

역사적 건축물의 활용에 관한 사례분석

- 전용형 사례를 중심으로 -

A Case Analysis Utilization of Historical Buildings

- Focused on Conversion-type Buildings -

Author 박종혜 Park, Jong-Hye / 정회원, 한양대학교 실내환경디자인학과 박사수로
신경주 Shin, Kyung-Joo / 참여이사, 한양대학교 실내건축디자인학과 교수, 학술박사*

Abstract This study aimed to present the possibilities that a variety of conversions can be made in terms of the spatial function through the situation analysis and in-depth case studies, focusing on the cases of the conversion of historic buildings. Literature analysis and case analysis technique were conducted as the research methods. For the literature analysis, the researcher selected 105 cases of conversion-type buildings by recombining and reanalyzing them to space functional changes; the SPSS PC+ 18.0 program was used as the analysis tool to conduct a frequency analysis and cross analysis. In-depth analysis was conducted to investigate the overview of the architecture, building history, spatial functional changes, space program, conservation value, and the conserved parts by selecting 9 cases in Korean and foreign countries that have been recently converted through literature analysis and the results of the study were as follows. 1) As a result of analyzing the changes in function, the highest percentage of the cases was conversion into the cultural function (63.8%). 2) There were cases for conversion into the commercial function, business function, accommodation function and educational function besides cultural function. 3) As a result of spatial program, the attempts to increase the utilization of the building generally by applying the complex space with more than two functions could be seen. 4) The buildings with historical and architectural value were conserved most of the outer wall and some portion of internal parts; the buildings with symbolic value were renovated largely, while preserving symbolic parts; and the buildings with practical value were renovated in a way that maintains the structural parts while changing the interior space to be suitable for their function.

Keywords 역사적 건축물, 활용, 전용형
Historical Buildings, Utilization, Conversion-type Building

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

역사적 건축물은 단순한 시간의 경과로서의 의미뿐만 아니라 그 시대의 사회문화적 배경, 건축양식, 조형성 등을 파악할 수 있는 중요한 자료가 되며 그러한 건축물을 보존·활용하는 것은 상징적 의미와 함께 건물을 재사용한다는 측면에서 경제적 가치, 환경적 가치를 가진다.

우리나라의 역사적 건축물의 보존·활용에 관한 연구는 1980년대부터 이루어졌는데 그 동안의 각 연구자들이 조사한 사례분석을 종합하여 본 결과, 한국의 경우 역사적

건축물의 활용유형은 지속형(23.3%), 전용형(62.5%), 부활형(14.2)이며 전용형의 경우 대부분이 문화기능(93.3%)으로 전용되어 활용되고 있는 실정이다. 따라서 보다 적극적인 활용을 위한 연구가 필요한 시점이며 공간의 기능면에서도 다양화가 이루어져야 한다.

본 연구는 '역사적 건축물의 보존과 활용에 관한 고찰 연구'의 후속연구로써 역사적 건축물의 전용형 사례에 대하여 현황분석을 실시하고 심층사례분석을 통하여 다양한 기능으로 전용된 건축물들의 활용에 관한 특징을 살펴보고자 하였다.

1.2. 연구방법 및 범위

본 연구는 역사적 건축물의 활용에 관한 자료분석과

* 교신저자(Corresponding Author); kjshin@hanyang.ac.kr

심층사례분석을 실시하였으며 다음과 같은 방법으로 진행하였다.

첫째, 자료분석은 기존의 학위논문에서 각 연구자가 연구방법으로 사례분석을 실시한 18편의 논문을 대상으로 보존·활용된 역사적 건축물 149개의 사례수를 수집하였고 이 중에서 전용형 활용에 해당하는 105개의 사례에 대하여 본 연구자가 재조합·재분석을 실시하였다. 조사내용은 조사대상건축물의 건립초기 공간기능과 현재 공간기능의 변화이며 분석도구는 SPSS PC+ 18.0을 사용하여 빈도분석과 교차분석을 실시하였다. 이를 통해 역사적 건축물의 전용형 사례에 대한 공간기능변화에 대한 현황을 파악하였다.

둘째, 심층사례분석은 자료분석의 결과를 바탕으로, 전용된 역사적 건축물을 각 공간기능별로 국내외 사례 총 9곳을 선정하였으며 사례조사를 위한 현장 방문은 한국과 일본의 사례 6곳에 대하여 2013년 6월 25일부터 7월 10일까지 실시하였다. 현장 방문을 하지 못한 유럽과 중국의 사례 3곳은 기존 문헌자료, 홍보 브로슈어, 정기간행물, 인터넷 자료를 통해 조사하였다. 조사내용은 건축물의 일반적인 개요, 공간기능의 변화, 공간 프로그램 분석, 보존가치의 조사를 통하여 공간 활용에 대한 특징을 알 수 있게 하고자 하였다.

2. 이론적 고찰

2.1. 역사적 건축물의 보존가치

역사적 건축물은 단순히 시간적 경과가 이루어졌다고 해서 의미 있는 것이 아니라 보존의 가치가 있는 것일 때 비로소 보존과 활용의 의미를 갖는다고 볼 수 있다. 따라서 역사적 건축물의 보존과 활용을 위해서는 그 건축물이 가지고 있는 보존가치가 중요한 요소이며 이에 보존가치의 분류와 그 기준에 대하여 살펴볼 필요가 있다.

보존가치에 대한 선행연구는 Ann Falkner(1977), 김희진(1994), 이혜민(2003), 조인성(2012)의 연구가 있었으며 각 연구자의 보존가치 분류는 다음과 같다.

<표 1> 역사적 건축물의 보존가치에 관한 선행연구

보존가치	Ann Falkner ¹⁾	김희진 ²⁾	이혜민 ³⁾	조인성 ⁴⁾	계
역사적 가치	●	●	●	●	4
건축적 가치	●		●	●	3
실용적(경제적) 가치	●	●	●	●	4
상징적 가치		●		●	2
문화재적 가치		●	●	●	3
창조적 가치		●		●	2
기록적 가치		●			1
기능적 가치				●	1

1) Ann Falkner, Without our past?, Toronto; Univ. of Toronto Press, 1977, p.71

2) 김희진, 건축의 보존-재활용에 관한 연구, 서울대 석사학위논문,

상징적 가치, 문화재적 가치, 창조적 가치에 대한 기준을 살펴보면, 역사적, 건축적 가치가 뛰어나지는 않지만 그 지역에서 상징적인 역할을 하는 건축물을 뜻한다. 본 연구에서는 상징적, 문화재적, 창조적 가치를 포괄하기 위해 상징적 가치로 표현하였다. 또한 기록적 가치와 기능적 가치는 다른 가치분류에 비해 그 기준이 미확정된 상태로 본 연구에서는 다루지 않았다.

<표 2> 상징적, 문화재적, 창조적 가치 분류와 기준

보존가치	기 준
상징적 가치	-그 지역의 구조와 환경에 있어서 상징적으로 역사적 연속성의 역할을 하는 경우 -역사적 상징성을 가진 건축물이나, 지역적인 랜드마크가 되고 있는 역사적 건축물
문화재적 가치	-한 나라의 문화유산 -순수한 학술적 기록을 위한 보존가치가 있는 건축물 -건축자체가 상태가 좋지 않더라도 지역성이나 사회성을 가지고 지역문화 진흥에 도움이 되는 건축물
창조적 가치	-재개발지역 등에서 파괴의 위험을 받고 있는 건축물의 경우 -과거 중요한 시설이었다가 현재는 불필요한 용도의 건축물

따라서 본 연구에서는 역사적 건축물의 보존가치를 역사적 가치, 건축적 가치, 실용적 가치, 상징적 가치로 나누고 그 내용을 다음 <표 3>에 제시하였다.⁵⁾

<표 3> 역사적 건축물의 보존가치 분류와 기준 (보존가치의 분류약자)

보존가치	분류약자	기 준
역사적 가치 (Historic value)	H1	역사적 사건의 무대가 된 건축물
	H2	역사발전의 증거가 되는 건축물
	H3	역사적 인물과 관계가 있는 건축물
	H4	통신, 우편, 전기, 철도, 교육, 금융, 종교 등 서구문화 도입과 관련성을 가진 건축물
건축적 가치 (Architectural value)	A1	독특한 스타일이거나 기술을 나타내는 건축물
	A2	어느 정도 완벽한 양식을 유지하고 있는 건축물
	A3	중요한 건축가의 작품
	A4	당시의 기술을 나타내 주는 디테일이 풍부한 건축물
	A5	후기건축에 영향을 미친 한 시대의 일정한 구조를 지닌 건축물
실용적 가치 (Practical value)	P1	아직까지 구조적으로 튼튼한 건축물
	P2	미래에 사용하는데 기능적인 잠재력이 있는 건축물
	P3	적절한 기본적 설비와 완벽성을 유지하고 있는 건축물
	P4	현재의 토지이용에 양립할 수 있는 건축물
상징적 가치 (Symbolic value)	S1	그 지역의 구조와 환경에 있어서 역사적 상징성을 가진 건축물
	S2	지역적인 랜드마크가 되고 있는 건축물
	S3	건축자체가 상태가 좋지 않더라도 지역성이나 사회성을 가지고 지역문화 진흥에 도움이 되는 건축물

1994, pp.13-15

3) 이혜민, 근대건축물의 보전과 활용을 위한 현황에 관한 연구, 홍익대 석사학위논문, 2003, p.18

4) 조인성, 역사적 건축물의 재생을 통한 공공성 증진에 관한 연구, 전남대 석사학위논문, 2012, p.6

5) 다음 연구자들이 분류한 보존가치와 내용을 연구자가 재정리함. Ann Falkner(1977), 김희진(1994), 이혜민(2003), 조인성(2012)

2.2. 활용 유형

역사적 건축물의 활용은 그 건축물이 어떠한 기능으로 이용되는가와 관련이 있으며 기능의 변화에 따라 유형을 나눌 수 있다.

활용유형에 관한 선행연구를 살펴보면, 김동식(2002),⁶⁾ 조신혜(2009), 이성호(2011)의 연구에서 활용유형을 지속형 활용, 전용형 활용, 부활형 활용, 이벤트형 활용, 공개형 활용으로 분류하였으며, 이 중 주요한 활용유형으로 다음 3가지를 들었다. 그 내용은 <표 4>와 같다.

<표 4> 활용 유형

활용유형	내용
지속형	공간기능을 건립당시 그대로 계속 사용하는 방법
전용형	처음의 공간기능을 다른 기능으로 변경하여 사용하는 방법
부활형	일정시기 동안 사용되지 않고 있던 건물과 여러 가지의 공간기능의 변경을 경과해 온 건물을 건립 당시의 목적으로 고쳐 본래의 기능으로 사용하는 방법

지속형 활용은 건물 공간의 기능을 원래대로 사용하는 방법으로 우리나라의 남대문로 한국전력사옥을 들 수 있다. 전용형 활용은 대부분 건립당시의 기능이 불필요해짐에 따라 그 기능을 변경하여 건축물을 보존·활용하는 방법이다. 그 예로는 산업기능에서 문화기능을 전용한 영국의 테이트 모던 갤러리를 들 수 있다. 부활형 활용의 예는 문화기능에서 업무기능으로 전용되었다가 다시 문화기능으로 부활한 우리나라의 명동예술극장이 있다.



<그림 1> 활용유형의 예

본 연구에서는 위의 활용 유형 중 가장 적극적인 활용 유형인 전용형을 중심으로 분석하였다.

3. 자료분석

3.1. 자료 대상

선행연구를 통해 수집한 149개의 사례 중에서 전용형 활용에 해당하는 105개의 건축물을 대상으로 건립초기 공간기능과 현재 공간기능을 조사하였다. 이를 통해 역사적 건축물의 전용형 활용 시 공간기능의 변화 현황을 살펴보았다.

3.2. 자료 분석

공간기능은 업무기능(은행, 사무실 등), 산업기능(공장, 발전소, 창고 등), 문화기능(전시공간, 공연공간, 도서관 등), 공공기관기능(관공서, 연구소 등), 상업기능(백화점, 시장 등), 교육기능(학교, 학원, 유치원 등), 교통기능(철도, 도로, 항공 관련 시설물 등), 의료기능(병원, 의원, 보건소 등), 종교(교회, 성당, 기도원, 수녀원, 사원 등), 주거기능(단독주택, 공동주택 등), 숙박기능(여관, 모텔, 호텔, 게스트하우스 등), 궁, 기타(동물원, 쉼터, 운동시설,空地, 가축시설 등)로 총 13개의 기능으로 분류하였다.

공간기능의 변화를 살펴보면, 문화기능의 경우 초기에는 전용형이 1.9%(전체 12.1%)로 비율이 낮았으나 현재는 전용형이 63.8%(전체 55%)로 그 비율이 매우 높아진 것을 알았다. 이는 전용형 활용 뿐 아니라 지속형과 부활형 활용이 많은 역사적 건축들이 주로 문화기능으로 공간을 사용하고 있는 것으로 파악할 수 있었다.

또한 건립당시 산업기능, 교통기능, 종교기능, 궁, 의료기능을 하였던 건축물들은 사회적 변화로 기능이 불필요해짐에 따라 대부분 다른 기능으로 전용 활용되었거나 일부 지속 활용된 것으로 파악할 수 있었다.

<표 5> 공간기능별 빈도분석

공간기능	전용형		전체	
	현재기능 N(%)	초기기능 N(%)	현재기능 N(%)	초기기능 N(%)
문화	67(63.8)	2(1.9)	82(55.0)	18(12.1)
상업	13(12.4)	4(3.8)	21(14.1)	12(8.1)
업무	5(4.8)	15(14.3)	16(10.7)	25(16.8)
주거	5(4.8)	10(9.5)	5(3.4)	10(6.7)
숙박	4(3.8)	2(1.9)	7(4.7)	5(3.4)
교육	3(2.9)	8(7.6)	6(4.0)	11(7.4)
공공기관	3(2.9)	16(15.2)	5(3.4)	18(12.1)
산업	0(0.0)	23(21.9)	0(0.0)	23(15.4)
교통	0(0.0)	7(6.7)	1(0.7)	8(5.4)
종교	0(0.0)	4(3.8)	1(0.7)	5(3.4)
궁	0(0.0)	4(3.8)	0(0.0)	4(2.7)
의료	0(0.0)	3(2.9)	0(0.0)	3(2.0)
기타	5(4.8)	7(6.7)	5(3.4)	7(4.7)
합계	105(100)	105(100)	149(100)	149(100)

전용된 건축물들은 현재 문화, 상업, 업무, 주거, 숙박, 교육, 공공기관기능으로 전용되었음을 알 수 있으며 이들의 건립초기기능과의 관계는 <표 6>에 제시하였다.

전용형에서 가장 높은 비율을 차지했던 문화기능의 초기기능은 산업, 공공기관, 업무, 교육, 주거, 교통, 종교 등의 다양한 기능들이 있었다. 또한 대부분 문화기능으로 전용되기는 하나 그 외에도 상업기능, 업무기능, 주거기능, 숙박기능, 교육기능, 공공기관기능은 현재에도 계속적으로 활용되는 기능이며 산업기능, 교통기능, 궁, 의료기능들처럼 그 기능을 잃게 된 경우 다른 기능으로 전용되어서 활용되어야 함을 알 수 있었다.

6) 김동식, 근대건축문화유산의 보존과 활용에 관한 연구, 청주대 박사학위논문, 2002, pp.95-96

<표 6> 공간의 현재기능과 초기기능 교차분석

현재기능	초기기능	N(%)
문화	산업	13(19.4)
	공공기관	12(17.9)
	업무	8(11.9)
	교육	6(9.0)
	주거	6(9.0)
	교통	5(7.5)
	종교	4(6.0)
	궁	3(4.5)
	상업	2(3.0)
	의료	2(3.0)
	숙박	1(1.5)
	기타	5(7.5)
	합계	67(100)
상업	산업	4(30.8)
	업무	3(23.1)
	공공기관	3(23.1)
	문화	1(7.7)
	교통	1(7.7)
	주거	1(7.7)
	합계	13(100)
업무	산업	3(60.0)
	의료	1(20.0)
	주거	1(20.0)
		합계
주거	산업	2(40.0)
	교육	1(20.0)
	숙박	1(20.0)
	기타	1(20.0)
	합계	5(100)
숙박	업무	1(25.0)
	산업	1(25.0)
	공공기관	1(25.0)
	주거	1(25.0)
	합계	4(100)
교육	업무	1(33.3)
	교통	1(33.3)
	주거	1(33.3)
		합계
공공기관	업무	1(33.3)
	문화	1(33.3)
	교육	1(33.3)
		합계
총 합계		100(100)

* 전용형 사례 중 기타 사례 5개를 제외함.

4. 사례 분석

4.1. 사례 분석 대상

사례 분석 대상은 3장의 빈도분석 내용을 바탕으로 현재 문화, 상업, 업무, 주거, 숙박, 교육, 공공기관 기능으로 전용된 건축물들 중에서 가장 최근에 전용된 건축물을 중심으로 국내와 국외 사례 한 곳씩, 총 9곳을 선정하였다. 이를 통해 건축물을 전용형으로 활용하였을 때의 최근 특징을 파악하고자 하였다. 조사 대상 건물의 개요는 다음 <표 7>에 제시하였다.

대부분의 건축물들이 2000년 이후에 전용되었지만 공공기관 기능으로 전용된 사례는 총 3곳으로 이 중 한국의 서울시의회(1980년)와 일본의 치바시 미술관·중앙구청(1994년)이 가장 최근의 전용 사례였다.

<표 7> 조사대상 건축물 개요

구분	건축물	위치	건립연도 변경연도	연면적
문화 KR	서울도서관	서울특별시 중구	1926 2012	18,977㎡
문화 JP	BankART Studio NYK	Tokyo, Japan	1953 2005	3,000㎡
상업 JP	Omotosando Hills	Tokyo, Japan	1927 2006	34,062㎡
업무 UK	Mother, London	London, UK	19C후반 2004	3,900㎡
주거 AT	Gasometer City	Wien, Austria	1899 2001	36,900㎡
숙박 CN	The Waterhouse	Shanghai, China	1930년대 2010	2,800㎡
교육 JP	도쿄예술대학 대학원 영상연구과	Tokyo, Japan	1929 2004	1,517㎡
공공 기관 KR	서울시의회	서울특별시 중구	1935 1980	7,097㎡
공공 기관 JP	치바시 미술관·중앙구청	Chiba, Japan	1927 1994	17,499㎡

문화기능으로 전용된 사례는 한국의 서울도서관과 일본의 BankART Studio NYK가 있었으며, 상업기능으로 전용된 사례는 일본의 Omotesando Hills가 있었다. 업무기능으로 전용한 사례는 영국의 Mother 사옥이 있었으며, 주거기능으로 전용한 사례는 오스트리아의 Gasometer City가 있었다. 숙박기능으로 전용한 사례는 중국의 Waterhouse 호텔이 있으며 교육기능으로 전용한 사례는 일본의 도쿄예술대학 대학원 영상연구과가 있었다. 공공기관으로 전용한 사례는 한국의 서울시의회와 일본의 치바시 미술관·중앙구청이 있었다.

4.2. 조사대상 건축물의 특징 분석

각 사례조사 대상 건축물의 공간기능, 공간 프로그램, 보존가치 측면의 특징에 대하여 살펴보았다.

(1) 공간기능 분석

조사 대상 건축물들의 건물연혁과 함께 건립초기의 공간기능과 현재 공간기능을 살펴봄으로써 공간기능의 변화흐름을 알아보자 하였다.

문화기능으로 전용된 사례를 살펴보면, 국내의 서울도서관은 80여 년 동안 서울시청으로 사용하였다가 신청사의 건립이 확정되어 기존 청사를 서울도서관으로 활용하게 되었다. 일본 요코하마의 BankART Studio NYK는 해운회사의 창고로 쓰였다가 그 기능을 잃게 된 건물을 'BankART19297)' 프로젝트를 통해 문화예술활동을 위한 창작스튜디오로 활용되었다.

상업기능으로 전용된 일본의 오모테산도 힐즈는 1927년에 지어진 재개발이 시급한 노후화된 아파트를 복합쇼핑센터로 활용하였다.

7) 요코하마시가 추진하는 역사적인 건물을 활용한 문화 예술 창조의 실험 프로그램

업무기능으로 전용된 영국 런던의 광고에이전시 Mother의 사옥은 기능을 잃은 창고건물을 인수하여 광고회사의 창조적인 이미지로 리모델링하여 사용하였다.

주거기능으로 전용된 오스트리아 비엔나에 위치한 Gasometer City는 1899년에 가스탱크로 건립되었으나 그 후 천연가스 도입으로 1984년에 가동이 중단된 건물을 단순한 집합주택이 아니라 쇼핑몰과 연계된 주상복합 건물로 활용하고 있었다.

숙박기능으로 전용된 중국 상해에 위치한 Waterhouse 호텔은 1930년대 일본군 사령부로 건립되었던 건물로 기존 3층 건물에서 4층으로 증축하여 19개의 객실을 가진 부티크 호텔로 전용되었다.

교육기능으로 전용된 일본 요코하마의 도쿄예술대학 대학원은 'BankART Studio NYK'와 같이 'BankART 1929' 프로젝트 중의 하나로 진행되었는데 1929년에 건립된 은행건물을 증축과 개수를 통해 대학원으로 사용하고 있었다.

공공기관으로 전용된 국내의 서울시의회는 1935년에 강연회, 사교, 오락, 연극, 영화상영, 음악회, 무용공연, 결혼식 등을 할 수 있는 다목적 건물로 건립되었으며 이후 극장, 국회의사당, 문화회관 등을 거쳐 현재는 서울시의회 본관으로 활용되고 있었다. 일본 치바현의 치바시 미술관·중앙구청은 1927년에 카와사키은행의 치바지점으로 건립되었다. 이후 미즈비시은행, 시민회관 등으로 사용되다가 치바시 중앙구 활성화를 위해 1994년에 치바시 미술관과 중앙구청의 복합시설로 전용되었다.

<표 8> 공간기능 사례분석⁸⁾

구분	건물연혁	공간기능
문화 KR	경성부 청사(1926)→서울특별시청사(1945)→서울도서관(2012)	시청에서 시민들을 위한 도서관으로 전용 (공공기관기능→문화기능)
	 	
문화 JP	해운회사 니폰유센소속 NYK의 창고(1953)→BankART Studio NYK(2005)	창고에서 창작 스튜디오로 전용 (산업기능→문화기능)
	 	

8) 그림출처

Mother, London: <http://www.clivewilkinson.com>
 Gasometer City: <http://adaptivereuse.info/portfolio/gasometer-city>
 The Waterhouse: <http://enthepractice.neriandhu.com>

구분	건물연혁	공간기능
상업 JP	도준카이 아오야마 아파트(1927)→오모테산도 힐즈(2006)	공동주택에서 복합쇼핑센터로 전용 (주거기능→상업기능)
	 	
업무 UK	warehouse in Shoreditch→Mother 사옥(2004)	창고에서 광고에이전시 사옥으로 전용 (산업기능→업무기능)
	 	
주거 AT	Gasometer(1899)→가동중단(1984)→Gasometer City(2001)	가스저장소에서 주상복합시설로 전용 (산업기능→주거기능)
	 	
숙박 CN	일본군 사령부(1930's)→Waterhouse 호텔(2010)	군사시설에서 부티크 호텔로 전용 (공공기관→숙박기능)
	 	
교육 JP	후지은행 요코하마 지점(1929)→도쿄예술대학 대학원(2004)	은행에서 대학원으로 전용 (업무기능→교육기능)
	 	
공공 기관 KR	경성부민관(1935)→국립극장(1950)→국회의사당(1954)→세종문화회관(1975)→서울시의회 의사당(1991)	다목적공연장에서 시의회로 전용 (문화기능→공공기관기능)
	 	
공공 기관 JP	카와사키은행 치바지점(1927)→미즈비시은행 치바지점(1943)→치바시 중앙지구 시민센터(1971)→치바시 미술관·중앙구청(1994)	은행에서 미술관·중앙구청으로 전용 (업무기능→공공기관기능)
	 	
종합		-초기기능은 주로 산업(3곳), 업무(2곳), 공공기관(2곳) 등이었으며 사회문화적 변화에 따라 기능이 불필요해졌거나 오랜 시간의 경과로 건물 자체의 노후화로 기능변화가 필요 -문화 외에도 상업, 업무, 주거, 숙박, 교육, 공공기관 기능으로 전용되어 활용

(2) 공간 프로그램 분석

조사 대상 건축물들의 공간프로그램을 조사하여 건물의 형태와 함께 제시하였다. 이를 통해 공간의 특징을 파악하고자 하였다.

문화기능으로 전용된 서울도서관의 경우는 도서관으로의 자료열람 공간 외에 1층에는 기획전시실, 3층에는 옛청사 복원공간으로 시장집무실, 5층에는 옛청사 흔적이란 전시실을 두었다. 또한 옛청사의 증축 및 보수복원 공사를 하면서 지하공간을 신청사의 지하공간과 통합하여 지하 1층과 2층에 태평홀이라는 전시, 상점, 다목적홀을 둔 복합공간으로 사용하고 있었다. BankART Studio NYK는 창작스튜디오로 전시공간과 작업공간 외에도 아트북서점과 낮에는 카페, 밤에는 펍으로 사용되는 식음공간을 두었다. 또한 방문객들을 위한 투어프로그램을 운영하여 보다 많은 방문을 유도하고자 노력하고 있었다.

상업기능으로 전용된 오모테산도 힐즈는 복합쇼펜터로 총 3동의 본관, 서관, 도준칸 건물로 구성되었다. 본관과 서관은 지하 3층에서 지상 3층까지 상점이며 지상 4층에서 6층은 주거공간으로 구성되었다. 도준칸은 기존의 도준카이 아파트를 복원한 건물로 현재는 상점과 갤러리로 사용되고 있었다.

업무기능으로 전용된 Mother의 사옥은 업무기능에 충실한 사무공간으로 구성된 단일공간을 이루고 있었다.

주거기능으로 전용된 Gasometer City는 총 4동의 건물로 각각 Jean Nouvel (A동), Coop Himmelblau (B동), Manfred Wehdorn (C동) and Wilhelm Holzbauer (D동) 등의 건축가들에 의해 600세대의 아파트와 쇼핑몰, 공연홀, 사무실을 갖춘 복합주상문화공간으로 전용되어 있었다.

숙박기능으로 전용된 Waterhouse 호텔은 증축과 리노베이션을 통해서 1층에는 편의시설(홀, 식당, 라운지 등), 2층-4층은 객실, 옥상층은 바(bar)를 두어 새로운 호텔의 기능을 충족시키고 있었다.

교육기능으로 전용된 도쿄예술대학 대학원은 영상연구과의 교육을 위한 자료실, 연구실, 강의실, 시청각실, 제작·편집실을 두어 교육기관의 기능에 충실한 단일공간을 이루고 있었다.

공공기관기능으로 전용된 서울시회의의 경우는 시의회기능에 따라 사무실, 의장 부의장실, 의원실, 회의장, 기자실, 귀빈실이 구성되어 있었으며 1층 중앙홀은 전시공간으로 대관신청을 통해 전시하고 감상 할 수 있도록 제공되고 있었다. 치바시 미술관·중앙구청은 1층에는 보존홀인 다목적 공간, 3층-5층은 구청 업무공간, 7층-9층은 미술관, 아트샵으로 구성된 복합시설로 활용되고 있었다.

<표 9> 공간 프로그램 사례분석

구분	공간프로그램	공간특징
문화 KR		자료열람 전시공간 ↓ • 복합공간
문화 JP		전시공간 창작공간 상업공간 ↓ • 복합공간
상업 JP		상업공간 주거공간 전시공간 ↓ • 복합공간
업무 UK		사무공간 ↓ • 단일공간
주거 AT		주거공간 상업공간 공연공간 업무공간 ↓ • 복합공간
숙박 N		숙박공간 (객실, 식음공간) ↓ • 복합공간
교육 JP		교육공간 ↓ • 단일공간
공공 기관 KR		업무공간 전시공간 (대관) ↓ • 복합공간
공공 기관 JP		업무공간 전시공간 다목적 문화공간 ↓ • 복합공간
종합	-문화, 상업, 주거, 숙박, 공공기관으로 전용된 경우 두 가지 이상의 기능을 가진 복합공간으로 활용	

(3) 보존가치 분석

조사 대상 건축물들의 문헌조사를 통해 건축물의 특징을 조사하여 2.1.장의 역사적 건축물의 보존가치 분류와 기준에 따라 역사적 가치, 건축적 가치, 실용적 가치, 상징적 가치를 분석하였다. 또한, 현재 보존되어 있는 부분을 함께 제시하여 보존가치와 보존 부분에 대하여 살펴보고자 하였다.

문화기능 사례인 서울도서관의 보존가치는 절충식 르네상스양식 건축물이라는 건축적 가치와 태평로에 위치하여 80여 년간 청사의 역할을 유지했던 상징적 가치를 가지고 있었다. 따라서 건물의 외벽을 보존하는 방법을 택했다. BankART Studio NYK은 주변환경과 연속성을 가지며 건물 구조 그대로 사용이 가능한 상징적, 실용적 가치를 가진 건축물이었다.

상업기능의 오모테산도 힐즈는 오모테산도 거리 풍경을 주도했던 상징적 가치를 지닌 건축물이었다. 이를 위해 비록 건물의 형태는 완전히 새롭게 재건축 되었으나 철거 전 건물의 치수와 마감재는 도준칸 건물로 복원되었으며 기존 건물이 가졌던 거리풍경을 유지하기 위해 건물의 높이(23.3m)를 오모테산도의 상징인 가로수의 높이 이상을 넘지 않도록 제한하였다.

업무기능의 Mother 사옥은 업무공간으로 리모델링 하면서 건물의 내부구조를 그대로 유지하여 활용하였으므로 실용적 가치를 지니고 있다고 할 수 있었다.

주거기능의 Gasometer City는 건립 당시 유럽 최대규모의 가스탱크로 건축유산으로 지정된 역사적 가치를 지니는 건축물이다. 이를 주거기능으로 전용하기 위해서 내부를 기능에 맞게 변화시키고 외벽을 보존하는 방법을 택하였다.





숙박기능의 Waterhouse는 호텔 주변 환경과의 조화성을 이루는 상징적 가치를 지닌 건축물로 외벽과 1층 로비 공간의 일부를 건립당시의 콘크리트 표면을 그대로 노출시켜서 옛 건물을 활용한 호텔의 이미지를 표현하였고, 그 위에 새로운 마감재인 코르텐강, 유리 등을 사용하여 옛 것과 새로운 것의 명확한 대비를 추구하고자 하였다.

교육기능의 도쿄예술대학 대학원은 이탈리아 르네상스 양식을 지닌 건축적 가치가 있는 건축물로 외벽과 1층 내부 홀 부분을 그대로 보존하였다.

공공기능의 서울시의회는 오랜 시간동안 서울의 문화기능과 공공기관기능으로써 역할을 해왔으며 인지성이 높은 수직선의 탑부로 역사적 가치와 상징적 가치를 가진 건축물이다. 이 건물은 광복 이후 많은 내부수리와 도로확장공사로 인해 건물 일부를 철거하는 등의 큰 변화를 겪었으나 건물의 외관은 비교적 잘 보존하였다. 치바시 미술관·중앙구청은 네오 르네상스 양식을 가진 건축적 가치의 건축물로 기존 은행건물을 감싸면서 그 외

부를 미술관·중앙구청건물을 신축하는 초당방식 9)으로 보존하였다.

<표 10> 보존가치 사례분석¹⁰⁾

구분	건축물 특징	보존가치
문화 KR	A2 : 단순화한 절충식 르네상스양식 공용청사 S1 : 서울 태평로 일대의 역사적 도시경관의 중요 축을 이루고 있음 (등록문화재 52호 등록사유 참고)	• 건축적 가치 • 상징적 가치
	 <p>보존부분-외벽, 탑, 홀, 중앙계단 보존, 3층 시장집무실 복원</p>	
문화 JP	P1 : 튼튼한 건물 구조(벽, 천장, 바닥, 기둥 등)를 그대로 사용 S3 : 주변환경에 위치하여 하얀색 건물바탕에 청색 테라스 문의 건물이 주변 환경과 어울리며 존재, 항구를 배경으로 약 50년간 창고로 사용됨. (서현정, 2012 연구 내용 참고)	• 실용적 가치 • 상징적 가치
	 <p>보존부분-외벽보존, 건물 구조 보존</p>	
상업 JP	S3 : 도로면에 접한 주호는 소규모의 갤러리나 상점으로 이용되는 경우가 많았고, 이것들이 낡은 아파트의 파사드와 어우러져 오모테산도의 풍경을 주도. 그러나 건물의 노후화로 인한 불편을 호소하여 재개발을 추진하게 되었음. (정신원, 2007 ¹¹⁾ 연구내용 참고)	• 상징적 가치
	 <p>보존부분-기존 아파트 일부 복원(도준칸)-건물의 마감재, 치수 적용</p>	
업무 UK	역사적 가치, 건축적 가치, 상징적 가치에 대한 기록은 없었음. P1, P2 : 창고시설을 사옥으로 전용하면서 내부 구조를 그대로 유지한 것으로 보아 구조적으로 튼튼하고 기능적 잠재력이 있는 것으로 판단	• 실용적 가치
	 <p>보존부분-건물구조 보존</p>	

9) 韜堂方式 : 건물 보호를 위해 그대로 전부 덮어 씌우듯이 지은 당(堂)





10) 그림출처


Mother, London: <http://www.clivewilkinson.com>

Gasometer City: <http://adaptivereuse.info/portfolio/gasometer-city>

The Waterhouse: <http://enthepractice.neriandhu.com>

11) 박찬숙 외, 일본 경제, 공공디자인으로 다시 살아나다, 가인디자인그룹, 2007, p.55

구분	건축물 특징	보존가치
주거 AT	H2 : 건설 당시 유럽에서 가장 큰 가스탱크였으며 1981년 이 건물을 뛰어난 산업건축물로 인정하여 국가 유산으로 지정하였음. (Wiener Gasometer 홈페이지 참고)	• 역사적 가치
	 <p>보존부분-외벽보존</p>	
숙박 CN	S1 : 이 건물은 황포강을 마주하고 있으며, 강 건너로 푸동의 눈부신 스카이라인이 보인다. 강을 지나는 선박들을 통해 산업시대의 기억을 떠올리게 하는 동시에 이곳의 역사 및 문화와도 조화를 이룬다. (월간 SPACE 2010년 9월호 본문 참고)	• 상징적 가치
	 <p>보존부분-외벽 일부 보존, 1층 로비 보존</p>	
교육 JP	A2 : 이 건물은 외벽의 루스티카 쌓기, 도리아식 기둥, 반원형의 창문으로 장식되었다. (이탈리아 르네상스 양식). A3 : 다이쇼 말기부터 쇼와시기에 지어진 이러한 양식의 건물 중 현재까지 남아있는 가장 큰 규모의 건물임. (현지 안내문 내용 참고)	• 건축적 가치
	 <p>보존부분-외벽보존, 1층 홀 보존</p>	
공공 기관 KR	H2 : 시민회관, 영화관, 국회의사당 등으로 사용되어 국민들의 인지도가 높으며, 역사성이 있는 건축물이기도 함. 건물의 일부분을 탄성으로 높여 근대의 권위성·상징성을 강조함. S1 : 세종로 일대 경관 유지에 중요한 몫을 차지하고 있음. (등록문화재 11호 등록사유 참고)	• 역사적 가치 • 상징적 가치
	 <p>보존부분-외벽보존</p>	

구분	건축물 특징	보존가치
공공 기관 JP	A2 : 네오 르네상스 양식을 가진 역사적 건축물로 1995년 시의 문화재로 지정되었음. (현지 안내문 내용 참고)	• 건축적 가치
	 <p>보존부분-기존 건물 전면보존-초당방식 적용</p>	
종합	-역사적 가치, 건축적 가치를 가진 건축물의 경우는 외벽이나 내부 일부 등 부분 보존 또는 복원 -실용적 가치를 가진 건축물의 경우는 구조를 그대로 활용 -상징적 가치를 가진 건축물의 경우는 기능과 구조에서 많은 개조	

5. 결론

본 연구는 선행연구의 사례조사 자료를 통하여 국내외 역사적 건축물의 보존·활용 사례들 중 전용형 사례에 관한 공간기능변화를 조사하여 역사적 건축물의 보존과 활용 현황을 파악하고자 하였다. 또한 문화, 상업, 업무, 주거, 숙박, 교육, 공공기관의 기능으로 전용된 각각의 사례들을 건물연혁, 공간기능변화, 공간 프로그램, 보존가치, 보존부분에 대하여 심층 분석을 하였다. 이를 통하여 얻은 결과를 종합하고 결론을 내리면 다음과 같았다.

첫째, 자료분석 대상인 국내외의 역사적 건축물의 149개의 사례 중 전용형에 해당하는 사례는 105개였으며 이에 대한 초기 공간기능과 현재 공간기능에 대한 빈도분석을 실시하였다. 공간기능변화의 분석결과, 문화기능으로 전용된 사례가 가장 많이 나타났으며 특히 건립당시 산업, 운수, 의료, 종교 기능을 하였던 건물들이 사회적 변화로 인하여 그 기능을 상실함에 따라 거의 대부분이 문화기능(63.8%)으로 전용되었음을 알 수 있었다. 또한 문화기능 외에도 상업기능, 업무기능, 주거기능, 교육기능, 공공기관 기능으로 전용되어 활용되고 있음을 알 수 있었으며 이는 현재도 활용할 수 있는 기능이므로 각각의 기능에 대한 심층사례분석을 통해 그 특징을 살펴보았다.

둘째, 공간기능변화에 대한 사례분석 결과, 조사 대상 건축물 9곳의 건립당시기능은 산업기능이었던 건축물이 3곳, 공공기관기능이었던 건축물들이 2곳, 특히 은행업무기능이었던 건축물들이 2곳, 그리고 노후화로 인해 재개발 대상이었던 주거기능의 건축물 1곳, 다목적 공연장이었던 문화기능 건축물 1곳이었다. 사회·문화적 변화로 인해 그 기능이 불필요해졌거나 건축물의 수명이 다함에 따라 기능변화 또는 개조가 불가피해진 건축물들이 문화기능, 상업기능, 업무기능, 주거기능, 숙박기능, 교육기능, 공공기관의 기능으로 전용되어 활용되고 있음을 알 수 있었다.

셋째, 공간 프로그램 사례분석결과, 업무기능과 교육기

능을 제외한 다른 기능의 건축물들의 경우 한 가지 기능만이 아니라 두 가지 이상의 기능을 가지는 복합공간으로 활용되고 있었다. 서울도서관의 경우는 도서관의 기능 뿐 아니라 전시공간이 함께 구성되었으며 BankART Studio NYK의 경우는 예술가들을 위한 갤러리 겸 작업실 기능과 함께 서점, 카페(펍)를 함께 운영하고 있었다. 오모테산도 힐즈의 경우는 쇼핑물의 상층부(4층-6층)에 주거용 아파트를 두었으며 Gasometer City의 경우는 건물의 지하부분과 신축건물에 상업시설을 배치함으로써 주거와 상업공간의 복합을 꾀하였다. 또한 치바시 미술관·중앙구청은 구청과 미술관을 함께 두어 시민들이 구청업무를 보면서 동시에 문화생활을 향유할 수 있도록 하였다. 즉, 건물 전용 시에 복합공간의 적용으로 건물의 활용도를 높이고자 하였다.

넷째, 보존가치와 보존부분에 대한 사례분석 결과, 역사적, 건축적 가치를 가지는 건축물의 경우는 외벽보존, 내부를 일부보존 하는 경우가 많았으며, 실용적 가치를 가지는 건축물은 대부분 건물의 구조는 그대로 활용하고 내부공간은 기능에 맞게 변경하는 방식을 취하고 있었다. 또한 상징적 가치를 가진 건축물은 많은 부분을 개조하였음을 확인할 수 있었다. 문화기능, 업무기능, 교육기능으로 전용된 경우는 건물구조를 크게 변경하지 않고도 활용이 가능하였으나 상업기능, 주거기능, 숙박기능, 공공기관기능으로 전용된 경우는 기능상 개조와 증축이 불가피 하였다.

본 연구 결과를 통하여 역사적 건축물의 전용(轉用) 사례의 현황과 경향을 파악하고 제시하면서, 국내의 자료 분석 결과를 통하여 전용 비율이 가장 높은 문화기능 외에도 상업, 업무, 주거, 숙박, 교육, 공공기관 등으로 다양하게 전용되어 활용될 수 있음을 밝히고자 하였다. 향후 연구에서는 역사적 건축물이 가지고 있는 보존가치와 함께 공간의 활성화를 위한 공간프로그램에 대하여 다양한 각도에서 구체적인 연구가 필요하다고 판단하였다.

참고문헌

- Ann Falkner, Without our past?, Toronto; Univ. of Toronto Press, 1977
- 김동식, 근대건축문화유산의 보존과 활용에 관한 연구, 청주대 박사논문, 2002
- 조인성, 역사적 건축물의 재생을 통한 공공성 증진에 관한 연구, 전남대 석사논문, 2012
- 서현정, 요코하마의 창조도시 전략에 있어서의 역사적 건축물의 재생디자인 방법 관한 연구, 건국대 석사논문, 2012
- 이성호, 리노베이션을 통한 근대건축물의 공간 보존 실태에 관한 연구, 경원대 석사논문, 2011
- 박태우, 근대건축물의 공간 재활용에서 시간성 표현 방법에 관한 연구, 건국대 석사논문, 2011
- 이소영, 리모델링을 통한 한국 근대건축물의 특성보존에 관한 연구, 한양대 석사논문, 2010
- 윤성훈, 해외 근대건축물 리모델링 수법 및 용도변화에 관한 사례조사 연구, 충남대 석사논문, 2009
- 조신혜, 근대건축물의 실내공간 활용방안에 관한 연구, 경원대 석사논문, 2009
- 노재만, 근대 건축물 보존개념을 바탕으로 한 리모델링 설계방식에 관한 연구, 서울시립대 석사논문, 2008
- 염용래, 근대건축의 보존과 재생활용의 디자인수법에 관한 연구, 동아대 석사논문, 2008
- 전민중, 근대건축물의 보존활용을 위한 등록문화재 Incentive 제도 실효성에 관한 연구, 단국대 석사논문, 2007
- 이상흠, 역사적 건축물의 리노베이션에 나타나는 새로운 속성들에 관한 연구, 서울대 석사논문, 2006
- 김영환, 근대 건축문화재의 보존·활용에 관한 연구, 충남대 석사논문, 2005
- 윤승준, 근대건축물의 재사용에 따른 보존과 재생 방법 및 기준, 연세대 석사논문, 2001
- 고수정, 역사적 장소의 특성을 고려한 서울사박물관 계획에 관한 연구, 홍익대 석사논문, 1999
- 박복섭, 명동 구 국립극장의 증개축 계획에 관한 연구, 홍익대 석사논문, 1996
- 김희진, 건축의 보존-재활용에 관한 연구, 서울대 석사논문, 1994
- 김준태, Renovation에 의한 한국초기양식건축의 보존에 관한 연구, 성균관대 석사논문, 1988
- 김은주, 한국근대 건축의 보존과 재활용을 위한 실내디자인에 관한 연구, 홍익대 석사논문, 1987
- 박종혜·신경주, 역사적 건축물의 보존과 활용에 관한 고찰, 한국실내디자인학회 학술발표대회논문집 제15권 1호, 2013
- <http://www.bankart1929.com>

[논문접수 : 2013. 08. 22]
 [1차 심사 : 2013. 09. 21]
 [2차 심사 : 2013. 10. 01]
 [게재확정 : 2013. 10. 11]