

역사적 건축물의 보존·활용에 대한 민간비영리조직(NPO)의 활동 분석 및 과제

– 미국의 히스토리릭 보스턴사(HBI)의 활동 사례를 중심으로

Analyses of NPO's Activities and Issues for the Preservation and Reuse of Historic Buildings

– Focused on the Case of Historic Boston Incorporated in USA

박철희*

*충남발전연구원 연구위원

Park, Cheol-Hee*

국문요약

역사적 건축물의 보존은 일반적으로 공공영역에서 담당하여 왔으나, 보존이 필요한 역사적 건축물의 양적 증대와 다양화로 인하여 민간차원에서의 적극적인 참여가 필요한 시점이다. 본 연구의 목적은 역사적 건축물 보존·활용과 근린공동체 활성화를 위해 활동 중인 미국의 히스토리릭 보스턴사(HBI)의 사례연구를 통하여 국내에서도 역사적 건축물의 보존과 활용에 대한 NPO의 활동 방향을 제안하는데 있다. 연구결과, HBI의 활동은 국내 NPO활동에 다음과 같은 시사점을 제공하고 있었다. 첫째, 보존과 정비가 필요한 역사적 건축물을 취득하여 정비, 복원한 후에 이를 다시 매각 또는 임대하여 활용하고, 매각된 대금을 다시 역사적인 건축물을 보존·활용하는데 사용하는 회전기금 사업방식을 도입할 필요가 있다. 둘째, 보존지역권 제도의 도입을 통해 보존사업의 효율성을 제고할 필요가 있다. 셋째, 역사적 건축물의 보존·활용을 근린공동체의 재생, 강화, 활성화와 연계시킬 필요가 있으며, 넷째, 역사적 건축물 보존과 활용에 있어 다양한 기관과 협력을 위한 전문성 확보 및 보존사업 효과의 극대화를 위해 지역의 리더들과 함께 해야 하며, 향후 국내에서도 HBI와 같은 역사 NPO의 활동이 활성화되길 기대한다.

Abstract

The preservation of historic buildings in Korea has been considered to be the responsibility of the public sector. Recently, however, due to the increasing number of buildings to be preserved as well as the diversification of historic buildings induced the private sector to take a part in the preservation activity. The purpose of this study is to seek the direction of NPO's activity in Korea on the preservation by analyzing the cases of Historic Boston Incorporated(HBI) which has played a significant role in preserving historic buildings and activating local community by utilizing those buildings. The activity of HBI provides following implications on domestic NPO activity. First, on-going stewardship, in which the profit from selling or leasing the preserved buildings is reinvested to preserve and reuse historic buildings, needs to be brought in. Secondly, the efficiency of preserving historic building business should be improved by adopting the preservation easement. Third, the preservation and reuse of historic buildings should be connected with the regeneration, reinforcement and revitalization of communities. Fourth, regional leaders must participate in preserving and reusing historic buildings in order to maximize the effects of preservation business.

주제어 : 역사적 건축물, 보존과 활용, 민간비영리조직(NPO), 공동체

Keywords : Historic Buildings, Preservation and Reuse, Non-Profit Organization, Community

본 연구는 충남발전연구원 기본과제 연구비로 수행하였습니다.

Corresponding Author : Park, Cheol-Hee, Dept. of Regional & Urban Research, Chungnam Development Institute, 101 Geumheung-dong, Gongju, Chungcheongnam-do, Korea, Tel : +82-42-840-1142, E-mail : jacob10@cdi.re.kr

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

산업사회에서 지식정보화 사회로의 진전은 세방화를 가져왔으며, 지역이 가지고 있는 작지만 의미 있는 고유의 역사적 자산의 가치에 대한 존중과 관심을 증대시키고 있다. 이에 따라 도시 및 건축분야에 있어서도 지역의 역사적 건축물이 주요한 관심대상이 되고 있으며, 고유의 문화유산으로서 그 보존·활용의 중요성이 더욱 커지고 있다.

일반적으로 역사적 건축물의 보존·활용은 공공영역에서 담당하여 왔으나, 보존이 필요한 역사적 건축물의 양적 증대와 다양화로 인하여 NPO(민간비영리조직: Non-Profit Organization · Not For Profit Organization)의 참여가 요구되고 있으며¹⁾²⁾, 역사적 건축물의 보존뿐 아니라 활용을 통해 주민들이 삶과 밀접하게 되어 있는 근린지역의 활성화와 연계할 필요성이 대두되고 있다.

역사적 건축물의 보존·활용에 있어서 선진 도시들에서는 이미 민간의 다양한 주체들이 이러한 활동에 적극적으로 참여하고 있으나³⁾, 국내에서는 아직까지 공공부분에서 민간부분을 활용하는 것은 제한적인 수준에 머무르고 있으며, 민간단체의 활동내용과 수준에 있어 전문성을 확보하지 못하여 단편적인⁴⁾ 차원에 그치고 있다.

이에 본 연구의 목적은 역사적 건축물의 보존·활용에 있어 국내 NPO의 활동과제를 도출하는데 있으며, 세부목적으로는 첫째, 역사적 건축물의 보존·활용에 있어 NPO의 역할과 활동내용을 살펴보고, 둘째 국내 역사문화유산 NPO의 활동실태와 과제를 도출하며, 셋째 역사 NPO의 사례로서 미국의 히스토리릭 보스턴사(Historic Boston Incorporated, HBI)의 활동내용의 분석을 통하여, 넷째 역사적 건축물의 보존·활용에 있어 국내 NPO의 활동과제를 제시하는데 있다.

1.2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 범위로 첫째 내용적 범위는 ①이론적 고찰과 선행연구를 통해 역사적 건축물의 보존·활용에 있어 NPO의 관계, 역할과 존재형태를 살펴보았으며, ②국내 역사문화유산 비영리민간단체 현황과 활동실태를 조사·분석하였다. ③역사 NPO로서 히스토리릭 보스턴사의 활동내용에 대한 조사분석을 통하여, ④역사적 건축물의 보존·활용에 있어 국내의 역사문화유산 관련 NPO의 활동과제를 도출하였다. 둘째 공간적 범위로 NPO활동 조사 대상을 중심으로 국내와 보스턴을 중심으로 하였으며, 셋째 시간적 범위는 2012년을 기준으로 조사·분석을 시행하였다.

연구방법으로써, 이론적 고찰과 선행연구의 검토는 관련연구와 문헌을 중심으로 시행하였으며, 국내 NPO의 실태분석은 문화재청에 등록된 기관을 중심으로 활동내용을 중심으로

1) 역사적 유산은 시간의 흐름에 따라 양적으로 증가하고 있는데, 그것은 현재적 유산이 시간의 흐름에 따라 역사적 유산화 되기 때문이다. 대표적인 사례가 시대의 변화를 가져온 역사적 장소, 사건, 인물 등이며, 그 속에서 중요한 기능과 역할을 담당하였던 건축물이 대표적인 사례라 할 수 있다. 한편, 도시화의 진전으로 원도심의 쇠퇴는 새로운 도시의 문제를 야기하고 있으며, 그 중의 하나는 원도심에 역사적 가치가 있는 건축물이 훼손되고 있다는 것이다. 역사적 가치가 있는 건축물의 훼손뿐만 아니라, 방치되어 활용이 되지 못함으로써 원도심의 침체를 야기시키고 있다(박철희 2011, "역사문화도시 이미지 형성모형과 적용방안에 관한 연구", 충남대학교 대학원 박사학위논문, p.36 참조).

2) 최근 환경, 보건·복지, 교육, 문화예술 등의 다양한 분야에서 NPO의 활동이 증대되고 있으며, 역사분야에서도 NPO활동의 전문성과 실천성이 더욱 요구되고 있다.

3) 유럽에서 1960년대 인종, 반전, 평화, 여성, 환경운동과 같은 새로운 사회운동의 물결이 휩쓸고, 70년대에 경제적 쇠퇴로 인한 사회문제의 발생은 시민사회에 참여와 자치, 자발적 봉사를 요구하였다. 영국의 경우 전체 성인의 반 이상이 30만개에 가까운 NPO활동에 참여하고 있으며, 종사자도 상근으로 25만명에 이른다(김동춘 외 4인 2000, 『NGO란 무엇인가』, 도서출판 아르케, pp.91-92).

4) 건축문화재와 관련된 NGO의 활동에 있어 모니터링 활동은 전문적인 접근방법보다는 외형상으로 보여지는 것을 중심으로 판단하고 그 결과가 축적되지 못하여 전문성 향상이 미흡하다(장영기, 2009, p.33.).

로 조사하였고, 활동내용이 명확하지 않은 단체에 대해서는 인터넷, 전화인터뷰 등을 통해 확인하였다. 이론적 고찰을 바탕으로 역사 NPO에 대한 분석의 틀을 설정하였으며, NPO 활동 사례조사 대상인 히스토리릭 보스턴사(HBI)에 대한 내용은 문헌, 인터넷 상의 HBI홈페이지 내용과 블로그 자료를 중심으로 조사·분석하였으며, 미진한 사항에 대해서는 HBI의 Executive Director, Office Manager와의 이메일을 통한 질의응답을 통하여 확인하였다.

1.3. 선행연구의 검토

역사적 건축물의 보존·활용과 NPO에 대한 연구는 3가지로 유형으로 분류할 수 있는데, ①역사적 건축물의 보존·활용에 대한 계획적 측면, ②NPO의 활동적 측면, ③NPO의 활동지원을 위한 법제도적 측면의 연구 등이다. 세부적으로 살펴보면 한동수(2008)는 건축문화유산 관련 국내 비영리시민단체에 대한 현황과 주요활동에 대한 조사·분석을 통해 한계와 문제점을 분석하였고, 이상돈(2009)은 영국, 미국 등의 내셔널 트러스트 운동과 법제도의 분석을 통해 한국 내셔널 트러스트 운동과 ‘국민신탁법’에 대한 과제를 연구하였고, 권영상(2011)은 면적인 역사문화환경에 대한 참여 거버넌스 비교연구를 수행하였다. 한편, 이상정(2002)은 법적인 차원에서 NPO(비영리조직) 활성화 방안에 대해 연구를 하였다. 선행연구 검토 결과, 기존 연구에서는 국내 건축문화유산 관련 NPO의 활동 조사를 통해 시사점을 도출하였고 방향을 제시하였으며, 참여 거버넌스간 역할에 대한 연구가 진행되었다면, 본 연구에서는 국내 역사문화유산 NPO의 활동사례와 비교하여 국외 사례로서 히스토리릭 보스턴사를 중심으로 활동내용에 대한 세부적인 조사·분석을 통하여 국내 NPO의 새로운 활동과제를 모색⁵⁾하는데 연구의 차별성과 의의가 있다.

〈표 1〉 선행연구의 검토와 본 연구의 차별성

구분	연구자	연구명	연구범위 및 방법	연구주요내용	비고
선행 연구	조인성 외 (2011)	역사적 건축물의 재생 수법에 관한 연구	국내의 역사적 건축물 중 보존과 재생사례가 명확한 곳을 대상으로 사례조사	역사적 건축물의 재생가치와 기법의 관계를 파악하고 재생계획 시에 고려해야 할 요소를 제시	계획적 측면
	양지혜 외 (2012)	역사적 건축물을 활용한 문화적 도시재생 방법론 연구	덕수궁 중명전을 중심으로 문화적 활용방법에 대해 연구	덕수궁 중명전의 역사성 보존 및 활용, 주변지역과의 연계성 확보, 쾌적한 환경 조성, 주민참여 유도에 대해 고찰	
	김동식 (2006)	역사적 건축물의 보존 및 활용에 관한 사례 연구	일본 교토시 근대건축물의 보존과 활용사례에 대한 조사 분석	교토시, 시민단체의 역할과, 근대건축물의 보존특징과 용도적 측면에서의 활용실태를 조사	
	한동수 외 (2008)	문화유산의 보호와 비영리시민단체의 역할	국내 건축문화유산 비영리시민단체의 활동 내용에 대한 분석	국내 건축문화유산 비영리시민단체의 활동 내용의 한계와 문제점을 제시	활동적 측면
	권영상 (2011)	면적인 역사문화환경에 대한 참여 거버넌스 비교연구	보스턴 메인스트리트와 북촌 한옥마을 조성에 참여 주주주체와 역할에 대한 비교 분석	면적인 역사문화환경 조성을 위한 행정, 전문가그룹, 이사회, NPO, 지역주민 등의 역할과 기능, 협력체계 구축에 대한 비교분석과 개선방향 제시	
	이상정 (2011)	NPO(비영리조직)의 활성화 방안	법제도적인 측면에서 NPO 활성화 화방안에 대한 연구	주요국가 및 국내 NPO의 법제도 지위와 문제점 및 활성화를 위한 법적차원의 지원방안 제안	제도적 측면
	이상돈 (2009)	내셔널 트러스트 운동과 관련법제에 관한 연구	영국, 미국, 호주 등 선진국의 내셔널 트러스트 운동단체 및 법제도 조사 분석	국외 내셔널 트러스트 운동과 법률 현황을 분석하고, 이에 대응한 국내 국민신탁법 등 법제도 체계 구축방안 제시	
본 연구 차별성			국내 역사유산 비영리시민단체의 활동내용 특성과 문제점 도출, 세부적인 활동내용의 조사 분석	활동내용을 중심으로 국내 역사문화유산 비영리시민단체의 특성과 문제점을 도출하고 국외사례 조사를 통한 과제 제시	활동내용적 측면

5) 역사적 건축물의 보존사업은 새로운 사업 창출, 개인투자자와 관광의 촉진, 토지가치 상승, 생활의 질 향상, 새로운 일자리 창출, 토지사용 패턴에 상호 유기적 연계성 확보, 세수의 증대, 쇠퇴지역에 대한 재생과 안전장치의 마련 등 다양한 경제적 효과를 거둘 수 있으며, 이를 공동체의 강화와 활성화에 연계할 필요가 있다(임준현 옮김, 2008, 『역사보존의 경제학』, 문운당, p.34 참조).

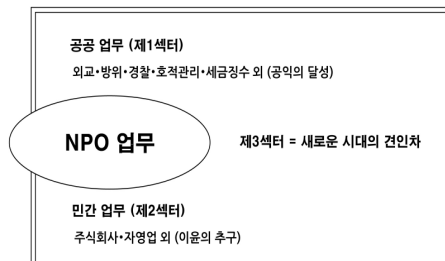
2. 이론적 고찰 및 분석틀의 설정

2.1. 역사적 건축물과 NPO의 관계

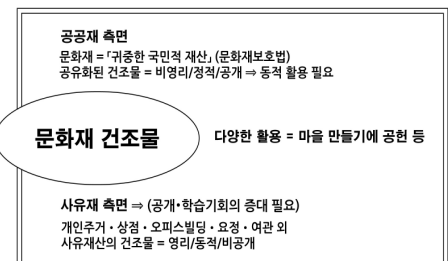
역사적 건축물이란 영어로 historic buildings라 쓴다. 즉 영어적 의미에서 역사적 건축물이란 역사적으로 중요한, 가치가 있는, 유명한 건축물을 말한다. 역사적 건축물의 특성은 역사적 장소성, 진정성, 독특성, 전통성, 미래가치성 등을 가지고 있으며, 인류, 국가, 지역, 마을 차원에서 다양한 건축물이 포함된다⁶⁾.

NPO(민간비영리조직)란 영어로는 Non-Profit Organization 또는 Not For Profit Organization라 쓰며, ‘민간의 영역에서 영리목적을 하지 않으며, 특정목적 가지고 모여 활동하는 조직’이라 정의할 수 있다. 이러한 NPO는 제도적 실체를 가지고 있으며, 이익무분배, 자치성, 자발성, 공익성의 특성을 가지고 있다⁷⁾. NPO의 활동이 활발한 서구사회에서, NPO의 주요업무는 제3섹터에 속하고 있다⁸⁾. NPO는 제1섹터와 제2섹터 사이에 있고, 공공이나 민간이 단독으로는 행할 수 없는, 또는 단독으로 행하는 것이 적합하지 않는 일을 담당한다. 이러한 제3섹터에서 역할을 하는 NPO의 위치와 특성은 역사적 건축물의 보존·활용과 밀접한 관련성이 있다.

역사적 건축물과 NPO의 관계는 ‘역사적 건축물의 보존 활동’과 ‘문화재보호’라는 것을 연계해 보면 알 수 있다. ‘문화재보호’는 국민적 재산인 공공재산에 대한 업무로서 공공의 일로 인식되며, 주로 행정부서가 담당하는 업무 중의 하나로 되어 있다. 국내의 대부분 시·군단위에는 문화관광 또는 체육과 내에 문화재보호를 담당하는 부서가 있다.⁹⁾ 한편, 문화재보호법에서는, ‘문화재보호’는 사권을 존중하여 문화재소유자의 임무라고 정의하고 있다¹⁰⁾. 이 정의에 의하면, 소유자가 민간의 경우에 ‘문화재 보호’의 책임은, 민간에 있는 것이 된다¹¹⁾. 즉, ‘문화재 보호’에 관한 업무는 그림2와 같이 공공과 민간의 두 주체 모두에게 책임이 있다.



〈그림 1〉 NPO의 도식



〈그림 2〉 문화재 건조물의 도식

참고: 大河直躬・三船康道 2006, 歴史的遺産の保存・活用とまちづくり, 學藝出版社, pp.245-246.

따라서 ‘문화재 보호’와 역사적 건축물의 보존·활용은¹²⁾ 공공과 민간의 중간에 존재하며, 그 속에서 제3섹터인 NPO의 역할과 기능이 매우 중요하며 이러한 차원에서 역사NPO의 활동내용에 대한 지속적인 연구와 실천모색이 필요하다.

6) 박철희 2011, “역사문화도시 이미지 형성모형과 적용방안에 관한 연구”, 충남대학교 대학원 박사학위논문, pp.15-19 참조.

7) 조흥식 2011, 2010년 정부의 비영리민간단체 백서, 한국NPO공동회의, pp.39-41 참조.

8) 여기서의 제3섹터는 공공(제1섹터)과 민간(제2섹터)의 중간에 존재하는 새로운 기관·조직을 의미한다. 제3섹터가 가질 역할이나 그 업무범위는, 상당히 넓으며, NPO는 그 본래의 제3섹터를 담당하는 주역이라 할 수 있다. 예를 들어, 공공(제1섹터)가 아니면 안 되는 일의 대표적인 것에, 외교, 치안, 호적관리 등의 업무가 있다. 한편, 민간(제2섹터) 일의 가장 대표적인 것에, 개인이나 사기업을 위한 이익추구가 있다.

9) 국내뿐만 아니라, 가까운 일본에도 도도부현(都道府県), 시정촌(市町村)이라는 지방공공단체의 역소에는, 문화재보호를 담당하는 과가 반드시 존재한다.

10) 문화재보호법 제4조에는 국가와 지방자치단체 등의 책무를 규정하며, 문화재의 보존·관리 및 활용을 위한 시책을 수립하고 추진하여야 한다고 규정하고 있다.

11) 문화재청 2012, “문화재보호법” 제33조 소유자관리의 원칙.

12) 문화재보호 안에도, 역사적 건축물의 보존·활용은 중요한데, 역사적 건축물들 중에서 민간이 소유관리하고 있는 것이 많기 때문이다. 예를 들어 주택, 상점가에 있는 점포형 주택, 업무건축물 등은, 민간이 소유하는 건축물의 대표 사례이다.

2.2. 역사적 건축물의 보존·활용에 있어 NPO 역할

역사적 건축물인 문화재 보호의 경우, 공공이 문화재를 취득하거나, 그 관리를 위탁하는 형태로 보존·활용을 하는 것이 일반적이다. 보존·활용의 내용적 측면에서 사적을 이용한 역사유적공원 조성이나 건축물을 활용한 박물관, 전시관 등의 이용은 대표적 사례라고 할 수 있다.

그러나 민간이 소유하여 관리하고 있는 주택, 상가, 사무실 등과 같은 용도의 건축물에 대해서는 그렇지 않다. 만약, 공공이 매입하여 보존하고 활용한다 할지라도, 공공기관이 공공시설로써 소유 가능한 시설의 수량에는 한계가 있다. 또한, 매입을 통해 공유화한 후 사업을 추진하는 방식 만이 반드시 좋은 방안이라 할 수 없다. 공공기관의 재정상황이 좋지 않은 최근에는 더욱 그렇다. 탐방객들이 역사적 건축물을 방문했을 때, 역사나 문화에 접했다고 느끼는 것은 건물의 보존상황이 좋기 때문만이 아니라 지역의 사람들이 역사적 건축물 안에서 살며 생활하는 모습을 접하면서 감동하는 것이다¹³⁾.

역사적 건축물은 공공의 소유로 공유화하는 것 보다 민간에 의해 개인주택, 상가, 사무실 등으로 다양하게 이용되는 것이 보다 문화재로서의 보존·활용에 바람직한 모습이다. 이러한 측면에서, 역사적 건축물에 대한 NPO의 주된 역할은 민간에 의한 다양한 보존·활용을 돕는 것에 있다. 민간에 의한 역사적 건축물의 보존·활용이 활발해지면, 소유자의 입장에서는 경제적인 이익이 될 수 있으며, 이를 통해 역사적 건축물의 보존과 동시에 소유자가 자신을 위한 이익을 얻은 것(사유재산의 취득)이 되는 것이다. 후자의 면에만 사람들이 주목하고 목적화되는 것은 NPO활동으로서 적합하지 않다. 자신 만을 위해 이익을 얻는 것이라면, 그것은 소유자 혼자만 행하면 되는 것이기 때문이다.

특히 최근에는 역사적 건축물의 보존·활용을 통해 마을 만들기의 발전이나 침체된 중심지가의 재생이라는 지역의 활성화의 역할이 모색되고 있다. 따라서 민간 NPO의 역할과 기능에 있어 역사적 건축물의 보존·활용에 대하여, 다양한 공공적 가치와 의의를 가지고, 다양한 접근방식에 의한 활동내용이 NPO의 중요한 역할과 과제가 되고 있다¹⁴⁾.

2.3. 역사적 건축물의 보존·활용과 NPO 존재형태¹⁵⁾

NPO의 존재형태를 활동내용과 형태, 성격별, 활동의 관계, 역할, 활동의 범위 등으로 분류하면 다음과 같이 분류할 수 있다.

첫째, 활동내용과 형태에 따라, ①종합형, ②사업형, ③소유·공개형, ④옹호(advocacy)형, ⑤자료수집·제공형 등의 NPO이다. 둘째, NPO단체의 성격별로 다음의 다섯 가지로 분류하는데, ①기술자 집단(설계 감리, 보존 기술의 보유 등), ②운동체(광고, 학습, 교육 활동 등)¹⁶⁾, ③소유체(소유자에 의한 소유, 유지관리 등), ④이용자 집단(시설의 경영, 이벤트 개최 등), ⑤지원자(자금원조, 정보제공 등) 등이다. 셋째, 역사적 건축물과의 관계에 따라서 직접적인 것과 간접적인 것의 양자가 있다. 예를 들어, ③소유체, ④이용자집단은

13) 박물관이나 자료관과 같은 공공시설에 대하여는, 최근 정부나 지방공공단체의 재정난 때문에, 경영면이나 운영면의 효율화나 수익성의 향상이 요구되고 있다. 이는 공유화된 역사적 건축물이라도 예외가 아니다. 공공시설의 운영이나 경영도 공공만으로 행하는 것은 곤란해져 가고, 민간의 노하우 제공이나 도움이 필요하게 되었다. 그러한 상황을 고려하면, 공유화된 역사적 건축물에 대하여는, 민간이 소유하는 것 이상으로, 보존·활용에 대한 NPO의 연구나 지혜가 요구되고 있다.

14) 특히 국내에서도 역사적 건축물의 활용을 위한 다양한 보존방식에 대한 연구가 필요하며, 시민단체의 활동을 유도할 필요가 있다(김동식, 2006, "역사적 건축물의 보존 및 활용에 관한 사례연구", 『한국농촌건축학회논문집』, 제8권, 3호, p.100.).

15) 일반적인 NPO에 대한 분류는 국내적으로 단체의 목적과 활동영역에 따라, 국제적으로는 기능, 국제표준산업분류방식, 국제비영리조직분류방식에 따라 이루어졌으나, 이러한 분류는 특정한 목적 하에 이루어진 것으로 세부적인 내용을 포괄하고 있지 못하는 한계가 있다. 따라서 본 연구에서는 역사적 건축물 보존·활용과 관련된 NPO의 유형을 서울대학교 도시설계포럼 역 2004, 『도시경관과 도시설계』, p.199와 大河直躬・三船康道 2006, 歴史的遺産の保存・活用とまちづくり, 學藝出版社, pp.245-246에서 제시하고 있는 내용을 중심으로 정리하였다.

16) NPO에 부여된 중요한 역할 중의 하나는, 민간에 의한 보존·활용을 돕는 것뿐 아니라, 동시에 보존·활용이 가지는 공공적인 의의에 대해 사람들의 인식이나 의식을 높이는 것에 있다고 할 수 있다.

역사적 건축물의 보존·활용에 직접 관여하는 형태의 NPO이며, ⑤지원자는 보존·활용에 관여하는 단체나 개인을 지원하는 형태로, 역사적 건축물에는 직접 관여하지 않는 NPO이다. 넷째, 보존·재생·활용의 역할에 따라서 ①기존·재생사업 주체, ②중개기관·정보센터, ③지역 디자인이라는 3가지의 분류할 수 있다. 다섯째, 활동의 범위에 따라서도 분류가 가능하다. 구체적으로는 특정 역사적 건축물이나 거리에 관련하여 활동하는 NPO, 다수의 역사적 건축물에 관여하는 NPO, 불특정다수의 역사적 건축물에 관여하는 NPO, 활동 범위가 광역적인 NPO 등으로 분류할 수 있다.

NPO의 존재형태는 이처럼 다양하게 분류할 수 있으나, 본 연구에서는 NPO의 역사적 건축물의 보존·활용에 있어 중요한 활동내용과 형태에 따른 측면에서 국내 역사문화유산 NPO 실태 조사하고 사업형에 속하는 히스토리 보스톤사에 대해 살펴보고자 한다.

2.4. 국내 역사문화유산 보호 관련 민간비영리단체의 현황과 실태

한국에서 건축문화유산의 보호와 관련된 민간비영리단체는 지속적으로 증가하고 있으며 2011년 현재 문화재청에 등록되어 있는 단체 수는 109개로서 지역별로는 다음 표와 같다. 문화유산 민간비영리단체의 증가요인은 여러 가지가 있지만 그 중 하나는 문화재청의 NGO 단체에 대한 활동지원과 밀접한 관련이 있으며¹⁸⁾, 이는 활동내용에도 직접적인 영향을 미치고 있다.

〈표 2〉 문화재청에 등록된 문화유산 민간비영리단체 사업내용 현황 및 분포

지역	단체수	단체별 주요사업내용과 빈도															
		합계	지킴이, 모니터링	강좌(공개)	(방문)교육	해설(설명, 안내)	답사 체험	모금	보존 관리 활용	보존 활동	정책(법제도 지원)	연구(조사, 학술)	기록 보존	출판	박물	축제	홍보
서울	27	50	10	3	8	2	7	2	3	8	2	3	1	1			
부산	3	7	2		1		3										1
대구	4	10	3		2		1			1		1					2
인천	5	12	3		2		3			2		1					1
광주	4	9	3		2		2		1					1			
대전	6	16	2		4	1	5			1	1	1					1
울산	1	1	1														
경기	10	21	7		6	2	1			3		2					
강원	6	11	1		2		2			1		3		1	1		
충북	4	10	3		1		3			2							1
충남	3	4	1						2							1	
전북	8	19	5	1	6		4					1		1		1	
전남	5	8	2		2	1	1			1	1						
경북	15	28	7	3	4	3	7		1			2					2
경남	7	14	4			1	4		1	1							3
제주	1	6	1		1		1			1				1			1
합계	109	227	55	7	41	10	44	2	8	21	4	14	1	5	1	2	12
비율(%)	100	100	24.1	3.1	18.1	4.5	19.4	0.9	3.5	9.2	1.8	6.2	0.4	2.2	0.4	0.9	5.3

주: 문화재청 2011, 문화재 연감에 등록된 민간단체 주요사업내용 및 해당단체 인터넷홈페이지 조사 등을 통해 조사·분석

17) 국내 민간비영리단체의 전체현황은 파악이 어려운 상태다. 그러나 등록된 민간비영리단체 현황을 보면 총9,182개로 중앙행정부처 1,024개, 시·도 8,158개이다. 이 중 실질적인 지원을 받는 단체는 문화체육관광부에 110개, 문화재청 5개 단체로 나타나고 있지만, 문화재연감(2011) 상의 문화재청에 등록된 NGO는 109개로서 많은 차이를 보이고 있다. 이에 본 연구에서는 역사문화유산과 관련된 활동을 하고 있는 문화재청에 등록된 민간비영리단체 5개를 포함한 NGO를 대상으로 활동내용과 실태를 조사하였다.

18) 문화재청은 『문화재 보존관리 및 활용에 관한 기본계획』에서 국민의 여가시간 증가와 삶의 질 향상으로 품격의 전통문화를 향유하려는 욕구 등 문화재 행정여건이 변화되고 복잡해지면서 문화재 정책과제별 추진방향으로 원형보존·체계적 관리·효율적 활용을 위해 NGO 단체의 지원을 활성화하고 긴밀한 관계를 유지할 것을 강조하고 있다(한동수·심은애 2008, “문화유산의 보호와 비영리시민단체의 역할”, 『건축역사연구』, 제17권, 2호, p.48.).

<표 3> 역사적 건축물 보존·활용사업 관련 국내 민간기관의 사업추진 현황 및 실태

기관명	문화유산국민신탁	한국근대건축보존회(도코모모코리아)
설립배경/목적	보존가치가 있는 문화유산과 자연환경 자산을 매입하여 보존·관리	근대운동에 관한 건물과 환경형성의 기록조사 및 보존을 위해 조직된 기관으로서 근대문화유산의 모니터링, 조사, 연구, 교육·홍보 등을 수행
설립주체/일자	문화재청/2007년4월13일	학계교수/2003년5월2일
조직 및 운영	이사회, 감사, 운영위원회-자문위원회, 고문 사무국(기획홍보팀, 보존관리팀, 회원관리팀, 협력지원팀)	회장-자문, 고문, 이사회, 감사, 부회장 등록분과, 기술분과, 사업분과, 연구교육분과, 도시조경분과
사업내용 및 실적/관리	<div>내용 및 실적</div> <ol style="list-style-type: none"> 문화유산 보존사업 : 보성여관, 이영관 가옥, 이상 옛집 터, 명성황후 서한, 궁중우물, 덕수궁 중명전, 경주 윤경렬 옛집, 군포 동래정씨 종택 지도화 사업 : 보존대상 문화유산 목록화 작업(수도권318건) <div>관리</div> <ol style="list-style-type: none"> 보존재산은 매각·교환·양여·담보(또는 신탁·출자)하지 않음(10조) 지정기탁 재산(보존 재산의 매입 등 용도를 지정하여 기탁한 재산)은 그 용도를 변경하지 않으며, 지정 용도별로 구분 계리함(11조) 	<ol style="list-style-type: none"> 전시/강좌/워크숍/세미나 : 근대문화유산 보존활동 전시회, 건축 및 구조기술 등 도시/건축답사 - 근대건축답사(05년 시작) 공모전 : 도코모모 코리아 디자인 공모전(04년 시작) 현안토론회 : 부산영도다리 철거 관련 전문가·시민토론회 캠페인 : 구 증권거래소 철거 반대 연구 : 근대건축물 수리기준 제정, 등록문화재 인센티브제도, 제도개선, 일제강점기 도청건축물 기록화 등
특징	<ol style="list-style-type: none"> 보존대상이 되는 유산을 직접 매입하거나 기부를 받아 보존하고, 보존재산은 매각하지 않고 보존 관리 지정기탁 재산은 초기 지정된 용도 외에는 별도 용도로 변경하여 활용하는 것을 금지 	<ol style="list-style-type: none"> 근대건축물을 조사, 기록하고 보존하기 위한 학술적, 운동적 활동을 전개 보존대상 건축물을 직접적으로 매입하여 보존·활용하는 것이 아닌 그 필요성과 가치를 인식시키는데 중점
한계와 시사점	<ol style="list-style-type: none"> 직접매입을 통해 보존함으로써 목적을 달성할 수 있으나, 보조금과 기부 외에 자체재원 마련이 어려움 재원의 한계로 다양한 건축물을 보존하는데 한계 보존건축물 용도의 제약으로 근린지역 재생과 활성화에 한계 역사관련 NGO, NPO, 지역리더들과의 네트워크 형성 및 협력 미흡 	<ol style="list-style-type: none"> 학술적, 운동적 활동을 전개로 직접적으로 보존이 필요한 건축물 보존에 한계 근대적 건축물에 한정되어 다양한 시대의 역사적 건축물을 보존하는데 한계 역사관련 NGO, NPO, 지역리더들과의 네트워크 형성 및 협력 미흡

주: ①<http://www.nationaltrustkorea.org/>, ②<http://www.docomomo-korea.org>, ③문화재연감(2011) 등에서 제시하고 있는 활동내용과 사례분석을 통해 작성

등록된 민간비영리단체의 활동내용과 한계를 살펴보면¹⁹⁾, 활동내용의 유형으로서는 ①지킴이·모니터링, ②공개강좌, ③방문교육, ④안내 및 해설, ⑤답사·체험, ⑥모금, ⑦관리·활용, ⑧보존·보호활동, ⑨정책지원, ⑩연구, ⑪기록보존, ⑫출판, ⑬박물관운영, ⑭축제, ⑮홍보 등으로 분류할 수 있으며 매우 다양하게 나타나고 있다. 문화유산 민간비영리단체별 활동내용별 분포를 보면, 지킴이·모니터링 24.1%, 답사·체험 19.4%, 방문교육 18.1%, 연구 6.2% 등의 순으로 활동유형이 높게 나타나, 이 분야의 활동이 가장 많은 것으로 조사되었다. 지킴이 관련 활동이 많은 것은 문화재청에서 정책적으로 추진하고 있는 ‘한 문화재 한 지킴이’운동과 관련이 높다. 반면, 역사적 건축물 유산의 보호와 활용에 직접적으로 필요한 모금 0.9%, 건축물의 매입을 통한 보존관리·활용 3.5% 등으로 이 분야의 활동은 미흡하고, 지역 및 기관 간의 협력 또한 이루어지지 못하고 있는 것으로 조사되었다.

역사적 건축물의 보존·활용을 사업으로 하고 있는 기관으로 2개의 특수법인 중에 문화유산 국민신탁, 66개의 재단법인 중에 내셔널 트러스트 문화유산기금, 아름지기, 예울 등이 있으며, 75개의 사단법인 중에서는 한국목조건축연구포럼, 호연건축문화유산연구원, 한국근대건축보존회(도코모모코리아), 한국고택문화재 소유자협의회 등이 있다. 이 중 보호

19) 등록된 민간비영리단체의 활동내용과 한계는 문화재 연감(문화재청, 2011), 인터넷 홈페이지에 제시된 내용을 바탕으로 연구자가 직접조사 하였으며, 불확실한 내용이 있을 경우에는 해당기관에 확인을 통해 분석하였다.

가 필요한 건축물을 취득하여 보존 활용하고 있는 기관은 ①문화유산국민신탁, ②(사)한국내셔널트러스트, ③(재)내셔널트러스트문화유산기금²⁰⁾ 등과 한국근대건축보존회(도코모모코리아)가 있다. 문화유산국민신탁은 보전재산을 매각하지 않고 보존 관리하며, 지정기탁 재산은 초기 지정된 용도 외에는 별도 용도로 변경하여 활용하는 것을 금지함으로써 역사적인 건축물을 보존성을 높이고 있으며, 한국근대건축보존회(도코모모코리아)는 근대건축유산의 보존·활용에 있어 모니터링, 조사, 연구, 교육·홍보 등의 간접적인 학술 및 운동 활동을 전개하고 있다.

그러나, 국내 기관들의 역사적 건축물의 보존·활용은 사업추진과 내용에 있어 다음과 같은 한계를 가지고 있었다. 첫째, 역사적 건축물의 보존을 위해서는 건축물 매입과 보존에 있어 많은 예산이 소요되지만, 사업비 확보의 문제로 인해 직접적인 매입에 의한 보존 활동의 활성화에 한계를 노정하고 있다. 둘째, 건축물 용도의 제한은 역사적 건축물을 보존하는 데는 좋으나, 역사적 건축물의 활용에는 제한을 가져오고 있다. 셋째, 주민들이 생활하며 살고 있는 근린지역과 연계하여 역사적 건축물이 활용되지 못하여 근린을 강화하고 활성화하지 못하고 있다. 넷째, 역사NGO간 전문성 확보를 통한 협력체계를 구축하고 역사적 건축물의 보존과 활용사업에 연계하고 있지 못하고 있다. 따라서 이를 극복하기 위한 다양한 연구와 사업방식이 필요하다.

3. NPO 및 활동사례 조사 및 분석 – Historic Boston Incorporated를 중심으로

3.1. 분석사례의 선정과 분석의 틀

3.1.1. 분석사례의 선정

국내에서 역사적 건축물의 보존·활용에 참여하는 NPO의 수와 활동은 지속적으로 증가하고 있지만, 전문성을 가지며, 지속적으로 협력체계를 가지며 활동하는 것은 매우 미흡한 실정이다. 이에 본 연구에서는 역사 NPO로서 ①역사적 건축물의 매입·보존, ②역사적 건축물의 활용과 ③활용을 통한 근린재생, ④협력을 통한 활동내용과 방식에 있어 주목받고 있는 히스토리 보스턴사(HBI)를 중심으로 조사하였다.

〈표 4〉 미국 매사추세츠주의 역사 NPO 유형

유형	대표 조직	행정 차원	구체적 활동 영역										
			자산 관리	보조 금	수복 사업	기금	기술 지원	법제도 지원	교육 계몽	회의 의견교환	박물관 교육	의식 조사	연구 수집
종합형	National Trust	연방	○	○			○	○	○	○			
	Historic Massachusetts사	주			○	○	○		○	○			
사업형	히스토리 보스턴사(HBI)	시	○		○	○	○	○					○
소유·공개형	뉴잉글랜드유물보존협회	지방	○				○				○		
옹호형	보스턴보존연맹	주							○	○		○	
자료수집·공개형	보스톤니언협회	시											○

자료: 서울대학교 도시설계포럼 역 2004, 『도시경관과 도시설계』, p.199를 참조하여 재작성

20) (재)내셔널트러스트문화유산기금은 (사)한국내셔널트러스트가 '최순우옛집'을 출연하며 설립한 비영리재단법인으로서 (사)한국내셔널트러스트가 자연, 문화유산을 포괄하는 활동을 전개하고 있다면, (재)내셔널트러스트문화유산기금은 그 중 건축적인 문화유산을 보존·활용하는 역할을 담당하고 있다. 2004년부터 '최순우옛집'을 해곡 최순우 기념관(서울시 등록 사립박물관 제29호)을 운영하고 있으며, 2006년에는 전남 나주에 있는 도매마을 옛집과 서울 동선동에 있는 조각가 권진규선생의 아틀리에를 보수, 복원하여 2008년 시민문화유산으로 탄생시켰다(<http://nt-heritage.org/> 참조).

3.1.2. 분석의 틀

분석의 틀로서는 히스토리 보스턴사의 NPO로서 설립배경, 조직의 목표와 임무, 체계 및 운영, 주요사업 등을 통해 ①역사적 건축물의 매입·보존, ②역사적 건축물의 활용, ③활용을 통한 근린재생, ④협력을 통한 활동 등에 대한 내용과 접근방법 등을 살펴보고 앞으로 국내에서 전개될 역사적 건축물의 보존·활용사업에 방향을 제안하고자 한다.

〈표 5〉 분석틀의 설정

분석의 관점		세부 조사 항목 및 내용	비고
①역사적 건축물의 매입·보존 ②역사적 건축물의 활용 ③활용을 통한 근린재생 ④협력을 통한 활동 등에 대한 활동내용과 접근방법	적용 →	•조직을 설립하게 된 배경, 역사와 연혁 •조직 설립 배경과 이후 활동 내용과의 관계	조직의 설립 배경
	←	•역사적 건축물 보존사업의 목표, 신념과 접근 방향, 임무와 역할 •차별성과 특징	조직의 목표와 임무
	반영	•조직체계 및 인원, 운영예산 및 주요활동 내용	조직체계 및 운영
		•사업 목적, 사업선정 기준, 협력기관 및 추진방식, 사업 및 프로그램 내용 •조직설립 배경, 목표와 임무 등과의 부합성, 시사점	주요사업

3.2. 히스토리 보스턴사 설립 배경

히스토리 보스턴사는 도시에서 가장 오래된 건물들 중 하나로서 철거위기에 있는 올드 코너서점(The Old Corner Bookstore)²¹⁾의 건축물에 대한 보존활동으로 1960년에 시민들의 자발적인 모임에 의해 설립되었다.

보스턴인들이 보스턴시 내에 주요한 건축유산인 올드코너서점 건물이 철거될 위기에 놓인 것을 알게 되었고, 건축물 보존을 위한 매입자금 100,000달러를 모금하여 건물을 매입하여 정비를 통해 보존하게 된다.

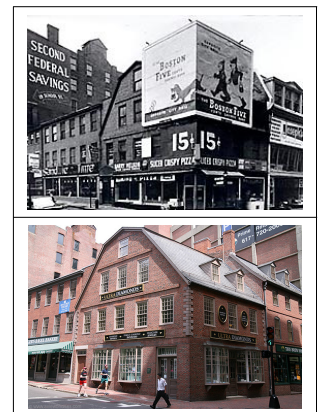
그러나, 매입과 정비에서 끝나는 것이 아니라, 활용을 전제로 건물의 외관은 보존하고 내부는 상점과 사무실이 입점할 수 있도록 개조하였다²²⁾, 건축물을 매입하여 정비·보존하고 이를 다시 임대하거나 매각하여 새로운 건축물을 보존·활용하는 사업모델은 히스토리 보스턴사가 비영리 개발자로 탈바꿈하도록 만들어주었다.

이러한 방식은 히스토리 보스턴사의 건축물을 보존하고 활용하는 주요한 모델로서 자리 잡게 된다²³⁾.

3.3. 히스토리 보스턴사의 목표와 임무

3.3.1. 조직의 목표 및 기본방향

히스토리 보스턴사의 조직 목표는 ‘역사적 보존을 통한 커뮤니티의 강화’이다. 역사적 보존은 보존 자체로서 의미가 있지만 그것으로 그치는 것이 아니라 적극적인 활용을 통해 쇠퇴한 근린지구에 활력을 불어넣고 공동체를 강화하는 것에 목표를 두고 있으며, 구체적으로는 보스턴과 시민들 속에 있는 풍부한 문화와 특성이 있는 장소에 대한 재생과 재할



〈그림 3〉 히스토리 보스턴사의 설립 계기가 된 올드코너서점 건물의 보존 전(위), 후(아래), Washington Street at School Street (1960, 1984-85, and 1995-96)

21) 1718년 건축된 올드코너서점은 토마스 크리스(Thomas Crease)박사의 집과 약국으로 사용되었다. 그 후 여러 서점과 출판사로 사용되었고, 그 중 제일 유명한 출판사는 틱너 & 필즈(Ticknor and Fields)였다. 이 출판사는 소로(Thoreau)의 Walden, 호손(Hawthorne)의 The Scarlet Letter, 그리고 올컷(Alcott)의 Little Women과 같은 미국에서 잘 알려진 여러 작품들을 발간하였으며, 월간애틀랜틱(the Atlantic Monthly)의 발행인이었다. 그러한 과정 속에서 호손(Hawthorne), 스토티(Harriet Beecher Stowe), 롱펠로우(Henry Wadsworth Longfellow), 에머슨(Ralph Waldo Emerson) 그리고 홀름스(Oliver Wendell Holmes)와 같은 19세기에 가장 유명한 작가들의 모임이 올드코너서점 건물에서 있었다. 한때 문학의 중심지로 변화했던 조그마한 벽돌 건축물인 올드코너서점(The Old Corner Bookstore)은 황폐화되어 주차장으로 조성될 예정이었다.

22) 시민들의 모금으로 건축물을 매입하여 옛 모습을 복원하고, 1층에서 서점, 패스트푸드점, 2-4층은 법률사무소, 신문사 등의 사무실로 임대하여 활용되고 있다.

23) 올드코너서점 건물은 히스토리 보스턴사가 설립되는 계기를 만들어 새로운 사업을 위한 보금자리가 되었고 매년 수천명의 방문객들이 찾는 보스턴의 Freedom Trail 중 하나의 관광명소가 되었다.

〈표 6〉 히스토리릭 보스턴사의 사업추진 기본 접근방향

구분	접근방향
협력 측면	•근린의 긍정적인 변화를 위해 커뮤니티 기반의 파트너들 및 공공기관들과 함께 일한다.
사업 측면	•보존사업투자가 가장 영향을 미치는 장소에 이르도록 하기 위해 시장의 힘을 이용한다.
실용 측면	•자체보존사업과 다른기관의 도움으로 만들어진 계획과 사업기법을 이용하여 문제를 해결한다.
혁신 측면	•자체 경험과 지식 공유를 통한 교훈으로 만들어진 새로운 보존의 접근방법들을 이용한다.
변화 측면	•사례를 통해 배우고 근린을 변화시키는 사업과 프로그램을 추구한다.

용을 통한 커뮤니티를 활성화하고자 하는 것이 기관의 주요한 목표이며, 이에 대한 접근 방향을 5가지 측면에서 이루고 있다.

3.3.2. 임무와 역할

히스토리릭 보스턴사의 임무는 근린의 재생을 촉진할 수 있는 역사적 건축물과 문화적 유산들을 찾아 투자하는데 있다²⁴⁾. 역사적 건축물의 보존·활용과 근린재생, 강화, 활성화를 연계시키는 것이다.

임무를 수행하기 위한 세부적인 역할로서 역사적 구조물을 구입하여 수복·재생하는데 필요한 역사적 유산에 대한 ①자산 취득과 실사, ②프로젝트 파이낸싱(대출, 대부, 세금공제), ③자금(financing)과 기부모금, ④개발 및 시공관리, ⑤기술적 지원, ⑥지역권 취득과 관리 등을 행하고 있으며 기타 출판물 간행, 공개심사의 출석 등을 수행하며 역사적 유산의 보존이 경제적으로 성공 가능하다는 것과 커뮤니티 속에서 유용하며 기능적인 자산이 될 수 있다는 것을 실질적으로 보여주고 있다.

3.4. 히스토리릭 보스턴사의 조직체계 및 운영

3.4.1. 조직체계

조직체계는 상근직원, 이사회(Board of Directors)와 자문위원회(Council of Advisors)로 구성되어 있다. 상근직원은 5명, 이사회는 총 13명으로 구성되어 있으며, 대표, 부대표, 회계, 서기, 명예대표 및 위원들로 구성되어 있다. 자문위원회는 의장을 비롯하여 총 7명의 자문위원으로 구성되어 있으며, 건축가뿐만 아니라 건축보존, 관광, 부동산 임대, 금융 등 다양한 분야의 인사가 참여하고 있는데, 다양한 분야의 전문가의 참여가 단순한 건축물의 보존이 아닌 창조적 활용과 커뮤니티 활성화에 기반요소가 되고 있다.

3.4.2. 조직운영과 활동내용

히스토리릭 보스턴사의 전체자산은 4,072,568달러²⁵⁾이며, 운영예산은 1,200,000달러이며, 현금준비금 1,000,000달러, 기부와 보조금에 의한 7개의 지역권을 소유²⁶⁾하고 있다.

활동내용은 크게 다섯 분야의 사업에서 구체적으로 실천되고 있는데, ①역사유산보존 재개발사업(Redvelopment of Historic Properties), ②역사근린센터(Historic Neighborhood Centers)운영, ③역사근린지역서비스(Neighborhood Field Services)제공, ④보존지역권 관리(Easement Management), ⑤수공주택보존협력사업(Handmade Houses Partnership) 등이다.

24) 히스토리릭 보스턴사는 역사적 재생 사업을 위한 기술적 지원, 자금조달 그리고 새로운 사업을 지속적으로 추진하고 있다. 이 과정 속에서 보스턴 랜드마크 위원회(the Boston Landmarks Commission)의 계획과 규제를 함께 보완해왔다. 그 중 가장 가시적인 사업은 찰스타운의 허드주택(Charlestown's Hurd House), 오스틴 블록(Austin Block), 차이나타운의 하이드빌딩(Chinatown's Hayden Building) 그리고 록스베리의 스푼너 램버트 주택(Roxbury's Spooner Lambert House)이다. HBI는 또한 첨탑교회건축 보존사업(the Steeple Project)의 일환으로 52개 이상의 역사적 건축물 보존을 위한 워크숍을 지원하여 왔다.

25) <http://www.guidestar.org/> 자료 참조

26) HBI 2012, 'Introducing Historic Boston Incorporated' 참조.

〈표 7〉 HBI의 주요사업과 사업내용

주요사업	사업 내용
역사유산보존 재개발사업	•역사적 자산의 매입, 역사적 자산의 수복과 지속적 관리를 할 의지가 있는 구매자들의 물색
보존지역권 관리	•역사적 건축물들의 보호 참여(기부자들에게 세제혜택 제공)
역사근린센터	•보스턴 근린 상업지구에서 자산의 재생과 개발을 위해 필요한 기술적 지원과 서비스 제공
역사근린지역서비스	•역사 근린 센터로 지정되지 않은 지구에 대한 기술적 지원과 서비스 제공
수공주택보존협력사업	•수공구를 이용하여 건축된 초기주택건축물에 대한 보존사업

한편, 히스토리크 보스턴사의 성격을 특징짓는 사업방식으로는 회전기금(Revolving Fund) 방식²⁷⁾과 경쟁식 매칭 보조금방식 등을 들 수 있으며, 회전기금 운영방식은 그림4와 같다.

회전자금은 기부금, 보조금, 차입금 등으로 구성되며, 회전자금에 의한 건축물의 매입과 정비, 매각 또는 임대를 통한 수익의 확보는 보존이 필요한 건축물의 매입과 정비 활용에 재투자하거나 운영예산에 쓰이고 있는데, 이러한 사업방식은 한정된 예산의 활용을 통한 역사적 건축물 보존의 극대화, 보존된 건축물의 활용을 통한 커뮤니티 강화와 활성화, 사업과 기관운영의 지속성 확보에 새로운 모델을 제시하고 있다.



〈그림 4〉 Revolving Fund의 운용방식과 출판물

3.5. 히스토리크 보스턴사의 주요사업 및 내용

역사적 유산의 재개발, 지역권의 보존, 역사근린센터운영, 역사근지역서비스제공, 수공주택협력사업 등에 대한 세부 목적, 성격, 운영, 사업선정기준 등은 다음과 같다.

3.5.1. 역사적 유산의 재개발

1) 목적, 성격 및 운영

역사유산 재개발사업은 히스토리크 보스턴사에서 역사적 보존을 위해 추진하는 가장 중요한 방법 중에 하나로서, 역사적 장소를 완벽하게 복원재생하는 사업이다. 사업추진절차는 히스토리크 보스턴사의 선정기준에 근거하여 주변의 근린지구에 파급효과가 큰 사업대상인 역사적 건축물을 찾는다. 이때 커뮤니티 내에서의 수요와 우선 요구사항을 반영하기 위해 지역의 지도자들과 함께 하며, 이를 통해 커뮤니티에 기반 한 역사유산의 재개발이 이루어지도록 하고 있다.

27) 서울대학교 도시설계포럼 역 2004, 『도시경관과 도시설계』, 태림문화사, p.203.

2) 선정기준

사업을 선정함에 있어서, 역사유산 보존사업²⁸⁾으로 인해 연계된 사업을 유인할 수 있는 지, 보존을 통해 보다 광범위한 문제에 대한 모범적인 해결을 보여주는지의 여부 등 커뮤니티에 미칠 잠재적인 영향을 종합적으로 고려하는 것이 특징이다²⁹⁾. 특히, 역사 유산이 시민들에게 시각적으로 인지되기 쉬운 곳에 위치하며, 근린지구의 미래복지를 위한 선도 사업이라면 사업에 우선권을 부여함으로써 역사문화유산의 보존·활용이 커뮤니티의 다양한 분야를 강화하는데 기여하도록 하고 있다³⁰⁾.

〈표 8〉 히스토리 보스턴시의 역사유산 재개발사업 체계 및 선정기준과 내용

역사유산 재개발 사업체계	사업선정기준	세부 선정기준 내용
	1. 중요성	a. 지역, 주 또는 연방의 역사적 보존에 대한 지정 b. 지역 문화, 특성 또는 역사에 대한 기여도 c. 매우 가시적/눈에 띄는 지역 내의 현존상태
	2. 필요도 (수요)	a. 시장에서 보존을 지원하지 않는 것 b. 규제 장치가 유산을 보호하지 못하는 것 c. 활동을 하는데 시간이 많지 않거나, 그리고 공공 영역 또는 민간 영역이 즉지적인 상황에 대응할 수 없는 것
	3. 근린지구에 대한 영향 (파급효과)	a. 다른 분야의 투자를 촉진하는 것 b. 다른 분야에 의해 최근 투자된 것을 지원하는 것 c. HBI의 프로그램 지역 안에 위치하는 것 d. 근린지구의 생활과 제도를 지원하는 것 e. 상징적 가치를 가지고 있는 것
	4. 기관의 영향	a. 더욱 폭넓게 적용할 수 있는 해결방안을 개발하는 것 b. 역사적 보존을 위한 기반을 넓히는 것
	5. HBI의 능력과 신뢰성을 강화하는 것	a. 자금모금을 위한 HBI의 능력을 증가시키는 것 b. HBI 직원 효율성을 활용하는 것 c. 도시 및 다른 보존파트너들과 협력기회를 제공하는 것

3) 시사점

사업추진은 먼저 복원 대상 역사적 건축물을 매입하고 역사적 특징을 복원·정비한 후에 매각 또는 임대를 통해 새로운 용도를 부여함으로써 건축물을 재생하는 방법을 취한다. 건축물의 매각 또는 임대 시에 소유자와 이용자가 변경됨에 따라 건축물이 훼손되는 것을 방지하고 보존하기 위해, HBI에서는 지역권 제한에 동의하는 구매자에게 건축물을 매각함으로써 지속적인 보존이 이루어질 수 있도록 하고 있다. 이러한 접근방식을 통해 다음과 같은 목적을 달성하는데, ①역사적 건축물을 보존, ②역사적 건축물의 매각을 통한 사업비 확보, ③매각 시에 지역권의 확보를 통한 역사적 건축물 보존의 지속성 확보, ④지역에 필요한 용도로 건축물을 이용하게 함으로써 근린지역 활성화에 기여하고 있다.

3.5.2. 보존지역권

1) 목적, 성격 및 운영

보스턴시의 역사적 또는 문화적으로 중요한 건물들에 대한 보존제한과 규제(보존지역권)를 통해 역사적 건축물을 보존하는 사업이다. 역사·문화적으로 중요한 건축물의 소유주들은 히스토리 보스턴사에 그들의 재산권의 일부를 기증하고, 이때 역사적 건물들을 유지·보

28) HBI의 보존사업에 있어 건축보존에 대한 세부적인 시공지침은 미국 인테리어 표준을 지침으로 삼는다.

29) 일반적으로, 그러한 조건을 가지고 있는 유산은 역사적 지역으로 국가명부에 등록될 자격이 있거나 등록되어 있거나 혹은 보스턴의 랜드마크로서 지정되거나 지정되기 위해 추천될 정도의 위계를 가지고 있어야 한다.

30) 한편, 이러한 선정기준은 HBI가 우선적인 개발자가 될 사업들과 그 사업들의 파트너들을 선정할 때 이용된다.

〈표 9〉 역사유산의 재개발사업으로 추진된 주요 건축물 사업과정과 내용

	Hurd House (1795년)	Austin Block (1822년)	Edward Everett Hale House(1841년)
건물명 (건축년도)			
과거 건축물 용도	•1층 소매점 •2-3층 주거	•주거	•주거
복원 후 건축물 용도	•레스토랑, 소매점 •아파트	•콘도	•주거
사업과정 과 내용	•매사추세츠위원회의 자금지원을 통해 HBI에서 건물을 구입한 후에 복원 •건축물 복원 내용으로는 건물구조 붕괴 방지를 위한 안정화 사업, 건물외관 복원을 추진 →복원 후 찰스타운 거주자에게 매각하여 소매점으로 활용 •보존에 대한 권리와 정비를 조건으로 세제를 지원함	•매사추세츠위원회로부터의 자금지원하고, 파라마운트개발사가 사업비 총9백만달러 중 일부를 참여 •소유주를 대신하여 건물 구조적 안정화와 외관복원 •보존에 대한 권리와 정비를 조건으로 세제지원 →복원된 건물을 콘도로 판매하여 활용하고 매각대금은 담보대출금액을 상환하는데 사용	•그리스 부흥기 양식을 취하고 있는 건축물 →BRA와 HBI계약 •건물의 외관을 부분적으로 복원 - \$185,000 투자
	The Hayden Building (1875년)	Alvah Kittredge Park Rowhouses	Zakrzewska Medical Building(1872년)
건물명 (건축년도)			
과거 건축물 용도	•상업건축물	•주거	•의료건물
복원 후 건축물 용도	•은행지점 •보스턴 최초의 말레이시아 레스토랑 •상층부는 소형임대주택으로 활용 예정	•주거	•Dimock 커뮤니티 건강센터
사업과정 과 내용	•1993년 HBI가 건축물을 취득한 후 건축물을 복원 →건물 구조적 안정화와 상가 및 임대주택건축물로 활용	•재개발 타당성조사를 시행한 후, •BRA와의 라이선스 계약 하에 건물주 소유주들과 HBI가 공동작업으로 건물 외관을 재생 →BRA에 의해 지역주민에게 매각	•총\$2,000,000달러 재생사업비 중 보조금으로 \$562,000달러 모금하고, 보스턴 글로브가 유한 파트너로서 \$300,000달러를 공동으로 출자하도록 중재 →1999년 2월 Dimock에 의해 매각될 때까지 공동경영을 하며, 모든 차입금과 투자금액은 회수되었고 HBI의 미래 사업자금으로 재투자됨

존한다는 서약을 하며, 보존지역권 하에 있는 자산 소유주들은 그들의 건물들의 외관의 일부분을 영속적으로 보존하는 대가로 세금혜택을 받는다. 보존지역권이 설정된 유산에 대해서는 히스토리릭 보스턴사가 정기적으로 매년 보존 여부조사를 하고 있다³¹⁾.

2) 선정기준

보존지역권의 선정은 훼손이 심한 상업적 자산들에 대해 우선권을 주고 있으며, 주거

31) 자산 소유주들이 보호된 상태를 개선하기 위해서는 사업 전에 히스토리릭 보스턴사에 서면 요구서를 제출해야 하며, 히스토리릭 보스턴사 직원이 제안서들을 검토하고 구체적인 가이드를 제공한다. 히스토리릭 보스턴사의 제공가이드는 “역사적 자산 취급에 대한 미국 인테리어 기준”과 역사적 자원들의 시공 또는 재생에 대한 해당 주, 지역, 또는 연방 기준들에 근거한다.

〈표 10〉 히스토리 보스턴사에서 소유하고 있는 지역권 적용 건축물

건물명 및 위치	사진	건축특징	지역권 관련 내용
The Albany Building, Leather District 179 Lincoln Street, Boston		•5층의 보자르 양식 의 조적조 외벽에 스틸프레임과 테라코다 슬라브로 건축	•보스턴밀레니엄파트너스로부터 지역권을 양도 받음 •보존 지역권의 내용은 건축물 입면 또는 외관에 대해 중요한 변화없이 건물을 유지함
Cushing-Endicott House, Back Bay 163 Marlborough Street, Boston		•50피트 폭의 우아한 외관과 세 창문으로 형성된 베이들이 건물의 코너에 있음	•HBI가 보존지역권을 소유
Allston Congregational Church, Allston 41 Quint Avenue, Allston		•1890년에 건축된 로마네스크 양식의 교회	•1997년 국가 역사 등록물(National Historic Register)로 지정되어 관리되고 있음
Austin Block, 92 Main Street, Charlestown		•Outer Brewster 섬의 돌을 이용하여 건축 •1980년 붕괴에 처한 건축물을 HBI에서 복원	•소유주인 매사추세츠역사위원회(HMC)를 대신해 자금, 구조적 안정화, 외관복원을 추진 •수복과 취득비로 소요된 \$260,000에 대한 모기지에 대해 파라마운트 개발사에 보존세제 지원을 부여
Spooner-Lambert House, 64 Bartlett Street, Roxbury		•조지안 건축양식의 개인주택	•1983년 HBI가 보존지역권을 취득 •1990년 가을 계약이 무산된 이후 1992년 7월 HBI가 취득하여 수복
Hurd House, 65-71 Main Street, Charlestown		•18C 조지안 건축양식과 19C 후반의 소매상점 디자인	•매사추세츠위원회의 자금지원을 통해 HBI에서 건물을 구입 •건물구조 붕괴 방지와 안정화 •건물외관의 복원
Cedar Street Marble Row Houses, 28-46 Cedar Street, Roxbury		•연립된 가옥들	•사업에서 보존제한협약(지역권)을 소유

자산에 대한 보존지역권도 지속적으로 기증받고 있다. 또한 건물의 미래에 대한 투자를 관리하고 미래 소유주들과의 관계를 유지하기 위하여 개발이 추진된 많은 사업들에 대해서도 필요한 건축물에 보존지역권을 설정함으로써 과거에서 미래에 이르는 문화유산을 포괄적으로 보존하고 있다.

3) 시사점

보존지역권을 건축물 보존에 효과적인 수단으로 사용하고 있다. 제도의 특징은 보존이 필요한 역사적 건축물을 대상으로 탄력적으로 운영하고 있는데, 보존지역권이 설정이 건축물 전체 또는 보존이 필요한 특정한 공간일 수도 있다. 예를 들면, 건축물 내부, 외부 입면, 측면 등 보존이 필요한 특정 부분에 대해 탄력적으로 적용되며, 이러한 융통성으로 인해 보존의 목적을 효과적으로 달성할 수 있는 장점을 가지고 있다.

3.5.3. 역사근린센터

1) 목적, 성격 및 운영

역사근린센터 프로그램의 목적은 보스턴시 내의 주요한 상업지구에 역사적 보존과 지역 개발을 통하여 경제적 재생을 추진하는데 있다³²⁾.

32) 세부적인 목적으로는 첫째, 위험에 처한 역사적 유산들을 보존 또는 수복하여, 보스턴 근린상업지구들의 활력을 강화하며, 둘째, 지역공동체와 개발 또는 투자 시에 우선시해야 할 역사적인 유산을 찾고, 셋째, 복합개발사업이 실질적인 변화를 촉진하며 지역의 목적을 지원할 수 있는 장소를 찾고, 넷째, 역사문화적 보존과 보존커뮤니티와 HBI의 수법의 적용에 대한 새로운 혁신적인 아이디어를 탐구하며, 다섯째, 보스턴의 역사적 보존을 위한 지지층을 구축하고 확산하는 것이다(자료: Historic Boston Incorporated 2008, Historic Neighborhood Centers Work Plan for Fields Corner, pp.1-2.).

이는 역사근린센터의 프로그램 내용에서 볼 수 있는데 주요한 내용은 ①중요한 역사자산들을 정리하고 평가하며, 교육 및 시민참여 활동의 형성을 위한 기초적인 지원조사, ②훼손 위기에 처한 치명적인 건축물의 보수와 보존 수요들에 대응하여 자산 및 사업 소유자들에 대해 기술적 지원, ③문화적 자원들을 고양하고(공원 그리고 공공 예술과 같은) 지방의 역사에 대한 인식을 구축하기 위한 목적형 투자들의 수행, ④중점 재생 사업들을 위한 사전-개발 계획의 수립, ⑤삶의 질과 커뮤니티의 경제적 활력을 저하시키는 역할을 하는 역사적 건축물에 대한 재생사업을 추진하는 것이다.

사업의 추진은 보스턴 메인스트리트(Boston Main Streets)의 협력과, 더불어 역사보존을 위해 활동하고 있는 내셔널 트러스트(the National Trust for Historic Preservation)의 지원 하에 수행하고 있는데, 세 기관이 함께 역사적 유산 보존을 위한 계획과 교육적 활동에 참여하고 있으며, 또한 사업추진 시에 반드시 지역사회 지도자들과 함께 일하고 있다. 이는 근린지역 활성화에 있어 지역사회 지도자가 주요한 역할을 담당하고 있기 때문이다.

2) 추진과정과 내용

시범사업지구 선정을 위해 히스토리 보스턴사는 2007년 가을 보스턴시 내에 있는 8개의 지구를 경쟁방식으로 선정한 후에, Dorchester의 Fields Corner와 Hyde Park의 Cleary Square and Logan Square 등 최종 2개의 메인 스트리트 지구를 사업지구로 선정하였다.

사업지구 선정의 기준은 ①관심이 필요한 역사적 자원의 집중분포도, ②주요 이해당사자들을 모이게 하고 대표할 수 있으며 함께 일할 수 있는 지역파트너의 존재여부, ③메인 스트리트뿐 아니라 지구 내에 대한 주요 이해당사자들의 관심도, ④HBI의 전문지식과 자원의 투자가 지구내 다른 활동과 투자를 촉진할 수 있는지의 여부였다.

Dorchester의 Fields Corner와 Hyde Park의 Cleary Square and Logan Square의 역사근린센터 사업내용은 표11과 같다.

3) 시사점

역사근린센터 사업은 역사자원이 풍부한 근린지역을 대상으로 한 보존사업으로서 다음과 같은 시사점을 제공하고 있다. ①역사적 건축물의 보존뿐 아니라 부동산 개발 측면에서 건축물 활용에 대한 타당성 연구를 통해 근린지역 활성화에 기여하고 있으며, ②보존과 활용에 필요한 자금조달 및 기술적 지원을 하고 있으며, ③주민들 간의 관계를 구축함으로써 사업 이후에 주민들이 스스로 관리·운영할 수 있도록 하고 있다.

3.5.4. 역사근린지역 서비스

1) 목적, 성격 및 운영

역사근린지역 서비스 프로그램은 Fields Corner와 Hyde Park 외에 있는 보스턴의 근린상업센터들을 위한 것으로서 기술적 지원, 보존계획, 정보 그리고 개발 서비스 등으로 구성된 역사근린센터 프로그램을 지원하고 있다.

역사근린지역 서비스 프로그램의 목적은 첫째, 근린 상업 지구의 이해당사자들에게 특정 근린상업지구 내에서의 최근에 일어난 보존사업들을 위한 보존 정보와 부동산 개발 전략들을 제공하며, 둘째, 잠재적 사업들을 발견하고 히스토리 보스턴사에 의해 검토되거나 또는 다른 출처의 자금조달, 기술적 지원 또는 적절한 보존/개발을 위한 문제 해결을 소개해 줌으로써 보존사업을 지원하며, 셋째, 자산 소유주들, 사업 옹호자들 그리고 지역의 메인스트리트 단체들과의 관계를 구축하고 지원을 제공하는데 있다.

역사근린지역 서비스 사업대상 지구는 총17개 지구를 대상으로 ‘역사근린센터’사업과 연계하여 추진하였다.

〈표 11〉 역사 근린 센터의 대표적 사업과 HBI의 역할

사업명	사업개요 및 세부내용
<p>Fields Corner, Dorchester</p>  <p>1510-1514 Dorchester Ave. (c. 1895).</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Fields Corner는 도체스터가와 아담스거리가 교차하는 중심지에 있는 보스턴의 가장 변화한 상업 지구 중의 하나이다. 18세기 후반 이후 상업과 도시 어메니티의 근거지로서 기능을 담당하였으며, 근린지구의 상업적 활동이 지속되고 있다. 현재는 보스턴의 베트남 커뮤니티의 중심지이다. 그러나 많은 구조물들이 단순한 점포 앞 공간 개선에서부터 건물들의 전체 재개발까지 재생을 필요로 한다. 건축학상, 이 구역은 20세기 초 캐스트 스톤 상업건물들의 훌륭한 단지로 특히 유명하다. •자문위원회 구성 : 11명 •주요 수복 및 재개발 프로젝트 : O'Hearn 창고, 필드상점, 1510-1514년 도체스터가에 있는 건축물 입면수복사업, 주요 역사적 건축물의 외부 창, 상점 및 건축물 입면 수복 계획 등 •구역보존 우선사항은 다음과 같은 것을 네가지 사항을 포함 <ol style="list-style-type: none"> ① 거주자와 사업주는 그들의 근린지구 내에 있는 역사자원들에 대한 교육적 노력을 하는 것에 대한 약속 ② 연방정부 시기의 Isaac Newcombe Field 주택을 포함하여, 여러 중요 역사적 구조물들을 위한 재생 전략들의 개발 ③ 보존의 잠재적인 경제적 이익을 설명해 줄 수 있는 사업들의 발굴 ④ 보수와 보존을 가능하게 해줄 가장 현실적인 가이드라인의 개발 •보존전략과 역할에 대한 세부내용 <ol style="list-style-type: none"> ① 보존계획 : 지구의 역사적 자원들에 대한 조사, 주요한 개별 구조물에 대한 연구와 기록, 지구 계획 고려사항과 연구에 근거한 보존전략, 보존방향에 대한 디자인 가이드라인 개발 ② 기술지원 : 재개발타당성 연구, 건물입면 개선을 위한 디자인 지원, 개념적인 재개발 모습 제공, 캐스트스톤 건축에 대한 연구와 재개발우수사례에 대한 발굴 ③ 커뮤니티업무 : 필드코너도서관에서 지역역사와 보존자원의 수집, 필드코너에 대해 온라인상의 기증할 수 있는 수단개발, 지구역사에 대해 젊은이와 연장자에 대한 참여, 지구 도보 투어 또는 건물 등록프로그램 개발, 역사적 건축물 소유자를 위한 건축관련 기술 정보 구축
<p>Cleary Square and Logan Square, Hyde Park</p>  <p>이전 Everett Square 극장의 입구(1915)</p>	<ul style="list-style-type: none"> •보스턴의 최남단 가장자리에 위치한 Hyde Park는 1912년 보스턴으로 통합된 마지막 마을이었다. Cleary and Logan Squares는 작은 마을 중심지에 대한 느낌을 불러 일으키는 방법으로 주목할 만하다. River거리, Fairmount가 그리고 Hyde Park가의 교차지점에 집중되어 있는 그 구역은 도시 건물들, 상업적 구조물들, 예배당, 역사적 극장 그리고 특히 19세기 주택들이 복합되어 있다. Hyde Park 중심가는 여러 해에 걸쳐 특히 그 구역의 중심부에 있는 여러 멋진 점포 앞 공간 개선을 완료했다. Cleary and Logan Squares에서, HBI는 거주자들, 사업주들 그리고 근린지구에서 보존과 삶의 질의 향상을 연계하는 지역기관들을 돕기 위해 일해 왔다. •자문위원회 구성 : 10명 •주요 수복 및 재개발 프로젝트 : 에버렛광장극장, 프랑소오페라하우스, 상점 및 건축물 입면 수복 계획 등 •구역보존 우선사항은 다음과 같은 것을 포함 <ol style="list-style-type: none"> ① 지구 입구의 개선(특히 Hyde Park가) ② 건물 입면 정비를 완료 ③ 새로운 용도를 위한 비어있는 상부층의 재생 ④ Neponset강을 따라 입지하고 있는 여러 산업용지들의 재개발 모니터링 ⑤ 지구의 역사적 극장들을 보존하고 더욱 충분히 이용할 수 있도록 지역예술그룹과 건축주와의 협력 ⑥ 수세대에 걸쳐 지역사회로부터 단절되었던 중요한 자연자원인, Neponset강 변으로의 접근성을 증가시키기 위한 방법 고려하는 것. •보존전략과 역할에 대한 세부내용 <ol style="list-style-type: none"> ① 보존계획 : 지구의 역사적 자원들에 대한 조사, 주요한 개별 구조물에 대한 연구와 기록, 보존 방향에 대한 디자인 가이드라인 개발, 지구계획 고려사항과 연구에 근거한 보존전략, Neponset강에 접근성 강화와 관련된 계획입안에 대한 지원 ② 기술지원 : 재개발타당성 연구, 건물입면 개선을 위한 디자인 지원, 개념적인 재개발 모습 제공, 히스토리 보스턴사의 점타 프로젝트를 위한 종교적 모임의 장려, 웨이건물에 대한 수복과 보존에 대한 모니터 ③ 커뮤니티업무 : 지역역사자원으로의 접근 개선과 하이드파크 도서관 내 보존유산 수집, 지구역사에 대해 젊은이와 연장자에 대한 참여, 사전홍보와 지구역사제의 개최

2) 근린보존 파트너십 사업

근린보존 파트너십 사업은 역사근린지역 서비스의 일환으로 추진한 것으로 보스턴보존연맹(the Boston Preservation Alliance)³³⁾과 협력, 역사보존의 파트너인 내셔널 트러스트(the National Trust)의 지원으로 추진되었다.

근린보존 파트너십 사업의 목표는 보스턴 근린지역 내 거주자들과 사업주들에게 정보와 보존 기획 전략들, 도구들 그리고 자원들을 제공하는 것이다.

파트너 쉽 사업의 세부 내용은 ①근린보존 우선사항들을 찾는 것에 대한 지원, ②근린지구 기관들이 역사적 보존을 근린지구의 개발 사업들과 종합계획들에 통합될 수 있도록 지원, ③근린지구의 역사와 보존우선사항들을 지원하는 자원들과 도구들로서 개인과 기관들의 연계, ④근린지구의 필요와 우선사항에 근거하여 역사적 보전에 있어서 세부적 주제들에 대한 워크숍 개최, ⑤도시 전역의 보존 그룹들이 근린지구 기관들과 협력하고 사업을 공동으로 진행할 수 있는 조직적 기회들의 제공, ⑥지역 그리고 국가 기관들에게 역사적 보존 옹호, 교육 그리고 부동산 개발에 있어서 기술적 재정적 지원을 제공하는 전달자로서 봉사, ⑦공유된 보존에 대한 관심 그리고 도시전역의 고민에 대한 관심사들을 고양함으로써 공공 정책에 정보를 제공하는 것 등이다.

사업에 대한 구체적인 결과를 Commercial Casebook(2009-2011)으로³⁴⁾ 정리하여 인터넷에 제공함으로써 미래의 잠재적인 '역사근린센터'사업의 자료 및 해당지역의 지역의 지도자와 건물소유자들에게 투자에 대한 참고자료로 제공하고 있다.

3.5.5. 수공주택³⁵⁾ 보존협력사업(Handmade Houses Partnership)

1) 목적, 성격 및 운영

수공주택 보존협력 사업은 초기 보스턴에 수공으로 건축된 귀중한 역사적 자산들을 보존하기 위해 만들어졌다. 수공주택은 손으로 제작하여 만든 시공재료와 방법으로 독특한 특징을 가지고 있는데, 수공주택의 대부분은 19세기 중반 기계화와 대량생산에 의해 이후 건축되지 못하게 된다. 사업은 히스토리 보스턴사 및 노드베넷스트리트학교(North Bennet Street School)와의 협력과 '1772 재단'의 지원에 의해 추진되고 있다.

히스토리 보스턴사에서는 이 프로그램에 대상이 되는 건축 자산들을 선정하고, 사업의 코디네이터로서의 역할을 하며, 목공사 외에 모든 시공 및 부동산 관리업무를 수행한다. 예를 들면 석공 보수, 내부 필요시설, 설비시설 및 조경의 보존 등이다.

한편, 노드베넷스트리트 학교의 장인보존부서에서는 학생들에게 수공주택을 건축할 때 사용하였던 동일한 기술을 이용하여 초기 건축물을 보존하는 것을 훈련시킨다.

두 기관의 이러한 협력 프로그램은 학생들에게 초기건축물을 복원하고 보수하는데 실제적인 배움의 훈련 토대와 직접적인 경험을 제공하며, 동시에 보스턴에 중요한 장소들을 보존하는데 비용효과 측면에서 절약할 수 있도록 하고 있다.

2) 선정기준

수공주택 보존협력 사업추진은 먼저 위협에 처한 역사적 자원에 대한 지역권을 구입하여, 건축물의 보존을 위해 필요한 보수·정비를 실시하고, 그리고 보수·정비된 건축물을

33) 보스턴보존연맹(the Boston Preservation Alliance)은 도시의 보존 옹호 그리고 보스턴의 근린지구 보존 파트너십을 구축하기 위해 설립된 비영리 교육기관이다.

34) Commercial Casebook(2009-2011)에는 ①Allston Village, Allston ②Maverick and Central Squares, East Boston ③Egleston Square, Roxbury ④Roslindale Village, Roslindale ⑤St. Marks Area, Dorchester ⑥Uphams Corner, Dorchester 등 6개 지구에 대한 역사적 소개와 보존되어야 할 건축물에 대한 상세정보를 정리하고 있다.

35) 보스턴에서, 초기식 건축물들은, 밀도가 높은 인구를 가진 도심이 형성되기 이전에 건축되었으며, 현재는 이후에 건축된 더 현대적인 단독 및 다가구 구조 속에 산재되어 있다. 새로운 개발의 위협과 무관심 속에 있는 이들 건축물들은 도시의 발전과 변화의 중요한 유적이다.

매각하는 절차로 진행된다³⁶⁾.

4. HBI의 활동사례 연구종합 및 과제

역사적 건축물의 보존·활용에 대한 필요성과 중요성이 증대되고 있는 시점에서 NPO의 적극적인 참여와 활동이 요구되고 있다. 그러나 국내의 역사적 건축물 관련 NPO는 활동 내용과 방법에 있어, 첫째 보존이 필요한 건축물의 직접적인 매입을 통한 보존활동이 미흡하여 시급히 보존이 필요한 역사적 건축물이 나타났을 때 대응하는데 한계가 있으며, 둘째 역사적 건축물의 활용에 있어 부동산 개발 및 근린재생 측면에서의 접근이 부족하여 실제 역사적 건축물이 경제 활성화와 주민들의 삶의 질 개선에 한계를 보이고 있으며, 셋째 전문성 부족과 관련 역사NPO와의 협력 미흡 등으로 활동에 한계와 체계적인 역사적 건축물의 보존과 활용에 이르지 못하고 있다.

이러한 점에 있어 역사NPO로서 HBI의 활동사례는 국내 역사NPO의 활동에 있어 다음과 같은 시사점과 과제 그리고 방향을 제시하고 있다.

4.1. HBI의 활동사례 연구종합

NPO에 있어 중요한 것은 조직이 추구하는 비전과 목표이며, 이를 실현하기 위한 구체적인 활동내용이다. 이러한 측면에서 히스토리 보스턴사는 역사적 건축물의 보존·활용을 통해 지역의 커뮤니티를 강화한다는 비전과 목표하에 다양한 활동을 전개하고 있었다.

특히, 사업의 목적과 선정에 이를 반영하여 조직이 추구하고 있는 비전과 목적을 달성하고 있었으며, 히스토리 보스턴사의 전문성을 바탕으로 다른 기관과의 협력과 지원 하에 역사적 건축물의 보존·활용에 대한 사업과 활동을 하고 있었다.

히스토리 보스턴사가 추진하고 있는 주요사업별 내용에 대한 조사를 통하여 도출된 특성과 시사점을 정리하면 다음 표와 같다.

〈표 12〉 HBI의 주요사업 특성 및 시사점

주요사업	사업목적	사업선정기준	협력기관	시사점
역사유산보존 재개발사업	•역사적 장소의 재생과 활용을 통한 근린 커뮤니티의 활성화	•역사적 건축물의 중요성, 보존요구도, 근린 지구에 파급효과 등	•매사추세츠위원회 •BRA, 보스턴 글로브, 파라마운트개발사 등 민간개발사	•보존이 필요한 건축물을 매입하여 복원한 후 매각 또는 임대를 통해 활용함으로써 근린 커뮤니티에 활력을 부여 •매사추세츠위원회뿐 아니라 민간개발사와 협력하여 건축물 보존·활용사업에 참여
역사보존 지역권 사업	역사·문화적 중요한 건물들에 대한 보존 제한과 규제(보존지역권)를 통한 건축물을 보존	•상업지역에 있는 건축물에 대해 우선 선정 •기타 주거지역 또는 개발이 완료된 건축물도 선정	•매사추세츠위원회 •민간개발사 •개인소유자(기부)	•건축물 전체를 매입하지 않고 보존이 필요한 특정한 곳만을 대상으로 매입하여 보존 •적은 예산으로 역사적 건축물을 보존하고 관리
역사 근린 센터	상업지구에서 역사적 보존과 지역 개발을 통하여 경제적 재생을 추진	•역사적 자원 집중도, 협력 지역파트너의 유무, 시민들의 관심도, 파급효과도	•보스턴 메인스트리트 •내셔널 트러스트 •주민대표 등	•역사적 건축물을 경제적 관점에서 재생을 추진함으로써 복원, 활용 후에는 건축물의 보존뿐 아니라 지역경제의 재생을 이룸 •사업의 성공에 지역리더의 중요성을 인정하고 이를 사업선정과 추진 시에 반영함으로써 성과를 극대화
역사근린지역 서비스	역사근린센터 외 지역에 대한 지원		•보스턴보존연맹 •내셔널 트러스트 •주민대표 등	•역사근린지역 내에 어떤 건축물이 보존 대상인지에 대한 판단과 보존 계획에 대한 지원, 개인 및 보존기관을 상호연계 •역사적 보존 건축물에 대한 옹호, 교육 그리고 부동산 개발에 있어서 기술적 재정적 지원을 제공

36) 보수·정비된 건축물을 매각하는 것은 매각비용을 활용하여 다른 위험에 처한 건축 유산들에 투자하기 위해서다.

주요사업	사업목적	사업선정기준	협력기관	시사업
수공주택보존 협력사업	수공주택의 보존	•19세기 중엽 이전에 수공으로 건축된 목조 건축물을 대상	•노드베네프스트리트학교 •1772 재단	•HMR는 사업선정, 시공관리, 설비공사, 부동산 업무, 노드베네프스트리트학교에서는 목공사, 1772 재단에서는 자금 지원 등 기관의 특성과 전문성을 살려 건축물을 보존 •수공 목공기술의 적용과 훈련을 통한 건축기술 보존

4.2. 과제와 접근방안

역사적 건축물의 보존·활용을 목적으로 하는 NPO의 활동으로서 히스토리크 보스턴사의 활동목표, 운영방식, 주요사업과 내용에 대한 조사·분석을 통하여 국내 NPO활동에 있어 다음과 같은 과제를 도출할 수 있었다.

첫째, 역사적 건축물의 수복방식에 있어 위험에 처한 역사적 건축물을 취득하여 정비, 복원한 후에 다시 재매각하거나 또는 임대하여 들어오는 대금을 활용하여 다시 건축물의 보존·활용에 이용하는 회전기금 사업방식의 도입이 필요하다. 이러한 사업방식은 세가지 측면에서 긍정적인 효과를 가져오고 있는데 ①건축물의 매각을 통해 예산을 확보함으로써 다른 역사적 건축물을 보존에 활용되며 한정된 예산 하에서 많은 건축물을 보존하는데 기회를 제공하고 있다. ②매각을 통한 새로운 소유자의 확보 또는 임대를 통한 건축물의 활용과 관리는 역사적 건축물에 대한 관리비용 절감을 가져오며, ③활용을 통한 지역 커뮤니티의 활성화를 가져오는 긍정적인 효과를 가져오고 있다³⁷⁾.

둘째, 보존지역권 제도 도입을 통해 보존사업의 효율성을 제고할 필요가 있다. 보존지역권은 역사적 건축물의 전체 또는 일부분에 대한 권리를 매입하여 관리하는 제도로써 보존지역권을 매입한 매수자는 보존지역권을 매도한 건축물 소유자에게 역사적 건축물에 대해 보존·수리공사를 행하는 조건으로 매각하여 역사적 건축물의 보존과 지속성을 확보하고 있다. 보존지역권은 건축물 소유자 측면에서는 건축물을 활용할 수 있고, 근린공동체 측면에서는 건축물이 활용됨에 따라 근린 활성화를 기대할 수 있으며, 건축물 보존자 측면에서는 보존관리 비용을 절감할 수 있는 장점이 있어 제도의 도입과 활성화가 필요하다.

셋째, 역사적 건축물 NPO의 활동에 있어 건축물의 보존뿐 아니라 이를 활용한 지역공동체의 강화와 활성화가 연계된 사업방향을 적극적으로 모색해야 한다. 역사적 건축물은 그 자체로 중요하지만, 이러한 중요성을 인지하는 주체는 근린지역 주민이며 근린공동체의 강화와 활성화가 역사적 건축물의 중요한 배경이 되기 때문이다. 이를 구체적으로 실천하기 위해 커뮤니티 기반의 파트너, 공공기관들과 함께하는 협력적, 사업효과를 극대화하기 위해 시장과 지역에서 중요한 자원을 대상으로 한 사업적, 자체 보존사업과 다른 기관과의 도움으로 실질적인 보존문제를 해결하는 실용적, 자체 경험과 지식으로 얻어지는 새로운 보존접근 방법을 이용하는 혁신적, 사업과 프로그램의 적용을 통해 근린을 재생시키는 변화적 측면에서 다양한 노력이 필요하다.

넷째, NPO로서 기관의 전문성에 확보하고 다양한 기관 및 지역리더들과의 협력체계를 구축할 필요가 있다. 히스토리크 보스턴사는 기관이 가지고 있는 장점과 타 기관에서 가지고 있는 장점을 살려 사업을 진행함으로써 보존사업 효과를 극대화하고 있다. 수공주택 보존협력 사업에서 히스토리크 보스턴사와 노드베네프스트리트학교의 역할분담과 협력은 두 기관의 장점을 살림과 동시에 보존사업에 경제적·교육적 효과를 유도하는 사업이라 할 수 있다. 또한 이러한 협력과정 속에서 지역리더의 중요성을 인지하고 보존사업 선정에

37) 활용방법으로서 가장 우선하는 것은 새로운 소유자를 찾아 제공하고, 소유자가 필요로 하는 용도로 활용하게 하는 것이다. 이를 위해 기관 내에 부동산 및 마케팅 등 다양한 분야의 전문가가 참여하고 있다. 소유자를 찾지 못할 시에는 건축물을 보존하는 것을 전제로 다양한 용도의 형태로 임대를 주어 건축물을 활용하는 방식을 취하고 있다.

있어 주요한 기준으로 이용함으로써 보존사업이 근린지구에 파급효과를 높이고 있다.

또한, 이러한 과제를 실천적으로 접근하기 위해 각 과제별로 다음과 같은 접근방안이 모색되어야 한다.

〈표 13〉 역사적 건축물 보존·활용에 있어 민간비영리조직 활성화를 위한 접근방안

주요사업	단기	중기	장기
역사적 건축물 보존·활용 사업방식	1.회전기금 사업방식 도입타당성 연구 2.시범사업추진/문제점 보완	3.회전기금 사업방식 도입 4.초기 기금마련 및 사업추진 민간비영리조직 선정	5.사업 활성화와 문제 개선
보존지역권 제도 도입	1.보존지역권 도입 타당성 연구 2.시범 사업의 추진과 문제점 보완	3.홍보와 제도 도입을 위한 입법화	4.사업활성화를 위한 인센티브제도 도입
역사적 건축물의 활용성 증진	1.보존에 문제가 없는 용도에 대한 제한 완화 (국민신탁법 제도적 개선)	2.관련 사업을 시행할 수 있는 민간비영리조직 육성	3.사업활성화를 위한 인센티브제도 도입
민간조직간의 협력체계구축	1.역사 NPO협의체 구성 2.민간기관의 전문성 확보를 위한 교육·홍보강화	3.협력사업 추진 4.지역주민, 리더, 공동체와의 협력 증대	5.활성화

향후 관련된 학술적, 제도적, 사업적 측면에서의 지속적 연구와 다양한 실천을 통해 역사적 건축물의 보존과 활용에 대한 NPO의 활동이 근린을 활성화하고 재생하는 계기를 마련하고 이를 통해 역사적 건축물의 보존활동의 가치가 재인식되기를 기대한다.

참고문헌

1. 김동춘 외 4인 2000, 『NGO란 무엇인가』, 도서출판 아르케.
2. 권영상 2011, “면적인 역사문화환경에 대한 참여 거버넌스 비교연구”, 『대한건축학회논문집-계획계』, 제27권, 제4호, pp.239-248.
3. 문화재청 2012, “문화재보호법”.
4. 문화재청 2012, 『문화재연감』.
5. 박철희 2011, “역사문화도시 이미지 형성모형과 적용방안에 관한 연구”, 충남대학교 대학원 박사학위논문.
6. 서울대학교 도시설계포럼 역 2004, 『도시경관과 도시설계』, 태림문화사.
7. 이상정 2001, “NPO(비영리조직)의 활성화 방안”, 『경희법학』, 제36권, 제1호, pp.177-196.
8. 임존현 옮김 2008, 『역사보존의 경제학』(Donovan D. Rypkema 2005, *The Economics of Historic Preservation*, National Trust for Historic Preservation.), 문운당.
9. 양지혜·김경배 2012, “역사적 건축물을 활용한 문화적 도시재생 방법론 연구”, 2012 한국도시설계학회 추계학술대회 발표논문, 한국도시설계학회, pp.165-172.
10. 조인성·오세규 2011, “역사적 건축물의 재생 수법에 관한 연구”, 2011 한국도시설계학회 추계학술대회 발표논문, 한국도시설계학회, pp.405-415.
11. 조흥식 2011, 『2010년 정부의 비영리민간단체 백서』, 한국NPO공동회의.
12. 장영기 2009, “건축문화재의 보존과 활용을 위한 문화유산 NGO의 활동과 과제”,

- 『건축』, 53권, 11호, pp.30-33.
13. 한동수·심은애 2008, “문화유산의 보호와 비영리시민단체의 역할”, 『건축역사연구』, 제17권, 2호, pp.47-54.
 14. 大河直躬・三船康道 2006, 歴史的遺産の保存・活用とまちづくり, 學藝出版社
 15. Historic Boston Incorporated 1999, *Preservation Revolving Fund Casebook*.
 16. Historic Boston Incorporated 1999, *Historic Boston's Religious Properties Preservation: A Boston Casebook*.
 17. HBI 2012, Introducing Historic Boston Incorporated.
 18. Historic Boston Incorporated 2008, *Historic Neighborhood Centers Work Plan for Fields Corner*.
 19. Historic Boston Incorporated, 2008, *Historic Neighborhood Centers Work Plan for Logan and Cleary Squares, Hyde Park*.
 20. <http://bostonpreservation.org/> (2012.4.25).
 21. <http://www.historicboston.org/> (2012.4.25).
 22. <http://www.bostonhistory.org/> (2012.4.25).
 23. <http://www.fieldscorner.org/> (2012.4.25).
 24. <http://www.guidestar.org/> (2012.4.25).
 25. <http://nt-heritage.org/> (2012.4.25).

투고 2012.09.04
 1차심사완료일 2012.10.05
 2차심사완료일 2012.11.12
 게재확정일자 2012.11.20
 최종수정본접수 2012.12.13

