

auri brief.

건축도시공간연구소

No.208 2020.04.15

건축자산 진흥구역 지정을 위한 우선 후보지역 도출 방안

손동화 부연구위원, 방보람 연구원

● 요약

- 건축자산 밀집지역을 ‘건축자산 진흥구역’으로 지정·관리할 수 있는 법적 근거(「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」)가 마련되었으나, 인력·비용 소요, 정책판단 자료 미흡 등의 문제로 진흥구역 지정 추진에 어려움이 있는 실정임
- 건축자산 밀집지역의 실효성 있는 관리를 위해 합리적 기준에 근거한 건축자산 진흥구역 지정이 필요하며, 이를 위해 건축자산 후보군의 밀집도를 파악하고 문화재와 연계된 진흥구역 후보지역 도출 방안이 요구됨
- 20년 이상 경과 공공건축물 등 5개 기준에 따라 추출된 건축자산 후보군 전국 밀집도는 서울, 부산, 대구, 대전, 광주, 창원 등 특별시·광역시 규모와 인구수에 비례하여 밀집되는 경향을 보이고 있음
- 역사자원과 연계할 수 있는 진흥구역 도출을 위해, 문화재 중심 10분 거리 영역에 포함되어 있는 건축자산 후보군을 집계하여 상위 30개 건축자산 진흥구역 우선 후보지역을 도출
- 도출된 30개 지역은 현행 진흥구역으로 지정 중(또는 추진 중)인 군산, 대구, 대전, 서울 지역을 포함하고 있으며, 그 외 수원시, 전주시, 익산시, 경주시, 안동시 등 한옥자원이 풍부한 도시와 근현대 건축자원이 많은 목포시, 군산시 등이 포함되어 있어 추후 건축자산 진흥구역으로 지정될 가능성이 높음
- 전국 건축자산 후보군의 밀집지역과 건축자산 진흥구역 우선 후보지역을 공간정보로 도출함으로써 건축자산 진흥정책 수립을 위한 객관적 판단근거를 제시하고 역사자원과 연계한 복합관리 가능성을 확인
- 향후 건축자산 후보 기준을 다양화하고 질적 수준이 높은 건축자산을 가중치로 반영하도록 하는 등 건축자산 진흥구역 우선 후보지역 도출 방안의 정밀도 향상이 필요

| 주제어 | 건축자산, 건축자산 진흥구역, 공간정보, 밀집도, 문화재

① 건축자산 진흥구역 후보지역 도출 배경 및 필요성

● 지역 단위 건축자산 관리 법제도 기반 마련

- 2015년 6월, 건축자산의 보전·활용을 체계적으로 관리하기 위해 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 시행
- 우수 건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하거나 건축자산이 밀집된 지역에 대해 건축자산 진흥구역으로 지정할 수 있는 법적 지원 근거 마련(제17조)
 - 시·도 지자체는 건축자산의 현황, 관리실태 등을 조사하고(제6조), 조사 결과를 바탕으로 진흥구역 지정 및 관리계획 수립(제20조) 후, 심의를 통해 건축자산 진흥구역으로 지정
- 건축자산 진흥구역 지정은 건축물 관리, 기반시설 정비, 건축비·협업체 지원, 관련 법령특례 적용 등 복합적 지원이 가능한 면적 관리제도(제21~23조)
 - 법령특례 적용은 지구단위계획 수립을 통한 관리계획이 마련되어야 함

● 건축자산 진흥구역 지정 현황 및 문제점

- 2020년 3월 기준, 건축자산 진흥구역이 지정된 지자체는 3개에 불과
 - 17개 광역지자체 중 건축자산 진흥 시행계획 수립이 완료된(또는 진행 중) 지자체는 11개, 기초조사가 완료된(또는 진행 중) 지자체는 14개소임
 - 건축자산 진흥구역을 지정하거나 관리계획을 수립한 지자체는 3개 지역(군산 월명동, 대구 향촌동, 대전 이사동)에 불과
- 건축자산 기초조사를 기반으로 한 객관적 판단근거 부족으로 건축자산 진흥구역 지정에 어려움이 있음
 - 지자체별로 기초조사가 완료되더라도 공간정보로 확인하기 어려운 문제가 있으며, 지정 범위를 설정하는 판단근거 부재
- 지자체별로 건축자산 기초조사 대상 기준이 조금씩 상이하며, 조사과정에서 많은 비용·시간·인력 부담이 발생

● 건축자산 진흥구역 지정을 위한 객관적 판단근거 제시 방안 필요

- 전국 건축자산 후보군 밀집지역을 진단·평가하고 건축자산 진흥구역 우선 후보지역을 제시함으로써 정책 수립을 위한 객관적 판단근거를 제시
- 건축자산 기초조사 단계에서부터 동일한 기준에 따라 조사대상을 선별, 압축함으로써 효율적인 기초조사 수행을 유도하고 동일한 기준에 의한 건축자산 진흥구역 후보지역을 제시

② 건축자산 후보군 추출을 위한 기준

● 건축자산의 개념¹⁾

- 건축자산은 현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지니며, 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 건축물, 공간환경, 기반시설(제2조)
- 「문화재보호법」을 기반으로 지정·등록된 문화재는 제외(제2조)

● 건축자산 후보군 기준 수립

- 건축자산 후보군은 건축자산으로 적용될 수 있는 가능성이 높은 건축물이며, 최종적으로 기초조사를 통해 가치와 등급이 부여되어 건축자산으로 확정
- 관련 가이드라인²⁾에서는 건축자산 기초조사 대상으로 30년 이상 경과 민간건축물, 20년 이상 경과 공공건축물, 공모전 수상작을 주요 대상으로 하고 있으며, 이외 지역 내 건축자산이나 다양한 가치를 지닌 건축물을 포함할 수 있다고 제시
- 본고에서는 민간·공공건축물, 공모전 수상작과 함께 근대문화유산, 비지정 건조물문화재를 건축자산 후보군으로 설정³⁾

● 건축자산 후보군 추출

- 건축물대장정보 등 유관기관 정보를 수집하여 건축자산 후보군 목록 작성
- 최종 269만 1,320건의 건축자산 후보군을 추출하여 공간정보화 진행

건축자산 후보군 자료 개요

건축자산 후보	건수(건)	출처	비고
30년 이상 민간건축	2,595,599	2019년 3분기 건축물대장	가이드라인 기준
20년 이상 공공건축	85,613		
국내 건축상 수상작	2,122		
근대문화유산	3,943	근대문화유산의 조사 및 목록화 사업(2002~2005) (주소이상, 멸실, 지정·등록 등 759건 제외)	신규 추가 기준
비지정 건조물문화재	4,043	비지정 건조물문화재 일제조사사업(2005~2008) (주소이상, 멸실 등 898건 제외)	

* 비지정 건조물문화재와 근대문화유산은 자체 조사를 통해 최신 정보를 반영

1) 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 [법률 제16057호, 2018. 12. 24. 타법개정]

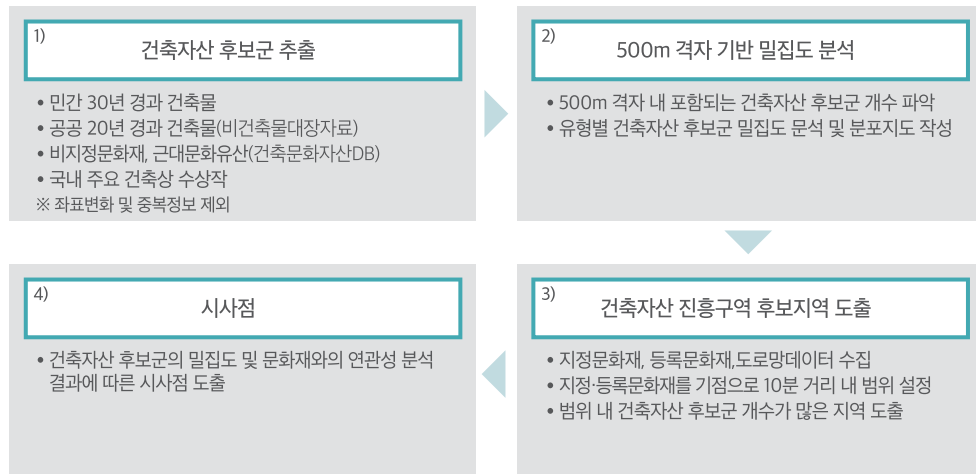
2) 「건축자산 기초조사」 실시 가이드라인(2016.3.)

3) 지역 내 건축자산이나 다양한 가치를 지닌 건축물은 지자체 조사단계에서 추가되는 것으로 기준에서 제외

③ 전국 건축자산 후보군 밀집도와 진흥구역 후보지역 도출 방안

● 도출 프로세스

- 500m 격자를 통한 건축자산 후보군 분포 파악
 - 추후 연관 데이터와의 융합 및 연계를 고려하고 전국 건축자산 후보군 분포에 대한 시각적 효과 극대화를 위해 국토지리정보원의 500m 격자지도⁴⁾ 기준을 활용
- 500m 격자 내에 포함되는 유형별 건축자산 후보군 및 총합 개수를 집계하여 전국 건축자산 후보군의 분포를 지도상에서 컬러스케일로 파악
- 노후 건축물 중심의 밀집지역 도출을 방지하기 위해, 문화재와 연계한 건축자산 밀집지역을 도출하여 건축자산 진흥구역 후보지역으로 제시
- 전국 지정·등록문화재⁵⁾를 지도상 좌표로 변환 후, 문화재를 중심으로 한 도로망의 도로 등급별 속도에 따라 10분 거리에 위치한 지점을 서로 연결하여 영역을 설정⁶⁾⁷⁾
- 설정된 영역 내 건축자산 후보군 개수가 많이 포함되어 있는 상위 30개 지역을 도출하여 건축자산 진흥구역으로 선정할 가능성이 높은 우선 후보지역으로 제시



도출 프로세스 *

* 주: 전국 건축자산 후보군 밀집도 및 진흥구역 도출을 위한 공간 분석은 VW LAB(vw-lab.com)에서 수행함

4) 국토모니터링 보고서는 전국 인구, 경제, 사회, 문화, 교통, 환경, 토지이용 등에 대한 조사 결과를 100m~1km 격자지도에 시각화하고 있음

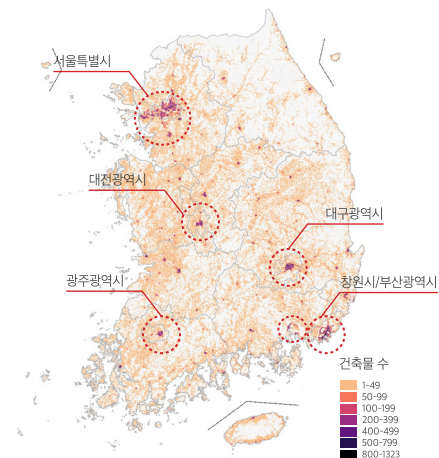
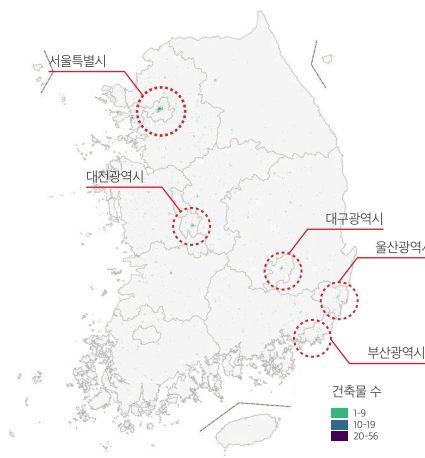
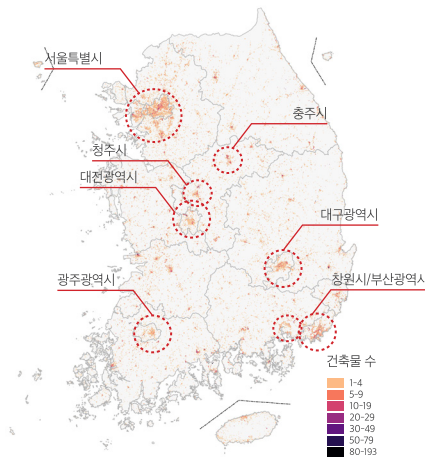
5) 문화재청의 자료 협조를 통해, 전국 지정문화재 2,948건, 등록문화재 471건을 수집(2019년 3분기 기준)

6) 국토지리원의 경우 차량이동 20분(10km)을 사용하고 있으나, 문화재와 건축자산 후보군의 도보 및 차량이동을 감안하여 10분을 기준으로 분석

7) 도로 등급별로 속도 설정은 고속도로 100km/h, 도시고속화 도로 70km/h, 일반국도 광역시내 20km/h, 일반국도 기타 50km/h, 특별시·광역시도 20km/h, 국가지원 지방도/지방도 45km/h, 시도·군도 20km/h, 고속도로 연결램프 20km/h로 함

● 건축자산 후보군 밀집도 분석⁸⁾

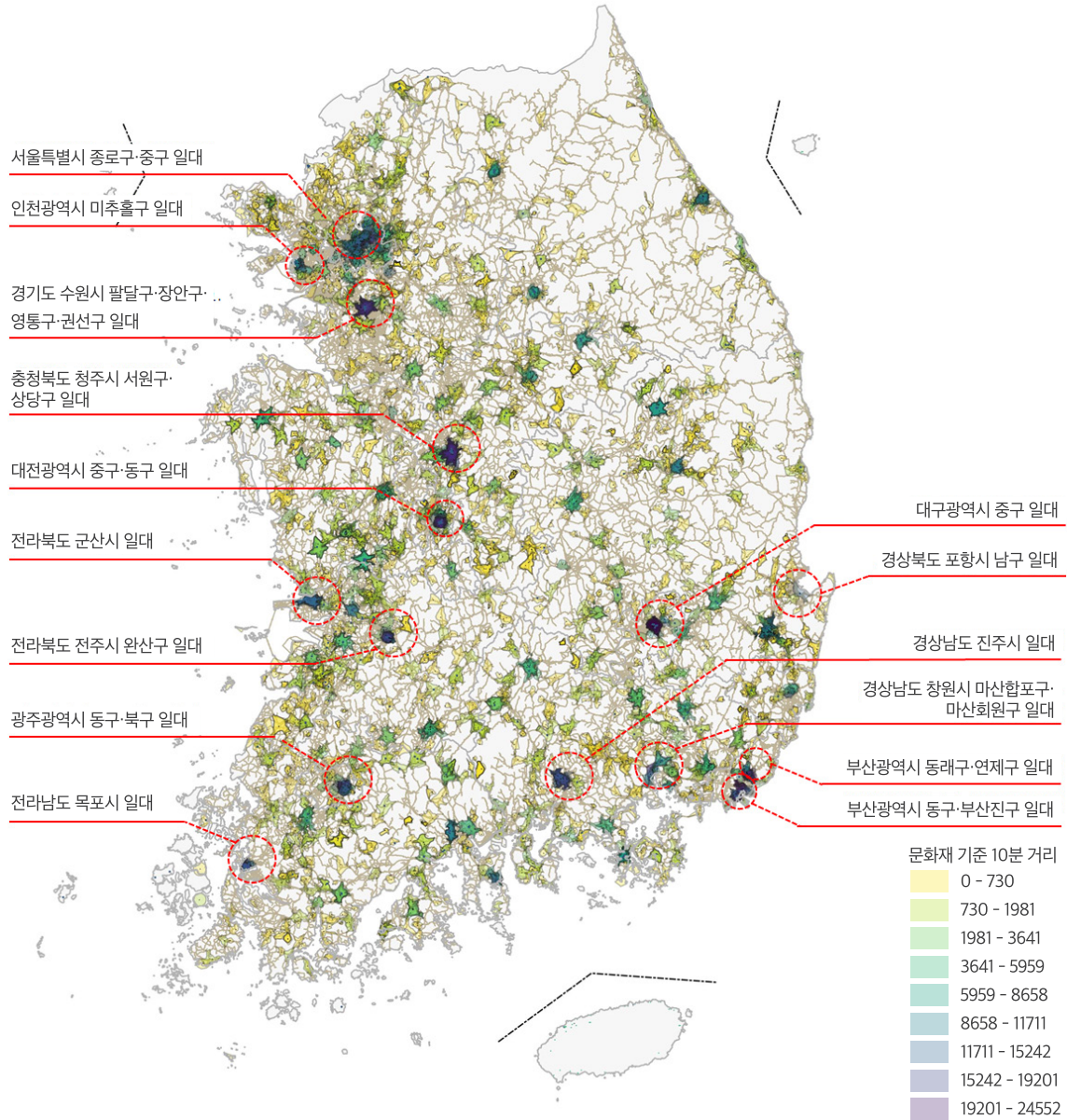
- 30년 이상 경과 민간건축물은 서울을 비롯한 주요 광역 도시에 밀집
- 20년 이상 경과 공공건축물은 민간 건축물에 비해 수는 적으나, 민간 건축물과 유사하게 광역 도시에 밀집되어 있으며, 청주·충주에서도 밀집이 도드라짐
- 국내 주요 건축상 수상작은 서울, 경기지역 등 수도권에 높은 밀집을 보이고 있음
- 근대문화유산은 서울, 대전, 대구, 울산, 부산 등에서 좁은 지역에 밀집되어 있음
- 비지정 건조물문화재는 수도권과 경상북도에 걸쳐 넓게 분산되어 분포하고 있음
- 통합 건축자산 후보군은 서울, 부산, 대구, 대전, 광주, 창원 등에 집중되어 있음



8) 건축자산 후보군 개수가 압도적으로 많은 30년 이상 경과 민간건축물 지도는 전체 통합 지도와 비슷한 결과를 나타내고 있어 본문에서 생략하였으며, 분포 특성이 도드라지지 않은 비지정 건조물문화재 지도도 제외

● 문화재와 연계된 건축자산 진흥구역 우선 후보지역 도출

- 대구시 중구 일대 등 문화재와 연계된 건축자산 후보군이 많은 상위 30개 후보 지역 도출
 - 상위 10개 지역은 건축자산 후보군이 2만 개 이상 포함되어 있음
 - 도시와 인구수에 비례하여 특별시와 광역시 단위에서 건축자산 수가 많이 나타남



기준 문화재 10분 범위 내 건축자산 수(상위 15개 지역 중심 표기)

(※ 지도상 다수의 영역이 중첩된 경우는 범례의 색상이 진하게 표시됨)

문화재 기준 10분 거리 내 건축자산 수 상위 30개 지역

연번	시군구명	건수(건)	시도 시행계획	시도 기초조사	해당 지역 진흥구역 지정
1	대구광역시 중구 일대	33,306	-	-	●
2	부산광역시 동구·부산진구 일대	32,556	-	-	-
3	광주광역시 동구·북구 일대	25,474	-	○	-
4	대전광역시 중구·동구 일대	25,217	●	●	●
5	충청북도 청주시 서원구·상당구 일대	21,857	○	○	-
6	부산광역시 동래구·연제구 일대	21,279	-	-	-
7	서울특별시 종로구·중구 일대	20,972	●	○	○
8	경기도 수원시 팔달구·장안구·영통구·권선구 일대	20,922	●	○	-
9	전라북도 전주시 완산구 일대	20,007	-	-	-
10	경상남도 창원시 마산합포구·마산회원구 일대	19,971	-	-	-
11	경상남도 진주시 일대	17,310	-	-	-
12	전라남도 목포시 일대	16,595	●	○	-
13	인천광역시 미추홀구 일대	15,450	○	○	-
14	경상북도 포항시 남구 일대	14,543	○	○	-
15	전라북도 군산시 일대	13,646	-	-	●
16	제주특별자치도 제주시 일대	12,678	●	○	-
17	전라남도 여수시 일대	12,494	●	○	-
18	울산광역시 중구 일대	12,264	-	○	-
19	경기도 성남시 중원구 일대	11,748	●	○	-
20	경기도 용인시 수지구 일대	11,115	●	○	-
21	전라북도 익산시 일대	11,908	-	-	-
22	서울특별시 마포구·용산구 일대	10,405	●	○	-
23	강원도 강릉시 일대	9,991	●	○	-
24	경상북도 경주시 일대	9,536	○	○	-
25	전라남도 순천시 일대	9,515	●	○	-
26	경상북도 안동시 일대	9,059	○	○	-
27	경상북도 영주시 일대	8,439	○	○	-
28	경상남도 통영시 일대	7,807	-	-	-
29	강원도 원주시 일대	7,636	●	○	-
30	충청북도 제천시 일대	7,377	○	○	-

* 완료 : ●, 진행 중 : ○

● 우선 후보지역 도출 결과 분석

- 근현대 역사자원 또는 한옥 밀집지역 등 역사자원이 풍부한 도시가 해당됨
 - 수원시, 전주시, 익산시, 경주시, 안동시 등 한옥자원이 풍부한 도시와 근현대 건축자원이 많은 목포시, 군산시 등이 포함되어 있음
- 현재 건축자산 진흥구역으로 지정된 군산 월명동(15위), 대구 향촌동(1위), 대전 이사동(4위)을 포함하고 있음
 - 서울특별시 종로구·중구 일대(7위)는 건축자산 진흥구역 지정 예정지 7개소와 겹침
- 도출된 30개 후보지역 중 건축자산 진흥 시행계획을 수립(또는 진행 중)한 지자체는 12건(40%), 기초조사를 수행(또는 진행 중)한 곳은 21건(70%)임
- 도출 결과는 현재 건축자산 진흥구역으로 지정 완료(또는 진행 중)된 4개 지역을 포함하고 있으며, 이외의 지역은 건축자산 진흥구역으로 지정될 가능성이 높음

4 도출 결과의 의의와 향후 과제

● 건축자산 진흥구역 후보지역 도출의 의의

- 전국 건축자산 후보군의 밀집지역에 대해 공간정보로써 현황을 파악하고 건축자산 진흥구역 우선 후보지역을 제시하여 건축자산 진흥정책 수립에 있어 객관적 판단근거를 제시
- 전국 건축자산 후보군을 공간정보로 제시함으로써 건축자산 기초조사 조사대상을 압축하고 대상 선정 절차의 간소화에 따른 인력 및 예산 절감이 가능
- 건축자산 후보군과 문화재를 연계하여 후보지역을 추출함으로써 단순 노후지역 중심의 후보지역 추출을 방지하고 역사자원과 건축자산과의 복합관리 가능성을 제시

● 향후 과제

- 보다 정교한 건축자산 후보군 도출을 위해 정성적 가치나 지역 내 추가적인 건축자산을 포함하는 등 건축자산 후보군 기준의 추가 방안 검토 필요
 - 건축자산 기초조사 단계에서 부여되는 가치 구분 및 등급 지표를 활용하여 건축자산 후보군에 가중치 부여 필요
 - 민간·공공건축물, 비지정 건조물문화재, 근대문화유산, 건축상 수상작의 5개 기준 외에 추가될 수 있는 건축자산 후보군 기준 발굴
 - 개별 건축물에서 중심의 기준에서 나아가 도시조직이나 가로경관 등 공간환경 레벨에서 기준 반영
- 지역적 특성에 적합한 조건에서 건축자산 진흥구역 후보지역 도출이 가능하도록 건축자산 정보체계 고도화 필요
 - 건축도시공간연구소 건축도시정책정보센터(www.aurum.re.kr)에서는 국내 주요 건축상 수상작을 공개하고 있으며, 향후 건축문화자산센터에서 '건축자산 보전·활용 플랫폼' 구축을 통해 건축자산 정보를 공유·활용할 예정임
 - 건축물대장정보 등 유관 정보와 연계하여 다양한 기준에 의한 건축자산 후보군 추출이 가능한 기능 필요
 - 지역 특성에 따라 건축자산과 관련되는 각종 가치 기준의 추가 또는 조정이 가능한 기능 필요

손동화 부연구위원 (044-417-6878, dhshon@auri.re.kr)

방보람 연구원 (044-417-9868, brbang@auri.re.kr)



건축도시공간연구소 발행처 건축도시공간연구소 발행인 박소현

www.auri.re.kr

주 소 세종특별자치시 절재로 194, 7층

전 화 044-417-9600 팩 스 044-417-9607

