

근대건축물의 가치 평가 기준 개선방안

이규철 부연구위원

배경 및 목적

- 등록문화재와 건축자산 제도 등 근대건축물 보존과 활용을 위한 제도가 시행되고 있지만, 근대건축물의 존폐에 대한 논란 지속
- 근대 시기에 대한 역사적 평가와 관심이 증대됨에 따라, 근대건축물을 보존하거나 활용하기 위해 가치를 판단하는 구체적인 기준 필요
- 등록문화재와 건축자산 제도의 가치 기준이 문화재의 보존을 위한 기준을 차용했기 때문에, 근대건축물의 보존과 활용을 동시에 추구하는 기준의 재검토 필요

정책제안

- 등록문화재와 건축자산의 가치 평가 기술을 통해 근대건축물의 가치 요소를 도출하고 그 범주를 분류하여 '역사적 가치', '예술적 가치', '기술적 가치', '경관적 가치', '사회적 가치', '문화적 가치'의 여섯 가지 가치 기준 제안
- 근대건축물의 가치를 판단하기 위해서는 기초조사와 정밀조사 체계를 구축하고, 일정 수준 이상의 조사가 이루어질 수 있도록 조사의 지침과 매뉴얼 제작
- 근대건축물의 가치를 구체적으로 기술하고 반드시 보존해야 할 가치를 명시하여, 이를 정기적으로 모니터링할 수 있도록 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 개정

1 근대건축물 가치 기준 검토의 필요성

■ 근대건축물 존폐에 대한 논란

- 구 조선총독부 청사 철거 논란과 등록문화재 제도 시행
 - 구 조선총독부 청사는 1981년 국립중앙박물관으로 전용을 검토할 때부터 식민지 시대의 역사를 청산하는 상징적인 의미로 철거하자는 입장과 치욕의 역사를 기억하기 위해 보존하자는 입장이 대립됨
 - 1990년 구 조선총독부 청사를 철거하기로 정부에서 결정하였으나 찬반 논란이 지속되어 미루어지다가, 1993년 철거가 최종 확정되고 1995년 철거가 시행됨
 - 구 조선총독부 청사의 철거 논란을 계기로 근대건축물의 보존에 대한 사회적 운동이 활발하게 추진되었고, 근대건축물을 보호할 수 있는 제도 마련에 대한 요구가 증대됨
 - 2001년 등록문화재 제도를 포함하는 「문화재보호법」 일부 개정안이 시행되었고, 이를 통해 역사적 의미가 있는 근대건축물의 보존과 활용을 지원하는 근거가 마련됨
- 근대건축물 존폐에 대한 논란 지속
 - 등록문화재 제도가 시행되어 일부 근대건축물의 보존과 활용에 기여하고는 있지만, 여전히 개별 근대건축물의 존폐에 대한 논란이 이어짐
 - 2005년 등록문화재 등록이 예고되었던 한국 최초의 증권거래소 ‘대한증권거래소’가 철거되었고, 2008년 사적으로 가 지정된 서울시청 태평홀이 철거됨
 - 특히 근대건축물의 상당수를 차지하는 식민지 시대의 네거티브 문화재는 역사의 청산과 계승 문제와 결부되어 건축물의 존폐 논란이 더욱 큰 상황



구 조선총독부 청사의 철거



서울시청 태평홀 철거

- 현존하는 해방 이전의 근대건축물은 수차례의 용도전환과 구조적 보수 및 보강을 통해 사용되고 있으며, 노후화로 인한 구조적 안전 염려와 불편함, 신축으로 얻을 수 있는 경제적 이익 등을 이유로 대부분의 소유주는 원형 보존보다는 철거를 희망함

- 현재 사용되지 않고 방치되어 있는 주택·학교·공장·공공시설 등을 모두 보존하여 활용하는 것은 현실적으로 불가능하고, 개별 건축물이 처해 있는 여건에 따라 철거가 합리적이지만 철거 논란을 의식하여 방치되는 경우도 존재
- 건축물의 효과적인 관리를 위한 선행 단계로서 근대건축물의 존폐를 논의할 수 있는 기준이 필요

■ 건축자산으로서 근대건축물에 대한 가치 기준 필요

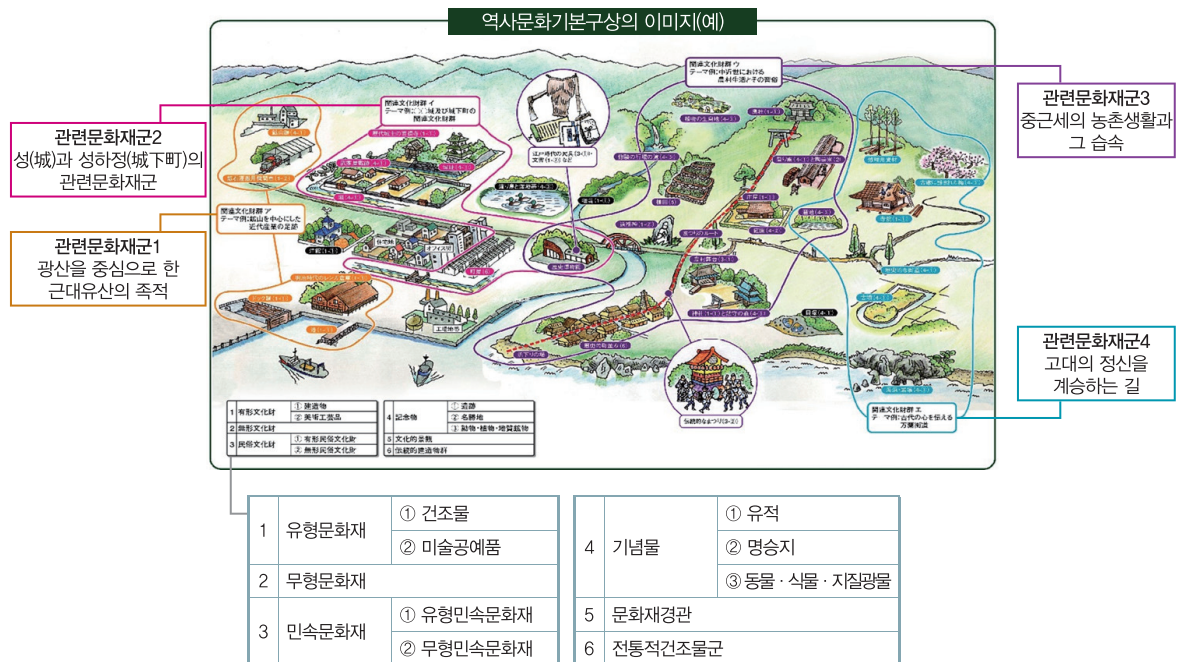
- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 의한 건축자산의 가치 기준
 - 2015년부터 시행된 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따라 건축자산의 대표적인 유형인 근대건축물에 대한 기초조사가 전국적으로 시행됨
 - 건축자산 기초조사에서는 역사적 가치, 경관적 가치, 예술적 가치, 사회문화적 가치 등으로 건축자산의 가치를 판단하도록 규정
 - 건축자산의 가치 기준이 포괄적이어서 각 기준의 범위를 특정하기 어려울 뿐만 아니라, 네 가지 가치 기준 사이의 구분도 서로 배타적이지 않음
 - 건축자산의 가치 기준이 적용되기 위해서는 보다 세부적인 지표가 제시되거나 각 기준에 대응하는 사례가 풍부하게 제시될 필요
- 근대건축물의 ‘보존가치’와 ‘활용가치’의 기준 필요
 - 근대건축물은 가치 있는 유산으로 인정받는 기간이 상대적으로 짧기 때문에 국보나 보물과 같이 가장 높은 수준의 보호를 받는 문화재로 지정되지 못하고 있지만 사적, 등록문화재, 지방 유형문화재 등 점차 문화재로서 보호를 받는 대상이 증가
 - 근대 시기에 대한 역사적 평가와 중요성이 확산되면서 국가의 중요한 문화재로 인정 받을 수 있는 예비 문화재의 성격을 갖는 근대건축물을 주변에서 찾아볼 수 있게 되었으며, 동시에 근대건축물은 현재에도 다양한 활용이 가능한 건축자산으로서의 가치도 함께 지니고 있음
 - ‘보존가치’는 현재의 시점에서 평가할 수 있지만, ‘활용가치’는 미래 가치로서 현재의 시점에서 평가하기 어렵고 보존가치와는 다른 평가 기준이 필요
 - 건축자산의 평가 기준은 문화유산의 보존 가치를 차용하여 규정하였기 때문에, 미래 가치로서의 활용 가치에 대한 새로운 평가의 방법론 필요

2 근대건축물의 가치 논의와 시사점

■ 근현대 건축유산과 가치 기준에 대한 최근의 경향

- 근현대 건축유산에 대한 관심 증가
 - 1990년 DOCOMOMO(DOcumentation and COnservation of buildings, sites and neighborhoods of the MOdern MOvement)를 중심으로 유럽에서 근대건축물의 기록과 보존에 대한 관심이 시작되었고, 이후 미국 · 일본 · 한국 등으로 확산
 - 영국의 등재건축물(listed buildings) 제도는 1987년 이후 지속적으로 근현대 건축유산을 확대
 - 프랑스는 1982년부터 산업문화재에 대한 조사와 연구를 시작하였고, ‘20세기 문화유산 라벨(Label patrimoine du XXèmesiècle)’ 제도(1999~2016)에 이어 2017년부터는 보다 적극적인 ‘주목할 만한 현대 건축(Architecture contemporaine remarquable)’ 제도를 시행하여 근현대 건축유산에 대한 체계적인 관리를 시도
 - 일본에서도 우리보다 먼저 DOCOMOMO Japan의 활동과 함께 ‘등록문화재’ 제도를 시행하였고, 최근에는 각 지자체에서 ‘경관법(景觀法)’에 따른 ‘역사적 건조물’ 제도, ‘역사마을만들기법(歴史まちづくり法)’에 따른 ‘역사적 풍치형성 건조물’ 제도 등을 운영하며 근대건축물을 폭넓게 관리
 - 2015년 ‘일본 메이지 산업혁명: 철강, 조선, 그리고 탄광산업’으로 명명된 일본의 근대 산업시설 23곳이 세계문화유산에 등재되었고, 2016년에는 ‘르꼬르뷔지에의 건축 작품들: 근대운동에 대한 탁월한 기여’라는 명칭으로 7개국 17개의 근현대 건축물이 세계문화유산에 등재되는 등 근현대 건축물의 세계문화유산 지정이 증가하는 경향
 - 근현대 건축물은 ‘대량, 다양, 대규모’로 생산된 특징을 갖고 있으며 지어진 후 50년, 100년이 지나 최근에 ‘유산’으로 인식되어 건축유산의 범위가 대폭 증가하는 추세
- 지역 단위에서 경관, 장소, 생활 등을 연계하여 통합 관리
 - 근현대 건축유산의 규모 · 범위 · 유형 · 방법론 등이 다양해지면서 점차 국가 단위의 통합 관리가 어려워지고 있으며, 행정적으로도 지방 분권화가 확대되면서 교육 · 문화 · 복지 등 사회적 공감각이 필요한 분야에서 중앙정부보다는 지역 중심의 정책과 사업이 효과적으로 시행됨
 - 지역에서의 건축유산과 함께 유형과 무형의 문화재, 경관과 환경, 지역 주민의 생활 등을 통합하고 연계하여 관리하는 방법론 시도
 - 프랑스에서는 지방분권화 이후 각 헤지옹(région, 광역지자체)마다 문화부 산하기관인 DRAC(Directions régionales des affaires culturelles)를 설치하여 지역의 문화유산을 조사

- 및 연구하여 관리하는 한편, 중앙정부와의 협력을 통해 문화유산의 지정 및 등록, 재정 지원, 제도 개선 등 행정적 지원을 총괄
- 일본에서는 2008년부터 지정문화재 외에 미지정문화재와 주변 환경, 사람들의 활동과 기술까지 포함하여 장소 중심으로 지역의 문화유산을 종합적으로 보존하고 활용하는 ‘역사문화기본구상’ 제도를 운영
 - 역사문화기본구상 제도는 중앙 정부의 여러 부처에서 개별적인 법과 제도로 시행해 온 지역 재생 및 활성화, 문화재 보전 및 활용, 경관 관리 등을 모두 포괄하여 지자체가 종합적인 계획을 수립하고 하나의 제도로 운영을 한다는 점에서 ‘대량, 다양, 대규모’의 근현대 건축유산을 효과적으로 포괄할 수 있는 시스템으로 평가됨



일본의 역사문화기본구상 계획 사례: 유형문화재, 무형문화재, 민속문화재, 기념물, 문화적경관, 전통적건조물군

※ 출처 : Kayo Murakami(2017), "A New Heritage Conservation Policy and Issues in Japan", 「동아시아 전통마을의 지속가능성을 위한 보존 정책과 과제 자료집」, 건축도시공간연구소 · 한국건축역사학회, p.66.

■ 건축유산 가치 기준의 특성과 가치 판단의 방법론

• 건축물 가치 기준의 특성

- 근현대 건축유산을 포함하여 문화유산의 가치 기준을 도출하는 과정은 오랜 시간에 걸쳐 많은 논의를 통해 이루어짐
- 세계문화유산의 OUV(outstanding universal value)는 1972년 이래 역사적 · 예술적 · 과학적 · 인류학적 관점을 중심으로 논의되어 오면서 수차례 개정을 거쳤고, 진정성과 완전성에 기초하여 여섯 가지 기준으로 이어지고 있음

- 영국의 등재건축물 제도의 선별 기준은 1944년 이래 중요도에 따라 느슨한 등급의 구분으로 시작하여 점차 선정의 기준과 가치 판단의 기준을 구체화하였고, 현재는 법적 기준과 일반적 원칙으로 구분하여 세밀한 가치 기준을 운영
- 가치는 판단하는 주체의 주관적 견해에 기초할 수밖에 없기 때문에 시대와 지역, 경험과 지적 성찰의 수준에 따라 다양한 가치의 기준이 제시될 수 있고, 논의의 과정을 통해 전문가 사이에서 또는 대중의 여론과 합의를 이루며 변화해 오고 있음
- Randall Mason(2002, p.10)이 건축물의 가치 기준에 대하여 “같은 파이를 미묘하게 다른 방법으로 자르는 것”이라고 비유한 것처럼, 가치 기준의 분류 방법 역시 상황에 따라 달라질 수 있으며 사회적 합의를 이루며 변화 가능
- 가치 기준을 개별 대상에 적용할 때에는 각각의 가치 기준이 서로 배타적이지 않고 중첩될 수밖에 없으며, 다양하고 모호한 유형을 갖고 있는 근현대 건축유산의 경우에는 가치 기준을 분류하여 적용하는 것이 더욱 어려워짐

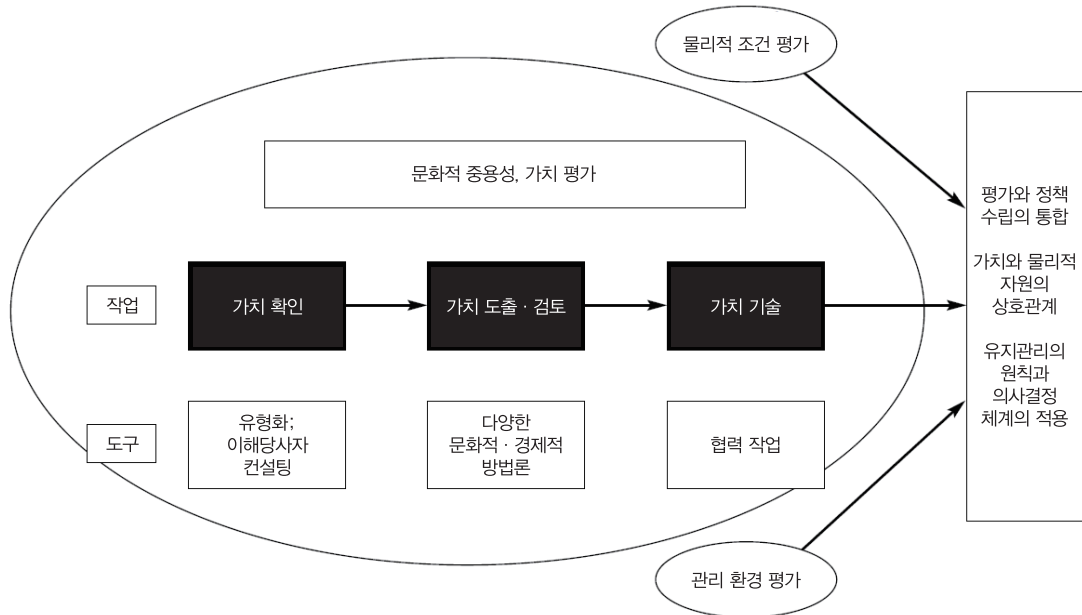
• 조사와 사례를 통한 가치 기준 도출

- 건축물의 가치 기준이 주관적이고 구분도 모호할 수밖에 없지만, 다양한 논의와 사회적 합의를 통해 여러 제도가 운영되고 있음
- 세계문화유산의 OUV는 유럽의 수많은 문화유산의 사례를 통해 가치 기준을 구체화하여 세밀한 기준으로 조정하여 현재의 제도 시행
- 영국은 1944년 ‘도시 및 농촌 계획법’에 의해 등재건축물 제도가 시행되면서 1950년대 말까지 대대적인 전수조사를 시행하여 등급과 가치 기준을 정비하였고, 1980년대에 다시 등재건축물에 대한 재검토를 통해 현재의 가치 기준으로 구체화
- 프랑스에서는 앙드레 말로(Andre Malraux) 문화부 장관 시절(1958~1968)부터 ‘양벵 페르(inventaire)’라는 자료수집 및 조사와 목록화 작업이 중요하게 시행되었으며, 1982년부터 시작된 산업 문화유산에 대한 조사를 통해 산업유산의 목록과 가치 기준을 도출하고 근현대 건축유산의 조사 성과 등을 통해 2017년부터 시행된 ‘주목할 만한 현대 건축(Architecture contemporaine remarquable)’ 제도의 가치 기준을 도출
- 일본에서는 1996년 등록문화재 제도를 시행하기에 앞서 1990년부터 1996년까지 ‘근대화 유산(건조물) 종합조사’와 ‘근대화풍건축 종합조사’를 시행하였고, 이를 통해 가치 기준을 도출하고 제도화
- 시간과 예산이 많이 투입되고 다소 엄밀하지 않거나 시행착오가 생길 수도 있지만, 조사를 통해 가치 기준을 도출하고 사례를 통해 지속적으로 가치 기준을 다듬어가는 경험적 방법론은 복잡하고 다양한 유형의 근현대 건축물의 가치 기준을 만드는 데에 합리적

■ 보존가치와 활용가치를 통한 문화유산 가치 검토

• 보존가치와 활용가치의 역할

- ‘보존가치’는 문화유산이 현재까지 존재하면서 사회적·문화적으로 보유하게 된 가치이며, ‘활용가치’는 문화유산을 이용하면서 얻게 되는 경제적 효용
- 활용가치는 문화유산을 이용한 결과 또는 그러한 상황을 가정하여 가치를 판단하기 때문에 대상을 선별하는 단계에서는 아직 확인할 수 없는 미래의 가치이고, 반면에 보존가치는 문화유산이 과거에서부터 지니고 있었고 현재 확인이 가능한 현재완료의 가치
- 최종적으로 대상을 선별하기 위해서는 미래 가치인 활용가치를 함께 고려해서 경제적 타당성을 검토해야 하지만, 보존하거나 활용할 대상을 선별하는 단계에서 우선 고려되어야 할 것은 현재 지니고 있는 보존가치
- 활용가치는 선별된 문화유산을 대상으로 구체적인 사업을 시행할 때에 어느 정도의 이익을 창출할 수 있는가를 확인할 수 있는 판단의 도구가 될 수 있고, 경제적 가치로 대별되는 활용가치는 사업의 투자 비용, 규모, 방법 등을 검토하는 단계에서 유용한 가치



문화유산의 가치 판단 프로세스

※ 출처 : Randall Mason(2002), "Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices", *Assessing the Values of Cultural Heritage*, The Getty Conservation Institute, p.7.

- 경제적 가치 평가의 효용과 문제점
 - 경제적 가치는 시장 가치 또는 잠재적 가치로서 문화유산의 효용성을 계량하는 다양한 방법론으로 측정 가능하며, 사회적·문화적인 미래 가치를 수치화하여 정책을 추진하거나 사업의 우선순위를 결정하는 근거를 제공한다는 점에서 효과적인 방법론
 - 누구나 지불하고자 하는 금액(WTP)에 대해 설문조사를 통해 확인하는 방법과 같이, 미래의 이용 상황을 가정하여 취득한 개인의 주관적인 의견이 얼마나 유의미한 정보인가에 대한 객관성 문제 존재
 - 문화는 사회적·문화적인 발전정책 안에서 고려되어야 하며, 정책 결정, 우선순위의 결정에 대한 동기, 정책 결정 메커니즘 등을 이해한 뒤에 경제적인 비용편익 분석을 초월한 보다 넓은 차원의 이익으로 평가하는 것이 바람직(유네스코의 권고)

3 근대건축물 관련 제도의 가치 기준 검토

■ 등록문화재의 가치 기준 검토

- 「문화재보호법」의 등록문화재 가치 기준
 - 역사, 문화, 예술, 사회, 경제, 종교, 생활 등 각 분야에서 기념이 되거나 상징적 가치가 있는 것
 - 지역의 역사·문화적 배경이 되고 있으며, 그 가치가 일반에 널리 알려진 것
 - 기술 발전 또는 예술적 사조 등 그 시대를 반영하거나 이해하는 데에 중요한 가치를 지니고 있는 것
- 등록문화재 가치 기준의 검토
 - “기념이 되거나 상징적 가치”는 ‘상징적으로 보일 만큼 중요하다’는 가치의 수준이나 특성을 나타내는 기술로서, 가치의 분야를 나타내는 기준으로 구체화 필요
 - “지역의 역사·문화적 배경”은 역사적 가치 또는 사회적 가치로서 분야에 해당되지만, “일반에 널리 알려진 것”은 가치의 기준으로 삼기에는 부적절
 - “기술 발전 또는 예술적 사조 등 그 시대를 반영하거나 이해하는 데에 중요한 가치”는 예술적 가치와 기술적 가치로 판단 가능
 - 가치를 판단하는 분야에 따라 등록문화재의 가치 기준은 역사적 가치, 사회적 가치, 예술적 가치, 기술적 가치 등으로 구분 가능

• 등록문화재의 가치 요소 분석

- 〈등록문화재 재평가 자료(대전/충남/충북)〉 중에서 건축물 51건의 등록 사유에 기술된 가치 내용 분석
- 등록문화재의 가치 기술을 가치 요소로 정리하면, 인물(조직)이나 사건의 역사적 가치, 양식·용도·의장·구조·재료 등의 건축적 가치, 지역의 상징이나 입지의 사회적 가치 등으로 등록문화재의 가치를 기술

등록문화재 가치 기술의 요소를 통한 가치 기준 도출

구분	내용				
가치 분류	역사적 가치	건축적 가치(예술적 가치, 기술적 가치)			사회적 가치 (경관적 가치)
상위 요소	역사성	양식 및 용도	의장	구조 및 재료	지역성
가치 요소	인물(조직) 사건	양식 양식+용도	의장	구조+구법 재료	지역의 상징 지역사 지역+입지(경관)

※ 출처 : 이규철·이민경(2017), 「근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구」, 건축도시공간연구소, p.124.

■ 건축자산의 가치 기준 검토

• 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」의 건축자산 가치 기준

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

• 건축자산 가치 기준의 검토

- 가치 기준의 구분은 가치의 분야에 따라 적정한 위계를 갖고 있지만, 각 기준의 세부 내용에서는 가치 기준 간의 구분이 불분명한 부분이 존재

- 건축유산 또는 문화유산의 거의 모든 요소는 역사적 의미와 사회적 의미를 지니고 있기 때문에, 역사적 가치는 역사적 사건이나 인물(또는 조직)에 관계되는 것으로 한정하는 것이 다른 가치와의 혼란을 피할 수 있는 대안
 - ‘용도’는 역사적 의미를 지니고 있지만, 특정 시대의 사회적 의미와 밀접한 관련을 갖고 있으며, ‘외관’은 시대에 따라 변화한다 할지라도 건축적 디자인을 포함하는 예술적 가치에 해당되거나 보다 집합적이거나 넓은 면적에 대해서는 경관적 가치에 해당된다고 판단됨
 - 예술적 가치의 세부 내용에 ‘건축기술’과 ‘저명한 기술자’ 등이 포함되어 기술이 예술에 포함된 것으로 간주하였는데, 건축적 가치로 통합하여 보거나 예술적 가치와 기술적 가치를 분리하여 판단하는 것이 합리적
 - 사회문화적 가치에서 ‘문화’는 사회적 가치와는 다른 문화적 가치로 독립할 수도 있고, 경우에 따라서는 사회적 가치보다는 예술적 가치를 확대하여 문화예술적 가치로 통합도 가능
 - 경제적 가치는 건축물을 활용하고자 할 때 활용의 방법과 효과 등 사업성을 검토하는 단계에서 적용할 수 있는 기준이고, 활용의 가치로서 대상을 선별하는 단계에서는 가치의 기준으로 삼는 것이 부적절하기 때문에 사회문화적 가치의 ‘경제적 효과’ 내용은 제외되어야 할 것으로 판단됨
- 건축자산의 가치 요소 분석
- 군산시 건축자산 진흥구역 예정지역의 기초조사 대상 건축물 중 13개 블록 52건의 조사표에 기술된 가치 내용 분석
 - 건축자산의 가치 기술을 가치 요소로 정리하면, 구조·용도·의장·재료·양식 등의 건축적 가치와 주변 환경과 어울리는 경관적 가치로 기술

건축자산 가치 기술의 요소를 통한 가치 기준 도출

구분	내용			
가치 분류	경관적 가치	건축적 가치		
상위 요소	경관	구조 및 용도	의장 및 재료	양식
가치 요소	경관	구조+구법 구조+용도	의장 재료	양식(+용도)

※ 출처 : 이규철 · 이민경(2017), 「근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구」, 건축도시공간연구소, p.128.

4 근대건축물의 가치 평가 개선안

■ 근대건축물의 가치 기준 재검토 및 가치 요소 제안

• 근대건축물의 가치 기준

- 등록문화재와 건축자산의 가치 평가 기술을 통해 근대건축물의 가치 요소를 도출하고, 가치 요소의 범주를 분류하여 가치 기준을 제안
- 향후 등록문화재의 재평가와 건축자산 기초조사의 확대 시행을 통해 보다 다양한 가치 요소가 도출될 수 있을 것이며, 이를 통해 더욱 충실하고 보편적인 가치 기준으로 보완 가능
- 제안하는 근대건축물의 가치 기준은 여섯 가지로 역사적 가치, 예술적 가치, 기술적 가치, 경관적 가치, 사회적 가치, 문화적 가치
- 각 가치 기준은 독립적으로 가치 요소를 포함하고 있지만, 제도의 운영이나 관련 사업을 추진하기 위해 가치의 기준을 설정할 경우에는 목적과 대상의 범위에 따라 선별하거나 통합하여 설정 가능

근대건축물의 가치 기준과 가치 요소 제안

구분	내용					
가치 기준	역사적 가치	예술적 가치	기술적 가치	경관적 가치	사회적 가치	문화적 가치
가치 요소	인물(조직) 사건	건축 양식 건축 의장	건축 구조 건축 구법 건축 재료	도시적 맥락 입지 (자연)환경	지역사 지역대표(상징) 용도	유·무형유산

※ 출처 : 이규철 · 이민경(2017), 「근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구」, 건축도시공간연구소, p.129.

• 근대건축물의 가치 기술 방법

- 건축물의 가치는 어느 가치 기준에 해당되는가를 결정하는 것보다는 구체적인 가치 요소의 수준을 기술하는 것이 중요
- 유네스코 세계유산의 OUV에 명시되어 있는 진정성과 완전성을 고려하여 기술
- 근대건축물의 가치를 엄밀하게 판단하기 위해서는 다른 유사한 형식의 건축물과 비교하여 각 가치 요소의 수준을 판단해야 하고, 이를 위해서는 건축자산이나 등록 문화재의 가치에 대한 구체적인 데이터를 축적하여 지속적인 검토 필요

■ 근대건축물의 가치 조사 및 관리 방안

• 근대건축물의 가치 조사 방법 다각화 및 교육 시행

- ‘건축물을 선별’하기 위해 개략적인 현황에 대한 기초조사 → ‘건축물의 가치를 구체화’하기 위해 정밀조사 → ‘가치의 기술’을 바탕으로 보존 및 활용 시행
- (기초조사) 가치를 판단하기 위한 대상을 선별하는 과정으로 건축물대장의 연대, 구조, 재료, 용도 등의 기본적인 가치 요소와 외관에서 확인할 수 있는 의장적, 경관적 가치 요소를 기록하는 단계
- (정밀조사) 건축물의 내·외부의 의장, 구조, 구법, 재료 등에 대한 현장조사와 소유주나 관계자의 인터뷰를 통해 가치 요소의 수준을 확인하여, 가치를 유지·관리할 수 있는 기준이나 근거를 만드는 단계
- 근대건축물의 가치를 판단하고 이를 활용하여 유지·관리하기 위해서는 기초조사와 정밀조사의 체계를 구축하고, 교육을 통해 일정 수준 이상의 조사가 이루어질 수 있도록 정책적 지원이 필요
- 개별 건축물의 조사는 각 사례마다 조사자의 역량이나 조사 여건에 따라 조사 방법과 수준의 편차가 생기게 되기 때문에, 기초조사와 정밀조사를 구분하여 각각의 지침이나 매뉴얼을 통해 등록문화재 또는 건축자산 제도에 적용

• 근대건축물의 가치 모니터링

- 근대건축물의 정밀조사를 통해 확인된 가치의 기술은 해당 가치 요소의 보존 상태를 관리하고 모니터링하는 기준
- 등록문화재와 건축자산의 가치를 구체적으로 기술하고 반드시 보존해야 할 가치를 명시하여, 이를 정기적으로 모니터링할 수 있는 시스템 필요
- 근대건축물의 가치가 훼손될 경우에는 재평가와 등록 취소, 지원금 회수 등의 제재 수단 제도화 필요

이규철 부연구위원 (044-417-9688, gcleee@auri.re.kr)

