

# 충청남도 건축자산 기초조사 및 진행 시행계획 수립 연구

2019. 10



제 출 문

충청남도 도지사 귀하

본 보고서를 「충청남도 건축자산 기초조사 및  
진행 시행계획 수립 연구」 최종성과품으로 제출합니다.

2019 년 10월



원장 윤 황



# 목 차

제1장 계획의 개요 .....	3
1. 계획의 배경 및 목적 .....	3
2. 계획의 성격과 범위 .....	5
3. 계획의 주요내용 및 수립절차 .....	8
제2장 건축자산 기초조사 여건분석 .....	13
1. 충청남도의 도시와 건축 .....	13
2. 건축자산 개념 및 추진절차 분석 .....	16
3. 관련 법제도 및 계획 검토 .....	22
4. 건축자산 진흥 시행계획 수립 사례 .....	29
제3장 충청남도 건축자산 기초자료 조사 .....	35
1. 건축자산 기초조사 추진 방안 .....	35
2. 건축물 후보군 조사 및 분석 .....	38
3. 충청남도 건축자산 기초조사 결과 종합 .....	46
제4장 충청남도 건축자산 조사 및 특성 분석 .....	59
1. 건축자산 후보지역 조사 범위 선정 .....	59
2. 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 방법 .....	70
3. 건축자산 후보군 목록 가치판단 기준 설정 .....	90
4. 건축자산 현장조사 및 가치판단 .....	96
5. 충청남도 건축자산 가치판단 결과 및 특성 분석 .....	99

제5장 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 .....	113
1. 충청남도 건축자산 진흥 시행계획의 개요 .....	113
2. 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 기본구상 .....	123
3. 충청남도 건축자산 진흥 실천과제 및 세부 실행계획 .....	127
4. 충청남도 건축자산 진흥구역 지정 방안 .....	175
제6장 주요 쟁점 및 정책 제언 .....	181
1. 주요 쟁점 .....	181
2. 중앙정부 정책 제언 .....	187
[제언 1] 충청남도 건축자산 기초조사의 지속적 추진 .....	187
[제언 2] 건축자산 가치판단 기준 구체화 .....	188
[제언 3] 건축자산에 대한 관련부서 인식 공유 .....	190
[제언 4] 건축자산에 대한 조사 내용 개선 .....	191
[제언 5] 예산 지원 확대 .....	193
제7장 부록 .....	197
1. 건축협정 표준규약 .....	197
2. 충청남도 건축위원회(제10차) 심의의견 및 조치사항 .....	204

# 표 목 차

[표 1-1] 계획 수립절차 .....	8
[표 2-1] 건축자산의 개념 및 특징 .....	17
[표 2-2] 건축자산 진흥 실천과제 내용 .....	26
[표 2-3] 광역자치단체의 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획 수립 현황 .....	29
[표 2-4] 광역자치단체의 건축자산 진흥 시행계획 수립 내용 종합 .....	31
[표 3-1] 세움터 자료 상 건축물 속성 추출 내역 .....	35
[표 3-2] 세움터 자료 상 건축물 현황 종합 .....	38
[표 3-3] 충청남도 내 공인 수상작 현황 .....	39
[표 3-4] 관련 연구보고서 등 조사 대상 현황 .....	42
[표 3-5] 관련 문헌자료 조사 및 분석 결과 종합 .....	44
[표 3-6] 충청남도 및 관련 기관 보유 자료 종합 .....	45
[표 3-7] 건축자산 기초조사 결과물에 대한 예비단계 분석 과정 및 결과 .....	50
[표 3-8] 예비단계 분석 결과의 시·군별 현황 .....	51
[표 3-9] 예비단계 분석 결과의 유형별 현황 .....	52
[표 4-1] 건축자산 기초조사 범위 조정에 대한 의견 및 조치사항 .....	60
[표 4-2] 1단계 조사 범위에 속한 건축자산 후보군 목록 현황 .....	62
[표 4-3] 항공사진 판단기준 사례 종합 .....	71
[표 4-4] 충청남도 건축자산 후보군 목록 항공사진 판단기준 .....	72
[표 4-5] 항공사진 분석 결과(1차) 종합 .....	77
[표 4-6] 추가 확인이 필요한 건축자산 후보군 목록 종합(1차) .....	78
[표 4-7] 항공사진 분석 결과(1차) 종합 .....	79
[표 4-8] 건축자산 후보군 목록 재검토 결과 .....	80
[표 4-9] 시·군별 건축자산 후보군 목록 재검토 결과 .....	80
[표 4-10] 항공사진 분석 결과(3차) 종합 .....	81
[표 4-11] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합 .....	81
[표 4-12] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(천안시) .....	82
[표 4-13] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(공주시) .....	83
[표 4-14] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(보령시) .....	83

[표 4-15] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(아산시) .....	84
[표 4-16] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(서산시) .....	84
[표 4-17] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(논산시) .....	85
[표 4-18] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(계룡시) .....	85
[표 4-19] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(당진시) .....	86
[표 4-20] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(금산군) .....	86
[표 4-21] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(부여군) .....	87
[표 4-22] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(서천군) .....	87
[표 4-23] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(청양군) .....	88
[표 4-24] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(홍성군) .....	88
[표 4-25] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(예산군) .....	89
[표 4-26] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(태안군) .....	89
[표 4-27] 국가 제시 건축자산 가치판단기준 .....	90
[표 4-28] 세종특별자치시 제시 건축자산 가치판단기준 .....	91
[표 4-29] 제주특별자치도 제시 건축자산 가치판단기준 .....	92
[표 4-30] 경기도 제시 건축자산 가치판단기준 .....	93
[표 4-31] 대전광역시 제시 건축자산 가치판단기준 .....	93
[표 4-32] 건축자산 가치판단기준 사례 종합 .....	94
[표 4-33] 충청남도 건축자산 가치판단 기준 .....	95
[표 4-34] 예비 가치판단 결과 도출된 건축자산 후보군 목록 종합 .....	97
[표 4-35] 철거 및 멸실된 건축자산 후보군 현황 .....	100
[표 4-36] 충남 건축자산 시·군별 분포 현황 .....	104
[표 4-37] 충남 건축자산 한옥구조별 분포 현황 .....	105
[표 4-38] 충남 건축자산 시기별 분포 현황 .....	106
[표 4-39] 충남 건축자산 주용도별 분포 현황 .....	107
[표 4-40] 충남 건축자산 주구조별 분포 현황 .....	108
[표 4-41] 충남 건축자산 지붕재료별 분포 현황 .....	109
[표 5-1] 건축자산과 문화재의 차이 .....	114
[표 5-2] 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 상 내용 .....	117
[표 5-3] 건축자산 진흥 6개 실천과제 및 세부사업 .....	119
[표 5-4] 타 광역자치단체 비교 충남 건축자산 진흥시행계획 수립 내용 .....	121

[표 5-5] 건축자산의 시간적 범위 .....	122
[표 5-6] 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 내용 종합 .....	127
[표 5-7] 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 관련 추진주체 및 사업대상 .....	128
[표 5-8] 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 관련 투자계획 .....	129
[표 5-9] 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 관련 연차별 투자계획 .....	130
[표 5-10] 분야별 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 내용 .....	131
[표 5-11] 건축자산 관계자 역량강화 교육사업 예산 투자계획 .....	134
[표 5-12] 한옥건축 활성화 지원사업 예산 투자계획 .....	139
[표 5-13] 공동체 관련 국가 정책 사례를 통한 건축자산 공동체 활성화 사업 추진 방안 검토 .....	147
[표 5-14] 국가 관련 정책 연계 건축자산 진흥사업 예산 투자계획 .....	148
[표 5-15] 건축자산 기록화 추진방향 사례 .....	152
[표 5-16] 건축자산 기록화 사업 예산 투자계획 .....	152
[표 5-17] 우리마을 보물창고 만들기(사례) .....	156
[표 5-18] 우리마을 보물창고 만들기 공모사업 예산 투자계획 .....	156
[표 5-19] 공공소유 우수건축자산 활성화 지원사업 예산 투자계획 .....	161
[표 5-20] 우리마을 건축자산 관광 연계 사업 프로그램 운영(안) .....	164
[표 5-21] 우리마을 건축자산 관광 연계 사업 예산 투자계획 .....	164
[표 5-22] 건축자산 조사 실시 지원사업 예산 투자계획 .....	168
[표 5-23] 건축자산 진흥구역 지원사업 예산 투자계획 .....	171
[표 5-24] 건축자산 관리지원센터 건립 지원사업 예산 투자계획 .....	174
[표 5-25] 건축자산 진흥구역의 개요 및 지정 방안 .....	175
[표 5-26] 건축자산 진흥구역의 개요 및 지정 방안 .....	176
[표 5-27] 건축자산 진흥구역의 지원 및 특례사항 .....	178
[표 6-1] 건축자산 항공사진 분석 사례 .....	185
[표 6-2] 건축자산 단계적 기초조사 추진 방안(범위 측면) .....	187
[표 6-3] 건축자산 항공사진 분석 기준 제시 방안 .....	188
[표 6-4] 건축자산 가치판단 기준 제시 방안 .....	189
[표 6-5] 관련부서 인식 공유 및 협약 추진 방안 .....	191
[표 6-6] 건축자산 기초조사 범위 조정 방안 .....	191
[표 6-7] 건축자산 기초조사 범위 조정 방안 .....	193

# 그림 목 차

[그림 1-1] 충청남도 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립 범위 .....	6
[그림 1-2] 충청남도 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립 방법 .....	9
[그림 2-1] 택리지 상 충청남도 .....	13
[그림 2-2] 1930년대 충남도청 .....	14
[그림 2-3] 장항 미곡창고 리모델링 .....	15
[그림 2-4] 충청남도 건축자산 기초조사 추진절차 .....	21
[그림 3-1] 근대건축물 관련 조사 보고서 사례 .....	40
[그림 3-2] 충청남도 내 건축물 관련 조사 연구보고서 사례 .....	41
[그림 3-3] 시군지 조사 사례 .....	42
[그림 3-4] 충청남도 예비단계 분석 결과(시군별 현황) .....	53
[그림 3-5] 충청남도 예비단계 분석 결과(소유자별 현황) .....	53
[그림 3-6] 충청남도 예비단계 분석 결과(시기별 현황) .....	54
[그림 3-7] 충청남도 예비단계 분석 결과(구조별 현황) .....	54
[그림 3-8] 충청남도 예비단계 분석 결과(용도별 현황) .....	55
[그림 3-9] 충청남도 예비단계 분석 결과(지붕재료별 현황) .....	55
[그림 4-1] 예비단계 분석을 통해 도출된 공주시 건축자산 후보군 목록 분포 현황 .....	59
[그림 4-2] 예비단계 분석을 통해 도출된 건축자산 후보군 목록 밀도분석도 .....	61
[그림 4-3] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(천안시) .....	62
[그림 4-4] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(공주시) .....	63
[그림 4-5] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(보령시) .....	63
[그림 4-6] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(아산시) .....	64
[그림 4-7] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(서산시) .....	64
[그림 4-8] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(논산시) .....	65
[그림 4-9] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(계룡시) .....	65
[그림 4-10] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(당진시) .....	66
[그림 4-11] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(금산군) .....	66
[그림 4-12] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(부여군) .....	67
[그림 4-13] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(서천군) .....	67

[그림 4-14] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(청양군) .....	68
[그림 4-15] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(홍성군) .....	68
[그림 4-16] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(예산군) .....	69
[그림 4-17] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(태안군) .....	69
[그림 4-18] 건축자산 후보군 목록에 대한 항공사진 분석 예시 .....	70
[그림 4-19] 항공사진 분석을 통한 주소 불일치 사례 .....	73
[그림 4-20] 철거 및 멸실 건축자산 후보군 목록 사례 .....	73
[그림 4-21] 로드뷰 확인 가능 건축자산 후보군 목록 사례 .....	74
[그림 4-22] 로드뷰 확인 불가 건축자산 후보군 목록 사례(로드뷰 없음) .....	74
[그림 4-23] 로드뷰 확인 불가 건축자산 후보군 목록 사례(일부만 확인 가능) .....	75
[그림 4-24] 로드뷰 확인 불가 건축자산 후보군 목록 현장조사(1차) 결과물 사례 .....	75
[그림 4-25] 디자인(지붕, 입면 등) 변경 및 훼손 건축자산 후보군 목록 사례 .....	76
[그림 4-26] 외벽(재료, 색채) 변경 및 훼손 건축자산 후보군 목록 사례 .....	77
[그림 4-27] 항공사진 분석 결과(1차) 분포도 .....	78
[그림 4-28] 항공사진 분석 결과(3차) 분포도 .....	82
[그림 4-29] 예비 가치판단 결과 도출된 건축자산 후보군 목록 분포도 .....	97
[그림 4-30] 문화재 포함 제척 사례(예, 부여군 신동업 가옥터) .....	99
[그림 4-31] 건축물 등 전체 철거 및 멸실 .....	100
[그림 4-32] 동일 필지 내 일부 철거 및 멸실(건축물대장과 현장 차이) .....	100
[그림 4-33] 사진촬영 거부(시설 특성 고려 사진 촬영 불가) .....	101
[그림 4-34] 건축자산 후보군 목록 가치판단 결과 종합 .....	102
[그림 4-35] 건축자산 후보군 목록 역사적 가치판단 결과 .....	102
[그림 4-36] 건축자산 후보군 목록 경관적 가치판단 결과 .....	103
[그림 4-37] 건축자산 후보군 목록 예술적 가치판단 결과 .....	103
[그림 4-38] 건축자산 후보군 목록 사회문화적 가치판단 결과 .....	104
[그림 4-39] 충남 건축자산 시·군별 분포도 .....	105
[그림 4-40] 충남 건축자산 한옥구조별 분포도 .....	106
[그림 4-41] 충남 건축자산 시기별 분포도 .....	107
[그림 4-42] 충남 건축자산 주용도별 분포도 .....	108
[그림 4-43] 충남 건축자산 주구조별 분포도 .....	109
[그림 4-44] 충남 건축자산 지붕재료별 분포도 .....	110

[그림 5-1] 건축자산 멸실(철거 후 신축) 및 훼손(지붕개량) 사례 .....	113
[그림 5-2] 건축자산 보전 및 활용에 대한 인식개선 사례 .....	116
[그림 5-3] 건축자산 활용 사례 .....	116
[그림 5-4] 충청남도 건축자산 여건종합 및 시사점 .....	118
[그림 5-5] 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 수립 기본방향 .....	124
[그림 5-6] 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 발전방향 .....	126
[그림 5-7] 관계자 교육 프로그램(안) .....	134
[그림 5-8] 한옥건축 활성화 지원사업 예시 .....	139
[그림 5-9] 건축자산 기록화 사업 결과물 예시 .....	151
[그림 5-10] 우리마을 보물창고 만들기 공모사업 예시 .....	155
[그림 5-11] 공공소유 우수건축자산 활성화 지원사업 예시 .....	160
[그림 5-12] 우리마을 건축자산 지도 예시 .....	163
[그림 5-13] 충청남도 건축자산 분포 현황도 .....	165
[그림 5-14] 건축자산 진흥구역 지원사업 예시 .....	170
[그림 5-15] 건축자산 진흥구역 지원사업 예시 .....	171

# 01. 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적
2. 계획의 성격과 범위
3. 계획의 주요내용 및 수립절차





# 제1장 계획의 개요

## 1. 계획의 배경 및 목적

### 1) 계획의 배경

#### ■ 도시화, 고령화 등으로 인한 건축자산의 유지·관리 한계

##### ○ 도시화 및 이를 위한 재개발·재건축 확산

- 경제성장 및 현대화된 삶에 대한 관심이 높아지면서 급격한 도시성장과 확산이 도시화된 지역을 중심으로 확산되고 있으며, 이러한 현상은 도농복합도시의 성격을 지닌 충청남도에서도 일반화되고 있음
- 도시의 성장과 확산은 거주하는 사람들에게 현대적 삶을 영유할 수 있는 기회를 제공하고 있지만, 이로 인해 건축자산이 지닌 과거의 모습이 사라지거나 훼손되는 문제도 발생시키고 있음

##### ○ 인구 고령화 및 감소 등으로 인한 건축자산의 유지관리 어려움

- 인구 고령화 및 감소, 도시 편중 등 다양한 인구관련 문제가 발생하면서, 지역을 유지·관리하고 지탱할 수 있는 인적자원 감소로 인한 건축자산에 대한 유지·관리 어려움에 대한 문제가 대두되고 있음
- 건축자산을 유지할 수 있는 지역 내 인적자원 감소는 결국 건축자산에 대한 방치나 훼손, 더 나아가 멸실까지의 문제와 연계되는 어려움이 있음
- 충청남도에서도 이러한 인적자원 감소로 인해, 기존 건축자산에 대한 훼손 현상이 발생할 우려가 높아지고 있음

#### ■ 건축자산의 보전 및 활용에 대한 관심과 인식 제고

##### ○ 유희자원 등 방치된 건축자산의 보전과 활용에 대한 관심 증대

- 삶의 질에 대한 관심이 높아지고, 미래에 대한 관심만큼 과거의 기억에 대한

향수를 회복하고자 하는 인식이 높아지면서, 과거 지역의 중심을 이루었으나 현재는 방치되고 있는 유희자원 등 건축자산을 되살리고자 하는 노력이 확산되고 있는 상황임

- 지역이나 사람들의 활동의 중심이었거나 혹은 현재도 활용가치를 지니고 있다고 판단되는 유희자원(예, 양조장, 창고 등)을 활용하여, 과거의 추억을 되살리고 새로운 미래가치를 부여하는 사업이 민간을 중심으로 확산되고 있음
- 건축자산의 보전과 활용을 위한 정책적 접근과 근거 마련
  - 유희자원 등 건축자산의 재생을 위한 다양한 주체의 노력에 부응하여, 국가적으로도 “재생”이라는 큰 틀 속에서 이러한 건축자산을 재생시키기 위한 정책과 이를 지원하기 위한 근거법 등이 마련되고 있음
  - 정책적으로는 도시재생 뉴딜사업(국토교통부), 일반농산어촌개발사업(농림축산식품부) 등과 같은 정책을 통해, 지역 내 유희자원에 대한 새로운 기능과 역할을 부여하는 활동을 지원하고 있음
  - 법적으로는 “한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률” 등을 통해, 건축자산 등 지역 내 유희자원을 발굴하고 재생시키기 위한 노력을 지원하고 있음

## 2) 계획의 목적

### ■ 충청남도 건축자산 지속성 제고 방안 제시

- 충청남도 건축자산에 대한 현황 및 여건 조사분석
  - 충청남도 건축자산에 대한 건축자산에 대한 현황을 조사·분석하고, 이를 통해 건축자산이 갖고 있는 잠재력과 문제점을 도출함
  - 충청남도 건축자산에 대한 지속적인 현황 및 여건 분석을 위한 대안과 과제를 도출하여 제시함
- 충청남도 건축자산에 대한 사람들의 인식 개선 도모
  - 충청남도 건축자산의 지속가능한 유지·관리를 도모하기 위해, 건축자산에 대한 사람들의 인식개선 및 홍보 방안 마련
  - 지역사람과 함께 건축자산의 보전 및 활용에 대한 필요성을 공유하고, 지역사람들이 참여하여 스스로 건축자산을 보전·활용하도록 하기 위한 방안과 과제를 도출하여 제시함

## ■ 충청남도 건축자산 진흥 방향 제시

- 충청남도 건축자산 진흥을 위한 발전방향 제시
  - 건축자산 기초조사 결과를 바탕으로, 충청남도 건축자산 진흥을 위한 비전 및 목표, 추진전략을 제시함
  - 충청남도 건축자산이 지역사람들 혹은 후손에 대한 미래유산으로 보전·활용될 수 있도록 하기 위한 방향을 제시함
- 충청남도 건축자산 진흥을 위한 전략과 실천과제 제시
  - 미래유산으로서의 충청남도 건축자산의 진흥을 위해, 지역사람들과 함께할 수 있는 구체적인 전략과 실천해야 할 과제를 분야별로 도출하여 제시함

## 2. 계획의 성격과 범위

### 1) 계획의 성격

#### ■ 근거법에 기초한 법정계획

- “한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률” 및 “충청남도 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례”에 근거하여 5년마다 수립·시행하는 계획임
- 관련법에 근거하여, 충청남도 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 제시함

#### ■ 건축자산 진흥을 위한 중기 종합계획

- 충청남도 등 지역에 산재한 건축자산에 대한 기초조사 및 진흥을 위한 시행계획에 대한 전략과 과제를 제시하도록 하고 있음
  - 기초조사를 통해 건축자산의 현황수준, 특성 등을 발굴·제시함
  - 충청남도 건축자산 진흥을 위한 방안을 마련하도록 하고 있음
- 지역 스스로 건축자산에 대한 보전 및 활용 등 진흥을 도모하도록 5년 단위의 다양한 계획과 사업을 제시하고 있는 중기 종합계획

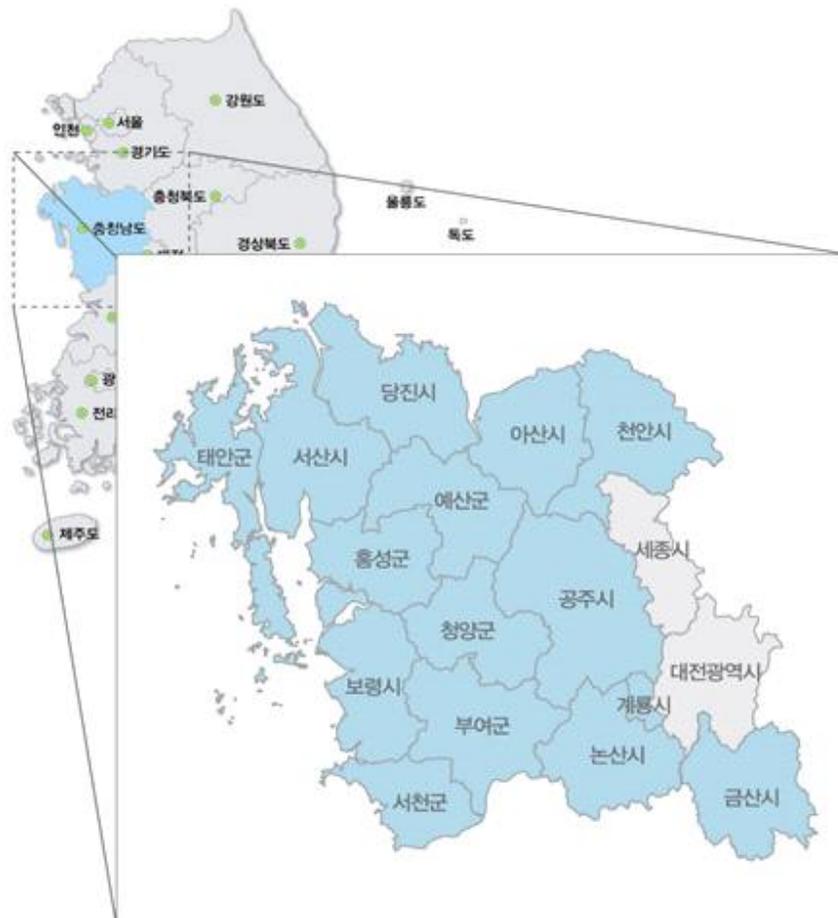
## 2) 계획의 범위

### (1) 시간적 범위

- 기준년도
  - 2018년도(※ 자료 활용을 위한 기준년도, 필요 시 2017년 이전 자료 활용)
- 목표연도
  - 2023년도(※ 행정절차 이행, 여건 변화 등을 고려하여 변동이 가능함)

### (2) 공간적 범위

- 충청남도 내 15개 시·군(면적 8,226.14km<sup>2</sup>(2017년 통계연보 기준))
  - 건축자산 기초조사 범위는 15개 시·군을 대상으로는 하나, 건축자산이 밀집된 지역(예, 행정소재지 등)과 문헌자료를 중심으로 추진함



[그림 1-1] 충청남도 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립 범위

(3) 내용적 범위<sup>1)</sup>

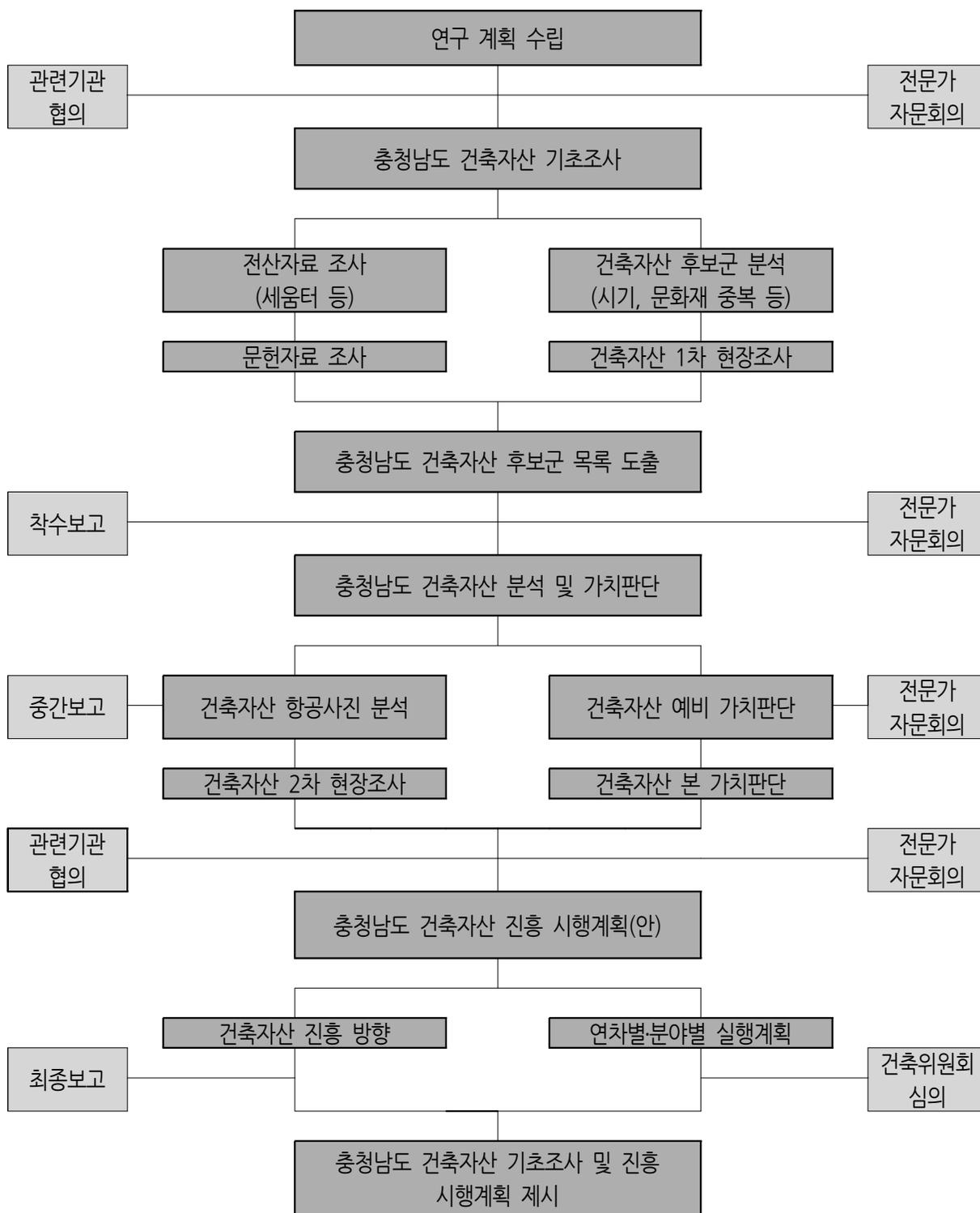
- 건축자산 기초조사의 체계적 실시를 위한 기본구상
  - 건축자산 기초조사 실시계획(로드맵) 수립
  - 건축자산의 유형화 및 분류체계 정립
- 건축자산 후보군 목록 구축
  - 건축물대장 및 건축행정시스템 자료(이하 세움터 자료) 활용 건축자산 목록화
  - 문헌자료의 조사·수집·검토 및 유사 조사사업 파악
  - 건축·도시 등 관련 분야별 주요 시장에서 수상한 대상 추가
  - 시·군 담당자, 도민 참여 적극 활용
  - 기초조사 관련 서식 작성 및 정보 축적
- 건축자산 현장조사 및 특성분석
  - 건축자산 후보군 분포도 작성 및 건축자산 밀집지역, 보전 필요지역 선정
  - 분포현황, 시기·유형별 특성 등 분석 및 현장조사를 통한 사진 자료 등 확보
  - 타 시도 지자체와 비교 분석을 통한 충청남도 건축자산의 고유 특성 도출
- 건축자산 기초조사 관련 매뉴얼 및 관리체계 제안
  - 기초조사 결과분석, 체계의 한계점, 개선방향 및 시사점, 의의 도출
  - 지역적 특색을 반영한 건축자산 가치판단 세부기준 마련
  - 건축자산의 지속가능한 유지·관리 방안 제안 (체계 구축)
- 건축자산 진흥을 위한 시행계획 수립 연구
  - 건축자산 진흥 기본계획 및 관련 법령 검토
  - 충청남도 건축문화의 진흥을 위한 5개년 ('19 ~ '23)사업의 추진방향, 단계별 추진 전략 및 연도별 사업계획, 세부실행계획 수립
  - 그 밖에 건축자산 보전, 활용 및 조성을 위해 필요한 사항 제안
  - 도 및 중앙부처에서 추진 중인 관련 사업과 연계하는 방안 검토

1) 충청남도, 충청남도 건축자산 기초조사 및 시행계획 수립 연구용역 과업지시서, pp.4~5, 2018

### 3. 계획의 주요내용 및 수립절차

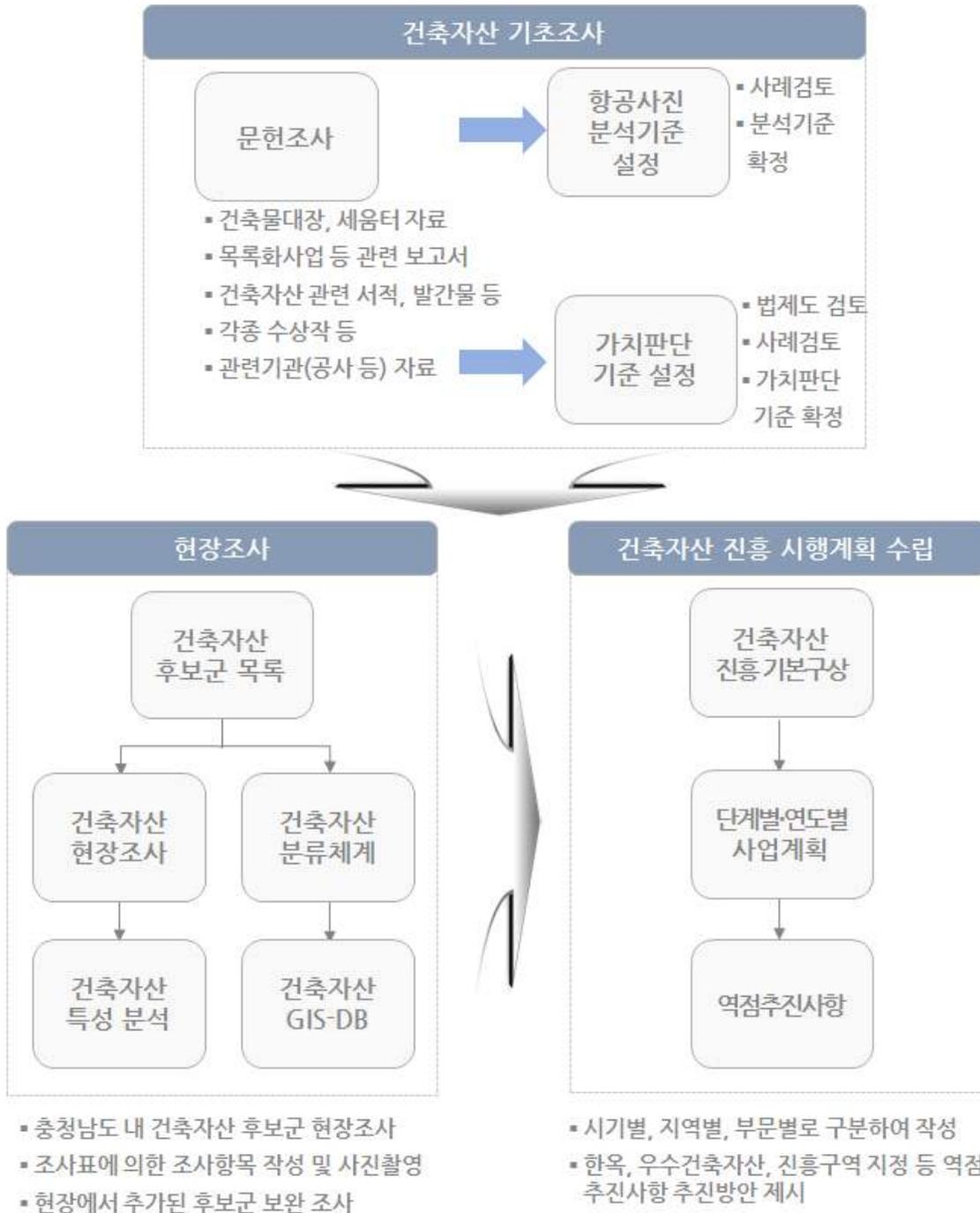
#### 1) 계획 수립절차

[표 1-1] 계획 수립절차



## 2) 계획 수립방법

- 충청남도 건축자산 기초조사를 위한, 문헌조사와 현장조사 및 분석을 단계적으로 실시함
- 충청남도 건축자산 진흥 시행계획은 기초조사 결과를 토대로, 단계별 전략과 세부 실행계획 형태로 제시



[그림 1-2] 충청남도 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립 방법



# 02. 건축자산 기초조사 여건 분석

1. 충청남도의 도시와 건축
2. 건축자산 개념 및 추진절차 분석
3. 관련 법제도 및 계획 검토
4. 건축자산 진흥 시행계획 수립 사례





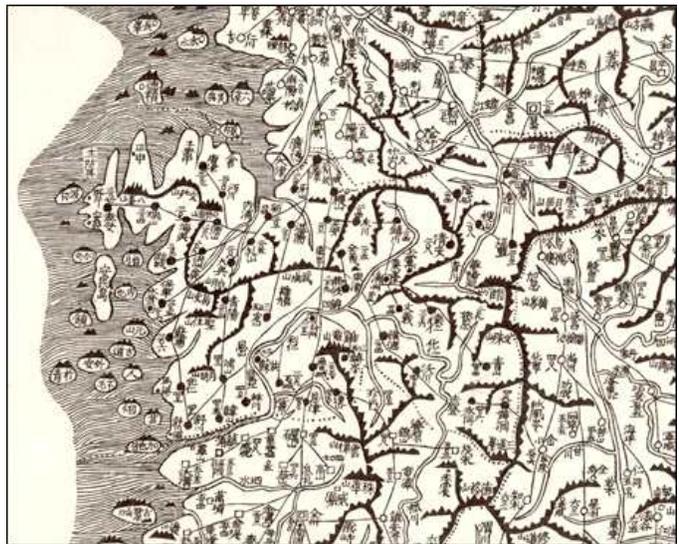
## 제2장 건축자산 기초조사 여건분석

### 1. 충청남도의 도시와 건축

#### 1) 근대이전

##### ■ 행정과 정주 중심지를 거점으로 형성·발전

- 우리나라 선사시대를 대표하는 정주 거점 형성
  - 금강을 중심으로 석장리(공주), 송국리(부여) 등 선사시대부터 형성된 거주지가 많이 분포하고 있었음
- 충청남도는 백제문화권의 중심지로 성장·발전함
  - 충청남도는 고려시대 이전 백제의 영토에 속하였으며, 현재의 공주(웅진), 부여(사비)가 백제의 왕도를 이루고 있었음
  - 공주(웅진), 부여(사비)를 중심으로 주변 지역의 정주와 문화, 생활의 거점이 형성·발전되어 오고 있음
- 조선시대까지 지방 행정의 거점을 이루어 오고 있음
  - 홍주목(서부)과 공주목(동부) 등 고려시대 지방행정의 거점이었으며, 이는 조선시대에까지 지속적으로 이어져 내려왔음
- 행정거점으로 많은 사람들이 거주하며, 다양한 유형의 건축물과 공간환경, 기반시설 등이 형성되어 왔음



[그림 2-1] 태리지 상 충청남도

출처 : 이중환, 태리지, 1751

## 2) 근대이후

### ■ 교통체계 발전과 연계한 도시의 형성과 발전

- 일제강점기 이전에도 충청남도는 다양한 도시와 마을이 형성되어 있었음
  - 과거부터 내려오는 행정중심지, 생활중심지 등을 중심으로 다양한 규모의 도시와 마을이 형성되어 왔음
- 일제강점기 이후 급격한 교통체계 발전으로 도시 발달이 가속화됨
  - 일제강점기 이후 충청남도는 도청소재지를 대전부에 설치하였으며, 대전부를 중심으로 1부 14개 군을 형성하였음(현재의 대전광역시, 세종특별자치시도 충청남도의 일부였음)
  - 1900년대 초 경부선과 호남선 개통으로 인한 인접한 천안시, 예산군, 홍성군 등의 성장이 이루어져 왔으며, 더불어 철도와 연계된 항포구를 중심으로 서천군(장항읍), 논산시(강경읍) 등의 도시도 급격히 발전하게 됨
- 광역 교통체계 발전과 함께 내부 교통체계의 발전과 연계한 가로형 도시구조 형성
  - 내부 도로망을 중심으로 도시구조 형성 및 발전, 도로망을 따라 인구 및 시설의 확산이 가속화되기 시작함
  - 이를 통해, 기존의 도시의 규모와 외형이 확장되기 시작함
- 일제강점기를 거치면서, 조선시대 이전의 건축물이나 공간환경, 기반시설 등의 급격한 근대화 작업이 이루어지게 됨
  - 이로 인해, 전통적인 건축물, 공간환경, 기반시설의 형태나 특성이 훼손되고 변형되는 현상이 발생하게 됨



[그림 2-2] 1930년대 충남도청

출처 : 아슴배낭여행, 1930년대 충남도청 건물, 2015

### 3) 현대시대

#### ■ 도시화 및 산업화 등과 연계한 도시 성장과 발전 도모

- 1960~70년대 이후 교통체계 발전이 가속화되면서 도시의 성장도 함께 이루어짐
  - 서해안고속도로, 경부고속도로, 고속철도 등의 개통으로 인한 기존 도시구조의 변화가 발생하기 시작함
- 새마을운동 등 사회적 변화와 연계한 도시와 건축, 공간환경, 기반시설 등의 확산과 개선이 빠르게 이루어짐
- 19960년대 이후 천안시, 아산시, 서산시 등 충청남도 북부지역에 대한 산업단지 개발로 인해 도시화와 산업화가 이루어짐
  - 다양한 교통체계 발달과 연계하여, 충청남도 북부지역은 충청남도를 대표하는 도시화산업화 지역이자 인구 밀집지역으로 성장·발전하고 있음
  - 최근 당진시까지 이러한 도시화 및 산업화가 급격히 이루어지면, 도시규모가 확장되는 현상이 발생하고 있음
- 이러한 교통발달과 도시화산업화로 인해, 기존 도시의 규모 확장이나 기능적 변화가 발생하고 있으며, 이로 인해 도시 속 건축물 및 공간환경, 기반시설의 개선이나 변화가 급격히 이루어지고 있음
  - 전통적 건축양식을 지닌 건물이 감소하고, 현대적 양식의 건축물이나 공간환경, 기반시설 등이 확산되고 있음
- 더불어, 과거의 건축물에 대한 재생을 통한 재활용 방안도 함께 모색되고 있음



[그림 2-3] 장항 미곡창고 리모델링

출처 : 뉴스서친, 장항 미곡창고, 2014

## 2. 건축자산 개념 및 추진절차 분석

### 1) 건축자산 개념

#### ■ 건축자산은 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것을 의미함

- 건축자산<sup>2)</sup>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 것으로 다음 어느 하나에 해당하는 것

#### ■ 우수건축자산은 건축자산 중 진흥 가치가 높은 건축자산을 의미함

- 우수건축자산에 대한 정의는 없지만, 우수건축자산의 등록 및 진흥에 대한 내용이 관련법 제10조에 제시되어 있음
- 우수건축자산의 등록은 소유자가 직접 신청하게 되어 있으며, 건축위원회 등의 심의를 거쳐 등록되도록 하고 있음

#### ■ 건축자산 진흥구역은 우수건축자산 등이 밀집된 관리가 필요한 지역

- 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위해 관리가 필요한 지역이나 건축자산이 밀집되어 종합적인 관리가 필요한 지역 등을 의미함
- 건축자산 진흥구역의 지정을 통해, 건축자산에 대한 “점적” 관리가 아닌, 건축자산을 중심으로 일정 지역에 대한 “면적” 관리를 도모하기 위한 제도
- 건축자산 진흥구역의 지정을 통해, 건축자산을 포함한 지역 전반에 대한 종합적인 관리방향과 계획을 수립하도록 하고 있음
  - 건축자산 진흥구역 지정을 위해서는 대상지역의 지구단위계획구역 혹은 정비구역 지정 현황 등에 대한 검토가 필요함
  - 이를 통해, 건축자산 진흥구역에 대한 지구단위계획구역 혹은 정비구역에 준하는 관리계획을 수립하여 제시할 필요가 있음

2) 법제처, 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률, <http://www.law.go.kr>, 2019

[표 2-1] 건축자산의 개념 및 특징

구분	내용		
건축자산 개념	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축자산이란, 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 것으로 다음에 해당하는 것을 말함</li> </ul>		
	공간 환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물이 이루는 공간구조공공공간 및 경과</li> <li>공공공간</li> <li>가로공원광장 등의 공간과 그 안에 부속되어 공중이 이용하는 시설물</li> </ul>	건축 기본법
	기반 시설	가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설 나. 광장·공원·녹지 등 공간시설 다. 유통업무설비, 수도·전기가스공급설비, 방송통신시설, 공동구 등 유통·공급시설 라. 학교·운동장·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설 마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설 바. 화장시설·공동묘지·봉안시설 등 보건위생시설 사. 하수도·폐기물처리시설 등 환경기초시설	국토 계획법
건축자산 특징	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축자산은 '문화유산' 및 '문화재'에 비해 실용 가치를 중시하고, 경제성 증진을 고려하며, 적극적인 활용을 모색하는 능동적 개념임</li> <li>- 건축물 및 공간환경의 실용적 가치를 중시</li> <li>- 건축주 및 지역주민의 경제적 이익 고려</li> <li>- 건축물 및 공간환경의 적극적 활용을 모색</li> </ul>		
우수건축 자산 등록	① 시·도지사는 건축자산의 체계적인 조성관리와 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 "건축위원회"라 한다)의 심의를 거쳐 등록 여부를 결정하고, 그 결과를 해당 신청자에게 통지하여야 한다. 이 경우 참석하는 심의위원 수의 4분의 1 이상은 한옥 등 문화재 분야의 전문가로 구성되어야 한다.		
건축자산 진흥구역 의 지정	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, 전통사찰보전구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역		

출처 : 국토교통부, 건축자산 기초조사 실시 가이드라인, p.2, 2016

법제처, 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률, <http://www.law.go.kr>, 2019

## 2) 건축자산 분류 및 관리 기준<sup>3)</sup>

### ■ 건축자산은 건축물, 공간환경, 기반시설을 대분류 기준으로 분류함

#### ○ 건축물 중분류 분류기준

- ① 한옥, ② 비한옥

#### ○ 공간환경 중분류 분류기준

- ① 주거지(마을), ② 산업단지, ③ 시장, ④ 공간시설(광장, 공원, 녹지 등), ⑤ 가로(옛 길), ⑥ 기타(옛 물길 등)

#### ○ 건축물 중분류 분류기준

- ① 교통구조물(도로, 철도, 교량, 터널 등), ② 하천구조물(댐, 방조제, 저류지, 펌프장, 갑문 등), ③ 기타(정수장, 압수장 등)

### ■ 건축자산에 대한 체계적인 관리 기준 마련

#### ○ 건축자산 입지와 대분류 체계를 기준으로 한 분류 기준 마련 필요

- 건축자산이 입지하고 있는 위치(예, 시군구-읍면동)와 유형분류 기준(예, 대분류-중분류-갯수)을 활용한 분류 기준 마련

#### ○ 분류 기준을 활용하여 건축자산에 대한 후보군 관리체계 마련

- 분류기준을 활용한 건축자산 후보군 목록 작성 및 관리 추진
- 지속적인 기초조사 등을 통해, 건축자산에 대한 추가제척 등을 관리함

#### ○ 분류 기준과 더불어, 건축자산에 대한 기초자료 기록 추진

- 건축자산에 대한 관리를 위해, 개별 건축자산에 대한 사진, 건축물 현황, 건축년도, 소유자, 용도, 개보수 현황 등에 대한 기록 작성
- 더불어, 건축자산에 대한 가치평가를 통해, 건축자산이 지닌 특징 및 주요가치, 주요 보전 부분, 진흥 방향 등에 대한 평가 결과도 함께 기록 작성

3) 국토교통부, 건축자산 기초조사 실시 가이드라인, p.11, 2016

### 3) 충청남도 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 추진절차

#### (1) 충청남도 건축자산 기초조사 추진절차

##### ■ 기초조사 대상 및 범위 설정

- 충청남도 건축자산 기초조사를 위한 대상 설정
  - 국토교통부 가이드라인에 근거하여, 충청남도 건축자산 기초조사 대상을 세움터 자료를 기준으로 설정함
- 충청남도 건축자산 기초조사 범위 설정
  - 충청남도 건축자산 기초조사 범위는 충청남도 15개 시군 전체를 포함하는 것을 원칙으로 함
  - 다만, 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립이 5년 단위로 추진될 필요가 있으며, 충청남도의 범위가 광역적이라는 측면을 고려한 단계적 기초조사 범위 설정 방안 모색
  - 단계적 기초조사 범위 설정을 통해, 1단계 연구는 건축자산이 밀집된 지역(행정소재지 등)을 중심으로 하되, 문헌자료는 포함시키는 것으로 설정함

##### ■ 문헌자료 조사

- 충청남도과 관련된 연구보고서, 관련 서적 등을 종합하여 정리함
  - 시·군지, 충청남도 건축 관련보고서 및 서적 등을 종합하여 정리함
- 관련 기관 등이 보유한 자료를 종합하여 정리함
  - 건축 및 도시 관련 분야 공모사업/수상작 등에 대한 자료를 종합하여 정리함
  - 공사 등 관련기관이 보유한 건축공간, 시설물에 대한 자료를 종합하여 정리함

##### ■ 건축자산 기준에 따른 1차 분석

- 건축자산과 관련된 기준을 활용한 단계적 분석 실시

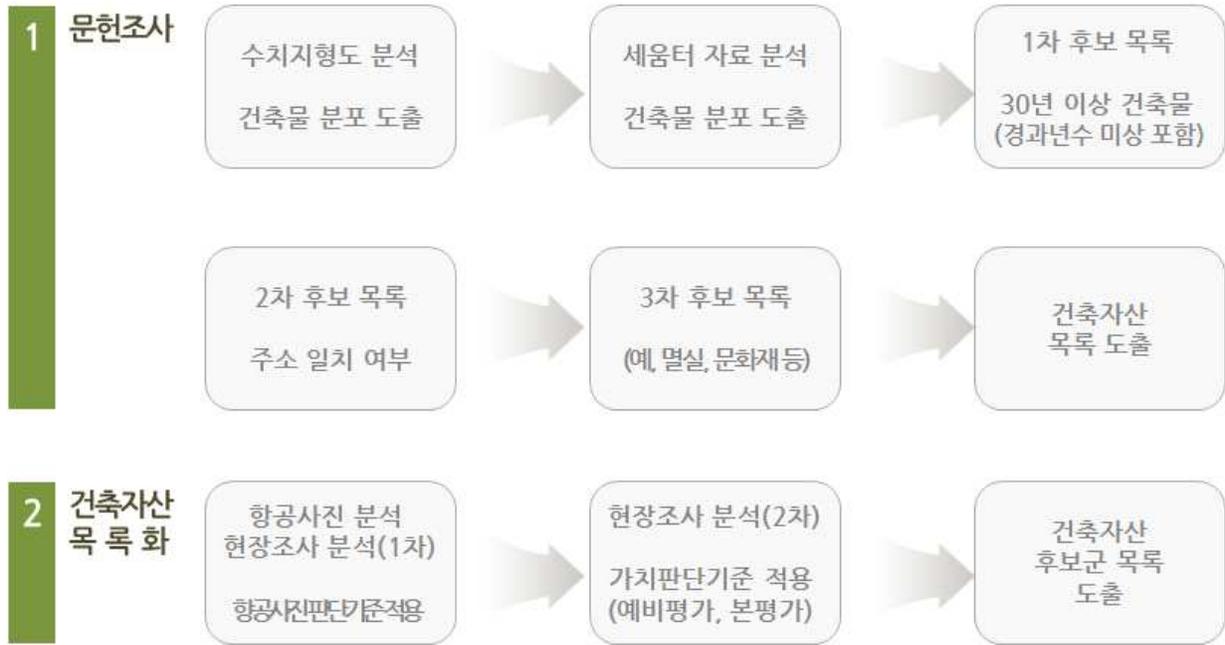
- 건축자산 정의에서 제시된 시간(민간 30년, 공공 20년 이상)을 기준으로 건축자산에 대한 분류 및 분석 실시
- 건축자산의 위치·주소의 정합성, 멸실여부, 문화재 중복성 등을 기준으로 건축자산에 대한 분류 및 분석 실시
- 1차 분석은 반복적으로 시행하여, 오류를 최소화시킴
  - 단계별 분석을 실시하되 반복적 분석을 통해, 분석 결과물에 대한 오류를 최소화시키도록 함

## ■ 항공사진 판단 및 가치판단 기준 활용 2차 분석

- 1차 분석이 완료된 건축자산에 대한 항공사진 분석 실시
  - 항공사진 분석을 통해, 건축자산의 변경 및 훼손, 멸실 여부 판단
- 항공사진으로 분석이 어려운 건축자산에 대한 1차 현장조사 실시
  - 1차 현장조사 분석을 통해, 건축자산의 변경 및 훼손, 멸실 여부 판단
- 항공사진 분석이 완료된 건축자산에 대한 가치판단 실시
  - 국가 기준을 준용하여, 충청남도 건축자산 가치판단 기준을 설정함
  - 충청남도 건축자산 가치판단 기준을 활용한 “예비 가치판단”과 “본 가치판단”으로 구분한 가치판단 실시
  - 정확한 가치판단을 위한 2차 현장조사 실시

## ■ 건축자산 후보군 목록 도출

- 앞 선 단계적 분석 결과를 종합한 건축자산 후보군 목록 도출
  - 건축자산 후보군 목록은 건축물, 공간환경, 기반시설로 구분하여 제시함
  - 건축물은 다시, 한옥, 비한옥으로 구분하여 제시함
- 건축자산 후보군 목록을 활용한 충청남도 건축자산 현황 및 특성 도출



[그림 2-4] 충청남도 건축자산 기초조사 추진절차

## (2) 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 수립절차

### ■ 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 배경 및 목적 설정

- 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 수립의 배경과 목적 제시
  - 건축자산 기초조사 결과를 반영하여, 충청남도 건축자산의 현황 및 여건, 건축자산 진흥 시행계획 수립 배경과 목적을 제시함
- 건축자산 진흥 시행계획의 수립 방향 제시
  - 충청남도 진흥 시행계획의 기본방향 및 비전, 목표, 전략을 단계적으로 제시함

### ■ 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 실천과제 제시

- 충청남도 건축자산 진흥을 위한 세부 실천과제 도출
  - 국토교통부 가이드라인에 근거하여, 실천과제에 기초한 세부 실행계획 제시
- 충청남도 건축자산 여건과 진흥 목적에 부합되는 분야별 실천과제 제시

### 3. 관련 법·제도 및 계획 검토

#### 1) 관련 법·제도 검토

##### ■ 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률<sup>4)</sup>

- 건축문화 진흥 및 경쟁력 강화에 기여하는 것을 목적으로, 건축자산 보전·활용을 위한 기초조사 및 진흥 계획 수립, 지원 등에 대한 내용을 제시하고 있음
- 건축자산 및 한옥에 대한 개념과 범위를 제시하고 있음
  - 건축자산 : 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 것을 의미함
  - 한옥 : 주요 구조가 기둥·보 및 한식지붕틀로 된 목구조로서 우리나라 전통 양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물을 의미함
  - 한옥건축양식 : 한옥의 형태와 구조를 갖추거나 또는 이를 현대적인 재료와 기술을 사용하여 건축한 것을 의미함
  - 건축자산 진흥구역 : 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요한 지역, 혹은 한옥마을, 전통사찰보전구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역을 의미함
- 건축자산 진흥을 위한 역할과 방향을 제시하고 있음
  - 건축자산 기초조사 : 시·도지사는 다음 각 호의 경우에는 건축자산의 현황, 관리실태 등 필요한 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 조사하여야 하고, 조사결과를 국토교통부장관과 문화재청장에게 제출하여야 함
  - 건축자산 진흥 기본계획 및 진흥 시행계획 : 국토교통부장관은 건축자산의 진흥을 위하여 5년마다 건축자산 진흥 기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 수립·시행하여야 하며, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 기본계획에 따라 5년마다 건축자산 진흥 시행계획(이하 "시행계획"이라 한다)을 수립·시행하여야 함
  - 국가 및 지방자치단체 등의 책무 : 건축자산의 소유자 및 관리자는 건축자산을 보전하고 발전시킬 수 있도록 건축자산의 유지 및 관리에 노력하여야 함

4) 법제처, 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률, <http://www.law.go.kr>, 2019

## ■ 건축법<sup>5)</sup>

- 건축자산 진흥을 위해, 우수건축자산 및 한옥 등에 대한 특례 규정 제시
  - 제2조제1항제9호에 따른 대수선의 범위 기준
  - 제42조에 따른 대지의 조정 기준
  - 제43조에 따른 공개 공지 등의 확보 기준
  - 제44조에 따른 대지와 도로의 관계 기준
  - 제46조에 따른 건축선의 지정 기준
  - 제47조에 따른 건축선에 따른 건축제한 기준
  - 제48조제2항에 따른 구조 안전의 확인 기준
  - 제49조에 따른 건축물의 피난시설 및 용도제한 등 기준
  - 제50조에 따른 건축물의 내화구조와 방화벽 기준
  - 제50조2에 따른 고층건축물의 피난 및 안전관리 기준
  - 제51조에 따른 방화지구 안의 건축물 기준
  - 제52조에 따른 건축물의 마감재료 기준
  - 제53조에 따른 지하층 기준
  - 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준
  - 제59조에 따른 맞벽 건축과 연결복도 기준
  - 제60조에 따른 건축물의 높이 제한 기준
  - 제61조제1항에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 기준
  - 제62조에 따른 건축설비기준 등 기준
  - 제64조에 따른 승강기 기준
  - 제84조에 따른 건축면적 및 바닥면적 산정방법 기준
- 한옥 등 건축자산 보전 및 활용에 대한 인센티브를 제공하고자 하고 있음

5) 법제처, 건축법, <http://www.law.go.kr>, 2019

### ■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률<sup>6)</sup>

- 건축자산 진흥을 위해, 건폐율 완화에 대한 기준을 제시하고 있음
  - 제77조에 따른 용도지역의 건폐율 기준
- 건축자산 진흥구역에 대한 지구단위계획구역 혹은 정비구역 지정 필요성 제시
  - 제51조에 따른 지구단위계획구역의 지정 등 기준
  - 제52조제1항에 따른 지구단위계획의 내용 기준

### ■ 녹색건축물 조성 지원법<sup>7)</sup>

- 건축자산 진흥을 위해, 건축물 에너지절약 설계기준에 대한 특례를 적용하고 있음
  - 제14조에 따른 에너지 절약계획서 제출 기준
  - 제15조제1항에 따른 건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 조성의 활성화 기준

### ■ 민법<sup>8)</sup>

- 건축자산 진흥을 위해, 대지 경계로부터의 경계에 대한 특례를 제시하고 있음
  - 제242조제1항에 따른 경계선 부근의 건축 기준

### ■ 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례(충청남도)<sup>9)</sup>

- “한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률”에 근거하여, 충청남도에서 한옥 등 건축자산 진흥을 위해 지원하는 사항에 대한 내용을 제시하고 있음
- 우수건축자산 지원, 한옥 건축 및 한옥마을 조성 지원, 지원 한도액 등 충청남도 건축자산 보전·활용 및 건축문화 진흥을 위한 종합적인 내용을 제시하고 있음

6) 법제처, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, <http://www.law.go.kr>, 2019

7) 법제처, 녹색건축물 조성 지원법, <http://www.law.go.kr>, 2019

8) 법제처, 민법, <http://www.law.go.kr>, 2019

9) 법제처, 충청남도 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례, <http://www.law.go.kr>, 2019

## 2) 건축자산 관련 계획 검토

### ■ 제2차 건축정책기본계획(2016~2020)<sup>10)</sup>

- [계획의 비전] 안전과 행복, 창조와 문화를 이끄는 건축
- [목표] 행복한 건축실현, 창조적 건축산업 창출, 건축문화 융성 및 통일 대비
- [추진전략 1-3] 건축물 리뉴얼 촉진 활성화
  - 건축 리뉴얼 활성화를 지역 건축 역량 강화 : 아이디어 제안공모 및 예산편성 등 의사결정과정에 참여할 수 있는 프로그램과 지침 마련
  - 도시 내 기존 건축물 유희공간 재생 활성화
  - 지역 커뮤니티 거점 공간 제공
- [추진전략 3-1] 지역 교유의 건축문화 창달
  - 건축자산의 가치 증진 : 건축자산 통합관리시스템 구축, 건축자산 관리지원센터 운영 등에 대한 내용 제시
  - 한옥문화의 브랜드화 : 국민공감 한옥 유형 개발, 한국적 공간 브랜드화 지원
  - 건축문화 교육·홍보 확산 : 프로그램 다변화, 건축문화 기반 관광산업 육성
- [시사점]
  - 건축자산 및 유희공간 활용 필요성 및 지역 커뮤니티 활성화를 도모하기 위한 거점 조성 방향 및 지원내용 제시
  - 건축문화 창달을 위한 건축자산 활용에 대한 전략과 과제 제시

### ■ 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)<sup>11)</sup>

- [계획의 비전] 기억과 일상이 어우러진 건축, 풍요로운 삶의 자산
- [목표] 건축자산의 가치 공감, 생활 속에서 누리는 건축자산
- [실천과제] 건축자산 총조사 지원, 건축자산 기초연구, 국민공감 확산, 한옥 조성

10) 국토교통부, 제2차 건축정책기본계획(2016~2020), 2016

11) 국토교통부, 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020), 2015

확대, 기술개발 및 산업육성, 건축자산 활용 선도

○ [시사점]

- 건축자산 진흥을 위해 추진해야 할 실천과제와 추진방향 제시
- 실천과제 달성을 위한 세부 실천사업을 분야별로 제시

[표 2-2] 건축자산 진흥 실천과제 내용

구분	실천과제	
[실천과제 1] 건축자산 총조사 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축자산 현황과 관련된 자료 구축을 위한 건축자산 기초 통계 및 관리기반 구축, 기록화 사업 추진</li> </ul>	1-1. 건축자산 기초통계 및 관리기반 구축 1-2. 건축자산 기록화
[실천과제 2] 건축자산 기초연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축자산의 가치 발굴 및 인식제고 등을 위한 다각적 기초연구 추진</li> </ul>	2-1. 건축자산 가치기반 인문학 연구 2-2. 지원 및 활용 다각화 정책 연구
[실천과제 3] 국민공감 확산	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 우수사례 발굴을 위한 다양한 문화 행사 및 교육홍보 프로그램 마련</li> </ul>	3-1. 우수건축자산 활용 콘텐츠 개발 3-2. 주민 주도형 등 맞춤형 교육활동 장려 3-3. 국립 도시건축박물관 연계사업
[실천과제 4] 한옥 조성 확대	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 일상생활에서 한옥을 쉽게 이용하고 체험할 수 있도록 한옥의 보급 활성화</li> </ul>	4-1. 특화형 한옥마을 조성 4-2. 한옥 공공건축물 보급 활성화 4-3. 한옥 건축비용 및 자산가치 평가 합리화
[실천과제 5] 기술개발 및 산업육성	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축자산 보전과 활용, 한옥 조성 확대를 위한 산업 육성 및 기술개발 추진</li> </ul>	5-1. 건축자산 보전·활용 기술개발 5-2. 전통 기술의 계승 및 현대화 5-3. 산업화 기반 조성
[실천과제 6] 건축자산 활용 선도	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 우수건축자산 활용 및 건축자산 진흥구역 활성화를 위한 시범사업의 선도적 추진</li> </ul>	6-1. 공공 우수건축자산 지원 6-2. 건축자산 진흥구역 지원 6-3. 관련 사업과 연계한 건축자산 진흥

출처 : 국토교통부, 제1차 건축자산 진흥 기본계획 수립 관련 연구, p.37~61, 2015

■ 충청남도 종합계획(2012~2020)<sup>12)</sup>

- [계획의 기초] 대내외적 여건 변화 속 사람 중심의 충남의 발전을 도모하는, “행복한 변화, 새로운 충남”

12) 충청남도, 충청남도 종합계획(2012~2020), 2012

- [목표] 균형있는 지역발전, 내실있는 산업경제, 활력있는 농어촌, 함께하는 교육복지, 매력적인 문화환경
- [추진전략] 살기좋은 도시·농촌 생활환경 조성(재생 및 문화도시 육성, 지역 활성화 거점 육성 등)
  - 역사와 문화가 흐르는 매력적인 지역문화 창달 : 역사문화자원을 활용한 역사 문화공간 조성
  - 문화재와 주변지역 일체화 관리, 문화시설 관리 및 문화공간 확충 등
  - 안정적·창조적인 지역자원의 활용 및 관리 : 건축물 및 시설물 (야간)경관관리
- [시사점]
  - 건축자산과 연계한 도시재생, 지역 활성화 거점 육성 연계 방안 제시
  - 건축자산 및 시설물에 대한 공공적 활용(문화공간 등) 및 관리방안 제시

## ■ 2020 충청남도 경관기본계획<sup>13)</sup>

- [경관 미래상] 역사와 자연, 그린 어메니티의 다양한 표정을 간직한 “행복미소 충청남도”
- [추진 전략 1] 역사문화경관
  - 유교 및 근대역사문화자원의 활용 : 근대역사문화자원의 발굴 및 보전, 문화 자원 관리 및 네트워크 조성
- [추진 전략 4] 농산어촌경관
  - 도시와 조화로운 경관형성 : 취락지 생활 경관 정비 및 관리
- [추진 전략 5] 도시산업경관
  - 원도심의 커뮤니티 향상 : 방치된 경관저해요소 관리 및 개선, 도심 문화자원 과 연계하여 활성화
- [시사점]
  - 건축자산 등 건축물 및 시설물의 관리 및 활용을 위한 경관관리 방안 제시

13) 한국도시설계학회, 2020 충청남도 경관기본계획, 2013

- 지역 내 건축자산 등 유·무형 문화예술 자산의 활용을 위한 전략과 과제 제시
- 건축물 및 시설물, 문화재 등 경관관리, 문화자원을 활용한 지역이미지 형성

#### ■ 충청남도 건축기본계획<sup>14)</sup>

- [비전] 충남다움, 어울림의 건축문화 창조
- [목표] 사람이 중심이 되는 행복한 정주환경 조성, 일상이 풍요로운 건축문화 실현, 녹색건축물 확대를 통한 친환경도시 구현
- [실천과제4.1] 역사적 건축물의 가치발굴과 관리를 통한 풍부한 건축자산 기틀마련
  - 지역의 공동가치 창출을 위한 근대건축자산 발굴과 보전
  - 진정성 있는 근대건축자산 보전관리 방안 마련
- [실천과제4.2] 도민과 소통하는 근대건축자산 활용전략 마련
  - 건축자산의 올바른 이해와 활용을 위한 근대건축가이드라인 수립
- [실천과제4.3] 한옥의 가치 보전과 현대적 활용을 통한 한옥경쟁력 강화
  - 한옥의 대중화를 위한 한옥발굴사업 및 관련 법제도 정비
  - 한옥의 가치유지와 올바른 사용을 위한 한옥정보제공기반 마련
  - 한옥의 가치 재발견과 현대적 이용을 위한 한옥 시범단지 지정 및 시범사업 추진
- [실천과제5.3] 시민과 전문가가 어우러지는 건축교육과 공감하는 건축문화 형성
  - 장기적 안목에서 접근하는 건축교육기반 마련
  - 경험과 참여중심의 건축교육 프로그램 개발
- [시사점]
  - 건축자산 및 한옥의 가치 창출 및 보전, 활용을 위한 세부 전략과 과제 제시
  - 도민과 소통하고, 도민이 참여하는 건축자산 및 한옥 등의 보전 및 관리를 위한 역량강화 방안 제시

14) 충청남도, 충청남도 건축기본계획, 2014

#### 4. 건축자산 진흥 시행계획 수립 사례

##### ■ 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 추진 확산

- 광역자치단체를 중심으로 건축자산 진흥을 위한 기초조사 및 진흥시행계획 수립이 확산되고 있음
  - 서울특별시, 세종특별자치시, 제주특별자치도 등 많은 광역자치단체에서 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립 연구를 추진하고 있음
  - 충청북도, 전라남도 등도 선도적으로 추진한 광역자치단체의 추진 사례를 기초로 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획을 수립하고 있음
- 기초조사와 진흥 시행계획에 대한 단계적 추진 필요성이 높아지고 있음
  - 많은 광역자치단체에서 건축자산 기초조사와 진흥시행계획을 함께 수립하고 있는데, 그로 인한 어려움이 도출되고 있는 실정임
  - 이로 인해, 건축자산에 대한 기초조사와 진흥 시행계획의 분리 추진, 기초조사 자체의 단계적 추진 등에 대한 필요성과 요구가 높아지고 있는 실정임

[표 2-3] 광역자치단체의 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획 수립 현황

구분	기초조사	진흥 시행계획 수립	관련 조례	우수건축자산/건축자산 진흥구역
서울특별시	추진 중	수립 완료	2016.3.24	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 우수건축자산 지정(체부동 성결교회, 대선제분, 김벨선교사 주택) 등록</li> <li>▪ 건축자산 진흥구역 예정지 관리계획 수립 중(12개 한옥 밀집지역)</li> </ul>
대구광역시	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축자산 진흥구역 지정(향촌동일대)</li> </ul>
인천광역시	추진 중	수립 중	2015.11.16	-
대전광역시	완료	완료	2016.4.12	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축자산 진흥구역 지정(이사동일대)</li> </ul>
경기도	3개 시·군 조사	수립 완료	2016.1.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 우수건축자산 지정(매향리쿠니사격장)</li> </ul>
강원도	추진 중	수립 중	2017.11.3	-
충청남도	15개 시·군 조사 (밀집지역, 문헌자료)	수립 중	2017.4.20	-
충청북도	추진 중	수립 중	2017.11.10	-
전라북도	-	-	2016.12.30	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축자산 진흥구역 지정 (영회동/월명동/명신동 일대)</li> </ul>
전라남도	추진 중	수립 중	2016.12.22	-
제주특별자치도	1단계 조사 완료	수립 중	2017.3.8	-
세종특별자치시	완료	수립 완료	2016.10.31	-

출처 : 건축도시공간연구소, 지자체 건축자산 관련 사업 시행 현황(2019년 9월 기준)

- 지역별 특성을 고려하여 건축자산 진흥을 위한 전략과 과제 도출
  - 진흥 시행계획 수립을 통해, 건축자산 진흥구역 지정, 우수건축자산 발굴 및 등록 뿐만 아니라, 지역별 건축자산 진흥을 위한 다양한 대안을 함께 제시하고 있음
    - 국가에서 제시된 실천과제와 세부계획을 중심으로 개별 광역자치단체 및 한옥 등 건축자산의 특성과 여건을 고려한 진흥 시행계획을 제시함
  - 국가 기준에서 제시된 내용을 고려한 종합적인 계획을 제시하고 있음
    - 종합계획적인 내용을 수립·제시하고는 있지만, 5년 단위로 계획이 변경 내지 재수립될 필요성을 고려하여, 선도적 성격의 사업을 우선 발굴·제시하고 있음
    - 더불어, 광역자치단체에서 중장기적으로 추진해야 할 사업들을 함께 제시함으로써, 지역의 건축자산 진흥에 대한 로드맵을 함께 제시하고 있음
  - 대부분 국가에서 제시된 정책방향을 고려한 진흥 시행계획을 제시하고 있으나, 일부 광역자치단체에서는 지역적 특성을 고려한 별도 실천과제를 발굴·제시하고 있음
    - 국가에서 제시된 내용의 일부 과제는 광역자치단체보다는 국가에서 추진될 필요성이 있다는 측면을 고려하여, 사업을 선택적으로 발굴·제시하고 있음
    - 더불어, 경기도 등 일부 광역자치단체에서는 지역적 특성을 고려한 별도의 실천과제(예, 한옥 특성화 사업 등)를 발굴·제시하고 있음
  - 건축자산의 가치 증진을 위한 프로그램 개발, 역량강화 등이 함께 추진되고 있음
    - 건축자산이 지닌 가치와 활용성을 고려한 다양한 연계 프로그램(예, 공모사업, 축제 및 이벤트 개최 등)이 제시되고 있음
    - 건축자산의 가치 지속 및 인식 개선을 위한 홍보·마케팅, 관련 선도사업(예, 오픈하우스 운영, 부동산 중계서비스 등)에 대한 방안이 제시되고 있음
    - 한옥 등 건축자산의 관리와 운영을 위한 주민 참여형 교육, 전문가 양성 등 역량강화사업이 함께 추진되고 있음
  - 더불어, 건축자산 활용의 실현성 제고를 위하여 국가정책과 연계한 다양한 사업의 발굴 필요성을 제시하고 있음
    - 건축자산의 활용성이나 입지적 특성을 고려할 때, 대부분 현재 국가정책사업(예, 국토부 도시재생 뉴딜사업, 농림축산식품부 일반농산어촌개발사업 등)과 관련성이 있다는 측면에서, 건축자산과 국가정책 간 연계를 통한 활용성 제고 방안이 제시되고 있음

[표 2-4] 광역자치단체의 건축자산 진흥 시행계획 수립 내용 종합

구분		대전광역시	경기도	세종특별자치시	
실천과제1] 건축자산 총 조사 지원	건축자산 기초 통계 및 관리기반 구축	건축자산 조사 실시 지원	○	○	○
		기초통계 통합 관리 시스템 구축	○	○	○
	건축자산 기록화	건축자산 관리 강화			
		기록화 프로그램 철거위기 건축자산 기록화사업	○	○	○
실천과제2] 건축자산 기초연구	건축자산 가치 발굴 연구	건축자산 용어 정리			
		건축자산 유형 및 가치 특성 연구			
	지원 및 활용 다각화 정책 연구	건축자산 인문학 기반 모색	○	○	
		건축자산 산업동향 조사 우수 건축자산 등록 지원 우수건축자산 활용 활성화 방안	○	○	○
실천과제3] 국민공감 확산	우수건축자산 활용 다양한 콘텐츠 개발	우수건축자산 MAP별간			○
		우수건축자산 사례 발굴			
	참여형 교육 실시	주민주도형 건축자산 교육	○	○	○
		건축자산 담당 공무원 교육 업계 종사자 전문가 교육	○	○	○
국립 도시건축 박물관과 연계	국립도시건축박물관 전시계획 수립 지원		○		
실천과제4] 한옥 조성 확대	특화형 한옥마을 조성	개발제한구역 활용 한옥마을 조성 문화재 주변구역의 한옥마을 조성방안 마련			
		한옥마을 선도사업			○
	한옥 공공건축물 보급 활성화	다양한 용도의 한옥 공공건축물 지원 주민 공동이용시설 한옥 활성화 기반 구축	○	○	
실천과제5] 기술개발 및 산업육성	건축자산 보전활용 기술개발	우수건축자산 관련 기술기준 마련			
	전통 기술의 계승 및 현대화	구들 등 전통기술 현대화			
		대공간다층형 한옥 기술개발 한옥 성능 기준 마련			
	산업화 기반 조성	지역별 클러스터 조성 추진 지역 맞춤형 전문인력 양성	○		○
실천과제6] 건축자산 활용 선도	공공 우수건축자산 지원	공공소유 우수건축자산 등록	○		
		공공 우수건축자산 증 개축 지원사업 추진	○		
	건축자산 진흥 구역 지원	공적활용 사업모델 구축			
		건축자산 진흥구역 시범사업 건축자산 관리지원센터 운영	○	○	
관련 사업과 연계한 건축자산 진흥	도시재생사업과 연계한 건축자산 진흥 역사문화환경 및 고도(古都)와 연계한 건축자산 진흥	○	○	○	

출처 : 대전광역시, 대전광역시 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립 용역, 2019, 재구성  
경기도, 경기도 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립 연구, 2018, 재구성  
세종특별자치시, 세종특별자치시 건축자산 기초조사, 2018, 재구성



# 03. 충청남도 건축자산 기초자료 조사

1. 건축자산 기초조사 추진방안
2. 건축물 후보군 조사 및 분석
3. 충청남도 건축자산 기초조사 결과 종합





## 제3장 충청남도 건축자산 기초자료 조사

### 1. 건축자산 기초조사 추진 방안

#### 1) 건축자산 기초조사

##### ■ 충청남도 보유 세움터 자료 조사 및 종합

###### ○ 충청남도 세움터 자료(2018년 기준) 확보

- 충청남도 세움터에 등록된 건축물(일반 및 집합) 관련 자료 종합
- 건축자산 정의에서 제시된 기준이 아닌, 세움터 자료에 등록된 충청남도 내 모든 건축물(일반 및 집합) 자료 종합

###### ○ 건축물에 대한 속성 데이터 수집

- 세움터를 통해 도출된 개별 건축자산에 대해 주소, 외필지수, 건물명, 동명칭, 대지면적, 건축면적, 주구조, 기타구조 등 개별 건축물 속성 데이터 수집
- 세움터 상에 등록되어 있지 않는 건축물 관련 속성에 대해서는 국토교통부에서 제공하는 “건축데이터개방(건축데이터 민간개방 시스템)” 등에 등록된 “건축물대장(총괄/표제부)”자료를 활용하여 보완함

[표 3-1] 세움터 자료 상 건축물 속성 추출 내역

순번	대장종류	시군구명	법정동명	대지구분	본번	부번	외필지수
298	일반건축물	충남 000	00면 000리	대지	246	5	0
1164	집합건축물	충남 000	00면 000리	대지	226	4	1
건물명	동명칭	대지면적	건축면적	건폐율	연면적	용적율	주구조
		242	90.3	37.31	90.3	37.31	일반철골구조
삼진아파트	104동	0	828.78	0	12364.92	0	철근콘크리트 구조
기타구조	주용도	기타용도	주지붕	기타지붕	높이	지상층수	지하층수
일반철골구조	단독주택	단독주택	기타지붕	기타지붕	5.7	1	0
철근콘크리트	공동주택	공동주택 (아파트)	(철근)콘크리트	철근콘크리트박공	0	15	0
허가일	사용승인일	성명	관계자구분	성명	상호	관계자구분	성명
20080917	20081219	000	000	000	000	000	000
19960126	19971016	000	000	000	000	000	000

출처 : 충청남도, 세움터 자료, 2018, 내부자료

## ■ 충청남도과 관련된 문헌자료 조사 및 종합

### ○ 충청남도 관련 문헌 및 연구자료 종합

- 충청남도 내 건축자산(건축물, 공간환경, 기반시설)과 관련된 문헌자료 전체에 대한 조사 및 종합
- 충청남도 건축물 등에 대한 충청남도 및 시·군, 유관기관 등에서 발간한 보고서 및 연구자료, 도내 시·군 보유 자료, 충청남도 건축자산이 포함된 공인 수상작 현황자료 등 다양한 형태의 문헌자료에 대한 조사 및 종합
- 공인 수상작의 경우, 건축자산 개념에서 제시된 기준에 부합되지 않더라도 모두 포함하는 것을 원칙으로 하며, 분야는 건축만이 아닌 도시, 공간, 기반시설을 모두 포함하는 것으로 함

### ○ 건축물과 관련된 기관 보유 자료 종합

- 충청남도 내 입지하고 있으면서, 건축물 등에 대한 재산을 보유하고 있다고 판단되는 유관기관에 대한 자료 조사 및 종합
- 충청남도 산하기관, 공사 등 충청남도과 관련된 기관에서 보유하고 있는 건축물 등에 대한 자료를 수집하여 종합함
- 관련 기관이 보유하고 있는 재산 중 건축물, 공간환경, 기반시설 등에 대한 자료만 추출하여 정리하되, 공간환경 중 자연환경 시설(저류시설 등)과 같은 재산은 제외하도록 함

## 2) 건축자산 기초조사 결과 종합 및 분석

### ■ 건축자산 기초조사 결과 종합

#### ○ 충청남도 건축자산 기초조사 결과를 종합하여 정리함

- 세움터 자료, 관련 문헌자료 등에서 제시된 건축자산 관련 자료 목록을 종합하여 통일된 양식(표3-1 참고)으로 정리하여 제시함
- 세움터 자료를 중심으로 정리하되, 건축물 속성 등이 부족한 건축자산 관련 자료 목록에 대해서는 “건축데이터개방(건축데이터 민간개방 시스템)” 자료를 추가로 확인하여 검토함

- 건축데이터개방 자료에서도 건축물 속성을 확인할 수 없을 경우, 해당 건축물에 대해서는 건축물 속성을 포함시키지 않도록 함
- 종합된 건축자산 기초조사 결과물에 대한 유형 구분 실시
  - 건축자산 관련 자료 목록으로 정리된 내용은 1단계로 건축자산 분류 기준, 즉 건축물, 공간환경, 기반시설로 구분하여 제시함
  - 건축물은 세움터 자료를 기준으로 일반건축물과 집합건축물로도 구분함

## ■ 건축자산 특성을 고려한 조사결과에 대한 분류 및 분석

- 건축자산 개념에서 제시된 “시기구분” 기준으로 조사 결과물 축소·조정
  - 건축자산 관련 자료 목록에 대해, 건축자산 개념에서 제시된 “시기구분(민간 30년 이상, 공공 20년 이상)”을 통한 정리를 통해, 건축자산 후보군을 도출하여 제시함
- 건축자산 기초조사 결과물에 대한 단계별 분석 실시
  - 시기구분을 통해 도출된 건축자산 후보군에 대해, 주소 정확성 및 일치 여부, 문화재 중복 등에 대한 검토 실시
  - 건축자산 후보군 목록에 대한 단계별 분석을 실시할 때, 개별 분석 기준에 대한 중복분석을 실시하여 결과물의 정합성을 높이도록 함
- 건축자산 기초조사 결과 및 방법에 대한 전문가 의견 청취 조사
  - 건축자산 기초조사에 대한 조사방법 및 결과에 대한 전문가 의견 청취
  - 이를 통해 도출된 건축자산 기초조사 과정에 대한 단계적 검토와 조사결과에 대한 정합성 제고를 도모함
  - 전문가에 대한 자문회의, 보고회 등을 통해 조사분석 과정과 결과를 보고하고 의견을 수렴하여 추진방향에 대한 재검토를 실시함
- 이러한 단계적 분석을 통해, 항공사진 및 현장조사, 가치판단 등의 단계적 조사분석 대상이 되는 건축자산 후보군 도출을 도모함
  - 다만, 건축자산이 충청남도 전체에 분포하고 있어, 단기간에 조사가 어렵다는 점을 고려하여, 조사범위에 대한 재검토와 이를 통한 조사대상 건축자산의 범위와 규모를 명확히 설정할 필요가 있음

## 2. 건축물 후보군 조사 및 분석

### 1) 세움터 자료 조사 및 분석

- 충청남도에서 보유하고 있는 2018년 기준 세움터 자료 종합
  - 일반건축물과 집합건축물을 구분하여 세움터 자료를 수집·정리함
  - 충청남도에서 제공된 세움터 자료는 총 1,264,066건으로 조사됨
  - 세움터 자료가 방대하여, 일반건축물은 3차에 걸쳐 자료를 수집하였으며, 집합건축물은 2차에 걸쳐 자료를 수집하여 정리함
- 분석대상이 되는 충청남도 세움터 자료는 총 553,030건으로 축소·조정됨
  - 충청남도에서 제공받은 세움터 자료에 대해, 첫째, 현재 세종특별자치시에 포함된 연기군 제외, 둘째, 동일 지번 내 동일건축물이 있는 경우를 제외한 주소가 중복된 건축물을 제외함
  - 첫째, 연기군에 포함된 자료 141,831건을 제외하였으며, 둘째, 주소 중복이 발생한 건축물 569,205건을 제외하였음
  - 이를 통해 도출된 최종적인 세움터 자료는 일반건축물 537,370건, 집합건축물 15,660건 등 총 553,030건으로 분석됨

[표 3-2] 세움터 자료 상 건축물 현황 종합

구분	합계	일반건축물	집합건축물
합계	553,030	537,370	15,660
천안시	73,816	68,444	5,372
공주시	42,982	42,401	581
보령시	27,347	26,776	571
아산시	51,694	49,356	2,338
서산시	40,466	38,951	1,515
논산시	45,921	45,323	598
계룡시	3,040	2,756	284
당진시	53,309	51,888	1,421
금산군	37,869	37,581	288
부여군	37,367	37,072	295
서천군	20,189	19,868	321
청양군	24,033	23,905	128
홍성군	32,337	31,541	796
예산군	36,795	36,166	629
태안군	25,865	25,342	523

출처 : 충청남도, 세움터 자료, 2018, 내부자료

## 2) 공인 수상작 조사 및 분석

- 충청남도 내 건축물 중 공인된 기관으로부터 시상된 건축물을 조사분석함
  - 공인된 기관으로부터 시상된 건축물은 향후 우수건축자산 후보로 등록될 가능성이 높다는 점에서 조사분석이 필요함
  - 공인 수상작 선정은 시상제도, 회차, 수상부분 등을 중심으로 조사하며, 도출된 건축물에 대해서는 세움터 등의 자료를 활용하여 건축물 속성을 부여하는 과정을 거치도록 함
- 공인 수상작 조사는 건축분야, 도시 및 토목, 경관조경 분야로 구분하여 실시함
  - 건축분야는 한국건축전, 한국건축가협회상, 한국건축문화대상, 젊은건축가상, 대한민국 공공건축상, 한국 농어촌 건축대전, 대한민국 공공건축상, 대한민국 녹색건축대전, 대한민국 목조 건축대전, 대한민국 신진건축사 대상, aurum\_건축지도, 건축문화를 대상으로 실시함
  - 도시 및 토목, 경관조경 분야는 대한민국 국토경관디자인대전, 대한민국공간문화대상, 녹색도시우수사례, 아름다운 숲 전국대회, 자연환경대상 공모전, 전국 우수 산림생태 복원대전, 대한민국 도시대상 등을 대상으로 실시함
- 조사 결과, 공인 수상작은 총 281건이 도출되었음
  - 공인 수상작은 모두 총 360건이 도출되었음
  - 이 중 주소 중복으로 인해 79건이 제척되어 최종적으로 충청남도 내 공인 수상작은 281건이 도출됨
- 다만, 수상작 모두를 건축자산 후보군 목록을 제시하는 것은 아님
  - 이는 수상작 중 주소 불일치, 철거 등에 대한 여건을 고려해야하기 때문임

[표 3-3] 충청남도 내 공인 수상작 현황

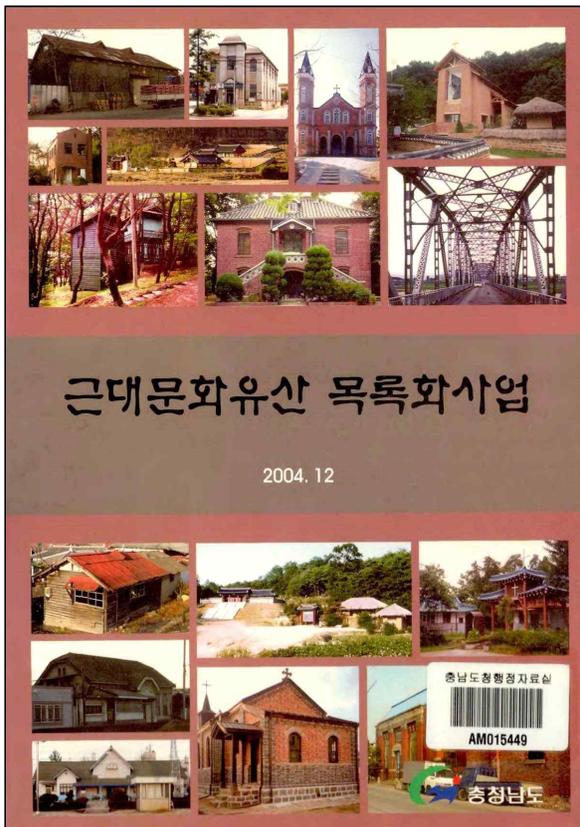
구분	공인 수상작	구분	공인 수상작
합계	281	당진시	14
천안시	55	금산군	27
공주시	14	부여군	27
보령시	1	서천군	12
아산시	33	청양군	6
서산시	14	홍성군	11
논산시	13	예산군	11
계룡시	24	태안군	19

출처 : 시상제도, 개별 시상제도 사이트, 2018

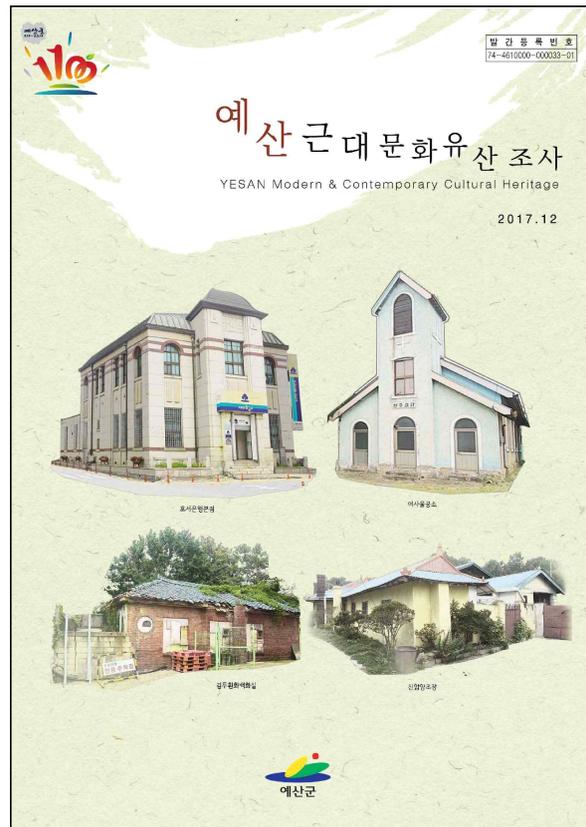
### 3) 관련 문헌자료 조사 및 분석

○ 근대건축물과 관련된 조사 보고서 종합

- 문화재청 주관으로 추진된 근대건축물 기록화사업 보고서, 비지정 건조물문화재 조사보고서, 건축유적 발굴조사 자료집 등 조사 및 분석
- 충청남도 및 일부 시군에서 추진된 근대건축(문화)유산, 근대역사문화공간 등에 대한 조사 보고서 종합



출처 : 충청남도, 근대문화유산 목록화사업, 2004  
 예산군, 예산근대문화유산조사, 2017



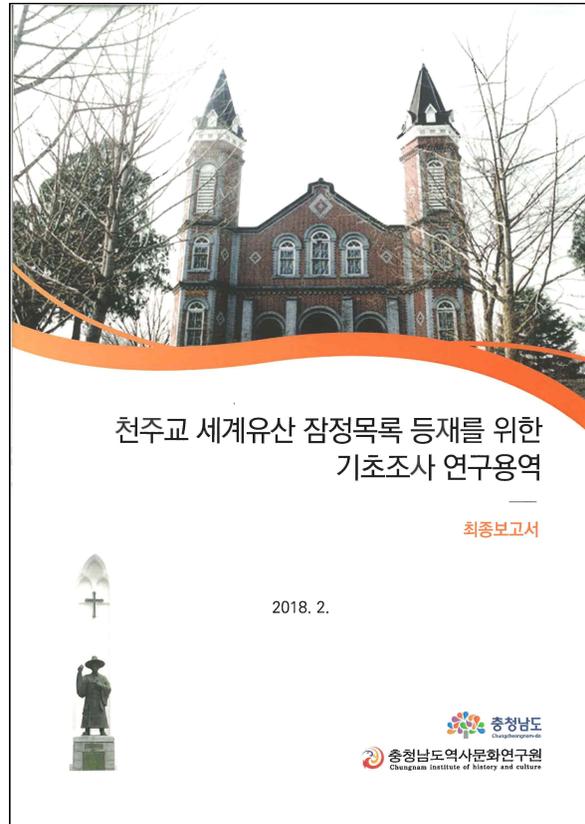
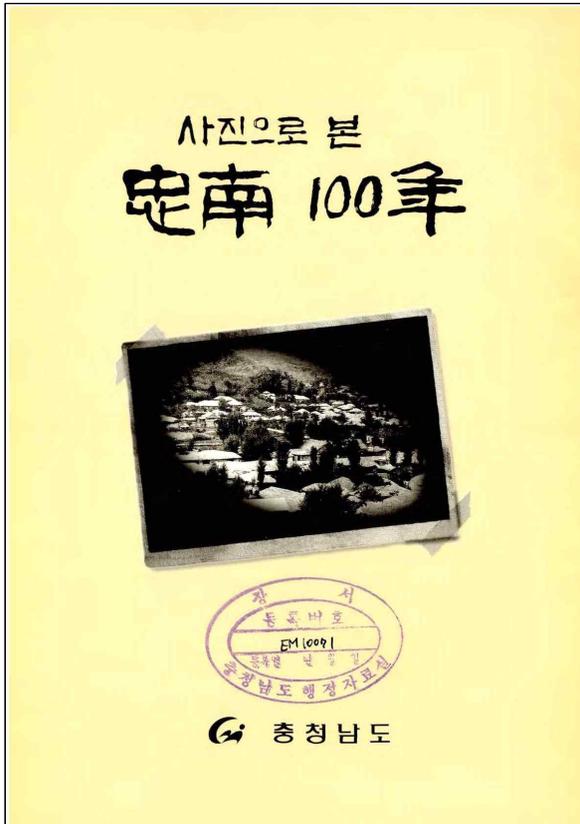
[그림 3-1] 근대건축물 관련 조사 보고서 사례

○ 충청남도 및 충청남도 내 건축물과 관련된 연구보고서 종합

- 근대건축(문화)유산에 대한 조사 보고서는 아니지만, 충청남도 내 건축물에 대한 조사 결과 및 내용을 포함하고 있는 보고서에 대한 조사분석 실시
- 사진으로 본 충남 100년, 천주교 세계유산 잠정목록 등재를 위한 기초조사 연구 보고서, 충남지방의 고가옥, 한국의 발견(충청남도 편), 충남문화, 한국의

건축문화재(충남편) 등 보고서 형태의 문헌자료 조사분석 실시

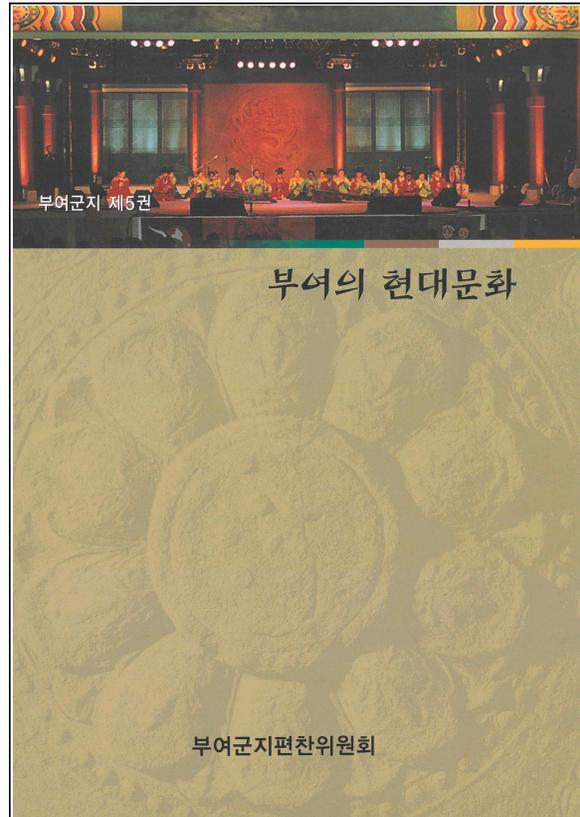
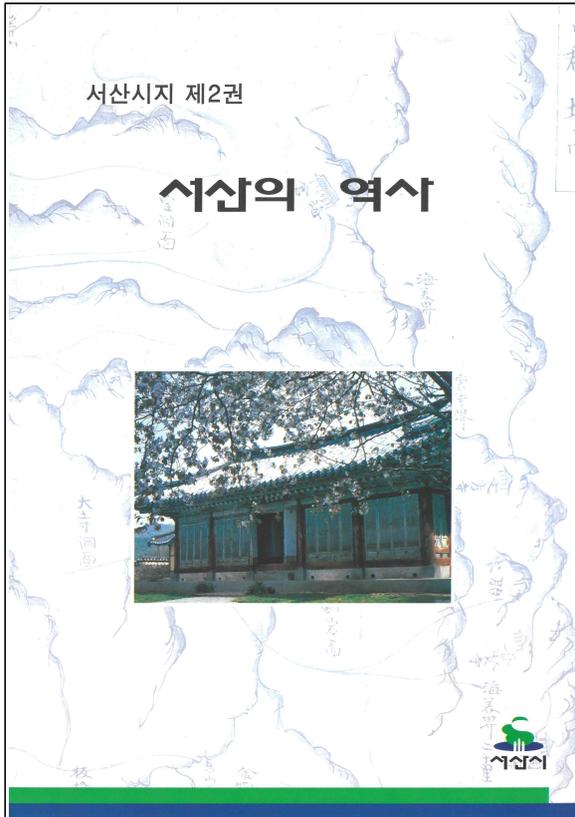
- 이외 보고서 형태는 아니지만, 충청남도 건축물 및 도시환경 등에 대한 내용을 제시하고 있는 논문 및 연구결과물(예, 충청지역 근대 중소도시의 근대주거 유형 연구 등)에 대한 조사분석 실시



출처 : 충청남도, 사진으로 본 충남 100년, 1999  
 충청남도 역사문화연구원, 천주교 세계유산 잠정목록 등재를 위한 기초조사 연구용역, 2018

[그림 3-2] 충청남도 내 건축물 관련 조사 연구보고서 사례

- 15개 시군이 보유하고 있는 시군지 조사 및 분석
  - 시군에 대한 다양한 내용을 수록하고 있는 시군에 대한 전수조사 실시
  - 시군지에 대한 조사는 단순히 건축물에 대한 내용만을 조사하는 것이 아닌, 개별 시군에 대한 다양한 인물, 사건, 역사, 문화 등을 종합적으로 조사분석하고, 이를 건축물(공간환경 및 기반시설 포함)과 연계하여 제시함
- 특히, 인물, 사건 등과 관련 건축물과의 연계방안을 모색하여 제시함
  - 인물, 사건은 결국 건축물과 관련성이 높다는 측면에서, 시군지에서 제시된 인물이나 사건에 대한 위치를 조사하여 제시함



출처 : 서산시, 서산시지, 2002  
부여군, 부여군지, 2003

[그림 3-3] 사군지 조사 사례

[표 3-4] 관련 연구보고서 등 조사 대상 현황

구분	발행연도	자료명	발행기관/출판사/저자
관련 문헌자료 (책자 등)	1971	충남지방의 고가옥(忠南地方의古家屋)	문화재관리국
	1983	한국의 발견 충청남도	뿌리깊은나무
	1995	답사여행의 길잡이 : 충남(4)	한국문화유산답사회
	1996	통계로 보는 충남100년-개도100주년 기념	충청남도
	1996	충남 새로운 출발 : 충남 개도 100주년 기념사업 공식보고서	충청남도
	2007	충남문화	전국문화원연합회 충남지사
	1998	문화유적분포지도	국립문화재연구소
	1999	충남의 건축	충남발전연구원
	1999	전국건축문화자산조사(5) : 충남, 대전	99건축문화의해조직위원회
	1999	한국철도 100년사	철도청
	1999	한국의 건축문화재 5 : 충남편	이왕기
	1999	(사진으로 본) 충남 100년	충청남도
	2000	충남체육100년사	충청남도체육회
	2002	부여의 문화유산	충남대학교 박물관
	2003	한국 농업·농촌 100년사	한국농촌경제연구원
	2004	근대문화유산 목록화사업:목원대학교 건축근대사연구실	충청남도
	2006	(충남 연기군 금남면)반곡리 : 민가 / 국립민속박물관	국립민속박물관
2006	한국의 박물관·미술관 = MUSEUMS in KOREA : 강원·대전·충남·충북	한국박물관협회	

구분	발행연도	자료명	발행기관/출판사/저자	
	2007	건축유적 발굴조사 자료집_사찰편	문화재청	
	2008	충청남도지_ (제15권)지역개발	충청남도	
	2008	(2008) 비지정 건조물문화재 조사보고서	대전 : 문화재청	
	2009	충청남도지_ (제20권)문화유적	충청남도	
	2010	충남농업기술 100년사	충남농업기술원	
	2010	한국사지총람	문화재청	
	2010	근대건축물 기록화사업 보고서	문화재청	
	2012	충남민속사진집 1-3	충청남도역사문화연구원	
	2013	한국 고대건축의 기단	문화재청	
	2013	(삶이 있는) 이야기 충남	충남역사문화연구원	
	2014	근현대 건축, 시설 일제조사 연구용역	문화재청	
	2014	충남의 역원(驛院)과 역로(驛路)	충남향토연구회	
	2015	태평양전쟁유적 일제조사 연구보고서	문화재청	
	2016	(2015) 국가지정 건조물문화재(국보, 보물) 정기조사 : 충북, 충남	문화재청	
	2018	지역문화재활용사업_문화유산유유자적	문화재청	
	2011	한국의 전통마을을 찾아서	휴머니스트	
	1996	한국 현대건축 50년	안창모	
	-	시군별 시지/군지	각 시군	
	관련 연구보고 서	2008	충남 서천군 길산권역 쌀문화 거리 조성을 위한 근대건축물 기초조사	(사)도쿄모모코리아성균관대 근대건축연구실
		2008	충청남도 역사도시의 역사문화자원 실태 분석 및 활용방안	충남연구원
2009		서해와 금강이 만나 이룬 문화 : 충청남도의 문화유산	충남역사문화연구원	
2014		근대 건축물 활용방안-공주 근대건축 유산(장수갈비)-	충남연구원	
2015		지역사회 자산을 활용한 충남 시군의 사회적경제 특성화 방안	충남연구원	
2015.12		충남의 근현대 핵심유산을 찾아라!	충남역사문화연구원	
2017		천안 근대건축 문화유산 학술조사	천안시/(사)한국건축역사학회	
2017		예산 근대문화유산조사 최종보고서 및 자료집	예산군/(재)비정책연구원	
2008		전통가옥 편의시설 설치현황 조사	국립문화재연구소	
2003		충청지역 역사도시 도심부의 주거건축 특성에 대한 조사연구	한남대학교	
2004		충청지역 근대 중·소도시의 근대주거 유형 연구	한남대학교	
2017		천주교 대전교구 공소 현황조사 연구	충남역사문화연구원	
2018		천주교 세계유산 잠정목록 등재를 위한 기초조사 연구	충남역사문화연구원	
관련 단문 이		2000	충남 근대건축의 형성 및 변천과정에 관한 연구	조홍석
	2002	충남지역의 근대 교회건축에 나타나는 건축적 표현 특성에 관한 연구 : 실내공간에 나타나는 건축요소를 중심으로	이상희	
	2005	고도 역사문화자원 개발 및 활용방안에 관한 연구 : 논산 강경을 중심으로	전준호	
	2007	장항 근대 산업유산 재발견 및 활용 계획	박재민	
	2009	천주교 건축유산의 수리에 관한 연구	김문수	
	2011	근대역사환경 보전에서 진정성 확보에 관한 연구	이유섭	
	2013	산업유산으로서 폐정수장의 보전과 재활용 방안에 관한 연구	조은별	
	2013	공주 근대건축의 보전방안에 관한 연구	정평순	
	2018	일제강점기의 '부정적 문화유산'에 대한 인식의 변화 : 충남금융조합연합회 회관을 사례로	김미진	

- 관련 연구보고서 및 사군지 등 조사 및 분석 결과, 약 2,799건의 건축물(공간환경, 기반시설 등)이 조사분석됨
  - 건축물은 2,187건으로 가장 많이 조사되었으며, 공간환경 505건, 기반시설 107건이 조사·분석됨
  - 사군별로는 예산군, 논산시, 공주시 등의 순으로 많은 건축물(공간환경, 기반시설 등)이 조사·분석되는 것을 알 수 있음
- 다만, 조사 결과 도출된 건축물(공간환경, 기반시설)을 모두 건축자산 후보군 목록을 제시하는 것은 아님
  - 이는 개별 건축물 등에 대한 주소 일치 여부, 시기 정합성 등에 대한 검토가 이루어질 필요가 있기 때문임

[표 3-5] 관련 문헌자료 조사 및 분석 결과 종합

구분	합계	건축물	공간환경	기반시설
합계	2,799	2,187	505	107
천안시	128	104	24	
공주시	390	336	51	3
보령시	111	68	39	4
아산시	148	111	37	
서산시	120	88	32	
논산시	494	431	39	24
계룡시	13	8	4	1
당진시	149	117	31	1
금산군	126	92	29	5
부여군	231	142	89	
서천군	115	82	31	2
청양군	86	64	22	
홍성군	88	73	14	1
예산군	538	427	46	65
태안군	62	44	17	1

### ■ 관련 기관 보유 자료 조사 및 분석 결과

- 충청남도 관련기관 보유자료 조사 및 분석
  - 충청남도 내 공공체육시설 현황, 공원광장 등에 대한 도시통계조사 자료, 사·

도 통계조사 자료, 전통시장 현황 조사 자료 등 종합

- 관련 부서를 통한 자료조사를 원칙으로 하되, 전통시장의 경우 충청남도 홈페이지 상에 기록된 자료를 근거로 조사분석함

○ 충청남도 관련 공사 등에서 보유한 자료 조사 및 분석

- 한국농어촌공사, 한국담배인삼공사(KT&G), 한국철도공사 등을 대상으로 개별 기관에서 보유하고 있는 건축물 등에 대한 자료를 조사분석함
- 건축물을 대상으로 하되, 공사들의 특성에 따라 공간환경, 기반시설에 대한 다양한 현황자료를 조사분석함

○ 조사 결과, 약 2,593건이 도출되는 것으로 조사됨

- 다만, 많은 자료가 건축자산 유형에 포함되기 어렵다는 점에서, 실제 반영할 수 있는 규모는 축소조정될 것으로 분석됨

○ 다만, 조사 결과 도출된 공사 보유 건축물(공간환경, 기반시설)을 모두 건축자산 후보군 목록을 제시하는 것은 아님

- 이는 개별 건축물 등에 대한 건축자산 유형 부합성, 주소 일치 여부, 시기 정합성 등에 대한 검토가 이루어질 필요가 있기 때문임

[표 3-6] 충청남도 및 관련 기관 보유 자료 종합

구분	합계	충청남도				농어촌 공사	한국담배인삼공사 (KT&G)	한국철도 공사
		도시통계자료	시도통계자료	자연환경생태계	전통시장현황			
합계	2,593	378	810	5	94	1,057	6	243
천안시	310	37	159		18	29	6	61
공주시	130	29	32	1	4	54		10
보령시	198	14	41		7	111		25
아산시	277	46	128		4	66		33
서산시	207	25	107		4	71		
논산시	371	30	147		11	127		56
계룡시	53	10	31					12
당진시	142	40			1	101		
금산군	53	29	7	1	11	5		
부여군	193	26	9		7	151		
서천군	82	12	10		5	39		16
청양군	85	18	8	1	3	55		
홍성군	150	22	70		4	37		17
예산군	170	23	48	1	9	76		13
태안군	172	17	13	1	6	135		

출처 : 충청남도, 내부자료, 2019  
농어촌공사 등, 내부자료, 2019

### 3. 충청남도 건축자산 기초조사 결과 종합

#### 1) 충청남도 건축자산 기초조사 결과

- 충청남도 건축자산 후보군 도출을 위한 기초조사 결과 총 558,703건이 도출됨
  - 세움터 상 자료는 553,030건, 공인 수상작 281건, 관련 문헌자료 2,799건, 관련 기관 보유자료 2,593건 등이 조사분석됨
- 충청남도 내 건축물 등에 대한 기초조사 결과, 건축물 등이 전 지역에 고르게 분포하고 있음을 알 수 있음
  - 도시 규모가 가장 작은 신생 지역인 계룡시를 제외한 모든 시·군이 비교적 고른 규모의 건축물 등을 보유하고 있는 것을 알 수 있음
- 기초조사 결과물 모두가 충청남도 건축자산 후보군 목록에 포함되는 것은 아님
  - 현재 도출된 건축자산 기초조사 결과물은, 건축자산 개념에 대한 부합성이나 주소 중복, 문화재 중복 등에 대한 검토가 없는 상황임
  - 단지, 건축자산 기초조사는 건축자산 후보군에 포함될 가능성이 있는 건축물 (공간환경, 기반시설) 전체를 조사·분석 하는 것을 목적으로 함
  - 충청남도 건축자산 후보군 목록에 포함될 수 있는 건축자산 도출을 위해, 건축자산 기초조사 결과물에 대한 단계적 분석 필요

#### 2) 충청남도 여건을 반영한 단계적 예비단계 분석 추진

##### ■ 예비단계 분석 개요

- 기초조사 결과물 분석에 대한 시기, 주소 등에 대한 예비단계 분석 추진
  - 건축자산 후보군 목록 도출을 위해, 건축자산 개념에 대한 부합성(시기 등), 주소 확인 가능, 문화재 중복성 등에 대한 검토를 통한 조정이 필요함
  - 첫 번째로, 건축자산 개념에서 제시하고 있는 시기 구분에 포함될 수 있는 지에 대한 여부를 판단할 필요가 있음
  - 다음으로, 기초조사 결과물에 대한 주소 일치/확인/중복 여부를 판단하고, 마

지막으로 문화재 중복성 등을 검토함

- 충청남도에서는 예비단계 분석을 위해, 단계적 분석 과정을 실시하였음
  - 예비단계 분석은 세움터 자료 조사, 공인 수상작 조사, 관련 문헌 및 관련 기관 보유자료 조사 등이 완료된 이후 추진하는 것이 타당함
  - 그러나, 충청남도에서는 건축자산 기초조사 범위가 광역적이라는 한계를 지니고 있어, 세움터 자료만을 가지고 예비단계 분석을 우선 추진하였음
  - 이후 공인 수상작, 관련 문헌 및 관련 기관 보유자료 등에 대한 조사가 완료된 이후 그 결과물을 포함한 단계적 조사분석을 실시하였음
- 예비단계 분석으로 건축자산 후보군 목록을 도출하기 위한 1차 결과물을 도출함

## ■ 예비단계 분석 과정 및 결과

- 조사범위의 광역성으로 인해, 예비단계 분석은 세움터 자료를 중심으로 우선 추진하고, 공인 수상작 등은 조사가 완료되는 시점에 포함하여 단계적으로 조사분석함
  - 충청남도 건축자산 기초조사 결과물에 대한 예비단계 분석은 총 11차 분석을 통해 결과를 도출함

### ① 세움터 자료 분석 단계

- ①-1) 충청남도에서 세움터 자료 수령
  - 충청남도에서 관리하는 세움터 자료 총 1,264,066건을 수령함
  - 최초 제공된 자료는 4,570,791건으로, 이는 집합건축물을 세분화하여 제시한 결과물임
- ①-2) 충청남도에서 제공한 세움터 자료 중 구)연기군 자료 제척
  - 세움터 자료 상에 현재 세종특별자치시에 포함된 연기군 자료가 포함되어 있어, 이를 제외하는 과정을 거침
  - 이를 통해, 구)연기군에 포함된 건축물 141,831건을 제외시킴
- ①-3) 주소중복 여부 검토
  - 세움터 자료 상에 제시된 건축물에 대한 “주소”와 “연면적”을 기준으로, 주소

중복이 발생하는 건축물을 제외시킴

- 건축물에 대한 주소와 연면적을 결합한 자료를 기준으로, 중복된 건축물을 찾아서 제외시키는 과정을 추진함
- 이를 통해, 세움터 자료를 총 553,030건(일반건축물 537,370건, 집합건축물 15,660건)으로 축소·조정함

○ ①-4) 건축자산 개념을 고려한 시기구분

- 주소중복 검토를 통해 도출된 결과물에 대한 시기구분 실시
- 건축자산 개념 및 가이드라인에서 제시하고 있는 민간 소유 건축물 30년 이상, 공공 소유 건축물 20년 이상을 반영한 분석 실시
- 민간 소유 건축물은 사용승인일 기준 1988년 이전, 허가일 기준 1986년 이전을 대상으로 하며, 공공 소유 건축물은 사용승인일 기준 1998년 이전, 허가일 기준 1996년 이전을 대상으로 분석함
- 분석결과, 237,830건(공공건축물 3,619건, 민간건축물 234,211건)이 도출됨

○ ①-5) 주소 불명 건축물 제척

- 건축물 중 주소가 정확하지 않거나 제시되지 않고 있는 건축물을 제척시킴
- 분석 결과, 236,809건(공공건축물 3,606건, 민간건축물 233,203건)이 도출됨

○ ①-6) 연도 미상 건축물 재검토

- 건축물 중 건축년도(사용승인일, 허가일 등)가 불명확한 건축물에 대해, “건축데이터개방(건축데이터 민간개방 시스템)” 등을 활용한 연도를 재검토하여 제시하는 과정을 추진함
- 이를 통해 건축물에 대한 축소·제척을 이루지는 않지만, 다음 단계 분석을 위한 근거를 마련함

○ ①-7) 2차 시기구분

- 연도 미상 건축물 재검토 결과를 활용한 2차 시기구분 실시
- 분석결과, 232,459건(공공건축물 3,540건, 민간건축물 228,919건)이 도출됨

○ ①-8) 2차 주소 불명 건축자산 재검토 및 제척

- 도로명새주소 프로그램을 활용하여, 세움터 자료 상의 주소에 대한 정합성을 검토함

- 더불어, 지오코딩 프로그램을 활용한 좌표변화 여부를 검토하여 제척함
- 분석결과, 194,865건(공공건축물 3,047건, 민간건축물 191,818건)이 도출됨

○ ①-9) (지정) 문화재 중복성 검토

- 충청남도 내 위치한 (지정)문화재와의 중복성을 검토하여, 중복되는 건축물을 제척시킴
- 이를 위해 충청남도 내 위치하고 있는 998건의 (지정)문화재 중 441건의 건조물 유형을 도출하여 비교·분석함
- 분석결과, 194,568건(공공건축물 3,032건, 민간건축물 191,536건)이 도출됨

○ ①-10) 2차 연도 미상 건축물 재검토

- 건축물 중 건축년도(사용승인일, 허가일 등)가 불명확한 건축물에 대해, 2차로 “GIS 건물 통합정보(2018년 11월 기준)”를 활용하여 연도를 재검토함
- 분석결과, 193,484건(공공건축물 3,024건, 민간건축물 190,460건)이 도출됨

② 세움터 자료와 문헌자료 병합 분석 단계

○ ②-1) 세움터 자료와 문헌자료(공인 수상작 등) 분석 결과를 병합하여 분석함

- 기 조사분석을 통해 도출된 193,484건, 공인 수상작 281건, 관련 문헌자료 2,799건을 병합하여 분석함
- 공인 수상작은 모두 포함함을 원칙으로 하며, 관련 문헌자료는 시기나 문화재 중복성, 주소 중복성 등을 고려하여 분석함
- 분석결과, 194,506건(공공건축물 3,024건, 민간건축물 190,460건, 미상 1,022건)이 도출됨

○ ②-2) 공사 및 관련 기관 분석 결과를 병합하여 분석함

- ②-1 분석을 통해 도출된 194,506건에 공사 및 관련 기관 자료 2,593건을 병합하여 분석함
- 관련 문헌자료와 마찬가지로 공사 및 관련 기관 자료도 시기나 문화재 중복성, 주소 중복성 등을 고려하여 분석함
- 분석결과, 196,092건(공공건축물 4,610건, 민간건축물 190,460건, 미상 1,022건)이 도출됨

[표 3-7] 건축자산 기초조사 결과물에 대한 예비단계 분석 과정 및 결과

1차 분석(①-1)	2차 분석(①-2)	3차 분석(①-3)
-충남도제공자료 수령 -연기군 제외	-연기군 제외	-충남도 제공 자료 병합 -주소중복 검토 ※ 동일지번내 동일건축물(연면적기준)
[총 수령] 건축물 4,570,791건 [집합건축물 재분류] 건축물 1,264,066건	1. 연기군 : 141,831건 제외	1. 건축물 종합 : 553,030건 -일반건축물 : 537,370건 -집합건축물 : 15,660건
4차 분석(①-4)	5차 분석(①-5)	6차 분석(①-6)
-시기구분 ※ 민간건축물: 30년 기준 : 사용승인일 1988년 (허가일 1986년) 이전 ※ 공공건축물: 20년 기준 : 사용승인일 1998년 (허가일 1996년) 이전	-주소 불명 건축자산 제척	-연도미상 미상 재검토
1. 건축물 종합 : 237,830건 -공공건축물 : 3,619건 -민간건축물 : 234,211건	1. 건축물 종합 : 236,809건 -공공건축물 : 3,606건 -민간건축물 : 233,203건	1. 건축물 종합 : 236,809건 -공공건축물 : 3,606건 -민간건축물 : 233,203건
7차 분석(①-7)	8차 분석(①-8)	9차 분석(①-9)
-2차 시기구분	-2차 주소 불명 건축자산 제척 ※ 도로명새주소 일치 여부 ※ 지오코딩(좌표전환) : 인근좌표 추출 ※ 다음지도, 토지이용규제정보 검색	-(지정)문화재 중복 제척 ※ 998건 중 건조물 유형 441건 추출 ※ 440건 제척('59년 이상 1건)
1. 건축물 종합 : 232,459건 -공공건축물 : 3,540건 -민간건축물 : 228,919건	1. 건축물 종합 : 194,865건 -공공건축물 : 3,047건 -민간건축물 : 191,818건	1. 건축물 종합 : 194,568건 -공공건축물 : 3,032건 -민간건축물 : 191,536건
10차 분석(①-10)	11차 분석(②-1)	12차 분석(②-2)
-연도미상 미상 재검토 2차 ※ GIS 건물통합정보(국가공간정보포털/20181104 기준) ※ 공공 28건, 민간 1,561건	-문헌자료 검토 결과 병합(1차) ※ 수상작 등 ※ 사군지, 관련보고서 자료	-공사 및 공간자료 병합(1차) ※ 한국철도공사, 수자원공사, 농어촌공사, 충청남도 자료 등
1. 건축물 종합 : 193,484건 -공공건축물 : 3,024건 -민간건축물 : 190,460건	1. 건축물 종합 : 194,506건 -공공건축물 : 3,024건 -민간건축물 : 190,460건 -미상 : 1,022건	1. 건축물 종합 : 196,092건 -공공건축물 : 4,610건 -민간건축물 : 190,460건 -미상 : 1,022건

■ 시·군별 예비단계 분석 결과 및 유형분류

- 예비단계 분석 결과 도출된 196,092건에 대해, 시·군별로 살펴보면 아래표와 같음
  - 196,092건 중 공공건축물 4,610건, 민간건축물 190,460건, 미상 1,022건 포함

[표 3-8] 예비단계 분석 결과의 시·군별 현황

구분	합계	공공건축물	민간건축물	미상(문헌자료)
합계	196,092	4,610	190,460	1,022
천안시	21,972	489	21,372	111
공주시	15,856	306	15,428	122
보령시	5,981	284	5,651	46
아산시	13,980	413	13,495	72
서산시	12,652	318	12,289	45
논산시	20,191	543	19,518	130
계룡시	895	123	768	4
당진시	16,030	317	15,634	79
금산군	19,614	153	19,418	43
부여군	18,327	387	17,850	90
서천군	7,112	226	6,828	58
청양군	12,065	188	11,838	39
홍성군	8,568	209	8,319	40
예산군	14,971	367	14,499	105
태안군	7,878	287	7,553	38

- 예비단계 분석 결과 도출된 196,092건에 대해, 개별 건축물(공간환경, 기반시설 등)이 지닌 속성을 기준으로 유형별로 구분하면 다음 표와 같음
  - 첫째, 시기별로 구분하면, 전체적으로는 “30년 기준”이 가장 많이 분포하고 있으며, 공공 소유로는 “20년 기준”, 민간 소유로는 “30년 기준”이 대부분임
  - 둘째, 구조별로 구분하면, 전체적으로는 “목구조”와 “조적조”가 가장 많이 분포하고 있으며, 공공 소유로는 “미확인”이 가장 많으며 다음으로 “조적조”와 “철근콘크리트”, 민간 소유로는 “목구조”와 “조적조”가 대부분임
  - 셋째, 용도별로 구분하면, 전체적으로는 “주거용”이 가장 많이 분포하고 있으며, 공공 소유로는 “미확인”이 가장 많으며 다음으로 “상업용”, 민간 소유로는 “주거용”이 대부분임
  - 넷째, 지붕 재료별로 구분하면, 전체적으로는 “기와”, “슬레이트”, “기타” 형태

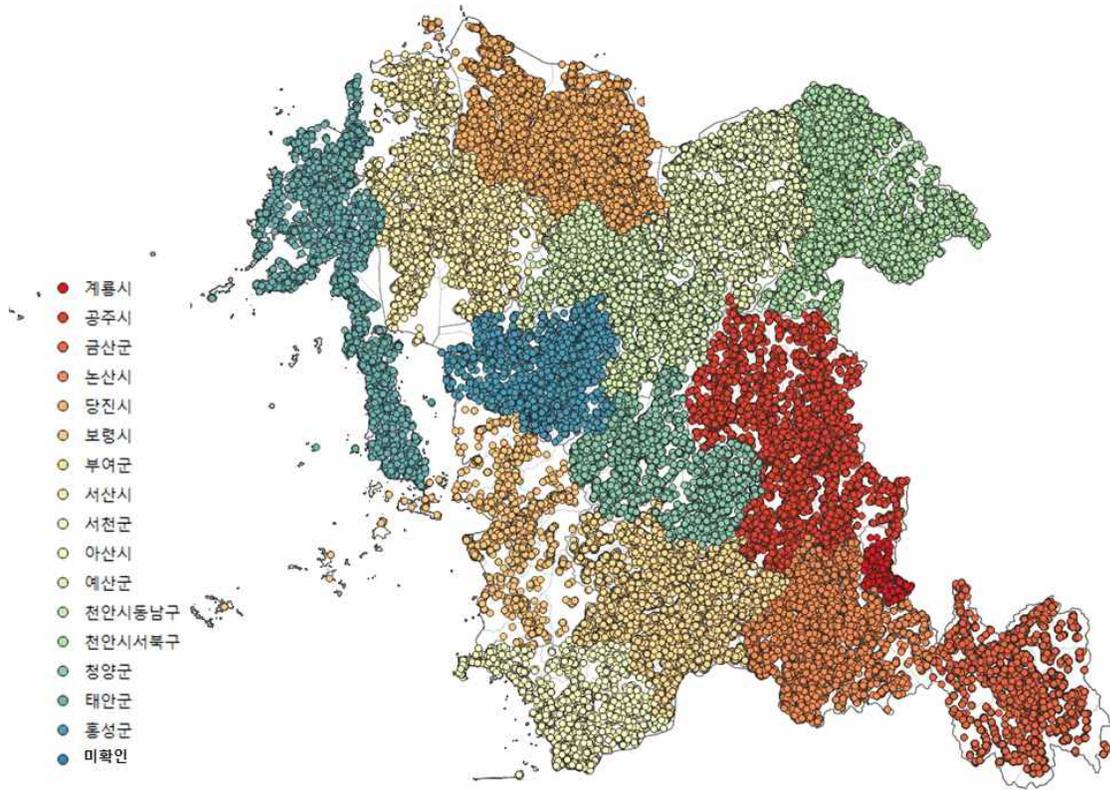
가 가장 많이 분포하고 있으며, 공공 소유로는 “(철근)콘크리트”와 “미확인”, 민간 소유로는 “기와”, “슬레이트”, “기타”형태가 대부분임

- 민간 소유 건축물이 전체의 97.1%(196,092개소 중 190,460개소)를 이루고 있기 때문에, 민간 소유 건축물에서 나타나는 유형별 특성이 충청남도 전체에 영향을 미치는 것을 알 수 있음

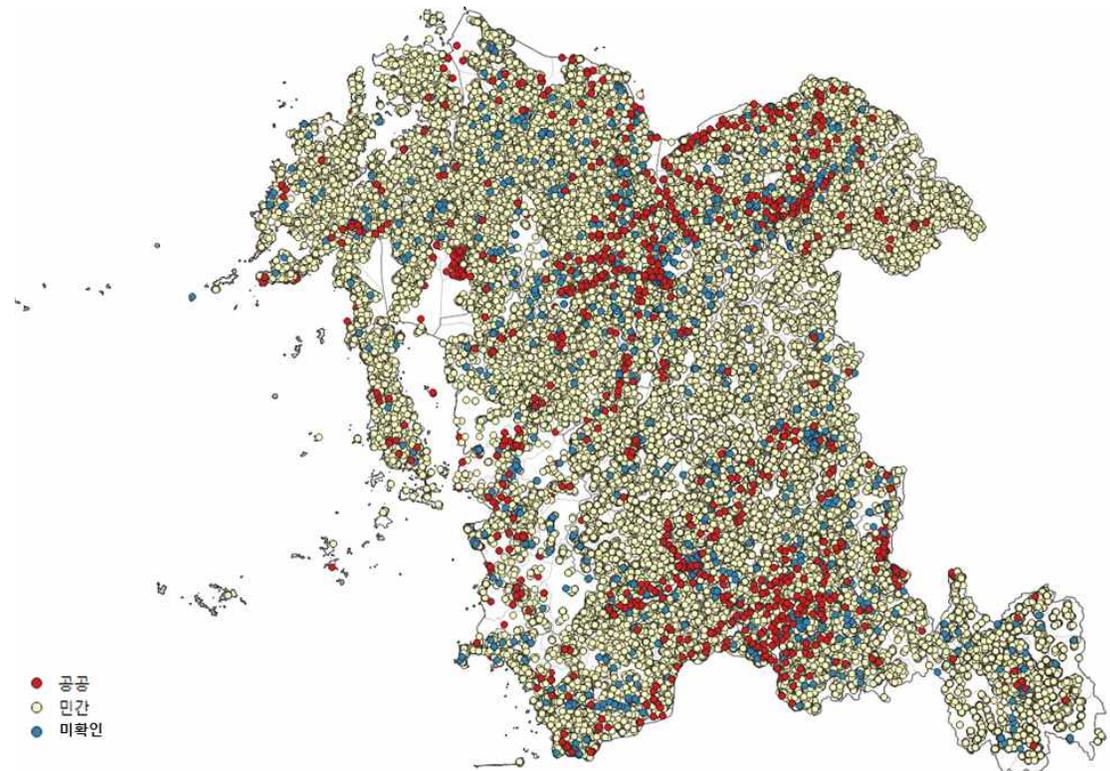
[표 3-9] 예비단계 분석 결과의 유형별 현황

구분		합계		공공		민간		미상	
합계		196,092	100.0%	4,610	100.0%	190,460	100.0%	1,022	100.0%
시기별 구분	100년 이상	8,289	4.2%	8	0.2%	8,281	4.3%		
	20년 기준	1,384	0.7%	1,384	30.0%				
	30년 기준	48,316	24.6%	692	15.0%	47,624	25.0%		
	40년 기준	33,268	17.0%	364	7.9%	32,904	17.3%		
	50년 기준	19,041	9.7%	149	3.2%	18,892	9.9%		
	60년 기준	19,572	10.0%	53	1.1%	19,519	10.2%		
	70년 기준	19,023	9.7%	41	0.9%	18,982	10.0%		
	80년 기준	15,331	7.8%	22	0.5%	15,309	8.0%		
	90년 기준	9,385	4.8%	9	0.2%	9,376	4.9%		
	연대미상	19,875	10.1%	302	6.6%	19,573	10.3%		
	미 확인	2,608	1.3%	1,586	34.4%			1,022	100.0%
구조별 구분	기타	47	0.0%	2	0.0%	45	0.0%		
	목구조	90,611	46.2%	214	4.6%	90,397	47.5%		
	조적조	88,389	45.1%	1,299	28.2%	87,090	45.7%		
	철골구조	3,352	1.7%	241	5.2%	3,111	1.6%		
	철골철근콘크리트구조	112	0.1%	1	0.0%	111	0.1%		
	철근콘크리트구조	10,749	5.5%	1,262	27.4%	9,487	5.0%		
	미 확인	2,832	1.4%	1,591	34.5%	219	0.1%	1,022	100.0%
용도별 구분	공공용	7,341	3.7%	724	15.7%	6,551	3.4%	66	6.5%
	공업용	1,985	1.0%	12	0.3%	1,967	1.0%	6	0.6%
	군사용	650	0.3%	407	8.8%	243	0.1%		
	상업용	23,083	11.8%	1,382	30.0%	21,657	11.4%	44	4.3%
	주거용	160,342	81.8%	495	10.7%	159,837	83.9%	10	1.0%
	미 확인	2,691	1.4%	1,590	34.5%	205	0.1%	896	87.7%
지붕 재료별 구분	(철근)콘크리트	33,144	16.9%	1,909	41.4%	31,208	16.4%	27	2.6%
	금속	57	0.0%	51	1.1%			6	0.6%
	기와	55,547	28.3%	297	6.4%	55,122	28.9%	128	12.5%
	슬레이트	56,227	28.7%	329	7.1%	55,876	29.3%	22	2.2%
	기타	47,905	24.4%	510	11.1%	47,385	24.9%	10	1.0%
	미 확인	3,212	1.6%	1,514	32.8%	869	0.5%	829	81.1%

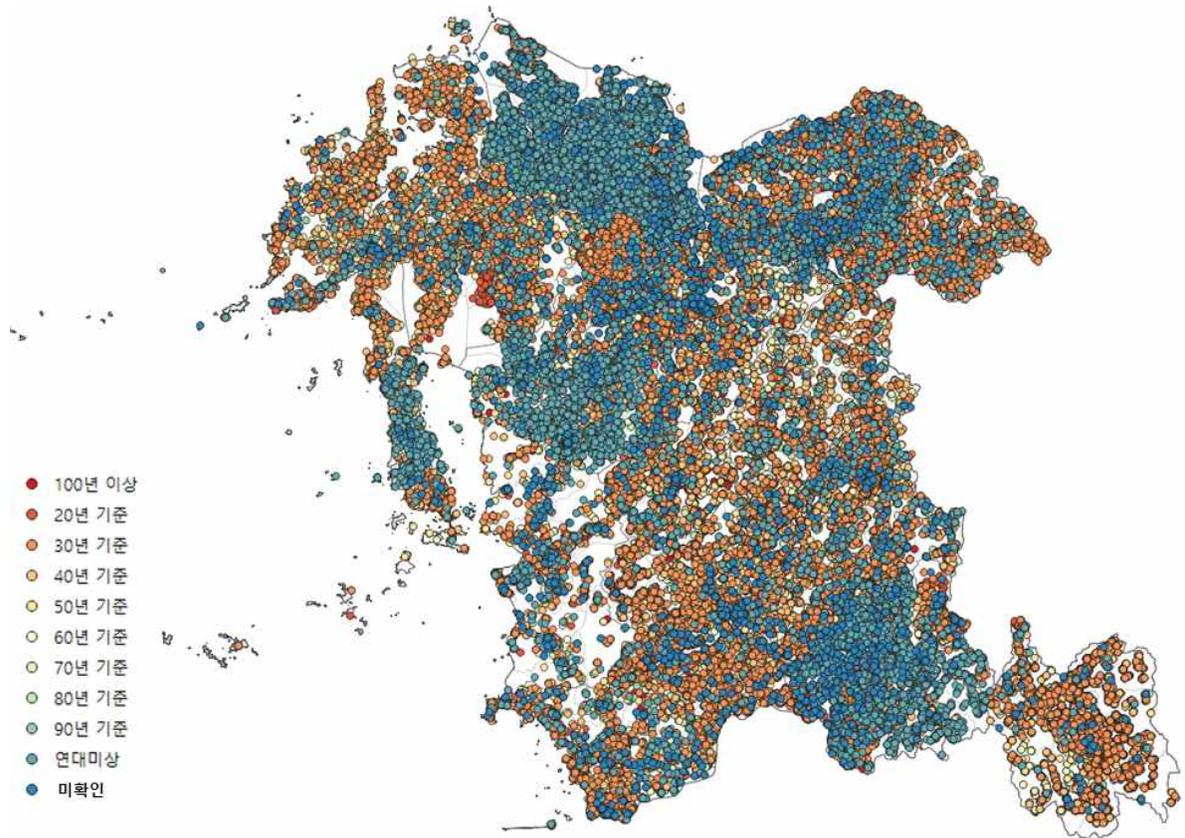
○ 충청남도 전체에 대한 각 유형별 현황을 살펴보면 아래와 같음



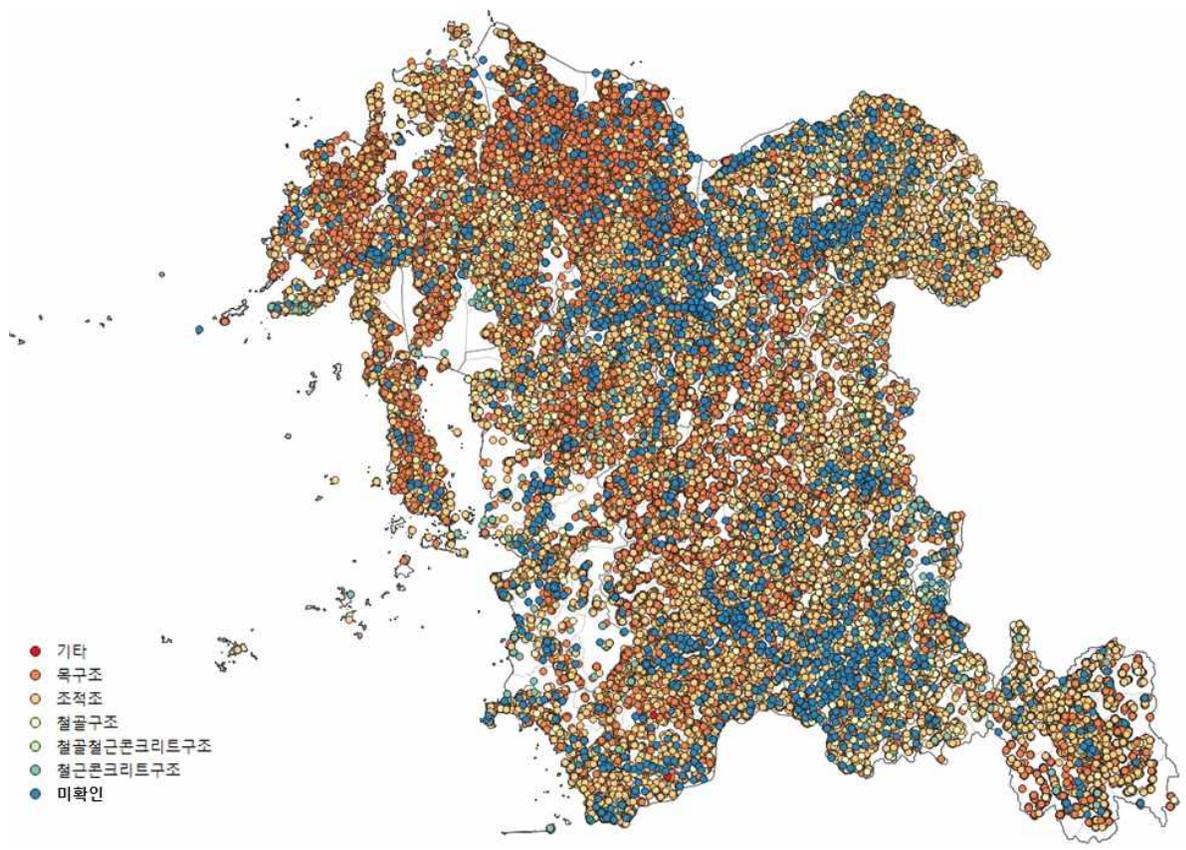
[그림 3-4] 충청남도 예비단계 분석 결과(시군별 현황)



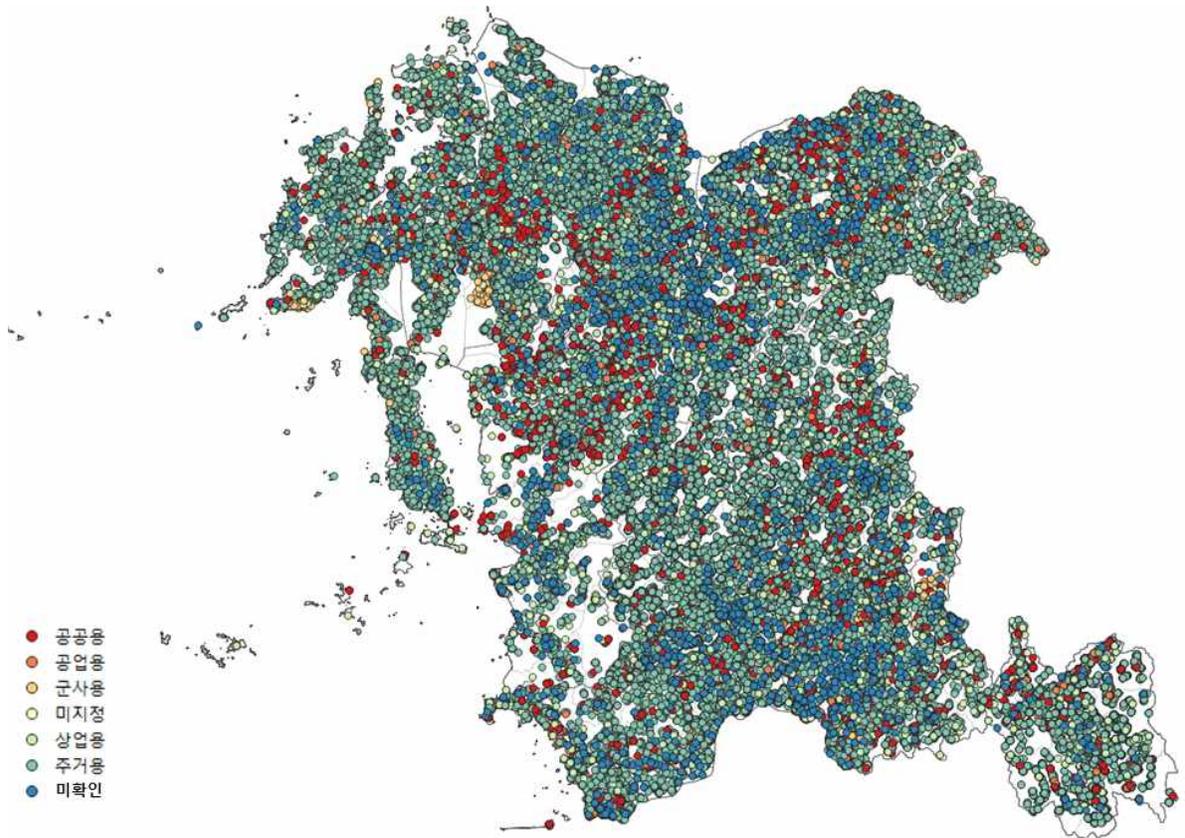
[그림 3-5] 충청남도 예비단계 분석 결과(소유자별 현황)



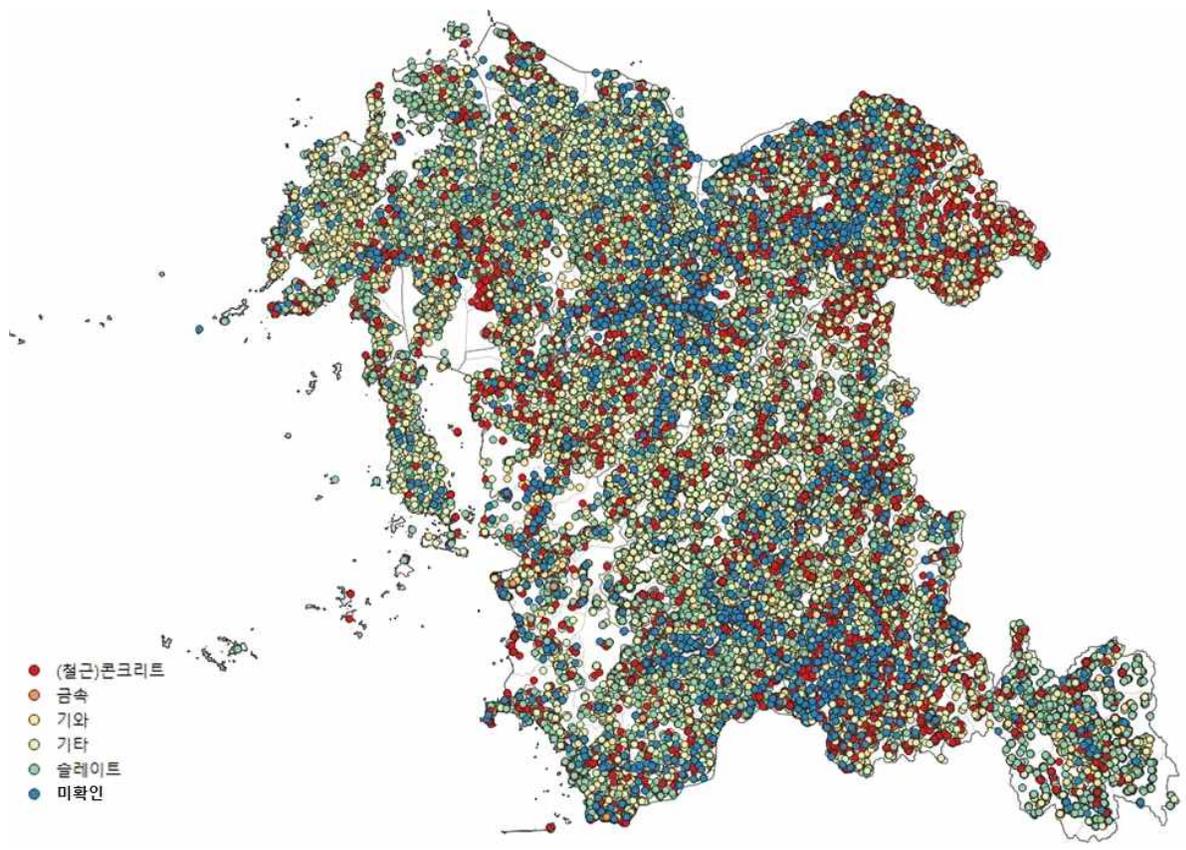
[그림 3-6] 충청남도 예비단계 분석 결과(시기별 현황)



[그림 3-7] 충청남도 예비단계 분석 결과(구조별 현황)



[그림 3-8] 충청남도 예비단계 분석 결과(용도별 현황)



[그림 3-9] 충청남도 예비단계 분석 결과(지붕재료별 현황)



# 04. 충청남도 건축자산 조사 및 특성 분석

1. 건축자산 후보지역 조사 범위 선정
2. 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 방법
3. 건축자산 후보군 목록 가치판단 기준 설정
4. 건축자산 현장조사 및 가치판단
5. 충청남도 건축자산 가치판단 결과 및 특성 분석



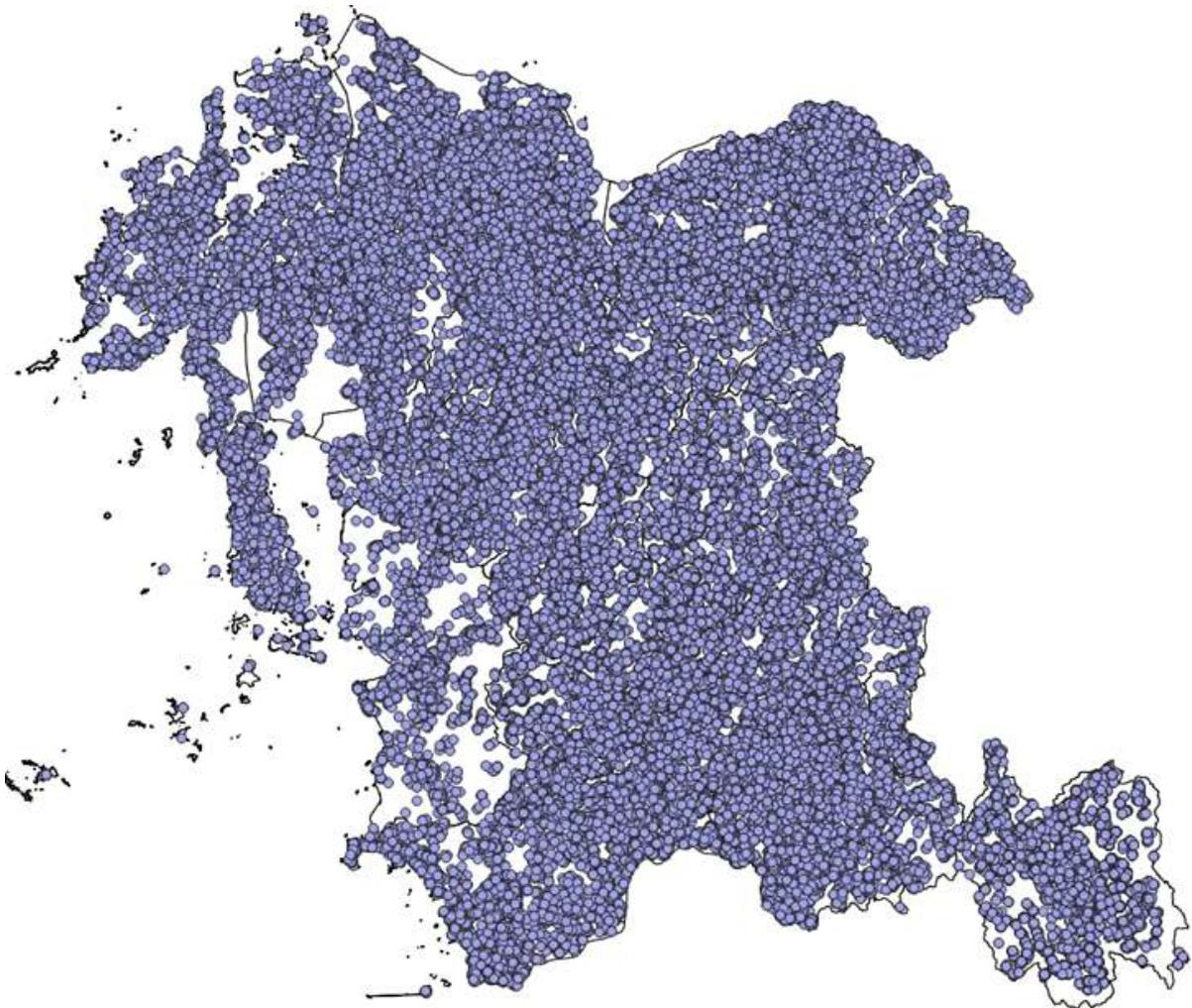


## 제4장 충청남도 건축자산 조사 및 특성 분석

### 1. 건축자산 후보지역 조사 범위 선정

#### 1) 건축자산 후보군 조사 범위 조정 방향

- 충청남도 건축자산 후보군 조사 및 평가 수행을 위한 단계적 조사 범위 조정
  - 충청남도는 15개 시·군을 포함한 광역적 규모를 지니고 있음에 따라, 건축자산에 대한 기초조사를 한 번에 수행하는데 한계가 있음
  - 물리적 한계를 고려하여 건축자산 기초조사를 단계적으로 수행(5년 단위)

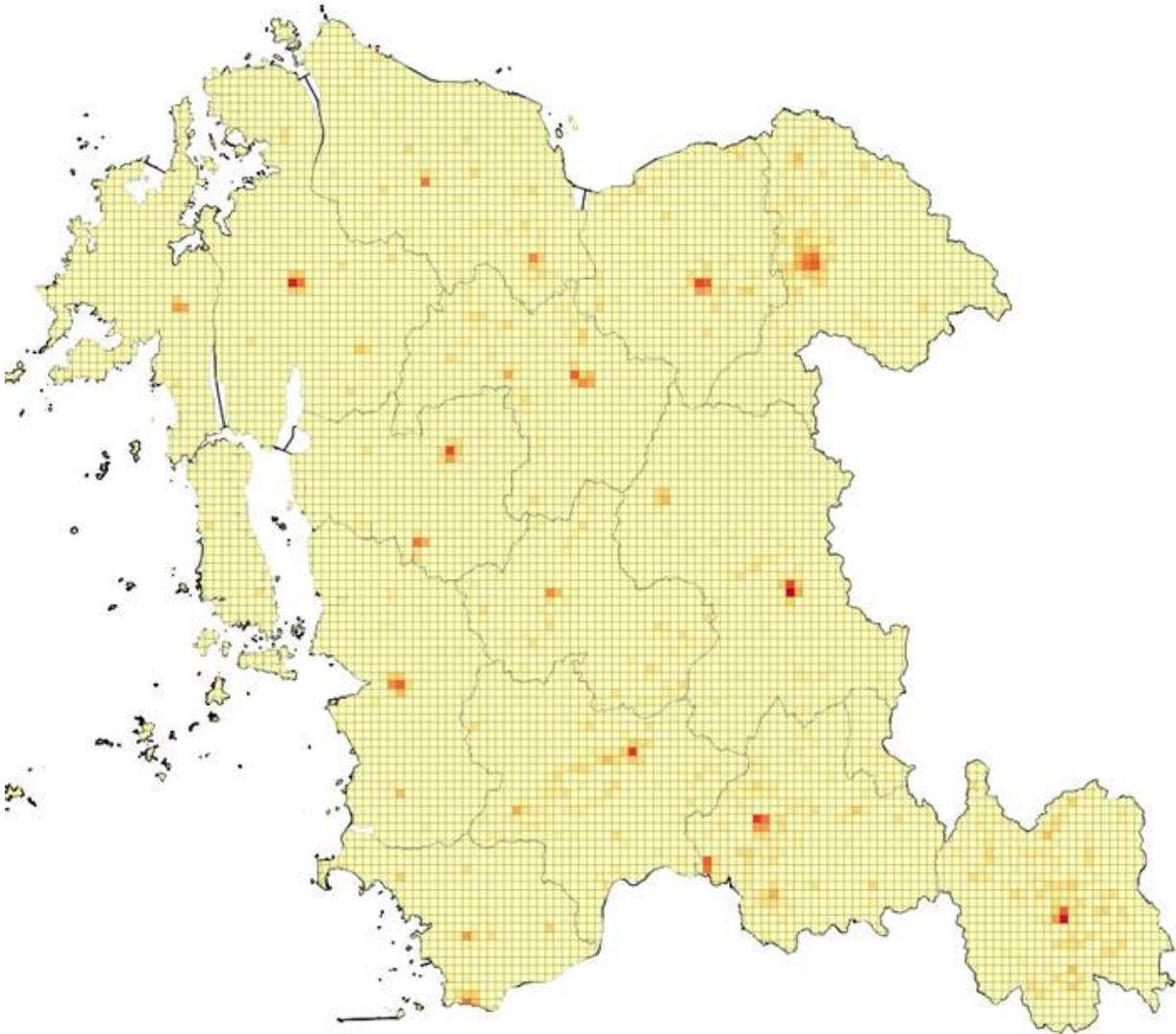


[그림 4-1] 예비단계 분석을 통해 도출된 공주시 건축자산 후보군 목록 분포 현황

- 첫 번째, 전문가 자문위원회를 통한 건축자산 후보군 조사 범위 조정
  - 전문가 자문위원회와 협의를 통한 건축자산 후보군 조사 범위 조정 방안 도출
  - 자문위원회에 대한 예비단계 분석 결과 보고 및 조사 범위 조정 대안 제시
- 두 번째, 건축자산 후보군 조사 범위 조정 대안 설정
  - ① 첫째, 격자형 밀집도 분석방법은 1,000m×1,000m 내 건축자산 수를 기준으로 하며, 1) 도전체 우선순위 기준과 2) 시·군별 우선순위 기준으로 구분됨
    - 1) 도전체 우선순위 기준은 다시 500개 이상 ~ 800개 이상으로 구분됨
    - 2) 시·군별 우선순위 기준은 다시 1순위, 2순위, 3순위로 구분됨
  - ② 둘째, 원형 밀집도 분석방법은 시·군별 밀집도가 높은 지역을 중심으로 반경 1,000m, 700m, 500m, 300m 기준이 있음
- 세 번째, 건축자산 후보군 조사 범위 조정 방향 도출
  - 원도심 등 개별 지자체의 특색을 보여주는 지역 우선 선정
  - 위치표기를 기준으로 건축자산 후보군이 밀집된 지역을 우선 선정
  - 원형 밀도분석을 기준으로 밀집도가 높은 지역을 대상으로 함
  - 전문가 자문을 수렴하여 500m 반경을 기준으로 하되 도시구조(블록, 가로 등)를 고려하여 설정함(이로 인해 반경 500m 보다 면적이 확대되었음)
  - 위치표기 지도를 토대로 밀집도가 높은 지역, 원도심을 중심으로 후보군 조사 대상(현장조사 등)을 선정함
  - 다만, 밀집도가 낮은 지역 중 문헌자료 등에서 제시된 건축자산이 포함된 지역을 포함함

[표 4-1] 건축자산 기초조사 범위 조정에 대한 의견 및 조치사항

구분	내용	조치사항
착수보고회	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 기초조사도 중요하지만, 진흥 시행계획 수립도 필요</li> <li>▪ 조사 범위 조정 필요(지역 혹은 시간 단위, 밀집지역 중심)</li> <li>▪ 등록문화재를 기점으로 조사 필요</li> <li>▪ 공간환경, 기반시설 병행 검토 필요</li> <li>▪ 항공사진 판단 시 용도변경 제척 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 현장조사(2차)와 진흥시행계획 병행</li> <li>▪ 전문가 의견 수렴 범위조정(밀집도 중심)</li> <li>▪ 등록문화재 별도 추출 및 활용 모색</li> <li>▪ 공사 등 자료 추가 보완</li> <li>▪ 항공사진 판단 기준 조정</li> </ul>
전문가(서면)자문	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 조사 대상에 문헌자료/기존 조사 결과물 포함 필요</li> <li>▪ 밀집도를 활용하되, 공간구조(가로, 하천 등) 고려 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 조사대상에서 벗어나더라도 문헌자료는 최대한 포함시킴</li> <li>▪ 밀집도(반경 500m)를 기준으로 하되, 공간구조를 고려하여 범위 조정</li> </ul>



[그림 4-2] 예비단계 분석을 통해 도출된 건축자산 후보군 목록 밀도분석도

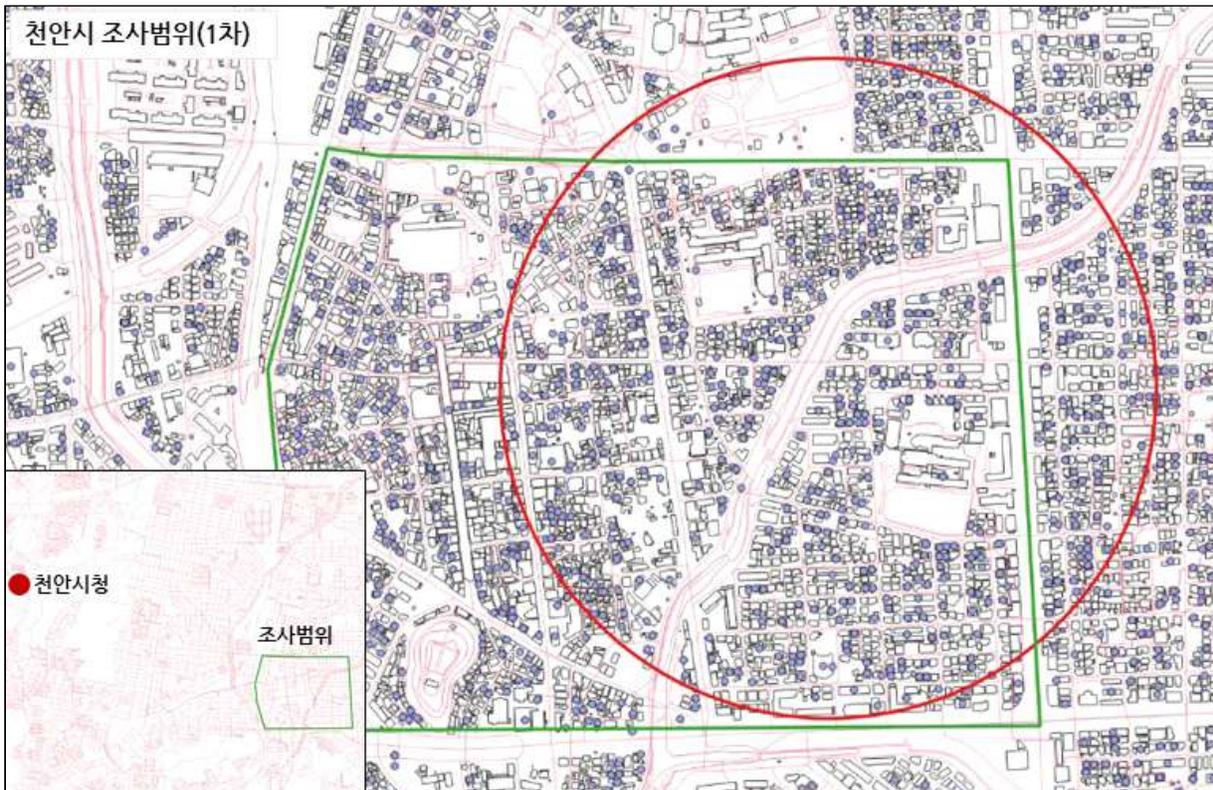
## 2) 건축자산 후보군 조사 범위 조정 결과

- 건축자산 후보군 조사 범위 조정을 통해, 1단계 조사 범위를 설정함
  - 1단계 조사 범위는 대부분 시군의 행정소재지(읍·면·동) 지역이 선정된 것을 알 수 있음
  - 다만, 일부 시군에서는 행정소재지가 아닌 다른 지역(예, 서천군 장항읍 등)이 건축자산 후보군 밀집도가 가장 높은 지역으로 분석됨
- 1단계 조사 범위에 속하는 건축자산 후보군 목록은 17,396건으로 분석됨
  - 논산시가 1,651건으로 가장 많이 포함되었으며, 계룡시가 826건으로 가장 적

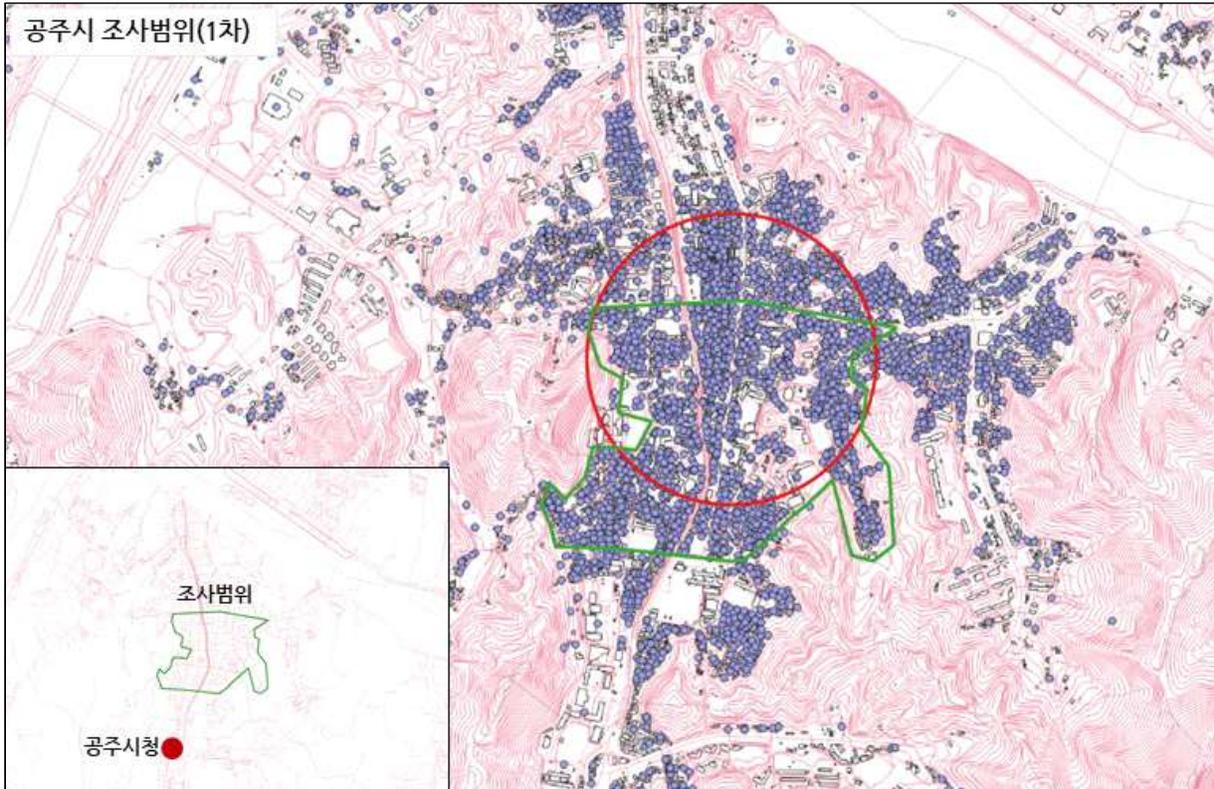
게 포함되는 것을 알 수 있음

[표 4-2] 1단계 조사 범위에 속한 건축자산 후보군 목록 현황

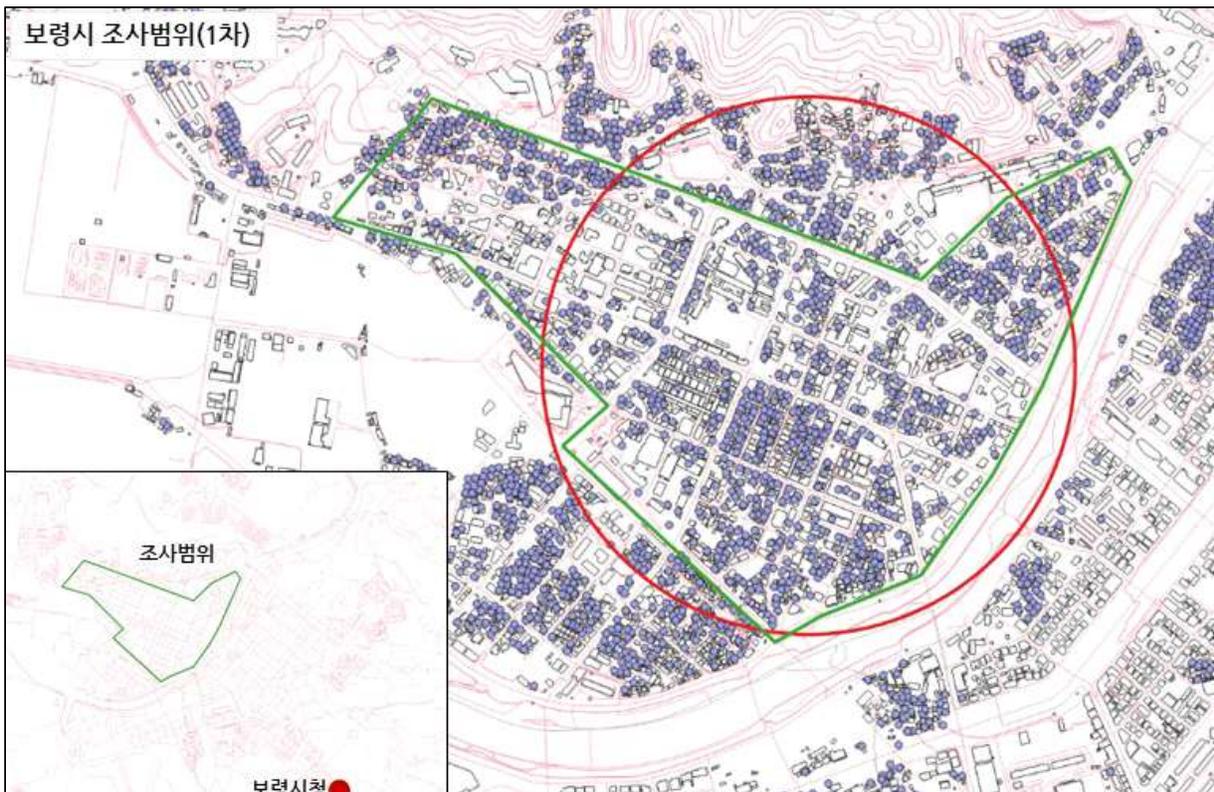
구분	합계	건축물	공간환경	기반시설	문헌자료	수상작
합계	17,396	15,882	49	1	1,401	63
천안시	894	826	5		58	5
공주시	1,698	1,347			336	15
보령시	935	885	3		44	3
아산시	1,218	1,161	3		49	5
서산시	1,399	1,372	2		24	1
논산시	1,771	1,651	1	1	114	4
계룡시	121	112			9	
당진시	853	770	2		77	4
금산군	1,598	1,513			84	1
부여군	1,133	1,022	8		94	9
서천군	1,252	1,195	2		55	
청양군	846	788	4		53	1
홍성군	1,340	1,276	8		46	10
예산군	1,371	1,039	5		325	2
태안군	967	925	6		33	3



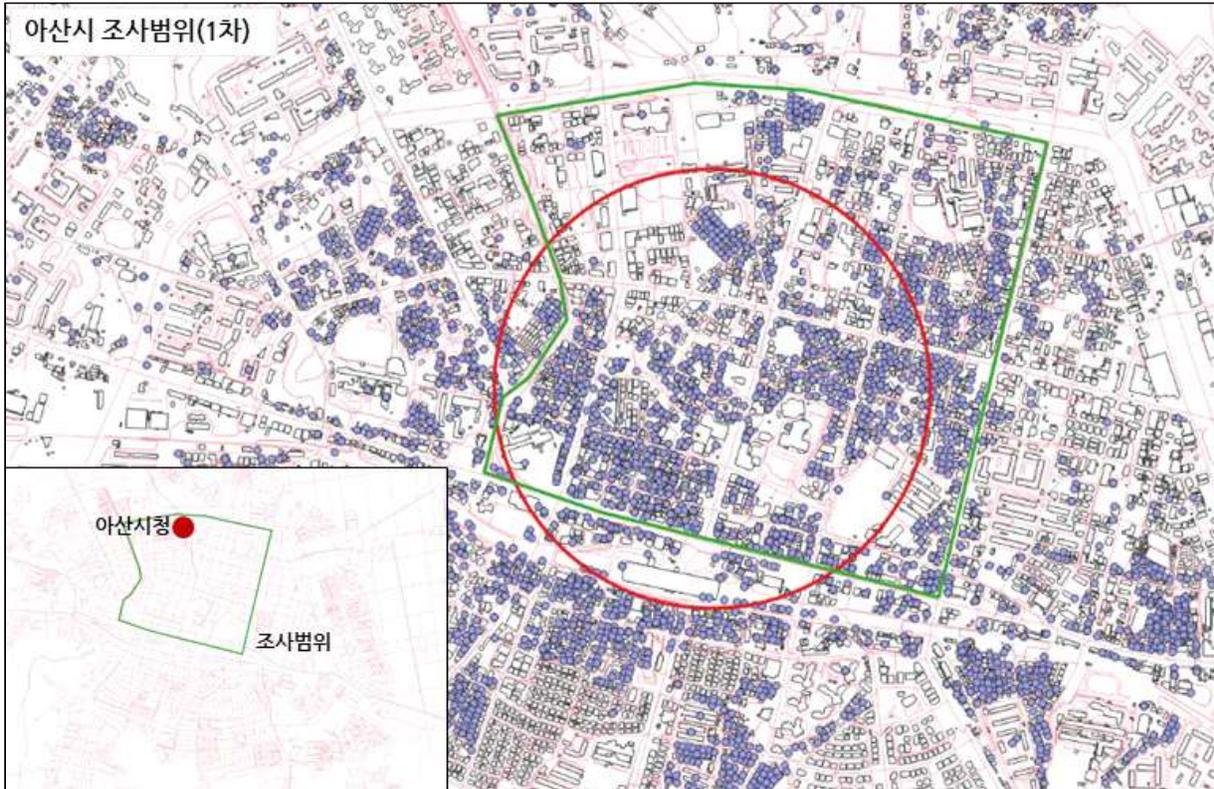
[그림 4-3] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(천안시)



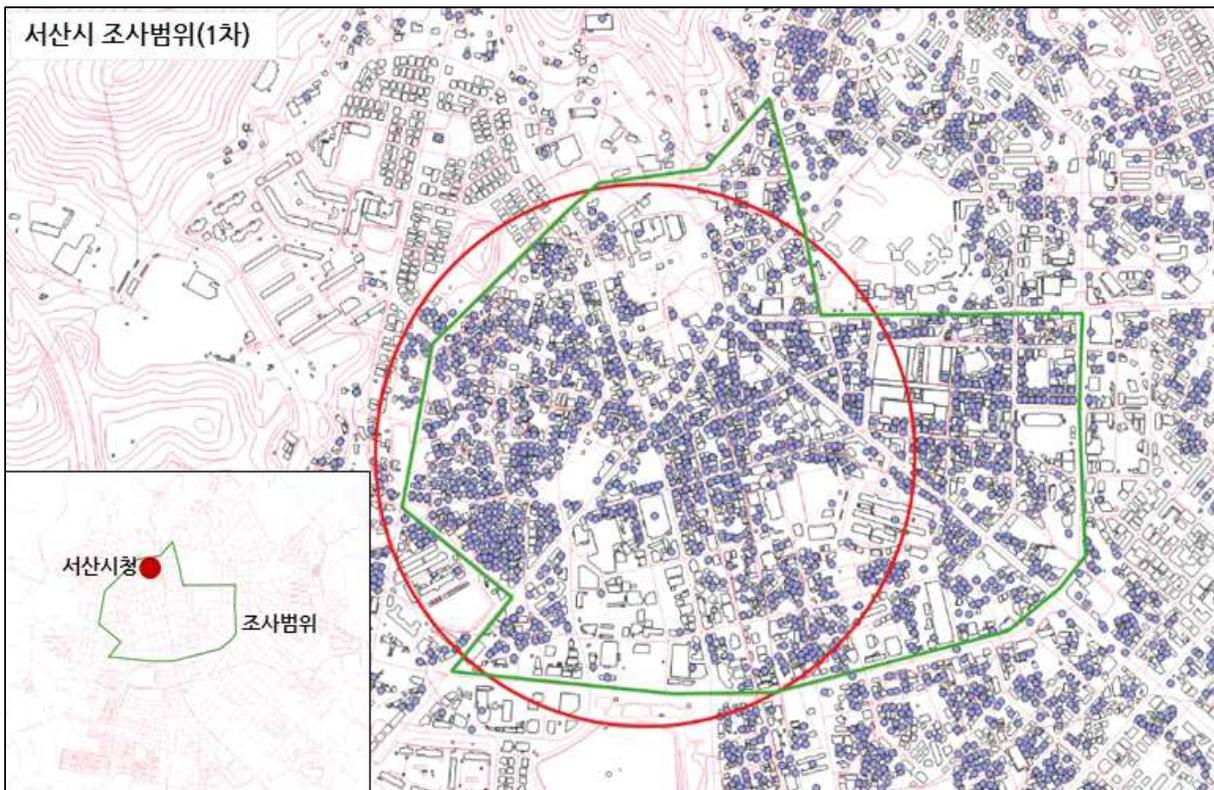
[그림 4-4] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(공주시)



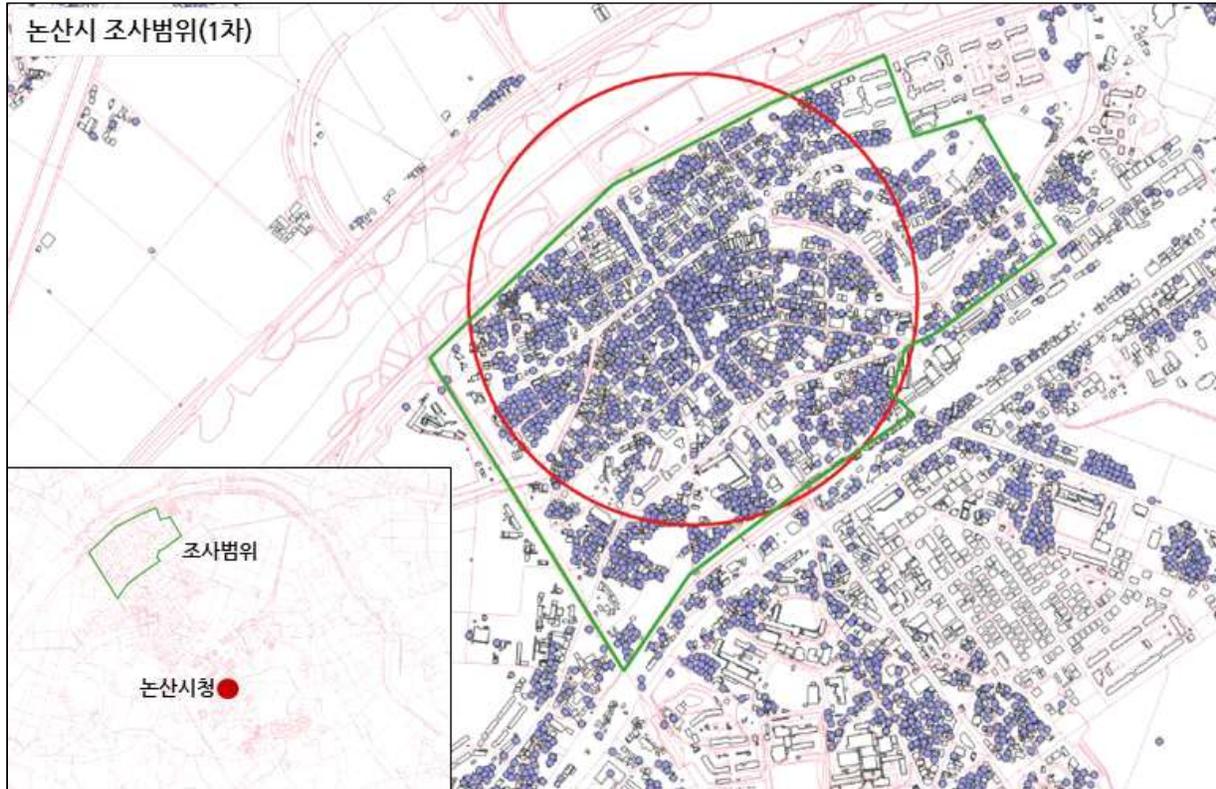
[그림 4-5] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(보령시)



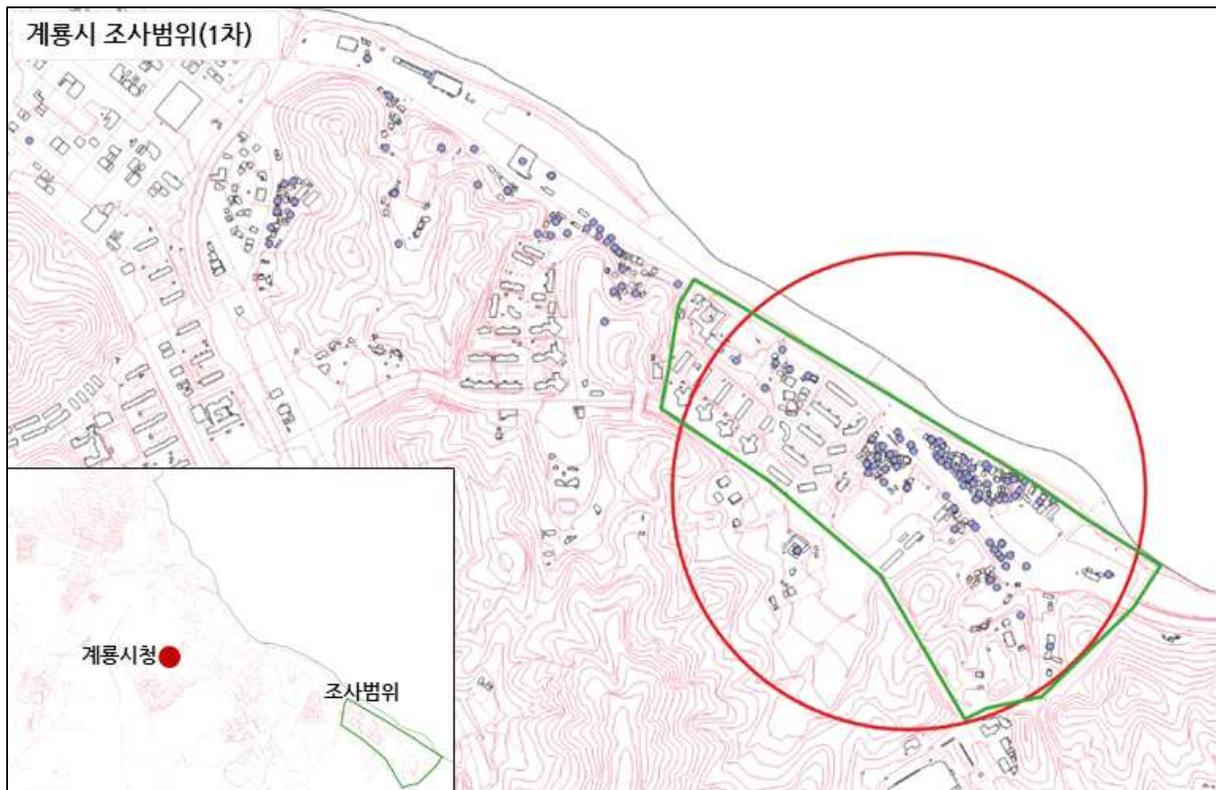
[그림 4-6] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(아산시)



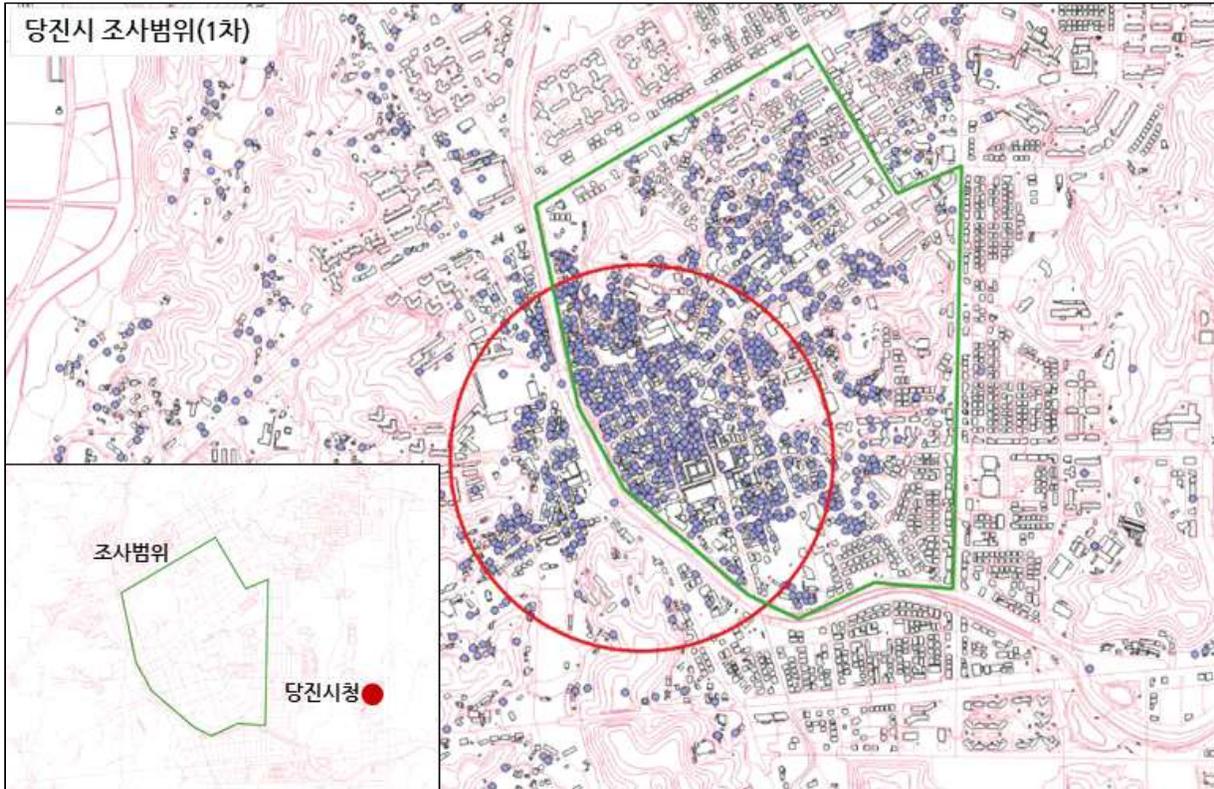
[그림 4-7] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(서산시)



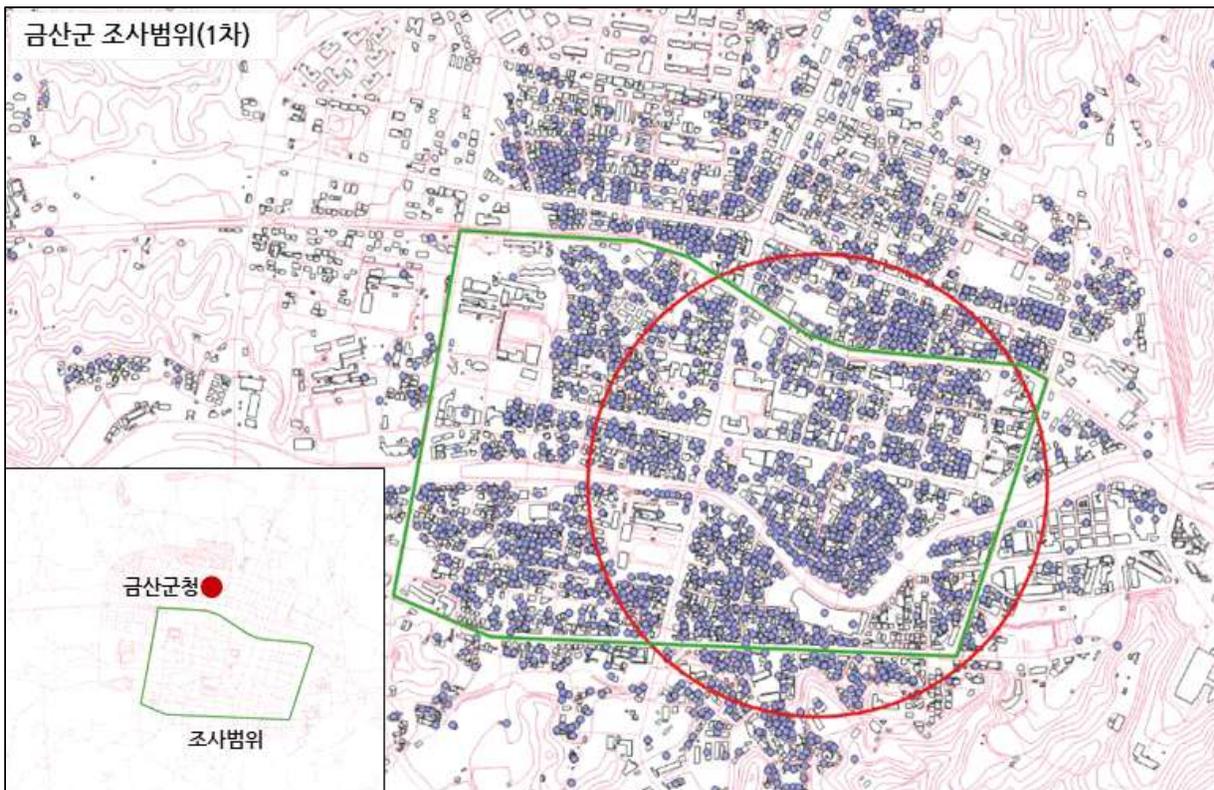
[그림 4-8] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(논산시)



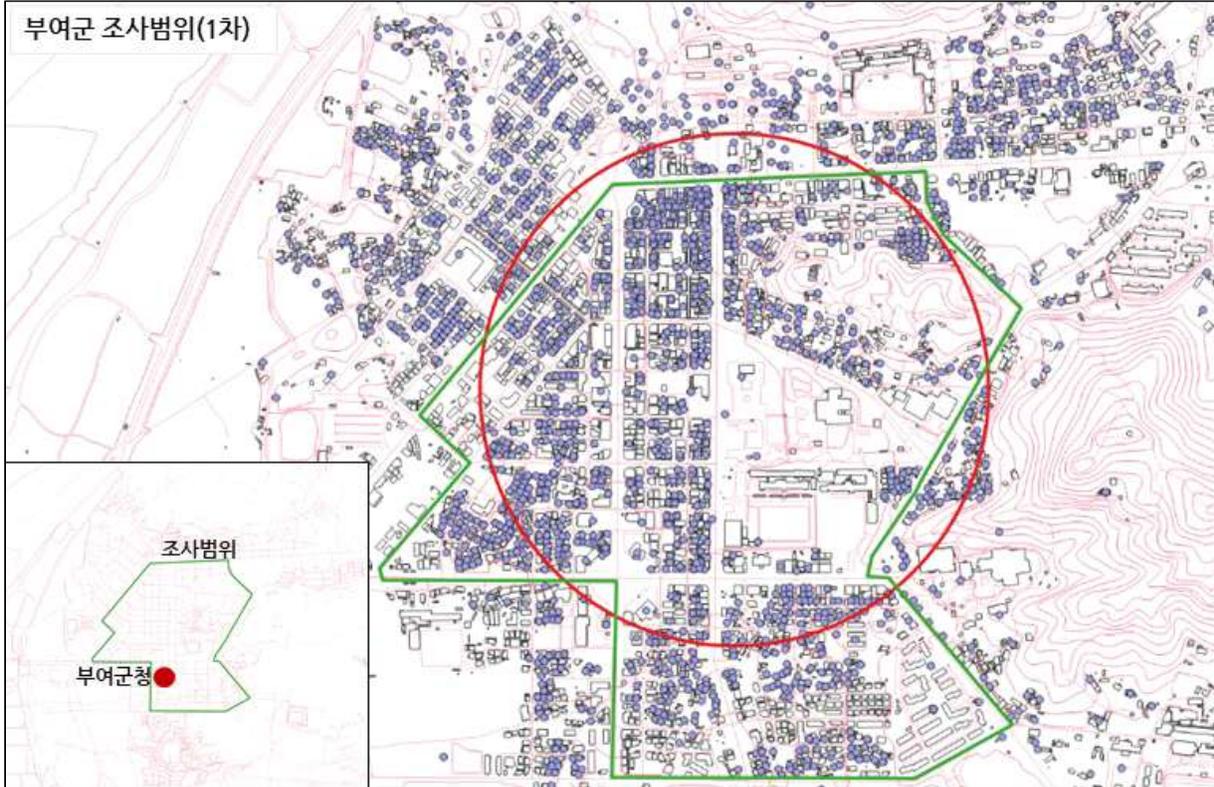
[그림 4-9] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(계룡시)



[그림 4-10] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(당진시)



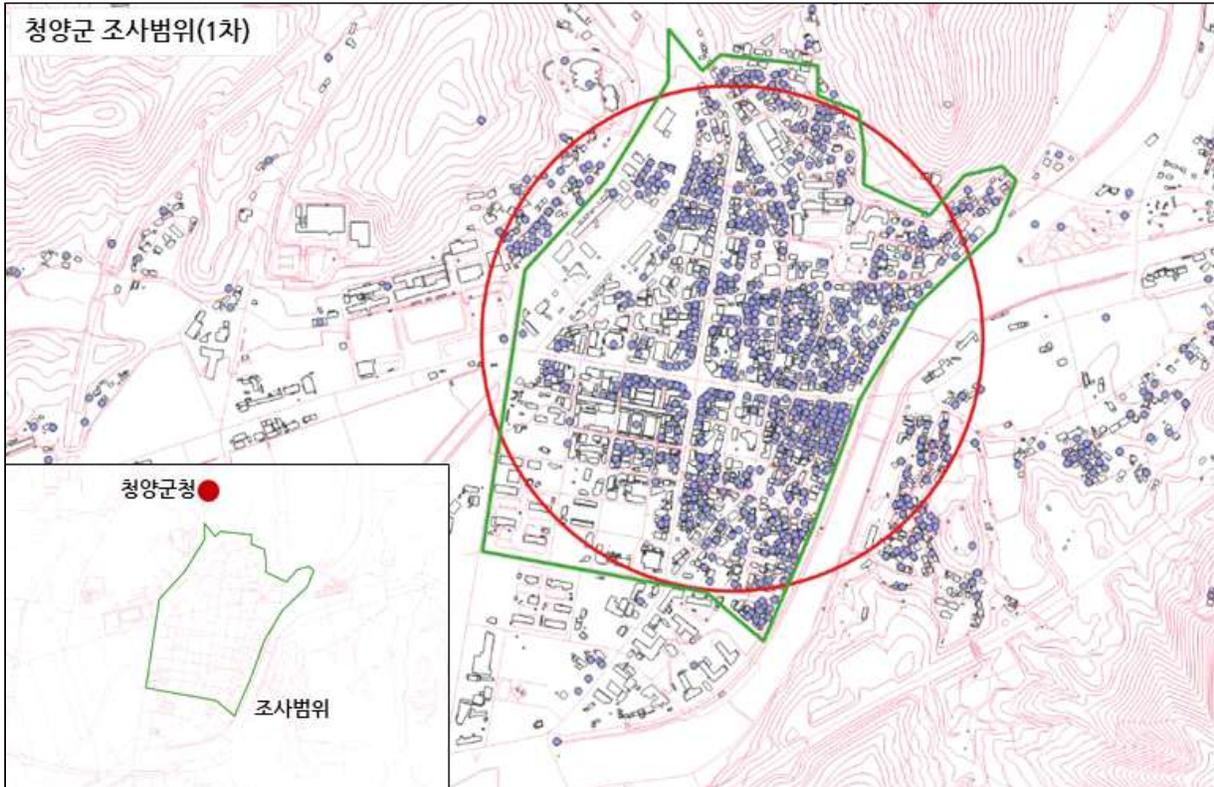
[그림 4-11] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(금산군)



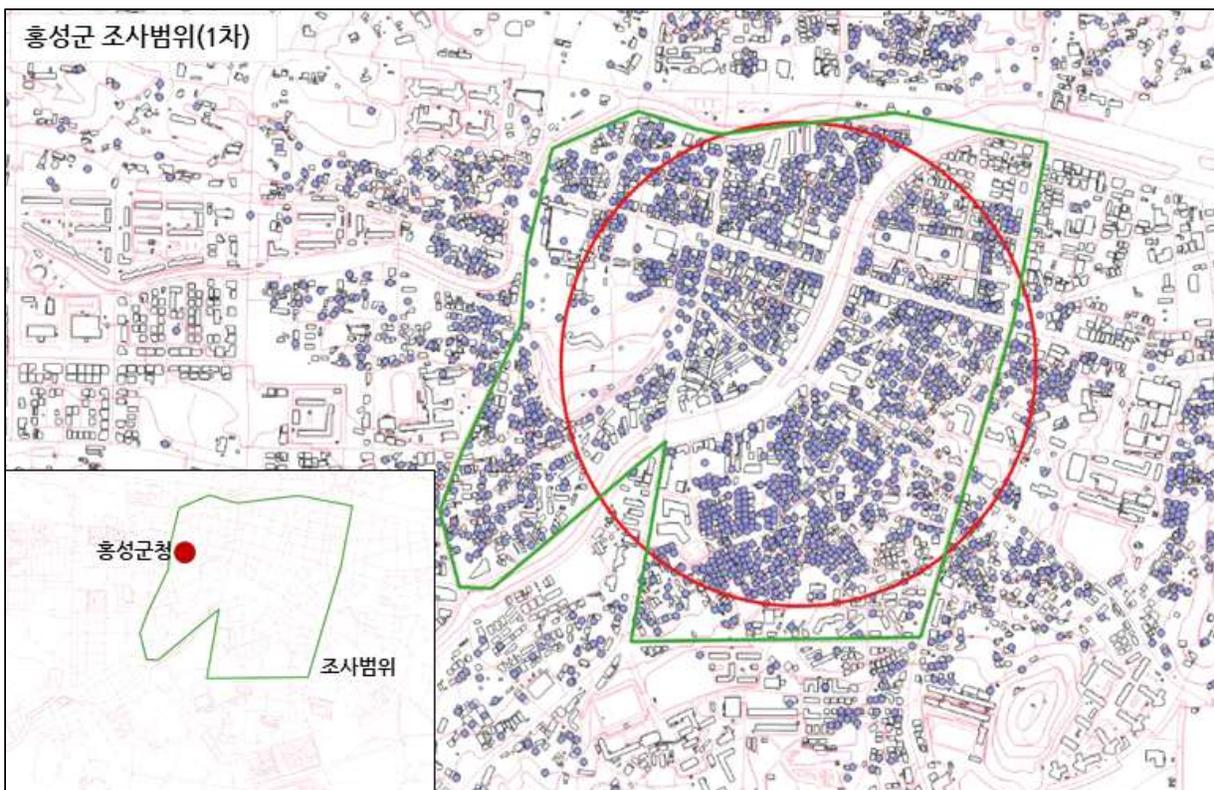
[그림 4-12] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(부여군)



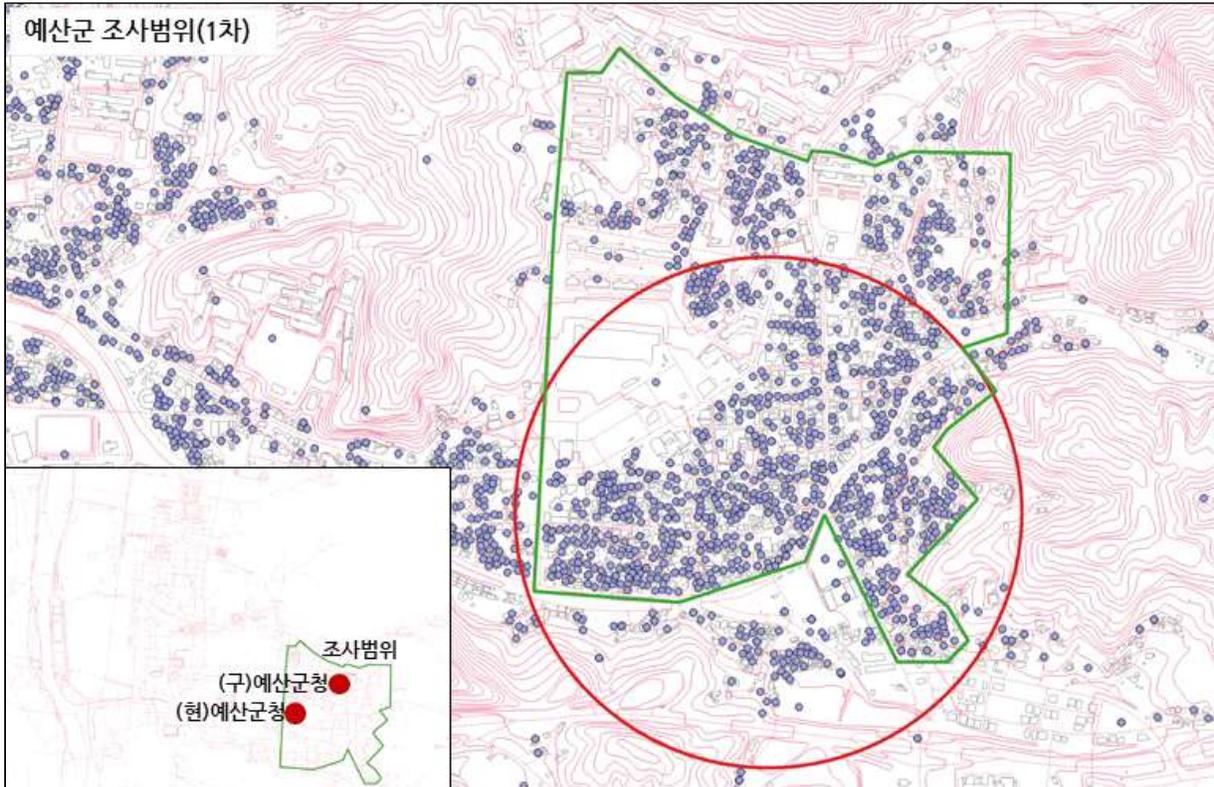
[그림 4-13] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(서천군)



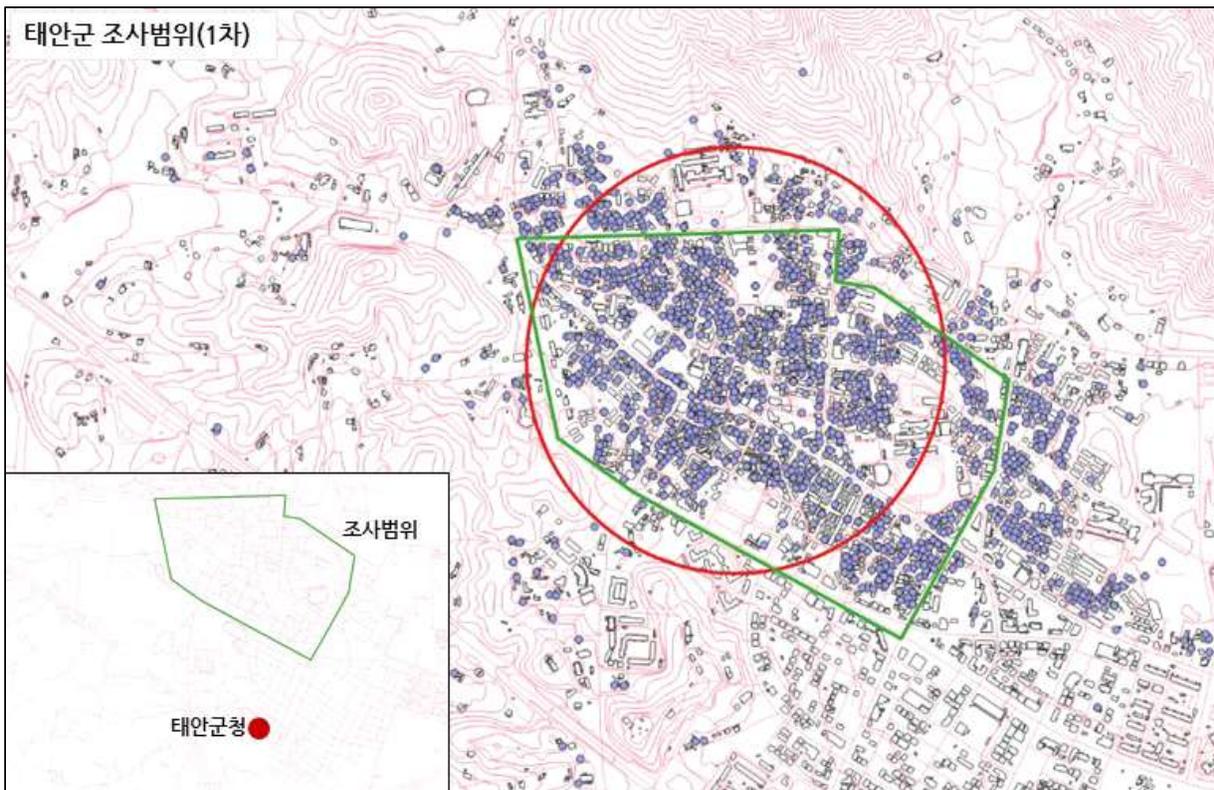
[그림 4-14] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(청양군)



[그림 4-15] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(홍성군)



[그림 4-16] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(예산군)



[그림 4-17] 1단계 건축자산 후보군 목록 조사 범위(태안군)

## 2. 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 방법

### 1) 항공사진 분석 방법 및 기준

#### ■ 항공사진 분석을 통한 세움터 자료 예비조사·분석 필요

- 항공사진 분석을 실시함으로써, 현장조사 실시에 대한 규모와 범위 조정 가능
- 항공사진 분석이 없이 현장조사를 실시하는데 인적·물적 한계로 어려움이 있음

#### ■ 인터넷 지도를 활용한 항공사진 조사·분석

- 항공사진 분석은 2018년 12월 12일부터 2019년 6월 4일까지 진행함
  - 2018.12.12.~2019. 4. 3 건축자산 후보군 항공사진 분석자료 추출(약 19만건)
  - 2019. 4. 4.~2019. 5. 3 항공사진 분석 누락자료 1차 현장조사
  - 2019. 6. 3.~2019. 6. 4 항공사진 분석 누락자료 2차 현장조사
- 예비단계 분석을 통해 도출된 결과물에 대한 현장조사 실시 전, 항공사진 분석을 통해 건축자산 후보군 목록의 변화 여부 검토
- 인터넷 지도 프로그램을 활용한 항공사진 분석 실시
  - 항공사진 분석은 “인터넷 카카오맵(구 다음지도)<sup>15)</sup>”를 기준으로 하되, 검색의 정확성을 높이기 위해, “인터넷 네이버지도<sup>16)</sup>”를 병행하여 검색에 활용함
  - 항공사진 분석을 통해, 세움터 상 개별 건축물에 대한 지붕 뷰와 로드뷰 상 사진을 함께 조사·분석함으로써, 위치, 현재 상태에 대한 종합적 판단 도모



[그림 4-18] 건축자산 후보군 목록에 대한 항공사진 분석 예시

15) <https://map.kakao.com/>

16) <https://map.naver.com/>

■ 항공사진 분석을 위한 판단기준 설정

① 항공사진 판단기준 사례 종합

- 건축자산 기초조사를 수행한 광역자치단체 항공사진 조사분석 및 판단기준 분석
- “외관 변경”을 고려한 판단기준 제시
  - 디자인, 지붕, 외벽, 재료, 색채의 변경이 있는 경우 제척 대상 포함
- “주변 환경 변경”을 고려한 판단기준 제시
  - 진입공간, 주변환경의 변경이 있는 경우 제척 대상 포함
- “건축자산 자체 변경”을 고려한 판단기준 제시
  - 용도변경, 철거 및 신축 등의 변경이 있는 경우 제척 대상 포함
- 기타 사항을 고려한 판단기준 제시
  - 구조(슬레이트 지붕), 용도(축사, 창고, 농업생산시설, 공장, 건조실 등), 면적 등을 고려한 제척 대상 포함

[표 4-3] 항공사진 판단기준 사례 종합

구분	항공사진 판단기준
대전광역시	▪ 재료 및 색채 변경여부, 디자인 변경(1/4), 용도변경으로 훼손여부, 철거 및 철거 후 신축 제척
경기도	▪ 멸실 유무
제주특별자치시	▪ 지붕 및 외벽 변경여부, 진입공간 변경, 훼손여부, 주변환경 파악
세종특별자치시	▪ 슬레이트 지붕 제외(주지붕), 축사 제외(기타용도), 창고 제외(주용도, 기타용도), 농업생산시설 제외(기타용도), 부지 및 연면적 10㎡ 이하 제외, 공장, 건조실 등 제척

② 충청남도 건축자산 항공사진 판단기준

- “외관”, “건축자산 자체”의 변경을 고려한 판단기준(안) 설정
  - 첫째, 외관(디자인) 변경은 지붕, 외벽(재료, 색채) 등 변경여부를 기준으로 함
  - 둘째, 건축자산 자체 변경은 철거 및 신축을 기준으로 함
- 기타사항 및 주변 환경 변경 등은 제외함
  - 건축자산 “자체”의 변경 여부에 주안점을 둔 판단기준(안) 설정을 위한 주변

환경 변경은 제외함

- 기타사항은 구조나 용도, 면적 등에 부합되지 못한다고 하더라도, 건축자산으로서의 가치가 있을 수 있다는 측면에서 제외함

[표 4-4] 충청남도 건축자산 후보군 목록 항공사진 판단기준

구분	항공사진 판단기준	
충청남도	외관(디자인)	▪ 디자인(지붕, 입면) 변경 및 훼손여부
		▪ 외벽(재료, 색채) 변경 및 훼손여부
	건축자산 자체 변경	▪ 철거 및 신축으로 훼손여부

## 2) 충청남도 건축자산 항공사진 단계별 분석 내용 및 결과

### ■ 예비단계 분석 결과물에 대한 항공사진 촬영

- 예비단계 분석 결과물인 17,396건에 대한 항공사진 촬영
- 인터넷 카카오맵(구 다음지도)를 기준으로 항공사진 촬영
  - 인터넷 카카오맵 확인이 어려운 지역에 대해서는 인터넷 네이버지도를 병행하여 촬영하도록 함
- 촬영 순서, 지역 등을 고려한 촬영번호 기록
  - 항공사진 촬영 결과물은 “A~H”까지의 대분류 코드를 기준으로 “촬영 일시”, “촬영 순서” 등을 종합한 형태의 촬영번호 기록(예, A-1\_001 등)

### ■ 항공사진 촬영 및 분류

#### ① [1단계] 주소 불일치 건축자산 후보군 목록 분석

- 인터넷 카카오맵(구 다음지도)를 통해, 주소가 변경 혹은 분필 된 건축자산 도출
  - 예, 천안시 동남구 성남면 신덕리 158번지 검색 시, 아래 같이 “천안시 동남구 신덕리 158-1” 등으로 불일치
- 주소가 변경 혹은 분필 된 건축자산은 별도 표기 후 현장조사 대상에서 제척시킴
  - 주소가 분필 된 경우는 항공사진을 통해 분필 지번 내 건축물 존재 여부 검토

- 분필 된 지번 내에 건축물이 없을 경우는 바로 제척하도록 함
- 분필 된 지번 내에 건축물이 있을 경우는 세움터 상 건축물 속성과 비교·분석하여 제척여부를 결정함



[그림 4-19] 항공사진 분석을 통한 주소 불일치 사례

② [2단계] 철거 및 멸실 건축자산 후보군 목록 분석

- 항공사진 분석을 통해, 철거 및 멸실 된 건축자산 후보군 목록 도출
- 세움터 주소를 기준으로, 현재 건축물이 존재하지 않는 경우 도출
  - 아래 그림과 같이, 건축물이 철거 혹은 멸실 되어 나대지로 존재하는 경우 등
- 세움터 주소를 기준으로, 현재 건축물이 존재하지만 훼손이 심각하여 건축물로서의 형태를 유지하고 있지 못한 경우 도출
  - 건축물이 전체적으로 붕괴되거나 무너져 내리고 있는 경우 등



[그림 4-20] 철거 및 멸실 건축자산 후보군 목록 사례

③ [3단계] 로드뷰 확인 가능 건축자산 후보군 목록 분석

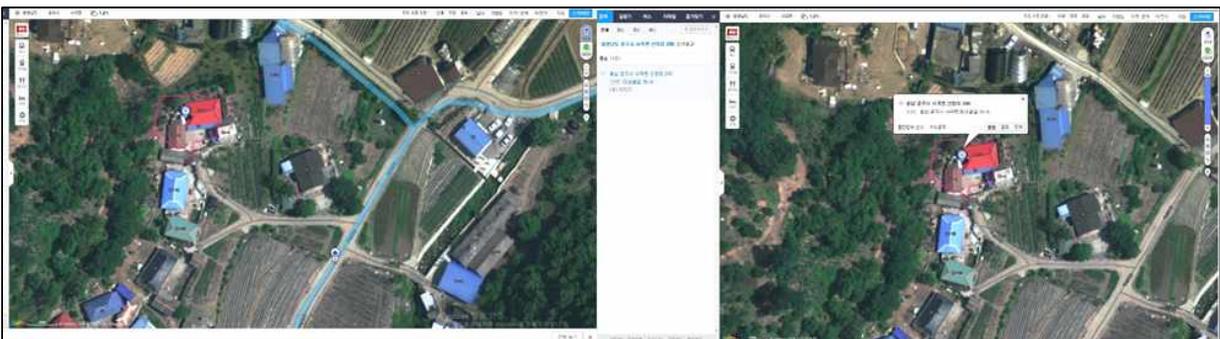
- 전체적인 형태와 주변상황 등을 확인할 수 있는 건축자산 후보군 목록 도출
  - 로드뷰를 통해, 건축자산 후보군 목록에 대한 전체적인 형태와 현재 상태 등을 확인할 수 있는 경우
  - 로드뷰를 통해, 건축자산 후보군 목록이 입지하고 있는 주변상황, 진입도로 등에 대한 상태를 확인할 수 있는 경우



[그림 4-21] 로드뷰 확인 가능 건축자산 후보군 목록 사례

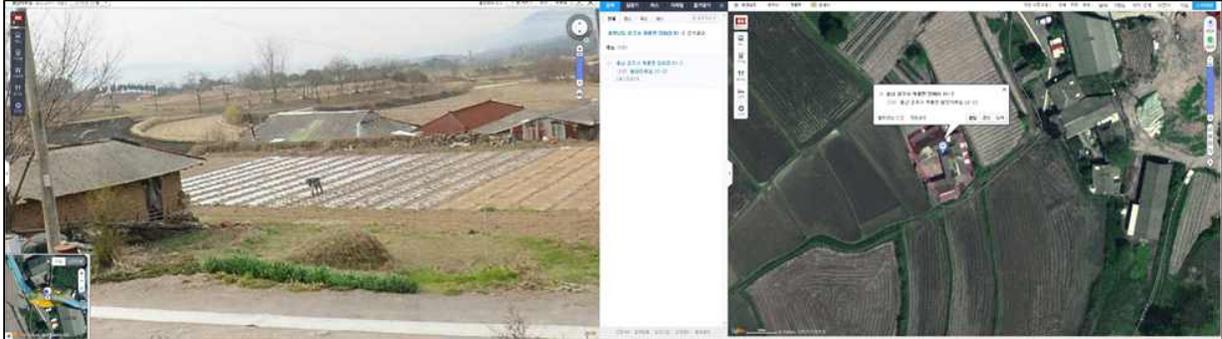
④ [4단계] 로드뷰 확인 불가 건축자산 후보군 목록 분석

- 인터넷 지도(카카오맵, 네이버지도 등)를 통해, 건축물에 대한 형태나 현재 상태를 확인할 수 없는 건축자산 후보군 목록 도출
- 로드뷰 자료가 확보되어 있지 못한 건축자산 후보군 목록 도출
  - 농촌 지역, 마을 속, 도심지 내 골목길 등 개별 건축물에 대한 로드뷰 자료가 확보되지 못한 건축자산 후보군 목록 도출
- 로드뷰 자료 확보는 어렵지만, 개별 건축물에 대한 지붕 확인 자료로 활용



[그림 4-22] 로드뷰 확인 불가 건축자산 후보군 목록 사례(로드뷰 없음)

- 로드뷰 자료는 있으나, 건축물의 전체 파악이 어려운 건축자산 후보군 목록 도출
  - 개별 건축물의 일부분(예, 지붕, 입면 등)만 확인이 가능한 경우
  - 로드뷰를 통해 매우 원거리에서만 확인이 가능하여, 전체적인 판단에 어려움이 있는 경우
- 로드뷰 자료에 대한 신뢰성과 관련된 사항으로, 로드뷰 확인 불가로 처리함



[그림 4-23] 로드뷰 확인 불가 건축자산 후보군 목록 사례(일부만 확인 가능)

- ⑤ [5단계] 로드뷰 확인 불가 건축자산 후보군 목록에 대한 현장조사(1차)
  - 현장조사를 통해 로드뷰 확인 불가 건축자산 후보군 목록에 대한 자료 확보
    - 건축물에 대한 전체적인 형태, 주변 여건 등에 대한 개략적인 사진자료 확보
    - 특히, 건축물 외관, 지붕 형태 등을 확인할 수 있는 사진자료 확보
  - 건축자산 후보군 목록 가치판단 시 추진되는 현장조사에 비해 약식으로 추진함
    - 가치판단에 비해 사진자료의 규모나 디테일 수준은 약하게 추진함



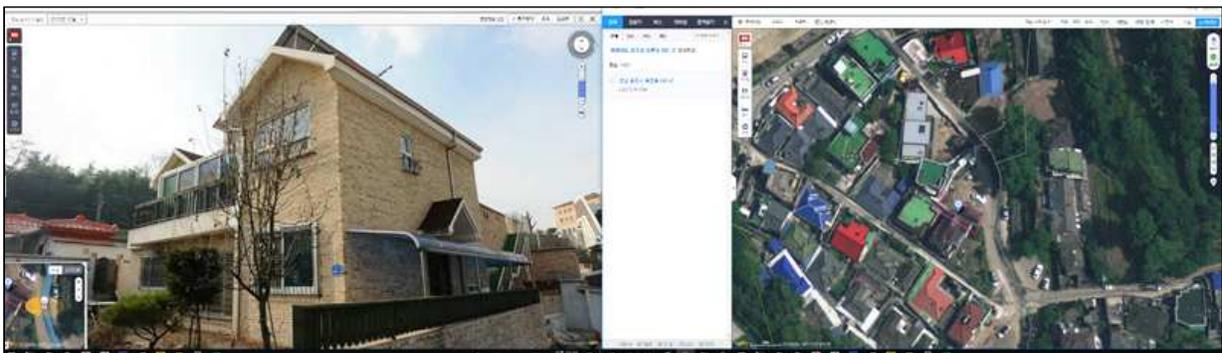
[그림 4-24] 로드뷰 확인 불가 건축자산 후보군 목록 현장조사(1차) 결과물 사례

## ■ 항공사진 확인 가능 건축자산 후보군 목록 분석

- 항공사진 판단기준을 활용하여, 항공사진으로 확인이 가능한 건축자산 후보군 목록에 대한 예비분석 실시
- 항공사진 판단기준에서 제시하고 있는, 외관(디자인) 변경 여부 분석

### ① [1단계] 디자인(지붕, 입면 등) 변경 및 훼손 건축자산 후보군 목록 분석

- 항공사진 결과물에 대한 지붕이나 입면 변경 현황 분석
  - 세움터 자료 상 건축물 속성과 비교·분석하여, 개별 건축물의 지붕이나 입면의 형태나 규모(예, 건물 층수, 슬레이트 등) 등의 변화가 있는 경우
  - 지붕개량사업을 통해, 지붕의 형태가 변경된 경우 등
  - 건물 리모델링 등을 통해 전체 층수나 규모가 변경된 경우 등
- 지붕 사진을 중심으로 로드뷰를 함께 검토하여 관련 자료 도출

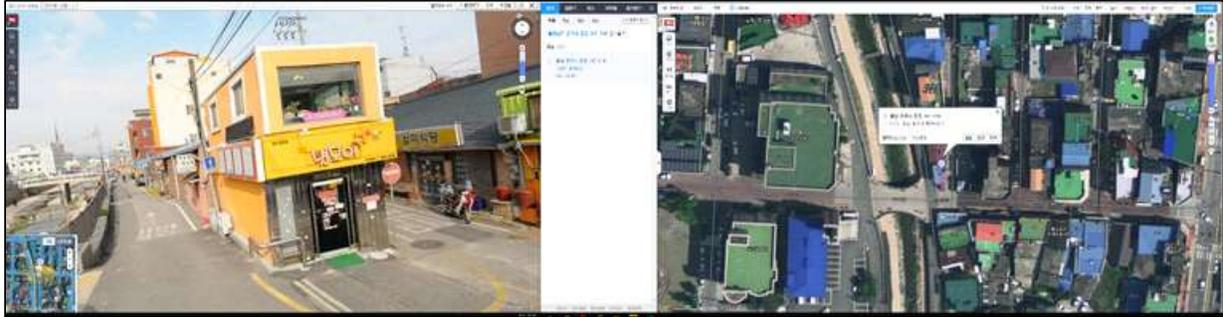


[그림 4-25] 디자인(지붕, 입면 등) 변경 및 훼손 건축자산 후보군 목록 사례

### ② [2단계] 외벽(재료, 색채) 변경 및 훼손 건축자산 후보군 목록 분석

- 항공사진 결과물에 대한 외관의 변경 현황 분석
  - 건축자산 분석은 기록화사업 등과 달리, 건축물의 외관에 대한 변경 수준에서 검토하는 경우가 많은 편임
  - 따라서, 세움터 자료 상 건축물 속성과 비교·분석하여, 개별 건축물의 재료(예, 목구조 등) 변화 혹은 외관 도색, 부착물 설치 등의 변화가 있는 경우

- 건물 전체에 대한 도색이나 부착물 설치 등이 전체 건물의 외관을 가리고 있거나 변화를 준 경우 등
  - 건물 리모델링 등을 통해 건축물의 구조가 변경된 경우 등
- 년도별 로드뷰 사진과 세움터 자료 상 속을 비교분석함



[그림 4-26] 외벽(재료, 색채) 변경 및 훼손 건축자산 후보군 목록 사례

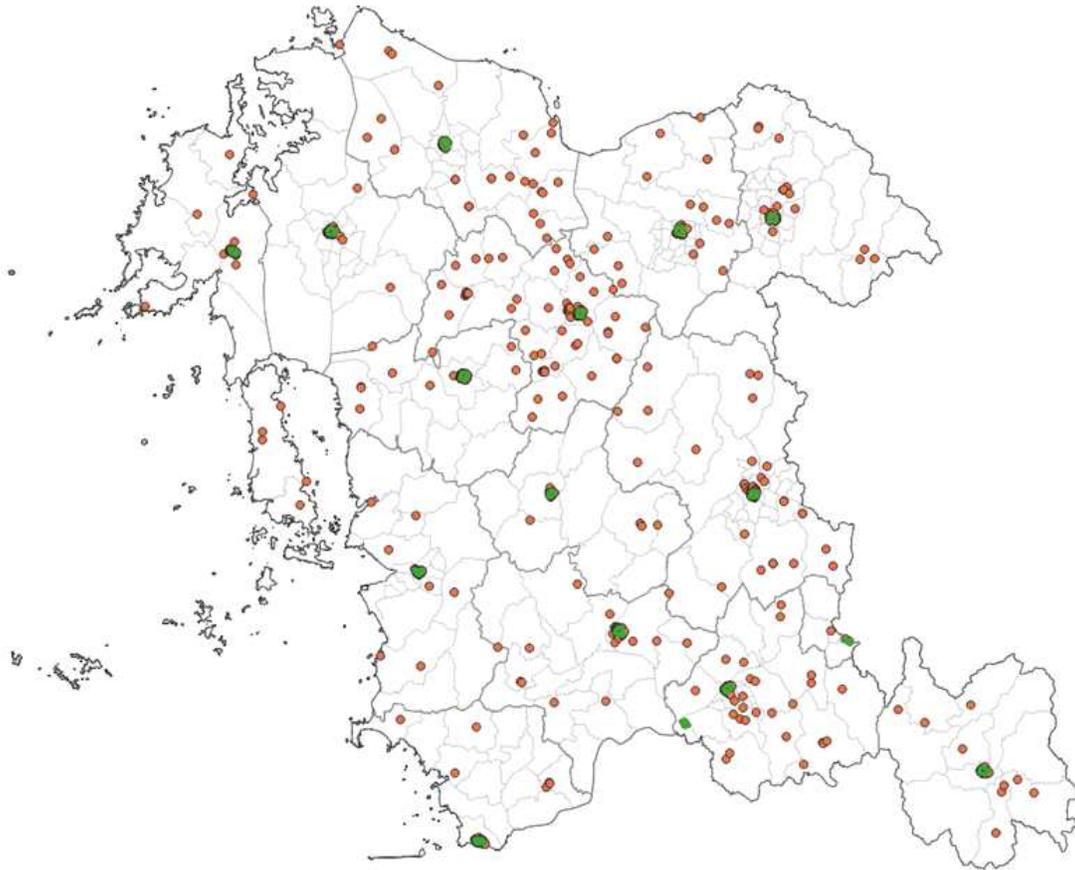
### 3) 충청남도 건축자산 항공사진 분석 결과

#### ■ 예비단계 분석 결과물에 대한 1차 항공사진 분석 결과

- 예비단계 분석 결과물에 대한 항공사진 분석 결과(1차), 총 1,981건이 건축자산 후보군 목록에 포함될 가능성이 있는 것으로 분석됨

[표 4-5] 항공사진 분석 결과(1차) 종합

구분	합계	건축물	공간환경	문헌자료	수상작
합계	1,981	1,296	12	641	32
천안시	275	219		51	5
공주시	232	107		119	6
보령시	92	69	1	22	
아산시	132	98		33	1
서산시	116	103		13	
논산시	158	104		51	3
계룡시	6	4		2	
당진시	103	55		46	2
금산군	133	104		28	1
부여군	118	55		58	5
서천군	94	77		17	
청양군	110	86		24	
홍성군	139	103	9	20	7
예산군	184	47		137	
태안군	89	65	2	20	2



[그림 4-27] 항공사진 분석 결과(1차) 분포도

○ 이 중 추가 조사가 필요한 건축자산 후보군 목록은 총 272건으로 분석됨

[표 4-6] 추가 확인이 필요한 건축자산 후보군 목록 종합(1차)

구분	합계	건축물	공간환경	기반시설	문헌자료	수상작
합계	272	169	1		102	
천안시	144	139			5	
공주시	33	15			18	
보령시	6	4			2	
아산시	6				6	
서산시	1				1	
논산시	8				8	
계룡시						
당진시	7				7	
금산군	4				4	
부여군	24				24	
서천군	2				2	
청양군	15	11			4	
홍성군	4		1		3	
예산군	17				17	
태안군	1				1	

■ 예비단계 분석 결과물에 대한 2차 항공사진 분석 결과

- 2차 항공사진 분석은, 1차 분석 시에 도출된 추가 조사 대상 중 일부를 포함한 전체에 대한 종합적인 재검토가 필요하기 때문임
- 더불어, 최종적인 분석 결과의 정합성 제고를 위해 재검토를 실시함
- 항공사진 분석 결과(1차)에 대한 재검토를 통해, 총 1,092건(추가조사 272건 포함 시 1,364건)이 건축자산 후보군 목록에 포함될 가능성이 있는 것으로 분석됨
  - 1차 분석에서 도출된 추가 조사 필요 건축자산 후보군 목록 272건은 2차 분석결과에 포함되지 않은 상황임

[표 4-7] 항공사진 분석 결과(1차) 종합

구분	합계	건축물	공간환경	기반시설	문헌자료	수상작
합계	1,092	680	38	1	347	26
천안시	106	59	5		37	5
공주시	93	33			54	6
보령시	67	49	3		15	
아산시	89	63	3		22	1
서산시	83	73	2		8	
논산시	85	53	1	1	27	3
계룡시	3	1			2	
당진시	70	39	2		28	1
금산군	71	51			19	1
부여군	69	41	6		21	1
서천군	64	52	2		10	
청양군	59	44	4		11	
홍성군	80	58	1		14	7
예산군	98	26	3		69	
태안군	55	38	6		10	1

4) 건축자산 후보군 목록 재검토

- 건축자산 후보군 목록의 정합성 제고 누락자료 최소화를 위해, 기 조사된 건축자산 후보군 목록에 대한 재검토 실시
- 재검토를 통해 전체적으로 당초 대비 55건이 추가 발굴 및 조정
  - 항공사진 분석과 더불어, 문헌자료 추가 조사, 등록문화재 검토를 실시하여 총 45건의 문헌자료 발굴 및 추가

- 항공사진 분석을 통해 기존 건축물의 유형분류 체계에 대한 조정을 통해, 건축물 9건, 공간환경 2건, 기반시설 2건이 늘어나고, 수상작은 3건이 축소됨
- 시군별로 살펴보면, 일부 시군에서 변화가 있는 것으로 분석됨
  - 7개 시군은 전체적으로 감소한 것으로 분석되고, 1개 지역은 비교적 큰 편으로 증가한 것으로 분석됨
  - 축소된 시군은 문화재 중복성 등이 가장 큰 원인이며, 늘어난 지역(논산시 강경읍)은, 누락되었던 문헌자료가 포함된 결과로 분석됨

[표 4-8] 건축자산 후보군 목록 재검토 결과

구분	당초	변경	조정	구분	당초	변경	조정
합계	17,396	17,451	55	당진시	853	851	-2
천안시	894	893	-1	금산군	1,598	1,598	
공주시	1,698	1,695	-3	부여군	1,133	1,123	-10
보령시	935	935		서천군	1,252	1,251	-1
아산시	1,218	1,216	-2	청양군	846	845	-1
서산시	1,399	1,399		홍성군	1,340	1,340	
논산시	1,771	1,846	75	예산군	1,371	1,371	
계룡시	121	121		태안군	967	967	

- 재검토를 통해 도출된 17,451건에 대한 항공사진 분석 결과 도출
  - 평균적으로 1,163.4건의 건축자산 후보군 목록을 보유한 것으로 분석됨

[표 4-9] 시군별 건축자산 후보군 목록 재검토 결과

구분	합계	건축물	공간환경	기반시설	문헌자료	수상작
합계	17,451	15,891	51	3	1,446	60
천안시	893	827	4		57	5
공주시	1,695	1,347			333	15
보령시	935	885	3		44	3
아산시	1,216	1,161	3		47	5
서산시	1,399	1,372	2		24	1
논산시	1,846	1,651	4	3	180	8
계룡시	121	112			9	
당진시	851	770	2		75	4
금산군	1,598	1,513			84	1
부여군	1,123	1,023	8		83	9
서천군	1,251	1,195	2		54	
청양군	845	788	4		52	1
홍성군	1,340	1,283	8		46	3
예산군	1,371	1,039	5		325	2
태안군	967	925	6		33	3

### 5) 재검토 결과를 반영한 항공사진 분석(3차)

- 항공사진 분석 결과(2차)에서 도출된 1,364건(추가 조사 필요 272건 포함) 중 608건이 제외된 756건이 도출됨

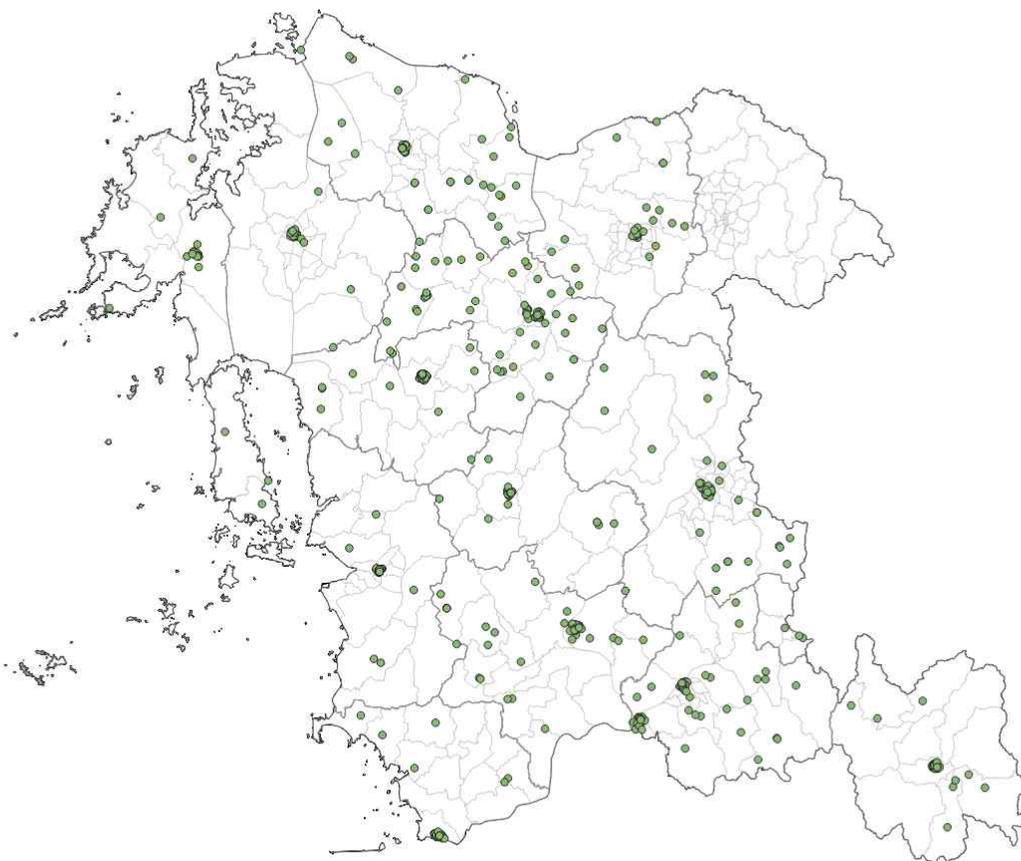
[표 4-10] 항공사진 분석 결과(3차) 종합

구분	합계	건축물	공간환경	기반시설	문헌자료	수상작
합계	756	346	29	3	357	21
천안시	60	17	3		35	5
공주시	88	27			55	6
보령시	36	20	1		15	
아산시	43	18	3		21	1
서산시	37	29	1		7	
논산시	84	30	4	3	42	5
계룡시	3	1			2	
당진시	52	19	2		30	1
금산군	49	39			9	1
부여군	53	16	5		31	1
서천군	44	32	2		10	
청양군	45	29	2		14	
홍성군	48	32	1		15	
예산군	82	18	2		62	
태안군	32	19	3		9	1

- 당초 17,451건에서 756건으로 축소·조정되는 과정을 살펴보면,
  - 주소 불일치로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 433건
  - 디자인(지붕, 입면) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 3,183건
  - 외벽(재료, 색채) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 11,727건
  - 철거 및 신축 등으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 1,353건이 제척됨

[표 4-11] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합

구분	합계	건축물	공간환경	기반시설	문헌자료	수상작
합계	17,452	15,891	51	3	1,447	60
주소 불일치	433	185			232	16
디자인(지붕, 입면) 변경	3,183	3,037			143	3
외벽(재료, 색채) 변경	11,727	11,178	18		519	12
철거 및 신축	1,353	1,145	4		196	8
로드뷰 확인	756	346	29	3	357	21



[그림 4-28] 항공사진 분석 결과(3차) 분포도

① 천안시

- 천안시는 건축자산 후보군 목록에 78건이 포함되는 것으로 분석됨
  - 주소 불일치로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 13건
  - 디자인(지붕, 입면) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 59건
  - 외벽(재료, 색채) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 693건
  - 철거 및 신축 등으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 68건이 제척됨

[표 4-12] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(천안시)

구분	합계	건축물	공간환경	기반시설	문헌자료	수상작
합계	911	827	4		57	5
주소 불일치	13	7			6	
디자인(지붕, 입면) 변경	59	58			1	
외벽(재료, 색채) 변경	693	678	1		14	
철거 및 신축	68	67			1	
로드뷰 확인	78	17	3		35	5

② 공주시

- 천안시는 건축자산 후보군 목록에 110건이 포함되는 것으로 분석됨
  - 주소 불일치로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 29건
  - 디자인(지붕, 입면) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 462건
  - 외벽(재료, 색채) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 949건
  - 철거 및 신축 등으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 168건이 제척됨

[표 4-13] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(공주시)

구분	합계	건축물	공간환경	기반시설	문헌자료	수상작
합계	1,718	1,347			333	15
주소 불일치	29	10			19	
디자인(지붕, 입면) 변경	462	364			95	3
외벽(재료, 색채) 변경	949	828			118	3
철거 및 신축	168	118			47	3
로드뷰 확인	110	27			54	6

③ 보령시

- 천안시는 건축자산 후보군 목록에 50건이 포함되는 것으로 분석됨
  - 주소 불일치로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 23건
  - 디자인(지붕, 입면) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 116건
  - 외벽(재료, 색채) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 690건
  - 철거 및 신축 등으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 70건이 제척됨

[표 4-14] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(보령시)

구분	합계	건축물	공간환경	기반시설	문헌자료	수상작
합계	949	885	3		44	3
주소 불일치	23	10			11	2
디자인(지붕, 입면) 변경	116	116				
외벽(재료, 색채) 변경	690	673	2		14	1
철거 및 신축	70	66			4	
로드뷰 확인	50	20	1		15	

④ 아산시

- 천안시는 건축자산 후보군 목록에 60건이 포함되는 것으로 분석됨
  - 주소 불일치로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 31건
  - 디자인(지붕, 입면) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 119건
  - 외벽(재료, 색채) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 968건
  - 철거 및 신축 등으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 55건이 제척됨

[표 4-15] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(아산시)

구분	합계	건축물	공간환경	기반시설	문헌자료	수상작
합계	1,233	1,161	3		47	5
주소 불일치	31	17			10	4
디자인(지붕, 입면) 변경	119	119				
외벽(재료, 색채) 변경	968	959			9	
철거 및 신축	55	48			7	
로드뷰 확인	60	18	3		21	1

⑤ 서산시

- 천안시는 건축자산 후보군 목록에 55건이 포함되는 것으로 분석됨
  - 주소 불일치로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 35건
  - 디자인(지붕, 입면) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 269건
  - 외벽(재료, 색채) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 971건
  - 철거 및 신축 등으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 87건이 제척됨

[표 4-16] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(서산시)

구분	합계	건축물	공간환경	기반시설	문헌자료	수상작
합계	1,417	1,372	2		24	1
주소 불일치	35	27			7	1
디자인(지붕, 입면) 변경	269	268			1	
외벽(재료, 색채) 변경	971	964	1		6	
철거 및 신축	87	84			3	
로드뷰 확인	55	29	1		7	

⑥ 논산시

- 천안시는 건축자산 후보군 목록에 120건이 포함되는 것으로 분석됨
  - 주소 불일치로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 83건
  - 디자인(지붕, 입면) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 276건
  - 외벽(재료, 색채) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 1,287건
  - 철거 및 신축 등으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 116건이 제척됨

[표 4-17] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(논산시)

구분	합계	건축물	공간환경	기반시설	문헌자료	수상작
합계	1,882	1,651	4	3	180	8
주소 불일치	83	38			44	1
디자인(지붕, 입면) 변경	276	275			1	
외벽(재료, 색채) 변경	1,287	1,213			74	
철거 및 신축	116	95			19	2
로드뷰 확인	120	30	4	3	42	5

⑦ 계룡시

- 천안시는 건축자산 후보군 목록에 4건이 포함되는 것으로 분석됨
  - 주소 불일치로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 1건
  - 디자인(지붕, 입면) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 32건
  - 외벽(재료, 색채) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 34건
  - 철거 및 신축 등으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 51건이 제척됨

[표 4-18] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(계룡시)

구분	합계	건축물	공간환경	기반시설	문헌자료	수상작
합계	122	112			9	
주소 불일치	1	1				
디자인(지붕, 입면) 변경	32	30			2	
외벽(재료, 색채) 변경	34	33			1	
철거 및 신축	51	47			4	
로드뷰 확인	4	1			2	

## ⑧ 당진시

- 천안시는 건축자산 후보군 목록에 64건이 포함되는 것으로 분석됨
  - 주소 불일치로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 29건
  - 디자인(지붕, 입면) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 134건
  - 외벽(재료, 색채) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 541건
  - 철거 및 신축 등으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 95건이 제척됨

[표 4-19] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(당진시)

구분	합계	건축물	공간환경	기반시설	문헌자료	수상작
합계	863	770	2		75	4
주소 불일치	29	17			10	2
디자인(지붕, 입면) 변경	134	132			2	
외벽(재료, 색채) 변경	541	527			14	
철거 및 신축	95	75			19	1
로드뷰 확인	64	19	2		30	1

## ⑨ 금산군

- 천안시는 건축자산 후보군 목록에 62건이 포함되는 것으로 분석됨
  - 주소 불일치로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 30건
  - 디자인(지붕, 입면) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 522건
  - 외벽(재료, 색채) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 863건
  - 철거 및 신축 등으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 134건이 제척됨

[표 4-20] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(금산군)

구분	합계	건축물	공간환경	기반시설	문헌자료	수상작
합계	1,611	1,513			84	1
주소 불일치	30	15			15	
디자인(지붕, 입면) 변경	522	516			6	
외벽(재료, 색채) 변경	863	818			45	
철거 및 신축	134	125			9	
로드뷰 확인	62	39			9	1

⑩ 부여군

- 천안시는 건축자산 후보군 목록에 109건이 포함되는 것으로 분석됨
  - 주소 불일치로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 27건
  - 디자인(지붕, 입면) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 111건
  - 외벽(재료, 색채) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 856건
  - 철거 및 신축 등으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 76건이 제척됨

[표 4-21] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(부여군)

구분	합계	건축물	공간환경	기반시설	문헌자료	수상작
합계	1,179	1,023	8		83	9
주소 불일치	27	7			18	2
디자인(지붕, 입면) 변경	111	111				
외벽(재료, 색채) 변경	856	833	1		17	5
철거 및 신축	76	56	2		17	1
로드뷰 확인	109	16	5		31	1

⑪ 서천군

- 천안시는 건축자산 후보군 목록에 55건이 포함되는 것으로 분석됨
  - 주소 불일치로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 19건
  - 디자인(지붕, 입면) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 289건
  - 외벽(재료, 색채) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 825건
  - 철거 및 신축 등으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 74건이 제척됨

[표 4-22] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(서천군)

구분	합계	건축물	공간환경	기반시설	문헌자료	수상작
합계	1,262	1,195	2		54	
주소 불일치	19	4			15	
디자인(지붕, 입면) 변경	289	287			2	
외벽(재료, 색채) 변경	825	809			16	
철거 및 신축	74	63			11	
로드뷰 확인	55	32	2		10	

⑫ 청양군

- 천안시는 건축자산 후보군 목록에 57건이 포함되는 것으로 분석됨
  - 주소 불일치로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 21건
  - 디자인(지붕, 입면) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 153건
  - 외벽(재료, 색채) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 583건
  - 철거 및 신축 등으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 43건이 제척됨

[표 4-23] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(청양군)

구분	합계	건축물	공간환경	기반시설	문헌자료	수상작
합계	857	788	4		52	1
주소 불일치	21	7			14	
디자인(지붕, 입면) 변경	153	153				
외벽(재료, 색채) 변경	583	559	2		21	1
철거 및 신축	43	40			3	
로드뷰 확인	57	29	2		14	

⑬ 홍성군

- 천안시는 건축자산 후보군 목록에 57건이 포함되는 것으로 분석됨
  - 주소 불일치로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 14건
  - 디자인(지붕, 입면) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 180건
  - 외벽(재료, 색채) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 962건
  - 철거 및 신축 등으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 136건이 제척됨

[표 4-24] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(홍성군)

구분	합계	건축물	공간환경	기반시설	문헌자료	수상작
합계	1,349	1,283	8		46	3
주소 불일치	14	7			6	1
디자인(지붕, 입면) 변경	180	177			3	
외벽(재료, 색채) 변경	962	936	7		17	2
철거 및 신축	136	131			5	
로드뷰 확인	57	32	1		15	

⑭ 예산군

- 천안시는 건축자산 후보군 목록에 102건이 포함되는 것으로 분석됨
  - 주소 불일치로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 61건
  - 디자인(지붕, 입면) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 271건
  - 외벽(재료, 색채) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 841건
  - 철거 및 신축 등으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 116건이 제척됨

[표 4-25] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(예산군)

구분	합계	건축물	공간환경	기반시설	문헌자료	수상작
합계	1,391	1,039	5		325	2
주소 불일치	61	13			47	1
디자인(지붕, 입면) 변경	271	241			30	
외벽(재료, 색채) 변경	841	697	1		143	
철거 및 신축	116	70	2		43	1
로드뷰 확인	102	18	2		62	

⑮ 태안군

- 천안시는 건축자산 후보군 목록에 40건이 포함되는 것으로 분석됨
  - 주소 불일치로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 17건
  - 디자인(지붕, 입면) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 190건
  - 외벽(재료, 색채) 변경으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 664건
  - 철거 및 신축 등으로 제외되는 건축자산 후보군 목록 총 64건이 제척됨

[표 4-26] 건축자산 후보군 목록 항공사진 분석 결과 종합(태안군)

구분	합계	건축물	공간환경	기반시설	문헌자료	수상작
합계	975	925	6		33	3
주소 불일치	17	5			10	2
디자인(지붕, 입면) 변경	190	190				
외벽(재료, 색채) 변경	664	651	3		10	
철거 및 신축	64	60			4	
로드뷰 확인	40	19	3		9	1

### 3. 건축자산 후보군 목록 가치판단 기준 설정

#### 1) 가치판단 기준 개요

##### ■ 국가 기준

- 4개 분야 12개 세부 항목을 제시하고 있음
  - 역사적가치(세부 2개), 경관적가치(세부 3개), 예술적가치(세부 3개), 사회·문화적가치(세부 4개)를 제시하고 있음
- 지역별 특성을 고려한 가치판단기준 선정 필요성을 제시하고 있음

[표 4-27] 국가 제시 건축자산 가치판단기준

구분	세부내용
역사적가치	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 역사적 사건·인물 등과 관련 있는 것 또는 역사발전의 증거가 되는 것</li> <li>▪ 용도와 외관이 우리나라의 시대적 변화를 보여주는 것</li> </ul>
경관적가치	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 개별 건축물의 심미적 가치뿐만 아니라 특정 범위 안에 모여 있는 건축물들이 고유의 아름다움을 간직한 것</li> <li>▪ 오래된 도시조직을 유지하여 독특한 경관을 이루는 것</li> <li>▪ 건축물과 공간환경 등이 주변과 어우러져 특색 있는 지역경관을 형성하는 것</li> </ul>
예술적가치	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축미 및 건축기술 등이 조성 당시의 건축적 특징을 대표하는 것</li> <li>▪ 건축적 디자인, 장식 또는 기능이 중요한 의미를 지닌 것</li> <li>▪ 저명한 설계자·기술자 등과 관련되었거나 공인된 시상 제도 등을 통하여 우수성을 인정받은 것</li> </ul>
사회문화적 가치	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 지역 주민의 자긍심을 높이고 주민 간 교류 활성화에 기여하는 것</li> <li>▪ 지역 특색을 반영하고 있어 해당 지역을 이해하는 데에 도움이 되는 것</li> <li>▪ 지역적 특수성을 갖추거나 집단의 기억을 되살려주어 지역문화 진흥에 도움이 되는 것</li> <li>▪ 가목부터 다목까지 사항 외에 보전, 활용을 통하여 지역에 경제적 효과를 증대시킬 수 있는 것</li> </ul>

##### ■ 타 광역자치단체 기준

- 세종특별자치시
  - 국가 기준을 준용하면서도, 일부 항목에 대한 조정을 도모하고 있음
  - 4개 분야 14개 세부 항목을 제시하고 있음
  - 역사적가치(세부 4개), 경관적가치(세부 2개), 예술적가치(세부 4개), 사회·문화

적가치(세부 4개)를 제시하고 있음

[표 4-28] 세종특별자치시 제시 건축자산 가치판단기준

구분	기준	내용
역사적가치	역사적 연관성	▪ 역사적으로 중요한 역할을 한 사건과 관련 있는 자산
		▪ 역사적으로 중요한 인물과 관련 있는 자산
	설립연도	▪ 건축물의 건립연도가 오래된 자산
	자산 희소성	▪ 현존하는 유사시설이 적어 보전가치가 높은 자산
	시대 상징성	▪ 당대의 시대적 특징을 보여주는 자산으로서의 가치가 높은 자산
경관적가치	경관 우수성	▪ 자산이 밀집되어 있어 경관적으로 우수하고, 연계활용이 가능한 집 한 자산
	지역적 경관 우수성	▪ 특색 있는 지역적 경관자산으로서의 역사성과 우수성을 가진 자산
예술적가치	건축적 선별성	▪ 특정한 건축 유형이나 기술, 의미 있는 평면계획 등 조성 당시의 건축사조를 대표하는 자산
	원형 보전성	▪ 자산의 외관, 구조 등 보전상태가 높은 자산
	미학적 우수성	▪ 건축물 외관의 미적 가치가 높은 자산
	인증된 예술적, 기술적 우수성	▪ 자산의 예술적, 기술적 가치가 대중적, 제도적으로 인정받은 자산
사회문화적 가치	감정적 가치 공유성	▪ 지역 주민에게 정신적, 정치적, 국가적, 문화적 감성을 일으키는 자산
	사회적 대표성	▪ 지역의 정체성(문화적 다양성, 개방성)과 상징성을 가진 자산
	지역적 특수성	▪ 당대 지역의 사회·문화적 특징을 보여주는 자산으로 사람들에게 널리 알려진 자산
	경제적 활용성	▪ 자산의 보전, 활용을 통한 경제적가치 및 교육적, 오락적가치 등의 긍정적 효과 정도

○ 제주특별자치도

- 국가 기준을 준용하면서도, 일부 항목에 대한 조정을 도모하고 있음
- 6개 분야 22개 세부 항목을 제시하고 있음
- 역사적가치(세부 4개), 경관적가치(세부 4개), 예술적가치(세부 4개), 사회문화적가치(세부 4개)를 제시하고 있음
- 국가 기준과 별도로, 지역적 특성을 부각하기 위하여 연대 및 희귀성(세부 3개), 온전성(세부 3개)를 포함하여 제시하고 있음

[표 4-29] 제주특별자치도 제시 건축자산 가치판단기준

구분	세부내용
역사적가치	▪ 건축물은 역사적 사건, 인물, 풍습 등과 관련이 있는가?
	▪ 용도나 양식에 있어 동시대의 건축물 중 희소성이 있는가?
	▪ 건축물의 용도와 공간구성 등이 당대의 생활문화와 시대상을 보여주고 있는가?
	▪ 건축물의 건립당시 원형이 잘 보존되어 있는가?
경관적가치	▪ 개별 건축물이 모여 있어 집단적 고유의 아름다움을 간직하고 있는가?
	▪ 건립당시 오래된 마을 또는 도시 조직의 모습을 엿볼 수 있는가?
	▪ 건축물과 공간 환경 등이 주변과 어우러져 특색 있는 자연경관을 형성하고 있는가?
	▪ 건축물과 공간 환경 등이 주변과 어우러져 특색 있는 인문경관을 형성하고 있는가?
예술적가치	▪ 건축물은 건축미 및 건축기술 등에 있어 당시 건축적구조적 특징을 대표하는가?
	▪ 건축물은 동시대의 건물 중 공간 구성 및 외형 등이 독창성을 가지고 있는가?
	▪ 저명한 설계자, 기술자 등과 관련 되었으나 공인된 시상제도 등을 통해 우수성을 인정받았는가?
	▪ 기존 건축물과 보수되어진 부분은 잘 어우러져 미적 가치를 가지고 있는가?
사회문화적 가치	▪ 지역 주민의 자긍심을 높이고 주민 간 교류 활성화와 지역문화 진흥에 기여하는가?
	▪ 지역 특색을 반영하여 해당 지역을 이해하는데에 도움이 되는가?
	▪ 건축물의 보전 및 활용을 통하여 지역에 경제적 효과를 증대시킬수 있는가?
	▪ 건축물은 보수 등을 거쳐 현재도 활용되어 생활 문화적 가치를 유지하고 있는가?
연대 및 희귀성	▪ 같은 양식의 보전정도
	▪ 공간 구성 및 외형에 독창성
	▪ 건축 설계자의 인지도
온전성	▪ 공간 구성 및 외형의 원형 유지여부
	▪ 건축물의 보수와 원형유지
	▪ 건축물의 사용여부

## ○ 경기도

- 국가 기준을 준용하면서도, 일부 항목에 대한 조정을 도모하고 있음
- 6개 분야 15개 세부 항목을 제시하고 있음
- 역사적가치(세부 2개), 경관적가치(세부 3개), 예술적가치(세부 3개), 사회문화적가치(세부 4개)를 제시하고 있음
- 국가 가이드라인과 별도로, 지역적 특성을 부각하기 위하여 원형유지가치(세부 2개), 희소성가치(세부 1개)를 포함하여 제시하고 있음

[표 4-30] 경기도 제시 건축자산 가치판단기준

구분	세부내용
역사적가치	<ul style="list-style-type: none"> <li>역사적 사건·인물 등과 관련 있는 것 또는 역사 발전의 증거가 되는 것</li> <li>용도와 외관이 우리나라의 시대적 변화를 보여주는 것</li> </ul>
경관적가치	<ul style="list-style-type: none"> <li>개별 건축물의 심미적 가치뿐만 아니라 특정범위 안에 모여있는 건축물들이 고유의 아름다움을 간직한 것</li> <li>오래된 도시조직을 유지하여 독특한 경관을 이루는 것</li> <li>건축물과 공간환경 등이 주변과 어우러져 특색 있는 지역경관을 형성하는 것</li> </ul>
예술적가치	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축미 및 건축기술 등이 조성 당시의 건축적 특징을 대표하는 것</li> <li>건축적 디자인, 장식 또는 기능이 중요한 의미를 지닌 것</li> <li>저명한 설계자·기술자 등과 관련되었거나 공인된 시상제도 등을 통하여 우수성을 인정받은 것</li> </ul>
사회문화적 가치	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역주민의 자긍심을 높이고 주민 간 교류 활성화에 기여하는 것</li> <li>지역특색을 반영하고 있어 해당지역을 이해하는 데에 도움이 되는 것</li> <li>지역적 특수성을 갖추거나 집단의 기억을 되살려주어 지역문화진흥에 도움이 되는 것</li> <li>가목부터 다목까지의 사항 외에 보전, 활용을 통하여 지역에 경제적효과를 증대시킬 수 있는 것</li> </ul>
원형유지 가치	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축자산이 원래의 형태와 자재, 공법(구법,기법) 등을 유지하여 공통사항인 역사전, 사회문화적 가치를 보전시켜 온 시간적 가치에 가중 평가</li> <li>우수건축자산은 등록문화재의 예비적 의미를 내재하므로, 문화재보호법의 기본원칙인 원형 유지는 중요한 가치</li> </ul>
희소성가치	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역에서 처음으로 시도되거나 사용된 자재, 기법, 형태, 공간구조 등에 가치 부여(건축물, 공간환경, 기반시설)</li> </ul>

○ 대전광역시

- 대전광역시는 국가에서 제시한 기준을 준용하여 활용함

[표 4-31] 대전광역시 제시 건축자산 가치판단기준

구분	세부내용
역사적가치	<ul style="list-style-type: none"> <li>역사적 사건·인물 등과 관련 있는 것 또는 역사발전의 증거가 되는 것</li> <li>용도와 외관이 우리나라의 시대적 변화를 보여주는 것</li> </ul>
경관적가치	<ul style="list-style-type: none"> <li>개별 건축물의 심미적 가치뿐만 아니라 특정 범위 안에 모여 있는 건축물들이 고유의 아름다움을 간직한 것</li> <li>오래된 도시조직을 유지하여 독특한 경관을 이루는 것</li> <li>건축물과 공간환경 등이 주변과 어우러져 특색 있는 지역경관을 형성하는 것</li> </ul>
예술적가치	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축미 및 건축기술 등이 조성 당시의 건축적 특징을 대표하는 것</li> <li>건축적 디자인, 장식 또는 기능이 중요한 의미를 지닌 것</li> <li>저명한 설계자·기술자 등과 관련되었거나 공인된 시상 제도 등을 통하여 우수성을 인정받은 것</li> </ul>
사회문화적 가치	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역 주민의 자긍심을 높이고 주민 간 교류 활성화에 기여하는 것</li> <li>지역 특색을 반영하고 있어 해당 지역을 이해하는 데에 도움이 되는 것</li> <li>지역적 특수성을 갖추거나 집단의 기억을 되살려주어 지역문화 진흥에 도움이 되는 것</li> <li>가목부터 다목까지 사항 외에 보전, 활용을 통하여 지역에 경제적 효과를 증대시킬 수 있는 것</li> </ul>

## 2) 충청남도 건축자산 가치판단 기준

### ■ 사례 종합

- 대부분 광역자치단체에서 국가 기준을 따르고 있음
  - 대전광역시와 같이 국가 기준을 완전히 따르는 지역도 있으나, 대부분 광역자치단체에서는 국가 기준에 대한 조정 및 변경을 시도하고 있음
- 일부 광역자치단체의 경우, 지역의 특성을 부각시키기 위한 추가 가치판단 기준을 설정하여 제시하고 있음
  - 별도 제시된 기준은 지역적 특성을 보이는데 효과적이지만, 국가 기준에서 제시된 기준이나 내용과 중복성이 있을 수 있다는 한계도 있음
- 내용적 중복성 등을 고려하여 가치판단 기준 사례를 종합하면 아래와 같음

[표 4-32] 건축자산 가치판단기준 사례 종합

구분	가치판단기준(안)	
역사적가치	역사적 연관성	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 역사적으로 중요한 사건과 관련 있는 자산</li> <li>▪ 역사적으로 중요한 인물과 관련 있는 자산</li> </ul>
	자산 희소성	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 용도나 양식이 동시대 건축물 중 희소성이 있는 자산</li> </ul>
경관적가치	경관적 상징성	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 랜드마크적 경관자원으로서의 우수성 및 상징성을 가진 자산</li> </ul>
	경관 차별성	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건립당시 오래된 마을 또는 도시 조직의 모습을 엿볼 수 있는가?</li> </ul>
	지역 연계성	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 자산이 밀집되어 있어 경관적으로 우수하고, 주변 지역과 연계활용이 가능한 자산</li> </ul>
예술적가치	건축적 대표성	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축미 및 건축기술 등에 있어 당시 건축적구조적 특징을 대표하고 있는 자산</li> </ul>
	원형 보전성	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건립당시 원형이 잘 보전되어 있는 자산</li> <li>▪ 보수 등을 통해 현재도 활용되어 생활문화적 가치를 유지하고 있는 자산</li> </ul>
	미학적 우수성	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 동시대의 건물 중 공간 구성 및 외형 등이 독창성을 가지고 있는 자산</li> </ul>
	인증된 예술적, 기술적 우수성	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 저명한 설계자, 기술자 등과 관련 있거나 공인된 시상제도 등을 통해 우수성을 인정받은 자산</li> </ul>
사회문화적 가치	감정적 가치 공유성	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 지역 주민에게 정신적, 정치적, 국가적, 문화적 감성을 일으키는 자산</li> </ul>
	사회적 대표성	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 지역의 정체성(문화적 다양성, 개방성)과 상징성을 가진 자산</li> </ul>
	지역적 특수성	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 당대 지역의 사회·문화적 특징을 보여주는 자산으로 사람들에게 널리 알려진 자산</li> </ul>
	경제적 활용성	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축물의 보전 및 활용을 통하여 지역에 경제적 효과를 증대시킬 수 있는 자산</li> </ul>

■ 자문의견

- 가치판단을 위한 세부기준에 대한 조정 필요
  - 국가 기준 등에서 제시하고 있는 가치판단 기준이 너무 많음
  - 중복성이 우려되는 가치판단 기준에 대한 조정 필요
- 가치판단 기준 간 형평성 고려 필요
  - 항목별 유사한 규모의 세부기준을 설정하여, 평가 시 형평성 고려 필요

■ 최종 선정 결과

- 사례조사를 통해 1차 정리된 내용에 대해, 전문가 자문 등을 통해 조정함
  - 건축자산에 대한 실제 현장조사를 병행하여, 제시된 가치판단 기준에 대한 활용성, 판단 가능성을 고려하여 최종적인 가치판단 기준을 설정함
- 충청남도 건축자산 가치판단 기준은 4개 항목 9개 세부기준으로 설정함
  - 역사적가치(세부 2개), 경관적가치(세부 2개), 예술적가치(세부 2개), 사회문화적가치(세부 3개)로 설정함
- 가치판단 기준은 가급적 5점 척도를 활용한 정량평가가 가능하도록 설정함

[표 4-33] 충청남도 건축자산 가치판단 기준

구분	가치판단기준	
역사적 가치	역사적 연관성	역사적으로 중요한 사건, 인물과 관련 있는 자산
	자산 희소성	용도나 양식이 동시대 건축물 중 희소성이 있는 자산
경관적 가치	경관적 상징성	경관자원으로서의 우수성과 특정 범위 내 건축물 및 상징성을 가진 자산
	경관 차별성	건립당시 오래된 마을 또는 도시 조직의 모습을 간직하고 있는 자산
예술적 가치	건축적 대표성	건축미 및 건축기술 등에 있어 당시 건축적구조적 특징을 대표하고 있는 자산
	인증된 예술적, 기술적 우수성	저명한 설계자, 기술자 등과 관련 있거나 공인된 시상제도 등을 통해 우수성을 인정받은 자산
사회문화적 가치	감정적 가치 공유성	지역 주민에게 정신적, 정치적, 국가적, 문화적 감성을 일으키는 자산
	지역적 특수성	당대 지역의 사회·문화적 특징을 보여주는 자산으로 사람들에게 널리 알려진 자산
	경제적 활용성	건축물의 보전 및 활용을 통하여 지역에 경제적 효과를 증대시킬 수 있는 자산

## 4. 건축자산 현장조사 및 가치판단

### 1) 건축자산 현장조사 및 가치판단 개요

#### ■ 예비 가치판단과 본 가치판단으로 구분하여 실시

- 항공사진 분석을 통해 도출된 건축자산 후보군 목록에 대해, 충청남도 가치판단 기준을 활용한 단계적 평가 실시
  - 예비 가치판단은 항공사진 분석을 통해 도출된 결과물에 대해, 건축자산 후보군 목록에 대한 사진 자료를 활용한 가치판단을 실시하여 평가결과를 도출함
  - 본 가치판단은 예비 가치판단을 통해 도출된 결과물에 대해, 현장조사를 활용한 가치판단을 실시하여 평가결과를 도출함
- 가치판단은 2019년 6월 7일부터 2019년 9월 4일까지 진행함
  - 2019. 6. 7                                   건축자산 현장조사 및 가치판단 위탁기관 계약
  - 2019. 6.14.~2019. 7.27   건축자산 예비 가치판단
  - 2019. 7.28.~2019. 9. 4   건축자산 현장조사 및 본 가치판단
  - 2019. 8. 1                                건축자산 본 가치판단 결과 활용 교차평가(1차)
  - 2019. 8.14                               건축자산 본 가치판단 결과 활용 교차평가(2차)
  - 2019. 8.17                               건축자산 본 가치판단 결과 활용 교차평가(3차)

#### ■ 본 가치판단을 위한 현장조사(2차) 실시

- 예비 가치판단을 통해 도출된 결과물에 대한 현장조사(2차) 실시
  - 개별 건축자산 후보군에 대한 전수조사 개념의 현장조사 실시
  - 현장조사는 국토교통부 가이드라인에서 제시하고 있는 조사표<sup>17)</sup>에서 제시하고 있는 내용을 기준으로 현장조사를 실시함
- 현장조사 전단계로 조사표에 제시된 내용을 세움터 자료 등을 통해 보완함

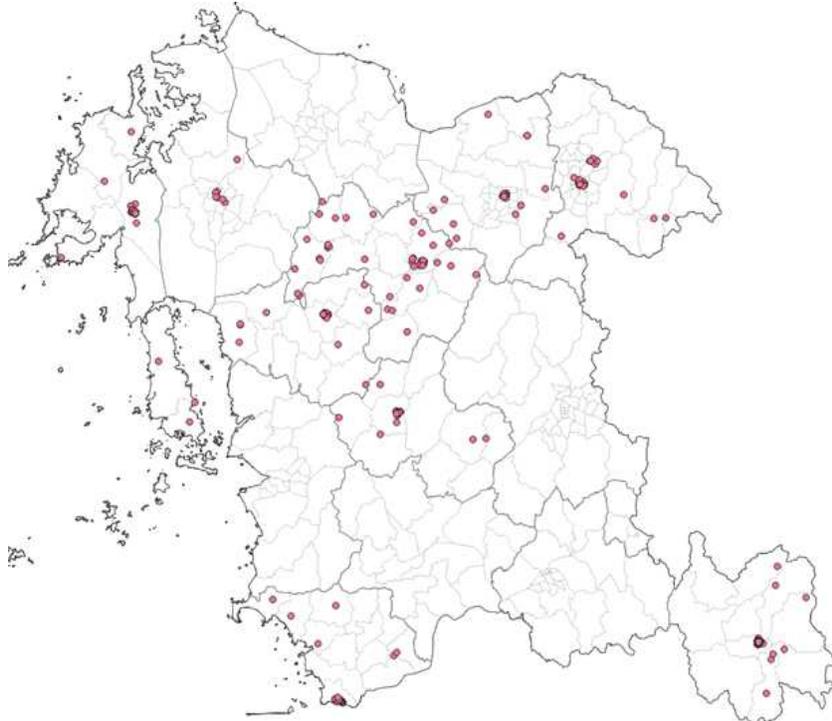
17) 법제처, 한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률 시행규칙, 건축자산 기초조사, 2019, <http://www.law.go.kr>

## 2) 예비 가치판단 결과

- 항공사진 분석을 통해 도출된 756건에 대한 예비 가치판단을 통해, 529건을 본 가치판단 대상으로 도출됨
  - 예비 가치판단에서 533건이 도출되었으나, 시·군 의견수렴 결과 4건이 제외됨

[표 4-34] 예비 가치판단 결과 도출된 건축자산 후보군 목록 종합

구분	합계	건축물	공간환경	기반시설	문헌자료	수상작
합계	529	201	27	3	277	21
천안시	53	11	3		34	5
공주시	65	17			42	6
보령시	24	9	1		14	
아산시	27	12	2		12	1
서산시	19	11	1		7	
논산시	54	14	4	3	28	5
계룡시	3	1			2	
당진시	33	10	1		21	1
금산군	30	20			9	1
부여군	41	8	5		27	1
서천군	34	22	2		10	
청양군	36	23	2		11	
홍성군	28	18	1		9	
예산군	53	9	2		42	
태안군	29	16	3		9	1



[그림 4-29] 예비 가치판단 결과 도출된 건축자산 후보군 목록 분포도

### 3) 본 가치판단 결과

#### ■ 현장조사에 기초한 본 가치판단 실시

- 전문가의 공동 현장조사 실시
  - 3인의 전문가와 3인의 지원인력 등 총 6인이 참여한 공동 현장조사 실시
  - 현장조사를 통해, 개별 건축자산 후보군 목록에 대한 평가 실시
- 현장조사 시 개별 건축자산에 대한 평가 및 의견 토론
  - 개별 건축자산 후보군에 대한 전문가별 평가 실시
  - 평가 결과에 대한 전문가별 현장 토론 실시

#### ■ 현장조사 결과에 대한 교차평가 실시

- 현장평가 결과물을 활용한 교차평가 실시
  - 현장평가 중간에 전문가가 모여 개별 평가 결과에 대한 토론과 검토를 위한 교차평가 회의 추진
- 총 3차례에 걸친 교차평가 회의 개최
  - 현장조사에 대한 결과물이 도출되기 시작한 시점에서 중간점검 수준의 교차평가 회의 개최
  - 교차평가 회의는 총 3차례(8월1일, 14일, 17일)에 걸쳐 추진함
- 3차례 교차평가를 통해, 개별 건축자산 후보군 목록에 대한 구체적인 검토와 평가 결과에 대한 부분적인 조정과정 추진
  - 개별 건축자산 후보군 목록에 대한 전문가별 평가기준이 상이할 수 있다는 점, 개별 건축자산 후보군 목록이 지닌 장점이나 문제점 등의 누락 방지 도모
  - 전문가별 평가 관점의 상이함을 인정하는 상태에서, 평가점수에 대한 의견을 개선하고 이에 대한 합일점을 도출함
- 현장조사 결과물 전체를 대상으로 추진하여, 최종적인 충청남도 건축자산 후보군을 도출하도록 함

## 5. 충청남도 건축자산 가치판단 결과 및 특성 분석

### 1) 현장조사 결과 종합

#### ■ 문화재 포함 건축자산 후보군 추가 제척

- 조사대상 건축자산 후보군 529건에 대한 현장조사를 통해, 주소 불일치 등으로 인한 문화재 포함 건축자산 후보군 추가 발굴 및 제외
- 추가 발굴된 문화재 포함 건축자산 후보군은 총 19개로 분석됨
  - 사군별로 살펴보면, 공주시 7개, 논산시 4개, 금산군 1개, 부여군 7개 등 총 19개로 분석됨
  - 이들은 현장조사를 실시하되, 향후 분석결과에서 제척하도록 함



[그림 4-30] 문화재 포함 제척 사례(예, 부여군 신동업 가옥터 / 등록문화재 제339호)

#### ■ 멸실 및 철거 등 건축자산 후보군 추가 제척

- 현장조사를 통해, 현재 멸실 및 철거된 것으로 파악되는 건축자산 후보군 추가 발굴 및 제외
  - 항공사진 분석에서는 존재하는 것으로 분석되었으나, 현장조사를 통해 현재 철거 중이거나 철거 예정인 사례가 다수 발견됨
- 건축물 등 전체가 철거 및 멸실된 경우도 있으나, 동일 필지 내 건축물 중 일부가 철거된 경우도 많이 분포하고 있음
  - 건축물관리대장 상에는 존재하지만 실제 대상지에서는 확인이 불가능한 건축

물이 다수 분포하고 있어, 이들은 철거 및 멸실된 것으로 제시하였음

○ 현장조사를 통해 발굴된 철거 및 멸실된 건축자산 후보군은 총 97개로 분석됨

[표 4-35] 철거 및 멸실된 건축자산 후보군 현황

합계	천안시	공주시	보령시	아산시	서산시	논산시	계룡시
97	32	27	3	2		4	
당진시	금산군	부여군	서천군	청양군	홍성군	예산군	태안군
1	2	6	1	8	2	7	2



[그림 4-31] 건축물 등 전체 철거 및 멸실(충청남도 서천군 장항읍 원수리 887-58)



[그림 4-32] 동일 필지 내 일부 철거 및 멸실(건축물대장과 현장 차이 / 충청남도 공주시 봉황동 218)

■ 사진 촬영 거부 및 확인 불가 건축자산 후보군 추가 제척

○ 현장조사를 통해, 사진 촬영 거부 및 확인이 어려운 건축자산 후보군 추가 발굴 및 제외

- 개인 사유 시설의 경우 주인의 동의 확보가 되지 못한 경우 사진 촬영이 거부되는 사례가 있음

- 일부 건축자산 후보군의 경우, 진입로 확보 등의 문제로 인해 확인 자체가 불

가하거나 어려운 경우도 있어 이를 제척함

- 현장조사를 통해 발굴된 사진촬영 거부 및 확인 불가 건축자산 후보군은 총 6개로 분석됨
  - 시·군별로 살펴보면, 공주시 1개, 논산시 4개, 청양군 1개 등 총 6개로 분석됨



[그림 4-33] 사진촬영 거부(시설 특성 고려 사진 촬영 불가 / 논산시 은진면 교촌리 346-4)

■ 407건이 건축자산 가치판단 대상에 포함됨

- 현장조사 결과 도출된, 제척사유(문화재 중복, 멸실 및 철거, 사진촬영 거부)에 포함된 122건 제척
- 최종 본 가치판단 대상으로 포함된 건축자산 후보군은 407건으로 분석됨

2) 건축자산 후보군 가치판단 결과 종합

■ 평가점수를 기준으로 건축자산 후보군 가치판단

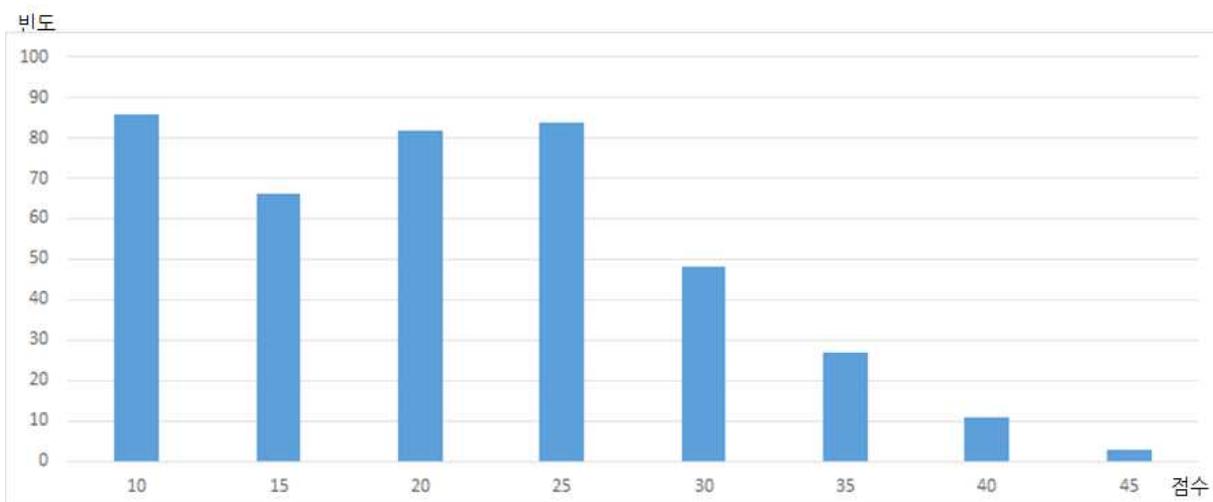
- 개별평가 및 교차평가를 통해 충남 건축자산 후보군에 대한 가치판단 종합
  - 가치판단은 총 45점 만점을 기준으로 하며, 가치판단 유형별 점수를 합산하여 분석하였음

■ 가치판단 점수 45점 만점 기준 23점 이상인 135개를 대상으로 함

- 45점 만점을 기준으로 중간점보다 약간 높은 23점 이상에 속하는 건축자산 후보

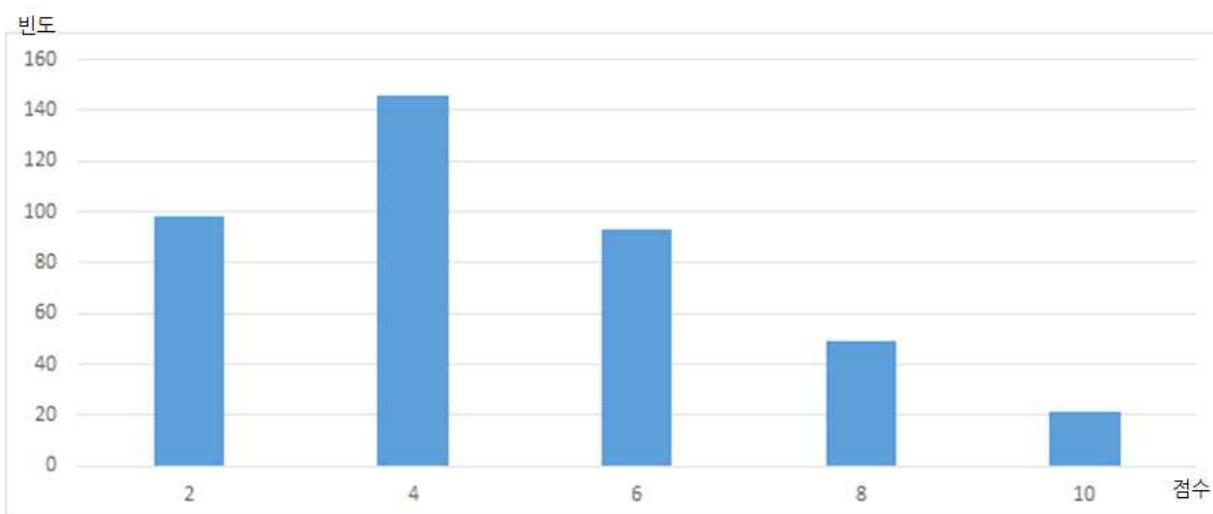
군 목록은 총 135개로 분석됨

- 전체적으로 살펴보면, 평균 25점대(21~25점) 이하에 포함된 건축자산 후보군 목록이 약 318개로 전체의 78.1%에 포함되고 있음
  - 23점 이하에 포함된 건축자산 후보군 목록은 총 272개로 전체의 66.8%를 차지하는 것으로 분석됨



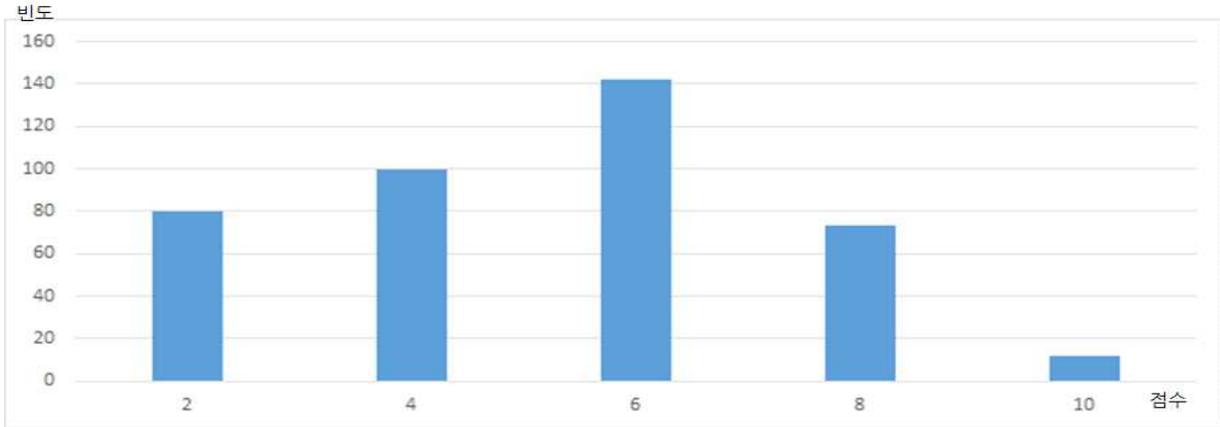
[그림 4-34] 건축자산 후보군 목록 가치판단 결과 종합

- 역사적 가치는 평균 4.15점으로 10점 만점 기준으로 볼 때 비교적 낮은 편임
- 평균 4점대(2.1점~4.0점) 비중이 전체의 35.9%로 가장 많고 10점대가 5.2%로 가장 적은 편임



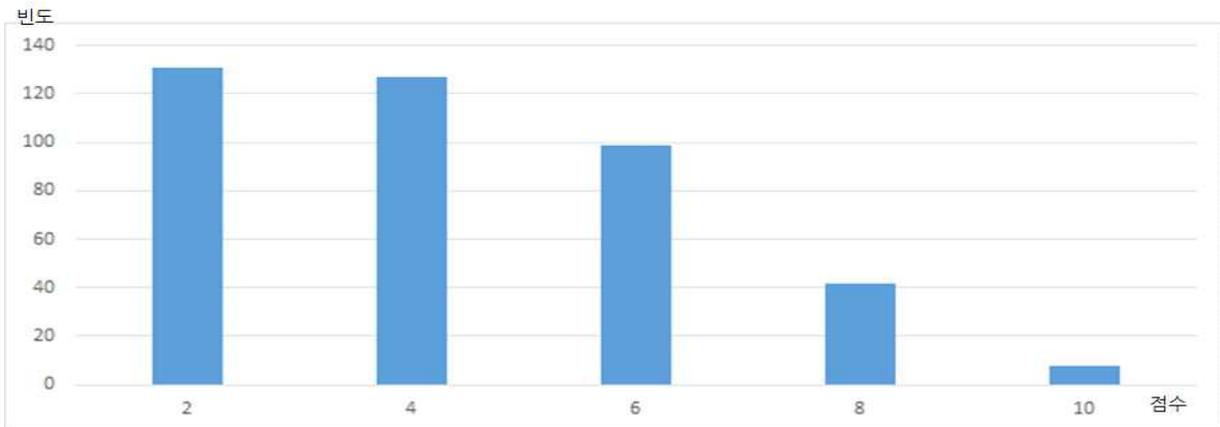
[그림 4-35] 건축자산 후보군 목록 역사적 가치판단 결과

- 경관적 가치는 평균 4.52점으로 10점 기준으로 볼 때 비교적 낮은 편임
- 평균 6점대(4.1점~6.0점) 비중이 전체의 34.9%로 가장 많고 10점대가 2.9%로 가장 낮은 편임



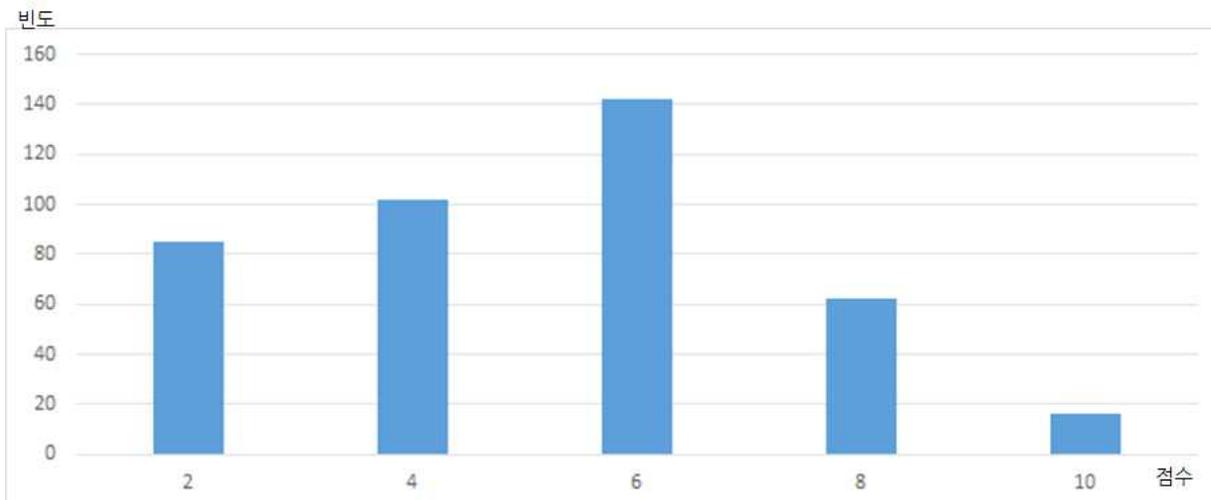
[그림 4-36] 건축자산 후보군 목록 경관적 가치판단 결과

- 예술적 가치는 평균 3.75점으로 10점 기준으로 볼 때 비교적 낮은 편임
- 평균 2~4점대(0~4.0) 비중이 전체의 63.4%로 가장 많고, 10점대가 2.0%로 가장 낮은 편임



[그림 4-37] 건축자산 후보군 목록 예술적 가치판단 결과

- 사회·문화적 가치는 평균 6.59점으로 10점 기준으로 볼 때 비교적 중간보다 약간 높은 편임
- 평균 6점대(4.1점~6.0점) 비중이 전체의 34.9%로 가장 많고, 10점대가 3.9%로 가장 낮은 편임



[그림 4-38] 건축자산 후보군 목록 사회문화적 가치판단 결과

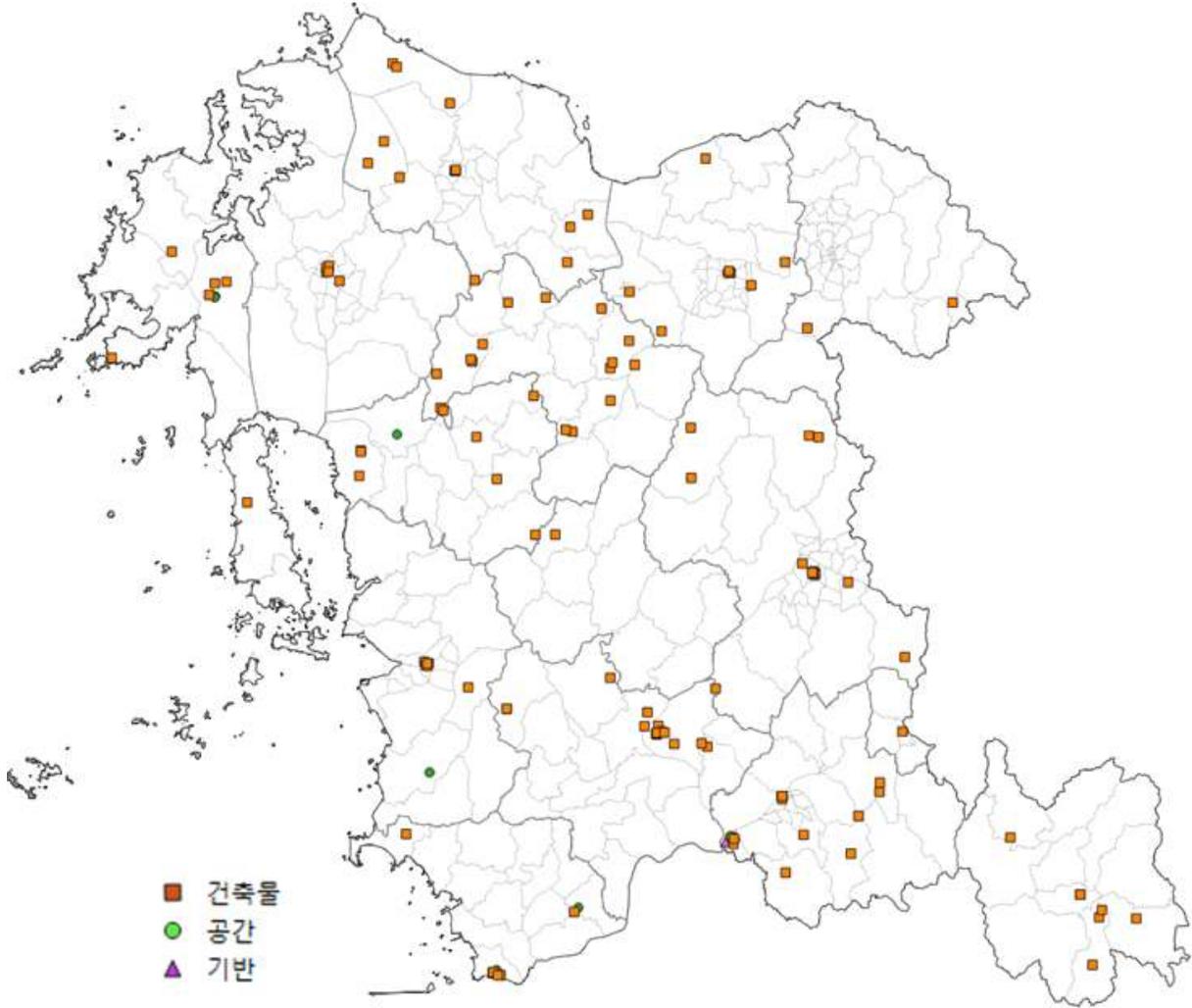
## 2) 유형별 건축자산 분포 특성

### ■ 시·군별 분포 현황

- 시·군별로 구분하면, 시·군 중 논산시, 예산군, 부여군, 당진시 순으로 많이 도출됨
  - 다만, 이는 분석범위가 한정되었다는 점에서 시·군별 전수조사 시에는 다른 결과가 나올 수 있음

[표 4-36] 충남 건축자산 시·군별 분포 현황

구분	합계		건축물		공간환경		기반시설	
합계	135	100.0%	124	91.9%	9	6.7%	2	1.5%
천안시	2	1.5%	2	1.5%				
공주시	13	9.6%	13	9.6%				
보령시	8	5.9%	7	5.2%	1	0.7%		
아산시	10	7.4%	9	6.7%	1	0.7%		
서산시	6	4.4%	6	4.4%				
논산시	17	12.6%	13	9.6%	2	1.5%	2	1.5%
계룡시	1	0.7%	1	0.7%				
당진시	14	10.4%	14	10.4%				
금산군	7	5.2%	7	5.2%				
부여군	15	11.1%	15	11.1%				
서천군	8	5.9%	6	4.4%	2	1.5%		
청양군	1	0.7%	1	0.7%				
홍성군	8	5.9%	7	5.2%	1	0.7%		
예산군	17	12.6%	17	12.6%				
태안군	8	5.9%	6	4.4%	2	1.5%		

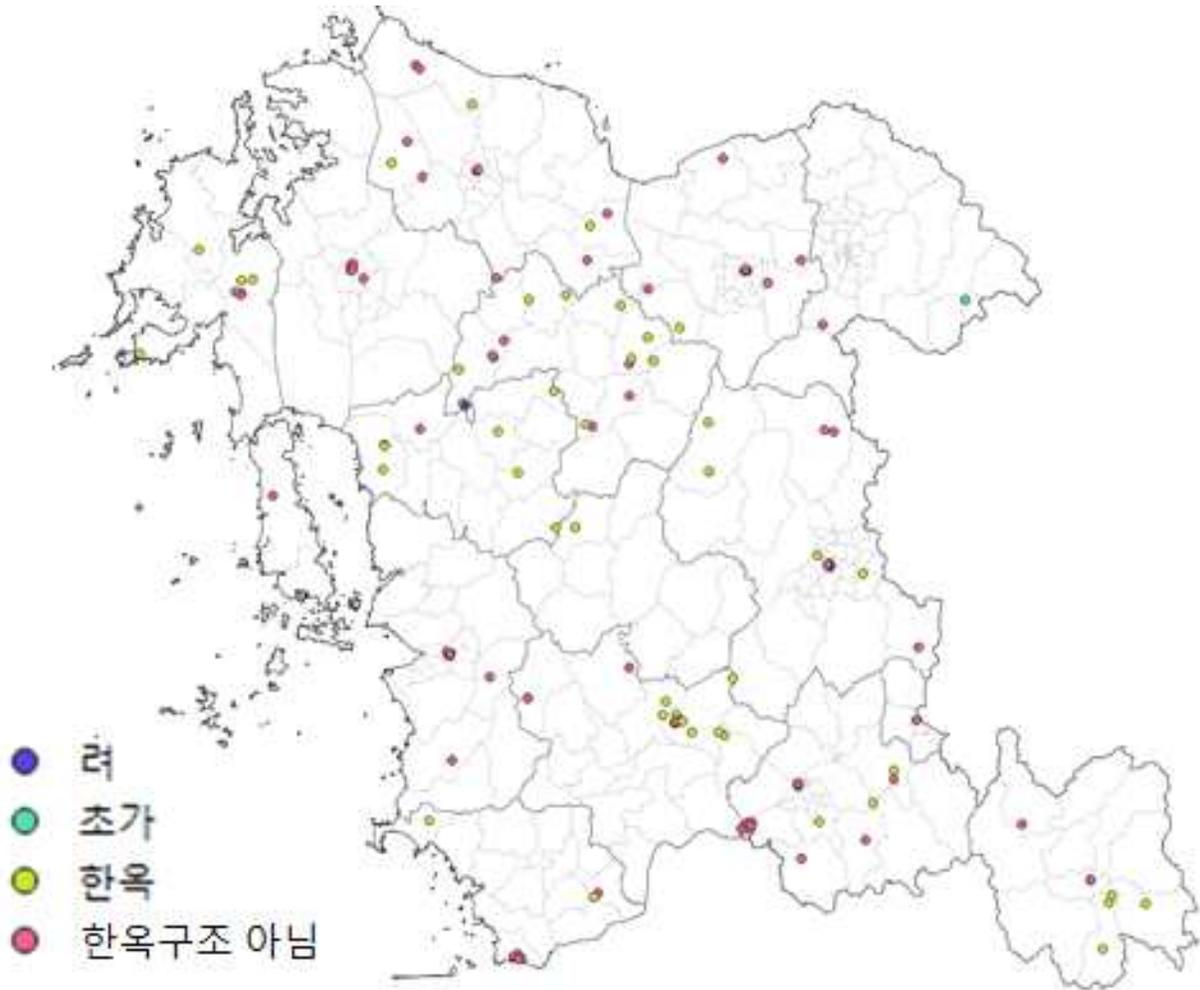


[그림 4-39] 충남 건축자산 시군별 분포도

- 충남 건축자산 중 한옥구조를 살펴보면, 한옥은 49건, 려 1건, 초가가 2건 등 총 52건(38.5%)이 분포하고 있음
- 한옥구조가 아닌 것은 83건으로 전체의 60.7%로 분석되고 있음

[표 4-37] 충남 건축자산 한옥구조별 분포 현황

구분	려	초가	한옥	한옥구조 아님	총합계
건축물	1	2	49	72	124
공간				9	9
기반				2	2
총합계	1	2	49	83	135

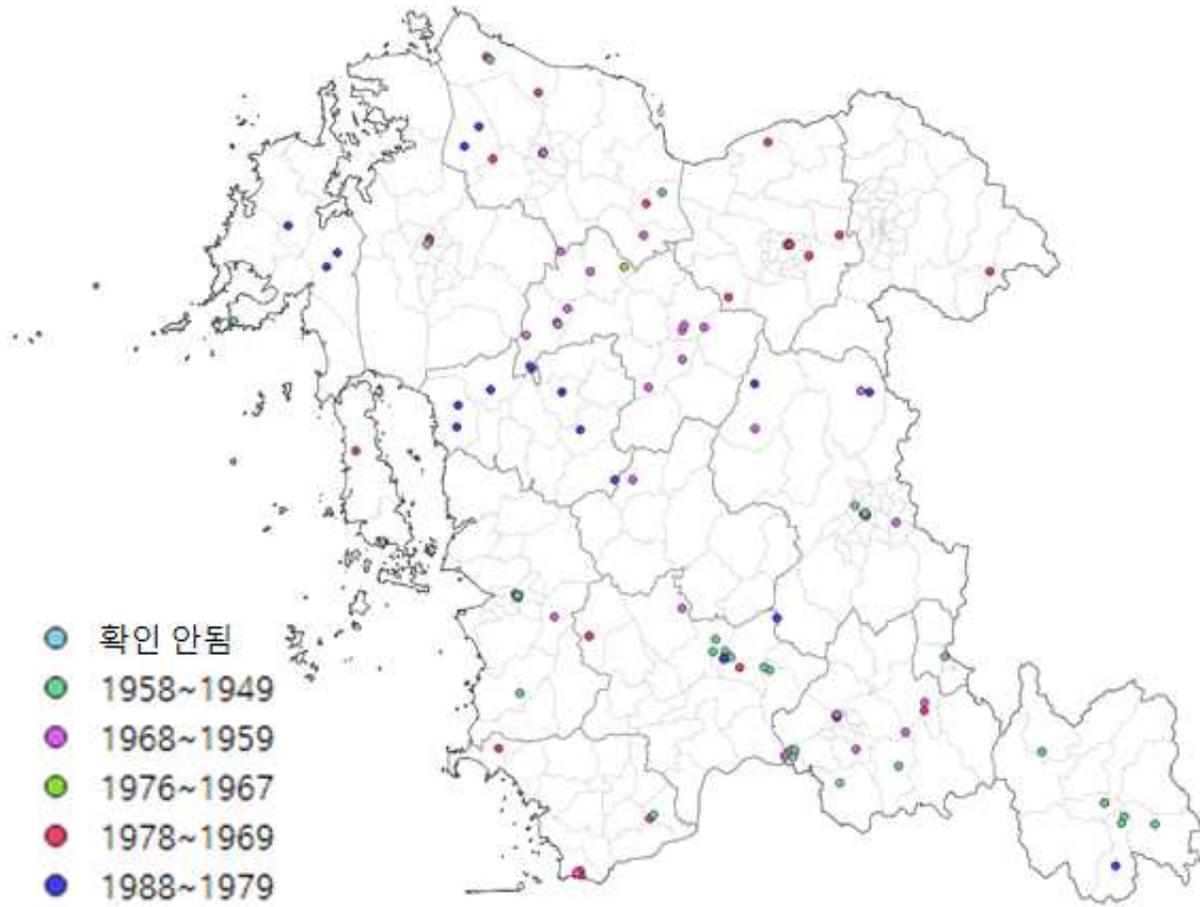


[그림 4-40] 충남 건축자산 한옥구조별 분포도

- 충남 건축자산을 시기별로 구분하며, 1959년 이전이 전체의 46.6%로 비교적 높은 비율을 보임
  - 다음으로는 1969년~1978년 사이가 30개(22.2%), 1979년~1988년이 26개(19.3%) 순으로 분석되고 있음
- 반면 1967년~1976년 사이는 1건(0.7%)에 불과한 것으로 분석됨

[표 4-38] 충남 건축자산 시기별 분포 현황

구분	1958~1949	1968~1959	1976~1967	1978~1969	1988~1979	확인 안됨	총합계
개수	30	33	1	30	26	15	135
비율	22.2%	24.4%	0.7%	22.2%	19.3%	11.1%	100.0%

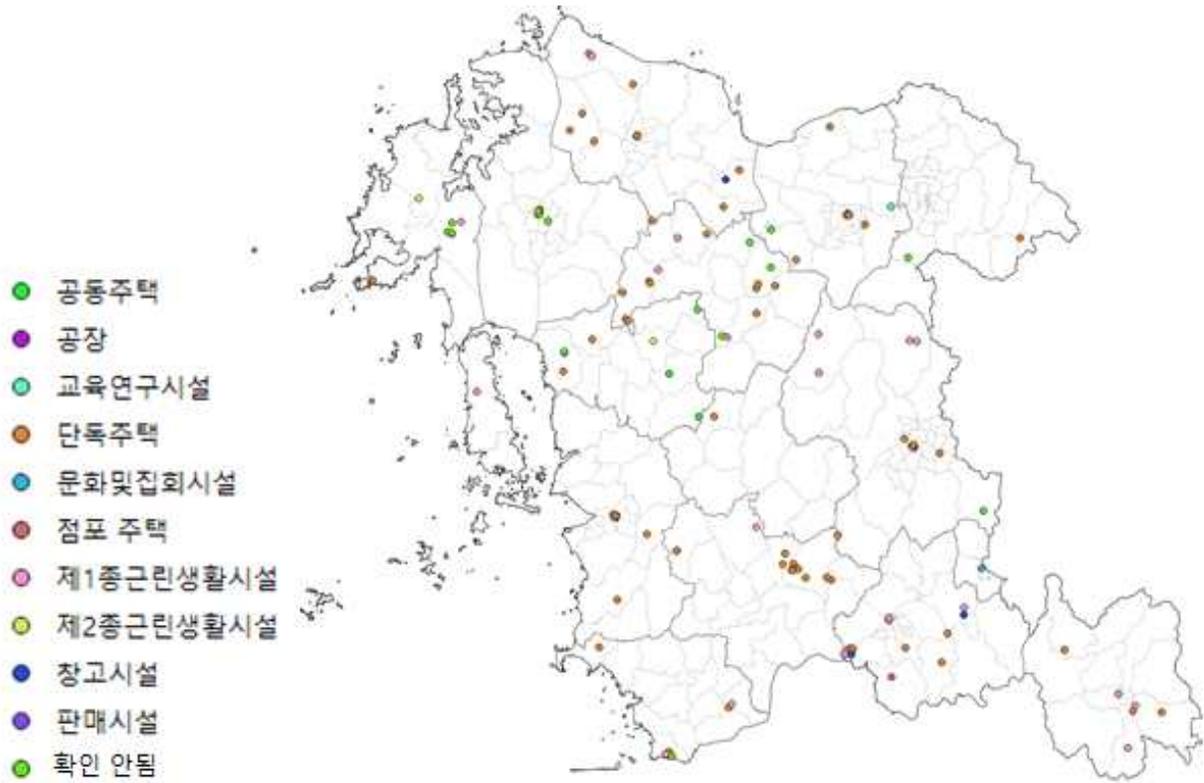


[그림 4-41] 충남 건축자산 시기별 분포도

- 충남 건축자산을 주용도별로 구분하며, 단독주택 용도가 79개로 전체의 58.5%를 차지하는 것으로 분석됨
  - 다음으로는 제1종근린생활시설이 25개(18.5%), 제2종근린생활시설이 5개(3.7%) 순으로 분석되고 있음
- 문헌자료 등을 기준으로 분석하여 주용도가 확인이 안 되는 건축자산이 총 15개(11.1%)로 분석되고 있음

[표 4-39] 충남 건축자산 주용도별 분포 현황

구분	공동주택	공장	교육연구시설	단독주택	문화및 집회 시설	점포주택	제1종 근린생활시설	제2종 근린생활시설	창고 시설	판매 시설	확인 안됨	총합계
개수	2	1	1	79	1	1	25	5	3	2	15	135
비율	1.5%	0.7%	0.7%	58.5%	0.7%	0.7%	18.5%	3.7%	2.2%	1.5%	11.1%	100.0%

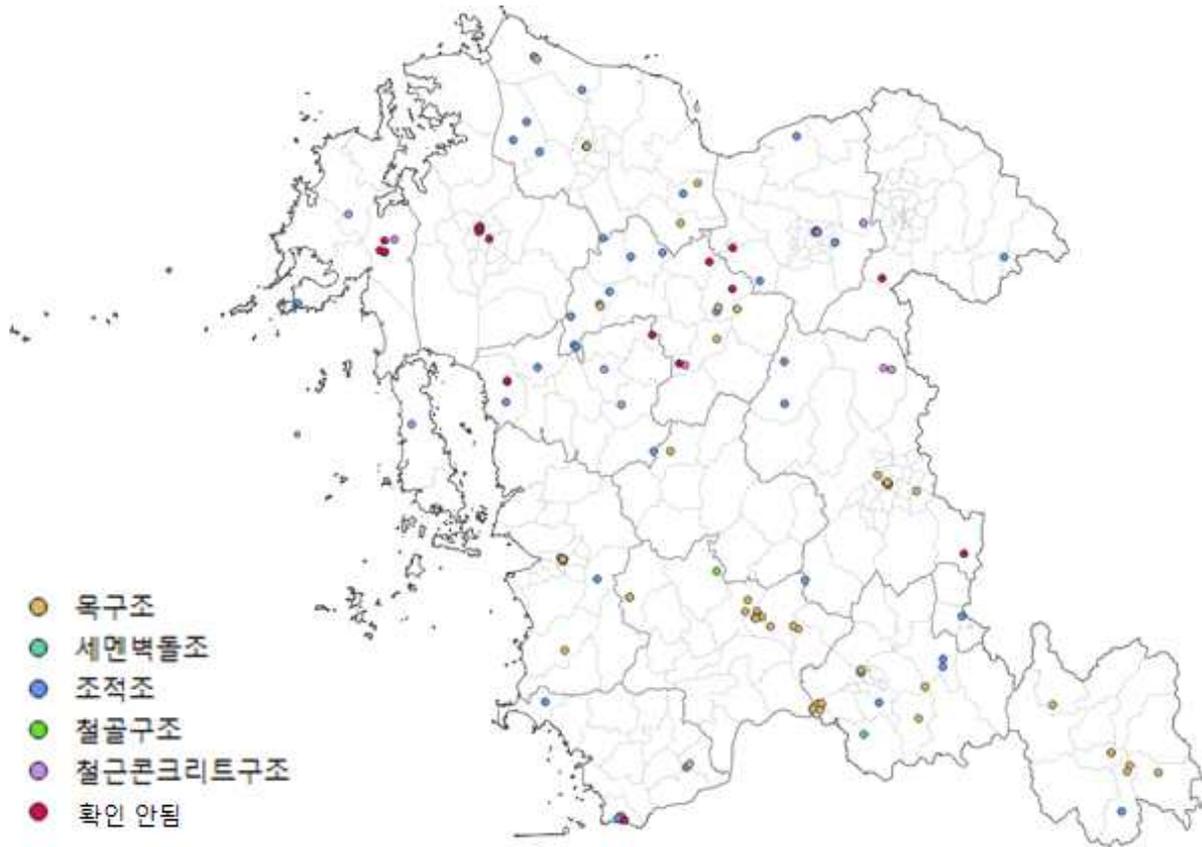


[그림 4-42] 충남 건축자산 주용도별 분포도

- 충남 건축자산을 주구조별로 구분하며, 조적조와 목구조가 102개로 전체의 75.5%를 차지하는 것으로 분석됨
  - 조적조가 55개(40.7%)로 가장 많으며 목구조도 47개(34.8%)로 매우 높은 비율을 보이고 있음
  - 다음으로는 철근콘크리트구조가 16개(11.9%), 확인 안됨이 15개(11.1%) 순으로 분석되고 있음
- 반면, 세멘벽돌조와 철골구조는 각각 1개(0.7%) 수준에 불과한 것으로 분석됨

[표 4-40] 충남 건축자산 주구조별 분포 현황

구분	목구조	세멘벽돌조	조적조	철골구조	철근콘크리트구조	확인 안됨	총합계
개수	47	1	55	1	16	15	135
비율	34.8%	0.7%	40.7%	0.7%	11.9%	11.1%	100.0%

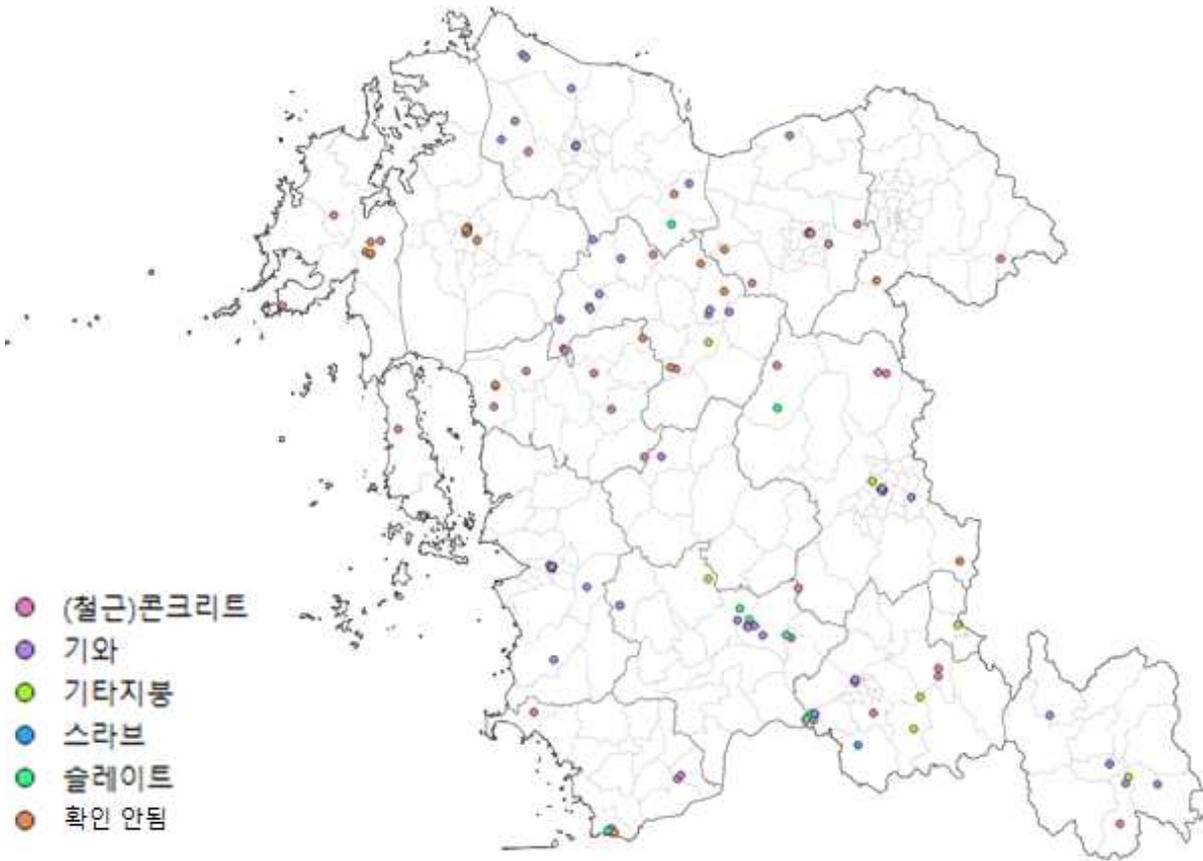


[그림 4-43] 충남 건축자산 주구조별 분포도

- 충남 건축자산을 지붕재료별로 구분하며, (철근)콘크리트 구조와 기와가 99개로 전체의 73.3%를 차지하는 것으로 분석됨
  - 기와가 52개(38.5%)로 가장 많으며 (철근)콘크리트 구조도 47개(34.8%)로 매우 높은 비율을 보이고 있음
  - 다음으로는 슬레이트가 12개(8.9%), 기타지붕이 8개(5.9%), 스라브가 1개(0.7%)로 분석되고 있음
- 문헌자료 등을 기준으로 분석하여 지붕재료가 확인이 안 되는 건축자산이 총 15개(11.1%)로 분석되고 있음

[표 4-41] 충남 건축자산 지붕재료별 분포 현황

구분	(철근)콘크리트	기와	기타지붕	스라브	슬레이트	확인 안됨	총합계
개수	47	52	8	1	12	15	135
비율	34.8%	38.5%	5.9%	0.7%	8.9%	11.1%	100.0%



[그림 4-44] 충남 건축자산 지붕재료별 분포도

# 05. 충청남도 건축자산 진흥 시행계획

1. 충청남도 건축자산 진흥 시행계획의 개요
2. 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 기본구상
3. 충청남도 건축자산 진흥 실천과제 및 세부 실행계획
4. 충청남도 건축자산 진흥구역 지정 방안





## 제5장 충청남도 건축자산 진흥 시행계획

### 1. 충청남도 건축자산 진흥 시행계획의 개요

#### 1) 충청남도 진흥 시행계획 수립의 배경

##### (1) 건축자산의 유지·관리에 대한 지속성 확보 어려움

###### ■ 여건변화로 인한 건축자산 멸실 및 훼손 우려 대두

###### ○ 재개발·재건축 등 도시화 과정 속에 건축자산 멸실 우려 확산

- 지역 전체의 도시화·현대화, 충남 서북부 중심의 산업화 등 개발 확산, 고속도로 등 교통체계 확충 및 인근 택지개발 등으로 건축자산 멸실 현상 발생 우려
- 사군 내 도심 확장으로 인한 신도심 건설, 구도심의 재개발·재건축 확산으로 인한 기존 건축자산 및 유희시설에 대한 멸실 위기 직면

###### ○ 건축자산 가치를 고려하지 못한 무분별한 개보수로 인한 건축자산 훼손 우려 확산

- 건축자산에 대한 개보수, 특히 지붕이나 입면에 대한 개보수가 무분별하게 이루어지고 있어, 건축자산의 가치와 특성을 훼손하는 현상이 발생하고 있음
- 더불어, 구조적 안전 개선이나 생활 편의를 위한 무분별한 구조물 부착 등으로 인한 건축자산의 가치와 특성을 훼손하는 현상이 확산되고 있음



출처 : 네이버, 네이버 지도, <https://map.naver.com>, 2019

[그림 5-1] 건축자산 멸실(철거 후 신축) 및 훼손(지붕개량) 사례

[표 5-1] 건축자산과 문화재의 차이

구분	내용
<p>건축자산과 문화재 개념</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축자산이란, 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 것으로 다음에 해당하는 것을 말함                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물</li> <li>- 「건축기본법」 제3조제2호에 따른 공간환경</li> <li>- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호의 기반시설</li> </ul> </li> <li>※ 문화재보호법에 따라 지정·등록된 문화재는 제외</li> <li>▪ 문화재 : 문화재보호법 제2조(정의)                     <ul style="list-style-type: none"> <li>① "문화재"란 인위적이거나 자연적으로 형성된 국가적·민족적 또는 세계적 유산으로서 역사적·예술적·학술적 또는 경관적 가치가 큰 다음 각 호의 것                             <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 유형문화재(건축물 등), 2. 무형문화재, 3. 기념물, 4. 민속문화재(가옥 등)</li> </ul> </li> <li>② 이 법에서 "지정문화재"란 다음 각 호의 것                             <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 국가지정문화재</li> <li>2. 시·도지정문화재</li> <li>3. 문화재자료</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>▪ 문화재 : 제70조(시도지정문화재의 지정 및 시도등록문화재의 등록)                     <ul style="list-style-type: none"> <li>① 시·도지사는 그 관할구역에 있는 문화재로서 국가지정문화재로 지정되지 아니한 문화재 중 보전가치가 있다고 인정되는 것을 시·도지정문화재로 지정할 수 있다.</li> <li>② 시·도지사는 제1항에 따라 지정되지 아니한 문화재 중 향토문화보전상 필요하다고 인정하는 것을 문화재자료로 지정할 수 있다.</li> <li>③ 시·도지사는 그 관할구역에 있는 문화재로서 지정문화재로 지정되지 아니하거나 국가등록문화재로 등록되지 아니한 유형문화재, 기념물(제2조제1항제3호 나목 및 다목은 제외한다) 및 민속문화재 중에서 보전과 활용을 위한 조치가 필요한 것을 시·도등록문화재로 등록할 수 있다.</li> </ul> </li> </ul>
<p>건축자산과 문화재 평가</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 평가기준                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 문화재 : 문화적 소산으로서 역사적·예술적 또는 학술적 가치가 큰 것(문화재보호법 제2조 제1항)</li> <li>- 건축자산 : 문화재적 가치의 실제적 운용을 통해 경제적 가치 창출을 기대할 수 있는 부동산 등</li> </ul> </li> </ul>

출처 : 국토교통부, 제1차 건축자산 진흥 기본계획 수립 관련 연구, p.3, 2016  
 법제처, 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률, <http://www.law.go.kr>, 2019  
 법제처, 문화재 보호법, <http://www.law.go.kr>, 2019

## ■ 건축자산에 대한 유지·관리 어려움

### ○ 인적 관리 기반 약화로 인한 유지·관리 미흡

- 2017년 기준 충청남도의 고령인구 비율<sup>18)</sup>은 17.1%로 전국 평균 14.2%에 비해 높은 수준으로 분석되고 있으며, 인구규모 역시 전국적인 인구감소 및 도시집중 현상으로 인해 줄어들고 일부 지역에 편중되는 현상이 발생하고 있음
- 고령인구 비율의 증가 및 전체 인구 감소는 결국 실 거주민의 감소 및 시설물에 대한 유지·관리 능력 저하와 밀접한 관련을 맺고 있음
- 노후화되어 개보수가 요구되는 건축자산에 대한 인적 관리 기반 약화로 인해, 현장조사 결과 많은 건축자산이 방치되거나 훼손되는 현상이 발생하고 있음

### ○ 건축자산에 대한 현황자료 구축 등 관리시스템 구축 미흡

- 건축자산은 입지한 시·군 혹은 지역을 대표하는 역사와 문화, 사회적 가치를 지닌 소중한 공유자산임
- 이러한 중요성을 지닌 건축자산에 대해, 현재의 위치나 지역별 개소 수, 현재 상황 등에 대한 현황자료가 거의 전무한 실정임
- 특히, 건축자산에 포함되는지 여부조차 조사가 이루어지지 못하고 있어, 건축자산에 대한 체계적인 관리나 활용은 접근할 수도 없는 실정임

## (2) 도시·건축 패러다임 변화로 인한 건축자산 활용성 증대

### ■ 건축자산 가치 인식 제고 및 활용 확산

#### ○ 건축자산의 역사문화적 가치에 대한 인식 확산

- 건축자산 등 유희시설을 단순히 노후된 시설로 인식하기 보다는, 지역의 역사·문화를 대표하는 공유자산이라는 인식이 확산되고 있음
- 특히 도시재생 뉴딜사업 등과 연계하여, 건축자산 등 유희시설에 새로운 기능과 역할을 부여하여 현대적으로 재생하는 활동이 늘어나고 있음
- 이를 통해 건축자산의 보전 및 재활용에 대한 필요성에 대한 인식이나 요구가 점차 확산되어 가고 있음

18) 국토교통부, 충남 연계협력형 지역계획 수립 연구, p.20, 2018



■ 건축자산 진흥 및 보전에 대한 법적 근거 마련

- 중앙정부 관련법<sup>19)</sup>에 근거한 건축자산 진흥 및 보전에 대한 지원방안 규정
  - “한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률”을 통해, 건축자산 진흥을 위한 보전·활용에 대한 국가 및 지방자치단체의 책무(제3조)를 제시하여, 건축자산 및 건축문화 진흥을 위한 시책 수립 및 그에 따른 행정적·재정적 지원방안 마련을 명시하고 있음
  - 더불어, 동법 제4조(건축자산 진흥 기본계획의 수립 등), 제5조(건축자산 진흥 시행계획의 수립 등)를 통해 건축자산 진흥 기본계획 및 시행계획 수립에 대한 방안을 제시함으로써, 건축자산 진흥을 위한 기본방향과 연차별 추진방향 등을 명시하고 있음

[표 5-2] 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 상 내용

구분	내용
제3조(국가 및 지방자치단체의 책무)	① 국가 및 지방자치단체는 건축자산 및 건축문화의 진흥을 위한 시책을 수립하고, 그 추진에 필요한 행정적·재정적 지원방안 등을 마련하여야 한다.
제4조(건축자산 진흥 기본계획의 수립 등)	① 국토교통부장관은 건축자산의 진흥을 위하여 5년마다 건축자산 진흥 기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 수립·시행하여야 한다.
제5조(건축자산 진흥 시행계획의 수립 등)	① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 기본계획에 따라 5년마다 건축자산 진흥 시행계획(이하 "시행계획"이라 한다)을 수립·시행하여야 한다.

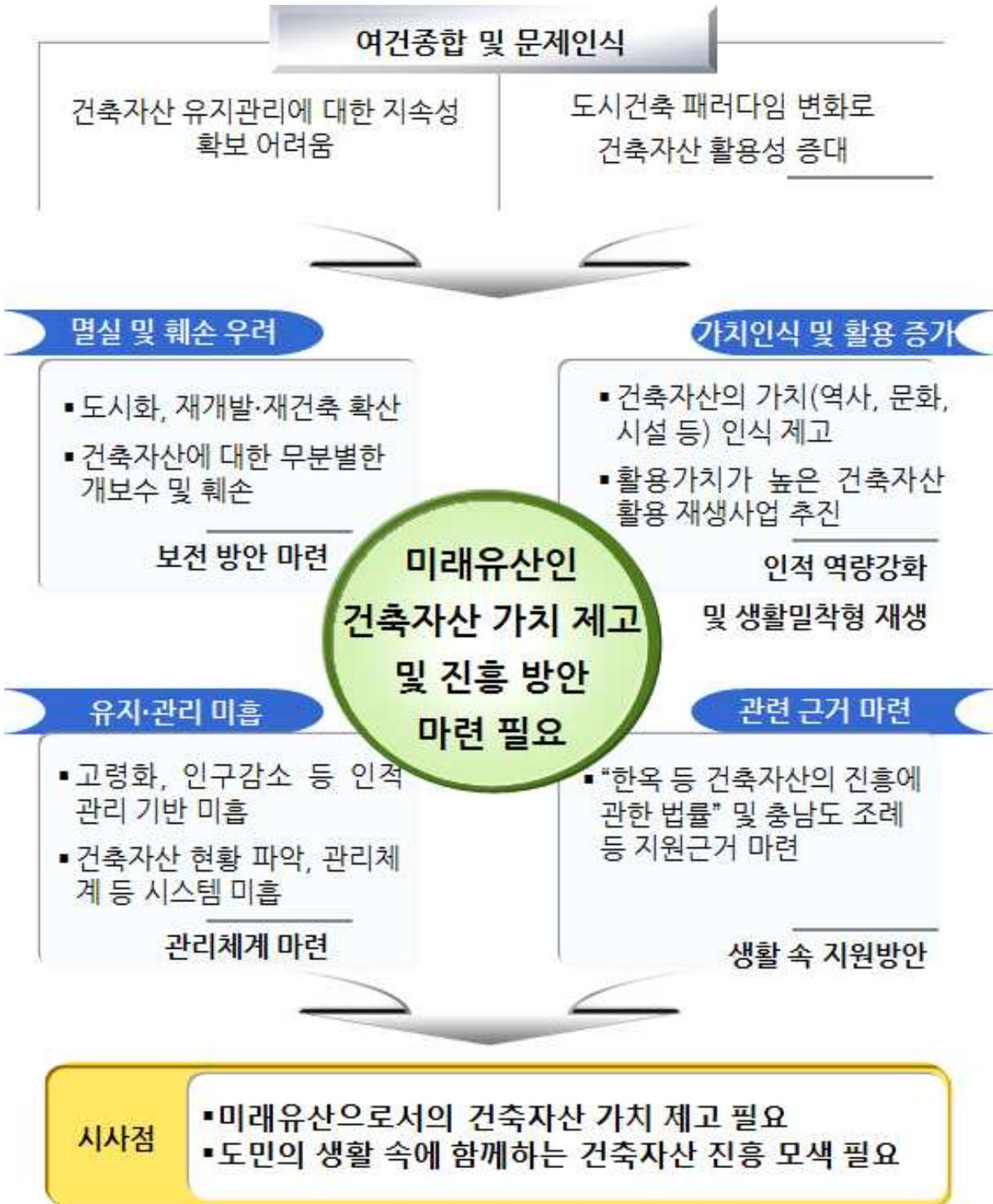
출처 : 법제처, 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률, <http://www.law.go.kr>, 2019

- 충청남도에서도 “충청남도 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례”에 근거하여, 충청남도 내 건축자산 진흥 및 보전에 대한 지원방안을 규정하고 있음
  - 건축자산 진흥시행계획의 변경, 우수건축자산 지원, 건축자산 진흥구역에 대한 특례적용계획서, 한옥 건축 및 한옥마을 조성의 지원 등 상위법에서 제시하고 있는 건축자산 보전 및 활용에 대한 내용을 제시하고 있음
  - 더불어, 한옥 건축 및 한옥마을 조성을 위한 지원 한도 및 지원시기 등을 제시함으로써, 향후 건축자산 진흥에 대한 구체적인 방안을 제시하고 있음
- 관련 법·제도에 근거하여, 건축자산 진흥에 대한 체계적인 지원방안 마련
  - 건축자산에 대한 기초조사, 건축자산 보전 및 활용 등 진흥을 위한 기본방향,

19) 법제처, 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률, 2019, <http://www.law.go.kr>, 한옥 등 건축자산 보전·활용을 위한 책무와 지원방안을 명시하고 있음

추진전략, 인적자원 양성 및 역량강화, 홍보·마케팅 등 지원 관련 전략과 과제를 제시하고 있음

- 더불어, 건축자산 진흥과 관련하여 제시된 사업들에 대한 재원 규모 및 확보에 대한 필요성을 제시하도록 하고 있음



[그림 5-4] 충청남도 건축자산 여건종합 및 시사점

## 2) 충청남도 진흥 시행계획 수립의 목적

### ■ 충청남도 건축자산 진흥을 위한 발전방향 마련

- 현재, 관련법에 근거하여 건축자산 진흥을 위한 국가 차원의 추진방향 제시
  - “한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률”에 근거하여, 국토교통부에서 “제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)”을 수립하여 제시하고 있음
- 국가 정책 방향을 고려하여, 충청남도 건축자산 진흥을 위한 추진방향 제시 및 실천과제를 제시함
  - 건축자산 정의 및 범위, 건축자산 진흥 목표, 건축자산 보전·활용 실천과제, 건축자산에 대한 인식 개선 방안 등 충청남도 내 건축자산의 체계적인 보전 및 활용을 통한 진흥 전략 수립

[표 5-3] 건축자산 진흥 6개 실천과제 및 세부사업

구분	세부사업	사업내용
[실천과제 1] 건축자산 총조사 지원	1-1. 건축자산 기초통계 및 관리기반 구축	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축자산 조사 실시 지원</li> <li>▪ 건축자산 기초통계 통합 관리시스템 구축</li> <li>▪ 건축자산 관리 강화</li> </ul>
	1-2. 건축자산 기록화	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축자산 기록화 프로그램 및 기준 마련</li> <li>▪ 철거위기 건축자산 기록화 사업</li> </ul>
[실천과제 2] 건축자산 기초연구	2-1. 건축자산 가치기반 인문학 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축자산 용어 정리 및 개념 정리 사업</li> <li>▪ 건축자산 유형 및 가치 특성 연구</li> <li>▪ 건축자산 인문학 연구기반 모색</li> </ul>
	2-2. 지원 및 활용 다각화 정책 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축자산 관련 산업 동향 분석</li> <li>▪ 우수건축자산 등록 유도를 위한 재정지원 다각화 방안 연구</li> <li>▪ 우수건축자산 보조금 합리화 기준 수립 연구</li> <li>▪ 우수건축자산 활용 사례 분석 및 활성화 방안 연구</li> </ul>
[실천과제 3] 국민공감 확산	3-1. 우수건축자산 활용 콘텐츠 개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 우수건축자산 MAP 발간</li> <li>▪ 우수건축자산 우수사례집 및 외국어 안내서 발간</li> <li>▪ 우수도시 선정 및 우수사례 시상 지원</li> <li>▪ 건축자산 활용 공모전 개최</li> </ul>
	3-2. 주민 주도형 등 맞춤형 교육활동 장려	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 주민주도형 건축자산 교육프로그램 개발</li> <li>▪ 건축자산 및 진흥정책에 관한 공무원 교육프로그램 개발</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 업계 종사자 전문가 교육 기획</li> </ul>
	3-3. 국립 도시건축박물관 연계사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 국립 도시건축박물관 전시계획 수립 지원</li> </ul>
[실천과제 4] 한옥 조성 확대	4-1. 특화형 한옥마을 조성	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 개발제한구역 활용 한옥마을 조성</li> <li>▪ 문화재 주변구역의 한옥마을 조성방안 마련</li> <li>▪ 한옥마을 선도사업</li> </ul>
	4-2. 한옥 공공건축물 보급 활성화	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 다양한 용도의 한옥 공공건축물 지원</li> <li>▪ 주민 공동이용시설 한옥 활성화를 위한 제도개선</li> <li>▪ 한옥 공공건축물 유지관리를 위한 기반구축</li> </ul>
	4-3. 한옥 건축비용 및 자산가치 평가 합리화	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 한옥건축비 기준 개발</li> <li>▪ 한옥 감정평가 개선</li> </ul>
[실천과제 5] 기술개발 및 산업육성	5-1. 건축자산 보전·활용 기술개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 우수건축자산 관련 기술기준 마련</li> <li>▪ 우수건축자산 관련 리노베이션 권고기준 고시</li> <li>▪ 건축자산 수리를 위한 재료 및 시공지침서 발간</li> <li>▪ 리모델링 환경 조성을 위한 신제품 및 신공법 개발</li> <li>▪ 건축자산 방재 및 안전관리기술 개발 및 보급</li> <li>▪ 민간의 건축자산 보전·수리공법 개발 유도</li> </ul>
	5-2. 전통 기술의 계승 및 현대화	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 구들 등 전통기술 현대화</li> <li>▪ 대공간·다층형 한옥 기술개발</li> <li>▪ 한옥 성능 기준 마련</li> </ul>
	5-3. 산업화 기반 조성	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 지역별 클러스터 조성 추진</li> <li>▪ 지역 맞춤형 전문인력양성</li> <li>▪ 한옥 전문인력 교육 인증방안 수립</li> </ul>
[실천과제 6] 건축자산 활용 선도	6-1. 공공 우수건축자산 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 공공소유 우수건축자산 등록 추진</li> <li>▪ 공공 우수건축자산 증 개축 지원사업 추진</li> <li>▪ 공적활용 사업모델 구축</li> <li>▪ 민관협력 리노베이션 사업모델 구축</li> </ul>
	6-2. 건축자산 진흥구역 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축자산 진흥구역 시범사업 추진</li> <li>▪ 건축자산 진흥구역 가치증진 지원사업 추진</li> <li>▪ 건축자산 관리지원센터 운영</li> </ul>
	6-3. 관련 사업과 연계한 건축자산 진흥	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 도시재생사업과 연계한 건축자산 진흥</li> <li>▪ 역사문화환경 및 고도(古都)와 연계한 건축자산 진흥</li> </ul>

출처 : 국토교통부, 제1차 건축자산 진흥 기본계획 수립 관련 연구, p.37~61, 2015

■ 국가 정책 등과의 연계성을 고려한 충남 건축자산 진흥 과제 도출

- 충청남도 건축자산에 대한 실태조사를 통해, 지역 내 건축자산이 갖고 있는 발전 잠재력과 문제점 등을 도출함
- 국가 정책 및 타 광역자치단체 추진 사례 등을 고려한 충청남도 건축자산 진흥시행계획을 수립함
  - 국가에서 제시하고 있는 6대 실천과제를 기준으로 충청남도에서 추진 가능한 사업을 비교하여 도출함
  - 타 광역자치단체에서 추진하고 있는 진흥시행계획 상 세부 실천과제를 검토하고 충청남도 건축자산 기초조사 결과를 고려한 추진가능한 사업을 도출함

[표 5-4] 타 광역자치단체 비교 충남 건축자산 진흥시행계획 수립 내용

구분		대전시	세종시	경기도	충청남도
실천과제1] 건축자산 총조사 지원	건축자산 기초 통계 및 관리 기반 구축	건축자산 조사 실시 지원	○	○	○
		기초통계 통합 관리 시스템 구축	○	○	○
		건축자산 관리 강화			○
	건축자산 기록화	기록화 프로그램	○		○
		철거위기 건축자산 기록화사업			○
실천과제2] 건축자산 기초연구	건축자산 가치 발굴 연구	건축자산 인문학 기반 모색	○		○
	지원 및 활용 다각화 정책 연구	우수 건축자산 등록 지원	○		
		우수건축자산 활용 활성화 방안	○		○
실천과제3] 국민공감 확산	우수건축자산 활용 다양한 콘텐츠 개발	우수건축자산 MAP발간		○	○
		주민주도형 건축자산 교육	○	○	○
	참여형 교육 실시	건축자산 담당 공무원 교육	○	○	○
		업계 종사자 전문가 교육	○	○	○
국립 도시건축박물관과 연계	국립도시건축박물관 전시계획 수립 지원			○	
실천과제4] 한옥 조성 확대	특화형 한옥마을 조성	한옥마을 선도사업		○	
	한옥 건축물 보급 활성화	다양한 용도의 한옥 건축물 지원	○		○
		주민 공동이용시설 한옥 활성화 기반 구축	○		○
실천과제5] 기술개발 및 산업육성	산업화 기반 조성	지역 맞춤형 전문인력 양성	○	○	
실천과제6] 건축자산 활용 선도	공공 우수건축자산 지원	공공소유 우수건축자산 등록	○		○
		공공 우수건축자산 증개축 지원사업 추진	○		○
	건축자산 진흥 구역 지원	건축자산 진흥구역 시범사업	○	○	
		건축자산 관리지원센터 운영	○		○
기타	한옥 지원 기반	한옥 및 건축자산 지원센터	○	○	
	타 사업 연계 지원	도시재생 등 국가 정책(사업)연계		○	○

출처 : 국토교통부 건축문화경관과, 제1차 건축자산 진흥 기본계획, 2015, p.34~35. 기준 참고 및 사례조사 등 재구성

### 3) 충청남도 진흥 시행계획 수립의 범위와 성격

#### ■ 진흥 시행계획의 시간적 범위

- 진흥 시행계획의 시간적 범위
  - 계획의 시간적 범위 : 기준연도는 2018년, 목표연도는 2023년으로 계획함
- 건축자산의 시간적 범위
  - 건축자산은 건축물대장을 기준으로 최초 사용 이후 30년 이상(민간소유)/20년 이상(공공소유) 건축물을 대상으로 함

[표 5-5] 건축자산의 시간적 범위

	구분	사용승인일 기준	허가일 기준	자료 없음
공공	20년 이상	1998년 이전	1996년 이전	연대미상
	100년 이상	1918년 이전	1916년 이전	
민간	30년 이상	1988년 이전	1986년 이전	연대미상
	100년 이상	1918년 이전	1916년 이전	

#### ■ 진흥 시행계획의 공간적 범위

- 공간적으로 충청남도 15개 시군을 대상으로 함
- ※ 단, 건축자산 기초조사는 단계적으로 수행하도록 함
  - 1단계로 충청남도 15개 시군 내 건축자산 밀집지역을 중심으로 실시함
  - 2단계는 1단계 조사에서 제외된 지역을 중심으로 충청남도 전체를 대상으로 함

#### ■ 진흥 시행계획의 위상 및 성격

- 충청남도 건축자산 진흥 시행계획은, 지역 내 건축자산의 체계적인 진흥을 위한 방향을 제시하는 “종합계획”으로서의 성격을 지님
- 더불어, 충청남도 건축자산에 대한 구체적인 진흥 전략과 과제를 제시하는 “실천계획”으로서의 성격을 지님

## 2. 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 기본구상

### 1) 기본방향

#### (1) 지역과 연계한 건축자산의 활용성 제고

##### ■ 충청남도 여건을 고려한 진흥 시행계획 수립 방안 모색

- 충청남도의 인적, 물적, 재정적 여건을 고려한 진흥 시행계획 수립 방안 모색
- 단계적 추진방안의 모색을 통해, 진흥 시행계획의 실현성 제고 모색
  - 충청남도 건축문화 증진을 위한 중장기 실천과제 뿐만 아니라, 도민이 직접 느낄 수 있는 실현성을 담보할 수 있는 선도사업 발굴 및 제안 방안 모색

##### ■ 건축자산 활용성 증진을 위해, 관련 정책과의 연계성 강화 방안 모색

- 건축자산 활용성 증진을 위해, 국가 및 충청남도 정책과의 연계성 강화 방안 모색
  - 역사·문화·경제적 가치를 지닌 건축자산의 활용성 제고를 위한 국토교통부 및 농림축산식품부 등의 관련 정책 연계 활용 방안 모색
- 건축자산 활용 필요성에 대한 인식 제고를 통해, 지역의 미래유산으로서의 건축자산의 가치 증진 및 활용성 제고 방안 모색
  - 건축자산에 대한 개념, 보전 및 활용 필요성에 대한 인식 개선을 위한 주민참여형 활용 방안 모색

#### (2) 건축자산 및 건축문화의 지속성 제고

##### ■ 다양한 주체가 참여하는 지속가능한 관리·유지체계 확립 방안 모색

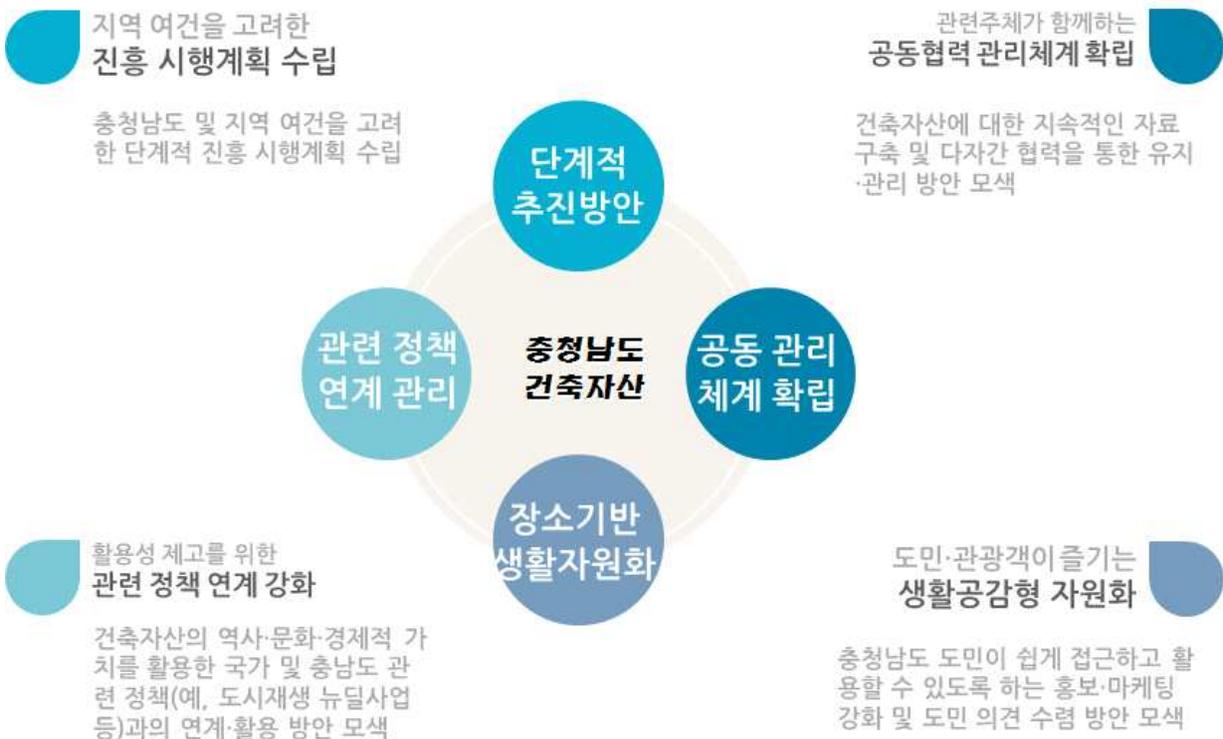
- 충청남도 건축자산에 대한 지속적인 자료 구축 및 유지 방안 모색
  - 충청남도 건축자산에 대한 단계적·정기적 조사 및 관련 DB 구축 체계 확립 방안 모색

- 다양한 주체의 참여를 통한 공동협력 관리체계 확립 방안 모색
  - 건축자산의 유지·관리를 위한 다양한 주체의 참여유도 및 이를 위한 역량제고, 주민주도형 건축자산 활용 방안 지원 등에 대한 방안 모색

■ 건축문화 지속성 제고를 위한 생활공감형 건축자산 활용 방안 모색

- 충청남도 건축자산을 도민이 함께 즐길 수 있는 생활공감형 자원화 방안 모색
  - 실생활 속에서 도민이나 관광객 등이 쉽게 건축자산을 즐길 수 있도록 하기 위한 건축자산 홍보·마케팅 제고 및 활용 방안 모색
- 충청남도 도민이 주체가 되어 건축자산을 보전·활용할 수 있도록 하는 방안 마련
  - 건축자산에 대한 도민의 의견 수렴과 기록화 하는 방안 모색

건축자산 가치발굴 및 진흥으로,  
**충청남도 건축자산의 미래유산화**



[그림 5-5] 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 수립 기본방향

## 2) 비전 및 목표, 추진전략

### (1) 비전

#### ■ 충남의 삶을 품어내는, “충남 건축자산”

- 충청남도 및 15개 시군이 지닌 역사와 사회·문화, 지역 정체성을 품고 있는 건축 자산에 대해, 미래유산으로서의 가치 보전과 증진, 활용성 제고를 통해, 과거의 가치를 현재와 미래에 다시 한번 품어 내고 이를 통해 주민의 삶 속에 녹아 있는 건축자산 진흥을 도모하고자 함

### (2) 목표 및 추진전략

#### ■ 모두가 함께하는 “체계적인 유지관리”

- 건축자산이 직면한 멸실과 훼손, 방치로 인한 어려움을 개선하기 위한 지속적이고 단계적인 조사 및 관리, 활용에 대한 중장기적 방안 모색
- 건축자산 유지관리의 효율성 제고를 도모하기 위해, 다양한 주체의 참여 유도 및 이를 위한 역량강화 방안 모색

#### ■ 모두가 즐길 수 있는 “가치있는 건축자산”

- 건축자산이 지닌 가치를 증진하고 활성화시키기 위한 기초환경 조성
- 건축자산으로의 가치를 인정하고 주민이 이용할 수 있는 자산으로 활용하기 위한 선도적 지원방안 모색

#### ■ 모두가 행복한 “풍요로운 건축문화”

- 도민 누구나가 실제 생활 속에서 건축자산을 찾아내고, 찾아가고, 즐길 수 있도록 하기 위한 콘텐츠 발굴 및 지원방안 모색
- 건축자산을 통해, 지역의 재생이나 활성화를 도모할 수 있는 지원방안 모색

**비전** 충청남의 삶을 품어내는, 충남 건축자산

**충청남도 건축자산의 미래유산화**

**목표**

- 모두가 함께하는 체계적 유지관리
- 모두가 즐길 수 있는 가치있는 건축자산
- 모두가 행복한 풍요로운 건축문화

**추진 전략**

- 건축자산 지속성 제고를 위한 건축자산 관리역량 제고
- 건축자산 가치증진을 위한 건축자산 활용기반 구축
- 도민이 향유할 수 있는 건축자산 생활자원화

중점 추진 과제	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축자산 총 조사 지원</li> <li>- 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획(2단계)</li> <li>- 건축자산 기록화 사업</li> <li>▪ 국민공감 확산</li> <li>- 건축자산 관계자 역량강화 교육</li> <li>▪ 건축자산 활용 선도</li> <li>- 건축자산 관리지원센터 건립 지원사업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 한옥 조성 확대</li> <li>- 한옥건축 활성화 지원사업</li> <li>▪ 건축자산 활용 선도</li> <li>- 공공소유 우수건축자산 활성화 지원사업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 국민공감 확산</li> <li>- 우리마을 건축자산 관광 연계 사업</li> <li>- 우리마을 보물창고 만들기 공모사업</li> <li>▪ 건축자산 활용 선도</li> <li>- 건축자산 진흥구역 지원사업</li> <li>- 국가 관련 정책 연계 건축자산 진흥</li> </ul>
----------	---	---	--

[그림 5-6] 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 발전방향

### 3. 충청남도 건축자산 진흥 실천과제 및 세부 실행계획

#### 1) 실천과제 및 세부 실행계획 종합

##### ■ 4개 실천과제 10건 세부 실행계획

○ 단기 추진 세부 실행계획 4건, 중기 추진 세부 실행계획 9건

- 단기 추진 세부 실행계획은, 건축자산 기록화 사업 등과 같이 시급성과 지속성을 요하는 사업, 우리마을 건축자산 관광 연계사업과 같이 건축자산 인식개선을 위해 필요한 사업을 대상으로 선정함
- 중기 추진 세부 실행계획은 지속적인 예산이나 인력 반영이 요구되는 건축자산 조사 실시 지원, 기록화 프로그램, 대규모 예산이나 인력 확보가 요구되는 건축자산 관리지원센터 운영 등을 대상으로 선정함

[표 5-6] 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 내용 종합

구분			충청남도		
			종합	단기	중기
실천과제1] 건축자산 총 조사 지원	건축자산 기초 통계 및 관리기반 구축	1-1.건축자산기초조사및진흥시행계획(2단계)	○		○
	건축자산 기록화	1-2.건축자산 기록화 사업	○	○	○
실천과제3] 국민공감 확산	우수건축자산 활용 다양한 콘텐츠 개발	3-1.우리마을건축자산관광연계사업	○	○	
		3-2.우리마을 보물창고 만들기 공모사업	○		○
	참여형 교육 실시	3-3.건축자산관계지역량강화교육	○		○
실천과제4] 한옥 조성 확대	한옥 건축물 보급 활성화	4-1.한옥건축 활성화 지원사업	○		○
실천과제6] 건축자산 활용 선도	공공 우수건축자산 지원	6-1.공공소유우수건축자산활성화지원사업	○	○	○
		6-2.건축자산 진흥구역 지원사업	○		○
		6-3.건축자산관리지원센터건립지원사업	○		○
	관련 사업과 연계한 건축자산 진흥	6-4.국가관련정책연계건축자산진흥	○	○	○

■ 행정기관과 민간의 연계협력을 통한 사업 추진이 필요함

- 추진주체를 분석하면, 대부분 충청남도와 15개 시군의 참여가 요구되고 있음
  - 건축자산 활용 공모사업, 건축자산 관리지원센터 운영 등 충청남도가 주도하는 계획도 있지만, 다양한 용도의 한옥 건축물 지원, 도시재생사업과 연계한 건축자산 진흥과 같이 시군이 주도해야 하는 계획도 포함되어 있음
  - 더불어, 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획(2단계), 우리마을 보물창고 만들기 공모사업 등과 같이 충청남도와 시군이 함께 추진하는 실행계획도 포함됨
- 사업대상은 다양한 유형의 사업대상과 관련이 있는 것으로 분석됨
  - 대부분 (우수)건축자산과 관련성이 높은 것으로 분석되며, 건축자산 후보군은 조사 분야(기초조사, 기록화 등)와 관련이 있는 것으로 분석됨

[표 5-7] 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 관련 추진주체 및 사업대상

구분			추진주체		사업대상			
			충청남도	시군	건축자산 후보군	한옥 (양식)	(우수) 건축자산	건축자산 진흥구역
실천과제1] 건축자산 총조사 지원	건축자산 기초 통계 및 관리기반 구축	1-1.건축자산기초조사및진흥시행계획(2단계)	○	○	○	○	○	○
	건축자산 기록화	1-2.건축자산 기록화 사업	○	○	○	○	○	
실천과제3] 국민공감 확산	우수건축자산 활용 다양한 콘텐츠 개발	3-1.우리마을건축자산관광연계사업	○		○	○	○	○
		3-2.우리마을 보물창고 만들기 공모사업	○	○		○	○	○
		3-3.건축자산관계지역량강화교육	○	○	○	○	○	○
실천과제4] 한옥 조성 확대	한옥 건축물 보급 활성화	4-1.한옥건축 활성화 지원사업	○	○			○	
실천과제6] 건축자산 활용 선도	공공 우수건축자산 지원	6-1.공공소유우수건축자산활성화지원사업	○	○		○	○	
	건축자산 진흥 구역 지원	6-2.건축자산 진흥구역 지원사업	○	○			○	○
		6-3.건축자산관리지원센터건립지원사업	○		○	○	○	○
관련 사업과 연계한 건축자산 진흥	6-4.국가관련정책연계건축자산진흥	○	○	○	○	○	○	

■ 총 11,650백만원의 예산 소요가 예상됨

○ 시설 건립 및 개선과 관련된 사업에 대한 예산 소요가 클 것으로 예상됨

[표 5-8] 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 관련 투자계획

구분		합계 (백만원)	신출내역		
합계(백만원)		11,650			
실천과제1] 건축자산 총 조사 지원	건축자산 기초 통계 및 관리기반 구축	1-1.건축자산기초조사및진흥시행계획(2단계)	430	건축자산 기초조사(2단계) 및 진흥시행계획 수립 연구개발비	
	건축자산 기록화	1-2.건축자산 기록화 사업	①(철거위기) 건축자산 기록화 프로그램 계획 수립	100	건축자산 기록화 프로그램 계획 수립 1식 X 100백만원
			②(철거위기) 건축자산 기록화 사업 추진	300	(철거위기) 건축자산 기록화 1개소 X 25백만원, 1년 2~4개소
			③우리마을 건축자산 이야기 기록화 사업 추진	150	우리마을 건축자산 이야기 기록화 사업 3년 X 50백만원
실천과제3] 국민공감 확산	우수건축자산 활용 다양한 콘텐츠 개발	3-1.우리마을 건축자산 관광 연계 사업	①우리지역 건축자산 지도 개발	20	우리마을 건축자산 지도 개발 1년 X 20백만원
		②우리지역 건축자산 관광 연계 프로그램 개발	60	우리마을 건축자산 관광 연계 프로그램 개발 1식 X 60백만원	
	3-2.우리마을 보물창고 만들기 공모사업	①(우수)건축자산(한옥등)진흥공모사업	600	(우수)건축자산(한옥 등) 진흥 공모 및 사업 3개소 X 100백만원	
		②건축자산 진흥구역 진흥 공모사업	1,000	건축자산 진흥구역 진흥 공모 사업 1개소 X 500백만원 총 2개소	
		③스마트 보물창고 플랫폼 구축사업	400	스마트 보물창고 플랫폼 구축 사업 1개소 X 200백만원 총 2개소	
		④건축자산 관계자 역량강화 교육 프로그램 개발	50	건축자산 관계자 역량강화 교육 프로그램 개발 1식 X 50백만원	
참여형 교육 실시	3-3.건축자산 관계자 역량강화 교육	②단계별 관계자 교육 프로그램 운영	90	교육 프로그램 3년 X 30백만원	
		실천과제4] 한옥 조성 확대	4-1.한옥건축 활성화 지원사업	①한옥건축 활성화 기반 구축 사업	1,000
공공 우수건축자산 지원	6-1.공공소유 우수건축자산 활성화 지원사업	②한옥건축 지원사업		1,200	한옥건축 지원사업 X 1,200백만원
		실천과제6] 건축자산 활용 선도	건축자산 진흥 구역 지원	6-2.건축자산 진흥구역 지원사업	①공공소유 우수건축자산 등록 지원
②공공소유 우수건축자산 개선 지원사업	600			우수건축자산 1개소 X 100백만원, 총 6개소	
6-3.건축자산 관리지원센터 건립 지원사업	①건축자산 진흥구역 지정에 위한 타당성 검토		100	건축자산 진흥구역 지정 타당성 검토 연구 1식 X 100백만원	
	②건축자산 진흥구역 관리계획 수립		250	건축자산 진흥구역 관리계획 수립 1식 X 250백만원	
	①건축자산 관리지원센터 건립 기본계획 수립		5,000	건축자산 관리지원센터 기본계획 및 건립사업 1식 X 5,000백만원	
	②건축자산 관리지원센터 건립 입지 검토		200	건축자산 활용 공동체 공모사업 추진 1식 X 50백만원	
타 사업 연계 지원	6-4.국가 관련 정책 연계 건축자산 진흥	③건축자산 관리지원센터 건립 추진	4,800	건축자산 관리지원센터 건립사업 1개소 X 4,800백만원	
		①국가정책연계(우수)건축자산및건축자산진흥구역활용계획수립			
②(우수)건축자산및건축자산진흥구역대상공동체활성화사업추진	200	건축자산 활용 공동체 공모사업 추진 4년 X 50백만원			

- 예산 확보를 위한 충청남도과 15개 시·군 간 연계가 요구되고 있음
  - 많은 사업이 충청남도과 15개 시·군 간 연계를 통한 사업 추진이 필요함에 따라, 충청남도뿐만 아니라 15개 시·군에서도 예산 확보가 필요한 실정임

[표 5-9] 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 관련 연차별 투자계획

구분		합계 (백만원)	사업기간						
			2019	2020	2021	2022	2023	장기	
합계(백만원)		11,650		715	1,435	2,375	2,125	5,000	
실천과제1] 건축자산 총 조사 지원	건축자산 기초 통계 및 관리기반 구축	1-1.건축자산기초조사및진흥시행계획(2단계)	430	70	70	70	220		
	건축자산 기록화 사업	1-2.건축자산 기록화 사업	①(철거위기) 건축자산 기록화 프로그램 계획 수립	100	100				
			②(철거위기) 건축자산 기록화 사업 추진	300	50	100	100	50	
		③우리마을 건축자산 이야기 기록화 사업 추진	150		50	50	50		
실천과제3] 국민공감 확산	우수건축자산 활용 다양한 콘텐츠 개발	3-2.우리마을 보물창고 만들기 공모사업	3-1.우리마을 건축자산 관광 연계 사업	①우리지역 건축자산 지도 개발	20	20			
			②우리지역 건축자산 관광 연계 프로그램 개발	60		60			
			①(우수)건축자산(한옥등)진흥공모사업	600			300	300	
			②건축자산 진흥구역 진흥 공모사업	1,000			500	500	
		③스마트 보물창고 플랫폼 구축사업	400			400			
실천과제4] 한옥 조성 확대	한옥 건축물 보급 활성화	4-1.한옥건축 활성화 지원사업	3-3.건축자산 관계자 역량강화 교육	①건축자산 관계자 역량강화 교육 프로그램 개발	50		50		
			②단체별 관계자 교육 프로그램 운영	90		30	30	30	
실천과제6] 건축자산 활용 선도	공공 우수건축자산 지원	6-1.공공소유 우수건축자산 활성화 지원사업	4-1.한옥건축 활성화 지원사업	①한옥건축 활성화 기반 구축 사업	1,000	225	225	275	275
			②한옥건축 지원사업	1,200	150	450	150	450	
	건축자산 진흥 구역 지원	6-2.건축자산 진흥구역 지원사업	①공공소유 우수건축자산 등록 지원	100	50	50			
			②공공소유 우수건축자산 개선 지원사업	600		200	200	200	
			①건축자산 진흥구역 지정에 위한 타당성 검토	100		100			
			②건축자산 진흥구역 관리계획 수립	250			250		
타 사업 연계 지원	6-4.국가 관련 정책 연계 건축자산 진흥	①건축자산 관리지원센터 건립 기본계획 수립	100				100		
		②건축자산 관리지원센터 건립 입지 검토	100				100		
		③건축자산 관리지원센터 건립 추진	4,800				4,800		
		①국가정책연계(우수)건축자산및건축자산진흥구역활용계획수립	200	50	50	50	50		
		②(우수)건축자산및건축자산진흥구역대상공동체활성화사업추진							

- 충청남도 건축자산 진흥 시행계획의 방향성을 고려할 때, 생활밀착형, 지속형, 주민주도형으로 구분하여 정리할 수 있음
  - 생활밀착형 충청남도 건축자산 진흥 실천과제는, 충청남도 건축자산의 미래유산화를 목적으로 주민의 삶 속에서 보전·활용되는 충청남도 건축자산 진흥 실천과제를 중심으로 제안함
  - 주민주도형 건축자산 운영 기반 마련을 위한 실천과제, 주민 등 다양한 주체가 직접 참여하여 충청남도 건축자산을 만들어가고, 운영을 도모 할 수 있는 체계를 마련하기 위한 실천과제를 중심으로 제안함
  - 충청남도 건축자산 지속성 제고를 위한 실천과제는, 충청남도 건축자산의 지속적인 관리를 위한 체계를 마련하기 위한 실천과제를 중심으로 제안함

[표 5-10] 분야별 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 내용

구분		합계 (백만원)	
합계(백만원)		11,650	
생활밀착형 충청남도 건축자산 진흥 실천과제	3-2.우리마을 보물창고 만들기 공모사업	①(우수)건축자산(한옥등)진흥공모사업	600
		②건축자산 진흥구역 진흥 공모사업	1,000
		③스마트 보물창고 플랫폼 구축 사업	400
	4-1.한옥건축 활성화 지원사업	①한옥건축 활성화 기반 구축 사업	1,000
		②한옥건축 지원사업	1,200
	6-1.공공소유 우수건축자산 활성화 지원사업	①공공소유 우수건축자산 등록 지원	100
	②공공소유 우수건축자산 개선 지원사업	600	
주민주도형 건축자산 운영 기반 마련을 위한 실천과제	3-1.우리마을 건축자산 관광 연계 사업	①우리지역 건축자산 지도 개발	20
		②우리지역 건축자산 관광 연계 프로그램 개발	60
	3-3.건축자산 관계자 역량강화 교육	①건축자산 관계자 역량강화 교육 프로그램 개발	50
		②단계별 관계자 교육 프로그램 운영	90
	6-4.국가 관련 정책 연계 건축자 산 진흥	①국가정책연계(우수)건축자산및건축자산진흥구역활용 계획수립	
		②(우수)건축자산및건축자산진흥구역대상공동체활성화 사업추진	200
충청남도 건축자산 지속성 제고를 위한 실천과제	1-1.건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획(2단계)		430
	1-2.건축자산 기록화 사업	①(철거위기) 건축자산 기록화 프로그램 계획 수립	100
		②(철거위기) 건축자산 기록화 사업 추진	300
		③우리마을 건축자산 이야기 기록화 사업 추진	150
	6-2.건축자산 진흥구역 지원사업	①건축자산 진흥구역 지정을 위한 타당성 검토	100
		②건축자산 진흥구역 관리계획 수립	250
	6-3.건축자산 관리지원센터 건립 지원사업	①건축자산 관리지원센터 건립 기본계획 수립	100
		②건축자산 관리지원센터 건립 입지 검토	100
③건축자산 관리지원센터 건립 추진		4,800	

## 2) 중점 추진과제

### 실천과제 3-3 건축자산 관계자 역량강화 교육

#### ■ 사업개요

- 대상 : 충청남도에 거주하는 일반인, 담당 공무원, 업계 종사자 등
- 사업비 : 140백만원
- 사업기간 : 2021년 ~ 2023년

#### ■ 필요성 및 목적

- 건축자산과 더불어, 지역이 갖고 있는 가치에 대한 인식 제고 필요
  - 다양한 인적 교류가 활발한 시대에, 건축자산 및 지역 자체에 대한 이해 부족은 결국 건축자산 및 지역에 대한 무분별한 개발로 이어질 우려가 높음
  - 따라서, 건축자산 뿐만 아니라 그 지역이 갖고 있는 역사적, 사회문화적 가치에 대한 이해가 선행될 필요가 있음
- 건축자산에 대한 인식 개선 및 진흥을 위해서는 다양한 참여주체의 건축자산에 대한 이해가 선행될 필요가 있음
- 이러한 역량강화 교육을 통해, 건축자산에 대한 인식을 제고하고 더 나아가 지역(주민)이 함께하는 건축자산 보전 및 활용을 도모할 수 있음

#### ■ 여건 및 개발방향

- 건축자산 및 지역에 대한 단계적 교육 프로그램 운영 필요
  - 너무 전문화되거나 너무 미흡한 교육을 일시에 진행하기 보다는, 단계적 역량강화 프로그램의 접목이 필요함
- 교육 프로그램 이수자에 대한 인센티브 부여 방안 모색 필요

- 교육 프로그램 이수자를 건축자산 지킴이, 해설사 등으로 활용하는 방안도 함께 검토할 필요가 있음

## ■ 세부사업내용

### ① 건축자산 관계자 역량강화 교육 프로그램 개발

#### ○ 건축자산 관련 관계자 역량강화 교육을 위한 프로그램 개발

- 지역 내 교육기관, 연구기관 등과 협약을 통해, 건축자산 관련 관계자 역량강화 교육 교재 및 프로그램 개발 추진
- 건축자산의 개념과 정의 뿐만 아니라, 건축자산이 실생활 속에서 어떤 역할을 할 수 있는지 등에 대한 다양한 분야의 교육이 이루어질 수 있도록 계획함

### ② 단계별 관계자 교육 프로그램 운영

#### ○ [1단계] 충청남도 인문학 교육 프로그램 운영

- 현재 충청남도 및 시·군에서 추진되고 있는 인문학 교육 프로그램(예, 충청학, 홍성학 등)과 연계한 교육 실시
- 건축자산이 지역에서 갖는 역사, 사회, 문화적 가치에 대한 인식 제고

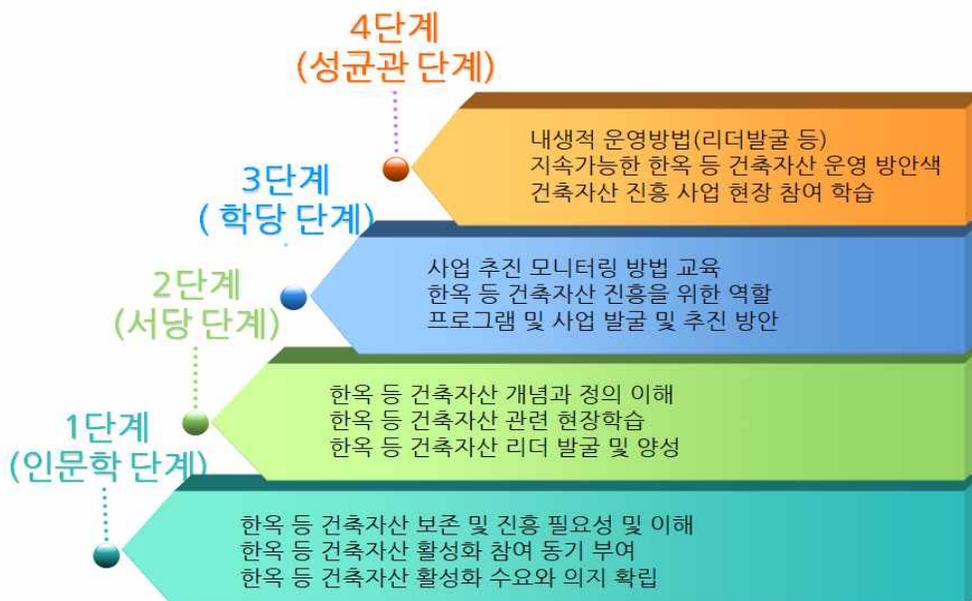
#### ○ [2단계] 서당 단계 교육 프로그램 운영

- 서당 단계에서는 인문학 교육 이수자를 대상으로 한 건축자산에 대한 개념과 정의, 건축자산의 현황과 특성 등 건축자산에 대한 개요를 교육함
- 더불어, 건축자산의 보전 및 활용 필요성에 대한 사례 중심의 현장 교육 실시
- 건축자산 보전 및 활용, 진흥을 위한 “협약(예, 국토부 건축협정, 농식품부 경관협정 등)” 내용 및 체결 필요성 교육 실시

#### ○ [3단계] 학당 단계 교육 프로그램 운영

- 학당 단계에서는 서당 단계 교육 이수자를 대상으로, 건축자산 진흥을 위해 리더가 해야 할 역할(예, 주민 교육, 지역활동 등) 등을 교육함
- 컨설팅, 관련 사업 발굴 및 계획화 방안 등에 대한 교육을 실시함
- 건축자산 진흥에 관심이 있는 사람 간 연계그룹 형성 및 활동 지원

- [4단계] 성균관 단계 교육 프로그램 운영
  - 건축자산 진흥을 위한 다양한 분야의 사업 적용 방안 및 실현, 지속성 확보를 위한 새로운 리더 발굴 방법, 새로운 사업 발굴 지원 등을 추진함
  - 실제 건축자산 진흥을 위한 사업에 참여하여, 건축자산의 보전 및 활용을 위한 개선 사항을 직접 체험할 수 있는 실천형 과정으로 추진함



[그림 5-7] 관계자 교육 프로그램(안)

■ 활용방안 및 기대효과

- 지역주민과 지역 자체가 참여하는 건축자산 진흥 기반 마련
- 주민 인식개선, 역량강화를 통한 건축자산 보전 및 활용에 대한 활성화 기반 마련

■ 예산 투자계획

[표 5-11] 건축자산 관계자 역량강화 교육사업 예산 투자계획

(단위 : 백만원)

구분	합계	2019	2020	2021	2022	2023
3-3.건축자산 관계자 역량강화 교육	140			80	30	30
①건축자산 관계자 역량강화 교육 프로그램 개발	50			50		
②단계별 관계자 교육 프로그램 운영	90			30	30	30

■ 충남 건축자산 진흥 역량강화 대학 운영

- 목적
  - 건축자산 보전 및 진흥에 있어서, 참여하는 주민, 공무원을 위한 역량강화
- 스튜디오형 역량강화 프로그램 추진방향
  - 주민과 공무원이 연계협력하여 주도하는 건축자산 보전 및 진흥 기반마련
  - 지역 특성을 반영한 창의적 건축자산 보전 및 진흥 기반마련
- 인력구성 : 약 5~6인 규모로 구성
  - 지도교수 : 한옥 등 건축자산 관련 전문가(건축분야, 공동체 분야, 문화재 분야, 문화분야 등)
  - 기술교수(조교 등) : 한옥 등 건축자산 관련 지원인력(석사과정 이상)
- 수강생 구성 및 모집
  - 수강생은 충남 도민 및 지자체 공무원
  - 수강생 홍보 및 모집은 인터넷, 공문 등 다양한 방법 활용
- 사업비 : 10천만원(2단계 교육프로그램, 1회 운영)
- 사업기간 : 2020년 중순
- 단계별 교육프로그램 운영 예시(2단계 서당 단계 교육 프로그램)

프로그램	위치	비고
1단계 : 오리엔테이션 - 오리엔테이션, 팀구성, 팀별 미팅	교육시설	
2단계 : 팀별 현장답사 및 사례조사 - 팀별 현장답사 및 사례조사 분석, 실제 방문 조사	현장	
3단계 : 건축자산 대상 분석 - 강의(인문학 강의, 건축자산 강의 등), 팀별 프로젝트 진행	교육시설	
4단계 : 기본구상 - 팀별 건축자산 보전 및 진흥 방향 설정	교육시설	
5단계 : 수강생 주도(주민, 공무원 등) 사례지 답사	사례 대상지	
6단계 : 건축자산 진흥 계획 수립 - 강의(건축자산 보전 및 진흥 전략, 추진사례 등) - 팀별 건축자산 진흥 전략 및 실천과제 발굴, 평가	교육시설	
7단계 : 건축자산 진흥 시행계획 수립 - 팀별 건축자산 진흥 시행계획 수립 및 발표	교육시설	
8단계 : 최종발표 및 수료식 - 최종발표, 수료식	교육시설	

## 실천과제 4-1 한옥건축 활성화 지원사업

### ■ 사업개요

- 대상 : 충청남도 건축자산(한옥 등)
- 사업비 : 2,200백만원
- 사업기간 : 2020년 ~ 2023년

### ■ 필요성 및 목적

- 건축자산을 활용한 재생사업이 다각적으로 추진되고 있으나, 대부분 과거의 모습 그대로의 재현을 목적으로 하고 있어, 건축적 가치를 확보하는데 한계가 있음
  - 건축자산이 대부분 근대시대 건립되어, 우리나라 혹은 지역적 특성을 고려한 형태를 보유하지 못하는 한계가 있음
- 국토교통부에서는 한옥건축 양식의 확산에 지원하고 있으며, 이를 통해 건축 환경의 개선에 대한 많은 긍정적인 효과를 얻고 있는 상황임
  - 건축물을 중심으로 한옥 구조 양식의 확산을 지원함으로써, 지역주민의 만족도 제고, 지역 경관의 개선 등에 대한 다양한 효과를 얻고 있음
- 건축자산에 대한 재생을 도모함에 있어, 우리나라 전통 건축 양식인 한옥 구조로의 재생 방안에 대한 지원 확대가 필요한 실정임

### ■ 여건 및 개발방향

- 한옥의 구조적인 한계를 고려한 지원이 필요함
  - 한옥은 특성 상 다층형 구조가 어렵다는 측면에서 비교적 많은 부지를 필요로 함에 따라, 무분별한 한옥구조로의 추진을 요구는 규제할 필요가 있음
- 한옥 및 한옥마을 보전 및 진흥을 위한 단계적 지원 필요
- 한옥 구조로의 건축물 확산을 위한 명확한 기준을 제시할 필요가 있음

■ 세부사업내용

① 한옥건축 활성화 기반 구축 사업

○ 한옥건축 지원 근거 마련 및 지원

- “충청남도 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례”에 근거하여, 건축자산에 포함되거나 향후 포함이 필요하다고 판단되는 한옥건축 및 한옥마을 등에 대한 단계적 지원 추진
- 마중물 사업 성격으로, 생활밀착형 한옥건축 확산을 위한 “충청남도 한옥 건립 지원사업”, “마을 원앙채(사랑방) 지원사업” 등 단계적으로 추진을 검토함

○ 한옥건축 활성화를 위한 가이드라인 마련

- 한옥건축의 특성 상 주민 공동이용시설로서의 이용이 주 목적이 될 수 밖에 없다는 측면에서, 용도나 형태, 공간구성 등에 대한 기준 제시
- 한옥건축 조성으로 인한 주변 지역에 대한 경관적 특성 등에 대한 형태기반 가이드라인 및 개발비용, 재료 기준 등에 대한 구체적인 항목도 함께 제시

② 한옥건축 지원사업

○ 한옥건축 조성에 대한 관계기관 협의

- 한옥건축 조성을 확산하기 위해, 국가정책을 추진하는 관련부서(예, 건축도시과 도시재생 뉴딜사업, 농촌활력과 일반농산어촌개발사업 등) 간 협약 추진
- 더불어, 한옥건축 조성을 추진하는 지역 주민을 대상으로 한 국토부 건축협정이나 농식품부 경관협정 등을 체결함

건축법 제8장의2 건축협정 <신설 2014. 1. 14.>  
 출처 : 법제처, 건축법, 2019, www.law.go.k

제77조의4(건축협정의 체결) ① 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자(이하 "소유자등"이라 한다)는 전원의 합의로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정(이하 "건축협정"이라 한다)을 체결할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목에 따른 주거환경개선사업을 시행하기 위하여 같은 법 제8조에 따라 지정·고시된 정비구역
3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역
4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역
5. 그 밖에 시·도지사 및 시장·군수·구청장(이하 "건축협정인가권자"라 한다)이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역

■ 건축협정 제도

○ 건축협정 제도의 내용 및 사례

출처 : 건축도시공간연구소, 건축협정 제도의 활용 방안, 2013, pp.1~7, 재구성

- 건축협정 제도는 도심의 노후된 주거지의 정비를 활성화하기 위하여 주민 간 건축협정시 협정필지를 하나의 대지로 간주하여 주차장 및 조경 등을 통합 설치하는 내용을 골자로 함

적용 대상	특례 사항	관련 법 조항 내용
건축협정 구역 전체	대지의 분할 제한 미적용	<ul style="list-style-type: none"> <li>제57조 (대지의 분할) : 건축물이 있는 대지에서 60m(주거지역: 영 제80조 1.) 이하로 분할 할 수 없고, 제44조(대지와 도로와의 관계), 제55조(건축물의 건폐율), 제56조(건축물의 용적률), 제58조(대지 안의 공지), 제60조(건축물의 높이제한), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)의 기준에 못 미치게 분할할 수 없다는 조항을 건축협정 구역에 대하여 적용하지 않음</li> </ul>
	건축물의 사선제한 미적용	<ul style="list-style-type: none"> <li>제60조 (건축물의 높이제한) : 가로구역단위로 허가권자가 높이를 지정하지 않은 경우, 건축물의 각 부분의 높이는 전면 도로의 반대쪽 경계선까지 수평거리 1.5배를 넘을 수 없다는 도로에 의한 사선제한 조항을 건축협정 구역에 대하여 적용하지 않음</li> <li>조례가 정하는 바에 따라 별도의 높이 정할 수 있음</li> </ul>
	건축물의 건축 기준 통합 적용	<ul style="list-style-type: none"> <li>제42조 (대지의 조경)</li> <li>제44조 (대지와 도로와의 관계)</li> <li>제53조 (지하층의 설치)</li> <li>「주차장법」 제19조 (부설주차장의 설치)</li> </ul>
맞벽 건축시	건축허가 공동 신청	<ul style="list-style-type: none"> <li>제11조 (건축허가)</li> </ul>
	허가 신청한 건축물 전부 또는 일부 통합 적용	<ul style="list-style-type: none"> <li>제17조 (건축허가 등의 수수료)</li> <li>제21조 (착공신고 등)</li> <li>제22조 (건축물의 사용승인)</li> <li>제25조 (건축물의 공사감리)</li> </ul>

○ 의왕시 내손동 건축협정제도 적용 사례

출처 : 건축도시공간연구소, 이웃과 함께하는 소규모 주택 정비 건축협정제도를 통한 도시재생, 2018, p.35, 재구성

- 대지 분할 제한, 도로와의 관계, 대지 내 공지 적용 배제, 맞벽건축, 그리고 계단 및 엘리베이터, 부설주차장, 조경 등의 통합설치 기준 특례 제시

구분	건축협정제도 적용 전	건축협정제도 적용 후
용도지역지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종 일반주거지역, 지구단위계획구역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종 일반주거지역, 지구단위계획구역(4필지 공동개발 시 다세대주택 허용)</li> </ul>
건축물용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>단독주택 4동</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>다세대주택 4동(24세대, 필지별 6세대)</li> </ul>
건축협정 체결항목	일반	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 용도(다세대주택)</li> </ul>
	특례	<ul style="list-style-type: none"> <li>(적용배제) 대지 분할 제한, 대지와 도로와의 관계, 대지 내 공지</li> <li>(통합적용) 맞벽건축, 계단 및 엘리베이터, 부설주차장, 조경</li> </ul>
위반시 제재사항		<ul style="list-style-type: none"> <li>건축협정운영회 탈퇴 시 부동산 매매 외는 불가하므로 새로운 소유자를 운영회에 기초건으로 가입하는 것을 원칙으로 하며, 협정 유효기간 내에 계약 위반 시 민사소송 등에 의한 시정 및 손해배상을 하도록 함</li> </ul>

○ 한옥건축 조성 대상 선정 및 지원

- (우수)건축자산 혹은 국가 정책사업 대상 건축자산을 대상으로 한옥건축 조성을 추진할 대상을 선정함(예, 사업 추진성, 효과성 등 검토)
- 년 간 약 2~3개소 정도를 대상으로 선정하여 지원함
- 건축분야 전문가를 공공건축가(혹은 총괄계획가)를 위촉하여, 계획에 대한 전반적인 자문과 조정 역할을 수행하도록 지원함
- 한옥건축 조성을 위해 공사비 지원 및 예산 확보 지원 등을 추진함
- 한옥건축 유지관리를 위한 “찾아가는 한옥 구조대 지원사업”, “365 한옥 بانک 지원사업”을 포함하여 추진함



출처 : Landscape Times, 한옥 건축에서도 조경빼기 현실화, <http://www.latimes.kr>, 2012  
 광주일등뉴스, 장성 황룡행복마을에 한옥 도서관 건립, <http://www.igi.co.kr>, 2010

[그림 5-8] 한옥건축 활성화 지원사업 예시

■ 활용방안 및 기대효과

- 건축물을 중심으로 한옥 구조 건축물의 확산을 통한, 우리나라 건축문화의 정체성 확립에 기여함

■ 예산 투자계획

[표 5-12] 한옥건축 활성화 지원사업 예산 투자계획

(단위 : 백만원)

구분	합계	2019	2020	2021	2022	2023
4-1.한옥건축 활성화 지원사업	2,200		375	675	425	725
①한옥건축 활성화 기반 구축 사업	1,000		225	225	275	275
②한옥건축 지원사업	1,200		150	450	150	450

## 1) 생활밀착형 한옥건축 확산 지원사업

### 제안 1 충청남도 한옥건축 건립 지원사업

#### ■ 사업개요

- 목적
  - 지역 내 한옥건축 확산 지원
  - (※ 충청남도 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례에 근거)
- 신청대상
  - 충청남도에 거주하며, 한옥건축을 소유하고 있거나 현재 거주하는 도민
- 지원대상
  - 한옥건축(단독주택, 마을회관 등)의 신축 및 증축
  - 건축규모는 동별 바닥면적 기준 60㎡ 이상인 경우
- 사업량 : 3~5동 + a / 사업기간 내 소진 시 까지
- 사업비 : 총 8억원 / 년 단위 2억원
  - 보조금 : 총 공사비의 2분의 1 범위에서 지원
  - 신축개축재축 6천만원, 증축대수선 4천만원
- 사업기간 : 2020년~2023년

한옥건축 활성화 지원사업 예산 투자계획

(단위 : 백만원)

구분	합계	2019	2020	2021	2022	2023
4-1.한옥건축 활성화 지원사업	2,200		375	675	425	725
①한옥건축 활성화 기반 구축 사업	1,000		225	225	275	275
①-1. 충청남도 한옥건축 건립 지원사업	800		200	200	200	200
②한옥건축 지원사업	1,200		150	450	150	450

**제안 2**      **마을 원앙채(사랑방) 지원사업**

■ 사업개요

○ 목적

- 지역 내 한옥건축물 확산 지원
- 한옥을 활용한 주민의 공동체 활동 확산 지원
- (※ 충청남도 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례에 근거)

○ 신청대상

- 충청남도에 거주하는 마을 및 주민 공동체 일원
- 국가사업(도시재생 뉴딜사업 등)으로 마을회관 및 사랑방 등 커뮤니티시설 조성이 필요한 마을 및 주민 공동체

○ 지원대상

- 충청남도 내 마을에 위치하고 있는 마을회관 및 빈집 등

○ 사업량 : 3~4동 + ㉠ / 사업기간 내 소진 시 까지

○ 사업비 : 총 6억원 / 년 단위 1.5억원

- 보조금 : 총 공사비의 2분의 1 범위에서 지원
- 신축개축재축 6천만원, 증축대수선 4천만원

○ 사업기간 : 2020년~2023년

한옥건축 활성화 지원사업 예산 투자계획

(단위 : 백만원)

구분	합계	2019	2020	2021	2022	2023
4-1.한옥건축 활성화 지원사업	2,200		375	675	425	725
①한옥건축 활성화 기반 구축 사업	1,000		225	225	275	275
②한옥건축 지원사업	1,200		150	450	150	450
②-1. 마을 원앙채(사랑방) 지원사업	600		150	150	150	150

**제안 3** 여생동락(餘生同樂) 지원사업(한옥건축 고령자 공동생활홈)

■ 사업개요

○ 목적

- 지역 내 한옥건축물 확산 지원
- 한옥을 활용한 고령자의 정주 및 노후 안정 지원
- (※ 충청남도 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례에 근거)

○ 신청대상

- 충청남도에 거주하고 있는 65세 이상 고령자 중 6인 이상이 공동생활에 동의하는 마을이나 공동체

○ 지원대상

- 한옥(단독주택, 마을회관 등)의 신축 및 증축
- 건축규모는 동별 바닥면적 기준 60㎡ 이상인 경우

○ 사업량 : 5동 / 사업기간 내 소진 시 까지

○ 사업비 : 총 6억원 / 년 단위 3억원

○ 사업기간 : 2021년~2023년

○ 지원내용

- 보조금 : 총 공사비의 2분의 1 범위에서 최대 6천만원까지

한옥건축 활성화 지원사업 예산 투자계획

(단위 : 백만원)

구분	합계	2019	2020	2021	2022	2023
4-1.한옥건축 활성화 지원사업	2,200		375	675	425	725
①한옥건축 활성화 기반 구축 사업	1,000		225	225	275	275
②한옥건축 지원사업	1,200		150	450	150	450
②-2. 여생동락(餘生同樂) 지원사업	600			300		300

## 2) 유지·관리 지원사업

### 제안 4      찾아가는 한옥 구조대 지원사업

#### ■ 사업개요

##### ○ 목적

- 지역 내 한옥건축물의 유지·관리에 대한 응급지원 체계 확립  
(※ 충청남도 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례에 근거)

##### ○ 신청대상

- 충청남도에 거주하며, 한옥건축물을 소유하고 있거나 현재 거주하는 도민

##### ○ 지원대상

- 충청남도 내 위치하고 있는 한옥건축물 혹은 한옥마을

##### ○ 사업량 : 신청 시 지원

##### ○ 사업비 : 총 1억원 / 년 단위 0.25억원

##### ○ 사업기간 : 2020년~2023년

##### ○ 지원내용

- 한옥건축물에 대한 수리, 부분보수 지원
- 한옥건축물 상태 점검 및 유지·관리방안 자문

한옥건축 활성화 지원사업 예산 투자계획

(단위 : 백만원)

구분	합계	2019	2020	2021	2022	2023
4-1.한옥건축 활성화 지원사업	2,200		375	675	425	725
①한옥건축 활성화 기반 구축 사업	1,000		225	225	275	275
①-2. 찾아가는 한옥 구조대 지원사업	100		25	25	25	25
②한옥건축 지원사업	1,200		150	450	150	450

## 제안 5 365 한옥 뱅크 지원사업

### ■ 사업개요

#### ○ 목적

- 지역 내 한옥건축물 확산 및 유지·관리 지원
- 한옥건축물 관련 건축 재료 보관 및 활용 지원
- (※ 충청남도 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례에 근거)

#### ○ 신청대상

- 충청남도에 거주하며, 한옥건축물을 소유하고 있거나 현재 거주하는 도민

#### ○ 지원대상

- 한옥건축물 신축이나 증개축 시 필요한 한옥 건축 재료 확보 및 지원
- 한옥건축물 철거 시 한옥 건축 재료 회수 및 보관

#### ○ 사업비 : 총 1억원 / 년 단위 0.5억원

#### ○ 사업기간 : 2022년~2023년

#### ○ 지원내용

- 한옥건축물 신축 등에 필요한 한옥 건축 재료를 유·무상 지원
- 한옥건축물 철거 시 한옥 건축 재료를 유·무상 구입

한옥건축 활성화 지원사업 예산 투자계획

(단위 : 백만원)

구분	합계	2019	2020	2021	2022	2023
4-1.한옥건축 활성화 지원사업	2,200		375	675	425	725
①한옥건축 활성화 기반 구축 사업	1,000		225	225	275	275
①-3. 365 한옥 뱅크 지원사업	100				50	50
②한옥건축 지원사업	1,200		150	450	150	450

## 실천과제 6-4 국가 관련 정책 연계 건축자산 진흥

### ■ 사업개요

- 위치 : 충청남도 내 건축자산 및 진흥구역 일원(미정)
- 사업비 : 200백만원
- 사업기간 : 2020년 ~ 2022년

### ■ 필요성 및 목적

- 건축자산은 지역의 미래유산으로 다양한 활용 가능성을 보유하고 있음
  - 창고, 민가 등 건축자산 등 유휴자원을 활용한 다양한 문화공간 및 상업공간 재생 사업이 다양하게 추진되고 있음
- 건축자산 보전 및 활용에 대한 국가 정책 확대 추진
  - 건축자산 등 유휴자원을 활용한 지역 내 새로운 거점 조성 및 지역 활성화를 도모하기 위한 국가 정책이 다각적으로 추진되어 오고 있음
  - 도시재생 뉴딜사업(국토부), 일반농산어촌개발사업(농식품부) 등 국가 정책에서 건축자산 등 유휴자원을 활용한 새로운 지역 공동체 활동 거점 조성, 공동체 활동 프로그램 확산 등에 대한 필요성과 방향에 대한 기준을 제시하고, 관련된 사업과 예산을 지원하는 노력을 지속하고 있음
- 국가 정책과 연계한 건축자산 활용에 대한 적극적인 대처가 필요함
  - 건축자산 활용을 요구하는 국가 정책과 관련 예산이 확대됨에 따라, 충청남도 및 시군에서도 관련 국가 정책과 연계한 건축자산 활용 방안에 대한 적극적인 대응방안 마련 필요

### ■ 여건 및 개발방향

- 충청남도 내 건축자산에 대한 지속적인 현황파악 및 여건변화 분석 필요
  - 건축자산 활용을 위해서는, 현재 분포하고 있는 건축자산들의 현황(예, 위치,

건물 유형, 건물 상태 등)을 파악하고, 계획 수립단계 및 이후 건축자산의 여건변화(예, 지역 개발계획, 건축물 철거 등)에 대한 구체적 분석 필요

- 활용가능성이 높은 건축자산에 대한 우선 매입 방안 모색
  - 국가 정책과 연계한 활용가능성이 높은 민간 건축자산에 대한 단계적 매입을 추진할 필요가 있음

## ■ 세부사업내용

### ① 국가 정책 연계 (우수)건축자산 및 건축자산 진흥구역 활용계획 수립

- (우수)건축자산 및 건축자산 진흥구역 활용계획 수립
  - 국토교통부 도시재생 뉴딜사업, 농림축산식품부 일반농산어촌개발사업 등과 연계하여 건축자산 진흥을 도모하기 위한 방안으로, 시·군별 (우수)건축자산 및 건축자산 진흥구역 발굴 및 지정 추진
  - 국가 정책을 추진하고자 하는 시·군과 협력하여, (우수)건축자산 및 건축자산 진흥구역 발굴 및 지정에 대한 대안을 마련하고, 활용계획을 수립하도록 함
- (우수)건축자산 및 진흥구역 관련 부서 협약
  - 국토교통부 도시재생 뉴딜사업, 농림축산식품부 일반농산어촌개발사업 등을 추진하는 충청남도 및 시·군 관련부서 간 협약 추진
  - (우수)건축자산 및 진흥구역에 대한 국가 정책 연계 추진(예, 건축자산형 도시재생 뉴딜사업, 일반농산어촌개발사업 시 건축자산 활용 커뮤니티센터 건립, 건축물 개선 기준(예, 한옥건축 활성화 지원 등) 협약 추진

### ② (우수)건축자산 및 건축자산 진흥구역 대상 공동체 활성화 사업 추진

- (우수)건축자산 및 진흥구역 대상 공동체 지원 선도사업 추진
  - 충청남도 및 시·군 내 (우수)건축자산 및 건축자산 진흥구역 대상 공동체 활성화 사업을 선도사업 형태로 추진함
  - (우수)건축자산 및 건축자산 진흥구역을 대상으로, (우수)건축자산 및 진흥구역 내 이벤트 지원, 공동체 활성화 사업(예, 주민교육, 주민 문화 프로그램 운영 등), 소규모 시설·공간 개선사업(예, 주민 놀이방, 전시공간 등) 등에 대한

사업 추진을 지원함

- 더불어, 한옥건축 조성을 추진하는 지역 주민을 대상으로 한 국토부 건축협정이나 농식품부 경관협정 등을 체결함

○ (우수)건축자산 및 진흥구역 공동체 지원 예산 및 근거 마련

- 공모사업에 선정된 (우수)건축자산 및 진흥구역 내 주민에 대한 예산 지원
- 예산은 지역별로 5백만원~1천만원 규모로 지원함
- 공모사업 추진을 위해, 현재 제정·운영되고 있는 “충청남도 한옥 등 건축자산 진흥에 관한 조례” 상에 공모사업 지원에 대한 내용을 포함하도록 개정함

[표 5-13] 공동체 관련 국가 정책 사례를 통한 건축자산 공동체 활성화 사업 추진 방안 검토

구분	일반농산어촌개발사업 (농림축산식품부)	도시재생 뉴딜사업 (국토교통부)	비고
개요	지역(마을)개발을 통해 농어촌 주민의 질 제고 및 공동체 활성화	주민 공동체 회복 및 활성화를 통한 낙후된 도시의 경쟁력 제고	건축자산 및 진흥구역 공동체 지원 근거 마련 필요
근거법령	국가균형발전특별법, 농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	
지원범위	읍면 소재지, 마을(권역)	도시 내 낙후지역	
추진주체	추진위원회	도시재생 주민협의체	건축자산 및 진흥구역 공동체 회복 및 육성 필요
지원사업	정주환경, 산업경제, 사회문화, 주민역량강화	사회통합(지역역량강화, 공동체 공간 조성), 주거복지 실현, 일자리 창출, 도시경쟁력 회복	건축자산 및 진흥구역을 대상으로 한 다양한 사업체계 마련
지원비용	마을단위 5억 이내, 현장포럼 3천 이내	도시지역 50~250억 도시재생대학 3천이내	역량강화 교육 추진과 이를 통한 단계적 사업 및 예산 지원 방식
지원방식	공모사업 방식	공모사업 방식	
지원절차	주민역량강화(현장포럼) -소규모사업(마을만들기) -중규모사업(종합개발) -대규모사업(농촌중심지, 기초생활거점)	주민역량강화(도시재생대학) -유형별 사업지원	
주민역량 강화단계	예비단계, 진입단계, 발전단계, 자립단계	초기 확산단계(4단계 교육과정)-사업추진단계	역량단계별 맞춤형 교육
지원기간	주민역량강화 1년 이내 마을사업 3~5년 이내	도시지역 3~5년	1~2년 내 추진사업 지원

출처 : 충남연구원, 공동주택 단지 공동체 활성화 방안 연구, 2018, p.7, 재작성

■ 활용방안 및 기대효과

- 충청남도 건축자산 활용에 대한 실현성을 제고하고, 관련 국가 정책의 효율성과 성과 확산에 기여함
- 관련 국가 정책(도시재생 뉴딜사업, 일반농산어촌개발사업 등)에 대한 지역 맞춤형 계획 수립과 특성화에 기여
- 건축자산에 대한 지역 참여와 인식 제고에 기여

■ 예산 투자계획

[표 5-14] 국가 관련 정책 연계 건축자산 진흥사업 예산 투자계획

(단위 : 백만원)

구분	합계	2019	2020	2021	2022	2023
6-4.국가 관련 정책 연계 건축자산 진흥	200		50	50	50	50
①국가정책연계(우수)건축자산및건축자산진흥구역 활용계획수립						
②(우수)건축자산및건축자산진흥구역대상공동체활 성화사업추진	200		50	50	50	50

## 실천과제 1-2 건축자산 기록화 사업

### ■ 사업개요

- 대상 : 충청남도 15개 시군 내 건축자산 목록
- 사업비 : 550백만원
- 사업기간 : 2020년 ~ 2023년

### ■ 필요성 및 목적

- 건축자산은 그 자체로 지역의 소중한 역사, 사회·문화 자산으로 보존될 가치가 높은 미래유산임
- 멸실 및 훼손, 방치 등으로 인한 건축자산 유지·관리 어려움
  - 인구 고령화, 감소, 도시화 등으로 인한 건축자산의 멸실, 훼손, 방치 현상 등이 지속적으로 발생되고 있음
  - 선행연구 결과, 약 17천 건 중 약 7.6%가 멸실된 것으로 조사되고 있으며, 지붕이 변경 또는 훼손(예, 지붕개량 등)된 경우도 약 18%로 나타나고 있음
- 건축자산이 갖고 있는 원형적 가치를 보존하기 위해서는, 현재 건축자산에 대한 기록을 남기는 것이 선행될 필요가 있음
  - 건축자산 기록화 사업을 통해, 건축자산에 대한 DB 구축만이 아니라, 보존과 활용이 요구되는 건축자산을 발굴하는데 기여할 수 있음

### ■ 추진방향 설정 시 고려사항

- 개인 사유권에 대한 침해 방지 필요
  - 대부분의 건축자산이 개인 사유재산이라는 점을 고려하여, 소유자와 면밀한 협의를 통한 기록화 프로그램 적용 필요
- 문화재와 동일한 수준의 조사 및 기록화 프로그램 적용 필요

- 건축자산에 대한 기록화 방법은 현재 시행되고 있는 문화재청에서 추진하는 기록화 프로그램과 동일한 수준에서 추진함
- 물리적 공간과 시설 뿐만 아니라, 건축자산이 지닌 무형적 콘텐츠도 함께 기록함

## ■ 주요 추진계획

### ① 건축자산 기록화 프로그램 계획 수립

- 충청남도 건축자산을 대상으로 기록화 대상의 선별 및 추진 계획 수립
  - 충청남도 건축자산 중 기록화 대상을 선별하기 위한 기준과 선정 과정 추진
  - 건축자산 기록화 방법으로 조사 목적 및 방법, 기록화 내용, 기록화 보고서 작성 등에 대한 방법을 계획하여 제시함
- 기록화 대상에 대한 선정 시, 철거에 대한 수준을 함께 고려함
  - 현재 방치되고 있거나 철거가 예상되는 건축자산에 대한 선행 파악

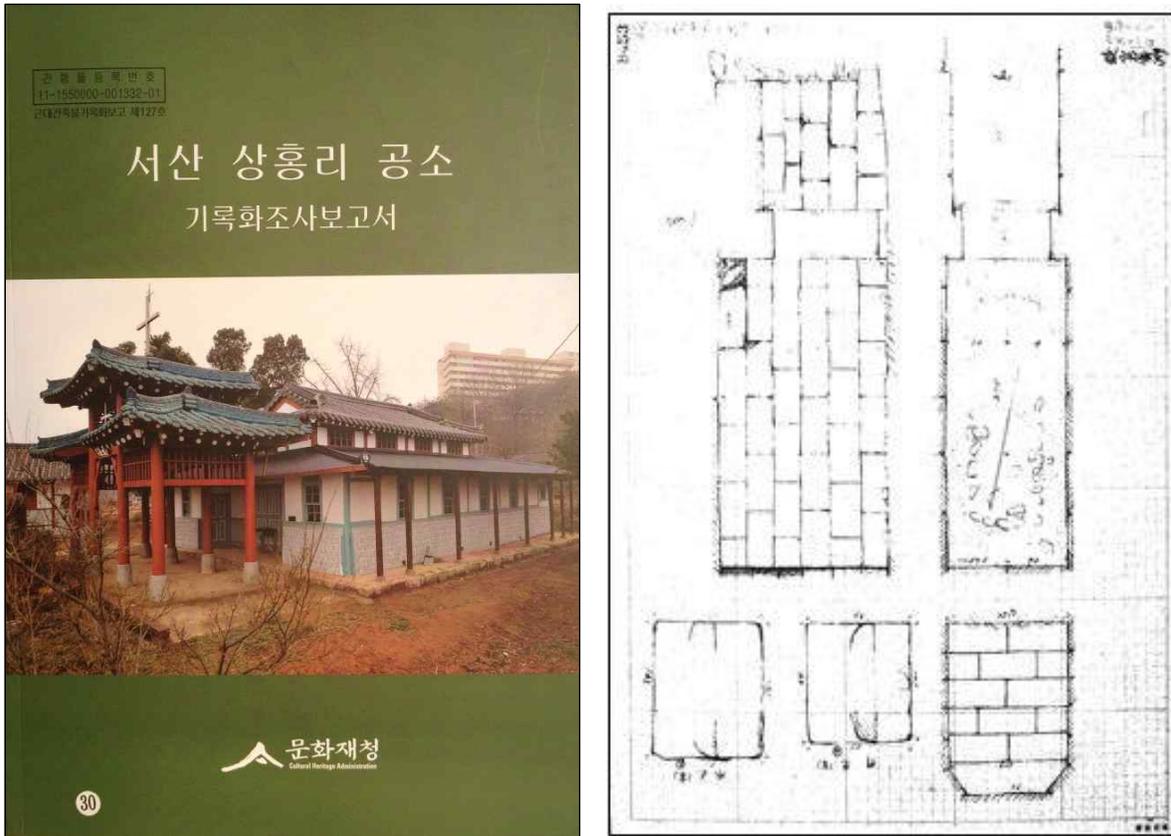
### ② 철거위기 건축자산 기록화 사업 추진

- 선정된 충청남도 건축자산 중 철거가 우려되는 건축자산을 대상으로 기록화 사업을 선행 추진함
  - 철거위기 건축자산에 대한 기록화 사업을 우선 추진함
  - 문헌자료(예, 건축물관리대장)와 실제 건축물(혹은 공간)의 정합성 검토 및 수 정보완, 사진촬영 등을 실시함
- 정확한 기록을 남기기 위해, 실측을 통한 도면자료 작성을 추진함
  - 건축자산 기록화에 대한 도면 작업을 위한 전문가 혹은 전문기관 위탁 추진

### ③ 건축자산 기록화 사업 추진

- 철거 위기 건축자산에 대한 기록화 시행 후, 나머지 선정된 충청남도 건축자산을 대상으로 기록화 사업 추진
  - 선정된 기록화 대상에 대해, 조사표 등에 근거한 조사 실시

- 문헌자료(예, 건축물관리대장)와 실제 건축물(혹은 공간)의 정합성 검토 및 수 정보완, 사진촬영 등을 실시함
- 보다 정확한 기록을 남기기 위해, 실측을 통한 도면자료 작성을 추진함



출처 : OLD BOOKS, 서산 상흥리 공소 기록화조사보고서, <http://www.oldbooks.co.kr>, 2017  
 프래마루, 부여 능산리고분군 조사 기록화사업 보고서 발간, <https://http://tmaru.net>, 2017

[그림 5-9] 건축자산 기록화 사업 결과물 예시

④ 우리마을 건축자산 이야기 기록화 사업 추진

- 지역 내 건축자산에 대한 지역주민(도민)의 이야기를 기록화하는 사업 추진
  - 지역주민이 알고 있는 건축자산에 대한 이야기, 설화, 구전 내용 등에 대한 청취 및 기록화 추진
- 인터뷰를 통해 도민이 알고 있는 내용을 기록화 함
  - 기록화를 위해, 구전 내용에 대한 기술, 영상 및 음성 기록 보관 등 다양한 기록화 방안을 모색함
  - 기록된 내용을 별도 보고서 및 자료집으로 제작하여 보관·배포함

- ⑤ 건축자산 기록화 보고서 작성 및 DB화
  - 건축자산 기록화 보고서 작성
    - 조사분석 된 건축자산 기록화에 대한 결과물을 보고서로 작성함
  - 건축자산 기록화 DB 구축
    - 건축자산 기록화 결과물에 대해, 기존 건축자산 기초조사와 연계한 DB 구축

[표 5-15] 건축자산 기록화 추진방향 사례

문화유산 대분류	문화유산 중분류	주요 기록화 방법	기록화 범주	관련사업
유형유산	유적, 건조물	정밀실측	실측정보 이미지	중요목조기록화 근대건축물기록화 전통가옥기록화 석탑기록화 석조미술기록화
	회화	원본촬영	원문정보 이미지	
	조각/공예품	3D입체	입체정보 이미지	중요동산입체 중요동산기록화

출처 : 법제처, 문화재기록화사업표준데이터 제작지침, p.11, 2019, 재작성

### ■ 활용방안 및 기대효과

- 건축자산에 대한 기록을 통해, 건축자산에 대한 관리체계 마련 및 정보 축적 도모
- 건축자산이 지닌 형태와 구조 등에 대한 특성을 기록함으로써, 향후 충청남도 건축 및 도시 발달 및 변천의 근거 및 교육자료로 활용

### ■ 예산 투자계획

[표 5-16] 건축자산 기록화 사업 예산 투자계획

(단위 : 백만원)

구분	합계	2019	2020	2021	2022	2023
1-2.건축자산 기록화사업	550		150	150	150	100
①건축자산 기록화 프로그램 계획 수립	100		100			
②철거위기 건축자산 기록화 사업 추진	150		50	50	50	
③건축자산 기록화 사업 추진	150			50	50	50
④우리마을 건축자산 이야기 기록화 사업 추진	150			50	50	50

### 3) 생활밀착형 충청남도 건축자산 진흥 실천과제

#### 실천과제 3-2 우리마을 보물창고 만들기 공모사업

##### ■ 사업개요

- 대상 : 충청남도 15개 시군 내 건축자산
- 사업비 : 2,000백만원
- 사업기간 : 2022년 ~ 2023년

##### ■ 필요성 및 목적

- 건축자산은 지역의 역사, 사회문화 유산일 뿐만 아니라 다양한 활용성을 지닌 자원으로서의 가치를 지니고 있음
- 많은 지역에서 건축자산 등 유휴시설에 대한 재생사업을 추진 중에 있음
  - 민간에서의 참여 뿐만 아니라, 국가 주도의 정책사업(예, 도시재생 뉴딜사업(국토부), 일반농산어촌개발사업(농식품부)) 등에서도 건축자산 등 유휴시설에 대한 리모델링을 포함시키고 있음
- 이를 통해, 건축자산 등 유휴시설에 대한 재생 뿐만 아니라, 건축자산 등 유휴시설에 대한 인식 개선, 지역 활성화에 기여하고 있음
- 지역주민이 실생활 속에서 건축자산을 느낄 수 있도록 하기 위한 방안으로 이러한 재생사업의 추진이 필요함

##### ■ 추진방향 설정 시 고려사항

- 우리마을 보물창고 만들기 사업 대상 선정
  - 지역 내 다양한 건축자산에 존재하고 있음에 따라, 공모사업 등을 통한 지원 대상 선정에 공정성이 필요함
- 지역주민의 참여를 유도할 수 있는 방안 모색 필요

## ■ 주요 추진계획

### ① (우수)건축자산(한옥 등) 진흥 공모사업

- (우수)건축자산(한옥 등)을 대상으로 보전 및 활용을 위한 공모사업 추진
  - 활용가치가 높은 (우수)건축자산에 대한 선정 및 이를 활용한 보전 및 활용을 주제로 한 공모사업 추진
  - 지역별 홍보 매체를 활용한 홍보·마케팅 실시
  - 공모사업은 주체별로는 일반인, 학생, 전문가 그룹으로 구분하고, 분야로는 (우수)건축자산, 한옥, 공간 등으로 구분하여 추진함
  - 공모사업에 선정된 사람(혹은 단체)에게는 일정의 상금을 부여하고, 이들이 동의할 경우 (우수)건축자산(한옥 등) 개선 사업에 참여하도록 함
- 공모사업을 통해 선정된 (우수)건축자산(한옥 등)에 대해서는 실제 조성사업 추진
  - 공모사업에서 선정된 (우수)건축자산(한옥 등)은 실시 설계 등을 통해 개선사업을 추진하도록 함
  - 개별 건축물별 요구되는 금액 내에서 공사비를 지원하도록 함

### ② 건축자산 진흥구역 진흥 공모사업

- 건축자산 진흥구역을 대상으로 보전 및 활용을 위한 공모사업 추진
  - 선정된 건축자산 진흥구역을 대상으로 진흥구역 특성을 고려한 보전 및 활용을 주제로 한 공모사업 추진
  - 지역별 홍보 매체를 활용한 홍보·마케팅 실시
  - 공모사업은 주체별로는 일반인, 학생, 전문가 그룹으로 구분하여 추진함
  - 공모사업에 선정된 사람(혹은 단체)에게는 일정의 상금을 부여하고, 이들이 동의할 경우 건축자산 진흥구역 개선 사업에 참여하도록 함
- 공모사업을 통해 선정된 건축자산 진흥구역에 대해서는 실제 조성사업 추진
  - 공모사업에서 선정된 건축자산 진흥구역에 대한 지구단위계획 변경 등에 공모사업에서 요구된 내용을 반영될 수 있도록 하는 개선사업을 추진하도록 함
  - 지구단위계획 변경 및 이를 통한 선도 개선사업 추진에 요구되는 금액 내에서

공사비를 지원하도록 함

- 사업 실현성 제고를 위해, 국가정책(예, 도시재생 뉴딜사업 등)과 연계하여 추진함

③ 스마트 보물창고 플랫폼 구축 사업

- 지역 내 소규모 문화거점, 공동체거점 등 보물창고 활용사업 추진
  - 활용가치가 높은 일부 건축자산을 대상으로, 지역 내 예술인, 동호회 등의 활동 거점을 조성하는 사업 추진
  - 외관에 대한 개선보다는 내부 공간의 활용에 초점을 맞춘 형태로 추진
- 보물창고를 활용한 AR, VR 전시·체험 공간 및 프로그램 조성
  - 건축자산과 그 지역이 지닌 역사와 문화, 사회적 환경을 보여줄 수 있는 AR, VR 공간 및 프로그램 조성
  - 보물창고를 중심으로 주변 거리를 “스트리트뮤지엄”형태로 조성하여, 건축자산과 지역 간 연계 및 활용성 제고
- 보물창고를 중심으로 지역 내 다양한 공동체 활동 전개 지원
  - 보물창고 사업에 참여하는 예술인, 동호회 등을 활용한 작은 이벤트, 축제 등의 개최를 도모함
  - 특히, 도시재생 뉴딜사업, 농촌중심지 활성화사업 등 국가 정책과 연계한 공동체 활동 추진을 통한 사업의 확장성을 도모함



출처 : 굿모닝충청, 서천 장항도시탐험역, 다음달 1일 개관, <http://www.goodmorningcc.com>, 2019  
 마음풍경의 자연여행, 공주 청룡창고커피, <https://blog.daum.net> 2019

[그림 5-10] 우리마을 보물창고 만들기 공모사업 예시

[표 5-17] 우리마을 보물창고 만들기(사례)

구분	프로그램 운영(안)	
근대건축이야기	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 금강권역 내 근대건축물을 활용한 전시관, 체험관 조성</li> <li>• 건축전문가와 함께하는 근대건축이야기 프로그램 운영                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축재료, 건축구조, 건축배치 등 당시의 생활상 등 다양한 건축 전문가와 함께하는 건축 역사 이야기 프로그램 운영</li> </ul> </li> <li>• 지역 주민과 함께 하는 축제 및 이벤트 개최                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주민 음악회, 사랑방 마실 프로그램 등</li> </ul> </li> </ul>	
건축자산 활용 전시관 조성(사례)	문화예술 이벤트(사례)	주민 음악회(사례)

■ 활용방안 및 기대효과

- 건축자산에 대한 사람들의 관심과 인식 제고 기여
- 지역특성을 반영한 다양한 건축자산 보전 및 활용 아이디어 발굴 및 적용

■ 예산 투자계획

[표 5-18] 우리마을 보물창고 만들기 공모사업 예산 투자계획

(단위 : 백만원)

구분	합계	2019	2020	2021	2022	2023
3-2.우리마을 보물창고 만들기 공모사업	2,000			400	800	800
①(우수)건축자산(한옥등)진흥공모사업	600				300	300
②건축자산 진흥구역 진흥 공모사업	1,000				500	500
③스마트 보물창고 플랫폼 구축 사업	400			400		

■ 우리마을 보물창고 만들기(예시)

※ 국토교통부 “금강천리 지역매력살리기 사업” 연계 추진 모색 필요

○ 대상지

- 논산시 강경읍 일원

○ 대상지 특성

- 일제강점기 항·포구 발달과 함께 다양한 건축자산 후보군이 산재해 있음

조선식산은행 사택	상강경교	홍교라1호	홍교라2호	홍교라3호
				
홍교라-4호	홍교라5호	홍교라6호	홍교라7호	홍교라8호
				
홍교라-12호	중앙라4호	중앙라5호	중앙라6호	중앙라7호

○ 추진방향

1. 6080 청춘다방

- 6080 청춘다방은 건축자산 후보군을 활용하여, 6080시대의 DJ다방을 컨셉으로 중노년층과 레트로 감성의 젊은 층 등 다양한 계층을 유인하는 공간으로 조성함

- 도입시설로는 LP전용 음악실 코너와, 실내 및 실외 공연장 등을 도입함

2. 편라이딩 체험존 조성

- 편라이딩 체험존은 강경읍 내 분포되어 있는 건축자산 후보군을 보다 이색적으로 체험할 수 있는 교통수단을 체험하는 공간으로 조성함

- 인라인, 색다른 자전거, 세그웨이(왕발통) 등 무동력 이동수단을 이용한 친환경 교통수단 체험과, 근대거리 속 전기 인력거 렌탈 등 체험상품 연계

- 주요도입시설은 장비 보관소, 정류소, 전용 노선(인력거 용), 대기소 등

## 실천과제 6-1 공공소유 우수건축자산 활성화 지원사업

### ■ 사업개요

- 대상 : 충청남도 건축자산(공공소유 우수건축자산)
- 사업비 : 700백만원
- 사업기간 : 2020년 ~ 2023년

### ■ 필요성 및 목적

- 건축자산 진흥을 위한 다양한 노력이 이루어지고 있음
  - 대부분 민간 건축자산을 중심으로 문화, 경제적인 활용이 이루어지고 있음
  - 이를 통해, 건축자산을 새로운 활동 거점으로 조성하는데 기여하고 있음
- 많은 사람들의 이용과 유동이 발생하는 공공소유 건축자산에 대한 개선이 필요함
  - 공공소유 건축자산은 대부분 행정기관 건물, 민간에서 매입한 건축물 등 다양한 형태로, 대부분 상시적인 사람들의 이용이나 유동이 발생하고 있으며, 입지적으로도 접근성이 좋은 중심지에 입지하는 경향이 높음
  - 그러나 이들이 예산이나 효율성의 측면에서, 지역 건축문화를 선도할 수 있는 형태로의 개선이 이루어지기 보다는 최소한의 정비만 이루어지고 있어, 활용성 제고 및 주민 삶의 질 제고에 기여하는데 미흡한 실정임
- 공공소유 우수건축자산이 지닌 입지성, 이용성 등을 고려하여, 지역 전체의 활성화에 기여할 수 있는 방안 모색이 필요함

### ■ 여건 및 개발방향

- 선도적 역할을 수행할 수 있는 모델 개발 필요
  - 공공소유 우수건축자산은 시·지각적 인지성과 상징성이 높다는 측면에서, 보전 및 활용을 위한 개선사업이 이루어질 경우, 이러한 특성을 고려한 선도적 모델로서의 역할과 기능을 수행할 수 있도록 계획할 필요가 있음

- 본연의 기능과 역할에 대한 충실성 제고
  - 공공소유 우수건축자산이 지닌 본연의 기능과 역할을 훼손한 무분별한 기능이 나 시설의 도입은 규제할 필요가 있음

## ■ 세부사업내용

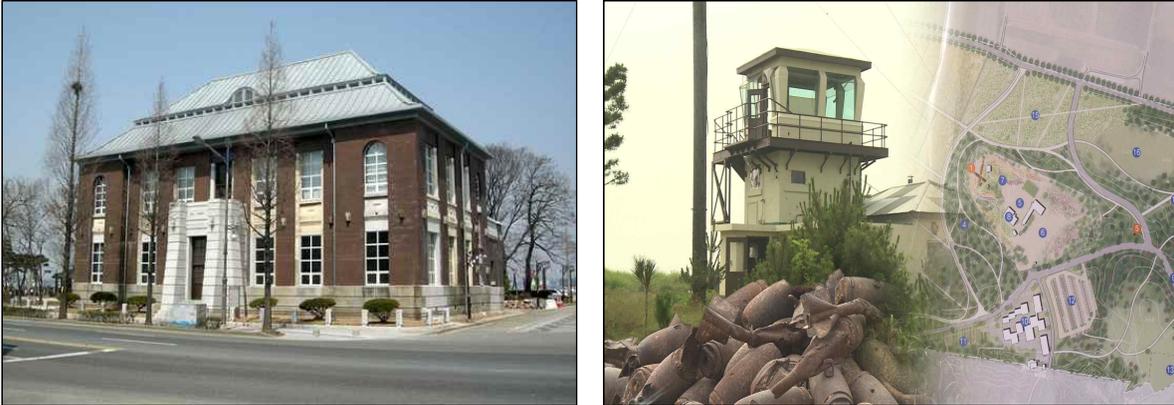
### ① 공공소유 우수건축자산 등록 지원

- 공공소유 우수건축자산에 대해, 우수건축자산 등록 지원 근거 마련
  - “충청남도 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례” 상에 공공소유 우수건축자산에 대한 등록 이후 보전 및 활용 지원 방안에 대한 근거 마련 필요
  - 조례 상에, 공공소유 우수건축자산에 대한 매입 등에 대한 근거를 제시함으로써, 향후 발생할 수 있는 소유권, 재산권 등에 대한 문제를 해결하도록 함
- 공공소유 우수건축자산 등록 지원
  - 시군별 공공소유 우수건축자산에 대한 최종적인 목록 발굴 및 조정에 대해 충청남도 및 시군 간 협의 추진
  - 국토교통부 가이드라인에서 제시한 우수건축자산 등록 절차에 따라, 시군별로 공공소유 우수건축자산에 대한 등록 추진 및 지원
- 공공소유 우수건축자산 활용 계획 수립
  - 등록 시, 공공소유 우수건축자산의 향후 활용 방안, 개선 과제 등에 대한 기초적인 검토 및 계획 수립 추진
  - 활용 계획에는 공공소유 우수건축자산의 공간 및 시설 활용과 개선 방향, 조성된 공간 및 시설에 대한 활용 프로그램, 운영 주체 등에 대한 다각적인 내용을 검토한 결과를 제시함

### ② 공공소유 우수건축자산 개선 지원사업

- 공공소유 우수건축자산 개선 지원대상 선정
  - 공공소유 우수건축자산으로 등록된 건축자산 중 실제 개선사업을 지원해야 할 건축자산을 발굴하고 선정함

- 지역주민, 외부 전문가 등으로 구성된 선정위원회를 구성·운영하여, 서면평가(현황, 개선 필요성, 개선계획, 소요예산 등), 현장평가 등을 통해, 실제 지원 대상 공공소유 우수건축자산 선정



출처 : Ohmy Photo, 근대 건축관으로 사용되고 있는 구 조선은행 군산지점, <http://www.ohmynews.com>, 2013  
경기도뉴스포털, 화성 쿠니사격장, 우수 건축자산 등록, <https://gnews.gg.go.kr>, 2016

[그림 5-11] 공공소유 우수건축자산 활성화 지원사업 예시

#### ○ 공공소유 우수건축자산 개선을 위한 공모사업 추진

- 선정된 공공소유 우수건축자산을 대상으로 개선을 위한 공모사업 추진
- 공모사업은 주체별로는 일반인, 학생, 전문가 등 다양한 주체가 참여할 수 있도록 하며, 이를 통해 다양한 개선방향을 도출하도록 함
- 공모사업에 선정된 사람(혹은 단체)에게는 일정의 상금을 부여하고, 이들이 동의할 경우 공공소유 우수건축자산 개선 사업에 참여하도록 함
- 우수건축자산 진흥을 활성화하기 위한 방안으로, 공공소유 우수건축자산 개선 공모사업에 대한 홍보·마케팅 실시

#### ○ 공공소유 우수건축자산 개선사업 지원

- 선정된 공공소유 우수건축자산 중 년 간 2개소 정도를 대상으로 지원계획에 맞춰 예산이나 인력을 지원함
- 건축분야 전문가를 공공건축가(혹은 총괄계획가)를 위촉하여, 계획에 대한 전반적인 자문과 조정 역할을 수행하도록 지원함
- 지원대상이 매입이 요구될 경우, 사군과 협의를 통해 매입을 추진하며, 매입 후 활용계획에 대한 개선사업 추진

- 개선사업 지원분야는 문화공간, 생활공간, 교육공간, 상업공간 등 주민의 생활과 밀접한 공간이나 시설을 조성하는 다양한 분야를 대상으로 함
- 개선사업 이후 실제 주민들의 참여가 이루어질 수 있는 공공소유 우수건축자산에 대해서는 우선 대상으로 선정하는 방안을 검토함

■ 활용방안 및 기대효과

- 공공소유 우수건축자산에 대한 선도적 활용사업 추진을 통해, 건축자산 진흥에 대한 필요성 및 활용성에 대한 인식 개선
- 공공소유 우수건축자산에 대한 지원을 통해, 향후 민간소유 우수건축자산에 대한 등록 활성화 유도
- 공공소유 우수건축자산과 지역과의 연계성 제고 및 주민 편의시설 도입을 통해, 지역 활성화 및 주민 삶의 질 제고에 기여

■ 예산 투자계획

[표 5-19] 공공소유 우수건축자산 활성화 지원사업 예산 투자계획

(단위 : 백만원)

구분	합계	2019	2020	2021	2022	2023
6-1.공공소유 우수건축자산 활성화 지원사업	700		50	250	200	200
①공공소유 우수건축자산 등록 지원	100		50	50		
②공공소유 우수건축자산 개선 지원사업	600			200	200	200

#### 4) 주민주도형 건축자산 운영 기반 마련을 위한 실천과제

##### 실천과제 3-1 우리마을 건축자산 관광 연계 사업

###### ■ 사업개요

- 대상 : 충청남도 15개 시군 내 건축자산 목록
- 사업비 : 80백만원
- 사업기간 : 2020년 ~ 2021년

###### ■ 필요성 및 목적

- 건축자산에 대한 사람들의 인식이 미흡한 실정임
  - 건축자산에 대한 정의나 유형에 대한 사람들의 인식이 미흡한 실정임
- 사람들에게 대한 건축자산 활용성 제고 필요
  - 건축자산에 대한 다양한 활용이 이루어지고 있음에도 불구하고, 이용자나 지역주민들이 건축자산의 가치에 대한 인식이 미흡한 실정임
  - 문화재 등은 문화재 지도 등을 통한 홍보·마케팅을 지속적으로 추진하여, 이용자 확보 등의 효과를 나타내고 있음
- 건축자산의 위치나 특성 등을 홍보할 수 있는 콘텐츠 개발 및 활용 필요

###### ■ 추진방향 설정 시 고려사항

- 개인 사유권에 대한 침해 방지 필요
  - 대부분의 건축자산이 개인 사유재산이라는 점을 고려하여, 소유자와 면밀한 협의를 통한 기록화 프로그램 적용 필요
- 국가 및 충청남도에서 추진되는 유사사업과의 연계 필요
  - 현재 건축자산 뿐만 아니라 다양한 지역 자산에 대한 홍보·마케팅을 위한 “지

도화” 프로그램이 많이 운영되고 있음

- 따라서, 건축자산과 관련된 별도 홍보·마케팅을 위한 지도를 개발하더라도 기존 유사 사업과의 연계 혹은 연동이 가능하도록 할 필요가 있음

## ■ 주요 추진계획

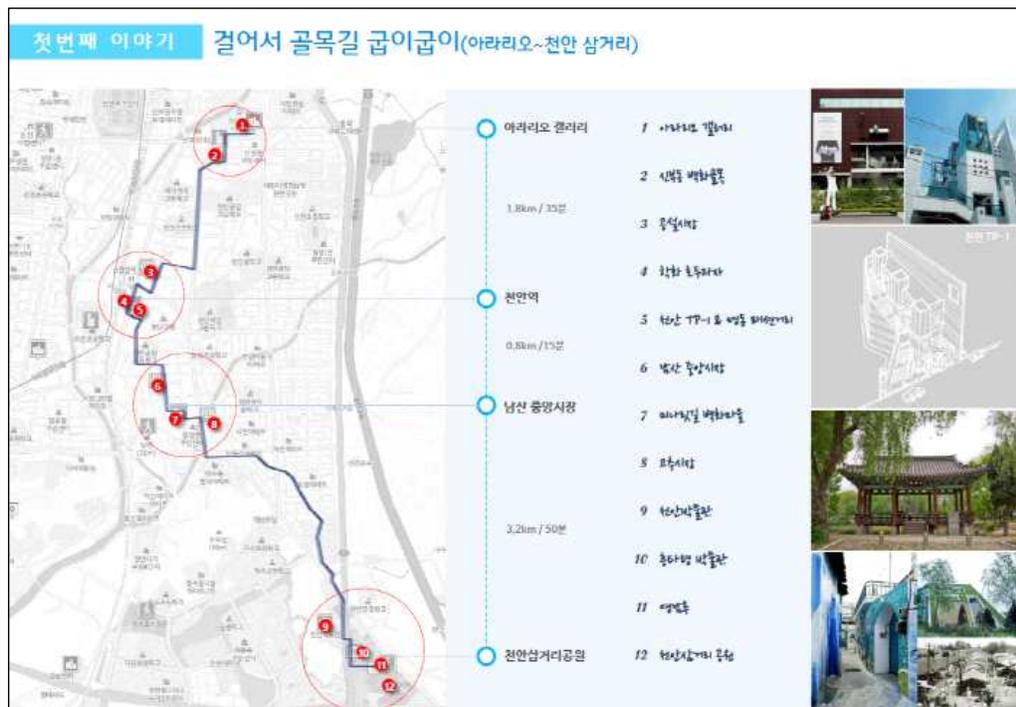
### ① 우리마을 건축자산 지도 개발

#### ○ 충청남도 건축자산을 대상으로 “우리마을 건축자산 지도” 제작

- 인터넷 지도를 기반으로, 충청남도 건축자산을 담고 있는 지도 제작
- 지도 상 건축자산에 대해서는 한 번의 선택으로 다양한 정보(예, 건축자산 위치, 형태, 특성 등)를 획득할 수 있도록 함

#### ○ 우수건축자산 혹은 기록화 대상 건축자산에 대해서는 별도 설명 페이지 제작

- 우수건축자산 혹은 기록화 대상 건축자산에 대해서는 별도 설명 페이지를 통해, 건축자산이 갖고 있는 가치와 특성, 연혁, 기록화 결과물 등을 살펴볼 수 있도록 계획함



[그림 5-12] 우리마을 건축자산 지도 예시

출처 : 매일경제, 한옥 등 건축자산 정보 모아 관광자원으로 활용, <https://www.mk.co.kr>, 2017

② 우리마을 건축자산 관광 연계 프로그램 개발

○ 건축자산과 연계한 투어/체험 프로그램 등 연계개발

- 지역별로 추진되고 있는 돌레길, 투어코스 등과 연계하여 건축자산 투어 코스를 개발하여 제시함
- 지역 축제와의 연계, 건축자산을 활용한 작은 이벤트 개발(예, 고택음악회, 00생가 전시회 등) 및 운영 추진

○ 주민, 관광객 등이 참여하는 투어코스 개발 및 정비 사업 추진

[표 5-20] 우리마을 건축자산 관광 연계 사업 프로그램 운영(안)

구분	프로그램 운영(안)	
숨은 건축자산 명소 찾기	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축자산을 배경으로 한 숨은 명소찾기 프로그램 운영</li> <li>• 건축자산과 지역 축제를 연계한 장터 운영                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 70~90년대 간식장터, 문구장터, 장난감 장터 등 운영</li> </ul> </li> <li>• 건축자산 답사 및 투어 체험기 공모전 개최</li> </ul>	
가장 멋진 나의 건축자산 답사기	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 충남 건축자산 답사 스탬프 모으기(프로그램참여, 방문 스탬프 등)</li> <li>• 나만의 건축자산 투어 루트 개발 프로그램                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 내가 발견한 소설 속/영화 속 건축자산 투어 루트 개발</li> </ul> </li> </ul>	
문구장터	방문 스탬프	포토존설치

■ 활용방안 및 기대효과

- 건축자산을 지역의 재생 거점이자 관광자원으로 연계하여 지역 활성화에 기여

■ 예산 투자계획

[표 5-21] 우리마을 건축자산 관광 연계 사업 예산 투자계획

(단위 : 백만원)

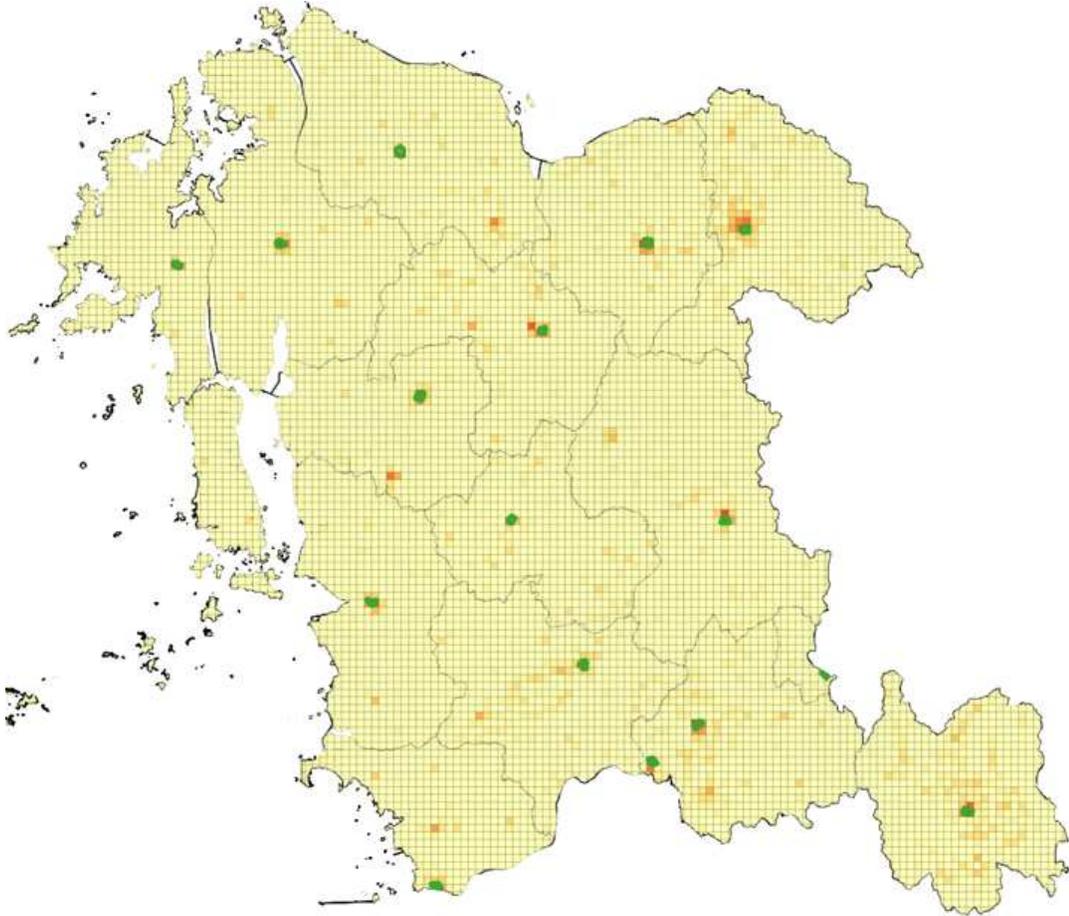
구분	합계	2019	2020	2021	2022	2023
3-1.우리마을 건축자산 관광 연계 사업	80		20	60		
①우리마을 건축자산 지도 개발	20		20			
②우리마을 건축자산 관광 연계 프로그램 개발	60			60		

## 5) 충청남도 건축자산 지속성 제고를 위한 실천과제

### 실천과제 1-1 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획(2단계)

#### ■ 사업개요

- 위치 : 충청남도 15개 시군
  - 1단계로 추진된 지역을 제외한 나머지 지역
- 사업비 : 430백만원
- 사업기간 : 2020년~2023년



[그림 5-13] 충청남도 건축자산 분포 현황도

주 : 1단계 연구 시 조사된 지역(녹색경계)을 제외한 나머지 지역(노란색) 조사

## ■ 필요성 및 목적

- “한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률”에 의거한 건축자산 기초조사 시행 필요
  - 동법 제5조(건축자산 진흥 시행계획의 수립 등)제1항에서 건축자산 진흥 시행 계획을 5년마다 수립·시행하도록 하고 있음
  - 더불어, 동법 제6조(건축자산 기초조사)제1항에서 시행계획의 수립 또는 변경 시 필요하다고 판단되는 경우에 건축자산 기초조사를 시행하도록 하고 있음
- 멸실 및 훼손, 방치 등으로 어려움을 겪고 있는 건축자산의 보전 및 활용을 위해서는, 건축자산에 대한 현황에 대한 면밀한 조사가 필요한 실정임
  - 건축자산에 대한 현황 파악은 기초조사에 의존하는 경우가 많다는 측면에서, 기초조사의 지속적이고 정기적인 추진이 필요한 실정임
- 충청남도의 경우, 1단계 연구를 통해 도출된 결과물에 대한 지속적인 추가보완 과정이 필요한 실정임
  - 1단계에서는 행정구역 상 충청남도 15개 시·군 전체를 대상으로 하였으나, 지역적으로는 건축자산이 밀집된 지역과 문헌자료만을 대상으로 실시한 상황임
- 따라서, 충청남도 내 건축자산에 대한 면밀한 현황 파악과 더불어, 미래유산인 건축자산의 보전과 활용을 통한 가치 제고를 위한 2단계 기초조사 연구가 필요함

## ■ 추진방향 설정 시 고려사항

- 1단계 연구결과, 충청남도 내 건축자산의 총 수는 약 55만 건으로 분석되고 있음
  - 동일 필지를 기준으로 할 경우 약 19만 건이 조사대상으로 분석됨
- 건축자산 조사 실시 지원(2단계)의 원활한 수행을 위한 단계적 접근이 필요함
  - 1단계 연구를 통해 약 17천 건이 조사·분석된 상황으로, 건축자산 조사 실시 지원(2단계)의 원활한 수행을 위해서 1단계 연구 결과를 바탕으로 조사범위 설정을 명확히 할 필요가 있음
- 실현가능성을 고려한 단계적 조사 범위 설정이 필요함
  - 2단계 연구에 대한 조사 범위를 설정함에 있어, 시·군별 구분 혹은 밀집도 중심의 구분 등과 같이 실현성을 고려한 범위 설정이 필요함

## ■ 주요 추진계획

### ① 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 수립(수정계획)

- 관련법에 근거한 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 수립(수정계획) 수립
  - “한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률”에 근거하여, “충청남도 건축자산 진흥 시행계획”이 2023년에 재수립될 필요가 있음
- 기존 시행계획 내용에 대한 수정계획 형태로 추진
  - 2019년 수립된 충청남도 건축자산 진흥 시행계획 상 내용에 대한 추진상황 검토 및 수정 계획 제시
  - 기존 시행계획에서 제시된 사업내용을 기준으로, 추진상황 분석, 추진가능성 검토, 수정된 추진방향 제시 등의 내용을 포함하여 제시함
  - 더불어, 계획 수립 시점에서의 여건변화를 고려하여, 추가 혹은 제척되어야 할 세부 실행계획에 대한 내용을 검토하여 제시함

### ② 2단계 건축자산 기초조사 시행

- 건축자산 기초조사 시행 협의
  - 충청남도 건축자산 진흥시행계획 2단계 수립과 연계하여 추진하되, 단계적 추진을 위해 조속한 추진을 모색함
  - 2단계 건축자산 기초조사는 충청남도 주관 건축자산 기초조사 방식과 시·군·별 건축자산 기초조사 시행 방식으로 구분하여 추진함
  - 이에 대해 충청남도 및 시·군 간 합의를 통해 추진 방식과 절차를 협의함
  - 더불어, 건축자산 기초조사와 관련하여, 동일한 기준과 원칙 적용을 위한 협의(워크숍, 설명회 등)과 일정 지역에 대한 공동 조사 등을 함께 추진하도록 함
- 충청남도 주관 건축자산 기초조사 시행
  - 국토교통부에서 제시한 “건축자산 기초조사 실시 가이드라인(2016)”에 근거한 2단계 충청남도 건축자산 기초조사 시행
  - 2단계 기초조사는 1단계 연구에서 제외된 지역 혹은 건축물 등을 대상으로 한 전수조사 방식으로 실시함

- 2단계 기초조사의 구체적인 조사범위와 대상에 대해서는 충청남도 및 시군과 협의를 통해 추진함
- 시군별 건축자산 기초조사 시행
  - 시군별로 지역 내 건축자산에 대한 개별 조사 및 분석 실시
  - 조사된 결과물은 충청남도 주관 건축자산 기초조사 결과에 해당 시군 분석 결과로 포함하여 제시함
  - 현재 추진되고 있는 “근대(역사/건축)문화유산” 조사 형태로 추진
- 2단계 건축자산 기초조사 결과물 통합 관리
  - 충청남도 및 시군별로 조사된 건축자산 기초조사 결과물에 대해, 충청남도 주관의 건축자산 기초조사 통합 작업 수행
  - 조사 결과물에 대한 문서자료 통합(예, 코드번호 연결 등), GIS 기반 DB 통합, 건축자산 도출 결과물 통합 등 전체 자료에 대한 통합 관리 추진

■ 활용방안 및 기대효과

- 2단계 건축자산 기초조사를 통해, 추가적인 (우수)건축자산 발굴 및 등록, 건축자산 진흥구역 발굴 및 지정 등 충청남도 건축자산 진흥을 위한 기초자료 확보
- 국가 정책과 연계된 건축자산 보전 활용 방안 모색을 위한 근거로 활용함

■ 예산 투자계획

[표 5-22] 건축자산 조사 실시 지원사업 예산 투자계획

(단위 : 백만원)

구분	합계	2019	2020	2021	2022	2023
1-1.건축자산 조사 실시 지원	430		70	70	70	220
①충청남도 건축자산 진흥 시행계획 수립(수정계획)	150					150
②2단계 건축자산 기초조사 시행	280		70	70	70	70

## 실천과제 6-2 건축자산 진흥구역 지원사업

### ■ 사업개요

- 위치 : 충청남도 내 건축자산진흥구역(후보지 포함)
- 사업비 : 350백만원
- 사업기간 : 2021년 ~ 2022년

### ■ 필요성 및 목적

- 관련법에 근거한 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 필요
  - “한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률”제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등), 동법제19조(건축자산 진흥구역 관리계획의 수립)에 의거 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립에 대한 제반사항이 제시되어 있음
  - 충청남도에서도 건축자산 기초조사 결과에 근거하여, 가능할 경우 건축자산 진흥구역을 지정하고 이에 따른 관리계획 수립을 추진할 필요가 있음
- 건축자산 진흥구역 지정의 필요성과 추진방향에 대한 인식 개선 필요
  - 건축자산 진흥구역 지정은 건축자산이 밀집되어 있거나 보전 가치가 있는 우수건축자산을 중심으로 한 공간환경을 관리하기 위한 방안임
  - 다만, 건축자산 진흥구역 지정 시 지구단위계획과 연계된 관리계획을 수립하도록 하고 있어, 지역주민의 우려가 있는 것이 현실임
  - 따라서, 건축자산 진흥구역 지정의 필요성과 추진방향, 주민에 대한 긍정적인 효과 등에 대한 인식을 개선할 수 있는 시범사업 추진이 필요함

### ■ 여건 및 개발방향

- 시군 및 지역주민과의 소통과 협의 선행
  - 건축자산 진흥구역으로 지정될 예정지역과 관련된 시군, 지역주민과의 충분한 소통과 협의가 선행될 필요가 있음

■ 세부사업내용

① 건축자산 진흥구역 지정을 위한 타당성 검토

○ 충청남도 건축자산 진흥구역 후보지 발굴

- 건축자산 기초조사 연구 결과에 대한 검토를 통해, 건축자산 진흥구역 지정이 필요하거나 가능성이 있는 후보지역을 도출함
- 1단계 연구결과를 반영한 후보지역임에 따라, 향후 2단계 연구 추진 시 추가적인 건축자산 진흥구역 후보지를 추가적으로 발굴함
- 혹은 건축자산 기초조사 연구와 별도로, 지역 전문가 및 시·군 담당자, 지역주민 등과 협의를 통해, 추가적인 건축자산 진흥구역 후보지역을 발굴함

○ 충청남도 건축자산 진흥구역 후보지 타당성 검토

- 도출된 건축자산 진흥구역 후보지에 대한 지정 필요성 및 진흥 방향, 지정 가능성 등에 대한 발전방향 및 타당성을 검토하는 연구를 수행함
- 건축자산 진흥구역 후보지에 대해서는, 우선적으로 시·군 의견 수렴을 통해 추진 가능성과 방향에 대한 의견을 수렴함

구 분			
위 치	대전광역시 동구	대전광역시 동구	대전광역시 중구
건축자산 진흥구역 범위(안)			
건축자산 수	건축물 15개소 공간환경 3개소	건축물 18개소	건축물 8개소
건축자산 형태	건축물, 공간환경	건축물	건축물
건축자산 구분	한옥	일식가옥(1930년대)	일식가옥(1960년대)
건축자산 현황 (보전상태)	대체적으로 양호	다수 노후, 일부 멸실(철거)	일부 노후
건축자산 진흥구역 형태	블록형	블록형	가로중심형
건축자산 지정 가능성	지정 고시 완료	중 / 대전역복합구역 개발계획 시행 중	하 / 대흥2구역주택개발계획 시행 예정

[그림 5-14] 건축자산 진흥구역 지원사업 예시

출처 : 대전광역시, 대전광역시 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립 연구, 2019, p.113, wowjdlf

② 건축자산 진흥구역 관리계획 수립

○ 건축자산 진흥구역 특성을 고려한 관리계획 수립

- 건축자산 진흥구역에 대한 지정 및 관리 목적, 구체적인 진흥 계획 등에 대한 내용을 관련법에 근거하여 작성함
- 건축자산 진흥구역에 대한 현황 및 구체적인 기초조사 계획, 관리 방향 등을 명확히 제시함으로써, 건축자산 진흥구역의 진흥 방향을 설정함
- 형태기반의 구체적인 추진전략과 계획, 소요예산 등을 명확히 제시함



출처 : 도시미래신문, 근현대 도시건축자산의 보전과 활용을 위한 제도, <http://www.ufnews.co.kr>, 2015  
 전주일보, 군산시, 근대문화 건축자산 진흥구역 지정 첫삽, <http://www.jilbo.com>, 2017

[그림 5-15] 건축자산 진흥구역 지원사업 예시

■ 활용방안 및 기대효과

- 건축자산 진흥구역 지정목적, 필요성, 진흥 방향, 예산 등 구체적인 추진계획을 제시함으로써, 진흥구역에 대한 체계적인 관리와 지원을 위한 근거 마련 가능
- 건축자산 진흥구역 관련 시·군 및 지역주민에 대한 이해도를 제고하고, 특히 지역 주민에 대한 삶의 질 제고에 기여함

■ 예산 투자계획

[표 5-23] 건축자산 진흥구역 지원사업 예산 투자계획

(단위 : 백만원)

구분	합계	2019	2020	2021	2022	2023
6-2.건축자산 진흥구역 지원사업	350			100	250	
①건축자산 진흥구역 지정을 위한 타당성 검토	100			100		
②건축자산 진흥구역 관리계획 수립	250				250	

## 실천과제 6-3 건축자산 관리지원센터 건립 지원사업

### ■ 사업개요

- 위치 : 충청남도 내 건축자산 및 진흥구역 일원(미정)
- 사업비 : 5,000백만원
- 사업기간 : 2024년 이후(정확한 시기 미정)

### ■ 필요성 및 목적

- 건축자산 진흥에 대한 필요성 및 관련 사업 추진 지속
  - 건축자산에 대한 활용 가능성 및 이를 통한 지역 활성화 사례가 확산되면서, 건축자산 보전 및 활용 등 진흥에 대한 인식이 지속적으로 개선되고 있음
  - “한옥 등 건축자산의 진흥에 대한 법률” 등 관련 근거가 마련되고 있어, 건축자산 진흥 노력이 앞으로 지속될 것으로 예상됨
- 건축자산 진흥을 위한 관리 거점 확보 필요
  - 건축자산은 대부분 민간 소유가 많고, 이로 인해 멸실이나 훼손, 방치 등 기초현황 파악 문제, 지속적인 관리·운영 문제 등이 존재하고 있음
  - 건축자산에 대한 체계적인 관리와 운영을 도모하기 위한 별도의 인력과 시설을 갖춘 거점의 조성이 필요한 실정임

### ■ 여건 및 개발방향

- 건축자산 관리지원센터 건립에 대한 면밀한 검토 필요
  - 건축자산 관리지원센터는 충청남도 내 건축자산 진흥에 중요한 역할을 수행할 수 있을 것으로 판단됨
  - 다만, 관리지원센터 건립과 운영은 예산과 인력이 반드시 필요하다는 측면에서, 건립에 대한 면밀한 검토가 필요함

- 이를 위해 현재 건축자산의 현황과 여건에 대한 기초조사 선행될 필요가 있음

## ■ 세부사업내용

### ① 건축자산 관리지원센터 건립 기본계획 수립

#### ○ 건축자산 관리지원센터 건립 추진방향 및 타당성 검토

- 충청남도 건축자산에 대한 지속적인 관리·운영을 위한 건축자산 관리지원센터 건립에 대한 필요성 및 타당성 검토를 위한 기본계획 수립
- 건축자산 관리지원센터 건립 및 운영 타당성이 미흡할 경우, 사업 자체에 대한 추진을 보류할 수 있음
- 사업이 보류될 경우, 기존 지역 내 센터 등(예, 도시재생지원센터, 마을만들기 지원센터 등)을 활용한 한옥 등 건축자산 관리 방안 모색 추진
- 충청남도 건축자산의 규모와 관리 필요성, 관리지원센터의 기능과 역할 검토, 건축자산 관리지원센터 건립으로 인한 경제적 타당성 및 파급효과 분석
- 충청남도 건축자산 관리지원센터 운영 및 관리 체계, 충청남도 건축자산 진흥 방향 등에 대한 구체적인 전략과 계획 제시

### ② 건축자산 관리지원센터 건립 입지 검토

#### ○ 건축자산 관리지원센터 입지 검토 및 평가

- 타당성 검토 결과를 기반으로, 건축자산 관리지원센터 건립 입지 검토
- 건축자산 관리지원센터 기능과 시설·공간 규모를 수용할 수 있는 입지, 15개 시·군 및 이용자의 접근성을 확보할 수 있는 입지, 개발 등으로 인한 비용이 최적화 될 수 있는 입지 등 다양한 기준과 원칙을 활용한 입지 선정

#### ○ 건축자산 관리지원센터 입지 도출

- 건축자산 관리지원센터 입지선정위원회 구성·운영, 입지 후보지 발굴 및 검토, 입지선정 회의 등 절차를 통한 입지 선정 추진

③ 건축자산 관리지원센터 건립 추진

○ 건축자산 관리지원센터 건립

- 기본계획 및 입지 검토 결과를 반영한 건축자산 관리지원센터 건립 추진
- 기본 및 실시설계 수립을 통한 건축자산 관리지원센터 건립 계획 수립

○ 건축자산 관리지원센터 건립 관련 공모사업 추진

- 충청남도 및 사군 협의를 통한 건립을 추진하며, 공모사업 등을 통해 다양한 주체의 의견과 참여를 유도함
- 공모사업을 통해 도출된 아이디어를 실제 설계에 반영하도록 계획함

■ 활용방안 및 기대효과

- 충청남도 건축자산 관리지원센터 건립을 통해, 충청남도 건축자산에 대한 지속적이고 체계적인 관리·운영 및 진흥 기반 마련
- 한옥 등 건축자산과 관련된 업무의 연계를 통한 관리·운영의 효율성 제고, 관련 전문가 및 인력 간 인적 네트워크 체계 구축에 기여

■ 예산 투자계획

[표 5-24] 건축자산 관리지원센터 건립 지원사업 예산 투자계획

(단위 : 백만원)

구분	합계	2019	2020	2021	2022	2023	2024 이후
6-3.건축자산 관리지원센터 건립 지원사업	5,000						5,000
①건축자산 관리지원센터 건립 기본계획 수립	100						100
②건축자산 관리지원센터 건립 입지 검토	100						100
③건축자산 관리지원센터 건립 추진	4,800						4,800

## 4. 충청남도 건축자산 진흥구역 지정 방안

### ■ 건축자산 진흥구역 지정

- “한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률” 제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등) 근거
  - 건축자산 진흥구역은 우수건축자산을 중심으로 고유의 공간환경이 조성되어 관리가 필요한 지역이나, 한옥마을 등 건축자산이 밀집되어 관리가 필요한 지역을 대상으로 지정할 수 있음
- 건축자산 기초조사 결과를 토대로 건축자산 진흥구역 지정
  - 건축자산 기초조사 결과 도출된 건축자산 밀집지역 등 건축자산 진흥구역 지정 후보지 등을 대상으로, 관련 절차를 “건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획”을 수립하여 14일 이상 해당 시·도의 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하고 해당 지역 주민의 의견 청취 후 지정계획 입안

[표 5-25] 건축자산 진흥구역의 개요 및 지정 방안

구분	내용
한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 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, 전통사찰보전구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역
한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 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.
한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령 제15조(건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 입안 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 제안일부부터 30일 이내에 그 반영 여부를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 한 차례만 30일의 범위에서 통보기간을 연장할 수 있다.

출처 : 법제처, 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률(시행령), 2019, <http://www.law.go.kr>

■ 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획(이하 관리계획) 내용

- 건축자산 진흥구역에 대한 관리 및 계획방향 제시
  - 건축자산 진흥구역 관리계획에는 건축자산 진흥구역 지정을 위한 입지를 선정하여 제시하고, 구역 내 건축물 등에 대한 계획 가이드라인을 제시하도록 함
  - 건축자산에 대한 가치 보전 및 활용에 대한 전반적인 내용 수록
- 건축자산 진흥구역 특성을 고려한 종합계획 형태로 제시
  - 건축자산 진흥구역 내 물리적 시설·공간에 대한 보전 및 활용 계획만이 아닌, 건축자산 진흥구역이 갖는 특성(예, 역사성, 문화성, 인적자원 등)과 연계한 방안을 종합적으로 검토하도록 제시하고 있음
- 지역주민과 행정 간 합의에 기초한 관리 및 계획방향 제시 필요

[표 5-26] 건축자산 진흥구역의 개요 및 지정 방안

구분	내용
한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 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. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항</li> <li>2. 지정 목적 및 필요성</li> <li>3. 건축자산 현황 및 기초조사 계획</li> <li>4. 관리 기본방향 및 목표</li> <li>5. 건축물의 높이, 건폐율, 용적률 및 용도 등에 관한 계획지침 및 운용계획</li> <li>6. 건축물 및 공간환경의 배치·형태·색채·재료·건축선 및 외부공간 조성 등에 관한 계획지침 및 운용계획</li> <li>7. 담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비 및 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 옥외광고물 등에 관한 계획지침 및 운용계획</li> <li>8. 그 밖의 경관계획</li> <li>9. 관리계획의 시행을 위한 자원조달 및 단계적 추진방안</li> </ol>
한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 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. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건축자산 진흥구역의 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항</li> <li>2. 건축자산 진흥구역의 지정 목적 및 필요성</li> <li>3. 관리계획의 수립방향 등에 관한 사항</li> </ol>

출처 : 법제처, 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률, 2019, <http://www.law.go.kr>

## ■ 지구단위계획과 관계된 계획 검토 필요

- 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립을 위해서는, 건축자산 진흥구역 대상지에 대한 기존 지구단위계획 검토 필요
  - 건축자산 진흥구역이 기존에 지구단위계획구역 또는 정비구역 등으로 지정된 경우, 중첩 지정이 가능함
  - 더불어, 건축자산 진흥구역 내 관리계획 내용 상 관련 시설공간에 대한 특례 적용이 필요한 경우, 지구단위계획으로 관리계획을 수립해야 함
- 따라서, 충청남도 건축자산 진흥구역은 지구단위계획으로 지정하여 관리되어야 함
  - 충청남도 내 건축자산 진흥구역의 지정에 대한 법적 근거를 명확히 하고, 보전 및 활용을 위한 관리계획의 법적 구속력 및 지속력 확보를 위해서는 건축자산 진흥구역을 지구단위계획을 활용하여 지정·관리할 필요가 있음
- 더불어, 지구단위계획과의 연계성 제고를 위한 건축자산 진흥구역 지정 규모와 범위 설정 필요
  - 건축자산 진흥구역은 건축자산의 밀집도나 분포형태 등을 고려하여 지정되어야 하지만, 그 규모나 범위를 무조건 크게 책정하는 것은 바람직하지 않음
  - 지구단위계획(혹은 도시계획 등)과의 연계 및 정합성 제고를 위해서는, 지구단위계획에서 범위를 설정하는 방안(예, 도로와 보행권 등)을 함께 고려한 범위와 규모 설정이 필요함(예, 경기도 3천~5천㎡ 권장)

## ■ 건축자산 진흥구역 관리·운영 방안

- 주민이 참여할 수 있는 방안 마련 필요
  - 단계적 건축자산 진흥구역 운영·관리를 도모하기 위해, 주민의 참여 방안 및 이를 위한 역량강화 방안 제시 필요
  - 건축자산에 대한 보전 및 활용 계획과 더불어, 운영 혹은 참여 주체로서의 지역주민의 역할과 기능, 향후 활동을 지원할 수 있는 방안 제시 필요
- 주민이 참여하는 주민-행정 간 연계협력 체계 구축
  - 건축자산 진흥구역 내 주민 참여 확산 및 지속성 제고를 위한 주민조직체 구

성운영, 주민-행정 간 협약, 주민-행정 연계협력 사업 등 다양한 형태의 참여와 지원방안 제시 필요

- 주민 조직체 구성은 실제 지역에 거주하는 주민이나 단체를 중심으로 행정과 민간(혹은 단체)이 참여하는 형태로 구성함
- 주민-행정 간 협약 및 연계협력사업은 건축자산 진흥구역에 대한 체계적인 관리와 운영, 실제 관련사업 추진을 위한 근거를 마련하고, 선도적으로 실천해 가능 방안을 모색하는 것임

### ■ 건축자산 진흥구역 지원 및 특례사항

○ 건축자산 뿐만 아니라, 건축자산 진흥구역 전체에 대한 지원사항 포함

- 건축자산에 대한 신축 및 개보수 등 지원 사항, 개별 건축물에 대한 건축선 지정, 건폐율 완화 등 특례사항을 제시하고 있음
- 더불어, 건축자산 진흥구역에 대한 기반시설 정비 등에 대한 근거를 제시함

[표 5-27] 건축자산 진흥구역의 지원 및 특례사항

구분	내용
한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 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 완화 규정. 다만, 건폐율을 완화하는 경우에는 그 기준을 대통령령으로 달리 정할 수 있다. 2. 「건축법」 제46조·제47조·제58조·제59조
한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 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
한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령 제16조(건축자산 진흥구역에서의 관계 법령 적용 특례)	① 법 제21조제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 범위를 말한다. <개정 2018. 2. 9.> 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 완화 규정: 같은 법 시행령 제45조, 제46조, 제47조 및 제65조에서 정하는 범위 2. 「건축법」 제46조, 제47조, 제58조 및 제59조: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획에서 정하는 범위

출처 : 법제처, 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률(시행령), 2019, <http://www.law.go.kr>

# 06. 주요 쟁점 및 정책 제언

1. 주요 쟁점
2. 정책 제언





## 제6장 주요 쟁점 및 정책 제언

### 1. 주요 쟁점

#### 1) 건축자산 관련 역량 미흡

##### (1) 건축자산에 대한 인식 미흡

- [기초조사 단계 주민 관련] 건축자산 기초조사 현장조사 시 건축자산에 대한 이해도나 인식 미흡으로 인한 어려움 발생
    - 현장조사 시, 대상 건축자산 후보군에 대한 조사 이유와 목적, 이로 인해 발생할 수 있는 문제점 등에 대한 많은 설명이 필요함(※ 조사 지연이나 심한 경우 조사 거부로 이어질 수 있음)
    - 사진촬영을 거부하거나 사진촬영을 꺼려하는 사례가 있음
  - [관계 공무원 관련] 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획과 관련한 담당부서 및 담당자를 확인하는데 어려움 발생(※ 시군 합동설명회 시 시군 관계자 의견 종합)
    - 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획은 국토교통부와 충청남도(건축도시과)에서 추진하는 정책 사업이지만, 실제 협력과 조사의 대상인 시군에서는 전담 부서나 담당자 지정이 어려운 실정임
    - 대부분 “건축, 한옥, 문화재 등”과 관련된 부서에서 담당하게 되는데, 시군의 예산이나 인력 등의 문제와 연계되어 명확한 업무분장이 이루어지지 못하는 등의 한계가 발생할 우려가 있음
  - [조사완료 후 관계자 관련] 우수건축자산 등록, 건축자산 진흥구역 지정 등에 대한 주민과 공무원들의 이해 확보에 어려움 발생
    - 우수건축자산 등록이나 건축자산 진흥구역 지정 시 관련 법령에 따른 특례가 적용될 수 있어 이에 대한 홍보나 참여 유도 방안 모색이 필요함
    - 그러나, 주민이나 공무원들의 건축자산에 대한 이해나 인식 부족으로 우수건축자산 등록이나 건축자산 진흥구역 지정 필요성 인식이 미흡한 실정임
- ⇒ 건축자산에 대한 주민, 공무원 등에 대한 역량강화(설명회, 교육 등) 실시 필요

## (2) 관계자 협력체계 미흡

- 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획 수립을 위한 관련부서, 관련 정책 간 연계가 확보될 필요가 있음
    - 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획은 국토교통부-충청남도(건축도시과)-시군(건축관련 부서)만이 아닌 다양한 분야가 결합되어 추진될 필요가 있음
    - 그러나, 관련부서, 관련 정책 간 연계가 전혀 협의되지 못한 상황으로, 실제 자료를 요청하거나 관련 사업에 포함을 요청하는데 어려움이 있음
- ⇒ 관련부서 혹은 관련 정책 간 협약 등을 체결하거나 지원하는 방안 모색 필요

## (3) 조사기관 및 인력의 역량 미흡

- 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획 수립을 위한 전문기관이나 인력 확보에 어려움이 있음
  - 단순히, 기초조사 범위나 시간적 한계로 인해 전문기관이나 인력 확보의 어려움도 분명히 있음
  - 그러나, 더 큰 문제는 건축자산에 대한 충분한 이해를 갖고 이를 수행할 수 있는 전문기관이나 인력을 확보하는데 한계가 있음
  - 실제, 건축자산 기초조사를 수행하기 위해 2차례의 외부 기관 및 인력 활용이 이루어졌는데, 이들에게 건축자산에 대한 개념과 가치판단 기준 등을 설명하는데 매우 많은 시간과 노력이 소요되는 문제가 있음
- 건축자산 가치판단 관련 전문기관이나 인력의 양적 확보에 어려움이 있음
  - 건축자산 가치판단은 건축과 관련된 전문성, 특히 근현대건축만이 아닌 한옥 건축에 대한 전문성이나 경험을 보유하고 있어야 함
  - 조사범위의 광역성으로 인해 이러한 전문인력을 최소 3~6명(※ 지원인력 별도)을 확보해야 하는 한계가 분명하게 나타나고 있음
- 건축자산 가치판단 관련 전문기관이나 인력의 질적 수준 제고 필요
  - 조사기관이나 인력을 확보하여 현장조사와 가치판단을 실시할 경우에도, 현재의 가치판단 기준이 모호하고, 광역자치단체별로 설명과 교육을 실시해야 한다는 점에서 충분한 교육이 이루어지는데 시간이 필요함

- 동일 가치판단 기준에 대해 서로 다른 이해나 인식을 하고 있다는 점, 건축자산을 보고 서로 다른 판단을 내리는 경우가 매우 높다는 점 등 가치판단에 대한 명확한 기준 부재, 교육 미흡 등으로 인한 어려움 있음

⇒ 조사기관 및 인력에 대한 국토교통부 주관의 “통합교육” 등 실시 필요

## 2) 건축자산 기초조사 방식

### (1) 조사범위

#### ○ [공간적 측면] 조사범위의 광역성으로 인한 한계

- 건축자산 기초조사가 광역자치단체를 기준으로 추진됨에 따라, 대전, 세종 등 광역시와는 다른 공간적 광역성으로 인한 어려움이 있음
- 충남의 경우 15개 시·군이 면적으로 펼쳐져 있는데, 건축자산을 일시에 조사하는 것은 분명한 한계가 있음(※ 1단계로 조사 범위를 조정함)
- 현실적으로 공간적 광역성으로 인해 한 개 시·군 내 건축자산도 1일 10~15개 이상 조사가 어렵다는 문제가 발생함

⇒ 건축자산 기초조사를 일시에 추진하기 보다는 단계적으로 추진하는 방안에 대한 기준이나 사례 등을 제시할 필요가 있음

#### ○ [내용적 측면] 세움터자료, 문헌자료 등 조사내용이 광범위 함

- 건축자산 후보군 목록을 작성하기 위해서는, 세움터 자료를 기준으로 그 지역이나 건축자산과 관련된 문헌자료를 모두 조사분석하도록 하고 있음
- 문헌자료에는 시·군지, 연구보고서, 논문 등도 필요하며, 특히 그 지역과 관련된 공공기관(예, 시·군청, 공사 등)에서 보유한 자료도 함께 수집해야함
- 이들 자료를 수집하는 것 자체가 어려움이 있고, 이를 다시 분석하여 관련 자료를 추출하는 것도 한계가 있음(※ 실제 충남의 경우 문헌자료 정리에만 3~4개월 / 투입인력 6명이 소요됨)
- 문헌자료를 수집하고 분석하면서 불필요한 문헌자료도 많이 포함되어 있어 조사분석의 실효성이 떨어지는 경우도 있음

⇒ 문헌자료는 수상작, 사군지, 건축자산 관련 보고서(약 10종) 등으로 한정하는 방안도 모색할 필요가 있음

### 3) 건축자산 가치판단 기준 미흡

#### (1) 건축자산 가치판단 이전 판단기준 미흡

- 세움터, 문헌자료를 종합한 건축자산에 대한 후보군을 1차 분류하는 기준 미흡
  - 세움터 등을 종합하여 도출한 건축자산 후보군 목록을 대상으로 건축자산으로서의 가치가 있을 수 있는 대상물을 도출하기 위한 기준이 모호함
  - 현재 제시된 기준은 “시간, 문화재, 멸실, 주소불일치 등”으로 이는 내부에서 “문서”를 통해 확인하는 방식으로 추진하고 있음
  - 실제 조사를 해 본 경험 상 이들 기준 이외에 세움터 상 자료(속성: 소유, 사용승인일, 주소 등)가 미흡한 건축자산 후보군도 함께 제외하는 것도 필요함
- 가치판단 이전 건축자산에 대한 후보군을 2차 분류하는 기준 미흡
  - 세움터 등 자료를 종합하여 도출된 건축자산 후보군 목록(충남 약 19만건)에 대해 현장조사를 실시할 수 없어, 타 광역자치단체와 마찬가지로 “항공사진”을 활용한 분석을 실시하였음
  - 그러나, 항공사진 분석도 명확한 기준이 제시된 것이 아니라, 타 광역자치단체에서 활용한 기준 중 우리 지역에 맞는 기준을 별도로 정리하여 활용하였음
  - 대부분 외관, 지붕, 멸실 등을 기준으로 하는데, 이들을 평가하기 위한 세부적인 지침을 마련하는데 명확한 기준이 없어 어려움이 있음
  - 항공사진 평가기준(외벽과 디자인 50% 이상 변경 등)을 제시하고 평가를 실시하였으나, 세움터 상 자료의 정확성도 의문이고 건축자산의 과거의 모습을 확인하지 못한 상황에서, 이를 정확히 판단하는 것에 어려움이 있음
  - 더불어, 문헌자료 등에 포함된 자료의 경우는 외벽이나 디자인 변경 등이 있어도 최대한 포함하는 것을 원칙으로 하여, 외벽 등의 변경이 50% 이상일 경우라도 세움터는 제척, 문헌자료는 포함이라는 상이한 기준을 적용함
  - 평가결과 도출도 가치판단과 마찬가지로 3명 이상의 평가자가 “개별평가”를 하고 모여서 “교차평가”를 해야 하는 어려움이 있음

⇒ 가치판단 이전 판단기준(항공사진 분석 평가기준)에 대한 가이드라인 제시 필요

[표 6-1] 건축자산 항공사진 분석 사례

<p>세움터자료-항공사진 제척(외벽 50% 이상 변경)</p>	<p>문헌자료-현장조사 포함(외벽 50% 이상 변경)</p>
<p>항공사진 제척-지붕과 외벽 변경(기존 평지붕)</p>	<p>현장조사 포함-지붕만 개량(기존 슬레이트)</p>

## (2) 건축자산 가치판단 기준 미흡

- 건축자산 가치판단 기준은 4가지(역사적, 경관적, 예술적, 사회문화적)로 제시됨
  - 4가지 가치에 대한 세부내용과 판단기준이 제시되어 있으나 구체성이 매우 미흡한 상황임
  - 예를 들면, 역사적 가치에서 “역사적 사건·인물 등과 관련 있는 것 또는 역사 발전의 증거가 되는 것”이 판단기준으로 제시되어 있으나, 역사적 사건·인물의 범위, 역사 발전의 증거의 기준 등이 무엇을 의미하는 지 어느 수준에서 판단을 구분해야 하는지에 대한 기준이 모호함
  - 특히, 예술적 가치의 경우, 건축의 예술과 관련된 내용을 판단하는 것인데, 이는 평가자 마다 전혀 다른 평가를 할 수 있는 한계가 있음
  - 따라서, 건축자산 가치판단 기준에 대한 정량 혹은 정성적 판단을 할 수 있도록 하는 충분한 설명과 사례, 기준(예, 5점 척도 구분 사유와 기준 등)을 마련하여 제시할 필요가 있음

- 건축자산 가치판단 기준에 대한 인식과 평가 수준을 통일하는데 한계가 있음
  - 건축자산 가치판단을 실시하는 전문기관이나 인력의 수준이 차이가 있고, 이를 감독할 사람이 전문기관 등보다 전문성이 높을 수만은 없다는 한계가 있음
  - 건축자산 가치판단에 참여하는 전문기관이나 인력의 수준을 높이고, 동일한 건축자산에 대하여 유사한 가치판단을 실시할 수 있도록 하기 위한 통합교육이 절실히 필요하나, 이를 수행할 기관이 현재는 없어 실제 조사에서 가치판단을 동일화시키는데 매우 많은 시간과 노력을 할애해야 하는 한계가 있음
  - 이러한 사전교육만이 아니라 추가적으로 가치판단 결과에 대한 “교차평가”를 또 실시해야 한다는 점에서 시간이 이중으로 소비되는 한계가 있음

⇒ 건축자산 가치판단을 위한 보다 구체적인 기준 제시 및 교육 필요

#### 4) 건축자산 지원체계(예산, 시간)

- 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획 수립을 위한 충분한 예산적 지원이 필요함
  - 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획 수립은 조사범위와 조사내용, 관련 절차, 참여인력 등이 매우 큰 편으로 이를 고려한 충분한 예산 확보가 필요함
  - 특히 조사를 위한 전문기관이나 인력 활용을 위한 비용이 최소 2차례 이상 필요하다는 점에서 이를 고려한 예산 확보가 선행될 필요가 있음
- 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획 수립은 장기적 관점에서 추진 필요
  - 건축자산 진흥시행계획은 5년 단위로 수립될 필요가 있다는 점에서, 우선 추진이 필요하며 기초조사는 이와 연계하여 추진될 필요가 있음
  - 다만 기초조사의 경우 조사범위와 조사내용이 광역적이라는 점, 진흥시행계획이 5년 단위로 추진된다는 점 등을 고려하여 단계적으로 추진할 필요가 있음
  - 이를 고려하여 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획 수립 기간을 장기적으로 계획하여 제시할 필요가 있음

⇒ 충분한 예산 및 시간 확보가 필요하며, 이를 위한 국토부 지원방안 모색 필요(예, 도시재생 뉴딜사업의 경우 연구비용을 전국적으로 유사하게 책정하도록 유도)

## 2. 중앙정부 정책 제언

### [제언 1] 충청남도 건축자산 기초조사의 지속적 추진

#### 1) 제언의 배경

- 소중한 미래유산인 건축자산의 멸실과 훼손 방지를 위한 기초조사 시행 필요
- 충청남도 건축자산의 여건에 대한 지속적이고 단계적 기초조사 수행 필요

#### 2) 추진 방향에 대한 제언

##### (1) 2단계 기초조사의 조속한 추진

- 1단계 기초조사가 2019년에 완료됨에 따라, 2단계 기초조사를 2020년(혹은 2021년)에 조속히 추진하는 방안 모색 필요
- 기초조사의 연속적 추진을 통해, 조사의 실효성 및 조사 결과물에 대한 정합성과 완결성 제고에 기여할 수 있음

##### (2) 단계적 기초조사 추진

- 1단계 기초조사 결과를 고려하여 범위측면에서 단계적(지역별, 범위별) 조사 시행
- 단계적 조사 수행 시, 내용적으로도 건축물을 포함한 도시 및 마을 자체 혹은 공간구조(가로, 블록, 하천 등)에 대한 분석도 포함하여 단계적으로 추진함
- 더불어, 현재 추진되는 “위반건축물 조사”도 연계하여 추진
  - 위반건축물 조사가 근현대 건축자산을 포함한 건축물에 대한 기초조사를 전제로 하고 있어, 건축자산 기초조사 결과물에 대한 비교자료로 활용 모색

[표 6-2] 건축자산 단계적 기초조사 추진 방안(범위 측면)

구분	내용
[대안 1] 지역별 조사	▪ 사군별로 구분하여 단계적으로 시행
[대안 2] 조사 범위 설정 및 조사	▪ 1단계 기초조사에서와 같이, 밀집도 등을 기준으로 조사 범위를 단계적으로 구분하여 설정하여 시행

### (3) 시·군과 연계한 추진

- 시·군에서 “근대문화유산” 등 지역 내 건축자산 등 자체적으로 조사하고 있음
- 이러한 시·군별 연구와 연계하여 건축자산 2단계 연구 추진
  - 충청남도에서 일부 예산을 지원하거나 조사 범위를 구분하여 시행
  - 시·군 연구수행 기관에 충청남도 건축자산 기초조사(2단계)를 위탁 시행

## [제언 2] 건축자산 가치판단 기준 구체화

### 1) 제언의 배경

- 건축자산 항공사진 분석 및 가치판단 기준의 구체성이나 가이드라인이 선언적으로 제시되어 동일하고 명확한 가치판단 결과 도출에 어려움이 있음
- 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획 수립에 대한 가이드라인 구체화 필요
- 현재 건축자산 정의와 가치판단 기준 간 불일치 문제도 제기되고 있음

### 2) 추진 방향에 대한 제언

#### (1) 항공사진 분석 기준 제시

- 건축자산 항공사진 분석 시 활용하는 판단기준에 대한 구체적 세부 기준 제시
- 건축자산 정의를 고려하여, 항공사진 분석 등의 판단기준 제시 및 구체화

[표 6-3] 건축자산 항공사진 분석 기준 제시 방안

구분	내용
변경 및 훼손 판단 기준 제시	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 변경 및 훼손 판단을 위한 기준 제시(예, 외벽 변경에 대한 기준을 전체 면적 대비 어느 정도가 변경되었을 때 변경 및 훼손으로 볼 것인지 등)</li> </ul>
변경 및 훼손 평가 기준 제시	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 변경 및 훼손 수준 등급기준(예, 매우 높음, 높음, 보통, 낮음, 매우 낮음)</li> </ul>

## (2) 가치판단 기준 제시

- 건축자산 정의를 고려하여, 현장조사 시 가치판단 기준의 구체적 제시 및 통일
  - 관련 법령에서 건축자산은 “사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로 한옥 등 공유의 역사적·문화적~, 지역의 정체성~”으로 제시되고, 가치판단 기준은 “역사적·경관적·예술적·사회문화적”되어, 가치판단에서 제시된 “예술적”이라는 부분에 대한 검토가 필요하다는 의견 제시
- 건축자산 정의와 가치판단 기준의 정합성 제고 측면에서, 가치판단 기준에 대한 내용과 구체적인 기준 제시(※ 국토부 가이드라인 변경 시 포함 필요)
  - 건축자산 정의와 가치판단 기준의 불일치 항목일 수 있는 “예술적 가치”에 대한 정합성 제고 노력 필요
  - 정합성 제고 측면에서 가치판단에 대한 설명내용을 기준으로 구체적인 평가방법과 기준을 세분화하여 제시할 필요가 있음

[표 6-4] 건축자산 가치판단 기준 제시 방안

구분	내용
판단기준 차이 보정	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축자산 정의와 가치판단 기준 정합성 제고</li> <li>▪ “예술적”이라는 부분에 대해, 건축자산 정의와 가치판단에서 동일하게 검토하고 제시할 수 있도록 함</li> </ul>
변경 및 훼손 평가 기준 제시	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축자산 가치판단에 대한 판단 기준 제시(예, 역사적 가치에서 무엇이 중요하고 무엇이 그렇지 않은지에 대한 예시 설명 등 제시)</li> <li>▪ 가치판단 기준 세분화(예, 매우 높음, 높음, 보통, 낮음, 매우 낮음)</li> <li>▪ 가치판단 기준 세분화 내용에 대한 구체적 설명</li> </ul>

## (3) 가치판단 기준에 대한 홍보 및 인식제고 기회 마련

- 건축자산 항공사진 분석 및 가치판단에 대한 인식 공유를 위한 설명회 등 개최
- 항공사진 분석의 필요성이나 추진방향 등에 대한 인식 공유
- 건축자산 가치판단 기준에 대한 내용이나 가치판단 시행 방법 등 인식 공유

## [제언 3] 건축자산에 대한 관련부서 인식 공유

### 1) 제언의 배경

- 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획 수립의 필요성과 추진에 대한 인식 공유
  - 일선 시군에서는 건축자산에 대한 전담부서도 확인이 어려운 실정임
- 건축자산의 보전 및 활용 방안을 모색하기 위해서는 다양한 관련 부서의 생각과 인식의 공유, 관련 정책 및 사업의 통합·연계 방안 모색이 필요함
  - 단순히 건축 분야만이 아닌, 문화재, 관광, 도시 및 지역개발 등과 관련된 부서 간 인식 공유와 추진방안에 대한 합의가 이루어질 필요가 있음

### 2) 추진 방향에 대한 제언

#### (1) 관련 부서 인식 공유

- 건축자산 관련기관(예, 충청남도과 시군, 관련부서 등) 대상 설명회, 워크숍 개최
- 이를 통해, 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획수립의 필요성, 추진 시 고려사항, 법·제도 개선사항 등에 대한 의견조율 실시
- 2단계 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획 수립 시, 충청남도 및 시군 관련 부서를 대상으로 한 설명회, 워크숍 등 선행 개최

#### (2) 관련 부서 협약 추진

- 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획을 시행하는 관련부서 간 협약 실시
- 특히, 국가 정책사업(예, 국토부 도시재생 뉴딜사업, 농식품부 일반농산어촌개발사업, 국가균형위 생활SOC 사업 등)과 관련된 부서와 협약을 통해, 한옥 등 건축자산 활용에 대한 협약 체결과 이를 통한 추진 확산 도모
- 2단계 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획 수립 시, 충청남도 및 시군 관련 부서를 대상으로 한 공동 추진 협약 실시

[표 6-5] 관련부서 인식 공유 및 협약 추진 방안

구분	내용
인식 공유	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획 필요성 설명</li> <li>▪ 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획 수립 시 요구되는 고려사항, 법제도 개선사항에 대한 발굴 및 개선방안 모색</li> </ul>
협약 추진	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획에 기초한 사업 공동추진 협약</li> </ul>

## [제언 4] 건축자산에 대한 조사 내용 개선

### 1) 제언의 배경

- 건축자산에 대한 조사 범위의 광역성으로 인한 어려움
- 이로 인해, 세밀한 조사 및 분석에 한계가 분명하여 결과물의 정확성 확보 어려움

### 2) 추진 방향에 대한 제언

#### (1) 조사 범위의 조정

- 건축자산 후보군은 매우 광역적이고 그 수 또한 매우 많은 편임
- 건축자산 후보군에 대한 기초조사 및 가치판단을 보다 구체적으로 시행하기 위해 서는, 조사 범위를 축소할 필요가 있음

[표 6-6] 건축자산 기초조사 범위 조정 방안

구분	내용
[대안 1] 문헌 중심의 조사	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 세움터 자료를 기준으로 건축자산 후보군 추출 방식 제외</li> <li>▪ 세움터 자료를 제외한 지역별 근대문화유산 조사 등 관련 문헌연구 결과물에 대한 조사로 범위 축소</li> </ul>
[대안 2] 단계별 조사 범위 확립 (중장기 추진 체계 확립)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 세움터 자료 등을 포함한 연구가 필요한 경우, 5년 단위가 아닌 10년 이상의 기간을 통해 지속적 추진 필요</li> <li>▪ 문화재 조사와 같이 지역별로 후보군을 단계적으로 발굴하고, 이를 명확한 가치판단 기준을 활용하여 중장기적으로 분석하는 체계 확립</li> <li>▪ 이를 위한, 비용과 추진 방식에 대한 가이드라인 제시</li> </ul>

## (2) 조사 내용 개선(※ 조사범위 조정과 연계)

- 기초조사 시 실측을 포함한 구체적 조사 내용을 포함시키는 방안 모색 필요
  - 최종 건축자산 목록을 대상으로 일부 광역자치단체의 경우 실측 수준의 조사를 실시한 사례가 있음
- 실측이 어렵다면 실측에 준하는 보다 상세한 특성 파악 방안 모색 필요
  - 심층조사 시, 문화재 기록화 방식을 부분적으로 차용하여 조사할 수 있는 방안 모색 필요
  - 이럴 경우, 소유자의 동의를 반드시 확보하는 것을 전제로 할 필요가 있음

## (3) 민간의 참여 확대 방안 모색

- 내부 형태 등 구체적 조사를 위해서는 소유자 동의가 필요함
- 관련 법제도 상 조사 내용의 포함을 통해 민간 소유도 조사할 수 있도록 함  
(※ 미동의 시설은 제척 사유로 제시함)

## [제언 5] 예산 지원 확대

### 1) 제언의 배경

- 건축자산은 지역의 유산이자 국가 전체의 유산으로 보전과 활용이 필요함
- 따라서, 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획의 수립 및 추진에 대한 관련 예산 지원이 확대될 필요가 있음

### 2) 추진 방향에 대한 제언

#### (1) 건축자산 기초조사 관련 예산 지원

- 대부분 광역자치단체에서 건축자산 기초조사가 단계적으로 추진되고 있음에 따라, 2단계 기초조사를 시행하는 광역자치단체에 대한 기초조사 예산 확보 및 지원
  - 건축자산 기초조사를 시행하는 광역자치단체에서는 기초조사 예산 확보에 한계가 있어 대부분 부족한 연구수행 비용을 책정하고 있는 실정임
- 기초조사 전체 비용에 50% 수준이 지원 필요
  - 2단계 기초조사를 수행하는 광역자치단체에 관련 예산을 지원함으로써, 기초조사 비용을 현실화 시킬 수 있음

#### (2) 건축자산 진흥시행계획 추진 예산 확보 및 지원

- 진흥시행계획을 통해 제시된 사업들 중 국가에서 지원할 수 있는 마중물 사업 성격의 사업을 발굴하여 지원하는 방안 모색

[표 6-7] 건축자산 기초조사 범위 조정 방안

구분	내용
[대안 1] 공모 방식 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 전국 진흥시행계획 수립 내용에 분석을 통한 마중물 성격의 사업 발굴</li> <li>▪ 진흥시행계획을 수립한 광역자치단체를 대상으로, 지원대상 사업을 선정한 후 시범 공모사업 추진</li> </ul>
[대안 2] 관련 정책 연계 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 국토부 도시재생 뉴딜사업 등을 통한 “가점 부여” 방식 확대</li> <li>▪ 기타 부처 사업의 연계 추진이 가능하도록 협약 체결 확대</li> </ul>



# 07.부록

## 1. 건축협정 표준계약

---





## 제7장 부록

### 1. 건축협정 표준규약

#### 건축협정 표준규약

**제1조(목적)** 이 협정은 「건축법」 77조의4에 따른 건축협정 지역 또는 구역 안에서 주민 스스로가 건축물의 부지, 위치, 구조, 용도, 형태, 디자인 및 건축 설비에 관한 기준을 협정하고 주거환경을 개선, 유지하는 것을 목적으로 한다.

**제2조(명칭)** ① 이 협정은 ○○○건축협정라고 한다.

② 건축협정체결자란 건축물 또는 토지의 소유자 중 건축협정을 맺은 자를 말한다.

③ 건축협정구역이란 건축협정 체결자의 토지를 기준으로 설정된 일단의 구역을 말한다.

④ 건축협정운영위원회란 건축협정을 제정, 운영, 관리하기 위해 건축협정을 체결한 주민대표로 구성된 위원회를 말한다.

**제3조(정의)** 이 협정에서 사용하는 용어는 「건축법」에 정하는 바에 따른다.

**제4조(건축협정 체결자의 역할)** 건축협정 체결자는 건축물 또는 토지의 매매, 상속 등의 이유로 소유자가 변경될 경우 새로운 소유자는 건축협정을 이행하여야 한다.

**제5조(건축협정 체결자의 의무)** 건축협정 체결자는 경관과 환경이 주민 모두가 지키고 가꾸어야 할 공동재산임을 인식하고, 이를 위하여 이 건축협정으로 정하는 내용을 성실히 이행하여야 한다.

**제6조(건축협정의 체결)** 이 협정은 「건축법」 제77조의4에서 규정한 건축협정지역·구역의 토지 소유자 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 (이하 “소유자 등”이라 한다)의 전원의 합의에 의해 체결한다. 건축협정체결자는 불임 1과 같다.

**제7조(건축협정의 지역·구역)** 이 협정의 목적이 되는 토지의 구역(이하 “협정

구역"이라 한다.)은 다음과 같다.

1. 협정구역 : ○○시 ○○구 ○○동 (각각의 지번)
2. 협정구역의 면적 :                    m'

**제8조(건축물 등에 관한 기준)** 건축협정구역 내의 대지의 범위, 건축물등의 위치, 규모, 건축물의 형태, 견폐율, 용적률 등의 건축기준은 붙임 2와 같다.

**제9조(유효 기간 및 효력 승계)** ① 이 협정의 유효 기간은 건축협정인가권자(이하 "인가권자"라 한다)의 인가를 받은 날부터 ○○년간으로 하되, 이 협정에 대한 인가를 폐지하지 아니한 경우에는 인가 폐지일까지 유효 기간으로 한다.  
 ② 제1항에 따른 유효 기간 중에 토지 또는 건축물 등에 관한 권리를 협정체결자인 소유자등으로부터 이전받거나 설정받은 자는 협정체결자로서의 지위를 승계한다.

**제10조(건축협정의 변경 및 폐지)** ① 이 협정으로 정하고 있는 지역, 협정 내용, 협정 위반시 조치 등 건축협정에 관한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 토지 또는 건축물의 소유자 등 전원의 합의로 인가권자에게 변경 인가를 받는다.  
 ② 이 협정을 폐지하고자하는 경우 토지 또는 건축물의 소유자 등의 과반수의 합의를 가지고 그 취지를 정하고 이를 인가권자에게 폐지 인가를 받는다.

**제11조(건축협정 운영위원회)** ① 이 협정의 운영에 관한 사항을 처리하기 위하여 ○○ 건축협정운영위원회(이하 "위원회"라 한다)를 둔다.  
 ② 제1항에 따른 위원회는 토지 또는 건축물의 소유자 등이 호선한 위원장을 포함한 ○명의 위원으로 구성하며, 부위원장·회계, 감사를 둔다.  
 ③ 위원회의 위원장은 위원회를 대표하고 이 협정의 운영에 관한 사무를 총괄하며, 부위원장, 회계, 감사를 지명할 수 있다.  
 ④ 부위원장은 위원장을 보좌하고 위원장에 사고가 있을 때에는 그 직무를 대리한다.  
 ⑤ 회계는 이 협정의 운영에 관한 회계 사무를 처리한다.  
 ⑥ 감사는 위원회의 재정 상황 및 집행 상황을 감사하고 그 결과를 토지 소유

자 등에게 보고한다.

- |         |        |      |
|---------|--------|------|
| 1. 위원장  | (생년월일) | (성명) |
| 2. 부위원장 | (생년월일) | (성명) |
| 3. 회계   | (생년월일) | (성명) |
| 4. 감사   | (생년월일) | (성명) |

⑦ 위원회는 협정의 체결과 협정구역내 건축물 및 부대시설의 설계·감리·건축(또는 대수선) 등에 관한 사항을 주도적으로 처리하고, 협정의 인가·건축물 등 인·허가시 대표성을 갖는다.

⑧ 위원의 임기는 〇〇년으로 하되, 위원이 교체된 경우 교체된 위원의 임기는 전임자의 잔임 기간으로 한다.

⑨ 위원회의 운영 등 필요한 사항은 별도의 세부 기준으로 정한다.

**제12조(소유자의 변경 등)** ① 건축협정을 체결한 자는 당해 토지 및 건축물의 소유권 등을 다른 사람에게 양도하는 경우에는 소유권 등을 이전하기 전에 소유권 등에 대한 사항을 위원회의 위원장(위원회가 없는 경우 대표자를 말한다. 이하 같다)과 소유권 등을 양수 자에게 건축협정의 내용을 알려야 한다.

② 제1항에 따른 양수 받은 소유자 등은 당초 건축협정의 내용을 승계하는 것으로 보며, 협정내용을 준수하여야 한다.

**제13조(건축협정 위반한 경우 조치)** ① 위원회의 위원장은 이 협약에 위반한 자(이하 "위반자"이라 한다)가 있는 경우에는 위원회의 결의에 따라 위반자에 대해 상당한 유예 기간을 부여하여 당해 위반 행위를 시정하기 위한 필요한 조치를 취할 것을 문서로 요청한다.

② 제1항의 청구가 있는 경우에는 위반자는 이에 따라야 한다.

**제14조(건축허가 등에 대한 일괄처리)** 위원회의 위원장은 건축협정구역안의 건축물을 효율적을 추진하기 위하여 위원회의 의결에 따라 건축물의 설계, 건축허가, 공사감리, 사용승인 절차를 일괄로 처리할 수 있다.

**제15조(손해배상 등)** ① 제13조제1항에 따른 시정 요구에도 위반자가 이에 따르

지 않을 때는 위원회의 위원장은 위원회의 결의에 따라 위반자에 대해 법원에 제소할 수 있다.

② 제1항의 제소 절차 등에 필요한 일체의 비용 등은 위반자의 부담으로 한다.

#### 부 칙

제1조(효력의 발생) 이 협정은 인가권자의 인가한 날로부터 효력을 발생한다.



[별표2]

건축협정의 내용

□ 건축물등 형태에 관한 사항

구 분	A대지	B대지	C대지	D대지	비고 (법적기준)
○ 대지위치					
○ 대지면적(m <sup>2</sup> )					
○ 건축선					
○ 건축물의 위치					
○ 건축설비 위치					
○ 건축물의 용도					
○ 높이(m) / 층수					
○ 지붕형태					
○ 외벽형태					
○ 건폐율(%)					
○ 용적률(%)					
○ 조경면적(m <sup>2</sup> )					
○ 주차대수					
○ 부대시설					
-					
-					
-					
○ 맞벽 건축					
○ 특례적용사항(공동주차장, 공동조경, 도로와의 관계)					
○ 기타사항(건축인·허가, 공동시설에 대한 건축 및 관리비 부담 등)					

※ 예시)

- 건축물의 배치에 관한 사항  
ex) ○도로에 면한 건축물은 건축선에서 0.5미터 후퇴하고 가로경관 형성을 유지도록 한다.
- 맞벽건축에 관한 사항 : ex) A대지와 C대지 건축물을 맞벽건축으로 한다.
- 건축물의 지붕 및 외벽형태에 관한 사항  
ex) 경사지붕으로 하고, 외벽은 재료는 ○○으로, 색채는 ○○으로 한다.
- 부대시설에 관한 사항  
ex) 가스배관, 전기계량기, 에어컨 실외기 등 외벽에 설치되는 부속물은 건축물의 후면에 설치한다.  
우편함은 A대지 건축물에 공동으로 설치한다. 담장은 생울타리로 한다. 출입문은 ○○ 재질로 투시형으로 한다. 대지 주출입구에는 폐쇄회로 텔레비전을 설치한다.
- 도로에 관한 사항  
ex) B대지는 A대지에 접한 도로를 이용한다.
- 건폐율, 용적률에 관한 사항  
ex) B대지 건폐율은 %로, A대지 건폐율은 %로 한다.
- 공동 주차장에 관한 사항  
ex) 협정대지 공동으로 지하층을 설치한다. 주차장 입구는 A대지에 출구는 D대지로 한다.
- 조경에 관한 사항  
ex) A대지에 공동 조경을 설치하고, 휴게시설을 설치한다.

□ 건축물 등 배치에 관한 사항(현황도)

명칭	특이사항
----	------

도면의 종류	축척 1 :	작성자 (서명 또는 인)
--------	--------	---------------

작성방법 및 유의사항

1. 배치도[대지의 경계, 대지의 조경면적, 「건축법」 제43조에 따른 공개 공지 또는 공개 공간, 건축선(「건축법」 제46조제1항 단서에 따라 건축선이 정해지는 경우에는 건축선 후퇴면적 및 건축선 후퇴거리를 포함합니다), 건축물의 배치현황, 대지 안 옥외주차 현황, 대지에 직접 접한 도로를 포함한 도면을 말합니다)
2. 공개 공지 또는 공개 공간의 면적, 조경면적, 건축선 후퇴면적의 외곽선은 굵은 점선으로 표시하고, 지시선을 이용하여 면적(건축선 후퇴면적의 경우에는 건축선 후퇴거리를 포함합니다)과 시설물을 문자로 표기해야 합니다.

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]

## 2. 충청남도 건축위원회(제10차) 심의의견 및 조치사항

### ■ 회의 개요

- 일 시 : 2019. 9. 18.(수) 1500 ~ 17:15
- 장 소 : 충남도청 본관 3층 소회의실(304호)
- 참석위원 : 5명 참석

### ■ 심의 결과

안건번호	안 건 명	심의 결과	심의의견(건)			비 고
			합 계	조 건	권 장	
2	충청남도 건축자산 진흥 시행계획(안)	조건부 의결	8	8	-	

※ 조건 반영에 대하여 건축위원회 확인을 받아야 함.

### ■ 주요 심의의견

- 충청남도 건축자산 진흥 시행계획(안)

■ 건축위원회 심의 조치사항

구분	조건내용	반영여부	조치내용	페이지	비고
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>실천과제3(참여형 교육실시)에 대한 원론적 나열보다는 이를 통해 표현되어지는 각론적 결과를 구체화시킬 필요가 있음</li> </ul>	반영	<ul style="list-style-type: none"> <li>충남 건축자산 진흥 역량강화 대학 운영에 대한 추진계획(안)을 작성하여 제시</li> </ul>	p.135	
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>타 사업 연계지원 중 건축협정 등 도시재생 관련 국가정책 연계 등의 구체적 설명을 보완할 필요가 있음</li> </ul>	반영	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축자산 보존 및 진흥을 위한 협약에 대한 교육 프로그램 포함</li> </ul>	p.133	
		반영	<ul style="list-style-type: none"> <li>한옥건축 조성에 대한 관계기관 협의 내용에 건축협정 내용(법 상 근거, 사례 등) 등 제시</li> </ul>	p.137 ~p.138	
		반영	<ul style="list-style-type: none"> <li>한옥건축 조성에 대한 주민 협의 내용에 건축협정이나 경관협정 체결 필요성 제시</li> </ul>	p.147	
		반영	<ul style="list-style-type: none"> <li>부록에 건축협정 표준규약 제시</li> </ul>	p.197 ~203	
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>1단계 조사에 대한 어려움(조사범위, 방법, 예산, 시기 등)이나 문제점을 좀 더 구체적으로 보고서에 언급할 필요가 있다고 보여짐(차후 2단계 조사 시 시행착오를 줄이기 위해)</li> <li>건축자산 기초조사의 향후 추진을 위한 주요 쟁점 언급 필요</li> </ul>	반영	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축자산 기초조사 및 진흥시행계획 수립 과정에서 나타난 문제점을 "건축자산 관련 역량 미흡, 건축자산 기초조사 방식, 건축자산 가치판단 기준 미흡, 건축자산 지원체계(예산, 시간)"로 구분하여 제시함</li> </ul>	p.181 ~p.186	
		반영	<ul style="list-style-type: none"> <li>쟁점을 기초로 정책 제언 제시</li> </ul>	p.187 ~p.192	

구분	조건내용	반영여부	조치내용	페이지	비고
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축자산 관련 사업 추진의 우선순위를 3가지 정도 언급 필요</li> </ul>	반영	<ul style="list-style-type: none"> <li>분야별 실천과제(생활밀착형, 주민주도형, 충남 건축자산 지속성 제고)중 우선 추진이 필요한 4개 사업을 "중점추진과제"로 별도 제시함</li> <li>나머지 분야별 실천과제에서는 사업 제시 순서를 우선순위 별로 제시함</li> </ul>	p.132 ~p.152	
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>충청남도 지역 내 건축자산 관련 추진되고 있는 사업과 연계해서 추진할 수 있는 방안 제시 필요(사례로 들어주는 것이 좋을 것임)</li> </ul>	반영	<ul style="list-style-type: none"> <li>국가 정책(도시재생 뉴딜사업, 일반농산어촌개발사업 등)에서 조성하는 시설에 건축자산이 활용될 수 있도록 연계하는 대응 방안 필요성 제시</li> </ul>	p.145 ~p.148	
		반영	<ul style="list-style-type: none"> <li>충남도 내 시.군에서 건축자산 등을 활용한 사례 예시를 변경하여 제시함</li> </ul>	p.155	
		반영	<ul style="list-style-type: none"> <li>충청남도와 국토교통부에서 추진하는 "금강천리 지역매력살리기 사업" 등과 연계한 추진사업(안) 제시</li> <li>논산 강경 대상 추진 방안 제시</li> </ul>	p.157	
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>타 지자체 관련 사업추진 업데이트 필요</li> </ul>	반영	<ul style="list-style-type: none"> <li>타 광역자치단체 사업 추진 내역 수정</li> </ul>	p.29	
			<ul style="list-style-type: none"> <li>타 광역자치단체 사업 추진 내역 수정</li> </ul>	p.121	

구분	조건내용	반영여부	조치내용	페이지	비고
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>시행계획에서 도차원에서의 우선순위와 기초 지자체에서의 우선순위를 잘 고려하여 선택과 집중이 가능하도록 정리 부탁</li> <li>다만, 이는 도에서 가능한 영역에 대한 판단이 필요함으로 사전 협의가 필요할 것임</li> </ul>	반영	<ul style="list-style-type: none"> <li>분야별 실천과제(생활밀착형, 주민주도형, 충남 건축자산 지속성 제고)중 우선 추진이 필요한 4개 사업을 "중점추진과제"로 별도 제시함</li> <li>나머지 분야별 실천과제에서는 사업 제시 순서를 우선순위 별로 제시함</li> </ul>	p.132 ~p.150	
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>진흥계획이 수립된 후 향후 시행의 우선순위를 정하고 범위와 방법에 대한 실시계획 사전용역이 필요하다고 사료됨</li> </ul>	반영	<ul style="list-style-type: none"> <li>분야별 실천과제(생활밀착형, 주민주도형, 충남 건축자산 지속성 제고)중 우선 추진이 필요한 4개 사업을 "중점추진과제"로 별도 제시함</li> <li>나머지 분야별 실천과제에서는 사업 제시 순서를 우선순위 별로 제시함</li> </ul>	p.132 ~p.150	
		반영	<ul style="list-style-type: none"> <li>세부사업별로 내용적 구성이나 사업비 투자의 범위에 "기본계획 수립"을 포함하도록 하였음</li> <li>이를 통해 지적하신 "사전용역"이 개별적으로 수립될 수 있는 구조를 갖추도록 하였음</li> </ul>	p.132 ~	

## 연구진

발주기관

충남도청 / 건축도시과

수행기관

충남연구원

연구책임

이상준      충남연구원 책임연구원

내부연구진

유예나      충남연구원 연구원