분포를 살펴본 결과, 밀집형태를 보이고 있음.
- 밀집도가 높은 다른 지역의 경우, 토지구획사업을 통해 인위적인 개발이 이루어진 반면 진흥구역예정지내 1970년대 건축물은 자연스럽게 형성 되면서 마을을 구성한 것이 특징.
- 단독주택이 넓게 분포하고 있는 특성상 건축물층수도 대부분 1층 및 2층이 많음.
- 주 간선도로변에는 3,4층 이상 건축물이 집중되어 있음.



〈간배율 현황〉

〈용적률 현황〉

〈층수 분포 현황〉

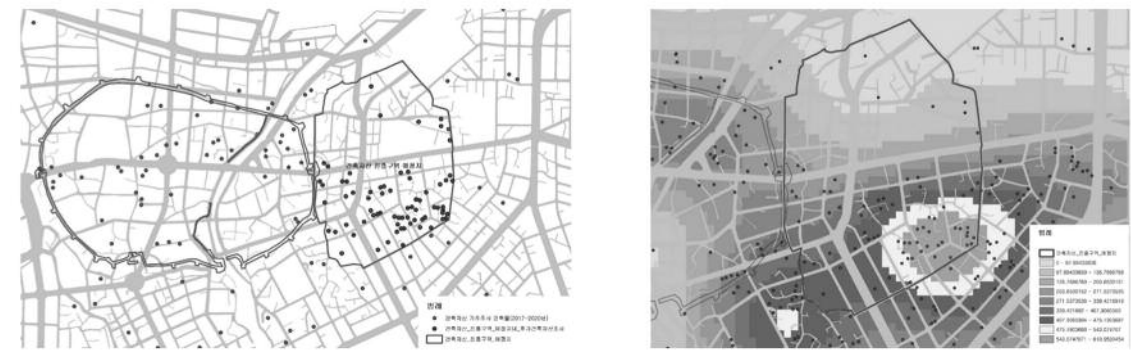
### Ⅲ. 건축자산 진흥구역 결정

#### 3.1 진흥구역의 결정을 위한 주요가치

##### 2)프로세스 : STEP.1

###### (3) 건축자산가치

- 2017년~2020년 진행되었던 건축자산 기초조사 방법론을 활용하여 건축자산 진흥구역 예정지를 대상으로 추가조사를 실시.
- 약 70건의 추가 건축자산을 파악함.
- 2017년~2020년 진행되었던 건축자산 기초조사 건축물과 예정지내 추가 조사된 건축물을 대상으로 밀도분석을 실시함.
- 밀도분석 결과, 동문밖 옛길 시범사업의 C구역에 특정지역 밀도가 높은 것으로 나타남.



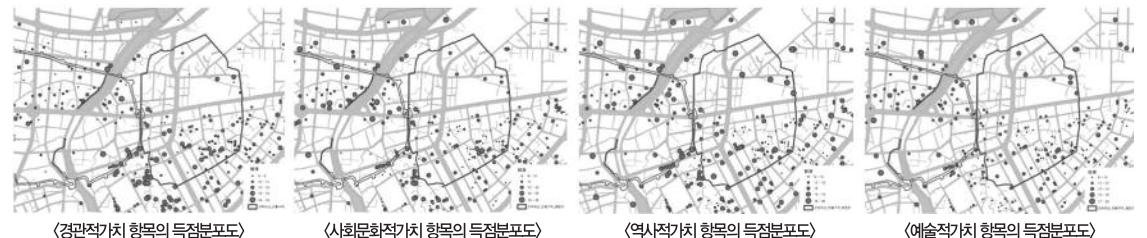
### Ⅲ. 건축자산 진흥구역 결정

#### 3.1 진흥구역의 결정을 위한 주요가치

##### 2)프로세스 : STEP.1

###### (3) 건축자산가치

- 경관가치
  - 득점분포를 보면 진흥구역 예정지에 인접한 신산마루 도시재생활성화구역에 높은 득점의 군집적 분포를 보이고 있음.
  - 예정지내의 경우 C구역을 중심으로 14-15점의 비교적 높은 득점분포를 보임. 특히 옛길 주변을 따라 비교적 높은 득점분포를 나타냄.
  - 특히 다른 가치항목과 비교하여 볼 때, 예정지 C구역이 경관적 가치와 역사적 가치가 높아 마을형성과 건축물의 시대성과 옛길의 원형성이 일정부분 반영된 것으로 보임.
- 사회문화적가치
  - 진흥구역 예정지내 16-19점의 높은 득점 분포를 보임.
- 역사적가치
  - 진흥구역 예정지내 C구역에 높은 득점분포를 보임. 특히 옛길을 따라 마을이 형성되면서 형성된 도시 올레 주변에 다소 높은 득점을 보이는 것이 특징임.
- 예술적가치
  - 다른 항목의 가치에 비해 예술적 가치 득점분포는 낮게 나타남.



〈경관가치 항목의 득점분포도〉

〈사회문화적가치 항목의 득점분포도〉

〈역사적가치 항목의 득점분포도〉

〈예술적가치 항목의 득점분포도〉



### Ⅲ. 건축자산 진흥구역 결정

#### 3.1 진흥구역의 결정을 위한 주요가치

##### 3)진흥구역 설정 가치

###### (1) 건축자산 진흥구역 설정 필요성

- 일정지역내 역사적 문화적 가치를 면적으로 오랫동안 유지하면서 정주환경을 개선하기 위함
- 개별적 사업보다는 지역내 관련사업과의 유기적인 협조관계를 통해 사업추진의 효율성과 사업성과의 극대화를 유도할 필요가 있음.
- 이러한 작업 과정을 통해 궁극적으로는 도시 및 건축의 지역성, 문화성을 높이고 삶의 질을 높이는 생산적 수단으로 활용한 필요가 있음.

###### (2) 건축자산 진흥구역 설정 가치

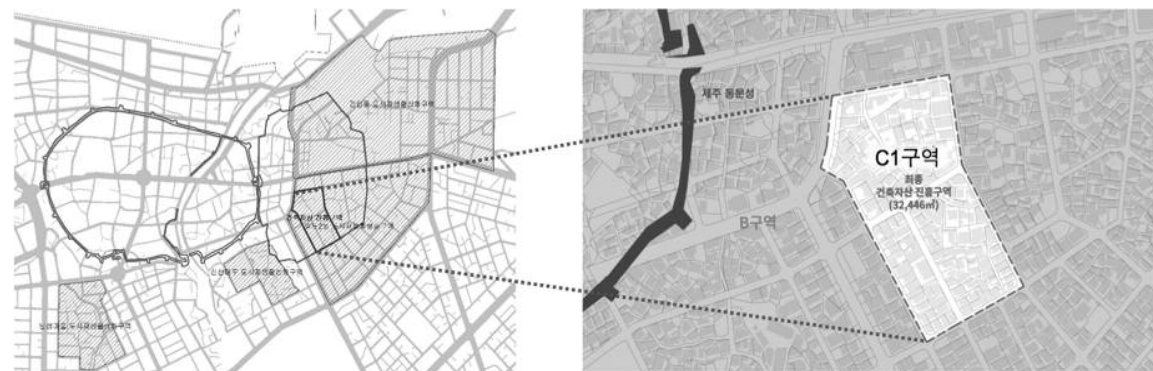
- 마을형성과 건축물의 시대성
  - 오래된 도시 원도상에 인접해 있으나 대부분의 사업이 원도심내에 집중되어 추진되어 옴으로서 상대적으로 동문 밖 지역은 소외되어 왔음.
  - 주거지형상이 50,60년정도이지만 근대건축물이 밀집되어 있는 주거공간으로서 의미가 있음.
  - 특히 제주읍성의 3개문중 역사적 의미가 큰 동문에 인접하고 있다는 역사공간으로서의 장소적 가치도 큼
  - 연도별 건축물 분포를 보면 1950년대-1970년대에 걸쳐 비교적 고르게 분포하고 있음.
- 옛길의 원형성
  - 과거와 근대 주거지 형성과정에서 자연스럽게 조성된 옛길이 원형을 그대로 유지되며 일상생활공간에 존재하고 있음.

### Ⅲ. 건축자산 진흥구역 결정

#### 3.2 진흥구역 결정 및 결정도

##### 1)진흥구역 결정

- (1) STEP.1 : 건축자산 진흥구역 예정지 내 마을 형성과 건축물의 시대성, 옛길의 원형성, 그리고 건축자산 추가조사 및 밀도 분석을 토대로 종합적 분석한 결과, C구역을 중심으로 건축자산 진흥구역을 검토
- (2) STEP.2 : C구역중 진흥구역 관리계획의 효율성, 용이성, 연계성을 고려하여 구종길을 포함하는 블록C1 지역을 최종 건축자산 진흥구역을 결정하였음

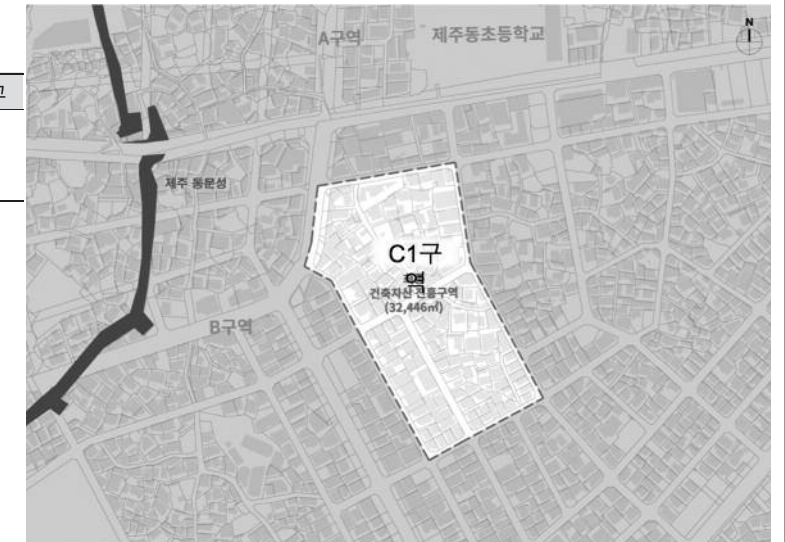


### Ⅲ. 건축자산 진흥구역 결정

#### 3.2 진흥구역 결정 및 결정도

##### 2)진흥구역 결정도

구역명칭	위치	면적(㎡)	비고
동문 밖 건축자산 진흥구역 (산설)	제주시 일도이동 일대	32,446	



### Ⅳ. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

#### 4.1 진흥구역 내 심층조사

#### 4.2 조사결과 분석

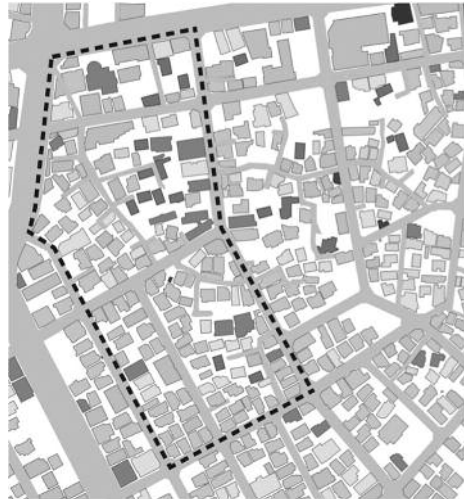
## Ⅳ. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

### 4.1 진흥구역 내 심층조사

#### 1) 건축자산 건축물

##### (1) 건축자산 건축물 전수조사 및 기초조사표 작성

##### • 건축물 현황



연도별 건축물	개수
1950년대	9개
1960년대	17개
1970년대	79개
1980년대	13개
1990년~2021년	34개
총합	152개

## Ⅳ. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

### 4.1 진흥구역 내 심층조사

#### 1) 건축자산 건축물

##### (1) 건축자산 건축물 전수조사 및 기초조사표 작성

##### • 20개 선정

구분	종류	번호	주소	점수
전통가옥	전통가옥	①	일도이동 995-5	59
		②	일도이동 995-46	66
		③	일도이동 995-14	56
		④	일도이동 1007-18	59
		⑤	일도이동 995-63	56
	근대건축	⑥	일도이동 995-59	60
		⑦	일도이동 995-56	62
		⑧	일도이동 995-50	56
		⑨	일도이동 995-11	61
		⑩	일도이동 995-9	56
		⑪	일도이동 995-8	60
		⑫	일도이동 1022-2	58
		⑬	일도이동 1007-49	56
		⑭	일도이동 1007-35	56
		⑮	일도이동 1007-36	56
		⑯	일도이동 1007-43	56
		⑰	일도이동 1007-4	57
		⑱	일도이동 1007-5	57
		⑲	일도이동 1007-7	58
		⑳	일도이동 1007-12	57



## Ⅳ. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

### 4.1 진흥구역 내 심층조사

#### 1) 건축자산 건축물

##### (1) 건축자산 건축물 전수조사 및 기초조사표 작성

##### • 기초조사표 작성(전수조사)

구분	종류	번호	주소	점수
전통가옥	전통가옥	①	일도이동 995-5	59
		②	일도이동 995-46	66
		③	일도이동 995-14	56
		④	일도이동 1007-18	59
		⑤	일도이동 995-63	56
	근대건축	⑥	일도이동 995-59	60
		⑦	일도이동 995-56	62
		⑧	일도이동 995-50	56
		⑨	일도이동 995-11	61
		⑩	일도이동 995-9	56
		⑪	일도이동 995-8	60
		⑫	일도이동 1022-2	58
		⑬	일도이동 1007-49	56
		⑭	일도이동 1007-35	56
		⑮	일도이동 1007-36	56
		⑯	일도이동 1007-43	56
		⑰	일도이동 1007-4	57
		⑱	일도이동 1007-5	57
		⑲	일도이동 1007-7	58
		⑳	일도이동 1007-12	57

## Ⅳ. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

### 4.1 진흥구역 내 심층조사

#### 1) 건축자산 건축물

##### (2) 건축자산 건축물 심층조사

##### • 세부점검표 사례(50년대)

구분	종류	번호	주소	점수
전통가옥	전통가옥	①	일도이동 995-5	59
		②	일도이동 995-46	66
		③	일도이동 995-14	56
		④	일도이동 1007-18	59
		⑤	일도이동 995-63	56
	근대건축	⑥	일도이동 995-59	60
		⑦	일도이동 995-56	62
		⑧	일도이동 995-50	56
		⑨	일도이동 995-11	61
		⑩	일도이동 995-9	56
		⑪	일도이동 995-8	60
		⑫	일도이동 1022-2	58
		⑬	일도이동 1007-49	56
		⑭	일도이동 1007-35	56
		⑮	일도이동 1007-36	56
		⑯	일도이동 1007-43	56
		⑰	일도이동 1007-4	57
		⑱	일도이동 1007-5	57
		⑲	일도이동 1007-7	58
		⑳	일도이동 1007-12	57



#### Ⅳ. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

#### 4.1 진흥구역 내 심층조사

### 1)건축자산 건축물

## (2) 건축자산 건축물 심층조사

- 세부점검표 사례(60년대)

[illegible]

#### Ⅳ. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

#### 4.1 진흥구역 내 심층조사

### 1)건축자산 건축물

## (2) 건축자산 건축물 심층조사

- 세부점검표 사례(70년대)

[illegible]

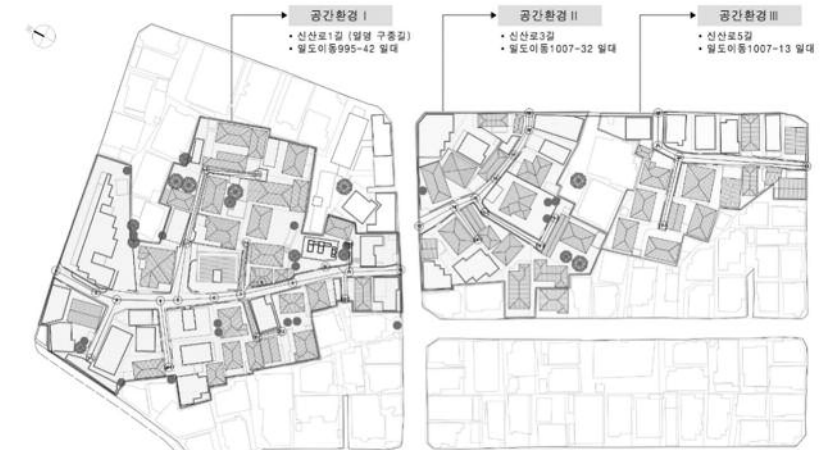
#### IV. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

#### 4.1 진흥구역 내 심층조사

## 2)건축자산 공간환경

- (1) **공간환경 선정** : 동문밖에서 봉개지역으로 연계하는 주요도로로서 제주특별자치도 「제주 옛길 조성 및 관리지원 종합계획」 상의 옛길을 공간환경으로 선정함.

- **공헌환경Ⅰ** : 일명 '구죽길'로서 진흥구역내에서 가장 오래된 1950년부터 현대까지 주거지를 형성하고 있음.
- **공헌환경Ⅱ** : 구죽길이었으나 1970년대 격자형 구획정리에 의해 파편화되어 별도의 커뮤니티가 형성됨.
- **공헌환경Ⅲ** : 구죽길이었으나 1970년대 구획정리에 의해 올레가 남아있고 60년대 건축물이 군집되어 있음.



#### IV. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

#### 4.1 진흥구역 내 심층조사

## 2)건축자산 공간환경

## (2) 공간환경 | 심층조사

- 신산로1길(일명 구종길)
- 일도이동995-42 일대



## 공간환경 |

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 1. 길의 구조            | ..... 건물래 1개 + 작은올래 7개                   |
| 2. 길의 너비(W) / 길이(L) | ..... 건물래 : W=6M, L= 120M / 작은올래 : W=3M  |
| 3. 바닥 포장            | ..... 아스콘 포장                             |
| 4. 담장               | ..... 돌담, 시멘트블록, 벽돌 등 다양하게 어우러짐          |
| 5. 파사드              | ..... 타일과 벽돌이 많이 사용됨                     |
| 6. 지붕 / 형태          | ..... 슬레이트와 기와 많이 사용되며 하부에 수평성이 강조됨      |
| 7. 준공연도             | ..... 1950, 60, 70, 80, 90년대 건물이 다양하게 분포 |

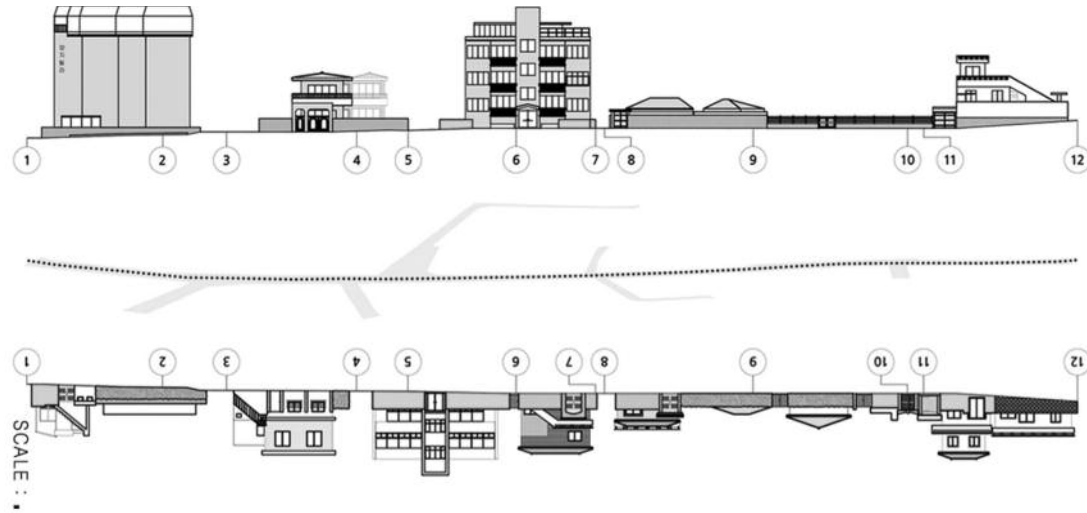


## IV. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

### 4.1 진흥구역 내 심층조사

#### 2) 건축자산 공간환경

##### (2) 공간환경 I 심층조사



## IV. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

### 4.1 진흥구역 내 심층조사

#### 2) 건축자산 공간환경

##### (3) 공간환경 II 심층조사

• 신산로3길  
• 일도이동1007-32 일대



##### 공간환경 II

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 1. 길의 구조            | ..... 건물에 1개 + 작은올래 2개                 |
| 2. 길의 너비(W) / 길이(L) | ..... 건물에 : W=4M, L= 56M / 작은올래 : W=3M |
| 3. 바닥 포장            | ..... 아스콘 포장                           |
| 4. 담장               | ..... 돌담, 시멘트 블록 등으로 어우러짐              |
| 5. 파사드              | ..... 페인트 마감과 돌담을 외벽으로 사용됨             |
| 6. 지붕 / 형태          | ..... 슬레이트지붕이 많이 사용됨                   |
| 7. 준공연도             | ..... 1960,70년대 건물이 분포                 |

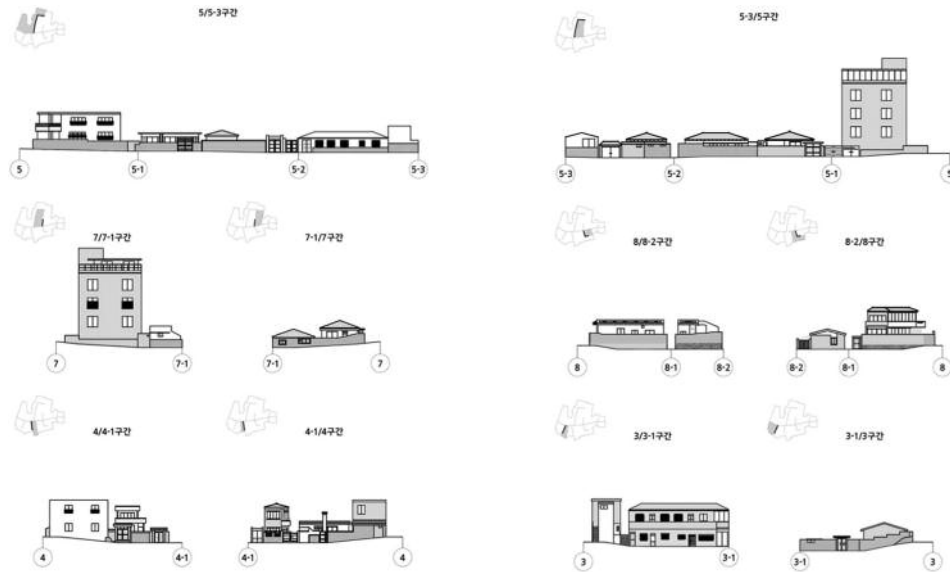


## IV. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

### 4.1 진흥구역 내 심층조사

#### 2) 건축자산 공간환경

##### (2) 공간환경 I 심층조사

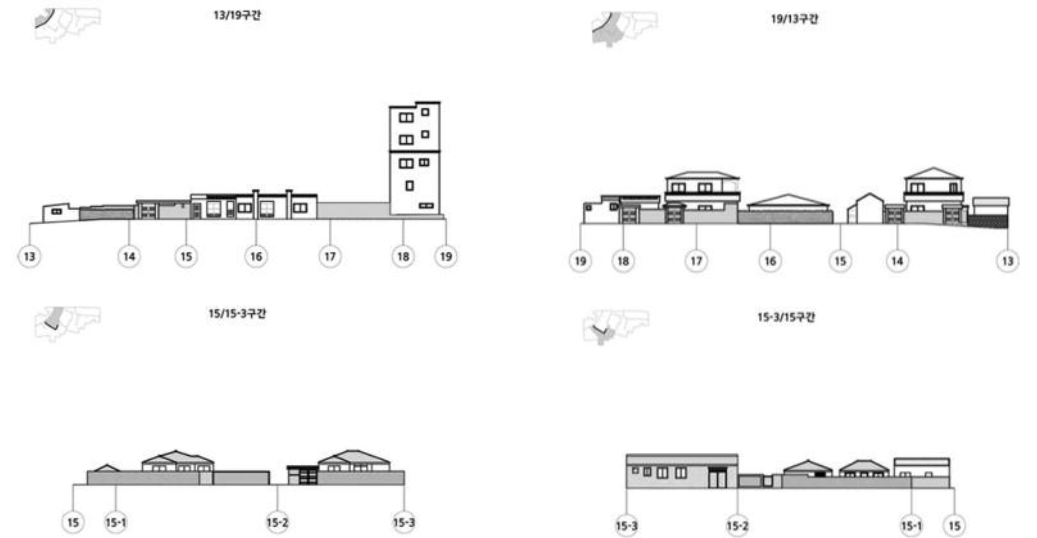


## IV. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

### 4.1 진흥구역 내 심층조사

#### 2) 건축자산 공간환경

##### (3) 공간환경 II 심층조사





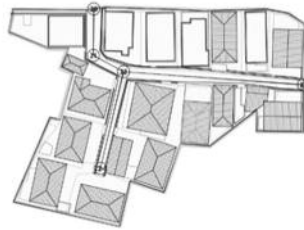
## IV. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

### 4.1 진흥구역 내 심층조사

#### 2) 건축자산 공간환경

##### (4) 공간환경 III 심층조사

- 신산로5길
- 일도이동1007~13 일대



#### 공간환경 III

1. 길의 구조 ..... 건물려 1개 + 작은올려 1개
2. 길의 너비(W) / 길이(L) ..... 건물려 : W=4M, L= 35M / 작은올려 : W=3M
3. 바닥 포장 ..... 아스콘 포장
4. 담장 ..... 돌담, 시멘트 블록 등으로 어우러짐
5. 파사드 ..... 블록과 돌담을 외벽으로 사용됨
6. 지붕 / 형태 ..... 평지붕이 두껍게 난간벽을 이뤄 수평성을 강조함
7. 준공연도 ..... 1950,60,70,80,90년대 건물이 다양하게 분포



## IV. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

### 4.1 진흥구역 내 심층조사

#### 2) 건축자산 공간환경

##### (4) 공간환경 III 심층조사



20/23구간



23/20구간



22/22-1구간



22-1/22구간



## IV. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

### 4.2 조사결과 분석

#### 1) 건축자산 건축물 심층조사 분석

##### (3) 배치

- 진흥구역내 도시조직은 70년대 이전에 형성되어 공통적으로 주차계획이 없음.
- 도로에 접한 외부 공간에 화장실 부속동이 관찰됨.
- 옛길에 접한 건물은 70년대 이전에 형성된 필지의 형태를 그대로 유지하고 있음.
- 옛길에 접한 50~60년대 건물들이 낮은 건폐율과 작은 마당이 형성된 경우가 많음.



## IV. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

### 4.2 조사결과 분석

#### 1) 건축자산 건축물 심층조사 분석

##### (2) 재료

- 50~60년대 목구조 건축물
  - 축담 상부와 서까래부분 목구조의 노출
  - 목구조 보호용 현무암 축담과 시멘트 매지
  - 시멘트기와, 슬레이트, 금속기와 등 지붕재료는 상대적으로 다양하며 보존가치가 낮음
  - 담장은 현무암 자연석 쌓기위 시멘트 바를 마감이 남아있음
- 70년대 건축물
  - 수평형태의 지붕과 난간 등에 공통적으로 노출콘크리트위 페인트마감이 주재료로 사용됨
  - 수직 장식벽, 기둥, 골목(연탄 구들옹)의 재료는 특징적인 갈색 모자이크타일이 공통적으로 사용됨
  - 초기에 사용된 것으로 보이는 비름벽 문양내기과 상대적으로 후기에 쓰이는 석재 및 벽돌재료가 부재료로 사용됨
  - 담장의 재료는 현무암 자연석 쌓기, 붉은 벽돌, 블록벽위 시멘트 미장 및 페인트 등 다양함



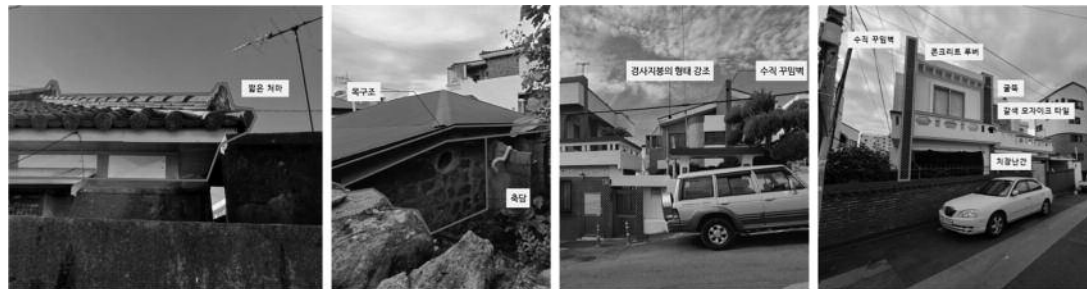
## IV. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

### 1)건축자산 건축물 심층조사 분석

#### 3)형태

##### (4) 공간환경 III 심층조사

- 50~60년대 목구조 건축물
  - 짧은 처마와 경사지붕
  - 축담의 사용
- 70년대 건축물
  - 현장 PC로 난간살을 만들어 조형성을 강조한 평지붕 및 콘크리트 차장난간
  - 경사지붕도 형태를 강조하기 위해 지붕 슬래브의 끝단을 돌출하여 노출콘크리트 마감을 함
  - 장식용 콘크리트 루버 사용
  - 기둥, 수직 꾸밈벽, 굴뚝 등을 돌출하여 수직성을 강조
  - 본 건축물의 디자인 형태에 맞춘 대문



## IV. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

### 4.2 조사결과 분석

#### 1)건축자산 건축물 심층조사 분석

##### (4) 종합

- 진흥구역은 60년대 이전에 자연 발생적 옛 길과 도시조직이 생겨나고 그 이후 큰 도로의 계획과 도시의 확장에 따라 동일 재료와 구법의 건물들이 넓게 생겨난 지역이다.이후 경제의 중심이 신제주로 옮겨가며 60~70년대 건축물의 특징을 담고 있는 건축물의 원형이 잘 남아있는 지역이 되었다.
- 1979년 주차장법 시행 이전에 대부분의 건물이 지어졌기 때문에 대부분의 건물이 주차장이 없으며 오래된 건물일 수록 마당과 텃밭을 가지고 있으며 부속동으로 화장실을 가지고 있다.
- 60년대까지의 건축물은 시멘트의 주택도입이 늦어져 목재와 자연석을 이용한 축조가 주를 이루었고 70년대 콘크리트 건물이 보편화 되면서 노출콘크리트와 바름 벽 문양내기, 특징적으로 나타나는 갈색 모자이크 타일마감, 부분적 석재 마감이 전반적으로 사용되었다.
- 콘크리트의 조형성을 강조하는 형태적 특징으로 수평성을 강조한 내민 평지붕과 테라스 만들기, 난간의 차장용 PC 난간살 사용, 콘크리트 루버, 수직 벽체 등은 선정 건축물 이외에도 광범위하게 나타나는 지역적 특색이다.

## IV. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

### 4.2 조사결과 분석

#### 2)건축자산 공간환경 심층조사 분석

##### (1) 공간구조

- 시간성
  - 1914년 지적원도에 의하면 주요 옛길이며, 1950년대 이후 60년대는 구종길을 따라 주거지가 형성되어 있음
  - 1970년대에 격자형 구획정리에 의해 택지개발이 되면서 60년대의 주거가 70년대의 주거로 일부 치환되고, 택지가 채워지며 제주의 도시형 올레의 원형을 유지
  - 근대 제주시의 주거양상의 변화를 시간 지층이 드러나는 공간환경임
- 도시형 올레간의 위계 연결성
  - 구종길이 중심되어 큰 올레에 작은 올레가 연계되어 포도송이 구조가 유지되고 있음
  - 큰 올레에 6개의 작은 올레가 위계적으로 연계되며 작은 올레마다 막다른 도로구조에 따른 위요성에 인해 작은 커뮤니티를 형성하고 있음
- 건축물과의 접속방식
  - 도시형 올레에 면한 주거건축은 별도의 대문으로서 공간공간과의 경계를 명확히 하고 있음.
  - 이는 제주 전통마을이 '올레목'이라는 중간영역을 두어 공간적 경계를 이루는 방식과 상이한 도시형의 특성이라 할 수 있음



## IV. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

### 4.2 조사결과 분석

#### 2)건축자산 공간환경 심층조사 분석

##### (2) 재료

- 파사드 / 담장
  - 길의 공간환경을 구성하는데 휴먼스케일에서 체감되는 양측면 담장이나 건축물의 파사드는 매우 중요한 요소임.
  - 길의 접속되는 건축물의 용도가 대부분 주거로서 담장이 공간을 위요하고 있으며, 신축(재축)된 건축물은 공동주거형으로 담장이 소거됨으로써 위요의 연속성을 저감시키는 원인이 됨.
  - 재질은 돌담, 벽돌, 시멘트블럭 등 다양하나 이는 시간지층을 드러내는 요소임, 따라서 벽화 등의 저해요소를 소거하여 원 재질의 유지 보수가 필요함.
- 바닥
  - 공간환경이 '길'인 경우 바닥재질의 연속성으로 경계와 의미를 인지할 수 있음.
  - 현재 바닥의 재질은 아스콘이 주요재료임. 구종길은 차량의 통행이 가능하며, 두맹이 골목 특화사업으로 연속성을 확보하기 위한 페인팅이 도색되어 있음
  - 길의 역사성과 연속성을 확보하기위한 재질의 보완이 절대적인 상황임.





## Ⅳ. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

### 4.2 조사결과 분석

#### 2) 건축자산 공간환경 심층조사 분석

##### (3) 스케일

- 공간환경이 ‘길’인 경우 길의 너비와 양쪽 담장의 높이 그리고 길에서 체감되는 스케일감이 매우 중요한 요소임.
- 큰 올레는 6M내외, 작은 올레는 3M내외의 폭으로 되어있으며 양쪽 담장의 높이는 2M내외임. 작은 올레인 경우 건축행위에 의해 폭원 4M를 확보하는 건축법의 적용으로 스케일감이 훼손될 여지가 큼.
- 따라서, 공간환경을 유지하기 위한 특례조항의 제도적 보완이 요구된다. 향후 도시재생활성화지역 선정 시 지구단위계획으로 건축자산 공간환경으로서 길이 스케일을 유지할 수 있어야 한다.



## Ⅳ. 건축자산 진흥구역 심층조사 및 분석

### 4.2 조사결과 분석

#### 2) 건축자산 공간환경 심층조사 분석

##### (4) 종합

- 건축자산 진흥구역 내 건축자산 공간환경으로서 구중길 일대는 제주읍성 동문 밖 주요 옛길로서 역사성이 있음
- 구한말, 일제강점기, 한국전쟁 및 근대화의 역사속에서 주거지로 형성 된 도심형 올레로서 시간 지층이 고스란히 담겨있는 건축자산임
- 현 시점에서도 여전히 지역주민의 일상이 이루어지는 공간으로서, 지역 커뮤니티를 회복할 수 있는 장소로서의 잠재성이 있음
- 이러한 공간환경을 건축자산으로서 보존, 유지, 활용하기 위해 산재해 있는 제도적 문제점을 도출하고 보완, 해소, 방향,모색이 필요함

## V. 건축자산 진흥구역 관리계획 및 지원사업

### 5.1 진흥구역 관리계획의 기본방향 및 원칙

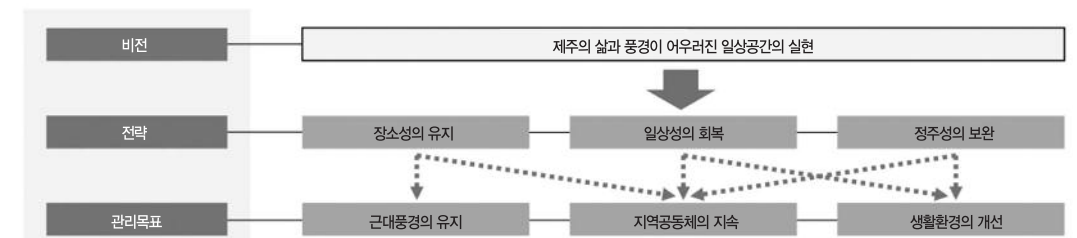
### 5.2 진흥구역 관리계획의 구상 및 지침

### 5.3 지원사업

## V. 건축자산 진흥구역 관리계획 및 지원사업

### 5.1 진흥구역 관리계획의 기본방향 및 원칙

#### 1) 비전 및 전략



#### 2) 관리목표와 방향

- (1) 비전과 전략에 근거하여 관리목표는 1950년대-1970년대 근대풍경과 옛길이 연출하는 근대풍경이 유지될수 있도록 함.
- (2) 또한 오랜 시간의 축척을 통해 형성된 지역의 정체성, 공동체적 의식이 지속되고 나아가 생활환경 개선을 통해 일상성을 회복하고 정주성을 보완할 수 있도록 함.

## V. 건축자산 진흥구역 관리계획 및 지원사업

### 5.1 진흥구역 관리계획의 기본방향 및 원칙

#### 3) 기본원칙

비전	
원칙.1	진흥구역 관리계획 목적에 맞도록 훼손방지, 유지를 통해 지역경관중심으로 관리한다.
원칙.2	세부관리계획에 근거하여 맞게 대문,지붕, 벽체, 창호, 돌담을 개별 건축자산의 원형성을 유지한다.
원칙.3	진흥구역 및 주변의 스케일(규모)을 유지하여 경관을 압도하는 행위를 피하도록 한다.
원칙.4	안전하고 쾌적한 정주성확보를 위해 보행환경 중심으로 생활환경을 개선한다.
원칙.5	오랫동안 유지되어 온 지역 공동체, 정체성 지속될 수 있도록 한다.
원칙.6	관리계획에 근거하여 시행하되 원칙적으로 지역주민의 협의를 통해 진행한다.

## V. 건축자산 진흥구역 관리계획 및 지원사업

### 5.2 진흥구역 관리계획의 구상 및 지침

#### 1) 건축자산 관리계획의 구상

##### (1) 건축물

- 도시 발전 과정의 시간적 적응이 드러나는 경관의 유지 및 보전
- 현대인의 생활을 담을 수 있는 건강한 건축자산
- 미래의 용도변경을 수용하면서 마을의 경관을 유지하는 방안 모색

##### (2) 공간환경

- 제주의 전형적인 도시형 올레로서 경관정체성의 유지, 보전, 강화 방안 마련(특례제도 모색)
- 주거환경 개선의 공적영역으로서 보행안정성 확보 및 셉티드디자인 고려
- 작은올레는 사적, 공적의 중간적 영역으로서 커뮤니티의 구심적 장소로 활용



## V. 건축자산 진흥구역 관리계획 및 지원사업

### 5.2 진흥구역 관리계획의 구상 및 지침

#### 2) 건축자산 관리계획의 지침

##### (1) 건축물

- 배치
  - 원형을 유지 할 수 있는 진입로, 대지안의 이격거리 완화
  - 공공주차장 설치를 통한 주차문제 해결
  - 외부 화장실 터를 활용한 환경 개선
- 재료
  - 기존 건축물의 재료유지를 위한 내단열 유도
  - 지붕 개량사업, 방수 지원사업을 통한 정주환경 개선
  - 현무암 돌담 마감의 유지
  - 70년대 건축물의 노출콘크리트 마감, 갈색 모자이크 타일, 바름벽 문양내기, 석재마감 유지

##### • 형태

- 60년대 이전: 목구조와 축담의 원형을 유지 · 보수 지원
- 70년대: 콘크리트 치장 부재, 수직 꾸밈벽의 원형을 유지
- 전신주 지중화 사업을 통한 경관의 개선
- 마을 건축가, 마을 목수 프로그램 지원

## V. 건축자산 진흥구역 관리계획 및 지원사업

### 5.2 진흥구역 관리계획의 구상 및 지침

#### 2) 건축자산 관리계획의 지침

##### (2) 공간환경

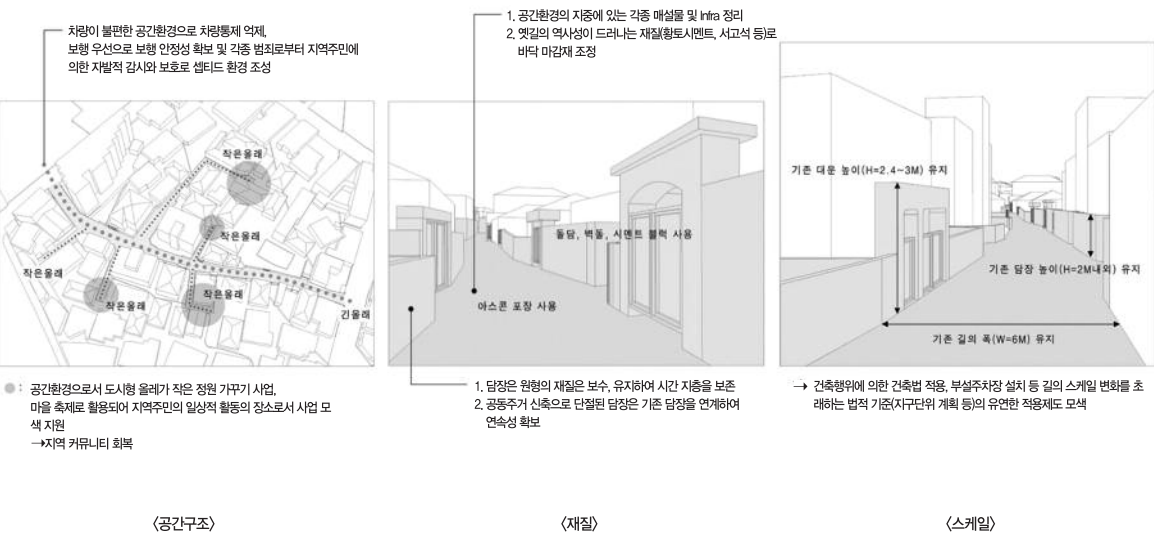
- 시간성을 유지, 개선 할 수 있는 관리지침
  - 공간환경의 지층에 있는 각종 매설물 및 Infra 정리
  - 옛길의 역사성이 드러나는 재질(황토시멘트, 사괴석 등)로 바닥 마감재 조정
  - 담장은 원형의 재질은 보수, 유지하여 시간 지층을 보존
  - 공동주거 신축으로 단절된 담장은 기존 담장을 재현하여 연속성 확보
- 스케일을 유지할 수 있는 관리지침
  - 기존의 길의 폭과 담장 높이를 유지
  - 건축행위에 의한 건축법 적용, 부설주차장 설치 등 길의 스케일 변화를 초래하는 법적 기준의 유연한 적용제도 모색 : 지구단위 계획 등
- 일상적 공간으로서 정주환경의 개선을 위한 관리지침
  - 공간환경으로서 도시형 올레가 지역주민의 일상적 활동의 장소로서 활용될 수 있는 사업 모색 지원 : 작은 정원 가꾸기 사업 등 마을축제
  - 이러한 활동에 의해 지역 커뮤니티의 회복
  - 차량이 불편한 공간환경으로 차량통행 억제, 보행 우선으로 보행 안정성 확보 및 각종범죄로부터 지역주민에 의한 자발적 감시와 보호로 셉티드 환경 조성



## V. 건축자산 진흥구역 관리계획 및 지원사업

### 5.1 진흥구역 관리계획의 기본방향 및 원칙

#### 3) 기본원칙



감사합니다.

## V. 건축자산 진흥구역 관리계획 및 지원사업

### 5.3 지원사업

#### 1) 재정적지원

- 재정적 지원은 수선 및 리모델링 지원에 초점을 둔 것으로 보조지원과 융자지원으로 구분
- 외관 개보수 같은 경우 우수경관, 공간환경 조성을 위해 보조 지원
- 거주자의 주거 환경 개선을 위한 내부 개보수일 경우 융자지원으로 차등 지원

#### 2) 인적지원

- 인적지원은 민·관·학 협력을 통해 설계 및 시공 분야 특수 교육 (예. 돌담 쌓기, 제주식 목구조 설계 및 시공)을 통해 인력을 양성
- 외관 개·보수에 대하여 설계 및 시공 분야에서 현장 지원

#### 3) 제도적 지원

- 제도적 지원은 도시재생활성화사업과 연계하여 특례에 준하는 적용을 받도록 지원
- 진흥구역내 생활자원을 위한 기반시설을 조성하는 등 기존법률에 근거하여 지원



## 제주특별자치도 건축자산 진흥 정책 추진 현황과 과제



### 발표 3

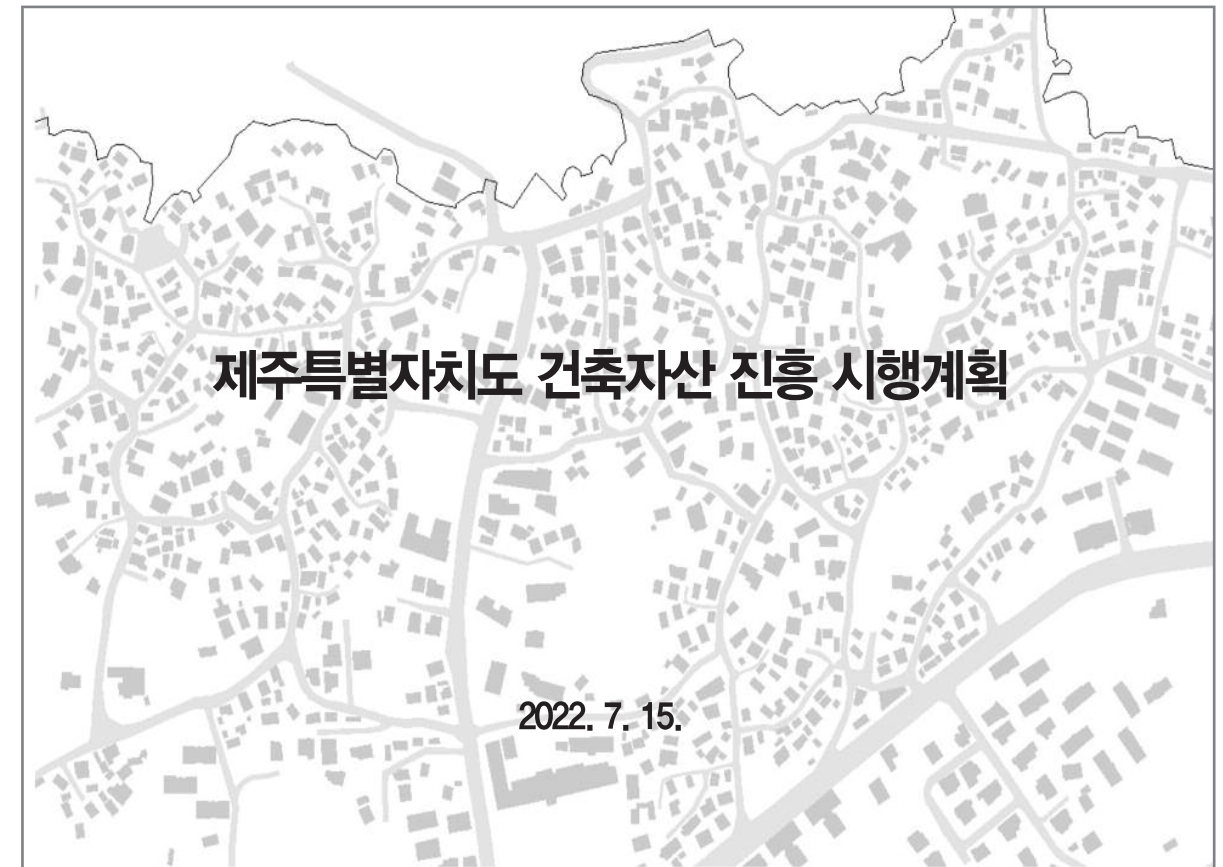
## 제주특별자치도 건축자산 진흥 시행계획

양창원

제주특별자치도 건축지적과 과장





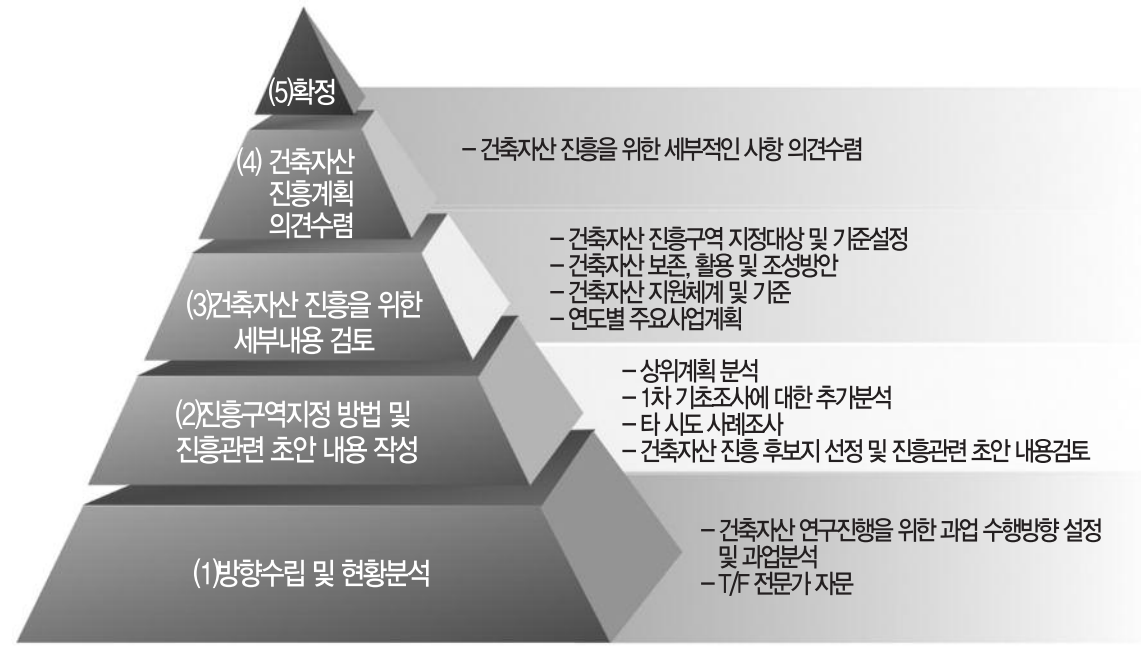


## 1. 제주특별자치도 건축자산 진흥 시행계획의 주요내용

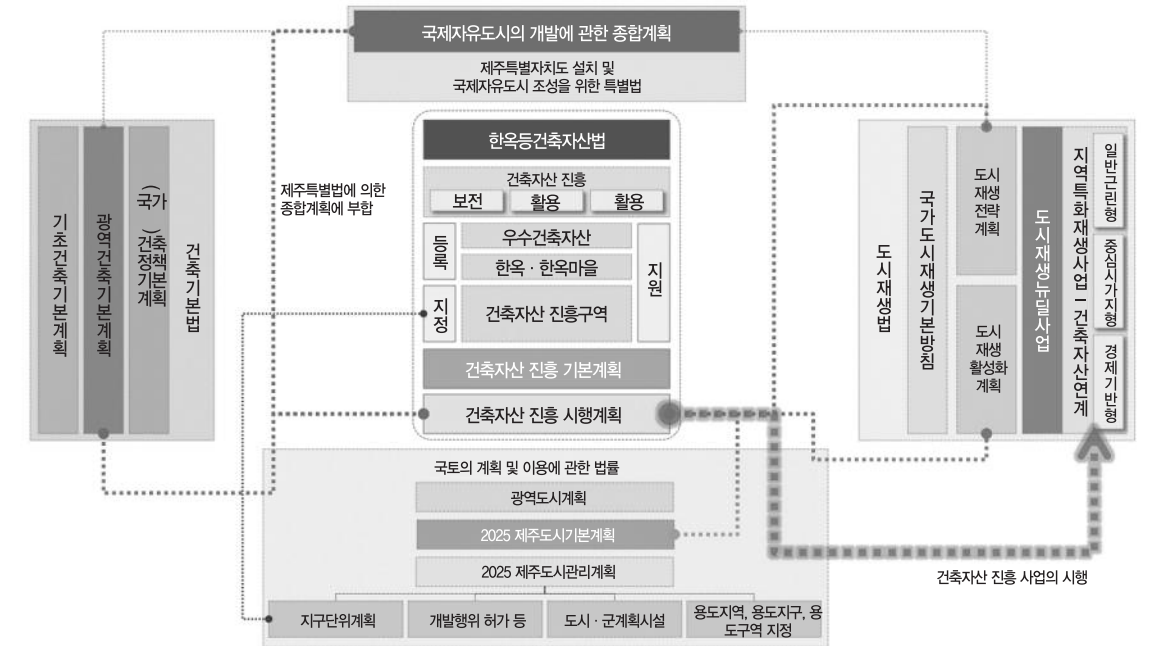
### 1) 진흥 시행계획의 주요내용

- 건축자산의 진흥 관련 현황조사 및 분석
- 연도별 건축자산 진흥 관련 추진방향 및 시행계획 수립
- 기존 건축자산에 대한 보존 및 자원 체계 및 세부 자원 기준 수립
- 건축자산 진흥구역 지정을 위한 대상구역 및 추진 방안
- 상위계획인 건축자산 진흥 기본계획 및 관련 법령 검토
- 건축자산 보전, 활용 및 조성을 위해 필요한 사항

## 2) 진흥 시행계획수립 과정

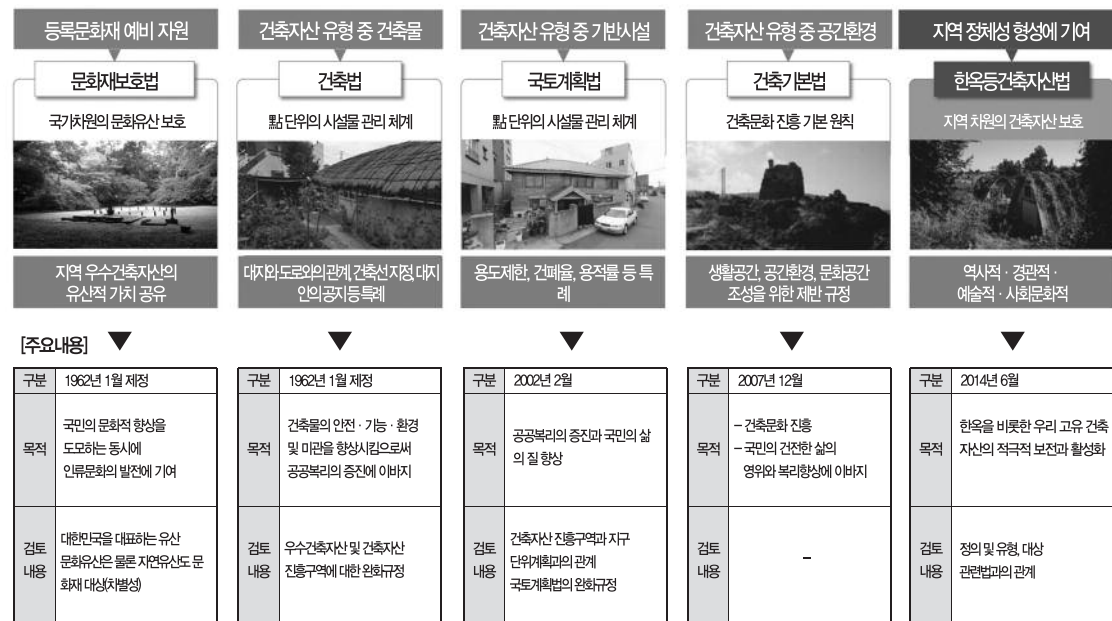


## 3) 보전을 위한 기본원칙



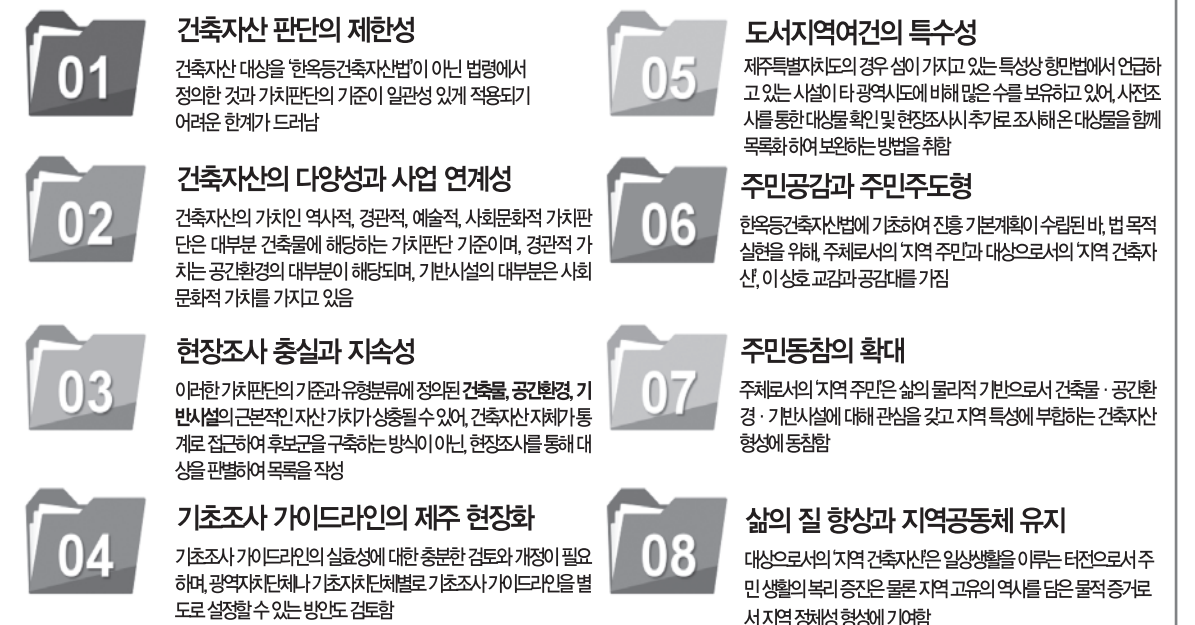
## 2.『한옥 등 건축자산법』 및 관련법과의 체계와 연계성

### 1) 관련법의 세부내용 분석



>> 건축자산은 문화재 또는 문화유산과 달리, 일반 시민의 일상에서 가장 가깝게 장소를 기억하고 시민이 자발적으로 삶터와 환경을 가꾸어 나가는 개념에서 출발

### 3) 제주특별자치도 건축자산 진흥 시행계획의 주안점



>> 제주 건축자산 진흥 시행계획은 주체로서의 '제주도민'의 이해와 동참을 이끌어 내는 계획이어야 하며, 대상으로서의 '제주 건축자산'의 특성을 도출하기 위한 기초조사의 실시와 보존·활용 등의 진흥방안을 담는 계획이어야 함



### 3. 제주도 건축자산 보전, 활용 및 조성 기본방향

#### 1) 보전, 활용 및 조성에 대한 기본방향 및 원칙

##### 가. 공공성 확보

- 건축자산은 도시 사회적 측면에서 볼 때 주변의 환경적 요소들과 조화되어야 하기 때문에 대중적으로 공유할 수 있는 공공성을 확보 함

##### 나. 지역문화 활성화

- 행정적, 경제적 자원을 기반으로 건축자산을 자발적으로 등록하고 관리 및 보수를 나갈 수 있는 여건을 만들어 제주형 한옥이라는 특수한 건축 양식을 널리 보급하고 확대하여 지역 문화를 활성화시킴

##### 다. 지역성 구축

- 건축자산을 활용한 도시재생사업 등을 통해 다른 지역과는 차별화되는 그 지역만의 문화와 특성을 지역의 정체성으로 형성하고 강화함

##### 라. 공동체 회복

- 지역주민들을 대상으로 공동체 구성 및 운영에 대한 교육 프로그램들을 지원하여 지역 커뮤니티 형성에 기여하고 지역 공동체 및 주민협의체 활동을 활성화시켜서 지역주민들 사이의 관계 회복을 추구함



#### 2) 추진 주체별, 목표별 기본방향의 개념

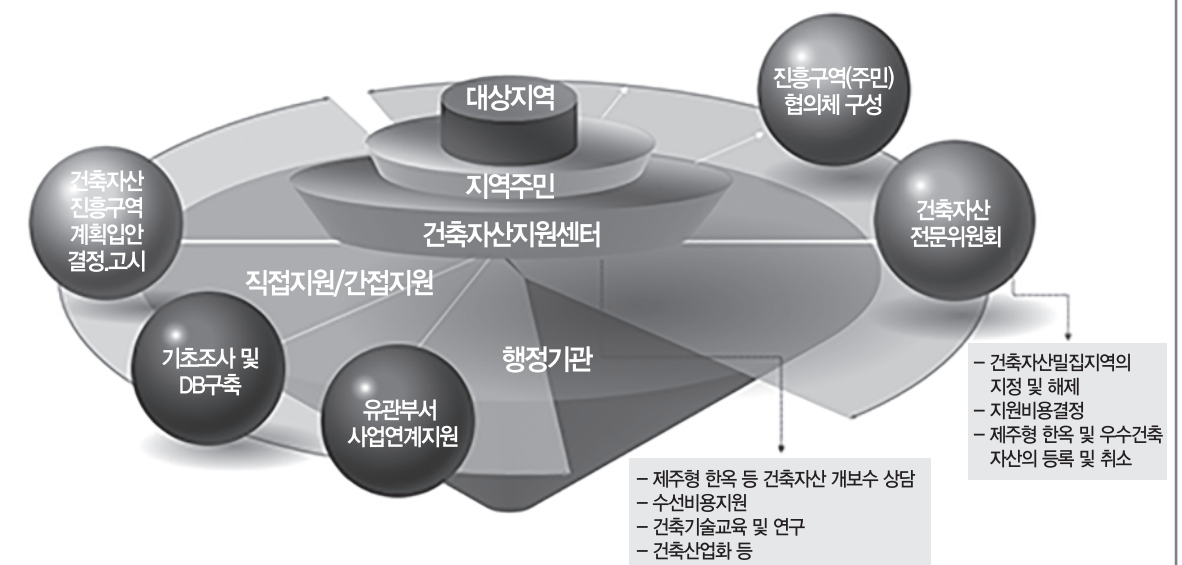
	보전	활용	활용
추진주체	행정주도	주민참여 및 주도	주민과 행정의 협력
목표	보전환경조성	주민 삶의 질 향상 지역문화의 기반환경조성 지역공동체의 복원과 육성	주민협의체 구성 건축자산지원센터 설립
기본원칙	1. 보전은 기본적으로 행정주도로 추진한다. 2. 합리적이고 효율적인 보전이 되기 위해서는 건축자산에 대한 기초조사를 로드맵에 따라 체계적으로 실시한다. 3. 소멸성이 높은 건축자산을 우선적으로 보전 대상으로 지정한다.	1. 활용은 원칙적으로 주민 및 주민협의체가 주도하여 적극적인 참여가 이루어지게 한다. 2. 활용을 통해 지역사회의 공동체 회복과 공공성 확보를 목표로 한다. 3. 공공성과 지역문화확산을 기반으로 건축자산 활용방안을 마련한다.	1. 조성은 원칙적으로 주민과 행정의 협력적 파트너십으로 추진되되 주민주도로 하고 행정은 지원적 성격을 갖는다. 2. 지역활성화를 우선적으로 고려하여 주변 공간환경과 조화를 고려한다. 3. 지역문화와 연계된 건축자산 콘텐츠 프로그램 개발하여 그 지역성을 확보한다.
수행방향	건축자산 밀집지역 우선 관리 우수건축자산 개별평가 필요시 문화재 지정 고려(장기)	협동조합, 협의체 구성지원을 통한 파트너 육성 및 참여유도	진흥구역 지정과 혜택 제공(직접지원) 리모델링 컨설팅 지원(간접지원)
기대효과	제도의 안정적인 정착과 모델 제시	공공성 확보	주민과 행정의 협력과 공유

#### 3) 보전을 위한 기본원칙

기본원칙	
원칙 1	보전은 행정적인 규제와 관리가 요구되기 때문에 기본적으로 행정주도로 추진하되 주민주도의 활용, 활성화로 이어지게 한다.
원칙 2	합리적이고 효율적인 보전이 되기 위해서는 건축자산에 대한 기초 조사를 로드맵에 따라 체계적으로 실시하고 DB를 구축한다.
원칙 3	구축된 DB는 행정 담당부서뿐만 아니라 유관부서와 공유하여 관련사업에 활용하도록 하며 협의체와의 협의에도 반영한다.
원칙 4	원칙적으로 건축자산 밀집지역을 우선적으로 하고 우수건축자산의 주변공간환경 여건을 고려하여 선별적으로 우선 관리한다.
원칙 5	새마을운동 등으로 지붕이 개량된 기존 한옥중심으로 복원하고, 신규는 제주형 한옥의 지원체계를 통해 보급 및 확산되도록 한다.
원칙 6	보전, 활용, 조성이 원활히 추진되기 위해서는 육성,지원 등의 근거가 되는 조례의 개정을 우선적으로 한다.

#### 4) 보전을 위한 건축자산 관리체계 구축

- 보전, 활용 및 조성을 위해서는 행정조직과 민간 조직 그리고, 전문가 조직을 관련법령에 근거하여 설치
- 그리고, 각 조직간의 협력과 공유가 중요



## 5) 조성을 위한 기본원칙

기본원칙	
원칙 1	조성은 원칙적으로 주민과 행정의 협력적 파트너쉽으로 추진하되 주민주도로 하고 행정은 지원적 성격을 갖는다.
원칙 2	지역공동체의 회복성과 경제활성화를 원적으로 고려하여 건축자산과 그 주변공간환경을 조성하여 에코뮤지엄이 되도록 조성한다.
원칙 3	개보수, 리모델링을 비롯하여 제주형 한옥 지원, 상담을 위한 전문가, 사업체를 육성지원한다.
원칙 4	진흥구역지정시 갈등이 없도록 특례적용, 수선비 재정지원, 기반시설 지원, 리모델링 컨설팅지원 등 운용, 관리 가이드라인을 마련한다.
원칙 5	마을역사, 인물사와 연계된 건축자산 콘텐츠 프로그램을 개발하여 지역활성화와 연계한다.

## 6) 활용을 위한 기본원칙

기본원칙	
원칙 1	활용은 원칙적으로 공공유류 공간을 우선적으로 하고 소멸 가능성이 높은 건축자산의 경우 협의를 통해 우선 활용대상을 한다.
원칙 2	활용을 통해 지역사회의 공동체 회복성과 삶의 질을 높일 수 있도록 한다.
원칙 3	원칙2에 따라 지역주민들이 주도하여 활용프로그램을 개발, 제시하며 이를 토대로 협의를 통해 자원범위를 결정하도록 한다.
원칙 4	주민주도의 활용, 계획의 참여를 위해 협의체 혹은 협동조합 구성을 할 수 있도록 지원하고 이들을 사업 파트너로 협의한다.

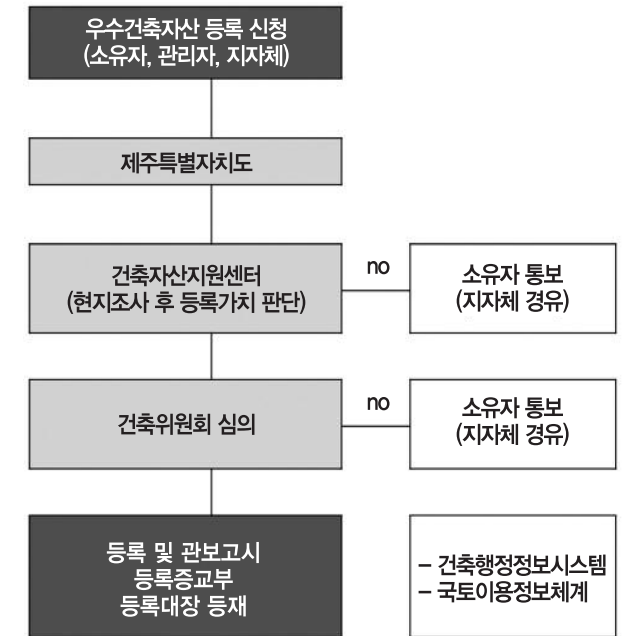
## 4. 건축자산에 대한 지원체계 및 기준마련

### 1) 등록기준 기본원칙

- 절차적 공정성 확보  
(관계자 의견 수렴, 이견에 대한 조정 및 합의)
- 건축자산전문위원회 구성  
(관련 분야 전문가, 행정담당자)
- 지역주민의 자율적 참여 유도를 위한 실질적인 인센티브 제공

### 2) 우수건축자산 등록절차

- 개인: 관련 서류를 작성 후 제출
- 공공: 제주특별자치도가 직접 등록 절차를 실행
- 마을의 공익을 위해 사용되는 경우 주민협의체를 통해 관련 서류 제출
- 현장확인 및 해당부서와의 협의 후 도지사는 건축위원회의 심의를 거쳐 등록 여부 결정



### 3) 우수건축자산 지원기준 마련

- 지역 현황 및 건축자산의 성격을 반영한 지원기준 필요
- 공공의 이익을 추구하는 사업: 사업계획서 접수 후 직접 재원 및 전문인력 지원
- 개별 건축물: 설계 및 시공단계에서 제주특별자치도에서 임명한 전문인력 지원

직접 재원 지원	- 마을 단위의 공공기반시설 개보수 - 주민협의체 설치 및 운영비 지원 - 주민협의체를 통한 사업신청서 접수 - 건축위원회 심의를 거쳐 사업비 지원 여부 결정	전문 인력 양성	- 민·관·학 협력을 통해 설계 및 시공 분야 특수 교육 예) 돌담 쌓기, 제주식 목구조 설계 및 시공	전문 인력 지원	- 개별 건축자산 외관 개·보수 사업 - 건축주 개인이 사업신청서 직접 접수 - 설계 및 시공 분야에서 현장 지도
-------------	---	----------------	---	----------------	---

### 3) 우수건축자산 지원기준 마련

- 제주 전통가옥 및 제주 돌담의 범위에 대한 근거 마련(제2조)
- 제주 전통가옥 및 제주 돌담에 대한 정의가 없음
- 우수건축자산 관리를 위한 보조금 지원 근거 마련(제6조)
- 우수건축자산 관리 기술 및 소요비용 지원의 범위만 규정
- 제주 전통가옥 및 제주 돌담 등의 지역주민 사업 및 활동에 대한 보조금 등 지원 근거 마련(제11조)
- 지역주민 사업 및 활동 지원을 추가 등 전통가옥으로 한정되어 있었음

- 정의(신설)
- 제주 전통가옥: 제주지역의 전통 건축 양식을 한옥으로 규정
- 제주 돌담: 제주 현무암을 재료로 제주지역의 전통 축조 방식의 돌담을 공간환경으로 규정
- 우수건축자산 관리 기술 및 소요비용 지원(개정)
- 우수건축자산의 관리에 필요한 기술이나 소요비용의 전부나 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있는 근거 마련
- 제주 건축문화 진흥 시책 추진(개정)
- 지역주민 사업 및 활동을 제주 전통가옥과 제주 돌담 등 공간환경을 보전하고 계승발전시키기 위한 사업에 대하여 예산의 범위내 지원 근거 마련

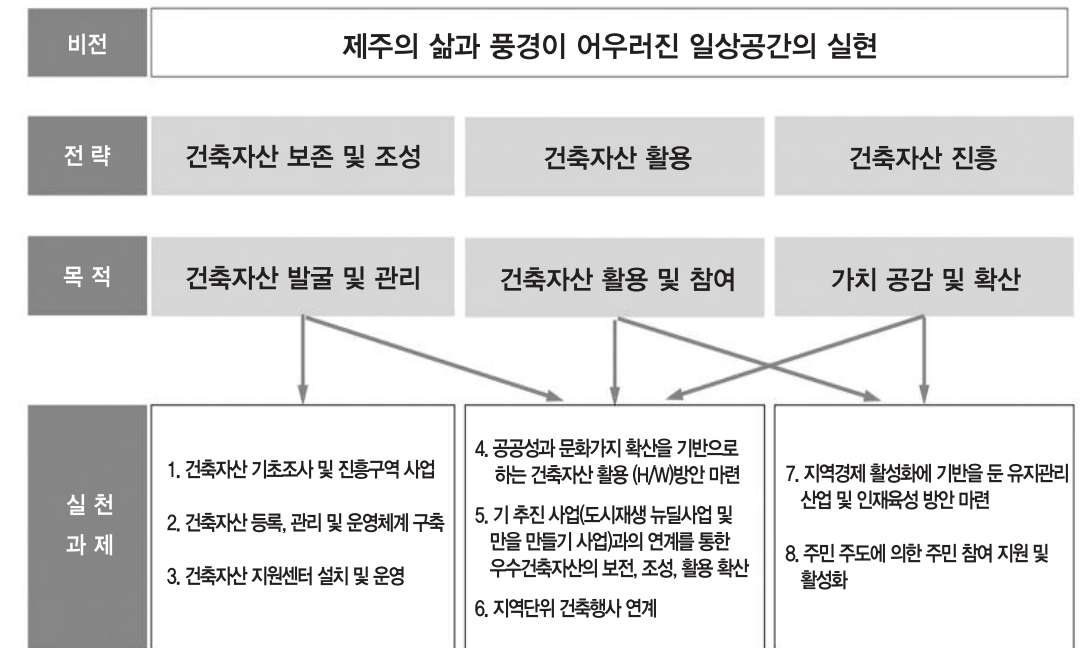


### 5) 지원기준(안): 개보수 재정지원은 보조지원과 융자지원으로 구분하고, 우수경관, 공간환경 조성을 위해

- 외관은 보조지원, 내부는 융자지원으로 차등지원
- 진흥구역내 일반건축물의 경우 유도적 차원에서 인센티브 성격으로 지원하되 외관중심으로 지원하고 우수건축자산이 인접해 있는 경우를 우선적으로 지원

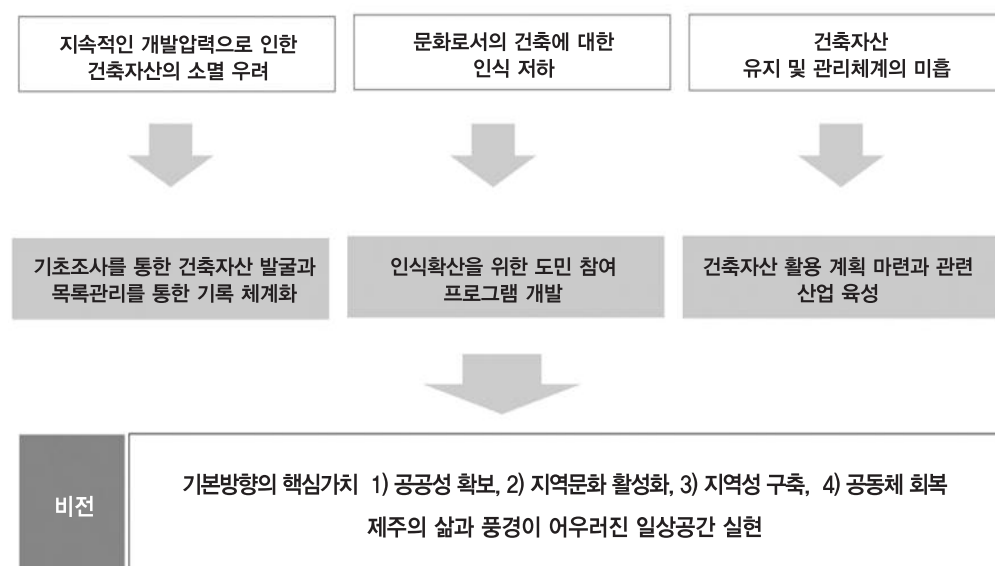
구분	유형	관리 형태	지원범위	건축형태		수선비 등 재정지원			비고		
						대상	지원금액	지원금 형식			
우수 건축 자산	한옥	외관 관리	○특례적용 ○수선비 등 재정지원 ○기반시설지원 ○리모델링지원	한옥	전면 보수	내부	부엌,화장실,욕실,설비	4~5천만원	융자지원		
						외관	담장,지붕,외벽,창호,문	2천만원	보조지원		
					부분	외관	담장,지붕,창호, 단열	2천만원	보조지원		
	비한옥	외관 관리		비한옥		전면 보수	내부		4~5천만원	융자지원	
							외관	담장,지붕,외벽,창호,문	2천만원	보조지원	
					부분	외관	담장,지붕,창호,외벽	2천만원	보조지원		
일반 건축물	한옥 (신축)	필요시 외관 관리	○신축한옥지원 ○기반시설지원	신축한옥	내부		4~5천만원	융자지원			
	외관					2천만원	보조지원				
	비한옥			비한옥-한옥	내부		2천만원	융자지원			
					외관		2천만원	보조지원			

### 2) 목표 및 기본방향



## 5. 제주특별자치도 건축자산 진흥 시행계획의 구체적 수립내용(2019.10.15.)

### 1) 배경



### 3) 우수건축자산 지원기준 마련

건축자산 발굴 및 관리	건축자산 활용 및 참여	가치공감 및 확산
1) 건축자산 기초 조사 및 진흥구역 사업 가. 연차별 건축자산 기초조사 및 데이터베이스 구축 나. 건축자산 진흥구역 및 제주형 한옥 밀집지역 지정	4) 공공성과 문화가치 확산을 기반으로 하는 건축자산 활용(H/W)방안 마련 가. 주민공공시설 활성화 시범사업 나. 우수건축자산 및 제주형 한옥 개보수 및 신축 지원 사업	7) 지역경제활성화에 기반을 둔 유지관리산업 및 인재 육성방안 마련 가. 건축자산 전문가 육성사업 나. 건축자산 빈집 활용방안 구축
2) 건축자산 등록, 관리 및 운영 체계 구축 가. 전통가옥 등 건축자산 보존과 진흥에 관한 조례 개정 나. 우수건축자산 등록 사업 및 홍보	5) 기 추진 사업과의(도시재생 뉴딜사업 및 마을만들기 사업)과의 연계를 통한 보존, 조성, 활용 확산 가. 기 추진사업(도시재생, 마을만들기) 지역 내 건축자산 활용 공모사업 나. 건축자산 연계형 지역특화 재생사업(도시재생 뉴딜사업) 지원 및 협업	8) 주민주도에 의한 주민 참여활용 지원 및 활성화 가. 주민 주도형 우수건축자산 보존 및 활용 나. 마을역사, 인물사 연계 건축자산 콘텐츠 조사 지원 사업
3) 건축자산 지원센터 설치 및 운영 가. 건축자산 지원 조직 및 센터 설립 나. 건축자산 특별회계의 설치	6) 지역단위 건축행사 연계 가. 건축자산 소개 및 탐방 프로그램 지원	

4)사업별 추진현황

목표	실천과제	세부실행계획	현황
1.건축자산 발굴 및 관리	1) 건축자산 기초 조사 및 진흥 구역 사업	가. 연차별 건축자산 기초조사 및 데이터베이스 구축	완료
		나. 건축자산 진흥구역 및 제주형 한옥 밀집지역 지정	후보지검토완료/추진중
	2) 건축자산 등록, 관리 및 운영 체계 구축	가. 전통가옥 등 건축자산 보존과 진흥에 관한 조례 개정	완료
		나. 우수건축자산 등록 사업 및 홍보	추진중
	3) 건축자산 지원센터 설치 및 운영	가. 건축자산 지원 조직 및 센터 설립	
		나. 건축자산 특별회계의 설치	
2.건축자산 활 용 및 참여	4) 공공성과 문화가치 확산을 기반으로 하는 건축자산 활용(H/W)방안 마련	가. 주민공공시설 활성화 시범사업 나. 우수건축자산 및 제주형 한옥 개보수 및 신축 지원 사업	
	5) 기 추진 사업(도시재생 뉴딜사업 및 마을 만들기 사업)과의 연계를 통한 보존, 조성, 활용 확산	가. 기 추진사업(도시재생 지역, 마을만들기) 지역 내 건축자산 활용 공모사업 나. 건축자산 연계형 지역특화 재생사업(도시재생 뉴딜사업) 지원 및 협업	
	6) 지역단위 건축행사 연계	가. 건축자산 소개 및 탐방 프로그램 지원	
3.가치공감 및 확산	7) 지역경제활성화에 기반을 둔 유지관리 산업 및 인재 육성방안 마련	가. 건축자산 전문가 육성사업 나. 건축자산 빈집 활용방안 구축	
	8) 주민주도에 의한 주민 참여 지원 및 활성화	가. 주민주도형 건축자산 보존 및 활용 나. 마을 역사, 인물사 연계 건축자산 콘텐츠 조사 지원사업	

6. 제주 건축자산 진흥 시행계획의 과제

18개 세부과제중 완료하였거나 추진중인 과제는 4개과제로 일정부분 성과를 거두었다고 자평할수 있음. 그럼에도 불구하고 건축자산 진흥 시행계획 추진에 있어서 다음과 같은 어려움이 있음.

1) 공공시설의 건축자산 등록후 관리방안의 제도적 미흡

- 현재 건축자산 등록은 공공시설을 중심으로 추진하고 있으나 소관부서가 다를 경우 건축자산등록 이후 연계 혹은 주도적으로 관리할 수 있는 효율적인 방안이 없음.

2) 민간부분의 우수건축자산후보의 등록유도 및 DB의 개방 어려움

- 우수건축자산후보의 대부분은 민간소유 건축물이어서 등록을 유도하기 위한 홍보과 등록절차상 도면화 등 지원조직이 없어 어려움이 있음.
- 또한 건축자산후보DB화를 하여도 법정관리 데이터가 아니어서 고유 및 관리하는데 어려움이 있음.

3) 전담인력과 조직의 한계

- 건축지적과 업무에서 건축자산관리업무는 팀장과 주무관, 2명이 전담하고 있으나 업무의 량이 많아 추진에 어려움이 있음.
- 또한 사업추진에 있어서 국고지원없이 도예산만으로 추진하여야 하기 때문에 사업의 우선순위에서 후순위로 밀려나는 경우가 많음.
- 따라서 국고예산을 지원받을 수 있는 다양한 공모사업이 제시될 필요가 있음.



2022 제1차 AURI-광역지자체 건축자산 진흥 정책 심포지엄

**제주특별자치도 건축자산 진흥 정책 추진 현황과 과제**

2022년 7월 15일, 15시

제주문서관

주 최 제주특별자치도, 건축공간연구원

주 관 건축문화자산센터, 제주특별자치도

후 원 국토교통부, 제주대학교 건축학부(건축계획연구실),

국가한옥센터, 한국건축가협회 제주건축가회

인 쇄 제주사람들 010 3697 5775