

## 都市內 韓屋保存地區 指定을 위한 基準에 관한 研究

— 서울시 韓屋保存地區를 事例로 —

金 微 眞\* · 梁 鈞 在\*\*

\* 서울大學校 環境大學院 環境計劃研究所

\*\* 서울大學校 環境大學院 助教授

### A Study on Criteria for Establishing the Korean-Style House Preservation Area in Urban Areas

— Focused on the Case of the Korean-Style Preservation Area in Seoul City —

Mie-Jin Kim\* · Yoon-Jae Yang\*\*

\* *Environmental Planning Institute Dept. of Environmental Design*

\*\* *Graduate School of Environmental Studies, Seoul National Univ.*

= ABSTRACT =

This study is composed of four process.

Process 1 suggests the background, purpose and necessity to provide with criteria for establishing Korean-style house preservation area including the present situation of the established area in our country. Also it is provided with the approach and the substantial realm to discuss the established criteria for the subject of this thesis.

Process 2 dealt with theoretical parts as a premise to suggest the established criteria for the Korean-style house preservation area:

1) Original background of the Korean-style house, characteristic of the Korean traditional housing, changed situation of the Korean-style house based on the epoch, classified into the characteristic of the Korean-style house.

2) The characteristic of the Korean-style house and its values existed in the present urban areas are investigated by synthesizing such contents.

3) The significance for establishing the preservation area of the Korean-style houses in urban areas which is insufficient systematically is suggested as follows:

First, establishment of the preservation area of the Korean-style houses with regard to the traditional succession of cultural properties.

Second, acknowledging preservation problems of cultural properties in our co-

untry due to the world-wide tendency, preservation of historical environment of new comprehensive concept for the preservation of cultural properties.

Process 3, as a case study on the establishment of the preservation area, describes a framework for investigating and analyzing the status by reviewing the present situation of the Korean-style preservation area in Seoul city which is established as the preservation area.

Process 4 suggests seven criteria with regard to the establishment of the preservation area.

1) A decisive criterion for the Korean-style house to divide into Korean-style house and non-Korean style house (proper building and nonproper building) for the preservation.

2) A concrete decisive criterion for the Korean-style house with regard to valuable endowment with dominant factors in its landscape.

3) A decisive criterion for the review of the landscape preservation for the nonproper building.

4) Suggesting logical evidences for the above second and third criterion (suggesting appropriateness).

5) Dividing into following two criteria for the decision of the building condition.

a) A decisive criterion of the Korean-style house's condition.

b) A decisive criterion of non-Korean style house's condition.

6) A selective criterion for the preservation building after synthesizing above five criteria.

7) Final criterion for establishing the preservation area with regard to systematic particulars.

## 緒 論

우리나라는 1960년대부터 무질서한 都市開發에 대한 비판을 가하게 되는데, 外面的으로는 환경오염과 관련한 자연환경의 보존, 都市內 녹지공간의 확보가 문제시 되었고, 內面的으로는 민족문화의 새로운 傳統的 價値定立과 관련한 우리文化와 歷史에 대한 전통계승과 歷史的 文化遺產의 保存문제가 主眼點이 되었다. 따라서 韓屋群의 保存問題가 거론되기 시작한 것은 이때부터이며, 環境保存과 文化財保存을 위한 法規가 제정되면서 더욱 더 구체화되기 시작했다. 그리고 都市內 韓屋群의 保存에 대한 문제는 '70年代中半에 와서 역사적환경보존의 개념이 파급되면서 本格的으로 거론되기 시작한다. 그러나 都市內의 韓屋群保存과 관련하여 역사적환경이란 概念자체가 지니고 있는 兩面性, 즉, 문화재 보존이나 아니면 都市의 骨格속에 存在하는 生活環境의 保存이나라는 문제와 함께, 根本的으로 이를 뒷받침 할 수 있는 制度化的 방안이 아직까지 모색되

지 않고 있기때문에 더욱 더 심각한 문제에 이르고 있다. 더군다나 現在 韓屋保存地區로 지정되어 있는곳은 지구전체에 대한 特性把握과 保存對策이 없이 애매모호한 法制下에 지정되어 있기때문에 사실상 지구전체의 환경만 악화시키고 있다. 따라서 本研究는 都市內 잔존해 있는 韓屋群이 당면하고 있는 여러가지 問題點中 특히 韓屋群의 실질적인 保存을 위해서는 現制度와 관련한 韓屋群의 保存地區指定이 가장 먼저 先行되어야 한다고 보고, 이러한 점을 해결하는 方案으로서 韓屋群의 保存地區指定을 위한 指定基準을 제시함을 목적으로 한다.

研究의 範圍는 現在 都市內에 殘存하는 韓屋群의 형성과정과 特性을 살펴본 후 保存의 價値와 保存地區指定의 意義를 알아보고, 現 韓屋保存地區로 지정되어 있는 곳을 對象地域으로 선정하여 保存地區指定上の 문제점을 파악한 후, 그 地區의 물리적인 측면에서 地區指定을 위한 基準을 제시하는 것으로 한다.

研究의 方法은 첫째 기존의 문헌조사를 통하여 韓屋群의 保存地區指定의 價値와 意義를 살펴보고, 保存

地區指定의 重要性을 파악한다. 둘째 사례대상지인 서울시 韓屋保存地區의 현장조사를 통하여 기존 韓屋群의 保存地區指定의 問題를 살펴본다. 현황파악은 조사 분석의 틀에 따라 수행한다.

셋째, 위의 문제점을 해결하는 방안으로서 保存地區指定을 위한 基準을 제시한다.

都市內 韓屋群의 保存地區指定의 意義와 背景

1. 都市內 韓屋群의 形成過程과 特性

1) 都市內 韓屋群의 形成過程

韓屋은 가장 源始의인 緊宧住居〈一室一住居〉에서 부터 食, 寢의 분리에 의하여 부엌과 다른 한 室로 분리되어 二室一住居를 이룬후 부터 다양하게 변화하게 된다. 이러한 韓屋은 다음의 두가지 要因에 의해 각기 구분되면서 그 특징도 달라지게 된다.

첫째, 기후적여건과 풍속적인 要因으로 각 地方마다 다른 平面構成을 하고 있다. 이들 평면은 부엌·방·대청의 3空間을 基本要素로 하여 그 결합방식에 따라 다른 평면형을 결정하고 있다.

둘째, 社會, 身分制度에 의해 서민·중류·상류주택

의 세가지로 구분된다<sup>1)</sup>.

특히 韓屋은 조선시대를 통하여 겪게되는 時代的狀況에 따라 평면구조나 재료등에 점차적인 변화를 보이게 된다. 이러한 變化의 樣相은 韓國의 傳統住宅에 변화를 가져오는 다음의 時期的 범주에 따라 살펴보게 되면 構造的인 變化象과 要因을 알 수 있게 된다 <表 1> 참조.

2) 韓屋의 一般의特性 <表 2> 참조

3) 保存對象으로서 韓屋群의 價値

지금까지 우리가 지니온 傳統住居인 韓屋에 대한 가치와 의미는 사실상 문화재보호법에 명시된 유형들중 특히 지방민속자료로 지정된 유형에 국한된 것이라 볼 수 있다. 이와같이 문화재보호법에 근거를 둔 보존의 대상이란 殘存하는 문화유산중 극히 일부분에 불과할 뿐이며, 이것 또한 보존의 가치서열에 따라 그 價値가 評價되어진 것이라고 볼수있다. 그러나 歷史的意味때문에 모든것이 다 保存될수 없다는 명백한 사실과 함께 우선 보존의 대상이 되려면 선택적과정을 통한 선택적보존이 이루어져야 하며, 同時에 선택적보존을 위한 선택적기준이 형성되어야 한다. 이 선택적기준이

表 1. 韓屋의 시대적 특성 구분

-----> 조선건국 1394年	> 개항 1876年	> 갑오경장 1894年	> 한일합방 1910年	> 해방 1945年 ----->
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중앙체제의 엄격한 통제→</li> <li>• 신분에 따른 주택형식과 특징이 뚜렷.</li> <li>• 주택자체의 변화가 없다.</li> <li>• 18C 북학과 실학자→</li> <li>• 도시개조운동, 주택개량, 벽돌사용등이 주장되기 시작하나 보편화되지 못함.</li> <li>• 도시 상공업의 발달과 도시 서민층의 성장으로 공간 분화.</li> <li>→ 전통적 민가에 문간채에 붙는 도시민가와 시전주택이 출현</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개화기 → 住居의 변화정도는 적었지만, 외래종교등 근대문명의 유입과 기술문명의 수용으로 변화내적 요인이 축적되면서 1894년 갑오경장을 통한 제도적 근대화가 이루어지면서 변화하기 시작.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1896~1898년에 설립된 독립협회와 민공동회운동→도시 시민층의 의식이 근대화되면서 많은 변화를 가져옴.</li> <li>• 건물의 2층으로의 수직적 분화 (목조 2층상가)</li> <li>• 벽돌의 사용→ 민간에도 사용되기 시작 (벽돌조 건축의 발전에 영향을 미침)</li> <li>• 유입된 서양식 주택과 일식주택의 영향에도 변화가 극히마비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일제하에 건축 생산의 주도권상실→ 전통 주거의 물리적 변모가 불가능</li> <li>• 1920年代 주택경영업자에 의한 재래식 주택 출현→</li> <li>• 구조의 간편화와 격식적 경향으로 변모되기 시작.</li> <li>• 1930年代 大都市 인구의 증가로 일식주택의 대량건축과 한국주택의 변혁을 가져옴.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시화현상→ 傳來住居는 개량한옥으로 변모되면서 도시형 주택으로 보급</li> </ul>

表 2. 韓屋의 一般의 特性

내용	구분	서 민 주 택	중 류 주 택	상 류 주 택
신	분	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일반평민들의 주택으로, 이들은 주로 농·공·상에 종사</li> <li>• 조세와 균역의 의무를 지는 계층으로 경제적으로 빈곤</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중인계급과 이보다 한 계급 낮은 軍佐, 서리들의 주택</li> <li>• 경제적으로는 부유한 계층</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 양반계급에 속하는 부류</li> </ul>
	평 면 배 치	좁은 대지에 건물을 한동으로 7字形, ㄷ字形으로 배치	넓은 대지에 안채, 사랑채, 행랑채, 사당등을 독립채로 배치하고, 그사이 사이에 부속사와 空曠으로 구획됨.	
평 면 적 특 징	間 數	6, 7尺이 1間 10間정도	7尺~7.5~8尺이 1間 30~40間	8尺~9尺이 1間 99間
	실 의 종 류	안방, 사랑방, 진너방, 마루, 부엌, 측간, 광	서민주택이 갖는 실외에 수많은 광, 행랑, 침방, 서고, 산정사랑, 정자, 별당, 반딧간 등으로 한층더 세분됨.	
	계 급 분 화 에 개 관 할 때	한 住居內에 자기가족만이 거주하며 男女구별은 있으나, 계급분화는 없다.	중류, 특히 상류계층에서는 남·여 구별이 엄격하며, 심한 계급분화로 평면이 구분됨.	
	기 단	토단, 높이: 2~3寸 (6~9cm)	화강석기단, 높이: 1尺~3尺정도, 사랑채 보다 안채가 높다.	
	기 초	호박주초	육모뿔화강석, 네모뿔화강석	육모뿔화강석, 네모뿔화강석
	기 등	4寸각주, 4寸정도의 등근기둥	7寸정도의 각주	7寸정도의 각주
	기 처 마	홀 처 마	홀 처 마	겹 처 마
	지 방 틀	3량·4량	5 량	5 량, 7 량
	지 방 계 료	초가·기와	기와	기와
	지 방 형 태	우진각·맛배	맛배: 행랑채, 팔각: 안채, 사랑채	맛배: 행랑채, 팔각: 안채, 사랑채
구 조 적 특 징 ( 재 질 )	글 락	널판골뚝, 돌과 흙쌓기	검은벽돌	검은벽돌과 연가장식
	담	토 담	토담, 검은벽돌, 瓦를 덮음.	검은벽돌, 瓦를 덮음.
	대 문	평 대 문	평 대 문	수을 대문
	도 리	납 도 리	납 도 리	납도리, 굴도리
소 로 받 친	없 음	있 음	있 음	있 음

란 保存에 대한 사람들의 價値觀의 변화를 말한다<sup>2)</sup>.

다시말하면 선택적보존이란 보존대상과 인간과의 새로운 관계를 설정하는 것을 의미한다. 그렇게 함으로써 과거의 모습을 保存할 수 있게 될 뿐만아니라, 새로운 환경을 창조할 수 있게 된다. 따라서 保存의 對象에 대해서는 기존의 문화재에서 제시하는 것 이상으로 그 대상의 범위를 확대시켜야 하겠고, 또 對象에 대한 폭넓은 가치부여가 필요하다고 하겠다. 이러한 의미에서 볼때 保存對象으로서의 한옥의 가치기준은 다시 한번 재고해 볼 필요가 있을것 같다.

## 2. 都市內 韓屋群의 保存地區指定의 意義와 背景

韓屋群의 保存地區指定이 가능하게 되기까지는 다음의 2가지 사실이 크게 영향을 미쳤으리라 본다.

첫째, 保存對象으로서의 가치를 떠나서 文化有産을 保存하려는 의도자체를 전통계승의 한 측면이라고 볼때, 그 전통계승을 달성하는 여러가지 유형중 하나로 선정된 것이 韓屋群의 保存地區指定이라 하겠다.

둘째, 歷史的環境을 保存하자는 세계적인 추세가 우리나라에도 과급됨에 따라 기존의 文化財保存에 대한 문제점을 재인식하게 된다. 그 결과 개선책으로 나온것이 都市內 殘存해 있는 韓屋群의 재평가와 韓屋群의 保存地區指定이라 하겠다.

그러면 이러한 두가지 사실에 대해서 좀 더 論理的으로 설명해 보면 다음과 같다.

### 1) 전통계승과 韓屋群의 保存地區指定

傳統이란 社會的 現象인 까닭으로 사회적원리에 깊은 관계를 가지며, 전통의 發生과 傳受는 自然的·社會的 環境속에서 조직성과 규칙성을 導入하려는 人間들의 必要性에 의하여 연유된다고 설명하고 있다<sup>3)</sup>. 이러한 측면에서 볼때 都市內 韓屋群은 발생 당시의 사회적환경과 자연적여건에 순응하면서 오랜기간을 통하여 겪게되는 外來文化의 영향이나 사회적환경의 변화에도 불구하고 소멸되지 않고 영속된 우리의 住居群으로서, 여기에는 우리 전통사회의 문화가 그대로 반영되어 있다고 볼수 있다.

### 2) 歷史的環境의 保存과 韓屋群의 保存地區指定

#### (1) 歷史的環境 概念의 形成背景

文化有産의 保存에 관해 새로운 가치관을 불러일으킨 歷史的環境이란 개념이 정착되기까지는 크게 다음의 두가지 경로를 거쳤다고 하겠다<sup>4)</sup>.

첫째, 역사적 기념물의 보존에서 출발하는 文化財保存의 歷史.

둘째, 「어메니티」(Amenity) 용어로 대표된 만한 生活環境에 대한 관심의 역사.

그러면 이러한 2가지 경로에 대한 배경설명과 전개 과정을 살펴보면,

첫째, 文化財保存의 歷史는 엄격이 말해서 다음의 두가지 개념변화를 주축으로 이루어져 왔다고 볼수 있다.

1. 문화재 보존대상의 확대개념인 “점에서 면으로”라는 개념.

2. 보존대상에 대한 평가의 전환

둘째, 「어메니티」(Amenity)에 관련한 生活環境에 대한 관심의 역사에서는 역사적환경이란 개념이 成立하는 과정에서 「어메니티」(Amenity) 개념은 방향설정시 하나의 기본이 되었다. 여기서 사용된 「어메니티」(Amenity)의 개념은 ① 환경위생 ② 쾌적함과 都市美 ③ 保存의 양상을 가진 복합개념이라 할수 있다. 따라서 이 「어메니티」를 구성하는 유형의 하나로서 保存, 특히 역사적환경의 保存이란 측면이 19세기 이래 연연히 계속되고 있다.

#### (2) 歷史的環境의 特性과 價値

歷史的環境은 단순히 문화재의 환경으로서 문화재를 관상하기 위해 쾌적한 조건을 갖추어 놓은 것이 아니다. 인간을 위한 生活環境이라는 관점에서 이것을 總體로 인간이 살아가는데 직접적인 意味를 갖게 하고, 同時に 미래의 도시문화 창조의 원동력이 되게 하는데 그 일반적인 價値와 意味를 두고있다. 이러한 역사적환경의 가치는 다음의 틀에 의해서 評價할 수 있다<sup>5)</sup>. 이와같은 틀에 의해 평가되어진 틀은 우리들로 하여금 역사적환경이 역사적환경으로서 認知할 수 있게끔 해주고 있다. 좀 더 구체적으로 말하면 아래의 5가지 요소는 서로 불가분의 關係를 맺으면서 우리들에게 역사적환경을 총괄적으로 설명해 주고 있다. <表 3> 참조.

① 歷史的 環境의 固有한 價値: 歷史的, 景觀的, 藝術的, 科學的 價値.

② 歷史的 環境의 特性: 接地性, 地域性, 非代償性, 稀少性, 連續性

③ 歷史的 環境에 부수되는 條件: 市民性, 社會性, 公開性

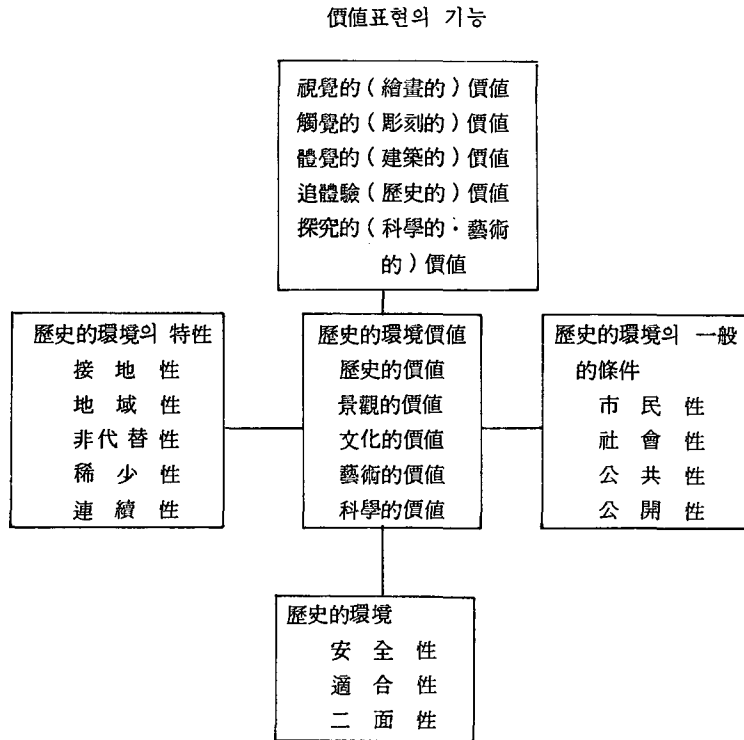
④ 歷史的 環境의 存立條件: 安全性, 適合性 兩面性

⑤ 歷史的 環境의 價値表現機能: 視覺的, 觸覺的, 體覺的, 追認驗的, 探究的.

#### (3) 歷史的環境으로서 韓屋群의 價値

첫째, 韓屋群의 美的價値는 1人的 개성에 의해 완성되는 美的 統一과는 다른 群에 의해 이루어진 가치라 하겠다. 따라서 여기에는 의도된 것이 없으며, 群의 形成이 달성된 결과 비로소 인정되는 造形的 價値를 지니고 있다. 그렇기 때문에 終來의 「모뉴먼트」(Monu-

表 3. 歷史的環境의 價値判斷의 思考틀 (資料, 大久保昌, 前掲書)



ment) 中心의 美學에 의한 가치평가와는 다르게 평가되어야 한다.

둘째, 群을 이루는 韓屋地區는 오랜세대에 걸친 인간의 集團的인 生活로 부터 생겨났기 때문에 거기에는 人間과 自然 그리고 建築이 어울려서 나타나는 어떤 안정된 미묘함이 있다.

셋째, 韓屋群은 어떤 地域的인 넓이 속에서 나타나는 統一感, 調和, 均衡 그것이 하나의 價値이며, 建物自體가 주변의 自然과 혼연일체되어 있기 때문에 독특한 정서를 구성하고 있다. 그리고 그 가치는 어떤 특징적인 하나의 型에 의해 나타나는 것이 아닌 地域전체에서 共有하는 型에 의해 同質感을 나타내는 것이라 하겠다.

네째, 群에 의한 형태적 특성은 그 집합된 形態 혹은 群內에 다소 이질적인 요소가 있다하나, 視覺的인 측면에서 볼때 景觀上 그렇게 영향을 미친다고는 할 수 없다. 다만 크기와 규모에 의해서는 어느 정도의 차이가 있겠지만, 그것이 集團的으로 모여 있으므로 해서 시각상 하나의 덩어리로서 認知되기 때문에 형태, 색, 재료등의 調和가 필수적인 것이라 할수있다.

3. 都市內 韓屋群保存의 基本方向

넓은 용기에 담겨진 새롭고 활력넘치는 내용, 이것

이 歷史的環境 保存이 지향하는 목표이지만, 통상 이 두가지는 서로 모순적 관계로 생각되고 있다. 즉 이말은 활기있는 生活를 위해서는 그容器를 變更시키지 않고는 살기가 힘들고, 옛것에 대한 집착은 生活의 활력을 잃어버리게 하고, 現代의 편리한 生活에 대한 居住者의 희생을 요구한다<sup>6)</sup>. 이와같은 문제는 역사적 환경보존에 관련한 것이지만, 사실상 都市內 殘存해 있는 韓屋群이 당면하는 問題로도 밀착된다. 都市內에서 韓屋保存地區가 당면하는 문제점은 크게 다음의 2가지로 나누어 볼 수 있다.

첫째, 韓屋群의 保存地區 指定으로 인한 都市開發과 의 상충.

둘째, 韓屋保存地區內 韓屋群保存을 위시한 자체의 문제로서, 地區指定으로 인한 開發과 保存間의 마찰이라 하겠다. 그러면 이러한 문제점을 해결하는 방안으로서 다음의 사항이 전제가 되어야 하겠다.

첫째, 開發과 保存이라는 兩者가 갖는 모순점을 해결하기 위해서는 문화재 보존이 아닌 환경보존이라는 측면이 강조되어야 할 것이다. 다시말해서 保存이라는 意味自體를 융통성 있게 보자는 것이다. 즉 保存對象을 凍結하기 위함이 아닌, 오히려 개개의 建築에 대해서는 신진대사를 認定함으로써 전체의 調和를 가져

을 수 있는 地域構造를 남길수 있게 하는 것이다. 그리고 눈에는 보이지 않지만 調和를 살려 均衡을 유지할 수 있게 해주는 「시스템」(System)으로 보자는 것이다.

둘째, 開發과 保存은 항시 獨立되어 왔지만, 둘다 現在와 未來의 環境改造를 목적으로 하고있다. 따라서 開發이란 意味를 根本的으로 變化的 無變化를 목적으로 하는 歷史的環境의 保存을 開發의 한가지 유형으로 보자는 것이다<sup>7)</sup>.

셋째, 韓屋群 자체에 관한 것으로서, 한옥에 대한 가치를 평가할때는 現代의 都市文明을 기초로 한 단일한 평가기준으로 부터 脫皮해야 한다. 왜냐하면 韓屋의 價値는 韓屋이 갖는 장단점을 考察하는 方法에 따라 그 性格이 달라지기 때문이다.

都市内 韓屋保存地區指定의 現況과 問題點

1 서울시 韓屋保存地區指定에 대한 개요

1) 서울시 韓屋保存地區의 歷史的고찰

現在 韓屋保存地區로 指定된 곳은 조선성립以來로 양반과 왕족의 주거지로 형성되었던 곳으로 지금까지 계속 住居地로서 많은 韓屋들이 群을 형성하고 있다 <表 4 > 참조.

2) 韓屋保存地區指定에 대한 내력

- 1976年 12月에 都城內 민속경관지역 조사연구를 실시했으며.
- 1976년에는 韓屋密集地域을 「민속경관지역」으로 지정하고,
- 1981년에는 市全域에 고도제한기준을 결정한 후, 韓屋保存을 위한 건축규제방안을 다음과 같이 제시했다.

① 「제 4종미관지구」로 指定하여 미관지구 건축조례로서 建築物의 양식, 구조 형태를 提案하는 方案.

② 保存地區로 指定하여 「한옥保存地區」로 한옥群의 集團的인 조성을 도모하는 方案.

③ 「特定家具整備地區」로 지정하는 방안.

• 그리고 1983年 2月에는 이들 3가지의 장단점을 檢査한 후, 종로구 가회동, 계동일대를 都市計劃法上 제 4종 미관지구로 지정했으며,

• 1983年 7月에는 이 지구를 지적고시하면서 地區內 建築物의 증, 개축조치완화에 대한 내용을 보완했으며

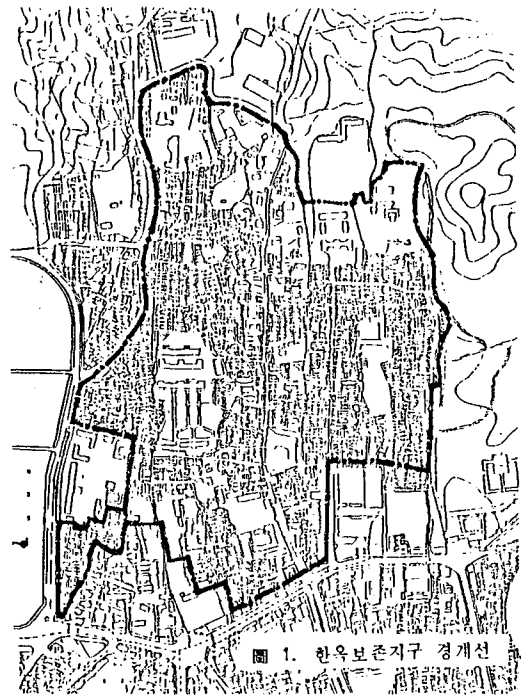


圖 1. 한옥보존지구 경계선

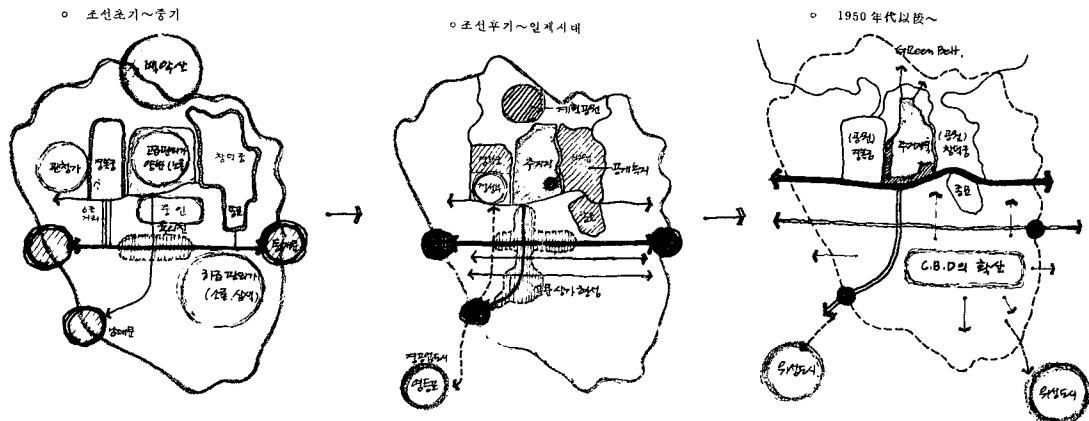


表 4. 韓屋保存地區의 歷史的 變遷過程

## 3) 韓屋保存地區 指定의 關聯法制

관련법 내용	문화재보호법	도시계획법	건축법	건축법	전통건조물 보존법
보존방법	보호구역	보존지구	제4종전단미관지구	미관지구 건축조례	한옥지구내 건축기준
법적근거	문화재보호법 제11조	도시계획법 제18조	건축법 시행령 제70조	서울시건축조례 18,19조	서울특별시 고시 제 206 호
법 내용	문화재위원회의 심의에 의한 보호구역 혹은 보호물이다 그 보호물의 보호구역을 지정	문화 및 중요한 시설물의 보존을 위하여 필요할 때	미관지구안의 대지면적의 최소한도, 대지폭의 최소폭, 대지안의 건축물의 높이와 규모등을 당해 지방자치단체의 조례로 정함.	<ul style="list-style-type: none"> <li>시장은 미관지구안에 서 그지구의 미관유지에 지장이 있다고 인정하는 시설에 대해서 위원회의 의견을 들어 개수 또는 철거를 명할수 있다.</li> <li>위원회에서 심의하여 건축물의 모양, 규모, 양식, 구조, 형태 채보를 제안</li> </ul>	韓屋地區內建築基準 令 (제 4 종 집단미관지구) → 서울특별시 건설관리국, 건축행정편람, 1984. 12.
보존목적	지정문화재의 원형보존	다수의 문화재의 원형보존	한국고유의 건축양식 보존	한옥지구내 한옥양식의 보존	전통적인 건조물의 원형보존
제정배경	중요문화재의 원형훼손	문화재가 집중된 지역에 있어외의 개개의 문화재 보존상의 어려움	도시미관 건축美 등의 증진과 보존	문화재 주변건축물의 고층화에 의한 악영향 (보존의 측면)	한옥지구내 건축규제
제정의도	문화재의 원형보호를 위한 점적인 보존	도시계획의 측면에서 다른 다수의 문화재 원형보존	문화재로서의 가치가 없는 역사경관의 보존과, 생활환경으로서의 보존	문화재와 주변건축물의 시각적인 조화를 위한 전지역으로서의 보존 (보존측면)	한옥지구내 한옥의 양식 보존
보존주체	문화공보부장관	부인시장 혹은 도시사	서울특별시장 혹은 도시사	서울특별시장	서울특별시장
문제점	<ul style="list-style-type: none"> <li>점적인 문화재의 보존에만 국한되어 있어 면적인 한옥군이 어려움이 있다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>보존대상이 문화재 보호법상 문화재에 국한되어 있다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>그 규제내용은 미관지구 건축조례에 지정되어 있다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>미관지구(제1종)中에는 제4종미관지구에 대한 조항은 거의 없으며, 다만 그 내용만 한옥지구內 건축기준에 규정되어 있다.</li> <li>“미관지구지정”이전의 기존건축물에 대한 조항이 폐지됨으로써 제4종 미관지구이전에 개축, 신축된 기존의 건물에 대한 법조항이 사라짐.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>단위별지역 건축물의 외관에 대한 기준이어서 획일적.</li> <li>한옥以外的 부적격요소에 대한 기준의 규제사항이 없다.</li> <li>규제내용만 있을뿐 보수에 따르는 여러가지 사항이 결여되어 있다.</li> </ul>
	문화공보부장관	문화공보부장관	문화공보부장관	문화공보부장관	전통건조물 보존지구 지정시 보존지구 지정시 선정에 대한 판단기준이 미비하다.

- 염서호, 도시환경의 질적인 향상을 위한 역사경관 보충제도의 개선방안에 관한 연구, 서울大환경대학원 석사논문, 1979.
- 전통건조물 보존법, 건축법 참조.



· 1984年 4月에는 서울특별시 건축조례 제 18조의 規定에 따라 韓屋地區内 建築物의 樣式등 制限구역을 指定했다<sup>8)</sup>. <圖 1>참조.

2. 韓屋保存地區의 現況調査및 分析

1) 現況조사및 分析의 틀 작성

現況調査의 目的은 現 韓屋保存地區의 실태파악을 위한 것으로서, 궁극적으로는 現 保存地區指定現況과 相關한 지구자체内的 問題點들간의 상충을 알아보기 爲함이다. 따라서 現況조사와 分析은 다음에서 제시하는 2가지 틀에 따라 進行해 나간다.

① 保存對象把握을 위한 틀 : 보존대상파악을 위한 틀은 엄밀히 말하면 韓屋의 樣式을 가진 建築物를 찾아내는 것이지만, 韓屋보존지구내 保存의 對象이 될수있는 부분이 전체지역중 얼마나 되는가를 알아보기 爲함이다 <表 5>참조.

② 現 韓屋保存地區 실태파악을 위한 틀 : 이지역만이 지니는 固有한 潛在力등에 있어서 同質性을 공유하는 단위공간구조 (Urban Tissue)의 개념을 적용시켜서 現況파악을 한다. 그러나 여기에서는 ① 에의한 現況조사 分析으로 한정시키려고 한다. 다만 保存對象의 파악에 필요한 내용은 부분적으로 첨가시키는 방향으로 한다 <表 6>참조.

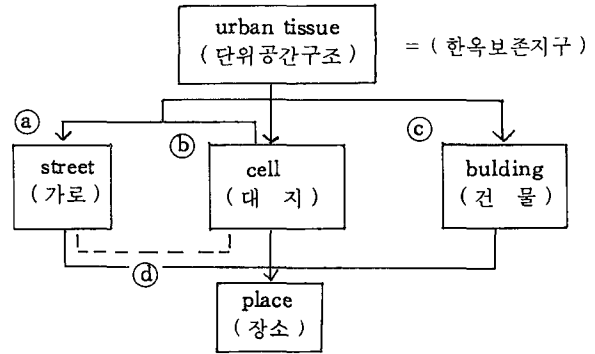


表 6. 韓屋보존지구 실태파악을 위한 틀

2) 現況調査및 分析

① 現況調査 分析의 틀 1 (保存對象把握을 위한 틀)에 따른 現況調査 : 형태·재료중심으로

· 지붕 : 지붕은 전통기와, 평기와, 기타 (스레이트, 양철지붕)로 나누어 조사했다. 전통기와는 암키와와 수키와로 되어 있으며, 지붕의 끝부분 처리에서 수키

지붕 現況

구분	계	전통기와	현대기와	평지붕	기타
동수	2,504	1,539	492	374	124
구성비	100	52.4	19.7	13.5	4.4

表 5. 보존대상파악을 위한 틀…… 「한국주택론 (주남철著, 일지사刊)」에서 발췌 정리

	요소 (element)	類型別內容
a. 지붕	지붕 형태 지붕 재료 포 굴 흙 돌 통	맞배, 우진각, 팔작, 보, 자등+ )부연, 차양, 처마걸이 전통기와+ ) (일식기와, 전통기와) 전통포 양식 한국고유의 건축양식에 조화되는 규모, 재료 한국고유의 건축양식에 조화되는 규모, 재료
b. 외벽	기 벽 조 등 체 석	원형, 각형 방화벽, 심벽 / + ) 회반죽, 벽돌조 호박돌, 네모, 육모
c. 대문	대문 형태 대문 재료	평대문, 솟을대문 목조대문
d. 담	담장 재료	토담, 돌담, 울, 벽돌, 화초담
e. 창	창 형태	교살, 아자, 완자, 정자, 띠살등의 문양으로 살을 짠 형태
f. 구조	목조 / 비목조	1층, 목조

와는 아퀴토로 마감하고, 암키와는 연암으로 처리하는 경우와 수막내로 내림막새로 마감하는 경우를 말한다.

· 외벽 : 건물의 외벽은 한옥의 경우 담장과 겸한 집들이 대부분이며, 토담, 돌담에 검은기와를 얹은 옛담의 형태를 지닌 건물은 전체의 약 16%에 불과하다.

외 벽 現 況

구 분	계	콘크리트	타일·벽돌	석 조	블럭 조	회벽·옛담	계
동 수	2,504	681	1,002	123	190	390	118
구 성 비	100	27.2	40.7	4.9	6.8	15.5	4.9

· 대문 : 대문은 대체로 나무대문, 철대문이 주류를 이루고 있으며, 한옥의 경우는 목조대문이 주종을 이루나, 건물의 보수시 대문만 철대문으로 바꾼 집도 간혹있다.

· 담 : 대부분이 외벽과 겸한 경우이며, 한옥中 규모가 큰것에 한해 있다. 옛담을 겸한 집이 약 4%에 불과하다. 대부분의 양옥이 콘크리트, 타일, 벽돌등이다.

대 문 現 況

구 분	계	나무대문	철대문	기 타
가구수	2,462	1,310	871	281
구성비	100	53.2	35.4	11.4

담 장 現 況

구 분	계	콘크리트	타일·벽돌	석 조	블럭 조	옛 담	기 타
가 구 수	465	161	171	36	78	18	4
구 성 비	100	34.6	36.8	7.7	16.7	3.8	0.4

· 現況把握에 따른 分析의 내용은 지구전체를 4지역으로 나누어서 실시한다<圖 2>참조. 먼저 분석의 전제로 목조로서 단층인 建築物를 일단 한옥이라 보고, 이 韓屋建築物를 대상으로 해서 보존대상을 찾기위한 요소별 분석을 한다.

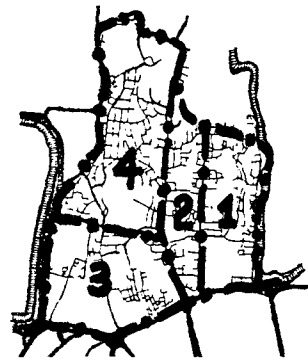


圖 2. 지역구분도

한옥地區의 건축물실태

단위 : 동

區 分		1 지역	2 지역	3 지역	4 지역	전 체	비 율
목조건물	전통지붕을 갖춘 건물	377	312	264	554	1,507	54.7
	전통지붕을 안갖춘 건물	61	15	8	17	101	3.7
비 목 조 건 물		289	165	161	532	1,147	41.6
한옥地區內 建築物 ( 계 )		727	492	433	1,163	2,755	100 (%)

전통지붕을 갖춘 건물의 전통양식별 분류

區 分	1 지역	2 지역	3 지역	4 지역	전 체	비 율
1. 전통지붕 갖춘건물	33	25	56	88	203	13.5
2. 전통지붕, 외벽 갖춘건물	31	27	22	21	101	6.7
3. 전통지붕, 대문 갖춘건물	261	194	104	359	918	60.9
4. 전통지붕, 외벽, 대문을 갖춘 건물	51	66	82	86	285	18.9
계	377	312	264	554	1,507	100 (%)

② 現況調査 分析의 틀 2에 따른 現況調査






· 한옥保存地區內 한옥의 平均垓地規模는 30坪정도이며 전체 한옥수중 48.6%를 차지하는 것으로 보아 그 規模가 영세하다고 볼 수 있다. 그리고 48.6%에 해당하는 한옥은 주로 고밀도주거지역內에 있는 한옥 건물이다.

· 한옥보존지구內 한옥의 평면형태는 “ㄷ”자형 혹은 변형된 “ㄷ”자형이 가장 많으며, 한옥以外의 건물형태로는 “—”자형이 가장 많다.

建物の 垓地規模

垓地規模	한 옥 數	比 率 (%)
30坪 以下	1,078	48.6
30坪 - 60坪	776	35.8
60坪 - 100坪	183	8.3
100坪 以上	161	7.2
合 計	2,218	100 (%)

건물 (한옥)의 평면형태

평면형태						
	주로 양옥 한옥은 小 규모	한 옥 中규모	한 옥 中규모	한옥中 大규모		
건물수(棟)	680	627	731	146	48	2,232
비 율 (%)	30.4	28.0	32.6	6.5	2.1	100 (%)

3. 現況調査, 分析의 결과 保存地區指定上的 問題點  
現況調査 分析에서도 살펴본바와 같이 保存地區指定上 가장 큰 문제점은 무엇(保存對象의 범위)이 어떤기준(保存의 기본방향과 의도)下에 保存地區의 境界로 확정되어져야 하는가 하는 점이다. 다시말하면, 韓屋의 원형적가치 保存을 目標로 한다면 地區內에 잔

존하는 韓屋을 高古학적가치에 근거를 둔 保存對象의 파악이 이루어져야 하겠지만, 전체지구의 景觀보존을 목표로 한다면 韓屋의 경우에는 集合적 형태 (Collective form) 혹은 外觀의 型에 의한 建物群을 對象으로 하는 保存地區가 指定되어야 한다.

都市內 韓屋保存地區指定을 위한 基準提示

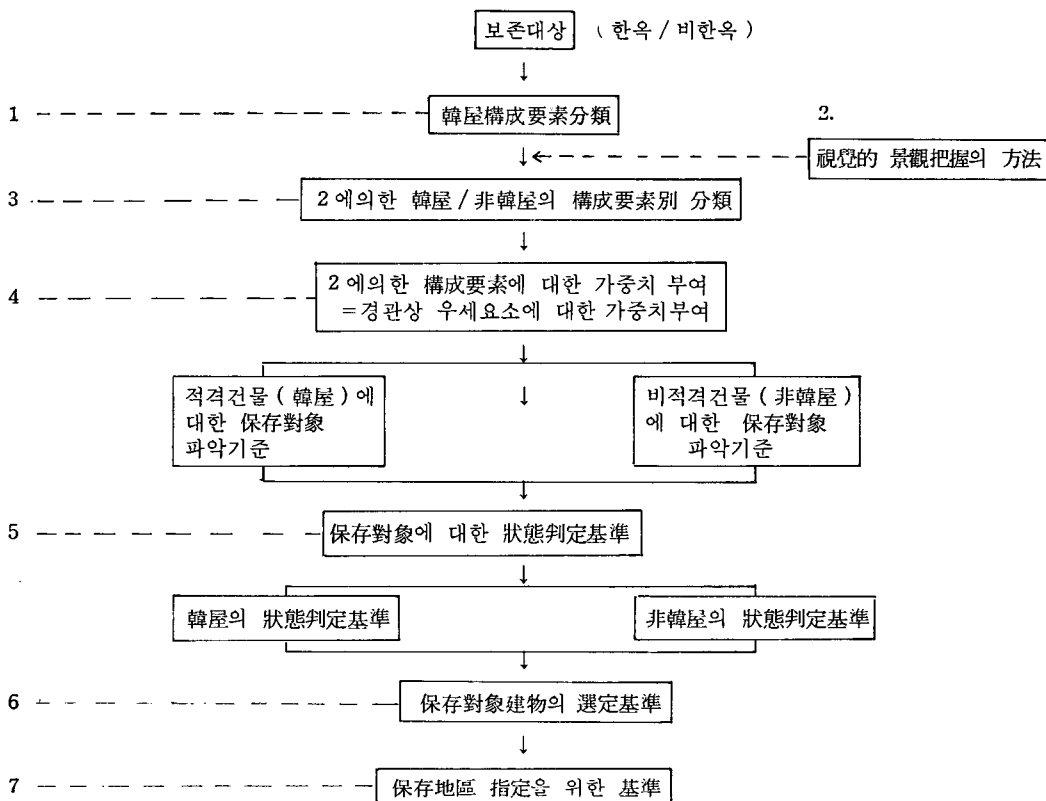
앞에서 제시한 保存地區指定上의 問題點을 고려해 볼때 都市內 殘存韓屋群의 바람직한 保存地區指定을 위해서는 먼저 韓屋群을 保存地區로 指定하는데 가장 직접적인 關聯이 되는 制度的인 要件이 마련되어야 하겠고, 이를 바탕으로 해서 韓屋群을 保存地區로 指定할때의 基準이 제시되어야 하겠다. 여기서 말하는 基準이란 바로 韓屋群을 保存地區로 指定하기까지의 과정상 합리적인 근거가 되는 要件을 말하는 것이다. 그 要件中 특히 韓屋群을 保存對象으로 할때는 景觀의인 측면을 中心으로 한 基準이 제시되어야 한다는 것을 기본 전제로 한다. 그러면 韓屋群의 保存地區指定基準을 導出하기 위한 과정과 기준의 유형을 살펴보면 다음과 같다<表 7>참조.

1. 保存對象을 파악하기 위한 첫째단계로서 韓屋의 구성요소別 분류기준은 다음과 같다. 韓屋은 전체적으로 그 구조가 木造로서, 단층이라는 것을 전제로하며

외벽, 대문, 담장, 지붕등의 外觀의 型에 기본을 두고 있다<表 5> 참조.

위에서 제시한 韓屋의 型을 가진 건물을 찾아내기 위한 판단기준은 사실상 오늘날까지 殘存해 있는 韓屋에서는 오랜기간 동안에 변형된 부분이 많기때문에 이러한 기준에 근거를 둔 요소를 모두 갖춘 건물은 거의 드물다. 그리고 都市內 殘存해 있는 韓屋群을 保存하려는 基本方向이나 의도자체가 개개의 韓屋에 대한 원형보존이 아니라, 역사적으로 가치가 있는 주거지로서 총체적인 환경, 즉 옛 구조와 옛건물, 경관이 어우러져 나타나는 독특한 분위기의 保存이라고 볼때 무엇보다도 집합형태 (Collective Form) = 群에 의해 나타나는 景觀上의 특징이나 분위기를 좌우하는 요소를 찾아내어 韓屋의 판단기준에 대한 景觀상의 우세요소別 가중치를 정한다. 이렇게 함으로서 保存對象에 대한 구체적인 判定기준을 제시할 수 있다. 그러면 우선 그 가중치에 대한 타당성을 제시할 수 있는 근거로서 視覺的 景觀把握과 관련한 內容을 살펴보겠다.

表 7. 한옥보존지구지정을 위한 기준의 도출과정



2. 視覺的 景觀把握의 方法

우리는 일상생활에서 보고 느끼며 경험을 하게되는 물리적環境의 實體를 把握하고, 그 意味가 전달되어 하나의 체계화된 「이미지」로 形成되기까지는 일련의 過程을 거치게 된다. 그 과정이란 對象과 觀察者사이의 작용관계인 知覺作用 (visual operation)에서 視覺作用 (perception)으로의 認知過程을 말한다<sup>9)</sup>. 이러한 認知過程을 通하여 對象에 대한 實體把握이 이루어지고, 그 結果 對象에 대한 「이미지」가 形成된다.

都市속에 存在하는 모든 實體들은 우리들의 知覺對象이 될 수 있고, 또 그것들에 의해 都市景觀은 構成된다. 景觀의 實體는 여러개로 構成되어 있으며, 이들 構成要素들은 서로의 상호작용 관계속에 場所의 性格을 形成하고 있다. 따라서 우리가 보는 시각대상은 構成要素들 하나하나가 되기도 하고, 그것들이 모여 만드는 總體的인 것일수도 있다. 그러나 우리가 그 대상으로부터 얻을수 있는 視覺情報 (visual information)은 극히 제한되어 있기때문에 시각대상이 되는 모든 實體를 다 把握하는것은 아니다. 다시말하면 우리가 파악하는 시각대상의 實體는 景觀을 可視的으로 이해할수 있게하는 시각자원 (visual resource), 즉 景觀의 實體-可視的景觀을 形成하고 있는 사물의 外觀 (appearance)-가 보여짐으로서 意味를 갖게된다. 이러한 모든것은 다음의 시각경험의 과정으로 설명될 수 있다<sup>10)</sup>.

- 이와같이 景觀은 어떤 특정한 시각양식을 形成하는 요소들로 構成되어 있기 때문에 景觀을 이해하기 위해서는 우선 視覺樣式의 構成要素들이 무엇인가를 파악해야 한다.
- 1) 形態 (Form) : 4가지 구성요소중 가장 기본적인 것으로 對象의 덩어리 (mass)나 모양 (shape)을 말한다.
- 2) 線 (Line) : 對象과 外廓을 이루는 線 (silhouette)이나, 서로 다른 樣式사이에서 생겨나는 外廓部 (Boundary)로서 시각양식에서 두번째로 중요한 요소
- 3) 色 (Color) : 對象에 비춰지거나 투사된 빛의 양

과 질에따른 가치.

4) 質感 (Texture) : 對象의 표면에 나타나는 시각 또는 촉각적인 특성으로 구성요소중 景觀에 가장 영향을 적게 미치는 것.

이상에서 살펴본 바와같이 시각양식의 構成要素들은 景觀의 해석에 가장 기본이 되며, 이들의 상관관계에 의해 視覺特性이 정해진다.

• 視覺特性은 優勢性 (dominance), 規模 (scale), 多樣性 (diversity), 連續性 (continuity)에 의해 결정되며,

• 視覺의 質은 다음과 같은 視覺特性의 해석에 의해 평가된다.

1) 선명도 (Vividness) : 景觀構成要素가 서로 작용하여 하나의 特徵의인 視覺樣式을 形成할때 그와 對比的인 景觀要素들과 비교되어 나타나는 視覺的인 印象의 記憶도를 나타냄.

2) 완전성 (Intacherness) : 자연경관과 인공경관에 있어 시각적질서 (Visual order)의 완전성이나, 景觀에 視覺侵害 (Visual encroachment)로부터 保存의 정도를 가리킴.

3) 통일성 (Unity) : 景觀要素들이 전체로서 調和될수있는 視覺樣式을 形成하는것

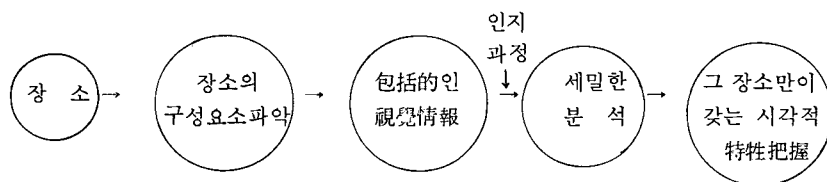
• 視覺의 質 (Visual Quality) =  $\frac{\text{선명도} + \text{완전성} + \text{통일성}}{3}$

이상의 내용을 종합해 볼때 전체적인 視覺的인 加重置 (Visual Compatibility)를 도출하는 공식은 다음과 같다.

• 전체적인 시각적가중치 (Overall Visual Compatibility) =  $\frac{\left\{ \begin{matrix} \text{양식요소에 대한 가중치} \\ \text{Compatibility of Pattern} \\ \text{Element} \end{matrix} \right\} + \left\{ \begin{matrix} \text{양식특성에 대한 가중치} \\ \text{Compatibility of Pattern} \\ \text{Character} \end{matrix} \right\}}{2}$

• 양식요소에 대한 가중치 (Compatibility of Pattern element) : 形態 (Form), 선 (Line), 색 (Color) 질감 (Texture).

• 시각경험의 과정 → 觀察者는 자신의 의식으로 對象을 把握함으로써 장소가 가진 外形的인, 즉 시각구성요소들만으로 이루어진 것에 관심을 둔다.






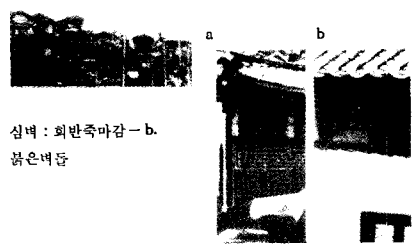






· 양식특성에 대한 가중치 (Compatibility of Pattern Character) : 우세성 (dominance), 規模 (scale) 다양성 (diversity), 연속성 (Continuity)

· 평가척도 점수 (가중치) (Evaluation Scale):

- 아주낮음.....점수 (임의의)
- 보 통.....점수 (임의의)
- 아주높음.....점수 (임의의)

3. 視覺의景觀把握의 方法에 의한 韓屋의 構成要素別 判定基準

형태	기준	요 소 (element)
전통지붕	형태	<p>맞배, 팔작, 우진각등의 기본형 부연, 씨까래, 도리, 소로, 첨, 차양, 처마걸이 용통, 굴뚝 (합석, P.V.C관, 스테이트관, 벽돌)</p> <p style="text-align: center;">기 본 형</p>  
	재료	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 선통기와 암기와와 수기와로 나누어짐. </li> <li>· 지붕의 끝부분의 처리에서 수기와는 아커트로 마감하고, 암기와는 연암으로 처리하는 경우. </li> <li>· 지붕의 끝부분이 처리할 수막새와 내림새로 마감하는 경우. </li> </ul> <p>색 검은색의 기와 ...! (위의지붕 참고)</p>
전통대문	형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기둥...원형, 각형.</li> <li>· 벽체...방화벽: 기둥의 일부가 그대로 노출된 경우와, 일부가 벽체속으로 들어간 경우. - a.</li> </ul>  <p>심벽: 외반쪽마감 - b. 붉은벽돌</p>
	재료	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 초석..... 화강석의 네모, 육모 (호박등)</li> <li>· 창..... 살을 짠 형태의 창, 유리창.</li> </ul> 
전통담장	형태	<p>평대문 (a) 솟을대문 (b) / 나무재로 (재료) → 두쪽의 나무판에 국화쇠와 자귀쇠를 박음.</p> 
	재료	<p>토담, 흙담에 검은기와를 얹은 형태로서, </p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 토담: 진흙에 돌과 함께 쌓음 (a)</li> <li>· 돌담: 사괴적으로 쌓은 사괴석담과, 막돌로 쌓은 돌담이 있다 (b). </li> </ul> <p>※ 현존하는 都市內 韓屋의 경우 특히 도시형서민 주택으로 변모된 傳統韓屋의 경우에는 담을 따로 분리시킨 예는 드물다. 따라서 外壁과 담을 겸하는 경우가 대부분이며, 특히 평수가 큰 건물 (坪 100 이상)에서 따로 담을 두는 경우이다.</p>

4. 視覺的景觀把握의 方法에 의한 保存對象의 구체적 判定基準을 제시해보면 다음과 같다.

- 평가척도-- 1. 아주높음..... 30
- 2. 보 통..... 10~15.
- 3. 낮 음..... 5.

내용	적격건물(韓屋)에 대한 保存對象 선정기준				비적격건물(非韓屋)에 대한 保存對象 선정기준						
	양식요소 (pattern element)		양식특성 (P.C)		양식요소 (pattern element)		양식특성 (P.C)				
	기준 (criteria)	가중치	기 준	가중치	기준 (criteria)	가중치	기 준	가중치			
지붕	형태 (Form)	맞배, 판자, 우진각의 기본형+썩까래, 도리 툇통, 굴뚝	30	우세성	30	형태	맞배, 판자, 우진각등의 기본형은 아니지만 변형된 형태로서의 경사 지붕일 경우	20	우세성	30	
	선 (line)	지붕의 처마폭선	10	규 모		선			규 모		
	색 (color)	검은색 계통의 기와색	5	다양성	5	색	지붕의 기와색은 청색, 붉은색, 녹색, 남색	10	다양성		
	질감 (Texture)	천통기와인 암기와 수키와 보된 지붕	5	연속성	15	질 감	인식기와, 연대기와	30	연속성		
지붕전체에 대한 가중치..... 50				지붕전체에 대한 가중치..... 60				지붕전체에 대한 가중치..... 30			
외벽	형태	· 기둥...원형, 각형 · 벽체...방화벽, 심벽 · 초석...화강석의 네모, 육모, 호박	5 10 5	우세성	10	형태	· 기둥...원형, 각형 · 벽체...방화벽, 심벽 · 초석...화강석의 네모, 육모	5 10 5	우세성	15	
	선			규 모		선			규 모		
	색	· 외벽의 흰색계통	5	다양성	5	색			다양성	5	
	질감	· 기둥 나무(원형, 각형) · 벽체...회반죽, 화강석 · 검은벽돌 · 초석...화강석	5 5 5	연속성	5	질 감	벽체의 마감재료가 타인 시멘트일 경우 or 콘크리트 시멘트, 플라스틱	10	연속성	10	
외벽전체에 대한 가중치..... 40				외벽전체에 대한 가중치..... 20				외벽전체에 대한 가중치..... 30			
담장	형태	· 돌담, 벽돌담에 기와를 얹은 돌은 토담	5	우세성	5	형태	-	5	우세성	5	
	선			규 모		선			규 모		
	색			다양성		색			다양성		
	질감	· 돌담...사리석으로 쌓은 사리석담, 막돌로 쌓은담 · 진흙에 머뭇을 넣어 돌과함께 쌓음.	5	연속성	5	질 감	-		연속성	5	
담장전체에 대한 가중치..... 10				담장전체에 대한 가중치..... 10				담장전체에 대한 가중치..... 10			
대문	형태	· 평대문, 솟을대문	5	우세성	5	형태	-	10	우세성	10	
	선			규 모		선			규 모		
	색			다양성		색		5	다양성		
	질감	· 나무대문	5	연속성	5	질 감		5	연속성		
대문전체에 대한 가중치..... 10				대문전체에 대한 가중치..... 10				대문전체에 대한 가중치..... 20			
대문전체에 대한 가중치..... 10				대문전체에 대한 가중치..... 15				대문전체에 대한 가중치..... 10			

※ 景觀上 우세요소에 대한 점수를 부여하여 보존대상관정의 근거로 할때 다음과 같은 사항을 기본전제로 한다.

- 적격건물(韓屋)
  - 지붕(형태, 재료, 색상)은 한옥의 환경時 評수조 건으로 한다.
  - 외벽에 관한 기준에서는 위에서 제시하는 기준과 다소 차이가 있다라도 비슷한 재료이면 기준의 내용과 동일한 것으로 본다. 외벽에 있어서 변형된 부분에 대한 환경時 評수조 한옥의 벽체인 경우는 색상에 있어서 이질적인 감을 주지만 기준의 내용과 동일한 것으로 본다.

- 비적격건물(非韓屋)
  - 비적격건물이지만 지붕은 保存對象의 評정기준에 評수조건으로 한다.
  - 3층이상의 경우는 위의 基準을 적용시킬 수 없다.
  - 위의 基準을 만족하는 建築物지만, 부분개조, 수선, 대수선을 통하여 韓屋의 評정기준과 同一한 構造와 形態, 色相, 材料등으로 대체하기가 용이하여야 한다.

5. 保存對象의 狀態判定基準  
 建物の 狀態判定은 韓屋과 非韓屋으로 나누어서 하

며, 狀態判定의 근간은 앞의 3,4에서 提示한 判定基準을 전제로 한다. 그리고 각 요소별 狀態判定을 먼저 실시한 후 전체적으로 綜合 評價한다.

구분 상태	狀 態 判 定 基 準	
	韓屋의 狀態判定基準	非韓屋의 狀態判定基準
I	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 韓屋判定基準에서 점수가 80~100 → 옛 구조와 型을 그대로 지닌 建物</li> <li>• 狀態가 아주 좋다.</li> <li>• 지붕外壁, 大門이 양호하며, 건물전체의 뼈대가 定立되어 있으며 5年以內 수선이 不</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 非韓屋이지만 점수가 100~80 일 경우 / 完全한 韓屋의 型은 아니지만, 景觀上 韓屋群과 調和가 잘되는 경우 / 건물자체 상태도 양호 / 5年以內 수선 不</li> </ul>
II	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 韓屋判定基準에서 점수가 60~80 → 형식은 옛것이지만 維持狀態가 조금 노후화된 경우</li> <li>• 狀態가 대체로 좋다.</li> <li>• 지붕등 건물전체의 뼈대가 양호</li> <li>• 外觀의 型에 부분 수정要.</li> <li>• 전체 건물상태로 보아서 5年以內 수선이 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 점수가 70~60 일 경우 / I의 경우와 비슷하나, 外觀의 부분적인 수선이 要.</li> <li>• 건물자체의 狀態는 보통.</li> </ul>
III	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 韓屋 判定基準에서 점수가 50~60 → 옛날 형식의 건물이지만 반수이상인 부분적인 變化를 보이는 경우</li> <li>• 건물전체의 狀態는 보통이다.</li> <li>• 건물자체의 부분수선이 필요……지붕개량이 要, 外壁의 벽체 수선이 要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 점수가 50~40 일 경우 / 건물자체 狀態가 나쁘기 때문에 대수선이 必要……지붕, 外壁, 大門</li> </ul>
IV	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 韓屋判定基準에서, 점수가 40~50 → 景觀의 특색을 변형시킬만큼 變化가 심한 경우</li> <li>• 건물전체 狀態가 나쁘다.</li> <li>• 대수선이 要……지붕전체의 개조가 要, 外壁의 기둥, 벽체, 조석, 창이 대수선이 要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 점수가 40 미만일 경우 / 건물자체 狀態가 아주 불량하여 건물자체가 철거의 대상</li> </ul>
V	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 韓屋判定基準에서 점수가 40 미만 → 外觀狀態가 전면개축 증축으로 인해 大幅的인 外觀의 變化를 일으킨 경우</li> <li>• 건물전체의 狀態가 매우 나쁘다.</li> <li>• 지붕이 주저앉음, 기둥이 썩었음, 外壁이 헐었음……지반침하로 전체적인 건물의 均衡을 잃은 狀態</li> <li>• 전체적으로 철거대상으로 판단되는 경우</li> </ul>	



6. 保存對象의 選定基準

保存對象의 選定기준은 앞에서 제시한 韓屋과 非韓

屋의 外觀全體에 대한 狀態判定基準에 근거를 두고 있으며, 基準의 내용은 다음과 같다.

保存對象의 選定基準

韓屋으로서 保存對象	非韓屋으로서 保存對象
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 狀態判定에서 I에서 IV까지는 保存對象으로 한다.</li> <li>· 文化財保護法上 地方民俗資料로 指定된 建物</li> <li>· 狀態判定에서 I에서 IV中 I과 II는 현재 型을 그대로 保存하나, III, IV는 부분수정, 부분개조, 대수선등을 통하여 保存한다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 狀態判定에서 I, II의 경우만 保存對象으로 한다. 이들의 경우라도 장기적인 計劃下에 韓屋의 判定 基準의 要素와 同一한 型으로 바꾸어 나간다.</li> </ul>

7. 韓屋群의 保存地區指定基準

구 분	기 준 의 내 용
제 1 종 보존지구 '전통건조물 보존지구'	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 문화재로서 지방민속자료로 指定되어 있는 韓屋</li> <li>· 狀態判定에서 韓屋으로 I, II의 狀態에 해당되는 건물</li> <li>· 狀態判定에서 非韓屋으로 I에 해당되는 건물</li> </ul> 수복을 가하는 → 것以外 完全한 現形保存
제 2 종 보존지구 '경관형성지구'	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 동결보존의 對象은 되지 않지만 群을 형성하는 건물로서 상태판정에서 韓屋으로 III, IV에 해당되는 건물 / 상태판정에서 非韓屋으로 II에 해당되는 건물</li> <li>· 제 2 종 保存地區인 '경관형성지구'의 범주內에서 위의 2가지 지구로 다시 細分시켜 指定→동결보존지구와 計劃保存地區를 包含한 Boundary를 確定한 後 세분화 시킴</li> </ul>
제 3 종 보존지구 '미관지구'	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 제 1 종 保存地區인 '전통건조물 보존지구'를 包含하여 전체적인 地區의 옛 골격 (Fabric)을 把握한 후</li> <li>· 위의 保存地區 (제 1 종)에는 속하지 않지만 景觀上 연속되는 분위기를 고려하여, 狀態판정에서 韓屋 → V, 非韓屋 → III, IV로 判定된 建물을 包含시킴</li> <li>· 즉 철거대상의 建물을 包含시켜 개발의 潛在的 可能性이 있는 地區도 包含시킴</li> </ul>
제 2 종 보존지구 '경관형성지구'	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 제 2 종 保存地區인 '경관형성지구'와 인접하고 있는 周邊地域과의 調和를 위해 전이지역으로서 '미관지구'를 설정한다.</li> <li>· 즉 周邊의 歷史的 景觀과 調和를 꾀할 必要가 있는 地域으로서 周邊地域과의 시각적인 調和를 위해 建築物의 양식, 크기, 형태, 색상등에 規制를 가할 必要가 있는 地區</li> </ul>

結 論

都市環境속에 殘存해 있는 韓屋群에 대한 가치를 認定하게 된것도 불과 10年밖에 되지 않았지만 韓屋群에 대한 새로운 가치부여는 우리의 傳統文化遺産의 保存과 관련한 여러가지 問題點등을 새롭게 인식시켜 주는 계기가 되었다고 볼 수 있다.

그러나 都市内の 韓屋群은 그 자체가 지니고 있는 문제점, 즉 保存對象으로서의 가치의 有無, 그리고 이와 관련한 保存方法이나 保存地區 指定등으로 保存上 큰 어려움을 겪고 있다. 이러한 問題點中 우선적으로 해결되어야 할 것이 韓屋群의 保存地區 指定時 타당성있게 적용될 수 있는 基準이라고 보고 앞에서와 같이 7가지의 기준유형과 과정을 제시하게 되었다.

이상과 같이 본 연구는 지구지정의 기준설정에 있어서 물리적환경의 視覺的要素를 中心으로 한 연구인데, 地區指定의 基準設定은 이와 더불어 사회, 경제, 문화 등 비가시적 요소들이 복합적으로 관련된 완전한 것이 될 수 있는 노력이 있어야 할 것이다.

### 참 고 문 헌

- 1) 朱南哲, 「한국주택건축」, 一志社, pp 15 ~ 16, pp 73~74
- 2) Kevin Lynch, What time is this place; cambridge: The MIT press, p 65.
- 3) Stanford Anderson, Architecture and Tradition, The History, Theory and criticism of Architecture, p 80.
- 4) 稻垣榮三, 「文化遺産をびつ受繼ぐガ」, 三省堂, 1984, p 82, p 182.
- 5) 大久保昌, 「空間計劃ノート」, 清文社, pp 198~203.
- 6) 稻垣榮三, 전계서, pp 127~128.
- 7) Kee Won Hwang, "Historic conservation in the Environmental Design Context", 「환경농촌」, 第 10 卷, 1981, pp 4~6.
- 8) 자료 ; 이규목, 서울시 한옥집단지구의 보존대책에 관한 연구, 서울시립大, 연구농촌, 1983에서 발 취정리.
- 9) 梁銳在, "시각구성론에 의한 도시경관의 해석에  
론 및 기법 : 「도시경관 해석기법의 비교분석에 관  
한 연구」" 서울대학교. 환경대학원, 1984, p 75.
- 10) 梁銳在, 전계서, pp 80~83.