auri brief.
건축도시공간연구소

No. 141
2016. 11. 15

건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석

심경미 연구위원, 임유경 부연구위원

요약

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 도입된 '건축자산 진흥구역' 제도에 대해 2015년 6월 최종 확정된 법규정을 정리 · 소개하여 제도에 대한 이해도 제고
- 법에 규정되지 않은 '건축자산 진흥구역' 운영을 위한 주요 쟁점을 중심으로 제도의 실효성을 높이기 위한 구체적인 운영 방안을 제시하고 관련 정책을 제안

정책제안

- 건축자산 진흥구역의 경우 지구단위계획을 통한 건폐율 완화가 가능하지만, 주거지역의 경우 실현이 어려우므로 제도의 합리적 운영을 위한 규정을 개정
- 건축자산 진흥구역은 기존의 지구단위계획구역 및 정비사업구역, 재정비촉진지구 등과 중복지정이 가능하지만, 운영과정에서의 절차 간소화를 위해 심의주체가 일원화되도록 관련 조항을 개정
- 제도 활용의 실행력을 높이고 무분별한 지원이 남용되지 않도록 법률 및 시행령, 시행규칙에서 규정하기 어려운 운영 방안에 대해 운영 방침 또는 매뉴얼을 제작 · 보급
- 건축자산 기초조사 및 진흥구역 지정을 유도하기 위해 건축자산 기초조사 및 관리계획 수립을 지원하고 건축자산 관리 및 활용사례 개발을 위한 운영비를 지원하는 등 국가 차원의 지원사업을 추진

1 건축자산 진흥구역 운영 관련 주요 쟁점

- 현대적인 활용을 통해 건축자산을 보전하고 가치를 증진시키기 위한 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」이 제정됨(법률 제12739호, 2014.6.3. 공포 2015.6.2. 시행)

- 이에 따라, '우수건축자산 등록제' 건축자산의 점적 관리제도와 함께 건축자산이 밀집한 지역의 경관을 관리할 수 있는 면적 관리 수단인 '건축자산 진흥구역' 제도가 도입됨

- 그러나 여전히 제도 도입에 대한 인식이 낮고, 법률 및 시행령에서 규정할 수 없는 사항들로 제도에 대한 의문점과 주요 쟁점이 남아있음

- 따라서 '건축자산 진흥구역'에 대한 최종 법 규정을 정리 · 소개하여 제도에 대한 혼동을 줄여 이해를 높이고, 건축자산 진흥구역 운영과 관련하여 아래의 10가지 주요 쟁점 가운데 주요한 사항에 대한 운영 방안을 제시하고자 함

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

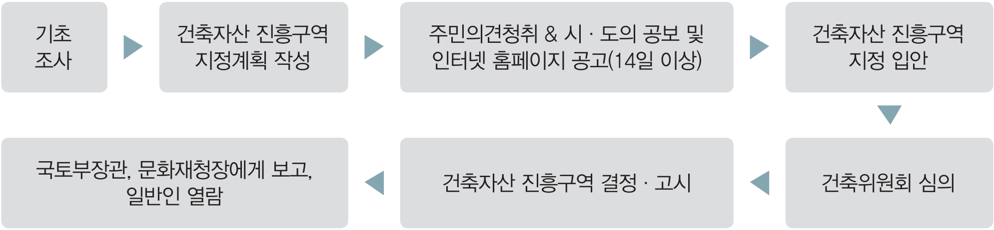
2 건축자산 진흥구역 제도의 이해

■ 건축자산 진흥구역의 지정

- 지정 대상
  - '건축자산 진흥구역'은 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요한 지역이거나, 건축자산이 밀집되어 종합적인 관리가 필요하여 지정한 지역(법 제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등))

- 구역지정 신청 주체
  - **(시 · 도지사)** 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 도지사 또는 특별자치도지사
  - **(일반 주민)** 구역 안의 토지면적(국공유지 면적은 제외) 2/3 이상에 해당하는 토지 소유자의 동의가 있을 경우 구역지정 및 관리계획 입안의 제안이 가능(법 제20조, 시행령 제15조)

- 구역지정 및 해제(변경) 절차
  - **(기초조사 실시)** 시 · 도지사는 별지 제1호 서식(시행규칙 제2조)에 따라 미리 건축자산 기초조사를 실시
  - **(지정계획 작성 및 의견청취)** 시 · 도지사는 기초조사를 토대로 '건축자산 진흥구역 지정계획'을 작성하여 14일 이상 시 · 도의 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하고, 주민의견을 청취하여 반영 후 지정계획을 입안
  - **(심의 및 지정 결정 · 고시)** 입안된 지정계획은 시 · 도 건축위원회 심의를 거쳐 시 · 도지사가 최종 결정하고, 지정 내용을 지방자치단체의 공보에 고시 · 지정한 날로부터 30일 이내에 국토교통부장관과 문화재청장에게 보고한 후 관계서류를 일반인들에게 열람



건축자산 진흥구역의 지정(변경) 절차

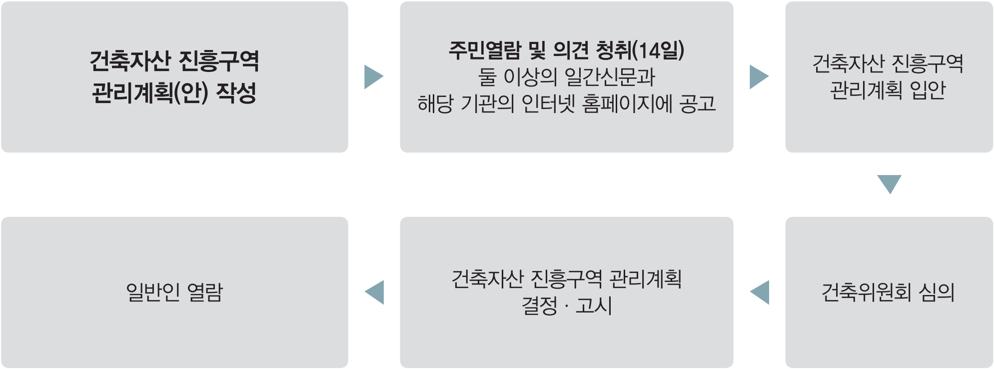
■ 건축자산 진흥구역 관리계획

- 건축자산 진흥구역 관리계획(이하 관리계획) 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」 제2조제1호에 따른 옥외광고물 등에 관한 계획지침 및 운용계획
8. 그 밖의 경관계획
9. 관리계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진방안
10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 따른 지구단위계획의 내용(제3항에 따라 지구단위계획을 수립하는 경우에 한정한다)
11. 그 밖에 건축자산 진흥구역의 관리에 필요한 대통령령으로 정하는 사항
    - 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
  - **(일반 주민도 관리계획의 입안 제안 가능)** 구역 지정에 대한 규정과 동일
  - **(관리계획의 결정 및 고시 주체)** 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 도지사 · 특별자치도지사

- 관리계획 수립 절차
  - **(지구단위계획으로 수립하는 경우)** 지구단위계획 수립 절차와 동일하며 건축자산 진흥구역에 대한 관리계획의 법적인 구속력을 확보하고자 지구단위계획 내용(법 제19조제10항)을 포함하여 수립. 이 경우 「국토계획법」에 따른 도시 · 군관리계획 수립 절차를 따르면 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획 수립 · 고시된 것으로 간주
  - **(지구단위계획으로 수립하지 않는 경우)** 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 및 시장 · 군수가 수립하고, 14일 이상 주민열람 후 제출받은 의견을 검토하고 조정된 관리계획은 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 확정한 이후 공보 및 일반인이 열람할 수 있도록 하는데, 이러한 건축자산 진흥구역 관리계획은 해당 지역의 건축심의자료 및 사업추진을 위한 근거자료로 운용
  - 주민(이해관계자 포함)에 의해 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획의 입안을 제안 받은 시 · 도지사 및 시장 · 군수는 제안일로부터 30일 이내(30일의 범위에서 통보기간 1회 연장 가능)에 그 반영 여부를 제안자에게 통보하여야 함



건축자산 진흥구역 관리계획의 수립 절차(지구단위계획으로 수립하지 않을 경우)

■ 건축자산 진흥구역 지원 및 특례 사항

- 국가 또는 지방자치단체 지원 사항
  - 도로, 교통시설, 상수도 · 하수도시설, 주차장 등 기반시설의 정비를 지원
  - 건축물의 신축 및 개보수 비용을 지원
  - 건축자산 진흥구역 내 사업의 원활한 추진을 위해 지역주민 · 시민단체 · 전문가 등으로 구성된 협의체 설치 시 협의체 운영에 필요한 사항을 지원

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

건축자산 진흥구역의 지원 사항

<table>
<tr><th>구분</th><th>근거</th><th colspan="3">지원 사항</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">기반시설 및 수선비 지원</td><td rowspan="2">법 제21조</td><td colspan="3">도로, 교통시설, 상수도 · 하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비 지원</td><td rowspan="2">국가 또는 지방자치 단체</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의 신축 및 개보수 지원</td></tr>
<tr><td>운영비 지원</td><td>법 제23조</td><td colspan="3">지역주민 · 시민단체 · 전문가 등으로 구성된 협의체의 운영에 필요한 지원</td><td>시 · 도지사</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물에 대한 특례 지원</td><td rowspan="4">법 제21조</td><td rowspan="3">지구단위계획 구역에서의 완화규정</td><td>국토계획법</td><td>제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등)
제77조(용도지역의 건폐율)
제78조(용도지역에서의 용적률)</td><td></td></tr>
<tr><td>건축법</td><td>제42조(대지의 조경)
제43조(공개 공지 등의 확보)
제44조(대지와 도로의 관계)
제60조(건축물의 높이제한)
제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)</td><td>–</td></tr>
<tr><td>주차장법</td><td>제19조(부설주차장의 설치)
제19조의2(부설주차장 설치계획서)</td><td>–</td></tr>
<tr><td>추가 완화 규정</td><td>건축법</td><td>제46조(건축선의 지정)
제47조(건축선 건축제한)
제58조(대지 안 공지)
제59조(맞벽건축 · 연결복도)</td><td>–</td></tr>
</table>

건축자산 진흥구역 및 유사제도의 특례규정 비교

구분	조항	내용	지구단위계획	특별건축구역	리모델링 활성화구역	우수건축자산	건축자산 진흥구역
국계법	제76조	용도제한	△	–	–	–	△
	제77조	건폐율	△	–	–	○	△
	제78조	용적률	△	–	–	–	△
건축법	제2조 제1항 제9호	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)	○
주차장법	제19조	부설주차장의 설치	△	△	–	○	△
	제19조의2	부설주차장 설치계획서	△	–	–	○	△

○ : 완화, △ : 조건부 완화

※ 출처 : 심경미 · 차주영(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구, 건축도시공간연구소, p.75.

■ 법률 규정의 한계점

- 건축자산 진흥구역과 관련하여 지정 대상 및 기준, 지원 및 특례사항, 지원의 방식 등에 대해 법률에서 규정하고 있는 사항은 아래 표와 같음
  - 그러나 건축자산 진흥구역을 지정하고 관리계획을 수립하여, 필요한 지역에 필요한 특례 등의 지원을 적용하기 위해서는 아래 쟁점 사항에 대한 명확한 방향 설정이 필요

건축자산 진흥구역 관련 법률 규정 및 운영을 위한 주요 쟁점 사항

구분	법률 규정	주요 쟁점 사항
건축자산 개념	정의	– 구체적 개념 – 문화재 및 유사개념과의 차이점 – 구체적 대상 및 선정기준
건축자산 기초조사	기초조사 시행 목적 및 절차, 시행주체, 조사 내용 및 항목, 양식서	– 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	– 지정가능 대상지역의 구체화 : 구체적 지정기준 (규모 또는 면적기준) 및 경계설정 등 – 정량적 기준 vs. 정성적 기준
기존 지구구역과의 관계	(관련규정 없음)	– 기존 지구 · 구역과 중첩지정 가능 여부 – 기존에 수립된 역사지구형 지구단위계획을 진흥구역으로 대체 가능 여부 – 중첩지정 가능 시 관리계획 간 관계
지원 및 특례사항	국가 또는 지자체 지원사항, 관리계획에 의한 특례가능 조항	–
지원의 방식	(관련규정 없음)	– 관리계획에 따라 특례적용 일괄적용 가능 여부 : 관리계획에 준할 것인가 vs. 별도의 심의를 운영할 것인가
지원 및 관리의 범위	(관련규정 없음)	– 지원 및 관리의 범위 : 건축물 외관만 관리 vs. 내부까지도 관리 · 규제 – 특례 및 수선비 등 지원 적용 대상 : 건축자산만 vs. 일반 건축물까지 포함
관리계획의 수립	관리계획 내용, 입안 및 결정 주체, 수립 절차	– 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

3 건축자산 진흥구역 운영의 주요 쟁점 분석

■ 건축자산 진흥구역의 지정 대상 및 기준

- 건축자산 진흥구역 지정 대상

  – 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위해 관리가 필요한 지역, 또는 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역(법 제17조)

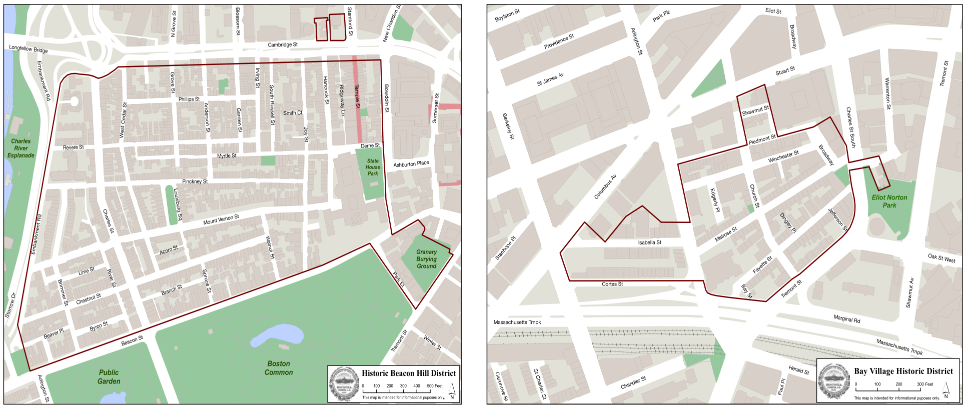
- 건축자산 진흥구역 지정 기준
  - 사업구역 성격이 아니라 '관리'를 위한 구역이고 지역별 상황이 상이하므로, 다양한 지정 취지에 따라 필요한 지역을 지정 · 운영할 수 있도록 정량적 기준보다는 지정 대상의 원칙을 제시하는 것이 효과적

- 건축자산 진흥구역 지정 원칙
  - 건축자산 진흥구역은 구역 내 (우수)건축자산 및 일반건축물의 신축보다는 수선 또는 리모델링을 유도 · 활성화할 수 있는 지역에 지정(새롭게 조성하려는 한옥마을의 경우 필요시 건축자산 진흥구역 지정이 가능)
  - 건축자산이 밀집되어 지역 고유의 특징적인 경관이나 이미지를 형성하고 있어 이를 유지 · 관리할 필요가 있는 지역에 지정
  - 지역 내 (우수)건축자산의 특징과 무관한 일반건축물 신축 등으로 지역 고유의 분위기나 특징적인 경관, 당시의 역사적 흔적이 잘 남아있지 않은 지역은 제외함
  - 시장, 공원, 마을과 같은 면적(面的) 형태의 공간환경 및 기반시설은 밀집되어 있지 않더라도 하나의 건축자산을 일정 단위구역으로 묶어 관리할 필요가 있는 경우 지정
  - **(면적 기준)** 건축자산 진흥구역은 일정한 면적 기준이 없으므로 규모와 무관하게 골목길을 중심으로 하는 일부 구역도 지정 가능
  - **(기존 지구 · 구역과의 중복 지정)** 기존에 지구단위계획구역 또는 정비구역으로 지정된 지역에 중복 지정이 가능하며, 이때 기존 지구 · 구역과의 관계를 명확히 설정함

■ 건축자산 진흥구역 지정계획의 작성

- 지정계획의 작성
  - 기초조사를 토대로 수립하고 관할지역의 시장 또는 군수와 협의(시행령 제12조)
  - 지정계획에는 구역의 위치 · 범위 및 면적 등에 관한 사항, 지정 목적 및 필요성, 관리계획의 수립방향 등에 관한 사항 등을 포함하여 지정의 타당성을 확보(법 제20조, 시행령 제12조)
  - 건축자산 기초조사 결과를 토대로 지역 특성에 영향을 미치는 주요 건축자산을 발굴 · 구분하고 이에 대한 긍정적 · 부정적 가치를 분석하여, 지역의 건축문화 진흥 및 특성화를 위한 보호 · 관리의 필요성과 관리계획 수립방향을 제시
  - 관리계획 수립방향은 기초조사 결과 및 지역과 관련된 상위계획, 도시계획 현황, 기타 관련 계획 등을 모두 고려하여 설정

- 구역의 경계
  - 건축자산 진흥구역은 동질성을 가진 지역을 하나의 단위로 관리하는 것이 바람직하므로, 구역의 경계가 반드시 정형화될 필요는 없음
  - 구역 경계는 건축자산의 분포 및 밀집 현황, 주변 지역의 동질성 등을 고려하여 하나의 단위로 관리할 필요가 있는 지역으로 설정
  - 구역 지정 및 경계는 지역 건축자산의 가치변화에 따라 주기적으로 재검토하여 변경 또는 취소 가능



미국 보스턴 역사지구 경계 예 : Beacon Hill(좌), Bay Village(우)

※ 출처 : http://www.cityofboston.gov

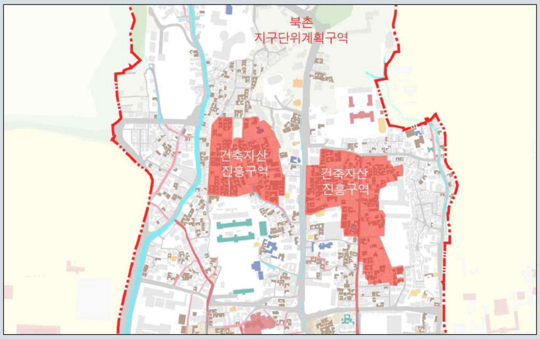
■ 기존 지구 · 구역과의 관계

- 기존 지구 · 구역과 중복 운영 가능
  - 건축자산 진흥구역은 지구단위계획 및 정비계획구역, 재정비촉진지구 등과 중복하여 지정 가능하며, 그 범위는 기존 지구 · 구역과 동일하거나 일부만 해당될 수 있음
  - 대체로 지구단위계획, 정비계획구역, 재정비촉진지구의 범위가 광범위한 경우가 많으므로, 중복하여 적용할 경우 건축자산 진흥구역은 기존 지구 · 구역의 일부에 해당할 경우가 많을 것으로 보임

- 지구단위계획과 중첩 운영 및 관계
  - **(기존의 관련 지구지정 및 관리계획이 수립되지 않은 경우)** 건축자산 기초조사를 통해 건축자산 밀집 지역을 대상으로 진흥구역을 지정하고 관리계획을 수립하며, 건축법 등의 특례를 적용할 필요가 있는 지역은 반드시 관리계획을 지구단위계획으로 수립

- **(지구단위계획 수립 중인 경우)** 지구단위계획에서는 건축자산 진흥구역을 지구단위계획의 특별계획예정구역으로 간주하여 진흥구역 지정 절차 및 관리계획 수립 절차에 따라 진행하고, 진흥구역 지정 후 일정 기간 내 관리계획이 수립되지 않을 시 지구단위계획에 따르도록 규정
- **(지구단위계획 기 수립지역 중 일부 구역을 진흥구역으로 지정할 경우)** 진흥구역으로 지정하고자 하는 지역에 대해 부분변경 절차를 진행(진흥구역을 특별계획예정구역으로 지정)하고, 「한옥등건축자산법」 절차에 따라 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획을 수립함. 이후 기존 지구단위계획 재정비 시점 도래 시, 건축자산 진흥구역 관리계획을 포함하여 지구단위계획을 수립하며, 전체 지구단위계획구역과 그 중 일부 지역의 지구단위계획구역과의 관계를 명확히 알 수 있도록 관리계획의 명칭을 부여함
- **(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 추가적인 특례 규정 적용이 가능하므로, 지구단위계획에 포함되지 않은 내용을 추가하여 세부적인 관리계획을 수립할 수 있으며 절차는 관련 현행법 규정에 따름

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

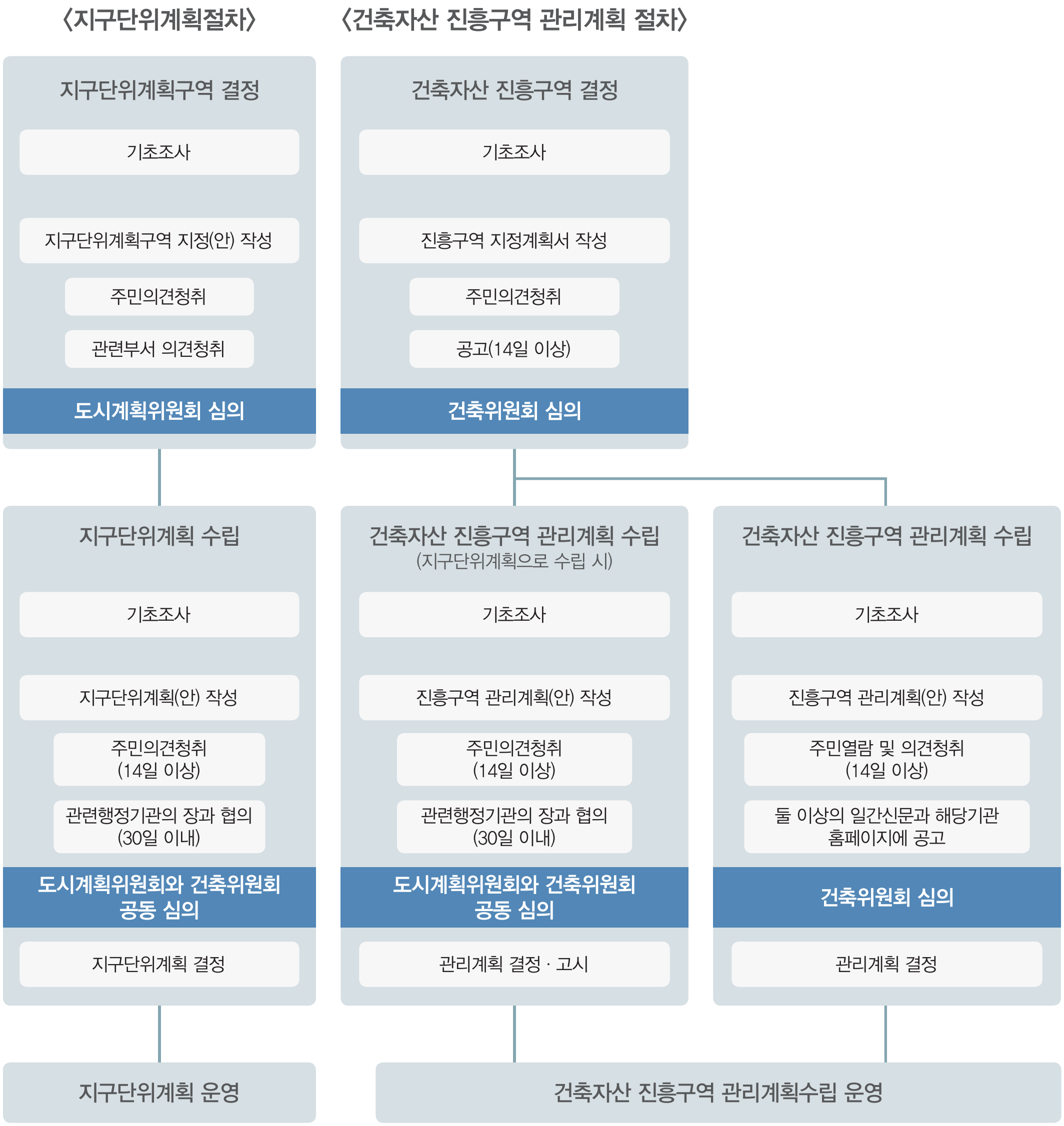


북촌 지구단위계획구역과 건축자산 진흥구역 지정 구상도

※ 출처 : 심경미 · 차주영(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구, 건축도시공간연구소, p.189.

북촌 지구단위계획 및 건축자산 진흥구역 관계와 계획 명칭 예

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



지구단위계획구역과 건축자산 진흥구역의 결정 및 계획수립 절차

※ 출처 : 심경미 · 차주영(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구, 건축도시공간연구소, p.150 토대로 재구성.

■ 지원 방식

- 관리계획에 따라 일괄 지원하는 것을 원칙으로 함
  - 건축자산 진흥구역은 지구단위계획이 수립된 경우에 한하여 「건축법」 등의 특례를 적용할 수 있도록 규정
  - 지구단위계획구역에서는 지구단위계획에 따라 별도의 심의절차 없이 특례 등의 규정을 일괄적으로 적용을 받고 있으므로, 건축자산 진흥구역의 특례적용 방식도 이에 준하여 관리계획에 따라 일괄적으로 적용하는 것이 타당

– 이를 위해 진흥구역 관리계획은 건축자산 및 지역의 특성과 지역의 경관적 정체성을 기반으로 정밀하게 수립되어야 하며, 특례규정에 대한 타당성을 확보할 필요
– 특히 일반건축물에 대해서는 건축자산의 보존과 역사경관 특성 유지를 위해 반드시 필요한 부분에 대하여 특례를 최소한으로 적용한다는 원칙하에 관리계획을 수립할 필요

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

– 수선비 등에 대한 재정적 지원이 이루어지는 지역에서는 수선계획에 따른 지원여부, 수선범위, 수선비용을 결정하기 위해 별도의 심의위원회를 운영하는 것이 일반적
– 건축자산 진흥구역은 특례적용 외에 수선비 등의 재정적 지원이 가능하므로, 심의를 통해 특례의 세부적인 사항을 결정할 필요가 있는 경우 자체적으로 심의위원회를 별도 구성하여 운영

[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)

■ 지원 및 관리의 범위

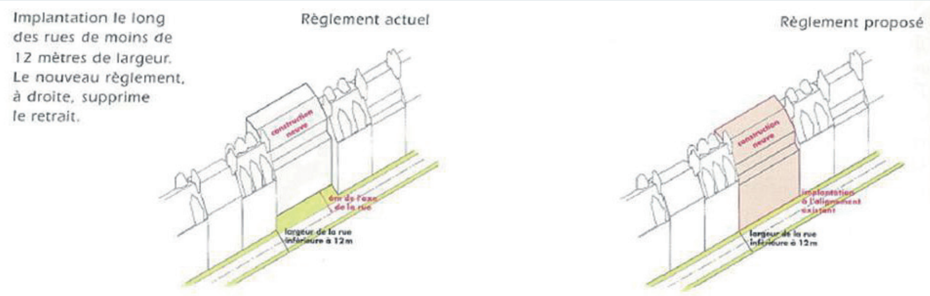
- 지원 및 관리의 범위 : 외관만 규제

– 건축자산 진흥구역이 역사적 경관을 보호하고 형성하면서, 건축자산이 현대적 생활공간으로서 역할을 하는 동시에 지역의 활성화를 유도하기 위하여 지정되는 만큼, 건축물의 형태 혹은 건축양식 등 외형의 보전으로만 규제 범위를 한정하고 내부의 공간 및 용도변경은 허용하는 등 융통성 있게 운영
– 이러한 방식은 문화재보다는 규제범위가 좁아야 한다는 기본 원칙을 준수하는 프랑스의 건축도시경관 보호지구(ZPPAUP)와 미국의 역사지구(Historic area)에서의 관리 방식과도 같은 맥락

- 특례적용 대상 : 구역 내 일반건축물까지 모두 적용
  - 일반건축물에 대하여 건축특례를 적용하지 않을 경우, 「건축법」 제46조(건축선의 지정) 및 제58조(대지안의 공지) 규정으로 도로에서 건축물 벽면선이 후퇴되어 건축자산과 조화롭게 형성되어 있는 연속된 가로경관 형성이 어려움
  - 이는 지구단위계획으로도 완화가 가능하지 않은 조항으로, 건축자산 진흥구역 내 역사환경의 유지 · 보전 및 역사환경과 조화로운 일반건축물의 조성을 유도하기 위해서는 일반건축물에 대한 건축특례 적용이 필요

[프랑스 파리시 포브르 생탄트완느 관리계획]

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



현행 법령 적용 시 / 특례규정 적용 시

포브르 생탄트완느 관리계획상 건축선 특례 예시

※ 출처 : APUR(1998), Quartiers anciens, approches nouvelles, Paris Project n° 32–33.

- 수선비 등의 재정지원 대상 : 건축물 특성에 따라 세부기준을 마련하고 차등 적용
  - 건축자산 진흥구역 고유의 특색 있는 경관적 가치나 역사환경을 유지 · 관리하기 위해서는 건축자산뿐 아니라 구역 내 일반건축물도 지역 특성에 맞게 개 · 보수될 수 있도록 개 · 보수 비용의 지원 범위를 일반건축물까지 확대할 필요
  - 그러나 건축자산과 일반건축물의 수선 · 정비 성격이 다르므로 수선비용 지원을 위한 세부 기준을 마련하여 차등적으로 적용
  - 일본 가나자와시의 전통적 건조물군 보존지구 사례에서는 건축자산과 일반건축물을 구분하여 개 · 보수 필요 사항을 도출하고, 지원 비율과 한도 등 세부 기준을 마련하여 운영

일본 가나자와시 전통적 건축물군 보존지구의 정비사업 지원 규정

구분	보조율	한도액	보조대상
외관, 지붕, 구조상 주요한 부분의 수복	80%	1,500만 엔	〈전통적구조물〉 노후전기배선의 갱신 등
구조상 주요한 부분의 보강	90%	500만 엔	〈전통적구조물〉
공작물의 수복	80%	–	〈전통적구조물〉 널판장 등
외관지붕의 수복	70%	700만 엔	〈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%	50만 엔	건축물 및 공작물
환경건물 등	80%	–	〈지정된 것〉 복구/병해충의 방제처리 〈그 외〉 울타리 등의 정비

※ 출처 : 오카다 카타유키(2011. 11), 역사적 도시 가나자와의 경관보전시책, 2011 한일도시경관심포지엄 자료집, p.201.
재인용 : 심경미 · 최은숙(2011), 한옥활성화를 위한 지원방안 및 법제도 개선 연구, 건축도시공간연구소, p.258.

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
특례적용범위	**적용**	역사적 가로분위기의 증진을 위해 필요한 경우에만 **적용**	관리계획을 기준으로 적용 필요시 지역심의위원회 운영
수선비 등 재정지원 범위	**적용**	**적용** (건축자산과 지원규모 차등 적용)	구체적 지원비용은 지자체 조례로 결정
기반시설 지원	**적용**	**적용**	–

4 건축자산 진흥구역 운영을 위한 정책제안

■ 주거지역 내 건축자산 진흥구역의 건폐율 완화 규정의 개정

- 건축자산 진흥구역의 경우 지구단위계획에서의 건폐율 완화규정을 반도록 하고 있으나, 주거지역에서는 현실적으로 불가능한 상황
  - 상업지역에서는 최대 80%까지 건폐율 완화가 가능한 반면 주거지역에서는 공공시설로의 기부채납 시에만 완화가 가능하지만, 일반적으로 주택에서 공공시설로의 기부채납은 현실적으로 불가능

■ 「한옥등건축자산법」개정

- 건축자산 진흥구역은 기존의 지구단위계획구역 및 정비사업구역, 재정비촉진지구 등과 중복지정이 가능하나, 효율적인 운영을 위해서는 절차를 간소화할 필요
  - 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획은 건축위원회를 거치도록 규정되어 있으나, 기존 구역은 도시건축공동위원회, 도시계획 · 재정비위원회 등으로 심의주체가 상이하므로 심의 주제가 일원화되도록 관련 조항을 개정할 필요

- **(지구단위계획수립지침 개정)** 향후 지구단위계획수립지침에 특별계획구역과 건축자산 진흥구역과의 관계규정을 추가하여 구역변경 및 관계설정을 보다 명확히 할 필요

■ 건축자산 진흥구역 운영 매뉴얼 제작 및 보급

- 건축자산 진흥구역의 취지에 맞게 운영되기 위해서는 법률 및 시행령, 시행규칙에서 구체적으로 규정하고 있지 않은 운영 세부사항에 대해 국토교통부에서 운영방침 또는 매뉴얼을 제공할 필요
  - 지자체 건축자산 및 건축자산 진흥구역 관련 담당자와 조사 · 계획을 수행할 실무전문가 및 건축자산을 소유하고 있거나 건축자산 진흥구역과 직 · 간접적으로 관계하는 일반 주민이 활용할 수 있는 '(가칭)건축자산 진흥구역 운영 매뉴얼'을 제공

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. 지정절차 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 지원사업 추진

- 국가차원의 건축자산 진흥구역 시범사업을 통해 건축자산이 밀집한 지역의 지자체 기초현황 조사 및 지정을 유도하고 관리계획의 선도모델을 개발할 필요
  - 건축자산 진흥구역 예상지역을 대상으로 지자체 매칭으로 건축자산 기초조사 및 관리계획 수립을 위한 지원
  - 계획수립 과정에서 주민과 전문가 참여를 통한 건축자산 관리 · 활용사례 개발을 위한 운영비를 지원
  - 진흥구역 및 관리계획 수립지역을 대상으로 기반시설비를 지원하고, 지역 재생 및 커뮤니티 증진을 위한 공공용도의 건축자산을 활용한 거점공간의 조성 지원

심경미 연구위원 (044-417-9654, kmisim@auri.re.kr)
임유경 부연구위원 (044-417-9615, yklim@auri.re.kr)

(auri) 건축도시공간연구소 **발행처** 건축도시공간연구소 **발행인** 김대익
주소 세종특별자치시 절재로 194, 7층
전화 044-417-9600 **팩스** 044-417-9607 www.auri.re.kr

designed by_HANA 02-2273-7294