#### 2025년 추계학술발표대회: 대학생부문

# 일상유산 관점에서 본 한국 온천시설의 적응적 재사용 방안 - 수안보 와이키키 리조트 사례를 중심으로 -

Adaptive Reuse of Modern Korean Hot Spring Facilities from the Perspective of Everyday Heritage: A Case Study on the Suanbo Waikiki Resort

> ○이 현 지\* 유 혀 철\*\* Lee, Hyeon-Ji Youn, Hyun-Chul

#### Abstract

This study examines the adaptive reuse of modern hot spring facilities in Korea as both industrial and everyday heritage. While heritage research has emphasized designated monuments, non-designated buildings allow more flexible reuse. Everyday heritage, tied to memory and daily culture, requires preservation beyond institutions. Applying five criteria-historicity, everydayness, memory, cultural value, and significance—the study analyzes the Suanbo Waikiki Resort. Despite closure, it remains a collective memory site with reuse potential. Key design principles-contextual respect, new functions, reversibility, participation, and sustainability-offer insights for urban regeneration and stagnant industry revitalization.

키워드: 적응적 재사용, 일상유산, 산업유산, 지속 가능성, 지역 활성화, 침체 산업 부흥

Keywords: Adaptive Reuse, Everyday Heritage, Industrial Heritage, Regional Activation, Revival of Stagnant Industries

## 1. 서론

#### 1.1 연구의 배경 및 목적

오늘날 우리는 건축유산을 어떻게 바라보며 상호작용하 고 있는가? 건축유산을 바라보는 방식은 계속해서 변화해 왔다. 과거에는 '보존(Preservation)'을 위해 바라만 보 아야 하는 대상으로 여겨지는 경향이 있었다면, 이제는 그 안에 담긴 역사와 이야기를 체험하며 과거와 현재를 연결 하고, 일상 속에서도 즐기고 소통할 수 있는 방안으로 그 가치를 '보전(Conservation)' 하고자 하는 동향을 보이고 있다. 하지만 이렇게 건축유산에 대한 활용 개념이 확장되 기 시작하였으나, 아직까지 구체적인 활용 대상 발굴 방안 및 활용 전략은 부족한 실정이다.

이러한 방안을 체계적으로 모색하기 위해서는 먼저 어 느 정도의 활용이 가능한 건축유산에 대한 발굴과 연구 확충이 필요하다. 국내 건축 문화유산 지정 관련 법률에 따르면, 국보와 보물 등으로 분류되는 전통 문화재들은 원 형 보존이 최우선으로 요구되기 때문에 건축 설계와 도시 계획 과정에서 실질적인 활용이 제한되는 경우가 많다.

그러나 '근현대 문화유산법'에 따라 지정되는 등록문

(Corresponding author : School of Architecture, Kyungpook National University, enagoris@knu.ac.kr)

가능하다. 따라서 우리는 이 분야에 대한 관심을 더욱 기 울일 필요가 있다. 국가유산청(전 문화재청) 또한 시대변 화와 미래가치를 반영하여 2024년 5월 17일부터 「국가유 산기본법」을 시행하였으며, 이에 따라 기존의 '문화재'라 는 명칭을 '국가유산'으로 변경하였다. 〈표 1〉은 법에 따 라 문화유산의 지정 단계와 보호 수준을 정리한 표이다.

표1. 문화유산 지정 단계 및 보호 수준

분류 지정 단계	법적 근거	보호 수준	활용 가능성	예시
국보	문화유산법 유형유산	원형 그대로 완전 보존	변형 거의 불가	경복궁, 불국사
보물	문화유산법 유형유산	원형 유지 원칙	일부 보수만 가능, 원형 보존	창덕궁, 석둘암
사적 / 명승	문화유산법 유형유산	원형 유지 원칙	제한적 개발 가능, 보존 우선	한양도성, 설악산
국가민속유산	문화유산법 민속유산	전통 유지	일부 생활형태 재현/체험 가능	전통가옥, 민속촌
등록문화유산	근현대문화 유산법	보존과 활용 균형	일부 개축 / 활용 가능	근대 건축물, 산업시설
예비문화유산	근현대문화 유산법	원형 조사 및 기록	일부 개축 / 활용 가능	근현대 건축물, 산업시설

화유산과 예비문화유산은 일부 리모델링과 제한적 활용이

<sup>\*</sup> 경북대학교 건축학과 학사과정

<sup>\*\*</sup> 경북대 건축학과 교수, 공학박사

이에 더 나아가 근래에는 법적 보호대상 밖의 보전 가치가 있는 '일상유산(Everyday Heritage)'에 대한 개념도대두되면서 이에 관한 연구도 이루어지기 시작했다. 특히산업유산과 일상유산은 단순한 건축물의 의미를 넘어, 지역 공동체의 기억과 생활문화, 그리고 지역 정체성과 긴밀하게 연결된 살아 있는 자산으로 평가된다. 그러나 현재건축 설계와 도시계획 과정에서는 이러한 자산이 충분히인지되지 못하며, 보존 가치가 있는 건축물이 재활용 과정에서 간과되는 경우가 발생하고 있다.1)

이러한 배경에서, 근대 산업유산과 일상유산은 현대 도시 설계와 지역 활성화, 문화재 재생 측면에서 잠재적 자산으로서 중요한 역할을 할 수 있음이 분명하다. 따라서설계 과정에서 산업유산과 일상유산의 가치를 인지하고이를 존중하며, '적응적 재사용(Adaptive Reuse)'을 통해 발굴·보존·재기능화할 수 있는 방법을 모색하는 것이 필요하다. 이를 통해 역사적 건축물이 현대적 기능과공동체적 가치 창출에 기여할 수 있는 실천적 근거를 마련할 수 있다.

본 연구는 '일상유산'의 개념을 살펴보고 일상 공간에서의 건축이 어떻게 유산으로 재해석될 수 있는지 '유산화(Heritagization)'과정에 대해 살펴본다. 이를 통해 산업유산의 개념을 확장하고 일상유산의 가치를 체계적으로 인식할 수 있는 전략을 제안해 제도적 비보호영역의 건축유산을 효과적으로 적응적 재사용할 수 있는 설계적 방안을 탐구하는 것을 목표로 한다.

# 1.2 연구의 질문 및 방법

구체적으로, 본 연구에서는 다음의 질문을 다룬다. 첫째, 건축 설계 관점에서 산업유산·일상유산의 보존과 활용을 적응적 재사용 전략으로 연결할 수 있는 방법은 무엇인가? 둘째, 설계 과정에서 이러한 건축유산을 발굴·보존하고 재기능화할 때 고려해야 할 핵심 설계 방안과 전략은 무엇인가? 셋째, 산업유산 및 일상유산의 적응적 재사용을 통해 얻을 수 있는 도시적·공동체적 관점에서의 이점은 무엇인가?

이러한 질문에 답하기 위해 본 연구는 관련 문헌 연구를 통해 산업유산과 일상유산의 경계를 시각화하고, 일상유산 발굴을 위한 판단 항목을 마련하고자 한다. 또한, 일상유산화가 가능한 산업 분야들을 모색하여 국내의 대표적 분야로 '온천시설'을 제시한다. 그 후 사례 분석을통해 직접 검증해보고, 선행연구를 바탕으로 온천시설을일상유산으로서 성공적으로 적응적 재사용할 수 있는 방안을 모색하고자 한다. 이를 통해 [발굴-보존-적응적 재사용-재가치 창출]을 연결하는 방안을 도출하고, 일상유산이지역 사회와 연계된 문화적・경제적 재생 방안으로 작용하도록 하여 건축 설계의 새로운 방향으로 작용할 수 있도록한다.

#### 2. 이론적 배경

#### 2.1 산업유산(Industrial Heritage) (언급 추가하기)

Rautenberg(2012)에 따르면, 서구에서 산업유산이라는 용어가 처음 사용되기 시작한 것은 1973년 산업유산 보전국제회의가 결성되면서부터이며, 각 나라마다 차이가 있지만 보통 근대화를 주도했던 산업혁명 이후 시설을 말한다. 그 후 산업유산에 대한 개념이 확장되어왔으며, 좁은 의미로는 공업 중심의 1~3차 산업시설로 국한되지만 넓은 의미로는 산업의 기반이 되는 도시기반시설이나 산업 관련사회활동을 위해 사용되는 모든 시설을 포함하게 되었다.

한국에서 산업유산이라는 개념은 2000년대에 들어 등장한 것으로, 2001년 근대 문화유산을 보존하기 위한 등록문화재 제도가 시행되며 산업시설들이 문화재의 영역에 포함되기 시작하였으며 점차 그 의미가 확대되어 갔다.

그로 인해 오늘날 한국의 산업유산을 정의하면, 인류의 산업활동과 관련하여 생성된 역사적, 기술적, 사회·문화적, 미학적, 교육·문화적, 과학·기술적 가치를 가지고 있는 산 업문화의 유산이라는 확장된 개념으로 정의할 수 있으며, 지역의 역사적 가치와 정체성을 확립할 수 있는 주요한 자산으로써 도시재생에도 중요한 자원으로 인식되고 있다. 특히, 지역의 새로운 문화자원 발굴과 지방자치제도와 맞 물려 여러 관련 사업과 연구가 진행되고 있다.

#### 2.2 일상유산(Everyday Heritage)

Smith(2006)와 Harrison(2013)은 문화유산을 국가 지정 유산에 국한하지 않고, 개인의 삶과 정체성이 깃든 일상 속 기억과 감정의 집적체로 해석할 것을 제안하였다. 특히 일상유산은 공적 제도에서 배제된 장소에 대한 민중적· 감정적 기억의 수단으로 작동한다.

또한 Mosler(2019)는 "일상유산은 공식 지정 문화재가 아니더라도 공동체의 기억과 일상적 실천을 통해 유지되는 생활 기반의 문화자산을 의미한다"고 주장하였다.

이와 유사한 개념으로는 '생활문화유산(Living Cultural Heritage)' 2)과 '도시유산(Urban Heritage)' 등이 있으며,3 용어는 다르지만 해당 개념들은 모두 제도적으로 비보호 대상이지만 유무형의 관점에서 보존되어야 하는 유산이라는 공통점이 있다. 근래 들어 중요성이 대두되어 탄생한 개념들로, 관련 제도들이 시도되고 있는 상황이다. 이러한 성격의 건축유산들을 판명할 수 있는 공적인 기준이 마련되어 있지 않아 훼손과 망각의 위험이 더욱 두드러진다.

<sup>1)</sup> Lee(2022)는 기존 문화유산 연구는 주로 전통 건축물이나 지정 문화재와 같이 제도적으로 명확히 보호되는 대상에 집중되어왔으 며, 그 결과 근대 이후 형성된 산업시설과 생활 기반 건축물은 상대적으로 학술적・실무적 논의에서 소외되어왔다고 주장했다.

<sup>2) 『</sup>문화재청 2020년도 주요업무 추진계획』에 따르면, 문화재청 은 기존의 지정문화재 보호 중심의 정책에서 벗어나 생활문화유산 발굴 등 비지정문화재를 포함한 새로운 보호체계를 도입하고점, 선, 면, 역사인문 공간까지 보존하는 방향으로 정책을 전환하여 제도권 문화재 바깥의 다양한 자산을 탐색하고 보호하려는 시도를 하였다.

<sup>3)</sup> Kang(2013)은 도시유산을 "도시의 역사와 정체성이 반영된 혼적과 기억의 총체로서 모든 유무형의 자산"이라고 정의함과 동시에, 도시재생의 관점에서 사례연구를 통해 도시유산을 "제도적으로 비보호대상이지만 심정적으로 또 기능적으로 보존되어야하는 과거의 것"으로 바라보고 있다.

## 2.3 일상유산 판단 항목 제시

본 연구는 일상유산을 평가하기 위해 다음 〈표 2〉의 항 목을 일상유산의 개념 요소로서 제안한다.

표2. 일상유산 판단 항목

설명 항목	개념 요소	세부 기준
1. 역사성	시대적 흔적 : 근현대 산업의 흐름과 관련	지역의 근대 산업 발 전에 기여하였는가
2. 생활성	공동체 이용 : 주민들의 일상적 공유 사용 경험	장소에 대한 공동체적 기억이 존재하는가
3. 기억성	정체성 연계: 개인·공 동체 기억과 연결	제도적 유산지정 없이 도 기억되는가
4. 문화성	생활문화 반영 : 음식 · 여가 · 사교 등 생활문화	특정 세대의 정서·감 정과 연결되는가
5. 가치성	지속 가능성 : 현대적 기능으로 재활용 잠재력	현재는 실용적 기능을 잃었으나 문화적으로 회귀되고 있는가

## 2.4 적응적 재사용(Adaptive Reuse)

적응적 재사용은 기존 건축물의 역사성과 장소성을 보존하면서도, 현대의 사회·문화적 요구에 부응할 수 있도록 공간을 변형하는 전략이다(Jokilehto, 1999; Douglas, 2006). 이는 폐허를 단순히 방치하거나 철거하지 않고, 새로운 기능과 서사를 부여함으로써 유산의 동시대성을 확보하는 수단이 된다. 또한, Bullen과 Love(2011)는 "보존은 과거를 위한 것이 아니라 미래의 지속가능성과 연결돼야 한다"라고 주장하며 적응적 재사용을 "지속가능성과문화적 연속성을 동시에 달성할 수 있는 핵심 도구"로 규정하였으며, Plevoets와 Van Cleempoel(2011) 역시 보존과 활용을 통합하는 설계적 접근으로 적응적 재사용을 강조하였다. 다음 〈표 3〉은 선행연구를 종합하여 재구성하여본 적응적 재사용의 유형 분류이다.

표3. 적응적 재사용 유형 분류

유형	정의	특징	예시
1. 기능 전환 (Function Change)	기존 기능을 완전히 다른 용도로 전환	새로운 도시적 수요에 대응, 혁신적 활용	폐교→도서관, 공장→미술관
2. 기능 확대 (Function Extension)	기존 기능 유지 + 부가 기능 추가	원형 보존과 현대적 필요 동시 충족	전통시장+관광 안내소, 온천장+ 웰니스센터
3. 부분적 개조 (Partial Conversion)	건물 일부만 전환, 일부는 기존 기능 유지	점진적 변화, 비용 절감 가능	교실→카페, 공장 일부 →전시관
4. 상징적 재사용 (Symbolic Reuse)	주요 구조나 외피 등의 상징 요소만 보존해 신축부에 통합	기억·상징성 유지, 공간 재생 의미 강화	파사디즘 (Facadism), 공장 굴뚝 보존
5. 혼합 재사용 (Hybrid Reuse)	다양한 방식 복합 적용	다기능적 활용, 도시재생에 적합	산업단지 → 문화시설+오피 스+카페 복합화

## 3. 일상유산화 가능한 사례 분석

#### 3.1 온천시설 : 한국 근현대 온천관광산업의 유산

한국의 근대 온천관광산업은 일제강점기에 일본이 일본 식 온천을 국내로 들여온 것으로부터 시작되었으며, 1980 년대 후반~1990년대 중반에 전국적으로 호황기를 겪었다. 이 시기에 온천지구의 온천마을로서의 정체성이 형성되었고, 외부 사람들에게도 오랜 추억으로 기억되고 있으므로 보존적 가치가 있는 일상유산이라고 볼 수 있으며, 여러 지역들의 근대관광산업을 책임졌던 산업이므로 넓은 의미 로는 산업유산이라고도 해석이 가능하다. 본 연구에서는 〈표 4〉를 통해 우리나라에서 가장 역사가 깊은 수안보 온 천을 사례로 구체적인 분석을 해보고자 한다.

표4. 사례 : 수안보 온천 '와이키키 리조트'

개요	<ul> <li>· 주소 : 충주시 수안보면 수안보온천길 34-11</li> <li>· 온천수 : '왕의 온천'으로 불리는 수안보온천</li> <li>· 운영 기간 :1986년 11월 개장 ~ 2002년 8월 폐업</li> </ul>
적합성	1980년대 후반~1990년대 중반 주민 생활 및 가족 단위 단체관광, 기업 연수, 수학여행 장소로 활발히 활용(생활성·문화성)되며 온천 관광지로서 수안보를 대표하는 랜드마크였으나(역사성), 해외여행 자유화와 코로나 등의 이유로 국내 온천산업의 침체로 인해폐업되었다. 현재는 폐건물로 방치되어 있는 상황임에도 SNS에서는 '추억의 유명 여행지' 등으로 기록되며(기억성) '한국형 폐허 관광지' 혹은 '레트로적 장소'로서의 의미를 부여받고 있다(가치성).
설계 도면 <sup>4)</sup>	
현황 사진	

#### 3.2 한국 온천시설의 적응적 재사용 방안

한국의 근현대 온천관광산업을 일상유산화하기 위해서는, 앞서 수안보 온천을 대표 사례로 살펴본 바와 같이 일상유산적 가치가 있는 천연온천지구를 선별해 네트워크화하는 작업이 필요하다. 이로써 각 온천지구를 대표하던 폐온천시설을 재사용하는 과정에서 구축된 가이드라인에 따라 적절한 통일성과 지역별 개성을 갖추게 되며 함께 상부상조하고, 전국적인 관광산업으로 재부흥할 수 있게 될것이다. 또한, 앞서 도출한 적응적 재사용 유형 분류에 따라 각 온천시설별로 특징과 상황에 가장 적합한 유형을 선택하여 최적의 방안을 접목하여야 한다.

<sup>4) 2025</sup>년 필자가 '정보공개포탈'에 정보공개청구서로 신청하여받은 실제 설계 도면 자료이며 지하 1층 평면도와 단면도이다.

# 4. 논의

4.1 산업유산·일상유산과 적응적 재사용의 연결 산업유산과 일상유산의 개념은 공통분모가 존재하는 동 시에 〈표 5〉와 같이 상이한 분야와 가치 지평을 지닌다.

표5. 산업유산과 일상유산의 비교

구분	산업유산 (근대 산업 중심)	일상유산 (생활 기반 중심)
대표 관련 분야	광업, 제철, 제조업, 운송·교통, 에너지, 군수산업, 대규모 관광산업등	오천·목욕, 전통시장, 식음료(양조장·분식집· 다방), 주거 기반(연탄· 우물), 사회 기반(학교), 여가·문화(극장·만화 방), 교통(여관·터미널)
대표 국내 사례	문경탄광, 삼랑진 수력발 전소, 경성역(서울역), 한 강철교, 군산항 창고, 동 양맥주 인천공장, 수안보 온천관광시설 등	수안보 온천 리조트(지역 관광산업 성격), 서문시 장 아케이드, 배다리 양 조장, 1970년대 다방 건 물, 폐교, 단성사 극장, 폐버스터미널 등
보존 가치	국가 산업사·근대화 과 정과 경제·기술사의 증 거로서 학술적·역사적 가치 강조	주민 생활사·공동체 기 억·지역 정체성 반영, 문화적 연속성 가치 강 조 (생활문화의 매개체)
적응적 재사용 전략	원형 보존 + 일부 현대적 기능 도입 (박물관화, 문 화공간, 산업유산 관광자 원화 등)	일상 기억을 유지하면서 현대적 프로그램 도입 (도시재생, 커뮤·문화공 간, 예술·전시 공간, 생 활밀착형 복합공간 등)

이러한 비교 작업을 통해, 동일한 근대 건축물이라 하더라도 어떤 것은 산업유산으로, 또 어떤 것은 일상유산으로 분류되어 상이한 적응적 재사용 전략이 도출될 수 있다. 이는 결과적으로 건축 설계 및 도시계획 과정에서 보다 체계적이고 차별화된 보존・활용 방안을 제시할 수 있는 기반이 된다.

4.2 적응적 재사용의 핵심 설계 방안과 전략 핵심 설계 방안과 전략을 다섯 가지로 도출하였다.

첫째, 기존 맥락을 존중하여 공간 구조 및 상징성 유지를 통해 공간 기억을 보존하여야 한다. 둘째, 현대적 활용가능성을 제시하여 복합 프로그램을 도입하여야 한다. 셋째, 가능하면 가역적 설계를 통해 원형 복원 가능성을 보장한다. 넷째, 발굴 및 재기능화 과정에 주민·공동체가함께 참여하도록 한다. 다섯째, 친환경적이고 실질적인 기능이 수행되도록 설계하여 지속 가능성을 확보한다.

## 4.3 도시적 · 공동체적 관점에서의 이점

일상유산 발굴과 적응적 재사용의 도시·공동체 맥락에서 이점은 크게 네 가지로 정리할 수 있다.

첫째, 도시재생 및 문화산업 자원으로 활용이 가능하다. 둘째, 지역 및 주민의 정체성과 생활문화가 보존되고 강화된다. 셋째, 침체 산업의 경제적 지속 가능성이 제고된다. 넷째, 지역경제 및 지역 공동체가 활성화된다.

# 5. 결론

본 연구를 통해 국내 온천시설을 산업유산과 일상유산의 관점에서 재조명하고, 이를 적응적 재사용을 통해 현대적 가치로 전환할 수 있음을 확인하였다. 특히 일상유산판단 항목은 우리가 놓칠 수 있는 건축유산을 체계적으로 점검해보는 실천적 지침으로 활용될 수 있으며, 이에 기반한 적응적 재사용을 도모할 수 있다. 수안보 와이키키 리조트 사례는 산업・일상유산의 교차 지점에서 적응적 재사용이 가지는 가능성을 잘 보여준다. 본 연구에서 제시한활용 방안을 토대로 향후 '온양・덕구・백암・부곡온천' 등에도 해당 접근법을 적용하여 침체산업 및 지역경제 활성화 네트워킹 방안으로 확장될 가능성을 제시하였다.

앞으로 건축 설계와 도시계획 분야에서 일상유산의 발굴과 적응적 재사용을 적극적으로 모색하는 것은 중요한과제가 될 것이며, 이러한 과정에서 일상유산은 기억과 문화를 담아내는 동시에 도시와 사회의 지속가능한 재생을가능하게 하는 중요한 자산으로 자리매김하게 될 것이다. 그렇게 일상유산은 우리의 일상에 다시금 스며듦으로써새로운 빛으로 이어져, 길이 빛나야 한다.

#### 참고문헌

- 1. Bullen, P. A., & Love, P. E. (2011). Adaptive reuse of heritage buildings. Structural survey, 29(5), 411-421.
- 2. Douglas, J. (2006). Building adaptation. Routledge.
- 3. Harrison, R. (2013). Forgetting to remember, remembering to forget: late modern heritage practices, sustainability and the 'crisis' of accumulation of the past. International Journal of Heritage Studies, 19(6), 579-595.
- 4. Jokilehto, J. (1999). A century of heritage conservation. Journal of Architectural conservation, 5(3), 14-33.
- Kang, D. J. (2013). Exploring a Definition of Urban Heritage with focused on Urban Regeneration. Journal of KPA, 48(6), 253-267.
- Lee, Y. (2022). Industrial heritage in Korea: Policies and current status focusing on the projects and cases of the Cultural Heritage Administration and the Ministry of Culture, Sports and Tourism. Urban Studies, (29), 7–54.
- 7. Mosler, S. (2019). Everyday heritage concept as an approach to place-making process in the urban landscape. Journal of Urban Design, 24(5), 778-793.
- 8. Plevoets, B., & Van Cleempoel, K. (2011). Adaptive reuse as a strategy towards conservation of cultural heritage: a literature review. WIT Transactions on The Built Environment, 118, 155-164.
- Rautenberg, M. (2012). Industrial heritage, regeneration of cities and public policies in the 1990s: Elements of a French/British comparison. International Journal of Heritage Studies, 18(5), 513–525.
- 10. Smith, L. (2006). Uses of heritage. Routledge.