



## 시카고 도심부의 역사적 건축물 보존 및 활용 현황 고찰 - 미시건대로 역사지구를 중심으로 -

### *Preservation and Adaptive Reuse of Historic Buildings in the Chicago Loop - Focused on the Historic Michigan Boulevard District -*

이동훈\*

Dong-Hoon Lee\*

\* Associate Professor, School of Architecture, Seoul National University of Science &amp; Technology, South Korea (dhl@seoultech.ac.kr)

#### ABSTRACT

**Purpose:** This study aims to draw implications for promoting the preservation and reuse of historic buildings by examining the policies and programs and exploring the excellent remodeling cases of historic buildings in the Historic Michigan Boulevard District of the Chicago Loop. **Method:** The historic backgrounds and current status of the district were reviewed from the literature. The policies and programs of Chicago Department of Planning and Development to manage the historic buildings and guide the development were examined. The building database was built to trace the chronologies of all the buildings in the district. Furthermore, excellent preservation cases awarded by the Commission on Chicago Landmarks were explored to review specific examples. **Result:** The implications for promoting the preservation and reuse of the historic buildings can be summarized as follows. First, the integrated approach from urban planning is required to compromise the conflicts between preservation and development. Second, social consensus on the cultural value of historic buildings and economic incentives for the preservation are essential to attract voluntary participation from the building owners. Third, the conversions of building uses should be considered in response to the changes in spatial demands in the urban area.

#### KEYWORD

역사적 건축물  
건축물 보존 및 활용  
도시재생

Historic Building  
Building Preservation and Adaptive Reuse  
Urban Regeneration

#### ACCEPTANCE INFO

Received Sep. 23, 2020  
Final revision received Oct. 13, 2020  
Accepted Oct. 19, 2020

© 2020. KIEAE all rights reserved.

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 배경 및 목적

도시 내 역사적 건축물들은 도시가 지내온 이력을 전달하며 공간의 정체성을 나타내는 문화자산으로서 도시의 경쟁력을 높이는 요소로 작용한다. 근래 원도심의 쇠퇴지역에서 활발하게 진행되고 있는 도시재생사업에서도 역사적 가치가 있는 유휴 건축물들을 활용하여 지역경제 활성화를 도모하고자 하는 시도가 다양하게 전개되고 있다. 그러나 이러한 도시재생 사업들은 공공부문을 중심으로 진행되는 경우가 많고, 도심부에 위치하고 있는 민간소유의 근대 건축물들은 노후화 및 건물용도에 대한 수요변화에 따라 무분별한 재개발을 통해 멸실되어 가고 있는 실정이다. 따라서 역사적 건축물의 보존을 통해 문화적 가치를 제고하고, 경제적 측면에서도 활용성을 증진시키기 위한 제도적 접근이 요구된다.

이러한 배경에서 본 연구는 역사적 건축물에 대한 민간자원의 보존 및 활용을 통해 건물 용도에 대한 수요변화 대응하며 문화 및 관광자원으로서의 가치를 증진시키고, 도시의 활력을 되찾고 있는 시카고 도심 지역의 '미시건대로 역사지구(Historic Michigan Boulevard District)'를 대상으로 역사적 건축물의 보존과 활용을 촉진하기 위한 제도적 현황을 살펴보고, 우수 사례를 세부적으로 검토함으로써 시사점을 도출하고자 한다.

### 1.2. 연구의 방법 및 범위

연구의 대상인 미시건대로 역사지구는 미시건 애비뉴(Michigan Avenue)를 중심으로 시카고의 역사상 사회적, 문화적으로 중요한 건축물들이 가로벽을 형성하며 시카고의 역사적 이미지를 창출하고 있는 지역이다. 시카고시는 미시건 애비뉴에 면한 역사적 건축물을 보호하기 위해 2002년 11번가(11th St.)에서 랜돌프가(Randolph St.) 사이의 12 블록을 역사지구로 지정하여 관리하고 있다(Fig. 1).

연구 방법으로는 미시건대로의 현황과 역사지구의 변천과정을 살펴보기 위해 문헌자료를 고찰한 후, 시카고시 도시계획국의 자료를 통해 역사지구와 관련된 제도적 현황을 검토하였다. 건축물의 전반적인 변경 이력을 파악하기 위해 역사지구 내 모든 건물에 대한 전수 조사를 통해 건축물의 보수 및 증축과 관련된 내역, 소유주 변화 및 건축물 용도 변경 등 건축물과 관련된 주요 연혁에 대한 데이터베



Fig. 1. Location Map of Historic Michigan Boulevard District

이스를 구축하였다<sup>1)</sup>. 또한 시카고 랜드마크 위원회(Commission on Chicago Landmarks)가 발행하는 연차보고서와 보존 우수 사례(Preservation Excellence Award)로 선정된 프로젝트를 중심으로 역사적 건축물의 보존과 활용이 실제로 어떻게 적용되고 있는지 세부적 내용을 살펴보았다. 이를 통해 민간자원의 역사적 건축물 보존 및 활용 증진을 위한 시사점을 도출하였다.

## 2. 이론적 고찰

### 2.1. 국내 역사적 건축물 활용관련 동향 및 과제

국내의 역사적 가치가 있는 근대건축물들은 건축주의 인식과 활용의지부족, 경제적인 개발압력, 철거형 재개발 등의 사유로 훼손되거나 멸실되어 왔다. 2001년 등록문화재 제도가 도입되어 근대건축물이 그 대상으로 포함되면서 지역의 건축유산에 대한 관심이 증대되었고, 고유 문화유산으로서 그 보존 및 활용 가능성이 재조명되고 있다[1]. 등록문화재는 외관의 1/4만 유지되면 변경 및 증축이 가능하도록 하고 있어 활용 가능성이 높고, 문화재 활용에 대한 관심이 고조되면서 문화재의 관광자원화를 통해 지역경제의 활성화에 기여하고자 하는 시도가 이루어지고 있다[2].

역사적 건축물의 활용 형태로는 공공이 문화재를 취득하거나 그 관리를 위탁하는 형태로 보존 활용하는 것이 일반적이다. 예를 들어 역사적 건축물을 포함하여 역사공원을 조성하거나 리모델링하여 박물관, 전시관 등으로 이용하는 경우가 많으나, 역사적 건축물을 공공의 소유로 공유화하는 것 보다 민간에 의해, 상가, 사무실, 주거용도 등으로 다양하게 이용되는 것이 문화재로서 보존 및 활용에 보다 바람직한 모습이라 할 수 있다[3]. 그러나 국내의 역사적 건축물에 대한 관리는 문화재적 가치가 있는 건물의 현상보전 위주의 제한적 관리에 초점이 맞춰져 있으며, 도시 관련 제도와 연동되지 못하고 있어 근대건축물 주변의 통합적 관리의 필요성이 지적되고 있다. 역사적 건축물의 활용은 리모델링을 위한 설계 과정, 공사비 측면에서 일반 신축에 비해 시간과 비용이 발생되므로 지방자치단체에 따라서는 근대건축물의 보존 및 활용을 위한 지원 조례를 제정하여 근대건축물의 활용을 유도하기 위한 인센티브 제도를 운영하고 있으나 역사자원의 보존 및 활용에 대한 체계적 관리시스템이 필요한 실정이다[4]. 이러한 관점에서 역사적 건축물의 활용사례에 대한 선행 연구들의 성과를 바탕으로 실효성 있는 운영체계 및 관리방안을 구축할 필요가 있다.

### 2.2. 미국의 역사적 건축물 활용 전개과정

미국의 역사적 건축물의 보존과 재활용은 1966년 역사보존법(National Historic Preservation Act)이 제정되면서 추진력을 얻게 되었고, 1976년 세제개혁법(Tax Reform Act)에 관련 조항이 추가되면서 지원의 근거가 마련되었다. 이 법은 역사적 건물의 소유주가 리모델링 또는 복원 비용을 공제받을 수 있게 하여 수익을 창출할 수 있는 용도로 활용하는 것을 장려하고, 철거비용의 공제와 대지 내 신축 구조물에 대한 가속 상각을 인정하지 않아서 역사적 건물을 보존을 유도하고 있다[5].

민간자원의 대표적인 역사적 건축물의 보존 지원 활동으로는 역사보존 트러스트(National Trust for Historic Preservation)가 주도하고 있는 메인 스트리트 프로그램(Main Street Program)을 들 수 있다. 이는 지방 소도시의 중심가로에 입지한 역사적인 상업 건축물의 멸실을 방지하기 위해 1977년에 시작된 지역 보존운동으로 1980년 전담조직인 메인 스트리트 센터(National Main Street Center)가 설립되면서 본격화되었으며, 지역단위의 민간단체들과 협력적 관계 구축하여 역사 보존의 맥락에서 지역의 건축적 자산을 활용하여 커뮤니티의 활성화를 도모하고 있다고 평가되고 있다[6]. 지방자치단체의 역사보존을 위한 토지이용규제 수단으로는 보존 조례 등을 통한 랜드마크 지정과 역사보존지구의 설정이 일반적으로 활용되고 있다[7]. 본 연구에서는 이러한 지역자원의 활동을 세부적으로 살펴보기 위해 역사적 경관을 보존하면서도 건축물의 리모델링이 활발하게 전개되고 있는 시카고 도심부의 미시건대로 역사지구를 대상으로 제도적 현황 및 세부적인 운영현황을 고찰하였다.

## 3. 미시간대로 역사지구의 변천과정

### 3.1. 역사적 가로벽의 형성과정

시카고의 도심부를 관통하는 미시건 애비뉴(Michigan Avenue)<sup>2)</sup>는 1836년 미시건 호수변을 공공 여가 장소로 유지하기 위해 편측 도로로 계획되었다. 이후 도로를 따라 맞은 편 미시건 호수와 그랜트 파크(Grant Park)의 자연 경관을 배경으로 극장, 고급 호텔, 클럽, 사무소 건물이 건립되었고, 시카고 미술관, 시카고 심포니 홀, 시립 도서관 등이 들어서면서 문화지구로서의 위상도 공고해 졌다. 이러한 이유로 그랜트 파크와 경계를 이루는 미시건 애비뉴의 건축물의 입면은 시카고 도심부의 가장 특징적인 이미지를 형성하고 있다.

시카고의 가로와 녹지의 환경개선에 대한 비전을 제시한 1909년 ‘시카고 계획(Plan of Chicago)’은 그랜트 파크에 면한 가로 전면부에서 호수 전망을 보증하고 있다[8]. 이러한 도시계획적 비전은 건축가들에게 가로벽 디자인에 대한 동기를 부여하여 전면부의 다양한 건축양식을 구현하여 역사지구에 특성을 부여하고 있으며, 재료 및 색채의 선정, 가지런한 건축선에 의한 섯백 등은 건물의 집합적 통일성을 형성하며 미시건 애비뉴의 가로풍경을 도출하고 있다. 1930년 이후에는 대공황과 2차 세계대전으로 대로변의 신축 활동이 거의 이루어지지 않으면서 역사성을 간직한 건물들이 유지될 수 있었다. 이후 시카고시의 zoning 조례에 의한 규제는 시대에 따라 변동이 있었지만, 신축된 건물들에 반영되어 일관성을 형성하고 있다.

### 3.2. 역사지구 내 건축물 현황

역사지구 내의 건축물은 1930년을 기준으로 구분되며, 1882년에서 1930년 사이에 건축된 기여 건물(contributing building)과 1930년 이후 건축되어 가로벽의 특징 형성에 기여하지 않는 비기여 건물(non-contributing building)로 구분하고 있다. 역사지구 내에는 2019년 말 기준 기여 건물 36건, 비기여 건물 6건, 공지(vacant lot)는 2건이 입지하고 있다(Fig. 2.).

역사지구 내 입지한 건물의 층수는 최저 3층, 최고 57층으로 다양

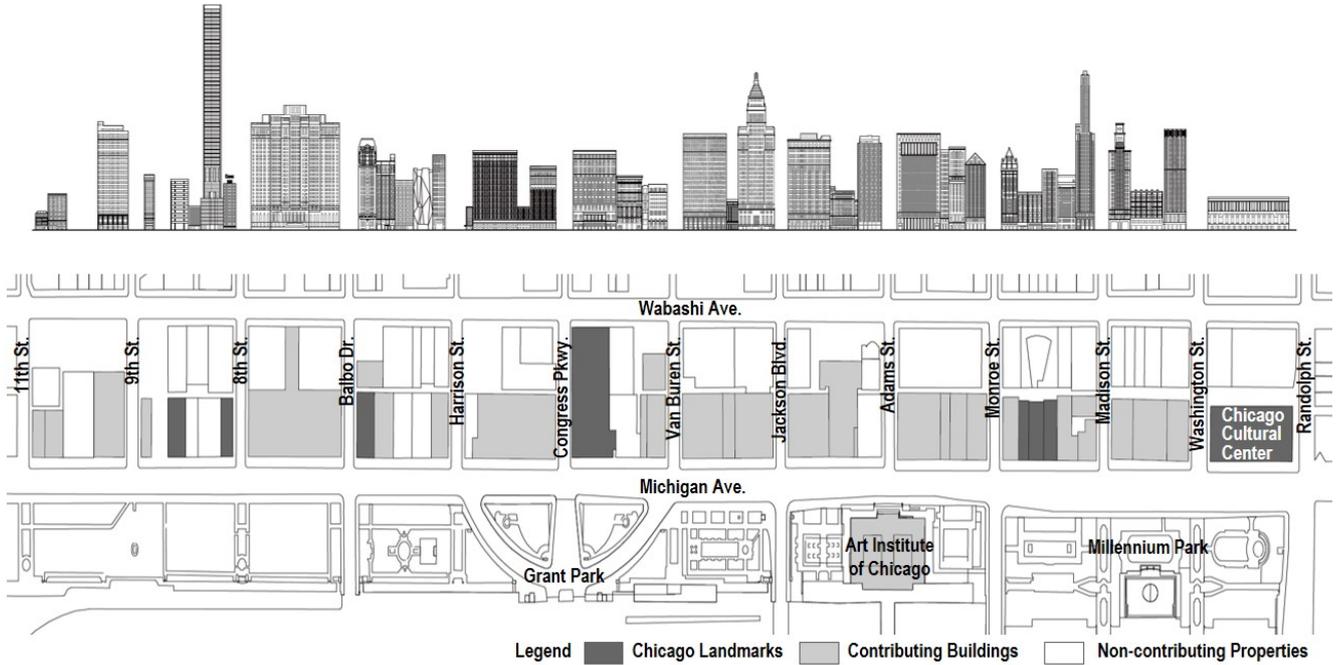


Fig. 2. Street Wall and Map of Historic Michigan Boulevard District (Year 2019)

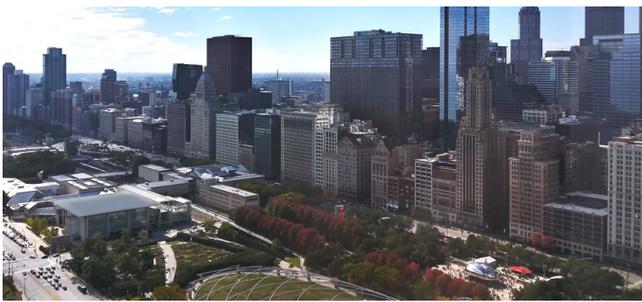


Fig. 3. Historic Streetwall of Michigan Avenue

하게 나타나고 있으며, 평균 높이는 59m 정도이다. 건물 외벽의 주요 재료는 석재, 벽돌, 테라코타 등 다양한 종류의 조적 재료가 주류를 이루고 있으며, 마감 재료의 특성에 따라 회색, 황갈색 또는 갈색 계열의 색채의 가로벽을 형성하고 있다. 구조적 기둥, 반복적인 돌출부, 수직적으로 돌출된 창 등은 수직성이 강조된 건축물의 입면을 형성하고 있다(Fig. 3.).

## 4. 역사적 건축물의 관리방식

### 4.1. 역사적 건축물 등록 제도

역사적 가치가 있는 건축물에 대한 등록 제도로는 연방정부 차원의 ‘국가등록사적(National Register of Historic Places)’과 시카고시가 지정한 ‘시카고 랜드마크(Chicago Landmark)’제도가 있다. 국가등록사적은 지역사회, 특정 주의 시민 또는 모든 국민에게 중요한 역사를 전달하며 건축적, 문화적 중요성을 인정받은 장소로 국립공원관리청(National Park Service)에 의해 관리되며, 일리노이주의 역사 보존 기관에서 제출한 추천을 통해 등재된다.

지역사회적 관점 및 역사적, 미적 가치가 있는 건축물, 구조물, 예

숯작품 등을 시카고 랜드마크 위원회의 추천을 통해 시카고 랜드마크 크로 추천할 수 있다. 위원회의 추천에 대해 의회의 승인 절차를 거쳐 시카고 랜드마크로 지정되며, 조례에 의한 보존(preservation), 보호(protection), 환경개선(enhancement), 복구(rehabilitation), 영구보존(perpetuation)의 대상이 된다.

미시건대로 역사지구 내에 국가등록사적으로 정된 건물은 10건이며, 시카고 랜드마크로 지정된 건물은 7건이다. 이 가운데, 4건은 국가 등록 사적 및 시카고 랜드마크로 공통 지정되어 있다.

### 4.2. 건축행위에 대한 가이드라인

시카고시는 미시건대로 역사지구에 대한 디자인가이드라인[9]을 제정하여 지구 내 건축물을 관리하고 있다. 역사지구 내에서 추진되는 건축행위는 이 가이드라인을 따르도록 되어 있으며, 시카고 랜드마크 위원회의 심의가 의무화되어 있다. 이를 통해 리모델링과 증축 등 건축행위를 허용하면서 역사적 건축물을 보존을 모색하고 있다.

디자인 가이드라인은 기여 건물과 비기여 건물을 구분하여 건축행위에 대한 지침을 제공하고 있다. 역사적 건축물의 소유자는 시카고 랜드마크 위원회를 통해 기술적 이슈에 대한 숙련된 보존 전문가에게 무료 상담을 받을 수 있다. 기여건물의 철거는 ‘시카고 랜드마크 조례’와 ‘시카고 랜드마크 위원회의 규칙과 규제’에 따라 승인 받은 경우에만 가능하며, 시카고 랜드마크 위원회는 기여 건물에 대한 사전 분석 내용을 제공하고 있다. 한편, 비기여 건물은 지구의 성격을 훼손하지 않는 범위 내에서 개조, 증축, 철거가 가능하다. 공지에 신축하는 경우, 장소적 맥락에 대한 이해를 바탕으로 역사적 건축물과의 관계를 고려하여야 한다. 시카고 랜드마크 위원회는 가이드라인이 제시하고 있는 디자인 원칙들을 바탕으로 기존 디자인을 복제하기보다는 건축적 특성과 역사적 가치를 존중하는 범위에서 현대적 디자인을 장려하고 있다.

### 4.3. 심의 제도

역사적 건축물의 리모델링에 대한 심의는 시카고 랜드마크 위원회가 담당하고 있다. 위원회는 시카고시의 조례에 의해 1968년 설립된 조직으로 시의회가 임명한 9명의 위원으로 구성되어 있다. 역사지구 내의 모든 건물은 철거, 신축, 대수선 및 디자인 가이드라인과 상반되는 건축 행위에 대해서 반드시 위원회의 검토를 거치도록 되어 있다.

심의제도는 보존 가치가 있는 건물의 주요 형태에 대한 정의를 바탕으로 건축주가 제안한 건물의 변경사항이 역사지구 내의 건축물의 품질보호 및 향상에 기여하고 있는지를 판단하기 위한 제도로 운영되고 있다. 시카고 랜드마크 위원회는 개발자에게 역사적 건축물 보존정책에 대한 설명과 세액공제와 재산세 동결 등 인센티브제도에 대한 정보를 제공하는 역할도 담당하면서 건축물의 보존을 유도하고 있다.

## 5. 역사지구 내 건축물 보존활동에 대한 유인책

### 5.1. 연방정부 차원의 인센티브

연방정부의 내무부(Department of the Interior)와 재무부(Department of the Treasury)는 수익을 창출하기 위한 역사적 건물의 복구 작업(rehabilitation)이 국립공원관리청(National Park Service)의 승인을 통해 역사적 가치를 인정받은 경우 세액공제(tax credit)를 제공하고 있다. '20% 연방 세액 공제(20% Federal Rehabilitation Tax Credit)' 제도는 국가등록사적(National Register of Historic Places)이거나 역사지구 내에 입지해 있으면서 역사적 중요성에 기여하고 있다고 인정된 건물을 상업, 공업, 농업적 용도나 임대주택 등 수익을 창출하는 건물로 리모델링하는 경우, 소요된 공사비용의 20%의 한도에서 연방 세액공제를 제공하는 제도로 건물 소유주는 세액 공제에 직접 사용하거나 세액공제 투자자(tax credit investor)에게 매각하여 복구 비용을 충당할 수 있다. 한편, 국가등록사적이거나 역사지구 내의 건물은 아니지만 1936년 이전에 건축된 건축물을 비주거 용도로 복구하는 경우에는 '10% 연방세액공제'가 적용된다.

'파사드 권리 기증 제도(Facade Easement Donation)'는 역사적 건축물의 파사드가 원형을 유지하면서 보존될 수 있도록 건물 전면부에 대한 권한을 자격을 갖춘 비영리기관에 기증하는 제도로 보존 권리에 상응하는 감정가격에 대한 연방 소득세 공제가 제공된다.

### 5.2. 지방정부 차원의 유인책

미시건대로 역사지구가 포함되어 있는 시카고 도심부를 포함하고 있는 쿡카운티(Cook County)는 역사적 건축물의 보존 및 복구를 장려하기 위해 특별 부동산세 감면제도인 'L등급 재산세 인센티브(Class-L Property Tax Incentive)'를 운영하고 있다. 이는 지방정부차원에서 상업적 또는 산업적 용도로 역사적 건축물을 복구한 경우 12년간 재산세를 감면해 주는 제도로, 공인된 복구 프로젝트에 대해 감정평가가 산정한 건물의 감정가(토지가격 제외)의 50%

이상의 금액을 리모델링에 투자하는 경우 적용된다. 대상 건물은 시카고시 랜드마크로 지정되어 있는 개별 건물이거나 역사지구 내에 있는 기여 건물(contributing building)이며, 시카고 랜드마크 위원회가 내무장관의 정한 역사적 건물 복구 기준에 부합하는지 확인한 후 시카고 시의회의 승인을 거쳐 적용된다.

'파사드 환급 프로그램(Facade Rebate Program)'은 상업 또는 산업용 건물의 전면부를 개보수할 경우, 프로젝트의 용도와 유형에 따라 20,000달러 한도 내에서 승인된 공사비의 최대 50%까지 환급해주는 제도이다. 그 밖에 '허가비용 면제(Permit Fee Waiver)'는 랜드마크의 건물소유주의 건축허가비용 면제해 주는 제도로 사전 신청을 통해 승인받은 경우 모든 건축 허가비용을 면제해 주고 있다.

상기에서 살펴본 인센티브 제도는 Table 1.과 같이 요건이 충족될 경우 중첩적으로 적용될 수 있어 건축물의 복원 비용을 충당하기 위한 경제적 유인책으로 작용하고 있다.

## 6. 역사지구 내 건물 보존 및 활용 유형

### 6.1. 전면부 외관 보존

역사지구 디자인 가이드라인은 역사지구 내 가로벽의 분위기를 형성하는 주요한 요소에 대해 건물 부위별로 구분하여 최상층의 장식(cornice), 테라코타, 벽돌, 석공사 등 조적(masonry), 창호, 저층부(base), 상점의 전면(storefront), 차양 및 조명, 표지판 등에 대한 보수 및 복구 작업의 기준을 제공하고 있다.

건물 외벽의 조적 재료는 주로 강수에 의해 노후화가 발생되며 재료의 균열, 박리, 부분 파괴 등의 형태로 나타나게 된다. 동일 재료의 제작을 통해 교체되는 방식으로 보존하는 것이 권장되나 제작이 불

Table 1. Economic Incentives for the Repair and Rehabilitation of Historic Buildings

Type of Buildings	Economic Incentives	Landmark District (Contributing Building)	National Register of Historic Places
Commercial and Industrial Offices and Hotels	20% Federal Rehabilitation Tax Credit	O	O
	10% Federal Rehabilitation Tax Credit	O	O
	Facade Easement Donation	O	O
	Class-L Property Tax Incentive	O	
	Facade Rebate Program	O	O
	Permit Fee Waiver	O	
Residential Rental only	20% Federal Rehabilitation Tax Credit	O	O
Residential Owner-Occupied Only	Property Tax Freeze	O	O
	Facade Easement Donation	O	O
	Permit Fee Waiver	O	

\* Source: Chicago Department of Housing and Economic Development

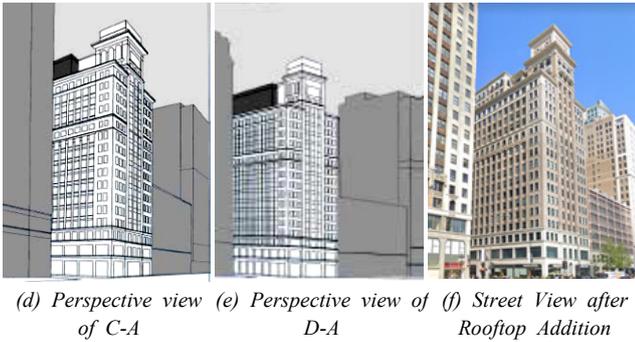
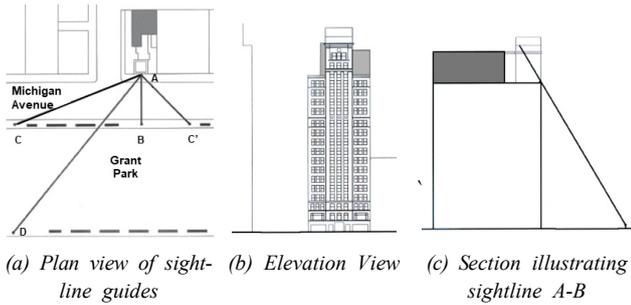


Fig. 4. Visibility Analysis of Montgomery Ward Building  
Source : City of Chicago (2002), A Design Guidelines for the Historic Michigan Boulevard District

가능할 경우, 석재나 테라코타 재질의 코니스의 경우 프리 캐스트 콘크리트( precast concrete)나 유리섬유보강콘크리트(glass-fiber reinforced concrete)로 제작되어 교체되고 있다.

창호의 경우 기존 창호의 교체보다는 유지·보수가 권장되고 있다. 특히 저층부의 경우 기존 창호의 유지를 우선적으로 검토하도록 하고 있으며, 교체가 불가피할 경우 동일한 형태로 제작하도록 하고 있다. 저층부 및 1층의 상점 입면은 가로의 역사적 분위기를 형성하는 중요한 부분이나 근대적 형태로 변형된 경우가 많다. 따라서 리모델링이 계획될 경우, 과거의 기록에 근거하여 초기 원형에 가까운 형태로 복원하도록 유도되고 있다.

건물의 외관 보존은 건축도서와 초기 사진 등을 통한 역사적 고증을 통해 진행된다. 2012년 건물 외관과 1층 로비부분에 대한 전면적인 복원이 실시된 몬로 빌딩(Monroe Building)<sup>3)</sup>의 경우, 건물 상층부의 테라코타 장식 및 외벽 화강석에 대한 복원이 실시되었고, 주출입구의 주철계 디테일과 테라코타 장식과 1층 로비 부분도 고증을 거쳐 복원된 바 있다.

## 6.2. 건물의 증축

건물의 증축부분은 미시건 애비뉴 건너편 그랜트 파크(Grant Park)에서 최소한으로 보이도록 규제하여 역사적인 가로벽에 대한 충격을 완화시키고 있다. 증축에 대한 승인 여부는 인접 도로와 그랜트 파크에서의 상대적인 가시성(visibility)에 근거하여 결정되며, 도로에서 보이지 않는 부분에 대한 증축은 일반적으로 승인된다.

증축 부분에 대한 적정성과 상대적 가시성을 판단하기 위한 분석이 요구된다. 이를 위해 입면도, 건물 중심에 대한 미시건 애비뉴 건너편에서의 시선 단면도, 증축 부분이 가장 잘 보이는 주요 지점에서의 투시도를 시카고 랜드마크 위원회에 제출하도록 되어 있으며, 제안사항에 대해 사례별로 검토를 통한 승인 절차를 거치게 된다. Fig. 4.

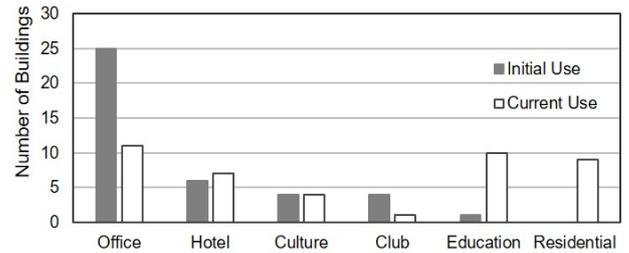


Fig. 5. Main Uses of the Buildings (Initial use vs. current use)



Fig. 6. Chicago Athletic Association

는 몽고메리 워드 빌딩(Montgomery Ward Building) 상층부의 4개 층 증축에 대한 가시성 분석을 위해 제출된 도면의 사례로 2000년도에 위원회의 승인 절차를 거쳐 증축되었다.

한편, 비기여 건물(1930년 이후의 건물)에 대해서는 지구의 성격을 훼손하지 않는 범위 내에서 변경, 증축, 철거 등 가능하며, 철거 후 또는 공지에 대한 신축에 대해서는 기존 건물과 역사적 가치를 존중하도록 하면서도 현대적 디자인을 허용함으로써 가로경관에 새로운 활력을 불어넣도록 장려하고 있다.

## 6.3. 건물 용도 변환

최초 건설 시점을 기준으로 역사지구 내 건축물의 용도를 살펴보면, 사무소 25건(62.5%), 호텔 6건(15.0%), 문화시설 및 사교 클럽이 각각 4건(10.0%), 교육기관 1건(2.5%)이 분포하였으나, 역사지구가 지정된 2002년 이후 신축된 2건을 포함한 건물의 42건의 주요 용도는 2019년 말 기준 사무소 11건(26.2%), 교육기관 10건(23.8%), 주거시설 9건(21.4%), 호텔 7건(16.7%), 문화시설 4건(9.5%), 사교 클럽 1건(2.4%)으로 도시내 공간수요의 변화에 따른 용도변화를 확인할 수 있다(Fig. 5). 변경 내역을 살펴보면, 초기의 사무소 용도에서 교육기관이나 주거용도로 용도가 전환된 사례가 많았다. 주거용도로의 전환은 2000년 이후 사무소 용도의 건물 개조를 통해 분양 아파트나 임대 주택, 학생용 기숙사 등 다양한 주거형태로 변환되었는데, 이는 미시건 애비뉴 건너편에 밀레니엄 파크의 조성을 개기로 주변 환경이 비약적으로 개선되면서 도심주거에 대한 수요 증가가 반영된 결과라 할 수 있다.

가장 최근의 용도변환 사례인 시카고 체육회 건물(Chicago Athletic Association)<sup>4)</sup>은 1893년 완공 이후 체육, 사교, 문화적 행사의 장소로서 2007년까지 민간 체육 클럽으로 활용되었다. 이후 공실 상태였던 건물을 2012년 부동산 개발회사가 인수한 후, 테라코타 장식 및 벽돌 파사드에 대한 보수, 창호 복원 및 교체, 상업용도를 위한 저층부 개조, 캐노피 설치 등 대대적인 복원 작업이 실시되었다.

건물의 용도는 241실 규모의 호텔로 개조되었고, 옥상에는 미시건 호수의 전망이 가능한 식당이 증축되어 2016년 재개장되었다. 건물의 역사적 가치 강화를 위한 복원작업과 호텔로 개조작업 이외에도 엘리베이터 교체, 신규 피난 계단 설치, 구조적 수리와 보강, 방화성능의 확보 작업이 이루어졌고, 공조시설, 배관, 전기 시스템 등도 현대화되었다. 이를 통해 한때 공실이었던 건물은 사람들의 활동이 가득한 공간으로 변모되었다. 건물의 리모델링 작업에는 'L-등급 건물 세계 혜택'과 '20% 연방 세액 공제'가 활용되어 막대한 복원비용의 일부를 충당할 수 있었다.

## 7. 결론

본 연구에서는 살펴본 시카고의 미시건대 역사지구 내 건축물들은 민간 건물 소유주가 주체가 되어 역사적 가치를 보존하여 지역의 문화적 전통을 계승하고 증축, 용도 변경 등을 통해 도시 내 공간 수요변화에 대응하면서 도심의 인구 증가 및 지역 경제 활성화에 기여하고 있었다. 역사적 가치가 높은 건축물을 보존하여 흔적을 간직하면서 도시재생을 위한 거점으로 활용하기 위한 시사점을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 역사적 건축물의 관리를 위한 통합된 제도와 도시계획적 차원의 접근이 요구된다. 미시건대로 역사지구의 경우 역사적 건축물에 대한 관리시스템을 구축하고 역사지구내의 보존과 개발에 대한 일관된 정책을 집행할 수 있는 근거를 마련하고 있다. 역사지구의 지정을 통해 지구 차원의 관리체계를 구축하고 있으며 지구 내 건축행위에 대한 세부적인 디자인 가이드라인을 제정하고 시카고시 차원의 심의기구를 활용하여 검토하게 함으로써 보존과 개발이라는 상반된 가치의 조율을 모색하고 있다.

둘째, 건축물 소유주가 자발적으로 역사 보존에 동참할 수 있도록 역사 문화적 가치에 대한 공감대를 형성하고 경제적 가치를 부여하여야 한다. 민간 소유의 건축물에 대해 규제만으로는 동기를 부여하기에 한계가 있다. 역사적 건축물의 보존의 경우 설계 과정, 공사비 측면에서 일반 신축에 비해 시간과 비용이 발생되므로 이에 대한 현실적인 인센티브의 도입이 필요하다. 미시건대로 역사지구의 경우, 중앙 및 지방정부 차원에서 조세 감면, 보존비용 보조, 허가비용 면제 등의 인센티브가 증첩적으로 적용되어 실질적인 경제적 혜택을 제공함으로써 민간 소유주의 참여를 독려하는 요인으로 작용하고 있다.

셋째, 역사적 건축물의 활용에 있어 도시 내 수요변화에 대응한 건축물의 용도 전환을 모색할 필요가 있다. 국내의 역사적 건축물에 대한 관리는 문화재적 가치가 있는 건축물의 현상 보전에 초점이 맞춰져 있어 건축물의 변형이 적은 범위 내에서 활용이 국한되는 경우가 많다. 미시건대로 역사지구 내 건축물들의 경우, 역사적 건축물의 중요한 건축적 특징에 대한 변경 또는 제거는 지양하고 있지만 현대적인 디자인 해법을 통해 도심 내 요구되는 공간수요에 따른 전용은 허용하고 있어 역사적 건축물의 도시기능 재활성화 거점으로서 활용 가능성을 시사하고 있다.

원도심에 산재해 있는 역사·문화적 자원을 재조명하여 지이용되고 있는 역사적 건축물에 요구되는 기능을 확충하면서 도시 고유의

가치에 특색을 부여한다면 도시재생의 거점으로서 활용 가능성이 크다. 향후 이러한 사업의 확대와 평가를 바탕으로 지원 제도의 실효성을 검증하고 성과를 공유하여 역사적 건축물의 활용에 대한 공감대를 형성하고, 민간 소유주의 참여를 확대하기 위한 제도로 정비해 나갈 필요가 있다.

## Acknowledgement

이 연구는 2020년 서울과학기술대학교 교내연구비의 지원으로 수행되었습니다.

## Reference

- [1] 유형식, 김도년, 도시설계수법을 활용한 근대건축물 보존 및 활용에 관한 연구, 한국: 도시설계, 제11권 제3호, 2010.04, pp.77-92. // (H.S. Ryu, D.N. Kim, A Study on Urban Design Methodology for Preservation and Reuse of a Modern Historic Building, Korea: Urban Design, 11(3), 2010.04, pp.77-92.)
- [2] 김홍기, 역사적 건축물을 활용한 지역 활성화에 관한 연구, 한국: 대한건축학회논문집 계획계, 제30권 제9호, 2014.09, pp.137-146. // (H.G. Kim, A Study on the Regional Revitalization through Utilization of Historical Buildings, Korea: Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design, 30(9), 2014.09, pp.137-146.)
- [3] 박철희, 역사적 건축물의 보존·활용에 대한 민간비영리조직(NPO)의 활동 분석 및 과제, 한국: 도시설계, 제13권 제6호, 2012.12, pp.137-157. // (C.H. Park, Analysis of NPO's Activities and Issues for the Preservation and Reuse of Historic Buildings, Korea: Urban Design, 13(6), 2012.12, pp.137-157.)
- [4] 권영상, 근대건축물 활용을 통한 지역활성화 방안 연구, 한국: 건축도시공간연구소, 2009, p.99. // (Y.S. Kwon, A Study on Urban Regeneration Utilizing Historic Buildings of Korean Modern Times, Korea: Architecture & Urban Research Institute, 2009, p.99.)
- [5] M. Schmetz., New Life for Old Buildings, New York: McGraw-Hill, 1982, pp.6-7.
- [6] 강동진, 미국 지방도시의 역사적 중심가로 재활성화 방법 분석, 한국: 국토계획, 제42권 제2호, 2007.08, pp.75-94. // (D.J. Kang, Analysis of Revitalization Method for Historic Main Street in Local City, USA, Korea: Journal of Korea Planning Association, 42(2), 2007.08, pp.75-94.)
- [7] 김영조, 미국에 있어서 역사보존을 위한 토지이용규제, 한국: 미국헌법연구, 제18권 제2호, 2007.09, pp.231-269. // (Y.J. Kim, Land Use Regulation for Historic Preservation in the United States, Korea: Study on the American Constitution, 18(2), 2007.09, pp.231-269.)
- [8] D. Burnham & E. Bennett, Plan of Chicago, Chicago: The Commercial Club, 1909, pp.101-103.
- [9] City of Chicago, A Design Guidelines for the Historic Michigan Boulevard District, Chicago DPD, 2016.

- 1) 부동산 데이터 마이닝 회사인 Emporis가 제공하는 건물데이터를 통한 기초조사 후, 건물 소유주 또는 관리자 등이 홈페이지 등을 통해 제공하는 건물에 대한 설명을 기반으로 변경이력을 세부적으로 추적함.
- 2) 1871년 시카고 대화재(the Greate Chicago Fire) 이전 미시건 애비뉴(Michigan Avenue)의 공식 명칭이 미시건 대로(Michigan Boulevard)였음.
- 3) 2013년 시카고 랜드마크 위원회가 수여하는 보존 우수상(Preservation Excellence Award)을 수상함.
- 4) 2016년 시카고 랜드마크 위원회가 수여하는 보존 우수상을 수상함.