

# 건축자산 진흥구역 지정과 운영, 동향과 쟁점

심경미  
건축도시공간연구소  
부연구위원

## 들어가며

역사적·사회문화적·경제적으로 가치가 있는 역사문화환경을 보호·관리하기 위한 우리나라 제도는 「문화재보호법」과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법)이 대표적이다. 2000년에는 「고도 보존에 관한 특별법」이 제정되면서 고도(古都)인 도시 전체를 대상으로 보호·관리·지원할 수 있는 근거가 마련되었다. 그동안 ‘문화재’와 ‘고도(古都)’ 이외의 역사문화환경은 국토계획법에 의해 관리되어 왔는데 역사문화미관지구, 역사문화환경보존지구, 그리고 지구단위계획과 같은 면단위(area-based) 제도들이 그 역할을 해왔다.\*

2014년 6월에 제정된 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(이하 한옥등건축자산법)은 문화재 외에 지역 수준의 생활문화유산까지 우리가 간직하고 가꾸어 나가야 할 소중한 자산으로 인식하고 이를 제도적인 틀 안에서 보호하고 유지할 수 있는 기반이 마련되었다는 점에서 반갑고 놀라운 변화였다. 무엇보다도 건축자산이 밀집된 지역 또는 역사문화환경을 간직한 지역의 고유한 분위기나 독특한 경관을 유지·형성할 수 있는 지원수단이자 관리수단인 ‘건축자산 진흥구역’ 제도가 도입되었다는 점에서 남다른 의미가 있다.

\* 1971년에 도입된 ‘보존지구’에 전신을 두고 2000년에 도입된 문화자원보존지구와 같은 제도들도 있었으나 폐지되어 현재는 사라졌다.

세계적으로 역사환경의 보존과 관리가 ‘보존’에서 ‘활용’으로, ‘점’에서 ‘면’으로 변화·확대되고 있는 상황에서, 국내에서는 1999년에 「전통건조물보존법」이 폐지되면서\*\* ‘전통건조물 보존지구’ 제도가 사라져 역사환경의 면단위 관리 수단은 국토계획법에 의한 위의 장치들이 전부였다. 그런데 그동안 역사문화미관지구나 역사문화환경보존지구는 일련의 과정 속에서 지나친 ‘규제수단’으로 인식되면서 필요한 지역에 추가로 지정된 곳이 없는 등 제대로 작동하지 못하였고, 일정 부분 중요한 수단으로 작동한 지구단위계획은 건축자산과 같은 역사환경을 보호하고 지원하기에는 한계를 갖고 있었다.

본고에서는 2014년 한옥등건축자산법의 제정에 따라 등장한 건축자산 진흥구역 제도가 기존의 제도들과 어떠한 차이와 의미가 있는지 간단히 살펴보고, 도입된 지 얼마 되지 않은 현 시점에서 건축자산 진흥구역의 지정 및 운영을 위한 국내 움직임과 그 과정 속에서 현재 쟁점이 되고 있는 사항들을 짚어보고자 한다. 이를 통해 역사환경의 면단위 관리 및 지원 수단으로서 건축자산 진흥구역이 제 역할을 하는 데 필요한 과제와 방향에 대해 살펴보고자 한다.

## 건축자산 진흥구역 제도 도입의 의의

건축자산 진흥구역이 기존 역사문화환경보존지구나 지구단위계획 등과 다른 점은 ‘규제’보다 ‘지원’에 초점을 두고 있다는 것이다. 건축자산 진흥구역의 관리수단 역시 지구단위계획으로 수립하도록 하고 있으나, 근본적으로 보존지구는 ‘보존가치가 큰 지역의 보호와 보존’에,\*\*\* 지구단위계획은 ‘도시의 체계적인 관리’에 목적을 두고 있어 지구 내 건축행위를 제한하고 있다. 반면 건축자산 진흥구역은 건축자산의 원형보존보다는 현대적인 생활이 가능하도록 ‘건축자산의 창조적 활용을 통한 보전과 진흥’에 목적을 두고 있어 건축제한보다는 이를 이용하고 활용하는 데 필요한 지원 사항이 규정되어 있다.

\*\* 1984년에 한옥이나 전통민가와 같은 전통적인 건조물의 원형을 유지·보전하기 위해 「전통건조물 보존법」이 제정되었으나 재산권 제한과 생활불편을 이유로 소유자들이 꺼려 활성화를 기대하기 어렵다는 이유로 1999년 폐지되었다.(서울연구원, 2005, p.97)

\*\*\* 역사문화환경보존지구: 문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구에 지정(국토계획법 제37조, 시행령 제31조)

건축자산 진흥구역에 대한 지원 내용은 크게 두 가지이다. 하나는 재정적인 지원이고 다른 하나는 「건축법」 등의 특례를 적용해 주는 규정완화이다. 즉 건축자산 진흥구역으로 지정되면 구역 내 건축자산의 개·보수 등에 소요되는 수선비에 대한 공공의 지원이 가능하며, 현행 「건축법」 등이 건축자산의 개·보수나 증·개축 시 불합리하게 작용하는 법 규정의 완화가 가능하다. 물론 특례규정을 받기 위해서는 지구단위계획을 수립한 경우에만 가능하도록 하고 있다. 체계적인 관리계획을 전제로 지역의 특성을 유지하면서도 무분별한 특례 적용의 남용을 방지하기 위함이다. 그 밖에도 건축자산 진흥구역으로 지정되면 기반시설 정비와 협의체 운영에 필요한 지원이 가능하다.

특례규정 측면에서 볼 때, 건축자산 진흥구역은 지구단위계획에서의 완화규정에 더해 건축선의 지정, 대지와 도로의 관계, 대지 안의 공지, 맞벽 건축과 연결 복도 규정의 완화가 가능하다. 북촌이나 장수마을과 같이 오래된 주거지역의 골목과 오래된 가로의 선형 보전을 통해 가로의 연속성을 확보하고 오래된 필지의 형상을 유지하기 위해서는 건축선 지정과 대지 안의 공지 규정의 완화가 필요하였다. 그동안은 특별건축구역이나 리모델링활성화구역을 지구단위계획과 중첩 적용하여 이에 대한 특례를 적용 받았다. 그러나 리모델링활성화구역의 완화규정은 리모델링에 국한되어 있기 때문에 신축하는 부지에는 적용되지 않으며, 본래 양호한 주거지의 리모델링 시 개발용적을 완화하는 것에 초점을 두고 있어 장수마을과 같이 노후한 주거지에서는 효과가 미미한 실정이다. 특별건축구역 역시 단독주택의 경우 한옥이 밀집되어 있는 지역의 건축물에 한정되어 완화규정이 적용되고 있어 한옥마을이 아닌 건축자산이 밀집한 저층 주거지에 적용하기는 어렵다.

이처럼 건축자산 진흥구역 제도는 건축자산이 밀집한 지역의 경관적 특성과 가로의 연속성 확보, 건축자산의 개·보수 및 증·개축 시 필요했던 현행 규정의 완화를 받기 위해 기존에 여러 제도들을 중첩 적용해야만 가능했던 것을 건축자산 진흥구역 하나의 제도로 가능하도록 했다는 점에서 의미가 있다.

동시에 오래되어 노후한 것이 대부분인 건축자산의 개·보수 비용지원도 함께 이루어지도록 필요한 지원 사항을 일원화했다는 점에서도 의의를 찾을 수 있다. 역사문화환경의 보전·관리에 목적을 두고 있지는 않

## 사례지 중심의 건축규제 특례적용 필요 항목 및 제도별 완화 항목

| 구분        | 조항   | 내용                      | 특례필요 항목 및 활용수단 |          | 특별<br>건축구역 | 리모델링<br>활성화구역 | 지구단위<br>계획 | 건축자산<br>진흥구역 |
|-----------|------|-------------------------|----------------|----------|------------|---------------|------------|--------------|
|           |      |                         | 장수마을           | 은평한옥마을   |            |               |            |              |
| 국토<br>계획법 | 제76조 | 용도제한                    |                |          | -          | -             | △          | △            |
|           | 제77조 | 건폐율                     |                |          | -          | -             | △          | △            |
|           | 제78조 | 용적률                     |                |          | -          | -             | △          | △            |
| 「건축법」     | 제42조 | 대지 안의 조경                |                | 특별건축구역   | ○          | ○             | ○          | ○            |
|           | 제43조 | 공개공지 등의 확보              |                |          | -          | ○             | ○          | ○            |
|           | 제44조 | 대지와 도로의 관계              | 지구단위계획         |          | -          | -             | ○          | ○            |
|           | 제46조 | 건축선의 지정                 | 건축조례 개정        |          | -          | ○             | -          | ○            |
|           | 제55조 | 건축물의 건폐율                | 리모델링           |          | ○          | ○             | -          | -            |
|           | 제56조 | 건축물의 용적률                |                |          | -          | ○             | -          | -            |
|           | 제58조 | 대지 안의 공지                | 리모델링           | 특별건축구역   | ○          | ○             | -          | ○            |
|           | 제60조 | 건축물의 높이 제한              | 지구단위계획         | (지구단위계획) | ○          | ○             | △          | △            |
|           | 제61조 | 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 |                | 특별건축구역   | ○          | ○<br>(2항)     | ○          | ○            |
| 「주차장법」    | 제19조 | 부설주차장의 설치               | 지구단위계획         | 지구단위계획   | △          | -             | △          | △            |

자료: 심경미·차주영, 「건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구」, 건축도시공간연구소, 2014, p.52, 58, 74 토대로 재구성

## 각 제도의 지원수단 및 내용 비교

| 구분        | 건축규제<br>등의 완화 | 재정적 지원        |              |                               | 비고                                      |
|-----------|---------------|---------------|--------------|-------------------------------|-----------------------------------------|
|           |               | 조세 감면         | 신축 및 개·보수 지원 | 기타                            |                                         |
| 지구단위계획    | ○             |               |              |                               |                                         |
| 문화지구      |               | ○<br>(조세·부담금) | ○            | 시설비·운영비, 문화상품 개발,<br>주민협의회 운영 | 권장시설에 한함*                               |
| 특별건축구역    | ○             |               |              |                               | 대상건축물 한정:<br>주체(공공에 한함) 및<br>용도별로 규모 제한 |
| 한옥밀집지역    |               | ○             | ○            |                               | 등록된 한옥에 한함                              |
| 리모델링활성화구역 | ○             |               |              |                               |                                         |
| 건축자산 진흥구역 | ○             | ○             | ○            | 기반시설 설치,<br>주민협의회 운영 등        |                                         |

자료: 심경미·차주영, 「건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구」, 건축도시공간연구소, 2014, p.41 참조

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

으나 일정 구역의 특성화를 위한 면단위(area-based) 관리제도라 할 수 있는 지구단위계획, 문화지구, 특별건축구역, 리모델링활성화구역 등의 제도들과 비교할 때, 재정적 지원과 건축규제 등의 완화 두 가지를 모두 적용하고 있는 것은 건축자산 진흥구역이 유일하다.

## 건축자산 진흥구역 지정과 계획수립 동향

2015년 12월 현재 전국적으로 건축자산 진흥구역을 지정하려는 움직임은 대구시, 서울시, 부산시, 인천시, 군산시 등에서 나타나고 있다.

### 대구시 향촌동 수제화 거리

대구시는 건축자산 진흥구역의 지정과 관리계획 수립을 위한 행보를 가장 먼저 시작하였다. 구체적으로 향촌동 수제화 거리 일대를 대상으로 진흥구역의 지정과 지구단위계획으로의 관리계획 수립을 위한 연구용역을 2015년 상반기에 시작하였다. 대구시는 2014년부터 약 3년간 ‘향촌동 수제화 거리 조성사업’을 시행하고 있는데, 수제화 골목의 활성화와 역사문화적 가치가 있는 근대건축물을 보전한 관광자원화가 주 내용이다. 본 용역에는 건축물에 대한 계획지침 및 운용계획(근대건축물 개·보수 제반 규정 완화범위 등), 기존 골목길 유지·보전 방안, 근대문화거리 및 수제화 골목특화거리 조성을 위한 계획지침, 건축자산 진흥구역 지정 등을 포함하고 있다.

### 서울시 이화동 및 회현동 일대

서울시는 현재 ‘건축자산 진흥구역 지정을 위한 시범구역 실태조사 및 타당성 용역’을 시행(2015.10.~2016.7.) 중이다. 본 과업은 서울시에 건축자산 진흥구역으로 지정할 만한 시범지역에 대한 후보지를 선정하여 이를 대상으로 현장조사 및 기초조사를 통해 건축자산 현황을 파악하여 구역경계 설정 등 진흥구역 지정의 타당성을 확보하는 것을 주요 내용으로 하고 있다. 현재 시작단계로 혜화동, 정릉동, 명륜동 등을 대상으로 후보지에 대한 범위와 조사 방법 등을 논의·검토 중이다.\* 또한 서울시는 본 과업 이전에 자체적으로 진흥구역 지정을 위해 이화동을 대상으로 건축자산의 특성과 현황을 파악하기도 하였다. 이화마을에는 광복 이후 2층 연

\* 서울시 과업 착수보고자료 참고

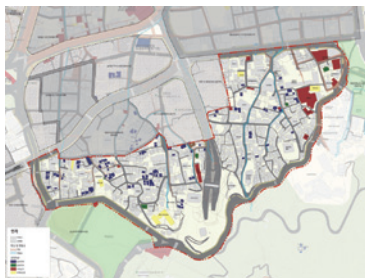


이화동 국민주택단지 전경



립형의 국민주택이 서울성곽 아래 경사지형에 순응하면서 여러 채가 밀집되어 자리하고 있다. 서울시는 이화동 국민주택단지를 건축자산 진흥구역으로 지정하는 것을 목표로 현재 2016년 재개발정비구역 지정 해제를 추진 중이다.\*\*

한편 회현동 일대에 지구단위계획 수립을 위한 용역을 진행하면서 계획구역 가운데 일부 지역을 건축자산 진흥구역으로 지정하여 관리·지원하려는 움직임도 있다. 지역 현황조사 과정에서 회현동의 시간을 지켜온 건축자산이 가치를 평가받지 못한 채 철거되거나 방치되어 있다는 인식에 따라, 역사도심관리기본계획에서 제시된 건축자산에 대한 가치를 공유하고 근현대건축물 외에도 블록 내부를 중심으로 위치한 1920~1930년대 일식주택, 계단, 생활문화자산 등을 추가 발굴하는 심화조사를 진행할 예정이다. 지역특화 방안으로 역사자원 보전·활용을 위한 구체적 실행 지침을 마련하고, 이를 위한 실행수단으로 구역 내 일부 지역을 건축자산 진흥구역으로 지정하는 것을 제안하고, 이를 검토하고 있다.\*\*\*



회현동 지구단위계획 범위 및 구역 내 일식주택

자료: (주)PMA엔지니어링+도시환경연구소, 회현동 일대 지구단위계획 수립 용역 내부자료



\*\* 2016년도 국토환경디자인 지원사업(국토교통부) 제안서 참고

\*\*\* 서울시 과업 착수보고자료 참고

## 부산시 감천문화마을

부산 감천문화마을도 현재 지구단위계획 수립을 위한 용역이 진행 중이다. 감천문화마을은 필지와 가로, 그에 자리한 건축물에 따른 독특한 경관을 형성하고 있어 마을 전체가 ‘공간환경’ 유형의 건축자산에 해당한다. 건축자산인 지역 내 주택들을 철거하지 않고 현재와 같은 독특한 지역적 경관을 유지하기 위해 건폐율, 대지 내 공지 규정, 건축선, 맞벽건축 등에 대한 완화가 필요하다는 인식하에 지역 전체를 건축자산 진흥구역으로 지정하려는 방향으로 계획을 검토하고 있다.

## 그 외 지역(군산시 원도심, 대전 동구 이사동, 인천 중구 개항장 일대 등)

이 밖에 군산시, 대전시, 인천시도 건축자산 진흥구역을 지정하는 계획을 검토하고 있다. 그중 군산시 원도심 일대는 최근 내항 문화벨트화사업의 성공과 도시재생선도지역의 선정으로 지역 고유의 건축자산이 훼손되거나 변형되는 등 지역이 급격히 변화하고 있다. 이에 건축자산의 무분별한 철거와 훼손을 최소화하면서 지역 고유의 분위기를 유지하기 위해 지원과 관리의 균형을 모색하고자 이 일대를 건축자산 진흥구역으로 지정하여 지구단위계획을 통해 관리하려는 방안을 모색 중이다.

대전시는 동구 이사동 일대 전통한옥마을을 중심으로, 인천시는 중구 개항장 일대를 중심으로 건축자산 진흥구역을 지정하여 수선비 지원과 체계적인 관리를 병행할 수 있는 방안을 모색하고 있다.\*

## 건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 및 과제

이처럼 건축자산 진흥구역 지정을 위한 움직임은 이제 시작 단계다. 실제 진행되고 있는 상황 속에서 진흥구역의 지정 및 운영과 관련된 쟁점은 다음 세 가지로 정리할 수 있다.

## 건축자산 발굴 및 현황 파악을 위한 조사비용의 문제

지구단위계획을 수립하는 과제 속에서 진행되는 경우 현실적인 문제는 건축자산을 파악하는 일이다. 대상지를 진흥구역으로 지정하기 위해서는 대상지 내 건축자산이 어디에 얼마나 남아 있는지 그 현황 파악이 필수적

\* 2016년도 국토환경디자인 지원사업(국토교통부) 제안서 참고

## 감천문화마을 지형과 폐가 현황(좌), 마을 내 주택 전경(우)

자료: ㈜싸이트플래닝, 부산 감천문화마을 지구단위계획수립 용역 내부자료



## 감천문화마을 건축기준 완화 필요사항 검토

자료: ㈜싸이트플래닝, 부산 감천문화마을 지구단위계획수립 용역 내부자료

### 현황



1. 건폐율 90% 이상
2. 용적률 150~200%
3. 도로 인접하지 않음

|      |                              |
|------|------------------------------|
| 필지규모 | 20~40m <sup>2</sup>          |
| 건축규모 | 20~40m <sup>2</sup> (6~12평)  |
| 연면적  | 30~80m <sup>2</sup> (10~25평) |
| 규모   | 1~2층                         |

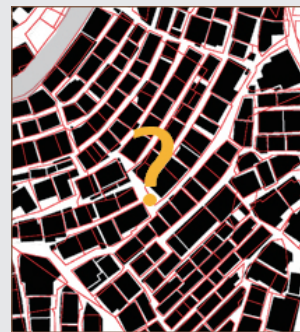
### 법 적용



1. 건폐율 60% 이하
2. 용적률 150% 이하
3. 도로 인접도로 개설 필요

|      |                              |
|------|------------------------------|
| 필지규모 | 20~40m <sup>2</sup>          |
| 건축규모 | 12~24m <sup>2</sup> (3.6~7평) |
| 연면적  | 30~60m <sup>2</sup> (10~18평) |
| 규모   | 1~2층                         |

### 「건축법」 제6조(적용의 완화)



1. 건폐율 90%
2. 용적률 200%
3. 도로 인접도로기준 완화

|      |                              |
|------|------------------------------|
| 필지규모 | 20~40m <sup>2</sup>          |
| 건축규모 | 20~40m <sup>2</sup> (6~12평)  |
| 연면적  | 30~80m <sup>2</sup> (10~25평) |
| 규모   | 1~2층                         |

으로 선행되어야 한다. 그러나 감천문화마을이나 회현동과 같이 당초 지구단위계획으로 용역이 나온 경우 진흥구역 지정을 위한 기초조사나 지정을 위한 절차 이행 등에 대한 과업내용이 초기단계에 구성되어 있지 않았기 때문에, 건축자산 진흥구역의 지정을 위한 기초조사와 지정절차에 소요되는 업무 비용과 시간이 책정되어 있지 않다. 이에 따라 법에 근거한 건축자산 조사와 등록에 어려움을 겪을 수밖에 없는 상황이다.

건축자산 기초조사를 위한 예산은 앞으로 지자체가 매년 수립해야 하는 ‘건축자산 진흥 시행계획’에 연차별 조사계획이 포함됨으로써 일정 부분 실행방안이 마련될 것이나, 현재와 같이 지구단위계획의 수립 과정에서 수반되어야 하는 조사비용에 대해서는 또 다른 방안이 강구될 필요가 있다. 지구단위계획에서 진행해 온 일반적인 현황조사와 별도로 한옥 등건축자산법에 근거한 양식서를 토대로 조사가 진행되어야 건축자산 진흥구역의 지정이 가능하다는 점도 지자체와 담당공무원이 인식할 필요가 있다. 건축자산의 유형과 규모가 다양하기 때문에 조사비용에 대한 단가 기준을 확정적으로 제시하기는 어렵지만, 지구단위계획 용역 시 건축자산 조사 실시와 절차 이행에 따른 소요비용을 추산할 수 있도록 단가기준을 다양한 스펙트럼으로 마련할 필요가 있다.

### 기존 지구단위계획과의 관계 설정 문제

지자체 관할 구역 내에서 건축자산 진흥구역을 어디에 지정하는 것이 타당한지 검토하는 경우 진흥구역으로 지정할 만한 곳들은 이미 지구단위계획이 수립된 경우가 많아 기존 지구단위계획과 중첩되는 문제에 직면하게 된다. 예를 들어 건축자산 진흥구역이 지구단위계획구역과 중첩될 경우 두 개의 지구단위계획, 즉 관리계획이 두 개 수립되는데 이때 두 개의 계획 간 정합성만 있다면 크게 문제될 것은 없다. 그러나 기존 지구단위계획이 수립된 상황에서, 추가로 진흥구역의 지정을 통해 수리비 등의 지원과 특례 등이 적용된다면 관리계획이 동일할 수는 없을 것이다.

따라서 지구단위계획구역 가운데 일부를 진흥구역으로 지정하고자 한다면, 진흥구역으로 지정할 곳을 지구단위계획의 특별계획구역으로 설정하는 것으로 구역변경을 하고 관리계획은 진흥구역의 관리계획을 따르도록 하는 등 연계성을 확보할 필요가 있다. 현재 지구단위계획 수립이 한참 진행되었거나 완료단계에 있는 지역에 진흥구역 지정을 검

토할 경우(과업수행업체가 상이한 경우), 이미 지역현황과 관리계획을 지구단위계획에서 상당히 마련하였을 것이므로 특례적용이나 건축자산 개·보수 기준 등 진흥구역을 염두에 둔 관리계획 내용을 보완하고, 진흥구역 지정 및 운영을 위한 용역에서는 구역지정을 통해 수선비 등의 지원이 이루어질 수 있도록 건축자산 기초조사 및 등록에 대한 업무절차를 이행하여 상호 연계·보완되도록 운영한다. 종합적으로는 5년마다 재정비하도록 되어 있는 지구단위계획의 재정비 시 특별계획구역으로 지정된 진흥구역과의 관계를 명시함으로써 일원화된 관리계획 또는 지침으로 운영될 수 있도록 한다.

### 주거지역에서의 건폐율 완화규정이 무의미한 문제

전술한 바와 같이 건축자산 진흥구역은 북촌처럼 한옥이 밀집된 지역 또는 장수마을이나 감천문화마을, 이화마을 같이 지형과 가로 및 필지구조에 순응하여 독특한 경관적 특성을 간직한 오래된 동네(마을)의 특성을 유지하면서 관리하는 데 매우 적합한 제도라 할 수 있다. 그 핵심은 앞서 언급한 몇 가지 법규 완화가 가능한 것에 있다.

그런데 지구단위계획에서의 특례규정을 그대로 따르도록 한 건폐율 완화규정을 세부적으로 살펴보면 주거지역에서의 건폐율 완화가 현실적으로는 불가능한 상황이다. 국토계획법의 적용을 받는 지구단위계획에서는 상업지역의 경우 최대 80%까지 건폐율 완화가 가능한 반면, 주거지역에서는 공공시설로의 기부채납 시에만 인센티브 개념으로 추가로 완화를 받을 수 있기 때문이다. 감천문화마을처럼 작은 규모의 주택에서 공공시설로의 기부채납이란 현실적으로 불가능한 만큼, 이 마을에서 필요한 건폐율 완화는 현행 규정상 적용 받을 수 없는 셈이다. 이러한 지역들에서 건축자산 진흥구역이 본래 취지에 맞게 활용될 수 있도록 주거지역 내 건축자산 진흥구역의 건폐율 완화 규정 개선이 시급하다.

지자체 또는 지역주민들이 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 이유는 제도도입의 의의에서 언급하였듯이 개·보수 비용을 지원 받고 특례를 받기 위해서다. 개·보수 비용 지원의 대상으로만 본 제도를 활용한다면 지구단위계획을 수립할 필요는 없다. 관리계획이 없는 경우, 필요 시 건축물 등의 수선기준과 같은 지침을 별도로 마련하여 개·보수 비용의 지원을 위한 기준으로 활용할 수 있다.

특례적용을 위해 진흥구역을 지정한다면 대상과 범위 설정에 있어 고민이 깊어진다. 건축자산의 유형과 규모가 다양하기 때문에, 법에서 제시하고 있는 특례가 얼마나 많이 필요하고 어떻게 적용될지는 가늠하기 어렵다. 건축자산이 밀집된 지역의 분위기나 경관 형성을 전제로 구역 내 일반 건축물까지 특례를 적용할 필요가 있는데, 이때 건축자산의 특례가 남용될 우려가 있기 때문이다. 이런 점에서 특례적용의 타당성과 관리계획의 정교함이 절실히 요구된다. 모쪼록 현재 진행되고 있는 지역들에서 합리적인 특례적용과 특례적용을 위한 정교한 관리계획 및 지침 마련 사례가 나타나주길 기대해 본다.

#### 참고문헌

- 1 심경미·차주영, 「건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구」, 건축도시공간연구소, 2014.
- 2 서울시, 회현동 일대 지구단위계획 수립 용역 착수보고자료
- 3 서울시, 건축자산 진흥구역 지정을 위한 시범구역 실태조사 및 타당성 용역 착수보고자료
- 4 정석 외, 「서울, 북경, 동경의 역사문화보존정책」, 서울시정개발연구원, 2005.
- 5 (주)싸이트플래닝, 부산 감천문화마을 지구단위계획수립 용역 내부자료
- 6 (주)PMA엔지니어링+도시환경연구소, 회현동 일대 지구단위계획 수립 용역 내부자료