



한옥정책 브리프 hanok policy brief



「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 개정에 따른 하위규정 개선방안

신치후 국가한옥센터장, 김단비 연구원

요약

- 2015년 6월 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 시행 이후, 전국 지자체에서는 한옥 등 건축자산의 보전 및 활용 활성화를 위한 다양한 정책과 제도를 추진 및 운영함
- 하지만 제도 추진 과정에서 지자체의 행정적·재정적 부담을 줄이고 건축자산 진흥구역 및 한옥 건축물에 불합리한 규정을 개선할 필요성이 제기되어, 지자체 담당공무원 및 학계, 업계 종사자들의 다양한 의견 수렴을 통해 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」을 개정함
- 이에 개정 법률과의 정합성 확보, 한옥 등 건축자산의 건축적 특성 유지를 위한 구체적 기준 제시를 중심으로 한 하위규정 개선방안을 제안함

정책제안

- 개정 법률에 따라 건축자산 진흥 시행계획의 세부내용과 제출기한을 매년에서 5년으로 변경하고, 건축자산 진흥구역 관리계획에 대한 건축위원회와 도시계획위원회의 공동심의 및 진흥구역 내 설치제한 규정의 위임사항을 신설
- 지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역 내 건폐율 완화기준, 한옥건축물의 처마선 이격거리 및 다락의 바닥면적 산정방법 등 구체적 기준을 제시하여 한옥 등 건축자산의 건축적 특성 유지를 도모

1. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 개정 목적 및 주요 내용

■ 개정 배경 및 목적

- 2015년 6월 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(이하 「한옥등건축자산법」) 제정 시행 이후 2년이 경과한 현재, 전국 지자체에서는 한옥 등 건축자산의 보전 및 활용 활성화를 위한 다양한 정책 및 제도를 추진·운영함

• 지자체별 한옥 등 건축자산 관련 제도와 연구용역의 추진 및 진행 현황(2017년 10월 기준)

- **우수건축자산** 서울특별시에서는 종로구 ‘체부동 성결교회’(2017.02.24.)를, 경기도에서는 화성시 매항리 ‘쿠니사격장’(2016.06.22.)을 각각 ‘지자체 제1호 우수건축자산’으로 등록함
- **건축자산 진흥 시행계획** 서울특별시와 경기도에서는 건축자산 진흥 시행계획 수립과 건축자산 기초조사 시행을 위한 연구용역이, 세종특별자치시에서는 건축자산 진흥 시행계획 수립을 위한 연구용역이 진행 중임
- **건축자산 기초조사** 군산시는 월명동과 영화동 일원을 건축자산 진흥구역으로 지정하기 위해 건축자산 기초조사를 실시하였고, 전주시는 지난 3월 노송동 문화촌과 서학동 예술촌을 시범지역으로 선정하여 조사를 실시하고 있으며, 제주특별자치도와 세종특별자치시 또한 한옥 등 건축자산의 효율적인 관리 기반 마련을 위한 건축자산 기초조사 용역을 추진하고 있음
- **건축자산 진흥구역** 대구광역시와 군산시에서는 근대건축자산이 밀집된 일부 지역을 건축자산 진흥구역으로 지정하여 관리계획(지구단위계획) 수립 절차를 밟고 있으며, 서울특별시에서는 종로구와 성북동 일대의 한옥밀집지역을 건축자산 진흥구역으로 지정하는 방안을 검토 중임

- 하지만 제도 추진 과정에서 지자체의 행정적·재정적 부담과 건축자산 진흥구역 및 한옥 건축물의 불합리한 규정을 개선할 필요성이 제기되어, 지자체 담당공무원 및 학계, 업계 종사자들의 다양한 의견 수렴을 통해 다음의 내용을 중심으로 법률을 개정함
 - 한옥 등 건축자산 관련 제도를 장기적인 관점에서 안정적으로 운영할 수 있도록 지자체 여건을 반영하여 건축자산 진흥 시행계획의 수립·시행 주기 및 건축자산 기초조사 의무조항을 변경하고, 도지사의 건축자산특별회계 설치 근거를 신설함
 - 건축자산 진흥구역 관련 심의를 도시적 관점까지 확대하고, 지구단위계획으로 관리계획을 수립한 구역 내 건축물의 부적합한 영업 또는 시설의 규제와 건폐율 완화 규정을 신설하는 등 진흥구역의 고유한 정체성 보전과 진흥을 위한 관리방안을 마련함
 - 한옥의 품격 유지와 건축 활성화를 도모하고자 한옥건축물에 대한 「민법」에서의 상충관계를 재정립하고, 건축적 특성으로 인해 해석이 모호한 「건축법」의 일부 규정을 보완함

■ 개정 법률 주요내용

- (제5조)건축자산 진흥 시행계획의 수립·시행 주기를 5년으로 변경
 - － 지자체에서 건축자산 진흥 시행계획을 장기적이고 안정적으로 시행할 수 있도록, 시행 계획의 수립·시행 주기를 기본계획 수립주기에 따라 매년에서 5년으로 변경
- (제6조)건축자산 기초조사의 시행의무 완화 및 활용자료의 검토절차 신설
 - － 시행계획의 수립 또는 변경 시 의무적으로 수행해야 했던 건축자산 기초조사를, 필요 하다고 판단되는 경우 수행하거나 시행계획에 기초조사 계획을 포함하여 실시할 수 있도록 시행의무 완화
 - － 건축자산 기초조사 대신 전문기관의 조사 결과를 활용할 경우, 전문성을 담보할 수 있 도록 관계 행정기관이 검토하는 절차 신설
- (제17조)건축자산 진흥구역에 대한 건축위원회와 도시계획위원회의 공동심의
 - － 건축자산 진흥구역에서 개별 건축자산과 함께 집단경관적 가치 또한 고려할 수 있도 록 관련 심의 사항을 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 심의하도록 개정
- (제19조)건축자산 진흥구역 내 특정시설 및 업소 설치 제한
 - － 지구단위계획으로 관리계획을 수립한 건축자산 진흥구역 내 사행행위영업 등 구역의 지정 취지와 어울리지 않는 영업 또는 시설의 설치를 지자체 조례를 통해 제한할 수 있는 규정 신설
- (제21조)지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역 내 건폐율 완화
 - － 건축자산 진흥구역에서 관리계획을 지구단위계획으로 수립하는 경우, 지구단위계획 에 건폐율의 완화기준을 별도로 정하여 진흥구역 내 건축물이 기존의 경관을 유지할 수 있도록 유도
 - － 특히 건축자산 진흥구역 내 건축자산은 지자체 조례에서 정한 건폐율의 최대한도를 적용받을 수 있도록 하여 고유의 외관형태 및 양식을 보전할 수 있도록 규정 마련
- (제26조)한옥의 처마선 이격거리에 대한 「민법」과의 상충규정 재정립
 - － 경계로부터 한옥건축물의 처마선 이격거리에 대한 「민법」과 「한옥등건축자산법」의 규정 이 서로 상충하므로, 한옥 건축 시 발생하는 혼란을 줄이기 위해 관련 규정 재정립
- (제36조)건축자산특별회계 설치주체에 도지사 포함
 - － 광역지자체에서도 건축자산의 조성 및 관리를 위한 재원 마련이 가능하도록 건축자 산특별회계 설치주체에 도지사 포함

2. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 개정에 따른 하위규정 개선방안

■ 개정 법률과의 정합성 확보

● 건축자산 진흥 시행계획의 세부내용 및 제출기한 변경

- 변경된 건축자산 진흥 시행계획의 수립·시행 주기에 부합하도록 시행계획의 세부내용 중 전년도 시행계획은 '직전' 시행계획으로, 해당 연도 사업의 추진방향에 관한 사항과 주요 사업 계획 및 사업별 세부계획에 관한 사항은 '연차별' 내용으로 변경함
- 매년 1월 31일까지로 규정되어 있던 시행계획 수립기한을 삭제하고, 기존의 시행계획 제출기한을 '시행계획이 수립된 날로부터 60일 이내'로 변경함

그림 1. 개정 전·후의 건축자산 진흥 시행계획 주기 비교

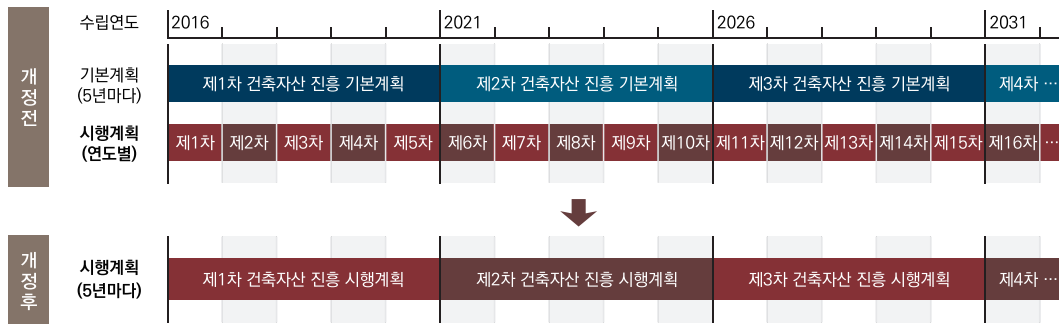


표 1. 개정 전·후 조문 비교(법 제5조 및 영 제3조)

개정 전	개정 후
법 제5조(건축자산 진흥 시행계획의 수립 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 기본계획에 따라 연도별 건축자산 진흥 시행계획(이하 "시행계획"이라 한다)을 수립·시행하여야 한다. ② 시·도지사는 시행계획을 수립하려는 경우에는 매년 1월 31일까지 「건축기본법」 제18조에 따른 광역건축위원회의 심의를 거쳐야 한다. ③ ~ ④ (생략)	법 제5조(건축자산 진흥 시행계획의 수립 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 기본계획에 따라 5년마다 건축자산 진흥 시행계획(이하 "시행계획"이라 한다)을 수립·시행하여야 한다. ② 시·도지사는 시행계획을 수립하려는 경우에는 「건축기본법」 제18조에 따른 광역건축위원회의 심의를 거쳐야 한다. ③ ~ ④ (현행과 같음)
영 제3조(건축자산 진흥 시행계획의 수립 등) ① 법 제5조제1항에 따른 건축자산 진흥 시행계획(이하 "시행계획"이라 한다)에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 전년도 시행계획의 추진성과에 관한 사항 2. 해당 연도 사업의 추진방향에 관한 사항 3. 해당 연도 주요 사업계획 및 사업별 세부계획에 관한 사항 4. 그 밖에 건축자산의 보존, 활용 및 조성을 위하여 필요한 사항 ② 시·도지사는 해당 연도의 시행계획을 수립하려는 경우 법 제5조 제2항에 따른 광역건축위원회의 심의를 거치기 전에 관할 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다. ③ 시·도지사는 해당 연도의 시행계획을 3월 31일까지 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. ④ 시·도지사는 해당 연도의 시행계획을 해당 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 공보 및 인터넷 홈페이지를 통하여 공고하고, 관할 시장·군수 또는 구청장에게 송부하여야 한다. ⑤ ~ ⑥ (생략)	영 제3조(건축자산 진흥 시행계획의 수립 등) ① 법 제5조제1항에 따른 건축자산 진흥 시행계획(이하 "시행계획"이라 한다)에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 직전 시행계획의 추진성과에 관한 사항 2. 연차별 사업의 추진방향에 관한 사항 3. 연차별 주요 사업계획 및 사업별 세부계획에 관한 사항 4. 그 밖에 건축자산의 보존, 활용 및 조성을 위하여 필요한 사항 ② 시·도지사는 시행계획을 수립하려는 경우 법 제5조제2항에 따른 광역건축위원회의 심의를 거치기 전에 관할 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다. ③ 시·도지사는 시행계획을 수립한 때에는 60일 이내에 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. ④ 시·도지사는 시행계획을 해당 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 공보 및 인터넷 홈페이지를 통하여 공고하고, 관할 시장·군수 또는 구청장에게 송부하여야 한다. ⑤ ~ ⑥ (현행과 같음)

- 건축자산 진흥구역 관리계획 수립에 대한 건축위원회와 도시계획위원회의 공동심의
 - 건축자산 진흥구역 지정·변경 및 해제 시 공동심의를 거치도록 개정된 법률과의 정합성 제고를 위하여 진흥구역의 관리계획 또한 ‘건축위원회와 지방도시계획위원회가 공동으로 하는 심의’를 통해 수립되도록 변경함

표 2. 개정 전·후 조문 비교(법 제17조·제18조 및 영 제12조·제14조)

개정 전	개정 후
법 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 ② ~ ③ (생략)	법 제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등) ① 시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 건축위원회와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회가 공동으로 하는 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 ② ~ ③ (현행과 같음)
법 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. ~ 3. (생략) ② ~ ③ (생략)	법 제18조(건축자산 진흥구역의 변경 및 해제) ① 시·도지사는 제17조에 따라 지정한 건축자산 진흥구역이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축위원회와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 구역을 변경하거나 해제할 수 있다. 1. ~ 3. (현행과 같음) ② ~ ③ (현행과 같음)
영 제12조(건축자산 진흥구역 관리계획 수립 등의 절차) ① ~ ② (생략) 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. < 신 설 >	영 제12조(건축자산 진흥구역 관리계획 수립 등의 절차) ① ~ ② (생략) ③ 시·도지사는 법 제17조제1항 및 제18조제1항에 따라 건축위원회와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거치는 경우 해당 위원회(이하 “공동심의위원회”라 한다)의 구성 기준에 관하여는 「건축법 시행령」 제110조의2제2항 각 호의 기준을 준용한다. 이 경우 “통합심의위원회”는 “공동심의위원회”로, “시·도지사 또는 시장·군수·구청장”은 “해당 지방자치단체의 장”으로 본다. ④ 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.
영 제14조(건축자산 진흥구역 관리계획 수립 등의 절차) ① ~ ⑤ (생략) ⑥ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 관리계획을 확정하려면 해당 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다. ⑦ ~ ⑧ (생략)	영 제14조(건축자산 진흥구역 관리계획 수립 등의 절차) ① ~ ⑤ (생략) ⑥ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 관리계획을 확정하려면 공동심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. ⑦ ~ ⑧ (생략)

- 건축자산 진흥구역 내 설치제한 규정의 위임사항 신설
 - 지구단위계획으로 관리계획을 수립하는 경우, 건축자산 진흥구역의 정체성 보전 및 진흥을 위해 ‘단란주점영업과 유흥주점영업 등 구역의 지정 취지와 어울리지 않는 영업 또는 시설의 설치를 조례로 제한’할 수 있는 조항을 신설함

표 3. 개정 전·후 조문 비교(법 제19조 및 영 제13조)

개정 전	개정 후
<p>법 제19조(건축자산 진흥구역 관리계획의 수립) ① ~ ③ (생략) ④ 그 밖에 관리계획의 수립·시행 및 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p><신설></p>	<p>법 제19조(건축자산 진흥구역 관리계획의 수립) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ <u>특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 건축자산 진흥구역의 유지·보전 및 활성화를 위하여 제3항에 따라 지구단위계획으로 관리계획을 수립하는 경우 해당 건축자산 진흥구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 영업 또는 시설의 설치를 금지하거나 제한할 수 있다.</u> 1. 「사행행위 등 규제 및 처벌 특례법」에 따른 사행행위영업 2. 「식품위생법」에 따른 식품접객업 중 대통령령으로 정하는 것 3. 그 밖에 건축자산 진흥구역의 지정 목적을 해칠 우려가 있는 영업 또는 시설로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것 ⑤ 그 밖에 관리계획의 수립·시행 및 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>
<p>영 제13조(건축자산 진흥구역 관리계획의 내용) 법 제19조제1항제1호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. ~ 4. (생략) <신설></p> <p><신설></p>	<p>영 제13조(건축자산 진흥구역 관리계획의 내용) ① 법 제19조제1항제1호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. ~ 4. (현행과 같음) ② <u>법 제19조제4항제2호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 「식품위생법 시행령」 제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업과 유흥주점영업을 말한다.</u> ③ <u>지방자치단체의 장은 법 제19조제4항제3호에 따라 건축자산 진흥구역에서 금지하거나 제한할 영업 또는 시설의 설치를 조례로 정하는 경우 건축자산 진흥구역의 문화적 가치 및 특성과 그 지정 목적을 고려하여야 한다.</u></p>

■ 한옥 등 건축자산의 건축적 특성 유지를 위한 구체적 기준 제시

• 지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역 내 건폐율 완화기준 마련¹

- 한옥 밀집지역인 북촌이나 장수마을, 감천문화마을 등 지형과 가로로 독특한 경관이 중요한 주거지역 내 건축물은 상당수가 현 건폐율을 초과하는 경우가 많아, 건폐율 완화적용 없이는 불법건축물로 방치되거나 리모델링 유도가 어려워 노후화가 심화됨
- 기부채납을 통한 건폐율 완화²가 현실적으로 불가능한 주거지역을 중심으로, 건축자산 진흥구역에 지구단위계획을 수립할 경우 구역 내 경관을 형성하고 있는 건축물에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 「국계법」)시행령 제46조 및 제47조를 적용받지 않도록 별도의 건폐율 완화기준을 마련함
- 특히 건축자산은 「국계법」제77조에 따른 용도지역의 건폐율 규정에도 불구하고 '최대 90퍼센트 이내'에서 건폐율의 최대한도를 적용받을 수 있도록 하여, 구역 내 기존건축물은 신축보다 수선·리모델링을, 신축건물은 외관형태 및 양식이 건축자산 등 주변 환경과 어울리도록 유도함

¹ 심경미·차주영(2014), 「건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석」, 건축도시공간연구소, pp.196-198 토대로 작성

² 「국계법」시행령 제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) 완화할 수 있는 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1 + 공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 원래의 대지면적] 이내

그림 2. 지형과 가로 경관이 중요한 주거지역 내 건축물의 건폐율 완화 적용에 따른 경관변화 시물레이션

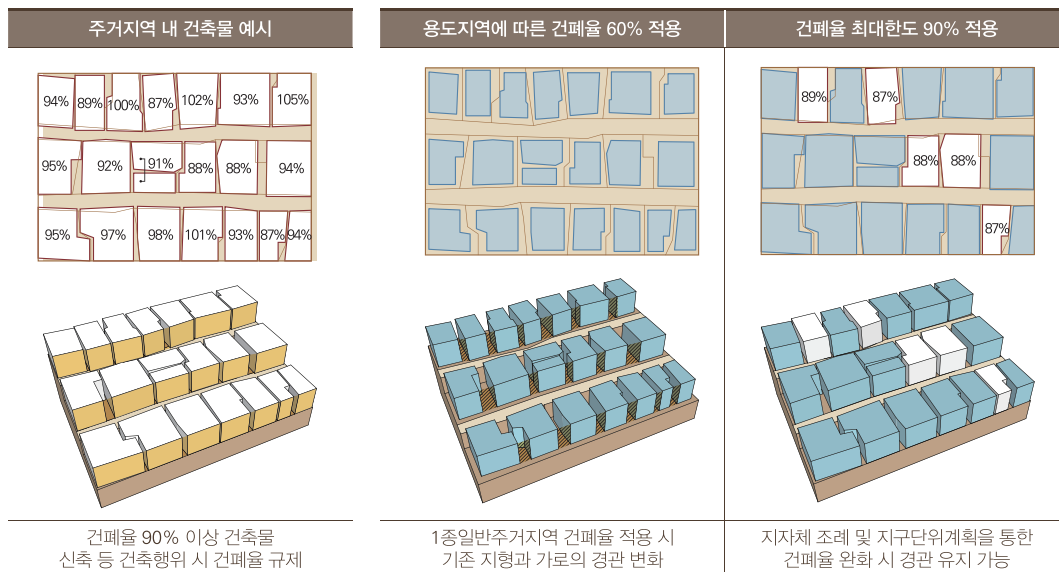


표 4. 개정 전·후 조문 비교(법 제21조 및 영 제16조)

개정 전	개정 후
<p>법 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례) 제19조에 따라 건축자산 진흥구역에 대하여 지구단위계획을 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 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p><신 설></p>	<p>법 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.</p>
<p>영 제16조 (건축자산 진흥구역에서의 관계 법령 적용 특례) ① 법 제21조에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 범위를 말한다. 1. ~ 2. (생략) ② (생략) <신 설></p>	<p>영 제16조 (건축자산 진흥구역에서의 관계 법령 적용 특례) ① 법 제21조제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 범위를 말한다. 1. ~ 2. (현행과 같음) ② (현행과 같음) ③ 법 제21조제2항 전단에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 90퍼센트 이하를 말한다.</p>

● 한옥건축물의 처마선³ 이격거리에 대한 기준 신설

- 「민법」제242조제1항⁴의 '경계로부터 반 미터 이상의 거리'는 '경계로부터 건물의 가장 돌출된 부분까지의 거리'를 의미한다는 대법원 판례⁵로 인해, 한옥건축물을 축조할 때에는 처마선을 경계로부터 반 미터(0.5m) 이상 띄어야 함

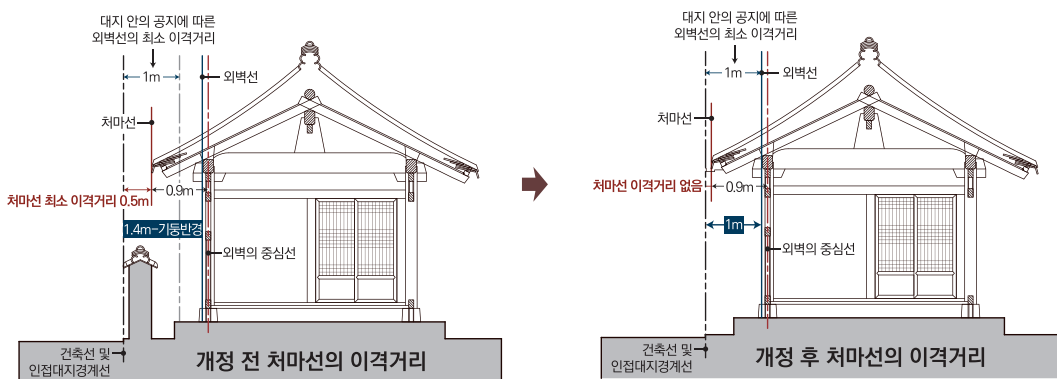
3 「한옥 건축 기준」 제2조(용어의 정의) "처마선"이란 처마의 가장 바깥부분으로 이루어지는 선을 말한다.

4 「민법」제242조(경계선부근의 건축) 건물을 축조함에는 특별한 관습이 없으면 경계로부터 반미터 이상의 거리를 두어야 한다.

5 대법원 2011.7.28. 선고 2010다108883 판결

- 「한옥등건축자산법」시행령 별표 2 제2호에서는 「건축법」제58조에 따른 대지 안의 공지기준에도 불구하고, 한옥건축물은 건축선 및 인접대지경계선으로부터 외벽선의 경우 1m 이상 띄어야 하며, 처마선의 경우 제한을 두지 않도록 규정되어 있어 「민법」과 상충됨
- 이에 처마선 이격거리와 관련된 두 법률의 충돌을 방지하기 위하여, 처마의 낙숫물에 대한 인접 가옥의 피해 대책을 적절히 마련한 한옥건축물은 「민법」제242조제1항에도 불구하고 ‘별표 2 제2호의 대지 안의 공지기준을 따르도록’ 별표 2 제6호를 신설함

그림 3. 개정 전·후의 처마선 이격거리 규정 비교



- 품격 있는 한옥건축물을 위한 다락의 바닥면적 산정방법 특례 규정 신설
 - 「건축법」시행령 제119조제1항제3호⁶에 따르면 층고가 1.8m 이하인 경사지붕의 다락은 바닥면적에서 제외되지만, 한옥은 지붕부의 바닥구조체에 대한 해석이 모호하여 산정방법에 혼란이 있음
 - 때문에 한옥의 반자를 바닥구조체로 해석할 경우, 다락의 바닥면적 산정기준을 층고⁷가 아닌 반자높이⁸로 악용하여 입면비례가 깨진 기이한 한옥건축물이 양산될 우려가 있으며 다락의 바닥이 구조적으로 취약해질 수 있음

⁶ 「건축법」시행령 제119조(면적 등의 산정방법) 승강기탑, 계단탑, 장식탑, 다락(층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다), 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

⁷ 「건축법」시행령 제119조(면적 등의 산정방법) 층고: 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이로 한다. 다만, 한 방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이로 한다.

⁸ 「건축법」시행령 제119조(면적 등의 산정방법) 반자높이: 방의 바닥면으로부터 반자까지의 높이로 한다. 다만, 한 방에서 반자높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분의 반자면적에 따라 가중평균한 높이로 한다.

- 이에 보간에 따른 다락높이 시뮬레이션을 통해 '주심도리 윗면에서 종도리 아랫면까지'의 가중평균 높이가 1.8m 이하인 곳에 설치하는 다락'은 바닥면적에 산입하지 않는 특례 규정을 마련하여 현대생활에 실용적이면서도 품격 있는 한옥건축물의 건축을 유도함

표 5. 개정 전·후 조문 비교(법 제26조 및 영 제19조, 별표 2)

개정 전	개정 후
<p>법 제26조(한옥에 대한 관계 법령의 특례) ① 법 제26조에 따른 「건축법」 및 「녹색건축물 조성 지원법」에 대한 특례 적용의 기준은 별표 2와 같다. 1. (생략) <신설> 2. ~ 3. (생략) 4. 「건축법」 제84조에 따른 건축면적 산정방법 5. (생략) <신설></p>	<p>법 제26조(한옥에 대한 관계 법령의 특례) ① 법 제26조에 따른 「건축법」, 「녹색건축물 조성 지원법」 및 「민법」에 대한 특례 적용의 기준은 별표 2와 같다. 1. (현행과 같음) 1의2. 「건축법」 제48조제2항에 따른 구조 안전의 확인 기준 2. ~ 3. (현행과 같음) 4. 「건축법」 제84조에 따른 건축면적 및 바닥면적 산정방법 5. (현행과 같음) 6. 「민법」 제242조제1항에 따른 경계선 부근의 건축 기준</p>
<p>영 제19조(한옥에 대한 관계 법령의 특례) ① 법 제26조에 따른 「건축법」 및 「녹색건축물 조성 지원법」에 대한 특례 적용의 기준은 별표 2와 같다. ② (생략)</p>	<p>영 제19조(한옥에 대한 관계 법령의 특례) ① 법 제26조에 따른 「건축법」, 「녹색건축물 조성 지원법」 및 「민법」에 대한 특례 적용의 기준은 별표 2와 같다. ② (현행과 같음)</p>
<p>영 별표 2. 한옥에 대한 관계법령의 특례 적용 기준</p>	<p>영 별표 2. 한옥에 대한 관계법령의 특례 적용 기준</p>
<p>1. 「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선의 범위 (생략)</p>	<p>1. 「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선의 범위 (현행과 같음)</p>
<p>2. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 한옥 건축물까지 떨어져야 하는 거리는 외벽선의 경우 1미터 이상으로 하며, 처마선의 경우 제한을 두지 않는다.</p>	<p>2. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 한옥 건축물까지 떨어져야 하는 거리는 외벽선의 경우 1미터 이상으로 하며, 처마선의 경우 제한을 두지 않는다.</p>
<p>3. 「건축법」 제61조제1항에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 기준 (생략)</p>	<p>3. 「건축법」 제61조제1항에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 기준 (현행과 같음)</p>
<p>4. 「건축법」 제84조에 따른 건축면적 산정방법 건축법 시행령 제119조제1항제2호와 관련하여 한옥 건축물의 처마선 바깥으로 돌출하지 않고 처마의 끝선 높이가 이하로 설치하는 반침(半簷)이나 그 밖에 이와 비슷한 것은 건축면적에 산입하지 않는다. <신설></p>	<p>4. 「건축법」 제84조에 따른 건축면적 및 바닥면적 산정방법 가. 건축법 시행령 제119조제1항제2호와 관련하여 한옥 건축물의 처마선 바깥으로 돌출하지 않고 처마의 끝선 높이가 이하로 설치하는 반침(半簷)이나 그 밖에 이와 비슷한 것은 건축면적에 산입하지 않는다. 나. 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호와 관련하여 한옥 건축물에 다락을 설치하는 경우, 주심도리 윗면에서 종도리 아랫면까지의 다락 실내면 각 부분 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이가 1.8m 이하인 곳에 설치하는 다락은 바닥면적에 산입하지 않는다.</p>
<p>5. 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조 및 제15조제1항에 따른 건축물의 에너지 절약 설계기준 (생략)</p>	<p>5. 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조 및 제15조제1항에 따른 건축물의 에너지 절약 설계기준 (현행과 같음)</p>
<p><신설></p>	<p>6. 「민법」 제242조제1항에 따른 경계선 부근의 건축 기준 한옥 건축물의 경우 「민법」 제242조제1항에 따른 경계선 부근의 건축 기준을 적용하지 아니하고 별표 2의 제2호로 정하는 바에 따른다.</p>

그림 4. 다락의 바닥면적 산정기준 완화에 따른 악용사례 검토

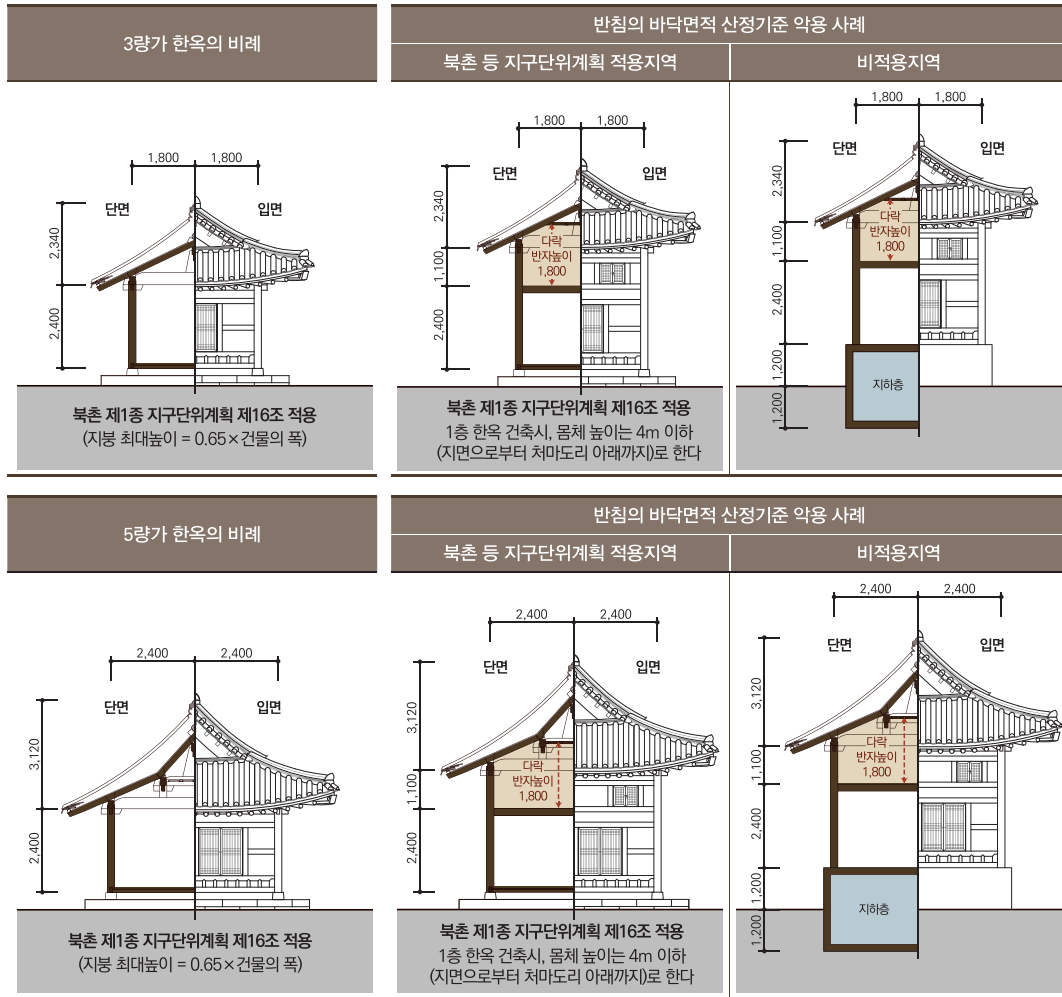
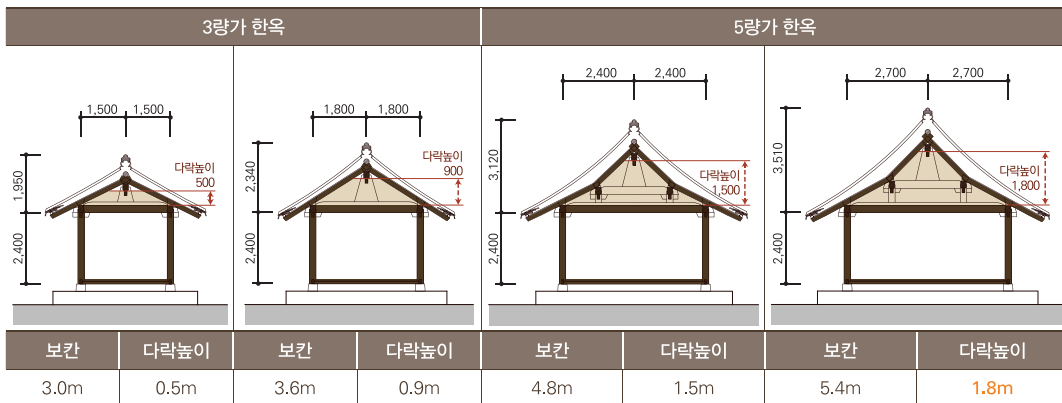


그림 5. 보칸에 따른 다락높이 검토 시뮬레이션



※ 지붕높이는 북촌 제1종 지구단위계획 제16조에 따른 최대높이를 기준으로 산정

3. 한옥 등 건축자산의 진흥을 위한 제도적 과제

■ 건축자산 진흥구역 사례 분석을 통한 제도의 실효성 증대

- 다양한 유형의 건축자산 진흥구역 사례를 포용할 수 있는 운영 기반 마련
 - － 건축자산 진흥구역 내 관계법령의 특례 개정으로 사실상 건폐율 완화적용이 어려워 훼손 및 멸실 위험도가 높은 소규모 저층주거지 밀집지역(주거지역)은 기존 경관을 유지할 수 있으나, 이와 다른 조건과 환경에 있는 진흥구역의 문제 해결에는 한계가 있음
 - － 용도지역과 건축물 분포유형 등에 따른 다양한 건축자산 진흥구역 사례 분석을 통해, 유형별 진흥구역 운영에 불합리한 제도와 관계 법령을 검토하여 보완함으로써 실효성을 증대시킬 필요가 있음
- 건축자산 진흥구역 내 일반건축물 및 신축건물에 대한 체계적인 관리방안 필요
 - － 건축자산과 함께 진흥구역의 경관을 형성하고 있는 일반건축물도 역차별 없이 기존의 형태를 유지·보전할 수 있도록 체계적이고 정밀한 관리방안 마련이 필요함
 - － 외관이나 양식을 주변과 어울리게 조성한 신축건물은 건축자산에 준하는 특례를 적용하는 등 장기적인 관점에서 진흥구역 내 건축물을 미래의 건축자산으로 유도할 수 있는 제도적 장치를 고려해야 함

■ 한옥 진흥 활성화를 위한 지속적인 모니터링 및 관련 제도 개선

- 지속적인 모니터링을 통한 한옥건축물의 품격 유지 도모
 - － 한옥건축물에 대한 특례 규정을 악용한 사례와 이로 인한 피해를 지속적으로 모니터링하여, 장기적으로 제도가 취지에 맞게 운영될 수 있도록 관리·감독 측면의 제도 개선에도 노력해야 함
- 한옥의 건축적 특성이 반영된 건축기준 및 구조기준 마련
 - － 관계 법령의 규제 완화 및 특례만으로는 한옥 건축의 활성화를 위한 제도 운영에 본질적인 한계가 있으므로, 시대적 요구와 변화에 따라 「한옥건축기준」의 주기적인 개편이 필요함
 - － 다양한 기법의 맞춤과 이음으로 주요 부재를 연결한 한옥건축물의 경우, 현재 구조기준이 정립되어 있지 않으므로 한옥의 구조적 특성을 반영한 ‘한옥구조기준’ 마련이 시급함

■ 관련 제도 운영의 전문성 확보를 위한 노력

- 지자체 담당공무원 인력 확충 및 체계적인 교육 실시
 - 지역의 정체성을 대변하는 한옥 등 건축자산의 보전과 활용을 통해 국가의 건축문화 진흥 및 경쟁력을 확보하기 위해서는 지자체의 관련 제도 추진 및 시행 활성화가 필수적임
 - 따라서 지자체별 관련 업무를 전담할 행정인력을 확충하고 체계적인 교육을 실시하여, 제도의 추진 및 시행에서 한옥 등 건축자산의 다양한 가치를 충분히 숙지할 수 있도록 노력해야 함
- 한옥 등 건축자산 전문가를 포함한 위원회 구성 및 운영
 - 각 지역의 고유한 특성이 반영된 한옥 등 건축자산을 심도있게 규제·관리할 수 있도록 건축위원회 및 도시계획위원회에 관련 전문가를 포함하는 등 제도 운영상의 전문성 확보를 도모해야 함

문의 | 신치후 chihoo1@auri.re.kr
김단비 dbkim@auri.re.kr



발행처 건축도시공간연구소 발행인 김대익
주소 세종특별자치시 절재로 194, 701
전화 044-417-9600 팩스 044-417-9609 www.hanokdb.kr

