

건축자산 기초조사 및 목록 활용을 위한 정책 제언

심경미 부연구위원, 차주영 연구위원

요약

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」의 제정(2014.6.)으로 건축자산의 진흥에 대한 제도적 기반은 마련되었으나, 이러한 정책을 뒷받침하기 위해서는 무엇보다 건축자산에 대한 기초현황을 체계적으로 파악하고 목록을 구축할 필요가 있음
- 국내 건축자산 조사사업의 분석을 통해 건축자산의 체계적인 기초조사 및 목록이 구축될 수 있도록 국내에 필요한 정책방안을 제시하고자 함

정책제언

- 신뢰성 있는 조사결과를 담보할 수 있도록 국가 차원에서 조사표준안을 마련하여 제공
 - 건축자산의 유형, 분류체계, 선정원칙 및 기준, 조사방법 및 절차, 조사항목을 정리한 조사표 등으로 구성
 - 조사표준안은 건축자산 기초조사 진행을 위한 행정지침으로 활용하고 법률 하위규정에 반영
- 체계적이고 일관된 조사를 위해 건축자산 조사지침(매뉴얼)을 마련하고 이를 활용하여 조사자 교육을 시행
 - 조사자의 개인 편차를 줄이고, 조사 내용과 방식, 작성방식에 대해 이해를 돕기 위해 조사지침(매뉴얼)을 마련
 - 조사표준안 내용과 함께 조사표 작성방법, 조사 내용의 판단 기준, 조사 시 주의사항 등이 포함되도록 구성
 - 조사표준안과 함께 기초조사 시 행동지침으로 사용하고 관련 조사자들을 위한 교육자료로 활용
- 「건축법」 개정 등을 통해 건축자산의 보전 및 구축된 목록의 활용을 위한 DB 연계체계 마련
 - 소유자 신청에 의한 '우수건축자산'이 건축물 관리대장에 기재될 수 있도록 「건축법」 등 관련법 개정
 - 건축자산 기초조사 DB가 KOPSS에 연계되도록 시스템 가공주체에서 자료출처의 범위를 조정하는 등 KOPSS의 운영시스템 조정

1 서론

- 최근 지역특성화와 도시재생의 주요한 수단으로서 건축자산의 중요성이 사회적으로 증대하고 있으나 이에 대한 가치인식이 부족하고 보존정책의 한계로 국내 건축자산의 멸실은 지속되고 있음
- 이에 국토교통부는 건축자산을 박물관식의 보존이 아닌 현대적인 활용을 통해 보존하고 그 가치를 증진할 수 있도록 새로운 법률 제정을 추진하여 지난 6월 3일 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」이 제정됨(법률 제12739호, 2014.6.3. 공포)
- 그러나 이러한 정책을 뒷받침하기 위해서는 무엇보다 건축자산에 대한 기초현황을 체계적으로 파악하고 목록을 구축할 필요가 있음. 이러한 관점에서 이제까지 진행된 국내 건축자산 조사사업의 현황을 살펴보고, 주요 조사사업을 대상으로 조사사업 운영의 특성 및 한계점을 분석하여 건축자산의 체계적인 기초조사와 목록이 구축될 수 있도록 국내에 필요한 정책방안을 제시하고자 함

2 국내 건축자산 조사사업 현황

■ 중앙정부 차원

- 전국단위 관련 조사사업은 1977년 민속과 관련된 전국조사와 1984년 전통가옥 일제조사가 진행된 것을 시작으로, 1999년 문화재청의 승격과 건축문화의 해를 맞이하면서 보다 본격적으로 진행되기 시작
- 이제까지 건축자산과 관련된 전국단위 조사사업은 문화재청을 중심으로 진행되었으며, 최근까지도 근대문화유산 분류방안 연구 및 근현대 주생활 관련 유물조사 등 다양한 조사관련 연구와 사업을 추진 중
 - 문화재청은 등록문화재 제도 도입 전인 1999년에 ‘근대문화유산의 보존과 활용방안 조사연구’(1999.12.)를 진행
 - 2001년 ‘등록문화재 제도’ 도입 이후 2002년부터 2005년까지 근대시기의 건축물 및 유적지 등의 현황을 파악하기 위한 ‘근대문화유산 조사 및 목록화 사업’을 진행

- 2005년, 2006년, 2008년 약 3개년에 걸쳐 문화재로 지정되지 않은 전통건조물을 대상으로 문화재지정 여부를 판단하기 위한 목록을 구축하기 위해 ‘비지정 건조물문화재 일제조사사업’을 진행

중앙정부 차원의 건축자산 관련 조사사업

사업명	연도	주체	비고
한국민속종합조사	1977	문화재관리국	
민속종합조사_주생활편	1987	문화재관리국	
전국건축자산 조사사업	1999	'99 건축문화의 해 조직위	
근대문화유산의 보존과 활용방안 조사연구	1999	문화재청	연구사업
근대건축물 기록화 사업	2001~현재	문화재청	
근대문화유산 조사 및 목록화 사업	2002~2005	문화재청	
비지정 건조물문화재 일제조사사업	2005~2008	문화재청	
군 주둔지 내 근대건축 · 시설 일제조사	2012	문화재청	
근대문화유산 분류방안 연구	2013	문화재청	연구사업
2013년 문화재 공간정보활용체계 구축사업	2013	문화재청	
근현대문화유산 주생활분야 목록화 조사 연구	2013	문화재청	

■ 지방정부 차원

- 2002년부터 2005년까지 문화재청의 근대문화유산에 대한 전국단위 조사사업 이후, 최근 지역별로 보다 상세한 근대건조물의 현황 파악 및 기록화를 위한 조사사업이 활발히 진행 중
 - 대구시는 1988년에 「대구지역 근대건축물 조사보고서」를 발간하였으며, 최근에도 도심지역을 중심으로 근대건축물과 보존적 가치가 있는 한옥에 대한 실태조사를 완료
 - 서울시는 2000년부터 등록문화재 제도 도입을 위한 문화재법 개정안이 심사 중인 시점에 1863년부터 1975년까지의 건축물 130개를 선정하여 관리방안을 모색, 최근 ‘서울 사대문안 역사문화도시 기본계획’을 수립하면서 근현대시기에 형성된 한옥, 문화주택, 일식주택, 근현대건축 등을 조사
- 최근 ‘근대건조물 지원 조례’를 제정한 지역에서 현황조사사업이 활발히 진행 중
 - 부산시는 2012년에 근대건조물 현황조사를 시행했으며, 창원시는 2013년 2월에 지원조례를 제정하고 이에 근거하여 ‘근대건조물 보전 · 활용 기본계획’을 수립하면서 1960년까지 지어진 건조물에 대한 현황조사를 시행

지방자치단체 차원의 건축자산 조사사업 현황

구분	지역	사업명*	조사 시기	조사 주체
전통민가	경기도	경기도 건축문화유산 조사	1999~2003	경기문화재단
목조건축물	예천군	건축문화유산 조사	2011.12.~2013.1.	안동대(정연상)
근대 건조물	부산시	근대건조물의 보존과 활용방안 연구	2011~2012	부산발전연구원
	창원시	근대건조물 보전·활용 기본계획 수립	2013	
	대구시	대구지역 근대건축물 조사보고서 발간	1988	
		도심건축자산의 실태조사 및 기록화 연구	2012.10.~2013.2.	
	서울시	서울 사대문안 역사문화도시 기본계획	2013	경기대(안창모)
지역 자원 및 문화 유산	대구시	역사·문화자원의 DB구축 및 관광네트워크 구축	2009	
	대구시 달성군	달성군 건축아카이브 구축	2012.4.~2012. 9.	영남대(김영대)
	통영시	통영 옥지도 부속도서 섬 문화유산조사	2013.1.~2013.11.	국립해양문화재연구소

*직접적인 조사사업이 아닌 경우 관련사업 및 관련내용을 기재

3 국내 건축자산 조사사업 분석 및 시사점

■ 조사 대상 및 개요

- 본 연구가 건축자산 전수조사에 의미를 두고 있고, 추후 조사의 주체가 지방자치단체가 될 것이라는 점을 고려하여, 전국단위 전수조사로 진행된 사업과 특정 지방자치단체 관할구역 내 전체지역을 대상으로 진행된 조사사업을 대상으로 분석
- 주요 내용은 조사사업 추진목적과 추진방식, 조사기준으로 제시한 사항, 조사방법 및 절차 등 조사사업 운영현황을 비교, 분석하여 사업별 특성 및 시사점을 도출하고, 문제점과 개선방향을 제시함

국내 건축자산 조사사업 분석 대상

사업명	기간	주체	공간범위	대상
전국건축문화자산 조사사업	1999	건축문화의 해 조직위원회	전국+북한	전통건축, 근대건축, 현대건축
경기도 건축문화유산 조사사업	1999~2003	경기도	경기도 전역	1945년 이전에 지은 민가+지정문화재, 전통사찰
근대문화유산 조사 및 목록화 사업	2002~2005	문화재청	전국	근대건축물
비지정 건조물 일제조사사업	2005~2008	문화재청	전국	1900년 이전 비문화재 중 가치 있는 석조, 목조 건조물

■ 조사사업별 운영 특성 및 시사점

- 운영적 특성 : 네 개 조사사업 모두 조사 초기단계에서 체계적이고 일관된 조사가 진행될 수 있도록 조사 기준 제시를 위한 일종의 가이드라인(지침)을 마련하여 운영
 - － 대체로 조사대상에 대한 시간적, 유형적 범위를 제시하고, 필요시 분류체계를 제시함. 또한 조사표 양식서 제공을 통해 조사해야 할 항목을 선정해주었으며, 조사항목별 작성방법과 작성요령을 간단한 매뉴얼 형식으로 설명서를 제공함
 - － 특히 비조사 건조물문화재 조사사업은 별도의 교육을 통해 조사 기준과 작성방법 등을 전달하였고, 최종 결과를 발간하기 위해 보고서형식의 자료정리 방법 및 수록방식, 목록표 작성 양식 등도 제시함
 - － 그러나 조사대상 선정기준에 대해서는 문화재로의 선정을 염두에 두고 있는 비지정 건조물문화재 조사사업에서만 제시하고 있음

건축자산 관련 조사사업 운영 특성 및 조사기준 비교

구 분		전국건축문화자산 조사사업 (1999)	경기도 건축문화유산 조사사업 (1999-2003)	근대문화유산 조사 및 목록화사업 (2002-2005)	비지정 건조물문화재 조사사업 (2005-2008)
조사 기획		행사위원회 회의로 시행방안 작성	건축전문가 간담회로 기본계획수립	사전기획회의를 통해 과업지침 마련	조사연구 운영본부를 중심으로 조사기획
사업 특성		-	일반조사 외 심화조사 및 마을조사 시행, 최초의 지자체 전수조사	국가와 지자체 50:50 매칭펀드 방식으로 진행, 16개 지자체 각자 주관	현장조사에 대한 사전교육 시행, 일반조사 후 1~3등급 정밀조사 시행(실측, 심층면담), 연차별 운영본부가 전체지역을 총괄
조 사 기 준	조사대상과 범위	○ 전통건축물과 근현대건축물	○ 1945년 이전에 지은 전통민가, 지정문화재, 전통사찰	△ 근대문화유산 ※ 분류체계 제시	○ 1900이전 건축물 ※ 분류체계 제시
	조사항목 및 조사표 (양식)	X	○ (조사카드) 일반조사/심화조사/ 마을조사	○ (현황조사표)	○ (조사표) 일반조사/정밀조사
	조사표 작성방법	X	○ (일러두기)	○	○ (일러두기)
	자료정리 방법	○ (집필기준)	○ (일러두기)	X	X (본부에서 정리)
	조사 보고서 수록 목록표 양식	X	일반 마을 가옥명 주소 연대 심화 비고	정리번호 명칭 주소 건립연도 구조 규모 설계 시공 비고	대분류 유형 연번 명칭 소재지 지정가능성 조사표 page
선정 기준		X	X	제주도만 등급분류 기준 제시	가치판단기준 제시 (건축사적 가치, 문화재 지정가능성)

- **내용적 특성** : 일반조사를 기본으로 사업별로 정밀조사나 마을단위 조사를 추가로 진행
 - 일반조사 내용 : 건축물인 경우 위치(주소), 소유자, 명칭 등의 일반현황과 건물 규모 및 재료, 형태 등과 관련된 건축물 기본정보, 보존 상태나 특징, 증·개축, 수리현황 등의 건축물 상태, 그리고 이를 시각화할 수 있는 사진자료 구축이 기본이 됨
 - 경기도 건축문화유산 조사사업과 비지정 건조물문화재 일제조사사업에서는 일반조사를 토대로 보다 가치 있는 대상에 대해 2단계로 정밀조사를 진행한 점과 현재 상태를 토대로 등급화를 기재하거나 대상이 가지는 가치 기술과 함께 문화재로의 지정가능성 등 조사자의 의견을 기재하도록 한 점이 특징, 또한 건축물의 배치평면 자료를 구축한 점이 특징임
 - 특히 경기도 건축문화유산 조사사업은 1차 일반조사에서 건축물 실측조사를 한 점과 조사대상이 있는 마을의 개괄적인 내용을 함께 조사하여 기록하도록 마을 단위 조사양식서를 마련한 점이 특징임
- **과정적 특성** : 체계적이고 통일된 자료구축을 위해 현지조사를 위한 사전교육 시행
 - 일반적 조사 절차 : 대체로 사전기획회의를 통해 분류체계 및 조사항목 등 조사기준을 마련하고, 1차 문헌조사를 토대로 조사대상을 추출하여 회의와 현장조사 혹은 사전조사를 거쳐 실제로 현장조사를 시행할 조사대상건축물을 선별한 후, 현장조사를 시행하여 조사지를 작성
 - 현장조사 과정에서 새롭게 추가해야 할 대상을 추가, 보완하기도 하며, 현장조사 후 자료 정리 단계에서 조사대상이 추가될 경우 2차 현장조사를 진행하기도 함
 - 정밀조사를 진행할 경우, 1차 현장조사를 토대로 정밀조사 대상을 선별한 후 정밀조사를 위한 2차 현장조사를 진행
 - 이러한 가운데 비지정 건조물문화재 일제조사사업의 경우 현장조사 이전에 조사지 작성요령의 숙지를 위해 조사원들을 대상으로 별도의 현장조사 교육을 시행한 점은 매우 특징적. 이는 여러 지역의 다른 조사 구성원들이 동일한 사항에 대해 가급적 동일한 방식으로 조사지가 작성될 수 있도록 해주는 의미 있는 조사 과정이라 할 수 있음

건축자산 관련 조사사업의 조사 방법 및 절차

근대문화유산 조사 및 목록화 사업(2002-2005)	비지정 건조물문화재 일제조사사업(2005-2008)
① 전체 사전기획회의	① 전체 기획회의
② 연구계획 수립	② 지역 별 연구계획 수립
③ 사전 문헌조사(참고자료) → 대상건축물 선정	③ 사전 문헌조사(참고자료) + 자문회의 → 대상건축물 선정
④ 자문회의	④ 현장 조사 교육
⑤ 1차 현장조사(조사시트, 주민 면담, 사진촬영)	⑤ 1차 현장조사: 일반조사
⑥ 2차 현장조사(보완조사)	⑥ 조사 결과 분석 → 정밀조사 대상 선정
⑦ 자문회의	⑦ 2차 현장조사: 정밀조사
⑧ 자료 정리	⑧ 자료 정리

■ 조사사업 운영상 문제점 및 개선방향

- 조사대상 범위의 모호함으로 자료의 신뢰도 저하, 지역별 현황 비교 어려움. 국가 차원에서 일관된 조사사업 진행을 위한 조사 기준 마련 필요
 - 선행 조사사업에서 기획회의 등을 통해 전반적인 조사기준들을 마련하여 운영하였으나, 근대문화유산 조사사업의 경우 지자체별로 조사 대상의 범위가 다소 다르게 진행
 - 지자체별 특수한 상황을 고려할 필요는 있으나 이처럼 대상기준이 지역별로 차이가 있는 경우 조사결과와 지역별 비교가 어렵고, 조사결과와 통계처리에 있어 지역별 특성 및 현황파악에 혼동을 유발하여 자료의 신뢰도를 떨어뜨림
 - 개선 방향 : 근대라는 특정시기를 대상으로 조사가 진행되거나 분류 체계가 마련될 경우 시간적 범위를 명확히 제시할 필요. 그밖에 문화재 및 멸실유산 포함 여부 등 전체적으로 통일시켜야 할 사항과 지자체별 특이사항이 반영될 수 있는 사항을 구별하여 일관된 조사 기준을 마련할 필요
- 분류체계 기준이 모호하여 조사자들이 작성할 때 혼동을 야기. 선행 조사사업에서 혼동스러운 점을 개선하여 명확하고 분명한 분류체계를 제시할 필요
 - 근대문화유산 조사사업의 분류체계 : 건축물 용도별 분류가 법적 용도시설과 업종이 혼용, 건축물의 산업시설과 대분류 산업구조물 간의 구분이 모호, 생활문화유산과 건축물과의 구분이 모호
 - 개선 방향 : 주용도 및 1층용도 표기 등 조사항목과 연계하여 보완할 필요, 생활문화유산은 그 대상이 매우 방대하고 가치 있는 건축물과의 중복성 문제가 있으므로 건축자산 조사에서는 제외할 필요, 문화재청에서 추진하는 예비문화재 제도 등과의 차별화를 위해 기념탑 등의 유적을 제외한 건물 중심으로 조정할 필요
- 조사항목의 모호함으로 조사 작성자 혼동 야기
 - 비지정 건조물문화재 일제조사사업 : 정밀조사에서 ‘조사자 의견’과 ‘세부 특징’ 내용 작성 시 구체적으로 어떠한 내용으로 기술해야 하는지 기준이 모호하여 작성자에 따라 내용이 상이한 문제 발생
 - 조사내용을 구분하는 조사항목을 명확히 할 필요가 있으며, 조사자 또는 작성자가 혼동되지 않도록 조사항목 작성방법을 자세히 설명해주는 지침을 제공할 필요
 - 조사표 작성 시 객관적인 사실을 기재하는 것도 필요하나, 대상에서 가치 있는 사항 또는 시급히 조치가 취해져야 할 사항, 특징적인 사항 등 조사자의 의견 또는 관리방안에 대한 사항이 포함되어 향후 보존 및 활용정책에 조사결과가 유용하게 활용되도록 보완할 필요

- 조사자료 정리방식이 통일되지 않아 지역별 비교에 어려움, 자료의 신뢰도 저하 초래
 - 근대문화유산 조사사업 : 조사결과에 포함된 내용과 표기방식 등에서 지역별 차이 발생. 가령, 경기, 대구, 대전, 부산, 서울, 충남, 충북지역은 지정된 유산을 포함하였으며, 대구, 대전은 멸실된 유산의 경우라도 역사적으로 의미가 있는 것들은 포함하였으나 경북과 제주지역은 멸실된 것은 대상에서 제외함
 - 개선 방향 : 조사사업 조사에 필요한 사항뿐만 아니라 조사결과를 정리하는 방식에 대해서도 분포도 포함 여부, 분포도면 축척, 사진자료의 구체성, 멸실 자산 및 문화재 포함 여부 등 유용하게 공통적으로 정리되어야 할 사항들에 대해 기준 또는 설명 자료를 마련할 필요
- 조사 과정상 초기 목록 구축의 불완전성으로 전수조사를 표방하고 있으나 조사대상이 상당수 누락되는 상황 발생
 - 선행된 네 개의 조사사업은 전국 또는 특정 지역의 전수조사를 표방하고 있으나 조사대상에 해당하는 대상을 목록화하는 초기 단계에서부터 대상범위에 해당하는 건조물 등을 파악하는데 많은 어려움이 있었던 것으로 파악됨
 - 기본적으로 시간적 범위가 명확하더라도 건축물 관리대장의 건물연도가 정확하지 않거나 누락된 경우가 많은 것이 가장 큰 문제. 이를 보완할 수 있는 관련 전문가 및 문헌자료가 많지 않거나 사전 문헌조사 자료를 구하기 어려움 등의 한계
 - 개선 방향 : 이러한 한계는 현재의 국내 실정에서는 불가피한 상황이므로, 이들 사업의 조사결과를 토대로 멸실 또는 변화 사항에 대해 지속적으로 보완하여 기존 유사 조사사업의 결과를 활용할 필요. 이를 위해 반드시 사용해야 할 선행조사사업들 조사과정 지침에 명시하는 것도 방법임

4 건축자산 기초조사 및 목록 활용을 위한 정책제언

■ 조사수준 및 질 담보를 위한 조사표준안 마련

- 필요성 : 전국단위의 건축자산 조사사업이 지자체별로 다르게 조사됨으로써 야기되는 문제점을 최소화하고 조사결과와 신뢰도와 활용도를 높이기 위해 기초조사 및 목록 구축과 관련된 가이드라인을 국가차원에서 마련하여 제시할 필요
- 활용 방안 : 조사 표준안은 지방자치단체에서 건축자산 기초조사를 진행할 때 사용하도록 행정지침으로 활용하거나 현재 제정된 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」

에서 ‘건축자산 기초조사(법 제6조)’와 관련된 시행규칙 등 하위규정에 반영하여 제도화함

- 기본 방향 : 표준안은 전국적으로 통일성을 갖도록 하는 동시에 지역적 특성과 상황이 반영될 수 있도록 최소한의 규정과 기준으로 구성하도록 함
- 주요 내용 : 첫째 건축자산의 유형과 분류체계를 구성하고, 둘째 선정을 위한 원칙을 제시하며, 셋째 조사방법 및 절차를 담고, 마지막으로 조사 내용으로서 조사항목을 정리한 조사표 등이 포함되도록 함
 - 건축자산 분류체계 : 시기별 구분 및 특정 유형은 시대에 따라 가치기준이 변할 수 있으며, 근대건축에 대한 부정적인 인식이 여전히 남아있으므로 현 상황에서는 크게 형태적으로 점·선·면단위 건축자산으로 구분하는 것이 바람직
 - 건축자산 선정 기준 및 원칙 : 이 기준은 조사사업 시 건축자산 선정기준인 동시에 법제도에 의한 우수건축자산의 등록 여부를 심의하기 위한 기준으로, 지역별 편차를 최소화할 수 있도록 구체적인 기준을 제시하되 지역별 특성이 반영될 수 있도록 최소한의 기준으로 작성
 - 조사 항목 및 내용(조사표) : 조사표는 건축자산의 유형에 따라 조사되어야 할 항목이 다소 상이하므로, 건축물, 구조물, 공간환경 세 가지로 구분하여 조사표를 마련. 특히 공간환경에는 유사한 유형의 건축물 등이 밀집되어 있는 지역이 포함되므로, 이들을 대표하는 대표 유형만을 세부적으로 작성하도록 하는 등 이들을 효과적으로 조사, 기재할 수 있는 방식으로 조사표를 구성

■ 체계적이고 일관된 조사를 위한 조사지침(매뉴얼) 마련

- 필요성 : 전국단위 건축자산 기초조사를 위해 분류체계 및 조사표 등 표준안을 제시하였음에도 불구하고, 조사 진행과정과 조사표 작성 시, 그리고 결과물 정리(목록 구축) 시에 조사자마다 편차가 있음을 확인했음. 조사결과의 신뢰도를 높이기 위해 참여하는 조사자의 개인적 편차를 줄이고, 조사내용과 방식, 작성방식에 대해 정확한 이해를 돕기 위해 조사자를 위한 조사지침(매뉴얼)을 마련할 필요
- 활용 방안 : 조사지침(매뉴얼)은 조사 표준안과 함께 건축자산 기초조사 시 행동지침으로 사용될 수 있으며, 관련 조사자들을 위한 교육자료로 활용함
- 주요 내용 : 조사 표준안의 내용과 함께 조사표 작성방법, 조사 내용에서의 판단기준, 조사 시 주의사항 등이 포함되도록 구성

조사 매뉴얼 구성 예시

[조사 매뉴얼]

1. 건축자산 선정원칙 및 고려사항

- 건축자산으로 선정하기 위한 기준은 법률에서 규정하고 있는 기준과 그에 따른 구체적인 원칙 제시
- 개별 원칙에 따른 혼란을 최소화하기 위해 원칙별로 구체적인 설명과 함께 선정사례 제시
- 일반적인 선정원칙 외에 지역적 특색을 드러내기 위한 별도의 선정원칙을 포함할 수 있음

2. 건축자산 조사대상 및 분류체계

- 조사자에 따라 동일한 유형의 대상이 다르게 분류되지 않도록 명확한 분류체계 제시
- 조사의 시간적 범위와 공간적 범위 제시
- 건축물, 구조물, 공간 환경 별로 건축자산에 포함될 수 있는 구체적인 조사대상 제시
- 인물유적, 역사유적과 같이 해당 지역의 매우 특징적이고 중요한 것은 조사자의 판단에 따라 포함될 수 있도록 함

3. 조사방법 및 절차

- 전체 조사가 이루어지는 과정에 대한 구체적인 설명과 함께 단계별로 조사해야 할 사항과 조사방법에 대해 제시: 일례로 1차 단계에서는 문헌자료를 중심으로 조사를 진행하여 전체 조사목록을 작성하는 방법, 2차 단계에서는 현장조사 시 확인해야 할 사항과 인터뷰 방법, 3차 단계에서는 사전조사와 현장조사를 통합하여 세부적인 가치 사항을 기술하는 방법 등을 제시
- 사전 문헌조사 시 참고해야 할 자료와 과거에 이루어진 조사사업 목록 제시

4. 조사표 작성방법

- 건축자산의 종류별 조사 항목을 제시하고 각각의 항목을 작성하는 방법을 구체적으로 설명(예시 참조)

5. 조사보고서 정리방식

- 조사보고서에 포함되어야 할 사항(조사의 개요, 총괄목록표, 통계결과, 조사표 등)에 대해 구체적으로 제시
- 세부항목별 구체적으로 포함되어야 할 내용(총괄목록표의 구성, 통계처리 시 유의사항, 조사표 작성 시 고려사항 등)을 상세하게 제시

■ 지역별 건축자산 기초조사 사업 추진방안 마련 및 지원

- 지방자치단체 주체로 행정 관할구역 전체를 대상으로 전수(全數)조사를 하는 건축 자산 조사사업의 운영방식은 대대적으로 일괄 전수조사를 하는 방식과 일정구역을 대상으로 연차별로 지속해서 진행하는 방식으로 구분해 볼 수 있음

건축자산 기초조사 및 목록화 사업 운영방식 비교

구분	1안 대대적 일괄 전수조사	2안 연차별 지역별 전수조사
방식	지자체 관할지역 전체를 대상으로 한 번에 일괄조사	지자체 관할지역을 권역별로 나누어 연도별 일정액 예산을 편성하여 매년 꾸준히 전수조사 하는 방식
장점	빠른 시일 내에 자산파악이 가능	지역 구석구석 자산 발굴이 가능, 일정 예산 확보로 지속적 조사운영 담보
단점	모든 지역의 상세한 자산파악에 한계, 대규모 조사인원이 한시적으로 필요해 전문인력 부족, 조사결과의 질 담보 한계	조사기간이 오래 걸려 그동안 자산이 멸실될 우려
조사 주기	단시일 내에 재조사 어려움	10년 기본 주기로 완료, 중요한 지역은 5년 주기로 완료 또는 필요시 재조사
종합	—	중요한 지역 또는 시급한 지역 우선시행하여 단점 해결

- 두 방식의 장단점을 검토한 결과, 연차별 지역별 전수조사는 지역 전체의 건축자산을 파악하는 데 상당한 시일이 소요되고 그 사이 가치 있는 자산이 멸실될 우려가 있으나, 전문 인력이 제한적인 상황에서 건축자산 조사와 관련된 소요예산을 연도별로 큰 편차 없이 일정하게 지속적으로 확보하는 것이 보다 용이하다는 장점이 있음
- 특히 지역 구석구석의 건축자산을 발굴할 가능성이 높다는 점에서 전수조사의 진정한 의미가 있는 추진 방식이라 할 수 있음

일본의 근대문화유산 전수조사

- 추진 경과 : 1990년부터 전국적으로 근대문화유산 전수조사를 시행, 23년에 걸쳐 조사가 진행되어 2012년 현재 47개 도도부현 가운데 43개 지역이 조사가 완료되었고, 현재도 계속 추진 중
- 조사 방식 : 전 지역을 동시에 조사하기 어려우므로 매년 2~3개의 도도부현을 대상으로 조사를 진행
- 소요 기간 및 내용 : 하나의 도도부현을 조사하는데 2~3년 정도 소요(3차에 걸쳐 조사를 진행하기 때문)
 - 1차 조사 : 사전조사로 문헌자료를 중심으로 해당지역의 근대문화유산 파악
 - 2차 조사 : 1차 조사결과물을 바탕으로 현장 검증
 - 3차 조사 : 현장조사를 통해 중요하다고 판단되는 근대문화유산에 대해 정밀조사 실시

- 건축자산은 등록문화재와 달리 조성시기를 한정하지는 않으나, 조사의 대상범위를 최근 1~2년 이내에 지어진 대상까지 할 필요는 없으므로, 현 시점으로부터 몇 년 이전까지로 한정하는 것이 예산 및 조사규모를 고려할 때 합리적
- 건축자산 기초조사의 시행주체인 지방자치단체의 자발적인 시행을 유도하기 위해 국가 차원의 지원 필요. 중앙정부와 지방자치단체가 50:50 매칭펀드로 진행할 수 있도록 예산 및 지원책 마련

■ 건축자산의 보전 및 목록 활용을 위한 연계체계 마련

- 「건축법」 등 관련법 개정을 통해 우수건축자산을 건축물 관리대장에 기재할 수 있도록 연계체계 마련
 - 기초조사를 통해 선정된 건축자산은 소유자의 동의를 전제로 한 것이 아니기 때문에 건축물관리대장상에 명기하는 것은 불가능함. 소유자 신청을 전제로 하고 있는 ‘우수건축자산’을 대상으로 건축물관리대장에 기재될 수 있도록 관련 제도를 개정하여 향후 건축자산의 변경 및 철거 등 훼손을 방지할 수 있는 기반을 마련할 필요
 - 이는 대규모 도시개발 사업 진행 시 구축된 건축자산 목록을 활용하여 가치 있는 건축자산의 멸실을 최소화하고, 이를 보전하거나 활용하는 데에도 기여

- 건축자산으로 조사, 목록화된 대상이 각종 개발사업 또는 기본계획 등을 통한 관리가 되도록 건축물 및 토지정보시스템과 연계한 건축자산 DB구축
 - 토지적성평가와 관련한 법제도가 의무화되면서 필지단위를 중심으로 한 토지특성자료인 KLIS(Korea Land Information System; 한국토지정보시스템) 및 건축행정시스템인 AIS(Architectural Information System; 건축행정정보시스템) 등이 마련됨
 - 이 가운데 특히 현재 지역지표 등과 관련하여 시스템 구축을 전국적으로 점차 확대하고 있는 KOPSS(Korea Planning Support System; 국토공간계획지원체계)와 연계하여 지역현황분석모형에 건축자산의 DB를 연계할 필요
 - 이를 위해서는 KOPSS의 운영시스템을 조정할 필요. KOPSS의 운영시스템이 지자체 스스로 사용 및 활용이 가능하도록 구상하였으나, 아직까지 시스템 제공주체에서 운영하고 있는 Help Desk에 의존하고 있으므로, 시스템 가공주체에서 자료출처의 범위를 조정하여 건축자산 DB가 연계되도록 함

건축자산 기초조사 및 목록 활용을 위한 정책방안

1 조사 표준안 마련	2 조사 매뉴얼 마련	3 조사사업 추진방안 마련	4 건축자산 목록 연계체계 마련
유형 및 분류체계	선정원칙 및 고려사항 조사대상 및 분류체계	10년 단위	건축물관리대장과 연계
선정기준 및 원칙	조사방법 및 절차 조사표 작성방법	매년 일정지역 조사	토지정보시스템과 연계
조사항목 및 내용 (조사표)	조사결과 정리방식	중앙정부 전국에 평등 지원	대규모개발사업 및 도시관리계획과 연계
• 관련법 시행령, 시행규칙에 반영	• 조사자 전문교육 시행 • 조사 시 행정지침으로 활용	• 지자체 시범사업 시행	• 건축법 개정 • 도정법 등 개정

심경미 부연구위원 (031-478-9654, kmisim@auri.re.kr)

차주영 연구위원 (031-478-9646, cytchah@auri.re.kr)

