

건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석

Implementation Issues for Architectural Assets Promotion District

심경미 Sim, Kyung-Mi
임유경 Lim, Yookyong
강경환 Kang, Kyung-Hwan

(a u r i

AURI-정책-2015-1
건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석
Implementation Issues for Architectural Assets Promotion District

지은이: 심경미, 임유경, 강경환

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제569-3850000251002008000005호

인쇄: 2015년 7월 17일, 발행: 2015년 7월 22일

주소: 세종특별자치시 절재로 194, 701호

전화: 044-417-9600, 팩스: 044-417-9608

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

가격: 12,000원, ISBN: 979-11-5659-040-8

* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

Ⅰ 연구책임	심경미 부연구위원
Ⅰ 연구진	임유경 부연구위원 강경환 초빙연구위원
Ⅰ 연구보조원	김은정 조사원

Ⅰ 연구심의위원	유광흠 선임연구위원 이강민 부연구위원 정 석 서울시립대학교 교수 유나경 (주)PMA엔지니어링+도시환경연구소 소장 김용수 국토교통부 건축문화경관과 사무관
Ⅰ 연구자문위원	양승우 서울시립대학교 교수 김진욱 (주)예지학 대표 이경아 한국전통문화대학교 교수 안인향 서울특별시 한옥조성과 이혜란 서울특별시 역사도심관리과 서유진 인천광역시 중구 문화예술과

○ 개요

- 새롭게 도입된 ‘건축자산 진흥구역’ 제도가 제정취지에 맞게 필요한 지역에 지정되고 건축자산이 밀집함으로써 형성된 고유한 지역특성을 유지해나가는데 본 제도가 잘 활용될 수 있도록 관계자들의 이해를 도모할 필요
- 이를 위해 법률 및 시행령·시행규칙에서 규정하고 있는 관련 규정을 검토하고, 법률 규정의 한계점을 도출하여 하위규정에서 규정하지 못한 보다 세부적인 운영과 관련한 주요 쟁점사항을 도출함
- 10가지 주요 쟁점사항(①건축자산 개념 ②건축자산 기초조사 방법 ③건축자산 선정기준 및 방법 ④건축자산 진흥구역의 지정 기준 및 대상 ⑤건축자산 진흥구역 지정계획의 작성 ⑥기존 지구구역과의 관계 ⑦지원의 방식 ⑧지원 및 관리의 범위 ⑨건축자산 진흥구역 관리계획의 수립방향과 내용 ⑩건축물 관리계획의 수립방향과 내용 등)에 대해 각각 운영방안을 제시, 설명하고, 참고사례를 제시함

○ 정책제언

- 건축자산 진흥구역은 지구단위계획에서의 완화규정을 포함하고 있으나, 실제로 주거지역에서 건폐율 완화는 공공시설로의 기부채납 시에만 가능하게 되어 있어 현실적으로 완화받기 어려움. 건축자산 진흥구역의 본래 취지에 맞게 활용될 수 있도록 주거지역 내 건축자산 진흥구역의 건폐율 완화 규정 개선 필요
- 건축자산 진흥구역 관련 지자체 담당자와 조사 및 계획을 수립할 실무전문가, 그리고 건축자산 소유자 등이 활용할 수 있는 ‘(가칭)건축자산 진흥구역 운영 매뉴얼’ 제공 필요
- 건축자산이 밀집한 지역의 지자체 기초현황 조사 및 지정을 유도하고 관리계획의 선도모델 개발을 위해 국가차원의 건축자산 진흥구역 시범사업 추진 필요

○ 기대효과

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서 새롭게 도입한 ‘건축자산 진흥구역’ 제도에 대한 관계자들의 이해를 높임으로서 제도의 활용도와 실효성 제고에 기여
- 건축자산 진흥구역 제도의 취지에 부합되게 필요한 지역에 본 제도가 적용, 운영됨으로써 지역의 건축자산으로 형성된 고유한 경관 및 특성을 유지하고, 건축자산의 보전과 활용을 통한 지역 활성화 및 지역 재생에 기여

연구요약

본 연구는 2015년 6월 시행되는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률(이하 한옥등건축자산법)」에 의해 도입된 ‘건축자산 진흥구역’의 이해를 도모하기 위해 제도 운영과 관련한 주요 쟁점사항을 도출하고 쟁점별 운영방안에 대해 설명서 형식의 자료를 제공하는데 목적이 있다. 이를 위해 법률 규정을 토대로 건축자산 진흥구역 제도를 검토·정리하고, 법에서 규정하고 있지 않은 건축자산 진흥구역 운영과 관련한 주요 쟁점사항을 도출하여 10가지 쟁점사항별로 운영방안을 제안·설명하고 참고사례를 제시하였다.

2015년 6월 최종 확정된 「한옥등건축자산법」 시행령과 시행규칙을 토대로 건축자산 진흥구역 제도를 정리하면 다음과 같다. 건축자산 진흥구역은 우수건축자산 주변지역의 체계적인 관리와 개별 건축자산이 아닌 일정구역 내 군집되어 있는 건축자산을 면단위 차원에서 체계적으로 보전하고 관리하기 위해 도입되었다. 이에 건축자산 진흥구역을 지정하기 위해서는 예상하는 구역 내 건축자산 현황조사가 선행되어야 한다.

구역 지정의 주체는 시·도지사(특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사)에게 있으나 일반 주민도 제안이 가능하다. 구역지정은 시·도에서 구역지정계획을 작성하여 주민의견청취와 건축위원회의 심의를 거쳐 시·도지사가 결정한다. 구역지정 후 관리계획의 수립 주체는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수에게 있다. 관리계획은 지구단위계획(이하 지단)으로 수립하는 경우 지단 수립 절차와 동일하며, 지구단위계획으로 수립하지 않는 경우 주민열람 및 의견 청취 후 건축위원회의 심

의를 거치도록 되어 있어 절차는 보다 간소하다. 이 경우 법적 구속력은 없으나 지역의 건축심의 또는 도시계획심의, 사업개발 시 참고자료로 활용될 수 있다. 건축자산 진흥구역으로 지정되면, 기반시설 및 건축물 수선비 지원, 협의체 운영비 지원이 가능하며, 건축물 개·보수 및 신축 시 지구단위계획에서의 완화 규정 외에 추가로 건축법규의 특례 적용이 가능하다. 다만, 건축법 등의 특례 적용은 법적구속력이 있는 지구단위계획으로 관리계획을 수립하는 경우에 한한다.

건축자산 진흥구역 운영과 관련하여 ① 건축자산 개념 ② 건축자산 기초조사 방법 ③ 건축자산 선정기준 및 방법 ④ 건축자산 진흥구역의 지정 기준 및 대상 ⑤ 건축자산 진흥구역 지정계획의 작성 ⑥ 기존 지구구역과의 관계 ⑦ 지정의 방식 ⑧ 지원 및 관리의 범위 ⑨ 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립방향과 내용 ⑩ 건축물 관리계획의 수립방향과 내용 등 10가지 주요 쟁점사항에 대한 이해를 도모하기 위한 운영방안 및 설명내용은 다음과 같다.

1. 건축자산 개념

건축자산은 법적인 의미로는 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 것으로, 그 범위는 건축물, 공간환경, 기반시설로 문화재로 지정·등록된 것은 제외한다. 건축자산은 “문화유산” 및 “문화재”에 비해 실용 가치를 중시하고, 경제성 증진을 고려하며, 적극적인 활용을 모색하는 능동적 개념이라고 할 수 있다. 유사한 개념의 등록문화재와는 대상이나 기준의 차이보다는 실제로 문화재로의 등록 여부에 따라 구분된다고 볼 수 있으며, 서울시의 미래유산은 무형의 것까지도 해당된다는 점에서 그 범주가 건축자산보다 포괄적이다. 한편 ‘우수건축자산’은 소유자의 신청에 의해 건축위원회 심의 등을 거쳐 해당 건축자산의 체계적인 조성 및 관리를 위해 시도지사가 등록을 결정한 것을 말한다.

2. 건축자산 기초조사 방법

건축자산 기초조사와 관련해서는 조사의 필요성과 기본방향을 제시하고, 기초조사 절차와 방법을 단계별로 설명(1단계: 건축자산 후보군 추출정리, 2단계: 후보군의 현황파악을 위한 현장조사)하고, 조사서식서에 따른 조사결과 작성방법에 대해 상세하게 설명하였다. 더불어 공간환경 유형의 건축자산 조사방식과 지구단위계획의 조사와의 차별성에 대해 이해하기 쉽게 Q&A 형식으로 설명하였다.

3. 건축자산 선정기준 및 방법

건축자산 선정기준은 「한옥등건축자산법」 시행령 별표1의 우수건축자산 가치기준을 토대로 하되, 지자체 자체적으로 지역의 여건과 특성을 고려하여 별도로 기준을 설정할 수 있다. 그러나 조사결과와 정책 실효성을 높이기 위해서는 조사의 편의상 건축자산 조성시기 기준이나 관련 시상제도의 종류 등 전국적으로 동일하게 적용할 필요가 있는 사항에 대해서는 국가가 기준을 제시하여야 할 것이다.

4. 건축자산 진흥구역의 지정 기준 및 대상

건축자산 진흥구역은 우수건축자산 또는 밀집된 건축자산으로 형성된 지역 고유의 경관적 특성을 유지·향상시키고 지역 특성에 어울리도록 건축물 등을 정비·관리할 필요가 있는 지역에 지정한다. 건축자산 진흥구역으로 지정되면, 건축자산의 증개축 시 오래된 옛길 등의 가로선형을 유지하거나 지역 고유의 경관적 특성을 유지하는데 저해가 되는 현행 건축선 후퇴, 대지 내 공지규정, 건폐율 등의 규정에 대해 완화적용이 가능하기 때문이다. 건축자산 진흥구역 지정 기준은 사업구역 성격이 아니라는 점에서 구체적인 정량적인 명확한 기준보다는 지정취지에 맞게 필요한 지역에 지정되어 운영될 수 있도록 마련되어야 한다. 2014년 12월 시행령 입법예고안에서의 정량적인 지정 기준은 최종 시행령에서는 이와 같은 정성적 지정 기준으로 변경되었다.

5. 건축자산 진흥구역 지정계획의 작성

진흥구역 지정 신청을 위한 ‘건축자산 진흥구역 지정계획’에 포함되어야 할 내용과 구역 경계 설정 시 유의사항에 대해 구체적으로 명시하였다. 특히 영국의 Conservation Area와 미국 Historic District의 지정 사례를 통해 구역 지정 및 경계 설정 등을 위한 조사보고서 관련 내용을 소개하였다.

6. 기존 지구구역과의 관계

건축자산 진흥구역은 기존에 지구단위계획구역이나 정비구역 등으로 지정된 곳에 중첩하여 지정이 가능하다. 이와 관련하여 기존 관련 지구지정 및 관리계획이 수립되지 않은 경우, 지구단위계획이 수립중인 경우, 지구단위계획 기 수립지역 중 일부 구역을 진흥구역으로 지정할 경우 등으로 구분하여 관계를 설명하였다. 세 번째 유형이 가장 많이 나타날 것으로 예상되어, 실제 북촌 지구단위계획구역을 대상으로 지구단위계획구역과 진흥구역과의 관계, 계획 명칭 등을 예시하여 설명하였다. 이 경우, 건축자산 진흥구역을 지구단위계획구역의 특별계획구역으로 간주하여 운영하는 것을 제안하였다. 현행 규정으로도 운영은 가능하지만, 향후 지구단위계획수립지침에 특별계획구역과 건축자산 진흥구역과의 관계규정을 추가하여 구역변경 및 관계설정을 보다 명확히 할 필요는 있다.

7. 지원의 방식

건축자산 진흥구역에서 특례적용은 기존 지구단위계획에서의 특례적용과 같이 별도의 심의 없이 관리계획에 의해 일괄 적용한다. 다만, 인사동이나 명동에서 ‘지구단위계획 운용에 관한 사항’의 규정에 ‘인사동/명동심의위원회’의 심의를 통해 건폐율 등의 완화적용여부 및 범위를 결정하고 있다는 점과, 건축자산 수선 등의 지원 여부와 지원 규모를 결정하기 위해서는 별도의 심의 위원회를 운영해야 한다는 점에서, 필요시 자체적으로 심의위원회를 별도로 구성하여 심의를 통해 특례의 세부적인 사항을 결정하도록 운영한다.

8. 지원 및 관리의 범위

건축자산 진흥구역은 역사적 경관 내지는 지역의 특색 있는 경관을 보호하고 형성하면서, 건축자산이 현대적 생활공간으로서 역할을 하는 동시에 지역의 활성화를 유도하기 위한 것이다. 이에 진흥구역에서의 관리는 건축물의 외관에 한정하고 내부 공간의 변경은 관리의 대상에서 제외한다. 특례 적용 대상의 범위는 신축되는 일반건축물에도 특례를 적용하여 건축자산들에 의해 형성된 가로경관을 유지할 수 있도록 한다. 재정적 지원 대상 범위는 일본 가나자와시의 전통적 건축물 보전지구에서 시행하고 있는 방식을 참고하여, 건축자산과 일반건축물을 구분하여 개보수 필요 사항을 도출하고, 지원 비율과 한도 등 세부 기준을 마련하여 차등 지원한다.

[건축자산 진흥구역 내 관리 및 지원 범위(안)]

구분	건축자산	일반건축물	비고
관리 범위	외관만 규제 (필요시 내부 규제)	필요시 외관 규제	내부 및 용도규제 없음
특례적용 범위	적용	역사적 가로분위기의 증진을 위해 필요한 경우에만 적용	필요시 관리형 지구단위계획과 같이 지역심의위원회 운영
수선비 등 재정지원 범위	적용	적용 (건축자산과 지원규모 차등 적용)	구체적 지원비용은 지자체 조례로 결정
신축지원	비적용	조건부 적용	역사환경 유지에 기여할 경우에 한정

9. 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립방향과 내용

법에서 명시하고 있는 관리계획의 내용을 보다 구체적으로 설명하였다. 특히 지구단위계획의 내용 외에 추가되어야 할 건축자산 기초조사를 토대로 건축자산 및 일반건축물에 대한 관리계획, 경관계획, 가로의 분위기 유지를 위한 특례 적용 계획 등에 대해 구체적으로 명시하고, 해외 유사한 제도의 관리계획 내용과 도식화된 지침을 참고사례로 풍부하게 제시하여 이해를 도모

하였다. 또한 관리계획 수립 주체 및 절차, 수립 주기 등 법 규정에서 설명되지 않은 쟁점 및 궁금한 사항을 Q&A 형식으로 설명하였다.

10. 건축물 관리계획의 수립방향과 내용

건축물 관리계획은 건축물 특례 적용, 수선비 지원의 근거가 되므로 해당 지역 건축자산에 대한 구체적인 기초조사와 가치 평가를 근거로 수립되어야 한다. 건축자산 진흥구역의 건축물 관리는 구역이 형성된 시대의 도시구조와 건축물 특성, 경관 특성을 복합적으로 고려하여 고유의 건축유형을 도출한 후 이를 보존하기 위한 방향으로 이루어져야 한다. 지역 고유의 건축유형 특성을 고찰하여 건축물 용도와 배치, 형태와 규모, 입면과 창호, 지붕과 색채에 대한 구체적인 관리계획을 제시할 필요가 있다. 이와 같은 건축물 관리계획 수립목표와 방향, 내용을 설명하고 다양하고 풍부한 참고사례를 제시하였다.

본 연구는 건축자산 진흥구역의 운영과 관련하여 개념, 절차, 내용 등에 대해 설명하고, 법률에서 규정되지 않은 사항에 대해서는 운영방향을 제시하였다. 이에 건축자산 진흥구역의 취지에 부합되게 본 제도가 운영되기 위해서는 법률 및 시행령, 시행규칙에서 구체적으로 규정하고 있지 않은 사항들에 대해 관계자들의 이해를 도모할 수 있도록 국토부에서 운영 방침 또는 매뉴얼을 제공할 필요가 있다. 본 연구는 건축자산 진흥구역 운영을 위한 설명서 성격의 자료로서, 향후 국토부가 제공 또는 고시할 필요가 있는 ‘건축자산 진흥구역 운영 매뉴얼’ 마련에 중요한 자료를 담고 있다는 점에서 정책적 기여 및 의미가 크다고 하겠다.

주제어 : 건축자산 진흥구역, 건축자산, 지구단위계획, 역사문화환경, 근대건축물, 한옥

차 례

제1장 서 론	1
1. 연구의 배경 및 필요성	1
2. 연구의 목적	3
3. 연구의 방법 및 흐름	4
4. 선행연구와의 차별성	5
제2장 건축자산 진흥구역 제도의 검토	11
1. 제도 도입 배경 및 기본 방향	11
2. 관련 법률 규정 검토	13
3. 법률 규정의 한계점	33
제3장 건축자산 진흥구역 운영 주요 쟁점 분석	35
1. 건축자산 개념	35
1) 건축자산의 정의 및 유사개념	35
2) 건축자산의 범위	41
3) 건축자산의 가치	44
2. 건축자산 기초조사 방법	48
1) 건축자산 기초조사의 필요성 및 기본방향	48
2) 건축자산 기초조사 방법	49
3. 건축자산 선정기준 및 방법	55
4. 건축자산 진흥구역의 지정 기준 및 대상	60

1) 건축자산 진흥구역의 지정 대상	60
2) 건축자산 진흥구역의 지정 기준	60
3) 건축자산 진흥구역의 지정 원칙	63
5. 건축자산 진흥구역 지정계획의 작성	65
6. 기존 지구구역과의 관계	69
1) 지구단위계획과 중첩 운영 및 관계	69
2) 정비사업구역 및 재정비촉진지구와의 중첩운영과 관계	73
7. 지원의 방식	74
1) 지원의 내용 및 수단	74
2) 지원의 방식	79
8. 지원 및 관리의 범위	82
1) 지원 및 관리의 범위 : 외관만 규제	82
2) 특례 적용 대상 : 구역 내 일반건축물까지 모두 적용	85
3) 재정 지원 대상 : 건축물 특성에 따라 세부기준 마련, 차등 적용	87
9. 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립방향과 내용	90
1) 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립방향	90
2) 건축자산 진흥구역 관리계획의 내용	91
3) 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립 절차	102
10. 건축물 관리계획의 수립방향과 내용	104
1) 건축물 관리계획의 수립 목표와 방향	104
2) 건축물 관리계획의 내용	104
3) 건축물 관리계획의 형식	110
제4장 결론 및 정책제언	111
1. 연구의 요약 및 의의	111
2. 제도 개선방안 및 정책제언	117
참고문헌	123
SUMMARY	127
부록	131

표차례

[표 1-1] 주요 선행연구 및 본 연구와의 차별성	9
[표 2-1] 「한옥등건축자산법」에서의 건축자산 기초조사 관련 규정	13
[표 2-2] 「한옥등건축자산법」에서의 건축자산 진흥구역 지정 관련 규정	21
[표 2-3] 「한옥등건축자산법」에서의 건축자산 진흥구역 관리계획 관련 규정	25
[표 2-4] 「한옥등건축자산법」에서의 건축자산 진흥구역 지원 규정	31
[표 2-5] 건축자산 진흥구역의 지원 사항	32
[표 2-6] 건축자산 진흥구역 관련 법률 규정 및 운영을 위한 주요 쟁점 사항	34
[표 3-1] 우수건축자산/등록문화재/서울시 미래유산 개념 비교	40
[표 3-2] 공간환경 및 기반시설의 정의	41
[표 3-3] 건축자산 유형 및 대상 예	42
[표 3-4] 우수건축자산의 가치(한옥등건축자산법 시행령 별표1)	46
[표 3-5] 군산시 및 아산시 건축자산 시범조사 대상 기준 설정 예	55
[표 3-6] 기존 유사제도의 구역지정 세부기준 검토	61
[표 3-7] 지구단위계획구역의 지정기준(지구단위계획수립지침, 2015.5.18.개정)	62
[표 3-8] 건축자산 진흥구역의 지정기준: 시행령 제13조 입법예고안(2014년 12월 기준)	62
[표 3-9] 영국 Conservation Area Designation을 위한 지침	66
[표 3-10] 북촌 지구단위계획 및 건축자산 진흥구역 관계와 계획 명칭 예	70
[표 3-11] 「한옥등건축자산법」에 의한 건축자산 진흥구역의 특례규정	75
[표 3-12] 건축자산 진흥구역 및 유사제도의 특례규정 비교	76
[표 3-13] 프랑스 ZPPAUP의 지원 내용	77
[표 3-14] 명동관광특구 지구단위계획의 명동심의위원회 심의 사항 예시	81
[표 3-15] 일본 가나자와시 전통적 건축물군 보존지구의 정비사업 지원 규정	88
[표 3-16] 건축자산 진흥구역 내 관리 및 지원 범위(안)	89
[표 3-17] 프랑스 안시(Annecy)시 AVAP 중 구도심(la vieille ville) 관리 규정 내용	95

[표 3-18] 영국 CONSERVATION AREA 관리계획(Management Plan)의 세부내용	96
[표 3-19] 영국 브롬즈그로브 보전지역 관리계획 수립 사례_Part 1.기초 평가	98
[표 3-20] 영국 브롬즈그로브 보전지역 관리계획 수립 사례_Part 2.관리계획	100
[표 3-21] 북촌과 경복궁 서측 지구단위계획의 건축물 관리계획 내용	105
[표 4-1] 건축자산 진흥구역 내 관리 및 지원 범위(안)	115
[표 4-2] 주거지역내 건축자산 진흥구역 건폐율 완화 적용을 위한 개정(안)	118
[표 4-3] 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획 수립을 위한 심의주체 개정(안)	119
[표 4-4] 건축자산 진흥구역 운영 매뉴얼 구성 목차(안)	121

그림차례

[그림 1-1] 연구의 흐름도	4
[그림 1-2] 건축도시공간연구소 건축자산 관련 연구 현황(2012~)	6
[그림 2-1] 건축자산 진흥구역의 지정(변경) 절차	24
[그림 2-2] 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립절차(지구단위계획으로 수립 할 경우)	29
[그림 2-3] 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립절차(지구단위계획으로 수립하지 않을 경우)	30
[그림 3-1] 우수건축자산 특례 대상 및 범위	37
[그림 3-2] 건축자산의 가치 예시	47
[그림 3-3] 역사적 풍치형성 건조물 지정절차와 관련 의무 및 지원	56
[그림 3-4] 포트 포인트 채널 랜드마크 지구와 인접 보호구역 경계	64
[그림 3-5] 미국의 역사지구 지정 절차	67
[그림 3-6] 포트 포인트 채널 랜드마크 지구 전경	68
[그림 3-7] 복촌 지구단위계획구역과 건축자산 진흥구역 지정 구상도	70
[그림 3-8] 지구단위계획구역과 건축자산 진흥구역 결정 및 계획수립 절차	71
[그림 3-9] 현행 건축법에 따른 대지안의 공지 적용 예시(좌)와 한옥 특별건축구역에서의 대지안 의 공지 완화 적용 예시(우)	78
[그림 3-10] 포브르 생탄트완느 관리계획상 건축선 특례 예시	87
[그림 3-11] 프랑스 그르노블시 AVAP 관리규정 중 건축물 지붕층-태양열 집열판 관련 지침 예 시	95
[그림 3-12] 확장사업시 건물 배치에 관한 규정	107
[그림 3-13] 건축입면에 관한 규정	108
[그림 3-14] 개구부에 대한 규정	109
[그림 3-15] 프랑스 그르노블시 AVAP 중 상업건축물 입면 상세지침	110

제1장 서 론

1. 연구의 배경 및 필요성
2. 연구의 목적
3. 연구의 방법 및 흐름
4. 선행연구와의 차별성

1. 연구의 배경 및 필요성

□ 「한옥등건축자산법」 제정으로 건축자산 진흥구역 제도 도입

국토교통부는 2014년 6월 체계적인 관리 및 지원을 통한 건축자산의 보전 및 가치 증진을 위해 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률(이하 한옥등건축자산법)」을 제정(시행 2015.6.4., 법률 제12739호)하였다. 본 법률은 우수건축자산의 등록 및 수선 등의 지원, 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획의 수립, 한옥 건축의 진흥과 관련 산업의 육성, 건축자산 및 지역 건축문화의 진흥을 위한 기반 마련 등을 주요 내용으로 하고 있다.

이 법의 제정으로, ‘건축자산 진흥구역’이라는 새로운 제도가 마련되었다. 이 제도는 건축자산이 일정 구역 내에 다수 분포함으로써 형성된 특색 있는 가로분위기를 간직하고 있는 지역 또는 동질한 유형의 건축물군이 오래된 가로와 필지와 함께 어우러져 지역의 고유한 경관을 간직한 지역의 특성을 유지하고 강화할 수 있도록 체계적으로 관리·지원하기 위한 것이다.

법에 의하면 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위해 관리가 필요한 지역 또는 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역을 ‘건축자산 진흥구역’으로 지정할 수 있다.¹⁾ 구역 지정 후 구역의 체계적인 관리 및 지원을 위해 ‘건축자산 진흥구역 관리계획’을 수립하도록 하고 있는데, 지구단위계획으로 관리계획을 수립하면 건축자산에 불합리하게 작동하는 건축법 등의 현행 법 규정을 완화하는 특례 적용이 가능하다. 뿐만 아니라 건축자산 진흥구역에 대해 기반시설 정비나 협의체 구성 및 지원이 가능하도록 여러 지원 사항을 포함하고 있다. 이처럼 건축자산 진흥구역은 지역 주민들의 일상과 기억, 특정 시대상을 고스란히 담고 있는 지역의 고유한 장소와 특색 있는 경관을 건축자산의 보전과 활용을 통해 유지할 수 있도록 마련된 제도이다.

□ 제도의 실효성 제고 및 이해증진을 위해 주요 쟁점사항에 대한 검토 필요

이처럼 건축자산과 역사환경, 지역경관을 체계적으로 관리·지원할 수 있는 제도가 마련되었으나, 구체적으로 어떠한 지역을 ‘건축자산 진흥구역’으로 지정할 것인지, 지정할 수 있는지, 지정 이후 규제와 특례사항의 적용에 대한 절차와 집행방식은 어떻게 해야 하는지, 지구단위계획이 이미 수립된 지역에 중첩하여 지정할 수 있는지, 특례적용은 구역 내 일반건축물까지 적용하는 것이 바람직한지 등 보다 세부적인 운영 방안이 마련되어 있지 않아 제도도입 후 실제적인 운영에 어려움이 많을 것으로 예상된다.²⁾

이러한 문제인식에 따라 2014년 ‘건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구’를 진행한 바 있다. 이 연구는 건축자산 진흥구역과 유사한 국내외 제도들을 검토하여 각각의 사항들에 대한 구체적인 운영방안에 대해 여러 제안을 하였다. 그러나 이 연구는 제도의 운영측면 위주로 진행하여 구역 지정 이후 실제적으로 작동할 관리계획 관련 사항은 미진했다. 또한 법률 사

1) 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등)

2) 심경마·차주영(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구, 건축도시공간연구소, p.5

항을 세부적으로 담고 있는 시행령과 시행규칙 등 하위규정이 확정되지 않았던 시점에서 여러 대안을 제시하고 있어 2015년 6월 본격적인 법 시행을 앞두고 오히려 제도 이해와 운영에 혼동을 줄 소지가 있다.

건축자산 진흥구역은 단순히 구역지정에서부터 출발하는 것이 아니라, 건축자산의 조사로부터 시작되는데, 새로운 법률의 제정으로 건축자산에 대한 개념과 정의, 선정 등과 관련해서도 관련 전문가 및 행정담당자, 그리고 시민들의 이해도 부족한 실정이다. 2015년 6월 제도 시행을 앞두고, 건축자산 진흥구역 제도의 실효성을 확보하고, 관계자들의 이해를 도모하기 위해 주요 쟁점사항에 대해 재검토하고 제도의 취지에 맞게 운영될 수 있도록 도움이 되는 설명 자료를 제공할 필요가 있다.

2. 연구의 목적

본 연구는 새롭게 도입된 ‘건축자산 진흥구역’의 제도가 제정취지에 맞게 필요한 지역에 지정되고 본연의 특성을 유지해나가는데 적합하게 활용될 수 있도록 일반적인 기준과 구체적인 운영 방안 및 운영 시 고려사항 등에 대해 쉽게 이해할 수 있도록 설명서 성격의 자료를 제공하는데 목적이 있다. 이를 통해 건축자산 진흥구역 관계자들의 이해를 도모함으로써 제도 정착 및 실효성을 확보하는데 기여하고자 한다.

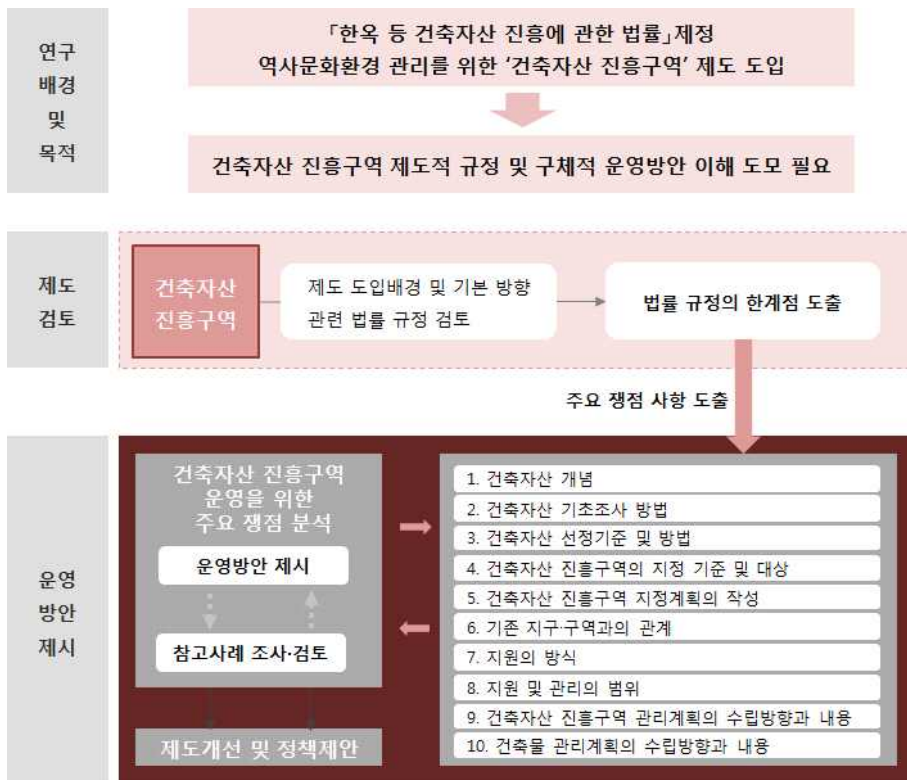
이를 위해 2장에서는 2015년 6월 최종 확정된 「한옥등건축자산법」 시행령 및 시행규칙에서 규정하고 있는 건축자산 진흥구역 관련 규정을 검토하여 주요 쟁점사항을 도출하고, 3장에서는 건축자산의 개념에서부터 관리계획의 수립방향과 내용, 건축물 관리계획의 내용 등 주요 쟁점사항에 대해 건축자산 진흥구역 운영방안에 대해 이해하기 쉽게 정리, 설명하였다. 마지막으로 4장에서는 건축자산 진흥구역 제도의 정착과 활발한 활용을 위해 향후 추진되어야 할 제도 개선 방안과 정책과제를 제시하였다.

3. 연구의 방법 및 흐름

□ 연구 방법

- (문헌검토) 건축자산 진흥구역 관련 선행연구 및 매뉴얼 관련 문헌 자료 검토, 「한옥등건축자산법」 법률 및 하위규정(시행령, 시행규칙) 검토, 해외 유사제도 관련 문헌자료 조사자료수집·분석
- (전문가 자문회의) 건축자산 진흥구역 주요 쟁점사항별 구체적인 운영방향에 대한 전문가 의견수렴을 위한 자문회의 개최

□ 연구의 흐름



[그림 1-1] 연구의 흐름도

4 건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석

4. 선행연구와의 차별성

1) 선행연구 현황

본 연구는 「한옥등건축자산법」 제정 및 시행과 관련하여 2012년부터 건축도시공간연구소에서 지속적으로 수행한 건축자산 연구의 연속선상에서 기획되었다.

연구 내용에 있어서는 역사문화환경 보존 대상이 점차 확대되는 시점에서 면 단위(Area-Based) 역사문화환경 관리 제도에 대한 선행 연구들과 밀접한 연관을 가지며, 연구 방법론에 있어서는 지구단위계획·경관계획 등 법정 계획 수립을 위한 지침과 매뉴얼 관련 연구들을 참고하였다.

2) 건축도시공간연구소 건축자산 관련 선행연구

건축도시공간연구소는 ‘건축자산’의 개념을 정립하고 관리 필요성, 우수 건축자산제도 운영방안을 제시한 「지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리 기반 마련 연구(유광흠 외, 2012)」를 시작으로 건축자산을 체계적으로 관리하기 위한 제도적 기반을 마련하기 위한 연구를 지속적으로 수행해 왔다.

「한옥 등 건축자산의 관리 및 조성을 위한 제도 마련 지원 연구(심경미 외, 2012)」에서 총 9장 43개 조문으로 구성된 법률 제정안을 제시하여 2013년 4월 법안을 발의하는 데에 기여하였으며, 이후 시행령과 시행규칙 마련을 위한 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구(심경미 외, 2013)」를 수행하여 시행령과 시행규칙(안)을 제시하였다.

법률과 하위규정안을 제시하여 건축자산 진흥을 위한 제도적 기반 마련에 기여함과 동시에 제도의 효율적 시행을 위해 「건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구(심경미 외, 2013)」, 「건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책연구(심경미 외, 2014)」를 수행하였다. 이들 연구를 통해 건

축자산 목록 구축에 필요한 표준안 및 매뉴얼을 제시하고 건축자산 진흥구역 제도의 구체적인 운영방안을 도출하였다.

년도	연구 및 성과	한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률
2012	지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구 • 지역건축자산의 개념 정립 • 건축자산 관리기반 구축 방안 제시 한옥 등 건축자산의 관리 및 조성을 위한 제도 마련 지원 연구 • 건축자산 관련 법률 제정안 제시 (총 9장 43개 조문)	
2013	한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구 • 「한옥 등 건축자산 진흥법」 하위 규정 마련 시행령 및 시행규칙안 제시 건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구 • 건축자산 목록구축에 필요한 표준안 및 매뉴얼 마련	• 2013.04.11 법률안 발의
2014	건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책연구 • 건축자산 진흥구역 지정 기준 및 운영방안 제시	• 2014.06.03 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제정·공포 • 2014.12.26 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 시행령, 시행규칙 제정안 입법예고
2015	건축자산 진흥구역 운영 및 관리계획 수립에 관한 연구 • 건축자산 진흥구역 관리계획 수립지침 마련	• 2015.06.04 법 시행

[그림 1-2] 건축도시공간연구소 건축자산 관련 연구 현황(2012~)

□ 역사문화환경의 면단위 관리 필요성과 관련 제도에 관한 연구

보존의 대상이 개별적인 ‘문화재’에서 보다 넓은 의미의 ‘역사문화환경’으로 확대되면서 ‘점적인 보존’이 아닌 ‘면적인 관리’의 필요성이 대두되고 있으며, ‘건축자산 진흥구역’은 건축자산 밀집 구역의 면적인 관리를 위한 제도적 수단이다. 우리나라에서는 2000년대 이후 최근까지 역사문화환경의 면적보전제도 관련 연구들이 발표되고 있으며, 개발과 정비 가능성을 고려한 관리제도의 필요성을 제시하였다.

먼저 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 방안을 모색하였다.

6 건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석

강동진·최동식(2002)은 국내외 역사지구 관련 제도를 비교분석하여 역사지구의 개념과 범역을 확대하고, 역사지구의 보전을 위한 제도적, 유지·관리적 차원에서의 개선방안을 도출하였으며, 정석(2009)은 역사문화환경의 면적보전수단으로서 현행 제도의 한계를 분석하고, 새로운 제도적 장치의 도입 방안을 대안별로 비교·검토하여 면단위 역사문화환경의 보전을 위한 법제도 개선방안을 제시하였다.

채미옥 외(2012)는 역사문화환경 보존지역의 관리기반 마련의 필요성을 언급하고, 현황 및 제도분석을 통해 문제점을 도출하였으며 이를 개선하고 효율적으로 운영하기 위한 제도개선 방안, 관리 방안, 주민지원 방안 등을 제시하였으며, 양초원·이정형(2012)은 역사문화경관 관련 법체제와 지구의 종류를 파악하고, 역사문화경관 관련 지구의 지정기준 및 범위, 관리기준, 실행체계 등을 분석하여 역사문화경관의 지구적 관리방안에 대한 시사점을 도출하는 연구들이 진행되었다.

□ 정책 수요자를 위한 매뉴얼 개발 연구

건축도시 분야에 새로운 제도가 도입되는 경우, 계획을 수립하고 제도를 실제 적용하는 공무원과 계획 수립에 참여하는 전문가, 제도의 실질적인 수요자인 국민에게 제도의 도입 취지와 구역 지정 기준, 관리계획 수립 방향을 제시하기 위한 매뉴얼 개발 연구가 수행되었다.

구체적으로 범죄예방 환경설계, 근린환경 건강디자인, 도시 생활밀착형 공공공간 조성, 거점중소도시 사업계획 수립과 관련한 매뉴얼 연구가 수행된 바 있다. 이들 연구에서는 새로운 계획 개념 또는 제도의 도입 취지를 설명하고 제도 적용 과정에서 필요한 각종 기준과 운영방안을 검토하여 매뉴얼 작성을 위한 기초 자료를 구축하고, 매뉴얼 목차와 주요 내용을 제안하였다.

3) 선행연구와의 차별성

면단위 관리계획으로서 건축자산 진흥구역과 관련된 기존 연구는 개별 건축물 단위의 점적 관리·활용에서 면단위 관리체계로의 전환, 필요성 등에 따라 구체적인 면적보전체계의 도입방안을 제시한 연구가 주로 진행되었다(권영상·강성원(2010), 정석(2009), 강동진·최동식(2002) 등). 또한 면단위 관리정책의 도입과 함께 진행되어야 하는 지원정책방향에 대한 일련의 연구도 진행되었다(김현숙(2000), 김기호(2004), 장옥연·김기호(2003) 등). 이들 연구들은 주민 또는 시민들의 참여를 위한 체계마련, 국가와 지방자치단체의 지원 등 역할분담을 위해 결론적으로 별도의 법제정 필요성을 제시하고 있다.

본 연구는 ‘건축자산 진흥구역’과 유사한 계획 및 지침의 내용을 검토·분석한다는 점에서는 2014년에 진행한 선행연구와 유사한 측면이 있으나, 2015년 6월 최종 법제화 된 시행령과 시행규칙을 토대로 ‘건축자산 진흥구역’ 제도에 대해 검토하고, 법 규정 외에 실제적인 제도 운영과 관련하여 주요 쟁점 사항별로 현재 의문시되는 사항 제시, 그에 대한 운영방안 제시, 이해를 돕기 위한 실사례 및 유사사례 등을 제시하고 있다는 점에서 선행연구와 차별된다.

[표 1-1] 주요 선행연구 및 본 연구와의 차별성

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구개요	연구방법	주요 연구내용
주 요 선행 연구	1 -과제명: 근대건축물 활용을 통한 지역활성화 방안 연구(2009) -연구자: 권영상, 심경미 (건축도시공간연구소)	-근대건축물 주변 관리체계 도입 및 지역활성화 방안 제언	-근대건축물 관련 현황 및 문제점 고찰 -해외사례분석 및 시사점 도출 -근대건축물 활용 기본방향 및 세부방안 제시 -정책제언
	2 -과제명: 역사지구의 개념확대와 정립을 위한 기준(2002) -연구자: 강동진, 최동식 (대한국토도시계획학회)	-역사지구의 개념과 범역확대, 이를 근거로 한 역사지구의 재설정 기준과 적용 방안 등 도출	-개념 및 기본사고 정립 -선진사례 비교 분석 -개념 확대 및 재설정을 위한 기준 도출
	3 -과제명: 역사문화환경의 면적보전제도 도입방안 (2009) -연구자: 정석(한국도시계획학회)	-역사문화유산이 집단적으로 남아있는 지역을 효율적으로 보전하는데 필요한 역사문화환경의 면적보전제도 도입을 위한 법제도 개선방안 제시	-우리나라 역사문화환경 보전제도 및 선행연구 검토 -현행 제도의 한계 분석 -역사문화환경의 면적보전제도 도입방안
	4 -과제명: 지구적 관점에서 본 역사문화경관 관련지구의 통합적 관리에 관한 기초적 연구(2012) -연구자: 양초원, 이정형	-국내 역사문화경관 관련 지구의 관리·운용적 현황을 고찰하고 통합적 관리방안에 대한 시사점 도출	-역사문화경관 관련 법제도 고찰 -현행 역사문화경관 관련 지구 관리·운용 실태분석 -지구적 관리 위한 시사점 도출
	5 -과제명: 역사문화환경 보존지역의 체계적 관리 방안(2012) -연구자: 채미옥 외(문화재청)	-역사문화환경 관련 규제 및 관리 방식의 합리화와 투명화 도모 및 문화재별 특성을 고려한 광역적 역사문화경관 관리를 위한 기반 마련	-역사문화환경 보존지역의 관리 방안 구체화 -관련법령, 기준, 조례 등의 개선행 검토 -문화재구역과 역사문화환경 보존지역의 경관보호 및 고도규제, 주민지원 방안 등의 보완 방안 검토 및 제시
	6 -과제명: 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책연구(2014) -연구자: 심경미, 차주영 (건축도시공간연구소)	-건축자산 진흥구역의 실태파악을 통한 운영방안 및 제도개선 방안 제시	-건축자산 밀집구역 관련 법제도 검토 -건축자산 진흥구역 유사개념 검토 및 유형 분류 -국내 건축자산 밀집구역 관리 실태 분석 -해외 면단위 건축자산 관리 및 지원사례 분석 -건축자산 진흥구역 관리·활용을 위한 운영방안 및 제도개선
본 연구	-과제명: 건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석(2015) -연구자: 심경미, 임유경, 강경환	-건축자산 진흥구역 활용을 위한 주요 쟁점별 운영방안 제시	-건축자산 진흥구역 제도 검토 및 주요 쟁점사항 도출 -건축자산 진흥구역 쟁점별 운영방안 제시 -제도 개선 방안 및 정책제언

제2장 건축자산 진흥구역 제도의 검토

1. 제도 도입 배경 및 기본 방향
2. 관련 법률 규정 검토
3. 법률 규정의 한계점

1. 제도 도입 배경 및 기본 방향

□ 도입 배경

- 건축자산 진흥구역은 우수건축자산 주변지역의 체계적인 관리와 개별 건축자산이 아닌 일정구역 내 군집되어 있는 건축자산을 면단위 차원에서 체계적으로 보전하고 관리하기 위해 도입
 - 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 있음
 - 또한 군집됨으로써 가치를 가지는 건축자산의 경우 개별 가치는 크지 않아 보전·관리가 어렵고 멸실 위험이 상존

□ 기본 방향³⁾

- 건축자산 진흥구역으로 지정되면, 체계적·계획적인 주변지역 관리를 통해 우수건축자산 주변 및 건축자산이 밀집한 지역의 경관적 특성을 유도하기 위해 법적 구속력이 있는 관리계획을 수립·운영
- 관리계획은 지구단위계획 내용을 포함하여 ‘도시·군 관리계획 수립절차’를 준수 할 경우 지구단위계획으로 의제처리를 하고, 지구단위계획 수립을 전제로 구역 내 우수건축자산뿐만 아니라 일반건축물에 대해서도 건축규제 완화 등의 특례를 적용
 - 이는 건축자산 진흥구역으로 지정되어 지구단위계획이 수립되면 구역 내 일반건축물에 대해서도 일정한 규제·관리가 이루어진다는 점과 지역 고유의 분위기를 유지하면서 경관적으로 조화를 이루기 위해서는 건축자산 진흥구역에 위치한 일반건축물도 함께 관리할 필요가 있기 때문에, 이에 대한 유도·보상하기 위한 수단이라 할 수 있음
- 지구단위계획으로 수립되지 않은 관리계획은 법적 구속력은 없으나 지자체 자체적으로 해당 지역의 도시계획 및 건축 관련 심의 기준 또는 대상지역 내 건축자산 수선을 위한 비용 지원 시 심의 기준으로 활용할 수 있음

3) 심경마·이강만·설정임(2013), 한옥 등 건축자산법의 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구, 국토교통부, p.89 참고로 재정리

2. 관련 법률 규정 검토

1) 건축자산 기초조사

[표 2-1] 「한옥등건축자산법」에서의 건축자산 기초조사 관련 규정

법	시행령	시행규칙
<p>제6조(건축자산 기초조사) ① 시·도지사는 시행계획을 수립하거나 변경하려는 경우와 제17조에 따른 건축자산 진흥 구역에 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.</p> <p>② 시·도지사는 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우 건축자산의 소유자, 관리자 또는 관련 단체 등에 대하여 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다.</p>	<p>제4조(건축자산기초조사) ① 법 제6조제1항에 따른 건축자산 조사에 포함되어야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 해당 건축자산에 관한 다음 각 목의 기본현황 <ul style="list-style-type: none"> 가. 건축연도, 규모, 소유자 등의 정보 나. 용도, 구조 및 재료 다. 개·보수 현황 라. 보존 및 관리 상태 마. 설계자 및 시공자 바. 그 밖에 필요한 사항 해당 건축자산의 가치를 판단하기 위한 다음 각 목의 사항 <ul style="list-style-type: none"> 가. 주요 연혁 나. 특징 및 주요 가치 다. 주요 보존 부분 라. 건축자산적 가치 마. 보존 활용 및 관리에 필요한 사항 해당 건축자산에 관한 사진자료 <p>② 국토교통부장관은 필요한 경우에는 법 제6조제1항에 따른 건축자산 조사의 방법 및 기준을 정하여 시·도지사에게 통보할 수 있다.</p>	<p>제2조(건축자산 기초조사) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제6조제1항 및 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령」(이하 "령"이라 한다) 제4조제1항에 따른 건축자산 기초조사는 다음 각 호의 구분에 따라 실시한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 건축물 기초조사: 별지 제1호서식 공간환경 기초조사: 별지 제2호서식 기반시설 기초조사: 별지 제3호서식

□ 기초조사 시행 목적 및 절차

- 건축자산 시행계획 수립 또는 변경, 건축자산 진흥구역 지정을 위해 사전에 건축자산의 현황, 관리실태 등 필요한 기초조사를 실시하여야 함. 조사완료 후에는 국토교통부장관과 문화재청장에게 조사결과를 제출하여야 함

□ 기초조사 시행주체

- “시·도지사” : 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사

□ 기초조사 내용

- 건축자산의 연도, 용도, 개·보수 현황 등 기본현황과 주요 연혁 및 특징 등 건축자산의 가치를 알 수 있는 사항, 그리고 사진자료 등을 조사
- 시행규칙에서 구체적인 조사내용을 담은 양식서를 제공. 건축물, 공간환경, 기반시설, 유형별 별지서식에 따라 조사, 작성

1. 건축자산 기본현황

- 가. 건축연도, 규모, 소유자 등의 정보
- 나. 용도, 구조 및 재료
- 다. 개·보수 현황
- 라. 보존 및 관리 상태
- 마. 설계자 및 시공자
- 바. 그 밖에 필요한 사항

2. 건축자산의 가치 사항

- 가. 주요 연혁
- 나. 특징 및 주요 가치
- 다. 주요 보존 부분
- 라. 건축자산적 가치
- 마. 보존, 활용 및 관리에 필요한 사항

3. 해당 건축자산 사진자료

■ 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행규칙 [별지 제1호서식]

건축자산(건축물) 기초조사

※ []에는 해당하는 곳에 √ 표를 합니다. (앞쪽)

정리번호	(시·도·시·군·구·동·읍·면 -대분류-중분류)	주 소			
명 칭	(현 명칭 기준)	조사자 및 조사기관		조 사 일	()년 ()월 ()일

건축물 기본정보 (복수선택 및 기재 가능)	건축연도 (사용승인일차)			(건축물대장)		건축면적(㎡)				총 수				
				(현장조사)		대지면적		(건축물대장 참고)		소유자		현 소유자 (그 외 과거 주요 소유자)		
	용도	현재			[] 주거	[] 주거+비주거(용도:)		[] 상업	[] 관청	[] 업무	[] 교육		[] 종교	
					[] 문화·집회	[] 의료 [] 운수		[] 산업	[] 교정·군사	[] 기타()				
		대장			[] 주거	[] 주거+비주거(용도:)		[] 상업	[] 관청	[] 업무	[] 교육		[] 종교	
					[] 문화·집회	[] 의료 [] 운수		[] 산업	[] 교정·군사	[] 기타()				
	구조	주구조	[] 한식목조		[] 비한식목조		[] 철근콘크리트		[] 철골조		[] 조적조		[] 석조	[] 기타()
		벽체	[] 한식목조		[] 비한식목조		[] 철근콘크리트		[] 철골조		[] 조적조		[] 석조	[] 기타()
		지붕	[] 한식목조		[] 비한식목조		[] 철근콘크리트		[] 철골조		[] 조적조		[] 기타()	
	재료	벽체	전면	[] 나무 [] 흙		[] 돌 [] 타일		[] 회벽		[] 페인트				
[] 콘크리트 몰탈				[] 시멘트 몰탈		[] 노출 콘크리트		[] 기타()						
외			[] 나무 [] 흙		[] 돌 [] 타일		[] 회벽		[] 페인트					
			[] 콘크리트 몰탈		[] 시멘트 몰탈		[] 노출 콘크리트		[] 기타()					
지붕		[] 기와(한식기와, 시멘트기와, 일식기와 포함 기타기와)							[] 자연천연재료(짚, 나무)					
		[] 슬레이트			[] 콘크리트 슬라브			[] 기타()						
개·보수 현황			증·개축	[] 수직증축	[] 수평증축	[] 별도 증축	[] 개축	[] 재축		[] 기타()				
			형 태	[] 지붕	[] 벽체	[] 내부	[] 기타()							
			재 료	[] 지붕	[] 벽체	[] 내부	[] 기타()							
			(부연 설명이 필요한 경우 내용 기술)						(정보출처)					
설계·시공자			(설계자)						(시공자)					
보존상태												[] 상 [] 중 [] 하		

가치 판단 참고 사항	주요연혁	칸이 부족할 경우 별첨 (정보출처)
	특징 및 주요가치	칸이 부족할 경우 별첨
	주요 보전 부분	
	건축자산적 가치	가치 구분 []역사적 가치 []경관적 가치 []예술적 가치 []사회문화적 가치 []기타 () 가치 보존수준 [] 상 [] 중상 [] 중 [] 중하 [] 하
	보존·활용 · 관리 조사자 제언	칸이 부족할 경우 별첨 (소유자 의견)
	참고사항	

210mm×297mm [백상지 80g/㎡]

(뒤쪽)

기본조사 사진		
위치 /원형	항공사진+구역경계	원형 또는 옛 모습을 볼 수 있는 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
전경	주변경관과 함께 보여줄 수 있는 사진	건물 주요부 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
상세	건축자산적 가치가 담긴 부분	건축자산적 가치가 담긴 부분
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
개·보수 및 특이사항	개·보수 사항 또는 특이사항을 보여줄 수 있는 사진	개·보수 사항 또는 특이사항을 보여줄 수 있는 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)

16 건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석

■ 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행규칙 [별지 제2호서식]

건축자산(공간환경) 기초조사

※ []에는 해당하는 곳에 √ 표를 합니다. (앞쪽)

정리번호	(시·도·시·군·구·동·읍·면 -대분류-중분류)	주 소	
명 칭	(현명칭 기준)	조 사 자	조 사 일 ()년 ()월 ()일

공간환경 기본정보	조 성 연 도	면적(㎡)	
	종 류	[]주거지 []산업단지 []시장 []공간시설(광장,공원,녹지 등) []가로/골목길 []기타()	
	보 존 상 태	[]상 []중 []하	

공간환경 내 주요 구조물 (복수기재)	연번	유형	명칭	주소	현 용도	기타 특이사항

가치판단 참고사항	연 령	칸이 부족할 경우 별첨
		(정보출처)
	건축자산적 가치	[]역사적 가치 []경관적 가치 []예술적 가치 []사회문화적 가치 []기타()
		가치 보존수준 [] 상 [] 중상 [] 중 [] 중하 [] 하
	주 요 보 전 사 항	칸이 부족할 경우 별첨
	가 치 내 용 상 세	(주요사항 기술, 칸이 부족할 경우 별첨)
	보 존·활용 및 관리에 대한 조사자 제언	칸이 부족할 경우 별첨
		(관리주체 의견)
	참고사항	

210mm×297mm [백상지 80g/㎡]

(뒤쪽)

기본조사 사진		
위치/원형	항공사진+구역경계	원형 또는 옛 모습을 볼 수 있는 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
전경	주변경관과 함께 보여줄 수 있는 사진	해당 공간환경 중심의 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
상세	건축자산적 가치가 담긴 부분	건축자산적 가치가 담긴 부분
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
개·보수 및 특이사항	개·보수 사항 또는 특이사항을 보여줄 수 있는 사진	개·보수 사항 또는 특이사항을 보여줄 수 있는 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)

■ 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행규칙 [별지 제3호서식]

건축자산(기반시설) 기초조사

※ []에는 해당하는 곳에 √ 표를 합니다.

(앞쪽)

정리번호	(시·도·시·군·구·동·읍·면 -대분류-중분류)	주 소			
명 칭	(현명칭 기준)	조사자 및 조 사 기 관		조 사 일	()년 ()월 ()일
구조물 기본정보	준공연도 (사용승인일자)			관 리 주 체	
	용 도	교통구조물 []도로 []철도 []교량 []터널 []기타()			
		하천구조물 []댐 []방조제 []저류지 []펌프장 []감문 []기타()			
		기 타 []정수장 []양수장 []기타()			
	규 모	길이(m)		높이 (m)	
		폭(m)		면적 (㎡)	
	재 료	[]콘크리트 []철근 []시멘트 []벽돌 []돌 []나무 []흙 []기타 ()			
	설계·시공자	(설계자)		(시공자)	
	보 존 상 태	[]상 []중 []하			
	가치판단 참고사항	연 혁	칸이 부족할 경우 별첨		
(정보출처)					
건축자산적 가치		[]역사적 가치 []경관적 가치 []예술적 가치 []사회문화적 가치 []기타 ()			
		가치 보존수준 [] 상 [] 중상 [] 중 [] 중하 [] 하			
주요 보전사항		칸이 부족할 경우 별첨			
가치내용 상세		(주요사항 기술, 칸이 부족할 경우 별첨)			
보존·활용 및 관리에 대한 조사자 제언		칸이 부족할 경우 별첨			
		(관리주체 의견)			
참 고 사 항					

210mm×297mm [백상지 80g/㎡]

(뒤쪽)

기본조사 사진		
위치/원형	항공사진+구역경계	원형 또는 옛 모습을 볼 수 있는 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
전경	주변경관과 함께 보여줄 수 있는 사진	구조물 중심의 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
상세	자산적 가치가 담긴 부분	자산적 가치가 담긴 부분
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
개·보수 및 특이사항	개·보수 사항 또는 특이사항을 보여줄 수 있는 사진	개·보수 사항 또는 특이사항을 보여줄 수 있는 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)

2) 건축자산 진흥구역의 지정

[표 2-2] 「한옥등건축자산법」에서의 건축자산 진흥구역 지정 관련 규정

법	시행령	시행규칙
<p>제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등) ① 시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 건축위원회의 심의를 거쳐 건축자산 진흥구역으로 지정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요한 지역 2. 한옥마을, 전통사찰 보존구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역 <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 건축자산 진흥구역의 지정 기준, 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>제12조(건축자산진흥구역의 지정·변경 및 해제 절차) ① 시·도지사는 법 제17조제1항에 따라 건축자산 진흥구역을 지정하려는 경우에는 법 제6조에 따른 조사결과를 바탕으로 법 제20조제1항 각 호의 사항이 포함된 건축자산 진흥구역 지정계획(이하 "지정계획"이라 한다)을 작성하여 해당 지역을 관할하는 시장 또는 군수와 협의하여야 한다.</p> <p>② 시·도지사는 제1항에 따른 지정계획의 내용을 14일 이상 해당 시·도의 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하고 해당 지역 주민의 의견을 들어야 한다.</p> <p>③ 시·도지사는 법 제17조제1항에 따라 지정된 건축자산 진흥구역(이하 "건축자산 진흥구역"이라 한다)을 법 제18조에 따라 변경하거나 해제하려는 경우에는 제1항 및 제2항의 절차를 거쳐야 한다.</p>	<p>제9조(건축자산 진흥구역 지정의 보고) 법 제17조제2항에서 "국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차"란 건축자산 진흥구역으로 지정한 날부터 30일 이내에 다음 각 호의 내용이 포함된 문서(전자문서를 포함한다)로 국토교통부장관과 문화재청장에게 보고하는 것을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 위치, 면적, 구역경계도, 지정일 등 건축자산 진흥구역의 개요 2. 구역 안의 건축자산 및 우수건축자산 현황 3. 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회(이하 "건축위원회"라 한다)의 심의 결과서 4. 그 밖에 해당 건축자산 진흥구역 현황 파악에 필요한 자료
<p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 구역의 지정이 필요 없게 된 경우 		<p>제10조(건축자산 진흥구역 변경 및 해제의 보고) 법 제18조제2항에서 "국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차"란 건축자산 진흥구역의 변경 또는 해제를 결정한 날부터 30일 이내에 다음 각 호의 내용이 포함된 문서(전자문서를 포함한다)로 국</p>

<p>2. 구역의 지정내용에 변경 사유가 발생한 경우</p> <p>3. 시장·군수·구청장의 요청이 있는 경우</p> <p>② 시·도지사는 제1항에 따라 건축자산 진흥구역을 변경 또는 해제한 경우에는 이를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 국토교통부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관과 문화재청장에게 그 변경 또는 해제 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.</p> <p>③ 그 밖에 건축자산 진흥구역의 변경 및 해제 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>		<p>토교통부장관과 문화재청장에게 보고하는 것을 말한다.</p> <p>1. 위치, 면적, 구역경계도, 지정일 등 건축자산 진흥구역의 변경 개요(진흥구역을 변경한 경우만 해당한다)</p> <p>2. 건축자산 및 우수건축자산 현황 등과 관련한 변경 사항(진흥구역을 변경한 경우만 해당한다)</p> <p>3. 건축위원회의 심의 결과서</p> <p>4. 그 밖에 건축자산 진흥구역 변경 또는 해제 현황 파악에 필요한 자료</p>
---	--	---

□ 지정 대상

- 법적인 측면에서 ‘건축자산 진흥구역’은 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하거나 건축자산이 밀집되어 종합적인 관리가 필요하여 지정한 지역을 말함(법 제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등)). (지정기준 관련 규정은 삭제됨)

건축자산 진흥구역 (법 제17조)	<p>1. 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요한 지역</p> <p>2. 한옥마을, 전통사찰보존구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역</p>
법 제정 전 건축자산 진흥구역 지정 기준(안) (현재 삭제됨)	<p>1. 우수건축자산들이 일단의 범위 내 연접하여 있어 하나의 단위구역으로 묶어 관리가 필요한 지역</p> <p>2. 기초조사 결과 건축자산들이 일단의 범위 내 밀집되어 있어 하나의 단위구역으로 묶어 관리가 필요한 지역</p> <p>3. 기초조사 결과 건축자산에 해당하는 공간환경이 포함되어 있어 하나의 단위구역으로 묶어 관리가 필요한 지역</p> <p>4. 그 외 해당 사·도의 조례로 정하는 지역</p>

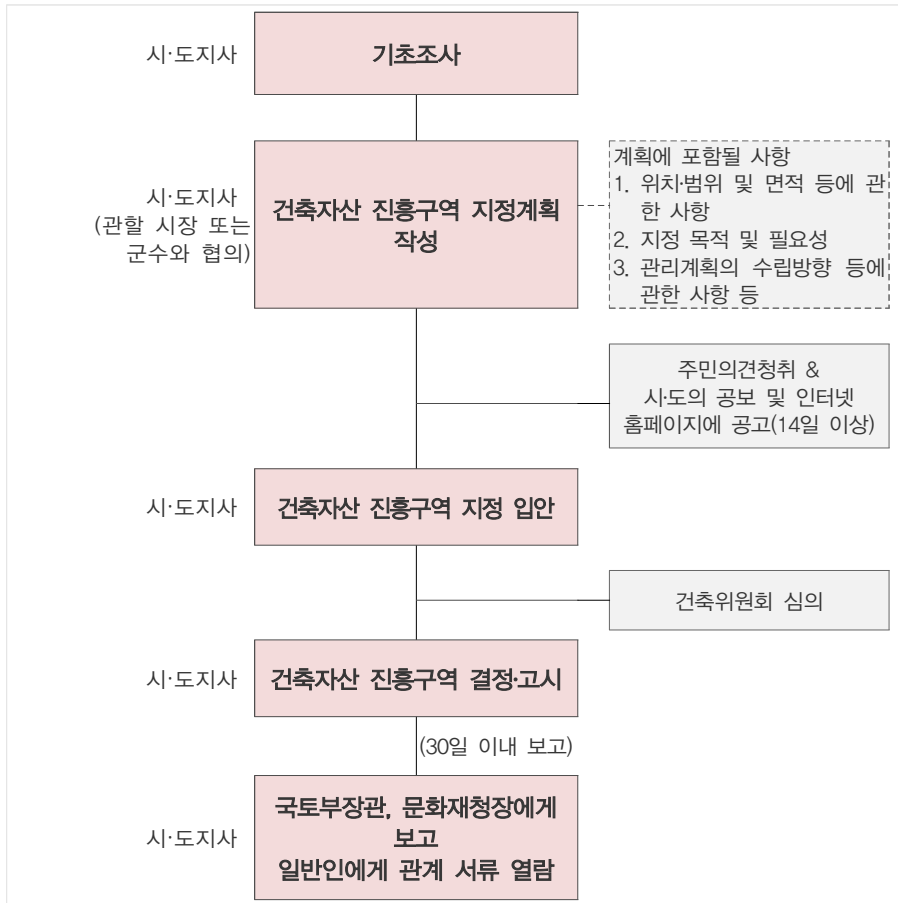
□ 구역지정 신청 주체

- “시·도지사” : 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사
- 일반 주민도 제안 가능 : 구역 안의 토지면적(국공유지 면적은 제외) 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있을 시 구역 지정 및 관리계획 입안의 제안이 가능(법 제20조, 시행령 제15조)

□ 건축자산 진흥구역 지정 및 해제(변경) 절차

- (기초조사 실시) 시·도지사는 건축자산 진흥구역을 지정하고자 할 때에는 별지 제1호 서식(시행규칙 제2조)에 따라 미리 건축자산 기초조사를 실시하여야 함⁴⁾
- (지정계획 작성 및 의견청취) 시·도지사는 기초조사를 토대로 ‘건축자산 진흥구역 지정계획’을 작성하여 14일 이상 사·도의 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하고 주민의견을 청취하여 반영 후 지정계획을 입안함
- 주민(이해관계자 포함)에 의해 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획의 입안을 제안받은 시·도지사 및 시장·군수는 제안일로부터 30일 이내(30일의 범위에서 통보기간 1회 연장 가능)에 그 반영여부를 제안자에게 통보하여야 함
- (심의 및 지정 결정·고시) 입안된 지정계획은 시·도 건축위원회 심의를 거쳐 시·도지사가 최종 결정. 지정 내용을 지방자치단체의 공보에 고시, 지정한 날로부터 30일 이내에 국토교통부장관과 문화재청장에게 보고, 관계서류를 일반인들에게 열람

4) 한옥등건축자산법 제6조, 시행령 제4조, 시행규칙 제2조



[그림 2-1] 건축자산 진흥구역의 지정(변경) 절차

3) 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립

[표 2-3] 「한옥등건축자산법」에서의 건축자산 진흥구역 관리계획 관련 규정

법	시행령
<p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, 간폐율, 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 자원조달 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 <p>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.</p>	<p>제13조(건축자산 진흥구역 관리계획의 내용) 법 제19조제1항제11호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 상하수도·도로 등 기반시설 계획 2. 방재(防災) 계획 3. 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물 계획 4. 건축물대장에 등재되지 아니한 건축물의 활용·관리 계획 <p>제14조(건축자산 진흥구역 관리계획 수립 등의 절차) ① 건축자산 진흥구역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 법 제19조제1항에 따른 건축자산 진흥구역 관리계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 수립하려는 경우에는 그 주요 내용을 둘 이상의 일간신문과 해당 기관의 인터넷 홈페이지에 공고하여 주민이 14일 이상 열람할 수 있도록 하여야 한다.</p> <p>② 관리계획에 대하여 의견이 있는 자는 열람기간에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수에게 의견을 제출할 수 있다.</p> <p>③ 제2항에 따른 의견을 제출받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 해당 의견을 검토하여 그 반영 여부를 의견 제출자에게 통보하여야 한다.</p> <p>④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 제2항에 따라 제출된 의견을 관리계획에 반영하려는 경우로서 그 내용이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 중요한 사항일 경우에는 제1항부터 제3항까지의 절차를 다시 거쳐야 한다.</p> <p>⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자</p>

<p>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.</p> <p>④ 그 밖에 관리계획의 수립·시행 및 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>치도지사 및 시장·군수는 관리계획의 내용에 대하여 관계 행정기관이 있을 때에는 미리 해당 행정기관의 장과 협의하여야 한다.</p> <p>⑥ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 관리계획을 확정하려면 해당 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.</p> <p>⑦ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 관리계획을 확정하는 경우에는 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지에 주요 내용을 공고하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.</p> <p>⑧ 법 제19조제3항에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획의 수립절차에 따라 관리계획을 수립하는 경우에는 제1항부터 제7항까지의 규정을 적용하지 아니한다.</p>
<p>제20조(건축자산진흥구역 관리계획 입안의 제안)</p> <p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건축자산 진흥구역의 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항 2. 건축자산 진흥구역의 지정 목적 및 필요성 3. 관리계획의 수립방향 등에 관한 사항 <p>② 시·도지사 및 시장·군수는 제1항에 따라 제안서를 제출받은 경우 그 처리 결과를 제안자에게 알려야 한다.</p> <p>③ 그 밖에 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획의 제안, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>제15조(건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 입안의 제안)</p> <p>① 법 제20조제1항에 따라 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획의 입안을 제안하려는 자는 해당 구역 토지면적(국공유지의 면적은 제외한다)의 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받아야 한다.</p> <p>② 법 제20조에 따라 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획의 입안을 제안받은 시·도지사 및 시장·군수는 제안일로부터 30일 이내에 그 반영 여부를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 한 차례만 30일의 범위에서 통보기간을 연장할 수 있다.</p>

□ 건축자산 진흥구역 관리계획의 내용(법 제19조, 시행령 제16조)

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」 제2조 제1호에 따른 옥외광고물 등에 관한 계획지침 및 운용계획
8. 그 밖의 경관계획
9. 관리계획의 시행을 위한 자원조달 및 단계적 추진방안
10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 따른 지구단위계획의 내용(지구단위계획을 수립하는 경우에 한정)
11. 그 밖에 건축자산 진흥구역의 관리에 필요한 대통령령으로 정하는 사항
 - － 상하수도·도로 등 기반시설 계획, 방재(防災) 계획
 - － 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물 계획
 - － 건축물대장에 등재되지 않은 건축물의 활용 및 관리계획

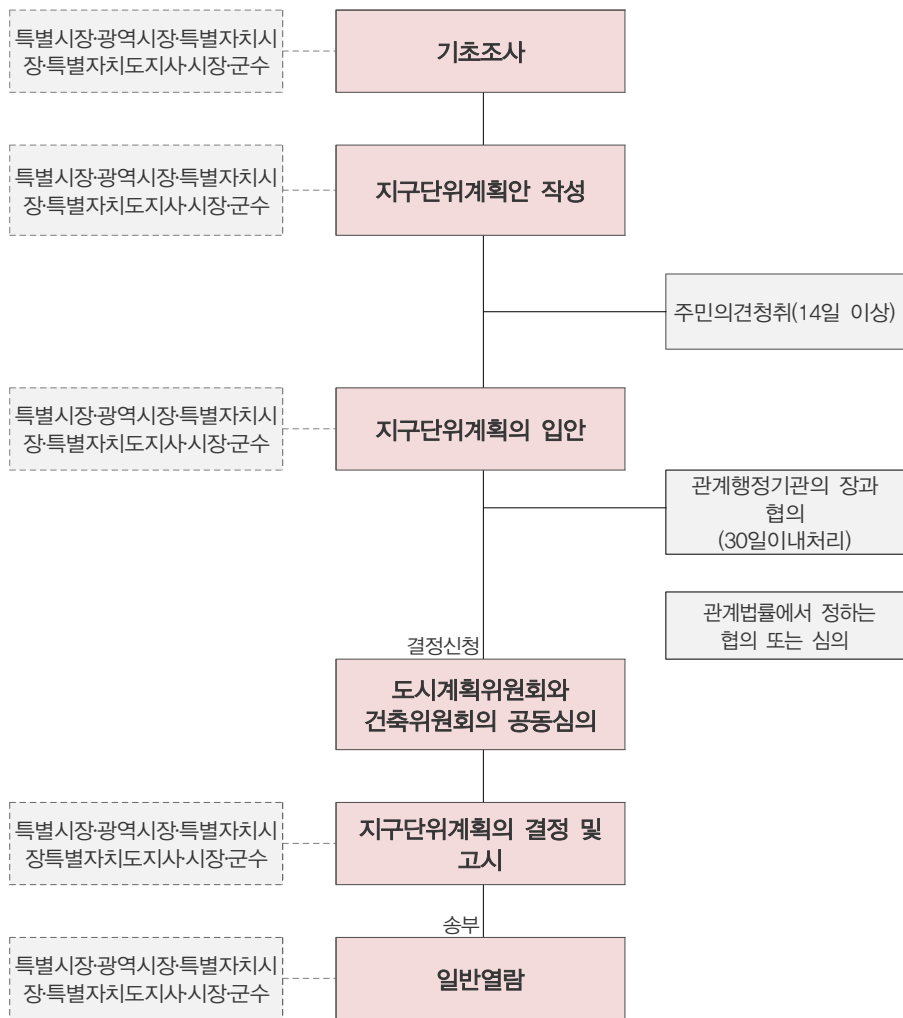
□ 관리계획의 입안 및 결정 주체

- 계획의 입안 : 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수
 - － 건축자산 진흥구역의 관리계획 수립주체는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국토계획법)」에 따른 도시관리계획 및 지구단위계획의 수립 주체와 일치시켜 도시 전체 차원에서 진흥계획이 수립될 수 있도록 함
- 일반 주민도 관리계획의 입안 제안 가능 : 지정에 대한 규정과 동일
- 관리계획의 결정 및 고시 주체 : 특별시장·광역시장·특별자치시장·도

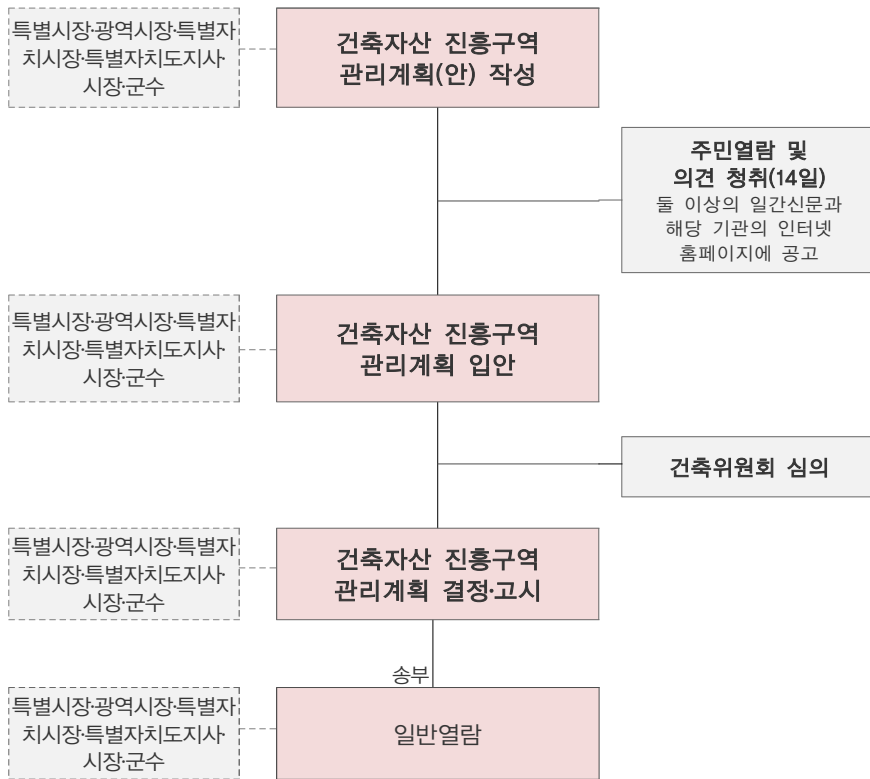
지사특별자치도지사

□ 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 절차

- 지구단위계획으로 수립하는 경우 : 지구단위계획 수립 절차와 동일
 - 건축자산 진흥구역에 대한 관리계획의 법적인 구속력을 확보하고자 지구단위계획 내용(법 제19조의 10항)을 포함하여 수립
 - 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조에 따른 도시·군관리계획 수립절차를 따르면 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획 수립·고시된 것으로 간주
- 지구단위계획으로 수립하지 않는 경우(법 제19조의 10항 불포함시)
 - (관리계획 협의 및 수립) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수가 수립, 관계 행정기관이 있을 시 미리 행정기관의 장과 협의
 - (관리계획 수립 후 주민열람) 주민이 14일 이상 열람할 수 있도록 관리계획의 주요 내용을 둘 이상의 일간신문과 해당 기관의 인터넷 홈페이지에 공고, 계획입안권자에게 의견 제출
 - (의견 검토 및 통보, 결정·고시) 제출받은 의견 검토 및 반영 여부 통보, 의견 검토 후 조정된 관리계획은 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 확정
 - (공보 및 일반인 열람) 확정된 관리계획은 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지에 주요 내용을 공고하고 일반인이 열람할 수 있도록 함
- 주민(이해관계자 포함)에 의해 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획의 입안을 제안받은 시·도지사 및 시장·군수는 제안일로부터 30일 이내(30일의 범위에서 통보기간 1회 연장 가능)에 그 반영여부를 제안자에게 통보하여야 함



[그림 2-2] 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립절차(지구단위계획으로 수립 할 경우)
(출처 : 국토교통부 훈령 제523호 지구단위계획수립지침. 개정 2015.05.08. p.14
참고 재정리)



[그림 2-3] 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립절차(지구단위계획으로 수립하지 않을 경우)

4) 지원 및 특례 사항

[표 2-4] 「한옥등건축자산법」에서의 건축자산 진흥구역 지원 규정

법	시행령
<p>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」 제52조 제3항에 의한 지구단위계획구역에서의 완화 규정 및 「건축법」 제46조·제47조·제58조·제59조를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.</p>	<p>제16조(건축자산 진흥구역에서의 관계 법령 적용 특례) ① 법 제21조에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 범위를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 완화 규정: 같은 법 시행령 제45조, 제46조, 제47조 및 제65조에서 정하는 범위 2. 「건축법」 제46조, 제47조, 제58조 및 제59조: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획에서 정하는 범위
<p>제22조(건축자산 진흥구역에 대한 국가 등의 지원) 국가 또는 지방자치단체는 제17조에 따른 건축자산 진흥구역에서 다음 각 호를 지원할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 도로, 교통시설, 상수도·하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비 2. 건축물의 신축 및 개보수 	<p>② 제1항 각 호의 범위에서 법 제21조에 따른 특례를 적용하려면 다음 각 호의 기준에 모두 맞아야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공공의 이익을 해치지 아니할 것 2. 도시의 미관을 향상시키거나 가로경관의 연속성을 보전할 것
<p>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.</p> <p>② 협의체는 시행계획의 수립, 건축자산 진흥구역 내 사업의 추진 및 사후관리 등에 참여하여 시행계획이 일관성을 유지하도록 노력하여야 한다.</p> <p>③ 시·도지사는 협의체의 운영에 필요한 지원을 할 수 있다.</p> <p>④ 협의체의 조직·운영 및 업무 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.</p>	

□ 국가 또는 지방자치단체 지원 사항

- 도로, 교통시설, 상수도·하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비 지원
- 건축물의 신축 및 개보수 비용 지원
- 건축자산 진흥구역 내 사업의 원활한 추진을 위해 지역주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 협의체 설치 시 협의체 운영에 필요한 사항 지원

□ 관리계획에 의한 특례 적용

- 건축자산 진흥구역에 대해 지구단위계획을 수립하는 경우에 한해 특례 적용
- 특례 규정 : 「국토계획법」에 따른 지구단위계획에서 정하는 완화조항에 더하여 「건축법」 관련 조항(제46조, 제47조, 제58조, 제59조)을 추가로 완화

[표 2-5] 건축자산 진흥구역의 지원 사항

구분	근거	지원 사항			비고
기반시설 및 수선비 지원	법 제21조	도로, 교통시설, 상수도·하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비 지원			국가 또는 지방자치 단체
		건축물의 신축 및 개보수 지원			
운영비 지원	법 제23조	지역주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 협의체의 운영 에 필요한 지원 가능			시도지사
건축물에 대한 특례 지원	법 제21조	지구단위 계획구역 에서의 완화규정	국토 계획 법	제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등) 제77조(용도지역의 건폐율) 제78조(용도지역에서의 용적률)	
			건축 법	제42조(대지의 조정) 제43조(공개 공지 등의 확보) 제44조(대지와 도로의 관계) 제60조(건축물의 높이제한) 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물 의 높이 제한)	-
			주차 장법	제19조(부설주차장의 설치) 제19조의2(부설주차장 설치계획서)	-
		추가 완화 규정	건축 법	제46조(건축선의 지정) 제47조(건축선 건축제한) 제58조(대지 안 공지) 제59조(맞벽건축·연결복도)	-

3. 법률 규정의 한계점

‘건축자산 진흥구역’과 관련된 법 규정을 살펴보면, 실제로 진흥구역을 지정하고 관리계획을 수립하고자 할 경우 많은 의문점이 생기게 된다. 일반적으로 법률 및 시행령, 시행규칙 등 하위규정에서는 구체적인 운영사항과 적용 방식까지 모두 담는 것은 불가능하며, 또한 바람직하지도 않다. 법률 규정이 지나치게 구체적일 경우 지자체 별로 지역적인 특수적인 상황과 다양한 여건에 융통성 있게 대응하기 어렵기 때문이다. 이러한 구조적 한계로 건축자산 진흥구역을 지정하고 관리계획을 수립하여 특례를 적용하거나 수선비 등을 지원하고자 할 때, 몇 가지 궁금한 점 내지는 쟁점사항이 대두된다.

가령, 건축자산 진흥구역을 지정하기 위해서는 대상지역 내 건축자산에 대한 현황이 파악되고 목록이 구축되어야 하는데, 건축자산 기초조사를 위한 조사항목과 양식서는 법률에서 제공하고 있으나, 구체적인 방법이나 선정기준에 대한 규정은 제시되어 있지 않다. 국가 차원에서 선정기준을 별도로 제시해 주어야 하는지, 각 지자체에서 지역의 특성을 고려하여 별도로 마련하는 것이 적합한지 쟁점이 될 수 있다. 또한 건축자산 진흥구역을 지정하고자 할 때, 면적이나 규모 기준과 같은 정량적 기준은 필요하지 않은지, 정성적 기준이 제시되어야 하는지도 쟁점사항이다. 뿐만 아니라 진흥구역의 지정목적이 결과적으로 구역 내 건축자산에 대한 지원 및 특례사항에 있다고 할 때, 지구단위계획으로 관리계획을 수립하면 그 계획에 따라 별도의 심의절차 없이 건축법 등의 특례적용을 일괄적으로 적용하는 것이 합리적인지, 별도의 심의절차를 운영하는 것이 바람직한지 역시 주요 쟁점사항이 된다. 더불어 지원 및 관리의 범위와 특례 및 수선비 등의 지원을 건축자산에만 적용하는 것이 타당한지, 일반건축물까지 특례적용 대상으로 포함하는 것이 타당한지, 그 경우 또 다른 문제점을 야기하지는 않는지 진중히 고민할 사항이다.

법률 규정을 토대로 건축자산 진흥구역을 지정·관리·운영하기 위해 보다 세부적이고 구체적으로 제시될 필요가 있는 주요 쟁점 사항을 정리하면 다음

표와 같다. 3장에서는 이들 주요 쟁점 사항을 중심으로 건축자산 진흥구역의 운영방안을 명확히 제시하고, 그 필요성과 타당성을 확보하기 위해 유사사례 및 참고사례를 함께 제시하고자 한다.

[표 2-6] 건축자산 진흥구역 관련 법률 규정 및 운영을 위한 주요 쟁점 사항

구분	법률 규정	주요 쟁점 사항
건축자산 개념	정의	<ul style="list-style-type: none"> - 구체적 개념 - 문화재 및 유사개념과의 차이점 - 구체적 대상 및 선정기준
건축자산 기초조사	기초조사 시행 목적 및 절차, 시행주체, 조사 내용 및 항목, 양식서	<ul style="list-style-type: none"> - 조사 목적 및 필요성 - 조사 내용과 항목 - 조사 방법 및 절차 - 선정기준 및 방법
건축자산 진흥구역 대상 및 지정기준	지정대상, 구역지정 신청 주체, 지정 및 해제 절차	<ul style="list-style-type: none"> - 지정가능 대상지역의 구체화 : 구체적 지정기준(규모 또는 면적기준) 및 경계설정 등 - 정량적 기준 vs. 정성적 기준
기존 지구구역과의 관계	(관련규정 없음)	<ul style="list-style-type: none"> - 기존 지구·구역과 중첩지정 가능여부 - 기존에 수립된 역사지구형 지구단위계획을 진흥구역으로 대체 가능여부 - 중첩지정 가능 시 관리계획 간 관계
지원 및 특례사항	국가 또는 지자체 지원 사항, 관리계획에 의한 특례가능 조항	
지원의 방식	(관련규정 없음)	<ul style="list-style-type: none"> - 관리계획에 따라 특례적용 일괄적용 가능 여부 : 관리계획에 준할 것인가 vs. 별도의 심의를 운영할 것인가?
지원 및 관리의 범위	(관련규정 없음)	<ul style="list-style-type: none"> - 지원 및 관리의 범위 : 건축물 외관만 관리 vs. 내부까지도 관리·규제 - 특례 및 수선비 등 지원 적용 대상 : 건축자산만 vs. 일반건축물까지 포함
관리계획의 수립	관리계획 내용, 입안 및 결정 주체, 수립 절차	<ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획과의 차이점 - 수립절차 : 지구지정과 관리계획 수립 동시 진행 가능 여부, 지구단위계획으로 수립할 경우와 그렇지 않을 경우 심의주체가 다른 점에 대한 문제 내지는 이유 - 건축물 관리계획 수립 이유와 내용 및 형식

제3장 건축자산 진흥구역 운영 주요 쟁점 분석

1. 건축자산 개념
2. 건축자산 기초조사 방법
3. 건축자산 선정기준 및 방법
4. 건축자산 진흥구역의 지정 기준 및 대상
5. 건축자산 진흥구역 지정계획의 작성
6. 기존 지구구역과의 관계
7. 지원의 방식
8. 지원 및 관리의 범위
9. 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립방향과 내용
10. 건축물 관리계획의 수립방향과 내용

1. 건축자산 개념

- 건축자산이란? 건축자산에 문화재는 제외되는가?
- 건축자산과 문화재와 다른 점은?
- 건축자산의 범위는? 건축자산의 종류와 유형은?
- 건축자산의 가치기준은? 가치가 있는 것이라 함은 구체적으로 어떠한 것을 말하는가?

1) 건축자산의 정의 및 유사개념

□ 건축자산의 정의

“건축자산”이란 현재와 미래에 유효한 **사회적·경제적·경관적** 가치를 지

닌 것으로서 한옥 등 고유의 **역사적·문화적 가치**를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 것(법 제2조 제1항)을 말한다. 의미상으로는 문화재를 포함하는 개념이라 할 수 있으나, 법적인 측면에서 중복성 문제로 「문화재보호법」에 의해 문화재로 지정·등록된 것은 제외하고 있다.

□ 건축자산과 문화재의 차이

‘유산’이 문화재와 같이 가치가 높은 대상의 원형보존에 중점을 둔 개념이라면, ‘자산’은 장래의 잠재력을 고려하여 보존과 활용을 통해 부가가치를 창출할 수 있는 대상을 의미하며, 이와 유사한 용어로서 자원은 인간 생활 및 경제 생산에 이용되는 대상을 통틀어 이르는 말을 의미한다.⁵⁾

※ ‘자산’과 ‘유산’의 사전적 정의

- 자산 : 일반적으로 재산과 비슷한 뜻으로 사용되며, 사전적 의미를 종합해 볼 때 경제적 가치가 있는 유·무형의 유가치물(有價物)로서 물품, 재화, 권리와 같은 가치의 구체적인 실체로서 현재의 가치뿐 아니라 장래의 잠재적 가치를 가진 것으로 정의할 수 있음⁶⁾
- 유산 : 유네스코에서 유산이란 ‘과거로부터 물려받은 것을, 현재 우리가 공유하고, 미래 세대에게 전승해 주는 것’으로 정의⁷⁾

이러한 점에서 볼 때 “건축자산”은 “문화유산” 및 “문화재”에 비해 실용 가치를 중시하고, 경제성 증진을 고려하며, 적극적인 활용을 모색하는 능동적 개념이라고 할 수 있다.

- ① 건축물 및 공간환경의 실용적 가치를 중시
- ② 건축주 및 지역주민의 경제적 이익을 고려
- ③ 건축물 및 공간환경의 적극적 활용을 모색

5) 심경마차주영(2013), 건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구, 건축도시공간연구소, p.12

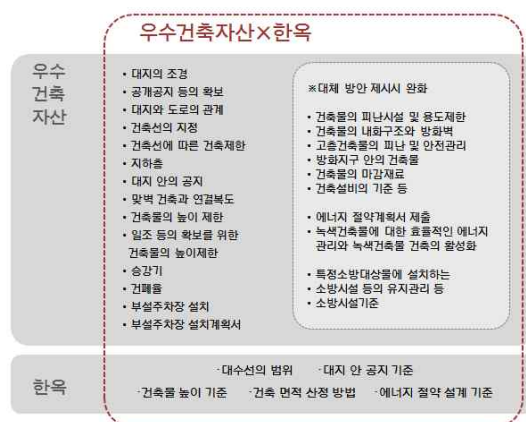
6) 유광흠 외(2012), 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구, 국토교통부, p.15

7) 이상해(2013), 한양도성의 보존·관리 및 활용(유네스코 세계유산 등재를 위한 토론회), 서울특별시, p.7

평가기준 측면에서는 문화재가 문화적 소산으로서 역사적·예술적 또는 학술적 가치가 큰 것(문화재보호법 제2조 제1항)이라면, 건축자산은 문화재적 가치의 실제적 운용을 통해 경제적 가치 창출을 기대할 수 있는 부동산 등을 의미한다. 문화재는 문화적 소산의 계승을 위해 관리를 정부나 공공이 책임지고 추진한다면, 건축자산은 건조 환경의 문화재적 가치를 활용해서 사회·경제적 가치를 창출할 수 있도록 정부나 공공이 투자하는 개념이다. 건축주나 지역의 역할 측면에서 문화재는 원상 유지 및 가치 보존을 위해 노력한다면, 건축자산은 용도 및 현상변경 등을 통해 활용가치를 모색하는 대상이라는 점에서 차이가 있다.⁸⁾

한편 ‘우수건축자산’은 소유자의 신청에 의해 건축위원회 심의 등을 거쳐 해당 건축자산의 체계적인 조성과 관리를 위해 시·도지사가 등록을 결정한 것으로, 등록된 우수건축자산은 국토계획법 제77조, 건축법 제42조에서 제44조까지, 제46조, 제47조 등 관계 법령의 특례와 조세 감면, 관리에 필요한 기술이나 소요비용 등의 지원을 받을 수 있다. 한옥은 우수건축자산으로 등록하지 않더라도 건축법 및 한옥등건축자산법에서 별도로 규정한 특례를 받을 수 있으나, 한옥이 우수건축자산으로 등록되면 더 많은 특례규정을 받을 수 있다.

[그림 3-1] 우수건축자산 특례 대상 및 범위
(출처 : 심경미(2015.3), 건축자산 조사 및 활용 과제, 건축역사학회 월례회 발표자료)



8) 제1차 건축자산 진흥 기본계획 수립 관련 연구(국토부, 2015.4 ~ 2016.2) 내부 자료 참고

□ 건축자산과 등록문화재, 예비문화재, 서울시미래유산과의 차이

건축자산과 유사한 개념으로는 「문화재보호법」의 ‘등록문화재’와 서울시의 ‘미래유산’이 있다. 등록문화재는 지정문화재가 아닌 문화재 중에서 문화재심의를 거쳐 보존과 활용을 위한 조치가 특별히 필요한 것으로 문화재청장이 등록한 것으로, 등록기준에 있어 건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지난 것을 대상으로 한다는 점에서 건축자산과 차이가 있다. 그러나 50년 이상이 지나지 아니한 것이라도 긴급한 보호 조치가 필요한 것은 등록할 수 있도록 예외규정을 갖고 있어 조성시기에 의해 등록문화재와 건축자산을 구분할 수는 없다. 등록기준의 가치 측면에서도 크게 다르지 않기 때문에, 등록문화재와 건축자산은 대상이나 기준의 차이보다는 실제로 등록의 여부에 따라 구분된다고 봐야 한다. 즉, 최근에 등록문화재가 된 공간사옥은 문화재로 등록되기 이전에는 건축자산에 해당된다 하겠다.

문화재청은 2012년에 문화재보호법 시행규칙 개정을 통해 50년이 지나지 않은 현대시기의 문화유산 보호를 위해 등록문화재의 예외규정으로 ‘예비문화재’ 인정 근거를 마련하고자 하였다. 새롭게 도입하려고 했던 ‘예비문화재’는 문화재가 아니라는 점에서 건축자산과 같은 개념이라 볼 수 있다. 다만 건축자산이 예비문화재에 비해 그 대상이 ‘건축’을 한 것으로 건축물, 구조물, 공간환경으로 한정되어 있다는 점에서는 다소 차이가 있다.

※ 예비문화재 개념 및 관련 규정(문화재보호법 시행규칙 개정(안))

- ⑦ 문화재청장은 제1항 단서에도 불구하고, 현대 우리 역사와 문화를 대표하는 물건이나 건축물 등을 미래에 문화재로서 가치가 있다고 판단되는 경우에는 예비문화재로 인정할 수 있다.
- ⑧ 예비문화재 인정 절차 및 기준 등에 관한 사항은 문화재청장이 고시한다.
- ⑨ 예비문화재의 소유자 및 관리자는 문화재청장이 고시하는 기관에 당해 문화재를 위탁할 수 있다.

(출처: 문화재보호법 시행규칙 개정령안 입법예고 자료, 문화재청 홈페이지)

서울시 미래유산은 “근현대 서울을 배경으로 시민들의 기억 속에 남아있

는 사건이나 인물 또는 일상의 이야기가 담긴 유·무형의 것으로 미래세대에게 전달할 만한 가치를 지닌 것⁹⁾을 말한다. 서울시의 미래유산은 공통의 기억 또는 감성을 하나의 사물로서 구체화하여 보여줄 수 있는 토목구조물, 건축물 등과 같은 유형의 것뿐만 아니라 의식이나 기술, 전통과 명성, 기술, 스토리 등과 같은 무형의 유산과 비교적 범위가 넓은 특색 있는 장소 또는 경관, 기념물 등으로 그 대상이 매우 포괄적으로 설정¹⁰⁾되어 있다는 점에서 유형의 것만을 대상으로 하는 건축자산과 차이가 있다.

한편 건축자산(Architectural Assets)과 유사한 용어인 영국의 ‘Heritage Assets’의 의미를 살펴보면, 인류 역사 가운데 인간의 손으로 직접 만들어낸 모든 것으로 규정하고 있다. 이는 개별 건축물과 그것을 둘러싼 역사적인 도시경관이나 자연경관 모두를 포함한다. ‘Heritage Assets’의 사전적 의미는 한 국가의 사회, 지식 및 문화에 기여하기 때문에 가치 있는 것¹¹⁾을 의미하며, ‘Historic Environment(역사적 환경)’은 선조들이 도시와 시골지역의 풍경에서 만든 모든 주목할 만한 유적을 포함하는 것으로 크게는 도시에서부터 개별 성당 또는 고속도로, 작게는 팻말이나 의미 있는 바위, 부싯돌 등에 이르기까지 인간 활동의 전체를 의미한다.¹²⁾

영국은 2003년 「Protecting Our Historic Environment: Making the System Work Better」을 발간하면서 개별 건축물뿐만 아니라 공간환경까지 포함하는 의미로 ‘Historic Environment(역사적 환경)’을 주로 사용하고 있다.¹³⁾

9) 서울시 미래유산 웹사이트(<http://futureheritage.seoul.go.kr/HeritageTeaser>(2015.04.22.))

10) 심경마이강만설정임(2013), 한옥 등 건축자산법의 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구, 국토교통부, p.13

11) A heritage asset is a item that has value because of its contribution to a nation's society, knowledge and/or culture (출처 : 위키백과)

12) The 'historic environment' encompasses all those material remains that our ancestors have created in the landscapes of town and countryside. It covers the whole spectrum of human activity from the largest - towns, cathedrals or motorways, to the very smallest - signposts, standing stones or flint tools.(출처 : 데본 카운티위원회)

13) 심경마이강만설정임(2013), 한옥 등 건축자산법의 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구, 국토교통부, p.11

[표 3-1] 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 경관으로 하는 작품·기념물 -서울의 생활문화를 이해하는데 도움이 되는 것 (위의 내용 중 하나에 해당하는 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

(출처: 심경마차주영(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구, p.20)

2) 건축자산의 범위

- ① 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따른 건축물
 - ② 「건축기본법」 제3조 제2호에 따른 공간환경
 - ③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호의 기반시설
- ※ 「문화재보호법」에 따라 지정·등록된 문화재는 제외

[표 3-2] 공간환경 및 기반시설의 정의

구분	정의		근거법
공간환경 (空間環境)	건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관		건축기본법
	공공공간 (公共空間)	가로·공원·광장 등의 공간과 그 안에 부속되어 공중(公衆)이 이용하는 시설물	
기반시설	가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설 나. 광장·공원·녹지 등 공간시설 다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설 라. 학교·운동장·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설 마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설 바. 화장시설·공동묘지·봉안시설 등 보건위생시설 사. 하수도·폐기물처리시설 등 환경기초시설		국토계획법

※ ‘건축’의 사전적 정의

- 집이나 성, 다리 따위의 구조물을 그 목적에 따라 설계하여 흙이나 나무, 돌, 벽돌, 쇠 따위를 써서 세우거나 쌓아 만드는 일(국립국어원 표준국어대사전 웹사이트(<http://stdweb2.korean.go.kr>))
- 한 사회에서 필요로 하는 실제적인 요구와 표현 욕구를 충족시키는 건물을 설계하고 짓는 예술, 또는 그 기술(한국 브리태니커 웹사이트(<http://preview.britannica.co.kr>))
- 여러 가지 재료를 이용하여 건물이나 구조물 따위를 세우거나 쌓아 만듦. 물질적인 재료를 이용하여 인간 생활에 필요한 공간을 만들어 내는 예술 또는 그렇게 만들어진 구조물(다음 어학사전 웹사이트(<http://alldic.daum.net/word>))

[표 3-3] 건축자산 유형 및 대상 예

건축물	
<p>[한옥] 계동 이층한옥</p>  <p>(출처: 서울 사대문안 역사문화도시 관리 기본계획)</p>	<p>[한옥] 관훈동5 연립 한옥</p>  <p>(출처: 서울 사대문안 역사문화도시 관리 기본계획)</p>
<p>[문화시설] 명동예술극장</p>  <p>(출처: 심경마차주영(2014), p.128)</p>	<p>[산업시설] 대야합동주조장 (1937)</p>  <p>(출처: 심경마차주영(2013), 부록)</p>
<p>[일식가옥] 이병중 주택</p>  <p>(출처: 서울 사대문안 역사문화도시 관리 기본계획)</p>	<p>[상업시설] 신정관 온천탕 (1953)</p>  <p>(출처: 심경마차주영(2013), p.312)</p>
<p>[수상작] 산토리코 기숙사 (1993 한국건축 문화대상 우수상)</p>  <p>(출처: 심경마차주영(2013), p.172)</p>	<p>[수상작] 환기미술관 (1994 감수근건축상 본상 건축가 유규승)</p>  <p>(출처: 문화체육관광부 정책포털, 2015.06.04)</p>

공간환경

[공공공간 _옛길] 돈화문로

창덕궁 전면의 도로 현재까지 원형이 보존되고 있는 옛 길



(출처:심경마차주영(2014), p.128)

[경관] 성북동 장수마을

서울성곽에 인접하여 형성된 마을로 지형에 의한 경관과 골목길이 남아있는 동네



(출처:한양도성주변 성곽마을 보전관리 종합계획)

[공간구조] 열대자마을



불이흥업주식회사에 의해 1920년부터 3년간 간척사업을 통해 1923년 완공된 농경지 마을. 근대적이며 동시에 식민지 수탈을 위한 대규모 농업 방식과 연관된 주거지의 구성이 특징적 (출처:심경마차주영(2013), 건축자산 목록구축 및 활용을 위한 제도 마련 연구, 부록)

[공간구조] 아산 온천동 민영주택단지



전체형상은 ㄱ자형, 평면은 일자형, 1970년대 초반 집단주거지 형성과 주택 형식, 이후 주민의 필요에 따른 변형 등을 보여주는 사회적 가치와 남북방향의 도로에 서향 배치가 독특 (출처:심경마차주영(2013), 건축자산 목록구축 및 활용을 위한 제도 마련 연구, 부록)

기반시설

[교통시설] 남산3호터널



(출처:다음로드뷰)

[공간시설 _광장·공원] 삼청공원



(출처:종로광장전통시장 홈페이지)

3) 건축자산의 가치

가치(value)는 건축자산의 중요성을 판단하는 근거가 된다. 역사건축물(Historic Building)은 시간과 공간, 기능, 정서적 느낌 등에 따라 다양한 가치 유형으로 분류할 수 있다.¹⁴⁾ 건축자산의 가치는 크게 역사적 가치, 경관적 가치, 예술적 가치, 사회문화적 가치 4가지로 크게 구분할 수 있으며, 건축자산 가치의 정확한 이해와 판단은 건축자산의 보존과 활용의 방향과 조치의 우선순위 등을 결정하는데 객관적 기준이 된다.

역사적 가치¹⁵⁾는 건축자산을 통해 사회와 문화, 정치 전반에 대한 시대적 상황이나 역사적 사실을 알 수 있는 가치를 의미하며, 우리는 건축자산을 통해 역사적 사실이나 당시의 상황을 이해할 수 있는 다양한 형태의 정보, 고고학적 층위나 연대를 알려주는 정보, 미술사적 측면에서 시대 양식이나 미감을 이해하는 데에 도움을 주는 정보, 그리고 당시의 생활상이나 믿음 또는 사유체계 등을 이해하는 데에 도움을 주는 민속적 정보 등을 얻을 수 있다. 이러한 건축자산이 지니고 있는 다양한 정보를 통해 현재의 삶과 깊이 연관된 과거의 다양한 면을 이해할 수 있다.

경관적 가치는 개별적인 건축물의 미적 가치뿐만 아니라 건축물이 모여 있는 집단의 미적인 측면도 중요하게 고려함으로써, 오래된 골목길이나 필지 및 건축물이 군집되어 형성된 공간이 지역의 독특한 경관형성에 기여하는 가치를 말한다. 동종의 것이 다수 존재하는 경우 전형적인 것, 선구적인 것, 완성도가 높은 것을 우선으로 한다.

건축자산이 지니는 예술적 가치¹⁶⁾는 일차적으로는, 보는 이로 하여금 미적 감흥을 일으키게 하는 요소로서 감각적 인식의 측면을 포함하는 것으로

14) 역사건축물의 가치 분류에 대하여는 Bernard Feilden의 Conservation of Historic Buildings 또는 John Stubbs의 Time Honored 참조

15) 이수정(2011), 문화유산 보존원칙 수립을 위한 가치의 정의 및 방법론에 대한 시론적 연구, 문화재연구 Vol.44, No.4, pp.7~8을 토대로 재작성; 심경마차주영(2013), p.37 재인용

16) 이수정(2011), 문화유산 보존원칙 수립을 위한 가치의 정의 및 방법론에 대한 시론적 연구, 문화재연구 Vol.44, No.4, pp.7~8을 토대로 재작성; 심경마차주영(2013), p.37~38 재인용

그 판단기준은 대상물의 형태, 스케일, 색상, 질감, 물질적 부분에 크게 좌우된다. 이러한 예술적 가치의 기준은 매우 주관적인 인식에 기초하기 때문에 한 시대의 문화나 미적 선호도에 따라 변화할 수 있는 유연성을 지니고 있으며, 이로 인해 어떤 시대에는 주목받지 못했던 것이 다른 시대가 오면 그 자산의 예술적 표현이나 양식, 또는 부수적인 미적요소가 당대의 미적 기준에 부합하면서 높은 예술적 가치를 지니는 것으로 재평가되기도 한다. 때문에 특정 시대에 특정 문화가 집단으로 공유하고 있는 정서와 깊이 연관이 있다.

사회문화적 가치는 건축자산을 통해 해당 지역의 특정 시기 생활상 또는 지역민들의 삶의 단면을 말해주거나 지역의 사회·문화적 특색을 반영하고 있어 해당 지역을 이해하는데 도움을 주는 가치를 말한다. 지역적 특수성에 근거하여 지역 주민들의 집단의 기억을 되살려주어 지역의 커뮤니티나 지역 문화 진흥에 도움이 되는 가치도 포함되며, 우리나라의 경우 한국 근·현대 도시사의 맥락에 중요한 가치를 지니는 경우도 해당된다고 할 수 있다.

(사회)경제적 가치¹⁷⁾는 단순히 건축자산이 지닌 금전적 가치뿐만 아니라 개인 또는 집단에 정서적 안정감, 존재 자체로 인해 파생되는 간접적 가치, 활용으로 인한 교육적·오락적 가치 등 금전적으로 환산할 수 없는 긍정적 효과와 혜택 모두를 포함한다. 직접적인 경제적 가치로는 그 건축자산이 지니고 있는 금전적 가치와 더불어 해당 자산을 공개함으로 인해 발생하는 관람료와 기부금 등이 있으며, 간접적인 경제적 가치는 각종 문화 활동과 관광 증진, 교육적 효과 등이 해당한다고 볼 수 있다.

17) 이수정(2011), 문화유산 보존원칙 수립을 위한 가치의 정의 및 방법론에 대한 이론적 연구, 문화재연구 Vol.44, No.4, pp.9~10을 토대로 재작성; 심경마·차주영(2013), p.38 재인용

[표 3-4] 우수건축자산의 가치(한옥등건축자산법 시행령 별표1)

구 분	가치 내용
1. 역사적 가치	<p>가. 역사적 사건·인물 등과 관련 있는 것 또는 역사발전의 증거가 되는 것</p> <p>나. 용도와 외관이 우리나라의 시대적 변화를 보여주는 것</p>
2. 경관적 가치	<p>가. 개별 건축물의 심미적 가치뿐만 아니라 특정 범위 안에 모여 있는 건축물들이 고유의 아름다움을 간직한 것</p> <p>나. 오래된 도시조직을 유지하여 독특한 경관을 이루는 것</p> <p>다. 건축물과 공간환경 등이 주변과 어우러져 특색 있는 지역경관을 형성하는 것</p>
3. 예술적 가치	<p>가. 건축미 및 건축기술 등이 조성 당시의 건축적 특징을 대표하는 것</p> <p>나. 건축적 디자인, 장식 또는 기능이 중요한 의미를 지닌 것</p> <p>다. 저명한 설계자·기술자 등과 관련 되었거나 공인된 시상 제도 등을 통하여 우수성을 인정받은 것</p>
4. 사회문화적 가치	<p>가. 지역 주민의 자긍심을 높이고 주민 간 교류 활성화에 기여하는 것</p> <p>나. 지역 특색을 반영하고 있어 해당 지역을 이해하는 데에 도움이 되는 것</p> <p>다. 지역적 특수성을 갖추거나 집단의 기억을 되살려주어 지역문화 진흥에 도움이 되는 것</p> <p>라. 가목부터 다목까지의 사항 외에 보전, 활용을 통하여 지역에 경제적 효과를 증대시킬 수 있는 것</p>



역사적 가치

1970년대 이후 정부 주요정책의 개발 및 집행의 산실인 정부서울청사(1970)
(출처: www.doopedia.co.kr(2015.6.4.))



예술적 가치

김중업 선생의 작품으로 콘크리트 물성의 강한 조형적 특성이 두드러진 서산부인과 의원(1966)
(출처: http://sweet-workroom.tistory.com18(2015.6.4.))



경관적 가치

오래된 도시조직을 유지하여 독특한 경관을 이루는 부산 감천문화마을 (2015.10.21. 촬영)



사회문화적 가치

근대도시 군산의 도시확장 및 변천 과정과 긴밀하게 연관되어 있는 군산내항 뜬다리
(출처: 심경마·차주영(2013), 부록)



사회문화적 가치

물길을 복원한 흔적과 건설당시 시대상을 담고 있는 서소문아파트
(2010.7.9. 촬영)

[그림 3-3] 건축자산의 가치 예시

2. 건축자산 기초조사 방법

- 건축자산 조사는 왜 해야 하는가?
- 지구단위계획 현황조사와 건축자산 기초조사는 다른 것인가?
- 건축자산 기초조사에서 조사할 내용과 범위는?
- 건축자산 기초조사의 조사방법과 절차는?

1) 건축자산 기초조사의 필요성 및 기본방향

□ 건축자산 기초조사의 필요성

건축자산을 보전·활용하기 위해서는 가치 있는 건축자산을 발굴하는 것이 선행되어야 한다. 이를 위해서는 건축자산의 현 상태 및 가치에 대한 기본적인 조사 자료가 충분히 진행되어야 한다. 그러나 관련한 국내 실정은 매우 열악하다. 근대문화유산에 대한 전국단위 조사가 문화재청에 의해 진행된 바 있으나 약 10여 년 전에 조사된 이후 추가적인 조사가 진행되지 않아 훼손 또는 멸실 등 그간의 변화는 파악할 수 없는 상황이다. 문화재가 아닌 일반 한옥에 대한 조사는 지역별 전수조사가 이제 막 시작단계에 불과해 관련 기초자료가 부족한 실정이다.

건축자산의 보전과 활용을 위한 국가 및 지자체의 정책마련과 건축자산 진흥구역의 지정, 건축자산의 보전·활용 등을 위해 현존하는 다양한 유형의 건축자산 수량파악과 함께 분포, 일반현황, 가치, 보존상태 등을 파악할 수 있는 자료 수집과 조사를 통해 목록(DB)을 구축할 필요가 있다. 기초조사 자료 서식의 표준화, 조사 목록의 전국 DB화를 통하여 학술연구, 보존기반 구축, 리모델링 등 활용 활성화 지원의 토대를 마련할 필요가 있다.

특히 건축자산 진흥구역은 우수건축자산 주변 또는 건축자산이 밀집한 지역을 대상으로 하고 있기 때문에, 건축자산 진흥구역의 지정을 위해서는 건축자산에 대한 현황과 분포(밀집도)에 대한 기초조사가 반드시 선행되어야 한다.

[한옥등건축자산법 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.

□ 건축자산 기초조사의 기본방향

- 건축자산의 가치와 관리방향 제시를 위해 관련 자료의 체계적 조사와 정리가 수반되어야 한다.
- 조사자에 따라 작성내용과 작성방식이 달라 조사결과의 신뢰도와 활용도가 떨어지지 않도록 조사시행 전에 조사내용 및 조사방법, 작성방법 등에 대한 조사교육을 실시할 필요가 있다.
- 조사 작성내용은 가치판단보다는 동일한 작성기준과 서술방식으로 현재 상태를 사실적으로 기술하도록 하여, 향후 해당 자산의 변경요청이 들어왔을 때 등재 기록만 확인해도 중요한 것과 중요하지 않은 것을 판단할 수 있도록 작성한다.
- 유형별(건축물, 공간환경, 기반시설) 기초조사표(시행규칙 별지 제1호서식 참고)를 토대로 조사, 작성한다. 조사표에 건축물대장 참고표기 외의 항목은 현장조사를 통해 작성한다.

2) 건축자산 기초조사 방법

□ 건축자산 기초조사 절차 및 과정¹⁸⁾

18) 심경마차주영(2013), 건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구, 건축도시공간연구소, p.207~208 토대로 재작성

- 1단계: 건축자산 후보군 추출, 정리
 - 조성시기를 한정하여 조사할 경우, 건축물대장 및 건축행정시스템 AIS자료(세움터)등을 활용하여 해당되는 조성시기의 건축물을 추출하여 건축자산 후보군을 작성한다.
 - 시지·구지, 관련 서적, 관련 기관에서 발간하거나 소장한 문헌자료를 최대한 방대하게 조사, 수집, 검토하여 이를 토대로 지역의 가치 있는 건축자산 후보군을 파악하여 정리한다.
 - 선행되어 진행된 유사한 조사사업을 파악하고 그 결과를 참고하여 건축자산 후보군을 정리한다.
 - 국가기록원으로부터 1912년 지적원도를 입수하여 전산화(CAD)하여 현재의 지적도와 비교·분석을 통해 오래된 옛길 및 물길을 찾아내고 도시구조의 변화를 실증적으로 확인한다.
 - 건축·도시·토목·조경 등 관련 분야별 각종 시상제도에서 수상한 대상을 정리하여 후보군으로 목록정리를 한다.(시상제도의 범위는 국가에서 제시한 기준에 따른다)
 - 이상의 방법으로 추출, 정리된 후보군 가운데 대상이 중복되지 않도록 조정하고, 멸실된 대상과 문화재로 지정·등록된 대상은 제외하여 현장조사를 시행할 후보군을 최종 확정한다.
 - 현장조사 후보군을 대상으로 건축물대장을 토대로 건축물 등의 기본 현황을 작성한다.
- 2단계: 후보군의 현황파악을 위한 현장조사
 - 본격적인 현장조사를 통해 연혁, 양식, 보존상태 등 조사항목 작성에 필요한 정보를 조사하고 사진촬영을 진행한다.
 - 문헌자료에서 미처 발견되지 못했던 후보군을 현장에서 새로이 발견할 경우 후보군 목록을 보완하고 현장조사를 진행한다.

- 현장조사에서 필요시 주민 및 관계자 면담을 통해 조사내용을 보완할 수 있다. 이 경우 자료의 신뢰성을 높이기 위해 정보출처(정보제공자의 이름 및 특이사항 등)를 명확히 표기한다.
- 현장조사 내용을 토대로 기초조사표(한옥등건축자산법 시행규칙 별지서식)를 정리하고, 지역별 건축자산 분포도를 작성한다.

□ 건축자산 기초조사 내용 작성방법¹⁹⁾

- 건축자산 기본현황
 - 작성 항목 : 건축연도, 규모, 소유자 등의 정보, 용도, 구조, 재료, 개보수 현황, 설계자 및 시공자, 보존상태 등
 - 건축물현황은 건축물의 건축대장 및 건물 원적부를 참고하여 정확히 작성하되, 건립연대, 용도, 층수가 건축대장과 다를 경우 현장에서 파악된 결과를 별도로 기재한다.
 - 건축연도 : 현장 조사 시 건축물대장에 명시된 내용이 다르다고 판단될 경우 우선으로 상량문을 기준으로 기재한다. 자료가 없는 경우 거주자 인터뷰, 기법 및 재료 등을 토대로 조사자가 판단한 것을 기준으로 기재하되 이 경우 정보출처를 표기하고, 연대를 알 수 없는 경우 ‘미상’으로 표기한다.
 - 소유자 : 현재 소유자 표기 외에 과거 소유자 가운데 중요 인물이 있을 경우 함께 표기한다.
 - 용도 : 대장상의 용도 및 현장에서 파악하는 현재 용도는 주 용도를 기준으로 작성하되, 현장조사 시 주 용도와 1층 용도가 다를 경우 기타 란에 1층 용도를 기재한다(주 용도가 다수일 경우 복수 기재).

19) 심경마차주영(2013), 건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구, 건축도시공간연구소, p.209~213 토대로 재작성

- 보존상태 : 보존상태의 기준은 지자체 및 지역별로 상이할 수 있으므로, 지자체별로 일관된 평가기준을 마련하고 조사자에게 전달하여 보존상태 상, 중, 하 표기의 의미가 희석되지 않도록 한다.
 - 개보수 현황 : 개보수에 따라 형태 및 재료가 변경된 경우 해당 변경 부분을 표기할 수 있도록 하였으므로 구체적인 변경사항에 대해서는 부연설명으로 내용을 기술한다(예: 지붕재료가 변경된 경우 부연설명 : 기존의 한식기와에서 시멘트기와로 변경).
 - 장수마을, 감천문화마을, 문화주택단지 등과 같은 공간환경의 경우, 해당 공간환경 전체를 대상으로 조성연도, 보존상태, 주요 구조물, 가치판단 참고사항, 사진자료 등 ‘건축자산(공간환경) 기초조사’의 내용을 조사 정리하고, 공간환경 내 주요 대상에 대해 추가로 ‘건축자산(건축물) 기초조사’표의 내용을 조사하여 작성한다.
- 가치판단 참고사항
 - 작성 항목 : 주요 연혁, 특징 및 주요가치, 주요 보전 부분, 건축자산의 가치, 보전·활용·관리에 필요한 조사자 제언 등

[예시] 건축자산 가치판단 참고사항 작성 예 : 군산시 국도극장

주요연혁	1971년 극장 신축, 2005년 영업 중단 (정보출처)건축물 대장				
특징 및 주요가치	-3층 규모 극장 : 1층 400석, 2층 200석, 3층 100석의 총 700석 규모 -정면에서 노출콘크리트와 타일을 사용하여 조형성이 강한 외관을 형성				
주요 보전 부분	정면의 노출콘크리트와 타일에 의한 입면 구성				
건축자산적 가치	가치구분	[]역사적 가치 [√]경관적 가치 [√]예술적 가치		[√]사회문화적 가치 []기타 ()	
	가치 보존수준	[√] 상	[] 중상	[] 중	[] 중하 [] 하
보존·활용·관리 조사자제언	일제강점기 이후 군산의 극장 역사를 오래도록 간직한 곳으로 향토문화유산 지정을 통해 활용 방안을 모색할 필요가 있음. (소유자의견)				

(출처: 심경마차주영(2013), 위탁용역으로 진행된 조사 내용 일부 발췌)

- 해당 건축자산에 관한 사진자료
 - 사진자료는 건축자산의 위치, 건축자산의 원형 또는 옛 모습, 건축자산 전체 및 건축자산의 가치 부분, 개보수 및 특이사항 등을 보여줄 수 있도록 한다. 원형 또는 옛 모습의 사진자료는 구득이 가능한 경우에 한한다.
 - 건축자산 위치 사진에는 건물이 자리한 대지경계와 주진입부를 표시하여 가로와의 관계를 명확히 보여주도록 한다.
 - 전경사진에는 해당 건축자산과 가로 혹은 주변과의 관계를 보여줄 수 있는 사진을 포함한다.
 - 모든 사진자료에는 필요시 부연설명을 작성할 수 있으며, 조사표에서 제시한 사진 외에 필요한 사진자료를 추가하여 정리할 수 있다.

[예시] 건축자산 기초조사 사진자료 작성 예 : 군산시 국도극장



위치 및 가로와의 관계를 보여주는 항공사진



주변경관 및 관계를 보여주는 전경사진



자산적 가치가 담긴 상세사진



개·보수 및 특이사항(개구부)

(출처: 심경마차주영(2013), 위탁용역으로 진행된 조사 내용 일부 발췌)

Q. 공간환경 유형의 건축자산은, 마을전체 혹은 특정유형 건축물군을 하나의 건축자산으로 볼 수 있나? 이 경우 마을 내 모든 건물 혹은 건축물군 모두를 각각 조사하여 목록을 여러 개로 정리해야 하나?

- 공간환경 유형 가운데 경관, 공간구조에 해당하는 집합형 건축자산은 전체 마을 또는 일정 지역을 하나의 공간환경으로 간주하여, 하나의 건축자산으로 볼 수 있음
- 부산 감천문화마을, 장수마을, 이화마을, 군산의 열대자마을 등이 이러한 경우에 해당됨. 이 경우 하나의 건축자산(마을 전체)이 곧 건축자산 진흥구역이 될 수 있음
- 이 경우, 구역 내 모든 건물에 대해 조사하지 않고 지역의 특정유형을 대표하는 건물과 이형 또는 변형된 것을 대표할 수 있는 대상을 선정하여, 이들만을 대상으로 건축물 유형의 조사서식에 맞추어 조사를 함
- 마을 전체에 대한 내용은 공간환경 조사서식에 맞게 작성을 하고, '공간환경내 주요 구조물' 항목에 위에 선정한 특정유형 및 이형, 변형된 대상의 개요를 작성하여 개별로 작성한 건축물 기초조사서식과 연결되어 정보를 확인할 수 있도록 작성함

Q. 지구단위계획 수립 시 지역현황조사와 건축자산 기초조사가 다른가?

- 지구단위계획 수립을 위해 지역의 건축물 현황조사와 내용적으로 크게 다르지 않을 수 있으나, 건축자산 조사는 「한옥등건축자산법」 시행규칙에 마련된 조사양식서에 따라 조사를 진행해야 한다는 점에서 차이가 있음

3. 건축자산 선정기준 및 방법

- 건축자산 선정기준은 무엇인가? 어떠한 기준으로 목록을 구축하나?
- 건축자산이 확정되는 시점은 언제부터인가?
- 조사결과를 국토교통부장관과 문화재청장에게 제출하는 이유는?

□ 건축자산 선정 기준 및 방법

건축자산 목록구축을 위한 구체적인 건축자산 대상은 건축자산의 정의(법 제2조) 및 개념과 「한옥등건축자산법」 시행령 별표1의 우수건축자산 가치기준을 토대로 하되, 지자체 자체적으로 지역의 여건과 특성을 고려하여 별도의 기준을 설정할 수 있다. 다만, 조사의 편의상 건축자산 조성시기 기준이나 관련 시상제도의 종류 등 전국적으로 동일하게 적용할 필요가 있는 사항에 대해서는 국가가 기준을 제시한다.

[표 3-5] 군산시 및 아산시 건축자산 시범조사 대상 기준 설정 예

가치 판단기준		내용
건축사적 가치	건립연대	• 건립시기가 상량이나 건축물 대장에 명확하게 기록되어 있는 것을 우선시
	보존상태	• 주요부분이 원형에 가깝게 보존되어 있는 경우를 우선시 • 가치 있는 부분이 일부 보존되어 있으면 가치를 인정하되, 현재 훼손 또는 변형이 심하더라도 원형 회복이 가능한 대상은 포함
	학술적 가치	• 시대적 배경 및 당시의 건축기술과 의장표현을 담고 있는 경우를 우선시
사회문화적 가치	도시사적 가치	• 한국 근·현대도시사의 맥락에 중요한 가치를 지니는 경우, 지역민들의 삶의 단면을 말해주는 경우
	유형적 가치	• 당대의 특징을 보여주는 유형으로서 가치를 지니는 경우

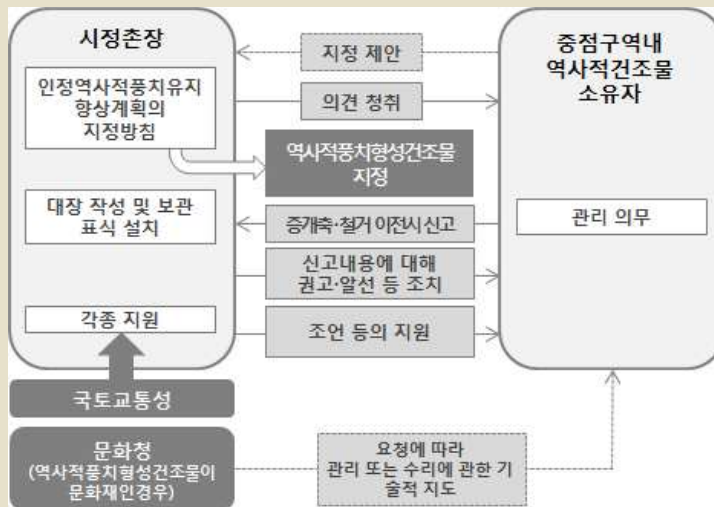
(출처: 심경마차주영(2013), 건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구, 건축도시공간연구소, p.146)

건축자산의 최종 선정은 조사자(또는 조사팀)의 주관적 판단을 최소화하여 보다 객관적으로 선정하기 위해, 조사결과에 대해 지역의 건축자산 관련 전문가들 또는 지역 건축위원회의 검토를 거쳐 최종 확정할 수 있다.

중복조사를 방지하여 예산 낭비를 줄이고, 관련 정책마련에 기초자료로 활용할 수 있도록 시·도지사는 건축자산 조사결과를 국토교통부장관과 문화재청장에게 제출한다. 법규에 제출기한은 규정되어 있지 않으나, 지역별 건축자산 현황을 실시간으로 파악하고 관련 정책에 반영될 수 있도록 조사 결과가 정리 되는대로 가급적 빠른 시일 안에 제출한다.

[일본의 역사적 풍치형성 건조물 대상 및 절차]

- 일본의 역사적 풍치형성 건조물은 중점구역에 위치한 무형문화재용으로 제공되어 그 가치형성에 기여하고 있는 건조물을 비롯하여 지역의 역사적 건조물로서 현재 해당 중점구역의 역사적 풍치를 형성하고 있으며 그 유지 및 향상을 위해 보존해야할 필요가 있는 것을 지자체가 지정
- 대상 : (중요문화재건조물 및 중요전통적건조물군 보존지구 내 전통적건조물군을 제외한)문화재 건조물과 비지정 건조물 모두 지정 가능
- 규제와 혜택 : 지정시 소유자는 관리의무, 증·개축·철거 시 신고의무 발생, 대신 보존 및 활용에 대한 각종 지원을 받을 수 있음



[그림 3-4] 역사적 풍치형성 건조물 지정절차와 관련 의무 및 지원

(출처: 일본 국토교통성 역사마을만들기법 팸플렛 참고)

[영국의 Listed Buildings 선정 기준 및 원칙]

기준		주요 내용
법적 기준	건축적 가치 (Architectural Interest)	건축적 디자인, 장식 또는 장인적 기능에 있어서 중요해야 함 특정한 건축적 유형이나 건축기술, 의미 있는 평면 계획 등 당시의 건축 사조를 대표하는 국제적인 사례로서의 가치를 지녀야 함
	역사적 가치 (Historic Interest)	국가의 사회적, 경제적, 문화적, 또는 군사적인 역사를 반영하거나 국가적으로 주요한 인물과 매우 밀접한 관계가 있어야 함
일반적 원칙	년대 및 희귀성 (Age and Rarity)	건축물의 건축연대와 희귀한 정도
	미학적 가치 (Aesthetic Merits)	건축물의 외관의 미적 가치(질)가 주된 고려 사항으로 개별적인 건축물의 미적 가치뿐만 아니라 건축물이 모여 있는 집단의 미적인 측면도 중요하게 고려하며, 각 시대의 진보적 기술이나 경제·사회적 요소가 반영되어 있다면 더욱 높은 가치를 부여
	선별성 (Selectivity)	보존해야 할 특별한 건축적 양식을 대표하거나 같은 시대의 특성을 지닌 다른 건축물보다 뛰어난 건축적 가치를 지니고 있는 건축물
	국가적 가치 (National Interest)	국가적인 차원에서 역사적 다양성에 기여하는 건축물로, 일례로 농촌 지역의 건축물들은 지역의 전통적인 건축적, 문화적 특성을 포함하고 있기 때문에 대부분 등재 건축물로 등록 ²⁰⁾
	보수상태 (State of Repair)	건축자산 지정에 의미 있는 기준은 아니지만 건축물의 보수가 특별한 가치를 지니고 있어 시급한 보수를 필요로 하는 경우 등재

(출처: English Heritage(2010), Principles of Selection for Listing Buildings, p.3; 심경마차주영(2013), p.191 재인용)

20) 일례로 노샘프턴셔(Northamptonshire) 지역의 전통산업인 신발제조와 관련이 깊은 건축물과 랭커셔(Lancashire) 지역의 전통산업인 면화제조와 연관이 깊은 건축물들은 국가적 차원에서 역사적 다양성을 풍부하게 하기 때문에 높은 등급으로 판정받았음

[미국의 국가 등록사적(NRHPs) 선정 기준]

기준		설명
역사적 중요성	사건	미국 역사의 전반적인 흐름에 중요한 역할을 한 사건과 관련이 있는 역사 자산 (예) 전투가 있었던 장소, 중요한 발명이 이루어진 건물, 서부 이주와 관계된 경로, 지역 교통 및 상업의 중심이 되었던 기차역
	인물	과거의 중요한 인물과 관련이 있는 역사 자산: 일반적인 경우, 단순히 기념적 의미가 있는 곳(태어난 장소 등)보다는 구체적인 업적이 이루어진 곳으로 한정함 (예)중요한 예술가의 작업장 (예)중요한 산업가의 사업 본거지
	디자인/건설	특정한 건설 유형, 시기, 혹은 방법의 뚜렷한 특징을 보여주는 자산, 대가의 작업을 대표하는 자산, 높은 예술적 가치를 지닌 자산 등 (예)중요한 건축 양식을 대표하는 집이나 상업 건물 (예)건축물의 장식적 요소가 높은 예술적 가치를 지닌 영화관 (예)기술적 진보를 보여주는 교량이나 댐
	정보	미국 역사나 선사시대에 대해 중요한 정보를 제공하거나 제공할 가능성이 있는 자산: 특정한 연구 주제에 대한 답을 제공할 수 있는 자산들로 주로 고고학적 유적들에 해당하나 건물이나 구조물에 적용되는 것도 가능
온전성	위치	역사 자산이 건설되었거나 역사적 사건이 일어났던 장소
	디자인	역사 자산의 형태, 계획, 공간, 구조, 양식을 결정짓는 요소들의 총합
	주위환경	역사적 자산의 물리적 환경
	재료	특정 시기에, 혹은 특정 양식으로 조합되거나 축적된 물질적인 요소
	만들새	특정 문화 하에서, 혹은 특정 시기의 사람이 작업한 증거
	느낌	특정 시기의 미적, 역사적 감각의 표현
	연관성	역사적 사건이나 인물과의 직접적인 연결고리

(출처: National Park Service(1997), National Register Bulletin: How to Apply the National Register Criteria for Evaluation, National Park Service, Washington D.C. p.2, pp.11~24. pp.44~47; 심경마차주영(2013), p.192 재인용)

[세계유산 등재 기준]

구분	기준	주요 내용
개념	탁월한 보편적 가치를 가진 것	‘탁월한 보편적 가치’란 “국경을 초월할 만큼 독보적이며 현재 및 미래 세대의 전 인류에게 공통적으로 중요한 문화 및/또는 자연적 중요성을 의미한다.”고 규정
	탁월한 보편적 가치 구비 요건	기념물, 건조물군, 유적 중 어느 하나(또는 여럿)에 속하는 것으로서 등재기준 + 진정성 + 완전성 + 대표성을 가질 것
등재 기준		<ul style="list-style-type: none"> 인류의 창조적인 천재성이 만들어낸 걸작임을 보여주는 대표적인 것
		<ul style="list-style-type: none"> 인류의 중요한 가치가 교류된 것을 보여주는 건축이나 기술, 기념비적 예술, 도시계획이나 조경설계의 발전과 관계가 있는 것으로서, 오랜 시간에 걸쳐 일어났거나 세계의 특정 문화권에서 일어난 것이거나
		<ul style="list-style-type: none"> 문화적 전통, 또는 현존하거나 소멸된 문명과 관계되면서 독보적이거나 적어도 특출한 증거를 지니고 있는 것이거나
		<ul style="list-style-type: none"> 인류 역사의 중요한 단계(들)를 보여주는 탁월한 사례가 될 수 있는 특정 유형의 건조물, 건축적 또는 기술적 총체, 또는 경관이거나
		<ul style="list-style-type: none"> 문화(또는 여러 문화들) 또는 돌이킬 수 없는 영향으로 인하여 변화할 가능성이 큰 환경과 인간과의 상호작용을 대표적으로 보여주는 전통적인 인간 정주지, 토지의 이용 또는 해양의 이용과 관계되는 탁월한 사례에 속하는 것이거나
		<ul style="list-style-type: none"> 탁월한 보편적 중요성을 지닌 사건 또는 살아 있는 전통, 사상, 신앙, 예술·문학 작품과 직접적으로 또는 형태적으로 연계된 것

(출처: 유네스코(2005), 세계유산협약 이행을 위한 운영가이드라인; 심경마·차주영(2013), p.193 재인용)

4. 건축자산 진흥구역의 지정 기준 및 대상

- 어떠한 곳을 '건축자산 진흥구역' 으로 지정할 수 있는지?
- 구체적인 지정기준이 있는지? 정량적 기준 제시가 필요하지 않은지?
- 규모 또는 면적 기준이 있는지?
- 소수의 건축자산도 '건축자산 진흥구역' 으로 지정할 수 있는지?

1) 건축자산 진흥구역의 지정 대상

건축자산 진흥구역은 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위해 관리가 필요한 지역 또는 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역에 지정한다(법 제17조).

우수건축자산과 건축자산이 밀집한 지역은 지역 고유의 경관을 형성하며 이는 지역 발전과 건축문화 향상에 기여한다. 그러나 현행 법제도 하에서 건축행위가 개별적으로 일어날 경우 해당 지역 고유의 경관 특성 및 건축문화에 지장을 초래할 우려가 있으므로, 우수건축자산 및 건축자산, 주변 건축물 및 공간환경의 보호·관리·지원이 필요한 지역을 건축자산 진흥구역으로 지정한다.

건축자산 진흥구역으로 지정되면, 건축자산의 증개축 시 현행 건축선 후퇴, 대지 내 공지규정, 건폐율 등의 규정을 완화하여 적용할 수 있기 때문에 오래된 옛길 등의 선형(線型)을 유지하거나 지역 고유의 경관 특성을 물리적으로 유지하는 것이 가능하다.

2) 건축자산 진흥구역의 지정 기준

□ 정량적 기준은 없으나, 지정 대상에 대한 원칙 제시 필요

건축자산 진흥구역 지정을 위해 정량적이고 명확한 기준을 제시하면 지

역별 편차를 최소화하고 지정의 타당성을 확보하여 제도의 실효성을 높일 수 있다. 국내에서는 지역 특성을 유지·보전하고 관리하거나 한옥 또는 문화시설의 조성 등 특정한 목적을 이루기 위한 지구구역의 경우, 주변의 여건 및 특성을 고려한 정량적 또는 정성적 기준을 적용하여 지정할 수 있도록 규정하고 있다. 지구단위계획은 면적기준을 제시하고 있으며, 문화지구 및 한옥밀집지역의 경우 지역·지구 지정 목적에 따른 정성적 기준을 제시하고 있다.

[표 3-6] 기존 유사제도의 구역지정 세부기준 검토

구분	구역지정 세부기준	관련 법
문화지구	<p><정성적 기준></p> <ul style="list-style-type: none"> - 문화시설과 민속공예품점·골동품점, 필방, 표구점, 도자기점 등의 영업시설이 밀집되어 있거나 이를 계획적으로 조성하려는 지역 - 특성화된 문화예술 행사, 축제 등 문화예술 활동이 지속적으로 이루어지거나 개최되는 지역 - 유형, 무형의 문화자원이나 문화적 특성 보존을 위하여 문화지구로 지정하는 것이 필요하다고 인정되는 지역으로서 문화환경 조성이 특히 필요하다고 시도지사가 인정하는 지역 	지역문화진흥법
한옥밀집지역	<p><정성적 기준></p> <ul style="list-style-type: none"> - 한옥을 보전 또는 진흥할 필요가 있는 지역 	서울시 한옥조례
리모델링 활성화 구역	<p><정량적 기준></p> <ul style="list-style-type: none"> - 사용승인 받은 후 15년이 경과한 건축물 동수가 전체 동수의 60% 이상인 지역 <p><정성적 기준></p> <p>다음의 1가지에 해당되는 지역</p> <ul style="list-style-type: none"> - 기성 시가지지를 활성화할 필요가 있는 지역, 시대적 가치가 남아 있는 건축물의 보존이 필요한 지역, 옛 정취 또는 스토리가 있는 골목길의 보전 또는 조성이 필요한 지역, 서울 휴먼타운, 전유면적 50㎡ 이하의 소형주택 공급 확대가 필요한 지역 	건축조례 및 서울시 지침 (2011)

(출처: 심경마·차주영(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구, 건축도시공간연구소, p.36.)

[표 3-7] 지구단위계획구역의 지정기준(지구단위계획수립지침, 2015.5.18.개정)

구분	조건	면적기준	비고
도시지역	유희토지 또는 교정시설, 군사시설 등 시설의 이전부지	1만㎡ 이상	
도시지역 외 지역	공동주택중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우	30만㎡ 이상	예외규정 있음
	아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우 외	3만㎡ 이상	

건축자산 진흥구역은 사업구역 성격이 아니라 ‘관리’를 위한 구역이고 지역별 상황이 상이하므로 다양한 지정 취지에 따라 필요한 지역을 지정·운영할 수 있도록 기준을 마련해야 한다. 또한 구역 설정이 자의적, 임의적으로 이루어지지 않도록 건축자산의 특성, 지역의 역사적, 문화적, 경제적 맥락 등을 고려하여 설정할 수 있도록 기준을 제시할 필요가 있다. 구체적인 정량적 기준을 제시하는 것이 현실적인 측면에서 유용할 수 있으나, 시행령에서 관련 규정이 제시되지 않았으므로²¹⁾ 실무차원에서 본 제도가 활발히 적용, 활용될 수 있도록 구체적 기준보다는 구역을 지정하는 원칙을 제시하는 것이 효과적이라 할 수 있다.

[표 3-8] 건축자산 진흥구역의 지정기준: 시행령 제13조 입법예고안(2014년 12월 기준)

1 법 제10조에 따라 등록된 우수건축자산들이 일단의 범위 내 연접하여 있어 하나의 단위구역으로 묶어 관리가 필요한 지역
2 법 제6조에 따른 기초조사 결과 건축자산들이 일단의 범위 내 밀집되어 있어 하나의 단위구역으로 묶어 관리가 필요한 지역
3 법 제6조에 따른 기초조사 결과 건축자산에 해당하는 공간환경이 포함되어 있어 하나의 단위구역으로 묶어 관리가 필요한 지역
4 그 외 해당 사·도의 조례로 정하는 지역

21) 2014년 12월 입법예고안에는 정량적인 지정 기준이 제시되었으나, 최종 시행령에서는 정량적 기준 제시가 삭제됨

3) 건축자산 진흥구역의 지정 원칙

- 건축자산 진흥구역은 구역 내 (우수)건축자산 및 일반건축물의 신축 보다는 수선 또는 리모델링을 유도·활성화할 수 있는 지역에 지정한다. 다만, 새롭게 조성하려는 한옥마을의 경우 필요시 건축자산 진흥구역 지정이 가능하다.
- 단순히 건축자산이 밀집되어 있는 지역이 아니라 건축자산이 밀집되어 지역 고유의 특징적인 경관이나 이미지를 형성하고 있어 이를 유·관리할 필요가 있는 지역에 지정한다.
- 지역 내 (우수)건축자산의 특징과 무관한 일반건축물 신축 등으로 지역 고유의 분위기나 특징적인 경관, 당시의 역사적 흔적이 잘 남아있지 않은 지역은 구역지정에서 제외한다.
- 법 제6조에 따른 기초조사 결과 시장, 공원, 마을과 같은 면적(面的) 형태의 공간환경 및 기반시설은 밀집되어 있지 않더라도 하나의 건축자산을 일정 단위구역으로 묶어 관리할 필요가 있는 경우 건축자산 진흥구역으로 지정할 수 있다.
- (면적기준) 건축자산 진흥구역은 일정한 면적 기준이 없으므로 규모와 무관하게 골목길을 중심으로 하는 일부 구역도 지정할 수 있다.
- (기존 지구구역과의 중첩지정) 기존에 지구단위계획구역 또는 정비구역으로 지정된 지역에 중첩하여 지정할 수 있다. 이때 기존 지구구역과의 관계를 명확히 설정하여 주민들의 혼동을 최소화하도록 한다(기존 지구구역과의 관계는 3장 6절 참고).

[일본 역사적풍치유지향상 지구계획구역의 지정 요건]

- 목적 : 용도지역의 용도 제한과 관계없이 역사적 풍치에 걸맞은 용도로 역사적 건조물을 활용함으로써 그 보전을 촉구하고 해당 지역의 역사적 풍치 유지 및 향상과 토지의 합리적이고 건전한 이용을 도모하는 것이 목적
- 지구계획구역 지정 요건
다음에 해당하는 구역에서 해당 지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상과 토지의 합리적이고 건전한 이용을 도모하기 위해, 그 역사적 풍치에 어울리는 용도의 건축물 등의 정비(기존 건축물의 용도 변경 포함) 및 해당 지역 내의 시가지 보전을 종합적으로 실시하는 것이 필요하다고 인정되는 것
 - 실제로 상당수의 건축물 등의 건축 또는 용도 변경이 이루어지고 있거나 이루어지는 것이 확실하다고 인정되는 구역
 - 해당 지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상에 지장을 초래하거나 초래할 우려가 있다고 인정되는 구역
 - 해당 지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상과 토지의 합리적이고 건전한 이용을 도모하는 것이 해당 도시의 건전한 발전과 문화 향상에 기여하게 되는 구역
 - 도시 계획법 용도 지역이 정해져있는 구역

(출처: 도시계획운용지침 제8판(일본 국토교통성, 2015))

[미국 랜드마크 지구]

- 랜드마크 지구와 인접되어 있거나 당시의 역사적 흔적이 잘 남아있지 않은 구역들을 랜드마크 지구 지정에서 제외한다.
- 하지만 향후 개발사업 진행시 랜드마크 지구 전체에 미치는 영향이 크고 긴밀하게 연결되어 있는 지구이므로 이 구역을 보호구역(Protection Area)으로 지정하여 관리한다.

[그림 3-5] 포트 포인트 채널 랜드마크 지구와 인접 보호구역 경계

(출처: Boston City Government Website
(<http://www.cityofboston.gov/landmarks/historic/fpc.asp>), (2015.4.22.))



5. 건축자산 진흥구역 지정계획의 작성

- 지정 신청을 위한 ‘건축자산 진흥구역 지정계획’에 포함해야 할 내용은?
- 구역 경계 설정 시 유의사항은?

□ 건축자산 진흥구역 지정계획의 작성

- 건축자산 진흥구역 지정을 위한 지정계획은 기초조사를 토대로 수립하고 관할지역의 시장 또는 군수와 협의한다(시행령 제12조).
- 지정계획에는 구역의 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항, 지정 목적 및 필요성, 관리계획의 수립방향 등에 관한 사항 등을 포함하여 지정의 타당성을 확보하도록 한다(법 제20조, 시행령 제12조).
- 건축자산 기초조사 결과를 토대로 지역 특성에 영향을 미치는 주요 건축자산을 발굴·구분하고, 이에 대한 긍정적·부정적 가치를 분석하여 지역 건축문화 진흥 및 지역 특성화를 위한 보호와 관리의 필요성 및 관리계획 수립방향을 제시한다.
- 관리계획 수립방향은 기초조사 결과 및 지역과 관련된 상위계획, 도시계획 현황, 기타 관련 계획 등을 모두 고려하여 설정해야 한다.
- (구역의 경계) 건축자산 진흥구역은 동질성을 가진 지역을 하나의 단위로 관리하는 것이 바람직하므로, 구역의 경계가 반드시 정형화될 필요는 없다.
- 구역 경계는 건축자산의 분포 및 밀집현황, 주변 지역의 동질성 등을 고려하여 하나의 단위로 관리할 필요가 있는 지역으로 설정한다.
- 구역 지정 및 경계는 지역 건축자산의 가치변화에 따라 주기적으로 재검토하여 변경 또는 취소할 수 있다.

[영국 Conservation Area 지정을 위한 자산 조사 및 기초평가]

- 지역의 역사적 장소를 보존지역으로 지정하기 위한 **관심자산 목록구축 및 지정 검토에 대한 지침을 마련**하여 운영(Understanding Place: Conservation Area Designation, Appraisal, and Management)
- 지역 특성을 형성하는 **잠재적 관심 자산을 파악**하고, 지역의 특별한 건축적 혹은 역사적 관심 대상을 발굴
- **지정 이전에 기초평가를 실시**하여 지역 특성에 영향을 미치는 긍정적, 부정적, 중립적 가치요소를 파악하고, 지역의 잠재력 및 규제관리 필요성 여부를 파악. 기초평가는 향후 지역 관리계획 수립시 기초자료로 활용
- 기초평가 과정에서 커뮤니티의 적극적인 참여를 장려하도록 규정. 지역 거주자들 스스로 그들의 유산을 평가하도록 English Heritage에서 발행한 특성 평가 매뉴얼(Character Assessment Toolkit)을 이용하도록 함

[표 3-9] 영국 Conservation Area Designation을 위한 지침

1. 자산 목록 구축

- 지정의 이유가 되는 지역의 잠재적인 특정 관심 자산 구분
- 건축물, 장소, 공공 영역, 녹지 공간, 공원 및 정원 등 지역의 특별한 건축적 혹은 역사적 관심 자산의 가치 발굴

2. 기초평가(지정 이전에 실시)

- **기초평가 실시**
 - 지역 특성에 영향을 미치는 긍정적, 부정적, 중립적 가치 요소 발굴
 - 지역의 잠재력 및 보호·관리의 필요성 여부 파악
 - 평가과정에서 커뮤니티의 적극적 개입을 장려 : 지역 거주자들 스스로 그들의 유산을 평가하도록 English Heritage에서 발행한 특성 평가 매뉴얼(Character Assessment Toolkit)을 이용하도록 함
- **기초평가의 장점**
 - 차후 관리계획 수립 및 지역 개발 계획 수립에 영향을 줌
 - 향후 관리계획 수립에 기초자료로 활용

3. 지정 검토

- 경계 확정 및 검토
- 지역 자산의 가치 변화에 따라 주기적으로 지정 및 경계를 재검토 함
- 기초평가 주기적으로 검토 : 일반적으로 5년 마다 재검토 실시

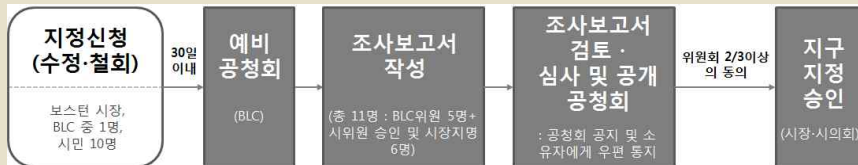
4. 지정에 따른 행위규제

- Conservation area 내 소유자 임의로 자산의 변경 또는 개선 금지
 - 유산 보호 및 강화를 위한 국가 계획정책(Planning Policy)과 지역 특성 보존 및 강화를 위한 지역 계획정책(Planning Policy)에 의해 규제됨(예) 등재되지 않은 건축물의 철거 제한, 건축 허가 없이 가능한 개발타입의 통제, 광고 및 간판 이용의 제한, 나무공사 제한 등

(출처: English Heritage(2011), Understanding Place: Conservation Area Designation, Appraisal, and Management)

[미국 역사지구의 지정 절차 및 조사보고서 작성²²⁾]

- 보스턴의 시장, BLC 위원 중 한 명, 혹은 투표권을 가진 시민 열 명이 랜드마크지구 및 건축보전지구 혹은 보호구역의 지정 신청, 수정 혹은 철회를 위한 청원
- BLC는 이후 30일 안에 청원자들과 함께 예비 공청회를 개최하고, 보고서 준비나 연구위원회 지정 요청과 같은 절차를 진행. 예비 공청회의 목적은 BLC에 왜 어떠한 역사 자산이 랜드마크지구나 건축보전지구로 지정되어야 하는지를 설명하고 그 역사 자산에 대한 조사 보고서 준비과정을 시작하는 데 있음
- 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 함
- 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 결정됨



[그림 3-6] 미국의 역사지구 지정 절차

(출처: 심경마차주영(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구, 건축도시공간연구소, p.112.)

22) 심경마차주영(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구, 건축도시공간연구소, pp.111~112.

[미국 역사지구 관리계획 내용 사례 : 포트 포인트 채널 랜드마크 지구]²³⁾

- 포트 포인트 채널 랜드마크 지구 조사 보고서 구성
 - 모든 랜드마크 지구에 공통적으로 적용되는 일반적 기준
 - 포트 포인트 채널 랜드마크 지구를 위한 기준
 - 보호 구역을 위한 디자인 규제 기준
- 분석 내용 및 규제 기준
 - 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 구성
- 관리계획의 규제 기준의 적용 및 허가
 - 위 기준은 작업 허가 여부를 판단할 때 기본적인 고려 대상은 되지만, 포트 포인트 채널 지구 위원회가 각각 사례의 특수성을 고려하여 작업의 허가 여부를 결정할 수 있음



[그림 3-7] 포트 포인트 채널 랜드마크 지구 전경
 : 서머 스트리트(좌), 톰슨 플레이스(우)
 (출처: Google Street View; 심경미·차주영(2014), p.116 재인용)

23) Boston Landmarks Commission(2008), The Fort Point Channel Landmark District Study Report, Boston Landmarks Commission, Boston, p.94; 심경미(2014), p.116 재인용

6. 기존 지구구역과의 관계

- 기존 지구단위계획구역이나 정비구역에도 중복하여 지정이 가능한가?
- 중복지정이 가능하다면, 기존 역사지구형 지구단위계획을 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획으로 갈음할 수 없나?
- 지구단위계획구역 전체 중 일부 구역만 건축자산 진흥구역으로 지정하여 관리계획을 수립할 수 있나? 기존 지구단위계획과의 관계는 어떻게 설정하나?

1) 지구단위계획과 중첩 운영 및 관계

□ 기존 관련 지구지정 및 관리계획이 수립되지 않은 경우

건축자산 기초조사를 통해 건축자산이 밀집된 지역을 대상으로 진흥구역을 지정하고 관리계획을 수립한다. 건축법 등의 특례 적용이 필요한 지역은 반드시 관리계획을 지구단위계획으로 수립한다.

□ 지구단위계획 수립 중인 경우

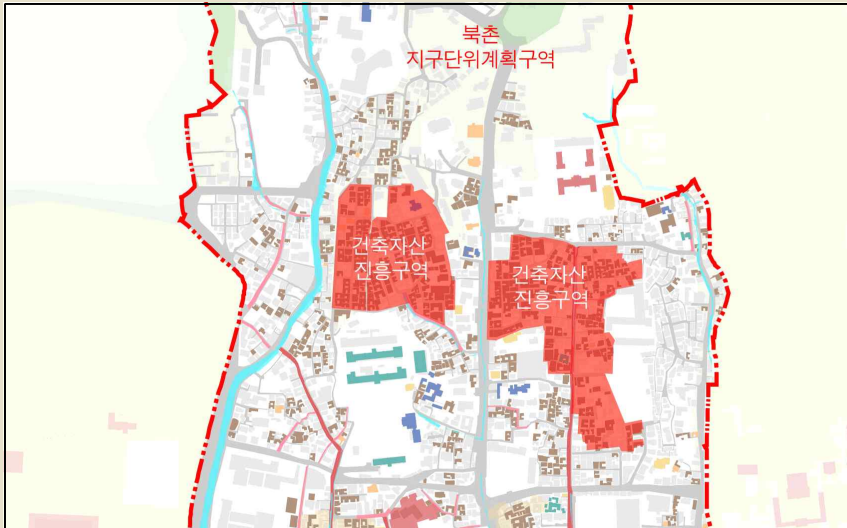
지구단위계획에서는 건축자산 진흥구역을 지구단위계획의 특별계획예정구역으로 간주, 진흥구역 지정 절차 및 관리계획 수립 절차에 따라 진행하고, 진흥구역 지정 후 일정기간 내 관리계획이 수립되지 않을 시 지구단위계획에 따르도록 규정한다.

□ 지구단위계획 기 수립지역 중 일부 구역을 진흥구역으로 지정할 경우

기존 지구단위계획구역에서 진흥구역으로 지정하고자 하는 지역에 대해 부분변경 절차를 진행(진흥구역을 특별계획예정구역으로 지정)하고, 절차에 따라 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획을 수립한다.

기존 지구단위계획 재정비 시점이 도래했을 경우, 건축자산 진흥구역 관리계획을 포함하여 지구단위계획을 수립한다. 이 때 전체 지구단위계획구역과 그 중 일부 지역의 지구단위계획구역과의 관계를 명확히 알 수 있도록 관리계획의 명칭을 고려하여 부여한다.

[예시] 지구단위계획 기 수립지역 중 일부 구역을 진흥구역으로 지정할 경우



[그림 3-8] 북촌 지구단위계획구역과 건축자산 진흥구역 지정 구상도
(출처: 심경마·차주영(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구, 건축도시공간연구소, p.189.)

[표 3-10] 북촌 지구단위계획 및 건축자산 진흥구역 관계와 계획 명칭 예

대상 지역	계획 명칭 (예시)	관계
A 북촌 지구단위계획구역	북촌 지구단위계획	A 지구단위 계획구역 의 특별계획 예정구역
a1 건축자산 진흥구역1	북촌 지구단위계획 구역 내 북촌로 건축자산 진흥구역 관리계획	
a2 건축자산 진흥구역2	북촌 지구단위계획 구역 내 계동 건축자산 진흥구역 관리계획	

□ 지구단위계획구역과 건축자산 진흥구역의 관계

건축자산 진흥구역을 기존 지구단위계획의 특별계획예정구역으로 지정해서 관리하는 경우, 재원조달, 건축물대장에 등재되지 않은 건축물의 활용 및 지구단위계획에서의 특례 규정 외에 건축자산 진흥구역 지정에 따른 추가

적인 특례 규정 적용이 가능하다. 이에 지구단위계획에 포함되지 않은 내용을 추가하여 세부적인 관리계획을 수립할 수 있다.

절차는 현행 관련 법 규정에 따른다. 현재도 이와 같이 운영이 가능하나, 향후 지구단위계획수립지침에 특별계획구역과 건축자산 진흥구역과의 관계규정을 추가하여 구역변경 및 관계설정을 보다 명확히 할 필요가 있다.



[그림 3-9] 지구단위계획구역과 건축자산 진흥구역 결정 및 계획수립 절차
(출처: 심경미·차주영(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구, 건축도시공간연구소, p.150 토대로 수정, 재구성)

Q1. 기 수립된 지구단위계획 구역 내에서 건축자산 진흥구역을 특별계획구역으로 지정할 수 있는가?

- A) 필요시 지정 가능, 이 때 특별계획구역에 대한 관리계획을 건축자산 진흥구역 관리계획으로 같음하도록 명시하여 관계를 명확히 하도록 함

※ 「지구단위계획수립지침」(국토교통부 훈령 제458호)

제3장 제15절 특별계획구역

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

3-15-4 특별계획구역에 대한 지구단위계획 작성절차는 다음과 같다.

(1) 지구단위계획을 입안할 때 3-15-2의 조건에 해당하는 곳을 ‘특별계획구역’으로 반영하여 함께 지정한다.

(4) 이렇게 작성한 계획내용을 별도의 계획 승인과정을 거쳐 도시·군관리계획으로 결정한다. 이 경우 당해부분에 대한 지구단위계획이 수립된 것으로 본다.

(5)(4)에서 도시·군관리계획으로 결정하는데 있어 건축물의 용도 등은 물론 건축물의 형태·색채 등 법령에서 지구단위계획으로 결정하도록 한 부분이 있는 경우에는 이들 모두를 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다.

Q2. 지구단위계획 구역 내에 추가 지정이 가능한 ‘특별건축구역’ 지정 절차·운영 방식과 같이 건축자산 진흥구역을 운영할 수 있도록 「한옥등건축자산법」을 개정하면 절차가 간소화되지 않을까?

- A) 지구단위계획 구역 내 특별건축구역을 지정할 경우도 마찬가지로 지구단위계획 구역의 변경절차를 거쳐야 하므로, 「한옥등건축자산법」에 ‘지구단위계획 구역 내 건축자산 진흥구역을 지정할 수 있다’라고 규정하더라도 절차가 간소화되지는 않음

※ 「건축법」 제71조(특별건축구역의 지정절차 등)

⑨ 특별건축구역을 지정하거나 변경한 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정(용도지역·지구·구역의 지정 및 변경을 제외한다)이 있는 것으로 본다.<개정 2011.4.14.>

2) 정비사업구역 및 재정비촉진지구와의 중첩운영과 관계

□ 정비사업구역 및 재정비촉진지구 내 건축자산 진흥구역을 지정할 경우

- 사업구역 및 촉진지구 해제가 진행 중이라면, 지구구역 해제 후 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획을 수립한다.
- 사업시행인가가 완료되었으면 기존 정비계획 및 촉진계획에 따라 사업을 지속 추진한다.
- 사업시행인가 전이면, 건축자산 진흥구역을 지정하고 관리계획을 수립, 추후 건축자산 진흥구역 관리계획을 포함하여 사업계획을 변경한 후 사업을 추진한다.
- 재정비촉진지구 내 존치지구를 건축자산 진흥구역으로 지정하여 관리하고자 하는 경우, 존치지구를 건축자산 진흥구역으로 지정하고 관리계획 수립 후 재정비촉진계획을 변경하여 사업을 추진한다.
- 이는 정비계획 및 재정비촉진계획은 구역결정 후 사업시행까지 오랜 시간이 소요되어 여건 변화에 따라 계획변경의 여지가 많으므로, 건축자산을 보존할 필요가 있는 지역에 건축자산 진흥구역을 우선 지정하고, 정비계획 수립 또는 변경 시 건축자산 진흥구역 관리계획이 사업계획에 반영될 수 있도록 하기 위함이다.

7. 지원의 방식

- (건축물 특례 조항) 특례가 적용되는 조항은 무엇이며, 지구단위계획구역의 완화조항과 어떤 차이가 있나?
- (지원 방식) 관리계획에 따라 일괄 지원하는가? 개별 심의를 통해 지원 여부를 결정하는가?

1) 지원의 내용 및 수단

□ 국가 또는 지방자치단체 지원 사항

- 도로, 교통시설, 상수도·하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비 지원
- 건축물의 신축 및 개보수 비용 지원
- 건축자산 진흥구역 내 사업의 원활한 추진을 위해 지역주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 협의체 설치 시 협의체 운영에 필요한 사항 지원

□ 관리계획에 의한 특례 적용

- 건축자산 진흥구역에 대해 지구단위계획을 수립하는 경우에 한해 특례 적용
- 특례 규정 : 「국토계획법」에 따른 지구단위계획에서 정하는 완화조항에 더하여 「건축법」 관련 조항(제46조, 제47조, 제58조, 제59조)을 추가로 완화

건축자산 진흥구역으로 지정되면 기존의 지구단위계획에서 적용받을 수 없었던, 건축선의 지정, 건축선에 따른 건축제한, 대지 안의 공지, 맞벽 건축과 연결 복도 규정을 완화 받을 수 있다.

장수마을 등에서 기존 골목길의 선형을 유지하면서 규모가 작은 기존의 주택을 유지하기 위해서는 건축선의 지정과 대지 안의 공지 규정의 완화가

필수적이다. 이 두 가지 규정은 지구단위계획으로는 완화가 불가능하고 리모델링활성화구역에서는 완화가 가능하다. 그러나 서울시의 경우 추가로 리모델링활성화구역으로 지정받기 위해서는 조례를 개정해야하기 때문에 절차상 쉽지가 않을 뿐만 아니라, 리모델링을 하는 경우에만 규정완화가 가능하기 때문에 건축자산과 인접한 일반건축물의 신축 시에는 규제완화를 받을 수 없어 가로선형을 유지하거나 복구하는 것은 불가능하다.

오래된 가로선형이나 역사경관 형성·유지를 통해 지역의 특성을 보전하고자 하는 지역에 필요한 완화규정은 기존의 다른 제도 하나만으로는 해결할 수 없었다는 점에서 건축자산 진흥구역 제도가 도입된 의미를 찾을 수 있다.

[표 3-11] 「한옥등건축자산법」에 의한 건축자산 진흥구역의 특례규정

근거	지원 사항		
법 제21조	지구단위계획 구역에서의 완화규정	국토 계획법	제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축 물의 건축 제한 등) 제77조(용도지역의 건폐율) 제78조(용도지역에서의 용적률)
		건축법	제42조(대지의 조경) 제43조(공개 공지 등의 확보) 제44조(대지와 도로의 관계) 제60조(건축물의 높이제한) 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높 이 제한)
		주차장법	제19조(부설주차장의 설치) 제19조의2(부설주차장 설치계획서)
	추가 완화규정	건축법	제46조(건축선의 지정) 제47조(건축선에 따른 건축제한) 제58조(대지 안 공지) 제59조(맞벽건축·연결복도)

[표 3-12] 건축자산 진흥구역 및 유사제도의 특례규정 비교

구분	조항	내용	지구단 위계획	특별건 축구역	리모 델링 활성화 구역	우수건 축자산	건축자산 진흥구역
국 계 법	제76조	용도제한	△	-	-	-	△
	제77조	건폐율	△	-	-	○	△
	제78조	용적률	△	-	-	-	△
건 축 법	제2조 제1 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 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)	-	-	-	○(한옥)	○
주차 장법	제19조	부설주차장의 설치	△	△	-	○	△
	제19조의2	부설주차장 설치계획서	△	-	-	○	△

○ : 완화, △ : 조건부 완화

(출처: 심경마차주영(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구, p.75.)

[프랑스 보존지구와 ZPPAUP : 건축물 및 공공공간 정비 지원²⁴⁾]

- 프랑스에서는 1990년대 제도 개선을 통해 보존지구(secteurs sauvegardés) 또는 ZPPAUP 내의 보호대상 건축물에 대한 지원을 강화하였음. 이는 개별 건축물에 대한 개입이 전체와 조화 속에서 이루어지도록 유도하고 정비사업의 질적 수준을 향상시키기 위한 조치였음

[표 3-13] 프랑스 ZPPAUP의 지원 내용

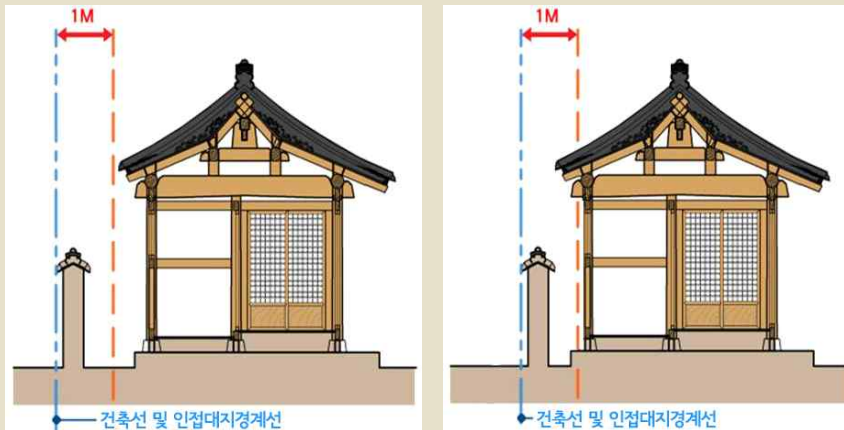
구분	지원 내용
주택재건축	ZPPAUP가 지정되고 지자체 의회에서 재건축 대상으로 결정될 경우 건축물 재건축이 공공성 선언(DUP) 및 지자체장의 특별허가 대상이 됨 건축주나 임대업자가 최소 6년 이상 주거용으로 임대할 경우 세제 혜택 제공
주택환경개선 프로그램(OPAH)과 연계	OPAH 사전조사 단계에서 문화유산적 가치 조사 내용을 포함하여 두 프로그램 연계
건축의 질 향상	SDAP에서 건축의 질을 향상시킬 필요가 있다고 판단할 경우 추가 지원 가능
입면 정비	건축주나 거주자가 건축물 입면을 정비할 때 지자체가 보조금 지원
공공공간 정비	ABF가 대상 지역의 공공공간을 정비할 필요가 있다고 제안한 경우, 지역문화부(direction regionale des affaires culturelles)가 보조금을 지원할 수 있음

(출처: 심경미·최은숙(2011), 「한옥활성화를 위한 지원방안 및 법제도 개선 연구」, 건축도시공간연구소, pp.248-249 내용을 바탕으로 재정리)

24) 심경미·최은숙(2011), 「한옥활성화를 위한 지원방안 및 법제도 개선 연구」, 건축도시공간연구소, pp.247-249.

[한옥에 대한 특례 조항 : 대지안의 공지 규정완화]

- 건축자산은 고유의 건축유형을 가지며, 대지 내 배치, 건축선으로부터 돌출 여부 등 건축적 특성이 상이하게 나타나므로 건축자산을 보존·유지하기 위해서는 유형별 건축 특성을 고려하여 「건축법」 규정을 완화할 필요가 있음
- 한옥의 경우, 건축적 특성을 고려하여 건축법 시행령 제80조의2항에서 한옥에 대하여 건축선 및 인접대지경계선으로부터 처마선의 이격거리를 2m 이하, 외벽선은 1m이상 2m이하로 별도의 완화조항을 신설(2014년 5월 31일 건축법 시행령 별표2 개정)
- 최근 서울시에서는 북촌과 경복궁 서측의 한옥밀집지역을 「건축법」 상 특별건축구역으로 지정하여 건축기준을 완화. 대지안의 공지는 처마 끝선을 기준으로 1미터 이격하도록 규정한 기존 규정을 외벽선 기준으로 적용



[그림 3-10] 현행 건축법에 따른 대지안의 공지 적용 예시(좌)와
한옥 특별건축구역에서의 대지안의 공지 완화 적용 예시(우)
(출처: 서울시 주택정책국 한옥조성과 보도자료(2015.05.21))

2) 지원의 방식

□ 관리계획에 따라 일괄 지원하는 것을 원칙으로 함

건축법 등 특례의 경우, 개별 심의 없이 관리계획에 따라 일괄 적용할 수 있는지와 이러한 방법이 바람직한지를 검토할 필요가 있다. 심의 없이 진행될 경우, 관리계획이 매우 정교하고 특례에 대한 타당성이 입증되어야 하며, 심의를 통해 진행될 경우 소규모 개별주택 건축행위 시 개별적으로 심의를 진행해야 하는 현실적 어려움이 따른다. 현재 리모델링구역에서 건축 규정을 완화받기 위해서는 개별적으로 건축위원회의 심의를 받아야 하는데, 리모델링구역으로 지정된 장수마을의 경우 완화를 적용받기 위해 개별 단독주택 필지의 건축행위에 대해 개별적으로 심의를 진행한다는 것이 현실적으로 어려운 문제가 나타나고 있는 상황이다.²⁵⁾

건축자산 진흥구역은 지구단위계획이 수립된 경우에 한해 건축법 등의 특례적용이 가능하도록 규정되어 있는데, 지구단위계획구역에서는 지구단위계획에 따라 별도의 심의절차 없이 특례 등의 규정을 일괄적으로 적용받는다. 건축자산 진흥구역이 지구단위계획보다 특례적용 사항이 추가되었으나, 기본적으로 지구단위계획을 통해 관리하도록 규정하였으므로 특례적용 방식도 현 지구단위계획에 준하여 관리계획에 따라 일괄적으로 적용하는 것이 타당하다.

물론 이때의 건축자산 진흥구역 관리계획은 건축자산 및 지역의 특성과 지역의 경관적 정체성을 기반으로 정밀하게 수립되어야 하며, 특례규정에 대한 타당성을 확보하여야 할 것이다. 특히 일반건축물에 대해서는 건축자산의 보존과 역사경관 특성 유지를 위해 반드시 필요한 부분에 대하여 특례를 최소한으로 적용한다는 원칙하에 관리계획이 수립되어야 한다.

□ 심의를 통해 특례 세부사항을 결정할 필요가 있는 경우, 개별 심의 진행

일반적으로 지구단위계획에서 특례적용은 지구단위계획 내용에 따라 일

25) 심경마·차주영(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구, p.186.

팔 적용하지만, 관리형 지구단위계획인 인사동이나 명동의 경우, ‘지구단위계획 운용에 관한 사항’의 규정을 통해 별도 설치된 위원회²⁶⁾의 심의를 통해 건물 등의 완화적용여부 및 범위를 결정하고 있다.²⁷⁾

건축자산 진흥구역은 특례적용 외에 수선비 등의 재정적 지원이 가능하므로, 수선비 등에 대한 재정적 지원이 이루어지는 지역에서는 수선계획에 따른 지원여부와 수선범위 및 수선비용 결정을 위해 별도의 심의위원회를 운영하는 것이 일반적이다.

따라서 심의를 통해 특례의 세부적인 사항을 결정할 필요가 있는 건축자산 진흥구역은 인사동이나 명동의 경우와 같이 자체적으로 심의위원회를 별도로 구성하여 운영하도록 한다.

[프랑스 AVAP 지원 방식] 지침 일괄 적용 + 개별 심의 병행

- AVAP 구역 내에서 일어나는 건축물 신축, 개·보수, 철거는 모두 해당 AVAP 규정에 따라야 하며, 프랑스 문화유산 건축사(ABF)가 허가 여부를 결정, 통보함
- 프랑스 문화유산 건축사(ABF)의 판정이 부당하다고 판단할 경우, 별도의 심의위원회를 거치도록 함. 위원회가 소집되어 심의가 이루어질 경우 프랑스 문화유산 건축사(ABF)는 심의 내역을 경청하기 위해 참가할 수 있으나 의결권은 부여되지 않음

(출처: 프랑스 문화유산법전(Code du Patrimoine))

26) 각각 ‘인사동심의위원회’, ‘명동심의위원회’를 설치, 운영하였다.

27) ㈜코레스엔지니어링건축사사무소 외(2006), 명동관광특구 제1종지구단위계획, 서울특별시, p.227.

[명동지구단위계획구역 지원방식] 심의위원회 운영

- 명동관광특구 제1종지구단위계획에서는 ‘명동심의위원회’를 구성·운영하여 지구단위계획구역 내에서 건축시 시행지침의 세부사항 및 주민약속으로 정하는 사항의 운영 및 준수여부를 심의 또는 자문하도록 함
- 「명동심의위원회」은 주민약속 제정 또는 변경에 관한 심의, 건축허가 또는 신고에 대한 사전 심의, 주민약속 위반시 조치사항, 기타 구청장이 필요하다고 인정하는 사항을 수행하는 역할 담당
- 지구단위계획의 계획지침에서 기본적인 원칙을 제시하고 지구단위계획구역 내의 건축행위에서는 계획지침을 그대로 따르도록 함과 동시에 지침에서 벗어나는 사항 또는 세부사항은 ‘명동심의위원회’의 심의를 거치도록 함

[표 3-14] 명동관광특구 지구단위계획의 명동심의위원회 심의 사항 예시

구분	계획지침
건축물의 재료	<ul style="list-style-type: none"> • 샌드위치 패널 등 이와 유사한 조립식 재료의 사용을 금지하고 반사성 재질의 마감 및 페인트 등을 이용한 도장 마감을 원칙적으로 금지한다. <u>다만, 부득이한 경우에 한하여 명동심의위원회에 색채계획이 첨부된 입면도를 제출하여 해당사항에 대한 적정성을 심의하여 이를 허용할 수 있다.</u>
옥상부 설비 등의 처리	<ul style="list-style-type: none"> • 건축시 옥상부 및 가로에 면한 전면부에 설비시설이 직접적으로 노출되어서는 아니된다. 다만 가로에 면한 전면부에 건축설비가 부득이하게 노출되는 경우에는 가벽 등의 차폐요소를 사용한다. • 옥상부 설비시설은 보행자 시야를 고려, 가로와 면한 건축물 전면부로부터 3m 이내의 설치를 금지하며 경사지붕 등의 디자인된 형태를 도입하여 차폐한다. • <u>건축시 명동심의위원회에 설비시설이 포함된 옥상층 평면도 및 입면도를 제출하여 해당 사항에 대한 계획의 적정성을 심의한다.</u>

(출처: 서울특별시고시 제2013-170호 도시관리계획(명동관광특구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시)

8. 지원 및 관리의 범위

- (지원 및 관리 범위) 건축물 외관만 규제할 것인가? 내부까지 규제·관리할 것인가?
- (특례 적용 대상) 건축자산만 적용되는가? 구역 내에 위치하는 모든 건축물, 즉 일반건축물까지 적용되는가?
- (수선비 등 재정 지원 대상) 건축자산만 적용되는가? 구역 내에 위치하는 모든 건축물 즉 일반건축물까지 지원할 것인가?

1) 지원 및 관리의 범위 : 외관만 규제

건축자산 진흥구역이 역사적 경관 또는 지역의 특색 있는 경관을 보호하고 형성하면서, 건축자산이 현대적 생활공간으로서 역할을 하는 동시에 지역의 활성화를 유도하기 위해 지정되는 만큼, 건축물의 형태 혹은 건축양식 등 외형의 보전으로만 규제 범위를 한정할 필요가 있다.

제도 도입 취지를 볼 때, 건축자산 진흥구역의 관리는 건축물의 외관형태 및 외부 건축양식의 보전에 한정하고 내부의 공간변경 및 용도변경은 관리 대상에서 제외하는 등 보다 융통성 있게 운영하는 것이 합리적이다. 이는 문화재보다는 규제범위가 적어야 한다는 기본 원칙과도 맥을 같이 하며, 프랑스의 ZPPAUP, 미국의 역사지구(Historic area) 관리 방식과도 크게 다르지 않다(심정마차주영, 2014; 194). 다만, 내부 공간구성이 외부공간과 연계되거나 매우 중요한 의미를 담고 있어 보존 또는 유지할 필요가 있는 건축자산은 수선비 차등 지원 등을 통해 내부공간의 보전방안을 강구해야 할 것이다.

[영국 뱅거온디 보존지역 관리계획] 건축물 외관 중심 관리

- 지역 고유의 건축적 특성을 보존하기 위하여, 건물 및 거리입면의 특성을 형성하는 주요 요소들에 대한 디자인 지침(guidance)을 수립

[영국 뱅거온디 보존지역(conservation area) 관리계획 : 디자인 지침]

항목	내용
크기	<ul style="list-style-type: none"> 복원 또는 개축 시, 기존대지의 폭(plot width)을 유지하고 현대의 반복적이고 변화 없는 대규모 입면구조를 지양함
비율	<ul style="list-style-type: none"> 이전 건물들의 전통적인 비율과 구조를 따를 것 건물 입면 디자인에서 창, 문, 바닥 높이(floor height)간의 관계, 그리고 솔리드와 보이드의 관계(개구부의 크기 및 개수에 대한 벽부분의 범위)는 매우 중요함
건축선	<ul style="list-style-type: none"> 건물 외관의 수리 및 개선은 역사적 가로 패턴에 순응하도록 할 것
지붕	<ul style="list-style-type: none"> 지붕선은 건물의 지배적인 요소이므로, 기존의 지붕 모양, 가장자리 선, 장식적 요소를 유지(retention)할 것 지붕 높이와 형태는 매우 중요함 (평지붕은 지역건축의 전통적 특징과 어울리지 않으므로 지양) 지붕재료의 교체가 불가피할 시 새로운 재료는 기존재료의 색, 크기, 질감과 조화를 이루도록 세심하게 계획할 것
외벽	<ul style="list-style-type: none"> 기존 벽의 수리 및 변경은 반드시 현재 건물의 재료와 텍스처, 질, 색상과 조화를 이루도록 함
창문	<ul style="list-style-type: none"> 창문은 가로의 일관성을 형성하는 매우 중요한 요소이므로, 반드시 적절한 비율을 갖추고, 근접한 주변건물과 조화를 이루도록 계획함 기존 창의 수리 및 교체는 원 재료를 사용할 것(교체보다는 유지(retention)를 우선 장려) 이는 창의 구조적 요소뿐만 아니라, 역사적 유리, 기존 창의 조립 틀, 바(window furniture)도 포함하며, 또한 창의 구조와 열리는 방식도 보존하도록 함 유리막대(glazing bars)의 두께와 몰딩, 판유리(panes)의 배열은 적절한 유리 교체를 위해 매우 중요함 목재 또는 쇠 창틀을 uPVC로 교체하는 것은 허용되지 않으며, 모든 창은 전통적인 페인트 마감할 것

항목	내용
빗물받이	<ul style="list-style-type: none"> • 빗물받이는 원래의 재료와 형태로 수리되어야 하며, 플라스틱 홈통은 적합하지 않음(주철 홈통은 적절히 관리되고, 보수될 경우 장기간 지속될 수 있음)
문	<ul style="list-style-type: none"> • 원래 문과 문틀은 가능한 유지하고, 교체 시 기존의 비율, 모양, 재료와 일치해야 하며, 반드시 페인트로 마감할 것 • 문의 판자 및 채광창(panelling, fanlights)과 같은 디테일 요소는 적절한 방법으로 기존의 문을 대체하기 위해 고려해야 할 중요한 사항임
장식적 요소	<ul style="list-style-type: none"> • 테라코다 물딩, 건물에 새겨진 글자, 난간, 엔터블러처, 장식적 부품 등과 같은 건물의 특징적인 장식요소는 가능한 보존할 것
경계 처리	<ul style="list-style-type: none"> • 경계 벽(담장 등)을 제거하거나 교체하는 것보다 수리를 우선 고려할 것 • 교체시 본래 형태·재료와 조화를 이루며, 조인트를 연결하기 위해 하드시멘트 모르타르를 사용하지 않도록 함
표면 (Surfaces)	<ul style="list-style-type: none"> • 도로에 쇄석도로(macadam finishes) 마감 사용을 피하고, 전통적인 자연 재료를 사용하거나 주변 건물들과 세심하게 조화를 이루는 색, 텍스처, 패턴을 사용할 것
도로 환경 개선	<ul style="list-style-type: none"> • 역사적 특성을 갖는 것 외에 불필요한 도로 시설물(표지판, 쓰레기통, 기둥 등)은 보존지역의 환경 개선을 위해 제거할 것 • 불라드, 가로 조명, 표지판 등은 역사적 거리경관과 조화를 이루도록 디자인할 것
마이크로 에너지 생성	<ul style="list-style-type: none"> • 마이크로 에너지 생성 시설을 설치하는 것은 장려되나, 역사적 가로경관을 형성하는 건물 입면에 설치하는 것은 피하도록 함

(출처: Wrexham County Borough Council(2010), Bangor on Dee Conservation Area Assessment and Management Plan.)

2) 특례 적용 대상 : 구역 내 일반건축물까지 모두 적용

일반건축물에 건축특례를 적용하지 않을 경우, 건축법 제46조(건축선의 지정) 및 제58조(대지안의 공지) 규정으로 도로에서 건축물 벽면선이 후퇴되어 건축자산과 조화롭게 형성되어 있는 연속된 가로경관을 훼손할 우려가 있다. 이는 지구단위계획으로 완화할 수 없는 조항으로 건축자산 진흥구역 내 역사환경의 유지·보전 및 역사환경과 조화로운 일반건축물의 조성을 유도하기 위해서는 일반건축물에 대한 건축특례 적용이 필요하다(심경마·차주영, 2014; 194).

특히 오래된 골목길이 건축자산일 경우, 가로에 면해있는 일반건축물에 건축법 제46조(건축선의 지정), 제47조(건축선 건축제한), 제58조(대지안 공지), 제59조(맞벽건축연결복도)의 특례가 적용되어야 오래된 골목길의 형태와 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 목표로 할 경우, 일반건축물까지 규제완화를 적용할 필요가 있다. 인천시 근대경관지원사업에서 일반건축물을 근대건축양식으로 신축하는 경우도 지원하고 있는 상황 역시 이러한 목적과 같다 하겠다(심경마·차주영, 2014; 194).

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(심경마·차주영, 2014; 195).

[예시] 건축자산 진흥구역 내 일반건물에 대한 특례 적용 필요 예시

현황

건축자산

일반건축물



건축자산만 특례적용 시

건축자산

일반건축물(신축)



건축자산인 기존 건축물이 현행 법령기준에 맞지 않아 개보수 시 특례적용 필요

일반건축물까지 특례적용 시

건축자산

일반건축물(신축)

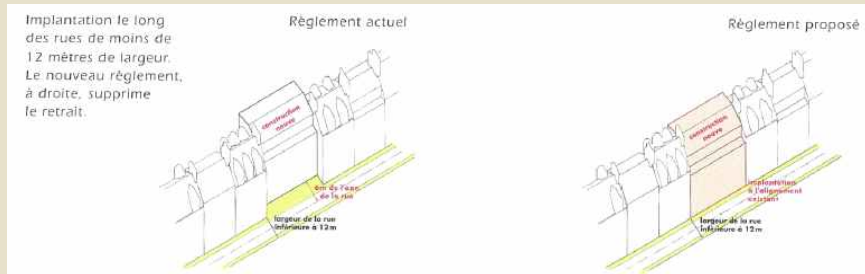


역사환경 유지보전 및 역사환경과 조화로운 일반건축물 조성 유도를 위해 일반건축물에 대한 특례적용 필요

(출처: 심경미·차주영(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구, p.196.)

[프랑스 파리시 포브르 생탄트완느 관리계획]

- (특례 적용 대상) 일반 건축물 신축시 주변 건축물의 용적률 허용, 기존 건축물 건축선에 따라 배치 가능
- 신축하는 일반건축물에 특례를 적용하여 건축자산에 의해 형성된 가로경관을 유지하고자 함



[그림 3-11] 포브르 생탄트완느 관리계획상 건축선 특례 예시. 현행 법령 적용시(좌)와 특례규정 적용시(우). (출처: APUR(1998;120))

3) 재정 지원 대상 : 건축물 특성에 따라 세부기준 마련, 차등 적용

건축자산 진흥구역 고유의 특색 있는 경관적 가치나 역사환경을 유지·관리하기 위해서는 건축자산뿐 아니라 구역 내 일반건축물도 지역 특성에 맞게 개·보수될 필요가 있다. 따라서 건축물 개·보수 비용 지원 범위 역시 건축자산뿐만 아니라 일반건축물까지 확대할 필요가 있다. 그러나 건축자산과 일반건축물의 수선·정비 성격이 다르므로 수선비용 지원을 위한 세부 기준을 마련하여 차등적으로 적용할 필요가 있다.

일본 가나자와시에서는 전통건축물을 보전하기 위해 지정한 ‘전통적 건축물 보존지구’에서 이루어지는 건축물 개·보수 사업에 보조금을 지원하는데, 전통적구조물과 일반건축물의 정비 특성을 고려하여 보조율과 한도액을 세부적으로 차등을 두고 있다. 일본 가나자와시의 전통적 건조물군 보존지구 사례와 같이 건축자산과 일반건축물을 구분하여 개·보수 필요 사항을 도출하고, 지원 비율과 한도 등 세부 기준을 마련하여 운영할 필요가 있다.

[일본 가나자와시] 정비 특성을 고려하여 지원 세분화

- 일본 가나자와시에서는 건축자산을 보전하기 위해 지정한 ‘전통적 건축물 보존지구’에서 이루어지는 건축물 개·보수 사업에 보조금을 지원하는데, 전통적구조물과 일반건축물의 정비 특성을 고려하여 보조율과 한도액을 세부적으로 차등 규정

[표 3-15] 일본 가나자와시 전통적 건축물군 보존지구의 정비사업 지원 규정

구분	보조율	한도액	보조대상
외관, 지붕, 구조상 주요한 부분의 수복	80%	1,500만엔	〈전통적구조물〉노후전기배선의 갱신 등
구조상 주요한 부분의 보강	90%	500만엔	〈전통적구조물〉
공작물의 수복	80%	—	〈전통적구조물〉널판장 등
외관지붕의 수복	70%	700만엔	〈일반건축물〉
공작물의 수복	70%	—	〈일반건축물〉벽, 담, 문 등
외관의 수복/수경	90%	—	〈전통적구조물〉모습의 수리 〈일반건축물〉모습의 수복
방화설비 수복	90%	—	〈전통적구조물·일반건축물〉
병해충의 방제처리	80%	50만엔	건축물 및 공작물
환경건물 등	80%	—	〈지정된 것〉복구/병해충의 방제처리 〈그 외〉울타리 등의 정비

(출처 : 오카다 카타유키, 역사적 도시 가나자와의 경관보전시책, 2011 한일도시경관심포지엄 자료집, 2011.11.01., p.201; 심경마·최은숙(2011), p.258 재인용.)

[표 3-16] 건축자산 진흥구역 내 관리 및 지원 범위(안)

구분	건축자산	일반건축물	비고
관리 범위	외관만 규제 (필요시 내부 규제)	필요시 외관 규제	관리계획 준수 내부 및 용도규제 없음
특례적용 범위	적용	해당지역의 역사적 가로분위기의 증진을 위해 필요한 경우에만 적용	관리계획을 기준으로 적용 필요시 관리형 지구단위계획과 같이 지역심의위원회 운영
수선비 등 재정지원 범위	적용	적용 (건축자산과 지원규모 차등 적용)	구체적 지원비용은 지자체 조례로 결정
신축지원	비적용	조건부 적용	역사환경 유지에 기여할 경우에 한정
기반시설 지원	적용	적용	-
리모델링 컨설팅 지원*	적용	조건부 적용	지원 사항에 추가 필요

(출처: 심경마·차주영(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구, p.197 토대로 수정·보완)

* 현행 법규의 지원 사항 외에 추가적으로 지역의 장소성 및 건축자산의 특성을 살려 부가가치를 창출할 수 있도록 리모델링 전문가 컨설팅 지원이 요구됨

9. 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립방향과 내용

- (지구단위계획과 차이) 건축자산 진흥구역 관리계획에 지구단위계획과 달리 추가로 혹은 별도로 특별히 답아야 하는 계획 내용은?
- (관리계획 내용과 정도) 건축물의 높이, 건폐율, 용적률 및 용도 등에 관한 계획지침 및 운용계획, 건축물 및 공간환경의 배치·형태·색채·재료·건축선 및 외부공간 조성 등에 관한 계획지침 및 운용계획, 담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비 및 옥외광고물 등에 관한 계획지침 및 운용계획, 경관계획 등의 내용과 정도는?
- (수립 주체) 사군구에서 건축자산 진흥구역 관리계획을 수립할 수 있는가?
- (절차) 지구단위계획으로 수립할 경우는 도시계획위원회의 심의를 받고, 지구단위계획으로 수립하지 않는 경우 건축위원회의 심의를 받는가?
- (절차) 지구지정과 관리계획 수립을 동시에 진행해도 되는가? 지구를 지정하면 반드시 관리계획을 수립해야 하는가?

1) 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립방향

- 관리계획에는 진흥구역 지정의 경계 설정, 향후 디자인 규제 및 권장사항을 담아야하며, 이러한 계획들은 그 지역과 관련된 마스터플랜, 조닝, 기타 관련 계획을 모두 고려해서 제시되어야 한다.
- 관리계획에는 건축자산으로 선정된 건축물에 대해 기초조사 결과를 토대로 가치 있는 부분을 명시하고 이 부분이 훼손되지 않고 최대한 보전할 수 있는 방안을 중심으로 건축물의 규모 및 용도, 건축물 및 공간환경의 배치·형태·색채·재료·건축선 및 외부 공간 조성, 그밖에 경관계획 등을 포함한다.
- 건축자산이 골목길, 옛길과 같은 가로인 경우, 가로의 원형 유지 및 역사적 분위기 형성을 위해 필요한 인접 건축물의 건축선 지정, 대지안의 공지 규정 등의 특례 적용 계획을 수립한다. 이러한 목적을 달성하기 위해 필요한 경우 일반건축물에 대해서도 건축법 등의 특

례가 적용되도록 계획을 수립한다.

- 관리계획에는 구역 내 건축자산 및 일반건축물에 대한 특례적용의 타당성과 근거를 명시해야 한다.
- 일반건축물에 대한 특례 적용은 역사경관 형성 등을 위해 반드시 필요한 경우에 한정하고 특례적용이 남발되지 않도록 해야 한다. 특례 적용은 구역 내 기초현황 및 특성분석을 통한 지역특성을 유지, 향상하는데 목적을 두어야 한다.

2) 건축자산 진흥구역 관리계획의 내용

- 지구단위계획의 내용 외에 건축자산의 현황(기초조사 결과), 관리 기본방향 및 목표를 포함해야 한다.
- 구역 고유의 건축문화 및 경관적 특성을 유지 또는 강화하기 위해 건축물 규모 등의 계획지침²⁸⁾, 건축물 및 공간환경의 형태와 색채, 외부 공간 조성 등의 계획지침, 가로에서 보이는 담장 및 대문, 외부 건축설비 및 옥외광고물 등에 대한 계획 지침, 그리고 구역 전체의 분위기와 이미지 형성에 중요한 경관계획 등의 내용을 포함한다.
- 역사적, 사회·문화적, 경관적으로 의미 있는 오래된 마을이 진흥구역으로 지정된 경우, 건축자산이 좁은 골목길과 소규모 필지로 인해 건축물대장에 등재되지 않은 경우가 있으므로, 이들에 대한 활용계획도 포함하여 지역 고유의 건축문화를 진흥시키고 지역 활성화를 도모하도록 한다.
- 건축자산 진흥구역에서는 가로경관 관리가 중요하므로, 건축자산의 가치가 훼손되지 않고 가로경관의 특성을 유지·회복하기 위해 필요한 경우 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물 계획도 수립한다.

28) 건축물 관리계획 내용은 3장 10절 참고

- 상하수도·도로 등 기반시설이 양호하지 않고 한옥마을 또는 장수마을, 감천문화마을 등과 같이 좁은 골목길의 오래된 주택이 있는 동네는 화재에 취약하므로 이러한 동네가 건축자산 진흥구역으로 지정될 경우 동네의 보전과 안전을 위해 방재계획을 수립한다.

[건축자산 진흥구역 관리계획의 내용(법 제19조, 시행령 제 16조)]

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」 제2조 제1호에 따른 옥외광고물 등에 관한 계획지침 및 운용계획
8. 그 밖의 경관계획
9. 관리계획의 시행을 위한 자원조달 및 단계적 추진방안
10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 따른 지구단위계획의 내용(지구단위계획을 수립하는 경우에 한정)
11. 그 밖에 건축자산 진흥구역의 관리에 필요한 대통령령으로 정하는 사항
 - 상하수도·도로 등 기반시설 계획, 방재(防災) 계획
 - 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물 계획
 - 건축물대장에 등재되지 않은 건축물의 활용 및 관리계획

[일본 : 역사적 풍치유지향상 지구계획 주요 내용]

- 「도시계획법」에 의해 지구계획 전체에 정하는 사항 외에 「역사마을만들기법」에서 별도로 필요한 관리계획 내용을 규정
- 지구계획에서 정하는 사항(위치 및 구역, 면적) 외에 지역 시설 및 건축물 등의 정비 및 토지이용에 관한 계획, 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항, 건축물 등의 형태 또는 색채 기타 의장의 제한에 관한 기본적 사항 등을 법에서 규정
- 역사적 풍치유지향상 지구계획 운용지침에서는 역사적 풍치유지향상 지구계획의 구성 및 목차를 제시

역사적 풍치 유지향상 지구계획 운용지침 구성

1. 취지

2. 기본자세

- 1) 구역지정
- 2) 구역의 규모 및 형상
- 3) 역사적 풍치유지향상 지구계획의 목표, 해당 구역의 토지이용에 관한 기본방침 등
 - ① 토지이용에 관한 기본방침
 - a. 건축물 등의 용도 및 규모에 관한 사항
 - b. 건축물 등 형태 또는 색채 및 기타 디자인 제한에 관한 기본적인 사항도 제한
 - c. 건축물 등의 정비를 해야하는 토지구역
 - ② '특별한 사정이 있는 경우'(역사마을만들기법 제31조 제6항)에 대하여
- 4) 역사적 풍치유지향상 지구 정비계획
 - ① 역사적 풍치유지향상 지구 시설
 - ② 건축물 등에 관한 사항
 - ③ 수침 등의 보전에 관한 사항
- 5) 가로경관 유도

3. 고려해야하는 사항

(출처: 도시계획운용지침 제8판(일본 국토교통성, 2015))

[일본 : 역사적풍치유지향상 지구계획 규정사항]

지구계획(전체)에서 정하는 사항*	<ul style="list-style-type: none"> - 지구계획 등의 종류 및 명칭*(별표는 필수 사항) - 위치 및 구역* - 지역의 면적* - 그 외 대통령령이 정하는 사항
역사적 풍치유지향상 지구 정비계획*	<ul style="list-style-type: none"> - 도시계획시설을 제외한 지역 시설 및 건축물 등의 정비 및 토지 이용에 관한 계획 <div> <ul style="list-style-type: none"> · 지구 시설의 배치 및 규모 · 건축물의 용도 제한, 건축물의 용적률의 최고 한도 또는 최저 한도 건축물의 건폐율의 최고 한도 건축물의 부지 면적 또는 건축 면적의 최저 한도, 벽면의 위치의 제한 벽면 후퇴 지역의 공작물의 설치 제한, 건축물 등의 높이의 최고 한도 또는 최저 한도 건축물 등의 형태 또는 색채 기타 디자인 제한, 건축물의 녹화율의 최저 한도 기타 건축물 등에 관한 사항을 대통령령으로 정하는 것 · 실제로 존재하는 수림지, 초지 기타 녹지에서 역사적 풍치의 유지 및 향상을 도모함과 동시에 양호한 주거 환경을 확보하기 위해 필요한 보전에 관한 사항 · 토지의 이용에 관한 사항 </div>
지구계획의 목표	
토지이용에 관한 기본 방침	<ul style="list-style-type: none"> - 다음 건축물 중 해당 지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상을 위해 해당 지역에서 정비해야 할 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 <div> <ul style="list-style-type: none"> · 지역의 전통적인 기술 또는 기능에 의해 생산 된 공예품, 식품 기타 상품의 판매를 주된 목적으로 하는 매장 · 지역의 전통적인 특산물을 재료로 하는 요리 제공을 주된 목적으로 하는 음식점 · 지역의 전통 기술 또는 기능에 의한 공예, 식품 기타 물품 제조를 주된 목적으로 하는 공장 · 지역의 역사에 가치 미술품, 지역 전통 기술 또는 기능에 의해 생산 된 공예품 기타 이와 유사한 물품의 전시를 주된 목적으로 하는 전시장, 박물관 또는 미술관 · 기타 지역의 역사적 풍치 유지 및 향상에 기여하는 것으로서 정령으로 정하는 건축물 등 </div> <ul style="list-style-type: none"> - 전호에 규정하는 건축물 등의 형태 또는 색채 기타 의장의 제한에 관한 기본적 사항 - 제1호에 규정하는 건축물 등의 정비(기존 건축물의 용도를 변경하고 동호에 규정하는 건축물로 하는 것을 포함한다)를 할 토지의 구역
지역의 정비 및 보전에 관한 방침	

(출처: 일본 역사마을만들기법 제31조 제2항)

[프랑스 : AVAP 구역별 관리 보고서 작성 및 규정 수립]

- AVAP 규정은 그래픽이 포함된 문서로 구성되며, 보수사업 허가 신청시 법규로 적용됨. 그래픽 부분은 문서로 된 법규와 동일한 법적 효력을 가짐. 법을 적용하는데 모호함을 피하기 위한, 안내의 성격을 가진 규정임. 그래픽은 형태, 배치, 건축물의 규모 등에 대해 표현하며, 이는 도시계획규정으로 다루어짐
- AVAP별 관리계획에 해당하는 ‘규정(reglement)’은 자산 특성에 따라 구분된 세부구역에 따라 별도로 수립됨. 구역별로 세부 목적차는 다르지만, 대체적으로 조망, 공공공간, 기존건축물 수선과 신축 관련 조항을 담고 있음


[표 3-17] 프랑스 안시(Annecy)시 AVAP 중 구도심(la vieille ville) 관리 규정 내용

조망	구역 내 주요 조망
개인 정원, 공공 녹지	개인 정원과 공공 녹지
공공공간	가로수 식재, 가로와 광장, 지붕덮인 골목, 운하, 수변, 다리 와 보행자교, 상업적 용도로 쓰이는 테라스와 매대, 주차장
기존 건축물 수선	철거, 증축, 담장과 주요 출입구, 지붕, 입면 처리와 개구부, 설비, 상업활동
신축	배치, 담장과 주요 출입구, 높이, 건축물 외피(gabarit), 지 붕, 입면


(출처: 안시시 홈페이지 www.annecy.fr(2015.04.03.))

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Grenoble

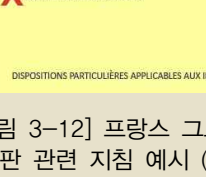
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES APPLICABLES AUX IMMEUBLES C2+, C2, C3



X Les panneaux solaires ne doivent pas conduire à des figures géométriques complexes.




X Les panneaux solaires ne peuvent pas être implantés sans souci de composition.




X Les panneaux solaires ne peuvent pas être posés suivant une inclinaison différente de celle du toit.

PANNEAUX SOLAIRES


Les panneaux font partie d'un dispositif incorporé au bâti et sont encastrés dans la toiture, posés directement sur les chevrons, en prenant soin de bien prévoir une ventilation suffisante de la toiture. Si un logement est directement sous le comble équipé, il est nécessaire de mettre en place une forte isolation entre le logement et les panneaux pour se protéger du rayonnement de la face arrière des panneaux.



✓ Les panneaux solaires ne doivent pas être répartis en plusieurs éléments.



✓ Les panneaux solaires forment des nappes régulières et simples. Lorsque le cas se présente, une distance suffisante doit être laissée entre les panneaux et l'édifice, afin de maintenir la lisibilité de la toiture.



✓ En fonction des ouvrages sur la toiture, les panneaux solaires peuvent être implantés au faîtage. Ils sont de préférence posés en superstructure – façon verrière sommitale. Au droit des panneaux, le faîtage est traité par les ouvrages rapportés.

Retour Sommaire

[그림 3-12] 프랑스 그르노블시 AVAP 관리규정 중 건축물 지붕층-태양열 집열판 관련 지침 예시 (출처: 그르노블시 홈페이지 www.grenoble.fr(2015.04.03.))

[영국 : CONSERVATION AREA 관리계획]

- 영국 conservation area의 관리계획(management plan)은 지역계획정책, 조언 및 지도, 재생 전략, 강화 책략, 가로 및 수송관리, 나무·야외공간 및 녹지기반시설, 시행 및 개선, 개발 허가 제한 관련 내용을 담고 있음
- 브롬즈그로브 보전지역 관리계획은 크게 기초평가와 관리계획으로 구분됨. 대상지역의 건축자산을 세밀하게 검토하여 문제와 기회 요소를 도출하고 이를 바탕으로 정책방향을 설정한 후, 관심 자산에 대한 세부적인 관리계획을 수립

[표 3-18] 영국 CONSERVATION AREA 관리계획(Management Plan)의 세부내용

구성	내용
지역계획 정책	<ul style="list-style-type: none"> • 핵심 전략: 보전 계획의 핵심 우선 전략을 명확히 세운다. • 행동 계획: 개발 허가 제한 및 개발 제안 수립에 관한 계획을 세운다. • 개발 관리 정책: 개발 지역 디자인 지침, 주요 경관 보호, 건축 자산의 개축 및 증축 조건, 철거 조건에 관한 정책 사항을 포함한다. • 지역 개발 체제: 연간 검토 보고서를 작성하여 관리계획의 실행을 평가하고 보완한다.
조언 및 지도	<ul style="list-style-type: none"> • 기초평가를 바탕으로 구체적인 지도 사항을 논의한다. <p>예) 지역계획 정책을 따르는 개발 제한 및 제안에 대한 지도, 건축 자산의 중 개축 및 수리에 관한 조언, 입면부와 옥외 광고 및 간판 계획 가이드라인 등</p>
재생 전략	<ul style="list-style-type: none"> • 보전 지역의 경제 활성화를 도모한다. • 기초평가에 의해 파악된 보전 지역의 문제요소(건물의 물리적 손상 및 이용 실태 부족 등)의 심각성 및 관심자산의 중요성에 따라 전략의 우선순위를 세운다. • 보조금(grant-aid)의 지급 가능 여부가 전략 시행의 중요한 요인으로 작용한다.
강화 책략	<ul style="list-style-type: none"> • 환경 개선을 지향한다. • 지역정부는 ‘Town and Country Planning Act 1990’의 조항 215에 따라 보존지역에 관한 계획 권한을 가지므로, 소유주에게 보존지역에 영향을 미치는 부차적 문제요소(눈에 띄는 광고판 혹은 가공선 등)를 제거할 것을 요구할 수 있다. 또한, 지역정부가 직접 업무를 수행하고 소유주에게 비용을 회수할 수 있다.

구성	내용
가로 및 수송관리	<ul style="list-style-type: none"> • 보존지역의 역사적 컨텍스트를 고려한 가로 환경을 계획하고 관리하도록 한다. English Heritage의 ‘Manual for street’은 지역 특성 유지 및 강화를 위한 가로 환경 관리 방안과 설계 가이드라인을 제공한다. • 역사적 환경에 적합한 교통 관리 체계를 수립하기 위하여 도로교통부서와 합의를 도모하도록 한다. 현재 실행이 불가 하더라도 차후 보존지역에 기여할 수 있는 도로 설계 및 공사 기준을 마련한다.
나무, 야외 공간 및 녹지 기반 시설	<ul style="list-style-type: none"> • ‘A good tree strategy’: 지역의 나무를 보호하기 위한 기반 환경을 마련한다. • ‘Green space strategy’: 지역정부는 기후 변화 적응 및 완화를 위한 녹지 기반시설을 계획하도록 한다.
시행 및 개선	<ul style="list-style-type: none"> • 기초평가에서 실시된 건물 상태 및 소유 현황에 대한 조사 기록을 바탕으로, 건물 수리 및 활용에 대한 시행 및 개선 전략을 수립한다. 업무 추진의 우선순위를 수립한다. • 지역당국은 등재되지 않은 건물의 비점유 부분에 대하여 건물 노후 방지를 위한 ‘Urgent work notices’를 소유주에게 통지할 수 있다. 또한, 지역정부는 소유주 대신 직접 수리 업무를 수행하고 소유주로부터 비용을 회수할 수 있다.
개발 허가 제한	<ul style="list-style-type: none"> • ‘The provisions of the General Permitted Development Order (GDPO)’에 의하면 건물 소유주는 본래 특정 허가 절차 없이 실내를 개조하거나 증축할 수 있다. 그러나 GDPO의 ‘Article 4’에 따라 지역정부는 보전지역 내 역사적 환경에 영향을 미치는 개발 행위를 제한할 수 있는 권한을 갖는다. • ‘Article 4’는 주로 도로, 수로, 야외 공간에 접하는 건물 입면 개발을 제한하는 데 사용되나, 역사적 자산의 가치를 손상시킨다고 판단되는 다른 형태의 개발 역시 통제할 수 있다. 예) 역사적, 고고학적으로 중요한 위치에 있는 상업 및 주거 시설의 증축 제한, 등재되지 않았으나 지역적인 가치가 있는 역사적 자산의 철거 제한 등

(출처: English Heritage(2011), Understanding Place: Conservation Area Designation, Appraisal, and Management.)

[표 3-19] 영국 브롬즈그로브 보전지역 관리계획 수립 사례_Part 1.기초 평가

소목차	내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> • 지역 고유의 특성을 부여하는 건축물, 공간, 장소성 요소 파악 • 보존지역의 주요 긍정적 가치, 중립 가치, 그리고 손상 가치 요소 파악 • 지역 성격과 특성의 변화를 고려하여, 현재와 잠재적 보전지역 경계를 평가
계획 정책 구성	<ul style="list-style-type: none"> • 보존지역 건물의 훼손 및 철거 시 ‘보존 지역 동의서’ 필요 • 보존지역 내에서 개발행위 발생 시, 지역정부는 ‘the Planning Act 1990’ 와 ‘The Bromsgrove District Local’ 에 명시된 사항을 준수 • ‘보존지역 특성 평가서’는 향후 15~20년 간 지역의 주거, 고용, 교통 및 소매 관련 계획을 구성하는 ‘Area Action Plan (AAP)’ 의 기반 제공
특정 관심 자산	<ul style="list-style-type: none"> • 보존지역 내의 관리 계획 대상은 건축물의 집합체 이상의 범위를 수용하며, 지역 고유의 분위기, 텍스처, 장소성 및 공간 구성을 포함
관심 자산 평가	<ul style="list-style-type: none"> • 위치 및 환경: 보존지역 내의 특정 장소들의 위치와 주변 환경과의 관계성 및 차이점을 서술 • 고고학 및 역사적 발전: 역사적 발전 과정을 파악 • 건물 형태 및 건축적 특성 <ul style="list-style-type: none"> - 대지 구성: 보존 지역의 공간 구성 체계와 가로 패턴 파악 - 전망: 보전 지역 내의 주요 전망 및 뷰를 명시 - 용도: 보전 지역 내의 건물 및 장소의 이전 용도와 현재 사용 용도 파악 - 전체적 특성: 건물의 양식, 상태 및 재료적 특성, 실내 구조 파악, 등재 건축 등록 실태 파악 - 건축 재료: 지역의 고유 특성 및 분위기를 형성하는 재료들의 쓰임새를 파악 - 주요 녹지 공간 평가

문제 요소 및 기회 요소 (유산 자산 감사)	<ul style="list-style-type: none"> • 기초 평가 결과, 파악된 문제 요소 및 기회 요소 <ul style="list-style-type: none"> - 공적 영역 역사적 장소의 전망과 고유 분위기를 손상시키는 공적 영역의 요소들 (도로 및 보도의 재료 및 디자인, 관리 부족으로 인해 방치된 공공시설) - 상업시설의 입면구성 및 간판: 건물의 특성을 해치는 옥외 간판 및 전면부 디자인 (역사적 건물과 조화를 이루지 않는 재료, 색, 비율) - 역사적 시장공간: 현재 주차 공간으로 용도가 전환된 역사적으로 중요한 마켓 홀의 재생 - 현대적인 충전: 건물의 고유 분위기와 특성을 손상시키는 과거에 진행된 개보수 작업 - 노후한 역사적 건물: 역사적 건물의 가치를 손상시키는 관리 부족 문제 및 공간 이용 현황 부족(건물 상층부 공실) - 역사적 디테일 유실: 역사적 장식 요소의 훼손 (주로 개구부의 디테일요소) - 교통관리: 시각적 연계성을 해치는 무계획적인 도로 시스템 - 후방의 역사적 공간: 역사적으로 중요한 후방부 공간의 이용 현황 부족 및 낙후 - Spadesbourne 개울: 보전 지역 내의 중요한 자연환경인 개울의 관리 - 지역적 건축: 국가 자산으로 등재되지 않았으나, 지역적으로 가치 있는 건축
결론	보전 지역 내의 문제 요소 및 기회 요소로 파악된 위의 사항들을 대상으로 하여 관리계획의 내용을 구성함

(출처: Bromsgrove District Council(2012), Bromsgrove Town Conservation Area Appraisal and Management Plan)

[표 3-20] 영국 브롬즈그로브 보존지역 관리계획 수립 사례_Part 2.관리계획

소목차	내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> • 지역 고유 특성의 보호 및 강화를 위한 계획 및 관리 방안 제시 • 관리 계획의 실행을 위한 자원을 명시하고, 차후 모니터링 및 검토를 위한 방안을 제시 • 건물 소유주와 사업주를 위한 실천적인 가이드라인을 제공 • 정책 형성 및 개발 제한을 유도
계획 정책 구성	<ul style="list-style-type: none"> • 관리 계획은 ‘역사적 환경을 위한 지역 및 국가 계획 정책’을 따르도록 함 • 주요 계획 정책, 개발 제한 및 토지 사용 제한 관련 사항들은 ‘브롬즈그로브 지구 지역 계획(2004)’, ‘브롬즈그로브 핵심 전략’, ‘브롬즈그로브 센터 행동 계획’에 명시되어 있음 <ul style="list-style-type: none"> – ‘브롬즈그로브 구 지역 계획’의 주요 정책 사항에는 보존지역 내의 개발행위, 보존지역 내의 개발의 디자인, 보존지역 내의 철거, 보존 지역 내의 교통계획, 상업계획, 개선계획 등이 포함되어 있다. – ‘브롬즈그로브 센터 행동 계획(2011)’의 주요 정책 사항 <ul style="list-style-type: none"> : 공공 영역과 주요 쇼핑 구역의 재포장 및 재정비 : 역사적 건물의 재정비, 개조 및 보수 : 역사적 개울 및 유원지의 공간 향상을 위한 자연 자산의 이용 계획 : 안전한 환경을 위한 관리 방안
관심 자산 (문제 요소 및 기획 요소)	<ul style="list-style-type: none"> • 기초 평가에서 파악된 관심 자산을 기초로 하여 구체적인 지도 사항을 논의

관리 계획	• 파악된 관심 자산(문제 요소 및 기회 요소)에 관한 관리 계획 수립	
	관심 자산	관리 계획 내용
	역사적 시장, 낙후된 역사적 건물, 후방의 역사적 지역	재생 전략 (건물 이용 실태 부족 및 물리적 손상에 대한 지도)
	공공영역, 상업시설 입면부 및 간판	강화 책략 (보전 지역의 환경적 개선을 위한 지도) 적용
	현대적 충전재, 역사적 디테일의 유실	시행 및 개선 (건물 수리 및 활용에 대한 지도) 적용
	교통 관리	가로 및 수송 관리
	Spadesbourne 개울	녹지기반시설 관리
	지역적 건축	개발 허가 제한 (등재되지 않은 지역 건축의 보호)
시민 참여 및 교육	• 관리 계획 및 실행 관련 의사결정 과정에 이해 당사자, 주주, 및 시민들이 포함되도록 하며, 지역주민과 공청회를 실시함	
	• 쉽고 원활한 시민들의 참여를 돕기 위해 모든 계획 및 관리 서류는 온라인 상에서 다운로드할 수 있음	
실천 계획: 자원, 모니터링 및 검토	• 지역정부는 유산 및 자산 보존 관련 기술 및 지식을 보급하고, 계획관리 업무를 담당하는 직원들을 위한 무료 교육을 실시하며, 매년 유산의 보존관련 프로그램을 개설하여 지역의 자산에 대한 인식을 일깨우도록 함	
	• 지역정부는 사전에 보존지역에 있는 모든 건물에 대하여 사진측량을 실시해야함. 또한, 모니터링과 관리를 위해 미리 계획된 스케줄을 준수하고, 매년 결과보고서를 작성하도록 함 (조사된 집행 건의 수, 성공 사례의 수, 그리고 집행 위반 건에 대한 통계 포함)	
	• 지역 정책의 변화를 고려하여 기초평가와 관리계획을 매 4,5년 주기로 검토	

(출처: Bromsgrove District Council(2012), Bromsgrove Town Conservation Area Appraisal and Management Plan)

3) 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립 절차

□ 수립 주체

- 건축자산 진흥구역 관리계획 수립주체는 「국토계획법」에 따른 도시관리계획 및 지구단위계획 수립 주체와 동일하다.
- 수립 및 결정주체는 관할 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사 및 시장·군수이며, 이해관계자를 포함하는 주민도 사·도지사 및 시장·군수에게 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획 수립을 제안할 수 있다.
- 서울특별시 및 광역시의 경우 구 단위의 수립 및 결정권한은 없으나, 지역 현황을 고려하여 필요한 지역에 대해 구역 지정 및 관리계획 수립을 시장에게 요청할 수 있다.

□ 관리수단 및 수립 절차

- 건축자산 진흥구역 관리계획은 「국토계획법」에 의한 지구단위계획으로 수립하거나 일반적인 관리계획으로 수립이 가능하다.
- 관리계획에 지구단위계획의 내용을 포함하고 「국토계획법」에 따른 도시·군관리계획의 수립절차에 따를 경우, 지구단위계획 구역 지정 및 지구단위계획이 고시된 것으로 의제처리된다.
- 건축자산 진흥구역의 관리계획을 지구단위계획으로 수립하는 경우에만 지구단위계획에서의 완화 규정 및 「한옥등건축자산법」에 의한 건축법 등을 완화 적용할 수 있다.
- 지구단위계획으로 수립되지 않을 경우 수립절차는 주민의견청취 및 관련부서 의견수렴 후 관리계획안에 대한 사·도 건축위원회의 심의를 거쳐 사·도지사가 결정·고시한다.
- 지구단위계획으로 수립되지 않는 건축자산 진흥구역 관리계획은 법

적 구속력은 없으나 자체적으로 해당 지역의 건축 또는 도시계획 심의자료 및 사업추진을 위한 근거자료로 운용할 수 있다.

□ 관리계획 수립 주기

- 지구단위계획으로 수립되는 경우, 지구단위계획 재정비 수립기준에 따라 5년마다 재수립한다. 지구단위계획으로 수립되지 않을 경우에는 별도 기준이 없으므로 지역 상황과 여건 변화에 따라 필요시 재수립한다.

Q1. (절차) 지구단위계획으로 수립할 경우는 도시계획위원회의 심의를 받고, 지구단위계획으로 수립하지 않는 경우 건축위원회의 심의를 받는가?

- 진흥구역의 관리계획을 지구단위계획으로 수립할 경우 「국토계획법」에 의한 규정에 따라 도시계획위원회와 건축위원회의 공동심의를 거치게 되며, 지구단위계획으로 수립하지 않을 경우 「한옥등건축자산법」에 따라 건축위원회의 심의로 진행됨(향후 도시계획위원회와 건축위원회 공동심의로 개정 필요)

Q2. (절차) 지구지정과 관리계획 수립을 동시에 해도 되는가?

- 동시에 진행한다 하더라도, 지구지정 절차와 관리계획 결정 절차가 별도로 규정되어 있어 심의절차가 동시에 진행되기는 어려움

Q3. 지구지정을 하면 반드시 관리계획을 수립해야 하는가?

- 구역 지정 후 일정기간 내 관리계획이 수립되지 않더라도 구역 지정의 효력을 상실하지는 않음. 건축자산 진흥구역을 한옥 및 근대건조물 등의 수선 지원을 위한 대상구역으로 운영하고자 하는 지자체의 경우, 별도의 심의기준을 마련하여 심의를 통하여 관리·지원을 함으로써 관리계획이 불필요하다고 판단되는 경우 관리계획을 수립하지 않을 수 있음

10. 건축물 관리계획의 수립방향과 내용

- (수립 목표와 방향) 건축물 관리계획을 수립하는 이유는 무엇이며, 어떤 방향으로 수립해야 하나?
- (관리계획 내용) 건축물 관리계획의 세부 내용은 무엇인가?
- (관리계획 형식) 건축물 관리계획은 어떤 형식에 따라 작성해야 하나?

1) 건축물 관리계획의 수립 목표와 방향

- 건축물 관리계획은 건축물 특례 적용, 수선비 지원의 근거가 되므로 해당 지역 건축자산에 대한 구체적인 기초조사와 가치 평가를 근거로 수립되어야 한다.
- 건축자산 진흥구역의 건축물 관리는 구역이 형성된 시대의 도시구조와 건축물 특성, 경관 특성을 복합적으로 고려하여 고유의 건축유형을 도출한 후 이를 보존하기 위한 방향으로 이루어져야 한다.

[예] 프랑스 안시시 AVAP

- 안시(Annecy)시에서는 건축자산의 시대적 차이와 입지 특성에 따라 네 개 구역-구도심(AV1, Vieille ville), 19~20세기 확장 부분(AV2, Extension 19-20C), 호수변(AV3, Bords du lac), 쉼노즈 산자락 지역(AV4, Contreforts du Semnoz)-으로 구분하고 세부 구역별로 건축물 특성을 반영하여 별도의 관리계획을 수립
- 이는 건축물이 지어진 시대와 입지 특성에 따라 건축물 유형이 다르게 나타나기 때문임. 세부 구역별 관리계획에서는 그 구역에서 나타나는 건축물의 고유한 특성을 조사하고 보존해야 할 가치를 평가한 후, 건축물 배치와 규모, 형태와 외관에 대한 세부 규정을 제시

(출처: 안시시 홈페이지 www.annecy.fr(2015.04.03.))

2) 건축물 관리계획의 내용

- 건축물은 그 자체로 가치가 있을 뿐 아니라, 이들이 집합하여 형성

하는 가로와 집합 경관 형성에 중요한 영향을 미치므로 이를 고려하여 관리계획을 구체적으로 수립해야 한다.

- 지역 고유의 건축유형 특성을 고찰하여 건축물 용도와 배치, 형태와 규모, 입면과 창호, 지붕과 색채에 대한 구체적인 관리계획을 제시할 필요가 있다.

[북촌, 경복궁 서측 지구단위계획 내용]

- 북촌과 경복궁 서측 제1종 지구단위계획에서는 건축물의 용도, 밀도, 배치, 형태 및 외관, 대지 내 공지, 색채에 대한 관리계획을 수립·적용하여 해당 지역의 특성을 유지하고자 함
- 특히 외부에서 인식되는 부분인 외벽, 창호, 저층부에 대해서는 구체적인 가이드라인을 제시하고 예시 도면을 첨부하여 이해도를 높임

[표 3-21] 북촌과 경복궁 서측 지구단위계획의 건축물 관리계획 내용

	북촌 지구단위계획	경복궁 서측 지구단위계획
개요	경복궁 북쪽에 위치한 한옥밀집 주거지역의 전통적 특성을 유지·계승하고 계획적으로 보전하기 위한 도시관리계획	경복궁 서측의 한옥밀집 주거지역을 역사적·장소적 특성을 고려하여 체계적으로 보전하기 위한 도시관리계획
지구 단위 계획 주요 내용	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 대지(최대개발규모, 획지계획 등) ◦ 건축물의 용도(허용, 불허, 권장, 용도완화) ◦ 건축물의 밀도(건폐율, 용적률) ◦ 건축물의 배치 ◦ 건축물의 형태 및 외관 <ul style="list-style-type: none"> -한옥: 적용원칙, 지붕, 구조, 외벽, 담장, 마당 등 -비한옥: 적용원칙, 공동지침/구역별 지침(입면, 지붕경사, 재료, 색채 등) ◦ 대지 내 공지 ◦ 교통처리 ◦ 경관 및 환경친화요소 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 토지이용 및 시설 ◦ 도시기반시설 ◦ 대지 및 건축물 <ul style="list-style-type: none"> - 가구 및 획지 - 건축물의 용도 - 건폐율 및 용적률 - 높이 - 건축물 배치, 형태, 색채 등

(출처: 북촌, 경복궁 서측 제1종 지구단위계획 보고서를 참고로 재구성)

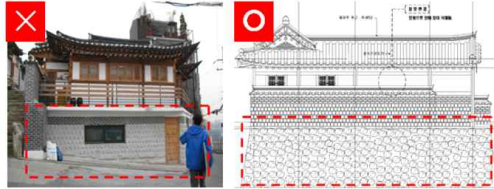
[예시] 북촌, 경복궁 서측 지구단위계획 건축물 관리계획

○ 북촌지구단위계획

□ 외벽 조성예시



□ 지하부 노출시 조성예시



지하층이 한 개 층으로 인식됨.

지하층을 축대석쌓기로 처리함.

□ 상업용 한옥의 창호 설치



외벽전체 창호설치

한옥 구조물을 가림

한옥 구조물을 가림

외벽일부만 창호로 처리

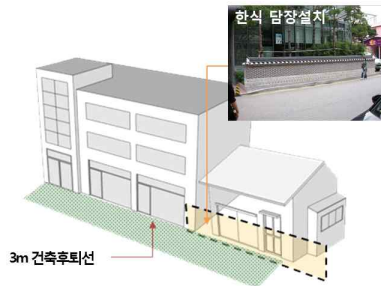
창호 이외 외벽 한식처리

(출처: 북촌 제1종 지구단위계획(2010), 서울특별시)

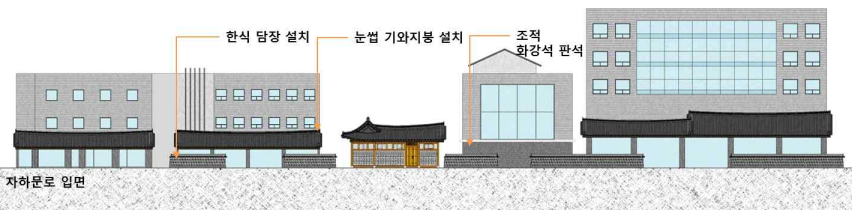
○ 경복궁 서측 지구단위계획

■ 자하문로 건축물 외관 관리

배치	건축한계선 : 도로경계선에서 3m 지정
	저층부 : 2층높이까지 전통양식 기와지붕 설치(권장)
외관	담장설치 : 3m 건축한계선에 한식 담장설치
	사선절제형 건축형태 금지



■ 자하문로 건축물 외관계획 예시



(출처: 경복궁서측 제1종 지구단위계획(2010.6), 서울특별시)

[프랑스 클라마시 보존관리계획]

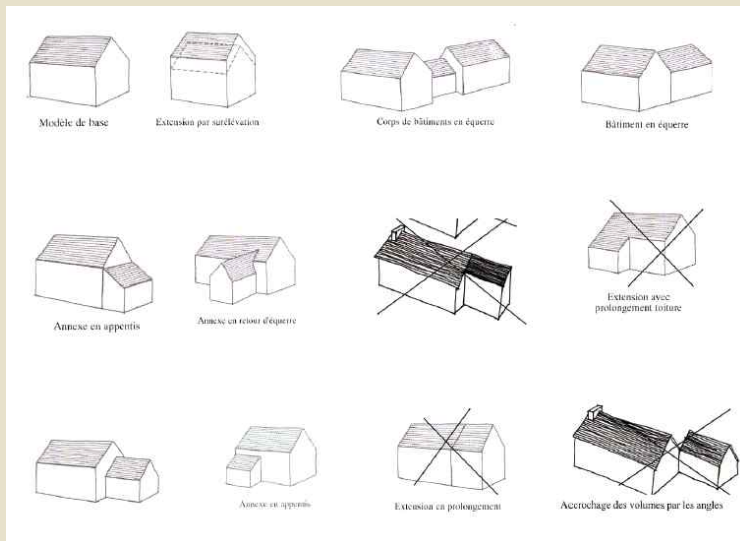
- 클라마시 보존관리계획은 구역 내 경관의 일관성을 유지하고 현재의 가로 분위기를 보존하는 것을 목표로 하며, 건축물 입면, 개구부, 창문, 지붕, 담장 등 건축물 외관에 대한 관리계획을 수립

※ 클라마시 보존관리계획의 건축물 관리계획 : 공통규정

- ZPPAUP지구 내 공통으로 적용되는 사항으로서 건축물의 전반적인 일관성 유지를 위해 'ZPPAUP 건축물 보호 및 관리에 관한 규정'이 마련됨

◆ 확장사업 시 건물 배치에 관한 규정

- 건축 확장사업을 할 경우, 건축물의 기본 볼륨을 유지 및 확장 부분과 식별 가능토록 할 것
- 현존하는 건축물의 지붕과 같은 높이의 지붕을 피하며, 기존의 볼륨과 차별을 둘 것

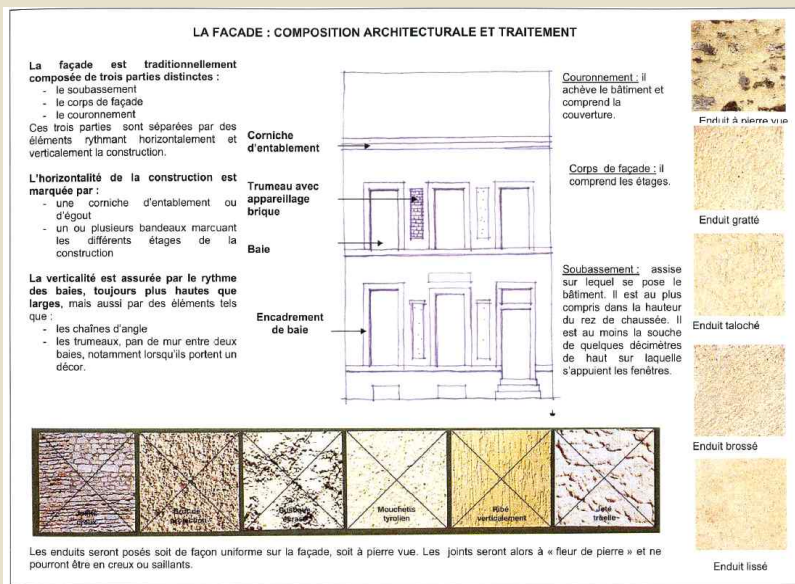


[그림 3-13] 확장사업시 건물 배치에 관한 규정
(출처: Jean-Pierre DUTHOIT(2009), ZPPAUP 규정 제안서(Cahier de recommandations architecturales))

◆ 건축입면에 관한 규정

- 건축 입면은 전통적으로 3부분으로 구분 (지면과 닿은 층, 일반층, 지붕층)

- 입면의 수평성 강조: 층의 상층부 혹은 파이프의 및 층별 구분 입면의 수평적 배치
- 창문틀을 이용한 건축 입면의 수직성 (높이가 넓이보다 크다): 창문, 창문 사이 장식, 창문과 벽선 사이 포함
- 건물 파사드색 사용시 동일한 톤 사용(사용하지 못하는 재료의 종류는 X로 표시하고 있는 부분)



[그림 3-14] 건축입면에 관한 규정

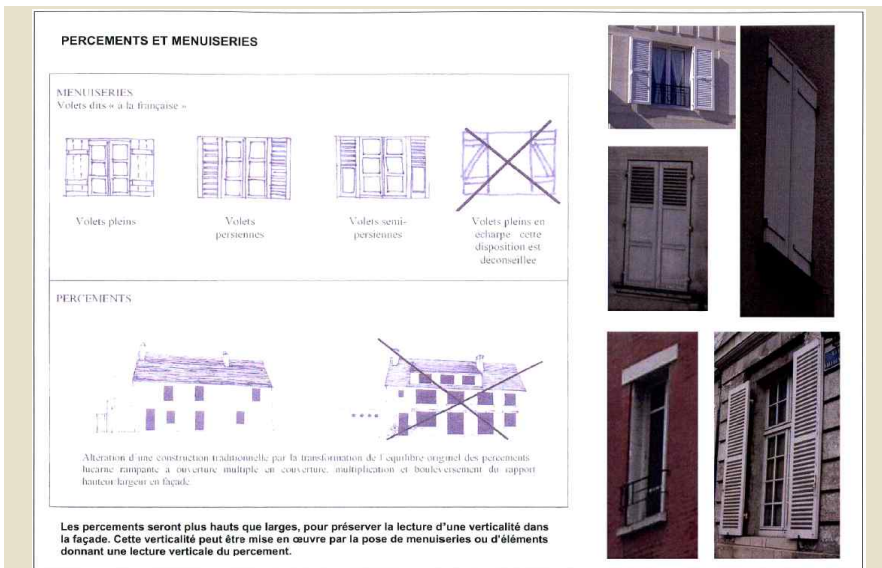
(출처: Jean-Pierre DUTHOIT(2009), ZPPAUP 규정 제안서(Cahier de recommandations architecturales))

◆ 입면의 장식 및 재료 사용 규정

- 19세기 혹은 20세기 초의 건물은 문화유산 보존 측면에서 기존의 건축 재료 이용(벽돌, 규석으로 된 재료는 보존을 원칙으로 함)
- 돌, 벽돌 혹은 외부 페인트 색은 입면의 통일성을 위하여 사용 권고

◆ 개구부에 대한 규정

- 빛 막이 겹창은 프랑스 스타일로 함(그림 참조)
- 수직적인 형태의 개구부: 모든 개구부는 높이가 넓이보다 커야 함



[그림 3-15] 개구부에 대한 규정

(출처: Jean-Pierre DUTHOIT(2009), ZPPAUP 규정 제안서 (Cahier de recommandations architecturales))

◆ 창틀에 대한 규정

– 기존의 건물에 관한 규정

- 창틀이 전통적인 방식으로 제조된 경우: 동일한 창틀로 교체를 원칙으로 하며, 그렇지 않을 경우 건축물과 주변환경과 조화를 이루는지 사전 연구 의무(전통적이라 함은, 목재로 만들어진 두 개의 창문으로 구성되고, 하나의 창문에 최대 3개의 창으로 구성)
- 역 섹터에 있는 20세기 건축물은 창문 위쪽에 작은 창이 대칭
- 빌라 섹터에 있는 네오 오스만 양식의 건축물은 작은 창으로 구성된 창문으로 되어 있음

– 신축에 관한 규정

- 신축에 관한 창틀은 우선 건축될 건물에 어울려야 하며, 나무로 된 창틀 권고 하나 전통적인 창틀과는 구별이 되어야 함
- 개구부는 수직성을 강조(높이가 넓이보다 큼)

◆ 다락방에 대한 규정

- 다락방마다 각 하나의 개구부를 만들 것
- 지붕보다 큰 다락방 창 금지

(출처: Jean-Pierre DUTHOIT(2009), ZPPAUP 규정 제안서(Cahier de recommandations architecturales))

3) 건축물 관리계획의 형식

- 건축물 관리계획이 모호하게 기술될 경우, 해석에 차이가 생길 수 있으므로 관련 사진이나 도면을 함께 제시하여 이해도를 높이고 적용 과정의 객관성을 확보할 필요가 있다.

[프랑스 AVAP 규정 : 문서와 그래픽을 함께 제시]

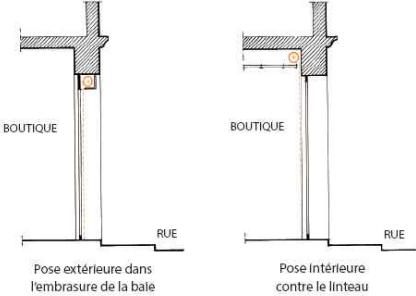
- 프랑스 AVAP 운영을 위한 지침서에 따르면 건축물 관리를 위한 규정 (reglement)을 제시할 때, 문서와 함께 사진·도면 등의 시각 자료(graphic)를 함께 제시하도록 함
- 프랑스 그르노블시 AVAP의 건축물 관리계획에서는 문서로 서술한 규정과 함께 이를 설명하는 그래픽을 함께 첨부하여 이해도를 높임

LES SYSTÈMES DE FERMETURE

Quand la façade le permet, il est souhaitable d'utiliser des grilles en ferronnerie.

Les grilles et rideaux métalliques à enroulement sont autorisés à l'intérieur du commerce, le caisson masqué par le linteau.


En cas d'impossibilité technique, le dispositif peut être fixé à l'extérieur, dans l'ouverture de la vitrine, sans dépasser le nu extérieur de la façade. Il peut alors être utilisé comme support d'enseigne.



POSE EXTÉRIEURE DANS L'EMBRASURE DE LA BAIE

POSE INTÉRIEURE CONTRE LE LINTEAU

La suppression des caissons extérieurs peut être exigée lors d'une intervention sur l'immeuble.




Document réalisé par la ville de Grenoble
Conception et réalisation : Jean-Jacques Barrelli et Gilles Peissel
Photographies : Direction de la Communication
Mise à jour: août 2014

[그림 3-16] 프랑스 그르노블시 AVAP 중 상업건축물 입면 상세지침
(출처: 그르노블시 홈페이지 www.grenoble.fr(2015.04.03.))

제4장 결론 및 정책제언

1. 연구의 요약 및 의의
2. 제도 개선방안 및 정책제언

1. 연구의 요약 및 의의

본 연구는 2015년 6월 시행되는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 의해 도입된 건축자산 진흥구역의 이해를 도모하기 위해 제도 운영과 관련한 주요 쟁점사항을 도출하고 쟁점별 운영방안에 대해 설명서 형식의 자료를 제공하는데 목적이 있다. 이를 위해 2015년 6월 최종 확정된 「한옥등 건축자산법」 시행령과 시행규칙을 토대로 관련 제도를 정리하였고, 건축자산 진흥구역 운영과 관련한 주요 쟁점을 10가지 도출하고, 쟁점사항별로 운영방안을 설명하고 참고사례를 제시하였다.

건축자산 진흥구역은 우수건축자산 주변지역의 체계적인 관리와 개별 건축자산이 아닌 일정구역 내 군집되어 있는 건축자산을 면단위 차원에서 체계적으로 보전하고 관리하기 위해 도입되었다. 이에 건축자산 진흥구역을 지정하기 위해서는 예상하는 구역 내 건축자산 현황조사가 선행되어야 한다. 구역 지정의 주체는 시·도지사(특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특

별자치도지사)에게 있으나 일반 주민도 제안이 가능하다. 구역지정은 시·도에서 구역지정계획을 작성하여 주민의견청취와 건축위원회의 심의를 거쳐 시·도지사가 결정한다. 구역지정 후 관리계획의 수립 주체는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수에게 있다. 관리계획은 지구단위계획(이하 지단)으로 수립하는 경우 지단 수립 절차와 동일하며, 지구단위계획으로 수립하지 않는 경우 주민열람 및 의견 청취 후 건축위원회의 심의를 거치도록 되어 있어 절차는 보다 간소하다. 이 경우 법적 구속력은 없으나 지역의 건축심의 또는 도시계획심의, 사업개발 시 참고자료로 활용될 수 있다. 건축자산 진흥구역으로 지정되면, 기반시설 및 건축물 수선비 지원, 협의체 운영비 지원이 가능하며, 건축물 개보수 및 신축 시 지구단위계획에서의 완화 규정 외에 추가로 건축법규의 특례 적용이 가능하다. 다만, 건축법 등의 특례 적용은 법적구속력이 있는 지구단위계획으로 관리계획을 수립하는 경우에 한한다.

건축자산 진흥구역과 관련하여 ① 건축자산 개념 ② 건축자산 기초조사 방법 ③ 건축자산 선정기준 및 방법 ④ 건축자산 진흥구역의 지정 기준 및 대상 ⑤ 건축자산 진흥구역 지정계획의 작성 ⑥ 기존 지구구역과의 관계 ⑦ 지정의 방식 ⑧ 지원 및 관리의 범위 ⑨ 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립방향과 내용 ⑩ 건축물 관리계획의 수립방향과 내용 등에 대해 검토하여 운영방안을 설명, 제시하였다.

1. 건축자산 개념

건축자산은 법적인 의미로는 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 것으로, 그 범위는 건축물, 공간환경, 기반시설로서 문화재로 지정·등록된 것은 제외한다. “문화유산” 및 “문화재”에 비해 실용 가치를 중시하고, 경제성 증진을 고려하며, 적극적인 활용을 모색하는 능동적 개념이라고 할 수 있다. 유사한 개념의 등록문화재와는 대상이나 기준의 차이보다는 실제로 문화재로의 등록 여부에

따라 구분된다고 볼 수 있으며, 서울시의 미래유산은 무형의 것까지도 해당된다는 점에서 그 범주가 포괄적이다. 한편 ‘우수건축자산’은 소유자의 신청에 의해 건축위원회 심의 등을 거쳐 해당 건축자산의 체계적인 조성과 관리를 위해 시도지사가 등록을 결정한 것을 말한다.

2. 건축자산 기초조사 방법

건축자산 기초조사와 관련해서는 조사의 필요성과 기본방향을 제시하고, 기초조사 절차와 방법을 단계별로 설명(1단계: 건축자산 후보군 추출정리, 2단계: 후보군의 현황파악을 위한 현장조사)하고, 조사서식서에 따른 조사결과 작성방법에 대해 상세하게 제시하였다. 더불어 공간환경 유형의 건축자산 조사방식과 지구단위계획의 조사와의 차별성에 대해 이해하기 쉽게 Q&A 형식으로 설명하여 이해를 도모하였다.

3. 건축자산 선정기준 및 방법

건축자산 선정기준은 「한옥등건축자산법」 시행령 별표1의 우수건축자산 가치기준을 토대로 하되, 지자체 자체적으로 지역의 여건과 특성을 고려하여 별도로 기준을 설정할 수 있다. 그러나 조사결과와 정책 실효성을 높이기 위해서는 조사의 편의상 건축자산 조성시기 기준이나 관련 시상제도의 종류 등 전국적으로 동일하게 적용할 필요가 있는 사항에 대해서는 국가가 기준을 제시하여야 한다.

4. 건축자산 진흥구역의 지정 기준 및 대상

건축자산 진흥구역은 우수건축자산 또는 밀집된 건축자산으로 형성된 지역 고유의 경관적 특성을 유지·향상시키고 지역 특성에 어울리도록 건축물 등을 정비·관리할 필요가 있는 지역에 지정하는 것이 취지에 맞다. 건축자산 진흥구역으로 지정되면, 건축자산의 증개축 시 오래된 옛길 등의 가로선형을 유지하거나 지역 고유의 경관적 특성을 유지하는데 저해가 되는 현행 건축선 후퇴, 대지 내 공지규정, 건폐율 등의 규정에 대해 완화적용이 가능하기 때문

이다. 건축자산 진흥구역은 사업구역 성격이 아니라는 점에서 구체적인 정량적인 명확한 기준보다는 지정취지에 따라 필요한 지역에 지정되어 운영될 수 있도록 기준이 마련되어야 한다. 이러한 진흥구역 지정 기준은 2014년 12월 시행령 입법예고안에서 크게 변경된 부분이다.

5. 건축자산 진흥구역 지정계획의 작성

진흥구역 지정 신청을 위한 ‘건축자산 진흥구역 지정계획’에 포함되어야 할 내용과 구역 경계 설정 시 유의사항에 대해 구체적으로 이해하기 쉽게 명시하였다. 특히 영국의 Conservation Area와 미국 Historic District의 지정 사례를 통해 구역 지정 및 경계 설정 등을 위한 조사보고서 관련 내용을 소개하였다.

6. 기존 지구구역과의 관계

건축자산 진흥구역은 기존에 지구단위계획구역이나 정비구역 등으로 지정된 곳에 중첩하여 지정이 가능하다. 이와 관련하여 기존 관련 지구지정 및 관리계획이 수립되지 않은 경우, 지구단위계획이 수립중인 경우, 지구단위계획 기 수립지역 중 일부 구역을 진흥구역으로 지정할 경우 등으로 구분하여 관계를 설명하였다. 세 번째 유형이 가장 많이 나타날 것으로 예상되어, 실제 북촌 지구단위계획구역을 대상으로 지구단위계획구역과 진흥구역과의 관계, 계획 명칭 등을 예시하여 설명하였다. 이 경우, 건축자산 진흥구역을 지구단위계획구역의 특별계획구역으로 간주하여 운영하는 것을 제안하였다. 현행 규정으로도 운영은 가능하지만, 향후 지구단위계획수립지침에 특별계획구역과 건축자산 진흥구역과의 관계규정을 추가하여 구역변경 및 관계설정을 보다 명확히 할 필요는 있다.

7. 지정의 방식

건축자산 진흥구역에서 특례적용은 지구단위계획으로 관리될 경우에 한정되므로, 기존 지구단위계획에서의 특례적용과 같이 별도의 심의 없이 관리

계획에 의해 일괄 적용한다. 다만, 인사동이나 명동에서 ‘지구단위계획 운용에 관한 사항’의 규정에 ‘인사동/명동심의위원회’의 심의를 통해 건폐율 등의 완화 적용여부 및 범위를 결정하고 있다는 점과, 건축자산 수선 등의 지원 여부와 지원 규모를 결정하기 위해서는 별도의 심의위원회를 운영해야 한다는 점에서, 필요시 자체적으로 심의위원회를 별도로 구성하여 심의를 통해 특례의 세부적인 사항을 결정하도록 운영한다.

8. 지원 및 관리의 범위

건축자산 진흥구역은 역사적 경관 내지는 지역의 특색 있는 경관을 보호하고 형성하면서, 건축자산이 현대적 생활공간으로서 역할을 하는 동시에 지역의 활성화를 유도하기 위한 것이다. 이에 진흥구역에서의 관리는 건축물의 외관에 한정하고 내부 공간의 변경은 관리의 대상에서 제외한다. 특례 적용 대상의 범위는 신축되는 일반건축물에도 특례를 적용하여 건축자산들에 의해 형성된 가로경관을 유지할 수 있도록 한다. 재정적 지원 대상 범위는 일본 가나자와시에서 전통적 건축물 보전지구에서 시행하고 있는 방식을 참고하여, 건축자산과 일반건축물을 구분하여 개·보수 필요 사항을 도출하고, 지원 비율과 한도 등 세부 기준을 마련하여 차등 지원한다.

[표 4-1] 건축자산 진흥구역 내 관리 및 지원 범위(안)

구분	건축자산	일반건축물	비고
관리 범위	외관만 규제 (필요시 내부 규제)	필요시 외관 규제	내부 및 용도규제 없음
특례적용 범위	적용	역사적 가로분위기의 증진을 위해 필요한 경우에만 적용	필요시 관리형 지구단위계획과 같이 지역심의위원회 운영
수선비 등 재정지원 범위	적용	적용 (건축자산과 지원규모 차등 적용)	구체적 지원비용은 지자체 조례로 결정
신축지원	비적용	조건부 적용	역사환경 유지에 기여할 경우에 한정

(출처: 심경마·차주영(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구, p.196 토대로 수정, 재구성)

9. 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립방향과 내용

법에서 명시하고 있는 관리계획의 내용을 보다 구체적으로 설명하였다. 특히 지구단위계획의 내용 외에 추가되어야 할 건축자산 기초조사를 토대로 건축자산 및 일반건축물에 대한 관리계획, 경관계획, 가로·의분위기 유지를 위한 특례 적용 계획 등에 대해 구체적으로 명시하고, 해외의 유사한 제도의 관리계획 내용과 도식화된 지침을 참고사례로 풍부하게 제시하여 이해를 도모하였다. 또한 관리계획 수립 주체 및 절차, 수립 주기 등 법 규정에서 설명되지 않은 쟁점 및 궁금한 사항을 Q&A 형식으로 설명하였다.

10. 건축물 관리계획의 수립방향과 내용

건축물 관리계획은 건축물 특례 적용, 수선비 지원의 근거가 되므로 해당 지역 건축자산에 대한 구체적인 기초조사와 가치 평가를 근거로 수립되어야 한다. 건축자산 진흥구역의 건축물 관리는 구역이 형성된 시대의 도시구조와 건축물 특성, 경관 특성을 복합적으로 고려하여 고유의 건축유형을 도출한 후 이를 보존하기 위한 방향으로 이루어져야 한다. 지역 고유의 건축유형 특성을 고찰하여 건축물 용도와 배치, 형태와 규모, 입면과 창호, 지붕과 색채에 대한 구체적인 관리계획을 제시할 필요가 있다. 이와 같은 건축물 관리계획 수립목표와 방향, 내용을 설명하고 다양하고 풍부한 참고사례를 제시하였다.

본 연구는 건축자산 진흥구역의 운영과 관련하여 개념, 절차, 내용 등에 대해 설명하고, 법률에서 규정되지 않은 사항에 대해서는 운영방향을 제시하였다. 이에 건축자산 진흥구역의 취지에 부합되게 본 제도가 운영되기 위해서는 법률 및 시행령, 시행규칙에서 구체적으로 규정하고 있지 않은 사항들에 대해 관계자들의 이해를 도모할 수 있도록 국토부에서 운영 방침 또는 매뉴얼을 제공할 필요가 있다. 본 연구는 건축자산 진흥구역 운영을 위한 설명서 성격의 자료로서, 향후 국토부가 제공 또는 고시할 필요가 있는 ‘건축자산 진흥구역 운영 매뉴얼’ 마련에 중요한 자료를 담고 있다는 점에서 정책적 기여 및 의미가 크다고 하겠다.

2. 제도 개선방안 및 정책제언

1) 제도 개선방안

□ 주거지역 내 건축자산 진흥구역의 건폐율 완화 규정 개정 필요

건축자산 진흥구역은 북촌과 같이 한옥이 밀집된 지역 또는 장수마을이나 감천문화마을, 이화마을과 같이 지형과 가로 및 필지구조에 순응하여 독특한 경관적 특성을 간직한 오래된 동네(마을)의 특성을 유지하면서 관리하는데 매우 적합한 제도라 할 수 있다. 그 핵심은 앞서 언급한 몇 가지 법규 완화가 가능하기 때문이다. 그런데 지구단위계획에서의 특례규정을 그대로 따르도록 한 건폐율 완화규정을 세부적으로 살펴보면 **주거지역에서의 건폐율 완화가 현실적으로는 불가능한 상황이다.**

「국토계획법」의 적용을 받고 있는 지구단위계획에서의 완화 규정을 살펴보면, 상업지역에서는 최대 80%까지 건폐율 완화가 가능한 반면 주거지역에서는 공공시설로의 기부채납 시에만 인센티브 개념으로 추가로 완화를 받을 수 있기 때문이다. 감천마을과 같이 작은 규모의 주택에서 공공시설로의 기부채납이란 현실적으로 불가능하다는 점에서 정작 이 마을에서 건축자산 진흥구역의 지정을 통해 가장 필요한 완화 항목인 건폐율 규정은 현재로는 적용을 받을 수 없다. 이러한 지역들에서 건축자산 진흥구역의 본래 취지에 맞게 활용될 수 있도록 주거지역 내 건축자산 진흥구역의 건폐율 완화 규정의 개선이 시급하다.

구체적인 법률 개선방안²⁹⁾은 「한옥등건축자산법」 제21조 건축자산 진흥구역 내 특례규정을 개정하거나 「건축법」 제55조 건폐율 관련 규정을 개정하는 방법이 있다. 첫 번째 방안은 「한옥등건축자산법」 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계법령의 특례) 규정에 국토계획법에 의한 주거

29) 심경미·차주영(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구, pp.196~198 토대로 재작성

지역내 건폐율 규정을 적용하지 않도록, 지구단위계획에서의 완화규정으로 건폐율을 포함하지 않고 별도 특례규정에 관련 조항을 추가하는 것이다. 두 번째 방안은 「건축법」 제55조(건축물의 건폐율) 규정에 건축법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 한 규정에 따라, 건축법 제5조에 따른 건축법 시행령 제6조(적용의 완화)에 건축자산 진흥구역에 대해 「국토계획법」 제77조(용도지역의 건폐율) 규정을 적용하지 않도록 규정하는 것이다. 두 번째 방안은 관련 타법의 시행령을 개정해야 한다는 점에서 건축자산 진흥구역을 직접적으로 다루고 있는 법률을 개정하는 첫 번째 방안이 보다 효과적이고 바람직할 것이다.

[표 4-2] 주거지역내 건축자산 진흥구역 건폐율 완화 적용을 위한 개정(안)

한옥등건축자산법(현행)	한옥등건축자산법(개정안)
<p>제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례) 제19조에 따라 건축자산 진흥구역에 대하여 지구단위계획을 수립하는 경우 해당 건축자산 진흥구역에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 완화 규정 및 「건축법」 제46조·제47조·제58조·제59조를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.</p>	<p>제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례)</p> <p>①건축자산 진흥구역 내 건축물에 대하여는 다음 각호를 적용하지 아니할 수 있다.</p> <p>1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조</p> <p>2. 「건축법」 제46조·제47조·제58조·제59조</p> <p>②건축자산 진흥구역 내 건축물에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 완화 규정을 적용할 수 있다.</p> <p>③제1항 및 제2항은 건축자산 진흥구역에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획으로 수립하는 경우에만 적용할 수 있다.</p>

(출처: 심경마차주영(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구, p.196)

□ 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립을 위한 심의주체 개정 필요

건축자산 진흥구역의 지정부터 관리계획 수립까지 일관성을 확보할 수

있도록 구역 지정 및 관리계획 결정을 위한 심의주체와, 관리계획을 지구단위 계획으로 수립할 경우와 그렇지 않을 경우의 심의주체를 통일할 필요가 있다.

현 규정에서는 건축자산 진흥구역 결정을 위한 심의주체와 지구단위 계획구역 결정 심의주체가 상이하며, 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 시 심의 주체도 지구단위계획으로 수립할 경우와 지구단위계획으로 수립하지 않을 경우의 심의주체도 상이한 상황이다. 이에 건축자산 진흥구역 결정 및 관리계획 수립 시 심의주체를 ‘도시계획위원회와 건축위원회 공동 심의’로 「한옥등건축자산법」을 개정할 필요가 있다.

[표 4-3] 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획 수립을 위한 심의주체 개정(안)

한옥등건축자산법(현행)	한옥등건축자산법(개정안)
<p>법 제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등) ① 시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 <u>건축위원회의 심의</u>를 거쳐 건축자산 진흥구역으로 지정할 수 있다.</p>	<p>제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등) ① 시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 <u>도시계획위원회와 건축위원회 공동심의</u>를 거쳐 건축자산 진흥구역으로 지정할 수 있다.</p>
<p>시행령 제14조(건축자산 진흥구역 관리계획 수립 등의 절차)</p> <p>① 건축자산 진흥구역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 법 제19조제1항에 따른 건축자산 진흥구역 관리계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 수립하려는 경우에는 그 주요 내용을 둘 이상의 일간신문과 해당 기관의 인터넷 홈페이지에 공고하여 주민이 14일 이상 열람할 수 있도록 하여야 한다.</p> <p>(중략)</p> <p>⑥ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 관리계획을 확정하려면 해당 <u>건축위원회의 심의</u>를 거쳐야 한다.</p>	<p>시행령 제14조(건축자산 진흥구역 관리계획 수립 등의 절차)</p> <p>① 건축자산 진흥구역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 법 제19조제1항에 따른 건축자산 진흥구역 관리계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 수립하려는 경우에는 그 주요 내용을 둘 이상의 일간신문과 해당 기관의 인터넷 홈페이지에 공고하여 주민이 14일 이상 열람할 수 있도록 하여야 한다.</p> <p>(중략)</p> <p>⑥ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 관리계획을 확정하려면 해당 <u>도시계획위원회와 건축위원회 공동 심의</u>를 거쳐야 한다.</p>

2) 정책제언

□ 건축자산 진흥구역 운영 매뉴얼 제작 및 보급

전술한바와 같이 건축자산 진흥구역의 취지에 부합되게 본 제도가 운영되기 위해서는 법률 및 시행령, 시행규칙에서 구체적으로 규정하고 있지 않은 운영방안에 대해 국토부에서 운영 방침 또는 매뉴얼을 제공할 필요가 있다.

건축자산 진흥구역의 제도적 근거가 되는 「한옥등건축자산법」은 2014년 6월 3일 제정되어 2015년 6월 4일 시행되었다. 최근의 제도시행으로 아직까지 본 제도에 대한 이해가 부족한 실정이나, 수제화거리로 특색화하고자 하는 대구 향촌동 지역, 인천 중구 근대건조물 밀집지역, 그리고 도시재생 선도사업 대상지인 군산 원도심 일대 등에서 건축자산 진흥구역을 지정, 운영하려는 움직임이 진행 중이다. 서울시의 경우, 기존 한옥마을을 대상으로 이미 지구단위계획이 수립되어 있는 상황에서 건축자산 진흥구역과의 관계를 어떻게 설정해야 하는지, 기존 자체 조례에 따라 운영되고 있던 등록한옥 또는 미래유산을 건축자산으로 대체할 수는 없는지 등 실제 법제도의 운영을 앞두고 의문시되는 사항이 많은 것으로 나타났다.

이에 일차적으로 지자체 건축자산 및 건축자산 진흥구역 관련 담당자와 조사계획을 수행할 실무전문가들이, 이차적으로는 건축자산을 소유하고 있거나 건축자산 진흥구역과 직·간접적으로 관계하는 일반주민이 활용할 수 있는 ‘(가칭)건축자산 진흥구역 운영 매뉴얼’을 제공할 필요가 있다. 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획 수립에 대해 주민제안이 가능하고, 구역 지정 및 관리계획 수립 과정에 주민들의 의견수렴 절차가 있기 때문이다.

건축자산의 선정, 우수건축자산 등록기준, 건축자산 진흥구역 지정, 관리계획 수립 등 많은 규정들의 결정주체가 지방자치단체장에게 주어져 있다. 지역 고유의 건축자산의 가치나 지역의 특수성을 감안하기 위함이다. 이러한 점에서 가이드라인의 획일화된 기준을 제시하는 지침서 성격이 아닌 설명서 성격의 매뉴얼 제공은 건축자산 진흥구역 제도 정착과 지자체 담당자들과 실

무자들의 제도 활용에 많은 도움을 줄 것으로 기대한다.

[표 4-4] 건축자산 진흥구역 운영 매뉴얼 구성 목차(안)

제1장. 총칙	01. 목적 및 기본방향 02. 활용주체 및 활용방안 03. 관계법령
제2장. 건축자산 진흥구역 이해하기	01. 건축자산 진흥구역 도입배경 및 운영방향 02. 건축자산 이해하기
제3장. 건축자산 기초조사	01. 건축자산 기초조사의 필요성 02. 기초조사 기본방향 03. 기초조사 방법 및 내용
제4장. 건축자산 진흥구역의 지정	01. 건축자산 진흥구역의 지정 02. 지정 절차 및 지정계획의 작성 03. 기존 지구·구역과의 관계
제5장. 건축자산 진흥구역의 관리 및 지원	01. 지원 내용 및 수단 02. 관리 및 지원의 기본원칙 03. 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립 04. 건축물 관리계획의 수립

□ 건축자산 진흥구역 시범사업 추진

국가차원의 건축자산 진흥구역 시범사업을 통해 건축자산이 밀집한 지역의 지자체 기초현황 조사 및 지정을 유도하고 관리계획의 선도모델을 개발할 필요가 있다.

건축자산 진흥구역으로 지정된 곳을 대상으로 지구단위계획을 수립하게 될 경우, 기존 지구단위계획보다 건축자산 기초조사와 건축자산 리모델링 기준 내지는 건축물 관리계획 등이 추가되어야 하는데, 현실적으로 이러한 여건이 계획 수립 용역에 반영되기가 쉽지 않을 것으로 보인다. 일반적인 지구단위계획 수립 과정에서, 일부 지역을 건축자산 진흥구역으로 운영할 필요가 있

어도 초기 단계에 이러한 기초조사비용이 반영되어 있지 않으면 불가능하기 때문이다.

따라서 국토교통부에서 매년 공모를 통해 건축자산 진흥구역으로 지정이 예상되는 지역을 대상으로 건축자산 조사비용의 일부를 지원하고, 관리계획 수립과정에서 주민과 전문가 참여를 통한 건축자산 관리·활용사례 개발을 위한 운영비를 지원하는 건축자산 진흥구역 시범사업을 추진할 것을 제안한다. 이러한 시범사업을 통해서 지자체의 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립을 유도할 수 있으며, 그 과정에서 진흥구역 내 건축자산 기초조사를 유도할 수 있다. 또한 프랑스의 ZPPAUP에서와 같이 기초조사 지원을 근거로 관리계획 내용 및 특례 적용의 타당성도 국가에서 일정 부분 관리·감독이 가능하다.

참고문헌

■ 보고서 등 문헌자료

- 강동진·최동식(2002.8), 역사지구의 개념 확대와 정립을 위한 기준, 대한국토도시계획학회지 「국토계획」, v.37 n.4
- 권영상·강성원(2010.12), 역사문화환경의 지구단위 관리정책과 도시공간분석, 한국도시계획학회지 v.11 n.5
- 권영상·심경미(2009), 근대건축물 활용을 통한 지역활성화 방안 연구, 건축도시공간연구소
- 국토교통부, 지구단위계획수립지침(2015.5.8), 국토교통부
- 국토교통부, 제1차 건축자산 진흥 기본계획 수립 관련 연구 내부 자료
- 김기호(2004), 도시 역사환경 보존-면적보존을 중심으로, 건축역사연구, v.13 n.4
- 김현숙(2000.4), 도시의 역사적 환경 보전행정에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회지, 국토계획, v.35 n.2
- 문화재보호법 시행규칙 개정령안 입법예고 자료(문화재청 홈페이지)
- 서울특별시고시 도시관리계획 (명동관광특구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시(제2013-170호)
- 서울시 주택정책국 한옥조성과 보도자료(2015.05.21.)
- 심경미(2015.3), 건축자산 조사 및 활용 과제, 건축역사학회 월례회 발표자료
- 심경미·이강민·설정임(2013), 한옥 등 건축자산법의 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구, 국토교통부
- 심경미·차주영(2013), 건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구, 건축도시공간연구소

- 심경미·차주영(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구, 건축도시공간연구소
- 심경미·최은숙(2011), 한옥활성화를 위한 지원방안 및 법제도 개선 연구, 건축도시공간연구소
- 양초원·이정형(2012), 지구적 관점에서 본 역사문화경관 관련지구의 통합적 관리에 관한 기초적 연구, 한국도시설계학회 학술발표논문
- 유광흠 외(2012), 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구, 국토교통부
- 오카다 카타유키(2011.11), 역사적 도시 가나자와의 경관보전시책, 2011 한일도시경관심포지엄 자료집
- 이상해(2013), 한양도성의 보존·관리 및 활용(유네스코 세계유산 등재를 위한 토론회), 서울특별시
- 이수정(2011), 문화유산 보존원칙 수립을 위한 가치의 정의 및 방법론에 대한 시론적 연구, 문화재연구, v.44 n.4
- 장민영(2011), 문화재 보전과 도시계획 연계를 통한 역사문화환경 관리방안 연구, 한양대학교 석사학위논문
- 장옥연·김기호(2003.3), 우리나라 역사환경 보존의 경향과 특성-제도와 연구경향 변화를 중심으로, 한국도시설계학회지 v.10 n.1
- 정석(2009.12), 역사문화환경의 면적 보전제도 도입방안, 한국도시설계학회지 제 v.10 n.4
- 채미옥 외(2012), 역사문화환경 보존지역의 체계적 관리 방안, 문화재청
- 유네스코(2005), 세계유산협약 이행을 위한 운영가이드라인
- (주)시감 건축사사무소 외(2010), 북촌 제1종 지구단위계획, 서울특별시
- (주)온고당 외(2010.6), 경복궁서측 제1종 지구단위계획, 서울특별시
- (주)온공간연구소 외(2013), 한양도성주변 성곽마을 보전관리 종합계획, 서울특별시
- (주)코레스 외(2006), 명동관광특구 제1종지구단위계획, 서울특별시
- (사)한국도시설계학회 외(2012), 서울 사대문안 역사문화도시 관리 기본계획, 서울특별시
- 일본 국토교통성(2014), 역사마을만들기법에 근거한 5년간의 활동성과
- 일본 국토교통성(2015), 도시계획운용지침 제8판
- 일본 국토교통성, 역사마을만들기법 팸플릿

APUR(1998), Quartiers anciens, approches nouvelles, Paris Projet n° 32-33.

Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP): Rapport de presentation: 21 novembre 2012

Boston Landmarks Commission(2008), The Fort Point Channel Landmark District Study Report, Boston Landmarks Commission, Boston

Bromsgrove District Council(2012), Bromsgrove Town Conservation Area Appraisal and Management Plan

City of Atlanta(2005), Inman Park Design Guideline

Department for Culture, Media & Sport(2003), Protecting our historic environment: Making the system work better

English Heritage(2010), Principles of Selection for Listing Buildings

English Heritage(2011), Understanding Place: Conservation Area Designation, Appraisal, and Management

Jean-Pierre DUTHOIT(2009), ZPPAUP 규정 제안서 (Cahier de recommandations architecturales)

National Park Service(1997), National Register Bulletin: How to Apply the National Register Criteria for Evaluation, National Park Service, Washington D.C.

The Secretary of the Interior's Standards for Preservation Planning: http://www.nps.gov/history/local-law/arch_stnds_1.htm

Worcestershire county council(2013), THE HISTORIC ENVIRONMENT OF BROMSGROVE TOWN CENTRE, WORCESTERSHIRE: A BASELINE SURVEY

Wrexham County Borough Council(2010), Bangor on Dee Conservation Area Assessment and Management Plan

■ Website

국립국어원 표준국어대사전: <http://stdweb2.korean.go.kr>

다음 로드뷰: <http://map.daum.net>

문화체육관광부 정책포털: www.korea.kr

서울시 미래유산: <http://futureheritage.seoul.go.kr/HeritageTeaser>

서울시 종로구: <http://www.jongno.go.kr/>
위키백과: <http://ko.wikipedia.org/>
일요신문: <http://ilyo.co.kr/>
종로광장전통시장: <http://www.kwangjangmarket.co.kr/>
포털사이트 다음(daum) 어학사전: <http://alldic.daum.net/word>
한국 브리태니커: <http://preview.britannica.co.kr>
<http://www.doopedia.co.kr>
<http://sweet-workroom.tistory.com18>
영국 데본 카운티위원회: http://www.devon.gov.uk/historic_environment
영국 Bromsgrove District Council: <http://www.bromsgrove.gov.uk/>
일본 국토교통성: www.mlit.go.jp
미국 보스턴시: <http://www.cityofboston.gov>
프랑스 그르노블시: www.grenoble.fr
프랑스 안시시: www.annecy.fr

■ 법률

법률, 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률, 국가법령정보센터
법률, 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 하위규정 입법 예고안(2014.12)
법률, 건축법, 국가법령정보센터
법률, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 국가법령정보센터
법률, 문화재보호법, 국가법령정보센터
일본 역사마을만들기법
프랑스 Code du Patrimoine (문화유산법전)
미국 National Historic Preservation Act of 1966
영국 Planning(Listed Building and Conservation Areas) Act 1990

Implementation Issues for Architectural Assets Promotion District

Sim, Kyung-Mi
Lim, Yookyong
Kang, Kyung-Hwan

The Architectural Assets Promotion District(AAPD) has been introduced by 「Act on Promotion of Architectural Assets including Hanok(APAAH)」 in June, 2015. In this regard, this study considers major issues in AAPD implementation. Results of this study organize the AAPD system and propose the concrete operation plans for ten issues that have not been defined in the APAAH. Each operation plan is provided in a form of description, including reference cases.

The AAPD has been introduced for systematic management of the surrounding areas of an Excellent Architectural Asset(Listed Architectural Asset). The AAPD has been also introduced to conserve and manage architectural assets not with a single unit based approach but by a regional approach. The boundary and management subject of AAPD can be designated not only by city governors but also by residents' proposals. Once the AAPD has been designated, subsidies for repairing buildings and infrastructures as well as for operating consultative groups. Deregulation also can be applied to cases of fixing and building structures that locates in the AAPD.

Regarding AAPD operation, the operation plans and descriptive explanations on major ten issues are as follows.

1. Definition of Architectural Assets

By the law, architectural assets are defined as being buildings, built environments, and infrastructures to have historic and cultural values, for example Hanok, or to contribute toward promoting the national architectural culture and establishing the regional identity that provide social, economical, and scenic significance for the here and the hereafter. Architectural assets that have been designated and registered as cultural assets or properties are excluded.

2. Architectural Assets Preliminary Investigation

The necessity and basic direction of architectural assets preliminary investigation are proposed. Processes and methods for the preliminary investigation are explained by each step(step 1: pulling out and listing up candidates of architectural assets; step 2: field survey for understanding candidates). How to fill out an investigation form is also described.

3. Selection of Architectural Assets

The selection of architectural assets should be followed by the enforcement decree of a local government, allowing additional specific criteria that consider local environments and characteristics. For the criteria that need to be applied identically to nationwide, the central government should provide the nationwide criteria to effectively use the field investigation results.

4. Designation of Architectural Assets Promotion District(AAPD)

The AAPD should be designated in the area where local scenery, that consists of Excellent Architectural Asset or clustered architectural assets, needs to be maintained and improved and where local buildings need to be maintained and managed to harmonize with local environments. Because the designation of AAPD is not one of business-oriented district, the designation should be considered not with

quantitative analysis based criteria but with designation purpose based criteria that can locate AAPD in necessary areas.

5. Designation Plan for AAPD

This explains about contents that need to be included in ‘Designation Planning for AAPD’ and matters that need to be considered in delimiting of AAPD.

6. Relation with existing Zoning & Districts

AAPD can be designated in and over existing Zoning & Districts where the District Unit Planning(DUP) or Urban Redevelopment Planning has designated. Regarding this, each possible cases(e.g., a case that plans for existing Zoning & Districts are not prepared, a case that DUP is on preparation, and a case that AAPD locates in partial areas of existing DUP Areas) are considered and the relationships are explained.

7. Implementation Methods of deregulation & subsidy

Relaxation of the irrational regulation of architectural assets should be directly applied by a management plan without additional deliberation on the relaxation like the relaxation cases in existing district unit planning. When specific matters of the relaxation need to be concerned through deliberation, a local government should establish and organize a committee to deliberate on the matters.

8. Implementation Range of Management, deregulation & subsidy

Maintenance in AAPD is limited to the exterior of a building, excluding the interior spaces. Relaxation of the regulation can be applied to new constructions for maintain streetscape of architectural assets. Subsidies should be differentiated between architectural assets and general buildings.

9. Directions and Contents of a AAPD Management Plan

This section provides details on the management plan APAAH states. For architectural assets and general buildings, a management plan, a landscape plan, and a relaxation plan especially to maintain landscape scenery are included in the detail. Using a Q&A form, subjects, processes, and cycle of establishing a management plan are explained.

10. Directions and Contents of a Building Management Plan

A building management plan should be established based on local architectural assets preliminary investigation and value estimation because the management plan provides grounds for applying building relaxation and subsidizing building maintenance. Management of the buildings in AAPD should be directed to preserve unique building types that come from the consideration of urban structures, building features, and scenic characteristics.

Regarding the operation of AAPD, this study explains concepts, processes, and contents, providing directions for matters which has not been decided. In order to promote stakeholders' understanding on the AAPD and APAAH, Ministry of Land, Infrastructure and Transport is asked to provide an operation policy or manual for matters that Act, enforcement decree, and ordinance fail to clearly state. As an explanatory study for operating AAPD, this study contributes to the preparation of 'An Operation Manual for Architectural Assets Promotion District' that would be provided or notified by Ministry of Land, Infrastructure and Transport.

Keywords : Architectural Assets Promotion District, Architectural Assets, District Unit Planning, Historic and Cultural Environment, Modern Buildings, Hanok

부록1. 영국의 Conservation Area 관련 지침 및 관리계획

1. 영국의 Conservation Area 관련 지침
2. 관리계획 사례 : 브롬즈그로브 보존지역 관리계획

1. 영국의 Conservation Area 관련 지침

- 「The Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act 1990」³⁰⁾에 따라, 1967년 이후로 지역정부는 지역의 건축적·역사적 특정관심자산의 보호를 위해 지역 내 보존지역(Conservation area)을 지정할 수 있음
 - 보존지역의 특정관심자산 대상은 건축물뿐만이 아니라 거리 또는 장소를 포함(공공 영역, 특정 경관, 녹지 공간, 공원 및 정원 등)
 - 국가적으로 지정된 유산을 보유하고 있는 지역뿐만 아니라, 특정건축양식을 보이거나 ‘역사적 유대(historic association)’를 불러일으키는 마을의 일부 지역이나 특정 산업 혹은 특정 인물과 관련되어 단일성격의 양상을 띠는 지역, 또는 현대적 가로 사이에서 이전의 가로 구획의 모습이 드러나거나 전통적 재료가 지배적인 거류지의 일부 지역 등이 보존지역으로 지정될 수 있음

30) ‘The Planning Act 1990’은 등재건축과 보존지역에 관한 영국의 국가 계획법으로서, 정부와 지역정부 및 그 외의 국가기관 모두 이 계획법을 따르도록 되어 있다.

- 역사적 특징 또는 외관과 디자인 형태, 배치 패턴 등의 특징적인 요소들을 갖는 외부공간이 지역의 보존 지역으로 지정되어 효율적으로 보호를 받게 됨. 보존지역의 지정을 위해서는 기본적으로 ‘보존지역 평가서(Conservation area appraisal)’와 같은 증거문서가 준비되어야 함

□ English Heritage의 보존지역 지정, 평가 및 관리

- English Heritage는 국가유산을 돌보기 위한 목적으로 1983년에 설립된 등록자선단체로, 정부기금과 자체수입으로 활동비용을 충당하고 있음. 주요 업무로서 역사적 환경의 효율적 관리체계를 위한 보존원리와 기본정책 및 지도사항을 세우고, 이에 준거하여 여러 지도서를 마련
- 보존지역 지정과 평가 그리고 관리를 위한 이전의 개별 지도서를 통합하여, 2011년 보존지역의 지정부터 평가 및 관리계획에 대한 사항을 통합적으로 다루는 ‘Understanding Place: Conservation Area Designation, Appraisal, and Management’를 마련함

□ 보존지역 지정, 평가 및 관리 지도서 : Understanding Place: Conservation Area Designation, Appraisal, and Management

- 1차 기초평가 : 보존지역의 지정 이전에 실시되는 기초평가(Appraisal)는 지역의 전반적인 특징을 서술하고, 지역의 고유특성에 영향을 미치는 개발의 긍정적(Positive)요소와 부정적(Negative)요소를 분석하여 유산 및 자산의 보호와 개발통제의 필요성 여부를 파악
 - 기초평가는 지역정부 차원에서의 관리계획 수립 및 개발 계획 수립을 위한 자료로서 보존관련 정책의 발전 및 수립의 근거자료로 사용될 수 있으며, 보존지역 내의 비등재 건축물의 보호를 위한 업무 관련 의사결정(국무 장관들에 의한 결정)과정에서 중요한 항소 재료로 쓰일 수 있음

○ **지정 및 지정에 의한 보호** : 보존지역으로 지정되고 나면, 이는 국가적 자산으로서 국가적 지지와 보호를 받게 됨(역사적 환경에 관한 국가 계획 정책 ‘Planning Policy Statement 5: Planning for the Historic Environment (PPS5)’ 에 의함). 따라서 지정된 보존지역 내에서 소유주는 임의로 그들의 자산을 변경 또는 개선할 수 없으며 다음과 같은 규제를 받음

- 보전과 강화를 위한 입법 및 국가 계획 정책의 요구사항 준수
- 보전지역의 특성 및 외관 보호 및 강화를 위한 지역 계획 정책 준수
- 등재되지 않은 건축물의 철거 제한
- 나무공사 제한
- 광고 및 간판 이용의 제한
- 건축 허가 없이 가능한 개발의 통제

○ **2차 기초평가** : 보존지역 지정의 근거가 되는 ‘특정 건축적·역사적 관심자산’ 을 세부적으로 평가함. 특정관심자산 평가를 위해 파악할 요소들은 다음과 같음

- 보전지역과 지역의 위치적 배경(setting) 사이의 관계구조
- 지역의 역사적 발전(Historic development) 과정, 구성 형태(선형, 콤팩트형,, 밀집형, 분산형), 건축양식, 사회적/역사적 유대(social/historic associations)
- 지역 내 장소들에서의 거주자, 근로자, 방문자들의 경험 요소
- 건축적 질(Architectural quality)과 형태 : 지배적인 건축 양식, 대표 유형 및 건설 시기, 지정 현황 (법적 또는 지역적 등재) 주요 특성, 지형과의 관계, 거리 패턴, 재료, 스카이라인 등을 평가
- 야외 공간, 녹지 공간, 나무, 공원 및 정원
- 지정된 유산·자산과 일반 자산, 자산의 내재적 중요성 및 지역에서의 공헌도

- 지역적 특성 및 장소성

- **관리 계획** : 관리 계획은 기초평가를 통해 파악된 보존지역 위협요소와 기회요소(threats and opportunities)를 근거로 하여 보존지역의 특정관심자산의 보호와 강화를 지향. 기본적으로 지역 계획 정책, 지도(Guidance), 재생 전략, 강화 책략, 가로 및 수송 관리 계획, 야외 공간 및 녹지 기반시설 계획, 시행 및 개선 전략, 개발 허가 제한 등의 내용을 포함

〈 '영국 보존지역 지정, 평가, 관리계획 지도서' 의 목차 및 구성〉

구분	목차	구성
지정	자산 목록 구축	<ul style="list-style-type: none"> • 잠재적 파악(Identifying potential): 지정의 이유가 되는 지역의 특정 관심자산을 이해한다. • 주요 건축적·역사적 관심(Special Architectural or Historic Interest): 건축물, 장소, 공공 영역, 녹지 공간, 공원 및 정원 등 지역 자산의 가치를 발굴한다.
	1 차 기초 평가	<ul style="list-style-type: none"> • 기초평가의 이점(Benefits of Appraisal): 지역 특성에 영향을 미치는 긍정적(Positive)요소와 부정적(Negative) 요소, 발전 사항 및 보호와 통제의 필요성 여부를 파악하도록 한다. 이는 차후 관리계획 수립 및 지역 개발 계획 수립에 영향을 미친다. 또한, 기초평가는 계획 결정(planning decisions)에 대한 정책적 체제(policy framework)를 발전시키기 위한 자료로 사용된다. • 시민 참여(Community Involvement): 평가과정에서 커뮤니티의 적극적 개입을 장려한다. 지역 거주자들 스스로 그들의 유산을 평가하도록 English Heritage에서 발행한 특성 평가 매뉴얼(Character Assessment Toolkit)을 이용하도록 한다.
	지정의 검토	<ul style="list-style-type: none"> • 경계 확정 및 검토(Finalizing and Reviewing the Boundary): 지역 자산의 가치 변화에 따라 지정의 재검토 및 경계 재설정이 주기적으로 요구된다. • 검토: 지역 당국은 기초평가를 주기적으로 검토한다. 법적인 검토 주기가 정해져 있지 않으나, 일반적으로 5년 마다 재검토를 실시한다.
	지정의 역할	<ul style="list-style-type: none"> • 지정에 의한 보호: 보존지역으로 지정된 지역 내에서 소유주는 임의로 그들의 자산을 변경 또는 개선할 수 없다. 이는 유산 보호 및 강화를 위한 국가적 계획 정책과 지역 특성 보전 및 강화를 위한 지역 계획 정책에 의해 통제된다. 예) 등재되지 않은 건축물의 철거 제한, 건축 허가 없이 가능한 개발타입의 통제, 광고 및 간판 이용의 제한, 나무공사 제한 등

구분	목차	구성
기초 평가	기초 조사	<ul style="list-style-type: none"> • 기초 조사 및 현장 조사: 지역의 역사에 대한 이해와 역사적 자산의 평가를 수행한다. 역사적 자산 평가 방법 및 현장 조사 실천 사항 및 기법은 'Understanding Place: Historic Area Assessment Principles and Practice(English Heritage 2010)에 명시되어 있다.
	자료 구축	<ul style="list-style-type: none"> • 정보의 시각화, 프레젠테이션화: 정보의 시각화를 통해 모든 이용관계자들의 쉬운 이해를 돕도록 한다. 예) 광역적 지도, 특정 역사와 관련된 건물 및 장소를 표시하는 지도, 도시경관 분석도, 도시경관 지도, 지역의 세부 특징 사항 기록(그림, 사진, 지도의 형태) 등
	적용	<ul style="list-style-type: none"> • 적용: 기초평가 자료의 '지역 개발 체제(Local Development Framework)'에의 적용 여부를 고려한다.
	평가 내용	<ul style="list-style-type: none"> • 계획 정책 구성(Planning Policy Context): 보존지역의 지정과 관련된 국가 및 지역 정책 체제를 명시한다. • 특정 관심 자산(Summary of Special Interest): 지역의 특정 관심 자산을 명시한다. • 관심 자산 평가(Assessing Special Interest): 특정 관심 자산의 상태와 중요성을 평가한다. 평가 기준은 각 지역의 특성을 고려하여 경우마다 새로이 소개 될 수 있다. • 유산·자산의 감사(An Audit of Heritage Assets): 유산자산의 구체적인 상태를 설명하는 평가서를 바탕으로, 유산자산의 회계 감사를 시행한다. • 상태 평가(An Assessment of Condition): 역사적 자산에 영향을 미치는 보존지역의 일반적 상태를 평가한다. 예) 교통 체증의 영향, 건물 공실 및 낙후화를 초래하는 낮은 경제적 기반, 특정 타입의 변화 및 개발의 압력 현황 등 • 경계 파악: 보존지역의 경계 상태를 검토 한다 • 활동 계획 및 일반적 가이드라인: 관리 계획에서 다음 주요 사항을 요약한다. • 참고 문헌, 부록 및 연락처
관리	법적 의무	<ul style="list-style-type: none"> • 변화 관리(Managing Change): 'the Planning Act 1990'의 조항 71에 의해서 지역정부는 보존지역의 보호와 강화를 위한 제안서 작성 및 발행의 의무를 갖는다. 기초평가(Appraisal)와 이를 바탕으로 관리 계획(Management Plan)을 세우도록 한다. 관리계획은 보존지역 내에서 발생하는 개발 압력의 방향을 조정할 수 있는 근거로 작용한다. • 협동(Involving Others): 'the Planning Act 1990'의 조항 71에 의해 지역정부는 관리계획안에 대하여 지역 커뮤니티와 합의 과정을 거칠 의무를 갖는다. 이외에 보존지역 내의 공공 공간의 보호 및 관리를 위해 공익기업(Utility companies)과 도로교통공단(Highway authorities) 이 지정 단계부터 관리계획안 작성, 관리계획의 시행 단계까지 참여하도록 한다.
	구성	<ul style="list-style-type: none"> • 관리계획은 지역 계획 정책, 조언 및 지도사항(Guidance), 재생 전략, 강화 전략, 가로 및 수송 관리 계획, 야외 공간 및 녹지 기반시설 계획, 시행 및 개선 방안, 개발 허가 제한 등의 내용으로 구성된다.

〈관리계획(Management Plan)의 세부내용〉

구성	내용
지역계획 정책	<ul style="list-style-type: none"> • 핵심 전략: 보전 계획의 핵심 우선 전략을 명확히 세운다. • 행동 계획: 개발 허가 제한 및 개발 제안 수립에 관한 계획을 세운다. • 개발 관리 정책: 개발 지역 디자인 지침, 주요 경관 보호, 건축 자산의 개축 및 증축 조건, 철거 조건에 관한 정책 사항을 포함한다. • 지역 개발 체제: 연간 검토 보고서 작성을 통해 관리계획의 실행을 평가하고 보완한다.
조언 및 지도	<ul style="list-style-type: none"> • 기초평가를 바탕으로 구체적인 지도 사항을 논의한다. 예) 지역계획 정책을 따르는 개발 제한 및 제안에 대한 지도, 건축 자산의 증 개축 및 수리에 관한 조언, 입면부와 옥외 광고 및 간판 계획 가이드라인 등
재생 전략	<ul style="list-style-type: none"> • 보전 지역의 경제적 활성화를 도모한다. • 기초평가에 의해 파악된 보전 지역의 문제요소(건물의 물리적 손상 및 이용 실태 부족 등)의 심각성 및 관심자산의 중요성에 따라 전략의 우선순위를 세우도록 한다. • 보조금(grant-aid)의 지급 가능 여부가 전략 시행의 중요한 요인으로 작용한다.
강화 책략	<ul style="list-style-type: none"> • 환경적 개선을 지향한다. • 지역정부는 'Town and Country Planning Act 1990'의 조항 215에 따라 보존지역에 관한 계획 권한을 가지므로, 소유주에게 보존지역에 영향을 미치는 부차적 문제요소(눈에 띄는 광고판 혹은 가공선 등)를 제거할 것을 요구할 수 있다. 또한, 지역정부가 집적 업무를 수행하고 소유주에게 비용을 회수할 수 있다.
가로 및 수송관리	<ul style="list-style-type: none"> • 보존지역의 역사적 컨텍스트를 고려한 가로 환경을 계획하고 관리하도록 한다. English Heritage의 'Manual for street'은 지역 특성 유지 및 강화를 위한 가로 환경 관리 방안과 설계 가이드라인을 제공한다. • 역사적 환경에 적합한 교통 관리 체계를 수립하기 위하여 도로교통부서와의 합의를 도모하도록 한다. 이는 현재 실행이 불가하더라도 차후 보존지역에 기여할 수 있는 도로 설계 및 공사 기준을 마련한다.
나무, 야외 공간 및 녹지 기반 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 'A good tree strategy': 지역의 나무 보호를 위한 기반 환경을 마련한다. • 'Green space strategy': 지역정부는 기후 변화 적응 및 완화를 위한 녹지 기반시설을 계획하도록 한다.
시행 및 개선	<ul style="list-style-type: none"> • 기초평가에서 실시된 건물 상태 및 소유 현황에 대한 조사 기록을 바탕으로, 건물 수리 및 활용에 대한 시행 및 개선 전략을 수립한다. 업무 추진의 우선순위를 수립한다. • 지역당국은 등재되지 않은 건물의 비점유 부분에 대하여 건물의 노후화 방지를 위한 'Urgent work notices'를 소유주에게 통지할 수 있다. 또한, 지역정부는 소유주 대신 직접 수리 업무를 수행하고 소유주로부터 비용을 회수할 수 있다.
개발 허가 제한	<ul style="list-style-type: none"> • 'The provisions of the General Permitted Development Order (GDPO)'에 의하면 건물 소유주는 본래 특정 허가 절차 없이 실내 개조 및 증축을 할 수 있다. 그러나 GDPO의 'Article 4'에 따라 지역정부는 보전지역 내 역사적 환경에 영향을 미치는 개발 행위를 제한할 수 있는 권한을 갖는다. • 'Article 4'는 주로 도로, 수로, 야외 공간에 접하는 건물의 입면 개발을 제한하는 데 사용되나, 역사적 자산의 가치를 손상시킨다고 판단되는 다른 형태의 개발 역시 통제할 수 있다. 예) 역사적, 고고학적으로 중요한 위치에 있는 상업 및 주거 시설의 증축 제한, 등재되지 않았으나 지역적인 가치를 지니는 역사적 자산의 철거 제한 등

2. 관리계획 사례 : The Bromsgrove Town Conservation Area

□ 브롬즈그로브 일반 현황

- 영국 웨스트미들랜즈 주의 지방 자치구인 브롬즈그로브 중심에 위치하는 브롬즈그로브 보존지역은 16~19세기의 역사적 건물들이 밀집되어 있으며 영국의 토속적 건축 양식을 보유하고 있는 마을의 오랜 중심 소매 시장임. 또한 역사적 건축물 외에 중세 양식의 길 패턴과 옛 시장 공간의 원형 형태를 간직하고 있음



〈브롬즈그로브 보존지역 전경〉

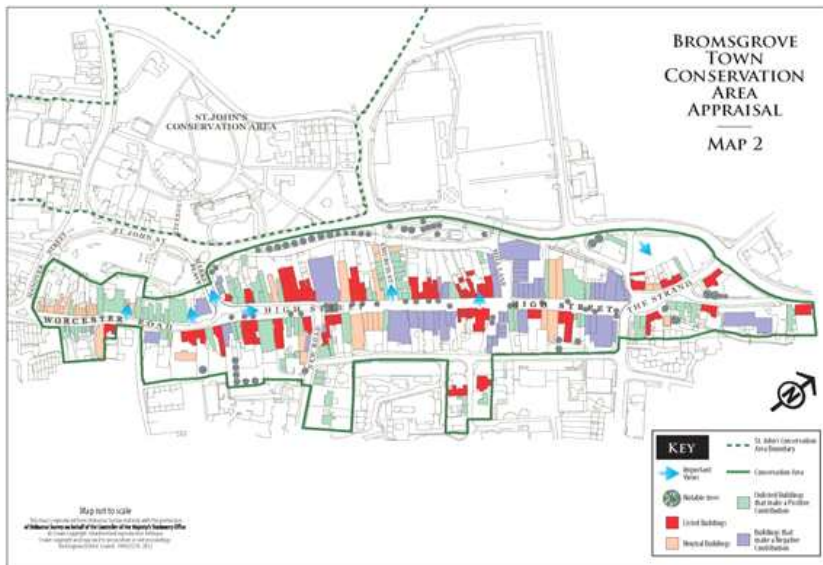
(출처: Worcestershire countycouncil(2013), THE HISTORIC ENVIRONMENT OF BROMSGROVE TOWN CENTER, WORCESTERSHIRE: A BASELINE SURVEY)

- 브롬즈그로브 보존지역은 1968년 브롬즈그로브가 소속되어 있는 우스터셔

주 의회Worcestershire County Council에 의해 지정되었으며, 현재는 소매와 상업 외에 주거와 여가의 기능이 더해져 복합적 성격을 지니고 있음

□ 브롬즈그로브 보존지역 평가, 관리 계획

- 2012년 브롬즈그로브 보존지역의 특정관심자산의 보호와 강화를 위하여 브롬즈그로브 구 의회는 지구 내의 주요 건축물, 공간, 장소성의 상태와 가치요소를 파악하고 이를 근거로 관리계획을 수립하였음



〈브롬즈그로브 보존지역 경계 및 현황 파악〉

(출처: Bromsgrove District Council(2012), Bromsgrove Town Conservation Area Appraisal and Management Plan)

〈브롬즈그로브 보존지역 관리계획_ Part 1.기초 평가〉 (Bromsgrove District Council(2012))

소목차	내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> • 지역 고유의 특성을 부여하는 건축물, 공간, 장소성 요소 파악 • 보존지역의 주요 긍정적 가치, 중립 가치, 그리고 손상 가치 요소 파악 • 지역 성격과 특성의 변화를 고려하여, 현재와 잠재적 보존지역 경계를 평가
계획 정책 구성	<ul style="list-style-type: none"> • 보존지역에 있는 건물의 훼손 및 철거는 '보존 지역 동의서'를 요구함 • 보존지역 내에서 개발행위가 발생할 할 시, 지역정부는 'the Planning Act 1990' 와 'The Bromsgrove District Local' 에 명시된 사항을 준수 • '보존지역 특성 평가서'는 향후 15~20년 간 지역의 주거, 고용, 교통 및 소매 관련 계획을 구성하는 'Area Action Plan (AAP)' 의 기반 제공
특정 관심 자산	<ul style="list-style-type: none"> • 보존지역 내의 관리 계획 대상은 건축물의 집합체 이상의 범위를 수용하며, 지역 고유의 분위기, 텍스처, 장소성 및 공간 구성 또한 포함
관심 자산 평가	<ul style="list-style-type: none"> • 위치 및 환경: 보존지역 내의 특정 장소들의 위치와 주변 환경과의 관계성 및 차이점을 서술 • 고고학 및 역사적 발전: 역사적 발전 과정을 파악 • 건물 형태 및 건축적 특성 <ul style="list-style-type: none"> - 대지 구성: 보존 지역의 공간 구성 체계와 가로 패턴 파악 - 전망: 보존 지역 내의 주요 전망 및 뷰를 명시 - 용도: 보존 지역 내의 건물 및 장소의 이전 용도와 현재 사용 용도 파악 - 전체적 특성: 건물의 양식, 상태 및 재료적 특성, 실내 구조 파악 - 등재 건축 등록 실태 파악 - 건축 재료: 지역의 고유 특성 및 분위기를 형성하는 재료들의 쓰임새를 파악 - 주요 녹지 공간 평가
문제 요소 및 기회 요소 (유산 자산 감사)	<ul style="list-style-type: none"> • 기초 평가 결과, 파악된 문제 요소 및 기회 요소 - 공적 영역 역사적 장소의 전망과 고유 분위기를 손상시키는 공적 영역내의 요소들 (도로 및 보도의 재료 및 디자인, 관리 부족으로 인해 방치된 공공시설) - 상업시설의 입면구성 및 간판: 건물의 특성을 해치는 옥외 간판 및 전면부 디자인 (역사적 건물과 조화를 이루지 않는 재료, 색, 비율) - 역사적 시장공간: 현재 주차 공간으로 용도가 전환된 역사적으로 중요한 마켓 홀의 재생 - 현대적인 충전: 건물의 고유 분위기와 특성을 손상시키는 과거에 진행된 개보수 작업 - 노후한 역사적 건물: 역사적 건물의 가치를 손상시키는 관리 부족 문제 및 공간 이용 현황 부족(건물 상층부 공실) - 역사적 디테일 유실: 역사적 장식 요소의 훼손 (주로 개구부의 디테일요소) - 교통관리: 시각적 연계성을 해치는 무계획적인 도로 시스템 - 후방의 역사적 공간: 역사적으로 중요한 후방부 공간의 이용 현황 부족 및 낙후 - Spadesbourne 개울: 보존 지역 내의 중요한 자연환경인 개울의 관리 - 지역적 건축: 국가 자산으로 등재되지 않았으나, 지역적으로 가치 있는 건축
결론	<p>보존 지역 내의 문제 요소 및 기회 요소로 파악된 위의 사항들을 대상으로 하여 관리계획의 내용을 구성함</p>

〈브롬즈그로브 보존지역 관리계획_ Part 2.관리계획〉 (Bromsgrove District Council(2012))

소목차	내용	
개요	<ul style="list-style-type: none"> 지역 고유 특성의 보호 및 강화를 위한 계획 및 관리 방안 제시 관리 계획의 실행을 위한 자원을 명시하고, 차후 모니터링 및 검토를 위한 방안을 제시 건물 소유주와 사업주를 위한 실천적인 가이드라인을 제공 정책 형성 및 개발 제한을 유도 	
계획 정책 구성	<ul style="list-style-type: none"> 관리 계획은 ‘역사적 환경을 위한 지역 및 국가 계획 정책’을 따르도록 함 주요 계획 정책, 개발 제한 및 토지 사용 제한 관련 사항들은 ‘브롬즈그로브 지구 지역 계획(2004)’, ‘브롬즈그로브 핵심 전략’, ‘브롬즈그로브 센터 행동 계획’에 명시되어 있음 <ul style="list-style-type: none"> ‘브롬즈그로브 구 지역 계획’의 주요 정책 사항에는 보존지역 내의 개발행위, 보존지역 내의 개발의 디자인, 보존지역 내의 철거, 보존지역 내의 교통계획, 상업계획, 개선계획 등이 포함되어 있다. ‘브롬즈그로브 센터 행동 계획(2011)’의 주요 정책 사항 <ul style="list-style-type: none"> 공공 영역과 주요 쇼핑 구역의 재포장 및 재정비 역사적 건물의 재정비, 개조 및 보수 역사적 개울 및 유원지의 공간 향상을 위한 자연 자산의 이용 계획 안전한 환경을 위한 관리 방안 	
관심 자산 (문제 요소 및 기회 요소)	<ul style="list-style-type: none"> 기초 평가에서 파악된 관심 자산을 기초로 하여 구체적인 지도 사항을 논의 	
관리 계획	<ul style="list-style-type: none"> 파악된 관심 자산(문제 요소 및 기회 요소)에 관한 관리계획 수립 	
	관심 자산	관리 계획 내용
	역사적 시장, 낙후된 역사적 건물, 후방의 역사적 지역	재생 전략 (건물 이용 실태 부족 및 물리적 손상에 대한 지도)
	공공영역, 상업시설 입면부 및 간판	강화 책략 (보존 지역의 환경적 개선을 위한 지도) 적용
	현대적 충전재, 역사적 디테일의 유실	시행 및 개선 (건물 수리 및 활용에 대한 지도) 적용
	교통 관리	가로 및 수송 관리
	Spadesbourne 개울	녹지기반시설 관리
시민 참여 및 교육	<ul style="list-style-type: none"> 지역적 건축 	
	<ul style="list-style-type: none"> 개발 허가 제한 (등재되지 않은 지역 건축의 보호) 	
시민 참여 및 교육	<ul style="list-style-type: none"> 관리 계획 및 실행 관련 의사결정 과정에 이해 당사자, 주주, 및 시민들이 포함되도록 하며, 지역주민과의 공청회를 실시함 쉽고 원활한 시민들의 참여를 돕기 위해 모든 계획 및 관리 서류는 온라인 상에서 다운로드가 가능함. 지역정부는 유산 및 자산 보존 관련 기술 및 지식을 보급하고, 계획 관리 업무를 담당하는 직원들을 위한 무료 교육을 실시하며, 매년 유산의 보존관련 프로그램을 개설하여 지역의 자산에 대한 인식을 일깨우도록 함 	
실천 계획: 자원, 모니터링 및 검토	<ul style="list-style-type: none"> 지역정부는 사전에 보존지역에 있는 모든 건물에 대하여 사진측량을 실시해야함. 또한, 모니터링과 관리를 위해 미리 계획된 스케줄을 준수하고, 매년 결과보고서를 작성하도록 함 (조사된 집행 건의 수, 성공 사례의 수, 그리고 집행 위반 건에 대한 통계 포함) 지역 정책의 변화를 고려하여 기초평가와 관리계획을 매 4.5년 주기로 검토 	

부록2. 일본의 역사적 풍치유지향상 지구계획

1. 지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상에 관한 법률
2. 역사적 풍치유지향상 계획
3. 역사적 풍치유지향상 지구계획
4. 역사적 풍치유지향상 지구계획 운용지침

1. 지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상에 관한 법률(약칭: 역사 마을만들기법)

□ 목표

- 국가에서 정하는 기본방침에 따라 각 지자체가 ‘역사적 풍치유지향상 계획’을 수립함으로써 지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상을 도모하고자 함
- ‘역사적 풍치’란 ‘지역 고유의 역사 및 전통을 반영한 사람들의 활동과 그 활동이 이뤄지는 역사상 가치 있는 건조물 및 그 주변시가지가 하나가 되어 형성해온 양호한 시가지 환경’을 말함. 따라서 사람들의 생활 및 활동적 측면을 중시함

□ 실행 수단

- ‘역사적 풍치유지향상 계획’의 실현 수단으로서 중점구역, 역사적 풍

치형성건조물 등을 지정하도록 하여 이들에 대해 특례 등의 지원조치를 함. 또한 지구계획에 ‘역사적 풍치유지향상 지구계획’ 제도를 신설하여 도시계획적 수법과 연계하고자 함. 그 밖에 법정협의회로서 ‘역사적 풍치유지향상 협의회’를 설치하고, 관련 사업 및 지원 활동을 하는 비영리 법인인 ‘역사적 풍치유지향상 지원 법인’의 지정제도를 마련

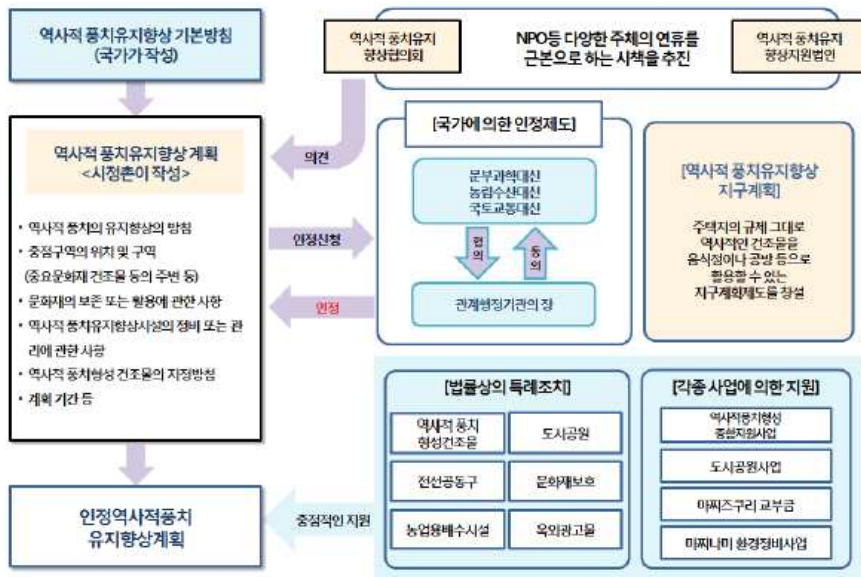
□ 제정 배경

- 기존 역사문화환경 관련 제도로써 「고도보존법」은 그 보존대상이 교토, 나라 등의 고도 주변의 자연환경에 한정되어 있고, 「문화재 보호법」은 문화재의 보존 및 활용을 도모하기 위한 것으로서 문화재 주변 환경의 정비를 직접목적으로 하고 있지 않는 한계가 있음. 「경관법」이나 「도시계획법」 역시 규제조치를 중심으로 하고 있어 역사적 건조물의 복원과 같은 역사적 자산을 활용한 마찌즈쿠리의 적극적인 지원조치는 마련되어 있지 않음³¹⁾

□ 특징

- 문화재 관련제도와 도시계획 관련 제도의 종합적 운영을 도모함
 - 중요문화재 등(등록문화재는 제외)을 중심으로 하는 구역을 중점 구역으로 지정
 - 역사적 풍치유지향상 지구계획 제도를 신설하여 도시계획 수법과 연계. 타 제도와의 중복 지정도 가능하여 연계 활용 가능
- 중점구역내의 (중요문화재건조물과 중요전통적건조물군을 제외한)문화재 건조물과 비지정 건조물 모두 역사적 풍치형성 건조물로 지정 가능
 - 사람들의 생활과 활동을 강조. 무형문화재용으로 사용되는 건조물을 비롯한 역사적 건조물을 역사적 풍치형성 건조물로 지정 가능

31) 장민영(2011), 문화재 보전과 도시계획 연계를 통한 역사문화환경 관리방안 연구, 한양대학교 석사학위논문



〈역사마을만들기법의 개요〉 (출처: 장민영(2011), p.53)

2. 역사적 풍치유지향상 계획

- 지자체가 역사적 풍치의 유지 및 향상을 꾀하고자 책정하는 계획으로서 국가의 인정 절차를 거쳐 각종 사업을 지원받거나 법률상 특례를 받을 수 있음
- 2011년부터 유지관리·평가제도를 도입, 인정계획의 진행상황 및 성과를 자가 진단하도록 하여 공표함

[역사적 풍치유지향상 계획에 기재해야 하는 사항]

- 근거 : 해당 시정촌 구역의 역사적 풍치 유지 및 향상에 관한 방침
- 중점구역의 위치 및 구역
- 다음 중 해당 시정촌 구역의 역사적 풍치유지향상을 위해 필요한 것
 - 문화재의 보존 또는 활용에 관한 사항
 - 역사적 풍치유지향상 시설의 정비 또는 관리에 관한 사항 도시공원, 도로·주차장 정비, 시가화 조정구역 내 토지의 건축물 복원을 목적으로 하는 개발행위, 농업용 응배수시설의 보존
- 역사적 풍치형성 건조물의 지정 방침
- 역사적 풍치형성 건조물의 관리 지침이 되어야 하는 사항
- 계획 기간 등 기타 사항

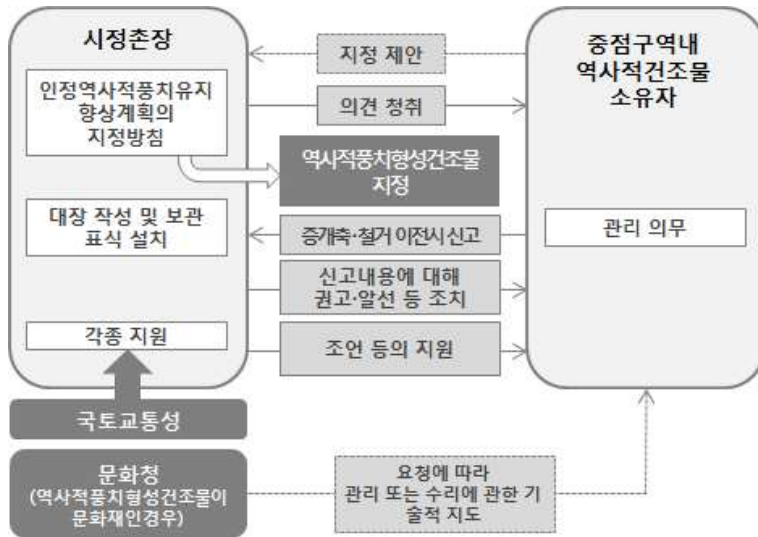
□ 중점구역의 지정

- ‘역사적 풍치유지향상 계획’에서는 문화재보호법에 의한 문화재 건조물용으로 제공되는 토지 구역 또는 중요전통적 건조물군 보존지구의 토지 및 그 주변 토지로서 역사적 풍치의 유지 및 향상을 위해 필요한 구역 ‘중점구역’으로 지정
- 기존의 역사문화환경 보전을 위한 구역 지정 제도로는 문화재 관련 제도로서 ‘전통적 건조물군 보존지구’, ‘역사적 풍토보존구역’, 도시계획 관련 제도로서 ‘풍치지구’, ‘경관계획구역’ 등이 있어왔으나 「역사마을만들기법」의 중점구역은 문화재와 도시계획을 종합적으로 다루기 위한 것으로서 이들 지정 구역과 중복하여 지정이 가능함. 실제로 현재 지정된 중점구역의 대부분이 기존의 전통적 건조물군 보존지구를 일부 포함하거나 경관계획구역과 중복지정 되어 있음
- 중요문화재 등 문화재를 중심으로 하는 토지지역으로서, 대부분의 중점지역은 중점구역 중 대부분은 아즈치모모야마, 에도시대 건축물로 근대에 해당하는 메이지시대의 중점구역은 1구역에 지나지 않음³²⁾

□ 역사적 풍치형성 건조물 지정

- 중점구역에 위치한 무형문화재용으로 제공되어 그 가치형성에 기여하고 있는 건조물을 비롯하여 지역의 역사적 건조물로서 현재 해당 중점구역의 역사적 풍치를 형성하고 있으며 그 유지 및 향상을 위해 보전해야할 필요가 있는 것을 지자체가 지정. 중요문화재건조물 및 중요전통적 건조물군 보존지구 내에 위치하는 전통적 건조물군을 구성하는 건조물은 제외

32) 「역사마을만들기법에 근거한 5년간의 활동성과」 (일본 국토교통성, 2014) 자료 기준



〈역사적 풍치형성 건조물의 지정절차와 관련 의무 및 지원〉

(출처: 국토교통성 역사마을만들기법 팸플렛)

- 지정 시 소유자는 관리 의무, 증개축·철거 시 신고의무가 발생하며 보전 및 활용에 대한 각종 지원을 받을 수 있게 됨
- (중요문화재건조물과 중요 전통적 건조물군을 제외한) 문화재 건조물과 비지정 건조물 모두 역사적 풍치형성 건조물로 지정 가능. 현재 지정예정 건조물까지 포함하여 총 671건이며 그 중 문화재나 경관중요건조물 등(경관법)으로 지정, 등록되지 않은 것이 297건임 (2013년 기준)

3. 역사적 풍치유지향상 지구계획

- 도시계획의 지구계획에 ‘역사적 풍치유지향상 지구계획’ 제도를 신설하여 연계 활용을 도모
- 목적 : 용도지역의 용도 제한과 관계없이 역사적 풍치에 걸맞은 용

도로 역사적 건조물을 활용함으로써 그 보전을 촉구하고 해당 지역의 역사적 풍치 유지 및 향상과 토지의 합리적이고 건전한 이용을 도모

[역사적 풍치유지향상 지구계획의 지정 요건]

다음에 해당하는 구역에서 해당 지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상과 토지의 합리적이고 건전한 이용을 도모하기 위해, 그 역사적 풍치에 어울리는 용도의 건축물 등의 정비(기존 건축물의 용도 변경 포함) 및 해당 지역 내의 시가지의 보전을 종합적으로 실시하는 것이 필요하다고 인정되는 것

- 실제로 상당수의 건축물 등의 건축 또는 용도 변경이 이루어지고 있거나 이루어지는 것이 확실하다고 인정되는 구역
- 해당 지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상에 지장을 초래하거나 초래할 우려가 있다고 인정되는 구역
- 해당 지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상과 토지의 합리적이고 건전한 이용을 도모하는 것이 해당 도시의 건전한 발전과 문화 향상에 기여하게 되는 구역
- 도시 계획법 용도 지역이 정해져있는 구역

※ 역사적 풍치유지향상 계획의 인정 지자체가 아니어도 수립 가능

※ 역사적 풍치유지향상 계획의 중점구역이 아니어도 수립 가능

(출처: 「도시계획운용지침 제8판」(일본 국토교통성, 2015))

○ 역사적 풍치유지향상 지구계획의 제정 현황

- 풍치지구 등 이미 기존 제도로써 충분하다는 이유 등으로 인해, 현재 1기 인정도시 가운데 지구계획을 수립하고 있는 지자체는 없음³³⁾

“지자체 공무원 인터뷰에 따르면 가나자와시의 경우는 지구계획으로 지정할만한 곳이 2개소 있으나 경관계획 경관지구로서 조정하고자 준비하고 있는 상황이라고 하였으며, 다카야마시의 경우는 예들 들면 전통적 건조물군 보존지구가 상업가로로 되어있기 때문에 새로운 지구계획의 필요성이 없다고 판단한다고 하였다. 히코네시에서는 현재 지구계획으로 지정할 만한 해당 장소는 없으며 향후 발생한다면 검토할 예정이기는 하나 지금의 거주공간을 그대로 남겨두고자 하는 의견이 더욱 강하다고 하였다.”

(출처: 장민영(2011), 문화재 보전과 도시계획 연계를 통한 역사문화환경 관리방안 연구, 한양대학교 도시대학원 석사학위논문, p55)

○ 역사적 풍치유지향상 지구계획에서 정해야 하는 사항

- 「도시계획법」에 의해 아래 표의 A와 C에 해당하는 사항을 정해야 하며, C에 해당하는 사항은 「역사마을만들기법」 제31조 제2항에 의해 추가로 정해짐)

33) 장민영(2011), 문화재 보전과 도시계획 연계를 통한 역사문화환경 관리방안 연구, 한양대학교 석사학위논문, p55

〈역사적 풍치유지향상 지구계획에서 정하는 사항〉

도시 계획법	A. 지구계획(전체)에서 정하는 사항 (제12조의 4 제2항)	<ul style="list-style-type: none"> - 지구 계획 등의 종류 및 명칭*(별표는 필수 사항) - 위치 및 구역* - 지역의 면적* - 그 외 대통령령이 정하는 사항
	B. 일반 지구계획에서 정하는 사항 (제12조의 5 제2항)	<ul style="list-style-type: none"> - 지구정비계획* - 해당 지구계획의 목표 - 해당구역의 정비, 개발 및 보전에 관한 방침
	C. 기타지구계획에서 정하는 사항(제12조의 13)	- 따로 법률로 정함
역사 마을 만들기법 (제31조 제2항)	지구 계획(전체)에서 정하는 사항*	- 위 A에 해당
	역사적 풍치 유지 향상 지구 정비 계획*	<ul style="list-style-type: none"> - 도시 계획 시설을 제외한 지역 시설 및 건축물 등의 정비 및 토지 이용에 관한 계획 <div> <ul style="list-style-type: none"> · 지구 시설의 배치 및 규모 · 건축물의 용도 제한, 건축물의 용적률의 최고 한도 또는 최저 한도 건축물의 건폐율의 최고 한도 건축물의 부지 면적 또는 건축 면적의 최저 한도, 벽면의 위치의 제한 벽면 후퇴 지역의 공작물의 설치 제한, 건축물 등의 높이의 최고 한도 또는 최저 한도 건축물 등의 형태 또는 색채 기타 디자인 제한, 건축물의 녹화율의 최저 한도 기타 건축물 등에 관한 사항을 대통령령으로 정하는 것 · 실제로 존재하는 수림지, 초지 기타 녹지에서 역사적 풍치의 유지 및 향상을 도모함과 동시에 양호한 주거 환경을 확보하기 위해 필요한 보전에 관한 사항 · 전 3 호에 내거는 것의 외 토지의 이용에 관한 사항 정령으로 정하는 것 </div>
	해당 역사적 풍치 유지 향상 지구 계획의 목표	
	해당 지역의 토지 이용에 관한 기본 방침	<ul style="list-style-type: none"> - 다음 건축물 중 해당 지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상을 위해 해당 지역에서 정비해야 할 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 <div> <ul style="list-style-type: none"> · 지역의 전통적인 기술 또는 기능에 의해 생산 된 공예품, 식품 기타 상품의 판매를 주된 목적으로 하는 매장 · 지역의 전통적인 특산물을 주된 재료로 하는 요리의 제 공을 주된 목적으로하는 음식점 · 지역의 전통 기술 또는 기능에 의한 공예, 식품 기타 물 품의 제조를 주된 목적으로 하는 공장 · 지역의 역사에 가치 미술품, 지역 전통 기술 또는 기능에 의해 생산 된 공예품 기타 이와 유사한 물품의 전시를 주된 목적으로 하는 전시장, 박물관 또는 미술관 · 기타 지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상에 기여하는 것으로서 정령으로 정하는 건축물 등 </div> <ul style="list-style-type: none"> - 전호에 규정하는 건축물 등의 형태 또는 색채 기타 의 장의 제한에 관한 기본적 사항 - 제1호에 규정하는 건축물 등의 정비 (기존 건축물의 용도를 변경하고 동호에 규정하는 건축물로하는 것을 포함한다)를 할 토지의 구역
	해당 지역의 정비 및 보전에 관한 방침	

□ 지구계획 및 역사적 풍치유지향상 지구계획의 구성 및 목차

〈일반적인 지구계획의 내용〉

1. 지구계획에서의 결정사항

- 1) 지구계획의 목표 등
- 2) 지구정비계획
 - ① 지구시설에 관한 사항 ② 건축물 등에 관한 사항 ③ 토지이용에 관한 사항
- 3) 재개발촉진구

1. 취지
2. 기본자세
 - 1) 구역의 규모 및 형상
 - 2) 재개발 등 촉진구의 토지이용에 관한 기본방침
 - 3) 1호시설 및 지구시설
 - 4) 재개발촉진구 내의 지구정비계획에서 정하는 건축물 등에 관한 사항
 - a. 기본 사항
 - b. 건축물 등 용도 제한
 - c. 용적을 최고한도 또는 최저한도
 - d. 건폐율 최고한도
 - e. 건축물 등의 높이 최고한도
 - f. 기타 건축물 등에 관한 제한
 - 5) 공업전용지역 등 공장적지의 원활한 토지이용전환에 대하여
3. 고려해야하는 사항

4) 개발정비촉진구

1. 취지
2. 기본자세
 - 1) 구역지정의 올바른 방법
 - 2) 개발정비촉진구의 토지이용에 관한 기본방침
 - 3) 1호시설 및 지구시설
 - 4) 개발정비촉진구 내의 지구정비계획에서 정하는 건축물 등에 관한 사항
3. 고려해야하는 사항

(출처: 일본 국토교통성 홈페이지(2015.3.10.))

〈지구계획의 내용 및 역사적 풍치유지향상 지구계획의 내용의 비교〉

지구계획(특별한 활용형)	여러 가지 지구계획(지구계획 등)
A. 유도용적형 지구계획	역사적 풍치유지향상 지구계획
1. 취지 2. 기본자세 1) 구역의 규모 및 형상 2) 용적률의 최고한도 3) 지구시설의 배치 및 규모 3. 고려해야하는 사항	
B. 용적적정배분형 지구계획	
1. 취지 2. 기본자세 1) 구역의 규모 및 형상 2) 용적률의 최고한도 3) 기타 건축물 등에 관한 사항 4) 지구시설의 배치 및 규모 3. 고려해야하는 사항	
C. 고도이용형 지구계획	
1. 취지 2. 기본자세 1) 구역의 규모 및 형상 2) 용적률의 최고한도 3) 기타 건축물 등에 관한 사항 4) 지구시설의 배치 및 규모 3. 고려해야하는 사항	
D. 용도별용적형 지구계획	3. 고려해야하는 사항 1. 취지 2. 기본자세 3. 고려해야하는 사항 4. 역사적 풍치유지향상 지구 정비계획 ① 역사적 풍치유지향상 지구 시설 ② 건축물 등에 관한 사항 ③ 수림 등의 보전에 관한 사항 5. 가로경관 유도
E. 가로경관유도형 지구계획	
1. 취지 2. 기본자세 1) 벽면의 위치제한 2) 건축물 높이의 최고한도 3) 공작물 설치 제한 4) 기타 건축물 등에 관한 사항 5) 지구시설의 배치 및 규모 3. 고려해야하는 사항	

(출처: 일본 국토교통성 홈페이지(2015.3.10.))

□ 일본 지구계획의 유형 및 유형별 규제 강화·완화 사항

〈일본 도시계획법 지구계획 종류에 따른 제한 사항〉

명칭	목적	공공시설 기타 지구시설	제한강화사항													제한완화사항	
			용도제한	용적률 최고한도	용적률 최저한도	건폐율 최고한도	부지면적 최저한도	건축면적 최저한도	벽면위치 제한	공작물 설치제한	높이 최고한도	형태색채· 디자인제한	토지이용 제한	녹화율 최저제한	기타	용적률 최고한도 (※1)	건폐율 최고한도 (※2)
지구계획	건축물의 형태, 공공시설 등 기타 시설 배치 등의 관점에서 일체적으로 각각 구역의 특색에 적합한 모양을 갖춘 환경의 각 가구를 정비																
개발촉진구			1													2	3
개발정비촉진구			4													5	
오사카시 도시계획법 지구계획	유도용역형	○		●													
	용적 적정배분형			○	●	●	●	●									
	고도이용형			○	●	●	●	●									3
	용도별 용역형			○	●	●	●	●									
	가로경관 유도형			○		●	●	○	●								6
	압제로 제도													○			8
방재지구정비 지구계획	재해시의 연소 방지, 피난로 확보를 위해 필요한 도로, 건축물 등을 종합적으로 정비 할 필요가 있는 지역에서 특정 방재 기능의 확보와 토지의 합리적이고 건전한 이용을 도모		9												#		
역사적풍치유지 향상지구계획	역사적 풍치에 어울리는 용도의 건축물 등을 종합적으로 정비 할 필요가 있는 지역에서 역사적 풍치의 유지 및 향상과 토지의 합리적이고 건전한 이용을 도모															2	
연도지구계획	교통소음이 현저한 간선도로의 연도에서 소음에 의해 발생하는 장애 방지와 합리적인 토지이용 촉진										○			○			
취락지구계획	영농 조건과 조화로운 양호한 거주 환경과 합리적인 토지 이용을 도모하기 위해 당해 취락 지역의 특성에 맞는 정비 및 보전을 실시																

■ :정할 수 있는 항목 □ :정할 수 없는 항목 ○ :지구정비계획 필수항목 ● :건축조령화필수항목

※1 : 조례로 완화할 수 있음(취락지구계획제외)

※2 : 인공자연에 대해 지구시설 등 벽면위치제한을 정해서 적용제외로 할 수 있음(취락지구계획제외)

1: 2호시설 2: 특정행정청 허가 3: 시면제한 4: 2호시설 특정대규모건축물 5: 특정행정청 허가 인정 6: 전면도로복원에 의한 용적률제한 7: 중박이용구역 건축 상하제한 8: 도로내 건축제한 9: 지구방재시설 10: 건축물 구조에 관한 방화상 제한 11: 개구율 최저제한 건축물구조에 관한 방음상 제한 건축물 구조에 관한 차음상 제한

(출처: 일본 국토교통성 홈페이지(2015.3.10.))

4. 역사적 풍치유지향상 지구계획 운용지침³⁴⁾

1) 취지

- 역사적 풍치유지향상 지구계획은 역사적 풍치 유지 및 향상의 도모에 의한 양호한 시가지 환경의 형성이 특히 필요한 지역에서 용도 지역으로 인한 용도 제한에 상관없이 역사적 풍치에 적합한 용도로 역사적 건조물을 활용함으로써 그 보전을 꾀하고 해당 지역의 역사적 풍치 유지 및 향상과 토지의 합리적이고 건전한 이용을 도모하는 것을 목적으로 하고 있다.
- 본 제도가 적용 가능한 사례로서, 제1종 저층 주거 전용 지역을 비롯한 주거계의 용도 지역에서 마치야(町家)나 무가주택이 모여 있는 지역에서 지역의 역사 및 전통을 살린 물품의 판매, 음식 제공, 공예품의 제조 등을 실시하는 건축물의 정비를 가능하게 하고 양호한 시가지의 환경의 형성을 도모할 필요가 있는 경우를 생각해 볼 수 있다.

2) 기본적인 생각

□ 구역 지정

- 역사적 풍치유지향상 지구계획은 도시계획 결정권자가 독자적 판단에 따라 주변 시가지 형성 상황 등을 감안해 도시 환경 등의 관리를 위해 꽤 장기적 관점에서 장기 전망에서 토지 이용 제한 등에 의해 양호한 시가지 정비 및 보전을 도모하는 것으로, 기간을 한정해서 허용하는 것이 아니므로 역사적 풍치 유지향상 계획이 인정한 시정촌이 아니더라도 도시계획에서 정할 수 있다. 역사적 풍치 유지향상 지구계획은 역사마을만들기법 31조 제1항에서 정하는 구역에 대해

34) 「도시계획운용지침 제8판」(일본 국토교통성, 2015) 중 ‘역사적풍치유지향상 지구계획’ 부분 번역

정하는 것³⁵⁾이며 역사마을만들기법 제2조 제2항의 "중점 구역"³⁶⁾내에 한정하지 않고 정할 수 있다.

□ 구역 규모 및 형상

- 역사적 풍치유지향상 지구계획 구역은 역사적 풍치 유지 및 향상, 양호한 시가지의 환경의 형성 등 역사적 풍치 유지향상 지구계획의 책정의 목적에 따라, 그리고 역사적 풍치유지향상 지구계획에서 정해지는 내용을 고려하여 해당 구역 정비 및 보전을 일체적으로 해하는 토지구역 중 적절한 것이 되도록 정하는 것이 바람직하다.

□ 역사적 풍치유지향상 지구계획의 목표, 해당 구역의 토지이용에 관한 기본 방침 등

- 역사마을만들기법 제31조 제2항 제2호의 역사적 풍치유지향상 지구계획의 목표, 동항 제3호의 해당 구역의 토지이용에 관한 기본 방침, 동항 제4호의 해당 구역 정비 및 보전에 관한 방침에 기초하여

35) 다음 조건에 해당하는 토지의 구역에서 해당 지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상과 토지의 합리적이고 건전한 이용을 도모하기 위해, 그 역사적 풍치에 어울리는 용도의 건축물 기타 공작물(이하 "건축물 등")의 정비 (기존 건축물의 용도를 변경하여 해당 역사적 풍치에 어울리는 용도의 건축물 등으로 하는 것을 포함한다) 및 해당 지역 내의 시가지의 보전을 종합적으로 실시할 필요가 있다고 인정되는 것에 대해서는, 도시계획에 역사적 풍치유지향상 지구계획을 정할 수 있다.

- ① 실제로 상당수의 건축물 등의 건축 또는 용도 변경이 이루어지고 있거나 이루어지는 것이 확실하다고 인정되는 토지의 구역이다.
 - ② 해당 지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상에 지장을 초래하거나 초래할 우려가 있다고 인정되는 토지의 구역이다.
 - ③ 해당 지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상과 토지의 합리적이고 건전한 이용을 도모하는 것이 해당 도시의 건전한 발전과 문화 향상에 기여하게 되는 토지 구역이다.
 - ④ 도시 계획법 제18조 제1항 제1호 에 규정 된 용도 지역이 정해져 있는 토지의 구역이다.
- 36) 이 법에서 "중점 지역"이라 함은 다음 각 호의 요건에 해당하는 토지의 구역을 말한다.
- ① 다음 어느 하나에 해당하는 토지의 구역 및 그 주변의 토지의 구역이다.
 - ①-1 문화재 보호법 (쇼와 25년 법률 제212 4호) 제27조 제1항 , 제78조 제1항 또는 제 109조 제1항의 규정에 의하여 중요 문화재 중요 유형 민속 문화재 또는 사적 명승 천연 기념물로 지정된 건축물 (이하 "중요문화재 건조물 등") 용으로 제공되는 토지
 - ①-2 문화재 보호법 제 44 조 제 1 항의 규정에 의하여 선정 된 중요 전통적 건조물 군 보존 지구 (이하 '중요전통적 건조물군 보존지구')의 토지
 - ② 해당 지역에서 역사적 풍치의 유지 및 향상을 도모하기 위한 시책을 중점적·일체적으로 추진하는 것이 특히 필요하다고 인정되는 토지의 구역이다.

역사적 풍치유지향상 지구 정비계획이 정해지므로, 대상으로 하는 역사적 풍치 및 유도해야 할 시가지의 형태 등에 대해 관계 권리자, 주민 등이 쉽게 이해할 수 있도록 정하는 것이 바람직하다.

토지 이용에 관한 기본 방침

- 특정 행정청이 건축기준법 제68조의 3 제9항의 규정에 의하여 참고하는 동법 제48조 제1항부터 제12항의 단서에 규정하는 허가를 하고자 하는 경우에는 토지 이용에 관한 기본 방침에서 정한 내용이 그 전제가 되므로, 역사적 풍치 유지 및 향상을 위해 정비해야 할 건축물 등의 용도 등이 명시되도록 기술하는 것이 바람직하다.

a 건축물 등의 용도 및 규모에 관한 사항

토지 이용에 관한 기본 방침에 나타난 용도는 해당 구역의 역사적 풍치에 걸맞게 유도해야 하는 용도이다. 또 해당 건축물 등 규모가 거대한 것인 경우에는 오히려 역사적 풍치를 해치는 결과를 초래할 수 있으므로 해당 구역의 특성에 따라 적절한 규모를 정하는 것이 바람직하다. 또 건축물 등의 용도 및 규모를 나타내는 데 있어서는 "1층을 점포로 한다." 등 입체적으로 용도를 정하고 또 "연면적 2분의 1을 넘지 않는 부분을 점포로 한다." 등 규모를 정하는 것도 가능하다.

- i 역사마을만들기법 제31조 제3항 제1호 '이'의 "지역의 전통적인 기술 또는 기능에 의해 제조된 공예품, 식품, 기타 물품의 판매를 주된 목적으로 하는 점포"로는 지역의 전통적인 공예품 등의 특산품을 판매하는 점포 등을 정할 수 있다고 생각되며, 특히 지역의 전통적인 기술 또는 기능에 의해 제조된 공예품 등에 대해 명칭을 포함해 구체적으로 기술하는 것이 바람직하다.
- ii 동 호의 '로'의 "지역의 전통적인 특산물을 주재료로 하는 요리의 제공을 주목적으로 하는 음식점"으로는 지역 향토 요리를 제공하는 음식점 등을 정할 수 있다고 생각되며, 특히 지역의 전통적인 특산물을 주된 재료로 하는 요리에 대해 명칭을 포함해 구체적으로 기술하는 것이 바람직하다.
- iii 동 호의 '하'의 "지역의 전통적인 기술 또는 기능에 의한 공예품, 식품, 기타 물품의 제조를 주목적으로 하는 공장"으로는 지역에 전해지는 도자기를 만드는 공방 등을 생각할 수 있겠으며, 특히 지역의 전

통적인 기술 또는 기능에 의한 공예품 등에 대해 명칭을 포함해 구체적으로 기술하는 것이 바람직하다.

- iv 동 호의 ‘니’의 "지역의 역사적 가치의 높은 미술품, 지역의 전통적인 기술 또는 기능에 의해 제조된 공예품 기타 이들에 비슷한 물품 전시를 주된 목적으로 하는 전시장, 박물관 또는 미술관"으로는 상가를 활용하여 지역의 전통적인 미술품 등을 전시하는 전시장 등을 생각할 수 있겠으며, 특히 지역의 역사적 가치의 높은 미술품 등에 대해 구체적으로 기술하는 것이 바람직하다.
- v 동 호의 ‘호’의 역사마을만들기법 시행령 제10조 제1항 제1호의 "지역의 전통적인 행사에 이용되는 의복, 기구 등의 물품 보관을 주목적으로 하는 창고"로는 지역에서 열리는 축제에서 사용되는 축제의 창고 등을 생각할 수 있겠으며, 특히, 지역의 전통적인 행사에 이용되는 의복 등에 대해 명칭을 포함해 구체적으로 기술하는 것이 바람직하다.
- vi 동항 제2호의 "지역의 역사적 가치가 높은 예능을 위해 제공되어 그 가치의 형성에 기여하는 연예장, 관람장, 집회장 등과 그밖에 이와 비슷한 건축물 등"은, 노가쿠, 땅 가부키 등의 지역 전통 예술을 공연하는 연예장 등을 정할 생각되며, 특히 지역의 역사적 가치의 높은 예능에 대해 명칭을 포함해 구체적으로 기술하는 것이 바람직하다.
- vii 동항 제3호의 "지역의 전통적인 구조, 형태 또는 디자인을 한 건축물 등으로서 주로 지역의 전통적인 기술, 기능 또는 예능 교수용으로 제공되는 것"으로는 지역 전통적인 무도, 무용 등을 배운 교실 등을 생각할 수 있겠으며, 특히 지역의 전통적인 구조, 형태 또는 디자인 및 지역의 전통적인 기술, 기능 또는 예능에 대해서는 명칭을 포함해 구체적으로 기술하는 것이 바람직하다.
- viii 동항 제4호의 "지역의 전통적인 구조, 형태 또는 디자인을 한 건축물 등으로서 주로 법 제31조 제3항 제1호 ‘이’~‘니’까지 또는 앞의 2호에서 말한 건축물 등의 이용자의 숙박용으로 제공되는 것"으로는 역사마을만들기법 제31조 제3항 제1호 ‘이’~‘니’ 또는 역사마을만들기법 시행령 제10조 제1항 제2호 혹은 제3호의 건축물 등의 이용자를 주요 숙박객으로 하며, 또한 전통적인 구조를 가진 여관 등을 정할 수 있다고 생각되며, 특히 지역의 전통적인 구조, 형태 또는 디자인 및 그 구조 등을 가진 숙박 시설의 숙박객이 이용하는 역사마을만들기법 제31조 제3항 제1호 ‘이’~‘니’ 또는 역사마을만들기법 시행령 제10조 제1항 제2호 혹은 제3호의 건축물 등에 대해 구체적으로 기술하는 것이

바람직하다.

건축물 등의 형태 또는 색채 등 디자인 제한에 관한 기본적 사항

- 해당 구역의 역사적 풍치 유지 및 향상을 위해서는 그 역사적 풍치에 걸맞은 형태 또는 색채 등의 디자인을 한 건축물 등을 정비하는 것이 중요한 요소가 되기 때문에 지역의 역사적 풍치를 구성하는 형태와 색채 등을 파악하고 높이 등 다른 제한 내용과의 균형을 고려하는 동시에, 해당 구역의 토지 이용 현황, 건축물의 건축 등의 장래를 포함한 동향을 감안하면서 필요한 제한을 구체적으로 기술하는 것이 바람직하다.

건축물 등의 정비를 해야 할 땅의 구역

- 역사마을만들기법 제31조 제3항 제1호에서 규정하는 건축물 등의 정비에 대해서는 전통적 건조물의 집적상황이나 그 주변 시가지에 대한 영향을 적절히 고려하여 정비해야할 구역을 적절히 정하는 것이 바람직하다.
- 건축기준법 제68조의 3 제9항의 규정에 의하여 참고하는 제48조 제1항부터 제12항까지의 단서에서 규정하는 허가 대상은 해당 구역 내 이면서 또한 역사적 풍치 유지 향상 지구 정비 계획이 정해져 있는 구역 내의 건축물 등에 한정되는 것에 유의한다.
- 역사마을만들기법 제31조 제6항의 "특별한 사정이 있을 때"란, 역사적 풍치 유지 향상 지구 계획 구역 중 일정 이상의 범위에 걸쳐 토지 소유자를 비롯한 기타 이해 관계자의 의견 조율에 시간을 필요로 하며, 역사적 풍치 유지 향상 지구 계획 방침 등을 일단 정해 놓고 싶은 경우 등이며, 해당 사항이 해소된 경우에는 신속하게 역사적 풍치 유지 향상 지구 정비 계획을 정하는 것이 바람직하다.

□ 역사적 풍치유지향상 지구 정비계획

① 역사적 풍치유지향상 지구 시설

- 도로 배치와 규모를 정할 때에는 가구의 규모 및 형상, 역사적 풍치 유지향상 지구계획 구역 내 건축물 등의 정비 등 기타 토지 이용 현황 및 향후 전망을 고려해 해당 구역 및 그 주변에서 도시 계획에 규정된 도로 및 기타 도로를 포함한 도로망과 하나가 되어, 방재, 안전 등에 관한 기능을 충분히 확보하는 동시에 블록 내 거주자, 체류자 등 보행자의 유람성의 향상을 고려하여 정하는 것이 바람직하다.
- 공원, 녹지, 광장 등 기타 공공 공지의 배치 및 규모는 해당 구역의 규모 및 형상, 해당 구역에 예정된 건축물 등의 용도 등을 감안해 해당 구역 및 그 주변에서의 공공 공지, 공원 등과 어울려 시가지 환경의 유지 및 향상과 함께 블록 내 거주자, 체류자 등 보행자의 유람성의 향상을 고려하여 정하는 것이 바람직하다.

② 건축물 등에 관한 사항

- 건축물 등에 관한 사항은 해당 구역에서의 역사적 풍치에 걸맞은 용도, 용적, 높이, 배열 및 형태를 갖춘 건축물 등의 정비에 의해 해당 구역 내에서 토지의 합리적이고 건전한 이용이 이뤄지도록 필요한 사항을 정하는 것이 바람직하다.
- 예를 들어 건축물 등의 용도 제한은 해당 구역의 역사적 풍치에 걸맞은 시가지가 형성되거나 유지되도록 해당 구역의 역사적 풍치에 어울리지 않는 용도 건축물의 제한을 생각할 수 있을 것이다. 또 건축물 등의 형태 또는 색채 등 디자인 제한은 지붕 및 외벽의 형상, 재료, 색채 등을 해당 구역의 역사적 풍치에 어울리도록 정할 수 있을 것이다.
- 역사마을만들기법 제31조 제4항 제2호에 정하는 상기 이외의 계획 사항에 대해서는 "IV-2-1 G. 지구 계획 3. 지구 계획 도시 계획에서 결정

해야 할 사항 (2) ②' 중 "지구 계획"이라고 되어 있는 것을 "역사적 풍치 유지 향상 지구 계획"으로 보고 참고로 하는 것이 바람직하다.

③ 수립 등의 보전에 관한 사항

- 양호한 거주 환경의 확보 때문만이 아니라 해당 지역의 역사적 풍치 유지 및 향상을 도모하기 위해 필요한 신사 사원 주변의 녹지 등에 대해서는 벌목을 제한하여 일체적으로 보전을 도모하는 것이 바람직하다.

□ 거리 유도

- 역사적 풍치유지향상 지구계획은 이른바 거리 유도형 제도를 활용하면서 바람직한 시가지상을 유도할 수 있는 경우가 있으므로, "IV-2-1 G. 지구 계획"에 기술된 제도의 지침을 참고로 하면서 필요에 따라 적극적으로 활용하는 것이 바람직하다.

3) 고려해야 할 사항

□ 관계 행정 기관과의 조정

- 역사적 풍치유지향상 지구계획의 운용에 있어서는 역사적 풍치유지향상 지구계획에 관한 도시계획의 내용에 비추어 특정 행정청이 허가함으로써 용도 지역에 의한 건축물의 용도 제한을 완화하는 특례조치가 마련되어 있으므로, 도시계획 담당 부서와 건축 담당 부서는 사전에 조정을 도모하는 것이 바람직하다.
- 시정촌의 도시계획 담당 부서는 임항 지구, 항구 인접 지역 항만 시설이 상당히 집적되어 있는 항만 구역 내의 매립지 또는 항만 시설 용지에서 역사적 풍치유지향상 지구계획을 정하고자 하는 때에는, 항만의 질서 있는 정비와 적정한 운영의 정합을 도모하는 관점에서 사전에 관계 항만 관리자와 충분히 협의하는 것이 바람직하다.

부록3. 미국의 역사지구 관리계획

1. 미국의 역사적 자산 보존관리 체계
2. 보존관리계획 사례: Inman Park Historic District

1. 미국의 역사적 자산 보존관리 체계

□ 중앙정부

- 역사적 자산의 보존 및 관리는 정부 내무부(Department of Interior) 소속 국립공원청(National Park Service)에서 총괄
- 중앙정부는 「National Historic Preservation Act of 1966」에 의해 역사적 자산의 등재 및 관리를 수행하고, 역사 건축물의 등재 기준과 보존관리 원칙 등에 관한 각종 지도사항과 기준을 마련
- 지자체는 중앙정부가 마련한 기준과 지도사항을 따라 자산의 보존 및 관리 계획을 수립

□ 중앙정부의 보존계획 기준서

- ‘The Secretary of the Interior’s Standards for Preservation Planning’는 중앙정부의 보존계획 수립의 기준이 되는 기본원칙을

설명하는 기준서임. 지역의 역사적 자산의 중요성과 가치를 이해하고, 이를 보존·관리하기 위한 방안으로서 지켜야 할 사항을 규정

- 본 기준서(The Standards)에서 ‘보존계획(Preservation Planning)’이란 역사적 자산의 중요성 파악과 평가, 그리고 보존을 위한 지정과 관리의 모든 보존활동과정들을 의미

※ 보존계획의 기본 원리(Principles)

1. 중요한 역사적 자산은 대체될 수 없다
2. 역사적 자산의 보존을 위한 계획은 모든 중요한 자산들의 대한 파악이 끝난 후에 실시되어야 한다.
3. 보존 계획은 시민 참여를 포함한다. 시민 참여는 보존 계획의 내용구성 및 역사적 자산의 가치 파악과정에서 모두 이뤄져야 한다.

※ 보존계획의 기준사항(Standards)

1. 보존 계획은 역사적 컨텍스트를 형성한다.
2. 역사적 컨텍스트는 역사적 자산의 파악, 평가, 지정 및 관리를 위한 목표와 우선사항을 수립하는 데 근거를 제공한다.
3. 보존 계획의 결과는 광역적인 계획 과정에 통합된다.

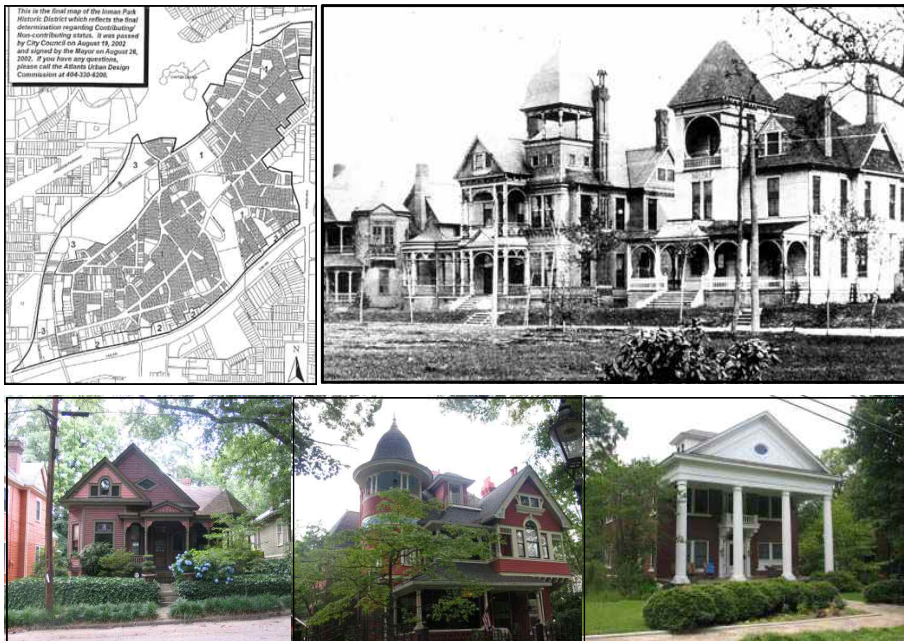
(출처: The Secretary of the Interior's Standards for Preservation Planning:
http://www.nps.gov/history/local-law/arch_stnds_1.htm)

□ 주 정부(State government)

- 「National Historic Preservation Act of 1966」에 따라, 주 정부의 역사보존담당관(State Historic Preservation Officer)는 주 단위의 보존관리계획을 수립함
- 개별 역사 건축물과 역사지구의 보존관리는 해당 도시의 자치단체가 실질적으로 담당

2. 보존관리계획 사례: Inman Park Historic District

- Inman Park 지구는 미국 조지아주 애틀란타시 동부에 위치하고 있으며, 1973년 국가 사적지(National Register of Historic Places)로 지정



〈Inman Park Historic District 지도 및 전경〉

(출처: City of Atlanta(2005), Inman Park Design Guideline)

□ Inman Park 보존관리 운영 체계

- Inman Park의 보존관리 계획은 조지아 주의 역사보존계획(Georgia State Historic Preservation Plan)을 기반으로 하여, 애틀란타 시 의회에 의해 수립됨
- 역사적 자산의 지정 및 보존관리, 건축물 수리, 보수 및 허가 관련 업무는 애틀란타 시의회의 도시설계위원회(Urban Design Commission)에서

담당

〈도시설계위원회의 주요업무사항〉

구분	내용	비고
지정	국가 지정(National Register)과 별도로 시 차원에서 역사적 장소 등의 지정이 가능하다.	예) 역사적 경관(Historic Landmark), 보존재산(Conservation Properties), 역사지구(Historic District)등의 별도 지정
수리, 보수 관련 허가업무	일반적 수리, 경미한 수리, 주요 변경, 철거의 4가지 사안별로 각 자산보존관리의 규모와 정도에 따라 허가 처리 및 허가 요건을 달리 규정한다.	예) ‘4가지 유형의 보존관리 업무 진단서(Certificate of Appropriate Type 1~4)’
보존 관리	용도지역 조례(Zoning Ordinance)를 통해 지정된 역사지구의 구체적인 토지 이용 형태와 규제의 유형을 정한다.	예) ‘Inman Park 역사지구 규정’
	용도지역 조례(Zoning Ordinance)에서 규정한 사항에 대하여 보다 구체적이고 상세한 내용은 역사건축물 또는 역사지구별로 개별 디자인 가이드라인을 마련하여 다루도록 한다.	예) ‘Inman Park 디자인 가이드라인’

(출처: City of Atlanta(2005), Inman Park Design Guideline)

□ Inman Park 디자인 가이드라인

- 보존·관리계획의 발전 및 디자인 검토과정에 필요한 정보를 시민들에게 제공하기 위해 만들어진 가이드라인으로, 유산의 보존과 문화 자원 관리 방안을 설명
- ‘Inman Park 역사지구 규정’에 의해 용도지역별로 규정된 사항에 따라, 역사적 자산의 특성과 외관을 보존하고 역사지구 내에서의 건축 개발이 지역의 고유특성을 반영하고 강화하는 방향으로 전개되도록 돕기 위해 계획된 디자인 가이드라인임
- 작업의 성격을 ‘부지 특성(Site Features)’, ‘재건·복원(Rehabilitation)’, ‘부가증축(Additions)’, ‘충전(Infill Construction)’으로 구분하여 가이드라인을 제공

