

## 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구

Study on the Institutional Improvement of Architectural Assets

이규철 Lee, Geauchul  
진태승 Jin, Teseung

(aur)

## 일반연구보고서 2021-7

### 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구

Study on the Institutional Improvement of Architectural Assets

지은이	이규철, 진태승
펴낸곳	건축공간연구원
출판등록	제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄	2021년 12월 26일, 발행: 2021년 12월 31일
주소	세종특별자치시 가름로 143, 8층
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 15,000원, ISBN: 979-115659-347-8

이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서  
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

---

#### | 연구책임

이규철 부연구위원

---

#### | 연구진

진태승 연구원

---

#### | 연구보조원

김단비

---

#### | 연구자문위원

강성원 강희재건축사사무소 대표

김기수 동아대학교 교수

김종천 한국법제연구원 연구위원

김태일 제주대학교 교수

백셋별 (주)인우 상무

안창모 경기대학교 교수

유나경 (주)PMA엔지ニア링 대표

윤인석 성균관대학교 교수

윤충열 원광대학교 명예교수

이연경 인천대학교 연구교수

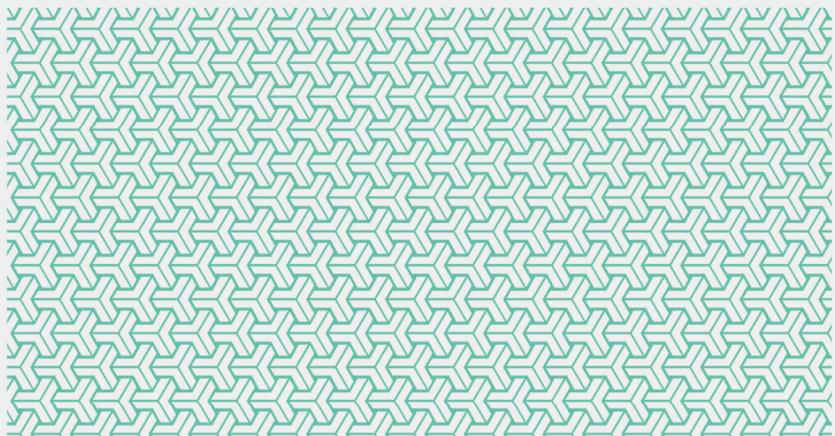
장옥연 온공간연구소 소장

현혜경 건축사사무소 더현 소장



# 연구요약

Summary



「한옥등건축자산법」 시행 이후 2021년 12월 현재 울산광역시를 제외한 모든 시·도가 차지조례를 제정하여 건축자산 진흥을 위한 제도적 기반은 어느 정도 마련되었다고 할 수 있다. 하지만 건축자산 진흥 시행계획은 전국 17개 중 11개 시·도가 수립 완료하였고, 지방자치단체의 건축자산에 대한 인식·조직·재정 여건이 모두 열악하여 건축자산 진흥 정책은 원활히 추진되지 못하고 있는 실정이다.

건축자산에 대한 인식 측면에서는 우선 지방자치단체 내에서 건축자산의 진흥이 시급한 현안으로 인식되지는 않으며, 건축자산의 개념에 대한 이해와 보전·활용 가치에 대한 인식도 부족한 실정이다. 이에 더하여 건축자산 진흥에 대한 지역 사회의 공감대도 충분히 형성되지 않았고, 건축자산 진흥 사업의 이해관계에 있는 일부 주민들의 부정적 인식도 정책을 실행하는 데 걸림돌이 되고 있다.

추진주체 측면에서는 현재 법 체계에서 건축자산 진흥 정책 실행의 주된 주체는 시·도이나 대부분의 시·도 건축자산 업무 담당 조직 및 인력이 절대적으로 부족하고, 순환보직 등으로 전문성을 축적하기도 어려운 상황이다. 한편으로는 시·도뿐 아니라 실질적인 건축자산 보전·활용 사업 추진주체로서 기초자치단체의 역할도 중요하나 현재 법 체계에서는 기초자치단체의 권한과 의무에 관한 사항이 비중 있게 다뤄지지 않고 있다는 한계도 있다.

재정적 측면에서는 서울시를 제외한 대부분 시·도 건축자산 관련 재정 여건이 열악한 실정으로 일부 시·도는 제도 실행의 기반이 되는 건축자산 기초조사나 진흥 시행계획 수립용역 예산조차 확보하는 데 어려움을 겪고 있는 실정이다. 「한옥 등건축자산법」에는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 건축자산특별회계를 설치할 수 있도록 하여 건축자산 관련해 재원을 안정적으로 확보할 수 있는 장치가 있으나 이를 설치한 지자체는 전무한 상황이다.

건축자산 제도 실행 과정의 문제점 및 쟁점은 건축자산 기초조사 및 정보체계 구축, 우수건축자산, 건축자산 진흥구역 등으로 구분하여 살펴보았다.

시·도지사가 시행하도록 되어 있는 건축자산 기초조사는 일부 조사자 또는 기관에 의한 육안조사 수준으로, 보전·활용 가치에 대한 충분한 검증 절차가 없어 이견이 존재하고 본격적인 보전·관리 대상으로 설정하는 데 한계가 있다. 또한 대부분의 시·도에서는 건축자산 진흥 시행계획 수립과 함께 기초조사를 단기간에 시행하고 있어 조사의 수준이나 수행 범위에 한계가 있는 실정이다. 한편 기초조사 결과와 구축된 건축자산 목록에 대해서도 제도적 관리체계가 미흡하여 조사의 효용성이 떨어지는 측면이 있다. 건축자산 기초조사 결과 등을 효율적으로 관리하고 이를 국민에게 제공하기 위한 건축자산 정보체계는 시·도지사가 구축 운영하

도록 규정되어 있으나 이를 실행하는 곳도 없는 실정이다.

우수건축자산은 소유자로부터 우수건축자산의 등록 신청을 받은 경우 시·도지사가 서류 검토, 현장조사 등 등록 결정을 위한 가치조사를 하도록 되어 있으나 이에 관한 절차가 구체화되어 있지 않다. 또한 우수건축자산의 등록 및 지원, 관계 법령의 특례 적용 등 심의사안에 따라 시·도 건축위원회 또는 시·군구 건축위원회가 심의하게 되므로 심의의 일관성을 확보하기 어려우며 해당 건축위원회의 전문성을 담보할 수 있는 수단도 마련되지 않은 한계가 있다. 한편 건축물의 내진 성능 확보 의무가 강화되고 있는 추세에서 건축자산의 리모델링 시 내진성능 확보가 보전·활용의 결림돌로 작용하고 있는 사례가 있으므로 이에 대한 특례 적용 검토의 필요성도 제기되고 있다.

건축자산 진흥구역에서는 제도 운영과정에서 법령에는 건축 특례가 마련되어 있으나 실제로는 적용할 수 없는 사항이 있으므로 이를 시급히 개선할 필요가 있으며, 서울시 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 사례에서 쟁점으로 드러난 공간 환경 내 건축물에 대한 진폐율 완화 적용에 대해서도 재고할 필요가 있다. 또한 진흥구역 지정운영 시 지역 주민이나 전문가의 참여가 부족한 점이나 운영 단계에서 안정적인 사업 추진을 위한 재원 확보가 어려운 점도 개선할 필요가 있다.

위와 같은 한계와 문제점을 토대로 건축자산 제도의 개선방향은 “정책대상으로서 건축자산 구체화 및 관리체계 개선”, “건축자산 진흥 지원주체 설립 및 확대”, “보전·활용 촉진을 위한 제도 합리화” 등 세 가지로 설정하였다.

건축자산 제도개선 안건은 「제2차 건축자산 진흥 기본계획」의 추진과제 및 세부 실천과제에 포함된 제도개선 안건, 지자체 제도 추진현황 및 운영과정에서 도출된 문제점 및 쟁점에 대한 제도개선 안건, 지자체 제도개선 요구사항과 전문가 자문 등을 통해 제시된 추가 안건 등을 포함하여 안건 목록을 정리하였다. 이 때 각 계의 의견이 가급적 배제되지 않도록 제시된 여러 의견을 대부분 포함하였다. 이 와 같이 일차적으로 정리한 안건들은 「제2차 건축자산 진흥 기본계획」의 추진과제에 따라 구분하였고, 「한옥등건축자산법」의 소관부처인 국토교통부(건축문화경관과) 정책 담당자 및 건축자산 전문가와의 수차례 논의를 거쳐 제도적 검토가 불필요하거나 타당성이 현저히 부족한 것은 제외하였다. 각각의 안건을 검토한 결과 「한옥등건축자산법」 개정에 단기간 반영할 사항과 중장기적으로 반영할 사항을 구분하여 다음의 표와 같이 정리하였다.

[표] 건축자산 진흥 제도개선 안건별 검토결과

구분	제도개선 안건	관련 법 조항	법개정 반영
1	정책대상으로서 건축자산 구체화 및 관리체계 개선		
1-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축자산 범위 구체화</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축자산 등재절차 관련 규정 신설</li> </ul>	신설	단기 (조정 반영)
1-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축자산 정보 및 통계 구축·관리</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 국토교통부장관이 건축자산 정보체계를 구축·운영하도록 개정(→ 통계 생산)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축자산 정보체계 구축·운영 위탁 (국토교통부장관 → 공공기관)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 정보체계를 통한 건축자산 등록·관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>제7조(건축자산 정보체계의 구축)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>제37조(권한의 위임·위탁) 단기 및 시행령 제24조</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>제6조(건축자산 기초조사) 단기 제12조(우수건축자산의 지원 및 관리) 제17조~제19조(건축자산 진흥구역)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>제6조(건축자산 기초조사) 종장기 (모니터링) 실시 근거 마련</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>제10조(우수건축자산의 등록) 지정 시 심층조사 실시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>단기</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>단기</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>단기</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>종장기</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>종장기</li> </ul>
1-3	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축자산 전문위원회 설치</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (사도)건축자산 전문위원회 설치 법제화 (※ 기초지자체 포함여부 검토 필요)</li> </ul>	신설	종장기
1-4	<ul style="list-style-type: none"> <li>•기초지자체 역할 및 권한 확대</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기초조사 시행주체 기초지자체로 확대</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축자산 진흥구역 협의체의 구성·운영 주체를 기초지자체로 확대</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 우수건축자산 등록·관리 권한 기초지자체로 확대</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축자산 진흥구역 지정·관리 권한 기초지자체로 확대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>제6조(건축자산 기초조사) 단기 제37조(권한의 위임·위탁)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>제23조(건축자산 진흥구역 협의체의 구성 및 지원)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>제10조(우수건축자산의 등록) 지정 시 심층조사 실시</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>제17조~제19조 (건축자산 진흥구역)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>종장기</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>단기</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>종장기</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>종장기</li> </ul>

구분	제도개선 안건	관련 법 조항	법개정 반영
2	건축자산 진흥 지원주체 설립 및 확대		
2-1	•국가센터 역할 확대 - (가칭)국가한옥등건축자산센터 설치 (한옥+건축자산)	제28조(국가한옥센터 설치)	중장기
2-2	•권역별 건축자산 지원조직 운영 - 지역 건축자산센터 지정 또는 설립	신설	중장기
2-3	•건축자산 관련 민간주체 활성화 - 건축자산 활용 관련 사업자(사회적 기업 등) 지원 - (비영리)법인단체 육성·지원	제9조(건축자산 유지 및 보수 관련 사업자에 대한 지원) 제34조(민간단체 지원 및 육성)	단기 중장기
3	보전·활용 촉진 및 훼손방지를 위한 제도 합리화		
3-1	•우수건축자산 인센티브 강화 - 우수건축자산 조세 감면	타법(「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」)	중장기
3-2	•건축 규제 및 특례 제도 합리화 - 진흥구역 특례 중 적용이 불가한 사항 개선 (국토계획법에 따른 원화규정) - 진흥구역 내 공간환경 건축자산에 대한 건폐율 원화	제21조(건축자산 진흥구 역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례)	단기
	- 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 항목 간소화(지구단위계획을 수립하지 않고 활용 지원 중심의 관리계획 수립 유도)	제19조(건축자산 진흥구 역 관리계획의 수립)	단기
	- (우수)건축자산에 대한 관계 법령의 특례 (내진 및 내화 성능 확보, BF 인증, 신재 생에너지 등) 추가	제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례)	미반영
3-3	•건축자산특별회계 실효성 확보 - 특별회계 재원에 실효적인 항목 추가	제36조(건축자산특별회 계의 설치)	단기
4	건축자산 전문인력 양성		
4-1	•건축자산전문인력 양성 추진 - 건축자산 인력 양성기관 지정/관리	신설	중장기

출처: 연구진 작성

이 연구에서는 결론으로서 건축자산 제도 개선 안건 중에서 단기 개선 과제로 분류한 사항에 대해서는 법령 개정안을 마련하였다. 단기 개선 과제로서 「한옥등 건축자산법」에 반영할 사항은 첫째 건축자산 기초조사 결과에 대한 심의 절차 마련, 둘째 중앙정부 차원의 건축자산 정보체계 구축운영, 셋째 기초지자체의 권한 및 역할 확대, 넷째 건축자산 보전활용 관련 사업자 지원, 다섯째 건축자산 진흥구역 내 관계법령의 특례 개선, 여섯째 건축자산특별회계의 실효적 재원 포함 등이다. 중장기 개선과제는 현재 시점에서는 제도 개선의 필요성이나 대안이 명확하지 않아서 지자체나 전문가의 의견수렴이 추가로 필요한 경우이거나 타법과의 관계를 보다 면밀하게 검토할 필요가 있는 경우이다. 우선은 단기 개선과제에 대해 법 개정을 추진하여 건축자산 제도의 활성화를 도모할 필요가 있고, 추후 중장기 개선과제에 대해서는 의견수렴과 세부 개정안 마련을 통해 제도 개선을 추진해야 할 것이다.

#### 주제어

건축자산, 제도 개선, 건축자산 기초조사, 우수건축자산, 건축자산 진흥구역

---

# 차 례

## CONTENTS

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	2
2. 연구의 범위 및 방법	6
제2장 건축자산 진흥 제도 추진현황	9
1. 「한옥등건축자산법」과 지자체 조례 현황	10
1) 「한옥등건축자산법」의 체계와 개정 현황	10
2) 지자체 건축자산 진흥 조례 제정 현황	14
2. 건축자산 진흥 기본계획 추진현황과 제도개선 과제	17
1) 제1차 건축자산 진흥 기본계획 추진 현황 및 성과	17
2) 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 주요내용과 제도개선 과제	20
3. 시도 건축자산 진흥 시행계획 추진현황과 한계	23
1) 건축자산 진흥 시행계획 수립 현황	23
2) 건축자산 진흥 시행계획 추진과제 현황	25
3) 건축자산 진흥 시행계획 추진의 한계	37
제3장 지자체 건축자산 제도 운영 현황 및 쟁점	45
1. 건축자산 기초조사 추진 현황 및 쟁점	46
1) 건축자산 기초조사 제도 현황	46
2) 시도 건축자산 기초조사 추진현황	48
3) 기초조사 수행 과정의 문제점과 법제도적 쟁점	53
2. 우수건축자산 등록관리 현황 및 쟁점	55
1) 우수건축자산 등록·관리 제도 현황	55
2) 시도 우수건축자산 등록·관리 현황	57
3) 우수건축자산 등록·관리 과정의 문제점과 법제도적 쟁점	61

---

# 차례

## CONTENTS

3. 건축자산 진흥구역 추진 현황 및 쟁점	64
1) 건축자산 진흥구역 지정·관리제도 현황	64
2) 건축자산 진흥구역 지정·관리 현황	67
3) 건축자산진흥구역 제도 운영과정의 문제점과 법제도적 쟁점	78
 제4장 건축자산 제도개선 안전 검토 분석	 81
1. 건축자산 제도 개선 안전 도출	82
1) 건축자산 진흥을 위한 제도개선 방향	82
2) 제도개선 안전	87
2. 건축자산 제도개선 안전별 검토 분석	89
1) 정책대상으로서 건축자산 구체화 및 관리체계 개선	89
2) 건축자산 진흥 지원주체 설립 및 확대	101
3) 보전·활용 촉진 및 훼손방지를 위한 제도 합리화	110
4) 건축자산 전문인력 양성	120
5) 안전별 검토결과 종합	121
 제5장 「한옥등건축자산법」 개정 제안	 123
1. 「한옥등건축자산법」 개정안	124
2. 건축자산 제도개선을 위한 향후과제	133
 참고문헌	 137
Summary	141

---

## 표차례

LIST OF TABLES

[표 2-1] 「한옥등건축자산법」 조항별 시행 주체	11
[표 2-2] 「한옥등건축자산법」 제·개정 현황	13
[표 2-3] 지방자치단체 건축자산 진흥 관련 조례 제정 현황	14
[표 2-4] 제1차 건축자산 진흥 기본계획의 목표, 실천과제, 세부사업 및 사업내용	19
[표 2-5] 제2차 건축자산 진흥 기본계획에서 제시한 제도개선 사항	22
[표 2-6] 시·도 건축자산 진흥 조례 및 시행계획 수립 현황	24
[표 2-7] 시·도별 건축자산 진흥 시행계획의 조사 및 정보체계 부문 추진과제	26
[표 2-8] 인천광역시 건축자산 보전방안과 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 용역 범위	28
[표 2-9] 시·도별 건축자산 진흥 시행계획의 보전·활용 사업 부문 추진과제	29
[표 2-10] 시·도별 건축자산 진흥 시행계획의 추진체계 구축 부문 추진과제	31
[표 2-11] 시·도별 건축자산 진흥 시행계획의 산업 진흥 부문 추진과제	33
[표 2-12] 시·도별 건축자산 진흥 시행계획의 건축문화·교육 및 홍보 부문 추진과제	35
[표 2-13] 시·도 건축자산 제도 운영 담당부서 현황	39
[표 2-14] 연도별 지자체 건축자산 정책 담당부서 및 관련 사업 예산	40
[표 3-1] 건축자산 기초조사 현황 및 대한민국 건축자산 정보시스템 DB구축 현황	48
[표 3-2] 강원도 건축자산 기초조사 대상 유형(특성별)	50
[표 3-3] 서울시 건축자산 기초조사 대상 유형(종류별)	50
[표 3-4] 경기도 지역별 건축자산 기초조사 결과	52
[표 3-5] 우수건축자산의 가치	55
[표 3-6] 우수건축자산 현황(2021.10. 기준)	57
[표 3-7] 서울시 우수건축자산 특례 적용 현황	60
[표 3-8] 우수건축자산 보전 필요사항(주요 가치) 기재 사례	62
[표 3-9] 건축자산 진흥구역 제도 운영 관련 주체	66
[표 3-10] 건축자산 진흥구역 현황(2021.12. 기준)	67
[표 3-11] 대구 중구 향촌동 건축자산 진흥구역 관리계획의 방향	69
[표 3-12] 대구 중구 북성로 도시재생 뉴딜사업 건축자산 관련 사업비(계획)	70
[표 3-13] 서울시 건축자산 진흥구역 위치도 및 개요	71
[표 3-14] 서울시 건축자산 진흥구역 내 건축자산 건축물에 대한 특례 현황	72
[표 4-1] 건축자산 정책 실행의 한계	82
[표 4-2] 건축자산 진흥 제도 운영의 주요 문제점 및 쟁점	83

---

## 표차례

LIST OF TABLES

[표 4-3] 건축자산 진흥 제도개선 안건 목록	87
[표 4-4] 건축자산의 가치 기준과 가치 요소(예시)	90
[표 4-5] 정보체계 구축 관련 입법례	91
[표 4-6] 건축자산 관련 심의 사안별 심의주체	96
[표 4-7] 국토교통형 예비사회적기업 대상사업 분야	105
[표 4-8] '목포 1897 개항문화거리 마을관리협동조합' 개요	105
[표 4-9] 행정안전부 지역자산화 지원사업의 연도별 지원 조건	106
[표 4-10] 「국토계획법」에 따른 지구단위계획구역에서의 완화 규정 중 시행령 미비사항	113
[표 4-11] 성북동 앵두마을 진흥구역 내 공간환경 건축자산(한옥군) 현황 사례	115
[표 4-12] 건축자산 진흥 제도개선 안건별 검토결과	121

---

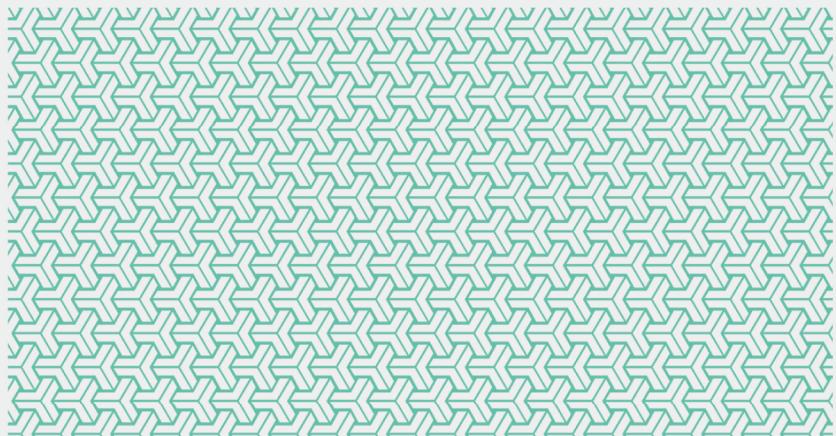
## 그림차례

LIST OF FIGURES

[그림 2-1] 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 비전-목표-추진전략	20
[그림 2-2] 서울시 건축자산 공모전 포스터	34
[그림 2-3] 시·도 담당자가 생각하는 건축자산 보전·활용을 통해 기대되는 효과	37
[그림 2-4] 시·도 담당자가 생각하는 건축자산 정책 활성화를 위해 필요한 사항	38
[그림 3-1] 건축자산 기초조사 실시 절차	47
[그림 3-2] 서울시 연차별 건축자산 조사 계획	51
[그림 3-3] 2017년 서울시 건축자산 기초조사 과정	53
[그림 3-4] 우수건축자산의 등록절차	56
[그림 3-5] 매향리 쿠니사격장 전경	58
[그림 3-6] 건축자산 진흥구역 제도의 일반적인 운영 절차	64
[그림 3-7] 대구 중구 향촌동 건축자산 진흥구역 구역설정도	69
[그림 3-8] 대구 중구 향촌동 건축자산 진흥구역과 북성로 도시재생 뉴딜사업 위치도	70
[그림 3-9] 경복궁서측 건축자산 진흥구역 공공지원사업 계획	74
[그림 3-10] 이사동 건축자산 진흥구역 도시관리계획결정(변경) 및 지형도면 고시도	76
[그림 3-11] 익산시 인화동 도시재생 구역 내 건축자산 진흥구역(안)의 건축자산 현황	77
[그림 3-12] 익산시 인화동 건축자산 진흥구역 구역계 조정(안)	77
[그림 4-1] 대한민국 건축자산 관리시스템(정보체계) 준비 화면	92
[그림 4-2] 제주도 건축자산 '남성마을 반석탕'의 내진성능보강 계획	116
[그림 4-3] 국가등록문화재 서울 앨버트 테일러 가옥(덜쿠샤)의 내진성능보강 계획	117



# 제1장 서론



1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법

# 1. 연구의 배경 및 목적

## 1) 연구의 배경

### □ 건축자산 진흥 제도의 도입과 제도 운영 지원

2014년 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」이 제정되었고, 이에 따라 2015년부터 건축자산 진흥 제도가 시행되고 있다. 건축자산이란 “현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는” 건축물, 공간환경, 기반시설이다(「한옥등건축자산법」 제2조). 이는 우리나라의 근·현대 시기에 만들어진 건축과 도시 시설을 보전하여 활용하는 것을 장려하기 위해 제정된 법률이라 할 수 있다.

건축자산 진흥을 위한 국가에서는 기본계획으로서 5년마다 ‘건축자산 진흥 기본 계획’을 수립하고 있다. 2015년 「제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016-2020)」에 이어 2020년에는 「제2차 건축자산 진흥 기본계획(2021-2025)」을 수립하고, 향후 5년간 건축자산 진흥 정책의 방향을 제시하고 이에 따라 다양한 사업을 추진하고자 노력하고 있다.

건축자산 진흥 제도에서는 지역의 건축자산을 조사하고 보존 및 활용을 장려하기 위해 ‘건축자산 기초조사’를 시행하도록 규정하고 있으며, 개별 시설에 대해서는 ‘우수건축자산’으로 등록하거나 일정 구역에 대해 ‘건축자산 진흥구역’으로 지정하여 각종 법률적 특례나 지자체의 지원을 통해 적극적인 활용이 가능하도록 제도를 운영하고 있다.

국토교통부에서는 제도의 효과적인 운영을 위해 「건축자산 기초조사 가이드라인」(2016, 국토교통부), 「건축자산 진흥구역 지정 및 운영 가이드라인」(2017, 국토교통부) 등을 고시하고 배포하였다. 최근에는 건축공간연구원에서 국토교통부와 협력하여 건축자산 진흥 제도의 활성화를 위해 대한민국 건축자산 정보시스템을 구축하였고, 건축자산 기초조사를 위한 모바일 애플리케이션을 개발하여 2017년부터 지자체 건축자산 정보체계를 지원하고 있다.

### □ 지자체의 건축자산 진흥 제도 운영 현황

「건축자산 진흥 기본계획」에 따라 광역지자체에서는 「건축자산 진흥 시행계획」을 5년마다 수립하여, 지자체의 건축자산 진흥 제도 운영의 로드맵을 마련하고

있다. 2021년 9월 현재 14개 광역지자체에서 시행계획을 수립하여 시행중이거나 수립중이다. 건축자산 진흥 제도의 시행 주체로서 광역지자체에서는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」를 제정하여 지역의 건축자산을 지원하는 근거를 마련하고 있다. 2021년 9월 현재 16개 광역지자체에서 조례를 제정하여 운영 중이다.

지자체의 건축자산 현황을 확인하기 위해 시행하는 ‘건축자산 기초조사’는 2021년 9월 현재 15개 광역지자체에서 전체 또는 일부 지역에 대해 조사를 시행하였으며, DB를 구축하고 조사 대상을 계속 확대해 가고 있다. 건축물, 기반시설, 공간환경 등 개별 시설의 보존 및 활용을 위해 등록하는 ‘우수건축자산’은 서울 11건, 경기도 1건 등 총 12건이 등록되어 보존 및 활용 사업이 추진 중이다. 건축자산이 밀집되어 구역 단위로 보존 및 활용을 지원하는 ‘건축자산 진흥구역’은 서울 8건, 대구, 대전, 군산, 익산, 나주 등에서 1건씩 지정되어 총 13개 지역이 보존 및 활용을 위한 관리계획이 수립되었거나 수립을 준비하고 있다.

#### □ 건축자산 진흥 활성화를 위한 제도적 개선방안 검토 필요

2014년 건축자산 진흥 제도가 도입된 지 7년여가 지났지만, 서울 등 일부 지자체를 제외하면 대부분의 지역에서 건축자산 진흥 제도의 추진 실적이 미비한 상황이다. 제도 시행 초기의 기본계획인 「제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016-2020)」에서는 제도의 기반 마련과 지자체의 제도 정착을 위한 계획을 수립하고 노력하였지만, 아직까지도 시행계획이나 조례를 운영하지 않는 지자체도 존재하는 등 건축자산 제도 운영이 본 궤도에 오르지 못하고 있다.

건축자산 진흥 제도를 운영하는 지자체에서는 실효적인 제도 운영을 위해 여러 문제를 제기하기도 했고, 건축자산 전문가들도 제도의 효과적인 운영을 위해 제도 개선의 필요성을 제기하고 있다. 이를 반영하여 「제2차 건축자산 진흥 기본계획(2021-2025)」에서는 건축자산 제도의 활성화를 위해 제도 개선에 대한 계획을 담아 시행하고 있다.

2021년 건축공간연구원 건축문화자산센터에서는 국토교통부의 후원으로 광역지자체 건축자산 협의체를 구성하여 운영하고 있으며, 이 협의체를 통해 지자체의 건축자산 진흥 제도의 현황을 확인하고 있고 지자체의 제도 운영을 위한 개선안건에 대해서도 검토하고 논의하고 있다.

건축자산 진흥 제도는 2014년 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제정 이후 2017년 한 차례의 일부 개정을 통해 시행계획 수립 주기와 진흥구역 심의 등에

대한 사항을 개정한 바 있다. 하지만, 건축자산 진흥 제도의 활성화를 위해서는 지금까지 제기된 제도 개선의 요구사항과 함께 전반적인 제도의 체계를 재검토하여 제도 운영의 방향을 검토하는 작업이 필요하다.

#### □ 건축자산 진흥 제도 활성화를 위한 선행연구 검토 및 보완 필요

건축자산 진흥 제도와 관련된 선행 연구는 2012년부터 건축자산 진흥 제도를 법 제화하고 제도 기반을 마련하기 위한 연구로서 수행되었다.<sup>1)</sup> 건축자산 진흥 제도가 시행되고 제도적 기반이 마련된 2017년 이후에는 지자체의 건축자산 진흥 제도가 운영되는 현황과 비교하여 제도를 보완하고 개선하는 방안에 대한 연구가 주로 수행되고 있다.<sup>2)</sup>

건축자산 진흥 제도 개선 연구의 주요 내용으로는 건축자산 진흥구역의 실효성 제고를 위한 특례 확대와 재원 마련,<sup>3)</sup> 건축자산의 가치를 기반으로 심층조사를 도입하고 모니터링을 강화하는 조사 및 관리 체계 개선,<sup>4)</sup> 지역 자산으로서 역할을 강화하기 위해 건축자산 목록 등재와 건축자산 신탁 도입,<sup>5)</sup> 국가의 지원 정책으로서 특별회계 및 건축자산 기금 등의 재정 지원과 조세감면 및 용적이양제 등 특례 확대<sup>6)</sup> 등을 제안하였다.

- 
- 1) 유광흠 외. (2012). 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구. 국토교통부; 심경미, 차주영. (2013). 건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구. 건축도시 공간연구소; 심경미, 차주영. (2014). 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구. 건축도시공간연구소; 심경미 외. (2015). 건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석. 건축도시공간연구소; 심경미 외. (2016). 제1차 건축자산 진흥 기본계획 수립 관련 연구. 국토교통부 등.
  - 2) 이민경 외. (2017). 건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고를 위한 개선방안 연구. 건축 도시공간연구소; 이규철, 이민경. (2017). 근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구. 건축도시공간연구소; 이규철 외. (2018). 건축자산 조사 및 관리 체계 개선 연구. 국토교통부; 이민경, 이종민. (2018). 커뮤니티 자산으로서의 건축자산 보전·활용방안 연구. 건축도시공간연구소; 심경미 외. (2019). 건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책방안 연구. 건축도시공간연구소; 이민경 외. (2020). 건축자산 보전 및 활성화를 위한 신탁제도 도입 방안 연구. 건축도시공간연구소 등.
  - 3) 이민경 외. (2017). 건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고를 위한 개선방안 연구. 건축 도시공간연구소.
  - 4) 이규철, 이민경. (2017). 근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구. 건축 도시공간연구소; 이규철 외. (2018). 건축자산 조사 및 관리 체계 개선 연구. 국토교통부.
  - 5) 이민경, 이종민. (2018). 커뮤니티 자산으로서의 건축자산 보전·활용방안 연구. 건축도 시공간연구소; 이민경 외. (2020). 건축자산 보전 및 활성화를 위한 신탁제도 도입 방안 연구. 건축도시공간연구소.
  - 6) 심경미 외. (2019). 건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책방안 연구. 건축도시 공간연구소.

건축자산 진흥 제도 개선을 위한 선행연구에서는 국토교통부의 제도 활성화에 대한 정책적 의지와 지자체의 제도 시행의 실효성을 확보하기 위한 노력 등과 함께 구체적인 법령 개정안이 도출되었다. 그러나 국가 및 지자체의 재정 여건과 현실적인 개정 가능성 등을 종합적으로 검토하여 단기와 중장기로 안건을 구분할 필요가 있으며, 전반적인 제도 개선의 방향과 함께 순차적인 제도 개선의 계획이 필요한 시점이다.

## 2) 연구의 목적

### □ 건축자산 진흥 제도 추진 현황 확인 및 문제점 도출

건축자산 진흥 제도의 법제화를 위해 제정된 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 시행 이후, 정부와 지자체에서 추진해 온 제도의 현황을 우선적으로 확인 할 필요가 있다. 정부의 「제1차 건축자산 진흥 기본계획」 및 「제2차 건축자산 진흥 기본계획」 추진 경위를 비롯하여 법령 개정과 관련 사업 추진 현황을 통해 건축자산 제도가 활성화되지 않는 근본적인 문제점을 도출할 수 있을 것이다. 또한 건축자산 제도는 지자체에서 현장을 운영하기 때문에 광역지자체와 기초지자체의 제도 운영 현황을 확인해야 한다. 이를 위해 지자체의 건축자산 진흥 시행계획, 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례, 건축자산 기초조사, 우수건축자산, 건축자산 진흥구역 등 제도 운영 현황을 구체적으로 확인하고, 제도 운영상 문제점을 도출하고자 한다.

### □ 건축자산 진흥 제도 개선 방안 마련

건축자산 진흥 제도 운영의 주체로서 지자체의 제도 운영에서 겪는 문제를 통해 제도 개선의 방향을 확인하고, 전문가의 검토와 정책적 실현 가능성을 검토하여 제도 개선의 안건을 마련할 수 있다. 모든 안건을 한 번에 개선할 수는 없기 때문에, 안건별 검토와 분석으로 통해 건축자산 진흥 제도 개선의 단기적 과제와 중장기적 과제를 구분하고, 단기적 과제에 대해서는 법령 개정 등 구체적인 개선 방안을 마련하고자 한다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

### 1) 연구의 범위

#### □ 건축자산 진흥 제도의 규정 검토

건축자산 진흥 제도의 법적 근거로서 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」의 내용을 최우선으로 검토하고, 시행령과 시행규칙, 지자체의 조례를 검토하여 건축자산 진흥 제도의 문제점을 확인한다. 이와 함께 국가 기본계획으로서 「건축자산 진흥 기본계획」, 지자체의 실행 계획으로서 「건축자산 진흥 시행계획」을 검토하여 제도 추진의 문제점을 확인한다.

#### □ 건축자산 관련 사업 현황 검토

지자체에서 추진하고 있는 건축자산 기초조사, 우수건축자산, 건축자산 진흥구역 등의 현황을 통해 지자체의 조직, 예산, 사업구성 등의 문제점을 확인할 수 있다. 또한 건축자산의 활용과 관련하여 도시재생 등 건축자산 관련 사업의 추진 현황을 통해 건축자산 제도의 문제점을 확인한다.

#### □ 건축자산 진흥 제도의 개선 방안 도출

건축자산 진흥 제도의 현황 분석을 통해 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」의 건축자산 진흥 제도 개정 안건을 시급성과 중요도, 개선 가능성 등에 따라 단기와 중장기로 구분한다. 그리고 단기 개정 안건에 대해서는 개정안을 구체적으로 마련하여 빠른 시간 안에 제도 개선이 이루어지도록 한다.

### 2) 연구의 방법

#### □ 건축자산 진흥 제도개선 관련 문헌조사

「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」과 그 하위규정, 지자체 조례 등과 함께 건축자산 진흥 기본계획, 건축자산 진흥 시행계획 등 정책 계획을 검토하여 제도 개선 관련 내용을 확인한다. 또한 그동안 수행되어 온 건축자산의 제도개선 선행 연구에서 제안한 내용을 검토하여 개정 안건의 기본 틀을 구성한다.

#### □ 지자체 건축자산 진흥 제도 운영사례 조사분석

지자체의 건축자산 진흥 제도 운영 현황을 확인하기 위해 지자체에서 가장 중점적으로 추진하고 있는 건축자산 기초조사, 우수건축자산 등록, 건축자산 진흥구역 지정 등과 관련된 사례를 수집하고 정리한다. 기초조사, 우수건축자산, 건축자산 진흥구역 등에 대해 지자체별 공통점과 차이점을 확인하고, 사업 추진 과정에서 쟁점이 되는 사안을 분석한다.

#### □ 지자체의 건축자산 진흥 제도 관련 의견 수렴

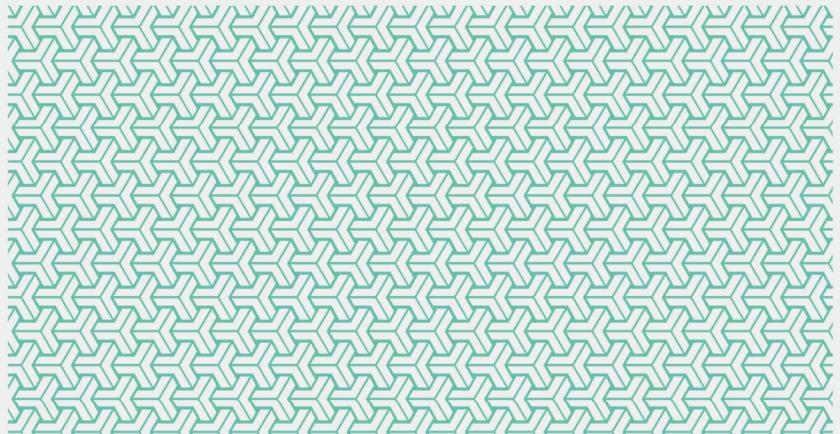
광역지자체는 건축자산 제도의 실행 계획을 수립하고, 기초지자체의 제도 운영을 지원하고 있다. 또한 기초지자체는 광역지자체의 계획 수립을 위해 지역의 여건을 조사하고 구체적인 사업을 추진하기도 한다. 이러한 과정에서 광역 및 기초지자체의 담당 공무원의 역할이 매우 중요하게 작용하기 때문에, 담당 공무원 인터뷰를 통해 건축자산 진흥 정책 및 제도에 관한 인식, 재정적 여건, 조직 및 인력 여건 등을 확인하고, 제도 개선에 대한 지자체의 의견도 청취한다.

#### □ 건축자산 진흥 제도 관련 전문가 자문

건축자산 제도의 개선을 위해 안전의 내용에 따라 건축계획, 건축구조, 건축역사, 건축시공, 법제, 행정, 사업 운영 및 시행 등에 관계된 전문가의 자문의견을 수렴한다. 개선 안건의 단기와 중장기 구분에도 자문 의견을 구하고, 제도 개선의 방향과 구체적인 법령 조문도 검토를 구한다.



## 제2장 건축자산 진흥 제도 추진현황



1. 「한옥등건축자산법」과 지자체 조례 현황
2. 건축자산 진흥 기본계획 추진현황과 제도개선 과제
3. 시·도 건축자산 진흥 시행계획 추진현황과 한계

## 1. 「한옥등건축자산법」과 지자체 조례 현황

### 1) 「한옥등건축자산법」의 체계와 개정 현황

#### □ 「한옥등건축자산법」의 체계와 주체별 역할

「한옥등건축자산법」은 건축자산의 상당수가 훼손방치되거나 멸실되는 문제를 개선하고, 지방자치단체가 자치 조례를 통해 추진해오던 한옥 또는 근대건조물에 관한 지원을 뒷받침하기 위한 제도적 장치를 마련하기 위해 제정되었다.<sup>7)</sup>

이 법률은 규제보다는 지원을 통해 건축자산의 진흥을 도모하기 위한 성격을 가지고 있으며, 이를 위해 국가와 지방자치단체의 책무에 관한 사항을 담고 있다. 먼저 건축자산의 진흥 기반 마련을 위해 건축자산 진흥 기본계획(국토교통부)과 진흥 시행계획(시·도지사) 수립·시행, 건축자산 기초조사 및 정보체계 구축, 건축자산 전문인력 양성과 관련 사업자에 대한 지원이 이에 포함된다. 건축자산을 실제 보전·활용하기 위한 구체적인 장치로서 우수건축자산 제도와 건축자산 진흥 구역 제도를 신설하였고, 한옥의 진흥을 위한 근거도 마련하였다. 또한 지역건축문화의 진흥을 위해 여러 시책 추진, 교육 및 홍보, 민간단체 지원 및 육성 등의 방안을 마련할 수 있도록 하였다. 마지막으로 건축자산 정책 추진을 위한 재원을 안정적으로 확보할 수 있도록 건축자산특별회계의 설치 근거도 마련하였다.

위의 제도 시행을 위해 국가 및 지방자치단체의 역할을 구분하고 있다. 먼저 국가는 건축자산 진흥 기본계획을 수립(국토교통부장관)하고, 건축자산 전문인력 양성, 관련 사업자 지원, 우수건축자산에 대한 조세 감면, 건축자산 진흥구역이나 한옥마을 조성에 대한 지원 등을 시행하게 되어 있다.

특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”)는 건축자산 진흥 시행의 주된 주체로서 건축자산 진흥 시행계획을 수립하고, 기초조사 시행 및 정보체계 구축, 우수건축자산 등록 관리, 건축자산 진흥구역 지정·관리 등을 시행한다.

기초자치단체의 법적 역할로는 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 시·도지사 대신 도시·군관리계획 입안권자인 시장·군수가 수립하도록 규정되어 있고, 그 외에는 시·도지사와 마찬가지로 건축자산 및 건축문화 진흥을 위한 각종 시책 및 지원을 시행할 수 있다.

7) 「한옥등건축자산법」(법률 제12739호, 2014.6.3. 제정) 제정 이유를 토대로 작성.

[표 2-1] 「한옥등건축자산법」 조항별 시행 주체

조항	내용	시행 주체	비고
제4조	건축자산 진흥 기본계획 수립	국토교통부장관	국가건축정책위원회 심의
제5조	건축자산 진흥 시행계획 수립	시·도지사	광역건축위원회 심의
제6조	건축자산 기초조사	시·도지사	
제7조	건축자산 정보체계 구축	시·도지사	국토부장관 지원
제8조	건축자산 전문인력 양성	국가 및 지방자치단체	
제9조	건축자산 유지 및 보수 관련 사업자 지원	국가 및 지방자치단체	
제10조, 제13조	우수건축자산의 등록, 지원 및 관리	시·도지사	건축위원회 심의
제14조	우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례 허가	특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장 (건축허가권자)	건축위원회 심의
제17조 ~ 제18조	건축자산 진흥구역 지정(변경 및 해제)	시·도지사	건축위원회, 지방 도시계획위원회 공동 심의
제19조	건축자산 진흥구역 관리계획 수립	특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수(도시군관리계획 입안권자)	건축위원회, 지방 도시계획위원회 공동 심의
제22조	건축자산 진흥구역 지원	국가 또는 지방자치단체	
제23조	건축자산 진흥구역 협의체의 구성 및 지원	시·도지사	
제24조	한옥 건축 및 한옥마을 조성의 지원	지방자치단체의 장	국가는 한옥마을 기반시설 설치정보 지원 가능 건축위원회 심의
제27조	한옥 건축 기준 등 고시	국토교통부장관	
제28조	국가한옥센터 설치	국토교통부장관	
제29조	한옥 설계 및 시공 전문인력 양성 지원	국가나 지방자치단체 (양성기관 지정) 국토교통부장관 및 시·도지사 (우수기관 인증) 국토교통부장관	

조항	내용	시행 주체	비고
제30조	한옥 관련 산업 등의 지원육성	국가 및 지방자치단체	
제31조	한옥건축양식의 보급 지원	국가 및 지방자치단체	
제32조	건축문화 진흥 시책 추진	지방자치단체의 장	국가 지원
제33조	교육 및 홍보	국가 및 지방자치단체	
제34조	민간단체 지원 및 육성	국가 및 지방자치단체	
제35조	우수사례 발굴·시상	국가 및 지방자치단체	
제36조	건축자산특별회계 설치	시·도지사 또는 시장·군수·구청장	

출처: 「한옥등건축자산법」(법률 제17344호, 시행 2020.12.10.)을 토대로 연구진 작성

#### □ 「한옥등건축자산법」 제·개정 현황

2014년 「한옥등건축자산법」이 제정된 이후 의미 있는 법률 개정은 2017년 한 차례 이루어졌다. 법률 개정사항은 건축자산 진흥 시행계획의 수립 주기 변경, 건축자산 진흥구역 관련 사항, 한옥 건축물에 대한 특례 추가, 건축자산 특별회계 설치권자 수정보완 등이다.

먼저 법률 제정 시 매년 수립·시행하도록 되어 있던 건축자산 진흥 시행계획을 5년마다 수립·시행하도록 개정되었다. 당초 국토교통부가 5년마다 수립하는 기본 계획에 따라 시·도에서 연도별로 시행계획을 수립하도록 하였으나 “지방자치단체 여건을 반영하고 장기적이며 안정적인 계획이 될 수 있도록”<sup>8)</sup> 수립 주기를 개정하였다.

건축자산 진흥구역 제도에 있어서도 몇 가지 개정사항이 있었다. 진흥구역 지정과 관리계획 수립 시 건축위원회 심의를 반도록 하는 것에서 도시계획 위원회 심의 필요성이 인정됨에 따라 건축위원회와 지방도시계획위원회 공동 심의를 반도록 변경되었다. 또한 건축자산 진흥구역 관리계획을 지구단위계획으로 수립하는 경우 기준의 특례에 더해 건폐율의 최대한도를 90%까지 완화할 수 있는 근거를 마련하는 한편 진흥구역의 양호한 환경을 보전하기 위해 특정 시설 및 업소의 설치를 금지·제한할 수 있는 근거도 마련하였다.

건축자산 특별회계의 경우 당초 설치권자에 도지사가 제외되어 있는 점을 개선하여 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 필요에 따라 설치할 수 있도록 개정하였다.

8) 「한옥등건축자산법」(법률 제14869호, 2017.8.9., 일부개정) 개정이유.

[표 2-2] 「한옥등건축자산법」 제개정 현황

제개정일	법령 종류	제개정 구분	개정 주요내용
2014. 06.03.	법령	제정	-
2017. 08.09.	법령	일부개정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· (사도) 건축자산 시행계획 수립 주기를 (매년 →) 5년 으로 변경(제5조제1항)</li> <li>· 건축자산 진흥구역 지정 시 (건축위원회 심의 →) 건축 위원회와 도시계획위원회가 공동으로 심의하도록 변경(제17조제1항)</li> <li>· 지구단위계획으로 건축자산 진흥구역 관리계획을 수립하는 경우 특정 시설 및 업소의 설치를 금지·제한할 수 있는 근거 마련(제19조제4항 신설)</li> <li>· 지구단위계획을 수립하는 경우 건축자산 진흥구역 내 건축자산에 대해서는 건폐율의 최대한도를 달리 정할 수 있도록 함(추가 완화)(제21조)</li> <li>· 한옥 건축물에 대한 특례사항 추가(제26조) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법」에 따른 바닥면적 산정방법</li> <li>- 「건축법」에 따른 구조 안전의 확인 기준</li> <li>- 「민법」에 따른 경계선 부근의 건축 기준</li> </ul> </li> <li>· 건축자산 특별회계 설치권자에 도지사 추가(제36조 제1항)</li> </ul>
2018. 02.09.	시행령	일부개정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 진흥구역 지정 등의 심의 시 도시·건축 공동 위원회의 구성 기준 마련(제12조제3항 신설)</li> <li>· 건축자산 진흥구역 관리계획의 내용에 금지·제한되는 영업 또는 시설의 설치를 정하는 경우 진흥구역의 가치를 고려하도록 규정(제13조제2항 및 제3항 신설)</li> <li>· 건축자산 진흥구역 내 건축자산의 건폐율 원화 범위 규정(최대 90% 이하의 범위에서 조례로 정하도록 함)(제16조제3항 신설)</li> </ul>
2018. 02.09.	시행 규칙	일부개정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 기초조사 서식(별지1호~별지3호) 변경 (조사항목 세분화 및 효율성 제고)</li> </ul>

출처: 「한옥등건축자산법」 연혁법령을 토대로 연구진 작성

주: 타법 개정사항은 제외

## 2) 지자체 건축자산 진흥 조례 제정 현황

2015년 6월 「한옥등건축자산법」 시행된 이후 2016년부터 광역지자체가 건축자산 진흥 조례 제정을 시작하여 2021년 10월 현재 울산을 제외한 모든 광역지자체가 조례를 제정함으로써 기본적인 제도적 기반은 마련되었다.

기초지자체의 경우 기존의 한옥 지원 조례를 「한옥등건축자산법」에 근거하여 우수건축자산, 건축자산 진흥구역 등의 제도를 반영하여 개정하기도 하였으나 실제 진흥의 대상은 여전히 한옥에 한정되어 있는 상황이다.

한편 「한옥등건축자산법」 제정 이전부터 일부 지자체(부산광역시, 공주시, 창원시, 통영시)가 운영하고 있는 근대건조물 보전 및 활용에 관한 조례는 그 대상이 이 법에 따른 “건축자산”으로 볼 수 있음에도 불구하고 「한옥등건축자산법」의 제도를 반영하고 있지 않은 실정이다.<sup>9)</sup>

[표 2-3] 지방자치단체 건축자산 진흥 관련 조례 제정 현황(2021년 10월 현재)

시·도	시·도 조례 제정일 (최근 개정일)	기초지자체 관련 조례명	최근 개정일	진흥법 반영 여부
서울	16.03.24. (21.05.20.)	서울특별시 성북구 한옥보전 및 지원에 관한 조례	12.12.31.	O
부산	16.07.13. (21.08.11.)	(광역) 부산광역시 근대건조물 보호에 관한 조례 부산광역시 기장군 한옥마을 조성 지원에 관한 조례	21.07.07. 17. 07.07.	X X
대구	19.12.24.	-		
인천	15.11.16. (20.12.31.)	-		
광주	17.11.01. (20.12.28.)	-		
대전	16.04.12. (21.06.30.)	(광역) 대전광역시 근대건조물 보호에 관한 조례	19.12.27 (폐지)	X
울산	-	-		
세종	16.10.31. (21.07.15.)	-		
경기	16.01.04.	고양시 한옥 지원 조례	21.07.13.	O

9) 부산광역시, 공주시, 창원시, 통영시 해당 조례에서 “근대건조물”이란 「문화재보호법」에 따른 지정·등록문화재는 제외함을 밝히고 있으므로 “건축자산”的 개념과 유사하다고 볼 수 있다. 단, 「대전광역시 근대건조물 보호에 관한 조례」의 경우 「문화재보호법」 개정으로 시등록문화재가 도입됨에 따라 폐지되었다(국가법령정보센터, 「대전광역시 근대건조물 보호에 관한 조례」(대전광역시조례 제5398호, 2019.12.27. 폐지 이유)).

시·도	시·도 조례 제정일 (최근 개정일)	기초지자체 관련 조례명	최근 개정일	진흥법 반영 여부
강원	(21.01.08.)	광주시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	19.07.12.	O
		김포시 한옥 지원 조례	21.07.13	O
		남양주시 한옥 지원 조례	16.06.09.	O
		수원시 한옥지원 조례	21.01.07.	X
		파주시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	21.09.24.	O
		평택시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	19.06.19.	O
		포천시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	20.07.01.	O
충북	17.11.03. (19.11.08.)	춘천시 한옥 지원 조례	19.11.14.	O
		평창군 한옥 지원에 관한 조례	17.01.16.	O
충남	17.11.10.	단양군 한옥마을 지원 조례	19.03.15.	X
		영동군 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	21.07.05.	O
		청주시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례	20.10.08.	X
		충주시 한옥 지원 조례	19.11.01	X
전북	17.04.20. (19.02.20.)	공주시 근대건조물 보전 및 활용에 관한 조례	15.02.16	X
		부여군 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	21.08.11.	O
		서산시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	20.09.25.	O
		아산시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	20.06.05.	O
		예산군 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	21.02.01.	O
		천안시 한옥 지원에 관한 조례	20.06.01.	X
		홍성군 한옥 지원에 관한 조례	19.04.15.	O
전남	16.12.30. (20.05.29.)	완주군 한옥지원 조례	21.07.01.	O
		임실군 한옥지원 조례	19.05.31.	O
		전주시 한옥건축 지원 및 진흥에 관한 조례	20.05.15.	O
전남	16.12.22. (21.04.08.)	강진군 한옥 지원 조례	19.11.08.	X
		고흥군 한옥보조금 지원 조례	19.12.23.	X
		곡성군 한옥 지원 조례	20.12.30.	O
		광양시 한옥 지원 조례	18.01.01.	X
		구례군 한옥보조금 지원 조례	10.12.31.	X
		나주시 한옥 지원 조례	20.03.06	O
		담양군 한옥 지원 조례	20.05.11.	O
		목포시 한옥 지원 조례	15.08.03.	X
		무안군 한옥지원 조례	20.07.20.	X
		보성군 한옥지원 조례	19.04.10.	O
		순천시 한옥 지원 조례	19.11.12	X
		신안군 한옥 지원 조례	21.07.13.	
		여수시 한옥보조금 지원 조례	18.09.18.	X
		영광군 한옥지원 조례	21.05.04.	O
		영암군 한옥보조금 지원 조례	19.12.12.	O
		완도군 한옥지원 조례	20.08.10.	O
		장성군 한옥 지원 조례	18.10.30.	X
		장흥군 신축한옥 지원 조례	17.12.29.	O

시·도	시·도 조례 제정일 (최근 개정일)	기초지자체 관련 조례명	최근 개정일	진흥법 반영 여부	
경북	15.12.31.	진도군 한옥지원 조례	19.09.25.	X	
		함평군 한옥지원 조례	20.07.15.	X	
		해남군 한옥지원 조례	21.03.09.	X	
		회순군 한옥보조금 지원에 관한 조례	19.12.11.	X	
		경주시 교촌한옥마을 조성지원 및 운영 조례	20.11.18.	X	
		고령군 주택개량 및 한옥형 주택의 장려를 위한 지원 조례	19.03.29.	X	
		김천시 한옥 지원 조례	17.11.24.	X	
		문경시 한옥 지원 조례	21.07.01.	O	
		밀양시 한옥 지원 조례	20.10.08.	X	
		성주군 한옥 지원 조례	17.12.28.	O	
		안동시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	18.03.02.	O	
		예천군 한옥 지원 조례	19.05.13.	O	
		의성군 한옥마을 지원 조례	19.01.01.	X	
		청송군 한옥 지원 조례	15.12.31.	O	
경남	19.03.28. (21.08.05.)	칠곡군 한옥지원 조례	18.08.14.	O	
		포항시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	21.07.13.	O	
		거제시 한옥지원 조례	15.11.24.	X	
		거창군 한옥 지원조례	15.07.22.	O	
		창녕군 한옥 지원 조례	20.12.28.	X	
		하동군 한옥 지원 조례	19.08.30.	X	
제주	17.03.08. (20.05.13.)	창원시 근대건조물 보전 및 활용에 관한 조례	19.08.14.	X	
		통영시 근대건조물 보전 및 활용에 관한 조례	21.07.01.	X	
출처: 국가법령정보센터 검색결과를 토대로 연구진 작성					
주: 진흥법 반영 여부는 조례에서 「한옥등건축자산법」에 근거함을 명시하거나 건축자산, 우수건축자산, 건축자산 진흥구역 등의 내용이 포함된 경우 O, 그렇지 않은 경우 X					

## 2. 건축자산 진흥 기본계획 추진현황과 제도개선 과제

### 1) 제1차 건축자산 진흥 기본계획 추진 현황 및 성과<sup>10)</sup>

건축자산 진흥 기본계획은 「한옥등건축자산법」 제4조에 따라 5년마다 수립·시행하는 국가 계획으로 건축자산 진흥정책의 목표 및 기본방향을 비롯해 진흥 기반 구축, 조사연구 기술개발, 전문인력 양성, 교육·홍보에 관한 사항과 재원화보에 관한 사항을 포함되어야 한다.<sup>11)</sup>

2015년 12월 최초로 수립된 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)은 “기억과 일상이 어우러진 건축, 풍요로운 삶의 자산”이란 비전 아래 “건축자산의 가치 공감”과 “생활 속에서 누리는 건축자산”을 두 가지 목표로 6대 실천과제, 16개 실행계획, 37개 세부사업을 계획하였다.

#### □ (실천과제1) 건축자산 총 조사 지원 부문의 성과와 한계

건축자산 총 조사 지원 부문에서는 국토교통부가 건축자산 기초조사 가이드라인을 작성하여 지자체에 배포(2016.3)하였고, 건축공간연구원이 지자체 건축자산 정보체계 지원을 위해 대한민국 건축자산 정보시스템을 구축(2017)하고, 건축자산 기초조사를 위한 모바일 애플리케이션을 개발(2017)하였다. 여러 시·도가 건축자산 기초조사를 실시하기 시작하였으나 건축자산 관리를 위한 건축물 대장 연계는 실행하지 못하였다. 한편 전담부서는 서울시만이 별도 조직을 신설하는 데 그쳐 지자체 조직 및 인력 확충은 어려운 사항으로 남아있다.

#### □ (실천과제2) 건축자산 기초연구 부문의 성과와 한계

건축자산 기초연구 부문에서 건축자산 가치 발굴 연구는 건축공간연구원이 주축으로 일부 수행하였으나 건축자산의 대상 범위를 명확히 하는 연구는 충분히 진행되지 못하였다. 지원 및 활용 다각화 정책 연구 중에는 건축자산 산업동향 조사가 포함되어 있었으나 한옥 외 건축자산에 관한 산업 동향은 그 대상과 범위를 설정하기 어려워 진행되지 못한 상황이다. 건축자산 활성화에 관한 연구는 건축공간연구원이 관련 제도개선 연구를 지속적으로 진행하고 있으나 지자체 차원에서는 활발하게 이루어지지 못하고 있다.

10) 국토교통부. (2020). 제2차 건축자산 진흥 기본계획 수립 연구, pp.22-44 내용을 바탕으로 연구진 작성.

11) 「한옥등건축자산법」 제4조제3항.

#### □ (실천과제3) 국민공감 확산 부문의 성과와 한계

(우수)건축자산을 활용한 다양한 콘텐츠 개발은 활발하게 진행되고 있지 않았고, 우수건축자산 사례 발굴을 위해 건축공간연구원이 2019년부터 지자체 공모사업을 실시하여 추진하고 있으나 아직 우수건축자산 등록으로 이어진 사례는 많들어지지 못했다. 건축자산 교육 부문에서는 국토교통부가 전문가를 대상으로 하는 한옥 전문인력 양성사업을 지속하여 추진하였고, 공무원 대상 교육도 일부 진행되었으나 지역주민의 인식 제고를 위한 교육은 미흡하였다.

#### □ (실천과제4) 한옥 조성 확대 부문의 성과와 한계

한옥 조성 확대 부문은 그간의 한옥기술개발이 지속적으로 추진되어 신한옥 공공건축물, 강릉 신한옥 시범마을 등 시범적인 사례를 만들었으나 한옥 공공건축물이나 한옥마을 조성 확대를 견인할 새로운 동력을 마련하지는 못하였다.

#### □ (실천과제5) 기술개발 및 산업육성 부문의 성과와 한계

한옥에 관한 기술개발이나 성능 기준 마련 과제는 꾸준히 추진되어 신한옥 모델개발과 소규모 건축구조 기준(전통목구조) 신설 등 일부 성과를 냈으나 한옥 외 건축자산과 관련된 기술개발은 이루어지지 못했다. 산업화 기반 조성 과제에서는 한옥자재 유통센터(지역별 클러스터) 조성 등은 여전히 실행되지 못하였고, 전문인력 양성도 기존에 추진해 온 한옥 분야에 국한하여 진행되어 근대건축물 분야의 전문인력 양성은 구체적인 돌파구를 마련하지 못하였다.

#### □ (실천과제6) 건축자산 활용 선도 부문의 성과와 한계

우수건축자산은 경기도가 화성시 쿠니사격장을 제1호 우수건축자산으로 등록한 이후 서울시가 선도적으로 총 11개소를 등록하였으나 타 시·도에서는 등록 사례를 만들지 못하였다. 건축자산 진흥구역의 경우 국가가 시범사업을 진행할 계획을 가지고 있었으나 실현되지 못하였고, 일부 지자체가 자체적으로 추진하였다. 도시재생 뉴딜사업에서 건축자산 연계형 도시재생을 도입하여 2개소가 선정되었으나 기대한 바만큼 지자체의 호응을 얻지는 못했다. 건축자산 관리지원센터 운영도 세부과제에 포함되어 있었으나 서울과 경북 두 곳이 자체적으로 한옥 지원센터를 운영하는 데 그쳐 타 지자체로 확산되기에는 한계가 있는 것으로 나타났다.

[표 2-4] 제1차 건축자산 진흥 기본계획의 목표, 실천과제, 세부사업 및 사업내용

목표	실천과제	세부사업	사업내용
건축자산의 가치발견	건축자산 총 조사 지원	건축자산 기초통계 및 관리기반 구축 건축자산 기록화	건축자산 조사 실시 지원 기초통계 통합 관리시스템 구축 건축자산 관리강화 기록화 프로그램 철거위기 건축자산 기록화 사업
	건축자산 기초연구	건축자산 가치 발굴 연구 지원 및 활용 다각화 정책 연구	건축자산 용어 정리 건축자산 유형 및 가치 특성 연구 건축자산 인문학 기반 모색 건축자산 산업동향 조사 우수건축자산 등록 지원 우수건축자산 활용 활성화 방안
국민공감 확산	우수건축자산 활용 다양한 콘텐츠 개발 참여형 교육 실시	우수건축자산 MAP 발간 우수건축자산 사례 발굴 주민 주도형 건축자산 교육 건축자산 담당 공무원 교육 업계 종사자 전문가 교육	
생활 속에서 누리는 건축 자산	한옥 조성 확대	국립 도시건축박물관과 연계 특화형 한옥마을 조성 한옥 공공건축물 보급 활성화 한옥 건축비용 및 자산가치 평가 합리화	국립 도시건축박물관 전시계획 수립지원 개발제한구역 활용 한옥마을 조성 문화재 주변구역 한옥마을 조성 한옥마을 선도 사업 다양한 용도의 한옥 공공건축물 지원 주민 공동이용시설 한옥 활성화 기반구축 한옥 건축비 기준 개발 한옥 감정평가 개선
기술개발 및 산업육성	건축자산 보전·활용 기술개발 전통 기술의 계승 및 현대화 산업화 기반 조성	우수건축자산 관련 기술기준 마련 구들 등 전통기술 현대화 대공간·다층형 한옥 기술개발 한옥 성능 기준 마련 지역별 클러스터 조성 추진 지역 맞춤형 한옥 전문인력양성	
건축자산 활용 선도	공공 우수건축자산 지원 건축자산 진흥구역 지원 관련 사업과 연계한 건축자산 진흥	공공소유 우수건축자산 등록 공공건축자산 증개축 지원사업 추진 공적활용 사업모델 구축 건축자산 진흥구역 시범사업 건축자산 관리지원센터 운영 도시재생사업 연계 역사문화환경 보존지역 및 고도연계	

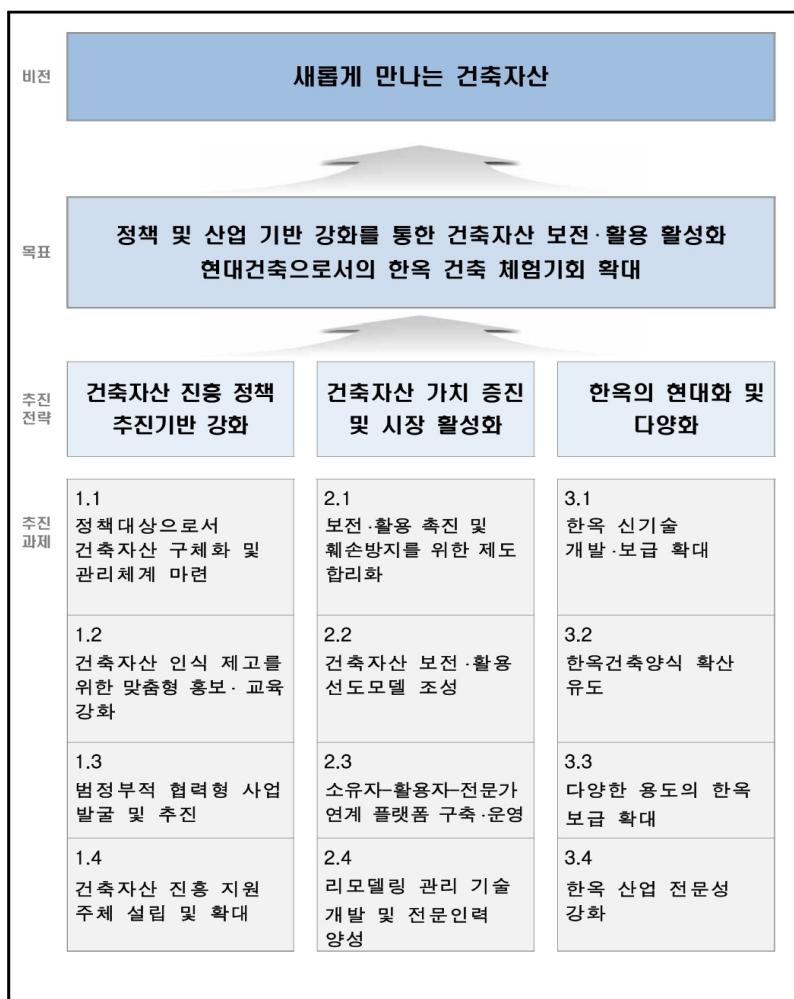
출처: 국토교통부. (2015). 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020). 국토교통부, pp.12~31; 국토교통부. (2020).

제2차 건축자산 진흥 기본계획 수립 연구. p.23에서 재인용

## 2) 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 주요내용과 제도개선 과제

제2차 건축자산 진흥 기본계획(2021~2025)은 건축자산과 한옥을 구분하여 “정책 및 산업 기반 강화를 통한 건축자산 보전·활용 활성화”와 “현대건축으로서의 한옥 건축 체험기회 확대”를 목표로 설정하고, 3대 추진전략과 12개 추진과제를 계획하였다.

제2차 기본계획에서는 건축자산 진흥 정책이슈로 정책 대상의 구체화, 건축자산에 대한 가치 공감, 다양한 주체 간 협력체계 구축과 함께 제도개선부터 기술개발에 이르기까지 실효적인 현장 중심의 다양한 실천수단을 모색하였다.



[그림 2-1] 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 비전-목표-추진전략

출처: 국토교통부. (2020). 제2차 건축자산 진흥 기본계획(2021~2025), p.36

이와 같은 취지에서 세부 실천과제별로 제도개선과 관련한 사항이 제시되었다.

먼저 [추진과제 1.1] ‘정책대상으로서 건축자산 구체화 및 관리체계 마련’에서는 시·도지사가 정책대상을 명확히 설정할 수 있도록 건축자산의 등재 절차를 신설하고, 건축자산 통계 구축을 위해 기 운영되고 있는 대한민국 건축자산 정보시스템이 법적 정보체계로서 위상을 갖도록 법률을 개정하는 방안이 제안되었다. 또 한 각종 심의 사안별로 심의주체가 달라 혼선이 있는 점을 개선하기 위해 시·도 건축자산 전문위원회 설치를 법제화하는 방안도 제시되었다.

[추진과제 1.4] ‘건축자산 진흥 지원 주체 설립 및 확대’에서는 국가한옥센터의 역할을 한옥 외 건축자산으로 확대하여 (가칭)국가한옥등건축자산센터의 설치 근거를 마련하고, 지역(거점) 건축자산센터 설치를 위한 법적 근거 마련도 제안되었다. 한편 민간부문 추진주체 육성·지원을 위해 사회적기업, 협동조합 등 사업자와 비영리법인·단체 등을 적극적으로 육성·지원하는 방안도 담았다.

[추진과제 2.1] ‘보전활용 촉진 및 훼손방지를 위한 제도 합리화’에서는 법률에 명시되어 있는 우수건축자산에 대한 조세 감면을 현실화하고 건축자산에 대한 불합리한 건축규제 합리화와 건축특례 적용대상 확대 등의 제도개선을 세부과제로 포함하였다. 또한 건축자산 특별회계 재원 항목을 실효성 있게 개선하는 방안도 검토하기로 하였다.

[추진과제 2.4] ‘리모델링 기술 개발 및 전문인력 양성’에서는 건축자산 리모델링 시 피난, 내화 및 소방, 에너지 절약 등에 대한 대체 기준 또는 성능확보 방안을 마련하고, 한옥 분야에 국한되어 시행되고 있는 전문인력 양성기관 지정·운영규정도 마련하도록 하였다.

이 외에도 한옥 부문에서는 한옥건축 자문단 및 협의체 운영, 한옥 지원기준 합리화를 위해 조례 제정 가이드라인(‘15) 개정 추진, 한옥 전문인력 자격제도 마련, 한옥건축기술지원센터 지정·설립 등의 제도개선 방안이 제시되었다.

[표 2-5] 제2차 건축자산 진흥 기본계획에서 제시한 제도개선 사항

추진전략	추진과제	제도개선 관련 사항
건축자산 진흥 정책 추진기반 강화	1.1 정책대상으로서 건축자산 구체화 및 관리체계 마련 1.2 건축자산 인식 제고를 위한 맞춤형 홍보·교육 강화 1.3 법정부적 협력형 사업 발굴 및 추진 1.4 건축자산 진흥 지원주체 설립 및 확대	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 등재절차 관련 규정 신설</li> <li>· 대한민국 건축자산 정보시스템의 위상 확립</li> <li>· 시도 건축자산 전문위원회 설치 법제화</li> <li>-</li> <li>· 건축자산 인식 제고를 위한 맞춤형 홍보·교육 강화</li> <li>-</li> <li>· (가칭)국가한옥등건축자산센터 설치(국가한옥센터 역할 확대)</li> <li>· 지역 건축자산센터 법적 근거 마련</li> <li>· 건축자산 관련 사회적기업, 협동조합 등 사업자 및 (비영리)법인·단체의 육성·지원</li> </ul>
건축자산 가치 증진 및 시장 활성화	2.1 보전·활용 촉진 및 훼손방지 를 위한 제도 합리화 2.2 건축자산 보전·활용 선도모델 조성 2.3 소유자–활용자–전문가 연계 플랫폼 구축운영 2.4 리모델링 관리 기술개발 및 전문인력 양성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 우수건축자산 조세감면 현실화를 위한 「조세특례제한법」 개정</li> <li>· 건축특례 적용대상 확대 등 제도개선</li> <li>· 건축자산 특별회계 재원의 다양화 방안 검토</li> <li>-</li> <li>· 건축자산 기초조사 정보 접근성 증진을 위해 소유자–활용자–전문가 연계 플랫폼 구축운영</li> <li>· 합리적 성능기준 마련(피난, 내화 및 소방, 에너지 절약 등)</li> <li>· 건축자산 전문인력 양성기관 지정·운영 규정 신설</li> </ul>
한옥의 현대화 및 다양화	3.1 한옥 신기술 개발보급 확대 3.2 한옥건축양식 확산 유도 3.3 다양한 용도의 한옥 보급 확대 3.4 한옥 산업 전문성 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> <li>-</li> <li>· 한옥건축 자문단 및 협의체 운영</li> <li>· 한옥 지원기준 합리화(조례 제정 가이드라인 개정 추진)</li> <li>· 전문인력 자격제도 마련</li> <li>· 한옥건축기술지원센터 지정·설립</li> </ul>

출처: 국토교통부. (2020). 제2차 건축자산 진흥 기본계획(2021~2025), pp.38~52 내용 재구성

### 3. 시·도 건축자산 진흥 시행계획 추진현황과 한계

#### 1) 건축자산 진흥 시행계획 수립 현황

「한옥등건축자산법」 및 시·도 조례에 근거한 건축자산 진흥 시행계획은 국토교통부장관이 수립하는 건축자산 진흥 기본계획에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”)가 5년마다<sup>12)</sup> 수립하는 것으로 우수건축자산, 건축자산 진흥구역 등 「한옥등건축자산법」에 따른 주요 제도의 운영 권한 및 역할이 시·도지사 있는 점을 고려하면 이는 건축자산 진흥 제도를 실질적으로 실행하기 위한 계획이라 할 수 있다.

2021년 9월 현재, 전국 17개 중 11개 시·도가 최초의 건축자산 진흥 시행계획을 수립하였고, 이 중 9개 시·도가 2018~2019년 사이 시행계획 수립을 완료하여 2년여가 경과한 상태로 계획 이행의 중간 과정에 있다고 할 수 있다.

올해 건축자산 진흥 시행계획 수립 용역을 착수한 곳은 광주, 경남, 전북 등 3개 시·도로 2022년에 계획수립 완료를 목표로 진행 중이며, 계획의 시점상 제2차 건축자산 진흥 기본계획(2021~2025)의 내용을 반영할 수 있을 것으로 예상된다. 아직 건축자산 진흥 시행계획을 수립 또는 착수하지 않은 지역은 부산, 대구, 울산 등 3개 시·도로 해당 담당자에 따르면 그간 시행계획 수립 용역 예산을 확보하는 데 어려움이 있었던 것으로 파악된다.<sup>13)</sup>

한편 2020년 12월 제2차 건축자산 진흥 기본계획(2021~2025)이 수립되었으나 건축자산 진흥 시행계획의 수립 주기가 5년이므로 기 수립한 시행계획이 있는 시·도는 제2차 기본계획을 반영하여 조기에 시행계획을 새로 수립할 계획은 없는 것으로 나타났다.<sup>14)</sup>

---

12) 법률 제정 시 건축자산 진흥 시행계획을 연도별로 수립·시행하도록 하였으나 지방자치단체 여건을 반영하여 안정적인 계획이 될 수 있도록 기본계획이 수립된 날부터 5년 이내에 수립되도록 개정(「한옥등건축자산법」 법률 제14869호, 2017.8.9. 일부개정).

13) 건축공간연구원 건축문화자산센터 주최 “제1차 지자체 건축자산 정책협의회”(‘21.3.31) 내용을 토대로 작성.

14) 건축공간연구원 건축문화자산센터 주최 “제1차 지자체 건축자산 정책협의회”(‘21.3.31) 담당 공무원 대상 설문조사 내용을 토대로 작성.

[표 2-6] 시도 건축자산 진흥 조례 및 시행계획 수립 현황(2021년 12월 현재)

시도	조례 제정 (시행규칙 제정)	시행계획(수립년도 또는 완료예정년도)	이후 시행계획 수립 계획
서울	16.03.24. (16.07.28.)	● ('19)	미응답
부산	16.07.13.	-	('22 예정)
대구	19.12.24. (20.12.10.)	-	('23 예정)
인천	15.11.16.	● ('19)	미응답
광주	17.11.01.	○ ('22)	('22 예정)
대전	16.04.12.	● ('19)	미정
울산	-	-	('22 예정)
세종	16.10.31. (16.12.30.)	● ('18)	('22 예정)
경기	16.01.04.	● ('18)	('23 예정)
강원	17.11.03. (21.04.30.)	● ('19)	('24 예정)
충북	17.11.10.	● ('20)	미응답
충남	17.04.20. (17.11.10.)	● ('19)	미응답
전북	16.12.30. (20.05.04.)	○ ('22)	('22 예정)
전남	16.12.22.	● ('19)	('24 예정)
경북	15.12.31. (15.12.31.)	● ('21)	미정
경남	19.03.28.	○ ('22)	('22 예정)
제주	17.03.08.	● ('19)	('23 예정)

출처: 국가법령정보센터; 각 시·도 건축자산 진흥 시행계획 보고서; 건축공간연구원 건축문화자산센터

주최 “제1차 건축자산 정책협의회”(21.3.31) 광역지자체 설문 응답결과를 토대로 연구진 작성

주1: ● : 완료 ○ : 수립 중

주2: 이후 시행계획 수립 계획은 “제1차 건축자산 정책협의회”(21.3.31) 광역지자체 설문 응답결과

## 2) 건축자산 진흥 시행계획 추진과제 현황

건축자산 진흥 시행계획을 수립한 시·도는 시행계획에서 해당 지역의 특성을 반영한 비전과 목표를 설정하고, 여러 추진과제 및 세부사업을 제시하고 있다. 추진과제의 구성과 내용은 사도마다 다르나 대개 건축자산 발굴을 위한 조사 및 정보체계 구축, 건축자산의 보전·활용 사업(우수건축자산, 건축자산 진흥구역 등), 추진체계 구축(참여주체 지원육성 등), 건축문화교육 및 홍보, 건축자산 관련 산업 진흥 등 5가지 부문으로 구분해 볼 수 있다.

### □ 조사 및 정보체계 부문 추진과제 현황

건축자산 조사 및 정보체계 부문은 건축자산을 발굴하여 관리하기 위한 기초 단계의 과제로 건축자산의 가치 발굴 연구나 기록화, 지역 건축자산을 발굴하기 위한 기초조사와 조사결과의 관리를 위한 정보체계 구축 등이 포함된다.

건축자산 기초조사는 시행계획 수립 용역 추진 시 건축자산 기초조사를 함께 진행하는 경우가 많으나 서울, 경기 등과 같이 한 번에 수행하기 어려운 지역의 경우 연차별 건축자산 조사계획을 시행계획에 주요 과제로 담고 있다. 서울, 제주의 경우 시행계획에 따라 연차별 건축자산 기초조사를 시행하여 일차적으로 관할 지역 전체의 기초조사를 완료하였다. 한편 경기, 전남, 경북 등 도 지역의 경우 일시에 기초조사를 완료하기 어려운 관계로 관할 시·군의 기초조사 지원 및 관리를 추진과제에 포함하고 있으나 현재까지 시·군 단위에서 지역 전체를 대상으로 한 별도의 건축자산 기초조사는 진행된 사례가 없다.

건축자산 기초조사와는 별개로 서울, 인천, 경기 등 여러 지자체는 멸실 위기 건축자산 등에 대한 기록화 또는 상세조사를 추진과제에 포함하고 있고, 일부 지자체는 건축자산의 가치 기준이나 유형별 특성에 관한 기초연구도 추진과제 중 하나로 설정하고 있다.

한편 건축자산 기초조사 결과 등 데이터베이스의 효율적 관리와 국민의 건축자산 정보 접근성 향상을 위해 법률에서 시·도지사가 구축운영하도록 되어 있는 건축자산 정보체계의 구축에 대해서는 서울을 비롯한 여러 지자체가 추진과제로 설정하고 있다. 하지만 현재까지 시·도에서 자체적으로 정보체계를 구축운영하는 사례는 없는 실정이다.<sup>15)</sup>

---

15) 건축공간연구원은 2017년부터 “대한민국 건축자산 정보시스템”을 구축운영하여 지자체에 건축자산 기초조사(애플리케이션) 및 정보체계 구축을 지원 중.

[표 2-7] 시도별 건축자산 진흥 시행계획의 조사 및 정보체계 부문 추진과제

구분	추진과제	비고
서울	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 연차별 건축자산 조사</li> <li>· 옛길, 옛물길 데이터베이스 구축</li> <li>· 전문가 자산발굴 지원</li> <li>· 행정 자산등록 체계 구축</li> <li>· 시민제안 체계 구축</li> <li>· 멸실 위기 건축자산 기록화</li> <li>· 우수건축자산 기록화</li> <li>· 주제별 심층조사 지원</li> <li>· 건축자산 포털 구축 및 운영</li> <li>· 서울시 건축자산 기초조사 매뉴얼 구축</li> </ul>	
인천	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 30년 건축물 기초조사</li> <li>· 건축자산 특성별·지역별 상세조사</li> <li>· 건축자산 긴급 상세조사</li> <li>· 건축자산 유형별 세부 가치기준 마련</li> <li>· 건축자산 정보체계 구축 및 운영</li> <li>· 근대건축 및 한옥 매뉴얼 마련</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30년 도래 건축물 조사 정기화</li> <li>심층조사, 밀집지역 상세조사</li> <li>철거위기 건축자산 대상</li> <li>유형별 DB구축, 오픈 플랫폼</li> <li>조사, 가치기준, 관리방법 등</li> </ul>
대전	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 우수건축자산 후보 상세조사</li> <li>· 건축자산 기록화 조사 및 DB구축</li> <li>· 건축자산 관련 인문학 연구</li> <li>· 건축자산 가치 발굴 및 활용 콘텐츠 개발 연구</li> </ul>	
세종	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 등록기준 및 가이드라인 마련</li> <li>· 건축자산 정보체계 구축 및 활용 활성화</li> <li>· 건축자산 및 진흥구역 발굴 운영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기초조사, DB구축</li> <li>가치발굴 연구, 조치원옛길 스토리텔링, 예비자산 발굴 등</li> </ul>
경기	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 시군 기초조사 시행 및 관리</li> <li>· 철거(예정) 건축자산 조사</li> <li>· 경기도형 한옥 특성화 사업</li> <li>· 조사 매뉴얼 관리</li> <li>· 건축자산 기록화 및 활용계획 수립</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도내 한옥 전수조사 및 경기도형 한옥 연구 지원, 아카이브 등</li> <li>기초조사 지역 조사원 워크숍 및 전문가 교육 지원</li> <li>'(가칭)건축자산 자료 통합관리 가이드라인' 마련</li> </ul>
강원	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 및 우수건축자산 발굴</li> </ul>	

구분	추진과제	비고
충북	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 시군 건축자산 기초조사 시행 및 관리</li> <li>· 철거(예정) 건축자산 기록화 프로그램 구축 및 사업</li> <li>· 기초자산 통합관리 시스템</li> <li>· 건축자산 유형별 가치특성 연구</li> </ul>	
충남	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 (2단계)</li> <li>· 건축자산 기록화 사업</li> </ul>	
전남	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 시군 기초조사 시행 및 관리</li> <li>· 철거(예정) 건축자산 조사</li> <li>· 조사 매뉴얼 관리</li> <li>· 건축자산 기록화 및 아카이브 구축과 운영</li> </ul>	
경북	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 시군 기초조사 시행 및 관리</li> <li>· 철거예정 건축자산 조사</li> <li>· 건축자산 및 진흥구역 발굴 운영</li> <li>· 조사 매뉴얼 관리</li> <li>· 건축자산 기록화 및 아카이브 구축과 운영</li> </ul>	
제주	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 연차별 건축자산 기초조사 및 데이터베이스 구축</li> </ul>	

출처: 각 시·도 건축자산 진흥 시행계획 내용을 참고하여 연구진 작성

주: 연구진이 구분한 부문에 따라 각 사도 시행계획의 추진과제(세부사업) 분류. 단, 시행계획 미수립 시·도 (부산, 대구, 광주, 울산, 전북, 경남)는 제외

#### □ 보전·활용 사업 부문 추진과제 현황

건축자산 진흥 시행계획을 수립한 모든 시·도는 우수건축자산 및 건축자산 진흥 구역 제도 운영 등 건축자산의 실질적인 보전·활용을 위한 추진과제를 설정하고 있다.

우수건축자산은 소유자의 신청을 받아 추진하는 것이 제도의 본 취지이나 정책 초기단계이므로 대부분의 시·도가 기존의 공공 소유 건축자산을 우수건축자산의 우선 대상으로 삼고 추진할 계획이고, 민간 소유의 건축자산을 매입하여 커뮤니티 공간 또는 문화시설 등으로 사용할 계획도 마련하고 있다.

건축자산 진흥구역 지정운영도 대부분의 시·도가 추진과제 중 하나로 삼고 있다. 건축자산 진흥구역을 발굴하는 한편 도시재생사업 등과 연계를 통해 추진할 계획을 갖고 있다. 서울시는 북촌을 비롯한 기존 한옥밀집지역 9개를 대상으로 건

축자산 진흥구역 관리계획 수립 용역을 추진하여 완료하였고, 인천시는 건축자산 기초조사 결과를 토대로 하여 특정 대상지역(중동구 개항장 산업유산 지역, 개항기 근대건축물 밀집지역)을 대상으로 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 용역을 추진 중이다.

[표 2-8] 인천광역시 건축자산 보전방안과 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 용역 범위

구분	내용				
공간적 범위	<ul style="list-style-type: none"> <li>·보전방안 수립: 인천광역시 전역(건축자산 492개소)</li> <li>·진흥구역 지정 및 관리계획 수립: 중동구 개항장 산업유산 지역(북성동 및 만석동 일원 약 1,824,000㎡), 개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획 구역(중구청 일원 470,878㎡)</li> </ul>				
내용적 범위	<table border="1"> <tr> <td>기술분야</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>·건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립(건축자산 보전계획 수립 포함)</li> <li>·지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(변경)</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>학술분야</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>·건축자산 점·선·면적 관리방안 수립(우수건축자산 지정 및 관리방안, 도시재생사업과의 연계 방안, 도시정비사업구역 내 건축자산 활용 및 보전방안 검토 등)</li> <li>·지역활성화 방안</li> <li>·건축자산 상세조사(기록화)</li> <li>·전문가와 시민이 참여한 참여소통 프로그램 운영</li> </ul> </td> </tr> </table>	기술분야	<ul style="list-style-type: none"> <li>·건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립(건축자산 보전계획 수립 포함)</li> <li>·지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(변경)</li> </ul>	학술분야	<ul style="list-style-type: none"> <li>·건축자산 점·선·면적 관리방안 수립(우수건축자산 지정 및 관리방안, 도시재생사업과의 연계 방안, 도시정비사업구역 내 건축자산 활용 및 보전방안 검토 등)</li> <li>·지역활성화 방안</li> <li>·건축자산 상세조사(기록화)</li> <li>·전문가와 시민이 참여한 참여소통 프로그램 운영</li> </ul>
기술분야	<ul style="list-style-type: none"> <li>·건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립(건축자산 보전계획 수립 포함)</li> <li>·지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(변경)</li> </ul>				
학술분야	<ul style="list-style-type: none"> <li>·건축자산 점·선·면적 관리방안 수립(우수건축자산 지정 및 관리방안, 도시재생사업과의 연계 방안, 도시정비사업구역 내 건축자산 활용 및 보전방안 검토 등)</li> <li>·지역활성화 방안</li> <li>·건축자산 상세조사(기록화)</li> <li>·전문가와 시민이 참여한 참여소통 프로그램 운영</li> </ul>				



출처: 인천광역시. (2020), 건축자산 보전방안과 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 용역 과업내용서, pp.1-3, 재구성

우수건축자산과 진흥구역 지원과 별도로 한옥 및 한옥마을에 대한 지원사업도 여러 사도의 시행계획에 포함되어 있다. 전남, 경북 등은 「한옥등건축자산법」 시행 전부터 추진해 온 지원을 정비·확대할 계획이고, 경기도의 경우에는 「경기도 한옥 등 건축자산 보존과 진흥에 관한 조례」 제정으로 한옥건축 지원 근거를 새롭게 마련하여 시·군 조례에 따른 지원 금액의 30%를 지원하는 매칭사업(「경기도 한옥건축 지원 사업」)을 2020년부터 추진하고 있다.<sup>16)</sup>

16) 경기건축포털. 한옥건축 지원 사업.

<https://ggarchimap.gg.go.kr/architecture-mindedu>(검색일: 2021.9.8.) 참고.

[표 2-9] 시·도별 건축자산 진흥 시행계획의 보전·활용 사업 부문 추진과제

구분	추진과제	비고
서울	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 우수건축자산 개보수 지원 공모</li> <li>· 생활서비스 지원</li> <li>· 건축자산 공공매입 활용</li> <li>· 건축자산 공유공간 조성</li> <li>· (준)공공 소유 우수건축자산 선행 등록</li> <li>· 건축자산 진흥구역 선행 지정·관리</li> </ul>	
인천	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 우수건축자산 등록·활용             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공건축자산 우선 등록</li> <li>- 우수건축자산 등록 및 문화재 유도</li> <li>- 한옥 및 건축자산 등록대장 관리</li> </ul> </li> <li>· 건축자산 진흥구역 지정 및 관리             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 인천시 시범지역 지정</li> <li>- 군구 및 시민 진흥구역 공모</li> <li>- 도시재생 연계 활성화</li> </ul> </li> <li>· 인천형 한옥시범마을 조성</li> <li>· 인천건축자산문화관 건립</li> </ul>	군·구별 대표 건축자산 매입 도시재생사업 연계 거점 공간
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 한옥 및 건축자산 지원 현실화</li> </ul>	지원금액 상향, 조세감면
대전	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 우수건축자산의 등록 및 지원체계 구축</li> <li>· 건축자산 연계 활용 방안 마련</li> <li>· 건축자산 진흥구역 발굴 및 지정 타당성 연구</li> <li>· 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 및 지원</li> <li>· 한옥 활성화 방안</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공모사업 등 실시</li> <li>건축자산 지도 제작, 관련 투어 및 해설 프로그램 등</li> </ul>
세종	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 및 진흥구역 지정 및 관리 지원</li> <li>· 세종 명소화 프로젝트</li> <li>· 한옥건축 및 한옥마을 활성화 프로젝트</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시재생 연계, 건축자산 투어 연계 프로그램</li> <li>한옥 및 한옥마을 지원</li> </ul>
경기	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 공모사업 추진</li> <li>· 도시재생 연계 건축자산 진흥구역 활성화</li> </ul>	시·군 공모
강원	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 체계적인 관리·활용기반 마련</li> <li>· 지역 복합 커뮤니티 공간 확보</li> <li>· 지역 활성화 사업과 연계</li> </ul>	

구분	추진과제	비고
충북	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 공모사업</li> <li>· 우수건축자산 등록 지원 및 활성화 방안 연구</li> <li>· 공공소유 우수건축자산 등록 및 개보수 지원 사업</li> <li>· 민간소유 우수건축자산 공공매입 사업</li> <li>· 건축자산 진흥구역 지정 타당성 검토</li> <li>· 건축자산 진흥구역 관리계획 수립</li> <li>· 국가 관련 정책 연계 건축자산 진흥 지원 사업</li> <li>· 한옥 건축 활성화</li> </ul>	기반 구축, 한옥건축 지원, 한옥 공공건축 지원
충남	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 한옥건축 활성화 지원사업</li> <li>· 공공소유 우수건축자산 활성화 지원사업</li> <li>· 건축자산 진흥구역 지원사업</li> <li>· 국가 관련 정책 연계 건축자산 진흥</li> </ul>	
전남	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 및 진흥구역 발굴 운영</li> <li>· 건축자산 활용 컨설팅 운영 및 지원</li> <li>· 도시재생 연계 건축자산 진흥구역 활성화</li> <li>· 공공건축자산의 복합커뮤니티 활용 및 지원</li> <li>· 건축자산 공모사업 추진</li> <li>· 전라남도형 한옥 및 한옥마을 특성화 지원</li> </ul>	
경북	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 활용 컨설팅 운영 및 지원</li> <li>· 도시재생 연계 건축자산 진흥구역 활성화</li> <li>· 공공건축자산의 복합커뮤니티 활용 및 지원</li> <li>· 시군 협력 건축자산 아카이브 센터 건립</li> <li>· 건축자산 공모사업</li> <li>· 경상북도형 한옥 및 한옥마을 특성화 지원</li> </ul>	
제주	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 진흥구역 및 제주형 한옥 밀집지역 지정</li> <li>· 우수건축자산 등록 사업 및 홍보</li> <li>· 주민공공시설 활성화 시범사업</li> <li>· 우수건축자산 제주형 한옥 개보수 및 신축 지원 사업</li> <li>· 기 추진사업 지역 내 건축자산 활용 공모사업</li> <li>· 건축자산 연계형 지역특화 재생사업 지원 및 협업</li> </ul>	

출처: 각 시·도 건축자산 진흥 시행계획 내용을 참고하여 연구진 작성

주: 연구진이 구분한 부문에 따라 각 사도 시행계획의 추진과제(세부사업) 분류. 단, 시행계획 미수립 시·도 (부산, 대구, 광주, 울산, 전북, 경남)는 제외

#### □ 추진체계 구축 부문 추진과제 현황

건축자산 진흥 실행을 위한 추진체계 구축은 주로 실행 주체와 재원 확보에 관한 사항이다.

정책 실행의 주축이 되는 행정조직은 전담 부서가 있는 서울시<sup>17)</sup>를 제외하고는 빈약한 실정으로 인천의 경우 건축자산팀 신설을 추진과제에 포함하였으나 아직 실행하지는 못하였다. 또한 행정조직의 부족한 인력과 전문성을 보완하기 위해 서울을 제외한 모든 시·도가 건축자산(관리)지원센터 설립을 추진과제에 포함하고 있다. 지원센터의 역할과 내용은 시·도별로 대동소이하나 아직 구체적인 실천은 이루어지지 않은 실정이다.

공공부문 실행 주체와 함께 민간 주체 지원 및 육성에 관한 사항도 추진과제에 포함되어 있다. 「한옥등건축자산법」 제34조는 국가 및 지방자치단체가 민간단체를 지원 및 육성할 수 있는 근거인데 서울, 인천의 경우 이에 따라 건축자산 관련 비영리민간단체 발굴·육성 계획을 시행계획에 포함하였다.

건축자산 진흥 실행을 위한 안정적인 재원 마련을 위해 「한옥등건축자산법」 제36조에 근거한 건축자산특별회계의 설치에 대해서는 서울, 인천, 세종, 제주 등이 이에 관한 사항을 시행계획에 포함하고 있다.

[표 2-10] 시도별 건축자산 진흥 시행계획의 추진체계 구축 부문 추진과제

구분	추진과제	비고
서울	<ul style="list-style-type: none"><li>· 민간단체 매입 및 임대 지원</li><li>· 민간단체 형성 및 활동 지원</li><li>· 특성화 활동주체 육성</li></ul>	
인천	<ul style="list-style-type: none"><li>· 건축자산센터 설치</li><li>· 비영리 민간단체 사업지원</li><li>· 건축자산은행 설립(건축자산특별회계)</li><li>· 행정관리 체계 구축</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>타당성 검토 및 운영안 마련</li><li>재원 마련, 건축자산 및 가치 있는 건축자재 매입</li><li>건축자산팀 신설, 관련 부서 연계, 전문위원회 구성 등</li></ul>
대전	<ul style="list-style-type: none"><li>· 한옥 등 건축자산 지원센터 건립</li></ul>	
세종	<ul style="list-style-type: none"><li>· 한옥관리지원 허브 운영</li><li>· 특별회계설치기준 마련</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>건축지원센터 건립 타당성 검토, 산업 관련 DB 구축</li></ul>
경기	<ul style="list-style-type: none"><li>· 건축자산 지원센터 설립</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>광역건축기본계획의 건축지원센터 설립 협력</li></ul>

17) 서울시 시행계획에는 기존 한옥조성과를 한옥건축자산과로 확대 개편하는 내용 포함.

구분	추진과제	비고
강원	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 관리를 위한 주민협의체 구성</li> <li>· 지역상권과의 연계성 확보</li> <li>· 관리지원센터를 구성하여 유관부서와 주민협의체 연결</li> </ul>	
충북	· 건축자산 관리지원센터 건립	
충남	· 건축자산 관리지원센터 건립 지원사업	
전남	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산지원센터 설립</li> <li>· 한옥 관리지원 허브 운영</li> </ul>	허브센터, 산업 DB 구축
경북	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 지원센터 건립</li> <li>· 한옥 관리 지원 허브 운영</li> <li>· 지역거점 책임연구제도</li> </ul>	
제주	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 지원 조직 및 센터 설립</li> <li>· 건축자산 특별회계의 설치</li> </ul>	

출처: 각 시·도 건축자산 진흥 시행계획 내용을 참고하여 연구진 작성

주: 연구진이 구분한 부문에 따라 각 시·도 시행계획의 추진과제(세부사업) 분류. 단, 시행계획 미수립 시·도 (부산, 대구, 광주, 울산, 전북, 경남)는 제외

#### □ 산업 진흥 부문 추진과제 현황

산업 진흥 부문 추진과제 중에는 한옥 등 건축자산 전문인력 양성, 건축자재 재활용센터 설립, 건축자산 부동산 중개 서비스(플랫폼) 등이 포함되어 있다.

한옥 등 건축자산 전문인력 양성은 여러 시·도가 교육 프로그램 또는 학교 운영을 계획하고 있으나 아직 구체적인 실행방안은 마련되지 않은 실정이다.

건축자재 재활용센터(건축자산 자재은행) 계획은 서울시가 기 운영 중인 한옥자재은행을 참고하여 계획한 것으로 건축자산 해체 시 재활용할 수 있는 자재를 수집하여 사용하는 방안이나 현재로서는 구상에 그치고 있다.

건축자산 부동산 중개 서비스(플랫폼)은 건축자산의 소유자와 이를 매수 또는 임대하여 보전·활용하기를 원하는 이를 중개하는 개념의 서비스로 서울, 경기, 전남, 경북 등이 추진과제 중 하나로 설정하고 있다. 서울은 건축자산 포털 내 중개 플랫폼 서비스를 제공하는 방안을 제시하고 있고, 경기, 전남, 경북은 현재 운영되고 있는 부동산중개 서비스 업체와 연계하는 방안을 제시하고 있으나 모두 개념적인 수준에 그쳐 현실화되고 않고 있다.

[표 2-11] 시·도별 건축자산 진흥 시행계획의 산업 진흥 부문 추진과제

구분	추진과제	비고
서울	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 관련 산업의 육성</li> <li>· 건축자산 중개플랫폼 운영</li> <li>· (가칭)건축자재관리센터 건립 운영</li> </ul>	실태조사, 박람회, 업체 지원 등
인천	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기술지원 및 전문인력 양성</li> </ul>	전문인력 관리체계, 전문교육
대전	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 전문인력 양성을 위한 프로그램 운영 지원</li> </ul>	
세종	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 한옥 전통기술 계승 및 보전 교육</li> <li>· 건축자산활용 R&amp;D 지원</li> <li>· 한옥건축 테스트베드 지원사업 운영</li> </ul>	전문인력 교육, 일반인 교육 활용 컨설팅 서비스 한옥건축산업 창업보육 등 지원
경기	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 부동산 중개 서비스</li> <li>· 시·군 협력 한옥건축자산은행 설립</li> </ul>	건축자산 임대정보 공유, 소유주 대상 빙집 등 활용 교육 자재 재활용센터
강원	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 연계사업으로 일자리 증진</li> </ul>	
충북	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 연계 교육, 관광 산업 개발</li> <li>· 한옥·건축자산 학교 운영</li> <li>· 지역 맞춤형 전문인력 양성</li> </ul>	
충남	-	
전남	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 시·군 협력 한옥건축자산은행 설립</li> <li>· 건축자산 부동산 중개 서비스</li> </ul>	
경북	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 부동산 중개 서비스</li> <li>· 건축자산 인력 양성</li> </ul>	
제주	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 전문가 육성사업</li> <li>· 건축자산 빙집 활용방안 구축</li> </ul>	

출처: 각 시·도 건축자산 진흥 시행계획 내용을 참고하여 연구진 작성

주: 연구진이 구분한 부문에 따라 각 시도 시행계획의 추진과제(세부사업) 분류. 단, 시행계획 미수립 시·도 (부산, 대구, 광주, 울산, 전북, 경남)는 제외

#### □ 건축문화교육 및 홍보 부문 추진과제 현황

「한옥등건축자산법」에는 ‘지역 건축문화의 진흥’이 하나의 장으로 구성되어 있다. 법률이 시행된 지 얼마 되지 않았으므로 건축자산 진흥 정책을 추진하는 데에는 건축자산의 가치와 활용 가능성에 대한 국민들의 공감대 형성이 무엇보다 중요하다고 할 수 있다. 이와 같은 인식에서 모든 시행계획에 다양한 형태의 건축자산 관련 행사, 교육 프로그램, 건축자산 관련 체험·홍보 콘텐츠 개발 등이 포함되

어 있으나 서울시를 제외한 대부분의 시·도는 이를 추진하지 못하는 실정이며 전남, 경북의 경우 기존에 추진해 온 한옥박람회 행사 정도에 그치고 있다.



제1회 건축자산 가치공유 사진 · 그림 · 수기 시민공모

# 서울의 건축자산, 근·현대 시간 속 삶의 향기를 공유합니다

2021.  
6. 14. ~ 6. 25.

서울 곳곳에 숨어 있는 건축물,  
오랫동안 지키고 싶은 골목길, 공원 등  
우리 삶 속에서 함께 해온 아름다운  
서울시 건축자산을 사진, 그림, 수기에  
담아 함께 나눕니다.

## 공모대상

비문화재로서 건축물, 골목길, 공원, 시장 등  
특별한 시간과 삶을 담고 있는 서울 곳곳의 건축자산

## 공모부문

사진 · 그림 · 수기 3개 부문

## 응모자격

서울시민 누구나

## 접수기간

2021. 6. 14. ~ 6. 25. 18:00

## 응모방법

'내 손안에 서울' <http://mediabase.seoul.go.kr>  
및 '서울한옥포털' <http://hanok.seoul.go.kr>  
에서 제출서식 다운로드 후 전자우편  
(saacontest@gmail.com) 접수

## 제출물

	사진	그림	수기
작품별 제작 및 제출 기준	1~3장 대상의 특징을 보여줄 수 있는 내·외부 사진 제작물. 제작과 출 판권 계약이 있는 경우 제작자는 제작권자로 간주 된다.	대상의 특징을 묘사하는 그림 일반 그림, 디자인 일러스트, 제작과 출 판권 계약이 있는 경우 제작자는 제작권자로 간주 된다.	2,000자 내외로 제작한 글. 사진 제작과 출 판권 계약 이 있는 경우 제작자는 제작권자로 간주된다.

## 작품기준

- 1인 최대 3개 작품 출품 가능. 2개 이상 출품 시 각각 별도로  
접수(접수은 1인 1작품으로 한정)
- 응모작은 반드시 본인의 순수한 창작물이어야 하며, 작품의  
전체 또는 일부가 이미 유도된 것하거나 공모주제에서  
벗어나거나 규격에 맞지 않는 작품은 심사 대상에서 제외  
• 자세한 사항은 공고문 참조

## 온라인방법

https://www.facebook.com/saacontest  
질의답변을 포함한 공모전 내용 확인

## 시상 · 총 34개 작품 및 특별상 선정

구분	시상 수	시상내역
대상	1	100만원 상당 문화상품권
최우수상	3	50만원 상당 문화상품권
우수상	6	20만원 상당 문화상품권
장려상	9	10만원 상당 문화상품권
입선	15	2만원 상당 문화상품권
특별상	○○	관람권과 기념품

\* 응모작은 수와 작품 수준 및 심사결과에 따라 시상 만원은 조정될 수 있음

## 교과별포

2021. 7. 7. 예정. 서울한옥포털 게시 및 개별 통보

## 문의

공모전 사무국 T.02-2061-4146  
saacontest@gmail.com

## 주최

서울특별시  
도시재생실 한옥건축자산과



## [그림 2-2] 서울시 건축자산 공모전 포스터

출처: 내 손안에 서울. 제1회 서울건축자산 시민공모전.

<https://mediabase.seoul.go.kr/gongmo/2000064>(검색일 2021.8.25.)

[표 2-12] 시도별 건축자산 진흥 시행계획의 건축문화·교육 및 홍보 부문 추진과제

구분	추진과제	비고
서울	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 진흥정책 홍보브로서 제작</li> <li>· 우수건축자산 등록 인증</li> <li>· 소유주 교육 프로그램 운영</li> <li>· 우수건축자산 문화시민카드 발급</li> <li>· 서울시 건축자산 브랜드 개발</li> <li>· 건축자산 가이드북 제작</li> <li>· 시민 체험·교육 프로그램 운영</li> <li>· '서울시 건축자산의 날' 개최</li> </ul>	명패, 안내판 등 제작
인천	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축라벨링 제도</li> <li>· 건축자산 지도화 사업</li> <li>· 시민학교 운영</li> <li>· 시민 아이디어 제안 공모</li> <li>· 건축자산 콘텐츠 공모</li> </ul>	안내판 설치, 건축자산 아카이브 건축자산 위치기반 정보 시각화
대전	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 계층별 맞춤형 건축자산 확산 교육</li> </ul>	
세종	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축문화제 및 건축박람회 개최</li> <li>· 세종 건축자산 서포터즈 운영</li> <li>· 맞춤형 교육 프로그램 운영</li> <li>· 건축 아카데미 운영</li> <li>· 공무원, 관계자 역량강화 특화교육</li> <li>· 세종 건축자산 AR 콘텐츠 개발</li> <li>· 한옥 및 건축자산 AR 체험관 운영</li> <li>· 3D 프린팅 활용 건축체험관 운영</li> </ul>	블로그, 건축자산 해설사 양성 등 인문강좌, 체험교육
경기	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 콘텐츠 플랫폼 및 아카이브 구축과 운영</li> <li>· 건축자산 스토리텔링 공모</li> <li>· 건축자산 오픈하우스 (지역별) 추진</li> <li>· 경기건축문화제 연계 사업</li> </ul>	지역사 및 기록화 연계
강원	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 거점이미지 구축</li> <li>· 지역 정체성 확립 및 홍보</li> <li>· 건축자산의 가치 증진</li> <li>· 지역 활성화 사업과 연계</li> <li>· 도민 문화서비스 확대</li> <li>· 체험·다양한 문화 콘텐츠 적용</li> </ul>	

구분	추진과제	비고
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 문화체험공간으로 관광자원화</li> <li>· 역사를 기억하는 전시공간</li> <li>· 지속적인 주민아카데미 운영</li> </ul>	
충북	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 스토리텔링 발굴</li> <li>· 우리마을 건축자산 가이드북 발간</li> <li>· 건축자산 관계자 역량 교육</li> <li>· 국립도시건축박물관 전시계획 수립 지원</li> </ul>	
충남	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 우리마을 건축자산 관광 연계 사업</li> <li>· 우리마을 보물창고 만들기 공모사업</li> <li>· 건축자산 관계자 역량강화 교육</li> </ul>	
전남	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 관련 콘텐츠 플랫폼 구축과 운영</li> <li>· 건축자산 스토리텔링 공모</li> <li>· 한옥건축자산 AR 체험관 운영 및 콘텐츠 개발</li> <li>· 건축문화제 및 건축박람회</li> <li>· 건축자산 서포터즈 운영</li> <li>· 건축자산 오픈하우스(지역별) 추진</li> <li>· 맞춤형 교육 및 건축 아카데미 운영</li> </ul>	한옥박람회 연계
경북	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 관련 콘텐츠 플랫폼 구축과 운영</li> <li>· 건축자산 스토리텔링 공모</li> <li>· 건축자산 체험관 및 콘텐츠 개발</li> <li>· 건축문화제 및 건축박람회</li> <li>· 건축자산 오픈하우스(지역별) 추진</li> <li>· 건축자산 서포터즈 운영</li> <li>· 맞춤형 교육 및 건축 아카데미 운영</li> </ul>	한옥박람회 연계
제주	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축자산 소개 및 탐방 프로그램 지원</li> <li>· 주민 주도형 건축자산 보전 및 활용</li> <li>· 마을 역사, 인물사 연계 건축자산 콘텐츠 조사</li> </ul> <p>지원사업</p>	

출처: 각 시·도 건축자산 진흥 시행계획 내용을 참고하여 연구진 작성

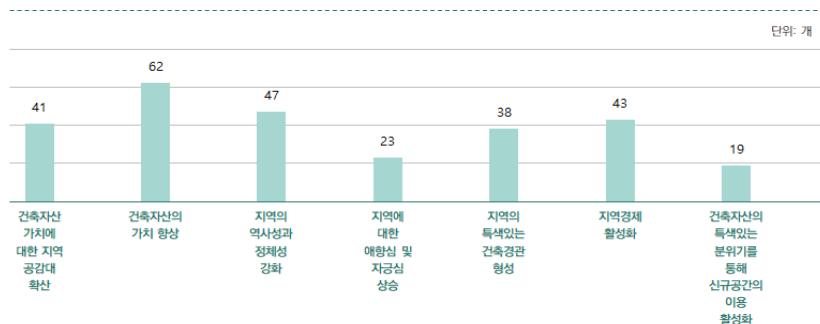
주: 연구진이 구분한 부문에 따라 각 시·도 시행계획의 추진과제(세부사업) 분류. 단, 시행계획 미수립 시·도 (부산, 대구, 광주, 울산, 전북, 경남)는 제외

### 3) 건축자산 진흥 시행계획 추진의 한계

#### ① 건축자산에 대한 사회적 공감대 부족과 중앙정부 지원 미흡<sup>18)</sup>

##### □ 건축자산 보전·활용에 대한 기대효과

시·도 건축자산 담당자들은 건축자산 보전·활용을 통해 저이용 되고 있는 건축자산의 가치가 향상될 것으로 기대하고 있으며, 지역 정체성 강화 및 경제 활성화에도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 기대하고 있다.



[그림 2-3] 시·도 담당자가 생각하는 건축자산 보전·활용을 통해 기대되는 효과

출처: 건축공간연구원 주최 “제1차 건축자산 정책협의회”(‘21.3.31) 설문조사 결과(내부자료)

주: 그래프 수치는 전체 항목에 대한 우선순위 선택 결과를 점수로 환산하여 합산한 결과(1순위/6점 ~ 7순위/0점)

##### □ 건축자산 진흥 정책 및 사업에 대한 평가

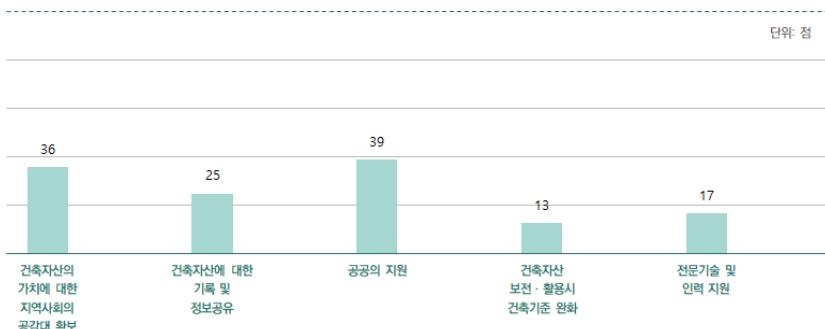
중앙정부의 정책 및 사업 추진에 대해서는 시·도 담당자들의 부정적인 평가가 긍정적인 것에 비해 다소 높은 것으로 나타났다. 이는 「한옥등건축자산법」 제정 이후 현재까지 중앙정부의 재정적 지원이 거의 없었기 때문인 것으로 판단된다. 시·도 담당자들은 정책 부문별로는 기초조사나 관련 이론 연구는 일부 추진되고 있으나 건축자산에 대한 사회적 인식 제고가 가장 필요하고, 전문 조직 및 인력 양성, 기술개발 및 산업육성 등에 개선도 필요한 것으로 인식하고 있다.<sup>19)</sup>

18) 건축공간연구원 건축문화자산센터 주최 “제1차 건축자산 정책협의회”(‘21.3.31) 및 설문조사 결과를 중심으로 작성. 설문조사는 총 13개 시·도 담당자 15명이 응답한 것으로 자자체의 공식 입장과 다를 수 있음.

19) 2020년 광역기초 지자체 담당 공무원 22명을 대상으로 실시한 건축공간연구원의 “건축자산 보전·활용을 위한 신탁제도 도입에 관한 설문조사”(내부자료)에서는 건축자산 진흥 정책이 어느 정도 추진되고 있다는 의견과 잘 추진되지 않는다는 의견이 각각 절반을 차지했다. 정책추진이 미진한 주된 이유에 대해 응답자들은 공공지원 부족보다 건축자산 보전·활용의 경제성 부족과 소유자의 이해 부족을 꼽았다.

## □ 정책 활성화를 위해 필요한 사항

정책 활성화를 위해 필요한 사항에 대한 응답 결과, 시·도 담당자들은 공공의 지원이 가장 중요<sup>20)</sup>하며, 건축자산의 가치에 대한 지역사회의 공감대 형성도 중요한 사항으로 생각하고 있다. 이와 관련하여 시·도 담당자들은 현실적으로 건축자산 제도 운영을 위한 조직 및 예산이 부족하여 공공 지원이 어려운 실정이며, 건축자산 관련 국비지원 사업 발굴 등 중앙정부 차원의 지자체 지원방안이 필요하다는 의견이 많았다. 한편으로는 건축자산의 개념에 대한 인식이 부족한 실정으로 정책 추진에 어려움이 있어 명확한 기준 정립이나 우수건축자산의 보전 범위 등에 가이드라인이 필요하다는 의견도 있는 것으로 나타났다.



[그림 2-4] 시도 담당자가 생각하는 건축자산 정책 활성화를 위해 필요한 사항

출처: 건축공간연구원 주최 “제1차 건축자산 정책협의회”(‘21.3.31) 설문조사 결과(내부자료)

주: 그래프 수치는 전체 항목에 대한 우선순위 선택 결과를 점수로 환산하여 합산한 결과(1순위/4점 ~ 5순위/0점)

## ② 시도 전담 조직 및 인력 부족

서울시를 제외한 시·도는 건축자산 진흥 제도 운영을 위한 전담조직을 갖추지 못하고, 대개 1~2명의 인원이 건축자산 진흥 제도 운영과 그 외의 여러 업무를 겸하고 있어 원활한 제도 운영과 신규 사업 기획에 어려움이 있는 실정이다.

서울시의 경우 기존의 한옥조성과를 한옥건축자산과로 확대 개편하여 기 운영 중이던 한옥 지원제도를 유지하는 한편 업무 범위를 건축자산으로까지 확대하였다. 또한 행정조직 개편에 발맞추어 2019년 SH공사 내에 건축자산처(건축자산관리부, 건축자산사업부)가 신설됨으로써 행정조직을 지원하는 전담 조직(9

20) 2020년 광역·기초 지자체 담당 공무원 22명을 대상으로 실시한 건축공간연구원의 “건축자산 보전활용을 위한 신탁제도 도입에 관한 설문조사”(내부자료)에서는 지원 수단별 중요도에서 건축자산 개보수 공사비 지원이 가장 높게 나타났고, 건축자산 유지 및 보수 관련 사업자 지원, 건축자산 전문인력 양성, 유지관리 기술 지원, 관계법령의 특례 등도 높게 나타나 건축자산 개보수에 관한 직간접적인 공공 지원이 정책 활성화를 위해 중요한 사항임을 확인할 수 있었음

인)도 보강하여 건축자산 매입, 임대, 활용이나 공공한옥의 설계 및 공사, 유지관리 업무 등을 효율적으로 추진할 수 있게 되었다.

인천과 강원의 경우 건축자산 진흥 시행계획에 건축자산 관련 업무 추진을 위한 전담(주관)부서 신설을 계획하고 있으나 아직 현실화되지는 않고 있다. 이와 같은 한계를 인지하고 여러 시·도의 시행계획에서는 시·도 및 기초지자체의 여러 부서 간 협업체계 구축을 추진과제 중 하나로 내세우고 있다.

**[표 2-13] 시도 건축자산 제도 운영 담당부서 현황**

시도	담당부서	인력(명)	비고
서울특별시	한옥건축자산과 (한옥정책과로 변경) - 건축자산정책팀(6) - 건축자산지원팀(3) - 한옥관리팀(4) - 건축자산문화팀(4)	(17)	전담부서
부산광역시	도시재생정책과 (창조도시과로 변경)	1	
인천광역시	도시경관건축과	(1)	
대구광역시	건축주택과	3	
광주광역시	도시경관과	1	
대전광역시	도시경관과	2	
울산광역시	건축주택과	1	
세종특별자치시	건축과	2	
경기도	건축디자인과 - 녹색건축문화팀	1	
강원도	건축과(경관디자인팀)	2	
충청북도	건축문화과(건축경관팀)	(?)	홈페이지 내 해당 업무 확인 불가
충청남도	건축도시과	(1)	
전라북도	주택건축과	2	
전라남도	건축개발과	2	
경상북도	건축디자인과(총괄건축정책팀)	3	
경상남도	건축주택과	2	
제주특별자치도	건축지적과	1	

출처: 건축공간연구원 주최 “제1차 건축자산 정책협의회”(‘21.3.31) 설문결과를 토대로 연구진 작성  
주: 담당인원은 설문 응답결과를 토대로 하였고, 미응답한 경우 해당 시도 홈페이지 내 건축자산 담당 업무자를 검색하여 ( )에 기입(2021.10.6. 기준)

### ③ 제도 실행을 위한 재원 마련의 어려움

건축자산 진흥 제도 실행을 위한 재원 현황을 살펴보기 위해 17개 시·도별 건축자산 담당부서의 세출예산사업명세서를 조사하였다. 예상한 바와 같이 건축자산 업무 전담부서를 갖춘 서울시의 예산이 전국 총합의 대부분을 차지하고 있다. 서울시를 제외한 시·도의 관련 예산은 주로 건축자산 기초조사 및 시행계획 수립 등 기초연구 용역비가 대부분이고, 전남, 경북, 세종의 경우 타 지자체에 비해 예산이 많은 편이나 한옥 건축 및 한옥마을 조성 지원 보조금이나 박람회 등 한옥 홍보에 책정되어 한옥 외 건축자산의 실질적인 보전·활용을 위한 재원은 거의 없는 것으로 파악되었다.

「한옥등건축자산법」에 시·도지사가 안정적인 재원 확보를 위해 건축자산 특별회계를 설치할 수 있도록 근거가 마련되어 있으나 실효성이 미흡한 실정이다. 서울시 시행계획에는 법률에서 정하는 재원 항목으로는 예산을 확보하는 데 한계가 있어 다른 특별회계 등으로부터 전입금을 이용할 수 있도록 법령 개정을 요구하고 있다. 인천시와 세종시의 경우에는 시행계획에서 조례에 건축자산 특별회계 설치 조항을 신설하는 것을 제안하고 있으나 아직 실행되지는 못한 실정이다.

[표 2-14] 연도별 지자체 건축자산 정책 담당부서 및 관련 사업 예산

구분	담당부서(예산상) 및 관련 사업	연도별 예산(단위: 천원)			
		2018년	2019년	2020년	2021년
서울	한옥건축자산과	10,127,717	27,902,262	23,551,511	16,288,325
	한옥 등 건축자산 관련 종합	10,127,717	27,902,262	23,551,511	16,288,325
	·전통문화계승발전(일반)	7,385,026	21,724,291	18,526,720	12,343,688
	서울시 한옥포털 운영	50,526	51,981	55,104	57,104
	북촌 주거환경 개선사업	302,000	250,000	-	-
	한옥 등 건축자산 콘텐츠 발굴 및 홍보물 제작	180,000	160,000	160,000	160,000
	건축자산 실태조사 및 관리체계 구축	272,200	418,110	291,816	288,884
	한옥마을 가꾸기 마을공동체 지원사업	110,000	200,000	250,000	250,000
	한옥지원센터 운영 및 한옥 유지보수 지원	298,000	298,000	668,000	468,000
	서울 우수 한옥 인증	43,000	47,200	47,200	47,200
	역사가옥 사무민간위탁 지원	480,000	500,000	503,000	618,000

구분	담당부서(예산상) 및 관련 사업	연도별 예산(단위: 천원)			
		2018년	2019년	2020년	2021년
	한옥 등 우수건축자산 매입 조성	500,000	14,038,000	10,375,000	6,673,500
	서울공공한옥 사무민간위탁지원	750,000	780,000	800,000	800,000
	건축자산전문위원회 운영	60,000	55,000	60,000	60,000
	한옥 등 건축자산 수선 및 신축지원 사업	3,500,000	4,450,000	5,000,000	2,730,000
	서촌 주민사랑방 운영	19,000	16,000	16,000	16,000
	은평한옥마을 마을회관 운영	80,000	70,000	25,000	70,000
	서울 공공한옥 유지보수 및 활용사업	740,300	390,000	90,000	105,000
	청년한옥기술자 양성 지원사업	-	-	185,600	-
	·전통문화계승발전(주택사업)	2,700,000	6,137,200	4,984,020	3,904,820
	공공한옥 매입 신축사업	2,700,000	2,100,000	2,000,000	-
	경복궁 서측 주거환경개선사업	-	2,337,200	805,020	1,223,820
	한옥 등 건축자산 공공사업	-	1,700,000	1,079,000	541,000
	북촌 도시재생활성화사업	-	-	1,100,000	2,140,000
	·행정운영경비	42,691	40,771	40,771	39,817
부산	도시재생정책과	73,441,520	20,909,210	88,477,296	76,674,424
	한옥 등 건축자산 관련 종합	-	-	-	-
인천	건축계획과	82,923,442	132,539,175	138,700,798	170,406,001
	한옥 등 건축자산 관련 종합	300,000	-	-	700,000
	·건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립 연구용역	300,000	-	-	-
	·건축자산 보전방안과 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 용역	-	-	-	700,000
대구	건축주택과	90,092,162	132,744,696	133,366,761	162,990,118
	한옥 등 건축자산 관련 종합	200,000	200,000	200,000	-
	·한옥진흥지원	200,000	200,000	200,000	-
광주	건축주택과	58,066,223	78,255,218	74,357,818	96,232,852
	한옥 등 건축자산 관련 종합	4,400	-	-	-
	·한옥위원회 참석수당	4,400	-	-	-

구분	담당부서(예산상) 및 관련 사업	연도별 예산(단위: 천원)			
		2018년	2019년	2020년	2021년
대전	도시경관과	4,002,313	3,012,473	3,631,649	4,437,139
	한옥 등 건축자산 관련 종합	182,000	-	-	-
	·대전광역시 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립 용역	182,000	-	-	-
울산	건축주택과	17,416,223	25,761,062	26,591,177	40,467,167
	한옥 등 건축자산 관련 종합	-	-	-	-
세종	건축과	7,425,696	3,018,840	1,055,935	1,012,098
	한옥 등 건축자산 관련 종합	490,000	260,000	-	-
	·한옥건축지원	450,000	240,000	-	-
	·건축자산 기초조사 용역	40,000	-	-	-
	·건축자산 가치 발굴사업	-	20,000	-	-
경기	건축디자인과	3,286,105	4,339,425	3,315,284	3,008,920
	한옥 등 건축자산 관련 종합	-	-	100,000	21,000
	·경기한옥건축지원사업	-	-	100,000	21,000
강원	건축과	60,723,231	79,410,516	65,639,492	74,567,797
	한옥 등 건축자산 관련 종합	-	-	-	-
충북	건축문화과	54,437,338	80,833,097	96,807,417	89,193,304
	한옥 등 건축자산 관련 종합	-	400,000	-	-
	·충청북도 경관 및 건축자산 시행계획 수립	-	400,000	-	-
충남	건축도시과	53,586,482	112,629,500	157,732,772	174,078,749
	한옥 등 건축자산 관련 종합	-	-	-	-
전북	주택건축과	85,781,123	178,553,204	151,639,981	174,755,495
	한옥 등 건축자산 관련 종합	-	150,000	320,000	300,000
	·건축자산 진흥구역 지원사업	-	150,000	-	-
	·한옥건축지원 시범사업	-	-	320,000	200,000
	·전라북도 건축자산 진흥 시행계획 수립용역	-	-	-	100,000

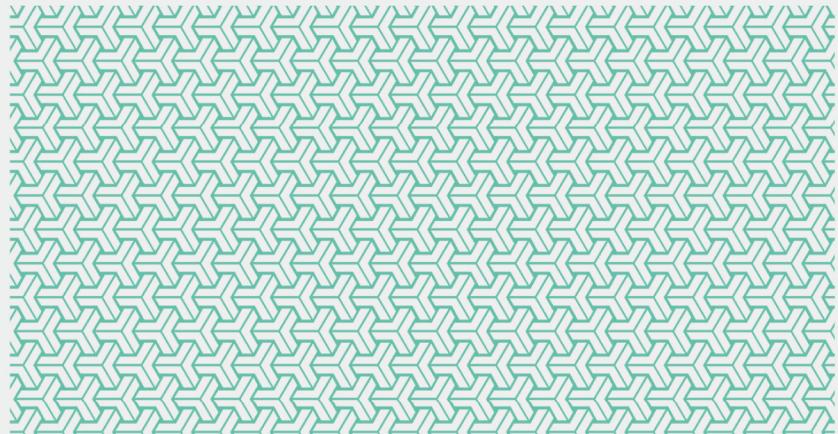
구분	담당부서(예산상) 및 관련 사업	연도별 예산(단위: 천원)			
		2018년	2019년	2020년	2021년
전남	건축개발과	71,864,733	92,034,047	83,863,258	93,552,041
	한옥 등 건축자산 관련 종합	838,560	644,650	142,650	34,000
	·한옥마을 조성 지원	47,060	41,150	30,150	14,000
	일반운영비(사무관리/행사운영)	24,500	28,500	17,500	7,000
	일반보상금(한옥마을 현장조사)	2,160	2,250	2,250	2,000
	여비(한옥마을 지정 및 공공기반사업 추진)	4,500	4,500	4,500	2,500
	여비(건축자산 지정 및 한옥시공실태 점검)	5,900	5,900	5,900	2,500
	한옥마을 직거래장터 시범 운영	10,000	-	-	-
	·한옥보급 및 보존 지원	791,500	603,500	112,500	20,000
	일반운영비(한옥위원회)	9,000	11,000	10,000	9,000
	일반보상금 (한옥위원회/한옥관리지원단)	12,500	12,500	12,500	11,000
	한옥 전문인력 양성사업	20,000	25,000	-	-
	한옥보존 및 건립사업	450,000	255,000	90,000	-
	한옥마을 공공기반시설비 지원	300,000	300,000	-	-
경북	건축디자인과	72,585,674	105,440,660	109,859,875	156,705,459
	한옥 등 건축자산 관련 종합	1,029,800	557,800	444,791	291,000
	인건비(경북형한옥지원센터)	36,000	25,000	19,791	-
	일반운영비	103,800	111,800	51,000	42,000
	수용비(경북형한옥홍보)	85,000	85,000	40,000	40,000
	수용비(경북형한옥 표준설계도서안내책자)	-	5,000	3,000	-
	수용비(우수건축자산표지판)	-	-	2,000	-
	수용비(한옥지원센터사무용품)	3,000	-	-	-
	임차료(한옥지원센터차량임차)	10,800	10,800	-	-
	운영수당(한옥위원회)	2,000	2,000	2,000	2,000
	업무차량유류비등	3,000	5,000	-	-
	행사운영비(경북형한옥포럼)	-	4,000	4,000	-

구분	담당부서(예산상) 및 관련 사업	연도별 예산(단위: 천원)			
		2018년	2019년	2020년	2021년
	여비(한옥진흥업무추진)	5,000	7,000	9,000	9,000
	일반보상금(경북형한옥포럼)	5,000	4,000	-	-
	·한옥전수조사용역	180,000	-	-	-
	·경상북도한옥등건축자산 시행계획수립용역	-	150,000	-	-
	·경북누정건축정체성수립용역	-	-	200,000	-
	·한옥박람회개최	-	60,000	45,000	-
	·한옥건립지원사업	700,000	200,000	120,000	240,000
경남	건축주택과	84,047,473	81,999,062	118,603,601	125,457,870
	한옥 등 건축자산 관련 종합	-	-	-	200,000
	·경상남도 건축자산 진흥 시행계획 수립용역	-	-	-	200,000
제주	건축지적과	45,287,247	42,116,776	40,286,050	22,915,450
	한옥 등 건축자산 관련 종합	100,000	80,000	135,000	8,000
	·건축자산 진흥계획 수립	100,000	-	-	-
	·제2차 건축자산 기초조사	-	80,000	-	-
	·제3차 건축자산 기초조사	-	-	90,000	-
	·제주형 한옥 등 밀집지역 조사 및 구역 지정	-	-	45,000	-
	·일반운영비(제3차 건축자산 기초조사 결과 보고서 유인)	-	-	-	8,000
합계	담당부서 예산 총합	875,094,702	1,201,499,223	1,317,480,675	1,482,743,209
	한옥 등 건축자산 관련 예산 총합	13,272,477	30,194,712	24,893,952	17,842,325

출처: 2018년~2021년 각 지자체별 건축자산 담당부서 일반회계 세출예산사업명세서를 토대로 연구진 작성

주: 예산액은 건축자산 담당부서 예산서를 기준으로 하였으므로 실 집행금액과 차이가 있을 수 있음

## 제3장 지자체 건축자산 제도 운영 현황 및 쟁점



1. 건축자산 기초조사 추진 현황 및 쟁점
2. 우수건축자산 등록 · 관리 현황 및 쟁점
3. 건축자산 진흥구역 추진 현황 및 쟁점

## 1. 건축자산 기초조사 추진 현황 및 쟁점

### 1) 건축자산 기초조사 제도 현황

건축자산 기초조사는 건축자산의 현황, 관리실태 등을 파악하기 위한 조사로서 시행계획의 수립 또는 변경 시 필요하다고 판단되는 경우, 시행계획에 조사계획이 포함된 경우, 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우, 우수건축자산 등록 신청을 받은 경우 등에 실시한다.<sup>21)</sup>

건축자산 기초조사의 대상, 방법 및 과정 등 법률에 규정되지 않은 자세한 사항은 「한옥등건축자산법」 시행령 제4조제2항에 따라 국토교통부가 마련한 “건축자산 기초조사 실시 가이드라인”에 제시되어 있다. 이 가이드라인에는 건축자산 기초조사 시기에 대해서 법률에서 정하고 있는 사항 외에도 기초조사 결과를 갱신할 수 있도록 주기적으로 실시하되 그 주기는 최대 10년을 넘지 않도록 권장하고 있다.

#### □ 기초조사의 대상

기초조사의 대상은 건축자산의 법적 정의에 해당하는 건축물, 공간환경, 기반시설이며, 건축자산의 가치 기준에 대해 가이드라인에서는 우수건축자산의 가치(시행령 별표1)를 참고하여 지자체가 자체적으로 구체적인 기준을 마련할 수 있도록 안내하고 있다.

구체적인 조사대상은 법률에서 그 시기나 유형을 특정하고 있지 않으나 가이드라인에서는 최초 사용이후 30년(공공소유 건축물의 경우 20년)이 지난 것이나 국내외 주요 공모전 수상작 등을 포함하도록 하여 대부분의 시·도가 기초조사를 실시할 때 이 기준을 따르고 있다.

#### □ 기초조사 절차 및 방법

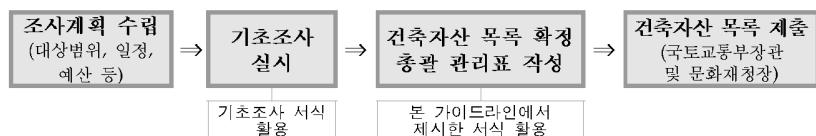
법률에서 정하는 건축자산 기초조사의 절차는 간단하다. 시·도지사가 법령 및 시행령에서 정한 내용<sup>22)</sup>을 포함하여 기초조사를 실시한 후 그 결과를 국토교통부장관과 문화재청장에게 제출하면 된다.

21) 「한옥등건축자산법」 제6조(건축자산 기초조사), 동법 시행령 제7조(우수건축자산의 등록)제3항.

22) 해당 건축자산의 기본현황, 해당 건축자산의 가치를 판단하기 위한 사항, 해당 건축자산에 관한 사진자료(「한옥등건축자산법」 시행령 제4조 참고).

한편 가이드라인에서는 기초조사 과정 및 방법을 구체적으로 단계별로 나누어 시행하도록 안내하고 있다.

1단계는 건축자산 후보군을 추출하는 단계로 건축물대장 및 건축행정시스템 AIS자료 등을 활용하여 해당되는 조성시기의 건축물을 추출하고, 지적원도와 현재 지적도를 비교하여 옛길 및 물길을 찾아내 공간환경도 파악한다. 또한 건축도시·토목조경 등 관련 분야 수상작도 후보군에 포함하도록 한다. 1단계에서는 이와 같은 방법으로 건축자산 후보군을 추출하고 문화재를 제외한 후 현장조사 대상을 최종 확정한다. 이 때 법률에서 규정하고 있는 바와 같이 이미 유사한 조사 결과가 있는 경우 이를 활용할 수 있는데, 가이드라인에서는 현실적으로 지자체가 기초조사를 실시하는 데 한계가 있는 경우에는 기존 유사 조사결과를 건축자산으로 간주할 수 있도록 안내하고 있다. 2단계는 건축자산 후보군의 현황파악을 위한 현장조사로 「한옥등건축자산법」 시행규칙 별지 서식에 따른 기초조사 표를 작성하는 단계이다. 3단계는 1단계, 2단계 조사결과를 토대로 지역 내 건축자산 목록을 정리하는 단계이다. 이 때 가이드라인에서 제시한 건축자산 총괄 관리표 서식에 맞춰 건축자산 목록을 정리하고, 건축자산 분포도(지도)를 작성한 후 기초조사 서식과 함께 국토교통부장관 및 문화재청장에게 제출한다.<sup>23)</sup>



### [그림 3-1] 건축자산 기초조사 실시 절차

출처: 국토교통부. (2016). 건축자산 기초조사 실시 가이드라인, p.1

#### □ 건축자산 목록의 관리·활용과 건축자산 정보체계의 연계

건축자산 기초조사 결과에 대한 관리 및 활용 방법에 관해서는 법률에 구체적으로 명시되어 있지는 않다. 한편 법률에 따라 시도시자는 건축자산 정보체계를 구축·운영해야 하는데<sup>24)</sup>, 이 정보체계에는 건축자산의 기본현황 자료, 조사 자료 등이 포함되어야 한다.<sup>25)</sup> 이와 같이 법률의 내용 상 기초조사 결과는 건축자산 정보체계에 담겨야 하나 이를 명확하게 법 조문으로 규정하고 있지는 않다.

23) 국토교통부. (2016). 건축자산 기초조사 가이드라인, pp.7-10.

24) 「한옥등건축자산법」 제7조(건축자산 정보체계의 구축).

25) 「한옥등건축자산법」 시행령 제5조(건축자산 정보체계의 구축 및 운영).

## 2) 사도 건축자산 기초조사 추진현황

2021년 10월 현재, 건축자산 기초조사를 시행한 지자체는 총 11개로 건축자산 진흥 시행계획을 수립한 시도는 모두 건축자산 기초조사를 시행하였다. 이 중 서울, 세종, 제주를 제외하고는 건축자산 진흥 시행계획 수립 용역 시 기초조사를 포함하여 시행하였고, 현재 시행계획 수립 중인 광주, 경북, 경남도 이와 같은 형태로 진행 중이다. 서울과 제주는 시행계획에 연차별 기초조사 계획을 담아 관할 지역 전역에 걸쳐 조사를 시행하였다. 세종의 경우 기초조사 예산 확보의 문제로 건축물대장 및 문헌자료 중심으로 건축자산 후보군 목록을 구축하는 용역을 먼저 실시하고, 이후 현장조사 및 가치평가 등 후속작업을 진행하여 건축자산 목록을 확정하였다.

한편 진흥구역에 해당하는 지역으로 해당 구역의 기초조사를 실시한 곳은 대구 중구 향촌동과 전북 군산시 월명동 지역이 있으며, 건축공간연구원이 지자체의 건축자산 기초조사 활성화를 위해 조사를 지원한 곳으로는 광주 충장로 일대, 울산 산업유산, 전북 남원시 구도심 일대와 제주도<sup>26)</sup>가 있다.

[표 3-1] 건축자산 기초조사 현황 및 대한민국 건축자산 정보시스템 DB구축 현황(2021년 12월 기준)

시도	기초조사 여부	건축자산 정보시스템 DB구축(건)	수행기간	비고
서울	●	759	4개년 (2016.09 ~ 2020.12)	
부산	-	-	-	
대구	○	-	-	중구 향촌동 진흥구역
인천	●	492	18개월 (2018.05 ~ 2019.11)	시행계획 수립과 함께 실시
대전	●	148	12개월 (2018.05 ~ 2019.05)	시행계획 수립과 함께 실시
광주	○/△	854	-	충장로 일대 auri 조사 지원 ('19), 전체 기초조사는 시행 계획 수립과 함께 실시 중
울산	○	359	-	auri 조사 지원('19), 산업유산 중심
세종	●	93	9개월 (2019.5 ~ 2019.11) (2018.11 ~ 2019.02)	후보군 목록 구축과 현장조사 용역을 구분하여 발주

26) 제주의 경우 2017년 실시한 건축자산 기초조사를 보완하는 조사 과정에서 건축공간 연구원이 일부를 지원함.

시도	기초조사 여부	건축자산 정보시스템 DB구축(건)	수행기간	비고
경기	●	2,687	14개월 (2017.03 ~ 2018.05)	시행계획 수립과 함께 실시
강원	●	-	10개월 (2018.11 ~ 2019.09)	시행계획 수립과 함께 실시
충북	●	-	17개월 (2019.06 ~ 2020.11)	시행계획 수립과 함께 실시
충남	●	-	14개월 (2018.08 ~ 2019.10)	시행계획 수립과 함께 실시
전북	○/△	2,392	-	군산 월명동 진흥구역, 남원 구도심 일대 auri 조사 지원('20), 익산 인화동 도시 재생뉴딜사업(진흥구역), 전 체 기초조사는 시행계획 수 립과 함께 실시 중
전남	●	308	12개월 (2018.07 ~ 2019.08)	시행계획 수립과 함께 실시
경북	●	-	12개월 (2019.07 ~ 2020.07)	시행계획 수립과 함께 실시
경남	△	-	-	시행계획 수립과 함께 실시 중
제주	●	422	27개월 (2017.04.~2020.12.)	auri 일부 지원 ('19-'20)
합계		8,514		

출처: 건축공간연구원 내부자료(DB), 지자체별 계약정보공개시스템 검색결과(수행기간)를 토대로 연구진 작성

주1: ● : 완료 ○ : 일부 완료 △ : 진행 중

주2: DB구축 건수는 건축자산 정보시스템에 입력 완료된 것으로 최종 기초조사 목록과 차이가 있을 수 있음

주3: 기초조사 수행기간은 지자체별 계약정보공개시스템의 관련 용역 수행기간 또는 지자체 담당자 조사내용으로 실제 기초조사 수행기간과는 차이가 있을 수 있음

#### □ 기초조사의 범위

기초조사의 대상 범위는 건축자산의 정의에 따라 건축물, 공간환경, 기반시설(대분류)이며 대개는 각각의 기초조사 서식 및 가이드라인에서 제시된 중분류에 따라 조사되고 있다. 지자체에 따라서는 조사 대상의 유형을 보다 세부적으로 나누어 설정하기도 하나 대체적으로 조사대상의 내용에는 큰 차이는 없다.

건축자산의 시간적 범위는 법률에는 규정하고 있지 않지만 지자체는 자체로 기초조사 가이드라인에 따라 최초 사용이후 30년이 지난 것으로 설정하고 있다.<sup>27)</sup>

27) 단, 주요 공모전 수상작이나 멸실 방지 등 특별한 관리가 필요하다고 판단되는 경우에 조사대상에 포함.

제주는 당초 시간과 예산의 제약으로 조사대상을 1945년 이전의 것으로 한정하였으나 이후 30년 이상으로 변경하여 보완 조사를 실시하였고, 인천의 경우에는 시행계획의 실천과제 중 하나로 30년이 도래하는 건축물에 대한 정기 조사를 설정하기도 하였다.

[표 3-2] 강원도 건축자산 기초조사 대상 유형(특성별)

대상 구분	내용
일제강점기	조선시대의 건축물과 개항기 이후의 근대건축물이 함께 공존했을 일제강점기(1910년~1945년)에 지어진 건축물
근대문화유산	개화기인 1876년부터 1960년대 초까지의 근대문화유산이 조사된 「근대문화유산 목록화 및 조사보고서」를 참고하여 기초조사 대상으로 포함한 경우
수상작	국내 전국단위 주요 시상제도인 한국건축전, 한국건축문화대상, 한국건축가협회상, 김수근건축상, 대한민국 목조 건축대전, 대한민국 공간문화대상, 자연환경대상 등의 수상작 중 강원도에 해당하는 경우
도 경관우수	국내 전국단위 주요 시상제도 외에 강원도 자체에서 추진하는 경관우수건축물에 선정·시상된 수상작
비지정	「강원도 전통주거용 건축물 조사연구보고서」를 참고하여 현재 문화재로 지정되지 않은 전통주거용 건축물을 기초조사 대상으로 포함한 경우

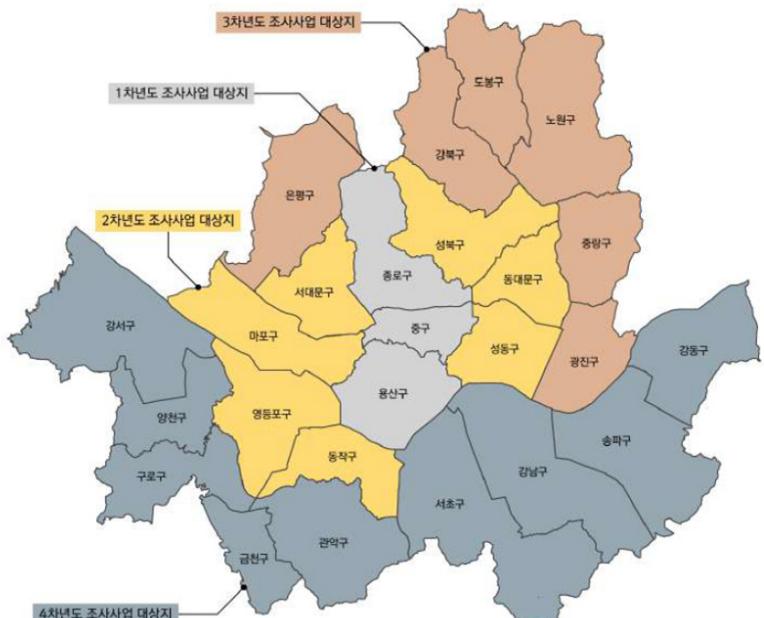
출처: 강원도. (2019). 강원도 건축자산 진흥 시행계획 보고서, pp.32-33, 연구진 재구성

[표 3-3] 서울시 건축자산 기초조사 대상 유형(종류별)

대상 구분	종분류	소분류	비고
건축물	한옥	-	·2층한옥/연립한옥 등
	근대건축	·일식주택/문화주택	-
	현대건축	-	-
공간환경	주거지	·주택군/한옥군/공동주택	-
	산업단지	·단지형/군집형/공장건물군	-
	시장	·건물형/골목형	-
	가로·골목길	·옛길/옛물길/특화가로	-
	공간시설	·광장/공원/녹지/기타	·녹지/공간/공공공지 등
	기타	-	·도시평면/유구/빨래터/채석장/우물/건물군/기타
기반시설	교통구조물	·교량/도로/터널/철도/기타	·지하도/로터리/역사/공항/기타
	하천구조물	·댐/방조제/저류지/펌프장/갑문/기타	·하수처리장/배수터널/하수터널/제방/기타
	기타	·정수장/양수장/기타	·발전소/지하벙커/석축/기타

출처: 서울특별시. (2019). 서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획 본보고서, p.66

시·도 차원의 건축자산 기초조사의 공간적 범위는 기본적으로 시·도 전역이나 현장조사까지 포함하는 조사를 수행하기 위해서는 단기간 내 시·도 내 모든 지역을 조사하는 데 한계가 있었다. 서울과 제주의 경우 일부 기초조사 내용을 바탕으로 시행계획을 수립하고, 시행계획에 연차별 기초조사를 추진과제를 포함하여 여러 해에 걸쳐 전역의 기초조사를 수행하였다. 광역시에 비해 도 지역의 경우에는 관할 지역의 범위가 매우 넓어 보통 1년 내외의 기간 동안 기초조사를 모두 수행하는 데는 더욱 어려움이 따르고 있다. 따라서 경기도의 경우 건축물대장 등 문현 조사를 통해 전역의 건축자산 후보군 목록을 구축한 후 3개의 기초지자체에 대해서만 건축자산 후보군의 분포특성을 분석하고 현장조사를 실시하였다. 다른 지역의 경우에는 관할 지역 전체를 대상으로 하되 현장조사를 최소화하기 위해 건축자산 후보군 목록을 구축한 후 로드뷰나 항공사진 판독을 거치는 방식을 채택하였다.



[그림 3-2] 서울시 연차별 건축자산 조사 계획

출처: 서울특별시. (2019). 서울특별시 한옥 건축자산 진흥 시행계획 본보고서, p.170

[표 3-4] 경기도 지역별 건축자산 기초조사 결과

지역		한옥	한옥밀집지역	우수건축자산 후보	건축자산 진흥구역 후보	그 외 건축자산	소계
대분류	소분류						
전수조사 지역	수원시	7	1	82	2	173	265
	파주시	7	2	60	5	209	283
	안성시	52	2	5	2	109	170
경기 남서부	과천시	-	-	1	-	28	29
	의왕시	1	-	13	-	35	49
	군포시	-	-	4	-	16	20
	안양시	-	-	3	1	240	244
	광명시	5	-	11	-	55	71
	부천시	1	-	8	-	36	45
	김포시	47	-	14	-	61	122
	연천군	23	-	14	-	105	142
	포천시	30	-	21	-	157	208
	동두천시	-	-	10	-	21	31
	양주시	6	-	6	-	19	31
	의정부시	19	-	11	-	5	35
	고양시	1	-	6	-	25	32
	가평군	31	-	17	-	88	136
	남양주시	2	-	4	-	29	35
	구리시	1	-	5	-	21	27
경기 동부	하남시	4	-	2	-	62	68
	양평군	59	-	18	-	104	181
	여주시	21	-	17	-	153	191
	광주시	4	-	7	-	42	53
	이천시	1	-	4	-	56	61
	용인시	6	1	12	-	99	118
	오산시	2	-	13	-	22	37
경기 남부	성남시	-	-	2	-	12	14
	평택시	2	-	8	-	50	60
	화성시	9	-	10	-	34	53
	안산시	4	-	8	-	25	37
	시흥시	1	-	4	-	31	36
소계		346	6	400	10	2,122	2,884

출처: 경기도. (2018). 경기도 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립 연구 결과 보고서, pp.124~197

## □ 기초조사 방법과 건축자산 목록 구축 과정

기초조사 방법 및 절차는 모든 지자체가 건축자산 기초조사 가이드라인(국토교통부, 2016)을 토대로 진행하여 대동소이하였으나, 지자체에 따라서는 최종 건축자산 목록을 구축 과정에서 신뢰성 확보<sup>28)</sup>를 위해 전문가 등에 의한 검증 절차 거치기도 하였다. 서울의 경우 현장조사를 통해 구축한 건축자산 후보군 목록 중에서 조사자 간 토론과 전문가 자문 등을 통해 기초조사표를 작성할 대상을 선정하고, 조례에 따른 “건축자산 전문위원회”의 자문을 거쳐 건축자산 목록을 확정하였다. 인천의 경우 건축자산 후보군 목록을 구축한 후 가치판단 기준<sup>29)</sup>을 마련하여 건축자산으로서 가치가 있는 목록을 추출하고 현장조사를 실시하는 방식으로 여러 조사자 간의 시각 차이를 줄이도록 하였다. 강원도는 건축자산 후보군에 대한 현장조사 이후 시군 의견청취 및 전문가 검토를 통해 건축자산 목록을 구축하였다.



[그림 3-3] 2017년 서울시 건축자산 기초조사 과정

출처: 서울특별시(2019, p.69)

## 3) 기초조사 수행 과정의 문제점과 법제도적 쟁점

### □ 건축자산 기초조사 대상의 건축 연한 설정

국토교통부가 마련한 건축자산 기초조사 가이드라인에는 “기초조사의 대상을 최초 사용이후 30년(공공소유 건축물의 경우 20년)이 지난 건축물, 공간환경, 기반시설 중 사회적·경제적·경관적 가치를 가진 것”으로 안내하고 있다. 가이드라

28) 건축자산 기초조사 가이드라인에는 기초조사 방법 및 과정에서 “필요시 관계자 면담 및 전문가 자문 등 다양한 방법을 병행할 수 있음”을 명시.

29) 가이드라인에는 건축자산의 가치기준은 우수건축자산의 가치를 참고하되 필요시 지자체 자체적으로 별도 기준을 마련할 수 있다고 명시됨. 인천의 경우 역사적 가치, 경관적 가치, 예술적 가치, 사회문화적 가치(인지성, 희소성)에 더해 상징성, 원형성을 추가(인천광역시(2018, p.210)).

인에는 건축자산은 조성시기의 제한은 없다고 명시되어 있으나 건축자산 기초조사 시 이를 일률적으로 반영하고 있어 “30년”이 건축자산의 시기적 범위 또는 건축연한 기준으로 인식되는 경향이 있다.

#### □ 단기간 내 시도 단위 조사 시행의 어려움

건축자산 기초조사의 실시 시점은 가이드라인에 시행계획 수립 이전으로 명시되어 있으나 대다수의 시·도가 시행계획 수립 용역을 발주할 때 기초조사를 포함하고 있다. 앞서 살펴본 바와 같이 시·도가 발주하는 기초조사 및 시행계획 수립 용역의 기간이 보통 12개월 정도인 점을 감안하면 짧은 기간과 예산의 제약으로 인해 시·도 전역에 대한 기초조사를 제대로 수행하기에는 현실적으로 한계가 있다. 건축자산 기초조사 결과가 의미 있는 자료로서 정책에 반영되기 위해서는 시·도 차원에서 일시에 끝낼 것이 아니라 조사의 공간적 범위를 나누어 연차별 또는 기초지자체별로 시행할 수 있도록 제도적 장치를 마련할 필요가 있다.

#### □ 기초조사 결과의 신뢰성 부족

기초조사 실시 사례를 보면 조사담당 기관이 보통 대학(원)생인 조사원에게 간략한 사전교육을 실시한 후 현장조사를 진행하는 것이 일반적인 방식이다. 따라서 조사기관 및 조사자의 역량과 주관적인 시각에 따라 조사결과의 차이가 발생할 수밖에 없다. 지역에 따라서는 건축자산 기초조사를 수행할 수 있는 역량을 갖춘 전문기관이나 전문가가 부족한 경우도 많은 실정이다. 이와 같은 한계를 보완하기 위해 서울시는 조례에 근거를 두어 설치한 건축자산 전문위원회가 건축자산 목록을 검토하는 역할을 담당하고 있다. 다른 일부 지자체는 건축자산 목록에 대해 전문가 검토를 거치기도 하나 의무화 된 제도적 장치가 아니기 때문에 지속적으로 작동하기는 어렵다. 따라서 기초조사 결과에 대해 신뢰와 공감을 얻을 수 있도록 제도적 장치를 마련할 필요가 있다.

#### □ 기초조사 이후의 관리체계 미흡

건축자산 기초조사 결과(건축자산 목록)는 잠정적인 보전활용 대상으로서 우수 건축자산이나 건축자산 진흥구역으로 이어질 수 있도록 관리되어야 한다. 하지만 기초조사 이후 조사결과의 정보 구축 및 활용, 철거 방지 등의 관리, 정기조사 또는 모니터링 등과 같은 제도적 관리에 대한 규정이 미흡하여 조사결과가 충분히 정책에 활용되기 어려운 측면이 있다.

## 2. 우수건축자산 등록·관리 현황 및 쟁점

### 1) 우수건축자산 등록·관리 제도 현황

우수건축자산 등록 제도는 문화재 달리 보전 활용할 가치가 있는 건축물 등에 대해 규제보다는 지원을 통해 소유자가 자발적으로 등록하여 보전 활용할 수 있도록 유도하기 위해 도입되었다. 이에 따라 우수건축자산은 「한옥등건축자산법」에 근거하여 조세감면, 기술 및 재정 지원과 함께 관계법령의 특례도 적용받을 수 있도록 규정되어 있다. 우수건축자산에 대해서는 특별한 규제는 없으나 위의 지원을 받은 경우에는 증축 개축 및 철거 등 건축행위 시 건축위원회 심의를 거쳐 허가를 받아야 한다.

[표 3-5] 우수건축자산의 가치

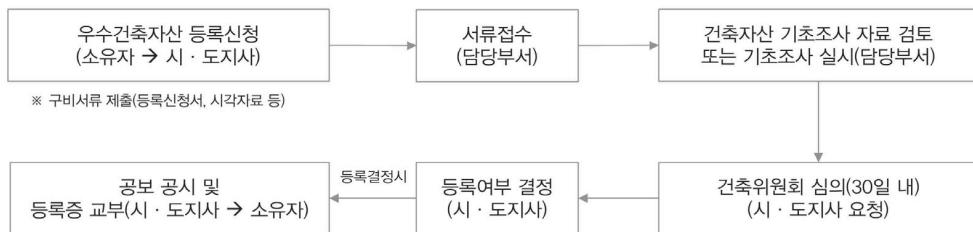
구분	가치 내용
1. 역사적 가치	가. 역사적 사건·인물 등과 관련 있는 것 또는 역사발전의 증거가 되는 것 나. 용도와 외관이 우리나라의 시대적 변화를 보여주는 것
2. 경관적 가치	가. 개별 건축물의 심미적 가치뿐만 아니라 특정 범위 안에 모여 있는 건축물들이 고유의 아름다움을 간직한 것 나. 오래된 도시조직을 유지하여 독특한 경관을 이루는 것 다. 건축물과 공간환경 등이 주변과 어우러져 특색 있는 지역경관을 형성하는 것
3. 예술적 가치	가. 건축미 및 건축기술 등이 조성 당시의 건축적 특징을 대표하는 것 나. 건축적 디자인, 장식 또는 기능이 중요한 의미를 지닌 것 다. 저명한 설계자·기술자 등과 관련 되었거나 공인된 시상 제도 등을 통하여 우수성을 인정받은 것
4. 사회문화적 가치	가. 지역 주민의 자긍심을 높이고 주민 간 교류 활성화에 기여하는 것 나. 지역 특색을 반영하고 있어 해당 지역을 이해하는 데에 도움이 되는 것 다. 지역적 특수성을 갖추거나 집단의 기억을 되살려주어 지역문화 진흥에 도움이 되는 것 라. 가목부터 다목까지의 사항 외에 보전, 활용을 통하여 지역에 경제적 효과를 증대시킬 수 있는 것

출처: 「한옥등건축자산법」 시행령 [별표1]

우수건축자산의 등록 권한은 시·도지사에게 있는데 시·도지사는 건축자산의 소유자가 등록 신청을 하면 관계 서류 검토 및 현장조사를 하고, 건축위원회 심의를 거쳐 등록을 결정한다.<sup>30)</sup> 우수건축자산 등록을 신청하는 건축자산 소유자는 신청서와 함께 해당 건축자산에 관한 문헌자료 및 시각자료, 건축자산의 가치와 유지·관리의 필요성에 대한 설명자료를 제출하여야 한다.<sup>31)</sup> 등록 신청을 받은 시·

30) 「한옥등건축자산법」 제10조.

도지사는 관계 서류 검토 및 현장조사를 해야 하는데 기초조사 등 기준 조사결과가 있을 경우에는 그 결과를 활용할 수 있다.<sup>32)</sup> 등록 여부는 시·도 건축위원회 심의를 거쳐 결정되고, 해당 건축자산이 우수건축자산으로 등록되면 시·도지사는 등록대장을 비치하고 관리해야 한다.



[그림 3-4] 우수건축자산의 등록절차

출처: 심경미 외. (2013). 한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구, p.149

우수건축자산에 대한 지원은 조세감면, 기술 및 재정 지원, 관계 법령의 특례 등 세 가지이다. 조세감면의 경우 국가 또는 지방자치단체가 이를 시행할 수 있도록 법률에 근거가 마련되어 있으나 조세감면이 시행되기 위해서는 타 법(「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」)에서 이를 반영되어야 한다.

우수건축자산에 대한 기술 및 재정 지원의 시행 주체는 시·도지사이며 이에 대한 기준과 절차는 조례로 정하게 되어 있다. 시·도 조례에서는 지원 결정에 대한 심의는 등록과 마찬가지로 건축위원회 심의를 거쳐 결정하도록 되어 있다.

우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례는 기존의 한옥이나 근대건축물 등을 개보수하여 활용하려 할 때 현행법을 충족시키기 어려운 경우가 있으므로 해당 건축자산의 특성 및 보전 가치를 유지할 수 있도록 관계 법령을 완화하여 적용할 수 있도록 도입되었다. 우수건축자산의 소유자가 관계 법령의 특례를 적용받기 위해서는 특례적용계획서를 첨부하여 건축허가를 신청해야 한다.<sup>33)</sup> 이 때 특례 적용을 포함한 건축허가는 건축허가권자가 하게 되므로 대규모 건축물이 아닌 경우에는 우수건축자산의 등록이나 지원과는 달리 특별자치시장 또는 시장·군수·구청장이 하며, 해당 지자체 건축위원회 심의를 거쳐 결정하게 된다.

31) 「한옥등건축자산법」 시행령 제7조제2항.

32) 「한옥등건축자산법」 시행령 제7조제3항.

33) 「한옥등건축자산법」 제14조.

## 2) 시도 우수건축자산 등록·관리 현황

2021년 10월 현재 전국의 우수건축자산은 총 11개로 이 중 10개가 서울시에 집중되어 있어 아직 전국적으로 확산되지 못하고 있다. 또한 대선제분 영등포공장과 공공일호(구 샘터사옥)을 제외한 우수건축자산이 공공 소유로 법률 제정 시 취지와는 다르게 소유자의 자발적인 신청에 의한 등록은 미진한 실정이다.

[표 3-6] 우수건축자산 현황(2021.10. 기준)

구분	명칭	규모/층수	연면적(m <sup>2</sup> )	소유자	등록일	보전·활용 현황
경기	공간환경 매향리 쿠니사격장	건축물 동 및 토지	6개 (대지) 23,852	화성시	'16.06.22	문체부 유휴공간 문화재사업 (2021) 추진 중: 기록화 용역 완료, 현재 존치건축물 실시설계 중
서울	건축물 (1호) 체부동 생활 문화지원센터 (구 성결교회)	지상 1층	280.01(교회) (대지) 467	서울시	'17.03.06	생활문화지원센터('17.12 준공) * 특례 적용
	(2호) 대선제분 영 등포 공장	13개 동 (총 23개 동)/ 지상 3층, 지하 1층	5,760.89 (대지) 18,963	대선제분(주)	'19.04.30	서울시 “민간주 도형” 도시재생 사업(2018): 현재 문화복합공 간으로 리모델링 중('19.12 착공) * 특례 적용
	(3호) 캠벨 선교사 주택	2개 동/ 지상 2층, 지하 1층	564.74 (대지) 3,765.3	서울시	'19.04.30	-
	(4호) 복촌 한옥청	지상 1층	150.8	서울시	'20.01.30	전시 등 시민공유 공간 (등록 전 개보수 완료)
	(5호) 서울공예박 물관 직물관 (구 풍문여고 과학관)	지상 5층	2,954	서울시	'20.01.30	서울공예박물관 개관('21.7)
	(6호) 선린인터넷 고등학교 강당	지상 1층	396	선린인터넷 고등학교 (공립)	'20.01.30	-
	(7호) 경북고등학교 체육관	지상 2층	1,689	경북고등학교 (공립)	'20.01.30	-
	(11호) 공공일호 (구 샘터사옥)	지상 5층, 지하 3층	1,446.88	(주) 공공그라 운드	'20.01.30	문화복합공간 (등록 전 개보수 완료)

구분	명칭	규모/총수	연면적(㎡)	소유자	등록일	보전·활용 현황
공간환경 및 기반시설	(8호) 돈화문로	-	-	서울시	'20.01.30	-
	(9호) 사직터널	-	-	서울시	'20.01.30	-
	(10호) 명동지하상가	-	-	서울시	'20.01.30	-

출처: 경기도 내부자료; 서울특별시. (2019). 서울시, 산업건축물 대선제분·캠벨 선교사주택 '우수건축자산' 등록. 5월 13일 보도자료; 서울특별시. (2020). 서울시, 공공·민간소유 '우수건축자산' 8개소 등록. 2월 5일 보도자료; 각 지자체 담당자 확인 내용을 바탕으로 연구진 작성

#### □ 경기도 화성시 매향리 쿠니사격장 등록·관리 현황

매향리 쿠니사격장은 화성시 소유의 건축자산으로 「한옥등건축자산법」 시행 (2015.6.4.) 1년 후인 2016년 6월 22일 전국 처음이자 경기도 제1호 우수건축자산(공간환경)으로 등록되었다. 쿠니사격장은 미 공군이 한국전쟁 당시 폭격 및 기총훈련을 실시한 곳으로 1954년부터 2005년까지 미 공군이 주둔했던 군사기지이다. 쿠니사격장은 당시 생활상과 군사기지 건축의 특성을 파악할 수 있어 역사적, 사회문화적 가치가 있다고 판단되었다.<sup>34)</sup>



[그림 3-5] 매향리 쿠니사격장 전경

출처: 화성시 내부자료

경기도는 우수건축자산 등록 시 화성시에 '활용계획 수립 전 우수건축자산의 현황(역사적·건축적 등) 기록화 사업 실시', '향후 활용 시 안전검증 실시, 등록일 현재의 우수건축자산 상태·특징을 최대한 보전하기 위해 노력', '변경 시 신고·허가

34) 경기도. (2016). 화성 쿠니사격장, 경기도 제1호 우수 건축자산 등록. 6월 22일 보도자료 참고

외에도 별도 사전 협의' 이상 세 가지를 요구하여 통지하였다.<sup>35)</sup>

화성시는 매향리 쿠니사격장 일대를 평화생태공원으로 조성하는 계획을 수립하고, 2017년부터 쿠니사격장을 전시, 공원 안내소, 전망대 등으로 활용하고자 경기도에 현상변경 신청을 하였으나 계획안이 미흡하여 반려되었다. 이후 한동안 사업 추진이 중단되었다가 이를 일부 보완하여 2020년 9월 행위신고를 완료하였다. 2020년 12월에는 문화체육관광부가 추진하는 유휴공간 문화재생사업에 선정<sup>36)</sup>되었고, 2021년 상반기에 기록화 용역을 완료하고 쿠니사격장 존치건축물 실시설계 용역에 착수하였다.

#### □ 서울시 우수건축자산 등록 관리 현황

서울시는 체부동 생활문화지원센터(구 성결교회)를 제1호 우수건축자산으로 등록한 이후 건축자산 기초조사를 통해 밸류한 건축자산 중 전문가 자문을 거쳐 등록 필요성이 높은 것을 선별하여 2차례에 걸쳐 10개소를 추가로 등록하였다.

공공소유의 우수건축자산 중 북촌 한옥청은 무료 전시를 볼 수 있는 개방한옥으로 이미 개보수하여 활용되고 있었고, 체부동 생활문화지원센터와 서울공예박물관 직물관은 새로 리모델링하여 공공이 이용하는 시설로 적극적으로 활용되고 있다. 캠벨 선교사 주택의 경우 등록된 2개 동 가운데 1개 동이 미등기건축물로 우수건축자산 등록 이후 등기하여 체계적 관리에 아쉬움이 있기도 했다.<sup>37)</sup>

민간소유의 대선제분 영등포공장의 경우 2017년 서울시가 제1호 민간주도형 도시재생사업으로 선정하여 민간 소유자가 공장 부지를 보전 및 정비하고, 서울시는 사업비 일부 지원과 민자역사, 주변 가로환경 등 인프라 정비를 추진하고 있다.<sup>38)</sup> 또 다른 민간소유 우수건축자산인 공공일호(구 샘터사옥)는 등록 전에 이미 리모델링을 완료하여 업무시설, 문화공간 등으로 사용되고 있어 아직까지는 별도의 지원은 받지 않은 상태이다.

현재까지 우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례를 적용받은 것은 체부동 생활문화지원센터와 대선제분 영등포공장 두 곳이다. 체부동 생활문화지원센터는 성결교회가 지어진 당시 건폐율이 84.72%로 현재 법적 건폐율 기준인 60%를 초

---

35) 경기도 내부자료(우수건축자산 등록 통지 공문)를 토대로 작성.

36) 매향리 쿠니사격장 유휴공간 문화재생사업(2021.1~2021.12), 총사업비 22.7억 원 (국비 11.1, 시비 11.6).

37) 비즈한국. (2019). '알박기' 논란 우수건축자산, 캠벨 선교사주택 '무허가건물'. 6월 3일 기사 내용을 참고하여 작성.

38) 영등포 경인로 일대 도시재생활성화사업(2017.6~2022.12), 총 사업비 496억 원.

과하여 이를 전부 완화하였고, 그 외에도 리모델링 시 반영해야 하는 대지의 조경, 건축선, 부설주차장 설치 기준, 건축설비 기준 등을 완화 적용함으로써 본래의 특성을 유지할 수 있게 되었다.<sup>39)</sup> 한편 대선제분 영등포공장의 경우 우수건축자산으로 등록하기 전에 건축허가를 준비하는 과정에서 이미 「건축법」 제5조(적용의 완화)에 따라 별도 심의를 거쳐 ‘대지의 조경’과 ‘건축선의 지정’에 대해 적용 완화를 받은 상태였다. 이후 「한옥등건축자산법」에 따라서는 부설주차장의 설치 기준을 완화 적용받았다. 이 때 건축허가는 서울시 건축위원회가 아닌 영등포구 건축위원회의 심의를 거쳐 결정되었다.<sup>40)</sup>

[표 3-7] 서울시 우수건축자산 특례 적용 현황

특례 적용 가능 항목	특례 적용 여부			
	체부동 생활문화지원센터	대선제분 영등포공장		
1) 일부 또는 전부에 대해 완화하는 경우	국토계획법 건축법	제77조 제42조 제43조 제44조 제46조 제47조 제53조 제58조 제59조 제60조 제61조 제64조	용도지역의 건폐율 대지의 조경 공개 공지 등의 확보 대지와 도로의 관계 건축선의 지정 건축선에 따른 건축제한 지하층 대지 안의 공지 맞벽 건축과 연결복도 건축물의 높이 제한 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 승강기	● 85% 이하로 완화 (현황 유지) ● 전부 완화 (현황 유지) -
			(「건축법」 ‘적용의 완화’로 별도 적용) ○ -	
			(「건축법」 ‘적용의 완화’로 별도 적용) ○ -	
			-	
			-	
			-	
			-	
			-	
			-	
			-	
			-	

39) 서울특별시 우수건축자산 등록대장(체부동 생활문화지원센터) 내용을 참고하여 작성.

40) 대선제분 영등포공장 리모델링 설계자 인터뷰 내용을 토대로 작성.

## 특례 적용 가능 항목

## 특례 적용 여부

			체부동 생활문화지원센터	대선재분 영등포공장
주차장 법	제19조 및 제19조의2	부설주차장의 설치/ 설치계획서	● 전부 완화 (현황 유지)	● 일부 완화 (약 120대 → 50대)
2) 대체성능 또는 다른 방법으로 대신하는 경우	건축법	제49조 건축물의 피난시설 및 용도제한 등	-	-
		제50조 건축물의 내화구조와 방화벽	-	-
		제50조의2 고층건축물의 피난 및 안전관리	-	-
		제51조 방화지구 안의 건축물	-	-
		제52조 건축물의 마감재료	-	-
		제62조 건축설비기준 등	● 화장실용 급·배수관 설치 완화 (인접 공공필지에 화장실 대체 설치)	-
녹색건 축물조 성법	제14조	에너지 절약계획서 제출	-	○ (「건축법」 '적용의 완화'로 별도 적용)
	제15조	건축물에 대한 효율적인 에너지 관 리와 녹색건축물 조성의 활성화	-	○ (「건축법」 '적용의 완화'로 별도 적용)
	소방시 설법	제9조 특정소방대상물에 설치하는 소방시 설의 유자관리 등	-	-
	제11조	소방시설기준 적용의 특례	-	-

출처: 서울특별시 우수건축자산 등록대장(체부동 생활문화지원센터) 및 해당 리모델링 설계자 면담내용을 토대로 연구진 작성

### 3) 우수건축자산 등록·관리 과정의 문제점과 법제도적 쟁점

#### □ 우수건축자산 등록 시 심층적인 가치조사 과정 부재

우수건축자산 등록 신청 시 건축자산 소유자가 직접 문헌자료 및 시각자료와 건  
축자산의 가치에 관한 설명자료를 제출하면, 사도지사는 법률에 따라 관계 서류  
의 검토와 현장조사를 해야 한다. 하지만 이때 검토 및 조사 시행자, 조사의 수준

이나 방법은 제도적으로 구체화되지 않아 행정적으로 해당 건축자산에 대한 검토를 진행하는 데 혼선이 있을 것으로 예상된다. 또한 우수건축자산에 대한 심층조사가 이루어지지 않는 경우 보전 필요사항에 대한 구체적인 지침을 마련하기 어렵기 때문에 이후 보전활용 추진에도 어려움이 있을 수 있다. 매향리 쿠니사격장의 경우 기록화 사업이 우수건축자산 등록 이후 4년 만에 이루어졌고, 그 사이 수차례 경기도에 현상변경 신고를 하였으나 받아들여지지 않았던 것은 심층조사를 통해 보전 요소를 명확히 하지 못했던 데에도 이유가 있다. 따라서 우수건축자산 등록 검토를 위한 심층적인 조사 절차를 마련하는 방안에 대해서도 검토할 필요가 있다.

[표 3-8] 우수건축자산 보전 필요사항(주요 가치) 기재 사례

우수건축자산	보전 필요사항(주요 가치)
매향리 쿠니사격장	1950년대 주둔 미군부대 내부의 모습이 보존되어 있어 당시 주둔 미군의 생활상을 알 수 있으며, 60년대 군사기지의 건축방법, 건축재료 및 구조를 알 수 있는 귀중한 자료 국내 유일 공군을 위한 사격훈련장으로 해방 후 분단의 현실, 국방역사 측면에서 사학·역사적, 지역적으로 상징적 가치 지님 건축물의 유형상(군사시설) 사격장 통제소 및 기타 구성 건물들의 건축적 특성 보전 필요(타 유례를 찾아보기 힘든 특별한 사례임) 향후 등록문화재 등재 검토가 필요함(등록일 현재 소유자 및 지역주민 부동의)
체부동 생활문화지원센터	외관 원형보전(벽돌쌓기 방식에 대한 건축사적 보전가치가 높고, 주변 붉은 벽돌 한옥군과 어우러진 경관적·사회문화적 가치를 지니고 있음)
대선제분 영등포공장	(주)대선제분 건축물은 1930년대 구축된 우리나라 근대 산업건축(형태, 구조, 재료 등)의 전형적 특성과 단계적인 발전과정을 확인할 수 있으며, 외부 공적공간(삼각형 광장, 마당 등)과 내부 사적공간(건축물들)이 연결된 전체적인 경관적 가치가 우수건축자산으로써 중요한 가치를 가지며, 경성부 최초의 근대산업화지역인 영등포에 유일하게 남아 있는 산업유산으로서 근대산업사적인 가치를 확인할 수 있음. (역사적·경관적·예술적·사회문화적 가치)
캠벨 선교사 주택	사직동 선교사 주택 건축물은 미국 남감리회가 구한말 서울에 파견한 첫 번째 여성 선교사 조세핀 캠벨이 살았던 주택이며, 선교사 주택으로는 드물게 석재로 건축되었을 뿐 아니라 의장적으로 완성도가 높은 건축물로써 근대 개신교의 선교역사를 증거하는 역사적 가치가 높으며 사회문화적 가치를 가짐. (역사적·사회문화적 가치)

출처: 경기도 우수건축자산 등록대장(매향리 쿠니사격장); 서울특별시 우수건축자산 등록대장(체부동 생활문화지원센터, 대선제분 영등포공장, 캠벨 선교사 주택) 발췌 및 재구성

#### □ 우수건축자산 관련 심의 사안별 심의주체가 상이

우수건축자산의 등록 및 지원 주체는 시·도지사로 등록 및 지원 여부를 결정할 때에는 시·도 건축위원회의 심의를 거쳐야 하나, 특례 적용이 포함된 건축허가 시에는 주로 기초자치단체의 건축위원회 심의를 거치게 된다. 이 때 해당 위원회의 구성원이 건축자산에 대한 전문성이 부족한 경우에는 우수건축자산의 등록 이유에 대한 이해가 어렵거나 특례 적용에 관한 사항을 검토하는 데 어려움이 있을 수 있다.<sup>41)</sup> 또한 우수건축자산의 증개축이나 이전 또는 철거 등에 대한 허가를 받아야 하는 경우에는 해당 건축허가권자를 거쳐 시·도지사에게 허가를 신청<sup>42)</sup>해야 하는데 이때에는 다시 시·도 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다. 이와 같이 우수건축자산 관련 심의 사안별로 심의주체가 상이한 점으로 인해 일관성이 없는 행정 처리나 혼선이 발생할 수 있다.

---

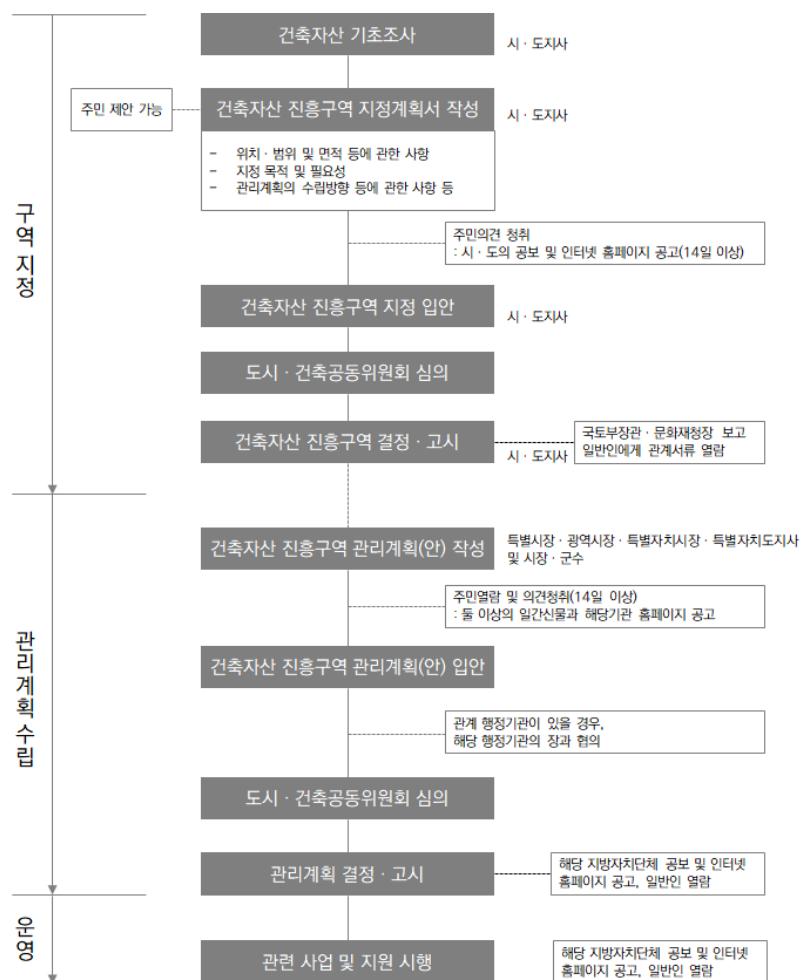
41) 특히 민간소유 건축자산의 경우에는 공공소유에 비해 이와 같은 가능성이 높다고 할 수 있다.

42) 「한옥등건축자산법」 시행령 제9조제2항.

### 3. 건축자산 진흥구역 추진 현황 및 쟁점

#### 1) 건축자산 진흥구역 지정·관리제도 현황

건축자산 진흥구역 제도는 개별 건축자산이 아닌 건축자산이 밀집한 지역 등을 지정하여 건축물, 공간환경 등에 대한 체계적인 보전·관리를 도모하기 위해 도입되었다. 건축자산 진흥구역 제도의 운영 절차는 크게 지정 - 관리계획 수립 - 운영 단계로 구분할 수 있다.<sup>43)</sup>



[그림 3-6] 건축자산 진흥구역 제도의 일반적인 운영 절차

출처: 국토교통부. (2017). 건축자산 진흥구역 지정 및 운영 가이드라인; 「한옥등건축자산법」(법률 제17344호)을 참고하여 연구진 작성

43) 국토교통부. (2017). 건축자산 진흥구역 지정 및 운영 가이드라인을 참고하여 작성.

## □ 구역 지정

「한옥등건축자산법」에는 건축자산 진흥구역 지정대상을 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하거나 한옥마을, 전통사찰보존구역 등 건축자산이 밀집되어 종합적인 관리가 필요한 지역(「한옥등건축자산법」 제17조제1항)으로 설정하고 있다. 이에 부연하여 국토교통부 「건축자산 진흥구역 지정 및 운영 가이드라인」에는 “건축자산이 밀집되어 있지 않더라도 면적(面的) 형태의 공간환경 및 기반시설을 하나의 건축자산으로 간주”하거나 “지역의 특성과 상황에 따라 가로 중심, 블록 중심으로 지정”할 수 있으며 구역의 규모에 대해서는 제한을 두지 않는다는 점을 명시하고 있다.

건축자산 진흥구역 지정권자는 시·도지사로 시·도지사는 법률에 따른 건축자산 기초조사 결과를 토대로 진흥하고자 하는 구역을 발굴하고 건축위원회와 지방도시계획위원회 공동 심의<sup>44)</sup>를 거쳐 지정하게 된다.

## □ 관리계획 수립

건축자산 진흥구역으로 지정된 구역은 도시계획적인 관리수단으로 ‘건축자산 진흥구역 관리계획’을 수립하여 구역 내 건축물(건축자산이 아닌 건축물도 포함) 및 공간환경의 체계적 관리를 도모하도록 한다.

관리계획은 「한옥등건축자산법」의 절차에 따라 수립되는 관리계획과 「국토계획법」의 도시·군관리계획의 수립절차에 따른 지구단위계획으로 수립되는 관리계획의 두 가지 형태로 마련될 수 있다.<sup>45)</sup> 특히 관리계획을 지구단위계획으로 수립하는 경우에는 해당 구역의 특수한 도시조직이나 건축물 배치·형태 등을 보전하고 건축자산의 보전·활용을 위해 구역 내 건축물에 대해 관계 법령의 특례를 적용할 수 있는 것이 본 제도의 큰 특징이다.<sup>46)</sup>

건축자산 진흥구역 관리계획은 구역 지정권자와 다르게 「국토계획법」에 따른 도시·군관리계획 수립권자인 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수<sup>47)</sup>가 수립하며 구역지정 심의와 마찬가지로 도시·건축 공동위원회 심의를 거쳐 결정한다. 관리계획은 구역 전체에 대한 관리 기본방향 및 목표를

44) “건축자산 진흥구역을 지정하는 경우 개별 건축자산 뿐만 아니라 지역성을 고려한 밀집된 집단경관에 대한 심의도 필요하므로 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 심의하도록 함(제17조제1항)”(「한옥등건축자산법」 개정이유(2017.8.9.)).

45) 국토교통부. (2017). 건축자산 진흥구역 지정 및 운영 가이드라인. p.8

46) 지구단위계획에 따른 특례를 포함하여 추가적인 특례 적용 가능.

47) 시·도지사 중 도지사는 제외되고 대한 시장·군수가 관리계획을 수립.

설정하고 건축물 및 공간환경 계획, 경관계획, 재원조달 및 단계별 추진방안 등에 대한 계획과 지구단위계획으로 수립하는 경우 지구단위계획의 내용을 포함하여 수립한다.

## □ 운영

건축자산 진흥구역 운영단계에서는 기반시설 정비와 건축물의 신축 및 개보수 지원, 구역 내 사업추진을 위한 협의체의 설치·운영 지원을 통해 제도의 실효성을 높이도록 하고 있다.

국가 및 지방자치단체는 건축자산 진흥구역에서 기반시설 정비와 건축물의 신축 및 개보수를 지원(법 제22조)할 수 있고, 시·도지사는 관리계획 등에 따른 사업의 원활한 추진을 위해 지역주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 협의체를 설치하고 운영에 필요한 지원(법 제23조)을 할 수 있다.

「건축자산 진흥구역 지정 및 운영 가이드라인」에는 제도의 실효성 확보를 위해 운영단계에서 법률에서 정하는 관리수단 외에도 건축자산의 철거 및 멸실 관리를 위한 ‘사전권고제’ 도입이나 미등기건축물 등의 양성화 방안 마련 등 행정적 관리지원과 도시재생 뉴딜사업 등 유관 사업과의 연계를 권장하고 있다.

[표 3-9] 건축자산 진흥구역 제도 운영 관련 주체

단계	수립·결정·지원 주체	심의 주체	비고
구역 지정	시·도지사	도시·건축 공동위원회 (시·도)	
관리계획 수립	특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시·군수	도시·건축 공동위원회 (특별사·광역사·특별자치사·특별자치도사·군)	도시·군·관리 계획 수립권 자와 같음
운영	기반시설 및 건축물 정비 등 지원	국가 및 지방자치단체	-
	협의체 구성·지원	시·도지사	-

출처: 「한국등건축자산법」(법률 제17344호)을 토대로 연구진 작성

## 2) 건축자산 진흥구역 지정·관리 현황

2021년 12월 현재 건축자산 진흥구역을 지정한 자체는 서울, 대구, 대전, 전북 군산시, 전남 나주시로 총 13개 구역이 있으며 이 중 군산시를 제외한 모든 구역이 관리계획을 수립한 상태이다. 서울시는 기존에 북촌 등 한옥밀집지역으로 지정·관리해 온 9개 구역을 건축자산 진흥구역으로 지정, 관리계획을 수립하고, 해당 구역의 기정 지구단위계획 변경 절차를 대부분 완료한 상태이다. 군산시 월명동 일대는 대구 중구 향촌동에 이어 전국에서 두 번째로 건축자산 진흥구역으로 지정되었고 진흥구역 관리계획(안)이 일찍이 마련되었으나 관리계획 결정 절차를 완료하지 못했으며 각종 지원사업을 위한 실행 예산을 확보하는 데 어려움을 겪고 있다. 대전 이사동과 전남 나주 읍성권은 민속마을 또는 한옥마을로 해당 자체가 기존에 지원 및 관리하던 것을 건축자산 진흥구역으로 지정함으로써 지원을 확대하고 체계적인 관리를 도모하게 되었다. 대구 중구 향촌동과 전북 익산시 인화동은 2018년부터 새롭게 도입된 건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업으로 선정되어 건축자산 보전·활용 관련 사업을 진행 중이다. 이외에 인천은 중·동구 개항장 산업유산 지역과 중구 개항기 근대건축물 밀집지역에 대한 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 용역을 진행 중이다.

[표 3-10] 건축자산 진흥구역 현황(2021.12. 기준)

지역	구역명	구역 지정	관리계획 수립	지구 단위 계획 수립(변경)	비고
서울 (9)	종로구 (7)	북촌  돈화문로 익선 인사동 운현궁 주변 경복궁 서측  조계사 주변	● (‘20.12.31)  ● (‘20.12.24)  ● (‘20.12.24)  ● (‘20.12.24)  ● (‘20.12.24)	● (‘20.12.31)  ● (‘20.12.24)  ● (‘20.12.24)  ● (‘20.12.24)	● (‘21.12.31)  ● (‘21.04.01)  ● (‘21.08.26)
성북구 (2)	선잠단지 영두마을	● (‘20.12.24)	● (‘20.12.24)	○	
대구 (1)	중구 (1)	향촌동 (북성로 일원)	● (‘16.09.12)	● (‘18.01.10)	● (‘18.01.10)
대전 (1)	동구 (1)	이사동 (민속마을)	● (‘19.01.03)	● (‘21.03.15)	● (‘21.03.15)
					건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업

지역	구역명	구역 지정	관리계획 수립	지구단위계획 수립(변경)	비고
인천 (2)	중·동구 (1)	중·동구 개항장 산업유산 지역	○	○	○
	중구 (1)	개항기 근대건축 물 밀집지역	○	○	○
전북 (2)	군산시 (1)	월명동 일대	● ('17.07.13)	○	○
	익산시 (1)	인화동 (남부시장 주변지역)	○	○	● (지구단위계획 수립 미포함) 건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수 립 용역 착수('20.5)
전남 (1)	나주시 (1)	나주 읍성권 전통한옥마을	● ('20.11.30)	● ('21.09.02)	● ('21.09.02)

출처: 각 지자체 홈페이지 내 관련 고시 및 공고를 토대로 연구진 작성

주1: ● : 완료 ○ : 수립(추진) 중

주2: 음영진 부분은 건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업 구역

### ① 대구 중구 향촌동 건축자산 진흥구역 추진현황

대구 중구 향촌동 건축자산 진흥구역은 일제강점기 전후의 근대건축물이 밀집한 지역으로 2016년 전국 최초로 건축자산 진흥구역으로 지정되었다. 진흥구역 지정 이전인 2014년부터 대구 중구청의 북성로 근대건축물 리노베이션 사업을 통해 구역 내 일부 근대건축물의 개보수가 이루어졌고, 건축자산 진흥구역 관리계획을 수립한 이후 2018년에는 건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업으로 선정되어 본격적으로 건축자산 보전·활용 사업을 추진 중이다.

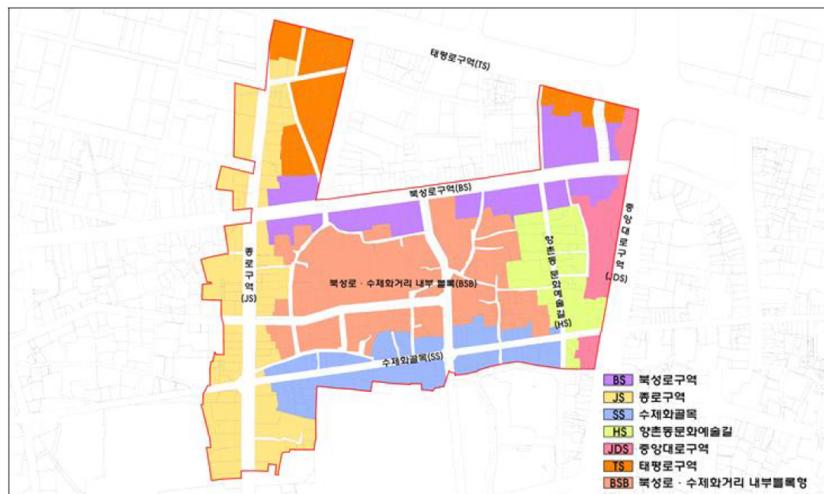
관리계획은 점·선·면적 공간 구성에 따라 계획 방향을 제시하고, 특성별 소구역을 설정하여 해당 구역의 특성과 가치를 증진하기 위한 계획을 수립하였다. 건축자산은 리모델링 시 가급적 원형의 구조, 외관 및 디테일을 유지하도록 관리방향을 설정하였다.<sup>48)</sup> 이와 같은 관리계획의 내용은 지구단위계획에도 반영되었으나 특별한 규제는 없는 일반적인 사항이며 건축자산 등에 대한 관계법령의 특례는 계획되지 않았다. 구역 내에는 21개의 건축자산이 있는데 이 중 우수건축자산으로 등록을 유도할 계획은 있었으나 아직 실현되지는 못하였다.

48) 대구광역시 중구. (2020). 대구 북성로 일원(다시 뛰는 대구의 심장! 성내) 도시재생활성화계획(안), pp.60-62를 참고하여 작성.

[표 3-11] 대구 중구 향촌동 건축자산 진흥구역 관리계획의 방향

구분	대상	계획의 방향
점적 장소 중심의 관리	우수 건축 자산 및 역사적 장소	<ul style="list-style-type: none"> <li>·우수건축자산으로 지정 유도하여 관리</li> <li>- 상태가 우수하고 건축양식미가 뛰어난 근대건축물을 지정하여 지원체계 마련</li> <li>·피란시절 예술 및 문화 관련 장소의 명소화로 관리</li> <li>- 역사적 인물 및 활동과 관련된 장소의 관리 및 복원</li> <li>·건축위원회(구) 등의 심의 절차 수립</li> </ul>
선적 가로의 관리	가로와 골목	<ul style="list-style-type: none"> <li>·근대적 특성과 활성화를 고려한 가로</li> <li>- 근대건축물이 밀집한 연속된 가로 / 특화된 용도로 구성된 가로</li> <li>- 근대의 흔적이 잘 나타나 있는 골목</li> <li>·지역 경제의 활성화를 위한 가로</li> <li>- 상업 활동이 활발한 가로 / 간선도로변의 비교적 큰 규모의 필지로 구성된 가로</li> </ul>
면적 관리	가로변 필지로 둘러싸인 내부 의 노후지역(주 요 가로변 필지 제외)	<ul style="list-style-type: none"> <li>·대규모 필지</li> <li>- 신축 시 경관적 측면에서 관리 유도</li> <li>·물리적 노후화가 심한 지역</li> <li>- 주거환경 개선과 연계된 관리 / 신축 시 진흥구역의 방향에 융화될 수 있는 관리</li> </ul>

출처: 대구광역시 중구(2020, p.61)



[그림 3-7] 대구 중구 향촌동 건축자산 진흥구역 구역설정도

출처: 대구광역시 중구(2020, p.62)

향촌동 건축자산 진흥구역은 이를 포함하는 북성로 도시재생 사업이 시작되면서 운영에 탄력을 받고 있다. 먼저 도시재생 사업과 건축자산을 연계하기 위한 건축자산 통합마스터플랜이 수립되었고, 지역 일대의 건축자산 아카이빙 및 보전·활용 지원을 위한 건축자산 통합관리센터 건축이 추진 중에 있다. 통합마스터플랜은 도시재생 사업 대상지 내 디자인 관리체계를 구축하는 것으로 건축자산 관리의 범위를 기존의 향촌동 건축자산 진흥구역에서 도시재생사업 구역 전체로 확장하였다. 기존에 추진해 온 건축자산 리노베이션 사업도 도시재생 사업내용에 포함되었으나 도시재생사업의 규정 상 건축물의 개보수는 호당 10백만 원까지 지원이 가능하여 도시재생사업비만으로는 건축자산 등의 개보수 비용을 지원하는 데는 한계가 있는 실정이다.



[그림 3-8] 대구 중구 향촌동 건축자산 진흥구역과 북성로 도시재생 뉴딜사업 위치도  
출처: 대구광역시 중구(2020, p.60)

[표 3-12] 대구 중구 북성로 도시재생 뉴딜사업 건축자산 관련 사업비(계획)

사업명	세부항목	유형	수량	합계(억원)
북성로 건축자산 통합관리센터	계		1식	60.03
	건축자산 통합관리센터 조성	H/W	1,243.26m <sup>2</sup>	49.81
	건축자산 리노베이션 지원사업		3개소	3.00
	집수리센터 기반구축	S/W	3년	3.00
	건축자산 통합마스터플랜 수립		1식	4.49

출처: 대구광역시 중구(2020, p.61)

## ② 서울시 건축자산 진흥구역 추진현황

서울시는 「한옥등건축자산법」 제정 이전부터 자치조례에 따라 한옥밀집지역으로 지정·관리해 온 9개 구역을 우선적으로 건축자산 진흥구역으로 지정하였다. 이 구역들은 지구단위계획을 이미 수립한 상태로 새로 수립한 건축자산 진흥구역 관리계획의 내용을 반영하여 해당 구역의 기존 지구단위계획 변경 절차를 진행 중이다. 서울시는 이들 구역이 기존의 한옥밀집지역으로 지정되어 있었고, 구역 지정과 관리계획 수립 시 모두 도시건축공동위원회 심의를 거쳐야 하므로 지정과 관리계획 수립 절차를 함께 진행하였다.

[표 3-13] 서울시 건축자산 진흥구역 위치도 및 개요

종로구(7)									성북구(2)	
	북촌	익선	인사동	돈화문로	경복궁 서측	운현궁 주변	조계사 주변	앵두마을	선잠단지	
위치	기회동, 삼청동 일대	익선동 일대	인사동, 광운동 일대	광동동, 외동 일대	체부동, 혜지동 일원	건지동, 운동 일대	수송동, 건지동	성북동 1가 일대	성북동 일대	
면적(m <sup>2</sup> )	1,128,372	31,121.5	124,068	147,860	582,297	147,809	66,698	31,245	5,868	
건축자산 (137개소)	62	1	17	14	19	9	11	2	2	
위치도										

출처: 서울특별시. (2020). 북촌 등 9개 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 결정. 12월 29일 보도자료, p.4

건축자산 진흥구역 내 건축자산의 현황은 서울시가 기 실시한 건축자산 기초조사를 토대로 하였고, 추가 실태조사를 통해 일부를 신규로 발굴하였다. 구역 내 건축자산 목록은 타당성을 갖추기 위해 건축자산 전문위원회의 자문을 거쳐 도시건축공동위원회의 심의에 상정되어 최종 확정되었다.

건축자산 보호를 위한 관리계획은 한옥, 건축자산 건축물, 건축자산 공간환경으로 나누어 관리지침과 특례계획을 수립하였다. 관계 법령의 특례는 법률에 따라 구역 내 건축물에 대해 적용이 가능하나 건축자산에 대해서만 적용되었고, 건축자산에 대해서는 특례 항목에 따라 기정 지구단위계획에서보다 범위나 절차가 완화되고, 「한옥등건축자산법」에 따라 추가된 사항도 포함되었다.<sup>49)</sup> 하지만 법률에 따라 적용 가능한 특례 중 「건축법」 일부는 국토계획법 시행령에 완화범위가 구체적으로 명시되지 않아 적용이 불가한 사항도 나타났다.<sup>50)</sup>

[표 3-14] 서울시 건축자산 진흥구역 내 건축자산 건축물에 대한 특례 현황

특례 적용 가능 항목	특례 적용 여부		
	북촌	돈화문로	
국토계획법 제76조 용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등	-	-	
국토계획법 제77조 용도지역의 건폐율	● 90%까지 완화	● 90%까지 (단, 건축자산과 합필하여 건축하는 경우에는 区 도시·건축 공동위원회의 심의를 통해 90% 이내에서 완화범위를 결정)	
제78조 용도지역에서의 용적률	-	-	
건축법 제42조 대지의 조경	(시행령 미비)	(시행령 미비)	
건축법 제43조 공개 공지 등의 확보	(시행령 미비)	(시행령 미비)	
제44조 대지와 도로의 관계 (※ 「건축법」 '적용의 완화' 절차에 따름)	(시행령 미비) (※ 「건축법」 '적용의 완화' 절차에 따름)	(시행령 미비) (※ 「건축법」 '적용의 완화' 절차에 따름)	

49) 서울특별시. (2020). 건축자산 진흥구역 관리계획 결정 공고 -돈화문로 일대 등 8개 한옥밀집지역 -. 서울특별시 공고 제2020-3502호(2020.12.24.).

50) 서울시 한옥건축자산과 제도개선 건의사항(2021)을 토대로 작성.

특례 적용 가능 항목		특례 적용 여부	
		북촌	돈화문로
제46조	건축선의 지정	● 4m 미만 도로에 접한 경우 건축선 후퇴 의무 완화 단, 건축자산 외 증축된 부분은 해당 법령 준수	● 4m 미만 도로에 접한 경우 건축선 후퇴 의무 완화 단, 건축자산 외 증축된 부분은 해당 법령 준수
제47조	건축선에 따른 건축 제한	● 출입구, 창호 등이 건축선의 수직 면을 넘는 경우 이를 완화 단, 건축자산 외 증축된 부분은 해당 법령 준수	● 출입구, 창호 등이 건축선의 수직 면을 넘는 경우 이를 완화 단, 건축자산 외 증축된 부분은 해당 법령 준수
제58조	대지 안의 공지	● 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야하는 거리 완화(건축자산이 대지안의 공지 를 넘어 설 경우 인정) 단, 건축자산 외 증축된 부분은 해당 법령 준수	● 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야하는 거리 완화(건축자산이 대지안의 공지 를 넘어 설 경우 인정) 단, 건축자산 외 증축된 부분은 해당 법령 준수
제59조	맞벽 건축과 연결복도	● 기존에 맞벽건축으로 건축되었거나 연결통로가 조성된 건축자산 건축물의 건축행위 시 「건축법」 시행령 제81조의 세부 기준을 적용하지 않음(단, 피난, 방화, 안전 등에 이상이 없도록 조치)	● 기존에 맞벽건축으로 건축되었거나 연결통로가 조성된 건축자산 건축물의 건축행위 시 「건축법」 시행령 제81조의 세부 기준을 적용하지 않음(단, 피난, 방화, 안전 등에 이상이 없도록 조치)
제60조	건축물의 높이 제한	-	-
제61조	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	(시행령 미비)	(시행령 미비)
주 차 장 법	제19조 및 제19조의2	부설주차장의 설치/ 설치계획서	● 100% 완화  ● 100% 완화 (단, 건축자산과 합필하여 건축하는 경우에는 區 도시·건축 공동위원회의 심의를 통해 90% 이내에서 완화범위를 결정)

출처: 서울특별시. (2021). 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립. 서울특별시 공고 제2021-107호(2021.01.21.);  
 서울특별시. (2020). 건축자산 진흥구역 관리계획 결정 공고 - 돈화문로 일대 등 8개 한옥밀집지역 -. 서울특별시 공고 제2020-3502호(2020.12.24.) 내용을 토대로 연구진 작성

서울시 건축자산 진흥구역 관리계획에는 건축자산 보호를 위한 지원사업 계획도 제시되었는데 한옥뿐만 아니라 건축자산의 매입, 개보수 지원, 경관특화 사업과 법률에 근거를 두고 있는 건축자산 협의체 구성 및 운영도 포함되어 있다.

구분	전략	단위사업	계획내용	주관부서	사업비 (백만원)	추진 시기
건축 자산 보호 · 활용 지원	건축자산 안정화 지원	한옥 등 건축자산 119사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 구조 진단 및 컨설팅 지원</li> <li>한옥 소규모 수선 직접 지원(한옥→우수건축자산 등으로 확대)</li> <li>건축물대장상 기본정보 누락 건축자산 건축물에 대해 현황 조사를 통한 관리대장 작성</li> </ul>	한옥건축 자산과	50	2020~
		우수건축자산 개보수 지원사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울시 조례에 근거하여 우수건축자산에 대한 개보수 비용 지원</li> </ul>	한옥건축 자산과	600	2020~
		한옥 수선 등 비용지원사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울시 조례에 근거하여 한옥에 대한 수선 등 비용 지원</li> </ul>	한옥건축 자산과	2,400	2020~
		안전방재시설 설치사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>한옥건축물을 대상 방재처리 지원 및 골목길 방재계획 수립</li> </ul>	한옥건축 자산과	1,000	2022~
진흥 구역 가치 강화	건축자산 공공매입 및 임대 활용	한옥 등 우수건축자산 매입 조성사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>한옥 등 우수건축자산 매입, 개보수를 통해 공공한옥 및 공공건축물로 활용</li> </ul>	한옥건축 자산과	3,000*	2020~
	건축자산 체험을 통한 시민공감대 확산	건축자산 표식설치사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축자산으로 선정된 옛 길 또는 건축물 전면부에 역사적 가치 등을 기록한 표식 설치</li> </ul>	한옥건축 자산과	19	2022~
	건축자산 경관특화	건축자산 지원을 통한 명소화사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>옛 길/골목길 주변, 한옥군 내 건축물을 대상으로 역사문화환경에 부합하는 경관협정 체결시 공공 개보수 비용 지원(옥외광고물, 입면 등)</li> </ul>	한옥건축 자산과	600	2022~
주민/ 시민 협의체 운영 지원	건축자산 협의체 구성 및 운영 지원	건축자산 협의체 구성 및 운영 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축자산 진흥구역 마을공동체 지원, 협의체 구성, 소유자 교육 프로그램, 보전·홍보 전문가(해설사 등) 양성 등</li> </ul>	한옥건축 자산과	100	2020~
합계				-	7,769	-

[그림 3-9] 경복궁서측 건축자산 진흥구역 공공지원사업 계획

출처: 서울특별시. (2020). 건축자산 진흥구역 관리계획 결정 공고 - 돈화문로 일대 등 8개 한옥밀집지역  
-. 서울특별시 공고 제2020-3502호(2020.12.24.)

### ③ 대전 동구 이사동 건축자산 진흥구역 추진현황

대전 동구 이사동은 조선시대 묘장문화와 구한말에서 일제강점기까지의 역사문화유산을 간직하고 있는 민속마을로 무분별한 난개발을 방지하고 독특한 역사적 경관을 보존하며 종합적인 관리를 도모하기 위해 진흥구역으로 지정되었다. 이사동 민속마을은 문화체육관광부 주도 사업인 ‘충청유교문화권 광역관광개발사업<sup>51)</sup>’과 연계하여, 대전시에서 동구 이사동의 은진송씨 동족마을을 전통 유교민속마을로 조성하기 위해 2018년부터 ‘이사동 유교민속마을 조성사업’<sup>52)</sup>이 본격적으로 추진되고 있다. 이사동 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립은 이사업과 마을의 장기적인 보전을 효과적으로 추진하기 위해 도시계획적인 수단으로서 활용된 측면이 크다.

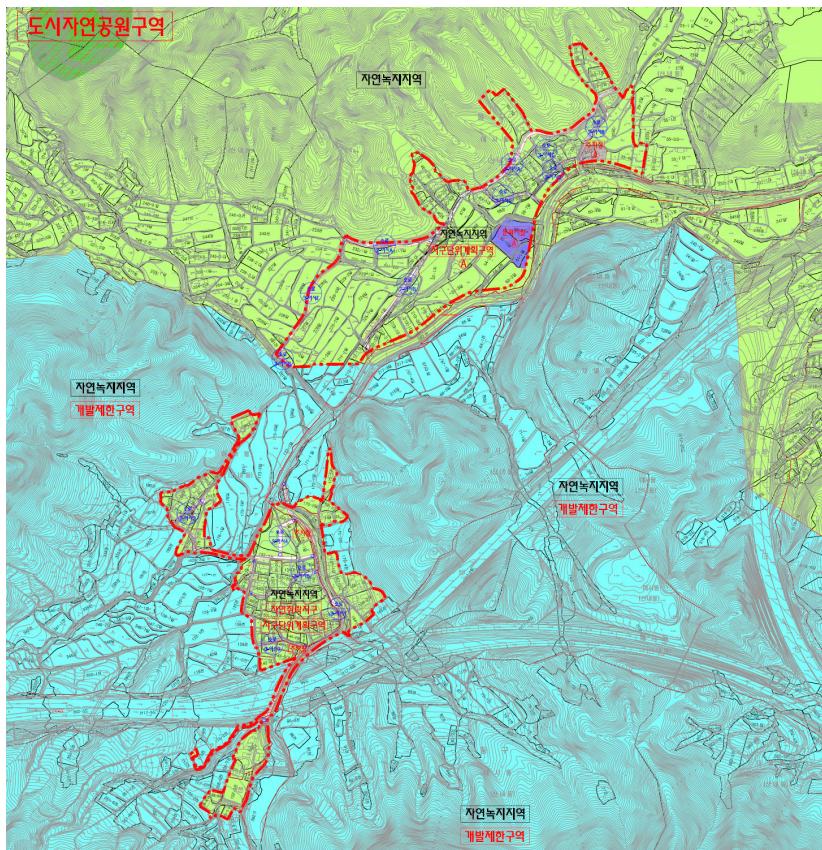
이사동 건축자산 진흥구역 관리계획은 2021년 3월 고시되었는데 진흥구역 전부를 포함하기 위해 기존 이사동 152 일원( $68,132.2\text{m}^2$ )에 한정되어 있던 지구단위 계획구역을 ‘상사지구’로 변경하고 이사동 40-8 일원( $107,579.9\text{m}^2$ )를 ‘하사지구’로 신설함으로써 지구단위계획구역을 확대하였다. 지구단위계획에는 진흥구역의 특성에 맞게 건축물의 형태를 한옥 또는 한옥건축양식으로 제한하고, 세분된 구역마다 허용용도를 재지정하는 등 도시관리계획을 변경하였다. 신설한 이사동 ‘하사지구’의 경우에는 공공·문화체육시설(전통의례관) 등 기반시설의 배치와 규모, 공공시설용지 내 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획을 신설 및 결정하는 내용도 포함되었다. 이사동 건축자산 진흥구역은 도심의 한옥밀집지역과는 여전이 다르고, 「한옥등건축자산법」에 한옥에 대한 관계 법령의 특례가 따로 있으므로 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례 계획은 수립되지 않았다.<sup>53)</sup>

51) “대전·세종·충북·충남(4개 시·도, 26개 시·군)’ 지역의 유교문화와 관광을 현시대의 흐름(트렌드)에 맞게 융합하고, 기존 문화권과의 차별화·연계화를 통해 이 지역을 매력적인 관광 지역으로 개발”하기 위해 2015년부터 추진된 문화체육관광부 주도의 관광개발 사업이다(출처: 문화체육관광부. (2016). 충청유교문화권 광역관광 개발 계획 지역토론회 개최. 5월 3일 보도자료, p.1).

52) 도시화에 따른 난개발과 남부순환도로 건설 등으로 훼손된 이사동 은진송씨 전통마을의 경관을 수복하고, 동시에 주민 주거생활 환경을 최대한 개선하여 문화유산과 함께 공존하는 마을 공동체를 복원하는 것을 핵심으로 한다. 총 사업비 199억 원으로 한옥건축 개선사업, 전통의례관 건립, 유교문화스테이시설(봉강정사·성역화사업) 등의 문화유산 및 녹색체험 복합관광마을 조성을 목표로 한다(출처: 대전광역시. (2018). 대전시, 이사동 유교민속마을 만들기 본격화. 3월 15일 보도자료, p.1; 대전광역시. (2019). 이사동 민속마을 조성사업 첫 발. 1월 3일 보도자료, p.2).

53) 대전광역시. (2021). 이사동 건축자산진흥구역 관리계획 지구단위계획 구역지정 및 결정 (변경) 지형도면 고시. 대전광역시 고시 제2021-56호(2021.3.15.) 내용을 참고하여 작성.

이사동 건축자산 진흥구역의 경우 관광개발사업 및 문화재 관련 예산이 있어 운영 단계에서 단기적인 재원 마련의 어려움은 없을 것으로 예상된다.



[그림 3-10] 이사동 건축자산 진흥구역 도시관리계획결정(변경) 및 지형도면 고시도

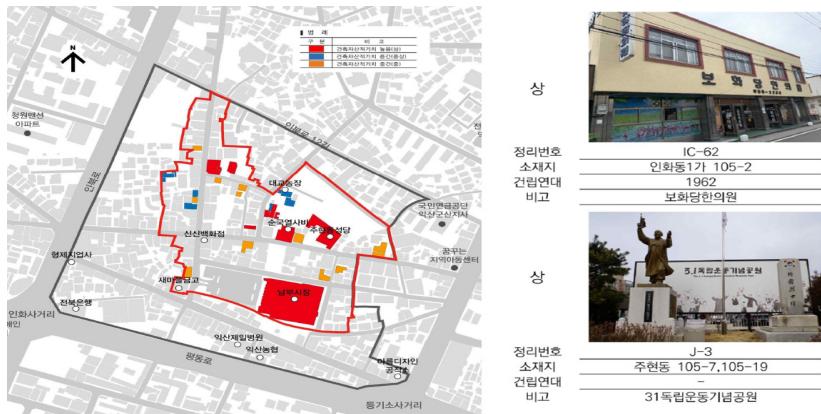
출처: 대전광역시. (2021). 이사동 건축자산진흥구역 관리계획 지구단위계획 구역지정 및 결정(변경) 지형도면 고시. 대전광역시 고시 제2021-56호(2021.3.15.)

#### ④ 전북 익산시 인화동 건축자산 진흥구역(안) 추진현황

익산시 인화동 도시재생지역은 2019년 건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업으로 선정되어 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립을 진행 중이다. 2021년 10월 현재, 구역 내 건축자산 기초조사가 완료되었고, 구역 지정(안) 및 관리계획(안)이 마련되어 전라북도 및 관련부서 협의를 추진 중이다. 이 구역은 건축 전문가가 주축이 되어 도시재생 사업구역 전체를 대상으로 건축자산 기초조사를 시행하였고, 이를 바탕으로 진흥구역의 범위를 건축자산이 밀집한 지역으로 축소하여 조정 중에 있다. 사업구역 내 건축자산 목록(안)과 구역계(안) 및 관리계획(안)에 대해서는 필수적인 절차는 아니나 익산시 도시건축공동위원회의 자문을

거쳐 검토하였다.<sup>54)</sup> 익산시는 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획 수립을 동시에 수립하고 있는데 기초자치단체이므로 특광역시와 달리 진흥구역의 지정은 전라북도의 도시건축공동위원회의 심의를, 관리계획의 수립 결정은 익산시 도시건축공동위원회 심의를 받아야 한다.

인화동 건축자산 진흥구역 관리계획은 지구단위계획이 아닌 진흥법에 따른 일반 관리계획을 수립하고 있다. 따라서 관리계획에서 마련 중인 건축물 등에 대한 가이드라인은 법적 구속력은 없으나 이를 준수하도록 유도하기 위해서는 개보수 비용 등에 대한 지원이 있어야 한다. 하지만 앞서 언급한 바와 같이 도시재생 사업비로는 개별적인 건축자산의 개보수를 적극적으로 지원하는 데에는 한계가 있다. 「한옥등건축자산법」에는 지방자치단체가 건축자산 진흥구역 내 건축물의 신축 및 개보수를 지원할 수 있도록 규정되어 있으나, 익산시의 경우 자체적으로 건축자산에 대한 지원의 근거가 되는 조례가 따로 마련되어 있지 않으므로 진흥구역 관리계획의 실효성을 담보하기 어려운 실정이다.



[그림 3-11] 익산시 인화동 도시재생 구역 내 건축자산 진흥구역(안)의 건축자산 현황  
출처: 익산시 내부자료(2021) 재구성



[그림 3-12] 익산시 인화동 건축자산 진흥구역 구역계 조정(안)  
출처: 익산시 내부자료(2021)

54) 익산시 도시재생과 담당자 인터뷰 및 익산시 내부자료를 바탕으로 작성.

### 3) 건축자산진흥구역 제도 운영과정의 문제점과 법제도적 쟁점

#### □ 진흥구역 내 건축자산 기초조사에 대한 검증절차 미비

구역 내 건축자산 현황에 대해서는 구역 지정 심의 시 도시건축 공동위원회가 검토하나 이때 개별적인 건축자산의 가치에 충분한 이해나 논의는 기대하기 어려운 측면이 있다. 서울시는 이를 보완하기 위해 필수적인 절차는 아니나 심의 전 건축자산 전문위원회의 자문을 거치도록 하였다.

#### □ 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례 중 적용이 불가한 사항 존재

관리계획에서 적용할 수 있는 관계 법령의 특례는 「국토계획법」에 따른 지구단위계획에서의 완화 규정과 「한옥등건축자산법」 자체에 근거한 완화 규정으로 구분되는데 서울시 진흥구역 관리계획 수립과정 중 「국토계획법」에서 구체적인 완화 범위를 정하지 않아 적용할 수 없는 사항(「건축법」 제42조(대지의 조경), 제43조(공개 공지 등의 확보), 제44조(대지와 도로의 관계), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한))이 있어 개선이 요구된다. 특히 「건축법」 제44조(대지와 도로의 관계)의 경우 「한옥등건축자산법」을 통해 특례 규정이 만들어졌음에도 불구하고 「건축법」 제5조(적용의 완화)에 따른 심의를 별도로 거쳐야하는 불합리한 상황이 발생하고 있다.

#### □ 진흥구역 내 공간환경 건축자산에 대한 건폐율 완화 인센티브 미흡

법률에 따라 건폐율의 최대한도는 건축자산에 대하여만 적용하도록 되어 있다. 하지만 건축자산인 ‘공간환경’도 건축자산이며 이의 체계적인 유지관리를 위해 ‘공간환경’ 건축자산 유형 중 한옥군내 비한옥에 대해서도 건축특례 적용이 필요하다는 의견이 있다.<sup>55)</sup>

#### □ 진흥구역에서 건축자산 협의체 구성 및 운영 등 이해관계자 참여 미흡

진흥구역 제도가 실효성을 갖고 지속적으로 운영되기 위해서는 지역주민, 전문가 등 이해관계자의 참여가 필요하다. 이를 위해 「한옥등건축자산법」에는 건축자산 진흥구역 협의체 구성 및 지원 근거가 마련되어 있으나 구역 지정 및 관리체

---

55) 이는 서울시가 요구하는 법령 개정사항 중 하나임. 서울시는 돈화문로 등 건축자산 진흥구역 관리계획(안) 공람 시 건축자산인 공간환경 내 일반건축물에 대해서도 건폐율 완화를 계획하였으나 법제처 법령 해석(2020.7)에 따라 이를 변경한 바 있음.

획 수립 단계에서 이를 구성하고 있는 사례는 없는 실정이다. 서울시의 경우 돈화문로 등 건축자산 진흥구역 관리계획을 수립하면서 공공지원사업계획 중 하나로 협의체 구성 및 지원을 계획하였으나 지역 내 공감대 형성과 운영단계까지 고려한 협력적 거버넌스 구축의 필요성을 고려하면 구역 지정 단계에서부터 이를 활성화 할 필요가 있다.<sup>56)</sup>

#### □ 진흥구역 제도의 실행력 담보를 위한 안정적인 재원마련 미흡

서울시 9개 진흥구역과 전남 나주시 진흥구역의 경우 기존의 한옥지원사업을 건축자산의 범위로 확대하여 추진될 예정이므로 진흥구역 운영을 위한 재원 확보에 큰 어려움은 없을 것으로 보인다. 하지만 서울시를 제외한 대부분의 지자체들은 건축자산 진흥구역에 대한 자체 예산을 마련하기 어려운 실정이다. 이 때문에 지자체들은 건축자산 보전·활용과 관련된 사업을 발굴하는데 힘쓰고 있다. 대전 이사동 민속마을은 특수한 사례로 관광개발사업을 추진하는 데 건축자산 진흥구역 제도를 활용하고 있으나 군산시의 경우 구역 지정 이후 재원 확보가 가능한 연계사업을 찾지 못하여 진흥구역 운영에 난항을 겪고 있는 실정이다.<sup>57)</sup> 한편 대구 중구 향촌동과 전북 익산시 인화동은 도시재생 뉴딜사업으로 단기간의 재원은 확보하였으나 도시재생 사업비 집행 규정 상 건축자산 개보수 비용 지원에 한계가 있고, 기초지자체가 사업을 추진하고 있으나 건축자산에 대한 지원 근거를 담은 자치조례가 없어 꾸준한 지원에도 어려움이 예상된다.

---

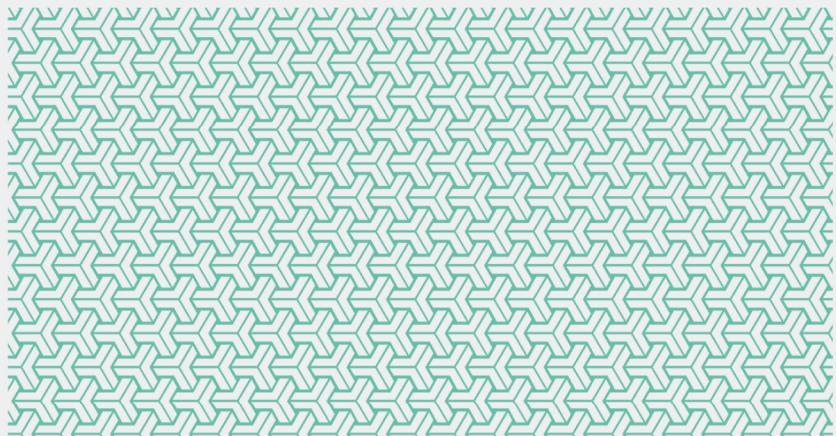
56) 인천광역시는 “건축자산 보전방안과 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 용역”의 과업내용에 전문가와 시민이 참여하는 소통 프로그램 운영을 포함하여 전문가, 주민, 건축자산 소유자 등 이해관계자 간 쟁점화, 라운드테이블 등을 계획.

57) 군산시 월명동 일대는 근대역사문화 멜트화 사업(2009), 도시재생선도지역(2014~2017) 등 국비 지원 사업을 기 실시하여 새로운 사업 발굴이 어려운 실정이며 최근 문화체육관광부가 선정하여 지원하는 “문화도시”를 준비 중에 있음(군산시 문화도시 추진 관계자 인터뷰를 바탕으로 작성).



# 제4장 건축자산 제도개선 안건

## 검토 분석



1. 건축자산 제도 개선 안건 도출
2. 건축자산 제도개선 안건별 검토 분석

# 1. 건축자산 제도 개선 안건 도출

## 1) 건축자산 진흥을 위한 제도개선 방향

### □ 건축자산 진흥 정책 실행의 한계와 제도 운영과정의 문제점 및 쟁점

앞서 건축자산 제도 추진현황을 통해 살펴본 바와 같이 건축자산 진흥 정책 실행의 한계는 [표 4-1]과 같이 건축자산에 대한 인식, 추진주체(조직), 재정 등 세 가지 측면으로 요약할 수 있다.

[표 4-1] 건축자산 정책 실행의 한계

구분	한계점
인식	<ul style="list-style-type: none"><li>건축자산의 개념 및 가치에 대한 사회적 인식이 미흡하고 정책에 대한 공감대가 부족하여 건축자산 보전·활용 확산에 한계<ul style="list-style-type: none"><li>- 건축자산 기초조사, 진흥구역 관리계획 수립 과정에서 건축자산에 대한 일부 주민의 부정적 인식으로 업무 추진이 어려운 사례 발생</li><li>- 시도 담당자들은 '공공의 지원'과 더불어 '건축자산의 가치에 대한 공감대 확보'를 건축자산 진흥을 위해 중요한 점으로 인식(건축공간연구원 건축문화자산센터 주최 "제1차 건축자산 정책협의회" ('21.3.31) 설문결과)</li></ul></li></ul>
추진주체 (조직)	<ul style="list-style-type: none"><li>주된 실행 주체인 시도의 건축자산 업무담당 조직·인력 절대 부족 및 전문성 미흡<ul style="list-style-type: none"><li>- 서울을 제외한 시도의 건축자산 업무 인력은 1~2인이며 건축행정 등 여타 업무를 겸하고 있음("제1차 건축자산 정책협의회" ('21.3.31) 설문결과)</li></ul></li><li>건축자산 진흥 시행에 관한 대부분의 역할 및 권한은 시도지사에게 있으나 건축자산의 실질적인 관리에 있어 기초지자체의 역할이 크므로 광역 및 기초 지자체 간 역할 분담에 관한 검토 필요<ul style="list-style-type: none"><li>- 우수건축자산의 건축행위 시 건축허가권자(주로 시장·군수·구청장)의 허가를 받아야 함</li><li>- 도 지역의 경우 건축자산진흥구역 관리계획(지구단위계획)은 시장, 군수가 수립</li></ul></li></ul>
재정 (특별회계)	<ul style="list-style-type: none"><li>지자체 건축자산 관련 예산 확보 어려움<ul style="list-style-type: none"><li>- 부산·대구·울산은 예산 확보의 어려움으로 건축자산 진흥 시행계획 및 기초조사 용역 미착수 상태이며, 충남·충북은 시행계획 및 기초조사를 완료하였으나 관련 사업 미추진</li></ul></li><li>안정적인 재원 확보를 위해 건축자산 특별회계의 설치 근거가 있으나 설치 자체 전무<ul style="list-style-type: none"><li>- 특별회계 재원 항목을 실효성 있게 개선 필요(서울시 시행계획 의견)</li></ul></li></ul>

출처: 연구진 작성

건축자산에 대한 인식 측면에서는 우선 지방자치단체 내에서 건축자산의 진흥이 시급한 현안으로 인식되지는 않으며, 건축자산의 개념에 대한 이해와 보전·활용 가치에 대한 인식도 부족한 실정이다. 이에 더하여 건축자산 진흥에 대한 지역

사회의 공감대도 충분히 형성되지 않았고, 건축자산 진흥 사업의 이해관계에 있는 일부 주민들의 부정적 인식도 정책을 실행하는 데 걸림돌이 되고 있다.

추진주체 측면에서는 현재 법 체계에서 건축자산 진흥 정책 실행의 주된 주체는 시도이나 앞서 살펴본 바와 같이 대부분의 시도 건축자산 업무 담당 조직 및 인력이 절대적으로 부족하고, 순환보직 등으로 전문성을 축적하기도 어려운 상황이다. 한편으로는 시도 뿐 아니라 실질적인 건축자산 보전활용 사업 추진주체로서 기초자치단체의 역할도 중요하나 현재 법 체계에서는 기초자치단체의 권한과 의무에 관한 사항이 비중 있게 다뤄지지 않고 있다는 한계도 있다.

재정적 측면에서는 서울시를 제외한 대부분 시도 건축자산 관련 재정 여건이 열악한 실정으로 일부 시도는 제도 실행의 기반이 되는 건축자산 기초조사나 진흥 시행계획 수립용역 예산조차 확보하는 데 어려움을 겪고 있는 실정이다.<sup>58)</sup> 「한옥등건축자산법」에는 시도지사 또는 시장·군수·구청장이 건축자산특별회계를 설치할 수 있도록 하여 건축자산 관련해 재원을 안정적으로 확보할 수 있는 장치가 있으나 이를 설치한 지자체는 전무한 상황이다.

건축자산 기초조사 및 정보체계 구축, 우수건축자산, 건축자산 진흥구역 등 제도별 운영과정의 문제점 및 쟁점은 [표 4-2]와 같이 요약할 수 있다.

[표 4-2] 건축자산 진흥 제도 운영의 주요 문제점 및 쟁점

구분	문제점 및 쟁점
기초조사/ 정보체계	<ul style="list-style-type: none"><li>• 시도 단위에서 단기간 내 조사 시행 어려움</li><li>• 기초조사 결과의 신뢰성(공감대) 부족<ul style="list-style-type: none"><li>- 육안조사, 조사자의 주관성의 한계</li></ul></li><li>• 기초조사 이후 관리체계 미흡<ul style="list-style-type: none"><li>- 조사정보 구축 및 활용(철거방지 등), 재조사 등 관련규정 부재</li></ul></li><li>• 시도 건축자산 정보체계 구축운영 미실행<ul style="list-style-type: none"><li>- 법률에서 건축자산 정보체계 구축운영권자는 시도지사이나 실행 사례 없음</li></ul></li></ul>
우수 건축자산	<ul style="list-style-type: none"><li>• 우수건축자산 등록 시 심층적인 가치조사 절차/방법 미구체화, 보전 지침에 대한 구체성 미흡<ul style="list-style-type: none"><li>- 등록 신청 시 건축자산 소유자가 직접 조사한 문헌자료 및 시각자료와 건축자산의 가치에 관한 설명자료 제출</li><li>- 등록 신청은 받은 경우 시도지사는 관계 서류의 검토와 현장조사 등을 한 후 건축 위원회 심의를 거치도록 되어 있으나 조사의 수준이나 방법은 구체적으로 마련되지 않음</li></ul></li></ul>

58) 건축공간연구원 건축문화자산센터 주최 “제1차 지자체 건축자산 정책협의회 (2021.3.31.)” 내용을 토대로 작성.

구분	문제점 및 생점
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 우수건축자산에 대한 심층조사가 이루어지지 않는 경우 보전 필요사항에 대한 구체적인 지침을 마련하기 어려움(동법 시행규칙에 따른 우수건축자산 등록대장에 '보전 필요사항' 포함)</li> <li>• 우수건축자산 관련 심의 사안별 심의주체 상이 및 전문성 미흡</li> <li>- 우수건축자산의 등록 및 지원 심의는 시도 건축위원회가, 특례 적용(건축허가) 심의는 기초지자체 건축위원회가 실시</li> <li>- 해당 위원회 구성원이 건축자산에 대한 이해나 전문성이 부족한 경우 심의 절차 이행에 난관 우려(특히 민간소유의 경우)</li> </ul>
건축자산 진흥구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례 중 「국토계획법」에 구체적인 완화 근거가 없어 특례 적용이 불가한 사항 존재</li> <li>- 법률 제21조 제1항제1호: 「건축법」 제42조(대지의 조경), 제43조(공개 공지 등 의 확보), 제44조(대지와 도로의 관계), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)</li> <li>• 진흥구역 내 공간환경 건축자산에 대한 건폐율 완화 적용이 불가하여 보전(규제)에 따른 인센티브 미흡</li> <li>- 골목길, 공공공간 등을 포함하는 공간환경을 건축자산으로 보전하려는 경우 이를 이루는 일반건축물에 대해서는 건폐율 완화가 적용되지 않음(건축자산인 건축물에 대해서만 건폐율 완화 적용(최대 90%) 가능)</li> <li>- 일반건축물에 대한 건폐율 완화 시 공간환경의 과밀화 우려가 있어 추가 특례 부여에 대해서는 심도 있는 검토 필요</li> <li>• 건축자산 진흥구역 협의체 구성 및 운영 등 이해관계자 참여 미흡</li> <li>- 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 단계에서 협의체 구성·운영 사례 없음</li> <li>• 진흥구역 제도의 실행력 담보를 위한 안정적인 재원마련 미흡</li> <li>- 건축자산 지원을 위한 지자체 자체 예산 확보 어려움, 관련 사업 추진 시에는 기초지자체 조례 등 지원 근거 마련 미흡</li> </ul>

출처: 연구진 작성

시도지사가 시행하도록 되어 있는 건축자산 기초조사는 일부 조사자 또는 기관에 의한 육안조사 수준으로 보전·활용 가치에 대한 충분한 검증 절차가 없어 이견이 존재하고 본격적인 보전·관리 대상으로 설정하는 데 한계가 있다. 또한 대부분의 시·도에서는 건축자산 진흥 시행계획 수립과 함께 기초조사를 단기간에 시행하고 있어 조사의 수준이나 수행 범위에 한계가 있는 실정이다. 한편 기초조사 결과 구축된 건축자산 목록에 대해서도 제도적 관리체계가 미흡하여 조사의 효용성이 떨어지는 측면이 있다.

우수건축자산 제도의 경우 소유자로부터 우수건축자산의 등록 신청을 받은 경우 시·도지사가 서류 검토, 현장조사 등 등록 결정을 위한 가치조사를 하도록 되어 있으나 이에 관한 절차가 구체화되어 있지 않다. 또한 우수건축자산의 등록 및 지원, 관계법령의 특례 적용 등 심의사안에 따라 시·도 건축위원회 또는 시·군

구 건축위원회가 심의하게 되므로 심의의 일관성을 확보하기 어려우며 해당 건축위원회의 전문성을 담보할 수 있는 수단도 마련되지 않은 한계가 있다. 한편 건축물의 내진성능 확보 의무가 강화되고 있는 추세에서 건축자산의 리모델링 시 내진성능 확보가 보전·활용의 결림돌로 작용하고 있는 사례가 있으므로 이에 대한 특례 적용 검토의 필요성도 제기되고 있다.

건축자산 진흥구역에서는 제도 운영과정에서 법령에는 건축 특례가 마련되어 있으나 실제로는 적용할 수 없는 사항이 있으므로 이를 시급히 개선할 필요가 있으며, 서울시 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 사례에서 쟁점으로 드러난 공간 환경 내 건축물에 대한 건폐율 완화 적용에 대해서도 재고할 필요가 있다. 또한 진흥구역 지정·운영 시 지역 주민이나 전문가의 참여가 부족한 점이나 운영 단계에서 안정적인 사업 추진을 위한 재원 확보가 어려운 점도 개선할 필요가 있다.

#### □ 제도개선 방향

건축자산 진흥 제도의 개선방향은 앞서 살펴본 정책 실행의 한계와 제도운영 과정의 문제점을 개선하는 측면에서 다음과 같이 세 가지로 정리하였다.

- 정책대상으로서 건축자산 구체화 및 관리체계 개선

먼저 건축자산 기초조사 결과의 활용성 증진을 위해 기초조사 결과에 대한 검증 절차를 마련하고 건축자산에 대한 전반적인 관리체계를 개선할 필요가 있다.

이와 관련해서 「제2차 건축자산 진흥 기본계획」에서는 시도지사가 정책대상을 명확히 설정하고 관리할 수 있도록 기초조사 결과 등을 대상으로 (건축자산 전문 위원회) 심의 및 소유자 동의를 거쳐 건축자산을 등재하여 관리할 수 있도록 관련 규정을 신설하는 방안을 제시하고 있다. 건축자산 정보체계 구축운영에 있어서는 광역자치단체가 아닌 중앙정부 차원에서 건축자산의 통계를 구축·관리하도록 대한민국 건축자산 정보시스템을 법적 정보체계로 이용하도록 하는 법 개정도 포함되어 있다. 또한 기본계획에는 정책대상을 구체화하고 전문적으로 관리할 수 있도록 건축자산에 대한 전문성을 갖춘 심의 또는 자문 기능을 담당할 지자체 건축자산 전문위원회 설치 법제화도 제시되어 있다.

기본계획에서 제시하고 있는 개선사항 외에도 건축자산의 효과적 관리체계를 마련하기 위해 기초조사 시행이나 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 제도 운영에 있어 광역자치단체 뿐 아니라 기초자치단체의 역할을 제도적으로 확립하는 방안도 검토할 필요가 있다.

- 건축자산 진흥 지원주체 설립 및 확대

건축자산에 대한 사회적 공감대 형성과 시·도 행정기관 중심 제도의 한계 극복을 위해 다양한 건축자산 진흥 지원주체의 설립 및 확대를 검토할 필요가 있다.

건축자산의 개념 및 보전활용 가치에 대한 사회적 인식 확대는 행정기관 중심의 정책 추진방식으로는 어려우므로 건축자산 분야의 전문가와 민간주체의 적극적 인 참여를 제도화하여 확산시키는 전략이 필요하다. 이와 같은 관점에서 「제2차 건축자산 진흥 기본계획」에는 “국가한옥등건축자산센터(가칭)” 및 “지역 건축자산센터(가칭)”에 대한 법적 근거 마련, “건축자산 관련 민간주체 활성화”(건축자산 관련 사업자 및 비영리 법인·단체의 육성·지원) 등을 세부 실천과제로 제시하고 있다.

- 보전활용 촉진 및 훼손방지를 위한 제도 합리화

현재까지 건축자산 제도 운영과정에서 나타난 문제점과 쟁점을 검토하여 건축자산을 보전활용을 촉진하기 위한 개선사항도 검토할 필요가 있다.

우수건축자산 제도를 활성화하기 위해서는 법률에 근거가 마련되어 있는 조세 감면 규정을 현실화하고, 추가적인 특례 적용 등 인센티브를 강화하는 방안을 검토할 수 있다.

건축자산 진흥구역에서는 제도 운영과정에서 법령에는 규정되어 있으나 실제 적용할 수 없는 사항이 있으므로 이를 시급히 개선할 필요가 있고, 쟁점으로 드러난 공간환경 내 건축물에 대한 건폐율 완화에 대해서도 제도개선을 검토할 필요가 있다. 또한 진흥구역 지정·운영에 대한 지역사회의 공감대 형성과 운영단계를 고려하여 건축자산 진흥구역 협의체가 구역 지정 단계에서부터 구성·운영될 수 있는 방안도 검토할 수 있다.

재원 확보 측면에서는 현실적으로 여러 시·도 시행계획에서 제시하는 바와 같이 도시재생사업 등 건축자산 제도를 적용하여 시너지를 낼 수 있는 관련 사업과의 연계방안을 강구할 필요가 있다. 하지만 이러한 연계사업은 한시적이라는 한계가 있으므로 안정적인 재원 확보를 위해서는 법률에 근거가 있는 건축자산특별회계가 실질적으로 작동할 수 있는 방안도 검토할 필요가 있다. 서울시의 경우 건축자산 진흥 시행계획에서 건축자산특별회계 재원 항목에 도시재생기금 등을 포함하도록 법령 개정을 제안하고 있으며, 「제2차 건축자산 진흥 기본계획」에도 이에 대한 개선 필요성이 반영되어 있다.

## 2) 제도개선 안건

위에서 도출한 제도개선 방향을 토대로 「제2차 건축자산 진흥 기본계획」의 추진 과제 및 세부 실천과제에 포함된 제도개선 안건, 지자체 제도 추진현황 및 운영과정에서 도출된 문제점 및 쟁점에 대한 제도개선 안건, 지자체 제도개선 요구사항과 전문가 자문 등을 통해 제시된 추가 안건 등을 포함하여 안건 목록을 정리하였다. 이 때 각계의 의견이 가급적 배제되지 않도록 제시된 여러 의견을 대부분 포함하였다. 이와 같이 일차적으로 정리한 안건들은 「한옥등건축자산법」의 소관 부처인 국토교통부(건축문화경관과) 정책 담당자 및 건축자산 전문가와의 수차례 논의를 거쳐 제도적 검토가 불필요하거나 타당성이 현저히 부족한 것은 제외하여 [표 4-3]과 같이 정리하였다.

[표 4-3] 건축자산 진흥 제도개선 안건 목록

구분	제도개선 안건	관련 법 조항	비고
1	정책대상으로서 건축자산 구체화 및 관리체계 개선		
1-1	•건축자산 범위 구체화	- 건축자산 등재절차 관련 규정 신설	신설 제2차 기본 계획에 포함
1-2	•건축자산 정보 및 통계 구축·관리	- 국토교통부장관이 건축자산 정보체계를 구축·운영하도록 개정(→ 통계 생산)  - 건축자산 정보체계 구축·운영 위탁 (국토교통부장관 → 공공기관)	제7조(건축자산 정보체계 의 구축)  제37조(권한의 위임·위탁) 및 시행령 제24조
		- 정보체계를 통한 건축자산 등록·관리	제6조(건축자산 기초조사) 제12조(우수건축자산의 지원 및 관리) 제17조~제19조(건축자산 진흥구역)
		- 건축자산에 대한 정기적인 기초조사(또 는 모니터링) 실시 근거 마련	제6조(건축자산 기초조사)
		- 우수건축자산 등록/건축자산 진흥구역 지정 시 심층조사 실시	제10조(우수건축자산의 등록)
1-3	•건축자산 전문위원회 설치	- (사)도)건축자산 전문위원회 설치 법제화 (※ 기초지자체 포함여부 검토 필요)	신설 제2차 기본 계획에 포함
		- 심의주체 일원화(시행계획, 우수건축자 산, 건축자산 진흥구역 관련사항)	신설 또는 관련 조항 개정
1-4	•기초지자체 역할 및 권한 확대	- 기초조사 시행주체 기초지자체로 확대  - 건축자산 진흥구역 협의체의 구성·운영	제6조(건축자산 기초조사)  제23조(건축자산 진흥구

구분	제도개선 안건	관련 법 조항	비고	
	주체를 기초지자체로 확대 - 우수건축자산 등록·관리 권한 기초지자체로 확대 - 건축자산 진흥구역 지정·관리 권한 기초지자체로 확대	역 협의체의 구성 및 지원) 제10조(우수건축자산의 등록) 제17조~제19조 (건축자산 진흥구역)		
2	건축자산 진흥 지원주체 설립 및 확대 2-1 •국가센터 역할 확대 2-2 •권역별 건축자산 지원조직 운영 2-3 •건축자산 관련 민간주체 활성화	- (가칭)국가한옥등건축자산센터 설치 (한옥+건축자산) - 지역 건축자산센터 지정 또는 설립 - 건축자산 활용 관련 사업자(사회적 기업 등) 지원 - (비영리)법인단체 육성·지원	제28조(국가한옥센터 설치) 신설 제9조(건축자산 유지 및 보수 관련 사업자에 대한 지원) 제34조(민간단체 지원 및 육성)	제2차 기본 계획에 포함 제2차 기본 계획에 포함 제2차 기본 계획에 포함 제2차 기본 계획에 포함
3	보전·활용 촉진 및 훼손방지를 위한 제도 합리화 3-1 •우수건축자산 인센티브 강화 3-2 •건축 규제 및 특례 제도 합리화 3-3 •건축자산특별회계 실효성 확보	- 우수건축자산 조세 감면 - 진흥구역 특례 중 적용이 불가한 사항 개선 (국토계획법에 따른 완화규정) - 진흥구역 내 공간환경 건축자산에 대한 건폐율 완화 - 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 항목 간소화(지구단위계획을 수립하지 않고 활용 지원 중심의 관리계획 수립 유도) - (우수)건축자산에 대한 관계 법령의 특례 (내진 및 내화 성능 확보, BF 인증, 산재 생에너지 등) 추가 - 특별회계 재원에 실효적인 항목 추가	타법(「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」) 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례) 제19조(건축자산 진흥구 간소화(지구단위계획을 수립하지 않고 활용 지원 중심의 관리계획 수립) 제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례) 제36조(건축자산특별회 계의 설치)	제2차 기본 계획에 포함 제2차 기본 계획에 포함 제2차 기본 계획에 포함 제2차 기본 계획에 포함
4	건축자산 전문인력 양성 4-1 •건축자산전문인력 양성추진	- 건축자산 인력 양성기관 지정/관리	신설	

출처: 연구진 작성

## 2. 건축자산 제도개선 안건별 검토 분석

### 1) 정책대상으로서 건축자산 구체화 및 관리체계 개선

#### ① 건축자산 범위 구체화

##### □ 제안배경

시·도지사가 시행하는 건축자산 기초조사는 일부 조사자에 의한 육안조사 수준으로 보전 가치에 대한 충분한 검증과 소유자 등의 절차가 이루어지지 못하여 보전 활용 대상으로 설정하는데 한계가 있는 실정이다. 또한 기초조사 결과 건축자산 목록에는 포함되었으나 이후 우수건축자산으로 등록되지 않은 건축자산에 대해서도 지속적인 모니터링 및 유지관리 지원이 필요하다.

##### □ 제도개선(안)

- 건축자산 등재 절차 신설
  - 시·도지사가 건축자산 기초조사 결과 등을 토대로 시·도 건축위원회 (또는 (신설)건축자산 전문위원회) 심의, 소유자 등의 등을 거쳐 건축자산으로 등재 및 관리 시행

※ 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 제도개선 안건

##### □ 쟁점 및 검토사항

우수건축자산 등록 제도가 정착되지 않은 시점에서 '등재건축자산'이라는 유사한 개념 및 절차 신설은 차별성을 확보하기 어렵고 혼선을 가중시킬 우려가 있다. 일부 지자체 및 전문가 자문 결과, 기초조사에 의한 건축자산 목록을 재차 검증할 대상으로 삼기보다는 철거 신고 시 보전 권고, 우수건축자산 등록, 건축자산 진흥구역 지정 등에 참고하는 차원에서 활용하는 것이 바람직하다는 의견이 다수이다. 하지만 시·도별 기초조사 수준이 상이하고, 주관적인 조사결과에 대해서는 검증이 필요하다는 의견이 많으므로 이를 개선하기 위한 제도적 장치가 마련될 필요가 있다. 따라서 우수건축자산 등록과 같이 위원회 심의를 거쳐 기초조사 결과를 확정하는 절차를 마련하고, 이 때 건축자산 전문가들이 참여할 수 있도록 개선할 필요가 있다.

## □ 검토결과

- (조정 반영) 건축자산 기초조사 결과(건축자산 목록)에 대해 사도 건축위원회 심의를 거쳐 확정
  - 단기적으로는 우수건축자산 등록 심의와 같이 심의위원 수의 4분의 1 이상을 한옥 등 문화재 분야의 전문가로 구성되도록 하되, 향후 건축자산 전문가로 구성하는 “건축자산 전문위원회(가칭)” 신설시 건축자산 전문위원회가 심의를하도록 개선
  - 또한 사도별로 건축자산의 가치 평가에 대한 세부기준을 마련하도록 유도

[표 4-4] 건축자산의 가치 기준과 가치 요소(예시)

구분	내용					
가치기준	역사적 가치	예술적 가치	기술적 가치	경관적 가치	사회적 가치	문화적 가치
가치요소	인물(조직) 사건	건축 양식 건축 의장	건축 구조 건축 구법 건축 재료	도시적 맥락 입지 (자연)환경	지역사 지역대표(상징)	유무형 유산 용도

출처: 이규철 외(2017, p.129)

## ② 건축자산 정보 및 통계 구축·관리

### □ 제안배경

건축자산 진흥 정책을 수립하기 위해서는 건축자산 기초조사 결과나 건축자산의 인·허가 및 멸실 상태, 관련 산업 등에 대한 정보를 체계적으로 구축하고 관리하여야 한다. 현재 「한옥등건축자산법」 제7조에는 사도지사가 건축자산 정보체계를 구축하도록 하고 있으나 이를 마련한 사도는 없는 실정이다. 한편 건축공간연구원이 건축자산 정보체계 구축을 지원하기 위해 마련한 “대한민국 건축자산 정보체계”가 2016년부터 운영되고 있으므로 이를 국가차원에서 구축·운영하는 정보체계로서 위상을 확립하여 전국 사도의 건축자산 현황 파악 및 통계 생산의 효율성을 제고할 필요가 있다.

#### • 대한민국 건축자산 정보체계

「한옥등건축자산법」에서 규정하고 있는 건축자산 정보체계 구축은 건축자산 정책의 근간으로서, 예산·인력에 대한 부담과 건축자산 기초조사의 기준 미비로 인한 어려움 등 지방자치단체의 부담을 경감시키고 정책 추진의 효율성 제고를 위해 2016년부터 건축공간연구원과 국토교통부가 공동으로 국가 차원의 통합정보체계로서 ‘대한민국 건축자산 정보체계’를 구축·운영하고 있음

## □ 제도개선(안)

- 국토교통부장관이 건축자산 정보체계를 구축·운영하도록 법률 개정  
※ 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 제도개선 안건
- 지자체는 기초조사, 우수건축자산, 건축자산 진흥구역 등 건축자산 관련 정보를 건축자산 정보체계에 의무적으로 등록하도록 법률 개정

## □ 쟁점 및 검토사항

타 법률에서도 관련 정보체계는 대부분 중앙행정기관의 장이 구축·운영하여 정책 개발, 정보 관리·활용, 산업 진흥, 대국민 홍보 등에 활용하고 있고, 기구 구축·운영되고 있는 정보시스템이 있으므로 추가적으로 큰 예산 소요가 발생하지 않으므로 큰 쟁점은 없을 것으로 판단된다. 다만 시도가 필요시 자체적으로 지역 여건에 맞게 별도의 정보체계를 구축·운영하고자 할 때에는 기준과 같이 이를 가능하게 할 필요가 있다. 또한 현재 건축자산 기초조사 결과를 정보체계에 등록하는 것이 임의적인 사항이므로 이를 의무화하고, 우수건축자산의 관리대장, 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 정보도 정보체계에 등록하도록 하여 체계적인 관리가 이루어질 수 있도록 할 필요가 있다.

[표 4-5] 정보체계 구축 관련 입법례

근거법	정보체계	목적	구축운영권자
도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	도시재생종합정보체계	정보 및 통계 개발 검증·관리	국토교통부장관
녹색건축물 조성 지원법	건축물 정보체계	에너지온실가스 정보체계	
문화재보호법	문화재정보체계	정보 관리·활용, 대 국민 홍보	문화재청장
교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률	교육시설통합정보망	시설 안전 및 유지 관리	교육부장관

출처: 각 법률 내용을 토대로 연구진 작성

## □ 검토결과

- (반영) 국토교통부장관이 건축자산 정보체계 구축·운영하도록 개정
  - 국토교통부장관이 건축자산 정보체계를 구축·운영하고, 중장기적으로 건축행정시스템과 연계하여 건축자산의 유지·관리 도모

- 단, 시·도지사가 건축자산 진흥을 위해 필요하다고 판단하는 경우 기존 법률의 규정과 같이 건축자산 정보체계를 직접 구축운영할 수 있도록 하되, 국토교통부장관이 구축운영하는 정보체계와 연계되도록 함
- 건축자산 정보체계 구축·운영 업무의 위탁 근거도 법률에 반영(국토교통부장관 → 공공기관) 필요
- (반영) 시·도 건축자산 기초조사 결과를 정보체계에 등록하여 관리하도록 법적 의무화
  - 법률에 따라 시·도지사는 건축자산 기초조사 결과를 국토교통부장관 및 문화재청장에게 제출하여야 하므로, 정보체계에 등록하는 경우 이를 제출한 것으로 갈음
  - 추후 건축자산 정보체계를 단계적으로 고도화하여 우수건축자산 등록대장과 건축자산 진흥구역 정보 관리의 전산화를 도모



[그림 4-1] 대한민국 건축자산 관리시스템(정보체계) 준비 화면  
(출처: 건축자산 보전 활용 플랫폼, [https://aac.auri.re.kr/boards/board\\_list?cid=6](https://aac.auri.re.kr/boards/board_list?cid=6), 검색일: 2021.11.28.)

### ③ 건축자산에 대한 정기적인 기초조사(모니터링) 실시 근거 마련

#### □ 제안배경

건축자산의 지속적인 관리를 위해서는 조사-지정-모니터링으로 이어지는 체계를 구축할 필요가 있다. 우수건축자산은 시·도지사가 등록대장을 비치하고 관리하도록 법률에 규정되어 있으나, 등록 이후 유지·관리에 대한 관리 감독 절차는 마련되어 있지 않다. 건축자산 진흥구역의 경우에도 관리계획 수립 이후 유지·관리에 대한 의무사항이 규정되어 있지 않아 관리계획에 따른 건축자산의 변화를 파악하거나 피드백을 통해 제도개선을 도모하기 어렵다.<sup>59)</sup> 또한 기초조사를 통해 선별된 건축자산에 대해서도 유지·관리 상태를 파악하거나 재조사를 통해 건축자산 목록을 추가 또는 제외하는 등의 관리체계가 미흡하여 기초조사 결과를 효과적으로 활용하는 데 한계가 있다. 한편으로는 시·도에서 기초조사를 한 차례 실시한 이후 재조사의 기한이나 단계별 조사 시행의 근거가 법적으로 규정되어 있지 않아 최초의 조사결과를 현행화하기 어렵도록 되어 있다.

#### □ 제도개선(안)

- 건축자산에 대한 정기적인 기초조사 또는 모니터링 실시 근거 마련

#### □ 쟁점 및 검토사항

건축자산 기초조사 결과를 검증하고 선별된 건축자산의 현황 정보를 현행화하기 위해 주기적인 조사를 실시할 필요는 있으나 기초조사 또는 모니터링 주기를 법적으로 의무화하기보다는 현실적으로 시·도의 행정적·재정적 여건에 맞게 이를 실시하도록 하는 것이 바람직할 것으로 보인다.

지정·등록문화재의 경우 정기조사를 실시하여야 하며, 정기조사 후 심층적인 재조사를 시행할 수 있는 근거(「문화재보호법」 제44조)도 마련되어 있다. 하지만 건축자산 제도는 보존을 최우선으로 하는 문화재 제도에 비해 소유자가 자발적으로 건축자산을 보전·활용할 때 필요한 지원을 하는 데 초점이 맞추어져 있으므로 건축자산을 문화재 수준으로 엄격하게 관리하는 것은 건축자산의 소유자나 행정기관에게는 부담이 될 수 있다.

---

59) 이규철 외. (2017). 건축자산 조사 및 관리 체계 개선 연구. 국토교통부, pp.40-44 참고하여 작성.

#### **【입법례】 「문화재보호법」에 따른 문화재 정기조사**

- 제44조(정기조사) ① 문화재청장은 국가지정문화재의 현상, 관리, 수리, 그 밖의 환경보전상황 등에 관하여 정기적으로 조사하여야 한다.
- ② 문화재청장은 제1항에 따른 정기조사 후 보다 깊이 있는 조사가 필요하다고 인정하면 그 소속 공무원에게 해당 국가지정문화재에 대하여 재조사하게 할 수 있다.
- ③ 제1항과 제2항에 따라 조사하는 경우에는 미리 그 문화재의 소유자, 관리자, 관리단체에 대하여 그 뜻을 알려야 한다. 다만, 긴급한 경우에는 사후에 그 취지를 알릴 수 있다.
- ④ 제1항과 제2항에 따라 조사를 하는 공무원은 소유자, 관리자, 관리단체에 문화재의 공개, 현황자료의 제출, 문화재 소재장소 출입 등 조사에 필요한 범위에서 협조를 요구할 수 있으며, 그 문화재의 현상을 훼손하지 아니하는 범위에서 측량, 발굴, 장애물의 제거, 그 밖에 조사에 필요 한 행위를 할 수 있다. 다만, 해 뜨기 전이나 해 진 뒤에는 소유자, 관리자, 관리단체의 동의를 받아야 한다.
- ⑤ 제4항에 따라 조사를 하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.
- ⑥ 문화재청장은 제1항과 제2항에 따른 정기조사와 재조사의 전부 또는 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방자치단체에 위임하거나 전문기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.
- ⑦ 문화재청장은 제1항 및 제2항에 따른 정기조사·재조사의 결과를 다음 각 호의 국가지정문화재의 관리에 반영하여야 한다.
1. 문화재의 지정과 그 해제
  2. 보호물 또는 보호구역의 지정과 그 해제
  3. 삭제 <2015. 3. 27.>
  4. 문화재의 수리 및 복구
  5. 문화재 보존을 위한 행위의 제한·금지 또는 시설의 설치·제거 및 이전
  6. 그 밖에 관리에 필요한 사항

현재로서는 시·도지사가 5년마다 건축자산 진흥 시행계획을 수립할 때 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역에 대한 유지·관리 현황을 모니터링을 포함하도록 하고, 필요한 경우 기초조사 재실시나 단계적인 기초조사 계획 수립을 유도하는 것이 합리적일 것으로 판단된다.

#### **□ 검토결과**

- (중장기 검토) 건축자산 기초조사 주기 또는 재조사 실시 근거 마련
- (중장기 검토) 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 정기조사 근거 마련

#### **④ 우수건축자산 등록 및 건축자산 진흥구역 지정 시 심층조사 실시**

#### **□ 제안배경**

우수건축자산은 건축자산 소유자가 건축자산의 가치에 대한 설명자료 등을 첨부하여 등록 신청(시행령 제7조제2항)을 하면 시·도지사가 해당 건축자산에 대한 기초조사(시행령 제7조제3항)를 실시하여 우수건축자산 등록의 판단 근거로

삼는다. 하지만 해당 건축자산에 대한 기초조사를 어떤 전문가가 어떤 절차를 거쳐 실시하는지에 대한 규정은 구체적으로 마련되어 있지 않다. 건축자산 진흥구역을 지정하려는 경우에도 건축자산 기초조사를 실시하게 되어 있는데 기초조사 표를 작성하는 수준으로는 개별 건축자산의 가치를 파악하기 어려울 뿐만 아니라 해당 구역의 가치에 대해서도 심층적으로 규명하기가 어렵다고 볼 수 있다.

건축자산 기초조사는 기본적인 문헌 조사와 외관 조사 수준에 그치기 때문에 건축자산을 선별하여 우수건축자산 등록이나 건축자산 진흥구역 지정에 활용할 수 있으나, 해당 심의 시 그 가치를 구체적으로 판단하기 위한 근거로 삼기는 부족한 측면이 있다.<sup>60)</sup>

#### □ 제도개선(안)

- 우수건축자산 등록 신청 시 해당 건축자산에 대한 심층조사 시행
- 진흥구역 지정 검토 시 구역 내 건축자산에 대한 심층조사 시행

#### □ 쟁점 및 검토사항

문화재의 경우 국가등록문화재로 등록하려면 문화재위원회 등 전문가가 해당 문화재에 대한 조사를 실시하고, 그 결과를 문화재심의의 근거로 삼는다.

##### 【입법례】 「문화재보호법」에 따른 국가등록문화재 전문가 조사

시행령 제34조(국가등록문화재의 등록기준 및 절차) ① (생략)

② 문화재청장은 제1항에 따른 등록기준에 해당하는 국가 또는 지방자치단체가 소유한 문화재를 국가등록문화재로 등록하거나, 제35조에 따른 신청에 따라 국가등록문화재로 등록하려면 문화재위원회의 해당 분야 위원이나 전문위원 등 관계 전문가 3명 이상에게 해당 문화재에 대한 조사를 요청하여야 한다.

③ 제2항에 따라 조사 요청을 받은 사람은 조사를 한 후 조사보고서(전자문서로 된 보고서를 포함한다)를 작성하여 문화재청장에게 제출하여야 한다.

④ 문화재청장은 제3항에 따른 조사보고서를 검토하여 해당 문화재가 국가등록문화재로 등록 될 만한 가치가 있다고 판단되면 문화재위원회의 심의 전에 그 심의할 내용을 관보에 30일 이상 예고하여야 한다.

⑤ ~ ⑥ (생략)

우수건축자산 등록이나 건축자산 진흥구역 지정 여부를 심의위원회에서 충분히 판단할 수 있는 근거자료를 마련하기 위해서는 등록문화재와 같이 전문가에 의한 심층조사를 실시할 수 있는 기준과 절차를 마련할 필요가 있다. 하지만 건축자산 제도에서는 문화재 제도에서와 같이 해당 분야 전문가로 구성된 별도의 심의

60) 이규철 외. (2017). 건축자산 조사 및 관리 체계 개선 연구. 국토교통부, p.42 참고하여 작성.

위원회를 두고 있지 않으므로 법률에서 심층조사를 수행할 조사자나 조사기관을 특정하기가 어려운 상황이다. 따라서 현재로서는 서울시와 같이 자체적으로 건축자산 전문위원회나 전문위원 풀을 구성하여 등록 또는 지정 심의 전에 전문가에 의한 조사나 검토가 이루어지도록 할 수 있다.

#### □ 검토결과

- (증장기 검토) 건축자산 전문위원회(가칭) 또는 지역 건축자산센터 설치 이후 전문가에 의한 심층조사 제도 도입

### ⑤ 건축자산 전문위원회 설치

#### □ 제안배경

건축자산 진흥 시행계획, 진흥구역 지정 및 관리계획 확정, 우수건축자산 등록, 지원 및 특례 적용 등 사안별로 다른 법에 의한 위원회 심의를 받도록 되어 있어 행정업무 추진에 비효율적이고 내실 있는 심의가 곤란한 측면이 있다.<sup>61)</sup> 「한옥 등건축자산법」에는 해당 심의위원회에 건축자산 전문가가 포함되어야 하는 규정이 미비하여 구성원이 건축자산에 대한 이해나 전문성이 부족한 경우 심의 절차 이행에 난관도 우려된다.

[표 4-6] 건축자산 관련 심의 사안별 심의주체

심의사안	심의주체	근거조항
건축자산 진흥 시행계획 수립	광역건축위원회 (「건축기본법」 제18조)	제5조제2항
우수건축 자산 등록/ 비용 지원	사도 건축위원회 (「건축법」 제4조)	제10조제2항 제12조제2항
특례 적용 (건축허가)	특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군·구 건축위원회	제14조제3항
건축자산 진흥구역 지정	사도 공동심의위원회 (건축위원회 + 지방도시계획위원회)	제17조제1항
관리계획 확정	특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군 공동심의위원회	제19조제1항 및 시행령 제 14조제6항(「국토계획법」 제30조제3항)

출처: 「한옥등건축자산법」을 토대로 연구진 작성

61) 서울시의 제도개선 요구사항 이유를 참고로 작성.

우수건축자산 등록에 대해서는 시·도 건축위원회가 심의하며, 이때 심의위원 수의 1/4 이상을 한옥 등 문화재 분야의 전문가로 구성하도록 규정(제10조)되어 있다. 하지만 관계 법령의 특례 적용을 포함하는 건축허가의 경우 건축허가권자인 시군구 건축위원회가 심의하며 이때 건축자산 관련 전문가 포함 의무는 규정되어 있지 않다. 서울시의 경우에는 이러한 한계를 보완하기 위해 우수건축자산의 등록 및 지원 관련 심의의 전문성 확보를 위해 건축위원회 소위원회 형태로 건축자산위원회를 별도로 구성하여 운영하고 있다.

건축자산 진흥구역의 경우 지정 및 관리계획 결정 시 도시·건축 공동위원회 심의를 거쳐야 한다.<sup>62)</sup> 그러나 도시·건축 공동위원회는 주로 진흥보다는 규제 관리 중심 사안을 다루기 때문에 관리계획 내 건축자산 선정이나 관계법령의 특례 적용에 대한 충분한 이해를 도모하기 어렵다는 의견이 있다.<sup>63)</sup> 한편 도 지역의 경우에는 구역 지정은 시·도 공동위원회가, 관리계획 결정은 시·군 공동위원회가 심의하게 되는데 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 절차를 동시에 진행하는 경우에는 중복 심의의 문제도 제기된다. 또한 건축자산 진흥구역이 지구단위계획 구역이 아닌 경우에도 시·도 또는 시·군의 도시·건축 공동위원회 심의를 거쳐야 하나 이때 심의사항은 지구단위계획의 내용이 아니므로 도시계획위원회의 역할에 대한 의문을 제기할 수 있다는 점에서도 혼선이 발생할 수 있다.

이에 따라 건축자산(전문)위원회를 신설하여 건축자산과 관련 심의주체를 일원화하여 정책을 내실 있고 효율적으로 개선할 필요가 있다는 의견이다.<sup>64)</sup>

#### □ 제도개선(안)

- 건축자산 전문위원회 설치(신설) 및 심의주체 일원화
  - 건축자산 진흥 정책 추진의 전문성 강화 및 혼선 방지를 위해 '시·도 건축자산 전문위원회' 설치 법제화
  - 건축자산과 관련된 심의 시 해당 심의위원회에 건축자산 전문위원회 위원 참여 또는 자문 역할을 담당하도록 법제도 개선

※ 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 제도개선 안건

62) 건축자산 진흥구역은 개별 건축자산 뿐만 아니라 밀집된 집단경관에 대한 심의도 필요하므로 건축위원회와 도시계획위원회가 공동 심의하도록 법률 개정(2017.8.9.).

63) 서울시의 제도개선 요구사항 이유 참고로 작성.

64) 서울시의 제도개선 요구사항 이유 참고로 작성.

## □ 쟁점 및 검토사항

건축자산 전문위원회 신설의 장점은 건축자산에 대한 여러 사안에 대해 내실 있는 검토(심의, 자문 등)가 가능하다는 점이다. 하지만 건축자산 전문위원회 설치는 필요하나 건축자산에 대한 자문 또는 검토 역할을 하는 정도의 위원회 운영은 현재도 지자체 재량으로 가능하다. 이 법에 따른 별도의 위원회를 설치하려면 심의와 같은 법적 역할이 분명해야 주어져야 한다.

하지만 앞서 살펴본 바와 같이 우수건축자산과 건축자산 진흥구역 제도는 현재 기준의 「건축법」이나 「국토계획법」에 따른 절차를 따르고 있으므로 사안마다 실행주체(시·도지사/ 시장·군수·구청장)가 다르고 위원회의 형태(광역건축위원회, 건축위원회, 도시·건축 공동위원회)도 각기 상이하다. 따라서 이를 일시에 통합하는 것은 어려운 일이며 건축자산 관련 심의를 위해 모든 지자체가 전문위원회를 만드는 것도 행정 부담이 될 수 있다. 따라서 향후 기초지자체의 역할 및 권한 확대를 검토해나가면서 건축자산 전문위원회의 설치 범위(광역 또는 기초)와 역할에 대해 장기적으로 검토할 필요가 있다.

## □ 검토결과

- (중장기 검토) 건축자산 전문위원회 설치(신설)

### [참고사례] 미국의 연방정부-주정부-시정부 역사보존위원회 체계(워싱턴주 시애틀시 사례)

#### □ 연방정부 역사보존 자문위원회 (Advisory Council of Historic Preservation)

역사보존 자문위원회(Advisory Council on Historic Preservation)는 국가 역사보존법에 근거하여 1966년 설립된 “미국 정부의 독립 기관(an independent agency of the US government)”이다(54 USC 304101(a)). 역사보존을 촉진하기 위하여 자문위원회는 연방·주·지방정부에게 역사보존 정책에 관하여 조언하고 기타 공공·민간 단체와 협력하는 것을 목표로 하고 있다(54 USC 304102(a)(1)). 이러한 목적에 따라 역사보존 자문위원회는 총 24인의 위원으로 구성된 위원회(54 USC 304101)와 관련 사무를 처리하는 행정처(54 USC 304105)로 구성되어 있다. 대통령은 관련 단체의 대표를 제외한 모든 위원의 임명권을 갖고 있으며, 위원의 임기는 4년으로 두 번 이상 연임이 불가하다(54 USC 304101(c)).

제106조 심의는 역사보존 자문위원회의 업무 중 가장 큰 부분을 차지한다. 관련 업무로는 심의 규정 수립, 심의 절차 안내, 개별 사안에 참여 등이 있다(36 CFR 800.2(b)). 제106조 심의의 모든 참가자는 역사보존 자문위원회에 해당 사안에 관한 조언 또는 지원을 요청할 수 있다. 이외에도 역사보존 자문위원회는 다음의 기준에 따라 참여가 필요하다고 여겨지는 경우 개별 사안의 심의에 개입할 수 있다: (1) 역사자산에 상당한 영향을 미치는 경우, (2) 정책 또는 해석상에 대한 중요한 질문에 제기되는 경우, (3) 절차상의 문제가 일어날 가능성성이 큰 경우, (4) 미국 원주민 부족 또는 하와이 원주민 단체와 관련하여 우려가 제기되는 경우(36 CFR Appendix to Part 800).

□ 워싱턴주 역사보존 자문위원회(Washington State Advisory council on Historic Preservation)

워싱턴주 역사보존 자문위원회는 연방 역사보존 자문위원회와 마찬가지로 주 단위에서 자문 역할을 담당하고 있다. 워싱턴주의 주요 역사보존 기관으로서 주지사와 고고학 및 역사보존부 (Department of Archeology and Historic Preservation)에게 역사보존 정책 및 관련 사안에 관한 자문과 국가 지정 역사장소 심의를 책임지고 있다. 자문위원회는 국가 역사보존법의 규정에 따라 국가 지정 역사장소 심의를 진행하며, 역사자원의 주 지정 문화유산(Washington Heritage Register) 지정 여부를 결정할 권한도 가지고 있다 (WAC 25-12-060). 자문위원회의 위원은 주지사가 임명하는 9명으로 구성하며, 지역·주 역사보존 단체 대표 1인, 워싱턴주의 고고학 커뮤니티에서 1인, 미국 원주민 1인, 관련 분야에 관심 또는 경험이 있는 일반 시민 6인을 포함하여야 한다(RCW 27.34.250(1)). 모든 위원의 임기는 총 4년이다(RCW 27.34.250(2)).

#### □ 시애틀 랜드마크 보존위원회(Seattle Landmarks Preservation Board)

시애틀시의 랜드마크 보존 조례에서는 시의 모든 역사보존정책을 담당하는 주체로 랜드마크 보존위원회(Landmarks Preservation Board)의 역할을 규정하고 있다. 랜드마크 보존위원회의 주요 업무는 랜드마크 지정과 승인 증서(Certificate of Approval) 등 랜드마크 관련 모든 사안을 심의하는 것으로, 모든 회의와 회의록은 대중에게 공개하고 있다(SMC 25.12.330/340). 위원회는 건축가 2인, 역사가 2인, 도시계획가 1인, 구조 엔지니어 1인, 부동산 관련 종사자 1인, 금융업 종사자 1인과 일반 시민위원 3인을 포함한 총 11명의 위원과 청년위원 1인(one designated young adult position)을 추가로 선임하여 운영하고 있다 (SMC 25.12.270). 모든 위원의 임명은 시 의회의 동의를 얻어 시장이 지명하며 (SMC 25.12.280), 위원의 임기는 3년으로 연임이 불가하다 (SMC 25.12.290).

(출처: Manish Chalana. (2021). The Legal Framework for Historic Preservation in the United States, 건축공간연구원 내부자료)

## ⑤ 기초지자체 역할 및 권한 확대

#### □ 제안배경

현재 건축자산 진흥 시행의 주된 주체는 시도지사이나 재정, 인력 등 역량 확보에 한계가 있으며, 건축 허가, 관리계획 수립·운영 등 건축자산의 실질적인 관리나 도시재생사업 등 건축자산 보전활용 관련 사업의 추진주체로서도 기초지자체의 역할이 중요하므로 건축자산 진흥 시행과 관련해 제도적으로 기초지자체의 역할 및 권한 확대가 필요하다.

#### □ 제도개선(안)

- 건축자산 기초조사 시행 주체에 기초지자체 포함
- 우수건축자산의 등록·관리 권한 기초지자체로 확대
- 건축자산 진흥구역 지정·관리 권한 기초지자체로 확대
- 건축자산 진흥구역 협의체의 구성·운영 주체를 기초지자체로 확대

## □ 쟁점 및 검토사항

시·도지사가 시행하는 건축자산 기초조사는 조사범위가 넓고 연차별로 시행하기에는 예산 확보가 어려운 실정이다. 한편 기초지자체, 특히 도에 속한 시·군의 경우 관할 지역의 건축자산 조사에 직접 참여하여 보전·활용 대상을 파악하는 것이 실질적인 성과로 이어지기 쉽다. 따라서 건축자산 기초조사는 시·도지사 뿐 아니라 시장·군수구청장도 시행할 수 있는 근거를 마련할 필요가 있다.

건축자산 보전·활용 확산을 위해 기초지자체의 역할과 권한을 확대하는 것은 바람직한 방향이라 할 수 있으나 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역의 경우 제도가 아직 안착되지 않은 시점에서 주요 권한을 기초지자체까지 확대하는 것은 시 기상조로 판단된다. 현재 시·도 차원의 정책이 추진되기 시작하는 단계이므로 이 과정에서 혼선을 야기할 수 있고, 기초지자체의 공감대 형성 미흡 및 역량 부족, 광역지자체의 관리의무 소홀 등의 우려가 있어 개정 효과를 기대하기 어려울 것으로 판단된다. 따라서 법률 개정으로서가 아니라 광역지자체와 기초지자체가 효과적으로 협력할 수 있는 정책방안을 따로 마련하는 것이 바람직하다.

단, 건축자산 진흥구역의 지속적인 운영·관리를 위해 협의체 구성을 운영 주체는 관리계획을 수립하는 주체(특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수)와 일치시킬 필요가 있다. 또한 진흥구역 협의체는 구역의 운영단계에서 구성하기보다는 관리계획 수립 단계에서부터 참여하여 진흥구역의 지속적인 보전·관리 주체로서 거버넌스의 중심이 되도록 할 필요가 있다.

## □ 검토결과

- (일부 반영) 기초자치단체가 건축자산 기초조사 시행, 진흥구역 협의체 구성·운영할 수 있도록 개정
  - 건축자산 기초조사의 의무는 현행과 같이 시·도지사에 두되, 관할 지역의 조사 권한은 시장·군수구청장에게 위임할 수 있도록 개정
  - 건축자산 진흥구역 협의체의 구성·운영 주체는 관리계획 수립권자와 함께 도지사 대신 시장·군수가 하도록 하고, 시·도지사는 현행과 같이 협의체를 지원할 수 있도록 유지

## 2) 건축자산 진흥 지원주체 설립 및 확대

### ① 국가센터 역할 확대

#### □ 제안배경

국가 차원에서 건축자산 진흥 정책 추진에 필요한 각종 조사, 연구, 정보체계 구축 등을 담당하여 추진할 전문기관의 설립이 필요하다.

#### □ 제도개선(안)

- (가칭)국가한옥등건축자산센터 설치
  - 건축자산 진흥 정책에 관한 전문적인 조사연구 등을 수행할 수 있도록 국가한옥센터의 역할 확대

※ 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 제도개선 안건

#### □ 쟁점 및 검토사항

한옥과 한옥 외 건축자산 관련 업무 특성이 다른 점을 고려하면 현재 국가한옥센터 역할 확대에 따른 기대효과가 명확하지 않다. 건축자산에 관한 센터의 역할로 고려할 수 있는 사항은 기술개발 및 확산, 전문인력 양성 등이나 현재 이를 구체적으로 실행할만한 여건이 조성되어 있지 않은 실정이므로 중장기적으로 센터의 구체적인 역할에 대한 검토가 필요하다고 판단된다.

이에 관해 건축자산 전문가들은 대체로 국가건축자산센터의 필요성은 인정되나 국가한옥센터와 분리하여 설치하거나 구체적인 역할에 대한 검토가 먼저 필요하다는 의견이다. 한편으로는 국가센터의 명칭을 ‘국가한옥등건축자산센터’ 등으로 변경할 경우 그간 만들어진 국가한옥센터의 네임 밸류가 희석될 우려가 있다는 의견도 있다.

#### □ 검토결과

- (중장기 검토) 국가센터 역할 확대
  - 건축자산 기술 개발 및 확산, 전문인력 양성 등 구체적인 역할 검토 및 관련 시범사업 등 실시 후 검토

## ② 권역별 건축자산 지원조직 운영

### □ 제안배경

건축자산 보전·활용 정책의 주된 실행 주체는 지방자치단체이나 건축자산 업무 담당 조직·인력이 부족하고 전문성이 미흡하여 원활한 시행에 한계가 있다.

### □ 제도개선(안)

- (가칭) 지역 건축자산센터 지정 또는 설립
  - 광역 또는 건축자산 거점 지자체에서 권역별 건축자산 진흥시책 지원을 위한 지원조직을 지정 또는 설립할 수 있도록 법적 근거 마련

※ 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 제도개선 안건

### □ 쟁점 및 검토사항

지자체 건축자산 지원조직(센터) 지정 또는 설립에 대해 전문가들은 설치가 필요하다는 입장이나 지자체 여건에 따라 법률 개정 없이도 운영이 가능하다.<sup>65)</sup> 또한 법률로써 규정할 업무를 특정하기 어렵고, 현재 지자체 여건상 이를 설치해 운영하기에는 현실적인 한계가 있으며, 법령 개정에 따른 중앙정부 지원도 기대하기 어려운 실정이다. 따라서 이는 중장기적으로 검토할 필요가 있다.

#### 【입법례】 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 지역 공공건축지원센터의 법정 업무

제24조의2(지역 공공건축지원센터의 설치 등) ① 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 지역 공공건축지원센터를 설치·운영할 수 있다.

② 제1항에 따라 설치된 지역 공공건축지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 해당 지방자치단체 또는 관할 시·군·구(자치구)를 말한다. 이하 같다)에서 발주하는 공공건축 사업에 대한 제23조제2항에 따른 공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 업무
2. 해당 지방자치단체 또는 관할 시·군·구에서 발주하는 공공건축 사업에 대한 제24조제2항 각 호의 업무
3. 그 밖에 국토교통부장관이나 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 요청하는 사항
- ③ 지역 공공건축지원센터가 제2항제1호 또는 제2호에 따른 업무를 수행하려는 경우에는 사전에 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.
- ④ 국토교통부장관은 제2항제1호 또는 제2호에 따른 업무를 수행하는 지역 공공건축지원센터에 대하여 정기적으로 운영실태를 평가할 수 있다.
- ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 지역 공공건축지원센터의 설치, 운영 및 승인 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

65) 법 제37조(권한의 위임·위탁)에서 지방자치단체의 장이 법에서 정하는 업무를 공공기관에 위탁할 수 있도록 규정하고 있음. 서울시의 경우 2019년 SH공사 도시재생본부 하에 건축자산처 신설.

한편 미국의 국가역사보존법(National Preservation Act)에서는 심의 기능을 하는 역사보존 자문위원회와 함께 전문성을 토대로 실무 기능을 하는 역사보존관(Historic Preservation Officer) 제도를 운영하고 있다. 국가 역사보존법에서 규정하고 있는 주 역사보존관의 역할은 연방정부 및 주정부 또는 다른 기관의 역사보존 정책 지원인데, 주정부의 역사보존 정책 수립·시행을 위해서는 주 전역을 대상으로 역사 자산 조사 및 목록 관리, 주 역사보존 종합계획 수립 및 시행, 역사보존과 관련한 정보 제공, 교육훈련 프로그램 운영, 기술 지원, 역사보존 심의위원회 조직 등 실무를 담당하고 있다.

#### 【참고사례】 미국 시애틀시 역사보존관(Historic Preservation Officer)

시애틀시의 랜드마크 보존 조례에서는 시의 모든 역사보존정책을 담당하는 주체로 역사보존관(Historic Preservation Officer)의 역할을 규정하고 있다.

시애틀시 마을국 산하의 역사보존관과 직원은 보존위원회의 행정업무를 지원하며 이외의 모든 역사보존 정책을 담당하고 있다. 랜드마크 보존 조례에서 규정하고 있는 역사보존관의 담당 업무는 (A) 보존할 가치가 있는 장소·건축물·사물 평가·식별 프로그램 운영 및 지원, (B) 역사보존에 관심을 가진 개인·집단과 논의 및 의견 수렴, (C) 보존할만한 장소·건축물·사물 조사 및 점검, (D) 랜드마크로 지정된 장소·건축물·사물의 훌륭한 개보수 사례를 공식적으로 인증, (E) 보존할 가치가 있는 장소·건축물·사물에 대하여 공공에 홍보 및 소유자에게 보전·활용 권장 및 조언, (F) 랜드마크 보존 조례 외의 역사보존 정책 고안 및 위원회와 다른 주체들에게 추천, (G) 랜드마크 보존 조례를 위해 필요하다고 여겨지는 정책, 규정의 도입을 랜드마크 보존 위원회에 권장, (H) 위원회에 직접 신청할 수 있는 소유자의 권리를 침해하지 않는 선에서 승인 증서(Certificates of Approval) 부여, (I) 다른 기관의 환경 분석 결과 심의 및 의견 제시, (J) 건설·점검국(Department of Construction and Inspections)의 요청에 따라 장소·건축물·사물이 랜드마크 지정 기준을 충족하는지 여부 심의, (K) 랜드마크(지구)와 관련된 법규 해석 요청 응답이 있다.

(출처: Manish Chalana. (2021). The Legal Framework for Historic Preservation in the United States, 건축공간연구원 내부자료)

여러 시·도에서 건축자산 진흥 시행계획에 지역 건축자산센터 설치를 실천과제에 포함하고 있으나 재정 여건 상 현실적으로 어려운 측면이 있다. 따라서 미국의 역사보존관 사례와 우리나라의 총괄건축가·공공건축가 제도를 참고하여 건축자산에 대한 전문성을 갖추고 주도적으로 실무 역할을 하는 민간전문가 제도 도입에 대해서도 중장기적으로 검토할 필요가 있다.<sup>66)</sup>

#### □ 검토결과

- (중장기 검토) 지역 건축자산센터 지정 또는 설립
  - 법률로 정할 구체적인 역할과 운영방안을 마련하여 신설 검토

66) 제주특별자치도의 경우 건축자산 제도와 공공건축가 제도의 연계방안을 검토 중 (건축공간연구원 건축문화자산센터 주최 “제2차 건축자산 정책협의회”(‘21.11.18.) 발표내용을 토대로 작성).

### ③ 건축자산 관련 민간주체 활성화

#### □ 제안배경

건축자산의 개념 및 가치에 대한 사회적 인식이 미흡하고 정책에 대한 공감대가 부족하여 건축자산 보전·활용 확산에 한계가 있다. 건축자산 진흥 정책의 성과 창출을 위해서는 공공주도 정책에서 탈피하여 관련 사업자와 시민사회의 협력 강화가 필요하다. 법률 제9조(건축자산 유지 및 관련 사업자에 대한 지원), 제34조(민간단체 지원 및 육성) 등 민간주체에 대한 지원 근거가 있으나 법률 시행 이후 추진실적은 없는 실정으로 관련 규정을 보다 구체화하여 실행할 필요가 있다.

#### □ 제도개선(안)

- 건축자산 관련 사회적기업 등 사업자에 대한 지원 근거 마련
  - 건축자산 관련 사업자의 범위를 유지 및 보수 관련 사업자에서 건축자산을 활용(관리·운영)하는 (예비)사회적 기업, 사회적협동조합 등으로 확대
- 건축자산 관련 비영리법인·단체의 육성·지원
  - 건축자산 진흥을 목적으로 하는 비영리민간단체(「비영리민간단체지원법」)나 민간 또는 지자체가 설립하는 비영리법인 등을 지정·육성할 수 있는 근거 마련

#### □ 쟁점 및 검토사항

건축자산 활용과 관련 있는 도시재생 뉴딜사업 등에서 기존 건축물·빈집의 정비·활용, 지역 공동시설 유지·관리 등 지역자산관리 주체로서 사회적경제 주체의 역할이 커지는 추세이다.

사회적기업은 「사회적기업 육성법」에 근거하며 국토교통부, 문화체육관광부, 문화재청 등 10개 부처 및 지방자치단체에서 예비사회적기업지정제도를 도입·운영 중이다. 국토교통부의 국토교통형 예비사회적기업으로 지정되는 예비사회적기업의 경우 인건비나 사업개발비를 지원받을 수 있고, 도시재생사업구역 내 공동협업공간, 창업공간, 상가 리모델링, 임대상가 조성 등을 추진할 때 주택도시보증공사(HUG) 응자(도시재생씨앗응자) 등의 혜택이 주어진다. 이와 같이 (예비)사회적기업 지원제도와 건축자산 제도를 연계함으로써 건축자산 진흥을 도모할 수 있는 가능성은 크다고 할 수 있다.

[표 4-7] 국토교통형 예비사회적기업 대상사업 분야

구분	내용												
대상사업 분야	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생사업과 관련된 분야</li> <li>· 「국가균형발전특별법」에 따른 도시활력증진개발사업과 관련된 분야</li> <li>· 달동네 등 주거취약지역을 재생하는 새뜰마을사업(도시)과 관련된 분야</li> <li>· 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 주택임대·관리업과 관련된 분야</li> <li>· 제시된 분야 외 기타 도시재생 관련 사업</li> </ul>												
도시재생사업 관련 분야 예시	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">건축주택 분야</td><td>집수리 등 소규모 목공업</td></tr> <tr> <td>관련 분야</td><td>주택 등 건축물 건설업</td></tr> <tr> <td>예시</td><td>유류공간 등을 활용한 임대업</td></tr> <tr> <td>경제 분야</td><td> <ul style="list-style-type: none"> <li>드론, 물류 등 스타트업</li> <li>마을카페, 마을식당 등 외식업</li> <li>공예품 등 소규모 제조판매업</li> </ul> </td></tr> <tr> <td>문화예술·관광 분야</td><td> <ul style="list-style-type: none"> <li>문화관관등 체험업(도시민박, 해설사 등)</li> <li>축제 등 문화예술 기반사업</li> <li>공연 및 제작관련 기획업</li> </ul> </td></tr> <tr> <td>사회복지 분야</td><td> <ul style="list-style-type: none"> <li>지역연구 및 주민대상 커뮤니티 프로그램 운영</li> <li>지역내 취약계층 돌봄서비스업</li> <li>도시재생사업 추진 지원사업</li> </ul> </td></tr> </table>	건축주택 분야	집수리 등 소규모 목공업	관련 분야	주택 등 건축물 건설업	예시	유류공간 등을 활용한 임대업	경제 분야	<ul style="list-style-type: none"> <li>드론, 물류 등 스타트업</li> <li>마을카페, 마을식당 등 외식업</li> <li>공예품 등 소규모 제조판매업</li> </ul>	문화예술·관광 분야	<ul style="list-style-type: none"> <li>문화관관등 체험업(도시민박, 해설사 등)</li> <li>축제 등 문화예술 기반사업</li> <li>공연 및 제작관련 기획업</li> </ul>	사회복지 분야	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역연구 및 주민대상 커뮤니티 프로그램 운영</li> <li>지역내 취약계층 돌봄서비스업</li> <li>도시재생사업 추진 지원사업</li> </ul>
건축주택 분야	집수리 등 소규모 목공업												
관련 분야	주택 등 건축물 건설업												
예시	유류공간 등을 활용한 임대업												
경제 분야	<ul style="list-style-type: none"> <li>드론, 물류 등 스타트업</li> <li>마을카페, 마을식당 등 외식업</li> <li>공예품 등 소규모 제조판매업</li> </ul>												
문화예술·관광 분야	<ul style="list-style-type: none"> <li>문화관관등 체험업(도시민박, 해설사 등)</li> <li>축제 등 문화예술 기반사업</li> <li>공연 및 제작관련 기획업</li> </ul>												
사회복지 분야	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역연구 및 주민대상 커뮤니티 프로그램 운영</li> <li>지역내 취약계층 돌봄서비스업</li> <li>도시재생사업 추진 지원사업</li> </ul>												

출처: 국토교통부. (2021). 2021년도 국토교통형 예비사회적기업(도시재생분야) 지정계획 공고.  
국토교통부 공고 제2021-1043호 첨부자료

[표 4-8] '목포 1897 개항문화거리 마을관리협동조합' 개요

구분	내용				
기본개요	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 18년 선정 중심시가지형 '1897 개항문화거리 도시재생뉴딜사업'</li> <li>· 조합원 총 79명, 출자금 2,230만원</li> </ul>				
주요사업	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">생활SOC 운영 관리</td><td> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 개항가로어울림센터('22년 하반기, 위탁방법·내용 협의중)</li> <li>- 1층~2층 공동이용시설, 3층~5층 행복주택 운영관리</li> <li>· 공영주차장 100면('22년 하반기, 위탁방법·내용 협의중)</li> </ul> </td></tr> <tr> <td>기타사업</td><td> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 마을장터(프리마켓 및 목포 특산물 판매장 등 운영)</li> <li>· 지역빈집 활용 공가공가사업(팝업스토어, 전시·행사)</li> <li>· 소규모 주택정비사업(자율주택/가로주택) 컨설팅</li> </ul> </td></tr> </table>	생활SOC 운영 관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 개항가로어울림센터('22년 하반기, 위탁방법·내용 협의중)</li> <li>- 1층~2층 공동이용시설, 3층~5층 행복주택 운영관리</li> <li>· 공영주차장 100면('22년 하반기, 위탁방법·내용 협의중)</li> </ul>	기타사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 마을장터(프리마켓 및 목포 특산물 판매장 등 운영)</li> <li>· 지역빈집 활용 공가공가사업(팝업스토어, 전시·행사)</li> <li>· 소규모 주택정비사업(자율주택/가로주택) 컨설팅</li> </ul>
생활SOC 운영 관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 개항가로어울림센터('22년 하반기, 위탁방법·내용 협의중)</li> <li>- 1층~2층 공동이용시설, 3층~5층 행복주택 운영관리</li> <li>· 공영주차장 100면('22년 하반기, 위탁방법·내용 협의중)</li> </ul>				
기타사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 마을장터(프리마켓 및 목포 특산물 판매장 등 운영)</li> <li>· 지역빈집 활용 공가공가사업(팝업스토어, 전시·행사)</li> <li>· 소규모 주택정비사업(자율주택/가로주택) 컨설팅</li> </ul>				
사업실적	<ul style="list-style-type: none"> <li>· '20년 국토교통형 예비사회적기업 지정</li> <li>· (일자리창출) 총 8명(사무국 운영 1명, 공가공가사업 등 파트타임 6명)</li> <li>- 목포시 신중년일자리지원사업 및 사회적기업 일자리지원사업 연계</li> <li>· (연 매출액) 66백만원</li> </ul>				

출처: 국토교통부. (2021). 지속가능한 도시재생 뉴딜·지역 일자리 창출 위한 2021년 「선도  
마을관리협동조합」 7개소 선정·발표. 4월12일 보도자료 재구성

사회적협동조합은 「협동조합 기본법」에 근거를 두고 있으며 “지역주민들의 권리·복리 증진과 관련된 사업을 수행하거나 취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하는 등 영리를 목적으로 하지 않는 협동조합”<sup>67)</sup>이다. 사회적협동조합

은 도시재생사업에서 ‘마을관리협동조합’으로 특화하여 마을관리를 위한 주민 대표조직으로 도시재생사업으로 공급된 공동이용시설 등 기초생활인프라를 유지관리하며, 이를 기반으로 지역사회에 필요한 각종 재화 및 서비스를 제공하는 주민 대표조직으로 공공이 초기사업비를 지원하고, 공공시설 관리 및 공공서비스 사업을 위탁하는 등 육성책이 마련되고 있다.

(예비)사회적기업이나 (사회적)협동조합은 행정안전부가 추진하는 “지역자산화 지원사업”의 주체에도 해당하여 건축자산의 지역자산화와 연계할 수 있는 가능성이 크다. 지역자산화 지원사업은 지역주민, 지역활성화 관련 기업 및 단체 등이 공동으로 협동조합, 사회적기업 등의 법인을 구성하여 지역 내 건물을 매입하고 지역주민들이 참여하는 프로그램을 포함한 다양한 활동을 추진하면서 수익도 창출하고 지역활성화에도 기여하는 사업을 지원한다.<sup>68)</sup> 이 사업에서는 지역 내 방치된 유휴공간을 지역사회를 위한 활동공간으로 활용할 수 있도록 행정안전부-농협-신용보증기금 업무협약(MOU)을 통해 지역주민에게 공간 매입에 필요한 금융지원(시설·운전자금 보증·저리대출) 및 컨설팅 지원 등을 제공한다.<sup>69)</sup>

[표 4-9] 행정안전부 지역자산화 지원사업의 연도별 지원 조건

구분	2019년(시범사업)	2020년	2021년
단체당 융자한도 <sup>*1</sup>	3억 원	5억 원	10억 원
융자금리 <sup>*2</sup>	2.2% 내외	3.5% 내외	2.95% 내외
민간단체부담 금리 <sup>*3</sup>	2.5%		이차보전에 따라 변동
지자체 이차보전 <sup>*4</sup>	1.0%		1.0~2.5%
상환조건		10년 (1년 거치 9년 분할상환)	15년 (3년 거치 12년 분할상환)
융자은행	농협은행	농협은행	농협은행
보증요율(민간단체부담)	0.5%	0.5%	0.5%
신용보증서 발급	관할 신보 영업점	관할 신보 영업점	관할 신보 영업점

출처: 행정안전부. (2019). 지역주민에게 활동공간 매입비용 지원... 지역자산화 사업 첫 선. 10월 21일 보도자료; 행정안전부. (2020). 「2020년도 지역자산화 지원사업」참여자 모집 공고. 3월 5일 공고; 행정안전부. (2021). 「2021년도

지역자산화 지원사업」참여자 모집 공고. 1월 5일 공고 내용 재구성

주1: 단체당 융자금액은 총사업비, 공간규모, 신용도 등에 따라 결정됨

주2: 융자금리는 기준금리 및 시장금리를 고려하여 저금리로 하되, 6개월 변동금리를 적용함

주3: 민간단체부담 금리는 지자체 이차보전 지원여부에 따라 변동 가능함

주4: 개별 사업자가 지자체의 이차보전 지원제도의 요건을 충족시키는지 여부와 지자체의 예산 상황에 따라 지원여부가 결정됨

67) 「협동조합 기본법」 제2조제2호.

68) 행정안전부. (2021), 「2021년도 지역자산화 지원사업」참여자 모집 공고, p.5.

69) MOU 협약에 따라 행정안전부는 전체적인 사업 총괄을, 농협은 이자부담 및 특별출연금 등 40억 원의 비용을, 신용보증기금은 이를 보증해주는 역할(행정안전부, 2021)

이와 같이 사회적기업이나 사회적협동조합은 도시재생사업 등 건축자산 관련 사업과의 연계를 도모하여 건축자산의 개보수 뿐 아니라 지역 거점시설로 활용 될 수 있는 건축자산을 수탁 받아 운영·관리하거나 건축자산 진흥구역의 관리·운 영의 주체로서 역할을 할 수 있는 가능성이 크다.

건축자산을 보존하고 그 가치를 증진하기 위해서는 공공 정책뿐만 아니라 다양한 민간 프로젝트 또한 필요로 한다. 이를 실천하기 위해서는 건축자산법 제34조(민간단체 지원 및 육성)가 실제로 작동할 수 있어야 한다. 미국의 경우 연방-주-시 단위에서 역사보존을 위한 다양한 비영리 또는 민간 조직·단체가 활발하게 운영되고 있는데 이들의 사례에서 볼 수 있듯이, 민간단체·조직의 활성화를 위한 초기 단계의 공공 지원은 조직의 기반을 다지는 데에 도움을 주어 좀 더 많은 건축 자산 프로젝트를 기대할 수 있을 것이다.

하지만 현재로서는 자발적인 건축자산 관련 민간단체 활동이나 이에 대한 구체적인 지원 사례를 찾기 어려워 육성·지원 대상의 범위를 설정하는데 어려움이 있다. 또한 「문화예술진흥법」에 따른 전문예술법인·단체와 같이 이를 지정하여 육성하기에는 보다 구체적인 제도 설계 및 운영방안이 우선적으로 검토되어야 할 것이다. 따라서 이와 관련된 연구를 선행하여 그 범위와 구체적인 방안을 마련하여 장기적으로 추진하는 것이 바람직할 것으로 보인다.

#### □ 검토결과

- (반영) 건축자산 사업자에 대한 지원 범위에 유지 및 보수(건축 관련) 뿐 아니라 건축자산을 보전·활용하는 사회적기업, 사회적협동조합 포함
- (중장기 검토) 민간단체 지원 및 육성은 지원 대상의 범위와 지원·육성 방안에 대한 연구를 통해 장기적으로 추진 검토

#### 【참고사례】 미국 워싱턴주 시애틀시 역사보존 관련 비영리법인·단체 사례

##### □ 워싱턴주 역사 협회 (Washington State Historical Society)

워싱턴주 역사 협회는 1891년 타코마에서 설립된 비영리단체로서 워싱턴 주지사와 주의회 의원을 포함하는 이사회를 포함하고 있다. 협회는 1996년부터 워싱턴주 역사 박물관을 소유·운영하고 있으며 워싱턴주의 역사와 관련된 세 가지 주제(1)여성 참정권, 2) 산업화, 3) 미국 원주민에 관한 상설 전시를 하고 있다. 이와 더불어 협회에서는 태평양 북서부(Pacific Northwest) 지역의 역사에 관한 글들을 게재한 잡지 *Columbia: The Magazine of Northwest History*를 발행하고 있다.

#### □ 역사보존을 위한 워싱턴 트러스트 (Washington Trust for Historic Preservation)

역사보존을 위한 워싱턴 트러스트는 워싱턴주의 역사보존과 관계된 일을 중심으로 활동하는 비영리단체이다. 역사보존을 위한 내셔널 트러스트와 마찬가지로 교육, 협력, 캠페인 사업 등으로 활동 영역을 넓혀오며 주 단위에서 내셔널 트러스트와 비슷한 역할을 담당하고 있다. 그중 하나로 지역 커뮤니티의 회복력(resilient)을 더 증진하기 위하여 워싱턴주 메인 스트리트 프로그램을 운영하고 있다. 이와 더불어 농촌·도시 지역 커뮤니티의 역사보존 노력을 촉진하기 위하여 소규모 보조금을 지원하고 있다. 또한 워싱턴 트러스트는 주전역의 역사보존 관련 기사를 담은 계간 잡지 *This Place*를 발행하고 있다. 이외에도 매년 역사보존 및 경제개발 관련 주제를 다루는 역사보존 및 메인 스트리트 컨퍼런스인 RevitalizeWA를 워싱턴주 고고학 및 역사보존부와 함께 개최하고 있다.

#### □ 커뮤니티 보존 및 개발 기관

##### (Community Preservation and Development Authorities)

공공 개발기관(Public Development Authorities)은 공공 소유의 "공기업"으로, 시 또는 카운티 정부가 좀 더 효율적으로 연방 보조금 또는 지방 프로그램을 운영하기 위하여 만들 수 있다. 이들은 지방정부와 계약을 맺을 수 있는 준-지방 공기업으로 역할을 하게 된다. 모든 커뮤니티는 책임을 한정시킴으로써 직접 수행하기 원치 않는 프로젝트의 진행을 위하여 공공 개발기관을 설립할 수 있다. 그러나, 공공 개발기관이 설립된 지역의 지방정부는 개발기관이 목표를 달성하고 단점을 보완할 수 있도록 이들의 운영 및 자금 사용을 관리·감독하여야 한다. 한편 시애틀 시의 공공 개발기관은 자원자들로 구성된 이사회가 이들의 활동과 직원들을 감독하고 있다. 커뮤니티 보존 및 개발기관(Community Preservation and Development Authorities)은 공공의 자금 지원을 받은 시설, 공공사업, 프로젝트 또는 기타 토지이용 결정에 영향을 받는 장소의 역사문화적 특성을 보존하고 강화하는 일에 초점을 두고 있다. 커뮤니티 보존 및 개발기관의 설립은 주의회의 승인을 필요로 한다. 현재 시애틀에는 히스토릭 사우스 다운타운과 센트럴 디스트릭트 커뮤니티 보존 및 개발기관이 승인을 받아 운영되고 있다. 이와 더불어 시애틀에는 대표적인 아시안 커뮤니티인 차이나타운 인터내셔널 디스트릭트의 예를 포함하여 몇 개의 공공 개발기관도 있다. 시애틀 차이나타운 인터내셔널 디스트릭트 공공 개발기관(SCIDpda)의 주요 업무는 풍부한 문화유산과 다민족 문화를 증진시킴과 동시에 경제개발을 통하여 활기찬 커뮤니티이자 특정 민족이 모여있는 독특한 지역인 시애틀 차이나타운 인터내셔널 디스트릭트를 보존, 홍보, 개발하는 것이다.

킹카운티의 문화 개발기관인 4Culture는 2003년 공공 개발기관의 하나로서 카운티의 문화 정책 담당 기관으로 지역의 예술문화 활동을 지원함으로써 지역의 문화유산을 강화하기 위하여 설립되었다. 4Culture는 카운티 행정부의 지명과 카운티 의회의 승인을 받은 15명의 위원으로 구성된 시민위원회가 운영을 관리하고 있다. 4Culture는 공공예술 및 문화유산보존 프로젝트에 보조금 등의 지원사업을 펼치고 있다. 예산은 먼저 숙박세와 카운티의 예술 조례를 위한 1%(1% for the Arts ordinance)를 조달하고 있다.

#### □ 히스토릭 시애틀 (Historic Seattle)

히스토릭 시애틀은 교육, 캠페인, 보존사업을 통하여 시의 건축자산 보존을 위해 활동하는 지역 비영리단체이다. 내셔널 트러스트와 마찬가지로 히스토릭 시애틀 또한 캐딜락 호텔과 워싱턴 호텔을 포함한 역사자산을 취득, 개보수, 관리하고 있다. 히스토릭 시애틀은 공공 개발기관의 하나로서 역사보존의 가치를 대중에게 알리기 위하여 간담회, 역사장소 답사 등의 행사를 운영하고 있다. 직원들은 수익성을 고려한 역사적 건물의 보존을 보장하는 기술적인 지원을 제공할 수 있다. 이와 더불어 기관은 개인 소유자와 개발업자에게 연방 역사보존 세액공제 절차 및 신청, 랜드마크 추천 준비, 역사자산 조사, 건물 역사 보고서 등의 유료 역사자원 컨설팅도 제공하고 있다.

(출처: Manish Chalana. (2021). *The Legal Framework for Historic Preservation in the United States*, 건축공간연구원 내부자료)

#### **[입법례] 「문화예술진흥법」에 의한 전문예술법인·단체의 지정·육성**

제7조(전문예술법인·단체의 지정·육성) ① 국가와 지방자치단체(시·도에 한정한다. 이하 이 조에서 같다)는 문화예술 진흥을 위하여 전문예술법인 또는 전문예술단체(이하 "전문예술법인·단체"라 한다)를 지정하여 지원·육성할 수 있다.

② 국가 또는 지방자치단체는 제1항에 따라 전문예술법인·단체를 지정하려면 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비영리법인 또는 단체 중에서 지정하여야 한다.

1. 국가 또는 지방자치단체가 설치하거나 설립한 공연장 또는 예술단의 운영을 주된 목적으로 하는 비영리법인 또는 단체

2. 미술, 음악, 무용, 연극, 국악, 사진과 관련된 전시, 공연, 기획 및 작품 제작을 주된 목적으로 하는 비영리법인 또는 단체

3. 공연 또는 전시시설의 운영을 주된 목적으로 하는 비영리법인 또는 단체

4. 문화예술 분야의 진흥을 위한 사업과 활동을 지원하기 위하여 국가 또는 지방자치단체가 설립한 비영리법인

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 문화예술 관련 비영리법인 또는 단체

③ 제1항에 따라 전문예술법인·단체로 지정을 받으려는 자는 지정신청서를 작성하여 문화체육관광부장관 또는 시·도지사에게 제출하여야 한다. 지정 내용을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

④ 문화체육관광부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따라 지정된 전문예술법인·단체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 지정을 받은 경우

2. 예술활동의 실적 저조 등 대통령령으로 정하는 기준에 미달하는 경우

3. 그 밖에 전시·공연 질서 문란 등 대통령령으로 정하는 행위에 해당하는 경우

⑤ 제1항에 따라 지정된 전문예술법인·단체는 「기부금품의 모집 및 사용에 관한 법률」에도 불구하고 기부금품을 모집할 수 있다.

⑥ 국가 또는 지방자치단체는 전문예술법인·단체의 지원을 위하여 필요한 경우 전문예술법인·단체에 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제출을 요청받은 전문예술법인·단체는 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.

⑦ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 전문예술법인·단체의 지정 및 지정 취소의 방법·절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

### 3) 보전·활용 촉진 및 훼손방지를 위한 제도 합리화

#### ① 우수건축자산 조세감면 실행

##### □ 제안배경

「한옥등건축자산법」에 근거가 마련되어 있는 우수건축자산에 대한 조세 감면을 현실화하여 우수건축자산 제도 활성화를 유도할 필요가 있다.

##### □ 제도개선(안)

- 우수건축자산에 대한 조세 감면 현실화  
※ 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 제도개선 안건

##### □ 쟁점 및 검토사항

우수건축자산에 대한 조세 감면은 「한옥등건축자산법」에 그 근거가 마련되어 있으나 실제 작동하기 위해서는 조세 관련법이나 지자체 조세 감면 조례에 우수 건축자산에 관한 사항이 반영되어야 한다. 현재 지자체가 차원에서 건축자산에 대한 조세감면이 일부 시행되고 있는 지자체는 서울 종로구와 성북구 두 곳으로 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」에 따라 등록된 한옥에 한하여만 재산세 감면이 시행되고 있다. 타 지자체도 의지가 있는 경우 이를 시행할 수 있겠으나 우수건축자산에 대한 조세감면 규정이 보다 실효성을 갖기 위해서는 문화재와 같이 「지방세특례제한법」에 근거를 마련하는 것이 바람직하다.

##### 【입법례】 「지방세특례제한법」에 따른 문화재에 대한 조세 감면

제55조(문화재에 대한 감면) ① 「문화재보호법」에 따라 사적지로 지정된 토지(소유자가 사용·수익하는 사적지는 제외한다)에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)를 면제한다. 다만, 수의사업에 사용하는 경우와 해당 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산 및 해당 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대해서는 면제하지 아니한다.

② 「문화재보호법」에 따른 문화재에 대해서는 다음 각 호에 따라 재산세를 감면한다.

1. 「문화재보호법」 제2조제3항에 따른 문화재(국가무형문화재는 제외한다)로 지정된 부동산에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)를 면제하고, 같은 법 제27조에 따라 지정된 보호구역에 있는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 50을 경감한다. 이 경우 지방자치단체의 장이 해당 보호구역의 재정여건 등을 고려하여 100분의 50의 범위에서 조례로 정하는 율을 추가로 경감할 수 있다.
2. 「문화재보호법」 제53조제1항에 따른 국가등록문화재와 그 부속토지에 대해서는 재산세의 100분의 50을 경감한다.

### [참고사례] 미국 연방 역사보존 세액공제(Federal Rehabilitation Tax Credit)

1966년 국가 역사보존법에 제정되었음에도 국가 지정 역사장소 보전·활용을 유도하는 경제적 인센티브는 전혀 없는 상황이었다. 심지어 처음으로 역사적 건축물의 개보수에 세제 혜택을 제공한 1976년 개정 세법(Tax Reform Act of 1976) 이전에는 역사적 건축물을 철거할 때 세제 혜택을 제공하였다. 국가 지정 역사장소에 주어지는 제일 큰 혜택 중 하나인 역사보존 세액공제 정책은 1981년 개정 세법(Economic Recovery Tax Act of 1981)을 통하여 시작되었다. 개정된 법률에서는 국가 지정 역사장소뿐만 아니라 지어진지 30년 이상이 지난 건축물의 개보수에도 세액공제 혜택을 제공하였다. 역사보존 세액공제로 인해 매년 60억 달러 이상이 국가 지정 역사장소와 역사적 건축물의 개보수에 투자되었다 (그림 2, Listokin et al., 2012). 하지만 1986년 개정 세법(Tax Reform Act of 1986)에서는 역사보존 세액공제 혜택이 대폭 감소하여, 국가 지정 역사장소에 주어진 세액공제 혜택이 총 개보수 비용이 25%에서 20%로 줄어들었다. 1939년 이전에 건설된 건축물의 경우에 총 개보수 비용의 10%를 세액공제에 사용할 수 있게 되었다. 최근에는 트럼프 정부의 개정 세법(Tax Cuts and Jobs Act)으로 인해 오래된 역사적 건축물에 주어졌던 10%의 세액공제 혜택이 삭제되었다.

현행세법에 따르면 인증받은 개보수 건물(qualified rehabilitated building)에 사용한 개보수 비용 중에서 인증받은 비용(qualified rehabilitated expenditures)의 20%에 해당하는 액수를 연방 역사보존 세액공제로 사용하도록 규정하고 있다 (26 USC 47(a)(2)). 개보수 건물로 인증을 받기 위해서는 다음의 네 가지 조건을 충족해야 한다: (1) 24개월 동안 건물의 개보수에 사용된 비용이 조정 가치(adjusted basis) 또는 5천 달러를 초과하는 경우, (2) 개보수가 시작되기 이전에 건물이 사용된 경우, (3) 내무부 장관이 역사적 구조물로 인증(certified historic structure)한 경우, (4) 감가상각(depreciation)이 허용되는 경우 (26 USC 47(c)(1)). 한편, 개보수가 완료된 후 5년 이내에 승인 없이 중대한 변경 또는 철거 등이 발생하는 경우 역사보존 세액공제 혜택은 환수될 수 있다 (NPS, 2012).

연방 역사보존 세액공제 과정에서 요구되는 여러 인증은 내무부 장관의 위임을 받아 국립공원 관리청에서 담당하고 있다 (36 CFR 67.1(a)). 국립공원 관리청에서 담당하고 있는 인증은 역사적 중요성에 대한 인증(36 CFR 67.4), 개보수 인증(36 CFR 67.6), 법령의 인증 (36 CFR 67.8), 주·지방 역사지구의 인증(36 CFR 67.9)이 있다.

인증 과정에서 주 역사보존관은 소유자의 신청을 받아 신청서에 대한 의견을 첨부하여 국립공원 관리청에 전달하는 역할을 담당한다 (36 CFR 67.1(c)). 한편 재무부 산하의 국세청 (Internal Revenue Service)에서는 세금과 관련된 모든 부분을 책임지며, 내무부의 인증 결정이 재무부나 국세청의 결정을 구속할 수 없다 (36 CFR 67.1(d)). 소유자는 인증 신청을 위하여 역사보존 인증 신청서(Historic Preservation Certification Applications)를 작성하여 제출하여야 한다 (36 CFR 67.3(a)/(b)). 신청서는 역사적 중요성 평가 (1장), 개보수 계획 (2장), 완료된 개보수 인증(3장)의 세 부분으로 구성되어 있다. 주 역사보존관은 소유자의 신청을 받아 신청서에 대한 의견을 첨부하여 국립공원 관리청에 전달하는 역할을 담당한다 (36 CFR 67.1(c)). 한편 재무부 산하의 국세청(Internal Revenue Service)에서는 세금과 관련된 모든 부분을 책임지며, 내무부의 인증 결정이 재무부나 국세청의 결정을 구속할 수 없다 (36 CFR 67.1(d)).

역사적 구조물로 인증받기 위해서는 국가 지정 역사장소로 등재되어 있거나 역사적 중요성 인증을 받은 등록된 역사지구에 위치하여야 한다 (26 USC 47(c)(3)). 등록된 역사지구는 국가 지정 역사장소에 등재된 역사장소 또는 국가 지정 역사장소로 등재할 가치가 있는 주·지방 역사지구를 일컫는다 (26 USC 47(c)(3)(B)). 주·지방정부 법령 인증을 받기 위하여 주 규정 도는 지방 조례는 등재 과정, 역사적 중요성 기준, 등재 및 개보수에 관한 사안을 심의할 주체에 관한 내용을 포함하여야 한다 (36 CFR 67.8(a)). 주·지방 역사지구 인증을 받기 위하여 인증받은 주·지방정부의 법령에 근거하여 지정된 역사지구는 해당 지구가 국가 지정 역사장소의 기준을 충족하는지 여부에 대한 심의를 거쳐야 한다 (36 CFR 67.9(a)/(b)). 법령과 역사지구 인증의 경우, 주·지방정부의 장 또는 권한을 위임받은 대리인만 신청이 가능하다 (36 CFR 67.8(d)/67.9(c)).

역사보존 세액공제를 받기 위하여 등록된 역사지구에 있는 건물은 역사적 중요성을 갖고 있음을 인증받아야 한다. 소유자는 본인의 자산이 지구의 역사적 중요성에 어떻게 기여하는지를 기술한 인증 신청서를 준비하여 제출하여야 한다 (36 CFR 67.4(a)). 한편 국가 지정 역사장소로 지정된 역사지구일지라도 건축물의 중요성을 입증할 추가 자료를 제출하도록 요구하고 있다. 이는 국가 지정 역사장소 신청서에서 개별 건축물 대신 지구 전반에 관한 내용을 다루고 있기 때문이다 (36 CFR 67.5(c)). 특정 건축물이 역사지구의 중요성에 기여하는지는 역사적 완결성을 구성하는 요소(위치, 디자인, 구성, 재료, 기술, 느낌, 관계)를 중심으로 기여 여부를 평가한다 (36 CFR 67.5(a)(1)). 특별히 평가 시점으로부터 50년 이내에 지어진 건물은 역사적·건축적으로 특별히 뛰어난 경우를 제외하곤 역사적 중요성에 기여하지 않는 것으로 평가한다 (36 CFR 67.5(a)(3)).

국립공원 관리청에서는 개보수 인증의 결정을 위하여 프로젝트가 시작되기 전과 완료된 후 두 번에 걸쳐 개보수 사업을 심의한다 (36 CFR 67.7(a)). 소유자는 먼저 개보수 계획을 기술한 역사보존 인증 신청서 2장을 제출하여야 하며, 이후 개보수 사업이 어떻게 내무부장관의 개보수 기준을 충족하였는지 설명한 신청서 3장을 제출해야 한다. 국립공원 관리청에서 완료된 개보수 사업에 대해 인증을 결정한 후에 역사보존 세액공제를 받기 위한 조건인 개보수 인증이 부여된다.

(출처: Manish Chalana. (2021). The Legal Framework for Historic Preservation in the United States, 건축공간연구원 내부자료)

## □ 검토결과

- (중장기 검토) 「지방세특례제한법」 개정 검토 및 추진(관계부처 간 협의)

### ② 관계법령의 특례 등 실효성 제고를 위한 제도 합리화

## □ 제안배경

현재 법률로써 적용이 가능한 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계법령의 특례 중 실제 적용할 수 없는 사항이 있어 이에 대한 개선이 시급히 요구되고 있다. 또한 건축자산 제도의 이점인 관계법령의 특례 확대를 검토하여 제도 활성화를 도모할 필요가 있다.

## □ 제도개선(안)

- 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례 현실화
- 공간환경(건축자산) 안의 건축물에 대한 건폐율 완화
  - 공간환경 안의 건축자산이 아닌 건축물에 대해서도 건폐율 완화
- 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 항목 간소화(유연화)
- 우수건축자산에 대한 내진 성능에 관한 특례 추가
  - 내진성능 확보에 관한 특례 추가(「건축법」 제48조(구조내력 등) 및 동법 시행령 제32조(구조 안전의 확인))

## □ 쟁점 및 검토사항

- 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례 현실화

건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계법령의 특례 중 「국토계획법」에서 구체적인 완화 범위를 정하지 않아 관리계획 수립 시 특례 적용이 불가한 사항 존재 한다. 서울시의 경우 9개 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 시 특히 「건축법」 제44조(대지와 도로의 관계) 등의 특례 적용이 불가하여 「건축법」 제5조(적용의 완화)에 따른 별도 심의를 거쳐야 하는 불합리한 상황 발생하고 있다. 또한 「국토계획법」에 따른 지구단위계획구역에서의 완화 규정 중 주차장 설치기준 완화의 범위에 건축자산 진흥구역이 포함되어 있지 않다. 위 사항들은 법률에 이미 완화의 근거가 있고, 제도 운영과정에서 나타난 문제점으로 시급히 개선되어야 한다.

[표 4-10] 「국토계획법」에 따른 지구단위계획구역에서의 완화 규정 중 시행령 미비사항

관련법규	완화 규정	완화범위
국토계획법	제76조 용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등	(「국토계획법」 시행령 제46조제5항) 제77조 용도지역의 건폐율 제78조 용도지역에서의 용적률
	제42조 대지의 조경	「한옥등건축자산법」에서 건폐율 완화 범위 별도 규정(90% 이내)
	제43조 공개 공지 등의 확보	공공시설 등의 부지 또는 설치 등의 경우, 공개공지 또는 공개공간을 초과 설치한 경우, 도시지역 개발진흥지구 등
건축법	제44조 대지와 도로의 관계	※ 「국토계획법」 시행령에서 완화 범위를 정하지 않은 사항
	제60조 건축물의 높이 제한	※ 「국토계획법」 시행령에서 완화 범위를 정하지 않은 사항 ※ 건축자산에 적용하기 어려운 사항
	제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	※ 「국토계획법」 시행령에서 완화 범위를 정하지 않은 사항
	제19조 부설주차장의 설치 제19조의2 부설주차장의 설치계획서	한옥마을을 보존하고자 하는 경우, 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우 (「국토계획법」 시행령 제46조제6항) ※ 진흥구역에 대한 완화 근거 없음
출처: 연구진 작성		

- 공간환경(건축자산) 안의 건축물에 대한 건폐율 완화

건축자산 진흥구역 관리계획을 지구단위계획으로 수립하는 경우 건축자산 진흥 구역 내 건축자산에 한정하여 건폐율을 최대 90%까지 완화할 수 있으나, 공간환경 건축자산 내 일반건축물에 대해서는 이를 적용할 수 없다.<sup>70)</sup> 이에 대해 공간환경도 건축자산이므로 체계적인 유지관리를 위해서는 공간환경 내 건축자산이 아닌 건축물에 대해서도 건폐율 특례 적용이 필요하다는 의견이 있다.<sup>71)</sup> 하지만 일반건축물에 대한 건폐율 완화 시 공간환경의 과밀화 우려가 있고 건축자산이 아닌 완화는 타당성이 부족하다는 의견도 있다.

지구단위계획구역에서는 공간환경 내 건축물에 대해 「한옥등건축자산법」에 따라 건폐율을 완화 적용하지 못하는 경우에도 「국토계획법」(지구단위계획)에 따라 건폐율을 일부 완화할 수는 있다. 그러나 주거지역의 경우 건폐율의 최대 완화범위는 60% 이하로 규정되어 있어 진흥구역에 적용하는 데에는 한계가 있다.

#### 도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 완화 근거와 적용 범위(기부채납 등이 아닌 경우)

「국토계획법」 시행령 제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)

④ 지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 도시·군계획조례의 규정에 불구하고 지구단위계획으로 제84조에 규정된 범위안에서 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다.  
(이하 생략)

제84조(용도지역안에서의 건폐율) ① 법 제77조제1항 및 제2항에 따른 건폐율은 다음 각 호의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 바를 이하로 한다.

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역 : 50퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역 : 60퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역 : 60퍼센트 이하
5. 제3종일반주거지역 : 50퍼센트 이하
6. 준주거지역 : 70퍼센트 이하
7. 중심상업지역 : 90퍼센트 이하
8. 일반상업지역 : 80퍼센트 이하
9. 균린상업지역 : 70퍼센트 이하
10. 유통상업지역 : 80퍼센트 이하
11. 전용공업지역 : 70퍼센트 이하
12. 일반공업지역 : 70퍼센트이하
13. 준공업지역 : 70퍼센트 이하

70) 법제처 홈페이지. 법령해석 사례 - 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조제2항에 따른 건폐율 완화 대상이 되는 건축자산의 범위(「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조제2항 등 관련).

[https://www.moleg.go.kr/lawinfo/nwLwAnInfo.mo?mid=a10106020000&cs\\_seq=424109](https://www.moleg.go.kr/lawinfo/nwLwAnInfo.mo?mid=a10106020000&cs_seq=424109)(검색일: 2021.11.28.) 참고

71) 서울시의 제도개선 요구사항 이유 참고로 작성.

서울시 건축자산 진흥구역들은 한옥밀집지역으로 구역 내 한옥군(주거지)을 건축자산 공간환경으로 정하였는데 돈화문로 등 상업지역의 경우에는 건축자산이 아닌 경우에도 80%까지 건폐율 완화가 가능하나, 경복궁서측이나 성북동 지역의 경우에는 일반주거지역으로 한옥으로 건축하는 경우가 아닐 때에는 건폐율은 최대 60%를 넘지 못하게 되어 있다. 하지만 한옥군과 같은 공간환경의 경우 공간환경 안의 비한옥에 대해서도 인접 한옥, 골목길 등과의 경관조화를 위해 높이를 규제하는 것이 필수적이나 이에 따른 용적 손실이 큰 상황에서 높이(층수)에 제한을 두기에는 해당 건축물 소유자의 동의를 얻기 어려운 실정이다.

[표 4-11] 성북동 앵두마을 진흥구역 내 공간환경 건축자산(한옥군) 현황 사례



출처: 온공간연구소 제공

따라서 건축자산 공간환경의 체계적인 유지관리를 도모하면서 용적률 및 높이 규제에 따른 건축물 소유자의 손실을 상쇄하기 위해서는 공간환경 안의 비건축자산 건축물에 대해서도 건폐율 완화를 적용할 필요가 있다. 단, 건폐율 완화를 적용하여 건축허가를 신청하는 경우 건축심의 시 건축자산으로서의 가치를 유지하고 진흥법 시행령 제16조제2항에 따른 특례 기준(1. 공공의 이익을 해치지 아니할 것, 2. 도시의 미관을 향상시키거나 가로경관의 연속성을 보전할 것)을 충족하는 경우에만 적용하도록 해야 한다.

- 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 항목 간소화(유연화)

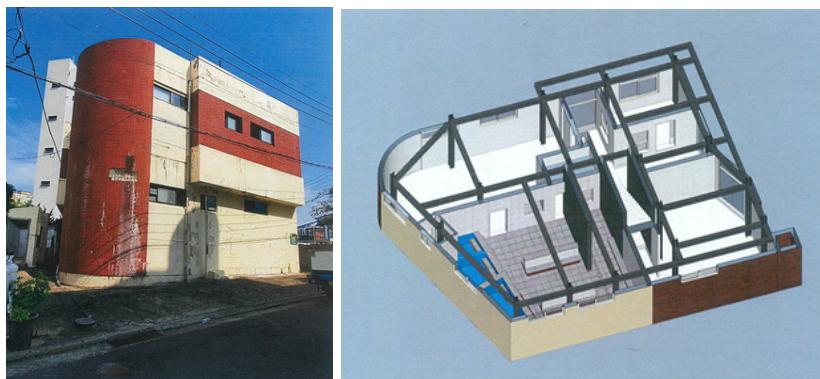
관리계획을 지구단위계획 수립하는 경우 절차 이행에 비교적 많은 시간이 소요되고 규제사항으로 인한 주민의 부정적인 인식도 있다. 따라서 구역의 특성에 따라서는 지구단위계획을 수립하지 않고, 건축자산의 보전·활용을 지원하는 시책을 중심으로 관리계획을 먼저 수립하고 이후 지구단위계획을 수립하는 사례도

만들 필요가 있다. 현재 관리계획에서 수립해야 하는 내용은 지구단위계획의 내용과 유사하므로 이를 간소화 할 필요가 있다.

- 우수건축자산에 대한 내진 성능<sup>72)</sup>에 관한 특례 적용

구조안전 기준이 지속적으로 강화됨에 따라 과거 기준에 따라 건축된 건축자산을 대수선 이상의 건축 또는 용도변경 하는 경우 현행법 기준에 맞춰 내진성능을 확보해야 하므로 과도한 비용과 노력이 필요하여 이를 보전하는데 어려움이 발생하고 있다. 특히 철근콘크리트구조나 라멘구조에 비해 조적조 건물의 경우에는 기존 구조로는 내진성능 확보가 거의 불가능하며 구조 보강이 쉽지 않다. 일례로 제주도 건축자산 기초조사 목록에 포함되어 있는 ‘남성마을 반석탕’의 경우 개보수를 위해 내진성능 평가를 반영하여 구조보강 설계를 진행하였으나 과도한 공사비와 건축자산의 변형이 불가피하여 전면 철거 후 신축으로 계획을 변경하고 있다.

하지만 건축자산을 미래에도 유효한 자산으로 활용하기 위해서는 구조안전은 반드시 확보되어야 한다. 건축자산보다 원형보존이 강조되는 등록문화재의 경우에도 개보수 시 건축물의 가치를 훼손하지 않고 구조보강을 실시하고 있으므로 특례를 추가 적용하기보다는 건축자산의 가치를 살려 내진 성능을 보강할 수 있도록 중장기적인 기술개발과 모범 사례 확산을 추진하는 것이 바람직하다. 그러나 건축자산을 보전하면서 내진 성능을 확보할 때에는 상당한 비용이 소요되므로 건축자산 소유자가 보전 의지를 갖도록 유도하기 위해서는 구조보강에 대한 재정적 지원도 수반되어야 할 것이다.

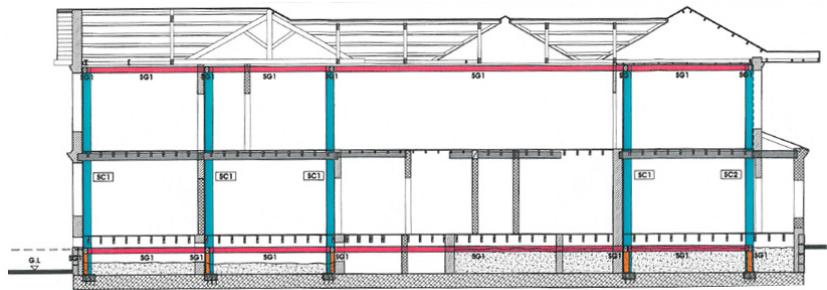


[그림 4-2] 제주도 건축자산 ‘남성마을 반석탕’의 내진성능보강 계획

출처: 더 현 건축사사무소 제공

---

72) 우수건축자산은 내화 성능에 관해서는 특례 적용 가능.



[그림 4-3] 국가등록문화재 서울 앨버트 테일러 가옥(딜쿠샤)의 내진성능보강 계획

출처: (우)서울역사박물관 홈페이지

([https://museum.seoul.go.kr/www/intro/annexIntro/annex\\_dilkusha/annex\\_dilkusha\\_02.jsp?sso=ok](https://museum.seoul.go.kr/www/intro/annexIntro/annex_dilkusha/annex_dilkusha_02.jsp?sso=ok), 검색일: 2021.11.20.), (아래)(주)은구조 기술사사무소 자료

#### □ 검토결과

- (반영) 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례의 현실화
  - 「국토계획법」에 따른 지구단위계획구역에서의 완화 규정 중 시행령이 미비하여 적용이 불가한 사항은 「한옥등건축자산법」으로 정하는 바에 따라 완화할 수 있도록 개정
- (반영) 진흥구역 내 공간환경(건축자산) 안의 건축물에 대한 건폐율 완화
  - 단, 관리계획 수립 시 당해 공간환경을 건축자산으로 인정한 것에 한하며, 건축자산으로서의 가치를 유지하고 「한옥등건축자산법」 시행령 제16조 제2항에 따른 특례 기준을 충족하는 경우에만 적용
- (반영) 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 항목 간소화(유연화)
  - 지구단위계획이 아닌 관리계획은 구역 특성 강화를 유도하기 위한 내용과 건축자산 활용 지원 중심으로 유연하게 수립할 수 있도록 계획항목 개선
- (미반영) 우수건축자산에 대한 내진 성능에 관한 특례 적용은 미반영

### ③ 건축자산특별회계 실효성 확보

#### □ 제안배경

「한옥등건축자산법」에 건축자산 진흥 사업이나 활동을 지원하기 위해 지방자치 단체의 건축자산특별회계 설치 근거가 마련되어 있으나 이를 설치한 사례는 전무한 상황이다. 건축자산 진흥 조례에 건축자산특별회계 설치 조항을 마련한 서울시와 경기도의 경우에도 이를 아직 설치하지 못하고 있다. 서울시에서는 진흥 법에서 정하고 있는 건축자산특별회계의 재원이 실효성이 없으므로 도시재생기금 등 새로운 재원 항목의 신설을 요구하고 있다.

#### □ 제도개선(안)

- 건축자산특별회계 재원 항목에 다른 기금이나 회계로부터의 전입금 등 세입항목을 추가 신설(서울시 개선요구안)
  - 도시재생특별회계 등 다른 기금이나 회계로부터의 전입금
  - 「지방세법」 제112조에 따라 부과·징수되는 재산세 중 대통령령으로 정하는 일정비율 이상의 금액

※ 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 제도개선 안건

#### □ 쟁점 및 검토사항

서울시의 경우 한옥 등 건축자산 관련 업무를 주관하는 한옥건축자산과는 도시 재생실 이전에 주택건축국에 속해 있어 주택사업특별회계의 세출 목적에 해당하는 부분은 건축자산 진흥 사업을 위해 일부 활용할 수 있었다.<sup>73)</sup> 현재 여러 지자체가 도시재생사업에서 건축자산 보전·활용사업을 추진하고 있으므로 도시재생기금을 사용할 수 있는 여지도 있다. 따라서 다른 기금이나 회계로부터의 전입금을 건축자산특별회계의 재원으로 활용할 수 있을 것으로 보인다.

다만 특별회계는 각각의 특수한 사용 목적이 있고, 타 입법례에서 사례를 찾을 수 없으므로 다른 특별회계로부터의 전입금은 포함하지 않는 것이 타당하다. 대신 건축자산 관련 사업과 연계할 수 있고, 집행절차에 있어 넓은 재량권이 인정되는 도시재생기금 등 기금으로부터의 전입금은 건축자산특별회계의 재원 항목에 포함할 수 있을 것으로 판단된다.

---

73) 서울시의 제도개선 요구사항 이유를 참고로 작성.

「지방세법」에 따라 부과·징수되는 재산세는 타 입법례에서도 확인할 수 있으므로 포함할 수 있다. 「건축법」 제80조의 이행강제금의 경우 해당 지방자치단체 조례로 일정 비율<sup>74)</sup>을 정하게 하여 실효성을 높일 수 있을 것으로 판단된다.

#### [입법례] 건축 관련 특별회계·기금의 재원

##### \* 도시재생특별회계(「도시재생법」 제28조)

1. 「지방세법」 제112조(제1항제1호는 제외한다)에 따라 부과·징수되는 재산세 중 대통령령으로 정하는 일정비율 이상의 금액
2. 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금 중 지방자치단체 귀속분의 일부
3. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분
4. 「수도권정비계획법」에 따라 시·도에 귀속되는 과밀부담금 중 해당 시·도의 조례로 정하는 비율의 금액
5. 일반회계로부터의 전입금
6. 정부의 보조금
7. 차입금
8. 해당 도시재생특별회계 자금의 융자회수금, 이자수익금 및 그 밖의 수익금

##### \* 건축안전특별회계(「건축법」 제87조의3)

1. 일반회계로부터의 전입금
2. 제17조에 따라 납부되는 건축허가 등의 수수료 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액
3. 제80조에 따라 부과·징수되는 이행강제금 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액
4. 제113조에 따라 부과·징수되는 과태료 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액
5. 그 밖의 수입금

##### \* 그린리모델링기금(「녹색건축법」 제28조)

1. 정부 외의 자(「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조제3항제1호의 공기업을 포함한다)로부터의 출연금 및 기부금
2. 일반회계 또는 다른 기금으로부터의 전입금
3. 기금의 운용수익금
4. 「건축법」 제80조에 따른 이행강제금으로부터의 전입금
5. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 수익금

## □ 검토결과

- (반영) 건축자산특별회계 재원에 다른 기금으로부터의 전입금 등 추가
  - 일반회계 또는 다른 기금으로부터의 전입금
  - 「지방세법」 제112조(같은 조 제1항제1호는 제외한다)에 따라 부과·징수되는 재산세
  - 「건축법」 제80조에 따라 부과·징수되는 이행강제금

74) 김은희 외. (2021). 국토교통부. 건축부문 특별회계·기금 활성화 방안 연구. 국토교통부, p.242 참고하여 작성.

## 4) 건축자산 전문인력 양성

### ① 건축자산 전문인력 양성기관 지정·운영

#### □ 제안배경

중장기적으로 건축자산의 유지·보수 및 진흥을 위해서는 관련 전문인력 양성을 추진해야 한다. 「한옥등건축자산법」에는 건축자산 진흥 기반 마련의 일환으로 건축자산 전문인력의 양성(제8조)을 위한 국가 및 지방자치단체의 노력 의무를 명시하고 있으나 기준에 추진해 온 한옥 분야 외에는 구체적인 실천이 이루어지지 않고 있다.

#### □ 법령개정(안)

- 건축자산 전문인력 양성기관 지정 및 운영 규정 신설  
※ 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 제도개선 안건

#### □ 쟁점 및 검토사항

현재로서는 건축자산의 개념과 범위가 구체적이지 않고 이는 지자체마다 다를 수 있다. 건축자산 전문인력 양성은 필요하나 그 범위와 수요가 명확하지 않은 현 상황에서 건축자산 전문인력 양성기관의 지정 및 운영 규정을 구체화하기는 매우 어렵다고 할 수 있다.

따라서 건축자산의 유형 및 기술 체계에 대한 연구(R&D 등)나 한옥 분야에서와 같이 먼저 전문인력 양성 지원 교육을 진행하면서 전문 교육기관 지정 제도 도입에 대해서는 중장기적으로 검토할 필요가 있다. 단기적으로는 현재 실시하고 있는 한옥 전문인력 양성사업 중 일부 과정에 건축자산으로서 한옥을 유지·보수하는 전문교육 프로그램을 개설하여 건축자산 전문인력 양성사업을 시범적으로 추진하는 방안을 검토해 볼 수 있다.

#### □ 검토결과

- (중장기 검토) 건축자산 전문인력 양성사업 및 전문기관 지정 제도 도입

## 5) 안건별 검토결과 종합

이상과 같이 안건별 검토 분석결과를 토대로 「한옥등건축자산법」 개정에 단기 간 반영할 사항과 중장기적으로 검토할 사항을 구분하여 정리하였다.

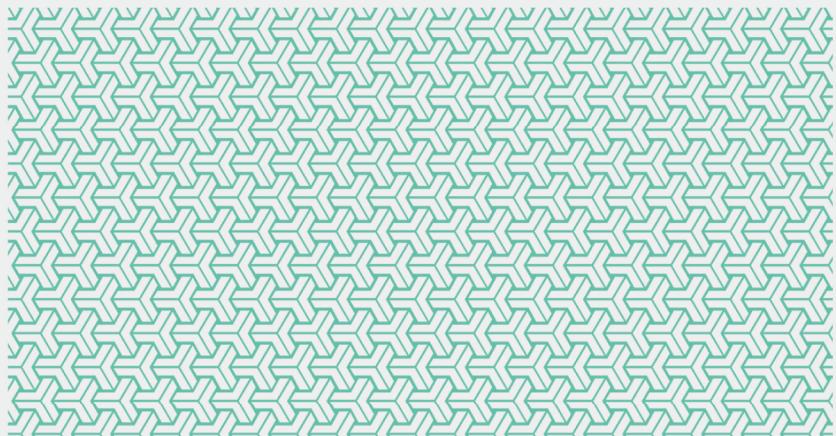
[표 4-12] 건축자산 진흥 제도개선 안건별 검토결과

구분	제도개선 안건	관련 법 조항	법개정 반영	
1	정책대상으로서 건축자산 구체화 및 관리체계 개선			
1-1	•건축자산 범위 구체화	- 건축자산 등재절차 관련 규정 신설	신설 단기 (조정 반영)	
1-2	•건축자산 정보 및 통계 구축관리	- 국토교통부장관이 건축자산 정보체계를 구축·운영하도록 개정(→ 통계 생산)  - 건축자산 정보체계 구축·운영 위탁 (국토교통부장관 → 공공기관)  - 정보체계를 통한 건축자산 등록·관리	제7조(건축자산 정보체계 의 구축)  제37조(권한의 위임·위탁) 및 시행령 제24조  제6조(건축자산 기초조사) 제12조(우수건축자산의 지원 및 관리) 제17조~제19조(건축자산 진흥구역)  제6조(건축자산 기초조사) 는 모니터링) 실시 근거 마련	단기 단기 단기 중장기
1-3	•건축자산 전문위원회 설치	- (사도)건축자산 전문위원회 설치 법제화 (※ 기초지자체 포함여부 검토 필요)	신설 중장기	
1-4	•기초지자체 역할 및 권한 확대	- 기초조사 시행주체 기초지자체로 확대  - 건축자산 진흥구역 협의체의 구성·운영 주체를 기초지자체로 확대  - 우수건축자산 등록·관리 권한 기초 지자체로 확대  - 건축자산 진흥구역 지정·관리 권한 기초 지자체로 확대	제6조(건축자산 기초조사) 제37조(권한의 위임·위탁)  제23조(건축자산 진흥구 역 협의체의 구성 및 지원)  제10조(우수건축자산의 등록)  제17조~제19조 (건축자산 진흥구역)	단기 단기 중장기 중장기

구분	제도개선 안건	관련 법 조항	법개정 반영
2	건축자산 진흥 지원주체 설립 및 확대		
2-1	•국가센터 역할 확대 - (가칭)국가한옥등건축자산센터 설치 (한옥+건축자산)	제28조(국가한옥센터 설치)	중장기
2-2	•권역별 건축자산 지원조직 운영 - 지역 건축자산센터 지정 또는 설립	신설	중장기
2-3	•건축자산 관련 민간주체 활성화 - 건축자산 활용 관련 사업자(사회적 기업 등) 지원  - (비영리)법인·단체 육성·지원	제9조(건축자산 유지 및 보수 관련 사업자에 대한 지원)  제34조(민간단체 지원 및 육성)	단기
3	보전활용 촉진 및 훼손방지를 위한 제도 합리화		
3-1	•우수건축자산 인센티브 강화 - 우수건축자산 조세 감면	타법(「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」)	중장기
3-2	•건축 규제 및 특례 제도 합리화 - 진흥구역 특례 중 적용이 불가한 사항 개선 (국토계획법에 따른 완화규정)  - 진흥구역 내 공간환경 건축자산에 대한 건폐율 완화  - 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 항목 간소화(지구단위계획을 수립하지 않고 활용 지원 중심의 관리계획 수립 유도)  - (우수)건축자산에 대한 관계 법령의 특례 (내진 및 내화 성능 확보, BF 인증, 신재생에너지 등) 추가	제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례)  제19조(건축자산 진흥구역 관리계획의 수립)  제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례)	단기  단기  단기  미반영
3-3	•건축자산특별회계 - 특별회계 재원에 실효적인 항목 추가 실효성 확보	제36조(건축자산특별회계의 설치)	단기
4	건축자산 전문인력 양성		
4-1	•건축자산 전문인력 양성 추진 - 건축자산 인력 양성기관 지정/관리	신설	중장기

출처: 연구진 작성

# 제5장 「한옥등건축자산법」 개정 제안



1. 「한옥등건축자산법」 개정안
2. 건축자산 제도개선을 위한 향후과제

## 1. 「한옥등건축자산법」 개정안

이 연구는 2014년 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제정 이후 정부와 지자체에서 운영한 건축자산 제도의 현황을 검토하고, 이를 바탕으로 제도 개선안을 마련하기 위해 기획되었다. 「한옥등건축자산법」의 체계와 지자체의 건축자산 진흥 조례를 통해 건축자산 제도의 규정을 확인하였고, 「건축자산 진흥 기본계획」과 「건축자산 진흥 시행계획」을 통해 정부와 지자체의 제도 운영 현황을 확인하였다. 또한 건축자산 제도의 구체적인 사업 추진 현황으로서 건축자산 기초조사, 우수건축자산, 건축자산 진흥구역의 현황과 사업 추진의 문제점을 살폈다. 이를 통해 건축자산 제도의 개선방향과 개선 안건을 도출하였으며, 이들 안건을 검토하여 단기 개선과제와 중장기 개선과제로 구분하였다.

이 연구에서는 결론으로서 4장에서 검토한 건축자산 제도 개선 안건 중에서 단기 개선 과제로 분류한 사항에 대해서는 법령 개정안을 마련하였다. 중장기 개선 과제는 현재 시점에서는 제도 개선의 필요성이나 대안이 명확하지 않아서 지자체나 전문가의 의견수렴이 추가로 필요한 경우이거나 타법과의 관계를 보다 멀리 검토할 필요가 있는 경우이다. 우선은 단기 개선과제에 대해 법개정을 추진하여 건축자산 제도의 활성화를 도모할 필요가 있고, 추후 중장기 개선과제에 대해서는 의견수렴과 세부 개정안 마련을 통해 제도 개선을 추진해야 할 것이다.

### 1) 건축자산 기초조사 결과에 대한 심의 절차 마련

- 건축자산 기초조사 결과에 대해 건축위원회 심의를 거쳐 확정
- 이때 우수건축자산 등록 심의와 같이 침석하는 심의위원 수의 4분의 1 이상을 한옥 등 문화재 분야의 전문가로 구성하도록 함

현재	개정(안)
제6조(건축자산 기초조사) ① 사도지사는 다음 각 호의 경우에는 건축자산의 현황, 관리실태 등 필요한 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 조사하여야 하고, 조사결과를 국토교통부장관과 문화재청장에게 제출하여야 한다. 다만, 관계 행정기관 또는 전문기관이 이미 조사를 실시한 경우에는 그 결과(전문기관의 조사 결과는 관계 행정기관이 인정하는 경우에 한정한다)를 활용할 수 있다.	제6조(건축자산 기초조사) ① 사도지사는 다음 각 호의 경우에는 건축자산의 현황, 관리실태 등 필요한 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 조사하여야 한다. 다만, 관계 행정기관 또는 전문기관이 이미 조사를 실시한 경우에는 그 결과(전문기관의 조사 결과는 관계 행정기관이 인정하는 경우에 한정한다)를 활용할 수 있다.
1. 제5조에 따른 시행계획의 수립 또는 변경 시 필요하다고 판단되는 경우 2. 제5조에 따라 수립된 시행계획에 건축자산	1. 제5조에 따른 시행계획의 수립 또는 변경 시 필요하다고 판단되는 경우 2. 제5조에 따라 수립된 시행계획에 건축자산

<p>기초조사 계획이 포함된 경우</p> <p>3. 제17조에 따른 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우</p> <p>(신설)</p> <p>(신설)</p> <p>② 사도지사는 제1항에 따른 조사결과를 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회(이하 "건축위원회"라 한다)의 심의를 거쳐 확정하여야 한다. 이 경우 참석하는 심의위원 수의 4분의 1 이상이 한옥 등 문화재 분야의 전문가로 구성되어야 한다.</p> <p>③ 사도지사는 제2항에 따른 결과를 국토교통부장관과 문화재청장에게 제출하여야 한다. 다만, 제7조에 따른 건축자산 정보체계에 조사결과를 등록하면 이를 제출한 것으로 본다.</p> <p>④ 사도지사는 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우 건축자산의 소유자, 관리자 또는 관련 단체 등에 대하여 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다.</p>	<p>기초조사 계획이 포함된 경우</p> <p>3. 제17조에 따른 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우</p> <p>② 사도지사는 제1항에 따른 조사결과를 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회(이하 "건축위원회"라 한다)의 심의를 거쳐 확정하여야 한다. 이 경우 참석하는 심의위원 수의 4분의 1 이상이 한옥 등 문화재 분야의 전문가로 구성되어야 한다.</p> <p>③ 사도지사는 제2항에 따른 결과를 국토교통부장관과 문화재청장에게 제출하여야 한다. 다만, 제7조에 따른 건축자산 정보체계에 조사결과를 등록하면 이를 제출한 것으로 본다.</p> <p>④ 사도지사는 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우 건축자산의 소유자, 관리자 또는 관련 단체 등에 대하여 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다.</p>
--	--

## 2) 중앙정부 차원의 건축자산 정보체계 구축·운영

### □ 국토교통부장관의 건축자산 정보체계 구축·운영

- 정보체계의 구축·운영 주체를 국토교통부장관으로 하여 전국의 건축자산 정보를 체계적으로 수집·관리하고, 관련 통계를 구축하도록 함
- 국토교통부장관이 정보체계 구축·운영 업무를 공공기관에 위탁할 수 있도록 함

현재	개정(안)
<p>제7조(건축자산 정보체계의 구축) ① 사도지사는 건축자산 진흥에 필요한 자료를 효율적으로 활용하고, 국민이 건축자산 정보에 쉽게 접근하고 이용할 수 있도록 건축자산 정보체계(이하 "정보체계"라 한다)를 구축·운영하여야 한다.</p> <p>② 사도지사는 정보체계를 구축·운영하는 경우 「지능정보화 기본법」 제6조 및 제7조에 따른 지능정보사회 종합계획 및 지능정보사회 실행계획과 연계되도록 하여야 한다.</p> <p>③ 국토교통부장관은 정보체계의 구축 및 관리 사업에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.</p>	<p>제7조(건축자산 정보체계의 구축) ① 국토교통부장관은 건축자산 진흥에 필요한 자료를 효율적으로 활용하고, 국민이 건축자산 정보에 쉽게 접근하고 이용할 수 있도록 건축자산 정보체계(이하 "정보체계"라 한다)를 구축·운영하여야 한다.</p> <p>② 국토교통부장관은 정보체계를 구축·운영하는 경우 「지능정보화 기본법」 제6조 및 제7조에 따른 지능정보사회 종합계획 및 지능정보사회 실행계획과 연계되도록 하여야 한다.</p> <p>(삭제)</p>

(신설)	<p>③ 시도지사는 제1항에도 불구하고 건축자산 진흥에 필요하다고 인정하는 경우에는 정보체계를 구축 운영할 수 있다. 이 경우 제1항에 따른 정보체계와 연계되도록 하여야 한다.</p>
④ 그 밖에 정보체계의 구축·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	<p>④ 그 밖에 정보체계의 구축·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>
<b>현재 (시행령)</b>	<b>개정(안) (시행령)</b>
제24조(업무의 위탁) (신설)	제24조(권한의 위임·위탁) ① 시도지사는 법 제37조제1항에 따라 법 제6조에 따른 건축자산 기초조사 권한을 시장·군수·구청장에게 위임할 수 있다.  ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 위임된 조사를 실시한 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 조사결과를 확정하고, 시도지사에게 제출하여야 한다.
(신설)	<p>③ 국토교통부장관은 법 제37조제2항에 따라 법 제7조에 따른 건축자산 정보체계의 구축·운영에 관한 업무를 공공기관을 지정하여 위탁할 수 있다.</p>
① 국토교통부장관은 법 제37조제2항에 따라 다음 각 호의 업무를 국가한옥센터에 위탁한다. 다. 1 ~ 4. (생략)	<p>④ (동일)</p>
② 시도지사는 법 제37조제2항에 따라 법 제7조에 따른 건축자산 정보체계의 구축·운영에 관한 업무를 공공기관을 지정하여 위탁할 수 있으며, 법 제29조제2항에 따른 한옥산업 전문인력 양성기관 지정을 위한 신청서의 접수 및 평가 업무를 국가한옥센터에 위탁할 수 있다.	<p>⑤ 시도지사는 법 제37조제2항에 따라 법 제29조제2항에 따른 한옥산업 전문인력 양성기관 지정을 위한 신청서의 접수 및 평가 업무를 국가한옥센터에 위탁할 수 있다.</p>

#### □ 정보체계를 통한 기초조사, 우수건축자산, 건축자산 진흥구역 정보의 관리

- 정보체계를 통한 건축자산 기초조사 결과 등록·관리

현재	개정(안)
제6조(건축자산 기초조사) ① 시도지사는 다음 각 호의 경우에는 건축자산의 현황, 관리실태 등 필요한 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 조사하여야 하고, 조사결과를 국토교통부장관과 문화재청장에게 제출하여야 한	제6조(건축자산 기초조사) ① 시도지사는 다음 각 호의 경우에는 건축자산의 현황, 관리실태 등 필요한 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 조사하여야 한다. 다만, 관계 행정기관 또는 전문기관이 이미 조사를 실시한 경우

<p>다. 다만, 관계 행정기관 또는 전문기관이 이미 조사를 실시한 경우에는 그 결과(전문기관의 조사 결과는 관계 행정기관이 인정하는 경우에 한정한다)를 활용할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제5조에 따른 시행계획의 수립 또는 변경 시 필요하다고 판단되는 경우</li> <li>2. 제5조에 따라 수립된 시행계획에 건축자산 기초조사 계획이 포함된 경우</li> <li>3. 제17조에 따른 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우</li> </ol> <p>(신설)</p>	<p>에는 그 결과(전문기관의 조사 결과는 관계 행정기관이 인정하는 경우에 한정한다)를 활용할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제5조에 따른 시행계획의 수립 또는 변경 시 필요하다고 판단되는 경우</li> <li>2. 제5조에 따라 수립된 시행계획에 건축자산 기초조사 계획이 포함된 경우</li> <li>3. 제17조에 따른 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우</li> </ol> <p>(신설)</p> <p>② 사도지사는 제1항에 따른 조사결과를 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회(이하 “건축위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 확정하여야 한다. 이 경우 참석하는 심의위원 수의 4분의 1 이상이 한옥 등 문화재 분야의 전문가로 구성되어야 한다.</p> <p>③ 사도지사는 제2항에 따른 결과를 국토교통부장관과 문화재청장에게 제출하여야 한다. 다만, 제7조에 따른 건축자산 정보체계에 조사결과를 등록하면 이를 제출한 것으로 본다.</p>
--	---

- 정보체계를 통한 우수건축자산 등록대장의 관리

현재	개정(안)
<p>제12조(우수건축자산의 지원 및 관리) ①~② (생략)</p> <p>③ 사도지사는 우수건축자산의 유지 상태를 확인하거나 정책의 기초자료로 활용하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록대장을 비치하고 관리하여야 한다.</p>	<p>제12조(우수건축자산의 지원 및 관리) ①~② (생략)</p> <p>③ 사도지사는 우수건축자산의 유지 상태를 확인하거나 정책의 기초자료로 활용하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록대장을 비치하고 정보체계에 등록하여 관리하여야 한다.</p>

- 정보체계를 통한 건축자산 진흥구역 정보의 관리

현재	개정(안)
<p>제19조(건축자산 진흥구역 관리계획의 수립) ① (생략)</p>	<p>제19조(건축자산 진흥구역 관리계획의 수립) ① (생략)</p> <p>② (신설) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 건축자산 진흥구역 관리계획을 수립한 경우에는 이를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 정보체계에 등록하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람 할 수 있도록 하여야 한다.</p>

### 3) 기초지자체의 권한 및 역할 확대

#### □ 건축자산 기초조사 시행주체에 기초지자체 포함

- 건축자산 기초조사 시행 의무는 시·도지사에 두되, 시·도지사는 시장·군수구청장에게 기초조사 권한을 위임할 수 있도록 함
  - 이때 기초지자체가 조사한 결과에 대해서는 시·군구 건축위원회 심의를 거쳐 조사결과를 확정하고, 시·도지사에게 제출하도록 함

현재(시행령)	개정(안)(시행령)
제24조(업무의 위탁) (생략)	제24조(권한의 위임·위탁) ① 시도지사는 법 제37조제1항에 따라 법 제6조에 따른 건축자산 기초조사 권한을 시장·군수·구청장에게 위임할 수 있다. ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 위임된 조사를 실시한 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 조사결과를 확정하고, 시도지사에게 제출하여야 한다.

#### □ 건축자산 진흥구역 협의체의 구성·운영주체에 기초지자체 포함

- 건축자산 진흥구역 협의체의 구성·운영주체를 관리계획 수립권자로 하고 협의체는 관리계획 수립 단계에서부터 참여할 수 있도록 함

현재	개정(안)
제23조(건축자산 진흥구역 협의체의 구성 및 지원) ① 시도지사는 건축자산 진흥구역 내 사업의 원활한 추진을 위하여 필요한 경우 지역주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 협의체(이하 "협의체"라 한다)를 설치할 수 있다.	제23조(건축자산 진흥구역 협의체의 구성 및 지원) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 건축자산 진흥구역 내 사업의 원활한 추진을 위하여 필요한 경우 지역주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 협의체(이하 "협의체"라 한다)를 설치할 수 있다.
② 협의체는 시행계획의 수립, 건축자산 진흥구역 내 사업의 추진 및 사후관리 등에 참여하여 시행계획이 일관성을 유지하도록 노력하여야 한다.	② 협의체는 관리계획의 수립, 건축자산 진흥구역 내 사업의 추진 및 사후관리 등에 참여하여 관리계획이 일관성을 유지하도록 노력하여야 한다.
③ 시도지사는 협의체의 운영에 필요한 지원을 할 수 있다.	③ (동일)
④ 협의체의 조직운영 및 업무 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.	④ (동일)

#### 4) 건축자산 보전·활용 관련 사업자 지원

##### □ 사업자 지원 대상 범위에 사회적 기업 등 추가

- 건축자산의 유지 및 보수(건축)에 국한되어 있는 사업자 지원 범위를 건축자산을 활용하는 사회적 기업, 사회적협동조합(도시재생사업에서 마을관리협동조합 등)으로 확대

현재	개정(안)
제9조(건축자산 유지 및 보수 관련 사업자에 대한 지원) ① 국가 또는 지방자치단체는 건축자산의 유지 및 보수를 촉진하기 위하여 관련 사업자에 대하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있다. ② 제1항에 따른 지원을 받을 수 있는 사업자의 범위와 지원 절차 등에 필요한 사항은 대통령으로 정한다.	제9조(건축자산 보전 및 활용 관련 사업자에 대한 지원) ① 국가 또는 지방자치단체는 건축자산의 보전 및 활용을 촉진하기 위하여 관련 사업자에 대하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있다. ② 제1항에 따른 지원을 받을 수 있는 사업자의 범위와 지원 절차 등에 필요한 사항은 대통령으로 정한다.

현재 (시행령)	개정(안) (시행령)
제6조(건축자산 유지 및 보수 관련 사업자에 대한 지원) ① 법 제9조제1항에 따른 지원 대상 사업자는 다음 각 호와 같다. 1. 「건축사법」 제23조에 따라 건축사사무소 개설신고를 한 자 2. 「건설산업기본법」 제9조에 따라 건설업 등록을 한 자 3. 「건설기술 진흥법」 제26조에 따라 건설기술용역업 등록을 한 자 4. 「문화재수리 등에 관한 법률」 제14조에 따라 문화재수리업, 문화재실측설계업 또는 문화재감리업의 등록을 한 자 (신설) (신설)  5. 그 밖에 건축자산의 유지 및 보수 관련 사업으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하거나 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사업을 하는 자	제6조(건축자산 보전 및 활용 관련 사업자에 대한 지원) ① 법 제9조제1항에 따른 지원 대상 사업자는 다음 각 호와 같다. 1. 「건축사법」 제23조에 따라 건축사사무소 개설신고를 한 자 2. 「건설산업기본법」 제9조에 따라 건설업 등록을 한 자 3. 「건설기술 진흥법」 제26조에 따라 건설기술용역업 등록을 한 자 4. 「문화재수리 등에 관한 법률」 제14조에 따라 문화재수리업, 문화재실측설계업 또는 문화재감리업의 등록을 한 자 5. 「사회적기업 육성법」 제7조에 따라 인증을 받은 사회적기업 6. 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합 7. 그 밖에 건축자산의 보전 및 활용 관련 사업으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하거나 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사업을 하는 자

## 5) 건축자산 진흥구역 내 관계법령의 특례 개선 등

### □ 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례 근거 개선

- 건축자산 진흥구역에서 「국토계획법」에 따른 지구단위계획구역에서의 완화 규정 중 시행령이 미비하여 특례 적용이 불가한 사항을 「한옥등건축자산법」으로 정하는 바에 따라 완화
- 공간환경 안의 건축물에 대해서도 건폐율 완화 적용

현재	개정(안)
제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례) ① 제19조에 따라 건축자산 진흥구역에 대하여 지구단위계획을 수립하는 경우 해당 건축자산 진흥구역에서는 다음 각 호를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 완화 규정. 다만, 건폐율을 완화하는 경우에는 그 기준을 대통령령으로 달리 정할 수 있다. 2. 「건축법」 제46조·제47조·제58조·제59조  ② 건축자산 진흥구역의 특성 유자보전 및 활성화를 위하여 필요한 경우 지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 건폐율의 최대한도를 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 달리 정할 수 있다. 이 경우 건폐율의 최대한도는 건축자산에 대하여만 적용한다.	제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례) ① 제19조에 따라 건축자산 진흥구역에 대하여 지구단위계획을 수립하는 경우 해당 건축자산 진흥구역에서는 다음 각 호를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조부터 제78조까지의 규정. 다만, 건폐율을 완화하는 경우에는 그 기준을 대통령령으로 달리 정할 수 있다. 2. 「건축법」 제42조부터 제44조까지, 제46조, 제47조, 제58조부터 제61조까지의 규정 3. 「주차장법」 제19조 및 제19조의2  ② 건축자산 진흥구역의 특성 유자보전 및 활성화를 위하여 필요한 경우 지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 건폐율의 최대한도를 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 달리 정할 수 있다. 이 경우 건폐율의 최대한도는 건축자산(공간환경 안의 건축물을 포함한다)에 대하여만 적용한다.
제16조(건축자산 진흥구역에서의 관계 법령 적용 특례) ① 법 제21조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 범위를 말한다.	제16조(건축자산 진흥구역에서의 관계 법령 적용 특례) ① 법 제21조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 범위를 말한다.

현재 (시행령)	개정(안) (시행령)
제16조(건축자산 진흥구역에서의 관계 법령 적용 특례) ① 법 제21조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 범위를 말한다.	제16조(건축자산 진흥구역에서의 관계 법령 적용 특례) ① 법 제21조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 범위를 말한다.

<p>1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 원화 규정: 같은 법 시행령 제45조, 제46조, 제47조 및 제65조에서 정하는 범위</p> <p>2. 「건축법」 제46조, 제47조, 제58조 및 제59조: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획에서 정하는 범위</p> <p>② 제1항 각 호의 범위에서 법 제21조에 따른 특례를 적용하려면 다음 각 호의 기준에 모두 맞아야 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 공공의 이익을 해치지 아니할 것</li> <li>2. 도시의 미관을 향상시키거나 가로경관의 연속성을 보전할 것</li> </ul> <p>③ 법 제21조제2항 전단에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 90퍼센트 이하를 말한다.</p>	<p>1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조부터 제78조까지의 규정: 같은 법 시행령 제45조, 제46조, 제47조 및 제65조에서 정하는 범위</p> <p>2. 「건축법」 제42조부터 제44조까지, 제46조, 제47조, 제58조부터 제61조까지의 규정, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획에서 정하는 범위</p> <p>② 제1항 각 호의 범위에서 법 제21조에 따른 특례를 적용하려면 다음 각 호의 기준에 모두 맞아야 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 공공의 이익을 해치지 아니할 것</li> <li>2. 도시의 미관을 향상시키거나 가로경관의 연속성을 보전할 것</li> </ul> <p>③ 법 제21조제2항 전단에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 90퍼센트 이하를 말한다.</p>
--	---

## □ 진흥구역 관리계획 수립 항목의 간소화

현재	개정(안)
<p>제19조(건축자산 진흥구역 관리계획의 수립)</p> <p>① 제17조에 따라 지정된 건축자산 진흥구역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민의 의견을 들어 건축자산 진흥구역에 대한 다음 각 호의 내용이 포함된 관리계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항</li> <li>2. 지정 목적 및 필요성</li> <li>3. 건축자산 현황 및 기초조사 계획</li> <li>4. 관리 기본방향 및 목표</li> <li>5. 건축물의 높이, 건폐율, 용적률 및 용도 등에 관한 계획지침 및 운용계획</li> <li>6. 건축물 및 공간환경의 배치·형태·색채·재료·건축선 및 외부공간 조성 등에 관한 계획지침 및 운용계획</li> <li>7. 담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비 및 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 옥외광고물 등에 관한 계획지침 및 운용계획</li> <li>8. 그 밖의 경관계획</li> <li>9. 관리계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진방안</li> </ul>	<p>제19조(건축자산 진흥구역 관리계획의 수립)</p> <p>① 제17조에 따라 지정된 건축자산 진흥구역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민의 의견을 들어 건축자산 진흥구역에 대한 다음 각 호의 내용이 포함된 관리계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항</li> <li>2. 지정 목적 및 필요성</li> <li>3. 건축자산 현황 및 기초조사 계획</li> <li>4. 관리 기본방향 및 목표</li> <li>5. 건축자산의 보전·활용에 관한 지침 및 계획</li> <li>6. 경관 형성 및 공공공간 조성에 관한 계획</li> <li>7. 관리계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진방안</li> </ul>

현재	개정(안)
10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52 조제1항에 따른 지구단위계획의 내용(제 3항에 따라 지구단위계획을 수립하는 경우에 한정한다)	8. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52 조제1항에 따른 지구단위계획의 내용(제 3항에 따라 지구단위계획을 수립하는 경우에 한정한다)
11. 그 밖에 건축자산 진흥구역의 관리에 필요한 대통령령으로 정하는 사항	9. 그 밖에 건축자산 진흥구역의 관리에 필요한 대통령령으로 정하는 사항

## 6) 건축자산특별회계 실효성 확보

### □ 건축자산특별회계의 실효적 재원 확보

- 건축자산특별회계 재원으로 다른 기금으로부터의 전입금 등 포함

현재	개정(안)
제36조(건축자산특별회계의 설치) ①(생략) ② 특별회계는 다음 각 호의 재원으로 조성된다. 1. 일반회계로부터의 전입금 (신설)	제36조(건축자산특별회계의 설치) ①(생략) ② 특별회계는 다음 각 호의 재원으로 조성된다. 1. 일반회계 또는 다른 기금으로부터의 전입금 2. 「지방세법」 제112조(같은 조 제1항제1호 는 제외한다)에 따라 부과·징수되는 재산 세 3. 정부의 보조금 3. 「건축법」 제80조의 이행강제금 4. 개인 또는 법인으로부터의 기부금품 5. 그 밖의 수입금
③ 특별회계는 다음 각 호의 용도로 사용한다.	③ 특별회계는 다음 각 호의 용도로 사용한다.
1. 시행계획에 필요한 비용 2. 건축자산의 진흥을 위한 연구 개발·보급에 필요한 비용 3. 건축자산의 보전·건축에 대한 지원 4. 건축문화 진흥을 위한 강좌 개설 및 교육자 료의 제작·배포에 필요한 비용 5. 그 밖에 건축문화 진흥을 목적으로 하는 사 업이나 활동에 필요한 비용	1. 시행계획에 필요한 비용 2. 건축자산의 진흥을 위한 연구 개발·보급에 필요한 비용 3. 건축자산의 보전·건축에 대한 지원 4. 건축문화 진흥을 위한 강좌 개설 및 교육자 료의 제작·배포에 필요한 비용 5. 그 밖에 건축문화 진흥을 목적으로 하는 사 업이나 활동에 필요한 비용

## 2. 건축자산 제도개선을 위한 향후과제

「한옥등건축자산법」 시행 이후 2021년 12월 현재 울산광역시를 제외한 모든 시·도가 자치조례를 제정하여 건축자산 진흥을 위한 제도적 기반은 어느 정도 마련 되었다고 할 수 있다. 하지만 건축자산 진흥 시행계획은 전국 17개 중 11개 시·도가 수립 완료하였으나 앞서 살펴본 바와 같이 건축자산에 대한 인식·조직·재정 여건이 모두 열악하여 대부분이 원활히 추진되지 못하고 있다.

본 연구에서 제안한 단기적인 법령개정안은 지자체 여건, 법령 체계 등 현실적인 여건을 반영하여 현행 제도를 일부 보완하는 수준으로 근본적인 개선책은 되지 못한다. 건축자산 제도 활성화를 위해서는 앞서 검토한 중장기 제도개선 안건을 포함하여 다음과 같은 방향에서 시의적절한 제도개선 및 실천과제를 지속적으로 발굴해 나갈 필요가 있다.

### □ 광역자치단체와 기초자치단체의 역할 정립 및 제도화

건축자산 제도의 원활한 실행을 위해서는 광역자치단체 중심의 체계에서 벗어나 기초자치단체와의 역할 분담과 협력체계를 제도화 할 필요가 있다.

한정적인 자원과 역량을 고려한다면 광역자치단체는 기초자치단체의 현황 및 여건을 반영하여 건축자산 제도 실행을 위한 종합적인 시행계획을 수립하고 기초자치단체를 지원하는 방안을 마련하는 데 역점을 두는 것이 효과적일 것이다. 광역자치단체는 직접 건축자산 보전·활용 사업을 추진하기보다는 지역 건축자산센터 설치, 건축자산 전문가 제도 도입 등을 통해 기초자치단체가 추진하는 사업에 대한 기술적·행정적 지원을 추진하는 방안을 고려할 수 있다. 또한 광역자치단체는 기초자치단체가 직접 추진하기 어려운 건축자산 전문인력 양성 교육이나 건축자산 유지 및 보수 관련 사업자에 대한 관리 등에도 힘쓸 필요가 있다.

한편 기초자치단체는 관할 지역 내 건축자산 보전·활용 사업을 추진하고 지속적으로 관리하는 핵심 주체로서 역할을 담당할 수 있도록 중장기적인 제도개편이 이루어져야 한다. 「한옥등건축자산법」 제정 이전부터 여러 기초자치단체가 한옥지원조례나 근대건축물 보호 조례를 제정하여 관련 사업을 추진해왔고, 도시재생 뉴딜사업 등 건축자산 제도와 연계할 수 있는 사업시행 주체가 된다는 점을 고려하면 「한옥등건축자산법」에서 기초자치단체의 의무와 권한을 확대하는 방안도 검토할 필요가 있다. 이와 같은 측면에서 기초자치단체가 지역 내 건축자산을 발굴하기 위한 건축자산 기초조사 시행뿐만 아니라 중장기적으로는 우수건축

자산의 등록이나 건축자산 진흥구역 지정 권한을 갖도록 하는 방안도 고려할 수 있다.

#### □ 건축자산 관련 전문가 및 민간주체 참여제도 확립

건축자산의 개념 및 가치에 대한 사회적 인식을 확산시키고 정책의 전문성을 강화하기 위해서는 행정기관 중심의 체계로는 어려우므로 건축자산 관련 전문가와 민간주체의 적극적인 참여를 제도화하는 전략이 필요하다. 이와 같은 관점에서 「제2차 건축자산 진흥 기본계획」의 세부 실천과제인 “지자체 건축자산 전문 위원회 설치”와 “건축자산 관련 민간주체 활성화”를 중장기적으로 검토하여 추진할 필요가 있다.

지자체 건축자산 전문위원회 설치는 건축자산 진흥 시행계획, 우수건축자산, 건축자산 진흥구역과 관련된 심의가 광역 또는 기초 자치단체에 걸쳐 있고, 사안별로 광역건축위원회, 건축위원회, 도시·건축공동위원회 등 심의위원회가 달라 단기적인 법령 개정에는 반영하기 어려웠다. 하지만 심의의 전문성 강화 뿐 아니라 건축자산의 가치에 대한 사회적 인식 확산 측면에서도 건축자산 전문가가 관련 심의위원회에 참여하는 방안은 마련되어야 한다. 건축자산에 관한 별도의 심의위원회를 신설하거나 여러 심의사안에 대해 심의위원회를 일원화하는 것은 단기간 반영하기는 어려우나 광역자치단체와 기초자치단체의 역할을 재정립해가는 과정에서 단계적인 도입방안 검토할 수 있을 것이다.

건축자산 관련 민간주체 활성화를 위해 단기적으로는 사회적기업, 사회적협동조합 등의 사업자를 지원할 수 있도록 법령개정안을 제시하였으나 구체적인 적용방안은 마련하지 못하였으므로 관련 사업자 지원 기준 등 제도의 실행에 필요한 세부사항을 검토하여야 한다. 또한 「제2차 건축자산 진흥 기본계획」에 포함되어 있는 건축자산 관련 비영리법인·단체에 대한 육성·지원은 폭넓은 관련 사례 검토와 시범적인 지원 사업 등을 통해 구체화 방안을 마련할 필요가 있다.

#### □ 건축자산 보전·활용 추진을 위한 재원 확보방안 마련

건축자산 제도를 실제 작동시키기 위해서는 지방자치단체가 건축자산의 보전·활용을 지원하는 데 필요한 재정을 확보하는 것이 무엇보다 중요하다.

앞서 단기 법령개정안에서 서울시의 법령개정 제안내용을 반영하여 건축자산 특별회계 재원 항목을 추가하였으나 이것의 실효성은 담보할 수는 없다. 특별회계 설치 가능 여부는 지방자치단체의 여건과 의지에 달려 있고, 앞서 살펴본 바와 같

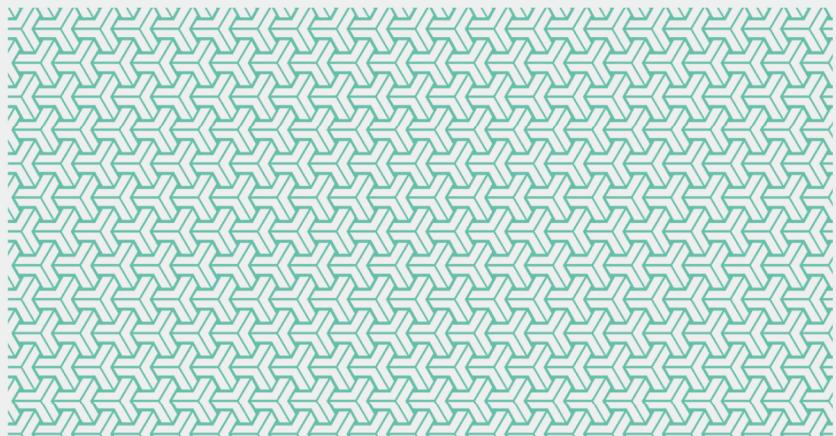
이 전반적으로 지방자치단체의 건축자산 관련 재정 여건은 매우 열악한 실정이기 때문이다.

따라서 건축자산특별회계의 설치가 안정적인 재원 확보를 위해 가장 바람직하다 하더라도, 현실적으로는 여러 시도 시행계획에서 제시하고 있는 바와 같이 도시재생 뉴딜사업 등 관련 사업과의 연계를 제도적으로 뒷받침할 수 있는 방안을 적극적으로 강구할 필요가 있다. 단기 법령개정안에서 사회적기업과 사회적협동조합을 건축자산 관련 사업자에 대한 지원 대상에 포함한 것은 이와 같은 측면이 반영된 것이다. 향후에도 건축자산 제도와 연계하여 시너지를 낼 수 있는 타 제도 및 사업을 적극적으로 발굴하여 제도개선에 반영할 필요가 있다.



# 참고문헌

References



- 강원도. (2019). 강원도 건축자산 진흥 시행계획.  
건축공간연구원 건축문화자산센터 홈페이지. <https://aac.auri.re.kr>  
경기건축포털. 한옥건축 지원 사업.  
<https://ggarchimap.gg.go.kr/architecture-mindedu>(검색일: 2021.9.8.)
- 경기도. (2018). 경기도 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립 연구.  
경기도 우수건축자산 등록대장(매향리 쿠니사격장). 경기도 내부자료.
- 경상북도. (2020). 경상북도 건축자산 진흥 시행계획 요약보고서.
- 국가법령정보센터. <https://www.law.go.kr>
- 국토교통부. (2014). 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020).
- 국토교통부. (2016). 건축자산 기초조사 실시 가이드라인.
- 국토교통부. (2017). 건축자산 진흥구역 지정 및 운영 가이드라인.
- 국토교통부. (2020). 제2차 건축자산 진흥 기본계획(2021~2025).
- 국토교통부. (2021). 2021년도 국토교통형 예비사회적기업(도시재생분야) 지정계획 공고(국토교통부 공고 제2021-1043호).
- 국토교통부. (2021). 지속가능한 도시재생 뉴딜·지역 일자리 창출 위한 2021년 「선도 마을관리협동조합」 7개소 선정·발표. 4월12일 보도자료.
- 김은희, 김효정, 한승연. (2021). 국토교통부. 건축부문 특별회계·기금 활성화 방안 연구.  
국토교통부.
- 내 손안에 서울. 제1회 서울건축자산 시민공모전.  
<https://mediahub.seoul.go.kr/gongmo/2000064>(검색일 2021.8.25.)
- 대구광역시 중구. (2020). 북성로 일원(다시 뛰는 대구의 심장! 성내) 도시재생활성화계획(안).
- 대전광역시. (2018). 대전시, 이사동 유교민속마을 만들기 본격화. 3월 15일 보도자료.
- 대전광역시. (2019). 대전광역시 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립용역.
- 대전광역시. (2019). 이사동 민속마을 조성사업 첫 발. 1월 3일 보도자료.
- 대전광역시. (2021). 이사동 건축자산 진흥구역 관리계획 지구단위계획 구역지정 및 결정  
(변경) 지형도면 고시문(대전광역시 고시 제2021-56호).
- 문화체육관광부. (2016). 충청유교문화권 광역관광 개발 계획 지역토론회 개최. 5월 3일  
보도자료.
- 법제처 홈페이지. 법령해석 사례 - 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조제2항  
에 따른 건폐율 완화 대상이 되는 건축자산의 범위(「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조제2항 등 관련  
[https://www.moleg.go.kr/lawinfo/nwLwAnInfo.mo?mid=a10106020000&cs\\_seq=424109](https://www.moleg.go.kr/lawinfo/nwLwAnInfo.mo?mid=a10106020000&cs_seq=424109)(검색일: 2021.11.28.).
- 비즈한국. (2019). '알박기' 논란 우수건축자산, 캠벨 선교사주택 '무허가건물'. 6월 3일 기사.  
(<https://post.naver.com/viewer/postView.nhn?volumeNo=20741214&memberNo=30808112>(검색일: 2021.4.8.)
- 서울역사박물관 홈페이지. <https://museum.seoul.go.kr>.
- 서울특별시. (2019). 서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획 본보고서.
- 서울특별시. (2019). 서울시, 한옥 등 '근현대 건축자산' 전면 발굴·지원재생… 첫 종합계

회. 7월 30일 보도자료.

서울특별시. (2020). 건축자산 진흥구역 관리계획 결정 공고(북촌, 돈화문로).  
서울특별시. (2020). 북촌 등 9개 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 결정. 12월 29일  
보도자료.

서울특별시 보도자료, 경기도 내부자료(우수건축자산 관련).  
서울특별시 우수건축자산 등록대장(체부동 생활문화지원센터). 서울특별시 내부자료.

서울특별시 우수건축자산 등록대장(대선제분 영등포공장). 서울특별시 내부자료.

서울특별시 우수건축자산 등록대장(캠벨 선교사 주택). 서울특별시 내부자료.

세종특별자치시. (2018). 제1차 세종특별자치시 건축자산 진흥 시행계획.

심경미, 이강민, 설정임. (2013). 한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구.  
국토교통부.

심경미, 임유경, 강경환. (2015). 건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석. 건축도  
시공간연구소.

심경미 외. (2016). 제1차 건축자산 진흥 기본계획 수립 관련 연구. 국토교통부.

심경미, 장민영, 유제연. (2019). 건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책방안 연  
구. 건축도시공간연구소.

심경미, 차주영. (2013). 건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구. 건축도시공간연  
구소.

심경미, 차주영. (2014). 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구. 건축도시공  
간연구소.

염철호 외. (2020). 제2차 건축자산 진흥 기본계획 수립 연구. 국토교통부.

유광흠, 김혜련, 신민종, 박재은. (2012). 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반  
마련 연구. 건축도시공간연구소.

이규철, 신치후, 이세진. (2018). 건축자산 조사 및 관리 체계 개선 연구. 국토교통부.

이규철, 이민경. (2017). 근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구. 건축도  
시공간연구소.

이민경, 이종민. (2018). 커뮤니티 자산으로서의 건축자산 보전·활용방안 연구. 건축도시  
공간연구소.

이민경, 이종민, 유광흠. (2017). 건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고를 위한 개선방안  
연구. 건축도시공간연구소.

이민경, 이종민, 진태승. (2020). 건축자산 보전 및 활성화를 위한 신탁제도 도입 방안 연  
구. 건축도시공간연구소.

인천광역시. (2019). 인천광역시 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 본보고서.

인천광역시. (2020). 건축자산 보전방안과 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 용역 과업내  
용서.

전라남도. (2019). 전라남도 건축자산 진흥 시행계획.

제주특별자치도. (2019). 제주특별자치도 건축자산 진흥 시행계획 수립 결과보고서.

충청남도. (2019). 충청남도 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립 연구.

충청북도. (2020). 충청북도 건축자산 진흥 시행계획.

행정안전부. (2019). 지역주민에게 활동공간 매입비용 지원... 지역자산화 사업 첫 선. 10

월 21일 보도자료.

행정안전부. (2020). 「2020년도 지역자산화 지원사업」 참여자 모집 공고. 3월 5일 공고.

행정안전부. (2021). 「2021년도 지역자산화 지원사업」 참여자 모집 공고. 1월 5일 공고.

2018년~2021년 각 지자체별 건축자산 담당부서 일반회계 세출예산사업명세서.

Manish Chalana. (2021). The Legal Framework for Historic Preservation in the United States, 건축공간연구원 내부자료.

「건축법」 법률 제18383호.

「건축서비스산업 진흥법」 법률 제17344호.

「교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률」 법률 제166678호.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 법률 제18473호.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 대통령령 제31961호.

「녹색건축물 조성 지원법」 법률 제18344호.

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 법률 제18313호.

「문화예술진흥법」 법률 제17585호.

「문화재보호법」 법률 제18157호.

「지방세특례제한법」 법률 제18128호.

「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 법률 제12739호.

「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 법률 제14869호.

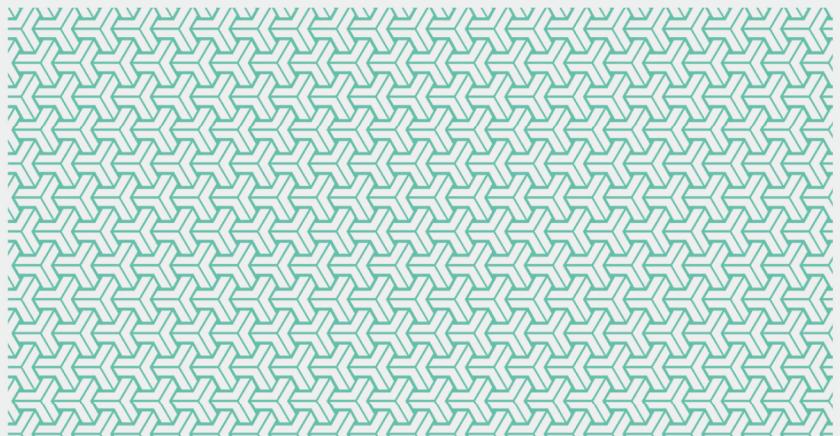
「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 법률 제17344호.

「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령」 대통령령 제28629호.

「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행규칙」 국토교통부령 제488호.

「협동조합 기본법」 법률 제17818호.

# Study on the Institutional Improvement of Architectural Assets



Lee, Geauchul

Jin, Teseung

This study was designed to review the current status of the architectural asset system operated by the state and local governments after the enactment of the Act on Value Enhancement of Hanok and Other Architectural Assets in 2014, and to prepare a institutional improvement plan based on this. The regulations of the architectural asset system were confirmed through the Act on Value Enhancement of Hanok and Other Architectural Assets and the local government's ordinance, and the government and local governments' system operation status was confirmed through the Master Plans for Value Enhancement of Architectural Assets and Implementation Plans for Value Enhancement of Architectural Assets. In addition, as implementations of the architectural asset system, the current status and problems of "Basic Surveys on Architectural Assets", "Exceptional Architectural Assets", and "Architectural Asset Value Enhancement Zones" were examined. Through this, the direction of institutional improvement and improvement agendas of the architectural asset system were derived, and these agenda items were reviewed and divided into short-term and mid- to long-term improvement tasks. The agenda items for improving the architectural asset system was summarized, including the institutional improvement included in the 2nd Master Plans for Value Enhancement of Architectural Assets(2021~2025), the problems and issues derived in the local government system operation process, and the additional issues suggested expert advice. At this time, most of the opinions presented were included so that opinions from various fields were not excluded as much as possible. The agenda items organized in this way were classified according to the tasks of the 2nd Master Plans for Value Enhancement of Architectural Assets(2021~2025), and after several discussions with experts and policy managers of the Ministry of Land, Infrastructure & Transport, those that did not require institutional review or were lacking in validity were excluded. As a result of reviewing each agenda, the items to be reflected in short-term and those to be reflected in the mid- to long-term in the amendment of the Act on Value Enhancement of Hanok and Other Architectural Assets.

As a conclusion in this study, amendments to laws and regulations were prepared for matters classified as short-term improvement tasks among architectural asset system improvement agendas.

As a short-term improvement task, the matters to be reflected in the Act on Value Enhancement of Hanok and Other Architectural Assets are: First, the preparation of a deliberation procedure for the results of the Basic Surveys on

Architectural Assets; second, establishment and operation of the Information System for Architectural Assets at the central government level; third, the expansion of the authority and role of the basic local government; Fourth, support for business operators related to the preservation and utilization of architectural assets; fifth improvement of Special Exceptions to Relevant Statutes or Regulations for Buildings within Architectural Asset Value Enhancement Zones; and sixth inclusion of effective financial resources for Special Account for Architectural Assets.

First of all, it is necessary to promote the vitalization of the architectural asset system by promoting the amendment of the law on short-term improvement tasks. In the future, for mid- to long-term improvement tasks, institutional improvement should be pursued by collecting opinions and preparing detailed amendments.

**Keywords :**

Architectural Assets, Institutional Improvement, Basic Surveys on Architectural Assets, Exceptional Architectural Assets, Architectural Asset Value Enhancement Zones

