

auribrief.

No. 48

건축법에 의한 특별건축구역의 효율적 운영방안

서수정 연구위원 김철영 영남대학교 교수

1. 서론

건축행위와 관련된 법 규정은 환경이나 역사·문화적 자산 등 대지 주변 특성이나 도로여건·용도지역 등 서로 다른 건축, 도시계획적인 조건을 가지고 있음에도 불구하고 관계 법규나 각종 기준이 일률적으로 적용되고 있다. 이는 신시가지 뿐 아니라 기성시가지에서도 단조롭고 획일적인 건축물을 양산하는 원인으로 작용한다. 특히 기성시가지는 건축물 사전제한, 인접대지경계선으로부터의 이격거리 등에 영향을 받은 사다리꼴의 건축물 형태가 이루어내는 개성없는 도시경관을 형성한다. 대규모 아파트단지 조성과정에서도 주택건설기준 등에 관한 규정과 건축법, 지구단위계획 등의 관련규정에 따라 배치와 형태가 일률적으로 정해져 획일적인 주거건축을 만들어 내는 원인이 되고 있다.

최근 IT기술과 구조 구법의 다양성, 첨단 신소재 적용 등에 따라 소방이나 방재, 구조기술 등이 발달했음에도 불구하고 근대적인 법 규정으로 인해 신기술을 적용한 다양한 형태의 건축물을 창조하지 못하

고 있다. 더욱이 급변하는 사회·경제적 상황에 따라 요구되는 다양한 문화적 수요가 있으나 현행법에 의한 기능분류나 규정은 시대적 산물인 문화적 대표성을 창출하는데 장애요인으로 작용하기도 한다.

특별건축은 이러한 사회적 요구에 대응하여 기존의 건축법규에 구애받지 않고 설계자의 창의적인 아이디어를 최대한 발휘하여 디자인의 우수성을 보장하면서도 신기술 발전에 기여할 수 있는 건축행위를 유도하기 위해 도입되었다. 그러나 2008년 1월부터 시행된 특별건축구역은 서울시와 인천시, LH공사 등에서 지정권자인 국토해양부에 지정신청 준비를 하였으나 구체적인 관리기준과 운영지침 등의 부족으로 제도의 실효성에 대한 문제가 제기되었다. 본 연구는 현행 건축법 내 도입되어 있는 ‘특별건축구역’의 지정 신청에 대응하기 위한 제도적인 운영기준을 마련하고 ‘특별건축구역’이 제도적으로 정착될 수 있도록 관련법 개정과 운영방안을 제시하는 데 목적이 있다.

2. 본론

1. 특별건축구역의 개념 및 관련제도

건축법 제2조 제1항 제18호에 따르면, “특별건축구역이란 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 도모하기 위하여 이 법 또는 관계법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화 또는 통합하여 적용할 수 있도록 특별히 지정하는 구역을 말한다.”라고 정의되어 있다. 이처럼 특별건축구역은 창의적인 건축을 통해 도시미관을 개선하고 건축 신

기술을 수용할 수 있는 법적환경을 마련하여 건축산업의 발전을 도모하고 경직된 건축 관련 법령에 유연성을 부여할 수 있는 여건을 마련하는 데 있다.

일단의 구역을 지정한다는 점에서 특별건축구역은 지구단위계획구역의 특별계획구역이나 용도지역과 같이 도시관리수단으로 인식될 수 있다. 그러나 특별건축구역 지정은 도시관리차원에서 지정되는 것이 아니라 기존 도시관리계획을 기반으로 개별필지 또는 일단의 사업단위를 대상으로 적용하는 것이

표1 특별건축구역 관련 규정

내용		근거조항	세부내용
구역 지정	특별건축구역 지정대상	법 제69조 시행령 제105조	<ul style="list-style-type: none"> · 행정중심복합도시, 혁신도시, 과학비즈니스벨트, 보금자리 주택지구 등 특별법에 의한 사업구역 · 택지개발촉진법에 의한 택지개발사업 · 도시개발법에 의한 도시개발사업구역 · 국가 또는 지방자치단체가 국제행사 등을 개최하기 위해 조성하는 지역 · 건축문화진흥을 위해 국토해양부령으로 건축물 또는 공간환경을 조성하는 지역
	지정불허 대상	시행령 제105조	<ul style="list-style-type: none"> · 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법에 따른 개발제한구역 · 자연공원법에 의한 자연공원 · 도로법에 따른 접도구역 · 산지관리법에 의한 보전산지 · 군사기지 및 군사시설 보호법에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역
	지정대상 건축물	시행령 제106조 제2항	<ul style="list-style-type: none"> · 문화 및 집회시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 수련시설 : 2,000m² 이상 · 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 관광휴게시설, 방송통신시설 : 3,000m² 이상 · 노유자시설 : 500m² 이상 · 공동주택(아파트 및 연립주택만 해당한다) : 300세대 이상 (주거용 외의 용도와 복합된 경우에는 200세대 이상) · 그 밖의 용도 : 1,000m² 이상
	구역지정권자	법 제69조	국토해양부장관
	지정신청권자	법 제69조	중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장·군수·구청장
	지정절차	법 제71조	지정신청권자 → 국토해양부장관신청 → 중앙건축위원회 심의 → 국토해양부장관 승인
	특례사항	건축법 제73조, 시행령 제109조 적용배제 건축법 제73조, 시행령 제109조 적용완화	<ul style="list-style-type: none"> · 건축법 : 대지내 조정, 건축물의 건폐율, 대지안의 공지, 높이제한 · 주택건설기준 등에 관한 규정 : 공동주택의 배치, 기준척도, 조정시설, 비상급수시설, 난방설비, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 · 건축법 : 건축물의 피난시설 및 용도제한, 내화구조 및 방화벽, 방화지구안의 건축물, 마감재료, 지하층, 설비기준, 승강기, 에너지이용과 폐자재 활용 · 소방시설유치 및 안전관리에 관한 법률 : 특정소방대상물에 설치하는 소방시설 등의 유지관리, 소방시설기준 적용특례
허가신청		법 제72조	<ul style="list-style-type: none"> · 지방건축위원회 심의를 거쳐 허가 · 교통영향분석, 개선대책 검토 동시에 진행 가능
설계자 사후참여		법 제72조 시행령 제108조	건축허가 이후 설계자 참여 <ul style="list-style-type: none"> · 건축물에 대한 모니터링, 설계변경에 대한 자문 · 건축디자인 및 도시경관 등에 관한 설계의도 구현을 위한 자문 · 발주청이 원하는 사항에 대한 자문
모니터링		법 제72조 시행규칙 제38조의 5	<ul style="list-style-type: none"> · 목적 : 건축제도의 개선 및 건설기술의 향상 · 내용 : 특례를 적용한 건축물에 대한 해당 건축물의 건축시공, 공사감리, 유지관리등의 과정을 검토하고 건축물에 구현된 기능미관 환경분석 · 대상 : 국토해양부장관이 모니터링 대상 건축물 지정

다. 특히 지구단위계획이나 도시관리계획에서 인센티브를 전제로 건축법 일부 항목에 대한 완화규정을 적용하는 것과 달리 특별건축구역은 완화 또는 적용 배제를 받고자 하는 규정에 대한 대체방안이나 주변

환경에 대한 영향이 없다는 사실을 증명하도록 정하고 있다는 점에서 차이가 있다. 도시계획차원에서 특별건축구역의 개념은 도시관리계획이 아니라 기존 지역지구제와 도시관리체계 내에서 중첩하여 적용

하는 제도이다.

특별건축구역은 지정대상, 절차, 특례사항, 설계사후관리 등을 건축법 제8장에서 규정하고 있으며 관련내용은 표1과 같다.

2. 특별건축구역의 적용현황

2008년 1월에 도입된 특별건축구역은 3년이 지났지만 아직 구역지정신청 사례는 보금자리 주택지구인 강남지구 외에는 없는 상황이다. 강남지구는 강남구 자곡동, 세곡동, 율현동 일대 약 0.94km²로 보금자리주택지구로 지정되어 총 6,821세대 중 5,623세대를 보금자리 주택으로 공급할 예정이다. 특별건축구역으로 지정된 블록은 지구 중 A3, A4, A5블럭으로 건축법과 주택건설기준 등에 관한 규정 중 주거건축물의 다양성을 제약하는 규정들을 선정하여 선택적으로 완화, 적용하였으며 내용은 표2와 같다.

3. 특별건축구역의 운영상 한계

특별건축구역이 활성화 되지 못한 원인은 제도 자체에 대한 홍보 부족과 구체적인 운영기준이 미흡한데 원인이 있으나, 근본적으로 특별건축구역 관련법 자체의 한계에도 그 원인이 있다. 첫째, 현행법상 구역지정 대상과 건축물 규모 한도가 정해져 있어 특별건축구역을 필요로 하는 기성시가지의 다양한 건축물에 적용되지 못한다는 한계가 있다. 특별건축구역은 법 제62조에 의해 구역지정이 가능한 개발사업을 법적으로 명시하고 있으며, 대부분이 대규모 도시개발사업에 적용할 수 있도록 규정되어 있다. 이는 공공성을 저해하지 않는 범위에서 자유로운 건축행위가 가능하도록 한다는 특별건축구역의 도입 취지에 부합하지 못하는 규정이라고 할 수 있으며, 초고층 대형 건축물에 적용하는 것이 특별건축구역이라는 그릇된 인식을 갖게 하는 원인이 되고 있다.

둘째, 중앙집권적인 구역지정 권한에 따른 지방자치단체 차원의 특별건축구역 운영이 어렵다는 한계가 있다. 현재 특별건축구역 구역지정권한은 국토해양부 장관에 있으며, 구역지정을 원하는 사업자나 지자체는 지정신청권자인 시장, 군수, 구청장을 거쳐 구역지정 신청을 해야 한다. 2010년 법 개정에 의한 위임규정에 따라 특별시장과 도지사까지 지정권한을 갖게 되었지만 건축허가권자와 지정권자는 여전히 분리되어 있다는 한계가 있다. 최근 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률 개정(안)’에 의하면 택지개발사업 승인권한이나 도시관리계획 승인권한이 일선 지방자치단체로 이양되고 있다. 이러한 상황에 비추어 볼 때 지역상황에 맞는 맞춤형 도시관리정책이라는 방향에 부합하지 못한다고 할 수 있다.

셋째, 특별건축구역을 운영하는데 있어 건축물의 디자인 품질 향상을 위해 구역지정에서부터 시공, 유지관리까지 일관성을 유지하기 위한 행정체계가 미흡하다는 점이다. 이는 구역지정권한과 지방자치단체장에게 귀속되어 있는 허가권한의 분리에서 비롯된 이원화된 운영체계에 기인한다고 볼 수 있다. 특별건축구역 특성상 구역지정부터 건축물의 설계, 시공, 유지관리까지 일관성 있는 사업 관리가 필요하지만 구역지정권과 허가권이 분리됨에 따라 행정관리 또한 이원적으로 이루어질 수밖에 없다. 따라서 합리적이고 효율적인 제도 운영을 위해서는 구역지정권자와 허가권자를 일치시키는 방안을 검토하는 것이 필요하다.

넷째, 특별건축구역 지정 및 심의를 위한 심의위원회 판단기준이 모호하다는 한계가 있다. 현행 심의제도는 심의위원 풀 중에서 심의 당일 참석하는 위원들의 개인 성향이나 취향에 따라 심의의결이 이루어지는 한계가 있어 합리적인 구역지정에 어려움이 예상된다. 현행법상 구역지정단계에서는 중앙건축위

표2 서울 강남지구 A3, A4, A5 특별건축구역 건축물 특례적용 사항 (출처: LH공사, 2010)

구분		현행 기준	특례적용 사항
A3 블록	건축법	제60조 건축물의 높이제한 ③ 최고높이가 정해지지 않은 가로구역의 경우, 건축물 높이는 전면 도로의 반대쪽 경계선까지 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없다.	전면도로의 반대쪽 경계선까지 수평거리의 1.5배 이상으로 건축물 높이 적용
		제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 : 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위해 정북방향의 인접대지경계선으로부터의 거리에 따라 정함	인접대지경계선에서 해당 건축물 각 부분의 높이의 2분의 1 이상 이격해야 하나 2분의 1 이하로 설계
	주택건설 기준 등에 관한 규정	제10조 공동주택의 배치 ② 도로 및 주차장 경계 선으로부터 공동주택의 외벽까지의 거리는 2m 이상 띄우고, 조경처리 ③ 화재 등 재난발생시 소방 자동차의 접근이 가능하도록 이에 대한 통로를 설치하여야 함	도로 및 주차장과 공동주택 외벽까지의 이격거리가 2m이하로 설계
A4 블록	건축법	제60조 건축물의 높이제한 ③ 최고높이가 정해지지 않은 가로구역의 경우건축물 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면 도로의 반대쪽 경계선까지 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없다.	설계안의 전면도로는 15m로서 기존 건축법은 22.5m라는 높이제한을 적용해야 하나, 실제 설계안에는 완화 적용되어 주거건축물의 높이가 25m이상 올라갈 수 있도록 계획
		제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 : 서로 마주보는 건축물 중 남향의 건축물 높이가 낮고 주 개구부가 남향일 경우 건축물의 높이에 따른 인동간격 설정	건축법상 높은 건축물은 각 부분 높이의 0.8배 이상의 인동간격, 낮은 건축물의 경우 높이의 1배 이상의 인동간격 확보가 필요함 → 0.5~0.8배이상으로 인동간격 적용기준 완화
	주택건설 기준 등에 관한 규정	제21조 중 대통령령으로 정한 규정	대지면적이 2만㎡이상 일 경우 진입도로 12m이상 확보 규정 → 6m로 완화하여 진입도로 조성
		설계지침 상 건폐율 한도는 30%이하로 설정되어 있음	설계지침의 30%를 초과한 37.73%의 건폐율을 적용하여 설계
A5 블록	건축법	건축법 시행령 제86조 － 높이 8m 초과부분: 인접 대지 경계선으로부터 당해 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상 － 서로 마주보는 건축물 중 남향의 건축물 높이가 낮고 주 개구부가 남향일 경우 건축물의 높이에 따른 인동간격 설정	－ A4블록과 인접한 건물의 이격거리가 높이의 2분의 1보다 적게 되게 설계 － 동간최소15m를거리로배치 － 지형을 고려하여 북쪽세대를 고층의 높은 건물로 남쪽 세대를 저층의 낮은 건물로 설계하여 자연채광을 최대한 받도록 계획 － 최적의 형태와 향을 고려한 디자인을 위해 및 환경 분석 프로그램을 활용하여 자세한 일조환경과 열류량을 분석하고, 이를 바탕으로 건축물을 변형시킴

원회의 심의나 특별시나 광역자치단체의 심의를 받게 되어 있고 허가단계에서는 지방건축위원회 심의를 받도록 되어 있어 건축허가 단계에서 이루어지는 건축심의위원회에서 구역지정 목적과 취지에 대한 심의위원간 이견이 발생할 경우 조정주체가 모호할 수 있다. 따라서 특별건축구역의 효율적 운영을 위

해서는 기존 심의제도의 한계를 극복할 수 있는 관리 방안 마련이 필요하다.

다섯째, 도시관리계획 측면에서 지구단위계획 수립과 특별건축구역의 관계 정립이 모호하여 지구단위계획 수립을 전제로 특별건축구역 지정신청이 가능하다는 오해를 불러일으킨다는 한계가 있다. 현

행법상 구역지정 시 도시관리계획적 상황과 지구단위계획 수립내용을 첨부하도록 되어 있다. 이는 법 해석에 따르면 지구단위계획이 수립되지 않은 지역에서 특별건축구역을 신청할 경우 이와 관련한 도서를 제출하지 않아도 된다는 것을 의미한다. 그러나, 일부에서는 협의과정에서 특별건축구역을 지정하려면 지구단위계획을 의무적으로 수립해야 한다는 의견도 제시되고 있어 운영과정에서 왜곡된 법 적용이 예상된다. 특별건축구역의 근본 취지는 상위계획이나 도시관리계획의 틀 안에서 건축물의 창의성과 유연한 법적 대응력을 통해 건축디자인과 기술발전을 도모하자는 데 있다. 따라서 다양한 장소에 다양한 유형의 건축물을 조성하는데 1년 이상의 행정절차가 수반되는 지구단위계획을 의무 수립하도록 한다는 것은 사업기간의 장기화를 유발하므로 특별건축구역 신청을 유보하게 하는 원인이 될 수 있다.

여섯째, 특별건축구역의 특례 적용대상 규정은 적용배제, 완화적용, 통합적용 대상을 명시하고 있어 다양한 건축행위를 유도하기 위한 대안제시에 한계가 있다. 이는 설계과정을 통해 새로운 아이디어나 기술개발을 통해 제시될 수 있는 건축법 특례조항을 발굴할 수 있는 기회를 제약한다는 점에서 대체성능 확보가 가능하다면 건축법 내에서 다양한 규제완화 또는 배제규정이 적용될 수 있도록 제한적인 특례조항 적용 사항에 대한 제도개선 검토가 필요하다.

일곱째, 구역지정에서부터 허가과정을 총괄적으로 관리할 수 있는 주체가 미흡하여 종합적인 건축물의 품격과 품질관리에 제약이 따른다는 한계가 있다. 특별건축구역은 구역지정에서부터 모니터링까지 일관된 체계로 운영될 수 있도록 제도적인 근거가 마련되어 있다. 특히 설계자가 허가 이후에도 참여할 수 있도록 규정함으로써 구역지정 시 기획의도와 설계내용이 시공과정에서 왜곡되지 않도록 유도하

고 있다. 그러나 구역지정과 허가단계가 이원화되어 있어 특별건축구역에 건설되는 건축물에 대한 종합적인 판단과 검토를 수행하는 데 한계가 있다. 따라서 특별건축구역 지정에 따른 건축물 성능확보, 기준 적용배제와 완화 등에 따른 공공성 확보 등을 종합적으로 관리하고 책임 질 수 있는 관리체계 검토가 필요하다.

마지막으로 특별건축구역은 모니터링을 통해 관련법규 개정과 기술수준 향상에 기여하도록 제도적으로 근거를 마련하고 있으나 모니터링의 주체와 관리기능에 대한 명확한 규정이 마련되어 있지 않아 이에 대한 종합적인 검토가 필요하다.

4. 특별건축구역의 운영방안 및 제도개선방안

특별건축구역의 제도적 한계를 극복하기 위해서는 다음의 세 가지 방향에 따라 운영되어야 한다. 우선 특별건축구역의 지정권자와 허가권자를 일치시켜 구역지정에서 설계과정까지 일관된 행정지원 및 관리체계를 갖추 수 있도록 운영하는 것이 필요하다.

두 번째로는 특별건축구역이 지역의 장소특성을 고려하여 다양한 건축행위를 유도할 수 있는 유연한 수단으로 작동할 수 있도록 지정대상 사업을 확대하고 건축물 규모제한을 두지 않고 운영하는 것이 바람직하다.

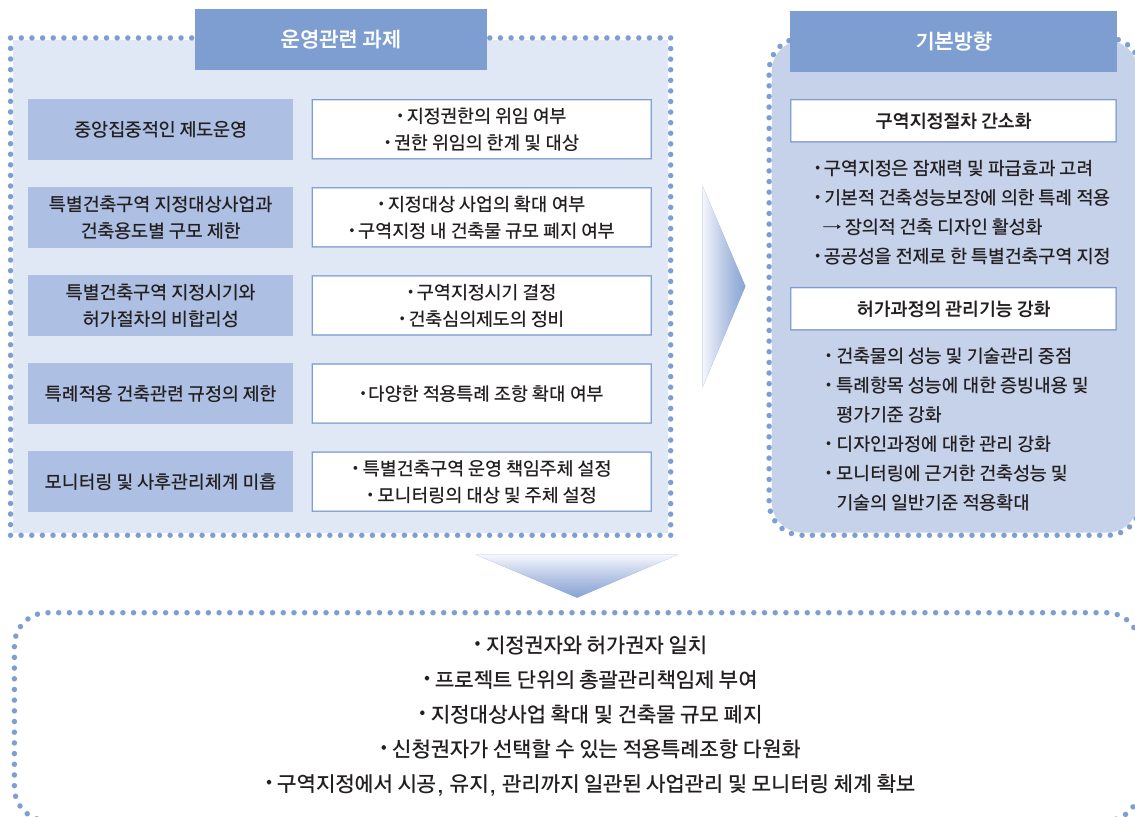
세 번째로는 특별건축구역의 운영을 통해 건축디자인 향상에 저해가 되거나 신기술 발전에 지장이 되는 다양한 법조항을 도출함으로써 건축법내 불합리하다고 판단되는 규정을 개선하는 것이 필요하다. 이를 위해 지정신청권자가 선택할 수 있는 적용 특례조항을 다원화 하고 건축허가 단계에서 적용특례규정에 대한 동등 이상의 기술 및 성능에 대한 증빙내용을 중심으로 특별건축구역의 건축행위를 관리, 조정하는 것을 기본방향으로 한다.

마지막으로 특별건축구역 제도의 활성화를 위해서는 구역지정 후 사업시행을 위한 건축계획, 관계기관협의, 건축심의와 사업완료 후 준공 관리에 이르기까지 사업전반에 걸친 모니터링의 과정이 중요한 역할을 담당할 것으로 생각된다. 특별건축구역의 건축행위에 대한 모니터링 과정을 통해 제도자체의 실효성을 검증하고 특별건축구역의 확대적용방안과 관련법규의 개정안을 마련하는 것을 기본방향으로 설정할 필요가 있다.

이러한 특별건축구역 운영을 위한 기본방향은 다음과 같은 네 가지 전제조건이 필요하다. 우선 특별건축구역의 구역지정취지에 맞게 건축행위가 진행될 수 있도록 프로젝트 단위의 총괄책임제도를 의무

화 하는 것이 전제되어야 한다. 총괄책임자는 특별건축구역 지정 이후 건축물 인·허가시 디자인관리, 시공단계의 디자인관리, 모니터링 책무를 수행하도록 한다. 총괄책임자는 대규모 도시개발사업의 경우 프로젝트 총괄계획을 담당하는 MA나 MP 등 민간전문가가 전담할 수 있으며, 민간전문가가 위촉되지 않은 개별 프로젝트의 경우 구역지정권자는 설계책임자가 프로젝트 총괄책임자의 역할을 수행할 수 있도록 한다. 구역지정권자가 판단하여 별도의 총괄책임자가 필요하다고 인정하는 사업에 대해서는 구역지정조건으로 총괄책임자를 선임하도록 권고하여 특별건축구역의 지정취지에 맞게 건축행위가 이루어질 수 있도록 유도하는 것이 필요하다. 이와 함께

그림1 특별건축구역 운용의 기본방향



특별건축구역의 지정권자는 특별건축구역의 관리와 모니터링을 수행할 수 있는 별도의 디자인전담조직과 전문인력을 갖추도록 노력하는 것이 필요하다.

두 번째로는 특별건축구역의 운영취지에 부합하는 건축행위를 유도하기 위해서 특별건축구역 지정을 위한 별도의 심의위원회를 건축위원회 중에서 구성하고, 구역지정 이후에는 심의위원회 중 프로젝트 단위의 특별건축구역 심의위원회를 별도로 선임하여 건축심의회와 허가를 전담할 수 있도록 한다. 이는 기존의 인력풀제로 운영되는 심의제도가 아니라 프로젝트 단위의 전담위원을 선정하여 운영하는 것으로 특별건축구역에 대한 관련심의를 통합 운영함으로써 프로젝트 성격에 맞는 전문적 심의가 이루어질 수 있도록 하는 것이다.

세 번째로는 특별건축구역 심의위원회 운영과 함께 일관된 사업추진을 위해 특별건축구역은 건축기본법 제21조에 의한 '건축디자인기준'의 디자인검토제도를 의무적으로 적용할 수 있도록 한다. 특별

건축구역 심의회위원회는 기존 건축심의회나 지자체 단위로 발생하는 조례에 의한 각종 미관, 경관심의를 통합할 수 있는 위원회로 사업기획단계와 설계, 시공단계에서 디자인검토를 수행하는 역할을 담당하도록 한다. 디자인검토는 설계자가 특례적용을 원하는 규정이 적합한지에 대한 여부와 완화규정에 대응하는 대체기술, 주변도시에 대한 영향 및 파급효과 등을 검토하고 그 의견을 설계자와 사업주체에게 제시하여 특별건축구역 지정취지에 맞는 건축디자인을 수행할 수 있는 조언 역할을 담보하도록 한다.

네 번째로는 특별건축구역의 건축허가 가능여부에 대한 사전협의제도를 운영하는 것이 필요하다. 특별건축구역에서 건축행위를 하고자 하는 건축주와 설계자는 건축허가 이전에 특례조항에 대한 적용타당성과 대체성능에 대해 특별건축구역 심의위원회의 사전협의의를 통해 건축인·허가 가능여부를 판단하도록 한다.

3. 결론

본 연구는 특별건축구역의 도입취지와 개념을 명확하게 정의함으로써 제도의 장점과 한계를 밝혀내고 이에 대한 개선방안을 제안하였다는데 의의가 있다. 특별건축구역의 정착은 다양한 건축문화를 창조하고 기술발전을 도모할 뿐 아니라 도시경관 향상에도 기여할 것으로 본다.

본 연구는 특별건축구역 운영방안을 제시하고 있으나 아직 구역지정이 강남 세곡 보금자리주택지구에만 적용된 상황에서 제안된 것으로 실효성을 검증하는데 한계가 있다. 따라서 특별건축구역이 제도의 취지와 목적에 맞게 바람직한 방향으로 활성화될

수 있도록 선도적인 모범선례를 창출하는 것이 필요하다.

향후에는 본 연구결과를 토대로 최초로 적용된 강남세곡지구에 대한 면밀한 모니터링 분석을 통해 보다 바람직한 방향으로 제도가 정착될 수 있도록 유도하는 것이 필요하다. 특별건축구역이 정착되면 우수한 건축물을 확대하고 불합리한 법 규정을 개정하는데 견인차 역할을 할 것으로 기대한다. [auribrief](mailto:sjseo@auri.re.kr).