역사적 환경을 고려한 정비에서의 site분석 요소 도출에 관한 연구

- 종로구 누상동·누하동 주거지를 중심으로 -

A Study on the Factor of Site Appraisal for Improvement in the Historic Area

- Focused on Residential Area around NusangDong and NuhaDong in JongnoGu -

임은영* · 임승빈** · 박소현***
Im Eun-Young · Im Seung-Bin
서울대학교 공과대학원 협동과정 도시설계학 전공 석사과정*
서울대학교 조경학과 교수**
서울대학교 건축공학과 교수***

Ⅰ. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

서울은 600년의 시간을 두고 변하여 왔으며 그 변화의 흔적들은 역사문화 환경으로 도시의 기본조직을 형성하였다. 이러한 도시의 역사문화 환경은 한 두 개의 건물이나 역사 유물에 의해 만들어지는 것이 아니라 그 속에 담겨있는 도시민의 삶, 그리고 도시조직으로서의 도시 형태 등이 종합되어 이루어진다[1]. 이렇게 오랜 시간에 걸쳐 형성되어오고, 현재 도시의 삶을 담고 있는 도심의 역사적 환경을 보호하자는 데는 많은 부분 시대적 합의가 이루어져 있으며, 도심의 장소성을 부각시키려는 노력도 2004년 도심부 발전계획안 등의 정책 방향에도 잘 나타나고 있다. 또한, 현재의 도시설계 패러다임인 지속가능성의 측면에서도 역사 문화적 측면은 중요하게 고려되고 있으며, 이는 도심 정비 시 역사적 환경이 충분히 검토되어야 함을 말한다. 그러나 현행 정비 사업 절차상에서는 문화재 검토만이 될 뿐이지 역사적 환경을 평가, 보존할 수 있는 제도적인 장치나 수법이 마련되어 있지 못하다. 대규모 개발 사업이 주변 환경에 미치는 영향을 파악하는 환경영향평가에서도 사회경제적인 측면에서 문화재만이 고려대상이 되고 있으며, 이는 문화재 등의 점적인 보존에서 장소를 중시하는 현재의 면적인 보존으로의 변화를 충분히 수용하고 있지 못하며, 역사 환경을 고려한 정비에의 대안이 필요하다.

도시는 현재의 생활과 지속적인 관계를 맺으며 변화하며, 도시 역사 환경 또한 시대의 변화에 따라서 변화하는 것이다, 이러한 '변화'라는 전제를 수용했을 때 우리는 역사 환경의 보전 논의에서 우선적으로 '무엇을 남길 것인가?' 하는 선택의 문제에 직면하게 된다. 본 연구는 이러한 의문점에서 시작한다. 서울의 도심부는 그 역사적 가치에도 불구하고 이미 파괴된 곳도 많으며 현재의 삶을 담기 위해서 변화가 필수적이라 할 수 있다. 이러한 상황에서 무엇을 보전해야하는가에 대한 가치 판단이 우선되어져야 한다. 이러한 판단이 없는 상태에서의 무차별한 전면 철거형 재개발의 시대는 지났지만, 현재의 정비수법도 대부분 기존의 가로를 지키는 선에서의 소단위 블록형 또는 수복형으로 제안되고 있으며 실제로 어떤 지역이 중요하게 남겨야 할 부분인지 아닌지를 평가할 수 있을만한 요소나 프로세스의 정리는 아직 되어있지 않다. 환경영향평가처럼 역사 문화자원에 대해서도, 개발이 되었을 때 그 지역 또는 주변지역에 미치는 영향까지 체크할 수 있는 역사 환경 영향평가가 필요하며, 이를 위해 본 연구는 역사 환경에서는 어떤 요소를 검토 할 수 있을지 또 그것을 이용하여 어떠한 평가 프로세스를 마련할 수 있을지에 대한 실험적 연구가 되겠다. 따라서 본 연구의 목적은 역사 환경을 고려한 정비 프로세스를 만들기 위한 시작점으로, 우선 역사 환경에서 검토되어야 할 요소가 무엇인지를 도출해내는 데 있다.

1) 최동혁, 역사환경으로서의 도시조직의 가치, 대한건축학회논문집 계획계, 21권 1호, 2005. 1.

AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr

2. 연구의 범위 및 방법

연구의 내용적 범위는 역사 환경을 고려한 정비 프로세스를 만들기 위한 기초연구로서 역사 환경에서 고려해야 할 분석 요소들을 도출하는 것으로 한정한다.

본 연구의 흐름은 크게 세부분으로 구성된다. 첫째 예비고찰로 역사 환경의 개념정의와 중요성에 대해 살펴보고, 역사 환경이 남아있는 도심 주거지의 사례 분석을 통하여 기존 방법론의 문제점과 새로운 정비프로세스의 필요성을 확인한다.

둘째, 선행 연구의 분석을 통하여 역사 환경의 가치평가 기준을 분석하고, 현재 도심 정비 사업에서의 분석요소를 정리하였다. 이어서 외국 사례 검토와 분석을 통해 시사점을 도출하였다.

마지막으로 앞의 분석을 통합하여 역사 환경을 고려한 정비 시 사용 할 수 있는 분석 요소를 도출하였다.

II. 역사 환경을 고려한 정비의 필요성

1. 역사 환경 보전의 개념

1.1 역사 환경의 개념

역사 환경이란 광의적으로는 역사의 결과로서 형성된다는 점에서 모든 환경을 가리키며, 협의적으로는 보전하여 후손에게 물려줄 가치가 있는 대상을 말한다. 그러므로 협의적 의미의 역사 환경은 물리적인 형태와 문화적인 형태가 분명하게 연관된 하나의 지역 또는 경관이며, 구성요소들은 형태와 기능 측면에서 긴밀히 연결되어 전체로서 다른 환경과 구별되는 특성을 나타낸다. 또한 시간이라는 변화요소에 의해 발전, 소멸, 대체의 과정을 밟는 유기체적인 특성을 가진다. 그러므로 역사 환경은 '있는 것이 아니라 이루어지는 것'이며 과거에서 현재를 거쳐 미래에도 계속될 인간과 자연간의 상호작용의 복합적 결과라고 볼 수 있다[2].

역사 환경은 계속적인 변화를 포함하는 인간의 생활환경이라는 점에서 미래 환경 재창조의 원동력이 될 수 있는 잠재력을 가지고 있다. 그러므로 역사 환경은 역사적 건축적으로 중요한 건축물을 유지하는 것이 주된 목적인 '보존(preservation)'의 개념보다는 현 상태를 보존하는 것은 물론 미래의 변화에 대응하여 계속적으로 존재시키는 것을 말하는 '보전(conservation)'의 개념을 취하여, 도시의 영속성을 살리기 위한 역사적 환경의 보전 방향을 추구하게 된다.

1.2 역사 환경 보전의 의의

유네스코(UNESCO)는 현대에 있어 역사성이 지닌 의의와 가능성에 대해서 회원국 간의 인식의 일치를 표명하였다. 제 19회 총회(1976년)에서 채택된 '역사지구 보전 및 연대적 역할에 관한 권고(Recommendation Concerning the Safe Guarding and Contemporary Role of Historic Areas)'에서는 역사지구가 문화, 종교, 사회적인 활동의 풍요로움과 다양성을 가장 확실하게 보여주는 증거를 후세에 남기며, 역사성 보전 및 현대 사회 생활과의 융합이 도시계획 및 국토개발에 있어서 기본적 요소라고 지적하고 있다[3]. 유럽에서는 이미 역사 환경으로서의 도시 경관을 유지 보전하는 것이 도시계획상의 토지이용 규제와 함께 실질적으로 명백한 도시계획의 과제로서 인식되고 있다.

역사 환경은 시간의 흐름 속에서 강한 지속력을 보여줌으로써 도시민에게 정신적인 지주가 되어 도시민들에게 도시에 대해 애착 및 도시구성원으로서의 소속감을 갖게 해 주고 동시에 도시환경의 쾌적성과 정체성을 부여한다. 역사 환경 보전의 의의는 네 가지 측면으로 분류될 수 있는데 첫째 교육적인 가치를 포함하는 유산보호의 측면, 둘째 도시경관의 미적 시간적 다양성을 확보, 셋째 건물이 가지고 있는 잠재된 가치를 통한 경제적 측면, 넷째 집단의 독자성을 표현한 건물이나 기념비의 상징성의 측면이다[4].

2) 강동진, 근대역사환경 보전의 패러다임 모색, 국토계획, 제34권 제1호, 1999. 2, p.134
3) 김홍기, 역사적 도심재생의 계획특성에 관한 분석, 대한건축학회논문집 계획계, 20권 5호, 2004. 5, p.2
4) 강병근 외1인, 역사문화환경의 보전에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 제21권 제1호, 2001. 4, p.2

AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr

2. 기존 정비수법의 한계

2.1 주거환경 정비 관련 제도 고찰

<표 1> 주거환경 정비 관련 제도

구분		세부내용
도시및 주거환경 정비법	도시및주거환경정비 기본계획의 내용	■역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획
	정비계획 수립내용	■도시경관과 환경 보전 및 재난방지에 관한 계획 ■기존건축물의 정비 개량에 관한 계획 • 건축물의 건축경과년도, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획)
주거환경 정비사업	구역지정 기준	■대상면적 2,000m^2 이상 ■호수밀도가 80이상으로서 다음의 1에 해당하는 지역 • 노후 불량건축물 수가 대상구역안의 건축물 총수의 2/3 이상인 지역 • 주택접도율 20% 이하인 지역 • 과소필지, 부정형 필지, 세장형 필지수가 50% 이상인 지역 • 상습침수지역, 재해위험지역 등으로서 신속한 사업시행 필요 지역
	현황조사	■토지이용현황 ■건물현황 ■도시시설현황 ■인구 및 산업현황 ■교통현황 ■주민생활현황 등
	주거환경 개선계획 내용	■토지이용계획 및 도로상하수도 기타 공공시설의 정비에 관한 사항 ■주택의 건설 및 그 부대복리시설에 관한 사항 ■기존 건축물의 존치 수선 증축 개축 철거 등 개량 방법 및 그 대상에 대한 사항 ■산사태 침수 등 재해방지에 관한 사항 ■사업 등의 추정과 조달방법에 관한 사항
주택 재개발 사업	구역지정 기준	■대상면적 10,000m^2 이상 ■호수밀도가 70이상(뉴타운지구는 60)으로서 다음의 1에 해당하는 지역 • 노후 불량건축물 수가 대상구역안의 건축물 총수의 2/3 이상인 지역 • 주택접도율 30% 이하인 지역 • 과소필지, 부정형 필지, 세장형 필지수가 50% 이상인 지역 • 상습침수지역, 재해위험지역 등으로서 신속한 사업시행 필요 지역
	구역지정을 위한 기초조사의 내용	■인구 및 산업의 현황 ■토지 및 건축물의 이용상황 ■도시계획시설의 설치현황 ■재개발구역 및 주변지역의 교통상황 ■토지 및 건축물의 가격과 임대차의 현황 ■재개발사업의 시행에 관한 계획 및 방법에 대한 주민의 의견 ■당해 특별시 광역시 또는 도의 조례로 정하는 사항 • 거주가구 및 세입자 현황 • 도시계획상 토지이용계획 현황 • 토지의 용도 소유 규모별 현황 • 건축물의 허가유무 및 노후불량 현황 • 건축물의 용도구조규모 및 건축 경과 년도별 현황 • 토지 등의 소유자가 발의하는 주택재개발사업일 때에는 주민의 동의 여부 포함
	시행인가 신청 전 각종 심의 및 평가	■문화재 심의 ■환경영향평가 : 사회 · 경제 환경 부분의 문화재 평가 • 문화재에 미치는 영향의 정도 및 대책 • 유적지에 대한 지표조사의 실시와 유물 등의 보호대책

AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr

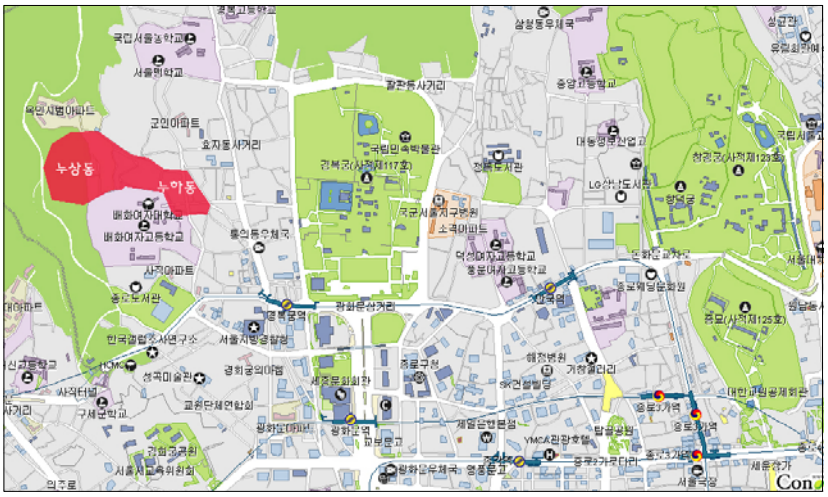
기존의 주거환경 정비 관련 제도에서는 도심의 역사 환경을 고려할 수 있는 제도적인 장치가 마련되어 있지 못하다. 각 사업의 건설교통부 지침을 살펴보면, 역사 환경에 대하여 도시및주거환경정비 기본계획 시 역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획을 정비계획 수립 시 도시경관과 환경 보전 및 재난방지에 관한 계획을 수립하는 것 정도의 가이드라인만이 있을 뿐이다. 그리고 주택 재개발 사업 심의 단계에서 문화재 심의와 환경영향 평가의 문화재 평가만이 점적으로 이루어지고 있을 뿐이며 현황분석 시에도 현재의 물리적 상태만을 고려하도록 되어있어 역사지구나 문화재로 지정되지 않은 도심의 역사 환경 고려를 위한 가이드라인 등은 보이지 않는다.

2.2 누상동·누하동 일대 사례분석을 통한 도심 주거의 특성 및 기존 정비수법의 문제점

2.2.1 개요

■위치 : 서울시 종로구 누상동 누하동 일대
■용도지역 : 제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역
■기타 : 주거환경개선사업지구(1992년 지정)
최고 고도지구 20m 이하

(그림 1) 누상동·누하동 도시계획현황



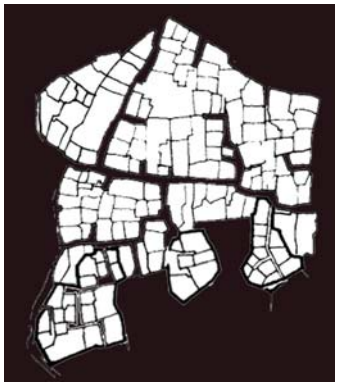
(그림 2) 대상지 (누상동·누하동) 위치

2.2.2 누상동·누하동 지역의 특성[5]

누상동·누하동 지역은 경복궁 서측의 인왕산 동쪽 기슭에 위치하며, 조선시대 서리 등 하급관리 등이 살던 전통적인 주거지였었다. 대부분은 고급 관리들이 살았던 가회동에 비하여 필지 규모가 상대적으로 작은 소형필지로 구성되어있으며, 대형필지는 인왕산 기슭에 1917년 까지는 밭이었던 몇 필지가 있었다. 이 지역은 보수적인 가회동 등에 비해 상대적으로 일인에 의한 잠식이 쉬웠기 때문에, 남아있던 대형 필지들은 1920~1930년대 서울지역이 농촌거주자와 일본인의 이주로 급격한 인구증가와 심각한 주택난을 겪게 되면서[6], 필지가 분할되어 도시형한옥과 일인주택지가 들어서게 되었다.

5) 송인호, 도시형한옥의 유형연구, 서울대학교 박사학위논문, 1990. 의 내용에서 정리
6) 전봉희·박철진, 1930년대 경성부 도시형 한옥의 사회 경제적 배경과 평면계획의 특성, 대한건축학회논문집, 계획계 18권 7호, 2002.

AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr

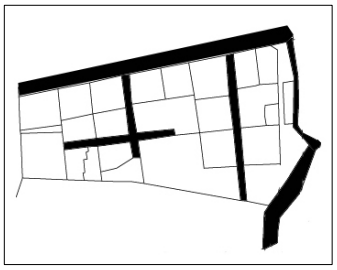


(그림 3) 1920년대 누상동 필지&가로 패턴
※ map source : 송인호, 도시형한옥의 유형연구, 1990.

(그림 4) 1990년대 누상동 필지&가로 패턴
※ map source : 서울도시계획 현황도, 1992.

(그림 5) 2000년대 누상동 필지&가로 패턴
※ map source : 서울 수치지도, 2003.

(그림 6) 1920년대 누상동·누하동 지역의 대형필지& 가지형가로 패턴
※ map source : 송인호, 도시형한옥의 유형연구, 1990.



(그림 7) 2000년대 누상동 166-2번지의 막다른 골목
※ map source : 서울 수치지도, 2003.

누상동·누하동 지역의 도시조직은 이 지역에서 토지구획정리사업과 도심재개발사업 등 대규모 개발이 시행되지 않았기 때문에 아직 가지형 가로체계나 막다른 골목형태, 작은 필지 등 원형그대로의 형태를 유지하면서 조선시대 이래의 도시조직의 지속성을 지니고 있다. 그러나 도시조직을 구성하는 요소 중에서 상대적으로 변화가 빠르게 진행되는 건물은, 가회동과는 다르게 역사적 중심에서 약간 벗어난 이유로, 한옥 보존 지구 등의 별다른 규제 없이 현재까지 시대의 상황에 맞게 그 형태가 변화되어 왔다. 누상동 일부는 주거환경개선사업이 시행되었으며 주거환경개선사업의 건축 특례조항 뿐 아니라 옛 도시 조직과 현대 건물과의 부조화로 인해서 현재는 주거환경이 열악한 실정이다. 누상동·누하동 지역은 또한 기존 도시조직과 함께 군데군데 한옥들도 남아있고, 2층 한옥상가나 일식주택들도 산발적으로 남아있고 이중섭가옥 등 등록문화재와 민속자료 등이 군데군데 분포하고 있어 개발과 보존 사이의 가치판단이 필요한 장소이다.

2.2.3 기존 정비수법의 문제점

누상동 지역에서 시행된 주거환경개선사업 현재개량방식은 우리나라에서 제도화된 유일한 수복형 재개발 수법으로 주택재건축사업이나 도심재개발사업의 기존 조직을 무시하는 전면철거형 정비 방식과는 달리, 도시의 조직을 크게 깨트리지 않는 상태에서 정비를 유도하는 것이다. 그러나 현지개량방식도 앞에서 살펴본 바와 같이 도시의 역사 환경을 고려한 것이 아니라 거주민의 재정착 방법으로 사용되어오던 것이어서 건축 조항 완화 등의 특례조항으로 인해 결과적으로 주거환경에 악영향을 끼치는 결과를 초래했으며, 기존 조직과의 괴리가 더욱 커지게 되었다.

AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr

(사진 1) 누하동의 2층 한옥상가와 한옥 주거지

도심 주거지의 역사성은 일시에 계획되어진 주거지와는 달리 오랜 시간을 바탕으로 현재의 기본 골격을 이루고 있으며, 이러한 요소들을 통해 도심주거지는 과거에서 현재에 이르는 시간성을 표현하고 있으며 현재의 도시 공간 속에서 독특한 장소성을 나타내고 있다. 그러므로 현재의 도심주거지를 이루고 있는 기존의 도시골격은 도심 주거지의 정비 시 연계시켜야 할 중요한 요소이다[7]. 현재 도시 및 주거환경 정비법으로 법제가 개편되면서 누상동에서 나타난 주거환경을 악화시키는 데에 영향을 미친 건축 특례조항 등은 없어졌지만, 좀 더 도심의 역사 환경의 평가를 통해 기존 골격에 적응하면서 환경의 질을 높일 수 있는, 역사 환경을 고려한 정비수법의 도입이 필요하다.

(사진 2) 누상동 주거환경개선사업 이후의 주거환경 실태

7) 이상구, 역사도시 서울 무엇을 지키고 가꿀 것인가?

AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr

III. 역사적 환경의 분석 · 평가 요소

1. 선행연구고찰

1.1 역사 환경의 가치 기준에 관한 선행 연구

역사 환경의 가치 기준 및 보전 대상 선정 기준에 대한 선행연구는 아래의 표와 같다. 선행연구를 종합하여 역사 환경의 보전 가치 기준을 정리하면, 미적 가치, 역사적 가치, 문화적 가치, 맥락적 가치 , 장소적 가치, 경제적 가치의 6가지 측면으로 정리할 수 있다.

<표 2> 역사 환경의 가치기준

연구자 [연구명]	내용	세부내용			
Steven Tiesdell, Taner Oc, & Tim Health	보존되어야할 역사문화환경들이 전형적으로 정의되거나 식별되는 방식	■물리적 경계 ■지구의 특성 및 정체성 ■기능적이고 경제적인 연계성. [독립된 건축물, 자연지역, 소도시와 마을, 스카이라인, 지구, 근린주구, 가로경관, 건물, 건물일부와 오브제]			
Wayne O. Attoe	역사적 보전의 가치기준	기준	성격	의미	구분
		공통적 가치기준	심미성	미적가치	미적가치
			역사적 의미	문화유산/유물가치의 지속성에 대한 가치	역사적 가치
					문화적 가치
			주변지역의 파급효과	환경의 다양성의 가치	도시맥락적 가치
		기타 가치기준	전형성	기능적 다양성의 가치	건축적 가치
			희소성	자원가치	사회적 가치
			우위성	건축적 다양성의 가치	장소성에 대한 가치
				경제적, 사업적 가치	경제적 가치
Hamer	historic district 선정기준	1. 미국역사에 중요하게 기여한 사건을 보유하고 있거나 관련되어야하며 2. 역사적 인물들의 삶과 관련되어야하며 3. 특징적인 건축물들이 입지하거나 집합적 경관가치를 보유하여야하며 4. 고고학적인 또는 역사적인 중요한 사료를 보유하거나 관련되어야 한다.			
김정훈 외3인 [개항기 근대건축물 보전 및 주변지역 정비방안에 관한 연구]	보전대상건축물의 선정 기준	■건축물의 물리적 가치 • 건축양식이나 유형이 다른 비슷한 건물의 모범이 되는 것 • 건설기술이 뛰어나고 의장 및 재료 등이 희소하여 학술적 예술적 가치가 큰 것 • 건축적 질(미적 가치, 기능적 가치 등)이 높고 원형보전이 잘 되어 있는 것 ■건물의 역사 문화적 가치 • 인천시의 주요 근대사와 관련된 것 : 개항, 조계 설정 등 • 인천시의 주요 역사적 사건(외교행위, 전쟁, 독립운동 등) 및 인물과 관련된 것 • 인천시의 주요 산업, 조직, 제도 등, 초기 서구 문화의 도입과 관련된 것 ■주변경관기여도 • 한 거리 및 지역의 특성에 중요하게 기여하는 건축물 • 주변 가로 경관에 기여하는 건축물 • 훼손 정도가 적고 복원할 경우 주변의 경관에 기여할 수 있는 것			
강동진 외1인 [역사지구의 개념 확대와 정립을 위한 기준]	역사지구 가치판단기준	문화재의 가치판단 기준 (역사성, 희귀성, 조형성) + 맥락성, 장소성, 경제성 (단일대상 외에 집단적인 집합경관과 분위기, 도시 활동과 사건 등을 지정기준에 포함)			
동국대 신라문화 연구소 [경주지역 문화유적 개발, 보존 계획]	보전대상으로서의 역사 환경 선정 기준	■역사적 관점에서 볼 때 : 문화, 정치, 경제, 사회, 군사, 종교적인 면에서의 중요한 사건 · 인물 · 집단과 관련되어지는 환경 ■교육적 관점에서 볼 때 : 문화의 발전 패턴을 이해하는데 있어서 불가결한 환경 ■문화적 관점에서 볼 때 : 고고학, 건축학, 조경학 등의 학술적, 예술적 측면에서 가치가 있는 환경 ■법적 관점에서 볼 때 : 문화재 보호법상에 규정된 문화재로 지정된 환경.			

AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr

1.2 도심의 특성을 고려한 기존 연구에서의 site 분석 요소

<표 3> 도심의 정비관련 연구에서의 site분석 요소

연구명	구분	세부내용	
수복형 정비수법 연구	필지	필지규모, 차량통행 불가능 필지	
	건물	건물층수, 건물용도, 건축년도, 건물구조, 건폐율 및 용적률	
	도로	도로폭, 도로형태	
소단위 블록형 도심주거지 정비방안 구상	필지	과소필지	
	도로	도로폭, 도로형태, 도로성격	
	블록	블록 형태, 블록 용도	
	건물	건물용도, 건물1층용도, 건물구조, 건물노후도, 건물용적률, 건물층수, 건물건폐율	
	대지내 공지		
	주차		
도심노후지역 활성화방안과 공공의 역할	주변환경 분석	입지여건, 주변개발추세	
	대상지현황분석	도시계획현황, 토지이용현황, 필지규모현황, 건축물밀도현황, 건축물 용도현황, 건축물 층수현황, 건축물 노후도현황, 도로현황	
도시조직 특성을 고려한 서울시 종로구 익선동 재개발계획	가로	기능별	외곽로, 진입로, 내부연결로, 주호진입로
		폭원별	세로, 소로, 중로, 대로
		형태별	막다른 골목(일자형, 가지형), 연결도로
	필지	규모별	외곽로, 진입로, 내부연결로, 주호진입로
		형태별	세로, 소로, 중로, 대로
		합필유형별	합필지수, 합필건수
		구획유형별	가로형, 한켜형, 두켜형
		가구유형별	단위피막위요형, 복피막위요형, 복합형
	건물	건물자체	밀도, 용도, 층수, 구조
		가로와의 관계	가로형태
		필지와의 관계	필지규모, 필지형태

도심의 특성을 살리기 위한 수복형 정비수법 연구에서의 site분석 요소는 크게 가로, 필지, 건물로 구분할 수 있다. 대부분의 연구에서 역사 환경을 고려하는 분석 방식을 취하고 있지 않고 있으며, 정재용(2001)의 도시조직 특성을 고려한 서울시 종로구 익선동 재개발계획에서 도심의 기존 조직을 고려하기 위해 다른 방식으로 site분석을 접근하고 있으나 이 또한 물리적 사실에만 의존하고 있다.

2. 영국의 역사 환경 보존 사례연구

영국에는 역사 환경을 목적으로 한 주요제도로 지정기념물(scheduled monuments), 등록건조물(listed buildings), 보전지구(conservation areas)의 3가지 제도가 있다. 지정기념물 제도는 선사시대의 유적이나 고고학적인 기념물을 보존하기 위한 지정제도로 1882년 고(古)기념물보존법(Ancient Monuments Protection Act)에서 그 기원을 갖고 있다.

1967년의 도시어메니티법(Civic Amenities Act)에 의해 도입된 보전지구제도는 "건축적 혹은 역사적으로 특히 중요한 지구로서 그 특성 혹은 경관을 보존 혹은 향상시키는 것이 바람직한 지구"라고 정의된다. 일반적으로 보전지구를 지정한 경우에는 지방정부가 보전방침을 작성하도록 되어있다. 그 내용은 현재의 경관 유지를 목표로 하는 보전지구의 경관목표[8], 주변 맥락(context)를 훼손하지 않는 방향으로의 보전지구의 개발규제방침, 보전지구 내의 개발 및 증개축에 대해서 바람직한 변경 방향을 구체적으로 설명하는 디자인 지침으로 구성된다.

건조물 보전등록은 건축적 혹은 역사적으로 중요도가 높은 특정 건조물을 보전 대상 건조물 리스트에 등록하고 국민적 문화유산으로 보전함으로써 민족의식이나 지방특성에 관한 의식을 함양하는 것을 기본 목적으로 한다. 보전지정시의 평가 기준은 건축적 중요성, 역사적 중요성(보존상태가 특히 양호한 경우), 국가적으로 중요한 인물 혹은 사건과의 관계, 건조물 군으로서 집합적 가치의 4가지이며 등록건조물의 해체 또는 개보수의 승인을 검토할 때는 다음과 같은 4가지

8) 왜 현재의 경관이 양호한가를 보다 명확히 하기 위한 경관구성요소 분석, 그리고 어떻게 해서 그러한 경관이 형성 되었는가 라는 경관형성의 역사적 경과 분석, 즉 지구의 개발과정의 분석이 이루어진다.

AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr

사항이 주요 심사대상이 되며, 다음 항에 대해 자문기관의 의견을 구한다.

① 건조물의 중요도(건축적, 역사적 중요성과 희소성)
② 건조물의 특징(디자인, 플랜, 소재, 위치)
③ 건조물의 주변 환경(setting)과 그것이 갖고 있는 가로경관에 대한 공헌도
④ 해체 혹은 개보수 후의 새로운 건조물이 지역사회에 초래하는 편익의 정도, 특히 경제적인 활성화 전망과 다른 등록건조물을 포함한 지역 환경 개선의 예상[9]

잉글랜드에서 역사적 환경보전의 중심적인 역할을 하고 있는 English Heritage(잉글랜드 역사적 건조물 및 기념물 위원회)는 보존과 계획 활동의 기초로서 지역현황분석을 보고 이러한 분석을 지도하기 위한 체크리스트[10]를 제공한다.

<표 4> 지역특성 평가를 위한 체크리스트 (source : English Heritage에서 채용, 1997)

위치와 인구	보다 넓은 정주(정착) 맥락내의 지역을 정하고, 어떻게 지역의 사회적 측면이 그것의 성격을 특징짓는가에 대한 이해
지역의 기원과 발전	특히 형태학적 흐름의 연구를 통한 지역의 성장과 진화에 대한 분석
지역 내의 우세한 용도, 이전의 용도	건물과 공간의 형태와 레이아웃 그리고, 공공영역의 사회적 성격에 대한 고려와 함께 용도가 어떻게 지역의 성격을 만들어왔는가에 대한 이해
지역의 고고학적 중요성	근원적인 고고학을 적합하게 고려하기위해서 전문가의 평가가 바람직함
건물의 건축적 역사적 중요성	우세한 건축 스타일 또는 건물 전통, 특성과 지붕경관에 특히 기여하는 건물그룹
목록화되지 않은 건물의 기록	법에 의에 보호받는 것은 아니지만 그 장소의 특성을 형성하는데 공헌 (또는 감손)하는 건물을 확인
지역내의 공간의 관계와 성격	도시경관을 정의하는 수단으로 보이는, 공공공간과 사적공간 사이의 관계에 영향을 미치는 것을 확인 ; 시각적 특성 (특히 둘러싸는 방법) ; 공간이 기능하고 사용되는 방식
우세하고 전통적인 건물재료, 질감, 칼라, 디테일	지역에 시각적 흥미를 제공하고, 지역 특성을 만드는데 주된 공헌을 하는 건물의 디테일, 가로시설물 등
녹지, 나무, 기타 자연적 경관 형태의 기록	도시 장소의 성격을 형성하는 인조 녹지 환경과 자연의 중요한 부분을 인지하는 것
지역의 주변 환경 그리고 주변과의 관계	자연·도시경관적 맥락, 특히 지형학, view, 지역전체의 또는 랜드마크로의 조망을 고려하는 것
지역에의 손실, 침입 또는 손상의 범위	긍정적인 성격에 큰 영향을 미치는 부정적인 형태 또는 중대한 위협이 되는 것
중립 지역의 존재	현대 디자인을 포함하여, 매력이 될 수 있는 기회를 가진 모든 것들에 대한 확인

Ⅳ. 결론

수복형 정비수법인 주거환경개선사업이 시행되었던 도심 주거지역의 사례 분석을 통하여 기존 정비수법의 문제점과 앞으로의 과제에 대하여 도출하였다.

기존 정비 방식의 문제점은 서울의 역사 환경에 대한 고려가 없었다는 점이다. 현황 분석이나 심의과정에서도 문화재 검토 수준의 고려만이 있을 뿐이다. 이러한 정비 사업으로 인해 역사환경으로서의 도시 조직과는 물리적으로 맞지 않는 건물이 자리하게 되어, 고유의 역사 환경의 모습을 깨고 있으면서도 건축 특례조항들로 인하여 환경적 질 또한 매우 떨어지게 되었다. 그러나 사례조사를 한 누상동·누하동 지역은 조선시대로부터 대규모 개발이 일어나지 않았기에 도시 조직이 남아있는 곳이며, 남아있는 한옥들도 커뮤티니 시설 등으로 이용되고 있고, 군데군데 일식 주거지, 2층 한옥상가 등과 이중섭 가옥 등 등록문화재도 찾아 볼 수 있는 장소이다. 이러한 장소에서 앞으로의 주거지 정비 대안을 찾기 위해 역사 환경에 대한 분석과 평가는 매우 중

9)서울대학교 도시설계포럼 譯, 도시경관과 도시설계, 태림문화사, 2003. 의 내용에서 정리
10) Matthew Carmona 외, Public Places Urban Spaces, Architectural Press, 2003.

AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr

요한 프로세스가 될 것이다.

이에 대한 기초 연구로 본 연구에서는 이론연구를 통해 역사 환경의 가치 기준과 도심 관련 선행연구에서의 site 분석 요소를 정리하였다. 이에 덧붙여 해외사례 분석을 통하여 영국에서의 역사 환경 보전 방식과 English Heritage의 지역 특성 평가를 위한 checklist를 살펴보았다. 영국 역사 환경 보존계획이 우리에게 주는 시사점은, 지역 내에 개발이 이루어질 때 기존의 가로의 경관과 가로패턴, 그밖에 역사적·전통적으로 형성된 맥락과 어긋나지 않는 개발을 한다는 것이다. 현재의 물리적 상황보다 현재가 만들어지기까지의 역사적 배경이나 과정의 분석이 강조되며, English Heritage(잉글랜드 역사적 건조물 및 기념물 위원회)에서는 개발이 일어나기 전 site 분석에서 지역의 특성을 살리기 위해 고려해야 할 체크리스트를 제공한다. 앞에서 지적하였듯이 우리나라는 오랜 전통과 역사를 가지고 있음에도 불구하고 지역 고유의 속성을 왜곡시키면서 개발을 해왔다. 영국의 이러한 역사적 맥락을 고려하는 site 분석·평가 방식은 우리나라의 도심부에도 적용가능하며, 기존의 도로, 필지, 건물의 물리적 현황중심의 site 분석에서 벗어나 역사 환경 가치 평가를 위한 미적 가치, 역사적 가치, 문화적 가치, 맥락적 가치 , 장소적 가치, 경제적 가치의 측면에서 더 세밀한 분석이 필요하다.

추후연구

본 연구는 역사 환경의 평가 프로세스를 만들기 위한 기초 연구로 분석·평가에 사용되는 요소에 대한 연구를 진행하였다. 이론 연구를 통해 도출해 낸 요소들을 역사 환경이 남아있는 지역에 적용하여 이에 대한 검증작업을 하는 연구가 앞으로 필요하다. 실제 적용될 때 더 필요한 부분을 찾아서 부가시킬 필요가 있으며 이러한 요소들이 어떻게 평가요소로 작용할 수 있는지에 대한 프로세스를 만드는 작업 또한 추후 진행되어야 할 것이다.

<참고문헌>

1. 도시 및 주거환경 정비법.
2. 양재섭 외, 서울 도심부 노후지가지 수복형정비수법 연구, 서울시정개발연구원, 2000.
3. 양윤재 외, 도심노후지역 활성화방안과 공공의 역할, 대한주택공사, 2001.
4. 서울대학교 도시설계포럼 訳, 도시경관과 도시설계, 태림문화사, 2003.
5. 강동진, 경주시 역사환경 보전계획, 서울대학교 석사학위논문, 1990.
6. 최동식 외, 역사지구의 개념 확대와 정립을 위한 기준, 국토계획, 제37권 4호, 2002.
7. 남도형, 역사환경보존에 관한 연구, 연세대학교 석사학위논문, 2002.
8. 이상구, 역사도시 서울 무엇을 지키고 가꿀 것인가?
9. 전봉희·박철진, 1930년대 경성부 도시형 한옥의 사회 경제적 배경과 평면계획의 특성, 대한건축학회논문집 계획계, 18권 7호, 2002.
10. 송인호, 도시형한옥의 유형연구, 서울대학교 박사학위논문, 1990.
11. 정재용, 도시조직특성을 고려한 서울시 종로구 익선동 도심재개발 계획, 서울대학교 석사학위논문, 2001.
12. 최동혁, 역사환경으로서의 도시조직의 가치, 대한건축학회논문집 계획계, 제21권, 2005.
13. 강동진, 근대역사환경 보전의 패러다임 모색, 국토계획, 제34권 제1호, 1999.
14. 김홍기, 역사적 도심재생의 계획특성에 관한 분석, 대한건축학회논문집 계획계, 2004.
15. Matthew Carmona 외, Public Places Urban Spaces, Architectural Press, 2003.

AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr