

대전시 도시관리계획 체계 내에서 건축자산 진흥구역 적용방안에 관한 연구

염 인 섭

연구진

- 연구책임 • 염인섭 / 도시기반연구실 책임연구위원
- 연구보조 • 김가해 / 도시기반연구실 위촉연구원
- 백소영 / 도시기반연구실 조사원

- 차례 -

제1장 연구의 개요	3
제1절 연구의 배경 및 목적	3
1. 연구의 배경	3
2. 연구의 목적	4
제2절 연구의 범위와 방법	6
1. 연구의 범위	6
2. 연구의 방법	7
제2장. 건축자산 진흥구역 지정어건 및 현황	11
제1절 건축자산 진흥구역 개념정립	11
1. 관련 용어정의	11
2. 관련 법제도 현황	17
제2절 건축자산 진흥구역 추진현황	25
1. 건축자산 진흥구역 지정방법	25
2. 국내 건축자산 진흥구역 추진현황	30
제3장 건축자산 진흥구역 유사사례 분석	39
제1절 분석개요	39
제2절 역사보존형 지구단위계획 사례분석	41
1. 총칙 부문	41
2. 대지 부문	42
3. 건축물 부문	47
제3절 분석의 종합 및 시사점 도출	59
1. 건축자산 진흥구역 지정을 위한 사전 검토사항	59
2. 건축자산 진흥구역 지침 수립 관련 시사점	61
3. 기존 지구단위계획과의 차별성 확보에 관한 시사점	62

제4장. 대전시 건축자산 진흥구역 관리체계(안) 67

제1절 기본구조 67

- 1. 건축자산의 유기적 순응을 위한 관리체계 67
- 2. 지역공동체 활성화를 위한 구역단위 종합 관리체계 70

제2절 건축자산 기초조사평가 체계 73

- 1. 우수 건축자산 가치기준 74
- 2. 지역차원 평가기준 적용방법 76
- 3. 장소브랜딩을 고려한 구역별 관리계획 수립 77

제5장 대전시 건축자산 진흥구역 수립지침(안) 81

제1절 기본원칙 81

- 1. 입체적 공간계획을 위한 面단위 관리지침 81
- 2. 지역공동체 활성화를 위한 건축자산 보전·활용 지침 85

제2절 단계별 수립지침의 주요 내용 89

- 1. 구역지정 이전단계 지침(준비단계) 89
- 2. 구역지정 세부 시행지침(실행단계) 92

• 참고문헌 • 99

〈표 차례〉

표 1. 건축자산의 지정대상	12
표 2. 우수건축자산의 가치기준(자료: 한옥등건축자산법 시행령 별표1)	12
표 3. 역사보존형 지구단위계획의 대지부문 주요 지침 비교	46
표 4. 구역 단위 관리체계와 건축자산 구분	71

〈그림 차례〉

그림 1. 건축자산 진흥구역을 둘러싼 국내 법제도적 여건	5
그림 2. 건축자산 관련 법제도적 여건 정리	11
그림 3. 대구의 『주민참여 근대건축물 리노베이션』 사업 현황	13
그림 4. 건축자산 진흥구역과 유사제도의 특례규정 비교	16
그림 5. 한옥마을 조성사업(연계) 예시 : 문화재청의 고도 이미지 찾기사업	17
그림 6. 건축자산 진흥구역 관련된 실천과제 및 단계별 시행계획(2016~2020)	18
그림 7. 1959년 이전 건축물 분포 현황도(기준년도:2010)	21
그림 8. 문화재보호 및 문화예술 진흥과 연계 가능한 非문화재 관련 법규 검토	22
그림 9. 1900년대 초반 대전시계(市界) 및 주요 근대건축물 현황도	24
그림 10. 건축자산 진흥구역의 적용방법과 유사 구역 간 관계도	27
그림 11. 건축자산 진흥구역의 지정 원칙	28
그림 12. 향촌동 건축자산 진흥구역(대구 중구) 위치 및 대구중구 골목투어 코스	30
그림 13. 향촌동 건축자산 진흥구역 위치도 및 항공사진 전경	31
그림 14. 대구광역시 중구 향촌동 주변 정비사업구역 현황	31
그림 15. 한옥보전구역(위) 및 기존 한옥밀집지역 내 적용완화구역 지정·공고 현황	33
그림 16. 서울시 한옥밀집지역 및 한옥보전구역의 정의와 비용 지원 한도액	34
그림 17. 건축자산 진흥구역 후보지로 추출된 주요 대상지 현황	40
그림 18. 자율적(선택적) 공동개발 허용 예시(위1~3) 및 불허 예시(아래 1~3)	42
그림 19. 자율적 공동개발 예시	43
그림 20. 도시조직 보전을 위한 자율적 공동개발 권장 예시	44
그림 21. 대지의 분할제한 예시	44
그림 22. 북촌 획지 및 건축물에 관한 결정도(14개 구역)	47
그림 23. 돈화문로 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(8개 구역)	48
그림 24. 인사동 지구단위계획 상 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(8개 구역)	49
그림 25. 북촌의 허용용도 및 불허용도 예시	50
그림 26. 인사동의 건축물 용도계획 적용예시	50

그림 27. 돈화문로 구역 불허용도 적용 예시	51
그림 28. 돈화문로 구역 건폐율 완화 예시	52
그림 29. 돈화문로 H-2구역의 높이지침 적용예시	53
그림 30. 기존 골목길 형태 유지를 위한 공공보행통로 조성예시	54
그림 31. 돈화문로 피맛길변 한옥배치 권장사항	55
그림 32. 돈화문로 피맛길변 건물 진출입구 및 점포 설치 관련 지침	55
그림 33. 담장설치 관련 주민협정 건축물 지침 예시도	56
그림 34. 북촌 구역 내 주민협정 체결의 단위 예시도	58
그림 35. 대전시 원도심의 브랜드화 관련 아카이빙 자료	59
그림 36. 대전 원도심 지역(대흥동)의 브랜드화를 위한 프로젝트	60
그림 37. 대전 원도심 지도	60
그림 38. 건축자산 진흥구역 지정 관련 면단위 관리체계의 기본구조	67
그림 39. 도시재생에 초점을 맞춘 근대건축물의 보존활용을 위한 기본구조 체계	69
그림 40. 충청남도 관사촌(중구 대흥동) 및 주변지역 3D모델링 작업	71
그림 41. 대전시 건축자산 기초조사 및 평가체계 구상도	73
그림 42. 지구단위계획과 건축자산 진흥계획 수립절차 비교도 및 주요 수정보완 사항	74
그림 43. 지역차원의 우수건축자산 가치기준 구상도	75
그림 44. 건축자산 진흥구역의 적용가능성 진단 및 평가 과정 구상도	76
그림 45. 건축자산 진흥구역의 주요 관리계획 측면 구상도	78
그림 46. 건축자산을 둘러싼 입체적 공간계획을 위한 관련 계획 간 연계성 검토과정	83
그림 47. 대전시 도심경관권역 계획도	84
그림 48 서울시 건축자산 진흥 관련 조례	87
그림 49 대전시 건축자산 진흥 관련 조례	88
그림 50. 대전시 입체적 공간환경 구축을 위한 건축자산 유형 구분(안)	89
그림 51. 지역 자산의 유형(자료: 국토연구원, 2011.12)	89
그림 52. 대전의 근대도시 및 현대도시의 영역성 변화	90
그림 53. 대전시 주요 건축자산의 수상경력 및 관광자원 분포 현황	91
그림 54. 기존 지구단위계획구역 내 건축자산 진흥구역 지정 시나리오1	92
그림 55. 기존 지구단위계획구역 내 건축자산 진흥구역 지정 시나리오2	93
그림 56. 대전시 도시계획 평면도(1965년 도시재정비계획)	94
그림 57. 대전시 건축자산 진흥구역 간 클러스터 구축 예시	94
그림 58. 대전시 정비예정구역 및 지구단위계획구역(특별계획구역) 예시	95
그림 59. 대전시 원도심 지역 문화적 특성에 기초한 근대 건축물 관리권역 설정 예시	97

제 1 장

연구의 개요

제1절 연구의 배경과 목적

제2절 연구의 범위와 방법

제1장 연구의 개요

제1절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률(제정:2014.6.3.)이 2015년 6월 4일부터 본격 시행됨에 따라 건축자산 진흥구역 지정 및 관리에 대한 지자체 차원의 대응 방안이 요구되고 있다.¹⁾ 이에 서울특별시, 대구광역시, 인천광역시 등 역사적인 경관이 우수하고, 한옥 등 자산 가치가 높은 건축물이 밀집되어 있는 지자체에서는 ‘건축자산 진흥구역’을 역사문화 환경을 유지·보전하기 위한 도시관리계획 수단으로의 활용을 적극 검토하고 있다.²⁾

건축자산은 문화재를 제외하고, 역사적 문화적 가치를 보유하고 있으면서 건축 문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여할 수 있는 것을 의미한다. 건축자산 진흥구역은 보존 위주의 문화재 관리 또는 제한구역 형태의 관리체계라기 보다는 일정한 구역에 위치하고 있는 건축자산의 보존과 활용을 동시에 추구하기 위한 면적(面的) 관리체계라고 정의할 수 있다.

다만, 도시관리계획 관련 현행 법제도적 여건과 현황을 고려해 보면, 도시관리 계획 차원의 건축자산 진흥구역 지정은 기존 지구단위계획과의 차별성 문제, 기 수립된 지구단위계획 구역 내에서의 건축자산 진흥구역 지정·관리 문제 등 기존 도시관리계획 체계 내에서 다양한 쟁점들도 제기되고 있는 상황에 놓여 있다.

한편, 대전시의 경우, 2000년대 들어서면서부터 본격적으로 건축자산에 대한 가치를 인식하기 시작하면서 근대문화유산 조사보고서 작성(2003, 2010), 근대건축물 보호조례 제정(2011년), 근대문화유산의 보존과 활용을 위한 관리체계 구상

1) 한옥등건축자산법(약칭) 제3조

2) 서울특별시 한옥등 건축자산 기본계획 수립 중(2017년 9월까지 예정), 대구광역시(중구청) 향촌동 건축자산 진흥구역 지정고시(2016.9.12. 관리계획 수립 중), 인천광역시 한옥등 건축자산 진흥에 관한 조례제정(시행:2015.11.16.) 등

(2014년), 한옥등 건축자산의 진흥에 관한 조례 제정(2016년) 등 한옥을 비롯한 근대건축물과 공간환경에 대한 자산가치 보존을 위한 제도적 지원 및 관리체계 확립을 위해 정책적 노력을 기울여 왔다. 2015년도부터는 국토교통부에서 건축자산 진흥구역 지정에 관한 제도적 지원정책을 시행함에 따라 대전시가 기존에 관리해 오던 근대건축물의 보존 및 활용이 장소단위로 구체화하기 위해 노력하고 있다.

특히, 대전시에서는 건축자산을 포함하고 있는 기존의 용도지구, 도시개발구역, 정비구역 등에 대하여 별도의 관리계획 수립지침을 마련할 필요가 있다. 이는 대전의 한옥 및 근대건축물, 오래된 골목길 등 역사문화 환경을 유지·보존하기 위한 ‘건축자산 진흥구역’의 지정을 통해 지자체 차원의 능동적인 대응이 요구되고 있기 때문이다.

2. 연구의 목적

본 연구는 국토교통부에서 시행하고 있는 건축자산 진흥구역의 지정 및 운영, 관리에 관한 이해를 바탕으로 대전시 차원에서 건축자산 진흥구역의 도입방안에 대하여 구체화하기 위해 시작되었다. 특히, 대전시에서는 기존의 도시관리계획체계(지구단위계획 등)를 고려한 건축자산 진흥구역의 적용 및 활성화 방안에 대하여 초점을 맞추어 연구의 목적을 설정하였다.

이에 본 연구의 목적은 대전시의 현행 도시계획 여건을 고려하여 『건축자산 진흥구역』이라는 제도가 잘 정착될 수 있도록 기존 지구단위계획 수립지침과 비교·분석, 관련 사례비교, 법제도적 여건 분석 등을 통해 대전형 건축자산 진흥구역 관련 가이드라인 작성을 지원하기 위함이다.

○ 건축자산 진흥구역의 지정기준 설정 및 관리체계 확립

- 지역 고유의 건축자산에 의한 영역성과 정체성 확보를 위한 지정기준 제시
- 상위 계획과의 연계성 검토 : 도시계획, 경관계획, 건축계획, 공원녹지, 관광개발 등 분야별 기본계획 내용 반영
- 기존 도시관리계획과 연동방법 제시 : 토지이용계획(용도지역·지구·구역), 지구단위계획, 도시·주거환경 정비계획(정비구역), 도시개발사업 등과의 연동

○ 우수건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리방향 제시

- 비지정 문화재 중 역사/공간/예술/사회문화적 가치가 높은 건축물, 공간환경, 기반시설을 중심으로 건축자산 등록방법
- 대전지역 우수건축자산의 분포현황 파악과 관리방향 제시

○ 건축자산 진흥구역의 실현화 방안 제시

- 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 후보지 도출
- 우수건축자산 유형별 접근방법 모색 : 단독형/블록형/가로형
- 구역별 특성화 차원의 관리방향 도출 : 유사 제도(특별건축구역, 문화지구, 역사문화환경보존지구 등)와 연계방안 모색 등

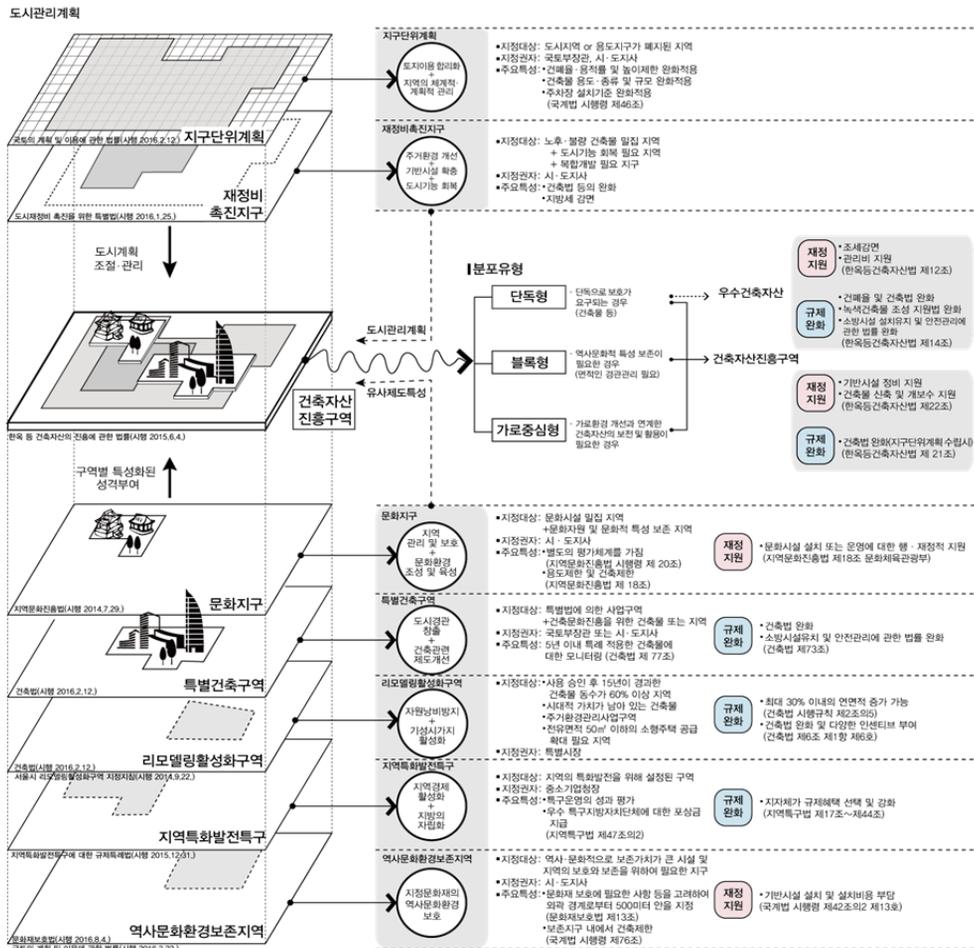


그림 1. 건축자산 진흥구역을 둘러싼 국내 법제도적 여건

제2절 연구의 범위와 방법

1. 연구의 범위

본 연구는 대전시의 건축자산을 활용을 통한 건축문화 진흥과 지역의 정체성 형성에 기여하고자 기존의 도시계획체계와 연동될 수 있는『건축자산 진흥구역』의 운영관리 방안을 검토하고자 한다. 이와 관련된 연구의 범위는 다음과 같다.

- **공간적 범위** : 대전시 도시관리계획 적용대상 중 건축자산을 포함한 일정구역
 - 건축자산 : 건축물, 공간환경, 기반시설
 - 대전시 도시기본계획에서 제시된 일정 구역에 도시관리계획이 수립된 지역 : 지구단위계획구역, 정비(예정)구역, 개발제한구역, 도시개발사업구역 등
- **시간적 범위** : 국토교통부 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)과 연동이 가능하도록 다음과 같이 기준년도와 목표연도를 설정함
 - 기준년도 : 2016년도
 - 목표연도 : 2020년도
- **내용적 범위** : 대전시 건축자산 진흥구역 지정 관련 사전 타당성 검토
 - 건축자산 진흥구역 지정 여건 및 현황 파악 : 대전시 도시계획적 여건과 우수건축자산 현황 등을 종합적으로 고려하여 건축자산 진흥구역 관리계획 시행지침과 운영방향에 관한 시사점 도출
 - 건축자산 진흥구역 관련 유사 사례분석 및 시사점 도출 : 서울시 한옥밀집구역, 대구시 향촌동 건축자산 진흥구역 등
 - 대전시 건축자산 진흥구역 지정을 위한 기본원칙 제시
 - 대전시 건축자산 진흥구역 및 우수건축자산의 관리지침(안) 제시 : 입체적 공간계획을 위한 면단위 관리지침, 지역공동체 활성화를 위한 건축자산 보전·활용 지침, 건축자산 분포유형별 건축자산 진흥구역 활성화 방안 및 예시 등
 - 대전시 건축자산 진흥구역 운영에 관한 정책방향 제시 : 대전시의 주요 건축자산이 위치한 지구·구역별로 고유의 특성 보존 차원에서 합리적인 토지이용을 비롯한 건축물, 가로 등과 연계한 지구차원의 경관관리 방안에 대한 정책적 시사점을 도출

2. 연구의 방법

본 연구는 다음과 같은 3가지 측면에서 선행연구와의 차별성을 갖도록 하였다.

첫째, (유사 제도와의 중복성 검토) 건축자산 진흥구역과 유사한 기존의 제도 즉, 기존의 지구단위계획, 문화지구, 특별건축구역, 리모델링활성화구역, 근대건축물(건조물) 보호조례 등과 어떻게 차별화하여 면적 관리체계를 구축할 것인지를 검토할 수 있다.

둘째, (도시맥락 + 문화맥락) 대전시 건축자산의 보존과 활용에 있어서 도시맥락과 문화맥락을 동시에 고려하는 통합적 관리체계 속에서 건축자산에 의한 공간적 영역성 구축과 장소단위 물리적 재생기법 도입으로 인해 대전시 지역공동체 차원의 도시재생에 기여할 수 있는 연구에 해당한다.

셋째, (도시관리계획 상의 시사점 도출) 대전시의 건축자산 진흥구역 지정에 있어서 지구단위계획구역 및 정비(예정)구역, 재정비촉진지구 등과의 중첩 운영 및 연계운영 방안에 대하여 구체화하고자 하는 연구에 해당한다.

이러한 차별성을 가진 본 연구의 주요 방법을 요약해보면 다음과 같다.

○ 상위 계획 검토 및 관련 자료 수집

- 도시계획, 도시경관, 문화관광 등에 관한 부문별 기본계획, 개발계획, 추진사업 등에 대한 검토 및 관련 자료수집

○ 관련 법·제도적 고찰

- 법률 및 시행령, 시행규칙 : 한옥등 건축자산법, 지역문화진흥법, 건축법, 문화재보호법 등
- 지자체 조례(대전시) : 한옥등 건축자산진흥에 관한 조례, 근대건조물 보호에 관한 조례 등

○ 선행연구 고찰

- 건축자산 진흥구역 지정에 관한 선행연구 및 정책자료 분석
- 일반 도시관리계획(지구단위계획 등) 시행지침과 건축자산 진흥구역 관리계획 시행지침 간 비교분석
- 국내 건축자산 진흥구역 도입여건 및 주요 현황 파악, 주요 쟁점 분석, 기존

도시계획체계와의 중복성 및 연계성 파악

○ 유사 사례분석

- 건축자산 진흥구역과 유사한 제도적 특성을 갖춘 면단위 관리계획체계의 적용 사례분석 및 시사점 도출

○ 현장조사 및 도입여건 분석

- 대전시 건축자산 진흥구역 후보지 및 적용 대상지 현장조사, 관련 자료수집·분석 등을 실시
- 장소정체성 확립을 위한 지역차원의 물리적 환경(영역성)과 사회적 맥락(장소성)을 고려한 건축자산의 추출과정 구체화

○ 전문가 자문협의

- 건축자산 진흥구역 지정 관련 각종 규제완화 방법, 유사 제도와의 중복성 방지 방법, 건축자산 보전과 활용에 관한 제도적 보완점 등에 관한 전문가 자문 실시

제 2 장

건축자산 진흥구역 지정여건 및 현황

제1절 건축자산 진흥구역 개념정립

제2절 건축자산 진흥구역 추진 현황

제2장. 건축자산 진흥구역 지정여건 및 현황

제1절 건축자산 진흥구역 개념정립

1. 관련 용어정의

1) 건축자산

○ 정의

- 건축자산 관련 법률(한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률(제정:2014.6.3.))에서는 건축자산을 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 것이라고 정의하고 있음
- 건축자산은 등록문화재(문화재보호법)와 달리 원형보존 보다는 가치 있는 부분을 보존하면서 변화와 활용을 수용하는 개념이라고 볼 수 있음³⁾

○ 지정대상

- 건축물 : 건축법 제2조제1항제2호
- 공간환경 : 건축기본법 제3조제2호
- 기반시설 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제6호
- 한옥 : 주요 구조가 기둥·보 및 한식지붕틀로 된 목구조로서 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물을 의미함

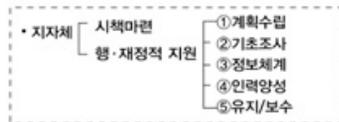
* 지정대상: 공간환경 관리 필요 지역, 건축자산 밀집 지역
 * 지정권자: 시·도지사
 * 주요특성: *용도 및 규모 등에 대한 제한 완화
 *건축물의 신축 및 보수 비용 지원
 *건축법 등의 특례 적용
 *수립계획 예정구역: 군산시 월영동, 영화동 일원

1. 건축자산의 정의

- 역사적/문화적 가치 보유
 - 건축문화 진흥에 기여
 - 지역의 정체성 형성
- 건축물/공간환경/기반시설
(*문화재 제외)

2. 계획 수립 및 지자체 역할

- 기본계획 - 5년마다 수립·시행 (주체: 국토교통부장관)
(제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020))
- 시행계획 - 연도별 시행계획 수립·시행 (주체: 시·도지사)



3. 우수건축자산 등록

- 등록방법: 건축자산 중에서 소유자의해 신청을 받아 등록 가능 (주체: 시·도지사)

4. 한옥건축 및 한옥마을 조성·지원

- 기술지원 및 재정지원
 - 설계·시공 인력의 체계적 양성
 - 기술 개발 등 관련산업 육성
 - 국가한옥센터 설치 (주체: 국토교통부장관)
- (주체: 국가 및 지자체)

5. 지역 건축문화 진흥

- 건축문화 진흥 시책 추진
 - 교육 및 홍보
 - 민간단체 지원 및 육성
 - 우수사례 발굴/시상
- (주체: 국가 및 지자체)

그림 2. 건축자산 관련 법제도적 여건 정리

3) 심경미 외 1인(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책연구, 건축도시공간연구소

표 1. 건축자산의 지정대상

구 분	정 의		근거법
공간환경 (空間環境)	건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관		건축 기본법
	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, 공동 구 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		국토 계획법

○ 가치기준

- 한옥등건축자산법 시행령 별표1(우수건축자산의 가치)를 참고로 하되, 필요시 지자체 자체적으로 별도의 구체적인 기준을 마련할 수 있도록 되어 있음
- 건축자산의 가치기준 : 지역차원의 정체성, 장소성, 역사성, 시민의식수준 등을 반영하여 지자체 자치조례 및 가이드라인 등을 통해 자율성이 부여된 관리기준으로 적용이 가능한 상황임

표 2. 우수건축자산의 가치기준 (자료: 한옥등건축자산법 시행령 별표1)

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

2) 우수건축자산

- 우수건축자산은 건축자산 중 소유자가 증축 및 개축비용에 대한 지원 또는 건축 특례 등의 지원을 통해 체계적인 조성과 관리를 위해 자발적으로 신청하여, 법적 절차에 의해 등록된 건축자산을 의미함⁴⁾
 - 건축자산 중 **건설·제작·형성된 후 50년이 지난 경우에는** 우수건축자산의 등록에 대하여 문화재청장의 의견을 청취해야 함⁵⁾
- 국토교통부(2015)에서는 건축자산 소유자의 우수건축자산 등록을 유도하기 위한 세제 및 보조금 등 다양한 지원방안을 모색하기 위한 실천과제들을 제시하고 있음
- 국내의 경우, 대구, 군산 등 일부 지자체를 중심으로 오래된 건축물을 건축자산화하고, 창의적 활용을 통해 지역경쟁력 강화하려는 움직임이 있음⁶⁾
 - 대구시는 2011년도부터 북성로, 향촌동, 태평로, 대안동 일대 근대 건축자산을 활용한 **‘주민참여 근대건축물 리노베이션 사업’** 을 진행해오고 있음
 - 부산시는 2016년도에 1876년 개항 후 1970~80년대 산업화시기에 이르기까지 원도심을 중심으로 부산지역 근대 건축물을 전수 조사하여 근대건축물의 보존 가치에 따라 등급을 매겨 문화재 지정 또는 집중관리 대상으로 지정하는 등 체계적인 관리체계를 마련 중에 있음



그림 3. 대구의 『주민참여 근대건축물 리노베이션』 사업 현황
 (자료: 국토교통부, 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020), 2015.12)

4) 심경미 외 1인(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책연구, 건축도시공간연구소
 5) 한옥등건축자산법 제10조
 6) 국토교통부(2015.12), 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)

3) 건축자산 진흥구역

□ 개요

- 정의 : 선행연구(심경미 외 1인, 2014)에서는 건축자산 진흥구역을 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하거나 건축자산이 밀집되어 종합적인 관리가 필요하여 지정한 지역이라고 정의하고 있음
- 지정목적 : 개별 건축자산이 아닌 일정구역 내 군집되어 있는 건축자산을 면 단위 차원에서 체계적으로 보전하고 관리하기 위함
- 지정대상(한옥등건축자산법 제17조) : 다음에 해당하는 지역에 대하여 건축위원회 심의를 거쳐 지정됨
 - 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요한 지역
 - 한옥마을, 전통사찰보존구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역
- 지정기준 : 앞서 언급한 구역 지정대상 2가지 정성적인 조건 외에는 한옥등건축자산법 법률 및 시행령에 정확히 명시되어 있지 않음
 - 관련 선행연구(심경미 외 2인, 2015)에서도 지적하고 있듯이 초기에는 정량적 기준도 함께 제시되었지만 최종 시행령에서는 삭제된 상태임
 - 지자체별로 정성적 기준 마련 또는 지역특성 및 여건을 고려한 기준을 제시할 수 있음(별도의 기준마련 권한 부여)
 - 건축자산 진흥구역을 지정하려면 건축자산 기초조사가 사전에 이루어져야 함(한옥등건축자산법 제6조)

□ 주요 특성

- 유형화된 관리체계
 - 건축자산의 분포형태에 따라 유형별 관리계획(블록형, 가로중심형, 단독형)이 수립되어 운영됨
- 유연하고 실행력 있는 관리체계
 - 지자체별로 해당 지역의 여건과 특성을 고려한 건축자산의 선정기준을 별도로 마련하고 있기 때문에 건축자산 진흥구역 지정기준도 지자체별로

별도 마련이 가능한 것으로 판단됨

- 또한, 심경미 외 2인(2015)의 연구에서는 건축자산 진흥구역의 제도적 의의를 해당 지역의 특성을 보전하기 위해 필요한 완화규정을 적용함에 있어서 건축자산 진흥구역 안에서 특례규정이 더 자유롭다는 점을 언급하고 있음

○ 종합적인 관리체계

- 건축자산의 보존 및 관리와 함께 현대 도시공간 속에서 적극적으로 활용이 가능하도록 하여 지역의 특색 있는 경관창출은 물론, 지역 활성화 또는 도시재생에 기여하도록 하는 종합적인 관리체계에 해당함

□ 구역지정 관련 공공지원 사항

건축자산 진흥구역의 관리계획을 지구단위계획으로 수립한 경우에만 아래와 같은 공공지원이 가능함

- 건축자산 유지 및 보수 관련 사업자에 대한 지원(기반시설 정비 지원, 건축물의 신축 및 개보수에 대한 지원, 공용 건축자산에 대한 특례 적용 등)
- 건축자산 진흥구역 내 협의체 구성과 지원
- 한옥 건축 및 한옥마을 조성의 지원

□ 구역지정 관련 특례적용 사항

건축자산 진흥구역 내에서는 일반건축물에 대해 특례 적용이 가능하나 이러한 특례가 남발되지 않도록 지구단위계획 수립을 권장하고 있음. 건축자산 진흥구역에서는 지구단위계획에서 정하는 각종 완화조항⁷⁾ 및 인센티브 외에도 추가적인 특례적용이 가능함

- 건축선의 지정(건축법 제46조)
- 건축선에 따른 건축제한(건축법제47조)
- 대지안의 공지(건축법 제58조)
- 맞벽 건축과 연결복도(건축법제59조)

7) 지구단위계획에서의 완화조항

- 건축법 : 제42조 대지의 조경, 제43조 공개공지 등의 확보, 제44조 대지와 도로의 관계, 제60조 건축물의 높이제한, 제61조 일조 등 확보를 위한 건축물의 높이제한
- 주차장법 : 제19조 부설주차장의 설치, 제19조의 2 부설주차장의 설치계획서

구분	조항	내용	지구단위 계획	특별건축 구역	리모델링 활성화 구역	우수건축 자산	건축자산 진흥구역
국계법	제76조	용도제한	△	-	-	-	△
	제77조	건폐율	△	-	-	○	△
	제78조	용적률	△	-	-	-	△
건축법	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 용도 제한	-	△	-	○	-
	제50조	건축물의 내화구조와 방화벽	-	△	-	△	-
	제51조	방화지구 안의 건축물	-	△	-	△	-
	제52조	건축물의 마감재료	-	△	-	○	-
	제53조	지하층	-	△	-	○	-
	제55조	건축물의 건폐율	-	○	○	-	-
	제56조	건축물의 용적률	-	-	○	-	-
	제58조	대지 안의 공지	-	○	○	○	○
	제59조	맞벽 건축과 연결 복도	-	-	-	○	○
	제60조	건축물의 높이 제한	△	○	○	○	△
	제61조	일조 등의 확보를 위한 건축 물의 높이 제한	○	○	○ (2항)	○	○
	제62조	건축설비기준 등	-	△	-	△	-
	제64조	승강기	-	△	-	△	-
제84조	건축면적 산정 등(한옥)	-	-	-	○(한옥)	○	
주차장법	제19조	부설주차장의 설치	△	△	-	○	△
	제19조의2	부설주차장 설치계획서	△	-	-	○	△

○ : 완화, △ : 조건부 완화

그림 4. 건축자산 진흥구역과 유사제도의 특례규정 비교

(자료: 심경미, 차주영, 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구, 건축도시공간연구소, 2014; p.74, 표2-44)

2. 관련 법·제도 현황

1) 국토교통부 : 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)

중앙정부 차원에서는 국토부(건축문화경관과)가 주관하여 건축자산 진흥을 위해 6대 실천과제와 세부사업들을 기본계획(2015.12)에 구체적으로 제시하고 있다. 그 중에서 건축자산 진흥구역 지정과 직접적으로 관련된 실천과제는 ‘건축자산 활용선도’ 및 ‘한옥조성 확대’가 있으며 세부사업 및 단계별 시행계획은 다음과 같다.

□ 건축자산 진흥구역 관련 실천과제 및 세부사업

① 건축자산 활용 선도

- 세부사업 : 우수건축자산 지원, 건축자산 진흥구역 지원, 관련 사업과 연계한 건축자산 진흥 등
- 2016년도(기획/시범)부터는 건축자산 진흥구역 관련 시범사업을 기획하고, 2017년도부터 본격적인 시행을 준비 중에 있음

- 사업내용 : 고도(古都) 경관회복 및 주거환경개선을 위해 지정지구내에서 한옥(건축양식) 건축 시 최대 1억원 지원 (총공사비 2/3범위 내)
- 지원대상 : 4개 고도(경주, 공주, 부여, 익산)의 지정지구 내 주민
- 사업예산 : 총사업비 479억(국비 335억, 지방비 144억), '15~'18



주거환경 개선 전(예시)



주거환경 개선 후(예시)

그림 5. 한옥마을 조성사업(연계) 예시 : 문화재청의 고도 이미지 찾기사업
(자료: 국토교통부, 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020), 2015.12)

② 한옥조성 확대

- 세부사업 : 특화형 한옥마을 조성, 한옥 공공건축물 보급 활성화, 한옥 건축비용 및 자산가치 합리화 등
- 국토교통부에서는 개발제한구역 내 한옥마을, 문화재 주변구역 내 한옥마을,

신도시(평창올림픽 특구, 동탄 등) 지역 내 한옥마을 등을 조성하고자 노력 중임
 ※한옥마을 조성관련 규제완화(용적률, 건폐율 및 시설기준 등), 시범사업(강릉
 신한옥 시범마을; 2015.7~2016.8) 추진, 관련 부처(문화체육관광부, 문화재청
 등)와의 연계사업 추진 등

○ 한옥마을 조성 시, 지구단위계획 수립을 통해 한옥밀집지역의 종합적인 관리
 가 필요할 경우 건축자산 진흥구역을 지정하여 관리할 수 있음

추진계획		연도별 주요사업 개요				
단계별 시행계획		2016	2017	2018	2019	2020
건축 자산 활용 선도	1. 공공 우수건축자산 지원	실시				
	공공소유 우수건축자산 등록					
	공공 우수건축자산 증·개축 지원사업 추진	기획	지원			
	공적활용 사업모델 구축	기획/개발		시범	시범/구축	
	2. 건축자산 진흥구역 지원					
	건축자산 진흥구역 시범사업	기획/시범	시행			
	건축자산 관리지원센터 운영	기획/시범		운영		
	3. 관련 사업과 연계한 건축자산 진흥					
	도시재생사업 연계	기획	제도개선	운영		
	역사문화환경 보존지역 및 고도(古都)와의 연계	기획	연구	제도개선	운영	
한옥 조성 확대	1. 특화형 한옥마을 조성					
	개발제한구역 활용 한옥마을 조성	연구	방안마련			
	문화재 주변구역의 한옥마을 조성방안 마련	연구	방안마련			
	한옥마을 선도사업	기획	사업실시			
	2. 한옥 공공건축물 보급 활성화					
	다양한 용도의 한옥 공공건축물 지원	선정/지원				
	주민 공동이용시설 한옥 활성화 기반구축	기획	연구	방안마련		
	3. 한옥 건축비용 및 자산가치 평가 합리화					
	한옥 건축비 기준 개발	개발				
	한옥 감정평가 개선	연구				

그림 6. 건축자산 진흥구역 관련된 실천과제 및 단계별 시행계획(2016~2020)
 (자료: 국토교통부, 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020), 2015.12)

□ 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률(약칭:한옥등건축자산법)

2015년 6월 4일부터 본격적으로 시행된 한옥등건축자산법(한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률(제정:2014.6.3.))에서 건축자산 진흥구역에 대한 내용은 크게 3가지 부문(시책수립, 행·재정적 지원방안 마련, 건축자산에 대한 유지·관리)으로 요약정리 될 수 있다.

○ 건축자산 및 건축문화의 진흥을 위한 시책수립 ▶ 건축자산 진흥 시흥계획 수립

- 연도별 시행계획 수립 : 국토부의 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020) 반영

○ 행정적·재정적 지원방안 마련 ▶ 특례적용, 특별회계 설치, 시상, 인력양성 등

- 각종 지원업무 수행
 - 건축자산 유지 및 보수 관련 사업자에 대한 지원
 - 공용 건축자산에 대한 특례 적용
 - 건축자산 진흥구역 내 협의체⁸⁾ 구성과 지원
 - 한옥 건축 및 한옥마을 조성의 지원
- 건축자산 전문 인력 양성 : 전문 인력 실태조사 및 인력수급 방안 수립
- 우수사례 발굴시상 : 지역 고유 건축문화 진흥 관련 시상식 개최 등
- 건축자산 특별회계 설치 : 계획수립, 보전·건축 지원, 교육자료 제작·배포 등

○ 건축자산의 유지 및 관리 ▶ 구역지정, 관리계획 수립, 자료·정보 관리 등

- 건축자산 진흥구역 지정/ 관리계획 수립 : 지정·변경 및 해제, 관리계획 입안 등
- 우수건축자산 등록·관리 : 신고 및 허가, 취소, 법령특례 적용 등
- 건축자산 기초조사 실시 : 기본현황, 가치판단 기준, 사진자료 등
- 건축자산 정보체계 구축·운영 : 건축자산의 보전, 관리 및 활용 관련 자료/ 조사, 발굴 및 연구 관련 자료/ 시각자료

○ 특례 적용 ▶ 우수건축자산, 건축자산진흥구역 내 건축물 등

- 우수건축자산 : 용도지역 건폐율, 건축선 지정, 건축물 높이, 부설주차장 설치, 건축설비기준, 소방시설 기준 등 관련 규정을 전부 또는 일부 완화하여 적용 가능
- 건축자산 진흥구역 내 건축물 : 지구단위계획구역에서의 완화 규정 적용 가능
- 한옥 : 한옥으로 건축하는 건축물에 대하여 대수선의 범위, 대지 안의 공지

8) 한옥등 건축자산진흥법 제23조; 건축자산 진흥구역 내 사업의 원활한 추진을 위해 필요한 경우, 주민, 시민단체, 전문가 등으로 구성된 협의체 설치가 가능함

기준, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 기준, 건축면적 산정방법, 건축물의 에너지 절약 설계기준을 따로 정할 수 있음

이외에도 한옥과 지역건축문화 진흥에 관한 내용은 다음과 같다.

○ 한옥의 진흥

- 한옥건축 및 한옥마을 조성 관련 재정지원(지자체 차원)
- 한옥에 대한 법령 특례 : 건축법 및 녹색건축물 조성지원법의 일부기준 완화
- 기타 : 국가한옥센터 설치, 한옥 설계 및 시공 전문인력 양성, 한옥관련 산업 지원·육성, 한옥건축양식 보급지원 등

○ 지역건축문화의 진흥

- 건축문화 진흥 시책 추진 : 지자체 단체장에 의한 피료한 시책 마련 및 추진, 지역 주민의 사업 및 활동에 필요한 기술적, 재정적 지원 가능
- 건축자산의 가치에 대한 교육 및 홍보 등 활성화
- 건축자산 진흥 관련 민간단체 지원 및 육성
- 지역차원의 건축자산 진흥 관련 사업 및 활동에 관한 우수사례 발굴 및 시상

2) 대전시의 관련 조례 제정·시행 현황

□ 대전광역시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례(2016.6.10.)

『대전광역시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례(제정:2016.4.12.)』는 크게 건축자산의 유지 및 관리, 건축자산 진흥구역 관련 계획, 건축자산 진흥구역 협의체 등에 대한 내용으로 요약할 수 있다.

○ 건축자산의 유지 및 관리 ▶ 기초조사 자료 요구, 관리 지원, 특례적용 등

- 건축자산 기초조사 자료 요구
- 우수건축자산의 관리 지원 : 관리에 필요한 기술이나 소요비용 지원 등
- 우수건축자산에 대한 특례적용계획서 : 우수건축자산 등록증 사본, 유지방안 등 포함
- 한옥 건축 및 한옥마을 조성의 지원
 - 한옥 건축 및 한옥마을 조성 지원 : 한옥 신축, 리모델링, 보수 등
 - 한옥 건축 및 한옥마을 조성 촉진을 위한 전담팀 구성·운영

- 건축자산 진흥구역 계획수립 ▶ 시행계획 변경, 관리계획 반영 사항, 시책 등
 - 연도별 건축자산 진흥 시행계획의 경미한 사항 변경
 - 건축자산 진흥구역 관리계획에 반영할 의견의 중요사항 : 주민의 생활환경에 영향을 미치거나 우려가 있는 사항 등
 - 건축문화 진흥 시책 추진 : 고유 건축문화를 보존하고, 계승·발전시키기 위한 사업, 건축문화에 관한 기록 자료의 구축사업 등
- 건축자산 진흥구역 협의체 관련 규정 ▶ 설치 및 기능, 운영 등
 - 시장은 건축자산 진흥구역 내 사업의 원활한 추진을 위하여 협의체 설치
 - 기능 : 추진사업의 협의 및 조정, 사후관리에 관한 자문 등
 - 구성 : 위원장, 부위원장, 위원으로 구성(총 15명 이내)
 - 운영 : 위원장이 회의 소집(과반수 출석)

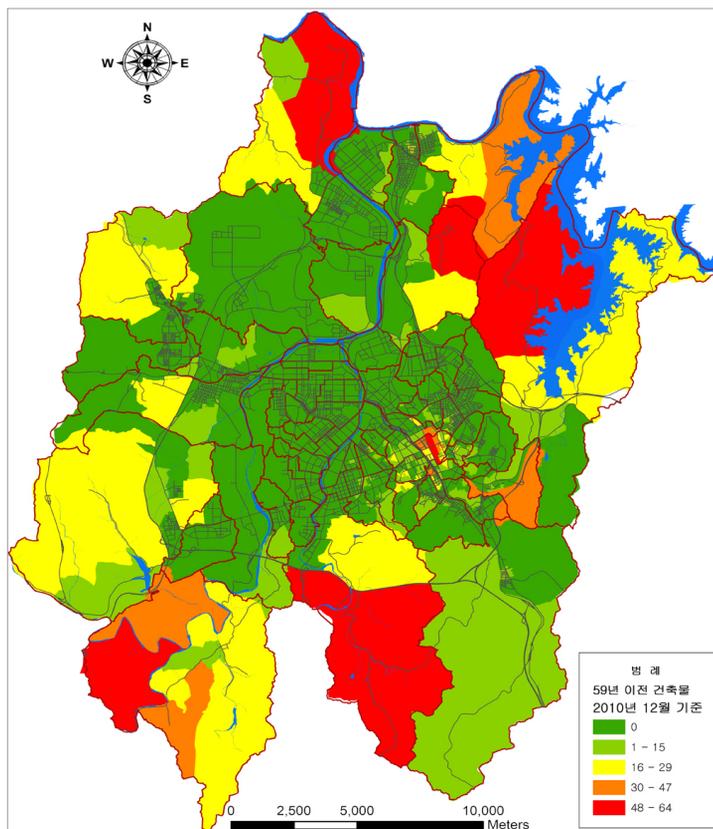


그림 7. 1959년 이전 건축물 분포 현황도(기준년도:2010)
 (자료: 대전광역시, 대전광역건축기본계획, 2012)

□ 대전광역시 문화재보호조례(시행:2015.10.8.)

『대전광역시 문화재보호조례(제정:1998.1.1.)』는 문화재위원회, 시지정문화재 및 문화재자료에 관한 내용이 규정되어 있다.

○ 문화재위원회 운영 및 구성 규정 ▶ 문화재위원회 기능, 구성, 운영 등

- 기능 : 시지정문화재 및 문화재자료의 지정과 해제, 수리·복구, 현상변경 또는 국외반출 허가, 매입, 보존·관리 또는 활용 등에 관한 사항을 조사·심의
- 구성 : 위원장, 위원회, 유형별 4개의 분과위원회⁹⁾, 전문위원 등으로 구성
- 운영 : 위원장의 회의 소집(과반수 출석. 출석의원 과반수의 찬성으로 의결), 회의시 관계자 의견청취 가능 등

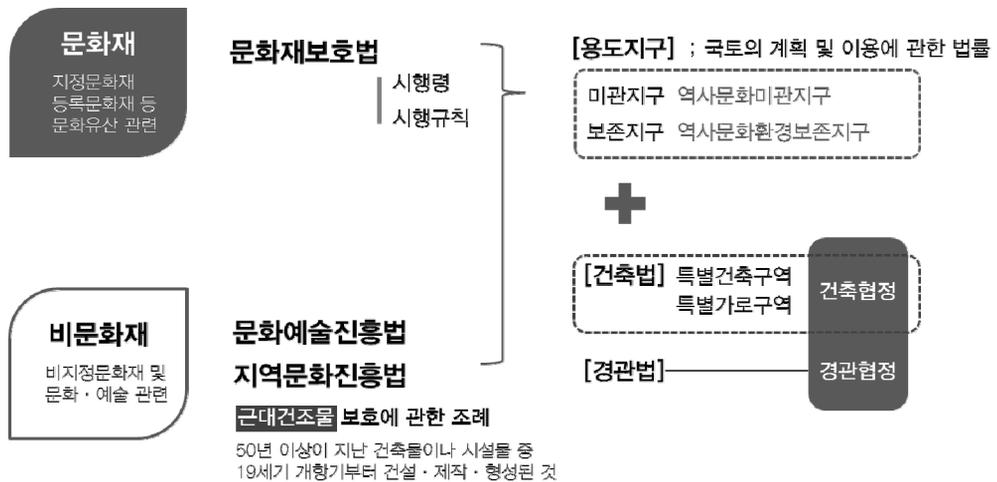


그림 8. 문화재보호 및 문화예술 진흥과 연계 가능한 비문화재 관련 법규 검토
(자료: 대전광역시, 대전광역시 문화예술촌 조성사업, 2014)

○ 시지정문화재 및 문화재자료의 관리 ▶ 지정, 관리 및 보호 등

- 시지정문화재 및 문화재자료 지정 및 해제 : 시장이 위원회의 심의를 거쳐 지정, 지정의 해제 등
- 시지정문화재 : 유형문화재·기념물·민속문화재로 구분하여 지정

9) 대전광역시 문화재보호조례 시행규칙[제정 1989.1.1., 시행 2011.12.30.] 제2조(분과위원회)
 1. 제1분과위원회 : 유형문화재 중 건조물과 민속문화재 중 가옥에 관한 사항
 2. 제2분과위원회 : 무형문화재와 민속문화재(제1호에 따른 민속문화재는 제외한다)에 관한 사항
 3. 제3분과위원회 : 기념물에 관한 사항
 4. 제4분과위원회 : 유형문화재(건조물은 제외한다)와 박물관에 관한 사항

- 문화재자료 : 시지정문화재로 지정되지 아니한 문화재 중 보존 가치가 있는 것
- 관리 및 보호 : 역사문화환경 보존지역 지정, 금연구역 지정, 특별관리 등
 - 역사문화환경 보존지역에 건설공사 인·허가 등의 신청이 있는 경우 검토 및 조치
 - 시지정문화재의 현상 변경, 탁본·영인·촬영 등의 행위는 허가가 필요함
 - 정기조사와 재조사의 전부 또는 일부를 위탁할 수 있음
 - 시문화재의 보존상 필요시 문화재 매입 가능

□ 대전광역시 근대건조물 보호에 관한 조례(2011.4.8.)

2011년 4월 8일부터 시행된 『대전광역시 근대건조물 보호에 관한 조례(제정:2011.4.8.)』는 근대건조물의 보호를 위한 체계적 관리 및 지원을 위해 제정되어 조례의 내용은 크게 2가지(기본계획 수립, 근대건조물 지정 및 관리)로 요약된다.

- 근대건조물 보호에 관한 기본계획 수립 ▶ 5년마다 수립·시행
 - 근대건조물 보호에 관한 기본방향, 현황과 보전·관리, 지정 및 보호에 따른 지원, 문화·관광인프라 확충방안 등의 내용 포함
- 근대건조물 지정 및 관리 ▶ 지정, 위원회 기능, 자료수집 등
 - 근대건조물 정의 : 대전광역시에 소재하는 50년 이상이 지난 건축물이나 시설물 중 19세기 개항기부터 건설·제작·형성된 것
 - 근대건조물 지정
 - 역사적·학술적·예술적·기술적 가치가 있는 건축물이나 시설물
 - 그 시대를 대표하는 것으로 보존가치가 있는 건축물이나 시설물
 - 형태·품질·제재·용도가 현저히 특이한 건축물이나 시설물
 - 근대건조물보호위원회의 기능 : 근대건조물 보호에 관한 기본계획 수립, 근대건조물 지정, 근대건조물 보호정책에 관한 주요사항 등을 심의
 - 근대건조물의 점검 및 자료수집 : 해마다 유지·보존상태 점검, 자료 수집·정리 등

제2절 건축자산 진흥구역 추진현황

1. 건축자산 진흥구역 지정방법

건축자산 진흥구역은 지역 내 건축자산을 중심으로 구역차원의 고유의 경관특성과 장소성을 보존하기 위해 제도화 된 면단위 도시관리계획 수단이라고 볼 수 있다. 이러한 관점에서 보면, 기존 지구단위계획¹⁰⁾ 제도와 매우 유사한 성격을 가지고 있다.

선행연구에서도 지역의 특성을 고려한 세심한 관리를 위해 도입된 지구단위계획 제도가 면단위 역사문화 환경의 보전을 위한 대표적인 관리수단임을 강조하고 있으며, 서울의 사대문 지역(북촌, 인사동, 돈화문로, 서촌 등)을 비롯한 한옥 및 근대건축물, 오래된 골목길 등의 역사문화환경을 유지·보전하기 위한 수단으로 활발히 활용되고 있다고 언급하고 있다.¹¹⁾

이러한 건축자산 진흥구역을 기존 도시관리계획 체계(지구단위계획, 재정비계획 등) 내에서 지정하여 적용하기 위한 방법은 다음과 같이 크게 3가지로 구분된다.

□ 지구단위계획 신규 수립에 의한 적용

① 기존 관련 지구 지정 및 관리계획 미 수립 구역

- 지구단위계획 수립 : 구역별 지구단위계획 결정 및 수립지침 제시
- 자체 관리계획 수립 : 구역별 건축자산 진흥구역 관리계획 결정 및 수립지침 제시

② 지구단위계획이 기 수립된 지역

- 재정비 시점이 도래한 경우 : 지구단위구역 내 일부 지역에 건축자산 진흥구

10) 지구단위계획 자체가 건축계획과 도시계획의 중간적 성격으로 지구 차원의 합리적 토지이용은 물론, 집합적 건축물이 이루는 지구차원의 입체적 시설계획을 체계적으로 제시하여 평면적인 토지이용과 입체적 건축계획이 서로 조화를 이루도록 하는 세부 관리계획

11) 운영태 외(2005), 지구단위계획의 이해, 한국도시설계학회; 심경미 외1인(2014) 재이용 : 특히, 개별적 건축행위에 의해 이뤄질 수 없는 지구 전체의 수준 높은 환경을 조성하고 도시 전체에 대한 개략적인 도시계획을 지구특성에 맞게 구체화하고 일부지역의 토지이용을 보다 합리화하기 위해 구역 지정과 그에 따른 계획을 수립하는 데에 목적이 있다. 지역의 특성을 고려한 세심한 관리를 위해 도입된 지구단위계획 제도는 역사문화환경의 보전을 위한 대표적인 수단에 해당하며, 서울의 북촌, 서촌, 명동 등 한옥 및 근대건축물, 오래된 골목길 등 역사문화환경을 유지·보전하기 위한 수단으로 활발히 활용되고 있다.

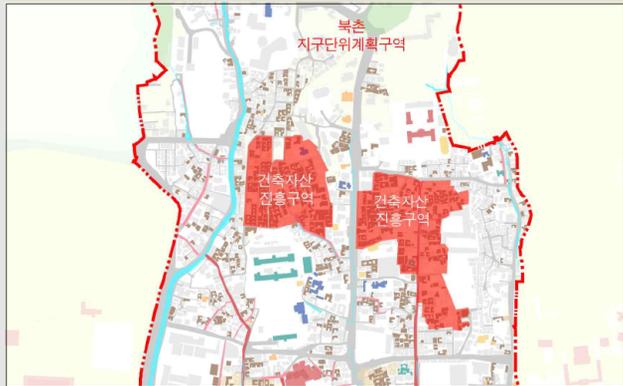
역을 지정하여 관리

- 재정부 시점 전 : 건축자산 보호를 위해 기존 지구단위계획구역 내 일부 또는 전체를 특별계획구역으로 지정하여 관리

기 수립된 지구단위계획 구역 내 건축자산 진흥구역의 지정 관련 주요 특성

- 기존 지구단위계획구역이나 정비구역과 중첩하여 지정이 가능함
 - 심경미(2015)의 연구에서는 기존 도시관리계획 체계 내에서 건축자산 진흥구역이 중첩·지정될 경우는 '지구단위계획 기 수립지역 중 일부구역을 진흥구역으로 지정할 경우'가 가장 많을 것으로 예상하고 있음
 - 이러한 경우, 건축자산 진흥구역을 지구단위계획구역 내 특별계획구역¹²⁾으로 간주·운영하는 것을 제안하고 있음
 - 기존 지구단위계획구역 내 특별계획구역을 건축자산 진흥구역으로 지정할 경우, 지구단위계획에 포함되지 않은 내용을 추가하여 세부적인 관리계획 수립이 가능함(심경미, 2015)
 - 다만, 건축자산 진흥구역을 지구단위계획시행지침에 의한 특별계획구역 및 건축법에 의한 특별건축구역¹³⁾ 등과 중첩하여 적용하기 위해서는 지구단위계획 변경절차를 거쳐야 함
- 건축자산 진흥구역의 특례적용은 지구단위계획으로 관리 시에만 한정
 - 기존 지구단위계획 외에 추가 완화규정으로 건축선 지정, 건축선에 따른 건축제한, 대지안의 공지, 맞벽건축과 연결 복도 규정 등이 있으며, 이는 별도의 심의 없이 관리계획에 의해 일괄 적용됨
 - 이는 해당 지역 특유의 가로형태 또는 역사적·문화적 경관을 형성하고 유지시킴으로써 지역의 특성을 보전하는 데에 매우 유용함
 - 다만, 별도의 심의위원회를 두어 특례에 관한 세부적인 사항을 결정하여 운영하는 것이 중요함

※자료출처: 심경미 외 2인(2015), 건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석, 건축도시공간연구소



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

12) (국토교통부 훈령 제458호) 지구단위계획수립지침 제3장 제15절

13) 건축법 제71조(특별건축구역의 지정절차 등); 특별건축구역은 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통해 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 도모하기 위해 2007년도부터 도입

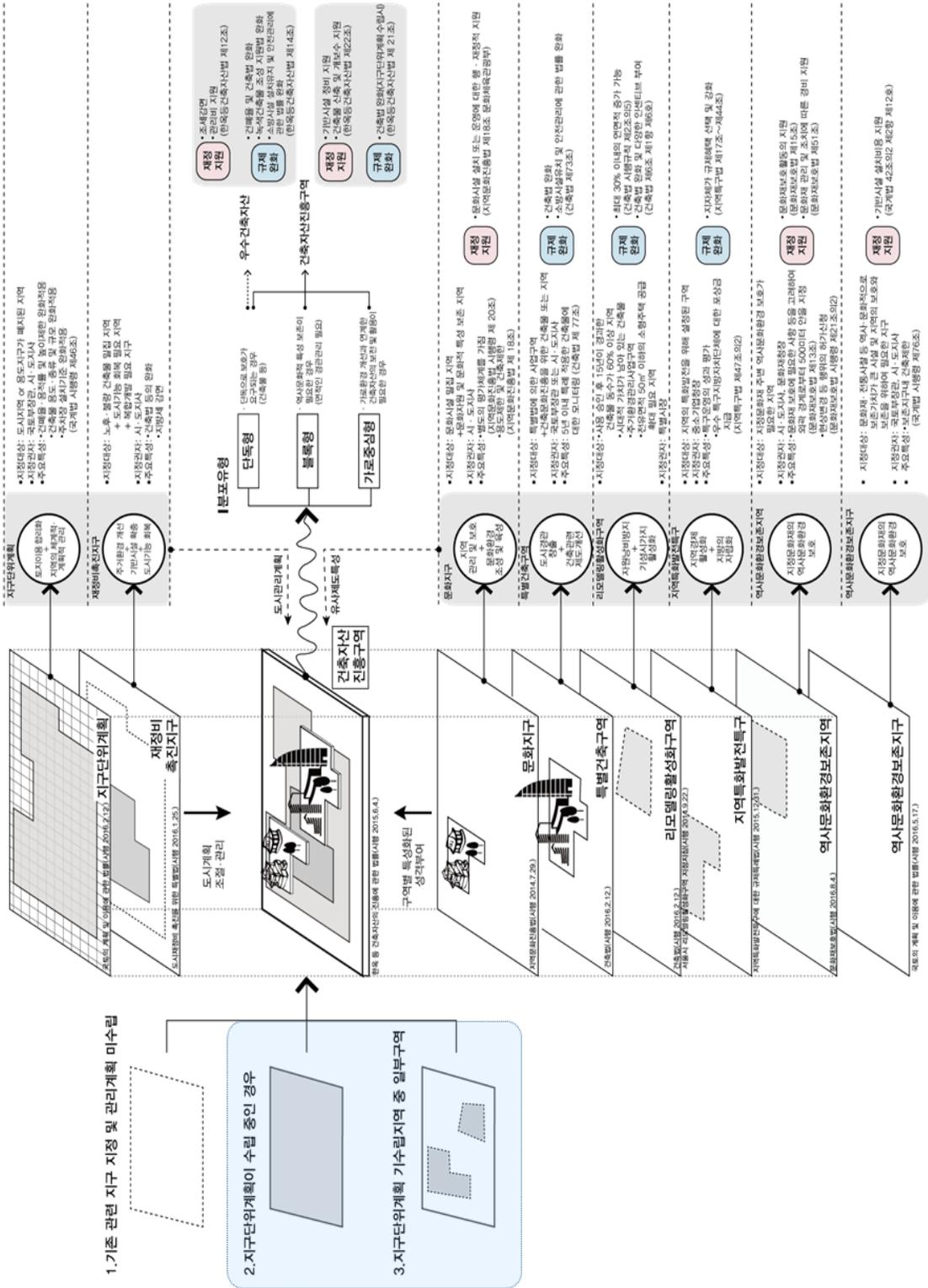


그림 10. 건축자신 진흥구역의 적용범위와 유사 구역 간 관계도

- 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·지관리할 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 지구·구역과의 중첩지정) 기존에 지구단위계획구역 또는 정비구역으로 지정된 지역에 중첩하여 지정할 수 있다. 이때 기존 지구·구역과의 관계를 명확히 설정하여 주민들의 혼동을 최소화하도록 한다(기존 지구·구역과의 관계는 3장 6절 참고).

그림 11. 건축자산 진흥구역의 지정 원칙

(자료 : 심경미 외 2인(2015), 건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석, 건축도시공간연구소; p.63)

□ 정비계획/재정비촉진계획 변경에 의한 적용

① 정비계획이 기 수립된 지역

○ 구역 해제가 진행 중인 지역

- 정비구역 해제 → 건축자산 진흥구역 관리계획 수립

○ 사업시행 인가 전인 지역

- 건축자산 진흥구역 우선 지정 → 정비계획 변경 후 사업추진

○ 사업시행 인가가 기 완료된 지역

- 기존 정비계획에 따라 사업 지속 추진

② 재정비촉진계획이 기 수립된 지역

○ 해제지역 or 존치지역

- 건축자산 진흥구역 지정 → 관리계획 수립 또는 재정비촉진계획 변경 결정 후 운영

○ 사업시행 인가 전인 지역

- 건축자산 진흥구역 우선 지정 → 재정비촉진계획 변경 후 사업추진

○ 사업시행 인가가 기 완료된 지역

- 기존 재정비촉진계획에 따라 사업 지속 추진

□ 유사 지구·구역의 지정에 의한 건축자산 진흥구역 적용

○ 유사한 목적의 구역·지역·지구·특구 등과 중복지정이 가능함

- 지역 고유의 경관특성 보존과 건축자산을 활용한 건축문화 진흥과 관련하여 지정대상 및 지정범위가 유사한 경우, 중복지정을 검토할 수 있음
- 문화지구, 특별건축구역, 리모델링활성화구역, 지역특화발전특구, 역사문화환경보존지역, 역사문화환경보존지구 등 해당 면단위 관리체계별 법률 및 자치조례에 의해 근거하여 중복지정이 가능하고,
- 해당 지역 및 구역별로 세부 기준 및 지침(가이드라인)에 기초하여 각종 인센티브(규제완화, 권장·유도, 비용지원 등)를 제공할 수 있음

2. 국내 건축자산 진흥구역 추진현황

□ 향촌동 건축자산 진흥구역(대구광역시 중구; 2016.9.12)

① 추진경위

- 2011. 9. 20 : 대구읍성상징거리조성사업(도시활력증진지역 개발사업 공모사업; 사업기간:2012~2014) 선정 및 지역발전위원회 창조지역 사업 동시 선정
 - 대구읍성의 주요경관을 복원하고 대구의 근대역사 경관트레일을 구축하는 한편 성곽길을 가로특화 하는 사업임
 - 사성로(四城路)가 하나의 벨트로 네트워크화 되어 대구읍성의 상징성 및 정체성 확립에 기여하고 있음
- 2012. 1. 4 : 대구산업공구골목지도 제작·배포
- 2013. 5. 20. : 대구도심 건축자산의 건축물관리 매트릭스 발간
- 2013. 5. 23. : 북성로 공구박물관 개관
- 2014. 4. 3.~ : 근대건축물 입면개선사업 추진(대구읍성상징거리조성사업의 일환으로 추진; 북성로 및 서성로 일대 1960년대 근대건축물 대상 건물외관 원형보존)



그림 12. 향촌동 건축자산 진흥구역(대구 중구) 위치 및 대구중구 골목투어 코스
(자료: 대구광역시 중구청, http://www.jung.daegu.kr/new/culture/images/tour/tour_07.pdf)

○ 2016. 9.12 : 향촌동 건축자산 진흥구역 지정고시(관리계획 수립 중)

- 국내 최초의 건축자산 진흥구역으로 지정



그림 13. 향촌동 건축자산 진흥구역 위치도 및 항공사진 전경 (자료: 네이버 지도)

② 정비구역 내 건축자산 진흥구역 지정고시

○ 대구시 중구 정비(예정)구역 중 도시환경정비사업 2개 구역(중구14, 중구15)에 걸쳐 건축자산 진흥구역이 결정·고시된 상황임

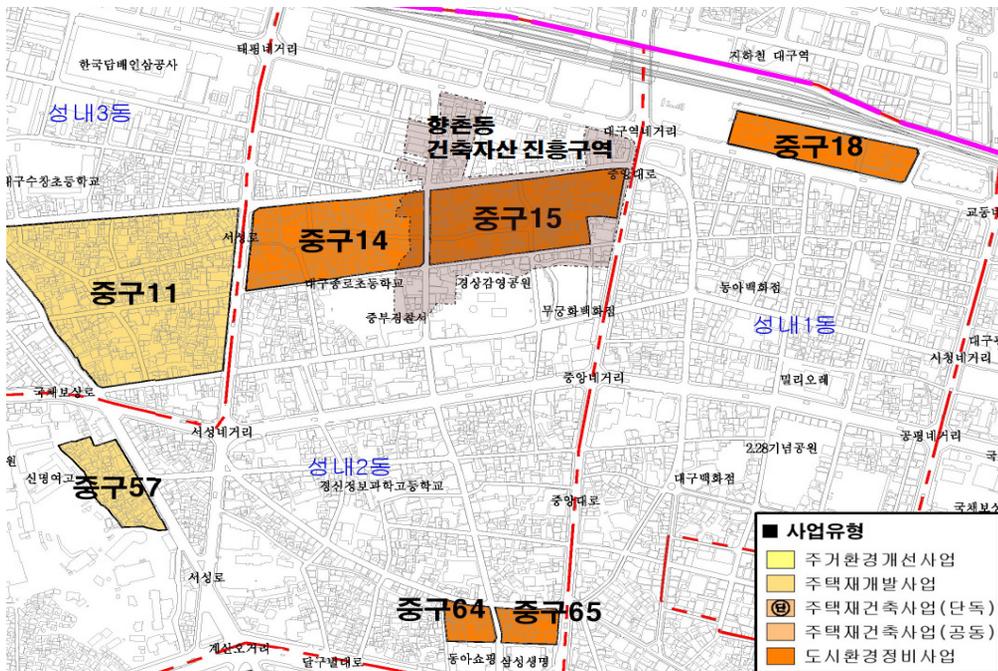


그림 14. 대구광역시 중구 향촌동 주변 정비사업구역 현황

참고사례. 대구광역시 중구 향촌동 건축자산 진흥구역 지정고시

- 위치/면적 : 대구광역시 중구 향촌동 22-1번지 일원 / 80,300.0㎡
- 지정목적 : 근대건축물 및 근대건축 가로경관의 체계적 보존과 관리
- 필 요 성 : 근대건축물 등의 노후 및 훼손으로 지역의 역사·문화적 가치 소멸

토지소재지	필지수	지목	건축자산 진흥구역 지정		비고
			지정면적(㎡)	고시번호·일자	
대구시 중구 대안동, 북내동, 북성로1가, 북성로2가, 서문로1가, 태평로2가, 태평로3가, 포정동, 향촌동, 화진동	총 636필지	대지 등	80,300.0	제2016-156호 2016. 9.12	

※자료출처 : 대구광역시 고시 제2016-156호

□ 한옥보전구역 및 건축자산 보전·관리 가이드라인 (서울특별시, 2016)

① 추진경위

- 2016. 6. 2. : 한옥보전구역¹⁴⁾ 지정 및 한옥밀집지역 내 적용완화구역 신규 지정
 - 북촌, 서촌, 인사동, 돈화문로, 성북동 선잠단지 등 5개소 약 55만㎡에 한옥보전구역을 지정 ▶ 한옥 수선 등의 비용지원 한도액 50%가산 지원

【 한옥보전구역 지정·공고 지역('16. 6. 2) 】

연번	한옥밀집지역	한옥보전구역	면적(㎡)	지구단위계획
	계	5개소		
1	북촌	한옥지정구역, 한옥유도구역, 한옥권장구역(북촌7구역 제외)	409,090	북촌 지구단위계획 ('10. 1.21)
2	경복궁 서측	한옥지정구역, 한옥권장구역	96,481	경복궁 서측 지구단위계획 ('10. 4.15)
3	돈화문로	순라길구역, 이면가로구역(S-3), 귀급속 거리구역(J-3)	17,753	돈화문로 지구단위계획 ('10. 2.25)
4	인사동	한옥관리구역	19,698	인사동 지구단위계획 ('09.12.10)
5	선잠단지	한옥건축지정구역	5,868	성북동 역사문화지구 지구단위계획 ('13.11.28)

【 「건축법」 적용의 완화 지정·공고 구역('16. 6. 2) 】

연번	명칭 (한옥밀집지역)	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
계		767,700	증) 1,498,710 감) 24,987	2,241,423	
1	북촌	645,500	증) 455,789 감) 24,987	1,076,302	
2	인사동	122,200	-	122,200	변경없음
3	운현궁	-	증) 226,134	226,134	
4	돈화문로	-	증) 137,430	137,430	
5	경복궁 서측	-	증) 582,297	582,297	
6	앵두마을	-	증) 31,245	31,245	
7	선잠단지	-	증) 5,868	5,868	
8	성신여대 주변	-	증) 14,097	14,097	
9	정릉시장 주변	-	증) 22,545	22,545	
10	보문동 일대	-	증) 23,305	23,305	

그림 15. 한옥보전구역(위) 및 기존 한옥밀집지역 내 적용완화구역 지정·공고 현황
(자료: 서울특별시 주택건축국, 2016)

14) 한옥밀집지역 내에서 지구단위계획에 따라 한옥건축지정, 유도 또는 권장 등의 방법으로 규제되는 구역으로, 시장이 한옥위원회의 자문을 거쳐 지정·공고한 구역(서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례 제2조)

- 건축법 제5조 및 건축법시행령 제6조 제1항에 근거하여 한옥밀집지역 가운데 9개 지역(약 150만㎡)을 적용완화구역으로 신규 지정
→ 기존 한옥밀집지역(767,700㎡)이 증가하여 총 약 224만㎡으로 증가됨



[한옥 수선 등의 비용 지원한도]

(단위 : 백만원)

구분			서울시 전체	한옥보전구역 내
전면수선	외관	보조 (공사비 2/3범위 내)	60	90
		융자	20	30
	내부	융자	40	60
신축 (비한옥-한옥)	외관	보조 (공사비 2/3범위 내)	80	120
	내부	융자	20	30
부분수선		보조	10	15

그림 16. 서울시 한옥밀집지역 및 한옥보전구역의 정의와 비용 지원 한도액

(자료: 서울시 주택건축국, 2016)

- 2016. 8 ~ 2017. 9 (예정) : 『한옥 등 건축자산기본계획』 수립 및 건축자산 보전·관리 가이드라인 준비예정
- 서울시는 건축자산 진흥 정책 관련 목표와 기본방향, 우수건축자산 지정·관리 방안, 건축자산진흥구역 지정, 한옥 진흥방안 등에 관한 종합계획을 수립 중에 있음
- 특히, 문화재를 제외한 용어가 유사한 자산 즉, 미래유산(문화본부), 근현대건축자산(도시재생본부) 등 서울시 해당 부서별로 관리되고 있는 건축자산에 대한 종합적인 관리방안이 제시될 예정임
- 또한, 서울시 전역에 있는 건축자산 기초조사 및 특성분석을 통해 체계적인 관리방안을 수립 중임

② 주요 특성

- 서울시에서 추진 중인 한옥보전구역과 한옥밀집지역은 한옥의 신축·수선에 관한 비용지원, 건축법 등 관련 규제완화, 부설주차장 설치 의무 면제 등을 통해 한옥의 보전과 진흥 정책을 구체화하고 있음
- 한옥보전구역의 경우, 관련 조례(서울시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례)에 기초하여 한옥을 보전하고 진흥하기 위한 지자체 차원의 추진의지가 매우 높은 편임
- 또한, 이를 더욱 활성화시키기 위해 건축자산 진흥구역 추가 지정 등을 검토 함으로써 해당 구역을 중심으로 규제완화 및 각종 인센티브를 집중시키고 있다는 게 특징적임
- 지자체 차원에서 건축자산진흥에 관한 기본계획을 수립하고, 건축자산의 효율적·체계적으로 보전하고 관리하기 위한 가이드라인을 준비 중에 있음¹⁵⁾
 - 이는 한옥등건축자산법에서 제시하고 있는 우수건축자산(점적 관리) 및 건축자산진흥구역(면적 관리)의 통합·관리 체계 마련에 기여할 수 있을 것으로 판단되며,
 - 기존의 한옥보전구역 및 한옥밀집구역과 중복지정 함으로써 건축자산 진흥을 위한 지원정책을 다각도로 모색하는 것임
 - 또한, 건축자산진흥 기본계획은 서울시 건축자산에 대한 전수조사를 실시하여 실효성 있고 구체적인 건축자산의 관리방안으로 제시될 것이며,
 - 향후 건축자산 진흥구역 후보지 및 우수건축자산의 선정과정에서 객관성 확보가 가능할 것으로 판단됨

15) 서울시 주택건축국 한옥조성과 보도자료(2016.8.4.)

제 3 장

건축자산 진흥구역 유사사례 분석

제1절 분석개요

제2절 역사보존형 지구단위계획 사례분석

제3절 분석의 종합 및 시사점 도출

제3장 건축자산 진흥구역 유사사례 분석

본 장에서는 관련 선행연구¹⁶⁾에서 건축자산 진흥구역 지정을 위한 시범구역으로 추출한 사례대상지들 중에서 서울시에서 ‘역사보존형 지구단위계획’ 및 ‘한옥밀집지역¹⁷⁾’으로 지정·관리하고 있는 3개의 지구(돈화문로, 북촌, 인사동)를 중심으로 주요 계획내용을 비롯한 세부 시행지침을 분석하도록 한다.

제1절 분석개요

□ **분석목적** : 건축자산 진흥구역 지정 및 운영 관련 시사점 도출

- 건축자산을 포함하고 있는 지역을 중심으로 수립되어 있는 ‘역사보존형 지구단위계획’ 과 일반적으로 수립되는 ‘관리형 지구단위계획’ 간 계획의 접근방식과 계획내용의 차이점을 분석하고자 함
- 건축자산 진흥구역의 자체 관리계획 수립 또는 기 수립된 지구단위계획 내에서의 일부 또는 전체 지역을 대상으로 건축자산 진흥구역의 지정·운영에 관한 구체적인 시사점을 도출하고자 함

□ **분석대상** : 서울시 한옥밀집지역 내 **역사보존형 지구단위계획** 사례

앞서 언급된 분석의 목적을 달성하기 위하여 아래와 같이 실험군과 대조군을 설정하여 비교하고자 함

- 실험군 : 서울시 **역사보존형 지구단위계획 수립구역**(한옥밀집지역+역사적 경관)
→ 서울의 북촌, 돈화문로, 인사동 한옥밀집지역에 수립되어 있는 『제1종 지구단위계획(재정비)의 시행지침』
- 대조군 : 대전시 도시관리계획(기 개발지역 내 보존·관리형)
→ ‘자양로 주변지구’, ‘관리형지구단위계획(수통골)’ 등에 수립되어 있는 주요 『지구단위계획 시행지침』

16) 심경미 외 1인(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책연구, 건축도시공간연구소

17) 한옥을 보전 또는 진흥할 필요가 있는 곳(서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례 제2조)

□ 분석내용

- 토지이용계획(대지)과 건축계획(건축물)으로 구분하고 지구단위계획의 주요 부문별 내용을 중심으로 비교·분석함
 - 토지이용계획(대지) 부문 : 가구 및 획지, 최대개발규모, 대지의 분할제한, 공동개발 등
 - 건축계획(건축물) 부문 : 용도, 밀도, 높이, 배치, 형태 등

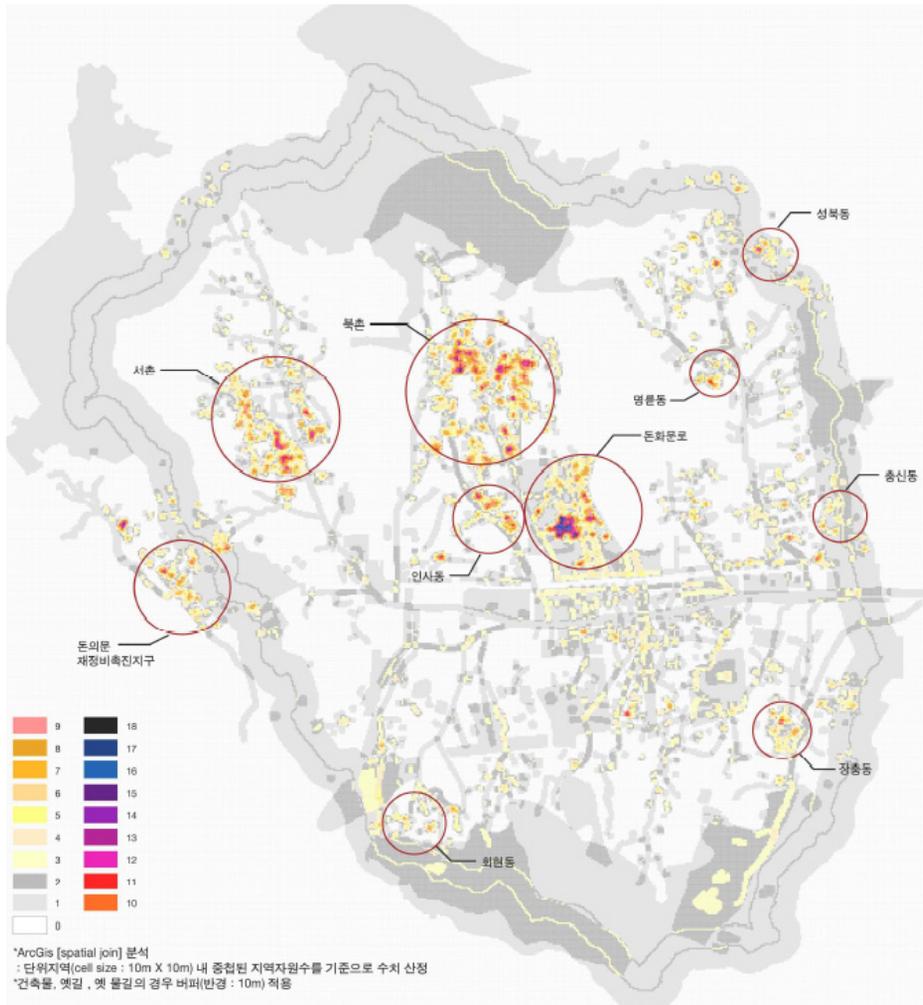


그림 17. 건축자산 진흥구역 후보지로 추출된 주요 대상지 현황
 (자료: 심경미 외 1인, 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구, 건축도시공간연구소, 2014)

제2절 역사보존형 지구단위계획 사례 분석

1. 총칙 부문

- 관련 기본계획과 연계성 강화 및 역사문화적 건축물에 특화된 세부지침 적용
- 주민자치 또는 주민협력에 의한 지역공동체 차원의 지침 적용

□ 기본원칙

○ 입체적 공간창출 관련 기본계획과 연계 및 설계지침의 적용

- 지역의 경관 보전·관리 및 형성 : 『돈화문로 지구단위계획구역』의 경우, 서울시 기본경관계획 상 경관관리구역 중 ‘역사특성거점’에 적용되는 경관관련 설계지침¹⁸⁾을 함께 적용하고 있음
- 건축자산을 둘러싼 입체적 공간계획 차원에서 보면, 경관관련 설계지침을 적극 적용하는 것이 바람직할 것으로 판단됨. 이는 건축자산 진흥구역의 지정목적이 지역 고유의 경관특성의 보존에 있기 때문인 것으로 판단됨

□ 용어정의

○ 역사문화적 건축물에 특화된 용어를 지침에 적용

- 층별 용어정의 : 1층 권장용도 지정용도 및 불허용도, 1층 전면부, 1층 zone 등
- 역사문화적 용어정의 : 역사문화적건축물(북촌), 근대건축물 보존(인사동), 특화가로(돈화문로) 등
- (시사점) 대전시는 근대건조물 보호조례(근대건조물), 문화재 보호조례(등록문화재), 지역특구법(지역특화발전특구), 지역문화진흥법(문화지구) 등 건축자산과 직접적인 관련성이 있는 용어들을 지구단위계획 또는 정비계획에 적극 반영할 필요가 있음

○ 주민협정 또는 주민협의회, 운영위원회 등 지역공동체 차원의 대표기구 신설

- (가칭)북촌 가꾸기 운영위원회, (가칭)인사동 가꾸기 운영위원회, 주민협의회(돈화문로) 등
- (시사점) 대전광역시 사회적자본지원센터, 도시재생지원센터 등과 연계하여 구역차원의 주민협정 또는 지역공동체 차원의 합의기구 마련이 중요함

18) 경관기본설계지침 및 체크리스트, 경관중점설계지침 및 체크리스트 등을 적용하여 주변의 역사경관자원을 다시 한 번 고려하고 배려할 수 있도록 하고 있음

2. 대지 부문

- 구역 전체의 독특한 도시조직 및 경관적 특성 보존에 중점을 둔 토지이용
- 지역고유의 장소가 갖는 의미(정체성)를 고려한 토지이용

□ 단위 대지/ 공동개발

○ 기존의 대지여건을 고려한 단위 필지 구분

- 일반적으로 2개 단위 즉, ① 개별필지와 ② 공동개발(허용·지정) 필지로 구분
→ 소유주 간 합의를 기초로 한 자율적(선택적) 공동개발을 허용
- 일단의 필지가 원칙이나 획지계획이 별도로 수립되지 않거나 이미 공동개발이 진행된 경우는 단위대지로 인정
→ 이는 도시관리계획이 수립되기 이전 기존 필지 여건을 반영하는 것으로 자연발생적인 토지나 기존의 마을경관을 보존하기 위한 것으로 판단됨

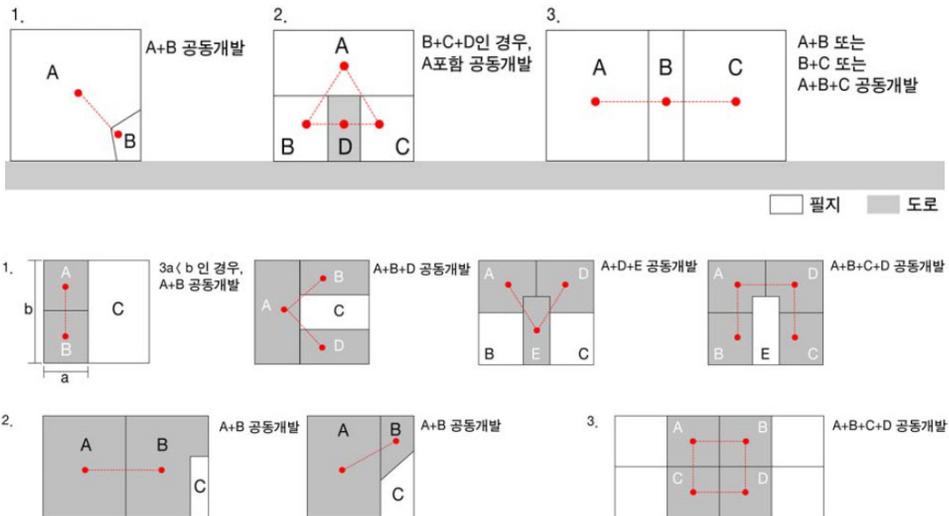


그림 18. 자율적(선택적) 공동개발 허용 예시(위 1~3) 및 불허 예시(아래 1~3)
(자료 : 서울특별시 북촌 제1종 지구단위계획 시행지침, 2010.1)

○ 자율적(선택적) 공동개발 허용/불허에 관한 구체화된 지침 제시

- 허용범위 : 도시조직 보전을 위한 자율적 공동개발 권장하되, 최대개발규모 범위 내에서 가로(도로)와의 관계, 출입구 확보, 정형화된 대지개발 등을 고려

- 불허범위 : 요철형/부정형 대지발생, 세장비 과다, 인접필지 과소(과소필지), 주변 경관문제 유발, 출입구 확보가 불가능한 지역, 기존 골목길을 포함하는 경우, 보존이 필요한 지역¹⁹⁾ 등
- 서울시 한옥밀집지역 지침들의 공동개발 관련 지침 상의 공통점을 살펴보면, 주변 지역 가로경관 및 건축물 경관과의 조화, 접근성 문제 해결, 필지의 형상 등을 고려하여 권장 또는 불허하고 있음



그림 19. 자율적 공동개발 예시
(자료: 서울특별시 문화문로 제1종 지구단위계획 시행지침, 2010.2)

○ 기존 도시조직 보존

- 가구 및 필지의 변화양상에 따른 옛 지적선을 유지시키고, 구역 내 공간환경의 분위기, 이미지 등 고유의 정체성을 강화하기 위한 지침 설정

19) 보존이 필요한 기존 가로(골목길 등) 또는 구역(기존 도시조직 등)에 면한 필지 간 합필을 제한

- 서울시 돈화문로의 경우, 1912년도부터 현재에 이르기까지의 옛 지적선 반영
→ 건축자산을 둘러싼 물적 및 비물적 대상으로 구분된 역사문화적 환경 조사가 선행될 필요가 있음(지명유래, 옛 행정구역, 용도구역 변화 등)



그림 20. 도시조직 보전을 위한 자율적 공동개발 권장 예시
(자료: 서울특별시 돈화문로 제1종 지구단위계획 시행지침, 2010.2)

□ 대지분할 제한

○ 대지의 여건과 효용성을 고려한 분할

- 요철형 대지발생 및 세장비(1:3) 과다필지 발생 시 대지분할 불허
- 서울시 건축조례의 기준을 준용하여 대지분할 관련 최소규모 산정
- 공동개발과 유사하게 요철형/부정형 대지를 최소화하기 위한 대지분할 지향

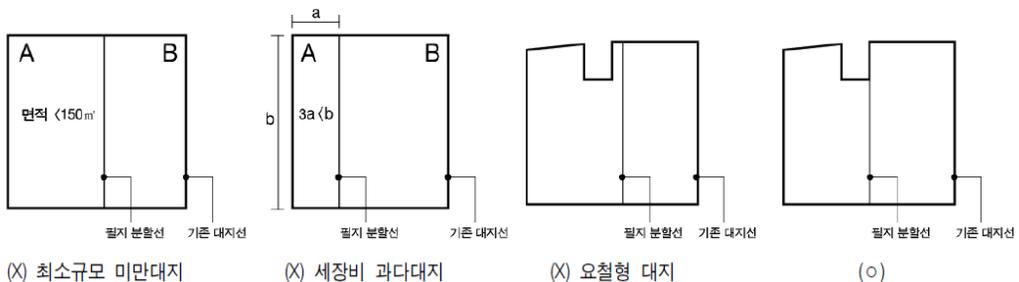


그림 21. 대지의 분할제한 예시
(자료: 서울특별시 돈화문로 제1종 지구단위계획 시행지침, 2010.2)

□ 최대개발규모

○ 무분별한 대규모 개발제한 및 관리위주의 최대개발규모 산정

- 최대개발규모(대지면적의 최고한도) 범위 내 필지 간 합필 또는 공동개발 허용하되, 기 개발된 대지는 최대개발규모 초과를 허용
- 한옥으로 건축하는 경우, 최대개발규모 초과를 허용(복촌, 돈화문로)
 - 한옥밀집구역의 공간환경 조성 및 종합관리를 위한 조치라고 판단됨
 - 한옥 외에도 구역 전체의 경관특성을 대표하는 건축자산을 중심으로 최대개발규모에 대한 제약조건에 대한 완화기준을 제시할 필요가 있음

○ 세분화된 대지규모 기준표 제시

- 해당 지구단위계획 및 정비계획 구역을 세분화하여 최대개발규모를 제시
 - 입체적 공간계획 차원에서 합필에 의한 경관특성 훼손을 방지하고, 지역정체성을 강화하기 위한 면단위 관리계획의 특성을 보여주고 있음
 - 특히, 가로를 중심으로 인접한 건축물 경관특성의 보존관리를 위해 대지규모별 계획내용을 달리하고 있음
- 인사동의 경우, 인사동길 및 태화관길 주변구역, 한옥관리구역, 소가로구역, 기개발구역, 간선가로변 등으로 구분되고, 또 그 안에서 대지면적과 계획내용(최대개발규모)의 범위가 더욱 세분화된 형태로 제시되고 있었음
 - 세분화된 최대개발규모 기준의 적용은 구역 내 공간환경 조성 및 종합관리에 효율적이지만, 기준에 너무 엄매일 경우 자연스러운 경관창출 보다는 다소 억지스럽고 인공적일 수 있음
- 복촌과 돈화문로의 경우, 3개 이하 구역을 중심으로 최대개발규모의 범위도 유연한 적용이 가능하도록 하고 있음
 - 참고로, 성북동 역사문화지구(현재의 골목과 공동체 단위가 유지될 필요가 있는 지역에 가구단위를 넘어서는 공동개발을 불허하는 등 개발규모에 대한 제약조건이 구역별 특성에 따라 매우 다양하게 나타남

○ 질적 차원의 개발규모 관리가 우선될 필요가 있음

- 최대개발규모는 양적인 차원의 기준표도 중요하지만, 일정한 양적 범위 내에서 주민협정, 운영위원회 등의 심의에 따른 질적인 조절 또는 조정 기능이 강화하는 것이 더 효과적일 것으로 판단됨

표 3. 역사보존형 지구단위계획의 대지부문 주요 지침 비교

구분	복촌	돈화문로	인사동
단위 대지	<p>①단위대지 1. 기존 공동개발에 의해 동일건물이 조성된 필지 2. 개별필지 및 최대개발규모 범위 내 일단의 필지 3. 자율적(선택적) 공동개발에 의해 합이된 일단의 필지</p>	<p>①단위대지 1. 공동개발이 지정되지 않은 단위필지 2. 공동개발 계획에 의해 묶여진 일단의 필지 3. 자율적 공동개발에 의해 묶여진 일단의 필지 4. 기 공동건축 된 일단의 필지</p>	<p>①단위대지 1. 획지계획에 의해 하나의 대지로 정해진 일단의 필지 2. 획지계획에 의해 하나의 대지로 정해진 범위 내 개별 필지 3. 획지계획이 수립되지 아니한 경우 개별필지 및 최대개발규모 범위 내 일단의 필지</p>
최대 개발 규모	<p>①필지 간 합필 또는 공동개발을 할 경우에는 최대개발규모를 초과하여서는 아니된다. (다만, 다음의 경우는 그러하지 아니하다.) 1. 한옥으로 건축하는 경우 2. 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하거나, 이미 공동개발이 진행된 대지 3. 획지계획이 별도로 수립되어 있는 경우 ②해당구역별 최대개발규모는 부득이한 경우 10%이내에서 경미한 변경을 통해 변경가능 ③최대개발규모의 변경이 필요한 경우 도시계획 변경절차를 거쳐 변경해야함</p>	<p>①필지 간 합필 또는 공동개발을 할 경우에는 최대개발규모를 초과하여서는 아니됨 (다만, 다음의 경우는 그러하지 아니하다.) 1. 한옥으로 건축하는 경우 2. 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하거나, 이미 공동개발이 진행된 대지 3. 획지계획이 별도로 수립되어 있는 경우 ②해당구역별 최대개발규모는 부득이한 경우 10%이내에서 경미한 변경을 통해 변경가능 ③최대개발규모의 변경이 필요한 경우 도시계획 변경절차를 거쳐 변경해야함</p>	<p>① '대지규모 기준표' 에서 제시하는 구역별 최대개발규모의 범위내로 건축 ②최대개발규모의 변경이 필요한 경우 도시계획 변경절차를 거쳐 변경해야함 ③다음의 경우 최대개발규모의 범위를 초과하여 건축 가능 1. 특별계획구역 2. 기존의 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 3. 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기 공동건축)</p>
대지의 분할 제한	<p>①획지계획이 별도로 수립되어 있는 경우는 획지간 공동개발 및 획지 내 개별 필지별 건축을 불허. 획지계획의 변경은 도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정 ②대지분할가능성은 대지의 여건과 효용성을 고려하여 분할하여 개발할 수 있도록 설정</p>	<p>①대지의 분할은 서울특별시 건축조례의 기준을 준용하여 150㎡이상으로 함 ②대지의 분할로 인해 요철형 대지 발생 및 세장비 과다(1:3이상) 대지 발생시 대지의 분할 불허</p>	-
공동 개발	<p>①최대개발규모 이내의 범위에서 2필지 이상의 공동개발 허용 1. 인접필지가 과소하거나 부정형하여 단독개발이 불합리한 경우 2. 해당 부지의 출입구 확보가 불가능하여 인접 필지와의 공동개발이 필요한 경우 3. 주변건물에 비해 대지규모가 현저하게 작아 경관상 문제가 될 경우 ②최대개발규모 이내의 자율적(선택적) 공동개발이라 하더라도 공동개발 불허(단, 구 도시계획위원회 심의에 의해 특별한 사유가 인정되는 경우는 예외) 1. 대지의 형태가 지나치게 부정형하거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우 2. 인접필지가 과소하거나 부정형하게 되어 개발이 불합리하다고 인정되는 경우 3. 주변보다 대지규모가 커져 경관상 문제가 예상되는 경우 ③선택적 공동개발에 의한 대지가 필지별로 상호 상이한 건축지침을 적용 받는 경우에는 본 지침 제75조 제3항에 따라 지침을 적용 ④2필지 이상 공동개발 시 대지 내에 기존의 골목길을 포함하게 되는 경우 건축배치 기준 및 공공보행통로 조성 기준을 준수 ⑤삼청동길2구역의 경우 길에 면한 필지 상호간에는 합필을 제한. (단, 이를 제외한 합필은 가능하며 이 경우 건축배치 기준을 준수할 것을 권장)</p>	<p>①공동개발을 지정·맹지, 부정형 필지로서 단독개발이 불가능한 필지 중 토지소유자가 같거나 기 공동개발 된 필지 공동개발 권장·토지소유자가 다르고 기 공동개발 되지 않은 필지 ②공동개발 지정 변경시 구도시계획위원회 심의를 거쳐야함 ③자율적 공동개발 1. 대지규모는 해당구역별 최대개발규모 이내로 제한 2. 요철형 대지 발생 및 세장비 과다(1:3이상) 대지 발생시 불허 3. 인접필지가 과소하거나 부정형하게 되어 개발이 불합리한 경우 불허 4. 대지가 필지별로 상호 상이한 건축지침을 적용 받는 경우 지침에 따라 적용 5. 돈화문로 지역의 도시조직 보전을 위해 1912년 필지분할 전 대규모 필지의 옛 지적선과 1960년대 필지분할에 의해 대규모필지 내부에 형성된 골목길을 보전하도록 권장</p>	<p>①지정한 구역 간 또는 획지간의 공동개발은 원칙적으로 불허 ②「인사동길 및 태화관길 주변구역」 및 「한옥관리구역」 내에서 최대개발규모 범위 내 획지계획의 변경은 시도도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정 (단, 과소필지의 경우 구역별 최대개발규모 이내의 범위에서 공동개발 허용) ③ 「인사동길 및 태화관길 주변구역」 및 「한옥관리구역」 을 제외한 소가로구역, 기개발구역, 간선가로변구역에서의 공동개발은 최대개발규모 이내의 범위에서 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 허용 ④기 공동건축된 동일소유자 필지는 2필지 이상의 공동개발이 가능하며, 이 경우 별도의 심의를 거치지 않아도 됨</p>

3. 건축물 부문

- 독특하고 창조적인 공간조성을 통해 지구차원의 매력을 증대시키기 위한 건축계획
- 지역경제 활성화 및 가로활성화를 위해 건축자산의 용도 재활용

□ 건축물 용도 (허용용도 + 불허용도)

○ 구역별 특화를 위한 세분화된 용도지침 적용

- 건축법상 용도분류 외 시설도 별도의 세부용도로 정의 : 북촌(14개 구역), 인사동(8개 구역), 돈화문로(8개 구역)

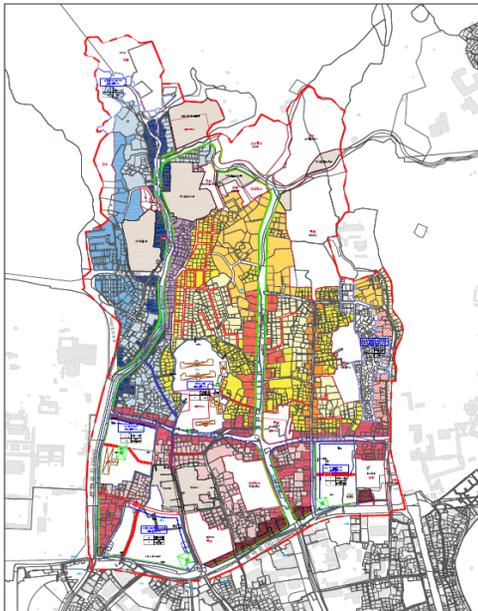
- 북촌의 경우, 한옥 관련 별도의 세부 건물용도를 정의하고 있음 :

(한옥)어린이도서관, (한옥)서당, 전통공방, 한옥건축학교(전수학교) 등

→ 구역 차원의 특성화를 위해 건축자산(한옥 등)에 대한 세부용도 지정 및 용도제한에 관한 인센티브를 적용하고 있음

○ 저층부 가로 활성화를 위한 건축물의 허용용도/불허용도 지정

- 건축물에 의해 형성되는 가로와 집합 경관 형성에 관한 영향성을 고려함
- 가로별 특성을 반영한 건축물 용도 지정 : 간선가로변, 소가로, 특화가로 등



구분	최대대지 규모(이하)	용도	간편물	용적률	높이	형태
북촌1구역	330㎡	허용1			한 옥 1층 이하 / 지면으로부터 바닥(±0.00)까지 1층 이하 (단, 1층 이하의 용도인 경우 2층 이하)	한옥건축지정
북촌2구역	330㎡	허용2 / 권장			한 옥 1층 이하 / 지면으로부터 바닥(±0.00)까지 1층 이하 (단, 1층 이하의 용도인 경우 2층 이하)	한옥건축용도
북촌3구역	330㎡	허용2 / 권장			한 옥 1층 이하 / 지면으로부터 바닥(±0.00)까지 1층 이하 (단, 1층 이하의 용도인 경우 2층 이하)	한옥건축권장
계동길구역	330㎡	불허1-1 / 용도완화			한 옥 1층 이하 / 지면으로부터 바닥(±0.00)까지 1층 이하 (단, 1층 이하의 용도인 경우 2층 이하)	한옥건축권장
기회로구역	660㎡	불허2 / 용도완화			최고높이 12m 이하 (단, 주택의 높이는 층 수에 따라 (±0.00) 이하)	-
상대목길구역	660㎡	불허1-1 / 용도완화			최고높이 12m 이하 (단, 주택의 높이는 층 수에 따라 (±0.00) 이하)	-
북촌4구역	330㎡	불허1 / 용도완화			한 옥 1층 이하 / 지면으로부터 바닥(±0.00)까지 1층 이하 (단, 1층 이하의 용도인 경우 2층 이하)	한옥건축권장
북촌5구역	330㎡	허용2 / 권장			한 옥 1층 이하 / 지면으로부터 바닥(±0.00)까지 1층 이하 (단, 1층 이하의 용도인 경우 2층 이하)	한옥건축권장
상선동길1구역	660㎡	불허2 / 용도완화			최고높이 12m 이하 (단, 주택의 높이는 층 수에 따라 (±0.00) 이하)	-
상선동길2구역	660㎡	불허2 / 용도완화			3개층 이하, 최고높이 12m 이하 (단, 주택의 높이는 층 수에 따라 (±0.00) 이하)	-
북촌6구역	330㎡	불허1 / 용도완화			한 옥 1층 이하 / 지면으로부터 바닥(±0.00)까지 1층 이하 (단, 1층 이하의 용도인 경우 2층 이하)	한옥건축용도
북촌남대문입자루구역	660㎡	불허2 / 용도완화			최고높이 12m 이하 (단, 주택의 높이는 층 수에 따라 (±0.00) 이하)	-
을지로구역	1,200㎡	불허2 / 용도완화			최고높이 12m 이하 (단, 주택의 높이는 층 수에 따라 (±0.00) 이하)	-
북촌7구역	-	불허3 / 용도완화			포고 50m 이상인 경우 2층 이하, 최고높이 18m 이하 (단, 주택의 높이는 층 수에 따라 (±0.00) 이하) / 포고 50m 미만인 경우 2층 이하, 최고높이 12m 이하	한옥건축권장

※ 높이 제한
 - □ 건물용
 - *북촌7구역의 경우 비록용도의 신축은 불가능하며 공회, 기숙, 저층, 대수선, 리모델링 시 적용

그림 22. 북촌 획지 및 건축물에 관한 결정도 (14개 구역)
 (자료 : 서울특별시 북촌 제1종 지구단위계획 결정도서, 2010.1)

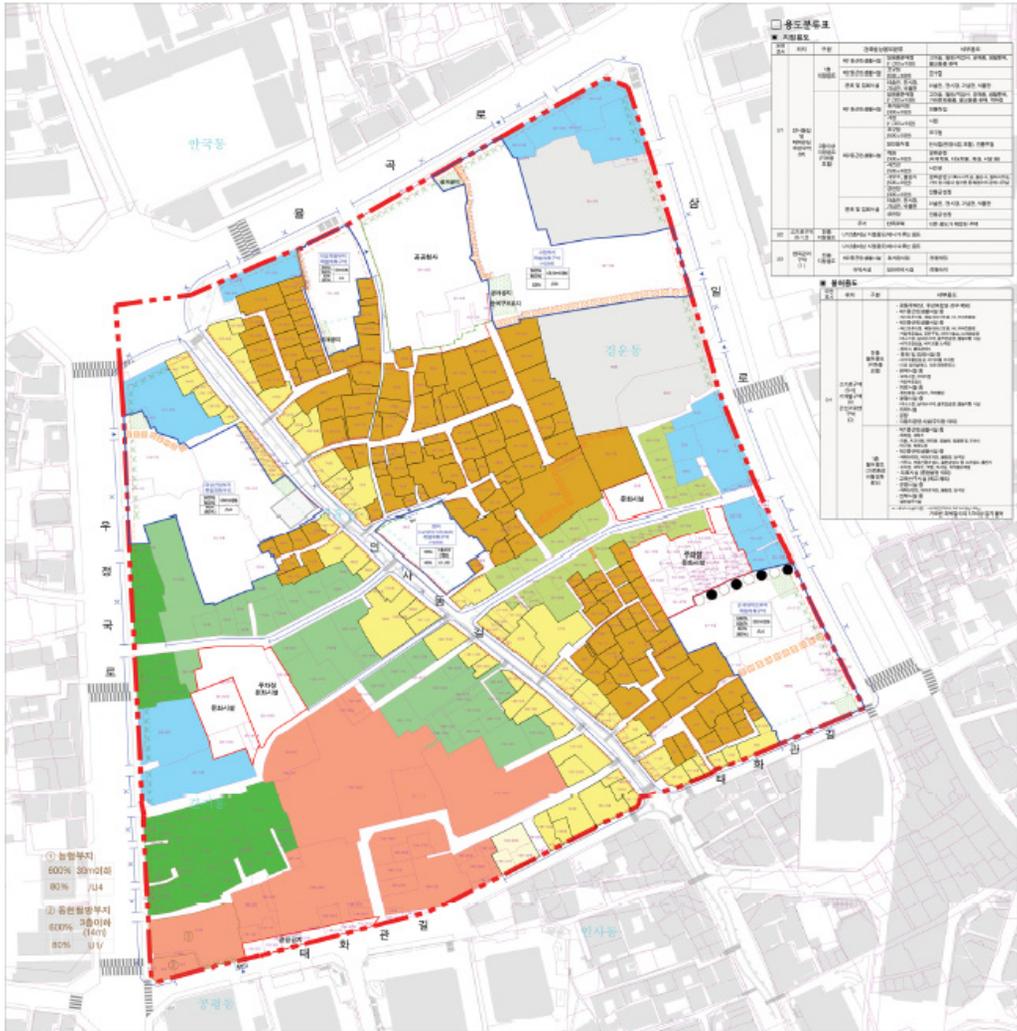
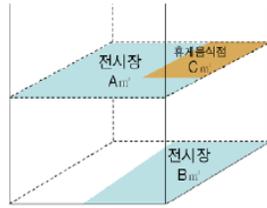
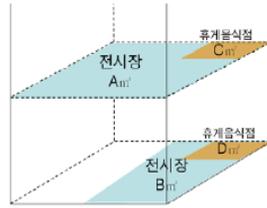


그림 24. 인사동 지구단위계획 상 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 (8개 구역)
(자료: 서울특별시 인사동 제1종 지구단위계획 결정도서, 2009.12)

□ 〈허용2〉 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점 허용 기준

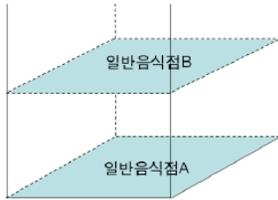


$$C_{m^2} \leq \{(A+B) \times \frac{20}{100}\}_{m^2} \text{ 이고, } C \leq 100_{m^2}$$

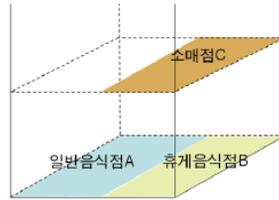


$$(C+D)_{m^2} \leq \{(A+B) \times \frac{20}{100}\}_{m^2} \text{ 이고, } (C+D) \leq 100_{m^2}$$

□ 〈불허1〉 〈불허1-1〉 소매점, 휴게음식점, 일반음식점의 도입 가능 면적 기준



• 일반음식점 바닥면적 합계(A+B) < 100 m²



• 일반음식점 바닥면적 합계(A) < 100 m²
• 휴게음식점 바닥면적 합계(B) < 100 m²
• 소매점 바닥면적 합계(C) < 100 m²

〈해당 건축물 내 해당 용도의 바닥면적 합계 기준〉

〈각 용도별 면적기준 별도 적용〉

그림 25. 북촌의 허용용도 및 불허용도 예시

(자료 : 서울특별시 북촌 제1종 지구단위계획 시행지침, 2010.1)

○ 저층부(4층 이하) 가로경관 창출과 이미지 연출

- 저층부의 도입가능 면적규모, 점포별 권장용도, 옥외광고물 등에 대한 규제를 강화하여 고유의 가로경관 보존과 특색 있는 분위기를 연출하고 있음

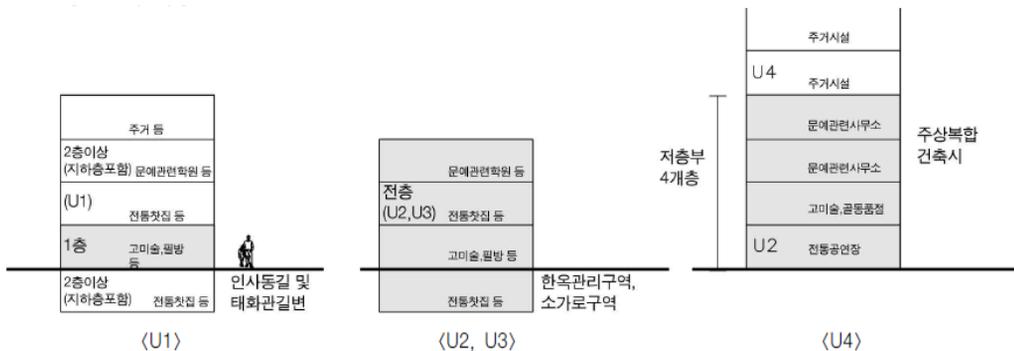


그림 26. 인사동의 건축물 용도계획 적용예시

(자료: 서울특별시 인사동 제1종 지구단위계획 시행지침, 2009.12)

○ 건축자산(한옥 등)을 고려한 허용용도·지정용도 완화 및 차별화

- 건축자산과 조화로운 주변 건축물 조성을 유도하기 위한 지침을 적용
- 돈화문로 구역의 경우, 한옥과 비 한옥에 따라 일반음식점 허용/불허 기준을 다르게 적용하고 있음. 또한, 건축물 바닥면적 비율에 따른 용도규제를 엄격히 적용 중에 있음

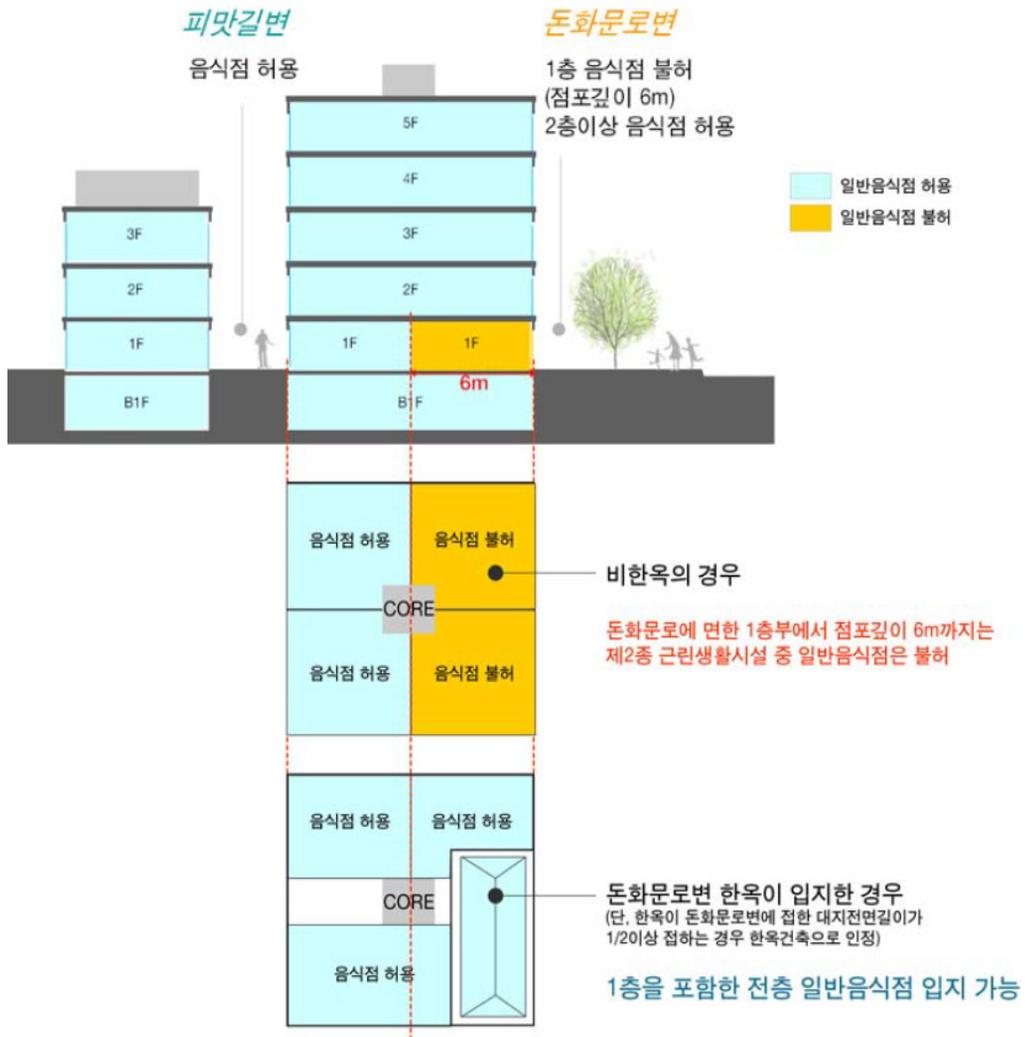


그림 27. 돈화문로 구역 불허용도 적용 예시
(자료: 서울특별시 돈화문로 제1종 지구단위계획 시행지침, 2010.2)

□ 건축물 밀도

주안점 건축자산 보전·활용을 위한 세부적인 법적근거 마련이 중요

○ 건폐율 완화를 위한 세부 조건 및 기준표 제시

- 일정비율 또는 전체를 한옥으로 건축할 경우(북촌)
- 가로경관과 조화를 이루도록 저층 건축물을 신축하는 경우(인사동)
- 권장용도 수용 또는 지정용도의 일정비율 이상 도입하는 경우(돈화문로)
- 특정한 완화조건 제시 : 건축물의 형태와 외관에 관한 지침 준수, 공동개발권장 기준 준수, 옥상조경 설치, 가로지장물 등의 수용, 공공보행통로 조성 등(돈화문로)

○ 건축자산 포함 특정지역을 위한 용적률 제한

- 서울시 도시계획조례(제55조 제1항의 8호)에 의해 특정지역(사대문안)을 위한 용적률 규제(일반상업지역: 800% → 600%; 하향조정)를 일괄 적용하고 있음
→ 지자체 차원에서는 **건축자산 밀집지역을 중심으로 건축밀도 완화에 관한 규정을 자치조례에 명시하는 것이 일관성 유지 및 명확한 법적근거 마련에 도움이 될 것으로 판단됨**

	1층에 지정용도의 50%이상 도입 시	1층 이외의 층에 지정용도의 50%이상 도입 시
	<ul style="list-style-type: none"> • 건폐율 완화 = 20% • 적용건폐율 : 60% + 20% ≤ 80% 	<ul style="list-style-type: none"> • 건폐율 완화 = 15% • 적용건폐율 : 60% + 15% ≤ 75%
지정용도 :전층 바닥면적 (전용면적)의 20%이상 도입		
기타 완화조건	건축물 형태 및 외관에 관한 지침 준수 (세부기준의 모든 항목 준수) + 옥상조경 설치 등 준수 <ul style="list-style-type: none"> • 건폐율 완화 = 10% • 적용건폐율 : 60% + 10% ≤ 70% 	건축물 형태 및 외관에 관한 지침 준수 (세부기준의 모든 항목 준수) <ul style="list-style-type: none"> • 건폐율 완화 = 0% • 적용건폐율 : 60% + 0% ≤ 60%

그림 28. 돈화문로 구역 건폐율 완화 예시

(자료: 서울특별시 돈화문로 제1종 지구단위계획 시행지침, 2010.2; p.103)

□ 건축물 높이

주안점 구역단위 고유의 경관창출을 위한 높이기준과 건축자산의 속성을 고려한 높이지침 제시가 중요

○ 구역별 차등적인 높이규제 적용

- 소가로, 간선가로, 특화가로 등 해당 구역별 가로변 경관이 조화를 이루도록 높이규제를 차등적으로 적용하고 있음

○ 일정 조건 및 기준 충족 시, 높이 완화

- 구역별 권장용도 도입, 건축물 형태 및 외관지침 준수 등
- 특수건축물(종교건축물), 건축물 옥상 설치물 등이 경관에 저해되지 않을 경우 최고높이 완화기준 적용(복촌)

○ 한옥관리구역에 적합한 높이지침 제시

- 한옥의 층별 최고높이 기준 설정
- 한옥과 비 한옥을 구분한 높이(완화)계획 적용
- 한옥 인접 건축물의 별도 사선제한 규정(사선절제형 건축금지 등) 적용

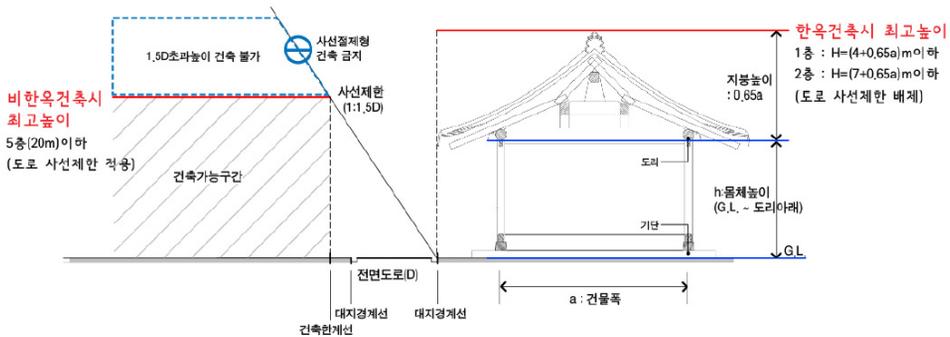
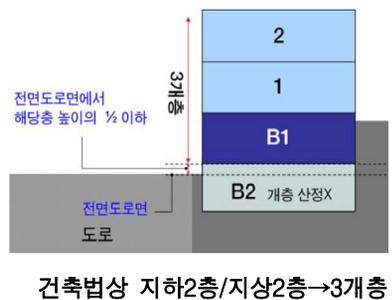


그림 29. 둔화문로 H-2구역의 높이지침 적용예시

(자료: 서울특별시 둔화문로 제1종 지구단위계획 시행지침, 2010.2; p.105)

○ 특정구역의 대지여건에 따라 별도의 높이기준 및 ‘개층’ 산정기준 제시

- 복촌의 삼청동길2구역의 경우, 전면도로에 면한 건축물 입면 노출된 부분을 고려하여 높이기준과 지하개발 허용범위 등 제시
- 필지별 개별건축과 합필에 의한 공동개발로 구분하여 건축물 높이기준을 차등적용



□ 건축물 배치

주안점 가로변 경관의 연속성 확보, 주변 경관과의 조화, 대지형상 고려

○ 기존 도시조직 유지를 위한 건축물 배치를 권장

- 기존 골목길의 형태 유지, 기존 한옥의 배치·형상 존중, 개별 한옥의 규모 유지, 가로변 미관을 고려한 한옥배치 권장 등
- 필지합필 후 공동개발을 하는 경우, 기존 건축물 배치 유지 규정 적용

○ 건축물 배치 관련 접도규정 완화

- 건축선 후퇴의무 완화 : 서울특별시 건축조례에 근거하여 한옥밀집지역으로 지정된 지역에 한하여 적용
 - 기존 도시조직과 공간환경을 지속적으로 유지하기 위해서는 서울시가 조례로 정해 놓은 ‘한옥밀집지역’, ‘한옥보전구역’ 과 같이 접도규정을 완화 받을 수 있도록 지방자치조례로 정하는 것이 유리함
 - 특히, 지구단위계획구역 내 건축자산 및 주변 건축물과의 조화로운 배치를 위해서는 관련 접도규정(건축선, 건축한계선, 건축지정선)을 관련 용도지구(미관지구 등) 및 각종 특례조항의 연계·조합 적용을 검토해야 함
- 기존 필지 A, B를 C로 합필하여 공동개발하는 경우,

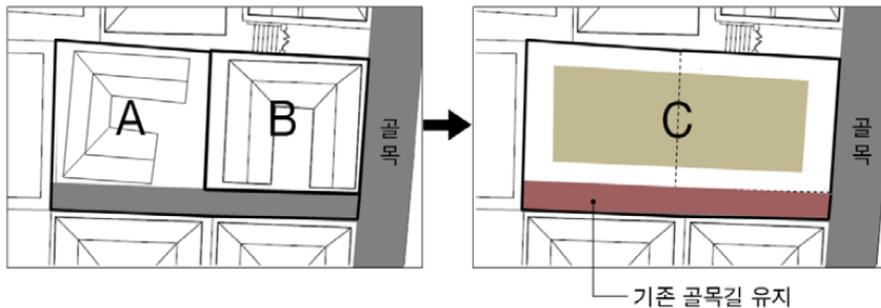


그림 30. 기존 골목길 형태 유지를 위한 공공보행통로 조성예시
(자료 : 서울특별시 북촌 제1종 지구단위계획 시행지침, 2010.1; p.102)

○ 역사적 가치 보존, 대지형상 유지, 골목선 우선 등을 위한 건축지정선 적용

- 건축지정선은 대상 사례들 모두 가로경관 보존을 위해 처마선(한옥), 담장, 외벽면 등에 2/3이상 접하도록 하고 있고, 부득이하게 2/3이상 접하지 않을 경우 전통담장 설치하도록 하고 있음(북촌, 돈화문로)
- 대지 내 골목선이 위치하는 경우 골목선을 우선 적용하고 있음(북촌)

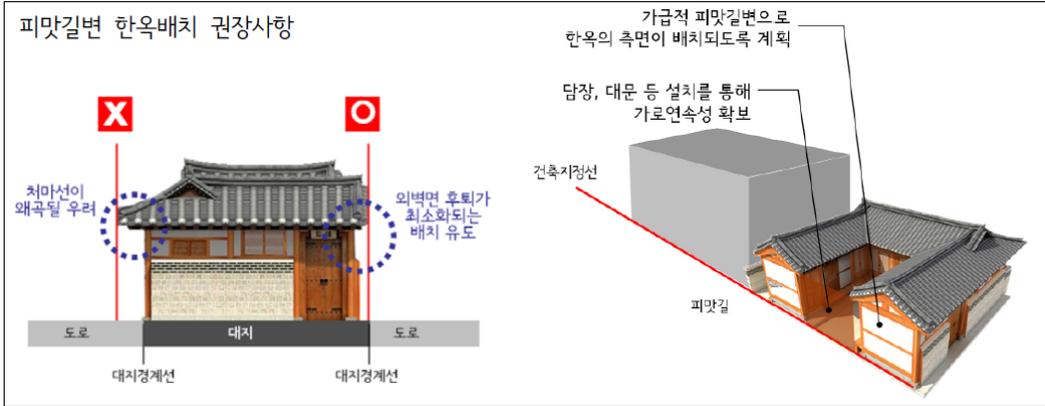


그림 31. 돈화문로 피맛길변 한옥배치 권장사항

(자료: 서울특별시 돈화문로 제1종 지구단위계획 시행지침, 2010.2; p.109)

○ 가로의 정체성 확보와 미관증진을 위한 세부지침 적용(돈화문로)

- 돈화문로의 피맛길²⁰변에는 건물 진출입구를 1개 이상 설치와 정면성을 갖는 점포 설치를 의무화하고 있음
- 건축물 소유자는 불법주차, 쓰레기, 개인적치물 등에 의해 공간이 점유되지 않도록 해야 하며, 주민협정으로 구체적인 사항을 따로 정하도록 하고 있음
- 건축한계선에 의해 추가로 확보된 후퇴부에는 가로미관 증진을 위해 부설주차장, 적치물, 입간판 등의 설치를 금지하고 있음

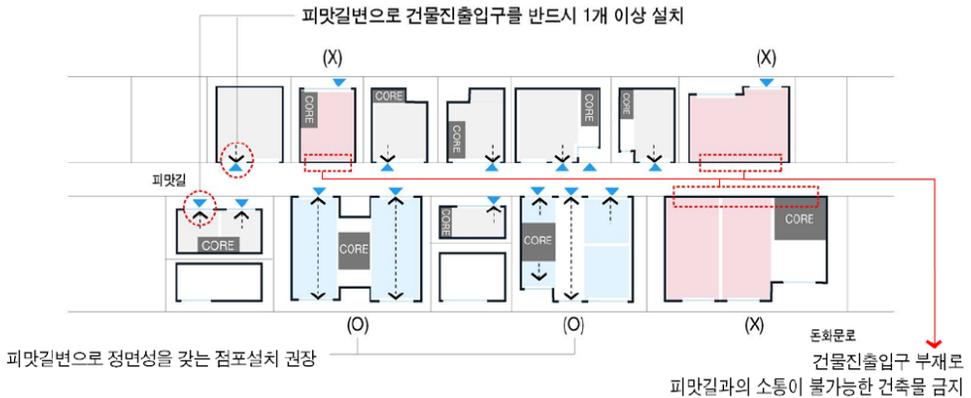


그림 32. 돈화문로 피맛길변 건물 진출입구 및 점포 설치 관련 지침

(자료: 서울특별시 돈화문로 제1종 지구단위계획 시행지침, 2010.2; p.111)

20) 피맛길은 조선시대 고관대작들이 가마나 말을 타고 행차하는 행렬을 피하는 길이었던 데서 유래 됨(서울지명사전)

□ 건축물 형태

주안점 건축자산의 경관특성 보존과 구역별 장소성 강화를 위한 세부지침

○ 공통지침 및 특정 구역별 지침 적용을 위한 구역의 구분

- 공통지침 : 장소성과 가로별 특성을 강화를 목표로 모든 구역에 적용
- 구역지침 : 가로별 특성화, 한옥건축 유도 등을 위한 별도의 세부지침 적용 예) 특화가로지침, 한옥건축지정·한옥건축유도·한옥건축권장 지침 등

○ 건축물 형태를 둘러싼 세부적인 규제 및 권장 지침 제시

- 외부형태, 옥상부 설비, 입면(저층부 수평분할요소, 수직분절요소, 진입구 처리 등), 개별점포폭원, 인접한옥과의 조화, 측면이격공지의 차폐, 재료 및 색채 등
- 해당 구역별로 전통적인 분위기, 고유의 장소성, 특화가로(구역)별 이미지, 조화로운 경관 등을 위한 세부지침과 각종 조성예시도 첨부

○ 건축협정, 경관협정 등에 의한 건축물 지침 적용

- 건축물의 형태, 옥외광고물 처리, 담장설치 등에 관한 구체적인 지침적용 시, 주민들 간 상호 합의된 기준을 적용

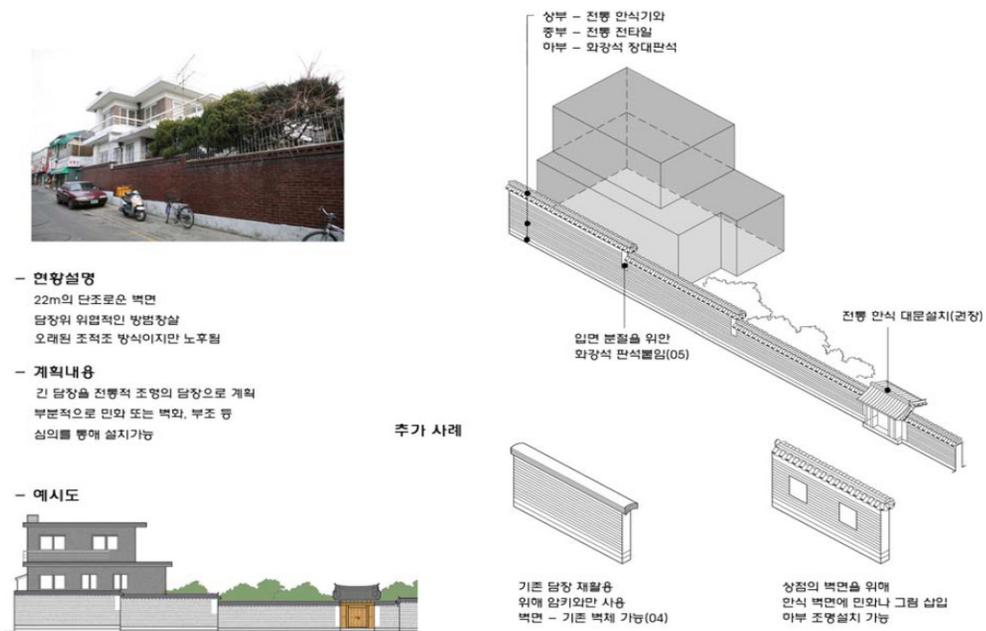


그림 33. 담장설치 관련 주민협정 건축물 지침 예시도
(자료 : 서울특별시 북촌 제1종 지구단위계획 시행지침, 2010.1; p.117)

□ 차량동선 및 주차

주안점 주민의 보행편의와 보행동선을 우선적으로 고려한 주차장 설치기준 제시

○ 주차장 설치기준 완화 및 면제구역 설정

- 한옥마을의 보존, 차 없는 거리의 조성, 차량진입금지구간이 지정된 대지 등 구역 내 보행우선 또는 공공성이 높은 지역에는 주차장 설치 금지 및 완화
- 공유공간 제공, 가로지장물 수용, 한옥신축, 근대건축물의 일부 또는 전체 보존 등의 경우 주차장 설치기준을 50~100% 완화(세부시설 기준 별도 마련)
- 주차장설치관리에 관한 자치구별 조례에 근거한 주차장 설치기준 완화 및 주차장 설치의무 면제구역 처리절차 마련

○ 구역별 특성에 맞는 주차장 설치

- 북촌과 돈화문로 구역의 경우, 한옥이 밀집된 구역차원의 특성을 반영하여 주차장 설치 시, 전통담장 설치 및 투수성 포장, 녹지대 도입 등을 통해 전체적인 가로변 경관과 보행가로 패턴을 고려한 디자인을 권장하고 있음

□ 경관 및 환경친화요소

주안점 역사문화적 경관창출과 환경친화적 요소를 적극 도입하기 위한 관련 조례 및 설치기준, 시행지침 등을 준수하는 방향으로 계획

○ 구역별로 구분된 옥외광고물 가이드라인 및 관련 조례 등을 적용

- 일반권역, 보전권역, 중점권역 등으로 구분하여 구역에 맞는 세부지침 적용

○ 역사적 장소의 보전과 활용을 위한 경관계획 지침 적용

- 북촌과 돈화문로 구역은 지구단위계획구역 내에서 문화재 및 역사유적지를 포함한 경우, 관련 계획(서울 역사문화경관 계획) 및 위원회의 자문을 거쳐야 함

○ 환경친화요소는 주로 권장사항으로 제시

- 자연지반 보존, 벽면녹화, 중수도, 신재생에너지, 녹색주차장, 생태면적률 등 구역 내 환경친화적인 설계요소는 관련 계획, 조례 및 가이드라인, 설치기준, 시행지침 등에 명시된 기준을 준수하도록 권장하고 있음

□ 주민협정 등에 관한 사항

주안점	고유의 특징적 경관이나 장소성을 가진 건축물, 가로, 구역 등을 중심으로 유형별 주민협정 체결단위를 구분하여 설정하는 것이 효율적임
-----	---

○ 일정한 범위를 기준으로 주민협정 체결의 단위 설정(북촌)

- 북촌의 경우, 가로를 중심으로 설정된 주민협정 체결단위를 예시하고 있음
→ 건축자산의 증개축 시 구역 내 가로선형(오래된 골목길, 옛길 등)을 유지하거나 지역 고유의 경관적 특성을 유지하기 위함

○ 주민협정으로 정하는 사항

- 건축물의 형태, 옥외광고물 설치, 환경개선 프로그램, 특정가로별 경관관리, 주민협의회 운영관리 사항 등에 대하여 주민협정에 의한 기준으로 제시
- 대상구역 내 주민협정은 주로 주민협의회 및 경관협정(경관법) 형태로 이루어지고 있음

→ 건축자산 진흥구역의 경우, 구역 내 경관특성 보존도 중요하지만 (우수)건축자산 활용을 통한 건축문화 진흥, 지역 고유의 장소성 창출 및 지속적인 장소 브랜딩 작업 등도 매우 중요함. 즉, 물리적 환경개선을 위한 주민협정도 중요하지만, 자산의 관리와 활용에 초점을 맞추어 지역공동체 차원의 자산가치 증대와 관련된 사항들에 대하여 주민협정으로 구체적으로 정할 필요가 있음
→ 주민협정의 체결단위는 북촌의 사례처럼 특정가로 또는 특정구역에 한정하되, 영향권을 고려하여 설정하는 것이 중요함

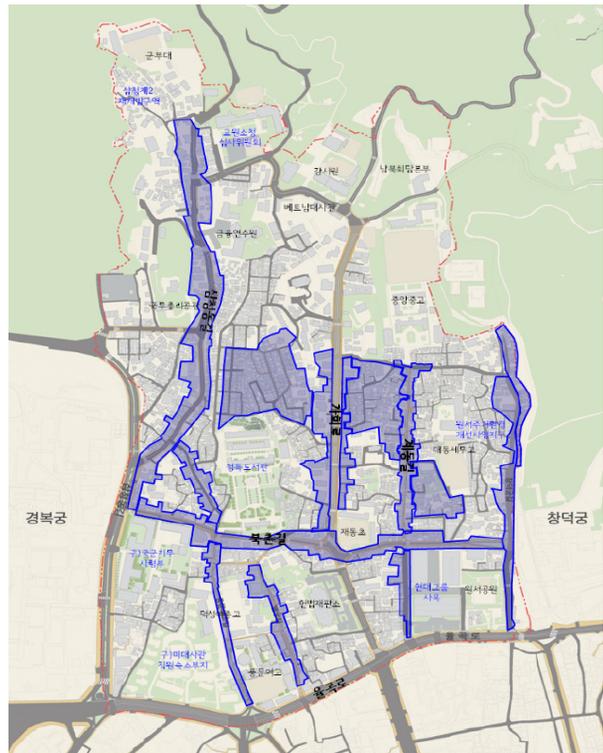


그림 34. 북촌 구역 내 주민협정 체결의 단위 예시도
(자료 : 서울특별시 북촌 제1종 지구단위계획 시행지침, 2010.1)

제3절 분석의 종합 및 시사점 도출

본 연구에서 실시한 유사 건축자산 진흥구역(서울시 한옥밀집구역 내 지구단위계획)의 사례분석 결과를 바탕으로 주요 시사점을 요약해 보면, 다음과 같이 크게 3가지 측면으로 요약정리할 수 있다.

1. 건축자산 진흥구역 지정을 위한 사전 검토사항

□ 도시관리계획 수립절차 이전에 분야별 전문가 의견수렴 및 검토과정 필요

○ 사전단계의 건축자산 기초조사 및 평가체계를 거쳐 확인된 대전시의 『건축자산 진흥구역 후보지역』을 중심으로 건축자산의 구역별 밀집도와 중요도에 대한 자문과 피드백(feedback) 과정이 반드시 필요

- (시사점) 입체적 공간환경 조성과 고유의 특징적인 경관형성과 관련하여 분야별 위원회(도시계획위원회, 경관위원회, 문화재위원회, 건축위원회, 도시재정비위원회 등)의 자문을 거쳐 수정 및 재조정 작업이 요구됨

□ 법제도적 규제완화 및 재정지원 근거마련

○ 서울시 한옥밀집구역 사례들(역사보존형 지구단위계획 수립지역)은 서울시 사대문 안에서의 한옥에 대한 진흥이 필요하다는 공감대 속에서 관련 법과 자치조례에 의한 각종 인센티브 적용을 통해 집중 지원이 가능하였음

- (시사점) 대전시에서도 건축자산 진흥 관련 공감대 형성 또는 객관성이 확보된 지역을 중심으로 각종 인센티브를 제공해야 함

□ 역사문화적 공간환경에 관한 기초조사 결과 반영

○ 옛 지적선 반영, 지명유래, 옛 행정구역 및 용도구역 변화 등 역사문화적 공간환경 보존이 중요함

- (시사점) 대전지역 건축자산에 대한 기초조사 과정에서 역사적·시대적 고증작업과 역사문화 관련 아카이브 정보를 적극 활용해야 함



그림 35. 대전시 원도심의 브랜드화 관련 아카이빙 자료

□ 지역 활성화 및 브랜드화 차원에서의 건축자산 연계활용 가능성 검토

- 서울 사대문안 지역의 한옥 진흥과 연계된 역사문화 환경 보존과 관광자원화 - (시사점) 지역 활성화 및 브랜드화를 위한 건축자산(근대건축물, 근대건조물, 한옥 등) 활용형 재생사업과 연계효과를 검토, 대전시 주요 관광문화 자원과의 연계 및 특화된 구역설정 관련 자료수집이 요구됨



그림 36. 대전 원도심 지역(대흥동)의 브랜드화를 위한 프로젝트

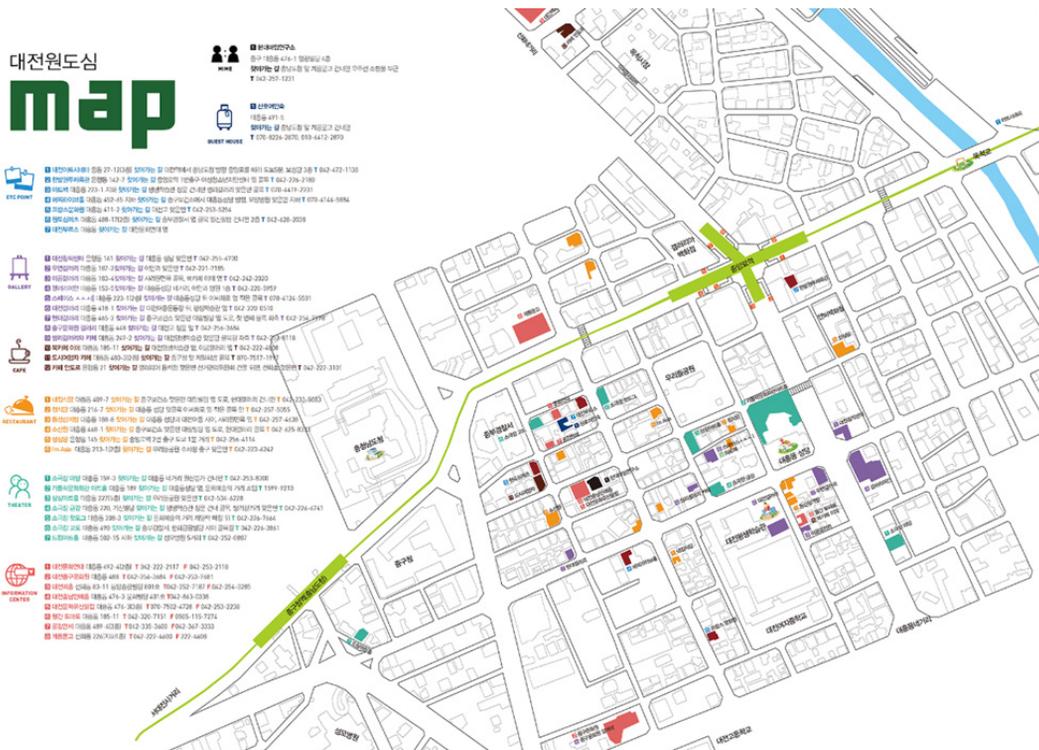


그림 37. 대전 원도심 지도
(자료: 대전 원도심 아카이빙(<http://djtown.tistory.com/558>))

2. 건축자산 진흥구역 지침 수립 관련 시사점

□ (대지부문) 구역 전체의 독특한 도시조직과 경관특성 보존에 중점

- 기존의 대지여건 및 효용성을 고려하고, 요철형/부정형 대지를 최소화하는 범위 내에서 자율적 공동개발 및 대지분할 제한, 세분화된 대지규모 기준표 제시
 - (시사점) 단위필지 및 대지분할 개발규모는 구역별 공간환경 관리와 경관보존에 중점을 둔 세부지침들로 제시되어야 함
- 대지형상 및 여건을 고려한 접도규정, 역사적 가치보존, 골목선 유지 등을 위한 건축지정선 적용, 가로별 특성화 및 한옥건축 유도 등을 위한 지침 세분화
 - (시사점) 기존 골목길의 분위기와 기존 가로 조직의 보존, 주변 지역 경관과의 조화 등 구역차원의 장소성 보존을 위한 세부지침이 요구됨

□ (건축물부문) 지구차원의 매력증진과 건축자산 속성을 고려한 보존·활용 지침

- 구역별 특화 및 가로별 특성을 반영한 건축물 용도규제 및 지침 적용
 - (시사점) 건축물에 의해 형성되는 가로경관과 집합경관의 다양한 측면의 영향성을 고려해야 함. 특히, 가로변에 면한 저층부 건축물의 용도와 차별화된 이미지 연출에 관한 세부지침들이 중요함
- 건축자산 밀집구역을 중심으로 건축밀도 및 높이규제를 위한 지침 마련
 - (시사점) 구역단위 건축자산의 속성을 고려하여 전체적인 경관과 조화를 이루도록 건축 밀도 및 높이에 관한 세부지침이 필요함
- 기존 도시조직을 고려한 건축자산의 경관특성 보존과 장소성 강화 차원의 입체적 공간환경 구축을 위해 건축물의 배치와 형태를 규제
 - (시사점) 건축자산을 포함한 구역 내 도시조직의 형상과 가로변 또는 주변 경관과의 조화를 꾀할 수 있도록 하는 세부지침이 요구됨
- 차량동선 및 주차, 환경친화요소 등은 건축자산의 속성을 고려하여 다양한 완화규정 및 규제사항에 대하여 종합적으로 제시하고 있음
 - (시사점) 건축자산별로 역사문화적 속성 및 건축연수, 보존과 활용의 범위 등을 면밀히 고려하여 지자체 조례 및 관련 가이드라인을 종합적으로 검토한 후, 경관특성 및 장소성 보존에 영향을 미치지 않도록 해야 함

□ 협의체 조직 : 주민 간 결속력 증대와 자산보호 의지 강화

○ 건축자산(한옥, 가로 등) 관리·활용과 관련하여 주민협정, 경관협정, 운영위원회, 주민협의회 등을 통한 지역공동체 차원의 관리기준 마련

- (시사점) 건축자산이 밀집된 구역의 경우, 지구단위계획 또는 관리계획에 의한 구역결정 과정 중에 ‘주민의견 청취’ 절차가 단순한 의견수렴 절차가 아닌 본격적인 협의체 구성 전에 지역공동체 주도의 주민협의회 형태로 사전에 조직될 필요가 있음

3. 기존 지구단위계획과의 차별성 확보에 관한 시사점

□ 구역지정 목적

○ 지구단위계획은 기존시가지의 정비, 기존시가지의 관리, 기존시가지의 보존, 신시가지의 개발, 복합구역(지역특성에 맞게 필요한 사항 선택) 등을 목적으로 지정됨

○ 건축자산진흥구역은 건축자산 밀집구역을 중심으로 지역 고유의 공간환경 조성 and 종합적인 관리를 목표로 지정되고 있음

- 기존 지구단위계획구역과 중복지정이 가능하며, 계획수립 지침 상의 일반원칙²¹⁾이나 구역지정 목적에 따른 계획내용 등은 매우 유사함
- 지구단위계획 입안 시 필수적인 고려사항 중 장소성 및 문화적 경관(자연적 요소), 지방색 및 시장(사회적 요소), 역사문화적 가치 보존(지역적 요소) 등에 대한 내용이 건축자산 진흥구역 지정목적과 유사함

→ 관련 선행연구(심경미 외 2인, 2015)에서는 기존 지구단위계획구역 내 건축자산 진흥구역을 특별계획구역으로 간주하여 운영하는 것을 제안하고 있음

21) 국토교통부 훈령 제715호 지구단위계획수립지침(개정:2016.5.30.)

제3장 지구단위계획 수립기준(공통) 제1절 일반원칙

- (1) 도시의 정비·관리·보존·개발 등 지구단위계획구역의 지정목적
- (2) 주거·산업·유통·관광·휴양·복합 등 지구단위계획구역의 중심기능
- (3) 해당 용도지역의 특성
- (4) 지역 공동체의 활성화
- (5) 안전하고 지속가능한 생활권의 조성
- (6) 해당 지역 및 인근 지역의 토지 이용을 고려한 토지이용계획과 건축계획의 조화
- (7) 아름답고 조화로운 경관창출

□ 기초조사

- 지구단위계획 수립을 위한 기초조사는 도시기본계획 수립지침을 따르되, 대상 구역의 특성 및 계획수준에 따라 조사내용 및 수준에 대한 차등적인 적용이 가능함. 이외에 환경성검토, 토지적성평가 등은 도시관리계획 수립지침에 따라 시행함
- 건축자산 진흥구역 수립을 위한 기초조사는 ‘건축자산 기초조사 실시 가이드라인(2016.3)’에 근거하여 건축자산 후보군 추출·정리(1단계), 현장조사(2단계), 지역 건축자산 목록 정리(3단계)의 과정을 거쳐 해당 지자체별로 총괄 관리표를 작성하여 종합적으로 관리하는 방식임
 - 건축자산 진흥구역은 건축자산에 대한 가치 발굴 및 공유, 인식제고, 교육·홍보 프로그램 마련, 다양한 시범사업 및 공적활용 사업모델 구축 등 지역이 보유하고 있는 건축자산의 보전과 활용을 위해 총 조사 및 전수조사 형태로 진행되고 있음
 - **(현황)** 대전시는 근대문화유산목록화 조사보고서(2003,2010)를 통해 1960년대 이전 건조물, 사적, 기념물, 민속자료 등에 근대문화유산 대한 목록화 작업을 실시하였고, 대전광역시 근대건조물 보호에 관한 조례(2011.4.8.), 대전광역시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례(2016.6.10.) 등 관련 조례를 제정함. 대전시의 현행 목록화 작업은 문화재를 보호하는 방식으로 점적인 관리 체계에 치중되어 있는 상황임
 - **(시사점)** 지역차원의 경관보존과 정체성 형성 차원에서 건축자산별 가치를 객관적으로 평가할 수 있는 기준 마련과 함께 건축자산별 보전과 활용의 방향성 제시, 지원기준 마련 등을 명확히 할 필요가 있음. 또한, 도시관리계획체계 내에서 **면단위 입체적 공간환경 구축 지원이 가능하도록 건축자산에 관한 입체적·종합적 관리차원에서의 기초조사가 매우 중요함**
 - 향후, 대전시의 자산화 또는 문화관광 콘텐츠화가 가능한 우수건축자산 발굴과 자산별 보존과 활용 범위 설정, 건축자산 진흥구역 후보지 도출 등을 기존의 관련 기본계획 및 관리계획 상 도시발전 축, 경관 축, 도시재생전략 축 등을 고려하여 클러스터형으로 관리할 수 있는 기초조사 가이드라인을 지역차원에서 제시할 필요가 있음

□ 지구별 구역결정과 계획수립 : 입안 및 결정 절차

- 지구단위계획은 지구별 구역결정 및 계획수립이 도시계획위원회 및 도시건축공동위원회 심의를 거치게 되고, 각 부문별 완화규정 및 특례적용은 관련 법 및 조례, 설치기준, 시행지침 등을 준수하도록 수립이 가능함
- 건축자산 진흥구역 관리계획(자체)은 지구단위계획에 의한 구역결정과 계획수립 과정과 유사하나 건축위원회 심의 만 거쳐 수립되고, 법적구속력이 없음
 - (시사점) 건축자산 진흥구역은 지구단위계획 수립에 의해 지정되는 것이 지역 고유의 공간환경 조성 및 종합관리 차원에서 유리함
- 지구단위계획구역 내에서는 다양한 용도수용, 순차개발, 복합개발, 상세한 입체계획 수립, 우수한 설계안 반영 등을 위해 특별계획구역²²⁾을 지정할 수 있음
- 건축자산 진흥구역은 건축자산이 주로 분포된 가로나 구역이 매우 협소하거나 불규칙적일 경우, 구역계 설정과정에 신중을 기할 필요가 있음. 실제로 대구향촌동에 국내 제1호 건축자산 진흥구역으로 지정·고시된 지역을 살펴보면, 일부 상점주 및 거주민들이 동의하지 않아 기존에 설정된 구역계가 수정되었고, 이러한 과정에서 구역경계부 주변에 부정형의 소규모 필지들이 맞닿아 있는 형태로 지정되었음
 - (시사점) 건축자산 진흥구역을 지구단위계획구역 내 특별계획구역으로 설정할 경우, 구역계 설정문제, 인접부 처리문제, 용도복합 문제 등의 처리가 다소 용이할 것으로 판단됨
 - 구역경계부 인접지역에 건축자산이 위치하고 있거나 밀집되어 있는 경우, 해당 건축자산의 경관특성 보존관리 또는 주변 경관과의 조화를 위해서는 영향권 또는 완충구역에 대한 설정이 요구됨
 - 한편, 앞서 분석된 사례 중 서울시 북촌의 경우, 가로를 중심으로 설정된 주민협정 체결단위를 예시하고 있듯이 가로외에 구역경계부에도 주민협정에 의한 별도의 기준마련이 매우 유용할 것으로 판단됨

22) 특별계획구역이란 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획의 수립 및 실현에 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

제 4 장

대전시 건축자산 진흥구역 관리체계(안)

제1절 기본구조

제2절 건축자산 기초조사 및 평가체계

제4장. 대전시 건축자산 진흥구역 관리체계(안)

제1절 기본구조

1. 건축자산의 유기적 순응을 위한 관리체계

건축자산의 밀집구역 vs 고유의 영역성

건축자산 진흥구역 지정을 둘러싼 기본구조를 살펴보면, 지방자치단체와 지역공동체의 역할이 다음과 같이 구분됨

- **지자체의 역할** : ①건축자산 밀집구역 기초조사, ②구역지정 계획수립, ③구역 내 사업지원 및 특례적용, ④관련 협의체 지원 등
 - **공동체의 역할** : ①소유주에 의한 우수건축자산 신청, ②구역지정 및 관리계획 입안 제안 등(토지소유주 2/3이상 동의)
- ▶ 건축자산 진흥구역 지정 목적은 단순히 건축자산이 밀집한 구역의 공간환경 및 경관특성을 보존하는 것이 아닌 사회경제적 측면에서 지역 고유의 정체성 확보에 기여하면서 지역공동체 활성화에 기여할 수 있도록 하는 것이 중요함
- ▶ 즉, 건축자산 진흥구역 지정목적에 대하여 **지자체(공공)와 지역공동체(민간) 간 합의를 이루는 과정이 선행될 필요가 있음.** 그 다음에 필요한 것이 입체적이고 유형화된 관리체계가 원활히 작동되는 것이라 할 수 있음

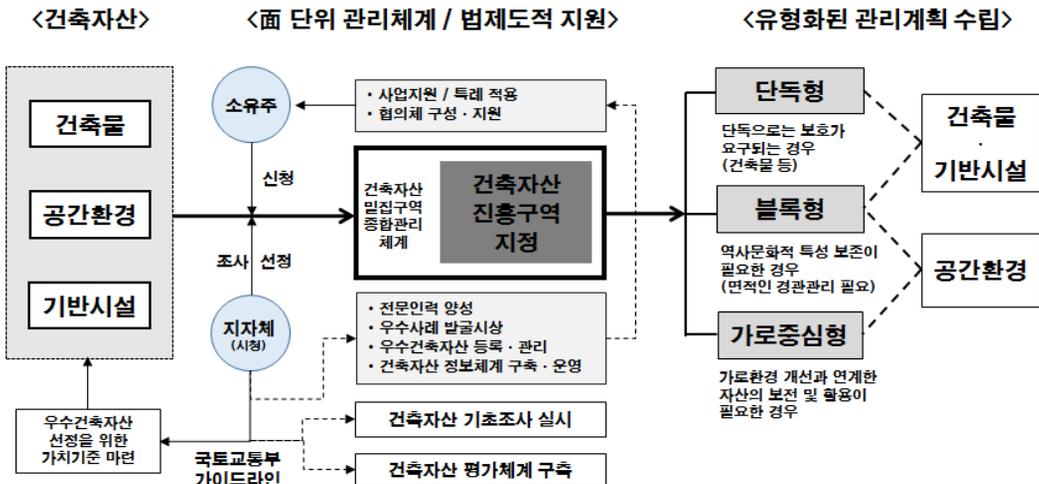


그림 38. 건축자산 진흥구역 지정 관련 면단위 관리체계의 기본구조

□ 건축자산 진흥구역의 중점 계획측면

건축자산 진흥구역의 면단위 관리체계는 대상 구역 내 기존 토지이용패턴에 적합하도록 건축자산(건축물, 공간환경, 기반시설 등)의 분포유형에 따라 점(건축물), 선(가로), 면(가구, 필지)의 형태로 관리되는 구조이어야 함

① 물리적 측면(하드웨어) : 영역성

○ 일정구역 내 건축자산에 의해 형성되는 **차별화된 공간환경 구축 및 영역성을 확보**하기 위한 계획측면에 해당함

- 기존 도시공간에 건축자산 진흥구역을 적용할 경우, 구역 내 우수건축자산에 의한 지역 고유의 경관특성과 정체성을 강화할 수 있도록 계획되어야 함
- 건축자산(점)을 중심으로 선과 면으로 확장되어 연결되는 상징이미지, 가치, 스토리텔링 요소 등이 부여될 수 있는 공간기반을 마련하는 것임
→ 이는 물리적 측면의 장소정체성 형성 과정과 매우 유사한 과정에 해당

② 사회·경제적 측면(소프트웨어) : 정체성

○ 건축자산의 질적 가치²³⁾를 평가하여 자산별 보존 및 활용의 당위성을 제시하고, 해당 **구역 내 지역공동체 차원의 공감대를 형성**하는 계획측면임

- 지자체 차원에서는 건축자산의 가치수준을 판단하기 위해 시행령에서 제시된 기준 외에 별도의 기준을 제시할 수 있음
→ 이러한 관점에서 보면, 건축자산 진흥구역은 일반 주민에 의해 관리계획의 입안이 제안되는 것이 가장 바람직하나 현실적으로 개인의 재산권 문제, 개발이익 분배 문제, 자산활용 관련 공공성 확보의 어려움 등이 예상되어 초기에는 지자체 주도의 관리계획 마련이 일반적인 접근일 것임

○ 지자체 주도로 일방적인 구역지정 보다는 건축자산 기초조사 과정 상 공공성과 객관성을 확보해주기 위한 건축자산 정보체계를 확립하고, 관련 정보공유 활성화가 되도록 노력해야 함

- 현행 한옥등건축자산법 제23조에 의하면, 건축자산 구역 내 사업의 원활한 추진을 위해 지자체가 조례에 근거하여 ‘협의체(지역주민, 시민단체, 전문가 등)’를 설치하고, 구역을 둘러싼 협의·조정 기능을 담당하도록 되어 있음²⁴⁾

23) 역사적 가치, 경관적 가치, 예술적 가치, 사회문화적 가치에 대한 보존 수준을 5가지 단계(상, 중상, 중, 중하, 하)로 구분하여 평가하고 있음

24) 대전시는 「대전시광역시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례(2016.6.10.)」 제8조~제11조까지 건축자산 진흥구역 협의체 설치근거 및 운영 관련 사항을 명시하고 있음

참고자료: 대전시 근대건축물 보존활용의 기본구조(대전발전연구원, 2014)

대전시 근대건축문화유산의 보존과 활용을 위한 이원적 접근체계 검토(근대역사환경과 근대건축물의 다양한 속성을 고려한 관리체계에 해당)

- 장소(공간)적 영역성 확보 차원에서 **도시맥락적 접근체계** : 기본적으로 점-선-면으로 이어지는 개별건축물 관리에서 클러스터형 관리에 이르기까지 단일건축물 관리와 함께 근대역사환경의 경관을 형성
- 문화적 다양성에 기초한 고유의 패턴정립 차원에서 **문화맥락적 접근체계** : 장소단위 유형자산(물적자원)과 무형자산(비물적자원) 간 연계전략과 도시공간과 연계한 장소차원의 경쟁력 확보를 통해 궁극적으로는 근대건축물의 문화자산화

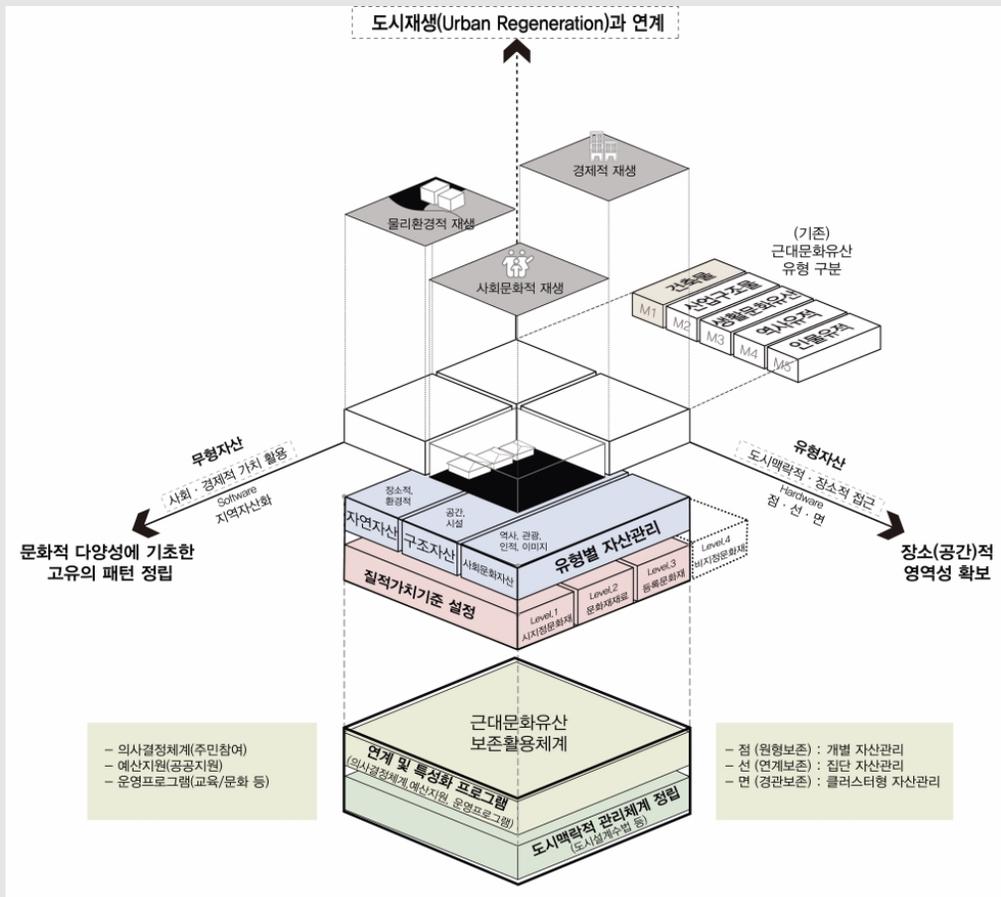


그림 39. 도시재생에 초점을 맞춘 근대건축물의 보존활용을 위한 기본구조 체계
 (자료: 염인섭, 대전시 근대문화유산의 보존과 활용을 위한 관리체계 구성, 대전발전연구원, 2014; p.45)

2. 지역공동체 활성화를 위한 구역단위 종합 관리체계

건축자산 진흥구역의 지정목적은 구역 내 밀집되어 있는 건축자산을 종합적으로 관리하기 위함이다. 소극적으로는 건축물 자체를 보존·활용하는 것이고, 적극적으로는 경관특성 보존과 지역 정체성 강화를 위한 것이며 결과적으로 구역 차원의 도시재생과 지역공동체 활성화 정책과 연계되는 것이 중요하다.

□ 민관협력에 기초한 지역공동체 관리가 중요

건축자산 진흥구역은 기존 지구단위계획구역 또는 정비(예정)구역 내에 비교적 오래된 골목길, 근대건축물, 전통시장 등이 분포할 확률이 높기 때문에 선행연구에서도 언급하고 있듯이 기존 관리계획구역 내 일부 구역에 지정되는 경우가 많아 특별계획구역, 특별건축구역 등으로 관리되는 것이 일반적이다.

○ 건축자산 진흥구역의 제도적 특성 상 유사한 구역·지역·지구·특구 등이 중첩·지정될 경우, 지정목적이 다르기 때문에 나타나는 문제를 예상해야 함

- 특히, 해당 구역별로 지역공동체 참여에 의한 자발적인 자산화 과정을 거치지 않으면 각각의 면단위 관리체계가 각각의 지정 목적을 달성할 수 없고, 지역공동체 안에서 주민들 간 혼란만 초래할 것으로 예상됨

○ 특히, 건축자산 진흥구역은 기존 구역 내 특별계획구역 등의 형태로 지정되어 관리되기 때문에 우수건축자산을 포함하고 있는 기존 마을공동체 또는 마을주민이 원하는 매력적인 공간으로 만들기 위해서는 민관협력에 기초한 의사결정 과정과 관리체계를 갖추는 것이 매우 중요함

- 우수한 건축자산이 밀집되어 있는 구역을 중심으로 물리적 경계를 설정하는 것보다 더 중요한 것은 지역공동체에 미치는 영향력을 사전에 파악하여 사회·경제적 파급효과를 예상하는 것이라고 볼 수 있음
- 건축자산 진흥구역 후보지역은 지자체 차원의 구역관리 목표를 어떻게 설정하고, 해당 지역 주민(소유주)이 어떤 가치를 선택하느냐가 중요한 것임
- 구역 내 우수건축자산을 중심으로 새로운 장소적 가치를 반영한 사회·경제적 대안이 도출되고, 해당 건축자산의 소유주에 의한 선택적인(자발적인) 보존과 활용 대책이 제안되도록 하는 것이 매우 중요함(염인섭, 2014)

표 4. 구역 단위 관리체계와 건축자산 구분

구분	구역단위 관리체계			적용 대상		
	구역 명칭	지정목적	근거법	명칭	보전·활용 자원	기준
물리 환경	지구단위계획구역	토지이용 합리화	국토계획법	↔ 등록 문화재	건축물 역사인물유적 근대산업시설물	50년 이상
	정비구역	주거환경개선	도시정비법			
	특별건축구역	아름다운 도시경관 창출	건축법			
경제	리모델링 활성화구역	자원낭비 방지 및 기성시가지 활성화	서울시 건축조례	↔ 건축 자산	건축물 공간환경 기반시설	30년 이상
	지역특화발전특구	지역경제 활성화	지역특구법			
사회 문화	문화지구	역사문화자원 밀집지역 관리보호, 문화환경 조성	지역 문화진흥법	↔ 근대 건조물	건축물 시설물	50년 이상
	역사문화환경 보존지구	역사문화적 보존가치가 높은 지역의 보호와 보존	국토계획법			



□ **일관성 있는 종합 관리체계 구축이 중요**(유사 계획 및 관리지침과 목표 공유)

○ 건축자산 진흥구역과 매우 유사한 구역단위 관리체계를 살펴보면, 지구단위계획구역, 정비구역, 특별건축구역, 리모델링 활성화구역, 지역특화발전특구, 문화지구, 역사문화환경보전지구 등으로 요약할 수 있음

- 각 구역단위 관리체계는 지정목적이나 근거법이 다르지만, 구역단위 도시재생 또는 지역공동체 활성화를 목표로 하고 있으며,
- 적용대상은 등록문화재, 건축자산, 근대건조물 등으로 명명되며, 대체적으로 30년 이상 된 구역 차원의 보전·활용을 위한 건축문화자산(건축물, 시설물, 공간환경, 기반시설 등)임

○ 종합관리체계로서 건축자산 진흥구역이 원활히 작동하기 위해서는 **문화재를 제외한 건축자산의 가치를 일정구역 내 거주자들에 의해 인정되어야 함**

- 자산은 현실적인 이용 가능성을 중심으로 향후에 수익으로 전환될 수 있으나 현재는 비용으로 유보되어 있는 것으로 정의됨(회계학적 개념)
- 이에 일정 구역 내 지역주민이 공동체 차원에서 건축자산 보전과 활용에 관한 경관적(물리환경적), 사회적, 경제적 가치를 종합적으로 인식하여 지속적으로 관리하는 것이 중요함
- 특히, 건축자산마다 단기, 중기, 장기 차원의 수익으로 전환될 가능성을 미리 염두 해 두고, 공동체 간 약속된 시기에 따라 단계별로 관리해야 함

○ 건축자산 진흥구역은 체계적인 면단위 관리계획에 기초하여 **규제와 유도·보상이 동시에 이루어지기 때문에 지역공동체가 합의하여 해당 구역 내 경관적 조화를 이루고, 지역 정체성을 유지하기 위해 활용되어야 함**

- 중앙정부 차원에서는 구역지정 기준을 정성적으로 제시되고 있는 바, 지자체 차원에서는 해당 구역별 공동체의 의견을 중심으로 지역별로 양적지표 또는 객관적인 기준을 제시할 필요가 있음
- 대전시에서는 기존의 근대건조물 보호에 관한 조례(2011)에 기초한 기본계획을 비롯하여 경관법에 의한 경관기본계획, 건축기본법에 의한 건축기본계획, 도시재생특별법에 의한 도시재생전략계획 등에서 언급되는 건축문화자산에 대한 구역별 관리계획이 지역공동체에 의해 합의된 사항을 중심으로 관련 계획 간 일관성을 유지하도록 조치할 필요가 있음

제2절 건축자산 기초조사평가 체계

<기본원칙>

- 건축자산이 단순히 과거로부터 남겨진 문화유산의 개념이 아닌 그 **활용가치가 인정된 것**이라는 점을 인식해야 함
- 건축자산의 기초조사 대상은 내용년수(30년), 공모전 수상작 등의 객관적인 기준도 중요하지만, 실제 지구단위계획 차원의 적용가능성을 생각한다면 **지역차원의 정성적 가치에 대한 판단기준(역사,경관,예술,사회문화)**이 명확히 제시될 필요가 있음 : 특히, 지역 건축자산 목록화되어 확정·정리되려면 지역고유의 경관특성과 정체성에 기초한 기준으로 제시될 필요가 있음
- 본 연구에서는 건축자산 관련 선행연구 결과(대전발전연구원, 2014)에서 제시된 대전시 근대건축물의 보존가치 및 활용도에 기초한 평가항목(지역상징성, 연계가능성, 활용가능성, 추진시급성)을 활용하여 **현대 도시공간에서의 적용가능성에 초점을 맞춘 기준으로** 제시하고자 함

<대전시 건축자산 기초조사평가 체계(안)>

1단계: 우수 건축자산 기초조사

- 건축자산 기초조사 : 국토부 가이드라인에 의한 건축자산 목록화 작업

2단계 : 지역차원 지원/평가 기준 적용

- 건축자산 보존/활용 단계별 평가 : 건축자산별 활용가치 인식
- 구역지정의 타당성 평가 : 지역상징성, 연계가능성, 활용가능성, 추진시급성

3단계 : 대전의 장소브랜딩 평가 : 스토리텔링, 지속가능성, 상징이미지, 경쟁력

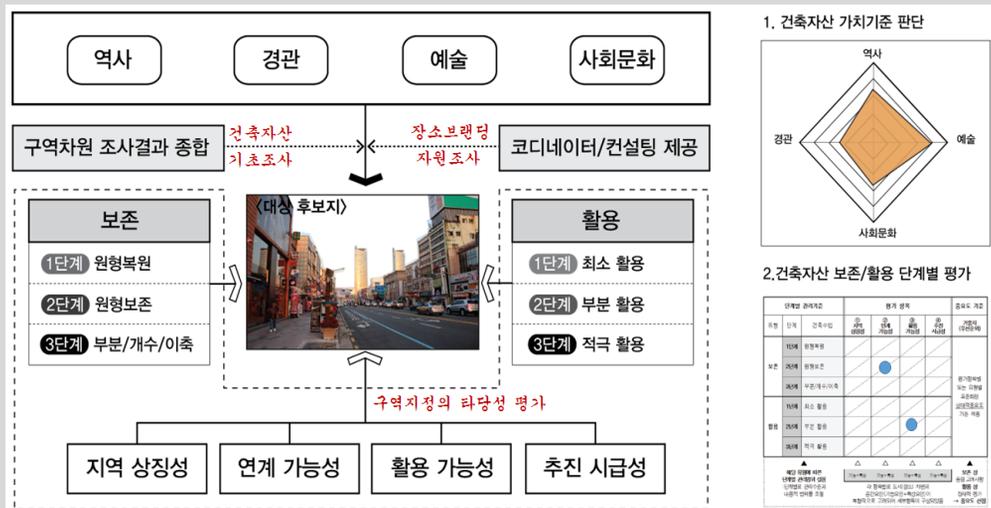


그림 41. 대전시 건축자산 기초조사 및 평가체계 구상도

1. 우수 건축자산 가치기준

○ 건축자산 진흥구역 내 건축자산 기초조사 단계²⁵⁾에서 현장조사는 주민 및 관계자 면담을 통해 조사내용을 보완하는 과정은 매우 바람직함. 다만, 건축자산 후보군 추출 및 정리 단계(1단계)에서부터 지자체가 주도로 건축자산을 지정하는 과정보다는 건축자산 진흥구역 지정을 희망하는 주민들이 직접 참여하여 자산 기초조사 작업을 활성화시킬 필요가 있음

- 예) 국토부의 지자체 지원사업 : (가칭) 스토리텔링 중심 건축자산 조사 등

○ 지구단위계획 결정과정에서 건축자산 진흥구역 지정에 관하여 해당 지역주민의 의견청취 과정이 예비공청회 형태로 진행하되, 관련 DB구축 및 정보공유 과정이 매우 중요할 것으로 판단됨

- 국토부에서 계획 중인 마을단위 건축자산의 가치인식 제고와 시민들과의 정보공유 관련 세부사업을 지자체 차원에서 사전에 기획될 필요가 있음

- 건축자산 인문학 기반구축, 건축문화지도 작성, 건축자산 교육프로그램 운영 등

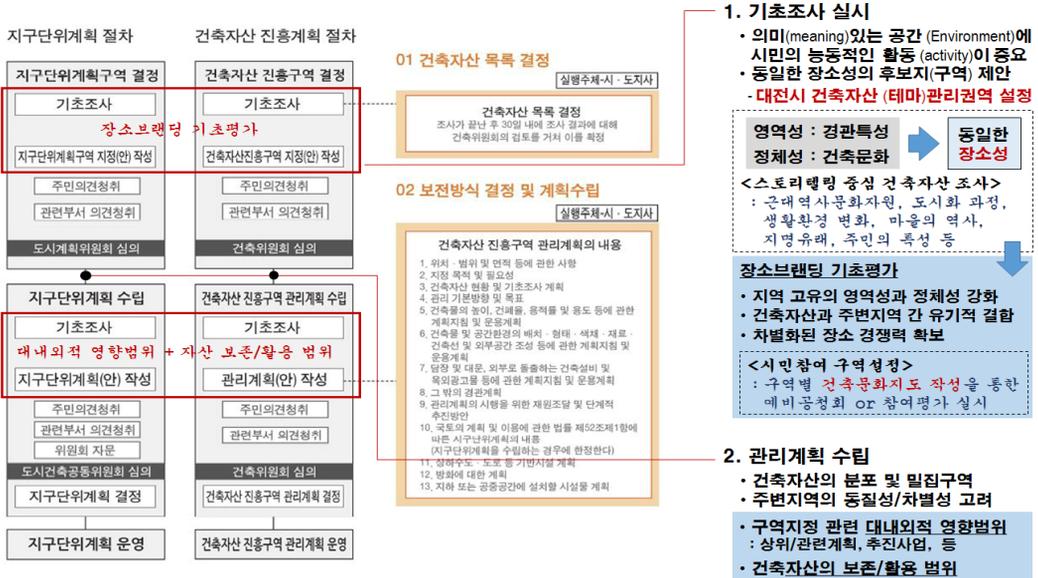


그림 42. 지구단위계획과 건축자산 진흥계획 수립절차 비교도 및 주요 수정정보안 사항 (자료: 심경미 외 1인(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구, 건축도시공간연구소)

25) ①단계: 건축자산 후보군 추출·정리 ▶ ②단계: 현장조사 ▶ ③단계: 지역 건축자산 목록 정리

- 구역단위 또는 마을단위 건축자산의 가치판단 과정이 보완될 필요가 있음
 - 국토교통부의 현행 가이드라인(2016)에서는 건축자산 유형별 기초조사 서식에 따라 건축자산적 가치내용, 주요 보전사항 및 조사자의 제언 등을 상세히 기록할 수 있도록 하고 있음
 - 다만, 자료출처 및 근거자료가 불명확한 경우에는 문제가 발생할 수 있을 것으로 판단됨. 가령, 건축자산 관련 목격자 진술 등에만 의존할 경우 건축자산의 객관적인 가치판단에 문제가 있을 소지가 있음
 - 인문학적 판단기준이 적용될 필요가 있음
 - 해당 마을 또는 주변 마을에 대한 영향력 또는 파급효과 등을 면밀히 고려해야 함. 이는 주변의 구역과도 연계성을 검토해야 함
- 지구단위계획 수립구역 내 일부 지역에 건축자산 진흥구역을 지정할 경우, 해당 지구단위 내·외부적인 영향력을 고려하는 과정이 필요
 - 영향권역 및 관리권역 범위 설정 등

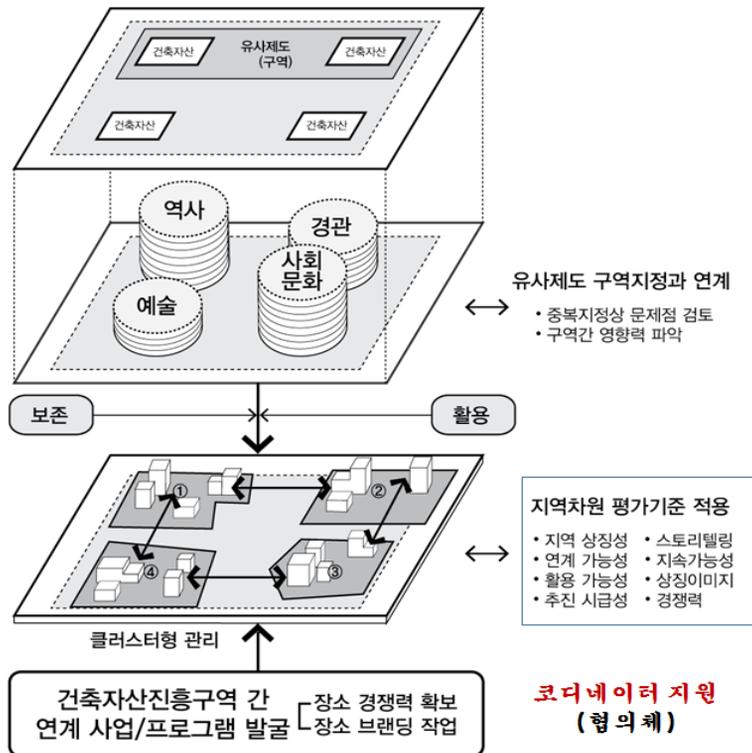


그림 43. 지역차원의 우수건축자산 가치기준 구상도

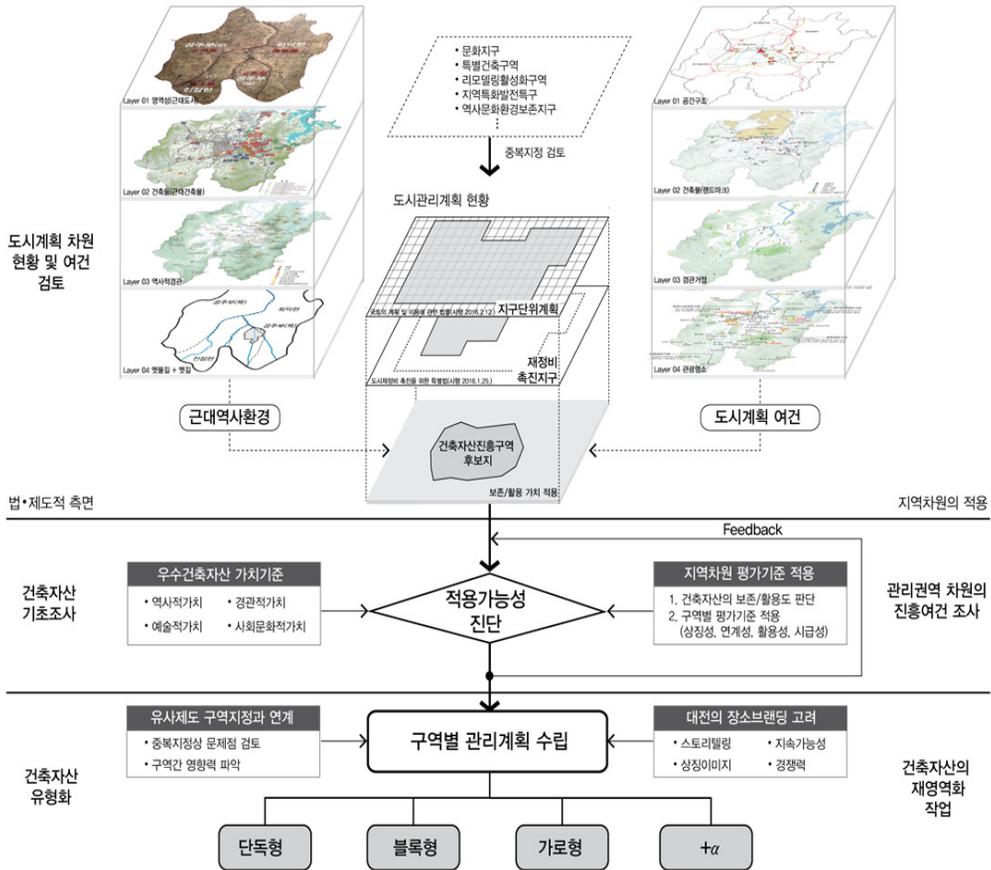


그림 44. 건축자산 진흥구역의 적용가능성 진단 및 평가 과정 구상도

2. 지역차원 평가기준 적용방법

□ 1단계 : 건축자산의 보존/활용도 판단(기존 연구결과²⁶⁾와 연계 활용)

- 보존정도 : 도시(공간)적·문화적 맥락을 고려한 건축자산의 보존범위를 설정
- 활용정도 : 건축자산의 가치평가에 기초한 효과적인 활용범위를 설정

□ 2단계 : 구역별 건축자산의 상대적 평가기준 적용

- 상징성 : 지역차원의 이미지 형성 기여도, 역사문화적 정체성 기여 정도 등
- 연계성 : 유사 건축자산 간 연계가능성 정도

26) 염인섭(2014), 대전시 근대문화유산의 보존과 활용을 위한 관리체계 구상, 대전발전연구원

- 활용성 : 관광자원화 가능성 정도, 고유의 경관특성 및 정체성 기여도 등
- 시급성 : 건축자산의 멸실·훼손 정도, 기존 지구단위계획구역 내 영향성, 지역 공동체 참여의지 등

3. 장소브랜딩을 고려한 구역별 관리계획 수립

건축자산의 목록을 결정하는 과정에서 단순히 건축물의 가치를 판단하는 것이 아니라 지구단위 차원에서 마을의 건축문화 유산으로서의 유무형적 가치를 정리해야 하고, 이를 기초로 사람중심(휴먼웨어)의 관리계획을 수립해야 한다.

□ 장소브랜딩 기초평가

- 장소브랜딩 기초평가란 건축자산별 상징이미지, 가치창출 요소, 스토리텔링 요소 등 기존의 장소의 정체성을 형성하는 요소 외에 새로운 가치를 부여하기 위한 평가에 해당함
 - 관련 선행연구(이지혜 외, 2011)²⁷⁾에서는 장소브랜딩의 전략요소에 대하여 기존 장소정체성 형성요소 외에 지속가능성과 경쟁력 차원의 요소²⁸⁾를 추가하여 장소마케팅 보다는 인간 중심적 또는 지역공동체 중심적 전략이 중요하다는 것을 지적하고 있음
- 본 연구에서도 건축자산 진흥구역이 주로 물리적 환경(하드웨어) 측면에서 공간적 영역성(경관특성)과 사회적 맥락(소프트웨어) 측면에서의 고유의 정체성 확보가 관건이라는 점을 기본적으로 인식하였음
- 다만, 지역공동체 차원에서 구역지정으로 인해 자산화 되고, 그 자산 가치를 높이기 위해서는 대내·외적인 경쟁력과 지속가능성이 확보될 필요가 있다는 판단 아래, 지역공동체(휴먼웨어) 측면의 전략요소를 추가한 것임
- 이는 장소(구역)을 둘러싼 기능요인과 특성요인 상호 간 유기적인 결합을 촉진시켜주고, 새로운 자산적 가치를 지속적으로 유발시킬 수 있음
- 기존의 건축자산 조사 과정에서는 현장조사 내용을 보완하기 위해 필요시 구

27) 이지혜, 임경호(2011), 공공문화콘텐츠를 활용한 플레이스 브랜딩 사례분석, 한국조형학연구 제 12권 6호, 기초조형학회

28) 지속가능성 전략요소 : 선호도, 인기, 진화 성장력, 미래비전, 전체적 시각
경쟁력 전략요소 : 브랜드 존재감, 브랜드 인지도, 품질, 글로벌 경쟁

역 내 주민과 관계자 면담을 실시하지만, 본 연구에서는 장소브랜딩 기초평가 과정을 통해 건축자산을 둘러싼 구역단위 지역공동체 간 합의에 이르는 과정 또는 주민참여형 건축자산화 과정을 지원하기 위해 추가한 것임

□ 구역별 관리계획 수립

○ 일반적 가치평가 기준 : 역사적 가치, 예술적 가치, 경관적 가치, 사회문화적 가치 *현행 법·제도에 명시된 기준을 반영 : 한옥등건축자산법 등

○ 지역차원의 우수건축자산 가치기준 구상(안)

- 유사 제도 및 구역 간 연계성 검토(▶중복지정 상 문제점 검토, 구역 간 영향력 파악 등)
 - 구역별 관리계획 수립 및 인접 구역과의 클러스터형 관리체계로 반영
- 대전의 장소브랜딩 고려 : 앞서 언급한 장소브랜딩 기초평가 결과를 구역별 관리계획 수립 시 반영(▶스토리텔링, 지속가능성, 상징이미지, 경쟁력)
- 협의체 구성·역할 : 인접 건축자산 진흥구역 간 연계사업/프로그램 발굴 지원

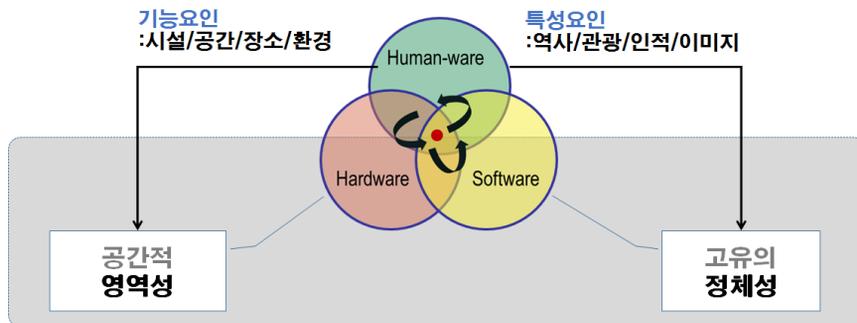
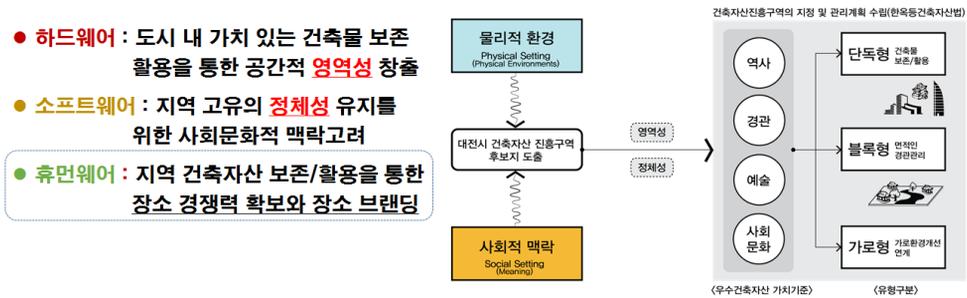


그림 45. 건축자산 진흥구역의 주요 관리계획 측면 구상도

제 5 장

대전시 건축자산 진흥구역 수립지침(안)

제1절 기본원칙

제2절 단계별 수립지침

제5장 대전시 건축자산 진흥구역 수립지침(안)

제1절 기본원칙

1. 입체적 공간계획을 위한 面 단위 관리지침

건축자산의 보전과 활용을 위해 규제완화와 기술적·재정적 지원을 동시에 제공하면서 일정 구역에 점-선-면 단위의 종합적 관리체계를 지향하는 것이 건축자산 진흥구역이라는 점에서 보면, 건축자산을 둘러싼 주변 지역에 대한 영향력을 고려하여 입체적인 공간관리 체계를 갖추는 것이 매우 중요하다. 여기에서 의미하는 영향력이란 물리적 차원의 차별화된 공간적 영역성 확보는 물론, 사회경제적 차원에서의 지역공동체에 미치는 영향력까지를 모두 의미한다.

한편, 대전시 건축자산 진흥에 직접적인 영향을 미칠 수 있는 계획을 살펴보면, 도시기본계획, 건축기본계획, 경관계획, 관광개발계획, 도시디자인기본계획 등이 있다. 건축자산 진흥구역 지정목적 및 의의가 지역고유의 경관특성 보존과 우수건축자산 활용을 통한 건축문화 진흥이라는 점에서 도시기본계획(장기) 및 도시관리계획(중기) 체계 내에서 입체적 공간계획 수립을 지원할 수 있기 때문이다.

이렇듯 입체적 공간계획을 위한 면단위 관리체계를 위해서는 다음과 같은 부문이 건축자산 진흥구역 관리지침에 반영되는 것이 필요하다.

□ 건축자산을 둘러싼 입체적 영향권역 설정: 토지용도별 영향권 범위 차별화

- 기존 지구단위계획구역 및 정비구역 내 건축자산 진흥구역을 지정할 경우, 구역지정으로 인한 주변지역의 영향권 범위를 설정할 필요가 있음
 - 건축자산 진흥구역 지정에 의한 특례(한옥등건축자산법 제21조)가 적용되더라도 대규모 (재)개발이 제한되고, 주변 건축물에 대한 규제로 이해되기 때문임
- 건축자산 진흥구역 영향권 범위의 설정기준 및 지침은 토지용도별로 구분하여 제시될 필요가 있음
 - 주거지역 : 재개발이 예정되어 있는 주거지역의 경우, 대규모 주택재개발

사업 추진에 있어 제약요소가 될 수 있어 지역공동체의 동의를 구하는 과정이 매우 중요함

→ 지역공동체 차원에서 ‘주민협의회 구성’을 통해 건축자산 진흥구역 지정 이전에 관리기준을 마련하는 것이 필요함. 한옥등건축자산법 제23조에 건축자산 진흥구역 협의체 구성 및 지원을 명시하고 있지만, 이는 건축자산 진흥 시행계획 수립과 구역지정 이후 관련 사업의 원활한 추진을 위한 조직에 해당함

- **상업지역** : 오래된 상권 주변에 위치하고 있는 건축자산들은 준공된 지 30년 이상 경과된 건축물이 대부분이고, 현대적인 도시공간(상업지역)에서 주변 건축물과 조화를 이루지 못하고 오히려 전체적인 도시경관을 침해하는 경우도 발생할 수 있다는 점을 감안해야 함

→ 경관협정(경관법 제19조)²⁹⁾을 적극적으로 활용하여 해당 지역 주민 스스로 마을경관을 관리하기 위한 방안과 행동규칙을 정하는 것이 필요함

- **공업지역** : 공업지역은 도시가로 내 유동인구가 적고 접근성이 불량한 편이어서 해당 건축자산의 활용가치가 상대적으로 적다는 점을 유의해야 함

- **녹지지역** : 건축자산 밀집지역을 중심으로 관광자원화 가능성이 높고 경관창출 차원에서 유리한 편이지만, 기존 자연환경 훼손 등 환경적 영향력을 최소화하는 방향에서 접근할 필요가 있음

□ 상위 계획과의 연계성 강화 : 영역성 및 정체성 확보의 관점에서 접근

○ 건축자산은 고유의 역사적·문화적 가치를 보유하면서 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하는 것이라고 정의되고 있는 바, 해당 구역 내 **영역성(하드자원)과 정체성(소프트자원)이 동시에 확보되어야** 하는 구조임

- 상위계획에서 언급하고 있는 도시공간구조, 건축물, 경관거점, 관광명소 등에 관한 특정 권역, 거점, 구역, 지역 등의 분류체계 간 연계성을 고려한 지침으로 설정될 필요가 있음

- 예컨대 관련 상위계획의 면적 관리체계 내에서 기 지정되어 있는 지구단위계획구역, 주택재개발사업구역, 문화지구, 특별건축구역,

29) 국토교통부는 2016년도부터 경관협정을 통한 주민 자발적인 동네경관 가꾸기를 장려하여, 지역의 고유한 특성을 갖는 경관형성을 유도하고 나아가 아름답고 품격있는 국토경관 형성을 도모하고자 ‘경관협정 활성화 지원사업’을 시행 중에 있음. 2016년도에 대전광역시에는 ‘신탄진 안심길 만들기 마을경관협정’ 사업이 선정되었음

한옥밀집구역, 중점경관관리구역, 관광개발소권 등에서 강조하고 있는 계획방향 및 관리지침들을 분석하여 대전시 자체적인 건축자산 기초조사 및 건축자산 진흥구역 지정기준과 연계·반영될 필요가 있음

○ 대전광역시 건축기본계획(2012.10)에서는 『역사문화가 살아 숨 쉬는 건축문화 도시』 조성을 목표로 한 ‘역사문화 상징지구’ 조성이 건축문화 진흥 차원에서 추진과제로 제안되고 있음

- 비등록 건축문화재, 전통가옥(한옥 등), 전통문화 체험공간 등을 활용한 면적인 관리체계(지역문화진흥법에 기초한 문화지구 지정)와 관광자원화 사업(역사문화단지 조성) 등이 제안되고 있음
- 이외에도 『통합적인 공간환경 디자인 체계 구축』과 관련하여 지구단위계획 수립 시, 초기단계부터 건축 전문가의 참여 및 협력을 통해 입체적 공간계획 수립이 필요하다는 점이 강조되고 있음³⁰⁾

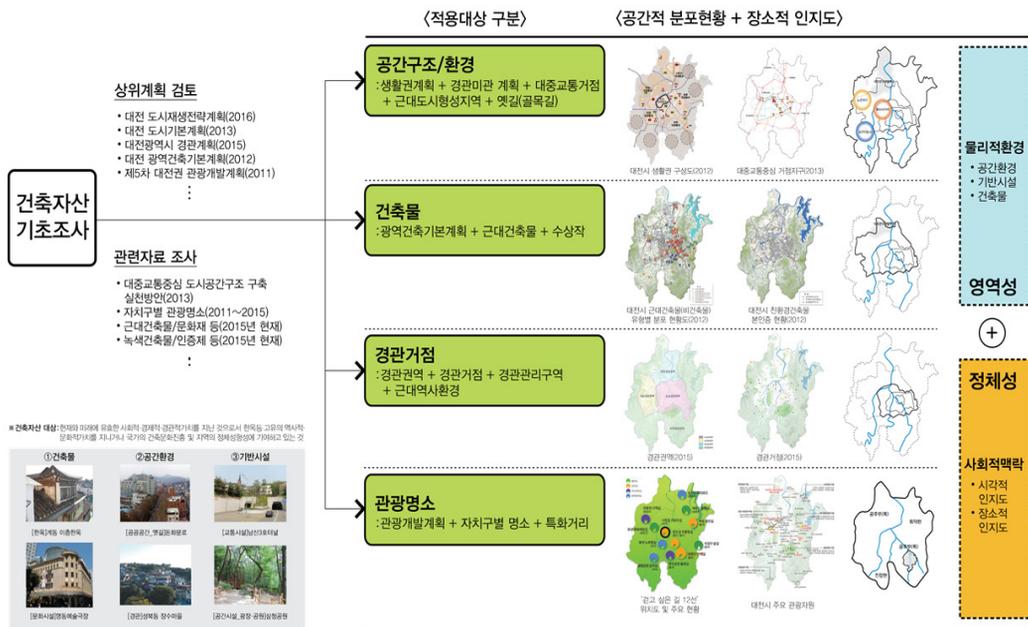


그림 46. 건축자산을 둘러싼 입체적 공간계획을 위한 관련 계획 간 연계성 검토과정

30) 지구단위계획 수립영역의 참가자격으로서 건축사법에 의한 건축사 내지 건축사무소의 계획수립 단계에서의 초기 참여는 배제되어 있는 상황임. 이에 대전시 지구단위계획 관련 입찰 공고 시, 사업 수행능력 평가기준에 건축전문가의 참여여부를 평가항목으로 포함시켜 협업체계를 유도해야 함을 강조함(대전광역시, 건축기본계획, 2012)

○ 2025 대전광역시 경관계획(2015.12)에서 설정된 대전시 경관거점 중 건축자산
 진흥구역과 연관성이 깊은 『역사문화경관거점』의 경우, 문화재영향성검토구역
 을 기준으로 영향권 범위가 고려되어야 함을 강조하고 있음³¹⁾

- 역사문화경관거점(14개소) : 회덕향교 대성전, 동춘당공원, 우암사적공원,
 충남도청 구분관, 둔산선사유적지, 유희당(부)기공재, 도산서원, 순현서원지,
 진잠향교 대성전, 이사동 일원, 쌍청당, 은구비공원, 월평동산성, 질현성 등

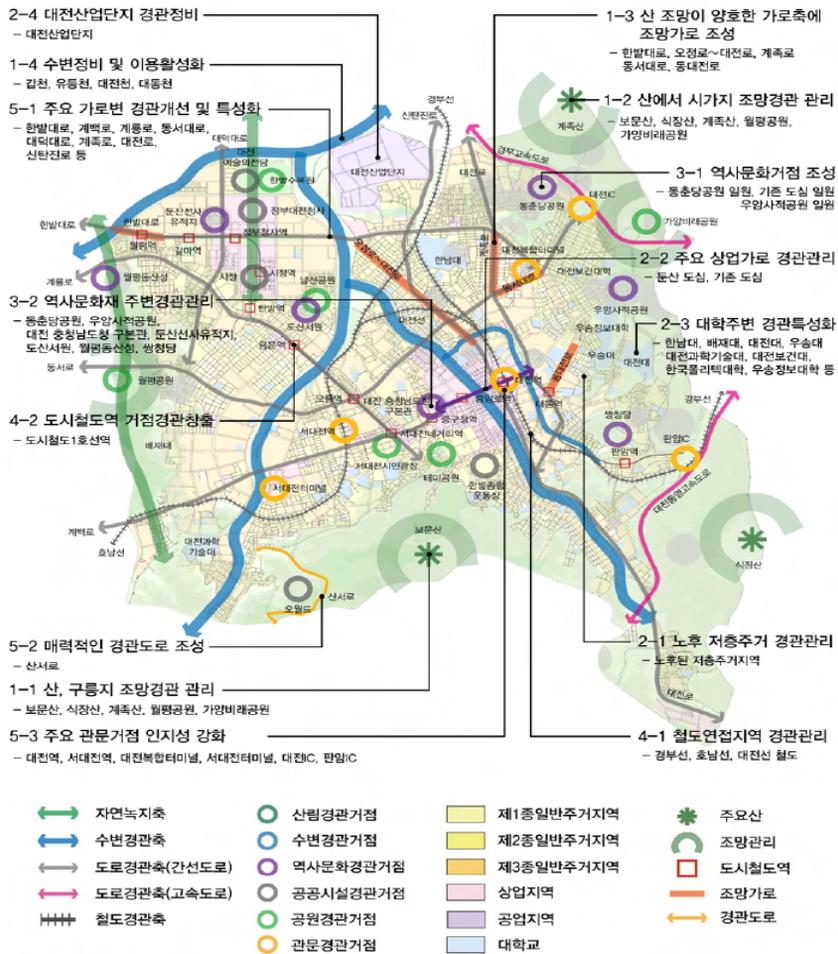


그림 47. 대전시 도심경관권역 계획도
 (자료: 대전광역시, 2025 대전광역시 경관계획, 2015.12)

31) 비도시지역: 500m(국가지정문화재), 300m(시지정문화재)
 도시지역: 200m(주거·상업·공업 지역의 국가지정문화재)

2. 지역공동체 활성화를 위한 건축자산 보전·활용 지침

□ 지역주민에 의한 자발적 구역지정·관리 활성화(주민협정 등)

- 건축자산 진흥구역은 규제와 유도가 복합된 제도적 특성을 감안하고, 해당 구역 내 문화재 포함여부에 따른 구역경계 설정 상의 변수를 고려해야 함
 - 규제위주의 제도 : 문화재보호법에 의한 구역(보호구역, 역사문화환경 보존지역 등)은 문화재에 대한 영향을 미치는 요소를 최소화하기 위한 것임
 - 유도위주의 제도 : 문화진흥법에 의한 문화지구와 서울시의 한옥밀집구역 및 한옥보전구역은 재정적 지원에 초점을 맞추고 있음
- 해당 구역별 건축자산의 보존·활용에 있어서 규제와 유도 지침에 대한 방향성이 제시되어야 함. 보존을 위해서는 규제중심으로 활용을 위해서는 유도에 주안점을 두는 것이 바람직할 것으로 판단됨
- 건축자산 진흥구역은 기존 또는 신규 지구단위계획구역 내 건축규제 완화, 기술적 지원 및 재정적 지원에 유리한 구조이나 지역 고유의 공간환경 조성·종합관리를 위해서는 **지역공동체가 적극 참여하는 구조로 전환**되어야 함
 - 우수건축자산 신청 및 건축자산 진흥구역 지정의 과정에서 해당 구역 내 주민들이 건축자산의 보전·관리의 중요성에 대해 공감할 수 있도록 주민의 눈높이에 맞춰서 각종 정보제공 및 교육이 실시되어야 함
 - 국토교통부(2015.12)에서는 우수건축자산 MAP 발간, 우수건축자산 사례발굴, 주민주도형 건축자산 교육, 건축자산 담당 공무원 교육, 업계 종사자·전문가 교육 등을 2018년도부터 본격적인 운영을 준비하고 있음. 또한, 2023년까지 국립 도시건축박물관을 세종시 국립박물관 단지 내 건립을 추진 중에 있음³²⁾
 - 대전시에서도 지역자산 관련 공공시설 즉, 사이버역사관, 대전역사박물관, 대전근현대사전시관 등을 활용하여 **지역 주민 대상 건축자산 진흥 관련 교육 프로그램 개설·운영 하고, 관련 서비스 콘텐츠 구축 등을 준비할 필요가 있음**
- 건축자산진흥구역 내 협의체에 의한 **민관협력형 사업기획 과정에 대하여 지자체 차원의 행·재정적 지원이 필요함**
 - 지역주민, 시민단체, 전문가 등으로 구성된 협의체를 중심으로 기존에 추진되었던 사업을 비롯하여 구역 내 건축자산 보전과 활용에 관한 **사업기획**

32) 국토교통부, 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020), 2015.12

지원에 대한 근거를 마련해야 함

- 구역이 지정되고 난 후, 공공주도로 구역 내 각종 사업을 기획하고 협의체에서 자문 또는 심의를 거치는 형식은 탈피할 필요가 있음
- 즉, 해당 구역별 주민들이 자발적으로 건축자산의 보존과 활용의 필요성을 인식하여 구역지정을 요청하는 방식이 더욱 바람직할 것으로 판단됨
→ 이를 위해서는 마을 및 동네 단위 건축자산 아카이빙(archiving) 또는 DB구축 작업 등 자산에 대한 정보공유 과정이 선행될 필요가 있음

□ 건축자산 가치 인식·확산을 위한 정책지원과 관련 사업 간 연계

- 지역 공동체 차원에서 건축자산을 유기적으로 순용시키기 위한 건축자산 진흥의 목표와 전략이 요구되며, 이를 실현시키기 위한 세부지침들이 요구됨
 - 건축자산 진흥의 목표는 지역고유의 매력적인 경관창출과 사회문화 유지를 위해 활용될 수 있도록 하는 것이 중요함
 - 즉, 건축자산 진흥구역 내에서는 장소에 기초한 소프트(soft) 경쟁력을 확보하도록 목표를 설정하고, 구역 내 자원 및 자산의 보존, 매력적인 경관창출, 지역경제 활성화 촉진, 지역정체성 강화 등 지역 전반에 걸친 도시재생 효과를 유발시키기 위한 세부지침이 마련될 필요가 있음
- 서울시와 대구시 사례에서 살펴볼 수 있었던 한옥 및 근대건축물의 밀집구역을 중심으로 구역단위 정비사업과 건축물 리모델링사업 등이 지속적으로 추진되어 왔던 지역에서는 해당 지역공동체 차원에서 건축자산 진흥구역 지정은 물론, 구역지정 후 건축자산의 활용을 위한 각종 사업이 더욱 활발히 진행될 수 있을 것으로 판단됨
 - 서울시에서는 한옥밀집지역과 한옥보전구역 설정을 통해 건축법 규제완화와 함께 도로 폭 확보, 주차장 설치의무 면제 등 건축자산(한옥 등)을 둘러싼 법제도적 규제를 완화하고, 각종 비용지원 방안에 대하여 구체화하고 있음
 - 대구시에서도 건축자산이 밀집된 구역을 중심으로 도시활력증진지역개발사업, 창조지역사업, 도시재생사업 등 각종 국가공모사업을 비롯한 지자체 차원의 지원정책·사업을 통해 해당 구역을 중심으로 집중지원하여 건축자산 보존과 활용에 투자를 해오고 있음. 아울러, 해당 지역의 역사성과 정체성을 간직한 건축자산의 활용가치를 인식하여 지역재생을 위한 문화관광 콘텐츠로 적극 활용하고 있음

□ 건축자산 진흥구역 시범구역 선정 등 제도적 지원 강화

- 서울시에서는 지구단위계획 차원에서는 북촌, 인사동 등 한옥밀집구역을 중심으로 ‘서울시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례’를 별도로 마련하여 한옥 건축수선 지원금을 지속적으로 지원해오고 있음
 - 2016년도부터는 한옥밀집구역 내 ‘보전구역’을 추가로 지정하여 재정지원을 더욱 확대하고 있는 상황임
 - 역사적·문화적 가치를 보유하고 있는 한옥을 보전시켜 매력적인 마을경관을 창출할 수 있도록 행·재정적 지원책을 다각도로 마련하고 있다는 점에서 원형보존보다 한옥의 가치 있는 부분을 활용한 관광자원화 또는 지역자산화 과정이라고 볼 수 있음

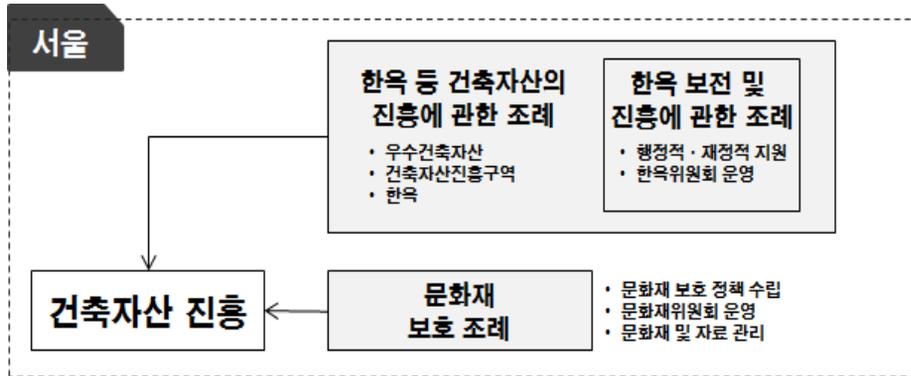


그림 48 서울시 건축자산 진흥 관련 조례

- 서울시의 오래된 주거지역 또는 정비예정구역 및 해제구역에서는 15년 이상 경과한 건축물을 대상으로 리모델링활성화구역 건축조례 및 지정지침(서울시, 2011)을 마련하여 건축규제를 완화해오고 있음
 - 성북동 역사문화지구(지구단위계획구역), 은평한옥마을(재정비촉진지구), 성북동 장수마을(주거환경관리사업+리모델링활성화 구역) 등에서는 다양한 유형의 도시관리계획 체계를 마련하여 종합적으로 관리하고 있음
 - 대전시에서는 문화재로서의 가치를 갖는 건축자산 외에도 근대건조물 보호조례, 한옥등건축자산의진흥에관한조례 등을 활용하여 행·재정적 지원이 가능한 바, 기존 제도를 연계하여 활성화시키는 방안을 모색할 필요가 있음

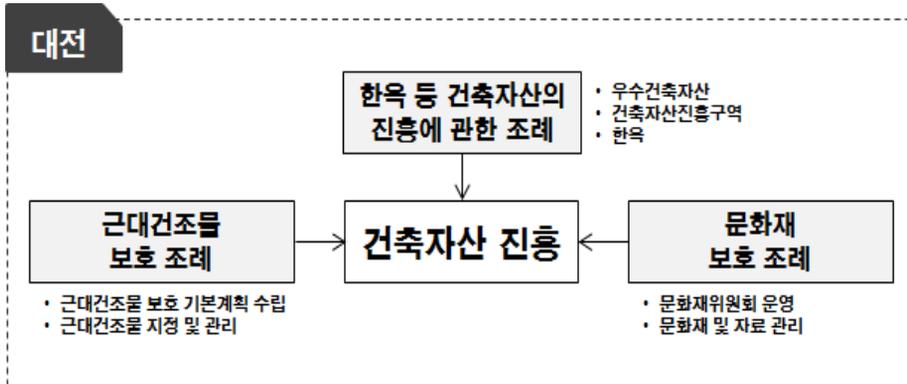


그림 49 대전시 건축자산 진흥 관련 조례

- 대전시의 경우, 동구 이사동(한옥밀집구역), 중구 옛 충청남도청사 주변 지역(옛 충청남도 관사촌, 옛 충청남도청 등) 등 전통주거지역 및 근대역사환경의 가치를 간직한 지역을 대상으로 시범적으로 장소 브랜딩(banding) 전략을 도입하되, 지역별 브랜드 가치에 대한 정의와 전략별 세부지침을 마련할 필요가 있음
 - 앞서 언급한 ‘대전시 건축자산 기초조사평가 체계’를 활용하여 우수건축자산 발굴, 건축자산 보존·활용도 판단, 구역지정의 타당성 평가, 장소브랜딩 평가 등의 과정을 통해 건축자산 진흥구역 시범사업 대상구역을 선정하는 과정 및 절차를 명확히 해야 함
 - 시범사업 추진 과정에서 대상지역의 주민 공동체가 동의해야 함은 물론, 대전시의 역사문화적 정체성에 기초하여 시민 전체가 동의하는 지역을 대상으로 추진될 필요가 있음
 - 시범 사업구역 내 행·재정적 지원을 위해 대전시의 근대건조물 보호조례, 문화재 보호조례, 한옥등건축자산진흥조례 등에 근거하여 추진하되, 지침 상에는 공공지원 범위와 내용을 명확히 하는 것이 중요함
 - 통합적 제도적 지원체계를 갖추어 중복지원을 방지하고 효율성을 높이는 방안을 모색해야 함
- 서울시의 한옥마을 규제·유도(한옥밀집구역, 한옥보전구역 등), 대구시의 근대역사환경 보전(창조지역사업, 도시재생사업 등) 등과 같이 입체적 공간계획(경관창출) 및 지역의 정체성 강화 차원에서 지자체 고유의 사업을 발굴·추진하는 것이 중요함

□ 도시정체성 차원 건축자산 현황 파악: 자산별 보존/활용 가치판단

○ 건축자산의 문화적 속성을 고려한 집적현황 파악이 중요

- 지역 문화재 중심 영역성과 영향권(최소 반경 200m)을 고려한 구역차원 경관특성 파악과 더불어 주요 영역별로 정체성 및 역사성 가치판단 기준 제시 : 대전시 고유의 문화적 특성을 간직하고 있는 건축물, 공간환경, 장소, 근현대도시의 영역성 등에 대한 종합적인 가치기준 제시

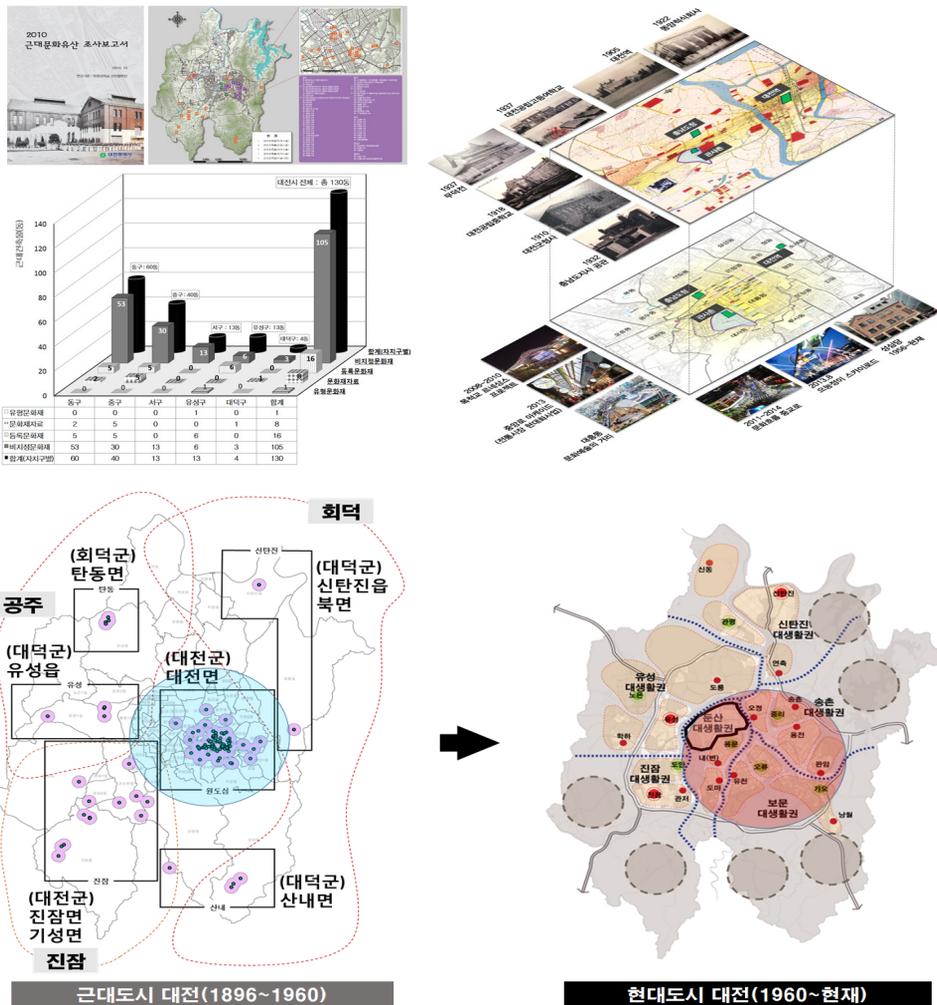


그림 52. 대전의 근대도시 및 현대도시의 영역성 변화

근대기(1876~1960)에 형성된 대전시 장소정체성 반영 ▶ 지역기반 건축자산

- 원도심(1): 근대도시 대전의 원형을 이루고 있는 곳
- 대전군/대전부로 편입된 지역(4): 회덕현(신탄진+산내), 공주목(유성+탄동), 진잠현(진잠)

□ 장소 브랜딩 자원 추출 : 지역차원 브랜딩 가치기준 제시

○ 자산별 대외적 인지도(브랜드 파워) 평가기준 제시

- 주요 수상경력(전국단위/지역단위 주요 시상제도 고려), 관광자원화 가능성, 건축문화 콘텐츠 경쟁력 등을 중심으로 객관적인 지표로 구성해야 함

● 수상경력 및 브랜드파워

장소단위 경쟁력 부여
+ 장소 브랜딩 자원 추출

유성구

① 우리마을 향토자원 경연대회 「전국 베스트 30」 (주최:안원행정부,한국지역진흥재단/2013)
유성온천 축육제형장 '전국 베스트 향토자원' 됐다
안원행정부 중앙경연대회에서 대상을 차지
www.yuseong.go.kr

서구

① 「우수환경인종프로그램」 최우수상 (주최:환경부/2015)
대전합발수목원, 우수환경인종프로그램 최우수상 수상
www.seogu.go.kr

② 「살고싶은 도시마을기 시범마을」 선정 (주최:국토교통부/2008)
서구 용촌동 창백이 마을 '살고싶은 도시마을기 시범마을' 선정
www.seogu.go.kr

③ 「전국 살기 좋은 지역자원 100선」 선정 (주최:행정자치부/2007)
서구 노후빌 '전국 살기 좋은 지역자원 100선' 선정
www.seogu.go.kr

대전광역시

⑤ 「관광관광 100선」 선정 (주최:한국관광공사/2015)
계족산 원동길 '한국관광100선' 연속 선정
www.korea.com

⑥ 「전국 매력적인 자연거길 20선」 선정 (주최:행정안전부/2012)
대전댐 자연거길, 지역명소로 자리매김
www.go.go.kr

⑦ 「아시아도시경관상」 수상 (주최:유엔해바라기, 아시아해바라기협회/2012)
대전오도백리길, UN해바라기 아시아도시경관상 수상
www.unhcr.org

중구

④ 「녹색농촌체험마을」 선정 (주최:농림수산식품부/2002)
둔구, 산채마을 전국 최고 농촌체험마을 육성
www.go.go.kr

⑧ 「꼭 지켜야 할 자연유산」 선정 (주최:한국내셔널트러스트, 환경부, 문화체육, 산림청/2015)
대전-소재동 '최도산리산' 자연유산 선정
www.go.go.kr

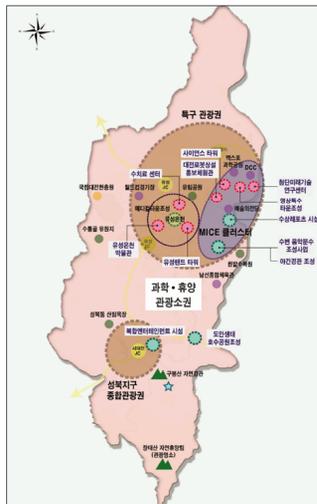
동구

⑨ 「트레킹하기 좋은 농촌관광코스 10선」 선정 (주최:농림수산식품부/2016)
'오월드-북리공원' 대전에서 걷기 좋은 길 선정
www.go.go.kr

⑩ 「전통체험하기 좋은 농촌체험마을 10선」 선정 (주최:농림수산식품부/2015)
사리 농촌유영마을 등 10...대전-송남 3곳 선정
www.go.go.kr

● 대전관광개발 소권역

- 제1권역(유성구+서구) : 유성온천, 엑스포, KAIST, 현충원
- 제2권역(대전광역시+중구) : 대청호, 보행로(오백리길, 향토길 등)
- 제3권역(중구+동구) : 원도심 역사문화(근대건축물, 전통마을 등)



장소기반 관리체계 확립
+ 자산 간 연계활용



대전관광개발 소권설정

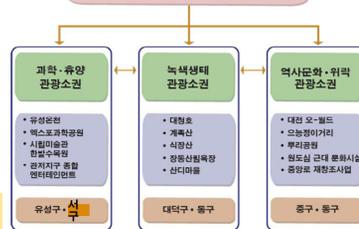


그림 3-3 대전 관광개발소권 설정



그림 53. 대전시 주요 건축자산의 수상경력 및 관광자원 분포 현황

2. 구역지정 세부 시행지침(실행단계)

1) 구역계 설정 지침

□ 원칙1. 기존 계획수립 및 유사구역 지정 여부 파악

○ 해당 구역별 지구단위계획, 정비계획 등 수립 여부 파악

- 계획자체의 재정비 시점, 구역해제 여부, 사업시행인가 완료 여부 등

○ 유사구역(특별계획구역, 문화지구, 역사문화환경보존지구 등)과 중복지정 여부 파악

- 각 구역별 설정목표와 기본원칙, 특례적용 사항 등 파악
- 지역주민과 담당부서의 의견청취 과정을 거쳐 건축자산 진흥구역 지정 검토

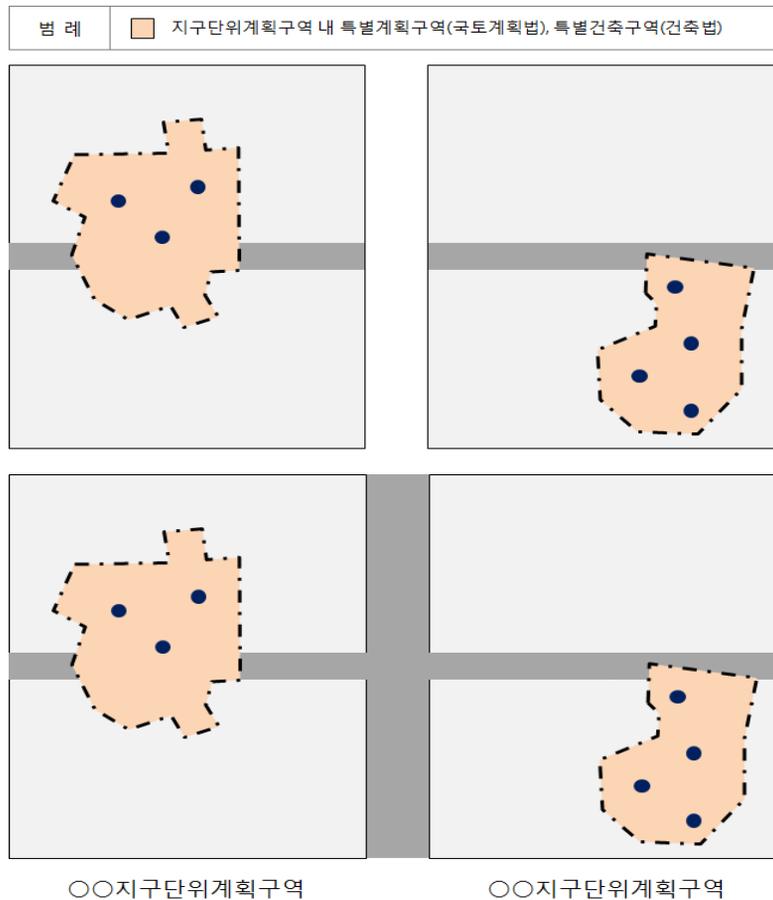


그림 54. 기존 지구단위계획구역 내 건축자산 진흥구역 지정 시나리오1

□ 원칙2. 건축자산을 둘러싼 주요 영향권 범위 설정

○ 주변 지구단위계획구역 및 정비구역과의 영향성 검토

- 지역 고유의 공간환경 조성 및 관리 차원에서 기존에 설정된 구역과의 관계, 재정비사업 추진 상의 문제점, 기존 가로 및 도로와의 연결문제 등 검토

○ 주민협정 가능 여부 등 지역공동체 활성화 차원의 영향성 검토

- 지역공동체 활성화 차원에서 주요 토지건축물의 용도와 장소 정체성 수준, 지역주민의 거주특성(임차인 vs 소유주, 일반주민 vs 상인 등), 생활환경 서비스 수준 등 다양한 영향요인을 파악하여 건축자산 진흥구역으로 지정해야 함

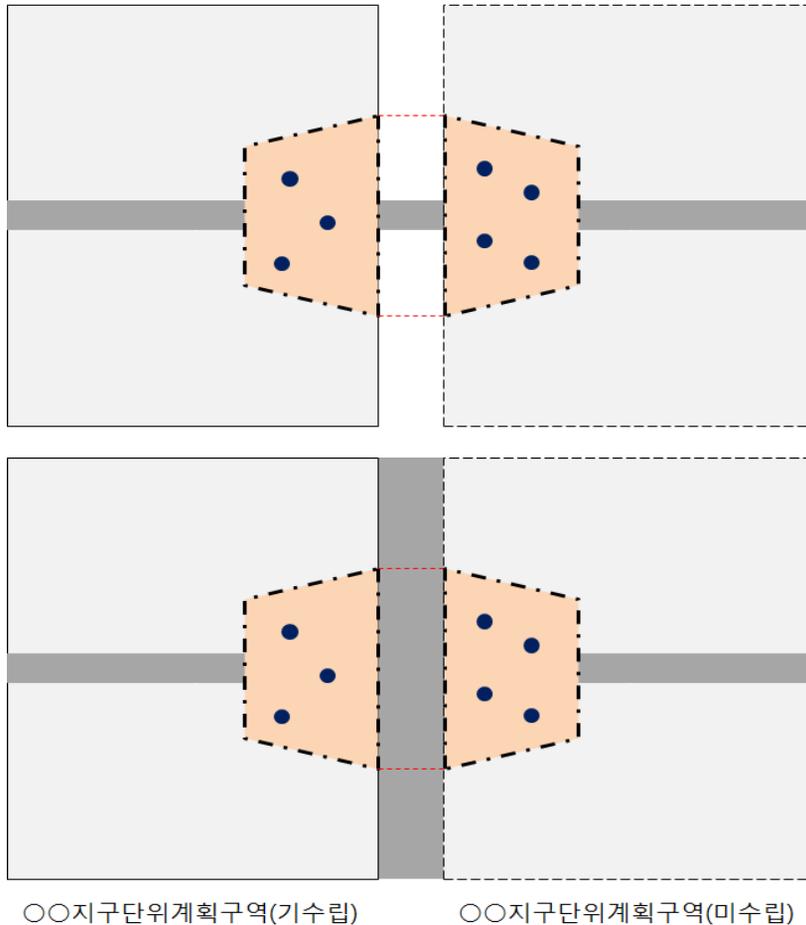


그림 55. 기존 지구단위계획구역 내 건축자산 진흥구역 지정 시나리오2

2) 클러스터형 건축자산 관리 지침

□ 대전시 전체 도시경관을 고려한 클러스터형 관리체계 도입

- 대전지역 전체의 건축자산 보전과 활용의 가치를 높이기 위해 점-선-면으로 이어지는 건축자산 간 유기적인 공간환경을 구축하는 것이 중요함
 - 건축자산 간 유사한 정체성을 보유한 지역의 경우, 연계보존에 중점을 둔 집단적 자산관리를 통해 경관제어를 위한 수단으로 건축자산 진흥구역을 지정·운영하는 것이 매우 효과적일 것으로 판단됨

□ 기존 도시조직 보존을 위한 세부 시행지침 마련

- 대전시 도시화 과정(1905년~현재) 속에서 확인된 가구 및 필지 변화양상(토지구획선, 옛 지적선, 옛 토지용도 등)을 종합적으로 고려하여 현대 도시환경 속에서 기존 도시(공간)조직의 보존을 위한 세부 지침이 마련되어야 함
 - 기존 도시(공간)조직의 영역성 확보는 사전 준비단계에서 정리된 건축자산 기초조사, 장소브랜딩 자원조사 등을 통해 확보된 자료에 근거하고, 시민 의견수렴 과정을 거쳐 자산 간 클러스터 구축을 위한 관리계획으로 입안되어야 함

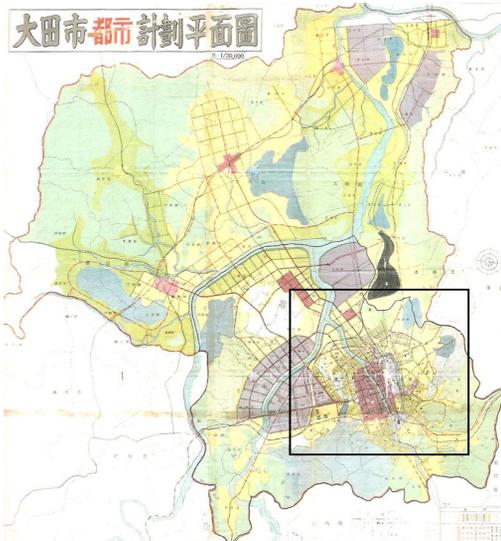


그림 56. 대전시 도시계획 평면도
(1965년 도시재정비계획)
(자료출처 : 대전도시계획백서, 2011)

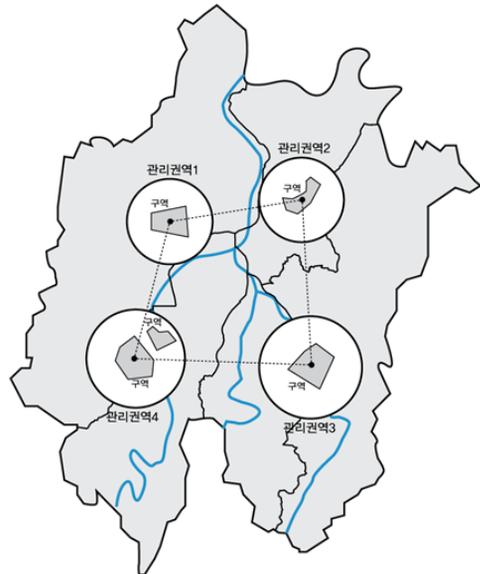


그림 57. 대전시 건축자산 진흥구역 간 클러스터 구축 예시

3) 기존 도시관리계획과의 연계성 강화 지침

□ 정비구역 ▶ 해제구역의 경우, 건축자산 가치가 높은 지역 내 주민참여를 유도하기 위한 정책이 선행될 필요가 있음

- 대전시 정비여건을 고려할 때, 2015년도에 정비구역에서 관리대상구역으로 전환되었거나 해제된 구역 중 건축자산 밀집지역에 건축자산 진흥구역 지정을 통한 주거지 재생 차원에서 각종 정비사업 지원 등에 관한 유도지침이 개발되어야 함
- 다만, 기성시가지 내 주거지역 주민들은 아파트 신축 위주의 재개발을 선호하는 편이어서 구역 내 주민협정 등 주민참여 촉진을 위한 공공의 지원정책이 선행되지 않을 경우, 건축자산 진흥구역이 활성화되기 어려울 것으로 판단됨

□ 지구단위계획구역 ▶ 건축자산을 중심으로 신규 개발을 확산시키지 않도록 자산의 보전과 활용을 위한 규제/유도 정책을 적절히 조화시킬 필요가 있음

- 문화재 등 우수건축자산이 분포된 지역은 별도의 도시계획시설(공원 등)로 관리하던 기존의 방식에서 건축자산 진흥구역을 지구단위계획구역으로 지정하여 각종 규제완화 및 재정지원에 초점을 맞출 경우, 지역이기주의 또는 개발이익을 노리는 행위들이 많을 것으로 예상됨
- 특히, 개발제한구역, 녹지지역 등 도시외곽 또는 유휴토지에 지구단위계획구역으로 건축자산 진흥구역을 적용할 경우, 해당 구역에 적용되는 각종 특례 및 인센티브는 오히려 신규 개발을 확산시킬 우려가 있다는 점을 감안해야 함

□ 특별(계획)구역 ▶ 사업성과 공공성이 확보된 지역을 중심으로 건축자산 진흥 구역 지정을 검토할 필요가 있음

- 대전시의 경우, 특별계획구역(국계법) 및 특별건축구역(건축법)이 거의 활용되지 않고 있는 상황 속에서 건축자산 진흥구역 지정에 의한 특례적용 효과는 다소 미약할 것으로 판단됨
- 다만, 특별계획구역 및 특별건축구역의 경우, 주로 개발자와 공공기관이 주도하는 방식이라는 점에서 개발에 의한 사업성이 높거나 지역의 랜드마크(landmark) 조성의 필요성이 매우 강한 지역을 선정하는 것이 매우 중요함

- 특히, 지역 내 한옥, 건축물 등에 의해 이루어지는 공간구조 또는 공공공간, 경관 등이 현재와 미래에 유효한 가치를 보존하면서 지역의 건축문화 진흥과 정체성 형성에 기여할 수 있는 지역으로 선정하기 위해 관련 분야별(도시계획, 건축, 경관, 도시디자인, 관광, 문화콘텐츠 등) 각종 위원회의 승인을 거치는 절차가 마련될 필요가 있음

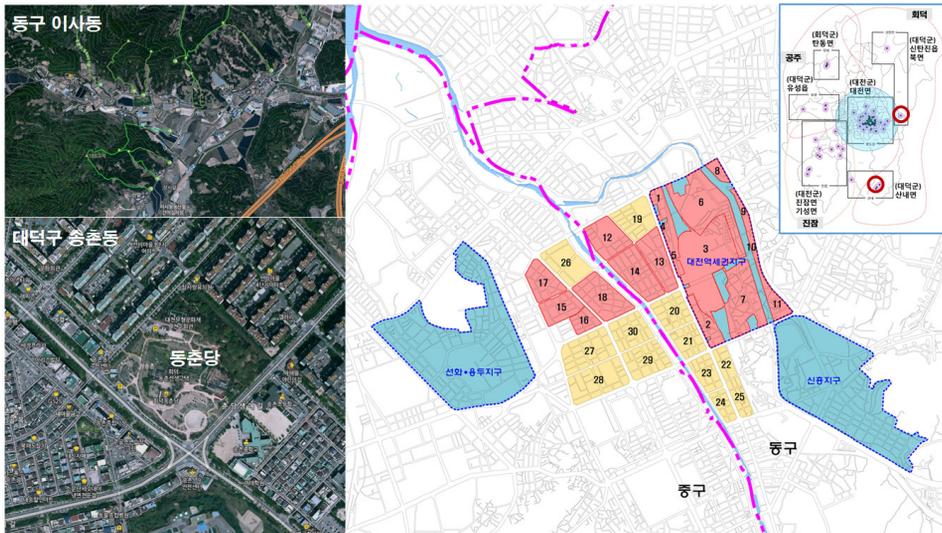


그림 58. 대전시 정비예정구역 및 지구단위계획구역(특별계획구역) 예시

4) 건축자산의 다양성 확보 및 경쟁력 강화를 위한 지침

□ 문화적 속성에 기초한 근대 건축물 관리권역 설정 : 지역별 정체성 반영

- 장소단위 유형자산(물적자원)³³⁾과 무형자산(비 물적자원)³⁴⁾ 간 연계를 위한 지침도 함께 마련될 필요가 있음
 - 건축자산은 문화재와 달리 원형보존보다는 가치 있는 부분을 보존하면서 변화와 활용을 수용하는 개념이라는 측면에서 볼 때, 유산이 아닌 자산의 개념을 도입한 것임

33) 국토연구원(2011, 이왕진 외 5명), 지역자산 활용형 도시재생 전략에 관한 연구, 2011.12; 특정한 형상을 갖추고 있어 시각적으로 인지할 수 있는 특성을 갖춘 자산으로 정의됨. 세부적으로는 자연적 자산(장소적 자산, 환경적 자산)과 구조적자산(공간적 자산, 시설적 자산)으로 분류됨

34) 국토연구원(2011, 전계서); 시각적으로 인지하기 어려운 정서적, 이미지적 특성을 갖춘 자산으로 정의됨. 세부적으로는 문화적 자산, 사회적자산, 경제적 자산 등으로 분류됨

- 이에 시각적으로 인지하지는 못하나 지역의 정체성 형성에 영향을 미치는 스토리텔링형 자산활용 방법(인문학적 자원 활용 등)에 대해서도 지침에 명시할 필요가 있음

○ 건축자산(근대건축물 등)을 현대 도시계획 체계에 적합하도록 대지부문과 건축물 부분으로 구분하여 합리적 기능을 부여하고, 세부적인 용도 관리를 위한 지침 마련이 요구됨

- 구역 전체의 독특한 도시조직과 경관특성을 보존하기 위해서는 대지의 형상, 건축물 용도분포 현황, 접도여건, 가로별 특성 등을 종합하여 해당 건축자산을 특화시키기 위한 각종 물리적 규제를 적용하고,
- 비물리적 규제 즉, 건축자산별 역사문화적 속성을 보존·활용하고 장소성 형성에 영향을 미칠 수 있는 세부지침을 마련하여야 함

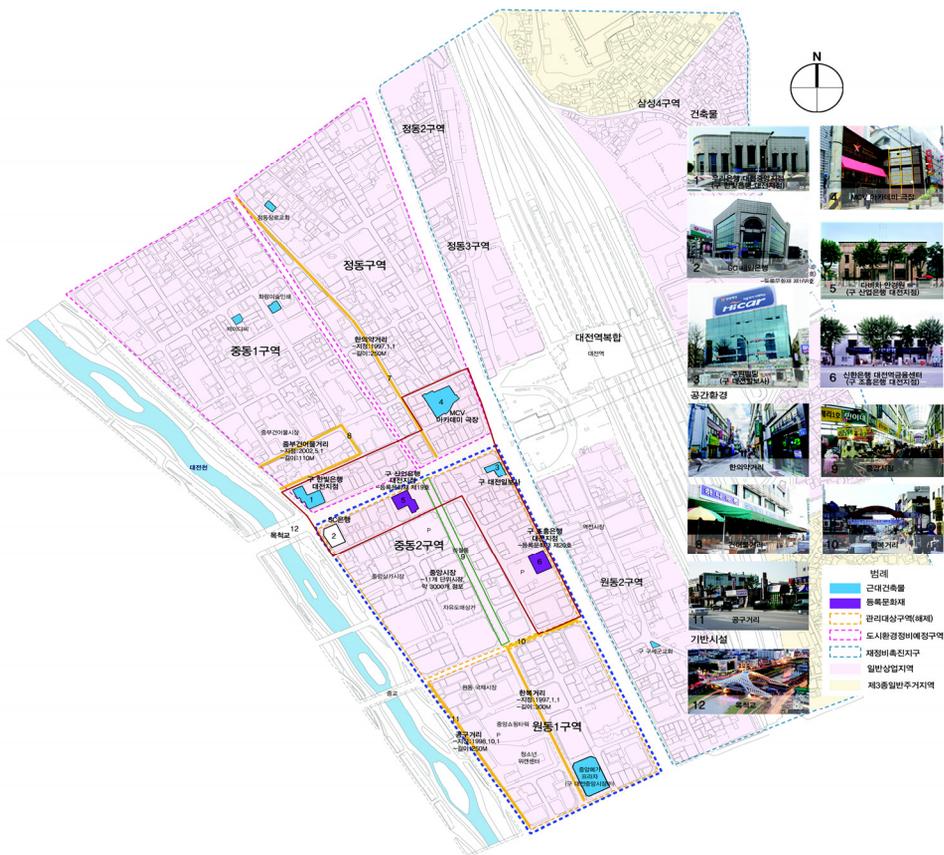


그림 59. 대전시 원도심 지역 문화적 특성에 기초한 근대 건축물 관리구역 설정 예시

□ 대전시 원도심 근대건축물 관리권역 설정(구역설정 예시)

- 대전시의 원도심 지역 문화콘텐츠 경쟁력에 기초하여 건축자산 진흥구역을 지정할 경우, 50년 이상 된 근대건축물의 관리권역 설정지침을 만들고 해당 구역안의 스토리텔링형 인적자산, 이미지자산, 사회적자산 등을 종합하여 전체적으로 원도심 경관보존 뿐만 아니라 장소성도 보존하는 방법으로 진행될 수 있음
- 이는 원도심 지역 건축자산을 활용한 도시재생의 목표 아래 장소기반의 대내외적인 경쟁력을 지속적으로 확보함으로써 과거의 가치가 현재 및 미래에 유효한 가치를 지닐 수 있을 뿐만 아니라 지역의 건축문화 진흥과 정체성 형성에도 기여할 수 있을 것으로 판단됨
 - 해당 건축자산 진흥구역을 단순히 면적인 관리체계를 확립하는 것이 아니라 다양한 스토리텔링형 자원들(대전역의 장소정체성, 대전부르스, 가락국수 등)과 연계되어 입체적인 공간환경 조성 및 경관특성 보존은 물론, 지역자산의 가치를 지속적으로 보존하면서 해당 구역의 변화와 활용을 수용할 수 있을 것으로 판단됨

• 참고문헌 •

<문헌 및 보고서>

- 강동진, 이순자 (2008), 도시재생을 위한 근대역사환경 활용방법 분석, 국토연구원
국토교통부(2013), 한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구
국토교통부(2015), 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)
국토교통부 훈령 제715호 지구단위계획수립지침(개정:2016.5.30.)
국토연구원(2008), 도시재생을 위한 근대역사환경 활용방법 분석(연구책임: 강동진)
국토연구원(2011), 지역자산 활용형 도시재생 전략에 관한 연구(연구책임: 이왕건)
국토연구원(2008), 도시재생을 위한 근대역사환경 활용방법 분석
대전광역시(2012), 대전광역건축기본계획
대전광역시(2014), 대전광역시 문화예술촌 조성사업
대전시립미술관(2008), 열린미술관 화려한 외출 Art Street
대전시립미술관(2009), 열린미술관 Window Media展(2009.9.11.-10.2)
대전시립미술관(2011), 열린미술관-대흥동블루스Ⅱ, 게스트 & 게이트
대전시립미술관(2012), 프로젝트 대전 2012: 에너르기(2012.9.19.-2012.11.18.)
박세훈 외 3인 (2011), 도시재생을 위한 문화클러스터 활용방안 연구, 국토연구원
서울특별시 주택건축국(2016), 내부자료
서울시 주택건축국 한옥조성과 보도자료(2016.8.4.)
서울특별시(2010), 북촌 제1종 지구단위계획 시행지침 및 결정도서
서울특별시(2010), 돈화문로 제1종 지구단위계획 시행지침 및 결정도서
서울특별시(2009), 인사동 제1종 지구단위계획 시행지침 및 결정도서
심경미, 차주영(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책연구,
건축도시공간연구소
심경미, 차주영(2013), 건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도연구,
건축도시공간연구소

- 심경미, 임유경, 강경환(2015), 건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석, 건축도시공간연구소
- 염인섭(2014), 대전시 근대문화유산의 보존과 활용을 위한 관리체계 구상, 대전발전연구원
- 이순자 외 2인(2008), 근대 산업유산의 보존·활용 기본계획 수립을 위한 기초자료 연구, 국토연구원
- 이왕건 외 5인(2011), 지역자산 활용형 도시재생 전략에 관한 연구, 국토연구원
- 이지혜, 임경호(2011), 공공문화콘텐츠를 활용한 플레이스 브랜딩 사례분석, 한국조형학연구 제12권 6호, 기초조형학회

<웹사이트 자료>

대구광역시 중구청 ‘대구중구골목투어’ 안내도

http://www.jung.daegu.kr/new/culture/images/tour/tour_07.pdf

대전근현대사전시관 공식 홈페이지 <http://www.daejeon.go.kr/mor/main.do>

법제처 공식 홈페이지 <http://www.law.go.kr>

서울특별시 공식 홈페이지(주택·도시계획·부동산·마곡사업) <http://citybuild.seoul.go.kr/>

정책연구보고서 2016-35

대전시 도시관리계획 체계 내에서
건축자산 진흥구역 적용방안에 관한 연구

발행인 유 재 일

발행일 2016년 12월

발행처 대전세종연구원

34863 대전광역시 중구 중앙로 85 (선화동 287-2)

전화: 042-530-3519 팩스: 042-530-3528

홈페이지 : <http://www.djdi.re.kr>

인쇄: 나은문화사 TEL.042-252-4103 FAX.042-252-4104

이 보고서의 내용은 연구책임자의 견해로서 대전광역시의 정책적 입장과는 다를 수 있습니다.
출처를 밝히는 한 자유로이 인용할 수 있으나 무단 전재나 복제는 금합니다.