

## 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구

Research on Policy for Designation and Operation of Architectural Assets Promotion District

심경미 Sim, Kyung Mi  
차주영 Tchah, Chu Young

( a u r i

AURI-기본-2014-4

**건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구**

Research on Policy for Designation and Operation of Architectural Assets Promotion District

지은이: 심경미, 차주영

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제385-3850000251002008000005호

인쇄: 2014년 12월 26일, 발행: 2014년 12월 31일

주소: 경기도 안양시 동안구 시민대로 230, B-301

전화: 031-478-9600, 팩스: 031-478-9609

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

가격: 29,000원, ISBN: 979-11-5659-010-1

\* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서

정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.



## 연구진

---

Ⅰ 연구책임	심경미 부연구위원
Ⅰ 연구진	차주영 연구위원
Ⅰ 외부 연구진	김정후 University College London, Research Fellow 유나경 PMA엔지니어링+도시환경연구소 소장 임은영 PMA엔지니어링+도시환경연구소 실장
Ⅰ 연구 보조원	최성은 연구인턴, 권인석, 노효정, 송지훈, 허윤아

---

Ⅰ 연구심의위원	유광흠 선임연구위원 오성훈 연구위원 김정희 국토교통부 건축문화경관과 과장 안창모 경기대학교 대학원 교수 양승우 서울시립대학교 교수
Ⅰ 연구자문위원	김기호 서울시립대학교 교수 서유진 인천시 중구청 문화예술과 주무관 윤혁경 에이앤유건축사사무소 도시디자인부문 대표 이혜란 서울시 역사도심관리과 주무관 이희정 서울시립대학교 교수 장옥연 온공간연구소 소장 정 석 서울시립대학교 교수



## 연구요약

문화재는 아니지만 지역의 의미 있고 가치 있는 건축자산을 발굴하고 등록, 관리하며, 철거하지 않고 현대생활에 맞게 편리하게 활용함으로써 이를 보전할 수 있도록 지원하기 위한 법적 근거가 되는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」이 2014년 6월 제정되었다. 이에 따라 건축자산의 면적관리를 위한 ‘건축자산 진흥구역’이라는 새로운 면단위 관리제도가 마련되었다. 본 연구는 2015년 6월 건축자산 진흥구역 제도의 실시를 앞두고 있는 시점에서, 국내외 유사제도의 분석과 서울시 사대문 안을 대상으로 적지분석 및 실태파악을 통해 건축자산 진흥구역의 지정기준을 제시하고, 구체적인 운영방안을 네 가지 측면에서 제시하였다.

이를 위해 먼저 2장에서는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」을 토대로 건축자산 및 건축자산 진흥구역의 개념과 국내의 유사한 면단위 관리제도들의 개념을 정리하였다. 이와 함께 국내의 유사한 제도들을 대상으로 지구지정 요건 및 관리체계, 규제완화 및 지원사항 등을 중심으로 이론적 측면의 제도분석을 하고, 이를 토대로 건축자산이 밀집된 지역에 이들 제도가 적용된 사례들을 대상으로 현황분석을 통해 기존 유사제도들의 특성 및 한계점, 시사점 등을 도출하였다. 구체적으로 지구단위계획구역, 문화지구, 특별건축구역, 리모델링활성화구역, 서울시의 한옥밀집지역을 검토하였으며, 적용사례로는 지구단위계획으로만 관리되는 성북동 역사문화지구, 지구단위계획과 리모델링활성화구역을 중첩적용한 성북동 장수마을, 지구단위계획과 특별건축구역을 중첩적용한 은평 한옥마을, 지구단위계획과 문화지구를 중첩적용한 인천시 중구 개항장 일대, 그리고 관리계획 없이 사업만으로 관리되고 있는 대구시 중구일대를 대상으로 분석하였다.

이론적 측면의 제도분석 결과, 관리체계 측면에서 특별건축구역을 제외하고 대체로 구역 지정 후 관리계획수립을 통해 지원 및 규제를 하고 있었으며, 지정기준 측면에서는 지정목적이 지역의 특성을 유지·보전하고 관리해나가기 위함인 구역은 정성적인 기준을 적

용하여 융통성 있게 지정할 수 있도록 하고, 노후한 환경의 정비가 필요한 지역은 노후함의 척도를 정량적 기준으로 제시하고 있는 것으로 나타났다. 지원수단 및 내용 측면에서는 지구단위계획과 특별건축구역, 리모델링활성화구역 제도들은 건축규제 등의 특례적용을 위해, 문화지구와 한옥밀집지역은 조세감면 및 수선비 등 재정적 지원을 위한 제도로 이해할 수 있다.

실제로 이들 제도가 적용된 사례분석 결과, 지구단위계획이 역사환경보전에 큰 역할을 담당하였고 다른 제도들과 중첩적용하여 지역특성의 유지와 강화에 유용하게 작동하는 것으로 나타났다. 여기서 타 제도들과 중첩하여 운영하는 경우는 지구단위계획에서 역사적 환경을 유·보전하기 위해 요구되는 특례사항의 적용에 한계에 따른 것으로 나타났다. 역사적 환경 및 건축자산의 보호를 위해서는 건축법의 건축선 지정과 대지 내 공지규정의 완화적용이 필수적이다. 이러한 특례적용이 가능한 리모델링활성화구역은 모든 완화규정은 리모델링에 국한되어 있기 때문에 특히 노후주거지에서는 효과가 미미한 실정이며, 특별건축구역은 일반 기성시가 내 저층주거지에는 적용하기에 어려움이 따르고 있다. 이러한 점은 ‘건축자산 진흥구역’이라는 새로운 제도 도입의 필요성과 차별성을 동시에 반증하고 있다.

3장 해외사례에서는 프랑스의 보존지구(Secteurs Sauvegard; SS)와 건축도시경관적 문화유산 보호지구(ZPPAUP), 영국의 보존구역(Conservation Area), 미국의 역사지구(Historic District)를 중심으로 분석하여 다음과 같은 시사점을 도출하였다.

첫째, 그 대상을 문화재 수준을 넘어 지역수준의 가치와 의미를 가지는 역사자산까지 포함하고 있으며, 원형보존 방식에서 관리와 활용을 위한 보전 방식으로 변화하고 있다. 이에 따라 관리대상 범위도 외관 등 경관적인 측면만 규제하고, 내부 변경 및 용도에는 규제를 두지 않고 있다. 둘째, 지정주체 및 관리주체가 상당부분 지역중심의 지방자치단체에서 맡고 있는데, 그럼에도 불구하고 최종 결정사항의 통보나 승인을 연방 또는 국가에 받도록 하거나 국가의 재정지원을 통해 국가차원에서 이들의 지정 및 관리의 동향과 현황을 파악 또는 지속적으로 관리를 하는 관계를 유지하고 있다. 셋째, 일반적인 관리체계는 지구지정 이후 지역의 특성을 고려한 세부적인 관리계획을 수립하는 것이다. 관리계획은 도시계획제도와 연동되어 건축 행위 허가를 위한 관리기준으로 작동한다. 주목할 점은 프랑스의 경우 관리계획 수립 전 지구지정 및 관리계획 수립을 위해 철저한 사전조사

계획이 진행되고 있다는 것과, 영국의 경우 보존구역 지정 후 사후평가 제도를 운영하고 있다는 점이다. 이는 보존구역의 체계적인 관리를 유도하고 있다는 점에서 매우 의미 있는 제도라 할 수 있다. 이 외에도 역사문화환경 보존 및 관리를 위해 전문인력 및 전담기관을 별도로 운영하고 있으며, 보존 계획시 중앙-지방정부-지역주민간의 협의체계에 대한 운영을 중요하게 고려하고 있다는 점 등을 시사점으로 꼽을 수 있다.

4장에서는 건축자산 기초조사가 진행된 서울시 사대문 안을 대상으로 적지분석을 통해 건축자산 진흥구역의 지정기준을 검토, 제시, 검증하였고, 건축자산 진흥구역으로 지정할만한 대상지를 추출하였다. 이를 토대로 구체적인 운영방안과 특례적용 필요성 여부를 검토하기 위해 건축자산 진흥구역의 유형을 구분하여, 유형을 구분하는 프로세스와 관련 계획과의 관계를 정립하고, 블록형/가로중심형/단독형 세 가지 유형별로 총 4개 지역을 사례대상지로 선정하여 실태파악을 하였다. 실태파악 과정에서는 건축자산 진흥구역에 필요한 지원 사항을 함께 검토하고 특례적용에 따른 경관개선 시뮬레이션을 제시하여 건축자산 진흥구역 제도도입의 효과를 시각적으로 제시하였다. 실태파악을 위한 유형별 사례대상지는 블록형으로 익선구역과 장충동 문화주택지구, 가로중심형으로 도화서길, 단독형으로 남대문로 4가 구역을 살펴보았다.

5장에서는 이상 국내외 제도분석과 서울시 사례분석을 통해 건축자산 진흥구역의 지정 및 운영방안을 4가지 측면에서 제시하고, 법제도 개정방안을 제시하였다.

첫째 건축자산 진흥구역의 지정기준으로 1)우수건축자산의 경우 3개 이상이 연접하여 있거나 5개 이상이 포함된 지역, 2)건축자산의 경우 10개 이상이 일정 구역 내에 밀집된 지역, 3)기초조사 결과 공간환경 및 기반시설로 목록화된 지역, 4)그 밖에 사업구역 내 건축자산의 멸실 우려가 있는 지역으로 제안하였다. 정성적 기준과 함께 최소한의 밀집도 기준을 제시하여 실효성을 확보하고자 하였으며, 이를 인천시, 군산시, 목포시 등 건축자산이 밀집된 지역에 검증하고 전문가 의견을 수렴함으로써 관련 하위규정에 바로 반영할 수 있도록 하였다.

둘째 구역 지정 후 집행방식 측면으로, 법에서는 건축자산 진흥구역으로 지정이 된 후에는 관리계획을 수립하되, 지구단위계획으로 수립된 경우에 한하여 수선비 등의 지원이 이루어지도록 하였다. 보다 세부적인 사항으로 특례적용에 있어서는 현행 지구단위계획과 동일하게 관리계획의 내용에 따라 일괄 적용하되, 국내 담당공무원의 행정능력을 고

려하고 특례적용이 남발되지 않도록 일부 관리형 지구단위계획에서 운영하고 있는 지역심의위원회를 필요시 운영할 것을 제안하였다. 이는 지역의 특수한 상황을 고려한 세심하고 구체적인 관리계획이 수립될 것을 전제로 한다. 따라서 국가차원에서 이러한 사항이 반영될 수 있도록 ‘건축자산 진흥구역 관리계획수립 지침’을 마련하여 제공할 필요가 있다. 다음으로 기존 지구구역과의 관계 설정에 있어, 지구단위계획과 중첩되어 지정될 경우는 재정비시점에 따라, 정비사업구역 및 재정비촉진지구와 중첩되어 있을 경우는 정비계획의 추진정도에 따라 대응할 수 있도록 제안하여 상호 계획간 정합성을 유지할 수 있도록 하였다. 다만, 두 경우 모두 절차의 간소화를 위해서는 심의주체가 일원화되도록 관련규정을 개정할 필요가 있다.

셋째 지원 수단 및 범위 측면이다. 특례적용 항목과 재정적 지원은 이미 법률에서 큰 틀을 제시하고 있다. 특히 국내 유사 제도 및 적용사례에서 살펴보았듯이 역사환경을 보존·유지하는데 꼭 필요하지만 기존 제도들로는 적용에 한계가 있는 ‘건축선의 지정’과 ‘대지안의 공지 규정’에 대한 특례가 추가된 것이 본 제도의 핵심이라 할 수 있다. 서울 사대문안을 대상으로 추가 지원 사항을 검토한 결과, 추가로 지원이 필요한 특례규정과 지원사항을 도출하였다. 즉 건축자산의 보존 및 활용을 위해 현재 지구단위계획에서의 건폐율 완화규정으로서는 적용되기 어려운 주거지역에서의 건폐율 완화규정과 리모델링 전문가 컨설팅 지원이 필요함을 제시하였다.

넷째 관리 및 지원대상의 범위 측면으로, 건축자산 진흥구역에서의 관리는 건축물의 외관형태 및 외부 건축양식의 보존에 한정하고 내부의 공간변경 및 용도변경은 용인하는 방식으로 융통성있게 운영할 것을 제안하였다. 다음으로 특례적용의 범위는 역사적 경관을 보호하고 유지하기 위해 일반건축물까지도 특례를 적용할 것을 제안하였다. 다만, 일반건축물에 특례를 적용할 경우 건축특례 적용이 남발되지 않고 역사환경 보존을 위해 반드시 필요한 사항에 한해 최소한으로 적용할 수 있도록 별도의 지침을 제시하고 준수하도록 제시하였다. 이와 관련하여 일반건축물까지 특례를 적용할 경우 건축자산의 소유자에게 불리한 문제가 발생할 수 있는 점과 공공의 예산에 한계가 있다는 점을 감안하여 수선비 등의 재정지원은 건축자산에만 한정하여 지원할 것을 제안하였다.

마지막으로 네 가지 운영방안을 제시하는 과정에서 도출된 주거지역의 건축자산 진흥구역에 대한 건폐율 완화 적용을 위해 현행 법률 또는 건축법 개정 등 3가지 안을 제시

하였고, 주차장 설치기준 완화 적용을 위해 국제법 시행령 개정안을 제시하였다.

2015년 6월 본격적인 제도 시행을 앞두고 있는 시점에서, 본 연구에서 제시하고 있는 건축자산 진흥구역의 운영방안은 제도도입 초기단계에 나타날 수 있는 지방자치단체의 혼동을 줄이고, 초기 시범적 모델을 성공적으로 이끄는 데 중요한 가이드 역할을 할 것으로 기대된다. 다만 최근 건축자산 기초조사가 진행된 곳이 거의 없어 서울시만을 대상으로 실태분석을 한 것은 연구의 한계로 남는다. 그럼에도 불구하고 본 연구는 현재 준비 중인 관련 하위규정 마련에 중요한 기초자료와 관련 근거를 제공하고 있다는 점에서 그 정책적 기여도가 큰 의미 있는 연구라 할 수 있다.

주제어 : 건축자산 진흥구역, 건축자산, 근대건축물, 한옥, 역사문화환경, 역사지구, 보존 구역, ZPPAUP





## 차 례

<b>제1장 서론</b>	<b>1</b>
1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구의 배경	1
2) 연구의 목적	5
2. 연구의 방법 및 흐름	7
1) 연구의 방법	7
2) 연구의 흐름	8
3. 선행연구 검토	9
1) 선행연구 현황	9
2) 선행연구와의 차별성	14
<b>제2장 국내 유사제도 검토 및 적용사례 현황분석</b>	<b>15</b>
1. 건축자산 진흥구역의 개념	16
1) 건축자산 및 우수건축자산의 개념	16
2) 건축자산 유사 개념 비교	18
3) 건축자산 진흥구역의 개념	21
2. 국내 유사제도 검토 및 관리체계 비교분석	23
1) 유사제도 개요	23
2) 유사제도 비교·분석	34
3. 국내 유사제도 적용사례 현황분석	45
1) 성북동 역사문화지구 : 지구단위계획 관리 사례	46
2) 성북동 장수마을 : 주거환경관리사업(지구단위계획)+리모델링활성화구역 관리 사례	50

3) 은평 한옥마을 : 재정비촉진지구 내 지구단위계획+특별건축구역 지정 사례	55
4) 인천시 중구 개항장 일대 : 지구단위계획 + 문화지구관리계획 사례	60
5) 대구시 중구 일대 : 역사경관 조성사업 등 활용 사례	65
4. 소결 : 기존 유사제도들의 특성 및 시사점	69
<b>제3장 해외사례 분석</b>	<b>75</b>
1. 프랑스의 SS 및 ZPPAUP	76
1) 프랑스의 건축자산 면단위 관리제도의 발전과 개요	76
2) 보존지구(Secteurs Sauvegardés; SS)	78
3) ZPPAUP(건축·도시·경관적 문화유산 보호지구, Zone de protections du patrimoine architectural, urbain et paysager)	82
2. 영국의 Conservation Area	92
1) 영국의 건축자산 면단위 관리제도의 발전과 개요	92
2) 보존구역(CONSERVATION AREA)	93
3. 미국의 Historic District	103
1) 미국의 건축자산 면단위 관리제도 개요	103
2) 연방정부 차원의 NRHPs	103
3) 지역정부 차원의 Historic District	108
4. 국내에의 시사점	117
<b>제4장 건축자산 진흥구역 지정기준 검토 및 실태파악</b>	<b>121</b>
1. 대상지 개요 및 건축자산 밀집지역 추출	122
1) 대상지 선정 배경 및 개요	122
2) 적지분석 및 분석결과	130
3) 건축자산 분포유형 및 관리방향	133
2. 건축자산 진흥구역 지정기준 및 대상지 추출	135
1) 지정기준 대안별 검토 및 설정	135
2) 서울 사대문안 건축자산 진흥구역 대상지 추출(예시)	141
3) 유사사례지 적용을 통한 지정기준 적정성 검토	145

3. 건축자산 진흥구역 운영방안 검토 .....	147
1) 건축자산 진흥구역의 유형 및 유형구분 process .....	147
2) 대상지의 관리계획 유형별 운영방안 검토 : 관련 계획과의 관계 정립 .....	149
3) 관리계획 유형별 건축자산 진흥계획 수립 절차 .....	150
4. 건축자산 진흥구역 실태과악 및 특례적용 검토 .....	155
1) 유형별 사례대상지 선정 .....	155
2) 유형별 사례대상지 실태과악 및 특례적용 검토 .....	156
3) 건축자산 진흥구역 특례적용에 따른 경관개선 효과 .....	173
5. 주요 쟁점 및 개선방향 .....	177

## 제5장 건축자산 진흥구역 운영방안 및 정책제안 .....179

1. 건축자산 진흥구역 지정 및 운영방안 .....	179
1) 기본방향 및 원칙 .....	179
2) 정기준 및 절차 .....	180
3) 구역 지정 후 집행방식 .....	184
4) 지원 수단 및 범위 .....	191
5) 관리 및 지원대상의 범위 .....	193
6) 건축자산 진흥구역 운영을 위한 개선사항(관련법 개정(안)) .....	196
2. 연구의 요약 및 의의 .....	200
3. 정책제안 및 향후 연구과제 .....	203
1) 정책제안 .....	203
2) 향후 연구제안 .....	205

참고문헌 .....	207
------------	-----

SUMMARY .....	219
---------------	-----

부록1. 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 .....	225
---------------------------------	-----

부록2. 건축자산 진흥구역 지정요건 검토를 위한 분석과정 .....	237
---------------------------------------	-----

## 표 차례

[표 1-1] 선행연구 : 건축도시공간연구소 건축자산 관련 연구 .....	9
[표 1-2] 선행연구 : 현황조사 및 실태파악 관련 연구 .....	10
[표 1-3] 선행연구 : 활용 방안에 관한 연구 .....	11
[표 1-4] 선행연구 : 면단위 관리 제도 마련 및 개선 방안에 관한 연구 .....	12
[표 1-5] 선행연구 : 해외 관련 제도 및 유사사례 연구 .....	13
[표 2-1] 우수건축자산 특례 규정(법 제14조) .....	17
[표 2-2] 건축자산 유사 개념 .....	18
[표 2-3] 건축자산과 문화재의 법적 정의 비교 .....	18
[표 2-4] 우수건축자산/등록문화재/서울시 미래유산 개념 비교 .....	20
[표 2-5] 건축자산 진흥구역 건축물에 대한 관계 법령의 특례 .....	22
[표 2-6] 특별건축구역 지정 현황 .....	27
[표 2-7] 리모델링 활성화구역 지정 현황 .....	28
[표 2-8] 문화지구 지정 현황 .....	29
[표 2-9] 건축자산 진흥구역 유사제도 검토 .....	31
[표 2-10] 건축자산 진흥구역 유사제도 검토 : 서울특별시 .....	32
[표 2-11] 건축자산 진흥구역 유사제도 검토 : 인천광역시 .....	33
[표 2-12] 국내 건축자산의 면단위 관리 제도 개요 .....	34
[표 2-13] 기존 유사제도의 구역지정 세부기준 검토 .....	36
[표 2-14] 기존 유사제도 관리체계 .....	37
[표 2-15] 관리계획 내용 비교 .....	40
[표 2-16] 각 제도의 지원수단 및 내용 비교 .....	41
[표 2-17] 각 제도의 건축규제 등의 완화사항 비교 .....	42

[표 2-18] 문화지구 비용지원 .....	44
[표 2-19] 서울시 한옥 신축 및 수선에 대한 비용지원 .....	44
[표 2-20] 사례분석 대상 개요 .....	45
[표 2-21] 성북구 역사문화지구 지구단위계획 역사문화환경 보전을 위한 주요 계획 내용 .....	47
[표 2-22] 성북구 역사문화지구 지구단위계획에 의한 건폐율 완화 조건 및 기준 .....	48
[표 2-23] 성북구 역사문화지구 한옥건축유도를 위한 특화지침 .....	48
[표 2-24] 성북동 장수마을 관련 계획 현황 .....	50
[표 2-25] 장수마을 현황 종합분석 .....	51
[표 2-26] 장수마을 건축규제 특례적용 필요 항목 .....	52
[표 2-27] 성북구 장수마을 : 지구단위계획에 의한 적용 완화에 관한 사항 .....	54
[표 2-28] 성북구 장수마을 : 리모델링활성화구역 완화규정1 .....	54
[표 2-29] 성북구 장수마을 : 리모델링활성화구역 완화규정2 .....	54
[표 2-30] 은평 한옥마을 특별건축구역 개요 및 위치도 .....	55
[표 2-31] 은평 재정비촉진계획 주요 변경내용 .....	57
[표 2-32] 은평 재정비촉진계획 실시계획인가 변경사항 .....	57
[표 2-33] 은평 한옥마을 건축규제 특례적용 필요 항목 .....	58
[표 2-34] 은평 한옥마을 특별건축구역 지정을 통한 건축특례 .....	59
[표 2-35] 인천시 중구 개항장 일대 관리계획 현황 .....	61
[표 2-36] 인천시 중구 개항장 일대 지구단위계획의 건축자산 보전·활용 관련 주요 내용 .....	63
[표 2-37] 인천시 중구 개항장 일대 문화지구관리계획의 건축자산 보전·활용 관련 주요 내용 .....	63
[표 2-38] 인천시 문화지구 지정에 따른 권장 및 준권장시설 지원 현황 .....	64
[표 2-39] 인천시 문화지구 지원항목 및 내용 .....	64
[표 2-40] 대구광역시 중구 도시활력증진지역 개발사업 세부 내용 .....	65
[표 2-41] 북·서성로 근대건축물 리노베이션 사업 개요 .....	67
[표 2-42] 북·서성로 근대건축물 리노베이션 사업의 지원조건 및 지원사항 .....	67
[표 2-43] 대구시 향촌동 수제화 거리 조성사업 개요 및 향후계획 .....	68
[표 2-44] 각 유사제도 및 건축자산 진흥구역의 특례규정 비교 .....	74
[표 3-1] 프랑스의 건축자산 면단위 관리제도 연혁 .....	77
[표 3-2] ZPPAUP 설정 세부기준 .....	84

[표 3-3] ZPPAUP 수립을 위한 연구보고서 내용 .....	86
[표 3-4] ZPPAUP 지정 및 관리계획 수립절차 상세내용 .....	87
[표 3-5] ZPPAUP 관련 기관 및 업무 .....	88
[표 3-6] 영국의 보존구역 지정 절차 .....	95
[표 3-7] 타운스케이프 유산계획(Townscape Heritage Initiative)의 지원 조건 및 신청 절차 ..	97
[표 3-8] 보존구역 평가를 받기 위한 여섯 가지 구성 요소 .....	99
[표 3-9] 시티오브런던 보존구역 지정 시기 및 주요 특징 .....	101
[표 3-10] 미국 NRHPs의 유형 .....	104
[표 3-11] NRHPs 등재 자산에 대한 지원 사항 .....	106
[표 3-12] 보스턴 역사지구 명칭과 관련 법령 .....	109
[표 3-13] 보스턴 역사지구 종류 및 지정 현황 .....	109
[표 3-14] 보스턴 역사지구 및 보호구역 지정기준 .....	111
[표 4-1] 서울 사대문안 근현대 건축자산 현황(2012. 6) .....	125
[표 4-2] 서울 사대문안 문화재 현황(2013. 7) .....	125
[표 4-3] 서울 사대문안 건축자산 대상 기준 및 현황 .....	126
[표 4-4] 서울 사대문안 건축자산 예시 .....	128
[표 4-5] 건축자산 적지분석 기준 .....	131
[표 4-6] 건축자산의 분포유형 및 관리방향 .....	135
[표 4-7] 밀집도에 따른 건축자산 진흥구역 지정기준 대안별 검토 .....	137
[표 4-8] 건축자산 진흥구역 지정 기준 대안별 장단점 분석 .....	139
[표 4-9] 건축자산 진흥구역 구체적 지정기준(안) .....	140
[표 4-10] 건축자산 진흥구역 유형 .....	147
[표 5-11] 유형별 사례대상지 선정 .....	155
[표 5-12] 유형별 건축자산 진흥구역 사례지 특례 및 지원 필요사항 검토 종합 .....	178
[표 5-1] 건축자산 진흥구역 지정기준 관련 시행령(안) : 지정기준 및 지정 절차 .....	183
[표 5-2] 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」에 의한 건축자산 진흥구역의 지원 규정 ..	191
[표 5-3] 건축자산 진흥구역 내 관리 및 지원 범위(안) .....	196
[표 5-4] 주거지역내 건축자산 진흥구역 건폐율 완화 적용을 위한 개정(안) : 1안 .....	196
[표 5-5] 주거지역내 건축자산 진흥구역 건폐율 완화 적용을 위한 개정(안) : 2안 .....	197

[표 5-6] 주거지역내 건축자산 진흥구역 건폐율 완화 적용을 위한 개정(안) : 3안 .....	198
[표 5-7] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 주차장 설치 완화규정 .....	199
[표 5-8] 주차장 설치 규정 완화적용을 위한 개정(안) .....	199

## 그림 차례

[그림 1-1] 동소문동2가 한옥군 모습 .....	3
[그림 1-2] 동소문2구역 조감도(안) .....	3
[그림 1-3] 연구흐름도 .....	8
[그림 2-1] 건축자산 진흥구역 대상 예시 .....	22
[그림 2-2] 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획의 결정절차 .....	38
[그림 2-3] 문화지구제도의 법적근거 .....	38
[그림 2-4] 문화지구 관리 및 운영 평가 절차 .....	38
[그림 2-5] 문화지구 지정절차 .....	39
[그림 2-6] 신반포 1구역 재건축 사업 특별건축지역의 지정절차 .....	39
[그림 2-7] 성북동 역사문화지구 지구단위계획구역 범위 .....	46
[그림 2-8] 성북구 역사문화보존지구의 지구단위계획 적용 예시 .....	49
[그림 2-9] 현황종합분석도 .....	51
[그림 2-10] 문화재 보호 현황 .....	51
[그림 2-11] 은평뉴타운 토지이용계획 변경 전(좌), 후(우) .....	56
[그림 2-12] 인천시 중구 개항장 일대 건축자산 밀집지역 관련제도 적용 현황 .....	60
[그림 2-13] 인천시 중구 개항장 일대 근대건축물 분포 현황 .....	61
[그림 2-14] 개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획 내 특화가로 및 전략지구 .....	62
[그림 2-15] 대구광역시 중구 일대 현황도 .....	66
[그림 2-16] 북성로 삼덕상회 리노베이션 전후 모습 .....	68
[그림 2-17] 북성로 공구박물관 내부전경 .....	68
[그림 3-1] 프랑스 보존지구(SS) 및 보존지구계획(PSMV) 수립 절차 .....	79
[그림 3-2] 파리시 마레지구 .....	81
[그림 3-3] 파리시 마레지구 전경 .....	81



[그림 3-4] 프랑스 ZPPAUP 지구지정 및 관리계획 수립 절차 .....	86
[그림 3-5] 프랑스 클라마시 ZPPAUP : 아브뉴 섹터의 건물 배치에 관한 규정 .....	89
[그림 3-6] 쉬렌느시 ZAPPAUP 구역 및 전경 .....	90
[그림 3-7] 생토왕시 시 기본계획서(좌)(2008.12.15. 제정) 및 전경 .....	90
[그림 3-8] 프랑스와 한국의 역사문화환경 면단위 관리제도 비교 .....	91
[그림 3-9] 시기별 영국 보존구역 지정 비율 .....	94
[그림 3-10] 시티오브런던의 26개 보존구역 .....	100
[그림 3-11] 미국의 면단위 건축자산 보존 관련 관리조직 및 제도 구성 .....	103
[그림 3-12] NRHPs 일반적 등재 절차 .....	105
[그림 3-13] 풀턴-커머셜 스트리트 역사 지구의 위치와 노스 엔드 조닝 구역 .....	107
[그림 3-14] 하버드 애비뉴 역사 지구의 위치와 알스턴-브라이트 조닝 구역 .....	107
[그림 3-15] 보스턴 노스 엔드 전경(좌) 및 풀턴-커머셜 스트리트 전경(우) .....	107
[그림 3-16] 하버드 애비뉴 역사 지구 전경 .....	107
[그림 3-17] 미국 보스턴의 역사지구(Historic District) 사례 .....	110
[그림 3-18] 역사지구의 지정 절차 .....	112
[그림 3-19] 포트 포인트 채널 랜드마크 지구와 인접 보호구역 경계 .....	114
[그림 3-20] 포트 포인트 채널 랜드마크 지구 전경 .....	116
[그림 4-1] 대상지 범위 .....	122
[그림 4-2] 서울 사대문안 정책 및 사업의 흐름 .....	124
[그림 4-3] 서울 사대문안 건축자산 현황 .....	127
[그림 4-4] 건축자산 진흥구역 지정요건 검토 및 대상지 추출 개념(안) .....	130
[그림 4-5] 건축자산 진흥구역 적지분석 결과 및 도시계획/사업구역 현황 .....	132
[그림 4-6] 건축자산 진흥구역 대상지 추출 .....	134
[그림 4-7] 밀집도 기준을 통한 건축자산 진흥구역 지정요건 검토 .....	136
[그림 4-8] 건축자산 진흥구역 대상지추출 및 유형구분 Process .....	148
[그림 4-9] 대상지의 관리계획 유형 별 운영방안 검토 .....	149
[그림 4-10] 남대문로4가 17-23번지 일대 호텔신축부지 사업추진 현황 .....	170
[그림 5-1] 미국 보스턴 역사지구 경계 예 : Beacon Hill(좌), Bay Village(우) .....	181
[그림 5-2] 건축자산 진흥구역의 지정 및 변경 절차 .....	182

[그림 5-3] 지구단위계획으로 수립되지 않는 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립절차 .....	184
[그림 5-4] 프랑스 클라마시 ZPPAUP 관리계획 내용 .....	188
[그림 5-5] 북촌 지구단위계획구역과 건축자산 진흥구역 지정 구상도 .....	189
[그림 5-6] 부산 완월동 일대 지구단위계획구역과 건축자산 진흥구역 지정 종합구상도 .....	189
[그림 5-7] 건축자산 건폐율 완화 적용 필요 사례 예 : 장충동 문화주택지구 .....	192
[그림 5-8] 건축자산 진흥구역 내 일반건물에 대한 특례 적용 필요 예 : 도화서길 .....	194
[그림 5-9] 네덜란드 암스테르담 도시관리 가이드 북 .....	206

## 제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 방법 및 흐름
3. 선행연구 검토

### 1. 연구의 배경 및 목적

#### 1) 연구의 배경

##### □ 도시공간에서 건축자산의 가치 증대

과거 우리나라는 1960년대 이후 급격한 도시화와 경제성장으로 외곽으로의 시가지 확장과 주택수요에 대응하기 위한 신시가지 개발과 기성시가지의 대규모 철거개발에 주력해 왔다. 그러나 최근 국내에서는 전면철거 및 경제 침체에 따라 기존 커뮤니티의 와해, 공실률 증가 등의 사회경제적 문제가 대두되고, 세계적으로는 지구온난화에 따른 기후 변화, 인구성장률의 감소 등 국제적·사회적인 여건이 변화하면서 기성시가지에 대한 지속적인 관리와 재생의 필요성이 증가하고 있다. 즉 도시계획 및 관리의 패러다임이 성장 중심의 신규개발 위주의 철거·공급에서 기성시가지의 관리와 재생으로 변하고 있다.

2012년 2월 「도시 및 주거환경 정비법」이 개정되면서 기성시가지 관리를 위한 ‘주거환경관리사업’과 ‘가로주택정비사업’ 제도가 신설<sup>1)</sup>된 것이나, 2013년 6월 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」이 제정<sup>2)</sup>된 것은 이러한 변화가 정책으로 이어지고 있음을 보여주고 있다. 이들 제도는 기존에 형성된 도시공간의 지속성을 확보하거나 쇠퇴하고 있는 기성시가지를 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키기 위한 것을 목적으로 마련

1) 법률 제11293호, 2012.2.1 일부개정

2) 법률 제11868호, 2013.6.4 제정(2013.12.5 시행)

되었다. 이러한 정책을 실현하는 과정에서 건축자산은 도시재생과 지역의 경제성장 등에서 중요한 역할을 수행하고 지역 커뮤니티와 정체성을 강화하는 수단으로 주목을 받고 있다. 실제로 올해 시작된 국내 도시재생사업에서도 많은 지방자치단체에서 지역의 건축자산을 보존하거나 활용을 통해 역사문화 관광활성화, 역사가로 및 역사경관 조성 등을 도시재생의 주요한 사업으로 구상, 제안하였다. 도시재생사업을 위한 주요 사업으로 군산시는 근대건축물 보전·정비 지원사업, 근대역사경관조성사업을 구상하였고, 순천시는 역사자원을 활용한 역사문화 상징화사업을, 목포시는 유희시설을 활용하여 역사문화관광 활성화 사업을 구상하였다.<sup>3)</sup>

사실 도시공간에서 건축자산의 보존과 활용에 대한 가치는 국내외적으로 많은 사례를 통해 이미 입증되었다. 특히 영국은 2001년 “The Historic Environment : A Force for Our Future(역사환경 : 우리의 미래를 위한 힘)” 와 2010년 “The Government’ s Statement on the Historic Environment for England(역사환경에 대한 정부의 정책)” 를 통해 역사환경의 가치와 비전을 제시하였다. 전자를 통해서는 역사환경을 특별한 대상으로 간주하기보다 일상 속에 자리 잡도록 하면서 동시에 다양한 가치를 부여하고 활용하는 방식을 모색하였으며, 후자에서는 동일한 관점에서 역사환경의 가치를 경제성, 지속가능한 커뮤니티, 사회적 맥락, 문화적 맥락에서 중요함을 제시하고, 역사환경을 보호하는 것을 정부가 일관되게 추진하는 관련 정책의 방향임을 강조하고 있다. 통계에 따르면 실제로 90% 가량의 주민들이 지역개발을 시행하는데 있어서 역사환경을 보호하는 것이 중요하다고 생각하는 것으로 나타났다.<sup>4)</sup>

역사환경에 대한 영국 정부의 정책에서 제시하고 있는 역사환경의 가치는 다음과 같다. 첫째 경제적 가치이다. 역사환경은 무엇보다 관광산업의 중추적 역할을 수행하고, 도시재생을 돕는 핵심이라 할 수 있다. 기존의 산업이 쇠퇴한 경우 지역 내에 존재하는 산업유산은 재생의 방향을 제시해준다. 각종 문화예술시설과 연계하고 숙박시설과 소규모 비즈니스, 창조산업 등을 통해 새로운 고용을 창출한다. 둘째 지속가능한 커뮤니티 가치이다. 역사환경은 기본적으로 해당 지역과 도시에 본래 존재하는 대상이므로, 이러한 기존의 자산을 활용하면서 일정 부분 새로운 건조환경을 조성하는 방식은 전형적인 지속가

3) 지자체별 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안) 참고

4) HM Government(2010), The Government’ s statement on the Historic Environment for England 2010, London: HM Government, p.7

## 2 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구

능한 발전이라 할 수 있다. 셋째 사회적 맥락에서의 가치이다. 지역에 자리 잡은 역사환경을 보호하고 연구하는 과정은 지역 커뮤니티가 보다 긴밀하게 이루어지는 기회를 제공한다. 지역에 자리한 역사환경은 공공공간 등과 연계되므로 주민들이 즐기고 함께 할 수 있는 동력으로 작용한다. 마지막으로 문화적 맥락에서의 가치이다. 궁극적으로 역사환경은 문화를 이루는 중추로서, 건축을 중심으로 한 역사환경은 미학적, 기술적 측면에서 시대를 대표하는 증거라 할 수 있고, 나아가 우리가 살고 있는 시대를 인식하는 도구이기도 하다.<sup>5)</sup>

#### □ 건축자산의 면단위 관리지원을 위한 제도 마련 필요성 증가

이처럼 도시공간에서 건축자산의 중요성과 가치가 입증되고, 인식도 개선되었으나 국내의 경우 건축자산과 건축자산이 밀집된 지역의 훼손 또는 집단적인 멸실은 여전히 상존하고 있다. 특히 건축자산이 밀집된 지역은 개발압력이 높은 구도심부에 위치하고 있는 경우가 많아 대규모 도시개발에 따라 일시에 다수가 멸실될 위기에 처해있다. 대전시의 경우에는 '03년 이후 7년간 근대건축물 27건이 멸실되었으며, '10년 근대문화유산 조사에 따르면 현재 130건 만이 남아있다. 또한 뉴타운 개발로 사라진 한양주택을 비롯하여, 현재도 춘천시 기와집골(소양축진2구역), 서울 성북구 동소문2가동(동소문2구역)과 동소문동 6가(동선3구역), 목포시 북교동 일대 등이 재개발 예정지로 지정되어 있거나 철거재개발 사업이 진행될 예정에 있어, 한옥 등 건축자산이 대대적으로 멸실될 상황에 놓여있다.



[그림 1-1] 동소문동2가 한옥군 모습  
(출처 : 서울시장개발연구원(2006))



[그림 1-2] 동소문2구역 조감도(안)  
(출처 : 성북구청 홈페이지)

5) HM Government(2010), The Government's statement on the Historic Environment for England 2010, London: HM Government, p.7

한편 유네스코의 세계유산은 문화유산, 자연유산, 복합유산으로 구분되는데, 문화유산의 대상은 기존에 기념물, 건조물군, 유적지였던 것에서 1987년에 도시의 건조물군, 역사도시, 20세기 신도시, 중소규모 도시까지 확대되었고, 1994년에는 자연환경에 사람들이 생활하면서 축적된 환경까지 포함하는 ‘문화경관’ 까지 그 개념과 대상이 확대되고 있는 추세이다. 국내의 경우, 「문화재보호법」에 의한 문화재 개념과 범위 역시 개별 문화재의 원형보존에서 1999년 면단위 개념인 ‘보호구역’이 도입되었고, 2001년 ‘등록문화재’ 제도가 도입되었으며, 2010년에는 문화재와 함께 주변 환경까지 보호할 필요가 있는 지역으로 ‘역사문화환경’의 개념이 도입되었다. 이처럼 문화재 중심의 면단위 관리는 있으나 문화재 위주로 원형보존에 초점을 두고 있으며, 근대건축물 및 생활유산 등 역사문화적 가치가 있는 건축자산에 대한 보호·관리·지원을 위한 관리체계는 부재한 실정이다.

지역의 특성을 관리하기 위한 지구단위계획, 역사문화의 증진을 위한 문화지구관리 계획 등이 운영되고 있으나, 오래전에 지어져 현 건축법규 등의 적용을 받을 경우 불리하거나 철거할 수밖에 없는 건축자산의 보전·관리·활용을 유도할 수 있는 제도적 수단으로서는 한계를 지니고 있다. 이러한 한계를 보완하기 위해 건축자산의 특성을 고려한 규제 완화, 지원 등이 가능한 여러 기존 제도를 중첩운영하고 있으나, 관련 사업 및 계획들의 취지가 상이하고 관련 부서가 달라 적용의 어려움과 연계성이 부족하여 효율성이 저하되고 있는 상황이다. 지역의 역사적·경관적·사회문화적 가치를 가진 건축자산 주변과 건축자산이 밀집한 지역의 관리를 위해서는 총체적으로 지원 및 진흥할 수 있는 제도적 기반 마련이 필요하다. 따라서 건축자산 밀집지역의 특성을 고려한 관리 수단을 마련하고, 이의 실행을 위해 기존 제도와 차별성 및 연계성을 확보할 필요가 있다.

#### □ ‘건축자산 진흥구역’ 제도의 실효성을 높이기 위한 구체적인 운영방안 마련 필요

이러한 사회적 요구와 변화에 대응하여 최근 국토교통부는 지역특성화와 도시재생의 주요 수단으로써 건축자산의 중요성을 인식하고, 현대적인 활용을 통해 건축자산을 보전하고 가치를 증진시킬 수 있도록 ‘한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률’을 제정(2014.6.3.공포)하였다.<sup>6)</sup> 본 법은 규제가 아닌 지원법 성격으로서, 최근 많은 지자체에서 제정·운영중인 한옥 및 근대건축물 관련 지방자치단체 지원조례의 상위 근거법의 역할을

6) 이 법의 주요내용은 우수건축자산의 등록 및 관리, 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리, 한옥의 진흥, 건축자산 및 지역 건축문화의 진흥을 위한 ‘건축자산 진흥 기본계획’ 및 ‘시행계획’의 수립, 건축자산 기초조사 및 정보체계 구축, 전문인력 양성 및 관련 사업자 지원 등이다.(주요 내용 및 목차는 부록1 참고)

하고 있다. 본 법에 의해 소유자의 신청을 전제로 지원이 가능한 우수건축자산 등록제라는 건축자산의 점적 관리제도가 마련되었으며, 건축자산이 밀집한 지역의 경관을 관리할 수 있는 면적 관리 수단으로서 ‘건축자산 진흥구역’ 제도가 도입되었다.

새롭게 제정된 법에서는 건축자산의 면적관리를 위해 ‘건축자산 진흥구역’의 지정과 관리를 위한 관리계획의 수립, 이를 토대로 한 지원규정을 마련하고 있다. 그러나 구체적으로 어떠한 지역을 ‘건축자산 진흥구역’으로 지정할 것인지, 지정할 수 있는지, 지정 이후 규제와 특례사항의 적용에 대한 절차와 집행방식은 어떠해야 할지, 지구단위계획 등 기존 제도와 중첩 적용하여 운영하는 것이 가능한지, 문제는 없는지, 특례적용은 구역 내 일반건축물까지 적용을 할 것인지 등 보다 세부적인 운영 방안이 마련되어 있지 않아 제도도입 후 실제적인 운영에 어려움이 많을 것으로 예상된다.

따라서 새로운 제도의 시행을 앞두고 있는 시점에서, ‘건축자산 진흥구역’ 제도의 실효성을 확보하기 위해서는 이론적 측면의 제도연구와 현장중심의 실증연구가 동시에 진행될 필요가 있다. 즉 ‘건축자산 진흥구역’ 제도가 실제로 필요로 하는 대상지에 적용하고 활용할 수 있도록 제도적인 측면에서 기존에 건축자산 진흥구역 제도와 유사하게 작동하고 있는 타제도의 특성과 한계점을 분석하여 개선방향을 도출할 필요가 있으며, 이와 함께 건축자산 진흥구역이 될 만한 대상지를 중심으로 실증적인 면밀한 실태파악이 선행될 필요가 있다. 타제도의 특성과 한계점 분석은 건축자산 진흥구역 제도도입의 정당성을 확보하는 것이자 동시에 구체적인 운영방안을 마련하는데 유용한 자료로 활용이 가능할 것이다. 또한 ‘건축자산 진흥구역’이 될 만한 대상지의 일반현황 및 건축자산의 실태를 파악하는 것은 해당 지역에서 유지·보전해야 할 가치 있는 특성을 파악하는 일임과 동시에 이들을 보전 또는 활용하기 위해 발생할 수 있는 문제점을 파악하고 필요한 지원 사항을 파악하는 일이 될 것이다.

## 2) 연구의 목적

### □ 유사 제도와의 차별성 및 건축자산 진흥구역 제도 도입의 필요성 제시

전술하였듯이 최근 기성시가지에 대한 지속적인 관리와 재생의 필요성이 증가하면서, 성북동 역사문화지구, 장수마을, 은평 한옥마을, 인천시 중구 개항장 일대 등 오래된

생활유산으로서 가치 있는 지역들의 특성과 가치를 보존하고 재생할 수 있는 다양한 시도들이 진행되었다. 이들 지역들은 대체로 지구단위계획으로 관리되는 경우가 많은데, 건축자산 진흥구역 역시 계획적인 관리를 전제로 건축법 등의 특례를 적용하기 위해 ‘지구단위계획’을 관리계획의 수단으로 삼고 있다. 새롭게 도입된 건축자산의 면단위 제도인 ‘건축자산 진흥구역’이 왜 도입되어야 하는지, 기존의 지구단위계획과는 무엇이 다른지 의문이 드는 지점이 여기에 있을 것이다.

따라서 본 연구의 일차적 목적은 건축자산 진흥구역 제도와 유사한 제도들의 분석과 적용 사례분석을 통해 기존 제도들의 특성과 건축자산 진흥구역 제도의 차별성을 제시함으로써 건축자산 진흥구역 제도의 도입 필요성을 제시하고자 한다. 이를 위해 ‘건축자산 진흥구역’과 유사한 개념을 가진 국내의 제도들의 연혁을 살펴보고, 이 가운데 비문화재인 건축자산의 면단위 관리제도로 활용될 수 있는 유사 제도들을 중심으로 제도의 체계와 적용사례를 분석하고자 한다. 구체적으로 지정 요건, 절차, 관리방식 및 내용, 규제와 지원 사항, 실제 적용된 특례 및 지원사항 등의 분석을 통해 국내 유사 제도들의 특성과 한계점을 도출하고, 건축자산 진흥구역 운영 방안 마련에 기초자료를 제공하고자 한다.

#### □ 건축자산 진흥구역의 지정기준 및 운영 방안 제시

둘째로 본 연구의 궁극적인 목적은 2014년 6월에 제정된 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서 새롭게 도입된 ‘건축자산 진흥구역’ 제도의 실효성을 확보하기 위한 것에 있다. 이를 위해 건축자산 진흥구역의 지정기준과 운영 방안을 제시하고자 한다. 구체적으로 건축자산 진흥구역 지정을 위한 원칙과 지정기준, 구역지정 후 집행방식 및 절차, 기존 지구구역과 중첩운영 및 관계설정, 지원 수단 및 범위, 관리 및 특례적용 대상의 범위 등을 제시하고, 이에 따른 제도 개선사항을 제시하고자 한다.

이를 위해 해외에서 운영되고 있는 역사환경 면단위 관리를 위한 제도를 분석하여 국내에의 시사점을 도출하고자 한다. 이와 함께 건축자산 진흥구역의 실태를 파악하기 위해, 건축자산 기초조사가 진행된 지역을 대상으로 적지분석을 통해 지정 요건을 검토하고, 이를 토대로 건축자산 진흥구역으로 지정이 가능한 대상지를 선정하며, 선정한 대상지들의 실태파악과 건축법 등의 특례 사항을 검토한다. 이와 함께 특례 적용 전후의 모습을 시뮬레이션 함으로써 건축자산 진흥구역의 지정효과를 시각자료로 제시하고, 그밖에 추가로 필요한 특례사항을 검토하여 제시하고 제도개선 방안을 제시하고자 한다.



## 2. 연구의 방법 및 흐름

### 1) 연구의 방법

#### □ 관련 문헌연구

- 건축자산 면단위 관리 관련 이론적 검토를 위한 문헌조사, 국내외 조사사례 및 정책 관련 선행연구 보고서 등 기초자료 수집·분석, 건축자산 진흥구역 관련 법령 및 제도, 계획 검토

#### □ 국내외 출장 및 관계 담당자 면담조사

- 국내 건축자산 밀집지역 관리를 위한 계획수립 현황 및 추진현황 파악을 위해 인천, 서울 등 사례분석 지역 현장방문 및 관계자 면담조사
- 해외 사례분석을 위해 해외출장을 통한 관련기관 방문 및 관계자 면담회의 : 프랑스의 건축자산 밀집지역 보전·관리를 위한 제도 및 운영 현황분석을 위해 관련 기관 방문 및 면담, 사례지 현장답사

#### □ 외부 전문가 협력연구

- 건축자산 진흥구역 지정 요건을 검토하고, 지정 가능 대상지를 선정하고 대상지의 실태파악과 건축자산 진흥구역 지정후 특례적용에 따른 효과분석을 위해 관련 전문가에게 위탁용역을 통한 협동연구 진행
- 해외 사례의 심도 있는 분석 및 신뢰성 있는 결과도출을 위해 현지 전문가 또는 관련 전문가와 협력연구 진행

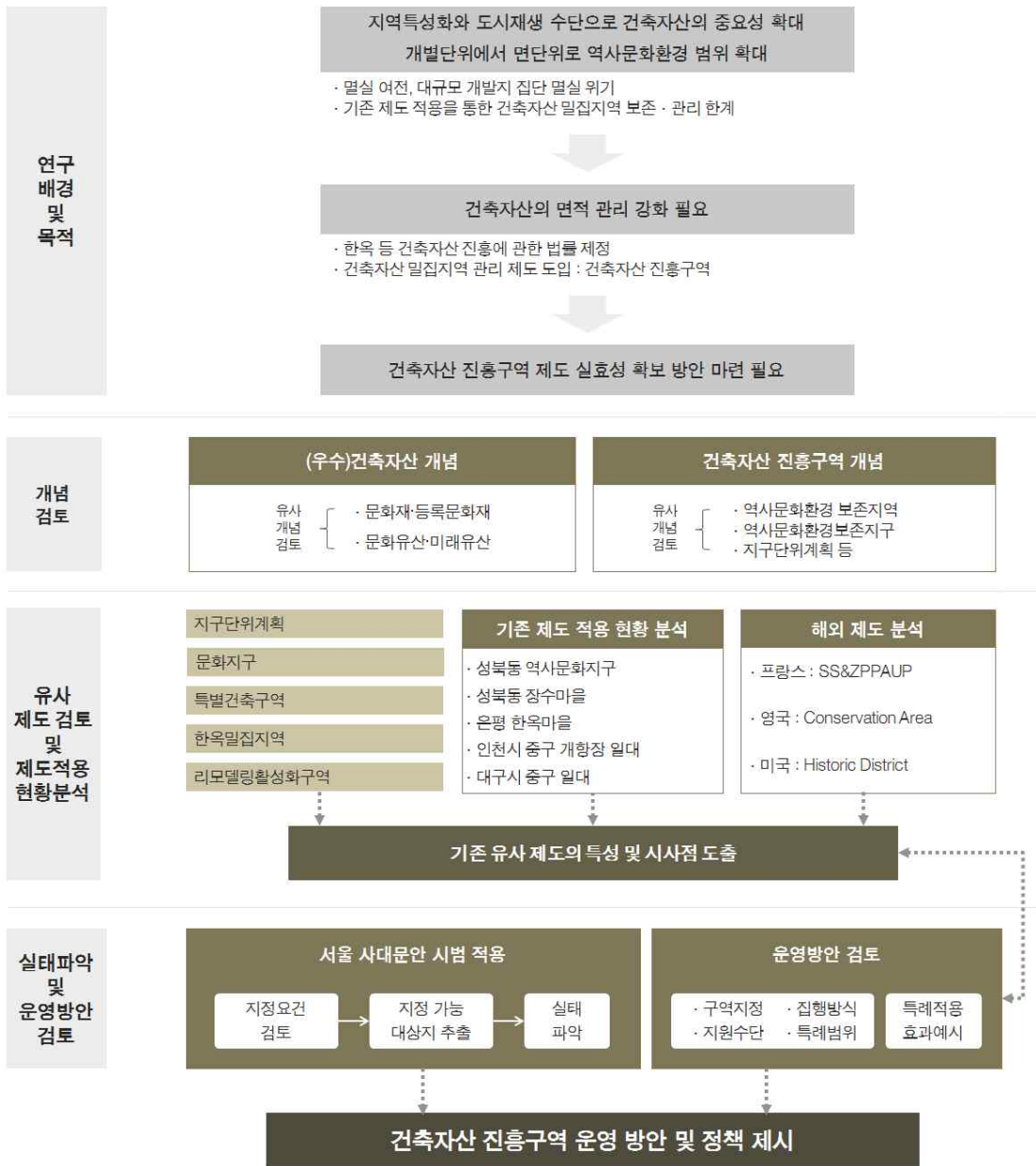
#### □ 전문가 자문회의 개최

- 연구 방향 및 범위, 건축자산 진흥구역 운영 시범적용 대상지 선정, 건축자산 진흥구역 제도 운영방향 등의 논의를 위해 관련 전문가, 교수, 실무자 등을 중심으로 자문회의 개최

#### □ 유관기관 협력 및 정보교류

- 중앙정부 및 지방자치단체 관계부서 등 연구자료 협조 및 연구성과 제공 등

## 2) 연구의 흐름



[그림 1-3] 연구흐름도

### 3. 선행연구 검토

#### 1) 선행연구 현황

##### □ 연구소 내 건축자산 관련 선행연구

건축도시공간연구소에서는 2012년부터 건축자산과 관련한 연구를 지속적으로 수행해 왔다. 2012년에 진행된 「지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구(유헌심경미 외, 2012)」는 관련 개념을 정립하고 건축자산 관리의 필요성을 살펴보고, 건축자산 관리기반 구축 방안으로 건축자산 관리를 위한 제도화 방안과 우수건축자산제도 운영방안을 구체적으로 제시하였다. 이를 토대로 「한옥 등 건축자산의 관리 및 조성을 위한 제도 마련 지원 연구(심경미·임현성, 2012)」에서는 총 9장 43개 조문으로 구성된 법률의 제정안을 제시하였다. 다음해 2013년에는 의원발의 된 법률(안)의 구체적인 하위규정을 마련하기 위한 연구로 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구(심경미·이강민 외, 2013)」가 진행되었다. 이 연구에서는 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례 적용범위 및 완화근거를 마련하는 등 법률 세부 규정 및 운영절차와 기준을 제시하였다. 같은 해 건축자산 기초조사 및 목록구축을 체계적이고 효과적으로 진행하기 위한 조사 기준 등을 제시하는 연구로 「건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구(심경미·차주영, 2013)」가 진행되었다.

[표 1-1] 선행연구 : 건축도시공간연구소 건축자산 관련 연구

2012	지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구	건축자산 관리기반 구축 방안 제시	<ul style="list-style-type: none"> <li>-지역건축자산의 개념 정립과 관리방안 제시</li> <li>-지역건축자산 DB 정보서비스 방안 제시</li> <li>-우수건축자산 등록제도 및 운영방안 마련</li> <li>-중·장기 추진전략 마련</li> </ul>
	한옥 등 건축자산의 관리 및 조성을 위한 제도 마련 지원 연구	건축자산 관련 법률 제정안 제시	<ul style="list-style-type: none"> <li>-법률 제정안 및 법안 설명</li> <li>-비용추계</li> </ul>
2013	한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구	「한옥 등 건축자산 진흥법」 하위규정 마련	<ul style="list-style-type: none"> <li>-국내외 관련 지원정책 및 법제도 현황 분석</li> <li>-진흥법의 구체적 내용 설명</li> <li>-진흥법 하위규정(안) 제시</li> <li>-관련 법령 간 연계방안 제시</li> </ul>
	건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구	건축자산 목록구축에 필요한 표준안 및 매뉴얼 마련	<ul style="list-style-type: none"> <li>-건축자산 관련 법제도 및 정책 현황 파악</li> <li>-국내 건축자산 관련 조사사업 분석</li> <li>-해외 관련 사례 분석</li> <li>-건축자산 조사 표준안 및 매뉴얼 마련</li> <li>-건축자산 목록 활용방안 마련</li> </ul>

#### □ 현황 및 실태파악에 관한 연구

건축자산 밀집지역의 현황파악에 관한 연구는 특정한 목적으로 운영되고 있는 지구 또는 건축자산이 밀집되어 있는 구도심 일대를 대상으로 일부 연구가 진행되고 있다. 이동현·박윤미(2004)는 부산에 지정된 역사문화미관지구 4개소를 주된 대상으로 관리현황을 파악하고 이에 대한 개선방안 제시하였으며, 이왕가·이현식 외(2002)는 인천의 구도심 일대를 대상으로 소재하고 있는 역사·문화자원과 이와 관련되어 완료되었거나 진행 중이거나 추진 중인 선·면단위의 사업 및 계획에 대한 현황을 파악하고, 구도심을 활성화하기 위한 정책을 건의하였다.

[표 1-2] 선행연구 : 현황조사 및 실태파악 관련 연구

연구개요	연구목적	주요 연구내용
이왕가 이현식 외(2002), 구도심 역사문화자원 및 활성화 관련 사업조사·연구, 인천발전연구원	구도심이 보유하고 있는 다양한 역사문화자원의 현황 파악 및 각종 사업들의 현황을 조사하여 기초자료로 제공	-구도심 일대의 역사문화자원 공간적 위치와 내용 및 기능을 중심으로 조사 -구도심 일대에 완료되었거나 진행 중인 사업과 추진 중인 사업에 대한 현황 정리 -구도심 활성화 정책건의
이동현·박윤미(2004), 부산지역 역사문화환경 정비방안에 관한 연구, 부산발전연구원	부산에 지정된 역사문화미관지구의 관리여부 파악 및 개선방안을 제시하고, 신규 지역 도출 및 도시디자인적 측면에서의 가이드라인 설정	-역사문화환경 현황 및 관련제도 검토 -국내외 사례조사 -주민 및 전문가 의식조사 -부산의 역사문화미관지구 실태조사 -관리지침 설정 및 행정지원 방안 제안 -역사문화미관지구 추가지정 후보지 검토

#### □ 활용 방안에 관한 연구

활용방안에 관한 연구로는 근대건축물과 등록문화재 개별 건축자산의 활용방안에 대한 연구가 주를 이루고 있는 가운데, 최근 도시재생의 수단으로서 건축자산이 밀집된 지역 내 지역건축자산의 활용을 통한 도시재생 기법에 대한 연구가 활발히 진행되고 있다. 이밖에 도시정비지역 내에서의 활용에 대한 연구도 일부 진행되고 있다. 이왕건·박태선 외(2011)는 지역자산의 유형을 분류하고 활용실태를 분석하여 정리함으로써 지역자산을 발굴하고 이를 도시재생을 위한 수단으로 활용하기 위한 방안 및 구체적인 실행방안 제시하고 있으며, 강동진·이순자(2008)는 국내 관련 이슈 및 해외 선진사례 성공요인 분석을 통해 가설적 활용방법론을 도출하고, 이를 국내사례에 적용하여 가능성을 타진함으로써 근대 역사환경이 도시재생에 미치는 긍정적인 영향력을 높일 수 있는 활용방안 제시하였다.

황규홍·이창호 외(2007)는 국내외 역사문화자원을 활용한 도시정비사례를 분석하여 현재의 수준과 한계점을 파악하고, 향후 도시정비 예정지역인 대상지 10개 지역을 선정하여 점·선·면단위의 역사문화자원에 대한 조사와 분석을 통해 역사문화자원의 유형분류지표를 만들고, 향후 활용성 제고를 위해 활용지표 및 방향 제시하였다. 김동식(2002)은 기존 문화재 보호제도 및 관계법령상에서 근대건축물의 문화재지정 현황 및 보존관리 현황을 파악하고, 국내외 활용사례 검토를 통해 시대적 변화에 대응하는 근대건축물의 보존·활용방안 제시하였다. 또한 (사)한국건축역사학회(2006)는 등록문화재 제도 시행이후 등록문화재에 대한 인식을 제고하기 위한 연구로, 국내외 다양한 근대문화유산의 보존·활용사례를 수집하여 소개함으로써 등록문화재 제도의 필요성과 편리성을 홍보하였다.

[표 1-3] 선행연구 : 활용 방안에 관한 연구

연구개요	연구목적	주요 연구내용
김동식(2002), 근대건축문화유산의 보존과 활용에 관한 연구, 청주대학교(박문)	근대건축물의 역사상의 중요성 및 학술상 가치를 재인식하고, 탄력적이고 합리적인 보존·활용방안 제시	-보호운동 전개과정, 문화재 지정경위와 현황, 문화재 지정 사유 고찰 -근대건축문화재의 보존관리 현황 파악 -국내외 활용사례 분석 -제도 및 관리방안 제시
(사)한국건축역사학회(2006), 근대문화유산 보존 및 활용사례 연구, 문화재청	국내외 다양한 보존·활용사례를 통해 등록문화재 제도의 필요성과 편리성을 홍보하여 등록문화재 등록의 자발적인 참여 유도	- 등록문화재 제도 및 보존현황 파악 - 외국의 제도 및 프로그램 고찰 - 국내외 사례조사 - 보존·활용 및 홍보방안 제시
황규홍·이창호 외(2007), 도시정비지역 역사문화자원의 특성 및 활용에 관한 연구, 주택도시연구원	도시정비지역에서 역사문화자원을 활용할 수 있도록 그 특성파악과 활용방향, 제도개선 및 구체적 활용기법 제시	-도시정비촉면에서의 역사문화자원 개념정립 및 제도고찰 -역사문화자원을 활용한 도시정비사례 분석 -도시정비에정지역의 역사문화자원 현장조사 -도시정비지역 역사문화자원의 유형분류지표 개발 및 활용방향 제시 -도시정비지역 역사문화자원 활용기법 및 가이드라인 제시
강동진·이순자(2008), 도시재생을 위한 근대역사환경 활용 방법 분석: 부산, 광주, 군산을 사례로, 국토연구원	근대역사환경을 통해 도시재생의 가능성을 높일 수 있는 활용 방안 모색	-주요 개념의 정의 및 관계 정립 -국내사례 분석을 통한 이슈 도출 -선진사례 분석을 통한 성공요인 도출 -가설적 활용방법론 도출 -국내외의 적용가능성 타진 -제도, 정책, 실천 부분 방안 제시
이왕건·박태선 외(2011), 지역자산 활용형 도시재생 전략에 관한 연구, 국토연구원	도시재생사업에서 활용 가능한 잠재적 자산 발굴, 유형 분류, 활용실태 분석 및 활용방안 제시	-사회경제적 여건변화와 지역자산 활용 재생방식의 중요성 고찰 -지역자산의 개념 정립 및 현황파악 -국내외 지역자산 활용실태 분석 및 시사점 도출 -지역자산 활용을 위한 기본원칙 및 활용전략 제시

## □ 면단위 관리 제도 마련 필요성과 개선 방안에 관한 연구

지구단위 차원에서의 관리정책에 관련된 연구들은 본 연구와 가장 유사한 선행연구들로, 면단위 관리체계 도입의 필요성을 제시하는 연구들과 구체적인 법제도 개선방향을 제안한 연구들, 그리고 면단위 관리정책의 운영방안으로서 지원정책방향에 대한 연구들이 진행되었다. 권영상·심경미(2009)는 근대건축물 관련 제도, 사업, 활용 현황에 대한 검토를 통해 개별 단위의 근대건축물에서 더 나아가 근대건축물 주변의 면적인 관리체계의 도입 필요성 및 지역활성화를 위한 활용 방안 모색하였으며, 강동진·최동식(2002)은 국내외 역사지구 관련 제도를 비교분석하여 역사지구의 개념과 범역을 확대하고, 역사지구의 보전을 위한 제도적, 유지·관리적 차원에서의 개선방안 도출하였다. 정석(2009)은 역사문화환경의 면적보전수단으로서 현행 제도의 한계를 분석하고, 새로운 제도적 장치의 도입 방안을 대안별로 비교·검토하여 면단위 역사문화환경의 보전을 위한 법제도 개선방안 제시하였으며, 국토연구원(2012)은 역사문화환경 보존지역의 관리기반 마련의 필요성을 언급하고, 현황 및 제도분석을 통해 문제점을 도출하였으며 이를 개선 및 효율적으로 운영하기 위한 제도 개선방안, 관리 방안과 주민지원 방안 등을 제시하였다. 양초원·이정형(2012)은 역사문화경관 관련 법체계와 지구의 종류를 파악하고, 역사문화경관 관련 지구의 지정기준 및 범위, 관리기준, 실행 체계 등을 분석하여 역사문화경관의 지구적 관리방안에 대한 시사점 도출하였다.

[표 1-4] 선행연구 : 면단위 관리 제도 마련 및 개선 방안에 관한 연구

연구개요	연구목적	주요 연구내용
권영상·심경미(2009), 근대건축물 활용을 통한 지역활성화 방안 연구, 건축도시공간연구소	근대건축물 주변의 면적인 관리체계 도입 필요성 및 근대건축물 활용을 통한 지역활성화 방안 제안	-근대건축물 관련 현황 및 문제점 고찰 -해외사례 분석 및 시사점 도출 -근대건축물 활용 기본방향 및 지역활성화 방안 제시 -정책 제안
강동진 외(2002), 역사지구의 개념 확대와 정립을 위한 기준, 대한국토도시계획학회	역사지구의 개념과 범역 확대, 이를 근거로 한 역사지구의 재설정 기준과 적용 방안 등 도출	-개념 및 기본사고 정립 -선진사례 비교 분석 -개념 확대 및 재설정을 위한 기준 도출
정석(2009), 역사문화환경의 면적 보전제도 도입방안, 한국도시설계학회	역사문화유산이 집단적으로 남아있는 지역을 효율적으로 보전하는데 긴요한 역사문화환경의 면적보전제도 도입을 위한 법제도 개선방안 제시	-우리나라 역사문화환경 보전제도 및 선행연구 검토 -현행 제도의 한계 분석 -역사문화환경의 면적보전제도 도입 방안

국토연구원(2012), 역사문화 환경 보존지역의 체계적 관리 방안, 문화재청	역사문화환경 관련 규제 및 관리 방식의 합리화와 투명화 도모 및 문화재별 특성을 고려한 광역적 역사문화경관 관리를 위한 기반 마련	-역사문화환경 보존지역의 관리방안 구체화 -관련법령, 기준, 조례 등의 개선사항 검토 -문화재구역과 역사문화환경 보존지역의 경관보호 및 고도규제, 주민지원 방안 등의 보완방안 검토 및 제시
양초원·이정형(2012), 지구적 관점에서 본 역사문화경관 관련지구의 통합적 관리에 관한 기초적 연구, 한국도시설계학회 학술발표논문	국내 역사문화경관 관련 지구의 관리·운영적 현황을 고찰하고 통합적 관리방안에 대한 시사점 도출	-역사문화경관 관련 법제도 고찰 -현행 역사문화경관 관련 지구 관리·운영 실태분석 -지구적 관리 위한 시사점 도출

#### □ 해외 관련 제도 및 유사사례 연구

그밖에 해외사례에 관한 연구들이 진행되었는데, 일본(김현숙, 2000), 중국 북경(정석, 2008), 호주 멜버른(권영상, 2010), 미국 덴버시(김기호, 2006), 미국 워싱턴(강동진, 2007) 등이 있다. 김현숙(2000)은 전주 한옥보존지구의 시기별 보존수법의 변화와 지구지정이 폐지되기까지의 운영상의 문제점을 정리하고, 일본의 전통적건조물군보존지구 제도를 고찰하여 전주시 도시한옥군 보존행정과 비교·검토를 통해 시사점 도출하였으며, 정석(2008)은 중국 북경시가 2003년에 수립한 북경역사문화명성보호계획과 이를 법조문 형태로 제정한 조례를 분석하고, 이의 주요 특징을 서울과 비교하여 정책적 시사점 도출하였다. 권영상·강성원(2010)은 국내 지구단위 관리 정책의 문제점을 고찰하고, 호주의 헤리티지오버레이 제도의 지구단위 역사문화환경 관리정책을 분석·검토하여 정책적 시사점 도출하였다.

[표 1-5] 선행연구 : 해외 관련 제도 및 유사사례 연구

연구명	연구목적	주요 연구내용
정석(2008), 중국 북경시 역사도시 보전정책의 특징, 서울시정개발연구원 정기간행물	중국 북경시의 역사도시 보전정책의 전개과정 및 주요 특징을 분석하고 서울에 주는 시사점 도출	-북경의 역사도시 보전정책의 전개과정 고찰 -북경역사문화명성북경황성보호계획 분석 -북경의 역사도시 보전정책의 주요 특징 도출 -정책적 제언 및 시사점 도출
권영상·강성원(2010), 역사문화환경의 지구단위 관리정책과 도시공간분석, 한국도시설계학회	호주의 헤리티지오버레이 제도를 검토하여 우리나라의 정책적 시사점 제시	-국내 지구단위 관리정책의 문제점 고찰 -헤리티지오버레이 제도의 지구단위 역사문화환경 관리정책 분석 -정책적 시사점 도출

## 2) 선행연구와의 차별성

건축자산 밀집지역에 대한 기존 연구들 가운데 면단위 관리에 대한 연구는 개별건축물 단위의 점적 관리·활용에서 면단위 관리체계로의 전환과 필요성 등 주로 건축자산의 관리·활용을 위한 면단위 관리체계 마련의 필요성에 초점을 두고 있으며(김현숙 등), 이에 더 나아가 구체적인 법제도 개선방향을 제안한 연구들(정석, 강동진 등)이 진행되었다.

강동진(2002)의 연구는 역사지구의 개념과 관련하여 법·제도의 통합적 체계화작업의 필요에 따라 기존 제도에서의 통합운영에 따른 개정방향을 제시하여 법제정 실행방안과 함께 유지·관리 측면에서의 운영방안을 제시했다는 점에서 본 연구와 가장 유사한 연구라 할 수 있다. 그러나 시기적으로 상당히 오래전에 진행되어 현제도와 여건이 크게 달라진 상황이며, 정석 등 대부분의 연구들은 법제도적인 측면에서만 한정적으로 검토하여 제도적인 개선방향을 제시하고 있는 상황이다.

본 연구는 현재 건축자산 밀집지역에 대한 면단위 관리체계로 ‘건축자산 진흥구역’이 제도화될 시점에서, 본 제도를 필요로 하는 지역에서 원활하게 작동할 수 있도록 실증적인 연구라는 점에서 차별성을 가진다. 이를 위해 첫째, 건축자산 진흥구역으로 지정될 수 있는 지역에 적용된 제도적 관리수단과 그에 따른 운영실태 및 활용현황을 파악하여 기존 제도의 특성과 차별성을 도출하여 건축자산 진흥구역 제도도입의 필요성을 제시한다는 점 둘째, 건축자산 진흥구역의 지정요건을 검토하고 이를 토대로 건축자산 진흥구역으로 지정 될 만한 지역을 대상으로 건축자산의 현황과 실태를 파악한다는 점, 마지막으로 국내외 유사제도들의 사례분석을 통해 새롭게 도입될 건축자산 진흥구역 제도의 구체적인 운영방안과 정책을 도출한다는 점에서 선행연구들과 차별성을 가진다.



## 제2장 국내 유사제도 검토 및 적용사례 현황분석

1. 건축자산 진흥구역의 개념
2. 국내 유사제도 검토 및 관리체계 비교·분석
3. 국내 유사제도 적용사례 현황분석
4. 소결 : 기존 유사제도들의 특성 및 시사점

2장에서는 먼저 건축자산 및 건축자산 진흥구역의 개념을 살펴보고, 건축자산 진흥구역과 유사한 제도들 가운데 (우수)건축자산 주변과 건축자산이 밀집한 지역의 유지·관리를 위해 활용될 수 있는 제도를 중심으로 지정기준 및 관리체계 등 제도의 체계를 살펴본다. 이와 함께 이들 제도가 실제 적용된 사례들을 대상으로 역사문화환경 보전을 위한 계획수립 과정과 주요 내용을 분석하여 기존 유사 제도들의 특성과 시사점을 도출하고자 한다. 이를 통해 건축자산 진흥구역과 기존 제도와의 차별성을 확보하고 새로운 제도 도입의 필요성을 확인하고자 한다.

- 관련 제도의 검토 : 개요, 지정기준, 관리체계, 지원수단 및 내용 등
- 적용 사례 분석 : 역사문화환경 유지·보전을 위한 활용 수단, 적용 과정에서의 문제점 또는 애로사항, 실제 적용된 특례사항 및 지원사항, 지원 및 특례적용 실적(추진현황), 활용한 제도(수단)의 특성 파악



## 1. 건축자산 진흥구역의 개념

### 1) 건축자산 및 우수건축자산의 개념

법적인 측면에서 건축자산의 개념은 현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 건축물 및 공간환경, 기반시설로, 법적인 측면에서 문화재로 지정된 것은 제외하고 있다.<sup>8)</sup>

건축자산은 등록문화재와 유사하다 할 수 있으나 원형보존 보다는 가치있는 부분을 보존하면서 변화와 활용을 수용하는 개념이다. 문화재보다는 지원도 적은 대신, 규제도 약하다는 점과 조성 시기가 50년 이상이어야 하는 등록문화재와 달리 각종 수상작 등 현대건축물까지도 그 대상이 될 수 있다는 점에서 차이가 있다. 대상에 있어서는 건축물뿐만 아니라 옛길, 옛물길, 도시평면, 마을, 시장, 공원, 광장, 터널, 교량 등을 포함한다.

※ 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 제2조에 의한 '건축자산' 의 정의

1. "건축자산"이란 현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. 다만, 「문화재보호법」에 따라 지정·등록된 문화재는 제외한다.

가. 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물

나. 「건축기본법」 제3조제2호에 따른 공간환경

다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호의 기반시설

2. "한옥"이란 주요 구조가 기둥·보 및 한식지붕틀로 된 목구조로서 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물을 말한다.

3. "한옥건축양식"이란 한옥의 형태와 구조를 갖추거나 또는 이를 현대적인 재료와 기술을 사용하여 건축한 것을 말한다.

‘우수건축자산’은 건축자산 가운데 소유자가 증축 및 개축 비용에 대한 지원 또는 건축 특례 등의 지원을 통해 체계적인 조성과 관리를 위해 자발적으로 신청하여, 법적 절차에 의해 등록된 건축자산을 의미한다. 본래 ‘우수’하다는 것은 다른 것과 비교하여 우위에 있는 것을 의미하나, 본 법에서 다루는 ‘우수건축자산’은 건축자산보다 가치의 우위를 갖는다고보다는 유지·관리를 통해 지속적으로 사용하고자 공공으로부터 기술·비용 등의 지원을 받을 수 있도록 행정적·재정적 관리의 대상으로 등록한 건축자산을 말한다.<sup>9)</sup> 다시 말해, 건축자산이 갖고 있는 가치를 체계적으로 유지·관리할 필요가 있거나 방치될 경우 그

8) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조(정의) (법률 제12739호, 2014.6.3. 공포 2015.6.2 시행예정)

9) 심경마·이강만·설정임(2013), 한옥 등 건축자산 진흥에 관한 하위규정 마련 연구, 국토교통부, p.78

가치가 훼손되거나 멸실될 위험이 있어 수선 등의 비용지원이나 특례적용을 통해 보존·활용할 필요가 있는 건축자산을 말한다.

우수건축자산으로 등록되면 수리·관리 비용의 일부 또는 전부를 지원받을 수 있고, 조세 감면을 받을 수 있다. 다만 지원을 받은 경우 우수건축자산은 증축·개축 또는 철거 시 시·도지사의 허가를 받아야 한다. 또한 우수건축자산은 외관 등 본질을 훼손하지 않는 범위 내에서 활용을 위한 증·개축 또는 용도변경 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」, 「주차장법」, 「소방시설 설치 유지 및 안전관리에 관한 법률」, 「녹색건축물 조성 지원법」 등에서 규정하고 있는 건폐율, 대지의 조경, 건축선의 지정, 대지안의 공지, 부설주차장의 설치 등에 대한 규정을 완화 받을 수 있다.

[표 2-1] 우수건축자산 특례 규정(법 제14조)

구분	관련 법규	특례조항
일부 또는 전부 완화	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	제77조 용도지역의 건폐율
	건축법	제42조 대지의 조경 제43조 공개공지 등의 확보 제44조 대지와 도로의 관계 제46조 건축선의 지정 제47조 대지와 도로의 관계 제53조 지하층 제58조 대지 안의 공지 제59조 맞벽 건축과 연결 복도 제60조 건축물의 높이 제한 제61조 일조 등 확보를 위한 건축물 높이 제한 제64조 승강기
	주차장법	제19조 부설주차장의 설치 제19조의2 부설주차장의 설치계획서
대체 성능 또는 기준을 다른 방법으로 대신하는 경우 적용	건축법	제49조 건축물의 피난시설 및 용도제한 제50조 건축물의 내화구조와 방화벽 제50조의2 고층건축물의 피난 및 안전관리 제51조 방화지구 안의 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 안전관리에 관한 법률	제9조 특정 소방 대상물에 설치하는 소방시설 등의 유지관리 등 제11조 소방시설기준 적용의 특례

## 2) 건축자산 유사 개념 비교

건축자산과 유사한 개념으로는 「문화재보호법」에 따른 문화재, 등록문화재가 있으며, 세계문화유산의 유형가운데 하나인 문화유산, 그리고 서울시 미래유산 등이 있다.

[표 2-2] 건축자산 유사 개념

구분	문화재	등록문화재	문화유산	서울시 미래유산
관계법령 및 근거	문화재보호법		세계문화 및 자연유산 보호협약	-

### □ 「문화재보호법」에 의한 문화재 및 등록문화재와 (우수)건축자산

각각의 법 제2조 정의규정에 따르면 문화재와 건축자산은 역사적·경관적 측면의 가치만 동일하며, 건축자산은 역사적·경관적 가치 이외에 사회적·문화적·경제적인 가치를 포함하고 있어 문화재보다 포괄적인 개념이라고 할 수 있다. 즉, 법적 정의에 따르면 건축자산은 지속적인 사용을 통한 자산의 보존을 유도하기 위해 역사적·문화적 가치뿐만 아니라 사회적·경제적인 가치 또한 중요하게 다루고 있어 문화재와는 차이가 있다.

[표 2-3] 건축자산과 문화재의 법적 정의 비교

구분	건축자산	문화재
관계법령	한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률	문화재보호법
정의	현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 건축물 및 공간환경, 기반시설로, 「문화재보호법」에 따라 지정·등록된 문화재는 제외함	"문화재"란 인위적이거나 자연적으로 형성된 국가적·민족적 또는 세계적 유산으로서 역사적·예술적·학술적 또는 경관적 가치가 큰 유형문화재, 무형문화재, 기념물, 민속문화재를 말함

지정목적에 있어서도, 문화재는 변화를 수용하지 않는 원형유지를 위한 보존·관리를 원칙으로 하여 현상의 변경이 원칙적으로 제한되어 있는 반면<sup>10)</sup>, 우수건축자산은 가치가 있는 부분은 최대한 보존하면서 현대 생활방식을 수용하거나 다양한 용도로 활용할 수 있

10) 문화재보호법은 문화재를 보존하여 민족문화를 계승하고, 이를 활용할 수 있도록 함으로써 국민의 문화적 향상을 도모함과 아울러 인류문화의 발전에 기여함을 목적으로 하며(제1조), 문화재의 보존관리 및 활용은 원형유지를 기본원칙으로 함(3조)

도록 변화를 허용하고 있다.

가장 개념이 유사한 등록문화재와는 기본적으로 시간적인 기준의 제약이 없다는 점에서 큰 차이가 있다. 등록문화재는 시간적으로 ‘건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지난 것’을 대상으로 하나 건축자산은 조성기간의 제한이 없어 현대에 지어진 모든 건축물, 구조물, 공간환경을 대상으로 하고 있다.

#### □ 세계유산의 ‘문화유산’ 과 서울시의 ‘미래유산’ 과 (우수)건축자산

‘세계유산’이란 여러 유산 중에서도 주관·소유·관세대를 초월하여 인류가 공동으로 보호하고 관리해야 할 ‘탁월한 보편적 가치’가 있다고 인정되어 유네스코 세계유산목록(World Heritage List)에 등재된 유산을 말한다. 유네스코에서는 ‘유산’을 ‘과거로부터 물려받은 것을, 현재 우리가 공유하고, 미래 세대에게 전승해 주는 것’으로 정의하고 있다. 유네스코 세계유산의 유형 가운데 하나인 문화유산<sup>11)</sup>은 우리나라 ‘문화재’ 가운데 유형문화재와 기념물에 속하면서 ‘부동산’으로 분류되는 것에만 해당되는 것<sup>12)</sup>으로, 원형유지에 중점을 두고 있는 문화재와 보다 근접한 개념이라 할 수 있다.

한편 서울시에서 추진하고 있는 ‘미래유산’은 그 대상이 무형의 것, 장소, 이야기 등까지 포함되어 있어 건축자산보다 훨씬 포괄적이라는 점에서 차이가 있으며, 아직까지 제도적인 기반이 마련되어 있지 않아 그 기준이 불명확한 상황이다. ‘미래유산’은 근현대 서울을 배경으로 시민들의 기억 속에 남아 있는 사건이나 인물 또는 일상의 이야기가 담긴 유·무형의 것으로, 미래세대에게 전달할 만한 가치를 지닌 것<sup>13)</sup>을 대상으로 하고 있다. 이는 시민 스스로 공유할 수 있는 공동의 기억을 발견하고, 그 가치를 공유하게 함으로써 자생적으로 문화유산을 보전하여 미래세대에게까지 전달함으로써 서울이라는 공간을 역사문화도시로 만들어가기 위한 것에 목적을 두고 있어, 그 대상이 무형의 것, 장소, 이야기 등 매우 포괄적이다.<sup>14)</sup> 선정된 서울시 미래유산을 살펴보면, 정치역사와 관련 있는 상암동 일본군 관사, 박종철 기념전시실, 민주화운동 관련 사료군, 한국은행 앞 광장, 시민생활과 관련 있는 대오서점, 한일관, 청진옥, 우래옥, 피맛골 등이 있으며, 산업노동 분야에 서울

11) 세계유산은 문화유산(Cultural Heritage), 자연유산(Natural Heritage) 그리고 문화유산과 자연유산의 가치를 함께 가지고 있는 복합유산(Mixed Heritage)으로 구분되며, 유네스코는 세계유산협약을 통해 ‘문화유산’을 기념물, 건조물군, 유적지로 구분하여 정의하고 있음

12) 이상해(2013), 한양도성의 보존·관리 및 활용(유네스코 세계유산 등재를 위한 토론회), 서울특별시, p.10 참고

13) 서울시 미래유산 웹사이트

14) 심경미·차주영(2013), 건축자산 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구, 건축도시공간연구소, p.15~16

고속버스터미널, 경동시장, 활명수, 이명래 고약, 충무로 인쇄골목, 전태일 분신장소, 도시관리 분야에 양화대교, 잠수교, 불광동 성당, 사직터널, 장수마을, 백사마을, 관철동의 도시조직, 북촌 한옥밀집지역, 경춘선 폐철도노선, 문화예술 분야에 서정주 가옥, 손기정 기념관, 명보극장, 통의동 보안여관, 서울의 대중가요 등으로 다양함을 알 수 있다.

[표 2-4] 우수건축자산/등록문화재/서울시 미래유산 개념 비교

구분	등록문화재	우수건축자산	미래유산(서울시)
목적	-보존가치가 높은 문화재를 선별 -소유자의 자발적인 신청에 의한 보호 유도	-규제보다 지원을 전제로 소유자의 자발적인 신청에 의한 체계적인 관리·육성 유도	-시민 스스로 서울시민과 함께 공유할 수 있는 공동의 기억을 발견, 자발적인 보존 유도
정의 대상	-근현대시기에 형성된 건조물 또는 기념이 될 만한 시설물 형태의 문화재 중에서 보존가치가 있는 것	-건축자산 중에서 소유자에 의해 자발적으로 등록하여 관리를 받는 건축자산을 의미함	-근·현대 서울의 기억으로 서울시민이 공감할 수 있는 것 -미래에 전승가치가 있는 것 -지정·등록문화재가 아닌 것
지정 및 등록 기준	-건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지난 것 -역사, 문화, 예술, 사회, 경제, 종교, 생활 등 각 분야에서 기념이 되거나 상징적 가치가 있는 것 -지역의 역사·문화적 배경이 되고 있으며, 그 가치가 일반에 널리 알려진 것 -기술 발전 또는 예술적 사조 등 그 시대를 반영하거나 이해하는 데에 중요한 가치를 지니고 있는 것	-지역의 역사를 반영하는 역사적 가치 -특색 있는 지역 경관을 형성하는 경관적 가치 -형태적·양식적 미를 드러내는 예술적 가치 -지역의 사회·문화적 정체성을 드러내는 사회·문화적 가치	-정치, 경제, 사회, 문화 또는 도시·건축의 역사에 있어 중요한 인물이나 사건 등을 이해하는데 도움이 되는 것 -특색있는 장소 또는 경관 -서울을 소재 또는 배경으로 하는 작품·기념물 -서울의 생활문화를 이해하는데 도움이 되는 것 (위의 내용 중 하나에 해당 하는 것)
지원	-건폐율, 용적률의 150% 이내 완화(세부비율은 조례에 따름) -관리, 보호, 수리, 활용 등의 경비 지원(국가나 지자체에서 전부 또는 일부 보조)	-개축 등의 수리비 지원 -건축법 등 완화 -조세감면	-
지정 (주체)	-문화재청장(소유자의 동의를 득하여 지정)	-특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사	-서울시
신청자	-소유자, 관리자, 관할 지자체장	-소유자	-서울 시민 누구나
심의회	-문화재위원회 심의	-건축위원회 심의	-미래유산 보존위원회

### 3) 건축자산 진흥구역의 개념

법적인 측면에서 건축자산 진흥구역은 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하거나 건축자산이 밀집되어 종합적인 관리가 필요하여 지정한 지역을 말한다. 이는 개별 건축자산이 아닌 일정구역 내 군집되어 있는 건축자산을 면단위 차원에서 체계적으로 보전하고 관리하기 위한 것이다. 문화재 수준이 아닌 건축자산이 가지는 가치는 무엇보다도 일정 구역 내에 밀집함으로써 만들어내는 그 지역만의 독특한 경관 또는 역사적 경관에 있어 개체 각각에 대한 접근보다는 개체가 모여 있는 집합 전체를 하나의 단위로 바라보고 접근할 때 그 가치를 높이고 특성을 보존할 수 있기 때문이다. 또한 군집됨으로써 가치를 가지는 건축자산의 경우 개별 가치는 크지 않아 보전·관리가 어렵고 멸실 위험이 상존하기 때문이다.

※ 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」에 의한 '건축자산 진흥구역'의 개념

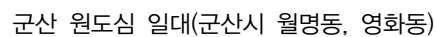
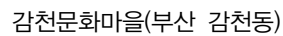
제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등) ① 시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 건축위원회의 심의를 거쳐 건축자산 진흥구역으로 지정할 수 있다.

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

건축자산 진흥구역으로의 신청은 시·도지사 및 시장, 군수 등, 이해관계자를 포함한 주민들도 신청이 가능하다. 이후 시·도지사가 건축위원회의 심의를 통해 건축자산 진흥구역을 지정한다. 건축자산 진흥구역으로 지정되면 관리계획의 수립을 통해 도로, 교통시설, 상·하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비가 가능하며, 건축물의 신축 및 개·보수에 대한 지원이 가능하고, 구역 내 사업의 원활한 추진을 위해 지역주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 협의체 설치 시 협의체 운영에 필요한 사항 등에 대해서도 지원 할 수 있다.

다만 이러한 지원은 관리계획을 지구단위계획으로 수립할 경우로 한정하고 있다. 건축자산 진흥구역으로 지정되면 구역 내 일반건축물에 대해서도 특례 적용이 가능하다. 이러한 건축규제 등의 특례가 남발되지 않도록 지구단위계획을 통해 그에 따른 의무(규제)를 부과하여 체계적인 관리라는 것을 전제로 인센티브 개념으로 특례를 적용하고자 하는 것이다. 건축자산 진흥구역에서의 특례적용은 지구단위계획에서 정하는 완화조항 외에 건축법의 건축선 지정 등의 규정도 추가로 완화 적용할 수 있도록 하고 있다.

구분	관련 법규	특례 조항
지구단위계획에 서의 완화조항	건축법	제42조 대지의 조경 제43조 공개공지 등의 확보 제44조 대지와 도로의 관계 제60조 건축물의 높이 제한 제61조 일조 등 확보를 위한 건축물의 높이 제한
	주차장법	제19조 부설주차장의 설치 제19조의2 부설주차장의 설치계획서
추가조항	건축법	제46조 건축선의 지정 제47조 건축선에 따른 건축제한 제58조 대지안의 공지 제59조 맞벽 건축과 연결 복도



## 22 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구



## 2. 국내 유사제도 검토 및 관리체계 비교·분석

### 1) 유사제도 개요

#### ① 문화재 관련법령에 근거한 제도

##### □ 문화재보호구역, 역사문화환경 보존지역, 집단민속문화재 구역

문화재 관련법령에 근거한 제도로는 문화재보호구역, 역사문화환경 보존지역, 집단민속문화재 구역이 있다. 이들 제도는 1962년에 제정된 「문화재보호법」에 근거한 문화재 및 문화재 주변환경을 보호하기 위한 면단위 제도들로서, 모두 지정문화재에만 한정적으로 적용할 수 있는 수단들이다.

‘문화재보호구역(1962)’은 지정문화재를 보호하기 위하여 문화재를 제외한 주변지역에 지정된 구역으로 지정범위는 시도별 자치법규 및 문화재의 종류에 따라 다르게 적용되고 있다.<sup>15)</sup> 이후, 2010년 2월 문화재보호법이 전면 개정되면서 문화재와 함께 보호할 필요성이 있는 주변 환경을 일컫는 ‘역사문화환경’이라는 개념<sup>16)</sup>이 도입되었다. ‘역사문화환경 보존지역(2010)’은 지정문화재의 역사문화환경 보호를 위해 시·도지사가 지정하는 것으로, 지정범위는 지정문화재의 외곽(보호구역) 경계로부터 500m 이내에서 조례로 정하도록 하고 있다.<sup>17)</sup> 이 지역은 문화재보호구역 경계로부터 일정거리 이내에서 진행되는 건축행위에 대해 인허가 전에 지정문화재의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는지 사전에 검토를 받도록 하는 제도로서, 문화재 및 문화재주변의 경관을 보호·관리하는 수단으로 활용되고 있다. ‘집단민속문화재 구역(1973~1983)’은 민속문화재가 일정한 구역에 집단적으로 소재한 구역을 보호하기 위해 지정한 것으로, 지정기준에 장소, 공간, 혹은 경관 등의 개념이 포함되어 있다.<sup>18)</sup> 이는 1973년 문화재보호법 개정에 따라 도입된 ‘집단민속자료’가 2010년 문화재보호법의 전면개정에 따라 개정된 것이며, 1984년에 지정된 안동하회마을과 성읍민속마을, 경주양동마을 세 곳 등<sup>19)</sup> 현재 총 7개의 마을이 지정되어 있다.

15) 문화재보호법 시행령 제13조(보호물 또는 보호구역의 지정기준) 별표2 참고

16) ‘역사문화환경’이란 문화재 주변의 자연경관이나 역사적·문화적인 가치가 뛰어난 공간으로서 문화재와 함께 보호할 필요성이 있는 주변지역을 말함(문화재보호법 제2조(정의))

17) 문화재보호법 제13조(역사문화환경 보존지역의 보호) (법률 제10000호, 2010.2.4. 전부개정)(시행 2011.2.5.)

18) 문화재보호법 시행령 제11조(중요민속문화재의 지정기준) 가. 한국의 전통적 생활양식이 보존된 곳. 나. 고유 민속행사가 거행되던 곳으로 민속적 풍경이 보존된 곳. 다. 한국건축사 연구에 중요한 자료를 제공하는 민가군이 있는 곳. 라. 한국의 전통적인 전원생활의 면모를 간직하고 있는 곳. 마. 역사적 사실 또는 전설·설화와 관련이 있는 곳. 바. 옛성터의 모습이 보존되어 고풍이 현저한 곳.(대통령령 25050호, 시행 2014.1.1.)

#### □ 전통건조물보존지구(폐지)

‘전통건조물보존지구’는 「전통건조물보존법」에 근거하여 전통건조물이 집단적으로 남아있는 곳을 보호하기 위해 지정하는 면단위 제도이다. 이 법은 주거양식이 변하면서 사라져 가는 한옥이나 전통민가와 같은 전통적인 건조물의 원형을 유지하고 보전하기 위한 목적으로 1984년에 제정되었다. 이 법에 의해 문화재로 지정되지 않았으나 건립·축조된지 50년 이상 되는 사찰, 민가, 향교, 서원 등 역사적 의의를 가진 건조물을 ‘전통건조물’로 지정하고, 이의 보호를 위해 보호구역을 지정할 수 있다. 이러한 전통건조물이 집단적으로 남아있는 곳을 ‘전통건조물보존지구’로 지정할 수 있으며, 보존지구에 대해서는 보존의 기본방향, 현상변경의 내용 등을 포함하는 보존계획을 수립할 수 있다. 전통건조물과 전통건조물보존지구에서는 현상변경 등에 대한 허가과 멸실·훼손에 대한 신고를 의무화하고, 전통건조물의 보존·관리에 필요한 경비를 지원할 수 있다.

이는 앞서 문화재보호법에 의한 면단위 수단들과 달리 문화재가 아닌 역사적 의의를 가진 건조물과 그 주변환경을 보호하기 위한 제도라는 점에서 매우 의미있는 면단위 수단이었으나 보존대상 건조물 소유자가 재산권 제한과 생활불편을 이유로 지정을 꺼려 활성화를 기대하기 어렵다는 이유로 정부의 행정규제 개혁대상에 포함되어 1999년에 폐지되었다.<sup>20)</sup> 대상에 있어서는 전통건조물로 한정하고 있다는 점에서 일반한옥이나 근대건축물 밀집지역의 보전 수단으로는 한계가 있는 제도라 할 수 있다.

#### □ 역사문화환경 특별보존지구, 역사문화환경 보존육성지구

역사문화환경 특별보존지구와 역사문화환경 보존육성지구는 개별문화재의 보호에서 역사문화유산이 산재해 있는 고도(古都)의 역사문화환경을 총체적으로 보호하기 위해 2004년에 제정된 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」에 의한 면단위 제도로, 고도(古都)에만 해당되는 수단이라는 제약을 가지고 있다. 현재 경주, 부여, 익산, 공주 네 도시만이 고도(古都)에 해당되어 법의 적용을 받고 있다. ‘역사문화환경 보존육성지구’는 고도의 원형을 보존하기 위하여 추가적인 조사가 필요한 지역이나 역사문화환경 특별보존지구 주변의 지역 등 고도의 역사문화환경을 보존·육성할 필요가 있는 지역을 말하며, ‘역사문화환경 특별보존지구’는 고도의 역사문화환경 보존에 핵심이 되는 지역으로 그 원형을 보

19) 1980년 하회마을과 성읍마을, 양동마을 세 곳이 ‘집단민속자료’로 지정되었다가, 1983년 관련조항이 폐지되면서 1984년에 이들 마을은 중요민속자료로 승격, 지정됨

20) 정석 외(2005), 서울·북경·동경의 역사문화보전정책, 서울연구원, p.97

존하거나 원상이 회복되어야 하는 지역을 말한다.<sup>21)</sup>

## ② 국토도시계획 및 건축 관련법령에 근거한 제도

□ 역사문화미관지구, 역사문화환경보존지구((구)문화자원보존지구), 문화재주변경관지구(폐지),

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거하여 지정하는 용도지구 가운데 역사문화환경의 보전을 위한 면단위 수단들로는 미관지구 가운데 역사문화미관지구가 있으며, 보존지구 가운데 역사문화환경보존지구가 대표적이다. 미관지구는 1962년 도시계획법 제정 당시부터 마련되어 1973년에 1종에서 5종까지 세분화되었고 이 가운데 제4종미관지구가 한국 고유의 건축양식의 보전 및 전통미관의 유지 목적으로 활용되었다. 그 후 2000년 도시계획법 개정 시 미관지구 명칭이 변경되어 역사문화미관지구가 여기에 해당하게 되었다. 이 제도에 근거하여 현재 경주, 전주<sup>22)</sup>, 서울의 북촌, 서촌일대 등이 미관지구로 지정되어 관리되고 있다.<sup>23)</sup>

1971년 문화재 및 중요 시설물의 보호를 목적으로 도입된 보존지구는 2000년 개정 시 ‘문화재, 중요시설물 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구’로 그 정의와 범위가 확대되면서 문화자원보존지구, 중요시설물보존지구, 생태계보존지구로 세분화되었다. 그 후 2012년 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(2012.4.15.시행)이 일부개정 되면서 문화자원보존지구는 역사문화환경보존지구로 명칭이 변경되었다.

경관지구는 2000년 도시계획법이 개정되면서 도시의 경관을 보호하고 형성하기 위하여 도입되었다. 경관지구는 조례에 의해 세분화하여 정할 수 있도록 하였는데, 서울시의 경우 2000년 도시계획조례를 제정하면서 도시의 역사와 문화를 보전·유지하기 위하여 ‘문화재주변경관지구’를 도입하였다. 하지만 2008년 개정되면서 폐지되었으며 현재 시계 경관지구만 남아있는 상황이다. 1965년에 건축물의 높이를 제한하기 위해 새로 도입된 ‘고도지구’ 제도 역시 문화재의 주변지역이나 역사적 장소의 경관과 분위기를 보호하기 위한 수단으로 활용되고 있다. 고도지구의 높이제한은 최고 20m 이하 범위 내에서 자치조례로 정하고 있다.<sup>24)</sup>

21) 고도보존 및 육성에 관한 특별법 제10조(지구의 지정 등) 1항

22) 전주시의 경우 1997년 12월 제4종미관지구가 해제되었고, 이후 5층 이하의 최고고도지구로 지정되었음, 김현숙(2000), 도시의 역사적 환경 보전행정에 관한 연구, 국토계획, v.35 n.2(통권 107호) p.11

23) 정석(2009), 역사문화환경의 면적 보전제도 도입방안, 한국도시계획학회 10권 4호, p.237

## □ 지구단위계획(2000)

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거하고 있는 지구단위계획<sup>25)</sup>은 1980년에 제정된 ‘도시설계제도’와 1991년에 제정된 ‘상세계획제도’가 2000년에 지구단위계획으로 통합된 것으로, 도시계획과 건축계획의 중간적 계획성격을 가진다. 지구단위계획은 현행 제도상 도시계획을 기존 시가지의 특정지역에 적용하여 구체화하기 위한 제도로, 상세한 도시계획이면서 집합적 건축계획에 관한 입체적 계획을 위해 도입되었다. 이를 통해 개별 건축이 이를 수 없는 지구 전체의 수준 높은 환경을 조성하고 도시 전체에 대한 개략적인 도시계획을 지구특성에 맞게 구체화하고 일부지역의 토지이용을 보다 합리화하기 위하여 구역 지정과 그에 따른 계획을 수립하는데 목적이 있다.<sup>26)</sup>

이러한 성격과 취지로 지역의 특성을 고려한 세심한 관리를 위해 도입된 지구단위계획 제도는 역사문화환경의 보전을 위한 대표적인 수단으로 많이 활용되고 있다. 2002년 인사동지역에 지구단위계획이 수립되었고, 이후 북촌, 서촌, 명동 등이 지구단위계획으로 관리되고 있다. 현재 한옥 및 근대건축물, 오래된 골목길 등 역사문화환경을 유지·보전하기 위한 수단으로 지구단위계획이 활발히 활용되고 있는 실정이다.

지정권자는 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수이며, 지구단위계획구역 지정 후 관리계획(지구단위계획)을 수립하고 5년마다 재정비계획을 수립한다. 서울시의 경우 2010년 기준 전체 시가화용지의 약 20%(7,214.6ha, 총 240개소)가 지구단위계획구역으로 지정되어 관리되고 있다. 특히 인사동, 명동, 북촌, 돈화문로, 운현궁주변, 경복궁 서측 지역은 지구단위계획을 통해 한옥 및 근대건축물과 오래된 필지와 골목길 등을 보전할 수 있도록 현행법규를 완화하여 적용하고 있다.

## □ 특별건축구역(2007)

특별건축구역은 단조롭고 획일적인 규제에서 벗어나 창의적인 건축디자인을 통해 아름다운 도시경관과 공공성 높은 건축공간을 조성하기 위해 2008년 건축법에 도입된 제도이다.<sup>27)</sup> 단조롭고 획일적인 건축물의 양산에서 벗어나 설계자의 창의적인 아이디어를 최

24) 정석 외(2005), 서울·북경·동경의 역사문화보전정책, 서울연구원, p.101

25) “지구단위계획”이란 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진 시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리 계획을 말한다.(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의) 5항)

26) 윤영태 외(2005), 지구단위계획의 이해, 한국도시설계학회, p.18 내용을 토대로 재구성

27) “특별건축구역”은 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건

대한 반영하여 디자인의 우수성을 보장하면서도 아름다운 도시경관을 창출과 건축의 공공성을 살릴 수 있는 건축행위를 유도하기 위해<sup>28)</sup> 도입되었다.

특별건축구역의 지정권자는 국토교통부장관 또는 시·도지사이며, 관리체계는 지구단위계획구역의 특별계획구역이나 용도지역과 같이 도시관리 차원에서 지정되는 것이 아니라 기존의 도시관리계획을 기반으로 개별필지 또는 일단의 사업단위를 대상으로 적용하는 것이다. 특히 지구단위계획이나 도시관리계획에서 인센티브를 전제로 건축법 일부 항목에 대한 완화규정을 적용하는 것과 달리 특별건축구역은 건축법규의 적용완화 또는 적용배제를 통해 유연한 건축행위가 가능하다. 다시 말해 특별건축구역은 도시관리계획이 아니라 기존 지역지구제와 도시관리체계 내에서 중첩하여 적용하는 제도이다.<sup>29)</sup>

특별건축구역은 행정중심복합도시나 국제자유도시, 경제자유구역 등 새롭게 조성되는 사업구역에 적용되는 수단으로 도입되었는데, 주로 임대아파트에 대한 부정적인 인식을 개선하기 위해 보금자리 주택 사업에 지정되어 운영되고 있다. 그러나 최근 건축디자인을 고려한 특례적용이 가능하다는 점에서 은평한옥마을을 특별건축구역으로 지정하여 사업을 추진하였다. 특별건축구역은 기존의 역사문화환경을 보존관리하기 위한 면단위수단으로서는 적합하지 않으나, 한옥마을 등 건축문화 진흥을 위한 공간환경을 조성할 필요가 있는 지역에 활용할 수 있는 면단위 제도라 볼 수 있다.

[표 2-6] 특별건축구역 지정 현황

시기	대상지	유형
2010	서울 강남지구	보금자리주택(공동주택 3개 블록 국제공모)
	부천 옥길지구	보금자리 주택
2011	성남 고등지구 보금자리 주택지구	보금자리 주택(2개 블록)
	화성 동탄2지구 택지개발사업	보금자리 주택
2012	서울 은평뉴타운	단독주택지(한옥마을)
	신반포1차아파트 재건축사업	공동주택
2013	수원화성 한옥축진 특별건축구역	한옥단지
2014	돈의문1도시환경정비구역 내 1-3획지	공동주택 및 부대복리시설

축 관련 제도개선을 도모하기 위하여 이 법 또는 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화 또는 통합하여 적용할 수 있도록 특별히 지정하는 구역을 말한다.(「건축법」 제1장제2조(정의) 18항)

28) 서수정·김철영(2010), 특별건축구역의 효율적 운영방안연구, 건축도시공간연구소, pp. i ~ ii

29) 서수정·김철영(2010), 특별건축구역의 효율적 운영방안연구, 건축도시공간연구소, p.12

## □ 리모델링활성화구역

리모델링활성화구역은 20년 이상 노후건축물의 급증과 신축허가의 감소로 기존 건축물의 리모델링의 필요성의 증가와 함께 노후 건축물의 에너지 이용량을 줄이기 위해 도입된 제도적 장치로, 「건축법」에 근거를 두고 있다. 리모델링 활성화 구역은 사용승인 후 15년이 경과한 건축물 동수가 60% 이상인 지역으로 기성 시가지를 활성화할 필요가 있거나, 시대적 가치가 남아 있는 건축물의 보존이 필요하거나 옛 정취 또는 스토리가 있는 골목길의 보전 또는 조성이 필요한 지역이거나 서울 휴먼타운 지역이거나 소형주택 공급을 확대할 필요가 있는 지역에 지정한다.<sup>30)</sup> 리모델링활성화구역은 민간의 리모델링 유도를 통해 소규모 개발을 통한 자원낭비 방지, 가치 있는 공동체와 도시정체성의 보전, 기성 시가지 활성화를 위해 도입되었다. 리모델링활성화구역으로 지정되면 리모델링을 위해 필요한 대지안의 조정, 공개공지 규정 등의 건축법 규정을 완화 받을 수 있다. 이러한 규제를 완화하여 적용할 수 있다는 점에서 대지여건이나 도로여건 상 고쳐쓰기 어려운 오래된 건축자산의 리모델링을 위해 최근 오래된 주거지역 등에 활용되고 있다. 서울시의 경우 현재 피맛길이 있는 종로구 돈의동, 충무로, 불광동, 영등포 일대 등 4곳과 휴먼타운으로 지정된 서대문구 북가좌동, 마포구 연남동, 성북동 장수마을 등에 지정되었다.

[표 2-7] 리모델링활성화구역 지정 현황

구역명	면적(m <sup>2</sup> )	도시관리계획	구역특성	선정사유
돈의(2011)	12,089	일반상업, 지구단위계획구역	-피맛길 보전 & 문화거리 조성 및 정비필요	골목길 옛시가지보전
충무로(2011)	93,236	일반상업	-2~5층 노후상가 밀집	기성시가지 활성화
불광(2011)	32,799	일반상업, 준주거, 지구단위계획구역	-은평구 생활권중심지 -불광역 3,6호선 역세권	
영등포(2011)	93,000	일반상업, 지구단위계획구역	-영등포역 주변 기성상업지 -30년 이상 노후상가	
북가좌(2011)	60,772	2종 일반주거	- 저층주거지 - 재건축예정구역 해제추진	휴먼타운
연남(2011)	81,800	2종 일반주거	-저층주거지 -연남1재건축구역 인접	
흑석(2012)	26,841	1,2종 일반주거	-	-
길음(2012)	26,566	3종 일반주거	-	-
용두(2012)	53,000	2종 일반주거, 상업지역	-	-

출처 : 서울시 도시계획국(2013), 리모델링활성화구역 적용방법 등 검토보고, 서울시 내부자료 참고

30) 서울특별시(2011) 리모델링활성화구역 지정지침 참고

### ③ 문화관광 관련법령에 근거한 제도

#### □ 문화지구

문화지구는 인사동, 대학로 등 전통적인 문화자원 밀집지역이 형성되고, 시장경쟁에 취약하나 역사적 의미나 비경제적 가치를 가진 역사문화자원이 밀집한 지역을 보호하기 위한 면단위 수단으로<sup>31)</sup>, 해당지구 안의 다양한 문화시설 및 영업시설의 운영을 권장·설치하고 제한하여 지구의 지정목적에 맞도록 문화적 특성을 관리하고 육성하기 위해 2001년 「문화예술진흥법」의 개정<sup>32)</sup>에 따라 도입되었다. 현재는 2014년에 「지역문화진흥법」이 제정되면서 이 법에 근거를 두고 있다. 문화지구로 지정되면 지역특성에 맞는 문화지구 관리계획을 수립하며, 이를 토대로 권장되는 문화시설의 설치에 대해 지원을 한다. 인사동과 같은 지역에 지정됨으로써 역사문화자원의 특성을 유지·활성화하는데 적합한 지원제도가 할 수 있다. 문화지구의 지정권자는 시·도지사 및 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상 대도시 시장이며, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 지구·지정에 따라 ‘문화지구’로 지정되고, 지구지정이 되면 이에 대한 체계적인 관리와 지원을 위해 관리계획을 수립하도록 하고 있다. 현재까지 인사동, 대학로, 파주 헤이리, 인천 개항장, 제주도 저지문화예술인마을 총 5개 지역이 문화지구로 지정·운영되고 있다.

[표 2-8] 문화지구 지정 현황

대상 지역	지정 사유	면적
인사동 (2002.4.24)	인사동의 문화시설 및 문화업종 등의 보존·육성을 통해 역사문화자원의 관리·보호와 문화환경의 계획적 조성	175,743㎡
대학로 (2004.5.8)	우리나라의 대표적인 공연문화 산실로서 대학로 보존, 지역 내 밀집한 (소)공연장의 보호·육성 및 이를 통한 다양한 연극창출, 문화예술 공간으로서 지역발전 유도 및 지역 활성화, 다양한 문화예술 활동 창출 및 문화공간화를 위하여 조성	446,569㎡
헤이리 (2009.2.6)	지구내 문화시설 및 문화업종 등의 보존·육성을 통한 문화자원의 관리·보호와 문화 환경의 계획적 조성	505,891㎡
인천개항장 (2010.2.1)	인천의 역사성과 장소성을 대표하는 인천 개항장의 독특한 다국적 도시경관과 근대건축물의 자산을 지역특화산업으로 육성·지원하여 경제활성화 및 환경해권의 대표적인 국제 개항문화체험 도시로의 발전을 위해 지정	537,114㎡
저지문화예술인마을(2010.3.8)	제주도 저지문화예술인마을의 기존에 밀집한 문화예술시설의 유지·보존과 문화예술환경 조성을 위하여 지정	325,100㎡

31) 김연진(2011), 문화지구 제도 개선 방안, 한국문화관광연구원

32) “문화지구”는 문화시설과 문화업종의 육성, 특성화된 문화예술 활동의 활성화 또는 문화자원과 문화적 특성의 보존을 위하여 제18조에 따라 지정된 지구를 말한다.(「지역문화진흥법」 제1장제2조(정의) 7항)

#### □ 관광특구, 지역특화발전특구

그밖에 「관광진흥법」에 의한 ‘관광특구’, 「지역특화발전특구에 대한 규제 특례법」에 의한 ‘지역특화발전특구’ 등이 있다. ‘관광특구’는 외국인관광객의 유치촉진 등을 위하여 관광활동과 관련된 관계법령의 적용이 배제되거나 완화되고, 관광활동과 관련된 서비스·안내체계 및 홍보 등 관광여건을 집중적으로 조성할 필요가 있는 지역에 지정된다. ‘지역특화발전특구’는 지역경제를 활성화하기 위해 지역특구의 특화사업 추진에 필요한 규제특례를 활용하는 것을 핵심으로 향토자원진흥, 관광·레포츠, 산업·연구, 의료·복지 등 다양한 분야의 특화사업을 추진하기 위해 지정된다.

#### ④ 기타 서울시 조례에 근거한 제도

##### □ 한옥밀집지역

한옥밀집지역은 「서울특별시 한옥보전 및 진흥에 관한 조례」에 근거를 두고 있는 용어<sup>33)</sup>로, 한옥지원조례는 한옥밀집지역 안에 위치한 한옥의 보전 및 진흥에 대한 지원 등을 통하여 역사문화도시 서울 고유의 도시경관을 보전 회복하고, 서울의 역사적 정체성을 지키고 문화경쟁력을 강화하기 위하여 2002년에 제정되었다. 서울시는 한옥밀집지역을 대상으로 소유자가 자발적으로 등록한 한옥에 대해 한옥의 신축 및 수선 등에 소요되는 비용의 일부를 지원해주고 있다. 이는 공공의 지원을 통해 한옥의 노후화와 훼손, 멸실을 막기 위한 것이다.

서울시 한옥밀집구역의 지정권자는 서울특별시장(서울특별시 한옥위원회의 자문을 거쳐 지정·공고)으로, 2002년 북촌지역이 가장 먼저 지정되어 지원을 받아왔으며, 2008년 12월 ‘서울시 한옥선언’ 이후 2009년에 인사동, 운현궁 주변, 돈화문로가, 2010년에 경복궁 서측지역이 추가 지정되었다. 한옥에 대한 지원은 서울시 외에 전주시, 전라남도 등에 서도 한옥지원조례를 통해 한옥이 밀집된 지역을 대상으로 실시하고 있다.

33) “한옥밀집지역”은 한옥을 보전 또는 진흥할 필요가 있는 지역으로 서울특별시장(이하 “시장”이라 한다)이 제14조(한옥위원회설치운영)에 따른 서울특별시 한옥위원회(이하 “한옥위원회”라 한다)의 자문을 거쳐 지정·공고한 지역을 말한다.(「서울특별시 한옥보전 및 진흥에 관한 조례」 제2조(정의) 2항)



[표 2-9] 건축자산 진흥구역 유사제도 검토

관계법령	유사 개념		목적	사례	비고	보호 대상
문화재 보호법 (1962)	보호구역		지상에 고정되어 있는 유형물이나 일정한 지역이 문화재로 지정된 경우, 해당 지정문화재의 점유 면적을 제외한 지역으로서 그 지정문화재를 보호하기 위함	낙안읍성	-	문화재 주변
	역사문화 환경보존지역		지정문화재 주변의 자연경관, 역사문화적 가치가 있는 주변환경 보호하기 위함		-	문화재 주변
전통 건조물 보존법 (1984)	전통건조물 보존지구		전통건조물 밀집지역 보존·관리하기 위함	왕곡마을, 외암리 마을	폐지 (1999)	문화재
고도보존 및 육성에 관한 특별법 (2004)	역사문화환경 특별보존지구		고도의 역사문화환경 보존에 핵심이 되는 지역의 원형보존, 원상 회복하기 위함	경주, 부여, 익산, 공주	-	문화재
	역사문화환경 보존육성지구		고도의 원형을 보존하기 위하여 추가적인 조사가 필요한 지역이나 역사문화환경 특별보존지구 주변의 지역 등 고도의 역사문화환경을 보존육성하기 위함		-	문화재 주변
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	경관 지구	문화재 주변 경관 지구	도시의 역사와 문화 보전유지를 위해 문화재 주변의 경관 유지	서울시내 공원, 4대문 주변, 가회동/계동, 인사동 등	폐지 ※ 경관지구 유형 -자연경관지구 -수변경관지구 -시가지경관지구	문화재 주변
	미관 지구	역사 문화 미관 지구	문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 미관을 유지·관리하기 위함	북촌, 서촌 전주, 경주 등 한옥지구	※ 미관지구 유형 -중심지미관지구 -역사문화미관지구 -일반미관지구	문화재 주변
	고도 지구	최고 고도 지구	환경과 경관을 보호하고 과밀을 방지하기 위하여 건축물높이의 최고한도를 정함	신당동·약수 동 성곽주변, 경북궁 주변일대	※ 고도지구 유형 - 최고고도지구 - 최저고도지구	문화재 및 주요 시설물 주변과 경관
		최저 고도 지구	토지이용을 고도화하고 경관을 보로하기 위하여 건축물높이의 최저한도를 정함			도심 주요부 (고층화 필요 지역)
	보존 지구	역사 문화 환경 보존 지구	문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위함	각종 문화재 주변부	※ 보존지구 유형 -역사문화환경보 존지구 -중요시설물보존 지구 -생태계보전지구	역사 문화적 지역
		문화 자원 보존 지구	문화재와 보존가치가 큰 지역의 보호 및 보존	각종 문화재 주변부	폐지	문화재 주변
	문화지구		문화시설과 문화업종의 육성, 특성화된 문화예술 활동의 활성화 또는 문화자원과 문화적 특성의 보존을 위함	인사동, 대학 로, 헤이리, 개 항장 등	-	문화 자원 및 시설

[표 2-10] 건축자산 진흥구역 유사제도 검토 : 서울특별시

관련조례	목적	용어	내용	관련법
서울특별시 한옥 보존 및 진흥에 관한 조례	-한옥의 지원 등 을 통해 역사 역사 문화도시 서울 고 유의 도시경관을 보존·회복 -서울의 역사적 정체성 유지 및 문 화 경쟁력 강화	한옥 밀집 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• '한옥밀집지역' 이란 한옥을 보존 또 는 진흥할 필요가 있는 지역으로 서 울특별시장이 서울특별시 한옥위원 회의 자문을 거쳐 지정·공고한 지역 을 말함 (제2조)</li> </ul>	
서울특별시 문화재보호 조례	-문화재의 체계적 인 보존·관리, 활 용을 통해 시민의 문화적 향상 도모 -향토문화와 인류 문화의 발전에 기 여하기 위한 사항 을 규정	역사문화 환경 보존지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 역사문화환경 보존지역의 보호</li> <li>-국가지정문화재는 보호구역경계로 부터 100m, 지정문화재 등은 50m 이내로 함 (제19조 1항)</li> <li>-역사문화환경 보존지역에서 건설에 대한 인·허가 전에 지정문화재 등의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는지 에 대해 검토 (제19조 2항)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-문화재보호법</li> <li>-매 장 문 화 재 보호 및 조 사 에 관한 법률</li> <li>-문 화 재 수 리 등에 관한 법 률</li> </ul>
		사적건축물 보존지구	전통건축물 및 근대건축물 보존	(폐지)
서울특별시 도시계획 조례	기본방향 -환경경친화적이 며 지속가능한 도 시성장·관리 및 지 역균형발전 지향	경관지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연경관지구/ 시계경관지구/ 수변 경관지구/시가지경관지구</li> </ul>	-국계법
		미관지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중심지미관지구 : 토지의 이용도 가 높은 지역의 미관을 유지·관리하 기 위하여 필요한 지구</li> <li>• 역사문화미관지구 : 화재와 문화 적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 미관을 유지·관리하기 위하여 필요 한 지구</li> <li>• 조망가로미관지구 : 도시이미지 및 주변자연경관의 조망확보와 가 로공간의 개방감 등 미관을 유지·관 리하기 위하여 필요한 지구</li> <li>• 일반미관지구 : 중심지미관지구, 역사문화미관지구 및 조망가로미관 지구 외의 지역으로서 미관을 유지· 관리하기 위하여 필요한 지구 (제 8조의2)</li> </ul>	
서울특별시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례	역사문화자원의 관 리·보호와 문화환 경 조성을 위하여 지정한 문화지구의 관리 및 육성에 관 하여 필요한 사항 을 규정	문화지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화지구의 지원</li> <li>-조세감면</li> <li>-권장시설의 소유자에게 신축·개 축 또는 대수선비 용자</li> <li>-권장시설을 운영자에게 시설비 및 운영비 용자</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-국계법</li> <li>-지 역 문 화 진 흥법</li> </ul>

[표 2-11] 건축자산 진흥구역 유사제도 검토 : 인천광역시

관련조례	목적	용어	내용	관련법
인천광역시 문화재보호 조례	향토문화의 계승과 발전에 기여하는 것 을 목적	역사문화 환경 보존지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 역사문화환경 보존지역에서 건설에 대한 인·허가 전에 지정문화재 등의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는지에 대해 검토</li> <li>- '국계법'에 따른 도시지역 중 주거지역·상업지역·공업지역의 경우 보호구역 외곽경계 지점에서 200미터 이내의 지역</li> <li>- '국계법'에 따른 도시지역 중 녹지지역과, 도시지역이 아닌 경우 보호구역 외곽경계 지점에서 500미터 이내의 지역</li> <li>- 제1호·제2호에도 불구하고 강화곶 및 저어새번식지의 경우에는 문화재 지정구역 외곽경계로부터 500미터 이내의 지역</li> </ul>	-문화재보호법
인천광역시 도시계획 조례	기본방향 -환경경관친화적이 며 지속가능한 도 시성장·관리 및 지 역균형발전 지향	경관지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연경관지구</li> <li>• 수변경관지구</li> <li>• 시가지경관지구</li> </ul>	-국계법
		미관지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중심지미관지구</li> <li>• 역사문화미관지구</li> <li>• 일반미관지구</li> </ul>	
인천광역시 문화지구관 리 및 육성에 관한 조례	역사문화자원의 관 리·보호와 문화환경 조성을 위하여 지정 한 문화지구의 관리 및 육성에 관하여 필 요한 사항을 규정	문화지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화지구의 지원</li> <li>-권장시설 조세 및 부담금 감면</li> <li>-그 밖에 문화지구의 환경개선, 문화예술 행사 및 프로그램, 문화상품개발, 주민협의회 운영지원 등</li> </ul>	-국계법 -문화예술진흥 법
인천광역시 중구 인천개항장 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례	역사문화자원의 관 리·보호와 문화환경 조성을 위하여 지정 된 인천개항장 문화 지구의 관리 및 육성 에 관하여 필요한 사 항을 규정	문화지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화지구의 지원</li> <li>-권장시설 조세 및 부담금 감면</li> <li>-건물 소유자 및 시설운영자에 권장시설 및 준권장시설의 용도 변경, 신축·개축·재축·증축·대수선비의 용자</li> <li>-권장시설의 근대경관조성사업 시 건축물의 신축·개축·재축·증축·대수선비 지원</li> </ul>	-국계법 -문화예술진흥 법

## 2) 유사제도 비교 · 분석

### □ 분석 대상

앞서 살펴본 제도들 가운데 비문화재인 건축자산이 밀집한 지역을 계획을 통해 체계적으로 관리를 하고, 수선비용 등에 대한 지원과 건축법 등의 특례를 적용한 유도 · 지원을 통해 지역의 건축자산을 보전하고 지역특성화를 유도하는 면단위 관리수단으로 현재 운영되고 있는 국내 제도로는 지구단위계획구역, 문화지구, 특별건축구역, 리모델링활성화구역, 한옥밀집지역 등이 대표적으로, 이들 제도를 대상으로 지정 기준 및 관리체계 등을 비교·분석한다.

[표 2-12] 국내 건축자산의 면단위 관리 제도 개요

구분	지정목적	지정권자	관련법
지구단위 계획구역	토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보, 지역의 체계적 · 계획적 관리	국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장 또는 군수	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (이하 국계법)
문화지구	역사문화자원이 밀집한 지역의 관리·보호와 문화 환경 조성 및 육성	시도지사	국계법 지역문화 진흥법
특별건축 구역	설계자의 창의적인 아이디어를 최대한 반영하여 디자인의 우수성 및 아름다운 도시경관창출을 유도	국토교통부장관 또는 시 · 도지사	건축법
리모델링 활성화구역	소규모 개발을 통한 자원낭비 방지, 공동체와 도시정체성의 보전 및 기성시까지 활성화	특별시장 · 광역시장 · 특별 자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장	건축법 서울시 건축조례
서울시 한옥밀집 지역	한옥의 보전 및 진흥에 대한 지원을 통하여 서울 고유의 도시경관 보전 및 정체성 강화	서울 특별시장	한옥 보전 및 진흥에 관한 조례
리모델링 활성화구역	소규모 개발을 통한 자원낭비 방지, 공동체와 도시정체성의 보전 및 기성시까지 활성화	특별시장 · 광역시장 · 특별 자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장	건축법 서울시 건축조례

## □ 지정 대상 기준

관련 제도의 구역지정 세부기준을 검토해보면, 지구단위계획은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서 구역지정이 가능한 지역에 대한 정성적 기준을 제시하고 있고<sup>34)</sup>, 제도를 설명하기 위해 제작된 서울시 지구단위계획 수립 매뉴얼에서 최소한의 구역 면적기준을 원칙으로 제시하고 있다.

문화지구는 문화시설과 민속공예품점·골동품점, 필방, 표구점, 도자기점 등의 영업시설이 밀집되어 있거나 이를 계획적으로 조성하려는 지역 등의 정성적 기준을 제시하고 있으며, 밀집도에 대한 구체적인 기준은 규정하지 않고 있다.

건축자산 진흥구역과 유사한 개념의 한옥밀집지역도 제도상에서는 한옥을 보전 또는 진흥할 필요가 있는 지역이라는 정성적 기준만을 제시하고 있으며, 기 지정된 구역은 지구단위계획구역과 동일하게 설정하고 있다.

리모델링활성화구역은 건물이 노후한 지역에서의 환경개선을 위해 다양한 건축특례를 적용하는 구역으로 사용승인 받은 후 15년이 경과한 건축물 동수가 전체 동수의 60% 이상인 지역이라는 정량적인 기준을 제시하고 있다. 주택재개발사업구역도 노후불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2 이상인 지역으로 정량적인 기준을 제시하고 있으나, 정비사업이지만 주거환경의 보전·정비·개량을 통한 주거지관리를 목적으로 하는 주거환경관리사업구역은 정성적인 기준을 통해 지역의 특성에 맞게 구역이 결정될 수 있도록 하고 있다.

검토 결과, 지정목적이 지역의 특성을 유지·보전하고 관리해나가기 위함인 구역은 정성적인 기준을 적용하여 주변의 여건 등을 고려하여 융통성 있게 구역을 지정할 수 있도록 하고 있으며, 노후한 지역의 환경개선을 위해 정비가 필요한 지역은 노후함의 척도로써 건축물 노후도를 정량적 기준으로 제시하고 있다.

34) 지구단위계획구역 지정 대상 : 도시·군관리계획으로 지정된 용도지구, 도시개발구역, 정비구역, 택지개발지구, 대지조성사업지구, 준산업단지, 관광특구, 개발제한구역 등 체계적·계획적인 관리 또는 개발이 필요한 도시지역을 기본 대상으로 함. 도시지역 외에는 용도지구가 폐지된 지역에서 그 용도지구의 행위 제한 등을 지구단위계획으로 대체하고자 하는 지역 등으로 규정

[표 2-13] 기존 유사제도의 구역지정 세부기준 검토

관련 제도	구역지정 세부기준
지구단위계획 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 서울시 지구단위계획 수립 매뉴얼(2005, 서울시)	<p>〈정성적 기준〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공간 범위의 동질성, 연계성 등을 고려하며, 구역 면적은 10,000㎡ 이상을 원칙으로 함</li> </ul>
문화지구 지역문화진흥법	<p>〈정성적 기준〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 문화시설과 민속공예품점·골동품점, 필방, 표구점, 도자기점 등의 영업시설이 밀집되어 있거나 이를 계획적으로 조성하려는 지역</li> <li>- 특성화된 문화예술 행사, 축제 등 문화예술 활동이 지속적으로 이루어지거나 개최되는 지역</li> <li>- 유형, 무형의 문화자원이나 문화적 특성 보존을 위하여 문화지구로 지정하는 것이 필요하다고 인정되는 지역으로서 문화환경 조성이 특히 필요하다고 시도지사가 인정하는 지역</li> </ul>
한옥밀집지역 한옥 보존 및 진흥에 관한 조례	<p>〈정성적 기준〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 한옥을 보존 또는 진흥할 필요가 있는 지역 (기 지정된 구역은 지구단위계획구역과 동일하게 설정)</li> </ul>
리모델링활성화구역 건축조례, 리모델링활성화구역 지정지침(2011, 서울시)	<p>〈정량적 기준〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사용승인 받은 후 15년이 경과한 건축물 동수가 전체 동수의 60% 이상인 지역</li> </ul> <p>〈정성적 기준〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기성 시가지를 활성화할 필요가 있는 지역, 시대적 가치가 남아 있는 건축물의 보존이 필요한 지역, 옛 정취 또는 스토리가 있는 골목길의 보존 또는 조성이 필요한 지역, 서울 휴먼타운, 전유면적 50㎡ 이하의 소형주택 공급 확대가 필요한 지역 중 1가지에 해당되는 지역</li> </ul>
주택재개발사업구역 도시 및 주거환경 정비법	<p>〈정량적 기준〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 노후불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2 이상인 지역</li> </ul>
주거환경관리사업구역 도시 및 주거환경 정비법	<p>〈정성적 기준〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용주거지역, 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역 중 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역으로서 주거환경의 보존·정비·개량이 필요한 지역</li> <li>- 해제된 정비구역 및 정비예정구역</li> <li>- 기존 단독주택 재건축사업 또는 주택재개발사업을 위한 정비구역의 토지등소유자의 50퍼센트 이상이 주거환경관리사업으로의 전환에 동의하는 지역</li> <li>- 재정비촉진지구가 해제된 지역 및 존치지역</li> </ul>

## □ 관리체계 및 절차

이들 제도들은 구역 또는 지구 지정 후 체계적인 관리 및 지원 등을 위해 관리계획(or 진흥계획 or 건축계획)을 수립하도록 하고 있으며, 관리계획에 근거하여 시설설치비, 신축 및 수선비 등의 지원과 건축특례 등에 대해 지원을 하고 있다.

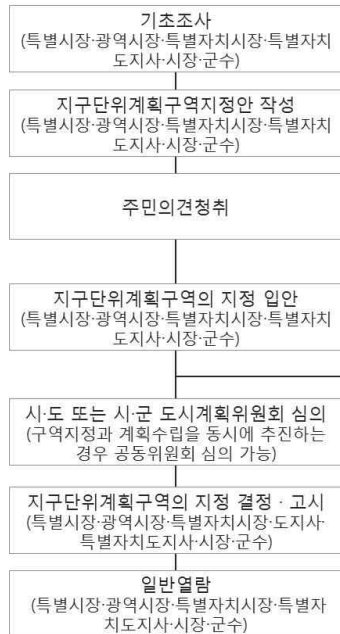
기본적으로 각 제도들이 근거하는 법에 의해 지구·구역의 지정과 관리계획이 이루어 지는데, 문화지구는 지구지정은 국계법에 의해 지정되고, 이에 따른 관리계획의 수립과 지원 등에 대해서는 지역문화진흥법에 의해 운영되는 이중구조를 갖고 있다. 또한 문화지구는 다른 제도들과 달리 별도의 평가체계를 가지고 있는데 이는 지구지정에 따른 지원의 지속여부를 결정하기 위함이다. 문화지구 관리계획 집행상황에 대해서는 1년 마다 평가를, 지구 지정 및 지원의 지속 여부를 결정하기 위해서는 3년 마다 평가를 하고 있다.<sup>35)</sup>

한편 특별건축구역은 보통 구역지정 단계와 건축계획이 동시에 진행된다. 특별건축 구역은 창의적인 건축물의 건축을 통해 도시경관을 창출하기 위한 것에 일차적 목적이 있기 때문에 구역지정의 사유와 특례적용의 필요성을 판단하기 위해서는 건축계획 내용이 포함되어야하기 때문이다. 이에 구역지정을 위한 계획서에 구역지정 범위 및 구역지정 사유, 건축계획 및 건축법규 특례사항 등에 대한 계획서를 함께 제출하도록 하고, 건축심의 를 통해 구역지정과 건축계획에 대한 심의를 동시에 진행한다.

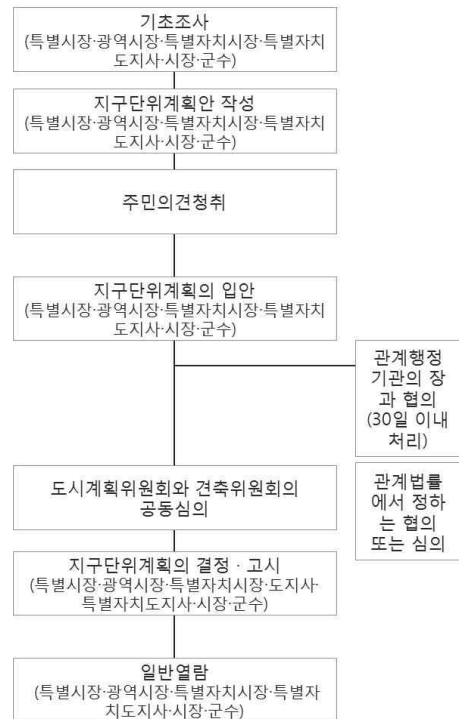
[표 2-14] 기존 유사제도 관리체계

구역 및 지구 지정	관리계획 수립 (재정비)	계획수립 기간	평가
지구단위 계획구역	지구단위계획 (5년마다)	구역 지정결정 후 3년 이내	
문화지구	문화지구 관리계획	지구 지정결정 후 1년 이내	3년마다 평가 : 관리계획집행상황 및 지구지정 지속여부
특별건축구역	〈건축계획〉	—	5년 이내 특례 적용한 건축물에 대한 모니터링(위반의 경우허가 또는 승인금지 및 제한 등의 조치 가능)

35) 평가는 관리계획 승인일로부터 3년마다 하며, 그 실적이 우수한 문화지구에 대하여는 필요한 지원을 할 수 있다. 하지만 만약, 문화지구 지정의 실효성이 없다고 인정될 때에는 문화지구를 해제할 수 있다(해제되는 경우, 군수·구청장은 권장시설에 지원한 용자금 회수 할 수 있음).

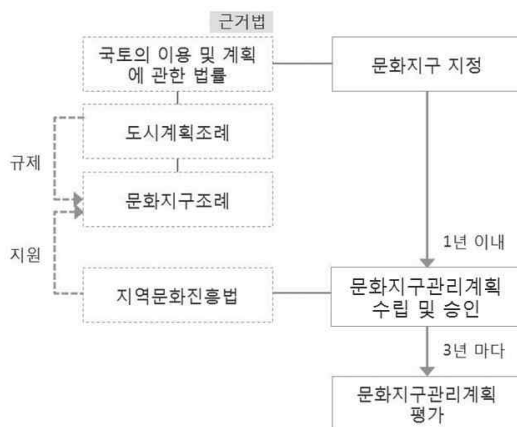


구역의 입안 및 지정절차



지구단위계획의 입안 및 결정절차

[그림 2-2] 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획의 결정절차

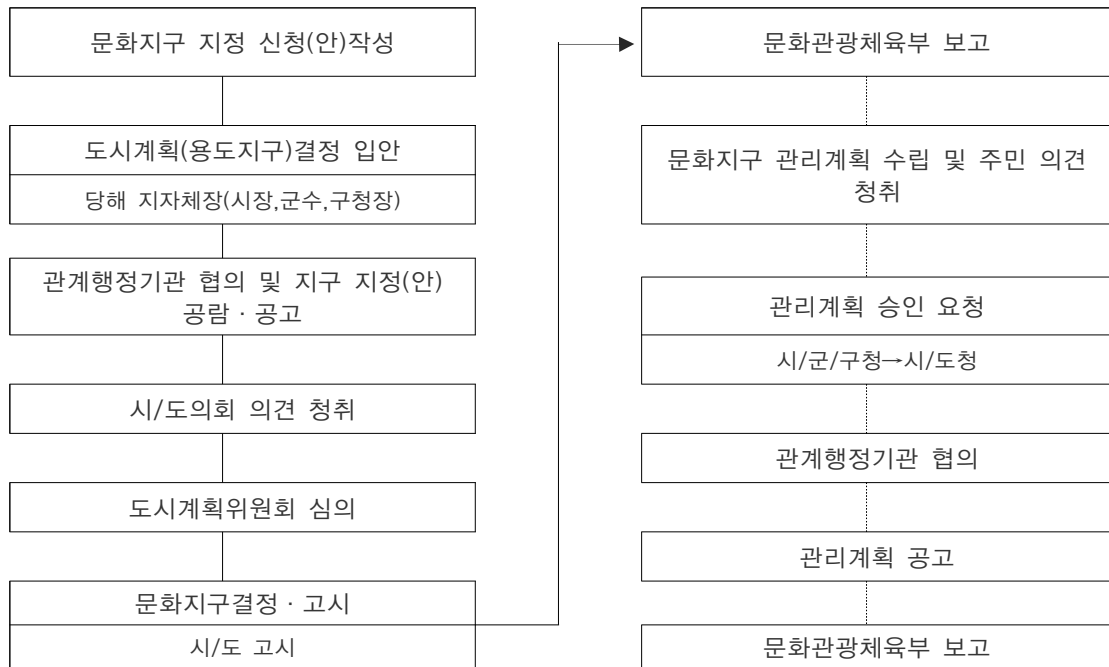


[그림 2-3] 문화지구제도의 법적근거

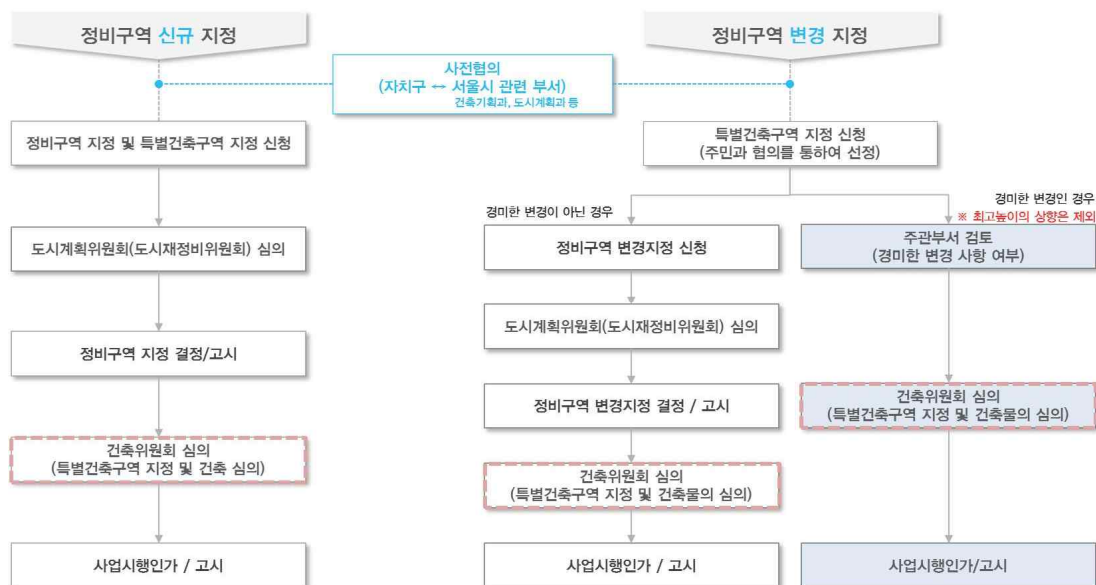


[그림 2-4] 문화지구 관리 및 운영 평가 절차





[그림 2-5] 문화지구 지정절차(출처: 김연진(2011), 문화지구 제도 개선 방안, 한국문화관광연구원)



[그림 2-6] 신반포 1구역 재건축 사업 특별건축지역의 지정절차  
(출처 : 에이앤유건축사사무소 내부자료)

## □ 관리계획의 내용

문화재와 관련된 보호구역 및 역사문화환경 보존구역이 현상변경허용기준을 준수해야 하는 규제위주의 제도라면, 지구단위계획, 특별건축구역은 건축물의 높이, 외관, 규모, 용도 등에 대해 규제를 하면서 목적에 따라 건축규제 완화를 적용할 수 있다는 점에서 규제형+유도형 관리수단으로 볼 수 있다. 문화지구와 한옥밀집지역은 문화시설 또는 한옥의 권장을 통한 지원을 해준다는 점에서 유도형 관리수단이라 할 수 있다.

[표 2-15] 관리계획 내용 비교

구분	지구단위계획	문화지구	중점경관관리구역
용도지역·지구의 세분 또는 변경, 기반시설의 배치와 규모, 교통처리계획	○	×	×
건축물 용도 (불허, 지정, 권장)	○	○	×
전면공지, 가구 및 획지, 가로환경정비	○	×	○
건축물의 배치, 규모, 높이, 외관, 색채, 옥외광고물, 경관계획 등	○	×	○

지구단위계획 <sup>36)</sup>	문화지구 관리계획	중점경관관리구역
1) 용도지역이나 용도지구의 세분 또는 변경사항(기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항) 2) 기반시설의 배치와 규모 3) 일단의 토지의 규모와 조성계획 4) 건축물의 용도제한, 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도 5) 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 6) 환경관리계획 또는 경관계획 7) 교통처리계획 8) 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항	1) 해당 문화지구에 설치 또는 운영이 권장되는 문화시설이나 영업시설의 종류 2) 문화지구로 지정하는 근거가 되는 조례 및 도시·군관리계획 결정의 내용 3) 지구단위계획의 내용(해당 문화지구가 지구단위계획구역으로 지정되어 지구 단위계획이 수립된 경우로 한정) 4) 문화지구에서 금지되거나 제한되는 영업 또는 시설의 종류 등이 있음	도시경관 및 주변경관자원에 영향을 주는 건축물의 배치, 규모, 높이, 형태, 외관, 재질, 외부공간, 야간경관, 색채, 옥외광고물 등

36) 필수 사항 : 2)항과 3)항을 포함한 둘 이상의 사항

## □ 지원수단 및 내용

각 제도의 운영 목적을 유도 또는 지원하기 위한 사항으로는 크게 「건축법」 및 「주차장 법」 등의 규제완화 사항과 재정적 지원으로 구별할 수 있는데<sup>37)</sup>, 각 제도의 지원 내용은 건축규제 완화와 재정적 지원을 동시에 지원하고 있는 것은 전무한 실정이다. 즉, 지구단위계획, 특별건축구역, 리모델링활성화구역 제도들은 모두 건축규제 등을 완화 적용하는 특례지원을 위해, 문화지구와 한옥밀집지역은 각각 문화시설 등 권장시설과 등록된 한옥의 진흥을 위해 조세감면과 신축·재축·개축 등에 대해 용자 또는 보조금 등 재정적인 지원을 위해 운영된다 할 수 있다. 그 밖에 특징적으로 문화지구의 경우 권장시설에 대한 시설비와 운영비, 주민협의회 운영비 등을 지원하고 있으며, 중점경관관리구역의 경우 기술적 지원과 경관사업에 대한 지원을 담고 있다.

[표 2-16] 각 제도의 지원수단 및 내용 비교

구분	건축규제 등의 완화	기술적 지원	재정적 지원			비고
			조세 감면	신축/수선비용자 및 보조금 지원	기타	
지구단위 계획	○					
문화지구			○ (조세/부담금)	○	시설비&운영비 문화상품개발, 주민협의회 운영 등	권장시설에 한함 <sup>38)</sup>
특별건축 구역	○					대상건축물 한정: 주체(공공에 한함) 및 용도별로 규모 제한
중점경관 관리구역		○			경관사업비	
한옥밀집 지역			○	○		등록된 한옥에 한함
리모델링 활성화구역	○					
건축자산 진흥구역	○	○	○	○	기반시설 설치 주민협의회 운영 등	

37) 규제완화와 재정적 지원 외에 일부 기술적 지원 사항이 있음

38) 문화시설: 공연시설, 전시시설, 도서관, 지역문화 복지시설, 문화보급·전수시설, 종합시설, 그 밖의 문화시설 / 영업시설: 해당 문화지구의 보존·개발 또는 육성을 위하여 필요하다고 인정하는 영업시설

[표 2-17] 각 제도의 건축규제 등의 완화사항 비교

구분	조항	내용	지구단위계획	특별건축구역	리모델링 활성화 구역
국계법	제76조	용도제한	△	—	—
	제77조	건폐율	△	—	—
	제78조	용적률	△	—	—
건축법	제2조제1항제9호	대수선의 범위(한옥)	—	—	—
	제19조	용도의 변경	—	—	—
	제42조	대지안의 조경	○	○	○
	제43조	공개공지 등의 확보	○	—	○
	제44조	대지와 도로의 관계	○	—	—
	제46조	건축선의 지정	—	—	○
	제47조	건축선에 따른 건축제한	—	—	—
	제49조	건축물의 피난시설 및 용도제한	—	△	—
	제50조	건축물의 내화구조와 방화벽	—	△	—
	제51조	방화지구 안의 건축물	—	△	—
	제52조	건축물의 마감재료	—	△	—
	제53조	지하층	—	△	—
	제55조	건축물의 건폐율	—	○	○
	제56조	건축물의 용적률	—	—	○
	제58조	대지 안의 공지	—	○	○
	제59조	맞벽 건축과 연결 복도	—	—	—
	제60조	건축물의 높이 제한	△	○	○
	제61조	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	○	○	○ (2항)
	제62조	건축설비기준 등	—	△	—
	제64조	승강기	—	△	—
	제84조	건축면적 산정 등(한옥)	—	—	—
주차장법	제19조	부설주차장의 설치	△	△	—
	제19조의2	부설주차장 설치계획서	△	—	—
녹색건축물 조성지원법	제14조	에너지 절약계획서 제출	—	—	—
	제15조	녹색건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 건축의 활성화	—	—	—
소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률	제9조	특정소방대상물에 설치하는 소방시설 등의 유지·관리 등	—	△	—
	제11조	소방시설기준 적용의 특례	—	△	—

○ : 완화, △ : 조건부 완화

구분	조항	내용	지구단위 계획	특별건축 구역	리모델링 활성화 구역
지역문화 진흥법	제9조	건축물에 대한 미술장식	—	○	—
도시공원 및 녹지 등에 관한 법률	제4장	공원의 설치	—	○	—
주택건설 기준 등에 관한 규정	제10조	공동주택의 배치	—	○	—
	제13조	기준척도	—	○	—
	제29조	조경시설 등	—	○	—
	제35조	비상급수시설	—	○	—
	제37조	난방설비 등	—	○	—
	제50조	근린생활시설 등	—	○	—
	제52조	유치원	—	○	—

○ : 완화, △ : 조건부 완화

**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.

**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.

재정적지원의 내용은 문화지구의 경우, 조례에서 정함 범위에서 조세감면과 함께 신축·개축·재축·증축·대수선비에 대해 용자 또는 보조금을 지원하고 있다. 서울시 한옥밀집지역<sup>39)</sup>의 경우, 조례에 근거하여 등록한옥에 한해 한옥위원회의 심의를 거쳐 전면수선시 외부 공사에 대해서는 보조금을, 내부 공사에 대해서는 용자금 지원을 하고 있다. 또한 비한옥을 한옥으로 신축하는 경우에도, 금액의 차이는 있지만 외부 공사에 대해서는 보조금을 내부공사에 대해서는 용자금을 지원하고 있으며, 지붕 등을 정기적으로 수선하여야 하는 한옥의 특성상 지속적인 관리를 위해 부분수선에 대한 지원은 정기화 차원에서 2009년 조례 개정시 관련 규정을 신설하여 위의 지원을 받아 5년이 경과한 등록한옥의 지붕 등을 수선할 경우 최대 1천만원까지 보조지원을 하고 있다. 서울시 외에 전주시는 담장 등에 대해서도 지원을 하고 있으며, 조세감면은 서울시, 전주시 등 조례에서 규정하고 있으나 실제로는 서울 종로구만이 재산세를 감면해주고 있는 실정이다.

[표 2-18] 문화지구 비용지원

구분	보조금		용자금	
서울시	-	-	건물소유자 권장시설의 신축·개축 또는 대수선비	최대 1억원
			시설운영자 권장시설의 시설비 및 운영비	최대 1억원
인천시	권장시설의 문화지구지정 목적에 관련된 사업 시행 시 건축물의 신축·개축·재축·증축·대수선비	최대 3천만원	건물 소유자 및 시설운영자 권장시설 및 준권장시설의 용도 변경, 신축·개축·재축·증축·대수선비	최대 5천만원

(출처: 인천시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례, 서울시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 참고)

[표 2-19] 서울시 한옥 신축 및 수선에 대한 비용지원

	보조금	용자금	용자조건
신축	외관 공사비용의 3분의 2범위 안에서 최대 8천만원까지	내부 공사비용의 범위 안에서 최대 2천만원까지	무이자, 3년 거치 10년 균등분할상환
전면수선	외관 공사비용의 3분의 2범위 안에서 최대 6천만원까지	내부 공사비용의 범위안에서 최대 4천만원까지	
부분수선	최대 1천만원	-	

(출처: 심경미·최은숙(2011), 한옥활성화를 위한 지원방안 및 법제도 개선 연구, 건축도시공간연구소, p.48)

39) 심경미, 최은숙(2011), 한옥활성화를 위한 지원방안 및 법제도 개선 연구, 건축도시공간연구소, pp.48~49

### 3. 국내 유사제도 적용사례 현황분석

건축자산 밀집지역의 보전·관리·활용을 위해 기존 제도를 적용하여 운영하고 있는 실제 사례 분석을 하고, 이를 통한 기존 제도의 한계 및 문제점, 연계 필요성 및 가능성 검토, 연계를 위한 제도적 개선방향을 도출하고자 한다.

대부분 지구단위계획이 주요한 관리수단으로 활용되고 있는 가운데 지구단위계획만으로 관리·활용에 한계가 있어 문화지구나 리모델링활성화구역, 특별건축구역 등을 추가적으로 중첩 적용하여 건축자산 보전 및 활용을 유도하고 지원하기 위한 규제완화 등을 적용하고 있으므로, 이러한 주요 사례들을 대상으로 분석하고자 한다. 또한, 건축자산의 리노베이션을 통한 용도변경, 역사·경관가로 또는 특화가로 조성사업 등과 같이 관리계획 없이 건축자산 밀집지역 및 그 안의 건축자산을 활용하고 있는 경우도 다수 나타나고 있으므로 이러한 사례들도 대상에 포함하여 분석한다.

[표 2-20] 사례분석 대상 개요

대상지	관련계획 수립 현황				관련 계획 및 사업
	지구단위 계획	문화지구 관리계획	사업 계획	기타	
성북동 역사문화 지구	○	-	-	-	성북동 역사문화지구 지구단위계획(2013)
성북동 장수마을	○	-	○	○	장수마을 주거환경관리사업(지구단위계획) : 장수마을 역사·문화 보전 정비 종합계획(2013) 리모델링지구활성화구역 지정(2013)
은평 한옥마을	○	-	-	○	은평재정비촉진계획 변경 및 실시계획(지구단 위계획)(2012) 특별건축구역 지정(2012)
인천시 중구 개항장 일대	○	○	-	○	개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획 (2003) 월미관광특구 진흥계획(2005) 차이나타운 지역특화발전특구계획(2007) 인천개항장 문화지구관리계획(2011)
대구시 중구일대	-	-	-	○	도심문화탐방 골목길투어 운영 도심공간 문화자료 구축사업 근대역사문화벨트 구축사업_근대문화공간 디 자인 개선사업(2012 한국관광의 별로 선정) 근대문화 골목 역사경관 조성사업

## 1) 성북동 역사문화지구 : 지구단위계획 관리 사례

### ① 개요 및 지역 일반현황

#### □ 지구단위계획구역 지정 배경

성북동 일대에는 전통건물 및 전통문화관련 시설이 산재하여 있으나 성북동 내 문화유산에 대한 체계적인 관리가 없으며, 인지도도 낮아 가치를 제대로 평가받지 못하고 있는 상황이었다. 또한 주변지역 재개발구역의 급격한 변화와 상업화로 인한 문화재 훼손 및 한옥멸실 등의 문제가 제기되는 등 현재 진행 중인 변화에 대한 관리가 요구되어 왔다. 이를 위해 2009년에는 서울시 문화정책과에서 수립한 ‘성북동일대 전통문화 체험지대 조성방안’ 연구가 계기가 되어 주거지로 인식되어 온 성북동 일대의 역사·문화·경관적 가치를 유지하고 강화하기 위한 체계적이고 제도적인 관리의 필요성이 더욱 명확해지기 시작하였다. 특히 성북로변에 예정된 재개발사업과 상업화로 인한 한옥 멸실과 지형에 순응하는 건축적 경관 특성이 훼손되는 등 문제가 제기됨에 따라 가로별, 구역별 장소성과 경관적 특성을 보호하고 유지하는데 필요한 제어수단으로 지구단위계획을 수립하였다.

#### □ 대상지 주요 현황<sup>40)</sup>

지정 구역은 성북구 성북동, 성북동 1가 일대 약 1,337,938㎡로, 한양도성의 북측에 위치하여 도심의 명소인 북촌, 삼청동, 경복궁과는 1km로 가깝게 위치하고 있다. 성북동 일대에는 총 37개의 문화재가 분포하고 있으며 그 밖에 역사·문화·예술자원들이 다수 분포하고 있다.



하지만 성북동 계획구역과 [그림 2-7] 성북동 역사문화지구 지구단위계획구역 범위 인접한 곳으로는 사업시행인가까지 득한 성북3주택재개발구역과 성북1주택재개발예정구역이 있으며, 대상지 내측으로는 결합개발방식으로 한옥과 타운하우스 재개발이 추진 중

40) (주)코레스엔지니어링건축사사무소(2013), 성북동 역사문화지구 지구단위계획 수립용역, 성북구청, p.32 참고로 재정리



에 있는 성북2주택재개발구역과 성북4주택재개발예정구역이 있어 향후 성북동의 역사경관 보존을 위한 대책이 필요한 지역이다.

## ② 역사문화환경 보전을 위한 계획 및 특례 주요 내용

### □ 역사문화환경 보전을 위한 주요 계획 내용

[표 2-21] 성북구 역사문화지구 지구단위계획 역사문화환경 보전을 위한 주요 계획 내용

구분	주요 내용
대지에 관한 계획	무분별한 합필 및 대형개발 방지를 위해 최대대지규모설정 현재의 골목과 공동체 단위가 유지될 필요가 있는 지역에 가구단위를 넘어서는 공동개발 불허
용도계획	고유의 정주환경을 보호하고 상업시설의 도입을 제어·관리하기 위해 주거서비스 용도의 바닥면적 제어 가로경관에 영향을 미치는 용도를 제한 <sup>41)</sup> 하며, 1층용도 별도 관리 지역 정체성이 있는 상업가로를 만들기 위해 「성북동가게 운영 및 지원에 관한 조례」에 근거하여 세부용도 및 업종 관리의 근거를 마련하였음
높이계획	성북동 고유의 경사지 지형특성 및 경관 보존이 필요한 지역, 주요 문화재 주변지역, 한옥지정 및 유도 구역에 별도의 높이기준 마련 전반적으로 8m(2층)이하의 저층 개발을 유도
건축물배치에 관한 계획	질서정연한 가로 분위기 형성을 위해 건축물의 방향을 도로와 일치하도록 건축지정선, 담장지정선, 벽면한계선을 지정 기존한옥의 배치와 형상을 존중하며 각 채의 규모를 유지 하도록 권장 공동 개발 시 기존 골목길의 형태가 유지 될 수 있는 건축물 배치 권장
대지 내 공지에 관한 계획	쾌적한 공간 조성 및 역사적 장소의 개방을 위해 공개공지 위치 등을 지정 기존 골목길의 형태를 유지하고 보행의 연속성을 확보하기 위해 공공보행통로의 설치위치를 지정
건축물 형태 및 외관에 관한 계획	성북동 고유의 구릉지 경관을 보호하고, 역사문화특성에 부합하는 건축물 형태 및 외관 공통지침을 부여, 건축물의 재료 및 색채 규제 전체 지구단위계획 내 모든 한옥에 대하여 한옥의 형태 및 외관지침 적용
교통처리에 관한 계획	보행자 우선 교통체계를 마련하기 위해 주차장설치 기준 완화 적용 기존 도로를 보행자 중심의 도로구조로 변경할 수 있도록 공공사업계획과 연계하여 운영
옥외광고물에 관한 계획 및 야간조명 계획	성북동의 장소성 제고를 위해 색채, 표현방식을 규제하고 형태, 크기, 색상, 재료, 조명 등을 권장사항으로 계획 <sup>42)</sup> 조명은 서울 한양도성, 서울 선점단지 등 역사문화적 공간과 그 주변 지역에 대한 야간경관 관리를 위해 과도한 민간건물의 야간조명에 대해 규제
역사문화적 건축물 및 역사적 장소의 보존·활용	역사문화적 건축물 및 장소에 대한 보존·활용을 도모하기 위해 멸실 유적터 표식을 설치

41) 불허용도: 성북로 기 확폭 구간 중 역사문화미관지구에 해당하는 한 켜 변은 주차 및 쓰레기를 유발하는 대규모 음식점 및 지역 특성을 위협하는 프랜차이즈 커피숍 등에 대해서는 1층 불허도로 계획

42) 벽체에 부착하는 문자형 간판의 경우 한국전통문양을 형상화하는 베이스를 권장

#### □ 지구단위계획에 의한 완화규정

저층 경관 유지를 위해 자연경관지구에서는 8m(2층) 이하로 높이를 추가로 제한할 시 건폐율을 30%에서 40%로 완화하며, 일반상업지구에서는 건축물 높이를 5층 이하로 할 경우 건폐율을 60%에서 80%로 완화하도록 하였다.

한편 한옥을 보존하고 역사경관의 분위기를 유지하기 위해 기존 규정을 완화하여 적용하였다. 즉 한옥을 신축할 경우, 한옥의 건축유도를 위해 최대개발규모를 설정하였고, 가로환경관리 구역의 1층 지정용도에 관한 규제는 예외 적용하였으며, 한옥의 형태 및 외관지침을 준수하도록 하여 한옥건축을 유도하였다.

[표 2-22] 성북구 역사문화지구 지구단위계획에 의한 건폐율 완화 조건 및 기준

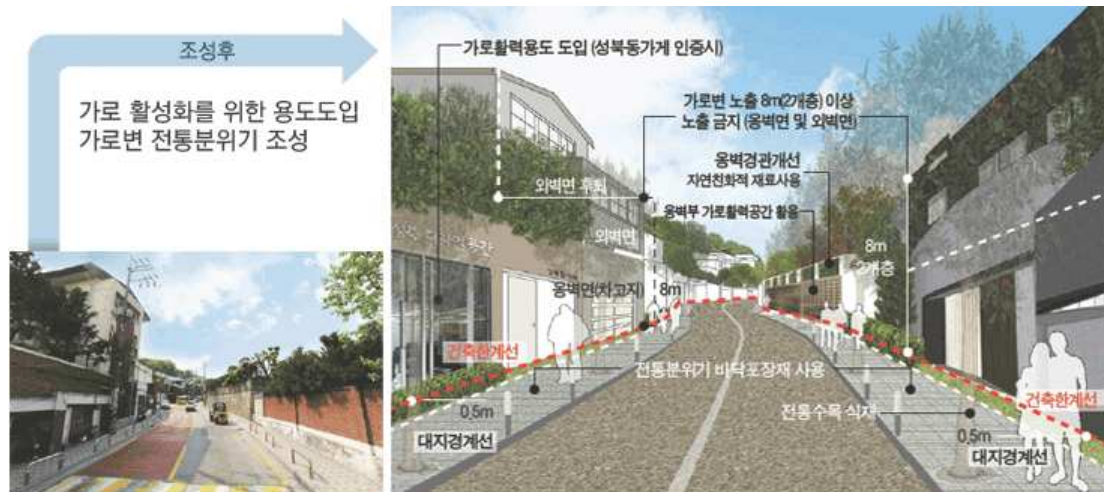
구분	기존 건폐율	건폐율 완화	완화조건	건폐율 완화기준	비고
자연 경관지구	30% 이하	40% 이하	층수계획 연계 시	8m(2층)이하로 높이를 추가로 제한하여 건축하는 경우	경사지붕으로 조성할 때의 지붕 높이와 층고 1.8m 이하 다락의 층수는 높이 산정에서 제외. 원형택지 제외
일반상업 지구	60% 이하	80% 이하	층수계획 연계 시	건축물높이 계획(5층 이하) 준수 시	-

[표 2-23] 성북구 역사문화지구 한옥건축유도를 위한 특화지침

구분	적용대상	적용기준	비고
한옥 건축 지정	역사환경관리구역 03-1 (선잠단지 일대 블록)	<ul style="list-style-type: none"> <li>신축시 건축물의 형태를 한옥으로 지정함</li> <li>비한옥의 신축을 불허함</li> <li>기존 비한옥의 경우, 신축을 포함한 증축, 개축, 재축, 대수선, 리모델링 시 공통지침과 한옥 건축지정 지침 준수</li> </ul>	한옥의 경우 한옥의 형태 및 외관지침 준수
한옥 건축 유도	역사환경관리구역01 (한옥밀집지역 일대) 역사환경관리구역 03-2 (성락원 가는길)	<ul style="list-style-type: none"> <li>신축 시 건축물의 형태를 한옥으로 유도</li> <li>비한옥의 경우, 신축을 포함한 증축, 개축, 재축, 대수선, 리모델링 시 인접 한옥과의 조화를 위해 재료 및 색채, 한옥 규모를 고려한 수직, 수평의 입면분할요소 적용</li> </ul>	한옥의 경우 한옥의 형태 및 외관지침 준수
특화 가로 지침	역사환경가로구역 03-2 (성락원 가는 길)	<ul style="list-style-type: none"> <li>신축시 건축물의 형태를 한옥으로 유도함(비한옥 신축가능)</li> <li>정통담장 설치(담장지정선 0.5m 연계)</li> <li>도로변 대지경계선으로부터 벽면선 3m후퇴 (벽면한계선으로 후퇴된 부분까지의 건축물 층수는 선잠로 2길변 최저점을 기준으로 1개 층 이하)</li> <li>비한옥의 경우, 신축을 포함한 증축, 개축, 재축, 대수선, 리모델링 시 공통지침과 한옥 건축지정 지침 준수</li> </ul>	한옥 건축 유도

출처 : (주)코레스엔지니어링건축사사무소(2013), 성북동 역사문화지구 지구단위계획 수립용역, 성북구청, p.135

그 밖에 가로변 특성유지를 위해 벽면한계선 및 건축한계선 규제를 예외 적용하였다. 즉 선잠로2길은 도로변 대지경계선으로부터 벽면선 3m 후퇴기준을 예외 적용하였으며, 선잠로는 도로변 대지경계선으로부터 벽면선 6m 후퇴기준을, 성북로변 한성대 입구역 주변지역은 도시계획 도로선 및 대지경계선 기준 3m 후퇴기준을 예외 적용하였다.



선잠로 고즈넉한 분위기의 탐방로 거리



선잠로 고즈넉한 분위기의 탐방로 거리 조성(위), 성락원 주변 전통한옥 상가거리 조성

[그림 2-8] 성북구 역사문화보존지구의 지구단위계획 적용 예시  
(출처: 성북구청 홈페이지([www.seongbuk.go.kr/](http://www.seongbuk.go.kr/)))

## 2) 성북동 장수마을 : 주거환경관리사업(지구단위계획)+리모델링활성화구역 관리 사례

### ① 개요 및 지역 일반현황

#### □ 관련 정책 및 계획 추진 현황

장수마을은 서울성곽에 인접해 있는 전형적인 구릉지 저층 주거지의 경관을 보여주는 곳으로, 2004년 서울시 도시주거환경정비계획에서 재개발 예정구역으로 지정되었으나 문화재 보호구역이라는 지리적 여건으로 인해 사업수익성이 낮아 사업진행이 되지 못한 노후불량 주거지이다. 2007년 말 대규모 전면철거정비방식에 대한 대안을 찾고 있던 성북구 주거복지센터, 한국도시연구소 등은 주민과 함께하는 주거지 재생의 시범대상지로 장수마을을 선정하였고 이들 참여주체는 ‘대안개발연구모임’이라는 명칭으로 2008년부터 대안개발에 대한 모색을 시작하여 주민들과 함께 마을만들기를 추진하였다. 대안개발연구모임은 주민워크숍을 진행하면서 마스터플랜을 작성하고 주택개보수 사업을 위해 마을기업인 ‘동네목수’ 등을 설립하면서 장수마을을 기존 주민들과 함께 지역특성을 유지할 수 있는 계획과 사업을 추진해왔다. 서울시는 2012년 「도시 및 주거환경 정비법」의 개정을 통해 제도화된 ‘주거환경관리사업’으로 장수마을 종합계획을 추진하였으며, 개별 건축물에 대한 세부지침을 적용할 수 있는 ‘지구단위계획’으로 계획을 결정하였다.<sup>43)</sup> 이후 지역의 특수한 역사·문화 보전을 위해 지구단위계획에서의 완화 조항 외에 필요한 사항에 대한 적용을 위해, 건축법에 근거하여 서울시 건축조례에 따라 ‘리모델링활성화구역’을 지구단위계획 구역 전체에 적용하였다.

[표 2-24] 성북동 장수마을 관련 계획 현황

관련 계획	계획 내용	관련 법제도
장수마을 지구단위계획 (2012)	한양도성과 인접한 장수마을의 구릉지 저층 주거지 경관을 보호하고, 고유의 공동체 문화를 바탕으로 자발적인 주택 개량 및 주거환경 개선 도모	국토의 계획 및 이용에 관한 법률
장수마을 주거환경관리사업 (2012)	정비기반시설 설치, 주택 개량, 마을공동체 활동 등의 마을의 물리적, 사회적, 경제적 재생을 통해 정주환경을 보호하면서 주거환경개선	도시 및 주거환경 정비법
장수마을리모델링 활성화구역 (2012)	골목길과 부정형의 필지로 구성된 마을의 현황을 존중하여 리모델링을 통한 주택개량이 활발히 이루어질 수 있도록 건축기준 완화	건축법

43) (주)공간연구소 · (주)가도건축 건축사사무소(2013), 장수마을 역사·문화 보전 정비 종합계획, 서울특별시, p.72

## □ 대상지 주요 현황

[표 2-25] 장수마을 현황 종합분석

구분	현황 주요 내용
입지 및 지형	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입지 여건 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사적 제10호 한양도성, 서울시 유형문화재 제37호 삼군부 총무당 등 문화자원,</li> <li>- 낙산공원, 삼선공원 등 공원 및 한성대학교 등 학교시설</li> </ul> </li> <li>• 전형적인 구릉지 저층 주거지</li> </ul>
인구 및 세대	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오래 거주한 주민이 다수 분포</li> <li>• 자가 비율 및 노인 거주 비율이 높음</li> </ul>
도시계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역</li> <li>• 재개발예정구역 2013년 4월 해제</li> </ul>
문화재 보호	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화재보호구역 및 역사문화환경보존지역 설정 → 건축 행위 시 현상변경을 위한 심의 절차를 이행 지역</li> </ul>
토 지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국공유지가 절반 이상을 차지(필지수 기준 67.9%)</li> <li>• 비교적 작은 대지 규모(평균 대지 규모 107.6%)</li> </ul>
건 축	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오래된(25년 이상 95.8%), 저층주거지(1층, 78.4%)</li> <li>• 대부분의 건축물이 1~3m 폭의 골목길에 접해 있음(접도율 13.8%)</li> <li>• 등재 무허가 32동(19.2%), 미등재 무허가 6동, 빈집 13동</li> </ul>
교 통	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 삼선교로 4길을 제외하고 차량 통행 불가</li> <li>• 삼선교로 4길 및 골목길 환경 개선 필요</li> </ul>

(출처 : ㈜온공간연구소 외(2013), 장수마을 역사·문화 보전 정비 종합계획, 서울특별시, p.48)



[그림 2-9] 현황종합분석도

(출처: ㈜온공간연구소 외(2013), 앞의 자료, p.48)



[그림 2-10] 문화재 보호 현황

(출처: ㈜온공간연구소 외(2013), 앞의 자료, p.38)

## ② 역사문화환경 보전을 위한 계획 및 특례 주요 내용

### □ 계획의 목표 달성을 위한 건축특례 필요 항목

장수마을의 현황을 파악하고 문제점을 분석한 결과, 장수마을의 역사문화보전 정비 종합계획에서는 계획의 목표를 ‘정든 이웃과 함께 계속해서 살 수 있는 장수마을’로 설정하였고, 이를 실현하기 위해 우리 동네에서 집 고쳐 살기 등 5개의 과제를 설정하였다. 이를 위해서는 60년대 형성된 구릉지의 저층주거지, 건축물과 골목길 형태 등 작은 단위의 도시조직 특성을 유지해야 하는데, 기존 건축물은 현행 건축법에 따른 신축 등이 불가능한 상황이었고 주택 상태는 열악한 상태였기 때문에 개별 필지의 건축행위가 가능하도록 할 필요가 있었다. 이를 위한 규제완화 항목은 건폐율, 주차장 설치, 건축선 지정, 건축물의 높이제한, 대지안 공지 규정, 대지와 도로와의 관계(접도 조건) 규정이다.

[표 2-26] 장수마을 건축규제 특례적용 필요 항목

구분	조항	내용	장수마을 특례필요	지구단위계획 특례가능	리모델링활성화 구역 특례가능
국계법	제76조	용도제한		△	—
	제77조	건폐율		△	—
	제78조	용적률		△	—
건축법	제42조	대지안의 조경		○	○
	제43조	공개공지 등의 확보		○	○
	제44조	대지와 도로의 관계	지단	○	—
	제46조	건축선의 지정	건축조례 개정	—	○
	제55조	건축물의 건폐율	리모델링	—	○
	제56조	건축물의 용적률		—	○
	제58조	대지 안의 공지	리모델링	—	○
	제60조	건축물의 높이 제한	지단	△	○
	제61조	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한		○	○ (2항)
주차장법	제19조	부설주차장의 설치	지단	△	—

### □ 지구단위계획을 통한 건축규제 완화 적용

장수마을의 오래된 주거지의 특성을 존중하면서 자발적 주택개량이 가능하도록 지구단위계획에서는 접도 조건, 건축물의 높이 제한, 주차장의 설치에 대해 완화 적용하였다. 대지와 도로와의 관계는, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조에 따라 건축법 제44조(대지와 도로의 관계)에 의한 대지는 2m 이상이 도로에 접하여야 한다는 규정을 완화하여

적용하였다. 주차장 설치기준은 차량출입불허구간 지정에 따라 당해건물의 부설주차장 설치기준을 100% 완화(비주거용도의 경우 설치비용 납부)하여 적용하였다. 장수마을은 구릉지의 좁은 골목길이기 때문에 실제로 차량진입은 불가능한 지역이지만, 골목길의 연속적인 경관보호 및 높이규제를 목적으로 주차장 요건을 완화하기 위해 차량진입금지구간을 지정하였다. 건축물의 높이 제한은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조에 따라 건축법 제60조(건축물의 높이 제한) 제3항에 의한 도로 사선제한(H=1.5D) 적용을 완화하여 적용하였다.

#### □ 리모델링활성화구역 지정을 통한 건축기준 완화

리모델링활성화구역에서는 기존건축물 리모델링 시 건축법 시행규칙 제2조의4에 따라 기존 연면적의 최대 30% 이내의 범위에서 연면적 증가가 가능하다. 건축물의 완화여부 및 범위는 개별 리모델링 계획안을 검토하여 성북구 건축위원회 심의에서 결정한다. 또한, 건축법 시행령 제6조 제①항 6호에 따라 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물인 경우 건축법 제46조(건축선의 지정), 제55조(건축물의 건폐율), 제58조(대지 안의 공지), 제60조(건축물의 높이제한), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)에 의한 건축기준을 완화하여 적용받을 수 있으며, 건축물의 완화여부 및 범위는 개별 리모델링 계획안을 검토하여 성북구 건축위원회 심의에서 결정한다.

리모델링활성화구역은 본래 양호한 주거지에 리모델링 시 개발용적을 완화하는 것에 초점이 맞추어져 있으나, 장수마을 등 높이 규제가 적용되는 경우 건폐율 완화에 한정된다. 그럼에도 불구하고 장수마을에서는 지구단위계획구역 전체를 리모델링활성화구역으로 중첩 지정하여 지구단위계획에서 적용완화가 불가능한 건폐율과 대지안 공지 규정에 대해 완화 적용하였다.

#### □ 건축선 지정을 위해 서울시 건축조례 개정

건축선 후퇴 의무는 지구단위계획에서 완화규정이 없어 건축법 시행령 제6조 제1항 제4호(적용의 완화)의 전통문화의 보존을 위하여 시도조례로 정하는 지역의 건축물에 대한 완화 규정에 따라 건축법 제2조 제1항 제11호(도로의 정의) 및 동법 제46조(건축선의 지정)에 의한 건축선 후퇴의무를 완화하여 적용하였다. 이를 위해 서울특별시 건축조례 제3조제1항에 장수마을을 건축법 제2조제1항제11호 및 건축법 제46조 규정 완화 적용을 받을 수 있는 지역으로 개정하여 고시하는 과정을 거쳤다.

[표 2-27] 성북구 장수마을 : 지구단위계획에 의한 적용 완화에 관한 사항

완화 항목	완화 내용	적용구역	완화 근거
건축법 제44조 대지와 도로와의 관계의 완화	건축법 제44조(대지와 도로의 관계)에 의한 대지는 2m 이상이 도로에 접하여야 한다는 규정 완화	지구단위계획 구역 전체	국계법 제52조 지구단위계획에서의 완화
건축법 제60조 건축물의 높이 제한 완화	건축법 제60조(건축물의 높이 제한) 제3항에 의한 도로 사선제한(H=1.5D) 적용 완화	지구단위계획 구역 전체	
주차장법 제19조 주차장 설치 기준 완화	당해건물의 부설주차장 설치기준 100% 완화(비주거용도의 경우 설치비용 납부)	주차장설치기준 완화구역	
건축법 제46조 건축선 후퇴 의무 완화	건축법 제2조 제1항 제11호(도로의 정의) 및 동법 제46조(건축선의 지정)에 의한 건축선 후퇴의무 완화	지구단위계획 구역 전체	건축법 시행령 제6조제1항 제4호(적용의 완화)

(출처 : ㈜온공간연구소 외(2013), 장수마을 역사·문화 보전 정비 종합계획, 서울특별시, p.191 재편집)

[표 2-28] 성북구 장수마을 : 리모델링활성화구역 완화규정1

완화 항목	완화 내용	적용구역	완화 근거
기존건축물 리모델링 시 완화기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 민간부문지침 제41조에 의한 완화 기준 요소를 적용한 건물에 한하여 기존 연면적의 최대 30% 범위에서 연면적 증가 및 건축법 각 조항에 대한 적용 완화 비율 결정(민간 지침에서 정한 최고높이 이내에서 수평 증축 가능)</li> <li>• 건축법 각 조항에 대한 완화 범위는 개별 건축물의 계획안을 검토하여 구 건축위원회 심의에서 결정</li> </ul>	지구단위계획 구역 전체	건축법 시행규칙 제2조의 4 (적용의 완화)  건축법 시행령 제6조 (적용의 완화)

(출처 : ㈜온공간연구소 외(2013), 장수마을 역사·문화 보전 정비 종합계획, 서울특별시, p.192)

[표 2-29] 성북구 장수마을 : 리모델링활성화구역 완화규정2

완화항목	완화여부	적용기준	완화근거
건축선의 지정	완화	• 기존 건축선의 지정기준 - (법정 기준거리 X 적용 완화 비율)	건축법 46조
건폐율	완화	• 기존 건축물 건폐율 + (기존 건축물 건폐율 X 적용 완화 비율)	건축법 제55조
대지안의 공지	완화	• 기존 대지안의 공지기준 - (법정 기준거리 X 적용 완화 비율)	건축법 58조
건축물의 높이제한	완화	• 구역별 최고높이 및 층수 이내에서 도로사선 제한 (H=1.5D) 미적용	건축법 60조
일조사선제한	완화	• 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리 기준 완화 • 기존 이격거리 - (기존 이격거리 X 적용 완화 비율)	건축법 61조

(출처 : ㈜온공간연구소 외(2013), 장수마을 역사·문화 보전 정비 종합계획, 서울특별시, p.193)



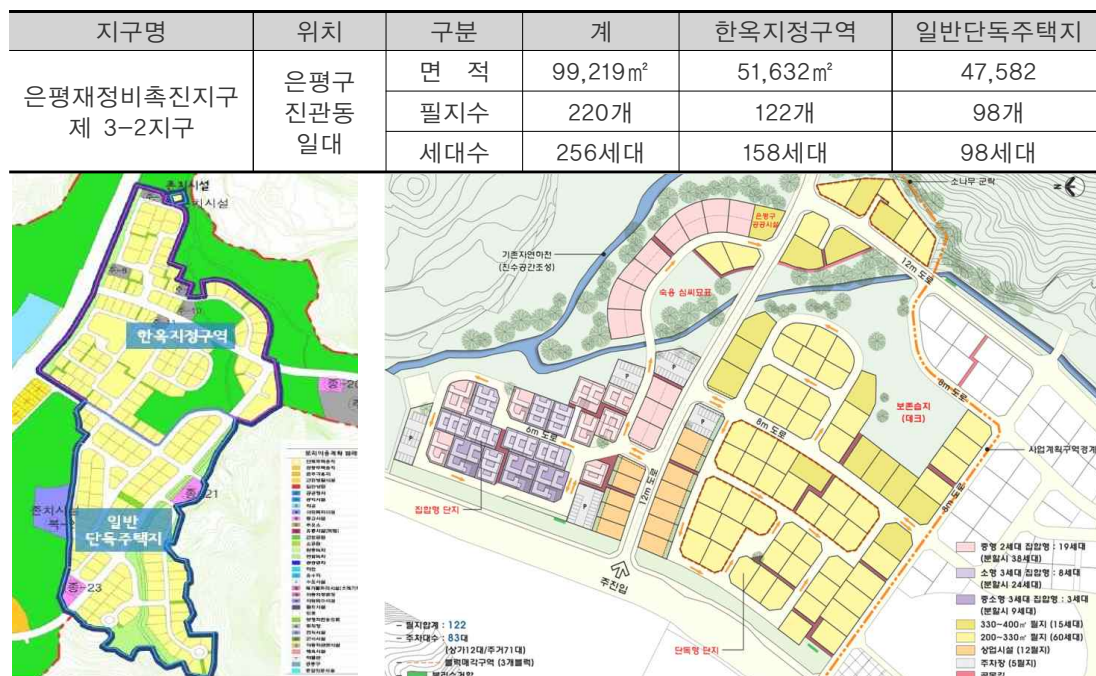
### 3) 은평 한옥마을 : 재정비촉진지구 내 지구단위계획+특별건축구역 지정 사례

#### ① 개요 및 지역 일반현황

서울시는 2011년 7월 진관사 부근의 은평뉴타운 3-2지구 내 한옥마을을 조성하려는 계획을 발표하였다. 이에 따라 단독주택단지 약 5만㎡ 규모의 부지를 한옥건축 의무지역으로 지정하고 이를 반영하기 위해 2011년 12월 재정비촉진계획을 변경하여 한옥지정구역을 조성하였고, 이듬해 1월에 실시계획인가를 변경, 결정하였다. 의제처리 된 지구단위계획에서는 한옥지정구역의 한옥 건축을 위해 필지 규모를 조절하고 주차장 등 기반시설 확보를 위해 토지이용계획을 변경하였고 한옥 건축 유도를 위한 지침을 마련하였다. 그러나 대지안의 공지 규정 등 한옥 건축에 불리한 기존 건축법의 기준을 완화적용 또는 배제적용하기 위해 서울시는 2012년 10월 한옥지정구역 일대를 특별건축구역으로 지정하였다.

현재 은평 한옥마을 특별건축구역 내 개별 필지 규모는 최소 188㎡에서 441㎡까지로 다양하며, 그 안에 158세대의 높이 1~2층의 한옥이 들어섰다. 필지 조성 및 공급계획은 2011년부터 올해까지로 2014년 10월 기준으로 117필지 분양이 완료되었다.

[표 2-30] 은평 한옥마을 특별건축구역 개요 및 위치도



※ 일반단독주택지는 한옥을 건축할 경우만 적용

(출처 : 은평재정비촉진지구 3-2지구 단독주택지 특별건축구역 지정·고시(제2012-264호))

## ② 한옥 신축을 위한 계획 및 특례 주요 내용

### □ 지구단위계획(재정비촉진계획 변경) 주요 내용

은평뉴타운에 100여동의 한옥마을 조성계획이 결정됨으로써 은평뉴타운 재정비촉진계획의 변경이 필요했다. 한옥마을 조성과 관련한 재정비촉진계획의 주요 변경내용은 한옥주거지 조성을 위한 가구 및 획지계획의 변경을 반영한 토지이용계획, 부설주차장 신설 등의 내용을 반영한 기반시설계획, 한옥 건축을 위한 별도의 시행지침 마련 세 가지로 요약된다. 먼저 토지이용계획에서는 기존 단독주택지의 획지구모를 한옥 조성에 맞춰 필지구모를 조정하였으며, 기반시설계획에서는 한옥의 부설주차장 설치기준을 완화함으로써 필요한 공용부설주차장을 신설하고 도로, 완충녹지, 근린공원을 일부 조정하였다. 한옥 건축을 위한 별도의 시행지침은 단독주택지 내 한옥지정구역 별도의 계획수립을 위한 예외조항을 마련하고 한옥지정구역 외 단독주택용지에서 한옥을 건축할 경우에 한옥의 형태 및 외관에 관한 건축지침을 따르도록 조항을 마련하였다.

한옥 건축과 관련해서 특례규정은 주차장 설치에 있어 집합형과 근린형의 경우 부설주차장에 설치하도록 하는 정도였으며, 그 외에 한옥의 경우 층수를 2층으로 제한하는 등 한옥마을 지구단위계획 지침을 통해 주로 규제하는 사항이 대부분이었다.



[그림 2-11] 은평뉴타운 토지이용계획 변경 전(좌), 후(우)  
(출처: 서울시 은평 뉴타운 내 한옥마을 조성사업 추진보고 내부자료)

[표 2-31] 은평 재정비촉진계획 주요 변경내용

구 분		주요내용	비고
기 반 시 설	도로	9노선 변경, 13노선 신설, 3노선 폐지	한옥마을 특유의 골목정취 형성
	부설 주차장	5개소 신설	집합형, 근린형 한옥부지 내 확보
	기타	완충녹지, 근린공원 일부 변경	완충지대 확보를 위한 증가
용 도 계 획	단독형	단독주택	정주환경 유지
	집합형	단독주택 다가구 및 다세대주택(3세대 이하)	새로운 집합형 한옥주거 도입
	근린형	단독주택, 소매점, 휴게음식점(100㎡ 이하) 공공도서관, 마을회관, 전시장, 사무소, 출판 사	정주환경을 저해하지 않는 최소한의 시설 도입 문화 및 전통관련시설 용도완화
높이계획		최고층수 2층 이하 지표면으로부터 (7+0.65a)m 이하	한옥건축과 연계한 높이계획
형태 및 외관지침		한옥의 지붕, 구조, 외벽, 담장, 마당, 내부구 조, 색채 등 지침부여	한옥건축 지침 마련
기타		건축선 지정(건축한계선, 벽면한계선, 벽면지 정선) 공유외부공지 10% 확보	한옥의 처마선, 담장 등을 고려한 건축선 지정 집합형 한옥건축 시 공유공간(공동 골목, 마당 등) 확보

(출처: 서울시 은평 뉴타운 내 한옥마을 조성사업 추진보고 내부자료)

[표 2-32] 은평 재정비촉진계획 실시계획인가 변경사항

구 분	기정	변경
가구 및 획지	-	(신설) 단독(블록형) 필지분할가능선 준수
용도	다중주택을 제외한 단독주택으 로 한정	한옥지정구역에 대해 용지특성에 따라 분류 다가구, 다세대, 일부 근린생활시설 허용 지하층 거실용도 허용
높이	최고층수 2층 이하 / 8m 이하	최고층수 2층 이하 / 지표면으로부터 (7+0.65a)m 이하
가구수	1가구	한옥지정구역의 용지특성에 따라 1~3가구로 기준 분류
교통	차량출입구 주차장의 설치기준	(신설) 집합형, 근린형 용지의 부설주차장 확보 의무
배치	-	(신설) 건축물 방향성, 벽면지정선, 건축한계선, 벽면한계 선, 진출입구에 관한 사항
형태 및 외관	권장사항으로 운영 외벽의 재료, 형태/지붕 및 옥 탑 등/담장 및 대문	(신설) 한옥의 형태 및 외관기준 규제 / 권장사항으로 나누어 적용
대지내 공지	-	(신설) 전면공지, 공유외부공지
시행지침	-	(신설) 한옥지정구역 시행지침

(출처: 서울시 은평 뉴타운 내 한옥마을 조성사업 추진보고 내부자료)

#### □ 한옥 고유 특성을 살리기 위한 건축특례 필요 항목

은평 뉴타운 내 한옥마을은 토지이용계획 수립 시 서민용 한옥 보급을 위해 중소형 필지로 계획하였다. 기존 법령에 따라 한옥을 건축할 경우 규모 및 형태에 있어 제한될 우려가 있으며, 전용주거지역 내 대지 안의 공지, 높이제한(일조권) 등 관련 규정 역시 한옥 건축에 제약요소로 작동될 우려가 있다. 이에 처마와 마당 등 한옥의 특성을 살리는 건축을 유도하기 위해 조경식재기준, 건축선과 인접대지경계선으로부터 건축물 이격거리 기준, 정북방향 인접대지경계선으로부터의 건축물 이격거리 기준을 완화할 필요가 있다.

[표 2-33] 은평 한옥마을 건축규제 특례적용 필요 항목

구분	조항	내용	은평한옥마을 특례필요	지구단위계획 특례가능	특별건축구역 특례가능
건축법	제42조	대지안의 조경	특별건축구역	○	○
	제43조	공개공지 등의 확보		○	—
	제44조	대지와 도로의 관계		○	—
	제46조	건축선의 지정		—	—
	제55조	건축물의 건폐율		—	○
	제56조	건축물의 용적률		—	—
	제58조	대지 안의 공지	특별건축구역	—	○
	제60조	건축물의 높이 제한	(지단으로 규제)	△	○
	제61조	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	특별건축구역	○	○
주차장법	제19조	부설주차장의 설치	지단	△	△

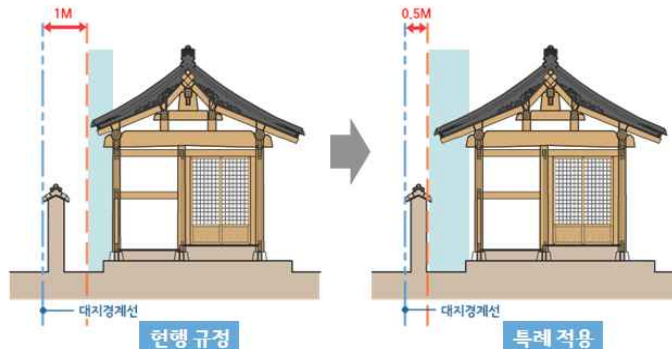
#### □ 특별건축구역 지정을 통한 건축기준 완화

먼저 대지안의 공지기준을 적용 시 건축면적 확보를 위해 처마길이가 축소된 왜곡된 형태의 한옥이 양산될 우려가 있다. 또한 서민형 다세대한옥 보급시 현 기준에서는 한옥 특성에 맞는 마당 및 채광계획에 불리하다. 이에 처마와 마당 등의 한옥 특성을 살리는 건축을 유도하기 위해 건축선과 인접 대지경계선으로부터 건축물 이격거리를 완화 적용하였다. 다음으로 일조 등의 확보를 위한 높이 제한 기준을 적용 시 이층 한옥의 경우 마당 공간이나 내부공간의 확보와 채광에 불리하다. 또한 현재 조경식재 기준으로는 전통적인 조경기법을 적용하는데 제약이 따르고 마당 내 조경을 식재하게 되면 한옥의 채광에도 불리하다. 이러한 이유로 은평 한옥마을에서는 한국적인 정체성을 가진 전통적 한옥주거공간 및 미래형 한옥건축 구현에 제약이 되는 일조 등의 확보를 위한 높이 기준의 적용을 배제하고, 대지내 조경 기준의 적용도 배제하였다.

[표 2-34] 은평 한옥마을 특별건축구역 지정을 통한 건축특례(출처:서울시 내부자료 및 고시 자료 참고)

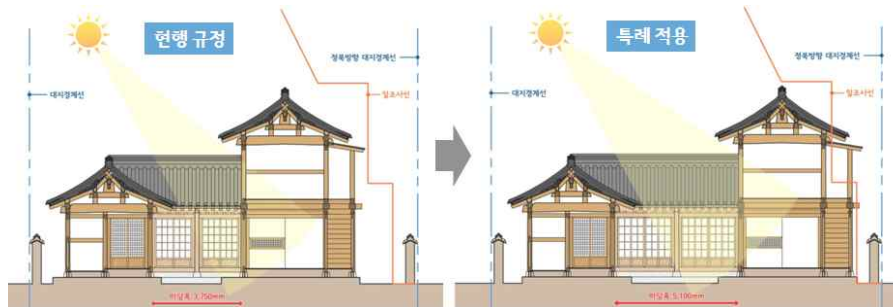
• 건축법 제58조 대지의 공지 특례 적용

구분	현행기준		완화범위	비고
	건축법시행령	서울시조례		
건축선	1m이상 4m이하	1m이상	적용배제	-
인접대지 경계선	0.5m이상 4m이하	1m이상	처마선 0.5m이상	민법상 인접대지경계선으로부터 0.5m이상 이격거리 확보의무를 감안



• 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 특례 적용

구분	서울시 조례(2012)		완화범위
	기준	이격거리	
단독주택	정북방향 인접대지경계선으로 부터	높이 4m이하 부분 1m이상, 8m이하 부분 2m이상, 8m초과 부분 1/2이상 (높이 9m이하 부분 1.5m이상, 높이 9m 초과 부분 1/2이상으로 기준 변경(건축법 시행령 개정(2012.12.12))	적용배제
다세대 주택	채광방향 창문에서 인접대지경계선까지	1m이상	



• 건축법 제42조 대지의 조경 특례 적용

현행기준(법 및 조례)			특례 적용범위
적용대상	조경면적	식재면적	
대지면적 200㎡ 이상	대지면적의 5% 이상 (연면적 1,000㎡ 미만인 경우)	조경면적의 60% 이상	적용배제



#### 4) 인천시 중구 개항장 일대 : 지구단위계획 + 문화지구관리계획 사례

##### ① 개요 및 지역 일반현황

###### □ 관련 정책 및 계획 추진현황

인천광역시 중구일대는 일제강점기 부산, 원산과 함께 개항된 곳으로서, 일본, 청국 및 서구 각국의 집단 거류지가 형성된 지역으로 당시의 도시조직과 건축물들이 대다수로 보존되어 면단위로 근대건축물이 밀집해 있다. 특히 가로 전체가 근대적 도시공간구조를 가지고 있는 인천의 근대적 도시공간구조의 시발점으로 볼 수 있다. 지역의 독특한 도시경관 형성에 일조하고 있는 도시조직과 건축물들의 보존 및 활용을 위해 현재까지 문화지구 지정, 관광특구 지정, 지구단위계획, 지역특화발전특구 지정, 근대건축물 보존 및 가로환경 정비사업 등 다양한 계획 및 사업이 추진되었다.

구체적으로 2001년에 관광특구로 지정되어 2005년에 ‘월미관광특구 진흥계획’이 수립되었고, 이에 앞서 2003년에 ‘개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획’이 수립되었다. 2006년에는 인천 차이나타운을 관광명소로 조성하는 것을 목표로 ‘중구 차이나타운 지역특화발전 특구계획’을 수립되었으며 이후 2009년에는 ‘문화지구’로 지정되어 2011년에 ‘인천 개항장 문화지구관리계획’이 수립되어 현재 지



[그림 2-12] 인천시 중구 개항장 일대 건축자산 밀집지역 관련제도 적용 현황

구단위계획과 함께 주요한 관리수단으로 작동하고 있다. 인천 개항장 일대에 관련된 구역 및 계획의 범위는 ‘근대건축물 밀집지역 지구단위계획구역’을 중심으로, 차이나타운지역특화발전특구와 월미관광특구가 부분적으로 중첩되어 있다.

[표 2-35] 인천시 중구 개항장 일대 관리계획 현황

계획 명	계획 내용	지정년도 및 대상지 면적	관련 법제도
개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획 (2003)	근대건축물 및 근대문화유산의 보전계획을 수립하고, 근대건축물 주변지역에 대한 관리방안을 수립하여 본 계획구역의 독특한 역사적 경관을 보호	2002 (471,476m <sup>2</sup> )	국토의 계획 및 이용에 관한 법률
월미관광특구 및 진흥계획(2005)	지역 콘텐츠 발굴, 문화예술과 결합시켜 외국인 관광객들의 관광활동을 위한 개발 및 활용 계획	2001	관광특구 진흥계획
차이나타운 지역특화발전특구계획 (2007)	지역특성에 맞게 선택적으로 규제특례를 적용함으로써 특화사업을 발굴·발전을 제도적으로 지원	2007	지역특화발전 특구에 대한 규제특별법
인천개항장 문화지구관리계획 (2011)	문화재 비지정 근대건축물이 밀집된 인천 개항장의 근대역사를 보호하고 활용하기 위하여 지정하여 지구단위계획과 함께 관리수단으로 사용하고 있음	2010 (537,114m <sup>2</sup> )	지역문화 진흥법

#### □ 대상지 근대건축물 현황



[그림 2-13] 인천시 중구 개항장 일대 근대건축물 분포 현황

(출처: 권영상·심경미(2009), 근대건축물 활용을 통한 지역활성화 방안연구, 건축도시공간연구소, p.55)

● 시도지정 문화재

● 등록 문화재

● 비지정 문화재

## ② 역사문화환경 보전을 위한 계획 및 특례 주요 내용

### □ 건축자산의 보전·활용을 위한 지구단위계획 주요 내용

지구단위계획에서는 문화재 추천 건축물 중 미지정된 건축물 또는 예비문화재 지정 건축물 등을 보전대상 건축물로 지정하여 보전계획을 수립하였다. 특히 형태, 색채, 높이 등 외관에 관한 계획은 건축위원회의 심의를 통해 근대건축물의 훼손을 방지하도록 하였다. 또한, 보전의 대상을 건축물뿐만 아니라 계단, 석축 등 역사적·지형적 특성을 반영하는 구조물까지 포함하였으며, 과거 최초로 근대적인 도시계획이 수립된 이 지역의 특징인 가구 및 획지, 골목길 등도 보전계획의 대상으로 지정하여 보존계획을 수립하였다. 일차적으로 가구 및 도로는 현상을 유지하도록 하며, 획지의 경우 보존획지선<sup>44)</sup>을 지정하여 획지의 크기를 보전하거나 또는 건축물을 건설할 경우 분절하여 외관에 보존획지선을 반영하도록 계획하였다.

지역 활성화를 위해서는 계획구역 내 특색 있는 거점을 가로박물관, 역사·문화의 거리와 같은 특화거리를 조성하는 시범사업으로 계획하였으며, ‘근대건축물 밀집지역’ 과 ‘근대건축물 주변관리 구역’ 에는 지구단위계획구역 및 역사문화미관지구 지정과 함께 예촌 및 차이나타운 등의 전략지구도 함께 설정하여 관리계획을 수립하였다. 또한, 지구단위계획에 의한 건폐율과 용적률, 높이완화를 적용하도록 계획하였다.



[그림 2-14] 개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획 내 특화가로 및 전략지구

(출처: 진린(2006), 인천 개항기 근대건축물 보전 및 주변지역 정비방안에 관한 연구, 건축과 사회, p.190)

44) 보존획지선이란 획지의 합필 또는 분필시 지적도상에 보존 또는 복원되도록 지정한 선을 말함. 대상지는 근대 최초의 도시계획을 시행한 곳으로, 당시에 적용된 획지모듈에 의한 획지계획선을 보존 또는 복원하기 위하여 이를 지정함(출처: 인천광역시(2003), 개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획, 인천광역시, p.100)



[표 2-36] 인천시 중구 개항장 일대 지구단위계획의 건축자산 보전·활용 관련 주요 내용

구분	계획 내용	
보전대상 건축물 및 구조물	문화재보호법에 의한 관리	- 국가 지정/시 지정 / 등록 문화재 추천 및 지정
	지구단위계획에 의한 관리	- 문화재 추천 건축물 중 미지정 건축물, 예비 문화재 지정 건축물 등을 보전대상 건축물로 지정 - 보전 대상 건축물 중 문화재 이외의 건축물의 형태, 색채, 높이 등 외관에 관한계획 : 건축위원회의 심의
역사문화적 특성을 가진 가로	지역활성화를 위한 특화 가로 조성	- 역사문화의 거리(Modern Times) 지정 - 가로박물관(Street Museum) 지정 - 차이나 몰(China Mall) 지정 - 축제의 거리(Festival Street) 지정
근대건축물 밀집지역	지구단위계획구역 및 역사문화미관지구 지정 전략지구 설정 : 예촌(Festival Town), 차이나타운(China Town)	
지원 사항	규제완화	- 건폐율, 용적률, 높이 완화
	인프라 확충 지원	- 가로시설물 계획, 구조물 정비계획, 특화가로조성계획

[표 2-37] 인천시 중구 개항장 일대 문화지구관리계획의 건축자산 보전·활용 관련 주요 내용

구분	계획 내용	
문화재 및 근대건축물	문화재보호법에 의한 관리	등록문화재 지정 후 적절한 유지보수를 통한 근대건축물의 가치 보존
	문화지구 관리 및 육성에 관한 조례에 의한 관리	- 등록문화재로 지정되지 않았으나 향후 보존가치가 높아질 것 으로 예상되는 건축물, - 50년이 경과하지 않았으나 탁월한 건축적 가치가 있다고 인 정되는 것 - 개별적 보존가치는 낮으나 특정 지역 또는 거리의 집단적 건축물 군의 하나로 지역 특성화에 기여하는 건축물
특화 가로	“국내 최초의 근대식 도시계획에 의한 조성된 지역” 으로 지구 내에 형성된 격자 형 가로망의 특성 활용한 테마 가로 조성	
권역별 관리 및 근대건축물 주변 정비	권역별 공간구성	- 개항장타운 권역, 차이나타운 권역, 자유공원 권역 구분 - 각 권역별 특성을 살린 테마를 설정하여 공간 활용계획을 수립
	근대건축물 주변 정비방안	- 문화지구 내 주변 노후 건축물과 도시기반시설 정비 추진 - 보전 대상 건축물과 일반건축물이 조화를 이룰 수 있도록 관리계획 수립
지원 사항	조세감면	- 권장시설 부동산 취득세 및 재산세
	용자지원	- 건축수리비, 편의시설 확충, 옥외광고물 개선
	보조금 지원	- 근대경관조성사업(최대3천만원)
	인프라 확충 지원	- 공공사업(예촌, 차이나몰) 추진계획, 도시기반시설 확충계획
	기타지원	- 문화예술행사 및 프로그램, 주민협의회 운영 지원

#### □ 관리계획에 의한 건축자산 보전 및 지원 현황

앞서 언급한 관리계획에 의한 건축자산 보전 및 지원 현황을 살펴보면, 지구단위계획에 건폐율과 용적률, 높이완화를 적용의 지원이 있지만, 실제로는 신축 및 증개축, 용도변경시 주차장 설치규정에 따른 손실로 신축행위 자체가 발생하지 않아 건폐율, 용적률, 높이완화 적용사례는 전무하다. 또한, 문화지구 지정에 따라 권장 및 준권장시설에 대한 취득세 및 건물수리비 등의 지원이 2012년에는 11건, 2013년에는 8건으로 소극적인 지원 현황을 보여주고 있다.

[표 2-38] 인천시 문화지구 지정에 따른 권장 및 준권장시설 지원 현황

구분	취득세	용자지원	보조금지원	합계
2012	2	6	3	11
2013	2	4	1	8

(출처 : 인천시 중구 내부자료(2014.6 기준))

[표 2-39] 인천시 문화지구 지원항목 및 내용

항 목		내 용	대 상
재정적 지원	취득세	권장 업종 및 시설 용도로 취득한 부동산의 취득세의 50%를 경감	· 권장시설
	재산세	권장 업종 및 시설 용도로 직접 사용하는 건축물 및 부속토지의 재산세의 50%를 3년간 경감	
금융적 지원	신축·개축·증축, 대수선비, 건물 수리비	5천만원 한도 내에서 비용의 80%까지 저리 융자 (신청자는 3% 고정금리, 이자차액은 구에서 부담)	· 권장시설 · 준권장시설
	편의시설 확충 및 옥외광고물 개선을 위한 시설비		
	근대경관조성사업 보조금	근대적 경관의 특성 및 장소성을 부각시키는 건축물의 신축·개축·재축·증축, 대수선비에 대하여 최대 3천만원의 보조금을 지원	· 권장시설

## 5) 대구시 중구 일대 : 역사경관 조성사업 등 활용 사례

### ① 개요 및 지역 일반현황

#### □ 관련 정책 및 추진현황

근대역사환경을 보전하기 위한 움직임은 2001년 대구 YMCA 대학생 10명이 대구문화지도 제작을 위해 근현대사 골목답사를 한 것을 시작으로, 2002년 후반 ‘대구골목문화 가이드북’ 발간 및 ‘거리문화시민연대’가 창립되면서 2003년부터 본격적인 골목조사를 시행하였다. 이후 문화체육관광부가 추진한 ‘일상장소 문화공간화 사업’<sup>45)</sup>의 일환으로 시작한 ‘근대골목 디자인 개선사업’은 2007년 3월부터 2009년 6월까지 약 2년간 대구의 근현대사를 대표하는 동산동과 계산동 일원 700m에 근대골목 경관 조성사업이 진행되었다.

이를 시작으로 동성로 공공디자인개선사업, 종로·진골목 가로환경개선사업 등이 추진되었고 다양한 거리디자인개선사업은 2013년 ‘공공디자인을 통한 도심재생 추진 사업’으로 묶여 현재에도 진행되고 있다. 그밖에 2010년에는 국토교통부의 ‘도시활력증진지역 개발사업<sup>46)</sup>’ 공모에 선정되어 국비 50%를 지원받아 근대골목투어와 연계한 근대역사관련 다양한 사업발굴로 관광명소화를 추진하고 있다.

[표 2-40] 대구광역시 중구 도시활력증진지역 개발사업 세부 내용

구분	사업 내용	사업비(단위: 억원)				사업 기간	비고
		계	국비	시비	구비		
대구읍성 상징거리 조성	북·서성로 보행환경 개선과 읍성길의 옛 정취와 역사성을 느낄 수 있도록 재현	70	42	14	14	2012~2015	진행중
순종황제 어가길 조성	대구역~달성공원 구간을 상징적으로 재현	70	35	17.5	17.5	2013~2015	진행 예정
남산화원 돌레길 조성	100년의 역사를 담고 있는 남산동 가톨릭타운 주변을 문화와 신앙의 옛 순례길로 새롭게 조성	93	46.5	23.25	23.25	2013~2015	진행 예정
향촌동 수제화거리 조성	수제화골목의 경기활성화 및 상권회복과 역사문화적 가치가 있는 근대건축물을 보전하여 관광자원화	40	20	10	10	2014~2016	건축자산 진흥구역 추진예정

45) 문화체육관광부는 일상장소 개선사업의 발굴·지원을 통해 문화공간 조성 및 인식 확산을 위해 2006년에 8개 지자체 9개 사업, 2007년에 14개 지자체 17개 사업을 지원

46) 도시활력증진지역 개발사업은 도시의 자생적인 경쟁력을 확보 할 수 있도록 기초생활권 중 도시활력증진지역(97개 시·군·구)에 대하여 「살고싶은 도시만들기」를 비롯한 16개의 사업을 묶어 포괄적으로 지원하는 사업임



## ② 주요 사업 내용

### □ ‘대구읍성 상징거리 조성사업’에 의한 건축자산 보전·활용 관련 주요 내용

대구읍성 상징거리 조성사업은 도시활력증진지역 개발사업 가운데 하나로 현재 ‘북·서성로 근대건축물 리노베이션사업’이 추진 중이다. 본 사업은 관광자원화와 지역상권 활성화를 도모하기 위해 1960년대 건축물 중 역사성, 학술적 가치, 스토리 등 도심재생 사업의 파급효과가 큰 근대건축물과 한옥(간판 및 파사드 정비 포함)을 리노베이션 하는 사업이다. 사업추진을 위해 주민·전문가 협의체인 리노베이션위원회를 구성하여 운영하고 있다. 북·서성로 근대건축물 리노베이션 시범사업의 일환으로 ‘북성로 공구박물관 조성사업’과 북성로 끝에 위치한 ‘삼덕상회’의 리노베이션이 추진되었다. 공구박물관은 북성로의 역사와 상가현황을 소개하는 콘텐츠 센터의 역할과 상가방문을 늘리는 방문 프로그램을 운영하기 위해 진행되었다. 삼덕상회는 1층은 상가, 2층은 주택으로 사용된 ‘마치야’의 한 유형인 일본식 상가주택으로 과거에는 철물점으로 사용했던 곳이다. 민간단체인 ‘대구의 재발견’팀이 설계지원을 받아 현재 카페로 운영하고 있다.

[표 2-41] 북·서성로 근대건축물 리노베이션 사업 개요

사업기간	2014.03~2014.12
사업비	1,420백만원(국 852, 시284, 구284) ※자부담 284백만원(20%) 별도
사업대상	- 1960년대까지의 근대 건축양식을 대변하는 건축물 : 약 25동 - 북성로, 서성로 면에 인접한 구간의 간판 : 약 390개

(출처: 대구광역시 중구 내부자료)

[표 2-42] 북·서성로 근대건축물 리노베이션 사업의 지원조건 및 지원사항

지원조건	지원사업 완료 후 5년 이상 유지·관리 의무 <sup>49)</sup>	
지원 우선순위	근대 건축물 리노베이션	- 장소성, 역사성, 활용성이 있는 건물로서 운영자가 있는 지속 가능한 건축물 - 북성로 일원에 위치하면서 건축물 활용에 공공성이 있고, 일자리 창출 및 관광활성화에 기여할 수 있는 건축물 - 기타 거점적 역할 및 롤모델로 활용 가능한 건축물
	간판 및 파사드 정비	- 북·서성로 면에 위치한 건물의 간판 및 파사드 - 기타 북성로 일원에 위치하면서 공공성이 있고 미관 증진에 필요하다고 판단되는 간판 및 파사드
지원 범위	- 외부 공사비용의 80% 이내, 최대 4천만원(리노베이션위원회 결정에 따라 증액가능)	
신청자격	사업대상 건축물의 소유주 혹은 임대자(소유주 동의서 포함)	

(출처: 대구광역시 중구 내부자료)

49) 완료 후 5년 이내 지원된 부분을 변경할 경우 지자체의 승인 필요(출처: 대구광역시 중구 내부자료)



[그림 2-16] 북성로 삼덕상회 리노베이션 전후 모습(출처: 대구광역시 중구 내부자료 및 저자촬영)



1층 기술자의 방

1층 시대별 공구전시

2층 커뮤니티센터 및 실습실

[그림 2-17] 북성로 공구박물관 내부전경 (출처: 대구광역시 중구 내부자료)

#### □ ‘향촌동 수제화 거리 조성사업’ 에 의한 건축자산 보전·활용 관련 주요 내용

향촌동 수제화 거리 조성사업은 수제화골목의 활성화와 역사문화적 가치가 있는 근대건축물을 보전한 관광자원화를 주 내용으로 하고 있다. 현재 대구시에서 ‘건축자산 진흥구역’으로 지정하여 관리계획을 수립하려고 하는 지역으로, 주요 사업계획은 기본설계, 향촌동 문화예술거리 조성, 수제화골목 가로경관개선 및 도심특화산업 활성화, 근대건축물 개·보수 지원 등이다. 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획 수립을 위한 기본설계에는 건축물 및 경관 등 계획(높이 등 건축기준 및 주차장법 등 관련 법령 완화), 기존 골목길 유지·보전방안, 특화가로 변경계획 지침 및 운용계획 등을 포함하고 있다.

[표 2-43] 대구시 향촌동 수제화 거리 조성사업 개요 및 향후계획

사업기간	2014년 ~ 2016년(3년)
사업구역	향촌동 22-1번지 일원(A=10,800㎡)
사업비	4,000백만원(국 2000, 시1000, 구1000)
향후계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2014. 02~11: 건축자산진흥구역 지정 및 관리계획 수립</li> <li>- 2014. 06~10: 수제화 골목 상징물 및 게이트 설치</li> <li>- 2014. 10~2016. 12: 근대건축물 개·보수 지원</li> <li>- 2015. 02~2016. 12: 문화예술거리 및 수제화 골목 가로경관개선</li> </ul>

(출처: 대구광역시 중구 내부자료)

#### 4. 소결 : 기존 유사제도들의 특성 및 시사점

□ 역사환경보전에 지구단위계획 큰 역할 담당, 타 제도와 중첩적용으로 지역특성 유지·강화

지구단위계획은 건축자산 및 역사문화환경의 보존·활용에 목적을 두고 운영되는 관리수단은 아니다. 하지만, 지역의 특성을 보존하여 지역의 정체성을 확보하고 토지이용의 합리화를 통해 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보할 수 있도록 지역 상황을 고려하여 건축특례 등의 완화규정을 적용할 수 있다. 이러한 점에서 현재 국내 건축자산의 면단위 관리제도로서 가장 유용하게 활용되고 있는 제도이다. 서울의 인사동, 북촌, 경복궁 서측(서촌), 운현궁, 돈화문로, 성북구 등 역사문화환경과 자원이 많은 역사지역들이 모두 지구단위계획으로 관리되고 있는 것이 이를 반증한다 하겠다.

성북동 역사문화지구 역시 지구단위계획에 의해 역사문화환경을 보호·지원하고 있다. 성북동 지구단위계획에서는 한양도성 성곽인근 마을과 선잠단지 주변지역의 장소성과 경관적 가치를 살리기 위한 다양한 계획수단을 검토하였다. 그 결과 지구단위계획에서는 가구계획을 통해 성북로(표고 상대적으로 낮음)에서 한양도성방향(표고 높음)으로의 합필을 제한하고, 최대대지규모를 제한하여 가능한 대형건축물이 건축하는 것을 제어하도록 하였다. 또한 높이계획은 사선제한을 적용하되, 현재 4m 미만의 도로에 면해 있는 필지에서 2층 8m 미만으로 건축하는 경우에는 사선제한을 배제하고, 주차장 설치기준을 완화하여 역사문화환경을 보존하도록 계획하였다.

그러나 이러한 완화적용에도 불구하고 접도규정 등 한옥의 보전 및 경관의 특성을 보호하기 위해 추가적으로 필요한 특례적용에 한계가 있다. 즉, 현재 골목의 특성을 유지하기 위해서는 건축지정선 또는 골목지정선의 계획이 병행되어야 하는데, 현재 서울시 건축조례에서는 한옥밀집지역의 경우에만 접도규정을 완화 받을 수 있도록 되어 있어 사실상 4m 미만 도로에 접한 건축물의 경우에는 골목의 특성을 유지하는데 한계가 있어 현재의 성북동 공간환경의 특성이 훼손될 우려가 크다.

또한 한옥밀집지역 지정 시 적용의 완화와 연계할 수 있는 건축지정선 계획을 수립하였으나, 한옥밀집지역은 서울시가 지정고시한 후에 적용 가능한 사항으로 적용상에 어려움이 있다. 기타 지역 내 생활유산 등 지역 내 의미가 큰 건축물이 있으나 이에 대해서는 용도계획 등에 의한 유도시책으로 운영 가능할 뿐 실제 건축물 형태 계획 등을 통해



보호하고 유지할 수 있는 기준을 마련하기에는 한계가 있는 것으로 나타났다. 뿐만아니라 한옥밀집지역으로 지정되더라도 건축법 제58조의 대지안의 공지규정이 함께 완화되지 않으면 건축지정선 완화 규정은 유명무실하여 실제로 건축선 후퇴규정을 따를 수밖에 없는 상황이다.

이처럼 지구단위계획은 역사문화경관과 건축자산의 보전·활용에 매우 유용한 수단임에 분명하지만, 오래된 가로의 선형보존을 통한 가로의 연속성 및 역사가로경관 확보, 오래된 필지의 형상 유지 등에는 한계가 있다. 지구단위계획을 통해 완화가 불가능한 건축특례 적용 등 건축자산 진흥구역 중복 지정을 통해 제도를 상호 보완적으로 활용할 필요가 있다.

#### ※ 돈화문로 ‘궁중생활사 디지털 전시관’ 계획 시 건축특례적용 불가 사례

- 건축법 제58조 대지안의 공지 확보규정 완화 불가

: 돈화문로 지구단위계획구역은 한옥밀집지역으로 지정되어 있어 지구단위계획구역 내 한옥건축 시 건축법 제46조에 따른 건축선 후퇴를 완화하여 적용받을 수 있도록 하였으나, ‘문화 및 집회시설’ 조성계획에 따라 건축법 제58조에 따른 대지안의 공지 규정을 적용받아 건축선으로부터 3m 후퇴하여 건축하도록 적용받음. 그러나 폭이 좁은 대지의 형상으로 한옥 배치에 불합리하여 계획과정에서 대지안의 공지 규정을 완화 받고자 하였으나 지구단위계획을 통한 완화가 불가능하였음

돈화문로 지구단위계획  
건축물 배치계획 지침도



돈화문로 궁중생활사  
디지털 전시관 조감도





□ 성북동 장수마을 지구단위계획 외에 리모델링활성화구역 지정을 통해 역사환경 유지·보호

이처럼 역사지역들이 주로 지구단위계획으로 관리되고 있으나, 지구단위계획이 구릉지 좁은 골목길의 연속적인 경관보호나, 좁은 골목길과 소규모 필지에 면한 한옥 등 단독주택의 특성을 유지하기 위한 관리수단으로는 다소 한계가 있기 때문에 리모델링활성화구역, 특별건축구역 등을 함께 중첩 적용하여 관리되는 사례가 등장하였다.

성북동 장수마을은 구릉지의 저층주거지와 좁은 골목길, 소규모의 열악한 상태의 주택의 개보수 등을 유지하기 위해 건폐율, 주차장 설치, 건축선 지정, 건축물의 높이제한, 대지안 공지, 대지와 도로와의 관계 규정 등에 대해 완화가 필요했다. 이에 지구단위계획에 의해 대지와 도로의 관계, 건축물의 높이 제한과 주차장 설치 기준을 완화 받았고, 리모델링활성화구역의 지정을 통해 건폐율과 대지안의 공지 규정을 완화 적용하였다.

그러나 리모델링활성화구역은 본래 양호한 주거지에 리모델링 시 개발용적을 완화하는 것에 초점이 맞추어져 있고, 모든 완화규정이 리모델링에 국한되어 있기 때문에 노후 주거지에서는 효과가 미비한 실정이다. 실제로, 건축선 지정의 경우 리모델링활성화구역에서 완화가능한 규정이지만, 리모델링에 국한되어 신축하는 부지에서는 건축선 후퇴가 불가피하게 된다.

이러한 이유로 장수마을에서는 건축선 지정에 대한 완화를 받기 위해 서울시 건축조례를 개정하는 과정을 별도로 거쳤다. 성북동 역사문화지구에서 전술한 바와 같이, 오래된 역사지구에서 중요한 골목길 경관을 보호·유지하기 위해서는 건축지정선 또는 골목지정선의 계획이 필수적인데, 이를 완화받기 위해서는 건축법 시행령 6조 1항의 4에 따라 시도의 건축조례로 지역을 지정해야 하기 때문이다.

현재 서울시 건축조례는 돈화문로 지구단위계획구역, 운현궁 주변 지구단위계획구역, 인사동 지구단위계획구역, 북촌 지구단위계획구역 및 경복궁 서측 지구단위계획구역, 한옥밀집지역, 역사문화미관지구와 같이 개별 계획구역을 명시하는 형태로 완화의 조건을 갖추고 있다. 게다가 조례에 명시된 이후에도 리모델링활성화 구역 및 건축법을 통해 리모델링시 완화를 적용받기 위해서는 건축위원회 심의를 득하게 되어 있어 개별 단독주택 필지의 건축행위에서 개별적으로 심의를 진행한다는 것에 현실적인 어려움이 상존하고 있다고 할 수 있다.

#### □ ‘특별건축구역’은 일반 단독주택의 경우 적용 불가능

특별건축구역 역시 리모델링활성화구역과 마찬가지로 역사지역들의 관리수단으로 한계가 있는 지구단위계획의 보완책으로서 활용되고 있다. 특별건축구역은 본래 취지상 기존 역사자원의 리모델링보다는 신축에 의한 개발사업에, 민간사업보다는 공익적 성격의 보금자리 주택사업 등에 주로 활용되었으나, 최근 특별건축구역의 지정을 통해 한옥마을 조성사업이 이루어진 사례가 등장하였다. 이는 특별건축구역이 조화롭고 창의로운 건축물의 건축을 통해 도시경관을 창출하고 건설기술의 수준향상을 위해 관계 법령을 완화하여 적용할 수 있는 범위가 상당히 광범위하기 때문이라 할 수 있다.

은평한옥마을의 경우 처마와 마당 등 한옥의 특성을 살리는 건축을 유도하고, 다세대 한옥의 건축을 조성하기 위해서는 대지안의 조경, 인접대지경계선으로부터 이격거리에 대한 규정, 일조권 확보를 위한 건축물 높이제한 규정의 완화가 필요했다. 지구단위계획이 완료된 이후 이들 규정을 완화적용할 필요성이 대두되었고 대지 안의 공지 규정은 지구단위계획에 의해서 완화가 불가능한 규정이었기 때문에, 서울시는 은평한옥마을을 특별건축구역으로 지정하여 한옥의 특성을 살릴 수 있도록 관련 조항을 완화 또는 배제하였다.

이처럼 특별건축구역은 한옥과 같은 건축자산을 새롭게 조성하는 경우 매우 유용한 수단으로 활용될 수 있으나, 특별건축구역의 지정대상이 단독주택의 경우 한옥이 밀집되어 있는 지역의 건축물로 한정되어 있고, 그 외에는 국가 또는 지방자치단체, 공공기관이 건축하는 건축물에만 적용하도록 한정되어있어 일반 기성시가지내 저층주거지에 적용하기는 어렵다. 리모델링활성화구역과 특별건축구역을 적용하기 어려운 건축자산 진흥구역에 건축자산 및 역사적 경관을 보전·활용하기 위해 필요한 특례완화가 가능한 별도의 관리수단이 새롭게 마련되어야 하는 이유이다.

#### □ 인천 중구 : 문화지구 지정으로 문화시설로의 활용지원 가능, 근대건축물 및 경관 보전

인천 중구 개항장 일대는 지구단위계획구역과 함께 근대건축물의 보존과 빈 점포를 활용하기 위해 문화지구를 지정하여 근대건축물 보전을 위한 지원을 하고 있다. 문화지구의 지정을 통해 문화시설 설치에 대해 필요한 재정적 지원과 건물의 수리와 공사에 필요한 금융지원이 가능함으로써, 오래된 근대건축물이 공연장이나 전시실과 같은 문화시설로 활용되고 있다. 인천 중구의 겨우 문화지구 지정을 통한 문화시설 용도에 대한 지원 건수는 2012년, 2013년 2년 동안 약 20여 동으로, 근대건축물이 밀집된 지역의 근대적 경관

의 특성과 장소성을 부각시키는데 문화지구가 큰 역할을 하고 있는 것으로 나타났다. 그러나 문화지구 역시 문화시설과 영업시설이라는 특정 용도에 부합할 경우에만 지원혜택을 받을 수 있어 그 외의 용도(주택, 기타 상업시설)로 사용되는 근대건축물에는 지원이 되지 않는다는 한계가 있다.

한편 이 지역의 지구단위계획은 근대건축물의 보전과 활용에 필요한 특례적용이 미흡하게 계획되었다. 그로 인해 현재 인천 중구 문화지구 안의 근대건축물은 증개축시 주차장 설치나 Set-back을 해야 하는 문제를 안고 있다. 근대건축자산이 철거되거나 노후한 상태로 그대로 방치되는 원인 가운데 하나이다. 그 밖에 근대경관지원사업에서 근대건축양식으로 신축할 경우도 지원하고 있으나, 신축 또는 용도변경시 법적으로 검토되는 정화조, 주차장, 기존 불법건축물 현황 등이 여러 부서와 연계되어 있어 원형을 복구하거나 유지할 수 있는 특례규정 및 신축 시 소요되는 절차간소화 등의 방안마련이 필요한 실정이다.

#### □ 대구시 중구 역사경관 조성사업 등 활용 사례에서의 한계

대구시 중구에서 추진하고 있는 다양한 계획과 사업들을 보면, 기존부터 가지고 있는 역사문화 자산이 풍부하여 이를 활용하려는 지자체의 계획 의지가 높음을 알 수 있다. 하지만 단편적이고 단발적인 계획과 개발 사업들이 대부분이며 물리적 가로환경개선에 초점이 맞춰져 있는 상황이다. 또한 근대건축물 보전을 위해 개·보수 등의 지원을 하고 있으나 법적 토대가 부재하여 지속성을 담보하기 어려운 상황이다.

현재 시행중에 있는 북·서성로 근대건축물 리노베이션 사업에서는 근대건축물은 오랜 시간이 경과하면서 건축물관리대장과 상이하게 관리되고 있어 건폐율이 초과하는 경우가 비일비재한 문제가 발생하고 있다. 이를 현행 법률에서 정하고 있는 기준으로 적용할 경우 건축자산으로서의 가치가 훼손될 가능성이 크다. 또한 목조건축물의 경우 내화구조로 해야 하는 규정으로 증개축이 어려우며, 목조트러스 구조를 내화구조로 할 때 나타나는 비용문제로 인해 철거하는 경우도 발생하고 있어 이러한 문제 해결을 위한 다양한 지원이 필요한 실정이다.

[표 2-44] 각 유사제도 및 건축자산 진흥구역의 특례규정 비교

구분	조항	내용	지구단위 계획	특별건축 구역	리모델링 활성화 구역	우수건축 자산	건축자산 진흥구역
국계법	제76조	용도제한	△	—	—	—	△
	제77조	건폐율	△	—	—	○	△
	제78조	용적률	△	—	—	—	△
건축법	제2조제1 항제9호	대수선의 범위(한옥)	—	—	—	○(한옥)	—
	제19조	용도의 변경	—	—	—	—	—
	제42조	대지안의 조경	○	○	○	○	○
	제43조	공개공지 등의 확보	○	—	○	○	○
	제44조	대지와 도로의 관계	○	—	—	○	○
	제46조	건축선의 지정	—	—	○	○	○
	제47조	건축선에 따른 건축제한	—	—	—	○	○
	제49조	건축물의 피난시설 및 용도 제한	—	△	—	○	—
	제50조	건축물의 내화구조와 방화벽	—	△	—	△	—
	제51조	방화지구 안의 건축물	—	△	—	△	—
	제52조	건축물의 마감재료	—	△	—	○	—
	제53조	지하층	—	△	—	○	—
	제55조	건축물의 건폐율	—	○	○	—	—
	제56조	건축물의 용적률	—	—	○	—	—
	제58조	대지 안의 공지	—	○	○	○	○
	제59조	맞벽 건축과 연결 복도	—	—	—	○	○
	제60조	건축물의 높이 제한	△	○	○	○	△
	제61조	일조 등의 확보를 위한 건축 물의 높이 제한	○	○	○ (2항)	○	○
	제62조	건축설비기준 등	—	△	—	△	—
	제64조	승강기	—	△	—	△	—
	제84조	건축면적 산정 등(한옥)	—	—	—	○(한옥)	○
주차장법	제19조	부설주차장의 설치	△	△	—	○	△
	제19조의2	부설주차장 설치계획서	△	—	—	○	△

○ : 완화, △ : 조건부 완화

## 제3장 해외사례 분석

1. 프랑스의 SS 및 ZPPAUP
2. 영국의 Conservation Area
3. 미국의 Historic District
4. 국내에의 시사점

3장에서는 건축자산 진흥구역과 같이 역사문화환경을 보존·관리하는 해외의 면단위 관리 제도를 분석하여 국내에의 시사점을 도출하고자 한다. 이를 위해 문화재 등 역사문화환경의 보호 및 관리를 위한 해외 각국의 법제도 연혁을 개괄적으로 살펴보고, 각각의 제도에 대해 제정목적 및 현황, 관리체계 및 지정절차, 주요 내용 및 지원 사항, 실제 적용 사례 현황 등을 분석한다.

분석은 프랑스의 보존지구(Secteurs Sauvegardés; SS)와 건축·도시·경관적 문화유산 보호지구(Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, ZPPAUP), 영국의 보존구역(Conservation Area), 미국의 역사지구(Historic District)를 대상으로 한다. 이를 통해 운영적 측면, 관리체계적 측면, 지원적 측면, 관리대상의 범위 측면 등에서 국내에의 시사점을 도출한다.



## 1. 프랑스의 SS 및 ZPPAUP

### 1) 프랑스의 건축자산 면단위 관리제도의 발전과 개요

프랑스에서는 1789년 대혁명 이후 귀족과 교회가 소유하던 문화재와 예술 작품들이 국가에 귀속되면서 문화재 관련 제도 체계화에 대한 필요성이 제기되면서, 1810년 각 지역에서 ‘역사적 기념물(Monuments Historiques)<sup>50)</sup>’의 목록을 작성하는 것으로부터 문화재 보호 조치가 시작되었다. 그 후 1913년 「역사적 기념물(La loi relative aux monuments historiques)에 관한 법률」을 제정하면서 역사적 기념물을 “예술작품 및 건물을 사용하는 것은 소유주이지만, 그 아름다움은 모든 이들이 공유하는 것이다”라는 인식 하에 역사적 기념물의 보호하기 위한 제도적 장치가 마련되었다. 1930년에는 자연·문화 유적지(Site)에 대한 보호 강화 차원에서 「자연기념물의 보호 및 예술적, 역사적, 과학적, 전설적, 경관구역의 보호에 관한 법률」이 제정되었고, 1943년에는 역사적 기념물 주변 500m 지역을 ‘공익을 위한 건축 제한지역(Servitude d'utilité publique)’으로 지정하여 프랑스 문화유산 건축사(ABF)의 승인 하에 건축행위가 이루어지게 함으로써 역사적 기념물 주변 경관을 보호하는 제도가 마련되었다.<sup>51)</sup>

이후 프랑스는 도심공동화와 쇠퇴가 심각해지면서 1962년 역사적 도심지의 보존을 위해 ‘말로법(loi malraux)’을 제정하였다. 이 법의 제정으로 역사적 기념물뿐 아니라 역사적 가치를 가진 건조물과 도시조직을 ‘지구’ 차원의 면 단위로 보호하고 관리할 수 있는 ‘보존지구(Secteurs Sauvegard, SS)’의 제도적 기반이 마련되었다.

1983년에는 지방분권화의 시행과 함께 중첩되는 역사적 기념물 주변지역 보호지역에 대한 관리를 지방정부에서 자체적으로 보호할 수 있도록 ‘건축·도시 문화유산 보호지구(ZPPAU, Zone de protection du patrimoine architectural et urbain)’ 제도가 「코문, 데파르트망, 레지옹, 중앙정부간 권한 배분에 관한 법률」에 의해 도입되었다. 이 제도는 1993년 경관법의 제정으로 ‘건축·도시·경관적 문화유산 보호지구(ZPPAUP, Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager)’ 제도로 개정되었다.

50) 1964년 제정된 베니스 헌장 제1조에서는 역사적 기념물에 대하여, ‘단순한 건축물뿐만 아니라 어떤 특별한 문명이나 중요한 개발, 역사적 사건의 증거가 되는 도시 또는 전원환경까지도 포함하는’ 포괄적인 개념으로 정의하고 있음

51) 대상범위는 2000년 제정된 「도시재생연대법(loi SRU)」에 의거하여, 반경 500m는 실제 지역의 지형 조건에 의하여 조정 가능하도록 변경 할 수 있다.

2000년대에는 「도시재생연대법(SRU)」의 제정으로 도시재생이 도시계획의 기본방향으로 설정되면서, 보존지구는 도시계획에 우선권을 지니도록 제도체계가 정립되었다. 이에 중앙정부에서 수립하는 보존지구계획(PSMV)은 지자체에서 수립하는 PLU의 상위계획의 위상을 지닌다. 최근 ZPPAUP는 2010년 「그르넬 II 환경법령(La loi Grenelle II)」에 의해 도시계획 관련제도가 변화되며 약 30년간 역사문화환경 보존지구로 작용한 ZPPAUP는 ‘건축·문화유산 가치부여권역(AVAP, Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine)’로 전환되었다.<sup>52)</sup> AVAP는 기존 ZPPAUP의 지구 개념에서 권역 개념으로 확장된 것으로, 기존 개념에 에너지 효율이라는 환경보존에 대한 대응 개념이 포함된 것이다. 현재 ZPPAUP로 지정된 지역들은 AVAP로 전환되는 과정에 있다.

[표 3-1] 프랑스의 건축자산 면단위 관리제도 연혁

년도	법률명	목적 및 주요 내용
1913	역사적 기념물에 관한 법률	역사적 기념물에 대한 법적보호를 규정
1930	자연기념물의 보호 및 예술적·역사적·과학적·전설적 경관구역의 보호에 관한 법률	전통적 문화재의 범주에 벽화를 포함하는 자연유적, 역사적, 과학적, 전설적 및 환경적 가치를 지닌 장소들을 포함하여 “경관”이라 정의하고 이를 보호하기 위해 제정됨
1943	역사적 기념물 주변 보호구역(500m) 제도	역사적 기념물 주변 500m 이내에 건축을 행할 때 중앙정부가 각 현에 배치한 건축가의 허가(프랑스 문화유산 건축사(ABF))를 필요로 하게끔 만든 제도로써, 역사적 건조물에 관한 법률의 일부로 도입함
1962	말로(Malraux)법	세계 최초의 체계적인 역사적 환경의 보전제도라고 할 수 있는 ‘보전지구’의 제도화
1983	코뮌, 데파르트망, 레지옹, 중앙정부간 권한 배분에 관한 법률	보전지구에 비해 보다 일상적인 경관과 문화유산을 보다 효율적인 방법으로 보전하기 위한 ZPPAUP의 제도화, 문화유산 보전 권한과 책임이 국가에서 지방으로 이양됨
1993	경관법	ZPPAUP → ZPPAUP로 개정
2010	그르넬(Grenelle)법 II	ZPPAUP가 AVAP로 대체되는 계기

(출처 : 인하대학교 산학협력단(2010), 주요국 문화재보호 법제 수집·번역 및 분석, 문화재청; 문화재청(1993), 외국문화재보호 법령집, 문화재청; 문화재청 고도보존팀(2012), 외국의 고도(古都)보존 정책 및 법제 조사 자료집, 문화재청 자료를 토대로 재구성)

52) 최민아(2013), 지방분권화 이후 역사문화환경 보존지구 제도 변화 연구: 프랑스 건축·도시·경관보호지구(ZPPAUP)를 중심으로, 대한국토·도시계획학회지 제48권 제3호, p.224

## 2) 보존지구(Secteurs Sauvegardés; SS)

### □ 제정배경 및 목적

1962년 말로법에 의해 도입된 보존지구(SS)는 역사적 구도심의 보존을 위해 제정된 것으로, 미적·역사적 측면에서 보존, 복원, 가치부여의 필요성을 지닌 지구(Secteur)를 보호하는 것을 목적<sup>53)</sup>으로 한다. 당시 프랑스의 구심지역은 급속한 도심 재개발사업에 의해 기존 도시가 간직하고 있는 도시조직과 건축물의 형태가 심하게 파괴되고 있었고, 도시 확장으로 인해 구심지의 인구감소 현상이 두드러져 폐허화되고 있었다. 보존지구는 이러한 구도심지역 내 역사적 가치를 가진 필지형태나 건축물의 철거를 방지하고 인구유입을 촉진하기 위해 제정된 국가 주도의 강력한 면적 보존체계이다. 보존지구에서는 도심 내 역사적 특성을 가지고 있는 건축물 및 도시조직 등이 문화유산의 보존을 위한 특별 보존·관리대상이며,<sup>54)</sup> 각 건물과 공공장소에 대한 규제를 통해 역사적인 문화유산을 보존함과 동시에 고 건축물을 일상생활에 사용할 수 있도록 지원한다.

이처럼 보존지구는 건축문화유산에 대한 면적관리 개념이 도입되었다는 점과 ‘원형 보존’에서 ‘생활이 가능한 공간으로서의 보존’으로 ‘활용’의 개념이 도입된 보호정책이라는 점에서 의의가 있다. 보존지구는 역사적 가치가 매우 높은 구시가지지를 대상으로 하는데, 현재 약 105여개의 도시에서 시행되고 있으며 파리시에는 현재 제7지구와 마레지구 두 곳이 지정되어 있다.

### □ 관리체계 및 지구지정과 계획 수립 절차

보존지구의 지정은 말로법에 의해 역사적 기념물과 그 주변부뿐만 아니라 보존 가치가 있는 지구 전체를 포함하여 지정하도록 하고 있으며, 도시계획법에 의해 보존지구의 역사문화경관을 관리하기 위한 보존지구계획(PSMV)이 수립된다. 보존지구계획(PSMV)은 지구 내 모든 건물을 대상으로 면적으로 보존지구의 특성을 유지할 수 있도록 하는 동시에 지구 내 건축물을 리모델링을 할 수 있도록 하고 있다. 보존지구 내 건축물의 리모델링은 두 가지 차원으로 관리되는데, 첫 번째는 외관의 미적개념을 복원하는 측면의 보존이며, 두 번째는 공간으로서 사용할 수 있도록 변경을 허용하여 활용할 수 있도록 하는

53) 최민아(2013), 지방분권화 이후 역사문화환경 보존지구 제도 변화 연구: 프랑스 건축·도시·경관보호지구(ZPPAUP)를 중심으로, 대한국토·도시계획학회지 제48권 제3호, p.224

54) 도시법전 법률 제 313조 1항, Code de l'urbanisme, art. L. 313-1



측면이다.<sup>55)</sup>

보존지구의 지정 및 관리의 권한은 2004년까지는 중앙정부(MCC(문화부), DRAC)에 있으면서, 지자체(코뮌commune)와의 협의 하에 이루어졌으나, 2004년 이후에는 지자체(코뮌)가 그 권한을 위임받아 중앙정부(DRAC)와 협의 하에 지구지정 신청과 지정을 담당하고 있다. 원칙적으로 보존지구의 지정권한은 중앙정부에 있으나 해당 코뮌의 요청에 의해 시작된다. 국가적 차원에서 관리 대상이 되는 보존지구는 주민 공청회 없이 중앙정부와 지방정부 차원에서 지구지정이 가능하다.<sup>56)</sup>

보존지구계획 수립에 대한 연구는 고건축 전문가에게 의뢰를 해야 하며, 해당 구역 내의 모든 건축물의 문화재적 가치를 평가하여 절대적으로 보호되어야 할 건축물, 보존 가치가 있는 건축물, 가치가 없는 건축물로 분류한다. 각각의 건축물에 보존에 대한 제시 및 제안을 기본으로 한다. 계획안은 시 보존지구 심의 위원회의 심의를 거친 후, 중앙정부 차원에서의 보존지구의 가치를 재 심의하기 위하여 보존지구 국가 심의 위원회를 거쳐, 문화통신부 장관과 에너지 환경부의 공동 지정으로 보존지구가 제정된다.<sup>57)</sup>



[그림 3-1] 프랑스 보존지구(SS) 및 보존지구계획(PSMV) 수립 절차

보존지구계획은 대상지역의 전반적인 도시적 문제를 다루는 지구 단위의 관리계획으로서 개요, 관련 도면, 법적규제사항으로 구성된다. 도면에서는 건축물을 역사적 기념물로 지정된 건물, 보존 대상 건물과 신축정비가 가능한 건물 등을 위계에 따라 구분하여 표시하고 이 외에도 보존해야 할 입면, 녹지, 나무 등을 상세하게 표현한다. 법적 규제 사항은 토지이용, 도로로부터의 접근, 서비스 연계, 건축물의 배치와 높이, 외벽에 대한 처리 등

55) 문화부(MCC) 보존지구(SS) 담당자 면담(2014. 6. 25) 내용

56) 참고로 2004년 이전에는 중앙정부가 독립적으로 보존지구지정 가능하였으나, 실질적으로 중앙정부의 독단적인 결정으로 된 보존지구는 없음(문화재관련 시민단체, ABF, 시 및 시 위원회의 동의요구)

57) 프랑스 문화통신부 홈페이지 참조

의 내용을 포함한다.<sup>58)</sup>

보존지구계획은 지역 내 건축유산의 역사적·형태적·건축적 가치를 보존하기 위해 건축물의 형태와 용도 등을 엄격하게 규제하고 있으나, 지구 내 역사적 보존 가치가 낮은 노후 건축물들에 대한 정비가 가능하도록 지원하고 있다. 즉 문화유산을 보호하기 위한 규제적 성격이 강하지만, 역사문화환경을 단순히 보존하기 보다는 도시의 관리차원에서 다루고 있다. 실제로 보존지구로 지정된 지역은 지자체가 수립하는 도시관리계획의 대상에서 제외되며, 보존지구계획(PSMV)은 도시계획법에 의해 PLU의 상위계획으로써 해당 도시의 도시관리계획을 대체한다.

#### □ 주요 내용 및 지원 사항

보존지구 내 건축물은 보존지구계획에 의한 건축 제한에 맞게 건축행위를 하여야 하며, 보존 중요도에 따라 3단계로 보존계획이 세워진 보존지구 내에 있는 건축물은 문화통신부를 통하여 단계별로 보수 공사비에 대한 재정적 지원을 받을 수 있다. 이 때 지원은 건축물 개보수 공사비용과 역사적 건축물 매입비용에 대한 세금감면 형식이며, 신축에 대한 규정은 지구 특성을 보존하기 위하여 까다로우나 이에 대한 지원은 없는 상태이다.

세제혜택은 보존지구 내 건축물이 거주에 부적합하여 빈 건축물로 방치되는 것을 막기 위한 것으로, 건축물 개·보수 공사비용에 대해서는 전액 세금에서 감면해주고, 역사적 기념물로 분류된 건축물을 매입할 경우 매입비용을 수입에서 제외함으로써 건축물 매입을 유도하고 있다. 세제혜택을 받아 공사를 한 건축물은 이후 일정기간동안 임대를 주어야 한다. 이는 젊은 층이 저렴한 주택을 찾아 교외로 빠져나가는 현상을 방지하기 위한 것으로, 도심공동화 방지와 함께 젊은 층의 주택문제 해결과 도심활성화의 목적을 동시에 달성하였다.<sup>59)</sup>

또한 프랑스에서는 1958년에 제정되었던 도시재개발법이 1985년에 폐지되어 도시의 구시가지 보존은, 주택의 외부는 복원하되 내부는 보조금으로 개량하는 ‘주거개량 사업프로그램(Opération programmée d'amélioration de l'habitat, OPAH, 1977)을 중심으로 구시가지 보존을 하고 있다.<sup>60)</sup>

58) 임유경(2011), 파리지 도시계획 제·개정 과정에서 나타나는 역사문화경관 개념 확대와 도시계획적 관리수단의 변화, 한국도시설계학회 v.12 n.6, p.48

59) 채미옥 외(2012), 역사문화환경 보존지역의 체계적 관리방안, 문화재청, p.42 // 채미옥 외(2012), 국토의 역사문화역량 제고와 문화권 조성사업의 개선방안 연구, 국토교통부, p.86

## □ 프랑스 보존지구(SS) 적용 사례 : 파리 마레지구

파리의 중심 3구와 4구 사이에 가로 놓인 지역으로 고풍스런 건물들이 밀집된 지역. 17세기 초 지어진 앙리 4세의 보주 광장(Place des Vosges)을 시작으로 당대 최고의 건축가와 조각가들에 의해 단아한 정원이 딸린 화려한 고급 주택이 많이 지어졌다가 파리생활의 중심이 교외로 옮겨지면서 신흥 부자들인 부르주아들이 자리하게 된 역사적인 지역. 프랑스혁명(1789~99) 기간 중에 많은 건물이 파손되면서 급격히 쇠퇴하기 시작했고, 특히 19세기 산업혁명의 진행으로 기술자와 가난한 노동자가 거주하면서 슬럼화가 진행됨.

이처럼 쇠퇴하던 마레지구는 1965년 ‘보존지역’으로 지정되면서 30년 동안 광범위한 보수·복원 작업이 진행됨. 말로법 시행 후 12번째로 이 법이 적용된 지역으로, 마레 지구 중 126ha가 보존지구로 지정. 그 중 보주 광장을 포함한 귀족주택이 많이 모여 있는 지역 3.5ha에서 도시구획 사업이 진행되고, 17세기의 시가지 복원을 위한 대규모 공사를 진행.

마레지구의 보존계획은 기본적으로 건물의 파사드 복원 및 고건축 기술에 중점을 두고 있으며, 그밖에 보차분리, 녹지 확보, 위생시설 정비 등을 담고 있음. 이때 주요 건물은 국가에서 매입하여 공공기관으로 사용되고, 개인 소유 건물에 대해서는 소유주에게 보존계획을 제출하도록 함. 이러한 보존정책으로 17세기의 역사적 시가지 경관이 되살아남과 동시에 관광지로써 주목을 받고 있음.



[그림 3-2] 파리지 마레지구

(출처 : 파리지/ 일드 프랑스 문화사업부 마레보존지구 설명서 2013년 10월 (Plan de sauvegardéet de mise en valeur de Paris le Marais / Direction régionale des affaires culturelles d' IDF/ Ville de Paris/ Rapport de présentation, octobre 2013))



[그림 3-3] 파리지 마레지구 전경(저자 촬영)

### 3) ZPPAUP(건축·도시·경관적 문화유산 보호지구, Zone de protections du patrimoine architectural, urbain et paysager)

#### □ 제정배경 및 목적

건축도시·경관적 문화유산 보호지구(이하 ZPPAUP)는 역사적 기념물과 같은 문화재가 없더라도 사회적·역사적으로 가치가 있는 지역의 경관적 요소를 고려하여 역사문화유산 및 주변 환경을 면적으로 보호하고 관리하기 위해 1983년 지방분권화의 시행법령인 「코뮌, 데파르트망, 레지옹, 중앙정부간 권한 배분에 관한 법률」에 의해 도입되었다.

현실적인 측면에서는 다수의 역사적 기념물 주변에 지정된 기존의 ‘역사적 기념물 주변 보호구역’이 중첩되어 적용되면서 관리 및 규제 사항이 복잡해져 소유자나 관계자들이 건축행위를 할 때 이해하기 어려운 문제가 발생하였다. 또한 기존 보호구역은 역사적 기념물 주변 반경 500m로 관리범위만 설정되어 있고 구체적인 지침이 부재하여, 문화재 중심의 시각적 효과에 치중된 프랑스 문화유산 건축사(ABF)의 자의적·주관적인 판단에 따른 건축허가가 이루어진다는 비판도 있었다. ZPPAUP는 역사문화환경의 보호 및 관리를 위한 구체적인 지침과 내용을 일원화하여 보다 합리적으로 이들을 관리할 수 있는 면단위 제도로 기존 ‘역사적 기념물 주변 보호구역’ 제도의 단점을 보완하기 위해 도입되었다.<sup>61)</sup> 시 차원에서 역사자산 및 주변 지역을 단일체계로 보호함으로써, 지역의 정체성을 강화하고 중요한 특징적인 외관을 유지·형성할 수 있도록 해주는 면단위 제도라 할 수 있다.

#### □ 제도의 관리체계 및 특징

기존의 말로법에 의해 도입된 ‘보존지구(SS)’와 ‘ZPPAUP’의 차이점은 계획수립의 주체와 지구지정의 대상과 보존대상의 범위에 있다. 이는 프랑스의 법제도 변화와도 상관이 있는데, ZPPAUP의 근거법이 되는 1983년의 지방분권화를 위한 법과 1993년에 제정된 경관법이 그것이다.

첫째 지구지정과 계획수립의 주체가 보존지구(SS)는 중앙정부 중심이었다면 지방분권화 이후에 도입된 ZPPAUP는 지자체 주도의 제도이다. 지자체는 ZPPAUP의 지정대상 선정 및 관리계획의 수립권한은 지자체에 있다. 그러나 ZPPAUP 지구지정 및 관리계획의 수립 과정에서 중앙정부와 지자체는 분리, 독립된 것이 아니라 기초조사 단계부터 계획의

61) DRAC ZPPAUP 담당자 면담(2014. 6. 24) 내용 및 内海麻利(2014), 프랑스의都市計画法の特徴と計画制度の動態, 土地総合研究 2014年 春号, p.25 참고

승인까지 기술적, 행정적, 재정적 측면에서 상호협력 관계에 있다.

둘째 1993년 경관법 제정으로 경관(paysager)이 보존 및 가치부여를 위한 관리의 대상으로 인정받게 되면서, 건축과 도시에 한정되었던 역사문화환경의 대상에 경관이 포함되어 확대된다. 1983년 제정당시 ZPPAU<sup>62)</sup>가 1993년 ZPPAUP<sup>63)</sup>로 명칭이 변경된 것은 이를 반영한 결과이다. 이로써 ZPPAUP는 문화재가 없더라도 가로, 필지, 건물 등 도시조직의 역사적 특성이 있는 지역에 지정이 가능하며 이 경우 경관이 중요한 요소로 다루어진다. 이러한 이유로 보존지구(SS)가 주로 역사적인 구도심지역에 적용되는 반면 ZPPAUP는 역사적 특성이 있는 도시외곽에도 지정이 가능하다.<sup>64)</sup>

셋째 보존지구(SS)는 지구 내 모든 건축물이 관리계획의 대상인 반면 ZPPAUP는 지구 내 중요한 건축물(1, 2, 3등급으로 선정된 건축물)만을 관리·규제·지원한다. 계획수립기간이 ZPPAUP 보다 기존의 보존지구계획이 훨씬 오래 소요되는 이유도 여기에 있다.

그럼에도 두 제도 모두 관리계획이 시 기본계획(PLU)으로 편입되면서 건축허가 및 개발계획의 기준으로 작동하는 등 도시계획과 밀접한 관계를 갖고 있는 점, 1998년 세계관련법의 개정으로 보호지구에만 적용되던 세제혜택이 ZPPAUP에도 적용되는 점 등에서는 유사한 측면이 있다. 이처럼 ZPPAUP는 문화재가 없더라도 역사적·사회적 가치 있는 지역이 그 경관을 유지, 향상시키면서 도시개발을 할 수 있도록 보호하고 관리하는 제도로, 지리적·사회적·문화적인 지역 특성을 고려한 토지이용계획 관리 및 규제를 실현하는 수단으로 작동하고 있다.

#### □ ZPPAUP와 기존 제도와 중복되는 경우의 관계

ZPPAUP로 지정되면 기존의 500m 보호구역이나 자연·문화유적지(Sites)는 ZPPAUP로 대체되어 기존의 규정은 소멸된다. 그러나 ZPPAUP 지구 내에 역사적 기념물(Les mnuments historiques)이 포함된 경우, 건축행위 및 사업허가 규제는 역사적 기념물 주변 보호구역에서 규정하고 있는 사항을 우선 적용하여 보호 및 관리한다. 또한 보존지구(Les secteurs sauveguards)가 있는 경우, 보존 지구를 우선적으로 보호·관리하도록 규정하고 있다.<sup>65)</sup>

62) Zone de protection du patrimoine architectural et urbain

63) Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

64) DRAC ZPPAUP 담당자 면담(2014. 6. 24) 내용

65) 도시법전 법령 제 313조 1항, 3항 시행령 제 313조 1항, 23항 참조 (articles L. 313-1 L. 313-3, R

#### □ ZPPAUP 설정 기준 및 수립계획 설정 범위

ZPPAUP 설정 시 기준은 건축물 혹은 자연적 공간을 포함한 지역의 정체성을 지닌 모든 공간, 장소의 특정적인 환경을 부각할 수 있는 지역, 역사적 기념물 주변 보호지역을 포함할 수 있는 랜드마크적 혹은 가시효과를 가진 지역, 특정거리의 특징(건축 입면 혹은 건축 장식 등)을 지닌 지역, 지역의 공통적인 역사적, 문화적 혹은 민속적 특성이라 할 수 있는 건축요소 등이 속해있는 지역 등이 될 수 있다. ZPPAUP 계획수립의 공간적 범위는 문화유산의 정체성을 나타내는 지리, 건축, 도시, 경관 및 문화적 특색을 가지고 있어서 면 단위 보호가 적절한 지역을 설정하여 관리한다. 이때는 문화유산의 특색이 들어날 수 있는 요소를 고려하여 섹터별 특징으로 구분하는 것이 가능하며, ZPPAUP가 문화유산의 보호 및 그에 맞는 도시개발을 할 수 있도록 설정 범위를 지정하고 관리한다.

[표 3-2] ZPPAUP 설정 세부기준

구 분		내 용
공간적	건축	건축물 외부 재료, 건물 형태 및 높이, 등등
	장소 및 경관	지리적 특징, 공공 공간 및 조경
위치적	도시	보호 예비 대상지의 위치에 따른 문화, 역사, 민속적 가치 유무 파악
	농촌	
시대적	전통	시대적 특성을 고려하여 건축 및 공간이 조성 여부 파악
	근대	
	현대	
군집 형태	일반	보호가치가 있는 건축물의 분포 형태를 통하여 문화유산 대상지의 특성 파악
	집합	
	분산	
	동질	동일 성격 여부 파악( 건축 양식, 입면 등등)
역사성	역사적	건축 시 역사적 상황 및 용도 파악
	비역사적	
정체성	문화유산	지구 대상지내의 보호 가치를 가진 문화유산의 관찰 및 소견
	주변 환경	유산 건축물과 공공장소 (공원, 랜드마크적 성격, 마당, 투시도 등등)의 조화 및 공간 배치

(출처: 문화부(2005), 건축도시경관지구 가이드라인 안내서 참고로 재구성)

313-1 R 313-23 du Code de l'urbanisme)

#### □ 지구지정 및 관리계획 수립 주체와 절차

ZPPAUP는 시차원인 코뮌(commune)의 지구신청으로부터 시작되어 중앙정부 차원의 승인을 거쳐 시장이 최종 결정한다. 그러나 ZPPAUP 지정은 소유자들의 동의 없이 연구조사보고서를 토대로 프랑스 문화유산 건축사(ABF)에 의해서도 신청이 가능하다. 코뮌(commune)이 주도하여 지구신청, 지역 조사 및 관리계획 수립을 수행하고, 이후 시위원회에서 심의하고 시민공청회를 거친 후 중앙정부 차원의 데파르트망 도지사의 승인을 거쳐 시장이 최종 결정한다.<sup>66)</sup> 승인된 ZPPAUP 관리계획은 시 기본계획인 PLU의 첨부 목록으로 편입되어 곧바로 건축허가에 직접적인 관리수단으로 작동한다.

먼저 코뮌(commune)에서 지구신청이 들어오면, 1단계로 해당 지구 전체에 대한 기초조사를 실시하고, 2단계로 지구 내 중요 건축물을 조사하여 이들 중요 건축물을 3개의 등급으로 구분하여 이들 중요 건축물에 대해서만 관리계획을 수립한다. 즉 기초조사를 통한 연구보고서를 토대로 관리 규정 및 건축 규정 등의 관리계획안을 수립한다. 조사연구는 보통 2년 정도 소요된다. 이 과정에서 중앙정부의 DRAC에서는 기초조사에 소요되는 연구비용의 50%를 시에 지원해준다.<sup>67)</sup> 이는 시에서 임의로 진행하는 것을 견제하기 위한 것으로, 2004년 이후 코뮌이 주체가 되면서 DRAC에서 지원을 전제로 조사보고서 작성 업체선정을 위한 입찰, 계획내용 조인 등에 관여하기 위함이다. 한편 ABF<sup>68)</sup>는 지정 절차에서 ZPPAUP 계획안을 검토하고, 연구팀의 조사내용을 토대로 관리계획의 규칙, 규정 등 계획내용을 검토 및 제시해준다. ZPPAUP가 지자체 주도로 진행되지만, 이처럼 중앙정부는 행정적·재정적 지원과 지역자산의 목록(list)을 관리하며 지자체와 협조관계 속에서 ZPPAUP를 운영·관리하고 있다.

관리계획은 중앙정부를 대표하는 기관(DRAC<sup>69)</sup>, STAP<sup>70)</sup>)과 지자체(데파르트망, 레지옹, CRPS<sup>71)</sup>), 코뮌, 그리고 문화유산 및 건축물보존 전문가 등 다양한 관계자가 참여하여 수립된다. 시민들의 참여는 관리계획 수립 시 3~4개월에 한번 씩 회의를 하면서 진행하는 경우가 있고, 연구종료 후 시민들에게 계획내용을 공개하여 의견 수렴 후 수정 보완

66) 2004년까지는 국가에서 지정했으나, 2004년 이후 각 시에서 지정하고 제정하도록 위임하였음

67) 시에서 연구비 지원을 통해 진행을 하면, DRAC에서 소요비용의 50%를 시에 직접 지급

68) Architecte des Batiments de France, 프랑스 문화유산 건축가

69) Direction Régional des Affaires Culturelles, 레지옹 문화사업국

70) Service territorial de l'architecture et du patrimoine, 건축 및 문화유산 지원국

71) Commision de Région de la Protection et ed Sauvegarde, 레지옹 문화유산(지)위원회

하는 시민공청회의 경우가 있다. 어느 경우라도 시작과 동시에 주민에게 이들 알리고, 수시로 진행과정을 알려주고 있다. 이러한 참여는 계획 후 관리시에도 주민대표와 시장, ABF로 구성된 위원회가 주기적으로 회의를 개최하여 발생하는 문제점들을 논의, 반영하는 방식으로 지속된다.



[그림 3-4] 프랑스 ZPPAUP 지구지정 및 관리계획 수립 절차

[표 3-3] ZPPAUP 수립을 위한 연구보고서 내용

항목	내용
지정 동기서	ZPPAUP 지정의 동기 및 목적 설명서
기술서	대상 지역의 현존문화유산의 가치 정의, 특색 설명
관리제안서	보고서에 기술된 문화유산적 특징의 보호 · 관리를 위한 지구 관리 지침 마련 ① 문화유산지구의 관리 및 보호를 위한 법적 규제 기준(지방방법으로 시 기본 계획에 포함) ② 건축행위(신축, 철거, 재건축, 및 도시 정비 사업, 등등)에 대한 법적 규제 (지방방법으로 시 기본계획에 포함) ③ 주변 환경과 조화를 고려한 문화적, 경제적, 환경적, 부분 기능 정의 ④ 보호지구 내 건축행위에 대한 규제 작성 ⑤ 도시 발전에 따른 보호지구의 특성 설정
지정지구 도면	지정지구의 범위 지시 선을 포함한 도면

(출처: 문화부(2005), 건축도시경관지구 가이드라인 안내서 참고로 재구성)



[표 3-4] ZPPAUP 지정 및 관리계획 수립절차 상세내용

절차	주체	내 용
1. ZPPAUP 지구지정	ABF 시장·시위원회, 광역시(EPCI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ZPPAUP 지정 제안: 프랑스 문화유산 건축사(ABF)▶시장 혹은 (광역)시장·시위원회</li> <li>- (광역)시 시위원회 동의</li> <li>- ZPPAUP 지정 안내문을 해당 도·시민에게 공지</li> <li>- DRAC의 ZPPAUP 지정에 대한 의견 및 재정적 지원 여부 해당 시장에 제시 (DRAC과 이견이 있을 경우, ABF와 협의하여 시 자체적으로 ZPPAUP 지정 추진 가능)</li> </ul>
2. ZPPAUP 지구계획 수립을 위한 연구	시, 광역시(EPCI), ABF	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연구팀 선출 : 입찰을 통한 ZPPAUP 관리계획안 연구팀 선출(공개입찰 방식 혹은 단순 경쟁 방식) 혹은 자체적으로 연구팀 구성 가능.</li> <li>- 입찰 결과를 건축 및 문화유산 지원국(STAP)에 통보</li> <li>- 연구비에 관련된 재정지원을 도(레지옹)문화사업부에 제출 : 연구비는 관련 시 예산 재정 부담이 원칙(경우에 따라 연구비 지원 가능)(총 연구비는 200,000 유로 이상)</li> <li>① 정부는 DRAC을 통하여 해당 시에 지정 연구비 재정 지원(총 연구비의 50% 지원)</li> <li>② 유럽연합의 지원금 신청 가능</li> <li>③ 경우에 따라 광역시의 지원금(레지옹 위원회 심의) 가능</li> <li>- ZPPAUP 지정 연구·관리 제안서 제출(연구팀▶시 위원회)</li> <li>- 시위원회의 의견을 첨부하여 DRAC에 제출</li> </ul>
3. ZPPAUP 지구계획 연구의 심의	레지옹 문화재(지) 심의 위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ZPPAUP 연구 보고서 및 수립계획서 제출: 시장 ▶레지옹 문화재(지) 심의 위원회</li> <li>- 심의 결과 통보 (레지옹 문화재(지) 심의 위원회▶데파르트망 도지사)</li> <li>- 심의 내용 전달 (데파르트망 도지사 ▶(광역)시장</li> <li>- ZPPAUP 연구보고서 및 수립계획서 재검토(시장)</li> </ul>
4. 공청회	시,시위원회, 광역시(EPCI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주민 공청회를 준비하여 주민 동의 : (광역)시장·시위원회</li> <li>- 8일 내에 지역신문 2곳 이상에 주민공청회에 대한 결과 공고 : (광역)시장·시위원회</li> <li>- 공청회 보고서 제출(주민 공청회 위원회▶데파르트망 도지사)</li> </ul>
5. 데파르트망 도지사 승인	데파르트망 도지사	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공청회 보고서를 검토</li> <li>- ZPPAUP 지정 승인 및 승인 내역을 송부 (데파르트망 도지사 ▶ (광역)시장·시위원회)</li> </ul>
6. ZPPAUP 최종승인	시,시위원회, 광역시(EPCI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 데파르트망 도지사의 승인 내역 검토 및 ZPPAUP 최종 승인</li> </ul>
7. ZPPAUP 수립 공고	시,시위원회, 광역시(EPCI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ZPPAUP 수립 공고 : 연구계획서 및 관리제안서는 해당관청에 송부</li> </ul>
8. 시 기본계획(PLU)에 ZPPAUP 첨부	시장, 광역시장(EPCI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ZPPAUP 관리 제안서는 시 기본계획(PLU)의 첨부 목록에 편입되어 건축행위에 대한 제한(형태 및 토지 이용 규제)을 법제화(조례에 해당)</li> <li>① ZPPAUP는 공익성에 의한 건축제한 지역 적용(도시법 법률 제 126 조-1항)</li> <li>② 문화유산 보호대상도, 도 기본계획, 토지이용 방향계획서</li> <li>③ 레지옹 및 데파르트망의 환경부, 산림부 및 토지사업 관련기관의 기본 계획에 적용</li> <li>- 시 기본계획(PLU)의 수정 및 변경 시, 시위원회의 심의를 통하여 ZPPAUP 재검토 가능(PLU가 없는 시는 국가 법령에 의하여 적용되어 관리)</li> </ul>

(출처: 문화부(2005), 건축도시경관지구 가이드라인 안내서 참고로 재구성)

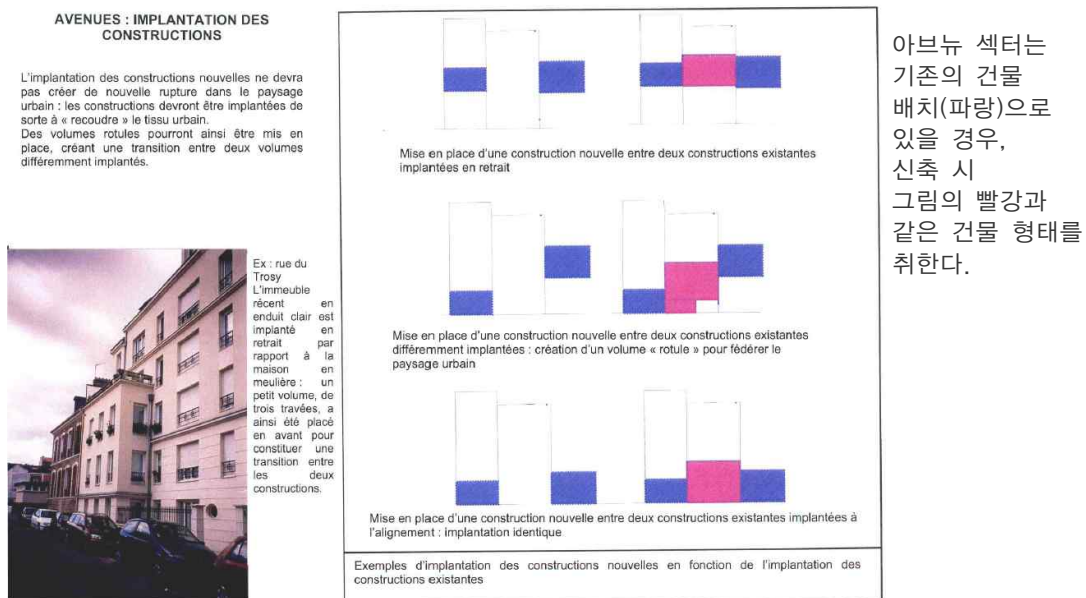
[표 3-5] ZPPAUP 관련 기관 및 업무

해당 기관	담당 업무 내용
코뮌(시) 혹은 공기관(EPCI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시장 및 시 위원 및 시청의 도시사업 담당자들이 ZPPAUP 설정 제안</li> <li>- ZPPAUP 지정 결정</li> <li>- 시 재정담당</li> </ul>
시 위원회	
건축문화유산 지원국 (STAP, Les Services territoriaux de l'architecture et du patrimoine)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (구)도 건축문화재부(SDAP)(2010년 개편)</li> <li>- 도별로 프랑스 문화유산 건축사(ABF, L'architecte des bâtiments de France)를 둬 : 국가적 임무 실행 : 지역 특성 고려, 국가-도·레지옹간의 용이한 협의 가능</li> <li>- ZPPAUP 지구 설정 시, 건축자산과 주변경관의 보호·유지를 위한 지구 설정의 방향 및 관리 제시</li> <li>- ZPPAUP 지구 설정 후: 건축, 도시사업에 대한 허가 의견</li> </ul>
레지옹 문화재(지)심의위원회 (La commission régionale du patrimoine et des sites)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 미지정 건축물의 가치평가 및 문화유산 등록 심의</li> <li>- ZPPAUP지구 설정에 대한 의견 제시 및 심의, 지정제안</li> <li>- 역사유산 검토 및 지정 제안</li> <li>- 문화부서, 환경 및 설비 담당자, 심의위원, 담당분야 연구교수진 및 시민협회 등</li> </ul>
레지옹 문화 사업부 (DRAC, Direction régionale des affaires culturelles)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 문화부 소속: 지방정부와의 협의 기관 (법·조례 등을 지역상황에 맞게 적용)</li> <li>- 레지옹 내 문화유산 조사</li> <li>- 레지옹의 문화유산 목록 등록</li> <li>- 레지옹내 문화유산 관련 사업을 행정적·재정적으로 지원,</li> </ul>
역사적 기념물 국가심의위원회 (Commission nationale des monuments historiques)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 문화유산 접안지구, ZPPAUP 지정시 프랑스 문화유산 건축사(ABF)와 지방정부의 이견이 생길 시 심의 기관</li> </ul>
레지옹 환경부 (DIREN, direction régionale de l'environnement)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 자연·문화 유적지로 지정된 지역이 건축도시경관지구에 포함될 경우, 레지옹 환경부의 동의가 필요</li> </ul>
주택개량청 (L'Agence Nationale pour l'amélioration de l'habitat)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ZPPAUP 지구 내 주택개량청이 지정한 공공주택지구가 포함될 경우, 포함된 공공주택지구에 대한 재정지원 협의</li> <li>- ZPPAUP/AVAP/보호지구 내 주택부분의 복구 및 수리에 대한 재정지원 비율 결정 및 재정지원 허가</li> </ul>
유럽 연합	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 유럽 연합의 지속가능한 도시 구축을 통한 문화유산 보호정책에 보호대상으로 기입 (convention de Grenade signée en 1985)</li> </ul>
문화재단 (La Fondation du Patrimoine)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 문화재로 등록·지정받지 못한 문화유산 등의 보호를 위해 설립된 비영리 사립재단</li> <li>- 자체연구를 통한 라벨인증 및 보수에 대한 재정지원 및 세금 혜택</li> </ul>

## □ 규제 및 지원 사항

ZPPAUP 지구 내 중요건축물의 신축, 철거, 개조 등의 건축행위는 ZPPAUP 규정을 따르고 시장과 ABF 모두의 허가를 받아야 한다. 건물전면, 건축재료, 공공공간, 조명, 식수 등 건물 외부에 관한 규정이 마련되어 있고, 보존구역(SS)과 달리 건물 내부에 대해서는 규제하지 않고 있다.<sup>72)</sup> 또한 경관적인 이유로 인하여 ZPPAUP 지구 내에는 광고판 설치 원칙적으로 금지되어 있다(시장 및 프랑스 건축국의 요구로 필요시 시장의 허가를 득한 경우에 한해 설치 가능).<sup>73)</sup>

ZPPAUP 지구에 대한 공공의 지원은 중앙정부 차원에서 직접적 지원은 연구비에 대한 보조지원 외에는 없으며 세금감면에 대해서만 지원해주고 있다. 시 차원에서는 낙후된 건축물의 개축이나 공공장소 정비 시 일부 재정적인 지원을 하고 있다. 그러나 건축물 개축에 대한 지원은 모두 중요건축물로 선정한 3등급 이내의 건축물에만 해당하며, 어느 경우도 일반건물에 대한 지원은 없다.<sup>74)</sup>



[그림 3-5] 프랑스 클라마시 ZPPAUP : 아브뉴 섹터의 건물 배치에 관한 규정  
(출처 : Jean-Pierre DUTHOIT(2009), ZPPAUP 규정 제안서 (Cahier de recommandations architecturales))

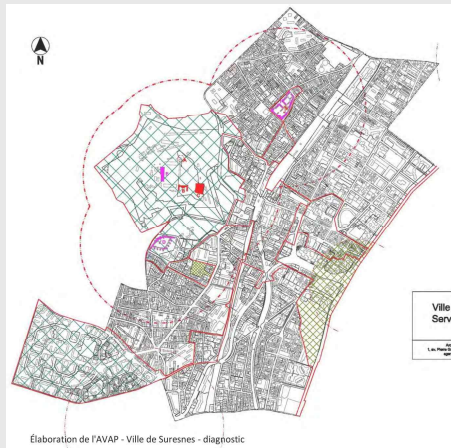
72) 심경미 · 진태승(2012), 기존 한옥의 보전 · 관리를 위한 제도개선 및 정책방안 연구, 건축도시공간연구소, p.46

73) 환경법전 법령 제 581조 1항, 45항 (articles L. 581-1 L. 581-45 du code de l'environnement))

74) DRAC ZPPAUP 담당자 면담(2014. 6. 24) 내용 참고

#### □ 프랑스 ZPPAUP 적용 사례 : 쉬렌느시

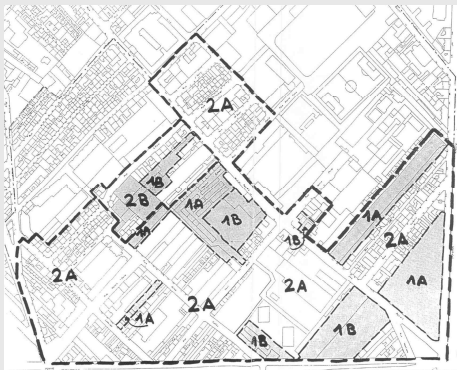
파리 중심으로부터 9.3km 떨어진 교외지역으로 라데팡스 외곽에 위치. 비행기·자동차 부품, 라디오, 전기 용구, 향수 등을 생산하고 있는 지역으로, 도시 바로 서쪽에는 프랑스-독일 전쟁(1870~71) 당시 프랑스군의 방어거점이었던 몽발레리앙이 자리함. 17세기부터의 역사적인 건축 형태를 간직하고 있으며, 19세기까지 발레리안 산의 경사를 이용하여 포도 농사를 지었고 경사면을 이용하여 정원을 갖춘 고급주택이 많아 20세기 초까지 부르주아 층이 개인주택지로서 선호하는 곳이었음. Centre-ville, Plateau Ouest, République, Carnot-Gambetta, Libert, Cit-Jardins 총 6개 지역으로 구성



[그림 3-6] 쉬렌느시 ZAPPAUP 구역 및 전경 (출처 : 주민 공청회 자료 Élaboration de l'AVAP - Ville de Suresnes - diagnostic, Réunion publique du 16 octobre 2012)

#### □ 프랑스 ZPPAUP 적용 사례 : 생토왕시의 벼룩시장

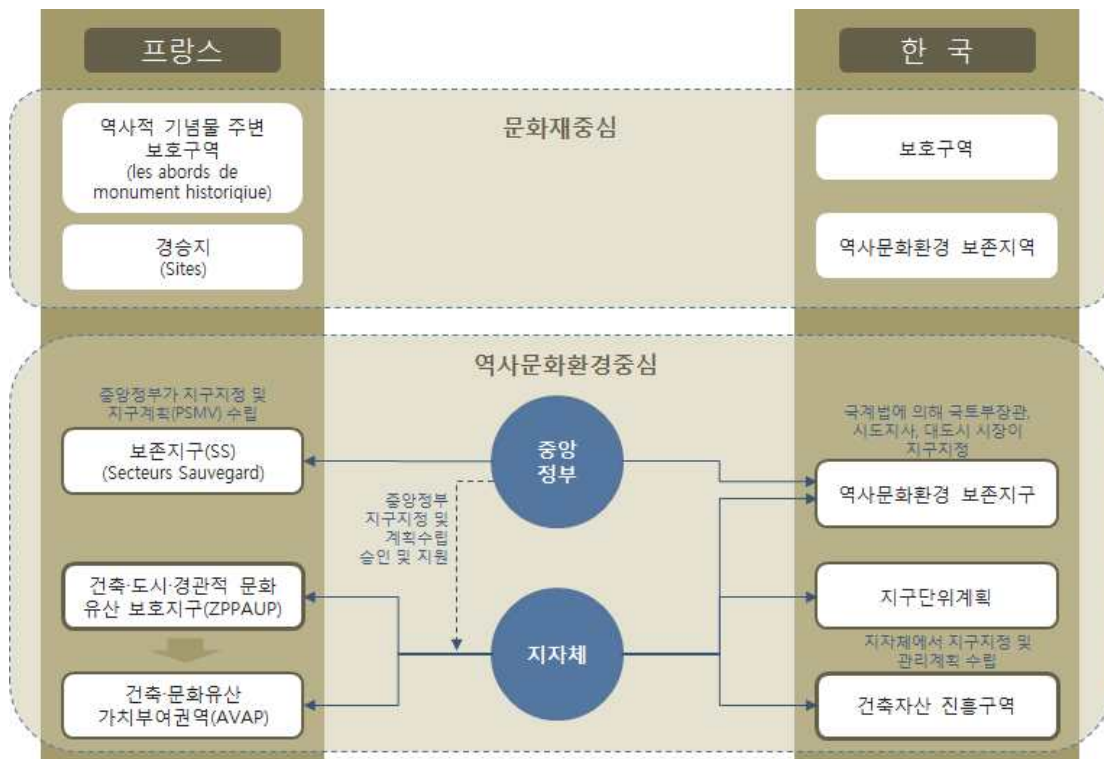
프랑스 파리의 북부 클리낭쿠르 역 근처 로지에르 거리에 위치한 벼룩시장으로, 총 면적이 11ha로 약 2000여점의 상점이 있으며, 총 11개의 길을 중심으로 형성되어있음. 일년에 4백만명의 관광객이 방문하는 파리 3대 벼룩시장 중에서도 규모가 가장 크고 오래된 시장으로 세계적으로도 유명한 장소임. 이 지역은 벼룩시장의 특별한 경관을 바탕으로 사회, 문화적인 배경을 중점으로 ZPPAUP 지구로 지정(2008년 12월)된 예임



[그림 3-7] 생토왕시 시 기본계획서(좌)(2008.12.15. 제정) 및 전경 (출처: Arrêté par délibération du conseil municipale du 15 décembre 2008)

## □ AVAP(건축·문화유산 가치부여권역)로의 전환

ZPPAUP는 기후변화 대응을 위해 2010년 제정된 「그르넬 환경법률 II」에 의해 건축·문화유산 가치부여권역(AVAP)으로 전환되고 있다. 2011년 AVAP에 관한 시행령에 의해 구체적인 내용이 결정되었는데, 주요 목적 및 내용은 기존의 ZPPAUP를 계승하여 경관적 문화유산 보존의 개념에 국토의 질적 관리 및 지속가능한 발전의 접근이 추가된 것이다.<sup>75)</sup> 이로써 보존의 대상이 특정 지구(ZONE)에서 광역적인 권역으로 확대되었으며, 경관적 문화유산의 보호개념에 지속가능성을 위한 환경보존 개념이 더해졌다. 환경법에 의하여 모든 건축물은 수리 및 리모델링시 재생에너지 사용을 권고하고 있다. 시 환경계획(PADD)에 내용을 보면, 외벽의 단열, 이중창 사용, 태양판설치 등 에너지 절감을 위한 장치를 사용하도록 명시되어 있다.



[그림 3-8] 프랑스와 한국의 역사문화환경 면단위 관리제도 비교

75) 최민아(2013), 지방분권화 이후 역사문화환경 보존지구 제도 변화 연구: 프랑스 건축·도시·경관보호지구(ZPPAUP)를 중심으로, 대한국토·도시계획학회지 제48권 제3호, p.229

## 2. 영국의 Conservation Area<sup>76)</sup>

### 1) 영국의 건축자산 면단위 관리제도의 발전과 개요

산업혁명의 발상지인 영국은 유럽에서 가장 먼저 도시화를 경험하고 역사유산을 보호하는 방식에 있어서 많은 시행착오를 겪어왔기 때문에, 역사유산의 진정한 가치가 단순히 옛것이기 때문이 아니라 현재와 미래를 밝혀주는 중요한 도구라는 것을 강조하고 있다.<sup>77)</sup>

영국은 1947년에 제정된 「도시 및 농촌계획법(The Housing and Country Planning Act)」 이후, 역사유산 보호를 건축적 관점에서 도시적 관점으로 확대해야한다는 논의가 꾸준히 진행된 끝에 1967년 「도시 어메니티법(The Civic Amenities Act)」이 제정되었고, 본 법령을 통해 역사유산을 면단위로 관리하는 제도의 출발점인 ‘보존구역(Conservation Area)’이 시행되었다. 「도시 어메니티법(The Civic Amenities Act)」 이전까지는 변화를 막고 통제하는 ‘Preservation’의 성격이 강했으나, 제정 이후에는 관리를 강조하는 ‘Conservation’을 적극적으로 사용하였다.

한편 1968년 제정된 「도시 및 농촌계획법(The Town and Country Planning Act)」에서는 지방자치단체에 ‘보존구역 설정 자문위원회(Conservation Area Advisory Committes)’를 설치하도록 명시하였으며, 보존구역 내에 자리한 건축물을 철거할 경우 별도의 허가를 받는 ‘등재건축물 승인제도(Listed Building Consent:LBC)’를 도입하였다. 결과적으로 「도시 및 농촌계획법」을 통해 보존구역을 지정하고 관리하는 모든 책임이 지방정부에 주어졌으므로, 보존지역의 지정은 해당 지역의 역사적, 문화적, 경제적 이해관계와 긴밀하게 연계됨을 알 수 있다. 이러한 전문적 자문기관과 승인제도를 운영하는 것은 영국의 보존구역 제도의 운영을 보다 객관적이며 합리적으로 시행할 수 있는 기틀을 마련한 것으로 평가되고 있다.

76) 김정후 박사(University College London, Research Fellow)의 원고를 바탕으로 정리한 내용임

77) English Heritage (2007) Changing London: An historic city for a modern London, London English Heritage, p.1

## 2) 보존구역(Conservation Area)

### □ 보존구역(Conservation Area)의 개요

1967년 「도시 어메니티법(The Civic Amenities Act)」에서 본격적으로 시작된 ‘보존구역’의 기본적인 작동원리는 지방정부가 역사적 가치가 있는 구역을 지정 및 관리하는 것에 있다. 즉, 중앙정부는 큰 틀에서 도시의 미래를 위한 방향과 목표를 제시하고, 실질적이고 구체적인 방법은 지방정부가 수립하여 시행하는 체제로 확립되었으며, 이러한 운영방식으로 자연스럽게 지방정부의 권한과 지역 정체성을 더욱 강화하는 방향으로 작동하였다. 또한 보존구역 지정여부는 지방정부와 지역주민들에게 가장 민감한 사안이라 할 수 있어, 다양한 민간 기구 및 지역의 커뮤니티와의 협조 하에 이루어지기 시작하였는데, 20세기 중반을 넘어서면서 지역의 커뮤니티가 도시재생의 중추적 역할을 담당하는 주체로 등장하면서, 지역의 실질적 발전을 도모하는데 있어 지방정부와 커뮤니티의 협력이 중요함을 인식하게 되었고, 이는 지역의 커뮤니티가 ‘소극적인 관찰자’에서 ‘적극적인 참여 주체’로 부상하게 되는 계기가 되었다. 즉, 보존구역 지정은 도시계획적 맥락에서 커뮤니티의 위상 및 역할 변화와 매우 밀접하게 연계 되어있다.<sup>78)</sup>

「도시 어메니티법」에서 정의한 보존구역은 단순히 원형을 유지하기 위한 조치가 아닌, ‘보존’과 ‘강화’를 필요로 하는 영역을 의미하고, 두 개가 공존함으로써 새로운 성장 동력으로 자리매김 할 수 있다는 목적을 가지고 있다. 보존구역을 설정하는데 있어서 ‘역사적 중요성’이 가장 중요한 고려사항이지만 순수한 건축적 중요성도 분명한 평가기준으로 명시되어있어, 역사적 의미와 별개로 그 자체로 보호할 필요가 있다고 판단되는 지역과 건물은 보존구역으로 설정해 면단위 보존을 체계적으로 관리할 수 있다.

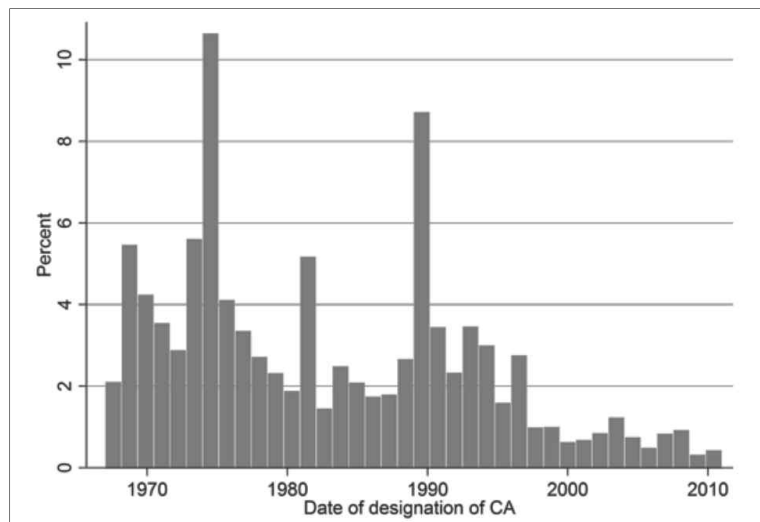
### □ 보존구역 지정 현황

앞서 언급한 바와 같이 1967년 「도시 어메니티법(The Civic Amenities Act)」이 제정된 이후 보존구역은 전국적으로 해마다 꾸준히 증가해 현재 약 9,300여개의 보존구역이 지정되었다. 1970, 80, 90년에 걸쳐 보존구역이 꾸준히 지정됨으로써 30년 동안 영국의 주요 보존구역이 확립되었음을 알 수 있다. 초기에 지정된 보존구역들은 주로 오랜 역사를 간직한 ‘고도(Historic Cities and Towns)’가 주를 이루었으며, 이후에는 도시 내에서

78) English Heritage (2012) Understanding Place: Conservation Area Designation, Appraisal and Management, English Heritage, p.4~5



문화유산을 간직한 특정 영역에 집중되었다.



[그림 3-9] 시기별 영국 보존구역 지정 비율  
(출처: Ahlfeld, G.M., Holman, N. and Wendland, N. 2012)

#### □ 보존구역 지정 주체 및 절차

보존구역의 지정은 원칙적으로 해당 지방자치단체의 고유 권한이나 국무장관이 직접 지정하는 예외적인 경우도 있으며, 영국의 수도인 런던의 경우 그 중요성과 더불어 보존과 개발의 관계가 가장 첨예하게 대립하는 지역인 만큼, 영국헤리티지재단에서도 보존구역 지정과 관리의 권한을 가지고 있다. 물론 이때에도 영국헤리티지재단이 독자적으로 실행하기 보다는 런던광역시청 및 해당지자체와 긴밀하게 협력하여 지정하고 있다. 일반적으로 지방자치단체는 보존구역을 지정하거나 지정의 변경이나 취소시 정부에 통지하여야 하며, 국무장관이 지정하거나 지정을 변경, 취소하는 경우에는 지방자치단체는 위원회에 통지하여야 한다. 보존구역 지정 절차는 법률에 명시된 형태로 정해져 있진 않지만, 통상적으로 다음 표와 같은 절차를 통해 지정되고 있다.

하지만 보존구역을 지정하는 절차는 지방정부가 자율적으로 운영하는 것이 효과적이며, 보존구역에 포함될 수 있는 대상이 작은 시설에서부터 넓은 영역까지 포함하므로 현실적으로 명시화된 절차대로 진행하기에는 어려움이 있다. 예를 들어, 각 지역의 사안에 따라 매우 짧은 시간 내에 몇 차례의 전문가 자문회의를 거치는 것이 충분한 반면, 몇 년 동안 수십 회에 이르는 전문가 분석이 필요한 경우가 있기 때문에, 보존구역을 지정하기



위한 절대적인 절차는 존재하지 않는다.

지방자치단체장은 보존구역 지정을 승인한 후에는 관련 입증 자료를 첨부해 중앙정부에 통고하고 해당 내용을 지역에 공고하여 중앙정부의 최종 결정을 받아야한다. 또한 해당 지역의 종합개발계획에서 보존구역에 대한 설명과 영역이 ‘보존구역 지도’의 형태로 명시되는데, 개발허가를 얻기 위해서는 개발업자나 개인이 보존구역과 연관된 법률 및 정책의 제반 사항을 철저히 준수해야 함을 의미하고, 이것은 도시계획위원회로부터 계획허가를 받는 중요한 요인으로 작용한다.

[표 3-6] 영국의 보존구역 지정 절차

<b>보존구역 지정 제안</b>	각 지역별로 보존구역 지정을 통해 보호 및 관리가 필요하다고 판단되는 대상의 보존구역 지정을 제안하는 단계임. 원칙적으로 보존구역 지정의 제안이나 건의는 누구나 할 수 있으며, 제안을 위해 조금 더 체계적인 정보가 필요한 경우 영국헤리티지재단의 도움을 받는 것이 가능함
<b>자료 분석 및 기초 조사</b>	제안된 보존구역 지정 요청이 타당하다고 판단되면 해당 지방자치단체는 이에 대한 자료를 분석하고 부지답사 등을 통해 기초 조사를 실시함. 역사적, 지형적, 기술적, 건축적, 경관적(타운스케이프) 맥락이 핵심
<b>각종 법률 및 정책 분석</b>	제안된 보존구역 지정이 도시 및 건축관련법 및 정책과 긴밀하게 연관되는 경우가 대부분이므로 해당 지방자치단체 담당자는 보존구역 지정과 관련된 각종 법률 및 정책을 분석함. 특히 보존구역 내에 이미 역사유산이나 유물 등이 포함된 경우 이와 연계된 법률과 정책을 반드시 검토해야 함. 또한 보존구역과는 별개로 이미 다른 법률과 정책을 통해 보호 및 관리가 이루어지는 경우도 있으므로 이에 대한 해석도 매우 중요함
<b>해당 지역주민 공청회</b>	보존구역 지정이 궁극적으로 지역의 역사적, 건축적 자산을 보호하는데 목적이 있지만 이것이 지역발전과 긴밀하게 연계되거나, 경우에 따라 참여하게 대립할 수 있기 때문에 가장 중요한 단계. 따라서 공청회는 보존구역 지정에 대한 필요성과 정확한 정보를 주민들에게 알림과 동시에 보존구역 지정으로 인해 발생 가능한 문제를 청취하는 과정임
<b>전문가 자문</b>	앞서 설명한 셋째, 넷째와 전문가 자문의 우선 순위는 존재하지 않는데 통상 마지막 과정이라 할 수 있음. 제안된 보존구역 지정이 중앙정부가 추구하는 원칙에 부합되는지를 최우선으로 측정하고, 앞선 과정들이 보편타당하게 진행되었는지를 충분히 검토함
<b>보존구역 지정</b>	앞의 과정을 모두 마친 지방자치단체는 자체적으로 보존구역 지정 결정 위원회를 조직해 최종 지정 여부를 결정. 주권적 판단을 배제하고 중앙정부가 제시한 방향과 철저히 부합되는 가를 증거자료를 중심으로 해석하고, 보존구역 지정 이후에 적절한 관리가 가능한가를 판단

## □ 보존구역의 지원 사항

영국은 보존구역의 관리를 위하여 각종 법률 제정과 재정지원 프로그램 개발을 통해 기금을 확보하는데 주력하였다. 먼저 영국의 문화유산을 전체적으로 관리하는 독립적인 국가기관인 ‘영국헤리티지재단(1983)’에서는 보존구역 설정과 관련하여 정부와 개인을 대상으로 전문적인 자문과 시민들의 관심과 이해를 높이기 위한 교육프로그램을 개발하여 운영하는 등의 지원을 하고 있다.

다음은 1993년 제정된 「국립 복권법(National Lottery etc. Act 1913)」이 있는데, 이는 복권기금을 통해 조성된 자금의 약 70%와 헤리티지 회원권, 각종 입장료 및 기념품 판매 수익금, 기부금 등에서 모인 30%를 문화예술 및 각종 사회활동을 장려하는데 사용하는 것을 원칙으로 한다. 특히 복권기금을 국가유산 관리에 사용하도록 하는 ‘유산복권기금(The Heritage Lottery Fund: HLF)’을 입법화하여, 지방정부가 독립적으로 역사유산을 보호하기 위한 기금을 마련한 것이 특징이다. 그 후, 이렇게 모인 지원금들이 합리적으로 집행이 가능하도록, 영국헤리티지 재단에서는 1993년에 ‘보존구역 파트너십 계획(Conservation Area Partnership Schemes: CAPS)’을 수립하였다. 이 계획은 지방자치단체가 보존구역 설정과 관리에 소요되는 비용에 대해 계획서를 만들어 신청하는 제도로, 영국헤리티지재단과 지방정부의 유기적 협조 하에 진행되는 사업이다.<sup>79)</sup> 이는 보존구역을 설정한 후에 관리를 위한 안정적 예산을 확보할 수 있는 유일한 방법이라는 점에서 경쟁이 치열하다.

1999년 의회에서는 기존의 CAPS의 역할을 보다 강화한 ‘유산경제재생 계획(Heritage Economic Regeneration Scheme: HERS)’을 제정하였는데, 이는 매우 낙후된 지역을 재생하는데 있어서 지역의 유산을 적극적으로 활용하는데 초점을 맞추고, 그에 따라 재정을 지원하는 제도로 할 수 있다. 이 제도는 보존구역을 지역경제 활성화 방안과 연계하여 보존구역 내에 포함된 도로, 상점, 시설물, 사인, 간판, 가구 등의 도시디자인과 연관된 작업을 지원한다. 이를 위해서 지역개발청과 지방자치단체는 해당지역에 대한 개발계획을 세워 헤리티지재단에 제출하고, 전문가의 평가를 받아야하며, 이는 2005년 보존구역내의 파트너십

---

79) 보존구역 파트너십 계획은 중앙정부 및 지방정부와 영국 헤리티지재단이 보존구역을 ‘도시재생’으로 건인할 수 있는 수단으로 접근했다는 점에서 진일보한 방식으로 평가받고 있음. 특히, 지방자치단체는 이미 지정된 보호구역은 물론이고 새롭게 지정 예정인 보존구역의 관리를 위한 자금 운영 계획을 중앙정부가 조성한 기금을 통해 수립할 수 있다는 점에서 큰 장점이 있음

계획(Partnership Scheme in Conservation Areas: PSICA)으로 개편되었다.

앞서 언급한 재정지원 프로그램인 CAPS, HERS, PSICA는 시기별로 약간씩의 차이는 있지만 모두 역사유산을 활용한 지역재생이 목표이다. 따라서 현재는 지역개발청과 지방자치단체뿐만 아니라 지역의 개발업자와 개인 소유주의 경우도 이러한 재정지원제도를 이해하고 적극적으로 활용하는 추세이다.<sup>80)</sup>

한편 파트너십에 의한 지원과는 별개로, ‘타운스케이프 유산계획(Townscape Heritage Initiative: THI)’은 순수한 복권기금을 통하여 보존구역을 지원하는 또 하나의 제도로, 1998년부터 시행되었다. 이는 통상 5년에 걸쳐서 최소 10억 원에서 최대 40억 원까지 지원이 가능한 제도로, 해당 프로젝트를 위해서는 필요한 비용의 75퍼센트까지 지원되고 나머지 25퍼센트에 대한 별도의 비용조달계획이 필요하다. 지원금은 매년 8개에서 최대 15개까지의 프로젝트에 지원된다. THI는 1998년부터 2013년까지 운영되었으며, 여기서 강조하는 핵심은 ‘공공성’으로, 보존구역을 포함해 역사유산을 단순히 박물관의 유물처럼 보호하는 것이 아니라 공공의 이익을 위해서 최대한 공헌하는 방식으로 활용하는 것에 주안점을 두었다. 또한 광범위하게 역사유산을 보유한 지역의 경우, 보존구역 지정으로 인하여 상대적으로 개발이 위축될 수 있으므로 지원된 자금이 해당 지역의 관광산업을 활성화시키는 방향으로 움직이는 것도 매우 중요한 요인으로 생각하여, 관광산업 활성화를 일종의 지역 커뮤니티에 대한 보상의 개념으로 활용하였다.

[표 3-7] 타운스케이프 유산계획(Townscape Heritage Initiative: THI)의 지원 조건 및 신청 절차

구분	내용	
지원 조건	1. 시민들이 자신의 혹은 다른 지역의 유산을 이해하는데 도움을 주어야 함 2. 현재 혹은 미래 세대가 경험하고 즐길 수 있는 다양한 유산을 보존해야 함 3. 다양한 계층의 시민들이 유산과 관련해서 참여하고 결정하는데 도움을 주어야 함	
신청 절차	1. 사전지원 (Pre-application)	각각의 조건에 맞춰 사전 지원서 제출 후, 지원범위에 적합한지 전문가의 심사를 거친 후 1차 계획안 작성 여부 통보
	2. 1차 계획안 작성 (First-round application)	전문가의 1차 계획안 심사 후 최종 라운드 제출여부 결정
	3. 2차 계획안 제출 (Second-round submission)	영국헤리티지재단의 조언을 포함한 전문가 심사를 통해 지원이 결정되면, 프로젝트를 실행하기 위한 구체적인 계획을 헤리티지재단과 함께 작성함

80) 보존구역과 이에 포함된 지정건축물을 보호하기 위해 치밀하게 작성된 계획만이 재정지원 혜택을 받을 수 있기 때문에, 자연스럽게 모든 지방자치단체는 해당 지역의 보존구역 및 지정건축물과 연관된 건축적 가이드 라인을 개발하고 강화하는데 집중하고 있음

## □ 보존구역 규제사항

보존구역에도 1990년 제정된 「(등재건축물과 보존구역)계획법(The Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act)」 상의 등록건축물에 관한 각종 보호규정들이 그대로 적용되고 있으며, 주요 내용은 아래와 같다.

- 등재건축물에 영향을 주는 변경·확장·해체는 반드시 승인(authorisation)을 받아서 시행되어야 하며, 이를 어긴 자는 형사책임을 지게 됨
- 형사책임으로는 즉시에 의한 3개월 이하 징역형 또는 법에서 정한 벌금, 또는 12개월을 넘지 않는 징역형 또는 법에서 정한 벌금이 부과될 수 있으며, 징역형과 벌금의 병과도 가능함
- 지방자치단체 또는 정부가 문서로 동의(consent)한 경우에만 등록건축물의 변경이나 확장이 가능하며, 등록건축물을 해체하는 경우에는 지방자치단체나 정부의 동의 외에, 그 작업의 집행계획이 왕립위원회<sup>81)</sup>에 통지되어야 함
- 한편 지방계획당국이 등록건축물 변경 승인과 관련하여 내린 결정에 대해서, 신청자는 정부에 이의를 제기할 수 있음

## □ 보존구역 평가 및 관리

2005년, 영국헤리티지재단에서 보존구역과 관련된 두 개의 종합 정책을 제시하였다. 하나는 ‘보존구역 평가 가이드선스(Guidance on conservation area appraisals)’로, 보존구역을 체계적, 객관적으로 평가하는 검증제도이다. 이는 보존구역 평가를 거쳐야 관련사업의 진행 및 지원을 받는데 유리한 조건을 확보할 수 있으며, 이때 아래 6가지 사항을 설명하는 내용이 평가서에 반드시 들어가야 한다는 점을 설명한다. 특히 보존구역 평가 가이드선스가 강조하는 점은, 해당 지역의 ‘특별한 중요성’을 명쾌하게 정의하는 것<sup>82)</sup>으로 특별한 중요성은 단순히 건축적 혹은 형태적 측면 뿐 만이 아니라 추상적, 공간적, 다양한 감각적 측면 등을 포함하여 평가하고 있다.<sup>83)</sup>

81) 왕립위원회란 잉글랜드의 경우에는 ‘잉글랜드역사적 기념물에 대한 왕립위원회’ (Royal Commission on the Historical Monuments of England), 웨일즈의 경우에는 ‘웨일즈 고대·역사적 기념물에 대한 왕립위원회’ (Royal Commission on Ancient and Historical Monuments in Wales)를 말함

82) English Heritage(2005) Guidance on conservation area appraisals, London: English Heritage, p.9

83) 특별한 중요성을 평가하기 위한 네 개의 구체적인 기준: 1. 위치와 배경, 2. 역사적 개발 및 유적, 3. 공간 분석, 4. 특성 분석

[표 3-8] 보존구역 평가를 받기 위한 여섯 가지 구성 요소

요 소	내 용
물리적 현황지도	인근 지역 및 주변 컨텍스트와 연관해서 보존구역의 전체적인 설명
역사적 현황지도 또는 스케치	지역의 역사적 개발 및 역사적으로 중요한 장소 및 건물을 확인
현재 사용현황 지도	각기 다른 용도별로 역사적 건축물의 현재 사용 현황을 설명
도시경관분석지도	보존구역 내외의 조망, 랜드마크, 오픈 및 녹지 공간 등을 제시
지정건축물 및 상징물 지도	보존구역 내의 지정건축물, 상징물, 선사유적 등을 설명하고, 나아가서 지정건축물은 아니지만 지역의 특성을 드러낼 수 있는 건물군을 설명
사진 혹은 드로잉	지역만의 특별한 디테일을 담은 사진 혹은 드로잉

또 다른 하나는 ‘보존구역 관리 가이드선스(Guidance on conservation area appraisals)’로, 일종의 변화를 관리하는 방법을 일러주는 지침서라고 할 수 있다. 보존구역 관리 가이드선스는 ‘정책과 실행(Policy and Practice)’ 그리고 ‘관리(Management)’의 두 부분으로 크게 나누어진다.

관리에 대해서 살펴보면, 앞서 언급한 ‘타운스케이프 유산계획’을 통하여 재정지원을 받은 경우, 지원받은 사업에 대한 관리방안을 요구 할 수 있는데, 이는 사업 자체의 성공은 물론이고 향후 지속적인 효과를 거두기 위한 장치라 할 수 있다. 또한 보존구역 관리에서 중요한 것 중 하나로서, 「(등재건축물과 보존구역)계획법(The Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act)」<sup>84)</sup>에서 정한 ‘긴급작업’과 ‘수리통고’도 이에 포함된다. 긴급작업은 주로 거주자나 특정한 관리자가 없는 경우로서, 소유주에게 알리고 지방자치단체가 수리작업을 시행할 수 있으며, 이는 신속한 수리가 이루어지지 않으면 위험에 처할 수 있는 건축물이 주요 대상이다.

반면에 수리통고는 지방자치단체가 적절히 관리되지 않는다고 판단한 등재건축물의 수리를 소유주에게 권고하는 것으로, 이 경우에는 전문가의 조사를 토대로 구체적으로 필요한 작업을 안내해주고 있다. 만약 수리통고에도 불구하고 소유자가 두 달 내에 적절한 조치를 취하지 않을 경우 지방자치단체는 국무장관에게 해당 등재건축물의 매입을 요청

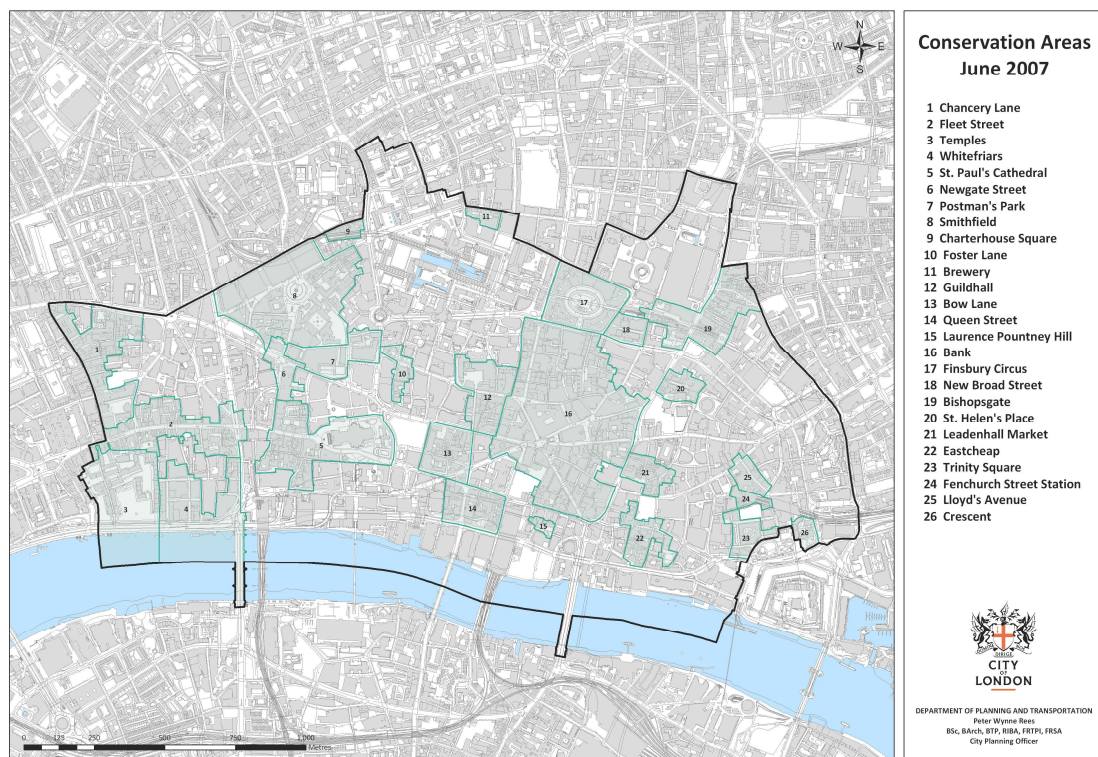
84) 지정건축물과 보존구역 계획법은 25개 분야로 나누어지며 94개 세부규정으로 구성되어있음. 이 중

할 수 있으며, 국무장관은 헤리티지재단의 전문가와의 논의를 거쳐 매입승인여부를 결정한다.

#### □ 보존구역 지정 사례 : 시티 오브 런던(City of London)<sup>85)</sup>

20세기 후반 이후 보존구역은 문화유산을 보호하는 차원을 넘어 도시재생과 긴밀하게 연계되었고, 이러한 관점에서 런던은 보존구역 지정에 선도적 역할을 하였다. 특히 런던을 구성하는 33개 지역구(Borough)중 ‘시티오브런던(City of London)’은 가장 중요한 보존구역이라 할 수 있다. 시티오브런던은 약 2,000년의 역사를 간직한 지역이며, 런던을 넘어 영국 전체에서 가장 유서 깊고 다양한 문화유산을 간직한 지역이라 평가할 수 있다.

현재 시티오브런던에는 전체 26개의 보존구역이 지정된 상태이며, 아래의 표는 개별 구역별 지정시기와 주요 특징을 요약한 것이다.



[그림 3-10] 시티오브런던의 26개 보존구역 (출처: Corporation of London)

85) 시티오브런던(City of London)은 런던에 위치한 자치구로 영국에서 가장 많은 역사유산을 보유하고 있는 행정구역의 한 곳

[표 3-9] 시티오브런던 보존구역 지정 시기 및 주요 특징

순서	지정(확장) 연도	지정 지역	주요 보존 대상
1	1971년	Finsbury Circus	거리, 건물, 유적, 묘지
2	1971년(74, 81, 91, 07년)	Bank	거리, 건물, 교회, 동상
3	1971년(81, 91, 07년)	Queen Street	거리, 상가, 건물, 교회
4	1971년(91, 2007년)	Bow Lane	거리, 골목길, 중정, 건물, 교회
5	1971년(76, 81, 86, 94, 07년)	Smithfield	거리 및 주변 건물, 골목길, 시장, 녹지, 유적
6	1971년(1991년)	Fleet Street	거리, 언덕, 건물, 광장, 골목길
7	1976년	Eastcheap	거리, 교회, 건물, 창고
8	1981년	New Broad Street	거리, 건물, 로마시대 유적
9	1981년	Laurence Pountney Hill	거리, 언덕, 건물, 유적
10	1981년	Whitefriars	거리 및 템스강 주변 건물
11	1981년	Newgate	거리 및 교차로 주변
12	1981년	Postman' s Park	거리, 건물 및 녹지
13	1981년	St, Helen' s Place	거리, 건물, 교회, 주택
14	1981년(1994년)	Middlesex Street	거리, 로마정착지, 광장, 골목길
15	1981년(1991년)	Guildhall	거리, 건물, 골목길, 길드홀
16	1981년(2007년)	Lloyd' s Avenue	거리, 건물, 교회
17	1985년	Brewery	거리, 건물, 공장
18	1991년(94, 2007년)	Crescent	거리, 건물, 크레스트, 서커스, 성곽, 유적
19	1991년	Trinity Square	거리, 건물(구 시청건물 포함), 광장
20	1991년	Leadenhall Market	거리, 시장, 건물
21	1991년	Temples	거리 및 테라스하우스
22	1994년	Chancery Lane	거리, 건물, 골목길, 광장
23	1994년(2007년)	Charterhouse Square	거리, 주택, 광장
24	2007년	St Paul' s Cathedral	거리, 상징건물 및 주변 일대
25	2007년	Fenchurch St Station	거리, 기차역, 광장
26	-----	Foster Lane	(자료 및 정보 수정 중)

시티오브런던의 보존구역이 드러난 분명한 특징은 도시의 유기적 조직을 토대로 최대한 ‘넓은 영역’을 지정한다는 것이다. 현재 26개 중에서 거리(Street)와 레인(Lane)은 비교적 긴 공간적 영역을 포함하고 있으며, 이 경우 지정한 거리와 레인 이외에 연계된 주변까지 지정함으로써 전체의 물리적, 공간적 특성을 보호하고 있다.

또한 시티오브런던은 금융산업을 중심으로 런던에서 가장 변화한 지역임에도 불구하고 매우 협소한 ‘골목길’까지 보호하고 있는데, 26개 보존구역의 절반가량이 해당 구역 내

에 실핏줄 같은 골목길을 포함하고 있으며 이를 시티오브런던의 관광명소로 꾸준히 개발하여 활용하고 있다. 예를 들어 골목길 투어 상품을 개발하여 관광화하고, 특정일을 정해 과거에 벌어졌던 행사를 재현하는 등 다양한 프로그램을 운영하고 있으며 이를 통해 보존구역 내 건축과 토지 소유자들 또한 경제적 이득을 취하고 있다.

현재 시티오브런던의 건물 용도를 살펴보면, 단순한 거주용 주택보다 상업용 건물이 대거 포진해 있으므로 건물이나 구조물의 용도 변경에 대한 요구가 다른 지역에 비해 높은 편이다. 따라서 영국헤리티지재단과 시티오브런던 자치구는 보존구역 내에 거주하거나 사업하는 경우 건물과 구조물에 대한 수리와 변경은 모든 신고에 따른 허가제를 원칙으로 운영되고 있다. 허가의 범위에는 가로수나 크고 작은 모든 종류의 식재까지 포함되며, 이 요소들이 거주나 사업에 방해가 되거나 안전에 문제가 될 경우 해당 기관이나 개인은 이에 대하여 정식으로 보고하고, 시티오브런던 자치구가 영국헤리티지재단과의 논의와 컨설팅을 거쳐 적절한 판단을 내린다. 즉, 모든 건조환경이 보호 대상이지만 각각의 상황에 따라 변경도 충분히 가능함을 의미하며, 이를 위한 허가권은 시티오브런던의 자치구가 가지고 있다.

지역에 개발계획 허가를 받기 위해서는 주변 보존구역지도를 토대로 ①도시계획, ②건축계획, ③경관계획, ④녹지계획, ⑤공간계획, ⑥도로계획, ⑦공공공간 및 녹지 연계성 분석, ⑧차량 및 보행자 동선 분석 등을 첨부해야한다.<sup>86)</sup> 이는 다시 말해, 보존구역 내에 개발계획을 수립하는 것은 물론이고, 보존구역 밖의 개발계획을 수립할 때도 종합적 측면의 영향 평가를 받아야함을 의미한다.

한편, 보존구역 관리의 주체는 해당 지역의 거주자와 사업자여야 한다는 점을 중요하게 여기고 있는데, 이는 보존과 개발에 대한 요구들 속에서 이를 관리하는 주체가 그들이어야만 지속가능한 보존이 가능하기 때문이다.

---

86) 이와 관련해 절대적 기준은 존재하지 않지만 이와 같은 분석 자료들이 각종 개발계획에 필수적으로 포함됨



### 3. 미국의 Historic District

#### 1) 미국의 건축자산 면단위 관리제도 개요

미국의 건축자산 면단위 관리제도는 지방정부차원의 ‘역사 지구(Historic District)’와 ‘보호구역’이 대표적이다. 연방정부 차원에서는 ‘국가 사적 등록제(National Register of Historic Places, 이하 NRHPs)’의 유형가운데 하나인 ‘지구(District)’가 해당된다고 볼 수 있다. 1966년에 제정된 「역사보전법(The National Historic Preservation Act)」에 의해 마련된 ‘NRHPs(국가 사적 등록제)’는 주나 지역수준의 가치와 의미를 가지는 역사자산까지 포함하는 개념으로, 기존의 ‘국가 역사적 랜드마크(National Historic Landmarks; NHLs)’가 국가 수준의 문화재급 역사자산으로 그 대상이 지나치게 협소하다는 비판에 따라 마련된 제도이다.

NRHPs와 같은 연방정부 차원의 제도는 규제 기능이 거의 없고, 지방정부차원의 역사지구(Historic District)와 보호구역에서 면단위 역사보전에 핵심적인 역할을 하고 있다고 볼 수 있다. 주 정부차원에서는 지방정부 차원의 역사보전기관들과 협력하여 NRHPs 등재 후보를 추천하며, 연방정부와 지방정부를 연결해주는 역할 등을 하고 있다.



[그림 3-11] 미국의 면단위 건축자산 보전 관련 관리조직 및 제도 구성

#### 2) 연방정부 차원의 NRHPs

##### □ NRHPs(National Register of Historic Places)의 개요

NRHPs는 국가 수준의 문화재급 역사자산이 아니더라도 주나 각 지역과 커뮤니티에서 역사적 의의를 가지는 자산들을 발굴하고 등록보호하는데 목적을 두고 있다. 미국 국민들이 살고 있는 일상적인 커뮤니티에 중요하다고 생각되는 커뮤니티의 중심가로나 공원

같은 것이 NRHP의 지정 대상이 될 수 있다.<sup>87)</sup> NRHPs는 그 규모와 성격에 따라 다섯 가지 유형으로 나뉘는데, 그 중 지구(District) 유형을 통해 비슷한 속성을 가진 건물군과 인접 시설물들을 하나의 면적 역사자산으로 등록관리할 수 있다.

[표 3-10] 미국 NRHPs의 유형

종류	정의
지구 (District)	아래와 같은 중요성을 가진 부지나, 건물, 구조물, 혹은 사물 등이 집중, 연결되어 있는 경우
부지 (Site)	현재 건물/구조물의 존재 여부와 상관없이 그 장소 자체가 역사적, 문화적, 고고학적 가치를 가지는 것
건물 (Building)	집, 창고, 교회, 호텔 등 모든 인간 정주(sheltering) 활동을 위해 만들어진 것
구조물 (Structure)	구조물은 정주성(sheltering)을 가진 건물과 대비되어 그 외의 활동을 위해 만들어진 것을 의미
사물 (Object)	건물이나 구조물에 비해 보다 예술적인 성격이 강하고 규모가 작거나 단순한 경우. 하지만, 이러한 이유로 옮길 수 있는 사물이라 할지라도, 특정한 주변 환경과의 관계가 있어야 함

(출처 : 심경미, 차주영(2013), 건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구, p.102 참고)

#### □ NRHPs 지정절차 : 지구(district)유형의 지정절차

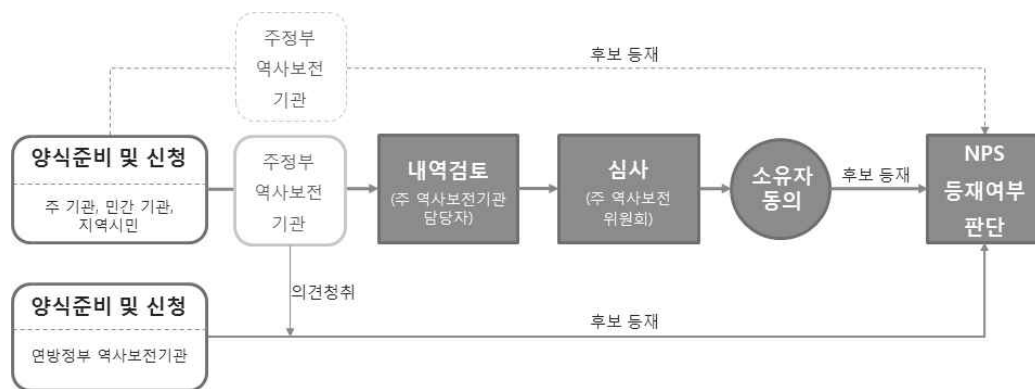
NRHPs의 지정 신청은 연방기관, 주정부 기관, 민간기관 또는 시민권을 가진 개인까지 누구나 할 수 있으며, 지정 절차는 양식이 준비되어 신청되면, 주(State) 또는 연방(Federal) 또는 부족(Tribal) 역사보전기관(Historic Preservation Officer)의 담당자가 신청서를 검토하고, 소유자 찬성 시 NPS로 후보지가 보내지면 NPS에서 등재 여부를 심사하여 결정한다.

등재될 자산이 연방기관의 소유나 통제 하에 있는 경우 연방 역사보전기관의 담당자에 의해 등재신청이 이루어지며, 연방 역사보전 담당자들에 의해 등재신청이 진행될 경우 주 역사보전 담당자들로부터 의견을 들은 후 NPS로 등재후보를 보낸다.<sup>88)</sup> 주 역사보전 담당자에 의해 등재신청이 진행될 경우, NPS로 등재후보를 보내기 위해서는 전문가들로 구성된 주 역사보전위원회의 심의를 통과하여야 하고, 이때 심사는 공청회 형태로 진행되며, 신청된 자산이 민간 소유인 경우 심의기간 동안 그 소유자들에게 이를 알려 동의여부

87) National Park Service(1987), Local Preservation: A Service of the National Park Service, National Park Service, Washington D.C. pp.1~2

88) 등재 절차에 관한 내용 : National Park Service, The National Register of Historic Places. PDF. (www.nps.gov/nr/publications/bulletins/pdfs/NRBroch.pdf, Accessed August, 2014) pp.14~19

를 확인해야한다. 소유자가 다수인 경우 다수의 의견을 따르며, 소유자가 거부할 경우 주 역사보전 담당자는 NPS에 그 자산이 NRHPs 등재 자격이 있다는 것만 알리게 된다. 만약 NPS의 인증을 받은 주 역사보전기관이 없는 경우는 개인이나 지방정부가 직접 NPS에 NRHPs의 후보 등재를 할 수 있다. 신청시 NRHPs의 정해진 조사 양식을 사용해야 하며, 요구되는 첨부 자료들도 함께 제출해야한다.<sup>89)</sup> 이때 조사 작업 시 비용은 주 또는 지방정부 차원의 재정 지원으로 이루어진다.<sup>90)</sup>



[그림 3-12] NRHPs 일반적 등재 절차  
(출처 : 심경미, 차주영(2013), 건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구, p.104)

#### □ NRHPs : 지구(district)유형의 규제 및 지원사항

개인이나 민간 소유의 자산이 NRHPs로 등재되어도 연방 정부의 인증, 허가, 혹은 재정지원 문제가 개입된 경우가 아니라면, 소유자가 이를 공공에게 개방하거나, 원래의 모습으로 복원하거나, 현재의 모습을 유지해야 할 의무는 없다. 하지만 연방 정부의 기금을 받아 복원 사업을 진행하는 경우, 혹은 세금 혜택을 받는 경우에는 내무부의 복원 기준(Standards for Rehabilitation)에 따라야 하고, NPS의 승인을 받아야 한다.<sup>91)</sup> 따라서 역사 자산을 본래의 모습으로 지키는데 있어 NRHPs의 역할은 제한적이며, 보다 실질적인 규제는 주나 지방 정부의 법과 조례에 따라 결정된다. 즉, 주나 지역 정부는 지역의 역사 자산이나 지구로 지정된 곳을 보전하기 위한 규제를 만들 수 있다. 만약 NRHPs에

89) 자세한 내용은 심경미, 차주영(2013), 건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구, p.104 참고

90) 매사추세츠의 경우 MHC(Massachusetts Historical Commission)에서 운영하는 재정 지원 프로그램으로는 MHC 조사 및 계획기금(MHC Survey and Planning Grant)과 매사추세츠 역사보전 사업기금(Massachusetts Preservation Projects Fund)이 있음

91) National Park Service, The National Register of Historic Places. PDF. (www.nps.gov/nr/publications/bulletins/pdfs/NRBroch.pdf, Accessed August, 2014), p.7

등재되어 있는 자산이 연방 정부의 사업에 의해 영향을 받는 경우에는 관련 연방 정부 기관은 역사 보전 자문위원회(Advisory Council on Historic Preservation)의 의견을 수렴하여 진행하여야 한다.<sup>92)</sup> 이처럼 NRHPs에 등재되는 것은 국가, 주, 그리고 지역 역사에 있어 중요성을 인정받는다라는 의미를 가진다. 그 외의 구체적인 혜택은 다음과 같다.<sup>93)</sup>

[표 3-11] NRHPs 등재 자산에 대한 지원 사항

항목	지원 내용
세제혜택	내무부의 지침에 따라 역사 자산을 재생, 복원하는 경우, 그 역사 자산을 통해 거둔 소득에 연방 정부세에 대한 혜택을 받을 수 있음
자산보호	연방정부가 관련된 사업이 등재 자산에 악영향을 끼칠 우려가 있을 경우, 이로부터 일부분 보호받을 수 있음
기금지원	연방이나 주 정부 기관에서 제공하는 기금(Grant)의 수혜를 받을 수 있는 자격이 생김

(출처 : 심경미, 차주영(2013), 건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구, p.102)

#### □ 연방정부차원의 면단위 역사자산 지정 사례

폴턴-커머셜 스트리트 역사 지구(Fulton-Commercial Street Historic District)는 보스턴의 이탈리아인 집단 주거지이자 유명 관광지인 노스 엔드 지역의 일부분으로 현재 약 86개의 빌딩이 속해 있다. 이 일대는 예전부터 상업과 무역이 이루어지던 곳이며 르네상스 스타일의 건축양식이 두드러진다는 점에서 그 가치를 인정받아 NRHPs에 등재되었다.<sup>94)</sup> 앞에서 언급하였다시피 NRHPs에 등록되더라도 실질적인 규제는 없고, 이 지역은 노스 엔드 근린지구 조닝 지역에 속해 있어 이에 따른 규제<sup>95)</sup>를 받고 있다. 다음 하버드 애비뉴 역사지구(Harvard Avenue Historic District(Allston))는 보스턴 서쪽의 알스톤 지역에 위치해 있으며, 63개의 빌딩이 이에 속해 있다. 이들은 19세기 말과 20세기 초의 건축 양식들을 잘 보여주며, 커뮤니티 계획 및 개발, 사회사적 측면 등에서 그 가치를 인정받아 NRHP에 등재되었다.<sup>96)</sup> 이곳은 현재 알스톤-브라이트튼(Allston-Brighton) 근린지구 조닝 지역에 속해 있다.

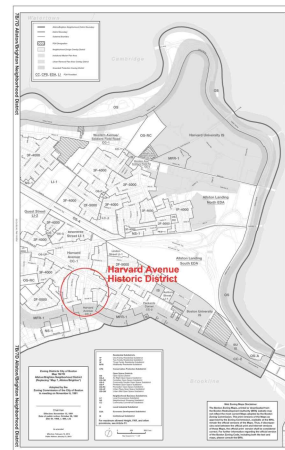
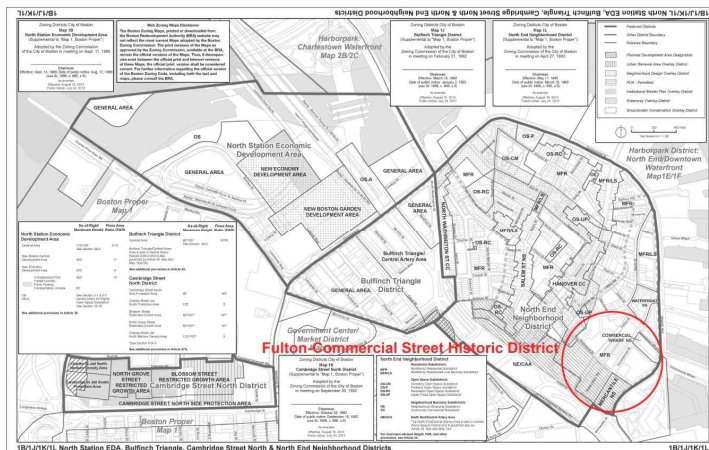
92) National Park Service, The National Register of Historic Places. PDF. ([www.nps.gov/nr/publications/bulletins/pdfs/NRBroch.pdf](http://www.nps.gov/nr/publications/bulletins/pdfs/NRBroch.pdf), Accessed August, 2014), pp.11~12.

93) National Park Service, The National Register of Historic Places. PDF. ([www.nps.gov/nr/publications/bulletins/pdfs/NRBroch.pdf](http://www.nps.gov/nr/publications/bulletins/pdfs/NRBroch.pdf), Accessed August, 2014), pp.8~10

94) National Register of Historic Places Website ( [www.nationalregisterofhistoricplaces.com/MA/Suffolk/districts.html](http://www.nationalregisterofhistoricplaces.com/MA/Suffolk/districts.html))

95) 보스턴 시의 경우 근린지구(neighborhood)별로 광범위한 조닝 규제를 하고 있기 때문에 각 사례가 속한 지구의 조닝에 따른 규제를 받으며, 이것이 그 지구의 성격을 보존하는 최소한의 규제가 됨

96) [www.nationalregisterofhistoricplaces.com/MA/Suffolk/districts.html](http://www.nationalregisterofhistoricplaces.com/MA/Suffolk/districts.html)



[그림 3-13] 플턴-커머셜 스트리트 역사 지구의 위치와 노스 엔드 조닝 구역 [그림 3-14] 하버드 애비뉴 역사 지구의 위치와 알스턴-브라이트 조닝 구역  
(출처: Boston Redevelopment Authority Website)



[그림 3-15] 보스턴 노스 엔드 전경(좌) 및 플턴-커머셜 스트리트 전경(우)  
(출처: (좌) Wikipedia Boston Neighborhood Page, (우) Wikipedia Fulton-Commercial Street District Page)



[그림 3-16] 하버드 애비뉴 역사 지구 전경  
(출처: Wikipedia Allston Page (<http://en.wikipedia.org/wiki/Allston>))

### 3) 지역정부 차원의 Historic District<sup>97)</sup>

#### □ 보스턴 역사지구(Historic District)와 보호구역 개념 및 지정 현황

보스턴 역사지구는 여러 역사자산이 밀집하고 있는 지구 전체의 가치와 분위기를 보전하기 위해 지정된 것으로 보스턴 역사보전 기관인 BLC(Boston Landmarks Commission)의 설립을 명시한 1975년 법령에서 개별단위 랜드마크 제도와 함께 법제화되었다. 랜드마크(Landmark)는 개별 건축물과 역사 자산에 지정되는 반면, 역사지구(Historic District)는 여러 역사 자산이 모여 도시 내에 역사적, 건축적 중요성을 띠는 지구를 이루고 있을 때 지정된다. 역사지구로 지정된 각 지역은 고유의 역사적 건축적 특성을 보전하기 위한 목적으로 지역을 담당하는 역사지구 위원회(Historic District Commission)를 꾸리게 된다. 각 위원회는 나름의 디자인 심의 기준과 절차를 가지고 운영되며, 위원회의 구성원은 지역 주민, 전문 단체, BLC 등의 추천을 받아 결정된다.

현재 보스턴의 랜드마크로 지정되거나 보스턴 역사지구에 속해 있는 역사 자산은 8,000건이 넘으며(랜드마크로 지정된 자산은 약 90개), 보스턴에서 NRHP로 지정된 역사 자산은 11,000건 이상이다.<sup>98)</sup>

2013년 현재 보스턴에는 9개의 역사지구가 있다.<sup>99)</sup> 이들은 지구에 따라 명칭이 약간씩 다른데, 그 기준은 법제적인 근거에 따른 분류와 보스턴 역사자산 보전제도의 긴 역사에 따른 관습적 명칭이 섞여 있다고 볼 수 있다. BLC의 법적 근거가 되는 1975년 법 제정 이전에 지정된 역사지구의 경우는 1975년 법령 제정 시 별도의 항목을 통해 명칭을 부여해 주게 된다(ex. Beacon Hill Historic District, Back Bay Architectural District)).<sup>100)</sup> 1975년 이후 지정된 지구의 경우는 기본적으로 랜드마크지구와 건축보전지구로 분류하여 명명하였는데, 그 차이는 역사적 중요도의 수준이라고 할 수 있다. 즉 랜드마크지구(Landmark District)는 지역 수준을 넘어 주나 연방 수준의 중요도도 지닌 지구들이며, 건축보전지구(Architectural Conservation District)는 지역 수준의 중요도를

97) 역사 지구(Historic District)라는 명칭은 보스턴 시에 의해 지정된 독자적 심의 위원회를 지닌 지구와 NRHP에 지정된 지구(district)유형에 동시에 쓰이고 있음. 명칭이 같으나 이 둘은 서로 다른 프로그램임

98) Boston Landmarks Commission, What is the Boston Landmarks Commission, PDF, ([www.cityofboston.gov/Images\\_Documents/What%20is%20the%20BLC\\_tcm3-12661.pdf](http://www.cityofboston.gov/Images_Documents/What%20is%20the%20BLC_tcm3-12661.pdf), Accessed August, 2014)

99) Boston Landmarks Commission Website, (<http://www.cityofboston.gov/landmarks/historic/>)

100) General Law of Massachusetts, An Act Establishing the Boston Landmarks Commission, 1975, Chapter 772, Section 2.

지닌 지구들이다. 그러나 베이 빌리지 역사지구(Bay Village Historic District)의 경우에는 1975년 이후에 지정되었음에도 Chapter 772에 근거하여 역사 보전 지구를 지정할 수 없었기 때문에 다른 법 조항인 40C장에 근거하였고, 그 결과 역사지구(Historic District)라는 명칭을 사용하게 되었다.<sup>101)</sup>

[표 3-12] 보스턴 역사지구 명칭과 관련 법령

지정년도 및 근거		명칭	772장의 정의
1975년 이전 지정		비컨 힐 역사지구 (Beacon Hill Historic District)	1955년 법령 616장 1조에 의해 만들어지고 1958년 법령과 1963년 법령에 의해 개정된 지구
		백베이 건축지구 (Back Bay Architectural District)	1966년 법령 625장 2조에 의해 만들어진 지구
1975년 이후 지정	40C장	베이 빌리지 역사지구 (Bay Village Historic District)	-
	772장	랜드마크지구 (Landmark Districts)	시, 주, 뉴 잉글랜드 지역, 혹은 국가적 차원의 역사, 사회, 문화, 건축, 심미적 중요성을 지니고 주변과 구별되는 특징을 지닌 물리 환경이나 혁신을 포함한 지역
		건축보전지구 (Architectural Conservation Districts)	시 차원의 역사, 사회, 문화, 건축, 심미적 중요성을 지니고 주변과 구별되는 특징을 지닌 물리 환경이나 혁신을 포함한 지역

[표 3-13] 보스턴 역사지구 종류 및 지정 현황

구분	특성	해당지역	개소
역사지구 (Historic District)	역사 보전 기관이 설립(1975)되기 전에 지정된 이름을 사용하거나 근거법을 달리하여 지정한 지역	Beacon Hill(1955) Bay Village(1983)	2개
랜드마크지구 (Landmark District)	시, 주, 뉴 잉글랜드 지역, 혹은 국가적 차원의 역사, 사회, 문화, 건축, 심미적 중요성을 지니고 주변과 구별되는 특징을 지닌 물리 환경이나 혁신을 포함한 지역	South End(1983) Fort Point Channel(2009)	2개
건축보전지구 (Architectural Conservation District)	시 차원의 역사, 사회, 문화, 건축, 심미적 중요성을 지니고 주변과 구별되는 특징을 지닌 물리 환경이나 혁신을 포함한 지역	Back Bay(1966) Bay State Road/Back Bay West(1979) St. Botolph(1981) Mission Hill Triangle(1985) Aberdeen(2001)	5개

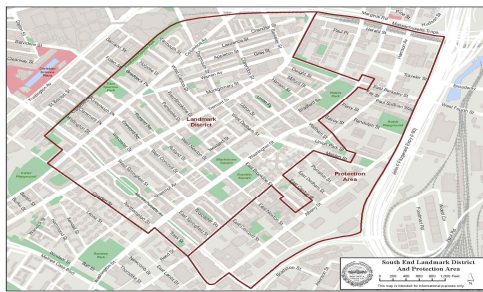
101) Boston Landmark Commission의 Executive Director, Ellen Lipsey의 이메일 문의 참고(2014. 3. 4)



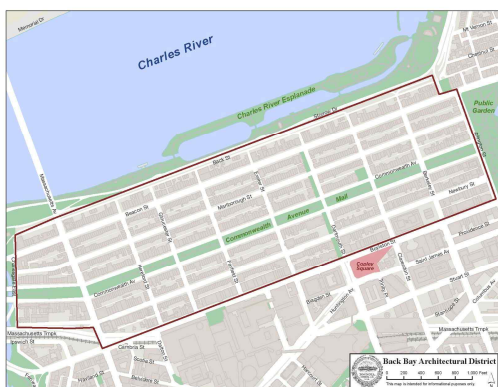
한편 1975년의 법령에서는 역사지구들과 인접하고 시각적으로 연결되어 있어 역사지구의 물리적 환경에 중요한 영향을 미치는 구역을 ‘보호구역(Protection Area)’으로 지정할 수 있도록 명시하고 있다. 보호구역은 역사지구가 지정될 때 위원회에 의해 같이 지정된다.



Bay Village 역사지구(1983)



South End 랜드마크 지구(1983)



Back Bay 건축 보전지구(1966)

[그림 3-17] 미국 보스턴의 역사지구(Historic District) 사례



## □ 역사지구 및 보호구역의 지정기준

보스톤 역사지구로 지정되기 위한 기준은 1975년의 법령에서 아래와 같이 제시하고 있다. 역사적 중요성에 따라 랜드마크지구 혹은 건축보존지구로 지정된다.

[표 3-14] 보스톤 역사지구 및 보호구역 지정기준

구분	기준
역사지구 (Historic District)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1966년의 ‘역사보전법’에 의거 NRHP로 지정된 경우</li> <li>- 보스톤 시와 매사추세츠 주, 뉴잉글랜드 지역, 혹은 국가의 문화, 정치, 경제, 군사 혹은 사회적 역사의 중요한 양상에 두드러진 공헌이 있고, 그러한 양상과 동일시되거나 그러한 양상을 아주 잘 반영하는 사건이 일어났던 인공적이거나 자연적인 구조물, 부지, 사물 등</li> <li>- 걸출한 역사적 인물의 삶과 상당한 연관성이 있는 인공적이거나 자연적인 구조물, 부지, 사물 등</li> <li>- 특정 시기, 건설이나 개발 양식 및 방식, 혹은 보스톤 시, 매사추세츠 주, 뉴잉글랜드 지역, 또는 국가의 개발에 영향력이 있었던 작업을 한 건축가, 조경가, 디자이너, 건설자의 중요 작품을 연구하는 데 가치가 있는 유형(type)과 특징을 가진 건축/조경 디자인 혹은 공예 요소를 대표할 만한 인공적이거나 자연적인 구조물, 부지, 사물 등</li> </ul>
보호구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 랜드마크지구 및 건축보전지구 주변의 지형적 특징이나 건물 배치 특징이 랜드마크지구 및 건축보전지구로부터 전망이 되는 경우</li> <li>- 혹은 그 반대로 랜드마크지구 및 건축보전지구가 보이는 전망일 경우</li> <li>- 랜드마크지구 및 건축보전지구를 드나드는 보·차 동선이 필지의 형태와 크기를 결정하는 경우</li> <li>- 랜드마크지구 및 건축보전지구와 보호구역 개선사업 간의 규모·밀도의 균형이 필요한 경우</li> <li>- 랜드마크지구 및 건축보전지구 안 건물과 조경의 배치, 열린 공간의 특징과 보호구역 개선사업 간의 균형이 필요한 경우</li> </ul>

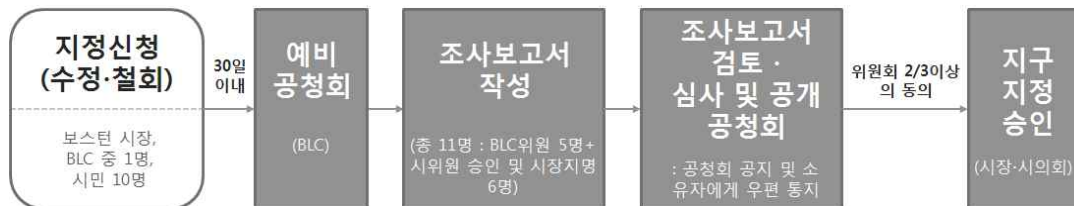
## □ 역사지구 지정 절차

보스톤의 시장, BLC 위원 중 한 명, 혹은 투표권을 가진 시민 열 명이 랜드마크지구 및 건축보전지구 혹은 보호구역의 지정 신청, 수정 혹은 철회를 위한 청원을 할 수 있다. BLC는 이후 30일 안에 청원자들과 함께 예비 공청회를 열어야 하고, 보고서 준비나 연구위원회 지정 요청과 같은 절차를 진행해야 한다. 이때 예비 공청회의 목적은 BLC에 왜 어떠한 역사 자산이 랜드마크지구나 건축보전지구로 지정되어야하는지를 설명하고 그 역사 자산에 대한 조사 보고서 준비과정을 시작하는 데 있다.

그리고 역사지구 조사보고서(Study Report)에는 지정 지구의 경계 설정, 향후 디자인 규제 및 권장사항 등을 담아야하며, 이러한 계획들은 그 지역과 관련된 마스터플랜,

조닝, 기타 계획 등을 모두 고려해서 제시되어야 한다.

그 다음에는 공개공청회를 열어 조사 보고서의 중요한 내용을 발표하고 관련자들의 증언을 청취하여 최종 지정 결정에 도움이 될 만한 정보를 수집하고, 최종적으로 위원회의 투표에서 2/3 이상의 찬성을 얻은 뒤 시장과 시 의회의 승인을 받아 결정된다.



[그림 3-18] 역사지구의 지정 절차

#### □ 규제 사항

역사지구로 지정된 이후 역사지구 내에 위치한 건물의 외관 변화에 대해서는 역사지구 위원회의 검토 및 승인을 통한 건축허가를 받아야 한다. 그러나 내부를 바꾸는 경우에는 심의를 받을 필요가 없으며, 랜드마크로 지정이 되어도 용도에 대한 규제는 없다.

이때 역사지구 위원회는 용도, 거주 문제, 조닝에 대한 권한은 없으므로, 프로젝트에 조닝 완화가 필요할 경우에는 역사지구 위원회의 검토를 받기 전에 Zoning Board of Appeal로부터 필요사항들을 받아야 한다. 이와 함께 공공가로에서 보이는 모든 외부작업(지붕작업 포함)은 위원회의 검토를 받아야 하며, 외부작업을 시작하기에 앞서 적합성 인증, 설계승인, 면제 신청을 위원회에 제출하여 승인을 받아야 한다. 이와 별도로 역사지구 내 위치한 건축물의 외관 변화 및 건축 시 보스톤 시청에 다음과 같은 금액(수표, 머니오더로 제출)을 지불해야한다.

- \$25.00: Minor modifications – 미세한 수정(외관 페인트칠, 벽돌 줄눈 칠, 창문의 덧문 새로 다는 행위 등)
- \$50.00: Design changes – 파사드 디자인 변경(문, 창문 등의 교체, 조명설치, 지붕 데크, 핸드 레일 등을 설치하는 행위)
- \$100.00: Major alterations – 외관 디자인이나 건물의 형태를 크게 개조(정면 현관 교체, 상업배기구, 새로운 테라스 등을 설치 시)
- \$200.00: Major construction – 새 건물을 짓는 행위 등

## □ 지원 사항

역사지구로 지정되면 지구 내 역사적 자산에 대해 내·외부 수리를 진행 할 경우 다른 프로그램과 연계한 지원을 받을 수 있다.<sup>102)</sup> 보스턴의 근린지구 개발국(Department of Neighborhood Development, DND)은 역사자산을 위해 ‘Historic Home Works grant’를 통한 보조금을 제공하고 있으며, 역사 자산 보유자만을 위한 재정지원은 아니지만 특정한 조건을 만족시키면 받을 수 있는 ‘Home Works HELP’ 프로그램을 통해 무이자 대출을 받을 수 있다.<sup>103)</sup>

또한 BLC는 도시 전반의 역사 보전을 위하여 전문적인 기술 지원을 하고 있다. 지역사람들이 역사자산 보전 방식에 대해 구체적인 의문점이 있을 때 상담이나 실제 방문을 통해 이에 대한 도움을 주며, 홈페이지를 통해 에너지 효율, 건축 디테일 등에 대한 최신 정보를 제공하고 있다.<sup>104)</sup>

## □ 지정 사례 : 포트 포인트 채널 랜드마크 지구(Fort Point Channel Landmark District)

포트 포인트 채널 랜드마크 지구는 보스턴에서 가장 크고 일관성을 가진 중요한 19세기 말에서 20세기 초의 로프트 유형 건물<sup>105)</sup>이 밀집해있는 경제적 용도의 유산을 대변하는 좋은 사례로, 지구의 경계가 되는 가로 안의 건물들이 매우 잘 보전되어 있다.<sup>106)</sup>

포트 포인트 채널 랜드마크 지구는 2001년 시민들의 신청에 의해 시작되어, 2006년 말 법에 정해진 대로 BLC에서 5명, 포트 포인트 채널 지구 소유자 및 거주자 중 6명 총 11명이 후보 역사지구의 역사적, 건축적 중요성, 향후 규제 기준에 대한 제안 등을 포함하는 조사 보고서 작업을 시작하였다. 조사 보고서를 위한 모임은 후보지 근처에서 정기적으로 개최되었고, 공공에 개방되어 주민들의 활발한 참여를 유도하였다. 주민참여 장려의 일환으로 조사위원회의 작업을 업데이트하고 모임 의제를 올리는 웹사이트도 개설되었다.

102) <http://www.cityofboston.gov/landmarks/FAQ/>

103) 이 제도는 DND가 정한 세대소득이 지역 중간 소득의 120%선을 넘지 않으면서, 1가구에서 4가구용 주택을 소유하고 살고 있는 지원자의 경우에 그 혜택을 받을 수 있는 제도임. single-family home(\$10,000), two-family home(\$15,000), three-family home(\$20,000)별로 가로안의 금액까지 내외부 수리를 위한 무이자 대출 신청이 가능함

104) Boston Landmarks Commission 웹사이트, (<http://www.cityofboston.gov/landmarks/FAQ/>)

105) 상품창고 및 경공업과 물류보관을 포함한 산업활동을 위한 건물로, 그 시기 유행했던 건축적 양식을 잘 여주고 있는 건물

106) Boston Landmarks Commission(2008), The Fort Point Channel Landmark District Study Report, Boston Landmarks Commission, Boston, p.66

이에 추가로, 조사 보고서의 진척 상황을 알리기 위한 총 세 번의 열린 모임이 후보지 커뮤니티 내에서 개최되었고 1년 반 이상의 조사와 숙고 끝에 2008년 9월 조사 보고서를 완성하여, 11명의 조사위원 중 9명이 참석한 가운데 만장일치로 채택되었다.<sup>107)</sup>



[그림 3-19] 포트 포인트 채널 랜드마크 지구와 인접 보호구역 경계  
(출처: Boston City Government Website (<http://www.cityofboston.gov/landmarks/historic/fpc.asp>))

107) Boston Landmarks Commission(2008), The Fort Point Channel Landmark District Study Report, Boston Landmarks Commission, Boston, p.1

포트 포인트 채널 랜드마크 지구에는 ‘시포트 불레바드/보스톤 워프 로드(Seaport Boulevard/Boston Wharf Road)’와 ‘에이 스트리트(A Street)’ 두 개의 보호구역이 함께 지정되어 있다. 전자는 포트 포인트 채널 랜드마크 지구의 북쪽에 ‘ㄷ’자 형태로 위치하고 있으며, 후자는 포트 포인트 채널 랜드마크 지구 동쪽 중간 지점보다 약간 아래쪽에 삽입된 사각형 형태로 위치하고 있다.

포트 포인트 채널 랜드마크 지구 조사보고서에 따르면, 이 두 보호구역은 포트 포인트 채널 랜드마크 지구와 역사적으로 관련되어 있다. 과거 ‘시포트 불레바드/보스톤 워프 로드 구역’은 포트 포인트 랜드마크 지구를 위한 기차선로가 위치했던 곳이고, ‘에이 스트리트’ 구역에는 기차 조차장(操車場)과 건물들이 있었다. 그러나 ‘에이 스트리트’ 구역의 기계장비실이나 기차기관고(機關庫)등이 전부 철거되고 현재는 주차장으로 사용되고 있는 등, 이 구역들은 랜드마크 지구에 포함되기에는 많은 변화를 겪었고 당시의 역사적 흔적이 잘 남아있지 않아 이 구역들은 랜드마크 지구 지정에서는 제외되었다.<sup>108)</sup> 하지만 이 구역들에서 향후 개발 사업들이 벌어진다면, 그것이 포트 포인트 채널 지구 전체의 성격에 영향을 미칠 정도로 포트 포인트 랜드마크 지구와 긴밀하게 연결되어 있는 지구이므로 이 구역을 보호구역으로 지정하여 관리하고 있다.

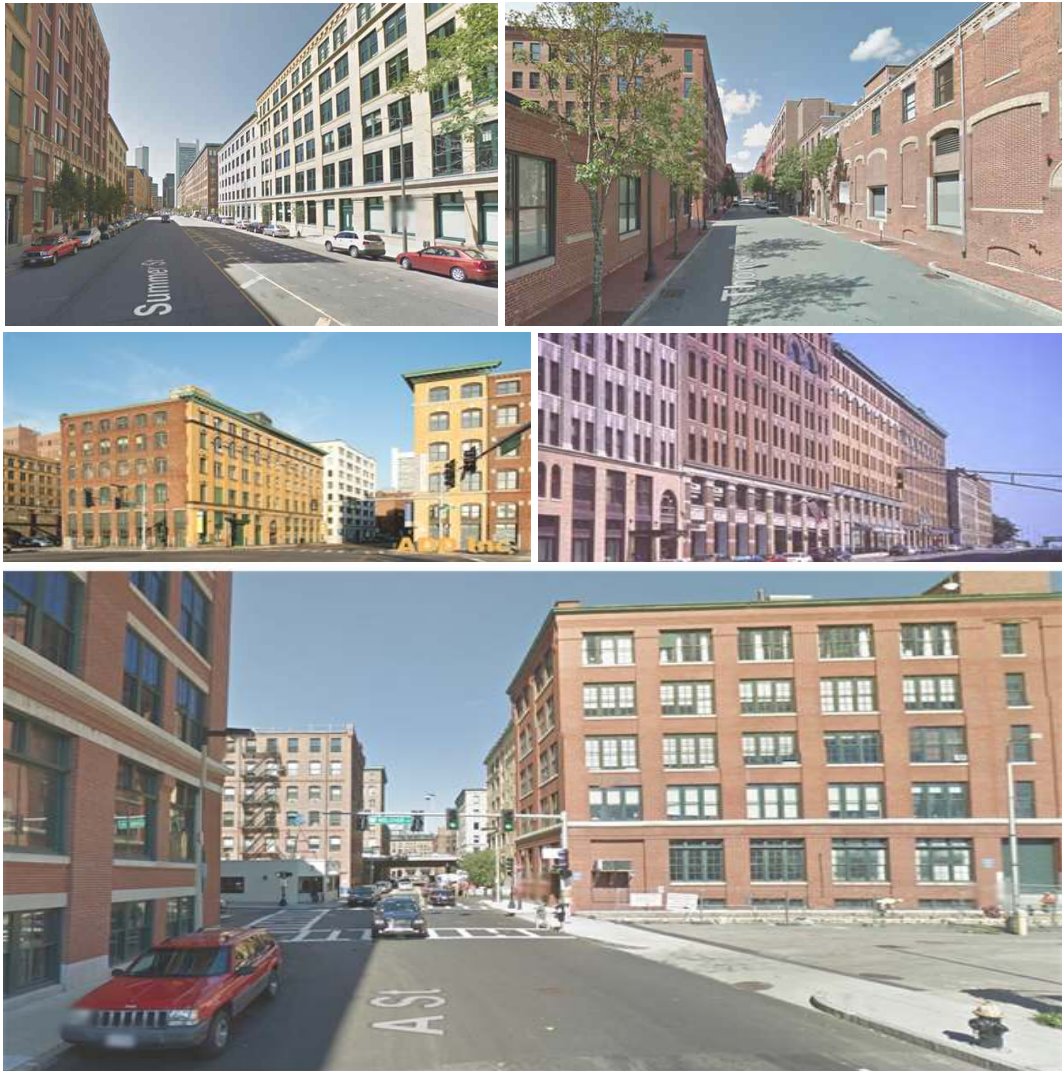
포트 포인트 채널 랜드마크 지구 및 보호구역 관리계획을 살펴보면, 포트 포인트 채널 랜드마크 지구 조사 보고서에는 모든 랜드마크 지구에 공통적으로 적용되는 일반적 기준과 포트 포인트 채널 랜드마크 지구를 위한 기준들, 그리고 보호 구역을 위한 디자인 규제 기준들이 같이 실려 있다.

먼저 규제 기준들을 살펴보면, 각 항목에 대하여 해당 지구에서 주로 발견되는 건축적 형태적 요소들을 서술하고, 이것들이 최대한 원래의 상태로 보존되어야 함을 서술한 뒤, 구체적인 수리 방식이나 개별 건축 요소에 대한 허가, 권장, 불허에 대해 서술하는 순서로 구성되어 있다. 이 같은 기준은 작업 허가 여부를 판단할 때 기본적인 고려 대상은 되지만, 포트 포인트 채널 지구 위원회가 각각 사례의 특수성을 고려하여 작업의 허가 여부를 결정할 수 있다.<sup>109)</sup>

108) Boston Landmarks Commission(2008), The Fort Point Channel Landmark District Study Report, Boston Landmarks Commission, Boston, p.68

109) Boston Landmarks Commission(2008), The Fort Point Channel Landmark District Study Report, Boston Landmarks Commission, Boston, p.94

1975년 법령의 772장 제 4조에 따르면, 보호 구역에 부과되는 규제는 ‘철거(Demolition)’ , ‘건폐율(Land Coverage)’ , ‘구조물의 높이(Heights of Structures)’ , ‘조경(Landscape)’ , ‘지형(Topography)’ 이렇게 다섯 가지 항목의 테두리 안에서만 이루어져야 한다고 명시되어 있다.<sup>110)</sup>



서머 스트리트(좌상), 톰슨 플레이스(우상), 포트 포인트 채널 랜드마크 지구전경(중), 에이 스트리트(하)

[그림 3-20] 포트 포인트 채널 랜드마크 지구 전경

(출처: (상)Google Street View, (좌중)Columbia Construction Company Website, (우중)Fort Point Boston Blog, (하)Google Street View)

110) General Law of Massachusetts, An Act Establishing the Boston Landmarks Commission, 1975, Chapter 772, Section 4.



#### 4. 국내에의 시사점

##### □ 지역수준의 가치와 의미를 가지는, 활용 중심의 역사자산 면단위 관리제도 운영

프랑스의 ZPPAUP는 문화재 중심의 시각적 효과에 취중된 것에서 문화재가 없어도 가로, 필지, 건물 등 도시조직의 역사적 특성이 남아있는 지역을 유지 할 수 있도록 보호하고 관리하는 면단위 제도로, 국가지정의 보전지구(SS) 및 이의 관리계획인 PSMV와의 차별성을 갖고 있다. 즉, ZPPAUP구역의 관리계획은 지구 내 전체 건물에 대한 매우 구체적인 관리 및 규제계획을 수립하는 PSMV에 비해 중요한 건축물 또는 중요한 경관관리 대상 만을 선정하여, 이들만을 관리·지원하고 있다는 점이 특징적이다.

미국의 ‘NRHPs(National Register of Historic Places, 국가 사적 등록제)’는 주나 지역수준의 가치와 의미를 가지는 역사자산까지 포함하는 개념으로, 기존의 NHLs가 국가 문화재 수준의 역사자산만 다룬다는 비판을 계기로 마련된 것이다. 이는 주나 지역수준의 일상적인 커뮤니티에 중요한 가치가 있는 대상들도 포함하여 보호할 수 있는 제도로써 의미를 가진다. 이를 통해 일상적인 커뮤니티에 중요하다고 생각되는 중심가로나 공원 같은 것도 공공의 보호대상으로 지정되었다. 한편 영국의 보존구역(conservation area)은 1947년 「도시 어메니티법(The Civic Amenities Act)」이 제정 되면서 건축적 관점에서 도시적 관점으로 확대하여 최대한 ‘넓은 영역’의 보호를 위해 도입되면서, 이를 계기로 변화를 철저하게 막는 원형보존 방식에서 관리와 활용을 위한 보전 방식으로 변화하였음을 알 수 있다. 이러한 해외의 역사자산 면단위 관리·보호를 위한 제도들은 문화재 위주의 원형보존보다는 역사자원의 보전과 활용 중심으로 정책을 펼치고 있다.

##### □ 지정관리 주체 및 국가-지방정부 간의 관계(역할)

프랑스, 영국, 미국의 면단위 관리지구의 지정 및 관리주체는 상당부분 지자체로 이양을 하고 있다. 프랑스는 2002년 지방분권화를 계기로 ZPPAUP의 지정권한과 관리주체를 코뮌으로 이양하였는데, ZPPAUP의 경우 실제 운영 결과 여전히 강력한 중앙정부의 영향력과 복잡한 절차가 단점으로 지적되어 비판을 받고는 있으나 기존에 중앙정부 중심으로 이루어지던 역사문화 환경보존 제도를 지자체로 이양하여 다양한 위계의 중앙정부와 지자체가 협동하여 지구를 지정하고 운영하는 것이 특징적이다.

영국도 영국헤리티지재단(English Heritage)에서 지정을 하지만, 실제 관리계획의 수

립과 변경에 대해서는 지역에 이관하고 있다. 미국은 연방정부 차원의 NRHPs가 있으나, 지방정부차원의 역사지구(Historic District)가 역사보전에 핵심적인 역할을 하고 있다. 이처럼 문화재나 국가수준의 역사자원의 보존에서 문화재가 없어도 도시조직의 역사적 특성이 남아있는 지역이나 지역수준의 일상적인 커뮤니티에 중요한 가치가 있는 지역들을 대상으로 한다는 점에서 그 권한의 주체가 지방정부로 이양되는 것은 당연한 것으로 보인다.

그럼에도 불구하고, 이러한 역사지구들의 지정과 관리계획에 있어 연방 또는 국가에게 최종 결정사항을 통보하거나 승인을 받도록 하여, 국가차원에서 지정 및 관리의 동향과 현황을 파악할 수 있도록 하고 있으며, 국가는 이들 지역에 대한 재정적 지원을 통해 필요한 경우 관여하거나 지속적인 모니터링을 통해 관리를 하고 있음을 알 수 있다.

#### □ 관리체계 : 프랑스 사전조사계획 진행 후 관리계획의 수립, 영국 사후평가 제도 운영

이들 면단위 제도는 지구지정 이후, 지역의 특성을 고려한 세부적인 관리계획 수립을 통해 지역의 역사적 특성을 보호·관리하고 있다. 관리계획은 도시계획제도 등으로 연동되어 지역 내 건물의 외관변경 등의 행위에 대해 허가를 위한 관리기준으로 작동하고 있는데, 관리계획 수립 전, 지구지정 및 관리계획 수립을 위해 철저한 사전조사계획이 진행된다는 점도 주목할 만하다.

프랑스의 ZPPAUP 관리계획은 도시계획인 PLU로 연동되어 개발허가, 건축행위 변경 시 허가를 위한 관리기준으로 작동하고 있으며, 관리계획 수립 전에는 지역에 대한 조사연구를 진행하고 있다. 일부 조사연구 및 관리계획 수립에 소요되는 기간이 장기화된다는 점(조사연구만 2년 정도 소요, 시행까지 최소 2년~보통 4,5년 소요됨)이 단점으로 지적되고 있기도 하나, 조사연구는 지역의 관리계획 수립과 건축허가 심의기준에 주요한 판단요소로 작동하고 있다.

한편, 영국은 헤리티지재단에서 보존구역 지정 후 평가와 관리를 위한 종합정책을 펼치고 있는데, 이는 보존구역에 대한 지원체계와 연관이 있다. 즉 ‘보존구역 평가 가이드선스(Guidance on conservation area appraisals)’는 보존구역을 지정한 후 보존구역에 대한 평가를 거쳐야만 관련 사업 진행에 대한 지원을 받아 낼 수 있고, ‘보존구역 관리 가이드선스(Guidance on conservation area appraisals)’는 THI를 통하여 재정적 지원을 받은 경우에 관리가 잘 되고 있는지 지원받은 사업에 대한 관리방안을 요구 할 수 있다. 이러한 관리과 평가 정책은 보존구역을 보다 체계적이며 객관적으로 검증하는 매우 의미있는



제도라 할 수 있으며, 보존구역의 지정과 관리계획의 수립을 유도하는 수단으로 활용되고 있다.

□ 관리대상 범위 : 외관 등 경관적인 측면만 규제, 내부 변경 및 용도 규제 없음

해외의 유사 제도들은 일반적으로 국가차원의 역사적 가치가 높은 대상보다 포괄적인 역사자산을 대상으로 하고 있어, 일반적으로 지구 내 건축물의 외관에 대해서만 규제 또는 관리를 하고, 내부 변경에 대해서는 관여하지 않고 있다. 이는 역사환경의 경관적 측면을 유지·보존하는데 주요 목적이 있기 때문으로 이해할 수 있다.

프랑스의 ZPPAUP 관리계획은 국가지정의 보존지구(SS) 내 전체 건물에 대한 매우 구체적인 관리 및 규제계획을 수립하는 PSMV에 비해 중요한 건축물 또는 중요한 경관관리대상 만을 선정하여 3단계로 등급화하여 이들만을 관리·지원의 대상으로 하고 있다. 또한 외관에 대해서만 규제, 내부 변경에 대해서는 규제가 없다. 미국도 마찬가지로 역사지구 내 위치한 건축물의 외관 변화에 대해서만 위원회의 검토 및 승인을 받고 위반 시 행위별 금액을 지불하게 하고 있으며, 내부 변경에 대한 규제와 용도에 대한 규제는 없다.

□ 지원적 측면 : 중앙정부 차원의 재정적 지원 및 프로그램 운영

전술한바와 같이, 지구지정 및 관리의 권한은 지방정부로 상당부분 이양하였으나, 중앙정부가 건축자산의 보전과 활용을 유도·촉진하고, 지역의 역사환경을 훼손하지 않도록 관여하기 위해 재정적인 지원과 관련 프로그램을 운영하고 있다.

프랑스는 지구의 특성을 고려한 관리계획 수립을 위한 조사연구 시행 시 소요되는 연구비용의 50%를 중앙정부(DRAC)에서 지원을 해주고 있는데, 이는 지원을 통해 동시에 ZPPAUP의 관리계획과 변경행위에 대한 감독 및 관여의 수단으로 작동하고 있다. 한편 지구 내 중요 건축물만을 대상으로 관리 및 지원(개보수 공사비용, 세금감면)하며, 일반건물은 지원 하지 않고 있다.

영국은 지역에서 보존구역의 지정과 관리를 유도·촉진할 수 있도록 보존구역에 대한 관리계획의 평가를 통해 재정지원이 가능한 다양한 지원 프로그램 개발에 주력하고 있는 것이 특징적이다. CAPS, HERS, PSICA와 같은 재정지원 프로그램 등이 이에 해당되는데, THI는 보존구역 지정 후 다소 위축될 수 있는 개발사업의 단점을 고려하여 그 지역의 관광산업 활성화를 꾀할 수 있는 계획안에 재정을 지원하는 프로그램이다.

미국은 NRHPs 등재 시 내무부 지침에 따라 복원하는 경우, 세제혜택을 받을 수 있도록 하고, 연방이나 주정부 차원의 기관에서 제공하는 기금을 지원하고 있다.

#### □ 행정적 측면 : 전문인력 및 전담기관 운영

프랑스의 경우, 'ABF' 라는 역사문화환경 보존 및 관리를 위한 전문직 정규공무원 고용체계를 운영하고 있다. 이들은 보존지구(SS)나 ZPPAUP 내 건축물의 외관 변경 시 관리계획을 토대로 변경행위에 대한 허가권한을 가지고 있다. 또한 DRAC은 주민들의 역사문화환경의 중요성과 가치에 대한 인식제고를 위한 교육과 홍보도 전담하고, 주민 뿐 만 아니라 시장 및 관련 공무원, 관계자들 교육까지도 담당하고 있다. 영국의 '헤리티지재단(English Heritage)' 은 대표적인 역사적 건축물과 역사환경의 보호를 위한 전문기관으로 역사 유적 및 보존 건축물에 대한 정부의 법적 자문기관 역할과 함께 시민들의 관심과 이해를 높이기 위한 교육프로그램을 개발하여 운영하고 있다. 또한 지방자치단체에 별도의 '보존구역 설정 자문위원회' 를 설치하여 영국의 보존구역 운영을 보다 객관적이며 합리적으로 시행할 수 있도록 하고 있다.

#### □ 운영적 측면

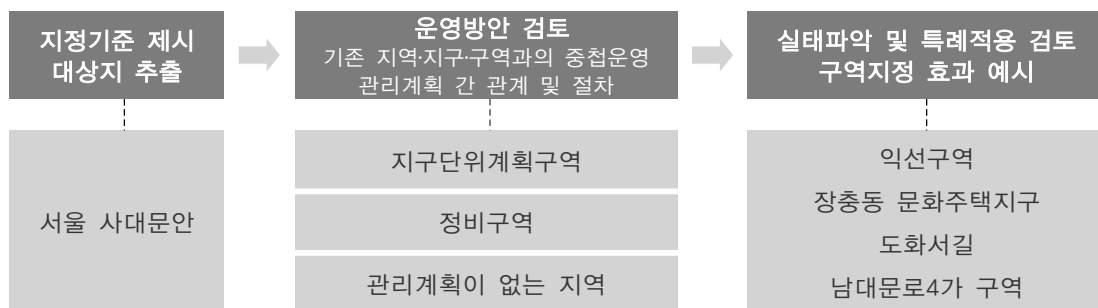
프랑스는 ZPPAUP 관리계획 수립 이후에도 주민과 지속적이고 정기적인 협의과정을 갖고 있으며, 중앙정부와 지방정부, 지역주민간 적절한 협의체계를 마련하고 이의 운영을 중요하게 생각하고 있다. 영국의 경우, 커뮤니티가 보존구역의 주체로 자리잡혀있다. 지방자치단체와 영국헤리티지재단이 영국 전역에 약 9,300여개에 달하는 보존구역과 그 안에 자리한 개별적 문화유산을 완벽하게 관리 및 보호하는 것은 현실적으로 불가능하기에, 지역의 커뮤니티를 중심으로 운영되는 것을 필수로 하고 있다. 보존구역 내의 거주자와 사업자가 협력해 보존구역을 관리하는 것은 곧 해당지역의 환경이 우수함을 의미하는데, 이를 유지하기 위해 적극적이고 자율적으로 관리체계가 갖추어져 있다는 점이 특징적이다. 나아가 이러한 방식은 주민들 스스로가 지역에 대한 자부심과 애郷심을 키운다는 점에서 큰 의미를 가진다. 미국도 마찬가지로 역사지구의 지정과 신청을 위한 조사 보고서 작업에 지구의 소유자 및 거주자가 참여하고 있다. 이 과정에서 역사지구의 중요성과 그에 따른 규제 기준을 함께 만들고 있다. 문화재가 아닌 지역의 역사적 환경과 자산을 발굴하고, 이를 보전활용하기 위해서는 그 가치에 대한 사회적 인식으로부터 시작된다는 점에서 주민의 참여와 협의가 무엇보다도 중요하다는 것을 해외사례에서 잘 보여주고 있다.

## 제4장 건축자산 진흥구역 지정기준 검토 및 실태파악

1. 대상지 개요 및 건축자산 밀집지역 추출
2. 건축자산 진흥구역 지정기준 및 대상지 추출
3. 건축자산 진흥구역 운영방안 검토
4. 건축자산 진흥구역 실태파악 및 특례적용 검토
5. 주요 쟁점 및 개선방향

제4장에서는 적지분석을 통해 건축자산 진흥구역의 지정기준을 제시하고 건축자산 진흥구역 대상지에 지구단위계획과 정비계획 등 기존 관리계획 등이 수립되어 있는 경우 이들과 어떻게 중첩하여 운영할 것인지 실제적인 운영방안을 검토하여 수립 절차 및 관련 계획과의 관계를 설정하고자 한다. 이를 위해 서울시 사대문안을 대상으로 적지분석을 통해 건축자산 밀집지역을 추출하여 지정기준을 마련하고, 유사 사례지역에 지정 기준을 적용하여 그 타당성을 살펴본다. 또한 지정기준에 따라 건축자산 진흥구역 지정가능 대상지를 추출하여 유형을 구분하고, 대상지 관리계획 유형별로 접근하여 운영방안을 검토한다.

이와 함께 건축자산 진흥구역에 필요한 지원 사항을 검토하고 특례적용에 따른 경관 개선 시뮬레이션을 통해 건축자산 진흥구역의 지정효과를 보여주고자 한다. 이를 위해 유형별로 사례대상지를 선정하여 건축자산 현황, 건축자산 보존 및 활용의 현황과 문제점 등 실태를 파악하고, 건축특례 등 지원이 필요한 사항을 검토한다. 마지막으로 이를 토대로 건축자산 진흥구역 운영의 주요 쟁점과 개선방향을 도출하고자 한다.



## 1. 대상지 개요 및 건축자산 밀집지역 추출

### 1) 대상지 선정 배경 및 개요

#### □ 대상지 선정 기준 및 범위

건축자산 진흥구역의 지정 기준과 실태를 파악하기 위해서는 건축자산에 대한 기초 현황조사가 이루어진 지역이어야 가능하다. 2002년부터 2005년까지 문화재청에서 근대문화유산에 대한 조사가 전국적으로 실시된 바 있고(문화재청, 2002~2005), 부산, 인천 등에서 일부지역을 대상으로 근대건축물 현황조사가 진행되었으며(이동현, 2003; 인천광역시, 2003), 대구, 나주, 서울의 일부 지역에서는 한옥전수조사가 진행되었으며<sup>111)</sup>, 군산시와 아산시 구도심 지역을 중심으로 건축자산 목록조사가 진행된 바 있다.<sup>112)</sup> 건축자산은 한옥과 근대건축물과 같이 특정 시기의 건축물뿐만 아니라 공원, 오래된 가로, 시장, 산업단지, 교량 등 구조물과 공간환경, 그리고 각종 수상작까지 포함하고 있어 이들에 대한 총체적인 기초 조사가 어느 정도 이루어진 곳을 대상으로 하여야 한다. 이에 따라 『서울특별시 사대문안 특별 지원에 관한 조례』에서 정하고 있는 “사대문안 관리지역”을 대상지로 선정하였다.



서울시 사대문안 지역은  
‘서울 사대문안 역사문화도시 관리 기본계획’ (2012) 및 ‘서울시

[그림 4-1] 대상지 범위

(출처 : 서울특별시(2012), 서울사대문안 역사문화도시 관리 기본계획)

111) 건축도시공간연구소 국가한옥센터에서는 2011년에 서울시 종로구 일대, 2012년에 대구광역시 중구, 전라남도 나주시 음성일대, 2013년에 대구광역시 일대, 전라북도 전주, 서울특별시 성북구지역, 2014년 현재 서울시 4개구(동대문, 서대문, 마포, 용산구), 경상북도 영주시, 경기도 수원시 화성행궁 내 지역을 대상으로 한옥 전수조사사업을 진행하고 있음

112) 2013년에 건축도시공간연구소에서 진행한 ‘건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구(심경미)’에서 건축자산 시범조사로 두 지역의 원도심 일대를 대상으로 조사를 진행하였음

역사도심 관리 기본계획(현재 진행 중)의 수립을 통해 근대건축자산의 기초조사 및 목록이 구축되어 있고, 한옥 분포에 대한 전반적인 파악도 가능한 지역이다. 또한 서울시 내에 전담부서인 ‘역사도심관리과’가 신설되어 건축자산 진흥구역 제도를 적용하기에 실효성을 높일 수 있다는 장점도 있는 지역이다. 대상지 범위는 구체적으로 사대문안 성곽으로 둘러싸인 한양도성 내의 지역과 『서울시 도시계획조례 시행규칙』 제16조에서 정하는 “사대문안” 지역을 포함하는데, 전체 면적은 약 18km<sup>2</sup>이며, 한양도성 외곽으로 100m 지역을 완충지역으로 보고 이를 포함하여 검토하였다.

한편 지정 기준에 대한 유사사례지 적용 타당성 검토를 위한 대상으로는 특정지역의 건축자산에 대한 기초조사 및 목록이 구축되어 있는 인천시 중구 신포동, 군산시 월명동, 목포시 유달동/만호동 일대를 대상으로 하였다.

#### □ 서울 사대문안 지역의 형성과 변화

1394년 태조가 세운 새로운 수도의 도시계획 구상에 따라 건설한 서울 사대문안은 한양의 내/외사산을 고려한 입지와 전조후시 좌묘우사(前朝後市 左廟右社)에 기초한 궁궐 및 관청 그리고 시가지의 배치와 종묘/사직의 배치가 도성의 주요 골격을 형성하게 되었으며, 이러한 도시골격은 오늘날까지도 서울 역사도심부 도시구조의 근간을 이루고 있다. 이후 조선 후기까지 큰 변화 없이 유지되어 오다가, 19세기말 개화기에 접어들면서 1897년 대한제국의 출범에 따른 경운궁 및 태평로 소공로 등의 건설로 도성의 공간구조가 크게 변했다. 또한 일제강점기에 이르러 1912~1937년에 이루어진 시구개정사업에 따라 도로가 개설되고 토지구획정리사업이 진행되는 등 가로체계에 큰 변화가 생겼다.

광복 이후 한국전쟁을 거치면서 역사도심부가 크게 파괴되었으며, 전후 1952년부터 진행된 전재복구계획에 따라 도심부 복구사업과 재건사업이 이루어졌는데, 이에 따라 토지구획정리사업이 시행되고, 도로확장 및 신설 사업 등이 시행되었다. 1960년대 이후 서울은 국가의 고도경제성장 정책으로 급속한 산업화와 도시화를 거치게 된다. 서울의 과밀 문제가 대두되면서 강남개발 및 도심재개발이 추진되어 도심부에 고층 건물군이 출현하는 등 현대적인 모습으로 바뀌었으며 이러한 도심재개발 사업은 최근에 이르러 역사도시의 정체성을 훼손시키는 주된 요인으로 인식되고 있는 상황이다. 2000년 이후 북촌 한옥 보전이 본격화되고, 뒤이어 청계천 복원, 서울광장·광화문 광장 조성 등을 계기로 하여 도심부에 대한 새로운 관리 방향을 모색하게 되었으며, 현재 서울 사대문안에 대하여 역사도

심으로서 고유한 특성을 보전하고자 하는 계획이 수립되고 있다.

#### □ 서울 사대문안 건축자산 관련 정책 및 사업 연혁

서울시는 도심부에 대한 종합적인 시각에서의 관리계획으로 2000년 「서울 도심부 관리 기본계획」을 최초로 수립하여, 이에 따라 도심부에 대한 우리 고유의 문화와 정체성에 대한 관리가 시작되었다. 이는 2004년 청계천 복원을 계기로 하여 「청계천 복원에 따른 도심부 발전계획」으로 변경되어 현재까지 도심부 관리의 관리지침이 되고 있다. 2000년 후반에 들어 개발과 성장보다는 삶의 질 개선에 대한 관심이 증가하면서 역사성과 장소성 회복을 중요시하게 됨에 따라 2009년 한옥선언 및 사대문안 특별지원 조례 제정 등이 이어졌으며, 시청 앞 광장 조성, 광화문 광장 조성 등의 보행중심으로의 전환을 위한 사업 등이 추진되었다. 2011년에는 이러한 흐름에 따라 「사대문안 역사문화도시 관리기본계획」이 수립되어 도심부 관리의 기본 원칙과 틀을 재정비하였다. 이를 토대로, 현재 서울시는 「역사도심 관리 기본계획」을 수립하여 역사문화를 중심으로 한 도심부 관리의 기본방향과 지침을 수립중이다.



[그림 4-2] 서울 사대문안 정책 및 사업의 흐름  
(출처 : 서울특별시, 역사도심 관리 기본계획(수립 중) 내부자료)

## □ 서울 사대문안 건축자산 현황

서울시는 앞에서 언급한 도심부 관리를 위한 계획(서울 사대문안 역사문화도시 관리 기본계획 및 역사도심 관리 기본계획)을 수립하면서 2012년과 2014년을 기준으로 사대문안의 역사문화자원을 조사하여 목록화한 바 있다. 2012년 조사에서는 역사문화자원을 도시구조, 도시조직, 개별자원, 비물리적 및 잠재요소로 크게 구분하고 옛 길, 옛 물길, 도시평면, 근현대 건축자산 및 한옥을 포함하는 건축물, 도시시설물, 조경요소, 생활유산 등을 세부요소로 역사문화자원을 발굴하였으며, 2014년 계획에서는 2012년 발굴된 자원에 대한 세부적인 보완조사를 통해 역사문화자원의 가치를 규명하고, 역사문화자원에 대한 보전 또는 활용계획을 수립 중에 있다. 2012년 6월 조사결과를 기준으로 건축자산 중 건축물에 해당하는 근현대 건축자산은 총 4,179동으로, 2층 한옥을 포함한 한옥 2,818동, 일식건축 987동, 현대건축 374동이 조사되었다. 한편 지정문화재는 국가지정문화재 87점, 서울시 지정문화재 55점, 문화재자료 및 등록문화재 24점이 분포하고 있다.

[표 4-1] 서울 사대문안 근현대 건축자산 현황(2012. 6)

계(개)	한옥		일식건축		현대건축	
	2층한옥	도시한옥	일식가옥	문화주택	사무소/상가 등	기타
4,179	17	2,801	897	80	253	121

(출처 : 한국도시설계학회 · 동해종합기술공사(2012), 서울사대문안 역사문화도시 관리 기본계획)

[표 4-2] 서울 사대문안 문화재 현황(2013. 7)

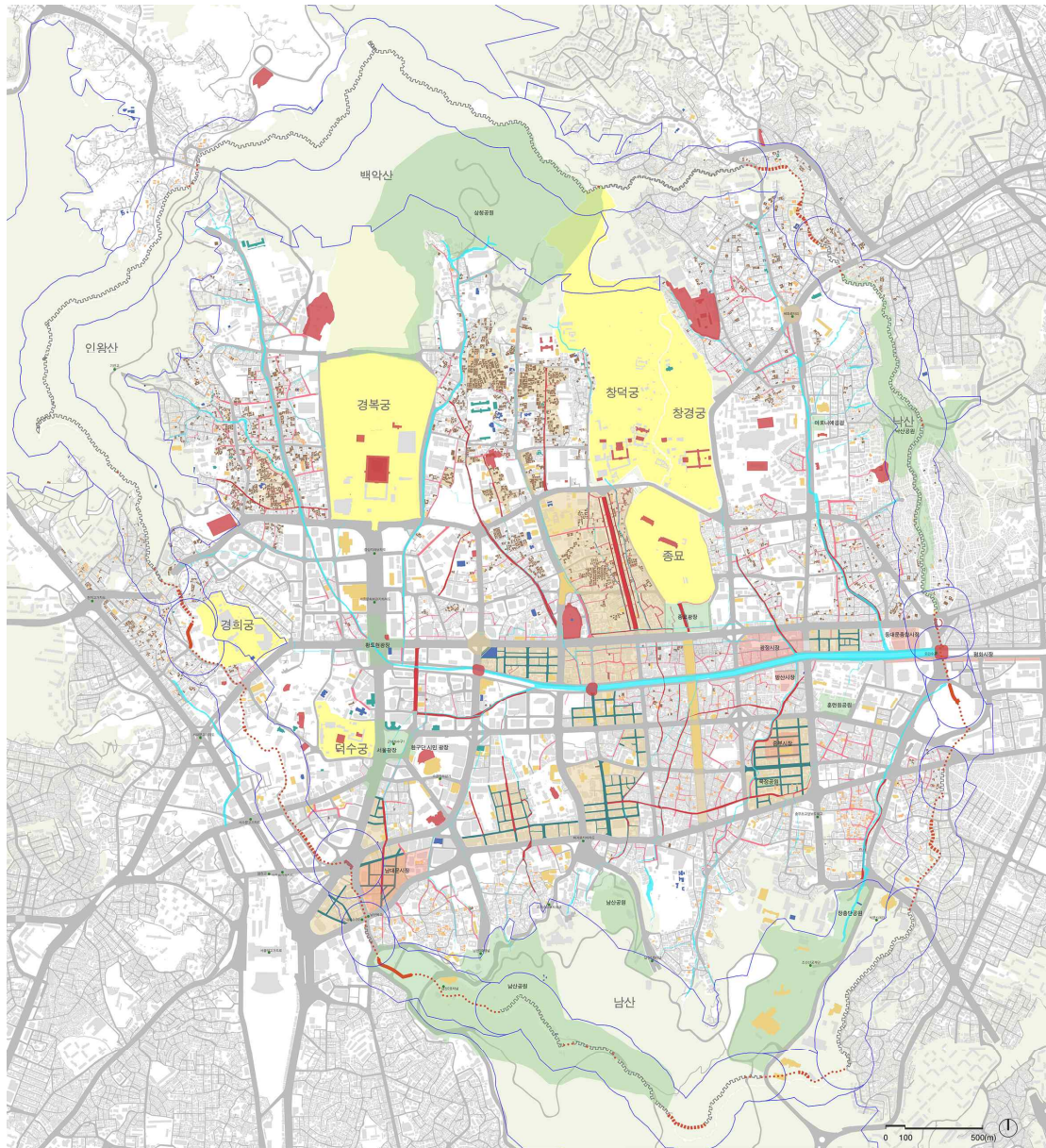
국가지정문화재						시지정문화재			문화재 자료	등록 문화재
국보	보물	사적	천연 기념물	중요민속 문화재	명승	유형 문화재	기념물	민속 문화재		
8	34	33	9	1	2	26	9	20	26	9
87						55			24	

본 연구에서는 서울시에서 관련계획 수립 시 조사된 역사문화자원 조사결과 및 대상기준을 기본 데이터로 건축자산 현황을 파악하되, 기 조사에서 역사문화자원으로 포함되지 않은 시장, 공원/광장 등의 유형을 새롭게 추가하여 건축자산 현황자료를 보완구축하였다.

[표 4-3] 서울 사대문안 건축자산 대상 기준 및 현황

분류	건	대상	비고	
			대상 기준	기준 출처
건축물	한옥	2,818	2층 한옥, 한옥	건축물 대장 기준, 1876년~1970년 사이에 건축된 건축물을 대상으로 현장조사 후 전문가 검증. 단, 전통건축의 경우는 시간적 범위와 관계없이 모든 건축물을 조사 대상에 포함
	일식 건축	977	일식가옥, 문화주택	
	현대 건축	374	사무소, 상가 등	
공간 환경	옛 길	-	돈화문로, 피맛길, 인사동길, 계동길, 도화서길, 명동중앙로 등	18세기 중반의 도성대지도와 1912년 경성부 지적원도, 2011년 지적도를 비교분석하여 현재까지 형태와 선형과 폭 등이 많이 훼손되지 않고 남아있는 길을 선정
	옛 물길	-	청계천, 삼청동천, 백운동천, 흥덕동천, 목사동천, 남소문동천 등	18세기 중반의 도성대지도, 18세기 말 한양도성도, 19세기 수선총도에 서 옛 물길만 추출하여 도식화한 후 이를 참조하여 1912년 지적원도 상 옛 물길 추정
	도시 평면	-	조선시대 도시평면, 1930년대 도시평면, 1940년대 도시평면, 1950년대 도시평면	1912년 경성부 지적원도, 1929년 경성부 지형명세도, 1950년대 토지구획정리사업 지도, 2011년 지적도를 비교하여 각 시대별로 당시의 정책이나 계획이 도시의 평면에 특징적으로 나타나는 대표 사례 선정
	역사적 경관 (지형)	-	인왕산, 백악산, 남산, 낙산 등	한양도성 버퍼100m+지형을 고려한 산지구간, 완충구역
	유통 시설	6	남대문시장, 동대문종합시장, 평화시장, 광장시장, 방산시장, 중부시장	도심 내 특성화된 전통시장
	공간 시설	10	삼청공원, 낙산공원, 남산공원, 목정공원, 마로니에공원, 훈원공원, 종묘광장, 서울광장, 황토현광장, 환구단 시민광장	도심 내 역사적 의미를 지닌 공원 및 광장
기반 시설	도시 시설물	23	세종문화회관지하차도, 남산3호터널, 기린교, 퇴계로지하차도, 조선신궁 계단 등	도로, 다리, 제방, 터널, 담장, 축대 등 기타 물리적인 구조물로 특정시기에 건설되었고 당시 시대의 특징과 역사적 흔적을 보여주는 요소





#### 주요 문화재

##### 한양도성

- 원형 구간
- 복원 구간
- 훼손 구간
- 매장/멸실 구간

##### 문화재

- 국가지정문화재
- 시지정문화재
- 등록문화재

#### 건축자산

##### 건축물

- 한옥(2층한옥, 한옥)
- 일식건축(일식가옥, 문화주택)
- 현대건축(사무소/상가 등)

##### 공간환경








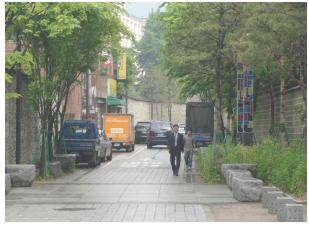
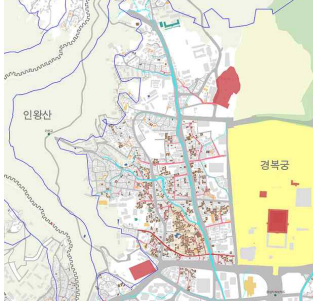
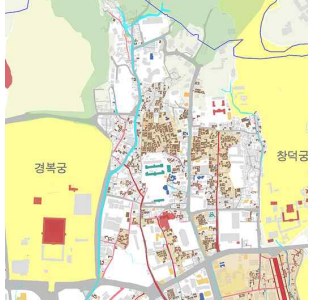
- 주요 원형 옛 길
- 원형 가지길
- 옛 물길
- 도시평면
- 역사적경관(지형)
- 유흥시설(시장)
- 공간시설공원(공원, 광장)

##### 기반시설

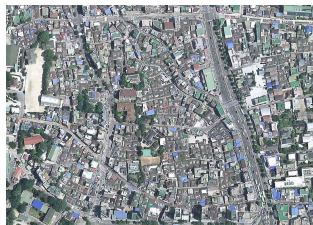
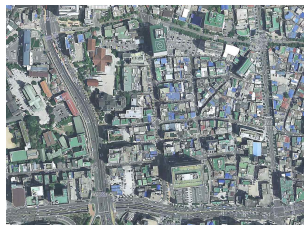

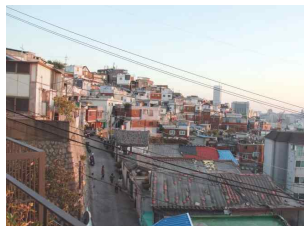




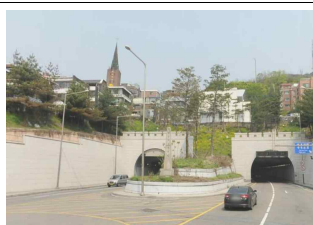

- 도시시설물

[그림 4-3] 서울 사대문안 건축자산 현황  
(출처 : 서울특별시, 역사도심 관리 기본계획(수립 중) 내부자료를 토대로 재작성)

[표 4-4] 서울 사대문안 건축자산 예시

구분	예시	
한옥	계동 이충한옥	관훈동5연립한옥
	<p>근대기 간선도로 변 한옥상가와 달리 주거용 이충한옥으로 서울에서는 매우 희소성이 높음</p>  <p>(출처 : 역사도심 관리 기본계획)</p>	<p>근대기 한옥 중 고밀화되어가는 근대도시에 적응하기 위해 등장한 연립한옥으로 현존사례가 적어 매우 중요함</p>  <p>(출처 : 역사도심 관리 기본계획)</p>
일식건축	이병중 주택	수송동38-1주택
	<p>일제강점기 일식주택으로 보존상태가 매우 양호하며 원형이 잘 남아있음</p>  <p>(출처 : 역사도심 관리 기본계획)</p>	<p>일제강점기 분화주택의 원형이 잘 남아있으며, 특히 양식건축의 디테일과 장식타일의 의장적 요소가 남아있음</p> 
현대건축	명동예술극장	YWCA빌딩
	<p>1930년대 후반에 건축된 극장 건축으로 해방 후 국립극장으로 사용되었으며 보존가치가 매우 높음</p> 	<p>건축가 차명순작품으로 60년대 노출콘크리트의 조형적 특성과 미술가의 조각을 부조로 가지고 있는 사무소건축</p> 
옛 길	돈화문로	감고당길
	<p>창덕궁 전면의 도로로, 한양도성의 주요 골격으로 형성되어 현재까지 원형이 보존되고 있는 옛 길</p> 	<p>인사동길에서 북촌으로 연결되는 도로로 250년 이상 유지된 원형 옛 길</p> 
옛 물길	백운동천	삼청동천
	<p>백악산 서쪽, 인왕산 동쪽에 있는 백운동 계곡에서 발원하여 청계천으로 흐르는 물길</p> 	<p>백악산 동쪽기슭의 사동과 수침동 두곳에서 발원하여 경복궁 동측 담장을 따라 흐르는 물길</p> 



구분	예시		
도시평면	<p>채부동지역</p> <p>소필지들과 많은 한옥들이 존재하고 있는, 조선시대 유기적 도시평면이 잘 보존된 지역</p> 	<p>충무지구</p> <p>1950년대 토지구획정비사업에 의해 형성된 근대 격자형 상업가구가 남아있는 지역</p> 	
역사적경관 (지형)	<p>장수마을</p> <p>성북구 서울성곽에 인접하여 형성된 마을로 지형에 의한 경관과 골목길이 남아있는 동네</p>  <p>(출처: 한양도성주변 성곽마을 보존관리 종합계획)</p>	<p>이화마을</p> <p>종로구 서울성곽에 인접하여 형성된 마을로 지형에 의한 경관과 골목길이 남아있는 동네</p> 	
유통시설	<p>광장시장</p> <p>가장 오래된 민영상설시장으로 주단, 포목 등의 전통상품과 의류, 청과 등을 판매하는 전통시장</p>  <p>(출처: 종로광장전통시장 홈페이지)</p>	<p>남대문시장</p> <p>1921년 개시한 우리나라 최대의 재래 종합시장</p>  <p>(출처 : 매일경제, 자료사진)</p>	
공간시설	<p>삼청공원</p> <p>1934년부터 삼림공원으로 관리되기 시작하여 1940년 제1호 도시계획공원으로 지정</p>  <p>(출처: 일요신문, 종로구 자료사진)</p>	<p>환구단시민광장</p> <p>2000년 10월 시민의 날 개장되어 도심 속 휴식공간으로 이용되다가, 2009년 환구단 정문이 복원됨</p>  <p>(출처 : 연합뉴스, 자료사진)</p>	
도시시설물	<p>남산3호터널</p> <p>1978년 건설된 시설물, 서울 용산구 이태원동과 중구 회현동을 연결하는 터널.</p>  <p>(출처 : 다음 로드뷰)</p>	<p>조선신궁 계단</p> <p>조선신궁은 일제강점기 남산에 세워졌던 신도의 신사</p>  <p>(출처 : 노컷뉴스)</p>	

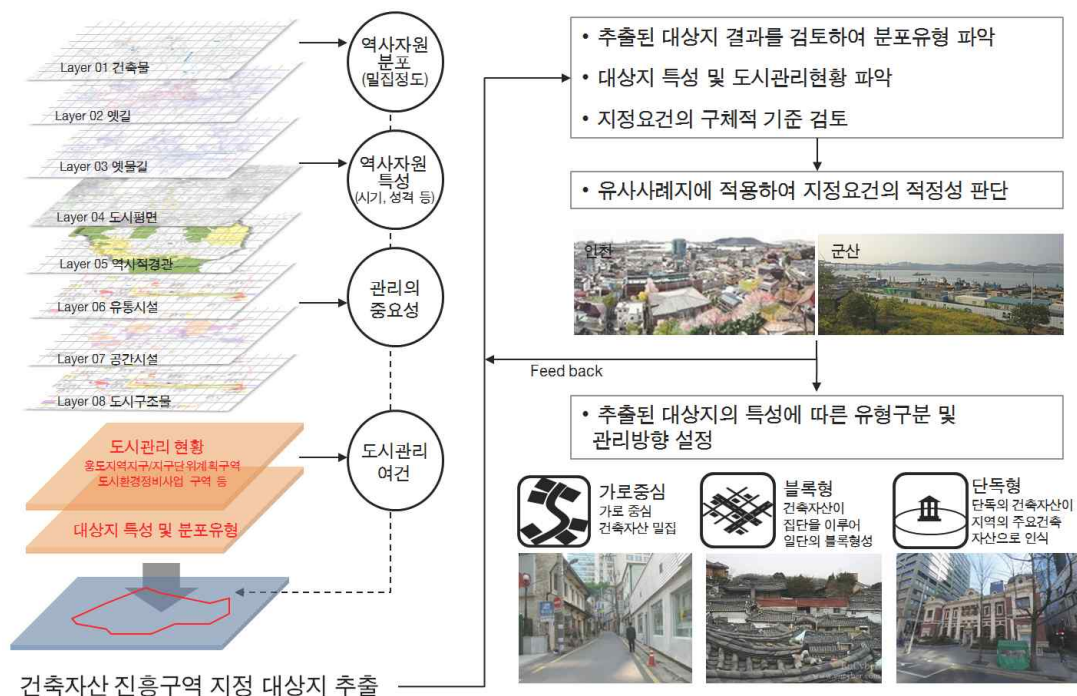
## 2) 적지분석 및 분석결과

### □ 접근방법

건축자산 진흥구역 지정요건 검토를 위해 적지분석을 실시하여 대상지 추출의 결과를 참고하여 지정요건의 적정성을 검토하고 지정요건의 기준을 구체화하고자 한다. 적지 분석이란, 토지이용계획이나 시설물 계획 시 특정용도 또는 시설이 입지하기에 가장 적합한 지역을 분석하는 과정으로, 지리정보시스템(GIS : Geographic Information System)을 통하여 도면중첩분석(대상지에 관한 여러 가지 현황도면을 중첩하여 분석함으로써 가장 적합한 토지이용을 계획하는 적지분석 기법)을 시행하였다.

이를 토대로 최종 제안한 지정 기준을 서울 사대문안 지역 외에 건축자산의 분포를 확인할 수 있는 유사사례지역에 적용해봄으로써 그 타당성을 검토하였다.

이후 결정된 지정요건에 따라 서울 사대문안을 대상으로 건축자산 진흥구역으로 지정이 가능한 대상지를 추출하고 특성에 따라 유형을 구분하였다.



[그림 4-4] 건축자산 진흥구역 지정요건 검토 및 대상지 추출 개념(안)

#### □ 분석방법<sup>113)</sup> 및 기준

건축자산 진흥구역 지정대상 가능지역을 추출하고 유형화하기 위해, 밀집도 분석을 기반으로 자원들의 속성 및 관리방향 등을 고려하여 버퍼지역을 설정하고, 각 셀 안에서 버퍼지역의 중첩까지 반영된 자원들의 중첩도를 분석하였다. 적지분석과 함께 사대문안 도시계획 및 사업 현황을 조사하여 현재 건축자산이 관리되고 있는 현황도 살펴보았다.

대상지역을 10m단위 셀로 구분하여 셀 단위 안에서의 개별자원들의 중첩을 분석하였다. 점적자산은 밀집도 판단이 용이하도록 건축물 외곽 10m를 버퍼로 하여 밀집한 범위가 중첩될 수 있도록 하였고, 옛 길, 옛 물길의 선적자산도 주변 건축물과의 관계를 함께 고려해야 하므로 외곽 10m를 버퍼로 하여 분석하였다. 면적자산은 그 자체로 공간단위를 형성하고 있으므로 면적자산 경계를 기준으로 적지분석을 실시하였다.

[표 4-5] 건축자산 적지분석 기준

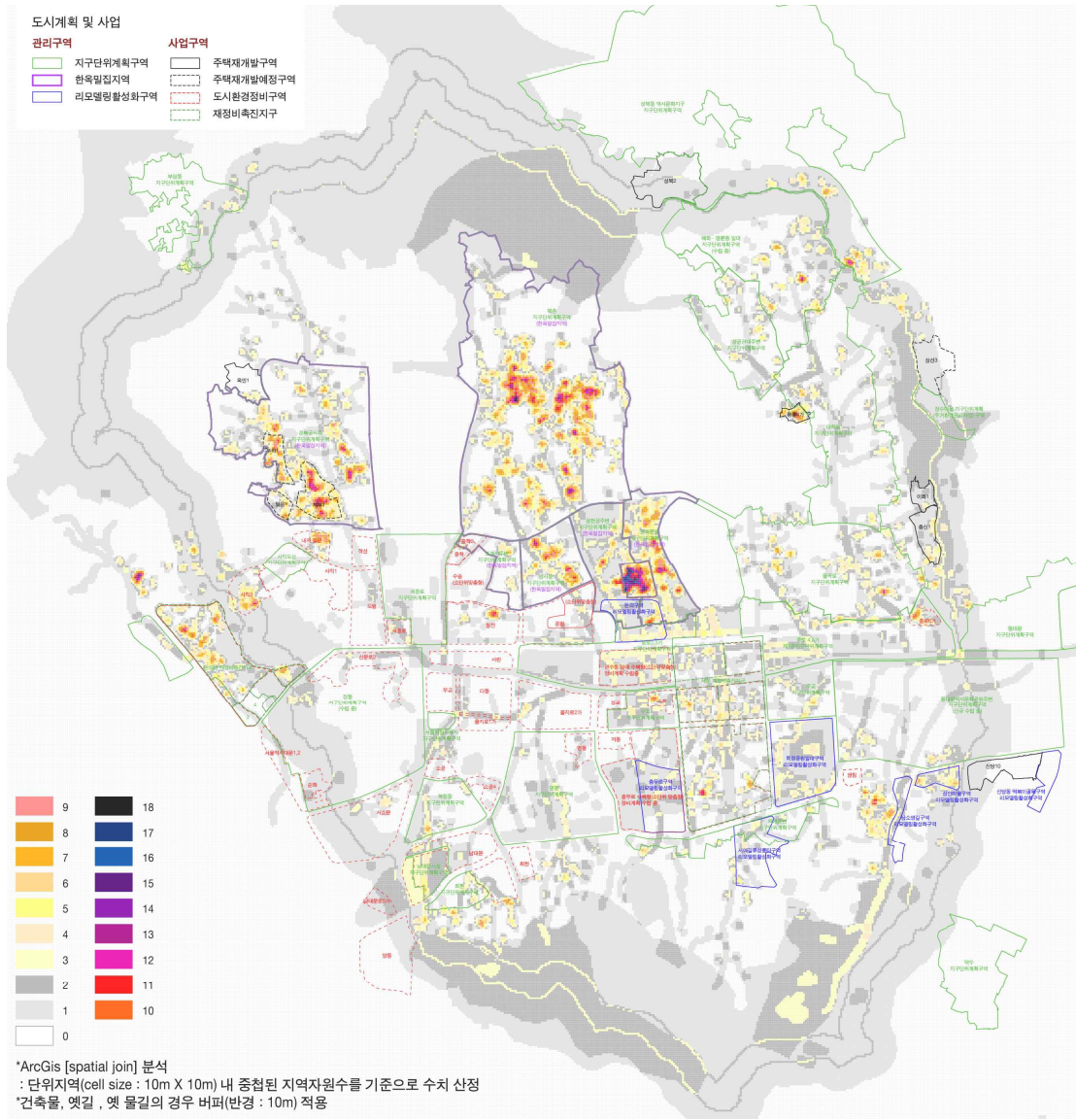
건축자산	세부항목	분석기준
건축물	한옥	한옥 + 버퍼 10m
	일식건축	일식건축 + 버퍼 10m
	현대건축	현대건축 + 버퍼 10m
공간환경	옛 길	옛 길 + 버퍼 10m
	옛 물길	옛 물길 + 버퍼 10m
	도시평면	도시평면
	역사적경관(지형)	한양도성 완충구역
	유통시설	시장영역
	공간시설	공원 및 광장영역
기반시설	도시시설물	위치 점

#### □ 분석 결과

중첩도가 높을수록 진한색을 띄게 되는데 밀집도 분석과 유사한 밀집도를 보이나, 버퍼지역의 해당 셀의 범위가 증가하여 중첩도의 수치가 높게 나타며, 주로 건축물이 밀집한 지역에서 가장 높은 중첩도를 보인다. 사대문안 관리지역 내 건축자산과 관련된 도

113) 건축자산 진흥구역 대상지 추출에 적합한 GIS 적지분석 결과를 얻기 위해 도면중첩 분석, 밀집도 분석, 점적 자산과 선면적 자산을 구분한 밀집도 분석 등 다양한 방법으로 적지분석을 실시한 결과, 가장 현실적이고 효과적으로 파악할 수 있는 방법으로 진행하였음. 검토했던 분석 방법의 내용 및 한계점은 부록2. 참고

시관리구역은 지구단위계획구역, 한옥밀집지역, 리모델링활성화구역이 결정되어 관리되고 있으며, 사업구역은 주택재개발(예정)구역, 도시환경정비구역, 재정비촉진지구가 결정되어 사업이 추진되거나 미집행된 상태로 남아있다.



[그림 4-5] 건축자산 진흥구역 적지분석 결과 및 도시계획/사업구역 현황



### 3) 건축자산 분포유형 및 관리방향

건축자산의 분포유형을 살펴보면, 점적인 자원인 건축물은 단독으로 위치하거나 집단으로 분포하여 일단의 영역성을 형성하고 있는 것으로 나타난다.

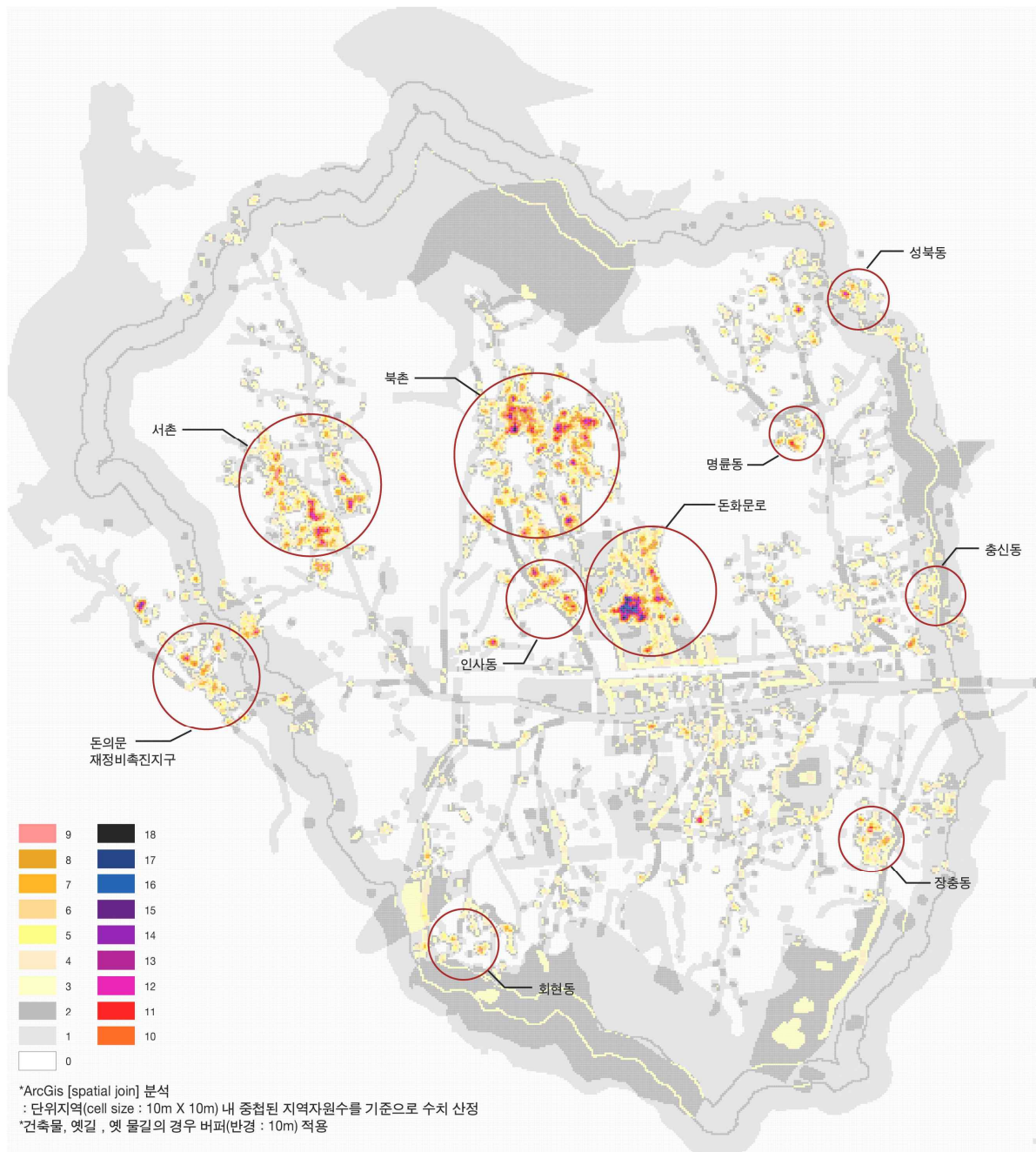
건축물이 밀집하여 일단의 영역을 형성하고 있는 지역은 돈화문로, 북촌, 서촌, 인사동 지역이 가장 눈에 띄게 나타났으며, 이들 지역은 역사보존형 지구단위계획이 수립되어 있고 한옥밀집지역으로 지정되어 관리되고 있다. 이와 함께 건축물이 밀집한 지역은 주로 정비사업구역으로 결정되어 있어 변화가 정체된 지역으로 한옥이 밀집한 익선도시환경정비구역 및 명륜4가 주택재개발구역, 한옥과 일식건축이 밀집한 돈의문 재정비촉진지구<sup>114)</sup> 등이 있다. 또한 장충동 일대와 회현동 일대는 일식건축이 밀집하고 있는데, 장충동은 주택재개발 정비예정구역이 2013년 해제된 지역이다.

공간환경은 선적 또는 면적으로 분포하고 있으며, 건축자산인 건축물과 중첩되어 나타나고 있다. 따라서 공간환경 자체에 대한 관리와 함께 건축물을 고려하여 관리할 필요가 있다. 공간환경을 기반으로 건축물이 밀집한 지역은 한양도성 주변의 성북동, 이화동, 충신동 일대로, 성북동은 지구단위계획이 수립되어 있고, 이화동, 충신동은 주택재개발구역이 결정되어 있으나 추진되지 않고 있는 지역이다. 한편 기반시설은 점적으로 분포하여 개별적인 관리가 필요한 것으로 판단된다.

상기의 분석결과를 토대로 건축자산 진흥구역 지정을 통해 관리가 필요한 지역을 다음과 같이 유형화 할 수 있다.

<b>블록형</b>	일단의 범위 내 건축물이 밀집한 지역이거나 공간환경이 블록단위로 분포하여 면적인 관리가 필요한 지역
<b>가로중심형</b>	공간환경이 가로를 중심으로 분포하여 선적인 관리가 필요한 지역
<b>단독형</b>	건축자산이 단독으로 존재하나 사업구역 내 위치하여 멸실의 우려가 있는 지역으로 건축자산의 보전을 위해 사업구역 단위의 면적인 관리가 필요한 지역

114) 현재 사업추진에 따라 건축자산의 멸실이 진행 중에 있음



[그림 4-6] 건축자산 진흥구역 대상지 추출



[표 4-6] 건축자산의 분포유형 및 관리방향

구분	분포유형		관리방향	
건축물 기반시설	점 	단독으로 위치	우수건축자산 등록 유도	-
		단독으로 존재하나 사업구역 <sup>115)</sup> 내 위치하여 사업구역 단위의 면적인 관리 필요	건축자산 진흥구역 지정	[단독형] 
	면 	일단의 범위 내 건축물이 밀집 하여 면적인 관리 필요	건축자산 진흥구역 지정	[블록형] 
공간환경	선 	공간환경이 가로를 중심으로 분포하여 선적인 관리 필요	건축자산 진흥구역 지정	[가로중심형] 
	면 	공간환경이 블록단위로 분포하 여 면적인 관리 필요	건축자산 진흥구역 지정	[블록형] 

## 2. 건축자산 진흥구역 지정기준 및 대상지 추출

### 1) 지정기준 대안별 검토 및 설정

#### □ 지정요건 대안별 검토

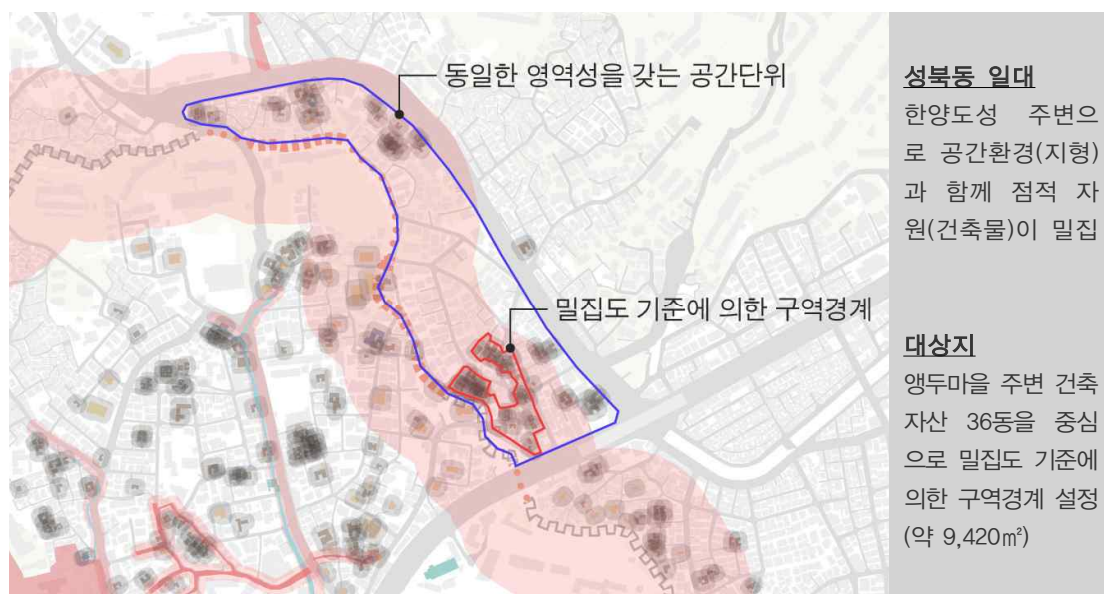
앞서 3장에서 관련 제도의 구역지정 세부기준을 검토한 결과, 지정목적이 지역의 특성을 유지보전하고 관리해나가기 위함인 구역은 정성적인 기준을 적용하여 주변의 여건 등을 고려하여 융통성 있게 구역을 지정하고 있음을 알 수 있었다. 지역 고유의 공간환경 조성 및 종합적인 관리를 위한 건축자산 진흥구역의 지정목적과 성격을 고려할 때, 정량적 기준보다는 정성적 기준을 통한 구역설정이 더 적합하다고 판단된다. 그럼에도 건축자

115) 사업구역이라 함은 지구단위계획구역, 정비구역뿐 아니라 관리계획 또는 정비계획 수립과 관계없이 일단의 개발 사업이 추진되는 구역을 말함

산 진흥구역의 지정 요건을 구체적으로 검토하기 위해 성북동 앵두마을 일대를 대상으로 첫째 정량적 측면에서 건축자산의 밀집도를 기준으로 지정할 경우, 둘째 기존 관리계획구역역을 고려하여 지정할 경우, 셋째 밀집도도 등을 고려한 정성적 기준으로 지정할 경우 세 가지 측면에서 장단점을 살펴보았다.

건축자산의 밀집도 등 정량적인 기준으로 검토한 결과, 면적 건축자산인 공간환경에 대해 밀집도를 판단하기 어렵고, 밀집도를 맞추기 위해 부정형하고 영역성 없는 공간단위가 진흥구역으로 지정될 우려가 있으며, 밀집도 조건에 미치지 못하는 곳이지만 고유의 장소적 특성의 보존이 중요한 지역이 소외될 가능성이 매우 크다는 한계가 있다. 특히 밀집도를 기준으로 할 경우, 합리적이고 적절한 밀집도가 얼마인지에 대해 객관성을 확보하기 어렵다. 밀집도 기준이 높을 경우 구역 단위가 매우 작아져 지역 고유의 공간환경 조성 및 종합적 관리에 한계가 있고, 낮을 경우는 기준 설정의 의미가 퇴색되기 때문이다.

다음으로 건축자산의 밀집도 등을 고려한 정성적 기준으로 검토한 결과, 밀집도 및 공간적 범위의 동질성 등을 고려하여 지원이 필요한 지역에 선별적으로 적용이 가능하고 구역계를 정형화할 수 있는 장점이 있는 반면, 구역 선정 기준이 모호하고 기존 관리계획과의 관리체계가 불명확하여 혼동을 줄 수 있다는 단점이 있다.



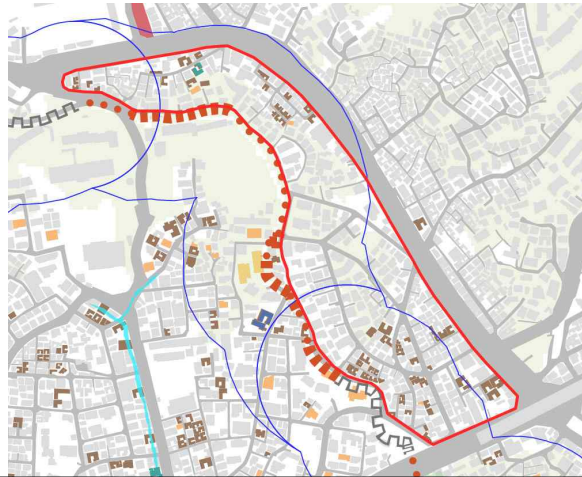
[그림 4-7] 밀집도 기준을 통한 건축자산 진흥구역 지정요건 검토

[표 4-7] 밀집도에 따른 건축자산 진흥구역 지정기준 대안별 검토

## 대안1

밀집도 17%

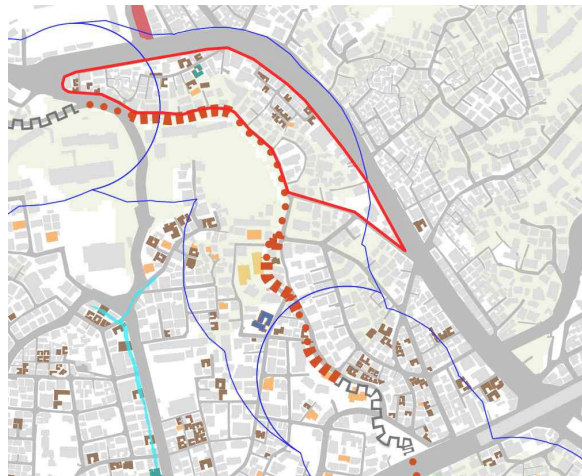
총 432동 중  
건축자산 74동



## 대안2

밀집도 16%

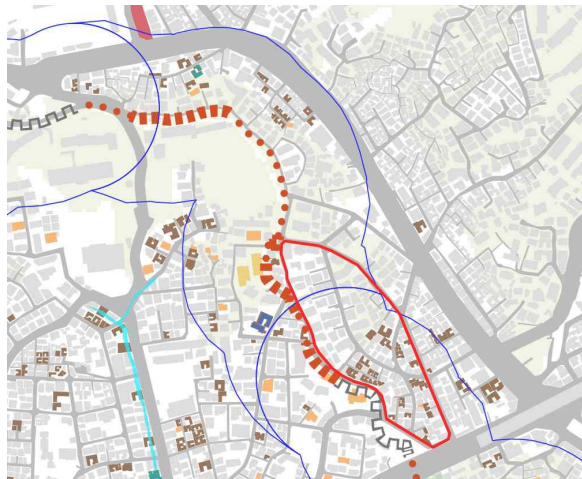
총 171동 중  
건축자산 27동



## 대안3

밀집도 25%

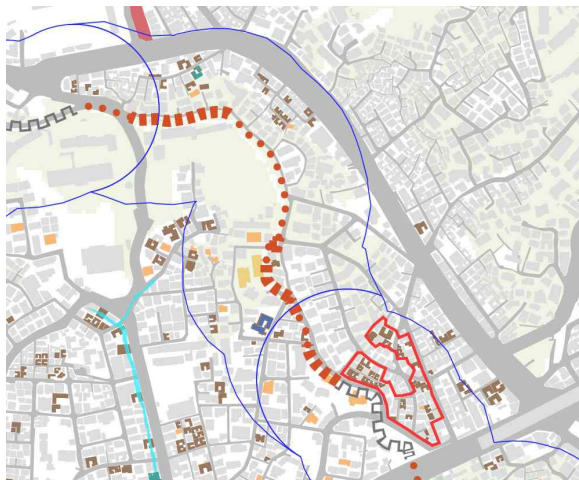
총 145동 중  
건축자산 36동



## 대안4

밀집도 50%

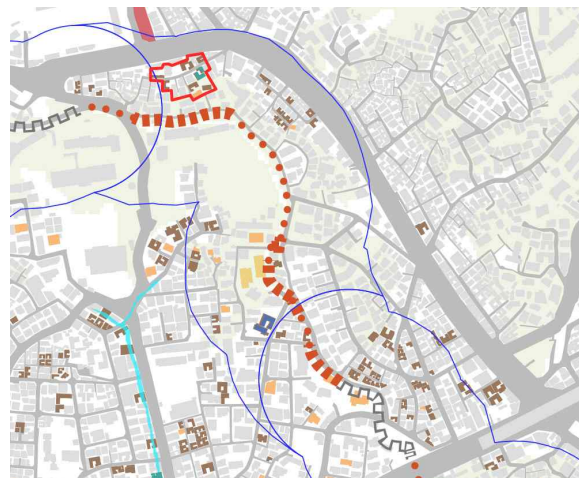
총 72동 중  
건축자산 36동



## 대안5

밀집도 58%

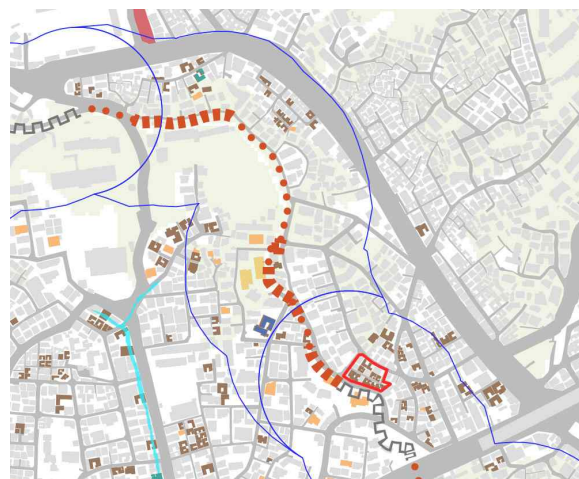
총 19동 중  
건축자산 11동



## 대안6

밀집도 65%

총 20동 중  
건축자산 13동





마지막으로 기존 관리계획구역을 고려하여 구역설정기준을 검토한 결과, 기존 관리계획구역을 기준으로 진흥구역을 설정하는 것은 관리의 용이성은 있으나 불필요한 부분까지 구역에 포함하게 되어 건축특례 등이 남발될 우려가 있는 것이 한계점이라 할 수 있다.

[표 4-8] 건축자산 진흥구역 지정 기준 대안별 장단점 분석

지정 기준	장점	단점
<b>대안 01</b> 건축자산의 밀집도에 따라 정량적 기준에 의한 구역 설정 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 구역 선정 기준의 객관화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 면적 자산인 공간환경에 대한 밀집도 판단이 어려움</li> <li>• 밀집도를 맞추기 위해 부정형하고 영역성 없는 공간단위 형성</li> <li>• 밀집도 기준이 높을 경우 구역 단위가 매우 작아져 지역 고유의 공간환경 조성 및 종합적 관리에 한계가 있고, 밀집도 기준이 낮을 경우 기준 설정의 의미 퇴색</li> </ul>
<b>대안 02</b> 건축자산의 밀집도 등을 고려하여 정성적 기준에 의한 구역 설정 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 밀집도 및 공간적 범위의 동질성 등을 고려하여 지원이 필요한 지역에 선별적으로 활용 가능</li> <li>• 구역계의 정형화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 구역 선정 기준 불명확</li> <li>• 기 관리계획과의 관리체계 불명확</li> </ul>
<b>대안 03</b> 기존 지구단위계획구역 경계를 기준으로 건축자산진흥구역 설정 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위계획과 관리체계를 일원화하여 통합적 관리 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축특례 등 불필요한 지역까지 남발될 우려</li> <li>• 재정비 시점이 도래하지 않았을 경우 조속한 계획수립이 어려움</li> </ul>

## □ 지정기준(안) 설정

앞서 여러 가지 대안들을 검토한 결과, 건축자산 진흥구역 지정요건은 점적자산인 건축물과 공간환경을 구분하여 정성적 기준으로 제시될 필요가 있으며, 건축물의 경우 구역 선정 기준의 객관성을 확보하기 위해 최소한의 밀집도 기준을 포함하여 제시할 필요가 있다. 또한 우수건축자산인 경우 이를 중심으로 건축자산진흥구역을 지정할 수 있으나, 건축자산이 밀집되어 있지 않고 우수건축자산으로 등록도 하지 않은 개별 건축자산의 보전을 위해 면적인 관리가 필요한 지역도 건축자산 진흥구역으로 지정할 수 있도록 범위를 확대할 필요가 있다.

이러한 점을 고려하여 본 연구에서는 건축자산 진흥구역의 지정기준을 다음과 같이 제안하며, 이에 대해 쉽게 이해하고 적용할 수 있도록 보다 구체적인 대상지 추출 및 유형 구분을 위한 Process를 검토하여 제안하고자 한다. 또한 기존 관리계획과의 관계를 고려한 구역지정 및 운영 Process를 다음절에 함께 검토하여 제안하고자 한다.

[표 4-9] 건축자산 진흥구역 구체적 지정기준(안)

건축자산 진흥구역 지정기준 (안)	1 일단의 범위 내 법 제10조에 따른 우수건축자산에 해당하는 건축물이 3개 이상 연접하여 있거나 5개 이상 포함된 지역
	2 일단의 범위 내 법 제6조에 따른 기초조사 결과 건축자산에 해당하는 건축물이 10개 이상 밀집된 지역
	3 법 제6조에 따른 기초조사의 결과로 건축자산으로 목록화 된 공간환경 및 기반시설이 포함된 지역
	4 사업구역 내 건축자산이 위치하여 멸실의 우려가 있는 지역으로, 건축자산진흥구역 지정을 통한 보전 유도가 필요한 지역

### ※ 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」에 의한 ‘건축자산 진흥구역’ 지정 기준

제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등) ① 시도지사는 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 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요한 지역
- 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.

## 2) 서울 사대문안 건축자산 진흥구역 대상지 추출(예시)

앞 절에서 설정한 건축자산 진흥구역 지정기준을 적용하여 서울 사대문안 대상지내 대표적인 건축자산 진흥구역 지정가능 대상지를 추출하면 대표적으로 다음과 같다.

- 서울 사대문안 대상지에 적용한 결과 건축자산에 해당하는 건축물이 10개 이상 밀집하며, 건축자산으로 목록화된 공간환경지역 기준을 모두 충족하는 지역은 익선구역, 북촌 가회동, 성북동 앵두마을 등을 사례지로 선정할 수 있음
- 건축자산에 해당하는 건축물이 10개 이상 밀집된 지역으로는 일식건축물이 밀집한 장충동과 한옥이 밀집한 명륜동을 사례지로 선정할 수 있음
- 건축물이 밀집하지 않더라도 공간환경의 보존이 중요한 장수마을, 광장시장, 충무로 일대도 건축자산 진흥구역 지정을 통한 관리가 가능함

### 01

건축자산에 해당하는 건축물이 10개 이상 밀집된 지역  
+ 건축자산으로 목록화된 공간환경지역 기준을 모두 충족

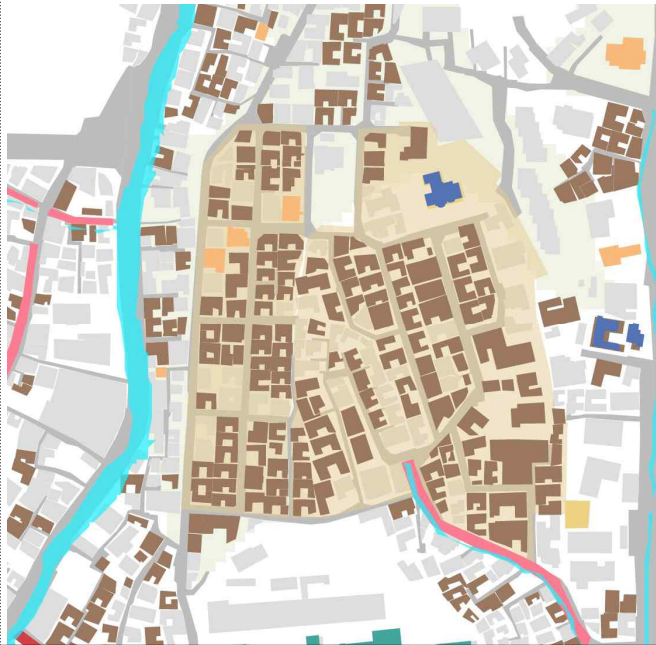
#### 익선구역

한옥 밀집  
+  
조선시대 도시평면



### 북촌 가회동

한옥 밀집  
+  
1940년대 도시평면  
(도시한옥지구)



### 성북동 앵두마을

한옥 밀집  
+  
역사적 경관(지형)





## 02

건축자산에 해당하는 건축물이 10개 이상 밀집된 지역

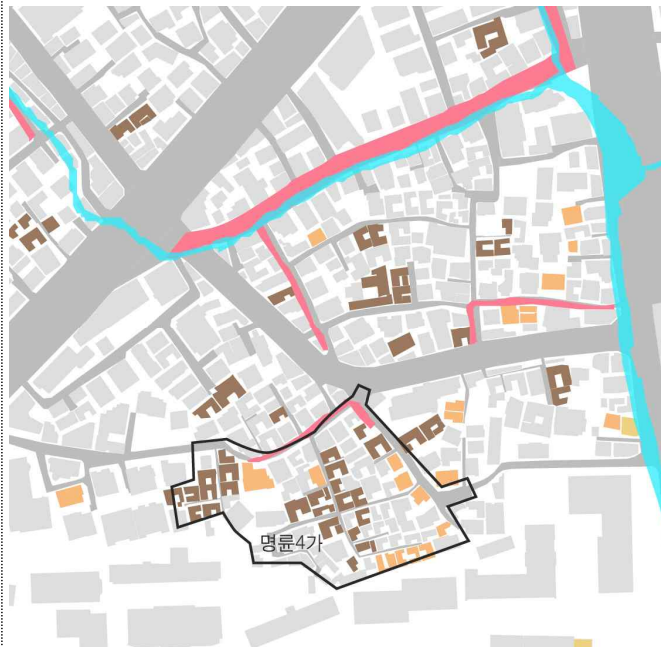
### 장충동

일식건축물 밀집



### 명륜동

한옥 + 일식건축물 밀집



### 03 건축자산으로 목록화된 공간환경지역

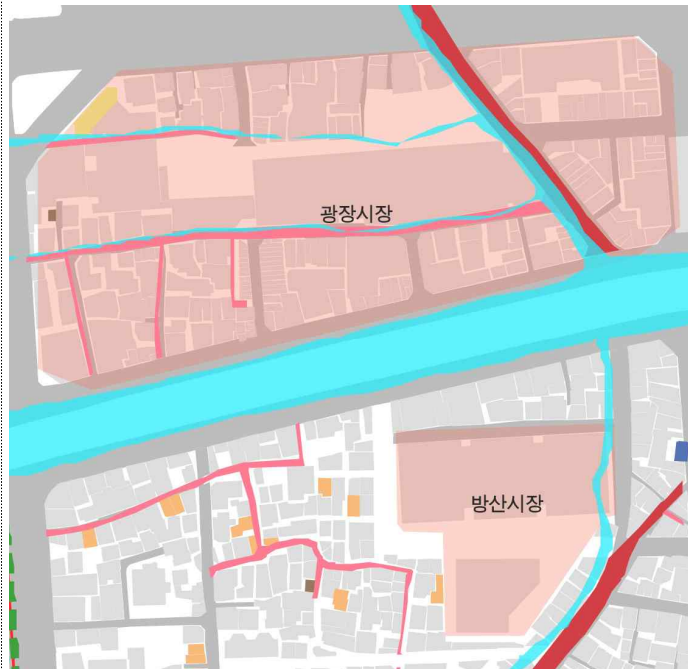
#### 장수마을

역사적 경관(지형)



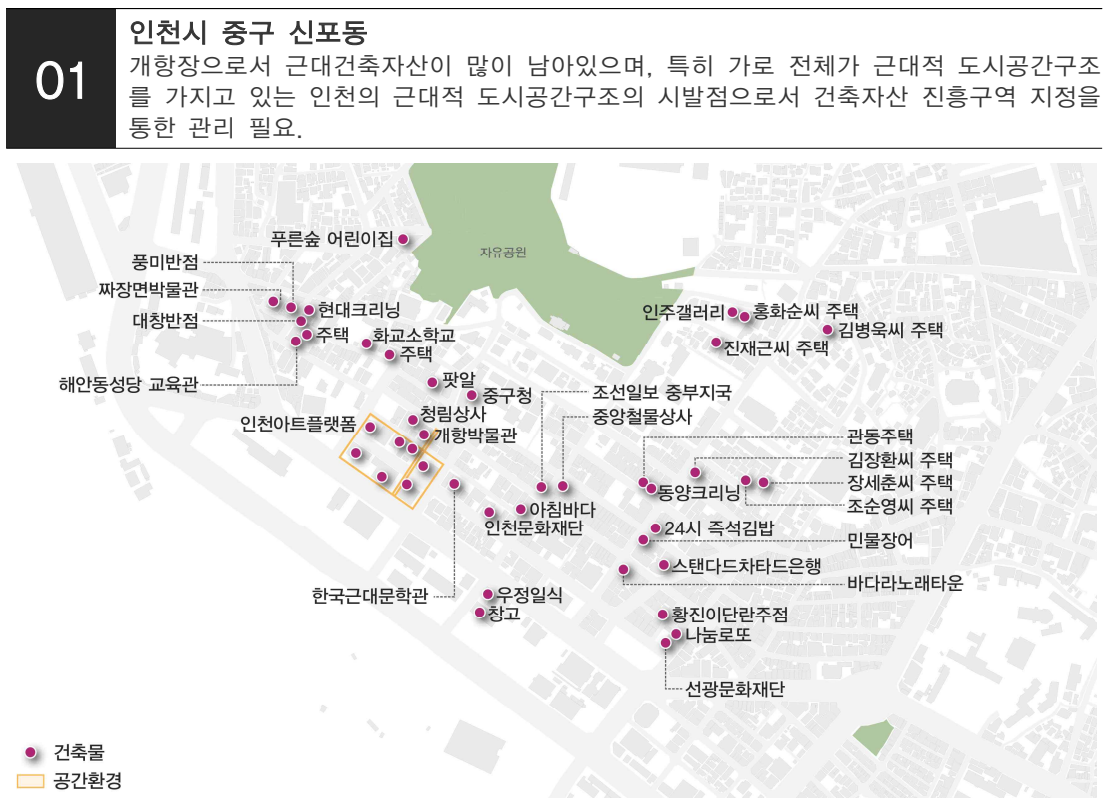
#### 광장시장/방산시장

유통시설(시장)



### 3) 유사사례지 적용을 통한 지정기준 적정성 검토

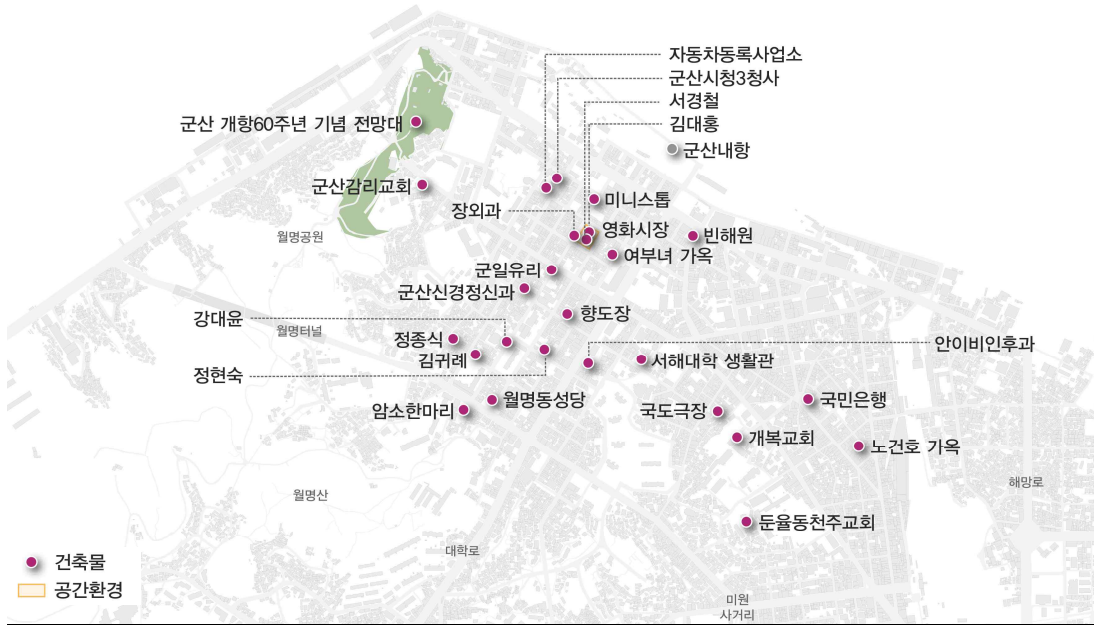
서울 사대문안 외 유사사례 대상지에도 적용이 가능한 기준인지 지정요건의 적정성을 검토하기 위해 기존에 건축자산에 대한 조사 및 목록화가 진행되어 있는 인천, 군산, 목포를 대상으로 실제 지정기준을 적용해 보았다. 유사사례 대상지인 인천, 군산, 목포의 경우 근현대 건축자산이 구시가지에 밀집하여 분포하고 있는 대표적인 지역들로, 일정 범위내에 건축자산에 해당하는 건축물이 10개 이상 밀집된 지역의 조건에 부합하며, 건축자산 진흥구역 지정을 통한 관리가 가능한 것으로 나타났다.



## 02

### 군산시 월명동

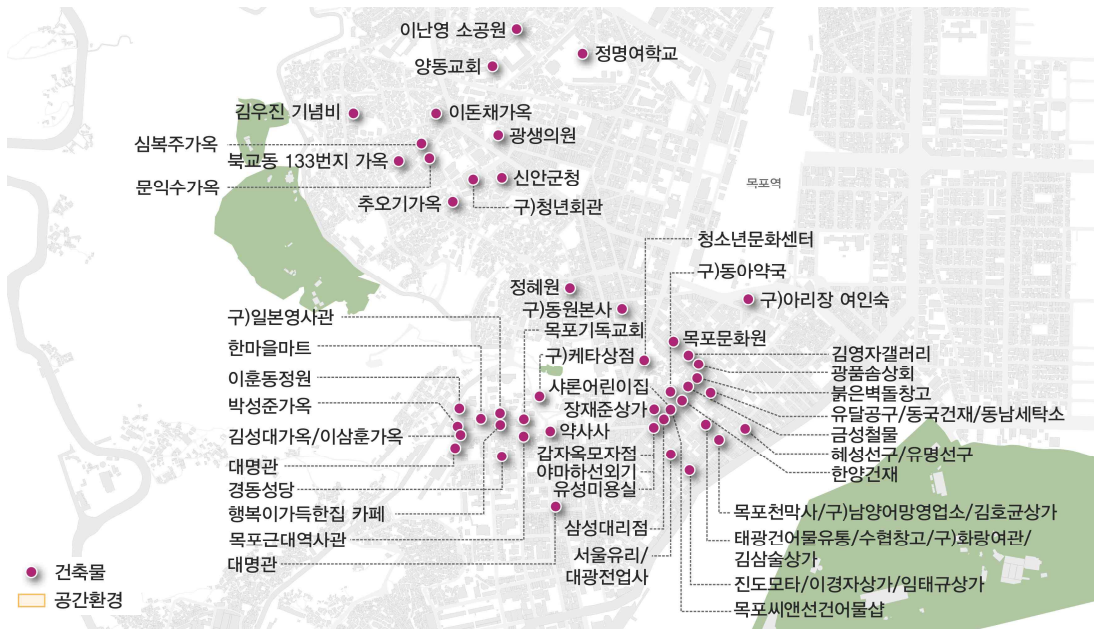
군산항을 중심으로 1899년 개항이후 각국 공동조계지를 근간으로 급격한 도시화가 진행된 지역으로 많은 근대건축물이 밀집하여 건축자산 진흥구역 지정을 통한 관리 필요.



## 03

### 목포시 유달동/만호동

목포항과 인접하여 일본 조계지로 형성된 지역으로 일제강점기 근대역사문화 유적들이 곳곳에 산재되어 있어 건축자산 진흥구역 지정을 통한 관리 필요.



### 3. 건축자산 진흥구역 운영방안 검토

#### 1) 건축자산 진흥구역의 유형 및 유형구분 process

##### □ 건축자산 진흥구역 유형구분

건축자산의 밀집도 분석결과를 토대로 대상지의 성격과 특성 및 관리의 방법 등에 따라 대상지별 유형을 구분하여 정의하였다.

[표 4-10] 건축자산 진흥구역 유형

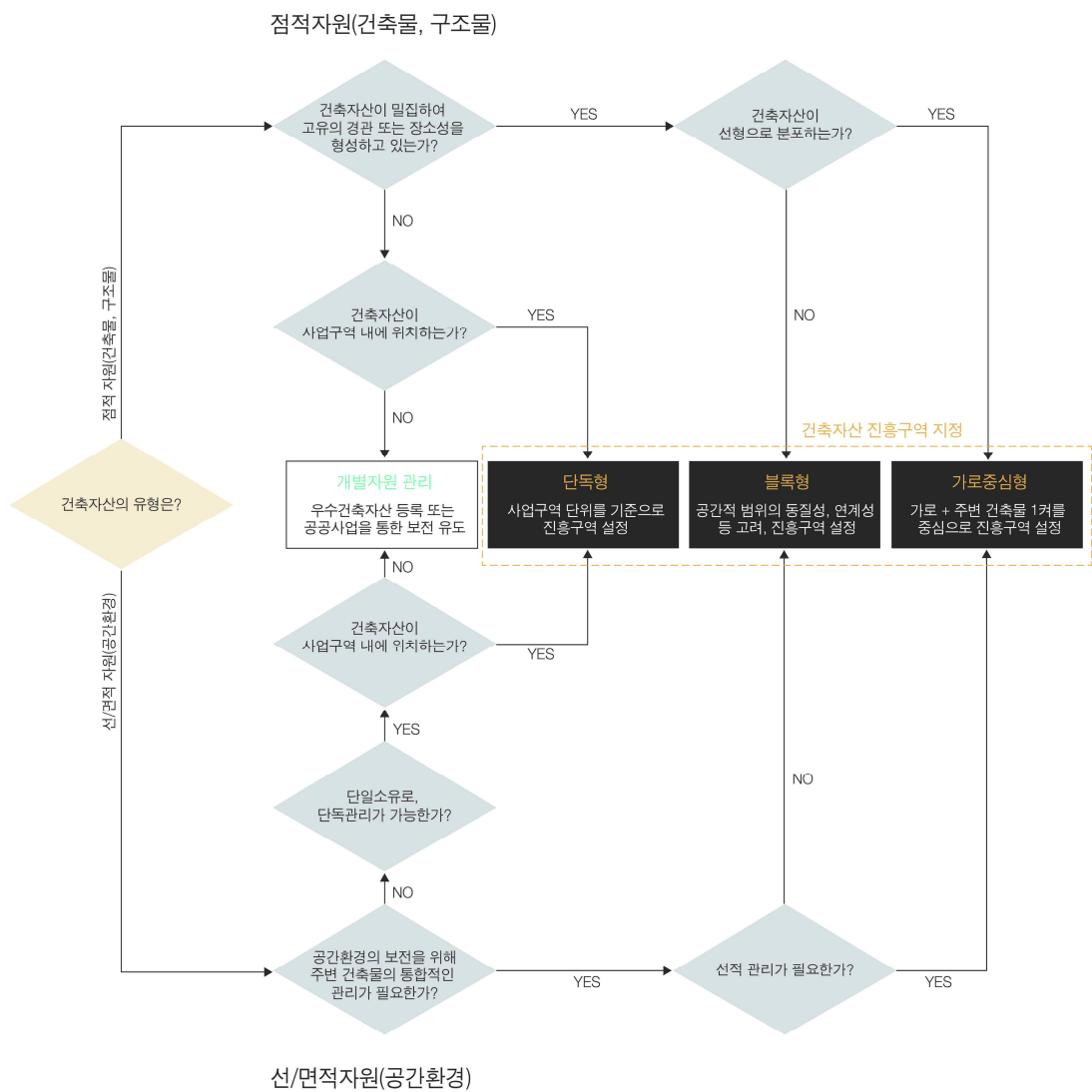
블록형	유사한 시대 및 형태의 건축자산이 집단으로 분포하여 블록을 이루고 있어 집단적인 역사문화적 특성을 나타내는 지역으로, 개별 건축자산의 관리와 함께 주변 건축물의 관리를 통한 면적인 경관관리가 필요한 지역
가로중심형	가로를 중심으로 건축자산이 분포하여 가로를 중심으로 한 특정한 역사문화 경관을 형성하고 있는 지역으로 가로 환경 개선과 연계한 건축자산의 보전 및 활용을 통한 경관 유지가 필요한 지역
단독형	단독의 건축자산이 지역의 역사문화적 특성을 나타내는 랜드마크로서 인지되거나, 해당 건축자산의 역사문화적 가치 및 역사적, 생활사적 가치가 뛰어나 보호가 필요한 경우로서, 이를 활용한 주변지역의 활성화가 가능하거나 파급효과가 높을 것으로 예상되는 단독의 건축자산과 주변지역

##### □ 대상지 추출 및 유형구분 Process

건축자산의 유형에 따라, 점적인 자원이 밀집하여 경관 또는 장소성을 형성하는 건축물, 구조물과 이미 선/면적 공간단위를 형성하고 있는 공간환경으로 구분하여 건축자산 진흥구역의 유형을 추출하고 구분하는 프로세스(Process)를 설정하여, 건축자산 진흥구역의 원활한 운영을 도모하고자 한다.

먼저, 점적인 건축자산(건축물, 구조물 등)이 밀집되어 있는 경우 건축자산 진흥구역으로 지정하는데, 이것의 형태가 선형일 경우 ‘가로중심형’으로, 그렇지 않을 경우 ‘블록형’으로 지정한다. 밀집되어 있지 않을 경우 건축자산이 사업구역 내에 있으면 건축자산이 정비사업에 의해 훼손되는 것을 방지하기 위해 ‘단독형 건축자산 진흥구역’으로 지정할 수 있으며, 그렇지 않으면 개별자원 관리로 ‘우수건축자산’의 등록을 유도한다.

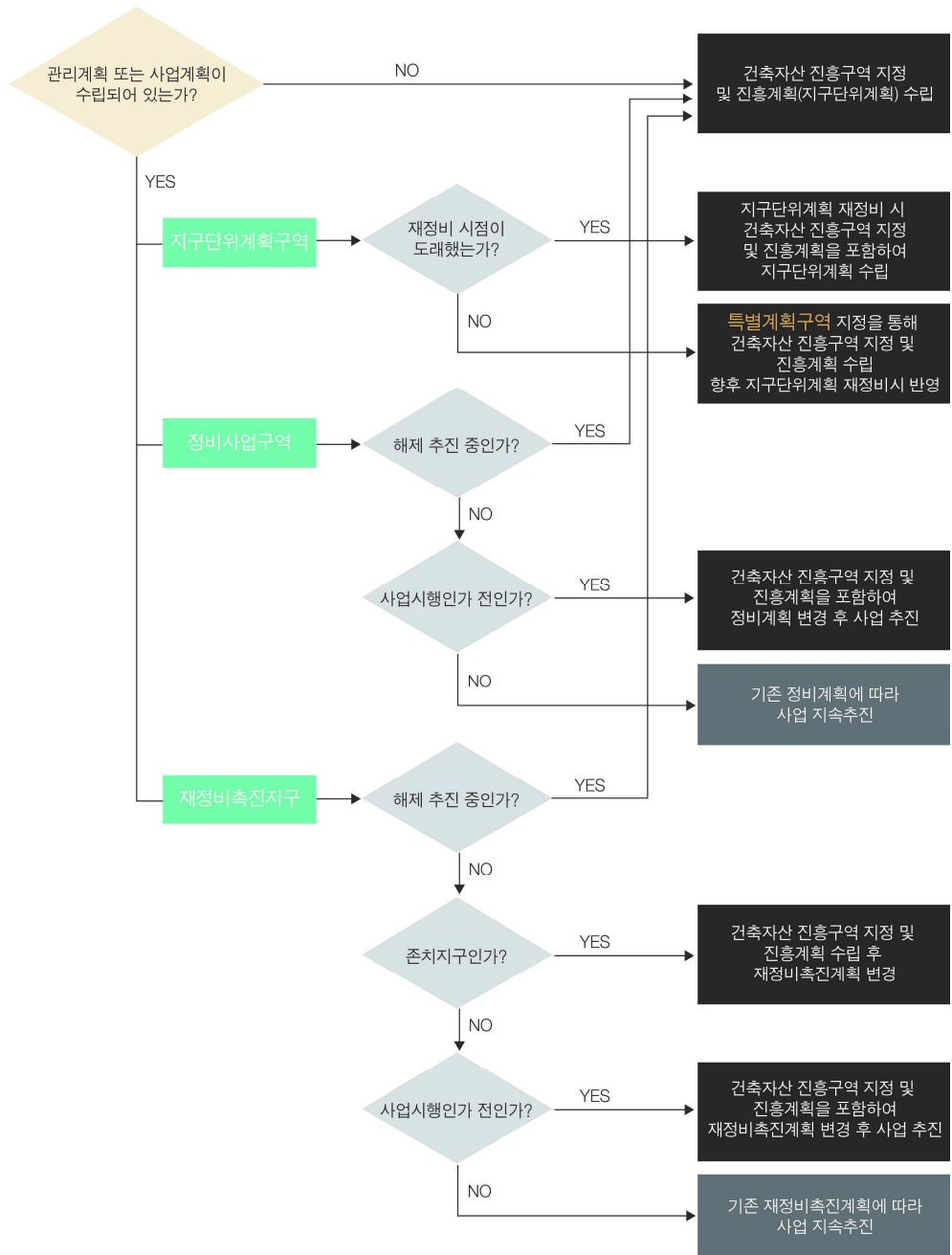
다음으로 선/면적인 건축자산(공간현황)은, 공간환경의 보전을 위해 주변 건축물의 통합적인 관리가 필요할 경우 선전관리 여부에 따라 ‘가로중심형 및 블록형 건축자산 진흥구역’ 으로 지정한다. 만일 통합적인 관리가 필요 없고 단일소유로 단독관리가 가능한데 사업구역 내에 있어 보전이 필요하다면 ‘단독형 건축자산 진흥구역’ 으로 지정하고, 그렇지 않으면 마찬가지로 개별자산의 관리로 ‘우수건축자산’ 으로의 등록을 유도한다.



[그림 4-8] 건축자산 진흥구역 대상지추출 및 유형구분 Process



## 2) 대상지의 관리계획 유형별 운영방안 검토 : 관련 계획과의 관계 정립



[그림 4-9] 대상지의 관리계획 유형 별 운영방안 검토

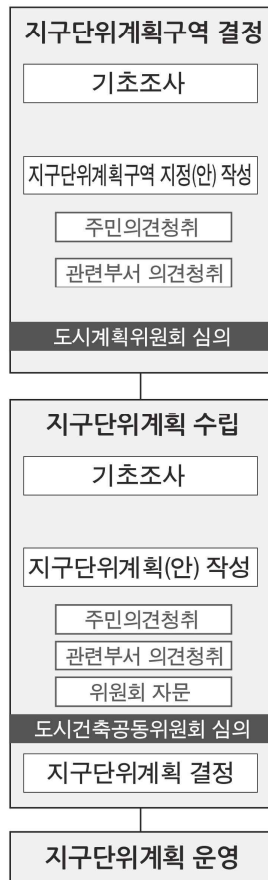
### 3) 관리계획 유형별 건축자산 진흥계획 수립 절차

#### □ 관리계획 또는 정비계획 미수립 지역

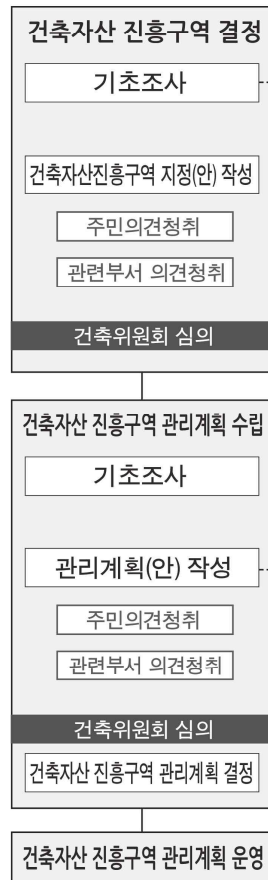
- 건축자산 진흥구역 지정, 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 및 운영
- 지구단위계획 구역지정 및 지구단위계획 결정 의제처리

– 지구단위계획 결정의 내용 포함 시, ‘도시·군 관리계획 수립절차’ 준수 시

#### 지구단위계획 절차

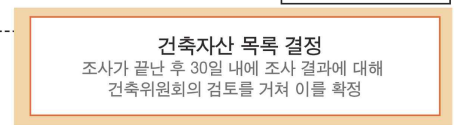


#### 건축자산 진흥계획 절차



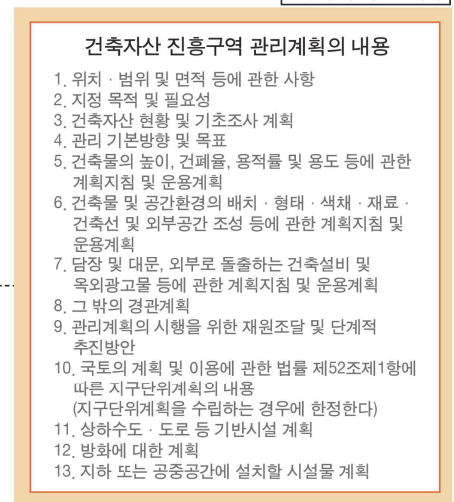
#### 01 건축자산 목록 결정

실행주체-시·도지사



#### 02 보전방식 결정 및 계획수립

실행주체-시·도지사





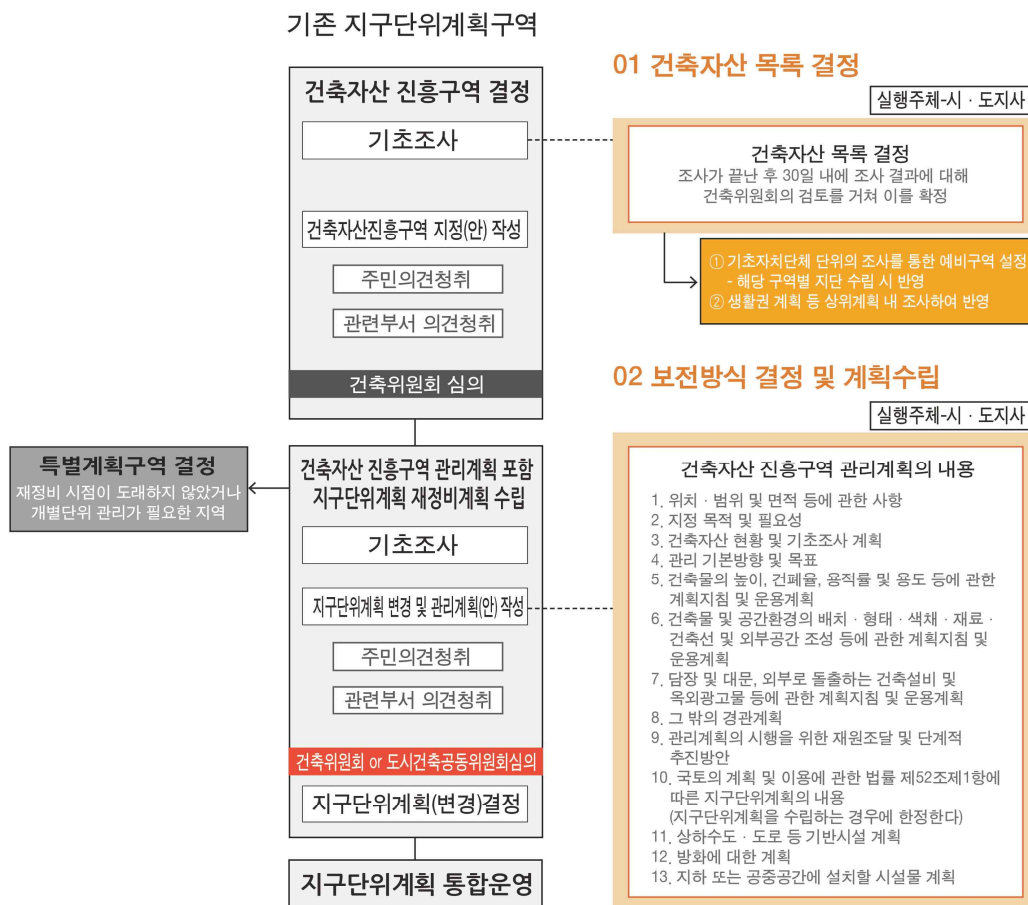
## □ 지구단위계획 기 수립 지역

### ○ 재정비 시점이 도래한 경우

- 건축자산 진흥구역 지정을 통한 관리가 필요한 일부 지역에 대해 건축자산 진흥구역 지정
- 지구단위계획 수립 시 별도의 챕터로 분리하여 건축자산 진흥구역 관리계획을 수립하고 통합적인 지구단위계획으로 운영

### ○ 재정비 시점이 도래하지 않았으나 건축자산 진흥구역 지정을 통한 관리가 시급한 경우

- 건축자산 진흥구역 지정을 통한 관리가 필요한 일부 지역에 대해 특별계획구역 지정을 통해 건축자산 진흥구역 관리계획을 우선 수립하여 운영하고, 향후 지구단위계획 재정비 시 건축자산 진흥구역 관리계획을 반영하여 통합적인 지구단위계획으로 운영



※ 지구단위계획 수립지침 (2012.4, 국토해양부)

2-1-4. 지구단위계획구역은 원칙적으로 결정된 날부터 5년 이내에는 이를 변경하지 않는 것으로 하되, 다음의 경우 5년 이내에 변경할 수 있다.

- (1) 국토종합계획, 광역개발계획, 도시·군기본계획 등 상위계획으로 인하여 지구단위계획의 변경결정이 불가피한 경우
- (2) 국가보안상의 사유 또는 중앙정부가 추진하는 주요정책사업으로 인하여 지구단위계획의 변경결정이 불가피하다고 인정되어 관계 중앙행정기관의 장이 당해 지구단위계획의 결정권자와 협의한 경우
- (3) 천재지변 등 불가항력적인 사유로 인하여 지구단위계획의 변경결정이 불가피한 경우
- (4) 관계법령 및 조례의 제·개정으로 인하여 지구단위계획의 변경이 불가피한 경우
- (5) 도시·군관리계획의 재정비 및 5년 주기로 시행되는 도시·군기본계획의 재검토에 의한 조정의 경우
- (6) 도시·군계획사업의 변경 기타 당해 구역 및 인근지역의 여건변화 등으로 인하여 지구단위계획의 변경이 불가피한 경우
- (7) 특별계획구역을 지정할 필요가 있는 경우
- (8) 주민의 지구단위계획 변경에 대한 입안제안이 타당한 경우
- (9) 건축법 제69조제1항에 의한 특별건축구역으로 지정하고자 하는 경우

3-15-1. 특별계획구역이란 지구단위계획구역중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들이 필요 있거나 계획의 수립 및 실현에 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

3-15-2. 특별계획구역 지정대상은 다음과 같다.

- (1) 대규모 쇼핑단지, 전시장, 터미널, 농수산물도매시장, 출판단지 등 일반화되기 어려운 특수기능의 건축시설과 같이 하나의 대지안에 여러 동의 건축물과 다양한 용도를 수용하기 위하여 특별한 건축적 프로그램을 만들어 복합적 개발을 하는 것이 필요한 경우
- (2) 순차개발하는 경우 후순위개발 대상지역
- (3) 복잡한 지형의 재개발구역을 종합적으로 개발하는 경우와 같이 지형조건상 지반의 높낮이 차이가 심하여 건축적으로 상세한 입체계획을 수립하여야 하는 경우
- (4) 지구단위계획구역안의 일정지역에 대하여 우수한 설계안을 반영하기 위하여 현상설계 등을 하고자 하는 경우
- (5) 주요 지표물 지점으로서 지구단위계획안 작성 당시에는 대지소유자의 개발프로그램이 뚜렷하지 않으나 앞으로 협의를 통하여 우수한 개발안을 유도할 필요가 있는 경우
- (6) 공공사업의 시행, 대형건축물의 건축 또는 2필지 이상의 토지소유자의 공동개발 기타 지구단위계획구역의 지정목적을 달성하기 위하여 특별계획구역으로 지정하여 개발하는 것이 필요한 경우

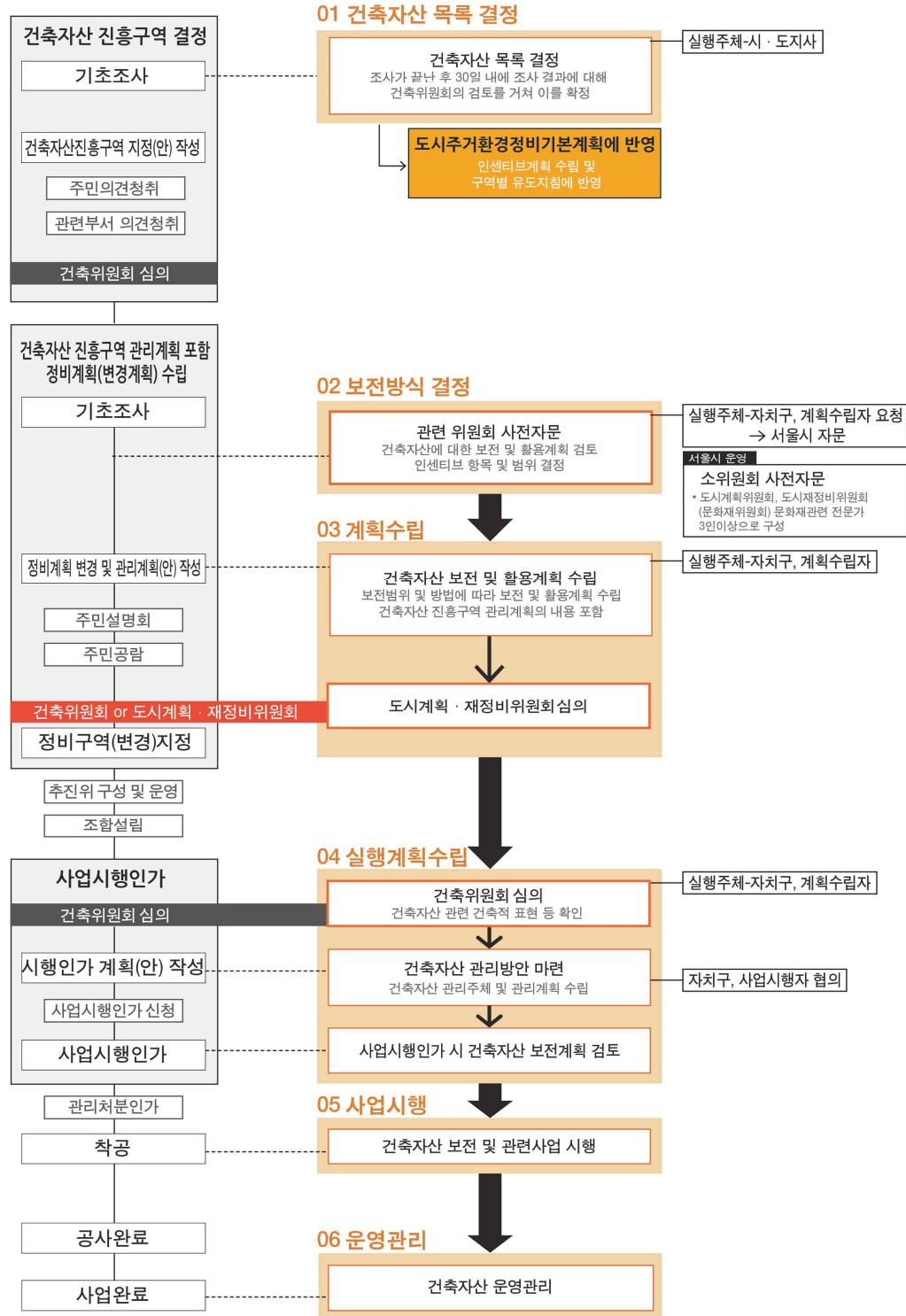
#### □ 정비계획 기 수립 지역

- 정비구역 해제가 진행 중인 지역
  - － 정비구역 해제 후 건축자산 진흥구역 지정, 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 및 운영
- 정비계획 수립 후 사업시행 인가 전인 지역
  - － 건축자산 진흥구역을 우선 지정하고 건축자산 진흥계획을 포함하여 정비계획 변경 후 사업이 추진될 수 있도록 절차 마련
- 정비계획 수립 후 사업시행 인가가 기 완료된 지역
  - － 기존 정비계획에 따라 사업 지속추진

#### □ 재정비촉진계획 기 수립 지역

- 재정비촉진지구가 해제된 지역
  - － 건축자산 진흥구역 지정, 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 및 지구단위계획 운영
- 재정비촉진지구 내 존치지역
  - － 건축자산 진흥구역 지정, 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 및 재정비촉진계획 (지구단위계획) 변경 결정 후 운영
- 재정비촉진계획 수립 후 사업시행 인가 전인 지역
  - － 건축자산 진흥구역을 우선 지정하고 건축자산 진흥계획을 포함하여 재정비촉진계획 변경 후 사업이 추진될 수 있도록 절차 마련.
  - － 향후 구역 해제 시 건축자산 진흥구역 관리계획을 반영하여 통합적인 지구단위계획을 수립하고 운영
- 재정비촉진계획 수립 후 사업시행 인가가 기 완료된 지역
  - － 기존 재정비촉진계획에 따라 사업 지속추진

기존 정비사업구역(사업시행인가 전)



#### 4. 건축자산 진흥구역 실태파악 및 특례적용 검토

##### 1) 유형별 사례대상지 선정

추출된 건축자산 진흥구역 각 유형별로 대상지 실태파악 및 특례적용 필요성 여부 등을 검토하기 위해 아래와 같이 유형별로 사례대상지를 선정하였다.

[표 5-11] 유형별 사례대상지 선정

유형	대상지	선정사유	현황
블록형	<b>01 익선구역</b>	조선시대 도시평면을 바탕으로 한옥이 밀집하여 건축자산 진흥구역으로 지정 및 관리가 시급한 지역 - 정비사업구역이 기 지정되어 있으나 현재 구역 해제 진행 중 - 시물레이션을 통해 한옥, 옛 길 등 역사적 건축물과 옛 도시조직 보존을 위한 특례적용 및 지원 필요사항 검토	정비사업구역 _해제 진행 중
	<b>02 장충동</b>	일제강점기에 건축된 문화주택이 밀집한 지역으로 관리 및 지원에 대한 근거가 없어 건축자산 진흥구역으로 지정 및 관리가 시급한 지역 - 최근 주택재개발 정비예정구역이 해제된 지역으로 자율개선 시 건축자산 훼손이 우려 - 시물레이션을 통해 일식건축물, 옛 길 등 역사적 건축물과 옛 도시조직 보존을 위한 특례적용 및 지원 필요사항 검토 - 일식건축물 보존·지원의 필요성에 대한 근거 마련	관리계획 미 수립 지역
가로 중심형	<b>03 도화서길</b>	250년 이상 원형이 유지된 옛 길로, 도화서길 주변으로 건축자산인 건축물이 위치하여 건축자산 진흥구역 지정 효과가 클 것으로 예상되는 지역 - 시물레이션을 통해 옛 길, 2층한옥, 근대건축물 등 옛 도시조직과 역사적 건축물 보존을 위한 특례적용 및 지원 필요사항 검토 - 옛 길의 보존 가치에 대한 인식 제고 - 옛 길 주변으로 건축자산 진흥구역과 중첩되어 서로 다른 관리 계획과 정비계획이 수립되어 있는 지역	지구단위계획 기 수립지역 중 재정비 시점이 도래하지 않은 지역
단독형	<b>04 남대문로 4가 구역</b>	사업구역 내 2층 한옥이 위치하여 건축자산의 보존을 유도하기 위해 건축자산 진흥구역의 지정이 필요한 지역 - 북창동 지구단위계획구역 내 호텔 신축사업을 추진 중인 구역 - 시물레이션을 통해 사업구역 내 2층 한옥 보존을 위한 특례적용 및 지원 필요사항 검토 - 일반건축물에 대한 특례적용의 범위 검토	지구단위계획 기 수립지역 내 개발사업 추진지역

## 2) 유형별 사례대상지 실태파악 및 특례적용 검토

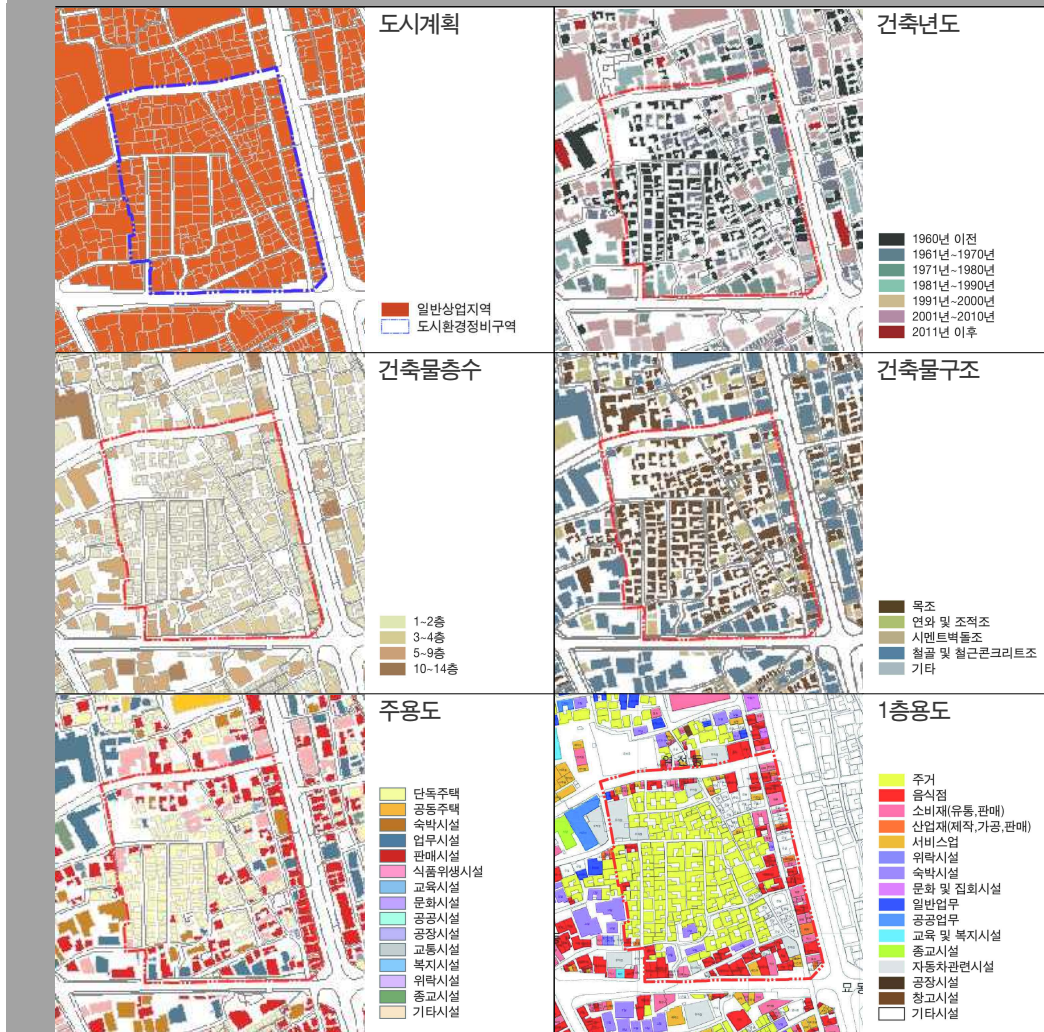
### 01 블록형 : 익선구역

#### 사례지 연혁 및 변천과정

- 1850년대 누동궁 건립 후 철종의 형 영평군에게 하사되어 대대로 상속
- 1930년대 건양사의 정세권이 매입해 근대형 한옥지구로 개발
- 2004년 도시환경정비구역 지정
- 2014년 도시환경정비구역 지정 해제 진행 중(9월 해제 고시 예정)

#### 건축물 일반현황(건축년도, 규모, 구조, 용도 등)

- 구역 내 1960년 이전 형성된 1층 목조의 한옥군이 밀집하고 있으며, 돈화문로, 돈화문로11길 변으로 5층 내외의 범용건축물이 입지
- 구역 내 한옥137동(56.4%), 비한옥 106동(43.6%)이며, 한옥은 주로 주택용도로 사용되고 있고, 가로변으로 일반음식점, 사무실 등 상업용도 분포
- 정비구역 지정으로 2000년 이후 신축된 건축물은 거의 없어 구역 내 건축물은 전반적으로 노후화됨





## □ 도시계획 현황

- 일반상업지역, 도시환경정비구역 해제 진행과 함께 개별 건축행위를 통한 숙박시설 등의 개발 움직임이 나타나고 있음

## □ 건축자산 현황(분포, 유형, 특성)

- 상업지역 내 근대형 한옥지구로서 옛 길과 한옥의 특성이 훼손되지 않고 잘 남아있는 유일한 지역이며, 조선시대 도시평면으로도 가치가 있음
- 한양도성의 주요 도시골격으로서 창덕궁 전면 도로인 돈화문로와 접하고 있으며, 구역 내 고려시대의 길인 돈화문로 11나길, 피맛길 등 역사적 가치가 있는 옛 길과 옛 물길이 위치. 옛 길은 주로 2~3m의 좁은 도로폭으로 형성되어 있어 차량진출입이 불가능
- 정비구역 지정으로 구역 내 한옥에 대한 관리가 안되 한옥이 노후화되고 변형되어 있음
- 돈화문로11나길과 피맛길 변으로는 돈의동 먹자골목이 형성되어 특화된 골목길을 형성하고 있으며, 최근 한옥 개보수를 통한 게스트하우스, 카페, 작업실 등 지역의 장소성을 활용한 다양한 신흥 문화활동 움직임이 일어나고 있음



#### □ 건축자산 보전 및 활용 현황과 문제점 파악

- 한옥의 노후화/변형
- 옛 길의 폭원 등 원형은 유지되고 있으나 도로 관리부실, 도로 상 적치물 등 옛 길의 정취 훼손
- 4m이하의 좁은 도로폭으로 차량진출입이 불가능하여 보행 전용도로로 활용
- 한옥을 개보수하여 카페, 게스트하우스 등으로 활용



(출처 : 도면 내 사진 중 좌측 하단은 울재 게스트하우스 블로그)

#### □ 건축자산 보전 및 활용의 문제점

- 정비구역 해제 시 한옥 멸실 우려
- 보존/활용 시 기존한옥의 노후화로 안전문제 대두
- 개보수 비용에 대한 부담
- 건폐율 등 건축기준에 부합하지 않는 기존건축물은 개보수에 의한 건축신고 시 불법건축물로 등재
- 건축물 신축 시 접도, 대지안의공지, 주차장설치 기준 등에 의해 옛 길의 원형 훼손
- 옛 길, 옛 물길에 대한 인지 불가
- 건축자산과 조화롭지 못한 주변 건축물 개발 위협



□ 건축자산 보전 및 활용을 위한 지원수단 검토

현황	지번	대지면적	용도	동수	건폐율	연면적	비고
	① 166-30대	138.8㎡	주택, 물치	2동	62.6%	86.88㎡	건폐율 기준 초과
	② 166-31대	132.2㎡	주택	1동	42.5%	56.20㎡	-
	③ 166-32대	132.2㎡	영업용	2동	70.8%	93.66㎡	건폐율 기준 초과
	④ 166-33대	155.4㎡	주택, 욕실	2동	63.6%	98.84㎡	건폐율 기준 초과
	⑤ 166-34대	211.6㎡	주택	1동	45.6%	95.87㎡	-
	⑥ 166-35대	218.2㎡	주택	1동	64.1%	139.83㎡	건폐율 기준 초과
	⑦ 166-36대	221.5㎡	주택	1동	46.5%	102.94㎡	-
	⑧ 166-37대	211.6㎡	주택	2동	46.2%	97.72㎡	-
	⑨ 166-38대	198.3㎡	주택	1동	47.1%	93.32㎡	-
	⑩ 166-39대	191.7㎡	주택	3동	56.4%	108.10㎡	-
	⑪ 166-40대	211.6㎡	주택	1동	44.6%	94.46㎡	위반건축물

현행 법령으로 건축 시	구분	대지면적	용도	건축면적	건폐율	층수	연면적	용적률	법정주차 대수
	①	862.9㎡	숙박시설	431.45㎡	50%	5층	2,157.5㎡	250%	5대
	②	155.4㎡	근생시설	93.24㎡	60%	3층	279.7㎡	180%	1대
	③	198.3㎡	근생시설	99.15㎡	50%	4층	396.6㎡	200%	1대
<ul style="list-style-type: none"><li>일반상업지역으로 합필 시 개발에 유리하여 대규모 합필 가능성 높음</li><li>건축물 신축 시 층수 및 주차장 확보를 위한 건축선 후퇴로 기존 도시조직 훼손</li></ul>									

건축자산진흥구역 지정 시	지원 필요사항 검토
	<ul style="list-style-type: none"><li>관리계획 수립을 통한 건축자산 멸실 제어 및 건축자산과 조화로운 주변건축물 조성 유도</li><li>건축특례 적용<ul style="list-style-type: none"><li>건축선 후퇴의무 완화</li><li>건폐율 완화</li><li>맞벽건축 허용</li><li>부설주차장 설치</li></ul></li><li>건축자산 개보수 비용 지원</li><li>기반시설 정비 지원 (옛 길, 옛 물길 정비 및 생활 기반시설 확충)</li><li>지역의 장소성 및 건축자산의 특성을 살려 부가가치를 창출 할 수 있는 리모델링 전문가 컨설팅 지원</li><li>지역 협의체 구성/운영을 통한 지역의 특성보존 및 관리운영의 지속가능성 확보</li></ul>

## 02 블록형 : 장충동 문화주택지구

### 사례지 연혁 및 변천과정

- 1930년대 후반에 형성된 장충동 문화주택지구
- 해방 후 대표적인 서울의 부촌이었으며, 현재까지 일제강점기에 건축된 문화주택이 곳곳에 남아있음

### 건축물 일반현황(건축년도, 규모, 구조, 용도 등)

- 1960년 이전에 형성된 1층 목조의 문화주택군이 밀집, 주로 1~2층의 건축물로 저층 경관을 형성, 블록 내부는 주거용도가 남아있으나, 가로변으로 산업용도가 확산되고 있으며, 호텔, 호스텔 등 숙박시설 증가 추세
- 옛 길인 퇴계로56길을 따라 음식점 등 근린생활시설 입지, 호텔, 호스텔 등 숙박시설 증가 추세, 1990년 이전 건축되어 전반적으로 노후하며, 건축물 구조는 목조와 연와 및 조적조가 우세함



## □ 도시계획 현황

- 제2종일반주거지역(12층 이하), 제3종일반주거지역, 일반상업지역(퇴계로변)
- 장충동2가 112번지 주택재개발 정비예정구역 해제지역(2013년10월17일)

## □ 건축자산 관련 현황(분포, 유형, 특성)

- 일식건축인 문화주택이 밀집하여 남아있는 유일한 지역이며, 원형 옛 길, 옛 물길과 함께 고유의 장소적 특성을 형성하고 있음
- 문화주택은 현재까지 대다수가 주거용으로 사용되고 있음
- 일식건축물은 대부분 소형필지에 서로 인접하여 밀집하고 있으며, 내부 골목은 1~2m로 매우 좁은 도로로 형성되어 있음
- 옛 길의 폭원이 6~8m로 구역 내 주요 가로골격을 형성하고 있으며, 옛 길 변으로 상업용도가 분포하여 근린생활가로를 형성하고 있음



(사진출처 : 다음 로드뷰)



#### □ 건축자산 보전 및 활용 현황과 문제점 파악

- 일식건축의 노후화/변형
- 옛 길의 원형 유지
- 건축선을 후퇴한 신축 건물로 인한 원형 옛 길 폭원/형상 훼손.
- 4m미만의 내부 골목길 형성
- 과소필지 형성
- 건폐율 기준 초과, 맞벽건축 등 건축기준에 부합하지 않으며, 일부 건축물 대장 미등재



(출처 : 도면 내 사진은 다음 로드뷰)


#### □ 건축자산 보전 및 활용의 문제점

- 일식건축물에 대한 역사자원으로의 인식 부재로 보존에 대한 공감대 형성이 어려우며, 멸실이 우려됨
- 개보수 비용에 대한 부담
- 건폐율 등 건축기준에 부합하지 않는 기존건축물은 개보수에 의한 건축신고 시 불법건축물로 등재
- 건축물 신축 시 접도, 대지안의공지, 주차장설치 기준 등에 의해 옛 길의 원형 훼손
- 옛 길, 옛 물길에 대한 인지 불가
- 건축자산과 조화롭지 못한 주변 건축물 개발 위협




□ 건축자산 보전 및 활용을 위한 지원수단 검토

현황	지번	대지면적	용도	층수/구조	건폐율	연면적 (건축면적)	비고
	① 182-78대	36.4㎡	주택, 점포	2층/목조	86.3%	62.8㎡(31.4)	건폐율 기준 초과
	② 182-79대	29.8㎡	-	-	-	-	건축물대장 미등재
	③ 182-80대	36.4㎡	주택	1층/목조	77.2%	28.1㎡	건폐율 기준 초과
	④ 182-81대	36.4㎡	-	-	-	-	건축물대장 미등재
	⑤ 182-82대	36.4㎡	-	-	-	-	건축물대장 미등재
	⑥ 182-83대	39.7㎡	근린생활시설 (제조업)	1층/목조	62.44%	24.79㎡	건폐율 기준 초과
	⑦ 182-84대	39.7㎡	근린생활시설 (제조업)	1층/목조	71.51%	28.36㎡	건폐율 기준 초과
	⑧ 182-85대	36.4㎡	-	-	-	-	건축물대장 미등재
	⑨ 182-86대	33.1㎡	-	-	-	-	건축물대장 미등재
	⑩ 182-87대	46.3㎡	-	-	-	-	건축물대장 미등재

현행 법령으로 건축 시	구분	대지면적	용도	건축면적	건폐율	층수	연면적	용적률	법정주차 대수
	①	115.8㎡	다세대 주택	54.0㎡	46.6%	3층	162.0㎡	139.8%	3대
	②	102.6㎡	근생시설	61.7㎡	60%	3층	185.1㎡	180%	1대

• 협소한 내부도로로 인한 건축선 후퇴, 일반주거지역 내 일조 사선제한 및 대지안의 공지 규정으로 인해 신축이 어려움.  
 • 공동주택 신축 시 대지안의 공지 규정으로 인한 건물 벽면선 후퇴, 부설주차장 규정으로 인한 필로티형 건축 유도로 인해 옛 길의 원형 및 분위기 훼손.

건축자산진흥구역 지정 시	지원 필요사항 검토
	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리계획 수립을 통한 건축자산 멸실 제어 및 건축자산과 조화로운 주변건축물 조성 유도</li> <li>건축특례 적용             <ul style="list-style-type: none"> <li>건축선 후퇴의무 완화</li> <li>건폐율 완화</li> <li>맞벽건축 허용</li> <li>대지안의 공지 완화</li> <li>부설주차장 설치 완화</li> <li>일조 사선제한 완화</li> </ul> </li> <li>건축자산 개보수 비용 지원</li> <li>기반시설 정비 지원 (옛 길, 옛 물길 정비 및 생활 기반시설 확충)</li> <li>지역의 장소성 및 건축자산의 특성을 살려 부가가치를 창출 할 수 있는 리모델링 전문가 컨설팅 지원</li> <li>지역 협의체 구성/운영을 통한 지역의 특성보존 및 관리운영의 지속가능성 확보</li> </ul>

### 03 가로중심형 : 도화서길

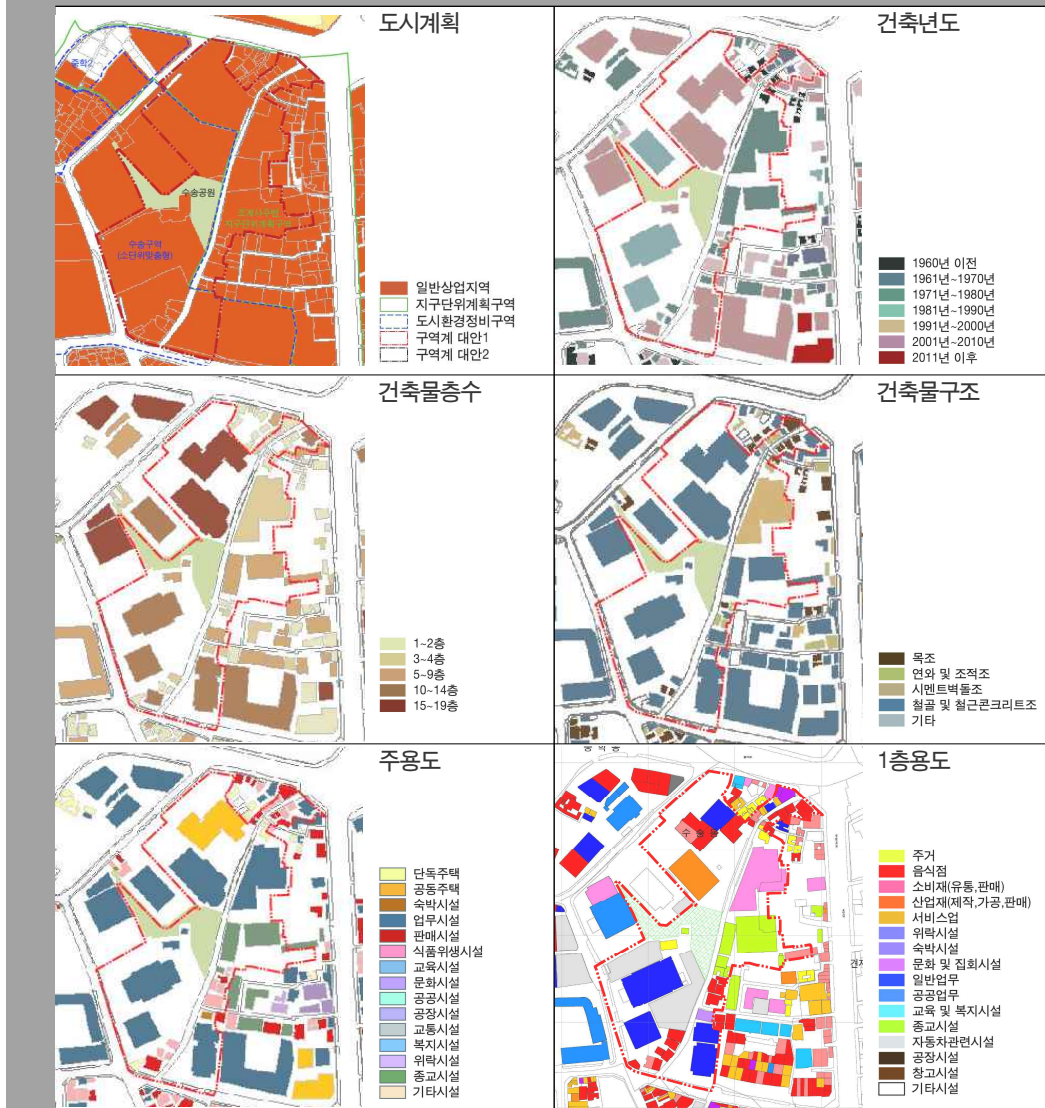
조계사 주변 지구단위계획구역/수송 도시환경정비구역(소단위맞춤형)

#### 사례지 연혁 및 변천과정

- 조선시대 궁정에서 회화를 담당했던 기관인 도화서가 위치하였던 데서 도화서길이라는 도로명이 유래함
- 세종대로, 종로와 북촌, 인사동을 연결하는 250년 이상 유지된 원형 옛 길로 옛 길의 형상과 폭원이 유지되고 있으며 가로변으로 건축자산과 함께 아기자기한 건물군이 밀집하고 있음

#### 건축물 일반현황(건축년도, 규모, 구조, 용도 등)

- 도화서길 북측 초입으로 건축자산 3동을 포함, 소규모 건물군이 밀집하여 옛 길의 고즈넉한 분위기를 형성
- 도화서길 서측에는 주로 대규모 건축물이 위치, 남측의 수송구역은 미시행지구이며, 남동측은 수송 도시환경정비구역 1-9지구 사업이 추진 중, 동측에는 조계사가 위치
- 대규모 건축물에는 주로 업무시설이 입지하고 있으며, 소규모 건축물에는 음식점, 소매점이 입지하여 가로활력을 부여하는 요소로 작용



□ 건축자산 관련 현황(분포, 유형, 특성)

- 250년 이상 된 원형 옛 길인 도화서길이 폭원과 형상을 유지하고 있음
- 현재 6~8m도로로 보차혼용 구간과 보차분리 구간이 혼재되어 있으며, 남측으로는 도로 상 거주자우선주차장이 조성되어 있음
- 도화서길 주변으로 건축자산인 건축물 3동(이층한옥 1동, 문화주택 1동, 현대건축물 1동)이 밀집하고 있어 도화서길 초입의 고즈넉한 분위기를 형성



#### □ 건축자산 보전 및 활용 현황

- 지적 상 옛 길의 원형은 유지되고 있으나 주변 대규모부지 개발로 인한 옛 길의 폭원 및 분위기가 훼손되었고, 주변 정비구역의 사업 추진으로 지속적인 변화 위협
- 보차혼용 도로로 사용되고 있으며 남측으로는 거주자우선 주차장이 조성되어 있어 통행 차량, 주차차량, 보행자가 혼재하여 복잡함
- 건축자산인 건축물의 노후화 및 저이용



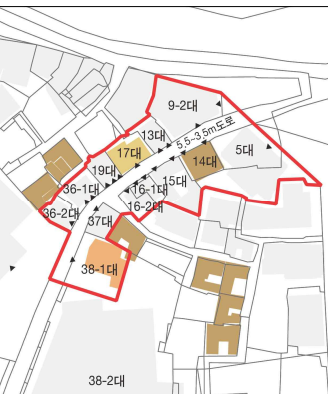
(출처 : 도면 내 사진은 다음 로드뷰)


#### □ 건축자산 보전 및 활용의 문제점



- 건축자산과 조화롭지 못한 주변 건축물 개발 위협
- 옛 길에 대한 인지 불가
- 일식건축물과 현대건축물에 대한 역사자원으로의 인식 부재로 보존에 대한 공감대 형성이 어려우며, 멸실이 우려됨
- 개보수 비용에 대한 부담
- 건축물 신축 시 대지안의공지, 주차장설치 기준 등에 의해 옛 길의 원형 훼손



□ 건축자산 보전 및 활용을 위한 지원수단 검토

현황	지번	대지면적	용도	층수/구조	건폐율/용적률	연면적(건축면적)	비고
	① 5대	234.4㎡	소매점/업무시설	B2층, 10층/철골철콘	53.6%/527.25%	3,280.14㎡(269.49㎡)	사용승인(1992)
	② 16대	268.1㎡	-	-	-	-	-
	③ 9-2대	308.1㎡	영업용/근생/소매점	2층/목조벽돌조	92.96%	359.04㎡(286.44㎡)	건폐율 기준 초과
	④ 13대	81.1㎡	주택	2층/목조연와조	65.21%	105.78㎡(52.89㎡)	사용승인(1957)
	⑤ 14대	102.5㎡	근생	2층/목조	85.14%	132.49㎡(87.27㎡)	건폐율 기준 초과
	⑥ 15대	178.5㎡	소매점/근생	B1층, 1층/목조	53.71%	95.88㎡	-
	⑦ 16-1대	49.6㎡	영업용	1층/목조	66.97%	33.22㎡	현행2층/사용승인(1945)
	⑧ 16-2대	66.1㎡	근생	1층/목조	55.41%	36.63㎡	현행2층
	⑨ 17대	119.0㎡	근생(사무실)	1층/목조	-	69.52㎡	사용승인(1954)
			근생(사무소)	2층/연와조	60.52%	144.06㎡(72.03㎡)	사용승인(1966)
	⑩ 19대	76.0㎡	근생/주택	2층/연와조	75.34%	111.94㎡(57.26㎡)	사용승인(1960)
	⑪ 36-1대	112.4㎡	주택	2층/목조,경량철골구조	68.51%/124.39%	139.81㎡(62.81㎡)	-
	⑫ 36-2대	82.6㎡	근생(일반음식점)/주택	4층/철콘	59.43%/225.4%	178.99㎡(47.19㎡)	사용승인(1999)
	⑬ 37대	72.7㎡	-	-	-	-	-
	⑭ 38-1대	287.6㎡	주택	B1층, 3층/연와조	31.65%	142.01㎡(91.04㎡)	-
⑮ 85대	6,317.5㎡	숙박시설	B4층/18층/철골철콘	32.53%/534.68%	51,195.18㎡(2,055.32㎡)	사용승인(2005)	

현행 법령으로 건축 시 (기존 지구단위계획 적용)	구분	대지면적	용도	건축면적	건폐율	층수	연면적	용적률	법정주차대수
 <p>●● 공동개발 지정 ○○ 공동개발 권장</p>	①	899.2㎡	업무시설	449.6㎡	50%	10층	4,496.0㎡	600%	22대
	②	446.3㎡	근생시설	267.8㎡	60%	8층	2,142.4㎡	480%	8대
<ul style="list-style-type: none"><li>• 기존 지구단위계획 지침 적용<ul style="list-style-type: none"><li>- 도시계획시설 도로 6m 결정</li><li>- 가로구역별 높이 설정 : 50m/30m</li><li>- 건폐율 : 60%</li><li>- 용적률 : 기준 450% / 허용 600%</li><li>- 건축한계선 : 간선변 대지경계선으로부터 3m 후퇴 이면부 도로중심선으로부터 2~4m 후퇴</li></ul></li><li>• 건축자산인 옛 길과 한옥, 근현대 건축물을 고려하지 않은 채, 개발을 유도하는 계획</li><li>• 도시계획도로 결정을 통한 도화서길 확폭 계획으로 옛 길의 폭원 및 형상 훼손</li><li>• 공동개발 지정 또는 권장 계획을 통한 대형개발 유도</li><li>• 건축한계선 계획으로 한옥 및 옛 길 훼손</li></ul>									

현행 법령으로 건축 시 (보존형 지구단위계획 지침 적용)	구분	대지면적	용도	건축면적	건폐율	층수	연면적	용적률	법정주차 대수
 <p>※ 옛 길(도화서길) 보존을 위해 도시계획도로 확폭 계획 폐지</p>	①	102.5 m²	근생시설	82.0m²	80%	5층	410.0m²	400%	2대 (완화가능)
	②	178.5m²	근생시설	142.8m²	80%	5층	714.0m²	400%	3대 (완화가능)
	③	115.7m²	근생시설	92.6m²	80%	5층	462.8m²	400%	2대 (완화가능)
	④	72.7m²	근생시설	58.1m²	80%	5층	290.8	400%	1대 (완화가능)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>지구단위계획 재정비 지침 적용               <ul style="list-style-type: none"> <li>가로구역별 높이 설정 : 20m(5층 이하)</li> <li>건폐율 완화 : 권장용도 수용, 형태지침 준수 시 80%까지 완화</li> <li>주차장 완화 : 공공에게 공간제공, 가로지장물 수용, 한옥건축, 역사문화적 건축물 보존 시</li> <li>대지경계선을 기준으로 골목지정선 지정 (단, 전면도로 4m미만 구간에 접한 대지의 경우 4m 전면도로 확보)</li> </ul> </li> <li>지구단위계획 지침에 의해 옛 길의 형태 및 분위기 보전이 유도됨. 그러나 건축자산 보존에 대한 강제성이 없이 주변 건축물의 개발규모 및 여건이 완화되어 신축이 유리해짐으로써 건축자산에 대한 멸실 위협.</li> </ul>								
건축자산진흥구역 지정 시	지원 필요사항 검토								
	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리계획 수립을 통한 건축자산 멸실 제어 및 건축자산 개보수 비용 지원</li> <li>건축특례 적용               <ul style="list-style-type: none"> <li>건축선 후퇴의무 완화</li> <li>건폐율 완화 (지구단위계획을 통해 기 완화)</li> <li>맞벽건축 허용</li> <li>대지안의 공지 완화</li> <li>부설주차장 설치 완화 (지구단위계획을 통해 기 완화)</li> <li>도로사선제한 완화 (지구단위계획을 통해 기 완화)</li> </ul> </li> <li>기반시설 정비 지원 (옛 길 정비 및 주차장 등 생활 기반시설 확충)</li> <li>지역의 장소성 및 건축자산의 특성을 살려 부가가치를 창출 할 수 있는 리모델링 전문가 컨설팅 지원</li> <li>지역 협의체 구성/운영을 통한 지역의 특성보존 및 관리운영의 지속가능성 확보</li> <li>건축자산이 아닌 주변 건축물의 경우 옛 길의 선형보존 등을 위한 최소한의 건축기준 완화를 적용하고, 가로구역별 높이설정, 건폐율 완화 등 밀도가 증가할 시에는 형태지침 등 조건을 부여하여 옛 길, 건축자산과 조화로운 분위기가 형성될 수 있도록 적극적으로 유도 필요</li> </ul>								

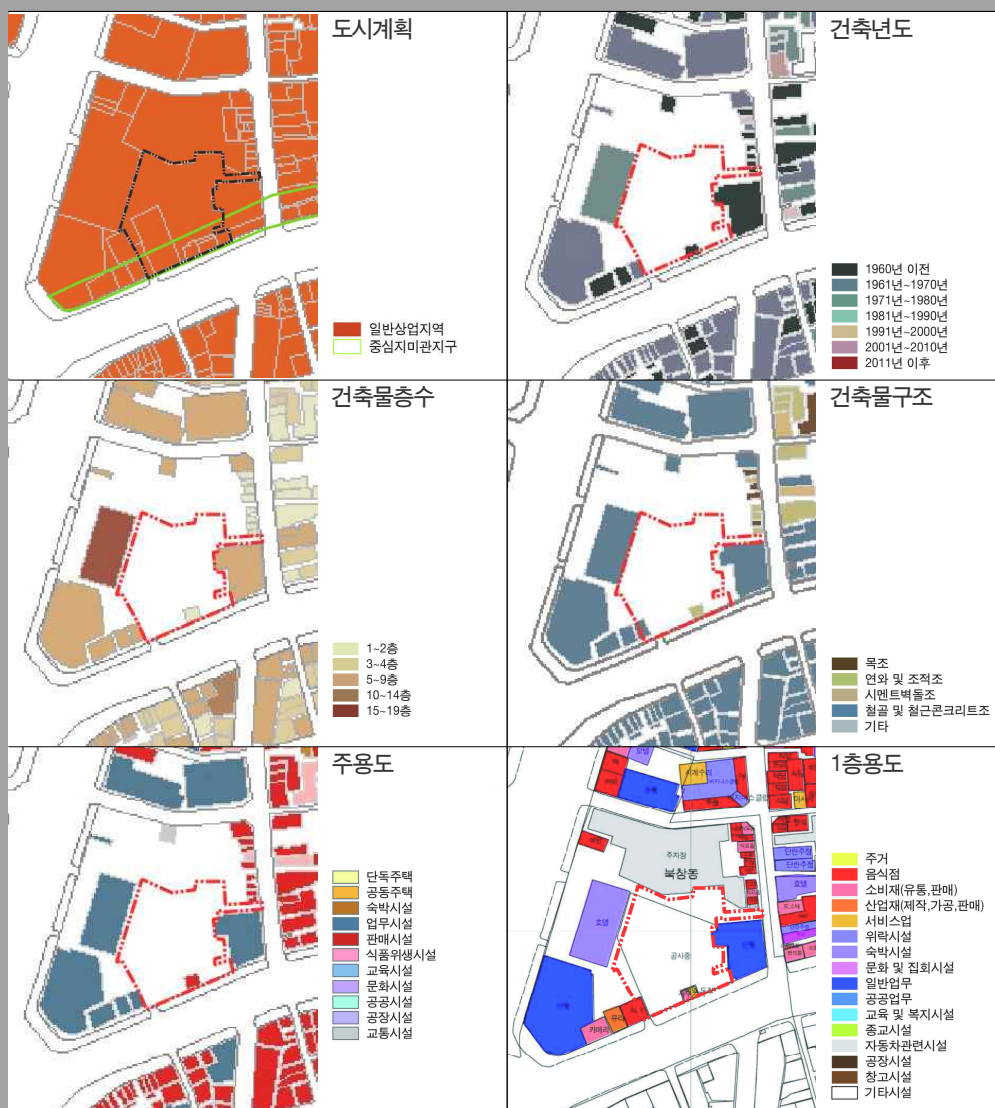
## 04 단독형 : 남대문로4가 호텔신축부지\_남대문로4가 17-23번지 일대

### 사례지 연혁 및 변천과정

- 한양도성의 도시골격을 형성하는 중심대로였던 남대문로는, 조선시대 이래 가장 변화했던 상업지역으로 가로변 2층 한옥상가, 근대건축물 등 건축자산이 남아있음

### 건축물 일반현황(건축년도, 규모, 구조, 용도 등)

- 대상지 내 2층 한옥상가를 제외한 건축물은 모두 철거됨
- 2층 한옥은 1925년 건립된 한식 목구조와 벽돌 조적조가 혼합된 구조이며, 현재 1층 판매시설, 2층 사무소로 사용되고 있음



## □ 도시계획 현황

- 일반상업지역, 남대문로변 중심지미관지구(폭원 15m)
- 북창 지구단위계획구역  
(2012.9.6 남대문로4가 17-23번지외 6필지에 대한 지구단위계획 변경결정)

지구단위계획에서는 도시건축공동위원회 심의 시 조건사항인 2층 한옥의 보존을 위해 한옥을 제외하고 대상지를 설정하여 사업을 추진 중이나 본 계획에서는 건축자산 진흥구역의 지정효과성 분석을 위해 한옥을 포함하여 대상지를 설정함

※ 도시건축공동위원회 심의 시 조건사항

– 건축위원회 심의 시 아래사항을 반영 할 것

1. 멸실된 2층 한옥상가 형태 복원 시 입면의 비례 및 창문의 패턴, 기둥, 서까래 등을 전문가 자문을 받아 원형에 가깝게 복원 계획 수립
2. 남대문로는 과거 수도한양의 역사적 가치가 있는 중요한 거리이므로 안내표지물 등을 설치하는 방안 강구

## □ 사업추진 현황

- 2층 한옥상가를 포함하여 남대문로4가 17-23번지 일대 관광숙박시설 조성사업을 추진 중에 있으며 현재는 2층 한옥상가를 남겨둔 채 주변지역은 철거가 진행 됨



2011.3월 다음 로드뷰



2013.5월 다음 로드뷰

[그림 4-10] 남대문로4가 17-23번지 일대 호텔신축부지 사업추진 현황

## □ 건축자산 관련 현황(분포, 유형, 특성)

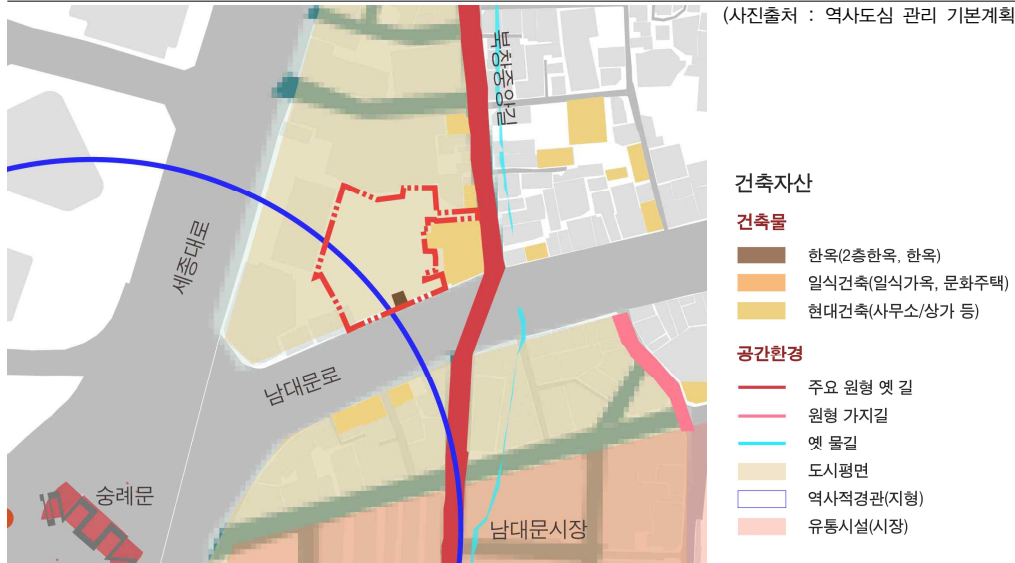
- 남대문로에 남아있는 유일한 2층 한옥상가로 남대문로가 조선시대부터 이어지는 서울의 중심상권의 전통을 가지고 있음을 보여주는 중요한 증거임
- 최근까지 높이가 다른 3채의 2층 한옥상가가 남아있었으나 현재는 한 채만이 남아있어, 남대문로에 남아있는 유일한 2층 한옥상가로서 시도지정문화재로서의 가치가 있음
- 외벽이 붉은 벽돌로 마감된 것은 내화구조를 필요로 하는 근대기 도시건축물의 특성이

한옥에도 적용되었음을 보여줌

- 1950년대 토지구획정리사업에 의한 도시평면이 남아있는 지역이며, 대상지 서측 일부는 송례문 주변 역사문화환경 보존지역에 포함



(사진출처 : 역사도심 관리 기본계획)



#### □ 건축자산 보존 및 활용 현황

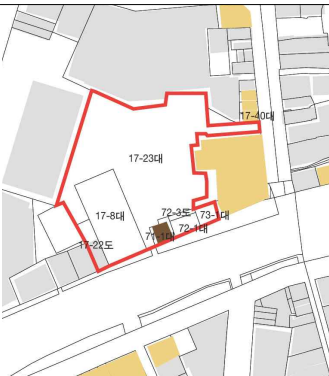
- 사업구역 내 시도지정문화재로서의 가치가 있는 2층 한옥상가가 포함되어 있음.
- 사업추진으로 인한 멸실을 우려하여, 2층 한옥상가를 보존하면서 주변지역을 개발할 수 있도록 심의를 통해 유도함


#### □ 건축자산 보존 및 활용의 문제점

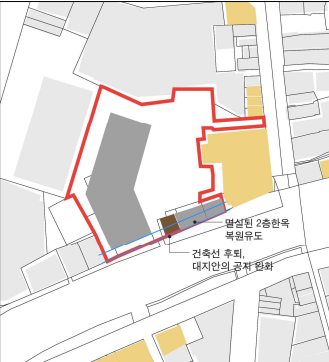
- 남대문로 변 중심지미관지구 지정 및 대지안의 공지 규정으로 인해 2층 한옥이 위치한 부분의 건축선 후퇴로 한옥 보존 불가



□ 건축자산 보존 및 활용을 위한 지원수단 검토

현황	지번	대지면적	용도	층수/구조	건폐율/ 용적률	연면적 (건축면적)	비고
	① 17-8대	568.6㎡	-	-	-	-	-
	② 17-22도	105.8㎡	-	-	-	-	-
	③ 17-23대	2,134.6㎡	-	-	-	-	-
	④ 17-40대	2.0㎡	-	-	-	-	-
	⑤ 72-1대	76.0㎡	-	-	-	-	-
	⑥ 72-3도	16.5㎡	-	-	-	-	-
	⑦ 73-1대	62.8㎡	-	-	-	-	-
	⑧ 71-1대	73.0㎡	점포	2층/연와조	99.6%	145.46㎡ (72.73㎡)	-
	합계	3,039.3㎡					

현행 법령으로 건축 시 (지구단위계획 적용)	구분	대지면적	용도	건폐율	높이	용적률	건축 한계선	전면공지
	①	3,039.3㎡	관광숙박시설	60%	80m이하	720%	3m	미만지구내 건축선 후퇴구간
	<ul style="list-style-type: none"><li>• 기존 지구단위계획 지침 적용<ul style="list-style-type: none"><li>- 용도 : 전층 지정용도(관광숙박시설)</li><li>- 건폐율 : 60%이하</li><li>- 높이 : 80m이하</li><li>- 용적률 : 720%이하</li><li>- 건축한계선 : 남대문로변 3m (전면공지 조성)</li></ul></li><li>• 건축한계선 계획, 숙박시설 도입 시 대지안의 공지 확보규정으로 인해 남대문로 가로변 2층 한옥 존치가 불가하며, 남대문로 변의 연속된 건물 벽면선 깨짐.</li></ul>							

건축자산진흥구역 지정 시	지원 필요사항 검토
	<ul style="list-style-type: none"><li>• 개발계획 시 인센티브 또는 심의를 통한 건축자산 보존 유도</li><li>• 건축특례 적용 : 건축자산의 보존을 위해 필요한 사항에 한해 최소한으로 적용<ul style="list-style-type: none"><li>- 건축선 후퇴의무 완화</li><li>- 대지안의 공지 완화</li><li>- 건폐율 완화(건축자산으로 인해 개발 밀도가 제한될 경우)</li><li>- 용적률(건축자산의 보존을 위해 소요되는 비용을 고려하여 인센티브로 활용)</li><li>- 맞벽건축 허용</li></ul></li><li>• 건축자산의 관리운영에 대한 모니터링</li></ul>

### 3) 건축자산 진흥구역 특례적용에 따른 경관개선 효과

유형별 건축자산 진흥구역의 건축자산, 일반건축물, 우수건축자산에 대한 특례를 적용하여 그에 따른 경관개선 시뮬레이션을 제시. 경관개선 시뮬레이션 결과에 따라 특례적용의 실효성을 살펴보고, 특례적용의 개선 및 추가적인 보완 사항에 대하여 제안하고자 한다.

#### 〈특례적용 시뮬레이션 1〉 가로중심형

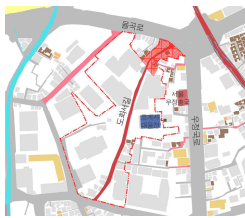
도화서길(율곡로 4길)

: 옛 길 + 2층한옥

위 치: 종로구 수송동 49~수송동 9-2

폭 원: 4~6m

연 장: 320m



현황 ▶



건축자산 진흥구역 지정 시 ▶



〈그림 출처 : 조계사 주변 지구단위계획〉

- 공간환경에 대한 역사적 가치를 부여하여 옛 길 등 인지가 어려운 건축자산에 대한 인지성 향상 및 관리/지원 가능
- 관리계획을 수립함으로써 건축자산 뿐 아니라 옛 길 주변의 일반건축물에 대한 특례적용 및 유도지침을 통해 옛 길의 형태 및 분위기 보존 가능
- 기반시설(옛 길 포장, 전신주 지중화 등) 정비를 통해 공공부문의 환경개선 유도 가능

## 〈특례적용 시뮬레이션 2〉 블록형

익선구역  
: 한옥 밀집지역

위 치: 종로구 익선동 166번지 일대



현황▶



현행 법령으로 건축 시▶



건축자산 진흥구역 지정 시▶



- 건축선 후퇴의무 완화, 주차장 설치 완화를 통해 기존 골목길 분위기 보존 가능
- 건축자산 개보수 비용 지원 및 건폐율 등 건축특례 적용을 통해 노후화되고 변형되어 안전에 위험이 있는 건축자산의 합법적인 갱신을 유도함으로써 안전성 확보 및 경관개선 효과 도모
- 기반시설에 대한 정비 지원을 통해 지역의 생활환경 및 경관 개선 유도



### 〈특례적용 시뮬레이션 3〉 단독형

소공4 도시환경정비구역  
: 근대건축물 보존

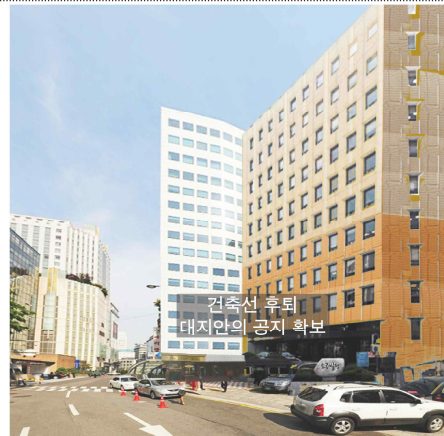
위 치: 중구 소공동 72-2 일대



(사진출처 : 다음 로드뷰) 현황▶



현행 법령으로 건축 시▶



건축자산 진흥구역 지정 시▶



- 사업구역 내 위치하여 훼손이 불가피한 건축자산에 대하여 건축특례 적용을 통해 건축자산의 보존 유도 가능
- 개발사업 추진 시 일반건축물에 대한 인센티브로서 특례적용을 함께 검토하여 건축자산의 보존 유도

#### □ 블록형

- 건축자산 및 주변지역을 포함한 통합적인 관리계획 수립을 통해 건축자산 멸실 제어 및 건축자산과 조화로운 주변건축물 조성 유도 가능
- 일반건축물에 대한 건축특례를 통해 지역의 장소적 특성 및 분위기 보존 가능
- 건축자산 개보수 비용 지원 및 건축특례 적용을 통해 노후화되고 변형되어 안전에 위험이 있는 건축자산의 합법적인 갱신을 유도함으로써 안전성 확보 및 경관개선 효과 도모
- 부족한 기반시설에 대한 정비 지원을 통해 지역의 생활환경 및 경관 개선 유도

#### □ 가로중심형

- 공간환경에 대한 역사적 가치를 부여하여 옛 길 등 인지가 어려운 건축자산에 대한 관리 및 지원 가능
- 관리계획을 수립함으로써 건축자산 뿐 아니라 옛 길 주변의 일반건축물에 대한 특례적용 및 유도지침을 통해 옛 길의 형태 및 분위기 보존 가능
- 기반시설(옛 길 포장, 전신주 지중화 등) 정비를 통해 공공부문의 환경개선 유도 가능

#### □ 단독형

- 사업구역 내 위치한 건축자산을 보존하면서 개발하려고 해도 현행 법령으로 인해 훼손이 불가피한 건축자산에 대하여 건축특례 적용을 통해 건축자산의 보존 유도 가능
- 사업 추진 시 일반건축물에 대한 특례적용을 통합적으로 검토하여 건축자산의 보존을 사업계획 허가의 조건으로 부여함으로써 건축자산의 보존 유도가 가능
- 우수건축자산으로 등록할 경우 건축자산에 대한 특례적용은 가능하나 소유주의 동의가 필요한 사항이므로 개발사업 추진 시 일반건축물에 대한 인센티브를 함께 검토하지 않으면 건축자산의 보존을 유도하기가 현실적으로 어려움

## 5. 주요 쟁점 및 개선방향

### □ 건축자산의 보존가치에 대한 공감대 형성이 우선적으로 필요

- 건축자산 진흥구역 지정 시 건축자산 개보수비용 지원 등 공공 자본의 투자가 필요하므로 건축자산의 보존가치에 대한 공감대 형성이 우선되지 않으면 공공지원의 명분에 대한 논란이 제기될 우려가 있음
- 특히 일식건축물, 근현대건축물에 대한 보존가치와 보존 방식 및 보존에 따른 지원 범위에 대한 보다 구체적인 연구 필요

### □ 소유주와 지역의 자율적 참여의지가 전제될 필요. 관련 지원책 마련 필요

- 건축자산 진흥구역 지정 시 주민의 의견정취가 필요한 사항이나 보존=규제라는 인식으로 인해 주민들의 반발로 건축자산 진흥구역의 실효성이 떨어질 우려가 있음
- 제도의 시행 초기에는 지원책 중심으로 접근하여 소유주와 지역주민이 자율적으로 참여할 수 있도록 유도함으로써 제도가 효과적으로 활용될 수 있도록 함
- 경제적 가치를 만족시키지 못할 경우 소유주의 동의가 어려우므로 지역의 장소성 및 건축자산의 특성을 살려 부가가치를 창출 할 수 있는 리모델링 전문가 컨설팅지원 등 지원책 마련 필요

### □ 일반건축물에 대한 특례적용은 최소한으로 적용할 필요

- 일반건축물에 대한 특례적용이 필요하나 무조건적으로 적용 가능하면 악용되어 건축자산을 더욱 훼손시킬 우려가 있음
- 일반건축물에 대한 특례적용은 관리계획 수립 시 건축자산의 보존을 위해 반드시 필요한 부분에 대하여 최소한으로 적용하도록 하며, 완화에 대한 조건으로 건축물 형태지침 등 건축자산과의 조화를 고려하여 유도가 필요한 사항을 적극적으로 검토하여 계획에 반영 필요

### □ 기존 관리계획 등과 중첩 시 절차가 복잡해질 우려. 절차의 간소화 필요

- 건축자산 진흥구역과 중첩되어 여러 개의 관리계획 또는 정비계획이 수립되어 있는 경우 절차가 복잡해져 제도를 활용하기 어렵고, 계획 수립에 장기간이 소요될 우려

가 있으므로 절차의 간소화 필요

□ 일반주거지역 건폐율 완화를 위한 관련법 개정 검토 필요

- 건폐율에 대한 특례적용은 지구단위계획구역에서의 완화규정을 적용하도록 하고 있으나 지구단위계획구역 내에서도 일반주거지역의 경우 건폐율 70%이상으로는 완화가 불가능함
- 따라서 일반주거지역 내 건폐율기준을 초과하는 건축자산에 대한 완화를 위해서는 관련법 개정 검토 필요

[표 5-12] 유형별 건축자산 진흥구역 사례지 특례 및 지원 필요사항 검토 종합

구분		건축자산 진흥구역 지원사항											추가지원 필요사항
		지구단위계획 건축특례					추가 건축특례			수 선 비	기 반 시 설 정 비	협 의 체	
		건 폐 율	용 적 률	건축 물의 높이 제한	일조 사선 높이 제한	부설 주차 장의 설치	건축 선의 지정	대지 안의 공지	맞벽 건축				
익선동	건축 자산	○	-	-	-	○	○	-	○	○	○	○	건축자산 리모델링 전문가 컨설팅 지원
장충동	건축 자산	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	일반주거지역 건폐율 기준 완화
도화서길	건축 자산	○	-	○	-	○	-	-	○	○	○	○	일반건축물을 포함하여 상세한 관리계획 수립 필요
	일반 건축물	○	-	○	-	○	○	○	○	-	○	○	
남대문로 4가	건축 자산	○	-	-	-	-	○	○	○	-	-	-	심의를 통한 건축자산 보존 유도 및 건축자산의 관리운영에 대한 모니터링
	일반 건축물	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

## 제5장 건축자산 진흥구역 운영방안 및 정책제안

1. 건축자산 진흥구역 지정 및 운영방안
2. 연구의 요약 및 의의
3. 정책제안 및 향후 연구과제

### 1. 건축자산 진흥구역 지정 및 운영방안

#### 1) 기본방향 및 원칙

□ (목표 및 목적) 건축자산의 유자보전 + 활용조성을 위한 면단위 관리수단으로 작동해야

건축자산 진흥구역은 문화재와 차별화되는 관리의 틀로서 작동되어야 한다. 즉, 문화재보다 규제의 범위와 규제사항이 적어야 하며, 박물관식 보전을 지양하여 문화재보다 융통성 있게 관리하고 운영되어야 한다. 이러한 점과 본 법이 ‘진흥법’ 성격이라는 점을 고려할 때 건축자산 진흥구역의 운영 취지는 건축자산의 유자보전에서 한발 더 나아가 활용과 조성까지도 그 목표를 두는 것이 적합하다.

건축자산 진흥구역의 운영 취지를 ‘기존 역사환경 및 건축자산을 지키고 유지하는 것에 목적을 둘 것인가?’ 아니면 ‘기존 역사환경을 유지·보전하면서 동시에 새로운 역사환경을 조성하는 것까지도 목표로 할 것인가?’에 따라 지원의 범위와 대상, 지원의 내용 등이 다르게 설정될 수 있다. 한옥의 경우 새롭게 신축하는 것을 유도·장려할 필요가 있으며, 사라진 가치 있는 건축자산을 복원하는 것을 유도·장려하는 제도로써 건축자산 진흥구역이 작동된다면 기존 유사제도와의 차별성을 확보하는 것도 가능하기 때문이다. 뿐만 아니라 건축자산 진흥구역 내 일반건축물의 외관형태를 역사환경에 어울리도록 조성하는 것을 유도할 필요가 있다는 점도 고려되어야 한다. 현재 인천시 중구 근대경관지원사업에서 근대건축양식으로 신축할 경우 지원하고 있는 상황도 이와 같은 취지로 이해할 수 있다.

- (지정대상 및 기준) 규모와 무관하게 지역의 특징적인 역사경관의 보전이 필요한 지역에 지정이 가능해야

건축자산 진흥구역의 지정과 관리계획의 수립 주체는 지방자치단체에 있다. 이는 다양한 지역의 특성과 상황을 고려하여 지방자치단체 스스로 지역의 역사환경 및 경관을 유지하고 발전시키도록 하기 위한 것이다. 이에 따라 그 대상의 범주는 지구단위계획구역과 같이 광범위할 수도 있고, 골목길 일부지역 또는 1개의 블록이 해당될 수도 있다. 따라서 건축자산 진흥구역의 지정을 위한 기준은 다양한 지역별 상황과 공간적 범위를 포함할 수 있도록 설정되어야 한다.

- (지원대상 및 범위) 신축보다는 수선·리모델링 등을 유도·활성화할 수 있도록 지원해야

건축자산 진흥구역 내에는 문화재, 우수건축자산, (일반)건축자산, 그리고 일반건축물 등이 함께 자리하고 있다. 건축법, 주차장법, 녹색건축물법 등의 특례적용, 수선비의 지원, 세금감면, 기술지원 등 지원의 내용에 따른 적용대상의 범주는 진흥구역의 지정취지를 고려하여 신축보다는 수선·리모델링 등을 통해 기존 건축자산을 철거하지 않도록 유도할 수 있도록 설정할 필요가 있다. 진흥구역 내 일반건축물에 대해 지나친 특례가 적용되어 건축자산이 상대적으로 불이익을 받지 않도록 해야 하며, 반대로 주변의 건축자산으로 인해 일반건축물도 지나친 규제를 받지 않도록 해야 한다. 가령, 일반건축물에 건축법 등의 특례적용은 역사가로경관의 유지를 위해 가로의 연속성을 확보하는데 필요한 최소한의 규정만 적용되어야 할 것이다. 건축자산 진흥구역에 구체적인 관리계획의 수립이 필요한 이유 역시 여기에 있다 할 수 있다.

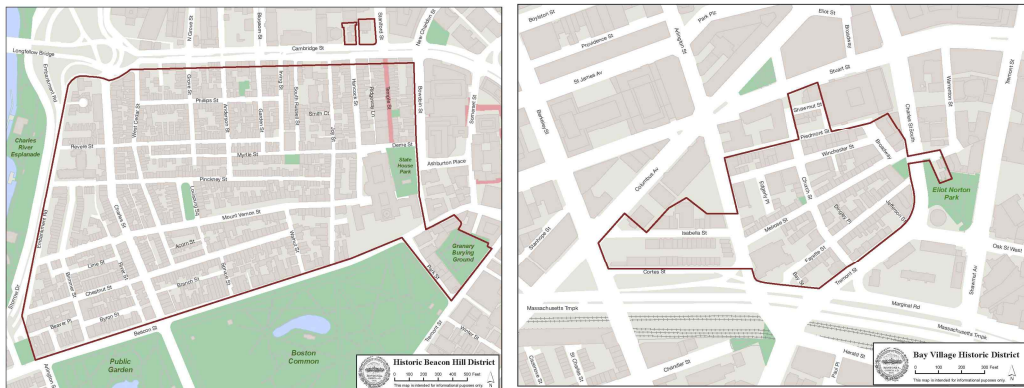
## 2) 지정기준 및 절차

- 지정기준 방향

앞서 유사 제도들의 지정기준을 검토한 결과, 지정목적이 지역의 특성을 유지·보전하고 관리해나가기 위함인 구역은 정성적인 기준을 적용하여 주변의 여건 등을 고려하여 융통성 있게 구역을 지정할 수 있도록 하고 있으며, 노후한 지역의 환경개선을 위해 정비가 필요한 지역은 노후함의 척도로서 건축물 노후도를 정량적 기준으로 제시하고 있다. 따라서 지역 고유의 공간환경 조성 및 종합적인 관리를 위한 건축자산 진흥구역의 지정목적과 성격을 고려할 때, 정성적 기준을 통한 구역설정이 더 적합하다고 판단된다.

## □ 지정기준 원칙

- 첫째, 점적자산인 건축물과 공간환경을 구분하여 정성적인 기준으로 제시하되, 산면 형태의 공간환경은 밀집도 기준이 무의미하므로 이에 대한 기준이 없이도 면단위 보호제도인 건축자산 진흥구역이 지정되도록 규정한다.
- 둘째, 건축물의 경우 구역선정 기준의 객관성을 확보하기 위해 최소한의 밀집도 기준을 포함하여 제시하되, 우수건축자산과 등록하지 않은 건축자산과 밀집도 기준의 차별성을 두어 우수건축자산의 등록과 관리를 유도한다.
- 셋째, 건축자산 진흥구역은 일단의 동질성을 가진 지역을 하나의 단위로 관리하는 것이 바람직하나, 구역경계의 형태가 반드시 정형화될 필요는 없으므로, 관리와 구역지정 필요성에 따라 구역의 경계는 융통성 있게 지정한다.(지구단위계획구역 및 정비계획구역, 재정비촉진지구 등과 중첩하여 지정 하는 것 가능)



[그림 5-1] 미국 보스턴 역사지구 경계 예 : Beacon Hill(좌), Bay Village(우)

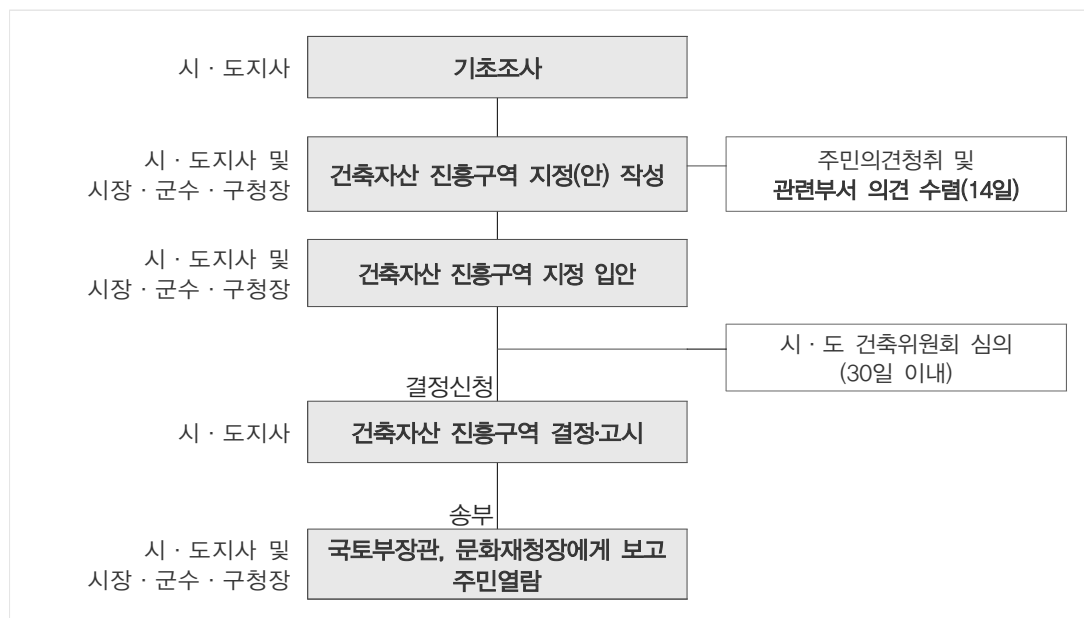
## □ 건축자산 진흥구역 세부 지정기준 (안)

- 1 일단의 범위 내 법 제10조에 따른 우수건축자산에 해당하는 건축물이 3개 이상 연접하여 있거나 5개 이상 포함된 지역
- 2 일단의 범위 내 법 제6조에 따른 기초조사 결과 건축자산에 해당하는 건축물이 10개 이상 밀집된 지역
- 3 법 제6조에 따른 기초조사의 결과로 건축자산으로 목록화 된 공간환경 및 기반시설이 포함된 지역
- 4 사업구역 내 건축자산이 위치하여 멸실의 우려가 있는 지역으로, 건축자산진흥구역 지정을 통한 보전 유도가 필요한 지역

## □ 구역 지정 및 변경 절차

건축자산 진흥구역은 건축자산의 멸실을 방지하고 보존 및 활용을 유도할 수 있도록 체계적인 관리계획을 전제로 건축법 등의 특례적용 등 지원을 위한 것이므로 지정절차를 까다롭게 규정할 경우 제도의 실효성이 떨어질 수 있다. 이러한 지원은 지구단위계획의 수립을 전제로 하고 있으므로 구역 지정 절차는 기본적으로 지구단위계획과 동일한 기간<sup>116)</sup> 내에 완료할 수 있도록 절차를 규정한다. 구역 지정의 입안은 지역의 상황을 잘 파악할 수 있는 기초자치단체인 시장·군수·구청장까지 가능하도록 하되, 건축법 등의 특례가 남용되지 않고 수선비 등에 대한 지원이 현실적으로 작동할 수 있도록 구역 지정에 대한 최종 결정은 시도지사가 하도록 한다. 구역의 변경 절차도 이와 동일하게 적용한다.

한편 이해관계자 등 주민들도 건축자산 진흥구역의 지정을 요청할 수 있도록 하여 일반주민 스스로 지역의 건축자산 및 역사적 특성을 가진 일정 구역에 대해 보존·유지 및 활용 할 수 있도록 한다.



[그림 5-2] 건축자산 진흥구역의 지정 및 변경 절차

(출처: 심경미·이강민·설정임(2013), 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구, 국토교통부, p.172)

116) 지정 신청한 날로부터 45일 내



[표 5-1] 건축자산 진흥구역 지정기준 관련 시행령(안) : 지정기준 및 지정 절차

한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률	시행령(안)
<p><b>제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등)</b> ① 시도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 건축위원회의 심의를 거쳐 건축자산 진흥구역으로 지정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요한 지역</li> <li>2. 한옥마을, 전통사찰보존구역 등 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요한 지역</li> </ol> <p>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.</p> <p>③ <u>건축자산 진흥구역의 지정 기준, 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u></p>	<p><b>제00조(건축자산 진흥구역의 지정기준)</b> 법 제17조제3항에 따른 건축자산 진흥구역의 지정기준은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 법 제10조에 따라 등록된 우수건축자산에 해당하는 건축물이 일단의 범위 내 3개 이상 연접하여 있거나 5개 이상 포함된 지역</li> <li>2. 법 제6조에 따른 기초조사 결과 건축자산에 해당하는 건축물이 일단의 범위 내 10개 이상 밀집된 지역</li> <li>3. 법 제6조에 따른 기초조사 결과 건축자산에 해당하는 공간환경 및 기반시설이 포함된 지역</li> <li>4. 사업구역 내 건축자산이 위치하여 멸실의 우려가 있는 지역으로, 건축자산 진흥구역 지정을 통한 보전 유도가 필요한 지역</li> <li>5. 그 외 시·도 조례로 정하는 지역</li> </ol> <p><b>제00조 (건축자산 진흥구역의 지정 절차)</b> 시·도지사는 법 제17조제1항에 따라 건축자산 진흥구역을 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 순서에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 기초조사를 바탕으로 한 건축자산 진흥구역 지정안 작성</li> <li>2. 지정안에 대한 14일간의 공보 고시, 주민 및 관련 부서 의견 청취</li> <li>3. 주민 의견을 수렴한 건축자산 진흥구역의 지정 입안</li> <li>4. 30일 내 건축위원회 심의 및 건축자산 진흥구역 지정 결정·공보 고시</li> </ol> <p><b>제00조 (건축자산 진흥구역의 변경 및 해제)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 시·도지사는 법 제18조제1항에 따라 건축자산 진흥구역을 변경하려는 경우에 변경안에 대하여 제15조 각 호의 절차를 동일하게 거쳐야 한다.</li> <li>② 시·도지사는 법 제18조제1항에 따라 건축자산 진흥구역을 해제하려는 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.</li> </ol>

### 3) 구역 지정 후 집행방식

□ 지구단위계획 내용을 포함한 관리계획의 수립을 통해 지구단위계획 의제 처리 및 지원

건축자산 진흥구역으로 지정이 되면, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 건축자산 진흥구역의 현황과 건축물 외관 및 경관 등 관리계획을 수립하여 진흥구역의 특성을 보전하고 유지하도록 한다. 이때 건축자산 진흥구역은 국제법상의 지역·지구구역이 아니므로 이에 대한 관리계획은 도시 관리계획으로서 법적 효력을 갖지 못한다. 따라서 지구단위계획의 내용을 포함한 관리계획을 수립하고 국제법에 의한 지구단위계획 수립절차를 따를 경우 건축자산 진흥구역의 관리계획은 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 보고, 이 경우에 한해 건축법 등의 특례, 수선비 등의 지원이 가능하도록 운영한다. 지구단위계획의 지정 및 계획수립은 시·도 도시계획위원회의 심의를 거치고 있다. 이러한 점에서 건축자산 진흥구역 관리계획의 심의주체는 현 법에서 규정하고 있는 ‘건축위원회’ 보다는 ‘건축도시 공동위원회’가 하는 것이 타당하므로, 이에 대해 관련 조항을 개정할 필요가 있다.

한편, 지구단위계획을 포함하지 않는 관리계획으로 수립할 경우에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 시·도지사와 협의하여 건축자산 진흥구역 관리계획을 수립하고 시·도 건축위원회의 심의를 거쳐 시·도지사가 결정·고시하도록 한다. 지구단위계획으로 수립되지 않는 건축자산 진흥구역 관리계획은 해당 지역의 건축심의자료 및 사업추진을 위한 근거자료로 운용할 수 있다.



[그림 5-3] 지구단위계획으로 수립되지 않는 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립절차

(출처: 심경미·이강민·설정임(2013), 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구, 국토교통부, p.177)

#### □ (특례 적용 방식) 관리계획을 통한 일괄 지원 vs. 개별 심의를 통한 특례 적용

앞서 건축자산 진흥구역에 지구단위계획이 수립된 경우에 한해 건축법 등의 특례, 수선비 등의 지원이 가능하도록 이를 운영한다고 하였다. 이는 우수건축자산이 건축법 등의 특례를 적용받고 수선비 등을 지원받기 위해서는 개별적으로 건축위원회 심의를 거쳐야 가능하지만, 건축자산 진흥구역으로 지정되면 해당 구역 내의 건축물은 관리계획의 내용에 따라 건축법 특례 등이 일괄 적용됨을 의미한다. 물론 수선비 등의 재정적 지원의 경우는 수선계획에 따라 지원여부를 결정하고, 지원 시 수선범위와 수선내용에 따라 지원비용의 범위가 결정되므로 개별적인 심의를 통해 이루어져야 한다.

건축법 등 특례적용의 경우, 관리계획을 통해 개별적 심의 없이 일괄 적용하는 것이 바람직한지, 가능하지에 대해 검토할 필요가 있다. 심의 없이 진행될 경우, 관리계획이 매우 정교하고 자세히 수립되어야 하며, 심의를 통해 진행될 경우 소규모 개별주택의 건축행위 시 개별적으로 심의를 진행해야 한다는 현실적인 어려움이 따른다.

현재 리모델링구역의 경우, 완화를 받기 위해서는 개별적으로 건축위원회의 심의를 받아야 하는데, 리모델링구역으로 지정된 장수마을의 경우 리모델링시 완화를 적용받기 위해 개별 단독주택 필지의 건축행위에서 개별적으로 심의를 진행한다는 것이 현실적으로 어려움이 있다는 점이 문제점으로 나타나고 있는 상황이다. 한편 지구단위계획에서의 특례적용은 일반적으로 지구단위계획의 내용에 따라 일괄 적용하고 있다. 그러나 관리형 지구단위계획인 인사동이나 명동의 경우, ‘지구단위계획 운용에 관한 사항’의 규정을 통해 ‘인사동/명동심의위원회’의 심의를 통해 건폐율 등의 완화적용여부 및 범위를 결정하고 있다.<sup>117)</sup>

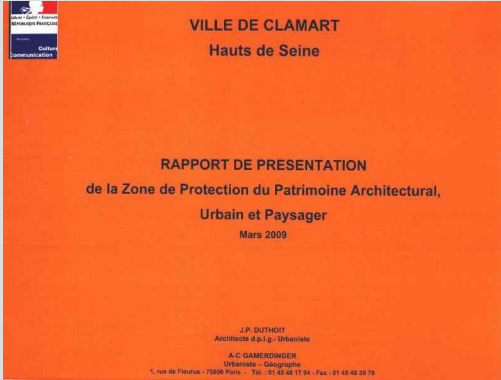
건축자산 진흥구역이 지구단위계획보다 특례적용 사항이 추가되었으나, 기본적으로 지구단위계획을 통해 관리하도록 규정하였으므로 특례적용 방식도 현 지구단위계획에 준하여 관리계획에 따라 일괄적으로 적용하는 것이 타당하다. 이를 위해 건축자산 진흥구역 관리계획은 지역의 특성과 역사경관적 정체성을 토대로 정밀하게 수립되어야 하고, 일반 건축물에 대해서는 건축자산의 보존과 역사경관 특성 유지를 위해 반드시 필요한 부분에 대하여 최소한으로 적용한다는 원칙이 전제될 필요가 있다. 이와 함께 심의를 통해 특례의 세부적인 사항을 결정할 필요가 있는 지역은 인사동이나 명동의 경우와 같이 자체적으로 심의위원회를 별도로 구성하여 운영할 수 있도록 한다. 따라서 지구단위계획의 일반적

117) (주)코레스엔지니어링건축사사무소 외(2006), 명동관광특구 제1종지구단위계획, 서울특별시, p.227

지침을 토대로 건축자산 진흥구역의 특수한 상황들을 반영하여 운영하고 관리계획을 수립할 수 있도록, 이러한 점들을 명시하고 지원과 계획에 대한 일관된 방향을 제시할 수 있는 국가적 차원의 계획수립지침을 마련하여 제공할 필요가 있다.

프랑스 클라마 시 ZPPAUP 계획지역

**연구보고서**



**I. 클라마 시 토지 조사**

1. 클라마시 소개 (위치 및 도시구조 등)
2. 역사적 배경
3. 20세기까지의 클라마시의 발전 상황
4. 20세기 이후 클라마시의 발전 상황
5. 경관 구성 중심의 구역 (녹지 분포 이용)

**II. 문화유산적 측면의 문제제기**

1. 역사적 문화재 및 자연·문화 유적지 분포 상황
2. 문화 유산의 역사적 변천
3. 건조물 문화유산과 지역의 경관
4. ZPPAUP의 경계선(범위도)

**III. 섹터 구분 연구**

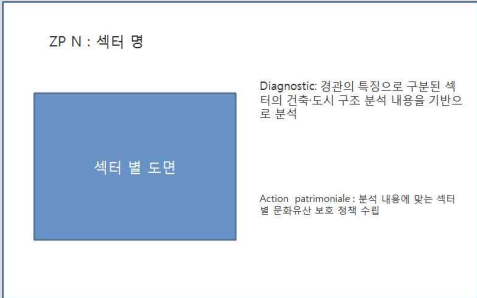
ZP1: 빌라지  
ZP2: 기차역  
ZP3: 빌라/파리정원(작은 개인 농장이 있는 주택)  
ZP4: 보아큐 시떼(공공임대아파트 단지)  
ZP5: 아부뉴(주 도로)  
ZP6: 뵈랜 시떼(공공임대아파트 단지)  
ZP7: 경관적 공동묘지

**IV. 환경 지방정부 정책**

**V. 클라마 시의 사회적 경제적 상황**

프랑스 클라마 시 ZPPAUP 계획지역

**ZPPAUP 계획지역 권고사항의 구성**

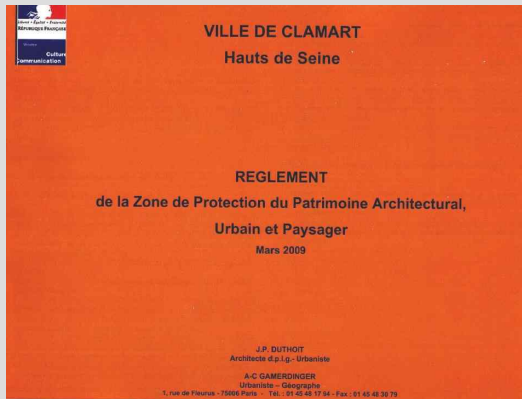


공통 구성: 다음을 기준으로 하여 분석 후, 관리 규정 제안

- 건축물의 볼륨 형태(매스)
- 건축적 구성
- 건조물 하층부
- 입면의 주요부
- 건조물 상층부
- 개구부
- 목공(개구부 창틀 샤키의 형태, 재료 혹은 구조체 및 지붕 건축 형태 등등)
- 재료 및 색깔

프랑스 클라마 시 ZPPAUP 계획지역

건축규정 제안서



Titre 1: 일반 규정

Titre 2: 섹터별 규정

ZP.1 ~ ZP.6 까지 동일

섹터의 특징

녹지 구성

기존 건축물

1. 입면들의 구성(조합)

1.1. 건조물들의 하층부

1.2. 입면들의 주요부

1.3. 건조물들의 상층부

2. 개구부

2.1. 지붕 다락방의 조도

2.1. 입면의 개구부

3. 목공(개구부 창틀 사시의 형태, 지붕 건축 형태 등등)

4. 재료 및 색깔

신축

1. 신축 조건

2. 건축물의 볼륨 형태(매스)

3. 건축적 구성

1.1. 건조물 하층부

1.2 입면의 주요부

1.3. 건조물 상층부

4. 개구부

5. 목공(개구부 창틀 형태, 재료, 지붕 건축 형태 등)

6. 재료 및 색깔

7. 태양판

8. 담장

ZP.7 경관적 공동묘지

섹터의 특징

녹지 구성

현 건조물

앞으로의 건조물

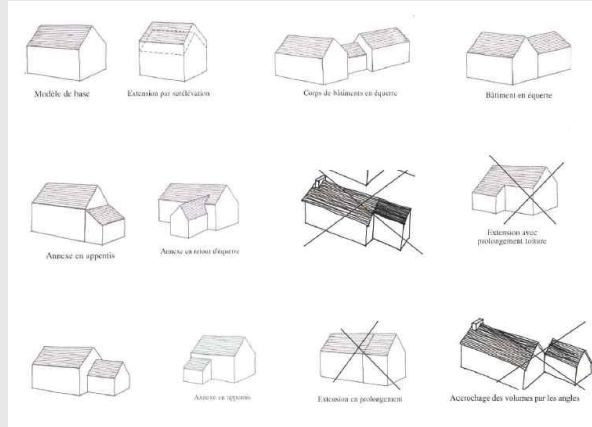
기타 규정

- 헤르츠 안테나와 반사경식 tv 수신기

- 태양판

- 상업 입면(간판 등)

## ZPPAUP내 모든 섹터에 공통적으로 적용되어지는 규정 예



### 증축시 건물 배치에 관한 규정

- 건축물을 기존 건물에 증축하는 경우, 건축물의 기본 볼륨을 유지하고, 증축되는 부분과 기존 건물이 식별이 가능하도록 확장한다.
- 현존하는 건축물의 지붕과 같은 높이의 지붕은 피하고, 기존 볼륨과 차별을 두도록 한다.

## 세부 관리계획 내용 예 : 창틀에 대한 규정

**MENUISERIES DE FENETRES**

**Constructions existantes :**

Si leur qualité architecturale le justifie, les menuiseries existantes seront restaurées. Sinon, elles pourront être remplacées par des menuiseries identiques. En tout état de cause, à l'occasion du remplacement des menuiseries, une étude d'ensemble, portant sur toute la façade concernée, devra être réalisée.

Traditionnellement, les fenêtres sont composées de deux ouvertures verticales, comprenant trois vitrages maximum par ouvrant, le recouvrement se faisant par des petits bois.

Un recouvrement plus serré par des petits bois (disposition plus rustique) est déconseillé, sauf disposition particulière existante.

Ainsi, dans le secteur de la Cité, un certain nombre d'immeubles datant de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle possèdent en œuvre un dispositif d'ouvrant à trois carreaux, un grand vitrage étant couronné par deux petits vitrages symétriques.

Dans le même esprit, beaucoup de constructions de la zone des villas ont des menuiseries comportant un système de petits carreaux, répondant aux exigences d'une architecture néo-...

**Constructions neuves :**

Les menuiseries des constructions neuves doivent avant tout être compatibles avec le style de la construction. Ces menuiseries seront de préférence en bois peint et auront des sections comparables aux sections des menuiseries traditionnelles.

Les percements seront plus hauts que larges, pour préserver la lecture d'une verticalité dans la façade. Cette verticalité peut être mise en œuvre par la pose de menuiseries ou d'éléments donnant une lecture verticale du percement.

III. Compte tenu des risques corporels connus maintenant engendrés par le PVC en cas d'incendie, ce matériau est fortement déconseillé sur le territoire de la commune.

Tout projet de remplacement des menuiseries existantes doit donner lieu à une étude globale à l'échelle de la construction ou de la façade concernée.

Les fenêtres traditionnelles sont composées de deux ouvrants comportant 2 ou 3 carreaux maxima, recouverts par des petits bois.

Les constructions de la première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle mettant souvent en œuvre un dispositif comportant deux petits carreaux en partie haute et un carreau en partie basse. Ces menuiseries devront être restaurées, remplacées à l'identique si...

Quelques constructions - immeubles néo-hausmanniens, maisons individuelles « néo » - datant de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle à la première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, utilisent des fenêtres à « petits carreaux » : dans ce cas exclusivement, les petits carreaux pourront être mis en œuvre, soit en remplacement de fenêtres existantes utilisant ce type de dispositif, soit en remplacement de fenêtres dans des constructions utilisant déjà ce dispositif. En tout état de cause, ils ne pourront être mis en œuvre sur des constructions neuves, ou en remplacement de fenêtres existantes sur des constructions n'affichant pas déjà ce type de dispositif...

### 기존의 건물에 관한 규정

- 창틀이 전통적인 방식으로 제조 된 경우: 동일한 창틀로 교체를 원칙으로 하되, 그렇지 않을 경우 건축물과 주변 환경과 조화를 이루는지 사전 연구를 의무화한다. (전통적이라 함은 목재로 만들어진 두 개의 창문으로 구성되고, 하나의 창문에 최대 3개의 창으로 구성)

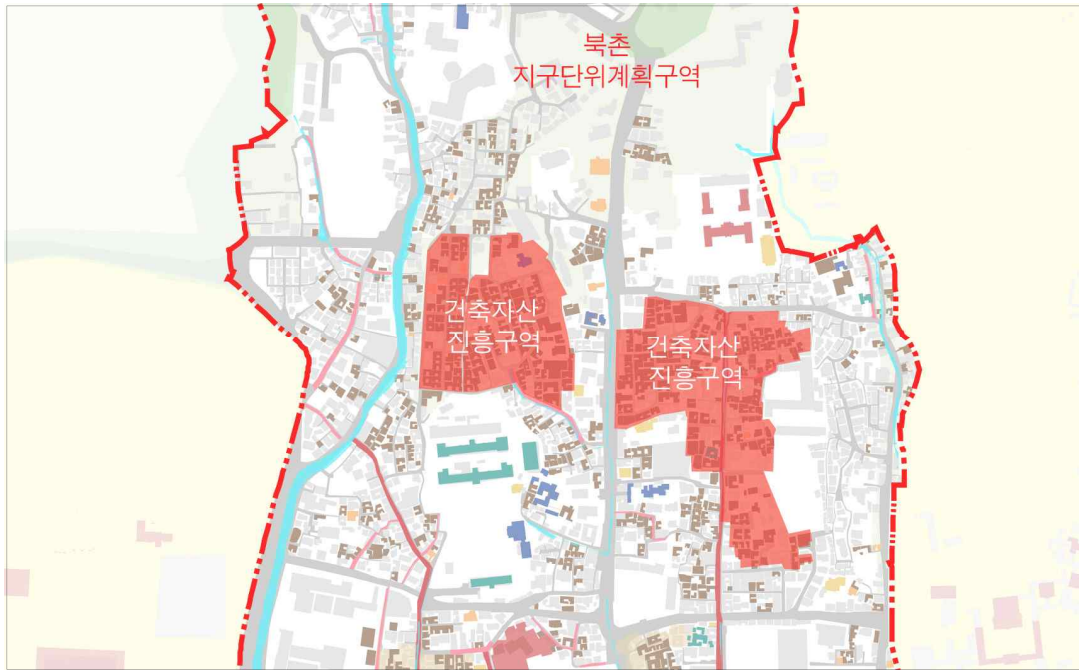
### 신축에 관한 규정

- 신축시 창틀은 우선 건축되는 건물에 어울려야 한다.(나무로 된 창틀을 권고 하나 전통적인 창틀과는 구별이 되어야 함)
- 개구부는 높이가 넓이보다 크게하여 수직성을 강조한다.

[그림 5-4] 프랑스 클라마시 ZPPAUP 관리계획 내용(출처: Jean-Pierre DUTHOIT(2009), ZPPAUP 규정 제안서 (Cahier de recommandations architecturales))

### □ 기존 지구·구역과 중첩운영 및 관계

건축자산 진흥구역은 지구단위계획구역 및 정비계획구역, 재정비촉진지구 등과 중첩하여 지정하는 것이 가능하다. 건축자산 진흥구역의 범위는 지구단위계획구역과 동일할 수 있으며, 지구단위계획구역의 일부만 해당될 수 있다(정비계획구역 및 재정비촉진지구도 동일). 그러나 대체로 지구단위계획구역, 정비계획구역, 재정비촉진지구의 범위가 광범위한 경우가 많으므로, 그림과 같이 건축자산 진흥구역은 위 구역·지구들의 일부에 해당할 경우가 많을 것으로 보인다.



[그림 5-5] 북촌 지구단위계획구역과 건축자산 진흥구역 지정 구상도



[그림 5-6] 부산 완월동 일대 지구단위계획구역과 건축자산 진흥구역 지정 종합구상도  
(출처 : 부산발전연구원 내부자료)

먼저 건축자산 진흥구역이 지구단위계획구역과 중첩되어 지정될 경우 아래와 같이 지구단위계획의 재정비 시점에 따라 관계를 설정한다.

재정비 시점이 도래했을 경우, 지구단위계획 재정비시 건축자산 진흥구역의 지정 및 진흥구역 관리계획을 포함하여 지구단위계획을 수립한다. 재정비 시점이 도래하지 않았으나 건축자산의 보전 및 관리가 필요하다고 판단될 경우, 건축자산 진흥구역을 지구단위계획의 특별계획구역으로 간주하여 건축자산 진흥구역을 지정하고 진흥계획을 수립하고, 향후 지구단위계획 재정비시 관련 내용을 반영하도록 한다. 특별계획구역으로 처리하지 않을 경우, 지구단위계획 재정비가 가능한 시점(지구단위계획이 결정된 날부터 5년)까지 건축자산에 대한 보전 및 관리가 불가능하여 단기적인 대응이 어려울뿐만 아니라 건축자산 진흥구역에 대해서 별도의 지구단위계획을 수립할 경우 계획의 중복으로 관계를 조정하는데 어려움이 발생하기 때문이다.

이를 위해서는 지구단위계획의 변경절차와 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획 결정절차를 동시에 진행하여 절차를 간소화 할 수 있도록 심의주체가 일원화되도록 관련 조항을 개정할 필요가 있다.

다음으로 건축자산 진흥구역이 정비사업구역 및 재정비촉진지구와 중첩되어 있을 경우이다. 이때에는 정비계획의 추진 정도에 따라 관계를 설정한다.

정비계획 또는 재정비촉진계획 수립 후 사업시행인가 전인 지역은 건축자산 진흥구역을 우선 지정하고 건축자산 진흥계획을 포함하여 정비계획 또는 재정비촉진계획을 변경 후 사업이 추진되도록 한다. 이미 사업시행인가가 완료된 지역은 계획 변경이 어려우므로 기존 정비계획 또는 재정비촉진계획에 따라 사업이 지속 추진될 수 있도록 한다. 다만, 정비계획 또는 재정비촉진계획을 변경할 경우에는 사업시행인가 전인 지역과 동일하게 적용한다. 이는 정비계획 및 재정비촉진계획은 구역결정 후 사업시행까지 시간이 소요되며, 여건 변화에 따라 계획변경의 여지가 많으므로 건축자산의 보전이 필요한 지역은 건축자산 진흥구역을 우선 결정하고, 정비계획 수립 또는 변경 시 건축자산 진흥구역 관리계획이 사업계획에 반영될 수 있도록 하고자 함이다.

이를 위해서는 정비계획 또는 재정비촉진계획의 (변경)결정절차와 건축자산 진흥구역 관리계획 결정절차를 동시에 진행하여 절차를 간소화 할 수 있도록 심의주체가 일원화되도록 관련 조항을 개정할 필요가 있다.



#### 4) 지원 수단 및 범위

##### □ (지원수단) 규제완화 및 재정지원

「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」에서는 건축자산 진흥구역에 대해 지구단위 계획에서의 완화규정에 더하여 건축법 제46조(건축선의 지정), 제47조(건축선에 따른 건축제한), 제58조(대지 안 공지), 제59조(맞벽 건축과 연결복도) 규정을 완화하였다. 좁은 골목길에 자리하고 있는 건축자산 및 역사가로경관의 보호·유지를 위해 필요한 규정들을 추가한 것이 핵심이다. 앞서 살펴본 특별건축구역이나 리모델링활성화구역 등으로도 적용이 어려웠던 사항들이다. 이와 함께 건축자산 진흥구역 내 건축물의 신축 및 개보수에 필요한 비용과 건축자산 진흥구역 내 기반시설의 정비에 대해 지원한다. 한편 건축자산을 중심으로 역사가로환경을 보전하고 유지하기 위해서는 무엇보다 지역주민의 협조와 합의가 중요하므로 이를 위해 지역주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 협의체의 운영에 필요한 지원 근거도 마련하고 있다.

[표 5-2] 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」에 의한 건축자산 진흥구역의 지원 규정

구분	근거	지원 사항			비고	
건축물에 대한 특례 지원	법 제21조	지구 단위 계획 구역 에서 의 완화 규정	국계법	제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등) 제77조(용도지역의 건폐율) 제78조(용도지역에서의 용적률)	주거지역 건폐율 완화 최대 70%로 제한	
			건축법	제42조(대지의 조경) 제43조(공개 공지 등의 확보) 제44조(대지와 도로의 관계) 제60조(건축물의 높이제한) 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물 의 높이 제한)		
			주차장법	제19조(부설주차장의 설치) 제19조의2(부설주차장 설치계획서)		
		건축법 완화 적용	제46조(건축선의 지정) 제47조(건축선 건축제한) 제58조(대지 안 공지) 제59조(맞벽건축·연결복도)			
기반시설 및 수선비 지원	법 제21조	도로, 교통시설, 상수도·하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비 지원			국가 또는 지방자치단체 지원	
		건축물의 신축 및 개보수 지원				
운영비 지원	법 제23조	지역주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 협의체의 운영에 필요한 지원 가능			시도지사 지원	

## □ (특례 지원 추가) 건폐율 규정 완화 적용 필요

건축자산의 보전을 위해서는 위와 같은 특례규정에도 불구하고 추가적으로 완화하여야 할 사항이 있다. 주거지역에서의 건축자산에 대한 건폐율 규정이다. 현재 국제법에 의한 주거지역의 건폐율은 최대 70%로<sup>118)</sup> 지구단위계획에서는 이에 대해 완화하여 적용할 수 있는 규정이 있다.<sup>119)</sup> 그러나 주거지역에서는 건폐율 완화적용을 받기가 어렵다. 공공시설 등의 부지로 제공해야만 추가 완화가 가능하기 때문이다.<sup>120)</sup>

따라서 지구단위계획에서의 완화규정 가운데 주거지역에서의 건폐율 규정은 국제법에서 정한 범위이내에 한정하지 않고 필요한 범위 내에서 완화적용이 될 수 있도록 규정할 필요가 있다.

주거지역에 있는 건축자산 상당수가 현 건폐율을 초과하는 경우가 많아 건폐율 완화규정이 적용되지 않을 경우 불법건물로 남거나 리모델링을 유도하기 어려워 노후화를 조장하는 결과를 초래할 수 있다. 혹은 합필을 유도하게 되어 역사경관을 유지하기 어려워질 것으로 보인다(예 : 도화서길 37부지). 주거지역인 장수마을의 경우, 리모델링 활성화구역을 중첩 적용하여 건폐율 적용의 완화를 받았다.



[그림 5-7] 건축자산 건폐율 완화 적용 필요 사례 예 : 장충동 문화주택지구

118) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제77조(용도지역의 건폐율)

119) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)

120) 완화할 수 있는 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1 + 공공시설 등의 부지로 제공하는 면적] ÷ 원래의 대지면적] 이내 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 제1항제1호)

□ (기타 지원 추가) 리모델링 전문가 컨설팅 지원 필요

현재 제정된 법규에서의 지원 사항 외에 추가적으로 지역의 장소성 및 건축자산의 특성을 살려 부가가치를 창출할 수 있도록 리모델링 전문가 컨설팅 지원이 요구된다.

## 5) 관리 및 지원대상의 범위

□ (관리 범위) 외관만 규제할 것인가? vs. 내부까지도 규제/관리할 것인가?

건축자산 진흥구역이 역사적 경관을 보호하고 형성하면서, 건축자산이 현대적 생활 공간으로서 역할을 하는 동시에 지역의 활성화를 유도하기 위해 지정된다면, 건축물의 형태 혹은 건축양식 등 외형의 보전으로만 규제 범위를 한정할 필요가 있다. 즉, 건축자산 진흥구역에서의 관리는 건축물의 외관형태 및 외부 건축양식의 보전에 한정하고 내부의 공간변경 및 용도변경은 용인하는 방식으로 보다 융통성 있게 운영할 필요가 있다는 것이다. 이는 문화재보다는 규제범위가 적어야 한다는 기본 원칙과도 맥을 같이 하며, 프랑스의 ZPPAUP, 미국의 역사지구(Historic area)에서의 관리 방식과도 크게 다르지 않다.

□ (특례적용 대상) 건축자산만 vs. 일반건축물까지(구역내 모든 건축물)

전술한 건축법 등의 특례 및 수선비 지원 등을 건축자산 진흥구역 내 모든 건축물에 적용할 것인가, 건축자산만 적용할 것인가 지원 대상을 명확히 할 필요가 있다.

일반건축물에 대하여 건축특례를 적용하지 않을 경우, 건축법 제46조(건축선의 지정) 및 제58조(대지안의 공지) 규정으로 도로에서 건축물 벽면선이 후퇴되어 건축자산과 조화롭게 형성되어 있는 연속된 가로경관을 훼손시킬 우려가 있다. 이는 지구단위계획으로도 완화가 가능하지 않은 조향으로 건축자산 진흥구역 내 역사환경의 유지·보전 및 역사 환경과 조화로운 일반건축물의 조성을 유도하기 위해서는 일반건축물에 대한 건축특례 적용이 필요하다.

특히 오래된 골목길이 건축자산일 경우, 골목길에 면해있는 일반건축물에 건축법 제46조(건축선의 지정), 제47조(건축선 건축제한), 제58조(대지안 공지), 제59조(맞벽건축연결복도)의 특례가 적용되어야 오래된 골목길의 선형과 역사가로의 분위기를 유지할 수 있다. 또한 건축자산 진흥구역의 미래상이 한옥 및 사라진 가치 있는 건축자산의 복원을 유도하여 기존 역사환경을 보호, 보전하면서 동시에 새로운 역사환경을 조성하는 것까지 목

표로 할 경우, 일반건축물까지 규제완화를 적용할 필요가 있다. 인천시 근대경관지원사업의 경우, 일반건축물이 근대건축양식으로 신축할 경우도 지원하고 있는 상황 역시 이러한 목적과 같다 하겠다.

따라서 건축자산 진흥구역 내 건축자산의 보존 및 활용을 유도하고, 역사적 경관을 유지하기 위해서는 진흥구역 내 일반건축물에도 건축특례를 적용할 필요가 있다. 다만, 일반건축물에도 특례를 적용할 경우 역사환경 보존을 위해 반드시 필요한 사항에 대한 최소한의 건축특례를 적용하고, 건축물 높이, 형태 등 건축자산과 조화로운 건축물 유도를 위한 지침 준수를 조건으로 부여하는 등 구체적인 관리계획 수립을 통해 건축특례 적용이 남발되지 않도록 해야 한다. 아래 그림은 일반건축물에도 특례적용이 필요함을 잘 보여주고 있다.



[그림 5-8] 건축자산 진흥구역 내 일반건물에 대한 특례 적용 필요 예 : 도화서길



### 건축자산만 특례적용 시



**건축자산**

건폐율 완화  
도로사선제한 완화  
일조사선제한 완화  
부설주차장 설치 완화



**일반건축물**

대지안의 공지 확보  
부설주차장 설치

**건축자산 개보수 시 특례적용**

- 건폐율 완화
- 도로사선제한 완화
- 일조사선제한 완화
- 부설주차장 설치 완화

▼

건축자산인 기존 건축물이 현행 법령기준에 맞지 않아 개보수 시 특례적용 필요

### 일반건축물까지 특례적용 시



**일반건축물**

대지안의 공지 완화  
도로사선제한 완화  
부설주차장 설치 완화  
맞벽건축 허용



**일반건축물 신축 시 특례적용**

- 대지안의 공지 완화
- 도로사선제한 완화
- 부설주차장의 설치 완화
- 맞벽건축 허용

▼

역사환경 유·자·보전 및 역사환경과 조화로운 일반건축물 조성 유도를 위해 일반건축물에 대한 특례적용 필요

### □ (수선비 등의 재정지원 대상) 건축자산만 vs. 일반건축물까지(구역내 모든 건축물)

건축자산 진흥구역 내 모든 건축물에 대해 건축법 등의 특례를 적용할 경우 건축자산 소유자가 일반 건축물 소유자에 비해 불리한 문제가 발생할 수 있다. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 지원의 내용에 따라 지원의 대상을 차별화할 필요가 있다.

따라서 특례적용과 리모델링 컨설팅 지원은 건축자산 진흥구역 내 일반건축물까지 적용하여 건축자산 및 역사환경 보전을 유도하되, 일반건축물 보다 건축자산의 보전 및 활용의 유도가 우선적으로 진행될 필요가 있으므로 건축물 개보수에 소요되는 수선비 지원은 진흥구역 내 건축자산에 한정하여 지원한다.

건축자산에 해당하는 건축물은 소유자가 실제 거주하지 않을 경우도 많기 때문에, 지원이 효과적인 결과를 얻기 위해서는 지원 대상을 거주자로 한정하기보다 거주자까지 대상을 확대하는 방안도 고려해 볼 필요가 있다. 이때 소유자의 동의를 전제로 하여 분쟁의 소지를 줄여야 할 것이다.

[표 5-3] 건축자산 진흥구역 내 관리 및 지원 범위(안)

구분	건축자산	일반건축물	비고
관리 범위	외관만 규제	필요시 외관만 규제	관리계획 준수 내부 및 용도규제 없음
특례적용	적용	해당지역의 역사적 가로분위기의 증진을 위해 필요한 경우에만 적용	관리계획을 기준으로 적용 관리형 지구단위계획과 같이 지역심의위원회 필요시 운영
수선비 등 재정지원	적용 (소유자의 동의를 전제로 거주자까지 지원하는 방안 검토)	×	전면파사드 개선 담장개선 등 수선부분별 지원비용 범위는 지자체 조례로 결정
신축지원	×	한옥으로 신축시 지원	건축자산 철거 지양 한옥 신축 유도
기반시설 지원	적용	적용	
리모델링 컨설팅지원	적용	×	지원사항에 추가 필요

## 6) 건축자산 진흥구역 운영을 위한 개선사항(관련법 개정(안))

□ 주거지역내 건축자산 진흥구역의 건폐율 완화 적용을 위한 개정(안)

- 1안. 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 제21조에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조(용도지역의 건폐율) 규정을 적용하지 않도록 규정하는 방안

[표 5-4] 주거지역내 건축자산 진흥구역 건폐율 완화 적용을 위한 개정(안) : 1안

한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률(현행)	한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률(개정안)
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.	제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례) ①건축자산 진흥구역 내 건축물에 대하여는 다음 각호를 적용하지 아니할 수 있다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 2. 「건축법」 제46조·제47조·제58조·제59조 ②건축자산 진흥구역 내 건축물에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 완화 규정을 적용할 수 있다. ③제1항 및 제2항은 건축자산 진흥구역에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획으로 수립하는 경우에만 적용할 수 있다.

- 2안. 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 제21조에 세부적인 완화 범위를 시행령에 규정하도록 하고 있으므로, 시행령에 주거지역에 한해서 국제법에 의한 건폐율을 규정을 적용하지 않도록 규정하는 방안

[표 5-5] 주거지역내 건축자산 진흥구역 건폐율 완화 적용을 위한 개정(안) : 2안

한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률(현행)	한옥 등 건축자산 진흥에 관한 시행령(안)
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.	제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례 범위) ①법제21조에 따른 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례는 다음 각 호의 기준을 지키는 범위에서 일부 또는 전부 완화하여 적용할 수 있다. 1. 공공의 이익을 해치지 아니하고, 인접 대지 및 건축물에 지나친 불이익을 주지 아니할 것 2. 가로경관의 연속성을 보존하거나 훼손하지 아니할 것 3. 주변 우수건축자산의 미관이나 환경을 해치지 아니할 것 ②법제21조에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 완화규정은 동법 시행령 제46조, 제47조를 따른다. 다만, 주거지역의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조를 적용하지 아니한다.

- 3안. 「건축법」 제55조(건축물의 건폐율) 규정에 건축법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 한 규정에 따라, 건축법 제5조(적용의 완화)에 따른 건축법시행령 제6조(적용의 완화)에 건축자산 진흥구역에 대해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조(용도지역의 건폐율) 규정을 적용하지 않도록 규정하는 방안
  - 적용의 완화가기 때문에 기존 건축물의 증축개축대수선의 경우에만 적용 가능

종합하면, 1안은 새롭게 제정된 법률을 다시 개정해야 하므로 다소 시간이 소요될 것으로 보이며, 2안은 법의 해석에 따라 적용이 가능한 여지가 있으나 기본적으로 법률에서 정한 범위를 초과하여 하위규정에서 규정하는 것이 적절하지 않으므로 적합한 대안으로 보기 어렵다. 3안은 관련 타법의 시행령을 개정해야 한다는 부담감이 있다. 단기적으로 3안의 개정을 추진하되, 중장기적으로 본 규정과 직접 관련이 있는 1안의 개정을 추진하는 것이 바람직할 것이다.

[표 5-6] 주거지역내 건축자산 진흥구역 건폐율 완화 적용을 위한 개정(안) : 3안

건축법	건축법 시행령	건축법 시행령 개정(안)
<p><b>제5조(적용의 완화)</b> ① 건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자(이하 "건축관계자"라 한다)는 업무를 수행할 때 이 법을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 대지나 건축물로서 <u>대통령령으로 정하는 것에</u> 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 허가권자에게 요청할 수 있다. &lt;개정 2014.1.14., 2014.5.28.&gt;</p> <p>② 제1항에 따른 요청을 받은 허가권자는 건축위원회의 심의를 거쳐 완화 여부와 적용 범위를 결정하고 그 결과를 신청인에게 알려야 한다. &lt;개정 2014.5.28.&gt;</p> <p>③ 제1항과 제2항에 따른 요청 및 결정의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.</p>	<p><b>제6조(적용의 완화)</b> ① 법 제5조 제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 수면 위에 건축하는 건축물 등 대지의 범위를 설정하기 곤란한 경우: 법 제40조부터 제47조까지, 법 제55조부터 제57조까지, 법 제60조 및 법 제61조에 따른 기준 &lt;중략&gt;</p> <p>4. 전통사찰, 전통한옥 등 전통문화의 보존을 위하여 시·도의 건축조례로 정하는 지역의 건축물인 경우: 법 제2조제1항제11호, 제44조, 제46조 및 제60조제3항에 따른 기준 &lt;중략&gt;</p> <p>6. 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물인 경우: 법 제42조, 제43조, 제46조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조제2항에 따른 기준 &lt;중략&gt;</p> <p>11. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공동주택에 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설(주택소유자가 공유하는 시설로서 영리를 목적으로 하지 아니하고 주택의 부속용도로 사용하는 시설만 해당하며, 이하 "주민공동시설"이라 한다)을 설치하는 경우: 법 제56조에 따른 기준 &lt;중략&gt;</p>	<p><b>제6조(적용의 완화)</b> ① 법 제5조 제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 수면 위에 건축하는 건축물 등 대지의 범위를 설정하기 곤란한 경우: 법 제40조부터 제47조까지, 법 제55조부터 제57조까지, 법 제60조 및 법 제61조에 따른 기준 &lt;중략&gt;</p> <p>4. 전통사찰, 전통한옥 등 전통문화의 보존을 위하여 시·도의 건축조례로 정하는 지역의 건축물인 경우: 법 제2조제1항제11호, 제44조, 제46조 및 제60조제3항에 따른 기준 &lt;중략&gt;</p> <p>6. 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물인 경우: 법 제42조, 제43조, 제46조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조제2항에 따른 기준 &lt;중략&gt;</p> <p>11. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공동주택에 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설(주택소유자가 공유하는 시설로서 영리를 목적으로 하지 아니하고 주택의 부속용도로 사용하는 시설만 해당하며, 이하 "주민공동시설"이라 한다)을 설치하는 경우: 법 제56조에 따른 기준 &lt;중략&gt;</p> <p>12. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제19조에 따른 건축자산 진흥구역 내 건축물 : 제55조에 따른 기준</p>

#### □ 주차장 설치 규정 완화 적용을 위한 개정(안)

현재 지구단위계획의 완화규정(국계법 제52조제3항) 및 시행령 제46조제3항에 따른 시행규칙 제82조의3에 의해 도로에서 대지로의 차량통행이 제한되는 차량진입금지구간의 지정을 통해 건축자산 진흥구역에서 주차장 설치 규정 완화적용을 받을 수 있다. 그러나 국계법 시행령 제46조제6항의 주차장 설치기준 완화적용 대상에 건축자산 진흥구역이 포



함되도록 개정하여, 건축자산 진흥구역에서 역사환경 보전을 위해 주차장 설치에 대한 완화가 가능함을 명확하게 전달할 필요가 있다.

[표 5-7] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 주차장 설치 완화규정

국토의 계획 및 이용에 관한 법률	시행령	시행규칙
<b>제52조(지구단위계획의 내용)</b> ① 지구단위계획구역의 지정목적 을 이루기 위하여 지구단위계획에 는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제 1호의2를 내용으로 하는 지구단위 계획의 경우에는 그러하지 아니하 다. ② 지구단위계획은 도로, 상하수 도 등 대통령령으로 정하는 도시· 군계획시설의 처리·공급 및 수용 능력이 지구단위계획구역에 있는 건축물의 연면적, 수용인구 등 개발밀도와 적절한 조화를 이룰 수 있도록 하여야 한다. ③ 지구단위계획구역에서는 제76 조부터 제78조까지의 규정과 「건축법」 제42조·제43조·제44조·제 60조 및 제61조, 「주차장법」 제 19조 및 제19조의2를 대통령령으 로 정하는 범위에서 지구단위계획 으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.	<b>제46조(도시지역 내 지구단위계획 구역에서의 건폐율 등의 완화적용 &lt;중략&gt;)</b> ⑥지구단위계획구역의 지정목적이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의 하여 지구단위계획으로 「주차장 법」 제19조제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준을 100퍼센트까 지 완화하여 적용할 수 있다. 1. 한옥마을을 보존하고자 하는 경우 2. 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우(지구단위계획으로 보행자 전용도로를 지정하거나 차량의 출입을 금지한 경우를 포함한다) 3. 그 밖에 국토교통부령이 정하 는 경우	<b>제8조의3(주차장 설치기준 완화)</b> 영 제46조제6항제3호에서 "그 밖 에 국토교통부령이 정하는 경우" 라 함은 원활한 교통소통 또는 보행환경 조성을 위하여 도로에서 대지로의 차량통행이 제한되는 차 량진입금지구간을 지정한 경우를 말한다.

[표 5-8] 주차장 설치 규정 완화적용을 위한 개정(안)

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령	개정(안)
<b>제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용 &lt;중략&gt;)</b> ⑥지구단위계획구역의 지정목적이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하 여 지구단위계획으로 「주차장법」 제19조제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준을 100퍼센트까지 완 화하여 적용할 수 있다.  1. 한옥마을을 보존하고자 하는 경우 2. 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우(지구단위 계획으로 보행자전용도로를 지정하거나 차량의 출입 을 금지한 경우를 포함한다) 3. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우	<b>제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용 &lt;중략&gt;)</b> ⑥지구단위계획구역의 지정목적이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하 여 지구단위계획으로 「주차장법」 제19조제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준을 100퍼센트까지 완 화하여 적용할 수 있다.  1. 한옥마을을 보존하고자 하는 경우 2. 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우(지구단위 계획으로 보행자전용도로를 지정하거나 차량의 출입 을 금지한 경우를 포함한다) 3. 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 제17조에 따라 건축자산 진흥구역으로 지정된 경우 4. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우

## 2. 연구의 요약 및 의의

본 연구에서는 ‘건축자산 진흥구역’의 지정기준과 운영방안을 제시하기 위해 ‘(우수)건축자산’ 및 ‘건축자산 진흥구역’의 개념을 살펴보고, 국내외 유사 제도와 그 적용사례들을 분석하여 유사 제도들의 특성 및 시사점을 도출하였다. 이는 ‘건축자산 진흥구역’이라는 새로운 제도 도입의 필요성도 함께 살펴보는 과정이었다.

국내 유사제도로는 지구단위계획, 문화지구, 특별건축구역, 리모델링활성화구역, 한옥밀집구역을 검토하고, 이들 제도가 적용된 사례로 성북동 역사문화지구, 성북동 장수마을, 은평한옥마을, 인천시 중구 개항장 일대, 대구시 중구 일대 5개 지역을 분석하였다. 해외사례로는 프랑스의 ZPPAUP(건축도시경관적 문화유산 보호지구), 영국의 Conservation Area(보존구역), 미국의 Historic District(역사지구)를 중심으로 건축자산의 면단위 관리제도의 운영체계와 관리체계를 살펴보았다.

이와 함께 건축자산 기초조사가 진행된 서울시 사대문 안을 대상으로 적지분석을 통해 건축자산 진흥구역의 지정기준을 검토, 제시, 검증하였고, 건축자산 진흥구역으로 지정할만한 대상지를 추출하였다. 이를 토대로 구체적인 운영방안과 특례적용 필요성 여부 등을 검토하기 위해 건축자산 진흥구역의 유형을 구분하여, 유형을 구분하는 프로세스와 관련 계획과의 관계를 정립하고, 블록형/가로중심형/단독형 세 가지 유형별로 총 4개 지역을 사례대상지로 선정하여 실태파악을 하였다.

이와 같은 국내외 제도분석과 서울시 사례분석을 통해 건축자산 진흥구역의 지정 및 운영방안을 4가지 측면에서 제시하고, 법제도 개정방안을 제시하였다.

그 결과 첫째 건축자산 진흥구역의 지정기준을 제시하였다. 지정기준은 세 가지 원칙에 따라 1)우수건축자산의 경우 3개 이상이 연결하여 있거나 5개 이상이 포함된 지역, 2)건축자산의 경우 10개 이상이 일정 구역 내에 밀집된 지역, 3)기초조사 결과 공간환경 및 기반시설로 목록화된 지역, 4)그 밖에 사업구역 내 건축자산의 멸실 우려가 있는 지역으로 정성적 기준과 함께 최소한의 밀집도 기준을 제시하여 실효성을 확보하였다. 이는 서울시를 토대로 마련되었으나 인천시, 군산시, 목포시 등 건축자산이 밀집된 지역에도 검증하고 전문가 의견을 수렴한 것으로 2015년 6월 제도 도입을 앞두고 있는 시점에서 시행령에 바로 반영이 가능하다는 점에서 정책적 의의가 크다.

둘째 구역 지정 후 집행방식 측면이다. 건축자산 진흥구역으로 지정이 된 후에는 관리계획을 수립하되, 지구단위계획으로 수립된 경우에 한하여 건축법 등의 특례를 적용하도록 하였다. 이 부분은 법률에서도 정하고 있는 사항인데 보다 세부적으로는 특례적용의 운영방안과 기존 지구구역과의 관계를 정립할 필요가 있다.

먼저 특례적용 시 지구단위계획을 통해 일괄 지원할 것인가, 개별 심의를 통해 적용할 것인가의 문제이다. 이에 대해 현행 지구단위계획과 동일하게 관리계획의 내용에 따라 일괄 적용하되, 국내 담당공무원의 행정능력을 고려하고 특례적용이 남발되지 않도록 일부 관리형 지구단위계획에서 운영하고 있는 지역심의위원회를 필요시 운영할 것을 제안하였다. 이는 지역의 특수한 상황을 고려한 세심하고 구체적인 관리계획의 수립을 전제로 한다. 이에 따라 국가차원에서 이러한 사항이 반영될 수 있도록 ‘건축자산 진흥구역 관리계획 수립 지침’을 마련하여 제공할 것을 제안하였다.

다음으로 기존 지구구역과 중첩운영 및 관계를 제시하였다. 건축자산 진흥구역은 지구단위계획구역 및 정비사업구역, 재정비촉진지구 등과 중첩하여 지정하는 것이 가능하다. 이에 따라 지구단위계획과 중첩되어 지정될 경우는 재정비시점에 따라, 정비사업구역 및 재정비촉진지구와 중첩되어 있을 경우는 정비계획의 추진정도에 따라 대응할 수 있도록 제안하여 상호 계획간 정합성을 유지할 수 있도록 하였다. 다만, 두 경우 모두 절차의 간소화를 위해서는 심의주체가 일원화되도록 조항을 개정할 필요가 있다.

셋째 지원 수단 및 범위 측면이다. 특례적용 항목과 재정적 지원은 이미 법률에서 큰 틀을 제시하고 있다. 특히 국내 유사 제도 및 적용사례에서 살펴보았듯이 역사환경을 보존 유지하는데 꼭 필요하지만 기존 제도들로는 적용에 한계가 있는 ‘건축선의 지정’과 ‘대지안의 공지 규정’에 대한 특례가 추가된 것이 본 제도의 핵심이라 할 수 있다. 그러나 서울 사대문안을 대상으로 추가 지원 사항을 검토한 결과, 추가로 지원이 필요한 특례규정과 지원 사항을 도출하였다. 즉 건축자산의 보존 및 활용을 위해 현재 지구단위계획에서의 건폐율 완화규정으로는 적용되기 어려운 주거지역에서의 건폐율 완화규정과 리모델링 전문가 컨설팅 지원이 필요함을 제시하였다.

넷째 관리 및 지원대상의 범위 측면이다. 관리의 범위에 있어 건축자산 진흥구역 내 건축물의 규제·관리를 외관만 할 것인가 vs. 내부까지 할 것인가, 특례적용은 건축자산만 할 것인가 vs. 구역 내 모든 건축물 즉, 일반건축물까지 적용할 것인가, 일반건축

물까지 특례를 적용할 경우 건축자산의 소유자에게 불리한 것은 아닌가 등의 문제이다.

먼저, 건축자산 진흥구역이 역사적 경관의 보호와 동시에 건축자산이 현대적 생활 공간으로서의 활용됨으로써 멸실을 방지하려는 취지를 고려할 때, 건축자산 진흥구역에서의 관리는 건축물의 외관형태 및 외부 건축양식의 보전에 한정하고 내부의 공간변경 및 용도변경은 용인하는 방식으로 융통성있게 운영할 것을 제안하였다. 이는 문화재보다 규제가 적어야 한다는 점과 프랑스의 ZPPAUP, 미국의 역사지구 관리방식과 맥을 같이한다.

다음으로 특례적용의 범위는 매우 신중할 필요가 있는데, 도화서길이나 장충동 문화주택지구와 같은 실 사례들을 검토한 결과 역사적 경관을 보호하고 유지하기 위해서는 일반건축물까지도 특례를 적용할 필요가 있는 것으로 분석되었다. 다만, 일반건축물에 특례를 적용할 경우 역사환경 보존을 위해 반드시 필요한 사항에 한해 최소한으로 적용하고, 이를 위해 건축자산과 조화롭게 조성될 수 있도록 별도의 지침을 제시하고 준수하도록 하여 건축특례 적용이 남발되지 않도록 해야 할 것이다. 이러한 내용들을 명시하여 특례적용의 취지가 잘 전달되도록 국가차원에서 계획수립지침을 마련해야 하는 또 다른 이유가 여기에 있다.

이와 함께 일반건축물까지 특례를 적용할 경우 건축자산의 소유자에게 불리한 문제가 발생할 수 있는 점과 공공의 예산에 한계가 있다는 점을 감안하여 수선비 등의 재정지원은 건축자산에만 한정하여 지원할 것을 제안하였다.

마지막으로 네 가지 운영방안을 제시하는 과정에서 도출된 주거지역의 건축자산 진흥구역에 대한 건폐율 및 주차장 설치기준 완화 적용을 위해 필요한 법개정 방안을 제시하였다.

2015년 6월 본격적인 제도 시행을 앞두고 있는 시점에서, 본 연구에서 네 가지 측면에서 제시한 건축자산 진흥구역의 운영방안은 제도도입 초기단계에 나타날 수 있는 지방자치단체의 혼동을 줄이고, 초기 시범적 모델을 성공적으로 이끄는 데 중요한 가이드 역할을 할 것이다. 특히 준비 중인 하위규정 마련에 중요한 기초자료와 근거를 제공함으로써 정책적 기여도가 클 것으로 기대된다.

### 3. 정책제안 및 향후 연구과제

#### 1) 정책제안

##### □ 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 지침 마련

2015년 6월 제도 시행을 앞선 시점에서, 건축자산 진흥구역의 취지에 맞는 관리계획이 수립될 수 있도록 국가차원에서 계획수립지침을 마련하여 제공할 필요가 있다. 지구단위계획수립지침은 건축자산 진흥구역에 초점을 두고 있는 지침이 아니므로, 이를 기본으로 하되 역사환경보존 및 건축자산의 활용이라는 건축자산 진흥구역의 지정취지에 맞게 운영·관리될 수 있도록 지침을 마련하도록 한다.

현재 법률에서는 건축자산 진흥구역의 지정절차와 관리계획 수립 내용 정도만을 제시하고 있으며, 하위규정으로 마련 중인 시행령에서는 법률에서 위임한 세부적인 지정기준 및 절차, 관리계획 수립 내용의 추가 사항 등 제도의 큰 틀만을 제시하게 된다. 본 제도가 실제로 필요한 지역에 적용, 운영되기 위해서는 본 연구에서 제시하고 있는 구체적인 지정대상, 구역지정 후 집행방식, 기존 지역·지구와의 관계, 특례 및 재정지원의 대상과 범위 등 많은 세부적인 사항과 기준에 대해 이해하기 쉽게 전달할 필요가 있다.

특히 건축자산 진흥구역의 관리계획은 역사환경 보존을 위해 반드시 필요한 사항에 대한 최소한의 건축특례를 적용하거나 건축자산과 조화로운 건축물 유도를 위한 지침 준수를 조건으로 부여하는 등 구체적인 관리계획 수립을 통해 건축특례 적용이 남발되지 않도록 하여야 하므로, 이를 고려한 계획수립 지침이 마련되어야 할 것이다.

##### □ 건축자산 진흥구역 지정 및 관리 시범사업 추진

본 연구에서 제시한 유형별로 건축자산 진흥구역의 관리계획 수립을 위한 시범사업을 추진할 필요가 있다. 현재 서울시 사대문안, 인천 중구 개항장 일대, 대구 향촌동 수제화거리, 부산 완월동 일대 집창촌 거리 등을 건축자산 진흥구역으로 지정하려는 지자체들의 움직임이 있는 상황이다. 따라서 시범사업을 통해 리모델링시 지원 사항, 관리계획의 선도적 모델 개발 및 제시 등으로 건축자산 진흥구역 제도가 안정화되고 활성화될 수 있도록 유도할 필요가 있다.

특히 구역내 비건축자산의 설계를 역사보존관련 건축가들을 대상으로 현상설계를 진

행하는 방식으로 역사문화환경 조성의 가능성을 보여주는 것도 매우 큰 의미가 있다는 점에서, 성공적인 모델을 보여줄 시범사업의 추진이 초기 단계에 반드시 이루어질 필요가 있다.

#### □ 건축자산을 활용한 지역재생 재정지원 프로그램을 위한 정책 마련

영국은 ‘보존구역 파트너십 계획(Conservation Area Partnership Scheme: CAPS)’ , ‘유산경제재생 계획(Heritage Economic Regeneration Scheme : HERS)’ , ‘타운스케이프 유산계획(Townscape Heritage Initiative : THI)’ 등과 같이 역사유산을 활용한 지역재생을 목표로, 역사유산의 보존 및 활용계획서를 통해 보존구역의 설정 및 관리에 소요되는 재정적 비용을 지원하는 국가 차원의 프로그램을 운영하고 있다. 이는 보존구역의 지정을 통하여 지역의 유산을 보존하고 적극적으로 활용하도록 유도하는 동시에 낙후지역의 지역재생과 지역경제 활성화를 가져오고, 보존구역 지정으로 인하여 상대적으로 개발이 위축될 수 있는 것에 대한 보상의 개념으로 지역 커뮤니티에 관광산업을 활성화시키는 계기로 작동하는 효과를 거두었다. 국내에서도 건축자산 진흥구역에 대한 지정과 보존, 활용의 활성화를 유도할 수 있도록 재정지원 프로그램을 개발할 필요가 있다. 특히 최근 활발히 추진되고 있는 도시재생활성화계획 및 사업 등과 연계하는 정책과 평가체계를 마련하는 방안도 적극적으로 검토해볼만 하다.

#### □ 근대건축물 보존관리 활성화를 위한 연구개발(R&D) 등 다양한 정책 추진

이제 한옥 및 근대건축자산, 현대건축물, 공간환경 등 다양한 건축자산을 발굴하고, 보존·활용할 수 있는 법적 기반은 마련되었다. 실제로 오래된 역사적 건축자산을 고쳐서 현대생활에 편리하게 사용하기 위해서는 관련된 전문 인력과 사업체가 필요하고, 관련된 기술과 자재의 개발 등 관련 분야의 산업화가 함께 진행될 필요가 있다. 그러나 이제까지 비문화재인 건축자산에 대한 사회적 관심과 수요가 거의 없었기 때문에 관련 전문 인력은 턱없이 부족하고, 관련 사업체 역시 매우 영세하거나 미미한 실정이다.

현재까지 건축자산과 관련된 조사 및 정책, 기술개발 연구는 ‘한옥’에 한정되어 진행되었다. 2010년 ‘국격향상을 위한 신한옥 플랜’에 의해 한옥기술개발 R&D가 2010년부터 2014년까지 추진되었고, 전문인력양성을 위한 교육프로그램도 국토부를 중심으로 활발하게 추진 중이다. 정부주도의 한옥기술개발 R&D는 관련 업체가 영세하여 시공비 절감 및 성능 향상 등을 위한 기술개발 여력이 부족하다는 점에서 추진되었다.

국내 실정을 감안할 때, 근대건축자산 관련 전문인력 및 사업체 육성을 위한 정부차원의 정책이 추진될 필요가 있으며, 특히 근대건축자산의 복원 또는 수선 및 활용을 위한 기술 개발과 자재 개발 등을 위한 연구개발 R&D가 국가차원에서 추진되어야 할 것이다.

## 2) 향후 연구제안

### □ 관리계획 수립 지침마련을 위한 기초연구 실시

건축자산 진흥구역 관리계획 수립 지침마련을 위한 기초자료로 활용하기 위해 해외 유사 관리계획의 방향과 내용을 검토하고, 지침의 주요 내용을 분석하는 기초연구를 진행할 필요가 있다. 특히, 건축자산과 일반건축물의 특례적용을 위해 지역의 건축자산의 건축적·역사적 특성에 대한 면밀한 분석과 연구, 이를 토대로 한 건축물 형태에 대한 가이드 제시, 협의체 운영에 대한 지원방안 모색 등 새로운 제도 적용을 위해 현장을 중심으로 한 시범운영을 통해 수립지침을 제공할 필요가 있다. 시범사업 운영과 연계하여 관련된 기초적인 연구를 진행할 필요가 있다.

### □ 근대건축자산(특히 일식건축물)에 대한 보전가치 및 보전 방식, 일반현황에 대한 연구

근대건축자산에 대한 사회적 인식이 예전에 부정적인 면에서 상당히 진일보하였으나, 그 가치와 의미, 특히 보전방식에 대한 연구와 자료는 전무한 실정이다. 뿐만 아니라, 근대건축자산과 관련된 전문가 및 사업체 현황, 사업체기술 현황에 대한 자료 역시 거의 파악되지 않은 상황이다. 이처럼 근대건축자산의 보전·활용과 관련해서는 인력, 사업체, 기술, 교육 등 모든 면이 총체적인 난국에 처해있다고 볼 수 있다. 이에 정부차원에서의 다양한 정책 마련의 필요성을 언급하였으나, 관련 학계를 중심으로 기초적인 다양한 연구들도 함께 진행될 필요가 있다. 일식가옥 등 근대건축물을 중심으로 보전 및 활용 방식, 건축적 특성, 소유자 현황 및 사회적 인식, 전문가 및 기술/재료/자재 등 산업적 측면의 현황 등 실태분석 및 보전에 대한 논의와 연구가 진행되어야 할 것이다.

### □ 건축자산 진흥구역 실태파악을 위한 연구조사 실시

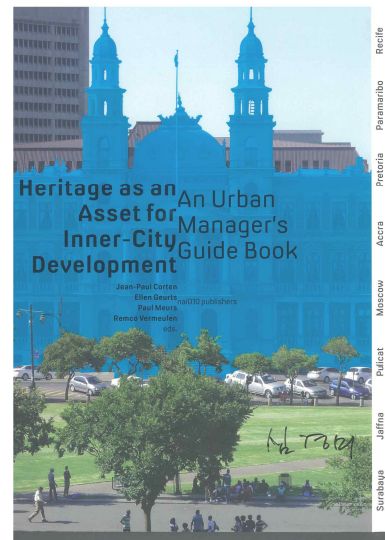
해외의 경우, 구체적인 관리계획 수립에 앞서 지역 건축자산의 형태적/역사적 특성을 면밀하게 파악하는 연구보고서 작성 단계를 거치고 있다. 이러한 과정을 지자체에 확산시키고 그 필요성을 널리 전달하기 위해 연구조사 실시의 필요성, 조사 방법 및 내용,

소요 예산 등을 제시할 필요가 있다. 연구조사보고서는 그 자체로 해당 지역의 건축 및 도시관련 심의자료로도 활용이 가능하므로, 이에 대한 중요성과 중앙정부 예산 지원의 필요성을 부각키는 효과를 줄 수 있다. 네덜란드 암스테르담의 경우, 건축자산이 밀집된 지역의 면밀한 실태조사를 토대로 도시개발에 참고할 수 있는 가이드북을 제작하였는데, 자료의 충실성과 합리적인 기준 제시로 도시 및 역사환경과 관련된 도시개발에 심의자료로 활용되는 결과를 가져왔다.

건축자산 진흥구역의 지정과 관리는 지자체에서 시행하게 되므로, 지자체 주도로 건축자산 진흥구역의 지정을 위해서, 그리고 지정을 판단하기 위한 기초자료로 활용하기 위해서 건축자산이 밀집한 지역의 실태 파악을 위한 연구조사를 실시할 필요가 있다.

#### □ 건축자산 진흥구역으로서 한옥마을 조성에 대한 연구

한옥마을은 새롭게 조성할 경우도 건축자산 진흥구역으로 지정이 가능하므로, 건축자산 진흥구역의 대상으로서 한옥마을의 조성에 대한 연구가 진행될 필요가 있다. 한옥마을의 공간구조 및 조성계획에 대한 방향 제시, 특례적용의 필요성과 검증, 그밖에 지원 사항에 대한 검토, 한옥마을 조성에 필요한 행정적·재정적 운영방안 등 건축자산 진흥구역으로서 한옥마을 조성에 대한 기준, 모델 제시 등을 위한 연구가 진행될 필요가 있다.



[그림 5-9] 네덜란드 암스테르담 도시관리 가이드 북 : 건축자산 밀집지역 실태조사를 토대로 가이드북을 제작, 도시 및 역사환경 관련 심의자료로 활용



## 참고문헌

### ■ 보고서 및 단행본

- 강동진 · 이순자(2008), 도시재생을 위한 근대역사환경 활용 방법 분석: 부산, 광주, 군산을 사례로, 국토연구원
- 권영상 · 심경미(2009), 근대건축물 활용을 통한 지역활성화 방안 연구, 건축도시공간연구소
- 김연진(2011), 문화지구 제도 개선 방안, 한국문화관광연구원
- 문화재청(1993), 외국문화재보호 법령집, 문화재청
- 문화재청(2002~2005), 근대문화유산 조사 및 목록화사업, 문화재청
- 문화재청 고도보존팀(2012), 외국의 고도(古都)보존 정책 및 법제 조사 자료집, 문화재청
- 박진한 외(2013), 근대산업유산의 창조적 활용을 통한 도심재생과 인천 지역학 연구, 경제 · 인문사회연구회
- 서울특별시(2005), 서울특별시 지구단위계획 수립매뉴얼, 서울특별시
- 서울특별시(2009), 서울특별시 기본경관계획, 서울특별시
- 서울특별시 문화재과(2012), 사대문안 문화유적 보존방안연구 기준, 서울특별시
- 서울특별시 역사도심관리과(2014), 역사도심 관리 기본계획, 서울특별시
- 서울특별시 한양도성도감과(2014), 한양도성의 보존관리 및 활용 마스터플랜, 서울특별시
- 서수정 · 김철영(2010), 특별건축구역의 효율적 운영방안연구, 건축도시공간연구소
- 심경미 외(2012), 한옥 등 건축자산의 관리 및 조성을 위한 제도 마련 지원 연구, 건축도시공간연구소

- 심경미 · 이강민 · 설정임(2013), 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구, 국토교통부
- 심경미 · 진태승(2012), 기존 한옥의 보전 · 관리를 위한 제도개선 및 정책방안 연구, 건축도시공간연구소
- 심경미 · 차주영(2013), 건축자산 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구, 건축도시공간연구소
- 심경미 · 최은숙(2011), 한옥활성화를 위한 지원방안 및 법제도 개선 연구, 건축도시공간연구소
- 영남대학교 산학협력단, (주)건축사사무소미르건축(2013), 대구도심건축자산의 보전적 재생을 위한 실태조사 및 기록화 연구용역, 대구광역시 중구
- (주)온공간연구소 · (주)구가도시건축 건축사사무소(2013), 장수마을 역사 · 문화 보전 정비 종합계획, 서울특별시
- (주)온공간연구소 · 서울연구원 · (주)도가건축(2014), 한양도성주변 성곽마을 보전관리 종합계획, 서울특별시
- 유광흠(2012), 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구, 국토교통부
- 이동현(2003), 부산의 근대역사건조물 실태와 활용방안에 관한 연구, 부산발전연구원
- 이동현 · 박윤미(2004), 부산지역 역사문화환경 정비방안에 관한 연구, 부산발전연구원
- 이왕건 외(2011), 지역자산 활용형 도시재생 전략에 관한 연구, 국토연구원
- 이왕기 외(2002), 구도심 역사문화자원 및 활성화 관련 사업조사 · 연구, 인천발전연구원
- 이인재(2012), 인천광역시 특별건축구역제도 적용 연구, 인천발전연구원
- 이희정 외(2001), 서울시 문화지구 지정 및 운영방안 연구, 서울특별시
- 인천광역시(2009), 인천 도시관리계획(용도지구:문화지구) 결정안-중구 신포동, 북성동, 동인천동 일원, 인천광역시
- 인천광역시(2009), 인천개항장 문화지구 타당성 조사 및 기본계획 수립, 인천광역시
- 인천광역시(2007), 인천광역시 지구단위계획 매뉴얼, 인천광역시
- 인천광역시(2004), 근대문화유산 목록화 조사 보고서, 인천광역시
- 인천광역시(2003), 개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획, 인천광역시
- 인하대학교 산학협력단(2010), 주요국 문화재보호 법제 수집 · 번역 및 분석, 문화재청
- 정영진(2008), 프랑스의 역사건축물에 관한 법 제도, 국토연구원
- 정석 외(2005), 서울-북경-동경의 역사문화보전정책, 서울연구원
- 채미옥 외(2012), 역사문화환경 보존지역의 체계적 관리방안, 문화재청
- 국토연구원(2012), 역사문화환경 보존지역의 체계적 관리 방안, 문화재청
- 채미옥 외(2012), 국토의 역사문화역량 제고와 문화권 조성사업의 개선방안 연구, 국토연구원

- (주)코레스엔지니어링건축사무소(2013), 성북동 역사문화지구 지구단위계획, 성북구청
- 한국건축역사학회(2006), 근대문화유산 보존 및 활용사례 연구, 문화재청
- 한국도시설계학회·동해종합기술공사(2012), 서울 사대문안 역사문화도시 관리 기본계획, 서울특별시
- 황규홍 외(2007), 도시정비지역 역사문화자원의 특성 및 활용에 관한 연구, 주택도시연구원

## ■ 논문 및 학술지

- 강동진(2007), 미국 지방도시의 역사적 중심가로 재활성화 방법분석: 메인스트리트 프로그램(Main Street Program)을 중심으로, 대한국토·도시계획학회 v.42 n.4
- 강동진 외(2002), 역사지구의 개념 확대와 정립을 위한 기준, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」 제37권 4호
- 권영상(2011), 면적인 역사문화환경에 대한 참여 거버넌스 비교, 대한건축학회논문집 계획계, v.27 n.4
- 권영상·강성원(2010), 역사문화환경의 지구단위 관리정책과 도시공간분석: 호주 멜버른 도심지역 헤리티지오버레이 제도를 중심으로, 한국도시설계학회 v.11 n.5
- 김기호(2004), 도시 역사환경 보존-면적보존을 중심으로, 건축역사연구 v.13 n.4
- 김기호(2006), 역사경관 관리에서 지방정부의 역할 : 덴버(Denver)시와 서울시의 비교, 대한국토도시계획학회 v.41 n.5
- 김동식(2002), 근대건축문화유산의 보존과 활용에 관한 연구, 청주대학교 박사학위논문
- 김정후(2014), 유럽의 건축문화기반 도시재생, 건축과 도시공간, 13호
- 김정후(2008), 영국의 공공디자인 정책과 시사점, 월간 국토, 320호
- 김정후(2008) 영국의 지역균형발전의 위한 도시정책, 도시문제, 43호
- 김정후(2008) 케이브(CABE) 와 21세기 영국 공공공간 정책의 시사점, 월간 국토, 313호
- 김현숙(2000), 도시의 역사적 환경 보전행정에 관한연구, 대한국토도시계획학회 v.35 n.2
- 박소현(2004), 미국의 역사보존 제도와 정책을 위주로 한 보존사례, 건축역사연구 v.13 n.1
- 안재식, 윤인석(2000), 역사환경지구 보존에 관한 연구: 국내와 해외의 정책과 사례의 비교를 중심으로, 대한건축학회 학술발표논문집 v.20 n.2
- 양초원·이정형(2012), 지구적 관점에서 본 역사문화경관 관련지구의 통합적 관리에 관한 기초적 연구, 한국도시설계학회 학술발표논문 (2012-10)
- 온영태 외(2005), 지구단위계획의 이해, 한국도시설계학회
- 이승지 외(2010), 뉴욕 역사지구(Historic District)의 경관관리 체계 및 특성 연구, 한국도시설계학회 v.11 n.5
- 이승지(2011), 지구 단위 역사문화경관 관리체계 개선방안 연구 : 서울과 뉴욕 사례 비교를 통하

여, 연세대학교 박사학위논문

- 임유경(2011), 파리지 도시계획 제·개정 과정에서 나타나는 역사문화경관 개념 확대와 도시계획적 관리수단의 변화, 한국도시설계학회 v.12 n.6
- 장옥연(2003), 우리나라 역사환경 보존의 경향과 특성 : 제도와 연구경향 변화를 중심으로, 한국 도시설계학회 v.10
- 정석(2008), 중국 북경시 역사도시 보전정책의 특징, 서울시정개발연구원 정기간행물
- 정석(2009), 역사문화환경의 면적 보전제도 도입방안, 한국도시설계학회 v.10 n.4
- 정영도·이정형(2013) 문화지구의 효율적 적용 및 운용을 위한 대안적 방안 모색에 관한 기초적 연구-기성시까지 문화지구를 중심으로, 한국도시설계 추계학술대회 논문 (2013-11)
- 진린(2006), 인천개항기 근대건축물 보전 및 주변지역 정비방안에 관한 연구 - 기본계획 및 지구단위계획을 중심으로, 건축과 사회 v.3 n.봄
- 최민아(2013), 지방분권화 이후 역사문화환경 보존지구 제도 변화 연구: 프랑스 건축·도시·경관보 호지구(ZPPAIP)를 중심으로, 대한국토도시계획학회 v.48 n.3

## ■ 기타

- 국토교통부(2012), 지구단위계획 수립지침, 국토교통부
- 국토교통부(2012), 경관계획 수립지침, 국토교통부
- 군산시, 순천시, 목포시 도시재생선도지역 근린생활형 활성화계획(안)
- 군산시, 군산 근대 역사경관 조성사업 기본 및 실시설계 (내부자료)
- 대구광역시 중구(2013), 공공디자인을 통한 도심재생 추진 사업-동성로, 근대문화공간, 경상감영 공원, 종로·진골목, 봉산문화거리디자인개산사업을 중심으로 (내부자료)
- 서울특별시(2010), 리모델링활성화구역 건축위원회 심의지침, 서울특별시
- 서울특별시(2011), 리모델링활성화구역 지정지침, 서울특별시
- 서울특별시, 역사문화를 고려한 도심부 관리계획(수립 중), 서울시 내부자료
- 서울특별시, 은평 뉴타운 내 한옥마을 조성사업 추진보고 서울시 내부자료
- 서울특별시(2010), 서울시 지구단위계획 수립기준, 지구단위계획 제도의 미래발전방향 심포지엄 발표자료
- 서울시 도시계획국(2013), 리모델링활성화구역 적용방법 등 검토보고, 서울시 내부자료
- 은평재정비촉진지구 3-2지구 단독주택지 특별건축구역 지정·고시(제2012-264호)
- 이상해(2013), 한양도성의 보존·관리 및 활용(유네스코 세계유산 등재를 위한 토론회), 서울특별시
- 이창호(2012), 한옥의 보전 방안과 향후 과제, 국회입법조사처

- 조계사 주변 지구단위계획

## ■ Website

- 국가법령정보센터: [www.law.go.kr](http://www.law.go.kr)
- 군산시청: [www.gunsan.go.kr](http://www.gunsan.go.kr)
- CBS 노컷뉴스 홈페이지: [www.nocutnews.co.kr](http://www.nocutnews.co.kr)
- 포털사이트 다음 지도: <http://map.daum.net/>
- 대구광역시 중구청: [www.jung.daegu.kr](http://www.jung.daegu.kr)
- 매일경제 홈페이지: [www.mk.co.kr](http://www.mk.co.kr)
- 목포시청: [www.mokpo.go.kr](http://www.mokpo.go.kr)
- 문화재청: [www.cha.go.kr](http://www.cha.go.kr)
- 문화체육관광부 홈페이지: [www.mcst.go.kr](http://www.mcst.go.kr)
- 북촌네트워크: <http://bukchon.seoul.go.kr/network/>
- 서울특별시청: [www.seoul.go.kr](http://www.seoul.go.kr)
- 서울특별시 UPIS 도시계획시설 GIS
- 서울특별시 미래유산: [futureheritage.seoul.go.kr](http://futureheritage.seoul.go.kr)
- 성북구청: [www.seongbuk.go.kr](http://www.seongbuk.go.kr)
- 아산시청: [www.asan.go.kr](http://www.asan.go.kr)
- 연합뉴스 홈페이지: [www.yonhapnews.co.kr](http://www.yonhapnews.co.kr)
- 인천광역시청: [www.incheon.go.kr](http://www.incheon.go.kr)
- 일요신문 홈페이지: [www.ilyo.co.kr](http://www.ilyo.co.kr)
- 위키백과: <http://en.wikipedia.org>
- 종로광장전통시장 홈페이지: <http://www.jkm.or.kr>

## ■ 법, 조례

- 법률, 건축법, 국가법령정보센터
- 법률, 경관법, 국가법령정보센터
- 법률, 고도보존 및 육성에 관한 특별법, 국가법령정보센터

- 법률, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 국가법령정보센터
- 법률, 문화예술진흥법, 국가법령정보센터
- 법률, 문화재보호법, 국가법령정보센터
- 법률, 관광진흥법, 국가법령정보센터
- 법률, 관광진흥개발기금법, 국가법령정보센터
- 법률, 지역문화진흥법, 국가법령정보센터
- 법률, 지역특화발전특구에 대한 규제특례법, 국가법령정보센터
- 법률, 전통건조물보존법
- 법률, 도시 및 주거환경 정비법, 국가법령정보센터
- 법률, 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법, 국가법령정보센터
- 법률, 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 (법률 제12739호, 2014.6.3. 공포 2015.6.2 시행예정)
- 법률, 지방교부세법, 국가법령정보센터
- 서울시 조례, 건축조례, 도시계획조례, 문화재보호조례, 한옥보전 및 진흥에 관한 조례, 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례
- 인천광역시 조례, 문화재보호 조례, 도시계획 조례, 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례, 중구 인천개항장 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례

## ■ 해외 문헌 및 Website(프랑스)

- 파리지(2013) 일드 프랑스 문화사업부 마레보존지구 설명서(Plan de sauvegardéet de mise en valuer de Paris le Marais / Direction régionale des affaires culturelles d' IDF/ Ville de Paris/ Rapport de présentation, octobre 2013)
- 프랑스 문화부(2005), 건축도시경관지구 가이드라인 안내서
- 레지옹 문화사업부(2009), 공익을 위한 제한구역과 연관된 지역의 개량(Direction régionale des affaires culturelles, SERVICES ASSOCIES A L' ELABORATION DE LA SERVITUDE, avril 2009)
- 레지옹 문화사업부(2007), 알프스 망셀지역의 건축도시경관보호지구(Direction régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie Direction régionale des Affaires Culturelles des Pays-de-Loire, Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager LES ALPES MANCELLES, Mai 2007)
- 프랑스 문화통신부, 건축 및 문화자산부, 국토환경 계획부(2001), 건축도시경관보호지구(Ministre de la Culture et de la Communication, Direction de l'architecture et du patrimoine, Ministre de l'aménagement du territoire et de l'environnement, Direction de la nautre et des paysages, les Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager: ZPPAUP, Novembre 2001)

- 프랑스 문화통신부, 건축 및 문화자산부(2002), 건축도시경관보호지구(la direction de l'architecture et du patrimoine du ministère de la culture et de la communication Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, Décembre 2002)
- 프랑스 역사 문화 도시 연합시민협회(2001), 건축도시경관보호지구에서 건축도시가치부여 권역으로(Association Nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire et des Villes "la secteurs sauvegardés et protégés, Réforme des ZPPAUP, transformées en AVAP", avril 2011)
- 프랑스 문화통신부(2012), 건축도시 가치부여권역 제정을 위한 설명서(Ministère de la Culture et de la Communication, Guide de Procédure de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, Mars 2012)
- 프랑스 문화통신부 문화유산부(2012), 건축도시 가치부여권역의 개념 및 실용을 위한 설명서(Ministère de la culture et de la communication-direction générale des patrimoines, GUIDE PRATIQUE, CONCEPTION DE L'AVAP, juin 2012)
- Alain Marinos (2011), 건축도시 가치부여권역을 위한 건축도시경관보호지구의 자본 평가(1983-2010)(Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement Alain Marinos, Zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (1983 -. 2010) NOTE D'EVALUATION pour une capitalisation des acquis dans la perspective des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement, juillet 2011)
- Eguchi Kumi(2011), Study on the Development from the ZPPAUP to the AVAP by the Grenelle 2 Act in France, Journal of the City Planning Institute of Japan, Vol.46 No.3, October, 2011
- Françoise Commenge 외 (2008), 건축도시경관보호지구의 개선 방안 연구, 프랑스 문화통신부 (Sous la direction de Françoise Commenge (Architecte urbaniste en chef de l'Etat) , Marie-Agnès Férault (Conservateur en chef du patrimoine), 'Alexandrine Condou, (Attachée principale d'administration centrale), Ministère de la culture et de la communication, Guides pratiques de la direction de l'architecture et du patrimoine, Direction de l'architecture et du patrimoine "Élaboration des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P.)" Juin, 2008)
- Hyacinthe LENA (1987), 건축도시 유산의 보호, 도시전문잡지(Hyacinthe LENA, "La protection du patrimoine architectural et urbain" , dans Urbanisme, mars 1987)
- Jean-Pierre DUTHOIT (2009), ZPPAUP 규정 제안서(Cahier de recommandations architecturales)
- Pascal PLANCHET (2011), 그르넬 환경법의 변화: 건축도시경관지구에서 건축도시 가치부여권역으로(Pascal PLANCHET, La réforme de la loi Grenelle II : des ZPPAUP aux AVAP, vrier 2011)
- Pascal PLANCHET (2012), 시 기본계획과 문화유산(Pascal Planchet, PLU ET PATRIMOINE, octobre 2012)
- 프랑스 파리 문화통신부 (2012), Circulaire relative aux aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
- 주민 공청회 자료 Élaboration de l'AVAP - Ville de Suresnes - diagnostic , Réunion publique du 16 octobre 2012

- Arêté par délibération du conseil municipale du 15 décembre 2008
- Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP): Rapport de présentation: 21 novembre 2012
- 内海麻利(2014), フランスの都市計画法の特徴と計画制度の動態, 土地総合研究 2014年 春号
- Norbert FOULQUIER(2013), SRU法以降のフランス都市計画法をいかに性格づけるか: 現代都市計画法の歴史的 분석, 北大法学論集 64(3)
- 파리시청 <http://www.paris.fr>
- 프랑스 도시학 정보 잡지 <http://www.urbinfos.com>
- 프랑스 건축 및 도시 관련 기술 연구소 <http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr>
- 프랑스 건축 도시 전문 잡지 <http://www.lemoniteur.fr>
- 프랑스 도시학 정보 잡지 <http://www.urbinfos.com>
- 프랑스건축국 협회 <http://anabf.archi.fr>
- 프랑스 문화유산 인터넷 학술지 <http://ceroart.revues.org>, <http://www.openedition.org/>
- 프랑스 문화유산 재단 <http://www.fondation-patrimoine.org>
- 프랑스 문화유산 시민 단체 <http://www.associations.gouv.fr>
- 프랑스법령정보 제공 시스템 : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)
- 프랑스 문화통신부 : [www.culturecommunication.gouv.fr](http://www.culturecommunication.gouv.fr)
- 프랑스 환경부 <http://www.developpement-durable.gouv.fr>
- 일드프랑스 청 : <http://www.iledefrance.fr>
- 일드프랑스 도시연구소 : <http://www.iau-idf.fr>
- 일드프랑스 청 환경부 <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

## ■ 해외 문헌 및 Website(영국)

- Ahlfeld, G.M., Holman, N. and Wendland, N. (2012) An assessment of the effects of conservation area on value, LSE Research Report.
- City of London (2004), Guildhall: Conservation Area Character Summary, City of London
- City of London (2004), Guildhall Conservation Area: Management Strategy, City of London
- Department for Culture, Media and Sport (2007), Heritage Protection for the 21st Century, London: DCMS



- English Heritage (2012), Understanding Place: Conservation Area Designation, Appraisal and Management, English Heritage
- English Heritage (2008), Conservation Principles: Policies and Guidance for the Sustainable Management of the Historic Environment
- English Heritage (2007), Conservation Principles: Policies and Guidance for the sustainable management of the historic environment, London: English Heritage
- English Heritage (2007), Heritage Lottery Fund Conservation Area Partnership Schemes, London: English Heritage
- English Heritage (2007) Changing London: An historic city for a modern London, London English Heritage
- English Heritage (2005), Guidance on conservation area appraisals, London: English Heritage
- English Heritage (2005), Guidance on the management of conservation areas, London: English Heritage
- HM Government(2010), The Government' s statement on the Historic Environment for England 2010, London: HM Government

## ■ 해외 문헌 및 Website(미국)

- Bay Village Regulatory Standards
- Back Bay Architectural District Guidelines
- Bay State Road/Back Bay West Architectural Conservation District Specific Standards
- Boston Landmarks Commission, What is the Boston Landmarks Commission, PDF.
- Boston Landmarks Commission, Notice of Public Hearing, PDF.
- Boston Landmarks Commission (2011), Isabella Stewart Gardner Museum: Boston Landmarks Commission Study Report, Boston Landmarks Commission, Boston
- Boston Landmarks Commission (2008), The Fort Point Channel Landmark District Study Report, Boston Landmarks Commission
- Boston Landmarks Commission (1988), By-laws of the Boston Landmarks Commission, Boston Landmarks Commission, Boston.
- Boston Landmarks Commission (1986), Regulations of the Boston Landmarks Commission, Boston Landmarks Commission, Boston.
- Chambers, Jr., S. Allen (2000), National Landmarks, America' s Treasures. Wiley, New York.

- Canterbury City Council (2007) Heritage, Archaeology and Conservation: Supplementary Planning Document, Canterbury City Council
- Fort Point Neighborhood Association, Approval with Provisos/Denial without Prejudice, PDF
- Guide to Nominating Historic Districts to the National Register of Historic Places in Colorado
- Massachusetts Historical Commission, There' s a Difference, PDF.
- Mackintosh, Barry (1985), The Historic Sites Survey and National Historic Landmarks Program: A History, National Park Service, Washington D.C
- Massachusetts Historical Commission (1981), MHC Reconnaissance Survey Town Report: Boston, Massachusetts Historical Commission, Boston.
- Massachusetts Historical Commission (2011), Massachusetts State Historic Preservation Plan 2011–2015, Massachusetts Historical Commission, Boston.
- Mission Hill Triangle Architectural Conservation District Architectural Guidelines Specific Standards & Criteria
- National Park Service, The National Register of Historic Places
- National Park Service, My Property is Important to America' s Heritage, What Does That Mean: Answers to Questions for Owners of Historic Properties, PDF.
- National Park Service, National Historic Landmarks: Illustrating the Heritage of the United States, PDF.
- National Park Service, The National Register of Historic Places, PDF.
- National Park Service (2013), National Historic Landmarks: Illustrating the Heritage of the United States, PDF.
- National Park Service (2013), The National Register of Historic Places, PDF.
- National Park Service (1997), National Register Bulletin: How to Apply the National Register Criteria for Evaluation, National Park Service, Washington D.C
- National Park Service (1997). National Register Bulletin: How to Complete the National Register Registration Form, National Park Service, Washington D.C.
- National Park Service (1972), The National Register of Historic Places, 1972, National Park Service, Washington D.C
- National Park Service (1987), Local Preservation: A Service of the National Park Service, National Park Service, Washington D.C
- Regulations of The Boston Landmarks Commission
- Boston Department of Neighborhood Developemnt(<http://www.cityofboston.gov/dnd/>)

- Boston Landmark Commision(<http://www.cityofboston.gov/landmarks/default.asp>)
- Boston Redevelopment Authority Website(<http://www.bostonredevelopmentauthority.org>)
- Columbia Construction Company Website(<http://www.columbiacc.com>)
- Fort Point Boston Blog ([http://www.fortpointboston.com/2014\\_04\\_01\\_archive.html](http://www.fortpointboston.com/2014_04_01_archive.html))
- Google Street View
- National Park Service([www.nps.gov](http://www.nps.gov))
- National Register of Historic Placese([www.nationalregisterofhistoricplaces.com](http://www.nationalregisterofhistoricplaces.com))
- Massachusetts Historical Commission([www.sec.state.ma.us/mhc](http://www.sec.state.ma.us/mhc))
- Wikipedia : <http://en.wikipedia.org>
- 보스턴시: <http://www.cityofboston.gov/>
- 보스턴 재개발 당국: <http://www.bostonredevelopmentauthority.org>



## Research on Policy for Designation and Operation of Architectural Assets Promotion District

Sim, Kyung Mi  
Tchah, Chu Young

The study aims to present the criteria for the designation of the Architectural Assets Promotion District, along with concrete measures for the operation. The study is geared towards securing the effectiveness of the 'Architectural Assets Promotion District Scheme', which has been newly introduced under the Act on the Promotion of Architectural Assets Including Hanok legislated in June 2014.

To this end, the study first of all defined the concept of related terminology including architectural assets, outstanding architectural assets and architectural assets promotion district. Additionally, it arranged the history of domestic myeon-based management systems targeted towards the protection of historical and cultural environment.

Next, the study analyzed several systems that are similar to the Architectural Assets Promotion District Scheme including Area for District Unit Planning, Cultural District, Priority Area for Landscape Management and Special Area for Architecture, along with the Hanok-concentrated areas and the areas going through an active remodelling process in Seoul. The study focused on the theoretical aspects of the systems including necessary conditions for district designation, management systems, deregulation and relevant support schemes.

Based on this, the study analyzed the current status of those areas the systems have been applied, where cultural assets are densely concentrated, including Historical and Cultural District of Seongbuk-dong, Jangsu Village in Seongbuk-dong, Hanok Village in Eunpyeong-gu, and the entire open port of Jung-gu in Incheon, drawing the unique aspects and limitations of these systems, as well as the policy implications.

In addition, the study analyzed similar systems abroad including the Conservation District (Secteurs Sauvegard) and the Cultural Assets Protection District of Architecture, City and Landscape (ZPPAUP) of France, the Conservation Area of the UK, and the Historic District of the USA. It examined the background, relevant laws, support schemes and regulations, together with the management methods, finally deriving the policy implications.

The study analyzed the old town of Seoul-areas within the boundaries of the old capital-where the preliminary investigation on the cultural assets was promoted in order to find out whether the areas were appropriate for the study. Based on the findings, the study reviewed, presented and verified the proposed criteria for the designation of the Cultural Assets Promotion District, coming up with the potential districts worthy of the designation.

Furthermore, in order to explore concrete measures for the operation, and to decide on whether to apply exemption laws, the study classified the types of the Architectural Assets Promotion District into several categories. It established the relationship between the classification process and the relevant plans. As a result, the study divided the districts into three: block, street-oriented, and independent housing type. Then, it selected a total of four areas for each category and investigated the current status.

In the process of the investigation, the study included support schemes required for the Architectural Assets Promotion District in the review items. It presented the landscape simulation improved with the application of the exemption laws, visually showing the impact the introduction of the Architectural Assets Promotion District Scheme might bring. The areas investigated for the identification of the current status include the Iksuk Area and the Cultural Housing District of Jangchung-dong as block type, Dohwaseo-gil as street-oriented type, and Namdaemun-ro 4 as independent housing type.

Based on the analysis of the similar domestic and overseas systems and the case study, the research presents measures for the designation and operation of the Architectural Assets Promotion District, which deal with four different aspects altogether, along with the suggested approach to the revision of existing legal systems

as follows;

First, the proposed criteria for the designation of the Architectural Assets Promotion District include 1) areas where more than three pieces of outstanding architectural assets are located next to each other, or five included, 2) areas where more than 10 pieces of architectural assets are concentrated within a certain area, 3) areas which are included in the list of the spatial environment and infrastructure according to the preliminary investigation, and 4) areas where architectural assets within the project area are at risk of being destroyed.

Second, in terms of the way of implementation, the study proposes laws be stipulated so that support schemes can be provided including support for maintenance costs as long as the designation is promoted under the district unit planning. In other words, exemption laws will be applied under the management planning.

However, the study proposes a separate local deliberation committee be installed for the application of the exemption laws if necessary, so as to prevent the exemption laws from being applied to an excessive degree whereas they need to be applied wherever needed. In reality, this type of committee is currently in operation for part of the management-type district unit planning.

In terms of relations with existing districts or areas, the study presents with flexible measures so that the designation can be determined after considering the point of redevelopment when it overlaps with the district unit planning, and after considering the phase of the redevelopment plan when it overlaps with the redevelopment project area and the redevelopment promotion district. This way, it is ensured that different plans match with each other. However, for both the cases, existing laws need to be revised so that the deliberation bodies can be unified so as to simplify the procedures.

Third, in terms of support schemes and the scope, the framework on the exemption laws and the financial support is already presented by existing laws. To this, the study has added the exemption laws on the 'designation of building line', and on the 'regulation on empty lots within a building lot', considering existing laws can be applied to only part of them. This is the core of the laws. In addition, the study presents support items additionally required including regulations to ease the

building coverage rate within residential areas, after considering that it is not easy to apply one under the existing district unit planning, along with support schemes for the consultation with remodelling experts.

Fourth, in terms of management and target of support, the management within the Architectural Assets Promotion District should be limited to the conservation of the exterior form and the style of the architecture while the change in the interior space and the building use should be allowed. The study proposes exemption laws be applied to regular architectures as well so that historical landscape can be protected and maintained.

Only, the study proposes that separate guidelines be presented and followed so that exemption laws can be applied to the items necessarily required for the conservation of the historical environment but without being over-issued. With regard to this, the study proposes financial support including maintenance costs be limited to architectural assets considering that first, it might bring disadvantages to the owner of the architectural asset once exemption laws are allowed to regular architectures, and second, that the public budget is limited.

Lastly, the study proposes revised plans to existing laws including the Building Act. Under the revisions, the building coverage rate can be relaxed for the Architectural Assets Promotion District located in residential areas. The revisions have been derived in the process of presenting the four measures for the operation. In addition, the study presents the revision to the Enforcement Ordinance of the National Land Planning and Utilization Act, which are expected to ease the requirements for parking lot installation.

The study presents several policy proposals geared towards improved effectiveness of these laws as follows; first, it is recommended the guidelines be prepared to the formulation of the plan for the management of the Architectural Assets Promotion District at the national level; second, it is requested that pilot projects be promoted to designate and manage the Architectural Assets Promotion District; and third, it is proposed that policies be prepared to promote programs to provide financial support for community regeneration while using architectural assets, as shown in the Conservation Area Partnership Scheme, the Heritage Economic



Regeneration Scheme, and the Townscape Heritage Initiative of the UK.

At a point when the implementation of the Scheme will be fully promoted in June 2015, the measures for the operation of the Architectural Assets Promotion District presented in the study are expected to provide a crucial guide to local governments which might encounter confusion in the initial stages of the scheme introduction, while leading initial pilot models to success.

Seoul is the only city where preliminary investigations on architectural assets have been recently promoted. This is the reason only Seoul is analyzed in the study, which makes the findings of the study only limited. Despite that, the study provides a significant contribution to the policy in that it presents basic data and relevant grounds crucial for the establishment of the regulations and ordinances related to the Architectural Assets Promotion District Scheme, which are currently under preparation.

**Key words :** Architectural Assets Promotion District, Architectural Asset, Modern Architecture, Hanok, Historical and Cultural Environment, Historic District, Conservation Area, ZPPAUP



## 부록1. 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률

1. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 주요 내용
2. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」

### 1. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 주요 내용

#### 1) 입법배경

- 근대 건축물은 문화재로 보호·관리되는 경우도 있지만 상당수는 훼손되거나 방치되고 있으며, 전통 건축양식인 한옥의 경우 아직까지 일반적 건축양식으로는 자리 잡지 못하고 있는 상황
- ⇒ 가치가 있는 “비문화재급 건축자산”의 경우에도 적극적으로 이를 보전하거나 활용할 수 있는 제도적 기반을 구축
- ⇒ “한옥”의 보급·확산을 위해 한옥 건축의 진흥과 관련 산업육성에 대한 종합적인 법적 지원 근거 마련

#### 2) 주요 법안내용 : 총 8장 42개 조문으로 구성

##### < 입법방향 >

- ◆ 「문화재 보호법」과 충돌 방지를 위해 건축자산에서 문화재는 제외
- ◆ 민간의 신청을 전제로 각종 지원을 추진하는 한편, 자율적 활용 촉진을 위해 관련법령 기준을 합리적 범위내에서 완화 적용
- ◆ 특정 건축자산의 점적 관리뿐만 아니라 지역 단위의 경관 개선을 위해 면적 관리를 유도
- ◆ 신규 한옥 조성 활성화, 관련 산업 육성 등 한옥 진흥을 위한 포괄적인 법적 기반 구축

□ 「우수건축자산」의 등록 및 지원제도 도입

- 소유자 신청을 받아 시도지사가 우수건축자산으로 등록할 수 있으며 관리 비용을 지원하거나 조세 감면 가능
- 외관 등 본질을 훼손하지 않는 범위 내에서 활용을 촉진하기 위해 증개축 또는 용도변경시 건축법, 주차장법 등의 특례 적용

□ 「건축자산 진흥구역」의 지정을 통한 면적 관리 강화

- 시도지사가 기본방향 설정 등을 위한 “관리계획”을 수립하도록 하고, 주차장·도로 등에 대한 기반시설 정비 등 지원 가능
- “지구단위계획”을 수립할 경우 일반건축물에 대해서도 지구단위계획이 정하는 바에 따라 건축법, 주차장법 규정의 완화 가능

\* 지구단위계획이 정하는 바에 따라 의무(형태, 재료, 색채 등)를 부과하는 한편, 인센티브(건폐율, 조정면적, 건축선 등)도 부여하는 취지

□ 한옥 건축의 진흥과 관련산업의 육성

- 신규 한옥 및 한옥마을 조성을 위해 지자체의 재정 지원 가능
- 설계·시공인력의 체계적 양성을 위한 국가지자체 책무를 규정
- 기술 개발 등 관련산업 육성을 위해 국가지자체 책무를 규정
- 한옥 진흥정책 연구 등을 위해 국가한옥센터 설치 근거 규정 마련

□ 건축자산 및 지역 건축문화의 진흥을 위한 기반 마련

- 5년 단위 기본계획(국가) 및 연도별 관리시책(지자체) 수립, 건축자산의 기초조사 및 정보체계의 구축 등을 위한 근거 마련
- 지역 건축문화의 진흥을 위하여 국민의 인식 제고를 위한 교육·홍보, 관련 민간단체 지원, 우수사례 발굴포상 등의 시책 추진
- 그 밖에 건축자산 박물관의 설치, 지자체 특별회계의 설치 등 규정

## 2. 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률

○ [시행 2015.6.4.] [법률 제12739호, 2014.6.3., 제정]

### 제1장 총칙

**제1조(목적)** 이 법은 한옥 등 건축자산을 보전·활용하거나 미래의 건축자산을 조성하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 국가의 건축문화 진흥 및 경쟁력 강화에 기여함을 목적으로 한다.

**제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "건축자산"이란 현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. 다만, 「문화재보호법」에 따라 지정·등록된 문화재는 제외한다.

가. 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물

나. 「건축기본법」 제3조제2호에 따른 공간환경

다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호의 기반시설

2. "한옥"이란 주요 구조가 기둥·보 및 한식지붕틀로 된 목구조로서 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물을 말한다.

3. "한옥건축양식"이란 한옥의 형태와 구조를 갖추거나 또는 이를 현대적인 재료와 기술을 사용하여 건축한 것을 말한다.

**제3조(국가 및 지방자치단체 등의 책무)** ① 국가 및 지방자치단체는 건축자산 및 건축문화의 진흥을 위한 시책을 수립하고, 그 추진에 필요한 행정적·재정적 지원방안 등을 마련하여야 한다.

- ② 건축자산의 소유자 및 관리자는 건축자산을 보전하고 발전시킬 수 있도록 건축자산의 유지 및 관리에 노력하여야 한다.

### 제2장 건축자산의 진흥 기반 마련

**제4조(건축자산 진흥 기본계획의 수립 등)** ① 국토교통부장관은 건축자산의 진흥을 위하여 5년마다 건축자산 진흥 기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 수립·시행하여야 한다.

- ② 국토교통부장관은 기본계획을 수립하거나 변경하고자 하는 때에는 관계 중앙행정기관의 장과 협의하고 공청회 등을 거쳐 의견을 수렴한 후 「건축기본법」 제13조에 따른 국가건축정책위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 이를 생략할 수 있다.

- ③ 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 건축자산 진흥정책의 목표 및 기본방향에 관한 사항
2. 건축자산 및 지역 건축문화의 진흥을 위한 기반 구축에 관한 사항
3. 건축자산의 진흥과 관련한 조사·연구·기술개발 등에 관한 사항
4. 건축자산의 진흥과 관련한 전문인력 양성에 관한 사항
5. 건축자산의 홍보 및 국제교류에 관한 사항

6. 건축자산의 가치 인식 제고를 위한 건축문화교육에 관한 사항
7. 건축자산 진흥에 필요한 재원확보에 관한 사항
8. 그 밖에 건축자산 진흥을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ④ 그 밖에 기본계획의 수립·시행 및 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**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 시·도지사는 시행계획을 수립한 때에는 관할 지역의 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 알리고, 일반인이 열람할 수 있게 하여야 한다.
- ④ 그 밖에 시행계획의 수립·시행 및 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제6조(건축자산 기초조사)** ① 시·도지사는 시행계획을 수립하거나 변경하려는 경우와 제17조에 따른 건축자산 진흥구역을 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.

**제7조(건축자산 정보체계의 구축)** ① 시·도지사는 건축자산 진흥에 필요한 자료를 효율적으로 활용하고, 국민이 건축자산 정보에 쉽게 접근하고 이용할 수 있도록 건축자산 정보체계(이하 "정보체계"라 한다)를 구축·운영하여야 한다.

- ② 시·도지사는 정보체계를 구축·운영하는 경우 「국가정보화 기본법」 제6조 및 제7조에 따른 국가정보화 기본계획 및 국가정보화 시행계획과 연계되도록 하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 정보체계의 구축 및 관리 사업에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.
- ④ 그 밖에 정보체계의 구축·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제8조(건축자산 전문인력의 양성)** ① 국가 및 지방자치단체는 건축자산의 유지·보수 및 진흥을 위한 전문인력을 양성하기 위하여 노력하여야 한다.

- ② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 건축자산의 유지 및 보수와 관련된 전문인력의 실태를 조사하고, 전문인력의 수급에 관한 방안을 수립할 수 있다.

**제9조(건축자산 유지 및 보수 관련 사업자에 대한 지원)** ① 국가 또는 지방자치단체는 건축자산의 유지 및 보수를 촉진하기 위하여 관련 사업자에 대하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

- ② 제1항에 따른 지원을 받을 수 있는 사업자의 범위와 지원 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

### 제3장 우수건축자산의 등록 및 관리

**제10조(우수건축자산의 등록)** ① 시·도지사는 건축자산의 체계적인 조성 및 관리를 위하여 소유자의

신청을 받아 해당 건축자산을 우수건축자산으로 등록할 수 있다. 이 경우 해당 건축자산이 건설·제작·형성된 후 50년이 지난 경우에는 우수건축자산의 등록에 대하여 문화재청장의 의견을 들어야 한다.

- ② 제1항에 따른 신청을 받은 시·도지사는 관계 서류의 검토와 현장조사 등을 한 후 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회(이하 "건축위원회"라 한다)의 심의를 거쳐 등록 여부를 결정하고, 그 결과를 해당 신청자에게 통지하여야 한다. 이 경우 참석하는 심의위원 수의 4분의 1 이상이 한옥 등 문화재 분야의 전문가로 구성되어야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따라 등록된 우수건축자산의 소유자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 우수건축자산에 등록의 표시를 할 수 있다.
- ④ 우수건축자산의 등록을 받지 아니한 건축자산에는 등록의 표시 또는 이와 유사한 표시를 하여서는 아니 된다.
- ⑤ 우수건축자산의 등록을 위한 기준 및 절차, 제출 사항 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제11조(공용 건축자산에 대한 특례)** ① 국가나 지방자치단체는 소유한 건축자산을 제10조에 따른 우수건축자산으로 등록하려는 경우 건축자산의 소재지를 관할하는 시·도지사와 협의하여야 한다.

② 건축자산의 소재지를 관할하는 시·도지사가 제1항에 따라 협의를 하는 경우에는 시·도지사 소속의 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

③ 국가나 지방자치단체가 제1항에 따라 건축자산의 소재지를 관할하는 시·도지사와 협정한 경우에는 제10조에 따른 우수건축자산으로 등록된 것으로 본다.

**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.

**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 융자금을 지원받은 경우
2. 제14조에 따라 관계 법령의 특례적용을 받은 경우

**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

② 제1항에 따른 특례를 적용하여 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청하려는 자는 다음 각 호의 사항이 포함된 특례적용계획서를 첨부하여 건축허가를 신청하여야 한다.

1. 제1항에 따라 기준을 완화하여 적용할 것을 요청하는 사항
2. 특례 적용을 요청하는 사유 및 예상효과
3. 완화 적용 특례의 동등 이상의 성능에 대한 증빙 내용(제1항제2호 및 제3호의 특례 적용을 요청하는 경우에 한정한다)
4. 우수건축자산 등록기준의 충족 여부
5. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

③ 제2항에 따라 건축허가 신청을 받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 건축물의 건축을 허가하려면 건축위원회의 심의를 거쳐야 하며, 제1항 제3호를 완화하여 적용하는 경우에는 관할 소방본부장이나 소방서장과 협의하여야 한다.

**제15조(우수건축자산 등록의 취소)** ① 우수건축자산의 소유자는 대통령령으로 정하는 기준 및 절차에 따라 시·도지사에게 우수건축자산 등록의 취소를 요청할 수 있다.

② 시·도지사는 우수건축자산이 그 가치를 상실하여 등록을 취소할 필요가 있거나 제1항에 따른 취소 요청을 받은 때에는 대통령령으로 정하는 절차 및 기준에 따라 그 등록을 취소할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

③ 우수건축자산이 「문화재보호법」에 따른 문화재로 지정되거나 등록되는 경우에는 우수건축자산 등록은 효력을 상실한다. 다만, 이 경우 제12조제1항·제2항 및 제14조는 「문화재보호법」에 따라 효력을 유지할 수 있다.

**제16조(우수건축자산의 문화재 등록 신청)** 시·도지사는 다음 각 호에 해당하는 우수건축자산에 대하여 「문화재보호법」 제53조에 따른 문화재 등록을 신청할 수 있다.

1. 우수건축자산으로 등록한 후 20년이 지나고, 건설·제작·형성된 후 50년이 지난 경우
2. 제1호의 기간이 경과하지 아니하였더라도 문화재로서 보호할 가치가 있는 경우
3. 우수건축자산의 소유자나 문화재청장이 요청한 경우

## 제4장 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리

**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 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.

**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.

**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.

1. 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항
2. 지정 목적 및 필요성
3. 건축자산 현황 및 기초조사 계획
4. 관리 기본방향 및 목표
5. 건축물의 높이, 건폐율, 용적률 및 용도 등에 관한 계획지침 및 운용계획
6. 건축물 및 공간환경의 배치·형태·색채·재료·건축선 및 외부공간 조성 등에 관한 계획지침 및 운용계획
7. 담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비 및 「옥외광고물 등 관리법」 제2조제1호에 따른 옥외광고물 등에 관한 계획지침 및 운용계획
8. 그 밖의 경관계획
9. 관리계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진방안
10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 따른 지구단위계획의 내용(제3항에 따라 지구단위계획을 수립하는 경우에 한정한다)
11. 그 밖에 건축자산 진흥구역의 관리에 필요한 대통령령으로 정하는 사항
- ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 건축자산 진흥구역을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역(이하 "지구단위계획구역"이라 한다)으로 지정할 수 있고, 같은 법 제49조에 따른 지구단위계획(이하 "지구단위계획"이라 한다)을 수립할 수 있다.

③ 제17조에 따라 건축자산 진흥구역 지정의 고시가 있고 제1항제10호를 포함한 관리계획이 수립된 경우 건축자산 진흥구역은 관리계획이 수립된 날부터 지구단위계획구역으로 지정·고시된 것으로 보며, 제1항제10호의 사항은 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다. 이 경우 관리계획의 수립절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획의 수립절차를 따라야 한다.

④ 그 밖에 관리계획의 수립·시행 및 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**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.

**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.

**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.

## 제5장 한옥의 진흥

**제24조(한옥 건축 및 한옥마을 조성의 지원 등)** ① 지방자치단체의 장은 한옥 건축 및 한옥마을 조성을 촉진하기 위하여 필요한 기술지원이나 보조금 등의 재정지원을 할 수 있다. 이 경우 지원 기준 및 범위와 내용에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- ② 국가 또는 지방자치단체는 한옥마을이 새로 조성되는 경우에는 해당 지역의 도로, 전기, 상수도·하수도 등 기반시설의 설치·정비를 지원할 수 있다.
- ③ 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 기준을 충족하는 한옥 및 한옥마을에 대하여 「한국관광공사법」에 따라 설립된 한국관광공사가 같은 법 제12조제1항제1호 및 제2호에 따라 추진하는 사업에 우선 적용하거나 안내 및 홍보를 협조 요청할 수 있다.

**제25조(한옥 건축 및 한옥마을 조성 지원신청 및 결정)** ① 한옥 건축 및 한옥마을 조성과 관련하여 지방자치단체의 장의 지원을 받고자 하는 자는 한옥 건축 및 한옥마을 조성계획서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 관할 지방자치단체의 장에게 신청하여야 한다.

- ② 제1항에 따른 한옥 건축 및 한옥마을 조성 지원 신청에 대하여 지방자치단체의 장은 건축위원회의 심의를 거쳐 지원 여부 및 지원내용을 결정하고 그 결정사항을 신청인에게 통지하여야 한다.
- ③ 한옥 건축 및 한옥마을 조성 지원 신청 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제26조(한옥에 대한 관계 법령의 특례)** 한옥으로 건축하는 건축물에 대하여는 「건축법」 및 「녹색건축물 조성 지원법」의 다음 각 호의 기준에도 불구하고 대통령령으로 그 기준을 따로 정할 수 있다.

- 1. 「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선의 범위
- 2. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준
- 3. 「건축법」 제61조제1항에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 기준
- 4. 「건축법」 제84조에 따른 건축면적 산정방법
- 5. 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조 및 제15조제1항에 따른 건축물의 에너지 절약 설계기준

**제27조(한옥 건축 등에 관한 기준 고시)** 국토교통부장관은 한옥 및 한옥마을의 정체성 제고를 위하여 다음 각 호의 기준을 정하여 고시할 수 있다.

- 1. 한옥의 성능, 재료, 형태 등에 관한 사항
- 2. 한옥마을의 규모, 밀도, 도로·공공공간·건축물 등의 배치와 경관 등에 관한 사항
- 3. 그 밖에 한옥 건축 및 한옥마을 조성 사업의 시행 등에 필요한 사항

**제28조(국가한옥센터 설치)** ① 국토교통부장관은 한옥의 보전 및 진흥정책을 효과적으로 추진하기 위하여 한옥 관련 업무를 하는 공공기관을 국가한옥센터로 지정할 수 있다.

- ② 국가한옥센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.
  - 1. 한옥의 보전 및 진흥정책 연구·조사
  - 2. 한옥과 관련한 전문산업의 육성
  - 3. 한옥과 관련한 정보의 체계적 관리 및 제공
  - 4. 한옥에 대한 국내외 홍보
  - 5. 그 밖에 한옥의 보전 및 진흥에 관하여 대통령령으로 정하는 사항
- ③ 국가한옥센터의 지정 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제29조(한옥 설계 및 시공 전문인력 양성 지원)** ① 국가나 지방자치단체는 한옥 전통기술의 계승과 한옥산업 진흥에 필요한 설계 및 시공 전문인력을 양성하기 위하여 노력하여야 한다.

- ② 국토교통부장관 및 시·도지사는 제1항에 따른 전문인력을 양성하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 연구소, 대학, 전통건축학교, 그 밖의 기관을 한옥산업 전문인력 양성기관으로 지정할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 한옥 설계 및 시공 전문인력을 양성하는 교육기관 중 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준을 충족하는 기관을 대통령령으로 정하는 바에 따라 인력양성 우수기관으로 인증할 수 있다.

④ 국가나 지방자치단체는 제2항에 따라 지정된 한옥산업 전문인력 양성기관에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 전문인력 양성에 필요한 경비의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

**제30조(한옥 관련 산업 등의 지원·육성)** ① 국가 및 지방자치단체는 한옥건축 활성화와 우수한 한옥건축의 확산을 위하여 한옥 및 한옥관련 산업을 지원·육성하여야 한다.

② 국가 및 지방자치단체는 한옥 및 한옥 관련 산업을 육성하기 위하여 다음 각 호의 사업을 지원할 수 있다.

1. 한옥의 성능향상을 위한 기술개발 및 지도
2. 한옥 유형 및 모델 개발
3. 한옥 관련 정보의 알선·제공
4. 한옥과 관련한 문화관광자원 개발
5. 그 밖에 한옥산업을 육성하기 위하여 필요한 사항

**제31조(한옥건축양식의 보급 지원)** ① 국가 및 지방자치단체는 한옥건축양식의 보급을 위하여 노력하여야 하며, 이를 위하여 다음 각 호의 사업에 대하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

1. 건축물에 한옥건축양식을 적용하거나 한옥건축양식을 적용한 공간환경을 조성하는 사업
  2. 한옥건축양식을 적용한 설계기법 및 모델의 개발·보급 사업
  3. 한옥건축양식의 확산을 위한 국내외 홍보 및 교육사업
  4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업
- ② 국가·지방자치단체 및 공공기관은 해외에서 건축물 및 공간환경을 조성하는 경우 한옥건축양식이 적용되도록 노력하여야 한다.

## 제6장 지역 건축문화의 진흥

**제32조(건축문화 진흥 시책 추진)** ① 지방자치단체의 장은 지역의 고유한 건축문화를 진흥하기 위하여 필요한 시책을 마련하고 추진하여야 한다.

② 지방자치단체는 지역의 고유한 건축문화의 진흥을 위한 지역주민의 사업 및 활동에 필요한 기술적·재정적 지원을 할 수 있다.

③ 제2항에 따른 지원의 기준 및 절차 등에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.

④ 국가는 제1항에 따른 지방자치단체의 시책에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

**제33조(교육 및 홍보 등)** 국가 및 지방자치단체는 건축자산의 가치 및 지역의 고유한 건축문화에 대한 대중의 이해와 참여를 증진시키기 위하여 교육 및 홍보 등을 활성화하도록 노력하여야 한다.

**제34조(민간단체 지원 및 육성)** 국가 및 지방자치단체는 건축자산 및 지역의 고유한 건축문화의 진흥에 관한 사업을 활성화하기 위하여 관련 활동을 수행하는 민간단체를 지원하고 육성할 수 있다.

**제35조(우수사례 발굴·시상)** 국가 및 지방자치단체는 건축자산의 보전·활용 및 지역의 고유한 건축문화의 진흥에 관련된 사업 또는 지역 주민과 전문가의 활동 등에 관한 우수 사례를 발굴하고 그에 따른 포상 등 필요한 지원을 할 수 있다.

## 제7장 보칙

**제36조(건축자산특별회계의 설치)** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 관할 구역의 건축자산의 조성 및 관리를 위한 사업·활동을 지원하기 위하여 건축자산특별회계(이하 "특별회계"라 한다)를 설치할 수 있다.

② 특별회계는 다음 각 호의 재원으로 조성된다.

1. 일반회계로부터의 전입금
2. 정부의 보조금
3. 「건축법」 제80조의 이행강제금
4. 개인 또는 법인으로부터의 기부금품
5. 그 밖의 수입금

③ 특별회계는 다음 각 호의 용도로 사용한다.

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

**제37조(권한의 위임·위탁)** ① 이 법에 따른 국토교통부장관 또는 시·도지사의 권한은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 전부 또는 일부를 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 위임할 수 있다.

② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 이 법에 따른 업무의 전부 또는 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공기관에 위탁할 수 있다.

**제38조(보고 및 검사)** ① 국토교통부장관은 제28조에 따른 국가한옥센터에 대하여 그 업무 상황에 관한 보고를 명하거나 소속 공무원으로 하여금 국가한옥센터에 출입하여 장부·서류나 그 밖의 물건을 검사하게 할 수 있다.

② 제1항에 따라 출입·검사하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 보여주어야 한다.

**제39조(비밀 엄수의 의무)** 국가한옥센터의 임직원 또는 그 직에 있었던 사람은 직무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다.

**제40조(벌칙 적용에서의 공무원 의제)** 국가한옥센터의 임직원은 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

## 제8장 벌칙

**제41조(벌칙)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제13조제3항을 위반하여 허가를 받지 아니한 우수건축자산의 소유자
2. 제39조를 위반하여 직무상 알게 된 비밀을 누설한 국가한옥센터의 임직원 또는 그 직에 있었던 자

**제42조(과태료)** ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제10조제4항을 위반하여 등록을 받지 아니한 건축자산에 등록의 표시 또는 이와 유사한 표시를 한 건축물의 소유자 또는 관리자
  2. 제13조제1항을 위반하여 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
- ② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 시·도지사가 부과·징수한다.

**부칙** <제12739호, 2014.6.3.>

이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

## 부록2. 건축자산 진흥구역 지정요건 검토를 위한 분석과정

1. 서울 사대문안 건축자산 현황도
2. 건축자산 진흥구역 적지분석 결과 및 도시계획/사업 구역 현황도
3. 건축자산 진흥구역 대상지 추출

건축자산 진흥구역 대상지 추출에 적합한 GIS적지분석 결과를 얻기 위해 먼저 도면중첩 분석, 밀집도 분석, 점적 자산과 선·면적 자산을 구분한 밀집도 분석 등을 거친 후 적지분석을 실시하였다. 먼저, 도면중첩 분석은 건축자산의 각 분류 항목을 하나의 레이어로 설정하고, 중첩된 레이어 수를 기준으로 수치를 산정하는 방법으로, 레이어의 중첩도가 높을수록 붉은색을 띄는데, 도시평면, 옛 길, 옛 물길 등 공간환경이 중첩되어 있거나 공간환경을 기반으로 건축물이 밀집한 지역이 중첩도가 높게 나타났다. 하지만 이 분석은 각 레이어 내 개별자원의 밀집도가 결과에 반영되지 않는 한계를 가진다.

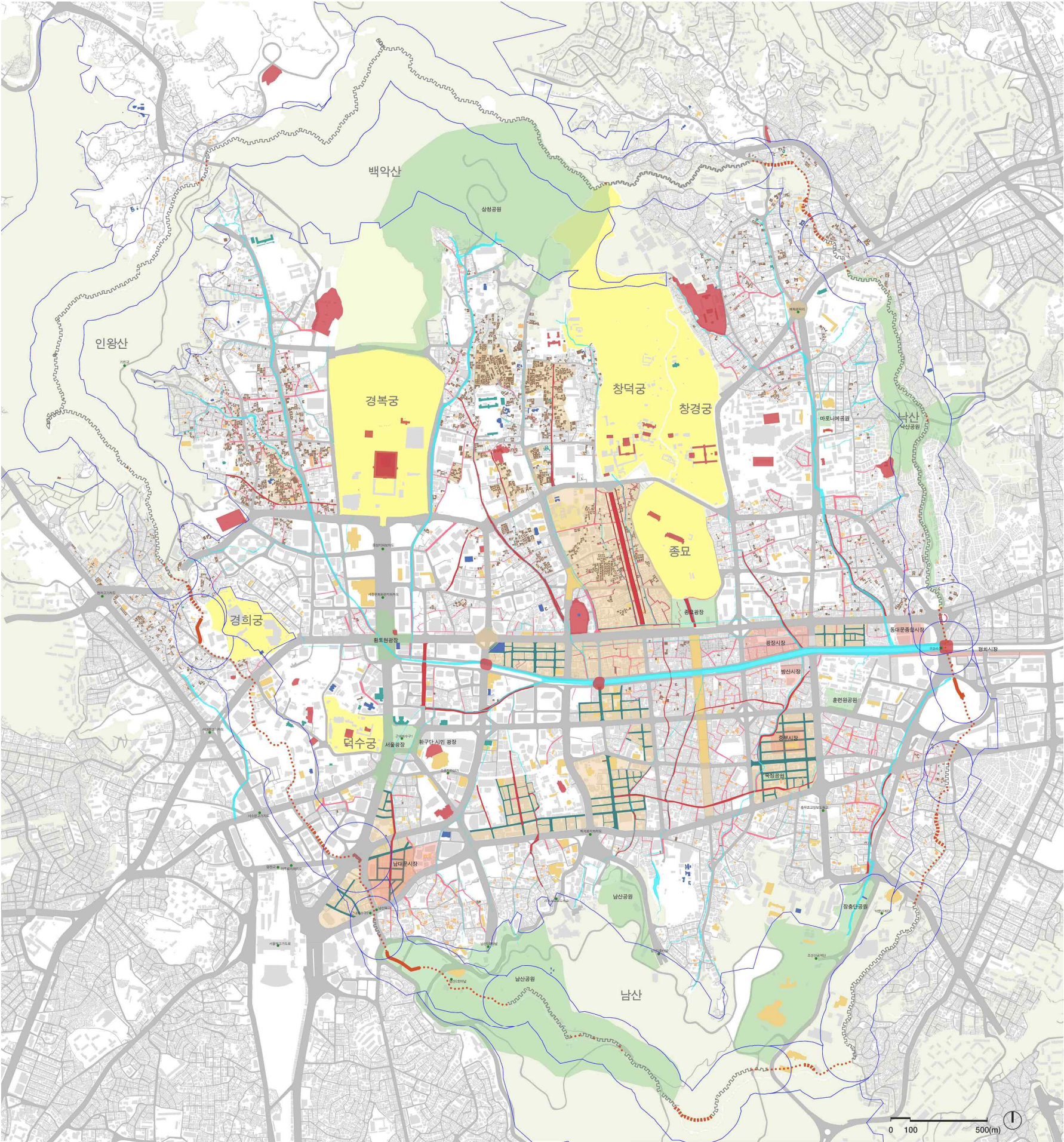
다음 밀집도 분석은 건축자산 분포현황을 기반으로 대상지역을 10m단위의 셀로 나누어 단위 지역 안에서 중첩되는 개별 자원들의 수를 모두 더하여 건축자산의 밀집도를 분석하는 방법이다. 이는 밀집도가 높을수록 노란색과 붉은색을 띄게 되는데 건축물이 밀집해 있거나, 도시 평면, 옛 실, 옛 물길 등 공간환경이 중첩되어 있는 경우 높게 나타나며, 건축물과 공간환경이 서로 중첩된 경우 밀집도가 높게 나타난다. 이 분석방법은 개별자원의 밀집도가 반영되어 도면중첩 분석 보다는 적지분석에 적합한 방식이긴 하나 개별자원의 밀집으로 인해 형성되는 영역성은 나타나지 않는다는 한계를 갖고 있다.

마지막으로 점적자산과 선·면적 자산을 구분한 밀집도 분석은 건축자산의 특성에 따라 점적 자산인 건축물, 기반시설과 선·면적 자산인 공간환경을 구분하여 분석한 것이다. 이때 점적자산은 밀집도 판단을 용이하게 하기위해 건축물 외곽 10m를 버퍼로 하여 밀집한 범위가 중첩될 수 있도록 하였고, 옛 길, 옛 물길의 선적자산도 주변 건축물과의 관계를 함께 고려해야 하므로 외곽 10m를 버퍼로 하여 분석하였다. 또 면적자산은 그 자체로 공간단위를 형성하고 있으므로 면적자산 경계를 기준으로 밀집도를 분석하였다. 하여 이를 기반으로 분석기준을 정하고 적지분석과 함께 사대문안 도시계획 및 사업현황을 조사하여 현재 건축자산이 관리되고 있는 현황을 분석하였다. 이는 다음 도면들을 통해 확인할 수 있다.





# 1. 사대문안 건축자산 현황



## 주요 문화재

- 한양도성**
- 원형 구간
  - 복원 구간
  - 훼손 구간
  - 매장/멸실 구간

- 문화재**
- 국가지정문화재
  - 시지정문화재
  - 등록문화재

## 건축자산

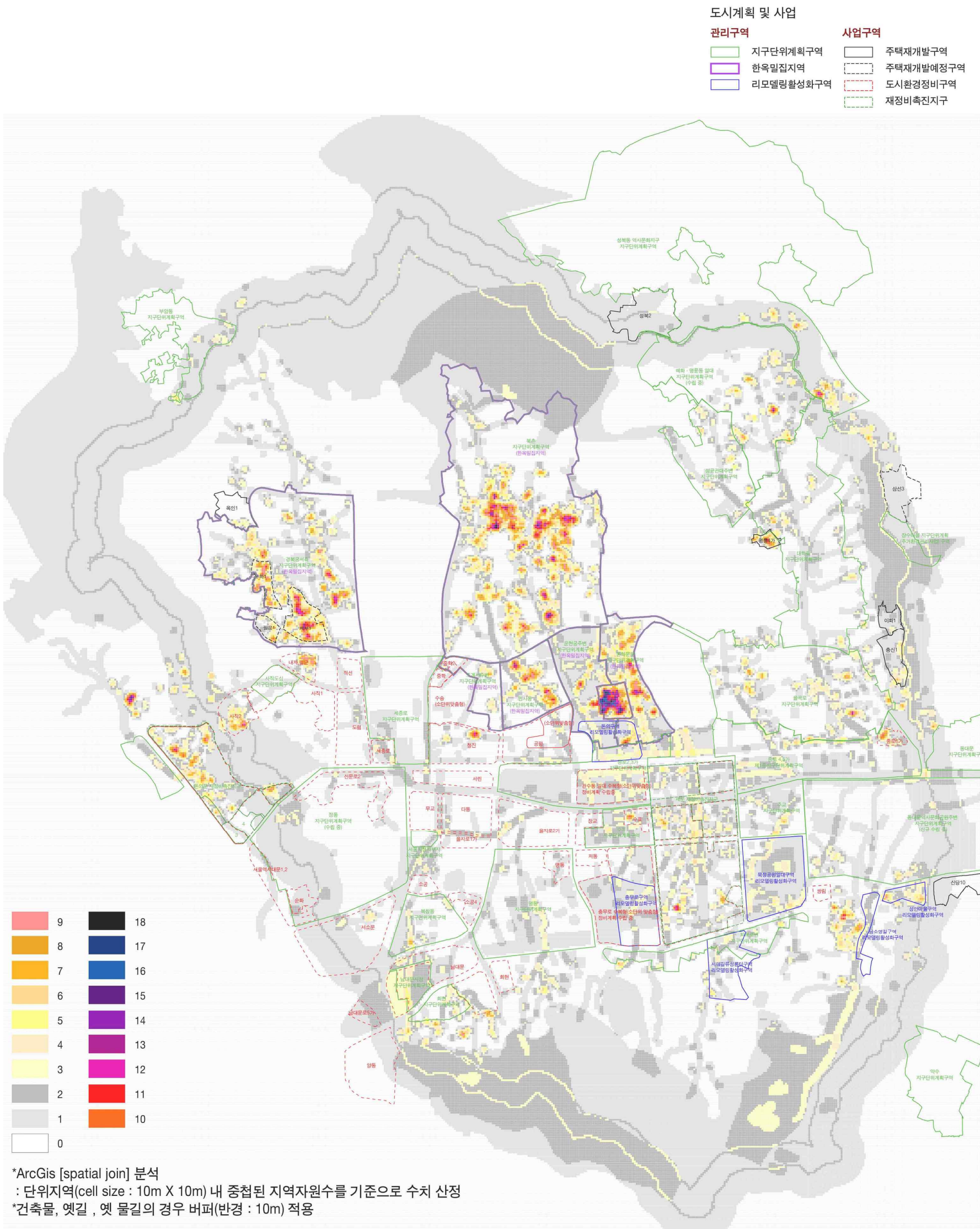
- 건축물**
- 한옥(2층한옥, 한옥)
  - 일식건축(일식가옥, 문화주택)
  - 현대건축(사무소/상가 등)

- 공간환경**
- 주요 원형 옛 길
  - 원형 가지길
  - 옛 물길
  - 도시평면
  - 역사적경관(지형)
  - 유통시설(시장)
  - 공간시설공원(공원, 광장)

- 기반시설**
- 도시시설물



## 2. 사대문안 건축자산 진흥구역 적지분석 결과 및 도시계획/사업 구역 현황도





### 3. 건축자산 진흥구역 대상지 추출

