

## 한옥 등 건축자산 밀집지역 지구단위계획의 현안과 과제

Current Issues and Challenges of District Unit Plans in Areas with a High Concentration of Architectural Assets such as Hanok

방보람 Bang, Boram

박일향 Park, Ilhyang

( a u r i



## 주요 내용

### 역사문화유산의 가치보존의 중요성 대두에 따른 역사문화유산 보전·활용 측면의 지구단위계획 현안 파악 필요

- 국가유산체제 도입 및 사회여건변화에 따른 역사문화유산의 가치보존의 중요성 대두
- 근현대문화유산지구 등의 역사문화공간의 보전·활용을 위한 지구단위계획의 역할이 주목되고 있으나, 역사문화유산 보전·활용 측면에서의 지구단위계획 현황 진단 부재
- 효과적인 역사문화유산 보전·활용을 위한 지구단위계획 현황진단 및 이슈 도출 필요

### 역사문화유산과 지구단위계획의 제도적 연관성 및 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 실태분석을 통한 쟁점 및 현안 도출

- 지구단위계획은 그 수립 목적과 유형에 따라 주요 계획요소에서 차이가 있으며, 「국토계획법」에서는 문화유산의 보존을 위한 지구단위계획의 예외 규정을 마련하고 있으며, 역사문화유산 관련 제도에서 지구단위계획과의 관계를 명시한 것은 「한옥등건축자산법」, 「근현대문화유산법」, 「역사문화권정비법」이 있는 등의 연관성 존재
- 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획이 수립이 완료된 서울, 대구, 대전, 전남 나주를 대상으로 문헌조사와 해당 지역의 현장조사, 지자체 담당자 면담 및 계획 수립 용역 담당자의 자문의견을 수렴하여 쟁점 및 이슈 도출
- 분석결과 지역별 건축자산 진흥구역 특성에 맞게 지구단위계획과 특례 등이 적용되고 있었으며, 그로인한 쟁점 및 이슈도 상이

### 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획의 과제 제시

- 역사문화유산 보전·활용 제도와 지구단위계획 연계방안 모색
- 기반시설을 포함한 한옥 등 건축자산 지원 및 홍보 확대
- 구역 내 한옥 등 건축자산 여부에 따른 규제 및 지원 사항의 완충
- 지역·구역별 특성과 사회적 변화를 고려할 수 있는 유연한 지구단위계획 수립·관리 체계 마련

# (auri)

## 차례 CONTENTS

<b><u>I</u></b>	<b>서론</b>	<b>1</b>
	1. 연구의 배경 및 필요성	1
	2. 연구의 목적	4
	3. 연구의 범위 및 방법	4
	4. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성	6
	5. 연구흐름도	11
<b><u>II</u></b>	<b>역사문화유산과 지구단위계획의 제도적 연관성 및 주요 이슈 검토</b>	<b>12</b>
	1. 지구단위계획 제도의 개요	12
	2. 역사문화유산과 지구단위계획 제도의 연관성 검토	21
	3. 역사문화유산 관련 지구단위계획의 주요 이슈 검토	32
	4. 소결	36
<b><u>III</u></b>	<b>건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 실태분석</b>	<b>37</b>
	1. 분석 개요	37
	2. 건축자산 진흥구역과 지구단위계획의 중첩 검토	39
	3. 건축자산 진흥구역별 지구단위계획 특성 및 쟁점	41
	4. 소결	76

<b>IV</b>	<b>역사문화유산 보전·활용을 위한 건축자산 진흥구역 내 지구단위</b>	
	<b>계획의 현안과 과제</b>	<b>80</b>
	1. 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 현안	80
	2. 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 개선을 위한 향후 정책과제	82
	3. 연구의 한계 및 후속 연구	85
	<b>참고문헌</b>	<b>85</b>

## 표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 주요 선행연구와 본 연구와의 차별성	8
[표 2-1] 지구단위계획의 주요 수립대상	13
[표 2-2] 지구단위계획의 유형	14
[표 2-3] 서울시 지구단위계획 유형	15
[표 2-4] 지구단위계획구역 관련 지원 및 규제사항	16
[표 2-5] 지구단위계획 계획요소	17
[표 2-6] 지구단위계획 유형별 주요 계획요소	18
[표 2-7] 지역별 지구단위계획 수립현황(2022년 기준)	19
[표 2-8] 지역별 지구단위계획 수립현황(2022년 기준)	19
[표 2-9] 「국토계획법」에서의 문화유산 관련 제도와와의 연관성	22
[표 2-10] 역사문화유산의 면단위 관리와 관련된 법제도	23
[표 2-11] 근대역사문화공간 조례에서 지구단위계획 관련 사항	25
[표 2-12] 건축자산 진흥구역 관리계획의 구성	26
[표 2-13] 건축자산 진흥구역에 대한 관계 법령의 특례	27
[표 2-14] 한옥 등 건축자산 조례에서 지구단위계획 관련 사항	29
[표 2-15] 문화지구 조례에서 지구단위계획 관련 사항	29
[표 2-16] 역사문화유산 보전·활용 관련 지구단위계획 (보완예정)	30
[표 2-17] 지구단위계획 계획요소별 역사문화유산 관련 지구단위계획 이슈	32
[표 2-18] 지구단위계획 요소별 언론보도에서의 역사문화유산 관련 지구단위계획 쟁점	34
[표 3-1] 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 현장답사 및 관계자 면담 추진사항	37
[표 3-2] 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 현황(2024년 5월 기준)	38
[표 3-3] 건축자산 진흥구역, 건축자산과 지구단위계획구역 중첩 검토	39
[표 3-4] 서울시 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 현황	41
[표 3-5] 계획요소별 서울 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획	46
[표 3-6] 계획요소별 대구 향촌동 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획	53
[표 3-7] 대구 향촌동 지구단위계획 내 건축물 배치 및 지정선	56
[표 3-8] 계획요소별 대전 이사동 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획	60

[표 3-9] 대전 이사동 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 세부구역 구분	61
[표 3-10] 대전 이사동 건축자산 진흥구역 내 건축물의 형태	65
[표 3-11] 계획요소별 나주읍성 전통한옥마을 지구단위계획 내용	69
[표 3-12] 계획요소별 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 종합	76
[표 3-13] 계획, 특례, 쟁점에 따른 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획의 계획요소	77
[표 3-14] 지역별 건축자산 진흥구역 지구단위계획의 쟁점 및 이슈	78

## 그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 연구흐름도	11
[그림 3-1] 서울한옥 4.0 정책에 따른 서울한옥 지원범위 확대	50
[그림 3-2] 대구 향촌동 지구단위계획 내 가구 및 획지, 건축물 배치	54
[그림 3-3] 대구 향촌동 지구단위계획 내 형태, 외관계획	55
[그림 3-4] 대구 향촌동 지구단위계획 내 건축지정선 및 건축한계선 도면	56
[그림 3-5] 대구 향촌동 건축자산 진흥구역 경계에 근접하여 위치한 신축 대규모 단지	57
[그림 3-6] 대전 이사동 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 세부구역 구분 도면	61
[그림 3-7] 대전 이사동 건축자산 진흥구역 내 폐기물처리시설 현황	63
[그림 3-8] 대전 이사동 건축자산 진흥구역 내 문화시설 조성 (유교문화관)	64
[그림 3-9] 대전 이사동 건축자산 진흥구역 내 건축물의 형태별 현황	65
[그림 3-10] 대전 이사동 건축자산 진흥구역 내 좁은 접근로 및 도로	67
[그림 3-11] 나주 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 내 고샅길	70
[그림 3-12] 나주읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역의 건축물 용도	71
[그림 3-13] 나주읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역의 주차장 지정	72
[그림 3-14] 나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역의 전통상업용지 현황	73
[그림 3-15] 나주읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 내 기반시설 개선이 필요한 지역	74
[그림 3-16] 나주읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 내 한식담장 미준수 사례	74
[그림 3-17] 나주읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 내 한옥스테이 분포 및 현황	75

# I | 서론

## 1. 연구의 배경 및 필요성

### ■ 국가유산체제 도입 및 사회여건변화에 따른 역사문화유산의 가치보존의 중요성 대두

- 역사문화유산 가치 보존 및 활용에 대한 공감대 형성 및 긍정적 인식 확립
  - 과거 주택공급, 일자리 창출 및 경제 활성화를 위한 산업단지 개발, 대규모 정비사업 등 개발우위 시대였으나, 선진국 도입, 인구감소, 저성장 등의 사회여건변화로, 삶의 질 제고 및 역사문화 등에 대한 국민 인식이 향상됨
  - 특히 언론·SNS에서 역사문화유산 보존·활용에 대해 긍정적으로 인식<sup>1)</sup>하고 있으며, 국가·지자체에서는 역사자원과 문화유산을 관광자원이자, 미래 경제자산으로 인식하는 등 역사문화공간에 대한 관심<sup>2)</sup>이 증가함
- 문화유산, 근현대문화유산 보전·활용을 위한 관련 제도적 기반 마련 및 관련 사업 추진
  - 문화재청은 「국가유산기본법」 제정(2023.05.16.)을 시작으로 가치중심의 문화유산의 포괄적 보호체계 및 활용·향유·진흥 정책으로 전환을 본격화함

1) 역사문화공간 보전·활용에 대한 언론보도, 블로그 게시글의 감성분석 결과('20년 1분기~'22년 2분기), 긍정적인 키워드가 51.5%로 절반이상을 차지하며, 부정적인 키워드는 8.3%임. 이는 역사문화공간 보전·활용에 대하여 언론/블로그에서 긍정적으로 인식함을 유추할 수 있음

2) 지역문화실태조사(2020)에 의하면 2020년 기준 전체 문화관련 예산 대비 문화유산 보존·관리 예산 비율은 전국 평균 31.1%로, 문화유산 보존에 대한 지자체의 의지가 존재하며, 특히 기초자치단체 군단위의 경우 47.2%로 상당히 높은 수준의 문화유산 보존에 대한 의지를 보임

「국가유산기본법」 주요 내용

(목적) 국가유산 정책의 기본적인 사항을 정하고, 국가유산 보존·관리 및 활용에 대한 국가와 지방자치단체의 책임을 명확히 함으로써 국가유산을 적극적으로 보호하고 창조적으로 계승하여 국민의 문화향유를 통한 삶의 질 향상에 이바지함

(기본이념) 국가유산이 우리 삶의 뿌리이자 창의성의 원천이며 인류 모두의 자산임을 인식하고, 국가유산의 가치를 온전하게 지키고 향유하며 창조적으로 계승·발전시켜나감으로써 삶을 풍요롭게 하고 미래 세대에 더욱 가치있게 전해 주는 것.

(국가유산 명칭 확장) 재화적 성격이 강한 문화재(財) → 과거·현재·미래를 아우르는 유산(遺産)

(분류체계) 문화유산, 자연유산, 무형유산으로 세부 분류해 국제기준인 유네스코 체계에 부합하도록 함

(문화유산 체계 전환) ▲ 기존 지정·등록문화재 중심 보호 → 미래의 잠재적 유산과 비지정유산들까지 보호하는 포괄적 보호체계로 전환, ▲ 보존·관리 중심에서 국민의 국가유산 향유 권리, 온전한 가치의 계승, 보존과 활용의 조화, 교육·홍보, 산업 육성 기반 조성 등 활용·향유·진흥 정책으로 전환

출처: 문화재청 보도자료, 국가법령정보센터

- 건축자산, 고도지구, 세계유산 등 역사문화환경의 보전·활용을 위한 법제도<sup>3)</sup>기반 마련 및 중앙부처 주도의 관련 사업<sup>4)</sup>이 적극 추진됨

■ 역사문화유산의 공간적 보전·활용 수단인 지구단위계획의 현황점검 미비

- 근현대문화유산지구 등의 역사문화공간의 보전·활용을 위한 지구단위계획의 역할 주목
  - 지구단위계획은 한옥마을, 건축자산, 근대역사문화유산지구 등에서의 건폐율, 용적률 등의 물리적 특례 및 규제완화 등을 제시할 수 있는 수단으로 규정하고 있음
  - 특히 최근 제정된 「근현대문화유산법」에서는 근현대문화유산지구 내 등록문화유산 외 건축물의 완화사항을 지구단위계획으로 정하도록 규정하고 있어, 물리적 문화유산 보전·활용에서의 지구단위계획 역할이 중요해지고 있는 실정임

3) 역사보전을 위한 지구단위계획, 문화지구 관리계획, 근대역사문화공간 정비계획, 건축자산 진흥구역 관리계획 등

4) 근대역사문화공간 재생활성화 사업, 고도보존육성사업, 세계유산 활용사업, 문화도시 사업 등

**근현대문화유산법 내 지구단위계획 관련 내용**

제37조(건축물에 대한 관계 법령의 특례) 제33조에 따라 지정된 근현대문화유산지구에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획(이하 "지구단위계획"이라 한다)을 수립하는 경우 해당 근현대문화유산 지구에 위치한 등록문화유산이 아닌 건축물에 대하여 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
2. 「건축법」 제46조, 제47조, 제58조, 제59조

출처: 근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률(제19702호)

• **역사문화유산 보전·활용 측면에서의 지구단위계획 현황 진단 부재**

- 역사문화유산 보전·활용을 위해 지구단위계획을 수립하였으나, 특정 규제로 지역주민이 어려움을 겪거나, 상업화의 가속화로 고유한 지역정체성 상실 등의 문제가 발생함

**한옥마을 지나친 상업화 우려에도 '전통'보다 '돈' 선택한 전주시 (전북일보, 2023.09.24.)**

매년 1000만 명이 찾는 전주 한옥마을에 전통문화와 무관한 외국 음식 패스트푸드 점포와 전동차 등이 난립하면서 정체성 훼손이 우려되고 있다. 한옥마을의 지나친 상업화에 대한 우려가 계속되는 상황에서도 전주시는 이들 업체의 입점을 제한하던 규제까지 폐지하면서 오히려 시가 상업화를 부추기고 있다는 지적도 나온다. 15일 전북일보 취재를 종합하면, 시는 지난 7월 한옥마을의 허용 음식 품목과 전동차 대여업에 대한 제한을 완화하는 내용이 담긴 '전통문화구역 지구단위계획 변경 결정'을 고시했고 현재 시행되고 있다....

**서울시 전시행정에 노후한옥 노인들 인권 무너졌다(스카이다일리, 2018.05.17.)**

역사·문화적 가치를 지닌 한옥을 보존한다며 개발을 제한하는 대신 유지관리비 일부를 지원하고 있는 서울시를 향해 한옥 소유주들이 반발의 목소리를 내고 있다. 실효성이 부족한 지원이며 오히려 소유주들의 희생만을 강요하는 정책이라는 지적이다. 재산권 침해를 호소하는 목소리도 적지 않다.

한옥 소유주들은 특히 서울시의 융자지원에 문제가 많다는 반응이다. 지난 3월 여신규정 총부채원리금상환비율(이하·DSR) 제도가 시행됨에 따라 소득이 없는 한옥 건축주는 융자 지원을 받을 수 없게 됐기 때문이다. 소유주 대부분이 은퇴한 무수입의 노인들이라는 점을 주장하며 정책의 실효성을 문제 삼고 있다....

**"북촌은 사잔관, 주민은 모델"... 밀려드는 관광객에 '몸살'(아시아경제, 2018.06.04.)**

서울 종로구 북촌한옥마을 주민들이 급증하는 관광객으로 인한 불편에 고통을 호소하며 서울시에 해결을 촉구하고 나섰다. 북촌한옥마을운영회는 2일 북촌로에서 열린 집회에서 "북촌 주민들은 소음으로 인한 고통을 당하고 있으며 주말에는 주차문제로 크고 작은 실랑이가 벌어져 고통을 당하고 있다. 일상생활이 힘들 지경"라고 호소했다....

- 이를 해결하기 위해서는 명확한 현황진단을 바탕으로 대책을 마련해야하지만, 문화유산 보전·활용을 위해 수립된 지구단위계획 현황진단 자료가 부족한 실정임

#### ■ 효과적인 역사문화유산 보전·활용을 위한 지구단위계획 현황진단 및 이슈 도출 필요

- 역사문화유산 보전·활용 측면에서의 지구단위계획 현황 진단 및 쟁점 파악 필요
  - 한옥 등 건축자산을 포함하는 역사문화유산의 보전·활용·관리 측면에서 현재 수립되어 운영되고 있는 지구단위계획의 현황 진단 및 쟁점도출 필요
  - 도출된 이슈 및 쟁점을 바탕으로 향후 효과적인 역사문화유산 보전·활용을 위한 지구단위계획제도 개선방향 논의 필요

## 2. 연구의 목적

#### ■ 역사문화유산 보전·활용 관련 지구단위계획 주요 이슈도출 및 향후 정책과제 제안

- 역사문화유산 보전·활용 관련 지구단위계획의 현황 파악 및 주요 이슈 도출
- 역사문화유산 보전·활용 관련 지구단위계획의 개선방향 및 향후 정책과제 제안

## 3. 연구의 범위 및 방법

#### ■ 연구의 범위

- (공간적 범위) 전체 역사문화유산<sup>5)</sup> 관련 제도와 지구단위계획 간의 연관성을 살펴보고, 실태분석은 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획으로 한정하여 수행
  - 역사문화유산 관련 제도는 역사문화유산 보전·활용과 관련되는 법제도를 근거로 운

5) 본 연구에서 역사문화유산은 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」의 문화유산을 포함하여, 보전·활용이 필요한 역사문화환경, 건축자산 진흥구역 등을 포함하는 종합적인 대상으로 정의함

영되는 제도로 한정함

- 실태분석은 한옥 등 건축자산 밀집지역으로 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서 정의하는 건축자산 진흥구역<sup>6)</sup>으로 지정된 지역으로 한정함
- (내용적 범위) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획의 계획요소를 중심으로 검토하되 건축자산 진흥구역에 수립된 지구단위계획 내용으로 한정
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용), 「지구단위계획수립지침」에서 규정하는 계획 요소를 중심으로 검토
  - 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 건축자산 진흥구역 내 수립된 지구단위계획에서 다루는 계획요소와 계획내용을 중심으로 실태분석 수행

## ■ 연구의 방법

- 문헌연구 및 사례조사
  - 지구단위계획, 역사문화유산 관리 관련 법제도 분석
  - 국내 역사문화유산 보전·활용 관련 지구단위계획 사례 분석
- 통계분석
  - 지역별, 유형별 지구단위계획 현황 데이터<sup>7)</sup>를 바탕으로 현황 분석
- 관계자 면담 및 전문가 자문
  - 한옥 등 건축자산, 지구단위계획 관련 지자체 담당자 및 실무자 면담
  - 지구단위계획, 역사·문화유산 등 관련 분야 전문가 자문

6) 1. 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요한 지역, 2. 한옥마을, 전통사찰보존구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역 (「한옥등건축자산법」 제17조)

7) 국토교통부 '도시계획현황통계', 국가공간정보포털 '지구단위계획구역(현황)' 등의 데이터 활용

## 4. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성

### ■ 지구단위계획제도 현황 진단 연구

- 지구단위계획 관련 법제도, 결정조서 등의 문헌분석과 사례조사, 전문가 설문 등을 통해 지구단위계획제도의 현황과 문제점을 파악하고 개선사항을 제안하는 연구 수행
  - 최정윤 외(2021)는 전반적인 지구단위계획 관련 법제도와 사례를 토대로 현황을 점검하고 주요 이슈와 절차, 내용, 운영·관리 측면에서 개선과제를 정리하여 제시
  - 박성남 외(2016)는 지구단위계획의 경미한 사항의 범위 및 규정방식을 재검토하고 민원 분석, 전문가설문 등을 통해 지구단위계획제도의 개선방안을 제시함
  - 이태규·김수영(2023)은 서울시 지구단위계획의 계획유형별 결정조서를 분석하여, 중점계획항목을 실증적으로 도출하여, 구역지정 목적에 맞게 구역별 특성에 맞춰 차별화된 지침 수립의 필요성을 실증함

### ■ 역사문화유산 보전과 도시계획 관계정립 검토 연구

- 건축자산 진흥구역, 역사도시 등 역사문화환경 관련 대상지에 대한 지구단위계획 등의 도시계획 적용을 국내외 사례조사, 적용검토 등을 통해 살펴보는 연구 수행
  - 이민경 외(2017)는 건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고를 위해 도시계획에 다른 지역·지구·구역 중첩에 따른 관계정립 및 개선방안을 제시
  - 채미옥(2019)은 역사문화환경 관련 도시계획제도 변화 및 논점을 검토하고 고도보존계획 중심의 문화적 도시계획 수립방안 제시
  - 김경대(2001)은 경주시를 중심으로 역사환경을 보존하기 위한 장치로서의 지구단위계획을 적용해보고 운용한계점을 도출하여, 향후 지구단위계획 개선방향을 제시

### ■ 역사문화유산 보전·활용 관련 지구단위계획의 실효성 연구

- 면담, 현장조사를 통해 건축물 형태 변화를 분석하고, 한옥 신개축, 토지이용 등 데이터로 살펴보는 실증분석을 통해 지구단위계획의 실효성을 파악하는 연구가 수행됨
  - 이범훈·김기호(2015)는 인사동 지구단위계획 내 근대건축물의 사전-사후 패턴조사, 심층면담을 바탕으로 지구단위계획지침의 개선방향을 제안
  - 윤현철 외(2021)는 익선동 상업한옥 마당 상부구조물에 대한 지구단위계획 현황과 문제점을 파악하고 향후방향을 고찰함
  - 김어진·구자훈(2018)은 북촌한옥마을을 대상으로 지구단위계획 용도규제 변화에 따른 가로특성별 토지이용변화를 빈도분석, 이항로짓분석 등으로 비주거용도의 침투를 실증하고, 가로위계 및 형상에 따른 용도별 입지차이의 고려의 필요성을 도출함
  - 배현숙·김철영(2023)은 지구단위계획 결정 후 4년이 지난 대구 동산동 한옥마을의 실효성을 파악하기 위해 문헌분석, 도시계획도로 개설, 한옥 신·개축 현황, 인센티브 적용 사례 등을 분석하여 정책적 시사점을 제시함

### ■ 본 연구의 차별성

- 건축자산 진흥구역 내 수립된 지구단위계획 실태분석 연구 미비
  - 지구단위계획제도 현황 진단, 도시계획과의 관계정립 및 논점검토, 특정 지구단위계획 내 심층분석을 통해 지구단위계획의 개선방향을 제시하는 연구가 수행되어옴
  - 서울을 포함한 ‘건축자산 진흥구역’을 대상으로 하는 현황진단 연구가 부족한 실정임
- 본 연구는 한옥 등 건축자산 밀집지역인 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획에 대하여 문헌조사, 현장조사, 관계자 면담 등을 통해 현황 및 쟁점을 도출하는데 차별성을 가지고 있음

[표 1-1] 주요 선행연구와 본 연구와의 차별성

구분	선행연구와의 차별성			
	연구목적	연구방법	주요연구내용	
지구단위 계획제도 현황진단	1-1	-연구명: 지구단위계획 제도 운영 실태와 개선과제 -연구자(년도): 최정운·이다예· 김동근(2021) -연구목적: 지구단위계획 제도 운영 현황 점검 및 개선과제 발굴	문헌연구 사례조사 및 현장 조사 전문가 자문 및 관 계자 인터뷰	지구단위계획 제도 현황 지구단위계획 제도 운영 실태 주요 이슈 및 법·제도 개선과제
	1-2	-연구명: 지구단위계획 변경제도 합리화 방안 - 경미한 사항 변경 을 중심으로 -연구자(년도): 박성남·오성훈· 김승남·이은석(2016) -연구목적: 지구단위계획 경미한 사항의 범위 및 규정 방식을 재검토 하고 지구단위계획제도를 유연하게 활용할 수 있는 정책적 방안을 제시	문헌분석 지구단위계획 변경 현황 조사(변경고 시자료 등) 전문가/담당자 설 문조사	지구단위계획 경미한 사항 변경 제도 운영 현황, 문제점 분석 검토 대상 계획 항목 도출을 위한 국토 부 민원 질의 및 회신 분석 계획 항목의 경미한 정도 및 절차 대안 평가를 위한 전문가 의견 수렴 제도개선 방안 제시 및 결론
	1-3	-연구명: 지구단위계획 계획유형별 결정조서에서의 중점계획항목 분석 -서울시 지구단위계획을 중심으로 -연구자(년도): 이태규·김수영 (2023) -연구목적: 지구단위계획 유형별 중점계획항목 도출을 통한 향후 지구단위계획 신규 수립 및 재정 비시 참고가능한 기초자료 제공	문헌분석 사례조사	이론적 고찰 지구단위계획 계획유형별 결정조서 분 석틀 서울시 지구단위계획 계획유형별 세부 계획항목 분석 계획유형별 지구단위계획 중점계획항 목 도출 결과
역사문화 유산 보전과 도시계획 관계정립	2-1	-과제명: 건축자산 진흥구역 제도 의 실효성 제고를 위한 개선방안 연구-기존 지역·지구·구역과의 관계정립 및 개선을 중심으로 -연구자(년도): 이민경·이종민· 유광흠(2017) -연구목적: 건축자산 진흥구역을 중심으로 실질적 정책수단의 실 효성제고	문헌조사 국내외 사례조사 전문가 자문 및 설 문조사	건축자산 진흥구역 관련 법·제도 현황 기존 지역·지구·구역 중첩에 따른 쟁점 건축자산 진흥구역의 운영·관리 쟁점 건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고 방안

구분	선행연구와의 차별성			
	연구목적	연구방법	주요연구내용	
역사문화유산 보존·활용 관련 지구단위 계획의 실효성	2-2	-과제명: 역사문화환경 보존 및 회복을 위한 문화적 도시계획 수립 방안 연구 -연구자(년도): 채미옥(2019) -연구목적: 도시의 역사성과 역사문화환경을 도시계획의 핵심 요소로 끌어올려, 문화지향적 도시계획을 수립하는 실천적 계획방안 제시	문헌연구 해외 사례 조사 현행 제도 검토	역사문화경관 및 환경의 이론적 고찰 역사문화환경 관련 도시계획제도의 변화 검토 및 평가 역사문화환경에 대한 도시계획적 논점 및 과제 검토 고도보존계획의 개념적 틀과 계획적 특성 문화적 도시계획의 과제
	2-3	-과제명: 역사도시 지구단위계획 방안 연구-경주시를 중심으로 -연구자(년도): 김경대(2001) -연구목적: 지구단위계획제도 내 역사환경을 보존하기 위한 장치 개선 및 적용가능성을 경주에 적용하고 향후 지구단위계획 지구별 과제 도출	문헌연구 사례검증	지구단위계획의 주요 내용 경주시의 지구단위계획지구 지정현황과 개선방향 지구단위계획 운용한계와 계획과제 도출
	3-1	-과제명: 역사적 건축물 보존에서 지구단위계획의 역할과 과제: 인사동 지구단위계획 구역의 근대건축물을 대상으로 -연구자(년도): 이범훈·김기호(2015) -연구목적: 향후 지구단위계획 구역내 역사적 건축물 보존을 위한 지구단위계획 지침의 개선방향 제안	문헌연구 사전-사후 패턴조사 심층면담 및 사례조사	지구단위계획과 역사적 건축물 보존 인사동 지구단위계획 내 근대건축물 보존 분석 인사동 지구단위계획 한계점 역사적 건축물 보존을 위한 지구단위계획 수립 및 재정비 개선방향 제안
3-2	-과제명: 익선동 상업한옥 마당 상부구조물 문제와 관련 지구단위계획 지침의 향후 방향에 관한 연구 -연구자(년도): 윤현철·김은비·류성룡(2021) -연구목적: 상업한옥과 관련된 지구단위계획의 현황과 향후 방	문헌조사 현장조사 해외사례조사	익선동의 과거와 현재 익선동 상업한옥의 마당 상부구조물 현황 및 문제점 마당 상부구조물 관련 지구단위계획지침 분석 마당 상부구조물 관련 지구단위계획 향후방향	

구분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요연구내용
	향 고찰		
3-3	-과제명: 지구단위계획 수립 이후 북촌한옥마을의 가로특성별 토지이용 변화 특성 분석 -연구자(년도): 김어진·구자훈 (2018) -연구목적: 북촌 지구단위계획의 용도규제 변화에 따른 가로특성 별 토지이용 변화 파악을 통한 지구단위계획 효과 도출	문헌조사 계량분석 (이항로지회귀분석) (석)	이론고찰 및 선행연구 검토 분석의 틀 가로특성에 따른 토지이용 변화특성 분석
3-4	-과제명: 한옥보호지역 내 지구단위계획의 실효성 연구 -대구광역시 동산동 한옥마을을 사례로 -연구자(년도): 배현숙·김철영 (2023) -연구목적: 대구 동산동 한옥마을의 지구단위계획 결정 후 변화를 살펴보고 정책적 시사점 도출	문헌분석 법제도분석 현장조사 공부조사	이론고찰 및 선행연구 검토 동산동 지구단위계획 사례 연구 동산동 한옥보전을 위한 지구단위계획의 실효성
본 연구	-과제명: 한옥 등 건축자산 보전·활용을 위한 지구단위계획 실태 분석 -연구목적: 역사문화유산 보전·활용 관련 지구단위계획 현황 및 이슈 도출	문헌분석 및 사례조사 통계분석 관계자 면담 및 전문가 자문	역사문화유산과 지구단위계획의 제도적 연관성 및 주요 이슈 검토 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 실태분석 역사문화유산 보전·활용을 위한 지구단위계획 개선방향 제안

## 5. 연구흐름도



[그림 1-1] 연구흐름도

## II 역사문화유산과 지구단위계획의 제도적 연관성 및 주요 이슈 검토

### 1. 지구단위계획 제도의 개요

#### 1) 지구단위계획 제도의 개념

##### ■ 정의

- 지구단위계획은 도시·군계획 대상지역의 일부에 대하여 특정 목적(토지이용의 합리화, 기능 증진, 미관 개선, 양호한 환경 확보)을 위해 체계적·계획적·구체적으로 수립하여 관리하는 제도로, 도시·군 관리계획으로 결정
  - 건축물 및 시설의 용도·종류 및 규모 등에 대한 제한을 완화하거나 건폐율 또는 용적률을 완화하여 수립하는 계획(「지구단위계획수립지침(국토교통부훈령 제1131호, 2018.12.21., 일부개정) 1-2-1.)
  - 상세한 도시계획이면서도 집합적 건축계획에 관한 입체적 계획으로, 개별건축이 이를 수 없는 바람직한 지구 전체의 수준 높은 환경을 조성하고 도시 전체에 대한 개략적인 도시계획을 지구 특성에 맞게 구체화할 수 있는 계획(한국도시설계학회(2020) 「지구단위계획의 이해」)

##### ■ 수립대상

- 체계적·계획적 개발 또는 관리가 필요한 지역을 대상으로 하며 지정 목적의 타당성 검토 필요

- 도시·군관리계획에서 계획한 지역 또는 시·군 안에서 특별한 문제점이나 잠재력이 있는 곳으로서 지구단위계획을 통한 체계적·계획적 개발 또는 관리가 필요한 지역으로 당해 구역 및 주변지역의 토지이용, 경관현황, 교통여건, 관련계획 등을 함께 고려하여 지구단위계획으로 의도하는 목적이 달성될 수 있는지 그 타당성을 면밀히 검토하여야 함(「지구단위계획 수립지침」 2-1-1)

[표 2-1] 지구단위계획의 주요 수립대상

구분	내용	근거법
용도지구	경관지구, 고도지구, 방화지구, 방재지구, 보호지구, 취락지구, 개발진흥지구, 특정용도제한지구, 복합용도지구	「국토계획법」
도시개발구역	도시개발사업 시행을 위해 지정된 구역	「도시개발법」
정비구역	정비사업 시행을 위해 지정된 구역	「도시 및 주거환경정비법」
택지개발지구	택지개발사업 시행을 위해 지정된 지구	「택지개발촉진법」
대지조성사업지구	주택단지 조성을 위한 사업지구	「주택법」
산업단지 준산업단지	국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지, 농공단지 공장 밀집도가 높아 계획적 관리가 필요한 일단의 토지 및 시설물	「산업입지 및 개발에 관한 법률」
관광단지 관광특구	관광시설을 종합적으로 개발하는 관광거점지역 외국인 관광객 유치 촉진 등을 위해 관광 활동과 관련된 관계 법령 적용을 배제·완화하고 관광여건을 집중 조성할 필요가 있는 지역	「관광진흥법」
용도지역 변경 및 도시지역 편입구역 중 계획적인 개발·관리가 필요한 지역 도시지역의 체계적·계획적 관리 또는 개발이 필요한 지역 양호한 환경의 확보나 기능 및 미관 증진 등을 위해 필요한 지역		「국토계획법」

출처: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조(지구단위계획구역의 지정 등)를 바탕으로 연구진 작성

### ■ 구분 및 유형

- 지구단위계획은 크게 도시지역과 도시지역 외 지역으로 구분되고, 구분된 지역별로 수립 목적에 따라 유형을 나눌 수 있음

[표 2-2] 지구단위계획의 유형

	구분	계획내용
도 시 지 역	기존시가지의 정비	기존 시가지에서 도시기능을 상실하거나 낙후된 지역의 정비 등 도시재생을 추진하고자 하는 경우
	기존시가지의 관리	도시성장 및 발전에 따라 기능을 재정립할 필요가 있는 곳으로서 도로 등 기반시설을 재정비하거나 기반시설과 건축계획을 연계시키고자 하는 경우
	기존시가지의 보존	도시형태와 기능을 현재 상태로 유지·정비하는 것이 바람직한 곳으로 개발보다는 유지관리에 초점을 두고자 하는 경우
	신시가지의 개발	도시 안에서 상업 등 특정기능을 강화하거나 도시평창에 따라 기존 도시의 기능을 흡수·보완하는 새로운 시가지를 개발하고자 하는 경우
	복합용도개발	도시지역 내 복합적인 토지이용의 증진을 목표로 공공의 목적에 부합하고, 낙후된 도심의 기능회복과 도시균형발전을 위해 중심지 육성이 필요한 지역으로 복합용도개발을 통한 거점적 역할을 수행하여 주변지역에 긍정적 파급효과를 미칠 수 있도록 하고자 하는 경우
	유휴토지 및 이전적지개발	도시지역 내 유휴토지 및 교정시설, 군사시설 등의 이전·재배치에 따른 도시기능의 쇠퇴를 방지하고 도시재생 등을 위해 기능 재배치가 필요한 지역으로 유휴토지 및 이전부지의 체계적 관리를 통해 기능을 증진시키고자 하는 경우
	비시가지 관리·개발	녹지지역의 체계적 관리 및 개발(체육시설의 설치 등)을 통해 기능을 증진시키고자 하는 경우
	용도지구 대체	기존 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하고자 하는 경우
	복합구역	위의 지정목적 중 2 이상의 목적을 복합하여 달성하고자 하는 경우
도 시 지 역 외	주거형	주민의 집단적 생활근거지로 이용되고 있거나 이용될 지역으로서 계획적 개발이 필요한 경우
	산업유통형	농공단지, 물류단지, 물류시설, 근로자주택, 대규모 점도 등 시설 등의 설치를 위하여 계획적 개발이 필요한 경우
	관광휴양형	관광시설, 체육시설, 농어촌시설 등 설치를 위해 계획적 개발이 필요한 경우
	특정	시설용지지구 내 시설 등의 설치를 위해 계획적 개발이 필요한 경우
	복합형	위의 지정목적 중 2 이상을 동시에 지정하는 경우
	용도지구 대체형	기존 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하고자 하는 경우

출처: 「지구단위계획수립지침」(국토교통부훈령 제1639호) 제2장 제1절 2-1-2를 바탕으로 연구진 작성

- 서울시 지구단위계획의 경우, 국토부의 지구단위계획수립지침의 유형을 반영하되, 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」에 따라 계획관리형, 보전재생형, 개발정비형으로 구분 및 세부 유형으로 분류하여 관리
  - ‘계획관리형’은 기성시가지의 계획적 관리 및 재생 유도, ‘보전재생형’은 역사문화 특성 및 저층주거 유형의 보전과 재생 유도를 목적으로 하며, ‘개발정비형’은 민간과 공공의 개발사업 시행 시 지구단위계획 수립이 필요한 경우를 대상으로 함

[표 2-3] 서울시 지구단위계획 유형

구분		계획내용
계획관리형	중심지형	도시기본계획 및 생활권계획에서 정한 도심, 광역중심, 지역중심, 지구중심과 그 외 역세권지역으로서 상위계획에서 정한 중심지 육성 등의 계획 방향을 공간적으로 구체화할 필요가 있는 경우
	일반시가지형	기성시가지 중에서 계획적 관리 및 재생이 필요한 지역, 또는 대규모 개발 사업에 의해 조성된 일단의 지역으로서 재건축 시기가 도래하는 등 여건 변화에 따라 계획적 관리가 필요한 경우 등
	준공업지재생형	용도지역 상 준공업지역으로서 기존산업을 유지·강화하는 재생 관점으로 계획적 정비가 필요한 경우
보전재생형	역사문화 보전·재생형	역사도심 내 역사문화 특성 보유지역, 역사문화 관련 용도지구, 지역(역사) 자산 보유지역 등 역사 문화적 특성을 보유하고 있는 지역으로서 이를 보전 하면서 지역 재생이 필요한 경우
	저층주거지 보전·재생형	성곽·주요 산 주변, 구릉지형에 형성된 저층주거지로서 주거특성 및 주거경관 관리가 필요한 경우, 재정비촉진지구·정비구역 해제지역 등 노후저층주거지역으로서 주거환경에 대한 관리가 필요한 경우 등
개발정비형	개발사업형	공동주택 건립, 임대주택 공급, 비주거용도 개발, 복합개발 등 민간 및 공공의 개발사업 시행에 따라 지구단위계획이 수립되는 경우
	사전협상형	용도지역·기반시설 변경 등을 통한 건축기준 완화를 유도하면서, 상위계획 실현 및 지역발전 촉진을 위한 좋은 개발계획을 도출하고자 사전협상을 진행하는 경우
	의제처리형	주택사업, 재정비촉진계획, 도시계획사업 등 다른 법령에 의한 사업 시 지구단위계획이 의제되는 경우

출처: 서울특별시(2023) 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼, p.300을 연구진 정리

■ 내용

- 지구단위계획은 지정목적은 이루기 위하여 도시계획현황, 기반시설, 건축물의 형태 및 규모, 환경관리계획 및 경관계획, 교통처리계획 등을 내용으로 포함
- 지구단위계획구역에서는 「건축법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 물리적 사항의 규제 및 특례·규제완화 적용 가능
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」에 따른 건폐율, 건축물의 높이, 용적률 등과 「주차장법」에 따른 부설주차장 설치 등의 기준을 완화하여 적용가능
  - 지구단위계획구역 내에서는 수립한 지구단위계획 내용에 따라 건축물 건축, 용도변경, 공작물 설치를 하도록 규정

[표 2-4] 지구단위계획구역 관련 지원 및 규제사항

구분	지원사항	세부내용	근거
특례 및 규제완화	지구단위계획구역 내 관련 법령 특례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」에서의 완화(건폐율, 용적률, 높이 등)	법 제52조(지구단위계획의 내용) 시행령 제46조~47조(도시지역 내·외 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)
		주차장법에서의 완화(부설주차장)	시행규칙 제8조의4(주차장 설치기준 완화)
규제	건축제한	지구단위계획에 적합한 건축 또는 용도변경	법 제54조(지구단위계획구역에서의 건축 등)

출처: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(법률 제19117호) 및 동법 시행령(대통령령 제34165호)을 토대로 연구진 작성

2) 지구단위계획의 계획요소

■ 계획요소의 구성

- 지구단위계획 결정조서는 크게 구역결정, 토지이용 및 시설(용도지역/지구, 도시기반시설), 획지 및 건축물(획지, 건축물), 기타, 특별건축구역 등으로 구성

- 구역결정에서는 지구단위계획의 결정목적, 면적, 구역결정도가 제시되며, 지구단위 계획 변경 시, 변경사유서가 함께 작성

[표 2-5] 지구단위계획 계획요소

구분	계획요소	
구역결정	지구단위계획 결정목적, 면적, 구역결정도 등	
토지이용 및 시설	용도지역·용도지구	도시기반시설
획지 및 건축물	획지계획 (최대개발규모, 공동개발, 필지분할 및 교환 등)	건축물 (용도, 용적률·건폐율, 높이, 배치 형태 등)
기타	대지 내 공지, 교통처리, 공원 및 녹지, 경관, 역사적 건축물 및 환경, 주민협정 등	

출처: 연구진 작성

### ■ 지구단위계획 유형별 계획요소

- 「지구단위계획 수립지침」에서 규정하는 주요 계획요소는 유형별로 차이 존재
  - ‘기존시가지의 보존’ 유형은 건축물의 용도, 밀도, 형태, 경관 등을 주요 계획요소로 설정하고 있으며, ‘기존시가지의 정비·관리’ 유형은 기반시설, 공동개발 및 맞벽건축, 교통처리계획 등을 추가로 규정하고 있음
  - ‘신시가지 개발’의 경우, 공동개발 및 맞벽건축, 대지 내 공지 및 통로에 대한 내용을 제외하고 모든 계획요소를 다루도록 규정하고 있음
- 서울시 지구단위계획의 경우도 유형별로 중점 계획요소가 상이
  - 기성시가지의 계획적 재생 관리를 유도하는 ‘계획관리형’은 기반시설, 가구 및 획지, 건축물 용도 및 밀도, 인센티브를 중점 계획요소로 함
  - 역사도심 및 특성지의 보전재생을 유도하는 ‘보전재생형’은 가구 및 획지, 건축물 용도 및 밀도와 함께 지역(역사)자산 보전·활용 계획과 주민참여, 젠트리피케이션 대책 등을 마련하도록 함

- 신규 개발지, 복합용도개발 및 중심지 육성 등 균형발전 유도를 목적으로 하는 ‘개발 정비형’은 용도지역, 가구 및 획지, 건축물 용도 및 밀도·배치, 경관, 대지내 공지 및 통로, 친환경 계획 등을 주요 계획요소로 규정함

[표 2-6] 지구단위계획 유형별 주요 계획요소

구분	지구단위계획 수립지침				서울시 지구단위계획 수립기준		
	기존시가지 정비	기존시가지 관리	기존시가지 보존	신시가지 개발	계획관리형	보전재생형	개발정비형
용도지역		●		●			●
기반시설	●	●		●	●		
가구 및 획지				●	●	●	●
건축물 용도	●	●	●	●	●	●	●
건축물 규모	●	●	●	●	●	●	●
건축물 배치, 형태	●	●	●	●			●
공동개발, 맞벽건축	●	●					
공원, 녹지, 환경관리				●			
경관	●	●	●	●			●
대지 내 공지, 통로							●
교통처리	●	●		●			
기타					인센티브	보전활용계획, 주민참여계획, 젠트리피케이션 대책	친환경계획, 공공기여계획

\* 복합구역은 목적별로 계획사항을 포함하되, 나머지 사항은 지역특성에 맞게 필요한 사항 선택

출처: 「지구단위계획수립지침」(국토교통부훈령 제1639호); 서울특별시(2023) 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼, 95p 내용을 바탕으로 연구진 정리

### 3) 국내 지구단위계획 현황

- 2022년 기준 전국 지구단위계획은 11,026개소이며, 총 면적은 2,996,859km<sup>2</sup>임
  - 지역별로는 경기도, 경상남도 순으로 많이 수립되었으며, 세종특별자치시, 제주특별자치도 등의 가장 적게 수립됨

[표 2-7] 지역별 지구단위계획 수립현황(2022년 기준)

지역명	수립건수	면적	지역명	수립건수	면적
서울특별시	386	95,379,363	경기도	2343	841,669,317
부산광역시	606	111,363,699	강원도	631	210,064,484
대구광역시	545	83,277,435	충청북도	727	174,030,045
인천광역시	364	210,727,330	충청남도	933	242,807,105
광주광역시	420	56,198,896	전라북도	554	119,922,520
대전광역시	388	54,954,793	전라남도	703	202,845,052
울산광역시	273	54,307,848	경상북도	882	197,857,501
세종특별자치시	52	25,315,267	경상남도	1091	251,375,772
			제주특별자치도	128	64,762,724

출처: 국토부 도시계획현황(2022년) 데이터를 바탕으로 연구진 가공

- 유형별로는 ‘기타’ 외에 ‘기존시가지의 정비’가 31.4%로 가장 많은 비중을 차지
  - 지구단위계획 유형별 ‘기타’<sup>8)</sup>(38.1%) 외에 ‘기존시가지의 정비’(31.4%), ‘신시가지의 개발’(15.3%), ‘신시가지의 관리’(11.5%) 순으로 많음
  - 광주, 세종을 제외한 특광역시는 ‘기존시가지 정비’가 많은 비중을 차지하였으며, 광역도는 경기도를 제외하고 ‘기타’ 유형의 비율이 높음

8) 주거형, 산업유통형, 용도지구 대체 등 지구단위계획 유형

[표 2-8] 지역별 지구단위계획 수립현황(2022년 기준)

지역명	총합계	기존시가지의 정비	기존시가지의 관리	기존시가지의 보전	신시가지의 개발	복합구역	기타
총합	11,026	3,458	1,265	255	1,691	152	4,205
서울	386	244	79	10	5	2	46
부산	606	359	183	1	60	-	3
대구	545	107	249	127	50	1	11
인천	364	203	22	3	75	9	52
광주	420	148	16	-	44	-	212
대전	388	212	20	-	21	85	50
울산	273	208	7	-	51	-	7
세종	52	1	3	-	1	2	45
경기도	2,343	709	407	2	559	8	658
강원도	631	114	98	1	60	4	354
충청북도	727	105	19	2	111	1	489
충청남도	933	124	17	1	181	16	594
전라북도	554	182	19	14	30	1	308
전라남도	703	256	42	29	66	12	298
경상북도	882	153	55	-	134	3	537
경상남도	1,091	297	29	65	226	7	467
제주도	128	36	-	-	17	1	74

출처: 국토부 도시계획현황(2022년) 데이터를 바탕으로 연구진 가공

## 2. 역사문화유산과 지구단위계획 제도의 연관성 검토

### 1) 지구단위계획 제도에서의 문화유산 관련 규정

#### ■ 문화유산 보존을 위한 예외 규정

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 지구단위계획 제도에서는 문화유산(문화재)의 보존을 위한 예외 규정이 마련됨
- 지구단위계획구역임에도 불구하고 문화유산, 문화유산 보호구역, 문화유산 주변 등에 대해서는 「문화유산법」의 규정을 준수하게 하고, 경관상세계획 수립, 개발영향 최소화 등 문화유산의 보존, 보호를 할 수 있도록 규정
  - (행위제한) 지구단위계획구역 대상이 될 수 있는 용도지역 내 「문화유산법」의 지정문화유산과 문화유산 보호구역의 건축제한은 「문화유산법」에 따르도록 함. 지구단위계획구역 내 「문화유산법」에 따른 보존조치 필요시 공공시설 부지로 제공하면 용적률을 완화하여 지구단위계획 수립이 가능함
  - (건축물 규모) 지구단위계획구역 내 문화유산 주변과 같이 개발규모 차이가 발생하는 지역은 건축물 층수의 일정범위를 정하여 건축이 가능함
  - (공원 및 녹지) 지구단위계획구역 내 「문화유산법」에 따른 보존조치 필요시 녹지용지면적에 포함하여 지구단위계획 수립이 가능함
  - (경관) 역사환경지역, 문화유산이나 한옥 등 건조물, 시대적 건축특성이 반영되어 있는 건물군 등의 주변지역은 경관상세계획을 수립하는 것을 원칙으로 함
  - (관광휴양형 지구단위계획) 문화유산 보호를 위하여 토지이용계획, 건축물 설치 등의 개발로 영향이 최소화 하도록 규정함

[표 2-9] 「국토계획법」에서의 문화유산 관련 제도와의 연관성

구분	세부내용	근거법률	비고
행위 제한	용도지역 내 건축물 용도, 종류, 규모 제한 규정에도 불구하고 「문화유산법」에 따라 지정된 지정문화유산과 그 보호구역은 「문화유산법」 규정에 따름	「국토계획법」 제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축제한)	전체
	입지구제최소구역에 대한 도시계획위원회 심의 시 「문화유산법」에 따른 역사문화환경 보존지역에서의 행위제한은 문화유산위원회와 공동으로 심의 개최	「국토계획법」 제83조의2(입지구제최소구역에서의 다른 법률의 적용 특례)	
	지구단위계획구역에서 문화유산법에 따른 보존조치가 필요한 경우 해당 구역을 공원 등으로 지정하여 공공시설 부지로 제공하면 용적률을 완화하여 지구단위계획을 수립가능	「지구단위계획수립지침」 제3장 지구단위계획 수립기준 제2절 행위제한의 완화 3-2-2-5	지구 단위 계획
	해당 지구단위계획구역 안의 기반시설이 충분할 때에는 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 시·군·구에 지정된 고도지구, 역사문화환경보호지구, 방재지구 또는 기반시설이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 도시·군 계획조례로 정하는 지역에 기반시설을 설치하거나 기반시설의 설치비용을 부담전가 가능	「지구단위계획수립지침」 제3장 지구단위계획 수립기준 제3절 용도지역·용도지구 3-3-4	
건축물 규모	문화재 주변, 도시지역과의 경계 등과 같이 개발규모에 현저한 차이가 발생하는 전이(轉移)부분이 있는 경우 건축물 층수에 일정한 범위를 정하여 한도 내 건축 가능	「지구단위계획수립지침」 제3장 지구단위계획 수립기준 제9절 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모 3-9-6	
공원 및 녹지	지구단위계획구역에서 문화유산법에 따른 보존조치가 필요한 경우 해당 구역을 녹지용지 면적에 포함하여 지구단위계획 수립가능	「지구단위계획수립지침」 제3장 지구단위계획 수립기준 제14절 공원 및 녹지 3-14-1	
경관	주요 문화재나 한옥 등 전통적 건조물, 시대적 건축특성이 반영되어 있는 건물들이 밀집해 있어 보존이 요구되는 역사환경지역, 독특한 경관형성이 요구되는 시·군의 상징적 도로, 녹지대, 문화재나 한옥 등 전통적 건조물, 시대적 건축특성이 반영되어 있는 건물군 등의 주변 지역은 경관상세계획을 수립하는 것을 원칙	「지구단위계획수립지침」 제3장 지구단위계획 수립기준 제16절 경관 3-16-2	
관광휴양형 - 환경	구역 안에 보존할 가치가 있는 문화재가 있는 경우에는 원형 그대로 보존하는 것을 원칙으로 하고, 문화재 보호를 위하여 토지이용계획이나 건축물 설치 등 개발에 따른 영향이 최소화	「지구단위계획수립지침」 제6장 관광휴양형 지구단위계획 수립 기준 제5절 환경 6-5-5	

출처: 법제처 국가법령정보센터(<https://www.law.go.kr> (검색일: 2024.02.06.))에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(법률 제19590호)」, 「지구단위계획 수립지침(국토교통부훈령 제1639호) 내용을 바탕으로 연구진 작성

## 2) 역사문화유산 제도에서의 지구단위계획 관련 규정

- 역사문화유산에 대한 일정 구역·지구를 지정하여 관리하도록 하는 법제도를 정리하면 아래 표와 같음. 이 가운데 지구단위계획과의 관계를 법적으로 명시한 것은 「한옥등건축자산법」, 「근현대문화유산법」, 「역사문화권정비법」이 있음

[표 2-10] 역사문화유산의 면단위 관리와 관련된 법제도

근거법	소관부처	제정연도	구역·지구명
「문화유산법」 (「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」)	문화재청	1962	문화재보호구역 역사문화환경 보존지역
「전통사찰 보존 및 지원에 관한 법률」	문체부	1987	전통사찰보존구역 역사문화보존구역
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	국토교통부	2003	특화경관지구 역사문화환경보호지구 지구단위계획구역
「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」	문화재청	2005	역사문화환경 보존육성지구 특별보존지구
「경관법」	국토교통부	2007	중점경관관리구역
「지역문화진흥법」(문체부)	문체부	2014	문화지구 문화도시
「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」	국토교통부	2014	건축자산 진흥구역
「역사문화권 정비 등에 관한 특별법」	문화재청	2020	역사문화권정비구역
「세계유산의 보존·관리 및 활용에 관한 특별법」	문화재청	2020	세계유산구역·완충구역
「근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」	문화재청	2023	근현대문화유산지구

출처: 임유경, 심경미, 권영란, 방보람. (2020). 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 조사·계획 체계 구축 방안. 건축공간연구원, p.67의 [표 4-2]를 참조하여 연구진 작성

### ■ 「역사문화권정비법」의 역사문화권정비구역

- 「역사문화권정비법」의 ‘역사문화권정비구역’은 역사문화권정비사업을 시행하기 위해 지정·고시된 지역을 의미함<sup>9)</sup>

- 기초지자체는 역사문화권정비구역 지정을 요청하기 위해서 역사문화권 정비시행계획을 수립해야하며, 이에 따라 역사문화권이 지정·고시되거나 시행계획이 승인·고시될 때 지구단위계획구역 지정이 이루어진 것으로 간주함

「역사문화권정비법」의 지구단위계획 관련 사항: 제17조(시행계획의 승인 등)

- ① 시장·군수·구청장은 시행계획을 작성하여 관할 시·도지사를 거쳐 국가유산청장의 승인을 받아야 하며, 국가유산청장은 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 위원회의 심의를 거쳐 시행계획을 승인하여야 한다. 승인된 시행계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하려는 경우에도 또한 같다.
- ⑥ 시행계획이 승인·고시되거나 정비구역으로 지정·고시된 때에는 다음 각 호의 승인·결정·지정·수립 등에 관하여 미리 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 사항에 대해서는 그 고시일에 해당 승인·결정등이 있는 것으로 본다.
  2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역으로 지정하는 같은 법 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정

■ 「근현대문화유산법」의 근현대문화유산지구

- 「근현대문화유산법」의 ‘근현대문화유산지구’는 등록문화유산이 있는 지역으로 주변지역과 함께 보존·활용할 필요가 있는 지역을 의미함
- 근현대문화유산지구에 대하여 지구단위계획을 수립할 경우, 등록문화유산이 아닌 건축물에 대한 「국토계획법」, 「건축법」, 「주차장법」 등 일부 규정의 완화 적용이 가능하도록 규정됨

「근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」의 지구단위계획 관련 사항: 제37조(건축물에 대한 관계 법령의 특례)

제33조에 따라 지정된 근현대문화유산지구에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획(이하 “지구단위계획”이라 한다)을 수립하는 경우 해당 근현대문화유산지구에 위치한 등록문화유산이 아닌 건축물에 대하여 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
2. 「건축법」 제46조, 제47조, 제58조, 제59조

9) ‘역사문화권’은 역사적으로 중요한 유형·무형 유산의 생산 및 축적을 통해 고유한 정체성을 형성·발전시켜 온 권역으로, 고구려, 백제, 신라, 가야, 마한, 탐라, 중원, 예맥, 후백제역사문화권으로 구분됨

- 「근현대문화유산법」은 9월 시행 예정으로 현재까지 근현대문화유산지구의 지정 사례는 없음. 이와 유사한 면단위 국가등록문화유산 지정 제도로서 기존 근대역사문화공간 관련 조례를 살펴보면 총 4개 지자체에서 제정되어 있으며, 지구단위계획 수립을 의무화하거나 정비, 관리를 위해 지구단위계획 수립이 가능하도록 규정
  - 영덕군 조례는 근대역사문화공간에 대해 지구단위계획을 수립하는 것을 군수의 책무로 규정함
  - 이밖에 목포시, 익산시는 근대역사문화공간에 대한 관리지침을 지구단위계획으로 수립 가능하도록 했으며, 논산시는 지구단위계획에 대한 규정을 마련하지 않음

**[표 2-11] 근대역사문화공간 조례에서 지구단위계획 관련 사항**

지자체	조례명(제정연도)	지구단위계획 관련
영덕군	영덕군 근대역사문화공간 보존 및 활용에 관한 조례(2021)	-(책무) 근대역사문화공간에 대해 지구단위계획을 수립하여 관리해야함 -(정비계획) 정비계획에는 지구단위계획 수립에 관한 사항이 포함되어야함
목포시	목포근대역사문화공간 보존 및 활용에 관한 조례(2019)	-(관리지침) 체계적이고 지속적인 보존·관리를 위해 관리지침을 지구단위계획으로 수립 가능
익산시	익산시 숨리근대역사문화공간 보존 및 활용에 관한 조례(2024)	
논산시	논산시 강경근대역사문화공간 관리·운영 조례(2020)	-

출처: 법제처 국가법령정보센터(<https://www.law.go.kr> (검색일: 2024.02.14.))에서 지자체 조례 검색내용을 바탕으로 연구진 작성

### ■ 「한옥등건축자산법」의 건축자산 진흥구역

- 「한옥등건축자산법」의 ‘건축자산 진흥구역’은 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요한 지역, 한옥마을·전통사찰보존구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역을 의미함
- 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수는 건축자산 진흥

구역 관리계획을 수립해야하며, 관리계획은 지구단위계획으로 수립 가능

[표 2-12] 건축자산 진흥구역 관리계획의 구성

구분	관리계획	지구단위계획
공통사항	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항</li> <li>2. 지정 목적 및 필요성</li> <li>3. 건축자산 현황 및 기초조사 계획</li> <li>4. 관리 기본방향 및 목표</li> <li>5. 건축물의 높이, 건폐율, 용적률 및 용도 등에 관한 계획지침 및 운용계획</li> <li>6. 건축물 및 공간환경의 배치·형태·색채·재료·건축선 및 외부공간 조성 등에 관한 계획지침 및 운용계획</li> <li>7. 담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비, 옥외광고물 등에 관한 계획지침 및 운용계획</li> <li>8. 그 밖의 경관계획</li> <li>9. 관리계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진방안</li> <li>10. 상하수도·도로 등 기반시설 계획</li> <li>11. 방재(防災) 계획</li> <li>12. 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물 계획</li> <li>13. 건축물대장에 등재되지 아니한 건축물의 활용·관리 계획</li> </ol>	
추가 (필수)	-	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모</li> <li>2. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도</li> </ol>
추가 (가능)	-	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 용도지역이나 용도지구로 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항</li> <li>2. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획</li> <li>3. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획</li> <li>4. 환경관리계획 또는 경관계획</li> <li>5. 보행안전 등을 고려한 교통처리계획</li> <li>6. 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·여촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항</li> </ol>
설치 금지·제한 가능	-	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「사행행위 등 규제 및 처벌 특례법」에 따른 사행행위 영업</li> <li>2. 「식품위생법」에 따른 식품접객업 중 단란주점영업과 유흥주점영업</li> <li>3. 그 밖에 건축자산 진흥구역의 지정 목적을 해칠 우려가 있는 영업 또는 시설로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것</li> </ol>

출처: 「한옥등건축자산법」 제19조제1항; 「한옥등건축자산법 시행령」 제13조제1항·제2항; 「국토계획법」 제52조 제1항을 바탕으로 연구진 작성

- 해당 구역·지구에 대한 지구단위계획을 수립할 경우, 「국토계획법」, 「건축법」, 「주차장법」 등 일부 규정의 완화 적용이 가능하도록 규정됨
  - 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화 적용 가능
  - 또한 건축자산 진흥구역의 특성 유지·보전·활성화를 위해 필요한 경우, 건축자산에 대한 건폐율의 최대한도를 조례로 정할 수 있도록 함

[표 2-13] 건축자산 진흥구역에 대한 관계 법령의 특례

근거법	내용	
국토계획법 (제76조)	용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등	용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 대통령령으로 정함
국토계획법 (제77조)	용도지역의 건폐율	용도지역에서 건폐율의 최대한도는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 조례로 정함
국토계획법 (제78조)	용도지역에서의 용적률	용도지역에서 용적률의 최대한도는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 조례로 정함
건축법 (제42조)	대지의 조경	면적 200㎡ 이상 대지에 건축하는 경우 용도지역 및 건축물 규모에 따라 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 해야 함
건축법 (제43조)	공개 공지 등의 확보	일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역 및 기초지자체장이 지정·공고하는 지역에서, 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 소규모 휴식시설 등 공개 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 이상을 띄어야 함

근거법	내용	
건축법 (제59조)	맞벽 건축과 연결복도	대통령령으로 정하는 지역에서 맞벽으로 건축하는 경우, 대통령령으로 정하는 기준에 따라 인근 건축물과 연결복도나 연결 통로를 설치하는 경우, 건축법 제58조(대지 안의 공지), 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: 해당 법령 내용을 바탕으로 연구진 작성

- 한옥 등 건축자산 조례(한옥(한옥마을) 지원 조례 포함)를 지구단위계획과의 연관성을 바탕으로 분류하면, 연관성이 있는 사례는 소수에 해당함
  - 지구단위계획과 연관성을 가지는 조례는 크게 1)한옥 건축·수선 등의 비용 지원 대상, 2)건축자산 건폐율 완화 적용의 대상을 한정하기 위한 수단으로서 지구단위계획 구역이라는 공간적 범위를 적용함
  - 전주한옥마을을 대상으로 하는 「전주시 한옥보전 지원 조례」의 경우에는 한옥뿐만 아니라 경관조성 시설물(담장, 대문, 조경, 간판 등)에 대해서도 비용 지원이 가능하도록 함. 단, 지구단위계획에 맞고 전통도시한옥과 어울리도록 신설·수선할 경우로 한정함. 또한 전주한옥마을에 대한 조세 및 분담금의 감면도 가능하도록 함

[표 2-14] 한옥 등 건축자산 조례에서 지구단위계획 관련 사항

연관성	지자체	적용대상	지원·완화
○	광명시, 광주시, 구리시, 나주시, 동두천시, 부여군, 서산시, 아산시, 예산군, 파주시, 평택시, 포천시	한옥마을, 건축자산 진흥구역, 한옥으로 조성되도록 지구단위계획된 지구단위계획구역 내 한옥	한옥 건축·수선 등의 비용
	수원시, 안동시, 예천군	특정 지구단위계획 수립 지역의 한옥 (수원화성, 인동 한옥마을, 예천군 지구단위계획구역 내 한옥마을, 전주한옥마을)	조세 및 분담금 감면
	전주시*		
	광주광역시, 대구광역시, 서울특별시	-	지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역 내 건축자산 건물 폐율 90% 이하
연관성	지자체		
×	강원특별자치도, 강진군, 거제시, 거창군, 경기도, 경상남도, 경상북도, 경주시(교촌한옥마을), 고양시, 고령군, 곡성군, 공주시, 광양시, 김천시, 김포시, 남양주시, 단양군, 담양군, 당진시, 대전광역시, 목포시, 무안군, 문경시, 밀양시, 보성군, 부산광역시, 서울특별시 성북구, 성남시, 성주군, 세종특별자치시, 순천시, 시흥시, 신안군, 안성시, 안양시, 여주시, 여주시, 영광군, 영동군, 영암군, 완도군, 완주군, 울산광역시 중구, 의성군, 이천시, 인천광역시, 임실군, 장성군, 장흥군, 전라남도, 전북특별자치도, 전주시**, 정읍시, 제주특별자치도, 진도군, 창녕군, 천안시, 청도군, 청송군, 청주시, 춘천시, 충주시, 충청남도, 충청북도, 칠곡군, 평창군, 포항시, 하동군, 함평군, 해남군, 홍성군, 화순군		

\*: 「전주시 한옥보전 지원 조례」(전북특별자치도전주시조례 제3850호, 2021.12.22. 일부개정)

\*\* : 「전주시 한옥건축 지원 및 진흥에 관한 조례」(전북특별자치도전주시조례 제3650호, 2020.05.15. 제정)

출처: 법제처 국가법령정보센터(<https://www.law.go.kr> (검색일: 2024.02.22.))에서 지자체 조례 검색내용을 바탕으로 연구진 작성

## ■ 기타

- 문화지구 관련 조례는 총 5개 지자체에서 제정되어 있으며, 문화지구 내 행위제한 및 지원 대상을 규정하는 부분과 연관
  - 대부분의 조례에서, 지구단위계획구역으로 지정된 문화지구 내 건축 행위 시 지구단위계획을 따라야한다는 행위제한 사항을 다룸
  - 이밖에 인천광역시 중구 조례에는 지구단위계획 관리지침을 따르지 않을 시 용자대 상에서 제외함이 명시됨

[표 2-15] 문화지구 조례에서 지구단위계획 관련 사항

지자체	조례명(제정연도)	지구단위계획 관련
경기도	경기도 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례(2009)	-(행위제한) 문화지구를 지구단위 계획구역으로 지정하고 관리계획을 수립한 경우, 해당 구역에서 건축 시 지구단위계획을 따라야함
서울특별시	서울특별시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례(2002)	
인천광역시	인천광역시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례(2011)	
인천광역시 중구	인천광역시 중구 인천개항장 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례(2011)	-(용자지원) 지구단위계획 관리지침을 따르지 않는 경우 용자대상에서 제외함
제주특별자치도	제주특별자치도 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례(2014)	-

출처: 법제처 국가법령정보센터(<https://www.law.go.kr> (검색일: 2024.02.06.))에서 지자체 조례 검색내용을 바탕으로 연구진 작성

### 3) 역사문화유산 관련 지구단위계획의 수립 현황

- 국토교통부에서 매년 국가승인통계로 발표하는 도시계획현황 통계자료에서 역사문화유산 보전·활용 관련 지구단위계획을 확인
  - 역사문화유산의 면단위 관리와 관련된 법제도로 규정된 지역으로 한정
  - 신규 한옥마을 등을 제외하고, 기존 역사문화자원의 보전·활용을 목적으로 하는 지구단위계획으로 한정
- 건축자산 진흥구역이 11건으로 가장 많은 비중 차지하며, 유형별로 기존시가지의 정비(11), 기존시가지의 관리(8), 관광휴양형(1) 순으로 집계

[표 2-16] 역사문화유산 보전·활용 관련 지구단위계획 (보완예정)

지역	지구단위계획명	유형	관련 제도	구역결정	계획수립
서울	북촌	기존시가지의 관리	건축자산진흥구역 (한옥 등 건축자산법)	2008	2010
	경복궁서측	기존시가지의 관리	건축자산진흥구역 (한옥 등 건축자산법)	2010	2010

II | 역사문화유산과 지구단위계획의 제도적 연관성 및 주요 이슈 검토

지역	지구단위계획명	유형	관련 제도	구역결정	계획수립
	돈화문로	기존시가지의 관리	건축자산진흥구역 (한옥 등 건축자산법)	1994	1994
	운현궁주변	기존시가지의 관리	건축자산진흥구역 (한옥 등 건축자산법)	1994	1994
	인사동	기존시가지의 관리	건축자산진흥구역 (한옥 등 건축자산법)	2002	2002
	조계사	기존시가지의 관리	건축자산진흥구역 (한옥 등 건축자산법)	1994	1994
	익선	기존시가지의 정비	건축자산진흥구역 (한옥 등 건축자산법)	2018	2018
	성북동역사문화지구	기존시가지의 정비	건축자산진흥구역 (한옥 등 건축자산법)	2013	2013
	명동관광특구	기존시가지의 정비	등록문화재 (문화유산법)	2005	2006
	정동일대	기존시가지의 정비	등록문화재 (문화유산법)	2020	2020
인천	개항기근대건축물	기존시가지의 정비	등록문화재 (문화유산법)	2003	2003
대구	향촌동	기존시가지의 관리	건축자산진흥구역 (한옥 등 건축자산법)	2018	2018
대전	이사동	기존시가지의 정비	건축자산진흥구역 (한옥 등 건축자산법)	2003	2006
충북 청주	청주 읍성지구	기존시가지의 정비	사적(문화유산법)	2013	2013
충남 공주	산성	기존시가지의 정비	고도 지정지구 (고도보존육성법)	2007	2007
전북 고창	고창읍성	기존시가지의 정비	사적(문화유산법)	2007	2007
전북 전주	역사도심	기존시가지의 관리	한옥밀집지역 (한옥 등 건축자산법)	2018	2018
전남 나주	나주 전통한옥마을	기존시가지의 정비	건축자산진흥구역 (한옥 등 건축자산법)	2014	2016
경북 경주	역사문화환경 보존육성지구	관광휴양형 지구단위계획구역	고도 지정지구 (고도보존육성법)	2019	2019
경북 영주	관사골 지구	기존시가지의 정비	근대역사문화공간 (문화유산법)	2006	2006

출처: 국토부 도시계획현황(2022년) 데이터를 바탕으로 연구진 선별하여 작성

### 3. 역사문화유산 관련 지구단위계획의 주요 이슈 검토

#### ■ 언론보도를 통해 본 주요 이슈

- 지구단위계획 계획요소별로 역사문화유산 관련 지구단위계획에 대한 언론보도를 살펴본 결과, 건축물 용도, 건축물 규모(용적률, 건폐율, 높이) 및 형태, 교통처리 등에 대한 이슈가 서울, 전주 한옥마을을 중심으로 언급됨
  - (가구 및 획지) 대규모 필지 건축물 등으로 인한 수원화성 미관 침해에 대한 언론보도 이슈가 존재함
  - (건축물 용도) 북촌, 익선동, 인사동, 경주, 전주한옥마을 등 대부분의 한옥마을에서 음식점 등의 용도에 대한 이슈가 존재했으며, 특히 전주한옥마을은 과거 프랜차이즈 규제 이후 최근에 다시 완화하는 정책변화를 보이고 있었음
  - (건축물 규모) 서촌, 인사동, 익선동, 돈화문로 등 서울 도심일 중심지로 건폐율 등의 규제에 의한 재건축·재개발 제한에 대한 주민들의 불만 등의 문제점이 도출됨
  - (건축물의 배치 및 형태) 지구단위계획 규제에 따라 지역주민의 거주환경이 불편하다는 이슈(북촌, 부산 비석마을)와 획일화되거나 부조화스러운 외관으로 지역 정체성이 상실되는 이슈가 도출됨
  - (교통처리계획) 구역내 주차장의 문제로 외부 혹은 지하 주차장을 신설(돈화문로, 전주한옥마을)하거나 오버투어리즘의 문제로 출입통제 등에 대한 이슈가 있는 북촌한옥마을의 이슈가 도출됨
  - (기타) 해당 지구단위계획구역 내 한옥 보호, 실효성 논란 등의 이슈가 도출
- 지구단위계획 계획요소 중 용도지역, 기반시설, 공동개발 및 맞벽건축, 공원, 녹지 및 환경관리, 경관, 대지내 공지 및 통로에 대한 이슈는 도출되지 않았음

[표 2-17] 지구단위계획 계획요소별 역사문화유산 관련 지구단위계획 이슈

계획요소	지역	관련기사
가구 및 획지	수원화성	경기일보, 수원화성 미관 해치는 '마구잡이 건축' 규제(2017.07.17.)
건축물 용도	북촌한옥마을	한국일보, 16채 중 겨우 한옥은 2채만 남아... '고스트타운' 북촌한옥마을(2023.08.28)
		국민일보, 서울시, 북촌 인사동 전통찻집에서 커피 판매 허용(2023.05.29.)
		매일경제, 서울 북촌, 한옥마을 맞아?(2010.08.01.)
	익선동, 인사동	경향신문, 인사동 전통찻집 커피 판매, 익선동 상업 한옥 수선 지원 서울시 '전통' 범위 넓힌다
	경주	황리단길 젠트리피케이션 경주시가 조절하라(2018.09.19.)
	전주한옥마을	전북일보, 한옥마을 지나친 상업화 우려에도 '전통'보다 '돈' 선택한 전주시(2023.09.24)
		한국일보, 당후루에 한지 공방 내준 전주한옥마을, 2층 한옥, 케이블카 추진까지(2023.08.28.)
		한겨레, 전주한옥마을 꼬치구이 제한 다시 추진한다(2017.02.20.)
		서울경제, 전주한옥마을 '중국집 허가' 문제로 시끌(2016.06.29.)
		전북일보, 한옥마을 이미지 훼손 시설 입점 제한(2011.11.16.)
건축물밀도 (건폐율, 용적률, 높이)	서촌	중앙일보, 꼬마빌딩 세우면 부자 한옥명소 서촌, 오늘도 기와장 뜯긴다(2022.05.24.)
		조선비즈, 우리도 재개발하게 해달라... 한옥보존구역 해제 요구하는 서촌 주민들(2021.10.24.)
		한겨레, 서울 서촌 한옥마을 상업화 일단 제동(2015.02.05.)
	익선동	서울경제, 문화유산 보존에 막힌 재개발... 한숨만 쉬는 사직·옥인동 주민들(2017.04.27.)
	조계사	머니투데이, 조계사 주변 한옥 건폐율 90%까지 확대 건축특례 적용(2021.06.24.)
	돈화문로	아시아경제, 돈화문로 일대에 건축특례 적용 가능해져 건폐율 90%까지 완화(2021.03.25.)
전주한옥마을	전북일보, 전주 옛 4대문 안 7층 이상 못 짓는다(2017.04.17.)	
건축물 배치, 형태	북촌	스카이드일리, 서울시 전시행정에 노후한옥 노인들 인권 무너졌다(2018.05.17.)

계획요소	지역	관련기사
	부산 비석마을	세계유산 추진 주민불편 대책 마련 시급 (2024.02.19.)
	은평한옥마을	중앙일보, "통유리도 시비" 북촌·서촌·은평 죄다...판박이 한옥마을, 왜 (2021.08.13.)
	전주한옥마을	전북일보, 전주 한옥마을 훼손하는 불법 건축물 단속 강화(2016.03.18.)
		중앙일보, 여기가 한옥마을입니까, 서양마을입니까(2011.11.21.)
교통처리계획	북촌	서울경제, [단독] 북촌한옥마을에 '레드존'...오후 5시 넘어 관광 땀 과 태료(2023.12.05.)
		아시아경제, "북촌은 사진관, 주민은 모델"... 밀려드는 관광객에 '몸살' (2018.06.04.)
	돈화문로	문화일보, 탑골공원 담 허물고 주차장은 지하로(2014.02.07.)
	전주한옥마을	전북일보, 전주 한옥마을 외곽에 대형 주차장 생긴다(2014.07.16.)
기타	나주읍성	남도일보, 나주시 한옥마을 조성사업 혈세지원 논란(2018.09.27.)
	대구 중구	영남일보, 통의 美 가득한 카페·공방으로...대구 골목길 '한옥의 재탄생' (2017.04.15.)

출처: 빅카인즈(www.bigkinds.or.kr)에서 1990.01.01.~2024.02.23.도안의 지구단위계획과 한옥마을, 건축자산, 문화재, 역사문화공간, 역사보존으로 검색되는 뉴스기사 데이터를 중심으로 연구진 분석

### ■ 선행연구를 통해 본 주요 이슈

- 역사문화유산 관련 지구단위계획의 변화분석을 수행한 선행연구를 살펴본 결과, 가구 및 획지, 건축물의 용도 및 밀도, 형태 등에 대한 이슈가 도출됨
  - 지구단위계획의 토지이용, 용도변화와 외관변형 등에 대한 실태분석과 그에 따른 쟁점 및 시사점들이 도출되었으며, 전주한옥마을, 북촌, 서촌 등 서울시 한옥마을 등을 중심으로 연구가 수행되어옴

[표 2-18] 지구단위계획 요소별 언론보도에서의 역사문화유산 관련 지구단위계획 쟁점

계획요소	관련연구	쟁점 및 시사점	비고
가구 및 획지	김어진·구자훈(2018) 지구단위계획 수립 이후 북촌한옥마을의 가로특성별 토지이용 변화특성 분석	가로위계 및 형상에 따라 토지이용에 대한 지구단위계획의 영향과 용도변화 상이	북촌한옥마을

계획요소	관련연구	쟁점 및 시사점	비고
건축물 용도	박건우(2019) 지구단위계획과 불허용도: 전주한옥마을 패스트푸드 입점금지 사례를 중심으로	지구단위계획을 활용하여 특정 지구 내에서 건축이 허용되거나 불허되는 건축물의 종류를 세밀하게 규제 필요	전주한옥마을
	이경욱(2023) 도시한옥 변용에 따른 외부공간 변화	용도변화에 따른 외부공간 변화 분석	익선동 한옥마을
건축물밀도 (건폐율, 용적률, 높이) 및 건축물 배치, 형태	이기준·이희정(2023) 서촌의 상업적 젠트리피케이션과 도시형 한옥 외관 변화	젠트리피케이션으로 인한 한옥외관 변화 실증 (건축외관, 옥외광고물 등)	서촌한옥마을
	이범훈·김기호(2015) 역사적 건축물 보존에서 지구단위계획의 역할과 과제	역사적 건축물의 외관 유지관리에 대한 지침 필요	인사동
	김용균, 남해경(2019) 전주한옥마을 지구단위계획에서 건축기구 규정에 관한 연구	전주한옥마을의 관광지화, 상업화로 인해 한옥구조 훼손 및 변형 발생	전주한옥마을
기타	배현숙·김철영(2023) 한옥보호지역 내 지구단위계획의 실효성	한옥보호 관련 실효성 문제(도시계획도로 개설, 한옥 신개축 현황 등으로 지표분석)	대구 동산동 한옥마을

출처: 연구진 작성

#### 4. 소결

- 지구단위계획은 그 수립 목적과 유형에 따라 주요 계획요소에서 차이가 있음. ‘기존시가지의 정비’, ‘기존시가지의 관리’ 유형 및 서울시의 ‘보전재생형’이 역사문화유산과 관련성이 높으며, 이와 관련된 주요 계획요소는 용도지역, 기반시설, 가구 및 획지, 건축물 용도, 규모, 배치·형태, 공동개발·맞벽건축, 경관, 교통처리 등을 들 수 있음
- 「국토계획법」에서는 문화유산의 보존을 위한 지구단위계획의 예외 규정을 마련하고 있으며, 역사문화유산 관련 제도에서 지구단위계획과의 관계를 명시한 것은 「한옥등건축자산법」, 「근현대문화유산법」, 「역사문화권정비법」이 있음
  - 이중에 가장 구체적으로 지구단위계획 관련 규정을 마련한 사례는 「한옥등건축자산법」의 건축자산 진흥구역으로, 건축자산 진흥구역 관리계획을 지구단위계획으로 수립하는 경우 용도지역·지구에서의 건축 제한, 건폐율, 용적률(「국토계획법」), 조경, 공개 공지, 대지와 도로의 관계, 건축선, 맞벽 건축·연결복도, 높이(「건축법」), 부설주차장 설치(「주차장법」) 등 일부 규정을 완화 적용하도록 함
- 역사문화유산 관련 지구단위계획의 주요 이슈를 언론보도 및 선행연구를 통해 살펴본 결과, 지구단위계획 계획요소 중 건축물 용도, 규모, 배치 및 형태, 교통 등과 관련하여 문제점이 거론됨

## III 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 실태분석

### 1. 분석 개요

#### ■ 분석방법

- 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획이 수립이 완료된 서울, 대구, 대전, 전남 나주를 대상으로 문헌조사와 해당 지역의 현장조사, 지자체 담당자 면담 및 계획 수립 용역 담당자의 자문의견을 수렴함

[표 3-1] 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 현장답사 및 관계자 면담 추진사항

지자체	구분	일자	참석자/대상지
서울	관계자 면담	2024.03.22.	서울특별시청 한옥정책과 담당 공무원
	현장답사	2024.03.22.	익선동 건축자산 진흥구역
	관계자 면담	2024.04.11.	서울특별시 종로구청 건축과 지구단위계획팀장, 담당공무원
	관계자 면담	2024.04.11.	서울특별시 건축자산진흥구역 지구단위계획 수립 용역업체 (PMA ENG+도시연구소)
대구	관계자 면담	2024.05.10.	대전광역시 중구청 건축주택과 건축허가팀장, 담당공무원
	현장답사	2024.05.10.	대구 향촌동 건축자산 진흥구역
대전	관계자 면담	2024.04.18.	대전광역시 문화유산과 학예연구관, 건축경관과 담당공무원
	관계자 면담	2024.04.18.	대전 이사동 건축자산 진흥구역 지구단위계획 수립 용역업체 ((주)아주이엔씨)
	현장답사	2024.04.18.	대전 이사동 건축자산 진흥구역
나주	관계자 면담	2024.04.25.	전라남도 나주시청 건축허가과 담당공무원
	현장답사	2024.04.25.	나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역
	관계자 면담	2024.05.03.	나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 지구단위계획 수립 용역업체(주식회사 새우리건설건축사사무소)

■ 분석대상

- 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획은 2024년 5월 기준 총 12개 구역의 건축자산 진흥구역에 수립된 지구단위계획 11개임

[표 3-2] 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 현황(2024년 5월 기준)

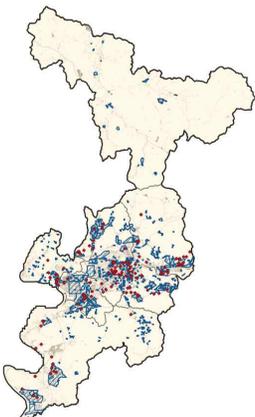
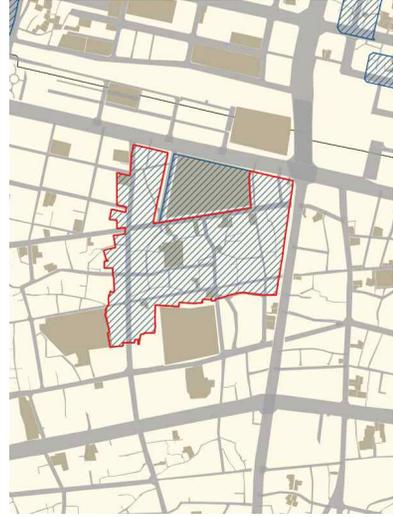
지역	건축자산 진흥구역	지구단위 계획 수립 여부	유형	면적(㎡)	지구단위 계획 구역지정	진흥구역 지정	관리계획 수립	지구단위 계획수립
서울 종로구	북촌	북촌	기존시가지 의 관리	1,128,372.7	2008	2021	2021	2010
	경복궁서 측	경복궁서 측	기존시가지 의 관리	582,297	2010	2020	2020	2010
	돈화문로	돈화문로	기존시가지 의 관리	147,860	1994	2020	2020	1994
	운현궁주 변	운현궁주 변	기존시가지 의 관리	147,809	1994	2020	2020	1994
	인사동	인사동	기존시가지 의 관리	124,068	2002	2020	2020	2002
	조계사주 변	조계사	기존시가지 의 관리	66,698	1994	2020	2020	1994
	익선	익선	기존시가지 의 정비	31,121.5	2018	2020	2020	2018
서울 성북구	선잠단지	성북동	기존시가지 의 정비	192,755.6	2013	2020	2020	2013
	앵두마을							
대전 동 구	이사동	이사동	기존시가지 의 정비	175,085.1	2003	2019	2021	2006
대구 중 구	향촌동	향촌동	기존시가지 의 정비	80,300	2018	2018	2018	2018
전남 나주	나주읍성 권 전통한 옥마을	나주 전통 한옥마을	기존시가지 의 정비	98,459	2014	2020	2021	2016

출처: 국토부 도시계획현황(2022년), 서울시 도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr/>)를 바탕으로 연구진 가공

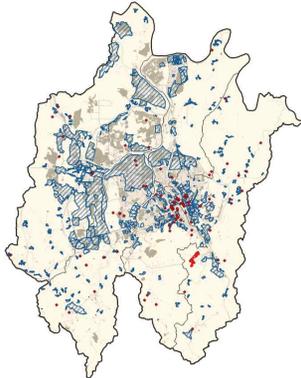
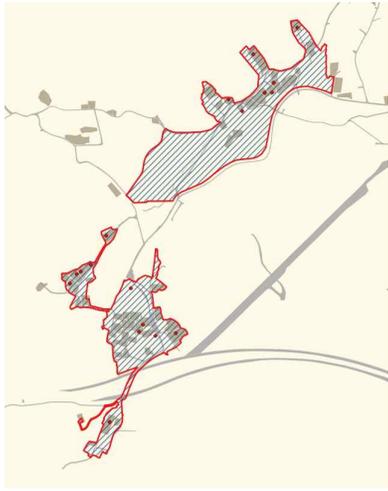
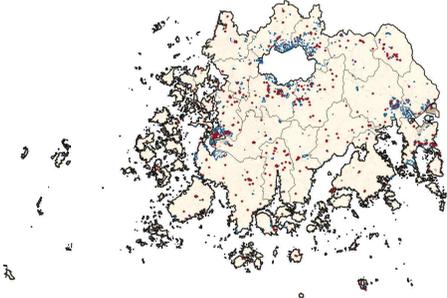
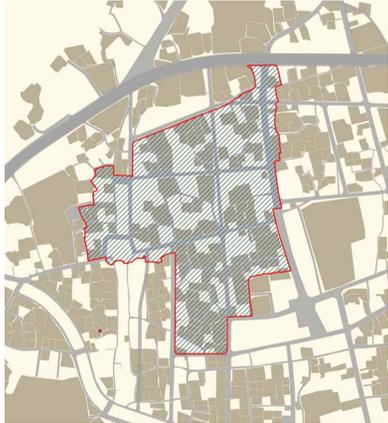
## 2. 건축자산 진흥구역과 지구단위계획의 중첩 검토

- 현재 수립되어 있는 건축자산 진흥구역과 지구단위계획은 서울 성북구 선잠단지, 앵두마을 건축자산 진흥구역을 제외하고는 동일함
- 서울시를 제외하고 건축자산 진흥구역이 지정되어 있는 지자체(대전, 대구, 전남)의 건축자산<sup>10)</sup>과 지구단위계획구역<sup>11)</sup>과의 중첩 여부를 파악함
  - 대구광역시는 건축자산 138건 중 51건(39.96%)이 대구광역시 지구단위계획구역(543개소)과 중첩되며, 대전광역시는 건축자산 148건 중 51건(34.46%)이 대전광역시 지구단위계획구역(418개소)과 중첩됨
  - 반면, 광역도인 전라남도의 경우, 건축자산 510건 중 48건(9.41%)이 전라남도 지구단위계획구역(740개소)와 중첩됨

[표 3-3] 건축자산 진흥구역, 건축자산과 지구단위계획구역 중첩 검토

지역	건축자산과 지구단위계획구역	건축자산 진흥구역과 지구단위계획
대구		
	건축자산 138건 중 51건이 지구단위계획구역 내 분포 (전체 36.96%)	

10) 건축공간연구원 대한민국 건축자산 정보시스템에 구축된 지자체 건축자산 기초조사 DB를 바탕으로 적용  
 11) V-WORLD(<https://www.vworld.kr/>)에서 제공하는 지구단위계획구역(2024.3월 기준) 공간정보 활용

지역	건축자산과 지구단위계획구역	건축자산 진흥구역과 지구단위계획
대전		
	건축자산 148건 중 51건이 지구단위계획구역 내 분포 (전체 34.46%)	
전남		
	건축자산 510건 중 48건이 지구단위계획구역 내 분포 (전체 9.41%)	

출처: 국토부 도시계획현황(2022년), 각 건축자산 진흥구역 지정 고시자료를 참고하여 연구진 가공

### 3. 건축자산 진흥구역별 지구단위계획 특성 및 쟁점

#### 1) 서울 건축자산 진흥구역

##### ■ 구역 개요

- 지구단위계획이 수립되어 있는 한옥밀집지역을 건축자산 진흥구역으로 지정하여 운영
  - 서울시의 경우, 건축자산 제도 도입 이전에 지자체 조례로 한옥밀집지역을 설정하고 이에 대한 지구단위계획 수립과 지원체계를 마련하여 운영하여옴
  - 건축자산 진흥구역은 우선 기존에 지구단위계획이 수립된 한옥밀집지역을 지정하여 관리하고 있으며, 각각 구역별로 특성에 맞게 관리계획을 수립함
- 총 9개의 건축자산 진흥구역을 8개 지구단위계획으로 관리·운영하고 있으며, 관계자 면담에서 이슈와 쟁점이 다수 도출된 4개의 지구단위계획<sup>12)</sup>을 중심으로 살펴보고자 함

[표 3-4] 서울시 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 현황

지역	건축자산 진흥구역	지구단위계획명	위치	구역지정	지구단위 계획수립
서울 종로구	북촌	북촌	종로구 북촌(가회동 등) 일대	2008	2010
	경복궁서측	경복궁서측	경복궁서측 일대 (체부동 외 14개동)	2010	2010
	돈화문로	돈화문로	종로구 돈화문로, 율곡로 주변	1994	1994
	운현궁주변	운현궁주변	경운동, 운니동, 익선동 일대	1994	1994
	인사동	인사동	종로구 견지동, 관훈동 일대	2002	2002
	조계사주변	조계사	종로구 수송동, 견지동 일대	1994	1994
	익선	익선	종로구 익선동 156번지 일대	2018	2018
서울 성북구	선잠단지	성북동	종로구 부암동 306-10번지 일대	2013	2013
	앵두마을				

출처: 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr/view/dgtUndMain.html>, 접속일: 2024.03.06.)

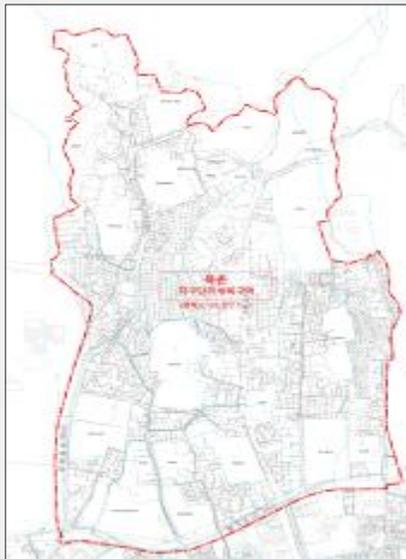
12) 북촌 지구단위계획, 경복궁서측 지구단위계획, 인사동 지구단위계획, 익선 지구단위계획

**서울 북촌 건축자산 진흥구역**

- 위치: 서울특별시 종로구 북촌(가회동, 계동, 원서동, 안국동, 재동, 화동, 사간동, 소격동, 송현동, 팔판동, 삼청동) 일대
- 면적: 1,128,372.7㎡
- 목적: 북촌 일대의 고유한 건축문화 보호·진흥 및 한옥 등 건축자산의 체계적인 보전·관리
- 건축자산 현황: 전체 건축물 2,509동 중 한옥 1,063동, 건축자산(건축물) 24개소, 건축자산(공간환경) 37개소
- 구역 지정

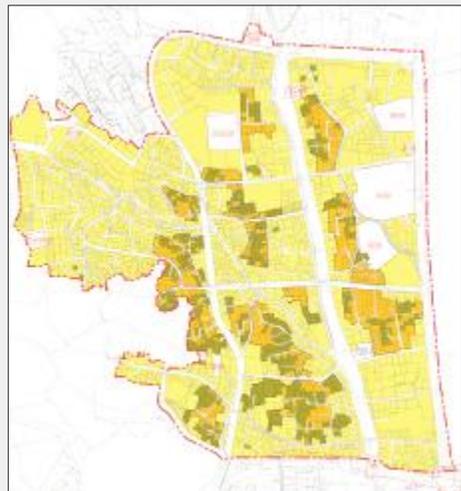
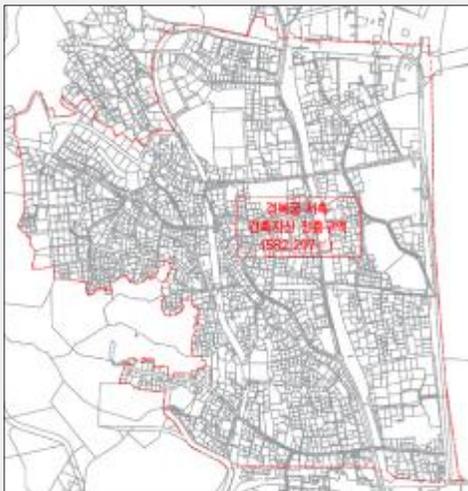
구분	적용구역	계획내용
한옥건축지정	북촌1구역	·신축 건축물 형태를 한옥으로 지정, 비한옥 신축 불허 ·기존 비한옥은 신축을 제외한 증축, 개축, 재축, 대수선, 리모델링 시 공통 지침과 한옥건축지정지침 준수
한옥건축유도	북촌2·6구역	·신축 건축물 형태를 한옥으로 유도, 비한옥 신축 가능 ·비한옥의 건축, 대수선, 리모델링 시 기존한옥과의 경관적 조화 고려하여 공통지침과 한옥건축유도지침 준수
한옥건축권장	북촌3·5·7구역 계동길구역	·신축 건축물 형태를 한옥으로 권장, 비한옥 신축 가능 ·비한옥의 건축, 대수선, 리모델링 시 기존한옥과의 경관적 조화 고려하여 공통지침과 한옥건축권장지침 준수

- 주요연혁
  - 2002.07.02. 한옥밀집지역 지정
  - 2010.01.21. 지구단위계획 결정
  - 2021.01.19. 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립, 지구단위계획 변경



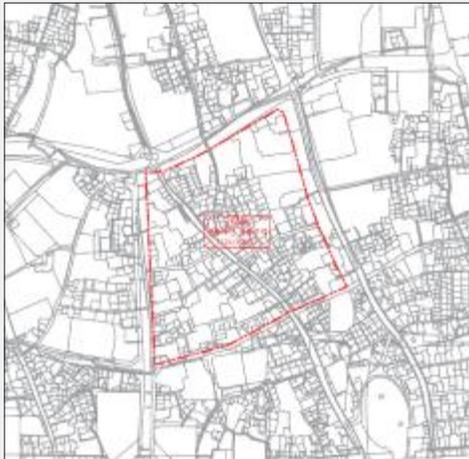
**서울 경복궁 서측 건축자산 진흥구역**

- 위치: 서울특별시 종로구 체부동 외 14개동 일원
- 면적: 582,297㎡
- 목적: 경복궁 서측 일대의 한옥뿐만 아니라 근현대 건축자산 전반으로 지원을 확대하고 지역 고유한 공간환경의 조성·관리·활용 도모
- 건축자산 현황: 전체 건축물 2,322동 중 한옥 663동, 건축자산(건축물) 16개소, 건축자산(공간환경) 3개소
- 관리구상
  - (한옥) 개별 한옥의 가치 향상을 위해 한옥 고유의 외관 및 형태를 보전하면서 생활공간으로서 안전하고 편리하게 정비될 수 있도록 관리지침, 특례, 사업계획 수립
  - (건축자산) 개별 건축자산 건축물의 가치 향상을 위해 건축자산의 특징을 보전하면서 안전하게 정비·활용될 수 있도록 관리지침, 특례, 사업계획 수립
- 구역지정: 한옥지정구역, 한옥권장구역, 필운대로구역·물길영향구역·자하문로구역·효자로구역·사직로구역·일반관리구역
- 주요연혁
  - 2010.04.15. 지구단위계획 결정
  - 2010.06.24. 한옥밀집지역 지정
  - 2020.12.24. 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립
  - 2021.04.01. 지구단위계획 변경



### 서울 인사동 건축자산 진흥구역

- 위치: 서울특별시 종로구 경운동 90-18번지 일대
- 면적: 124,068㎡
- 목적: 인사동 일대의 한옥뿐만 아니라 근현대 건축자산 전반으로 지원을 확대하고 지역 고유한 공간환경의 조성·관리·활용 도모
- 건축자산 현황: 전체 건축물 360동 중 한옥 142동, 건축자산(건축물) 12개소, 건축자산(공간환경) 5개소
- 관리구상
  - (한옥) 개별 한옥의 가치 향상을 위해 한옥 고유의 외관 및 형태를 보전하면서 생활공간으로서 안전하고 편리하게 정비될 수 있도록 관리지침, 특례, 사업계획 수립
  - (건축자산) 개별 건축자산 건축물의 가치 향상을 위해 건축자산의 특징을 보전하면서 안전하게 정비·활용될 수 있도록 관리지침, 특례, 사업계획 수립
- 구역지정: 한옥관리구역 설정
- 주요연혁
  - 2009.03.05. 한옥밀집지역 지정
  - 2009.12.10. 지구단위계획 수립
  - 2020.12.14. 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립
  - 2021.04.01. 지구단위계획 변경



### 서울 익선 건축자산 진흥구역

- 위치: 서울특별시 종로구 익선동 156번지 일대
- 면적: 31,121.5㎡
- 목적: 익선동 일대의 한옥분만 아니라 근현대 건축자산 전반으로 지원을 확대하고 지역 고유한 공간환경의 조성·관리·활용 도모
- 건축자산 현황: 전체 건축물 172동 중 한옥 174동, 건축자산(공간환경) 2개소
- 관리구상
  - (한옥) 개별 한옥의 가치 향상을 위해 한옥 고유의 외관 및 형태를 보전하면서 생활공간으로서 안전하고 편리하게 정비될 수 있도록 관리지침, 특례, 사업계획 수립
  - (건축자산) 건축자산(공간환경)별 관리지침, 특례, 사업계획 수립
- 구역지정: 한옥보전구역 설정
- 주요연혁
  - 2018.05.10. 한옥밀집지역 지정 및 지구단위계획 수립
  - 2020.12.24. 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립
  - 2021.04.01. 지구단위계획 변경



■ 주요 계획요소 및 특례

- 기반시설, 가구 및 획지, 건축물 용도, 건축물 밀도, 건축물 배치 및 형태 등이 지구단위 계획 내용 및 특례의 주요 계획요소임

[표 3-5] 계획요소별 서울 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획

구분	지구단위계획 주요 내용	특례 및 지원	쟁점 및 이슈	비고
용도지역				
기반시설		●	●	
가구 및 획지	●	●	●	
건축물 용도	●	●	●	
건축물밀도 (건폐율, 용적률, 높이)	●	●	●	
건축물 배치, 형태	●			
공동개발 및 맞벽건축				
공원, 녹지 및 환경관리				
경관				
대지내 공지 및 통로				
교통처리계획			●	

출처: 연구진 작성

- (가구 및 획지) 인접부지와와의 관계 및 과거 도시조직과의 연계를 감안하여 계획 수립
  - 돈화문로, 인사동의 경우 길, 도시조직, 피맛길, 도시평면 등을 이루는 필지를 주요한 요소로 보고 이를 준수할 때 공동개발 규제를 풀어주는 등 특례와 인센티브를 부여함
  - 인사동 내 인접한 2필지 소유자가 건축자산 특례를 인접필지에 활용한 사례가 있음
- (건축물 용도) 지역특성 유지를 위해 타 제도를 활용하여 용도규제 관리
  - 인사동은 지정목적에 맞게 지역 특성과 기존 유지를 위한 계획요소를 중심으로 용도 규제를 주요 계획내용으로 담고, 문화지구 제도와 연동하여 해당 지역의 전통용도 등

에 대한 특례를 통해 관리하고 있음

- (건축물 배치, 형태) 북촌은 지붕경관 관련 처마길이, 벽체 재료 등의 내용 계획
- (건축자산 제도) 지구단위계획에서 다루지 못하는 특례 적용 가능
  - 지구단위계획에서 못한 일조권 완화, 규제적 사항을 건축자산 진흥구역 관리계획 혹은 건축자산 시행계획에서 특례로 활용하도록 할 수 있음
  - 우수건축자산인 대선제분은 주차장(100대→50대), 건폐율 50% 특례를 받은바 있음

#### ■ 쟁점 및 이슈

- (지구단위계획: 가구 및 획지, 기반시설) 한옥밀집지역 특성상 소방, 방화 등의 기반시설 취약성과 자연발생 필지로 인한 개발에 어려움 존재
  - 기반시설이 취약하다보니, 소방, 방화 등 안전문제가 있으며, 통신시설 구조적 한계 등이 있으며, 진입도로의 경우, 소방도로 진입 가능여부가 주된 검토 대상임
  - 오래된 필지가 중첩되어 있는 경우도 있고, 전통도심의 필지 특성상 규모가 작다보니 개발 및 활용에 어려움이 있으며, 지구단위계획 내용이 용적률, 건축한계선 등을 중심으로 계획되다 보니, 공원, 도로, 공공영역 등의 기반시설 관련 인센티브가 미약함
  - 경복궁 서측은 3층 양옥을 지을 때 민원이 많은데, 필지가 작거나, 도로, 기반시설이 열악하여, 주차장 등의 도로 특례 완화 문제가 제기됨
  - 인사동은 건축자산을 지키기 위해 접도 완화를 하였으나 실제 소방도로, 구조안전 문제가 발생하다 보니 이를 대응한 방법이 없어 어려움이 있음
- (지구단위계획: 건축물 용도) 타제도와와의 연관성 확보 및 주민의견을 반영한 건축물 용도 측면에서의 지구단위계획 재정비
  - 타법 문화지구 관리계획으로 건축법 용도, 업종을 관리할 수 있으나, 건축물 용도와 업종의 용도의 왜곡이 있어 세금 지원 등에서 핸들링하기 어려운 측면이 있음.

한옥 등 건축자산 밀집지역 지구단위계획의 현안과 과제

- 북촌의 경우, 주민협의회의 의견을 반영하여, 정주성에 피해를 주지 않도록 세탁소, 약국 등 생활 속에서 필요한 근린생활시설이 가능하도록 지구단위계획을 재정비함
- (지구단위계획: 건축물 밀도) 구역 내 주민간의 지원대상, 특례여부에 따른 갈등 존재
  - 구역 내 비한옥은 높이 규제 등을 받으면서 실질적 지원이 없어 갈등이 있고, 보존하고자 하는 거주민과 개발하고 싶은 투자자간의 의견차이가 발생하고 있으며, 특히 경복궁 서측 주민들의 구역 해제를 요청한 바 있음
  - 개별건축물만 건폐율 등 특례가 가능하다보니, 인근 건축물의 완화도 고려가 필요함
  - 북촌, 서촌은 주거용도 특별건축구역으로 관리해 왔으나, 건축자산 진흥구역은 다양한 건폐율과 건축양식에 대해 다각적으로 다룰 수 있는 근거 마련이 필요함

"꼬마빌딩 세우면 부자" 한옥명소 서촌, 오늘도 기와장 뜯긴다 (중앙일보, 2022.05.24.)

...서촌 주민들은“안 그래도 위험받던 한옥들의 설자리가 사라지고 있다”고 말했다. 이서재씨의 이웃집에는 원래 한옥 네 채가 있었는데, 2020년 다 헐리고 그 자리에 3층짜리 ‘꼬마 빌딩’ 두 채가 들어섰다고 한다. ... 서촌 일대는 2010년 ‘한옥보존구역’으로 지정됐다. 한옥보존구역은 ‘지정’과 ‘권장’ 구역으로 나뉜다. 한옥지정구역에는 한옥만 신축이 가능하지만, 한옥과 비한옥이 공존하는 ‘한옥권장구역’에는 2~3층 층수 제한이 있을 뿐 양옥도 신축할 수 있다. ...



2019년 경복궁 서측 네 한옥 철거 현장 (출처: 중앙일보, 최서인 기자)

“우리도 재개발하게 해달라”... 한옥보존구역 해제 요구하는 서촌주민들 (조선비즈, 2021.10.24.)

한옥보존구역으로 묶여 정비사업이 불가능한 경복궁 서측(서촌) 일대의 주민들이 서울시의 신속통합기획(옛 공공기획)을 계기로 민간재개발을 추진하고 있다. 오는 29일로 마감되는 1차 후보지 공모에 지원하는 한편, 그간 사업 추진을 어렵게 만드는 한옥보존구역을 해제하기 위해 지구단위계획을 변경하겠다는 게 주민들의 목표다. ... 주민들은 이 같은 난관이 있더라도 재개발을 추진하겠다는 의지를 보이고 있다. 이삼목 추진위 부위원장은 “이곳에는 60~70대 노인분들이 많이 살고 계시는데, 노후준비도 안 된 분들이 많다”면서 “재개발이 제한되면서 지금도 이미 재산권이 심하게 제한되고 있는 만큼, 여러 가지 제약이 있더라도 이 상황을 벗어날 수만 있다면 계속 부딪혀볼 것”이라고 밝혔다.

- (지구단위계획: 교통처리) 오버투어리즘 문제 해결을 위해 북촌 한옥마을 내 통행시간 등을 제한하여 운영 추진

**북촌한옥마을에 '레드존'...오후 5시 넘어 관광 맨 과태료 (서울경제, 2023.12.05.)**

2025년부터 서울 종로구에 있는 북촌한옥마을을 오후 5시 이후에 방문하면 과태료를 내야 할 수 있다. 2000년대 들어 관광객이 몰리며 쓰레기·소음 등 '오버투어리즘' 문제가 심각해지자 종로구가 정주권 보호를 위해 내놓은 조치다. ...종로구는 북촌한옥마을을 특별관리 지역으로 지정하되 정주권 보호와 관광객 편의를 모두 고려해 10% 면적에 해당하는 12만여㎡ 구역에서 방문 시간 제한, 차량·관광객 통행 제한, 계도 활동 등 행정조치를 시행한다. ...

The map shows the Bukchon Hanok Village area in Seoul. It highlights two specific zones: a 'Red Zone' (레드존) for visitor time restrictions and a 'Tourist Bus Route' (관광버스 통행 제한 구역) for bus traffic control. The Red Zone is located in the central part of the village, and the bus route is shown as a blue line along the main street. Text boxes on the map provide details about the regulations in each zone.

서울 북촌내 관광객 방문시간 및 관광버스 통행 제한(2023.12.05.)

- (건축자산 제도) 구역 내 기존 불법건축물에 대한 규제 완화 등 정합성 검토 필요
  - 익선동은 한옥밀집지역을 건축자산의 공간환경 유형으로의 지정·관리하고 있어, 관련 특례 적용을 위해서는 공간환경 내 개별 건축물의 불법건축물 해소가 필요함
- (건축자산 제도) 구역 내 한정적인 재정 지원과 인센티브, 제도에 대한 인식 미비
  - 골목길과 건축물 보존대상을 규제한 지구단위계획구역의 경우, 건축자산 진흥구역 지정과 함께 인센티브를 기대했으나, 실질적인 지원 예산이 없어 실효성이 없음
  - 재정적 지원의 경우, 한옥만을 대상으로 보조금·융자를 지원하고 있어, 건축자산 등을 포함하지 못하고 으며, 현재는 해당 건축물의 소유주가 수혜를 받고 있는데, 실제 해당 건축물을 운영하는 임차인에 대한 지원책 마련도 필요함
  - 건축자산 진흥구역 지정 시, 소유주와의 사전협의 및 관련 안내가 필요함
- (기타) 서울시는 건축자산 진흥구역은 도시재생위원회 심의를 거치지 않고 주택성능개선지원구역으로 지정된 것으로 보고, 관련 노후화 주택 수리 지원중

한옥 등 건축자산 밀집지역 지구단위계획의 현안과 과제

- 주택성능개선지원구역13)은 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」 제6조에 따라 집수리 활성화를 위해 지정된 구역임
- 인사동 건축자산 진흥구역은 전체범위, 북촌 건축자산 진흥구역은 일부가 주택성능개선지원구역으로 운영되고 있으며, 경복궁 서측 건축자산 진흥구역은 지구단위계획 형태지침과 함께 주택성능개선지원구역과 연계하여 비한옥, 비건축자산의 수선비용을 지원하여 노후화 건축을 개선하고 있음
- (기타) 서울시는 한옥 지원대상 확대 및 추가 건축자산 진흥구역 지정 추진
  - 최근 서울 한옥 4.0이 새로운 한옥(한옥건축양식 포함)을 통한 저변확대를 지향하면서 정책지원대상의 한옥뿐 아니라 나머지 한옥도 지원·관리하는 방향으로 추진 중임
  - 익선의 경우, 지금까지 증정을 지붕으로 덮는 것을 불법으로 보았으나, 서울 한옥 4.0에 따라 한옥건축양식으로 보고 증정(아트리움)으로 인정할 예정임
  - 제기동 일대를 건축자산진흥구역으로 신규 지정 추진 중에 있으며, 1960년대 도시한옥밀집지, 인접한 9개 전통시장을 활용한 상업한옥진흥형 지구단위계획을 수립 예정임



[그림 3-1] 서울한옥 4.0 정책에 따른 서울한옥 지원범위 확대

출처: 국가한옥센터(2023) 2023 auri 국가한옥센터 한옥포럼 K-Village, 한옥마을을 생각하다, 발표자료 58p, 60p

13) '주택성능개선지원구역'은 '도시재생활성화지역', '관리형 주거환경개선사업' 외의 지역에서도 지원받을 수 있도록 지정된 구역임

- (기타) 한옥체험업, 한옥스테이에 대한 민원 및 확장에 대한 제도 검토 필요
  - 한옥체험업과 관련하여, 법인형태로 대량으로 들어와 구조자체를 변형하거나, 주차, 소음 등의 문제를 발생시켜 민원이 발생함
  - 한옥스테이의 경우, 유일하게 국내인을 고객으로 받아들일 수 있게 하고 있는데, 현재는 한옥만을 대상으로 하고 있어, 건축자산을 대상으로 하는 사항도 검토 필요함

**‘한옥스테이’에 신음하는 북촌 주민들 “우리의 밤을 되돌려다오” (한겨레, 2024.05.20.)**

지난 13일 ‘북촌’으로 불리는 서울 삼청동 자택에서 만난 김씨는 “언제 무례한 관광객이 옆집에 들지 모르니 매일 밤이 긴장된다”고 했다. 밤늦게 뺨을 타고 좁은 골목까지 들어오거나, 술에 취해 골목에서 고래고래 소리를 지르는 일도 잦다고 했다. 김씨는 3년 전 북촌에서도 가장 조용한 골목을 수소문해 찾아왔지만, 지난해 8월 기업형 한옥체험업소가 옆집에 생긴 뒤 ‘고요한 밤’을 잃게 됐다. …북촌에 이런 기업형 한옥체험업소가 영업할 수 있게 된 것은 2020년 9월 북촌 지구단위계획이 재정비되면서부터다. 그 이전에는 한옥에 거주하는 주민들이 숙박객에게 남는 방 한 칸을 내주는 방식이라 소음이 크지 않았는데, 지금은 독채로 무인 영업을 하기 때문에 관리 자체가 어려워졌다는 게 주민들의 설명이다. 이런 이유로 북촌 주민 10여명은 올해 2월 ‘정주권을 지키고자 하는 북촌주민모임’을 만들었다. 이들은 지난 4월 북촌 주민 217명의 서명을 받아 서울시와 종로구청을 찾아가 ‘기업형 한옥체험업’이 더는 북촌에 들어오지 않도록 지구단위 계획을 변경해달라고 요청하기도 했다…

## 2) 대구 향촌동 건축자산 진흥구역

### ■ 구역 개요

#### 대구 향촌동 건축자산 진흥구역

- 위치: 대구광역시 중구 향촌동 22-1번지 일원
- 면적: 80,300㎡
- 목적: 건축자산 진흥구역 지정을 통해 무분별한 난개발 방지와 본 진흥구역의 독특한 역사적 경관 보존
- 기본방향 및 목표: 근대건축물의 보전과 활용/ 노후화된 물리적 환경의 개선/ 지역활성화를 위한 장소 형성
- 기본구상
  - 계획의 기본개념: ①점·선·면에 따른 공간구성, ②보전·활용과 리모델링, 신축, 개축에 따른 관리, ③계획 실현의 기본방향
  - 특성별 소구역 설정 유형
    - \* 가로·골목 유형 소구역: 근대건축물 밀집 가로형(복성로 구역, 종로구역), 특화가로형(수제화골목, 향촌동 문화예술길), 기성상업가로형(중앙대로구역, 태평로구역)
    - \* 내부 블록 유형 소구역: 복성로·수제화거리 내부블록
- 주요연혁
  - 2016.09.12. 건축자산 진흥구역 지정
  - 2018.01.10. 건축자산 진흥구역 관리계획 및 지구단위계획 수립



■ 주요 계획요소 및 특례

- 가구 및 획지, 건축물 밀도, 건축물 배치 및 형태, 공동개발 및 맞벽건축과 관련된 사항이 계획 및 특례로 존재

[표 3-6] 계획요소별 대구 향촌동 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획

구분	지구단위계획 주요 내용	특례 및 지원	쟁점 및 이슈	비고
용도지역				
기반시설			●	
가구 및 획지	●			
건축물 용도				
건축물밀도 (건폐율, 용적률, 높이)	●	●	●	
건축물 배치 및 형태	●			
공동개발 및 맞벽건축	●			
공원, 녹지 및 환경관리				
경관				
대지내 공지 및 통로				
교통처리계획			●	

출처: 연구진 작성

- (가구 및 획지) 기존 맞벽건축 형식의 가로경관을 유지하기 위해 보존획지를 계획함
  - 기존 맞벽건축 형식의 근대건축물로 이루어진 가로경관을 유지하기 위해 주요 가로변 보존획지를 지정함
  - 주요 가로변에서 전면가로에 면하는 폭만큼 건축물 외관을 구성하도록 권장하고, 형태 또는 입면상 가로경관에 조화되도록 보존획지에 맞추어 분절하여 계획함

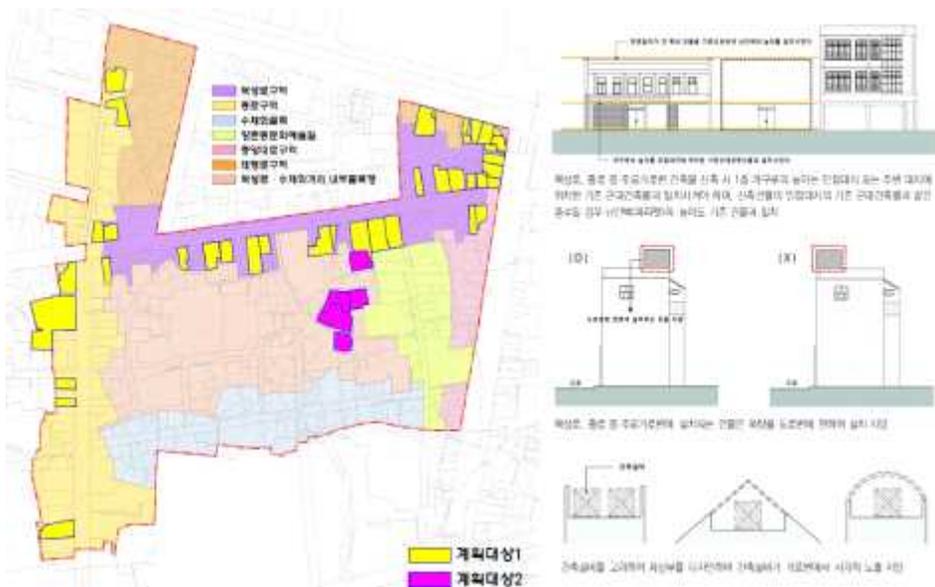


[그림 3-2] 대구 향촌동 지구단위계획 내 가구 및 획지, 건축물 배치

출처: 대구광역시(2016) 향촌동 일원 건축자산진흥구역 관리계획(안). 11p, 연구진 촬영(2024.05.10.)

- (건축물 밀도) 건축자산으로서 보전가치가 인정되면 건폐율 90% 완화하도록 규정함
  - 지구단위계획구역 전체가 중심상업지역으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「대구광역시 도시계획 조례」에 따라 건폐율 80% 이하가 원칙임
  - 기존 건축물의 보전가치가 인정되는 경우, 심의를 통해 90%까지 완화가 가능하고, 90%를 초과하는 건폐율은 기부채납을 통해 추가완화가 가능하도록 규정하였으며, 개축, 증축, 신축의 경우 관리계획지침을 따를시 90%까지 완화하도록 규정함
- (건축물 배치 및 형태) 근대건축물과 경관 관리에 주안점을 두다보니 지구단위계획 요소에서의 건축물 배치 및 형태를 강조하여 수립함
  - 구역별로 보전·활용 대상인 근대건축물을 지정하여 이를 기준으로 한 형태 및 외관 관련 지침을 각 구역별로 작성하여 적용하도록 하였으며, 보전대상 건축물과 주변건축물과의 조화를 이루도록 계획함

- 연속된 가로경관의 형성과 무계획적인 대지내 공지의 발생을 막기 위하여 건축선 또는 벽면선 등 건축물의 배치를 제어할 수 있는 수단을 도입하여, 기존 근대건축자산의 배치와 가로경관을 고려하여 소구역별로 건축선 또는 벽면선을 지정함
- 대구 향촌동 지구단위계획 내 형태, 외관계획의 경우, 건축물 특성에 따라 북성로와 주요 가로에 면하는 목조건축물(한식 및 일식) 및 근대건축물과 역사적 장소성을 가진 건축물인 '계획대상1', 계획구역 내 골목길에 면하는 목조건축물(한식 및 일식) 및 근대건축물과 역사적 장소성을 가진 건축물인 '계획대상2', 계획대상 1 및 계획대상 2를 제외한 일반건축물인 '계획대상3' 등 3종류로 분류하여 외관계획을 적용하고, 계획대상 1,2는 우수건축자산 등록을 유도함



[그림 3-3] 대구 향촌동 지구단위계획 내 형태, 외관계획

출처: 대구광역시(2016) 향촌동 일원 건축자산진흥구역 관리계획(안), pp.23-25를 참고하여 재정리

- 대구 향촌동 지구단위계획 내 건축물의 방향은 접한 전면가로의 방향과 일치하게 하고(권장), 계획 대상지 내 주요가로구역의 보전이 필요한 건축물의 건축선을 고려하여 연속된 건축선 지정이 가능한 곳을 지정함

[표 3-7] 대구 향촌동 지구단위계획 내 건축물 배치 및 지정선

구분	적용내용	비고
북성로구역	건축물의 방향은 접한 전면가로의 방향과 일치하게 함(권장) 북성로, 종로, 수제화골목, 향촌동 문화예술길 순으로 건물의 방향성을 정하는 것을 원칙으로 함 부득이 한 경우 건축위원회의 심의를 거침	벽면지정선 지정
종로구역		
수제화골목		
향촌동·문화예술길		
중앙대로구역	건축물의 방향은 접한 전면가로의 방향과 일치하게 함(권장)	
태평로구역		
북성로·수제화거리 내부 블록		

출처: 대구광역시(2016) 향촌동 일원 건축자산진흥구역 관리계획(안). pp.23-25를 참고하여 재정리



[그림 3-4] 대구 향촌동 지구단위계획 내 건축지정선 및 건축한계선 도면

출처: 대구광역시(2016) 향촌동 일원 건축자산진흥구역 관리계획(안). 23p

■ **쟁점 및 이슈**

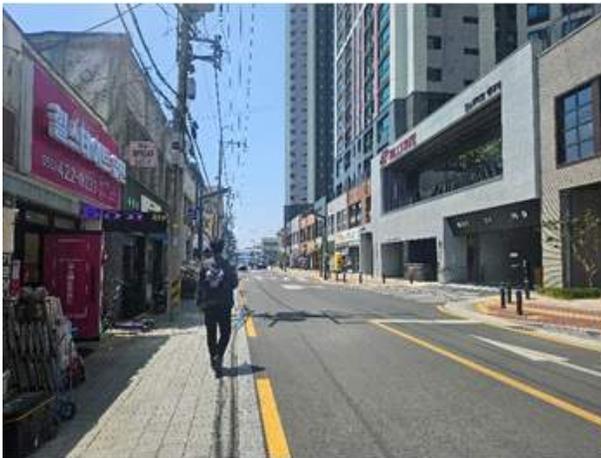
- (지구단위계획: 기반시설, 교통처리계획) 구역 내 주차 관련하여, 신속한 대규모 단지 주민과의 갈등이 발생함
  - 구역 내 북성로 공구골목과 인근 신속 아파트 간 이면도로 주정차에 따른 보행 안전문제에 대한 의견차이로 협의과정에 있음

**인도침범 주차에 인근 주민들과 '극한갈등'... 북성로 공구골목 상인들 '아우성' (매일일보, 2024.04.08.)**

북성로 공구골목 주변에 대단지 아파트가 입주를 시작하면서 이면도로 불법주·정차를 두고 입주민과 상가 사이 마찰이 빚어지고 있다. 상인들은 구청과 협의해 일정수준의 인도 주차를 용인 받았다는 입장이지만, 주민들은 이를 인정할 수 없다고 맞서면서 갈등의 골이 깊어지고 있다.... 이곳 상가와 아파트 사이에는 왕복 2차선 도로만 있고, 상가쪽으로는 인도와 차도의 경계선 없이 황색선으로 차도와 인도가 구분돼 있는 실정이다. 게다가 이 일대에는 중량물인 공구와 타일을 취급하는 상가가 다수여서 물품 상·하차 시 인도를 침범해 차를 대는 방식이 일정부분 불가피하다는 게 상인들의 설명이다...



대구 중구 북성로 공구골목 인도에 물건 상하차를 위해 주차한 차량 (출처: 매일일보, 김영진 기자)



[그림 3-5] 대구 향촌동 건축자산 진흥구역 경계에 근접하여 위치한 신속 대규모 단지  
출처: 연구진 촬영(2024.05.10.)

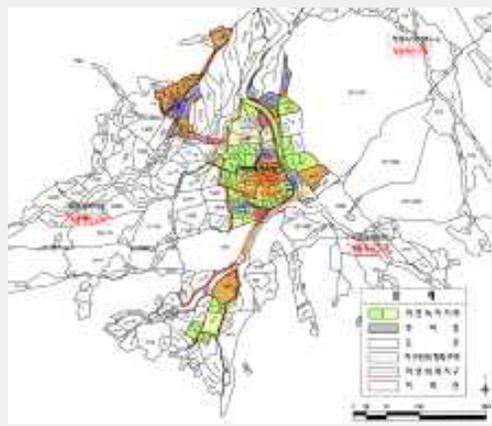
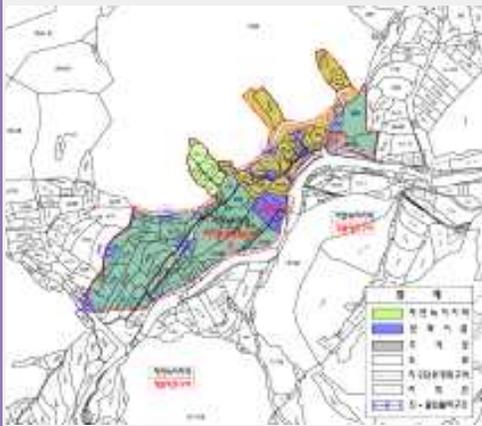
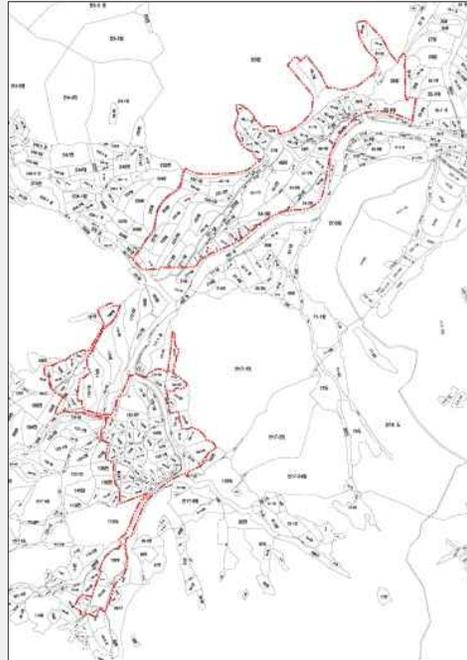
- (지구단위계획: 건축물 밀도) 건축자산 진흥구역 내 층수제한 등 규제에 대한 민원 발생
  - 건축자산 진흥구역 내 북성로 구역은 공구골목으로 소유주가 기존 공구업을 지속적으로 종사하고 있다 보니, 개발압력이 거의 없으나, 건축자산 진흥구역 인근 필지와 밀도 규제 차이에 대한 민원이 발생한 바 있음
- (건축자산 제도) 건축자산 진흥구역 지정에 대한 지역민의 인식이 부족하고, 근대건축물에 대한 별도의 인센티브가 부족함
  - 구역 내 근대건축물의 대부분이 개인 소유로, 개인이 개발관련 허가를 받으려고 할 때 별도 심의 절차여부를 이해하지 못하고 있음

### 3) 대전 이사동 건축자산 진흥구역

#### ■ 구역 개요

##### 이사동 민속마을 건축자산 진흥구역 관리계획

- 위치: 대전광역시 동구 이사로 102-21 일원
- 면적: 175,085.1㎡(상사: 67,505.2㎡, 하사: 107,579.9㎡)
- 지정목적: 건축자산 진흥구역 지정을 통해 무분별한 난개발 방지와 본 진흥구역의 독특한 역사적 경관 보존
- 필요성: 건축자산 밀집지역 내 무분별한 난개발로 멸실 또는 건축가치가 상실되지 않도록 종합적인 관리 도모
- 건축자산 현황: 18개소(건축물 15, 공간환경 3)
- 주요특성: 은진송씨 분묘 1,000여기와 14개의 재실, 사우당, 절우당 등 전통건축물이 현존하는 문화의 산실
- 주요 연혁
  - 2019.01.03. 건축자산 진흥구역 지정
  - 2021.03.15. 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 및 지구 단위계획 신설(하사지구)·변경(상사지구)



■ 주요 계획요소 및 특례 지원

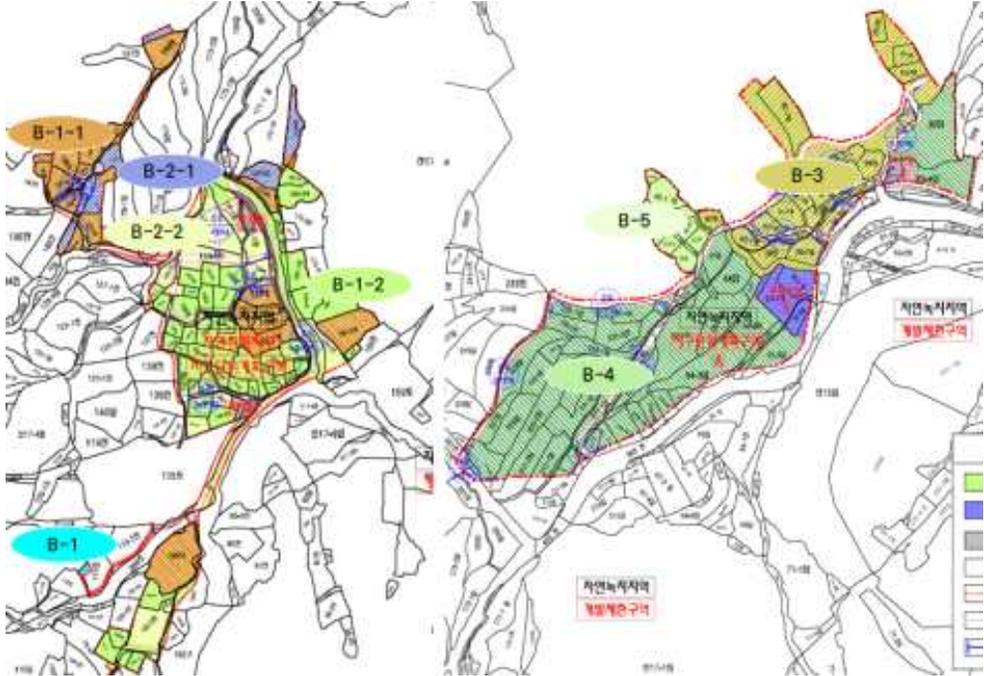
- 기반시설, 건축물 용도·밀도·배치 및 형태, 경관에 대한 계획 및 특례 존재

[표 3-8] 계획요소별 대전 이사동 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획

구분	지구단위계획 주요 내용	특례 및 지원	쟁점 및 이슈	비고
용도지역				
기반시설	●	●	●	
가구 및 획지				
건축물 용도	●		○	민원
건축물밀도 (건폐율, 용적률, 높이)	●		○	민원
건축물 배치 및 형태	●	●		
공동개발 및 맞벽건축				
공원, 녹지 및 환경관리				
경관	●			
대지내 공지 및 통로				
교통처리계획				

출처: 연구진 작성

- (공통) 지구단위계획의 설계목표나 방향을 가시화하여 세부적으로 구분하여 관리
  - 건축자산 진흥구역 지정과 함께 상사지구 지구단위계획은 변경, 하사지구 지구단위계획은 신설하면서, 세부 구역을 세분화하였음
  - 지구 경계는 취락지구 중심으로 일치시켜 조정했으며, 기존 자연녹지지역의 자연 취락지구와 그 외 지역을 세부적으로 구분하여 건축물 형태(한옥, 한옥 및 한옥건축양식), 밀도(용적률, 건폐율, 높이), 용도 등을 규정함
  - 지구단위계획 세부구역의 경우, 상사지구는 B-1, B-1-1, B-1-2, B-2-1, B-2-2 등 5개로 하사지구는 B-3, B-4, B-5 등 3개로 구분함



[그림 3-6] 대전 이사동 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 세부구역 구분 도면  
출처: 지구단위계획 조서를 바탕으로 연구진 정리 작성

[표 3-9] 대전 이사동 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 세부구역 구분

도면 번호	건축물 형태	용적률	건폐율	최고층수	허용용도	불허용도	비고
B-1	-	(기준)80% 이하 (허용)100% 이하	60%이하	4층이하	단독주택, 공동주택(아파트 제외), 제1·2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 농수산물 공판장, 교육연구시설, 노유자 시설, 수련시설, 운동 시설, 통신용시설	허용용도 외 (가설 건축물 포함)	상사지구 / 자연녹지 지역의 자연취락 지구
B-1-1	한옥	(기준)80% 이하 (허용)100% 이하	60%이하	4층이하	단독주택, 제1·2종 근린생활시설	허용용도 외 (가설건축물 포함)	

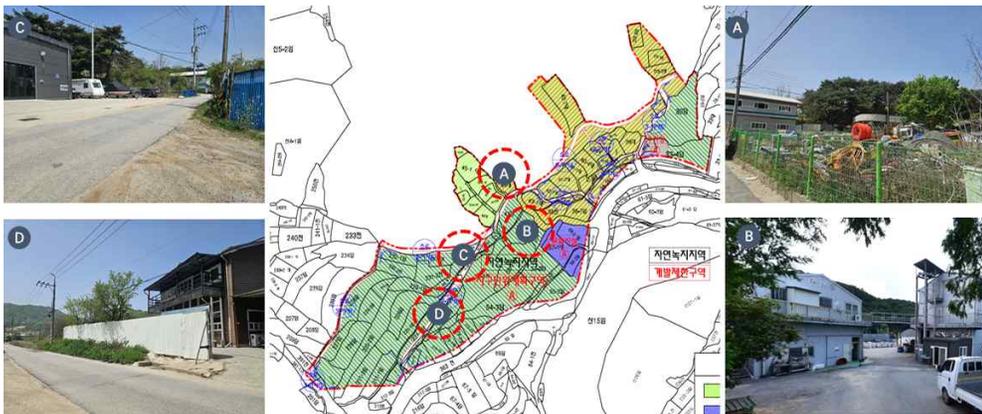
한옥 등 건축자산 밀집지역 지구단위계획의 현안과 과제

도면 번호	건축물 형태	용적률	건폐율	최고층수	허용용도	불허용도	비고
B-1-2	한옥 및 한옥건축양식	(기준)80%이하 (허용)100%이하	60%이하	4층이하	단독주택, 공동주택(아파트 제외), 제1·2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 농수산물 공판장, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 통신용시설	허용용도 외(가설건축물 포함)	
B-2-1	한옥	(기준)60%이하 (허용)80%이하	20%이하 (한옥 신축 30%이하)	4층이하	단독주택, 제1·2종 근린생활시설	허용용도 외(가설건축물 포함)	상사지구 / 자연녹지지역
B-2-2	한옥 및 한옥건축양식	(기준)60%이하 (허용)80%이하	20%이하 (한옥 신축 30%이하)	4층이하	단독주택, 공동주택(아파트 제외), 제1·2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 농수산물 공판장, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 통신용시설	허용용도 외(가설건축물 포함)	
B-3	한옥	80%이하	20%이하 (한옥 신축 30%이하)	4층이하	단독주택, 제1·2종 근린생활시설	허용용도 외(가설건축물 포함)	하시지구
B-4	한옥 및 한옥건축양식	80%이하	20%이하 (한옥 신축 30%이하)	4층이하	단독주택, 제1·2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 통신용시설	허용용도 외(가설건축물 포함)	하시지구
B-5	한옥 및 한옥건축양식	80%이하	20%이하 (한옥 신축 30%이하)	4층이하	단독주택, 공동주택(아파트 제외), 제1·2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 농수산물 공판장, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 통신용시설	허용용도 외(가설건축물 포함)	하시지구

도면 번호	건축물 형태	용적률	건폐율	최고층수	허용용도	불허용도	비고
문 화 시설	한옥 및 한옥건축양식	100%이하	20%이하 (한옥 신축 30%이하)	-	문화시설 및 부대시설, 제1·2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 교육 연구시설, 수련시설	허용용도 외	하시지구
주차장	-	20%이하	20%이하	-	주차장 및 부대시설	허용용도외	하시지구

출처: 연구진 작성

- (건축물 용도) 지역주민의 거주환경 향상 측면에서 용도를 관리하는 계획을 수립
  - 지구단위계획 수립의 주 목표는 구역 내 폐기물처리시설 등의 혐오시설을 막아, 주거 쾌적성이 나빠져 불편한 주민들의 불편을 해소하는데 있었음
  - 택배사, 고물상 자리를 문화시설로 변경하고, 국비로 유교문화관 준공을 추진함



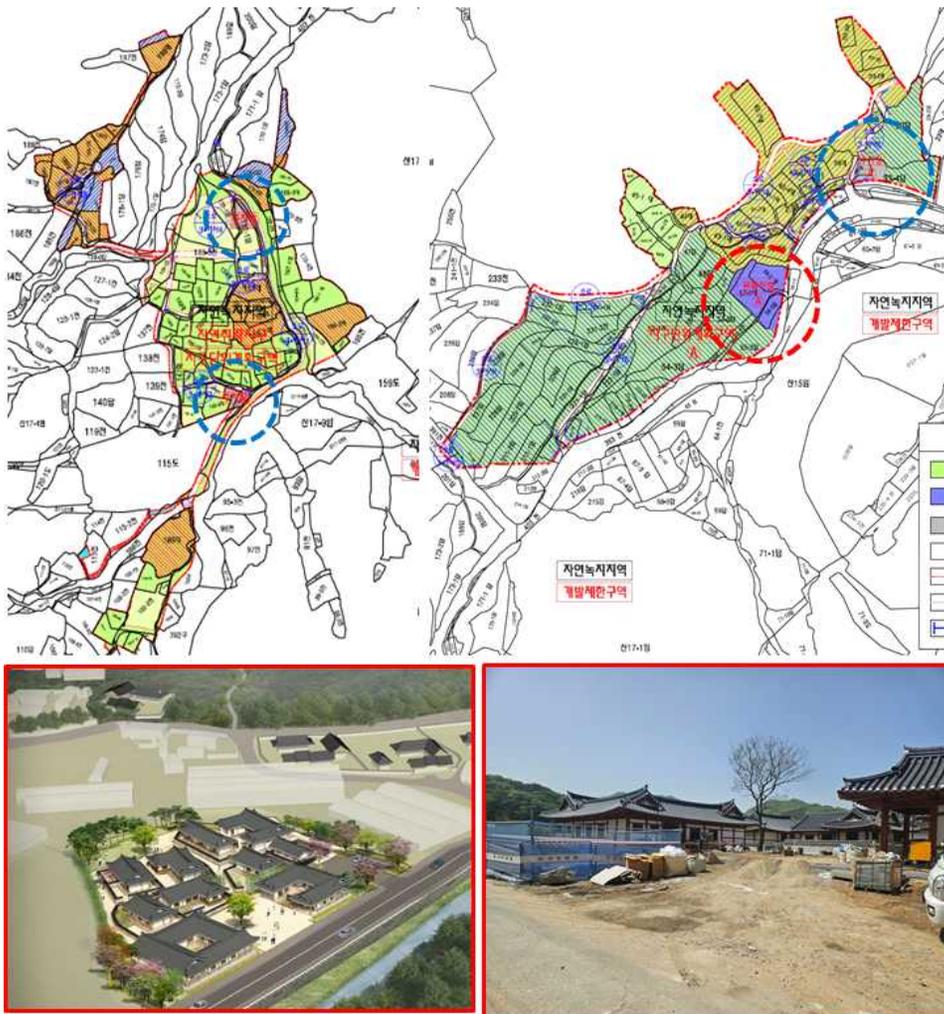
[그림 3-7] 대전 이사동 건축자산 진흥구역 내 폐기물처리시설 현황

출처: 연구진 촬영(2024.04.18.)

- (기반시설) 구역 내 주차난 해소와 유교문화 전시·체험 시설인 문화시설 조성을 위한 계획을 포함하여 수립
  - 건축자산 진흥구역 내에 관광객의 주차공간부족 문제 해결을 위해 주차장을 조성하여 주차난 해소 및 주민편익을 제공하고자 함

한옥 등 건축자산 밀집지역 지구단위계획의 현안과 과제

- 이사동 내 문화유산의 보존·관리 및 유교문화 전시·교육·체험 등을 제공하는 문화시설 결정을 통해 관광활성화를 도모함
- 주차난 해소를 위한 주차장 조성, 진입로, 도로 등의 환경정비를 추진하고 있으며, 최근 주차장 1건이 해당 지원금으로 조성 계획에 있음



[그림 3-8] 대전 이사동 건축자산 진흥구역 내 문화시설 조성(유교문화관)  
출처: 연구진 촬영(2024.04.18.)연구진 촬영(2024.04.18.), 대전광역시 내부자료

- (건축물 배치 및 형태) 구역별로 한옥, 한옥건축양식 등을 포함한 건축물의 형태 규정
  - 대전 이사동 건축자산 진흥구역 내 건축자산 등 인접지역과 나대지에 따라 한옥, 한옥 또는 한옥건축양식으로 구분함

[표 3-10] 대전 이사동 건축자산 진흥구역 내 건축물의 형태

구분	구역명	비고
건축자산 등 인접지역	한옥	B-1-1, B-2-1, B-3
나대지등	한옥 또는 한옥건축양식	B-1-2, B-2-2, B-4, B-5

출처: 대전 이사동 건축자산진흥구역 내 GB 집단취락 우선해제지역 지구단위계획 시행지침(상사지구 제12조, 하사지구 제11조)



[그림 3-9] 대전 이사동 건축자산 진흥구역 내 건축물의 형태별 현황

출처: 연구진 촬영(2024.04.18.)

한옥 등 건축자산 밀집지역 지구단위계획의 현안과 과제

- (건축자산 제도) 한옥 신축, 개보수 지원과 환경정비에 대하여 국비지원을 하고 있음
  - 2024년 우수건축자산 및 한옥 등 지원사업을 통해 이사동 건축자산 진흥구역 내 한옥 건축물의 신축, 증개축, 보수와 한옥마을 조성을 위한 도로, 전기, 상·하수도 등 기반시설을 대상으로 공사 비용을 지원함

대전 우수건축자산 및 한옥 등 지원사업<sup>14)</sup>

- 사업대상 : 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 내 한옥, 한옥마을 조성 등(「문화재보호법」에 따라 지정·등록된 문화재는 제외)
- 사업내용 : 우수건축자산 및 한옥 등 공사 비용지원
- 사업예산 : 40,000천원 / 예산소진 시 당해 사업종료
- 보조금 지원기준

구분	지원대상	지원금액	재지원시기
우수건축자산	증개·재축 및 리모델링	공사비 1/2범위내 최대 2천만원	10년
	보수	공사비 1/2범위내 최대 1천만원	5년
건축자산 진흥구역 내 한옥	신축	공사비 1/2범위내 최대 3천만원	10년
	증개·재축 및 리모델링	공사비 1/2범위내 최대 2천만원	5년
	보수	공사비 1/2범위내 최대 1천만원	
한옥마을(조성 시)	기반시설(도로, 전기, 상·하수도 등)	공사비 1/2범위내 최대 4천만원	

출처: 대전광역시 보도자료, 2024년 우수건축자산 및 한옥 등 지원사업 추진. (2024.01.25.)

■ 쟁점 및 이슈

- (지구단위계획: 기반시설) 건축자산 진흥구역 내 취약한 진입도로와 주차장 부족
  - 대전 이사동 내 이동 시 도로가 협소하여 차량이동이 어렵고, 별도의 주차장이 없음
  - 지구단위계획에 향후 정비가 필요한 도로와 주차장 조성 필지를 계획해 두었으며, 이를 통해 대전 이사동 접근성 향상과 활성화를 유도할 수 있을 것으로 보임

14) 대전광역시 보도자료, 2024년 우수건축자산 및 한옥 등 지원사업 추진. (2024.01.25.)



[그림 3-10] 대전 이사동 건축자산 진흥구역 내 좁은 접근로 및 도로

출처: 연구진 촬영(2024.04.18.)

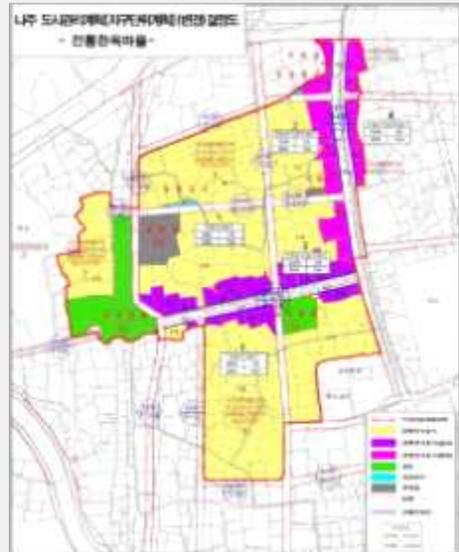
- (건축자산 제도) 건축자산 진흥구역 내 물리적 규제에 따른 인센티브나 지원 부족
  - 지역 주민을 대상으로 물리적 규제를 하고 있으나, 지원사업이 적다 보니, 실질적으로 작동되는 인센티브가 없음
  - 건축자산 진흥구역 지정 시, 기존 원주민들은 반대가 없었으나, 저렴한 지가 등을 고려하여 새로 들어온 토지소유주들의 경우, 구입 당시 예상한 규제사항이 다른 것에 불만이 있었음
- (기타) 계획 수립 과정에서의 다수 위원회 간의 갈등과 절차의 번거로움이 있었으며, 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 수립 사례가 많이 없어 수립하는데 어려움이 있었음
  - 문화재위원회와 도시계획위원회 간의 갈등이 심했으며, 공동위원회로 운영하였으나, 고건축하시는 전문가들의 의견이 강했음
- (기타) 한옥캠핑, 한옥스테이 등 추진에 대해 긍정적 방향으로 검토하고 있으며, 관련 마을주민 협의체를 만들어 추진할 예정임

#### 4) 나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역

##### ■ 구역 개요

###### 나주 읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역

- 위치: 나주읍성 관아지구 일원(과원동, 서내동, 산정동, 금계동 등)
- 면적: 98,459㎡
- 지정목적
  - 전통 및 역사보전이 필요한 근대건축물 및 건축자산의 종합적인 관리 및 지역재생, 기반시설 정비 및 건축규제 완화 등을 적용하여 지역주민의 불편 해소
  - 근대건축물 보전, 한옥 신축, 기존 건축자산 정비 등으로 지역주민 정주여건 개선 및 관광·지역상권 활성화 도모
- 건축자산 현황: 26개소(건축물 6, 공간환경 17)
- 관리 기본방향 및 목표
  - [기본방향] 일반건축물에 대한 건축자산 가이드라인을 수립하여 읍성권 건축자산과 어울리도록 유도/ 진흥구역 내 주거건축물을 유적지와 연계하여 전통한옥주거지역 및 전통상가지역으로 조성
  - [목표] 현 토지이용 특성, 도시한옥 보존상태 등에 따라 공간을 구분하고 각 공간별 특성에 따라 토지이용 방향 제시 / 읍성권내 역사유적 프로그램을 연계하고, 정비를 통해 문화관광·전통체험·정주공간의 기능 수행
- 주요연혁
  - 2020.11.30. 건축자산 진흥구역 지정
  - 2021.09.02. 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 및 지구단위계획 변경



■ 주요 계획요소 및 특례

- 용도지역, 기반시설, 건축물 용도, 건축물 배치 및 형태에 대해 계획내용 및 특례 존재

[표 3-11] 계획요소별 나주읍성 전통한옥마을 지구단위계획 내용

구분	지구단위계획 주요 내용	특례 및 지원	쟁점 및 이슈	비고
용도지역	●			
기반시설	●	●(주차장)	●	
가구 및 획지				
건축물 용도	●		●	민원
건축물밀도 (건폐율, 용적률, 높이)				
건축물 배치 및 형태	●	●(건축선)	●	민원, 미준수
공동개발 및 맞벽건축				
공원, 녹지 및 환경관리				
경관				
대지내 공지 및 통로				
교통처리계획				

출처: 연구진 작성

- (건축물 배치 및 형태) 전통한옥마을 사업을 통한 지원금과 건축선 완화 등 특례 적용을 통해 한옥신축을 유도함
  - 한옥마을 내 한옥 신축 시, 최대 2억 원 이내 보조금 지원이 가능하며, 지원조건으로 ‘나주 전통한옥마을 사업지침’에 맞게 전통양식의 한옥과 한식담장을 설치하도록 하여, 좁은 골목길과 인근 도로변에 한식담장이 있는 전통적 경관이 조성 됨
  - 구역 내 다수 분포되어 있는 2m 미만의 좁은 도로인 고살길은 신축, 증개축시 건축법에 따른 건축선을 준수할 수 없기 때문에 특례를 적용받아야함

한옥 등 건축자산 밀집지역 지구단위계획의 현안과 과제

- 특례로 기존 좁은 도로를 유지하면서 도로 중심선으로부터 1m 후퇴한 건축선을 적용하기 위해서는 한옥이 의무화되어 있어 자연스럽게 한옥신축이 유도됨



[그림 3-11] 나주 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 내 고살길

출처: 연구진 촬영(2024.04.25.)

나주 전통한옥마을 사업<sup>15)</sup>

- 목적: 역사문화자원이 풍부한 금성관을 중심으로 전통한옥을 집산화·단지화하여 살아있는 박물관 도시로 조성
- 시책 및 추진방향
  - 전통한옥 신축, 고살길, 사매기길, 서성벽, 전통공예거리 조성 등 읍성권 경관개선 및 관광상품화로 관광객 유치기여
  - 나주곰탕거리, 목사골 전통시장과 연계하여 먹거리, 즐길거리가 풍부한 오감만족 전통 한옥마을 조성
  - 개발촉진지구사업, 도시재생사업, 도시관광사업 등과 연계하여 사업의 시너지 효과 증대
  - 원도심 활성화, 혁신도시 연계로 명품 역사도시 이미지 구축
- 사업내용
  - 지원대상: 나주 전통한옥마을 지구단위구역 내 전통양식의 한옥을 신축하려는 사람
  - 한옥 신축면적에 따라 가구당 최대 2억원 이내 재정 지원
    - : 보조금 도비 15백만원 이내(시비 최대 85백만원 별도), 융자금: 보조금 포함 최대 2억원 이내(금리 1%)
  - 지원조건: 한옥 신축시 도로와 접하는 대지경계선에는 전통담장 또는 문간채를 반드시 설치





- (기반시설) 구역 내 부설주차장 완화 특례와 함께, 기반시설로 주차장을 설치함
  - 한옥밀집지역 내 전통한옥의 부설주차장은 100% 완화하는 특례가 있으며, 대부분 해당 주차장 특례를 활용하며, 건축자산 진흥구역 내 도시기반시설로 2개의 주차장을 지구단위계획으로 지정하여 설치·운영하고 있음



[그림 3-13] 나주읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역의 주차장 지정  
출처: 네이버 로드뷰(접속일자: 2024.05.21.)

### ■ 쟁점 및 이슈

- (지구단위계획 제도: 건축물 용도) 기존에 주거용도로만 제한했던 지구단위계획을 재정비하였으나, 실질적인 제도 운영 실효성이 떨어짐
  - 2021년 건축자산 진흥구역 지정과 함께 지구단위계획 재정비를 통해, 한옥 전체 면적 거주 30%일 경우, 상가 70%를 허용하도록 하였으나, 실제 임대인과 상가 임차인의 현실을 반영하지 않아, 실제 운영이 되지 않음

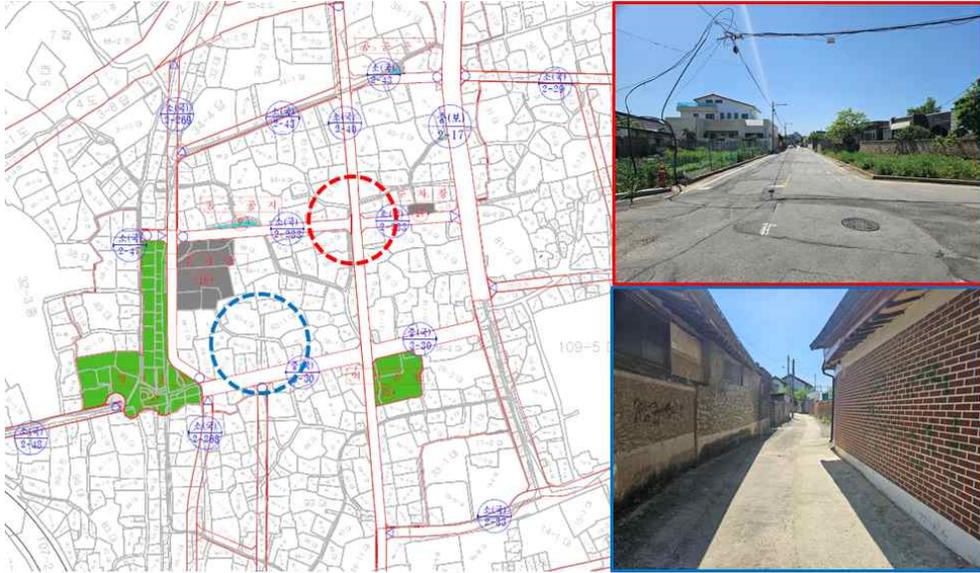
- 진흥구역 관리계획 내 나주향교, 금성관, 목사내아 등 주요 유적지와 연계한 내용이 있으나, 이를 실현하기 위한 음식문화거리, 특화거리 등에 대한 구체적인 지구단위계획 내용이 부족하고, 구체적인 방안이 마련되어 있지 않음



[그림 3-14] 나주 음성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역의 전통상업용지 현황  
출처: 연구진 촬영(2024.04.25.)

- (지구단위계획 제도: 기반시설) 건축자산 진흥구역과 기반시설 개선 및 지원 필요
  - 구역 내 기반시설과 관련하여, 지상에 전선 등이 복잡하게 얽혀있어 안전문제 해결을 위해 지중화사업을 진행하고 있으며, 상하수도 정비와 도로 등과 지원하고 있음
  - 도로 폭이 좁아서 상가를 짓기에는 일조권 등에서도 문제가 존재함

한옥 등 건축자산 밀집지역 지구단위계획의 현안과 과제



[그림 3-15] 나주읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 내 기반시설 개선이 필요한 지역  
출처: 연구진 촬영(2024.04.25.)

- (건축자산 제도) 보조금 지원을 수령하기 위해서는 전라남도 지침에 따라 한식담장을 조성해야하지만, 이를 미준수하는 불법 사례가 존재함
  - 보조금 지원 조건인 한식담장을 유사한 시트지로 조성하는 등 전라남도 한옥지침을 미준수하는 사례가 존재함



[그림 3-16] 나주읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 내 한식담장 미준수 사례  
출처: 연구진 촬영(2024.04.25.)

- (건축자산 제도) 세부 구역별 형태, 용도 규정이 다르다 보니, 특례 수혜 필지의 인근 필지 소유자는 해당 사항에 불만이 많음
- (기타) 건축자산 진흥구역 관리계획 및 지구단위계획 수립 절차 간소화 필요
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획과 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」에 근거한 건축자산 진흥구역 관리계획을 병행하여 진행하다 보니, 절차상 지연, 번거로움
- (기타) 한옥스테이 운영 등 구역 내 상가 활성화 측면에서 한옥 추가 인정을 요청함
  - 관광숙박업으로 등록하기 위해서는 한옥등록이 필요하며, 이와 관련하여 최근 초가를 한옥으로 인정해달라는 민원 있으며, 이를 위해서는 조례개정이 필요한 상황임



[그림 3-17] 나주읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 내 한옥스테이 분포 및 현황  
출처: 연구진 촬영(2024.04.25.)

## 4. 소결

### ■ 계획요소별 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획

- 지역별 건축자산 진흥구역 특성에 맞게 지구단위계획과 특례 등이 적용되고 있었으며, 그로인한 쟁점 및 이슈도 상이함
  - 기반시설, 건축물 배치 및 형태는 모든 지역에서 계획, 특례, 민원으로 언급됨
  - 건축물 용도는 대구 향촌동, 건축물 밀도는 전남 나주읍성을 제외하고 언급됨
  - 그 외에 가구 및 획지, 교통처리계획, 용도지역, 경관 등도 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획의 주요 계획요소임

[표 3-12] 계획요소별 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 종합

구분	서울	대구 향촌동	대전 이사동	전남 나주읍성	비고
용도지역				●	*
기반시설	●	○	●	●	****
가구 및 획지	●	●			**
건축물 용도	●		●	●	***
건축물밀도 (건폐율, 용적률, 높이)	●	●	●		***
건축물 배치 및 형태	●	●	●	●	*****
공동개발 및 맞벽건축		●			
공원, 녹지 및 환경관리					
경관			●		*
대지내 공지 및 통로					
교통처리계획	○	○			**

※ ● 계획 및 특례와 민원 모두 언급, ○ 민원만 언급

출처: 연구진 작성

- 지구단위계획 내용 측면에서 건축물의 배치 및 형태, 건축물 용도, 밀도를 주요 계획요소로 설정하는 경우가 많았고, 기반시설과 가구 및 획지에 대한 사항도 다름
  - 건축물 배치 및 형태에 대해 주로 한옥 형태에 대한 규정이 주요 계획요소로 수립됨
  - 대도시를 중심으로 건축물의 밀도 내용이 다루어졌고, 주거 목적의 한옥마을인 대전, 나주와 주거·상업한옥이 함께 있는 서울이 건축물 용도를 계획요소로 다루고 있었음
- 특례 및 지원 측면에서는 기반시설이 압도적으로 많았고, 건축물 밀도, 건축물 배치 및 형태가 각 지역의 특성에 따라 특례 혹은 지원의 형태로 규정되어 있음
- 쟁점 및 이슈 측면에서는 기반시설이 모든 지역에서 언급되었으며, 건축물 용도와 밀도에 대한 사항도 많았으며, 교통처리계획에 대한 사항도 있었음

[표 3-13] 계획, 특례, 쟁점에 따른 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획의 계획요소

구분	지구단위계획 내용				특례 및 지원				쟁점 및 이슈				비고
	서울	대구	대전	나주	서울	대구	대전	나주	서울	대구	대전	나주	
용도지역				●									
기반시설			●	●	●		●	●	●	●	●	●	
가구 및 획지	●	●			●				●				
건축물 용도	●		●	●	●				●		●	●	
건축물밀도 (건폐율, 용적률, 높이)	●	●	●		●	●			●	●	●		
건축물 배치 및 형태	●	●	●	●			●	●				●	
공동개발 및 맞벽건축		●											
공원, 녹지 및 환경관리													
경관			●										
대지내 공지 및 통로													
교통처리계획									●	●			

※ ● 계획 및 특례사항, ○ 쟁점 및 이슈

출처: 연구진 작성

### ■ 지역별 건축자산 진흥구역 내 지구단위의 쟁점 및 이슈

- 서울은 불법건축물 규제 완화 및 한옥 등 건축자산 진흥 측면에서의 대상 확대 및 건축자산 진흥구역 추가 지정 등이 주요 이슈임
  - 서울시 지구단위계획은 도심 내 좁은 도로와 작은 필지에 따른 기반시설, 가구 및 획지 문제와, 건축물 용도와 밀도 특례에 따른 지역민 갈등, 오버투어리즘에 따른 교통처리계획 도입 등이 주요 이슈임
  - 건축자산 제도 측면에서는 기존 불법 건축물 규제 완화 및 한정적 지원이 이슈임
  - 기타 사항으로는 주택성능개선지원 구역 지정을 통한 노후화 주택 수리와 한옥 지원 대상 확대 및 건축자산 진흥구역 추가 지정, 한옥체험업 관련 민원이 쟁점임
- 대구 향촌동의 경우, 지구단위계획에서는 구역 내 주차, 밀도 규제여부에 대한 지역민 간의 갈등이, 건축자산 제도에 대한 인식이 저조하고, 지원 부족이 이슈임
- 대전 이사동은 지구단위계획에서 기반시설 부족, 건축자산 제도에서의 지원 부족, 기타사항으로 계획수립과정에서의 복잡한 절차와 한옥스테이 검토를 이슈로 언급함
- 전라남도 나주읍성의 경우, 기반시설 부족과 지원조건 미준수 등이 이슈임
  - 지구단위계획에서의 기반시설 부족 및 용도계획의 실효성이 문제임
  - 건축자산제도에서는 한옥사업 지원금의 지원조건을 미준수한 가구가 있으며, 지원사업 수혜여부에 따른 지역민의 갈등이 쟁점임
  - 기타로는 지구단위계획과 건축자산 진흥구역 관리계획을 동시에 수립하는 과정이 복잡하다는 점과 초가 등을 포함한 한옥 범위 확대 민원이 이슈임

[표 3-14] 지역별 건축자산 진흥구역 지구단위계획의 쟁점 및 이슈

지역	구역명	쟁점 및 이슈			비고
		지구단위계획 제도	건축자산 제도	기타	
서울	북촌	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기반시설 취약</li> <li>• 필지규모에 따른 개발 어려움</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존 불법건축물 규제 완화 필요</li> <li>• 한정적인 재정 지원 및 인센티브와 인식 미비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택성능개선지원 구역 지정을 통한 노후화주택 수리</li> <li>• 한옥 지원대상 확대 및 건축자산 진흥구역 추가지정 추진</li> <li>• 한옥체험업에 대한 민원 및 제도 검토 필요</li> </ul>	
	경복궁 서측	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 타제도와 연계한 용도 관리</li> </ul>			
	인사동	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 밀도 특례 여부에 따른 지역민 갈등</li> </ul>			
	익선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오버투어리즘 해결을 위한 교통처리계획</li> </ul>			
대구 중구	향촌동	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 구역 내 주차 관련 기반 시설 및 교통처리 문제</li> <li>• 구역 내 밀도 규제에 대한 민원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축자산 진흥구역 지정에 대한 인식 부족</li> <li>• 근대건축물에 대한 인센티브 부족</li> </ul>	-	
대전 동구	이사동	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 구역 내 진입도로와 주차장 등 기반시설 부족</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인센티브 및 지원 부족</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획 수립 과정에서의 절차 복잡</li> <li>• 한옥스테이 검토</li> </ul>	
전남 나주	나주읍 성권 전통한옥마을	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 재정비를 통해 기존 용도 제한 개선을 했으나 실효성 부족</li> <li>• 지중화사업, 상하수도, 도로 등의 기반시설 정비 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 한옥 지원금 수령에도 불구하고 지원조건 미 준수 사례 존재</li> <li>• 구역 내 수혜여부에 따른 지역민 갈등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획 수립 과정에서의 절차 복잡</li> <li>• 초가 등 한옥 추가 인정 요청</li> </ul>	

출처: 연구진 작성

## IV 역사문화유산 보전·활용을 위한 건축자산 진흥 구역 내 지구단위계획 현안과 과제

### 1. 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 현안

#### ■ 지구단위계획 제도 측면

- 건축자산 진흥구역 내 진입도로, 주차장, 상하수도 등 기반시설 취약
  - 서울, 대구 향촌동과 같이 도심임에도 불구하고 구역 내 주차, 소방도로 접근 등의 기반시설 측면의 문제가 있으며, 특히 주차장 이슈가 큼
  - 대전 이사동은 진입도로와 주차장이 취약하였고, 나주읍성은 지상에 있는 전선으로 인한 안전문제와 상하수도 정비 필요 등 기초기반시설 정비가 필요했음
  - 지구단위계획에서는 도로, 주차장 등에 대해 계획하고 있으나, 각 지역 요건에 따라 사업비 확보를 통한 기반시설 설치여부가 상이함
- 타제도와 연계한 용도관리 및 용도제한에 대한 실효성 검증 필요
  - 서울시는 대표적으로 인사동 지역이 문화지구 관리계획으로 별도 용도 및 업종을 관리하고 있으나, 업종 코드 등의 정합성 부분에 대해서 검증이 필요한 실정임
  - 나주읍성의 경우, 기존 지구단위계획에서 주거용도로만 한정되어 있던 구역을 상업용도로도 포함하여 재정비하였으나, 실제 상업용도로 활용하기에 어려운 제약이 있음
- 구역 내 건축물 밀도 규제여부에 따른 지역민 간의 갈등 발생

- 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획은 계획 목적을 달성하기 위해 높이, 건폐율, 용적률을 규정하고 있으나, 구역 외 지역과 다른 규제에 대한 지역민의 불만이 있음
- 동일 구역 내에서도 구역별로 적용되는 밀도가 다르다 보니 규제 정도 차이에 대한 지역민의 갈등이 존재

#### ■ 건축자산 제도 측면

- 건축자산 진흥구역 지정 등 건축자산 제도에 대한 인식 미비
  - 건축자산 제도에 대한 인식이 부족하고 구역 내 필지 소유주가 건축자산 진흥구역 여부를 알지 못하는 경우가 있어 건축행위 시 문제가 발생함
- 건축자산 제도에 따른 특례 및 지원금 부족
  - 한옥 등 건축자산 진흥, 보전·활용 측면에서 규제하는 것에 비해 체감되는 특례가 적고, 한옥, 건축자산 관련 지원금의 예산확보 어려움으로 적어서 유인책이 되지 못함
- 구역 내 한옥 지원금 등의 수혜여부에 따른 지역민 갈등
  - 지구단위계획 구역별 규제 차이에 따른 갈등과 유사하게 한옥과 비한옥에 따른 지원금 수혜여부 등이 지역민 간의 갈등과 민원 요소가 됨

#### ■ 기타

- 한옥체험업 확대에 따른 민원 및 활용 점검 필요
  - 대부분의 건축자산 진흥구역에서 한옥체험업 도입에 대한 검토가 이루어지고 있음
  - 주거용도의 한옥마을에 대규모 한옥체험업이 도입됨에 따라 소음, 치안문제, 주차문제 등에 대한 민원도 발생하고 있음
- 지구단위계획과 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 과정에서의 복잡한 절차

## 2. 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 개선을 위한 향후 정책과제

### 1) 역사문화유산 보전·활용 제도와 지구단위계획 연계방안 모색

- 건축자산 진흥구역은 지구단위계획과 건축자산 진흥구역 관리계획 수립에 대한 의제 처리를 통해 절차 간소화 방안 모색 필요
  - 현재는 건축자산 진흥구역 관리계획이 수립된 경우, 지구단위계획구역 지정과 지구단위계획이 결정·고시된 것으로 보지만, 관리계획 수립 절차에서 도시·군 관리계획의 수립절차를 따르도록 규정하고 있음<sup>16)</sup>
  - 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 지구단위계획을 의제처리하여, 진흥 및 보전·활용 측면의 계획이 효율적으로 수립하는 방안 검토가 필요<sup>17)</sup>하며, 건축법 등의 타법 검토를 통해 3개 위원회를 거치는 사항에 대한 특례 마련에 대한 검토가 필요함
- 건축자산 제도를 포함한 타 역사문화유산 보전·활용 제도의 지원 사항을 연계하여 물리적 규제와 지원 사항을 보완하여 적용 필요
  - 지구단위계획은 정비, 개발 등을 목적으로 하는 계획이다 보니, 법적으로 계획 및 규정은 가능하지만, 실질적인 지원에 대한 내용은 부족함
  - 지구단위계획은 기반시설 계획, 건축물의 밀도, 용도, 배치 및 형태 등에 대한 물리적 계획을 수립할 수 있으나, 이를 지원하는 지원금과 특례, 사업에 대해서는 진흥, 지원 등에 집중되어 있는 타 제도를 활용할 필요가 있음
  - 건축자산 진흥구역의 경우, 한옥, 건축자산에 대한 인센티브가 필요하며, 관리계획과 지구단위계획을 잘 접목하여, 지원금 등을 인센티브로 지급 검토가 필요함

16) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제19조(건축자산 진흥구역 관리계획의 수립) 제3항

17) 건축자산 진흥구역은 건축자산 진흥을 주안점을 두고 전체적으로 건축자산 진흥구역 관리계획으로 수립하되, 물리적 규제 등의 계획요소 사항만 의제 처리하여 지구단위계획을 수립하여 반영

## 2) 기반시설을 포함한 한옥 등 건축자산 지원 및 홍보 확대

- 구역 내 취약한 도로, 주차장 등 기반시설에 대한 전체적인 점검 및 연도별 추진계획을 수립하여 체계적으로 설치 및 관리 필요
- 건축자산에 대한 인센티브 확대 및 지원 예산 확보 방안 마련 필요
  - 한옥 신축 등에 대한 지원금 외에도 건축자산 등 지원 대상을 확대하고 물리적 건설 외에 건축자산 진흥에 관한 지원사항을 추가 발굴하여 지원 필요
  - 보유세, 양도세 등 세제 혜택이나 에너지 등 타 법률 상의 규제완화 사항을 재검토하여 추가 특례사항 발굴 필요
- 대국민 대상의 한옥 등 건축자산 제도에 대한 홍보·교육 및 건축자산 진흥구역 내 지역 주민 대상 설명회 및 교육 필요

## 3) 구역 내 한옥 등 건축자산 여부에 따른 규제 및 지원 사항의 완충

- 구역 여부에 따른 규제 및 지원 차이에 대한 교육 및 홍보 필요
  - 구역 여부에 따른 규제 및 특례, 지원 차이에 대한 갈등 해소를 위해서는 해당 제도에 대한 지역민의 이해가 필요함
  - 지자체 차원에서의 건축자산 진흥구역의 목적, 지원·특례 등에 대한 안내·홍보 필요
- 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 세부구역에 따른 규제 및 지원 차이에 대해서는 인접 필지에 대해서 점진적으로 지원하는 완충방안 검토 필요
  - 건축자산, 한옥에 인접한 필지에 대해 건축물 밀도 등을 규제하는 것도 필요하지만, 이를 준수했을 때의 공사비 일부 지원 등의 완충지원이 필요할 것으로 보임

#### 4) 구역별 특성과 사회적 변화를 고려할 수 있는 유연한 지구단위계획 수립·관리체계 마련

- 구역별 특성을 고려한 지구단위계획 재정비 및 관리 필요
  - 지역별, 건축자산 진흥구역별로 지구단위계획의 주요 계획요소, 특례, 이슈가 다름
  - 이를 고려하여, 특정 계획요소의 규제 및 지원을 일부 강화·완화 방안 모색 필요
- 부동산 경기, 지역개발 여건, 업종 변화 등의 사회적 변화에 대응하는 유연한 지구단위계획 관리체계 마련 필요
  - 지역의 부동산, 개발여건 변화에 따라 실제 계획구역의 실효성을 검토하여 구역 추가 및 제외 절차를 간소화 하는 방안 검토
  - 한옥체험업을 포함한 무인상점, 인생네컷 등의 새로운 업종 등장 및 관리 필요성에 대응하여, 지구단위계획 용도 측면에서 유연하게 대응할 수 있는 방안 모색 필요

### 3. 연구의 한계 및 후속 연구

#### ■ 연구의 한계

- 본 연구는 역사문화유산의 보전활용을 위해 수립된 지구단위계획 중 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획만을 대상으로 실태분석을 하였음
  - 한옥 등 건축자산 밀집지역 지구단위계획으로 한정하여 분석하였기 때문에 역삼누화유산의 보전활용을 위한 시사점을 도출하는데 범위상의 한계가 있음
- 결정조서 등의 문헌자료와 지자체 담당자와 계획수립 용역업체 대상의 면담으로만 실태를 파악하여, 구역 내 지역주민의 인식이나 객관적으로 수치화된 실태결과가 없음

#### ■ 후속연구 제안

- 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 외에 근대역사문화공간, 고도지구 등의 타 역사문화유산 관련 제도를 근거로 하는 지구단위계획의 추가 실태 분석 연구
- 역사문화유산 보전·활용 측면에서의 지구단위계획과 관련 타 제도와의 정합성 및 연관성 검토를 통한 향후 제도적 연계방안 모색 연구
- 역사문화유산 보전·활용 외에 다른 목적으로 수립된 지구단위계획에서의 주요 계획요소와 특례 및 지원, 쟁점 및 이슈 도출하고 개선방향을 모색하는 연구

## 참고문헌

- 국가한옥센터(2023). 2023 auri 국가한옥센터 한옥포럼 K-Village, 한옥마을을 생각한다. 발표자료.
- 기민도. (2024). ‘한옥스테이’에 신음하는 북촌 주민들 “우리의 밤을 되돌려다오”. 한겨레. 5월 20일 기사. <https://www.hani.co.kr/arti/area/capital/1141106.html> (검색일: 2024.05.22.)
- 김경대. (2001). 역사도시 지구단위계획방안 연구-경주시를 중심으로. 경주대학교 지역개발연구소. 4, 14-29.
- 김어진, 구자훈. (2018). 지구단위계획 수립 이후 북촌한옥마을의 가로특성별 토지이용 변화특성 분석. 국토계획, 53(5), 21-35.
- 김용균, 남해경. (2019). 전주한옥마을 지구단위계획에서 건축가구 규정에 관한 연구. 대한건축학회연합논문집, 21(1), 147-153
- 김창영. (2023). 북촌한옥마을에 '레드존'...오후 5시 넘어 관광 댄 과태료. 서울경제. 12월 5일 기사. <https://www.sedaily.com/NewsView/29YE7IRZF0>(검색일: 2024.05.12.)
- 남승진. (2018). 서울시 전시행정에 노후한옥 노인들 인권 무너졌다. 스카이드일리. 5월 17일 기사. [https://www.skyedaily.com/news/news\\_spot.html?ID=73725](https://www.skyedaily.com/news/news_spot.html?ID=73725)(검색일: 2023.09.30.)
- 대구광역시. (2016). 향촌동 일원 건축자산진흥구역 관리계획(안).
- 대전광역시. (2021). 이사동 건축자산 진흥구역 관리계획 지구단위계획 구역 지정 및 결정 지형도면 고시.
- 대전광역시. (2024). 보도자료, 2024년 우수건축자산 및 한옥 등 지원사업 추진. (2024.01.25.)

- 박건우. (2019). 지구단위계획과 불허용도: 전주한옥마을 패스트푸드 입점금지 사례를 중심으로. *건설법연구*, (2), 47-64.
- 박성남, 오성훈, 김승남, 이은석. (2016) 지구단위계획 변경제도 합리화 방안 - 경미한 사항 변경을 중심으로. *건축공간연구원*,
- 배현숙, 김철영. (2023). 한옥보호지역 내 지구단위계획의 실효성-대구광역시 동산동 한옥마을을 사례로. *대한건축학회연합논문집*, 25(6), 9-18.
- 서울특별시. (2023) 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼,
- 윤현철, 김은비, 류성룡. (2021). 익선동 상업한옥 마당 상부구조물 문제와 관련 지구단위계획 지침의 향후 방향에 관한 연구. *대한건축학회논문집*, 37(4), 183-192.
- 이경욱. (2023). 도시한옥 변용에 따른 외부 공간 변화. *도시사학회*, 32, 155-183.
- 이기준, 이희정. (2023). 서촌의 상업적 젠트리피케이션과 도시형 한옥 외관 변화. *국토계획*, 58(3), 180-193.
- 이민경, 이종민, 유광흠. (2017). 건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고를 위한 개선방안 연구-기존 지역·지구·구역과의 관계정립 및 개선을 중심으로. *건축공간연구원*.
- 이범훈, 김기호. (2015). 역사적 건축물 보존에서 지구단위계획의 역할과 과제. *국토계획*, 50(7), 25-37.
- 이정훈. (2024). 인도침범 주차에 인근 주민들과 '극한갈등'... 북성로 공구골목 상인들 '아우성'. *매일신문*. 4월 8일 기사. <https://www.imaeil.com/page/view/2024040817305752729>(검색일: 2024.05.22.)
- 이준서. (2023). 한옥마을 지나친 상업화 우려에도 '전통'보다 '돈' 선택한 전주시. *전남일보*. 9월 24일 기사. <https://www.jjan.kr/article/20230924580148>(검색일: 2023.09.30.)
- 이태규, 김수영. (2023). 지구단위계획 계획유형별 결정조서에서의 중점계획항목 분석 - 서울시 지구단위계획을 중심으로. *대한건축학회연합논문집*, 25(5), 79-90.
- 임유경, 심경미, 권영란, 방보람. (2020). 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 조사·계획 체계 구축 방안. *건축공간연구원*,
- 전라남도 나주시청. (2021). 나주읍성권 전통한옥마을 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 및 지구단위계획 변경 고시.

- 전라남도. (2023). 한옥 보존과 지속 발전을 위한 2023년 한옥 사업 시행지침.
- 채미옥. (2019). 역사문화환경 보존 및 회복을 위한 문화적 도시계획 수립 방안 연구. 국토계획, 54(3), 172-190.
- 최서인. (2022). "꼬마빌딩 세우면 부자" 한옥명소 서촌, 오늘도 기와장 뜬긴다. 중앙일보. 5월 24일 기사. <https://v.daum.net/v/EhcUv9cHbj?f=p>(검색일: 2024.04.28.)
- 최은정. (2021). "우리도 재개발하게 해달라"...한옥보존구역해제요구하는 서촌주민들 조산비즈 10월24일기사 [https://biz.chosun.com/real\\_estate/real\\_estate\\_general/2021/10/24/O386WYGXYNDYIBNF2RR6U7DAO4](https://biz.chosun.com/real_estate/real_estate_general/2021/10/24/O386WYGXYNDYIBNF2RR6U7DAO4)(검색일 2024.04.28.)
- 최정윤, 이다예, 김동근. (2021). 지구단위계획 제도 운영실태와 개선과제. 국토연구원.
- 황효원. (2018). "북촌은 사진관, 주민은 모델"... 밀려드는 관광객에 '몸살'. 아시아경제. 6월 4일 기사. <https://www.asiae.co.kr/article/2018060409554512575>(검색일: 2023.09.30.)
- 국토교통부.(2023). 2022년 도시계획현황통계.
- 네이버 지도. <https://map.naver.com> (접속일자: 2024.05.21.)
- 법제처 국가법령정보센터. <https://www.law.go.kr> (검색일: 2024.02.14.)
- 빅카인즈. [www.bigkinds.or.kr](http://www.bigkinds.or.kr) (검색일 : 2024.02.23.)
- 서울도시계획포털. <https://urban.seoul.go.kr/view/dgtUndMain.html> (접속일자: 2024.03.06.)
- NRC데이터정보시스템. [www.nrcdata.re.kr](http://www.nrcdata.re.kr) (검색일 : 2024.02.23.)
- V-WORLD. <https://www.vworld.kr/> (접속일자: 2024.03.21.)
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령(대통령령 제34165호)
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(법률 제19117호)
- 「근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」(법률 제19702호)
- 「역사문화권 정비 등에 관한 특별법」(법률 제19410호)
- 「지구단위계획수립지침」(국토교통부훈령 제1639호)
- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(법률 제18522호)

현안연구보고서 2024-2

## 한옥 등 건축자산 밀집지역 지구단위계획의 현안과 과제

Current Issues and Challenges of District Unit Plans in Areas with a High Concentration of Architectural Assets such as Hanok

지은이 방보람, 박일향  
펴낸곳 건축공간연구원  
주소 세종특별자치시 가림로 143, 8층  
전화 044-417-9600  
팩스 044-417-9608  
<http://www.auri.re.kr>

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