

지역의 건축문화자산을 활용한 도시재생 의의와 지원제도

심경미
건축도시공간연구소
부연구위원

들어가며

도시재생은 말 그대로 ‘도시를 다시 살리는 것’을 가리킨다. 다시 살린다는 것은 죽어가는 것(쇠퇴)을 소생시킨다는 의미다. 쇠퇴하는 것에는 사람도 있고, 공간도 있고, 경제도 있고, 문화도 있다.

이런 면에서 건축문화자산 기반의 도시재생은 많은 도시재생 기법 내지는 방식 또는 대상 가운데 하나다. 다시 말해 지역 건축문화자산의 활용이 도시재생의 추진에 만병통치약은 아니라는 것이다. 과거 ‘도시재생의 의미가 물리적 환경개선에 한정되었다’고 한 비판의 목소리 역시 이러한 의미에서 비롯되었다. 도시가 인간 활동의 집합체라고 볼 때, 도시재생의 수단이나 방법과 기술은 무궁무진하다. 그럼에도 건축문화자산을 기반으로 이를 고쳐 쓰고 다른 의미와 용도로 재활용하고 건축문화를 유지·발전·계승하는 것은 도시재생의 주요한 수단임에 틀림없다.

본고에서는 건축문화자산을 활용한 도시재생이 물리적·사회문화적·경제적으로 어떠한 의의가 있는지 사례를 통해 살펴보고, 현재 국토교통부에서 추진하고 있는 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률(안)」을 살펴보고, 그 취지와 주요 내용을 소개하고자 한다. 이 새로운 법률은 건축자산을 보전·활용하기 위한 지원책이자 유도책으로서, ‘도시재생’ 자체에 목적을 두고 있지는 않으나 국내 건축문화자산의 활용을 통한 도시재생에 또 다른 측면의 제도적 기반을 제공할 수 있다는 점에서 의미가 있기 때문이다.

한옥 등 건축자산
진흥에 관한 법률(안)

건축문화자산 활용 도시재생의 의의

1. 지역의 특성 유지 및 정체성 형성

건축물과 그것이 자리하고 있는 필지와 가로를 포함한 도시조직은 그 지역만이 갖고 있는 독특한 도시의 모습을 창출한다. 이는 그 역사가



역사적으로 가치 있는 건축물과 가로를 현대적 용도로 재활용하여 지역의 독특한 경관적 특성과 정체성을 형성하고 있는 더블린의 템플바(The Temple Bar) 가로 전경

건축자산이 갖는
지역만의 경관적 특성

오래될수록 진귀하며, 다른 어느 곳과 건줄 수 없는 그 지역만의 독특한 경관적 특성을 만들어 낸다. 따라서 지역의 건축문화자산을 발굴하고, 건축문화자산을 활용한 도시재생은 그 지역의 특성을 유지하고 정체성을 형성하는 데 큰 역할을 한다.

더블린의 템플바(The Temple Bar)처럼 오래된 도시조직과 건축문화를 간직한 곳에서의 도시재생 사례는 이러한 의미를 찾는 데 매우 좋은 본보기다. 초창기 지역개발에서 제안된 교통센터 건립계획이 무산되지 않았다면 더블린의 템플바 지역은 오늘날 세계 어느 곳에서도 볼 수 있는 교통센터 지역으로 남아 있을 것이다.

2. 독특한 창조적 공간 창출

건축물 리모델링

지역의 건축문화자산을 활용하는 도시재생에서 가장 빈번하게 진행되는 것이 건축물 리모델링이다. 도시재생은 기본적으로 산업구조의 개편, 도시의 외연 확장 등에 따른 인구 감소, 지역경제 침체 등으로 지역이 우범화하거나 쇠퇴한 지역들을 대상으로 하는데, 이러한 지역들에서 한때 잘 사용되던 산업유산이 폐기되거나 빈집들이 방치되는 상황이 흔히 발생한다.

지역의 거점공간으로서, 특정 시대의 역사를 간직한 곳으로서, 특정 시기의 건축적 양식을 대표하는 곳으로서, 이들을 새로운 용도와 기능을 부여하여 현대생활공간으로서 새롭게 리모델링하면서 상상할 수 없는 독특한 창조적 공간이 창출된다. 현대기술의 발달로 새것도 오래된 것처럼 연출하고 설계할 수 있으나, 진정성의 측면에서 본다면 이러한 공간은 하루아침에 만들어질 수 없는 유일무이한 것이라 할 수 있다.



런던의 마지막 수력발전소를 카페와 전시장으로 리모델링한 와핑 프로젝트(Wapping Project)

3. 지역경제 및 가로 활성화

그 지역만의 건축문화자산을 활용하면 그 지역의 특성이 유지되고 정체성이 형성된다. 어디에서도 만나기 힘든 독특한 창조적 공간의 창출은 그 지역에 매력을 더하여 관광객이 증가하는 결과를 가져오고, 새로운 기능의 부여와 용도로의 재활용을 통해 수많은 일자리를 창출하여 지역 경제 활성화에 기여한다.

1990년부터 본격적으로 도시재생을 시작한 템플바 지역에서는 도시재생 프로그램을 통해 1996년까지 133가구의 아파트를 개발한 것을 비롯하여 63개 신규 소매점, 7개 호텔, 108개 1층 소매점 등 최소 140개의 새로운 업종이 신설되었다. 그러는 가운데 3,000개의 임시 일자리와 문화와 서비스 산업에 기반을 둔 1,900개의 장기적 일자리를 창출했다. 1991년 이후 보행자 방문이 두 배로 증가하여 더블린에서 네 번째로 인기 있는 관광지가 되기도 하였다.* 이러한 경제적 효과는 쇠퇴한 지역의 분위기를 활기차게 변모시키는 데 일조하고, 수많은 사람들이 찾아오면서 가로는 더욱 활기차고 다양해지게 되었다.

4. 지역고유의 사회·문화 유지, 발전

건축문화자산을 활용한 도시재생은 장소적 공간으로서 건축자산을 거점으로 활용하는 경우가 많다. 이때 위치도 중요하지만 그 장소가 갖고 있는 역사와 의미도 중요하기 때문에 이를 십분 활용해야 한다. 또 기존 건축자산을 활용하기 위해 새로운 용도와 기능을 담을 때에도 지역 고유의 사회·문화적

* John McCarthy, "Dublin's Temple Bar- A Case Study of Culture-Led Regeneration", *European planning Studies*, vol.6, 1998, pp.271-281.



지역 건축문화자산을 기반으로 공간 및 프로그램을 개발하여 거리에 활력을 더하고 지역 고유의 사회·문화를 유지 및 발전시킨 템플바 지역의 모습

자원을 토대로 프로그램을 개발하여 담아낸다. 지역의 건축문화자산을 기반으로 다양한 활동과 문화, 교류를 위한 프로그램을 개발함으로써 지역고유의 사회·문화가 유지되고, 새로운 사회·문화가 더해져 더욱더 발전하는 도시의 변화를 가져오게 된다.

한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률(안) 제정의 추진

1. 국내 현실과 한계 ; 법률 제정의 필요성

최근 국내에서도 지역특성화와 도시재생의 수단으로서 건축문화자산의 중요성을 인식하고 이의 보전 및 활용 방안을 활발히 모색하고 있다. 문화체육관광부는 ‘근대 산업유산 문화공간화사업’을 추진하고 있으며, 서울시는 ‘근현대사 주요 유산 보존 및 활용 마스터플랜’을 수립하였고, 서울역과 명동예술극장 등의 근대건축물을 보전하고 재활용하기 위한 사업을 추진하였다. 또한 인천시의 ‘아트플랫폼 사업’, 군산시의 ‘근대역사경관사업’, 포항시의 ‘구룡포 일본적산가옥 활용’ 등 건축자산을 지역재생과 관광자원화하는 움직임도 활발하다.

그러나 여전히 건축문화자산의 가치에 대한 사회적 인식이 부족하고, 건축자산 재활용에 대한 공공의 확신 역시 부족하여 도시재생 과정에서 지역의 가치 있는 건축문화자산이 ‘재생’되지 못하고 훼손·멸실되어 가는 사례가 빈번하다.[※] 2010년 12월 철거된 세운상가,^{※※} 2013년 재개발이 확정된 은마아파트, 1980년대 조성된 재래시장으로서 가치적 논쟁과 함께 철거재개발이 추진 중인 여주 제일시장, 산업시설 이전 후 고밀 아파트단지로

근대 산업유산
문화공간화 사업



종묘 앞쪽 한 동이 철거된 세운상가(1967년 준공) (자료: 서울시)



철거재개발이 추진 중인 여주 제일시장(1983년 건립)

개발을 추진 중인 군산시 페이퍼 코리아 등이 우리의 현주소다.

그러나 이러한 우리의 실정을 과연 ‘가치 있는 건축문화자산을 훼손한다’고 비난할 수 있는가 반문하게 된다. 예를 들어 한옥의 경우 건물 외벽 바깥으로 돌출하는 처마까지의 외부면적이 건폐율로 산입되어 일반건물과 비교하면 면적에서 손해를 본다. 근대건축물의 경우 지적의 변동 등으로 창문 개폐 시 건축선 등을 침범하는 사례가 발생하기도 하며, 미군의 이전으로 그 활용 가능성이 높아진 군사시설의 경우도 이를 문화시설 등으로 활용하려면 현행법 건축물 피난·방화구조 등의 기준에 의해 불법건물이 된다. 적법한 건물이 되려면 통행에 전혀 영향을 미치지 않음에도 복도 폭을 0.1m 확장해야 한다.^{***} 건물뿐만이 아니라 성북동의 장수마을이나 부산 감천문화마을의 경우도 오래된 골목길을 유지하고 살던 집들을 고쳐서 편리하게 생활하려면 현재 건축법규에 맞지 않는 사항과 도시조직적 특성을 고려한 규제완화가 선행되어야 한다.

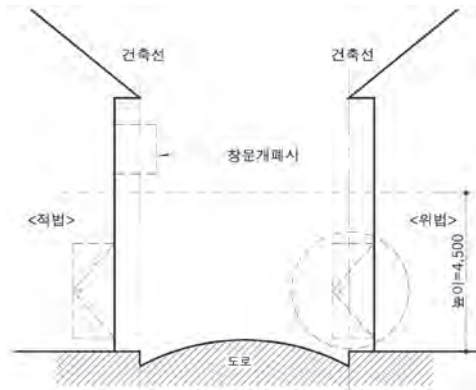
법적인 측면은 차치하고, 이렇게 건축자산을 고쳐서 쓰려고 해도 기술력과 전문인력이 턱없이 부족하고 관련 정보를 구하는 일이 쉽지 않다. 이러한 상황은 고스란히 과도한 비용문제로 이어진다. 결과적으로 우리 사회에서 오래되고 가치 있는 건축자산을 발굴한 후 이를 도시재생의 수단으로 수선하고 재활용하려 할 때 수많은 어려움이 산재되어 있는 실정이다.

건축문화자산
활용의 법적 한계

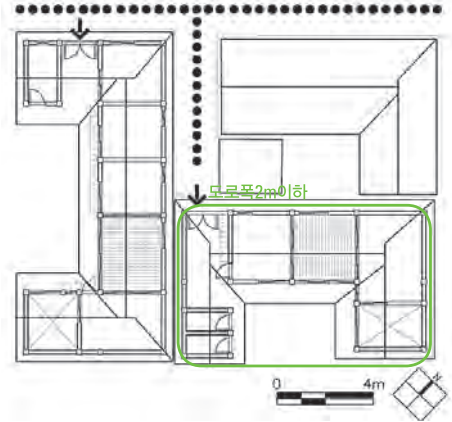
* 2010년 근대문화유산조사에 따르면, 대전시의 경우 2003년 이후 7년간 근대건축물이 27건 멸실되었으며, 2010년 기준 130건이 남아 있다.

** 종로면 세운상가 한동은 철거된 상태이나 서울시는 최근 세운상가 재정비계획을 ‘전면 철거’ 대신 ‘리모델링’으로 변경하였다. (2013.6.25 서울시 발표)

*** 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조의 2(복도의 너비 및 설치기준)에 의해 당해 층의 거실면적 200㎡ 이상인 경우 양쪽이 거실인 복도의 폭은 1.5m 이상을 확보하도록 규정하고 있다.



4.5m 높이 이하에서 건축선을 침범하는 한옥:
한옥의 특성상 4.5m이하에서 창호의 개폐(여닫이 창호)시 건축선을 침범하는 사례가 발생한다.



도로 폭 2m 이하의 한옥밀집지역:
한옥밀집지역은 도로 폭이 2m에도 미치지 못하거나 사도에 접한 경우가 있어 신축, 대수선 등의 건축행위 시 「건축법」 제44조(대지와 도로의 관계) 규정에 의해 기존 건축물의 철거 및 훼손이 불가피하다.



복도의 폭이 1.4m인 군사시설:
복도의 폭이 1.4m인 군사시설(미군 장병숙소)은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조의 2 (복도의 너비 및 설치기준)에 적합하지 않아 문화시설 등으로 재 활용하려면 일부 철거해야 하는 문제가 발생한다.

(자료 : 심경미 (2013))

「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」은 이처럼 현행 건축자산에 불합리한 법 규정에 따라 그 가치와 물리적인 훼손을 최소화할 수 있도록 기술적으로, 재정적으로, 그리고 제도적으로 지원하여 건축자산의 가치를 유지하면서도 현대 생활을 수용할 수 있는 활용을 통해 건축문화자산이 멸실되지 않도록 유도하기 위해 마련되었다.

2. 법률의 성격 및 입법 방향

본 법률이 「문화재보호법」과 대별되는 가장 큰 차이는 ‘규제법’이 아니라 ‘지원법’이라는 데 있다. 앞서 살펴본 국내 현실과 한계에 대한 인식과 사회적 공감대에 따라, 그동안 건축법과 주차장법 등에서 한옥과 관련된 약 10개의 항목들이 개정되었다. 또 많은 지자체가 경제적 측면에서 수선비 등을 지원하기 위해 지원조례를 제정하여 운영하고 있다.* 그러나 아직까지 상위 근거법이 없는 실정이다. 본 법률은 건축문화자산을 보전하고 관리하며 활용을 유도하기 위한 지원법의 성격을 가지며, 동시에 많은 지자체에서 제정·운영하고 있는 한옥 지원조례 및 근대건축물 지원조례와 같은 기존 건축문화자산 관련 지원조례의 상위 근거법 성격을 가진다.

규제가 아닌 지원을
위한 법률

법률의 기본 방향은 첫째, 기본적으로 「문화재보호법」과 충돌 방지를 위해 건축자산에서 문화재는 제외하며 둘째, 소유자의 자율적 활용을 촉진하기 위해 관련 법령의 기준을 합리적인 범위에서 완화 적용하고 셋째, 소유자의 자발적 참여를 통한 관리를 유도하기 위해 소유자의 자발적 신청을 전제로 지원을 해주는 ‘우수건축자산 등록제’를 운영하며 넷째, 특정 건축자산의 점적 관리뿐만 아니라 건축자산 밀집지역의 경관관리를 위해 면적관리제도를 마련토록 하고 있다. 마지막으로 한옥의 진흥을 위해 한옥에 한해서 신규 한옥 및 한옥마을에 대해서도 지원규정을 두고 있다.

건축자산의 경제성

3. 건축자산의 개념 및 가치

본 법에서 건축자산의 정의는 “현재와 미래에 유효한 사회·경제·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥, 근대건축물 등 고유의 역사·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 건축물, 공간환경, 기반시설”을 말한다.** 「문화재보호법」에 근거한 등록문화재는 기본적으로 50년이 지난 것을 대상으로 하는 반면 건축자산은 조성시기의 제한이 없어 공간사옥과 같은 현대건축물까지도 포함되는 개념이다. 대상으로서 ‘건축’의 범주는 「건축기본법」에 근거하여 건축물뿐만 아니라 건축물로 이루어지는 공간구조·공공공간 및 경관을 아우르는 공간환경을 포함한다. 아울러 ‘유산’이 아닌 ‘자산’이라는 용어에서 알 수

* 한옥 보전·진흥 지원조례는 2002년 서울시 ‘한옥 보전 및 진흥에 관한 조례’와 전주시 ‘한옥보전지원 조례’ 제정을 시작으로 2013년 현재 총 48개의 한옥지원조례가 제정되어 운영되고 있다. 근대건축물에 대해서도 2010년 부산시 ‘근대건축물 보호에 관한 조례’를 시작으로 2011년 대전시, 2013년 창원시 총 3지역에서 지원조례를 제정, 운영하고 있다.

** 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률(안)」 제2조(정의)

있듯이 대대로 이어져오는 것을 그대로 전승 또는 계승하는 의미보다는 현재와 미래에 유효한 경제성을 지니는 다양한 가치에 초점을 두고 있다.

건축자산 관련 유사 개념 검토 종합

유사 개념	정의	근거
문화유산	과거의 흔적이자 역사의 산물이며 과거로부터 물려받은 것으로서 현재 우리가 더불어 살아가고 미래세대에 물려주어야 할 소중한 자산	유네스코
문화재	국가적 · 민족적 또는 세계적 ‘유산’으로서 역사적 · 예술적 · 학술적 · 경관적 가치가 있는 것	문화재보호법
역사적(전통) 건조물	역사적 건축 작품으로서, 혹은 토지의 역사, 유서 등을 표현하는 것으로서 존재가 평가되는 현존 건조물	
지역자원	지역이 갖는 고유한 자원으로써 인류의 사회생활을 유지 · 향상시키기 위한 원천으로 일정한 관리영역 내에 존재하는 것	
역사문화환경	역사적 의미를 갖는 전통과 문화를 구현 · 형성하고 있는 건조물로 유적 등과 주위의 자연환경이 일체를 이루고 있는 것	
미래유산	근현대 서울을 배경으로 시민들의 기억 속에 남아있는 사건이나 인물 또는 일상의 이야기가 담긴 유 · 무형의 것으로 미래세대에게 전달할 만한 가치를 지닌 것	서울시 미래유산 웹사이트

(자료 : 심경미 외(2013))

건축기본법에 의한 용어의 정의

유사 개념	정의
건축	건축물과 공간환경을 기획, 설계, 시공 및 유지 · 관리하는 것
건축물	토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물
공간환경(空間環境)	건축물이 이루는 공간구조 · 공공공간 및 경관
공공공간(公共空間)	가로 · 공원 · 광장 등의 공간과 그 안에 부속되어 공중(公衆)이 이용하는 시설물

법안 구성 및 주요 내용

본 법(안)은 총 8장으로 구성되어 있으며, 주요 내용은 소유자 자발적 등록을 유도하기 위한 ‘우수건축자산’의 등록 및 지원제도 도입, ‘건축자산 진흥구역’의 지정을 통한 면적 관리 강화, 한옥의 진흥과 관련 산업의 육성, 건축자산 및 건축문화의 진흥을 위한 기반 마련 등 크게 4가지로 요약된다.

법안 구성

1장 총칙 · 목적 및 정의 · 국가 및 지방자치단체의 책무	2장 건축자산의 진흥기반 마련 · 건축자산 기본계획 수립 · 건축자산 진흥시책 수립 · 건축자산 기초조사 · 건축자산 정보체계 구축 · 전문인력양성 및 관련 사업자 지원	3장 우수건축자산의 등록 및 관리 · 우수건축자산의 등록 및 지원 · 관계법령의 특례	4장 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리 · 건축자산 진흥구역의 지정 · 관리계획의 수립 · 관계법령의 특례
5장 한옥건축의 진흥 · 한옥 및 한옥마을 조성 지원 · 국가한옥센터의 설치 · 한옥 전문인력양성 및 산업 육성 · 한옥건축양식의 확산	6장 지역 건축문화의 진흥 · 건축문화 진흥시책 추진 · 인식제고 · 민간단체 지원 및 육성 · 우수사례 발굴 및 시상	7장 보칙 · 건축자산 특별회계의 설치 · 권한의 위임 및 위탁	8장 벌칙 · 벌칙 · 과태료

1. 우수건축자산의 등록 및 관리

‘우수건축자산 등록제도’는 규제가 아닌 지원을 통한 소유자의 자발적인 등록을 유도하여 스스로 건축자산의 가치를 증진하고, 활용 등 상향식(BOTTOM-UP) 방식으로 건축자산의 유지와 관리를 도모하기 위한 것이다. 법에서 사용하고 있는 ‘우수건축자산’의 의미는 건축자산으로 발굴·목록화된 대상 가운데 ‘우수’하다는 비교 우위의 의미보다는 소유자 스스로 중·개축 비용에 대한 지원 또는 건축 특례 등의 지원을 받기 위해 자발적으로 신청하여 법적 절차에 따라 등록된 건축자산을 의미한다. 우수건축자산으로 등록되면 건축물 보수 등 관리에 필요한 기술지원과 소모비용에 대한 지원은 물론 조세도 감면받을 수 있다. 외관 등 본질을 훼손하지 않는 범위에서 활용을 촉진하기 위해 중·개축 시 건축법, 주차장법, 소방법 등 관계법령의 특례를 적용받을 수도 있다. 특례적용 범위는 건축위원회의 심의를 거쳐 결정하되 안전과 직결되는 성능 규정은 해당 성능에 준하는 대체 방안을 마련하였을 경우에 한해 완화해 주도록 하였다.

우수건축자산 등록제도

우수건축자산 특례적용 범위(안)

구분			내용	우수건축자산
법 제14조 제1항	건축법	제19조	용도 변경	×
		제42조	대지의 조정	○
		제43조	공개공지 등의 확보(추가)	○
		제44조	대지와 도로의 관계	○
		제46조	건축선의 지정	○
		제47조	대지와 도로의 관계	○
		제53조	지하층	○
		제55조	건축물의 견폐율	○
		제58조	대지 안의 공지	○
		제59조	맞벽 건축과 연결 복도	○
		제60조	건축물의 높이 제한	○
		제61조	일조 등 확보를 위한 건축물 높이 제한	○
		제64조	승강기	조건부 완화
	주차장법	제19조	부설주차장의 설치	○
		제19조2	부설주차장의 설치계획서	○
제2항	건축법	제49조	건축물의 피난시설 및 용도제한	○
		제50조	건축물의 내화구조와 방화벽	문화 및 집회시설에 한함
		제51조	방화지구 안의 건축물	목조건축물의 경우 조건부 완화
		제52조	건축물의 마감재료	○
	녹색건축	제62조	건축설비기준 등	조건부 완화
		제14조	에너지 절약계획서 제출(추가)	○
		제15조	녹색건축물에 대한 효율적인 에너지 관리 및 녹색건축물 건축 활성화	검토 필요
제3항	소방시설	제9조	특정 소방 대상물에 설치하는 소방시설 등의 유지관리 등	조건부 완화
		제11조	소방시설기준 적용의 특례	조건부 완화

2. 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리

‘건축자산 진흥구역’ 제도는 우수건축자산 주변지역 또는 건축자산이 밀집되어 있는 지역의 종합적인 관리와 경관적 특성을 보전하기 위한 면단위 관리체계다. 일반적으로 비문화재로서 건축자산은 개별 가치는 크지 않을 경우라도 군집됨으로써 가지는 역사·경관적 가치가 크다는 점에서 마련되었다. 건축자산 진흥구역은 우수건축자산을 중심으로 지역의 고유한

군집에 따른 가치 상승

도시관리가 필요한 지역(인천 내항 등), 지역의 역사·문화에 기반을 두어 조성된 독특한 가로나 필지 등 도시조직과 그것이 이루는 경관의 관리가 필요한 지역(종로 피맛길, 명동 등), 개별 건축물의 역사적·예술적 가치는 낮더라도 건축자산이 밀집되어 독특한 지역경관을 형성하는 지역(부산 감천문화마을, 인천 뽕이부리마을, 서울 서촌 한옥마을, 장수마을 등) 등이 그 대상이 될 수 있다.

건축자산 진흥구역은 관리계획의 수립을 통해 체계적인 관리를 전제로 구역 내 기반시설 정비 및 건축물 보수비용 등을 지원받을 수 있다. 이때 일반건축물에 대한 관리계획은 법적 구속력이 없다. 하지만 보다 체계적인 관리를 위해, 지구단위계획을 수립할 때 일반건축물에 대해서도 신축 및 개·보수 비용에 대한 지원과 건축법 등의 특례적용이 가능하도록 하였다. 이는 지구단위계획이 수립될 경우 건축자산 밀집에 따른 경관적 특성을 유지하기 위해서는 건축자산 주변의 일반건축물들의 관리와 협조가 필수적이기 때문이다. 즉 지구단위계획이 수립될 경우 수반되는 관리·규제사항에 대한 인센티브 개념이라 할 수 있다.

이외에도 구역 내 사업의 원활한 추진을 위해 지역주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 협의체 설치 시 협의체 운영에 필요한 사항에 대한 지원규정도 마련하였다.

건축자산 진흥구역 내 특례적용 범위(안)

구분		내용		우수건축자산
지구 단위 계획 포함 완화 조항	건축법	제42조	대지의 조정	○
		제43조	공개공지 등의 확보	○
		제44조	대지와 도로의 관계	○
		제60조	건축물의 높이 제한	○
		제61조	일조 등 확보를 위한 건축물 높이 제한	○
	주차장법	제19조	부설주차장의 설치	○
추가 조항	건축법	제19조2	부설주차장의 설치계획서	○
		제46조	건축선의 지정	○
		제47조	건축선에 따른 건축제한	○
		제58조	대지 안의 공지(추가)	○
		제59조	맞벽 건축과 연결 복도	○



세장형 필지의 근대건축물이 밀집한 명동



서울 성북구 정수마을(자료: 서울시)

3. 한옥 건축의 진흥

본 법에서 한옥은 자산으로서 '보전'의 대상인 동시에 수요에 따른 '보급'의 대상이다. 그런 만큼 본 법이 비록 '사업법' 성격은 아니지만, 한옥의 경우 오래전에 지어진 것뿐만 아니라 오늘날 새롭게 지어진 것도 '한옥'이라는 특수한 건축양식으로서 건축자산의 가치를 가지므로, 새롭게 조성하는 한옥 및 한옥마을에 대해서도 지원규정을 마련하였다.

한옥은 우수건축자산으로 등록하지 않더라도 이미 건축법 등에서 특례적용을 받고 있다. 하지만 우수건축자산으로 등록할 경우 일반한옥에 주어지는 특례보다 포괄적인 완화 적용을 받도록 하였다. 또한 한옥 건축은 인력·기술·자재 등 모든 측면에서 취약한 상태이므로 중·개축 및 신축 시 비용 지원, 전문인력 양성 및 사업체 지원, 한옥 전담 관리조직 및 관리체계 마련 등 한옥 건축 산업이 자생력을 갖출 때까지 지원하도록 하였다.

4. 건축자산 진흥의 기반 마련

한편 본 법은 건축자산 진흥의 기반을 마련하기 위해 국가가 5년마다 '건축자산 진흥 기본계획'을 수립하고, 시·도지사가 매년 '건축자산 진흥 시행계획'을 수립하도록 규정하였다. 건축자산의 기초조사 및 정보체계 구축에 대한 공공의 책무도 규정하였다.

이와 함께 전문인력 양성을 위한 실태조사와 전문인력 수급에 대한 방안을 수립하도록 규정하였고, 관련 사업자에 대한 행·재정적 지원의 근거도 마련하였다. 또한 지역 건축문화의 진흥을 위하여 국민의 인식 제고에 필요한

교육·홍보, 관련 민간단체 지원, 우수사례 발굴·포상 등의 시책을 추진하도록 하였다.

지역의 건축문화자산 활용 도시재생을 위한 과제

지역의 건축문화자산 활용의 도시재생을 위해서는 첫째, 지역의 자산 및 특성을 전제로 활용의 방향을 모색해야 하며 둘째, 도시재생사업에서 지역 건축문화자산이 중요한 수단으로 활용될 수 있다는 인식의 전환과 공공의 역할이 필요하고 셋째, 지역 주민의 참여와 협력이 필요하다.

지금까지 살펴본 건축자산진흥법은 지역의 건축자산 기초조사 및 정보제공을 통해 지역별 건축자산의 실태와 현황을 알 수 있는 기초자료를 수집하고, 이에 대한 정보 제공과 홍보 역할의 기반을 구축하며, 기술적·재정적 지원 외에 주민협의체 운영을 위한 지원 규정까지 마련하고 있다. 이러한 점에서 본 법은 비록 도시재생 자체에 목적을 두고 있지 않지만 건축문화자산의 활용을 통한 도시재생에 직간접적으로 중요한 역할을 할 것이 분명하다.

그럼에도 도시재생의 주요한 수단으로써 건축문화자산이 활용되기 위해서는 건축자산진흥법에서의 규정보다 광범위한 대상, 특히 무형의 자산에 대한 조사와 현황 파악이 추가적으로 진행되어야 한다. 문화재 이외의 건축문화자산도 적극적으로 활용하려는 관심과 인식개선 역시 선결 과제다.

건축문화자산을 활용한 도시재생은 지난한 과정이다. 하지만 그 지역에서만 만날 수 있는 유·무형의 자산을 활용한 도시재생이 큰 성공을 이룬 사례는 무척 많다. 그 가치와 의미는 이미 입증된 셈이다. 이런 점을 두루 살펴 이제는 제도 마련과 함께 실행에 옮겨야 할 때이다.

도시재생의 수단

참고문헌

- 1 심경미 외, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구」, 국토교통부(미발행).
- 2 심경미 외, 「건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구」, 건축도시공간연구소, 2013.
- 3 유광훈 외, 「지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구」, 국토해양부, 2012.
- 4 이왕건 외, 「지역자산 활용형 도시재생 전략에 관한 연구」, 국토연구원, 2011.
- 5 John McCarthy, "Dublin's Temple Bar- A Case Study of Culture-Led Regeneration", *European Planning Studies*, vol.6, 1998.