

건축자산 진흥구역 활성화 방안 연구

Study on the Revitalization of Architectural Asset Value Enhancement Zones

이규철 Lee, Geauchul
박일향 Park, Ilhyang

(auri

일반연구보고서 2022-9

건축자산 진흥구역 활성화 방안 연구

Study on the Revitalization of Architectural Asset Value Enhancement Zones

지은이 이규철, 박일향
펴낸곳 건축공간연구원
출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄 2022년 12월 26일, 발행: 2022년 12월 31일
주소 세종특별자치시 가림로 143, 8층
전화 044-417-9600
팩스 044-417-9608

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

가격: 10,000원, ISBN: 979-11-5659-406-2

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

| 연구책임

이규철 부연구위원

| 연구진

박일향 부연구위원

| 외부연구진

장옥연 온공간연구소 소장

한혜영 에이치에이치아키텍스 대표

박성진 에이치에이치아키텍스 공동대표

최영금 에이치에이치아키텍스 팀장

| 연구자문위원

윤충열 익산시 총괄건축가

임승한 인화동 도시재생현장지원센터 센터장

이도진 인화동 도시재생현장지원센터 팀장

서지은 익산시청 역사문화재과 학예연구사

이은우 익산시청 도시재생과 주무관

백셋별 주식회사 인우 상무이사

김광기 서울특별시청 한옥정책과 팀장

안인향 서울특별시청 한옥정책과 주무관

이지복 대구시청 도시재생과 주무관

신종목 대구 중구청 도시재생과 주무관

노세영 나주시청 건축허가과 과장

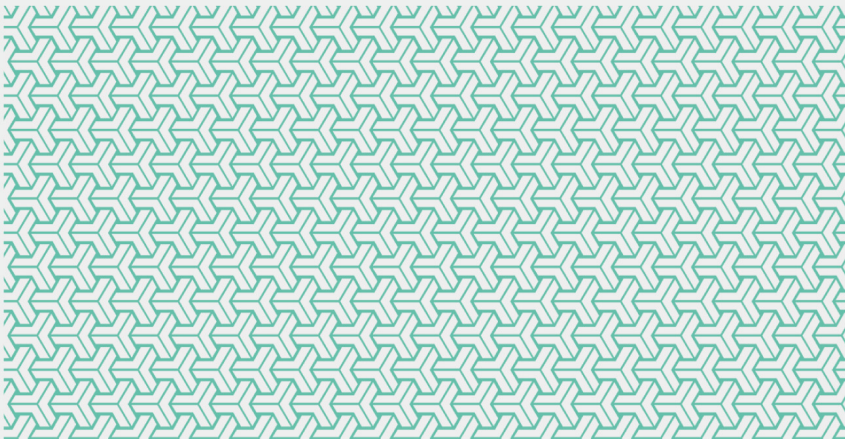
임중규 나주시청 건축허가과 팀장

장윤동 나주시청 건축허가과 주무관

박광형 주식회사 새우리건설건축사사무소 대표이사

연구요약

Summary



「한옥건축자산법」 시행 이후 2022년 12월 현재까지 우수건축자산은 14건, 건축자산 진흥구역은 총 13건이 등록·지정되었다. 우수건축자산은 활용의 선도사례가 만들어지고 지자체마다 등록과 활용 계획도 수립해 추진하고 있지만, 건축자산 진흥구역에서 성공적으로 건축자산을 보존·활용하는 사례는 찾기 어려운 실정이다. 이 연구는 건축자산 진흥구역의 구체적인 지정 및 관리 현황을 검토하고, 현재의 시점에서 건축자산 진흥구역 운영의 문제점을 확인하기 위해 기획되었다. 또한 건축자산 진흥구역의 운영을 통해 지역 활성화와 건축자산의 효과적인 보존 및 활용을 진흥할 수 있는 정책과 제도 개선방안을 제안하고자 했다.

2022년 12월 현재 전국적으로 13개 건축자산 진흥구역이 지정되었으며, 2개 지자체에서 지정을 추진 중이다. 현재까지는 관리계획을 지구단위계획으로 수립하는 경우가 대부분이다. 관리계획이 수립된 모든 진흥구역에 대해서는 이를 반영한 지구단위계획이 수립되었거나 수립예정이며, 익산의 인화동 건축자산 진흥구역만이 일반 관리계획을 수립하는 것으로 예정되어 있다. 서울의 9개 지역은 기존의 한옥밀집지역을 건축자산 진흥구역으로 전환하여 관리하고 있으며, 한옥 외에 근현대 건축물까지 대상으로 확장하여 서울의 경관을 유지하는 도시적 관리수단으로 활용하고 있다. 대전과 나주는 각각 ‘전통유교민속마을’과 ‘천년고도 나주’의 조성을 위해 한옥 중심의 건축자산 진흥구역 관리계획을 수립하여 운영하고 있다. 이와는 달리 대구, 군산, 익산 등은 개항 이후의 근대건축물이 잘 보존되어 있는 지역으로, 근대건축물의 보존과 활용을 통해 도시재생 등 지역 활성화 사업과 연계하여 건축자산 진흥구역을 운영하는 계획을 수립하고 있다.

건축자산 진흥구역의 지정 및 관리 현황에 대해서는 기초조사와 구역 지정, 관리계획과 지구단위계획, 재원 조달과 추진 사업으로 구분해 살펴보았다. 개괄적으로 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획 수립 현황을 살펴보면 지자체별로 건축자산 정책 추진의 순서는 각기 다르지만, 최근으로 올수록 건축자산 지원의 법적 근거인 조례를 먼저 제정하고 실행사업 계획인 시행계획을 수립한 후 건축자산 진흥구역 사업을 추진하는 순서가 일반화되고 있음을 알 수 있다. 또한 진흥구역 지정을 통해 관리하고자 하는 주된 건축물은 크게 한옥과 근현대 건축물로 구분된다. 한옥과 근현대 건축물을 포괄하는 서울 진흥구역의 경우에는 기존 한옥 밀집지역을 진흥구역으로 대체 지정하면서 특례 적용의 대상을 한옥에서 근현대 건축물까지 확장했다.

한편 지자체는 건축자산 진흥구역 지정 이전에 건축자산 기초조사를 시행해야 한다. 대부분의 지자체에서는 국토교통부의 「건축자산 기초조사 실시 가이드라인」을 따라 기초조사를 수행하고 「한옥등건축자산법 시행규칙」의 기초조사표

를 작성하기 때문에 지자체별로 방법과 내용은 유사하다. 하지만 기초조사표의 서술방식이 지나치게 포괄적이기 때문에, 서울시의 경우에는 이를 보완하여 자체적으로 세부점검표를 마련해 기초조사에 활용하고 있다. 본 기초조사의 결과를 바탕으로 지자체에서는 건축자산 진흥구역의 구체적인 범위를 결정한다. 기초조사와 진흥구역 범위 결정의 방법은 크게 두 가지 유형으로 나뉘는데, 첫째는 기결정된 지구단위계획구역을 진흥구역의 범위로 상정하고, 구체적인 관리의 대상을 선별하기 위해 기초조사를 수행한 경우이다. 둘째는 지구단위계획이 수립되지 않은 상태에서 진흥구역의 적정 범위를 결정하기 위해 기초조사를 실시한 경우이다.

건축자산 진흥구역 관리계획의 내용은 크게 지역 전반의 경관 관리를 위한 일종의 가이드라인, 건축자산의 보전과 활용을 위한 특례 계획, 정책사업 제안으로 구성된다. 관리계획과 지구단위계획의 내용은 법적으로 규정되어 있기 때문에 지자체별 관리계획의 구성에는 큰 차이가 보이지 않는다. 다른 지자체와 구분되는 특징으로 서울의 경우에는 기수립된 한옥밀집지역 지구단위계획을 통해 전반적인 지역의 경관 관리를 계속 시행하고, 새로 수립된 건축자산 진흥구역 관리계획을 통해 한옥 외 건축자산에 대한 특례 규정을 제시했다. 그리고 기존 지구단위계획과 진흥구역 관리계획이 연계되도록 지구단위계획 재정비 및 변경 절차를 진행했다. 대전의 경우에는 남북으로 분리된 지구단위계획 기수립 지역과 미수립 지역의 2개 영역을 하나의 진흥구역으로 지정했다.

구역 내 현황을 바탕으로 세부구역을 설정하고 구역별 세부지침을 제시해 구역의 경관을 관리하고자 하는 것은 지자체별 관리계획의 공통점이다. 지자체별로 진흥구역 지정의 목표와 주요 건축물의 특성은 다양하기 때문에, 구체적인 세부지침의 내용은 서로 다르다. 관리의 대상인 근현대 건축물을 공간적 성격에 따라 구분하고 각각에 대한 상세한 현황 조사를 바탕으로 계획방향과 관리방안을 제시한 사례로는 대구 향촌동의 사례를 들 수 있다.

건축자산에 대한 특례에 대해서는 서울시 건폐율, 건축선 후퇴 의무, 부설주차장, 건축선에 따른 건축제한, 대지 안의 공지, 맞벽건축과 연결복도 등 가장 여러 항목에 대한 특례를 적용하고 있다. 이밖에 대전과 대구는 건폐율, 나주는 건축선 지정 및 부설주차장에 대한 특례를 적용하고 있다. 특례 적용의 대상은 모두 한옥 등 건축자산으로 한정되며, 건축자산 외 일반건축물에 대한 관리로는 서울시 주택성능개선사업을 통해 일반건축물의 수선을 지원하고 있다.

건축자산 연계형 도시재생사업에서는 건축자산 통합관리센터, 어울림센터 등

거점시설의 구축을 위한 예산이 도시재생사업비의 큰 비중을 차지하는 것으로 나타났다. 한편 서울과 나주는 기존의 한옥지원 사업을 확대 추진하고 있으며 대전의 경우 전통유교민속마을 만들기 사업을 통해 재원을 확보하고 있어, 비교적 안정적인 재원을 마련하고 있는 것으로 판단된다. 하지만 군산의 경우 구역 지정 이후 재원 확보가 가능한 연계사업을 찾지 못해 운영에 난항을 겪고 있으며, 대부분의 지자체는 진흥구역에 대한 자체 예산을 마련하기 어려운 실정이다.

이러한 현황 검토를 바탕으로 건축자산 진흥구역 관리의 문제점을 살펴보면 무엇보다 지자체의 안정적 재원 마련의 어려움을 들 수 있다. 또한 지자체 담당자의 건축자산 제도 이해 및 지역주민의 공감대 형성의 부족, 지구단위계획이 아닌 건축자산 진흥구역 관리계획 수립의 어려움, 기지정 건축자산 진흥구역에 대한 구체적 활성화 방안의 부재를 들 수 있다.

위와 같은 문제점을 토대로 건축자산 진흥구역 활성화 방안을 제안했다. 중앙정부의 건축자산 진흥구역 지원 방안으로 첫째, 건축자산 진흥구역 활성화 시범사업의 기획, 둘째, 건축자산 진흥구역 연계형 국가지원 사업, 셋째, 건축자산 정보체계를 활용한 건축자산 진흥구역 관리이다. 중앙정부의 제도 개선 방안으로는 지구단위계획에서 요구하는 관리계획의 항목을 간소화하여 특례가 필요 없는 건축자산 진흥구역에서 효율적으로 관리하는 방안과 건축자산 진흥구역의 특례를 현행화하는 방안을 제시했다. 지자체의 건축자산 진흥구역 정책으로는 첫째, 건축자산 진흥 시행계획에 따른 건축자산 진흥구역 정책 추진, 둘째, 건축자산 진흥구역과 지역 공동체와의 연계 방안을 제시했으며, 마지막으로 건축자산 진흥구역 제도 운영의 현황을 되짚어보고 문제점을 파악하여 구체적인 개선 방안을 마련하는 건축자산 진흥구역 활성화 계획 수립 방안을 검토했다.

이 연구는 건축자산 진흥구역의 현황을 진단하여 문제점을 도출하고, 이에 대한 개선방안 마련을 목적으로 기획되었다. 지금까지 건축자산 진흥구역의 운영 현황을 구체적으로 확인한 사례가 없기 때문에, 건축자산 진흥구역으로 지정된 13개 지역과 지정을 준비 중인 지자체에 대해 관계자 면담과 현장조사를 통해 현황을 확인한 것은 큰 성과라 할 수 있다.

건축자산 진흥구역과 관련한 법제도 개선을 위해서는 국토교통부와 보다 긴밀한 협력이 필요하다. 건축문화자산센터에서는 2021년 건축자산 제도 개선 연구에 이어서 이번의 건축자산 진흥구역 활성화 연구를 수행하고 있다. 법 개정을 위한 근거와 구체적인 개정안은 마련이 되었지만, 중앙정부와 지자체, 전문가 등의 사이에서 법 개정에 대한 공감대와 법 개정을 통한 정책적 효과에 대한 논의가 부족

한 상황으로 판단된다. 광역지자체와 국토교통부, 건축문화자산센터가 함께 논의하는 ‘지자체 건축자산 정책협의회’, 지자체와 건축문화자산센터가 공동으로 주최하여 지자체의 건축자산 정책 현황과 방향을 논의하는 ‘지자체 건축자산 심포지엄’ 등을 비롯하여 보다 구체적이고 심도 있는 제도 개선 방안을 협의하고 논의할 수 있는 기회를 만들어 공감대를 형성해 나갈 계획이다.

주제어

건축자산 제도, 건축자산 진흥구역, 건축자산 진흥구역 관리계획, 지구단위계획

차례 CONTENTS

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	2
1) 연구의 배경	2
2) 연구의 목적	5
2. 연구의 범위 및 방법	6
1) 건축자산 진흥구역 관련 선행연구 검토	6
2) 연구의 범위	11
3) 연구의 방법	12
제2장 건축자산 진흥구역 제도 현황	15
1. 중앙정부의 건축자산 진흥구역 제도	16
1) 「한옥등건축자산법」의 건축자산 진흥구역 규정	16
2) 건축자산 진흥 기본계획의 건축자산 진흥구역 관련 내용	24
2. 지자체의 건축자산 진흥구역 제도	28
1) 건축자산 조례에 포함된 건축자산 진흥구역 규정	28
2) 건축자산 진흥 시행계획에 포함된 건축자산 진흥구역 관련 내용	32
제3장 건축자산 진흥구역의 지정·관리 현황	39
1. 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 현황	40
1) 지정 완료	40
2) 지정 추진 중	49
2. 기초조사와 구역 지정	51
1) 기초조사의 방법	51
2) 건축자산 진흥구역 범위의 결정	56
3. 관리계획과 지구단위계획	70
1) 관리계획의 구성과 특징	70

차례 CONTENTS

2) 지구단위계획의 특례 적용 사항	92
4. 자원 조달과 추진 사업	98
1) 건축자산 연계형 도시재생사업	98
2) 기반시설 정비 및 건축물 신축·개보수 지원	106
5. 소결: 건축자산 진흥구역 지정·관리의 문제점	112
 제4장 건축자산 진흥구역 활성화 방안 제안	 117
1. 중앙정부의 지원 방안	118
1) 중앙정부의 건축자산 진흥구역 지원	118
2) 중앙정부의 제도 개선 방안	128
2. 지자체의 정책 추진 방안	133
1) 지자체의 건축자산 진흥구역 정책	133
2) 건축자산 진흥구역 활성화 계획	140
 제5장 결론	 147
1. 연구의 성과	148
2. 연구의 한계 및 향후 과제	154
 참고문헌	 157
 SUMMARY	 161

표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 건축자산 진흥구역 내 관리 및 지원범위(안)	7
[표 1-2] 건축자산 진흥구역 관련 선행연구	9
[표 1-3] 연구의 대상	11
[표 1-4] 건축자산 진흥구역 현장답사 추진사항	12
[표 1-5] 지자체 담당자 및 전문가 자문 추진사항	13
[표 2-1] 「한옥등건축자산법」 및 하위규정의 진흥구역 관련 조문	16
[표 2-2] 「한옥등건축자산법」 및 하위규정의 진흥구역 관련 제·개정 현황	17
[표 2-3] 「건축자산 진흥구역」 지정 및 운영 가이드라인(2017)의 구성	18
[표 2-4] 건축자산 진흥구역 관리계획의 내용	20
[표 2-5] 건축자산 진흥구역의 건축물에 대한 관계 법령의 특례	22
[표 2-6] 「한옥 등 건축자산 조례 제정 안내서」의 조례안(2015) 구성	28
[표 2-7] 광역지자체 건축자산 조례 제정 현황	30
[표 2-8] 지자체의 건축자산 관련 조례 제정 현황	31
[표 2-9] 건축자산 진흥 시행계획의 건축자산 진흥구역 관련 내용	32
[표 2-10] 경기도 건축자산 공모사업 추진 계획	34
[표 2-11] 건축자산 진흥구역의 유형	35
[표 2-12] 관리계획의 유형별 구성	36
[표 2-13] 인천광역시 진흥구역 공모 추진 계획 (2020-2024)	38
[표 3-1] 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 현황	40
[표 3-2] 이사동지구 전통유교민속마을 만들기 주요 사업	42
[표 3-3] 한옥밀집지역 지정 현황	46
[표 3-4] 인화동 건축자산 진흥구역(예정지) 관련 주요 사업 및 정책 추진 현황	49
[표 3-5] 건축자산(건축물) 기초조사표	52
[표 3-6] 서울시의 '주요보전부분 세부점검표' 작성 예시	53
[표 3-7] 서울시의 '자산가치 세부점검표' 작성 예시	54
[표 3-8] 건축자산 기초조사 결과	56
[표 3-9] 나주읍성권 전통한옥마을 내 건축자산 목록	58
[표 3-10] 이사동 건축자산 진흥구역 내 건축자산 목록	61
[표 3-11] 건축자산 기초조사 결과와 근대역사문화공간 구역도	68
[표 3-12] 인화동 건축자산 진흥구역의 대안	69
[표 3-13] 진흥구역관리계획과 지구단위계획의 주요 계획내용	70

[표 3-14] 경관 관리를 위한 지구단위계획 계획항목	73
[표 3-15] 북촌 건축자산 진흥구역 내 세부구역별 계획내용과 배치도	74
[표 3-16] 이사동 건축자산 진흥구역 관리계획의 지구별 주요 사항	75
[표 3-17] 세부구역별 계획내용	76
[표 3-18] 건축물의 높이, 건폐율, 용적률, 용도 계획	78
[표 3-19] 건축물의 허용용도	80
[표 3-20] 건축물의 용지별 규모계획	81
[표 3-21] 담장의 정비계획	82
[표 3-22] 향촌동 건축자산 진흥구역 관리계획의 기본구상	84
[표 3-23] 세부구역별 특성과 배치도	84
[표 3-24] 구역별·건축유형별 근대 건축자산의 분류	86
[표 3-25] 세부구역별 경관 관리방향 및 건축유형별 관리방향 예시	87
[표 3-26] 세부구역별 건축물 계획	89
[표 3-27] 북성로구역 외관지침	90
[표 3-28] 서울시의 기존 지구단위계획과 건축자산 진흥구역 관리계획의 특례	93
[표 3-29] 서울시의 한옥 등 건축자산 정책 추진 단계	93
[표 3-30] 한옥의 정의	94
[표 3-31] 북촌 건축자산 진흥구역 내 건축자산 관리지침의 예시	95
[표 3-32] 나주읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 특례	96
[표 3-33] '건축문화유산'에 대한 추진전략	99
[표 3-34] 북성로 도시재생 뉴딜사업 총괄표	100
[표 3-35] 건축자산 리노베이션 지원 개요	102
[표 3-36] 남부시장지역 도시재생 뉴딜사업 총괄표	104
[표 3-37] 주요 제안 사업	106
[표 3-38] 사업별 소요예산	108
[표 3-39] 단계별 집행계획과 재원조달 방안	109
[표 3-40] 용자 및 보조금 지급 기준	110
[표 4-1] 도시재생사업의 인정사업 사례	119
[표 4-2] 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 지원 사례	120
[표 4-3] 문화체육관광부 건축자산 관련 지원사업 개요	121
[표 4-4] 건축자산 정보체계 관련 법령 개정안	124

표차례

LIST OF TABLES

[표 4-5] 건축자산 정보체계 관련 시행령 개정안	125
[표 4-6] 건축문화자산센터의 안내서, 사례집, 교육자료 예시	127
[표 4-7] 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 항목	128
[표 4-8] 지구단위계획구역 완화 규정 중 「한옥등건축자산법 시행령」 미비사항	129
[표 4-9] 건축자산 진흥구역 특례 현행화를 위한 법령 및 시행령 개정안	130
[표 4-10] 건축자산 진흥구역 내 건축물 특례 개선안	132
[표 4-11] 경복궁 서측 지구단위 관리계획 연혁	142
[표 4-12] 경복궁 서측 진흥구역 관리계획에서 제시한 특례 적용 가능 현황	142
[표 4-13] 경복궁 서측 건축자산 목록과 운영 현황	144
[표 4-14] 경복궁 서측 건축자산 권역별 유형 분류	145
[표 5-1] 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 현황	148

그림차례 LIST OF FIGURES

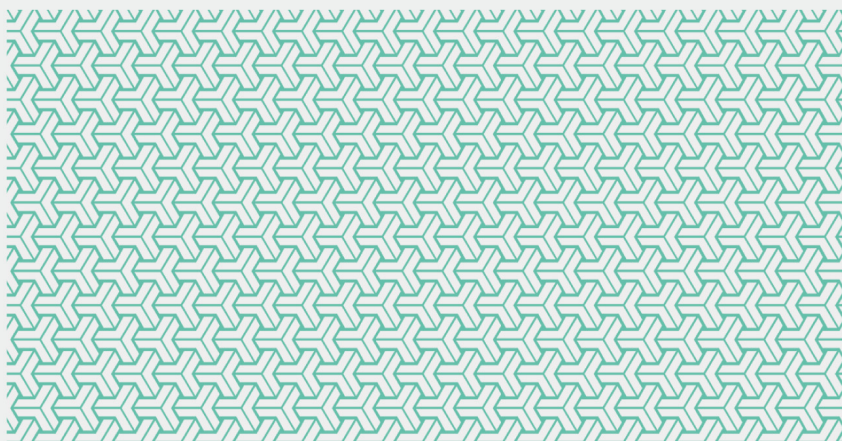
[그림 2-1] 제1차 건축자산 진흥 기본계획의 비전, 정책목표, 실천과제	24
[그림 2-2] 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 비전, 목표, 추진과제	26
[그림 2-3] 서울특별시 도심3구 내 건축자산 진흥구역 검토 후보지역	35
[그림 2-4] 건축자산 진흥구역의 경계설정 방향	37
[그림 3-1] 이사동 건축자산 진흥구역 전경	43
[그림 3-2] 서울시 건축자산 진흥구역 분포 현황	47
[그림 3-3] 성북동 지구단위계획 재정비 결정안 종합구상도	47
[그림 3-4] 성북구 앵두마을 건축자산 진흥구역 한옥군 전경	48
[그림 3-5] 나주 읍성권 관련 계획	57
[그림 3-6] 건축자산 진흥구역 경계 설정	58
[그림 3-7] 건축자산 위치도	62
[그림 3-8] 이사동 건축자산 진흥구역 도시관리계획 현황도	63
[그림 3-9] 북성로 근대건축물 리노베이션 사업 구역도	64
[그림 3-10] 북성로 근대건축물 리노베이션 사업의 사례	64
[그림 3-11] 향촌동 건축자산 진흥구역 지정구역 도면	65
[그림 3-12] 향촌동 건축자산 진흥구역 주변 정비예정구역 현황	66
[그림 3-13] 향촌동 건축자산 진흥구역과 북성로 도시재생 뉴딜사업의 위치	66
[그림 3-14] 건축자산 평가척도	67
[그림 3-15] 인화동 건축자산 진흥구역(안)	68
[그림 3-16] 세부구역 배치도	77
[그림 3-17] 건축자산 진흥구역 관리계획의 토지이용 기본구상도	79
[그림 3-18] 전통상업용지에서의 공동개발 예시도	80
[그림 3-19] 주요 가로변 보존획지 계획도	88
[그림 3-20] 일반건축물의 외부형태 기본방향의 예시	90
[그림 3-21] 북성로 도시재생 뉴딜사업 대상지와 건축자산 진흥구역 위치도	98
[그림 3-22] 사업 구상도	101
[그림 3-23] 북성로 도시재생 뉴딜사업 민간개발 현황도	102
[그림 3-24] 인화동 건축자산 진흥구역(예정지) 전경	105
[그림 3-25] 전통의례관 건립예정지 전경	108
[그림 3-26] 진흥구역 내 설치된 한옥 지원 안내	110
[그림 3-27] 나주읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 전경	111

그림차례

LIST OF FIGURES

[그림 4-1] 건축자산 정보체계의 진흥구역 내 기초조사 정보 연동	123
[그림 4-2] 건축자산 정보체계에서 제공 예정인 진흥구역의 보전·활용 정보 공유	123
[그림 4-3] 건축자산 진흥구역 공모사업 사례(인천광역시)	134
[그림 4-4] 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 사례(대전광역시)	135
[그림 4-5] 건축자산 진흥구역 연계사업 추진(전라북도)	136
[그림 4-6] 제주 공동자원(바다, 목장, 바람)과 공동체의 관계	137
[그림 4-7] 지역 공동체의 건축자산 활용 사례	139
[그림 4-8] 경북궁서측 건축자산진흥구역 내 건축자산 현황	143
[그림 4-9] 경북궁 서측 주요 시설 분포 현황도	145
[그림 4-10] 경북궁 서측 1권역 건축자산의 활성화 방안	146
[그림 4-11] 경북궁 서측 1권역 건축자산 활성화 방안 중 공공매입 활용 구상도	146

제1장 서론



1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

□ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」의 시행

건축자산은 현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하는 것을 가리키는 법적 용어이다.¹⁾ 문화재는 아니지만 우리 주변에 존재하는 역사적, 사회문화적, 경관적 의미를 갖고 있는 건축물, 공간 환경, 기반시설 등을 을 지칭하기 위해 ‘건축자산’이라는 용어가 정의되었고, 이를 지원하기 위해 제정된 법률이 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(이하 「한옥등건축자산법」)이다.

흔히 지역재생, 도시재생, 마을만들기 등의 운동과 사업을 통해 지역의 활성화를 위해 노력해 왔는데, 「한옥등건축자산법」에서는 지역의 고유한 정체성을 건축자산을 통해 유지하면서 지역 커뮤니티의 중심장소의 역할을 하고 지역경제 활성화에도 기여하는 것을 지향하고 있다. 건축자산은 도시재생의 자원으로서 효과적인 도시공간 계획과 지속가능한 도시환경의 보전에 기여할 수 있다.²⁾

「한옥등건축자산법」은 2014년에 제정되어 2015년부터 시행되고 있으며, 국가에서는 5년마다 ‘건축자산 진흥 기본계획’을 수립하고 광역지자체에서는 5년마다 ‘건축자산 진흥 시행계획’을 수립하여 건축자산 정책의 기본방향과 세부사업을 계획하여 진행하고 있다. 특히 각 지자체에서는 지역의 건축자산 현황을 확인하기 위해 기초조사를 시행하고, 이 중에서 보존과 활용의 가치가 있는 개별 건축자산은 우수건축자산으로 등록할 수 있고 면 단위의 관리가 필요한 구역은 건축자산 진흥구역으로 지정할 수 있다. 건축자산에 대한 국가나 지자체의 지원과 법적 특례는 우수건축자산의 등록과 건축자산 진흥구역의 지정을 통해 이루어지고 있다.

□ 지자체의 건축자산 보존 및 활용의 노력

「한옥등건축자산법」이 시행된 이후 지자체에서는 건축자산을 보존하고 활용하

1) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조.

2) 유광흠 외. (2012). 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구. 건축도시공간연구소. pp.46-52.

기 위해 건축자산 기초조사를 시행하여 지역의 건축자산 현황을 확인하고, 이를 기반으로 구체적인 정책 로드맵으로 건축자산 진흥 시행계획을 수립하여 건축자산 정책을 추진하고 있다. 경기도와 세종특별자치시가 2018년에 처음 건축자산 진흥 시행계획을 수립하였고, 2022년 10월 현재 17개 광역지자체 중에서 13개 지자체가 시행계획 수립을 완료하였고 3개 지자체가 시행계획 수립을 진행하고 있다. 건축자산 진흥 시행계획이 지자체의 건축자산 정책 추진을 위한 기본계획의 성격을 띠고 있지만, 시급하게 건축자산의 보존과 활용이 필요한 대상에 대해서는 시행계획 수립에 앞서서 우수건축자산 등록과 건축자산 진흥구역의 지정이 진행되기도 했다.

경기도 화성시의 매향리 쿠니사격장(2016)과 서울특별시 체부동 성결교회(2017)를 시작으로 우수건축자산의 등록과 활용이 진행되고 있으며, 2022년 12월 현재 14건이 등록되어 있다.³⁾ 우수건축자산 제도는 시행 초기이기 때문에 지자체에서 직접 소유하고 있거나 공공에서 소유하고 있는 대상을 보존하고 활용하는 데 이용하고 있다. 현재까지의 우수건축자산은 건축자산 기초조사를 통해 새로 발굴한 건축자산이라기보다는 지자체나 공공에서 보존과 활용을 고민하고 있던 대상을 우수건축자산으로 등록하여, 건축자산 제도에서 규정하고 있는 지원과 특례를 적용하여 활용사업을 추진하는 경우가 대부분이다. 이런 과정에서 서울시의 체부동 성결교회와 같이 지역 활성화에도 기여하고 소중한 건축자산을 보존하는 모범적인 선도사례도 만들어졌고, 매향리 쿠니사격장과 같이 아직 진행 중이고 많은 어려움은 예상되지만 한 단계씩 보존과 활용의 과정을 만들어가는 사례도 있다. 특히 최근 남원, 수원, 군산, 제주 등 수도권 이외의 지방에서 지자체가 적극적으로 우수건축자산을 등록하고 활용하기 위한 노력을 진행하고 있어,⁴⁾ 앞으로 보다 많은 우수건축자산의 선도사례가 만들어질 것으로 기대된다.

□ 지역 활성화를 위한 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리 현황

우수건축자산과 마찬가지로 건축자산 진흥구역 역시 지자체의 시행계획이 수립되기 이전부터 대구시 향촌동(2016)과 전라북도 군산시 월명동(2017)을 시작으로 지정되었고, 2022년 10월 현재 13건이 건축자산 진흥구역으로 지정되어 관리되고 있다.⁵⁾ 지자체에서는 건축자산 진흥구역의 지정을 통해 구역의 건축자

3) 서울특별시에서 12건, 경기도에서 1건, 제주특별자치도에서 1건이 등록되었다.

4) 남원의 남경당과 미도당, 수원의 구 국립축산과학원, 군산의 시민회관 등에 대해 우수건축자산 등록을 위한 가치조사와 등록 절차가 진행 중이다. 한편 제주는 소라의 성을 우수건축자산으로 등록하기 위한 준비를 거쳐 2022년 11월에 등록을 완료했다.

5) 서울특별시에서 9건, 대구광역시, 대전광역시, 전라북도 군산시, 전라남도 나주시에서

산을 거점 앵커시설로 활용하여 지역을 활성화하는 효과를 기대하고 있다. 특히 대구 향촌동이나 익산 인화동 지역은 건축자산 연계형 도시재생사업에 선정되어 건축자산 진흥구역과 도시재생사업을 연계하는 사업으로 계획되어 추진되고 있다.

하지만 건축자산 진흥구역을 통한 지역 활성화를 기대한 지자체의 바람과는 달리, 현재까지 지정된 13개 건축자산 진흥구역에서 성공적으로 건축자산을 보전하고 활용하는 사례를 찾기는 어려운 실정이다. 우수건축자산은 공공이 소유한 건축자산에 대한 선도적인 활용 사례를 만들어 가고 있지만, 건축자산 진흥구역은 전체를 공공이 소유할 수도 없고 다양한 소유자 및 거주자와 함께 노력해야 하는 어려움을 지니고 있다. 또한 우수건축자산보다 넓은 지역을 대상으로 하는 만큼 보존과 활용을 위한 많은 예산이 필요하고, 이를 확보하는 데 큰 어려움을 겪고 있다. 건축자산 진흥구역을 지정하고 관리계획을 수립하는 과정도 쉽지 않지만, 건축자산의 지정 이후에 효과적으로 보존과 활용이 지속되도록 관리하는 데에 더 큰 문제가 있다.

□ 건축자산 진흥구역의 현황 조사와 대안 마련 필요

건축자산의 보존과 활용을 장려하기 위해서는, 지원과 특례의 근거가 법률에 마련되어 있는 우수건축자산과 건축자산 진흥구역의 제도적 수단을 적극적으로 이용해야 한다. 「한옥등건축자산법」이 제정된 지 8년이 지났지만 현재까지 우수건축자산 14건이 등록되고 건축자산 진흥구역이 13건 지정되었을 뿐이다. 우수건축자산은 활용의 선도사례가 만들어지고 지자체마다 등록과 활용의 계획도 진행되고 있지만, 건축자산 진흥구역은 지자체별 건축자산 진흥구역 계획과 운영에 대한 구체적인 현황 파악도 제대로 이루어지지 않은 상황이다.

건축자산의 보존과 활용이 궁극적으로 지역 활성화에 기여하기 위한 것이라면, 개별 건축자산보다도 이를 면적으로 포괄하는 건축자산 진흥구역을 보다 효과적으로 관리하기 위해 노력할 필요가 있을 것이다. 이를 위해서는 무엇보다도 현재의 건축자산 진흥구역의 지정 현황과 관리 방법을 구체적으로 조사하고 확인해야 한다. 현재의 건축자산 진흥구역 13건 중에서 서울의 9건은 한옥밀집지구를 건축자산 진흥구역으로 전환한 것으로 성격이 서로 유사하지만, 나머지 지방의 건축자산 진흥구역은 그 성격이 각양각색이다. 또한 각 건축자산 진흥구역은 구역의 규모, 보존과 활용의 지향점, 관리계획의 내용 등이 다르기 때문에 각각을 세밀하게 조사할 필요도 있다.

각각 1건을 지정했다.

건축자산 진흥구역의 조사를 통해 구체적인 현황과 문제점을 파악하고 개선방안을 도출함으로써, 지역적 특성과 여건을 고려한 건축자산 진흥구역을 만들어 나갈 수 있을 것이다.

2) 연구의 목적

□ 건축자산 진흥구역의 구체적인 지정 및 관리 현황을 검토하고, 건축자산 진흥구역 운영의 문제점 도출

건축자산 제도 시행 8년차의 시점에서 지자체가 지정한 건축자산 진흥구역과 지정을 준비 중인 예정 지역을 대상으로, 건축자산 진흥구역의 지정과 관리의 문제점을 도출하고자 한다.

건축자산 진흥구역의 지정을 위해서는 기초조사를 통해 구역의 가치를 확인하고, 진흥구역의 관리 대상 지역의 경계를 결정하는 과정이 필요하다. 또한 진흥구역의 건축자산을 보존하고 활용하기 위한 관리계획을 수립하고, 이에 따라 지자체에서 지원과 특례 등을 적용하여 사업을 추진할 수 있다. 이러한 일련의 건축자산 진흥구역 지정 및 관리의 현황에 대해 현장조사와 관련 보고서를 검토하여, 구체적인 사례에서 제도 운영의 문제점을 확인하고자 한다.

□ 건축자산 진흥구역의 운영을 통해 지역 활성화와 건축자산의 효과적인 보존 및 활용을 진흥할 수 있는 정책 및 제도 개선방안 제안

건축자산 진흥구역은 건축자산의 보존과 활용을 통해 쇠퇴한 건축자산이 밀집되어 있는 지역을 활성화하는 것을 목적으로 한다. 개별 건축자산의 보존과 활용이 전체 진흥구역에 파급되는 효과로 이어져야 하고, 이를 위한 제도적, 정책적 개선 방안을 사례를 통해 도출하고자 한다.

건축자산 진흥구역을 규정하고 있는 「한옥등건축자산법」을 비롯하여 관련 하위 규정, 가이드라인, 지자체의 조례 등 제도적 개선방안뿐만 아니라, 지자체에서 건축자산 진흥구역을 지정·관리하기 위해 추진하는 정책과 사업의 사례에서도 개선방안을 제안하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

1) 건축자산 진흥구역 관련 선행연구 검토

이 연구는 건축자산 진흥구역의 지정과 관리 현황을 검토하여 문제점을 도출하고, 정책 및 제도 개선 방안을 제안하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 건축자산 진흥구역과 관련된 선행연구를 검토하였다.

□ 「한옥등건축자산법」 제정 관련 선행연구

건축자산 진흥구역은 「한옥등건축자산법」에 규정된 면(面) 단위의 구역관리 제도로서, 「한옥등건축자산법」의 제정을 위한 연구에서 가장 먼저 다루었다(표 1-2의 1-1~1-3). 최초의 연구는 2009년에 수행된 「근대건축물 활용을 위한 지역활성화 방안 연구」이다.⁶⁾ 이 연구에서는 근대건축물의 활용을 지역의 경제 활성화와 연계하는 방안을 제안하였고, 새로운 법 제정을 통해 근대건축물의 멸실을 방지하고 면단위 관리체계의 도입도 제안하여 「한옥등건축자산법」의 초기 구상을 담았다고 할 수 있다.

이후 2012년에 수행된 「지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구」에서는 「한옥등건축자산법」의 기본 틀을 완성하였다.⁷⁾ 건축자산의 정의에서부터 건축자산 정보구축과 관리, 우수건축자산, 건축자산 진흥구역 등 현재의 법체계가 이 연구에서 기획되었고, 건축자산 진흥구역 관련해서는 구역의 지정과 관리계획 수립, 특례의 적용 등이 제안되었다.

2013년의 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구」는 「한옥등건축자산법」의 하위규정인 시행령과 시행규칙의 세부내용을 마련하기 위해 수행되었다.⁸⁾ 현재의 시행령과 시행규칙이 이 연구를 통해 구체화되었고, 건축자산 진흥구역의 지정과 관리계획 수립의 절차와 특례의 세부내용 등이 마련되었다.

6) 권영상, 심경미. (2009). 근대건축물 활용을 위한 지역활성화 방안. 건축도시공간연구소.

7) 유광훈 외. (2012). 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구. 건축도시공간연구소.

8) 심경미 외. (2013). 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구. 건축도시공간연구소.

□ 「한옥등건축자산법」 개선을 위한 선행연구

2014년에 「한옥등건축자산법」이 제정된 이후 지속적으로 제도 개선과 관련된 연구가 수행되고 있으며, 건축자산 진흥구역과 관련한 내용도 법이 제정된 2014년부터 현재까지 계속 이어지고 있다([표 1-2]의 2-1~2-7).

「한옥등건축자산법」이 제정된 2014년에 수행된 「건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구」는 건축자산 진흥구역의 지정기준과 구체적인 운영방안을 마련하기 위해 기획되었다.⁹⁾ 건축자산 진흥구역의 후보지를 대상으로 구역 지정의 과정, 관리계획 수립과 운영을 시뮬레이션하고 이를 통해 제도 개선방안까지 도출하였다. 이 연구에서 제안한 건축자산 진흥구역 심의를 건축위원회에서 건축도시 공동위원회로 변경하는 건(「한옥등건축자산법」 제17조제1항)과 건축자산 진흥구역의 건폐율 완화의 건(「한옥등건축자산법」 제21조제1항)은 2017년 8월의 법 개정에 반영되어 현재 시행되고 있다.

2014년 연구의 후속 연구의 성격으로 수행된 2015년의 「건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석」은 건축자산 진흥구역과 관련된 10가지 쟁점을 도출하고 이에 대한 운영방안을 제시하였다.¹⁰⁾ 10가지 쟁점은 건축자산 개념, 건축자산 기초조사 방법, 건축자산 선정기준 및 방법, 건축자산 진흥구역의 지정 기준 및 대상, 건축자산 진흥구역 지정계획의 작성, 기존 지구구역과의 관계, 지정의 방식, 지원 및 관리의 범위, 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립방향과 내용, 건축물 관리계획의 수립방향과 내용 등이다. 제도 개선사항으로는 2014년 연구와 마찬가지로 건축자산 진흥구역의 심의주체와 건폐율 완화 특례를 제안하였고, 정책제언으로는 진흥구역 운영 매뉴얼 제작과 진흥구역 시범사업 추진을 제안하였다. 이와 함께 주목할 만한 내용은 진흥구역의 건축자산과 일반건축물에 대한 지원 범위이다. 건축자산과 달리 일반건축물에 대한 지원을 하지 않는 현재의 진흥구역 제도에서 다시 한 번 검토해 볼 필요가 있다.

[표 1-1] 건축자산 진흥구역 내 관리 및 지원범위(안)

구분	건축자산	일반건축물	비고
관리 범위	외관만 규제 (필요시 내부 규제)	필요시 외관 규제	내부 및 용도규제 없음

9) 심경미, 차주영. (2014). 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구. 건축도시공간연구소.

10) 심경미 외. (2015). 건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석. 건축도시공간연구소.

구분	건축자산	일반건축물	비고
특례 적용범위	적용	역사적 가로분위기의 증진을 위해 필요한 경우에만 적용	필요시 관리형 지구단위 계획과 같이 지역심의위원회 운영
수선비 등 재정지원 범위	적용	적용 (건축자산과 지원규모 차등 적용)	구체적 지원비용은 지자체 조례로 결정
신축 지원	비적용	조건부 적용	역사환경 유지에 기여할 경우에 한정

출처: 심경미 외.(2015). 건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석. 건축도시공간연구소. p.115.

2017년의 「건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고를 위한 개선방안 연구」는 기존의 지역·지구구역과의 중첩을 검토하여 건축자산 진흥구역 제도의 실효성을 제고하는 방안으로서, 특례적용 확대, 관련 사업 연계를 통한 재원 마련 방안, 재정 인센티브를 위한 「도시 및 주거환경정비법」 개정 등을 제안하였다.¹¹⁾

2018년에 수행된 「건축자산 조사 및 관리 체계 개선 연구」는 건축자산 기초조사를 통해 우수건축자산과 건축자산 진흥구역의 관리로 이어지는 체계의 개선하기 방안을 제안하였다.¹²⁾ 건축자산 진흥구역과 관련된 내용으로는 진흥구역의 지정 전에 심층조사를 추가하고, 건축자산 진흥구역의 등록 대장과 모니터링의 단계를 추가하는 법령 개정안을 제안하였다.

2018년에 수행된 「커뮤니티 자산으로서의 건축자산 보전·활용방안 연구」에서는 공공주도의 건축자산 관리를 지역의 공동체가 주도하여 커뮤니티 자산으로 관리하는 방안을 제안하였다.¹³⁾

2019년의 「건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책방안 연구」는 제2차 건축자산 진흥 기본계획 수립의 준비단계로서 국가의 건축자산 지원정책을 검토하였다.¹⁴⁾ 건축자산 진흥구역과 관련된 국가의 지원정책으로 ‘건축자산 진흥구역 지원사업’ 추진, 건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업의 실효성 확보, 건축자산 트러스트 출자 및 특례조치 마련 등을 제안하였다.

2021년의 「건축자산 진흥 제도 개선방안 연구」에서는 건축자산 진흥 제도 시행

11) 이민경 외. (2017). 건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고를 위한 개선방안 연구. 건축도시공간연구소.

12) 이규철 외. (2018). 건축자산 조사 및 관리 체계 개선 연구. 건축도시공간연구소.

13) 이민경, 이종민. (2018). 커뮤니티 자산으로서의 건축자산 보전·활용방안 연구. 건축도시공간연구소.

14) 심경미 외. (2019). 건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책방안 연구. 건축도시공간연구소.

의 전반적인 현황을 점검하고, 그동안 전문가와 지자체에서 제기된 제도 개선 사항을 검토하였다.¹⁵⁾ 건축자산 진흥구역과 관련된 내용으로는 건축자산 진흥구역 지정 시 심층조사 실시, 건축자산 진흥구역 지정·관리 및 협의체 구성·운영 권한을 기초지자체로 확대, 건축자산 진흥구역 내 공간환경의 건폐율 완화, 지구단위계획을 수립하지 않는 관리계획의 항목 완화 등이다.

[표 1-2] 건축자산 진흥구역 관련 선행연구

구분	연구제목 및 연구자(연도)	연구목적	주요 연구내용
1-1	-과제명: 근대건축물 활용을 통한 지역활성화 방안 연구 -연구자(연도): 권영상, 심경미(2009)	-근대건축물 주변의 면적인 관리체계 도입 필요성 제시, 근대건축물 활용을 통한 지역활성화 방안 제안	-근대건축물 관련 현황 및 문제점 고찰 -해외사례분석 및 시사점 도출 -근대건축물 활용을 통한 지역활성화 방안
1-2	-과제명: 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구 -연구자(연도): 유광홍 외(2012)	-지역건축자산의 보존 및 활용을 통한 지역의 활성화 및 도시경쟁력 향상을 위한 관리 및 지원기반 마련	-지역건축자산의 개념정립과 관리방안 제시 -지역건축자산의 DB 정보서비스 방안 제시 -건축자산 등록제도 및 운영방안 마련 -건축자산의 지원 및 관리를 위한 중장기 추진전략 마련
1-3	-과제명: 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구 -연구자(연도): 심경미 외(2013)	-건축자산의 보존·활용을 위한 제도 기반 마련	-국내외 건축자산 관련 정책 및 현황 분석 -한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 구성 및 주요내용 -한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 -한옥 등 건축자산 보존·활용 방안의 실효성 제고 방안 제시
2-1	-과제명: 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구 -연구자(연도): 심경미 외(2014)	-유사제도와와의 차별성 및 건축자산 진흥구역의 도입 필요성 제시 -건축자산 진흥구역 지정 기준 및 운영방안 제시	-유사제도의 분석을 통한 건축자산 진흥구역 제도의 도입 필요성 제시 -건축자산 진흥구역의 지정기준 및 운영방안 제시 -건축법에 의한 특례사항 검토
2-2	-과제명: 건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석 -연구자(연도): 심경미 외(2015)	-건축자산 진흥구역 제도 운영의 주용 쟁점 사항 도출 및 쟁점별 운영방안 제시	-건축자산 진흥구역 제도 검토 -건축자산 진흥구역 운영에 대한 주요 쟁점 도출 -주요 쟁점에 대한 의문사항 및 운영방안 제시 -건축자산 진흥구역 제도 운영을 위한 제도 개선 방안 제시

15) 이규철, 진태승. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원.

구분	연구제목 및 연구자(연도)	연구목적	주요 연구내용
2-3	-과제명: 건축자산 진흥 구역 제도의 실효성 제 고를 위한 개선방안 연 구 -연구자(연도): 이민경 외(2017)	-건축자산 진흥구역과 기존 지역지구·구역 제도의 중첩에 따라 발생되는 주요 쟁점을 도출하고 개선방안 제 고 방안 안	-건축자산 진흥구역 관련 법제도 현황 -기존 지역지구·구역 중첩에 따른 쟁점 -건축자산 진흥구역의 운영·관리 쟁점 -건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제 고 방안
2-4	-과제명: 건축자산 조사 및 관리 체계 개선 연구 -연구자(연도): 이규철 외(2018)	-건축자산 기초조사의 체계를 검토하여 개선 방안 도출, 주요한 가 치를 보전할 수 있는 관리 체계 마련	-건축자산 조사 및 관리의 문제점 도출 -건축자산 조사 체계 개선 방안 제시 -건축자산 관리 체계 개선 방안 제시 -건축자산 조사 및 관리의 제도 개선안 마련
2-5	-과제명: 커뮤니티 자산 으로서의 건축자산 보 전·활용방안 연구 -연구자(연도): 이민경, 이종민(2018)	-공동체 주도의 커뮤니 티 자산화를 통한 건 축자산의 보전·활용방 안 모색	-건축자산의 커뮤니티 자산화 필요성 -국내외 커뮤니티 자산화 관련 법·제도 분석 -국내외 커뮤니티 자산화 사례 분석 -건축자산의 커뮤니티 자산화를 위한 정책 제언
2-6	-과제명: 건축자산 관리 와 활용을 위한 국가의 지원정책방안 연구 -연구자(연도): 심경미 외(2019)	-제2차 건축자산 진흥 기본계획 수립을 위한 중장기적 국가 지원 정책 방향과 역할을 정립하고 제안	-국내 건축자산 지원정책 및 추진 현황 -지자체 및 민간차원의 건축자산 관리 및 지원 운영 현황 -해외사례 분석 -건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책 방안
2-7	-과제명: 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구 -연구자(연도): 이규철, 진태승(2021)	-건축자산 진흥 제도 추진 현황 확인 및 문 제점 도출 -건축자산 진흥 제도 개선방안 마련	-건축자산 진흥 제도 추진현황 -지자체 건축자산 제도 운영 현황 및 쟁점 -건축자산 제도개선 안건 검토 분석 -「한옥등건축자산법」 개정 제안

□ 선행연구와의 차별성

선행연구를 통해 건축자산 진흥구역 관련 규정의 제정 과정과 개선의 여러 대안, 그리고 유사한 타법의 관련 사례를 확인할 수 있었다. 이를 참고로 하여 현재 시점의 건축자산 진흥구역의 운영에서 확인되는 문제점을 진단하고 개선방안을 제시하는 연구를 수행하고자 한다. 이 연구는 건축자산 제도 시행 8년차의 시점에서 건축자산 진흥구역 13곳이 지정되고 3곳이 지정을 추진하는 상황을 반영하여, 건축자산 진흥구역의 지정, 관리계획 수립, 후속사업 추진 등에서 발생하는 문제점을 파악하고 이를 개선하기 위한 연구로 기획되었다는 점에서 선행연구와는 현장기반의 연구로서 차별성이 있다.

2) 연구의 범위

□ 건축자산 진흥구역 제도 수립 현황 검토

건축자산 진흥구역 제도의 법적 근거로서 중앙정부의 「한옥등건축자산법」과 동법 시행령, 시행규칙 및 제1·2차 건축자산 진흥 기본계획에서 건축자산 진흥구역 관련 내용을 검토한다. 또한 16개 광역지자체의 건축자산 조례 및 기타 조례, 13개 광역지자체의 건축자산 진흥 시행계획을 검토하여 지자체별 건축자산 진흥구역 관련 규정의 수립 현황을 확인한다.

□ 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리 현황 검토

지자체별 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획 수립 현황을 검토하기 위해 연구의 주요 대상은 2022년 12월 현재 지정 및 관리계획 수립이 완료된 12개 건축자산 진흥구역으로 한다. 또한 지자체 협의를 통해 관련 자료를 확보한 전북 익산의 인화동 건축자산 진흥구역(예정지)을 추가적으로 연구의 대상에 포함한다. 기초조사와 구역지정, 관리계획과 지구단위계획, 재원조달과 추진 사업을 중심으로 진흥구역별 특징을 확인하고, 건축자산 진흥구역 운영의 문제점을 도출한다.

[표 1-3] 연구의 대상

지역	건축자산 진흥구역명	구역 지정	관리계획 수립	지구단위계획 수립(변경)
대구 중구	향촌동	●	●	●
대전 동구	이사동	●	●	●
전남 나주시	나주 읍성권 전통한옥마을	●	●	●
서울 종로구	북촌	●	●	●
	돈화문로	●	●	●
	익선	●	●	●
	인사동	●	●	●
	운현궁 주변	●	●	●
	조계사 주변	●	●	●
	경복궁 서측	●	●	●
성북구	선잠단지	●	●	○
	앵두마을	●	●	○
전북 익산시	인화동	○	○	-

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

※ ● : 완료, ○ : 추진 중

□ 건축자산 진흥구역의 활성화 방안 제언

건축자산 진흥구역 현황 분석을 통해 건축자산 진흥구역의 활성화 방안을 제언한다. 중앙정부의 건축자산 진흥구역 지원 및 제도 개선 방안, 지자체의 건축자산 진흥구역 정책 및 활성화 계획 등, 건축자산 진흥구역의 활성화를 위해 중앙정부 및 지자체에서 추진할 필요가 있는 방안을 제시한다.

3) 연구의 방법

□ 건축자산 진흥구역 관리 현황 조사

건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립이 완료된 대구, 대전, 전남 나주, 서울 등 12개 건축자산 진흥구역과, 현재 지정 추진 중인 전북 익산의 1개 건축자산 진흥구역에 대한 지정, 관리계획, 지구단위계획 관련 자료를 수집해 문헌조사를 실시한다. 이를 바탕으로 연구대상 지역의 현장조사를 통해 구체적인 추진현황을 파악한다.

[표 1-4] 건축자산 진흥구역 현장답사 추진사항

지역	일자	현장답사지
전북	2022.04.12.	인화동(예정지)
서울	2022.04.28.	조계사 주변, 경복궁 서측
	2022.06.09.	앵두마을, 선잠단지
	2022.09.22.	북촌
대구	2022.04.20.	향촌동
대전	2022.05.03.	이사동
전남	2022.05.12.	나주 음성권 전통한옥마을
군산	2022.07.01.	월명동 일원
인천	2022.11.09.	개항기 근대건축물 밀집지역(예정지)

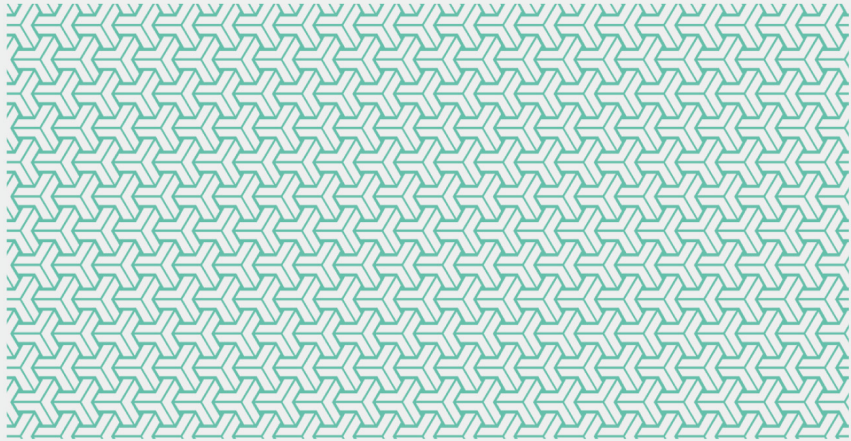
□ 전문가 자문 및 의견수렴

건축자산 진흥구역 관리 현황의 문제점을 확인하고 개선 방안을 도출하기 위해 지자체 담당자와의 면담을 실시한다. 또한 건축자산 및 근현대 건축유산 관련 전문가의 자문의견을 수렴한다.

[표 1-5] 지자체 담당자 및 전문가 자문 추진사항

지자체	일자	참석자
서울	2022.04.28.	안인향 (서울특별시청 한옥정책과 주무관)
	2022.06.09.	김광기 (서울특별시청 한옥정책과 팀장) 안인향 (서울특별시청 한옥정책과 주무관)
	2022.08.03.	안인향 (서울특별시청 한옥정책과 주무관)
	2022.09.22.	장옥연 (온공간연구소 소장) 박성진 (에이치에이치아키텍스 공동대표) 최영금 (에이치에이치아키텍스 팀장)
	2022.10.13.	안인향 (서울특별시청 한옥정책과 주무관) 장옥연 (온공간연구소 소장) 박성진 (에이치에이치아키텍스 공동대표) 최영금 (에이치에이치아키텍스 팀장)
대구 중구	2022.04.20.	김상연 (대구시청 도시재생과 팀장) 이자복 (대구시청 도시재생과 주무관)
	2022.04.20.	조수정 (중구청 주택과 주무관) 신종목 (중구청 도시재생과 주무관)
전남 나주시	2022.05.12.	노세영 (나주시청 건축허가과장) 임중규 (나주시청 건축허가과 팀장) 장윤동 (나주시청 건축허가과 주무관) 박광형 (주식회사 새우리건설건축사사무소 대표이사)
전북 익산시	2022.04.06.	윤충열 (익산시 총괄건축가)
	2022.04.12.	임승한 (인화동 도시재생현장지원센터 센터장) 이도진 (인화동 도시재생현장지원센터 팀장)
	2022.04.12.	서지은 (익산시청 역사문화재과 학예연구사) 이은우 (익산시청 도시재생과 주무관) 백섿별 (주식회사 인우 상무이사)
	2022.06.28.	윤충열 (익산시 총괄건축가)
	2022.09.05.	윤충열 (익산시 총괄건축가) 조기웅 (익산시청 도시재생과 계장) 이은우 (익산시청 도시재생과 주무관)

제2장 건축자산 진흥구역 제도 현황



1. 중앙정부의 건축자산 진흥구역 제도
2. 지자체의 건축자산 진흥구역 제도

1. 중앙정부의 건축자산 진흥구역 제도

1) 「한옥등건축자산법」의 건축자산 진흥구역 규정

□ 「한옥등건축자산법」과 하위규정의 제정

「한옥등건축자산법」은 2014년 6월에 제정, 2015년 6월부터 시행되고 있다. 법률에서 건축자산 진흥구역 관련 사항은 제4장(건축자산 진흥구역의 지정 및 관리)의 제17조에서 제23조에 규정되어 있다. 하위규정으로는 「한옥등건축자산법 시행령」과 「한옥등건축자산법 시행규칙」이 2015년 6월부터 제정·시행되고 있으며, 각각 제12조에서 제16조, 제9조에서 제10조에 건축자산 진흥구역 관련 조문이 규정되어 있다.

[표 2-1] 「한옥등건축자산법」 및 하위규정의 진흥구역 관련 조문

「한옥등건축자산법」	「한옥등건축자산법 시행령」	「한옥등건축자산법 시행규칙」
(제17조) 건축자산 진흥구역의 지정 등	-	(제9조) 건축자산 진흥구역 지정의 보고
(제18조) 건축자산 진흥구역의 변경 및 해제	(제12조) 건축자산 진흥구역의 지정·변경 및 해제 절차	(제10조) 건축자산 진흥구역 변경 및 해제의 보고
(제19조) 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립	(제13조) 건축자산 진흥구역 관리계획의 내용 (제14조) 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 등의 절차	-
(제20조) 건축자산 진흥구역 관리계획 입안의 제안	(제15조) 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 입안의 제안	-
(제21조) 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례	(제16조) 건축자산 진흥구역에서의 관계 법령 적용 특례	-
(제22조) 건축자산 진흥구역에 대한 국가 등의 지원	-	-
(제23조) 건축자산 진흥구역 협의체의 구성 및 지원	-	-

출처: 「한옥등건축자산법」과 하위규정을 토대로 연구진 작성.

□ 「한옥등건축자산법」과 하위규정의 개정

「한옥등건축자산법」과 하위규정은 제정 이후 2017년 8월과 2018년 2월에 일부 개정이 이루어진 바 있다. 2017년 8월에는 「한옥등건축자산법」을 개정하여 건축자산 진흥구역 지정 심의의 주체를 건축위원회에서 건축위원회와 도시계획위원회 공동 심의로 변경하였고(제17조제1항), 지구단위계획으로 수립하는 관리계획에 일부 용도를 제한하는 근거를 마련하고(제19조제4항 신설), 진흥구역 내 건축자산의 건폐율의 최대한도를 달리 정하는 완화 규정(제21조)을 추가하였다. 2018년 2월에는 전년도의 법령 개정 내용을 시행령에 반영하여 「한옥등건축자산법 시행령」을 개정하였다.

[표 2-2] 「한옥등건축자산법」 및 하위규정의 진흥구역 관련 제개정 현황

제·개정일	법령종류	구분	개정 주요내용
2014.06.03.	법령	제정	-
2015.06.04.	시행령 시행규칙	제정	-
2017.08.09.	법령	일부개정	· 건축자산 진흥구역 지정 시 (건축위원회 심의 →) 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 심의하도록 변경(제17조제1항) · 지구단위계획으로 건축자산 진흥구역 관리계획을 수립하는 경우 특정 시설 및 업소의 설치를 금지·제한할 수 있는 근거 마련(제19조제4항 신설) · 지구단위계획을 수립하는 경우 건축자산 진흥구역 내 건축자산에 대해서는 건폐율의 최대한도를 달리 정할 수 있도록 함(추가 완화)(제21조)
2018.02.09.	시행령	일부개정	· 건축자산 진흥구역 지정 등의 심의 시 도시·건축공동위원회의 구성 기준 마련(제12조제3항 신설) · 건축자산 진흥구역 관리계획의 내용에 금지·제한되는 영업 또는 시설의 설치를 정하는 경우 진흥구역의 가치를 고려하도록 규정(제13조제2항 및 제3항 신설) · 건축자산 진흥구역 내 건축자산의 건폐율 완화 범위 규정(최대 90% 이하의 범위에서 조례로 정하도록 함)(제16조제3항 신설)

출처: 「한옥등건축자산법」과 하위규정의 연혁을 토대로 연구진 작성.

□ 「건축자산 진흥구역 지정 및 운영 가이드라인」의 제정·배포

「한옥등건축자산법」과 하위규정의 제정 이후, 국토교통부 건축문화경관과에서는 2017년 12월에 건축자산 진흥구역 제도의 효과적인 시행을 위해 구역의 지정과 관리계획의 수립 및 운영에 관한 사항을 가이드라인으로 제시하였다.¹⁶⁾ 2017년까지 대구와 군산에 단 2개의 건축자산 진흥구역만이 지정되었기 때문에 지자체에 건축자산 진흥구역을 알리기 위한 목적이었다.

건축자산 진흥구역 지정 및 운영 가이드라인은 건축자산 진흥구역의 지정, 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립, 건축자산 진흥구역 제도의 운영 등 세 부분으로 구성되어 있다. 법령, 시행령, 시행규칙의 건축자산 진흥구역 관련 규정의 이해를 돕기 위해 표와 도표를 사용해 설명하였다. 2017년 8월의 법령 개정 내용은 포함되어 있지만, 2018년 2월의 시행령 개정은 포함되어 있지 않다.

[표 2-3] 「건축자산 진흥구역」 지정 및 운영 가이드라인(2017)의 구성

I. 건축자산 진흥구역의 지정

- 법적 근거
- 지정 원칙
- 지정 전 검토사항
- 지정 절차
- 지정의 변경 및 해제

II. 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립

- 수립 방향
- 수립 절차
- 관리계획의 내용
- 건축물에 대한 관계 법령의 특례
- 국가 등의 지원

III. 건축자산 진흥구역 제도의 운영

- 관리계획의 실효성 제고 방안
- 구역 내 (우수)건축자산의 효율적 관리 방안
- 유관 사업과의 연계를 통한 시너지 효과 창출

출처: 국토교통부. (2017). 「건축자산 진흥구역」 지정 및 운영 가이드라인. 국토교통부.

건축자산 진흥구역 지정 및 운영 가이드라인 제정 이후 개정된 내용을 포함하여 진흥구역의 지정 및 변경·해제, 관리계획 수립, 특례 및 지원 등 주요한 건축자산 진흥구역 관련 규정을 정리하면 다음과 같다.

16) 국토교통부. (2017). 「건축자산 진흥구역」 지정 및 운영 가이드라인. 국토교통부.

□ 건축자산 진흥구역의 지정 및 변경·해제

• 주체

- 건축자산 진흥구역 지정, 변경·해제의 시행주체는 시·도지사임(「한옥등건축자산법」 제17조)

• 지정, 변경·해제의 조건

- 건축자산 진흥구역으로 지정할 수 있는 지역은 ①우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요한 지역, ②한옥마을, 전통사찰보존구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역임(「한옥등건축자산법」 제17조제1항)
- 또한 ①구역의 지정이 필요 없게 된 경우, ②구역의 지정내용에 변경 사유가 발생한 경우에 변경·해제할 수 있음(「한옥등건축자산법」 제18조제1항)

• 절차

- 시·도지사는 건축자산 기초조사 결과를 바탕으로 「건축자산 진흥구역 지정계획」을 작성하여 해당 지역을 관할하는 시장 또는 군수(기초지자체장)와 협의해야 함. 그리고 그 지정계획의 내용을 14일 이상 공고하여 해당 지역 주민의 의견을 청취해야 함(「한옥등건축자산법시행령」 제12조)
- 지정계획은 건축자산 진흥구역의 위치·범위·면적, 지정 목적 및 필요성, 관리계획의 수립방향 등을 포함함(「한옥등건축자산법」 제20조제1항)
- 주민의견 청취 후 시·도지사는 건축자산 진흥구역 지정을 입안하고, 건축위원회와 지방도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 지정을 결정함. 건축자산 진흥구역으로 지정한 날부터 30일 이내에 국토교통부장관과 문화재청장에게 보고하고 관계서류를 일반인이 열람할 수 있도록 해야 함(「한옥등건축자산법」 제17조, 「한옥등건축자산법 시행규칙」 제9조)
- 국토교통부장관과 문화재청장에게 보고해야하는 내용은 ①위치, 면적, 구역경계도, 지정일 등 건축자산 진흥구역의 개요, ②구역 안의 건축자산 및 우수건축자산 현황, ③건축위원회의 심의결과서, ④그 밖에 현황 파악에 필요한 자료임(「한옥등건축자산법 시행규칙」 제9조)
- **지정의 제안**
 - 구역 지정의 주체는 시·도지사이지만, 이해관계자를 포함한 주민도 시·도지사에게 진흥구역 지정을 제안할 수 있음(「한옥등건축자산법」 제20조). 제안자는 해당 구역 토지면적(국공유지 면적 제외)의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받아야 함. 시·도지사 및 시장·군수는 제안서를 제출받은 경우 그 처리 결과를 제안일로부터 30일 이내에 제안자에게 알려야 함(「한옥등건축자산법시행령」 제15조)

□ 관리계획의 수립

• 주체

- 건축자산 진흥구역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수가 주민의 의견을 들어 관리계획을 수립함. 구역 지정과는 달리 도지사가 제외됨(「한옥등건축자산법」 제19조제1항)

• 수립의 제안

- 구역 지정과 마찬가지로, 주민도 시장·군수에게 건축자산 진흥구역의 관리계획 수립을 제안할 수 있음. 그 절차는 구역 지정의 제안 절차와 동일함(「한옥등건축자산법 시행령」 제15조)

• 지구단위계획

- 관리계획의 수립권자는 건축자산 진흥구역을 지구단위계획구역으로 지정할 수 있고, 관리계획을 지구단위계획을 수립할 수 있음. 이 경우에는 전술한 관리계획의 내용에 「국토계획법」 제52조제1항에 따른 지구단위계획의 내용을 더해야 함(「한옥등건축자산법」 제19조제1-2항)

[표 2-4] 건축자산 진흥구역 관리계획의 내용

구분	관리계획	지구단위계획
공통사항	1. 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항 2. 지정 목적 및 필요성 3. 건축자산 현황 및 기초조사 계획 4. 관리 기본방향 및 목표 5. 건축물의 높이, 건폐율, 용적률 및 용도 등에 관한 계획지침 및 운용계획 6. 건축물 및 공간환경의 배치·형태·색채·재료·건축선 및 외부공간 조성 등에 관한 계획지침 및 운용계획 7. 담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비, 옥외광고물 등에 관한 계획지침 및 운용계획 8. 그 밖의 경관계획 9. 관리계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진방안 10. 상하수도·도로 등 기반시설 계획 11. 방재(防災) 계획 12. 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물 계획 13. 건축물대장에 등재되지 아니한 건축물의 활용·관리 계획	
추가 (필수)	-	1. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도

구분	관리계획	지구단위계획
추가 (둘 이상 포함)		1. 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항 3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획 5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 6. 환경관리계획 또는 경관계획 7. 보행안전 등을 고려한 교통처리계획 8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
설치 금지·제한 가능		1. 「사행행위 등 규제 및 처벌 특례법」에 따른 사행행위영업 2. 「식품위생법」에 따른 식품접객업 중 단란주점영업과 유흥주점영업 3. 그 밖에 건축자산 진흥구역의 지정 목적을 해칠 우려가 있는 영업 또는 시설로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것

출처: 「한옥등건축자산법」 제19조제1항; 「한옥등건축자산법 시행령」 제13조제1항·제2항; 「국토계획법」 제52조제1항.

• 절차

- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 관리계획의 주요 내용을 주민이 14일 이상 열람할 수 있도록 공고해야 함. 관리계획의 내용에 대하여 관계 행정기관이 있을 때에는 해당 행정기관장과 미리 협의해야 함. 그리고 건축위원회와 지방도시계획위원회의 공동심의위원회 심의를 거쳐 관리계획을 결정하면, 일반인이 열람할 수 있도록 공고해야 함(「한옥등건축자산법 시행령」 제14조)

• 지구단위계획 수립 절차

- 관리계획을 지구단위계획으로 수립하는 경우에는 국토계획법에 따른 도시·군 관리계획의 수립절차를 따르며 위 절차를 적용하지 않음(「한옥등건축자산법」 제19조제3항, 「한옥등건축자산법 시행령」 제14조제8항)

□ 특례 및 지원

• 관계 법령의 특례

- 관리계획을 지구단위계획으로 수립하는 경우, 진흥구역 내 건축물에 대해 「국토계획법」 제76-제78조, 「건축법」 제42조-제44조, 제46조-제47조, 제58조-제61조, 「주차장법」 제19조, 제19조의2를 대통령령으로 정하는 범위에서 완화 적용할 수 있음(「한옥등건축자산법」 제21조제1항)
- 또한 건폐율의 최대한도를 대통령령이 정하는 범위인 90% 이하에서 조례로 달리 정할 수 있음. 이 경우에 건폐율의 최대한도는 건축자산에 대하여만 적용함(「한옥등건축자산법」 제21조제2항, 「한옥등건축자산법 시행령」 제16조제3항)

[표 2-5] 건축자산 진흥구역의 건축물에 대한 관계 법령의 특례

근거법	내용	
국토계획법 (제76조)	용도지역 및 용도지구에 서의 건축물의 건축 제 한 등	용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 대통령령으로 정함
국토계획법 (제77조)	용도지역의 건폐율	용도지역에서 건폐율의 최대한도는 대통령령으로 정하 는 기준에 따라 조례로 정함
국토계획법 (제78조)	용도지역에서의 용적률	용도지역에서 용적률의 최대한도는 대통령령으로 정하 는 기준에 따라 조례로 정함
건축법 (제42조)	대지의 조경	면적 200㎡ 이상 대지에 건축하는 경우 용도지역 및 건 축물 규모에 따라 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조 경이나 그 밖에 필요한 조치를 해야 함
건축법 (제43조)	공개 공지 등의 확보	일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역 및 기 초지자체장이 지정·공고하는 지역에서, 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 소규모 휴식시설 등 공 개 공지 또는 공개 공간을 설치해야 함
건축법 (제44조)	대지와 도로의 관계	건축물의 대지는 2m 이상이 도로에 접해야 함
건축법 (제46조)	건축선의 지정	대지와 도로의 경계선을 대통령령으로 정하는 범위에서 따로 정할 수 있음
건축법 (제47조)	건축선에 따른 건축제한	건축물과 담장은 건축선의 수직면을 넘어서는 안되며, 도로면으로부터 높이 4.5m 이하에 있는 출입구, 창문 등은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘으면 안됨
건축법 (제58조)	대지 안의 공지	건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6m 이내 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 조례로 정하는 거리 이 상을 띄어야 함
건축법 (제59조)	맞벽 건축과 연결벽도	대통령령으로 정하는 지역에서 맞벽으로 건축하는 경 우, 대통령령으로 정하는 기준에 따라 인근 건축물과 연

근거법	내용	
		결복도나 연결통로를 설치하는 경우, 건축법 제58조(대지안의 금지), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한), 민법 제242조(경계선부근의 건축)를 적용하지 않음
건축법 (제60조)	건축물의 높이 제한	허가권자는 가로구역을 단위로 건축물의 높이를 지정·공고할 수 있음. 높이를 완화해 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대해서는 높이를 완화할 수 있음
건축법 (제61조)	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	①전용주거지역, 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 정북방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 해야 함 ②특정 경우에 해당하는 공동주택은 대통령령으로 정하는 높이 이하로 해야 함
주차장법 (제19조)	부설주차장의 설치·지정	건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설을 건축할 때 시설물의 내부 또는 그 부지에 부설주차장을 설치해야 함
주차장법 (제19조의2)	부설주차장 설치계획서	부설주차장을 설치하는 자는 부설주차장 설치계획서를 제출해야 함

출처: 법령에 근거하여 연구진 작성.

• 국가 또는 지자체의 지원

- 국가 또는 지자체는 기반시설(도로, 교통시설, 상하수도 시설, 주차장 등) 정비, 건축물의 신축 및 개보수를 지원할 수 있음(「한옥등건축자산법」 제22조)

• 협의체 구성 및 지원

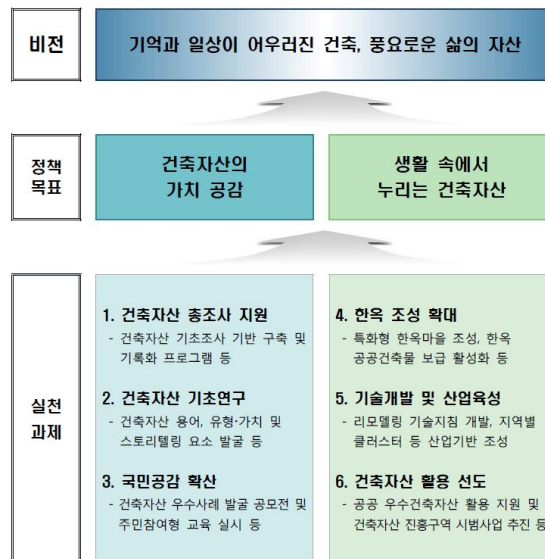
- 시·도지사는 필요한 경우 지역주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 협의체를 설치 및 운영에 필요한 지원을 할 수 있음. 협의체의 조직·운영 및 업무 등에 필요한 사항은 지자체 조례로 정함(「한옥등건축자산법」 제23조)

2) 건축자산 진흥 기본계획의 건축자산 진흥구역 관련 내용

국토교통부장관은 건축자산의 진흥을 위해 5년마다 건축자산 진흥 기본계획을 수립하여 시행해야 한다(「한옥등건축자산법」 제4조). 국토교통부는 2015년에 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)을 수립하여 시행하였고, 2020년에 제2차 건축자산 진흥 기본계획(2021~2025)을 수립하여 시행중이다.

□ 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)

제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)은 2015년 12월 국토교통부공고 제 2015-1583호로 고시되어 시행되었다.¹⁷⁾ 기본계획의 내용은 크게 비전, 정책목표, 실천과제, 세부 실행계획, 세부사업으로 구성되었다.



[그림 2-1] 제1차 건축자산 진흥 기본계획의 비전, 정책목표, 실천과제

출처: 국토교통부. (2015). 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020). 국토교통부. p.10.

제1차 건축자산 진흥 기본계획에서는 “기억과 일상이 어우러진 건축, 풍요로운 삶의 자산”이라는 비전에 따라 “건축자산의 가치 공감”과 “생활 속에서 누리는 건축자산”이라는 정책목표를 수립하였다. 2015년 「한옥등건축자산법」이 시행되기 시작하고 처음 수립하는 기본계획인 만큼 건축자산 제도의 기반을 만들고

17) 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)은 국토교통부에서 발주하고 건축도시공간연구소에서 수행한 관련 정책연구(심경미 외. (2016). 제1차 건축자산 진흥 기본계획 수립 관련 연구. 건축도시공간연구소)를 통해 작성되고 고시되었다.

제도를 소개하는 데 목표를 두었다. 비전과 정책목표를 실천하기 위해 기본계획에서는 6대 실천과제를 설정하였는데, 건축자산 총조사 지원, 건축자산 기초연구, 국민공감 확산, 한옥 조성 확대, 기술개발 및 산업육성, 건축자산 활용 선도로 구성된다.

제1차 건축자산 진흥 기본계획에서 건축자산 진흥구역과 관련된 내용은 실천과제 6의 '건축자산 활용 선도'에 포함되어 있다. 다양한 시범사업을 추진함으로써 우수건축자산의 활용과 건축자산 진흥구역의 활성화를 도모하는 것을 목표로 하고 있으며, 공공 우수건축자산 지원, 건축자산 진흥구역 지원, 관련 사업과 연계한 건축자산 진흥이라는 3가지 세부사업으로 구성된다. 여기에서 '건축자산 진흥구역 지원'의 내용은 다음과 같다.

- **(건축자산 진흥구역 시범사업)** 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립에 관련된 비용을 지원하는 시범사업을 추진하는 것으로, 시범사업 성과를 바탕으로 진흥구역 내 기반시설 설치비용 등 추가사업비 지원 방안을 마련하는 내용을 포함
- **(건축자산 관리지원센터 운영)** 건축자산 진흥구역 및 우수건축자산의 관리를 서비스하는 주민지원센터 운영방안을 검토하고, 건축자산의 노후화 및 구조적 문제 등에 대해 진단·점검할 수 있는 기준을 마련하는 내용

'건축자산 진흥구역 시범사업'은 국가에서 지자체를 지원하여 시범사업을 추진하는 계획이었으나, 2020년까지 실행되지 못했다. 다만 대구 중구 향촌동, 전북 군산 월명동, 대전 동구 이사동 등에서 건축자산 진흥구역을 지정하여 관련 사업을 추진하였다. '건축자산 관리지원센터 운영'은 서울과 경북에서 자체적으로 한옥지원센터를 운영하여 부분적으로 실행되기는 하였지만 일부 한옥만을 대상으로 하고 있으며, 예산과 조직구성의 문제로 타 지자체로 확산되기에는 한계가 있었다.¹⁸⁾

이처럼 제1차 건축자산 진흥 기본계획에서는 건축자산 진흥구역의 시범사업과 관리지원을 계획하였지만, 국토교통부에서 시범사업의 예산을 확보하지 못해 거의 실행되지 못했다. 건축자산 진흥구역은 구역의 지정과 관리계획 수립, 건축 및 도시계획 공동위원회 심의 등 여러 절차를 위해 시간과 예산이 필요하고 전문가들의 노력도 필요한 방법론이다. 제도 운영 초기에 건축자산 진흥구역의 시범사업을 통해 선도적인 모범 사례가 만들어지지 못한 것이 아쉬움으로 남고, 후속의 진흥구역 관련 사업이 어려움을 겪는 원인으로 판단된다.

18) 염철호 외. (2021). 제2차 건축자산 진흥 기본계획 수립 연구. 건축공간연구원. p.43.

□ 제2차 건축자산 진흥 기본계획(2021~2025)

제2차 건축자산 진흥 기본계획(2021~2025)은 2020년 12월 국토교통부공고 제 2020-974호로 고시되어 시행되고 있다.¹⁹⁾ 기본계획의 내용은 비전, 목표, 추진 전략 및 과제, 세부 실천과제로 구성되었다.



[그림 2-2] 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 비전, 목표, 추진과제

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

제2차 기본계획은 제1차 기본계획에 대한 평가를 바탕으로 “새롭게 만나는 건축 자산”이라는 비전에 따라 “정책 및 산업 기반 강화를 통한 건축자산 보전·활용 활성화”와 “현대건축으로서의 한옥 건축 체험기회 확대”라는 목표를 수립하였다. ‘건축자산 진흥 정책’, ‘건축자산 가치 증진 및 시장 활성화’, ‘한옥의 현대화 및 다양화’의 추진 전략에 따라 12개의 추진과제가 마련되었는데, 건축자산 진흥구역은 다음과 같이 정책 추진기반 강화와 시장 활성화와 관련된 추진과제 3가지에 포함되어 있다.

19) 제2차 건축자산 진흥 기본계획(2021~2025)은 국토교통부에서 발주하고 건축공간 연구원에서 수행한 관련 정책연구(연철호 외, (2021). 제2차 건축자산 진흥 기본계획 수립 연구. 건축공간연구원을 통해 작성되고 고시되었다.

- (1-2 건축자산 인식 제고를 위한 맞춤형 홍보·교육 강화) 국립도시건축 박물관 및 지역 박물관·전시관 등을 건축자산 홍보 거점으로 활용. 건축자산 진흥구역 기반시설 지원사업을 통해 지역별 건축자산 교육·홍보 거점시설 운영 지원
- (1-3 범정부적 협력형 사업 발굴 및 추진) 건축자산 연계형 도시재생사업을 확대 선정하고, 건축자산 보전·활용을 위한 사업비 집행기준 마련 등 제도 개선 추진. 건축자산 연계형 도시재생사업 선정 시 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립을 전제조건으로 하는 등 실효성 있는 정책·사업 추진
- (2-2 건축자산 보전·활용 선도모델 조성) 지자체가 추진하는 건축자산 진흥구역 내 도로, 주차장 등 기반시설 정비에 대한 재정 지원. 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 완료 후 공공부문 사업을 추진하는 지역을 대상으로 지원

제2차 건축자산 진흥 기본계획에 포함된 건축자산 진흥구역 관련 내용은 제1차 기본계획과 마찬가지로 건축자산 진흥구역의 선도사업에 초점을 맞추고 있다. '1-2 건축자산 인식 제고를 위한 맞춤형 홍보·교육 강화'의 세부사업에서 건축자산 진흥구역의 기반시설 지원 사업을 통해 건축자산의 교육과 홍보 거점시설을 마련한다는 계획을 수립하였다. 이와 관련된 사례로는 서울시의 건축자산 진흥구역에 포함된 공공한옥이 있다. 여기에서는 한옥을 포함한 건축자산을 교육하거나 홍보하고 있다. 서울시가 한옥을 매입하여 주민 편의시설이나 전시장, 홍보관 등으로 활용하고 있어, 건축자산 진흥구역의 앵커시설로서 역할을 하고 있다.

'1-3 범정부적 협력형 사업 발굴 및 추진'의 세부사업은 건축자산 연계형 도시재생사업과 같이 정부의 국고보조사업과 건축자산을 연계하여 지자체를 지원하고 건축자산 진흥구역을 양적으로 확대하기 위한 계획이다. 현재까지 건축자산 연계형 도시재생사업만이 연계사업으로 진행되었고, 이마저도 2022년까지 운영되고 이후의 지속여부는 불투명하다. 2018년에는 기존의 건축자산 진흥구역으로 지정되어 있던 대구광역시 중구 향촌동이 건축자산 연계형 도시재생사업에 선정되어 진흥구역을 중심으로 도시재생 활성화계획이 진행 중이다. 2019년에는 전라북도 익산시 인화동이 선정되었고 현재 건축자산 진흥구역의 지정이 마무리단계에 와 있다. 하지만 제2차 건축자산 진흥 기본계획이 시행된 2021년 이후에는 실적이 없는 상황이다.

'2-2 건축자산 보전·활용 선도모델 조성'은 제1차 기본계획의 건축자산 진흥구역 시범사업을 보다 구체화한 사업으로, 관리계획이 수립된 지역을 대상으로 기반시설에 대한 국가 지원을 계획하였다. 하지만 2022년 현재까지 예산을 확보하지 못하고 진행되지 않고 있다.

2. 지자체의 건축자산 진흥구역 제도

1) 건축자산 조례에 포함된 건축자산 진흥구역 규정

□ 건축자산 조례 제정 현황

「한옥등건축자산법」에 근거하여 지자체에서는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」를 제정하여 건축자산을 지원하는 제도를 운영할 수 있다. 지자체의 여건에 따라 조례를 통해 건축자산의 지원 대상과 범위, 방법 등을 결정할 수 있기 때문에, 「한옥등건축자산법」을 시행하면서 지자체에 조례의 제정을 권고하였다. 이를 위해 2015년에는 건축도시공간연구소에서 「한옥 등 건축자산 조례 제정 안내서」를 발간하여 조례의 내용과 예시 조례안을 배포하였다.²⁰⁾

[표 2-6] 「한옥 등 건축자산 조례 제정 안내서」의 조례안(2015) 구성

장	조문
제1장 총칙	제1조 (목적) 제2조 (적용범위) 제3조 (정의) 제4조 (건축자산 진흥계획 수립권자사업자시민의 책무)
제2장 건축자산의 진흥 기반 마련	제5조 (건축자산 진흥 시행계획의 변경) 제6조 (건축자산 유지 및 보수 관련 사업자에 대한 지원 범위 및 절차)
제3장 우수건축자산의 등록 및 관리	제7조 (우수건축자산의 관리에 필요한 기술 및 소요비용의 지원) 제8조 (지원신청 및 결정 등) 제9조 (지원시기) 제10조 (지원결정의 취소 및 지원액의 환수) 제11조 (우수건축자산의 증축개축 및 철거 등의 신고) 제12조 (특례적용계획서)
제4장 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리	제13조 (건축자산 진흥구역의 지정 기준) 제14조 (건축자산 진흥구역 관리계획의 변경 등) 제15조 (건축자산 진흥구역 협의체의 구성) 제16조 (협의체의 운영)
제5장 한옥 관련 총칙(용어, 정의, 책무)	제17조 (한옥 용어의 정의) 제18조 (적용대상) 제19조 (도지사 및 한옥 소유자 등의 책무)
제6장 한옥위원회	제20조 (설치) 제21조 (심의대상)
제7장 한옥건축 및 마을조성 지원	제22조 (한옥건축 및 마을조성 비용지원)

20) 신치후, 김가람. (2015). 한옥 등 건축자산 조례 제정 안내서. 건축도시공간연구소.

장	조문
제8장 한옥등록제의 실시	제23조 (등록) 제24조 (등록대장)
제9장 한옥건축양식 보급 지원사업	제25조 (한옥건축양식 보급 지원사업)
제10장 한옥발전기금 설 치 및 운용에 관한 사항	-

출처: 「한옥 등 건축자산 조례 제정 안내서」(2015)를 참고하여 연구진이 수정·보완하여 작성.

2022년 현재 17개 광역지자체 가운데 울산광역시를 제외한 16개 광역지자체에서 건축자산 조례 제정하여 운영하고 있다. 따라서 대부분의 광역지자체에서 건축자산 관련 정책을 수행하는 데 필요한 법적 근거를 마련했다고 볼 수 있다. 조례의 내용은 2015년의 조례안의 구성을 대부분 따르고 있으며, 2015년 이후 법령과 시행령의 개정 사항과 지자체에서 추진해 온 기존의 사업과 여러 여건을 고려하여 제정과 개정을 진행해 오고 있다.

지자체의 건축자산 조례에서 건축자산 진흥구역과 관련된 내용은 협의체 구성 및 운영, 기반시설 정비 및 건축물의 신축·개보수 지원, 관계 법령 적용 특례 등 크게 3가지로 구분할 수 있다.

첫 번째, 협의체 구성 및 운영과 관련해서는 광주광역시를 제외한 15개 광역지자체에서 이에 대한 사항을 정하고 있어, 조례를 제정한 대부분의 지자체에서 협의체 구성 및 운영에 관한 근거를 마련하고 있음을 알 수 있다.

두 번째, 기반시설 정비 및 건축물의 신축·개보수 지원에 대해서는 5개 광역지자체(전라북도, 전라남도, 대구광역시, 광주광역시, 서울특별시)만이 관련 내용을 조례에 포함시켰다. 공통적으로 도로, 교통시설, 상하수도시설, 주차장 등 기반시설의 정비 및 건축물의 신축과 개보수를 지원할 수 있다는 내용이다. 한편 대구광역시, 서울특별시, 전라남도의 경우에는 문화복지시설 등 주민공동체 활성화를 위한 시설도 지원할 수 있다는 내용을 포함시켰다.

세 번째, 건축자산 진흥구역에서의 관계 법령 적용 특례와 관련해서는 3개 광역지자체(대구광역시, 광주광역시, 서울특별시)가 건축자산 진흥구역 내 건폐율 특례를 정하고 있다. 지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역 내에서의 건축자산에 대해서는 건폐율을 90% 이하로 정한다는 내용이다. 건축자산 진흥구역과 관련한 위 3가지 사항을 모두 포함하여 건축자산 조례를 시행하고 있는 광역지자체는 서울특별시와 대구광역시 2곳이다.

[표 2-7] 광역지자체 건축자산 조례 제정 현황 (2022년 12월 현재)

시·도	조례 제정 (최종 개정)	협약체 운영	구성·기반시설 정비, 주민공동체 활 건축물 신축·개 보수 지원 성화 시설 지원	건폐율 특례	특례
서울특별시	2016.3.24. (2021.5.20.)	●	●	●	●
부산광역시	2016.7.13. (2021.8.11.)	●	-	-	-
대구광역시	2019.12.24.	●	●	●	●
인천광역시	2015.11.16. (2020.12.31.)	●	-	-	-
광주광역시	2017.11.1. (2020.12.28.)	-	●	-	●
대전광역시	2016.4.12. (2021.6.30.)	●	-	-	-
울산광역시	-	-	-	-	-
강원도	2017.11.3. (2022.6.30.)	●	-	-	-
경기도	2016.1.4. (2021.1.8.)	●	-	-	-
경상남도	2019.3.28. (2021.8.5.)	●	-	-	-
경상북도	2015.12.31.	●	-	-	-
전라남도	2016.12.22. (2021.4.8.)	●	●	●	-
전라북도	2016.12.30. (2020.5.29.)	●	●	-	-
충청남도	2017.4.20.	●	-	-	-
충청북도	2017.11.10.	●	-	-	-
세종특별자치시	2016.10.31. (2021.7.15.)	●	-	-	-
제주특별자치도	2017.3.8. (2020.5.13.)	●	-	-	-

출처: 건축문화자산센터 내부자료 및 자치법규정보시스템 검색결과를 토대로 연구진 작성.

※ ● : 포함, - : 미포함

□ 기타 조례 제정 현황

한편 「한옥등건축자산법」의 시행 이전부터 지자체에서는 한옥 지원이나 근대건축물 지원에 대한 조례를 제정하여 운영하고 있었다.²¹⁾ 「한옥등건축자산법」 시행 이후 광역지자체에서는 대부분 기존 조례를 건축자산 조례로 전환하여 운영

21) 이규철, 진태승. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. p.14.

하고 있으나, 기초지자체에서는 여전히 한옥지원이나 근대건축물 지원에 관한 조례를 시행하고 있는 사례도 존재한다.

건축자산 조례는 아니지만 기초지자체의 한옥지원 조례에서 건축자산 진흥구역에 대한 지원내용을 포함하고 있는 경우가 있다. 전라남도, 경상북도, 경상남도 등에 속한 기초지자체의 한옥지원 조례에서는 한옥마을 및 건축자산 진흥구역에 위치한 한옥에 대한 보조금 지급 및 건축자산 진흥구역에 대한 기반시설비 지원 등의 내용을 규정하고 있다. 해당 광역지자체의 건축자산 조례에 건축자산 진흥구역에 대한 기반시설비 지원에 관한 사항이 포함되지 않은 경우, 기초지자체의 한옥지원 조례에도 기반시설 지원 사항은 다뤄지지 않는다.

[표 2-8] 지자체의 건축자산 관련 조례 제정 현황 (건축자산 조례 제외, 2022년 12월 현재)

시·도	조례명	한옥 보조금	기반시설 지원	주택성능개선
전라남도				
곡성군	곡성군 한옥 지원 조례	○	○	-
나주시	나주시 한옥 지원 조례	○	○	-
담양군	담양군 한옥 지원 조례	-	○	-
보성군	보성군 한옥지원 조례	○	○	-
장흥군	장흥군 신축한옥 지원 조례	○	○	-
여수시	여수시 한옥보조금 지원 조례	○	○	-
영광군	영광군 한옥지원 조례	-	○	-
영암군	영암군 한옥보조금 지원 조례	○	○	-
완도군	완도군 한옥지원 조례	○	○	-
경상북도				
청송군	청송군 한옥 지원 조례	○	-	-
칠곡군	칠곡군 한옥지원 조례	○	-	-
경상남도				
거창군	거창군 한옥 지원 조례	○	-	-
서울특별시	서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례	-	-	○
부산광역시	부산광역시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례	-	-	○

출처: 자치법규정보시스템 검색결과를 토대로 연구진 작성.

한편 서울특별시와 부산광역시의 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례에도 건축자산 진흥구역에 대한 사항이 마련되었다. 건축자산 진흥구역을 도시재생위원회 심의를 거치지 않고 주택성능개선지원구역으로 지정된 것으로 간주하는 것으로, 주택성능개선지원구역에서 집수리 공사비 지원, 집수리 지원센터 설치 등의 지원사업을 행정적, 재정적으로 지원하는 근거를 제공한다.

2) 건축자산 진흥 시행계획에 포함된 건축자산 진흥구역 관련 내용

□ 시행계획 수립 현황

경기도, 서울특별시, 세종특별자치시 등 광역지자체는 2018년에 건축자산 진흥 시행계획을 준비하기 시작하여 2022년 10월 현재 13개 광역지자체에서 시행계획을 수립하였다.²²⁾ 광주광역시, 부산광역시, 대구광역시는 시행계획 수립을 진행 중인데, 광주광역시와 부산광역시는 2022년 12월, 대구광역시는 2023년에 완료할 예정이다. 또한 경기도는 2022년 현재 제2차 건축자산 진흥 시행계획을 준비하고 있으며, 2023년에 완료할 예정이다. 경기도에 이어 서울특별시, 세종특별자치시 등도 2번째 시행계획을 2023년에 준비할 예정이다.

[표 2-9] 건축자산 진흥 시행계획의 건축자산 진흥구역 관련 내용

시·도	수립연도 (계획연도)	건축자산 진흥구역 관련 내용
서울특별시	2019 (‘18-’22)	○ 건축자산 진흥구역 지정 검토 ○ 건축자산 진흥구역 운영기준 마련 ○ 건축자산 진흥구역 심층조사 지원 ○ 건축자산 선행 지정·관리
인천광역시	2019 (‘20-’24)	○ 건축자산 진흥구역 시범지역 지정 ○ 군·구 및 시민 진흥구역 공모 ○ 도시재생 연계 활성화
대전광역시	2019 (‘20-’24)	○ 건축자산 진흥구역 발굴 및 지정 타당성 연구 ○ 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 및 지원 ○ 건축자산 진흥구역 지정(안)

22) 서울시는 2016년 ‘한옥 등 건축자산 기본계획’의 수립을 준비하기 시작하였고, 2018년에 계획의 수립이 완료되었다. 서울시 내부의 검토 과정을 거쳐 ‘건축자산 진흥 시행계획 보고서’는 2019년에 발간하였다.

시·도	수립연도 (계획연도)	건축자산 진흥구역 관련 내용
강원도	2019 (x)	○ 건축자산 진흥구역 분석 및 구역선정 ○ 건축자산 진흥구역 관리계획 수립방안
경기도	2018 (‘18-’22)	○ 공모사업 및 진흥구역 활성화 ○ 건축자산 진흥구역 시범사업 추진방안
경상남도	2022 (‘22-’26)	○ 건축자산 진흥구역 운영기준 ○ 건축자산 진흥구역 정비 지원: 건축자산 진흥구역의 지정
경상북도	2021 (‘22-’24)	○ 지역별 건축자산 진흥구역 후보 ○ 건축자산 및 진흥구역 발굴 운영 ○ 도시재생 연계 건축자산 진흥구역 활성화 ○ 건축자산 공모사업
전라남도	2019 (‘19-’23)	○ 건축자산 및 진흥구역 발굴 운영 ○ 도시재생 연계 건축자산 진흥구역 활성화 ○ 건축자산 공모사업
전라북도	2022 (‘22-’26)	○ 건축자산 진흥구역 지정 및 지원 ○ 건축자산 진흥구역 연계형 사업 확대 및 실효성 제고
충청남도	2019 (‘19-’23)	○ 건축자산 진흥구역 지원사업 ○ 건축자산관리지원센터 건립지원 사업 ○ 건축자산 진흥구역 진흥 공모사업
충청북도	2020 (‘19-’23)	○ 건축자산 공모사업 ○ 건축자산 진흥구역 지정 타당성 검토 ○ 건축자산 진흥구역 관리계획 수립
세종특별자치시	2018 (‘19-’23)	○ 건축자산 및 진흥구역 등록을 위한 예비자산 발굴 ○ 건축자산 및 진흥구역지정 및 관리 지원
제주특별자치도	2019 (‘19-’23)	○ 건축자산 진흥구역 지정을 위한 예비조사 ○ 건축자산 진흥구역 지정 및 제주형 한옥 밀집지역 지정 ○ 건축자산 연계형 지역특화 재생 사업 지원 및 협업

출처: 13개 광역지자체 건축자산 진흥 시행계획을 참고하여 연구진 작성.

건축자산 진흥 시행계획은 광역지자체가 5년마다 수립하는 실행사업의 계획으로, 건축자산 진흥구역 관련 내용은 예정지의 발굴, 진흥구역 공모사업 추진, 진흥구역의 지정 및 관리 지원 등으로 계획되고 있다. 건축자산 진흥구역을 지정하고 관리하기 위해서는 지역의 건축자산 기초조사를 통해 후보 지역을 발굴하고, 건축자산 조례의 제도적 체계를 정비하고, 사업을 추진할 수 있는 예산을 마련해야 하는 등 사전에 많은 시간과 노력이 필요하다. 제1차 건축자산 진흥 시행계획

을 수립하는 광역지자체는 시행계획의 수립도 처음이고 건축자산 제도의 운영도 처음이기 때문에, 건축자산 진흥구역을 위한 현실적인 계획을 수립하기는 어려웠을 것으로 판단된다. 이런 이유로 후발 지자체의 시행계획에는, 앞서 시행계획 수립을 진행한 지자체의 건축자산 진흥구역 관련 사업 내용과 유사한 계획이 포함되는 경우가 많았다. 이하에서는 경기도, 서울특별시, 인천광역시의 시행계획에서 건축자산 진흥구역 관련 내용을 사례로 정리하였다.

□ 경기도²³⁾

- **(공모사업 및 진흥구역 활성화 - 건축자산 공모사업 추진)** 연 1회 또는 격년 1회로 공모사업을 추진하도록 계획을 수립했다. 우수건축자산 사업에 10억 원, 한옥 사업에 10억 원, 건축자산 진흥구역에 20억 원을 지원하는 계획이다. 이에 따라 시군에서 건축자산 기초조사를 토대로 우수 건축자산, 한옥 및 건축자산 진흥구역 공모사업에 응모하도록 했다.

[표 2-10] 경기도 건축자산 공모사업 추진 계획

세부실행계획	소요사업비					산출근거	
	단기		중기			단가 (백만원)	합계 (백만원)
	'18	'19	'20	'21	'22		
건축자산 공모사업 추진	-	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	16,000

출처: 경기도. (2018). 경기도 제1차 건축자산 진흥 시행계획(2018~2022). 경기도, p.47.

- **(공모사업 및 진흥구역 활성화 - 도시재생 연계 건축자산 진흥구역 활성화)** 시군 행정 및 민간 참여를 유도하여 대상지역을 조사·발굴하고 경기도의 특성을 가진 건축자산 진흥구역의 선정 기반을 마련하기 위해, 도시재생사업과 연계하여 건축자산 진흥구역을 활성화하는 계획이다.

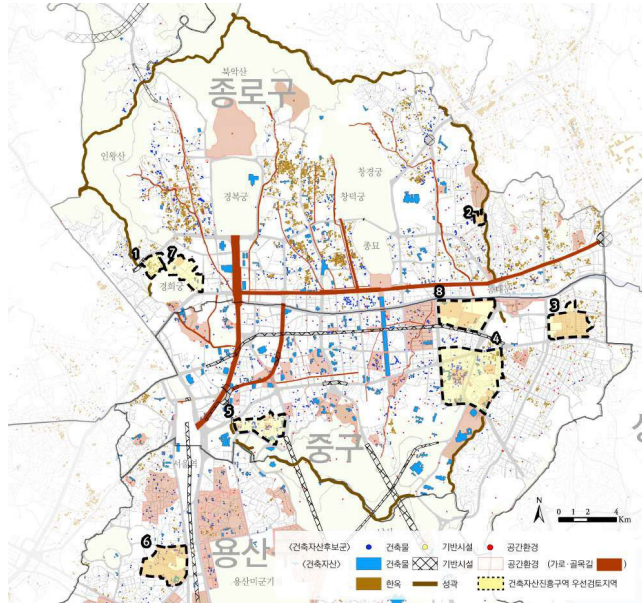
□ 서울특별시²⁴⁾

- **(건축자산 진흥구역 지정검토)** 건축자산 기초조사가 이루어진 도심3구의 건축자산 현황을 중심으로 건축자산 진흥구역의 지정을 검토해볼 수 있는 후보지역(사직2 성곽마을, 이화마을, 신당동 부흥주택, 장충동 일대, 회현동 일대, 숙명여대 주변, 경희궁 일대, 옛 훈련원 터)을 선정했다.

23) 경기도(2018)의 건축자산 진흥구역 관련 내용을 발췌하여 작성.

24) 서울특별시(2019)의 건축자산 진흥구역 관련 내용을 발췌하여 작성.

- (건축자산 진흥구역 운영기준 - 건축자산 진흥구역 지정) 구역에 따라 건축자산의 상황과 유형은 다양하므로 도시건축공동위원회 심의를 통해 정량적·정성적 기준 등을 종합 검토하여 구역경계 설정의 적절성을 판단하도록 하고 있다. 건축자산 진흥구역은 건축자산의 분포 특성에 따라 여러 형태로 지정될 수 있으며, 유형에 맞는 관리방안을 수립해야 한다고 명시하고 있다.



[그림 2-3] 서울특별시 도심3구 내 건축자산 진흥구역 검토 후보지역

출처: 서울특별시. (2019). 서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획. 서울특별시, p.127.

[표 2-11] 건축자산 진흥구역의 유형

구분	단일 건축자산 (건축물)	단일 건축자산 (건축물 외)	복합 건축자산
가로중심형 (선)	단일 건축물을 중심으로 주변지역을 선형으로 관리할 필요가 있는 경우	건축자산 형태가 역사로, 옛길, 하천 등 선형일 경우	다양한 건축자산이 특정한 가로를 중심으로 분포해있는 경우
블록형 단지지구형 생활권형 (면)	단일 건축물을 중심으로 주변지역을 면으로 관리할 필요가 있는 경우	건축자산 형태가 마을, 단지, 광장, 공원 등 면에 해당하는 경우	다양한 건축자산이 특정한 블록이나 생활권을 중심으로 분포해있는 경우

출처: 서울특별시. (2019). 서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획. 서울특별시, p.153.

- (건축자산 진흥구역 운영기준 - 관리계획의 수립) 건축자산 진흥구역의 계획적 관리를 위한 규제나 일반건축물에 대한 특례 지침을 포함하여 수립될 필요가 있는 '계획적 관리형', 지원과 유도정책을 통해 건축자산 보호와 지역 정체성 강화를 도모할 수 있는 '사업제한형'으로 관리계획의 성격을 구분하고 있다. 건축자산 진흥구역 관리계획의 내용은 법에서 제안하는 것을 기반으로 하되, 관리계획의 성격에 따라 주요내용 구성의 위계를 달리하도록 했으며, 계획적 관리형과 사업제한형 관리계획의 구성을 제시했다.

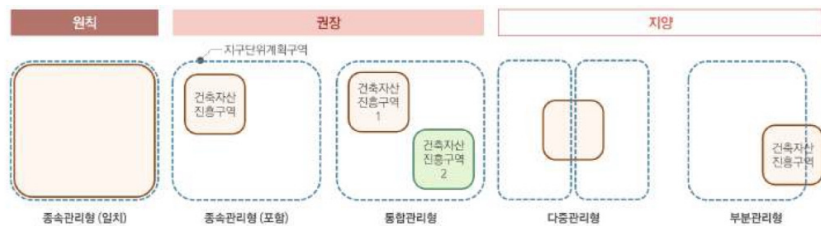
[표 2-12] 관리계획의 유형별 구성

구분	계획적 관리형	사업제한형
	「건축자산 진흥구역(지구단위계획) 관리계획 결정」 「건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획」	
구성	I. 계획설명서 1. 계획의 개요 2. 일반현황 분석 3. 건축자산 현황 4. 관리계획의 수립방향 II. 건축자산 진흥구역(지구단위계획) 구역 및 계획 결정에 관한 결정조서 1. 지구단위계획구역에 관한 결정 2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 4. 특별계획구역에 관한 사항 5. 적용의 완화에 관한 사항 6. 건축자산 진흥구역에 관한 결정 III. 건축자산 진흥구역(지구단위계획) 시행지침 1. 민간부문 시행지침 2. 공공부문 시행지침 IV. 건축자산 진흥구역(지구단위계획) 결정도 부록. 건축자산 기초현황표	I. 계획의 개요 1. 배경 및 목적 2. 계획의 범위 II. 현황 분석 1. 일반현황 2. 관련계획 및 사업 현황 III. 건축자산 기초조사 1. 건축자산 총괄 개요 2. 건축자산별 현황 및 보호 진흥 방향 IV. 관리계획의 수립방향 1. 목표 및 미래상 설정 2. 과제 및 전략 설정 V. 관리계획의 수립 1. 기반시설의 설치 및 정비에 관한 계획 - 지역차원의 기반시설 정비 필요성 검토 - 건축자산법에 규정된 기반시설 관련 내용 검토(상하수도, 도로, 방재계획 등) - 사업방식의 고려 2. 건축자산의 보호 및 활용에 관한 계획 - 건축자산의 유형별 특징을 고려한 효과적 진흥정책 제시 - 건축자산법에 규정된 개별 건축물 관련 항목을 개별사업 및 지원의 조건으로 활용(건축물의 높이, 건폐율, 용적률, 용도 등에 관한 계획 등)

구분	계획적 관리형	사업제안형
	「건축자산 진흥구역(지구단위계획) 관리계획 결정」	
		3. 주민협의체 운영에 관한 사항(필요시) 4. 재원조달 및 단계적 추진방안
		Ⅵ. 계획 운영에 관한 사항(필요시) - 향후 지구단위계획 수립시 반영될 필요가 있는 건축물의 관리 및 특례 적용에 관한 사항 제안 1. 지역관리에 관한 사항 2. 건축물의 특례 적용에 관한 사항
		부록. 건축자산 진흥구역 지정계획 건축자산 기초조사표

출처: 서울특별시. (2019). 서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획. 서울특별시, pp.156-158.

- **(관리계획과 지구단위계획과의 관계)** 지구단위계획이 미수립된 지역에 수립하는 관리계획은 원칙적으로 지구단위계획으로 수립하도록 하는 원칙을 설정했다. 이는 건축자산 진흥구역의 역사적 정체성 강화를 위해서는 지구단위계획을 통한 건축행위의 관리와 진흥구역에 대한 지원이 병행되는 것이 가장 효과적인 방식으로 보았기 때문이다. 한편 기존에 지구단위계획이 수립되어 있거나 지구단위계획으로 관리계획을 수립하기에 진흥구역 면적이 너무 작은 경우에는, 지원유도계획 형태의 관리계획을 수립하여 기존 지구단위계획과 중첩 운영하도록 했다. 이 경우에 건축물의 건축행위 관리는 기존 지구단위계획을 통해, 진흥구역 지원은 관리계획을 통해 실행하는 구조이다.



[그림 2-4] 건축자산 진흥구역의 경계설정 방향

출처: 서울특별시. (2019). 서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획. 서울특별시, p.159.

- **(선도사업)** 기존 한옥밀집지역을 건축자산 진흥구역의 일차적 지정 대상으로 설정했다. 이를 위해 기존 한옥지원 조례가 건축자산 조례로 통합되면서 건축자산 진흥구역의 개념과 유사한 한옥밀집지역을 진흥구역으로 지정하여 관리하는 것이 타당한지를 검토하고 지정 및 관리계획 수립

을 진행하도록 했다. 선도사업 이후에는 한옥 이외 근현대 건축물 및 옛 길, 도시조직 등 다양한 건축자산이 밀집한 지역을 시범적으로 지정·관리하도록 계획을 수립했다.

□ 인천광역시²⁵⁾

- **(시범지역 지정)** 건축자산 기초조사를 바탕으로 개항장 문화지구, 자유공원 일대, 부윤관사 일대, 산업유산 밀집지역, 강화 한옥밀집지역 등을 건축자산 진흥구역 시범지역으로 지정하는 안을 검토했다. 특히 건축자산이 밀집되어 있거나 멸실 위험이 높은 지역, 지역적 특성이 잘 나타나는 지역을 우선적으로 선정하도록 했다. 이는 2023년부터 지정·관리한다는 계획으로, 건축자산 기초조사 결과 및 우수건축자산 목록의 검토를 바탕으로 지정하는 것이기 때문에 별도의 조사비용이나 사업 추진비용을 산정하지 않고 있다.
- **(군·구 및 시민 진흥구역 공모)** 연간 1개 지역별로 공모사업을 추진하는 계획으로, 상금 수여 및 사업 추진을 위해 10억 원을 군·구에 배정하도록 했다.

[표 2-13] 인천광역시 진흥구역 공모 추진 계획 (2020~2024)

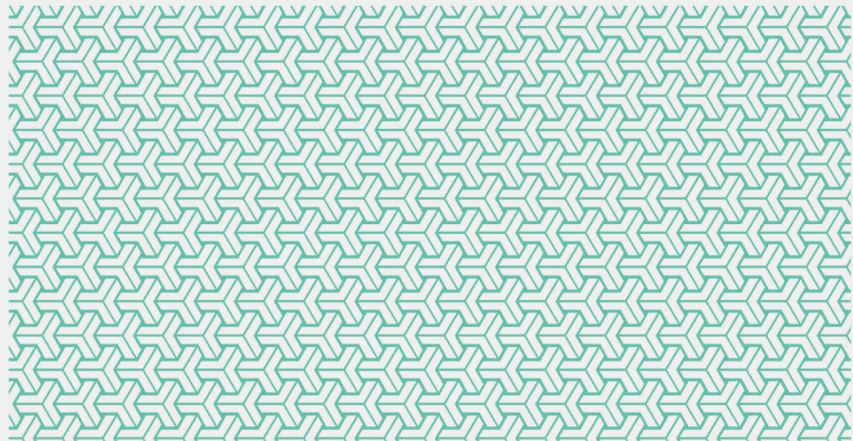
세부실행계획	소요사업비					산출근거		
	단기		중기		장기		수량	합계 (백만원)
	'20	21	22	23	24	단가 (백만원)		
군·구 및 시민 진흥구역 공모	-	-	1,000	1,000	1,000	1,000	연간 1개 지역×3년	3,000

출처: 인천광역시. (2019). 인천광역시 건축자산 진흥 시행계획. 인천광역시, p.249.

- **(도시재생 연계 활성화)** 진흥구역 대상 지역 중 도시재생사업이 가능한 지역을 조사하고 발굴하여 건축자산형 도시재생사업을 추진하는 계획이다. 인천 개항창조도시 재생사업(인천 중구 내항, 개항장, 월미도 및 동구 동인천역 일원)과 연계하여 중동구 구도심 지역의 건축자산 등을 건축자산 진흥구역으로 지정하고, 인천형 건축자산 활용 공모사업을 추진한다는 계획을 수립했다.

25) 인천광역시(2019)의 건축자산 진흥구역 관련 내용을 발췌하여 작성.

제3장 건축자산 진흥구역의 지정·관리 현황



1. 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 현황
2. 기초조사와 구역 지정
3. 관리계획과 지구단위계획
4. 자원 조달과 추진 사업
5. 소결: 건축자산 진흥구역 지정·관리의 문제점

1. 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 현황

1) 지정 완료

2022년 12월 현재 전국적으로 모두 13개의 건축자산 진흥구역이 지정되었다. 시기 순으로 보면 「한옥등건축자산법」 시행 1년 후인 2016년에 대구시 ‘향촌동 건축자산 진흥구역’이 최초로 지정되었다. 이후 2017년에 전북 군산시의 ‘월명동 일원 건축자산 진흥구역’, 2019년에 대전의 ‘이사동 건축자산 진흥구역’, 2020년에 전남 나주의 ‘나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역’이 차례로 지정되었다. 그리고 2020-2021년에 서울의 총 9개 진흥구역이 지정되면서, 현재까지 진흥구역은 서울에 편중된 상황이다. 이외에 전북 익산과 인천이 진흥구역 지정과 관리계획 수립을 위한 용역을 시행 중이다.

[표 3-1] 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 현황 (2022년 12월 현재)

지역	구역명	구역 지정	관리계획 수립	지구단위계획 수립(변경)	도시 건축자산 재생* 담당부서 (광역)
대구 중구	향촌동	●(16.09.12.)	●(18.01.10.)	●(18.01.10.신설)	● 건축주택과
전북 군산시	월명동 일원	●(17.07.13.)	○	○	주택건축과
대전 동구	이사동	●(19.01.03.)	●(21.03.15.)	●(21.03.15.신설·변경)	도시경관과
전남 나주시	나주 읍성권 전통한옥마을	●(20.11.30.)	●(21.09.02.)	●(21.09.02.변경)	건축개발과
서울 종로구	북촌	●(21.01.19.)	●(21.01.19)	●(21.01.19변경)	한옥정책과
	돈화문로	●(20.12.24.)	●(20.12.24.)	●(21.04.01.변경)	건축자산정책팀
	익선	●(20.12.24.)	●(20.12.24.)	●(21.04.01.변경)	
	인사동	●(20.12.24.)	●(20.12.24.)	●(21.04.01.변경)	
	운현궁 주변	●(20.12.24.)	●(20.12.24.)	●(21.04.01.변경)	
	조계사 주변	●(20.12.24.)	●(20.12.24.)	●(21.08.26.변경)	
	경복궁 서측	●(20.12.24.)	●(20.12.24.)	●(21.04.01.변경)	
	성북구 선잠단지	●(20.12.24.)	●(20.12.24.)	○(21.04변경예정)	
	앵두마을	●(20.12.24.)	●(20.12.24.)	○(21.04변경예정)	
전북 익산시	인화동	○	○	-	○ 주택건축과
인천 중·동구	중·동구 개항장 산업유산 지역	○	○	○	도시경관건축과
	중구 개항기 근대건축물 밀집지역	○	○	○	

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

※ ● : 완료, ○ : 추진 중

* 건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업

「한옥등건축자산법」은 건축자산 진흥구역을 관할하는 지자체에게 관리계획 수립의 의무를 부여한다. 또한 관리계획을 지구단위계획으로 수립하는 경우, 관계 법령의 특례를 적용할 수 있도록 규정한다. 현재까지 지정된 13개 진흥구역 중 군산을 제외한 12개에 대한 관리계획이 수립되어 있다. 군산은 진흥구역 지정 후 관리계획(안)을 마련했으나 관리계획 결정 절차를 완료하지 못하고 있다.²⁶⁾ 군산을 제외하고 관리계획이 수립된 모든 진흥구역에서는 지구단위계획이 수립되었거나 수립예정이다.

건축자산 정책 추진의 순서는 지자체별로 차이를 보인다. 첫 번째, 전국 최초로 진흥구역을 지정한 대구의 경우, 진흥구역 지정 - 관리계획 수립·지구단위계획 결정 - 조례 제정 - 시행계획 수립의 절차를 밟았다. 두 번째는 조례 제정 - 진흥구역 지정 - 시행계획 수립 - 관리계획 수립·지구단위계획 결정의 순서로, 대전과 군산이 이에 해당한다.²⁷⁾ 세 번째는 조례 제정 - 시행계획 수립 - 진흥구역 지정 - 관리계획 수립·지구단위계획 결정 순으로, 전남 나주와 서울에서 확인할 수 있다. 최근으로 올수록 지자체의 건축자산 지원의 법적 근거인 조례를 제정한 후, 실행사업 계획인 시행계획을 수립하고 진흥구역 사업을 추진하는 세 번째의 순서를 취하고 있으며, 현재 진흥구역 지정을 준비 중인 전북 익산과 인천도 여기에 속한다. 건축자산 진흥구역을 지정 완료한 지자체별로 그 과정을 살펴보면 다음과 같다.

□ 대구

대구는 한국전쟁으로 피해를 입지 않아 근대건축물이 비교적 잘 남아 있는 지역으로, 이에 대한 근대건축 관련 연구가 활발히 진행되어 왔다.²⁸⁾ 특히 대구역 인근의 향촌동과 북성로 일대는 1960년대까지 대구의 중심시가지로 변성했다. 일제강점기에 만들어진 근대 도시구조가 그대로 유지되어온 지역이자, 일제강점기 상업·문화의 중심지이면서 해방 후에는 대구 최대의 공구 골목으로 발전했다. 하지만 새로운 부도심과 대구모 주거지역 개발로 인해 이 일대는 쇠퇴하게 되었다. 게다가 건축물 대부분이 1950년 이전에 건축되어 상당한 노후화가 진행되고 있었고 부동산 가치 하락으로 슬럼화의 징후가 나타났다.²⁹⁾

26) 이규철, 진태승. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원, p.67.

27) 군산은 관리계획 수립·지구단위계획 결정을 완료하지 못한 상황이다.

28) 대구시청 도시재생과 자문회의(2022.04.20.)를 통해 확인한 내용을 바탕으로 연구진 작성.

29) 대구광역시. (2016). 향촌동일원 건축자산진흥구역 관리계획(안). 대구광역시 내부 자료.

이에 따라 역사적 가치를 지닌 근대건축물과 가로경관의 노후 및 훼손을 방지하고 독특한 역사적 경관을 보호할 수 있는 조치가 필요해졌다. 이 일대에 대한 진흥구역 지정을 위해 대구는 2015년 3월에 건축자산 기초조사를 시행, 10월에 지정계획안을 작성했으며, 주민공람과 심의를 거쳐 2016년 9월에 구역 지정을 고시했다.³⁰⁾ 이후 2018년에 관리계획 및 지구단위계획을 수립했으며, 같은 해 건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업에 선정되어 2019-2023년 도시재생사업을 추진 중이다. 건축자산 조례는 2019년에 제정되었고, 2022년 현재 시행계획 수립 용역을 시행하고 있다. 지자체의 건축자산 지원의 근거 마련 및 건축자산 관리를 위한 장기적인 계획 수립 이전에 건축자산 진흥구역 지정을 가장 먼저 추진한 사례로 볼 수 있다.

□ 대전

대전 이사동 일원은 은진송씨(恩津宋氏) 분묘 1,000여기와 재실 14개소, 사우·당우 5개소 등 전통 건조물이 현존하는 지역으로, 보존가치가 크고 자연경관이 우수하다고 평가받는 곳이다. 하지만 근래 창고·공장 등 무분별한 난개발로 인해 경관이 훼손되고 주거생활이 침해되는 문제가 발생했다. 이에 따라 대전시는 문화체육관광부의 ‘충청유교문화권 개발계획’ 사업과 연계하여,³¹⁾ 2015년 6월 「대전 이사동지구 문화유산활용 종합기본계획」을 수립하고 민속마을 복원을 위한 기본구상을 마련했다. 조선시대 묘장문화를 간직한 전통 민속마을로 이 지역을 재구성하여 전국적인 관광자원으로 활용한다는 계획이었다. 이에 따라 2016년부터 2025년까지 10개년 간 ‘이사동지구 전통유교민속마을 만들기 사업’(사업비 총 28,000백만 원)이 추진 중이다.

[표 3-2] 이사동지구 전통유교민속마을 만들기 주요 사업

구분	주요사업	비고
녹색체험	전통마을숲복원, 누리길조성	산림청, 국토부 공모사업
유교체험	전통의례관(가칭) 건립, 한옥건축 개선, 유교문화스퀘어 테이시설, 김옥균태생지 복원	충청유교문화권과 연계
문화체험	송직각 장례행사 등 각종 민속 체험, 답사코스 및 스토리텔링 개발	충청유교문화권과 연계

출처: 대전광역시 도시계획·건축 공동위원회 심의안건. (2021). 이사동 유교민속마을 건축자산 진흥구역 지구단위계획 구역지정(안) 및 결정(변경)(안). 2021.02.26., p.17.

30) 대구광역시. (2016). 향촌동일원 건축자산진흥구역 관리계획(안). 대구광역시 내부자료.

31) 대전일보. (2015). 지역유산활용 유교문화명소 조성. 2015.07.24. <http://www.daejonilbo.com/news/articleView.html?idxno=1179468> (검색일 2022.10.10.)

이사동 건축자산 진흥구역은 이 사업의 일환으로 지정된 것이다. 500년간 문화 유산을 잘 보존하고 있는 전통마을임에도 불구하고 일부 난개발로 경관이 훼손된 이 지역에 대해, 진흥구역 지정을 통해 마을 경관을 되살리고 전통민속마을로 재구성해 관광자원으로 활용하고자 했다. 건축자산 진흥구역 지정은 마을의 독특한 역사적 경관을 보호하고 난개발을 방지하는 수단으로 이해되었으며, 단일 성씨의 집단화된 묘역 등 보전가치가 있으나 체계적인 관리계획이 미비한 상황에서 법적 제도를 통해 건축자산을 보호·보존하는 것을 목표로 했다. 2016년 건축자산 조례 제정 이후 2019년에 진흥구역 지정 및 시행계획 수립을 진행했으며, 2020년 11월에 관리계획안을 마련해 2021년 3월에 관리계획 및 지구단위계획 수립을 완료했다.³²⁾



[그림 3-1] 이사동 건축자산 진흥구역 전경 (2022.05)

출처: 연구진 촬영.

□ 전남 나주³³⁾

나주는 고려시대 지방 행정구역인 전국 12목(牧) 중 하나로 설치되어, ‘천년 목사고을’이라 불릴 정도로 긴 역사를 가진 도시이다. 하지만 혁신도시 조성에 의한 공공기관 이전, 택지개발사업 등에 의한 상권 이전으로 원도심은 공동화 현상을 겪게 되었다. 이는 주거환경 악화, 편익시설 부족 등 지역주민의 삶의 질 저하 및 재산가치 손실의 문제로 이어졌다. 나주시는 이러한 문제를 해결하는 방안으로서, 보유하고 있던 고유의 독특한 역사문화자원과 공간구조를 체계적으로 관리하고 이를 활용하여 ‘천년고도’로서의 이미지 구축이 필요하다고 판단했다.

나주시가 소멸도시로 분류되고 원도심인 나주읍성 지역이 쇠퇴하는 상황에서 나주시는 한옥을 매개로 지역을 발전시키기 위해 의욕적으로 건축행정력을 집중했

32) 대전광역시 도시계획·건축 공동위원회 심의안건. (2021). 이사동 유교민속마을 건축자산 진흥구역 지구단위계획 구역지정(안) 및 결정(변경)(안). 2021.02.26., p.1-3.

33) 나주시. (2021). 나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 관리계획. 나주시, pp.3-4, 29-40.

다. 전라남도의 한옥마을은 대개 신규마을인 반면, 해당 지역은 기존에 이미 한옥이 조성되어온 곳이었기 때문에 이를 보전·활용하고 한옥 신축을 더욱 장려하는 방안으로서 건축자산 진흥구역 제도를 선택했다.³⁴⁾

건축자산 진흥구역 관리계획 수립 이전에 나주시에서 추진한 관련 계획으로는 ‘구도심 활성화 정비 기본계획(2009)’, ‘전통음식 문화 거리조성 타당성 조사 및 기본계획(2009)’, ‘나주목 관아와 향교 종합보존 정비계획(2009)’, ‘나주 역사문화 유산을 활용한 도심활성화 계획(2012)’, ‘나주 전통한옥마을 조성을 위한 지구단위계획(2017)’이 있다. 이미 나주시는 2012년부터 본 대상지를 한옥마을로 조성하기 위한 계획을 추진했다는 것을 알 수 있다. 계획에 따라 나주시는 전통한옥마을 육성을 위해 주차장과 역사공원 등 기반시설공사를 진행했으며, 나주읍성 고샅길 정비사업의 일환으로 토석담 조성과 기존 토석담 정비를 추진했다. 그런데 기존의 4m 이내의 비좁은 골목길을 정비하는 상황에서 건축선 확보 등의 규제사항으로 한옥 신축에 대한 제약요인이 발생하게 되었다. 국토계획법의 지구단위계획만으로는 규제 완화적용에 한계가 있었기 때문에, 진흥구역 지정을 통해 이를 해결하고자 했다.

건축자산 정책과 관련해 전라남도는 2016년에 건축자산 조례를 제정하고 2019년에 시행계획을 수립했다. 시행계획에서 진흥구역의 구체적인 후보지를 제시하지는 않았으나, 건축자산 기초조사 결과 나주시의 경우 나주읍성을 중심으로 건축자산 후보군이 집중 분포하고 있다고 서술하고 있다.³⁵⁾ 그리고 2020년에 나주읍성 일대를 건축자산 진흥구역으로 지정하고, 관리계획 수립 및 지구단위계획 변경을 2021년에 완료했다.

□ 서울³⁶⁾

서울의 건축자산 진흥구역은 건축자산 제도 시행 이전부터 서울시가 운영해오던 ‘한옥밀집지역’과 깊은 관계를 가진다. 북촌의 한옥이 각종 규제완화와 주거환경개선사업 등에 의해 급격히 멸실되자, 서울시는 2001년에 비법정계획인 ‘북촌가꾸기 기본계획’을 마련해 주민들의 자발적인 의사에 의한 한옥등록제를 통

34) 나주시청 건축허가과 정책연구실무협의회의(2022.05.12.)를 통해 확인한 내용을 바탕으로 연구진 작성.

35) 전라남도. (2019). 전라남도 건축자산 진흥 시행계획. 전라남도. p.64.

36) 서울특별시. (2019). 서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획. 서울특별시, pp.54-57, 122-135; 서울특별시. (2021). 한옥밀집지역 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획, 서울특별시, pp.16-52.

해 지원하는 체계를 도입했다. 그리고 2002년에 한옥 지원의 법적 근거로서 ‘서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례’를 제정했다. 이 조례는 한옥밀집지역 안에 위치한 한옥을 지원 대상으로 한정한 것으로서, 첫 번째 한옥밀집지역으로 지정된 북촌에 한정해 한옥등록과 개보수 지원이 이루어졌다. 그리고 2009년부터 인사동, 돈화문로, 운현궁, 경복궁 서측 등 역사도심 내 전통적 지역들이 한옥 밀집지역으로 추가 지정되었다. 이들은 지구단위계획 수립 과정에 이루어진 상세한 지역조사를 바탕으로, 한옥 지원에 대한 필요성이 제기되어 한옥밀집지역으로 지정될 수 있었다. 이처럼 서울시의 한옥지원은 종로구를 중심으로 한 역사도심 내 주요 지역에 한정되었다가, 자치구 차원에서 한옥 지원 조례를 제정하고 자체 재원으로 한옥을 지원하던 성북구의 지속적인 요구에 의해, 성북구의 앵두마을, 선잠단지 등이 한옥밀집지역에 포함되었다.

이후 2016년에 서울시 건축자산 조례가 제정되면서 한옥밀집지역 외 개별 한옥에 대한 지원의 근거가 마련됨에 따라, 한옥 지원을 위한 한옥밀집지역 지정이 더는 필요하지 않게 되었다. 그런데 종로구 익선동의 경우 이미 건축자산 조례도 제정되어 있었고 지역 정체성도 강하여 건축자산 진흥구역으로의 지정도 가능하였으나, 건축자산 제도 초기에 진흥구역 지정과 관리계획 수립에 대한 가이드라인이 완비되지 않았기 때문에 별다른 절차와 조치가 필요하지 않은 기존의 한옥밀집지역으로 지정함으로써 서울시 정책사업의 대상에 포함시켰다. 이로써 2002년부터 2018년까지 모두 11개의 한옥밀집지역이 지정되었다.

또한 서울시는 한옥밀집지역에 대한 지구단위계획을 수립함으로써 지역 경관관리의 체계를 도입했다. 한옥밀집지역에 대한 지구단위계획은 지역 특성을 보호하기 위해 수립되었기 때문에, 대형개발 억제, 가로특성 보호, 한옥 저층경관 보호 등을 위한 관리지침을 담았다. 이밖에 서울시 건축조례, 주차장 조례 등의 개정을 통해 한옥밀집지역에 대한 도로확보 의무 및 주차장 설치 의무 면제, 한옥 특별건축구역 지정 및 건축규제 완화, 각종 정비·매입·주민공동체 활성화 사업 등이 추진되었다.

이후 「한옥등건축자산법」이 제정되고 2016년에 건축자산 조례까지 정비되면서, 서울시는 그동안 상위법 없이 조례에 근거해 지정공고했던 한옥밀집지역을 건축자산 진흥구역으로 전환하는 작업에 착수했다. 한옥밀집지역에 대해 이미 여러 조치가 실행되고 있었지만, 종합적인 계획과 사업수단, 특례적용의 제도적 기반이 부족한 상황이었다. 지역경관관리는 국토계획법의 지구단위계획을, 건축규제 완화조치는 건축법에 의한 특별건축구역의 지정을 통해, 그리고 개보수 지원사업과 지역환경 개선사업은 개별 조례를 근거로 삼아 이루어져 왔다. 건축

자산 진흥구역 지정의 주된 목적은 향후 새로운 특례와 사업지원 등의 법적 근거를 「한옥등건축자산법」으로 일원화하기 위한 것이다. 2018년에는 기존의 한옥지원조례를 폐지했으며, 2019년에는 시행계획을 수립했다. 한옥밀집지역의 진흥구역 지정은 시행계획에서 선도사업으로 제시된 내용이었다. 그리고 2020년부터 기존 한옥밀집지역을 진흥구역으로 대체 지정하기 시작했다. 지정과 동시에 관리계획 수립이 이루어졌으며, 지구단위계획 변경의 절차를 밟았다. 2022년 12월 현재까지 종로구의 7개 건축자산 진흥구역에 대한 지구단위계획 변경이 완료되었다.

[표 3-3] 한옥밀집지역 지정 현황 (2019년 6월 기준)

지역	면적(㎡) (지정일)	지구단위계획구역 (지정일)	한옥 수량(동)*
종로구 북촌	1,076,302 (02.07.02.)	북촌 지구단위계획 구역 (10.01.21.)	988
인사동	122,200 (09.03.05.)	인사동 지구단위계획구역 (09.12.10.)	129
돈화문로	137,430 (09.03.05.)	돈화문로 지구단위계획구역 (10.02.25.)	155
운현궁 주변	226,134 (09.03.05.)	운현궁 주변 지구단위계획구역 (13.06.13.) 조계사 주변 지구단위계획구역 (13.06.13.)	102
경복궁 서측	582,297 (10.06.24.)	경복궁 서측 지구단위계획구역 (16.07.14.)	647
익선동	31,121 (18.05.10.)	익선동 지구단위계획구역 (18.05.10.)	174
성북구 선잠단지	5,868 (14.12.26.)	성북동 역사문화지구 지구단위계획구역 (13.11.28.)	22
앵두마을	31,245 (14.12.26.)		63
성신여대 주변	14,097 (16.03.24.)	성신여대 주변 지구단위계획구역 (09.06.25.)	46
정릉시장 주변	22,545 (16.03.24.)	정릉마을 지구단위계획구역 (13.12.19.)	24
보문동 일대	23,305 (16.03.24.)	-	82

출처: 서울특별시. (2019). 서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획, p.37의 표를 재인용.

* 서울시 건축자산 진흥 시행계획 수립 이전의 조사결과



[그림 3-2] 서울시 건축자산 진흥구역 분포 현황

출처: 서울특별시, (2022). 서울시 건축자산진흥구역 지정 및 관리. 서울특별시 내부자료.

한편 성북구에 대해서는 2020년부터 성북동 역사문화지구 지구단위계획 재정비가 추진되고 있으며, 2022년 6월에 도시·건축공동위원회에서 지구단위계획 재정비 결정(안)을 수정가결함에 따라 하반기에 적용될 예정이다.³⁷⁾ 선잠단지 와 앵두마늘은 면적이 작은 진흥구역으로서, 개별적으로 별도의 지구단위계획을 수립하지 않고 성북동 지구단위계획에 포함되었다. 하나의 지구단위계획구역 내에 여러 개의 건축자산 진흥구역을 포함해 통합 관리하는 것은 서울시의 건축자산 진흥 시행계획에서 권장하는 방법이기도 하다.³⁸⁾



[그림 3-3] 성북동 지구단위계획 재정비 결정안 종합구상도

출처: 머니투데이. (2022). 성북동 지구단위계획 변경...“규제 완화로 지역 개발 속도 낸다”. 6월 23일 기사. <https://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2022062308423167259>(검색일: 2022.09.10.)

37) 머니투데이. (2022). 성북동 지구단위계획 변경...“규제 완화로 지역 개발 속도 낸다”. 6월 23일 기사. <https://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2022062308423167259> (검색일: 2022.09.10.)

38) 서울특별시. (2019). 서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획. 서울특별시, p.159.



[그림 3-4] 성북구 앵두마을 건축자산 진흥구역 한옥군 전경 (2022.06)

출처: 연구진 촬영.

이처럼 건축자산 진흥구역은 각기 다른 여건 속에서 지정되었다. 이들을 진흥구역 지정을 통해 관리하고자 하는 주된 건축물을 기준으로 분류하면, 크게 한옥(대전, 나주)과 근현대 건축물(대구, 군산)로 나눌 수 있다. 서울의 경우에는 진흥구역의 모태가 한옥밀집지역이었지만, 진흥구역 지정을 통해 특례 적용의 범위를 근현대 건축물까지 확장한 사례로서, 한옥과 근현대 건축물을 포괄하는 사례로 이해할 수 있다.

2) 지정 추진 중

2022년 12월 현재 전북 익산과 인천이 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립을 추진 중이다. 본 연구에서는 지자체와의 협의를 통해 관련 자료를 확보한 익산에 대해 살펴보고자 한다.

□ 익산

익산시는 2019년에 건축자산 연계형 ‘익산 남부시장지역 도시재생 뉴딜사업’에 선정됨에 따라 2020년부터 2023년까지 관련 사업을 추진하고 있다. 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획 수립은 도시재생사업의 마중물 사업 중 하나로 계획된 것이다.³⁹⁾ 2021년에 건축자산 기초조사가 완료되었고 구역 지정(안)과 관리계획(안)도 마련되어 전라북도 및 관련 부서와의 협의를 추진하고 있다. 또한 진흥구역 지정과 동시에, 전라북도의 건축자산 진흥 시행계획 수립을 위한 작업도 진행되고 있다. 진흥구역 관리계획은 지구단위계획이 아닌 「한옥등건축자산법」에 의한 일반 관리계획을 수립하는 것으로 예정되어 있다.⁴⁰⁾

[표 3-4] 인화동 건축자산 진흥구역(예정지) 관련 주요 사업 및 정책 추진 현황

날짜	내용	시행 주체	관련 제도
2019.10	‘익산 남부시장지역 도시재생 뉴딜사업’ 선정	국토교통부	건축자산
2019.11	‘근대역사문화공간 재생 활성화’ 선정	문화재청	등록문화재
2019.11	국가등록문화재 ‘익산 송리 근대역사문화공간’ 등록 (2021.02 등록 정정)	문화재청	등록문화재
2020~2022 (진행 중)	건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 용역	익산시 (도시재생과)	건축자산
2020~2022 (진행 중)	근대역사문화공간 종합정비계획 수립 용역	익산시 (역사문화재과)	등록문화재
2021~2022 (진행 중)	전라북도 건축자산 진흥 시행계획 수립 용역	전라북도 (주택건축과)	건축자산
2022.06	익산시 ‘익산 송리 근대역사문화공간 보존관리 추진단’ 구성	익산시 (7개 관련부서)	건축자산 등록문화재

출처: 익산시청 도시재생과 자문회의(2022.04.12.) 및 연합뉴스. (2022). 익산 ‘근대역사문화공간’ 보존 관리 추진단 구성. 6월 13일 기사, <https://www.yna.co.kr/view/AKR20220613120400055> (검색일: 2022.06.20.)를 바탕으로 연구진 작성.

2020년부터 현재까지 구역 지정과 관리계획 수립에 긴 시간이 소요되고 있는 원

39) 익산시. (2022). 익산시 인화동 도시재생지역 건축자산 진흥구역 지정(중간본), pp.3~4.

40) 이규철, 진태승. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원, p.76.

인은, 같은 지역을 대상으로 도시재생사업과 동시에 진행되고 있는 ‘근대역사문화공간 재생 활성화사업’과 관련된다. 2019년에 인화동을 중심으로 건축자산 연계형 도시재생사업에 선정된 직후에 같은 지역이 문화재청의 면단위 등록문화재인 근대역사문화공간으로 등록됨에 따라, 근대역사문화공간과 건축자산 진흥구역 예정지가 중첩되는 문제가 발생했다. 「한옥등건축자산법」 제2조의 정의에 따라 건축자산의 범위에 문화재가 제외되어야 하며 제17조에 따라 진흥구역 지정 시 국토교통부장관과 문화재청장에게 지정 내용을 보고해야 규정에 근거하여, 전라북도는 인화동 건축자산 진흥구역의 지정 전에 문화재청의 의견 회신을 요청했다. 이에 대해 문화재청은 법리적 해석에 따라 근대역사문화공간을 제외한 구역을 진흥구역으로 지정할 것을 의견 회신했다. 전라북도는 건축자산 진흥구역에서 근대역사문화공간이 제외되는 경우에 건축자산의 다수가 진흥구역에서 제외되어버리는 상황이 발생하기 때문에 시행계획과 차이가 발생하므로, 근대역사문화공간을 포함한 구역을 진흥구역으로 지정하고자 요청했다. 해당 내용에 대한 국토교통부, 문화재청 간 업무협약에서는 근대역사문화공간을 제외한 주변지역을 진흥구역으로 지정하여, 진흥구역을 일종의 보호구역으로 활용하는 방안이 검토되고 있다.⁴¹⁾ 인화동과 같이 건축자산 진흥구역과 근대역사문화공간 등 여러 부처의 사업이 공간적으로 중복해서 추진되는 지역에 대한 관계 설정과 협력 및 지원 방향에 대한 논의가 필요한 상황이다.

41) 「근현대문화유산법」 관련 정책연구실무협의회(2022.09.15.)를 통해 확인한 내용을 바탕으로 연구진 작성.

2. 기초조사와 구역 지정

1) 기초조사의 방법

「한옥등건축자산법」은 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우 사전에 건축자산 기초조사를 시행하도록 한다. 동법 시행규칙에서는 건축물, 공간환경, 기반시설 등 유형별 건축자산 기초조사표를 규정하고 있다. 또한 국토교통부는 2016년에 「건축자산 기초조사 실시 가이드라인」을 통해 기초조사의 대상과 방법, 과정, 서식 작성방법 등을 제시했다.

대부분의 지자체에서는 가이드라인을 따라 기초조사를 수행하고 기초조사표를 작성하기 때문에 방법 및 절차는 유사하다.⁴²⁾ 다만 서울시는 법령에 따른 기초조사표 이외에 관리계획 도출을 위한 점검표를 추가로 작성한 점에서 다른 지자체와 구별된다. 「한옥등건축자산법 시행규칙」의 기초조사표(표 3-5)는 기본정보, 기본현황, 가치판단 참고사항 등 크게 3가지로 구성된다. 이 중에 가치판단 참고사항에는 해당 건축자산의 보전상태, 특징 및 주요 가치, 주요 보전부분, 건축자산적 가치 등에 대해 서술 및 표기하도록 되어 있다. 이러한 가치판단 참고사항의 내용은 향후 구체적인 관리와 특례적용 방안을 구상하는 데 근거자료가 된다. 하지만 그 서술방식이 지나치게 포괄적이어서 구체적인 방안을 수립하기에는 미흡한 점이 있다.

서울시의 경우에는 이를 보완하기 위해, ‘주요보전부분 세부점검표’와 보호활용을 위한 보다 구체화한 의견을 추가로 기술하는 ‘자산가치 세부점검표’를 마련했다. 그리고 한옥에 대해서는 ‘주요보전부분 세부점검표’를, 근현대 건축물에 대해서는 ‘자산가치 세부점검표’를 활용해 기초조사를 시행했다. 이처럼 조사대상에 따라 세부점검표를 구분한 이유는, 한옥과 달리 근현대 건축물에 대해서는 각각의 가치와 보전할 부분이 크게 다를 수 있기 때문이다.⁴³⁾ 따라서 한옥에 대해서는 지붕, 바닥, 파사드 등 주요하게 보전이 필요한 부분에 대한 체크리스트(표 3-6)를, 근현대 건축물에 대해서는 해당 건축자산이 가지는 가치의 종류를 체크리스트를 통해 선택하고 그 상세내용을 기입하도록 하고 있다(표 3-7). ‘역사적, 경관적, 예술적, 사회문화적 가치’라는 다소 모호한 용어를 다시 세부적으로 분류하고 각각의 기준을 제시한 것도 큰 특징이다.

42) 이규철, 진태승. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원, p.53.

43) 서울시청 한옥정책과 업무협약(2022.10.13.)를 통해 확인한 내용을 바탕으로 연구진 작성.

[표 3-5] 건축자산(건축물) 기초조사표

기본 정보	정리번호	건축물대장 고유번호			
	주소				
	명칭	자료출처			
용도	주용도 (건축물 대장)	단독주택 공동주택 제1종 근린생활시설 제2종 근린생활시설 문화및집합시설 종교시설 판매시설 운수시설 의료시설 교육연구시설 노유자시설 수련시설 운동시설 업무시설 숙박시설 위락시설 공장 창고시설 위험물저장및처리시설 자동차 관련시설 동물 및 식물 관련 시설 자연순환경관시설 교정 및 군사시설 방송통신시설 발전시설 묘지 관련 시설 관광 휴게시설 기타()			
기본 현황	조사자	조사기관		조사일	
	현재용도	주요시설		건축연도 (건축물대장 사용승인일자)	
	소유자	층수			
	설계·시공	설계자()	설계업체명()	시공자()	시공업체명()
	구조	조적조	콘크리트조	철골조	철골철근콘크리트조
		한식목조	비한식목조	기타	
	재료 주 마감재	목재 흙	석재 벽돌	타일 회벽	유리 금속재
	지	콘크리트		기타()	
	붕	(철근)콘크리트		슬레이트 기타()	
	한	전통기와		양식 시멘트기와 금속기와	
	옥	조립식 패널		슬레이트 초가 기타()	
가치 판단	조사자	조사기관		조사일	
참고 사항	연혁				
	보전상태	[]상 []중 []하			
	특징 및 주요 가치				
	주요 보전부분				
	건축자산적 가치	가치 구분	[]역사적 가치 []경관적 가치 []예술적 가치 []사회문화적 가치 []기타()		
		가치 보전수준	[]상 []중상 []중 []중하 []하		
	개보수 현황	날짜	구분	내용	
		증축, 개축 등 주요 개보수 내용 기입			
	참고사항				

출처: 「한옥등건축자산법 시행규칙」 별지 제1호서식.

[표 3-6] 서울시의 '주요보전부분 세부점검표' 작성 예시

1. 기본정보

정리번호	서울-종로구-옥인 주소 동-건축물-한옥-02	지번주소)	도로명주소)
명칭	옛) 현)	작성자	점검일

2. 주요보전부분 체크리스트 (조성 당시를 추정 가능한 경우 현황과 비교하여 작성)

자산의 진정성과 온전성을 확보한다고 판단되는 경우 체크

자산가치를 훼손하는 것으로부터 보호가 필요한 경우 체크

구분	점검 내용	구분	점검 내용
☒ 지붕	(한식지붕틀, 재료)	☐ 부차시설물	
☐ 바닥		☐ 마당 및 외부공간	
☒ 파사드	(측면 3량 가구구조)	☐ 내부 공간	
☐ 외벽 및 담장		☒ 구조	(2층 한옥의 형태로 상부 목구조는 유지)
☐ 석축 및 축대		☐ 규모 및 배치	
☐ 출입구 및 창문		☐ 필지 및 지적	
☐ 용도 및 기능		☐ 기타	

3. 종합의견 (보존, 활용, 관리방향, 제언)

- 후면에 증축된 건물을 철거하여 후면 및 가로변 측면의 원형을 되살릴 필요가 있음
- 기록화사업을 통한 2층 한옥의 원형 조사
- 시도지정문화재나 등록문화재 가치가 있다고 판단됨
- 옥인동 00번지 2층 한옥과 함께 옛 물길 주변의 경관적 특색을 살리고 주변의 통인시장과의 연계성을 고려하여 활용 가능한 방향을 모색

출처: 서울특별시. (2021). 한옥밀집지역 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 - 건축자산 기초조사표 및 세부점검표. 서울특별시, p.393.

[표 3-7] 서울시의 '자산가치 세부점검표' 작성 예시

1. 기본정보

정리번호	서울-종로구-누상동-주소 건축물-근대건축-03	지번주소)	도로명주소)
명칭	옛) 현)	작성자	점검일

2. 건축자산 가치 체크리스트

구분	세부기준	체크
역사적 가치	사건·인물·역사·발전 가.역사적 사건·인물 등과 관련 있는 것 또는 역사발전의 증거가 되는 것	·국가적 또는 서울 도시사적으로 주요한 장소, 사건, 인물과 밀접한 관련이 있는 것 ·인물에 대한 평가가 논쟁의 소지가 없는 것 ·태어난 장소보다는 구체적 업적이 이루어진 곳 ☐
	시대적 변화 나.용도와 외관이 우리나라의 시대적 변화를 보여주는 것	·최초 또는 그에 상응하는 대표성이 있는 것 ☒ ·한국 및 서울 근현대 도시사의 맥락에 중요한 가치를 지니는 것
경관적 가치	고유성 가.개별 건축물의 심미적 가치 뿐만 아니라 특정 범위 안에 모여 있는 건축물들이 고유의 아름다움을 간직한 것	·개별 건축물로서의 가치와 건축물들이 모여 고유한 군집경관을 형성하는 것 ·유사한 형태의 군집경관이 다수 존재하는 경우 전형적인 것, 지역적 특성을 드러내는 것 ☐
	도시 조직 나.오래된 도시조직을 유지하여 독특한 경관을 이루는 것	·1912년 지적원형이 확인되는 것 중 도시사적 가치가 있는 것 ☐ ·도시조직의 시대적 총위가 드러나는 것 ·오래된 골목길이나 필지 및 건축물들이 군집된 공간이 유지되어 지역의 독특한 경관형성에 기여하는 것 ·오래된 도시조직의 구조가 현재에도 널리 이용되고 있는 것
	주변과의 조화 다.건축물과 공간환경 등이 주변과 어울려져 특색 있는 지역 경관을 형성하는 것	·건축물, 구조물 등이 지형지세 및 주변 자연환경과 조화 또는 대비되는 것 ☐ ·건축물, 구조물 등이 주변 도시환경과 조화 또는 대비되는 것
예술적 가치	시대적 특징 가.건축미 및 건축기술 등이 조성이 당시의 건축적 특징을 대표하는 것	·형태, 기술, 물질, 시기, 지역성 등으로 구분되는 특정한 건축 양식을 대표하는 것 ☒ ·각 시대의 진보적 기술이나 공법, 재료 등이 반영된 것
	디자인·장식·기능 나.건축적 디자인, 장식 또는 기능이 중요한 의미를 지닌 것	·형태적 양식적 미를 드러내는 것 ☒ ·전통성 및 희소성, 또는 그에 상응하는 의미를 지니는 것
	설계자·기술자·수상·내역 다.저명한 설계자·기술자 등과 관련되었거나 공인된 시상 제도를 통하여 우수성을 인정받은 것	·작고한 설계자 및 기술자의 작업을 대표하는 것 ☐ ·공인된 시상제도 등을 통해 우수성을 인정받은 것 중 건설제작된 지 30년이 경과되고 예술성을 인정받은 것

사회문화적 가치	공동체 기여	가.지역주민의 자긍심을 높이고 주민간 교류 활성화에 기여하는 것	·대중 다수가 이용할 수 있는 곳으로 공동체 활성화를 도모할 수 있는 것 ·지역에 대한 주민들의 자긍심을 향상할 수 있는 것	□
지역성 반영	나.지역 특색을 반영하고 있어 해당지역을 이해하는 데 도움이 되는 것		·산업·생활·문화·경관 등 정체성이 전형적으로 드러나 지역 특성을 이해하는 데 도움이 되는 것	□
장소성	다.지역적 특수성을 갖추거나 집단의 기억을 되살려주어 지역 문화 진흥에 도움이 되는 것		·특수한 인적·물적 네트워크가 공간적으로 형성되어 있는 것 ·집단의 기억과 활동이 당대의 사회문화적 특징을 보여주는 것 ·집단에 대한 평가가 논쟁의 여지가 없는 것	□
경제적 효과	라.가목부터 다목까지의 사항 외에 보전·활용을 통하여 지역에 경제적 효과를 증대시킬 수 있는 것		·활용을 통해 경제적 측면에서 직간접적 파급효과가 예상되는 것 ·산업, 경제기반과 관련되어 경제적 효과를 증대할 수 있는 것 ·주변 가로 및 지구에 가로활성화 등 긍정적 영향을 미칠 수 있는 것	□
3. 건축자산 가치 상세내용				
역사적 가치	·조선시대 개항 이후 서양건축양식이 유입되면서 해방 이전까지 근대 건축물의 공공건축 또는 상업건축의 전형적 건축양식을 보여줌			
경관적 가치	-			
예술적 가치	·폭이 좁은 지적 경계와 경사진 절벽의 자연지형을 이용하여 배면의 바위를 그대로 노출함으로써 자연친화적 건축을 추구함			
사회문화적 가치	-			

출처: 서울특별시. (2021). 한옥밀집지역 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 - 건축자산 기초조사표 및 세부점검표. 서울특별시, p.413.

2) 건축자산 진흥구역 범위의 결정

건축자산 기초조사의 내용은 건축자산 진흥구역의 범위를 결정하고 관리계획을 수립하는 데 중요한 기초자료가 된다. 건축자산 기초조사와 진흥구역 범위 결정 방법은 크게 두 가지의 유형으로 나누어 살펴볼 수 있다. 첫째는 기결정된 지구단위계획구역을 진흥구역의 범위로 상정하고, 진흥구역 내 관리의 대상을 선별하고 구체적인 관리계획을 구상하기 위해 기초조사를 수행한 경우(나주, 서울, 대전)이다. 둘째는 지구단위계획이 수립되지 않은 상태에서 진흥구역의 적정 범위를 결정하기 위해 건축자산 기초조사를 실시한 경우(대구, 군산, 익산)이다.

[표 3-8] 건축자산 기초조사 결과

지역	구역명	진흥구역 면적	건축물*	공간환경	기반시설	합계
대구 중구	향촌동	80,300	21	-	-	21
전북 군산시	월명동 일원	327,456	175	-	-	175
대전 동구	이사동	175,085.1	15	-	-	15
전남 나주시	나주 읍성권 전통한옥마을	98,459	9	17	-	26
서울 종로구	북촌	1,128,372.7	24 (1,063)	37	-	61
	돈화문로	147,860	6 (166)	8	-	14
	익선	31,121.5	1 (174)	-	-	1
	인사동	124,068	12 (142)	5	-	17
	운현궁 주변	147,809	8 (83)	1	-	9
	조계사 주변	582,297	9 (11)	2	-	11
	경복궁 서측	66,698	16 (663)	3	-	19
	성북구 선잠단지	5,868	- (20)	2	-	2
	앵두마을	31,245	- (31)	2	-	2
전북 익산시	인화동(예정지)	46,185	33	-	-	33

출처: 지자체별 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 보고서에서 관련 내용 발췌하여 작성.

* () 안의 숫자는 서울의 건축자산 진흥구역 내 한옥의 동수

□ 지구단위계획구역에 근거한 건축자산 진흥구역 범위 결정 : 나주, 서울, 대전

- 나주 읍성권 전통한옥마을⁴⁴⁾

나주 전통한옥마을 조성을 위해 기수립된 지구단위계획구역을 기초조사의 범위로 삼았다. 대상지 주변에는 보물(나주향교 대성전), 사적(나주목 관아와 향교,

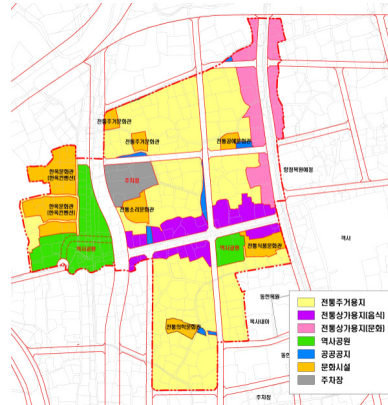
44) 나주시. (2021). 나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 관리계획. 나주시, pp.3-4, 29-40, 85-86.

나주읍성), 문화재자료(금성토평비, 정수루) 등 총 5개의 문화재가 위치하며, 대상지와 주변 지역은 문화재보호구역 2구역과 3구역으로 지정되어 있었다. 건축자산 기초조사는 후보군 추출, 현장조사를 통한 현황 및 자산 선정, 우수건축자산 선정의 3단계로 진행되었다. 2017년에 수립된 나주 전통한옥마을 조성을 위한 지구단위계획구역에서 신규로 문화재보호구역으로 지정된 구역을 제외하고 기존 문화재보호구역에서 제척된 공간을 포함해 기초조사가 실시되었다.

나주 역사문화 유산을 활용한
도심활성화 계획(2012)의 한옥마을 계획도



나주 전통한옥마을 조성을 위한
지구단위계획(2017)의 토지이용 계획도



[그림 3-5] 나주 읍성권 관련 계획

출처: 나주시. (2021). 나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 관리계획. 나주시, pp.31, 34.

나주시는 2019년을 기준으로 35년 이상 경과한 근현대 건축물을 중심으로 건축자산 목록화를 실시한 바 있었다. 이후 진흥구역 지정 및 관리계획 수립을 위해 대상지 내 모든 건축물 219채에 대해 추가적인 기초조사를 진행했다. 이를 통해 건축물과 공간환경을 포함한 건축자산 26건의 목록을 구축했다. 여기에는 한옥마을 조성 추진 이후 신규 건설된 한옥과 함께, 이 일대의 고유한 경관을 만들고 있는 토석담장이 포함되었다. 건축자산에서 건축물에 비해 공간환경의 수가 많은 것이 특징이다. 이에 대해 나주시에서는 대상지 내 전통적인 한옥은 소수이며 대부분 최근에 건설된 개량한옥인데다가, 문화재적 가치를 가진 것은 담장 등 경관적인 것이었기 때문에 진흥구역 지정 시 그 근저에 대한 반론도 제기되었다고 밝혔다. 나주시는 조선시대 읍성이 건설된 역사도시이며 한옥마을임에도 불구하고 건축자산으로서의 가치가 있는 한옥은 소수에 불과한 것으로 조사되었기 때문에, 이는 한옥 건축에 집중하는 정책 추진의 배경이 되었다.⁴⁵⁾

45) 나주시청 건축허가과 정책연구실무협의회(2022.05.12.)를 통해 확인한 내용을 바탕으로 연구진 작성.

[표 3-9] 나주읍성권 전통한옥마을 내 건축자산 목록

구분	계	유형		
		35년 경과	신규한옥	토석담장(굴뚝포함)
건축물	9	3	6	-
공간환경	17	-	-	17

건축물(신규한옥)



공간환경



출처: 나주시. (2021). 나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 관리계획. 나주시, pp.78-80.

건축자산 진흥구역은 98,459㎡의 면적으로 지정되었다. 이는 기수립 지구단위 계획구역 (98,224㎡)을 기본으로 그 경계를 따르되, 완충녹지에서 폐지된 구간, 도시계획도로의 폭원이 축소된 구간, 기존 문화재보호구역에서 제척된 공간을 편입하고, 문화재보호구역으로 새로 지정된 구역을 제척해 설정한 것이다. 이에 따라 지구단위계획도 건축자산 진흥구역에 맞게 변경했다. 해당 지역 대부분이 제1종 일반주거지역, 그 나머지가 제2종 일반주거지역으로 지정되어 있으며, 역사문화환경보존지구와 최고고도지구가 전체에 걸쳐 지정되어 있다.

경계 설정 사유도



건축자산 진흥구역 지정 결정도



[그림 3-6] 건축자산 진흥구역 경계 설정

출처: 나주시. (2021). 나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 관리계획. 나주시, pp.85-86.

- 서울⁴⁶⁾

건축자산 기초조사는 기존 9개 한옥밀집지역을 공간적 범위로 하여 이루어졌다. 기초조사는 건축물, 공간환경, 기반시설을 대상으로 했는데, 건축자산 중 건축물을 다시 ‘한옥’과 ‘근현대 건축물’로 분류한 것이 다른 지자체와 구별되는 특징이다.

기존 한옥밀집지역을 건축자산 진흥구역으로 전환하는 의미가 컸기 때문에, 서울의 진흥구역에서 가장 주요한 자산은 한옥이라고 볼 수 있다. 그런데 한옥에 대해서는 서울시가 이미 관리하던 목록이 있었기 때문에, 진흥구역 지정과 관리계획 수립을 위한 기초조사에서는 시행규칙의 기초조사표 및 주요보전부분 세부 점검표의 형태로 기존 목록을 재구축하고 현황을 업데이트하는 방식으로 진행되었다. 구체적으로는 서울시가 구축한 기존 목록과 등록한옥 목록, 국가한옥센터의 전수조사 자료를 바탕으로 현장에서 멸실 여부를 확인하고 건축물대장상 목조 건축물을 추가 발굴해 목록화했다. 대부분의 한옥은 이미 서울시의 관리대상으로 목록화되어 있었으므로, 추가로 발굴된 한옥은 대개 한옥이 밀집되어 있는 골목길과 한옥군과 같은 공간환경 건축자산에 해당한다. 이외 기존 등록한옥에서 누락되었던 일부 개별 한옥들을 건축자산으로 새로 지정할 수 있었다. 그리고 한옥에 대한 특례는 기존 지구단위계획에서 이미 규정되어 있었으므로, 진흥구역 관리계획에서는 그 외 근현대 건축물, 가로·골목길, 한옥군 등 기초조사를 통해 발굴한 건축자산에 관한 관리지침과 특례계획을 담도록 했다.

한옥 외 건축자산에 대해서는 앞서 시행계획 수립 시 이루어진 2017년의 건축자산 기초조사에서 목록화된 건축자산의 멸실 여부 등 검토, 세부적인 문헌자료 및 현장조사를 통한 건축자산 후보군의 추가 발굴, 이후 전문가 및 서울시 건축자산 전문위원회 자문을 통해 건축자산적 가치를 심화조사하여 적정성 검토 후 최종 목록화하는 과정을 거쳤다. 서울의 오랜 역사성을 생각하면 한옥 외 건축자산의 수가 그리 많지 않은데(표 3-8) 참조), 이는 그만큼 역사도심에 얼마 남지 않은 건축자산 보전·활용의 필요성을 대변해주고 있다.

이와 같은 기초조사의 결과는 한옥밀집지역을 진흥구역으로 대체 지정하는 실효성을 판단하는 근거자료가 되었다. 건축자산 진흥구역의 범위는 기존 한옥밀집지역을 유지하되, 지구단위계획과의 관계를 고려해 설정하는 것을 원칙으로 삼았다. 다수의 한옥이 위치하고 어느 정도 근현대 건축물 등 건축자산이 분포하

46) 서울특별시. (2021). 한옥밀집지역 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획, 서울특별시, pp.40-62; 서울시청 한옥정책과 업무협약(2022.09.22., 2022.10.13.)를 통해 확인한 내용을 바탕으로 연구진 작성.

는 것으로 조사되었던 종로구의 경우에는, 한옥밀집지역과 지구단위계획구역에 약간의 차이가 있는 경우도 있었으나 모두 현재 운영 중인 지구단위계획구역에 맞춰 건축자산 진흥구역을 결정했다.

한편 성북구의 진흥구역은 종로구의 상황과는 달랐다. 성북구에는 5개의 한옥밀집지역이 2014년과 2016년에 지정되었는데, 이는 당시만 해도 한옥밀집지역 내 등록한옥에 대해서만 서울시가 지원했기 때문에 몇 동의 한옥만이라도 소유자가 보호 의사가 있을 때 보호·활용할 수 있는 기회를 주자는 차원에서 지정된 것이었다. 성북구의 한옥밀집지역은 모두 1930년대 조성된 도시형 한옥 주거지로서 그 경계는 한옥 밀집도를 바탕으로 인위적으로 설정되었다. 따라서 일단의 지역으로서 영역성의 의미는 약하다고 볼 수 있었다. 이 중에 성북구의 선잠단지와 앵두마을 한옥밀집지역은 성북동 역사문화지구 지구단위계획구역에 포함되는 일부 단위로서, 기존 한옥밀집지역의 경계를 유지하며 각각 별도의 건축자산 진흥구역으로 설정했다. 또한 보문동 일대는 추후 이 지역을 포함한 지구단위계획이 수립될 때 건축자산 진흥구역으로 동시에 지정하도록 계획했다. 하지만 성신여대 주변과 정릉시장 주변 한옥밀집지역은 일단의 지역으로서의 의미도 약하고 한옥 외 건축자산이 발굴되지 않았기 때문에, 진흥구역 지정을 통해 별도의 특별계획을 세우는 것은 불필요하다고 판단했다. 따라서 성북구 관련 부서 의견과 건축자산전문위원회 자문을 통해 위 2개 한옥밀집지역은 건축자산 진흥구역으로 지정하지 않는 것으로 결정되었다.

- 대전 이사동⁴⁷⁾

다른 지자체의 진흥구역과는 달리, 대전 이사동 건축자산 진흥구역은 남쪽의 상사지구(이사동 152 일원)와 북쪽의 하사지구(이사동 40-8 일원)의 2곳으로 분리되어 있다. 진흥구역 지정 당시 상사지구는 지구단위계획 기수립, 하사지구는 미수립 지역이었다. 건축자산 기초조사는 상사지구의 기수립 지구단위계획구역 및 하사지구 일대를 범위로 진행되었다. 건축자산 기초조사를 통해 이 일대에 문화재 2개소를 제외하고 한식목조의 건축자산 15개가 위치하는 것으로 조사되었다. 이사동 일대는 재실 등 여러 한옥이 밀집한 지역이지만, 문화재 심사가 매우 까다롭게 진행되기 때문에 개보수가 이루어지지 않은 한옥 2호만이 문화재로 지정되었으며,⁴⁸⁾ 이외 한옥 등은 건축자산으로 지정되었다. 건축자산 진흥구역은

47) 대전광역시 도시계획·건축 공동위원회 심의안건. (2021). 이사동 유교민속마을 건축자산 진흥구역 지구단위계획 구역지정(안) 및 결정(변경)(안). 2021.02.26., pp.22-34.

48) 은진송씨 목사공재실(牧使公齊室) 관리자 인터뷰(2022.05.03.)를 통해 확인한 내용을 바탕으로 연구진 작성.

기존에 지구단위계획으로 관리하던 상사지구에, 기초조사를 통해 발굴한 건축 자산 및 문화재가 밀집한 하사지구를 추가해 지정되었다. 건축자산은 상사지구 에 9개, 하사지구에 6개 분포하는 것으로 조사되었고, 하사지구에는 문화재 2개 도 포함된다. 한편 진흥구역 주변으로는 응진송씨의 묘역이 넓게 분포하고 있다.

[표 3-10] 이사동 건축자산 진흥구역 내 건축자산 목록

이용 현황						
구분	주택	재실	사당·서고	우물	합계	
상사지구	3	2	3	1	9	
하사지구	1	5	-	-	6	
건축시기						
구분	1960년 이전	1960~ 1980년	1980~ 2000년	2000년 이후	미표기	합계
상사지구	3	3	2	-	1	9
하사지구	2	1	3	-	-	6

송경재(송월재)



덕담재(수춘공 재실)



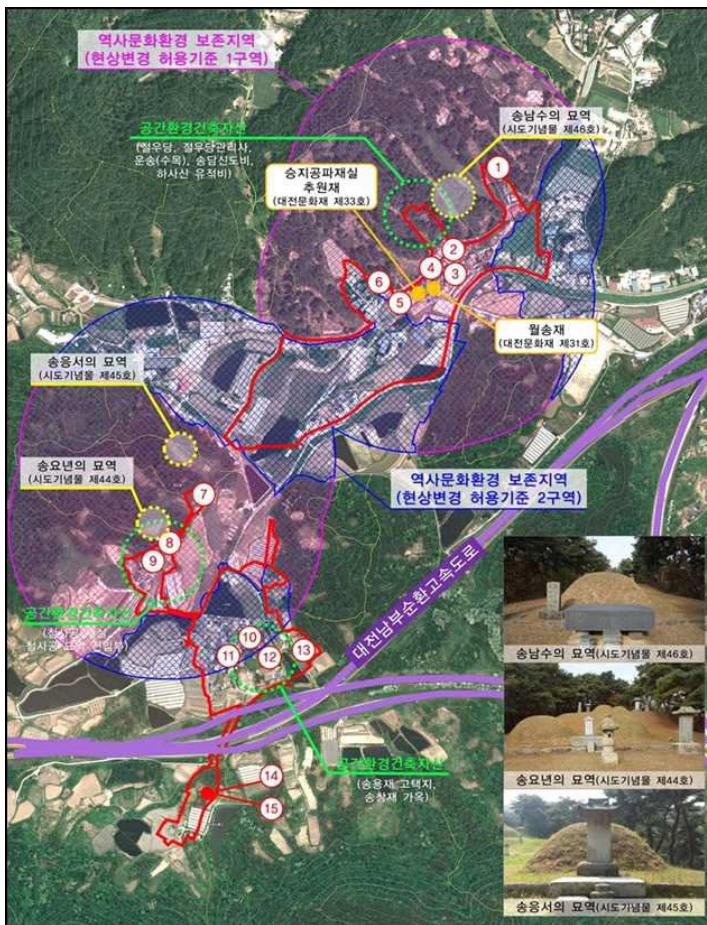
영모재(송담공 재실)



출처: 대전광역시 도시계획·건축 공동위원회 심의안건. (2021). 이사동 유교민속마을 건축자산 진흥구역 지구단위계획 구역지정(안) 및 결정(변경)(안). 2021.02.26. pp.32, 34.

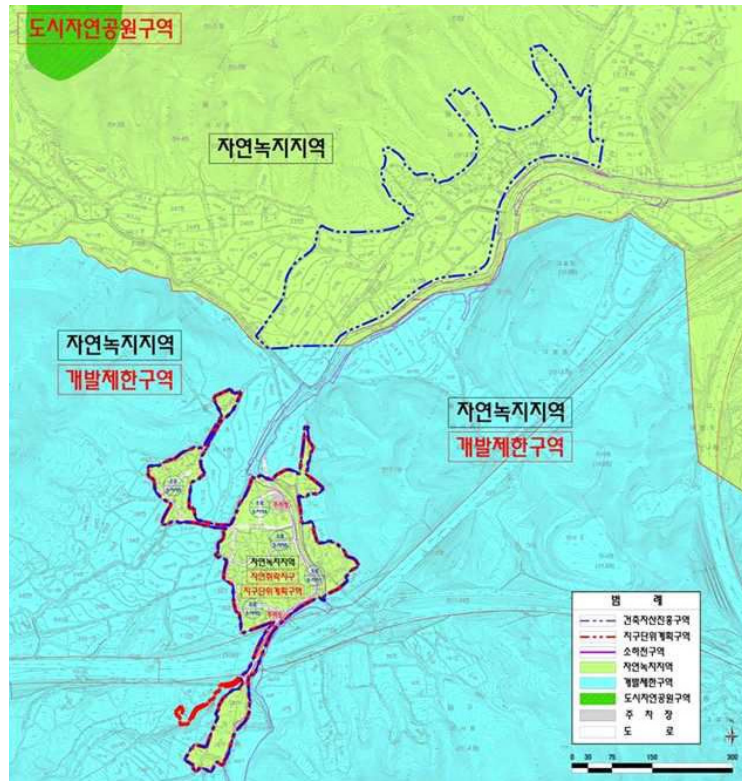
상사지구와 하사지구는 모두 용도지역상 자연녹지지역에 해당한다. 이 중에 남쪽의 상사지구는 원래 개발제한구역이었으나 이후 해제되어 대부분 자연취락지구로 지정되었으며 2006년에 지구단위계획이 수립된 지역으로, 주변은 개발제한구역으로 둘러싸여 있다. 이외에 가축사육제한구역, 역사문화환경 보존지역, 소하천구역 등으로 지정되어 있다. 그리고 2021년에 건축자산 진흥구역 관리계획 수립과 함께 지구단위계획이 변경되었다. 한편 북쪽의 하사지구는 역시 진흥구역 관리계획 수립과 함께 2021년에 지구단위계획구역으로 신설되었으며, 역사문화환경 보존지역, 소하천구역 등으로 지정되어 있다. 관리계획 수립 당시 진흥구역 내 토지는 지목별로 농경지 43.2%, 대지 33.5%, 임야 7.6%, 하천 5.5%, 도로 5.2%, 기타용지 3.2% 순으로 구성되었는데, 다른 지자체의 진흥구역과 달리 도시가 아닌 농촌에 위치한다는 차이점을 가진다. 한편 소유자별로는 사유지 92%, 국공유지 7.5%, 미등기 토지 0.5%로, 대부분의 토지가 사유지로 구성되었음을 알 수 있다.

그런데 이사동 건축자산 진흥구역의 면적은 175,085.1㎡로, 지구단위계획구역의 면적인 175,712.1㎡와 약간과는 약간의 차이가 있다. 건축자산 진흥구역 관리계획 수립으로 기존 상사지구 지구단위계획의 내용은 변경했지만, 기존 지구단위계획구역의 면적은 변동하지 않은 채 지구단위계획구역 내 일부 길의 면적을 제외한 부분을 건축자산 진흥구역으로 지정하는 방식을 채택했기 때문이다. 또한 하사지구는 건축자산 등 건물과 주거지가 밀집한 지역 외에 상당 면적의 전답을 포함하고 있다. 이는 최근 하사지구에 공장, 창고 등이 많이 건설되는 상황을 반영하여, 건축자산 진흥구역 관리를 통해 향후 전답에 이러한 시설들이 무분별하게 유입되는 것을 방지하고 한옥의 신축을 적극적으로 장려하기 위한 조치로 해석된다.



[그림 3-7] 건축자산 위치도

출처: 대전광역시 도시계획·건축 공동위원회 심의안건. (2021). 이사동 유교민속마을 건축 자산 진흥구역 지구단위계획 구역지정(안) 및 결정(변경)(안). 2021.02.26. p.33.



[그림 3-8] 이사동 건축자산 진흥구역 도시관리계획 현황도

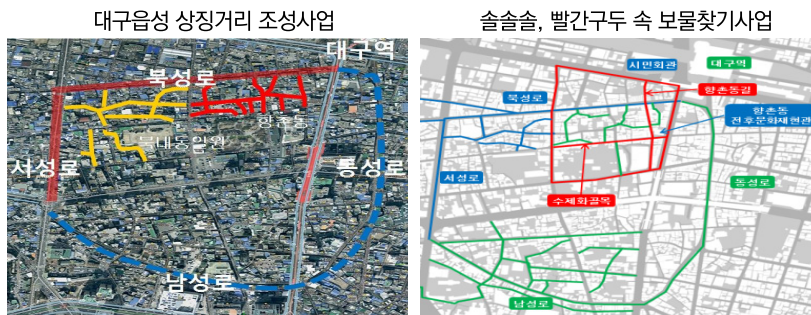
출처: 대전광역시 도시계획·건축 공동위원회 심의안건. (2021). 이사동 유교민속마을 건축자산 진흥구역 지구단위계획 구역지정(안) 및 결정(변경)(안). 2021.02.26. p.29.

□ 건축자산 기초조사 결과에 근거한 진흥구역 범위 결정 : 대구, 익산

• 대구

전국에서 최초로 건축자산 진흥구역을 지정한 대구의 경우에는, 2015년부터 한옥 및 근대건축물 리노베이션 사업과 연계하여 건축자산 기초조사를 실시했다. 북·서성로, 향촌동 일대를 대상으로 추진한 '북성로 근대건축물 리노베이션 사업'은 '대구읍성 상징거리 조성사업'(2014-2015)과 '솔솔솔, 빨간 구두 속 보물찾기사업'(2016-2017)의 단위사업으로 실시되었다. 1960-1970년대 건설된 건축물 중 역사성, 학술적 가치, 스토리 등 도시재생사업의 파급효과가 큰 근대건축물에 대한 리노베이션 지원사업으로, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제27조(보조 또는 융자), 「도시활력증진지역개발사업 예산신청 가이드라인」을 지원의 근거로 했다. 지원 조건은 지원사업 완료 후 5년 이상 유지·관리를 의무화하는 것이다. 외부 공사비용의 80% 범위에서 최대 4천만 원까지 지원(연

면적 200㎡ 이상, 지원범위 공사비 1억 원 이상의 경우 위원회 평가를 거쳐 최대 5천만 원까지 가능)했으며, 지원 범위는 건축물 외관을 중심으로 원형에 가깝게 개보수하는 공사로서 「북성로·서성로 근대건축물문화자산 재생가이드라인」을 적용하도록 했다. 설계비와 건물내부 공사비는 사용자 부담으로 했다. 리노베이션 지원대상의 선정 기준은 장소성, 역사성, 활용성 등이었는데,⁴⁹⁾ 대상지의 심의 및 선정을 위한 조사를 겸해 건축자산 기초조사가 시행된 것으로 판단된다. 관리계획(안) 보고서에 따르면 진흥구역 지정을 위한 건축자산 기초조사는 2015년 3월에 완료되었으며, 향촌동 일대에 21동의 건축자산이 분포하는 것으로 조사되었다.⁵⁰⁾



[그림 3-9] 북성로 근대건축물 리노베이션 사업 구역도

출처: 대구광역시 중구 도시재생과. (2017). 대구광역시 중구 근대건축물 리노베이션사업 설명자료. 대구광역시 중구 도시재생과, p.2.



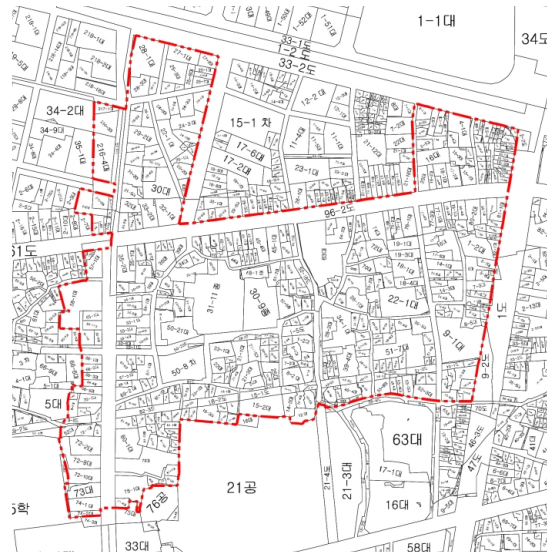
[그림 3-10] 북성로 근대건축물 리노베이션 사업의 사례 (향촌동 건축자산 진흥구역 내)

출처: 대구광역시 중구 도시재생과. (2017). 대구광역시 중구 근대건축물 리노베이션사업 설명자료. 대구광역시 중구 도시재생과, p.11.

49) 대구광역시 중구 도시재생과. (2017). 대구광역시 중구 근대건축물 리노베이션사업 설명자료. 대구광역시 중구 도시재생과, pp.1-3.

50) 대구광역시 중구. (2020). 북성로 일원(다시 뛰는 대구의 심장! 성내) 도시재생활성화 계획(안). 대구광역시 중구, p.11.

기초조사 결과를 바탕으로 1950년대 이전에 건설된 근대건축물이 밀집한 80,300㎡ 면적의 지역이 건축자산 진흥구역으로 지정되었다. 북쪽으로는 태평로와 북성로, 남쪽으로는 경상감영공원과 대보백화점, 서쪽으로는 종로에 면한 필지, 동쪽으로는 중앙대로를 경계로 했다.



[그림 3-11] 향촌동 건축자산 진흥구역 지정구역 도면
출처: 대구광역시. (2016). 향촌동 건축자산진흥구역 지정 고시. 대구광역시 고시 제 2016-156호 (2016.09.12.)

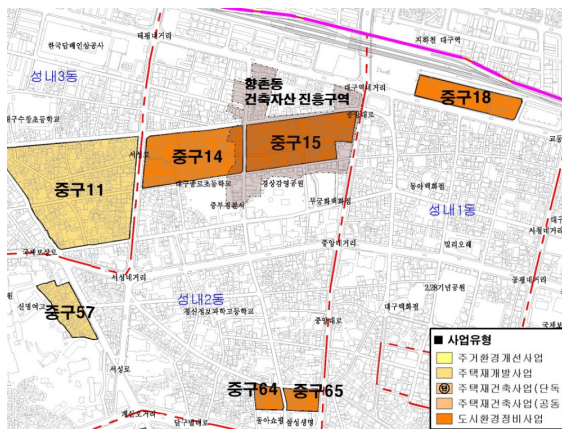
그런데 진흥구역에서 태평로와 북성로 사이의 여러 필지가 제외되면서, 진흥구역 북측으로 요철의 형태가 만들어졌음을 확인할 수 있다. 제외된 지역은 2023년에 입주 예정인 아파트·오피스텔 개발지역이다.⁵¹⁾ 2019년 11월에 개최된 대구광역시의회 건설교통위원회에서는, 신문기사 「무분별한 주상복합 공사로 대구 ‘근대건축물’이 사라진다」를 들어 향촌동 건축자산 진흥구역 주변에서 벌어지고 있는 도심재생사업의 문제가 다뤄졌다. 당시 도시재창조국장의 발언에 따르면 2016년 당시 향촌동 일대 전체를 진흥구역으로 지정하고자 했으나, 2000년대 초반부터 지속적·합법적으로 추진된 민간개발사업을 제재할 수 있는 근거가 없었기 때문에 해당 개발지역을 진흥구역에서 제외하는 상황이 펼쳐졌다. 단, 주변 건축자산과의 조화를 조건으로 건축 심의가 이루어졌다.⁵²⁾

향촌동 건축자산 진흥구역은 개발 압력이 높은 지역이다. 하지만 전체 지역은 중심

51) 대구광역시 중구. (2020). 북성로 일원(다시 뛰는 대구의 심장! 성내) 도시재생활성화 계획(안). 대구광역시 중구, p.40.

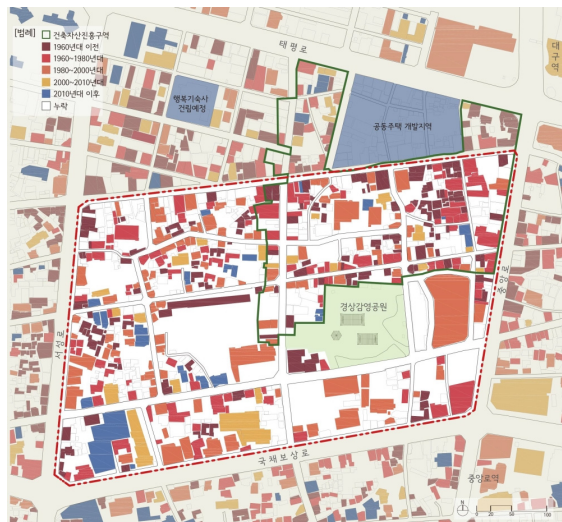
52) 대구광역시의회. (2019). 제271회 대구광역시의회(정례회) 건설교통위원회회의록, 2019.11.25.; 매일신문. (2019). 무분별한 주상복합 공사로 대구 ‘근대건축물’이 사라진다. 11월 18일 기사. <http://news.imaail.com/page/view/2019111816434752353> (검색일: 2022.10.07.)

상업지역으로 지정되어 있지만, 최저고도지구, 방화지구, 미관지구 지정으로 개별 필지에 대한 건축행위에 상당한 제약이 있다. 이외에 진흥구역 내에 대구시 중구 정비예정구역 2개소가 편입되어 있는데, 중구14구역은 일부 편입, 중구15구역은 전부 편입되었다.⁵³⁾ 그리고 대부분의 지역주민들은 경제적 가치 상승을 위해 재개발을 희망하고 있으며 근대문화유산 보존의 중요성에 대한 인식은 낮은 것으로 조사되었다.⁵⁴⁾ 이러한 상황에서 2018년에 대구시 중구청은 향촌동 건축자산 진흥구역의 상당 부분을 포함한 구역을 범위로 해서, 건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업에 지원해 선정되었다. 북성로 도시재생 뉴딜사업은 2019년에 시작되어 2023년까지 추진될 예정이다.



[그림 3-12] 향촌동 건축자산 진흥구역 주변 정비예정구역 현황

출처: 염인섭. (2016). 대전시 도시관리계획 체계 내에서 건축자산 진흥구역 적용방안에 관한 연구. 대전세종연구원. p.31.



[그림 3-13] 향촌동 건축자산 진흥구역과 북성로 도시재생 뉴딜사업의 위치

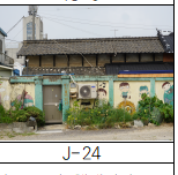
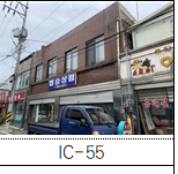
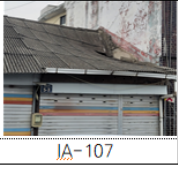
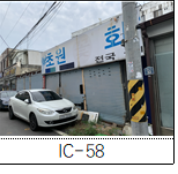
출처: 대구광역시 중구. (2020). 북성로 일원(다시 뛰는 대구의 심장! 성내) 도시재생활성화계획(안). 대구광역시 중구, p.40.

53) 대구광역시. (2018). 지구단위계획 보고서. 대구광역시 내부자료, p.7.

54) 대구광역시. (2016). 향촌동일원 건축자산진흥구역 관리계획(안). 대구광역시 내부자료.

• 익산55)

현재 건축자산 진흥구역 지정을 추진 중인 익산은 도시재생사업지역 전체를 범위로 하여 건축자산 기초조사를 시행했다. 2019년에 이루어진 ‘익산 근대 문화유산 실측 조사 및 DB구축’을 토대로 추가 현장조사를 통해 건축자산의 목록을 구축했다. 그 결과 도시재생사업구역 내 전체 355동의 건축물 가운데 가치보존 수준이 높은 ‘상’은 14동(4%), ‘중상’은 5동(1.4%), ‘중’은 20동(5.6%), ‘중하’는 86동(24.2%), ‘하’는 230동(64.8%)으로 조사되었다. 이를 바탕으로 건축자산적 가치가 상·중인 건축자산의 분포도 및 근대역사문화공간과의 관계를 고려해 진흥구역 범위의 결정을 추진해왔다.

구분	보존상태			
上	· 원형이 잘 보존되어 있고 특별히 보수하지 않아도 사용이 가능한 상태			
	 IA-65	 IA-70	 IB-18	 IC-6
中	 II-12	 II-72	 J-1	 J-24
	· 원형이 보존되어 있으나 구조적이나 마감재 등의 훼손이 진행되어 부분적인 보수가 행해져야 사용이 가능한 상태			
下	 IA-71	 IA-73	 IB-2	 IC-55
	· 구조재나 마감재 등의 훼손이 심하여 전면적인 보수가 행해지지 않고서는 사용이 불가능한 상태이거나 훼손이 심하게 진행되어 사용이 불가능한 상태			
	 IA-94	 IA-107	 IB-83	 IC-58

[그림 3-14] 건축자산 평가척도

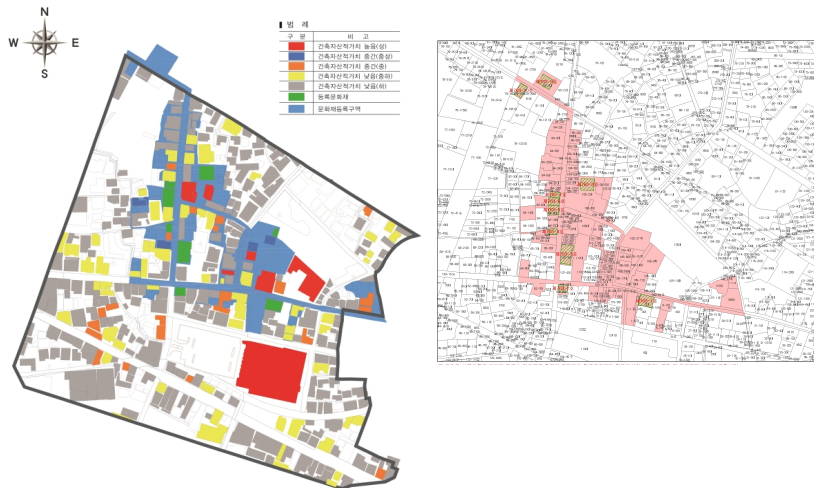
출처: 익산시. (2022). 익산시 인화동 도시재생지역 건축자산 진흥구역 지정(중간본). 익산시, p.56.

55) 익산시. (2022). 익산시 인화동 도시재생지역 건축자산 진흥구역 지정(중간본). 익산시, pp.55-87.

[표 3-11] 건축자산 기초조사 결과와 근대역사문화공간 구역도

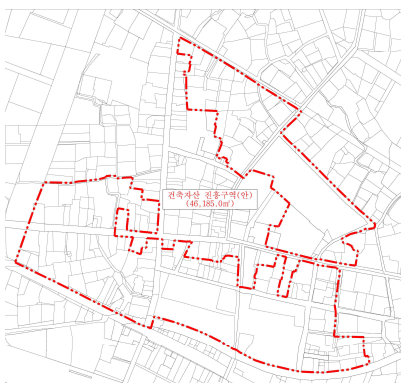
건축자산 분포도

익산 숨리 근대역사문화공간 구역도



출처: 익산시. (2022). 익산시 인화동 도시재생사업지역 건축자산 진흥구역 지정(중간본), p.83.; 문화재청 국가문화유산포털
http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?ocbaCpno=4413507630000&pageNo=1_1_1_1
 (검색일: 2022.04.12.)

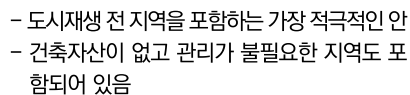
인화동 건축자산 진흥구역의 범위를 결정하기 위해서 현재까지 여러 대안이 검토되었다. [표3-12]에서 볼 수 있듯이 도시재생사업지역 전체를 진흥구역으로 지정하는 안(대안1), 근대역사문화공간을 포함한 일부 지역을 지정하는 안(대안2·3), 근대역사문화공간의 주변부를 지정하는 안(대안4)이 제시되었다. 현재는 문화재청과의 협의를 거쳐, 근대역사문화공간을 둘러싼 지역으로서 대교농장, 남부시장 등 주요한 건축자산이 밀집하고 옛길이 위치한 영역을 건축자산 진흥구역으로 지정하는 안으로 의견이 모아졌다. 보다 높은 수준의 보존관리가 필요한 지역은 근대역사문화공간을 통해, 보다 낮은 수준의 관리 및 적극적인 활용은 그 주변부의 건축자산 진흥구역을 통해 지원하는 안으로 이해할 수 있다.



[그림 3-15] 인화동 건축자산 진흥구역(안)

출처: 익산시. (2022). 익산시 인화동 도시재생사업지역 건축자산 진흥구역 지정(중간본). 익산시, p.88.

대안1



- 근대역사문화공간을 포함하여 대교농장과 남부시장을 축으로 구역 설정
- 대로변과 접한 블록은 제외, 옛길 일부 불포함으로 가로경관의 연속성 떨어짐

- 대안2의 보완으로 한복거리 추가, 가로경관과 연속성을 확보하여 면적, 선적 관리방안 구축에 유리
- 대상지 내 근대역사문화공간 모두 포함하여 문화재와 함께 관리, 실행방향의 구축 용이

[illegible]

- 면적 관리 부분과 옛길을 고려한 합리적 안
- 근대역사문화공간을 포함하지 않고 이를 중심
으로 옛 도시의 흔적(대교농장, 남부시장 등)
및 길을 연계하여 효율적인 면적 관리계획 수
립 가능

제3장 · 건축자산 진흥구역의 지정·관리 현황 69

3. 관리계획과 지구단위계획

1) 관리계획의 구성과 특징

□ 관리계획의 구성

건축자산 진흥구역 관리계획의 내용은 크게 지역 전반의 경관 관리를 위한 일종의 가이드라인, 건축자산의 보전 및 활용을 위한 특례 계획, 지역의 장소성 및 정체성 강화를 위한 다양한 정책사업 제안으로 구성된다. 관리계획은 「한옥등건축자산법」에 의한 일반 관리계획이나, 지구단위계획으로 수립 가능하다. 그런데 저층 경관 및 용도특성의 유지와 같이 지역 정체성을 보호하기 위한 경관 관리, 그리고 건축자산의 보전을 위한 규제적 성격의 관리지침은 지구단위계획에 반영되어야 실질적으로 작동될 수 있다. 특례 계획 또한 진흥구역에 대한 지구단위계획이 수립되는 경우에 적용 가능하다. 법적으로 관리계획과 지구단위계획의 내용에는 동일한 항목이 많아, 지구단위계획이 관리계획의 내용을 포괄한다고 볼 수 있다.

[표 3-13] 진흥구역관리계획과 지구단위계획의 주요 계획내용

구분	건축자산 진흥구역 관리계획	지구단위계획	
		국토계획법 및 시행령	계획수립지침
동일항목	· 높이, 건폐율, 용적률, 용도 등에 관한 계획	· 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도	건축물 용도계획 -허용용도(1층, 전층), 지정용도, 불허용도(1층, 전층), 권장용도(1층, 전층) 건축물 규모계획 -건폐율, 건폐율 완화 -용적률, 용적률 완화 -높이, 높이완화, 높이산정기준
	· 건축물 및 공간환경의 배치·형태·색채·재료·건축선 및 외부공간 조성 등에 관한 계획	· 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획	건축물 배치계획 -건축물 방향성, 건축지정선, 건축한계선 건축물의 형태 및 색채 등 - 건축물의 형태, 외관, 재료 및 색채, 외벽 및 담장, 주차장출입구 조성방식, 축대 및 옹벽 등 - 구역별 특화 적용사항 - 옥외광고물, 야간경관조명 대지안의 공지 계획 - 전면공지, 공개공지, 쌈지형공지, 대지안의 조경, 공공보행통로
	· 담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비 및 옥외광고물 등에 관한 계획	· 토지 이용의 합리화, 기능 증진 등에 필요한 계획 - 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채 - 간판의 크기·형태·색채 또는 재질	
	· 경관계획	· 환경관리계획 또는 경관계획	경관계획 - 역사적 장소의 보전활용(건축자산)

구 분	건축자산 진흥구역 관리계획	지구단위계획	
		국토계획법 및 시행령	계획수립지침 법 연계 등)
추 가 항 목	· 상하수도·도로 등 기 반시설 계획	· 대통령령으로 정하는 기 반시설의 배치와 규모 계획	도시계획시설 계획
	· 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물 계획	· 토지 이용의 합리화, 기능 증진 등에 필요한 계획 - 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이· 깊이·배치 또는 규모	
	· 방재(防災) 계획 · 건축물대장에 등재되 지 아니한 건축물의 활용·관리 계획	· 용도지역, 용도지구 계획 · 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개 발·정비를 위하여 구획 된 일단의 토지의 규모 와 조성계획	용도지역지구 계획 - 지역지구의 세분, 변경 가구 및 획지 계획 - 단위대지, 최대개발규모, 획지, 가 구, 공동개발(지정,권장), 건축협 정, 대지의 분할 및 교환
		· 교통처리계획	교통처리계획 -차량출입불허구간, 제한적 차량출 입불허구간 - 주차출입구, 주차장 설치방식 - 주차장설치기준 완화계획
		· 토지 이용의 합리화, 기 능 증진 등에 필요한 계획 - 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획 - 에너지 및 자원의 절약 과 재활용에 관한 계획 - 생물서식공간의 보호· 조성·연결 및 물과 공 기의 순환 등에 관한 계획 - 문화재 및 역사문화환 경 보호에 관한 계획	환경친화적 건축물 계획 - 자연지반보존, 옥상녹화, 벽면녹 화, 녹색주차장, 빗물이용시설, 신 재생에너지, 에너지 절약, 미기후 및 바람길, 생태면적률 및 기존 수 목 보존
	출처: 「한옥등건축자산법」 제19조제1항; 「한옥등건축자산법 시행령」 제13조제1항·제2항; 「국토계획 법」 제52조제1항.		

2022년 12월 현재 관리계획이 수립된 12개 진흥구역은, 지구단위계획 재정비를 추진 중인 서울 성북구의 2개 진흥구역을 제외하고 모두 지구단위계획 결정을 완료했다. 관리계획의 구성은 앞서 살펴보았듯이 법적으로 규정되어 있기 때문에 진흥구역별로 큰 차이를 보이지 않는다.

□ 지자체별 관리계획 검토

- 서울⁵⁶⁾

서울은 기존 한옥밀집지역을 건축자산 진흥구역으로 대체 지정한 경우로, 한옥 밀집지역의 경관과 가치를 보호하기 위한 지구단위계획이 이미 수립되었기 때문에 기본적인 관리의 틀은 형성되어 있었다고 볼 수 있다. 한옥밀집지역의 계획 수립을 위한 별도의 법적 근거는 없었으므로, 「국토계획법」에 따른 지구단위계획을 통해 구체적인 건축물 관리지침을 수립했던 것이다. 일반적인 지구단위계획이 개발 활성화에 맞춰져 있는 데 반해, 한옥밀집지역에 대한 지구단위계획은 지역 특성 보호를 위한 개념들을 관리지침화하여 운영되어 왔다.⁵⁷⁾

따라서 건축자산 진흥구역 관리계획에서는 지역의 전체적 장소성과 특성을 보호하기 위한 지침들은 이전에 수립된 지구단위계획을 따르고, 이외 새로 발굴된 건축자산의 보호 측면에서 기존 지구단위계획에서 미비한 측면을 보완하는 방식으로 관리계획이 수립되었다. 즉, 이전에 수립된 지구단위계획의 건축물 지침을 통해 전반적인 지역의 경관 관리를 계속 시행하고, 새로 수립된 건축자산 진흥구역 관리계획을 통해 한옥 외 건축자산의 지원에 대한 조건으로서의 관리지침을 제시했다고 볼 수 있다. 결과적으로 건축자산 진흥구역 관리계획은 규제적 성격이라기보다는 건축자산에 대한 건축특례의 조건이 되도록 설정되었다.

절차적으로는 지구단위계획 재정비가 진행되고 있던 북촌의 경우에는 관리계획을 지구단위계획으로 함께 결정했으며, 그 외 진흥구역의 경우에는 관리계획을 별도로 수립한 이후에 기존 지구단위계획과 연계되도록 지구단위계획 변경 절차를 밟았다.

서울시의 건축자산 진흥구역에 대한 관리체계는 기존 지구단위계획을 통한 한옥과 한옥 경관의 관리, 건축자산 진흥구역 관리계획을 통한 한옥 외 건축자산의 지원으로 이해할 수 있다. 한옥에 대해서는 한옥밀집지역에 수립된 지구단위계획에서 전체 구역의 현황특성을 바탕으로 ‘한옥건축지장’, ‘한옥건축유도’, ‘한옥건축권장’ 등 세부구역을 구분하고, 구역별 세부지침을 적용했다. 주로 저층경관 유지, 용도특성 강화, 옛길과 골목길 등 가로 특성 유지, 보행위주 환경 조성 등의

56) 서울특별시. (2021). 한옥밀집지역 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획. 서울특별시, pp.53-62; 서울시청 한옥정책과 업무협약(2022.10.13.)를 통해 확인한 내용을 바탕으로 연구진 작성.

57) 서울에서 지역 특성 보호와 강화를 위한 관리적 성격의 지구단위계획은 2000년 인사동 지구단위계획이 최초이다. 뒤이어 북촌, 돈화문로, 서촌 등 한옥밀집지역에 관리적 성격의 지구단위계획이 수립되었다.

세부목표를 달성하기 위해 구역별로 지침을 적용하는 방식이다. 구체적으로 최대개발규모 제한, 공동개발 지침, 높이 계획, 건축선 계획, 형태 계획, 차량출입 금지 등으로, 지역 정체성을 보호하고 강화하기 위해 주로 사용되는 계획항목이라 볼 수 있다. 지역과 세부구역의 특성에 따라 계획항목의 세부 내용은 달라지지만, 거의 동일한 목적에 따라 공통적으로 활용되고 있다. 한옥 이외 건축자산의 보호를 유도하기 위한 계획의 내용은 '2) 지구단위계획의 특례 적용 사항'에서 살펴보겠다.

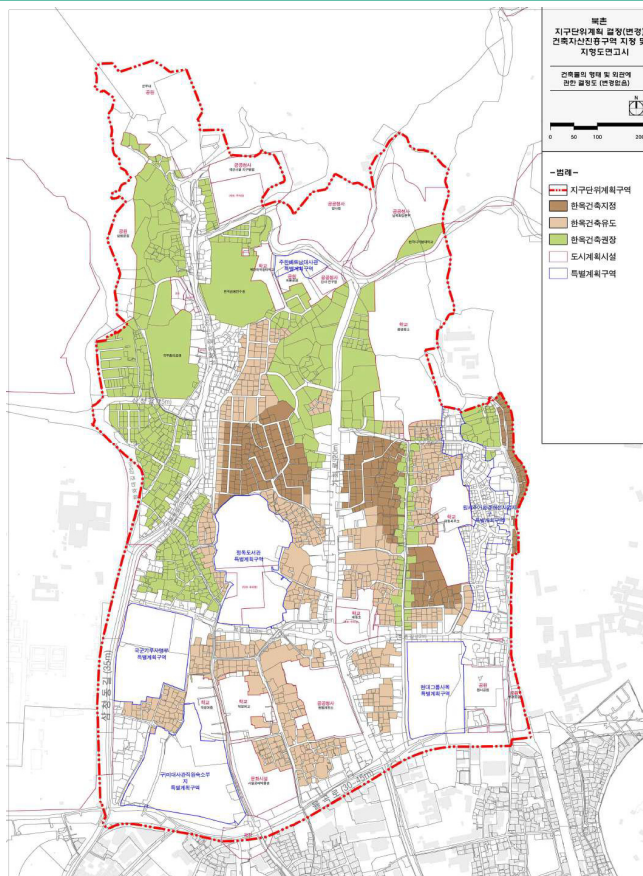
[표 3-14] 경관 관리를 위한 지구단위계획 계획항목

지구단위계획 계획항목	지역 정체성 보호를 위한 계획내용	활용 계획지침
토지이용 및 시설에 관한 결정		
1. 용도지역지구 결정	·용도지역변경 지양, 기존 용도지역지구 유지	
2. 도시기반시설 결정	·옛길 선형보호를 위해 미집행도시계획도로 폐지	
대지 및 건축물 등에 관한 결정		
1. 대지에 관한 결정	·대규모 개발 제한을 위한 최대개발규모 제한 ·지역 고유의 지형을 훼손하지 않고 골목단위가 유지될 수 있도록 가구단위 설정, 합필금지	
2. 건축물에 관한 결정		
1) 용도계획	·정주환경보호, 역사문화특성 보호를 위한 구역 ·별 허용용도, 불허용도, 권장용도 ·가로활성화를 위한 1층 지정용도	상업지역에서 활용
2) 건축물 밀도 및 높이 결정	·저층경관 유도를 위해 층수계획과 연계한 건폐율 완화계획 수립 ·구역별 최고높이 제한 설정. 한옥높이기준 설정	건축선후퇴 의무완화
3) 건축물 배치 및 형태 결정	·정연한 가로분위기, 골목길 분위기 유지를 위한 건축지정선, 담장지정선 지정 ·가로변 특성 유지를 위한 벽면한계선 지정 ·경관개선 및 보행공간 확보를 위한 건축한계선 지정 ·지역특성강화를 위한 계획구역 전체 혹은 특정 구역에 대한 지붕형태, 재료 및 색채, 담장높이, 옹벽처리 등 다양한 건축물 형태 가이드 제안	
3. 기타사항		
1) 대지내 공지 결정		
2) 교통처리에 관한 결정	·보행연속성 확보 및 보행친화가로 조성을 위해 차량출입불허구간 혹은 제한적차량출입불허구간 지정 ·차량출입불허구간 및 제한적차량출입불허구간과 연계된 주차장 설치기준 완화 구역 지정 ·한옥지정/유도구역으로 지정된 대지의 경우 주차장 설치기준 완화	주차장설치 기준완화와 연계

출처: 서울특별시. (2021). 한옥밀집지역 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획. 서울특별시, pp.53-62
및 서울시청 한옥정책과 업무협약(2022.10.13.)를 통해 확인한 내용을 바탕으로 연구진 작성.

[표 3-15] 북촌 건축자산 진흥구역 내 세부구역별 계획내용과 배치도

구분	적용구역	계획내용	비고
한옥건축지정	북촌1구역	·신축시 건축물의 형태를 한옥으로 지정함 ·비한옥의 신축을 불허함 ·기존 비한옥의 경우, 신축을 제외한 증축, 개축, 재축, 대수선, 리모델링 시 공통지침과 한옥건축 지정지침 준수	·한옥의 경우, 한옥의 형태 및 외관지침 준수
한옥건축유도	북촌2,6구역	·신축시 건축물의 형태를 한옥으로 유도함 (비한옥 신축가능) ·비한옥의 건축, 대수선, 리모델링 시, 기존한옥과의 경관적 조화를 고려하여 공통지침과 한옥건축유도지침 준수	
한옥건축권장	북촌3-5,7구역 계동길구역	·신축시 건축물의 형태를 한옥으로 권장함 (비한옥 신축가능) ·비한옥의 건축, 대수선, 리모델링 시, 북촌고유의 경관과 조화를 고려하여 공통지침과 한옥건축권장지침 준수	



출처: 서울특별시. (2021). 도시관리계획(북촌지구단위계획)결정(변경), 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립. pp.65, 68.

• 대전⁵⁸⁾

서울이 한옥과 한옥 경관에 대해서는 기존 지구단위계획을, 한옥 외 건축자산에 대해서는 건축자산 진흥구역 관리계획을 통해 관리하는 사례였다면, 역시 한옥 마을 조성을 위해 관리계획을 수립하고 지구단위계획을 변경한 비교 사례로 대전과 나주를 들 수 있다.

대전 이사동 건축자산 진흥구역 관리계획의 기본방향 및 목표는 3가지로 구분된다. 첫째는 전통한옥마을과 묘역의 문화자원 보호로서, 특히 이사동 주변은 그린벨트로 보호되고 있으나 대상지 내 난개발과 혐오시설 입지를 방지하기 위해 최소한의 규제를 취하도록 했다. 둘째는 노후화된 주거지역의 경관개선을 통해 지역 활성화를 도모하는 것으로, 정비되지 않은 담장, 지붕, 도로 등을 한옥마을 경관을 고려해 증축·개보수하여 경관을 개선하고 건축물 신축 시 한옥으로 건축할 것을 권장하도록 했다. 셋째는 이사동의 문화유산을 소개·홍보하고 체험할 수 있는 (가칭)전통의례관의 건립으로, 이는 '이사동 전통유교민속마을 만들기'의 주요사업이었으며 지구단위계획을 통해 하사지구에 문화시설용지를 지정해 건립하는 계획을 수립했다.

[표 3-16] 이사동 건축자산 진흥구역 관리계획의 지구별 주요 사항

구분	상사지구	하사지구
기본 원칙	한옥 및 한옥건축양식 건축	한옥 및 한옥건축양식 건축
도시계획시설 (전통의례관)	부지 협소 (지구단위계획 기 수립지역)	입지 예정
도시관리계획	기 수립지역	미 수립지역(금회 수립)
관리계획 목표	지구단위계획 변경을 통한 무분별한 개발 억제	지구단위계획 수립을 통한 무분별한 개발 억제

출처: 대전광역시 도시계획·건축 공동위원회 심의안건. (2021). 이사동 유교민속마을 건축자산 진흥구역 지구단위계획 구역지정(안) 및 결정(변경)(안). 2021.02.26. p.35.

서울의 경우와 마찬가지로, 이사동 진흥구역 관리계획도 상사지구와 하사지구
에 대한 세부구역을 설정하고 각각에 대한 관리방안을 제시하고 있다. 상사지구는 지구단위계획이 기수립된 곳으로 지구단위계획구역 내 일부에 대해 건축자산 진흥구역을 지정했다. 관리계획에서 '한옥보존', '한옥장려'의 세부구역을 설정하고, 지구단위계획 변경을 통해 세부구역별로 용도 등을 규제함으로써 한옥 건축을 유도하고 난개발을 방지해 전통한옥마을을 조성하는 것을 목표로 했다.

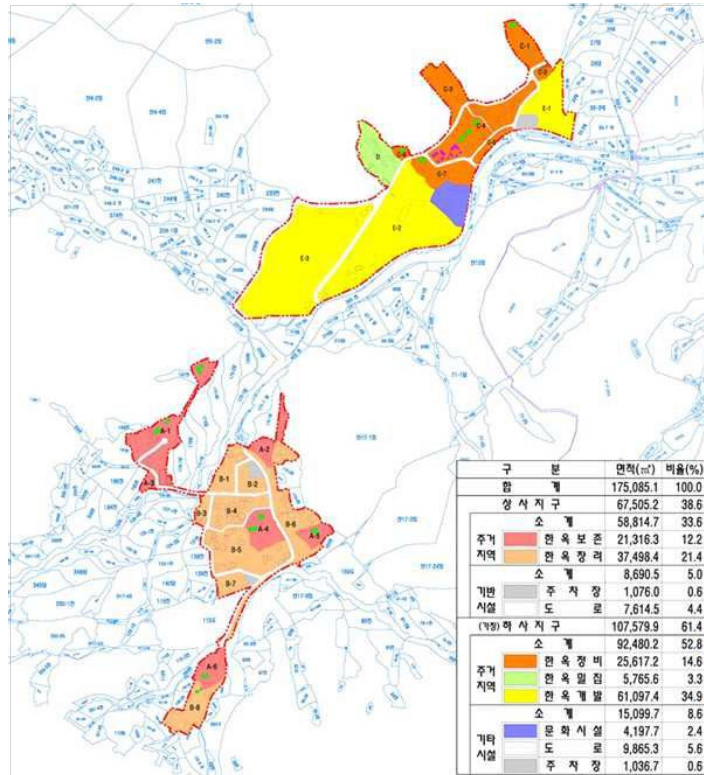
58) 대전광역시 도시계획·건축 공동위원회 심의안건. (2021). 이사동 유교민속마을 건축자산 진흥구역 지구단위계획 구역지정(안) 및 결정(변경)(안). 2021.02.26., pp.35-111.

하사지구는 관리계획 수립 시 지구단위계획을 새로 수립한 곳으로, 관리계획에서 ‘한옥정비’, ‘한옥밀집’, ‘한옥개발’의 세부구역을 설정하고, 지구단위계획을 통해 세부사항을 제시하고 규제함으로써 상사지구와 마찬가지로 한옥 건축을 유도하고 전통한옥마을을 조성하도록 했다. 상사지구의 ‘한옥보존’ 구역과 하사지구의 ‘한옥정비’ 구역은 건축자산과 문화재 및 기존 가옥들이 위치한 곳으로, 전통적인 한옥만 건설할 수 있도록 관리계획을 설정했다. 한편 상사지구의 ‘한옥장려’ 구역은 기존 가옥들이, 하사지구의 ‘한옥밀집’ 구역은 한옥 및 기 건축물이, ‘한옥개발’ 구역은 나대지, 농경지 및 고물상, 창고, 공장 등 일부 혐오시설이 위치한 곳으로, 모두 한옥 및 한옥건축양식에 한하여 건설하도록 관리계획을 수립했다.

[표 3-17] 세부구역별 계획내용

구분	내용				현황	기본방향
		역사문화환경 보존지역	건축 허용기준	자산		
상사지구	한옥 보존	1구역 2구역 구역 외	○	한옥	건축자산 기존가옥	·원형보전 원칙 ·관리대장 등 관련자료 별도 작성·관리
	한옥 장려	2구역 구역 외	×	한옥, 한옥건축양식	기존가옥	·기존 가로경관·공간구조 보전 ·기반시설 정비 ·경관사업·경관협정 ·건축·개보수 통해 거점화된 기존 건축자산의 역사문화경관을 마을단위로 확장
하사지구	한옥 정비	1구역	○	한옥	건축자산 기존가옥	·원형보전 원칙 ·기존 가로경관·공간구조 보전 ·경관사업·경관협정
	한옥 밀집	2구역	×	한옥, 한옥건축양식	한옥 및 건축물 밀집	·원형보전 원칙 ·관리대장 등 관련자료 별도 작성·관리 ·마을 배후산지 경관성 회복
	한옥 개발	2구역	×	한옥, 한옥건축양식	농경지 및 고물상, 창고, 공장 등	·복합관광지 개발 ·휴양·체류형 한옥마을 조성

출처: 대전광역시 도시계획·건축 공동위원회 심의안건. (2021). 이사동 유교민속마을 건축자산 진흥구역 지구단위계획 구역지정(안) 및 결정(변경)(안). 2021.02.26. pp.36-38.



[그림 3-16] 세부구역 배치도

출처: 대전광역시 도시계획·건축 공동위원회 심의안건. (2021). 이사동 유교민속마을 건축 자산 진흥구역 지구단위계획 구역지정(안) 및 결정(변경)(안). 2021.02.26. p.38.

상사지구는 대부분 기존 가옥이 세워져 있고 신축할 부지가 적지만, 하사지구는 신축이 이루어질 것으로 예측되는 농경지를 포함하고 있는 차이점이 있었다. 건축물에 관한 사항은 기본적으로 상사지구에 대해서는 기수립된 지구단위계획을 준용하고, 하사지구에 대해서는 국토계획법 시행령과 대전광역시 도시계획조례를 근거로 결정되었다. 건축물의 높이, 건폐율, 용적률은 법과 조례에서 규정한 자연녹지지역의 허용한도 내 최대치를 적용했다. 용도에 대해서는 민속마을의 조성관리를 위해, 법과 조례에서 규정한 용도지역 내 건축물의 허용용도에서 일부 용도를 제외하는 방식으로 수립했다. 건축물의 형태는 상사지구와 하사지구 모두 한옥 또는 한옥건축양식을 허용하며, 하사지구 내 들어설 전통의례관역시 이를 따르도록 했다. 또한 북촌, 서촌, 익선동, 전주, 나주, 세종 등 한옥마을 사례를 검토한 후, 세종한옥마을 및 국토교통부의 「한옥건축기준」을 참고로 외벽, 창호, 지붕, 기타설비, 대문, 담장 등에 관한 계획을 수립한 것이 특징이다.

[표 3-18] 건축물의 높이, 건폐율, 용적률, 용도 계획

구분	상사지구		하사지구
	자연취락지구	자연취락지구 외	자연녹지지역
높이	4층 이하		4층 이하
건폐율	60% 이하	20% 이하 (한옥 신축 시 30% 이하)	20% 이하 (한옥 신축 시 30% 이하)
용적률	(기준) 80% 이하 (허용) 100% 이하	(기준) 60% 이하 (허용) 80% 이하	80% 이하 (도시계획시설 100% 이하)
허용용도 중 제외항목*	공장 중 도정공장 창고시설 위험물저장 및 처리시설 중 주유소 동물 및 식물관리시설 중 축사, 가축시설, 버섯재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재등의 온실		의료시설 창고 위험물저장 및 처리시설 자동차관련시설 동물 및 식물관련시설 자원순환 관련시설 교정 및 국방·군사시설 발전시설 묘지관련시설 관광휴게시설 장례시설 야영장시설
수립 기준	기 수립 지구단위계획		국토계획법 대전광역시 도시계획조례

출처: 대전광역시 도시계획·건축 공동위원회 심의안건. (2021). 이사동 유교민속마을 건축자산 진흥구역 지구단위계획 구역지정(안) 및 결정(변경)(안). 2021.02.26. pp.40-42, 45.

* 세부구역에 관계없이 각 지구에서 공통적으로 제외하는 용도를 의미함

• 나주⁵⁹⁾

나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 관리계획의 목표는 크게 2가지로 설정되었다. 첫째는 대상지가 한국의 전통 주거지라는 데 초점을 맞춰 토지이용 특성 및 한옥 보존상태 등에 따라 공간을 구분하고 각 공간별 특성에 적합한 토지이용 방향을 제시하는 것이다. 둘째는 읍성권역 내 역사유적과의 연계와 진흥구역 내 정비를 통해, 진흥구역이 문화관광·전통체험·정주공간의 기능을 수행하도록 하는 것이다. 관리계획의 기본방향은 일반건축물에 대한 가이드라인을 수립해 건축자산과 어우러지도록 건축을 유도하고, 건축자산은 기존 형태의 복원 등을 통해 주변 문화재와 어울리도록 유지·관리하며, 전체적으로 전통한옥 주거지 및 전통상가가 조성될 수 있도록 공간계획을 수립하는 것이다.

이에 따라 진흥구역 주변에 위치하는 금성관, 목사내아, 향교 등 유적지와의 연계를 고려하여 진흥구역 내 토지이용을 크게 3가지 방향으로 설정했다. 첫째는

59) 나주시. (2021). 나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 관리계획. 나주시, pp.87-131.

출처: 나주시. (2021). 나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 관리계획. 나주시, p.89.

토지이용의 기본구상을 바탕으로 진흥구역 내 세부구역은 ‘전통주거용지’, ‘전통상업용지’, ‘공공시설용지’로 구분된다. 전통주거용지는 전체 면적의 60%로, 양호한 전통한옥을 보호·육성하고, 쾌적한 주거환경 조성을 위해 주거지역 전체를 단독주택용지로 계획되었다. 전통상업(음식·문화)용지는 전체 면적의 14.9%로, 나주향교, 서성문, 금성관 등을 연결하는 도로를 전통음식 및 안택 관련 특화거리로 조성하는 계획이다. 공공시설용지는 역사공원, 경관광장의 조성 및 도로

확폭 시 발생한 잔여지의 녹지공간화, 주차장 설치 등을 전체 면적의 24.1%로 계획했다. 이 중에 역사공원은 향교, 금성관, 서성문의 주변에 조성하면서 주변 시설들과 연계해서 관광루트의 주요거점 역할을 겸하도록 했다.

가구 및 획지계획의 주안점은 적정 규모 한옥의 건축을 유도하는 것이었다. 따라서 가구별로 비슷한 규모로 획지를 구획해서 균등한 규모의 건축물이 지어질 수 있도록 계획했다. 전통주거용지 및 전통상업용지에 한옥 신축 시 획지의 최소면적은 60㎡, 최대면적은 660㎡로 설정했으며,⁶⁰⁾ 적정 규모의 한옥 건축을 유도하기 위해 전통상업용지 내 가로변의 과소필지에서는 맞벽건축을 통한 공동개발이 가능하도록 했다. 단, 두 필지 면적의 합이 최대개발규모인 660㎡ 이상인 경우에는 한옥 경관을 해치지 않도록 건물의 형태 등을 조정하도록 했다.



[그림 3-18] 전통상업용지에서의 공동개발 예시도

출처: 출처: 나주시. (2021). 나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 관리계획. 나주시, p.104.

[표 3-19] 건축물의 허용용도

구분	전통주거용지	전통상업(음식)용지	전통상업(문화)용지
주택	단독주택(전통한옥주택)	단독주택(2층 허용, 1층 심의)	단독주택(2층 허용, 1층 심의)
근생	제1종 근린생활시설(마을회관 등 주민공동시설) 제2종 근린생활시설(공연장)	제1종 근린생활시설(소매점, 휴게음식점, 제과점, 이용원, 의원 등) 제2종 근린생활시설(일반음식점, 휴게음식점, 제과점 등)	제1종 근린생활시설(소매점, 휴게음식점, 제과점, 이용원, 의원 등) 제2종 근린생활시설(일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점, 공연장, 사무실 등)
문화	문화시설(토지이용계획에 따른 해당필지)	관광진흥법에 따른 한옥체험 시설	관광진흥법에 따른 한옥체험 시설
주차	심의	심의	심의
비고	※ 근린생활시설은 나주시 한옥심의위원회 심의 필요	※ 이 외 시설은 심의 필요	※ 이 외 시설은 심의 필요

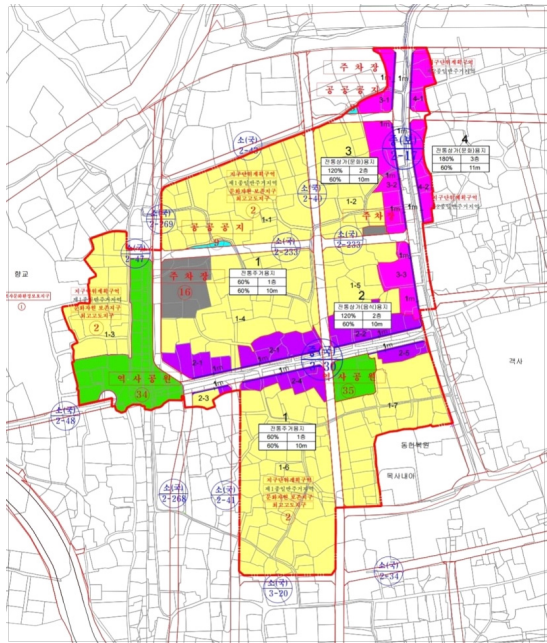
출처: 나주시. (2021). 나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 관리계획. 나주시, p.107.

60) 한옥에서 양호한 처마길이와 경관을 확보하기 위해서는 최소 43㎡가 소요되며 앞마당을 확보하려면 58㎡가 필요하다는 계산에 의해 최소면적을 산정했다. 또한 단변의 길이가 6m 이상인 필지에 한해 한옥 신축이 가능하도록 했다. 한편 전라남도 한옥지원 조례에서 권장하는 한옥 규모는 500㎡이지만, 상업시설의 경제성을 고려해 660㎡를 최대규모로 설정했다.

건축물의 규모 계획은 세부구역에 따라 세밀하게 설정되었다. 적정 개발밀도는 나주시 도시계획조례의 용도지역에 따른 개발가능규모(제1종 일반주거지역 건폐율 60% 이하, 용적률 200% 이하, 제2종 일반주거지역 건폐율 60% 이하, 용적률 250% 이하) 안에서 설정했으며, 높이는 문화재 현상변경 허용기준에서 정한 높이를 참고로 하여 정했다. 대부분의 건축물이 단층인 전통주거용지는 현상변경 허용기준 1구역으로서 전통한옥 주거지의 특성을 살리기 위해 개발밀도를 낮게 책정했다. 소규모 필지로 이루어진 전통상업(음식)용지 및 전통상업(문화)용지는 2구역과 3구역으로서 인근 역사문화자원에 영향을 미치지 않는 범위에서 충분한 상업공간을 제공하기 위해 2층으로의 개발을 허용했다. 대상지 내에서 유일하게 제2종 일반주거지역으로 지정된 전통상업(문화)용지는 4구역으로서 가장 높은 밀도의 개발이 가능하도록 했으며 최고높이는 문화재현상변경 처리기준(3구역)을 적용해 결정했다.

[표 3-20] 건축물의 용지별 규모계획

구분	건폐율	용적률	높이
1 전통주거	60% 이하	60% 이하	1층(10m 이하)
2 전통상업(음식)	60% 이하	120% 이하	2층(10m 이하)
3 전통상업(문화)	60% 이하	120% 이하	2층(10m 이하)
4 전통상업(문화)	60% 이하	180% 이하	3층(11m 이하)



출처: 나주시. (2021). 나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 관리계획. 나주시, p.109.

한편 전통적인 한옥마을이 조성될 수 있도록 용지별로 건축물 배치, 외벽 및 창호, 지붕형태 및 재료, 실내공간, 주요구조 및 가구, 화단조성 등에 대한 형태 계획을 구체적으로 제시했다. 또한 담장으로 둘러싸인 골목이 대상지의 주요한 경관이며 건축물보다 담장 등 공간환경 건축자산이 더 많이 분포하는 만큼, 담장, 대문, 골목에 관한 기본방향과 정비계획이 구체적으로 서술되었다는 점이 특징적이다. 예를 들어 담장에 대해서는 담장과 건물 외벽과의 거리가 협소한 경우 담장을 철거하고 건물 외벽이 담장을 구성하도록 유도함으로써 협소한 골목길의 폭원을 확장하고, 담장과 외벽 사이에 공간이 있는 경우 전통 가로경관의 이미지에 부합되도록 필요 시 보수하는 것을 기본방향으로 삼았다. 그리고 적벽돌, 토석담 등 마감유형에 따른 정비방향과 높이, 재료, 쌓기 방식, 기와 유무 등에 대한 정비계획을 제시하고 있다.

[표 3-21] 담장의 정비계획

구분	외벽마감 유형에 따른 정비방향
시멘트몰탈	회벽마감, 시멘트몰탈 스프레이, 전통문양 마감
적벽돌	치장마감 및 상태가 양호한 경우 보존
타일붙임	타일교체 및 전통문양 마감
토석담	황도흙과 돌을 혼합하고 기와를 덮은 토석담 권장
구분	정비계획
폭원 3m이상	기와를 엮을 수 있도록 하고, 시각적 연속성을 유지할 수 있도록 자연석 덧붙이기, 채색, 전통문양 부착 등으로 마감
폭원 2~3m	전통가로경관의 이미지 형성을 위하여 흙벽 또는 적벽돌을 사용
폭원 2m이하	시각적 폐쇄감을 최대한 완화시키고 전통가로경관의 이미지 형성을 위하여 토석담, 벽돌담의 밝은색 재료를 사용

출처: 나주시. (2021). 나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 관리계획. 나주시, pp.115-116.

• 대구⁶¹⁾

앞서 살펴본 서울, 대전, 나주의 관리계획이 한옥마을의 경관 유지와 한옥 건축유도를 목적으로 한 것이었다면, 대구 향촌동 건축자산 진흥구역 관리계획은 근대건축물의 보전과 활용을 목적으로 수립되었다. 관리계획의 1차 목표는 보전 상태가 양호하고 역사적 가치가 뛰어나며 조형성이 풍부한 근대건축물을 보전·활용하여 “도시의 살아 있는 근대건축 박물관”이 되도록 만드는 것이다. 이를 위해 최소한의 규제와 함께 지원계획을 수립하도록 했으며, 근대건축물의 보전 이외에 근대건축물과 주변 지역의 조화를 유도하는 것도 중요한 목표로 설정되었

61) 대구광역시. (2016). 향촌동일원 건축자산진흥구역 관리계획(안). 대구광역시 내부자료.

다. 따라서 보전의 대상에는 개별 근대건축물뿐만 아니라 도시가로와 가구(街區) 등도 포함되었다. 골목형태의 전통적 도시구조와 함께, 근대도시계획으로 만들어진 가구와 획지 등도 보전의 대상이었으며, 일차적으로 가구 및 도로는 현상을 유지하도록 했다. 진흥구역 내 경관을 관리하는 방법은 세부구역을 설정하여 근대건축물의 가치를 유지할 수 있도록 지원하고, 일반건축물은 보전대상과 조화를 이루도록 외관에 대해 규제 및 지원하는 것이다. 또한 2-3층 규모의 근대건축물이 연속해 분포하는 복성로 등의 연속적인 근대적 가로경관 유지를 위해서, 높이에 대한 최소한의 규제 및 지원을 통해 고층화를 방지하고자 했다.

관리계획의 두 번째 목표는 노후화된 물리적 환경의 개선이었다. 복성로, 종로, 중앙대로, 태평로변은 환경이 비교적 양호하지만 작은 골목들에 접하고 있는 가구 내부는 상당한 노후화가 진행된 실정이었다. 따라서 부분적으로 남아 있는 근대건축물 및 독특한 골목 구조를 보전하면서 노후화된 주거환경을 개선하기 위한 적절한 방안을 마련하는 것을 목표로 했다.

관리계획의 마지막 목표는 지역 활성화를 위한 장소의 형성이다. 과거 대구 경제와 상업의 중심지였던 해당 지역을 문화마을 조성사업, 순종황제 어가길 조성사업 등 대구 중구의 사업과 연계함으로써 지역 활성화를 도모하는 것이며, 대구 도심의 주요 정책 방향인 근대역사문화벨트 구축의 거점이 되도록 하는 것이다. 이를 위해서는 특유의 역사적 경관과 부합하는 업종 및 기능을 유치하고 이질적인 용도의 침투를 방지하기 위해, 용도를 최소한으로 규제 및 권장하는 방안이 제시되었다.

향촌동 관리계획은 관리의 대상을 그 공간적 성격에 따라 점·선·면으로 구분해 설정하고, 각각에 대한 계획방향과 관리방안을 구상하고 있다는 특징을 가진다. 이에 따라 건축자산, 역사적 장소, 일반건축물이 점적 관리, 근대건축물 밀집가로, 특화가로, 상업가로, 간선도로변, 근대유형 골목이 선적 관리, 대규모 필지, 소규모 필지의 노후 건축물이 면적 관리의 대상으로 검토되었다. 그리고 [표 3-22]와 같은 점·선·면적 관리의 기본구상을 바탕으로 입지별 특성, 근대건축물의 밀집도, 역사적 성격, 건축물의 노후도 등을 종합적으로 고려하여 7개의 세부구역을 설정했다([표 3-23] 참조).

[표 3-22] 향촌동 건축자산 진흥구역 관리계획의 기본구상

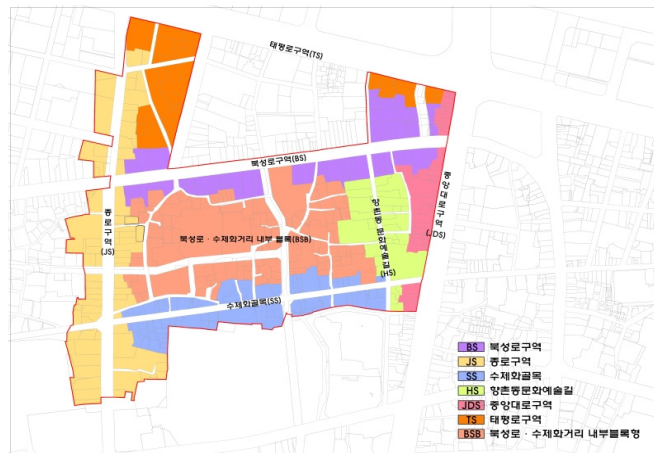
구분	계획 방향	대상	관리방안	
			규제, 유도(권장), 심의	지원
점적 관리	○ 우수건축자산 등록유도 ○ 피란시절 예술·문화 관련 장소의 명소화 ○ 건축위원회(구) 등 심의 절차 수립	근대 건축자산 (우수건축자산)	·외관 규제	·리노베이션 및 관리 지원
		역사적 장소	·권장 용도·규모 ·외관 규제	·건축물 복원 지원 ·건축법규 완화 ·금융지원
		일반건축물	·권장 용도·규모 ·외관 규제	·건축법규 완화 ·금융지원
선적 관리	○ 근대적 특성과 활성화를 고려한 가로 ○ 지역 경제의 활성화를 위한 가로	근대건축물 밀집가로	·권장 용도·규모 ·외관 규제	·건축법규 완화 ·금융지원
		특화가로	·권장 용도 ·외관 규제	·건축법규 완화 ·금융지원
		상업가로	·건축위원회 심의	-
		간선도로변	·건축위원회 심의	-
		근대유형 골목	·소규모 개발 유도 ·근대골목 경관유지 유도	·골목경관 관리를 위한 지원 ·건축법규 완화
면적 관리	○ 대규모 필지는 신축 시 경관적 측면에서 관리 유도 ○ 물리적 노후화가 심한 지역은 주거환경 개선과 연계 관리, 신축 시 진흥구역의 방향과 조화되도록 관리	대규모 필지	·권장 용도 ·외관 디자인 유도 ·건축위원회 심의	·건축법규 완화 ·금융지원
		소규모 필지의 노후 건축물	·현재 필지규모 유지 유도 ·대규모 블록개발 지양	

출처: 대구광역시. (2016). 향촌동일원 건축자산진흥구역 관리계획(안). 대구광역시 내부자료.

[표 3-23] 세부구역별 특성과 배치도

구분	적용구역	특성
근대건축물 밀집가로형	북성로구역	·개별 근대건축의 보전 및 활용을 포함하여 근대건축 중심의 가로 경관을 유지하기 위한 계획 필요 ·일본식 근대가옥 2층 형태의 여관의 보전활용 방법 모색 필요
	종로구역	·무분별한 상권개발과 역사성에 대한 인식부족 및 노후한 주변 환경 등으로 도심의 상징적 공간으로서의 기능을 못하고 있는 실정 ·역사문화거리로 재생시키는 작업 필요
특화가로형	수제화골목	·물리적 노후화에 대한 개선과 함께 특화된 거리 경관이 유지될 수 있도록 계획 필요
	향촌동 문화예술 길	·1950년대 문인들이 드나들던 술집, 다방, 골목이 아직 남아 있지만 대부분 리모델링되어 다른 용도로 사용 ·전후의 문학과 예술사 복원을 위한 프로젝트를 통해 자산과 스토리를 보전하고 자원화 할 수 있는 계획 필요

구분	적용구역	특성
기상상업가로형 중앙대로구역	·구역 내의 근대건축자산은 원형이 거의 멸실되어 있으며 작은 필지로 구성된 건축물들이 노후화 되어 있음에도 불구하고 여러 가지 건축적 제약조건으로 인해 개발이 지연되고 있는 상황	
	태평로구역	·도로변의 근대건축물들은 상당부분 멸실된 상태로서 중앙로와 인접한 곳에 원형을 유지하면서 몇 개가 남아 있음 ·태평로 뒤쪽으로 창고와 공장용도 산업건축물들이 상당히 노후화 되어 있으며 일부는 사용하지 않고 방치되어 있는 상황
내부블록형	북성로·수제화거리 내부블록	·현재 주거지로서의 기능은 거의 상실된 상황이며 일부 건물들은 노후화가 심각한 상태



출처: 대구광역시, (2016). 향촌동일원 건축자산진흥구역 관리계획(안). 대구광역시 내부자료.

한편 세부구역별 관리방향을 설정하기 위해 근대건축물의 특성을 분류하고 있다. 건축물의 유형을 가로상가형, 여관·주택형, 창고형으로 나눠 철근콘크리트조, 벽돌조, 목구조 등 구조에 따른 건축물의 현황을 살피고(표 3-24), 다음과 같은 근대 건축자산의 증축·리모델링·신축·개축에 대한 기본 원칙을 설정했다.

- (건축자산 증축·리모델링의 기본 원칙) ①신축보다는 리모델링과 증축을 유도하고 이를 위해 다양한 지원을 할 수 있도록 한다. ②리모델링 시 기존 건축물의 외관은 최초 외관 형태로의 복원을 원칙으로 하되 부득이한 경우 건축위원회 심의를 거친다. ③박물관식 보존이 아닌 사용가능한 건축물로서의 보존과 활용을 위한 형태로 변화시키는 것을 원칙으로 한다. ④증축의 경우 기존의 입면, 건물의 재료, 색채, 형태가 조화되도록 하되 건축위원회 심의를 거친다.
- (건축자산 신축·개축의 기본 원칙) ①건축물의 구조와 안전 등의 이유로 인해 신축을 해야 할 경우 외관은 최초 외관의 형태로 복원하는 것을 원칙으로 하되 건축위원회의 심의를 거치도록 한다. ②원형 복원을 통한 신축 및 개축 시 적극적인 지원 대책을 마련한다.

[표 3-24] 구역별·건축유형별 근대 건축자산의 분류

건축유형	유형별 사례	특성
가로상가형	철근콘크리트 벽돌조·블록조	 - 비교적 양호한 원형 유지 - 외관상 하단부와 상층부, 지붕으로 구성 - 기둥열의 외부 노출 - 벽체 표면에서 후퇴한 인방을 포함한 입체적 창호 단면 - 몰딩 장식 처리 - 명확한 가로변 주출입구
목구조		 - 일반적으로 가로에 면한 저층부는 상가, 2층부는 주거로 구성 - 내부 목조 계단 설치 - 지붕하부 목조 트러스 구조 - 구조는 목구조이나 외부 입면은 벽돌, 시멘트 등 다양한 재료의 형태로 표현 - 건축물 후면에 부속채 또는 외부공간을 가지고 있는 경우가 많음 - 창호상부의 눈썹 처마의 장식 - 원형의 구조체 위에 추가적으로 마감재료가 덧대어진 경우가 상당수 존재
여관·주택형	목구조	 - 가로에 면한 가로형과 여러 개가 모여 있는 군집형으로 구분 - 박공의 기와지붕 - 목조 구조체 위에 시멘트 모르타르 등의 마감처리로 목조가 노출되지 않는 외관 - 창호 원형 외부에 덧대어진 장식물 존재
창고형	벽돌조, 목조 트러스	 - 목조 트러스 지붕구조 - 건식기와 지붕 - 높은 천장과와 넓은 실내 공간 - 벽체 하단의 개구부와 창호 외에 벽체 상부에 작은 크기의 채광 환기창 설치 - 많은 건물들이 벽돌마감 또는 시멘트 마감의 원형의 상당부분 훼손

출처: 대구광역시. (2016). 향촌동일원 건축자산진흥구역 관리계획(안). 대구광역시 내부자료.

이러한 선행작업을 거쳐 7개의 세부구역별로 경관 관리방향과 건축유형별 관리 방향을 제시했다. [표 3-25]는 이 중에 ‘근대건축물 밀집가로형’으로 분류된 ‘북성로구역·종로구역’에 위치하는 ‘가로상가형’ 건축자산에 대한 관리방향으로, 현황조사를 바탕으로 구체적인 관리방향을 제시하고 있는 것을 알 수 있다. 한편 건축자산 이외에 일반건축물에 대해서도 아래와 같은 관리방향을 설정했다.

[표 3-25] 세부구역별 경관 관리방향 및 건축유형별 관리방향 예시 (북성로구역·종로구역)

건축유형	경관 관리방향	건축물 관리방향
가로 철근 상가형 콘크리트 벽돌조· 블록조	2~3층 규모의 건물로서 인접건 (구조) 물과 맞벽 형태의 연속적 가로 - 기둥을 포함한 구조의 원형을 유지 경관을 형성하고 있으며 기둥에 - 구조보강이 필요한 경우 기존 재료와 조화 의한 벽면의 분절, 몰딩, 벽면에 (지붕) 서 후퇴한 창과 장식형태의 인 - 원형의 지붕 경사도 유지. 지붕면 위로 증축 방 등 섬세한 외관 디테일이 비 - 은 허용하지 않음 교적 잘 유지되어 있어 근대건 (재료/입면/장식) 축자산을 기반으로 한 독특한 - 건물의 구조적 특성을 보여주는 원형의 재료 가로경관을 보전 활용할 필요성 - 를 유지 이 높음	- 재사용이 불가능한 재료는 원형과 같은 형식 및 색상으로 대체 - 건축물 외부에 돌출 처마 및 캐노피의 신규 설 치는 허용하지 않음 - 가능한 기존창호를 보강하여 재사용 하고 교 체해야할 경우 원형의 창호형태와 유사하게 설치 - 색채의 경우 재료의 특성을 표현할 수 있게 계획
목구조	1~2층 규모가 대부분인 건축물 (구조) 로서 내부의 목구조와 달리 가 - 기둥을 포함한 구조의 원형을 유지 로에 면하는 외관은 벽돌, 타일, - 구조보강이 필요한 경우 기존 재료와 조화 시멘트 등 다양한 마감재를 사 (지붕) 용하여 근대건축의 특성을 나타 - 원형의 지붕 경사도 유지. 지붕면 위로 증축 내면서 연속적인 가로경관을 형 - 은 허용하지 않음 성하고 있음. 따라서 가능한 구 (재료/입면/장식) 조의 원형은 유지하면서 외부마 - 기존 처마의 형식 유지 감의 경우 덧대어진 부분은 제 - 가능한 원형과 유사한 형태의 창호설치. 금속 거하는 방향으로 관리하여 가로 - 재 창호의 지양 의 특성과 조화를 이룰 수 있도 - 벽채마감은 백색 칠마감 사용 록 유도	

출처: 대구광역시. (2016). 향촌동일원 건축자산진흥구역 관리계획(안). 대구광역시 내부자료.

- **(일반건축물의 관리방향)** 세부구역별로 역사적인 특성 및 입지 특성을 고려하여 건축물의 규모 및 외관을 관리한다. 중심상업지역의 특성상 용도는 최소한도로 규제한다. 건축위원회를 통한 심의에 의해 제어하도록 한다. 건물의 재료, 색채, 형태가 인접한 근대건축물과 조화되도록 한다. 근대건축물의 입면요소와 조화를 이루도록 한다. 입면의 수평분할선(처마선, 기단선, 몰딩라인 등), 수직분할간격(기둥간격, 개구부 폭 등)은 인접한 근대건축물과 조화되도록 한다. 근대건축물이 밀집한 가로의 경우 연속적 경관을 유지할 수 있도록 한다.

가구 및 획지에 대해서는 기본적으로 대지의 규모, 형상 등 기존에 간직하고 있는 모습을 유지하는 것을 원칙으로 설정했다. 특히 주요 가로변의 경관을 유지하기

위해 획지의 합필 또는 분필 시, 지적도상에 보존 또는 복원되도록 지정한 획지를 가리키는 ‘주요 가로변 보존획지’를 지정했다.⁶²⁾



[그림 3-19] 주요 가로변 보존획지 계획도

출처: 대구광역시, (2016), 향촌동일원 건축자산진흥구역 관리계획(안), 대구광역시 내부자료.

건축물에 관한 계획지침은 세부구역별 용도, 높이, 밀도, 배치 및 건축선, 외관에 대한 계획으로 구성된다. 용도에 대해서는 최소한의 제어를 통해 근대건축물의 보호 및 가로경관 특성의 유지관리를 도모하고자 했다. 관리계획에서 정한 용도의 범위 내에서 건축하도록 하는 적극적인 용도 제어방안인 ‘허용용도’는 제시하고 있지 않으며, 가로환경을 저해하는 용도를 불허하거나 구역과 가로의 특성을 강화할 필요가 있는 곳에는 권장용도를 제시하는 것으로 지침을 마련했다. 높이에 대해서는 거리의 고유한 특성이 유지될 필요가 있는 가로를 제외하면 높이 규제를 하지 않도록 하며, 근대건축으로 구성된 거리에 대해서는 권장 최고층수와 최고높이를 제시했다. 그리고 권장 높이를 적용하지 않는 경우에는 지원 대상에서 제외한다는 방침을 수립했다. 밀도에 대해서는 대상지 전체가 중심상업지역으로 지정되어 있기 때문에 용도지역에 따른 건폐율, 용적률을 적용하되, 높이제

62) 구체적으로는 기존의 맞벽건축 형식의 근대건축물로 이루어진 가로경관을 유지하기 위하여 ‘주요 가로변 보존획지’의 전면가로에 면하는 폭만큼 건축물 외관을 구성하도록 권장하고 있다. 그리고 주요 가로변에서 두 개 이상의 보존획지에 걸쳐서 건축물이 건축되는 경우에는 주요 가로 전면에서 보이는 입면은 맞벽건축 형태의 연속적 입면이 되도록 권장하며, 형태 또는 입면 상에서 가로경관에 조화되도록 보존획지에 맞추어 분절하여 계획하도록 했다. 단, 주요 가로변에서 2개 이상의 보존획지에 걸쳐 건축되는 경우에는 심의를 받아야 한다.

한이 적용되는 구역에는 건폐율에 제한을 두지 않았다. 또한 특정 요건을 충족했을 경우에는 건폐율을 90%까지 완화시켰다.

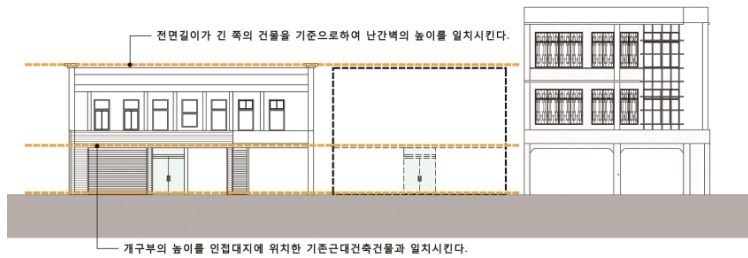
[표 3-26] 세부구역별 건축물 계획

구분	용도		높이			밀도
	불허	전층 권장	1층 권장	최고 층수	최고 높이	
1 북성로구역	○	○	-	3층 이하	11m 이하	-중심상업지역 건폐율, 용적률 적용
2 종로구역	○	○	-	5층 이하	20m 이하	
3 수제화골목	○	○	-	5층 이하	20m 이하	-높이제한이 적용되는 구역에는 건폐율 제한하지 않음
4 향촌동문화예술길	○	-	○	-	-	-보전가치가 있는 기존 건축물이 건폐율 80% 초과한 경우, 90%까지 완화 가능
5 중앙대로구역	-	-	-	-	-	
6 태평로구역	-	-	-	-	-	
7 북성로·수제화거리 내부블록	-	-	-	-	-	

출처: 대구광역시. (2016). 향촌동일원 건축자산진흥구역 관리계획(안). 대구광역시 내부자료.

건축물 외관계획은 우수한 근대건축물 및 주변의 건축물 등을 정비·개선함으로써 보전대상 건축물과 주변건축물과의 조화를 통해 역사·문화적 가치를 보존하는 것을 기본방향으로 삼았다. 구역별로 보전·활용 대상인 근대건축물(계획대상 1~3)을 지정하고 이를 기준으로 형태 및 외관 관련 지침을 세부구역별로 작성하여 적용할 수 있도록 했다.

- (계획대상1) 북성로와 종로 등 주요 가로에 면하는 목조건축물(한옥 및 일식) 및 근대 건축물과 역사적 장소성을 가진 건축물
- (계획대상2) 계획구역 내 골목길에 면하는 목조건축물(한옥 및 일식) 및 근대 건축물과 역사적 장소성을 가진 건축물 (계획대상 1과 2는 우수건축자산으로 등록 유도)
- (계획대상3) 계획구역 내 일반건축물. 단, 계획대상 1과 2에 해당하는 건축물은 제외



[그림 3-20] 일반건축물의 외부형태 기본방향의 예시

출처: 대구광역시, (2016). 향촌동일원 건축자산진흥구역 관리계획(안). 대구광역시 내부자료.

[표 3-27] 북성로구역 외관지침(계획대상1, 계획대상2: 근대건축물 및 한옥 리모델링, 증축, 개축)

항목	지침
구조	- 구조는 원형의 구조를 유지하는 것을 원칙으로 하며 보강이 필요한 경우 부분보강을 하되 전체보강은 반드시 필요한 경우에 할 수 있도록 한다. - 박공지붕의 경우 지붕을 구성하는 목조트러스를 유지하는 것을 원칙으로 하며 재사용이 가능한 목조트러스 부분은 가능한 보존하여 활용하도록 한다. - 2층 이상의 건물인 경우 반드시 구조적 안정성을 검토한 후 계획하도록 하고 필요한 경우 구조보강을 하도록 한다. - 구조보강을 할 경우 원형의 구조재와 동일한 재료를 사용하는 것을 원칙으로 하며 원형의 구조재와 조화되도록 한다. - 내부구조의 경우 원형의 상태를 고려하여 계획을 하되 변형이 되어 있는 경우 관련 전문가의 자문을 받아 원형에 대한 추정 후 고려하여 계획을 하도록 한다. - 2층 목조의 경우 1층에서 2층까지 하나로 연결된 기둥은 구조적으로 필요한 부재이므로 각층으로 나누어 사용하지 않고 원형을 그대로 유지하는 것을 원칙으로 한다.
지붕	- 지붕의 형태에 따라 각각 다르게 적용하며 평지붕의 경우 제한을 두지 않고 지붕이 가로경관에 노출되는 박공지붕을 대상으로 한다. - 건축물의 지붕경사도는 원형을 유지하도록 한다. - 반사성의 지붕재료는 허용하지 않으며 가로경관에 조화될 수 있는 색상과 재료를 사용하도록 한다. - 지붕의 재료를 가리는 페인트 도료 등의 방수재료는 허용하지 않으며 방수를 할 경우 지붕의 재료가 노출될 수 있는 재료계획이 되도록 한다.
처마	- 처마는 노출되는 것을 원칙으로 하며 덧대는 형태의 처마와 외부돌출형식의 캐노피는 허용하지 않는다. - 처마가 있는 건축물의 경우, 원형 추정이 가능한 범위 내에서 복원하도록 하되 추정이 불가능할 경우 주위의 형태와 조화되도록 계획한다. - 현재 건축물에서 간판이 처마의 형태를 가리는 경우는 간판을 철거하고 다른 위치로 이동하여 처마를 노출시켜 건물의 외관의 미를 살리도록 하는 것을 권장한다. - 처마가 없는 건축물의 경우, 별도의 처마나 캐노피 형태의 디자인 보다는 건축물의 전체 형태를 고려하여 건물의 출입구를 내부로 들어간 형태로 계획한다.
외부 형태	- 추가적인 형태의 덧붙임이나 과도한 절개는 허용되지 않는다. - 지붕상부증축은 허용하지 않는다. - 동일대지 내 증축행위의 경우 근대건축물 처마높이 이하로 제한하는 것을 원칙으로 한다.

항목	지침
	- 굴뚝이 있는 경우 기능과 상관없이 보존한다.
재료	- 외부마감재 : 건축물의 구조 특성을 보여줄 수 있는 외부마감재를 선택하도록 한다. - 내부마감재 : 전체/부분노출마감을 통해 건축물 내부구조의 특성을 충분히 보여줄 수 있도록 계획하고, 노출되는 부분에 한해 기존 구조재 마감면을 필요한 경우 보수하여야 한다.
색채	- 건축물을 구성하는 재료의 특성을 드러낼 수 있도록 계획한다. - 주변환경을 고려, 원색이나 특이한 계열의 색상을 지양한다. - 기존 건축물의 내외부에 칠마감이나 재료 덧댐 등을 통해 건축물의 특성이 훼손된 경우, 원형의 색상으로 조정하도록 한다.
창호	- 원형의 재사용이 가능한 경우 재사용하도록 한다. - 재사용이 불가능한 경우 원형의 형태에 가까운 창호를 사용한다. - 창틀은 흰색을 피하고, 원형건축물의 색상과 조화될 수 있는 색상을 선택한다.
옥외 광고물	- 간판은 전체입면의 5%이상을 덮지 않도록 조정한다. - 처마선보다 높이 올라가는 광고물은 허용되지 않는다. - 기존광고물이 입면의 경관적 특성을 가리는 경우에는 크기와 위치를 조정하도록 한다.
장식	- 원형의 것으로 추정되는 장식적 요소(디테일)는 보존한다. - 입면의 요소와 상이하게 추가되는 장식적 요소는 허용되지 않는다. - 원형의 것으로 추정되는 장식에 색상이나 형태의 변화는 허용하지 않는다.
단열	- 건축물의 특성을 훼손하지 않는 범위 내에서 단열성능을 보완할 수 있도록 계획한다. - 외벽에 대해 가능한 범위 내에서 내단열을 통해 건축물의 경관적 요소를 유지할 수 있도록 계획한다.
설비	- 실외기의 설치는 가급적 시야에서 벗어난 위치를 선정하고, 평지붕 상부에 설치될 경우 분산되지 않도록 위치를 일괄 조정 한다. - 실외기가 노출될 수 밖에 없는 경우 대상건축물의 입면과 이질감이 들지 않을 수 있는 범위 내에서 추가적인 재료를 사용하여 가릴 수 있도록 계획한다. - 외부로 노출되는 설비배관은 최소화하고, 가능한 범위 내에서 노출되지 않도록 계획한다.
부착 시설물	- 추가적인 부착시설물은 허용되지 않는다. - 기존 부착시설물은 철거, 크기 조정 후 처마선 이하 위치로 조정하도록 한다.. - 실외기는 보이지 않는 위치로 조정하거나 입면요소를 훼손하지 않는 범위 내에서 가릴 수 있도록 계획한다.
담장	- 경관을 보호하는 차원에서 노후한 기존담장은 유지/보수/교체하도록 한다. - 담장 상부의 철조망, 유리파편 등 방범용 설치물 등은 철거한다. - 건축물의 입면요소와 조화될 수 있는 담장의 재료와 색상을 선택하여 보수/교체할 수 있도록 한다. - 주변의 담장과 이질감이 들지 않도록 재료, 높이, 색상 등을 선택하여 계획한다. - 담장의 일부 또는 전체를 철거할 경우 경관을 훼손하지 않는 범위 내에서 허용하도록 하며 심의를 받도록 한다.
부속 시설	- 외부의 추가적인 부속시설로 인해 건물입면의 일부 이상이 가려지는 것을 허용하지 않으며, 분리된 부속시설의 계획에 관해서는 관련전문가, 담당공무원과의 협의를 통해 결정한다. - 기존의 부속시설물이 대상건축물의 외관을 가리고 있는 경우 철거하여 건축물의 원형

항목 지침

- 에 대한 이미지를 재생할 수 있도록 계획한다.
- 건축물 후면에 부속채와 외부공간이 있는 경우 이를 적극적으로 활용한다.

- 마당**
- 진입과정에서 건축물 전면부를 조망할 수 있는 거리를 확보한다.
 - 기존 증축부로 인해 외부공간의 확보가 힘든 경우, 가능한 범위 내에서 기존 증축부의 전체/일부철거를 통해 건축물의 특성을 보여줄 수 있도록 조절한다.
 - 진입부/전면부와 상관없는 방향에 위치한 마당(외부공간)의 경우, 내부의 기능과 연계하여 적극적으로 활용할 수 있는 외부공간으로 계획하도록 한다.
-

출처: 대구광역시. (2016). 향촌동일원 건축자산진흥구역 관리계획(안). 대구광역시 내부자료.

2) 지구단위계획의 특례 적용 사항

□ 서울⁶³⁾

건축자산 진흥구역의 전반적 경관과 특성관리를 위한 관리지침은 기존 지구단위계획에서 이미 수립되어 적용되고 있었으므로, 관리계획 수립의 주요한 목적은 기존 지구단위계획 특례에서 누락되었거나 제도 한계 상 적용할 수 없었던 특례 중 효과적인 것을 적용할 수 있도록 체계를 형성해 주는 데 있었다. 진흥구역 내 건축자산의 대다수를 차지하는 한옥은 「한옥등건축자산법」에 의해 이미 별도 특례가 적용되고 있고, 기존 지구단위계획을 통해서도 상업지역에서는 건폐율 완화가 가능하였고, 차량출입금지구간 설정을 통해 주차장 완화도 일부 적용하고 있는 상황이었다. 또한 건축선의 지정 조항은 건축법에 의한 적용의 완화로 적용가능한 조항이었다. 결국 건축자산 진흥구역을 통해 실효성을 가질 수 있는 주요 특례는 주거지역에서의 건폐율 완화, 대지 안의 공지 완화 등 기존 지구단위계획에서 불가능했던 사항에 대하여, 관리계획을 수립하여 건축자산의 보호·활용 시 적용할 수 있도록 특례를 확대하는 데 의미가 있었다.

63) 서울특별시. (2021). 한옥밀집지역 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획. 서울특별시, pp.53-62; 서울시청 한옥정책과 업무협약(2022.09.22., 2022.10.13.)를 통해 확인한 내용을 바탕으로 연구진 작성.

[표 3-28] 서울시의 기존 지구단위계획과 건축자산 진흥구역 관리계획의 특례

구분		기존 지구단위계획 (한옥 건축 시)	건축자산 진흥구역 관리계획 (건축자산 보호·활용 시)	특징
지구단위 계획	건폐율	80~90%까지 완화 (구역별 차등 적용)	90%까지 완화	완화량 확대
특례항목	건축선의 지정	피맛길 변 4m미만 도로에 접한 경우에 건축선 후퇴의무 완화	건축선 후퇴 의무 완화	
	부설주차장	주차장 설치기준 완화 구역 내 80~100%까지 구역별 차등 적용	100% 완화	
건축자산 진흥구역 관리계획 특례항목	건축선에 따른 건축제한	-	건축자산의 출입구, 창호 등이 건축선 수직면 넘는 경우 이를 완화	특례항목 추가
	대지 안의 공지	-	건축선·인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 완화	
	맞벽건축과 연결복도	-	기존에 맞벽건축이거나 연결통로가 조성된 건축자산의 건축행위 시 건축법 시행령 제81조 세부기준 적용하지 않음	

출처: 서울특별시. (2021). 돈화문로 일대 외 4개 지구단위계획구역 지구단위계획 결정(변경)-돈화문로, 익선, 인사동, 운현궁 주변, 경복궁 서측 지구단위계획구역 "역사문화적 건축물 및 장소의 보전·활용 계획" 변경-. 서울특별시 고시 제2021-167호(2021.04.01.), p.28.

[표 3-29] 서울시의 한옥 등 건축자산 정책 추진 단계

단계	1	2	3
목표	한옥의 보존	한옥 등 건축자산의 보존·활용	한옥 등 건축자산 이외 일반 건축물의 관리
제도	한옥밀집지역 지구단위계획	건축자산 진흥구역 관리계획	주택성능개선사업
내용	-한옥에 대해서만 인센티브 -한옥 이외는 규제	-건축자산도 특례 대상에 포함	-노후건물 수선 지원

출처: 서울시청 한옥정책과 업무협약(2022.06.09.)를 통해 확인한 내용을 바탕으로 연구진 작성.

특히 건폐율의 경우 저층경관 형성을 유도할 필요가 있는 한옥밀집지역에서 꼭 필요한 특례사항이지만 기존 지구단위계획 등에서는 주거지역에서 완화가 불가능하였고, 특별건축구역 지정을 통해서도 북촌과 서촌의 '한옥'에 대해서만 적용되고 있었다. 진흥구역 관리계획 수립을 통해 한옥 이외 건축물의 건폐율 완화 조치를 마련한 것은 큰 의미가 있다. 한옥의 보존에서 건축자산의 보존·활용으로 점차 확대되는 서울시의 정책 추진방향을 알 수 있다.

개보수 비용 직접지원의 대상 한옥은 기존 서울시 한옥지원조례에서 정한 ‘한옥’의 기준을 그대로 적용하되, 건축자산 진흥구역의 특례 대상 한옥은 「한옥등건축자산법」에서 정한 한옥으로 완화 적용하도록 했다. 기존 한옥지원조례에서의 한옥은 한식기와 사용을 의무화하고 있어 좀 더 엄격한 적용을 하고 있다고 볼 수 있다.

[표 3-30] 한옥의 정의

서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례	한옥등건축자산법
‘한옥’이란 주요구조부가 목조구조로서 한식기와를 사용한 건축물 중 전통미를 간직하고 있는 건축물과 그 부속시설을 말한다.	‘한옥’이란 주요 구조가 기둥·보 및 한식지붕틀로 된 목구조로서 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물을 말한다.

출처: 「서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례」 제2조 제1항; 「한옥등건축자산법」 제2조 제2항.

기존 지구단위계획에서 상업지역 내 한옥의 건폐율이 60%에서 80% 이하로 완화 적용되던 것을 90%로, 북촌, 서촌 등 특별건축구역에서 한옥의 건폐율이 80%까지 완화 적용되던 것을 90%까지 완화 적용했다. 또한 한옥 이외의 건축자산도 90%까지 건폐율을 완화 적용했다. 한편 한옥밀집지역 내 일반건축물의 층수를 1-2층으로 제한하는 대신 건폐율 완화를 적용하기 위해 한옥밀집군을 건축자산 ‘공간환경’으로 분류하였으나, 국토부와 법제처에서 건축물 유형의 건축자산에 대해서만 건폐율 완화를 적용할 수 있다는 유권해석에 따라 최종적으로는 공간환경은 건폐율 완화를 적용할 수 없게 되었다. 또한 그동안 건축법에 의한 적용의 완화 심의를 거쳐 완화 가능했던 도로확보를 위한 건축선 후퇴의무에 대해 진흥구역 관리계획을 통해 완화적용 가능하도록 했다. 지구단위계획을 통해 완화가 불가능했던 대지안의 공지도 진흥구역 관리계획을 통해 완화할 수 있도록 했다. 한편 주차장 설치에 대해서는 기존 한옥마을 등에 대해서만 완화가 가능했기 때문에, 임의로 차량출입금지구간 등의 설정을 통해 완화해왔지만, 관리계획을 통해 주차장의 설치를 완화했으며 필요한 경우 자치구 건축위원회 자문을 통해 완화 가능하도록 절차를 간소화했다.

[표 3-31] 북촌 건축자산 진흥구역 내 건축자산 관리지침의 예시 (재동초등학교)

정리번호	서울-종로구-가회동-건축물-근대건축-01	위치	종로구 가회동 210
위치도	항공사진	전경	
			
건축자산 가치상세	· 1895년 9월 30일 재동소학교로 개교하여 120년이 된 유서 깊은 역사적인 교육시설임 · 1920년대부터 본격적으로 형성되기 시작한 도시한옥 경관에 문화주택이 개입하는 과정을 보여주는 주택임 · 현관을 비롯한 외관과 내부 공간의 원 모습이 매우 양호하게 보존되어 있음		
보전활용 관리방향	· 1930년대에는 이전까지 붉은 벽돌로 지어지던 교사에서 벗어나 철근콘크리트구조의 학교건축이 시작됨 · 북촌지역의 주차문제 해결을 위한 재동초 운동장 지하개발 등에 대한 논의가 있음 · 건축물에 영향을 미치지 않도록 신중한 계획 수립이 필요함 · 현재 배치모습과 입면형태, 특히 창문형태 및 규격에 대한 보존 및 관리가 필요함		
구성요소 상세			
구조		· 1930년대 이전까지의 붉은 벽돌에서 벗어나 철근콘크리트구조의 학교 건축	
내부공간		· 주출입구, 계단실 등	
주요 보전부분	주요가치	· 가장 유서 깊은 초등학교의 역사성 (교동, 매동, 광희 초등학교와 함께 초 등교육의 효시가 됨)	
   			

출처 서울특별시. (2021). 도시관리계획(북촌지구단위계획)결정(변경), 건축자산 진흥구역 지정 및 관리 계획 수립. 서울특별시, p.378.

이러한 특례는 건축자산의 보전·활용 시 적용되는 것이다. 관리계획에는 건축자산의 특례 및 지원 적용의 조건으로서, 개별 건축자산에 대한 관리지침([표 3-31])을 제시하고 있다. 관리지침은 건축자산 기초조사 시 작성한 기초조사표와 자산가치 세부점검표의 내용을 반영해 작성되었다. 즉, 건축자산의 특징 및 주유가치, 주요 보전부분을 반영해 증축·개축·재축·대수선할 때 특례 및 지원방안을 적용하도록 했다.

□ 대전

이사동 건축자산 진흥구역은 자연녹지지역으로서 자연취락지구를 제외하면 건폐율 20% 이하를 적용받지만, 한옥 신축 시 30%까지 완화하도록 했다.([표 3-18] 참조)

□ 나주⁶⁴⁾

골목길에서 건축선 확보 규정 때문에 한옥 신축에 어려움이 발생하는 문제는 기존 지구단위계획구역을 건축자산 진흥구역으로 지정하게 된 주요 원인이었다. 따라서 건축법 제46조에 의해 4m 미만의 도로에서는 도로중심선으로부터 2m (소요너비의 2분의 1)의 수평거리만큼 물러난 선을 건축선으로 지정해야 하지만, 한옥 신축을 유도하기 위해 특례를 적용하여 2m 미만 도로에 대해서만 도로중심선으로부터 1m 후퇴하여 건축선을 지정하도록 했다.

국토계획법 시행령 제46조6항1호의 “한옥마을을 보존하고자 하는 경우 지구단위계획에서 주차장 설치기준을 100%까지 완화 적용할 수 있다” 및 주차장법 별표1의 “전통한옥 밀집지역 안에 있는 전통한옥의 경우 부설주차장을 설치하지 않을 수 있다”는 규정을 근거로 주차장 설치기준을 100%로 완화했다. 대신에 진흥구역 내 도시기반시설로 결정된 2개의 주차장과 진흥구역 주변에 운영되고 있는 7개의 노외주차장을 통해 대상지 내 주차수요를 해결한다는 전략을 취한다.

[표 3-32] 나주읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 특례

구분	내용
지구단위 계획 특례항목	건축선의 지정 2m 미만 도로에 대해서만 1m 건축선 후퇴 부설주차장 100% 완화

출처: 나주시. (2021). 나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 관리계획. 나주시, p.139.

□ 대구⁶⁵⁾

대상지는 전체가 중심상업지역으로 국토계획법및 대구광역시 도시계획 조례에서 정한 용도지역에 따른 건폐율을 적용하면 건폐율을 80% 이하로 하는 것이 원칙이지만, 일부 가로구역에서 기존 건축물이 건폐율 80%를 초과하는 경우에 건

64) 나주시. (2021). 나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 관리계획. 나주시, p.139.

65) 대구광역시. (2016). 향촌동일원 건축자산진흥구역 관리계획(안). 대구광역시 내부자료.

축자산으로서의 보전 가치가 인정된다고 판단되면 심의를 거쳐 90%까지 완화하도록 했다. 또한 90%를 초과하는 건폐율은 기부채납 등을 통해 추가완화가 가능하도록 규정했다. 건축자산의 개축, 증축, 신축의 경우에는 관리계획지침을 따를 시 역시 90%까지 건폐율을 완화시켰다.

4. 자원 조달과 추진 사업

1) 건축자산 연계형 도시재생사업

□ 대구 북성로 도시재생 뉴딜사업과 향촌동 건축자산 진흥구역

대구는 2016년 향촌동 건축자산 진흥구역 지정 이후 2018년에 건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업에 선정되었다. 도시재생활성화계획에서는 지역 활성화의 수단으로서 건축자산을 중요하게 언급하고 있다. 이 계획에서는 첫째, 향촌동 건축자산 진흥구역을 포함해 한옥과 근대 건축자산으로 형성된 경관의 가치를 중시함으로써 북성로만의 고유한 경관과 특성을 유지하고, 둘째, 건축자산의 보전과 활용을 통해 도시재생 및 활성화를 도모함으로써 400여 년 이상 가꿔온 일상 환경과 문화적 가치를 재발견하고, 셋째, 북성로 주민, 상인, 여행자의 교육과 교류의 증대로 상권 및 도시 활력의 증진을 추구함으로써 커뮤니티의 회복과 문화적 주체로서의 인식 저변을 구축한다는 3가지 기본방향을 수립했다. 그리고 ‘건축문화유산’, ‘역사문화유산’, ‘정주문화유산’이라는 3가지 키워드를 설정하고, 각각에 대해 ‘건축자산의 보존과 활용’, ‘역사문화 향유와 교육 거점 회복’, ‘공동체 회복과 정주 환경 개선’이라는 전략을 마련했다. ‘건축자산의 보존과 활용’을 위한 세부전략으로는, 건축자산 통합관리·시스템 구축, 고유한 경관 유지, 건축자산 활용 창업 지원, 골목길 특화 테마 부여, 앵커시설 유치 계획을 들고 있다.⁶⁶⁾



[그림 3-21] 북성로 도시재생 뉴딜사업 대상지와 건축자산 진흥구역 위치도

출처: 대구광역시 중구. (2020). 북성로 일원(다시 뛰는 대구의 심장! 성내) 도시재생활성화계획(안). 대구광역시 중구, p.16.

66) 대구광역시 중구. (2020). 북성로 일원(다시 뛰는 대구의 심장! 성내) 도시재생활성화 계획(안). 대구광역시 중구, pp.122-124.

[표 3-33] '건축문화유산'에 대한 추진전략

목표	·풍경의 연장으로서 건축문화유산 가치 제고	
현황 및 과제	·관공서 이전으로 인한 원도심 중심기능 약화	
	·개발에 의해 우수 건축자산이 훼손되거나 빈 공간으로 방치	
개선방향	·오랫동안 형성된 고유한 경관이 있으나 간선도로에 의해 구역 단절	
	·보행과 차도가 혼용되어 있으며 야간에 골목길이 어두워 슬럼화 가속	
사업도출	·리노베이션으로 청년 창업 시도가 많으나 지속성이 떨어지고 교류가 없음	
	·지역 전체를 통합적 관리할 수 있는 앵커시설(건축자산 통합관리센터) 구축	
	·근대건축물 재생을 통해 창업공간으로 활용하고 상권 활성화 기여	
	·청년창업 지원과 인큐베이팅 공간으로 창업기회 증대	
	·건축자산들을 연결할 가로조성사업으로 특색있는 경관 조성	
	·마중물사업	
	건축자산 통합관리센터	가. 건축자산 통합관리센터 조성 나. 건축자산 리노베이션 지원 다. 집수리센터 기반 구축 라. 건축자산 통합마스터플랜 수립
	청년창업 클러스터	가. 청년창업 클러스터 조성 나. 청년창업 네트워크
	역사생활가로	가. 역사생활가로 경관 조성 나. 안전마을 만들기

출처: 대구광역시 중구. (2020). 북성로 일원(다시 뛰는 대구의 심장! 성내) 도시재생활성화계획(안). 대구광역시 중구, p.126.

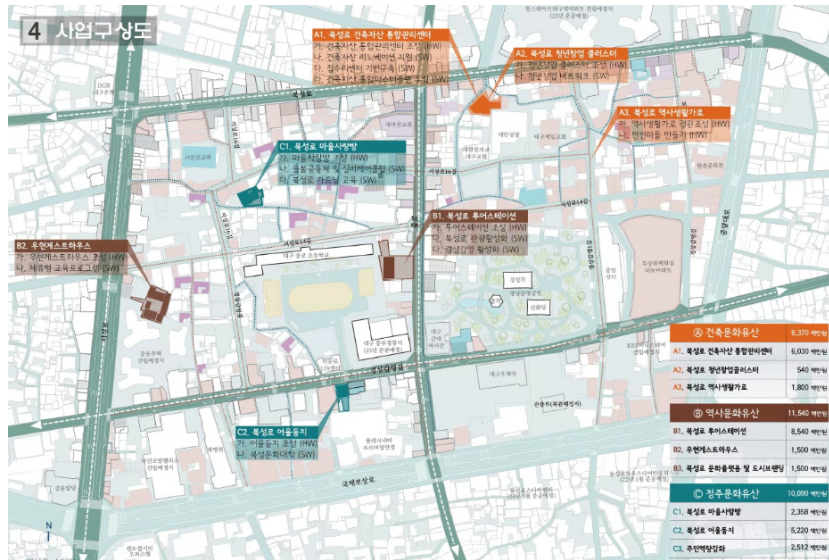
총 300억 원의 사업예산 중 약 28%인 83억 7천만 원이 건축자산 보전·활용과 관련된 '건축문화유산' 부문의 사업비로 책정되었다. 이 중에 건축자산을 아카이빙하고 활용하기 위한 '건축자산 통합관리센터' 조성 사업비가 약 50억 원으로, 건축문화유산 사업비 중 가장 큰 비중인 60%를 차지했다. 또한 건축물 및 가로 조성사업(H/W) 중 '건축자산 통합관리센터'(청년창업 클러스터 포함)와 '북성로 역사생활가로'가 건축자산 진흥구역 내에, 이외에 '북성로 투어스테이션', '우현 게스트하우스', '북성로 마을사랑방', '북성로 어울등지' 등은 진흥구역 바깥에 위치하는 것으로 계획되었다.⁶⁷⁾

67) 대구광역시 중구. (2020). 북성로 일원(다시 뛰는 대구의 심장! 성내) 도시재생활성화 계획(안). 대구광역시 중구, pp.133-137.

[표 3-34] 북성로 도시재생 뉴딜사업 총괄표

구분	단위사업	사업내용		사업비 (백만원)				사업 기간
				계	국비	시비	구비	
건축 문화 유산	북성로 건축자산 통합관리센터	가. 건축자산 통합관리센터 조성	H/W	4,981	2,631	1,514	836	20-23
		나. 건축자산 리노베이션 지원		300	300	-	-	21-23
		다. 집수리센터 기반구축	S/W	300	150	75	75	21-23
		라. 건축자산 통합마스터플랜 수립		449	-	-	449	19-20
	합계			6,030	3,081	1,589	1,360	
	청년창업 클러스터	가. 청년창업 클러스터 조성	H/W	건축자산 비	통합관리센터 조성	사업	20-23	
		나. 청년창업 네트워크	S/W	540	270	135	135	21-23
		합계			540	270	135	135
	북성로 역사생활가로	가. 역사생활가로 경관 조성	H/W	1,000	472	350	178	20-21
		나. 안전마을 만들기		800	368	290	142	20-21
합계			1,800	840	640	320		
역사 문화 유산	북성로 투어 스테이션	가. 투어스테이션 조성	H/W	6,690	3,293	2,167	1,230	20-22
		나. 북성로 관광 활성화	S/W	700	400	150	150	20-23
		다. 경상감영 활성화	S/W	1,150	450	350	350	21-23
		합계			8,540	4,143	2,667	1,730
	우현 게스트하우스	가. 우현 게스트하우스 조성	H/W	1,200	800	250	150	20-21
		나. 체류형 교육 프로그램	S/W	300	150	75	75	21-23
		합계			1,500	950	325	225
	북성로 문화플랫폼 및 도시브랜드	가. 문화플랫폼 구축	S/W	500	100	200	200	20-23
		나. 도시브랜드		1,000	600	200	200	20-23
		합계			1,500	700	400	400
정주 문화 유산	북성로 마을사랑방	가. 마을사랑방 조성	H/W	1,858	1,046	75	737	19-23
		나. 돌봄공동체 및 실버케어클럽	S/W	200	100	50	50	20-23
		다. 북성로 가드닝 교육		300	150	75	75	21-23
		합계			2,358	1,296	200	862
	북성로 어울동지	가. 어울동지 조성	H/W	4,120	2,595	954	571	20-21
		나. 북성문화대학	S/W	1,100	550	300	250	20-23
		합계			5,220	3,145	1,254	821
	주민 역량강화	가. 도시재생현장학교		450	225	115	110	19-23
		나. 북성로 공동협의체	S/W	200	100	50	50	19-23
		다. 주민 공모사업 지원		500	250	125	125	19-23
라. 현장지원센터			1,362	-	-	1,362	19-23	
합계			2,512	575	290	1,647		
합계			30,000	15,000	7,500	7,500		

출처: 대구광역시 중구. (2020). 북성로 일원(다시 뛰는 대구의 심장! 성내) 도시재생활성화계획(안). 대구광역시 중구, p.133.



[그림 3-22] 사업 구상도

출처: 대구광역시 중구. (2020). 복성로 일원(다시 뛰는 대구의 심장! 성내) 도시재생활성화계획(안). 대구광역시 중구, p.134.

한편 ‘건축자산 리노베이션 지원’ 사업이나 ‘역사생활가로 경관 조성’ 사업에는 각각 3억 원과 10억 원이라는 비교적 적은 예산이 할당되었다. 향촌동 건축자산 진흥구역 관리계획은 진흥구역 내 건축물에 대해 리모델링 소요비용 일부를 예산의 범위 내에서 조례로 정하는 바에 따라 지원할 수 있으며, 건축원화에 관한 세부사항을 대구시 조례에 따른다고 명시했다. 2018년에 관리계획 및 지구단위 계획 수립 이후 2019년에 대구광역시 건축자산 조례가 제정되었는데, 조례에 건축물의 신축 및 개보수 지원, 건축자산 진흥구역 내에서의 건축자산에 대한 건폐율 완화(90% 이하) 조항이 포함되어 건축자산 지원을 위한 근거는 마련되었다고 할 수 있다.

하지만 건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업임에도 불구하고, 실질적인 건축자산 보전·활용을 위한 예산은 충분히 마련되지 못했다. 도시재생사업 이전에 추진되었던 복성로 근대건축물 리노베이션 사업에서는 최대 5천만 원까지 지원한 바 있었지만, 도시재생사업에서는 건물당 1천만 원을 지원하는 것으로 대폭 축소된 것이다. 리모델링에 대개 5천만 원의 예산이 예상되고 있어, 실질적인 지원이 어려운 실정이다.⁶⁸⁾

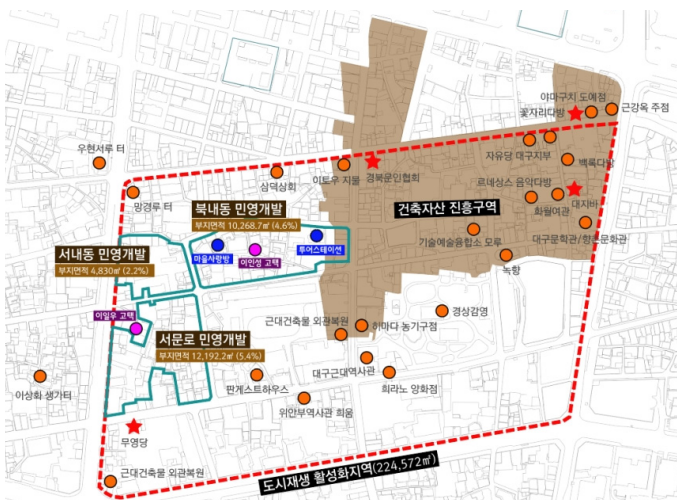
68) 대구시청 도시재생과·중구청 건축주택과 자문회의(2022.04.20.)를 통해 확인한 내용을 바탕으로 연구진 작성.

[표 3-35] 건축자산 리노베이션 지원 개요

사업내용	·건축자산 리노베이션을 통해 주거환경을 개선하고 도시경관 정체성 강화
사업규모	·건축자산 리노베이션 30개소 (향촌동 건축자산 진흥구역 내 16개소) ·건물 외관을 중심으로 원형에 근접한 개보수 ·구조체, 지붕 등 기타 공공성이 인정되는 범위 내 수리
사업비	·300백만원 (10백만원 X 30개소) - 자부담 10% (호당 한도 주거급여 기준 준용 : 호당 10백만원 지원 가능)
기본방향	·리노베이션 위원회에서 제시하는 가이드라인과 기본설계 방향을 준수하고, 설계도서 심의·승인 후 공사 진행
참여주체	·중구(건축주택과, 도시재생과), 대구시(건축주택과), 리노베이션위원회, 민간참여자

출처: 대구광역시 중구. (2020). 북성로 일원(다시 뛰는 대구의 심장! 성내) 도시재생활성화계획(안). 대구광역시 중구, p.138.

이에 따라 대구시는 별도의 예산을 확보해 근대건축물 매입사업을 진행했다. 2020년에는 대구시에서 민족자본으로 지어진 최초의 백화점이었던 무영당 및 대지bar, 2021년에는 꽃자리다방 등을 매입하고 관리상황을 체크하고 있다. 특히 대지bar와 꽃자리다방은 향촌동 건축자산 진흥구역 내에 위치한다. 하지만 이는 도시재생사업이나 건축자산 조례에 의한 지원이 아니라 별도의 예산을 마련해 매입한 것이며, 해당 건물들은 개념적으로는 건축자산이지만 제도적인 건축자산은 아니다.⁶⁹⁾



[그림 3-23] 북성로 도시재생 뉴딜사업 민간개발 현황도 (2022년 3월 기준)

출처: 대구시청 도시재생과 내부자료(2022).

69) 대구시청 도시재생과·중구청 건축주택과 자문회의(2022.04.20.)를 통해 확인한 내용을 바탕으로 연구진 작성.

민간개발 붐에 의해 근대건축물의 소실이 빠른 속도로 진행되고 있어 즉각적인 대응이 필요한 시점이지만, 이처럼 근대건축물의 보전·활용을 위한 예산 확보의 문제로 대구시에서는 관련 사업을 추진하는 데 어려움을 겪고 있다. 또한 건축자산 진흥구역 관리를 위한 지구단위계획이 수립되었지만, 지구단위계획에서 대부분의 지침은 권장사항이고 대부분 개인소유이기 때문에 시에서 건축자산을 매입하지 않으면 신축을 막기 어려운 상황이다. 건축자산형 도시재생사업을 추진하고 있지만 건축자산 지원을 위한 실질적인 예산은 마련되지 않았기 때문에, 건축자산 관련 예산 항목이 별도로 만들어질 필요가 있다. 한편 도시재생사업에서 건축자산 관련하여 가장 많은 예산이 책정된 '건축자산 통합관리센터'는 신축 추진 중에 있으며, 도심부 건축자산 활용의 방안을 담은 건축자산 통합마스터플랜이 수립되긴 했으나 아직 완성도가 떨어진다는 의견이 있다. 예산 확보의 어려움 속에서 대구시는 보존방안 제출 의무화 및 민영개발, 기부채납 등으로 근대건축물을 보존하려는 시도를 계속하고 있다.⁷⁰⁾

□ 익산 남부시장지역 도시재생 뉴딜사업과 인화동 건축자산 진흥구역

익산시는 2019년에 건축자산 연계형 '익산 남부시장지역 도시재생 뉴딜사업'에 선정되었다. 도시재생사업은 크게 '역사문화재생', '상권회복', '주거재생', '공동체 회복'이라는 4개의 부문으로 나뉘는데, '역사문화재생' 부문의 '근대역사 기억하기'라는 세부사업의 일환으로 3억 원의 예산을 들여 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립을 추진하고 있다.⁷¹⁾ 앞서 대구가 진흥구역 지정 이후 건축자산을 활용한 도시재생사업에 선정된 사례였다면, 익산의 경우에는 진흥구역 지정 자체가 도시재생사업의 결과물인 사례이다.

건축자산 연계형 도시재생사업인 만큼 건축자산과 관련된 여러 세부사업이 수립되었다. 총 142억 원의 사업예산 중 가장 많은 비중인 50%에 해당하는 세부사업은 '근대역사 재현하기'로, 건축자산 거점시설로서 구 대구농장 터에 근대문화 체험 및 주민복지 공간인 어울림센터 등을 조성하는 사업이다. 이밖에도 솜리 상생상회(16억 원), 솜리 문화공방(13억 원) 등 거점공간을 구축하는 세부사업들이 예산의 큰 비중을 차지한다.

70) 대구시청 도시재생과·중구청 건축주택과 자문회의(2022.04.20.)를 통해 확인한 내용을 바탕으로 연구진 작성.

71) 익산시. (2021). 익산 남부시장지역 도시재생활성화계획 변경(안). 익산시. p.151.

[표 3-36] 남부시장지역 도시재생 뉴딜사업 총괄표

목표	전략	사업명	주관부서	사업비 (억원)	사업 기간
A 역사문화 재생	근대역사 문화자원 활 용 지역재생거점 조성	A1. 근대역사 재현하기 - 건축자산 거점 조성 - 생활SOC복합시설 확충 - 커뮤니티공간 확보	도시재생과 역사문화재과	71	20-23
		근대역사 문화자원 간 보행네트워크 강 화	도시재생과 역사문화재과	5	20
	근대역사 문화자원의 마래적 가치 부여	A3. 근대역사 기억하기	도시재생과 역사문화재과	3	20-23
B 상권회복	유흥공간 활용 상생 거점 조성	B1. 소리 상생상회 조성 - 골목상권 활성화	도시재생과	16	20-23
	지역자산 활용 특화업 종 발굴	B2. 소리 문화공방 조성 - 건축자산 거점 조성 - 기금활용	도시재생과	13	20-23
	남부시장 주변 연도 형 상권살리기	B3. 남부시장 및 주변골목 살리 기 - 골목상권 활성화	도시재생과	6	20-23
C 주거재생	노후주거지 생활환 경 개선	C1. 노후주거지 환경개선 및 지 속관리 - 노후주거지 정비	도시재생과	9	20-23
	유흥공간 활용 지역 커뮤니티 활성화	C2. 빈공간 활용 커뮤니티 활성 화 방안 마련 - 커뮤니티공간 확보	도시재생과	7	20-23
D 공동체 회복	지역재생 역량 강화	D1. 소리마을 거버넌스 구축 - 지역공동체 활성화	현장지원센터	10	20-23
	도시재생 성과관리 합리화	D2. 성과관리 및 상생방안 마련 - 지역공동체 활성화	현장지원센터	2	20-23
합계				142	

출처: 익산시. (2021). 익산 남부시장지역 도시재생활성화계획 변경(안). 익산시. p.151.

도시재생사업에서 추진한 세부사업의 내용을 살펴보면 다음과 같다. 먼저 도로 및 광장의 정비와 노후건물(양기시장거리)의 철거 등이 진행되었다. 하지만 노후 건물 철거 이후 해당 지역을 근대역사문화공간으로 등록한 문화재청과 마찰을 빚게 됨에 따라, 도시재생사업으로 건물이 철거된 구역은 근대역사문화공간에서 제외하는 것으로 결정되었으며, 이후 도시재생사업은 근대역사문화공간 이외의 영역인 인화동 남쪽 지역을 중심으로 추진되었다.⁷²⁾

대부분의 예산이 거점시설 조성에 책정된 만큼, 3개의 거점시설을 구축하기 위

72) 익산시청 도시재생과·역사문화재과, 인화동 도시재생현장지원센터 자문회의(2022. 04.12.)를 통해 확인한 내용을 바탕으로 연구진 작성.

한 사업이 핵심적으로 진행되었다. 이 중에 ‘숨리 상생상회’는 기존 공터에 건물을 신축하여 완공되었으며, 인화동 근현대사 관련 전시공간이자 창업공간 등으로 사용될 예정이다. ‘숨리 문화공방’은 제재소·염색소 등 인화동 지역 특화산업을 활용해 교육·체험 등이 이루어지도록 계획된 공방으로, 기존 제재소·염색소의 매입이 이루어지지 못해 대체 부지의 매입을 완료했으며 염색·목공 등의 콘텐츠를 기획하고 있다. 마지막으로 가장 많은 예산이 투입된 ‘어울림센터’에 대해서는 활성화계획에 준하여 대교농장 터의 매입을 추진하였으나 역시 매입에 실패하여 대체부지에 설계를 진행하고 있다. 현재는 이러한 건축자산 거점시설에 대한 효율적이고 지속가능한 운영방식과 수익구조에 대한 고민이 필요한 상황이다. 이밖에도 협동조합 등 주민들의 참여를 독려하기 위한 프로그램을 운영하고 있으나, 건축자산에 대한 주민 인식은 저조한 것으로 나타나고 있다.⁷³⁾



[그림 3-24] 인화동 건축자산 진흥구역(예정지) 전경 (2022.04)

출처: 연구진 촬영.

73) 익산시청 도시재생과·역사문화재과, 인화동 도시재생현장지원센터 자문회의 (2022.04.12.)를 통해 확인한 내용을 바탕으로 연구진 작성.

2) 기반시설 정비 및 건축물 신축·개보수 지원

□ 서울

건축자산 진흥구역 관리계획에서는 지역특성 강화와 건축자산 보호 활용을 위한 사업제안이 담겨 있다. 하지만 사업 실행력을 담보하는 데 어려움이 예상되어, 무리하게 신규사업을 제안하기 보다는 기존에 서울시가 개별적으로 추진하고 있던 한옥관련 사업들을 담았다고 볼 수 있다. 역사도심 내 한옥밀집지역은 이미 지난 20여 년 동안 다양한 지원사업이 추진되었으며, 특히 북촌, 서촌 등을 중심으로 상당한 재원투자가 이루어진 상황이기도 하다. 관리계획에서 제시된 주요 사업들은 한옥 수선 등 비용지원사업, 한옥 119사업, 한옥 안전방재시설 설치 사업, 한옥 등 우수건축자산 매입 조성사업 등으로, 신규 사업제안은 미비하다. 시행계획에서 제안한 건축자산 기록화 및 정책홍보 등 다양한 사업이 이루어지기 위해서는 별도의 재원 확보가 필요할 것으로 보인다.

[표 3-37] 주요 제안 사업

사업명	주요 사업 내용
한옥 등 건축자산 119사업	건축물 구조 확인 및 노후도 진단 한옥 등 건축자산 개·보수 컨설팅 지원(지원/특례) 건축물대장상 기본정보 누락 건축자산에 대해 현황 조사를 통한 공공 관리대장 작성 한옥 소규모 수선 직접 지원 및 노후전기배선 교체 지원
한옥 수선 등 비용지원사업	『서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례 시행규칙』에 따라 등록한옥에 대한 수선 등 비용 보조 및 용자지원 한옥보전구역 내 한옥은 50% 지원 한도액 가산
한옥 안전방재시설 설치 사업	한옥건축물 대상 방재처리 지원 및 골목길 방재계획 수립
한옥 등 우수건축자산 매입 조성사업	한옥 등 우수건축자산을 매입/임대 후 개보수하여 활용 전통공방, 문화시설, 한옥 앵커시설, 주민편의시설 등으로 활용
옛길 및 한옥골목길 재생사업	옛길에 접한 혹은 건축자산 공간환경 유형 내 일반건축물 개보수 지원 옛길, 한옥골목길 기록화 사업 옛길 및 골목길, 주요가로 환경 정비 건축자산 협의체 구성 및 운영지원

출처: 서울특별시. (2021). 한옥밀집지역 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획. 서울특별시, pp.53-58 및 서울시청 한옥정책과 업무협약(2022.06.09.)를 통해 확인한 내용을 바탕으로 연구진 작성.

건축자산 진흥구역 관리계획은 지역 경관 관리를 위한 규제계획, 제도적 특례계획, 지역환경 개선을 위한 기반시설 설치 및 환경개선 계획, 주민협의체 계획과

지를 모두 담을 수 있는 종합계획의 형태이다. 하지만 수립권자가 별도의 예산을 확보하지 않는 이상 사업 실행력을 담보하기는 어려운 한계가 있다. 관리계획 수립 당시 서울시는 기존 시가지의 전면 재개발이 아닌 보전형, 재생형 관리를 위한 몇 가지 사업을 운영하고 있어 그 사업들과의 연계를 통한 사업실행을 기대할 수 있었으나, 현재는 이러한 사업들이 위축되어 연계 실행이 어려울 것으로 예측되고 있다.

연계사업을 통한 진흥구역 내 주요 사업실행 상황을 살펴보면 다음과 같다. 북촌은 서울시의 한옥정책의 출발점이 된 지역으로 2000년대 초반부터 '북촌 가꾸기 계획'이라는 정책계획에 근거하여 가로환경정비, 한옥매입활용 등 다양한 사업이 추진되었다. 또한 현재는 도시재생활성화계획이 수립되고 있어 도시재생사업을 통해 다양한 사업들이 추진될 가능성이 있다. 돈화문로 일대는 도시재생활성화구역으로 지정되어 도시재생사업이 추진되었으며 일부 골목에서는 서울시가 도시재생전략계획에 근거하여 추진했던 골목길재생사업도 추진된 바 있다. 서촌 또한 개별사업으로 한옥매입활용, 한옥골목길시범사업 등이 추진되었고, 관리형 주거환경개선사업, 도시재생사업도 추진되고 있다.

하지만 서울시가 한옥 외 건축자산 관련 정책을 추진하는 데 주민들의 공감대를 형성하기는 어려운 실정이다. 건축자산으로 목록화된다는 것은 특례나 지원을 받을 수 있는 대상에 포함되며, 지원이나 특례의 조건으로 보호조치가 취해지는 선택적인 것임에도 불구하고 여전히 행정이나 소유주들을 포함한 이해당사자들은 문화재와 같이 보존이 강제된다는 인식이 강한 것으로 나타났다. 북촌이나 서촌 등 기존 한옥밀집지역은 이미 상당한 기간 지역적 가치에 대한 주민홍보나 공감대 형성이 이루어져 있는 상황에서도 한옥 이외 건축자산에 대한 공감대 형성이 어렵다면 서울의 기타 신규 지역에서 건축자산이나 진흥구역 관련 정책을 진행하기는 상당히 어렵다고 볼 수 있다. 기존의 한옥지원정책에서 확대된 건축자산 관련 정책들의 공감대 형성을 위해서는 건축자산의 기록화 지원, 한옥과 같은 개보수 비용 직접 지원, 활용을 위한 전문가 컨설팅 지원 등 소유자들이 체감할 수 있는 지원정책의 실행이 필요할 것으로 예측된다.⁷⁴⁾

□ 대전

이사동 건축자산 진흥구역 관리계획에는 문화시설인 전통의례관의 건립과 기존 한옥을 체험공간으로 활용하기 위한 보수 지원에 대한 예산안이 수록되었다. 이

74) 서울시청 한옥정책과 자문회의(2022.04.28., 2022.06.09., 2022.08.03., 2022.10.13.)를 통해 확인한 내용을 바탕으로 연구진 작성.

외 기반시설은 시행기관에서 별도의 계획을 수립하도록 하고 있다.⁷⁵⁾ 전통의례관 건립은 관리계획의 주요 역점사업으로서, 진입로 확보 등 주변 여건을 조성하는 데 어려움을 겪다가 설계공모를 통해 2021년 10월에 설계안이 선정되었으며 2023년에 준공될 예정이다.⁷⁶⁾

[표 3-38] 사업별 소요예산

단위: 백만원

구분	내용	금액	비고
전통의례관 건립	토지매입비	2,150	6개 필지 4,197.7㎡
	지장물 보상비	350	2개소 454.08㎡
	건립공사비	5,050	연면적 1,400㎡, 8개동
	설계비	300	설계공모
	감리비	164	상주감리비
	프로그램 개발비	300	운영프로그램 개발
건축자산 지원	기존 건축자산 보수비	1,086	기존 문화재 2개소, 건축자산 15개소 냉난방 및 화장실 보수 등
총계		9,400	

출처: 대전광역시 도시계획·건축 공동위원회 심의안건. (2021). 이사동 유교민속마을 건축자산 진흥구역 지구단위계획 구역지정(안) 및 결정(변경)(안). 2021.02.26., p.99.



[그림 3-25] 전통의례관 건립예정지 전경 (2022.05)

출처: 연구진 촬영.

□ 나주

나주읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 관리계획에는 단계별 사업계획과 자원조달 방안이 마련되어 있다. 역사공원조성사업, 원도심 생태주차장 사업, 사메기길·금성관길 특화가로 조성공사, 도시가스 공급 지원사업, 전라도 천년정원

75) 대전광역시 도시계획·건축 공동위원회 심의안건. (2021). 이사동 유교민속마을 건축자산 진흥구역 지구단위계획 구역지정(안) 및 결정(변경)(안). 2021.02.26., p.99.

76) 충청신문. (2021). 유교전통의례관 진입로 조성 예산 문제로 대전시-동구 줄다리기. 1월7일 기사, <http://www.dailycc.net/news/articleView.html?idxno=628751>(검색일: 2022.11.10.); 아시아투데이. (2021). 대전시, 이사동 '유교민속마을' 밑그림 금성종합건축사사무소가 그린다. 10월 27일 기사, <https://www.asiatoday.co.kr/view.php?key=20211027010015682>(검색일: 2022.11.10.)

조성사업, 가공배선전로 지중화사업, 중부처리구역(3구역) 하수관거정비사업 등 7개 기반시설 사업을 2015년부터 2024년까지 3단계에 걸쳐 추진한다는 계획이다.⁷⁷⁾

[표 3-39] 단계별 집행계획과 자원조달 방안

단위: 백만원

구분	1단계	2단계	3단계	합계
사업기간	2015-2021	-2022	-2024	
사업내용	역사공원조성사업, 원도심생태주차장, 사매길, 금성관길 특화 가로조성공사, 도시가스 공급 지원사업	전라도 천년정원조성 사업(오향마당-맛향 정원, 차향정원, 책향 정원), 천보길 테마형 보행로조성, 가공배선 전로 지중화사업	중부처리구역(3구역) 하수관거정비사업	
사업비 합계	10,178	5,035	463	15,676
국비	9,218	-	257	9,475
지방비	918	4,353	206	5,477
민간자본	42	682	-	724

출처: 나주시. (2021). 나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 관리계획. 나주시, p.133.

또한 도로, 주차장, 공공공지, 역사공원 등 공공시설은 나주시 자체 예산으로 나주시가 시행주체가 되고, 민간건축물은 개별소유자가 자력 개발하는 것을 원칙으로 삼았다. 진흥구역 내 문화재 복원은 문화재청의 예산을 지원 받아 나주시에서 시행하도록 했다. 그리고 건축자산 진흥구역의 실효성 제고를 위해 나주시, 사회적 기업, 주민이 참여하는 협의체를 구성하도록 했다. 한옥 건축의 활성화를 위해서는 용자 및 보조금을 지급하는 인센티브 계획도 수립하고 있다. 전라남도 와 나주시 조례를 근거로 신축, 대수선, 외관수선 등 한옥공사 기준별 분류에 따라 차등지원하는 방안이다.⁷⁸⁾

77) 나주시. (2021). 나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 관리계획. 나주시, p.133.

78) 나주시. (2021). 나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 관리계획. 나주시, pp.137-139.

[표 3-40] 용자 및 보조금 지급 기준

공사구분	전라남도		나주시	
	한옥구역	기타지역	전통한옥구역	읍성권 외 관내지구
신축	보조금: 1천5백만원 용자: 보조금 포함 최대2억원	용자: 총공사비 범위에서 최대2억원	보조금: 최대8천5백만원 용자: 보조금 포함 최대2억원	보조금: 최대4천5백만원 용자: 보조금 포함 최대 2억원
대수선	용자: 총공사비 범위에서 최대1억원		보조금: 총공사비 70% 범위에서 차등지원. 최대4천2백만원	보조금: 총공사비 50% 범위에서 최대2천만원
외관수선	-		보조금: 총공사비 70% 범위에서 차등지원. 최대2천1백만원	보조금: 총공사비 50% 범위에서 최대1천만원
한옥 기반시설사업	용자: 총공사비 범위에서 최대1억5천만원	-	-	-

출처: 나주시. (2021). 나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 관리계획. 나주시, p.137.



[그림 3-26] 진흥구역 내 설치된 한옥 지원 안내

출처: 연구진 촬영.

이러한 한옥 건축에 대한 용자 및 보조금 지급사업은 지원금을 높이 책정하여 한옥 건축을 장려하기 위한 전략이다. 신축에 대해 나주시에서 8천 5백만 원, 전라남도에서 1천 5백만 원 등 총 1억 원의 보조금을 지급함에 따라, 한옥 신축을 희망하는 사람들이 많은 편이다. 2022년 상반기까지 보조금을 지원 받은 한옥 13동이 신축되는 성과를 얻었다. 또한 전라남도는 주택에 한정해 한옥 지원을 하지만, 나주시는 한옥상가도 지원하는 점이 특징적이다. 관련하여 나주시는 2채의 견본한옥을 건설해, 로컬푸드 매장과 문화재생산업 사무실로 이용하고 있다. 이러한 한옥상가 지원에 따라 거주보다는 상업적인 소득을 기대하고 한옥 신축을

희망하는 사람들이 있어, 주택을 짓도록 계획된 용지에 한옥상가가 들어서는 경우도 발생하고 있다. 나주시는 이와 같은 한옥 지원사업을 2025년까지 추진하는 것으로 계획하고 있다. 또한 진흥구역 관리계획과 지구단위계획 수립, 보조금 지급 등 현재까지 추진된 한옥의 보전·활용 정책 이외에 지역을 활성화하기 위한 새로운 방안을 모색하고 있는 상황이다.⁷⁹⁾



[그림 3-27] 나주읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 전경 (2022.05)

출처: 연구진 촬영.

79) 나주시청 건축허가과 정책실무협의회(2022.05.12.)를 통해 확인한 내용을 바탕으로 연구진 작성.

5. 소결: 건축자산 진흥구역 지정·관리의 문제점

이상에서 살펴본 지자체별 건축자산 진흥구역 지정 및 관리 현황의 특징을 정리하면 다음과 같다.

□ 지정 및 관리계획 수립 현황

2022년 12월 현재 전국적으로 13개 건축자산 진흥구역이 지정되었으며, 2개 지자체에서 지정을 추진 중이다. 현재까지는 관리계획을 지구단위계획으로 수립하는 경우가 대부분이다. 관리계획이 수립된 모든 진흥구역에 대해서는 이를 반영한 지구단위계획이 수립되었거나 수립예정이며, 익산의 인화동 건축자산 진흥구역만이 일반 관리계획을 수립하는 것으로 예정되어 있다.

지자체별로 건축자산 정책 추진의 순서는 각기 다르지만, 최근으로 올수록 건축자산 지원의 법적 근거인 조례를 먼저 제정하고 실행사업 계획인 시행계획을 수립한 후 건축자산 진흥구역 사업을 추진하는 순서(나주, 서울, 익산, 인천)가 일반화되고 있다. 또한 진흥구역 지정을 통해 관리하고자 하는 주된 건축물은 크게 한옥(대전, 나주)과 근현대 건축물(대구, 군산, 익산, 인천)로 구분된다. 한옥과 근현대 건축물을 포괄하는 서울 진흥구역의 경우에는 기존 한옥밀집지역을 진흥구역으로 대체 지정하면서 특례 적용의 대상을 한옥에서 근현대 건축물로까지 확장했다.

□ 기초조사와 구역 지정

지자체는 건축자산 진흥구역 지정 이전에 건축자산 기초조사를 시행해야 한다. 대부분의 지자체에서는 국토교통부의 「건축자산 기초조사 실시 가이드라인」을 따라 기초조사를 수행하고 「한옥등건축자산법 시행규칙」의 기초조사표를 작성하기 때문에 지자체별로 방법과 내용은 유사하다. 하지만 기초조사표의 서술방식이 지나치게 포괄적이기 때문에, 서울시의 경우에는 이를 보완하여 자체적으로 세부점검표를 마련해 기초조사에 활용하고 있다.

본 기초조사의 결과를 바탕으로 지자체에서는 건축자산 진흥구역의 구체적인 범위를 결정한다. 기초조사와 진흥구역 범위 결정의 방법은 크게 두 가지 유형으로 나뉘는데, 첫째는 기결정된 지구단위계획구역을 진흥구역의 범위로 상정하고, 구체적인 관리의 대상을 선별하기 위해 기초조사를 수행한 경우(나주, 서울, 대전)이다. 둘째는 지구단위계획이 수립되지 않은 상태에서 진흥구역의 적정 범위

를 결정하기 위해 기초조사를 실시한 경우(대구, 군산, 익산)이다.

그리고 14개 진흥구역(지정 완료 13개, 지정 추진 중 1개)의 평균 면적은 약 200,000㎡이며, 11개 진흥구역이 200,000㎡ 미만의 면적으로 지정되었다. 하지만 최소 5,868㎡(서울 성북구 앵두마을)부터 최대 1,128,372.7㎡(서울 종로구 북촌)까지 진흥구역의 면적은 굉장히 넓은 분포도를 보인다. 이는 진흥구역 관리상의 효용성보다는 한옥 및 근현대 건축물의 밀집도와 일단의 지역으로서의 영역성에 따라 진흥구역의 범위가 결정되었기 때문이라 여겨진다.

한편 같은 지역을 대상으로 도시재생사업과 근대역사문화공간 재생 활성화 사업이 동시에 진행되고 있는 익산 인화동의 경우, 근대역사문화공간과 건축자산 진흥구역 예정지가 중첩되는 문제가 발생하여 구역 지정과 관리계획 수립에 긴 시간이 소요되고 있다.

□ 관리계획과 지구단위계획

건축자산 진흥구역 관리계획의 내용은 크게 지역 전반의 경관 관리를 위한 일종의 가이드라인, 건축자산의 보전과 활용을 위한 특례 계획, 정책사업 제안으로 구성된다. 관리계획과 지구단위계획의 내용은 법적으로 규정되어 있기 때문에 지자체별 관리계획의 구성에는 큰 차이가 보이지 않는다. 다른 지자체와 구분되는 특징으로 서울의 경우에는 기수립된 한옥밀집지역 지구단위계획을 통해 전반적인 지역의 경관 관리를 계속 시행하고, 새로 수립된 건축자산 진흥구역 관리계획을 통해 한옥 외 건축자산에 대한 특례 규정을 제시했다. 그리고 기존 지구단위계획과 진흥구역 관리계획이 연계되도록 지구단위계획 재정비 및 변경 절차를 밟았다. 대전의 경우에는 남북으로 분리된 지구단위계획 기수립 지역과 미수립 지역의 2개 영역을 하나의 진흥구역으로 지정했다.

구역 내 현황을 바탕으로 세부구역을 설정하고 구역별 세부지침을 제시해 구역의 경관을 관리하고자 하는 것은 지자체별 관리계획의 공통점이다. 지자체별로 진흥구역 지정의 목표와 주요 건축물의 특성은 다양하기 때문에, 구체적인 세부지침의 내용 역시 서로 다르다. 관리의 대상인 근현대 건축물을 공간적 성격에 따라 구분하고 각각에 대한 상세한 현황 조사를 바탕으로 계획방향과 관리방안을 제시한 사례로는 대구 향촌동의 사례를 들 수 있다.

건축자산에 대한 특례에 대해서는 서울이 건폐율, 건축선 후퇴 의무, 부설주차장, 건축선에 따른 건축제한, 대지 안의 공지, 맞벽건축과 연결복도 등 가장 여러 항목에 대한 특례를 적용하고 있다. 이밖에 대전과 대구는 건폐율, 나주는 건축

선 지정 및 부설주차장에 대한 특례를 적용하고 있다. 특례 적용의 대상은 모두 한옥 등 건축자산으로 한정되며, 건축자산 외 일반건축물에 대한 관리로는 서울이 주택성능개선사업을 통해 일반건축물의 수선을 지원하고 있다.

□ 재원 조달과 추진 사업

건축자산 연계형 도시재생사업을 추진한 대구, 익산의 사례를 살펴보면, 건축자산 통합관리센터, 어울림센터 등 거점시설의 구축을 위한 예산이 도시재생사업비의 큰 비중을 차지하는 것으로 나타났다.

한편 서울과 나주는 기존의 한옥지원 사업을 확대 추진하고 있으며 대전의 경우 전통유교민속마을 만들기 사업을 통해 재원을 확보하고 있어, 비교적 안정적인 재원을 마련하고 있는 것으로 판단된다. 하지만 군산의 경우 구역 지정 이후 재원 확보가 가능한 연계사업을 찾지 못해 운영에 난항을 겪고 있으며, 대부분의 지자체는 진흥구역에 대한 자체 예산을 마련하기 어려운 실정이다.⁸⁰⁾

건축자산 진흥구역 활성화 방안을 도출하기 위해 지자체의 건축자산 진흥구역 지정 및 관리의 문제점을 정리하면 다음과 같다.

□ 안정적 재원 마련의 어려움

건축자산 연계형 도시재생사업이 2017년부터 추진되어 대구 향촌동과 전북 익산이 관련 사업을 추진했다. 대구의 경우는 기존에 수립된 건축자산 진흥구역을 활용하여 세부사업을 기획했으며, 익산의 경우에는 사업의 결과물로서 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획 수립을 제시했다. 그런데 도시재생사업에서 대부분의 사업비는 거점시설을 조성하는 데 투입된 데 반해, 진흥구역 내 건축자산에 대한 개보수 등 관리비용은 소액으로 책정되었다. 진흥구역은 오랜 역사를 가지지만 현재는 쇠퇴한 지역이 대부분이며 진흥구역의 전반적인 경관과 기능 향상을 위해서는 개별 건축자산 및 일반건축물의 개선이 필요하지만, 실질적으로 소유자들의 활발한 참여를 유도하기에 어려운 실정이다.

□ 지자체 담당자의 건축자산 제도 이해도 및 지역주민의 공감대 부족

서울과 같이 건축자산 전담 부서가 조직된 사례를 제외하면, 대부분의 지자체에

80) 이규철, 진태승. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원, p.79.

서는 건축 인허가를 담당하는 부서 등에서 건축자산을 관리하고 있다. 건축자산과 연계해 도시재생사업을 추진하는 지자체의 경우에는 도시재생과에서 실질적인 업무를 담당하고 있기도 하다. 이에 따라 지자체별로 건축자산을 관리하는 부서가 상이하며, 익산과 같이 근대역사문화공간 사업이 동시에 추진되는 경우에는 부서 간 소통에 어려움을 겪고 있다. 또한 실질적으로 건축자산 진흥구역을 운영·관리하는 기초지자체에서는 재정 여건, 인력 등의 부족으로 건축자산 제도에 대한 이해도가 부족하다.

진흥구역 제도가 지속적으로 운영되기 위해서는 지역주민, 전문가 등 이해관계자의 참여도 필요하다. 「한옥등건축자산법」에는 진흥구역에 대해 협의체 구성 및 지원의 근거가 마련되었고 광역지자체의 건축자산 조례에도 대부분 관련 근거가 마련되어 있지만, 이를 운영하는 사례는 없다. 지역주민의 건축자산에 대한 인식도 저조한 상황이다.

□ 지구단위계획이 아닌 건축자산 진흥구역 관리계획 수립의 어려움

현재까지 고시된 건축자산 진흥구역 관리계획은 모두 지구단위계획으로 수립되었다. 이는 지구단위계획을 수립할 경우 법적 특례를 적용할 수 있기 때문이며, 현재까지 지정된 진흥구역 중에는 서울, 나주, 대전 등과 같이 기존 지구단위계획구역을 건축자산 진흥구역으로 대체 혹은 확대 지정한 사례가 많기 때문이기도 하다. 진흥구역 지정 및 관리계획 수립을 추진 중인 익산은 지구단위계획이 아닌 일반 관리계획을 준비하고 있다. 관리계획을 지구단위계획으로 수립하면 특례와 규제를 줄 수 있지만, 익산시에서 건축자산에 대한 재정 지원이 어렵기 때문이다. 따라서 가이드라인 수준의 관리계획이 수립될 것으로 예상되고 있다.

하지만 법적으로 관리계획과 지구단위계획의 내용에 동일한 항목이 많으며, 지구단위계획으로 수립되지 않은 관리계획의 실효성을 확보하는 방안이 부재하다.

□ 기지정 건축자산 진흥구역에 대한 구체적 활성화 방안 부재

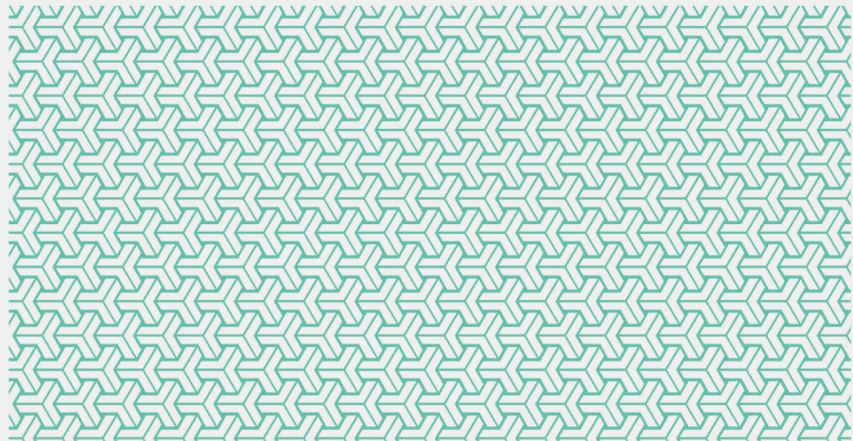
서울은 9개 건축자산 진흥구역을 지정했으나 이는 기존 한옥밀집지역을 대체 지정한 것으로, 각각에 대한 구체적인 건축자산 진흥구역 활성화 방안이 명확하지 않아 관리에 어려움을 겪고 있으며 건축자산에 대한 이슈화 및 주변 여건을 고려한 건축자산 활용방안이 필요하다는 인식을 가지고 있다.⁸¹⁾ 나주 역시 건축자산

81) 이에 따라 건축문화자산센터는 경북궁 서측 건축자산 진흥구역에 대한 활성화 방안

진흥구역 지정, 한옥 지원, 도시재생사업 등 정책을 추진해 일정 정도 성과를 거두었으나, 쇠퇴한 원도심의 활력을 되찾기 위한 새로운 방안을 필요로 하고 있다. 또한 대구와 익산과 같이 현재는 건축자산 연계형 도시재생사업을 시행하고 있지만 사업 종료 후 후속사업을 지속가능하게 하는 방안 마련이 필요하다.

연구용역을 지원했다. 관련 내용은 4장에서 다루기로 한다.

제4장 건축자산 진흥구역 활성화 방안 제안



1. 중앙정부의 지원 방안
2. 지자체의 정책 추진 방안

1. 중앙정부의 지원 방안

1) 중앙정부의 건축자산 진흥구역 지원

□ 건축자산 진흥구역 활성화 시범사업 지원

- 건축자산 진흥 기본계획의 건축자산 진흥구역 시범사업

제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)과 제2차 건축자산 진흥 기본계획(2021~2025)에는 중앙정부가 지자체의 건축자산 진흥구역의 지정, 관리계획 수립, 기반시설 사업비 등을 지원하는 시범사업 성격의 계획이 담겨 있다.

- 「제1차 건축자산 진흥 기본계획」의 “건축자산 진흥구역 시범사업” : 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립에 관련된 비용을 지원하는 시범사업을 추진하는 것으로, 시범사업 성과를 바탕으로 진흥구역 내 기반시설 설치비용 등 추가 사업비 지원 방안을 마련하는 내용
- 「제2차 건축자산 진흥 기본계획」의 “건축자산 인식 제고를 위한 맞춤형 홍보·교육 강화” : 건축자산 진흥구역 기반시설 지원 사업을 통해 지역별 건축자산 교육·홍보 거점시설을 운영하고 지원하는 내용
- 「제2차 건축자산 진흥 기본계획」의 “건축자산 보전·활용 선도모델 조성” : 지자체가 추진하는 건축자산 진흥구역 내 도로, 주차장 등 기반시설 정비에 대한 재정 지원, 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 완료 후 공공부문 사업을 추진하는 지역을 대상으로 지원하는 내용

- 건축자산 진흥구역 활성화 시범사업의 기획

「한옥등건축자산법」 제정 이후 2022년 현재까지 건축자산 진흥구역에 대한 중앙정부의 지원사업은 추진되지 않고 있다. 17개 광역지자체가 참여하는 ‘지자체 건축자산 정책협의회’에서 지자체의 건축자산 담당자들이 한결같이 요구하는 것은 중앙정부의 재정지원이다. 건축자산 제도의 시행과 함께 시범사업을 통해 지자체의 참여를 유도하고 제도 운영의 시행착오를 보완하는 노력이 필요했지만, 현재까지도 진행되지 않았다. 2022년 현재 건축자산 진흥구역이 13건 지정되어 있고, 3건의 지정이 추진되고 있는 상황에서 건축자산 진흥구역의 선도모델을 조성하기 위해 “건축자산 진흥구역 활성화 시범사업”이 필요하다.

우선, 기존의 건축자산 진흥구역 활성화 지원으로서 기반시설 지원에 대한 공모 사업을 제안한다. 이는 「제2차 건축자산 진흥 기본계획」의 “건축자산 인식 제고를 위한 맞춤형 홍보·교육 강화”와 “건축자산 보전·활용 선도모델 조성”에도 포

함되어 있는 내용으로, 기반시설 지원을 통해 지역별 건축자산 교육 및 홍보의 거점을 조성하거나 공공부문 사업을 지원하는 것도 가능하다.

기존 건축자산 진흥구역 활성화 지원(기반시설)은 기지정된 건축자산 진흥구역 13곳을 대상으로 하기 때문에, 기반시설의 매입, 활용기획, 운영 등에 대해 공모를 통해 매년 1-2곳을 선정하여 선도사례를 만드는 것이 필요하고, 이를 위해 연간 약 20~60억 정도의 예산이 소요된다.⁸²⁾

[표 4-1] 도시재생사업의 인정사업 사례

사업명	도시재생 뉴딜사업 “인정사업”
지원내용	도시재생전략계획의 생활권 재생방향에 부합하는 점단위 소규모 사업 지원
지원규모	사업기간 3년간 사업규모에 따라 국비 10억원~50억원 지원(지방비 매칭 40~60%)



출처: 국토교통부, (2021). '21년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인. 국토교통부, pp.66-67.

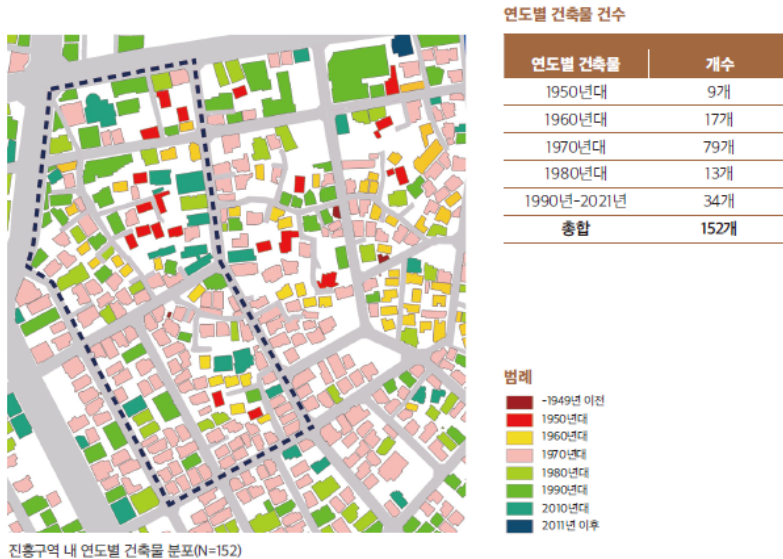
새로운 건축자산 진흥구역의 지정과 관리를 유도하기 위해 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획 수립을 지원할 필요가 있다. 건축자산 진흥구역을 지정하기 위해서는 구역 설정을 위한 조사와 가치 확인, 구역의 관리계획 수립(지구단위계획) 등이 필요하다.

82) 도시재생뉴딜사업의 인정사업을 참고하여, 매년 2건 10억원씩 3년간 지원하는 예산 규모로 산정하였다.

매년 지자체 공모사업을 통해 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립을 1-2 곳 선정하고, 선정된 지자체에는 지정을 위한 기초조사, 구역설정 및 지구단위계획 수립에 약 5억의 예산이 소요된다.⁸³⁾

[표 4-2] 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 지원 사례

사업명	2021년 지자체 건축자산 지원 공모사업 (건축공간연구원)
지원내용	건축자산 기초조사 등 지원 (건축자산 진흥구역 포함)
지원규모	용역비 3천만원 (용역사 선정 및 관련 자문 등 추가 지원, 지구단위계획 제외)



출처: 건축공간연구원. (2021). 건축자산 가치조사-2021 지자체 지원 공모사업 남원·수원·제주. p.231 및 건축공간연구원 건축문화자산센터 내부자료.

□ 건축자산 진흥구역 연계형 국가지원 사업 추진

- 건축자산 연계형 도시재생사업의 경과

2017년부터 도시재생뉴딜사업에서 ‘건축자산 연계형’ 도시재생사업을 공모하고 있고, 2017년에 대구 향촌동, 2018년에 전북 익산시가 선정되어 사업이 진행 중이다.

제2차 건축자산 진흥 기본계획(2021~2025)에서는 “범정부형 협력형 사업 발굴 및 추진”의 세부사업계획에서 건축자산 연계형 도시재생사업을 확대 선정하고, 건축자산 보전·활용을 위한 사업비 집행기준 마련 등 제도 개선 추진을 계획하였다.

83) 건축자산 진흥구역의 범위에 따라 기초조사와 지구단위계획 수립의 예산이 달라지지만, 그동안 수행한 건축자산 진흥구역의 경우 기초조사에 5천~1억, 지구단위계획 수립에 1~2억 내외의 예산으로 계획되었다.

건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업은 새로운 정부에서 더 이상 추진되지 않을 예정이고, 이로써 건축자산과 연계하여 진행되는 국가지원 사업은 확대를 계획하였으나 오히려 사라질 위기에 처해 있다.

- 건축자산 진흥구역 연계형 국가지원 사업 제안

건축자산 진흥구역은 쇠퇴한 지역의 활성화를 위해 근현대의 건축자산을 활용하는 취지이기 때문에 다양한 지역 활성화 사업과 연계가 가능하다. 문화체육관광부의 문화도시 선정사업, 문화재생사업, 유휴공간 활용사업 등을 비롯하여, 문화재청의 근대역사문화공간 재생 활성화 사업, 국토교통부의 도시재생사업, 빈집 활용사업, 행정안전부의 공공유휴공간 민간 활용 지원 등과의 연계 방안 모색이 필요하다.

건축자산의 연계사업 추진 시에 건축자산 진흥구역이 타 사업의 형식적 틀을 제공하거나 특례 적용 만이 활용될 가능성이 있다. 도시재생사업에서도 건축자산 연계형으로 선정되었지만 건축자산 진흥구역의 지정만을 사업계획에 포함하여 세부사업이 전혀 이루어지지 못하는 경우도 있다.

건축자산 진흥구역 연계형 국가지원 사업의 공모내용, 심의, 선정 이후의 관리, 구체적인 사업 내용 등에서 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리의 취지에 부합되도록 관련 전문가가 참여하고 지속적인 모니터링과 협력이 이루어질 수 있는 협의가 필요하다. 문화체육관광부, 문화재청, 행정안전부 등과의 협의를 통해 공모의 유형으로서 건축자산 연계형을 명시하고, 건축자산 진흥구역으로 지정되었거나 1년 이내에 지정을 조건으로 참여하는 방안을 마련할 수 있다. 이렇게 되면 사업비는 해당 부서의 사업지원을 통해 조달하고, 건축자산 진흥구역의 관리제도와 각종 특례를 이용하여 사업을 보다 원활하게 추진할 수 있을 것이다.

[표 4-3] 문화체육관광부 건축자산 관련 지원사업 개요 (2015년~)

사업명	사업기간	지원규모	예산(백만원)	예산구성
문화특화지역 조성사업 (문화도시·문화마을)	2014년~	2018년 총 51개소 (도시 20, 마을 32)	8,966 (2018년도)	국고 40%, 지방비 60%
산업단지·폐산업시설 문화재생사업	2014년~	-	12,500 (2014년도)	국비 50%, 지방비 50%
지역근대산업유산 활용 예술창작벨트 조성사업	2008년	총 5개소	총 40,000	국비 50%, 지방비 50%
문화도시사업	2018년~	-	사업지당 5년간 최대 20,000	국비 50%, 지방비 50%

출처: 심경미 외. (2019). 건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책방안 연구. 건축공간연구소. p.24.

□ 건축자산 진흥구역의 정보체계 지원

- 건축자산 진흥구역 정보체계의 필요성

건축자산 진흥구역 제도를 운영하기 위해서는 구역을 지정한 구역도와 구역을 관리하는 관리계획이 만들어져야 한다. 관리계획의 경우에는 지구단위계획으로 수립되는 경우가 대부분이어서 지구단위계획 결정도서가 만들어진다. 건축자산 진흥구역의 구역도에는 건축물, 공간환경, 기반시설 등의 건축자산이 포함되어 있으며, 이들 각각에 대해 기초조사가 이루어지고 정보가 관리되어야 한다. 건축자산 진흥구역 관리계획에는 구역 관리에 필요한 현상 변경의 기준이 건물별, 가로별, 세부구역별로 구분되어 상세하게 마련된다.

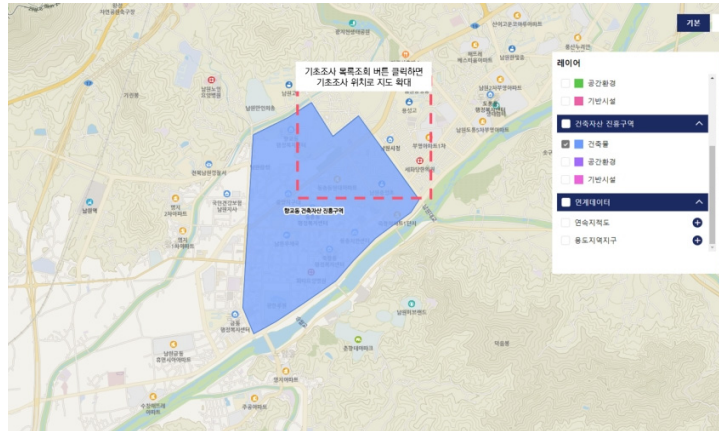
「한옥등건축자산법」 제7조에는 지자체에서 건축자산 정보체계를 관리하도록 규정하고 있다. 따라서 건축자산 진흥구역의 정보 역시 지자체에서 관리해야 하는데, 현실적으로 광역지자체는 물론이고 기초지자체에서 개별적으로 건축자산 진흥구역의 정보체계를 구축하여 관리하는 것은 불가능하다.

현재 건축자산 진흥구역의 정보는 진흥구역을 관리하는 지자체의 담당자가 구역도, 관리계획, 구역 내 건축자산의 기초조사표 등을 각각 파일 형태로 보관하고 있다. 건축자산 진흥구역이 지정되고 건축자산 관리계획이 수립되면 구역도와 관리계획이 공고되고 열람이 가능하지만, 공고와 열람 기간이 지나면 건축자산 진흥구역 내 건축자산 소유자라 할지라도 진흥구역과 관련된 정보를 확인하기는 어려운 상황이다.

이러한 건축자산 진흥구역 정보체계의 부재는 진흥구역 내 건축자산의 보전과 활용 뿐만 아니라 전체 진흥구역의 관리를 통해 활성화하는 데에도 어려움을 초래한다. 지자체의 여건을 고려하여 중앙정부의 건축자산 진흥구역 정보체계의 구축과 지원이 반드시 필요하다.

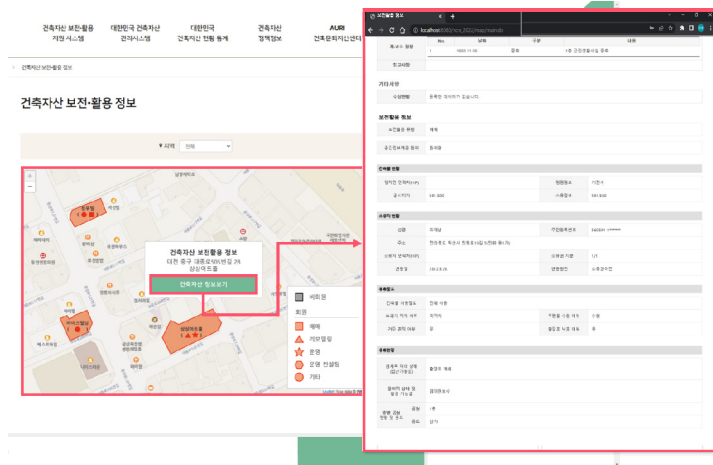
- 건축자산 정보체계를 활용한 건축자산 진흥구역 관리

건축공간연구원의 건축문화자산센터에서는 ‘건축자산 정보체계’를 구축하여 지자체의 건축자산 관리를 지원하고 있다. 2022년 12월에 정식 운영을 개시할 예정이고, 이 정보체계에는 건축자산 진흥구역의 관리 메뉴도 포함되어 있어 지자체에서 건축자산 진흥구역의 구역도, 관리계획, 구역 내 건축자산의 기초조사 정보 등을 온라인으로 관리할 수 있다.



[그림 4-1] 건축자산 정보체계의 진흥구역 내 기초조사 정보 연동(지도서비스)

출처: 건축공간연구원 건축문화자산센터 내부자료.



[그림 4-2] 건축자산 정보체계에서 제공 예정인 진흥구역의 보전·활용 정보 공유

출처: 건축공간연구원 건축문화자산센터 내부자료.

건축문화자산센터의 건축자산 정보체계는 지자체의 건축자산 정책을 지원하기 위해 건축공간연구원의 일반사업에서 구축하여 운영하고 있다. 국책연구기관의 일반사업은 지속성을 담보할 수 없고 지자체마다 건축자산 정보체계를 구축할 수 없기 때문에, 「한옥등건축자산법」을 개정하여 중앙정부에서 건축자산 정보 체계를 관리하도록 해야 한다. 또한 현재 구축되어 운영 중인 건축자산 정보체계가 지속될 수 있도록 건축공간연구원에서 위탁운영할 수 있는 규정의 마련도 필요하다.

- 건축자산 정보체계 관련 법개정 필요: 현행 지자체장이 구축·운영하도록 되어 있는 건축자산 정보체계의 주체를 국토부장관으로 개정하고, 시·도의 기초조사 결과, 우수건축자산 등록대상, 건축자산 진흥구역 관리계획 등을 건축자산 정보체계에서 관리하도록 의무화할 필요⁸⁴⁾

[표 4-4] 건축자산 정보체계 관련 법령 개정안

현행	개정(안)
제6조(건축자산 기초조사) ① 사·도지사는 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 사·도지사는 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	1. 제5조에 따른 시행계획의 수립 또는 변경 시 필요하다고 판단되는 경우
2. 제5조에 따라 수립된 시행계획에 건축자산 기초조사 계획이 포함된 경우	2. 제5조에 따라 수립된 시행계획에 건축자산 기초조사 계획이 포함된 경우
3. 제17조에 따른 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우	3. 제17조에 따른 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우
(신설)	② 사·도지사는 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.
(신설)	③ 사·도지사는 제2항에 따른 결과를 국토교통부장관과 문화재청장에게 제출하여야 한다. 다만, 제7조에 따른 건축자산 정보체계에 조사결과를 등록하면 이를 제출한 것으로 본다.
제7조(건축자산 정보체계의 구축) ① 사·도지사는 건축자산 진흥에 필요한 자료를 효율적으로 활용하고, 국민이 건축자산 정보에 쉽게 접근하고 이용할 수 있도록 건축자산 정보체계(이하 "정보체계"라 한다)를 구축·운영하여야 한다.	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.
② 사·도지사는 정보체계를 구축·운영하는 경우 「지능정보화 기본법」 제6조 및 제7조에 따른 지능정보사회 종합계획 및 지능정보사회	② 국토교통부장관은 정보체계를 구축·운영하는 경우 「지능정보화 기본법」 제6조 및 제7조에 따른 지능정보사회 종합계획 및 지능정보사회

84) 아래의 개정안은 이규철, 진태승(2021, 125-127)을 인용하여 작성하였다.

현행	개정(안)
실행계획과 연계되도록 하여야 한다. ③ 국토교통부장관은 정보체계의 구축 및 관리 사업에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다. (신설)	회 실행계획과 연계되도록 하여야 한다. (삭제) ③ 사·도지사는 제1항에도 불구하고 건축자산 진흥에 필요하다고 인정하는 경우에는 정보체계를 구축·운영할 수 있다. 이 경우 제1항에 따른 정보체계와 연계되도록 하여야 한다.
④ 그 밖에 정보체계의 구축·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	④ 그 밖에 정보체계의 구축·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
제12조(우수건축자산의 지원 및 관리) ①~② (생략) ③ 사·도지사는 우수건축자산의 유지 상태를 확인하거나 정책의 기초자료로 활용하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록대장을 비치하고 관리하여야 한다.	제12조(우수건축자산의 지원 및 관리) ①~② (생략) ③ 사·도지사는 우수건축자산의 유지 상태를 확인하거나 정책의 기초자료로 활용하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록대장을 비치하고 정보체계에 등록하여 관리하여야 한다.
제19조(건축자산 진흥구역 관리계획의 수립) ① (생략)	제19조(건축자산 진흥구역 관리계획의 수립) ① (생략) 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 열람할 수 있도록 하여야 한다.

[표 4-5] 건축자산 정보체계 관련 시행령 개정안

현행	개정(안)
제24조(업무의 위탁) (신설)	제24조(권한의 위임·위탁) ① 사·도지사는 법 제37조제1항에 따라 법 제6조에 따른 건축자산 기초조사 권한을 시장·군수·구청장에게 위임할 수 있다.
(신설)	② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 위임된 조사를 실시한 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 조사결과를 확정하고, 사·도지사에게 제출하여야 한다.
(신설)	③ 국토교통부장관은 법 제37조제2항에 따라 법 제7조에 따른 건축자산 정보체계의 구축·운영에 관한 업무를 공공기관을 지정하여 위탁할 수 있다.

현행	개정(안)
① 국토교통부장관은 법 제37조제2항에 따라 다음 각 호의 업무를 국가한옥센터에 위탁한다. 1 ~ 4. (생략)	④ (동일)
② 사도지사는 법 제37조제2항에 따라 법 제 7조에 따른 건축자산 정보체계의 구축운영에 관한 업무를 공공기관을 지정하여 위탁할 수 있으며, 법 제29조제2항에 따른 한옥산업 전문인력 양성기관 지정에 관한 신청서의 접수 및 평가 업무를 국가한옥센터에 위탁할 수 있다.	⑤ 사도지사는 법 제37조제2항에 따라 법 제 29조제2항에 따른 한옥산업 전문인력 양성기관 지정에 관한 신청서의 접수 및 평가 업무를 국가한옥센터에 위탁할 수 있다.

□ 건축자산 진흥구역 가이드라인 및 안내서 발간

- 건축자산 진흥구역의 소개 필요

건축자산 진흥구역을 비롯하여 건축자산 제도에 대해 정보를 제공하고 건축자산의 인식을 개선하기 위해 대국민 소개 자료가 필요하다. 이와 더불어 건축자산 진흥구역을 지정하고 관리하는 지자체의 담당자가 적절한 업무를 수행할 수 있는 가이드라인과 업무지침 등도 필요하다. 건축자산 진흥구역의 건축자산 소유자, 거주자, 지역 주민 등에게 건축자산 진흥구역의 범위, 관련 규정, 특례의 내용, 지자체의 지원 등을 소개하고 적극적으로 활용할 수 있도록 안내할 필요가 있다.

- 건축자산 진흥구역 관련 가이드라인, 지침, 안내서 제작 및 배포

가이드라인 개정: 2017년 국토교통부에서 「건축자산 진흥구역」 지정 및 운영 가이드라인'을 고시하였으나, 2018년 시행령 개정 사항 등을 반영하여 현행화하고 내용을 보다 구체화해서 개정할 필요가 있다. 국토교통부에서 개정안을 마련하여 시급하게 고시해야 한다.

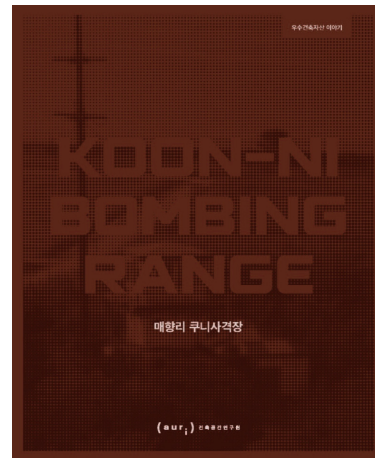
- **업무지침 마련:** 가이드라인은 건축자산 진흥구역 관련 규정을 정리하여 관리와 운영의 범위를 안내하였고, 이를 바탕으로 지자체의 담당자가 건축자산 진흥구역의 지정, 관리계획 수립, 운영하기 위해 필요한 업무의 순서와 내용, 확인할 사항 등을 업무지침으로 작성하여 배포 필요
- **안내서 제작:** 건축자산 진흥구역을 지정하기 위해 필요한 대상지의 탐색 및 조사, 조사를 통한 구역 범위의 설정, 관리계획의 유형과 선택 방법, 관리계획의 세부 내용 작성, 관리계획의 운영 등 지자체의 건축자산 담당자와 진흥구역의 지정과 관리계획을 수립하는 용역 수행기관이 참고할 수 있는 안내서 제작 필요

- **홍보·교육자료:** 건축자산 진흥구역을 쉽게 이해하고 활용할 수 있도록 대국민 홍보 및 교육용 리플릿의 제작·배포가 필요하고, 온라인으로 쉽게 접할 수 있도록 카드뉴스 형식의 교육자료도 고려 가능

[표 4-6] 건축문화자산센터의 안내서, 사례집, 교육자료 예시



건축자산 진흥 시행계획 수립 안내서(2022)



우수건축자산(매항리 쿠니사격장) 사례집(2021)



건축자산 가치조사(남원, 수원, 제주)
사례집(2021)



건축자산 진흥구역 지정 교육자료(2022)

출처: 건축공간연구원 건축문화자산센터 내부자료.

2) 중앙정부의 제도 개선 방안⁸⁵⁾

□ 건축자산 진흥구역의 관리계획 관련 제도 개선

- 지구단위계획이 없는 건축자산 진흥구역 관리계획

건축자산 진흥구역의 관리계획은 지구단위계획을 수립하는 경우와 지구단위계획 없이 관리계획을 수립하는 경우로 구분된다. 지구단위계획을 수립할 경우에는 법적 특례가 적용되지만, 지구단위계획을 수립하지 않는 경우에는 법적 특례가 적용되지 않는다. 중소도시의 경우에는 지구단위계획을 수립하기 어려운 여건을 갖고 있고, 진흥구역의 특례를 적용하지 않고 구역을 관리하는 경우도 있다. 하지만 현재의 「한옥등건축자산법」에 규정된 관리계획의 필수내용에는 지구단위계획에 해당하는 내용이 포함되어 있어, 지구단위계획 없이 관리계획을 수립하는 데에 어려움이 있다.

- 건축자산 진흥구역 관리계획의 항목 간소화

지구단위계획으로 건축자산 진흥구역의 관리계획을 수립할 경우에는 구역을 체계적으로 관리할 수 있을 뿐만 아니라 「한옥등건축자산법」에서 규정하는 특례를 받을 수 있는 장점이 있지만, 중소도시의 경우 지구단위계획 수립이 일반적이지 않은 경우가 많고 굳이 특례를 받지 않아도 되는 경우도 있다.

현재의 「한옥등건축자산법」에서 규정하고 있는 관리계획의 내용은 지구단위계획에 준하는 내용으로 구성되어 있어, 지구단위계획 없이 순수하게 건축자산 진흥구역의 관리를 위해 관리계획을 수립하는 경우에는 불필요하게 많은 비용과 노력이 소요된다. 지구단위계획에서 요구하는 관리계획의 항목을 간소화해서 특례가 필요 없는 건축자산 진흥구역에서 효율적으로 관리할 수 있도록 개선할 필요가 있다.

[표 4-7] 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 항목(「한옥등건축자산법」제19조)

현행	개정(안)
1. 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항	1. 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항
2. 지정 목적 및 필요성	2. 지정 목적 및 필요성
3. 건축자산 현황 및 기초조사 계획	3. 건축자산 현황 및 기초조사 계획
4. 관리 기본방향 및 목표	4. 관리 기본방향 및 목표
5. 건축물의 높이, 건폐율, 용적률 및 용도 등에 관한 계획지침 및 운용계획	5. 건축자산의 보전·활용에 관한 지침 및 계획
	6. 경관 형성 및 공공공간 조성에 관한 계획

85) 제도개선 방안은 이규철, 진태승(2021, 130-132)을 참고하여 작성하였다.

현행	개정(안)
6. 건축물 및 공간환경의 배치·형태·색채·재료·건축선 및 외부공간 조성 등에 관한 계획지침 및 운용계획	
7. 담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비 및 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 옥외광고물 등에 관한 계획지침 및 운용계획	
8. 그 밖의 경관계획	
9. 관리계획의 시행을 위한 자원조달 및 단계적 추진방안	7. 관리계획의 시행을 위한 자원조달 및 단계적 추진방안
10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 따른 지구단위계획의 내용(제3항에 따라 지구단위계획을 수립하는 경우에 한정한다)	8. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 따른 지구단위계획의 내용(제3항에 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

□ 건축자산 진흥구역의 특례 관련 제도 개선

- 건축자산 진흥구역 특례의 하위규정 마련

건축자산 진흥구역에서는 지구단위계획 구역에서 완화를 받을 수 있는 특례가 규정되어 있지만, 「국토계획법 시행령」에서 건축자산 진흥구역에 대해 완화범위를 지정하지 않았거나, 「한옥등건축자산법 시행령」의 규정 미비로 특례가 적용되지 않는 경우가 있다.

[표 4-8] 지구단위계획구역 완화 규정 중 「한옥등건축자산법 시행령」 미비사항

관련법규	완화 규정	완화범위
국토계획법	제76조 용도지역 및 용도지구에서의 (「국토계획법」 시행령 제46조제5항) 건축물의 건축 제한 등	
	제77조 용도지역의 건폐율	「한옥등건축자산법」에서 건폐율 완화 범위 별도 규정(90% 이내)
	제78조 용도지역에서의 용적률	공공시설 등의 부지 또는 설치 등의 경우, 공개공지 또는 공개공간을 초과 설치한 경우, 도시지역 개발진흥지구 등
건축법	제42조 대지의 조경	※ 「국토계획법」 시행령에서 완화 범위를 정하지 않은 사항
	제43조 공개 공지 등의 확보	※ 「국토계획법」 시행령에서 완화 범위를 정하지 않은 사항
	제44조 대지와 도로의 관계	※ 「국토계획법」 시행령에서 완화 범위

관련법규	완화 규정	완화범위
		를 정하지 않은 사항
	제60조 건축물의 높이 제한	공공시설 등의 부지 또는 설치 등의 경우, 공개공지 또는 공개공간을 초과 설치한 경우 ※ 건축자산에 적용하기 어려운 사항
	제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	※ 「국토계획법」 시행령에서 완화 범위를 정하지 않은 사항
주차장법	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: 이규철, 진태승. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. p.113.

「한옥등건축자산법」과 「한옥등건축자산법 시행령」을 개정하여, 건축자산 진흥구역에서의 특례를 현행화하여야 하고, 필요하다면 「국토계획법 시행령」 등을 개정하여 보완하여야 할 것이다.

[표 4-9] 건축자산 진흥구역 특례 현행화를 위한 법령 및 시행령 개정안

현행 법령	법령 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	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
제16조(건축자산 진흥구역에서의 관계 법령 적용 특례) ① 법 제21조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 범위를 말한다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52	제16조(건축자산 진흥구역에서의 관계 법령 적용 특례) ① 법 제21조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 범위를 말한다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76

현행 법령	법령 개정(안)
조제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 완화 규정: 같은 법 시행령 제45조, 제46 조, 제47조 및 제65조에서 정하는 범위	조부터 제78조까지의 규정: 같은 법 시행 령 제45조, 제46조, 제47조 및 제65조에 서 정하는 범위
2. 「건축법」 제46조, 제47조, 제58조 및 제 59조: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획에서 정하는 범위	2. 「건축법」 제42조부터 제44조까지, 제46 조, 제47조, 제58조부터 제61조까지의 규정, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49 조에 따른 지구단위계획에서 정하는 범위

- 공간환경에 포함된 건축물의 건폐율 완화

「한옥등건축자산법」 제21조 제2항에서는 지구단위계획으로 건축자산 진흥구
역의 관리계획을 수립할 경우, 건축자산의 건폐율을 지자체의 조례로 정하는 범
위로 완화할 수 있다.

이 규정에 대해 ‘건축물’과 ‘공간환경’의 용어 해석을 두고 해석의 차이가 발생했
다. 서울시에서는 건축자산 진흥구역으로 지정된 구역의 공간환경에 포함된 건
축물도 특례를 받을 수 있다고 주장했으나, 국토부와 법제처에서는 공간환경의
건축물은 해당되지 않는다고 해석하였다.⁸⁶⁾

건축자산 진흥구역의 관리 취지상 건축자산으로 인정된 건축물 뿐만 아니라
건축자산으로 인정된다면 공간환경에 대해서도 특례를 인정할 수 있다고 판단
된다.

‘건축물’의 용어가 건축자산의 한 유형이면서 공간환경이라는 또 다른 유형의 구
성요소이기 때문에 생긴 혼선으로 보이는데, 이에 대해 명확하게 근거를 규정하
여 건축자산 진흥구역의 특례적용을 분명하게 명시할 필요가 있다.

86) 법제처 홈페이지. 법령해석 사례 - 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조제
2항에 따른 건폐율 완화 대상이 되는 건축자산의 범위(「한옥 등 건축자산의 진흥에 관
한 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: 2022.05.12.); 이규철, 진태승.
(2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. p.114 재인용.

[표 4-10] 건축자산 진흥구역 내 건축물 특례 개선안

현행 법령	법령 개정(안)
제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례) ① (생략)	제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례) ① (생략)
② 건축자산 진흥구역의 특성 유지보전 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 <u>건축자산에 대하여만</u> 적용한다.	② 건축자산 진흥구역의 특성 유지보전 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(<u>공간 환경 안의 건축물을 포함한다</u>)에 대하여만 적용한다.

2. 지자체의 정책 추진 방안

1) 지자체의 건축자산 진흥구역 정책

□ 건축자산 진흥 시행계획에 따른 건축자산 진흥구역 정책 추진

- 건축자산 진흥 시행계획의 건축자산 진흥구역 관련 사업

17개 광역지자체 중에서 13개 지자체에서 제1차 건축자산 진흥 시행계획을 수립하였으나,⁸⁷⁾ 제도 운영 초기 단계에서 건축자산 진흥구역의 지정과 운영에 대한 경험과 관심 부족으로 건축자산 진흥구역의 내용이 양적으로도 부족하고 실행력도 떨어지는 상황이다.

서울특별시는 2019년 시행계획에서 도심 3구를 중심으로 건축자산 진흥구역 지정을 검토하고 운영기준을 마련하는 계획을 수립하였고, 이에 따라 한옥밀집지역을 중심으로 진흥구역의 전환을 추진하여 9곳을 지정하는 성과를 거두었다.

인천광역시도 2019년 시행계획에서 건축자산 진흥구역 시범지역을 지정하고 공모를 추진하는 계획을 수립하였고, 2022년 현재 2개 지역에 대한 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 용역을 진행하고 있다.

그밖에 대전, 전남, 전북, 대구, 제주 등에서는 시행계획과는 별개로 건축자산 진흥구역 지정이 추진되었거나 현재 추진 중이고, 전국적으로 시행되고 있는 도시재생사업의 영향으로 진흥구역에 대한 관심과 문의도 증가하고 있다.

특히 도시재생사업은 5년간의 지원이 종료된 이후의 지속성에 대해 다양한 방안을 논의하고 있으며, 이 중 하나의 대안으로 근현대 건축물이 집중된 지역을 건축자산 진흥구역으로 관리하려는 노력이 시도되고 있다.

2022년 경기도를 시작으로 제2차 건축자산 진흥 시행계획을 수립하고 있으며, 2023-2024년에 다수의 지자체가 제2차 시행계획을 예정하고 있다. 이번 2차 시행계획에는 각 지자체의 여건에 따라 건축자산 진흥구역의 지정과 활성화 방안을 집중적으로 논의하고 계획에 반영해야 할 것이다.

- 건축자산 진흥구역 공모사업 추진

건축자산 진흥구역의 지정심의와 관리계획 수립 심의는 광역지자체에서 시행하

87) 부산광역시, 대구광역시, 광주광역시가 2023년에 수립예정이고, 울산광역시는 2024년 수립 예정이다.

지만, 건축자산 진흥구역을 운영·관리하는 책임은 기초지자체에서 맡는 경우가 많다. 기초지자체는 지구단위계획으로 관리하면서 인허가를 담당하기 때문에 자연스럽게 기초지자체가 건축자산 진흥구역의 대상을 발굴하고, 구역을 설정하거나 관리계획을 수립하는 용역을 발주하고 있다.

하지만 기초지자체는 재정 여건이나 인력, 경험 등이 부족하여 직접 사업을 추진 하기에는 어려움이 있으므로, 광역지자체에서 기초지자체를 대상으로 건축자산 진흥구역 공모사업을 추진할 필요가 있다. 공모사업을 통해 다양한 지역의 건축 자산 진흥구역 후보지를 발굴할 수 있고, 기초지자체의 적극적인 참여를 통해 건축자산 정책에 대한 이해도를 높여 광역과 기초지자체가 함께 사업을 추진하는 효과도 거둘 수 있다.



[그림 4-3] 건축자산 진흥구역 공모사업 사례(인천광역시)

출처: 인천광역시. (2019). 인천광역시 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획. 인천광역시, p.248.

- 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 지원

건축자산 진흥구역을 관리하기 위해서는 진흥구역에 대한 기초조사, 진흥구역의 경계 설정, 진흥구역의 관리계획 수립 등의 단계가 필요하다. 이러한 과정을 거쳐 광역 도시건축 공동위원회에서 구역지정과 관리계획 수립에 대해 심의를 통해 건축자산 진흥구역이 확정된다.

건축자산 진흥구역의 기초조사는 시행계획 수립과 함께 수행한 기초조사의 결과

를 이용하기도 하지만, 구역 설정과 연계되기 때문에 상세한 조사를 위해 별도의 용역으로 조사가 필요하다. 조사를 통해 구역의 경계를 설정한 후에는 지구단위 계획에 따른 관리계획을 수립하는데,⁸⁸⁾ 이러한 관리계획 수립 역시 전문 엔지니어링 회사에서 용역을 통해 수립하는 것이 일반적이다.

건축자산 진흥구역의 지정과 관리계획 수립을 위해서는 일정한 기간과 비용을 투입하여 용역을 진행해야 하고, 이를 위한 충분한 절차와 기간, 그리고 예산을 계획해야 한다. 특히 진흥구역 후보지역에 대한 충실한 조사가 필수적이며, 이를 통해 합리적으로 구역의 경계를 설정해야 한다. 또한 관리계획은 실제로 진흥구역의 운영을 위한 기준이 되기 때문에, 진흥구역 지정과 함께 관리계획의 수립에 대해서도 반드시 충분한 기간과 예산을 확보해서 사업을 추진해야 한다.

5-1. 건축자산 진흥구역 발굴 및 지정 타당성 연구		소계통 지정 타당성 연구		대동통 지정 타당성 연구		
5-2. 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 및 지원			관리계획 수립 진흥구역 지원		관리계획 수립 진흥구역 지원	진흥구역 추가지정에 따른 확대

[그림 4-4] 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 사례(대전광역시)

출처: 대전광역시. (2019). 대전광역시 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립용역. 대전광역시, p.101.

- 지역 활성화 사업과 건축자산 진흥구역의 연계

2015년부터 건축자산 제도가 시행되고 있지만, 건축자산을 직접 지원하는 국가 보조사업은 추진되지 않고 있다. 도시재생뉴딜사업에서 ‘건축자산 연계형’으로 사업을 추진해 오고 있는 것이 유일한 지원사업이다.

건축자산 제도의 시행 이전부터 지역 활성화를 위한 다양한 사업이 진행되어 왔다. 국토교통부의 도시재생사업을 비롯하여 문화체육관광부의 유희시설 재생사업, 문화재청의 근대역사문화공간 활성화사업, 행정안전부의 공공유희공간 민간활용 지원사업, 농림축산식품부의 농촌재생사업 등 다양한 부처에서 지역의 쇠퇴를 극복하기 위한 사업이 추진되고 있다.

건축자산 진흥구역은 지역의 물리적 자원을 활용하여 법적 특례를 지원받을 수 있기 때문에, 비용을 지원받을 수 있는 사업과 연계한다면 효용을 극대화할 수 있다.

88) 건축자산 진흥구역의 특례가 필요하지 않은 경우에는 지구단위계획이 없는 관리계획을 수립할 수도 있지만, 일반적으로 건축자산 진흥구역을 지정하여 특례를 받는 것이 주된 목적이므로 지구단위계획을 수립하는 경우가 대부분이다.

지자체에서 건축자산 진흥구역을 지원하는 예산을 모두 충당하기에는 어려움이 있으므로, 지역의 여건에 맞는 국가의 지원사업과 연계하여 건축자산 진흥구역을 활용하는 전략이 필요하다.

나. 건축자산 진흥구역 연계형 사업 확대 및 실효성 제고

■ 목적

- 건축자산에 대한 별도의 국가 예산 자원이 없으므로 건축자산 진흥구역에 대해 도시재생뉴딜사업과 같은 연계사업을 모색하여 정비하기 위함
- 건축자산 연계형 도시재생사업 등 타 부처의 사업을 확대 선정하고, 건축자산 보전·활용을 위한 사업비 집행기준 마련

■ 주요내용

▶ 건축자산 진흥구역 연계형 관계사업 발굴

유관기관	건축자산 진흥구역 연계사업(안)	유관기관	건축자산 진흥구역 연계사업(안)
국토교통부	도시재생사업	농림축산식품부	농촌재생사업
문화체육관광부	문화재생사업	행정안전부	공공유류공간 민간 활용 지원

• 국토교통부의 도시재생사업, 문화체육관광부의 문화재생사업, 농림축산식품부의 농촌재생사업, 행정안전부 등 국가사업과 연계한 건축자산 진흥구역 재원 마련

[그림 4-5] 건축자산 진흥구역 연계사업 추진(전라북도)

출처: 전라북도. (2022). 전라북도 건축자산 진흥 시행계획. 전라북도. p.106.

□ 건축자산 진흥구역과 지역 공동체와의 연계

- 지자체 주도의 건축자산 진흥구역 운영의 한계

현재의 건축자산 제도는 물리적 환경으로서 건축물, 공간환경, 기반시설에 대한 특례와 지원을 중심으로 운영되고 있다. 건축자산 진흥구역의 주민 공동체와 함께 지역의 현안에 대해 지자체와 논의하는 협의체의 구성에 대한 규정이 있으나,⁸⁹⁾ 현재 지정된 13개 건축자산 진흥구역에서는 운영되지 않고 있다.

현재 지정된 건축자산 진흥구역은 광역지자체 또는 기초지자체에서 지역의 활성화를 위한 사업을 추진하면서 구역의 관리에 대한 필요에 따라 지정되었다. 서

89) 「한옥등건축자산법」제23조(건축자산 진흥구역 협의체의 구성 및 지원) ① 시·도지사는 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.
 ③ 시·도지사는 협의체의 운영에 필요한 지원을 할 수 있다.
 ④ 협의체의 조직·운영 및 업무 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

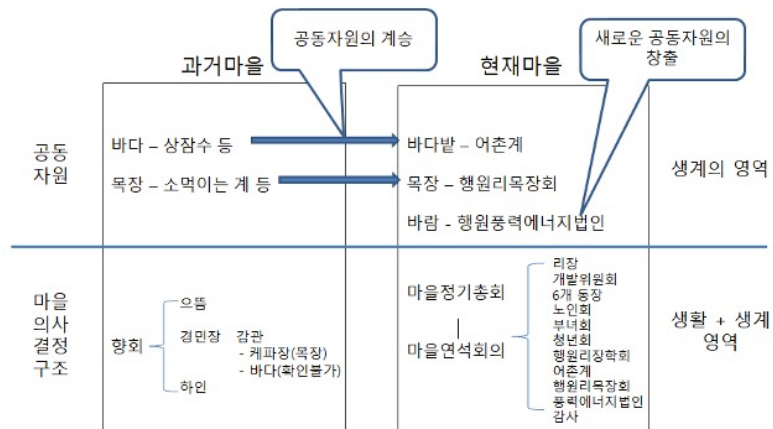
울시의 9개 진흥구역은 한옥밀집지역 관리의 필요에 의한 것이고, 대구, 나주, 익산은 도시재생사업 등이다. 따라서 지역주민의 자발적인 참여보다는 지자체의 행정 필요에 따라 구역이 결정되고 관리계획이 수립되었으며, 지자체에서 주도하여 운영하고 있다.

이러한 과정에서 지역 주민들은 건축자산 진흥구역으로 관리되고 있는 사실조차 모르는 경우가 대부분이고, 건축자산 진흥구역과 관련된 활동에 참여할 수도 없는 현실이다. 건축자산 진흥구역의 활성화를 위해서는 지역의 주인으로서 지역 주민이 참여하고 주도하는 계획을 수립할 필요가 있다.

- 커먼즈(공동자원) 운동 등 공동체와의 연계 필요

건축자산 제도가 탑다운(top-down) 방식으로 지자체의 사업 중심으로 운영되는 한계를 갖고 있는데, 이를 보완하기 위해서는 ‘커먼즈(공동자원) 운동’과 같은 시민 주도의 바텀업(bottom-up) 방식으로 지역 공동체의 참여와 연계가 필요하다.

제주 지역 공동체에서는 바다, 목장, 바람 등의 자연자원을 공동 자원으로 활용하기 위해 각종 조직을 결성하고 운영규칙을 규정하여 공동체의 이익을 도모하고 있으며, 지자체 조례로 규정하려는 시도를 하고 있다.⁹⁰⁾



[그림 4-6] 제주 공동자원(바다, 목장, 바람)과 공동체의 관계

출처: 김자경. (2022). 제주마을 공간자산 활용방식. 2022 공동자원(커먼즈) 및 제도화에 관한 공동학술대회 발표자료집. p.21.

90) 김자경. (2022). 제주마을 공간자산 활용방식. 2022 공동자원(커먼즈) 및 제도화에 관한 공동학술대회 발표자료집.

도시커먼즈 운동으로 경의선공유지, 배다리공유지, 솔방울커먼즈 등이 시도되기도 하였고,⁹¹⁾ 청계천 공구상가에서 도시커먼즈의 자생적인 움직임도 확인되었다.⁹²⁾ 해외에서는 볼로냐의 「도시 공동자원의 관리와 재건을 위한 시민과 행정의 협력에 대한 규약(Regulation on collaboration between citizens and the city for the care and regeneration of urban commons)」과 같이 공공공간이나 건축물 등을 공동자원으로서 시민이 관리와 재건을 위해 개입할 수 있는 규정이 운영되기도 한다.⁹³⁾

- 지역 공동체를 통한 건축자산 진흥구역 활성화

홍성의 ‘동네 마실방 뜰’, 창원의 ‘달빛다방’, 서울시 염리동 ‘우리동네나무그늘’, 서울시 성미산마을 ‘작은나무’, 서울시 금천구 ‘우리동네 휴(休) 공간 만들기’, 부산 감천문화마을 ‘주민복지시설’ 등은 지역 공동체에서 건축자산을 활용하여 지역을 활성화한 사례로 잘 알려져 있다.⁹⁴⁾ 이러한 사례는 주민협의회 등 지역 공동체나 사회적협동조합에서 건축자산을 매입하여 공동으로 운영하는 경우로, 공동체에서 공동으로 소유하고 운영하며 각종 의사결정을 주체적으로 진행하고 있다.

건축자산 진흥구역이 현재는 지자체에서 지정하고 운영을 주도하고 있지만, 지역 공동체에서 지역의 공동자산을 보존하고 활용하기 위해 건축자산 진흥구역의 지정을 협의하여 지자체에 지정을 요구하고, 「한옥등건축자산법」에서 규정하고 있는 건축자산 진흥구역 협의체를 구성하여 공동으로 운영하는 것이 바람직하다.

이를 위해 지자체에서는 기존의 건축자산 진흥구역에서 지역 공동체가 건축자산 진흥구역 협의체를 구성할 수 있도록 지원하고, 이 협의체에서 운영 등의 의사

91) 윤여일. (2022). 도시 속 공터는 어떻게 공유지가 될 수 있는가: 경의선공유지, 배다리 공유지, 솔방울커먼즈를 상호비교하여. 2022 공동자원(커먼즈) 및 제도화에 관한 공동학술대회 발표자료집.

92) 심한별. (2022). 시장 안 커먼즈, 만 명의 노동이 만들어 낸 공동자원. 2022 공동자원(커먼즈) 및 제도화에 관한 공동학술대회 발표자료집.

93) 「도시 공동자원의 관리와 재건을 위한 시민과 행정의 협력에 대한 규약(Regulation on collaboration between citizens and the city for the care and regeneration of urban commons)」은 10개의 장, 36개의 조문으로 구성된 규정으로, 제3장 도시 공동자원의 관리와 재건을 위한 개입과 제4장 건축물의 관리와 재건을 위한 개입을 통해 시민에 의한 건축자산(공공공간, 건축물)의 적극적인 관리와 활용을 규정하고 있다. (<http://www.comune.bologna.it/media/files/bolognaregulation.pdf>)

94) 이민경, 이종민. (2018). 커뮤니티 자산으로서 건축자산 보전·활용방안 연구. 건축공간연구소. pp.106-112.

결정을 할 수 있도록 교육과 홍보가 필요하다.

또한 새로운 건축자산 진흥구역을 지정할 경우에도 최대한 지역 공동체가 협의체를 구성하여 구역의 경계를 설정하고 관리계획을 수립하는 데에 참여할 수 있도록 지원할 필요가 있다.



동네 마실방 뜰(홍성)



달빛다방(창원)



우리동네 나무그늘(서울)



작은나무(서울)



우리동네 휴(休) 공간 만들기



감천문화마을(부산)

[그림 4-7] 지역 공동체의 건축자산 활용 사례

출처: 이민경, 이종민. (2018). 커뮤니티 자산으로서 건축자산 보전·활용방안 연구. 건축공간연구소. pp.106-112.

2) 건축자산 진흥구역 활성화 계획

□ 건축자산 진흥구역 활성화 계획의 필요성

- 기존 건축자산 진흥구역의 현황 진단 필요

건축자산 진흥구역은 지정 당시에 구역의 규모, 주요 건축자산의 성격, 관리계획의 방향 등이 결정되고, 이에 따라 관리계획이 수립된다. 현재까지 지정된 13곳의 건축자산 진흥구역은 짧게는 2년여, 길게는 6년 전에 지정된 지역으로 어느 정도 제도 운영의 현황이 확인되었다고 판단할 수 있다.⁹⁵⁾

2년 이상의 기간 동안 건축자산 진흥구역의 운영 성과가 크게 나타나지 않았기 때문에, 건축자산 진흥구역 제도 운영의 현황을 되짚어보고 문제점을 파악하여 개선의 방안을 마련해야 할 시점이라 할 수 있다.

현재까지 건축자산 진흥구역 관리의 성과가 충분히 나타나지 않는 이유는 여러 가지가 있을 것이다. 지역의 현황이나 여건이 건축자산 진흥구역으로 관리하기 어려운 상황일 수도 있고, 지자체의 건축자산 진흥구역 관리에 문제가 있을 수도 있고, 건축자산 진흥구역 제도가 실제 현장에서 효과를 보기 어려운 문제가 있을 수도 있다.

해당 건축자산 진흥구역의 지정과 관리계획의 수립 현황부터 시작하여 그동안에 추진해 온 사업과 여건의 변화 등을 확인해야 하고, 현재 진행중이거나 향후 계획중인 지역의 현안과 사업 등도 확인할 필요가 있다.

- 지자체의 건축자산 진흥구역 활성화 계획 수립

건축자산 진흥구역을 지정하고 관리계획을 수립한 지자체에서는 진흥구역의 효과적인 운영을 위해 활성화 계획을 수립할 필요가 있다.

건축자산 진흥구역의 종합적인 현황 파악을 통해 건축자산 진흥구역의 문제점을 진단할 수 있을 것이고, 이를 해결할 수 있는 건축자산 진흥구역의 활성화를 위한 개선방안을 도출할 수 있을 것이다.

건축자산 진흥구역의 지정 당시에는 제도에 대한 이해와 경험이 부족하여 건축자산 진흥구역의 범위나 관리계획의 수립에 미숙한 점이 있을 수 있다. 건축자산 진흥구역이 지정되고 관리계획이 수립될 당시와는 달리 현재의 시점에서 구체적이고 실행력을 갖는 활성화 계획을 수립할 필요가 있다.

95) 서울특별시의 건축자산 진흥구역이 2020년 11월과 2021년 1월에 지정되어 가장 최근이고, 대구광역시의 건축자산 진흥구역은 2016년 9월에 지정되어 가장 오래되었다.

지자체에서 수립하는 건축자산 진흥구역 활성화 계획에는 해당 지자체의 규정으로서 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 조례」의 개정사항이나 실행력을 갖는 사업 계획으로서 「건축자산 진흥 시행계획」에 포함될 수 있는 개선방안을 담을 수 있다. 단기적인 건축자산 진흥구역의 활성화 방안과 함께 중장기적인 건축자산 진흥구역의 관리 방향에 대해서도 구상이 필요하다.

□ 서울시 경복궁 서측 건축자산 진흥구역의 활성화 계획 수립 사례⁹⁶⁾

• 개요

건축문화자산센터는 2022년 지자체 건축자산 지원사업으로 건축자산 진흥구역 활성화 계획의 시범 사례를 기획했다. 「한옥등건축자산법」 제정을 통해 정책 추진의 근거는 마련되었으나, 지자체별로 실제 정책 운영에 있어서는 구체적인 방법에 대한 이해와 관련 전문가 부족 등의 어려움을 겪고 있다. 따라서 건축문화자산센터는 지자체, 지역 전문가가 연계 협력하여 기지정된 건축자산 진흥구역의 활성화 계획을 모색하는 지자체 정책·사업의 선도모델을 제시하고자 했다. 건축자산 진흥구역을 관리하는 여러 지자체와 협의를 진행했고, 최종적으로 서울시의 경복궁 서측 건축자산 진흥구역의 활성화 계획 수립을 지원했다. 서울시는 현재까지 가장 많은 진흥구역을 지정했으나 이는 기존 한옥밀집지역을 대체 지정한 것으로, 건축자산 진흥구역으로서의 구체적인 활성화 방안을 마련하지는 못한 상황이었다. 활성화 계획을 수립하기 위해 건축문화자산센터는 서울특별시와 대상 지역, 연구의 범위와 내용, 수행업체, 최종성과물의 형식 등을 협의하여 ‘경복궁 서측 건축자산 진흥구역 활성화 방안’ 위탁용역을 진행했다.

• 내용 구성

- 제도적 현황 검토로서 1) 건축자산 진흥구역 지정배경, 2) 관련 제도 및 법규 검토
- 건축자산 진흥구역의 건축자산 현황을 확인하기 위한 3) 진흥구역의 보전 및 활용 상태 조사, 4) 진흥구역의 주요 지표와 현안 분석
- 현황 파악을 근거로 수립하는 활성화 계획으로서 5) 공간적 활성화 방안 모색과 연계방안, 6) 건축자산 제도의 개선 방안 등을 도출⁹⁷⁾

96) 이 내용은 건축문화자산센터의 ‘지자체 건축자산 지원사업’의 성과물을 참고로 작성하였다. 서울특별시의 경복궁 서측 건축자산 진흥구역의 활성화 계획 수립을 지원하였으며, 위탁용역은 에이치에이치아키텍스에서 수행하였다. 위탁용역의 보고서는 건축자산 정보체계(<http://aac.auri.re.kr>)에서 확인할 수 있다.

97) 이하에서는 서울시 경복궁 서측 건축자산 진흥구역의 활성화 계획의 내용을 제도적 현황 검토, 건축자산 현황 검토, 활성화 계획으로 구분하여 간략하게 소개했다.

- 경복궁 서측 건축자산 진흥구역의 제도적 현황 검토
- 경복궁 서측 건축자산 진흥구역의 지구단위계획 변화 검토
- 건축자산 진흥구역 관리계획의 최대개발규모계획, 허용용도, 건폐율/용적률/건축물높이/건축선, 주차장 완화 등 세부사항 검토
- 「한옥등건축자산법」과 「서울시 한옥 등 건축자산 진흥에 관한 조례」의 관련 내용 검토를 통해 특례 규정 확인

[표 4-11] 경복궁 서측 지구단위 관리계획 연혁

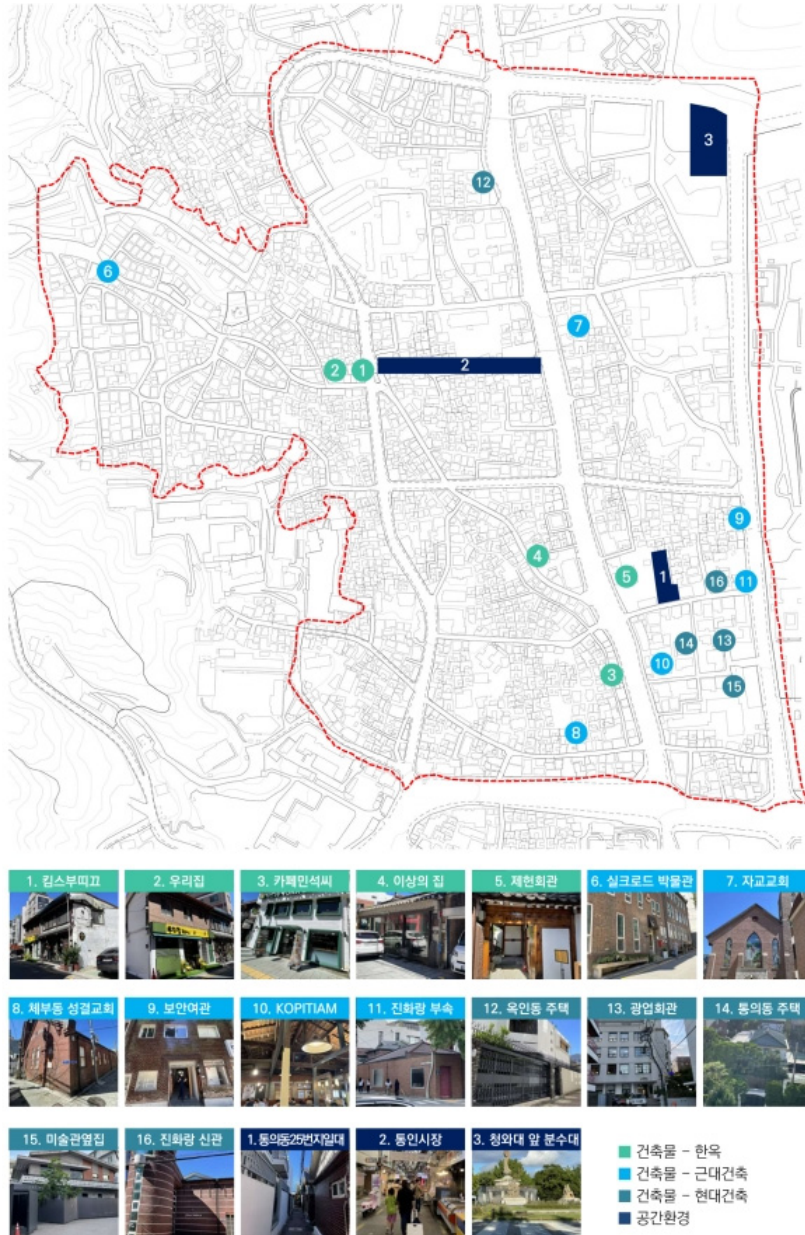
연 혁	2016. 7. 14 (서울특별시 고시 제 2016-201호)
기 관	서울특별시
제정 및 개정	2010. 4. 15 경복궁 서측 제1종 지구단위계획 결정 (고시 제 2010-133호) 2016. 7. 14 경복궁 서측 지구단위계획 재정비 지정 (고시 제 2016-201호) 2021. 4. 1 변경 고시 (고시 제2021-167호)
개정 이유	2016 ① 해당 지역의 한옥밀집주거지의 체계적, 계획적 보전일 위하여 ② 역사적, 장소적 특성을 고려한 보전 관리를 위하여 2021 ① 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 기존 서울특별시 한옥밀집지역에 대한 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획이 결정 (2020.12.24.)됨에 따라, 건축자산 진흥구역 내 한옥 등 건축자산에 대한 특례 적용이 가능하도록 ② 기존 한옥밀집지역에 기 지정되어 운영되고 있는 지구단위계획 및 시행지침에 적용이 필요한 완화계획 반영을 위해

출처: 건축공간연구원 건축문화자산센터 내부자료.

[표 4-12] 경복궁 서측 진흥구역 관리계획에서 제시한 특례 적용 가능 현황

구분	해당하는 건축자산
건폐율	건축물 16개 (신 보안여관과 같은 신축으로 증축한 건물 제외)
건축선 지정	김스부띠꼬, 우리집, 카페민석씨, 이상익집, 제헌회관
대지 안의 공지 처마선 2m 이하, 외벽선 1m 이상 2m이하	김스부띠꼬, 우리집, 카페민석씨, 이상익집, 제헌회관
맞벽건축과 연결복도	김스부띠꼬, 우리집, 실크로드 박물관 2채
주차장법	건축물 16개, 통인시장, 청와대 앞 분수대, 통의동 25번지 일대(문화주택군 가이드라인 준수 시 적용)

출처: 건축공간연구원 건축문화자산센터 내부자료.



[그림 4-8] 경북공서측 건축자산진흥구역 내 건축자산 현황

출처: 건축공간연구원 건축문화자산센터 내부자료.

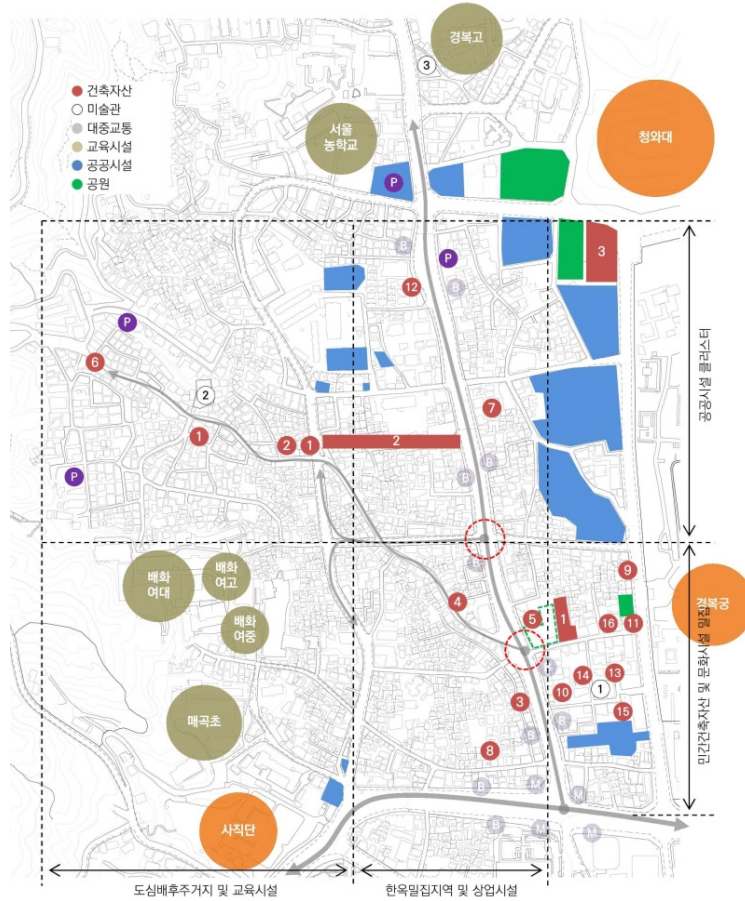
- 경북공 서측 건축자산 진흥구역의 건축자산 현황 검토
 - 현장조사를 통해 건축자산의 보전관리 상태 확인
 - 주변 입지조건, 운영 프로그램, 접근성을 고려한 개방, 방문자의 인지 현황 등을 통해 건축자산의 평가지표 도출

[표 4-13] 경북궁 서측 건축자산 목록과 운영 현황

구분	번호	건축자산 명칭	사용 여부
건축물	한옥	1 김스부띠끄	○
		2 우리집	○
		3 카페민석씨	○
		4 이상의 집	○
		5 제헌회관	△
	근대건축	6 실크로드 박물관 2채	○
		7 자교교회	△
		8 체부동 성결교회	○
		9 보안여관	○
		10 KOPITIAM COFFEE&BRUNCH	○
		11 진화랑 부속 전시장	×
		12 옥인동 3-1 주택	△
		13 광업회관	○
	현대건축	14 통의동 35-26 주택	△
		15 미술관 옆집	△
		16 진화랑 신관	×
공간환경	주거지	1 통의동 25번지 일대	△
	시장	2 통인시장	○
	기타	3 청와대 앞 분수대	○

출처: 건축공간연구원 건축문화자산센터 내부자료.

- 경북궁 서측 건축자산 진흥구역의 활성화 계획
 - 경북궁 서측의 주요 시설 분포현황, 주요 언론 기사 분석, 인구분석 등을 통해 건축자산 진흥구역의 권역 설정
 - 권역별로 구체적인 활성화 계획 수립



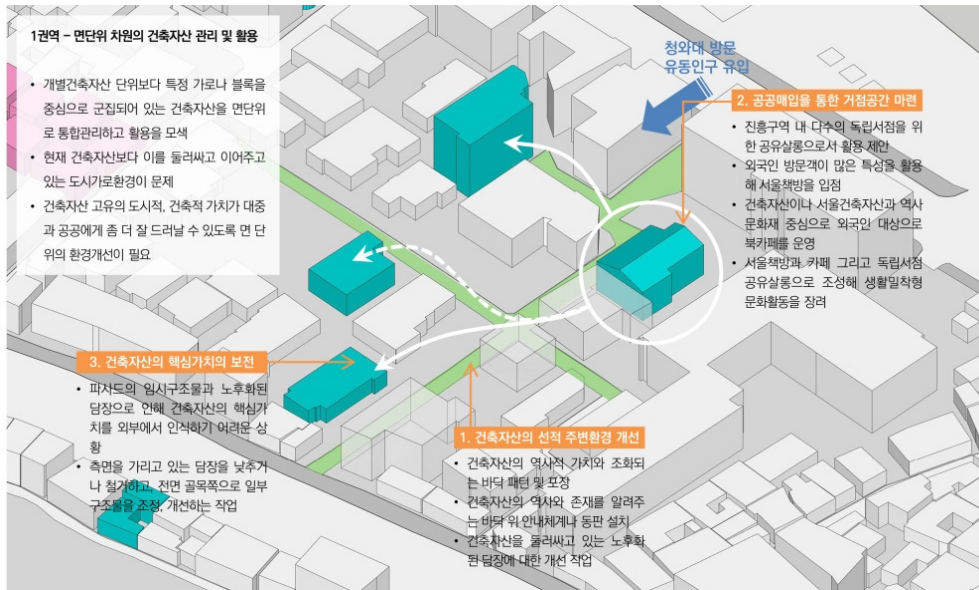
[그림 4-9] 경복궁 서측 주요 시설 분포 현황도

출처: 건축공간연구원 건축문화자산센터 내부자료.

[표 4-14] 경복궁 서측 건축자산 권역별 유형 분류

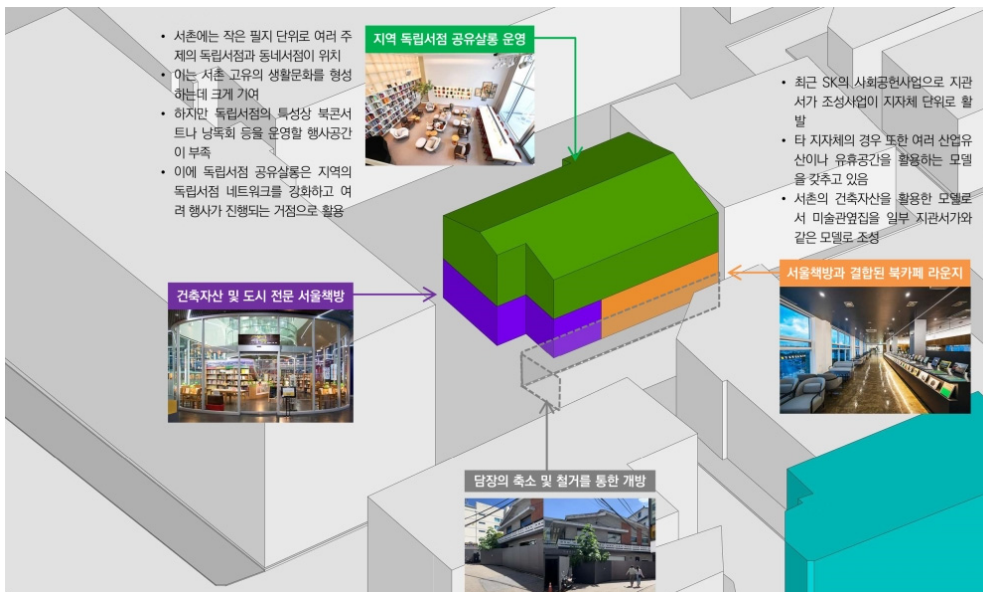
구 분	위 치	해당 건축자산	유형 특성
1권역	통의동 1 자하문로 4길 일대	KOPITIAM COFFEE & BRUNCH, 광업회관, 통의동 35-26 주택, 미술관옆집	통의동 기반 건축자산 골목 길 정비, 건축자산 홍보 거점 공간
2권역	통의동 2 자하문로 6길 일대	진화랑 신관, 진화랑 부속 전시장, 제헌회관, 보안여관, 통의동 25번지 일대	공원과 공개공지 형성 등 건축물의 밀도가 상대적으로 낮은 지역
3권역	체부동, 통인동 자하문로 5길 일대	카페민석씨, 체부동 성결교회, 이상의 집	음식점 밀집 지역, 유동인구 많은 지역
4권역	통인동, 옥인동 자하문로 15길 일대	우리집, 김스부띠크, 통인시장	통인시장 주변, 거주인구 분포 초입 지역
개별 건축물	옥인동, 창성동, 효자동	실크로드박물관 2채, 옥인동 3-1주택, 자교교회, 청와대 앞 분수대	권역을 설정하기에는 분포된 건축 자산의 유형이 다양한 형태

출처: 건축공간연구원 건축문화자산센터 내부자료.



[그림 4-10] 경북궁 서측 1권역 건축자산의 활성화 방안

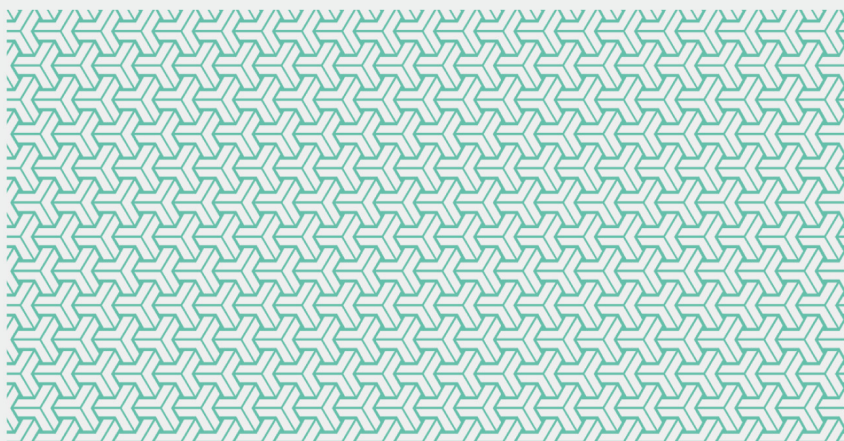
출처: 건축공간연구원 건축문화자산센터 내부자료.



[그림 4-11] 경북궁 서측 1권역 건축자산 활성화 방안 중 공공매입 활용 구상도

출처: 건축공간연구원 건축문화자산센터 내부자료.

제5장 결론



1. 연구의 성과

이 연구는 건축자산 진흥구역의 구체적인 지정 및 관리 현황을 검토하고, 현재의 시점에서 건축자산 진흥구역 운영의 문제점을 확인하기 위해 기획되었다. 또한 건축자산 진흥구역의 운영을 통해 지역 활성화와 건축자산의 효과적인 보존 및 활용을 진흥할 수 있는 정책과 제도 개선방안을 제안하고자 했다.

□ 건축자산 진흥구역의 관리 현황

2022년 12월 현재 13곳의 건축자산 진흥구역이 지정되어 있으며, 3곳은 지정을 추진하고 있다. 군산 월명동과 익산 인화동을 제외하고 14개 지역은 지구단위계획을 수립했거나 수립을 추진하여 진흥구역의 특례를 받을 수 있도록 관리할 예정이다.

[표 5-1] 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 현황 (2022년 12월 현재)

지역	구역명	구역 지정	관리계획 수립	지구단위계획 수립(변경)	도시 건축자산 재생* 담당부서 (광역)
대구 중구	향촌동	●(16.09.12.) ●(18.01.10.)	●(18.01.10.신설)	●	건축주택과
전북 군산시	월명동 일원	●(17.07.13.) ○	○		주택건축과
대전 동구	이사동	●(19.01.03.) ●(21.03.15.)	●(21.03.15.신설·변경)		도시경관과
전남 나주시	나주 읍성권 전 통한옥마을	●(20.11.30.) ●(21.09.02.)	●(21.09.02.변경)		건축개발과
서울 종로구	북촌	●(21.01.19.) ●(21.01.19)	●(21.01.19변경)		한옥정책과 건축자산정책팀
	돈화문로	●(20.12.24.) ●(20.12.24.)	●(21.04.01.변경)		
	익선	●(20.12.24.) ●(20.12.24.)	●(21.04.01.변경)		
	인사동	●(20.12.24.) ●(20.12.24.)	●(21.04.01.변경)		
	운현궁 주변	●(20.12.24.) ●(20.12.24.)	●(21.04.01.변경)		
	조계사 주변	●(20.12.24.) ●(20.12.24.)	●(21.08.26.변경)		
	경복궁 서측	●(20.12.24.) ●(20.12.24.)	●(21.04.01.변경)		
	성북구 선잠단지	●(20.12.24.) ●(20.12.24.)	○(21.04.변경예정)		
	앵두마을	●(20.12.24.) ●(20.12.24.)	○(21.04.변경예정)		
전북 익산시	인화동	○	○	-	○ 주택건축과
인천 중·동구	중·동구 개항장 산업유산 지역	○	○	○	도시경관건축과
	중구 개항기 근대건 축물 밀집지역	○	○	○	

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

※ ● : 완료, ○ : 추진 중

* 건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업

서울의 9개 지역은 기존의 한옥밀집지역을 건축자산 진흥구역으로 전환하여 관리하고 있으며, 한옥 외에 근현대 건축물까지 대상으로 확장하여 서울의 경관을 유지하는 도시적 관리수단으로 활용하고 있다. 대전과 나주는 각각 '전통유교민속마을'과 '천년고도 나주'의 조성을 위해 한옥 중심의 건축자산 진흥구역 관리 계획을 수립하여 운영하고 있다. 이와는 달리 대구, 군산, 익산, 인천 등은 개항 이후의 근대건축물이 잘 보존되어 있는 지역으로, 근대건축물의 보존과 활용을 통해 도시재생 등 지역 활성화 사업과 연계하여 건축자산 진흥구역을 운영하는 계획을 수립하고 있다.

□ 건축자산 진흥구역 관리의 문제점 도출

• 안정적 재원 마련의 어려움

건축자산 진흥구역의 관리에서 가장 큰 문제는 무엇보다도 지자체의 재원 마련이다. 서울과 나주는 기존의 한옥지원 사업을 확대하여 추진하고 있고 대전은 전통유교민속마을 만들기 사업 등과 연계하고 있어서 비교적 재원을 확보하고 있지만, 나머지 대부분의 지자체는 진흥구역 관리를 위한 예산을 마련하기 어려운 실정이다. 건축자산 연계형 도시재생사업에서 건축자산 진흥구역을 지정하고 관리하는 대구와 익산의 경우에도 대부분의 사업비는 거점시설을 조성하는 데 투입되고 있었고, 진흥구역 내 건축자산에 대한 개보수 등 관리비용은 소액만이 배정되어 있었다.

• 지자체 담당자의 건축자산 제도 이해 및 지역주민의 공감대 부족

서울과 같이 건축자산 전담 부서가 조직된 사례를 제외하면, 대부분의 지자체에서는 건축 인허가를 담당하는 부서 등에서 건축자산을 관리하고 있다. 건축자산과 연계해 도시재생사업을 추진하는 지자체의 경우에는 도시재생과에서 실질적인 업무를 담당하고 있기도 하다. 이에 따라 지자체별로 건축자산을 관리하는 부서가 상이하며, 익산과 같이 근대역사문화공간 사업이 동시에 추진되는 경우에는 부서 간 소통에 어려움을 겪고 있다. 또한 실질적으로 건축자산 진흥구역을 운영·관리하는 기초지자체에서는 재정 여건, 인력 등의 부족으로 건축자산 제도에 관심을 갖기 어려운 실정이다. 지자체의 관심 부족은 담당자의 제도 이해와 지역주민의 공감대 부족으로 이어진다. 광역과 기초 지자체에서 건축자산 제도와 관련된 정책을 추진하지 못하기 때문에 지역 주민이 건축자산에 대한 공감대를 형성할 기회조차 마련되지 못하는 실정이다. 건축자산 진흥구역에 거주하는 지역 주민조차도 건축자산 진흥구역에 대해 한 번도 들어보지 못한 경우가 대부분인 상황이다.

- 지구단위계획이 아닌 건축자산 진흥구역 관리계획 수립의 어려움

현재까지 고시된 건축자산 진흥구역 관리계획은 모두 지구단위계획으로 수립되었다. 이는 지구단위계획을 수립할 경우 법적 특례를 적용할 수 있기 때문이며, 현재까지 지정된 진흥구역 중에는 서울, 나주, 대전 등과 같이 기존 지구단위계획구역을 건축자산 진흥구역으로 대체 혹은 확대 지정한 사례가 많기 때문이기도 하다. 하지만 지방 소도시의 경우에는 지구단위계획을 수립하는 경우가 매우 드물고, 건축자산 진흥구역의 특례 적용이 그다지 필요하지 않은 경우도 많다. 군산이나 익산의 경우에는 지구단위계획이 없는 관리계획으로 건축자산 진흥구역을 관리하고자 하지만, 이 경우에도 지구단위계획과 동일한 수준의 절차와 내용이 규정되어 있다. 지구단위계획 없이 단순히 관리계획을 수립하여 진흥구역을 운영하기에는 어려움이 있다.

- 기지정 건축자산 진흥구역에 대한 구체적인 활성화 방안 부재

서울은 9개 건축자산 진흥구역을 지정했으나 이는 기존 한옥밀집지역을 대체 지정한 것으로, 각각에 대한 구체적인 건축자산 진흥구역 활성화 방안이 명확하지 않아 관리에 어려움을 겪고 있으며 건축자산에 대한 이슈화 및 주변 여건을 고려한 건축자산의 활용방안이 필요하다는 인식을 가지고 있다. 나주 역시 건축자산 진흥구역 지정, 한옥 지원, 도시재생사업 등 정책을 추진해 일정 정도 성과를 거두었으나, 쇠퇴한 원도심의 활력을 되찾기 위한 새로운 방안을 필요로 하고 있다. 또한 대구, 익산과 같이 현재는 건축자산 연계형 도시재생사업을 시행하고 있지만 사업 종료 후에는 후속사업을 지속가능하게 하는 방안 마련이 필요하다. 건축자산 제도의 시행 초기에 계획하여 현재 운영중인 건축자산 진흥구역은 제도에 대한 이해와 운영의 경험이 부족하여 진흥구역의 범위, 관리계획의 내용, 지자체와 주민의 협력 체계, 연계 사업 등 재원 마련 방안이 치밀하지 못했고, 효과적으로 운영되지 못하는 결과를 초래하고 있다.

□ 건축자산 진흥구역 활성화 방안 제언

- 건축자산 진흥구역 활성화 시범사업의 기획

「한옥등건축자산법」 제정 이후 2022년 현재까지 건축자산 진흥구역에 대한 중앙정부의 지원사업은 추진되지 않고 있다. 17개 광역지자체가 참여하는 '지자체 건축자산 정책협의회'에서 지자체의 건축자산 담당자들이 한결같이 요구하는 것은 중앙정부의 재정지원이다. 건축자산 제도의 시행과 함께 시범사업을 통해 지자체의 참여를 유도하고 제도 운영의 시행착오를 보완하는 노력이 필요했지

만, 현재까지도 진행되지 않았다. 2022년 현재 건축자산 진흥구역이 13건 지정되어 있고, 3건의 지정이 추진되고 있는 상황에서 건축자산 진흥구역의 선도모델을 조성하기 위해 “건축자산 진흥구역 활성화 시범사업”이 필요하다.

- 건축자산 진흥구역 연계형 국가지원 사업

건축자산 진흥구역은 쇠퇴한 지역의 활성화를 위해 근현대의 건축자산을 활용하는 취지이기 때문에 다양한 지역 활성화 사업과 연계가 가능하다. 문화체육관광부의 문화도시 선정사업, 문화재생산업, 유휴공간 활용사업 등을 비롯하여, 문화재청의 근대역사문화공간 재생 활성화 사업, 국토교통부의 도시재생사업, 빈집 활용사업, 행정안전부의 공공유휴공간 민간 활용 지원 등과의 연계 방안 모색이 필요하다.

- 건축자산 정보체계를 활용한 건축자산 진흥구역 관리

건축공간연구원의 건축문화자산센터에서는 ‘건축자산 정보체계’를 구축하여 지자체의 건축자산 관리를 지원하고 있다. 2022년 12월에 정식 운영을 개시할 예정이고, 이 정보체계에는 건축자산 진흥구역의 관리 메뉴도 포함되어 있어 지자체에서 건축자산 진흥구역의 구역도, 관리계획, 구역 내 건축자산의 기초조사 정보 등을 온라인으로 관리할 수 있다. 이러한 건축자산 정보체계를 안정적으로 운영하기 위해서는 건축자산 정보체계를 중앙정부(국토교통부장관)에서 구축운영하는 것으로 「한옥등건축자산법」을 개정할 필요가 있다. 이렇게 되면 전국의 건축자산 진흥구역의 운영 현황을 건축자산 정보체계에서 확인할 수 있으며 서로 경험과 노하우를 공유할 수 있을 뿐만 아니라, 지자체에서 기초조사 현황을 통해 건축자산 진흥구역 후보 지역을 선별하고 진흥구역의 관리에 필요한 정보를 편리하게 소유자 등과 공유할 수 있게 된다.

- 건축자산 진흥구역 관련 제도 개선

현재까지 「한옥등건축자산법」은 건축자산 진흥구역의 지정 및 운영과 관련하여 법개정이 시도되지 않았다. 건축자산 진흥구역으로 지정된 지역이 몇 개 되지 않았고, 운영의 문제점도 확인되지 않았기 때문이다. 이 연구에서 확인된 건축자산 진흥구역의 운영상 문제점을 해결하기 위해서는 법개정이 반드시 필요하다. 우선 관리계획의 내용은 지구단위계획에 준하는 내용으로 구성되어 있어, 지구단위계획 없이 순수하게 건축자산 진흥구역의 관리계획을 수립하는 경우에는 불필요하게 많은 비용과 노력이 소요된다. 지구단위계획에서 요구하는 관리계획의 항목을 간소화해서 특례가 필요 없는 건축자산 진흥구역에서 효율적으로 관리할 수 있도록 개선할 필요가 있다. 「한옥등건축자산법」과 「한옥등건축자산법 시행

령」을 개정하여, 건축자산 진흥구역에서의 특례를 현행화하여야 하고, 필요하다면 「국토계획법 시행령」 등을 개정하여 보완하여야 할 것이다. 또한 건축자산 진흥구역의 활성화를 위해 진흥구역의 공간환경에 포함된 건축물의 건폐율 완화도 필요하다.

- 건축자산 진흥 시행계획에 따른 건축자산 진흥구역 정책 추진

건축자산 진흥구역을 지정하고 관리계획을 수립하는 주체는 광역과 기초 지자체이고, 진흥구역을 운영하는 주체도 광역 및 기초 지자체이다. 지자체에서 건축자산 진흥구역을 효과적으로 관리하기 위해서는 법정 실행계획인 '건축자산 진흥 시행계획'에 구체적인 관리의 계획을 담아야 한다. 건축자산 진흥구역의 후보 지역을 선별하기 위해 기초 지자체를 대상으로 '건축자산 진흥구역 공모사업'을 추진할 수 있으며, 선정된 대상에 대해 진흥구역의 지정을 위한 기초조사, 경계 설정, 관리계획 수립에 대한 지원도 필요하다. 또한 지역의 다양한 활성화 사업과 건축자산 진흥구역을 연계하여 지자체에서 활성화가 필요한 지역을 건축자산 진흥구역의 특례를 활용하여 지원할 수 있다. 지역의 여건에 맞게 '건축자산 진흥 시행계획'에 구체적인 계획을 담아 실천할 수 있을 것이다.

- 건축자산 진흥구역과 지역 공동체와의 연계

현재 지정된 건축자산 진흥구역은 광역지자체 또는 기초지자체에서 지역의 활성화를 위한 사업을 추진하면서 구역의 관리에 대한 필요에 따라 지정되었다. 서울시의 9개 진흥구역은 한옥밀집지역 관리의 필요에 의한 것이고, 대구, 나주, 익산은 도시재생사업 등과 관련된다. 따라서 지역주민의 자발적인 참여보다는 지자체의 행정 필요에 따라 구역이 결정되고 관리계획이 수립되었으며, 지자체에서 주도하여 운영하고 있다. 이러한 과정에서 지역 주민들은 건축자산 진흥구역으로 관리되고 있는 사실조차 모르는 경우가 대부분이고, 건축자산 진흥구역과 관련된 활동에 참여할 수도 없는 현실이다. 건축자산 진흥구역의 활성화를 위해서는 지역의 주인으로서 지역 주민이 참여하고 주도하는 계획을 수립할 필요가 있다. 현재는 지자체에서 건축자산 진흥구역을 지정하여 운영하고 있지만, 지역 공동체에서 지역의 공동자산을 보존하고 활용하기 위해 건축자산 진흥구역의 지정을 협의하여 지자체에 지정을 요구하고, 「한옥등건축자산법」에서 규정하고 있는 건축자산 진흥구역 협의체를 구성하여 공동으로 운영하는 것이 바람직하다.

- 건축자산 진흥구역 활성화 계획 수립

건축자산 진흥구역은 지정 당시에 구역의 규모, 주요 건축자산의 성격, 관리의

방향 등이 결정되고, 이에 따라 관리계획이 수립된다. 현재까지 지정된 13곳의 건축자산 진흥구역은 짧게는 2년여, 길게는 6년 전에 지정된 지역으로 어느 정도 제도 운영의 현황이 확인되었다고 판단할 수 있다. 2년 이상의 기간 동안 건축자산 진흥구역의 운영 성과가 크게 나타나지 않았기 때문에, 건축자산 진흥구역의 제도 운영 현황을 되짚어보고 문제점을 파악하여 개선의 방안을 마련해야 할 시점이라 할 수 있다. 건축자산 진흥구역을 지정하고 관리계획을 수립한 지자체에서는 진흥구역의 효과적인 운영을 위해 활성화 계획을 수립할 필요가 있다. 건축자산 진흥구역의 종합적인 현황 파악을 통해 건축자산 진흥구역의 문제점을 진단할 수 있을 것이고, 이를 해결할 수 있는 건축자산 진흥구역의 활성화를 위한 개선방안을 도출할 수 있을 것이다. 건축자산 진흥구역의 지정 당시에는 제도에 대한 이해와 경험이 부족하여 건축자산 진흥구역의 범위나 관리계획의 수립에 미숙한 점이 있을 수 있다. 건축자산 진흥구역이 지정되고 관리계획이 수립될 당시와는 달리 현재의 시점에서 구체적이고 실행력을 갖는 활성화 계획을 수립할 필요가 있다. 지자체에서 수립하는 건축자산 진흥구역 활성화 계획에는 해당 지자체의 규정으로서 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 조례」의 개정사항이나 실행력을 갖는 사업계획으로서 「건축자산 진흥 시행계획」에 포함될 수 있는 개선방안을 담을 수 있다. 단기적인 건축자산 진흥구역의 활성화 방안과 함께 중장기적인 건축자산 진흥구역의 관리 방향에 대해서도 구상이 필요하다.

2. 연구의 한계 및 향후 과제

□ 연구의 한계

이 연구는 건축자산 진흥구역의 현황을 진단하여 문제점을 도출하고, 이에 대한 개선방안 마련을 목적으로 기획되었다. 지금까지 건축자산 진흥구역의 운영 현황을 구체적으로 확인한 사례가 없기 때문에, 건축자산으로 지정된 13개 지역과 지정을 준비 중인 3개 지역에 대해 관계자 면담과 현장조사를 통해 현황을 확인한 것은 큰 의의가 있다. 하지만 현황조사에서 몇 가지 한계가 있었다. 우선 건축자산 진흥구역의 지정과 운영에 대해 알고 있는 지자체의 담당자를 확인하기가 어려웠고, 구체적인 사안에 대해 의견을 듣기도 어려웠다. 건축자산 진흥구역의 지정과 관리계획 수립 업무를 수행한 담당자를 만날 수 있는 경우는 매우 드물었고, 현재의 담당자는 건축자산 진흥구역에 대해 잘 모르는 경우가 대부분이었다. 이러한 이유로 대부분의 면담은 관련 기록을 확보하는 수준에 그쳤고, 그나마도 확보하지 못한 경우도 있어 사례별로 현황 파악의 편차가 심했다.

건축자산 진흥구역의 운영 주체로서 거주자 또는 소유자와의 면담은 시행하지 못했다. 건축자산 진흥구역의 운영 현황을 지자체의 입장에서만 확인하기에도 어려움이 많았기 때문에, 실제로 건축자산 진흥구역에서 사업을 진행하였거나 계획하고 있는 소유자와 거주자, 그리고 다양한 사업의 수행업체 등의 면담은 진행할 수 없었다.

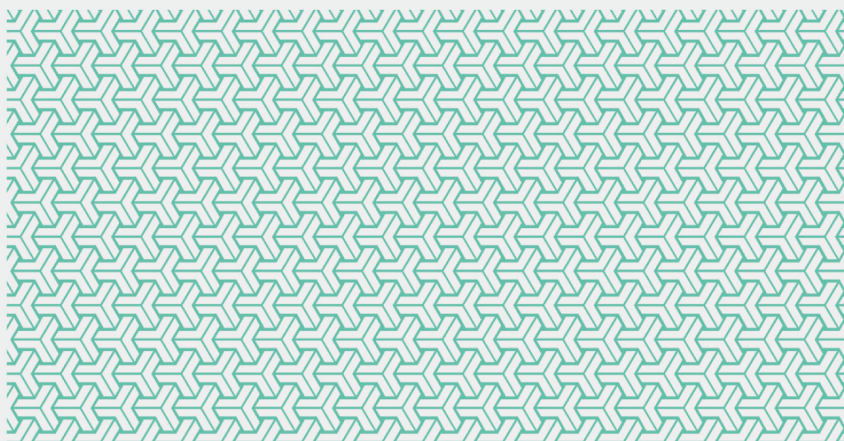
건축자산 진흥구역의 활성화를 위한 개선 방안을 도출하기 위해서는 지자체와 정부, 전문가 등 다양한 관련 주체의 의견을 수렴할 필요가 있다. 이 연구에서는 최대한 의견을 수렴하고자 했지만, 현장조사의 어려움과 연구기간의 한계 등으로 제한된 주체의 의견만을 청취하고 반영할 수 있었다. 법개정안에 대해서는 법제 전문가의 의견을 반영하지 못한 한계를 갖고 있고, 건축자산 전문가의 범위가 그리 넓지 못한 한계도 갖고 있다.

□ 향후 과제

이 연구에서는 건축자산 진흥구역 활성화 계획의 사례로서 '경복궁 서측 건축자산 진흥구역'을 위탁용역으로 진행하였다. 서울시와 협력하여 건축자산 진흥구역의 사례를 구체적으로 진단한 첫 사례로서 의미가 있으며, 향후 건축자산 진흥구역을 관리하는 지자체와 협력하여 나머지 12개 진흥구역에 대해서도 구체적인 현황진단과 활성화 계획을 수립하는 일이 필요하다.

건축자산 진흥구역과 관련한 법제도 개선을 위해서는 국토교통부와 보다 긴밀한 협력을 통해 법개정 추진이 필요하다. 건축문화자산센터에서는 2021년 건축자산 제도 개선 연구에 이어서 이번의 건축자산 진흥구역 활성화 연구를 수행하고 있다. 법개정을 위한 근거와 구체적인 개정안은 마련이 되었지만, 중앙정부와 지자체, 전문가 등의 사이에서 법개정에 대한 공감대와 법개정을 통한 정책적 효과에 대한 논의가 부족한 상황으로 판단된다. 광역지자체와 국토교통부, 건축문화자산센터가 함께 논의하는 ‘지자체 건축자산 정책협의회’, 지자체와 건축문화자산센터가 공동으로 주최하여 지자체의 건축자산 정책 현황과 방향을 논의하는 ‘지자체 건축자산 심포지엄’ 등을 비롯하여 보다 구체적이고 심도있는 제도 개선 방안을 협의하고 논의할 수 있는 기회를 만들어 공감대를 형성해 나갈 계획이다.

참고문헌



- 건축공간연구원. (2021). 건축자산 가치조사-2021 지자체 지원 공모사업 남원·수원·제주. 건축공간연구원.
- 경기도. (2018). 경기도 제1차 건축자산 진흥 시행계획(2018~2022). 경기도.
- 국토교통부. (2015). 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020). 국토교통부.
- 국토교통부. (2017). 「건축자산 진흥구역」 지정 및 운영 가이드라인. 국토교통부.
- 국토교통부. (2020). 제2차 건축자산 진흥 기본계획(2021~2025). 국토교통부.
- 국토교통부. (2021). '21년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인. 국토교통부.
- 김자경(2022). 제주마을 공간자산 활용방식. 2022 공동자원(커먼즈) 및 제도화에 관한 공동학술대회 발표자료집.
- 권영상, 심경미. (2009). 근대건축물 활용을 위한 지역활성화 방안. 건축도시공간연구소.
- 나주시. (2021). 나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 관리계획. 나주시.
- 대구광역시. (2016). 향촌동일원 건축자산진흥구역 관리계획(안). 대구광역시 내부자료.
- 대구광역시. (2016). 향촌동 건축자산진흥구역 지정 고시. 대구광역시 고시 제2016-156호(2016.09.12.)
- 대구광역시. (2018). 지구단위계획 보고서. 대구광역시 내부자료.
- 대전광역시. (2019). 대전광역시 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립용역. 대전광역시.
- 대구광역시의회. (2019). 제271회 대구광역시의회(정례회) 건설교통위원회회의록, 2019.11.25.
- 대구광역시 중구. (2020). 북성로 일원(다시 뛰는 대구의 심장! 성내) 도시재생활성화계획(안). 대구광역시 중구.
- 대구광역시 중구 도시재생과. (2017). 대구광역시 중구 근대건축물 리노베이션사업 설명자료. 대구광역시 중구 도시재생과.
- 대전광역시 도시계획·건축 공동위원회 심의안건. (2021). 이사동 유교민속마을 건축자산 진흥구역 지구단위계획 구역지정(안) 및 결정(변경)(안). 2021.02.26.
- 대전일보. (2015). 지역 유산활용 유교문화 명소 조성. 7월 24일 기사. <http://www.daejonilbo.com/news/articleView.html?idxno=1179468> (검색일: 2022.10.10.)
- 머니투데이. (2022). 성북동 지구단위계획 변경...“규제 완화로 지역 개발 속도 낸다”. 6월 23일 기사. <https://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2022062308423167259> (검색일: 2022.09.10.)
- 문화재청 국가문화유산포털. http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?ccbaCpno=4413507630000&pageNo=1_1_1_1 (검색일: 2022.04.12.)
- 매일신문. (2019). 무분별한 주상복합 공사로 대구 ‘근대건축물’이 사라진다. 11월 18일 기사. <http://news.imaeil.com/page/view/2019111816434752353> (검색일: 2022.10.07.)
- 법제처 홈페이지. 법령해석 사례 - 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조제2항에 따른 건폐율 완화 대상이 되는 건축자산의 범위(「한옥 등 건축자산의 진흥에 관

한 법률」 제21조제2항 등 관련).

https://www.moleg.go.kr/lawinfo/nwLwAnInfo.mo?mid=a10106020000&cs_seq=424109 (검색일: 2022.05.12.)

서울특별시. (2019). 서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획. 서울특별시.

서울특별시. (2021). 도시관리계획(북촌지구단위계획)결정(변경), 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립. 서울특별시.

서울특별시. (2021). 돈화문로 일대 외 4개 지구단위계획구역 지구단위계획 결정(변경)-돈화문로, 익선, 인사동, 운현궁 주변, 경복궁 서측 지구단위계획구역 “역사문화적 건축물 및 장소의 보전·활용 계획” 변경-. 서울특별시 고시 제2021-167호 (2021.04.01.),

서울특별시. (2021). 한옥밀집지역 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획. 서울특별시.

서울특별시. (2021). 한옥밀집지역 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 - 건축자산 기초 조사표 및 세부점검표. 서울특별시.

서울특별시. (2021). 한옥밀집지역 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획. 서울특별시.

서울특별시. (2022). 서울시 건축자산진흥구역 지정 및 관리. 서울특별시 내부자료.

신치후, 김가람. (2015). 한옥 등 건축자산 조례 제정 안내서. 건축도시공간연구소.

심경미 외. (2013). 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구. 건축도시공간연구소.

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. 건축도시공간연구소.

심경미 외. (2019). 건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책방안 연구. 건축도시공간연구소.

심한별. (2022). 시장 안 커먼즈, 만 명의 노동이 만들어 낸 공동자원. 2022 공동자원(커먼즈) 및 제도화에 관한 공동학술대회 발표자료집.

아시아투데이. (2021). 대전시, 이사동 ‘유교민속마을’ 밀그림 금성종합건축사사무소가 그린다. 10월 27일 기사, <https://www.asiatoday.co.kr/view.php?key=20211027010015682>(검색일: 2022.11.10.)

연합뉴스. (2022). 익산 ‘근대역사문화공간’ 보존관리 추진단 구성. 6월 13일 기사, <https://www.yna.co.kr/view/AKR20220613120400055> (검색일: 2022.06.20.)

염인섭. (2016). 대전시 도시관리계획 체계 내에서 건축자산 진흥구역 적용방안에 관한 연구. 대전세종연구원.

염철호 외. (2021). 제2차 건축자산 진흥 기본계획 수립 연구. 건축공간연구원.

유광흠 외. (2012). 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구. 건축도시공간연구소.

윤여일. (2022). 도시 속 공터는 어떻게 공유지가 될 수 있는가: 경의선공유지, 배다리공유지, 술방울커먼즈를 상호비교하여. 2022 공동자원(커먼즈) 및 제도화에 관한 공동학술대회 발표자료집.

이규철 외. (2018). 건축자산 조사 및 관리 체계 개선 연구. 건축도시공간연구소.

이규철, 진태승. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원.

이민경 외. (2017). 건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고를 위한 개선방안 연구. 건축도시공간연구소.

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

익산시. (2021). 익산 남부시장지역 도시재생활성화계획 변경(안). 익산시.

익산시. (2022). 익산시 인화동 도시재생지역 건축자산 진흥구역 지정(중간본). 익산시.

인천광역시. (2019). 인천광역시 건축자산 진흥 시행계획. 인천광역시.

전라남도. (2019). 전라남도 건축자산 진흥 시행계획. 전라남도.

전라북도. (2022). 전라북도 건축자산 진흥 시행계획. 전라북도.

충청신문. (2021). 유교전통의레판 진입로 조성 예산 문제로 대전시-동구 줄다리기. 1월 7일 기사.
<http://www.dailycc.net/news/articleView.html?idxno=628751>(검색일: 2022.11.10.);

「건축법」

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

「서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례」

「주차장법」

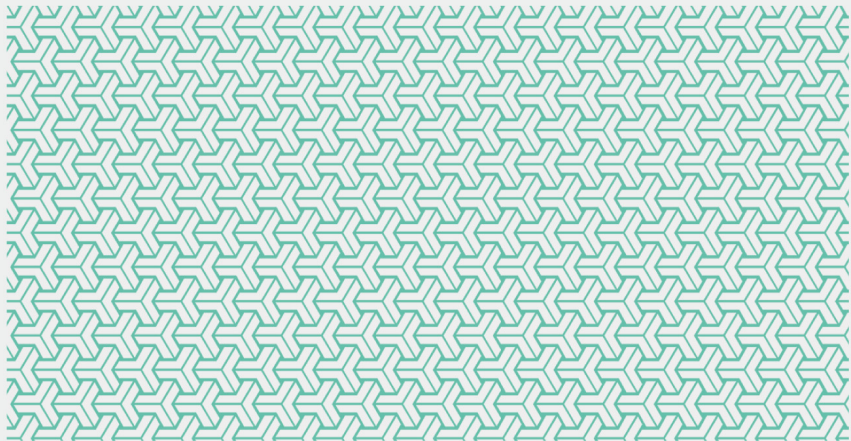
「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」

「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령」

「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행규칙」

Study on the Revitalization of Architectural Asset Value Enhancement Zones

Summary



Lee, Geauchul

Park, Ilhyang

Since the enforcement of the Act on Value Enhancement of Hanok and Other Architectural Assets, 14 exceptional architectural assets and a total of 13 architectural asset value enhancement zones have been registered and designated as of December 2022. Leading cases for the utilization of outstanding architectural assets have been created, and each local government has established and promoted plans for registration and utilization. This study was planned to review the specific designation and management status of the architectural asset value enhancement zone, and to identify problems in the operation of value enhancement zones at the present time. In addition, through the operation of architectural asset value enhancement zones, it was intended to propose policies and institutional improvement plans that can promote regional revitalization and the effective preservation and utilization of architectural assets.

As of December 2022, 13 architectural asset value enhancement zones have been designated nationwide, and two local governments are pursuing additional designation. As of now, most of the cases where the management plan was established was for a district unit plan. For all value enhancement zones for which management plans have been established, district unit plans reflecting this have been established or are scheduled to be established.

The status of designation and management of architectural asset value enhancement zones was reviewed by dividing them into basic investigations and zone designations, management plans and district unit plans, and financing and promotion projects. After a general analysis of the designation and management plan establishment status of value enhancement zones in general, it is apparent that the order of implementing architectural asset policies is different for each local government. As such, it can be inferred that the order of promoting the value enhancement zone project is becoming generalized. In addition, the main buildings to be managed through the designation of value enhancement zones are largely divided into hanok and modern-era and contemporary buildings.

Meanwhile, local governments must conduct a basic architectural asset survey before designating an architectural asset value enhancement zone. In most local governments, basic surveys are conducted in accordance with the Ministry of Land, Infrastructure and Transport's Guidelines for Conducting Basic Surveys on Architectural Assets, and basic survey tables are prepared according to the "Enforcement Rules of the Hanok, etc. Architectural Assets Act", so the methods and contents are similar for each local government. However, since the description method of the basic survey table is too comprehensive, the city of

Seoul supplements it and prepares its own detailed checklist to use for the basic survey. Based on the results of this basic survey, the local government determines the specific scope of the architectural asset value enhancement zone. Methods for determining the scope of the basic survey and value enhancement zone are largely divided into two types.

The contents of the architectural asset value enhancement zone management plan are largely composed of guidelines for the overall architectural management of the region, a special plan for the conservation and utilization of architectural assets, and policy project proposals. Since the contents of the management plan and the district unit plan are stipulated by law, there is no significant difference in the composition of the management plan by local government. As a distinguishing feature from other local governments, in the case of Seoul, the architectural management of the overall area continues to be implemented through the already established district unit plan for hanok-dense areas, and special cases for architectural assets other than hanok are established through the newly established architectural asset value enhancement zone management plan. In addition, the district unit plan was reorganized and changed so that the existing district unit plan and the promotion area management plan were linked. A common feature of management plans by local governments is establishing detailed districts based on the current status of the district and to present detailed guidelines for each district to manage the architectural landscape of the district. Since the goals of designation of zones and the characteristics of major buildings vary by local government, the specific details of the guidelines are also different. As for special cases for architectural assets, Seoul applies special cases for the most diverse items, such as building coverage ratio, obligation to set back building lines, annexed parking lots, building restrictions according to building lines, open space within the site, building opposing walls and connecting corridors. In addition, Daejeon and Daegu apply special exceptions for building-to-land ratio and Naju for building line designation and attached parking lots. The subject of special exception application is limited to architectural assets such as hanok, and for the management of general buildings other than architectural assets, Seoul supports the repair of general buildings through the housing performance improvement project.

In the urban regeneration project linked to architectural assets, the budget for building base facilities was found to account for a large portion of the urban regeneration project cost. On the other hand, Seoul and Naju are expanding and

promoting the existing hanok support project, and in the case of Daejeon, securing financial resources through a traditional Confucian folk village development project, and are thus evaluated to have prepared relatively stable financial resources. However, in the case of Gunsan, it is difficult to find a related project that can secure financial resources after zone designation, thus being difficult to implement, and most local governments face difficulties in preparing their own budget for their respective zones.

Based on the review of the current status, problems in the management of the architectural asset value enhancement zone can be seen, above all, in the difficulty of securing stable financial resources for local governments. In addition, there is a lack of understanding of the architectural asset system by the people in charge of the local government and a lack of consensus among local residents, difficulty in establishing a management plan for the architectural asset value enhancement zone rather than a district unit plan, and the absence of specific revitalization plans for the pre-designated architectural asset value enhancement zones.

Based on the problems outlined above, a plan for revitalizing architectural asset value enhancement zones was proposed. As a support plan for the architectural asset value enhancement zone of the central government, this involves first, planning for pilot projects aimed at revitalizing architectural asset value enhancement zones; second, national support projects linked to architectural asset value enhancement zones; and third, using the architectural asset information system to ensure management of architectural asset value enhancement zones. As a system improvement plan of the central government, simplification of the items of the management plan required by the district unit plan was proposed, as well as the efficient management of them in architectural asset value enhancement zones, which does not require special exceptions. As for local governments' architectural asset value enhancement zone policies, first, the implementation of an architectural asset value enhancement zone policy according to the architectural asset promotion implementation plan; second, a plan for linking the architectural asset value enhancement zone with the local community, and finally, the operation of an architectural asset value enhancement zone system were suggested. A plan to establish a plan for revitalization of architectural asset value enhancement zones was reviewed by reviewing the current status of the project, identification of problems, and preparing of concrete improvement plans.

This study was designed for the purpose of diagnosing the current status of architectural asset value enhancement zones, deriving a set of issues, and preparing improvement measures. Since there have been no case studies in which the operational status of architectural asset value enhancement zones has been specifically confirmed, it is of great significance to highlight the current status of 13 areas designated as architectural asset value enhancement zones and areas preparing for designation through interviews with related officials and field surveys. However, there are some limitations in the current status survey.

In order to improve the legal system related to architectural asset value enhancement zones, it is necessary to promote the revision of the law through closer cooperation with the Ministry of Land, Infrastructure and Transport. Following the 2021 architectural asset system improvement study, the Architectural Culture and Asset Center is now in the process of conducting a research study on the revitalization of architectural asset value enhancement zones. Although the grounds and specific amendments have been prepared for the revision of the law, there is nevertheless a lack of consensus among the central and local governments and experts on the revision of the law and the discussion of the policy effect through the revision. Moving forward, there are plans to form a consensus by creating opportunities to discuss and agree on more specific and in-depth system improvement measures, including, the 'Local Government Architectural Asset Policy Council' hosted in collaboration with the metropolitan government, the Ministry of Land, Infrastructure and Transport, and the Architectural Culture and Asset Center, and the 'Local Architectural Asset Symposium' jointly hosted by the local government and the Architectural Culture and Asset Center to focus on the status and direction of the architectural asset policies of local governments.

Keywords :

Architectural Assets System, Architectural Asset Value Enhancement Zones, Management Plans for Architectural Asset Value Enhancement Zones, District-Unit Plans