

# 건축자산 선정을 위한 평가 기준의 지역별 차이 분석

엄미영<sup>1\*</sup>, 원종성<sup>2</sup>, 박상희<sup>3</sup>

<sup>1</sup>연세대학교 건축공학과, <sup>2</sup>국립교통대학교 건축학부, <sup>3</sup>충북대학교 건축학과

## Analysis of Regional Differences in Evaluation Criteria for Selecting Architectural Assets

Miyoung Uhm<sup>1\*</sup>, Jongsung Won<sup>2</sup>, Sanghee Bahk<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Department of Architecture and Architectural Engineering, Yonsei University

<sup>2</sup>Department of Architectural Engineering, Korea National University of Transportation

<sup>3</sup>Department of Architecture, Chungbuk National University

**요약** 건축자산은 세계 유산으로 인정된 국제적인 건축물부터 지역적으로 중요한 유적과 건물에 이르기까지 다양한 범위를 포함한다. 이런 자산들은 대체 불가능한 자원으로, 현재와 미래 세대 모두에게 중요한 가치를 제공한다. 그러나 건축자산 가치평가 기준의 모호함으로 인해 지방자치단체별로 해석과 적용에 차이를 가져올 수 있다는 우려가 논의되어 왔다. 하지만 사업 일정이 지역별로 달라 지역적 차이를 명확히 확인하는데 한계가 있었다. 본 연구는 기존 문헌 고찰과 17개 지방자치단체 중 건축자산 가치평가를 완료한 7개 지역의 보고서 분석을 통해 지역별 건축자산 평가 기준의 차이를 확인하였다. 기존 문헌 고찰을 통해 건축자산의 선정범위, 유형 분류, 가치평가 기준, 및 시기의 4가지 측면에서 지역별 차이가 발생하는 것으로 조사되었으며, 보고서 분석을 통해 건축자산 평가 기준 중 특히 건축자산의 시기 분류에서 최대 130년 이상의 지역별 차이가 발생하는 것을 확인했다. 이 결과는 현재 법령에서 제시된 건축자산 가치평가 기준 중 건축자산의 시기 분류에서 발견된 지역별 차이를 명확하게 제시함으로써, 가치평가 기준 개선을 위한 중요한 근거로 활용될 수 있을 것으로 기대된다.

**Abstract** Architectural assets cover a broad spectrum, from globally recognized world heritage sites to important regional landmarks and structures. As irreplaceable resources, these assets hold immense value for current and future generations. On the other hand, the ambiguity in valuation criteria for these assets has led to inconsistent interpretations and applications among various local governments. This inconsistency, coupled with differing timelines for architectural asset valuation projects, poses challenges in identifying clear regional differences. This study examined reports from seven of 17 local governments that have completed their architectural asset valuations and conducted a comprehensive literature review. The findings indicate notable regional variations in four key areas: selection range, type classification, valuation criteria, and the time period of the assets. In particular, the analysis showed that regional differences in the period classification of architectural assets could span up to 130 years. These results underscore the need for refined valuation standards, highlighting regional discrepancies under the current legal framework and providing a foundation for future improvements.

**Keywords** : Architectural Asset, Regional Differences, Evaluation Criteria, Selecting Assets, Difference Analysis

본 논문은 2022년도 정부(교육부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 기초연구사업임(No. 2022R1I1A1A01063934).

\*Corresponding Author : Miyoung Uhm(Yonsei University)

email: aha0810@yonsei.ac.kr

Received March 28, 2024

Revised May 2, 2024

Accepted June 7, 2024

Published June 30, 2024

## 1. 서론

건축자산은 세계 유산으로 인정된 국제적인 건축물부터 지역적으로 중요한 유적과 건물에 이르기까지 다양한 범위를 포함한다. 이런 자산들은 대체 불가능한 자원으로, 현재와 미래 세대 모두에게 중요한 가치를 제공한다 [1]. 이에 정부는 건축자산을 현재 및 미래에 중요한 사회적, 경제적, 경관적 가치를 지닌 것으로 정의하고, 이를 보존하고 활용하기 위한 법령을 제정 및 시행하고 있다. 2016년부터 지방자치단체별로 시행되고 있는 건축자산 기초조사는 건축자산의 체계적 관리의 근거 법령이 되는 건축자산 진흥 시행을 위한 기초조사로, 지역 내 건축자산의 현황 및 우수 건축 자산 평가 결과를 포함한다 [2]. 우수 건축자산의 선별과 평가는 ‘한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행규칙’을 기반으로 하며, 건축자산의 가치를 역사적, 경관적, 예술적, 사회문화적으로 구분하여 세부적인 평가 기준을 제시하고 있다[3].

그러나, 건축자산에 대한 정의가 모호해 평가자에 따른 주관적 해석의 여지가 있다. 예를 들어, 예술적 가치를 평가할 때, 건축자산의 디자인, 장식, 또는 기능이 중요하다고 간주되지만, 이러한 요소들은 평가자에 따라 그 중요성이 달라질 수 있어, 객관적인 평가가 어렵다. 또한, 우수 건축자산의 다양한 가치를 평가하기 위한 정량적 지표가 부족하여 특정 가치에 치중될 위험이 있으므로, 우수 건축자산의 객관적이고 정량화된 평가 기준 개발을 위해서는 각 지방자치단체에서 선정한 우수 건축자산에 대한 해석과 평가의 차이를 먼저 이해하는 것이 중요하다[4]. 이에 본 연구는 지방자치단체들이 작성한 우수 건축자산에 대한 기초조사 보고서를 분석하여 우수 건축자산에 대한 지방자치단체의 해석과 평가의 차이를 확인하고, 개선 방안을 연구하고자 한다.

본 연구는 17개 지방자치단체 중에서 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획을 완료한 7개 지방자치단체인 충청남도, 충청북도, 강원도, 경기도, 경상북도, 전라남도, 세종특별자치시를 대상으로 선정했다. 이들 지역의 건축자산 가치평가 기준에 대한 차이를 파악하기 위해, 먼저 관련 문헌을 고찰하여 건축자산 가치평가의 기준을 분석하였다. 이후, 기존 연구에서 강조된 주요 쟁점 항목들을 본 연구의 분석 대상으로 채택하고, 수집된 데이터를 분석하여 이러한 쟁점들과 지역별 평가 기준의 차이를 비교함으로써 건축자산 가치평가의 지역적 특성을 더 명확히 구분하고자 하였다.

## 2. 지역별 건축자산 가치평가 항목 비교

### 2.1 지역별 건축자산 가치평가 쟁점 항목

건축자산은 사회적·경제적·경관적 가치를 갖춘 대상으로, 한옥과 같이 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하는 건축물, 공간환경, 혹은 기반시설을 의미한다[2].

Table 1. Definition of architectural asset value

		Description
A. Historical Value	A-1	Related to Historical Events or People
	A-2	Showing Changes in Korea's Use and Appearance
B. Landscape Value	B-1	Aesthetic Value of Architecture
	B-2	Unique Urban Scenery
	B-3	Landscape Elements of a Region
C. Artistic Value	C-1	representative of the architectural style of the time
	C-2	Architectural Importance in its design, decoration or craftsmanship
	C-3	Architectural Assets Associated with Prominent Designers or Technicians/ Awarded Architectural Assets
D. Social- Cultural Value	D-1	Architectural Assets that Contribute to Enhancing the Self-esteem of Local Residents and Promoting Exchanges among Residents
	D-2	Reflecting Regional Representation
	D-3	Architectural Assets that Represent the Specificity of the Region or Can Bring Back Memories to Many People
	D-4	Architectural Assets that Can Increase the Economic Effect of the Region

Table 1에서 설명하는 바와 같이, 우수 건축자산은 4 가지 주요한 가치로 구분된다. 역사적 가치(A)는 역사적 사건 및 인물 등과 관련 있는 것 또는 역사 발전의 증거가 되는 것(A-1)과 용도와 외관이 우리나라의 시대적 변화를 보여주는 것(A-2)이며, 경관적 가치(B)는 개별 건축물의 심미적 가치 및 특정 범위 안에 모여 있는 건축물들이 고유의 아름다움을 간직한 것(B-1), 오래된 도시조직을 유지하여 독특한 경관을 이루는 것(B-2), 건축물과 공간환경 등이 주변과 어우러져 특색있는 지역경관을 형성하는 것(B-3)으로 기술되어 있다. 예술적 가치(C)는 건축미 및 건축기술 등이 조성 당시의 건축적 특징을 대표하는 것(C-1), 건축적 디자인, 장식 또는 기능이 중요한 의미를 지닌 것(C-2), 저명한 설계자, 기술자 등과 관련되었거나 공인된 시상제도 등을 통해 우수성을 인정받은

것(C-3)이며, 사회문화적 가치(D)는 지역 주민의 자긍심을 높이고 주민 간 교류 활성화에 기여하는 것(D-1), 지역 특색을 반영하고 있어 해당 지역을 이해하는데 도움이 되는 것(D-2), 지역적 특수성을 갖추거나 집단의 기억을 되살려주어 지역문화 진흥에 도움이 되는 것(D-3), 그 외 보전, 활용을 통해 지역에 경제적 효과를 증대시킬 수 있는 것(D-4)으로 정의된다. 그러나, 이러한 정의는 추상적으로 기술되어 있어 평가자에 따라 다양한 해석이 가능하며, 각 항목을 정량적으로 평가하는데 한계가 있다.

여러 연구자들은 건축자산 평가 기준의 모호함을 지속적으로 지적해왔다. Sim et al.[5]는 건축자산의 정의가 추상적으로 기술되어 있어 건축자산의 범위, 건축자산의 유형 분류, 건축자산의 선정 기준에 있어 혼란이 예상됨을 지적하였다. 이를 방지하기 위해서 구체적인 건축자산 기초조사 방법, 건축자산 진흥구역 지정을 위한 통일된 보고서 양식, 건축자산 진흥구역과 기존 지구단위계획구역 혹은 정비구역과의 차이점, 건축자산 진흥 구역에 대한 지원 내용이 구체화되어야 함을 강조하였다. Lee & Lee[4]는 법령에서 정의한 건축자산에 대한 가치평가 기준 중에서 특히 건축자산의 시기 분류(연한 기준), 건축자산의 보존 상태에 대한 평가가 추가되어야 함을 주장하였다. 또한 건축자산의 특징을 고려하여 정량화가 가능한 평가 항목으로 구조, 구법, 재료와 같은 건축기술적 요소가 추가되어야 함을 강조하였다. Choi[6]는 관련 사업을 담당하는 광역지방자치단체 담당자를 대상으로 하는 설문 조사를 통해 사업의 담당자들은 건축자산 평가 기준의 모호함이 사업 진행을 가장 어렵게 만드는 요인으로 인식한다는 결론을 도출하였다. 건축자산 평가 기준의 모호함은 지역사회의 공감을 얻기도 어려울 뿐 아니라 평가 결과에 검증이 없이는 민원의 문제를 해결하기 어렵게 만드는 요인으로 평가하였다. 스페인 사례 분석을 통해 건축자산의 실질적 보전 및 활용을 위한 공공의 역할을 연구한 Yoon&Key[7]는 건축자산 가치평가 기준에 대한 인식의 차이, 건축자산에 대한 기술적 항목 부족을 개선이 필요한 항목으로 도출하였다.

건축자산 가치평가의 모호함은 특정 지역에서 이루어진 건축자산 기초조사에 관한 연구를 통해 드러나고 있다. 이러한 연구들은 가치평가 과정에서 발생하는 다양한 해석과 문제점들을 구체적으로 보여줌으로써, 정량화된 가치평가 기준의 필요성을 강조한다. 대전광역시 건축자산 특성을 분석한 Lee et al.[8]는 대전광역시 내 건축자산의 가치를 도시 발전 역사의 산물로 해석하고 대전광역시가 도시의 형태를 갖추기 시작한 1960년 이

후 건축물을 중심으로 가치를 부여하였다. 그러나, Kang & An[9]은 대전광역시를 철도 시설 발전 역사의 흐름에 맞추어 건축자산의 가치를 평가하였으며, 대전광역시, 세종특별자치시, 및 청주시의 경우 역사적 가치는 준공 연도로, 예술적 가치는 건축상 수상 여부, 경관적 가치는 자연환경, 사회문화적 가치는 건축자산의 활용 가치를 채택했다.

가치평가에 있어서도 지역별로 중요하게 여기는 요소에 차이가 있다. 이는 각 지역의 특성과 우선순위에 따라 건축자산을 평가하는 비중이 달라짐을 의미한다. 계획도시인 세종특별자치시는 건축상 수상 실적의 비중이 높고, 경기도 및 인천과 같은 건축자산 밀집 지역의 경우 건축자산의 활용 가치에 집중하고 있다 [10]. 이와 같은 관점의 차이는 건축자산을 선정하는 범위 및 유형에도 영향을 미치며 건축자산의 밀집도가 급격히 증가하게 된 특정 시기에 집중하게 될 가능성이 높다.

기존 문헌을 통한 건축자산 평가 연구 고찰 결과, 건축자산 가치평가는 주로 건축자산의 선정범위(Range), 유형 분류(Type), 가치평가 기준(Criteria), 그리고 시기(Period)라는 네 가지 주요 요소로 요약될 수 있다.

Table 2. Main issues derived from literature review

	Range	Type	Criteria	Period
Sim et al.[5]	●	●	●	
Lee&Lee[4]			●	●
Choi[6]			●	
Yoon&Key[7]			●	
Kang&An[9]			●	
Nam&Choi[10]	●			

## 2.2 지역별 건축자산 평가 기준 비교

### 2.2.1 지역별 건축자산 평가 기준

기존 문헌에서 도출된 네 가지 주요 쟁점 요인을 중심으로, 7개 지방자치단체에서 수행한 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획을 분석하여 지역별 차이점을 파악했다. Table 3에 나타난 바와 같이 충청남도(1), 충청북도(2), 강원도(3), 경기도(4), 경상북도(5), 전라남도(6), 세종특별자치시(7)의 7개 지역 모두 역사적 가치(A), 경관적 가치(B), 예술적 가치(C), 사회문화적 가치(D)를 평가 기준으로 적용하였으며, 일부 지역에서는 새로운 건축자산 가치평가 기준을 개발 및 도입한 사례도 확인된다.

Table 3. Regional Criteria for Architectural Assets

Classification		1	2	3	4	5	6	7
Existing Value	A. Historical Value	●	●	●	●	●	●	●
	B. Landscape value	●	●	●	●	●	●	●
	C. Artistic Value	●	●	●	●	●	●	●
	D. Social-Cultural Value	●	●	●	●	●	●	●
Added Value	E. Scarcity			●	●		●	
	F.Selectivity/Excellence			●				
	G. Integrity			●				
	H. Preservation				●			●

지역별로 살펴보면 강원도(3)의 경우 4개 항목의 우수 건축자산 가치 판단 기준 외에 희소성(E), 선별성/우수성(F), 온전성(G)을 추가하여 총 7개 유형의 가치평가 기준을 적용하였다. 희소성(E)은 그 수가 드물고 특이한 것을 의미하며, 선별성/우수성(F)은 보존해야 할 특별한 건축 양식을 대표하거나 같은 시대의 특성을 가진 다른 건축물보다 뛰어난 가치를 지닌 것으로, 온전성(G)은 전체적으로 원형이 잘 보존되어 있거나 가치가 있는 부분이 일부 보존이 되어 있거나, 현재 훼손 또는 변형이 심하더라도 원형회복이 가능한 것으로 정의했다[10]. 강원도(3)는 7개 가치평가 기준을 매우 우수, 우수, 보통의 3단계로 구분하였다. 경기도(4)는 4개 기본 항목 외 희소성(E)과 원형 유지의 가치(H)를 추가하였다. 원형 유지의 가치(H)란 원래의 형태와 자재, 공법 등을 유지하여 역사적, 사회문화적 사치를 보전시켜온 정도를 의미하며, 향후 등록문화재로서의 가능성을 고려한 것으로 해석된다. 경기도(4)의 경우 희소성(E)에 지역에서 처음 시도되거나 사용된 자재, 기법, 형태, 공간구조 등을 명시하여 구체화하였다. 전라남도(6)는 4개의 기본 항목 외 희소성(E)과 원형 유지의 가치(H)를 추가하였다. 법령에서 정의한 4개의 기본 항목 외 추가된 가치평가 기준 중 가장 많이 적용된 기준은 희소성(E)으로, 다른 유사 건축자산과 차별화되는 특징을 강조하기 위한 항목으로 사용되었다. 원형 유지의 가치(H)는 희소성(E)과 함께 추가된 가치평가 기준으로 '멸실의 위험 정도'를 강조한 것으로 해석된다.

가장 널리 적용된 추가 기준인 희소성(E)은 유사 건축자산과의 차별화를 위해 사용되었으며, 원형 유지의 가치(H)는 멸실 위험을 강조하는 요소로 추가되었다. 그러나 희소성(E)과 원형 유지의 가치(H)가 중복되는지에 대한 정의는 확인할 수 없었다.

### 2.2.2 지역별 건축자산 평가 후보 제척 사유

각 지역별 건축자산 평가 시 적용되는 제척 기준에도

차이가 있다. 이는 각 지역의 독특한 특성과 요구사항에 따라 건축자산을 선별하고 평가하는 방법이 다를 수 있다. 충청남도(1), 충청북도(2), 강원도(3), 경기도(4), 경상북도(5)의 5개 지역은 문화재보호법에 따라 지정, 등록 문화재(I)를 건축자산에서 제외하였다. 준공연도(J)는 경상북도(5)와 전라남도(6)에서 건축자산 평가 후보 제척 사유로 사용하였으며, 일반 건축물은 준공 이후 30년 미만, 공공 건축물은 준공 후 20년을 기준으로 하였다.

보존 상태(K)는 전체적으로 원형이 잘 보존되어 있거나 혹은 가치가 있는 부분이 일부 보존이 되는 정도, 현재 훼손 또는 변형이 심하더라도 원형 회복이 가능한 수준을 의미하며, 충청남도(1), 충청북도(2)에서 적용하였다. 다만, 지방자치단체에서 정의한 보존 상태(K)는 조사자가 직접 방문을 통해 육안으로 점검한 결과를 주요 지표로 사용하였다. 그 외 경상북도(5)는 한옥, 전라남도(6)는 역사적 장소성이 부족한 건축물, 전라남도(6)는 기존 관리계획 통해 지속적 관리가 이루어지는 건축물, 충청북도(2)는 주택 등에 부속된 소모 창고 등 건축물에 부속된 소규모 공간과 비 건축형 문화재는 제외하였다.

### 2.2.3 지역별 건축자산 유형 분류

한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률은 건축자산의 범위를 건축물, 공간환경, 기반시설로 제한하고 있다 [1]. 그러나 건축물은 건축법 제2조, 공간환경은 건축기본법 제3조, 기반 시설은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조의 정의를 따르고 있어, 건축자산의 유형 구분을 위한 기준이 상이하다. 건축법은 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것을 건축물로 정의하고 건축물의 용도를 29가지 유형으로 구분함으로써 각 용도에 부합하는 내용을 법으로 규정하고 있다. 반면, 건축기본법은 국가, 지방자치단체 및 국민의 노력을 통해 조성된 생활 및 공간환경 전체 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것은 건축물로, 건축물이 이루는 공간구조 및 공공공간은 공간환경으로 구분하여 건축 정책 수립에 활용하고 있다. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서 정의하는 기반 시설은 국가에 귀속된 영토 내 설치되는 모든 유형의 시설을 의미하며, 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률에서는 교통, 공공, 유통, 문화 등과 관련된 기반 시설을 포함한다.

한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률이 의도하는 바와 같이 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것은 건축물로, 여러 건축물로 인해 이루는 공간구조 및 공공공간은 공간환경으로, 그 외 구분이 어려운 대규모 시설은 기반시설로 명확히 구분하기 어려운 이유는 3가지 법안 모두 건

축물에 대한 구분 기준을 제시하고 있기 때문이다[5]. 예를 들면, 학교의 경우 '건축법'을 기준으로 하면 교육 시설에 해당하나 기반시설에서는 공공 문화 체육시설에 포함되어 건축자산에 대한 구분에 어려움이 있어 지방자치단체별 해석의 차이가 발생할 수 있다.

아래 Table 4는 지방자치단체별 건축자산의 분류 결과로, 강원도(3)를 제외한 충청남도(1), 충청북도(2), 경기도(4), 경상북도(5), 전라남도(6), 세종특별시(7)에서 '한옥 및 건축자산의 진흥에 관한 법률(Act on Value Enhancement of Hanok and Other Architectural Assets, AVEHOAA)'을 적용해 건축자산을 3개 유형으로 구분하고 있다. 그러나 충청북도(2), 경기도(4), 경상북도(5), 전라남도(6)는 이와 달리 지방자치단체별 건축자산 용도 분류 기준을 적용하였다. 구체적으로 살펴보면, 충청북도(2)와 경기도(4)의 경우 '한옥 및 건축자산의 진흥에 관한 법률'에서 정한 3가지 건축자산 유형 외 한옥과 비 한옥을 구분하는 기준을 사용하였고, 강원도는 '건축법(Building Act, BA)'을 분류 기준을 기본으로 사용하되, '건축법'으로 구분이 어려운 댐, 터널, 미지정, 기타의 4가지 항목을 추가하였다. 경상북도(5)는 건축자산을 '한옥 및 건축자산의 진흥에 관한 법률'에 따라 3가지 유형으로 분류한 뒤 '건축법', '건축기본법(Framework Act on Building, FAB)', '국토의 계획 및 이용에 관한 법률(National Land Planning and Utilization Act, NLPU)'로 재 분류 하였고, 제시된 기준에 의해 분류가 어려운 재사 건축, 누정 건축, 사묘 건축, 관영 건축, 비, 비각, 현충 시설에 대한 7가지 분류 기준을 추가하였다. 전라남도(6)는 '한옥 및 건축자산의 진흥에 관한 법률'을 적용하되 건축 무리 군집을 이루는 경우 복합자산의 항목을 추가 적용하는 등 적용 법률에도 차이를 보인다.

Table 4. Classifications for Architectural Asset by Region

Classification	1	2	3	4	5	6	7
AVEHOAA	●	●		●	●	●	●
BA			●		●		
FAB					●		
NLPU					●		
Etc.		●	●	●	●	●	

### 2.2.4 지역별 건축자산 시기 분류

건축자산을 어떤 시기로 분류하는지는 각 지방자치단체마다 상당한 차이를 보인다.

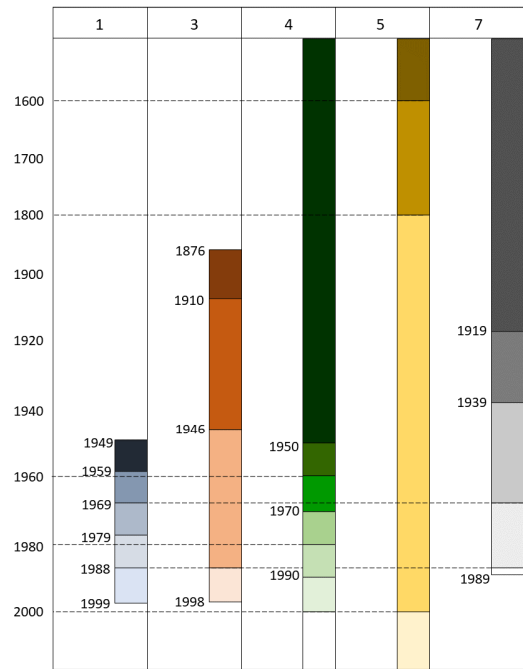


Fig. 1. Classifications of architectural asset by historical period

Fig. 1과 같이 충청남도(1)는 1949년부터 1999년까지 준공된 건축물을 5개 그룹으로 분류하였으며, 1그룹은 1949년에서 1958년까지, 2그룹은 1959년에서 1968년까지, 3그룹은 1969년에서 1978년까지, 4그룹은 1979년에서 1988년까지, 5그룹은 1988년에서 1999년까지로 구분하였다.

반면, 강원도(3)의 경우 1876년부터 1998년까지 준공된 건축자산을 4개 그룹으로 구분하였으며, 1그룹을 1876년에서 1910년까지, 2그룹은 1910년에서 1945년까지, 3그룹은 1946년에서 1987년까지, 4그룹은 1988년에서 1998년으로 구분하였다. 경기도(4)는 1950년 이전부터 2000년 이후까지 건축자산의 시기를 7개 그룹으로 분류하였다. 1그룹은 1950년 이전, 2그룹은 1950년에서 1959년까지, 3그룹은 1960년에서 1969년까지, 4그룹은 1970년에서 1979년까지, 5그룹은 1980년에서 1989년까지, 6그룹은 1990년에서 1999년까지, 7그룹은 2000년 이후로 구분한다. 이와 달리, 경상북도(5)의 경우 1600년 이전부터 2000년 이후까지 4개 그룹으로 분류하였다. 1그룹은 1600년대 이전, 2그룹은 1600년부터 1800년까지, 3그룹은 1800년부터 1900년까지, 4그룹은 2000년대에 해당한다. 세종특별자치시(7)는 조사 시점인 2018년 기준으로 건축물을 6개 그룹

으로 분류하였다. 그룹1은 1918년 이상, 그룹2는 1919년에서 1939년, 그룹3은 1939년에서 1960년까지, 그룹4는 1960년에서 1989년까지, 그룹5는 1989년에 해당한다.

가장 오랜 시간대의 건축자산을 포함한 경상북도(5)와 1949년 이후의 건축자산을 포함한 충청남도(1)를 비교하면 약 300년 이상의 차이가 발생하며, 시기 분류의 단위 역시 세종특별자치시(7)의 1년(그룹5)에서 경상북도(5)의 200년(그룹2)까지 큰 차이를 보인다. 반면, 충청북도(2), 전라남도(6)는 건축자산에 대한 시기 분류를 제시하지 않았다.

### 3. 결론

본 연구는 지방자치단체별 건축자산 가치평가의 차이점을 확인하기 위해, 충청남도, 충청북도, 강원도, 경기도, 경상북도, 전라남도, 세종특별자치시 등 7개 지방자치단체의 건축자산 기초조사 보고서와 건축자산 진흥 시행계획을 분석했다. 분석 결과, 지방자치단체별로 건축자산 가치평가 결과에 큰 차이가 있음을 확인했다. 특히, 건축자산의 평가 기준, 범위 및 제척 사유, 유형 분류, 시기 분류 등 네 가지 주요 항목에서 큰 차이가 확인되었다.

지방자치단체별 차이가 발생하는 4가지 항목을 중심으로 지역별 건축자산 가치평가의 차이를 분석한 결과, 7개 지방자치단체 모두 관련 법령에서 제시한 가치평가 기준을 적용하고 있으며, 강원도, 경기도, 전라남도에서는 건축자산의 희소성, 선별성/우수성, 온전성, 원형 유지의 가치를 지역적 특성에 맞춘 새로운 가치평가 기준으로 개발하여 적용했다.

지방자치단체가 적용한 제척 기준 분석 결과, 대부분의 지방자치단체가 문화재보호법에 따라 이미 지정 또는 등록된 문화재를 제척하는 기준으로 사용하고 있음이 확인되었다. 준공 후 30년 미만인 건축물에 대한 제척 기준도 일부 지방자치단체에서 적용되었으나, 이에 대한 지역 간 차이는 크게 나타나지 않았다. 반면, 건축자산의 유형 분류에 있어서는 강원도를 제외한 다른 6개 지방자치단체에서는 법령에 명시된 기준 외에도 자체적으로 개발한 기준을 적용하고 있다.

본 연구에서 가장 두드러진 차이를 보인 부분은 건축자산의 시기 분류였다. 각 지역별로 분류 시작 시점과 기간에 상당한 차이가 있었다. 예를 들어, 경상북도는 1600년 이전부터 시기 분류를 시작한 반면, 충청남도는

1945년을 시작점으로 설정했고, 분류 간격도 지역마다 1년에서 200년에 이르는 등 다양했다. 그러나 이러한 시기 분류 기준의 근거는 명확히 밝혀지지 않았다. 이러한 분석 결과는 현재 법령에서 제시된 건축자산 가치평가 기준의 한계를 명확히 보여준다. 건축자산의 시기 분류의 혼란은 특정 지역의 건축물이 과대 혹은 과소 평가될 수 있어, 건축자산 간의 공정한 평가를 어렵게 만들 우려가 있다. 이와 같은 건축자산의 시기 분류의 혼란을 방지하기 위해서는 다음과 같은 몇 가지 대안을 고려할 수 있다. 첫째, 역사적 자료와 연구 문헌을 통해 시대 구분의 근거를 강화하여 시기 분류의 명확성을 높일 필요가 있다. 둘째, 17개 지방자치단체에서 선정한 건축자산을 공개함으로써 건축자산의 시기 구분을 위한 합의의 장을 마련할 수 있다. 마지막으로, 건축자산의 시기에 따른 지원 비용을 차별화함으로써 건축자산의 보존과 관리를 지원할 수 있다.

그러나, 본 연구는 17개 지방자치단체 중 7개 지역만을 대상으로 하였기에 지역별 차이를 포괄적으로 이해하는 데는 한계가 있다. 그럼에도 불구하고, 본 연구의 결과는 건축자산 가치평가 기준의 지역적 특수성과 다양성을 드러내는 데 중요한 통찰을 제공한다. 이는 지역마다 독특한 문화적, 역사적 배경을 반영한 건축자산의 평가 방법이 어떻게 다를 수 있는지를 보여주며, 이를 통해 각 지역의 특성을 더욱 적극적으로 고려하는 맞춤형 접근 방식의 필요성을 강조한다. 하지만, 본 연구에서 드러난 지역별 차이는 주로 건축자산의 모호한 정의에서 비롯된 것으로 보인다. 이러한 모호함은 각 지역이 건축자산을 해석하고 평가하는 방식에 영향을 미쳤으며, 그 결과 지역적 특성과 역사적 배경에 따라 다양한 해석이 나타났다. 이는 건축자산 가치평가에 있어 지역적인 맥락과 이해를 증시해야 할 필요성을 강조한다. 향후 연구는 이러한 지역별 차이점을 더욱 깊이 있게 조사하고, 건축자산의 정의를 명확하게 하여 지역별 특성을 반영한 보다 구체적인 평가 기준을 마련하는데 초점을 맞추고자 한다. 이를 통해 건축자산의 가치평가가 더욱 체계적이고 객관적인 방향으로 발전하는데 기여할 수 있을 것으로 기대한다.

### References

- [1] Azadeh Lak, Mahdi Gheitashi, Dallen J. Timothy, "Urban regeneration through heritage tourism: cultural policies and strategic management", *Journal of Tourism and*

*Cultural Change*, Vol. 18, No.4, pp.386-403, 2020.  
DOI: <https://doi.org/10.1080/14766825.2019.1668002>

- [2] Ministry of Land, Infrastructure and Transport (MOLIT), Act on Value Enhancement of Hanok and Other Architectural Assets [cited Jan. 20, 2024], Available From: [https://elaw.klri.re.kr/eng\\_mobile/viewer.do?hseq=52091&type=part&key=34](https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=52091&type=part&key=34) (accessed Jan. 20, 2024)
- [3] Ministry of Land, Infrastructure and Transport (MOLIT), Enforcement Rule of Value Enhancement of Hanok and Other Architectural Assets [cited Jan. 20, 2024], Available From: [https://elaw.klri.re.kr/kor\\_service/lawView.do?hseq=52091&lang=ENG](https://elaw.klri.re.kr/kor_service/lawView.do?hseq=52091&lang=ENG) (accessed Jan. 20, 2024)
- [4] Lee, G.C., Lee, M.K. Value Criteria of Modern Buildings for Perservation and Utilization, Technical Report, Auri, South Korea, pp.1~180, 2017.
- [5] Sim, K.M, Lim, Y.K., Kang, K.H. Implementation Issues for Architectural Assets Promotion District, Technical Report, Architecture & Urban Research Institute, South Korea, pp.1-180, 2015.
- [6] Choi, G.Y. "An Analysis of Policy Status and Improvements of the Architectural Culture and Asset - Based on the Survey Results of the Metropolitan Government", *Proceeding of 76<sup>th</sup> Architectural Institute of Korea Conference*, AIK, Yesu, Jeollanam-do, South Korea, pp.220~221, 2021.
- [7] Yoon, H.Y., Key, Y.H. "A Study of Rules in Public Sector Organizations and Forums of Support for Conservation and Practical Use of Architectural Heritage - Focused on the Case of Spain" *Journal of Architectural Institute of Korea Planning & Design*, Vol.36, No.4, pp.93~101, 2020.  
DOI: [https://doi.org/10.5659/JAIK\\_PD.2020.36.4.93](https://doi.org/10.5659/JAIK_PD.2020.36.4.93)
- [8] Lee, J.S., Ha, S.Y., Kwon, Y.W., "A Study on the Characteristics of Architectural Assets in Daejeon Metropolitan City", *Journal of the Korea Academia-Industrial Cooperation Society*, Vol.21, No.7, pp.224~232, 2020.  
DOI: [https://doi.org/10.5659/JAIK\\_PD.2020.36.4.93](https://doi.org/10.5659/JAIK_PD.2020.36.4.93)
- [9] Kang, M.K., An, D.W., "Characteristics of the Criteria for Judging the Value of Architectural Assets by City - Comparison of Architectural Assets in Daejeon, Sejong, and Cheongju", *Journal of Architectural Institute of Korea Planning & Design*, Vol.37, No.12, pp.223~234, 2021.  
DOI: <https://doi.org/10.5659/JAIK.2021.37.12.223>
- [10] Nam, J.H., Jo, H.E. "Development of Evaluation Criteria for Investigation and Utilization of Modern Architectural Assets in Gyeonggi and Incheon - Focusing on Modern Architectural Assets Near Railroads". *Journal of the Urban Design Institute of Korea Urban Design*, Vol.20, No.3, pp.5~24, 2019.
- [11] Gangwon Province. Gangwon-do Architectural Assets Promotional Mater Plan, Technical Report, Gangwon Province, 2019, [cited Jan. 10, 2024], Available From: <https://state.gwd.go.kr/portal/bulletin/notice> (accessed Jan. 10, 2024)

엄 미 영(Miyoung Uhm)

[정회원]



- 2012년 2월 : 연세대학교 건축공학과 (공학석사)
- 2017년 8월 : 연세대학교 건축공학과 (공학박사)
- 2022년 1월 ~ 2024년 2월 : 연세대학교 건설환경공학과 연구교수
- 2024년 1월 ~ 현재 : 연세대학교 건축공학과 박사후연구원

<관심분야>

BIM, 건축물 및 인프라 유지관리

원 종 성(Jongsung Won)

[정회원]



- 2009년 8월 : 연세대학교 건축공학과 (공학석사)
- 2014년 8월 : 연세대학교 건축공학과 (공학박사)
- 2014년 10월 ~ 2016년 8월 : 홍콩과학기술대학교 토목공학과 박사후연구원
- 2016년 9월 ~ 현재 : 국립한국교통대학교 건축공학과 교수

<관심분야>

BIM, 건설관리

박 상 희(Sanghee Bahk)

[정회원]



- 1994년 8월 : 충북대학교 대학원 건축공학과 (공학석사)
- 2001년 8월 : 충북대학교 대학원 건축공학과 (공학박사)
- 2005년 1월 ~ 2007년 1월 : 대한주택공사 외래연구원
- 2016년 7월 ~ 2016년 12월 : 건축도시공간연구소 외래연구원
- 2000년 3월 ~ 현재 : 충북대학교 건축학과 강사

<관심분야>

도시재생, 건축문화유산