

건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고를 위한 개선방안 연구

- 기존 지역·지구·구역과의 관계 정립 및 개선을 중심으로 -

Improvements for Enhancing the Effectiveness of Architectural Asset Value Enhancement Zones

이민경 Lee, Min Kyoung

이종민 Lee, Jong Min

유광흠 Yu, Kwang Heum

(a u r i

기본연구보고서 2017-5

건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고를 위한 개선방안 연구

- 기존 지역·지구·구역과의 관계 정립 및 개선을 중심으로 -

Improvements for Enhancing the Effectiveness of Architectural Asset Value Enhancement Zones

지은이 이민경, 이종민, 유광흠

펴낸곳 건축도시공간연구소

출판등록 제569-3850000251002008000005호

인쇄 2017년 10월 26일, 발행: 2017년 10월 31일

주소 세종특별자치시 갈매로 194, 701호

전화 044-417-9600

팩스 044-417-9608

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

가격: 22,000원, ISBN:979-11-5659-140-5

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

연구진

연구책임	이민경 부연구위원
연구진	이종민 부연구위원 유광흠 선임연구위원
연구보조원	안진희, 이명준, 임리사, 조정원

연구심의위원	김상호 선임연구위원 오성훈 선임연구위원 고관규 국토교통부 건축문화경관과 과장 유나경 PMA 도시환경연구소 소장 이희정 서울시립대학교 도시공학과 교수
연구자문위원	강석주 한국종합기술 국토계획부 상무 김형진 대한콘설타트 도시계획부 부장 안상훈 한국종합기술 국토계획부 전무 안우성 온고당건축사사무소 소장 오창훈 제주도청 디자인건축지적과 주무관 유상만 대구광역시 중구청 기획예산실 이명구 대한콘설타트 상무이사 이창민 싸이트플래닝건축사사무소 실장 정권우 군산시 도시계획과 주무관 차영배 대구광역시청 건축주택과 주무관

2015년 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(이하 “한옥등건축자산법”)이 시행됨에 따라, 한옥 등 고유의 역사·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥에 기여할 수 있는 건축자산의 적극적 활용을 위한 제도적 기반이 마련되었다. 이 법률에 근거하여 지역의 가치 있는 건축자산을 발굴하고 관리 및 활용할 수 있으며, ‘건축자산 진흥구역’ 지정 등을 통해 개별 건축자산 뿐만 아니라 주변의 공간환경까지를 포함한 면(面)단위 차원의 관리까지 가능하게 되었다.

법률이 시행된 지 2년의 시간동안 17개 광역지자체 중 11곳에서 건축자산 관련 조례를 제정하여 건축자산의 보전 및 활용을 위한 제도적 기반을 구축하였다. 하지만, 관련 정책 및 제도 시행의 기반이 되는 건축자산 기초조사는 5개 광역지자체(서울특별시, 경기도, 제주특별자치도, 전북 군산시와 전주시, 경상북도(한옥))에서 수행하고 있으며, 시행계획은 3개 광역지자체(서울특별시, 경기도, 세종특별자치시)에서 수립을 진행하고 있다. 또한, 건축자산을 면적(面的)으로 관리하기 위한 건축자산 진흥구역을 지정한 지자체는 대구광역시(1개소), 전라북도 군산시(1개소) 총 2개소에 불과하며, 서울특별시(11개소)에서는 한옥밀집지역 10개소와 근대기 일식주택이 밀집해 있는 지역 1개소를 대상으로 건축자산 진흥구역 지정을 추진하기 위한 검토를 진행 중에 있다. 그러나 현재까지(2017년 10월 기준) 건축자산 진흥구역 지정 후 관리계획을 수립하여 운영·관리 중인 지자체는 전무한 실정이다.

따라서 본 연구는 「한옥등건축자산법」과 관련한 지방자치단체 조례가 제정·시행됨에 따라 건축자산의 보전 및 활용을 위한 제도적 기반이 마련되고 있는 현 시점에서, 지방자치단체에서 추진실적이 미비한 건축자산 진흥구역을 중심으로 실질적 정책수단의 실효성을 제고하는데 목적이 있다.

건축자산 진흥구역 제도는 면(面)단위로 건축행위에 대한 체계적인 관리를 전제하고 있으며, 구역 지정 후 관리계획 수립을 통해 구역 내 건축물에 대하여 「건축법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「주차장법」 등 관련되는 법률에서 규제하고 있는 일부 사항에 대한 특례를 적용할 수 있는 사항을 포함하고 있다. 이러한 제도의 지정 목적과 관련 법령의 특례 등과 같은 내용이 도시계획 상에서 기존 지역·지구·구역과의 중첩으로 인한 갈등 유발 가능성을 내포하고 있어, 건축자산 진흥구역 지정 단계에서 정합성 확보에 대한 문제가 대두될 가능성이 높다.

건축자산 진흥구역의 지정 및 운영·관리의 실효성 제고를 위해서는 중첩 가능성이 높은 지역·지구·구역과의 관계정립을 통해 규제 및 건축특례, 지원사항의 정합성을 확보하는 것이 중요하다. 또한, 「한옥등건축자산법」에서 규정하고 있는 건축특례 및 지원사항 등이 중첩되는 지역·지구·구역과 상충되지 않고 원활하게 적용될 수 있는가에 대한 면밀한 검토가 필요하다.

이러한 관점에서 본 연구는 지정 및 지정 예정인 사례를 중심으로 건축자산 진흥구역의 지정 시, 기존 지역·지구·구역과의 중첩으로 인해 발생될 수 있는 쟁점사항과 구역 내 건축물에 대한 규제사항, 건축특례 및 지원사항을 면밀히 검토하여 관리·운영 상에서 발생할 수 있는 쟁점사항을 검토하여 실효성을 제고하기 위한 방안을 제시하고자 하였다.

먼저, 건축자산 진흥구역에 대한 규제사항과 건축기준 완화 및 지원사항에 대한 내용을 파악하고, 관련 법령에서 규정하고 있는 면(面) 단위 관리 제도에 대한 규제사항과 지원사항 전반에 대한 조사를 실시하였다. 관련 법·제도에 대한 검토는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」, 「경관법」, 「문화재보호법」, 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」, 「건축법」 등을 중심으로 법률 내 명시되어 있는 공간계획과 지역·지구·구역 지정에 따른 규제사항과 지원사항 전반에 대해 살펴보았다. 관련 법률에서는 다양한 지역·지구·구역 지정 제도가 시행되고 있었고, 이러한 기존 지역·지구·구역들은 건축자산 진흥구역과 지정목적이 상충되는 경우와 유사한 경우가 있었으며, 제도마다 건축물에 대한 규제 및 지원 사항이 존재하는 것으로 파악되었다.

둘째로는 건축자산 진흥구역을 지정하였거나 지정 예정인 사례 분석 통해 해당 지역에 대한 지역·지구·구역과의 중첩 현황 및 문제점을 분석하였다. 대구광역시 중구의 경우, 건축자산 진흥구역으로 지정된 구역에는 기존에 지구단위계획구역 및 도시환경정비에 정구역 2개소가 지정되어 있었다. 건축자산 관련 업무는 대구광역시 중구청 건축주택과

에서 담당하여 추진하고 있으며, 지역·지구·구역 지정과 관련해서는 도시과에서 담당하는 등 행정업무가 분리되어 있어 정비 및 개발을 목적으로 지정된 지구단위계획구역 및 정비예정구역과 보존 및 활용이라는 건축자산 진흥구역과 지정 목적이 상충되는 문제가 제기되었다. 전라북도 군산시의 경우, 건축자산 진흥구역 내 용도지역은 주거지역과 상업지역이 혼재되어 있으며, 대부분이 상업지역으로 경관을 유지하기 위한 용적률 및 높이 규제에 따른 층수 제한 및 사유권 제한에 대한 문제가 발생할 수 있는 점과 방화지구로 지정되어 있어 실행의 어려움이 제기되는 것으로 나타났다. 현재 건축자산 진흥구역 지정을 추진 중인 서울특별시의 경우, 일제 강점기 도시공간이 남아있는 지역과 한옥밀집지역을 대상으로 역사·문화적 가치를 보존하면서 낡은 지역을 재정비하기 위하여, 건축자산 진흥구역 지정을 검토하기 위한 지정 및 관리계획 수립 용역을 수행 중에 있다. 이들 지역은 주거지역, 역사문화미관지구, 최고고도지구, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 문화지구, 과밀억제권역, 문화재보호구역, 대공방어협조구역, 정비구역, 지구단위계획구역 등 다양한 지역·지구가 중첩되는 것으로 나타났다.

건축자산 진흥구역 지정(예정) 사례분석 결과, 건축자산 진흥구역을 지정함에 있어 기존 지역·지구·구역과의 중첩이 일부 장애요인으로 나타났지만, 지정목적에 따라 상호보완을 통해 긍정적 시너지 효과의 가능성이 있음을 파악할 수 있었다. 따라서 건축자산 진흥구역을 지정하기 위해서는 해당 지역을 대상으로 기존에 수립·시행되고 있는 공간계획 전반을 조사할 필요가 있다. 해당 지역의 관리를 위한 규제사항은 각각의 개별 법률에 의한 사항을 전부 포함하게 되며, 최종적으로 가장 강력한 규제의 적용을 받게 되는 결과로 나타나게 된다. 이 때문에 건축자산 진흥구역 지정 목적을 고려하여 각각의 공간계획을 검토하고, 지정목적이 상충되는 경우에는 기존의 공간계획을 변경하는 절차를 거치거나 기존의 공간계획에 따른 지역을 제척하는 등 사전 조치가 필요하며, 유사한 목적이나 상호보완이 가능한 공간계획의 경우에는 연계하여 수립할 수 있는 방안에 대한 검토가 필요할 것으로 판단된다.

셋째로는 건축자산 진흥구역을 지정하고 이를 관리하기 위한 관리계획을 수립하는 과정에서 적용되는 관계법령의 특례에 대한 주요 쟁점들을 살펴보았다. 건폐율 완화와 관련해서는 건축자산 진흥구역 지정 당시 건축자산의 건폐율이 조례로 정한 최대한도를 넘는 경우, 추후 활용을 위하여 최대한도까지 증축을 하고자 하는 경우, 노후화로 인하여 개축되었을 경우, 건폐율 초과된 일반 건축물과의 형평성 등 다양한 관점에 대한 검토를 통해 완화의 적용 대상 및 범위를 설정할 필요성이 있음을 제기하였다. 또한, 건축선 완화와 관련해서는 건축선을 넘어 건축된 경우, 대지경계선을 넘어 건축된 경우 등에

대한 특례적용 사항에 대해 검토를 실시하였다. 주차장 완화 요건과 관련해서는 관련 법령 적용에 따른 한계가 있음을 밝히고, 완화 기준을 적용하기 위한 방안을 검토하였다. 또한, 건축물 관리와 관련하여 건축물대장이 없는 건축물에 대한 관리를 위한 건축물대장의 등재 필요성과 대상 건축물의 범주 및 기간, 방법 설정 등에 대하여 검토하였다. 그리고 건축자산의 철거 및 멸실에 대한 관리는 사전에 행정에서 최소한의 권고나 설득을 통해 예방을 할 수 있는 관리방안이 마련되어야 함을 밝혔다.

마지막으로 건축자산 진흥구역 제도의 실효성을 제고하기 위한 방안으로, 다음과 같이 제안하였다. 1) 기존 지역·지구·구역과의 중첩 시 지정목적 등에 대한 면밀한 검토를 통한 방안 마련, 2) 건축자산 진흥구역 내 건축자산 등록제도 마련, 3) 다양한 관계 법령의 특례적용 확대, 4) 관련 사업과의 연계 또는 기금을 통한 재원 마련, 5) 재정적 인센티브 실효성 제고를 위한 관련 법령 개정 등이다.

이러한 연구 진행 과정을 통해 도출된 결과는 다음과 같은 학술적·정책적 기여를 할 수 있을 것으로 예상된다. 첫째, 건축자산 진흥구역의 필요성 및 개념을 정립하고, 건축자산 진흥구역에 대한 이론적 근거를 확립할 수 있다. 둘째, 건축자산 진흥구역 지정 현황과 문제점을 제시하여, 후속되는 건축자산 진흥구역 지정에 대한 시행착오를 줄일 수 있을 것이다. 셋째, 건축자산 진흥구역 지정과 관련한 쟁점을 분석함으로써 향후 법률의 개선 및 조례 제정에 기여할 수 있을 것으로 기대된다. 넷째, 건축자산 진흥구역의 실효성 제고에 대한 개선방안 제시를 통해 건축자산 진흥구역 운영 및 확산을 위한 디딤돌이 될 수 있을 것이다.

주제어

건축자산 진흥구역, 건축자산 진흥구역 관리계획, 지구단위계획, 지역·지구·구역, 건축 특례

차례

CONTENTS

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구의 배경 및 필요성	1
2) 연구의 목적	5
2. 연구의 범위 및 방법	5
1) 연구의 범위	5
2) 연구의 방법	6
3) 연구의 흐름	7
3. 선행연구 검토 및 차별성	8

제2장 건축자산 진흥구역 관련 법·제도 현황

1. 건축자산 진흥구역의 개념 및 지정절차	17
1) 건축자산 진흥구역 제도의 목적	17
2) 법체계에 의한 건축자산 진흥구역 제도	17
3) 건축자산 진흥구역 지정 절차	19
4) 건축자산 진흥구역의 변경 및 해제 절차	22
2. 건축자산 진흥구역 관리계획의 위상 및 수립절차	23
1) 관리계획의 위상	23
2) 관리계획 수립 주체 및 절차	24
3. 건축자산 진흥구역의 지원사항 및 건축기준 완화	27
1) 건축자산 진흥구역의 지원사항	27
2) 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 기준 완화	27
4. 관련 법·제도 현황 및 분석	31
1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (이하 “국토계획법”)	31
2) 도시 및 주거환경정비법 (이하 “도시정비법”)	38
3) 도시재정비 촉진을 위한 특별법 (이하 “도시재정비법”)	42
4) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 (이하 “도시재생법”)	45
5) 경관법	51
6) 문화재보호법	54
7) 고도 보존 및 육성에 관한 특별법 (이하 “고도육성법”)	57
8) 건축법	62
9) 종합	68

제3장 기존 지역·지구·구역 중첩에 따른 쟁점

1. 분석 개요	71
1) 분석 대상 및 범위	71
2) 분석 방법	72
2. 건축자산 진흥구역 지정(예정) 사례 분석	73
1) 대구광역시 중구 향촌동 일대	73
2) 전라북도 군산시 월명동 일대	76
3) 서울특별시 중구 회현동 일대 (지정 추진 중)	79
4) 서울특별시 한옥밀집(예정)지역 10개소 (지정 추진 중)	81
3. 기존 지역·지구·구역과의 관계 분석 및 주요 쟁점	86
1) 기존 공간계획과의 관계	86
2) 기존 지역·지구·구역과의 관계	90

제4장 건축자산 진흥구역의 운영·관리 쟁점

1. 관리계획 수립 방법	93
1) 「한옥등건축자산법」의 수립절차에 따른 관리계획	93
2) 「국토계획법」에 의한 지구단위계획으로 수립되는 관리계획	95
2. 관계 법령의 특례 적용 기준	96
1) 견폐율 완화	97
2) 건축선 완화	102
3) 주차장 설치 및 완화	105
4) 건축물대장 없는 건축물에 대한 관리	106
5) 건축자산 철거 및 멸실에 대한 관리	109
6) 건축자산 진흥구역 내 규제 및 지원의 중요도	111
3. 운영·관리 재원 조달 및 재정적 인센티브 방안	115
1) 운영·관리 재원 조달 방안	115
2) 재정적 인센티브 지원 방안	121

제5장 건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고 방안

1. 기존 지역·지구·구역과의 중첩 시 고려사항	123
1) 지정목적이 상충되는 지역과의 중첩 : 정비(예정)구역	123
2) 지정목적이 상호보완되는 지역과의 중첩	126

차례 CONTENTS

2. 건축자산 진흥구역 내 건축자산의 등록제도 마련	131
1) 건축자산 진흥구역의 지정 요건	131
2) 건축자산과 우수건축자산	133
3) 건축자산 진흥구역 내 건축물의 관리	134
3. 다양한 관계 법령의 특례적용 방안	138
1) 관계 법령 특례적용 대상의 명확화	138
2) 건축자산 특례규정의 확대	140
4. 재원 마련 방안	142
1) 도시재생 뉴딜사업과의 연계	142
2) 정비기금의 활용	144
5. 재정적 인센티브 실효성 제고 방안	146
1) 조세 감면을 위한 관련 법률의 개정	146
2) 조세 제정	147
 제6장 결론	
1. 연구 성과 및 정책 제언	149
2. 연구의 한계 및 향후 연구과제	153
 참고문헌	155
 Summary	159
 부록1. 건축자산 진흥구역 내 건축특례 관련 법률 및 조문	163
 부록2. 건축자산 진흥구역 후보군 도출을 위한 기존 조사자료 활용방법	179

표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 지자체별 건축자산 관련 정책·사업 추진현황 (‘17년 10월 기준)	3
[표 1-2] 지역·지구·구역 제도 및 건축자산 관련 선행 연구	12
[표 2-1] 건축자산 진흥구역의 지원 및 건축기준 완화 사항	28
[표 2-2] 건축자산 진흥구역 지정에 따른 건축기준 완화규정 및 범위	30
[표 2-3] 「국토계획법」에 의한 역사문화환경 관련 지구	33
[표 2-4] 지구단위계획구역의 지정목적에 따른 계획내용	34
[표 2-5] 「국토계획법」시행령에 따른 용도지역 안에서의 건폐율 및 용적률	35
[표 2-6] 도시정비 관련 기본계획별 특성 비교	47
[표 2-7] 「문화재보호법」의 행위제한 내용	56
[표 2-8] 서울특별시 리모델링 활성화 구역 지정 사례 및 목적	64
[표 3-1] 건축자산 진흥구역 지정(예정) 사례분석 대상 (13곳)	72
[표 3-2] 대구광역시 중구 향촌동 일대 건축자산 진흥구역 지정 개요	73
[표 3-3] 전라북도 군산시 월명동 일대 건축자산 진흥구역 지정 개요	76
[표 3-4] 서울특별시 한옥밀집(예정)지역 10개소 현황	81
[표 3-5] 서울특별시 한옥밀집(예정)지역 내 지역·지구·구역 지정 현황	84
[표 4-1] 건축자산 진흥구역 관리계획 내용	94
[표 4-2] 건축자산 진흥구역 관리계획 수립에 따라 지원 가능한 사항	95
[표 5-1] 건축자산 진흥구역 지정을 위한 「도시 및 주거환경정비법」 개정(안)	125
[표 5-2] 건축자산 진흥구역 지정을 위한 「도시 및 주거환경정비법」시행령 개정(안)	126
[표 5-3] 공주시 도시재생 선도지역 내 도시재생활성화 사업	127
[표 5-4] 관련 계획 간의 비교	130
[표 5-5] 우수건축자산과 건축자산 진흥구역 특례규정 비교	139
[표 5-6] 우수건축자산과 건축자산 진흥구역의 관계 법령 특례사항 비교	141
[표 5-7] 도시재생 뉴딜사업 유형	142
[표 5-8] 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 지원의 재정마련을 위한 「도시 및 주거환경정비법」 개정(안)	145

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 2-1] 「한옥등건축자산법」의 건축자산 진흥구역 관련 조항	18
[그림 2-2] 건축자산 진흥구역 지정 절차	21
[그림 2-3] 건축자산 진흥구역 관리계획의 위계	23
[그림 2-4] 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 절차 (지구단위계획으로 수립하지 않는 경우)	25
[그림 2-5] 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 절차 (지구단위계획으로 수립하는 경우)	26
[그림 3-1] 대구광역시 향촌동 일대 건축자산 진흥구역 내 건축자산 현황	74
[그림 3-2] 대구광역시 중구 향촌동 건축자산 진흥구역 내 지역·지구·구역 중첩 현황	75
[그림 3-3] 전라북도 군산시 월명동 일원 건축자산 진흥구역 내 건축자산 현황	77
[그림 3-4] 전라북도 군산시 월명동 일원 건축자산 진흥구역 내 지역·지구·구역 중첩 현황	78
[그림 3-5] 서울특별시 중구 회현동 일대 건축자산 진흥구역 지정 검토 구역	79
[그림 3-6] 서울특별시 “남촌재생플랜” 재생사업(안)	80
[그림 3-7] 건축자산 진흥구역과 기존 지구단위계획구역의 중첩 유형	90
[그림 4-1] 전라북도 군산시 건축자산 진흥구역 내 건축자산과 일반건축물의 모습	101
[그림 4-2] 건축자산 진흥구역 내 건축선 완화와 관련된 쟁점 1의 사례	103
[그림 4-3] 군산시 건축자산 진흥구역 내 건축물대장 없는 건축물 사례	107
[그림 4-4] 우수건축자산의 규제 및 지원사항에 대한 중요도	111
[그림 4-5] 건축자산의 규제 및 지원사항에 대한 중요도	112
[그림 4-6] 일반 건축물의 규제 및 지원사항에 대한 중요도	113
[그림 4-7] 건폐율 완화에 대한 중요도	114
[그림 4-8] 용적률 및 높이 완화에 대한 중요도	114
[그림 4-9] 건축선 지정 완화에 대한 중요도	114
[그림 4-10] 건축물 형태 규제에 대한 중요도	114
[그림 4-11] 건축물 용도 규제에 대한 중요도	114
[그림 4-12] 부설주차장 설치기준 완화에 대한 중요도	114
[그림 4-13] 건축물 철거 및 멸실 관리에 대한 중요도	114
[그림 4-14] 건축물 대장없는 건축물 관리에 대한 중요도	114
[그림 4-15] 건축비용 지원에 대한 중요도	114
[그림 5-1] 특정건축물 양성화 절차	137
[그림 5-2] 다양한 사업모델(예시)과 다섯 가지 뉴딜사업 유형	143

제1장 서론

- 1. 연구의 배경 및 목적
 - 2. 연구의 범위 및 방법
 - 3. 선행연구 검토 및 차별성
-

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경 및 필요성

□ 문화재가 아닌 건축자산 관리를 위한 면적(面的) 관리제도 도입 및 시행

문화재로 지정 및 등록되지 아니한 건축물, 공간환경, 기반시설 중 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것을 보전·활용하기 위하여 2015년 6월 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률(이하 “한옥등건축자산법”)」이 시행되었다. 그 간 문화재 및 그 주변지역은 1962년도에 제정된 「문화재보호법」에 따라 보존을 중심으로 관리되어 온 반면, 문화재가 아닌 역사자원에 대해서는 그 관리의 필요성에 대한 인식이 부족하였으며, 인력 및 재원의 한계로 인해 그 제도적 기반 또한 마련되어 있지 못한 실정이었다.

이러한 개별 문화재의 보호에 초점이 맞춰진 「문화재보호법」에 대한 한계점을 보완하고 역사적 문화환경을 포괄적으로 관리하기 위하여, 2004년 「고도 보존에 관한 특별법(現 고도 보존 및 육성에 관한 특별법)」이 시행되면서 고도(古都)를 중심으로 문화재가 아닌 역사자원에 대한 관리가 본격적으로 시작되었다. 이를 통해 현재, 4개 고도(경주시, 공주시, 부여군, 익산시)를 대상으로 역사문화환경 특별보존지구 및 보존육성지구를 지정하여 관리하고 있다. 특히 역사문화환경 보존육성지구는 고도의 원형 보존 및 원상 회복을 목적으로 하는 특별보존지구와는 다르게 고도의 정체성 제고 및 경관 개선을

위하여 건축행위를 장려하고자 건축물과 시설물에 대한 형태 규제 및 재정적인 지원이 동시에 추진되고 있다.

하지만, 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」에 따라 관리되고 있는 일반건축물을 포함한 역사자원의 공간적 범위는 매우 제한적이다. 법률 제명에서도 알 수 있듯이 이 법에 의해 관리되는 대상은 고도로 지정된 도시에 한정되며, 고도의 전체가 아닌 일정구역에 대하여 제한적으로 적용되었기 때문에, 여전히 그 외의 지역에 대해서는 문화재를 중심으로 한 역사자원에 대한 관리가 이루어져 왔다.

따라서 「한옥등건축자산법」이 제정 및 시행된 것은 몇 가지 측면에서 그 의의를 찾을 수 있다. 첫째, 보존 및 활용 대상의 범위를 확대시킨 것이다. 즉 보존 및 활용할 수 있는 물리적 환경으로서, 「문화재보호법」, 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」에서 중점적으로 다루고 있는 ‘역사성’ 뿐만 아니라 예술적 가치, 경관적 가치, 사회문화적 가치를 내포하고 있는 것으로 그 정책대상이 확대되었다. 둘째, 원형의 보존에만 초점을 두지 않고 보존과 활용 모두에 초점을 두고 있는 측면이다.

□ 건축자산의 보존·활용 관련 제도적 기반이 마련된 반면 실질적 정책수단 미비

앞서 서술한 바와 같이 한옥 등 고유의 역사·문화적 가치를 지니거나, 국가의 건축문화 진흥에 기여할 수 있는 건축자산의 적극적 활용을 위한 제도적 기반인 「한옥등건축자산법」이 시행된 지 2년이 경과하였다. 그 간 11개 광역지자체에서 건축자산 관련 조례를 제정하는 등 각 지방자치단체에서도 건축자산의 보존 및 활용을 위한 제도적 기반을 마련하였다.

하지만 건축자산의 보존 및 활용을 위한 중장기 계획 수립 및 실질적 정책수단이라 할 수 있는 건축자산 진흥 시행계획, 건축자산 기초조사 및 정보구축, 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획은 [표 1-1]과 같이 그 추진실적이 아직 미비한 실정이다.

지자체별 건축자산 관련 정책 및 사업 추진현황을 구체적으로 살펴보면, 먼저 건축자산 진흥 시행계획은 3개 광역지자체(서울특별시, 경기도, 세종특별자치시)에서 수립하고 있으며, 이 중 서울특별시와 경기도에서는 시행계획과 함께 건축자산 기초조사도 추진하고 있다. 이와 관련하여 현재 국토교통부와 건축도시공간연구소에서 공동으로 대한민국의 건축자산 정보체계를 구축하여 2017년도 시범사업 추진을 통해 서울특별시, 경기도, 전라남도 목포시 및 영암군을 대상으로 건축자산 정보체계를 구축하고 있다.

다음으로 면적(面的)으로 관리하기 위한 건축자산 진흥구역 지정을 완료한 지자체는 대

구광역시(1개소), 전라북도 군산시(1개소)에 불과하며, 서울특별시(11개소)에서는 한옥 밀집지역을 중심으로 건축자산 진흥구역 지정을 추진 중에 있다. 그러나 현재까지(2017년 10월 기준) 건축자산 진흥구역을 지정한 후 관리계획을 수립하여 관리·운영 중인 지자체는 아직 전무한 실정이다.

[표 1-1] 지자체별 건축자산 관련 정책·사업 추진현황 ('17년 10월 기준)

● : 완료 ○ : 시행 중 및 일부 완료

시도	조례제정	시행계획 수립	기초조사	진흥구역 지정	진흥구역 관리계획	정보구축 시범사업*
서울특별시	2016.3.24.	○ (‘17.12.예정)	○ (‘17.12.예정)	○	○	○
부산광역시	2016.7.13.	-	-	-	-	-
대구광역시	-	-	-	● (중구)	○	-
인천광역시	2015.11.16.	-	-	-	-	-
대전광역시	2016.4.12.	-	-	-	-	-
광주광역시	-	-	-	-	-	-
울산광역시	-	-	-	-	-	-
경기도	2016.1.4.	○ (‘18.06.예정)	○ (‘18.06.예정)	-	-	○
강원도	-	-	-	-	-	-
충청북도	-	-	-	-	-	-
충청남도	2017.4.20.	-	-	-	-	-
전라북도	2016.12.30.	-	군산시 진흥구역 전주시 (진행 중)	● (군산시)	○ (군산시)	-
전라남도	2016.12.22.	-	-	-	-	○ (목포, 영암)
경상북도	2015.12.31.	-	○ (한옥자산조사)	-	-	-
경상남도	-	-	-	-	-	-
제주특별자치도	2017.3.8.	-	○ (‘17.11.예정)	-	-	-
세종특별자치시	2016.10.31.	○(‘18.01.예정)	-	-	-	-

* 정보구축 시범사업은 지자체 공모사업으로서, 국토교통부-건축도시공간연구소가 공동 추진

□ 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립의 어려움

2016년 전국에서는 처음으로 대구광역시 중구 향촌동 일대를 건축자산 진흥구역으로 지정 및 고시(16.09.)하였다. 하지만 기존에 지정되어 있었던 도시환경정비예정구역과 중첩되어 건축자산 진흥구역이 지정됨에 따라 개발의 가치와 보전 및 활용의 가치가 상충되고 있어, 건축자산 진흥구역 관리계획 수립에 어려움을 겪고 있다.

현재 국내에는 토지이용규제를 위하여 지방자치단체의 조례를 포함하여 128개의 법령에 의해 323개의 지역·지구·구역이 지정되어 있다(14.12. 기준). 전국적으로 지정되어 있는 토지이용규제의 면적은 200,297km²에 이르며, 전국 면적이 99,653km²임을 감안하면 모든 토지에 평균 2.01개의 지역·지구 등이 지정되어 있다.¹⁾ 따라서 대구광역시의 건축자산 진흥구역 지정 사례에서도 알 수 있듯이, 건축자산 진흥구역은 기존 지역·지구·구역의 지정 및 관리와 중복될 여지가 많은 상황으로 제도 간 정합성 확보에 대한 문제가 대두될 가능성이 높다.

건축자산 진흥구역 역시 면(面) 단위로 건축행위에 대한 체계적인 관리를 전제하고 있으며 행위제한을 포함하고 있어 갈등유발의 가능성을 내포하고 있어, 건축자산 진흥구역 지정 단계에서부터 어려움이 발생될 수 있다.

□ 기존 지역·지구·구역과의 관계정립 및 효율적 운영방안 마련 필요

기존 지역·지구·구역은 그 지정 목적을 달성하기 위하여 행위제한을 가하게 되며, 이에 따른 보상책으로 지원방안을 포함하고 있다. 하지만 이러한 지역·지구·구역이 중첩됨에 따라 행위제한 사항과 지원방안 간 상충되기도 하며 각 지역·지구·구역에서의 규제 내용 및 지원사항의 구체성이 부족하여 국민의 불편을 가중하고 행정 효율성을 저하시키는 결과를 초래하기도 한다. 또한, 기존 지역·지구·구역 지정은 행위규제에 대한 규제 내용의 불투명성과 다양한 예외규정으로 인해 담당 공무원조차 어려움을 겪는 경우가 많다. 국내에는 개별 법률들이 서로 중복적·중첩적으로 개발정책과 규제를 규정하고 있어 관련 전문가들조차 그 이해가 어렵고 복잡할 뿐만 아니라, 사업의 효율성 또한 떨어져 예산 낭비를 초래하고 있다는 비판적 시각도 존재한다.

건축자산 진흥구역의 경우에도 기존 지역·지구·구역과의 중첩이 필연적으로 수반될 수밖에 없는 상황이다. 기존 지역·지구·구역과의 중첩이 예상되는 상황에서, 건축자산 진

1) 이삼수와(2014), “지역·지구등의 중첩규제 및 토지이용 만족도 분석”, 『한국지역개발학회지』 v.26(2), p.133.

흥구역의 지정 및 운영·관리의 실효성 제고를 위해서는 중첩되는 각 지역·지구·구역과의 관계정립을 통해 규제 및 건축특례, 지원사항의 정합성을 확보하는 것이 중요하다. 또한 「한옥등건축자산법」에서 규정하고 있는 건축특례 및 지원사항 등이 중첩되는 지역·지구·구역 내에서 상충되지 않고 원활히 적용할 수 있는가에 대한 면밀한 검토가 필요하다.

2) 연구의 목적

「한옥등건축자산법」 및 관련 지방자치단체 조례가 제정·시행됨에 따라 건축자산의 보전 및 활용을 위한 제도적 기반이 마련되고 있는 시점에서, 본 연구는 지방자치단체에서 추진실적이 미비한 건축자산 진흥구역을 중심으로 실질적 정책수단의 실효성을 제고하는 것을 목적으로 한다. 구체적으로 건축자산 진흥구역으로 지정되었거나 지정 추진 중인 지역을 대상으로 기존 지역·지구·구역 제도의 현황 조사·분석을 통해 건축자산 진흥구역과의 중첩에 따라 발생될 수 있는 주요 쟁점을 도출하고, 그에 따른 개선방안을 제안하고자 한다. 또한, 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 규제사항, 건축특례 및 지원사항을 면밀히 검토하여 그 실효성을 제고하는 방안을 마련하고 제도적 개선방안을 제시하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

□ 공간적 범위

건축자산 진흥구역의 지정 현황을 살펴보기 위하여, 지정이 이루어진 대구광역시와 전라북도 군산시, 건축자산 진흥구역의 지정을 추진하고 있는 서울특별시를 대상으로 살펴보고자 한다.

□ 내용적 범위

「한옥등건축자산법」에서의 건축자산은 「건축법」에 따른 건축물, 「건축기본법」에 따른

공간환경, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”)에 따른 기반시설을 포함하지만, 본 연구에서는 「건축법」에 따른 건축물에 한정하여 살펴보고자 한다.

그리고 건축자산 진흥구역 지정 시 기존 지역·지구·구역과의 중첩에 따라 발생할 수 있는 쟁점 도출을 위해서는 현재 건축자산 진흥구역으로 지정된 사례와 건축자산 진흥구역 지정을 추진 중인 지역을 중심으로 해당 지역의 지역·지구·구역 지정 현황을 조사·분석하여 살펴보고자 한다.²⁾

2) 연구의 방법

□ 문헌조사

- 건축자산 진흥구역 관련 선행연구
- 건축자산 진흥구역 관련 지역·지구·구역 현황 및 운영·관리제도 조사·분석

□ 국내 사례 조사

- 건축자산 진흥구역이 지정된 지역에 대한 현장조사
- 해당 지역의 토지이용 중첩 및 지역·지구·구역 관리제도 운영 현황 조사
- 규제사항 및 지원사항에 대한 조사

□ 해외 사례 조사

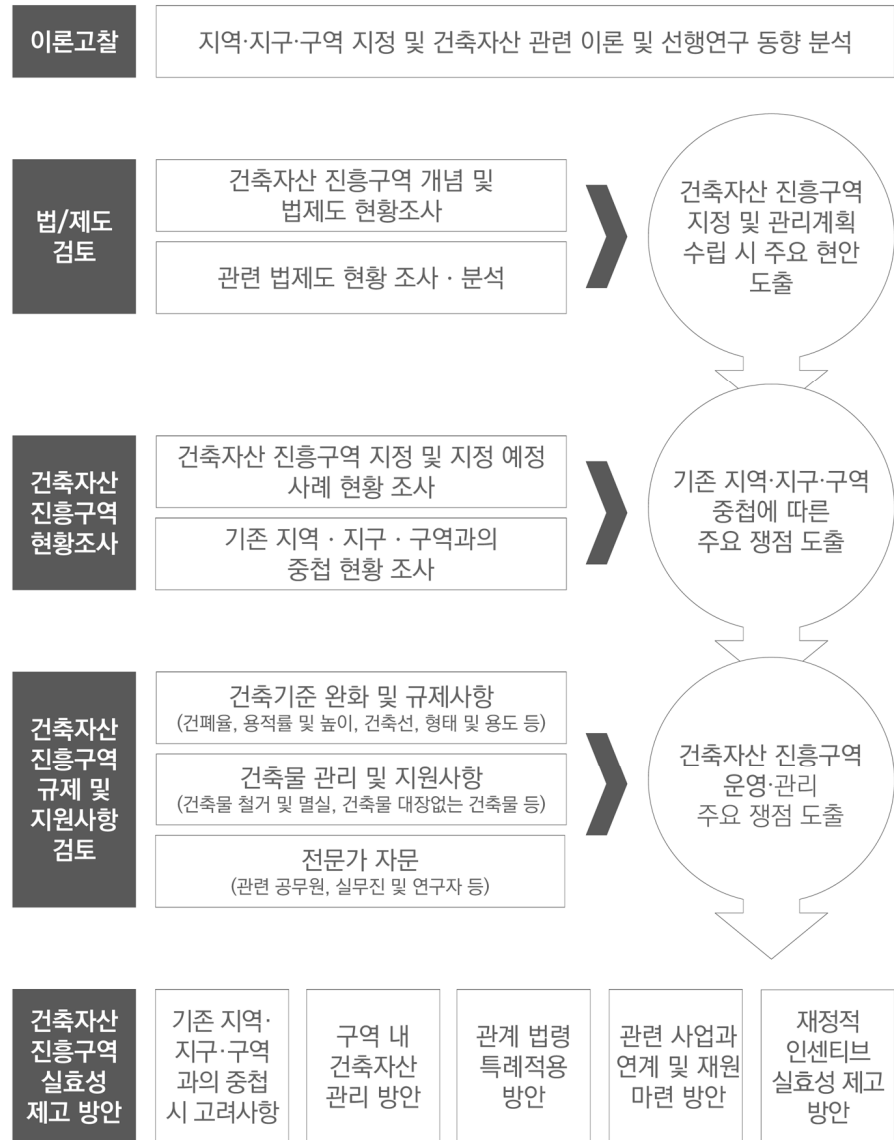
- 해외 면단위 관리제도(미국 역사문화지구 등)의 추진 근거
- 구역 등의 지정 및 관리 방법과 규제 및 지원사항
- 운영 현황 및 성과, 개선 방향

□ 전문가 자문회의 및 설문조사

- 건축자산 진흥구역 지정 및 운영 상의 쟁점에 대한 공공·학계·실무 분야 전문가 자문 및 설문조사

2) 2014년 12월 기준으로 국내에 토지이용규제를 위하여 128개의 법령(지자체 조례 포함)에 의해 323개의 지역·지구·구역이 지정되어 있으나, 모든 지역·지구·구역과의 중첩 경우를 살펴보는 것에는 한계가 있으므로 범위를 한정하여 살펴보고자 한다.

3) 연구의 흐름



3. 선행연구 검토 및 차별성

□ 지역·지구·구역 지정 관련 법·제도 연구

우리나라의 사회·경제적 발전에 따른 무분별한 개발을 막기 위하여 제정된 수많은 개별 법령에서 다루고 있는 토지이용규제로 인한 국민들의 토지이용 불편이 제기되었다. 이를 해결하기 위하여 2005년 토지이용규제의 단순화·투명화·전산화를 위한 「토지이용규제기본법」이 제정되었고, 개별 법령에서 사용되고 있는 용어 정리, 지역·지구·구역 지정을 위한 하위 법률과의 관계, 관련 계획 수립 및 집행 체계 등에 관한 연구가 진행되었다.

정희남 외(2002)는 지역지구제 정비방안을 위한 행위규제에 대한 기초조사를 수행하였다. 조사 결과로 제시한 행위규제 편람과 행위규제 분석표는 지역지구제 소관부처에서 관련 법률 간의 통합·조정을 위한 기초자료, 각종 지역지구의 정비 기준, 행위규제 내용의 단순화·투명화를 위한 기초자료로 활용할 수 있음을 제안하였다.

국토해양부(2010)는 지역·지구 등의 지정현황과 지정목적 기준 및 절차, 그리고 운영실태 등의 기초자료 분석을 통해 동일한 토지에 유사 목적 지역·지구의 중첩 지정, 기본법에서 규정하는 개발 사업을 시행하기 위한 지역·지구 범위의 불분명함, 지역·지구 등의 지정·변경·해제 기준 및 절차의 비합리성 등의 문제점을 지적하였다. 제도 개선을 위해서는 지정 면적, 행위제한 내용의 유사성, 주민지원 내용의 유무 등을 고려한 제도의 개선과 유사목적 지역·지구 등의 상호배제 원칙 적용, 토지이용규제기본법상 사업지구의 범위, 규제대상, 행위제한 등에 대한 통일성이 필요함을 제시하였다.

최대식(2008)은 토지이용규제에 의한 지역·지구 등의 지정 시 사용하는 지역·지구·구역·권역·단지 등의 명칭에 대한 정확한 개념과 이용 및 보전 등 행위제한에 대한 기준이 모호하여 법률 운영에 혼선이 초래된다는 문제점을 지적하였다. 이에 대한 개선방안을 제시하기 위하여 중앙부처 법령과 광역자치단체 법규를 대상으로 각 용어의 주된 사용 개념을 도출하고, 각 용어가 사용되는 유형에 대해 정리함으로써 명확한 지역·지구 명칭 사용기준의 필요성을 강조하였다.

□ 지구단위계획 관련 연구

「토지이용규제기본법」에 의한 지역·지구 등의 지정 기준 및 체계를 마련하는 지구단위계획에 관련된 연구로서, 지구단위계획의 실행단계에서 나타나는 지구단위계획의 중첩으로 인한 문제, 효율적 지구단위 지정의 방법론에 대한 연구가 진행되었다.

김승윤·서유림·신중진(2016)은 도시재생사업 종료 후 지속적인 관리를 위하여 지구단위계획을 활용한 방안을 제시하고자, 근린재생형 도시재생활성화계획과 서울시 지구단위계획을 검토하였다. 그 결과, 지역의 보존·관리·활성화를 위한 인센티브나 완화 항목을 포함한 도시재생활성화계획과 연계하여 구역의 전체 또는 일부에 대해 지구단위계획을 수립할 경우 사업 이후에도 지역을 지속적으로 관리할 수 있음을 제안하였다.

서원·양승우(2010)는 지구단위계획의 문제점을 진단하고, 형태기반코드(Form-Based Code, FBC)를 지구단위계획으로의 적용 방안을 모색하였다. 그 결과로 FBC는 개발을 특정한 도시 형태로 규제하기 때문에 기존 장소에 대한 계승이 용이하고, 다이어그램과 삽화가 주를 이루어 지역 주민 등으로 저변 확대를 꾀할 수 있으며, FBC가 포함하는 집단토론과정으로 인해 전문가와 지역주민의 긴밀한 공조가 가능하다고 제안하였다.

이정형·조승연(2011)은 도시의 특성을 반영한 도시디자인 규제수법인 형태기반코드(FBCs)에 대한 이론적 검토를 토대로, 규제내용 기술에 있어 다이어그램 등의 활용으로 이해가 용이하고 향후 예측가능한 도시공간형태를 제시할 수 있는 특징을 통해 국내 도시디자인 제도 마련에 대한 시사점을 도출하였다.

김소라·배용규·장경철(2010)은 국내 용도지역제가 지역 특성에 부합된 계획이 어렵고 도시경관 형성에 어렵다는 점을 지적하며, 토지의 물리적 형태를 예측하고 지역사회의 상호 교환성을 가지는 기법으로서 미국의 형태기반 조닝 사례를 고찰하였다. 전통적인 계획과 조닝의 규제 내용이 건축을 규제하고 변화에 대해 제안되어 있는 반면, 형태기반 조닝은 장소에 대한 규제로서 이에 대한 변형과 보존이 가능하고, 건축물과 장소의 형태를 중심으로 하기 때문에 지역사회 위주의 개발에 적합한 규제 방식임을 제안하였다.

박은관·신정철(2001)은 지구단위계획의 효율적 운용방안을 통한 실효성 제고를 위하여 지구단위계획에 대한 이론적 고찰과 통계 및 문헌조사, 면접 및 설문조사를 실시하여 이를 분석하였다. 분석 결과로 지구단위계획의 목적과 지역특성에 따른 대상지역의 유형화, 사업집행수단의 확보, 인센티브 현실화 등의 실효성 제고 방안을 제시하였다. 또한 후속연구로서 박은관(2003)은 지구단위계획을 대상지 유형별로 탄력적으로 운용하는 방안을 모색하기 위하여 지구단위계획을 6개 유형으로 분류하여 사례분석을 실시하였다. 이를 통해 지구단위계획의 탄력적 운용에 기초가 될 수 있도록 단독주택지 관리유형, 공동주택지 관리유형 I·II, 상업용지 관리유형 I·II의 6개 유형에 대한 지구단위계획수립의 기본 방향 및 주요과제와 중점고려사항 등을 제시하였다.

정지인 외(2016)는 정부 주도의 주거지개발 사업 과정에서 발생하는 참여 주체 간의 권

리 조정으로 인한 갈등의 해결방안으로 주민참여형 지구단위계획 수립이 효과적일 수 있음을 언급하였다. 이에 북촌지구단위계획을 중심으로 지구단위계획 수립과정을 면밀하게 검토하고, 지구단위계획 수립과정에서의 주민의견을 적극적으로 수렴할 수 있는 방안을 제시하였다.

□ 지역·지구·구역의 통합적 지정 체계 연구

지역·지구의 지정 기준 및 체계와 관련한 연구는 주로 명확한 지구의 지정 기준, 지역·지구의 중첩지정에 대한 조정, 유사 지역·지구의 통합, 「국토계획법」상 용도지역체계 개편의 필요성이 제시되었으며, 체계 개편을 통한 이용자 편의 제언 등의 연구가 진행되었다.

정연우·이삼수(2010)는 기존 「토지이용규제기본법」의 대상이 되는 지역·지구가 개별 법률에 의해 도입된 지역·지구와의 법률적 체계가 미흡하다는 점을 지적하며, 한국토지정보시스템을 활용하여 유사목적 지역·지구에 대한 중첩지정 현황 및 행위제한내용의 유사성 분석을 바탕으로 행위제한 내용 분류 체계를 통해 정비대상 지역·지구를 선정하고 조정하는 방안을 마련하였다.

김현수·최대식(2010)은 토지이용규제의 중복 실태 분석을 통해 대상규제의 중복해소를 위한 문화재나 취수원 등 보호대상을 둘러싼 경계에 대해 엄격한 규제를 실시하고, 4개의 법령으로 다기화 되어 있는 수질 관련법령을 하나로 통합하여 규제의 강도·대상·규제방식 등을 위계적으로 제시할 수 있도록 하며, 도시 자연환경 및 문화재 규제에 있어 중첩 내용을 조정하는 방안을 제시하였다.

정희남·박동길·김승중(2003)은 우리나라에 지역지구제가 다양하고 복잡하게 지정·관리·운영됨에 따라 정비의 필요성을 제기하였다. 이에 지역지구 제도의 문제점을 12개 도시를 대상으로 GIS기법을 활용하여 분석한 결과를 토대로 유사 지역지구의 통합·정비의 필요성, 국토이용 관리방식의 전환, 「국토계획법」상 용도지역체계 개편의 필요성, 환경변화에 따른 행위규제의 모델 개발에 대한 관심의 필요성을 제시하였다.

임준홍·홍경구(2007)는 대구광역시의 재정비촉진사업 추진방향 정립을 위하여 도시정비사업의 한계와 재정비촉진사업의 역할을 검토하였으며, 그 결과로 재정비촉진사업에 대한 마스터플랜 및 로드맵의 작성, 명확한 지구 지정 기준의 설정, 사업추진 과정에서 주민참여와 커뮤니티의 지속성 확보, 사업 추진을 위한 재원 확보, 도시재생팀 노력 등의 필요성을 언급하였다.

정희남·최혁재(2001)는 우리나라의 복잡한 지역지구제 운영으로 계획적인 도시용지의

공급이 제한받았고 지정된 개별구역에 대한 사후관리가 미흡했다는 비판을 바탕으로, 앞으로의 국토관리 방식은 용도규제 중심의 관리에 계획 중심의 관리기법을 일부 수용하는 국토관리로의 전환이 필요하다고 제언하였다.

조병호(2013)는 「토지이용규제기본법」의 제정에도 불구하고 지역·지구 등의 수가 지나치게 많고, 이를 규정하는 다양한 법령으로 인한 국민의 혼란 가중을 지적하였다. 이를 해결하기 위한 방안으로 기존 지역·지구 등을 유형화하여 이용자들이 쉽게 이해할 수 있는 지역·지구 등의 코딩시스템 도입 필요성을 제시하였다.

□ 건축 및 지역 자산 관련 연구

건축자산 또는 지역 특수성을 중심으로 한 지역·지구의 지정 범위 및 체계에 관한 연구로서, 건축자산 관리기반을 구축하기 위한 방안 제시, 건축자산 진흥구역 지정 기준 및 운영 방향에 관한 쟁점도출, 지구단위계획에 의한 지역·지구의 관리와 문화재 또는 건축자산의 제도적 중첩에 의한 문제점, 지역의 특성 및 경관의 가치를 중심으로 한 개발 또는 보존 체계, 건축자산을 포함한 보존 범위의 지정 또는 면(面)단위로 한 건축자산의 관리에 관한 연구가 진행되었다.

유광흠 외(2012)는 건축문화에 대한 중요성이 대두됨에 따라 ‘건축자산’이라는 개념을 새롭게 정리하고, 이를 체계적으로 관리할 수 있는 방안을 제시하였다. 이를 위하여 지역에 분포되어 있는 건축자산 현황 분석, 관련 제도 및 사례 분석, 전문가 인터뷰를 수행하여 건축자산을 보전 및 활용하기 위한 제도화 방안과 우수 건축자산 제도의 운영 및 관리 방안을 제시하였다.

한승욱·김경수·유정우(2012)는 기존 도시기반시설의 정비나 토지이용규제 등을 중심으로 진행된 법정도시계획의 문제점을 지적하고, 행정기능 쇠퇴와 부도심 발달로 인해 쇠퇴하는 부산 원도심을 대상으로 관련 법·제도 검토, 지역 현황 및 GIS데이터를 분석하였다. 그 결과로 북항개발과 연계한 부산역 주변의 복합 공간 개발, 지역성과 역사성을 고려한 특성화시장 육성, 「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」과 연계한 보행환경개선 정책의 필요성을 제언하였다.

정희윤·임희지·안내영(2013)은 지역의 정체성과 기성시가지의 다양성을 살릴 수 있는 용도지역제의 대안 모색을 위하여 상업지역의 특성을 살리는 맞춤형 용도지역제로서 모듈러 조닝기법을 제시하였으며, 이 기법의 본격적 실현을 위하여 ‘(가칭)상업지역 용도지역 관리 종합계획’을 수립하여 용도, 밀도, 건폐율 모듈을 엄밀하게 검증하고 용도 지역 조정의 가이드라인으로 활용할 것을 제언하였다.

심경미·차주영(2014)은 건축자산 진흥구역 제도의 필요성과 지정 및 운영방안 제시를 위하여 유사제도와 비교·분석, 국내외 사례조사 및 관계자 면담조사, 지정 가능성 높은 대상지 선정 후 시뮬레이션을 통해 건축자산 진흥구역 지정 요건 검토 및 효과분석을 수행하였다.

정희운(2015)은 현재 운영되는 용도지역제도가 상이한 특성의 지역을 동일한 용도지역으로 관리하는 문제점이 있으며, 이를 해결하기 위한 방안으로 지역맞춤형 용도지역제, 일정 규모이상의 개발사업 시 주민의견 청취의 의무화, 제2종 근린생활시설의 범위 재검토와 일부 성능규제방식의 도입 필요성을 제시하였다.

신혜원(2016)은 현재 건축 문화재의 개념이 건축물 주변의 자연과 인문적인 환경까지 확장하고 있다는 점에 주목하고, 마을들의 전통적 가치를 보호하고자 하는 중국의 제도를 검토한 후, 주거건축군을 체계적으로 보호할 수 있는 원칙으로서 그 분류 기준을 개별 건축 혹은 그 위치와 역사적·경관적 가치로 보는 시각을 제시하였다.

이범훈·김기호(2015)는 한 지구에서 「문화재보호법」에 의한 지정문화재의 점적 지정·관리와 지구단위계획에 의한 역사자원의 관리가 혼재하면서 나타나는 문제점을 지적하고, 향후 지구단위계획 수립이나 재정비시 역사적 건축물의 외형에 대한 자세한 지침 기재와 건축물의 보존 범위를 설정하여 지속가능한 보존 절차를 마련할 것을 주장하였다.

조상운(2016)은 인천시의 건축자산 후보군 파악을 실시하고, 이 과정에서 나타난 건축자산의 가치기준의 구체화, 분류체계의 수정·보완, 개별 건축자산에 대한 DB시스템 구축, 건축자산 기초조사의 단계별 또는 지역별 추진의 필요성을 지적하였으며, 향후 우수 건축자산에 대한 보조금을 확대하고, 건축자산 진흥구역 지정과 면(面) 단위 건축자산에 대한 관리와 지원책을 마련해야 한다고 강조하였다.

[표 1-2] 지역·지구·구역 제도 및 건축자산 관련 선행 연구

구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
지역·지구·구역 지정 관련 법·제도 연구			
1	•연구명: 지역지구제의 행위규제 분석연구(Ⅰ) •연구자(2002): 정희남·채미옥 •연구목적: 지역지구제 운영과 관련한 제반문제를 완화하고, 지역지구제 관련부처 및 법률 간의 갈등이 발생했을 때 관련부처간 합의도출과 조정·통합할 수 있는 기준의 마련	•현행 법률 중 토지의 용도지역과 개별구역을 규정하고 있는 법률의 선별 및 용도지역과 개별구역 추출 •일부 지자체의 조례를 찾아 용도지구의 행위규제 내용 분석	•지역지구제 정비방안을 위한 행위규제에 대한 기초조사를 바탕으로 행위규제 편람과 행위규제 분석표 제시 •분석표를 지역지구제 소관부처와 관련법률 간의 통합·조정을 위한 기초자료로의 활용, 각종 지역지구의 정비 기준으로의 활용, 행위규제 내용의 단순화·투명화를 위한 자료로 쓰이도록 제시

구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
2	- 연구명: 지역·지구등의 지정 및 운영실적 등 평가에 관한 연구 - 연구자(2010): 국토해양부 - 연구목적: 지역·지구등의 지정·운영하는 중앙행정기관 및 지자체가 작성하는 토지이용 규제보고서의 작성기준 및 평가기준 마련	- 지역·지구등의 지정 및 운영과 관련된 기존 문헌 검토, 국내·외 사례조사 - 한국토지정보시스템(KLIS) 상의 자료를 활용하여 지역·지구등의 지정 실태 분석 - 관계 행정기관 및 지방자치단체 담당자들과의 면담 및 업무협조를 통해 문제점 분석	제도 개선을 위해서는 지정 면적, 행위제한 내용의 유사성, 주민지원 내용의 유무 등의 고려한 제도의 개선과 유사목적 지역·지구 등의 상호배제 원칙의 적용, 토지이용규제기 본법상 사업지구의 대상 사업 범위, 규제대상, 행위제한내용 등의 통일이 필요함 제시
3	- 연구명: 토지이용규제를 위한 지역·지구·구역 등의 명칭에 관한 연구 - 연구자(2008): 최대식 - 연구목적: 「토지이용규제기본법」상의 지역·지구 등에 대한 개념정립 및 유형화를 통해 용어사용에 대한 기준을 마련하여 향후 지역·지구 등 신설·변경 시 명칭 설정에 적용	- 법제처 종합법령정보센터와 행정안전부의 자치법규정보시스템을 활용하여 법령에 대한 조사 실시 - 해당 법률에서 정하고 있는 지역·지구 등의 행위제한 형태와 내용, 규제 정도, 명칭별 법률상 사용개념과 특징 조사 실시	- 토지이용규제에 의한 지역·지구 등의 지정 시 사용하는 지역·지구·구역·권역·단지 등의 명칭에 대한 정확한 개념과 이용 및 보전 등의 행위제한에 대한 기준이 모호하여 법률 운영에 혼선이 초래 - 각 용어가 사용되는 유형에 대해 정리하여 명확한 지역·지구의 명칭 사용기준의 필요성 강조
지구단위계획 관련 연구			
1	- 연구명: 도시재생과 연계한 지구단위계획의 활용방안 - 연구자(2016): 김승윤·서유림·신종진 - 연구목적: 도시재생과 지구단위계획의 내용 및 진행과정의 검토를 통해 도시재생과 연계한 지구단위계획의 활용방안 제시	- 활성화계획과 지구단위계획의 목적 및 내용, 진행단계 검토 - 가상의 대상지를 통해 활용방안을 검토하고, 도시재생과 연계한 지구단위계획의 활용방안 도출	지역의 보존·관리·활성화를 위한 인센티브나 완화 항목을 포함한 활성화계획과 연계하여 구역의 전체 또는 일부에 대해 지구단위계획을 수립할 경우 사업 이후에도 지역을 지속적으로 관리할 수 있음을 제언
2	- 연구명: Form-based Codes를 활용한 지구단위계획제도 개선방안 연구 - 연구자(2010): 서원·양승우 - 연구목적: 국내에 아직 소개되지 않은 Form-based Codes(FBC)의 개념 정리 및 작용 원리에 대한 연구를 통해 지구단위계획 보완 수단으로서 FBC를 제안하고 국내 적용 방법 모색	- 기존 지구단위계획의 전반적 문제점을 파악하고, 다양한 지구단위계획 사례 분석으로 제도 도시설계로서의 실질적 한계 도출 - FBC의 배경, 이론 및 개념 정리를 통해 FBC의 성격과 특징을 분명하게 규정짓고, 근래에 진행된 선행연구와 사례분석을 통해 장점 및 가능성 도출	- FBC는 개발을 특정한 도시 형태로 규제하기 때문에 기존 장소에 대한 계승이 용이 - 다이어그램과 삽화가 주를 이루어 지역 주민 등으로 저변 확대를 꾀할 수 있으며, FBC가 포함하는 집단토론과정으로 인해 전문가와 지역주민의 긴밀한 공조가 가능함 제언
3	- 연구명: 도시디자인 규제수법으로서 형태기반코드(FBCs)에 관한 연구:미국 밀워키시 비어라인 "B" 프로젝트를 중심으로 - 연구자(2011): 이정형·조승연 - 연구목적: 형태기반코드 규제수법의 특징을 정리함으로써 우리나라 도시디자인 수법으로서의 적용가능성 고찰	- 형태기반코드에 대해 도시디자인의 이론적 배경, 규제내용의 구성, 기존 조닝제도와 차이점 등을 중심으로 개념 정리 - 실제로 형태기반코드 적용 사례를 선정하여 현장답사를 통해 사례분석 진행	규제내용 기술에 있어 다이어그램 등의 활용으로 이해가 용이하고 향후 예측 가능한 도시 공간형태를 제시할 수 있는 형태기반코드가 갖는 국내 재생사업에 있어서의 도시디자인 제도 마련에 대한 시사점 도출
4	- 연구명: 형태기반 조닝(Form-Based Zoning)의 사례 및 시사점 연구 - 연구자(2010): 김소라·배웅규·장경철 - 연구목적: 변화하는 도시환경에 대응하기 위한 수단으로 발달된 도시기반 조닝의 바람직한 발전방향을 모색하고 그 시사점 도출	- 문헌조사를 통해 미국의 도시계획 발전 및 조닝제도에 대한 전반적인 고찰과 형태기반 조닝 현황에 대해 정리 - 문헌연구 및 도면분석을 통해 형태기반 조닝의 사례분석 기준 설정 및 특징 분석 - 형태기반 조닝의 시사점을 통해 우리나라 조닝의 시사점과 발전방향 정리	- 토지의 물리적 형태를 예측하고 지역사회의 상호 교환성을 가지는 기법으로서 미국의 형태기반 조닝의 사례를 고찰 - 형태기반 조닝은 장소에 대한 규제로서 이에 대한 변형과 보전이 가능하고, 건축물과 장소의 형태를 초점으로 하기 때문에 지역사회 위주의 개발에 적합한 규제 방식임을 제언
5	- 연구명: 지구단위계획의 효율적 운용방안 연구 - 연구자(2001): 박은관·신정철 - 연구목적: 지구단위계획의 효율적 운용방안과 지구단위계획의 실효성 제고방안을 제시	- 도시계획법, 건축법, 기타 사업법 등 관련법령 및 지구단위계획수립지침 등 관계법령 분석 - 상세계획구역과 도시설계구역 지정 및 추진 현황 등의 통계 및 문헌조사 - 제도 담당 공무원 등 대상으로 면접 및 설문	지구단위계획의 목적과 지역특성에 따른 대상지역의 유형화, 사업집행수단의 확보, 인센티브의 현실화 등의 실효성 제고 방안을 제시

구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
6	- 연구명: 지구단위계획의 효율적 운용방안 연구(II) : 지구유형별 계획수립기법 연구 - 연구자(2003): 박은관 - 연구목적: 지구단위계획 수립대상 유형별로 계획수립내용 등의 탄력적인 운용방안에 대한 지침을 제시	- 도시계획법, 건축법, 기타 사업법 등 관련 법령 및 건교부와 지방자치단체의 지구단위계획수립지침 분석, 지구단위계획구역 지정 및 추진 현황 등을 검토 - 세부 유형별로 대상 사례지역의 계획수립 내용 등을 분석하여 유형별 지구단위계획 수립 방안의 시사점 도출	지구단위계획의 탄력적 운용에 기초가 될 수 있도록 유형을 각각 단독주택지 관리유형, 공동주택지 관리유형 Ⅰ·Ⅱ, 상업용지 관리유형 Ⅰ·Ⅱ로 나누어 이에 대한 지구단위계획 수립의 기본 방향 및 주요과제와 중점고려사항 등 제시
7	- 연구명: 상향식 지구단위계획 수립을 위한 주민의견 연계 방안 연구 : 북촌지구단위계획을 중심으로 - 연구자(2016): 정지인 외 3인 - 연구목적: 지구단위계획에서 주민의견수렴을 위한 연계방안을 연구하여 지구단위계획 수립의 개선점 제시	- 북촌 일대를 사례대상지로 선정하여 북촌지구단위계획의 도시계획 변경사항 검토 - 상향식 지구단위계획 수립을 위한 사전 주민 인터뷰조사와 설문조사 통한 빈도분석 실시	- 정부 주도의 주거지개발 사업의 과정에서 발생하는 참여 주체 간의 권리 조정으로 인한 갈등에 주목 - 북촌지구단위계획을 중심으로 지구단위계획에서의 주민의견수렴을 위한 연계방안을 적극 수립하는 방식으로 지구단위계획 수립이 개선되어야 함 강조
지역·지구·구역의 통합적 지정 체계 관련 연구			
1	- 연구명: 유사목적 지역·지구의 정비방안에 관한 연구 : 생태계 및 상수원보전 목적의 지역·지구를 중심으로 - 연구자(2010): 정연우·이삼수 - 연구목적: 유사목적 지역·지구 등에 대한 중첩지정 현황 및 행위제한내용의 유사성 분석 등을 통해 토지이용규제 단순화 측면에서의 정비방안 마련	- 선행연구 검토를 통해 유사목적 지역·지구 및 중첩규제에 대한 개념을 정립 - 유사목적 지역·지구의 대상을 설정하고, 이에 대해 지정 및 중첩현황을 분석 - 중첩이 가장 심한 생태계보전과 상수원보전 분야에 대해 중첩유형과 행위제한내용 분석 - 중첩 면적, 행위제한내용의 유사성 및 포괄성 등을 고려하여 우선적으로 정비가 필요한 중첩유형을 선정, 조정방안 마련	- 각양각색의 토지이용규제들로 인해 일반 국민과 기업들은 재산권행사의 제한, 과다한 행정비용 발생 등의 불편을 해소하기 위해서는 불필요한 규제에 대한 선별과 개선 필요 - 유사목적 지역·지구에 대한 중첩지정 현황 및 행위제한내용의 유사성 분석을 바탕으로 행위제한내용 분류 체계를 통해 정비대상 지역·지구를 선정하고 조정하는 정비방안의 마련 필요
2	- 연구명: 토지이용규제의 중복실태 분석 및 조정방안 연구 - 연구자(2010): 김현수·최대식 - 연구목적: 토지이용규제 중복의 문제점 해소를 위한 유사목적 규제의 조정, 규제간 중첩의 조정 등에 대한 방안 제시	- 토지이용규제들의 공간적 중복과 행위제한 내용 중복을 볼 수 있는 규제사례와 지역 사례를 분석 - Korea Land Information System(KLIS) 자료를 이용하여 GIS분석을 수행	- 대상규제의 중복해소를 위해 문화재나 취수원 등 보호대상을 둘러싼 경계에 대해 엄격한 규제 실시 필요 4개의 법령으로 다기화되어 있는 수질 관련법령을 하나로 통합하여 규제의 강도·대상·규제방식 등을 위계적으로 제시할 필요성 강조 - 도시자연환경 및 문화재규제에 있어 중첩 내용을 조정하는 방안을 제시
3	- 연구명: 지역지구제의 행위규제 분석연구(II) : 지역지구제 정비방향을 중심으로 - 연구자(2003): 정희남·박동길·김승중 - 연구목적: 국토계획법 제정 당시 장기과제로 유보된 개별구역의 합리적인 개선, 국토계획법을 중심으로 한 국토관리체계의 조기정착을 유도할 수 있는 장·단기적 지역지구제 정비방향을 제시	- 지역지구 운영실태 확인을 위한 토지관리정보체계 구축사업이 완료된 지자체를 대상으로 GIS분석기법을 통해 실태조사 실시 - 관계전문가 및 공무원과 함께 연구심의회 및 연구협의회 개최	유사 지역지구의 통합·정비의 필요성, 국토이용 관리방식의 전환, 국토계획법상 용도지역체계의 개편 필요성, 환경변화에 따른 행위규제의 모델 개발에 대한 관심의 필요성을 제시
4	- 연구명: 대구광역시 재정비촉진사업의 바람직한 추진방향 - 연구자(2007): 임준홍·홍경구 - 연구목적: 기존의 도시정비사업과 뉴타운사업 등의 추진사례와 문제점을 분석하고, 대구시의 바람직한 재정비촉진사업 추진방향을 모색	- 도시정비에 관한 선행연구 및 관련법 검토 - 대구시에서 추진도니 도시정비사업과 도시 및 주거환경 정비법에 따른 '2010 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획'의 문제점, 유사 사례인 서울시 뉴타운 사업의 문제점 분석	- 재정비촉진사업에 대한 마스터플랜 및 로드맵과 명확한 지구지정 기준의 설정 필요 - 사업추진 과정에서 주민참여와 커뮤니티의 지속성 확보, 사업 추진의 위한 재원의 확보, 도시재생팀의 노력 등의 필요성 제시

구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
5	- 연구명: 국토이용체계 개편에 따른 지역·지구·구역 등의 정비방향 연구 - 연구자(2001): 정희남·최혁재 - 연구목적: 개별법상 개별구역 등의 설정 필요성을 최소화하여 일관성 있는 국토이용체계를 구축할 수 있는 방안을 모색	- 국내외 문헌을 통해 토지이용계획 및 지역지구제에 관한 개념과 필요성, 정책목적과 정책수단 도출 - 현행 제도 및 운영 실태분석을 위해 개별법상 지역·지구·구역의 정책목표와 기능, 지정기준과 절차, 운영실태 분석	- 국내외 복잡한 지역지구제 운영으로 계획적인 도시용지의 공급이 제한받았고, 지정된 개별구역에 대한 사후관리가 미흡했다는 비판 - 국토관리 방식이 현재의 용도규제중심의 관리에 계획중심 관리기법을 일부 수용하는 계획에 의한 국토관리로의 전환 필요 제언
6	- 연구명: 지역·지구 유형세분화와 분류체계 도입방안 연구 - 연구자(2013): 조병호 - 연구목적: 합리적인 토지이용규제를 위해 기존의 지역·지구 등의 유형세분화를 통하여 지역·지구 등에 적용	- 지역·지구 등과 토지이용규제에 대한 관련 이론을 검토하고, 국내외 관련 제도를 검토하여 연구의 필요성과 시사점 도출 「토지이용규제기본법」에서 명시하고 있는 지역·지구 등을 대상으로 지정실태를 파악하고, 기초통계분석을 통해 지정현황을 분석	- 지역·지구 등의 수가 지나치게 많고 이를 규정하는 법령의 다양성으로 인한 체계의 불균형과 이로 인한 국민의 혼란 가중을 지적 - 기존의 지역·지구 등을 유형화하여 이용자들이 쉽게 이해할 수 있도록 하는 지역·지구 등의 코딩시스템 도입의 필요성을 제시하여 관련 법률의 정비방안 모색
건축 및 지역 자산 관련 연구			
1	- 연구명: 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구 - 연구자(년도): 유광흠 외(2012) - 연구목적: 건축자산 관리기반을 구축하기 위한 방안 제시	- 지역건축자산 현황 분석 및 개념 정의 - 지역건축자산 DB 구축 및 프로그램 개발 - 국내외 건축자산 관련 제도 및 사례 분석 - 국내 관련 전문가 인터뷰 조사	- 건축자산의 개념 정리 - 건축자산 보존 및 활용 제도화 방안 제시 - 우수 건축자산 제도의 운영 및 관리 방안 제시
2	- 연구명: 원도심 창조도시 구상을 위한 기초 조사 : 원도심의 상업기능 활성화를 중심으로 - 연구자(2012): 한승욱·김경수·유정우 - 연구목적: 원도심지역의 도시발전 방향성과 정합성을 고려하여 원도심 상업지역의 현황을 파악하고 원도심의 창조적 재생방안을 찾기 위한 기초자료 수집	- 원도심 지역의 현황과 물리적 공간의 특성을 파악하기 위해서 GIS데이터와 건축물 및 교통과 관련하여 데이터베이스 분석 실시 - 가로별 건축물 층수조사, 가로시설물 현황 조사, 도로별 상업시설 분포 조사, 대중교통 현황조사	북향개발과 연계한 부산역 주변의 복합 공간 개발, 지역성과 역사성을 고려한 특성화시장 육성, 보행법과 연계한 보행환경개선 정책의 필요성 제언
3	- 연구명: 기성시가지에 적합한 용도지역제 대안 모색에 관한 연구 - 연구자(2013): 정희운·임희지·안내영 - 연구목적: 지역의 정체성과 기성시가지의 다양성을 살릴 수 있는 맞춤형 용도지역제의 대안 모색	- 기성시가지의 맞춤형 용도지역제 대안 모색을 위해 뉴욕시의 맥락조닝 기법, 시카고와 샌디에고의 모듈러 조닝 제도, 덴버시의 형태기반 코드, 일본의 용도지역제 개편 동향 검토 - 현행 용도지역제의 대안을 모색하고 사례지역에 직접 적용하여 대안의 실효성 검증	- 지역의 정체성과 기성시가지의 다양성을 살릴 수 있는 용도지역제의 대안 모색을 위해 상업지역의 특성을 살리는 맞춤형 용도지역제로서 모듈러 조닝기법 제시 (가칭)상업지역 용도지역 관리 종합계획'을 수립하여 용도, 밀도, 건폐율 모형을 검증하고 용도지역 조정의 가이드라인으로 활용할 것을 제안
4	- 연구명: 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구 - 연구자(년도): 심경미·차주영(2014) - 연구목적: 유사제도와 차별성 및 도입 필요성 제시와 건축자산 진흥구역 지정 기준 및 운영방안 제시	- 면(面)단위 관리 관련 문헌 조사 - 건축자산 진흥구역과 유사제도 분석 - 국내외 사례조사 및 관계자 면담조사 - 건축자산 진흥구역 지정 요건 검토 및 대상지(서울시 사대문안) 선정 후 시뮬레이션을 통한 효과분석을 위한 협동연구	- 건축자산 진흥구역과 유사제도 분석을 통한 건축자산 진흥구역 제도의 도입 필요성 제시 - 건축자산 진흥구역의 지정기준 및 운영방안 제시 - 건축법에 의한 특례사항 검토
5	- 연구명: 건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석 - 연구자(년도): 심경미 외2(2015) - 연구목적: 건축자산 진흥구역의 제도 운영과 관련한 주요 쟁점사항 도출 및 쟁점별 운영방안에 대한 자료 제공	- 건축자산 진흥구역 관련 선행연구 및 매뉴얼 관련 문헌 조사 「한옥등건축자산법」법률 및 하위규정 검토 - 해외 유사제도 관련 문헌자료 조사·분석 - 건축자산 진흥구역 주요 쟁점별 운영방향에 대한 전문가 자문	- 건축자산 진흥구역 제도 검토 - 건축자산 진흥구역 운영에 대한 주요 쟁점 도출 - 주요 쟁점에 대한 의문사항 및 그에 대한 운영방안 제시 - 건축자산 진흥구역 취지에 부합되는 제도 운영을 위한 제도 개선 방안 제시

구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
6	•연구명: 서울시의 지역 맞춤형 용도지역제 도입을 위한 정책제언 •연구자(2015): 정희윤 •연구목적: 지역의 정체성과 기성시기지의 다양성을 반영할 수 있는 맞춤형 용도지역제의 도입	•해외 선진사례를 통한 형태기반 코드의 구성 요소 및 내용 검토	•현재 운영되는 용도지역제도가 특성이 상이한 지역을 동일한 용도지역으로 관리하는 문제점 나타남 •지역맞춤형 용도지역제, 일정 규모이상의 개발사업 시 주민의견 청취의 의무화, 제2종 근린생활시설의 범위 재검토와 일부 성능규제 방식의 도입 필요성 제시
7	•연구명: 중국의 전통 주거건축군 보호와 관련된 제도 •연구자(2015): 신혜원 •연구목적: 주변의 자연·인문적 환경을 포함하는 건축문화재 지정의 필요성 강조	•주거건축군 보호 관련 용어의 개념 정리 •주거건축군 보호와 관련된 중국 제도 검토	•주거건축군을 체계적으로 보호할 수 있는 원칙으로서 그 분류 기준을 개별 건축 혹은 그 위치와 역사적·경관적 가치로 보는 시각 제시
8	•연구명: 역사적 건축물 보존에서 지구단위계획의 역할과 과제 : 인사동 지구단위계획 구역의 근대건축물을 대상으로 •연구자(2015): 이범훈·김기호 •연구목적: 향후 지구단위계획 구역 내 역사적 건축물 보존을 위한 지구단위계획 지침의 개선방향 제안	•인사동 지구단위계획을 통해 보존된 근대 건축물을 사례로 사전-사후 패턴을 통해 조사·분석 •근대건축물 보존 과정에 참여한 당시 지구단위계획 수립 관계자와 심층 면담을 진행하여 건축물 보존과 관련된 과제 분석	•한 지구에서 문화재보호법에 의한 지정문화재의 점적 지정 및 관리와 지구단위계획에 의한 역사자원의 관리가 혼재하면서 나타나는 문제점 지적 •향후 지구단위계획 수립이나 재정비시 역사적 건축물의 외형에 대한 자세한 지침을 기재하고, 건축물의 보존 범위를 설정하며, 지속 가능한 보존 절차 마련의 필요성 강조
9	•연구명: 인천의 가치 재창조를 위한 건축자산 조사 기초연구 •연구자(2016): 조상운 •연구목적: 인천시 건축자산 기초조사 실시에 대비한 사전연구로, 인천시 전체 건축자산 후보군 파악을 통한 정책 제언	•건축자산과 근대건축물 목록화 조사와 관련된 선행연구 검토 •문헌연구를 통해 구축한 건축자산 기초조사 후보군 중 대표사례 선정, 유형별 조사를 통해 조사방법 및 내용 검증 •인천시 건축자산 자료구축과 기초조사 방식에 대한 전문가 인터뷰	•건축자산의 가치기준 구체화, 분류체계의 수정·보완, 개별 건축자산에 대한 DB시스템 구축, 건축자산 기초조사의 단계별 또는 지역별 추진의 필요성 지적 •향후 우수건축자산에 대한 보조금 확대, 건축자산 진흥구역 지정과 면적 공간단위 건축자산에 대한 관리와 지원책의 마련 필요성 강조

□ 선행연구와의 차별성

본 연구에서 중점적으로 다루고자 하는 건축자산 진흥구역 지정에 따른 기존 지역·지구·구역과의 중첩에 대한 논의는 건축자산 진흥구역 제도의 운영에 대한 선행 연구에서 일부 논의가 진행된 바 있으나, 중첩된 지역·지구·구역의 지정 목적과 규제 및 지원사항 등에 따른 구체적인 해결 방안을 모색하기에는 한계가 있다. 즉, 선행연구의 대부분은 제도적 기반 마련을 위하여 포괄적인 논의가 진행되었다고 판단된다.

이에 본 연구는 건축자산 진흥구역의 실질적인 지정 및 운영 과정에서 발생할 수 있는 지역·지구·구역과의 중첩에 대해 다양한 경우의 수를 검토하여, 그에 따른 주요 쟁점을 도출하고 개선방안을 제안하고자 한다. 또한, 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 규제사항, 건축특례 및 지원사항을 면밀히 검토하여 실행 가능성을 실무 수준에서 모색하고자 한다.

제2장 건축자산 진흥구역 관련 법·제도 현황

1. 건축자산 진흥구역의 개념 및 지정절차
 2. 건축자산 진흥구역 관리계획의 위상 및 수립절차
 3. 건축자산 진흥구역의 지원사항 및 건축기준 완화
 4. 관련 법·제도 현황 및 분석
-

1. 건축자산 진흥구역의 개념 및 지정절차

1) 건축자산 진흥구역 제도의 목적

건축자산 진흥구역은 「한옥등건축자산법」 제17조(건축자산 진흥구역의 지정)에 의거하여, 개별 건축자산이 아닌 일정구역 내 군집되어 있는 건축자산 밀집지역 등을 대상으로 지정될 수 있다. 개별 가치가 크지 않지만 군집되어 있음으로써 가치를 가지는 건축자산은 보전 및 관리에 어려움이 있어 멸실될 위험이 크다. 현행법에 의해 보전가치가 있지만 지속적인 관리가 어려운 지역에 대해 건축자산 진흥구역으로 지정하고, 관리계획을 수립하여 「건축법」 등의 특례를 적용하는 등 계획적인 관리가 가능한 면적(面的) 관리제도이다.

특히, 건축자산 진흥구역은 건축자산을 보전·보전하기 위하여 ‘규제’보다 ‘지원’을 중점으로 두고 있는 제도로서, 건축자산의 창조적 활용 및 진흥을 위한 재정적 지원과 건축완화를 통해 관리할 수 있는 제도이다.

2) 법체계에 의한 건축자산 진흥구역 제도

건축자산 진흥구역은 「한옥등건축자산법」 제4장 ‘건축자산 진흥구역의 지정 및 관리’

에 근거하여 운영되는 제도이다. 구체적으로는 [그림2-1]과 같이, 동법 제17조부터 제23조, 시행령 제12조부터 제16조, 시행규칙 제9조와 제10조에 건축자산의 지정 및 관리, 관리계획 수립, 관계 법령의 특례 등을 명시하고 있다.



[그림 2-1] 「한옥등건축자산법」의 건축자산 진흥구역 관련 조항

□ 건축자산 진흥구역의 지정대상

- 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하거나 건축자산이 밀집되어 종합적인 관리가 필요한 지역
 - 우수건축자산을 중심으로 지역의 고유한 도시 관리가 필요한 지역
 - 한옥마을, 전통사찰보존구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역
 - 지역의 역사와 문화에 기반을 두어 조성된 독특한 가로, 필지 등 도시조직과 그것이 이루는 경관의 관리가 필요한 지역
 - 개별 건축물의 역사적·예술적 가치가 낮더라도 건축자산이 밀집되어 독특한 지역경관을 형성하는 지역 등

[한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률]

제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등) ① 시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 건축위원회의 심의를 거쳐 건축자산 진흥구역으로 지정할 수 있다.

1. 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요한 지역
2. 한옥마을, 전통사찰보존구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.05.30.)

□ 건축자산 진흥구역 지정 주체

- 시·도지사(특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사 또는 특별자치도지사)는 건축위원회의 심의를 거쳐 건축자산 진흥구역으로 지정할 수 있음
- 일반 주민 입안 제안 가능
 - 구역 안의 토지면적(국·공유지 면적은 제외) 2/3 이상에 해당하는 토지 소유자의 동의가 있을 시 구역 지정 및 관리계획 입안 제안 가능

[한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률]

제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등) ② 시·도지사는 제1항에 따라 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우에는 지정 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관과 문화재청장에게 그 지정 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

③ 건축자산 진흥구역의 지정 기준, 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령]

제15조(건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 입안의 제안) ① 법 제20조제1항에 따라 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획의 입안을 제안하려는 자는 해당 구역 토지면적(국공유지의 면적은 제외한다)의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자의 동의를 받아야 한다.

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.05.30.)

3) 건축자산 진흥구역 지정 절차

□ 건축자산 기초조사³⁾

- 건축자산 기초조사의 대상
 - 건축물대장 등을 참고하여 최초 사용이후 30년(공공소유 건축물의 경우 20년)이 지난 건축물, 공간환경, 기반시설 중 사회적·경제적·경관적 가치를 가진 것
 - ※ 건축자산은 조성시기의 제한은 없으나, 전국의 건축자산 조사결과를 일관되게 구축하여 관련정책에 활용도를 높이기 위하여 기준 제시
 - 건축·도시·토목·조경 등 관련 분야별 국내외 주요 공모전 수상작은 건축자산에 포함
 - ※ 수상작은 최초 사용이후 30년이 지나지 않은 최근의 것도 모두 포함

3) 국토교통부 건축문화경관과(2016.03.), 「건축자산 기초조사」실시 가이드라인, pp.2-10 참고.

- 그 밖에 지자체가 그 가치를 관리할 필요가 있다고 판단한 것

• 조사방법

- 문헌조사 등을 통한 건축자산 후보군 추출 및 정리
- 건축자산 후보군의 현황파악을 위한 현장조사
- 조사 결과를 바탕으로 지역 건축자산 목록 정리

[한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률]

제6조(건축자산 기초조사) ① 시·도지사는 시행계획을 수립하거나 변경하려는 경우와 제17조에 따른 건축자산 진흥구역 지정하고자 하는 경우에는 미리 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 결과를 활용할 수 있다.

② 시·도지사는 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우 건축자산의 소유자, 관리자 또는 관련 단체 등에 대하여 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다.

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.05.30.)

□ 건축자산 진흥구역 지정계획서 작성

- 시·도지사가 건축자산 진흥구역을 지정하려는 경우에는 기초조사 결과를 바탕으로 건축자산 진흥구역 지정계획을 작성하여 해당 지역을 관할하는 시장 또는 군수와 협의하도록 하고 있음
- 건축자산 진흥구역 지정계획이 입안되면, 건축위원회 심의⁴⁾를 거쳐 지정이 가능함

[한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령]

제12조(건축자산 진흥구역의 지정·변경 및 해제 절차) ① 시·도지사는 법 제17조제1항에 따라 건축자산 진흥구역을 지정하려는 경우에는 법 제6조에 따른 조사결과를 바탕으로 법 제20조제1항 각 호의 사항이 포함된 건축자산 진흥구역 지정계획(이하 "지정계획"이라 한다)을 작성하여 해당 지역을 관할하는 시장 또는 군수와 협의하여야 한다.

② 시·도지사는 제1항에 따른 지정계획의 내용을 14일 이상 해당 시·도의 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하고 해당 지역 주민의 의견을 들어야 한다.

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.05.30.)

- 거주민이 해당 지역에 대해 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획의 수립의 필요성이 있을 경우, 시·도지사 및 시장·군수에게 제안서를 작성하여 제출할 수 있음
- 제안서에는 다음의 사항을 포함하여야 함
 - 건축자산 진흥구역의 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항
 - 건축자산 진흥구역의 지정 목적 및 필요성
 - 관리계획의 수립방향 등에 관한 사항

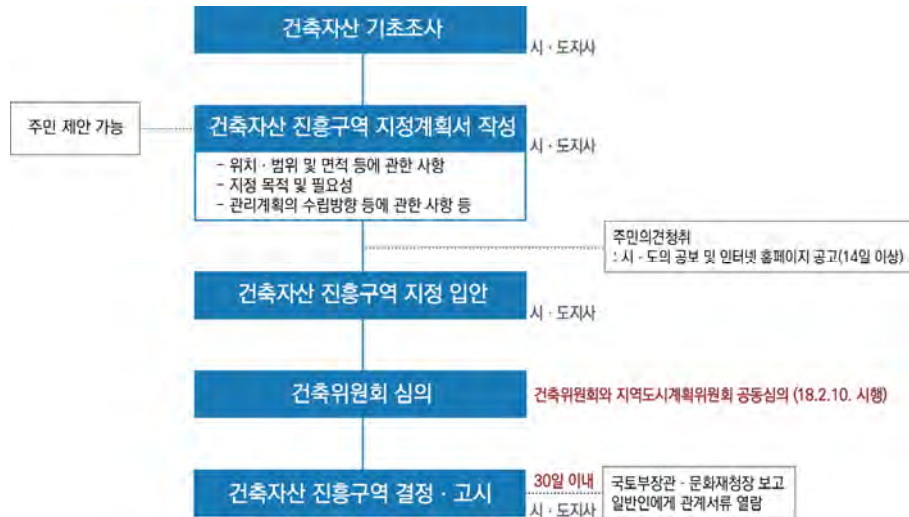
4) 2018년 2월 10일부터는 건축위원회와 지방도시계획위원회 공동 심의를 받아야 함.

[한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률]

제20조(건축자산 진흥구역 관리계획 입안의 제안) ① 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 제17조제1항 각 호에 해당하는 지역에 대하여 해당 시·도지사 및 시장·군수에게 각각 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획의 수립을 제안할 수 있다. 이 경우 제안서에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 건축자산 진흥구역의 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항
2. 건축자산 진흥구역의 지정 목적 및 필요성
3. 관리계획의 수립방향 등에 관한 사항

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.05.30.)



[그림 2-2] 건축자산 진흥구역 지정 절차

- 건축자산 진흥구역을 지정하는 경우 지정한 날로부터 30일 이내에 다음의 내용을 포함한 문서로 국토교통부장관과 문화재청장에게 보고하도록 하고 있음
 - 위치, 면적, 구역경계도, 지정일 등 건축자산 진흥구역의 개요
 - 구역 안의 건축자산 및 우수건축자산 현황
 - 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회(이하 "건축위원회"라 한다)의 심의 결과서
 - 그 밖에 해당 건축자산 진흥구역 현황 파악에 필요한 자료

[한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행규칙]

제9조(건축자산 진흥구역 지정의 보고) 법 제17조제2항에서 "국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차"란 건축자산 진흥구역으로 지정한 날부터 30일 이내에 다음 각 호의 내용이 포함된 문서(전자문서를 포함한다)로 국토교통부장관과 문화재청장에게 보고하는 것을 말한다.

1. 위치, 면적, 구역경계도, 지정일 등 건축자산 진흥구역의 개요
2. 구역 안의 건축자산 및 우수건축자산 현황
3. 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회(이하 "건축위원회"라 한다)의 심의 결과서
4. 그 밖에 해당 건축자산 진흥구역 현황 파악에 필요한 자료

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.05.30.)

4) 건축자산 진흥구역의 변경 및 해제 절차

- 건축자산 진흥구역의 변경 및 해제가 필요한 경우, 건축위원회 심의를 거쳐 변경 및 해제 가능
 - 구역의 지정이 필요 없게 된 경우
 - 구역의 지정내용에 변경 사유가 발생한 경우
 - 시장·군수·구청장의 요청이 있는 경우
- 건축자산 진흥구역을 변경 및 해제하는 경우 결정한 날로부터 30일 이내에 다음의 내용을 포함한 문서로 국토교통부장관과 문화재청장에게 보고하도록 하고 있음
 - 위치, 면적, 구역경계도, 지정일 등 건축자산 진흥구역의 변경 개요(진흥구역을 변경한 경우만 해당한다.)
 - 건축자산 및 우수건축자산 현황 등과 관련한 변경 사항
 - 건축위원회의 심의 결과서
 - 그 밖에 해당 건축자산 진흥구역 변경 또는 해제 현황 파악에 필요한 자료

[한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률]

제18조(건축자산 진흥구역의 변경 및 해제) ① 시·도지사는 제17조에 따라 지정한 건축자산 진흥구역이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축위원회의 심의를 거쳐 구역을 변경하거나 해제할 수 있다.

1. 구역의 지정이 필요 없게 된 경우
2. 구역의 지정내용에 변경 사유가 발생한 경우
3. 시장·군수·구청장의 요청이 있는 경우

② 시·도지사는 제1항에 따라 건축자산 진흥구역을 변경 또는 해제한 경우에는 이를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관과 문화재청장에게 그 변경 또는 해제 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

③ 그 밖에 건축자산 진흥구역의 변경 및 해제 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령]

제12조(건축자산 진흥구역의 지정·변경 및 해제 절차) ① 시·도지사는 법 제17조제1항에 따라 건축자산 진흥구역을 지정하려는 경우에는 법 제6조에 따른 조사결과를 바탕으로 법 제20조제1항 각 호의 사항이 포함된 건축자산 진흥구역 지정계획(이하 "지정계획"이라 한다)을 작성하여 해당 지역을 관할하는 시장 또는 군수와 협의하여야 한다.

② 시·도지사는 제1항에 따른 지정계획의 내용을 14일 이상 해당 시·도의 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하고 해당 지역 주민의 의견을 들어야 한다.

③ 시·도지사는 법 제17조제1항에 따라 지정된 건축자산 진흥구역(이하 "건축자산 진흥구역"이라 한다)을 법 제18조에 따라 변경하거나 해제하려는 경우에는 제1항 및 제2항의 절차를 거쳐야 한다.

[한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행규칙]

제10조(건축자산 진흥구역 변경 및 해제의 보고) 법 제18조제2항에서 "국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차"란 건축자산 진흥구역의 변경 또는 해제를 결정한 날부터 30일 이내에 다음 각 호의 내용이 포함된 문서(전자문서를 포함한 다)로 국토교통부장관과 문화재청장에게 보고하는 것을 말한다.

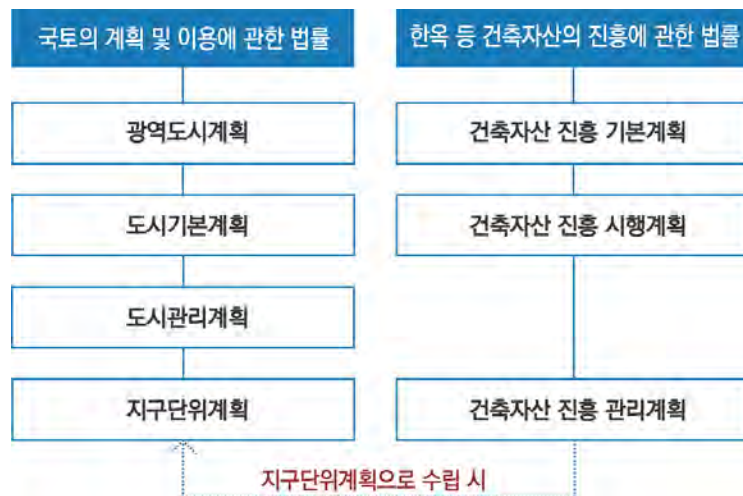
1. 위치, 면적, 구역경계도, 지정일 등 건축자산 진흥구역의 변경 개요(진흥구역을 변경한 경우만 해당한다)
2. 건축자산 및 우수건축자산 현황 등과 관련한 변경 사항(진흥구역을 변경한 경우만 해당한다)
3. 건축위원회의 심의 결과서
4. 그 밖에 건축자산 진흥구역 변경 또는 해제 현황 파악에 필요한 자료

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.05.30.)

2. 건축자산 진흥구역 관리계획의 위상 및 수립절차

1) 관리계획의 위상

- 「한옥등건축자산법」에 의한 건축자산 진흥구역 관리계획은 지역의 건축자산 밀집지역을 효과적으로 보전 및 활용하기 위한 도시관리계획
 - 한옥밀집지역 또는 우수건축자산 및 건축자산이 밀집해 있는 지역의 건축물 및 공간환경의 보전·관리·지원에 대한 종합적이고 체계적인 도시관리계획
- 건축자산 진흥구역 관리계획은 「국토계획법」 제51조에 의한 지구단위계획으로 수립 시 지원사항에 대한 적용이 가능함
 - 이는 지구단위계획 수립을 통해 일정 규제 내에서 건축기준 완화를 적용하여 체계적인 관리를 유도하기 위함
 - 지구단위계획으로 수립되는 건축자산 진흥구역 관리계획은 광역도시계획, 도시기본계획의 하위계획으로, 도시계획절차에 의하여 상위계획에 부합하도록 계획되어야 함
- 지역의 건축자산을 보전 및 활용하기 위한 건축자산 및 그 주변의 토지이용 및 건축물에 대한 계획방향을 마련하는 구체적인 도시관리계획



[그림 2-3] 건축자산 진흥구역 관리계획의 위계

2) 관리계획 수립 주체 및 절차

□ 수립주체 및 주요내용

- 건축자산 진흥구역 관리계획은 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수가 주민의 의견 청취 후 수립하여야 함
- 건축자산 진흥구역이 지정된 지역의 주민은 해당 시·도지사 및 시장·군수에게 각각 관리계획의 수립을 제안할 수 있으며, 제안서에는 다음과 같은 사항이 포함되어야 함
 - 건축자산 진흥구역의 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항
 - 건축자산 진흥구역의 지정 목적 및 필요성
 - 관리계획의 수립방향 등에 관한 사항

[한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률]

제19조(건축자산 진흥구역 관리계획의 수립) ① 제17조에 따라 지정된 건축자산 진흥구역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민의 의견을 들어 건축자산 진흥구역에 대한 다음 각 호의 내용이 포함된 관리계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 수립하여야 한다. <개정 2016.1.6.>

제20조(건축자산 진흥구역 관리계획 입안의 제안) ① 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 제17조제1항 각 호에 해당하는 지역에 대하여 해당 시·도지사 및 시장·군수에게 각각 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획의 수립을 제안할 수 있다. 이 경우 제안서에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

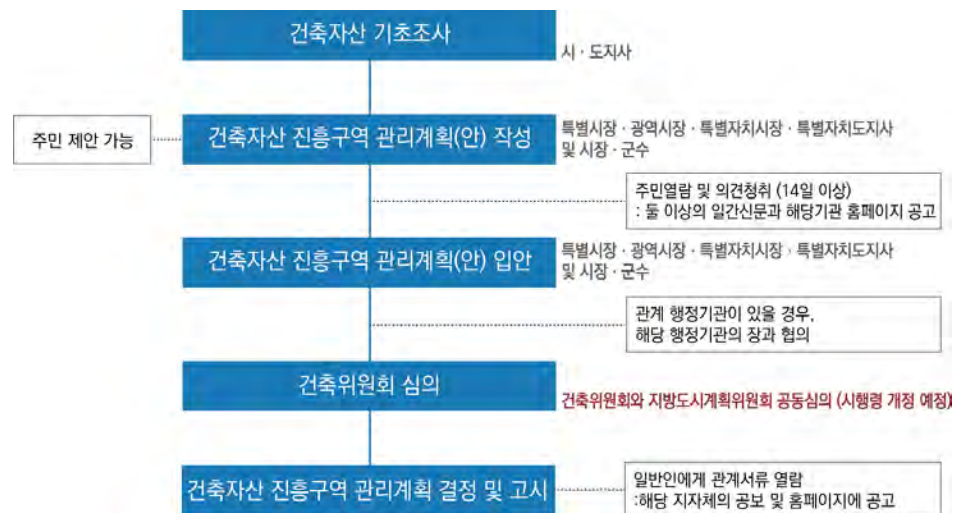
1. 건축자산 진흥구역의 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항
 2. 건축자산 진흥구역의 지정 목적 및 필요성
 3. 관리계획의 수립방향 등에 관한 사항
- ② 시·도지사 및 시장·군수는 제1항에 따라 제안서를 제출받은 경우 그 처리 결과를 제안자에게 알려야 한다.
③ 그 밖에 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획의 제안, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.05.30.)

- 관리계획의 주요내용
 - 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항
 - 지정 목적 및 필요성
 - 건축자산 현황 및 기초조사 계획
 - 관리 기본방향 및 목표
 - 건축물의 높이, 건폐율, 용적률 및 용도 등에 관한 계획지침 및 운용계획
 - 건축물 및 공간환경의 배치·형태·색채·재료·건축선 및 외부공간 조성 등에 관한 계획지침 및 운용계획
 - 담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비 및 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 옥외광고물 등에 관한 계획지침 및 운용계획

- 그 밖의 경관계획
- 관리계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진방안
- 「국토계획법」제52조제1항에 따른 지구단위계획의 내용(지구단위계획을 수립하는 경우에 한정)
- 그 밖에 건축자산 진흥구역의 관리에 필요한 대통령령으로 정하는 사항 : 상하수도·도로 등 기반시설계획, 방재계획, 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물 계획, 건축물대장에 등재되지 아니한 건축물의 활용·관리 계획

□ 관리계획의 수립절차 (지구단위계획으로 수립하지 않는 경우)

- 관리계획을 지구단위계획으로 수립하지 않는 경우에는 건축자산 진흥구역 내 거주하고 있는 주민들 및 관련 부서 의견수렴 후 건축위원회 심의⁵⁾를 거쳐 시·도 지사가 결정 및 고시함



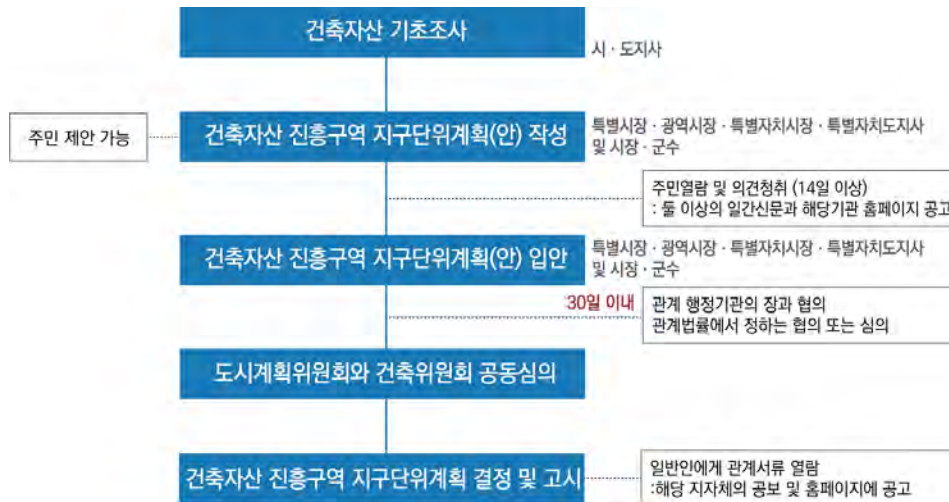
[그림 2-4] 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 절차 (지구단위계획으로 수립하지 않는 경우)

- 지구단위계획으로 수립되지 않는 건축자산 진흥구역 관리계획은 법적 구속력은 없으나, 해당 지역의 건축위원회 또는 지방도시계획위원회 운영 시 참고자료로 활용할 수 있음

5) 현재 건축위원회와 지방도시계획위원회 공동 심의를 받아야 하도록 시행령을 개정 중에 있음.

□ 관리계획의 법적 구속력 확보를 위한 지구단위계획 수립

- 건축자산 진흥구역에 대해서 건축자산 및 공간환경의 체계적 관리를 위하여 관리계획 수립을 의무화하고 있으나, 법적 구속력을 확보하기에 한계가 있음
- 「한옥등건축자산법」에서는 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 특례를 적용하는데 있어 보다 체계적이고 법적 형식을 갖출 수 있도록 「국토계획법」에 의한 지구단위계획으로 수립하는 경우 법적 구속력을 갖도록 하고 있으며, 도시·군 관리계획의 수립절차를 따라야 함
- 지구단위계획 수립 시, 건축자산 진흥구역의 건축물과 공간환경에 대한 관리를 위하여 진흥구역 지정의 목적이 타당한가에 대한 판단이 선행되어야 하며, 건축자산 진흥구역의 건축물에 대한 일관된 관리의 필요성과 건축기준 완화의 적용과 법적 구속력의 필요성에 대한 검토가 진행되어야 함



[그림 2-5] 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 절차 (지구단위계획으로 수립하는 경우)

3. 건축자산 진흥구역의 지원사항 및 건축기준 완화

1) 건축자산 진흥구역의 지원사항

- 도로, 교통시설, 상·하수도 시설, 주차장 등 기반시설 정비 지원
- 건축물의 신축 및 개보수
- 협의체 운영 지원
 - 건축자산 진흥구역 내 사업의 원활한 추진을 위하여 필요한 경우, 지역주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 협의체 운영 지원 가능
 - 협의체의 구성 및 운영에 관한 사항은 지자체의 조례로 정하도록 함

[한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률]

제22조(건축자산 진흥구역에 대한 국가 등의 지원) 국가 또는 지방자치단체는 제17조에 따른 건축자산 진흥구역에서 다음 각 호를 지원할 수 있다.

1. 도로, 교통시설, 상수도·하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비
2. 건축물의 신축 및 개보수

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.

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.05.31.)

2) 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 기준 완화

- 건축자산 진흥구역의 지구단위계획 수립 시, 건축기준 완화 적용 가능
 - 「국토계획법」 제52조제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 완화 규정 : 같은 법 시행령 제45조, 제46조, 제47조 및 제65조에서 정하는 범위
 - ※ 「국토계획법」 제76조, 제77조, 제78조, 「건축법」 제42조, 제43조, 제44조, 제60조, 제61조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2
 - 「건축법」 제46조(건축선의 지정), 제47조(건축선에 따른 건축제한), 제58조(대지 안의 공지) 및 제59조(맞벽 건축과 연결복도)를 대통령령으로 정하는 범위에서 완화 적용

[한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률]

제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례) 제19조에 따라 건축자산 진흥구역에 대하여 지구단위 계획을 수립하는 경우 해당 건축자산 진흥구역에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 완화 규정 및 「건축법」 제46조·제47조·제58조·제59조를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위 계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

[한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률]

제16조(건축자산 진흥구역에서의 관계 법령 적용 특례) ① 법 제21조에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 범위를 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 완화 규정: 같은 법 시행령 제45조, 제46조, 제47조 및 제65조에서 정하는 범위
2. 「건축법」 제46조, 제47조, 제58조 및 제59조: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획에서 정하는 범위
- ② 제1항 각 호의 범위에서 법 제21조에 따른 특례를 적용하려면 다음 각 호의 기준에 모두 맞아야 한다.
 1. 공공의 이익을 해치지 아니할 것
 2. 도시의 미관을 향상시키거나 가로경관의 연속성을 보전할 것

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.06.07.)

[표 2-1] 건축자산 진흥구역의 지원 및 건축기준 완화 사항

구분	근거	지원 사항				비고
기반시설 및 수선비 지원	법 제21조	도로, 교통시설, 상수도·하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비 지원				국가 또는 지방자치 단체
		건축물의 신축 및 개보수 지원				
운영비 지원	법 제23조	지역주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 협의체의 운영에 필요한 지원				시·도지사
건축물에 대한 건축기준 완화	법 제21조	지구단위 계획수립시 완화 규정	지구단위계획 구역	국토 계획법	제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등) 제77조(용도지역의 건폐율) 제78조(용도지역에서의 용적률)	-
				건축법	제42조(대지의 조정) 제43조(공개 공지 등의 확보) 제44조(대지와 도로의 관계) 제60조(건축물의 높이 제한) 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)	-
				주차장법	제19조(부설주차장의 설치) 제19조의2(부설주차장 설치계획서)	-
		추가	건축법	제46조(건축선의 지정) 제47조(건축선 건축제한) 제58조(대지 안 공지) 제59조(맞벽건축·연결복도)	-	

- 건축자산 진흥구역의 건축기준 완화 사항은 기존 건축물의 지속적인 보전 및 활용을 위한 사항
 - 기존 건축물의 경우, 건축행위 시 현행 「건축법」에 적용받게 되면 규정에 따라 기존 건축물이 철거되는 상황이 발생될 수 있어, 기존 건축물 중 건축자산의 가치가 있는 건축물을 보전 및 활용하기 위한 관리방안으로 건축기준 완화 사항을 특례로 부여하고 있음

[건축자산 진흥구역 지정에 따른 건축기준 완화 적용이 필요한 건축 관련 법률 조항]

■ 건축법

법 제44조, 영 제28조 (대지와 도로의 관계): 골목길 보전의 경우 준수하기 곤란

법 제42조, 영 제27조 (대지의 조정): 조경면적이 부족, 식재의 어려움 등

법 제46조, 제47조, 영 제31조 (건축선의 지정): 건축선 지정 시 기존건물 철거 발생

법 제59조 (맞벽건축과 연결복도): 기존시설일 경우 예외 필요

법 제60조 (건축물의 높이 제한): 기존 건축물이 위법인 경우 양성화 필요

법 제61조 (일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한): 기존 건축물이 위법인 경우 양성화 필요

■ 기타법령

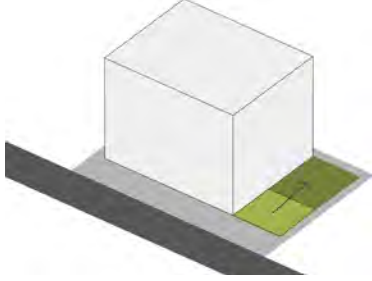
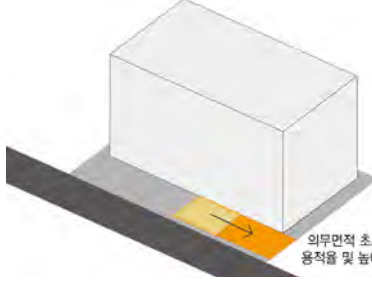
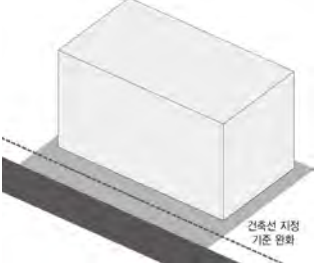
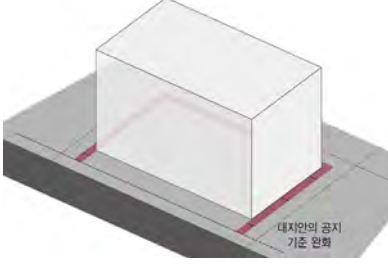
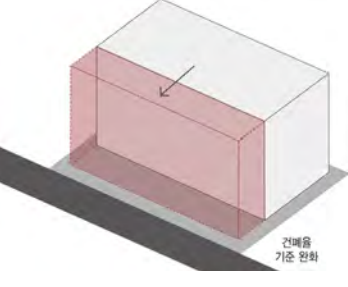
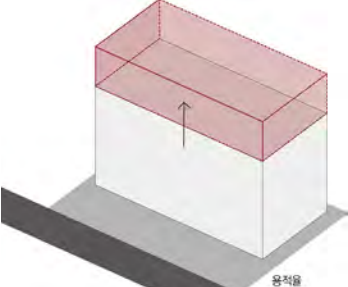
국토계획법 제77조 (용도지역의 건폐율): 승인권자가 지구의 건축특성에 맞게 완화하여 수립할 수 있도록 조정 필요

주차장법 제19조 5항에도 불구하고 면제조항 필요

※ 출처 : 유광흥외(2012), 「지역건축자산의 보전 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구」, 국토교통부, p.216.

- 지구단위계획 수립에 따른 건축기준 완화 적용의 어려움
 - 「국토계획법」시행령 제46조제1항에 따르면, 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설 또는 기반시설 중 학교와 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 기반시설의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우에 법 제52조제3항에 따라 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있음을 명시하고 있음
 - 지구단위계획 수립을 통한 건축기준(건폐율·용적률·높이제한)의 완화조항을 적용받기 위해서는 지구단위계획구역 안에서 공공시설이나 기반시설 부지를 제공해야 하는데, 기성시가지의 보전·관리·활용을 목적으로 하는 건축자산 진흥구역의 경우에는 적용하기 어려운 것으로 판단됨
- 건축기준 완화 범위에 대한 규정이 명확히 명시되지 않음
 - 지구단위계획 수립에 의한 「건축법」 제42조, 제44조, 제61조에 대한 완화 범위가 「국토계획법」시행령에 명시되어 있지 않아, 명확한 기준을 판단하기 어려움

[표 2-2] 건축자산 진흥구역 지정에 따른 건축기준 완화규정 및 범위

건축법 제42조 (대지의 조경)	건축법 제43조 (공개공지 등의 확보)	
 200㎡ 이상 대지에 건축하는 경우, 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 해야 함 → 「국토계획법 시행령」에 완화범위가 규정되어 있지 않음	 일반주거·준주거·상업·준공업 및 도시화 가능성이 크다고 인정하여 지정·공고하는 지역에 공개공지 또는 공개공간을 설치해야 함 → 공개공지 또는 공개공간을 의무면적 초과하여 설치한 경우, 용적을 및 높이제한 완화	
건축법 제44조 (대지와 도로와의 관계)	건축법 제60조 (건축물의 높이 제한)	건축법 제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
건축물의 대지는 2m이상 도로에 접해야 함 → 「국토계획법」시행령에 완화범위가 규정되어 있지 않음	완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이 × (1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 원래의 대지면적) 이내	「국토계획법」시행령에 완화범위가 규정되어 있지 않음
건축법 제46조(건축선의 지정) 및 제47조(건축선에 따른 건축제한)	건축법 제58조 (대지안의 공지)	
 건축선 지정 기준 완화	 대지안의 공지 기준 완화	
국토계획법 제77조 (건폐율)	국토계획법 제78조 (용적률)	
 건폐율 기준 완화	 용적률 기준 완화	

4. 관련 법·제도 현황 및 분석

1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (이하 “국토계획법”)

「국토계획법」에서의 지역·지구·구역 지정에 따른 규제사항을 포함하는 공간계획은 도시·군기본계획, 도시·군관리계획 및 지구단위계획 등이 해당된다.

① 공간계획

□ 도시·군기본계획

도시·군기본계획은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획으로서 도시·군관리계획 수립의 지침이 되는 계획이다. 국토종합계획, 도종합계획, 광역도시계획 등 상위계획의 내용을 수용하여 시·군이 지향하여야 할 바람직한 미래상을 제시하고, 정책계획과 전략계획을 실현할 수 있는 도시·군관리계획의 지침적 계획으로서 시·군의 가장 상위계획의 성격을 가지고 있다.

[도시군기본계획의 내용]

- (1) 지역의 특성과 현황
- (2) 계획의 목표와 지표의 설정 (계획의 방향목표지표 설정)
- (3) 공간구조의 설정 (개발축 및 녹지축의 설정, 생활권 설정 및 인구배분)
- (4) 토지이용계획 (토지의 수요예측 및 용도배분, 용도지역 관리방안 및 비도시지역 성장관리방안)
- (5) 기반시설 (교통, 물류체계, 정보통신, 기타 기반시설계획 등)
- (6) 도심 및 주거환경 (도시재생계획, 도심 및 시가지 정비, 주거환경계획, 주택공급방안 등)
- (7) 환경의 보전과 관리
- (8) 경관 및 미관
- (9) 공원녹지
- (10) 방재·안전 및 범죄예방
- (11) 경제·산업·사회문화의 개발 및 진흥 (고용, 산업, 복지 등)
- (12) 계획의 실행 (재정확충 및 재원조달, 단계별 추진전략)

도시·군기본계획 수립지침의 “제6절 도심 및 주거환경”에서 도시재생계획, 도심 및 시가지 정비, 주거환경계획, 주택공급방안 등을 세분화하여 계획을 수립하도록 하고 있다. 도시재생계획 부분에서 기존 도심지역은 도시민의 다양한 추억과 향수가 어려 있는 곳으로, 지역 고유의 역사문화자원을 적극적으로 발굴하고 문화여가공간으로 보전·활용함으로써, 도시 정체성과 장소성을 제고하여 집객력을 높여야 하며 재래시장이나 전통상가 역시 생활문화자원으로 활용하도록 하고 있다.⁶⁾ 또한, 도심 및 시가지정비 부분에

6) 국토교통부 훈령 제569호, 「도시·군기본계획수립지침」 4-6-1.

서는 시가지 정비방안에 대한 목표와 전략, 도시지역의 경우 재개발·재건축 및 역세권 개발, 신규 시가지간의 균형발전 등의 개발방향 설정, 구도심 활성화를 위한 개발전략 및 실천수단을 제시하도록 하고 있다.⁷⁾

□ 도시·군관리계획

도시·군관리계획은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 다음 각 목의 계획을 의미한다.

- (1) 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
- (2) 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역(市街化調整區域), 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
- (3) 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
- (4) 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획
- (5) 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획
- (6) 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획

도시·군관리계획에 의해 결정되는 지역·지구·구역은 다음과 같이 정의된다.⁸⁾

용도지역 : 토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율(『건축법』제55조의 건폐율을 말한다. 이하 같다), 용적률(『건축법』제56조의 용적률을 말한다. 이하 같다), 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역

용도지구 : 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화하거나 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역

1. 경관지구 : 경관의 보전·관리 및 형성을 위하여 필요한 지구
2. 고도지구 : 쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 건축물 높이의 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구
3. 방화지구 : 화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구
4. 방재지구 : 풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해를 예방하기 위하여 필요한 지구
5. 보호지구 : 문화재, 중요 시설물(항만, 공항 등 대통령령으로 정하는 시설물을 말한다) 및 문화적·생태적으로 보존 가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
6. 취락지구 : 농지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역·개발제한구역 또는 도시자연공원구역의 취락을 정비하기 위한 지구
7. 개발진흥지구 : 주거기능·상업기능·공업기능·유통물류기능·관광기능·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
8. 특정용도제한지구 : 주거 및 교육 환경 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 오염물질 배출시설, 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구
9. 복합용도지구 : 지역의 토지이용 상황, 개발 수요 및 주변 여건 등을 고려하여 효율적이고 복합적인 토지이용을 도모하기 위하여 특정시설의 입지를 완화할 필요가 있는 지구
10. 그 밖에 대통령령으로 정하는 지구로 구분되며, 시도 또는 대도시의 조례로 신설 가능

용도구역 : 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화하거나 완화하여 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 토지이용의 종합적 조정·관리 등을 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역

「국토계획법」 시행령에서는 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장이 같은 법 제

7) 국토교통부 훈령 제569호, 「도시·군기본계획수립지침」 4-6-2.

8) 「국토계획법」 제2조제15호, 제16호, 제17호.

37조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 경관지구, 미관지구, 고도지구, 방재지구, 보존지구, 시설보호지구, 취락지구 및 개발진흥지구를 세분하여 지정할 수 있도록 하고 있다. 「국토계획법」에서 건축자산 진흥구역과 관련이 높은 토지이용규제는 역사문화미관지구, 보존지구, 경관지구 등을 살펴볼 수 있으며, 이에 대해서 지자체에서는 「국토계획법」에서 위임한 사항을 바탕으로 조례에 개발행위를 규제하고 있다.

따라서, 지역·지구·구역 지정에 따른 행위규제 내용은 법령과 지자체 조례에 따른 사항을 모두 포함하게 되며, 용도별 건축제한, 건축물 높이 및 형태, 건폐율 및 용적률, 대문·담장 및 설비 등의 형태, 건축물의 색채, 조경 설치 등에 대한 사항 등을 규정하고 있다.

[표 2-3] 「국토계획법」에 의한 역사문화환경 관련 지구

구분	관련조문	보존대상	규제내용
역사문화 미관지구	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제37조 동법시행령 제31조 동법시행령 제73조	문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구	건축물의 높이 및 규모 부속건축물의 규모 건축물 담장 및 대문 형태 돌출된 건축설비의 형태·색채 또는 그 설치에 관한 사항
보존지구	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제37조 동법시행령 제31조	문화자원보존지구 : 문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구	문화재를 직접 관리, 보호하기 위한 건축물·기타시설 이외 금지
경관지구	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제37조 동법시행령 제31조	각 시·도의 필요에 따라 도시계획조례로 세분지정 가능	건축물의 건폐율·용적률·높이·최대너비·색채 및 대지안의 조경 등에 관한 사항

출처 : 이민경·오성훈·이종민(2016), 「역사문화도시 경관관리체계 개선방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.22.

□ 지구단위계획⁹⁾

지구단위계획은 지구단위계획구역의 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 경관·미관 개선과 양호한 환경을 확보하며, 당해 구역을 체계적·계획적으로 개발·관리하기 위하여 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등에 대한 제한을 완화하거나 건폐율 또는 용적률을 완화하여 수립하는 계획이다.¹⁰⁾

기존 시가지의 정비·관리·보전, 신시가지의 계획적 개발 등 지구단위계획 수립의 목적에 따라 계획의 항목과 상세수준을 정할 수 있도록 하고 있으며, 지구단위계획을 통해 해당 지역의 건축행위에 대하여 규제하고 있다.

9) 이민경·오성훈·이종민(2016), 「역사문화도시 경관관리체계 개선방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.25.

10) 국토교통부 훈령 제835호, 「지구단위계획 수립지침」 1-2-1.

[표 2-4] 지구단위계획구역의 지정목적에 따른 계획내용

구역지정 목적	계획에 포함하는 사항
기존시가지의 정비	기반시설/교통처리/건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모/공동개발 및 맞벽건축/건축물의 배치와 건축선/경관
기존시가지의 관리	용도지역·용도지구/기반시설/교통처리/건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모/공동개발 및 맞벽건축/건축물의 배치와 건축선/경관
기존시가지의 보존	건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모/건축물의 배치와 건축선/건축물의 형태와 색채/경관
신시가지의 개발	용도지역·용도지구/환경관리/기반시설/교통처리/가구 및 획지/건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모/건축물의 배치와 건축선/건축물의 형태와 색채/경관
복합구역	목적별로 해당되는 계획사항을 포함하되, 나머지 사항은 지역특성에 맞게 필요한 사항 선택

출처 : 국토교통부 훈령 제835호 「지구단위계획 수립지침」 3-1-2.

지구단위계획을 입안하는 때에 조사항목으로 역사·문화적인 가치를 가지고 있어 후대를 위하여 보존해야 하는 시설물 등과 시·군의 특성을 살릴 수 있는 요소의 보존에 관한 사항을 포함하도록 하고 있으며, 지구단위계획구역의 지정목적 및 유형에 따라 계획내용의 상세정도에 차등을 두도록 하고 있다. 또한, 시장·군수는 구역의 지정목적에 따른 사항을 계획에 포함하여야 하고 지정목적의 달성에 필수적인 항목 이외의 사항에 대해서도 필요시 포함하여야 한다.¹¹⁾

지구단위계획 수립지침에서 역사환경지역, 독특한 경관형성이 요구되는 지역, 경관지구 및 미관지구에 지구단위계획을 수립하는 경우에는 경관상세계획을 수립하는 것을 원칙으로 하고 있어, 역사문화환경에 대한 고려가 필요한 지역에 지구단위계획을 수립하는 경우에는 경관상세계획을 수립하여야 한다.

[지구단위계획 수립지침, 국토교통부 훈령 제835호]

3-16-2. 다음과 같은 지역에는 경관상세계획을 수립하는 것을 원칙으로 한다.

1. 광역도시계획·도시·군기본계획 또는 도시·군관리계획에서 경관상세계획을 수립하도록 결정한 지역
2. 수림대·구릉지·하천변·청정호수 등 자연경관이 양호한 지역
3. 주요 문화재나 한옥 등 전통적 건조물, 시대적 건축특성이 반영되어 있는 건물들이 밀집해 있어 보존이 요구되는 역사환경지역
4. 깨끗한 공기, 맑은 하늘, 주위의 산세, 양호한 수림대, 구릉지, 하천변, 청정호수 등 우수한 기후 및 지리적 조건을 갖춘 시·군에 개발압력이 존재하고 있어 양호한 자연환경 및 경관의 보존이 필요한 지역
5. 독특한 경관형성이 요구되는 시·군의 상징적 도로, 녹지대, 문화재나 한옥 등 전통적 건조물, 시대적 건축특성이 반영되어 있는 건물군 등의 주변 지역
6. 경관지구 및 미관지구에 지정된 지구단위계획구역

11) 국토교통부 훈령 제835호 지구단위계획 수립지침, 3-1-2.

② 규제사항

□ 용도지역에서 건축물의 건축 제한 및 건폐율·용적률 규제

• 건축물의 건축 제한

「국토계획법」에서 정하는 용도지역에서의 행위규제는 법 제76조에 명시되어 있으며, 지정된 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한 사항이 있다.

• 건폐율·용적률에 대한 규제

용도지역에서의 건폐율(제77조)과 용적률(제78조)의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여, 각각 시행령 제84조와 제85조에서 정하는 기준에 따라 시·군 조례로 정한다.

[표 2-5] 「국토계획법」시행령에 따른 용도지역 안에서의 건폐율 및 용적률

용도지역	건폐율	용적률	용도지역	건폐율	용적률
제1종전용주거지역	50%이하	50%~100%	전용공업지역	70%이하	150%~300%
제2종전용주거지역	50%이하	100%~150%	일반공업지역	70%이하	200%~350%
제1종일반주거지역	60%이하	100%~200%	준공업지역	70%이하	200%~400%
제2종일반주거지역	60%이하	150%~250%	보전녹지지역	20%이하	50%~80%
제3종일반주거지역	50%이하	200%~300%	생산녹지지역	20%이하	50%~100%
준주거지역	70%이하	200%~500%	자연녹지지역	20%이하	50%~100%
중심상업지역	90%이하	400%~1,500%	보전관리지역	20%이하	50%~80%
일반상업지역	80%이하	300%~1,300%	생산관리지역	20%이하	50%~80%
근린상업지역	70%이하	200%~900%	계획관리지역	40%이하	50%~100%
유통상업지역	80%이하	200%~1,100%	농림지역	20%이하	50%~80%
			자연환경보전지역	20%이하	50%~80%

□ 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 대한 개발행위 허가

「국토계획법」 제56조에 의한 개발행위허가는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 대한 허가를 의미하며, 개발행위허가 시에는 법에 의한 용도지역·지구·구역 등에 관한 기준을 만족하여야 하고, 별도의 지구단위계획이 존재하는 경우에는 지구단위계획의 사항을 충족하여야 한다. 다만, 법 제56조제1항제1호의 개발행위허가 대상 행위 중 「건축법」의 적용을 받는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 「건축법」에서 정하는 절차에 따라 신청서류를 제출하도록 하고 있다. 건축허가 과정에서 개발행위허가에 관한 부분을 관련 부서와 협의하도록 하여 기준 준수 여부를 검토하게 되며, 도시·군관리계획 및 지구단위계획에 따른 사항을 충족하여야 건축허가에 대한 처리가 가능하다.

이 때, 개발행위허가 또는 변경허가는 신청 내용이 다음 각 호의 기준에 맞는 경우에만 개발행위허가 또는 변경허가를 하도록 하고 있다.

- 용도지역별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 개발행위의 규모에 적합할 것
- 도시·군관리계획 및 성장관리방안의 내용에 어긋나지 아니할 것
- 도시·군계획사업의 시행에 지장이 없을 것
- 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경이나 경관과 조화를 이룰 것
- 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보계획이 적절할 것

[국토의 계획 및 이용에 관한 법률]

제56조(개발행위의 허가) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위(이하 "개발행위"라 한다)를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가(이하 "개발행위허가"라 한다)를 받아야 한다. 다만, 도시·군계획사업에 의한 행위는 그러하지 아니하다.

1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치
2. 토지의 형질 변경(경작을 위한 경우로서 대통령령으로 정하는 토지의 형질 변경은 제외한다)
3. 토석의 채취
4. 토지 분할(건축물이 있는 대지의 분할은 제외한다)
5. 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위

② 개발행위허가를 받은 사항을 변경하는 경우에는 제1항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항에도 불구하고 제1항제2호 및 제3호의 개발행위 중 도시지역과 계획관리지역의 산림에서의 임도(林道) 설치와 방방사업에 관하여는 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」과 「사방사업법」에 따르고, 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역의 산림에서의 제1항제2호(농업·임업·어업을 목적으로 하는 토지의 형질 변경만 해당한다) 및 제3호의 개발행위에 관하여는 「산지관리법」에 따른다.

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 제1항에도 불구하고 개발행위허가를 받지 아니하고 할 수 있다. 다만, 제1호의 응급조치를 한 경우에는 1개월 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 신고하여야 한다.

1. 재해복구나 재난수습을 위한 응급조치
2. 「건축법」에 따라 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축 또는 재축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경(도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하고 있는 도시·군계획시설의 부지인 경우만 가능하다)
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경미한 행위

[국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령]

제51조(개발행위허가의 대상) ① 법 제56조제1항에 따라 개발행위허가를 받아야 하는 행위는 다음 각 호와 같다.

1. 건축물의 건축 : 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축
2. 공작물의 설치 : 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물을 제외한다)의 설치
3. 토지의 형질변경 : 절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립(경작을 위한 토지의 형질변경을 제외한다)
4. 토석채취 : 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위. 다만, 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것을 제외한다.
5. 토지분할 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지의 분할(「건축법」 제57조에 따른 건축물이 있는 대지는 제외한다)
 - 가. 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 토지의 분할
 - 나. 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 미만으로의 토지의 분할
 - 다. 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 너비 5미터 이하로의 토지의 분할

6. 물건을 쌓아놓는 행위 : 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역안에서 건축물의 울타리안(적법한 절차에 의하여 조성된 대지에 한한다)에 위치하지 아니한 토지에 물건을 1월 이상 쌓아놓는 행위

② 법 제56조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 토지의 형질변경"이란 조성이 끝난 농지에서 농작물 재배, 농지의 지력 증진 및 생산성 향상을 위한 객토나 정지작업, 양수·배수시설 설치를 위한 토지의 형질변경으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우의 형질변경을 말한다.

1. 인접토지의 관개·배수 및 농작업에 영향을 미치는 경우
2. 재활용 골재, 사업장 폐토양, 무기성 오니 등 수질오염 또는 토질오염의 우려가 있는 토사 등을 사용하여 성토하는 경우
3. 지목의 변경을 수반하는 경우(전·답 사이의 변경은 제외한다)

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.05.10.)

③ 지원사항

「국토계획법」에서는 취락지구 또는 방재지구로 지정된 경우, 사업을 시행하거나 지원할 수 있도록 하고 있다. 또한, 「국토계획법」 시행령에서는 경관지구·미관지구 또는 고도지구 안에서 「건축법」 시행령 제6조제1항제6호의 규정에 의한 리모델링이 필요한 건축물에 대해서는 경관지구 및 미관지구 안에서의 건축제한에도 불구하고 건축물의 높이·규모 등의 제한을 완화하여 제한할 수 있도록 하고 있다.

「국토계획법」에서는 경관, 생태, 정보통신, 과학, 문화, 관광, 교육·안전·교통·경제협력·도시재생 및 기후변화 등의 분야별로 시범도시를 지정할 수 있도록 하고 있으며, 국토교통부장관, 관계 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사는 지정된 시범도시에 대하여 예산·인력 등 필요한 지원을 할 수 있도록 하고 있다.

[국토의 계획 및 이용에 관한 법률]

제105조(취락지구에 대한 지원) 국가나 지방자치단체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 취락지구 주민의 생활 편의와 복지 증진 등을 위한 사업을 시행하거나 그 사업을 지원할 수 있다.

제105조의2(방재지구에 대한 지원) 국가나 지방자치단체는 이 법률 또는 다른 법률에 따라 방재사업을 시행하거나 그 사업을 지원하는 경우 방재지구에 우선적으로 지원할 수 있다.

제127조(시범도시의 지정·지원) ① 국토교통부장관은 도시의 경제·사회·문화적인 특성을 살려 개성 있고 지속가능한 발전을 촉진하기 위하여 필요하면 직접 또는 관계 중앙행정기관의 장이나 시·도지사의 요청에 의하여 경관, 생태, 정보통신, 과학, 문화, 관광, 그 밖에 대통령령으로 정하는 분야별로 시범도시(시범지구나 시범단지를 포함한다)를 지정할 수 있다.

② 국토교통부장관, 관계 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사는 제1항에 따라 지정된 시범도시에 대하여 예산·인력 등 필요한 지원을 할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장이나 시·도지사에게 시범도시의 지정과 지원에 필요한 자료를 제출하도록 요청할 수 있다.

④ 시범도시의 지정 및 지원의 기준·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.05.10.)

또한, 지구단위계획구역에서는 법 제76조부터 제78조까지의 규정과 「건축법」 제42조, 제43조, 제44조, 제60조 및 제61조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

2) 도시 및 주거환경정비법 (이하 “도시정비법”)

「도시정비법」에서의 지역·지구·구역 지정에 따른 규제사항을 포함하는 공간계획으로
는 도시·주거환경정비기본계획, 정비계획이 해당된다.

① 공간계획

□ 도시·주거환경정비기본계획

특별시·광역시·특별자치시·특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”)을 10년 단위로 수립하여야 하며, 기본계획에 대하여 5년마다 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.

[도시 및 주거환경정비법]

제3조(도시·주거환경정비기본계획의 수립) ①특별시·광역시·특별자치시·특별자치도지사 또는 시장은 다음 각호의 사항이 포함된 도시·주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 도지사가 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 시(대도시가 아닌 지역을 말한다)와 제8조제4항제1호에 따른 정비사업은 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다. <개정 2006.5.24., 2009.2.6., 2012.2.1., 2013.12.24., 2016.1.27.>

1. 정비사업의 기본방향
 2. 정비사업의 계획기간
 3. 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황
 4. 주거지 관리계획
 5. 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획 및 교통계획
 6. 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획
 7. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획
 - 7의2. 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향
 8. 제4조에 따라 정비구역으로 지정할 예정인 구역(이하 “정비예정구역”이라 한다)의 개략적 범위
 9. 단계별 정비사업추진계획(정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 포함하여야 한다)
 10. 건물·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
 11. 세입자에 대한 주거안정대책
 12. 그 밖에 주거환경 등을 개선하기 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항
- ②특별시·광역시·특별자치시·특별자치도지사 또는 시장은 기본계획에 대하여 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다. <개정 2013.12.24.>
- ③특별시·광역시·특별자치시·특별자치도지사 또는 시장은 제1항의 규정에 의한 기본계획을 수립 또는 변경하고자 하는 때에는 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도지사 또는 시장이 기본계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 도과한 경우 이의가 없는 것으로 본다) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항 및 제2항에 따른 지방도시계획위원회(이하 “지방도시계획위원회”라 한다)의 심의(대도시의 시장이 아닌 시장이 기본계획을 수립 또는 변경하는 경우에는 제외한다)를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2009.2.6., 2013.12.24.>
- ④대도시의 시장이 아닌 시장은 제1항 및 제3항의 규정에 의하여 기본계획을 수립 또는 변경한 때에는 도지사의 승인을 얻어야 하며, 도지사가 이를 승인함에 있어서는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제3항 단서의 규정에 해당하는 변경의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2009.2.6.>
- ⑤특별시·광역시·특별자치시·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 대도시의 시장은 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 전에 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. <개정 2006.5.24., 2008.2.29., 2009.2.6., 2013.12.24.>
- ⑥특별시·광역시·특별자치시·특별자치도지사 또는 시장은 기본계획이 수립 또는 변경된 때에는 이를 지체없이 당해 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. <개정 2013.12.24.>
- ⑦특별시·광역시·특별자치시·특별자치도지사 또는 시장은 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 국토교통부

령이 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. <개정 2008.2.29., 2013.3.23., 2013.12.24.>

⑧기본계획의 작성기준 및 작성방법은 국토교통부장관이 이를 정한다. <개정 2008.2.29., 2013.3.23.>

⑨ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 기본계획에 다음 각 호의 사항을 포함하는 경우에는 제1항제8호 및 제9호의 사항을 생략할 수 있다. <신설 2012.2.1., 2013.12.24.>

1. 생활권의 설정, 생활권별 기반시설 설치계획 및 주택수급계획
2. 생활권별 주거지의 정비·보전·관리의 방향

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.05.16.)

기본계획에는 정비사업의 기본방향, 정비예정구역의 범위 등과 더불어 개별 건축에 영향을 미칠 수 있는 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획과 생활권별 주거지의 정비·보전·관리의 방향등을 포함하도록 하고 있다. 또한, 기본계획에 의해 정비구역으로 지정되는 경우는 정비계획을 결정하도록 하고 있으며, 정비계획에는 건축물의 주용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 계획을 포함하도록 하고 있다.

□ 정비계획

자치구의 구청장 또는 광역시의 군수는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대해 정비계획을 수립하여 주민 및 지방의회의 의견을 들은 후 특별시장·광역시장에게 정비구역지정 신청서를 제출하여야 한다. 정비구역은 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업 등의 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정·고시하는 구역을 말한다.

[정비사업의 유형]

- **주거환경개선사업** : 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- **주택재개발사업** : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- **주택재건축사업** : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- **도시환경정비사업** : 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- **주거환경관리사업** : 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업
- **가로주택정비사업** : 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

② 규제사항

정비구역 안에서 건축물을 건축하거나 용도를 변경하는 경우, 공작물을 설치하는 경우, 토지를 형질 변경하는 경우 등에 해당하는 행위를 할 경우 시장·군수의 허가를 받도록 하고 있으며, 시행자가 있는 경우는 시행자의 의견을 듣도록 하고 있다. 또한, 국토교통부

장관, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장은 이 제한지역, 제한사유, 제한대상행위 및 제한기간을 미리 고시하여 행위를 제한할 수 있도록 하고 있다.

[도시 및 주거환경정비법]

제5조(행위제한 등) ① 정비구역 안에서 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할, 물건을 쌓아놓는 행위 등 대통령령이 정하는 행위를 하고자 하는 자는 시장·군수의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 제1항의 규정에 불구하고 허가를 받지 아니하고 이를 할 수 있다.

1. 재해복구 또는 재난수습에 필요한 응급조치를 위하여 하는 행위
2. 그 밖에 대통령령이 정하는 행위

③ 제1항의 규정에 따라 허가를 받아야 하는 행위로서 정비구역의 지정 및 고시 당시 이미 관계 법령에 따라 행위허가를 받았거나 허가를 받을 필요가 없는 행위에 관하여 그 공사 또는 사업에 착수한 자는 대통령령이 정하는 바에 따라 시장·군수에게 신고한 후 이를 계속 시행할 수 있다.

④ 시장·군수는 제1항의 규정을 위반한 자에 대하여 원상회복을 명할 수 있다. 이 경우 명령을 받은 자가 그 의무를 이행하지 아니하는 때에는 시장·군수는 「행정대집행법」에 따라 이를 대집행할 수 있다.

⑤ 제1항의 규정에 따른 허가에 관하여 이 법에 규정된 것을 제외하고는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제57조 내지 제60조 및 제62조의 규정을 준용한다.

⑥ 제1항의 규정에 따라 허가를 받은 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조의 규정에 따라 허가를 받은 것으로 본다.

⑦ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입 방지를 위하여 제3조제3항에 따라 기본계획을 공람 중인 정비예정구역 또는 정비계획을 수립 중인 지역에 대하여 3년 이내의 기간(1회에 한하여 1년의 범위 안에서 연장할 수 있다)을 정하여 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 행위를 제한할 수 있다.

1. 건축물의 건축
2. 토지의 분할

[도시 및 주거환경정비법 시행령]

제13조의4(행위허가의 대상 등) ① 법 제5조제1항에 따라 시장·군수의 허가를 받아야 하는 행위는 다음 각 호와 같다.

1. 건축물의 건축 등 : 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(가설건축물을 포함한다)의 건축, 용도변경
2. 공작물의 설치 : 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물을 제외한다)의 설치
3. 토지의 형질변경 : 절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위, 토지의 굴착 또는 공유수면의 매립
4. 토석의 채취 : 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위. 다만, 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 제3호에 따른다.

5. 토지분할

6. 물건을 쌓아놓는 행위 : 이동이 용이하지 아니한 물건을 1월 이상 쌓아놓는 행위

7. 축목의 벌채 및 식재

② 시장·군수는 법 제5조제1항에 따라 제1항 각 호의 행위에 대한 허가를 하고자 하는 경우로서 시행자가 있는 경우에는 미리 그 시행자의 의견을 들어야 한다.

③ 법 제5조제2항제2호에서 "그 밖에 대통령령이 정하는 행위"라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가의 대상이 아닌 것을 말한다.

1. 농림수산물의 생산에 직접 이용되는 것으로서 국토교통부령이 정하는 간이공작물의 설치
2. 경작을 위한 토지의 형질변경
3. 정비구역의 개발에 지장을 주지 아니하고 자연경관을 손상하지 아니하는 범위 안에서의 토석의 채취
4. 정비구역 안에 존치하기로 결정된 대지 안에서 물건을 쌓아놓는 행위
5. 관상용 축목의 임시식재(경작지에서의 임시식재를 제외한다)

④ 법 제5조제3항에 따라 신고하여야 하는 자는 정비구역이 지정·고시된 날부터 30일 이내에 그 공사 또는 사업의 진행상황과 시행계획을 첨부하여 관할 시장·군수에게 신고하여야 한다.

제13조의5(행위제한 등) ① 법 제5조제7항에 따라 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다), 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 행위를 제한하려는 때에는 제한지역·제한사유·제한대상행위 및 제한기간을 미리 고시하여야 한다.

② 제1항에 따라 행위를 제한하려는 자가 국토교통부장관인 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장인 경우에는 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

- ③ 행위를 제한하려는 자가 국토교통부장관 또는 시·도지사인 경우에는 제2항에 따른 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의 전에 미리 제한하려는 지역을 관할하는 시장·군수의 의견을 들어야 한다.
- ④ 제1항에 따른 고시는 국토교통부장관이 하는 경우에는 관보에, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장이 하는 경우에는 해당 지방자치단체의 공보에 게재하는 방법으로 한다.
- ⑤ 법 제5조제7항에 따라 행위가 제한된 지역에서 같은 항 각 호의 행위를 하려는 자는 시장·군수의 허가를 받아야 한다.
- ※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.05.16.)

③ 지원사항

「도시정비법」에서는 기본계획 및 정비계획을 수립하는 경우 주거지역에 대해서는 조례에도 불구하고 법률에 따른 용적률의 상한까지 용적률을 정할 수 있도록 하고 있으며, 사업시행계획서를 통해 일부 건축물의 존치 또는 리모델링이 계획된 경우 「주택법」에 따른 주택단지 범위, 부대시설 및 복리시설 설치 기준, 「건축법」에 따른 도로, 건축선, 높이 등에 대하여 관련 기준에 대한 특례를 부여할 수 있도록 하고 있다.

[도시 및 주거환경정비법]

제4조의4(기본계획 및 정비계획 수립시 용적률 완화) ① 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등은 정비사업의 원활한 시행을 위하여 기본계획 또는 정비계획을 수립하거나 변경하고자 하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 주거지역에 대하여는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 법 같은 조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 용적률을 정할 수 있다.

② 시장·군수 또는 구청장등은 제1항에 따라 정비계획을 수립하거나 변경하고자 하는 경우 기본계획의 변경을 특별시장·광역시장·도지사에게 요청할 수 있다.

제33조(사업시행인가의 특례) ① 사업시행자는 일부 건축물의 존치 또는 리모델링(「주택법」 제2조제25호 또는 「건축법」 제2조제1항제10호에 따른 리모델링을 말한다. 이하 같다)에 관한 내용이 포함된 사업시행계획서를 작성하여 사업시행인가의 신청을 할 수 있다. 이 경우 시장·군수는 존치 또는 리모델링되는 건축물 및 건축물이 있는 토지가 주택법 및 건축법상의 다음 각호의 건축관련 기준에 적합하지 아니하더라도 대통령령이 정하는 기준에 따라 사업시행인가를 할 수 있다.

1. 「주택법」 제2조제12호의 규정에 의한 주택단지의 범위
2. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호의 규정에 의한 부대시설 및 복리시설의 설치 기준
3. 「건축법」 제44조의 규정에 의한 대지와 도로의 관계
4. 「건축법」 제46조의 규정에 의한 건축선의 지정
5. 「건축법」 제61조의 규정에 의한 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한

② 사업시행자가 제1항의 규정에 의하여 사업시행계획서를 작성하고자 하는 경우에는 존치 또는 리모델링되는 건축물 소유자의 동의(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조제2호의 규정에 의한 구분소유자가 있는 경우에는 구분소유자의 3분의 2 이상의 동의와 당해 건축물 연면적의 3분의 2 이상의 구분소유자의 동의로 한다)을 얻어야 한다.

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.05.16.)

3) 도시재정비 촉진을 위한 특별법 (이하 “도시재정비법”)

「도시재정비법」에서의 지역·지구·구역 지정에 따른 규제사항을 포함하는 공간계획으로는 재정비촉진계획이 해당된다.

① 공간계획

□ 재정비촉진계획 및 재정비촉진지구

재정비촉진계획은 재정비촉진지구의 재정비촉진사업을 계획적이고 체계적으로 추진하기 위한 재정비촉진지구의 토지 이용, 기반시설의 설치 등에 관한 계획이다.

재정비촉진지구는 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 재정비촉진지구를 지정할 수 있으며, 지역의 특성에 따라 유형을 구분한다.

[재정비촉진지구의 유형]

- 주거지형 : 노후·불량 주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비에 필요한 지구
- 중심지형 : 상업지역, 공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능의 회복이 필요한 지구
- 고밀복합형 : 주요 역세권, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 지구

재정비촉진지구에서 시행하는 재정비촉진사업은 다음과 같다.

[재정비촉진사업의 종류]

- 「도시정비법」에 따른 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업 및 가로주택정비사업
- 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
- 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업
- 「국토계획법」에 따른 도시·군계획시설사업

재정비촉진계획에는 재정비촉진사업별로 용도지역 변경계획, 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획을 포함하여, 개별적인 건축행위에 대한 규제사항을 포함하고 있다.

[도시재정비 촉진을 위한 특별법]

제9조(재정비촉진계획의 수립) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 수립하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 결정을 신청하여야 한다. 이 경우 재정비촉진지구가 둘 이상의 시·군·구의 관할지역에 걸쳐 있는 경우에는 관할 시장·군수·구청장이 공동으로 이를 수립한다.

1. 위치, 면적, 개발기간 등 재정비촉진계획의 개요
2. 토지 이용에 관한 계획
3. 인구·주택 수용계획
4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획
5. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획
6. 교통계획
7. 경관계획
8. 재정비촉진구역 지정에 관한 다음 각 목의 사항

- 가. 재정비촉진구역의 경계
 나. 개별법에 따라 시행할 수 있는 재정비촉진사업의 종류
 다. 존치지역에 관한 사항. 세분하여 관리할 필요가 있는 경우 아래의 유형으로 구분할 수 있다.
- 1) 존치정비구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에는 해당하지 아니하나 시간의 경과 등 여건의 변화에 따라 재정비촉진사업 요건에 해당할 수 있거나 재정비촉진사업의 필요성이 높아질 수 있는 구역
 - 2) 존치관리구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에 해당하지 아니하거나 기존의 시가지로 유지·관리할 필요가 있는 구역
 - 라. 우선사업구역의 지정에 관한 사항(필요한 경우만 해당한다) 등
 9. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(필요한 경우만 해당한다)
 10. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획
 11. 기반시설의 비용분담계획
 12. 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(필요한 경우만 해당한다)
 13. 임대주택 건설 등 재정비촉진지구내 거주하는 세입자 및 소규모의 주택 또는 토지의 소유자(이하 "세입자등"이라 한다)의 주거대책
 - 13의2. 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책
 14. 제30조제5항에 따른 순환개발 방식의 시행을 위한 사항(필요한 경우만 해당한다)
 15. 단계적 사업 추진에 관한 사항
 16. 상가의 분포 및 수용계획
 17. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- ② (이하 생략)

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.05.22.)

② 규제사항

재정비촉진지구를 지정한 날부터 재정비촉진계획을 고시하기 전까지는 개발행위허가를 할 수 없도록 하고 있으며, 재정비촉진계획이 결정·고시된 이후에는 재정비촉진계획의 내용에 적합하지 않은 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 할 수 없도록 하고 있다.

【도시재정비 촉진을 위한 특별법】

제8조(행위 등의 제한) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 관할구역에 있는 군의 군수는 제외한다. 이하 이 항에서 같다)는 제5조에 따라 재정비촉진지구의 지정을 고시한 날부터 제12조에 따라 재정비촉진계획의 결정을 고시한 날까지 재정비촉진지구에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위의 허가를 할 수 없다. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 재정비촉진계획의 수립에 지장이 없다고 판단하여 허가하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제12조에 따라 재정비촉진계획이 결정·고시된 날부터 해당 재정비촉진지구에서는 재정비촉진계획의 내용에 적합하지 아니한 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 할 수 없다. 다만, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장이 재정비촉진사업의 시행에 지장이 없다고 판단하여 허가하는 경우에는 그러하지 아니하다.

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.05.22.)

③ 지원사항

「도시재정비법」에서 수립하는 재정비촉진계획은 필요한 경우, 용도지역 변경내용으로 수립할 수 있으며, 용도지역 및 용도지구에서의 건축물 건축제한, 건폐율 최대한도, 용적률 최대한도 등에 대한 예외를 적용할 수 있도록 하고 있다. 또한, 중심지형 또는 고밀 복합형 재정비촉진지구에 대하여 학교시설기준과 주차장 설치기준에 대하여 완화할 수 있으며, 고밀복합형 재정비촉진지구에 대하여는 가로구역별 건축물 최고 높이 등의 높이제한을 완화하여 계획을 수립할 수 있도록 하고 있다.

재정적인 지원으로 재정비촉진계획에 따라 건축하는 문화시설, 병원, 학원, 대규모점포, 회사 등에 해당하는 건축물에 대하여 조례가 정하는 바에 따라 취득세, 등록면허세 등을 완화할 수 있도록 규정하고 있다. 국가 또는 시·도지사는 국가 또는 시·도의 사업과 관련이 있는 경우, 기초자치단체의 재정자립도 등을 고려하는 경우 등에 해당하는 경우에는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 기반시설의 설치에 드는 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다. 또한 국토교통부장관은 주택도시시기금에서 기반시설의 설치에 소요되는 비용의 전부 또는 일부에 대해 융자·지원할 수 있다.

[도시재정비 촉진을 위한 특별법]

제19조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 재정비촉진계획 수립권자는 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 용도지역을 변경하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.

② 재정비촉진계획 수립권자는 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정 또는 같은 법의 위임에 따라 규정한 조례에도 불구하고 다음 각 호의 내용을 포함하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역 및 용도지구에서의 건축물 건축 제한 등의 예외
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 건폐율 최대한도의 예외
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 용적률 최대한도의 예외. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도를 초과할 수 없으며, 이 법 제11조제3항에 따라 기반시설에 대한 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 포함하지 아니한다.

③ 재정비촉진계획 수립권자는 필요한 경우 중심지형 또는 고밀복합형 재정비촉진지구에 대하여 「초·중등교육법」에 따른 학교 시설기준과 「주택법」 및 「주차장법」에 따른 주차장 설치기준을 완화하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.

④ 재정비촉진계획 수립권자는 고밀복합형 재정비촉진지구의 경우에는 「건축법」 제60조제2항에 따라 조례로 정한 가로구역별 건축물의 최고 높이 또는 같은 조 제3항에 따른 높이제한에도 불구하고 이를 완화하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.

⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 구체적인 적용 범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제22조(지방세의 감면) 재정비촉진지구에서 재정비촉진계획에 따라 건축하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여는 「지방세특례제한법」 및 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 취득세, 등록면허세 등 지방세를 감면할 수 있다.

1. 「문화예술진흥법」 제2조제1항제3호에 따른 문화시설
2. 「의료법」 제3조제2항제3호에 따른 종합병원, 병원 또는 한방병원
3. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 학원
4. 「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모점포
5. 「상법」 제169조에 따른 회사의 본점 또는 주사무소 건물
6. 그 밖에 조례로 지역발전을 위하여 필요하다고 인정하는 시설

제29조(기반시설 설치비용의 지원 등) ① 국가 또는 시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나 이상에 해당하는 경우에는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 대통령령으로 정하는 기반시설의 설치에 드는 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다. 다만, 제2호 또는 제3호에 해당하는 경우 국가는 대통령령으로 정하는 기반시설의 설치에 드는 비용의 100분의 10 이상 100분의 50 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 금액의 한도에서 지원하여야 한다. <개정 2012.2.1>

1. 국가 또는 시·도의 계획과 관련이 있는 경우
2. 국가 또는 지방자치단체가 도시영세민을 집단 이주시켜 형성된 낙후지역 등 대통령령으로 정하는 지역으로서 기반시설이 열악하여 사업시행자의 부담만으로는 기반시설을 확보하기 어려운 경우
3. 재정비촉진지구를 관할하는 기초자치단체의 재정자립도 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

② 국토교통부장관은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 대통령령으로 정하는 기반시설의 설치에 드는 비용의 전부 또는 일부를 「주택도시시기금법」에 따른 주택도시시기금에서 융자·지원할 수 있으며, 주택도시시기금의 구체적인 융자 방법 및 조건 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 국가는 제1항에 따라 기반시설 설치에 드는 비용을 지원하려는 경우에는 「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 확보된 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

④ 특별시장·광역시장 또는 도지사는 제1항 단서에 따라 국가가 해당 시장·군수·구청장에게 지원하는 기반시설 설치비용의 전부 또는 일부에 상당하는 비용을 시장·군수·구청장에게 지원할 수 있다.

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.05.22.)

4) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 (이하 “도시재생법”)

「도시재생법」에서의 지역·지구·구역 지정에 따른 규제사항을 포함하는 공간계획으로
는 도시재생전략계획, 도시재생 활성화계획이 있다.

① 공간계획

□ 도시재생전략계획

도시재생전략계획은 전략계획수립권자가 국가도시재생기본방침을 고려하여 도시 전체 또는 일부지역, 필요한 경우 둘 이상의 도시에 대하여 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역 자산 등을 조사·발굴하고, 도시재생활성화지역을 지정하는 등 도시재생 추진전략을 수립하기 위한 계획¹²⁾으로, 10년 단위로 수립하고 필요한 경우 5년 단위로 정비하여야 한다. 도시재생전략계획 수립 시, 국가도시재생기본방침 및 「국토계획법」 제19조에 따른 도시·군기본계획의 내용에 부합되도록 하여야 한다.

[도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법]

제13조(도시재생전략계획의 내용) ① 도시재생전략계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 계획의 목표 및 범위
 2. 목표 달성을 위한 방안
 3. 쇠퇴진단 및 물리적·사회적·경제적·문화적 여건 분석
 4. 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경에 관한 사항
 5. 도시재생활성화지역별 우선순위 및 지역 간 연계방안
 6. 도시재생지원센터, 주민협의체 등 실행 주체 구성 방안
 7. 중앙·지방 정부 재정 지원 및 민간투자유치 등 자원 조달 계획
 8. 지원조례, 협정지침 등 지방자치단체 차원의 지원제도 발굴
 9. 도시재생기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
 10. 기초생활인프라 최저기준 달성을 위한 계획
 11. 도시재생활성화계획의 성과관리 방법 및 기준
 12. 그 밖에 전략계획수립권자가 도시재생을 위하여 수립하는 사업 계획
- ② 도시재생전략계획이 수립된 지역에 대하여 다른 법률에 따른 사업계획을 수립할 경우 해당 도시재생전략계획에 부합하도록 하여야 한다.
- ③ 도시재생전략계획의 작성기준 및 작성방법에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ④ 전략계획수립권자가 도시재생전략계획으로 도시재생활성화지역을 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖추어야 한다.
1. 인구가 현저히 감소하는 지역
 2. 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역
 3. 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역
- ⑤ 제4항에 따른 요건의 세부 기준은 대통령령으로 정한다.

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.05.25.)

12) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제2조제3호.

□ 도시재생활성화계획

도시재생전략계획에 부합하도록 도시재생활성화지역에 대하여 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 지역주민 등이 지역발전과 도시재생을 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업을 연계하여 종합적으로 수립하는 실행계획인 도시재생활성화계획을 수립하도록 하고 있으며, 주요 목적 및 성격에 따라 유형을 구분한다.

- (1) 도시경제기반형 활성화계획 : 산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시·군계획시설의 정비 및 개발과 연계하여 도시에 새로운 기능을 부여하고 고용기반을 창출하기 위한 도시재생활성화계획
(2) 근린재생형 활성화계획 : 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등을 위한 도시재생활성화계획

[도시재생 활성화 및 자원에 관한 특별법]

제19조(도시재생활성화계획의 수립) ① 전략계획수립권자는 도시재생활성화지역에 대하여 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.

② 구청장등은 도시재생활성화지역에 대하여 근린재생형 활성화계획을 수립할 수 있다.

③ 도시재생활성화계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 계획의 목표
2. 도시재생사업의 계획 및 파급효과
3. 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획
4. 공공 및 민간 자원 조달계획
5. 예산 집행 계획
6. 도시재생사업의 평가 및 점검 계획
7. 제23조에 따른 행위제한이 적용되는 지역
8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

④ 도시경제기반형 활성화계획을 수립하는 때에는 해당 도시재생활성화지역 내의 산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시·군계획시설의 정비·개발과의 연계방안과 해당 도시재생활성화계획의 도시경제·산업구조에 대한 파급효과 등을 우선적으로 고려하여야 한다.

⑤ 전략계획수립권자 또는 구청장등은 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 국가도시재생기본방침 및 도시재생전략계획에 부합하도록 하여야 한다.

⑥ 도시재생활성화계획의 작성기준 및 작성방법에 대한 구체적인 사항은 대통령령으로 정한다.

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.05.25.)

개별 건축행위에 대한 제한은 「도시재생법」 제23조에 규정되어 있는데, 도시재생활성화계획이 고시되면 도시재생활성화계획에 적합하지 아니한 건축, 대수선, 용도변경 등의 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경 등을 하고자 할 때는 전략계획수립권자 또는 구청장의 허가를 받도록 하고 있다.

② 규제사항

도시재생활성화 계획이 수립된 지역의 경우 도시재생활성화계획의 내용에 적합하지 아니한 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할, 물건을 쌓아두는 행위 등 대통령령으로 정하는 행위를 하고자 하는 때에는 전략계획수립권자 또는 구청장등의 허가를 받도록 하고 있다.

[표 2-6] 도시정비 관련 기본계획별 특성 비교

구분	도시주거환경정비기본계획	도시재생전략계획
법적근거	도시정비법 제3조	도시재생법 제2조 및 제12조
목적 및 정의	-	도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등을 조사·발굴하고 도시재생활성화 지역을 지정하는 등 도시재생 추진전략을 수립하기 위한 계획
수립기간	10년 단위 수립 5년 마다 타당성 검토	10년 단위 수립 필요한 경우 5년 단위 정비
수립권자	특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장	특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수
수립·변경절차	14일 이상 주민공람 지방의회 의견청취 정비구역 지정신청 지방도시계획위원회 심의 지자체 공보에 고시 국토교통부장관에게 보고 ※ 안전진단(주택재건축사업에 한함)	주민공청회 관계행정기관 협의 지방도시재생위원회 심의 전략계획 확정·승인 공고·열람
대상지역	50만 명 이상	모든 지자체에서 계획수립 가능

출처 : 이왕건 외(2015), 「법정 도시재생사업에서 계획수립 및 절차의 통합적 운영방안 연구」, 국토연구원, p.22.

[도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법]

제23조(행위 등의 제한) 제20조에 따라 도시재생활성화계획이 고시된 날부터 제19조제3항제7호에 따른 지역에서 도시재생활성화계획에 적합하지 아니한 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할, 물건을 쌓아두는 행위 등 대통령령으로 정하는 행위를 하고자 하는 때에는 전략계획수립권자 또는 구청장등의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다.

[도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령]

제30조(행위허가의 대상 등) 법 제23조에 따라 전략계획수립권자 또는 구청장등의 허가를 받아야 하는 행위는 다음 각 호와 같다.

1. 건축물의 건축 등: 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(가설건축물을 포함한다)의 건축, 대수선(大修繕) 또는 용도변경
2. 공작물의 설치: 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물은 제외한다)의 설치
3. 토지의 형질변경: 절토(切土)·성토(盛土)·정지(整地)·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위, 토지의 굴착 또는 공유수면의 매립
4. 토석의 채취: 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위. 다만, 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 제3호에 따른다.
5. 토지분할
6. 물건을 쌓아놓는 행위: 이동이 쉽지 아니한 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위
7. 축목의 벌채 및 식재

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.05.25.)

③ 지원사항

국가 또는 지방자치단체는 계획 수립 비용, 조사·연구 비용, 건축물 개·보수 및 정비 비용, 문화유산 보존비용 등 도시재생에 필요한 비용을 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 융자할 수 있도록 하고 있다.

[도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법]

제27조(보조 또는 융자) ① 국가 또는 지방자치단체는 도시재생 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호에 대하여 그 비용의 전부 또는 일부를 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 융자할 수 있다.

1. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립비
 2. 도시재생 제도발전을 위한 조사·연구비
 3. 건축물 개수·보수 및 정비 비용
 4. 전문가 파견·자문비 및 기술 지원비
 5. 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용
 6. 도시재생지원기구 및 도시재생지원센터의 운영비
 7. 문화유산 등의 보존에 필요한 비용
 8. 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합 등의 지역활성화사업 사전기획비 및 운영비
 9. 도시재생사업에 필요한 비용
 10. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- ② 국가는 지방자치단체의 재정상태 및 제24조에 따른 도시재생활성화계획의 평가 결과 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 보조 또는 융자의 규모·비율 등을 달리 할 수 있다.
- ③ 국가는 제1항에 따라 보조하거나 융자하는 데에 필요한 자금을 일반회계, 「국가균형발전 특별법」 제30조에 따른 지역발전특별회계 또는 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증기금에서 지원한다.

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.05.25.)

전략계획 수립권자는 도시재생 활성화 및 도시재생사업의 촉진과 지원을 위하여 도시재생특별회계를 설치·운영할 수 있으며, 도시재생특별회계는 조사연구비, 계획수립비용, 임대주택 건설·관리비용, 공공건축물의 보수 및 정비, 공·폐가 매입 및 활용 등 다양한 용도로 사용이 가능하다.

[도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법]

제28조(도시재생특별회계의 설치 및 운용) ① 전략계획수립권자는 도시재생 활성화 및 도시재생사업의 촉진과 지원을 위하여 도시재생특별회계를 설치·운용할 수 있다. 다만, 도지사는 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시재생특별회계를 설치·운용할 수 있다.

② 도시재생특별회계의 세입은 다음 각 호와 같다.

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

③ 도시재생특별회계의 세출은 다음 각 호와 같다.

1. 도시재생사업을 위한 조사·연구비
2. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립 비용

3. 도시재생사업에 필요한 비용
 4. 도시재생활성화지역 내 임대주택 건설·관리 비용
 5. 전문가 활용비 및 기술비
 6. 도시재생특별회계의 조성·운용 및 관리를 위한 경비
 7. 도시재생지원센터의 구성비 및 운영비
 8. 마을기업 등의 사전기획비 및 운영비
 9. 공공 건축물의 보수 및 정비 비용
 10. 도시재생활성화지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용 비용
 11. 제27조에 따른 보조 또는 융자 비용
 12. 그 밖에 필요한 사항으로 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항
- ④ 전략계획수립권자 또는 도지사는 도시재생특별회계를 통한 지원이 도시재생활성화지역에 집중될 수 있도록 노력하여야 한다.
- ⑤ 국토교통부장관은 필요한 경우에는 지방자치단체의 장에게 도시재생특별회계의 운용상황을 보고하게 할 수 있다.
- ⑥ 도시재생특별회계의 설치 및 운용·관리에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.
- ※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.05.25.)

도시재생 활성화를 위하여 필요한 경우, 사업 시행자에 대하여 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 법인세, 소득세, 취득세, 등록면허세 및 재산세 등의 조세를 감면할 수 있다. 그리고 관련 법률에 따른 개발부담금, 농지보전부담금, 대체초지조성비, 대체산림자원조성비, 교통유발부담금, 생태계보전협력금, 공유수면 점용료·사용료, 환경개선부담금, 기반시설설치비용 및 광역교통시설 부담금을 감면하거나 부과하지 아니할 수 있도록 하고 있다.

도시재생활성화계획에 따라 건축하는 문화시설, 병원, 회사 본점 등과 전략계획수립권자가 도시재생에 필요하다고 인정하는 시설에 대해서는 취득세, 등록면허세 등의 지방세를 감면할 수 있도록 하고 있다.

[도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법]

제31조(조세 및 부담금의 감면 등) ① 국가 및 지방자치단체는 도시재생 활성화를 위하여 필요한 경우에는 도시재생사업의 시행자에 대하여 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 법인세·소득세·취득세·등록면허세 및 재산세 등의 조세를 감면할 수 있다.

② 국가 및 지방자치단체는 도시재생 활성화를 위하여 필요한 경우에는 도시재생사업의 시행자에 대하여 「개발이익환수에 관한 법률」, 「농지법」, 「초지법」, 「산지관리법」, 「도시교통정비 촉진법」, 「자연환경보전법」, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」, 「환경개선비용 부담법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 및 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에서 정하는 바에 따라 개발부담금, 농지보전부담금, 대체초지조성비, 대체산림자원조성비, 교통유발부담금, 생태계보전협력금, 공유수면 점용료·사용료, 환경개선부담금, 기반시설설치비용 및 광역교통시설 부담금을 감면하거나 부과하지 아니할 수 있다.

③ 도시재생활성화계획에 따라 건축하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여는 「지방세특례제한법」 및 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 취득세, 등록면허세 등 지방세를 감면할 수 있다. 다만, 시장·군수 또는 구청장 등은 취득세, 등록면허세 등 지방세를 감면하고자 하는 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장 또는 도지사의 승인을 받아야 한다.

1. 「문화예술진흥법」 제2조제1항제3호에 따른 문화시설
2. 「의료법」 제3조제2항제3호에 따른 병원, 한방병원 또는 종합병원
3. 「상법」 제169조에 따른 회사의 본점 또는 주사무소 건물
4. 그 밖에 전략계획수립권자가 도시재생을 위하여 필요하다고 인정하는 시설

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.05.25.)

전략계획수립권자 또는 구청장은 「국토계획법」에 따른 건폐율과 용적률에 대한 최대한도의 예외를 적용하여 활성화계획을 수립할 수 있으며, 필요한 경우 「주택법」과 「주차장법」에 따른 주차장 설치기준에 대하여 완화 적용할 수 있다. 또한, 전략계획수립권자 또는 구청장등은 필요한 경우 가로구역별 건축물 최고 높이 등의 높이제한을 완화하여 활성화계획을 수립할 수 있다.

[도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법]

제32조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 전략계획수립권자 또는 구청장등은 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 같은 법의 위임에 따라 규정한 조례에도 불구하고 다음 각 호의 내용을 포함하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 건폐율 최대한도의 예외
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 용적률 최대한도의 예외. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도를 초과할 수 없다.
- ② 전략계획수립권자 또는 구청장등은 필요한 경우 「주택법」 및 「주차장법」에 따른 주차장 설치기준을 완화하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.
- ③ 전략계획수립권자 또는 구청장등은 필요한 경우 「건축법」 제60조제2항에 따라 조례로 정한 가로구역별 건축물의 최고 높이 또는 같은 조 제3항에 따른 높이 제한에도 불구하고 이를 완화하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 구체적인 적용 범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.05.25.)

국가는 도시재생선도지역에 대해서 공동구, 공원·녹지, 소로 및 공용주차장 등의 도시재생기반시설 설치비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있도록 하고 있고, 국토교통부장관 및 전략계획수립권자는 선도지역에 대하여 예산 및 인력을 우선 지원할 수 있다.

5) 경관법

「경관법」에서의 지역·지구·구역 지정에 따른 규제사항을 포함하는 공간계획으로는 경관계획과 경관협정이 해당된다.

① 공간계획

□ 경관계획

「경관법」은 경관자원의 보전·관리 및 형성에 필요한 사항을 정하여 아름답고 쾌적하며 지역특성이 나타나는 국토환경과 지역환경을 조성하기 위한 제도적 근거를 마련하기 위하여 제정¹³⁾한 것으로, 일정 지역의 경관을 보전·관리 및 형성하기 위한 계획으로서 다음의 사항을 포함하는 경관계획을 수립할 수 있도록 규정하고 있다.

【경관법】

제9조(경관계획의 내용) ① 경관계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 도지사가 수립하는 경관계획에는 제4호부터 제11호까지의 사항을 생략할 수 있고, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수, 행정시장, 구청장등 또는 경제자유구역청장이 수립하는 경관계획에는 제5호부터 제9호까지 및 제11호의 사항을 생략할 수 있다.

1. 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항
2. 경관자원의 조사 및 평가에 관한 사항
3. 경관구조의 설정에 관한 사항
4. 중점적으로 경관을 보전·관리 및 형성하여야 할 구역(이하 "중점경관관리구역"이라 한다)의 관리에 관한 사항
5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제1호에 따른 경관지구(이하 "경관지구"라 한다)와 같은 항 제2호에 따른 미관지구(이하 "미관지구"라 한다)의 관리 및 운용에 관한 사항
6. 제16조에 따른 경관사업의 추진에 관한 사항
7. 제19조에 따른 경관협정의 관리 및 운영에 관한 사항
8. 경관관리의 행정체계 및 실천방안에 관한 사항
9. 자연 경관, 시가지 경관 및 농산어촌 경관 등 특정한 경관 유형 또는 건축물, 가로(街路), 공원 및 녹지 등 특정한 경관 요소의 관리에 관한 사항
10. 경관계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진에 관한 사항
11. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성에 관한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항(이하 생략)

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.05.29.)

□ 경관협정

경관협정은 지역경관의 관리에 주민들의 자발적 참여를 통해 쾌적한 환경과 아름다운 경관을 형성하기 위한 목적으로 도입되었다. 경관협정에 의해 결정된 사항은 건축행위를 하는데 있어 내용적인 규제 요소로 기능한다.

13) 「경관법」 제1조(목적) 이 법은 국토의 경관을 체계적으로 관리하기 위하여 경관의 보전·관리 및 형성에 필요한 사항을 정함으로써 아름답고 쾌적하며 지역특성이 나타나는 국토환경과 지역환경을 조성하는 데 이바지함을 목적으로 한다.

[경관법]

제19조(경관협정의 체결) ① ...③ 생략

④ 경관협정은 다음 각 호의 사항을 포함할 수 있다.

1. 건축물의 의장(意匠)·색채 및 옥외광고물(「옥외광고물 등 관리법」 제2조제1호에 따른 옥외광고물을 말한다)에 관한 사항
 2. 공작물(「건축법」 제83조제1항에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수(광역시 관할구역에 있는 군의 군수를 포함한다. 이하 제27조제4항 및 제28조제3항에서 같다)·구청장에게 신고하여 축조하는 공작물을 말한다. 이하 같다) 및 건축설비(「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비를 말한다)의 위치에 관한 사항
 3. 건축물 및 공작물 등의 외부 공간에 관한 사항
 4. 토지의 보전 및 이용에 관한 사항
 5. 역사·문화 경관의 관리 및 조성에 관한 사항
 6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- ⑤ 이하 생략

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.05.29.)

② 규제사항

「경관법」에서는 사회기반시설 사업, 일정규모 이상의 개발사업, 경관지구 또는 중점경관관리구역에서 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물 등에 대해서 경관심의를 거치도록 하고 있다. 경관심의회는 경관심의회위원회의 심의기준에 따라 심의가 이루어지며, 이는 건축행위에 대한 규제를 포함하고 있다.

반면, 우수한 경관을 창출하기 위하여 경관지구 또는 중점경관관리구역에서 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물 등에 대해서 「건축법」 제42조(대지의 조경), 제55조(건축물의 건폐율), 제58조(대지 안의 공지), 제60조(건축물의 높이 제한) 및 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)의 기준¹⁴⁾에 대하여 완화를 요청할 수 있다.

[경관법]

제28조(건축물의 경관 심의) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. 경관지구의 건축물(해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 제외한다)
 2. 중점경관관리구역의 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물
 3. 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 건축하는 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물
 4. 그 밖에 관할지역의 경관관리를 위하여 필요한 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물
- ② 제1항에 따른 경관위원회의 심의기준은 환경 관계 법률에 따른 환경성평가와 중복되지 아니하도록 국토교통부장관이 환경부장관과 협의하여 고시한다.
- ③ 제1항제1호 및 제2호에 해당하는 건축물을 건축하려는 자는 우수한 경관을 창출하기 위하여 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축법」 제42조, 제55조, 제58조, 제60조 및 제61조의 기준을 완화하여 적용할 것을 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 이 조에서 "허가권자"라 한다)에게 요청할 수 있다.
- ④ 제3항의 허가권자는 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 기준의 완화 여부와 적용 범위를 결정하고 그 결과를 신청인에게 알려야 한다.

14) 「건축법」 제42조(대지의 조경), 제55조(건축물의 건폐율), 제58조(대지 안의 공지), 제60조(건축물의 높이 제한), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한).

⑤ 제3항 및 제4항에 따른 기준 완화 요청 및 결정의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[경관법 시행령]

제21조(건축물의 경관 심의) ① 법 제28조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하려는 자는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받기 전에 그 허가권자(경제자유구역청장을 포함한다) 소속으로 설치하는 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 호에서 정하는 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. 해당 건축물에 대하여 「건축법」 제4조제1항에 따라 시·도지사가 두는 건축위원회의 건축 심의를 하는 경우: 해당 시·도지사 소속으로 설치하는 경관위원회
 2. 해당 건축물에 대하여 제19조제3항에 따라 경관 심의를 하는 경우: 해당 개발사업의 경관 심의를 하는 경관위원회
- ② 법 제28조제3항에 따라 「건축법」의 기준을 완화하여 적용받으려는 자는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청할 때 다음 각 호의 사항이 포함된 건축기준 완화적용요청서를 제출하여야 한다.
1. 법 제28조제3항에 따라 기준을 완화하여 적용할 것을 요청하는 사항
 2. 기준 완화를 요청하는 사유 및 예상효과
 3. 건축물의 공사 및 유지·관리 등에 관한 계획
- ③ 제1항에 따른 경관위원회의 심의절차 및 제2항에 따른 건축기준 완화적용요청서의 작성방법 등에 관하여는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.05.29.)

③ 지원사항

「경관법」에서는 경관사업에 필요한 자금의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있도록 하고 있으며, 경관사업에 필요한 기술지원을 할 수 있도록 하고 있다. 또한, 경관협정을 체결하는 경우, 경관협정에 관한 기술적·재정적 지원을 할 수 있도록 하고 있으며, 경관협정에 필요한 비용을 지원할 수 있도록 하고 있다.

[경관법]

제18조(경관사업에 대한 재정지원 등) ① 국가 및 지방자치단체는 제16조제1항 및 제2항에 따른 경관사업에 필요한 자금의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있으며, 경관사업에 필요한 기술적 지원을 할 수 있다.

② 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사등이 필요하다고 인정할 때에는 경관사업을 시행하는 자로 하여금 감독에 필요한 보고를 하게 하거나 자료를 제출하도록 명령할 수 있다.

제25조(경관협정에 관한 지원) ① 시·도지사등은 경관협정서 작성 등의 자문에 대한 응답 등 경관협정에 관한 기술적·재정적 지원을 할 수 있다.

② 협정체결자 또는 경관협정운영회의 대표자는 경관협정에 필요한 비용 등을 지원받으려는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사등에게 사업계획서를 제출하여야 한다.

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.05.29.)

6) 문화재보호법

「문화재보호법」에서의 지역·지구·구역 지정에 따른 규제사항을 포함하는 공간계획으로는 문화재보호구역, 역사문화환경 보존지역이 해당한다.

① 공간계획

□ 문화재보호구역

문화재보호구역은 지정문화재 보존을 위하여 지정문화재와 관련 시설물이 위치하고 있는 일정한 면적을 가진 구역이며, 문화재로 지정된 유산 및 보호구역은 원형유지를 기본 원칙 함에 따라 모든 개발행위는 제한받게 된다.¹⁵⁾

□ 역사문화환경 보존지역

2010년부터 지정문화재 주변 500m 이내 지역을 ‘역사문화환경 보존지역’으로 지정하도록 하고, 현상변경 허가를 받도록 규정하여 주변지역의 개발을 관리하고 있다. 역사문화환경 보존지역은 지자체별로 조례를 통해 500m 안의 범위에서 지정하게 되어있어, 땅값이나 개발압력이 높은 도시지역 내에서는 그 지정범위를 100m 이내로 협소하게 지정하기도 한다. 역사문화환경 보존지역 내에서 일어나는 행위에 관한 구체적인 기준은 문화재청장 또는 시·도지가 문화재 지정 후 고시하여야 한다.

[문화재보호법]

제13조(역사문화환경 보존지역의 보호) ① 시·도지사는 지정문화재(동산에 속하는 문화재와 무형문화재를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 역사문화환경 보호를 위하여 문화재청장과 협의하여 조례로 역사문화환경 보존지역을 정하여야 한다.

② 건설공사의 인가·허가 등을 담당하는 행정기관은 지정문화재의 외곽경계(보호구역이 지정되어 있는 경우에는 보호구역의 경계를 말한다)의 외부 지역에서 시행하려는 건설공사로서 제1항에 따라 시·도지사가 정한 역사문화환경 보존지역에서 시행하는 건설공사에 관하여는 그 공사에 관한 인가·허가 등을 하기 전에 해당 건설공사의 시행이 지정문화재의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위에 해당하는지 여부를 검토하여야 한다. 이 경우 해당 행정기관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계 전문가의 의견을 들어야 한다.

③ 역사문화환경 보존지역의 범위는 해당 지정문화재의 역사적·예술적·학문적·경관적 가치와 그 주변 환경 및 그 밖에 문화재 보호에 필요한 사항 등을 고려하여 그 외곽 경계로부터 500미터 안으로 한다. 다만, 문화재의 특성 및 입지 여건 등으로 인하여 지정문화재의 외곽 경계로부터 500미터 밖에서 건설공사를 하게 되는 경우에 해당 공사가 문화재에 영향을 미칠 것이 확실하다고 인정되면 500미터를 초과하여 범위를 정할 수 있다.

④ 문화재청장 또는 시·도지사는 문화재를 지정하면 그 지정 고시가 있는 날부터 6개월 안에 역사문화환경 보존지역에서 지정문화재의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위에 관한 구체적인 행위기준을 정하여 고시하여야 한다.

⑤ 제4항에 따른 구체적인 행위기준을 정하려는 경우 문화재청장은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게, 시·도지사는 시장·군수·구청장에게 필요한 자료 또는 의견을 제출하도록 요구할 수 있다.

15) 「문화재보호법」 제3조(문화재보호의 기본원칙) 문화재의 보존·관리 및 활용은 원형유지를 기본원칙으로 한다.

⑥ 제4항에 따른 구체적인 행위기준이 고시된 지역에서 그 행위기준의 범위 안에서 행하여지는 건설공사에 관하여는 제2항에 따른 검토는 생략한다.

⑦ 제5항에 따른 자료 또는 의견 제출절차 등에 필요한 세부 사항은 문화체육관광부령으로 정한다.

[문화재보호법 시행령]

제7조의2(역사문화환경 보존지역의 문화재 보존 영향 검토 절차) ① 건설공사의 인가·허가 등을 담당하는 행정기관(이하 이 조에서 "인가가 행정기관"이라 한다)은 법 제13조제1항에 따른 역사문화환경 보존지역에서 시행하는 건설공사에 관하여는 법 제13조제2항 전단에 따라 해당 건설공사의 시행이 역사문화환경 보존지역에서 제21조의2제2항 각 호의 행위에 해당하는지를 검토하여야 한다.

② 인가가 행정기관은 제1항에 따른 검토를 하는 경우 법 제13조제2항 후단에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 전문가 3명 이상(제1호 또는 제2호에 해당하는 사람을 1명 이상 포함하여야 하며, 제4호에 해당하는 사람은 1명을 초과해서는 아니 된다)의 의견을 들어야 한다. 이 경우 제4호에 해당하는 사람은 해당 건설공사를 시행하는 기관에 소속되지 아니한 사람이어야 한다.

1. 문화재위원회의 위원 또는 전문위원
2. 법 제71조에 따른 시·도문화재위원회의 위원 또는 전문위원
3. 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 문화재 관련 학과의 조교수 이상인 교원
4. 문화재 업무를 담당하는 학예연구관, 학예연구사 또는 나군 이상의 전문경력관

③ 인가가 행정기관은 제1항에 따른 건설공사의 시행이 제21조의2제2항제1호나목 또는 다목의 행위에 해당하는지를 검토하는 경우에는 제2항에도 불구하고 제2항제1호 또는 같은 항 제2호의 관계 전문가 1명 이상과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 관계 전문가 1명 이상을 포함한 3명 이상의 관계 전문가의 의견을 들어야 한다.

1. 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 건축, 토목, 환경, 도시계획, 소음, 진동, 대기오염, 화학물질, 먼지 또는 열에 관련된 분야의 학과의 조교수 이상인 교원

2. 제1호에 따른 분야의 학회로부터 추천을 받은 사람
3. 제1호에 따른 분야의 연구기관에 소속된 연구원 이상인 연구자

④ 제2항 및 제3항에 따라 검토에 참여한 관계 전문가는 문화체육관광부령으로 정하는 검토의견서를 작성하여 인가가 행정기관에 제출하여야 한다.

⑤ 인가가 행정기관은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 검토한 결과 해당 건설공사의 시행이 지정문화재의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위에 해당하는지 여부를 결정하여 그 결과를 해당 건설공사의 시행자에게 알려야 한다. 다만, 인가가 행정기관은 제2항 또는 제3항에 따라 의견을 들은 관계 전문가의 2분의 1 이상이 해당 건설공사의 시행이 제21조의2제2항 각 호의 행위에 해당한다고 판단한 경우에는 해당 건설공사의 시행이 지정문화재의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위에 해당한다는 결정을 하여야 한다.

⑥ 인가가 행정기관은 제5항에 따라 지정문화재의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위에 해당한다는 결정을 한 경우에는 건설공사의 시행자에게 법 제35조제1항제2호에 따른 허가를 받도록 안내하여야 한다.

⑦ 문화재청장은 인가가 행정기관에 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 검토와 관련된 자료의 제출을 요구하거나 의견을 제시할 수 있다.

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.06.08.)

② 규제사항

「문화재보호법」에 따라 시·도지사는 역사문화환경 보존지역을 정하도록 하고 있으며, 해당 지역에서 시행하는 건설공사에 관하여는 그 공사에 관한 인가·허가 등을 하기 전에 해당 건설공사의 시행이 지정문화재의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위에 해당하는지 여부를 검토하도록 하고 있다.

역사문화환경 보존지역의 범위는 해당 지정문화재의 역사적·예술적·학문적·경관적 가치와 그 주변 환경 및 그 밖에 문화재 보호에 필요한 사항 등을 고려하여 그 외곽 경계로부터 500m 안으로 하도록 하고 있다.

[표 2-7] 「문화재보호법」의 행위제한 내용

「문화재보호법」에 의한 규제 지역	건축물					비고
	용도규제	높이	층수	형태	색채	
국가지정문화재, 보호물 또는 보호구역	△	○	○	△	△	영향 심의
역사문화환경 보존지역	△	○	○	△	△	

③ 지원사항

「문화재보호법」에서는 관리단체가 문화재를 관리하거나 문화재 보존을 위한 행위의 금지나 제한 등의 조치를 할 때 필요한 경비 등을 보조할 수 있도록 하고 있다. 또한, 등록문화재는 해당 용도지역 등에 적용되는 건폐율 및 용적률의 150%범위까지 기준을 완화하여 적용이 가능하다.

국가나 지자체는 국유 또는 공유재산이 아닌 시·도지정문화재나 문화재자료의 보존·관리·수리·활용 또는 기록 작성을 위한 경비의 전부 또는 일부를 보조할 수 있는 근거가 마련되어 있다.

[문화재보호법]

제51조(보조금) ① 국가는 다음 각 호의 경비의 전부나 일부를 보조할 수 있다.

1. 제34조제1항에 따른 관리단체가 그 문화재를 관리할 때 필요한 경비
2. 제42조제1항제1호부터 제3호까지에 따른 조치에 필요한 경비
3. 제1호와 제2호의 경우 외에 국가지정문화재의 관리·보호·수리·활용 또는 기록 작성을 위하여 필요한 경비
4. 삭제

② 문화재청장은 제1항에 따른 보조를 하는 경우 그 문화재의 수리나 그 밖의 공사를 감독할 수 있다.

③ 제1항제2호 및 제3호의 경비에 대한 보조금은 시·도지사를 통하여 교부하고, 그 지시에 따라 관리·사용하게 한다. 다만, 문화재청장이 필요하다고 인정하면 소유자, 관리자, 관리단체에게 직접 교부하고, 그 지시에 따라 관리·사용하게 할 수 있다.

제57조(등록문화재의 건폐율과 용적률에 관한 특례) 등록문화재인 건축물이 있는 대지 안에서의 건폐율과 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조부터 제79조까지의 규정에도 불구하고 해당 용도지역 등에 적용되는 건폐율 및 용적률의 150퍼센트 이내에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

제72조(경비부담) ① 제70조제1항과 제2항에 따라 지정된 시·도지정문화재나 문화재자료가 국유 또는 공유재산이면 그 보존상 필요한 경비는 국가나 해당 지방자치단체가 부담한다.

② 국가나 지방자치단체는 국유 또는 공유재산이 아닌 시·도지정문화재나 문화재자료의 보존·관리·수리·활용 또는 기록 작성을 위한 경비의 전부 또는 일부를 보조할 수 있다.

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.06.08.)

7) 고도 보존 및 육성에 관한 특별법 (이하 “고도육성법”)

「고도육성법」에서의 지역·지구·구역 지정에 따른 규제사항을 포함하는 공간계획은 고도보존육성기본계획, 역사문화환경 특별보존지구, 역사문화환경 보존육성지구, 고도보존육성시행계획이 해당된다.

① 공간계획

□ 고도보존육성기본계획

“우리 민족의 문화적 자산인 고도(古都)의 역사문화환경을 효율적으로 보존·육성함으로써 고도의 정체성을 회복하고 주민의 생활을 개선하여 고도를 활력있는 역사문화도시로 조성”하는 것을 목적으로 한다.¹⁶⁾

고도보존육성기본계획은 해당 시장·군수·구청장이 관할 시·도지사와 협의하여 수립하도록 하고 있으며, 10년간의 보존계획을 수립하되 5년마다 재검토하도록 하고 있다. 해당 시장·군수·구청장은 수립한 고도보존육성기본계획을 관할 시·도지사를 거쳐 문화재청장에게 승인 요청하면, 문화재청장은 고도보존육성기본계획을 관련 관계 중앙행정기관의 장과 협의하고 필요한 경우 주민의견 청취를 실시하고, 고도보전심의위원회의 심의를 거쳐 승인하게 된다.

고도보존육성기본계획의 내용은 다음과 같은 사항을 포함하도록 하고 있다.

[고도 보존 및 육성에 관한 특별법]

제8조(고도보존육성기본계획의 수립 등) ① 문화재청장이 고도를 지정하면 해당 시장·군수·구청장은 관할 시·도지사와 협의하여 고도보존육성기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 수립한 후 관할 시·도지사를 거쳐 문화재청장의 승인을 받아야 하고, 해당 특별자치시장·특별자치도지사는 기본계획을 수립한 후 문화재청장의 승인을 받아야 한다. 이를 변경하는 경우에도 또한 같다. <개정 2015.3.27., 2016.5.29.>

② 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 고도의 역사문화환경 보존·육성에 관한 사항
2. 제10조에 따른 지구의 지정·해제 또는 변경에 관한 사항
3. 고도의 문화예술 진흥 및 문화시설의 설치·운영에 관한 사항
4. 고도의 관광산업 진흥 및 기반조성에 관한 사항
5. 고도의 홍보 및 국제교류에 관한 사항
6. 제10조에 따른 지정지구에서 토지와 건물 등의 보상에 관한 사항
7. 제17조의2에 따른 주민지원사업에 관한 사항
8. 제18조에 따른 이주대책에 관한 사항
9. 보존육성사업 및 주민지원사업을 위한 재원확보에 관한 사항
10. 그 밖에 고도의 보존·육성 및 주민지원에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

③ 문화재청장은 제1항에 따라 기본계획을 승인하려면 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 중앙심의위원회의 심의를 거쳐야 하며, 필요하면 주민의견을 들을 수 있다. <개정 2016.5.29.>

16) 문화재청, 고도 지구지정 및 고도보존계획, 2012. 3. 5. 공고문 p.3.

④ 문화재청장은 기본계획을 승인하면 관계 중앙행정기관의 장, 관할 시·도지사, 해당 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 관계 서류를 받은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 지체 없이 그 계획을 공고하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. <개정 2015.3.27., 2016.5.29.>

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.06.01.)

□ 역사문화환경 특별보존지구 및 보존육성지구

고도(古都)를 공간적으로 규제하는 것은 「고도육성법」에 의하며, 광의적으로는 도시 전체로 볼 수 있으나, 구체적인 공간범위는 역사문화환경 특별보존지구 및 역사문화환경 보존육성지구로 볼 수 있다.

□ 고도보존육성시행계획

고도보존육성시행계획은 기본계획의 정책 목표 및 고도보존육성사업, 주민지원사업의 중 사업의 우선순위를 결정하여, 매년 사업 추진방향, 세부 사업계획, 사업비 및 재원조달 계획이 포함된 고도보존육성 시행계획을 수립하여야 한다.

[고도 보존 및 육성에 관한 특별법]

제8조의2(고도보존육성시행계획의 수립 등) ① 제15조에 따른 사업시행자는 기본계획에 따라 관할 시·도지사 또는 특별자치시장·특별자치도지사와의 협의(특별자치시장 또는 특별자치도지사가 사업시행자인 경우에는 제외한다)하고 지역심의위원회의 심의를 거쳐 고도보존육성시행계획(이하 "시행계획"이라 한다)을 수립한 후 문화재청장의 승인을 받아야 한다. <개정 2015.3.27., 2016.5.29.>

② 문화재청장은 시행계획을 승인하면 관계 중앙행정기관의 장, 관할 시·도지사, 해당 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 관계 서류를 받은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 지체 없이 그 계획을 공고하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. <개정 2015.3.27., 2016.5.29.>

③ 시행계획을 변경하거나 폐지하는 경우에는 제1항을 준용한다. 다만, 문화체육관광부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시·도지사 또는 특별자치시장·특별자치도지사와의 협의, 지역심의위원회 심의 및 제9조에 따른 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있다. <개정 2015.3.27.>

④ 그 밖에 시행계획의 수립·시행에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2011.7.21.]

[고도 보존 및 육성에 관한 특별법 시행령]

제16조의2(고도보존육성시행계획에 포함될 사항) 법 제8조의2제1항에 따른 고도보존육성시행계획(이하 "시행계획"이라 한다)에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 사업 추진방향
2. 세부 사업계획
3. 사업비 및 재원조달 계획

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.06.01.)

② 규제사항

「고도육성법」에서는 특별보존지구 및 보존육성지구 내의 행위허가에 대하여 심의위원회의 심의를 거쳐 문화재청장 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받도록 하고 있으며, 보

존속성지구의 경우에는 건조물의 외부형태를 변경시키지 아니하는 내부시설의 개·보수 등은 허가를 받지 않아도 된다.

행위에 대한 구체적인 허가기준은 시행령 [별표 1]에서 정하고 있으며, 기본계획 및 시행계획에 적합하고, 고도의 역사문화환경과 조화를 이루도록 하고 있다. 건축물이나 각종 시설물은 형태, 색상 등 외관과 규모 및 용도가 고도의 역사문화환경과 조화를 이루어야 허가를 받을 수 있도록 하고 있다. 또한, 4개의 고도는 조례를 통하여 심의기준을 마련하여 운영하고 있어, 허가 과정에서 고도의 특성을 고려하도록 하고 있다.

[고도 보존 및 육성에 관한 특별법]

제11조(지정지구에서의 행위제한) ① 특별보존지구에서는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 할 수 없다. 다만, 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙심의위원회의 심의를 거쳐 문화재청장의 허가를 받은 행위는 할 수 있다. <개정 2008.2.29., 2011.7.21., 2016.5.29.>

1. 건축물이나 각종 시설물의 신축·개축·증축·이축 및 용도 변경
2. 택지의 조성, 토지의 개간 또는 토지의 형질 변경
3. 수목(樹木)을 심거나 벌채 또는 토석류(土石類)의 채취·적치(積置)
4. 도로의 신설·확장 및 포장

5. 그 밖에 고도의 역사문화환경의 보존에 영향을 미치거나 미칠 우려가 있는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위
 ② 제1항 단서에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 행위와 제8항에 따라 대통령령으로 정하는 허가 기준에 부합하는 행위는 문화재청장이 중앙심의위원회의 심의를 거치지 아니하고 허가할 수 있다. <신설 2016.5.29.>

③ 보존육성지구 안에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 지역심의위원회의 심의를 거쳐 해당 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. <개정 2011.7.21., 2015.3.27., 2016.5.29.>

1. 건축물이나 각종 시설물의 신축·개축·증축 및 이축
2. 택지의 조성, 토지의 개간 또는 토지의 형질변경
3. 수목을 심거나 벌채 또는 토석류의 채취
4. 도로의 신설·확장

5. 그 밖에 고도의 역사문화환경 보존·육성에 영향을 미치는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

④ 제3항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 행위와 제8항에 따라 대통령령으로 정하는 허가 기준에 부합하는 행위는 해당 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지역심의위원회의 심의를 거치지 아니하고 허가할 수 있다. <신설 2016.5.29.>

⑤ 제3항에도 불구하고 건조물의 외부형태를 변경시키지 아니하는 내부시설의 개·보수 등 대통령령으로 정하는 행위는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받지 아니하고 할 수 있다. <개정 2015.3.27., 2016.5.29.>

⑥ 문화재청장, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항 또는 제3항에 따른 허가신청을 받은 날부터 30일 이내에 허가 여부 또는 허가처리 지연 사유를 통지하여야 한다. 이 경우 그 기한 내에 허가 여부 또는 허가처리 지연 사유를 통지하지 아니하면 그 기한이 종료된 다음 날에 허가한 것으로 본다. <신설 2011.7.21., 2015.3.27., 2016.5.29.>

⑦ 문화재청장, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제6항에 따라 허가처리 지연 사유를 통지하는 경우에는 제6항에 따른 허가처리 기한을 15일 이내에서 연장할 수 있다. <신설 2011.7.21., 2015.3.27., 2016.5.29.>

⑧ 문화재청장은 제1항 및 제3항의 각 호에 해당하는 행위에 대한 구체적인 허가 기준을 대통령령으로 정하여야 한다. 다만, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 지정지구의 특성에 따라 허가 기준을 다르게 정할 필요가 있으면 문화재청장과 협의한 후 대통령령으로 정하는 바에 따라 조례로 정할 수 있다. <신설 2011.7.21., 2015.3.27., 2016.5.29.>

⑨ 제1항 및 제3항에 따라 행위허가를 받은 자는 허가받은 사항의 착수·변경 또는 완료한 사실을 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 신고하여야 한다. <신설 2016.5.29.>

[전문개정 2007.12.21.]

[제목개정 2009.5.8.]

[고도 보존 및 육성에 관한 특별법 시행령]

제18조의2(역사문화환경 특별보존지구에서의 경미한 행위) 법 제11조제2항에 따라 문화재청장이 중앙심의위원회의 심의를 거치지 아니하고 허가할 수 있는 경미한 행위는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로 한다.

1. 「건축법」 제20조에 따른 가설건축물을 존치기간 2년, 최고높이 5미터(경사지붕의 경우에는 7.5미터) 및 바닥면적 50제곱미터를 초과하지 아니하는 범위에서 신축하거나 이축하는 행위
2. 지구 지정 당시의 건축물을 층수의 변경 없이 바닥면적 합계의 10퍼센트를 초과하지 아니하는 범위에서 1회에 한정하여 증축하는 행위
3. 총 330제곱미터를 초과하지 아니하는 범위에서 수목을 심거나 벌채하는 행위
4. 병충해 방제 또는 수목의 생육을 위하여 벌채나 간벌(間伐)하는 행위
5. 존치기간 2년, 최고높이 2미터 및 바닥면적 25제곱미터를 초과하지 아니하는 범위에서 토석류(土石類)를 적치(積置)하는 행위
6. 도로의 폭이 6미터를 초과하지 아니하는 범위에서 도로를 확장하거나 재포장하는 행위

[본조신설 2017.5.8.]

제19조의2(역사문화환경 보존육성지구에서의 경미한 행위) 법 제11조제4항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 법 제5조의2제1항에 따른 고도보존육성지역심의위원회의 심의를 거치지 아니하고 허가할 수 있는 경미한 행위는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로 한다.

1. 「건축법」 제20조에 따른 가설건축물을 존치기간 2년, 최고높이 10미터(경사지붕의 경우에는 12미터) 및 바닥면적 85제곱미터를 초과하지 아니하는 범위에서 신축하거나 이축하는 행위
2. 건축물을 층수의 변경 없이 바닥면적 합계가 85제곱미터를 초과하지 아니하는 범위에서 개축하거나 증축하는 행위
3. 지구 지정 당시의 건축물(바닥면적 합계가 85제곱미터를 초과하는 경우로 한정한다)을 층수의 변경 없이 바닥면적 합계의 20퍼센트를 초과하지 아니하는 범위에서 1회에 한정하여 증축하는 행위
4. 총 330제곱미터를 초과하지 아니하는 범위에서 수목을 심거나 벌채하는 행위
5. 병충해 방제 또는 수목의 생육을 위하여 벌채나 간벌하는 행위
6. 도로의 폭이 6미터를 초과하지 아니하는 범위에서 도로를 확장하는 행위

[본조신설 2017.5.8.]

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.06.01.)

③ 지원사항

「고도육성법」에서는 고도 보존 및 육성을 위하여 소득증대, 복리증진, 주거환경 개선사업 등 주민지원사업을 실시할 수 있도록 하고 있으며, 「고도육성법」시행령에서는 역사문화체험학습장·전통문화예술공방의 설치 및 지원 사업, 마을도서관·전시관의 건립 및 운영 사업, 주민단체의 운영 및 지원 사업 등의 주민지원사업을 시행할 수 있도록 근거를 마련하고 있다.

[고도 보존 및 육성에 관한 특별법]

제17조의2(주민지원사업) ① 주민지원사업의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 소득증대사업
2. 복리증진사업
3. 주택수리 등 주거환경 개선사업
4. 도로, 주차장, 상하수도 등 기반시설 개선사업
5. 그 밖에 주민의 생활편익, 교육문화사업 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사업

② 제1항에 따른 주민지원사업의 시행 절차, 지원대상 및 기준 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[고도 보존 및 육성에 관한 특별법 시행령]

제20조의4(주민지원사업) 법 제17조의2제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 사업"이란 다음 각 호와 같다.

1. 역사문화체험학습장·전통문화예술공방의 설치 및 지원 사업
2. 마을도서관·전시관의 건립 및 운영 사업
3. 고도의 역사문화환경 개선 등의 활동을 위하여 설립된 주민단체의 운영 및 지원 사업

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.06.01.)

지정지구 내에서 추진하는 사업 시행자에게는 보존육성사업 및 주민지원사업에 필요한 토지·건축물 또는 그 토지에 정착한 물건 또는 권리를 협의하여 취득 또는 사용할 수 있도록 하고, 협의가 성립되지 않는 경우 수용하거나 사용할 수 있도록 하고 있다. 또한, 문화재청장 또는 지방자치단체의 장은 사업시행자에 대하여 재정적·행정적으로 지원할 수 있도록 근거를 마련하고 있다.

[고도 보존 및 육성에 관한 특별법]

제17조(협의 또는 수용에 의한 취득 등) ① 사업시행자는 보존육성사업 및 주민지원사업에 필요한 다음 각 호의 물건 또는 권리(이하 "토지등"이라 한다)를 그 소유자 및 관계인(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조 제5호에 따른 관계인을 말한다)과 협의하여 취득 또는 사용할 수 있다.

1. 토지·건축물 또는 그 토지에 정착한 물건
2. 토지·건축물 또는 그 토지에 정착한 물건의 소유권 외의 권리

② 사업시행자는 제1항에 따른 협의가 성립되지 아니하면 지정지구 안에서 보존육성사업 및 주민지원사업에 필요한 토지등을 수용하거나 사용할 수 있다.

③ 사업시행자는 지정지구의 효율적인 관리를 위하여 필요하면 대통령령으로 정하는 지정지구 밖의 토지등을 협의하여 취득 또는 사용할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 협의에 의한 취득·사용, 수용 및 사용에 관하여는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하며, 제10조에 따른 지구의 지정이 있으면 같은 법 제20조와 제22조에 따른 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다. 이 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제23조에 따른 사업인정 효력기간은 적용하지 아니한다.

제17조의5(사업시행자에 대한 지원) 문화재청장 또는 지방자치단체의 장은 제15조에 따라 지정된 사업시행자에 대하여 재정적·행정적으로 지원할 수 있다.

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.06.01.)

주민지원사업으로 설치되는 공용·공공용 시설에 대해서는 개발부담금, 농지보전부담금, 대체초지조성비, 공유수면 점용료 또는 사용료 등의 부담금을 면제하도록 하고 있으며, 지정지구 안의 토지 등을 양도하거나 취득함에 따라 발생하는 소득이나 사업 경영에 따른 소득 등에 대한 조세를 감면할 수 있도록 하고 있다.

8) 건축법

「건축법」에서의 지역·지구·구역 지정에 따른 규제 및 지원 사항을 포함하는 공간계획으로는 특별건축구역, 특별가로구역, 리모델링 활성화 구역과 건축협정에 의한 블록단위 관리계획이 해당된다.

① 공간계획

□ 특별건축구역

특별건축구역은 「건축법」 제8장에 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 도모하기 위하여, 동 법 또는 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화 또는 통합하여 적용할 수 있도록 특별히 지정하는 구역이다.¹⁷⁾

국토교통부장관 또는 시·도지사는 도시나 지역의 일부가 특별건축구역으로 특례 적용이 필요하다고 인정하는 경우 지정할 수 있다. 특별건축구역에서 특례사항을 적용하여 건축허가를 신청하고자 하는 자는 특례적용계획서를 첨부하여 해당 허가권자에게 건축허가를 신청하여야 하며, 해당 구역의 지정 목적의 적합성과 특례적용 사항에 대하여 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

[특별건축구역 지정 가능구역]

1. 국토교통부장관이 지정하는 경우
가. 국가가 국제행사 등을 개최하는 도시 또는 지역의 사업구역
나. 관계법령에 따른 국가정책사업으로서 대통령령으로 정하는 사업구역
2. 시·도지사가 지정하는 경우
가. 지방자치단체가 국제행사 등을 개최하는 도시 또는 지역의 사업구역
나. 관계법령에 따른 도시개발·도시재정비 및 건축문화 진흥사업으로서 건축물 또는 공간환경을 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 사업구역
다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 도시 또는 지역의 사업구역

[특별건축구역의 건축물]

1. 국가 또는 지방자치단체가 건축하는 건축물
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 공공기관이 건축하는 건축물
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 용도·규모의 건축물로서 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 위하여 특례 적용이 필요하다고 허가권자가 인정하는 건축물

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.06.01.)

17) 「건축법」제2조(정의)제1항에 명시.

□ 특별가로구역

국토교통부장관 및 허가권자는 도로에 인접한 건축물의 건축을 통한 조화로운 도시경관의 창출을 위하여 「건축법」 및 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화하여 적용할 수 있도록 미관지구에서 대통령령으로 정하는 도로에 접한 대지의 일정 구역을 특별가로구역으로 지정할 수 있다. 특별가로구역 지정을 위하여 다음의 자료를 준비하여 건축위원회 심의를 거쳐야 한다.

[특별가로구역 지정을 위한 건축위원회 심의에 필요한 자료]

1. 특별가로구역의 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항
2. 특별가로구역의 지정 목적 및 필요성
3. 특별가로구역 내 건축물의 규모 및 용도 등에 관한 사항
4. 그 밖에 특별가로구역의 지정에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.06.01.)

□ 리모델링 활성화 구역

리모델링 활성화 구역이란 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역을 말한다.¹⁸⁾ 리모델링 활성화 구역은 기성 시가지의 활성화할 필요가 있는 지역, 시대적 가치가 남아있는 건축물의 보존이 필요한 지역, 옛 정취 또는 스토리가 있는 골목길의 보전 또는 조정이 필요한 지역, 주거환경관리사업구역, 전용면적 50㎡ 이하의 소형주택 공급확대가 필요한 지역 등에 구역을 지정할 수 있도록 하고 있다.¹⁹⁾

리모델링 활성화 구역은 「건축법」의 적용을 완화할 수 있는 구역을 지정하기 위한 것으로, 「건축법」시행령 제6조(적용의 완화)에서 허가권자가 지정·공고하도록 하고 있어 법적 체계 측면에서 모호한 부분이 있다. 또한, 지정 및 해제 절차 등이 구체화되지 않은 채, 해당 구역의 건축물에 대해 건축위원회 심의를 통해 건축기준에 관한 특례를 부여하도록 하고 있다.

서울특별시의 경우 중구가 7개로 가장 많으며, 전체적으로 12개 지역이 리모델링 활성화 구역으로 지정되어 운영되고 있다.²⁰⁾

18) 「건축법」제5조(적용의 완화)제1항제6호에서 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역을 이하“리모델링 활성화 구역”이라 함.

19) HAUDREPORT no.41 p.22.

20) 문찬정(2015),「리모델링 활성화 구역의 유형별 인센티브 운용에 관한 연구」, 가천대학교 석사학위논문, p.44 수정.

[표 2-8] 서울특별시 리모델링 활성화 구역 지정 사례 및 목적

구역명	지정사유	구역명	지정사유
1 종로구 돈의동	골목길&옛시가지 보전	8 중구 성안마을	골목길보전 및 기성시가지활성화
2 중구 충무로	기성시가지 활성화	9 중구 서애길 유성로터	골목길보전 및 기성시가지활성화
3 은평구 불광동	기성시가지 활성화	10 중구 남소영길	골목길보전 및 기성시가지활성화
4 영등포구 영등포동	기성시가지 활성화	11 중구 신당동 떡볶이골목	골목길보전 및 기성시가지활성화
5 동대문구 용두동	한옥 및 골목길 보존	12 중구 황학동	도로환경 개선 및 명소보존활성화
6 중구 목정공원	골목길보전 및 기성시가지활성화	13 금천구 가산동	골목길보전 및 기성시가지활성화
7 동대문 회기동	지역경제 활성화 및 지역 테마 형성		

출처 : 문찬정(2015), 「리모델링 활성화 구역의 유형별 인센티브 운용에 관한 연구」, 가천대학교 석사학위논문 p.44.

□ 건축협정

건축협정은 쇠퇴하였거나 열악한 주거환경을 갖는 주거지를 재생하기 위하여 주민협약을 통하여 건축행위를 유도하는 수법이다. 건축협정은 지구단위계획구역, 「도시정비법」에 의한 주거환경개선사업 또는 정비구역, 「도시재정비법」에 따른 존치지역, 건축협정인가권자가 조례로 정하는 지역 등에 대하여 건축협정을 체결할 수 있도록 하고 있으며, 건축협정에 의하여 필지 및 건축물의 정형화와 공공재정으로 기반시설을 정비하는 지원이 이루어지는 경우 정비효과를 높일 수 있다.

건축협정은 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 사항과 위치, 용도, 형태 및 부대시설에 관한 사항을 포함하여 협정을 체결하게 되며, 구역 내 건축물의 건축·개량·보수 및 위치, 용도 등에 대한 변경은 인가된 건축협정에서 정한 범위 내에서만 가능하다.

최소 2개 이상의 대지에 협정이 가능하며, 여러 대지에 대한 소유자가 1인인 경우에는 1인 협정도 가능하다.

[건축법]

제77조의4(건축협정의 체결) ① 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자(이하 "소유자등"이라 한다)는 전원의 합의로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정(이하 "건축협정"이라 한다)을 체결할 수 있다. <개정 2016.2.3.>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역
 2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목 및 마목에 따른 주거환경개선사업 또는 주거환경관리사업을 시행하기 위하여 같은 법 제4조에 따라 지정·고시된 정비구역
 3. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역
 4. 그 밖에 시·도지사 및 시장·군수·구청장(이하 "건축협정인가권자"라 한다)이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역
- ② 제1항 각 호의 지역 또는 구역에서 둘 이상의 토지를 소유한 자가 1인인 경우에도 그 토지 소유자는 해당 토지의 구역

을 건축협정 대상 지역으로 하는 건축협정을 정할 수 있다. 이 경우 그 토지 소유자 1인을 건축협정 체결자로 본다.

③ 소유자등은 제1항에 따라 건축협정을 체결(제2항에 따라 토지 소유자 1인이 건축협정을 정하는 경우를 포함한다. 이하 같다)하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.

1. 이 법 및 관계 법령을 위반하지 아니할 것
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제30조에 따른 도시·군관리계획 및 이 법 제77조의11제1항에 따른 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 계획을 위반하지 아니할 것

④ 건축협정은 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 사항
2. 건축물의 위치·용도·형태 및 부대시설에 관하여 대통령령으로 정하는 사항

⑤ 소유자등이 건축협정을 체결하는 경우에는 건축협정서를 작성하여야 하며, 건축협정서에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 한다.

1. 건축협정의 명칭
2. 건축협정 대상 지역의 위치 및 범위
3. 건축협정의 목적
4. 건축협정의 내용
5. 제1항 및 제2항에 따라 건축협정을 체결하는 자(이하 "협정체결자"라 한다)의 성명, 주소 및 생년월일(법인, 법인 아닌 사단이나 재단 및 외국인의 경우에는 「부동산등기법」 제49조에 따라 부여된 등록번호를 말한다. 이하 제6호에서 같다)
6. 제77조의5제1항에 따른 건축협정운영회가 구성되어 있는 경우에는 그 명칭, 대표자 성명, 주소 및 생년월일
7. 건축협정의 유효기간
8. 건축협정 위반 시 제재에 관한 사항
9. 그 밖에 건축협정에 필요한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

⑥ 제1항제4호에 따라 시·도지사가 필요하다고 인정하여 조례로 구역을 정하려는 때에는 해당 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 한다. <신설 2016.2.3.>

[본조신설 2014.1.14.]

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.06.07.)

② 지원사항

□ 특별건축구역의 관계 법령의 적용 특례

특별건축구역에 건축하는 건축물에 대해서는 「건축법」 제42조(대지의 조정), 제55조(건축물의 건폐율), 제56조(건축물의 용적률), 제58조(대지안의 공지), 제60조(건축물의 높이제한) 및 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한), 「주택법」 제35조(주택 건설기준 등) 중 대통령령으로 정하는 규정에 대해 완화하여 적용할 수 있다.

특별건축구역에 건축하는 건축물이 제49조(건축물의 피난시설 및 용도제한 등), 제50조(건축물의 내화구조와 방화벽), 제50조의2(고층건축물의 피난 및 안전관리), 제51조(방화지구 안의 건축물), 제52조(건축물의 마감재료), 제53조(지하층), 제62조(건축설비기준 등) 및 제64조(승강기)와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조(건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 조성의 활성화)에 해당할 때에는 해당 규정에서 요구하는 기준 또는 성능 등을 다른 방법으로 대신할 수 있는 것으로 지방건축위원회가 인정하는 경우에만 해당 규정의 전부 또는 일부를 완화하여 적용할 수 있다. 또한, 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조(특정소방대상물에 설치하는 소방시설의 유지·관리 등)와 제11조(소방시설기준 적용의 특례)에서 요구하는 기준 또는 성

능 등을 대통령령으로 정하는 절차·심의방법 등에 따라 다른 방법으로 대신할 수 있는 경우, 전부 또는 일부를 완화하여 적용이 가능하다.

□ 특별가로구역의 건축기준 적용 특례

특별가로구역 안의 건축물에 대하여 국토교통부장관 또는 허가권자가 배치기준을 따로 정하는 경우, 제46조(건축선의 지정) 및 「민법」 제242조(경계선부근의 건축)를 적용하지 않는다.

□ 리모델링 활성화구역내에서는 행위제한에 대한 완화 가능

「건축법」시행령 제6조(적용의 완화)에서는 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역(이하 "리모델링 활성화 구역") 안의 건축물이나 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물에 대하여 「건축법」 제42조(대지의 조정), 제43조(공개 공지 등의 확보), 제46조(건축선의 지정), 제55조(건축물의 건폐율), 제56조(건축물의 용적률), 제58조(대지안의 공지), 제60조(건축물의 높이 제한), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)제2항에 따른 기준을 완화할 수 있도록 하고 있다. 또한, 대지안의 조정, 공개공지 등의 확보, 건축선, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 건축물의 높이제한, 일조 등의 확보를 위한 높이 제한 등에 대한 완화가 가능하다.

[건축법 시행령]

제6조(적용의 완화) ① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다. <개정 2009.6.30, 2009.7.16, 2010.2.18, 2010.8.17, 2010.12.13, 2012.4.10, 2012.12.12, 2013.3.23, 2013.5.31, 2014.4.29, 2014.10.14, 2015.12.28, 2016.7.19, 2016.8.11, 2017.2.3>

6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물인 경우: 법 제42조, 제43조, 제46조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조제2항에 따른 기준

가. 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역(이하 "리모델링 활성화 구역"이라 한다) 안의 건축물

나. 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물

다. 기존 건축물을 건축(증축, 일부 개축 또는 일부 재축으로 한정한다. 이하 이 목 및 제32조제3항에서 같다)하거나 대수선하는 경우로서 다음의 요건을 모두 갖춘 건축물

1) 기존 건축물이 건축 또는 대수선 당시의 법령상 건축물 전체에 대하여 다음의 구분에 따른 확인 또는 확인 서류 제출을 하여야 하는 건축물에 해당하지 아니할 것

가) 2009년 7월 16일 대통령령 제21629호 건축법 시행령 일부개정령으로 개정되기 전의 제32조에 따른 지진에 대한 안전여부의 확인

나) 2009년 7월 16일 대통령령 제21629호 건축법 시행령 일부개정령으로 개정된 이후부터 2014년 11월 28일 대통령령 제25786호 건축법 시행령 일부개정령으로 개정되기 전까지의 제32조에 따른 구조 안전의 확인

다) 2014년 11월 28일 대통령령 제25786호 건축법 시행령 일부개정령으로 개정된 이후의 제32조에 따른 구조 안전의 확인 서류 제출

2) 제32조제3항에 따라 기존 건축물을 건축 또는 대수선하기 전과 후의 건축물 전체에 대한 구조 안전의 확인 서류를 제출할 것. 다만, 기존 건축물을 일부 재축하는 경우에는 재축 후의 건축물에 대한 구조 안전의 확인 서류만 제출한다.

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.06.07.)

□ 건축협정을 체결하게 되면 「건축법」 적용의 특례를 부여하고 있음

건축협정이 체결된 지역 또는 구역 안에서 연접한 둘 이상의 대지에 대하여 건축허가를 동시에 신청하는 경우, 건폐율과 용적률을 하나의 대지로 보아 통합 적용이 가능하며²¹⁾, 「건축법」 기준 미달 시 분할제한 등을 적용하지 않을 수 있다. 또한, 대지의 조경, 대지와 관계, 지하층의 설치, 부설주차장의 설치 등의 조항에 대하여 개별 건축물마다 적용하지 않고, 건축협정 구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있으며, 건축허가 등의 수수료, 착공신고, 사용승인, 공사감리 등의 건축행정절차에 대해서 건축물 전부 또는 일부를 통합적용 할 수 있다.

【건축법】

제77조의13(건축협정에 따른 특례) ① 제77조의4제1항에 따라 건축협정을 체결하여 제59조제1항제1호에 따라 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽으로 하여 건축하려는 경우 맞벽으로 건축하려는 자는 공동으로 제11조에 따른 건축허가를 신청할 수 있다. ② 제1항의 경우에 제17조, 제21조, 제22조 및 제25조에 관하여는 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 허가를 신청한 건축물 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.

③ 건축협정의 인가를 받은 건축협정구역에서 연접한 대지에 대하여는 다음 각 호의 관계 법령의 규정을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 건축협정구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다. <개정 2015.5.18., 2016.1.19.>

1. 제42조에 따른 대지의 조경
2. 제44조에 따른 대지와 도로와의 관계
3. 삭제 <2016.1.19.>
4. 제53조에 따른 지하층의 설치
5. 제55조에 따른 건폐율
6. 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치
7. 삭제 <2016.1.19.>
8. 「하수도법」 제34조에 따른 개인하수처리시설의 설치

④ 제3항에 따라 관계 법령의 규정을 적용하려는 경우에는 건축협정구역 전부 또는 일부에 대하여 조경 및 부설주차장에 대한 기준을 이 법 및 「주차장법」에서 정한 기준 이상으로 산정하여 적용하여야 한다.

⑤ 건축협정을 체결하여 둘 이상 건축물의 경계벽을 전체 또는 일부를 공유하여 건축하는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 특례를 적용하며, 해당 대지를 하나의 대지로 보아 이 법의 기준을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 허가를 신청한 건축물의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다. <신설 2016.1.19.>

⑥ 건축협정구역에 건축하는 건축물에 대하여는 제42조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조와 「주택법」 제35조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 제56조를 완화하여 적용하는 경우에는 제4조에 따른 건축위원회의 심의와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회의 심의를 통합하여 거쳐야 한다. <신설 2016.2.3.>

⑦ 제6항 단서에 따라 통합 심의를 하는 경우 통합 심의의 방법 및 절차 등에 관한 구체적인 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2016.2.3.>

⑧ 제6항 본문에 따른 건축협정구역 내의 건축물에 대한 건축기준의 적용에 관하여는 제72조제1항(제2호 및 제4호는 제외한다)부터 제5항까지를 준용한다. 이 경우 "특별건축구역"은 "건축협정구역"으로 본다. <신설 2016.2.3.>

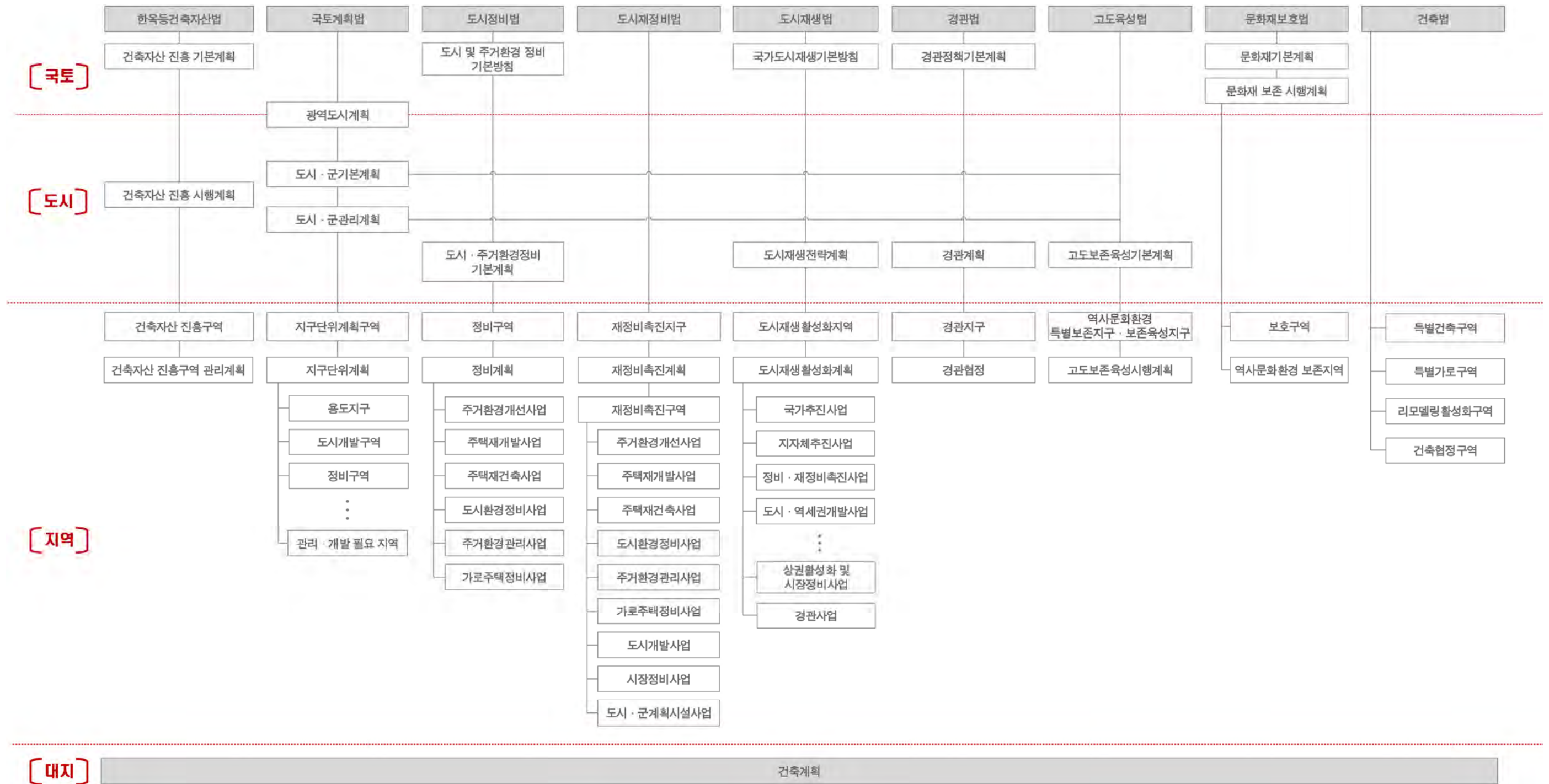
[본조신설 2014.1.14.]

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.06.07.)

21) 「건축법」시행령 제6조(적용의 완화)제2항제6호.

9) 종합

구 분		관리계획	규제사항	지원사항
국토 계획법	미관지구	도시·군 관리계획	건축물의 용도, 대지안의 공지, 건축물의 높이, 건축물의 형태, 색채	「건축법」에 의해 리모델링이 필요한 건축물에 대해 건축물 높이·규모 등 제한 완화
	경관지구	도시·군 관리계획	건축물의 용도, 건폐율, 건축물의 높이, 조정면적	「건축법」에 의해 리모델링이 필요한 건축물에 대해 건축물 높이·규모 등 제한 완화
	보존지구	도시·군 관리계획	문화재를 직접 관리, 보호하기 위한 건축물·기타 시설 이외 금지	-
	지구단위 계획구역	지구단위 계획	용도지역·용도지구/기반시설/교통처리/건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모/공동개발 및 맞벽건축/건축물의 배치와 건축선/경관	용도·종류 및 규모, 건폐율 및 용적률 완화
도시 정비법	정비구역	정비계획	건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획과 생활권별 주거지의 정비·보전·관리의 방향	용적률, 도로, 건축선, 높이, 부대시설 및 복리시설 설치기준
도시재정비법	재정비촉진구역	재정비촉진 계획	용도지역 변경계획(필요시), 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획	건축물 건축제한, 건폐율 최대한도, 용적률 한도, 기반시설 설치비 지원, 주택도시기금 융자
도시 재생법	도시재생활성화지역	도시재생 활성화계획	도시재생활성화계획에 의한 사업의 시행에 따른 행위제한	도시재생사업 소요비용, 도시재생기반시설의 설치·정비
경관법	중점경관관리구역	경관계획	건축물, 가로(街路), 공원 및 녹지 등 경관 요소의 관리에 관한 사항	경관사업비 보조 또는 융자
	경관협정	경관협정	건축물의 의장(意匠)·색채 및 옥외광고물, 건축물 및 공작물 등의 외부 공간, 역사·문화 경관의 관리 및 조성사항	기술적·재정적 지원, 경관협정 소요비용 지원
고도 육성법	역사문화환경 특별보존 지구 및 보존육성지구	고도보존육성 시행계획	외관, 규모, 용도	주민지원사업 시행, 수용에 대한 권한
문화재보호법	문화재보호구역, 역사 문화환경 보존지역	행위제한	용도, 높이, 층수, 형태, 색채 등에 대한 행위제한	문화재 관리, 금지나 제한을 위한 경비 지원
건축법	리모델링활성화구역	건축디자인 계획	외관보전·정비사항, 내진성능, 에너지 절감사항	용적률
	건축협정구역	건축협정	용도, 형태, 의장 등	대지분할제한 미적용, 건축기준 통합적용, 행정절차 간소화
	특별건축구역	-	건축기준	조경, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 높이, 피난, 내화구조 등
	특별가로구역	-	건축기준	조경, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 높이, 피난, 내화구조 등



제3장 기존 지역·지구·구역 중첩에 따른 쟁점

1. 분석 개요
 2. 건축자산 진흥구역 지정(예정) 사례 분석
 3. 기존 지역·지구·구역과의 관계 분석 및 주요 쟁점
-

1. 분석 개요

1) 분석 대상 및 범위

본 장에서는 건축자산 진흥구역 지정 시, 기존 지역·지구·구역과의 중첩에 따른 쟁점을 분석하고자 한다. 이를 위하여, 현재 각 지방자치단체에서 건축자산 진흥구역을 지정 완료하였거나 예정 중인 지역을 대상으로 중첩된 지역·지구·구역의 현황을 살펴보고, 건축자산 진흥구역 지정을 위한 주요 쟁점들을 도출하였다.

하지만 제1장에서 살펴보았듯이([표 1-1] 참고), 2017년 10월 현재 건축자산 진흥구역으로 지정된 곳은 2개소(대구광역시 중구 향촌동 일대, 전라북도 군산시 월명동 일대)에 불과하다. 이는 건축자산 진흥구역 지정에 대한 다양한 사례를 분석하기에는 한계가 있다. 따라서 본 연구에서는 아직 지정이 완료되지 않았지만 추진 중이거나 검토 중인 지역도 포함하여 총 13개 지역에 대한 분석을 수행하였다. 각 분석 대상 지역은 다음 [표 3-1]과 같다.

[표 3-1] 건축자산 진흥구역 지정(예정) 사례분석 대상 (13곳)

건축자산 진흥구역 지정(예정) 지역		지정 여부	관리계획 수립여부	기존 지구단위계획구역 지정 여부
대구광역시 중구 향촌동 일대		지정 완료 및 고시	-	일부 지정
전라북도 군산시 월명동 일대		지정 완료 및 고시	수립 중	미지정
서울특별시 종로구 회현동 일대		지정 추진 중	수립 중	미지정
서울특별시 한옥밀집(예정)지역	경복궁 서측	지정 추진 중	수립 중	지정
	인사동	지정 추진 중	수립 중	지정
	돈화문로	지정 추진 중	수립 중	지정
	윤현궁 주변	지정 추진 중	수립 중	지정
	선잠단지	지정 추진 중	수립 중	지정
	앵두마을	지정 추진 중	수립 중	지정
	성신여대 주변	지정 추진 중	수립 중	지정
	정릉시장 주변	지정 추진 중	수립 중	미지정
	보문동 일대	지정 추진 중	수립 중	미지정
	익선동 일대	지정 추진 중	수립 중	미지정

2) 분석 방법

건축자산 진흥구역 지정(예정) 사례분석은 지정완료 사례와 지정(예정)사례로 나누어 수행하였다. 먼저 건축자산 진흥구역 지정이 완료된 대구광역시와 전라북도 군산시의 경우, 각 지방자치단체의 건축자산 진흥구역 지정 고시문을 토대로 기본적인 현황을 파악하였다. 그 후 건축자산 진흥구역 지정을 추진하면서 도출되었던 문제점들에 대해 담당 공무원 및 실무자를 대상으로 인터뷰를 수행하였다.

건축자산 진흥구역 지정이 예정 중에 있거나 현재 추진 중인 지역에 대해서는 서울도시 계획포털지도(<http://urban.seoul.go.kr/4DUPIS/index.do>), 토지이용규제정보시스템(<http://luris.molit.go.kr>)을 활용하여 기존 지역·지구·구역 지정 현황을 파악한 후 중첩에 따른 주요쟁점들을 해당 법률 검토를 통해 도출하였다.

2. 건축자산 진흥구역 지정(예정) 사례 분석

1) 대구광역시 중구 향촌동 일대

① 건축자산 진흥구역 개요

대구광역시는 2016년 9월 전국 최초로 중구 향촌동 일대를 건축자산 진흥구역으로 지정·고시하였다. 향촌동 일대는 근대건축물이 밀집한 지역으로서, 근대건축물 및 근대건축 가로경관의 체계적 보존과 관리를 통해 지역의 역사·문화적 가치가 소멸되는 것을 방지하고자 하였다.

향촌동 일대 건축자산 진흥구역은 총 면적 80,300㎡로, 향촌동을 중심으로 대안동, 북내동, 북성로1가 등이 일부 포함되어 있으며, 총 636필지가 해당된다.

대구광역시 중구 향촌동 일대에는 새뜰마을사업, 근대건축물 리노베이션 사업, 대구읍성 상징거리 조성사업 등 다양한 사업이 추진되고 있는 지역으로서, 건축자산 진흥구역 지정은 새뜰마을사업의 일환으로 추진되었다.

대구광역시 중구 향촌동 일대를 건축자산 진흥구역으로 지정하는 것은 먼저 대구광역시 중구청에서 대구광역시청에 제안하였고, 대구광역시 건축심의위원회를 거쳐 대구광역시장이 최종 지정을 고시하였다.

[표 3-2] 대구광역시 중구 향촌동 일대 건축자산 진흥구역 지정 개요

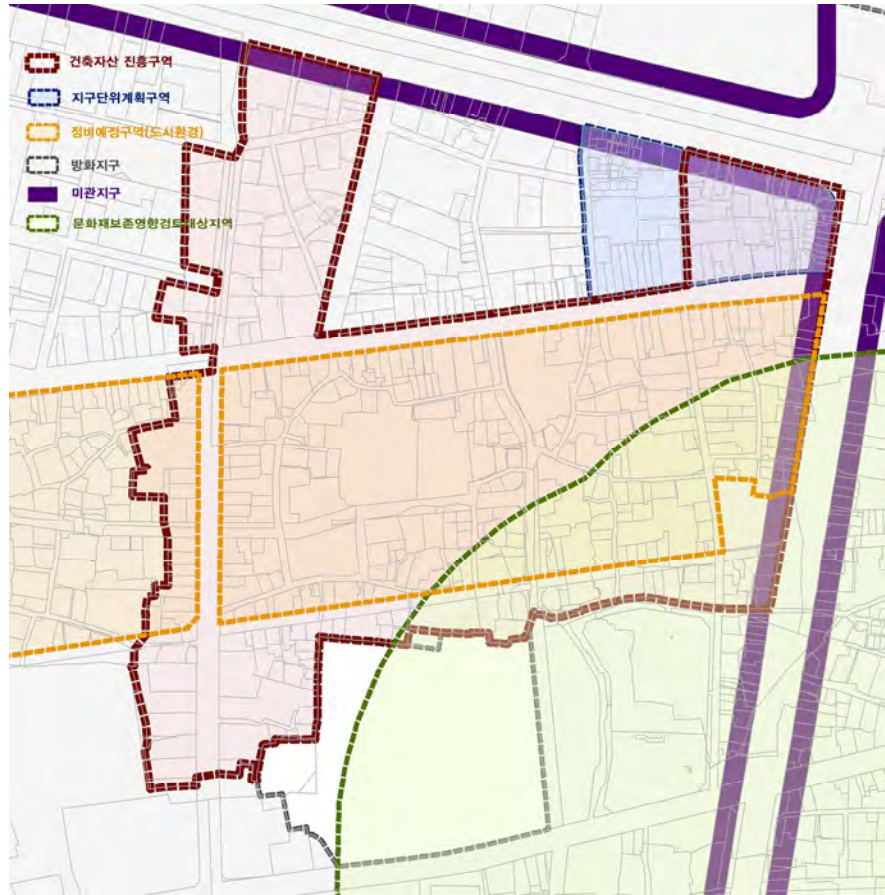
토지소재지	필지수	지목	건축자산 진흥구역 지정	
			지정면적(㎡)	고시번호·일자
대구시 중구 향촌동 일대 (대안동, 북내동, 북성로1가, 북성로2가, 서문로1가, 태평로2가, 태평로3가, 포정 동, 향촌동, 화전동)	총 636필지	대지 등	80,300㎡	제2016-156호 2016.9.12.



[그림 3-1] 대구광역시 향촌동 일대 건축자산 진흥구역 내 건축자산 현황

② 기존 지역·지구·구역과의 중첩 현황 및 문제점

건축자산 진흥구역으로 지정된 구역에는 북성로 지구단위계획구역 및 도시환경정비에 정구역 2개소가 기존에 지정되어 있었다. 구역 내 건축자산을 보전 및 활용하고자 하는 건축자산 진흥구역의 지정 목적과는 정비 및 개발을 목적으로 지정된 북성로 지구단위 계획구역과 상충되자 이를 축소·변경하여 건축자산 진흥구역을 지정하였다. 하지만, 도시환경정비에정구역은 토지소유주의 50% 이상 동의가 있어야만 해제가 가능하기 때문에 현재 주민과 협의를 진행 중에 있다(지정된 이후 10년 정도의 기간이 지났음에도 불구하고 정비사업이 추진되지 않은 지역으로, 현재 해제를 추진하고 있음). 건축자산 진흥구역은 보전을, 정비예정구역은 개발이라는 가치가 상충되고 있어 지정 후 관리계획 수립에 어려움을 겪고 있는 실정이다.



[그림 3-2] 대구광역시 중구 향촌동 건축자산 진흥구역 내 지역·지구·구역 중첩 현황

이는 건축자산 진흥구역 지정 단계에서 미리 검토되었어야 하는 사항으로, 지정 시점인 2016년에는 건축심의위원회의 심의만을 거쳐 지정되는 절차상의 문제가 있었다. 현재에는 「한옥등건축자산법」 개정을 통해 건축자산 진흥구역을 지정하기 위해서는 건축심의위원회와 도시계획심의위원회와의 공동심의(18.2.10 시행)를 받아야 하며, 이러한 문제점이 다소 해소될 것으로 기대된다.

또한, 대구광역시의 경우 건축자산 관련 업무는 중구청 건축주택과에서 담당하여 추진하고 있으며, 지역·지구·구역 지정과 관련해서는 도시과에서 담당하는 등 행정업무가 분리되어 있어, 위와 같은 문제점의 근본적인 해결을 위해서는 건축-도시 관련 담당부서 간 협업체계를 구축해야 한다고 판단된다.

2) 전라북도 군산시 월명동 일대

① 건축자산 진흥구역 개요²²⁾

전라북도 군산시에서는 2004년도에 근대역사문화경관 가꾸기 기본계획을 수립하고 근대건축물의 정비를 위하여 「군산시 원도심 활성화 지원 조례」를 제정(07.3.27.)하여 근대건축물 보전·정비를 위한 초석을 마련하였으나, 보조금 한계 등의 사유로 지역주민의 참여가 저조하였다. 이를 해결하기 위하여 2009년도에 근대역사문화 벨트화 사업의 추진을 통해 근대역사박물관 건립 등 문화재를 활용한 문화시설을 도입하였다.

이후 「도시재생법」(13.12.5.시행) 제33조(도시재생선도지역의 지정)에 의해, 원도심 활성화를 위한 도시재생 선도지역(근린재생형)으로 지정(14.5.7.)되었으며, 도시재생 활성화계획을 수립(14.12.15.)하여 도시재생사업을 추진한 결과, 사업구역 내 공가가 감소하고 지속적으로 방문객이 증가하는 등 지역이 활성화 되고 있다. 하지만 2017년 도시재생사업이 완료됨에 따라 도시재생사업의 효과를 지속적으로 이어가기 위하여 도시관리방안이 마련될 필요성이 제기되었다.

이에 전라북도 군산시에서는 건축자산 밀집지역의 종합적인 관리, 미래유산 조성, 지역 정체성 유지를 도모하기 위하여 근대 건축물이 밀집해 있는 월명동 일대를 건축자산 진흥구역(총면적 327,456㎡)으로 지정하였다. 또한, 「건축법」 등 관계법령의 특례, 개·보수 비용 지원 등을 통해 주민참여가 가능한 제반여건 마련을 위하여 건축자산 진흥구역 관리계획을 수립 중에 있다.

[표 3-3] 전라북도 군산시 월명동 일대 건축자산 진흥구역 지정 개요

토지소재지	필지수	지목	건축자산 진흥구역 지정	
			지정면적(㎡)	고시번호·일자
전라북도 군산시 월명동 일대 (금광동, 금동, 명산동, 송창동, 신창동, 신흥동, 영화동, 월명동, 장미동, 중앙로1가, 창성동)	총 1,730필지	대지 등	327,456㎡	제2017-135호 2016.7.13.

22) 군산 월명동일원 건축자산 진흥구역 지정(안) 열람공고, 전라북도공고 제2017-810호 참고.
군산시(2017.05.), 「군산시 건축자산 진흥구역 지정계획(안)」 참고.



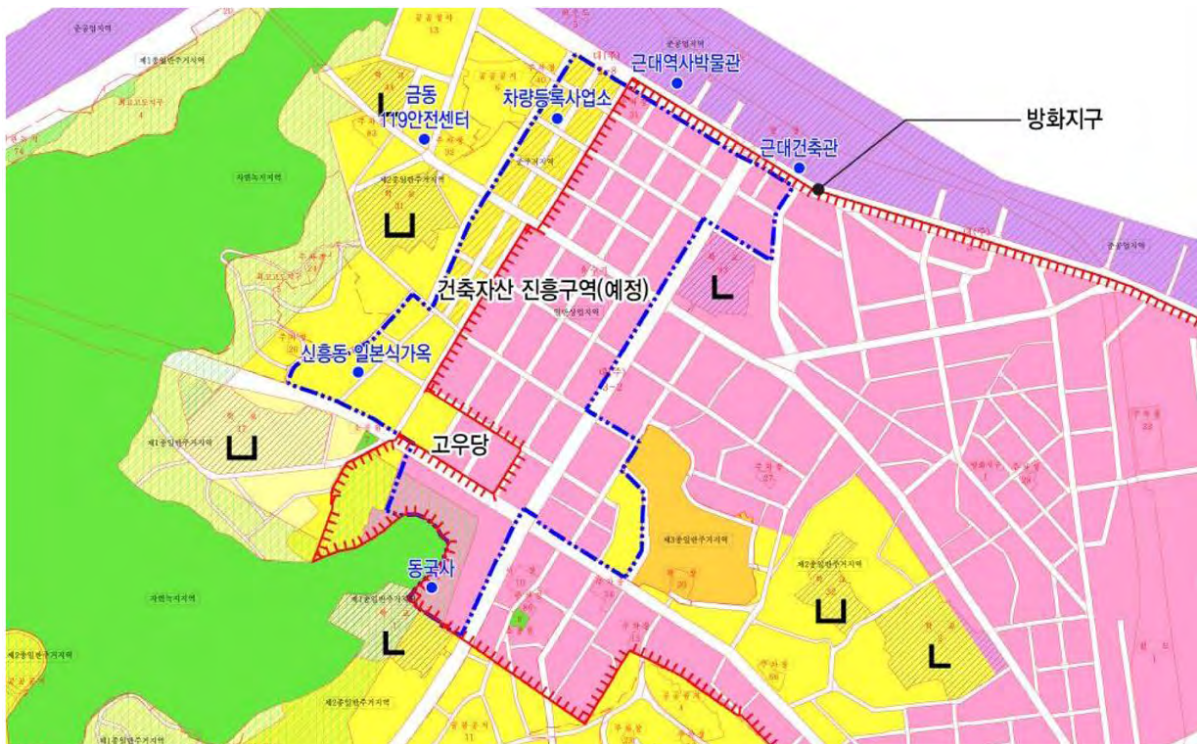
[그림 3-3] 전라북도 군산시 월명동 일원 건축자산 진흥구역 내 건축자산 현황
(출처 : 군산시(2017), 「군산시 건축자산 진흥구역 지정계획(안)」, pp.59-60.)

② 기존 지역·지구·구역과의 중첩 현황 및 문제점

전라북도 군산시 월명동 일원 건축자산 진흥구역 내 용도지역은 주거지역과 상업지역이 혼재되어 있으며, 상업지역의 비율이 총 면적의 72.6%로 높게 차지하고 있다. 하지만 군산시에서는 건축자산 진흥구역 내 분포하고 있는 건축물의 95%이상이 3층 이하의 건축물임을 감안하여 기존 건축자산을 보전하기 위하여 건축물의 높이를 3층 이하로 제한하고자 하고 있다. 이는 높은 상업지역에서는 사유권제한에 대한 문제가 발생할 수 있다.

또한, 일반상업지역은 방화지구로 지정되어 있어 「건축법」 제51조(방화지구 안의 건축물)에 따라 건축물 건축 시 건축물의 주요 구조부와 외벽을 내화구조로 하여야 한다. 하지만 건축자산 진흥구역 내 건축자산 중 81.6%(441동 중 360동)가 목구조 건축물로서, 내화구조로 정비 시 신축에 비하여 과도한 건축비용이 소요됨에 따라 멸실될 수 있는 가능성이 높다. 이에 건축자산 멸실 등 방화지구로 인한 부작용을 해소하고자 군산시에서는 방화지구를 해제하고 「소방기본법」 제13조(화재경계지구의 지정 등)에 의거하여 화재경계지구로의 지정을 추진하고 있다. 하지만 방화지구의 해제 및 화재경계지구의 지정은 광역지자체인 전라북도청의 결정사항으로서, 전라북도청에서는 건축자산 보전을

위하여 방화지구는 필요하다는 입장을 취하고 있다. 따라서 방화지구 해제 및 화재경계 지구 지정을 위해서는 내화페이트, 드렌처 등의 설치를 의무화 하는 등 발화지연 대책을 마련하고, 건축심의 허가 시 건축물 단위의 방화계획서 첨부를 의무화 하는 등 다양한 화재 예방대책 검토가 필요할 것으로 판단된다.



[그림 3-4] 전라북도 군산시 월명동 일원 건축자산 진흥구역 내 지역·지구·구역 중첩 현황
(출처 : 군산시(2017). 「군산시 건축자산 진흥구역 지정계획(안)」, p.74.)

3) 서울특별시 중구 회현동 일대 (지정 추진 중)

① 건축자산 진흥구역 개요²³⁾

서울특별시 중구 회현동 일대는 일제 강점기에 일본인들이 가장 먼저 자리를 잡기 시작한 지역으로, 좁은 골목 사이에 일본식 주택이 다수 분포되어 있다. 현재 일본식 주택이 300~400여채가 남아있는 것으로 추정되며, 옛길과 옛물길의 흔적도 찾아볼 수 있다.

이에 회현동 일대의 역사문화적 건축가치를 보존하면서 낡은 지역을 재정비하기 위하여, 총 면적 108,000㎡의 구역을 건축자산 진흥구역으로 지정하는 것을 검토하고 있다.



[그림 3-5] 서울특별시 중구 회현동 일대 건축자산 진흥구역 지정 검토 구역

(출처 : 서울특별시(2017), 「회현동 일대 건축자산진흥구역 지정 및 관리계획 수립」 용역 과업지시서, p.3.)

23) 서울특별시(2017.02), 「회현동 일대 건축자산진흥구역 지정 및 관리계획 수립」 용역 과업지내용서 참고.
조선비즈(2017.01.15.), “회현동 ‘북촌’ 못지않은 이색거리로...서울시, 건축자산 진흥구역 지정 추진,
http://biz.chosun.com/site/data/html_dir/2017/01/15/2017011500525.html(검색일: 2017.05.16.)

② 서울특별시 중구 회현동 일대 사업 추진 현황²⁴⁾

서울특별시 중구 회현동 일대에는 서울특별시 주도의 도시재생사업이 추진되고 있으며, 2017년 6월 대규모 프로젝트로서 “남촌재생플랜”이 발표되었다. “남촌재생플랜”은 회현동(남촌)을 비롯해 중림동, 서계동, 남대문시장, 서울역 일대의 총 5개 권역(195만 ㎡)을 아우르는 「서울역 일대 도시재생 활성화계획(안)」의 세부계획 중 하나로, 3개 부문(①남촌 5대 거점 재생 ②남촌 보행중심가로 재생 ③남촌 가치공유 프로젝트) 15개 세부사업으로 추진되며, 2018년까지 총 158억 원이 투입될 예정이다. 남촌 5대 거점에는 근현대 건축자산 밀집지역이 포함되어 있어 건축자산 활용 계획이 발표되었다. 20세기 초 건축양식을 간직하고 있는 건축자산을 고쳐서 다시 쓰는 도시재생 방식으로 주민이 스스로 가꿔나갈 수 있도록 지원시설(앵커시설)을 설치하고, 옛 골목길은 담장·벽면 개선, CCTV 설치, 야간조명 설치 등을 통해 우선 정비할 계획이다.



[그림 3-6] 서울특별시 “남촌재생플랜” 재생사업(안)

(출처 : 서울특별시(2017.06.08.), “북촌에 이어 ‘남촌’ 회현동 일대 50만㎡도 명소된다” 보도자료.)

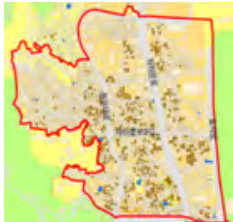
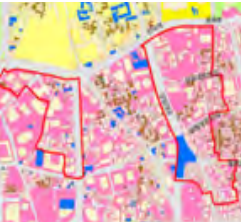
24) 서울특별시(2017.06.08.), “북촌에 이어 ‘남촌’ 회현동 일대 50만㎡도 명소된다” 보도자료 참고.

4) 서울특별시 한옥밀집(예정)지역 10개소 (지정 추진 중)

① 개요²⁵⁾

서울특별시에서는 앞서 살펴 본 중구 회현동 일대 외 한옥밀집지역 9개소, 한옥밀집예정지역 1개소를 건축자산 진흥구역으로 지정하기 위하여 관련 용역을 추진 중에 있다. 2017년 10월 현재 서울특별시에서 지정한 한옥밀집지역은 총 10개소이지만, 북촌은 별도로 지구단위계획 재정비 용역을 통해 건축자산 관리계획을 수립할 예정이기 때문에 제외되었다. 서울특별시에서는 북촌을 제외한 한옥밀집지역 9개소와 아직 한옥밀집지역으로 지정되지 않았지만 지정예정인 종로구 익선동 일대를 대상으로 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립을 추진하고 있다.

[표 3-4] 서울특별시 한옥밀집(예정)지역 10개소 현황

구분	경복궁서측	인사동	돈화문로	운현궁 주변
위 치	종로구 체부동 일대	종로구 인사동 일대	종로구 권농동 일대	종로구 견지동 일대
면적(㎡)	582,297	122,200	137,430	226,134
한옥밀집지역 지정일	2010.06.24	2009.03.05	2009.03.05	2009.03.05
위 치 도				

구분	선잠단지	앵두마을	성신여대 주변	정릉시장 주변	보문동 일대	익선동 일대
위 치	성북구 성북동 일대	성북구 성북동1가 일대	성북구 동선동2가 일대	성북구 정릉동 일대	성북구 보문동6가 일대	종로구 익선동 165번지 일대
면적(㎡)	5,868	31,245	14,097	22,545	23,305	31,121
한옥밀집지역 지정일	2014.12.26	2014.12.26	2016.03.24	2016.03.24	2016.03.24	미지정
위 치 도						

25) 서울특별시(2017.02), 「회현동 일대 건축자산진흥구역 지정 및 관리계획 수립」 용역 과업지내용서 참고.
조선비즈(2017.01.15.), “회현동 ‘북촌’ 못지않은 이색거리로...서울시, 건축자산 진흥구역 지정 추진,
http://biz.chosun.com/site/data/html_dir/2017/01/15/2017011500525.html(검색일: 2017.05.16.)

② 기존 지역·지구·구역과의 중첩 현황

경복궁 서측 한옥밀집지역 내 「국토계획법」에 따른 지역·지구·구역의 지정현황은 도시지역으로서 제2종 일반주거지역(7층이하)에 해당하며, 역사문화미관지구(건축선지정구역), 최고고도지구(16m이하, 18m이하)가 중첩되어 있고 경복궁 서측 제1종 지구단위계획구역으로 지정되어 있다. 이 외에도 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도: 54~236m), 정비구역(경복궁서측 주거환경관리사업구역, 과밀억제권역이 중첩되어 있다. 즉, 경복궁 서측 한옥밀집지역 내에는 9종류의 지역·지구·구역이 중첩된 상황이다.

인사동 한옥밀집지역 내 「국토계획법」에 따른 지역·지구·구역의 지정현황은 도시지역으로서 일반상업지역에 해당하며, 인사동 제1종 지구단위계획구역으로 지정되어 있다. 이 외에도 가축사육제한구역, 상대보호구역(교동초등학교, 서울경운학교, 운현초등학교), 대공방어협조구역(위탁고도: 54~236m), 문화지구, 4대문안, 과밀억제권역이 중첩되어 있다. 즉, 인사동 한옥밀집지역 내에는 9종류의 지역·지구·구역이 중첩된 상황이다.

돈화문로 한옥밀집지역 내 「국토계획법」에 따른 지역·지구·구역의 지정현황은 도시지역으로서 일반상업지역에 해당하며, 방화지구, 중심미관지구(건축선지정구역), 돈화문로 제1종 지구단위계획구역으로 지정되어 있다. 이 외에도 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도: 54~236m), 4대문안, 문화재보존영향 검토대상구역(종묘), 과밀억제권역이 중첩되어 있다. 즉, 돈화문로 한옥밀집지역 내에는 10종류의 지역·지구·구역이 중첩된 상황이다.

운현궁 주변 한옥밀집지역 내 「국토계획법」에 따른 지역·지구·구역의 지정현황은 도시지역으로서 일반상업지역에 해당하며, 운현궁 주변 제1종 지구단위계획구역 및 조계사 주변 지구단위계획구역으로 지정되어 있다. 이 외에도 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도: 54~236m), 문화재보호구역(서울조계사백송), 4대문안, 문화재보존영향 검토대상구역(서울조계사백송, 우정충국), 전통사찰보존구역, 과밀억제권역이 중첩되어 있다. 또한 중학2구역 도시환경정비사업구역도 포함되어 있어 운현궁 주변 한옥밀집지역 내에는 10종류의 지역·지구·구역이 중첩된 상황이다.

선잠단지 한옥밀집지역 내 「국토계획법」에 따른 지역·지구·구역의 지정현황은 도시지역으로서 제1종일반주거지역에 해당하며, 성북동 역사문화지구 지구단위계획구역으로 지정되어 있다. 이 외에도 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도: 77~257m), 문화재보존영향 검토대상구역, 과밀억제권역이 중첩되어 있다. 또한

중학2구역 도시환경정비사업구역도 포함되어 있어 운현궁 주변 한옥밀집지역 내에는 10종류의 지역·지구·구역이 중첩된 상황이다.

앵두마을 한옥밀집지역 내 「국토계획법」에 따른 지역·지구·구역의 지정현황은 도시지역으로서 제2종일반주거지역(7층이하)에 해당하며, 성북동 역사문화지구 지구단위계획구역으로 지정되어 있다. 이 외에도 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도: 77~257m), 문화재보존영향 검토대상구역, 과밀억제권역으로 지정되어 있다. 즉 앵두마을 한옥밀집지역 내에는 8종류의 지역·지구·구역이 중첩되어 있다.

성신여대 주변 한옥밀집지역 내 「국토계획법」에 따른 지역·지구·구역의 지정현황은 도시지역으로서 제2종일반주거지역(7층이하)에 해당하며, 성신여대 주변지역 지구단위계획구역으로 지정되어 있다. 이 외에도 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도: 77~257m), 과밀억제권역으로 지정되어 있다. 즉 성신여대 주변 한옥밀집지역 내에는 6종류의 지역·지구·구역이 중첩되어 있다.

정릉시장 주변 한옥밀집지역 내 「국토계획법」에 따른 지역·지구·구역의 지정현황은 도시지역으로서 제2종일반주거지역(7층이하)에 해당된다. 다른 한옥밀집지역과는 달리 지구단위계획구역으로 지정되지 않았지만, 정릉동 주거환경관리사업구역으로 지정되어 있다. 이 외에도 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도: 77~257m), 과밀억제권역으로 지정되어 있다. 즉 정릉시장 주변 한옥밀집지역 내에는 6종류의 지역·지구·구역이 중첩되어 있다.

보문동 일대 한옥밀집지역 내 「국토계획법」에 따른 지역·지구·구역의 지정현황은 도시지역으로서 제2종일반주거지역(7층이하)에 해당된다. 다른 한옥밀집지역과는 달리 지구단위계획구역으로 지정되지 않았으며, 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도: 77~257m), 과밀억제권역으로 지정되어 있다. 즉 보문동 일대 한옥밀집지역 내에는 5종류의 지역·지구·구역이 중첩되어 있다.

익선동 일대는 현재 한옥밀집지역으로 지정되지 않았지만 지정될 예정인 지역으로서, 「국토계획법」에 따른 지역·지구·구역의 지정현황은 도시지역으로서 일반상업지역에 해당된다. 지구단위계획구역으로 지정되지 않았지만 익선동 도시환경정비사업구역으로 지정되어 있다. 이 외에도 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도: 54~236m), 4대문안, 과밀억제권역으로 지정되어 있다. 즉 익선동 일대 한옥밀집(예정)지역 내에는 7종류의 지역·지구·구역이 중첩되어 있다.

한옥밀집지역으로 지정된 구역 중 4개소(경복궁 서측, 인사동, 돈화문로, 운현궁 주변)는 이미 지구단위계획을 수립한 지역으로서, 한옥밀집지역과 지구단위계획구역이 일치하고 있다. 그리고 선잠단지, 앵두마을, 성신여대 주변, 정릉시장 주변 한옥밀집지역은 성북동 역사문화지구 지구단위계획구역 및 성신여대 주변지역 지구단위계획구역 내에 포함되어 있다. 정릉시장 주변 한옥밀집지역은 정릉동 주거환경관리사업(지구단위계획)구역이 일부 포함되어 있는 상황이며, 지구단위계획이 수립되지 않은 한옥밀집지역은 2개소로 보문동 일대 한옥밀집지역과 익선동 일대의 한옥밀집예정지역으로 분석되었다.

[표 3-5] 서울특별시 한옥밀집(예정)지역 내 지역·지구·구역 지정 현황

구분	지역·지구·구역 지정 관련 법률	지역·지구·구역 지정 현황
경복궁 서측	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시지역, 제2종 일반주거지역(7층이하), 역사문화미관지구(건축선지정구역), 최고고도지구(16m이하, 18m이하), 경복궁 서측 제1종 지구단위계획구역
	도시 및 주거환경 정비법	정비구역(경복궁 서측 주거환경관리사업구역)
	수도권정비계획법	과밀억제권역
	가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률	가축사육제한구역
	군사기지 및 군사시설 보호법	대공방어협조구역(위탁고도 54~236m)
인사동	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시지역, 일반상업지역, 인사동 제1종 지구단위계획구역
	서울특별시 도시계획조례	4대문안
	문화예술진흥법	문화지구
	교육환경 보호에 관한 법률	상대보호구역(교동초등학교, 서울경운학교, 운현초등학교)
	수도권정비계획법	과밀억제권역
	가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률	가축사육제한구역
돈화문로	군사기지 및 군사시설 보호법	대공방어협조구역(위탁고도 54~236m)
	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 중심미관지구(건축선지정구역), 돈화문로 제1종 지구단위계획구역
	서울특별시 도시계획조례	4대문안
	서울특별시 문화재 보호 조례	문화재보존영향 검토대상구역(종묘)
	수도권정비계획법	과밀억제권역
	가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률	가축사육제한구역
운현궁 주변	군사기지 및 군사시설 보호법	대공방어협조구역(위탁고도 54~236m)
	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시지역, 일반상업지역, 운현궁 주변 제1종 지구단위계획구역, 조계사 주변 지구단위계획구역
	문화재보호법	문화재보호구역(서울조계사백송)
	서울특별시 도시계획조례	4대문안
	서울특별시 문화재 보호 조례	문화재보존영향 검토대상구역(서울조계사백송, 우정충국)
	전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률	전통사찰보존구역
	수도권정비계획법	과밀억제권역
	가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률	가축사육제한구역
	군사기지 및 군사시설 보호법	대공방어협조구역(위탁고도 54~236m)

구분	지역·지구·구역 지정 관련 법률	지역·지구·구역 지정 현황
선잠단지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시지역, 제1종 일반주거지역, 성북동 역사문화지구 지구단위계획구역
	문화재보호법	문화재보호구역(서울조계사백송)
	교육환경 보호에 관한 법률	상대보호구역(교동초등학교, 서울경운학교, 운현초등학교)
	서울특별시 문화재 보호 조례	문화재보존영향 검토대상구역
	수도권정비계획법	과밀억제권역
	도시 및 주거환경 정비법	중핵2구역 도시환경정비사업구역
	가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률	가축사육제한구역
	군사기지 및 군사시설 보호법	대공방어협조구역(위탁고도 77~257m)
앵두마을	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시지역, 제2종 일반주거지역(7층이하), 성북동 역사문화지구 지구단위계획구역
	교육환경 보호에 관한 법률	상대보호구역
	서울특별시 문화재 보호 조례	문화재보존영향 검토대상구역
	수도권정비계획법	과밀억제권역
	가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률	가축사육제한구역
	군사기지 및 군사시설 보호법	대공방어협조구역(위탁고도 77~257m)
성신여대 주변	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시지역, 제2종 일반주거지역(7층이하), 성신여대 주변지역 지구단위계획구역
	수도권정비계획법	과밀억제권역
	가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률	가축사육제한구역
	군사기지 및 군사시설 보호법	대공방어협조구역(위탁고도 77~257m)
정릉시장 주변	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시지역, 제2종 일반주거지역(7층이하)
	도시 및 주거환경 정비법	정릉동 주거환경관리사업구역
	수도권정비계획법	과밀억제권역
	가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률	가축사육제한구역
	군사기지 및 군사시설 보호법	대공방어협조구역(위탁고도 77~257m)
보문동 일대	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시지역, 제2종 일반주거지역(7층이하)
	수도권정비계획법	과밀억제권역
	가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률	가축사육제한구역
	군사기지 및 군사시설 보호법	대공방어협조구역(위탁고도 77~257m)
익선동 일대	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시지역, 일반상업지역
	도시 및 주거환경 정비법	익선동 도시환경정비사업구역
	서울특별시 도시계획조례	4대문안
	수도권정비계획법	과밀억제권역
	가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률	가축사육제한구역
	군사기지 및 군사시설 보호법	대공방어협조구역(위탁고도 54~236m)

3. 기존 지역·지구·구역과의 관계 분석 및 주요 쟁점

건축자산 진흥구역 지정(예정) 사례분석 결과, 건축자산 진흥구역을 지정함에 있어 기존 지역·지구·구역과의 중첩이 장애요인으로 여겨지거나 상호보완을 통해 긍정적 시너지 효과가 있음을 알 수 있었다.

건축자산 진흥구역은 대부분 노후·쇠퇴된 지역일 가능성이 높아 「도시정비법」에 의한 정비구역, 「도시재정비법」에 의한 재정비촉진지구, 「도시재생법」에 의한 도시재생활성화지역 등에 포함 또는 연계될 가능성이 높다.

또한, 「국토계획법」에 의한 지구단위계획구역 및 타 법률에 의해 지정된 지역·지구·구역 등과 일부 또는 전부가 중첩되어 지정될 수 있다.

건축자산 진흥구역은 지정에 대한 면적 기준이 없고, 분포되어 있는 건축자산의 특성에 따라 관리목표를 유연하게 설정할 수 있도록 하고 있으며, 아직까지 건축자산 진흥구역이 지정된 사례가 극히 소수일 뿐만 아니라 관리계획이 수립된 선례가 없기 때문에 명확화 된 규정은 없는 실정이다. 하지만, 건축자산 밀집지역을 중심으로 지정할 수 있도록 하고 있어 공간적 범위는 넓지 않을 것으로 예상된다.

1) 기존 공간계획과의 관계

① 도시·군기본계획, 도시·군관리계획, 지구단위계획

도시·군기본계획과 도시·군관리계획은 행정구역 전역을 대상으로 수립되는 계획이다. 도시·군기본계획은 도시·군의 발전방향 및 미래상을 포함하여 개념적, 계획적 표현으로 작성되는 반면, 도시·군관리계획은 구체적인 개발 및 규제사항을 포함하여 구체적·법적 표현방식으로 작성된다. 즉, 도시·군기본계획은 광역도시계획의 지침을 수용하고 도시·군관리계획의 지침을 제시하게 되며, 도시·군관리계획은 기본계획의 지침을 수용하면서 개별적인 행위규제사항을 포함하여 상호 연계된다.

도시·군기본계획 및 관리계획 수립을 통해 용도지역·용도지구·용도구역 지정 등의 토지이용계획이 수립되며, 도시·군 계획시설에 대한 결정이 이루어지게 된다. 또한 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지이용 합리화, 도시·군관리계획으로 지구단위계획을 수립하는 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.

건축자산 진흥구역 지정 시 해당 지역에 지구단위계획이 기존에 수립되어 있는 경우에는 지구단위계획 수립(변경) 절차를 통해 지구단위계획으로 확정하여 운영할 수 있다. 하지만, 지구단위계획이 미수립된 지역에 대해서는 도시·군기본계획 및 관리계획에 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획에 대한 내용을 포함시킨 후, 건축자산 진흥구역을 지정하고 관리계획을 수립할 수 있다.

② 도시·주거환경정비기본계획 및 재정비촉진계획

도시·주거환경정비기본계획에 의한 정비사업은 도시환경정비사업, 재개발사업, 재건축사업, 주거환경개선사업, 주거환경관리사업 및 가로주택정비사업 등이 있다.²⁶⁾ 그리고 재정비촉진지구에서 시행되는 재정비촉진사업은 「도시정비법」에 따른 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업 및 가로주택정비사업 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업, 「국토계획법」에 따른 도시·군계획시설사업 등이 포함되어 있다.

[도시정비사업의 종류]

- 도시환경정비사업은 상업지역·공업지역 등에서 도시환경을 개선하기 위해 시행되는 사업으로 재개발사업과 사업방식이 유사하며, 주로 관리처분방식으로 시행
- 재개발사업은 정비기반시설이 열악하고 노후불량건축물이 밀집한 지역에서 주민이 소유한 토지를 출자하는 형식으로 사업시행자가 개발사업을 진행하는 방식으로 주로 관리처분방식으로 진행
- 재건축사업은 정비기반시설은 양호하나 노후불량건축물이 밀집한 지역에서 주민이 소유한 토지·건축물 등을 출자하는 형식으로 사업이 진행됨
- 주거환경개선사업은 정비기반시설이 열악하고 노후불량주택이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 실시하는 사업으로 정비기반시설 설치비용을 국고에서 지원하고 당해 구역내 국·공유지를 무상 양여하는 사업으로 현지개량 방식, 공동주택건설방식, 환지방식 및 이를 혼용하는 방식으로 시행
- 주거환경관리사업은 보전·정비개량이 필요한 단독·다세대 밀집지역에서 시행하도록 하고, 해제된 정비(예정)구역 및 재정비촉진지구 등에서 추진할 수 있도록 하고 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하는 사업임
- 가로주택정비사업은 1만㎡이하의 가로구역에서 소규모로 시행하는 사업으로 노후불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모(블록단위)로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 건폐율, 높이, 부대·복리시설 등에 대한 특례가 주어짐

※ 출처 : HAUDREPORT no.43 p.13

이 중 재정비촉진지구는 각종 정비사업을 보다 광역적으로 계획하여 효율적으로 개발할 수 있는 체계를 마련하고 도시기반시설을 개선하기 위하여 사업면적이 50만㎡이상인 경우에 지정될 수 있다. 재정비촉진지구로 지정되면 구역전체를 대상으로 계획을 수

26) 「도시정비법」제2조(정의).

립하고, 구역별로 재개발 및 재건축 형태로 도시 및 주거환경개선사업이 추진된다. 뉴타운사업이 재정비촉진지구의 재정비촉진사업의 대표적인 사례이다.

도시정비사업과 재정비촉진사업은 기성시가지의 노후 불량주택이나 도심 내 건축물을 정비하기 위하여 추진되는 사업으로 주로 재개발·재건축 위주로 진행되며, 특히 수익성을 담보하기 위하여 주로 전면철거 방식으로 진행되어 왔다. 따라서 기존 건축물(건축자산)의 보전 및 활용을 전제로 하는 건축자산 진흥구역의 지정 목적과는 상반된다.

따라서 도시정비사업과 재정비촉진사업을 위한 정비구역 또는 재정비촉진지구로 지정된 지역에 건축자산 진흥구역으로 지정하고자 하는 지역이 일부 또는 전부가 포함되는 경우에는, 도시정비계획과 재정비촉진계획의 내용에 적합한가를 검토하는 과정이 반드시 필요하다. 도시정비사업과 재정비촉진사업의 성격 상 주로 전면철거로 진행되는 점을 감안하면 건축자산 진흥구역 지정을 위해서는 정비구역 또는 재정비촉진지구에 대한 해제를 선행할 필요가 있을 것으로 판단된다. 또는 정비구역이나 재정비촉진지구 일부가 포함되는 경우에는 건축자산 진흥구역 지정범위에서 제외하고 지정한 후, 정비구역이나 재정비촉진지구 지정 해제되는 경우 추가로 지정하는 단계별 접근방법을 도입할 수 있다.

③ 도시재생전략계획, 도시재생활성화계획

도시재생과 관련한 법정계획은 「도시재생법」에 의한 도시재생전략계획과 도시재생활성화계획이 있다. 도시재생전략계획은 국가도시재생기본방침 및 도시·군기본계획의 내용에 부합하도록 수립하고, 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등이 우선적으로 도시재생활성화지역에 연계·집중되도록 하는 계획이다. 도시재생전략계획은 인구가 현저히 감소하는 지역, 총 사업체수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역, 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역 중 2개 이상의 조건을 만족하는 지역을 도시재생활성화지역으로 지정하도록 하고 있다.

도시재생활성화계획은 도시재생활성화지역에 대해 수립하는 계획으로 장소를 중심으로 도시재생활성화지역 내 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산을 조사·발굴하여 상호 연계하는 방안을 검토하도록 하고 있다. 하지만 현재 도시재생을 목적으로 수립되는 계획들 간의 관계가 명확하게 정립되지 않은 문제가 있다. 예를 들어, 기성시가지 지역을 대상으로 도시·주거환경기본계획과 도시재생전략계획을 수립하도록 하고 있지만, 계획 간 위계나 관계에 대한 명확한 규정이 없다는 점과 도시·군관리계획과 도

시재생전략계획간의 관계에 대한 규정이 미흡한 점 등이 지적되고 있다.²⁷⁾ 이들 계획 간의 위계 또는 상호관계에 대한 개선을 위하여 기존의 기본계획 틀을 유지하고 계획 간 차별성을 강화하는 방식, 관련 계획을 통합하는 방식, 도시·군기본계획에서 관련 계획 수립을 의제하는 방식 등 관련 문제의 해소를 위한 대안이 제안되고 있다.²⁸⁾

건축자산 진흥구역 지정 가능성 높은 대상 지역으로 기성시가지가 포함될 수 있으며, 이 지역은 노후화 및 쇠퇴의 문제를 가지고 있을 것으로 예측된다. 또한, 건축자산 진흥구역은 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하거나 건축자산이 밀집되어 종합적 관리를 필요로 하는 지역을 대상으로 하고 있어 기성시가지의 오래된 공간이 주요 대상이 될 수 있다. 따라서 노후화 및 쇠퇴된 도시를 재생하고자 하는 도시재생의 대상구역과 중복될 여지가 많으며, 도시재생활성화구역 범위에 일부 또는 전부가 포함될 가능성이 높다.

따라서 건축자산 진흥구역을 지정함에 있어 도시재생사업과 연계될 가능성이 매우 높으며, 특히 지역의 특성을 보존하고 활용하기 위하여 지구단위계획을 수립함으로써 체계적이고 종합적인 관리가 가능해질 수 있다. 도시재생활성화구역 내 건축자산을 활용한 재생사업을 추진할 수 있는 구역에 대해 지구단위계획을 수립하게 되면, 해당 지역의 특성을 유지하기 위한 규제사항의 적용 및 건축기준 완화를 통한 인센티브의 제공이 가능해지기 때문이다. 구체적으로 살펴보면, 건축자산 진흥구역의 지정을 통해 건축물의 높이, 건폐율, 용적률 및 용도 등에 대한 규제와 건축물 및 공간환경의 배치, 형태, 색채, 재료, 건축선 및 외부공간의 구성에 대한 계획지침의 적용이 가능하게 되며, 「건축법」 및 「국토계획법」에 따른 사항을 완화하여 인센티브를 부여할 수 있다. 뿐만 아니라 지구단위계획은 도시재생활성화계획과 같은 사업계획이 아니기 때문에 건축물 및 공간조성에 대한 구체적인 관리지침으로, 주요 계획요소에 대한 관리를 통해 가로의 활성화 및 환경개선이 이루어지도록 유도하여 도시재생으로 추진되는 사업의 지속성을 담보할 수 있는 수단이 될 수 있다.

④ 종합

상술한 바와 같이 건축자산 진흥구역을 지정하기 위해서는 해당 지역을 대상으로 기존에 수립·시행되고 있는 공간계획 전반을 조사할 필요가 있다. 해당 지역의 관리를 위한

27) 이왕건 외(2015), 「법정 도시재생사업에서 계획수립 및 절차의 통합적 운영방안 연구」, 국토연구원, pp.94-95.

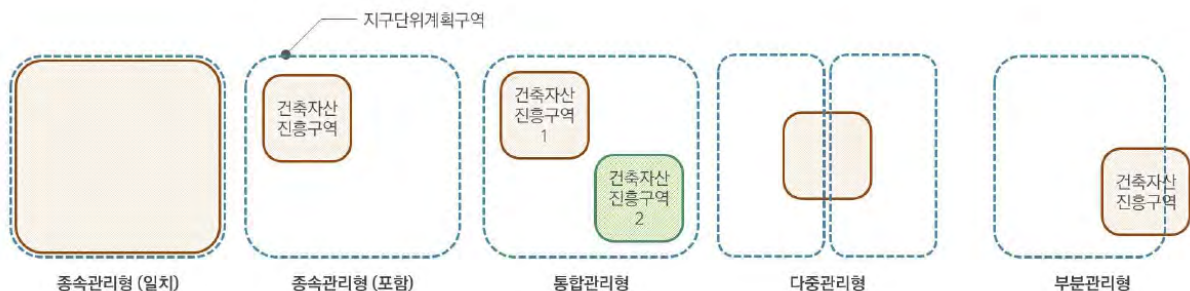
28) 이왕건 외(2015), 전계서, pp.95-97.

규제사항은 각각의 개별 법률에 의한 사항을 전부 포함하게 되며, 결론적으로 가장 강력한 규제의 적용을 받게 되는 결과로 나타나게 된다. 따라서 건축자산 진흥구역 지정 목적을 고려하여 각각의 공간계획을 검토하고, 상충되는 경우에는 기존의 공간계획을 변경하는 절차를 거치거나 기존의 공간계획에 따른 지역을 제척하는 등 사전 조치가 필요하며, 유사한 목적이나 상호보완이 가능한 공간계획의 경우에는 연계하여 수립할 수 있는 방안에 대한 검토가 필요하다.

2) 기존 지역·지구·구역과의 관계

① 지구단위계획구역과의 관계

건축자산 진흥구역은 사례분석 결과, 기존 지역·지구·구역과 중첩하여 지정될 수밖에 없다. 특히 건축자산 진흥구역 내에 각종 건축특례를 적용하기 위해서는 건축자산 진흥구역 관리계획을 지구단위계획으로 수립하여야만 함을 감안할 때, 기존 지구단위계획을 변경(재정비)하여야 한다. 건축자산 진흥구역을 기존 지구단위계획구역과 완전히 일치하게 지정하거나 구역 내에 완전히 포함하여 지정할 수 있다. 또한 기존 지구단위계획구역 내에 성격이 상이한 건축자산 진흥구역을 복수로 지정하여 관리하는 방안도 모색해 볼 수 있다. 하지만, 건축자산 진흥구역을 두 개 이상의 지구단위계획구역에 걸쳐 지정하는 경우와 기존 지구단위계획구역 일부만을 포함하여 건축자산 진흥구역으로 지정하는 경우에는 향후 구역 지정 및 관리계획 수립 시 어려움이 있다.



[그림 3-7] 건축자산 진흥구역과 기존 지구단위계획구역의 중첩 유형

(출처 : 서울특별시(2017). 「건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립기준(안)」, p.3.)

② 정비예정구역과의 관계

대구광역시 중구 향촌동 일대 건축자산 진흥구역의 경우, 구역 내 지정목적이 상충되는 정비예정구역과의 중첩되어 있어 이에 대한 해제절차가 진행되어야 한다. 하지만, 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제5조의3에 따라 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 과반수가 해제에 대한 동의를 하여야 가능하다고 명시되어 있어 해제절차의 어려움을 겪고 있다. 정비예정구역 지정 후 관련 사업이 장기간 추진되지 못하는 경우, 건축자산 진흥구역으로 지정될 필요가 있는 구역에 대한 직권해제 등의 해제절차가 필요하다고 판단된다. 인천광역시의 경우, 정비예정구역 또는 정비구역 지정 후 사업이 추진되지 않는 것에 대한 문제를 해결하기 위하여, 「인천광역시 도시 및 주거환경 정비 조례」 개정('17.03.07.)을 통해 지정 목적을 달성할 수 없다고 판단되는 경우에 직권해제할 수 있는 조항을 신설하여 운영하고 있다.

[인천광역시 도시 및 주거환경 정비 조례]

제4조의4(직권해제 등) ① 법 제4조의3제4항제1호의 “정비사업의 시행에 따른 토지등소유자의 과도한 부담이 예상되는 경우”란 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 경우로서 제6항에 따라 의견을 조사하여 정비사업의 추진을 반대하는 자가 토지등소유자의 100분의 50 이상인 경우를 말한다. 다만, 제1호 및 제2호에 대한 자료가 없는 사업의 경우에는 법 제16조의2제2항에 따른 구청장 등이 조사하여 산정한 추정비례율 및 권리가액을 적용할 수 있다.

1. 추진위원회위원장 또는 조합장이 입력한 정비계획 등으로 산정된 추정비례율이 80퍼센트 미만인 경우
 2. 추진위원회위원장 또는 조합장이 입력한 정비계획 등으로 산정된 토지등소유자의 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액의 25퍼센트에 미달하는 경우가 토지등소유자의 100분의 50 이상인 경우
- ② 법 제4조의3제4항제2호의 “정비예정구역 또는 정비구역(이하 “정비구역등”이라 한다)의 추진상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비예정구역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 정비구역 지정요건이 충족되지 않은 경우
 - 나. 관계법령에 따른 행위제한이 해제되거나 기한이 만료된 경우
 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당되고 그 구역의 토지등소유자 100분의 30 이상(추진위원회의 경우에는 토지등소유자 100분의 15 이상)이 정비구역등의 해제를 요청하는 경우로서 제6항에 따라 의견을 조사하여 정비사업의 추진을 반대하는 자가 토지등소유자의 100분의 50 이상(추진위원회의 경우에는 토지등소유자 100분의 30 이상)인 경우
 - 가. 추진위원회가 법 제13조에 따른 추진위원회 승인일(최초 승인일을 말한다)부터 3년이 되는 날까지 법 제16조에 따른 조합설립인가를 신청(첨부서류를 모두 갖춘 신청에 한한다)하지 아니하는 경우
 - 나. 조합이 법 제16조에 따른 조합설립인가(최초 설립인가를 말한다)를 받은 날부터 5년이 되는 날까지 법 제28조에 따른 사업시행인가를 신청(첨부서류를 모두 갖춘 신청에 한한다)하지 아니하는 경우
 - 다. 조합이 법 제28조에 따른 사업시행인가(변경 인가를 포함한다)를 받은 날부터 5년이 되는 날까지 법 제48조에 따른 관리분계획 인가를 신청(첨부서류를 모두 갖춘 신청에 한한다)하지 아니하는 경우
 - 라. 추진위원회 또는 조합(이하 “조합등”이라 한다)이 총회를 3년 이상 개최하지 아니한 경우
3. 정비구역등의 추진상황으로 보아 토지등소유자가 스스로 주택을 개량하는 방법으로 전환이 필요하거나 그 밖의 불가피한 사유로 정비사업 추진이 어렵다고 인정하는 경우
- ③ 인천광역시장(이하 “시장”이라 한다)은 제1항 및 제2항에 따라 정비구역등을 해제하려는 경우에는 사업추진에 대한 토지등소유자의 의사, 사업성, 추진상황, 주민갈등 및 정체 기간 등을 종합적으로 고려하여야 한다.
- ④ 구청장 등은 제1항 또는 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시장에게 해제를 요청할 수 있다.
- ⑤ 시장은 제1항 및 제2항에 해당하여 정비구역등을 해제하려는 경우 대상구역의 명칭, 위치, 해제 이유 및 근거 등을 구청장 등에게 통보하여야 한다. 이 경우 구청장 등은 이를 15일 이내에 구보, 게시판 등에 30일 이상 공고하여야 한다. 다만, 구청장 등이 기한 내에 공고하지 않을 경우에는 시장이 시보에 공고할 수 있다.
- ⑥ 구청장 등은 시장으로부터 제1항 또는 제2항에 해당되어 통보받은 경우 정비구역등의 토지등소유자 의견을 조사(조합은 토지등소유자의 100분의 50, 추진위원회는 토지등소유자의 100분의 30 이상이 동의하여 정비구역등의 해제를 요청한 경우는 제외한다)하여 그 결과를 시장에게 통보하여야 한다.

⑦ 제6항에 따른 토지등소유자의 사업반대자수 산정방법, 해제 동의의 철회방법 등에 대하여는 영 제28조를 준용한다.
 ⑧ 시장은 토지등소유자에 대한 의견조사의 절차와 방법·서식 등을 정할 수 있고 구청장 등에게 의견조사에 소요되는 비용의 일부 또는 전부를 지원할 수 있다.
 ⑨ 토지등소유자가 제2항제2호 전단에 따른 정비구역등의 해제를 요청할 때에는 별지 제1호서식의 정비구역등의 해제 요청서에 별지 제2호서식의 정비구역등의 해제 동의서를 첨부하여 구청장 등에게 제출하여야 한다. 이 경우 구청장 등은 해제 요청서류 및 동의자수 등의 적정여부를 확인하여 30일 이내에 시장에게 통보하여야 한다.
 [본조신설 2017-03-06]

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.06.15.)

③ 방화지구와의 관계

방화지구로 지정되어 있는 경우 건축행위 시 내화구조로 건축하여야 하지만, 건축자산은 대부분 목구조 건축물로서 내화구조를 적용하는 경우 과도한 건축비용이 소요되어 건축자산의 멸실 또는 활용 활성화의 저해요인이 될 수 있는 가능성이 높다. 이를 개선하기 위하여 「소방기본법」 제13조(화재경계지구의 지정 등)에 의거 화재경계지구로 대체지정 후 다양한 화재 예방대책에 대한 검토가 필요하다.

제4장 건축자산 진흥구역의 운영·관리 쟁점

1. 관리계획 수립 방법
 2. 관계 법령의 특례 적용 기준
 3. 운영·관리 재원 조달 및 재정적 인센티브 방안
-

1. 관리계획 수립 방법

건축자산 진흥구역 지정 후 체계적인 관리를 위해서는 구역에 대한 관리계획을 수립하여야 한다. 건축자산 진흥구역의 관리계획은 「한옥등건축자산법」에 근거한 수립절차에 따라 수립되는 관리계획과 「국토계획법」의 도시·군관리계획의 수립절차에 따른 지구단위계획으로 수립되는 관리계획의 두 가지 형태의 방법으로 마련될 수 있다.

1) 「한옥등건축자산법」의 수립절차에 따른 관리계획

「한옥등건축자산법」 시행령 제14조(건축자산 진흥구역 관리계획 수립 등의 절차)에 따라 수립되는 관리계획은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수가 법 제19조제1항의 내용을 포함하여 작성 후 주민들의 의견 청취를 통해 수립하고, 건축위원회의 심의²⁹⁾를 거쳐 최종적으로 승인하게 된다.

관리계획의 내용은 구역 내 건축물의 높이, 건폐율, 용적률 및 용도, 건축물 및 공간환경의 배치, 형태, 색채, 재료, 건축선 및 외부공간 조성 등에 관한 계획지침 및 운용계획, 담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비, 옥외광고물, 경관계획에 대한 사항과 상하수도·도로 등 기반시설 계획, 방재계획, 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물 계획, 건축물

29) 현재, 「한옥등건축자산법」 시행령 개정을 통해 관리계획 수립 시 건축위원회와 지방도시계획위원회 공동심의로 변경 추진 중임.

대장에 등재되지 아니한 건축물의 활용·관리계획 등 건축자산 진흥구역의 지정목적에 따라 관리되어야 할 방향에 대한 구체적인 사항들을 담고 있다.

[표 4-1] 건축자산 진흥구역 관리계획 내용

구분	관리계획의 내용
공통적인 사항	- 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항 - 지정 목적 및 필요성 - 건축자산 현황 및 기초조사 계획 - 관리 기본방향 및 목표 - 건축물의 높이, 건폐율, 용적률 및 용도 등에 관한 계획지침 및 운용계획 - 건축물 및 공간환경의 배치·형태·색채·재료·건축선 및 외부공간 조성 등에 관한 계획지침 및 운용계획 - 담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비 및 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」제2조제1호에 따른 옥외광고물 등에 관한 계획지침 및 운용계획 - 그 밖의 경관계획 - 상하수도·도로 등 기반시설 계획 - 방재계획 - 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물 계획 - 건축물대장에 등재되지 아니한 건축물의 활용·관리 계획
지구단위계획으로 수립 시에만 포함하는 내용	- 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항 - 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획 - 교통처리계획

출처 : 「한옥등건축자산법」 제19조, 「한옥등건축자산법 시행령」 제13조, 「국토계획법」 제52조제1항

하지만, 이러한 사항들은 건축자산 진흥구역을 관리하는데 행정 운영상의 지침으로는 활용 가능하지만 법적인 규제사항으로 반영되는 것에는 한계가 있기 때문에, 실행력 있는 수단으로 작용되지 못한다. 또한, 기존 건축물의 보전 및 활용하는 것에 주요한 목적이 있는 건축자산 진흥구역 지정을 통해 완화가 가능한 관계 법령의 특례에 대한 적용이 불가능하다. 이는 현행법 적용 시 보전 및 활용이 어려운 기존 건축물을 효율적으로 관리하는데 한계가 있어, 건축자산 진흥구역 제도의 실효성을 담보하기 어려움이 있을 것으로 판단된다. 다만, 지역의 특성에 따라 관계법령의 특례없이 구역 내 도로, 상·하수도 시설, 주차장 등 기반시설의 정비 또는 건축물의 신축 및 개보수 등의 지원을 통해 관리를 하고자 하는 경우에는 관리계획 수립으로 관리할 수 있다.

2) 「국토계획법」에 의한 지구단위계획으로 수립되는 관리계획

건축자산 진흥구역 지정을 통해 구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례를 적용하기 위해서는 관리계획 수립 시 「국토계획법」 제49조에 따른 지구단위계획으로 수립해야만 한다. 건축자산 진흥구역은 기존 건축물을 보전 및 활용하기 위한 ‘규제’ 중심이 아닌 ‘지원’이 강조된 면적(面的) 관리제도로 마련된 것이지만, 지구단위계획을 수립함과 동시에 도시관리계획의 수단으로 되면서 필연적으로 ‘규제’ 사항을 적용받게 된다.

지구단위계획으로 수립하는 건축자산 진흥구역 관리계획에서는 「국토계획법」 제52조 제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 완화규정인 「국토계획법」 제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등), 제77조(용도지역의 건폐율), 제78조(용도지역에서의 용적률)와 「건축법」 제42조(대지의 조경), 제43조(공개공지 등의 확보), 제44조(대지와 도로의 관계), 제60조(건축물의 높이 제한), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한), 그리고 「주차장법」 제19조(부설주차장의 설치) 및 제19조의2(부설주차장 설치계획서)를 완화하여 적용할 수 있으며, 추가적으로 「건축법」 제46조(건축선의 지정), 제47조(건축선에 따른 건축제한), 제58조(대지 안의 공지), 제59조(맞벽 건축과 연결복도)에 대한 사항을 완화하여 적용이 가능하다.

【표 4-2】 건축자산 진흥구역 관리계획 수립에 따라 지원 가능한 사항

지원사항	건축자산 진흥구역 관리계획 수립 시	건축자산 진흥구역 관리계획을 지구단위계획으로 수립 시
도로, 교통시설, 상수도·하수도 시설, 주차장 등 기반시설 정비	○	○
건축물의 신축 및 개보수	○	○
협의체 구성 및 지원	○	○
관계 법령 특례 적용	×	○

건축자산 진흥구역의 지정을 추진하고 있는 지역의 대부분은 기존 건축물 또는 지역 고유의 경관 특성을 보전하기 위한 목적을 가지고 있다. 이를 위하여 건축물의 형태를 규제함과 동시에 현행법에 저촉되어 활용 활성화가 어려운 현상 해결을 위한 관련 법령의 특례 적용 완화를 통해 지속적인 관리를 하고자 한다. 이 때문에 현재까지 건축자산 진흥구역 지정을 추진하고 있는 지역의 대부분은 관리계획을 「국토계획법」에 의한 지구단위계획 수립으로 진행하고 있다.³⁰⁾

30) 전라북도 군산시 1곳과 서울특별시 11곳.

[서울특별시 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립방향]

- (1) 관리계획은 기초조사 결과 및 관련계획, 상위계획, 도시계획 등을 고려하여 관리계획의 수립방향을 설정해야 한다.
- (2) 기초조사 결과를 토대로 지역 특성에 영향을 미치는 주요 건축자산을 발굴하여 구분하고, 이에 대한 긍정적 및 부정적 가치를 분석해 지역 건축물화 진흥 및 지역 특성화를 위한 보호와 관리의 필요성 및 관리계획 수립방향을 제시한다.
- (3) 관리계획에는 건축자산으로 선정된 건축물에 대해 기초조사 결과를 토대로 가치있는 부분을 명시하고 이 부분이 훼손되지 않고 최대한 보전할 수 있는 방안을 중심으로 수립할 수 있도록 한다.
- (4) 건축자산이 골목길, 옛길과 같은 가로인 경우, 가로의 원형 유지 및 역사적 분위기 형성을 위해 필요한 특례 적용 계획을 수립할 수 있도록 한다. 이러한 목적을 위해 필요한 경우 일반건축물에 대해서도 건축법 등의 특례를 적용할 수 있다.
- (5) 관리계획에는 구역 내 건축자산 및 일반건축물에 대한 특례적용의 타당성과 근거를 명시해야 한다.

※ 출처 : 서울특별시(2017), 「건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립기준(안)」, pp.3-4.

관리계획을 지구단위계획으로 수립하기 위해서는 관리계획 내용에 추가적으로 용도지역이나 용도지구를 세분하거나 변경하는 사항, 교통처리계획 등의 내용이 추가적으로 검토되어야 하는 것과 수립절차 상에서 건축위원회와 도시계획위원회의 공동심의를 받아야 하는 차별되는 사항이 있으나, 현재 관리계획 수립 시 공동심의를 받아야 하도록 시행령 개정을 추진 중에 있어 절차 상에 나타나는 큰 차별성은 없는 것으로 보인다.

또한, '18. 2.10 시행되는 법률의 개정사항에 건축자산 진흥구역의 유지·보전 및 활성화를 위해 사행행위영업 등 지정 목적을 해칠 우려가 있는 영업 또는 시설에 대한 설치를 금지하거나 제한할 수 있는 사항이 추가되었는데, 이 또한 지구단위계획으로 수립 시에만 적용 가능한 사항으로 건축자산 진흥구역의 체계적인 관리를 위해서는 관리계획을 지구단위계획으로 수립하는 것이 효과적일 것으로 판단된다.

2. 관계 법령의 특례 적용 기준

위에서 언급한 것처럼, 건축자산 진흥구역을 지정하면 이를 관리하기 위한 관리계획을 수립해야 하는데, 이 때 「국토계획법」에 의한 지구단위계획으로 수립하면 관계 법령에 대한 특례를 적용받을 수 있다. 이러한 특례는 건축자산 진흥구역으로 지정된 구역 내 무조건 적용되는 것이 아니고, 구역을 효율적으로 관리하기 위한 일부의 규제와 함께 적용되거나 일정 대상에 한하여 적용 가능할 수 있도록 하기 때문에 실제적으로 운영·관리 하는데 어려움이 나타날 수 있다. 이에 건축자산 진흥구역 내 적용되는 관계 법령의 특례에 대한 주요한 쟁점사항을 살펴보고자 한다.

각각의 쟁점들은 관련 제도 검토 및 현재 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획 수립을

진행 중이거나 준비하고 있는 지역의 사례를 통해 도출하였고, 실행단계에서의 실효성을 제고하기 위하여 쟁점에 대한 건축자산 관련 전문가(학계, 실무진, 연구자) 34명의 의견을 수렴하였다.

1) 건폐율 완화

건축자산 진흥구역의 특성을 유지·보전 및 활성화가 필요한 경우에는 지구단위계획 수립을 통해 건폐율을 완화할 수 있다. 하지만, 이는 기부채납을 전제로 한 건폐율 완화로 건축물의 밀도가 높은 기성시가지에서는 실제 적용하는데 한계가 있어, 실효성이 없다는 논의가 있었다. 이를 위하여 '17.8.9 법률 개정(18.2.10. 시행)을 통하여 지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역 내 건축자산에 대해서는 건폐율 최대한도를 조례로 달리 정할 수 있도록 하였다. 그리고 현재 개정 중에 있는 시행령에는 건축자산 진흥구역 내 건축자산에 대해서는 「국토계획법」에 따라 용도지역에서 적용되는 건폐율에도 불구하고 최대한도를 90% 이내의 범위로 하는 것을 검토 중에 있다.

【한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률】

제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례) ① 제19조에 따라 건축자산 진흥구역에 대하여 지구단위계획을 수립하는 경우 해당 건축자산 진흥구역에서는 다음 각 호를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 완화 규정. 다만, 건폐율을 완화하는 경우에는 그 기준을 대통령령으로 달리 정할 수 있다.

2. 「건축법」 제46조·제47조·제58조·제59조

② 건축자산 진흥구역의 특성 유지·보전 및 활성화를 위하여 필요한 경우 지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 **건폐율의 최대한도를 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 달리 정할 수 있다. 이 경우 건폐율의 최대한도는 건축자산에 대하여만 적용한다.**

[전문개정 2017.8.9.]

[시행일 : 2018.2.10.] 제21조

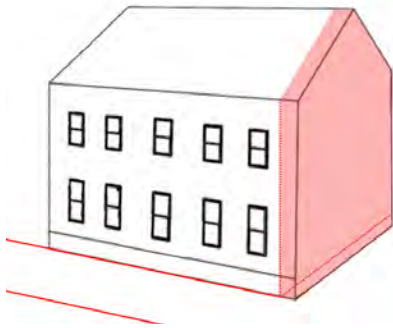
※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.09.15.)

□ (쟁점) 건축자산 진흥구역 내 건폐율 완화 대상 및 범위 설정 필요

건폐율 완화에 대한 규정은 건축자산 진흥구역 지정 가능성이 높은 지역 내 건축자산의 훼손을 최소화하기 위한 것으로, 밀도가 높게 조성되어 있는 건축자산의 현황을 최대한 수용하여 보전 및 활용 활성화를 도모하고자 하는 것으로 판단된다. 이와 같이 건축자산 진흥구역 내 건축자산에 한정하여 건폐율 최대한도의 완화 규정이 적용된다면, 실제 운영·관리 상에 발생될 수 있는 몇 가지의 쟁점사항에 대해 살펴보고자 한다.

① 건축자산 진흥구역 지정 시, 건축자산의 건폐율이 조례로 정한 최대한도를 넘는 경우

- 군산시의 경우, 건축자산 진흥구역 내 지구단위계획 수립을 통해 완화하고자하는 건폐율 최대한도(80%) 초과 건축자산이 약 10% 분포되어 있음



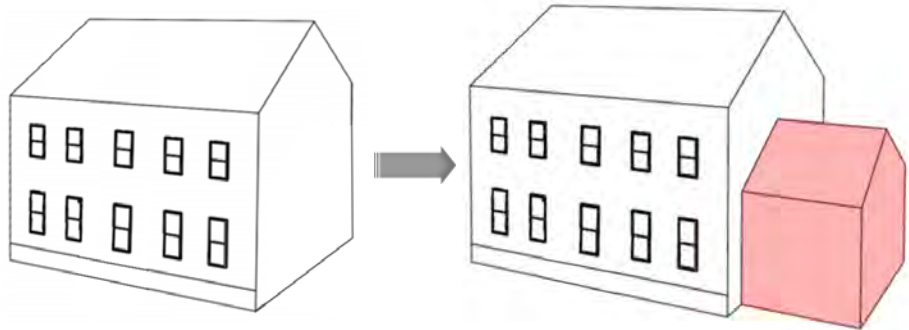
건축자산의 특성 보전을 위해 인정
VS
건축자산의 훼손이 있더라도 인정하지 않음

건축자산 진흥구역 지정 시 시행한 건축자산 기초조사를 통해 목록이 구축된 건축자산 중에서 건폐율이 조례로 정한 최대한도를 초과한 사례가 있는 경우, 이를 보전하기 위한 다른 방안(우수건축자산 등록 추진 등)을 모색해야 하는 것인지, 건축자산이지만 추후 활용 시에는 최대한도에 맞추도록 계획을 수립해야 하는 것인지, 건축자산 목록에서 제외해야 하는지 등에 대한 다각도의 해결방안에 대한 검토가 필요하다.

이에 대한 전문가들의 의견수렴 결과, 34명 중 33명(97%)이 건축자산의 특성을 보전하기 위해서는 건폐율 최대한도를 초과하더라도 인정해야 한다고 응답하였다. 건축자산 진흥구역 내 분포하고 있는 대부분의 건축물이 현행 「건축법」 제정 이전에 건립되었으며, 역사적·예술적·경관적·사회문화적 가치가 있어 면적으로 관리하기 위한 건축자산 진흥구역 제도의 목적을 달성하기 위해서는 필요한 사항임을 언급하였다.

다만, 건축자산의 건폐율이 최대한도를 초과한 경우, 인접대지의 일조와 통풍, 채광 등에 피해를 주거나, 기존 건축물대장에 명시된 면적을 초과하여 과도한 증축을 행한 경우 등에 대해서는 인접 대지 및 건축물 소유자의 동의 또는 합의를 구하거나 건축심의위원회 등을 통해 면밀한 검토가 진행된 후 그 인정여부를 결정하는 것이 바람직하다. 또한, 건폐율의 최대한도를 초과한 부분을 인정해주는 경우, 건축물 노후 수준에 따른 개·보수를 제외하고는 현상변경을 하지 않는다는 것을 전제로 허용하거나 공익을 창출할 수 있는 방안 등 일정 수준의 규제는 필요하다고 판단된다.

② 건축자산 진흥구역 지정 시, 건축자산의 건폐율이 최대한도가 되지 않았으나 추후 활용을 위해 최대한도까지 증축을 하고자 하는 경우



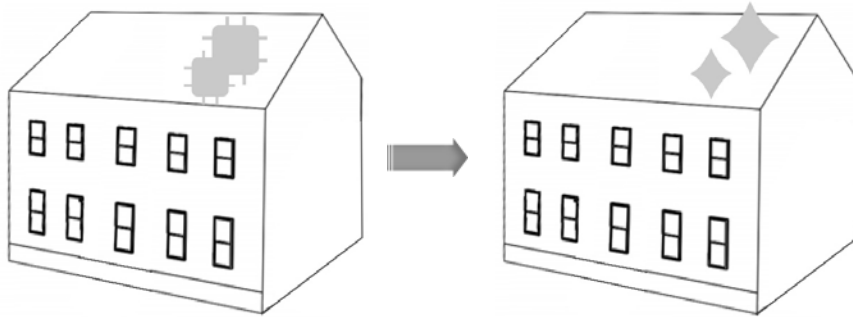
건축자산 진흥구역 지정 당시 건폐율이 최대한도가 되지 않는 건축자산 중에서 추후 활용 활성화를 위해 건폐율 최대한도까지 증축을 하고자 하는 경우에는 건축자산 가치의 훼손 여부에 따라서 증축의 허용 여부가 결정될 수 있는데, 이에 대한 명확한 기준이 수립되지 않는다면 건축자산 진흥구역의 운영·관리 시 혼동을 야기할 수 있다.

건축자산 진흥구역 내 건축자산의 건폐율 최대한도 내에서의 증축에 대한 전문가들의 의견수렴 결과, 34명 중 23명(67.6%)이 건축자산의 활용을 활성화하기 위해서는 증축을 허용해야 한다는 의견을 제시하였고, 11명(32.4%)은 건축자산 진흥구역 지정 당시의 건폐율까지만 인정하여 증축을 허용하지 않는 것이 바람직하다고 응답하였다.

건축자산의 증축을 허용해야 한다는 의견을 제시한 이유로는 시대 흐름에 적응하는 활용을 위해서는 필요에 따라 추가적인 증축을 허용하는 것이 건축자산을 지속적으로 보전할 수 있는 방안이라는 판단과 문화재와 같은 원형보전을 목적으로 하는 제도가 아니기에 활용을 통한 실용적 가치와 경제적 가치 창출을 가능할 수 있도록 건축주로 하여금 규제제도가 아님을 인식할 수 있는 방안의 필요성을 언급하였다. 하지만, 이러한 증축을 허용하기 위해서는 증축의 규모, 구조, 디자인(형태, 색채, 재료 등), 기능 등에 대한 세부적인 지침 마련을 통해 건축자산 진흥구역의 관리방향과의 정합성 검토와 구역 내 거주민들과의 충분한 논의과정이 필요할 것으로 판단된다.

건축자산의 증축을 허용하지 않아야 한다는 의견을 제시한 이유로는 증축으로 인한 건축물의 형태 등의 변화로 인해 지정 당시의 모습을 상실할 우려에 대한 것과 일반 건축물과의 형평성 문제가 대두될 수 있기 때문인 것으로 나타났다. 이러한 이유로 건축자산 진흥구역 내 건축물 형태에 대한 지침 마련은 면밀하게 검토되어야 할 것으로 보인다.

- ③ 건축자산 진흥구역 지정 시, 목록으로 구축된 건축자산 중 건폐율에 대한 적용 완화를 받은 후 노후화로 인해 전면 개·보수를 하는 경우



건축자산 진흥구역 지정 당시 목록으로 구축된 건축자산 중 노후화로 인한 전면 개·보수를 한 경우, 건축자산으로 인정하여 건폐율에 대한 최대한도 완화를 적용받을 수 있도록 할 것인지, 구역 내 건축자산으로 목록이 구축된 이후 노후화 또는 활용을 목적으로 개·보수해야 하는 범주를 어디까지 허용할 것인지 등에 대한 검토가 필요하다.

건축자산 진흥구역 내 건축자산의 노후화로 인한 전면 개·보수를 시행하는 경우, 최대한도의 건폐율 완화 적용 여부에 대한 전문가들의 의견 수렴 결과, 34명 중 25명(73.5%)이 개·보수는 필연적으로 행해져야 하는 것으로 적용 가능하다고 응답하였으며, 9명(26.5%)이 기존 형태를 유지했다고 하더라도 전면 개·보수는 건축자산으로의 가치를 퇴색시킬 우려가 있기 때문에 허용하는 것은 바람직하지 않다고 응답하였다.

건축자산으로 선정된 대부분의 건축물들은 건축연한이 오래된 것으로, 노후화에 따른 개·보수의 필요성은 34명의 전문가들 모두 동의하였으나, 전면적인 개·보수가 시행되는 것은 건축자산으로의 가치 훼손 및 일반 건축물과의 형평성 문제가 대두될 수 있기 때문에 건축자산의 개·보수에 대한 범위와 절차 등에 대한 세부적인 기준이 필요할 것으로 판단된다.

- ④ 건축자산 진흥구역 지정 시, 구축된 건축자산의 목록은 건축심의위원회 등을 통해 선정된 것이 아닌 지자체에서 기초조사를 통해 임의로 구축한 것으로, 건폐율 초과된 일반건축물과의 형평성 논란이 발생될 경우

'17.8.9 개정된 법률에서 지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역 내 건축자산에 대해서는 건폐율 최대한도를 조례로 달리 정할 수 있도록 하였다. 구역 내 건폐율 최대한도를 정할 수 있는 대상을 건축자산에 한정할 것이 적절한 것인지에 대해 검토해볼 필요

가 있다. 구역 내 구축된 건축자산 목록은 심의를 통해 선정된 것이 아닌 지자체에서 기초조사를 통해 임의로 구축한 것으로, 추후 일반건축물 소유주의 민원에 대응할 수 있는 명확한 근거가 있어야 할 것으로 판단된다.

건폐율 특례가 건축자산과 일반건축물에 차등적으로 적용될 경우, 건폐율 완화가 필요한 일반 건축물 소유주의 입장에서는 목록 선정에 대한 수긍할 수 있는 근거를 요청할 수 있으며, 명확하지 않을 경우 지속적인 민원을 야기할 수 있을 것이다.



[그림 4-1] 전라북도 군산시 건축자산 진흥구역 내 건축자산과 일반건축물의 모습
(출처 : 네이버지도 로드뷰 활용하여 작성)

이에 대한 전문가들의 의견 수렴 결과, 34명 중 28명(82.4%)이 건축자산과 일반 건축물에 대한 건폐율 완화를 차등 적용해야 하는 것이 바람직하다고 응답하였고, 6명(17.6%)이 건축자산 진흥구역 내 모든 건축물에 대해서 일괄적인 적용이 바람직하다고 응답하였다. 일괄적용에 대한 이유로는 체계적인 구역 관리를 위해서는 건축자산 인접 대지 건축물의 관리를 통한 가로경관의 연속성이 유지될 필요가 있으며, 구역 내 거주민들의 최소한의 민원 발생과 원활한 협조를 위해서는 일괄 적용하되, 일반 건축물에 대한 적용에 대해서는 건축위원회 등의 심의 후 적용할 수 있는 방안 마련이 필요하다는 의견을 제시하였다.

건축자산과 일반 건축물에 대한 건폐율의 차등적용에 대한 의견으로는 가치가 있어 보전이 필요한 건축자산의 경우, 소유주로 하여금 건축물 보전에 대한 인식 제고와 기존 건

축물을 보전하기 위해 적용받을 수밖에 없는 규제에 대한 인센티브 등이 필요하며, 모든 건축물에 적용될 경우에는 무분별한 건축행위로 인한 구역 내 일조, 안전 등의 문제발생 우려에 대한 사항을 언급하였다. 하지만, 차등적용을 위해서는 건축자산 기초조사의 객관성을 높이기 위한 제도적 보완 또는 구축된 목록에 대한 승인 절차(심의위원회 심의 등)와 주민들의 의견 청취 등의 공식적인 절차 등을 통해 검토하는 방안에 대한 보완이 필요할 것으로 판단된다.

2) 건축선 완화

건축자산 진흥구역의 관리계획을 지구단위계획으로 수립하는 경우, 「국토계획법」 제52조제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 완화규정 이외에 추가적으로 완화해주는 특례사항으로 「건축법」 제46조와 제47조에 의한 건축선에 대한 사항을 완화할 수 있다. 건축선에 대한 완화 범위는 「국토계획법」 제49조(지구단위계획의 수립)에서 정하는 범위 내에서 가능한 것으로, 대지경계선 내에서의 건축선 후퇴를 완화하는 등의 규정이다.

건축선은 「건축법」에 따른 것으로 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선(건축선)을 말하며, 대지와 도로의 경계선으로 한다. 단, 소요 너비에 못 미치는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요 너비의 1/2의 수평거리만큼 물러난 선을 건축선으로 한다. 이러한 사항에도 불구하고 시가지 안에서 건축물의 위치나 환경을 정비하기 위해 필요하다고 인정하는 경우에는 건축선을 따로 지정할 수도 있도록 명시되어 있다.

[건축법]

제46조(건축선의 지정) ① 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선[이하 "건축선(建築線)"이라 한다]은 대지와 도로의 경계선으로 한다. 다만, 제2조제1항제11호에 따른 소요 너비에 못 미치는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 물러난 선을 건축선으로 하되, 그 도로의 반대쪽에 경사지, 하천, 철도, 선로부지, 그 밖에 이와 유사한 것이 있는 경우에는 그 경사지 등이 있는 쪽의 도로경계선에서 소요 너비에 해당하는 수평거리의 선을 건축선으로 하며, 도로의 모퉁이에서는 대통령령으로 정하는 선을 건축선으로 한다.

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 시가지 안에서 건축물의 위치나 환경을 정비하기 위하여 필요하다고 인정하면 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 건축선을 따로 지정할 수 있다. <개정 2014.1.14.>

③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 건축선을 지정하면 지체 없이 이를 고시하여야 한다. <개정 2014.1.14.>

제47조(건축선에 따른 건축제한) ① 건축물과 담장은 건축선의 수직면(垂直面)을 넘어서는 아니 된다. 다만, 지표(地表) 아래 부분은 그러하지 아니하다.

② 도로면으로부터 높이 4.5미터 이하에 있는 출입구, 창문, 그 밖에 이와 유사한 구조물은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘지 아니하는 구조로 하여야 한다.

[지구단위계획 수립지침]

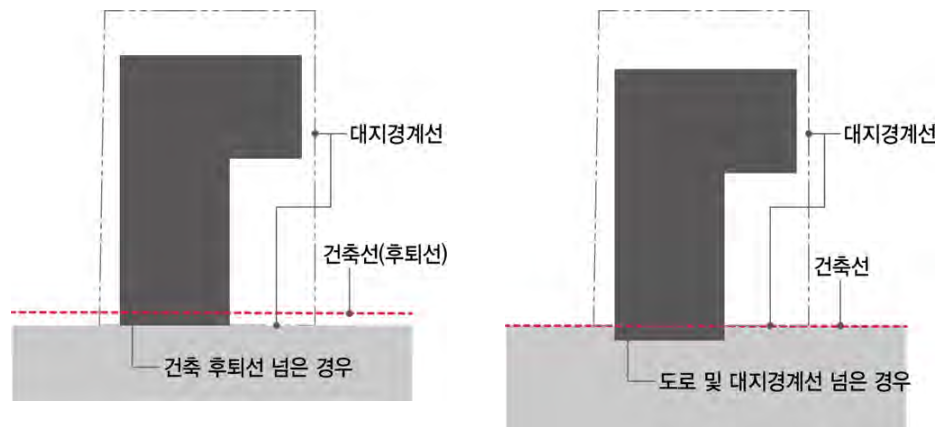
3-10-1. 다음과 같은 경우에는 건축지정선·벽면지정선·건축한계선·벽면한계선 등을 지정하여 건축물이 적정하게 배치

되도록 할 수 있다.

- (1) 가로경관이 연속적으로 형성되지 않거나 벽면선이 일정하지 않을 것이 예상되는 경우
- (2) 건축물 전면에 생기는 공지(空地)가 일정하지 않아 외부공간이 효율적으로 이용되지 못할 것이 예상되는 경우
- (3) 가로경관에 일정한 특성을 부여할 필요가 있는 경우 등

※ 출처 : 국토교통부 훈령 제782호(2016), 「지구단위계획수립지침」

하지만, 기성시가지의 경우에는 「건축법」 제정 이전에 건립된 건축물도 있으며, 오래전 대지의 측량 방식이 현재와 달라 대지경계선이 상이하게 측정되었던 연유로 대지경계선을 넘어서 건축된 건축물들이 있다. 건축선 완화와 관련해서는 대지경계선 내에 위치하는 건축물과 대지경계선을 넘어간 건축물에 대한 쟁점이 있다.



사례 1) 대지와 도로경계선에서 후퇴하여 지정된 건축선을 넘어서 건축된 경우(단, 대지경계선을 넘지 않음) 사례 2) 대지와 도로경계선을 넘어서 건축된 경우

[그림 4-2] 건축자산 진흥구역 내 건축선 완화와 관련된 쟁점 1의 사례

□ (쟁점 1) 건축자산 진흥구역 내 건축선을 넘어 건축된 건축물의 완화 범위

- ① 건축물이 대지와 도로경계선에서 후퇴하여 지정된 건축선을 넘어서 건축된 경우(단, 대지경계선을 넘어서 건축되지 않음)

건축물이 대지경계선 내에 위치하는 경우에는 건축물의 위치 및 환경 정비와 가로경관을 보전할 필요가 있는 지역에 대해 건축선 후퇴의 완화가 용이하게 적용될 수 있는 것인지, 대지의 현황 파악 등을 통해 원활한 보행 및 차량소통에 문제가 없다고 판단되는 경우에는 가능할 수 있는 것인지 등 건축선 완화에 대한 검토가 필요하다.

대지경계선 내에서의 건축선 완화 범위에 대한 전문가들의 의견 청취 결과, 34명 중 18명(52.9%)이 건축자산 진흥구역 내 모든 건축물에 대해서 완화해주는 것이 바람직하다

고 응답하였고, 16명(47.1%)이 건축자산에 한정하여 완화해주는 것이 바람직하다고 응답하였다.

건축자산을 면적(面的)으로 관리하기 위해 지정한 건축자산 진흥구역은 건축자산을 개별 건축물로 바라보는 것이 아닌 주변 가로경관과 연계하여 살펴보는 경우가 많기 때문에, 가로경관을 보전하기 위해서는 보행 및 차량소통에 문제가 발생되지 않는 범위 내에서 건축자산뿐만 아니라 일반 건축물까지 완화해주는 것이 제도의 목적에 부합되는 것으로 파악하였다.

반면에 건축선을 넘어서는 경우의 대부분이 불법증축으로 인해 발생한 것으로 파악되며, 일률적인 건축선이 무조건적으로 좋은 가로경관을 창출할 수 있다고 판단하기 어렵기 때문에 건축물의 형태를 보전해야 하는 건축자산에 한정하는 것이 제도를 운영하는 효과적인 방안으로 판단하였다.

건축자산 진흥구역 내 건축선 완화에 대해서는 대지경계선 내에 위치한 건축자산의 경우, 불법 증축된 부분을 제외한 건축물의 현상보전을 위해서 건축선 완화를 적용하는 것이 바람직하며, 일반 건축물에 대해서는 구역 내 가로경관 보전의 필요성이 있는 경우, 심의위원회를 통하여 완화의 범위를 결정하는 것이 효과적일 것으로 판단된다.

② 건축물이 건축선뿐만 아니라 대지경계선을 넘어서 건축된 경우

대지경계선을 넘어서 건축된 건축물의 건축선 완화에 대한 사항은 「건축법」 및 「국토계획법」 등 어떤 법률에서도 규정하고 있지 않다. 하지만, 조성된 지 오랜 시간 경과된 지역의 건축물의 경우에는 다수의 사례가 나타날 수 있으며, 건축자산에 대해서는 특히나 이에 대한 사항을 면밀하게 검토해야 할 필요가 있다.

대지경계선을 넘어서 건축된 건축물의 건축선을 인정하는 경우, 해당 건축물의 대지면적의 산정 기준의 어려움과 더불어 건폐율, 용적률 산정의 어려움이 발생하며, 도로 및 인접대지 점유에 대한 과태료 발생에 대한 문제가 있다. 실제로 현재까지 건축 및 도시 관련 현행 법률에서 대지경계선을 넘어 건립된 건축물에 대한 완화기준이 적용된 사례는 없다. (「국토계획법」에 의한 지구단위계획구역, 「건축법」에 의한 리모델링활성화구역, 2014년 시행된 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」등)

대지경계선을 넘어 건축된 건축자산의 건축선 완화에 대한 전문가들의 의견 청취 결과, 34명의 50.0%는 인정해줘야 한다고 응답하였고, 나머지 50.0%는 인정하지 않는다고

응답하였다. 대지경계선을 넘은 건축자산에 대한 사항은 소유권과 관련한 법적 분쟁 대상이 될 수 있기 때문에 이에 대한 의견에 대해서는 조심스러운 것으로 보였다. 인정을 해야 한다는 의견에 대해서는 당시의 대지경계 측량 방법에 따른 문제가 있기 때문에 작위적으로 침범한 경우를 제외하고는 건축자산 및 경관의 보전을 위해 인정해야 한다는 의견과 더불어 공공의 이익을 침해하거나 면적 증감이 발생하는 증축 및 대수선 시, 건축선 침범 조정 가능한 유해기간까지만 인정해야 한다는 전제 조건을 언급하였다.

이와는 반대 의견인 인정하지 않아야 한다는 의견에 대해서는 현행 건축법 및 인접 대지 건축물과의 형평성 문제, 개인의 재산권과 공공성 확보 측면의 문제 등의 발생과 이를 해결하기 위한 사회적 갈등 및 비용 발생, 대지경계선을 넘는 것에 대한 사항은 관련 법·제도와의 충돌 문제 발생 등 많은 문제가 야기되기 때문에 원칙상으로는 인정하지 않는 것이 바람직하다고 판단하였다. 하지만, 보전가치가 높은 건축자산에 대해서는 건축선 침범 조정, 소유주와의 상호간의 협의 과정 등을 통해 현상 유지할 수 있는 방안을 모색하여 검토하는 과정이 필요할 것이다.

3) 주차장 설치 및 완화

건축자산 진흥구역의 관리계획을 지구단위계획으로 수립하는 경우에는 「주차장법」 제 19조에 따른 부설주차장의 설치 기준을 완화하여 적용할 수 있다. 하지만, 부설주차장 설치 기준을 완화받기 위해서는 한옥밀집지역인 경우를 제외하고는 지구단위계획을 통해 보행자전용도로를 지정하거나 차량 출입을 금지한 경우 등 차없는 거리를 조성할 때에만 적용을 받을 수 있다.

[국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령]

제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)

⑥ 지구단위계획구역의 지정목적이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 「주차장법」 제19조제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준을 100퍼센트까지 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005.9.8, 2008.2.29, 2012.4.10, 2013.3.23>

1. 한옥마을을 보존하고자 하는 경우
2. 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우(지구단위계획으로 보행자전용도로를 지정하거나 차량의 출입을 금지한 경우를 포함한다)
3. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.09.04.)

기존 건축물의 활용을 위한 건축행위를 하는 경우에는 현행 「주차장법」에 의한 부설주차장을 설치해야 하는데, 기성시가지에서는 대지의 협소한 면적, 높은 밀도 등으로 인해 주차장 설치가 용이하지 않다. 이 때문에 건축자산 진흥구역 지정을 통해 주차장 설치

기준을 완화해주는 특례는 장점이 있으나, 「국토계획법」 시행령 제46조제6항의 조건을 만족시켜야 하는 전제조건이 있음으로 인해 실효성이 높지 않다. 물론, 지역의 특성 상 차량진입이 어려운 경우에는 차량불허구간으로 지정하여 완화해줄 수 있지만, 이는 도로에 면한 대지 내 건축물에 한정되기 때문에 이면에 있는 건축물에 대해서는 적용될 수 없는 한계도 있다.

또한, 주차장 설치 기준을 완화해주는 것과 동시에 불법 주차로 인한 통행의 불편을 야기시키지 않기 위한 주차장 설치에 대한 계획을 수립하는 방법에 대한 다각도의 검토가 필요하다.

건축자산 진흥구역 내 주차장 설치 및 완화에 대한 전문가들 의견 청취 결과, 건축자산 진흥구역의 도시공간구조 및 경관 훼손을 최소화하기 위해서는 구역 내 현행 「주차장법」에 의한 부설주차장 설치 기준에 대해서는 완화가 필요한 것으로 파악되었다. 이를 위해 구역 내 또는 인근 지역에 공용주차장을 설치하는 방안 검토가 필요하며, 구역 내 도로에는 보행위주 또는 일방통행, 식재로 정비하여 가로경관을 향상시키고 불법주차가 불가능하도록 계획하는 방안을 고려해야 한다. 또한, 공용주차장 설치 및 이용 시에는 기반시설 설치분담금을 일정 부분 납부하여 설치기준 완화를 대체할 수 있는 방안에 대해서 검토가 필요하다. 주차장 설치기준 완화에 대해서는 지역 특성을 반영하여 탄력적으로 운영 가능하도록 관리계획 수립 시, 지역의 실제 교통현황 파악 후 현실적으로 반영 가능하도록 설정하고, 차없는 거리 조성의 경우에도 시간제 또는 특정일에 한정하는 등의 검토가 진행되어야 한다.

4) 건축물대장 없는 건축물에 대한 관리

건축자산 진흥구역 관리계획의 내용 중 시행령에서 명시한 사항으로 건축물대장에 등재되지 않은 건축물의 활용·관리계획에 대한 내용을 포함하도록 되어 있다. 건축자산 진흥구역으로 지정될 가능성이 높은 곳은 대부분 조성된 지 오래된 지역으로, 「건축법」이 제정되기도 전에 건립되어 건축물대장에 등재되지 않은 건축물이 다수 있을 것으로 판단하여 이에 대한 사항을 포함한 것으로 사료된다.

- 군산시 건축자산 진흥구역의 경우, 구역 내 건축자산으로 선정된 441건 중 건축물대장에 등재되지 않은 건축자산이 약 5%정도 분포하고 있음

[한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령]

제13조(건축자산 진흥구역 관리계획의 내용) 법 제19조제1항제11호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 상하수도·도로 등 기반시설 계획
2. 방재(防災) 계획
3. 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물 계획
4. 건축물대장에 등재되지 아니한 건축물의 활용·관리 계획

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.09.04.)

건축자산 진흥구역 내 노후화된 건축물을 보전 및 관리하기 위해서는 개·보수 등의 건축행위는 필수적으로 행해져야 하는데, 이를 위해 건축물대장에 등재되지 않는 건축물에 대한 조치가 이루어져야 한다.



[그림 4-3] 군산시 건축자산 진흥구역 내 건축물대장 없는 건축물 사례
(출처 : 군산시청 내부자료)

□ (쟁점 1) 건축자산 진흥구역 내 미등재 건축물의 대장 등재 필요성 여부

건축자산 진흥구역 내 노후화로 인한 건축행위가 필요한 미등재 건축물의 지속적인 관리 및 활용 활성화를 도모하기 위해 건축물대장 등재의 필요성이 있다.

- 경남 진주시(2006), 건축허가나 신고 없이 건축 가능한 읍면 관리지역 내 「건축법」 시행 전 건축행위가 이루어진 기존 건축물 중 건축물대장에 등재되지 않은 건축물에 대해 건축물대장 등재
- 인천 강화군(2012), 미등재 건물로 재산권 행사를 못한 군민의 민원을 해결하기 위해, 미등재 건축물 양성화

하지만, 건축물대장이 생성됨에 따른 건축물 등기 및 위법사항에 대한 세금 및 과태료 부과 등으로 인해 주민들의 자발적인 참여를 기대하기 어려울 수 있는 상황에 대한 검토도 필요하다.

- 2014년~2015년 국가차원에서 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 제정을 통해 사용승인을 받지 못한 건축물의 양성화 사업을 한시적으로 시행하였으나, 여전히 미등재 건축물은 존재하고 있음

건축물대장 없는 건축물에 대한 건축물대장 등재 필요성에 대한 전문가들의 의견 청취 결과, 34명의 전문가들 모두 건축물대장 등재는 필요하다고 응답하였다. 건축자산의 체계적이고 지속적인 관리를 위해서는 건축물대장 등재는 필수적인 사항이며, 미등재 건축자산의 경우 비용 등의 지원 근거가 없어 제도의 원활한 시행이 이루어질 수 없기 때문이다.

□ (쟁점 2) 건축물대장 등재 시 대상 건축물의 범주, 등재 시점 및 기간

건축자산 진흥구역 내 미등재 건축물의 등재를 추진하고자 하는 경우, 등재 대상의 범주와 등재 기간 및 방법 등에 대한 설정이 필요하다. 등재 대상은 건축자산 진흥구역 내 모든 건축물로 할 것인지, 건축자산에 한정하여 할 것인지에 대한 검토가 필요하며, 건축연도가 「건축법」 시행 전·후인지에 대한 사항과 위법사항에 대한 인정 범위 등에 대한 면밀한 검토가 필요하다. 또한, 건축자산 진흥구역 지정 고시 또는 관리계획 고시 이후 등 등재를 추진해야 하는 시점과 소요시간에 대한 사항과 등록 신청 및 절차에 대한 사항들에 대한 검토가 이루어져야 한다.

건축물대장 등재 시 대상 건축물에 대한 전문가들의 의견 청취 결과, 34명 중 18명(52.9%)은 대상을 한정해야 한다고 응답하였고, 16명(47.1%)은 건축자산 진흥구역 내 모든 건축물을 대상으로 해야한다고 응답하였다. 대상을 한정해야 한다는 의견으로는 건축자산 진흥구역 내 모든 건축물을 등재하는 것은 어려움이 따를 것이기 때문에 건축자산에 한정하여 시행하거나, 시간적·공간적 범위를 한정하여 장기적인 계획으로 시행하는 방안을 고려해야 한다는 의견을 제시하였다.

모든 건축물을 대상으로 해야 한다는 의견으로는 건축자산은 현재의 시점에서 판단하지만 향후에도 지속적으로 관리하며 추가될 수 있기 때문이며, 건축자산 진흥구역 관리계획은 건축자산에 한정되는 것이 아닌 모든 건축물에 대한 계획을 수립하는 것으로 미등재건축물은 구역을 관리하는데 있어 향후 발생될 수 있는 문제를 최소화하기 위해서 등재하는 것이 바람직하다고 판단하였다.

건축물대장 등재에 대한 적절한 시점 및 기간에 대한 전문가들의 의견 청취 결과, 34명 중 17명(50.0%)은 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 후가 적정하다고 응답하였고, 16명(47.1%)은 건축자산 진흥구역 지정 고시 후가 적정하다고 응답하였으며, 1명(2.9%)은 지역의 특성 및 건축자산의 특성을 고려하여 관련 전문가들과의 협의를 통해 결정해야 한다고 응답하였다.

건축자산 진흥구역 관리계획 고시 후가 적정하다는 의견으로는 관리계획 내용에 '건축자산의 현황에 관한 내용'이 포함되어 있어 고시 자료를 활용하여 계획의 일관성을 기대할 수 있으며, 관리계획의 완화규정 및 지원혜택 등의 내용을 주민들에게 설명하여 자발적 등재를 유도할 수 있는 장점이 있기 때문으로 파악되었다. 또한, 지정 고시 이후 철거 및 멸실되는 건축물도 있을 수 있기 때문에 효율적인 방안을 고려하기 위해서는 관리계획 고시 이후가 적정하다고 판단하였다.

건축자산 진흥구역 지정 고시 후가 적정하다는 의견으로는 관리계획 수립 시 구체적이고 현실적인 기준들을 정립 및 적용하여 실효성을 제고하기 위해서는 지정 고시 후 추진하는 것이 바람직하다고 판단하였다. 등재기간에 대해서는 1년 이내가 적정하다고 판단하였으나, 현실적인 추진을 위해서는 지역적 상황에 따라 면밀히 검토하여 판단하는 것이 효과적일 것으로 보인다.

5) 건축자산 철거 및 멸실에 대한 관리

건축자산 진흥구역 제도는 군집되어 있는 건축자산의 체계적 관리를 위해 마련된 것으로, 건축자산을 보전 및 활용하기 위한 지원 및 건축 기준을 완화해주고 있다. 하지만, 건축자산이 소유주에 의한 임의의 철거 및 멸실이 될 경우, 사전에 행정에서 최소한의 권고나 설득을 통해 예방을 할 수 있는 관리방안이 마련되어 있지 않아, 이에 대한 조치방안이 필요하다.

□ (쟁점) 군집되어 있어 가치를 지니는 건축자산 진흥구역 내 건축자산의 철거 및 멸실로 인해 당초 구역 지정목적의 상실에 대한 우려

현재 건축자산 진흥구역 내 건축자산의 철거 및 멸실에 대한 관리방안은 부재하다. 개별 건축자산으로서의 가치가 우수하여 등록된 우수건축자산의 경우에는 이전 또는 철거하려는 경우에는 행위 개시 30일 전까지 신고해야 하는 근거가 마련되어 있지만, 건축자산에 대한 사항은 마련되어 있지 않다. 하지만, 건축자산 진흥구역을 넓은 범주에서 살펴보면, 우수건축자산으로도 바라볼 수 있기 때문에 구역 내 건축자산이 철거 및 멸실될 경우에는 구역의 지정목적이 상실되는 문제가 야기될 수 있다.

[한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률]

제13조(우수건축자산의 증축·개축 및 철거 등) ① 우수건축자산에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 행위를 개시하기 30일 전까지 관할 시·도지사에게 신고하여야 한다.

1. 우수건축자산의 외관을 변경하는 행위로서 「건축법」 제2조의 증축·개축·재축·대수선 또는 리모델링에 해당하는 행위
2. 우수건축자산을 다른 곳으로 이전하거나 철거하려는 경우
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항에 따른 신고를 받은 시·도지사는 우수건축자산의 보전을 위하여 필요하면 지도·조언 및 권고 등을 할 수 있다.

③ 우수건축자산의 소유자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사의 허가를 받아야 한다. 이 경우 시·도지사는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. 제12조제1항에 따라 조세를 감면받거나 같은 조 제2항에 따라 보조금 또는 용자금 지원을 받은 경우
2. 제14조에 따라 관계 법령의 특례적용을 받은 경우

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.09.04.)

건축자산 진흥구역 내 건축자산의 철거 및 멸실 관리의 대상에 대한 전문가들의 의견 청취 결과, 34명 중 21명(61.8%)이 모든 건축자산에 대한 관리가 필요함을 13명(38.2%)이 특례 적용 및 지원받은 건축자산에 한정하여 관리가 필요하다고 응답하였다.

건축자산이 밀집되어 있는 건축자산 진흥구역의 특성 상 많은 건축자산이 분포되어 있어야 가치가 높아지며, 건축자산의 철거 및 멸실 신고를 통해 건축자산의 가치를 재검토하는 과정이 필요하기 때문에 모든 건축자산에 대한 철거 및 멸실 관리가 이루어지는 것이 바람직한 방안으로 판단된다. 하지만, 사유재산에 대해서 인센티브 제공 없이 철거 및 멸실에 대한 강제하는 것은 어려움이 있으며, 모든 건축자산에 대한 관리를 수행할 경우 예산 및 행정의 부담이 있기 때문에 특례 적용 및 지원받은 건축자산에 한정하는 방안이 효과적일 것이라는 의견이 있었다.

건축자산 진흥구역 제도의 효과적인 운영·관리를 위해서는 구역 내 건축자산 목록 구축 시, 건축물대장과 연계를 통해 「건축법」 제36조제1항에 따른 건축물의 철거 등의 신고 시 행정에서 소유주 설득을 통해 건축자산의 철거 및 멸실을 최소화시킬 수 있는 방안이 마련될 필요가 있다.

[건축법]

제36조(건축물의 철거 등의 신고) ① 건축물의 소유자나 관리자는 건축물을 철거하려면 철거를 하기 전에 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. <개정 2014.1.14.>

② 건축물의 소유자나 관리자는 건축물이 재해로 멸실된 경우 멸실 후 30일 이내에 신고하여야 한다.

③ 제1항과 제2항에 따른 신고의 대상이 되는 건축물과 신고 절차 등에 관하여는 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013.3.23.>

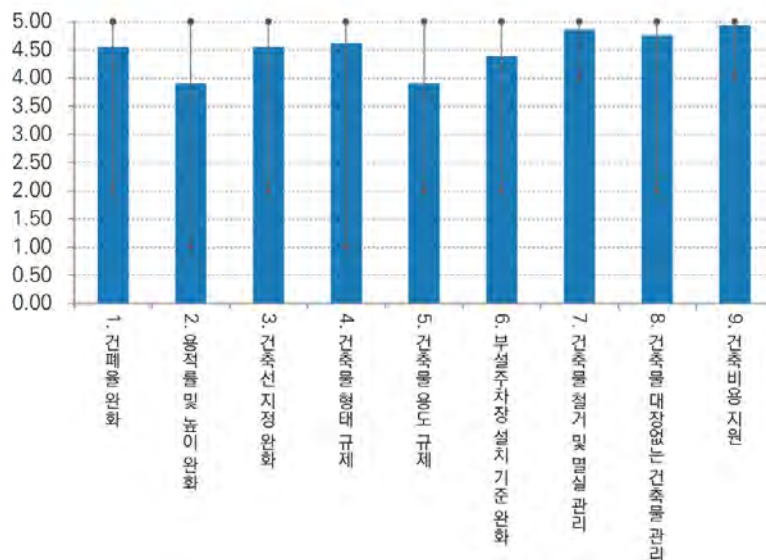
※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.09.08.)

6) 건축자산 진흥구역 내 규제 및 지원의 중요도

건축자산 진흥구역의 효율적 운영·관리를 위한 구역 내 우수건축자산, 건축자산과 일반 건축물에 따라 건축기준 완화와 규제 및 지원사항의 중요도를 살펴보기 위하여, 관련 전문가 34명을 대상으로 의견을 청취하였다. 건축기준 완화에 대한 사항으로는 건폐율 완화, 용적률 및 높이 완화, 건축선 지정 완화, 부설주차장 설치 기준 완화, 규제에 대한 사항으로는 건축물 형태 규제, 건축물 용도 규제, 지원에 대한 사항으로는 건축비용 지원, 기반시설 정비 지원, 협의체 운영 지원, 그리고 추가적으로 건축물 철거 및 멸실 관리, 건축물 대장없는 건축물 관리에 대해 중요도를 살펴보았다.

① 우수건축자산, 건축자산, 일반 건축물의 중요도

□ 우수건축자산

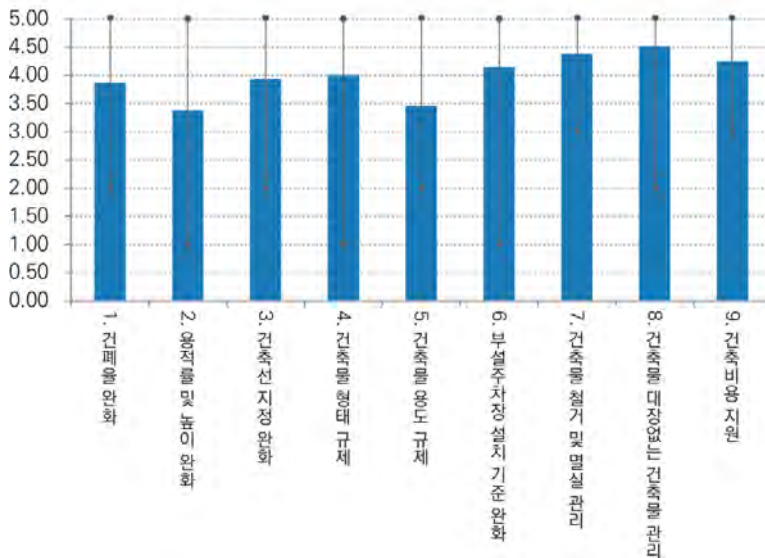


[그림 4-4] 우수건축자산의 규제 및 지원사항에 대한 중요도

건축자산 진흥구역 내 우수건축자산의 보전 및 활용 활성화를 위해 제도 상에서 관리가 필요한 현행 건축기준 완화, 규제 및 지원사항 등의 중요도를 살펴본 결과, 용적률 및 높이 완화와 용도 규제를 제외한 모든 사항에 대해서 중요도가 4점 이상으로 나타났다. 이 중에서 건축비용 지원의 필요성이 4.93점으로 가장 높게 나타났으며 다음으로 건축물 철거 및 멸실 관리의 필요성이 4.86점으로 나타났다. 건축비용과 철거 및 멸실 관리의

필요성에 대해서는 전문가 모두가 4점 이상의 높은 점수를 체크하여, 중요도를 높게 평가하는 것을 알 수 있었다. 그 다음으로 건축물 대장없는 건축물 관리가 4.76점, 건축물 형태 규제가 4.62점, 건축선 지정 완화와 건폐율 완화가 4.55점, 부설주차장 설치 기준 완화가 4.39점, 용적률 및 높이 완화와 용도 규제가 3.90점으로, 우수건축자산은 심의를 통해 등록되는 가치가 높은 건축물로 규제보다는 완화와 지원 등을 통해 관리되어야 하는 대상인 것으로 파악되었다.

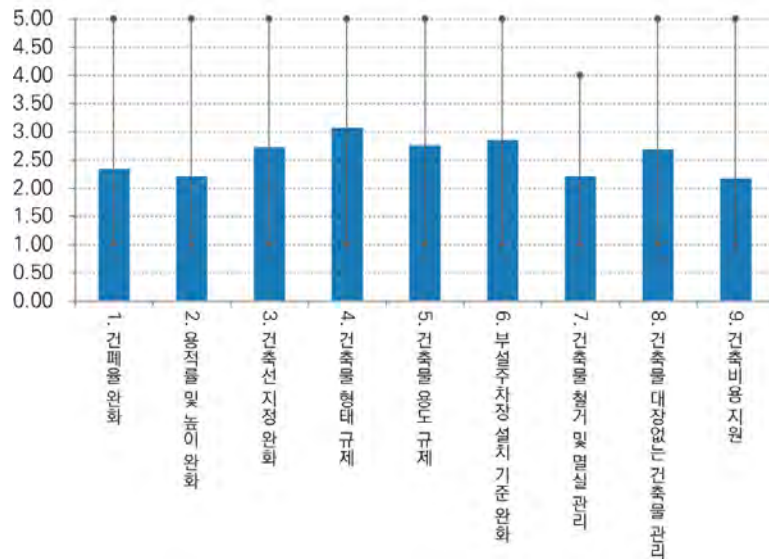
□ 건축자산



[그림 4-5] 건축자산의 규제 및 지원사항에 대한 중요도

건축자산 진흥구역 내 건축자산의 보전 및 활용 활성화를 위해 제도 상에서 관리가 필요한 현행 건축기준 완화, 규제 및 지원사항 등의 중요도를 살펴본 결과, 건축물 대장없는 건축물 관리의 필요성이 4.52점으로 가장 높게 나타났으며 다음으로 건축물 철거 및 멸실 관리의 필요성이 4.38점으로 나타났다. 건축비용과 철거 및 멸실 관리의 필요성에 대해서는 전문가 모두가 3점 이상의 점수를 체크하여, 이에 대한 중요성은 모두 공감하고 있는 것으로 나타났다. 그 다음으로 건축비용 지원이 4.24점, 부설주차장 설치 기준 완화가 4.14점, 건축물 형태 규제가 4.00점, 건축선 지정 완화가 3.93점, 건폐율 완화가 3.86점, 건축물 용도 규제가 3.45점, 용적률 및 높이 완화가 3.38점으로, 건축자산은 건축기준의 완화 및 규제 또는 지원보다는 체계적인 관리를 위해서 기록을 통한 관리방안을 마련하는 것이 중요한 방안으로 파악되었다.

□ 일반 건축물



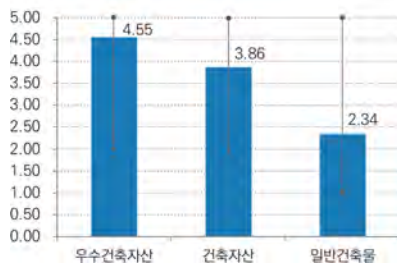
[그림 4-6] 일반 건축물의 규제 및 지원사항에 대한 중요도

건축자산 진흥구역의 효과적인 면적(面的) 관리를 위해서는 관리계획 수립을 통해 건축자산뿐만 아니라 일반 건축물에 대한 운영·관리 방안도 필요하다. 일반 건축물의 현행 건축기준 완화, 규제 및 지원사항 등의 중요도를 살펴본 결과, 건축물 형태 규제를 제외한 모든 항목에서 중요도가 매우 낮은 것으로 파악되었다. 건축물 형태 규제가 3.07점으로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 부설주차장 설치 기준 완화가 2.86점, 건축물 용도 규제가 2.76점, 건축선 지정 완화가 2.72점, 건축물 대장없는 건축물 관리는 2.69점, 건축기준 완화는 2.34점, 용적률 및 높이 완화와 건축물 철거 및 멸실 관리는 2.21점, 건축비용 지원이 2.17점으로, 구역 내 경관관리를 위해서 일반 건축물에 대해서는 건축기준 완화 및 지원보다는 규제를 통한 관리방안이 필요한 것으로 나타났다.

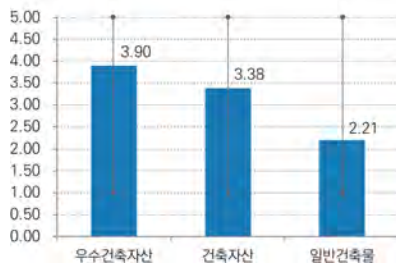
② 규제 및 지원사항에 따른 중요도

건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 규제 및 지원사항에 대한 중요도를 살펴본 결과, 건축물 형태 규제에 대한 사항이 (우수)건축자산과 일반 건축물 모든 건축물에 대해서 3.0점 이상으로 중요도가 높게 나타났다. 그리고 (우수)건축자산에 대해서는 건축물 대장없는 건축물 관리, 건축물 철거 및 멸실관리, 건축비용 지원, 부설주차장 설치기준 완화에 대한 항목에서 4점 이상으로 중요도가 높은 것으로 파악되었으며, 반면에 용적률 및 높이 완화와 용도 규제에 대해서는 중요도가 낮은 것으로 나타났다.

이를 통해 건축자산 진흥구역의 효율적 운영·관리를 위해서는 제도의 시행 취지에 맞도록 규제보다는 지원에 대한 중요도가 높게 나타났으며, 지정 이후부터 구역 내 건축자산을 관리할 수 있는 체계적인 관리방안 마련이 필요한 것으로 파악되었다.



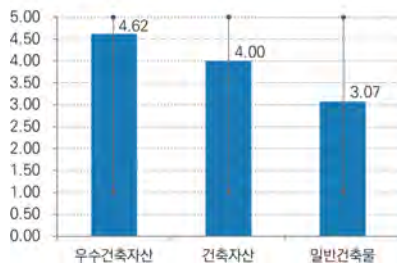
[그림 4-7] 건폐율 완화에 대한 중요도



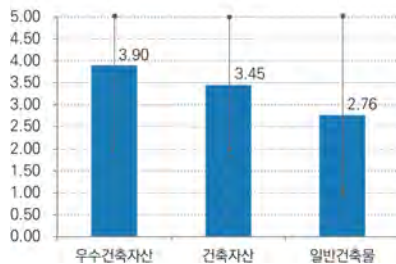
[그림 4-8] 용적률 및 높이 완화에 대한 중요도



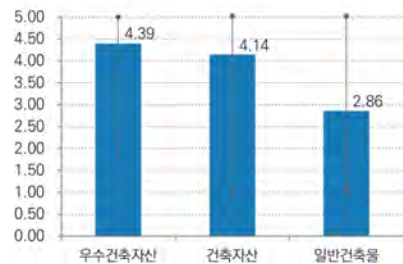
[그림 4-9] 건축선 지정 완화에 대한 중요도



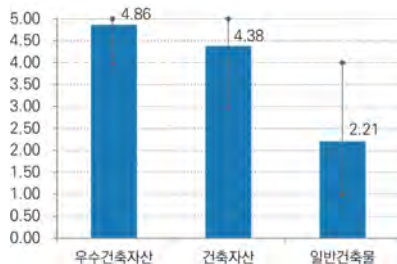
[그림 4-10] 건축물 형태 규제에 대한 중요도



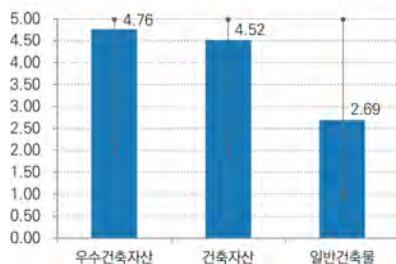
[그림 4-11] 건축물 용도 규제에 대한 중요도



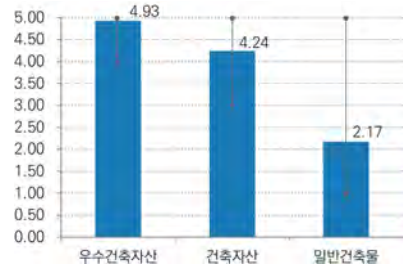
[그림 4-12] 부설주차장 설치기준 완화에 대한 중요도



[그림 4-13] 건축물 철거 및 멸실 관리에 대한 중요도



[그림 4-14] 건축물 대장없는 건축물 관리에 대한 중요도



[그림 4-15] 건축비용 지원에 대한 중요도

3. 운영·관리 자원 조달 및 재정적 인센티브 방안

1) 운영·관리 자원 조달 방안

'15.06.04. 「한옥등건축자산법」이 시행되고 현재까지 건축자산과 관련한 정책 및 사업이 원활하게 추진되지 못하는 가장 큰 이유 중의 하나가 예산에 대한 사항이다. 지자체에서 주도적으로 추진해야 하는 건축자산 진흥 시행계획 수립, 건축자산 기초조사, 우수 건축자산 등록, 건축자산 진흥구역 지정 및 운영 등을 위해서는 건축자산과 관련한 예산을 확보해야 한다. 하지만 건축자산 관련 지자체 담당 공무원들과의 정책 및 사업 추진 관련 면담을 수행해보면, 가장 큰 장애요인으로 '예산'이 없는 것을 언급한다.

이에 대한 대표적인 사례가 전라북도 군산시 월명동 일대의 건축자산 진흥구역이다. 군산시는 '17.07.13. 건축자산의 보전과 활용을 지역특화로 하여 침체된 지역의 활성화를 유도하고자 근대건축물 밀집지역인 월명동, 영화동 일대를 건축자산 진흥구역 지정 고시하였다. 하지만, 현재 건축자산 진흥구역 관리계획(지구단위계획) 수립과정에서 구역 내 건축물의 신축 및 개보수 비용을 지원하기 위한 예산이 마련되지 못해 더 이상의 계획 추진을 진행하지 못하고 있는 실정이다.

건축자산 진흥구역 관리계획의 내용 중 경관관리를 위한 건축물의 용적률 및 높이에 대한 규제사항이 포함되어 있어, 이를 주민들에게 설득하기 위한 인센티브 제공 방안이 마련되어야 하기 때문이다.

건축자산 관련 정책 및 사업 추진의 재원을 마련하기 위한 건축·도시 관련 분야의 지방정부 기금 현황을 살펴보고, 이를 연계할 수 있는 방안을 검토해보고자 한다.

① 도시·주거환경정비기금

□ 기금의 설치

도시·주거환경정비기금은 「도시정비법」 제82조에 근거하여 지자체에 설치하는 기금으로, 도시·주거환경정비기본계획을 수립하거나 승인하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 시장은 정비사업의 원활한 수행을 위해 정비기금을 의무적으로 설치하여야 한다.

□ 기금 조성 자원

도시·주거환경정비기금은 다음에 해당하는 금액을 재원으로 조성할 수 있다.

- 「지방세법」 제112조(같은 조 제1항제1호는 제외)에 따라 부과·징수되는 재산세(재산세 도시지역분) 중 대통령령이 정하는 일정률(10%) 이상의 금액
- 정비기반시설 관리자의 비용부담(제62조) 규정에 의한 부담금 및 정비사업으로 발생한 「개발이익환수에 관한 법률」에 의한 개발부담금 중 지방자치단체 귀속분의 일부
- 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 의한 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분
- 국·공유 재산의 처분 등에 대한 「도시정비법」 제66조의 규정에 의한 정비구역(주택재건축구역 제외)안의 국·공유지 매각대금 중 대통령령이 정하는 일정률 이상의 금액(국유지는 20%, 공유지는 30%)
- 용적률 완화 및 소형주택 건설에 대한 「도시정비법」 규정(제30조의3제3항)에 따라 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장에게 공급된 소형주택의 임대보증금 및 임대료
- 공공시설 또는 기반시설 부지 제공을 대신하여 「도시정비법」 제4조제10항에 따라 사업시행자가 현금으로 납부한 금액
- 그 밖에 시·도 조례가 정하는 자원

□ 기금의 운영

정비기금의 용도는 「도시정비법」에 의해 규정되어 있으며, 「도시정비법」에 의한 정비사업으로 기본계획의 수립, 안전진단 및 정비계획의 수립, 추진위원회 운영자금 대여 등으로 활용이 가능하다. 또한, 임대주택의 건설·관리, 임차인 주거안정 지원, 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 의한 재건축부담금의 부과·징수, 주택개량 지원을 목적으로 활용이 가능하다.

② 지역개발기금

□ 기금 설치 목적

지역개발기금은 지자체에서 지방공기업 및 지역개발사업을 지원하는데 필요한 자원의 안정적 확보를 위하여 설치하는 기금으로, 일반적으로 광역 시·도와 특별자치도, 특별자치시, 그리고 일부 시에서 「○○○시(또는 도) 지역개발기금 설치 조례」를 제정하여

조례에 따라 지방자치단체가 적립하는 기금이다. 현재, 경기도, 인천광역시, 부산광역시, 세종특별자치시, 제주특별자치도 등에서 지역개발기금을 설치·운영하고 있다.

□ 기금 운영 사례 : 세종특별자치시

세종특별자치시의 경우 「세종특별자치시 지역개발기금 설치 조례」를 제정하여 기금 운용에 관한 사항을 규정하고 있다. 기금은 정부의 지원금 및 용자금, 세종특별자치시 출연금(일반회계 및 특별회계를 포함), 지역개발채권 발행수입, 기금의 운용 수익금, 특정 목적사업에 지원하기 위하여 일반회계 등에서 기금 내 별도 회전자금으로 운영하고자 전출·출연하는 금액, 그 밖에 기금조성을 위한 지원금을 재원으로 하고 있으며, 지방공기업이 수행하는 사업에 대한 용자, 지역개발채권의 상환, 지역개발이나 재정확충을 목적으로 하는 수익사업에 대한 용자, 그 밖에 기금의 운용목적상 활용이 필요한 사항 등의 용도로 사용되고 있다.

일반적으로 지역개발기금의 용자 우선순위를 조례에 명시하는데, 세종특별자치시의 경우 조례에서 상·하수도사업과 도로사업, 청소위생시설사업에 우선 용자하되 지역발전 및 복리증진, 사업의 수익, 지역 간의 형평을 고려하여 용자대상사업의 우선순위를 정하도록 규정하고 있다.

③ 재난관리기금

□ 기금의 설치 및 재원

재난관리기금은 「재난 및 안전관리 기본법」에 근거하여 지자체가 적립하는 기금으로, 「재난 및 안전관리 기본법」 제67조에 따라 지자체는 재난관리에 드는 비용을 충당하기 위하여 매년 재난관리기금을 적립하여야 한다고 명시되어 있다.

재난관리기금의 매년 최저적립액은 법 제67조제2항에 의해 최근 3년 동안의 「지방세법」에 의한 보통세의 수입결산액의 평균연액의 100분의 1에 해당하는 금액으로 하며, 법 제68조제1항에 의해 재난관리기금에서 생기는 수입은 그 전액을 재난관리기금에 편입하도록 의무화하고 있다.

□ 기금의 용도

재난관리기금의 용도는 「재난 및 안전관리 기본법」 시행령 제74조에 규정한 내용의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것으로 하고 있다.

- 재난 및 안전관리를 위한 공공분야 재난 예방활동
- 「자연재해대책법」 시행령 제55조에 따른 방재시설의 설치(같은 조 제9호에 따른 재난 예보·경보시설의 설치로 한정) 및 보수·보강
- 재난피해시설(국가 또는 지방자치단체가 소유하거나 관리하는 시설로 한정)에 대한 응급복구 또는 긴급한 조치
- 지방자치단체의 긴급구조능력 확충사업
- 감염병 또는 가축전염병의 확산 방지를 위한 긴급대응 및 응급복구
- 「재난 및 안전관리 기본법」 규정에 따른 위험구역으로부터의 대피 또는 퇴거명령을 이행하는 주민에 대한 임대주택으로의 이주 지원 및 주택 임차비용 용자
- 재난의 원인분석 및 피해 경감 등을 위한 조사·연구
- 재난피해자에 대한 심리적 안정과 사회 적응을 위한 상담활동

□ 기금의 운영 및 관리

시·도지사 및 시장·군수·구청장은 전용 계좌를 개설하여 「재난 및 안전관리 기본법」 제67조에 따라 매년 적립하는 재난관리기금을 관리해야 하며, 매년 최저적립액의 100분의 15 이상의 금액(이하 "의무예치금액"이라 함)을 금융회사 등에 예치하여 관리해야 한다. 다만, 의무예치금액의 누적 금액이 해당 연도를 기준으로 매년도 최저적립액의 10배를 초과한 경우에는 해당 연도의 의무예치금액을 매년도 최저적립액의 100분의 5로 낮추어 예치할 수 있다.

또한 법에서 정한 용도로 사용할 수 있는 재난관리기금은 의무예치금액을 제외하고 남은 금액과 그 이자를 초과할 수 없다. 다만, 「재난구호 및 재난복구 비용 부담기준 등에 관한 규정」에서 규정하는 국고 지원 대상 피해기준금액의 5배를 초과하는 피해가 발생한 경우에는 의무예치금액의 일부를 사용할 수 있도록 하고 있다.

④ 옥외광고발전기금

□ 기금의 설치 및 재원

옥외광고발전기금은 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」에 근거하여 지방자치단체가 적립하는 기금으로, 법 제6조의2에 따라 시·도지사(특별시장·광

역시장·도지사) 및 시장등(특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장)은 광고물 등의 정비와 옥외광고산업의 진흥을 위하여 옥외광고발전기금을 설치·운영하도록 하고 있다.

기금의 재원은 법으로 정하는 주요 국제행사의 성공적 개최에 필요한 재원 마련을 위한 옥외광고사업 수익금 중 시·도(특별자치시 및 특별자치도 포함) 또는 시·군·자치구에 배분되는 수익금, 광고물 등의 허가 또는 신고, 광역단위 광고물의 허가 또는 신고, 광고물 등의 안전점검, 옥외광고사업의 등록 등에 따른 수수료, 법률을 위반하여 입간판·현수막·벽보 및 전단을 표시하거나 설치한 자, 금지광고물을 제작·표시한 자 등에 대한 과태료(제20조), 이행강제금(제10조의3), 일반회계 또는 다른 기금으로부터의 전입금, 국가 또는 시·도로부터의 보조금이 있다.

□ 기금의 용도 및 관리

옥외광고발전기금은 법 제6조의2제3항에서 규정한 옥외광고산업의 진흥, 광고물 등의 정비·개선, 옥외광고사업자 등에 대한 교육 및 지원, 광고물 등의 안전관리에 관한 사항, 그 밖에 위 사업과 관련하여 시·도 또는 시·군·자치구 조례로 용도를 정하여 지방자치단체가 추진하는 사업 등의 용도로 사용할 수 있다.

⑤ 문화지구육성 기금 : 서울특별시 종로구

□ 기금의 설치 및 재원

서울특별시 종로구 문화지구육성기금은 문화지구의 관리·육성에 필요한 자금을 확보·지원하기 위하여 서울특별시 종로구청장이 구에 설치하는 기금으로, 기금의 존속기한은 2017년 12월 31일까지로 한시적이다. 기금의 조성 재원은 국가 및 서울특별시의 출연금·보조금, 서울특별시 종로구의 출연금, 기금의 운용으로 생기는 수익금이다.

□ 기금의 용도

문화지구육성기금은 문화지구 관리·육성을 위하여 활용되며, 구체적인 용도는 건물 소유자에 대한 권장시설 신축·개축·대수선비 용자, 권장시설 운영자에 대한 시설비 및 운영비 용자, 문화지구 안의 환경개선, 문화예술행사 및 프로그램, 문화상품개발, 주민협의회 운영지원, 권장시설을 입주시키기 위한 문화지구 내 건물 임차, 그 밖의 기금의 관리·운용을 위하여 필요한 경비 등에 사용된다.

□ 기금의 관리·운용

기금은 구청장이 관리·운용하고 기금계좌를 설치하여 별도 관리하도록 하고 있으며, 구청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 기금을 「은행법」에 따른 금융기관에 위탁하여 관리할 수 있다. 이 밖에 위탁에 필요한 사항에 대해서는 별도의 규칙으로 정하도록 하고 있다.

□ 기금운용심의위원회

기금의 관리·운용 및 문화지구에 관한 사항을 심의하기 위하여 문화지구육성기금 운용 심의회를 조직 및 운영하고 있다. 심의회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함한 10명 이내로 구성하며, 위원장은 부구청장이 되고 위원은 주민협의회 대표, 해당 문화지구의 시의원, 구의원 및 동장, 권장시설 운영자 및 문화지구 내 주민, 문화지구에 관한 식견과 경험이 풍부하고 전문성을 가진 사람, 문화관광업무 담당국장 중 구청장이 임명 또는 위촉하는 사람 중에 선별하게 되어 있다.

심의회에서는 용자대상자 선정 및 용자액의 결정, 권장시설을 입주시키기 위한 문화지구 내 입차 건물의 입주대상자 선정, 기금의 용도에 따른 기금의 사용 및 관리·운용에 관한 사항, 그 밖의 구청장이 문화지구의 관리·운용을 위해 심의회의 자문이 필요하다고 인정한 사항 등에 관한 사항을 심의한다.

⑥ 건축자산 관련 정책 및 사업추진을 위한 기금 연계 방안

지자체에서 개별 법령 또는 자치조례 제정을 통해 설치된 건축·도시분야와 관련하여 운영되고 있는 기금의 현황을 살펴본 결과, 건축자산 관련 정책 및 사업 추진의 재원을 조달하기 위한 연계 가능한 기금은 「도시정비법」에 의한 도시·주거환경정비기금이 유용한 것으로 판단된다. 도시·주거환경정비기금은 현재에도 정비사업 추진, 주택개량 지원 등의 사업 추진을 위한 용도로 사용 가능한 것으로, 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 제도의 취지가 도시정비의 목적과 부합되는 점에서 「도시정비법」에 따라 설치된 기금의 활용방안은 실효성이 있을 것으로 보인다.

2) 재정적 인센티브 지원 방안

건축자산 진흥구역 지정 시 구역 내 기반시설 정비 지원과 건축물의 신축 및 개보수 비용 등 재정적 지원에 대한 사항이 명시되어 있다. 또한 등록된 우수건축자산에 대해서는 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 조세를 감면할 수 있는 근거가 「한옥등건축자산법」에 명시되어 있다. 하지만 조세감면은 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」이 개정되어야만 그 실효성을 확보할 수 있다.

[한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률]

제12조(우수건축자산의 지원 및 관리) ① 국가 또는 지방자치단체는 우수건축자산에 대하여 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 조세를 감면할 수 있다.

② 시·도지사는 우수건축자산의 관리에 필요한 기술이나 소요비용의 전부 또는 일부를 조례로 정하는 바에 따라 지원할 수 있다.

③ 시·도지사는 우수건축자산의 유지 상태를 확인하거나 정책의 기초자료로 활용하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록대장을 비치하고 관리하여야 한다.

제22조(건축자산 진흥구역에 대한 국가 등의 지원) 국가 또는 지방자치단체는 제17조에 따른 건축자산 진흥구역에서 다음 각 호를 지원할 수 있다.

1. 도로, 교통시설, 상수도·하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비
2. 건축물의 신축 및 개보수

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.09.04.)

보전이라는 측면에서 건축자산과 유사한 문화재는 「지방세특례제한법」 제55조(문화재에 대한 감면)에 의거하여 재산세를 감면받고 있다. 문화재로 지정된 부동산에 대해서는 재산세를 면제하고, 지정된 보호구역에 있는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 50을 경감해주고 있다. 또한 등록문화재에 대해서도 재산세의 100분의 50을 경감하는 특례를 주고 있다.

[지방세특례제한법]

제55조(문화재에 대한 감면) ① 「문화재보호법」에 따라 사적으로 지정된 토지(소유자가 사용·수익하는 사적지는 제외한다)에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)를 면제한다. 다만, 수익사업에 사용하는 경우와 해당 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산 및 해당 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대해서는 면제하지 아니한다. <개정 2015.12.29.>

② 「문화재보호법」에 따른 문화재에 대해서는 다음 각 호에 따라 재산세를 감면한다. <개정 2014.12.31., 2015.3.27., 2015.12.29.>

1. 「문화재보호법」 제2조제2항에 따른 문화재(국가무형문화재는 제외한다)로 지정된 부동산에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)를 면제하고, 같은 법 제27조에 따라 지정된 보호구역에 있는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 50을 경감한다. 이 경우 지방자치단체의 장이 해당 보호구역의 재정여건 등을 고려하여 100분의 50의 범위에서 조례로 정하는 율을 추가로 경감할 수 있다.
2. 「문화재보호법」 제53조제1항에 따라 등록한 문화재와 그 부속토지에 대해서는 재산세의 100분의 50을 경감한다

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.09.04.)

문화재에 대한 지방세 특례를 살펴본 결과, 지정·등록된 문화재뿐만 아니라 「문화재보호법」 제27조에 따라 지정된 보호구역의 부동산(비문화재)에 대해서도 재산세를 100분의 50을 감면해주는 특례가 적용되고 있다. 「한옥등건축자산법」 제16조(우수건축자산

의 문화재 등록 신청)에 따라 시·도지사는 우수건축자산에 대하여 「문화재보호법」 제53조에 따른 문화재 등록을 신청할 수 있다. 즉, 우수건축자산은 향후 등록문화재가 될 가능성이 높은 건축물임을 알 수 있다. 따라서 보호구역 내 비문화재 부동산 및 등록문화재에 대한 재산세 감면이 이루어지고 있음을 감안할 때, 우수건축자산에 대한 재산세 감면도 「지방세특례제한법」에 추가 및 신설되어야 한다고 판단된다.

또한 건축자산 진흥구역은 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요한 지역, 한옥마을, 전통사찰보존구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역을 대상으로 지정된다. 특히 우수건축자산을 중심으로 지정되는 건축자산 진흥구역에 대해서는 재산세 감면에 대한 특례 적용에 대한 검토가 필요할 것으로 판단된다.

제5장 건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고 방안

1. 기존 지역·지구·구역과의 중첩 시 고려사항
 2. 건축자산 진흥구역 내 건축자산의 등록제도 마련
 3. 다양한 관계 법령의 특례적용 방안
 4. 재원 마련 방안
 5. 재정적 인센티브 실효성 제고 방안
-

1. 기존 지역·지구·구역과의 중첩 시 고려사항

1) 지정목적이 상충되는 지역과의 중첩 : 정비(예정)구역

현재 「한옥등건축자산법」에서 규정하고 있는 건축자산 진흥구역은 구역 내 건축물을 보존·활용하는 것을 목표로 하고 있다. 따라서, 재개발 또는 재건축을 목적으로 지역·지구·구역이 지정된 지역에 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우에는 건축자산 진흥구역의 지정목적과 상충하게 된다. 건축자산 진흥구역을 지정하기 위해서는 기존에 재개발 또는 재건축을 위해 지정되어 있는 지역·지구·구역에 대한 해제절차가 선행될 필요가 있으며, 많은 시간이 소요될 것으로 예측되는 경우 해당 지역을 제외시키는 등의 방법이 필요하게 된다.

「도시정비법」에 의한 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업 등이 추진되는 구역과 「도시재정비법」에 의해 지정된 재정비촉진지구 등이 직접적으로 해당된다고 볼 수 있다. 「도시정비법」에서는 정비구역 해제에 관하여 토지 등 소유자가 추진위원회의 승인을 신청하지 않았거나 조합설립인가를 하지 않은 경우 등의 요건에 해당하는 경우, 정비예정구역 또는 정비구역을 해제하도록 하고 있다.³¹⁾ 그리고 「도시정비법」에 따라 정비예정구역 또는 정비구역을 해제하기 위해서는 지방의회의 의견청취, 주민공람,

지방도시계획위원회의 심의 등을 거쳐야 한다.

정비구역을 해제할 수 있는 또 다른 방법으로 직권해제에 의한 방안이 있다. 지정권자가 정비사업 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담 발생이 예상되는 경우, 지정목적 달성을 수 없다고 인정되는 경우, 그리고 토지등소유자의 100분의 30이상이 해제를 요청하는 경우에는 직권으로 정비구역 또는 정비예정구역을 해제할 수 있도록 하고 있으며, 시·도의 조례로 구체적인 기준 등 필요한 사항을 정하도록 하고 있다.³²⁾

그러나 실질적으로 시·도 조례에 규정된 내용을 살펴보면, 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 과반수가 정비구역 등의 해제를 요청하는 경우, 조합 설립에 동의한 조합원 또는 토지등소유자의 과반수가 정비구역 등의 해제를 요청하는 경우³³⁾ 등으로 한정하거나, 토지등소유자 3분의 1이상이 해제를 요청하는 경우로서 별도로 규정된 방법에 따른 의견을 조사하여 사업 찬성자가 100분의 50 미만인 경우³⁴⁾ 직권해제가 가능하도록 하고 있다.

[정비구역 해제 사유]

- 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장등이 정비구역의 지정을 신청하지 아니하는 경우
- 재개발사업·재건축사업[제35조에 따른 조합(이하 "조합"이라 한다)이 시행하는 경우로 한정한다]이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 1) 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 제31조에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다)의 승인을 신청하지 아니하는 경우
 - 2) 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 제35조에 따른 조합설립인가(이하 "조합설립인가"라 한다)를 신청하지 아니하는 경우(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정한다)
 - 3) 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우
 - 4) 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 제50조에 따른 사업시행계획인가(이하 "사업시행계획인가"라 한다)를 신청하지 아니하는 경우
- 토지등소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.09.07.)

이 밖에도 사업추진에 대한 주민 의사, 사업성, 추진상황, 주민갈등 및 정세 정도, 지역의 역사·문화적 가치의 보전 필요성 등을 종합적으로 고려하도록 하고 있어,³⁵⁾ 실질적으로 지정된 사업구역 등의 해제를 추진하는 것은 매우 어렵다.

31) 「도시 및 주거환경정비법」[시행 2018.2.9.] [법률 제14567호] 제20조(정비구역등의 해제).

32) 「도시 및 주거환경정비법」[시행 2018.2.9.] [법률 제14567호] 제21조(정비구역등의 직권해제).

33) 광주광역시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조의3(직권해제 등).

34) 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조의3(직권해제 등).

35) 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조의3(직권해제 등).

이처럼 정비구역이 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획을 결정·고시하여 지정할 수 있는 것에 비해, 구역을 해제하기 위한 절차는 매우 복잡하고 어렵게 규정되어 있어 지정목적이 상이한 실제로 해제를 이행하기가 쉽지 않다.

또한, 정비구역 및 정비예정구역은 주민들의 이해관계가 복잡한 경우가 많아 해제를 추진하는 것은 매우 시간이 많이 소요되고 복잡한 절차로 판단되며, 이를 보다 간소화할 수 있는 방안이 마련될 필요가 있다.

이에 대해 검토될 수 있는 대안으로는 「도시정비법」 개정을 통해 건축자산 진흥구역으로 지정되는 경우 정비구역 및 정비예정구역의 해제절차를 마련하는 방안이 있다. 구체적인 개정(안)으로는 정비(예정)구역이 「한옥등건축자산법」에 의해 건축자산 진흥구역으로 지정되는 경우 해제되도록 하는 규정을 「도시정비법」 제4조의3(정비구역 등 해제)에 마련하는 방안을 고려할 수 있다. 또한, 「도시정비법」 시행령에서 규정하고 있는 노후·불량건축물의 범위에서 우수건축자산과 건축자산 진흥구역 내 건축물을 제외시키는 방안을 고려할 수 있다. 그러나 이러한 대안을 실제로 적용하는데 있어서는 건축자산 진흥구역 지정 가능 후보지에 대한 현황 검토가 보다 정밀하게 진행될 필요가 있고, 입법 측면에서 면밀한 검토가 필요할 것으로 판단된다.

[표 5-1] 건축자산 진흥구역 지정을 위한 「도시 및 주거환경정비법」 개정(안)

「도시 및 주거환경정비법」	
현 행	개 정 (안)
제4조의3(정비구역 등 해제) ① 구청장등은 정비예정구역 또는 정비구역(이하 이 조에서 "정비구역등"이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 특별시장·광역시장에게 정비구역등의 해제를 요청하여야 하고, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수는 직접 정비구역등을 해제하여야 한다.	제4조의3(정비구역 등 해제) ① ----- ----- ----- ----- -----
1. (생략) 〈신 설〉 2. (생략) 3. (생략) 4. (생략) 5. (생략)	1. (현행과 같음) 2. 정비예정구역 중 한옥 등 건축자산이 밀집한 지역으로서 대통령령이 정하는 바에 따른 정비구역 지정요건을 갖추지 못하는 경우 3. (현행 2호와 같음) 4. (현행 3호와 같음) 5. (현행 4호와 같음) 6. (현행 5호와 같음)

[표 5-2] 건축자산 진흥구역 지정을 위한 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 개정(안)

「도시 및 주거환경정비법 시행령」	
현 행	개 정 (안)
제2조(노후·불량건축물의 범위) ①~② (생략) ③ 법 제2조제3호라목에 따라 사도 조례로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. 1. 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물	제2조(노후·불량건축물의 범위) ①~② (현행과 같음) ③ 법 제2조제3호라목에 따라 사도 조례로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. 1. 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물(단, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」제10조제1항 및 제17조제1항에 따라 등록·지정된 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 내 한옥 등 건축자산은 제외한다.)

2) 지정목적이 상호보완되는 지역과의 중첩

□ 도시재생활성화지역과의 연계

도시재생은 쇠퇴하는 도시를 지역의 역량 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것을 목적으로 한다.³⁶⁾ 지역의 자원과 역량을 집중시켜 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하기 위해 지정하는 도시재생활성화지역은 도시재생을 위해 필요한 다양한 도시재생사업을 도시재생활성화계획을 수립하여 시행한다. 따라서 도시재생활성화계획에 지역의 자원인 건축자산을 활용한 도시재생사업을 포함할 수 있으며, 사업시행이 완료된 이후 지속적인 관리를 위해 건축자산 진흥구역 제도를 연계하는 방안을 고려할 수 있다.

예를 들어 공주시의 경우, 공주문화 예술촌 조성, 테마가로 골목길 사업, 주거환경개선 사업 등 기존 건축물과 연계한 여러 단위사업이 있으며, 이러한 사업에 대하여 건축자산 진흥구역과 연계하여 도시재생사업으로 추진할 수 있다.

지역건축자산을 기반으로 하는 도시재생사업은 우수건축자산이라는 콘텐츠를 통해 공간의 역사를 기반으로 하는 스토리텔링이 가능하여 건축자산을 활용한 시너지 효과를 거둘 수 있다. 이처럼 건축자산이 밀집된 구역에 대한 재생사업의 추진은 지역의 역사성·상징성 등의 가치 제고와 건축자산의 적극적인 활용을 통해 쇠퇴된 지역의 활성화에 기여하는 것이 가능하다.

36) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」제2조(정의)제1호.

[표 5-3] 공주시 도시재생 선도지역 내 도시재생활성화 사업

사업유형	사업명	사업내용	주관부서
마중물 사업	공주문화 예술촌 조성사업	산성시장 공주문화 프리마켓	국토교통부/공주시
		상가신탁창업지원, 점포 선정 및 위탁, 입주 예술인 모집 등 홍보 마케팅	
		빈점포 리모델링으로 공주문화예술촌 조성	
	청년 창업 활성화 사업	청년창업지원으로 창업대상자 교육·컨설팅, 협동조합 설립 등	국토교통부/공주시
		청년창업공방거리 조성	
	주민참여 중심가로 개선사업	주민 공모사업, 주제 공모사업	국토교통부/공주시
		공공디자인 상세계획 수립	
		고도풍 경관개선을 위한 가로 바닥 교체, 다목적 소공원, 가로수식재 및 시설물 조성	
	테마가로·골목길 조성사업	관광객 유인 테마가로(공산성-산성시장, 공산성-충동성당-대통사지, 제민천가로정비)조성	국토교통부/공주시
		이야기가 있는 생활가로(산성시장 일원) 조성	
		여유 만끽·맛집유람·향수가 있는 하숙촌 골목길 조성	
		우리 동네 자랑하기 프로그램 등	
부처 협업 사업	지역공동체 활성화 거점 조성 및 역량강화 사업	지역 공동체 활성화 거점(도시재생센터 등) 조성	국토교통부/공주시
		주민역량강화(도시재생대학 등) 사업	
	농촌의료개선사업	공주시보건소 이전사업	보건복지부/공주시
	시장경영혁신지원	문화관광형 시장 육성	중소기업청/공주시
	고도보존 및 육성	공주목 복원	문화재청/공주시
	전통시장 및 중소유통물류기반	중동 주차타워 건립	중소기업청/공주시
	백제문화권 문화유적 정비	공산성 정비	문화재청/공주시
지자체 사업	평생학습센터(강남복지관) 건립		공주시
	제민천변 도시계획도로 개설		공주시
	공주 상징조형물 조성		충청남도/공주시
	국고개 다리 건립		충청남도/공주시
	구 도심 주거환경개선사업		충청남도/공주시
	옥룡주공~청송맨션 연결도로 개설		충청남도/공주시

출처 : 공주시(2014), 「공주시 도시재생 선도지역 도시재생활성화계획(안)」, p.52.

□ 경관지구와의 연계

「경관법」은 경관관리의 기본원칙에서 지역의 고유한 자연·역사 및 문화를 드러내고 우수한 경관을 보전하도록 하고 있다. 이러한 경관을 계획하고 관리하기 위해서 시·도지사, 인구 10만 명을 초과하는 시와 군의 시장 및 군수는 관할구역에 대해 경관계획을 의무적으로 수립하도록 하고 있다.

시·도지사 등은 이에 따라 경관자원의 조사 및 평가에 관한 사항, 중점적으로 경관을 보전 관리 및 형성하고자 하는 중점경관관리구역에 대한 관리 사항 및 「국토계획법」 제37조제1항제1호에 따른 경관지구의 관리 및 운용에 관한 사항, 경관사업, 경관협정 등에 관한 사항을 포함하여 경관계획을 수립하여야 한다.

중앙행정기관의 장 또는 시·도지사 등은 지역의 경관을 향상시키고 경관의식을 높이기 위하여 경관계획이 수립된 지역에서 경관사업을 시행할 수 있도록 규정하고 있다. 이러한 경관사업은 가로환경의 정비 및 개선을 위한 사업, 지역의 녹화와 관련된 사업, 야간경관의 형성 및 정비를 위한 사업, 지역의 역사적 문화적 특성을 지닌 경관을 살리는 사업 등으로 정하고 있다. 이러한 경관사업 중에서 가로환경과 관련된 사업 또는 지역의 역사적 문화적 특성과 관련된 사업은 건축자산 진흥구역과 직접적으로 연계하면 효과적으로 운영될 수 있을 것으로 판단된다.

중점경관지구 및 경관지구에 대한 관리는 경관지구가 지정되면 구역 내 건축되어지는 건축물에 대해서 경관위원회의 심의를 받도록 하여 관리를 하게 되며, 국토교통부장관과 환경부장관이 협의하여 고시한 경관위원회 심의기준에 따라 심의가 진행된다.

「경관법」에서는 중점경관지구 및 경관지구에 건축되어지는 건축물 중 우수한 경관을 창출하기 위하여 필요한 경우, 「건축법」 제42조(조경), 제55조(건폐율), 제58조(대지 안의 공지), 제60조(건축물의 높이제한), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 등을 허가권자에게 완화를 요청할 수 있도록 하고 있으며, 해당 기준의 완화여부와 적용범위는 건축위원회에서 결정하도록 하고 있다. 이러한 「건축법」적용의 특례는 「한옥 등건축자산법」에 따른 건축자산 진흥구역 내 관계 법령 특례에 비하여 제한적인 범위라고 볼 수 있다.

「경관법」에 따른 경관계획은 법정계획으로 수립대상 지자체의 장이 의무적으로 수립하여야 하는 계획이다. 경관계획 내용 중에서 경관자원으로서의 건축자산에 대한 가능성, 중점경관관리구역 및 경관지구와 건축자산 진흥구역과의 관계 등을 고려할 때, 경관계획은 건축자산 진흥구역 관리계획과 연계되어 활용될 수 있을 것으로 판단된다.

하지만, 이들의 연계를 위해서는 경관계획 또는 경관지구 및 중점경관관리구역에 건축되어지는 건축물에 대한 심의기준 등의 규제 요소가 건축자산 진흥구역 관리계획의 관리기준과 상충되지 않도록 정합성을 확보하여야 한다.

「경관법」에서는 건축규제 사항에 대한 특례 이외 시·도지사가 경관사업에 대한 자금보조 또는 융자 및 기술적 지원을 할 수 있도록 근거를 마련하고 있다. 따라서 건축자산 진흥구역에 대해서 경관사업을 진행하는 경우, 재정적 지원에 대한 근거가 마련되는 효과를 얻을 수 있다.

□ 건축자산 진흥구역과 유사한 면(面)단위 계획과의 연계

우리나라에서 역사적·문화적 가치를 지닌 지역에 대한 관리는 역사문화미관지구, 고도지구 등의 용도지구를 지정하거나, 지역의 특성을 보존·관리하도록 지구단위계획을 수립하여 관리하거나, 도시환경정비사업 등의 사업 추진 시 역사적 특성을 배려하는 방식으로 행·재정적으로 지원하는 방식이 주로 사용되었다.³⁷⁾ 서울시 인사동 지구단위계획의 경우, 조선시대부터 내려오는 인사동의 역사적 특성을 관리하기 위해 두 개의 건축물에 대해 「문화재보호법」에 의해 문화재로 지정하여 관리하고, 지역 전반에 대해서는 도시계획 수단인 지구단위계획을 통해 관리하고 있다. 대표적으로 서울의 역사문화환경과 역사·문화 자원이 많은 지역인 북촌, 경복궁 서측, 운현궁주변, 돈화문로, 조계사주변, 인사동 등이 지구단위계획으로 관리되고 있는 사례이다.

지구단위계획은 지역의 고유한 경관 및 건축자산의 보존·활용을 위한 면(面)단위 관리체도로 가장 유용하게 활용되고 있으나, 지구단위계획만으로 관리하기에는 좁은 골목길, 소규모 필지, 건축선, 건폐율, 용적률 등의 측면에서 한계가 있어 다양한 관리수단과 함께 추진되는 경우를 살펴볼 수 있다. 대표적으로 성북동 장수마을의 경우에는 지구단위계획과 리모델링 활성화구역을 연계, 은평한옥마을은 지구단위계획과 특별건축구역을 연계, 인천시 중구는 지구단위계획과 문화지구를 연계하여 활용하고 있다.³⁸⁾

건축자산 진흥구역은 관계 법률의 규제사항에 대한 특례를 적용받기 위해서는 관리계획을 지구단위계획으로 수립하는 경우에만 가능하도록 규정하고 있다. 따라서 기존의 지구단위계획구역과 관련 계획을 연계하여 운용한 사례를 참고하여, 건축자산 진흥구역의 효과적 운영·관리를 위해 도시재생활성화구역 및 경관지구 등과의 연계방안을 고

37) 이범훈·김기호(2015), “역사적 건축물 보존에서 지구단위계획의 역할과 과제”, 「국토계획」 v.50(7), pp.25-26.

38) 심경미·차주영(2014), 「건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구」, 건축도시공간연구소, pp.69-73.

[표 5-4] 관련 계획 간의 비교

구분	도시재생활성화지역	중점경관관리구역/경관지구	건축자산 진흥구역
지정권자	특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수, 구청장(근린재생형)	시·도지사	시·도지사
관리수단	도시재생활성화계획	경관계획/경관심의기준	건축자산 진흥구역 관리계획
계획내용	계획목표 계획 및 파급효과 기반시설 설치·정비 재원조달계획 예산집행계획 평가 및 점검계획 행위제한지역	중점경관관리구역 관리사항 경관지구 관리 및 운용사항	위치·범위·면적 지정목적 및 필요성 현황 및 기초조사 계획기본방향 및 목표 높이 등의 계획지침 외부공간 계획지침 옥외광고물 등 계획지침 경관계획 재원조달 지구단위계획 내용 ³⁹⁾
규제사항	행위제한	경관심의	관리계획
지원수단 /내용	계획수립비 조사·연구비 건축물개·보수 및 정비 전문가파견/기술지원비 기반시설 설치·정비 지원기구/센터운영비 문화유산 보존비용 마을기업등 운영비 도시재생사업비	건축규제완화 자금보조 또는 융자 기술적지원	건축규제완화 기술적지원 조세감면 신축/수선비 융자 보조금 지원 기반시설 설치 주민협의회 운영비

려해볼 수 있다.

도시재생활성화계획의 경우 재원을 투입하여 재생사업을 집행하기 위한 계획으로, 도시적 측면에서 지속적인 관리에 대한 사항을 계획 수립 시 반영하기 어려운 상황이다. 따라서 건축자산에 대한 면적(面的) 관리가 필요한 지역에 대하여, 사업 측면에서는 도시재생활성화지역으로 지정하여 재원 투입을 통한 활성화를 추진하고, 도시적 측면의 관리를 위해서 건축자산 진흥구역의 지정을 통해 관리계획을 수립하여 관리하는 방안을 고려할 수 있을 것이다.

경관계획 및 경관심의 기준의 경우에는 계획의 내용 또는 심의기준에 독특한 경관유형 또는 건축물 등의 경관요소에 대한 관리를 포함할 수 있어, 건축자산이 가지는 역사적·문화적 특성을 반영한 관리가 가능할 수 있다. 경관계획의 경우, 의무수립 지자체의 도

39) 「국토계획법」 제52조제3항에 따라 지구단위계획을 수립하는 경우.

시 전체를 대상으로 수립되는 계획이기 때문에 경관계획 수립 시 건축자산 진흥구역 지정의 필요성이 제기되는 지역에 대해서 개별적으로 경관지구 또는 중점경관관리구역으로 지정하여 관리 및 운영 방향을 구체화하는 방식으로 진행되어야 한다. 그리고 건축자산 진흥구역 관리계획이 수립된 지역에 대해 경관계획이 수립되는 경우에는 관리계획의 내용을 반영하여 경관계획이 작성되도록 하여 연계 가능할 수 있도록 한다. 그러나 이러한 계획 간의 연계가 가능하기 위해서는 기존의 도시기본계획, 정비계획, 재생계획, 경관계획, 건축허가 등을 다루는 부서간의 긴밀한 업무협약이 전제되어야 한다.

2. 건축자산 진흥구역 내 건축자산의 등록제도 마련

1) 건축자산 진흥구역의 지정 요건

건축자산 진흥구역은 개별 우수건축자산을 중심으로 지역을 보전·활용할 필요가 있거나, 일정구역 내 건축자산이 군집되어 있음으로 인해 가치를 가지는 지역에 대한 면적관리를 위한 제도이다. 건축자산 진흥구역의 지정은 아래의 조건 중 어느 하나를 충족하는 경우 지정할 수 있도록 기준을 제시하고 있다.

- 우수건축자산을 중심으로 지역의 고유한 도시 관리가 필요한 지역
- 한옥마을, 전통사찰보존구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역
- 지역의 역사와 문화에 기반을 두어 조성된 독특한 가로, 필지 등 도시조직과 그것이 이루는 경관의 관리가 필요한 지역
- 개별 건축물의 역사적·예술적 가치가 낮더라도 건축자산이 밀집되어 독특한 지역경관을 형성하는 지역

미국 보스턴의 경우에도 건축보존지구에 대한 다양한 지정기준을 제시하고 있는데, 이 중 하나의 요건에 해당하는 경우 지정할 수 있도록 하고 있다.⁴⁰⁾ 미국의 건축보존지구 지정에 대해 건축, 구조물, 부지, 물건 등 대상의 범위를 보다 넓게 적용하고 있으며, 주요한 건축가, 조경가, 디자이너, 혹은 건축업자에 대한 인물 중심의 경우에도 고려대상

40) Acts, 1975. Chap. 772. AN ACT ESTABLISHING THE BOSTON LANDMARKS COMMISSION. SECTION 4. Designations by Commission. <http://archives.lib.state.ma.us/handle/2452/33619>.

에 포함하고 있는 것이 특징이다.

- 연방 정부에서 관리하는 국가적으로 등록된 역사적 장소(the National Register of Historic Places)에 포함되어 있는 경우
- 보스턴 시, 매사추세츠 주, 뉴잉글랜드지역, 혹은 국가의 문화적, 정치적, 경제적, 군사적, 사회적 역사를 반영하거나, 탁월한 공헌을 한 인위적 또는 자연적 구조물, 부지, 물건의 경우
- 중요한 역사적 인물의 삶과 유의미하게 관련이 있는 인위적 또는 자연적 구조물, 부지, 물건의 경우
- 양식, 건축 또는 개발 방법의 연구를 위해 본질적으로 가치가있는 유형의 특유한 특성을 구현하는 건축 또는 조경 설계 또는 공예품의 요소를 대표하는 인위적 또는 자연적 구조물, 부지, 물건의 경우, 또는 보스턴 시, 매사추세츠주, 뉴잉글랜드지역, 혹은 국가 발전에 영향을 미친 건축가, 조경가, 디자이너, 혹은 건축업자의 주목할 만한 작품인 경우

「한옥등건축자산법」에서 명시하고 있는 건축자산 진흥구역의 지정 요건과 미국의 건축 보존지구의 지정 요건을 살펴보면, 정량적인 기준이 아닌 넓은 범위의 지정 기준을 설정해두고 지구 또는 구역 등을 지정하고자 하는 지역의 특성을 고려하여 지정기준 중 해당 하는 요건을 선정하여 지정하고 있다.

실제적으로 면(面)단위 관리를 위한 지구 및 구역을 지정할 때 정량적인 기준을 제시하는 것은 어려우며, 제시했을 경우 오히려 지정을 하는데 걸림돌이 될 수 있어 제도의 실효성을 갖기가 어려울 것으로 판단된다. 이와 관련하여 정량적 기준 적용의 어려움에 대해 서울특별시에서 작성한 ‘건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립기준(안)’에서는 다음과 같이 서술하고 있다. ① 공간환경에 대한 밀집도의 산출과 판단의 어려움, ② 밀집도 충족을 위해 정형화 되어 있지 않고 영역성 없는 무의미한 경계 설정 우려, ③ 밀집도에 충족하지 못하는 고유의 장소적 특성의 보존이 중요한 지역의 소외 우려, ④ 밀집도 기준 설정의 합리성 또는 적절성에 대한 객관성 확보의 어려움 등 4가지 어려움을 예로 들고 있다.⁴¹⁾

따라서 건축자산 진흥구역의 지정은 지역의 특성과 상황이 다양하기 때문에, 건축자산의 분포, 지역 주민의 인식, 주변 지역과의 관계 등을 고려하여 지자체 특성에 적합하게 지정할 수 있도록 기준을 넓혀주는 것이 효과적일 것으로 판단된다.

41) 서울특별시(2017), 「건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립기준(안)」, p.1.

2) 건축자산과 우수건축자산

□ 건축자산과 우수건축자산의 개념

건축자산은 건축물, 공간환경, 기반시설 중에서 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 역사적·문화적 가치를 지니거나 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 향상에 기여하는 것을 대상으로 하고 있다. 건축자산은 기초조사를 통해 가치를 가지는 것으로 확인된 것으로 해당 지자체별로 목록화하여 관리하는 대상이지만, 행정적·재정적 지원 및 보존·활용의 대상으로 관리되지는 않는다.

우수건축자산은 건축자산의 소유자가 건축규제에 대한 특례를 적용받거나 증축 및 개축 등에 소요되는 비용을 지원받고자 하는 경우, 자발적으로 신청하여 등록된 건축자산을 말한다. 우수건축자산으로 등록받고자 신청이 접수되면 시·도지사는 관계 서류의 검토와 현장조사 등을 실시하고 건축위원회 심의를 거쳐 등록여부를 결정하게 된다.

「한옥등건축자산법」에서의 우수건축자산은 건축자산보다 가치의 우위를 가진다는 개념이 아니라 유지·관리의 대상으로서 공공으로부터 기술·비용 등의 지원 내지는 건축특례를 적용받고자 하는 경우 행정적·재정적 관리의 대상으로 등록된 건축자산을 말한다.⁴²⁾ 우수건축자산에 대해서 적용되는 관계법령의 특례는 「국토계획법」, 「건축법」, 「녹색건축물 조성 지원법」, 「주차장법」, 「소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 등 5개 법률에 대해 전부 또는 일부를 완화하여 적용할 수 있도록 하고 있다.

□ 우수건축자산의 관리

우수건축자산은 외관을 변경하는 행위, 이전 또는 철거를 하고자 할 경우에는 신고를 해야하며, 건축특례 또는 재정적 인센티브가 제공된 경우에는 증축·개축 및 철거 시 건축위원회 심의를 거쳐 시·도지사의 허가를 받도록 하고 있다.

우수건축자산 등록의 취소는 인센티브 종류에 따라 유예기간을 거쳐 일정 기간이 경과한 이후 가능하도록 관리하고 있다. 조세를 감면받은 경우는 1년, 보조금 또는 용자를 지원받은 경우는 5년, 관계 법령의 특례를 적용받은 경우는 5년 등 유예기간을 달리 정하여 해당 기간 내에는 소유자가 등록 취소를 요청할 수 없도록 하고 있다.

42) 심경미·이강민·설정임(2013), 「한옥 등 건축자산진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구」, 국토교통부, p.78.

[우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례]

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조, 「건축법」 제42조부터 제44조까지, 제46조, 제47조, 제53조, 제58조부터 제61조까지, 제64조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2
2. 「건축법」 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제62조 및 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조, 제15조
3. 「소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조 및 제11조

※ 출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 : 2017.09.15.)

3) 건축자산 진흥구역 내 건축물의 관리

□ 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 특례

건축자산 진흥구역 내 건축물은 지구단위계획으로 정하는 경우 「국토계획법」 제52조제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 완화 규정 및 「건축법」 제46조, 제47조, 제58조, 제59조를 대통령령으로 정하는 범위 내에서 완화하여 적용할 수 있도록 하고 있다.

이러한 관계 법령의 특례는 건축자산 진흥구역 지정을 통해 구역 내 존재하는 건축물에 대해 인센티브를 제공하여, 지역 고유의 공간환경을 조성하고 종합적인 관리를 하기 위해 마련된 것이다. 또한 건축자산 진흥구역에 대한 도로, 교통시설, 상수도·하수도시설, 주차장 등 기반시설의 정비 및 건축물의 신축·개보수에 대한 지원도 지정된 구역에 부여되는 인센티브이다.

하지만, 건축자산 진흥구역 내 건축물의 특례 적용에 대해서는 적용 범위 및 대상에 대한 쟁점이 있다. 구역 내에는 지정 당시 기초조사를 통해 목록이 구축된 건축자산과 일반건축물이 있는데, 특례의 적용 대상 및 범위를 전체 건축물로 할 것인지, 건축자산과 일반건축물에 차등적으로 적용할 것인지, 건축자산으로만 할 것인지 등의 검토되어야 한다. 이 때, 건축자산과 일반건축물에 차등적으로 적용하거나 건축자산에만 한정할 경우, 건축자산 목록에 대한 공신력을 확보해야만 논란이 발생되지 않을 것이다. 현재 건축자산 진흥구역 내 건축자산은 기초조사를 통해 지자체에서 선별해놓은 것으로, 특례 및 지원에 대한 사항을 차별적으로 적용할 경우에는 일반건축물의 소유자로부터 민원이 발생될 여지가 있다. 따라서 이러한 사항에 대응할 수 있도록 건축자산 진흥구역 내 건축자산 선별 시 건축위원회 심의 등의 절차를 통해 공신력을 갖을 수 있도록 하는 방안 마련이 필요하다.

□ 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관리대장 작성

현재 건축자산 진흥구역으로 지정된 구역 내 건축물에 대해 특례 적용에도 불구하고 건

축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관리방안은 마련되지 않고 있는 실정이다. 우수건축자산의 경우에는 등록을 통해서 인센티브 부여 또는 건축행위에 대한 관리가 가능하지만, 건축자산 진흥구역 내 건축물의 경우에는 관계 법령의 특례를 적용받아서 건축행위를 한 이후 이를 말소하거나 변경하는 사항에 대해서 관리하기가 어려운 상황이다.

따라서 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대해 개별적으로 건축자산으로서의 가치가 있는 건축물에 대해서는 우수건축자산으로의 등록을 유도하여, 보다 관리가 체계적으로 이루어질 수 있도록 하는 방안이 적극적으로 고려되어야 할 것이다.

건축자산 진흥구역 내 건축물이 지구단위계획에 의해 적용받는 관련 법령의 특례는 사실상 건축행위를 하게 될 때 작동된다. 건축자산 진흥구역 내 건축물은 우수건축자산과 달리 지구단위계획에 의해서 적용범위가 이미 확정이 된 상태로 운영되기 때문에 건축위원회 심의를 받지 않고도 관련 법령의 특례 또는 건축자산 진흥구역에 대한 지원 등이 이루어진다.

따라서 건축자산 진흥구역 내 건축자산뿐만 아니라 구역 내 모든 건축물 현황에 대한 관리대장을 마련하여 관리하여야 할 것으로 판단된다. 이를 통해 건축자산 진흥구역 내 건축물의 현황을 지속적으로 모니터링하고, 관련 정책을 추진하기 위한 기초자료로 활용할 수 있도록 하여야 할 것이다.

□ 건축물대장 없는 건축물 관리 방안

건축자산 진흥구역 지정 가능성이 높은 지역은 노후화된 건축물이 밀집된 지역이 많으며, 이러한 지역에 있는 건축물의 대부분이 「건축법」에 따른 기준을 충족하지 못하거나 건축물대장이 없는 건축물이 존재할 가능성이 높다. 건축물대장이 없거나 「건축법」의 기준에 부합하지 않는 건축물을 포함하여 건축자산 진흥구역으로 지정하게 되는 경우, 해당되는 건축물에 대한 관리방안이 마련되어야 할 필요성이 있다.

건축자산 진흥구역 내 건축물대장이 없는 건축물을 양성화하기 위한 사례는 특정건축물에 대한 정리를 위하여 시행된 특별법에서 살펴볼 수 있다. 최근의 특정건축물 정리는 2014년 1월부터 2015년 1월까지 1년간 시행된 바가 있으며, 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에 근거하여 한시적으로 운용되었다.

특별법에 따른 양성화 대상 건축물은 무허가건축물 및 위법시공건축물로 경제적 사정 등으로 자발적인 시정이 어려워, 위반이 발생한지 1년 이상이 경과하고도 시정이 되지 않은 주거용 건축물을 대상으로 한정하였다. 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」은

「건축법」의 특례로서 건축법령 위반사항을 양성화하기 위한 법으로서 「건축법」에 따른 허가(신고)를 받지 않았거나 허가(신고)후 「건축법」에 의한 사용승인을 받지 못한 건축물을 대상으로 시행되었으며, 「건축법」이 아닌 타 법령(「주차장법」 등)에 의한 위반사항은 양성화 대상에서 제외되었다.

건축자산 진흥구역 내 양성화 대상이 되는 건축물은 용도를 특정하기 보다는 자산적 가치를 지니고 있는 건축물이 대상이 될 수 있으며, 건축자산 진흥구역 내 건축물의 경우에도 예외를 인정하는 범위에 대해 고려할 필요가 있으나, 「한옥등건축자산법」에서 규정하고 있는 특례의 범위 내에서는 양성화를 고려할 수 있을 것이다. 건축자산 진흥구역은 현재 상태를 보전·활용하는 것을 전제로 하기 때문에 기존 건축물의 양성화는 해당 지정 구역의 성격에 따라 달리 결정되어야 할 것으로 판단되지만 보다 전향적으로 폭넓게 적용될 수 있도록 범위가 설정되어야 할 것이다.

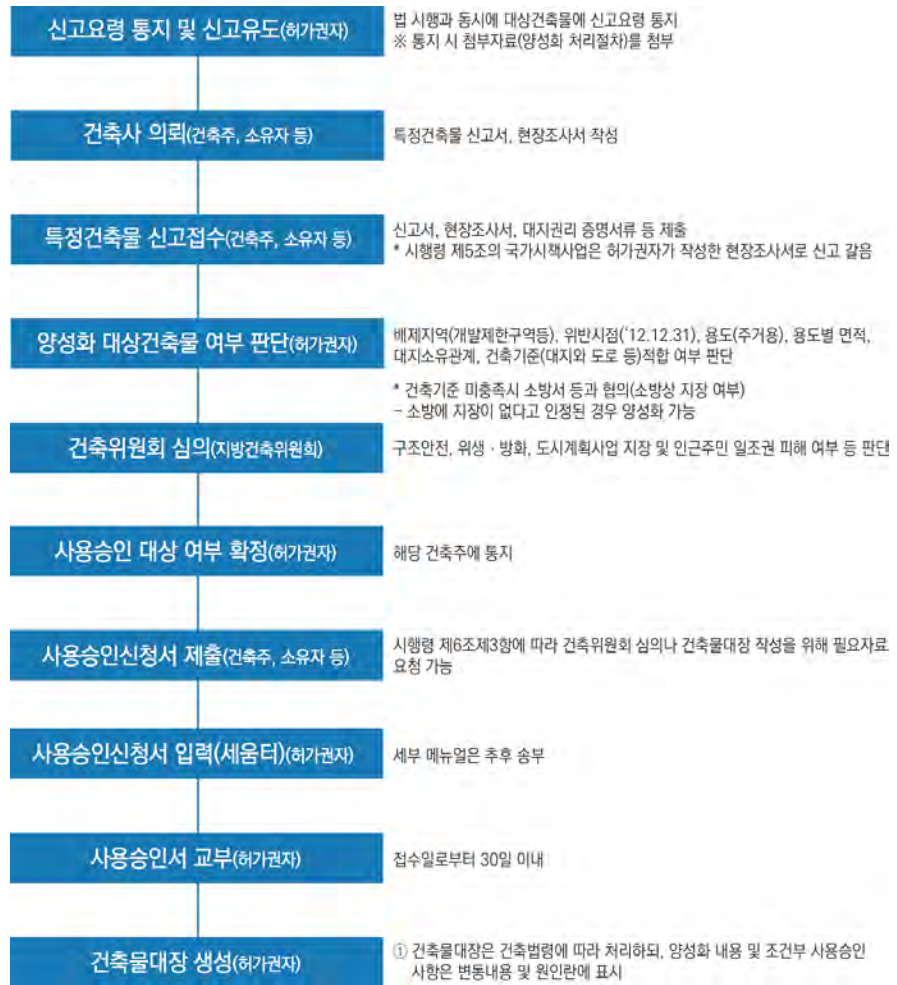
특정건축물 정비 양성화 절차는 신고요령을 통지하여 건축사 의뢰를 통하여 특정건축물 신고서와 현장조사서를 작성하여 특정건축물 신고를 접수하면, 허가권자는 양성화 대상건축물 여부를 판단한 후 건축위원회 심의에 회부하여 구조안전, 위생·방화, 도시계획사업 지장 및 인근주민 일조권 피해 여부 등에 대한 의결을 거쳐 사용승인 대상여부를 확정하는 절차로 진행되었다.

사용승인 대상으로 선정되면, 사용자는 사용승인신청서를 제출하고 사용승인 신청서가 세움터에 입력되면, 허가권자는 사용승인서를 교부하고 건축물대장을 생성하는 절차로 진행되었다. 건축자산 진흥구역 내 건축물 양성화가 시행된다면 특정건축물 사용승인 시 적용된 기준과 절차가 준용될 수 있을 것으로 판단된다.

[특정건축물 사용승인시 운용사항]

- 대지 소유관계 확인 등 : 대지의 범위와 자기소유 대지, 타인 소유대지(사용승락 여부) 또는 국공유지 여부 확인
- 건축법중 대지와 도로 관계, 건축선 관련 기준 : 건축법 제44조, 제46조, 제47조 규정에 위반되지 않아야 하며 동 규정 적용시 도로의 최소너비는 3m로 함, 다만 소방서장 등과 협의하여 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물을 “소방에 지장이 없다”고 인정한 경우에는 건축법 제44조, 제46조 및 제47조 적용 배제 가능
 - 1) 건축물로부터 30m 내에 너비 4m 도로가 있는 경우
 - 2) 건축물로부터 20m 내에 소화전이 있는 경우
 - 3) 공원·하천·광장·어린이놀이시설·공공공지·녹지 그 밖에 건축이 허용되지 않는 공지에 접한 대지에 건축된 경우
- 구조안전·위생과 도시계획사업 시행 및 인근 주민의 일조권 : 현저한 지장이 없을 것
- 이행강제금 : 기 부과된 과태료 및 이행강제금은 체납이 없어야 하며 다만, 1년 이내 모두 납부를 조건으로 사용승인이 가능함
- 조건부 사용승인 미이행시 : 권리 소멸

※ 출처 : 국토교통부(2014.2.), 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 업무처리 가이드.



[그림 5-1] 특정건축물 양성화 절차

(출처 : 국토교통부(2014.2.), 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 업무처리 가이드, p.7.)

3. 다양한 관계 법령의 특례적용 방안

1) 관계 법령 특례적용 대상의 명확화

「한옥등건축자산법」에서 관계 법령에 대한 특례는 우수건축자산과 건축자산 진흥구역에 대하여 적용가능하다. 우수건축자산에 대한 특례는 일부 또는 전부를 완화할 수 있도록 하는 규정과 대체성능 또는 기준을 다른 방법으로 대신하는 경우, 적용 가능한 규정으로 구분된다. 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 특례는 관리계획을 지구단위계획으로 수립 시 「국토계획법」에 의한 지구단위계획구역에서의 완화규정과 「건축법」 일부 조항에 대한 사항을 완화하여 적용할 수 있도록 하고 있다.

법률의 내용을 구체적으로 살펴보면, 우수건축자산은 적용되는 관계 법령에 대한 특례 조항을 구체적으로 나열하고 있어 해당 내용을 파악하기가 용이하다. 또한, 대통령령으로 위임된 사항을 정하는 데에 있어서도 증축, 개축, 재축 또는 대수선에 해당해야 하고, 가치가 유지될 것, 주변의 대지 및 건축물에 지나친 불이익을 주지 아니할 것, 도시의 미관이나 환경을 지나치게 해치지 아니할 것 등의 기준을 제시하고 있어 실제 적용하는데 있어 혼동이 되지 않도록 명확하게 규정하고 있다.

그러나 건축자산 진흥구역에 대해서는 「국토계획법」 제52조제3항의 완화규정과 「건축법」 제46조, 제47조, 제58조 및 제59조에 대해 「한옥등건축자산법」의 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있도록 하고 있다.

「국토계획법」 제52조제3항의 완화규정은 같은 법 제76조 용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등, 제77조 용도지역의 건폐율, 제78조 용도지역에서의 용적률 및 「건축법」 제42조, 제43조, 제44조, 제60조 및 제61조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의 2를 같은 법의 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다고 규정하고 있고, 「한옥등건축자산법」 시행령에서는 별도로 「국토계획법」 시행령 제45조, 제46조, 제47조 및 제65에서 정하는 범위라고 또 다시 규정하고 있다.

이러한 법률의 특례규정에 대해 복잡한 과정을 거쳐 해당 조문을 찾아야 하는 것은 내용을 명확하게 파악하는데 어려운 요인으로 판단된다. 또한, 법률에서 지구단위계획을 수립하는 경우, 해당 법률에서 특례가 주어진다라는 것이 있음에도 불구하고 시행령에서 다시 '지구단위계획에서 정하는 범위'라고 규정하는 것은 효과적이지는 않는 것으로 생각된다.

[표 5-5] 우수건축자산과 건축자산 진흥구역 특례규정 비교

구분	우수건축자산	건축자산 진흥구역
한옥등 건축 자산법	제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례) ① 제10조에 따른 우수건축자산에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호에 해당하는 규정을 전부 또는 일부 완화하여 적용할 수 있다. 다만 제2호 및 제3호는 해당 규정에서 요구하는 기준 또는 성능 등을 다른 방법으로 대신할 수 있는 경우에 한정한다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조, 「건축법」 제42조부터 제44조까지, 제46조, 제47조, 제53조, 제58조부터 제61조까지, 제64조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2 2. 「건축법」 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제62조 및 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조, 제15조 3. 「소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조 및 제11조 이하 생략....	제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례) ① 제19조에 따라 건축자산 진흥구역에 대하여 지구단위계획을 수립하는 경우 해당 건축자산 진흥구역에서는 다음 각 호를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 완화 규정. 다만, 건폐율을 완화하는 경우에는 그 기준을 대통령령으로 달리 정할 수 있다. 2. 「건축법」 제46조·제47조·제58조·제59조 ② 건축자산 진흥구역의 특성 유지·보전 및 활성화를 위하여 필요한 경우 지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 건폐율의 최대한도를 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 달리 정할 수 있다. 이 경우 건폐율의 최대한도는 건축자산에 대하여만 적용한다. [전문개정 2017.8.9.]
한옥등 건축 자산법 시행령	제10조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례 적용) 법 제14조 제1항에 따른 특례 적용을 할 때에는 다음 각 호의 기준에 모두 맞아야 한다. 1. 특례 적용을 받으려는 내용이 「건축법 시행령」 제2조에 따른 증축, 개축, 재축 또는 대수선에 해당할 것 2. 특례 적용을 하더라도 해당 우수건축자산이 지닌 주요 가치가 유지될 것 3. 특례 적용으로 인하여 주변의 대지 및 건축물에 지나친 불이익을 주지 아니할 것 4. 특례 적용으로 인하여 도시의 미관이나 환경을 지나치게 해치지 아니할 것	제16조(건축자산 진흥구역에서의 관계 법령 적용 특례) ① 법 제21조에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 범위를 말한다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 완화 규정: 같은 법 시행령 제45조, 제46조, 제47조 및 제65조에서 정하는 범위 2. 「건축법」 제46조, 제47조, 제58조 및 제59조: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획에서 정하는 범위 ② 제1항 각 호의 범위에서 법 제21조에 따른 특례를 적용하려면 다음 각 호의 기준에 모두 맞아야 한다. 1. 공공의 이익을 해치지 아니할 것 2. 도시의 미관을 향상시키거나 가로경관의 연속성을 보전할 것

출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.09.30.)

따라서 건축자산 진흥구역에 대한 관계 법령의 특례를 규정함에 있어서 건축자산 진흥구역 관리계획이 지구단위계획으로 수립될 경우에만 특례를 부여된다는 점이 「한옥등 건축자산법」 제21조제1항에서 명시되어 있기 때문에, 각 호에서는 우수건축자산에 대한 특례규정과 같이 관련되는 해당 조문을 나열하는 방식이 타당할 것으로 판단된다.

2) 건축자산 특례규정의 확대

우수건축자산과 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 특례사항을 비교하면 다음 [표 5-6]과 같다. 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대해서는 대체성능 또는 다른 방법으로 대신하는 경우, 우수건축자산이 받을 수 있는 특례에 대해 아무런 규정이 없다는 것을 알 수 있다.

또한, 현재 시행되고 있는 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 특례에 관한 사항 중에서 「한옥등건축자산법」 시행령에서 지구단위계획구역에서의 완화 규정에 대해 「국토계획법」 시행령 제45조, 제46조, 제47조, 제65조에서 정하는 범위로 다시 한정하고 있는데, 「국토계획법」 시행령 제45조는 지구단위계획의 내용에 관한 사항이며, 제46조는 공개공지 또는 공공공간을 제공하는 경우 건폐율, 용적률, 높이에 대한 완화, 제47조는 도시지역 외 지구단위계획구역에서의 건폐율, 용적률, 용도 및 규모에 대한 완화, 제65조는 기반시설설치에 관한 사항이다. 따라서 「국토계획법」 제52조제3항에서 정하고 있는 같은 법 제76조부터 제78조까지의 규정과 「건축법」 제42조, 제43조, 제44조, 제60조 및 제61조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2에 대한 사항을 전부 규정하고 있지 못하는 상황으로 이에 대한 개선이 필요하다.

그리고 다른 측면에서 살펴보면, 건축자산 진흥구역이 골목길, 옛길 등을 포함하고 있는 경우, 가로의 원형유지 및 역사적 분위기를 유지하기 위해서는 현재의 가로의 형태를 유지하는 것이 중요한 사항이 될 수 있다. 이를 위해서는 건축선, 대지와 도로와의 관계, 맞벽건축의 허용여부, 높이제한 등 다양한 건축요소에 대한 특례를 활용할 수 있도록 완화범위에 대한 명확한 지침이 마련되어야 할 것으로 판단된다.

현행 「한옥등건축자산법」에서 건축자산 진흥구역에 부여하고 있는 건축물에 대한 관계 법령 특례는 우수건축자산과 비교하여 상당히 미흡한 수준이라 할 수 있다. 그러나 건축자산 진흥구역은 지역 고유의 경관을 형성하며, 이는 지역발전과 건축문화 향상에 기여할 수 있는 면적(面的) 개념의 우수건축자산이라 할 수 있다. 따라서 건축자산 진흥구역도 개별적인 우수건축자산과 동등한 가치를 부여할 수 있을 수 있으며, 우수건축자산에 준하여 관련 법령의 특례를 부여하는 방안을 검토할 수 있을 것이다. 또한, 구역 내 건축자산과 별도로 일반건축물에 대해서도 조화로운 경관유지를 위하여 필요한 경우는 과감하게 특례가 주어질 수 있도록 지구단위계획에서 반영될 필요가 있다. 다만, 형평성과 규제의 강도 등을 고려하되, 명확하고 주민이 수용할 수 있는 기준이 마련될 필요가 있을 것이다.

[표 5-6] 우수건축자산과 건축자산 진흥구역의 관계 법령 특례사항 비교

구분	관련 법규	우수건축자산	건축자산 진흥구역
일부 또는 전부	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	제77조 용도지역의 건폐율	제76조 용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등 제77조 용도지역의 건폐율 제78조 용도지역에서의 용적률 〈시행령〉 제45조 지구단위계획의 내용 제46조 도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용 (건폐율, 용적률, 높이) 제47조 도시지역 외 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용 제65조 기반시설설치계획의 수립
	건축법	제42조 대지의 조경 제43조 공개공지 등의 확보 제44조 대지와 도로의 관계 제46조 건축선의 지정 제47조 건축선에 따른 건축제한 제53조 지하층 제58조 대지안의 공지 제59조 맞벽 건축과 연결복도 제60조 건축물의 높이제한 제61조 일조 등 확보를 위한 건축물의 높이제한 제64조 승강기	제42조 대지의 조경 제43조 공개 공지 등의 확보 제44조 대지와 도로의 관계 제46조 건축선의 지정 제47조 건축선에 따른 건축제한 제58조 대지안의 공지 제59조 맞벽 건축과 연결복도 제60조 건축물의 높이 제한 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한
	주차장법	제19조 부설주차장의 설치 제19조의 2 부설주차장의 설치계획서	제19조 부설주차장의 설치 제19조의 2 부설주차장의 설치계획서
대체성능 또는 다른 방법으로 대신 하는 경우	건축법	제49조 건축물의 피난시설 및 용도제한 제50조 건축물의 내화구조와 방화벽 제50조의 2 고층건축물의 피난 및 안전관리 제51조 방화지구안의 건축물 제52조 건축물의 마감재료 제62조 건축설비기준 등	
	녹색건축물 조성 지원법	제14조 에너지 절약계획서 제출 제15조 녹색건축물에 대한 효율적인 에너지 관리 및 녹색건축물 건축 활성화	
	소방시설 설치 유지 및 안전 관리에 관한 법률	제9조 특정 소방 대상물에 설치하는 소방시설 등의 유지관리 등 제11조 소방시설기준 적용의 특례	

출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.09.30.)

4. 자원 마련 방안

1) 도시재생 뉴딜사업과의 연계

□ 도시재생 뉴딜사업 개요

도시재생 뉴딜사업은 2013년부터 진행되어 오던 중앙주도의 대규모 도시재생사업의 한계를 극복하기 위하여 대규모 철거 및 정비방식이 아닌 주민들이 원하는 마을도서관, 주차장 등 소규모 생활편의시설을 설치하는 등 지역이 주도하고 정부는 적극 지원하는 방식으로 추진되는 사업을 말한다.⁴³⁾ 뉴딜사업 선정을 위한 평가기준은 ① 사업의 시급성 및 필요성(쇠퇴정도, 주민 참여의향 등), ② 사업계획의 타당성(예산부지 확보 등), ③ 사업의 효과(삶의 질 개선, 일자리 창출 등)를 제시하고 있다.

도시재생 뉴딜사업에서 제시하고 있는 사업은 5개의 유형으로 진행될 예정이며, 정부는 주민들이 재생효과를 빠르게 느낄 수 있도록 전체 사업 중에서 동네 단위에서 주택을 개량하고, 소규모 생활편의시설을 설치해주는 “우리 동네 살리기 사업” 방식을 높은 비율로 선정하고자 하고 있다.

[표 5-7] 도시재생 뉴딜사업 유형

구분	우리 동네 살리기	주거정비 지원형	일반 근린형	중심시가지형	경제 기반형
대상 지역	소규모 저층 주거 밀집지역	저층 주거밀집지역	골목상권과 주거지 혼재	상업, 창업, 역사 관광, 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
특성	소규모 주거	주거	준주거	상업	산업
면적규모 (㎡)	5만 이하	5~10만	10~15만	20만	50만
평가주체	광역지자체			중앙(국토교통부)	
사업 수	45곳(광역지자체별 3곳) ※ 지자체 규모등 고려(세종 1, 제주 2)			15곳(경쟁 방식) ※ 경제기반형 2곳 제외	

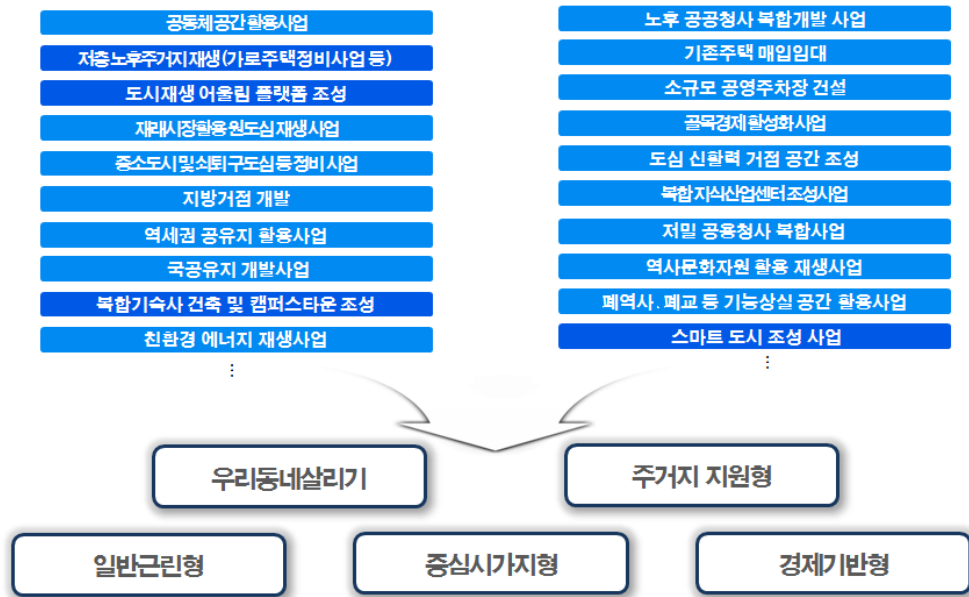
출처 : 국토교통부 보도자료(2017.7.27.), 도시재생 뉴딜사업, 지자체등 의견수렴 착수

국토교통부 보도자료(2017.9.14.), 도시재생 뉴딜, 공적임대공급·스타트업 육성 등 특화사업에 중점, 재편집

43) 국토교통부 보도자료(2017.7.27.), 도시재생 뉴딜사업, 지자체등 의견수렴 착수.

□ 도시재생 뉴딜사업과의 연계

도시재생 뉴딜사업은 57개의 사업모델을 발굴하여 메뉴형태로 제공하고, 주민과 지자체가 다양한 사업메뉴를 참고하여 지역 여건에 맞는 사업계획을 수립하도록 유도하고 있다. 특히 가점 부여 등을 통해 지역별로 특색있는 사업을 발굴하여 차별화된 사업으로 발전시키는 것을 목적으로 하고 있다.⁴⁴⁾ 여기에는 역사·문화 복원, 차별화된 경관·건축, 역세권 청년주택, 공공임대상가, 친환경 신재생에너지 사업, 찾아가는 복지, 소형주택 에너지성능 강화, 청년 창업 등이 포함되어 있다.



[그림 5-2] 다양한 사업모델(예시)과 다섯 가지 뉴딜사업 유형

(출처 : 국토교통부 보도자료(2017.9.14.). “도시재생 뉴딜, 공적임대공급·스타트업 육성 등 특화사업에 중점”)

건축자산 진흥구역은 예시로 된 다양한 사업모델 중에서 역사·문화 복원, 차별화된 경관·건축 등의 여러 항목들과 연계될 수 있다. 건축자산 진흥구역은 지정 및 관리를 통해 지역의 고유한 공간환경을 조성해 나가고 차별화된 경관을 조성하는 것이 가능하며, 구역 내 건축자산을 활용한 청년 창업공간으로의 활용 등 다양한 유형의 사업이 추진될 수 있는 자원으로 활용이 가능하다.

도시재생 뉴딜사업과의 연계는 건축자산 진흥구역 활성화를 위한 재원조달을 용이하게

44) 국토교통부 보도자료(2017.9.14.). “도시재생 뉴딜, 공적임대공급·스타트업 육성 등 특화사업에 중점”.

하는 역할도 가능하다. 정부는 도시재생 뉴딜사업을 위하여 향후 5년간 연평균 재정 2조 원, 기금 4조 9천억 원의 공적재원 및 연간 3조 원 이상의 공공기업 투자를 유도하여 재생 지역에 집중 투자할 계획이다. 특히 재생이 필요한 낙후 지역일수록 지방재정이 열악한 현실을 감안하여 국비 지원 비율을 60%까지 확대할 예정으로 지자체 입장에서는 도시 재생 뉴딜사업과의 연계가 고려되어야 할 것으로 생각된다.

2) 정비기금의 활용

□ 도시·주거환경정비기금

건축자산 진흥구역 지정 시 개별 건축물에 대해서는 「건축법」, 「주차장법」, 「국토계획법」에 따른 규제사항에 대한 특례와 조세 및 부담금 감면에 대한 재정적 인센티브 제공이 가능하도록 규정하고 있다. 그리고 우수건축자산의 관리에 필요한 기술이나 소요비용에 대해 지원하거나 건축자산 진흥구역에 대해 도로, 교통시설, 상·하수도시설, 주차장 등 기반시설의 정비와 건축물의 신축 및 개보수를 지원하기 위한 재정적 인센티브를 시행하기 위해서는 관련 재원을 확보하여야 한다.

「한옥등건축자산법」에서는 건축자산특별회계를 설치하여 관련 사업에 필요한 재원을 마련할 수 있는 근거를 두고 있지만, 현재 건축자산 진흥구역 실적 자체도 미미한 상황에서 실질적으로 특별회계를 설치하여 운영하고 있는 지자체는 없는 것으로 파악된다. 이러한 상황에서 별도의 특별회계를 설치해야 하는 부담을 줄이고, 기존에 설치 및 운영되고 있는 재원에 근거를 마련하여 실효성 및 운영의 편리성을 고려해 볼 수 있다.

「도시정비법」에서는 도시·주거환경정비계획을 수립하거나 승인하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 시장은 도시·주거환경정비기금을 설치할 수 있도록 하고 있다. 도시·주거환경정비기금은 정비사업으로서 기본계획의 수립, 안전진단 및 정비계획의 수립, 추진위원회 운영자금 대여, 그 밖에 사·도 조례로 정하는 사항에 대해 집행할 수 있도록 하고 있으며⁴⁵⁾, 서울특별시의 경우 주거환경관리사업구역의 주택개량 및 신축비용, 가로주택정비사업의 건축 공사비 등에 대해 지원할 수 있도록 하고 있다.⁴⁶⁾ 또한 임대주택의 건설관리, 임차인 주거안정 지원, 재건축부담금 부과징수, 주택개량 등에 지원할 수 있도록 근거를 마련하고 있다.

45) 「도시 및 주거환경정비법」 제82조(도시·주거환경정비기금의 설치 등).

46) 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제65조(도시·주거환경정비기금의 운용 및 비율 등) 제3항제2호.

[표 5-8] 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 지원의 재정마련을 위한 「도시 및 주거환경정비법」 개정(안)

현 행 (개정 '17.8.9. / 시행 '18.2.9.)	개 정 (안)
제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) ① 제4조 및 제7조에 따라 기본계획을 수립하거나 승인하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 시장은 정비사업의 원활한 수행을 위하여 도시·주거환경정비기금(이하 "정비기금"이라 한다)을 설치하여야 한다. 다만, 기본계획을 수립하지 아니하는 시장 및 군수도 필요한 경우에는 정비기금을 설치할 수 있다. (중략) ③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다. <개정 2017.8.9.> 1. 이 법에 따른 정비사업으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항 가. 기본계획의 수립 나. 안전진단 및 정비계획의 수립 다. 추진위원회의 운영자금 대여 라. 그 밖에 이 법과 시·도조례로 정하는 사항 2. 임대주택의 건설·관리 3. 임차인의 주거안정 지원 4. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금의 부과·징수 5. 주택개량의 지원 6. 정비구역등이 해제된 지역에서의 정비기반시설의 설치 지원 7. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제44조에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대한 지원 8. 「주택법」 제68조에 따른 증축형 리모델링의 안전진단 지원 9. 제142조에 따른 신고포상금의 지급	제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) ①~② (현행과 같음) ③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다. 1~9 (현행과 같음) 10. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제12조에 따른 우수건축자산 및 제22조에 따른 건축자산 진흥구역에 대한 지원 (신설)

□ 빈집, 리모델링에 대한 정비기금 지원 사례

「도시정비법」은 2017년 전면개정(2017. 8. 9)을 통해 정비구역 해제지역에 대한 기반시설지원, 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대한 지원, 리모델링의 안전진단 지원 등에 대해서도 추가적으로 집행될 수 있도록 하였다. 이것은 도시 및 주거환경을 정비하고자 하는 목적에 부합하는 경우, 법에 의해 설치된 기금을 활용하도록 하고 있다는 것을 의미한다. 특히 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대한 근거가 마련된 점은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 2018년 2월 시행예정인 점을 감안하면 선제적인 조치로 판단된다.

건축자산 및 건축자산 진흥구역에 대한 중요성과 활용가능성이 도시정비의 취지와 부합된다는 점을 고려하면 「도시정비법」에 따라 설치된 기금의 활용대상으로 추가할 수 있는 타당성은 존재한다고 판단된다. 따라서 관련 부서와 협의를 통해 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역에 대한 지원이 가능하도록 법률개정을 추진할 필요가 있다고 판단된다.

5. 재정적 인센티브 실효성 제고 방안

1) 조세 감면을 위한 관련 법률의 개정

미국의 경우, 역사적 장소의 국가적 등록(the National Register of Historic Places)에 포함되어 있는 경우 부동산 소유자는 상업용, 산업 또는 임대 주거용 건물과 같은 소득을 창출하는 인증된 역사적 건축물의 보존 및 재생을 위하여 투자금액의 20% 세액 공제를 받을 수 있고⁴⁷⁾, 역사적으로 중요한 토지 또는 구조물의 경우 자선 기부금의 형태를 이용한 연방 세금을 공제받을 수 있다.⁴⁸⁾ 무엇보다 중요한 점은 이러한 세제 혜택이 실질적으로 주어지고 있다는 점이다.

「한옥등건축자산법」에서는 우수건축자산의 경우 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 조세를 감면할 수 있도록 규정을 마련하고 있다. 그러나 「한옥등건축자산법」의 규정에도 불구하고 조세 감면에 관한 모법에 근거가 마련되어 있지 않아 실제적으로 조세 가면에 대한 사항은 실효성이 없다. 다시 말해서, 「조세특례제한법」은 조세특례를 정할 수 있는 법률을 별도로 규정하고 있으며⁴⁹⁾, 여기에는 「한옥등건축자산법」이 포함되어 있지 않아 조세특례에 대한 사항을 실질적으로는 적용할 수 없는 실정이다.

「지방세특례제한법」도 「지방세법」에서 정한 일반과세에 대한 지방세 특례를 정할 수 있도록 규정하고 있으며⁵⁰⁾, 구체적인 재산세 감면사항을 제시하고 있다. 개별 건축물에 대한 사항으로는 녹색건축물 인증을 취득한 건축물⁵¹⁾, 신재생에너지 인증 건축물⁵²⁾, 내진성능 확보 건축물 또는 주택에 대한 감면⁵³⁾을 규정하고 있다. 그리고 특정 구역을 대상으로는 개발제한구역 내에 있는 주택을 개량하는 경우의 특례⁵⁴⁾를 규정하고 있다.

47) 내셔널 파크 서비스 웹사이트, 세금 혜택.
<https://www.nps.gov/tps/tax-incentives/before-you-apply.htm>

48) 내셔널 파크 서비스 웹사이트, 역사적 장소의 국가적 등록 프로그램.
<https://www.nps.gov/nr/faq.htm#benefits>

49) 「조세특례제한법」제3조(조세특례의 제한).

50) 「지방세특례제한법」제3조(지방세 특례의 제한).

51) 「지방세특례제한법」제47조의2(녹색건축 인증 건축물에 대한 감면).

52) 「지방세특례제한법」제47조의3(신재생에너지 인증 건축물에 대한 감면).

53) 「지방세특례제한법」제47조의4(내진성능 확보 건축물 또는 주택에 대한 감면).

54) 「지방세특례제한법」제82조(개발제한구역에 있는 주택의 개량에 대한 감면).

이러한 「지방세특례제한법」의 사례를 감안하면, 우수건축자산의 경우 개별 건축물 개념의 지방세 특례조항을 신설할 수 있고, 건축자산 진흥구역 내에 주택을 개량하는 경우에 대해서는 개발제한구역에 대한 입법례를 참고하는 것이 가능할 것으로 판단된다.

따라서 「한옥등건축자산법」에 근거가 마련되어 있는 조세 및 지방세 특례에 관한 사항이 실질적으로 운영될 수 있도록 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」을 개정할 필요가 있다.

2) 조세 제정

조세 감면 근거 법률의 개정을 위해서는 관련 부서 간 합의가 이루어진다고 하여도 법률 개정을 위한 시간이 소요되며, 실제로는 개정사항이 제안되기도 어려운 경우가 많다. 따라서 지자체의 경우 현실적인 방법은 「한옥등건축자산법」 관련 조례를 마련하는 방안이 될 수 있다. 이를 통해 시세 감면 혜택을 부여할 수 있고, 건축자산 특별회계를 설치하고 운용할 수 있다. 법률에서는 건축자산특별회계의 사용 용도를 ① 시행계획에 필요한 비용, ② 건축자산의 진흥을 위한 연구 개발·보급에 필요한 비용, ③ 건축자산의 보전·건축에 대한 지원, ④ 건축문화 진흥을 위한 강좌 개설 및 교육자료의 제작·배포에 필요한 비용, ⑤ 그 밖에 건축문화 진흥을 목적으로 하는 사업이나 활동에 필요한 비용 등으로 규정하고 있다.⁵⁵⁾ 따라서 건축자산 특별회계가 설치된다면 건축문화 진흥을 위한 제반 사업이 가능하게 되어 실질적인 지원이 가능할 수 있다.

서울시의 경우 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」를 통해 우수건축자산에 대한 시세감면 및 기술지원에 대한 근거와 건축자산 특별회계 설치 근거를 마련하였다.⁵⁶⁾ 이를 통해 건축위원회의 심의를 거쳐 우수건축자산의 관리에 소요되는 비용을 최대 6천만원까지 보조 및 용자할 수 있도록 하고 있다.

이는 우수건축자산에 한정된 것으로 아직은 건축자산 진흥구역 지원에 대한 사항을 포함하고 있지는 않은 실정이다. 그러나 조례를 통해 우수건축자산에 대한 지원 근거를 마련한 예는 건축자산 진흥구역에 대한 지원사항도 충분히 포함할 수 있다는 것을 의미하며, 구체적인 사항을 발굴하여 반영할 수 있을 것으로 판단된다. 현재 개정 중인 서울시

55) 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 제36조(건축자산특별회계의 설치).

56) 서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례[시행 2016.7.14.] [서울특별시조례 제6303호, 2016.7.14., 타법개정] 제6조(우수건축자산의 관리에 필요한 기술 및 소요비용의 지원).

조례에서는 이러한 내용이 반영되어 건축자산 진흥구역에 대해서도 ① 도로, 교통시설, 상수도·하수도시설, 주차장, 보안·방범시설 등 기반시설 정비, ② 건축물의 신축 및 개보수, ③ 도서관, 마을회관 등 주민공동체 활성화를 위한 문화복지시설 등에 대한 지원이 가능하도록 근거를 포함하고 있다.

제6장 결론

- 1. 연구 성과 및 정책 제언
 - 2. 연구의 한계 및 향후 연구과제
-

1. 연구 성과 및 정책 제언

국가차원에서 한옥 등 고유의 역사·문화적 가치를 지니거나 건축문화 진흥에 기여할 수 있는 건축자산의 적극적 활용을 위한 제도적 기반을 마련하기 위하여 「한옥등건축자산법」을 제정하였다. 이 법률에서는 건축물, 공간환경, 시설물을 대상으로 우수건축자산의 등록 및 건축자산 진흥구역의 지정·관리를 위한 관련 법령의 특례와 조세감면 등에 관한 사항을 규정하고 있다. 2015년 시행 이후 2년 동안 11개 광역지자체에서 건축자산 관련 조례를 제정하여, 지방자치단체 차원에서 건축자산의 보전 및 활용을 위한 제도적 기반을 구축하였다. 하지만, 관련 정책 및 제도 시행의 기반이 되는 건축자산 기초조사는 5개 광역지자체에서 수행하고 있으며, 시행계획은 3개 광역지자체에서 수립을 진행하고 있다. 또한, 건축자산 진흥구역을 지정한 지자체는 대구광역시(1개소), 전라북도 군산시(1개소)에 불과하며, 서울특별시(11개소)에서는 한옥밀집지역 10개소와 근대기 일식주택이 밀집해 있는 지역 1개소를 중심으로 건축자산 진흥구역 지정을 검토 중에 있다. 이 중에서 현재까지(2017년 10월 기준) 건축자산 진흥구역을 지정하여 운영·관리 중인 지자체는 전무한 실정이다.

본 연구는 「한옥등건축자산법」 및 관련 지방자치단체 조례가 제정·시행됨에 따라 건축자산의 보전 및 활용을 위한 제도적 기반이 마련되고 있는 시점에서, 지방자치단체에서 추진실적이 미비한 건축자산 진흥구역을 중심으로 실질적인 정책수단의 실효성을 제고하는데 목적이 있다. 건축자산 진흥구역은 면(面) 단위로 건축행위에 대한 체계적인 관

리를 전제로 행위제한을 포함하고 있으며, 도시계획 상에서 기존 지역·지구·구역과의 중첩으로 인한 갈등유발의 가능성을 내포하고 있어, 건축자산 진흥구역 지정 단계에서 정합성 확보에 대한 문제가 대두될 가능성이 높다. 이에 본 연구에서는 건축자산 진흥구역으로 지정되었거나 지정 추진 중인 지역을 대상으로, 기존 지역·지구·구역 제도의 현황 조사·분석을 통해 건축자산 진흥구역과의 중첩에 따라 발생될 수 있는 주요 쟁점을 도출하고, 그에 따른 개선방안을 제안하고자 하였다.

건축자산 진흥구역의 지정 및 운영·관리의 실효성 제고를 위해서는 중첩 가능성이 높은 지역·지구·구역과의 관계정립을 통해 규제 및 건축특례, 지원사항의 정합성을 확보하는 것이 중요하다. 또한, 「한옥등건축자산법」에서 규정하고 있는 건축특례 및 지원사항 등이 중첩되는 지역·지구·구역과 상충되지 않고 원활하게 적용될 수 있는가에 대한 면밀한 검토가 필요하다.

지역·지구·구역은 그 지정 목적을 달성하기 위하여 행위제한을 가하게 되며, 이에 다른 보상책으로 지원방안을 포함하고 있다. 하지만 이러한 지역·지구·구역이 중첩됨에 따라 행위제한 내용과 지원방안 간에 상충되기도 하며 각 지역·지구·구역에서의 규제내용 및 지원사항의 구체성 부족으로 국민의 불편을 가중하고 행정 효율성을 저하시키는 결과를 초래하기도 한다. 또한 기존 지역·지구·구역 지정은 행위규제에 대한 규제내용의 불투명성과 다양한 예외규정으로 인해 담당 공무원조차 어려움을 겪는 경우가 많다.

이러한 관점에서 지정 및 지정 예정인 사례를 중심으로 건축자산 진흥구역의 지정 시, 기존 지역·지구·구역과의 중첩으로 인해 발생될 수 있는 쟁점사항과 구역 내 건축물에 대한 규제사항, 건축특례 및 지원사항을 면밀히 검토하여 관리·운영 상에서 발생될 수 있는 쟁점사항을 검토하여 실효성을 제고하기 위한 방안을 제시하고자 하였다.

먼저, 건축자산 진흥구역에 대한 규제사항과 건축기준 완화 및 지원사항에 대한 내용을 파악하고, 관련 법령에서 규정하고 있는 면(面) 단위 관리 제도에 대한 규제사항과 지원사항 전반에 대한 조사를 실시하였다. 관련 법·제도에 대한 검토는 「국토계획법」, 「도시정비법」, 「도시재정비법」, 「도시재생법」, 「경관법」, 「문화재보호법」, 「고도육성법」, 「건축법」 등을 중심으로 법률 내 명시되어 있는 공간계획과 지역·지구·구역 지정에 따른 규제사항과 지원사항 전반에 대해 살펴보았다. 관련 법률에서는 다양한 지역·지구·구역 지정 제도가 시행되고 있었고, 이러한 기존 지역·지구·구역들은 건축자산 진흥구역과 지정목적이 상충되는 경우와 유사한 경우가 있었으며, 제도마다 건축물에 대한 규제 및 지원 사항이 존재하는 것으로 파악되었다.

둘째로는 건축자산 진흥구역을 지정하였거나 지정 예정인 사례 분석 통해 해당 지역에 대한 지역·지구·구역과의 중첩 현황 및 문제점을 분석하였다. 대구광역시 중구의 경우, 건축자산 진흥구역으로 지정된 구역에는 기존에 지구단위계획구역 및 도시환경정비에 정구역 2개소가 지정되어 있었다. 건축자산 관련 업무는 대구광역시 중구청 건축주택과에서 담당하여 추진하고 있으며, 지역·지구·구역 지정과 관련해서는 도시과에서 담당하는 등 행정업무가 분리되어 있어 정비 및 개발을 목적으로 지정된 지구단위계획구역 및 정비예정구역과 보존 및 활용이라는 건축자산 진흥구역과 지정 목적이 상충되는 문제가 제기되었다. 전라북도 군산시의 경우, 건축자산 진흥구역 내 용도지역은 주거지역과 상업지역이 혼재되어 있으며, 대부분이 상업지역으로 경관을 유지하기 위한 용적률 및 높이 규제에 따른 층수제한 및 사유권제한에 대한 문제가 발생할 수 있는 점과 방화지구 지정으로 인한 실행의 어려움이 제기되는 것으로 나타났다. 현재 건축자산 진흥구역 지정을 추진 중인 서울특별시의 경우, 일제 강점기 도시공간이 남아있는 지역과 한옥밀집지역을 대상으로 역사·문화적 가치를 보존하면서 낡은 지역을 재정비하기 위하여, 건축자산 진흥구역 지정을 검토하기 위한 지정 및 관리계획 수립 용역을 수행 중에 있다. 이들 지역은 주거지역, 역사문화미관지구, 최고고도지구, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 문화지구, 과밀억제권역, 문화재보호구역, 대공방어협조구역, 정비구역, 지구단위계획구역 등 다양한 지역·지구가 중첩되는 것으로 나타났다.

건축자산 진흥구역 지정(예정) 사례분석 결과, 건축자산 진흥구역을 지정함에 있어 기존 지역·지구·구역과의 중첩이 일부 장애요인으로 나타나지만, 상호보완을 통해 긍정적 시너지 효과의 가능성이 있음을 파악할 수 있었다. 따라서 건축자산 진흥구역을 지정하기 위해서는 해당 지역을 대상으로 기존에 수립·시행되고 있는 공간계획 전반을 조사할 필요가 있다. 해당 지역의 관리를 위한 규제사항은 각각의 개별 법률에 의한 사항을 전부 포함하게 되며, 최종적으로 가장 강력한 규제의 적용을 받게 되는 결과로 나타나게 된다. 이 때문에 건축자산 진흥구역 지정 목적을 고려하여 각각의 공간계획을 검토하고, 상호 상충되는 경우에는 기존의 공간계획을 변경하는 절차를 거치거나 기존의 공간계획에 따른 지역을 제척하는 등 사전 조치가 필요하며, 유사한 목적이나 상호보완이 가능한 공간계획의 경우에는 연계하여 수립할 수 있는 방안에 대한 검토가 필요할 것으로 판단된다.

셋째로는 건축자산 진흥구역을 지정하고 이를 관리하기 위한 관리계획을 수립하는 과정에서 적용되는 관계법령의 특례에 대한 주요 쟁점들을 살펴보았다. 건폐율 완화와 관련해서는 건축자산 진흥구역 지정 당시 건축자산의 건폐율이 조례로 정한 최대한도를

넘는 경우, 추후 활용을 위하여 최대한도까지 증축을 하고자 하는 경우, 기존 구조 및 형태로 개축되었을 경우, 건폐율 초과된 일반 건축물과의 형평성 등 다양한 관점에 대한 검토를 통해 완화의 적용 범위를 설정할 필요성이 있음을 제기하였다. 또한, 건축선 완화와 관련해서는 건축선을 넘어 건축된 경우, 대지경계선을 넘어 건축된 경우 등에 대한 특례적용 사항에 대해 검토를 실시하였다. 주차장 완화 요건과 관련해서는 관련 법령 적용에 따른 한계가 있음을 밝히고, 완화 기준을 적용하기 위한 방안을 검토하였다. 또한, 건축물 관리와 관련하여 건축물대장이 없는 건축물에 대한 관리를 위해서는 등재필요성과 대상 건축물의 범주 및 기간, 방법 등 설정 등에 대하여 검토하였다. 그리고 건축자산의 철거 및 멸실에 대한 관리는 사전에 행정에서 최소한의 권고나 설득을 통해 예방을 할 수 있는 관리방안이 마련되어야 함을 밝혔다.

추가적으로 건축자산 진흥구역의 효과적 관리를 위해서 적용되는 용적률 및 높이 제한에 대한 규제는 사유재산의 침해가 될 수 있다. 이러한 규제 사항은 주민들의 민원 발생의 원인으로, 관리계획 수립의 강한 장애요인이 될 수 있는 점을 고려하여야 한다. 건축자산 진흥구역의 원활한 지정 및 운영·관리를 위해서는 규제사항을 대응할 수 있는 인센티브가 마련되어야 하며, 계획 수립 시 주민들과 지정 구역에 대한 가치를 지속적으로 공유하고 공감하는 과정이 이루어져야 한다.

마지막으로 건축자산 진흥구역 제도의 실효성을 제고하기 위한 방안으로, 다음과 같이 제안하였다. 1) 기존 지역·지구·구역과의 중첩 시 지정목적 등에 대한 면밀한 검토를 통한 방안 마련, 2) 건축자산 진흥구역 내 건축자산 등록제도 마련, 3) 다양한 관계 법령의 특례적용 확대, 4) 관련 사업과의 연계 또는 기금을 통한 재원 마련, 5) 재정적 인센티브 실효성 제고를 위한 관련 법령 개정 등이다.

이러한 연구 진행 과정을 통해 도출된 결과는 다음과 같은 학술적·정책적 기여를 할 수 있을 것으로 예상된다. 첫째, 건축자산 진흥구역의 필요성 및 개념을 정립하고, 건축자산 진흥구역에 대한 이론적 근거를 확립할 수 있다. 둘째, 건축자산 진흥구역 지정 현황과 문제점을 제시하여, 후속되는 건축자산 진흥구역 지정에 대한 시행착오를 줄일 수 있을 것이다. 셋째, 건축자산 진흥구역 지정과 관련한 쟁점을 분석함으로써 향후 법률의 개선 및 조례 제정에 기여할 수 있을 것으로 기대된다. 넷째, 건축자산 진흥구역의 실효성 제고에 대한 개선방안 제시를 통해 건축자산 진흥구역 운영 및 확산을 위한 디딤돌이 될 수 있을 것이다.

2. 연구의 한계 및 향후 연구과제

본 연구는 지방자치단체에서 추진실적이 미비한 건축자산 진흥구역을 중심으로 실질적 정책수단의 실효성을 제고하는 것을 목적으로, 건축자산 진흥구역으로 지정되었거나 지정 추진 중인 지역을 대상으로 현황 조사·분석을 통해 건축자산 진흥구역과의 중첩에 따라 발생될 수 있는 주요 쟁점을 도출하고, 그에 따른 개선방안을 제안하는 것에 의의가 있다.

그러나 건축자산 진흥구역의 지정이 이루어진 곳은 대구광역시 중구, 전라북도 군산시 등 2개소에 불과하며, 지정 예정인 지역 또한 서울특별시 한옥밀집지역 10개소와 근대시기 조성된 주거지 1개소로, 다양한 사례에 대해 검토하지 못한 한계가 있다. 따라서 건축자산 진흥구역과 기존 지역·지구·구역의 중첩의 다양한 유형에 대한 충분한 분석이 이루어지지 못했다. 그리고 건축자산 진흥구역을 운영하기 위한 관리계획이 수립된 곳은 전무한 상태로 건축자산 진흥구역의 운영에 대한 평가가 원천적으로 불가능하여, 연구에서 도출된 쟁점에 대한 논의를 검증하지 못했다. 또한, 건축자산 진흥구역 내 분포하는 건축자산 중 건축물에 한정하여 살펴보아, 면(面) 단위 관리를 위하여 중요하게 다루어져야 할 공간환경과 기반시설에 대한 쟁점사항을 살펴보지 못했다.

이에 대한 보완으로 후속연구에서는 건축자산 진흥구역 후보군을 보유하고 있는 지자체와 협력하여 대상 지역에 대한 충분한 조사를 기반으로 다양한 대안을 검토한 후 실제로 관리계획을 수립하는 과정이 필요할 것으로 판단된다. 또한, 건축자산 진흥구역은 개별 건축물이 아닌 건축물, 공간환경, 기반시설 등이 면적(面的)으로 형성된 곳에 필요한 관리방안으로, 건축물뿐만 아니라 공간환경, 기반시설의 가치보전에 대한 논의가 필요할 것으로 사료된다. 따라서 추후 다각도의 검토를 통해 실제 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립과정에서의 쟁점과 규제 및 특례 적용을 시행하고, 결과를 반영하여 정책 방향 및 제도 개선 방안에 대한 구체적 대안을 제시할 수 있도록 하여야 할 것이다.

-
- 공주시(2014), 공주시 도시재생 선도지역 도시재생활성화계획(안).
- 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>.
- 국토교통부 보도자료(2017.9.14.), “도시재생 뉴딜, 공적임대공급·스타트업 육성 등 특화사업에 중점”.
- 국토교통부 보도자료(2017.7.27.), “도시재생 뉴딜사업, 지자체등 의견수렴 착수”.
- 국토교통부(2016), 「지구단위계획수립지침」, 국토교통부 훈령 제782호.
- 국토교통부(2016), 「2015년 지역·지구등의 행위제한 내용 및 절차 평가 연구」.
- 국토교통부(2014.2.), 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 업무처리 가이드.
- 국토교통부 건축문화경관과(2016.03.), 「건축자산 기초조사」실시 가이드라인.
- 국토교통부 훈령 제569호, 「도시·군기본계획수립지침」.
- 국토해양부(2010), 「지역·지구등의 지정 및 운영실적 등 평가에 관한 연구」.
- 군산시(2017), 「군산시 건축자산진흥구역 지정계획(안)」.
- 김소라·배용규·장경철(2010), “형태기반 조닝(Form-Based Zoning)의 사례 및 시사점 연구”, 「한국도시설계학회 2010년 춘계학술대회 논문집」, pp.503-514.
- 김승윤·서유림·신중진(2016), “도시재생과 연계한 지구단위계획의 활용방안”, 「한국도시설계학회 2016년 춘계학술대회 논문집」, pp.56-62.
- 김현수·최대식(2010), “토지이용규제의 중복실태 분석 및 조정방안 연구”, 「국토계획」, v.45(3), pp.27-46.
- 도시계획통합정보서비스, <http://upis.go.kr/upispweb/>.
- 대구광역시(2016), 향촌동 건축자산 진흥구역 지정 고시, 대구광역시 고시 제2016-256호.
- 박은관·신정철(2001), 「지구단위계획의 효율적 운용방안 연구」, 국토연구원.
- 박은관(2003), 「지구단위계획의 효율적 운용방안 연구(II): 지구유형별 계획수립기법 연구」, 국토연구원.

- 문찬정(2015), 「리모델링 활성화 구역의 유형별 인센티브 운용에 관한 연구」, 가천대학교 석사학위논문.
- 문화재청(2008), 「2008년도 비지정 건조물문화재 조사보고서 II」, 문화재청.
- 서순탁·이병준(2009), “우리나라 토지이용규제의 증첩실태와 조정방안”, 「서울법학」 제17권 특별호.
- 서울특별시(2017.02), 「회현동 일대 건축자산진흥구역 지정 및 관리계획 수립」 용역 과업내용서.
- 서울특별시(2017), 「건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립기준(안)」.
- 서원·양승우(2010), “Form-based Codes를 활용한 지구단위계획제도 개선방안 연구”, 「한국도시계획학회 2010년 추계학술대회 논문집」, pp.532-542.
- 신혜원(2016), “중국의 전통 주거건축군 보호와 관련된 제도”, 「건축」, v.60(8), pp.39-42.
- 심경미·차주영(2014), 「건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구」, 건축도시공간연구소.
- 심경미·임유경·강경환(2015), 「건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석」, 건축도시공간연구소.
- 심경미·이강민·설정임(2013), 「한옥 등 건축자산진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구」, 국토교통부.
- 이범훈·김기호(2015), “역사적 건축물 보존에서 지구단위계획의 역할과 과제: 인사동 지구단위계획 구역의 근대건축물을 대상으로”, 「국토계획」, v.50(7), pp.25-37.
- 우동선(2005), “등록문화재제도와 근대문화유산 목록화 조사보고서”, 「대한건축학회지」 v.49(12), pp.115-122.
- 유광흠 외(2012), 「지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구」, 국토교통부.
- 이민경·오성훈·이종민(2016), 「역사문화도시 경관관리체계 개선방안 연구」, 건축도시공간연구소.
- 이삼수·정연우·이광호(2014), “지역-지구등의 증첩규제 및 토지이용 만족도 분석”, 「한국지역개발학회지」 v.26(2), pp.129~156.
- 이왕건 외(2015), 「법정 도시재생사업에서 계획수립 및 절차의 통합적 운영방안 연구」, 국토연구원.
- 이종민 외 3인(2015), “한옥 보전 및 육성을 위한 전수조사 3. 경북영주시”, 「한옥정책브리프」 제38호.
- 이희정(2002), 「서울시 지구단위계획 운영평가와 개선방향 연구」, 서울시정연구원.
- 이정형·조승연(2011), “도시디자인 규제수법으로서 형태기반코드(FBCs, Form-Based Codes)에 관한 연구: 미국 밀워키시 비어라인 “B” 프로젝트를 중심으로”, 「도시설계」, v.12(3), pp.77-90.
- 임준홍·홍경구(2007), 「대구광역시 재정비촉진사업의 바람직한 추진방향」, 대구경북연구원.
- 전라북도공고 제2017-810호, 군산 월명동일원 건축자산 진흥구역 지정(안) 열람공고.

정연우·이삼수(2010), “유사목적 지역·지구의 정비방안에 관한 연구: 생태계 및 상수원보전 목적의 지역·지구를 중심으로”, 「국토계획」, v.45(7), pp.31-45.

정희남·박동길·김승중(2003), 「지역지구제의 행위규제 분석연구(II)」, 국토연구원.

정지인 등(2016), “상향식 지구단위계획 수립을 위한 주민의견 연계 방안 연구: 북촌지구단위계획을 중심으로”, 「한국도시설계학회 2016년 추계학술대회 논문집」, pp.117-130.

정희남·최혁재(2001), 「국토이용체계 개편에 따른 지역·지구·구역 등의 정비방향 연구」, 국토연구원.

정희남·채미옥(2002), 「지역지구제의 행위규제 분석연구(I)」, 국토연구원.

정희남·박동길·김승중(2003), 「지역지구제의 행위규제 분석연구(II): 지역지구제 정비방향을 중심으로」, 국토연구원.

정희윤·임희지·안내영(2013), 「기성시가지에 적합한 용도지역제 대안 모색에 관한 연구」, 서울연구원.

정희윤(2015), 「서울시의 지역 맞춤형 용도지역제 도입을 위한 정책제언」, 서울연구원.

조병호(2013), 「지역·지구 유형세분화와 분류체계 도입방안 연구」, 목원대학교 대학원 박사학위논문.

조상운(2016), 「인천의 가치 재창조를 위한 건축자산 조사 기초연구」, 인천발전연구원.

최대식 외(2008), “토지이용규제를 위한 지역·지구·구역 등의 명칭에 관한 연구”, 「국토연구」, v.59, pp.247-261.

토지이용규제정보서비스, <http://luris.molit.go.kr>.

하해진(2004), 「지구단위계획과 정비계획의 연계를 통한 효율적 도시관리에 관한 연구」, 중앙대학교 박사학위논문.

한승욱·김경수·유정우(2012), 「원도심 창조도시 구상을 위한 기초조사: 원도심의 상업기능 활성화를 중심으로」, 부산발전연구원.

HAUDREPORT no.41.

내셔널 파크 서비스 웹사이트, 세금 혜택(<https://www.nps.gov/tps/tax-incentives/before-you-apply.htm>).

Improvements for Enhancing the Effectiveness of Architectural Asset Value Enhancement Zones

SUMMARY

Lee, Min Kyoung

Lee, Jong Min

Yu, Kwang Heum

「Act on Value Enhancement of Hanok and Other Architectural Assets」 was enforced in 2015 in order to have Hanok's intrinsic historical and cultural value at a national level or build an institutional framework for the active use of architectural assets. This act regulates details about special exceptions to relevant statutes and tax reduction for the registration of exceptional architectural assets and designation and management of architectural asset value enhancement zones intended for buildings, spatial environments, and facilities. Since the enforcement of the act, 11 municipal governments has enacted architectural asset-related ordinances and built the institutional framework for the preservation and usage of the asset at a local-government level for two years. However, five municipal governments have conducted basic research based on the implementation of a new system. Three of 11 municipal governments try to establish action plans, and only two municipal governments, which is Daegu Metropolitan City and Gunsan, Jeollabuk-do, have designated architectural asset value enhancement zones. Also, Seoul (11 zones) has been planning to designate the zones based on Hanok-concentrated areas. In fact, no municipal government has designated architectural asset value enhancement zones.

At the point in time when an institutional framework for the preservation and usage of architectural assets has been established as 「Act on Value Enhancement of Hanok and Other Architectural Assets」 and related ordinances of local governments were implemented, this paper aimed to improve the effectiveness of actual policy based on architectural asset value enhancement zones with a poor implementation result at a local-government level. It might be hard to designate the architectural asset value enhancement zones because the zones assume the systematic management of construction work by township unit, include restriction on acts, and involve a possibility to cause a conflict due to an overlap of the existing land use zoning during urban planning. For this, the paper sought to find main possible issues caused by the overlap with the architectural asset value enhancement zones and concretely present the improvement plans by investigating and analyzing the current status of systems related to the existing land use zoning based on areas which have been already designated or will be designated as the zones.

First of all, after understanding regulations on the architectural asset value enhancement zones and matters about the building standard relaxation and incentive, an investigation for the whole regulations and incentive matters about township-unit management systems regulated in related legislations was carried on. As a result, various land use zoning designation systems were enforced, and resultantly, it was identified that there were regulations and incentive matters.

Secondly, the current status of an overlap with land use zoning in relevant areas and problems were analyzed by a case analysis on areas which have been already designated or will be designated as the zones. It turned out that the purpose of the designated zone could be overlapped with the existing land use zoning or related with private ownership of the district, in that the issues were more likely to be obstructive factors, but it was possible to figure out the possibility of a positive synergy effect through a complementary strategy such as an overlap with an urban regeneration district.

Thirdly, the paper examined major issues about special exceptions to relevant statutes applied when designating the architectural asset value enhancement zones and setting up a plan for their management. If the architectural asset-to-land ratio exceeded the statutory maximum limit at the time when the zones were designated, the relevant governments planned to extend a building to the maximum for the future use, or the

assets were reconstructed in the existing structure or form, a need to set up a range for the relaxation would be set forth through a review about various points of view such as fairness with general buildings where the building-to-land ratio exceeded the statutory maximum limit. Furthermore, there was a review about matters to apply special exceptions in terms of the relaxation on a limit line of structure when buildings were constructed beyond the limit or property line. The paper defined limits based on the application of the statutes related to parking lot relaxation requirements and reviewed how to apply a relaxation standard. Then, to manage the building without a building ledger, a necessity of registration, category, term, methods, and settings of the relevant buildings were examined. The management of the removal and destruction of architectural assets revealed that a preventive management plan should be established by preliminary minimum advice or persuasion at an administrative level.

Lastly, methods of improving the effectiveness of an architectural asset value enhancement zone system were presented as follows. 1) To create a synergy effect through an overlap with the existing land use zoning such as urban regeneration, 2) to establish an architectural asset registration system within the architectural asset value enhancement zones, 3) to extend the application of various special exceptions to relevant statutes, 4) to set up financial resources through a connection with related businesses or funds, and 5) to revise the related statutes to improve the financial incentive effectiveness.

In this process, the result of the research might be expected to make the following academic and political contribution. First, it can define a necessity and concept of architectural asset value enhancement zones and establish the theoretical basis about the zones. Second, it can suggest the current status and problem of the designation of the zones and reduce any trials and errors about the follow-up designation. Third, it is expected to contribute to the improvement of acts and enactment of ordinances in the future by analyzing issues related to designation. Last, it can be a stepping stone for the operation and extension of the architectural asset value enhancement zones with several suggestions to improve the effectiveness of the zones.

Considering that regulations on floor area ratio and height might violate private property and resultantly they can be a strong obstacle to establish a plan due to local residents' complaints and to apply strong regulations, the paper suggested that it's necessary to set up an incentive system that can respond to the regulations and

continuously share and express sympathy for a value of a designated area with local residents during the establishment of the plan.

Keywords :

Management Plans for Architectural Asset Value Enhancement Zones, District Unit Plan, Land use Zoning, Special Exceptions

부록1. 건축자산 진흥구역 내 건축특례 관련 법률 및 조문⁵⁷⁾

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률
2. 건축법
3. 주차장법

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

② 제37조에 따라 지정된 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정할 수 있다. <개정 2011.4.14.>

③ 제1항과 제2항에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한은 해당 용도지역과 용도지구의 지정목적에 적합하여야 한다.

④ 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등을 변경하는 경우 변경 후의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등은 제1항과 제2항에 맞아야 한다.

57) 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/> (검색일자 :2017.06.13.)

⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관하여는 제1항부터 제4항까지의 규정에도 불구하고 각 호에서 정하는 바에 따른다. <개정 2009.4.22., 2011.8.4., 2015.8.11.>

1. 제37조제1항제8호에 따른 취락지구에서는 취락지구의 지정목적 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

1의2. 제37조제1항제9호에 따른 개발진흥지구에서는 개발진흥지구의 지정목적 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

2. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호라목에 따른 농공단지에서는 같은 법에서 정하는 바에 따른다.

3. 농림지역 중 농업진흥지역, 보전산지 또는 초지인 경우에는 각각 「농지법」, 「산지관리법」 또는 「초지법」에서 정하는 바에 따른다.

4. 자연환경보전지역 중 「자연공원법」에 따른 공원구역, 「수도법」에 따른 상수원보호구역, 「문화재보호법」에 따라 지정된 지정문화재 또는 천연기념물과 그 보호구역, 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」에 따른 해양보호구역인 경우에는 각각 「자연공원법」, 「수도법」 또는 「문화재보호법」 또는 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다.

5. 자연환경보전지역 중 수산자원보호구역인 경우에는 「수산자원관리법」에서 정하는 바에 따른다.

⑥ 보전관리지역이나 생산관리지역에 대하여 농림축산식품부장관·해양수산부장관·환경부장관 또는 산림청장이 농지 보전, 자연환경 보전, 해양환경 보전 또는 산림 보전에 필요하다고 인정하는 경우에는 「농지법」, 「자연환경보전법」, 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」, 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」 또는 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따라 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등을 제한할 수 있다. 이 경우 이 법에 따른 제한의 취지와 형평을 이루도록 하여야 한다. <개정 2011.7.28., 2013.3.23.>

제77조(용도지역의 건폐율) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 건폐율의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다. <개정 2011.4.14., 2013.7.16., 2015.8.11.>

1. 도시지역

가. 주거지역: 70퍼센트 이하

나. 상업지역: 90퍼센트 이하

다. 공업지역: 70퍼센트 이하

라. 녹지지역: 20퍼센트 이하

2. 관리지역

가. 보전관리지역: 20퍼센트 이하

나. 생산관리지역: 20퍼센트 이하

다. 계획관리지역: 40퍼센트 이하

3. 농림지역: 20퍼센트 이하

4. 자연환경보전지역: 20퍼센트 이하

② 제36조제2항에 따라 세분된 용도지역에서의 건폐율에 관한 기준은 제1항 각 호의 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서의 건폐율에 관한 기준은 제1항과 제2항에도 불구하고 80퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 따로 정한다. <개정 2011.4.14., 2011.8.4., 2015.8.11.>

1. 제37조제1항제8호에 따른 취락지구

2. 제37조제1항제9호에 따른 개발진흥지구(도시지역 외의 지역 또는 대통령령으로 정하는 용도지역만 해당한다)

3. 제40조에 따른 수산자원보호구역

4. 「자연공원법」에 따른 자연공원

5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호라목에 따른 농공단지

6. 공업지역에 있는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호가목부터 다목까지의 규정에 따른 국가산업단지, 일반산업단지 및 도시첨단산업단지와 같은 조 제12호에 따른 준산업단지

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 건폐율을 따로 정할 수 있다. <개정 2011.4.14., 2011.9.16.>

1. 토지이용의 과밀화를 방지하기 위하여 건폐율을 강화할 필요가 있는 경우
2. 주변 여건을 고려하여 토지의 이용도를 높이기 위하여 건폐율을 완화할 필요가 있는 경우
3. 녹지지역, 보전관리지역, 생산관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 농업용·임업용·어업용 건축물을 건축하려는 경우
4. 보전관리지역, 생산관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 주민생활의 편의를 증진시키기 위한 건축물을 건축하려는 경우

⑤ 계획관리지역·생산관리지역 및 대통령령으로 정하는 녹지지역에서 성장관리방안을 수립한 경우에는 제1항에도 불구하고 50퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 건폐율을 따로 정할 수 있다. <신설 2015.8.11.>

[전문개정 2009.2.6.]

[시행일:2012.7.1.] 제77조 중 특별자치시에 관한 개정규정

제78조(용도지역에서의 용적률) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다. <개정 2011.4.14., 2013.7.16.>

1. 도시지역
 - 가. 주거지역: 500퍼센트 이하
 - 나. 상업지역: 1천500퍼센트 이하
 - 다. 공업지역: 400퍼센트 이하
 - 라. 녹지지역: 100퍼센트 이하
2. 관리지역
 - 가. 보전관리지역: 80퍼센트 이하

나. 생산관리지역: 80퍼센트 이하

다. 계획관리지역: 100퍼센트 이하. 다만, 성장관리방안을 수립한 지역의 경우 해당 지방자치단체의 조례로 125퍼센트 이내에서 완화하여 적용할 수 있다.

3. 농림지역: 80퍼센트 이하

4. 자연환경보전지역: 80퍼센트 이하

② 제36조제2항에 따라 세분된 용도지역에서의 용적률에 관한 기준은 제1항 각 호의 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

③ 제77조제3항제2호부터 제5호까지의 규정에 해당하는 지역에서의 용적률에 대한 기준은 제1항과 제2항에도 불구하고 200퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 따로 정한다.
〈개정 2011.4.14.〉

④ 건축물의 주위에 공원·광장·도로·하천 등의 공지가 있거나 이를 설치하는 경우에는 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 용적률을 따로 정할 수 있다. 〈개정 2011.4.14.〉

⑤ 제1항과 제4항에도 불구하고 제36조에 따른 도시지역(녹지지역만 해당한다), 관리지역에서는 창고 등 대통령령으로 정하는 용도의 건축물 또는 시설물은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 높이로 규모 등을 제한할 수 있다.
〈개정 2011.4.14.〉

⑥ 제1항에도 불구하고 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부에 「사회복지사업법」 제2조제4호에 따른 사회복지시설 중 대통령령으로 정하는 시설을 설치하여 국가 또는 지방자치단체에 기부채납하는 경우에는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 해당 용도지역에 적용되는 용적률을 완화할 수 있다. 이 경우 용적률 완화의 허용범위, 기부채납의 기준 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 〈신설 2013.12.30.〉

2) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) ①지구단위계획 구역(도시지역 내에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설 또는 기반시설 중 학교와 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 기반시설(이하 이 항에서 "공공시설등"이라 한다)의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우[지구단위계획구역 밖의 「하수도법」 제2조제14호에 따른 배수구역에 공공하수처리시설을 설치하여 제공하는 경우(지구단위계획구역에 다른 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)를 포함 한다]에는 법 제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 구분에 따라 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005.9.8., 2006.3.23., 2008.9.25., 2011.3.9., 2012.1.6., 2012.4.10.>

1. 공공시설등의 부지를 제공하는 경우에는 다음 각 목의 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 지구단위계획구역 안의 일부 토지를 공공시설등의 부지로 제공하는 자가 해당 지구단위계획구역 안의 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우에는 나목의 비율까지 그 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

가. 완화할 수 있는 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적(공공시설등의 부지를 제공하는 자가 법 제65조제2항에 따라 용도가 폐지되는 공공시설을 무상으로 양수받은 경우에는 그 양수받은 부지면적을 빼고 산정한다. 이하 이 조에서 같다) ÷ 원래의 대지면적] 이내

나. 완화할 수 있는 용적률 = 해당 용도지역에 적용되는 용적률 + [1.5 × (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설등 제공 부지의 용적률) ÷ 공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내

다. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이 × (1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 원래의 대지면적) 이내

2. 공공시설등을 설치하여 제공(그 부지의 제공은 제외한다)하는 경우에는 공공시설등을 설치하는 데에 드는 비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 보아 제1호에 따른 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 공공시설등 설치비용 및 이에 상응하는 부지 가액의 산정 방법 등은 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정한다.

3. 공공시설등을 설치하여 그 부지와 함께 제공하는 경우에는 제1호 및 제2호에 따라 완화할 수 있는 건폐율·용적률 및 높이를 합산한 비율까지 완화하여 적용할 수 있다.

②특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 지구단위계획 구역에 있는 토지를 공공시설부지로 제공하고 보상을 받은 자 또는 그 포괄승계인이 그 보상금액에 국토교통부령이 정하는 이자를 더한 금액(이하 이 항에서 "반환금"이라 한다)을 반환하는 경우에는 당해 지방자치단체의 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 제1항제1호 각 목을 적용하여 당해 건축물에 대한 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화할 수 있다. 이 경우 그 반환금은 기반시설의 확보에 사용하여야 한다. <신설 2004.1.20., 2005.9.8., 2008.2.29., 2012.4.10., 2013.3.23.>

③지구단위계획구역에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 「건축법」 제43조제1항에 따른 공개공지 또는 공개공간을 같은 항에 따른 의무면적을 초과하여 설치한 경우에는 법 제52조제3항에 따라 당해 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 비율까지 용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005.9.8., 2008.9.25., 2012.4.10.>

1. 완화할 수 있는 용적률 = 「건축법」 제43조제2항에 따라 완화된 용적률+(당해 용도 지역에 적용되는 용적률×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내

2. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제43조제2항에 따라 완화된 높이+(「건축법」 제60조에 따른 높이×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내

④지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 도시·군계획조례의 규정에 불구하고 지구단위계획으로 제84조에 규정된 범위안에서 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012.4.10.>

⑤지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 법 제76조의 규정에 의하여 제30조 각호의 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물(도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물의 경우 도시·군계획조례에서 허용되는 건축물에 한한다)의 용도·종류 및 규모 등의 범위안에서 이를 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012.4.10.>

⑥지구단위계획구역의 지정목적이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 「주차장법」 제19조제3항의 규정에 의한 주차장

설치기준을 100퍼센트까지 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005.9.8., 2008.2.29., 2012.4.10., 2013.3.23.>

1. 한옥마을을 보존하고자 하는 경우
2. 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우(지구단위계획으로 보행자전용도로를 지정하거나 차량의 출입을 금지한 경우를 포함한다)
3. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우

⑦다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 120퍼센트 이내에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012.4.10.>

1. 도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 지구단위계획구역으로 지정한 경우
2. 다음 각목의 1에 해당하는 경우로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 권고에 따라 공동개발을 하는 경우
 - 가. 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우
 - 나. 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우
 - 다. 지구단위계획에 주차장·보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우

⑧도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 지구단위계획구역으로 지정한 경우에는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 「건축법」 제60조에 따라 제한된 건축물높이의 120퍼센트 이내에서 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005.9.8., 2008.9.25., 2012.4.10.>

⑨제1항제1호나목(제1항제2호 및 제2항에 따라 적용되는 경우를 포함한다), 제3항제1호 및 제7항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 적용하지 아니한다. <개정 2004.1.20., 2011.7.1., 2012.4.10.>

1. 개발제한구역·시가화조정구역·녹지지역 또는 공원에서 해제되는 구역과 새로이 도시지역으로 편입되는 구역중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역인 경우
2. 기존의 용도지역 또는 용도지구가 용적률이 높은 용도지역 또는 용도지구로 변경되는 경우로서 기존의 용도지역 또는 용도지구의 용적률을 적용하지 아니하는 경우

⑩제1항 내지 제4항 및 제7항의 규정에 의하여 완화하여 적용되는 건폐율 및 용적률은 당해 용도지역 또는 용도지구에 적용되는 건폐율의 150퍼센트 및 용적률의 200퍼센트를 각각 초과할 수 없다. <개정 2004.1.20.>

[제목개정 2012.4.10.]

제47조(도시지역 외 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) ①지구단위계획구역(도시지역 외에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서는 법 제52조 제3항에 따라 지구단위계획으로 당해 용도지역 또는 개발진흥지구에 적용되는 건폐율의 150퍼센트 및 용적률의 200퍼센트 이내에서 건폐율 및 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005.1.15., 2007.4.19., 2012.4.10.>

②지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 법 제76조의 규정에 의한 건축물의 용도·종류 및 규모 등을 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 개발진흥지구(계획관리지역에 지정된 개발진흥지구를 제외한다)에 지정된 지구단위계획구역에 대하여는 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택중 아파트 및 연립주택은 허용되지 아니한다. <개정 2005.9.8., 2012.4.10.>

③ 삭제 <2007.4.19.>

④ 삭제 <2007.4.19.>

[제목개정 2012.4.10.]

2. 건축법

제42조(대지의 조경) ① 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도 지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 조경이 필요하지 아니한 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있으며, 옥상 조경 등 대통령령으로 따로 기준을 정하는 경우에는 그 기준에 따른다.

② 국토교통부장관은 식재(植栽) 기준, 조경 시설물의 종류 및 설치방법, 옥상 조경의 방법 등 조경에 필요한 사항을 정하여 고시할 수 있다. <개정 2013.3.23.>

제43조(공개 공지 등의 확보) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(空地: 공터) 또는 공개 공간을 설치하여야 한다. <개정 2014.1.14.>

1. 일반주거지역, 준주거지역
2. 상업지역
3. 준공업지역
4. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크다고 인정하여 지정·공고하는 지역

② 제1항에 따라 공개 공지나 공개 공간을 설치하는 경우에는 제55조, 제56조와 제60조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

제44조(대지와 도로의 관계) ① 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그러하지 아니하다. <개정 2016.1.19.>

1. 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우
2. 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우
3. 「농지법」 제2조제1호나목에 따른 농막을 건축하는 경우

② 건축물의 대지가 접하는 도로의 너비, 대지가 도로에 접하는 부분의 길이, 그 밖에 대지와 도로의 관계에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따른다

제46조(건축선의 지정) ① 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선(이하 "건축선(建築線)"이라 한다)은 대지와 도로의 경계선으로 한다. 다만, 제2조제1항제11호에 따른 소요 너비에 못 미치는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 물러난 선을 건축선으로 하되, 그 도로의 반대쪽에 경사지, 하천, 철도, 선로부지, 그 밖에 이와 유사한 것이 있는 경우에는 그 경사지 등이 있는 쪽의 도로 경계선에서 소요 너비에 해당하는 수평거리의 선을 건축선으로 하며, 도로의 모퉁이에서 대통령령으로 정하는 선을 건축선으로 한다.

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 시가지 안에서 건축물의 위치나 환경을 정비하기 위하여 필요하다고 인정하면 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 건축선을 따로 지정할 수 있다. <개정 2014.1.14.>

③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 건축선을 지정하면 지체 없이 이를 고시하여야 한다. <개정 2014.1.14.>

제47조(건축선에 따른 건축제한) ① 건축물과 담장은 건축선의 수직면(垂直面)을 넘어서는 아니 된다. 다만, 지표(地表) 아래 부분은 그러하지 아니하다.

② 도로면으로부터 높이 4.5미터 이하에 있는 출입구, 창문, 그 밖에 이와 유사한 구조물은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘지 아니하는 구조로 하여야 한다.

제58조(대지 안의 공지) 건축물을 건축하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 한다. <개정 2011.5.30.>

제59조(맞벽 건축과 연결복도) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제58조, 제61조 및 「민법」 제242조를 적용하지 아니한다.

1. 대통령령으로 정하는 지역에서 도시미관 등을 위하여 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽(대지경계선으로부터 50센티미터 이내인 경우를 말한다. 이하 같다)으로 하여 건축하는 경우
 2. 대통령령으로 정하는 기준에 따라 인근 건축물과 이어지는 연결복도나 연결통로를 설치하는 경우
- ② 제1항 각 호에 따른 맞벽, 연결복도, 연결통로의 구조·크기 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제60조(건축물의 높이 제한) ① 허가권자는 가로구역(街路區域): 도로로 둘러싸인 일단(一團)의 지역을 말한다. 이하 같다)을 단위로 하여 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 건축물의 높이를 지정·공고할 수 있다. 다만, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 가로구역의 높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축위원회의 심의를 거쳐 높이를 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2014.1.14.>

② 특별시장이나 광역시장은 도시의 관리를 위하여 필요하면 제1항에 따른 가로구역별 건축물의 높이를 특별시나 광역시의 조례로 정할 수 있다. <개정 2014.1.14.>

③ 삭제 <2015.5.18.>

제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조(日照) 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. <개정 2013.5.10.>

1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우
2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南) 방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다. <개정 2011.5.30., 2014.1.14., 2014.6.3., 2016.1.19.>

1. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우
 2. 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구인 경우
 3. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우
 4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우
 5. 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우
 6. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 정비구역인 경우
 7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우
 8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
- ④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

3. 주차장법

제19조(부설주차장의 설치) ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역, 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 및 지방자치단체의 조례로 정하는 관리지역에서 건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설(이하 "시설물"이라 한다)을 건축하거나 설치하려는 자는 그 시설물의 내부 또는 그 부지에 부설주차장(화물의 하역과 그 밖의 사업 수행을 위한 주차장을 포함한다. 이하 같다)을 설치하여야 한다. <개정 2011.4.14.>

② 부설주차장은 해당 시설물의 이용자 또는 일반의 이용에 제공할 수 있다.

③ 제1항에 따른 시설물의 종류와 부설주차장의 설치기준은 대통령령으로 정한다.

④ 제1항의 경우에 부설주차장이 대통령령으로 정하는 규모 이하이면 같은 항에도 불구하고 시설물의 부지 인근에 단독 또는 공동으로 부설주차장을 설치할 수 있다. 이 경우 시설물의 부지 인근의 범위는 대통령령으로 정하는 범위에서 지방자치단체의 조례로 정한다.

⑤ 제1항의 경우에 시설물의 위치·용도·규모 및 부설주차장의 규모 등이 대통령령으로 정하는 기준에 해당할 때에는 해당 주차장의 설치에 드는 비용을 시장·군수 또는 구청장에게 납부하는 것으로 부설주차장의 설치를 갈음할 수 있다. 이 경우 부설주차장의 설치를 갈음하여 납부된 비용은 노외주차장의 설치 외의 목적으로 사용할 수 없다.

⑥ 시장·군수 또는 구청장은 제5항에 따라 주차장의 설치비용을 납부한 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 납부한 설치비용에 상응하는 범위에서 노외주차장(특별시장·광역시장, 시장·군수 또는 구청장이 설치한 노외주차장만 해당한다)을 무상으로 사용할 수 있는 권리(이하 이 조에서 "노외주차장 무상사용권"이라 한다)를 주어야 한다. 다만, 시설물의 부지로부터 제4항 후단에 따른 범위에 노외주차장 무상사용권을 줄 수 있는 노외주차장이 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑦ 시장·군수 또는 구청장은 제6항 단서에 따라 노외주차장 무상사용권을 줄 수 없는 경우에는 제5항에 따른 주차장 설치비용을 줄여 줄 수 있다.

⑧ 시설물의 소유자가 변경되는 경우에는 노외주차장 무상사용권은 새로운 소유자가 승계한다.

⑨ 제5항과 제7항에 따른 설치비용의 산정기준 및 감액기준 등에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

⑩ 특별시장·광역시장·특별자치도시사 또는 시장은 부설주차장을 설치하면 교통 혼잡이 가중될 우려가 있는 지역에 대하여는 제1항 및 제3항에도 불구하고 부설주차장의 설치를 제한할 수 있다. 이 경우 제한지역의 지정 및 설치 제한의 기준은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한다. <개정 2013.3.23.>

⑪ 시장·군수 또는 구청장은 설치기준에 적합한 부설주차장이 제3항에 따른 부설주차장 설치기준의 개정으로 인하여 설치기준에 미달하게 된 기존 시설물 중 대통령령으로 정하는 시설물에 대하여는 그 소유자에게 개정된 설치기준에 맞게 부설주차장을 설치하도록 권고할 수 있다.

⑫ 시장·군수 또는 구청장은 제11항에 따라 부설주차장의 설치권고를 받은 자가 부설주차장을 설치하려는 경우 제21조의2제6항에 따라 부설주차장의 설치비용을 우선적으로 보조할 수 있다.

[전문개정 2010.3.22.]

제19조의2(부설주차장 설치계획서) 부설주차장을 설치하는 자는 시설물의 건축 또는 설치에 관한 허가를 신청하거나 신고를 할 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 부설주차장 설치계획서를 제출하여야 한다. 다만, 시설물의 용도변경으로 인하여 부설주차장을 설치하여야 하는 경우에는 용도변경을 신고하는 때(용도변경 신고의 대상이 아닌 경우에는 그 용도변경을 하기 전을 말한다)에 부설주차장 설치계획서를 제출하여야 한다. <개정 2013.3.23.>

[전문개정 2010.3.22.]

부록2. 건축자산 진흥구역 후보군 도출을 위한 기존 조사자료 활용방법

1. 건축자산의 범위 설정
2. 건축자산 진흥구역 후보군 도출 방법 및 기준

1. 건축자산의 범위 설정

1) 건축자산의 정의

① 법률적 정의

- 「한옥등건축자산법」 제2조(정의)에서 “건축자산이란 현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것”으로 정의
 - 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 건축물, 공간환경, 기반시설을 건축자산으로 정의함
 - 다만, 「문화재보호법」에 따라 지정·등록된 문화재는 제외함
- 건축물, 공간환경, 기반시설의 건축자산 여부는 건축자산 기초조사를 통한 가치판단에 의해 가능하며, 사전(事前)적 정의라기보다는 후속적 정의의 성격이 강함
 - 우수건축자산의 등록, 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획 수립 등 실무단계에서는 법률적 정의만으로 건축자산 여부를 판단할 수 없으며 기초조사가 선행되어야만 가능함

② 건축자산 기초조사의 대상

- 건축자산에 대한 법률적 정의를 보완하고, 건축자산 기초조사를 수행하기 위한 “건축자산 기초조사 가이드라인”에서는 최초 사용이후 30년(공공소유 건축물의 경우 20년)이 지난 건축물, 공간환경, 기반시설 중 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것을 기초조사의 대상으로 삼는 등 시간적 범위를 설정하여 건축자산의 정의를 구체화함
 - 이외에 건축도시·토목·조경 등 관련 분야별 국내외 주요 공모전 수상작을 건축자산에 포함하는 등 수상작에 대해서는 시간적 범위를 적용하지 않음
 - 그 밖에 지자체가 그 가치를 관리할 필요가 있다고 판단되는 것을 건축자산에 포함할 수 있음
- 건축자산 기초조사에 대한 지자체 부담을 경감하기 위하여, 건축자산 약식조사로 갈음할 수 있음
 - 지자체 역량 및 예산부족 등으로 기초조사 실시의 한계가 있는 경우에 한하여 기존 유사한 조사사업 결과를 건축자산으로 간주하여 건축자산 기초조사로 갈음할 수 있음
 - 건축자산 약식 조사의 조사양식은 기존 조사사업 결과서를 그대로 사용하고, 추후 본 조사서식에 따른 기초조사는 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 지정 및 등록 시 또는 지자체 역량 및 예산확보 시 수행함

2) 건축자산 진흥구역 후보군 도출을 위한 건축자산의 범위

① 가치판단이 이루어진 건축자산으로 한정

- 건축자산 여부는 건축자산 기초조사 수행 후, 건축자산적 가치 및 가치보존 수준에 따라 판단하게 됨
 - 건축자산적 가치는 역사적 가치, 경관적 가치, 예술적 가치, 사회문화적 가치로 구분되며, 가치보존수준은 5단계(상, 중상, 중, 중하, 하)로 구분하여 기초조사 수행 시 기입하게 되어 있음
- 건축자산 기초조사가 완료되지 않은 시점에서 건축자산에 대한 전국단위 목록을 구축하고, 분포현황 및 밀집도 분석을 통해 건축자산 진흥구역 후보군을 도출하기 위해서는 건축자산 약식 조사의 대상으로 한정할 필요가 있음

- 지방자치단체별로 건축자산 기초조사를 수행함으로써, 인력, 예산 등 해당 지자체의 역량에 따라 조사완료 시점이 불명확하고, 2017년 현재 시·군·구 행정단위에서 건축자산 기초조사가 완료된 지자체는 전무한 상황임
- 즉, 현 시점에서 건축자산으로 판단 가능한 건축물, 공간환경, 기반시설은 건축자산 기초조사 가이드라인에서 제안하고 있는 “건축자산 약식 조사”의 대상으로 한정할 수밖에 없는 상황임
- 건축자산 약식 조사 대상은 기존 조사사업을 통해 구축된 결과물을 활용하도록 하고 있으며, 전국단위로 수행된 조사사업으로는 비지정건조물문화재 조사사업, 근대문화유산 조사 및 목록화 사업이 대표적이며, 한옥자산 전수조사 사업은 2011년부터 지속적으로 추진되고 있음

3) 근대문화유산 조사 및 목록화 사업(2002년~2005년)

① 사업 추진 배경

- 2001년에 “등록문화재 제도”가 도입됨에 따라 등록문화재로 등록될 가능성이 있는 문화유산을 발굴하여 목록화할 필요성이 제기됨
- 2002년 광주광역시 및 경상북도를 시작으로 2005년까지 16개(2002년~2005년 기준) 특별시, 광역시, 도에 대한 현장조사가 수행되었음

[부록 2-1] 근대문화유산 목록화 사업 보고서 일람(발간연월순)

지역	보고서 발간연월	연구수행기관	연구책임자	기간
광주광역시	2003.1.	전남대학교 호남문화연구소	천득염	2002.6.17.~2003.1.16.
대전광역시	2003.4.	대전발전연구원	김정동	2002.11.1.~2003.4.30.
제주도	2003.4.	탐라대학교 부설 산업기술연구소	양상호	미상
울산광역시	2003.6.	울산대학교 도시·건축연구소	강영환	220.8.26.~2003.6.25.
강원도	2003.7.	강원대학교 조형예술연구소	박경립	2003.2.~2004.2.
전라남도	2003.12.	전남문화재연구원	천득염	2002.12.27.~2003.12.26.
경상남도	2004.2.	경남대학교 박물관	김태중	2003.2.~2004.2.
전라북도	2004.4.	전북발전연구원	홍승재	미상
서울특별시	2004.6.	서울시립대학교 부설 서울학연구소	홍대형, 이우태	2003.6.25.~2004.6.24.
경기도	2004.9.	경기문화재단	윤인석	2003.10.~2004.9.
경상북도	2004.9.	경상북도문화재연구원	윤용진	2002.11.20.~2004.0.14.
대구광역시	2004.9.	대구가톨릭대학교 박물관	윤재웅	2003.11.20.~2004.9.15.

지역	보고서 발간연월	연구수행기관	연구책임자	기간
충청북도	2004.10.	청주대학교 산업과학연구소	김태영	2003.12.~2004.10.
충청남도	2004.12.	목원대학교 건축도시연구센터	김정동	2004.2.9.~2004.11.30.
인천광역시	2004.12.	인천대학교	김영배	2004.4.~2004.11.
부산광역시	2005.2.	동아대학교 건설기술연구소	김기수	2004.4.16.~2005.2.15.

출처 : 우동선(2005). “등록문화재제도와 근대문화유산 목록화 조사보고서”, 『건축』, v.49(12), p.121.

② 근대문화유산의 유형

- 근대문화유산은 크게 건축물, 산업구조물, 생활문화유산, 역사유적, 인물유적으로 구분함
- 근대문화유산의 대상은 건축사적·예술적 가치를 지니거나 국민의 일상생활과 관련한 의식주 중심의 건축물과 시설물(생활문화유산), 역사적 의미를 담고 있는 장소(역사유적, 인물유적)를 포함함

[근대문화유산의 유형]

- 건축물 : 주택, 사무소, 공장, 학교, 교회, 등대, 망루 등
- 산업구조물 : 교량, 터널, 댐, 굴뚝, 담장 등
- 생활문화유산 : 아미용원, 세탁소, 목욕탕, 방앗간 등
- 역사유적 : 역사적 사건 또는 사실의 현장
- 인물유적 : 생가, 거주지, 활동근거지 등

③ 근대문화유산 현황

- 2002년부터 2005년까지 전국단위로 수행된 근대문화유산 조사 및 목록화 사업 결과, 총 4,909건의 근대문화유산이 조사됨
- 지역별로는 서울특별시가 710건으로 가장 많은 근대문화유산이 분포되어 있는 것으로 나타났으며, 그 다음으로는 경상북도(658건), 경기도(547건), 전라남도(478건), 경상남도(417건) 순으로 나타남
- 하지만, 근대문화유산 조사 및 목록화 사업의 대상으로 지정 및 등록문화재로 포함되어 있어, 조사결과가 모두 건축자산은 아님
- 국가지정문화재, 시·도지정문화재, 문화재 자료, 등록문화재 등 지정 및 등록문화재를 제외하고, 건축자산일 가능성이 큰 근대문화유산은 총 4,508건
- 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률에 명시된 건축자산의 정의에서 제외되는 문화재는 총 395건이었으며, 이를 제외한 근대문화유산은 총 4,303건으로 건축자산일 가능성이 큰 근대문화유산임

- 건축자산일 가능성이 큰 근대문화유산이 가장 많은 지역은 경상북도(631건)였으며, 그 다음으로 서울특별시(628건), 경기도(508건), 전라남도(463건), 경상남도(402건) 순으로 근대문화유산이 많이 분포하고 있는 것으로 나타남

[부록 2-2] 근대문화유산 유형별(비지정, 지정·등록 문화재) 통계

구분	건축물			산업구조물			생활문화유산			역사유적			인물유적			합계 (비지정 합계)
	비 지 정	지정·등록 문화재	계	비 지 정	지정·등록 문화재	계	비 지 정	지정·등록 문화재	계	비 지 정	지정·등록 문화재	계	비 지 정	지정·등록 문화재	계	
대구	71	22	93	19	-	19	8	-		2	-	2	11	1	12	126 (111)
광주	99	12	111	24	-	24	4	-	4	1	1	2	-	3	3	144 (128)
경북	314	4	318	245	2	247	37	-	37	15	1	16	20	20	40	658 (631)
서울	605	79	684	7	-	7	-	-	-	-	2	2	16	1	17	710 (628)
충북	98	32	130	76	1	77	8	1	9	13	1	14	6	2	8	238 (201)
인천	74	17	91	9	2	11	17	3	20	16	8	24	2	-	2	148 (118)
경남	287	9	296	81	1	82	18	-	18	6	3	9	10	2	12	417 (402)
강원	100	7	107	30	3	33	1	-	1	1	-	1	5	-	5	147 (137)
전북	160	18	178	22	-	22	18	-	18	5	3	8	3	8	11	237 (208)
경기	318	9	327	27	2	29	87	2	89	36	9	45	40	17	57	547 (508)
울산	130	-	130	16	-	16	6	1	7	9	1	10	1	2	3	166 (162)
전남	249	13	262	124	1	125	55	-	55	12	-	12	23	1	24	478 (463)
충남	188	28	216	38	1	39	31	-	31	35	6	41	51	19	70	397 (343)
대전	91	12	103	48	-	48	7	-	7	11	-	11	5	2	7	176 (162)
제주	64	-	64	23	-	23	-	-	-	13	-	13	1	-	1	101 (101)
부산	111	5	116	68	1	69	14	-	14	6	-	6	6	-	6	211 (205)
계	2,959	267	3,226	857	14	871	311	7	310	181	35	216	200	78	278	4,901 (4,508)

4) 비지정 건조물문화재 일제조사사업(2005년~2008년)

① 사업 추진 배경

- 문화재로 지정되지 않은 건조물에 대한 조사를 통해 국가의 문화자산의 체계적, 합리적 보존 및 관리방안을 마련⁵⁸⁾
- 2005년 복권위원회의 복권기금을 지원받아 문화재청에서 경상도 지역 조사를 시작으로 2006년에는 전라·충청지역, 2008년에는 서울·인천·경기·제주 지역을 조사하였음

[부록 2~3] 비지정 건조물문화재 보고서 일람(발간연월순)

지역	보고서 발간연월	연구수행기관	연구책임자	기간
경상도 지역 (총 4권)	2005.12.	대한건축학회, 한국건축역사학회	김동욱, 김성우	2005.8.~2005.12.
전라충청지역 (총 4권)	2007.9.	한국건축역사학회	전득염, 홍승재, 이달훈, 김경표	2006.8.~2007.9.
서울인천경기강원제주 (총 3권)	2008.12.	한국건축역사학회	이왕기	2008.6.~2008.12.

출처 : 2005년도, 2006년도, 2008년도 비지정 건조물 문화재 보고서를 토대로 재작성

② 조사대상 및 유형⁵⁹⁾

- 시대적 범위
 - 조선시대 및 그 이전에 조성된 석조 및 목조 건축물로서 보존 상태가 비교적 양호하고 역사적·학술적·예술적 가치가 있다고 판단되는 것
 - 단, 전통양식과 기법에 따라 축조된 건조물은 조선시대 이후의 것이라도 관계 전문가의 의견을 참고하여 조사대상에 포함
- 유형 범위
 - 목조 : 고가, 사묘 및 재실, 누·정·각·당, 서원(서당), 향교, 사찰, 관아
 - 석조 : 선사시대유적, 탑파, 불상, 성곽(산성)
 - 기타 : 목조 및 석조 이외의 건조물(석등, 석교, 부도, 석표, 당간지주, 석연대, 석빙고, 마애불 등)

58) 문화재청(2008), 「2008년도 비지정 건조물문화재 조사보고서 II」, 문화재청, p.I. 조사개요 참고.

59) 문화재청(2008), 「2008년도 비지정 건조물문화재 조사보고서 II」, 문화재청, p.I. 조사개요 참고.

③ 비지정 건조물문화재 현황

- 2005년~2008년까지 전국단위로 수행된 일제조사사업 결과, 총 4,887건의 비지정 건조물문화재가 조사됨
 - 지역별로는 경상북도에 1,464건으로 가장 많은 비지정 건조물문화재가 있었으며, 그 다음으로는 경기도(600건), 강원도(523건), 충청북도(490건), 충청남도(427건) 순으로 나타남
 - 전국에 분포된 비지정 건조물문화재의 71.7%(4,887건 중 3,504건)가 상기 5개 광역지자체(경상북도, 경기도, 강원도, 충청북도, 충청남도)에 분포
- 비지정 건조물문화재 중 83.5%가 목조로 대부분의 비지정 건조물문화재가 목조건축물
 - 목조가 가장 많은 지역은 경상북도로 1,464건의 비지정 건조물문화재 중 1,405건이 목조로 나타남
 - 석조가 가장 많은 지역은 충청북도로 490건의 비지정 건조물문화재 중 93건이 석조로 나타남
- 비지정 건조물문화재 중 목조는 「건축법」 제2조제1항제2호에서 규정하는 건축물로서, 조사사업을 통해 건축사적 가치 등 가치판단이 이루어진 건축물로서 「한옥등건축자산법」에서 규정하고 있는 건축자산의 ‘건축물’ 유형으로 간주될 수 있음
- 비지정 건조물문화재 중 석조 및 기타는 선사유적, 탐파, 불상, 성곽, 석등, 석교, 부도 등으로 「건축법」에서 규정하고 있는 건축물로 간주될 수 없지만, 「한옥등건축자산법」에서 규정하고 있는 건축자산의 ‘공간환경’ 및 ‘기반시설’ 유형에 포함될 수 있는지에 대한 논의가 필요함
 - 공간환경은 「건축기본법」 제3조제2호에 따라 건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관으로 정의되고 있어, 비지정 건조물문화재 중 석조 및 기타가 포함되기 어려움
 - 기반시설은 「국토계획법」 제2조제6호에 따른 정의에 따라 비지정 건조물문화재 중 석조 및 기타가 일부 포함될 수 있지만, 대부분 포함되기 어려운 상황임

[국토의 계획 및 이용에 관한 법률]

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

(중략)

6. "기반시설"이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설

나. 광장·공원·녹지 등 공간시설

다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설

라. 학교·운동장·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설
 마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설
 바. 화장시설·공동묘지·봉안시설 등 보건위생시설
 사. 하수도·폐기물처리시설 등 환경기초시설

[부록 2-4] 비지정 건조물문화재 유형별 통계

구분	목조								석조					기타	합계
	고가	사묘 재실	누적 각당	서원	향교	사찰	관아	소계	선사 유적	탑파	불상	성곽	소계		
강원	106	47	200	4	1	17	0	375	3	31	3	55	92	56	523
경기	303	46	66	4	9	21	1	450	4	21	33	8	66	84	600
경남	17	53	89	13	0	19	1	192	2	7	5	6	20	44	256
경북	340	339	522	118	19	54	13	1,405	3	12	5	6	26	33	1,464
광주	0	1	6	0	0	2	0	9	11	6	0	2	19	16	44
대구	33	18	12	4	0	1	0	68	0	0	0	0	0	0	68
대전	2	7	10	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	0	19
부산	0	0	0	0	0	3	1	4	0	0	0	0	0	2	6
서울	19	11	0	1	0	1	0	32	0	0	0	0	0	28	60
울산	5	16	11	3	0	4	1	40	0	0	0	0	0	3	43
인천	34	3	0	0	0	3	2	42	0	0	0	0	0	23	65
전남	34	37	127	5	0	45	0	248	0	24	13	3	40	53	341
전북	50	92	139	21	8	18	1	329	3	25	10	0	38	24	391
제주	79	2	0	0	0	0	0	81	2	2	0	1	5	4	90
충남	23	82	297	5	0	9	6	422	0	2	1	1	4	1	427
충북	51	78	205	6	0	22	2	364	13	31	24	25	93	33	490
합계	1,096	832	1,684	184	37	219	28	4,080	41	161	94	107	403	404	4,887

5) 전국 한옥자산 전수조사

① 사업추진배경

- 한옥에 대한 공신력 있는 통계 및 실태조사 자료 미비
 - 기존 한옥 및 한옥마을의 멸실이 급증하고 있으나 한옥 관련 기초자료 및 실태 파악이 미흡하여 체계적인 보전 활용방안 모색이 어려움
- 한옥에 대한 공신력 있는 전국단위 통계 및 실태조사 자료의 부재로, 합리적이고 일관성 있는 한옥 정책 수립 어려움
 - 국토교통부에서 2008년부터 전국 한옥현황을 조사하고 있으나, 매년 그 수가 상이하고 지자체별로 조사기준이 불명확
- 전국단위 한옥 전수조사를 통한 공신력 있는 한옥 데이터베이스 구축
 - 한옥정책 개발과 유관 사업을 지원하기 위한 데이터베이스를 구축하고, 체계적이며 지속적인 한옥실태를 파악하기 위하여 현장조사 실시
 - 전국의 멸실 위기에 놓여 있는 한옥에 대한 조사를 우선적으로 추진하여 한옥의 보전과 활용을 위한 정책지원 대상 발굴 및 근거 제시

② 조사대상 및 유형

- 1차 조사대상
 - 1차 조사대상은 건축물 대장상 목구조 건축물로서, 항공사진 판독을 통해 한옥일 가능성이 높은 건축물(이하 잠정한옥) 추출
- 2차 조사대상
 - 1차 조사 결과물인 잠정한옥이 2차 조사대상이 되며, 현장조사를 통해 한옥 여부 판단
- 한옥등급
 - 2차 조사 결과 한옥으로 판정된 건축물의 유지관리 상태를 기반으로 한옥등급(A, B, C 등급) 부여

[부록 2-5] 한옥자산 전수조사의 한옥등급 분류 기준

한옥등급	판단기준	예시사진
A등급	격이 있는 한옥의 상/하부 구조를 모두 가지고 있으며, 벽/창호/지붕재료 중 2개 이상 그 보존상태가 양호한 한옥	 
B등급	격이 있는 한옥의 상/하구조를 모두 가지고 있으며 벽/창호/지붕재료 중 2개 미만 그 보존상태가 양호한 한옥	 
C등급	상/하부 구조체중 하나가 없어 겨우 한옥임을 알아 볼 수 있는 상태	 

③ 한옥 현황

- 한옥자산 전수조사가 완료된 지역은 3개 광역지자체, 10개 시군으로, 총 63,706채에 대한 한옥 DB가 구축되어 있음
 - 조사가 완료된 지역은 서울특별시, 대구광역시, 광주광역시, 전라북도 전주시, 경상북도 경주시, 안동시, 영주시, 김천시, 문경시, 구미시, 고령군, 성주군, 예천군임
- 조사가 완료된 지역 중 경북 경주시가 12,284채로 가장 많은 한옥이 분포하고 있는 것으로 파악됨
 - 경북 경주시 다음으로 한옥이 많이 분포하고 있는 지역은 대구광역시(10,753채), 서울특별시(8,201채), 경북 안동시(7,754채)로 나타남
- 유지관리 상태가 양호한 A등급 한옥은 11,499채로 18%에 불과함
 - A등급 한옥은 18%(11,499채)에 불과하며, B등급 한옥은 26%(16,664채), C등급 한옥은 54.7%(34,834채)임
 - 한옥은 그 등급과 관계없이 건축자산일 가능성이 높은 건축물이기 때문에 유지 관리 상태가 양호하지 못한 C등급 한옥에 대한 관리가 필요함

[부록 2-6] 한옥자산 전수조사 현황

구분		총 한옥 수(채)	한옥등급			
			A등급 한옥	B등급 한옥	C등급 한옥	보류
대구광역시		10,753	948	4,910	4,895	
서울특별시		8,201	2,592	2,420	2,994	195
광주광역시		5,076	326	261	4,489	
전라북도 전주시		2,512	63	464	1,985	
경 상 북 도	영주시	4,352	543	1,031	2,748	30
	고령군	3,754	378	1,549	1,827	
	경주시	12,284	3,508	3,832	4,627	317
	안동시	7,574	1,520	1,357	4,533	164
	김천시	1,587	288	191	1,107	1
	성주군	2,175	280	284	1,611	
	문경시	1,405	264	99	1,042	
	예천군	3,110	305	99	2,704	2
	구미시	923	484	167	272	
합계		63,706	11,499	16,664	34,834	709

2. 건축자산 진흥구역 후보군 도출방법 및 기준

1) 기존 조사자료 정제

① 건축자산 진흥구역 후보군 도출을 위한 범위 설정

- 공간적 범위
 - 기존 조사자료 중 비지정 건조물문화재와 근대문화유산은 전국단위로 일제 조사가 실시된 반면, 한옥자산 전수조사는 3개 광역지자체 및 10개 시·군 지역만 자료가 구축되어 있는 상태임
 - 본 연구에서는 전국적으로 건축자산 진흥구역으로 지정될 수 있는 후보군을 도출하고자 하였지만, 비지정 건조물문화재 및 근대문화유산은 전국에 총 10,000채 미만이 분포되어 있어, 한옥을 제외하고는 그 밀집도가 매우 낮은 것으로 판단됨
 - 즉, 기존 조사자료를 살펴본 결과, 한옥은 건축자산에서 양적으로 큰 비중을 차지하고 있어, 이를 제외하고 건축자산 진흥구역 후보군을 도출하기에는 무리가 있음
 - 따라서, 건축자산 진흥구역 후보군을 도출하기 위해서 한옥자산 전수조사가 완료된 3개 광역지자체 및 10시 시·군 지역의 경우에는 한옥자산을 포함하는 것이 효과적일 것으로 판단됨
- 대상 범위
 - 건축자산은 「건축자산 기초조사 가이드라인」에 의거하여, 건축자산 약식조사의 절차에 따라 기존 조사자료를 토대로 건축자산 목록을 구축함
 - 비지정 건조물문화재에서는 앞서 살펴보았듯이 석조 및 기타 유형은 「한옥등 건축자산법」에 따른 건축자산의 한 유형으로 포함하는데 논란이 있어 목조만을 포함
 - 근대문화유산과 한옥은 모두 건축자산으로 포함

② 기존 조사자료의 공간정보화

- 기존 조사자료의 주소정보를 활용하여 건축물의 멸실여부, 주소검색 불가능 등을 파악
 - 기존 조사한 시점이 최장 15년 경과하였기 때문에, 기존 건축물의 멸실유무를 파악할 필요가 있으며, 행정동 변경 등 주소변경이 이루어진 건축물, 불완전한 주소정보를 가지고 있는 건축물 등의 분류 작업이 필요
- 공간정보와의 결합
 - 건축자산 진흥구역 후보군 도출에 필요한 밀집도 분석 등 ArcGIS 소프트웨어를 활용하여 공간정보 분석을 수행하기 위하여, KLIS(한국토지정보시스템) 및 도로명 주소 기반 *.SHP파일과의 결합이 필수적임
 - 기존 조사자료 중 현재에도 존재하고 있는 건축물을 대상으로 해당 주소정보를 기반으로 위도-경도를 파악하고, 이를 좌표변환 과정(Transformation)을 거쳐 KLIS 및 도로명 주소 기반 파일과의 동일한 좌표계로 설정

2) 건축자산 진흥구역 후보군 도출 방법

① 건축자산 밀집지역 도출

- 비지정 건조물문화재, 근대문화유산은 전술한 바와 같이 전국에 10,000채 미만이 분포하고 있어, 밀집도를 분석하기에는 한계가 있음
- 이에, 한옥을 대상으로 밀집도 분석(Kernel Density)을 통해 이를 시각화한 후, 비지정 건조물문화재 및 근대문화유산을 포인트 데이터 형태로 그 분포현황을 파악할 수 있음
- 한옥자산 전수조사가 시행된 지역의 경우 한옥밀집지역을 중심으로, 비지정 건조물문화재 및 근대문화유산이 집중되어 있는 지역(건축자산 밀집지역)을 도출

② 건축자산 진흥구역 후보군 도출

- 건축자산 밀집지역을 대상으로 현장조사를 통해 건축자산의 유지관리 상태 및 지역 정체성 반영 여부를 확인하여 건축자산 진흥구역 후보군 도출

