

서울시의 우수건축자산과 건축자산 진흥구역

안인향
서울시 한옥정책과 주무관

서울시 건축자산 진흥정책

서울시는 2,000년 역사를 가진 도시이며 2000년대부터 도시정체성을 보여주는 도시공간, 도시경관 요소인 역사문화환경의 가치 활용이 도시 건축정책 전반으로 확대되어 근현대 자산에 대한 보호, 관리, 사업, 제도를 시행해 왔다. 한옥등록제(2001~), 미래유산(2013~), 역사도심관리계획과 중점관리대상건축물, 생활유산목록화(2015~) 이외에도 지구단위 계획, 청계천 일대 조성 등 관리 및 활용을 통한 자산화와 도시활성화정책을 연계하여 꾸준히 추진해 왔다.

2015년 6월 국가법인 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(이하 「한옥등건축자산법」)이 최초로 시행되면서, 서울시 차원의 건축자산 중장기 계획인 ‘제1차 서울시 건축자산 진흥 시행계획’을 2019년 8월 1일 공고했다. 수립과정에서 세미나, 전문가 의견 수렴, 공감회의 등을 거쳐 결정되었으며 서울의 특성과 여건을 고려한 건축자산 정책 추진체계가 마련된 점, 한옥 중심에서 근현대 건축자산으로 대상이 확대된 점, 조사·보호·활용 체계와 제도 기반이 마련된 점에 의의가 크다.

건축자산 정책의 조기 안착을 위한 선도사업으로 우수건축자산 등록 확대 및 기록화, 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립, 시민공모, 심포지엄, 세미나, 정책브랜드 개발(미래를 위한 시선 등), 오픈하우스를 포함한 전시체험 등을 연계하여 활발히 추진해 왔다.

등록 현황

2022년 8월 기준 서울시 우수건축자산은 12개소다. 2017년 3월 주민들의 요청에 의해 서울시가 매입하여 시민들의 공간으로 활용 중인 체부동 성결교회가 제1호로 등록되었고 그 이후로 공공 소유 9개소, 민간 소유 3개소가 각각 등록되었다.

우수건축자산 현황(2022. 8. 기준)

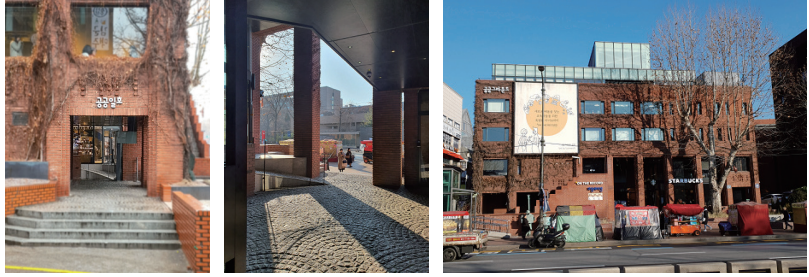
구분	2017년(1개소)	2019년(2개소)	2020년~(9개소)
등록	2017. 3.	2019. 5.	2020. 1. / 2022. 3.
대상	체부동 성결교회	대선제분, 캠펠 선교사주택	한옥청, 공공일호 외
위치	종로구 체부동 187 외 1	영등포구 문래동3가 9 / 종로구 사직동 311-32 외	종로구 8, 용산구 1
가치	지역경관 형성, 벽돌쌓기 등 건축사적 가치	산업건축물, 선교사주택의 의장 완성도 (역사적·경관적·예술적· 사회문화적 가치)	석재건축 등 의장적 완성도 (역사적·경관적·예술적· 사회문화적 가치)

제1호 체부동 성결교회(서울시 종로구 자하문로 1나길 3-2)는 1931년 건축되어 프랑스식과 영국식 두 가지 벽돌쌓기 방식 등 건축양식의 가치를 인정받아 우수건축자산으로 등록(2017. 3.)되었고, 건폐율과 주차장설치기준 등을 완화 받았다. 리모델링 후 현재 ‘서울생활문화센터 체부’로 생활음악 동아리를 위한 거점공간이자 지역주민을 위한 생활권형 문화공간으로 활용되고 있다.

특히 제2호 대선제분 영등포공장, 제11호 공공일호(구 샘터사옥), 제12호 김중업 건축가 설계 사직동 주택 등 우수건축자산 3개소는 민간 및 공기업의 신청에 의한 등록사례이다.



대선제분 영등포공장



공공일호

제2호 대선제분 영등포공장(서울시 영등포구 문래동 3가 9)은 1936년부터 근대 산업건축물의 건축적 특성(형태, 구조, 재료)을 잘 보존하고 있어 산업유산적 가치와 예술적 가치가 높고, 개발 압력이 높은 서울에서 재생 사업과 연계한 민간사례라는 점에서 의의가 크다. 문화재청 협의와 서울시 건축자산위원회 심의를 거쳐 등록(2019. 5.)되었다.

제11호 공공일호(구 샘터사옥, 서울시 종로구 대학로 116)는 김수근 건축가의 대표적 건물 중 하나로 1979년 완공되었으며, 대학로 일대 붉은 벽돌 건물의 효시다. 2012년 승효상 건축가에 의해 4층, 옥상부에 유리 및 철골조로 수직 증축 설계되었으나 건축 당시 형태, 구조, 공간 구성이 잘 유지되어 왔다. 2017년 (주)공공그라운드가 매입해 공유공간, 파랑새 소극장 등 문화복합공간으로 사용 중이며, 소유주의 신청으로 심의를 거쳐 등록(2020. 1.)되었다. 역사적·경관적·예술적·사회문화적 가치를 가진 건축물로 특히 1층부 개방 공간의 공공성 가치가 매우 크다.

제12호 김중업 건축가 설계 사직동 주택(서울시 종로구 사직동 262-15)은 2021년 서울도시주택공사에서 빈집사업으로 매입, 철거 후 신축할 계획이었다. 그러나 철거 전 2021년 10월 집수리 지원사업 전시 ‘걱정말아요, 집수리’로 오픈하우스가 진행되면서 그 가치가 재조명되었고, 이를 허물지 않고 가치를 잘 활용하기 위해서 우수건축자산으로 신청 등록했다. 1983년 치과의사 박시우 주택으로 건축된 이 사직동 주택(대지면적 838.3㎡, 건축연면적 292.5㎡)은 근대 건축의 거장인 김중업 건축가의 설계로 건축된 지상 2층, 지하 1층의 조적조 건물이며 지금도 구조 및 재료 등 초기 형태가 온전히 잘 남아 있다.* 따라서 1980년대 주택의 외관과 특성을 보여주는 ‘역사적 가치’, 구릉지 저층 경관과의 조화



김중업 건축가 설계 사직동 주택

와 자연을 끌어들이는 ‘경관적 가치’, 저명한 건축가가 설계한 ‘예술적 가치’ 등을 가지고 있다고 전문가들은 평가했다.

관리 및 지원, 기록화

우수건축자산은 서울시 건축위원회 심의를 거쳐 등록되면 건축물대장에 기록되며 건축주, 행정관리청(시·구 허가 및 사업부서)에서 등록증과 등록대장을 각각 관리하도록 하고 있다. 등록된 우수건축자산에 대해서는 개보수 지원(최대 1억 원), 건축특례 적용 등 실질적인 혜택을 제공한다는 점에서 미래유산, 중점관리대상 건축물, 생활유산 등 다른 유사 제도와 차별화된다. 지원금은 시 건축위원회를 거쳐 결정된다.

- * 다각형을 활용한 평면, 원형 창과 아치의 활용, 나선형 계단, 온실 공간 등 주택에 자연을 끌어들이는 점은 김중업 설계의 특징이며, 주택마감재료의 디테일과 주택 조경도 우수하다고 평가받고 있다.



우수건축자산 기록화 책자

그리고 건축자산에 대한 가치 공유와 기록화 지원을 목적으로 우수건축 자산 기록화 소책자 작업을 진행 중이며 7개소가 진행, 4개소가 이미 배포 및 활용(웹용 등)되었다. 여기에는 현재 건축자산이 변화해 온 과정, 참여 건축가와 전문가, 관리운영자들의 이야기, 향후 개발 압력이 있는 경우 남겨야 할 주요 가치 부분 등 건축자산의 역사와 가치를 시민들이 알기 쉬운 용어로 정리하여, 시민들이 쉽게 이해하고 공감을 이끌어 낼 수 있는 내용을 담고자 하였다. 기록화 책자는 건축자산을 보전·활용하고자 하는 소유자 및 활용주체, 설계 및 시공 분야 실무자, 관계 공무원에게는 참고자료로 사용될 수 있고, 건축주를 포함한 서울시민에게는 가치 공유와 제도를 이해하는 자료로 활용되도록 기획·제작되었다. 책자는 공공도서관에서도 쉽게 찾아볼 수 있다.

건축자산 진흥구역 지정 및 관리

건축자산 진흥구역 지정

서울시는 2020년 12월 한옥밀집지역 9개 지역에 대한 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획을 결정고시했다. 이를 통해 시 조례로 운영하던 한옥밀집지역을 「한옥등건축자산법」에 근거한 ‘건축자산 진흥 관리체계’로 전환하였다.

한옥밀집지역 내 한옥뿐만 아니라 근현대 건축물 등 건축자산의 보전 및 적극적 활용을 유도하고자 종로구 7개 지역(북촌, 돈화문로, 인사동, 운현궁 주변, 조계사 주변, 익선, 경복궁 서측)과 성북구 2개 지역(선잠단지, 앵두마을)으로 총 9개 구역을 지정하였다. 건축자산 진흥구역 관리계획은 지역 내 건축자산 심층조사 및 목록화, 한옥 등 건축자산 관리

건축자산 진흥구역 현황(2022. 8. 기준)

현황	종로구(7)							성북구(2)	
	북촌	익선	인사동	돈화문로	경복궁 서측	운현궁 주변	조계사 주변	앵두마을	선잠단지
면적(m ²)	1,128,372	31,121,50	124,068	147,860	582,297	147,809	66,698	31,245	5,868
건축자산	61	1	17	14	18	9	11	2	2

* 구역지정 고시: 2020. 12. 24.(서울시 고시 제2020-586호)

* 관리계획 수립 공고: 2020. 12. 24.(서울시 공고 제2020-3502호/제2021-107호)

한옥밀집지역과 건축자산 진흥구역 관계

	한옥밀집지역		건축자산 진흥구역
근거 법률	「서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례」 제정 2002.5.20.		「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제정 2014.6.3.
정의	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> 한옥밀집지역 한옥을 보전 또는 진흥할 필요가 있는 지역 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> 한옥보전구역 한옥밀집지역 내에서 지구단위계획에 따라 한옥건축 지정, 유도, 권장 등의 방법으로 규제되는 구역 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 등록한옥 유효기간 동안 한옥 철거·멸실 제한 지원금 받은 당시의 용도와 가로입면 유지 한옥 소유자가 등록한 한옥 </div>	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; display: inline-block;">관계 설정</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> 건축자산 진흥구역 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> 건축자산 한옥 등 건축물, 공간환경, 기반시설 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 우수건축자산 소유자의 자발적 신청에 의해 심의를 거쳐 등록된 건축자산 </div>
관리계획	자체 관리수단 없음, 지구단위계획 병행	관리계획 수립	건축자산 진흥구역 관리계획 수립 의무화 (지구단위계획 수립 병행 가능)
보조 및 응지지원	한옥	지원가능대상 자산범위 확대	우수건축자산 및 한옥, 한옥마을 조성
특례 적용	한옥밀집지역 내 한옥 특례 적용 가능	특례 확대 적용	진흥구역 내 건축자산 에 특례 적용 가능 (지구단위계획 수립 시)

지침 및 특례계획, 공공지원사업을 담고 있으며 건폐율 완화, 부설주차장 설치기준 완화 등 건축특례 적용이 가능해진다.

건축자산 진흥구역 내 건축자산에 건축특례를 주기 위해선 지구단위계획과 연동해야 하므로 지구단위계획 재정비가 도래하지 않은 종로구 5개 구역(돈화문로, 인사동, 운현궁 주변, 경복궁 서측, 익선)에 대한 도시관리계획을 건축자산 진흥구역 관리계획지침을 따르도록 일괄고시(2021.4.1.)하였다. 그 외 관련 지구단위계획을 재정비단계인 북촌, 조계사, 앵두마을과 선잠단지 지역은 도시관리계획 재정비안에 반영하였다.

운영

건축자산 진흥구역은 효율적인 행정적 관리를 위해 기 지정된 도시관리계획구역(지구단위계획구역)의 구역계에 맞추고 지구단위계획과 병행하여 관리된다. 허가나 건축특례가 필요한 경우 관련 부서로 협의하여 건축자산의 가치를 살려 관리하도록 유도하고 있다. 건축자산 진흥구역 관리계획은 건축자산 보전 및 창조적 활용을 유도하고자 기초조사에 기반

하여 한옥 등 건축자산 관리지침, 특례 적용 및 지원에 대한 기준을 마련하였다.

관리방향은 ▲한옥은 양질의 한옥 유도 ▲한옥 지원 시 조례상 한옥수선기준 준용 ▲한옥특례적용 기준 확대 그리고 ▲한옥에 국한된 자산범위를 근현대 건축자산으로 확대하여 건축자산의 보전 및 창조적 활용유도를 위한 특례를 적용토록 하는 것이다.

인허가권자가 특례 적용 여부를 판단하되 자치구 건축위원회자문을 받거나, 세부적인 검토가 필요한 경우에는 서울시 건축위원회 자문을 구할 수 있다.

우수건축자산 및 건축자산에 대한 건축특례 및 비용지원 내용(2022. 8. 기준)

구분	비용 지원	특례				기타 지원	
		「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	「건축법」	「주차장법」	「민법」		
우수 건축 자산	건축자산 진흥구역 내 ※용자조건: 무이자로서 3년 거치 10년 균등분할상환 (은행수수료 : 대출잔액의 연 0.8%) 건축자산 진흥구역 외	· 보조금: 6,000만 원 · 융자금: 4,000만 원	· 지역지구의 건축제한 · 건폐율 · 용적률 · 건폐율	· 대지의 조경 · 공개공지 · 대지와 도로 관계 · 건축선의 지정 · 건축선 건축제한 · 피난시설 · 내화구조 · 고층건축물 피난 · 방화지구 · 마감재료 · 지하층 · 대지 안의 공지 · 맞벽건축 · 높이제한 · 일조 등의 확보 · 건축설비기준 · 승강기	· 부설 주차장 설치	×	· 기술 지원 (기술 자문, 자료 제공, 홍보, 주민교육 프로그램 운영 등) · 공공 매입 · (조세 감면- 현재 미반영)
(비한옥) 건축 자산	건축자산 진흥구역 내 건축자산 진흥구역 외	×	· 지역지구의 건축제한 · 건폐율 · 용적률	· 건축선의 지정 · 건축선 건축제한 · 대지 안의 공지 · 맞벽건축 · 높이제한	· 부설 주차장 설치	×	· 도로 등 기반시설 공공사업 · 소규모 수선 지원 · 도서관 등 문화복지시설 · 공공 매입
	건축자산 진흥구역 외	×	×	×	×	×	×

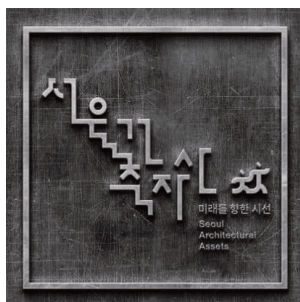
나가며

서울시는 우수건축자산과 건축자산 진흥구역 등 정책사업들을 통해 우리 주변의 역사문화적 가치가 있는 건축물 및 공간환경을 ‘자산화’하기 위한 다양한 실천사업들을 추진해 왔다. 이를 통해 ‘역사적·경관적·예술적·사회문화적 가치를 지닌 자산을 충분히 확보하고’, ‘잘 활용하여’, ‘시민들에게 사랑받는 공간을 창출’할 수 있는 기반을 마련할 계획이다.

이를 위해 중요한 것이 ‘가치 공감과 인식 확산’이다. 건축자산 정책과 계획에 대한 이해가 아직 충분히 형성되지 않았고 건축자산을 ‘동결 보존식 문화재’로 인식해 부정적이고 경직된 접근을 하고 있어 활성화에 제한요인으로 작용하고 있다. 아직은 사례들이 많지 않으며 관련 진흥법 체계상 적극적인 유지관리의 한계점과 법령 해석상의 혼란도 있어 제도의 개선도 필요하다.

지난 3년간 서울시는 건축자산 세미나, 심포지엄, 서울건축자산 정책브랜드 개발, 기록화 책자, 시민 공모전 등을 통해 좋은 사례를 만들고 알리는 시간을 기획했고, 이를 통해 시민들과 자산소유자·사용자·전문가 등과 함께 건축자산 가치에 대한 공감대를 형성하고 이에 대한 이해를 확장하고자 했다.

이러한 가치공감 형성을 기반으로 보다 실효성 있는 지원수단을 마련하기 위해, 앞으로도 시는 정부와 관계 연구기관, 전문가와도 협력적 네트워크를 구축하고 건축자산 활성화 정책을 추진해 나갈 것이다.



서울건축자산 정책브랜드



시민 공모전(2021)



정책 심포지엄(2021)