

건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고 방안

이민경 부연구위원, 이종민 부연구위원, 유광흠 선임연구위원

배경 및 목적

- 건축자산 진흥구역 제도는 건축자산이 밀집되어 있는 지역을 대상으로 '규제'보다는 '지원'을 통해 건축자산의 역사적·경관적·예술적·사회문화적 가치 등을 계획적으로 관리하기 위해 마련됨
- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」이 시행된 지 3년이 경과한 현재, 14개 지자체에서 관련 조례 제정 등 제도적 기반을 구축하고 있지만, 건축자산 진흥구역의 지정 및 운영을 위한 재정 마련, 정책 대상으로서 건축자산 개념 및 범위 설정 등에 어려움이 있어 실질적인 추진은 미흡한 상황
- 이에 건축자산 진흥구역 제도 운영의 현실적 어려움에 대한 해결 방안을 모색하여, 제도의 실효성을 제고함과 동시에 활성화를 유도하고자 함

정책제안

- 기존 시가지 정비 등을 위해 추진되고 있는 도시재생 뉴딜사업 등과의 연계, 「도시 및 주거환경정비법」을 개정하여 도시·주거환경정비기금을 활용하는 등 건축자산 진흥구역의 지정 및 운영을 위한 자원 확보
- 건축자산 목록 선정 절차의 공신력 확보, 구역 내 건축물에 대한 별도의 관리대상 구축, 건축자산의 철거 및 멸실에 대한 사전권고제, 미등재 건축물 양성화 방안 등 건축자산 진흥구역 내 건축물의 체계적 관리를 위한 제도 마련
- 건축자산 진흥구역의 효과적인 관리를 위해 우수건축자산에 적용되는 관계 법령 특례적용 범위 확대

1 건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고 필요

■ 건축자산 진흥구역 제도의 목적

- 건축자산 밀집지역을 계획적으로 관리하고 보전 및 활용을 위한 ‘규제’보다 ‘지원’ 중심의 면(面)적 관리제도
 - 개별 가치는 크지 않지만 군집되어 가치를 가지는 건축자산의 경우에는 보전 및 관리가 어렵고 멸실될 위험이 큼
 - 이러한 건축자산 밀집구역을 「국토계획의 이용에 관한 법률」, 「건축법」 등에 따른 지구·구역으로 관리하기 어려운 경우, 건축자산 진흥구역으로 지정하고 관리계획을 수립하여 건축자산의 건축적 특성이 유지·관리될 수 있도록 함
 - 건축자산 진흥구역 제도는 원형 보존을 위한 규제보다는 건축자산의 창조적 활용 및 진흥을 위한 재정적 지원과 건축기준 완화를 통한 특례를 부여하여, 건축자산이 가지고 있는 역사적·경관적·예술적·사회문화적 가치 등을 보전함과 동시에 활용을 유도하고 촉진하기 위한 제도

■ 건축자산 진흥구역 제도의 활성화 유도를 위한 실효성 제고 방안 마련 필요

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(이하 「한옥등건축자산법」)이 시행된 지 3년이 경과한 현재(2018년 6월 기준), 14개 광역자치체에서 건축자산 관련 조례를 제정하는 등 건축자산의 보전 및 활용을 위한 제도적 기반을 구축하고 있음
- 하지만 실제 사업 추진을 위한 재정 마련, 정책 대상으로서 건축자산 개념 및 범위 설정 등의 어려움으로 인해 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립·운영 실적은 미흡한 실정
 - 실질적 정책수단이라 할 수 있는 건축자산 진흥 시행계획, 건축자산 기초조사 및 정보 구축, 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 등은 추진 실적이 미비한 실정
 - 특히 건축자산 진흥구역 지정을 완료한 지자체는 대구광역시(1개소), 전라북도 군산시(1개소)에 불과하며, 서울특별시(10개소)에서는 한옥밀집지역을 중심으로 건축자산 진흥구역 지정을 진행 중에 있어, 건축자산 진흥구역을 지정하여 관리하는 단계까지 활성화되고 있지 못함
- 건축자산 진흥구역 제도의 고찰, 지정·운영 현황, 구역 내 건축물에 대한 규제 사항, 건축특례 및 지원 사항, 재정 마련 방안 등을 검토하여, 제도의 실효성을 제고하기 위한 개선 방안을 마련할 필요

지자체별 건축자산 관련 정책·사업 추진 현황(2018년 6월 기준)

● : 완료 ○ : 시행 중 및 일부 완료

시도	조례 제정	시행계획	기초조사	진흥구역 지정	진흥구역 관리계획	정보구축 시범사업*
서울특별시	2016.3.24.	●	○ (종로구, 중구, 용산구 완료)	○	-	○
부산광역시	2016.7.13.	-	-	-	-	-
대구광역시	-	-	-	●	○	-
인천광역시	2015.11.16.	○	○	-	-	-
대전광역시	2016.4.12.	○	○	-	-	-
광주광역시	2017.11.1.	-	-	-	-	-
울산광역시	-	-	-	-	-	-
경기도	2016.1.4.	●	○ (수원시, 파주시, 안성시 완료)	-	-	-
강원도	2017.11.3. (전면개정)	-	-	-	-	-
충청북도	2017.11.10.	-	-	-	-	-
충청남도	2017.4.20.	-	-	-	-	-
전라북도	2016.12.30.	-	○ (군산시 진흥구역 내)	● (군산시)	○ (군산시)	-
전라남도	2016.12.22.	○	-	-	-	○ (목포, 영암)
경상북도	2015.12.31.	-	○ (한옥자산 조사)	-	-	-
경상남도	-	-	-	-	-	-
제주특별자치도	2017.3.8.	-	○ (1945년 이전 조성된 건축물 완료)	-	-	-
세종특별자치시	2016.10.31.	●	○	-	-	-

* 정보구축 시범사업은 지자체 공모사업으로서, 국토교통부-건축도시공간연구소가 공동 추진

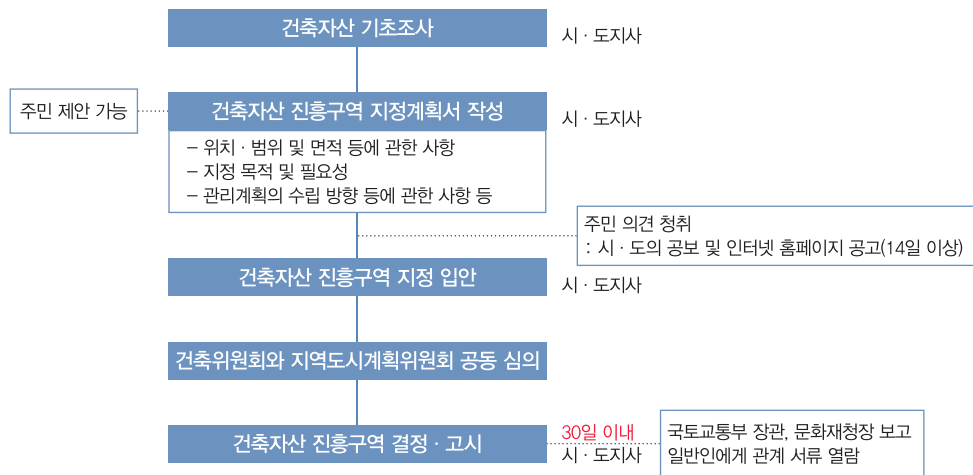
2 건축자산 진흥구역 지정 절차

■ 건축자산 진흥구역 지정 대상

- 「한옥등건축자산법」 제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등)에 따라 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하거나 건축자산이 밀집되어 종합적인 관리가 필요한 지역 또는 한옥마을, 전통사찰보존구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역을 건축자산 진흥구역으로 지정할 수 있음

■ 건축자산 진흥구역 지정 절차

- 시·도지사가 건축자산 진흥구역을 지정하려는 경우에는 기초조사 결과를 토대로 건축자산 진흥구역 지정계획을 작성하여 해당 지역을 관할하는 시장 또는 군수와 협의하도록 하고 있음
 - 건축자산 진흥구역 지정계획이 입안되면, 건축위원회와 지역도시계획위원회 공동 심의를 거쳐 지정이 가능함
 - 거주민이 해당 지역에 대해 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획 수립의 필요성이 있을 경우, 시·도지사 및 시장·군수에게 제안서를 작성하여 제출할 수 있음
 - 제안서에는 건축자산 진흥구역의 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항, 건축자산 진흥구역의 지정 목적 및 필요성, 관리계획의 수립 방향 등에 관한 사항을 포함하여야 함



건축자산 진흥구역 지정 절차

■ 건축자산 진흥구역 지정을 위한 건축자산 기초조사

- 건축자산 기초조사는 진흥구역 지정 전에 필수적으로 수행되어야 하는 조사로, 문헌 조사 등을 통한 조사대상 선별, 현장조사, 목록 정리 등의 절차를 거쳐 진행되고, 건축자산의 조성 시기 등에 제한은 없으며 가치 중심으로 선별
 - 건축자산 후보군으로는 건축물 대장 등을 참고하여 최초 사용 이후 30년(공공소유 건축물의 경우 20년)이 지난 건축물, 공간환경, 기반시설 중 사회적·경제적·경관적 가치를 가진 것, 주요 공모전 수상작, 지자체가 그 가치를 관리할 필요가 있다고 판단한 것 등이 해당될 수 있음

3 건축자산 진흥구역 지정에 따른 지원 사항

■ 건축자산 진흥구역 지정에 따른 재정 지원

- 건축자산 진흥구역 내 사업의 원활한 추진을 위한 국가 또는 지자체의 지원 사항
 - 국가 또는 지자체는 건축자산 진흥구역 내 도로, 교통시설, 상하수도 시설, 주차장 등 기반시설 정비와 건축물의 신축 및 개보수 지원 가능(「한옥등건축자산법」 제22조)
 - 시·도지사는 사업 추진을 위해 필요한 경우, 지역 주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 협의체 운영 지원 가능(「한옥등건축자산법」 제23조)
- 또한 우수건축자산에 대하여 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 조세를 감면할 수 있으며, 관리에 필요한 기술이나 소요 비용을 조례에 따라 지원할 수 있도록 하고 있음(「한옥등건축자산법」 제12조)

■ 건축자산 진흥구역 지정에 따른 건축기준 완화

- 건축자산 진흥구역에 대해 지구단위계획 수립 시 건축기준 완화 적용 가능
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 「국토계획법」) 제52조 제3항에 따른 지구 단위계획구역에서의 완화 규정¹⁾ : 같은 법 시행령 제45조(지구단위계획의 내용), 제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용), 제47조(도시지역 외 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) 및 제65조(기반시설설치계획의 수립)에서 정하는 범위
 - 「건축법」 제46조(건축선의 지정), 제47조(건축선에 따른 건축제한), 제58조(대지 안의 공지) 및 제59조(맞벽 건축과 연결복도)를 대통령령으로 정하는 범위에서 완화 적용

[건축자산 진흥구역 지정에 따른 건축기준 완화 적용이 필요한 건축 관련 법률 조항] 검토사항

■ 「건축법」

- 법 제44조, 영 제28조 (대지와 도로의 관계): 골목길 보전의 경우 준수하기 곤란
- 법 제42조, 영 제27조 (대지의 조경): 조경면적이 부족, 식재의 어려움 등
- 법 제46조, 제47조, 영 제31조 (건축선의 지정): 건축선 지정 시 기존 건물 철거 발생
- 법 제59조 (맞벽건축과 연결복도): 기존 시설일 경우 예외 필요
- 법 제60조 (건축물의 높이 제한): 기존 건축물이 위법인 경우 양성화 필요
- 법 제61조 (일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한): 기존 건축물이 위법인 경우 양성화 필요

■ 기타 법령

- 「국토계획법」 제77조 (용도지역의 건폐율): 승인권자가 지구의 건축특성에 맞게 완화하여 수립할 수 있도록 조정 필요
- 「주차장법」 제19조 5항에도 불구하고 면제조항 필요

※ 출처 : 유광흠 외(2012), 「지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구」, 국토교통부, p.216.

1) 단, 구역 내 건축자산의 건폐율에 대해서는 「국토계획법」 제77조에도 불구하고, 90% 이내에서 최대한도를 달리 정할 수 있음

4 건축자산 진흥구역 운영·관리의 쟁점 사항

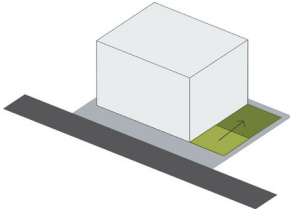
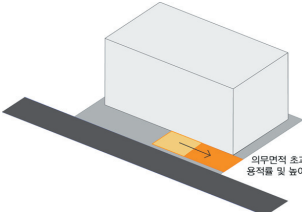
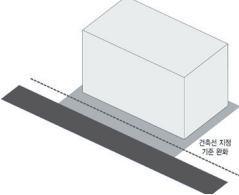
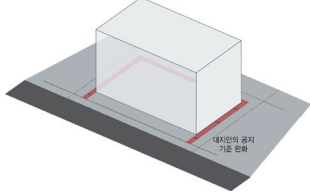
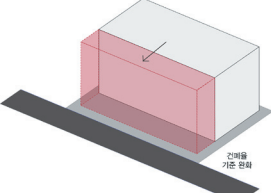
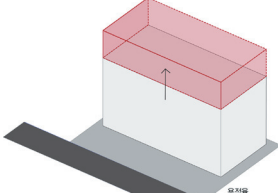
■ 건축자산 진흥구역 제도 운영을 위한 재정 마련의 어려움

- 지방자치단체에서 주도적으로 추진해야 하는 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립을 위해서는 건축자산 기초조사 수행, 향후 운영·관리 등에 필요한 예산을 확보하기가 현실적으로 어려움
 - 건축자산 관련 지자체 담당 공무원들과의 정책 및 사업 추진 관련 면담 수행 시, 정책 추진의 가장 큰 장애요인으로 예산 마련에 대한 어려움을 언급
- 「한옥등건축자산법」에서는 건축자산 진흥구역의 재정 지원이 가능하도록 근거 규정을 마련하고 건축자산특별회계를 설치할 수 있도록 하고 있으나, 실질적으로 특별회계를 설치하여 운영하고 있는 지자체는 없는 것으로 파악됨
 - 전라북도 군산시의 경우, 건축자산 진흥구역이 지정(2017.7.13.)된 이후 관리계획 수립 과정에서 구역 내 신축 및 개보수 비용 지원을 위한 예산이 마련되지 못해 제도가 실행되지 못함

■ 지구단위계획 수립에 따른 건축기준 완화 적용의 어려움

- 지구단위계획 수립을 통한 건축기준(용적률·높이제한)의 완화 조항을 적용받기 위해서는 지구단위계획구역 안에서 공공시설이나 기반시설 부지를 제공해야 하는데, 기성시가지의 보전·관리·활용을 목적으로 하는 건축자산 진흥구역의 경우에는 적용하기 어려움
- 또한 지구단위계획을 통해 완화할 수 있도록 한 「건축법」 제42조(대지의 조정), 제44조(대지와 도로와의 관계), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 규정도 완화 범위가 「국토계획법 시행령」에 명시되어 있지 않아, 명확한 기준을 판단하기 어려움

건축자산 진흥구역 지정에 따른 건축기준 완화 규정 및 범위

<p>「건축법」 제42조(대지의 조경)</p>	<p>「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보)</p>	
	 <p>의무면적 초과 설치 시 용적률 및 높이제한 완화</p>	
<p>200㎡ 이상 대지에 건축하는 경우, 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 해야 함 → 「국토계획법 시행령」에 완화 범위가 규정되어 있지 않음</p>	<p>일반주거·준주거·상업·준공업 및 도시화 가능성이 크다고 인정하여 지정·공고하는 지역에 공개공지 또는 공개공간을 설치해야 함 → 공개공지 또는 공개공간을 의무면적 초과하여 설치한 경우, 용적률 및 높이제한 완화</p>	
<p>「건축법」 제44조(대지와 도로와의 관계)</p>	<p>「건축법」 제60조(건축물의 높이 제한)</p>	<p>「건축법」 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)</p>
<p>건축물의 대지는 2m 이상 도로에 접해야 함 → 「국토계획법 시행령」에 완화 범위가 규정되어 있지 않음</p>	<p>완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이 × (1 + 공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 원래의 대지면적) 이내</p>	<p>「국토계획법 시행령」에 완화 범위가 규정되어 있지 않음</p>
<p>「건축법」 제46조(건축선의 지정) 및 제47조(건축선에 따른 건축제한)</p>		<p>「건축법」 제58조(대지 안의 공지)</p>
 <p>건축선 지정 기준 완화</p>		 <p>대지안의 공지 기준 완화</p>
<p>「국토계획법」 제77조(건폐율)</p>		<p>「국토계획법」 제78조(용적률)</p>
 <p>건폐율 기준 완화</p>		 <p>용적률 기준 완화</p>
<p>구역 내 건축자산에 대해서는 「국토계획법」 제77조에도 불구하고, 90% 이내에서 건폐율 최대한도를 조례로 달리 정할 수 있음</p>		

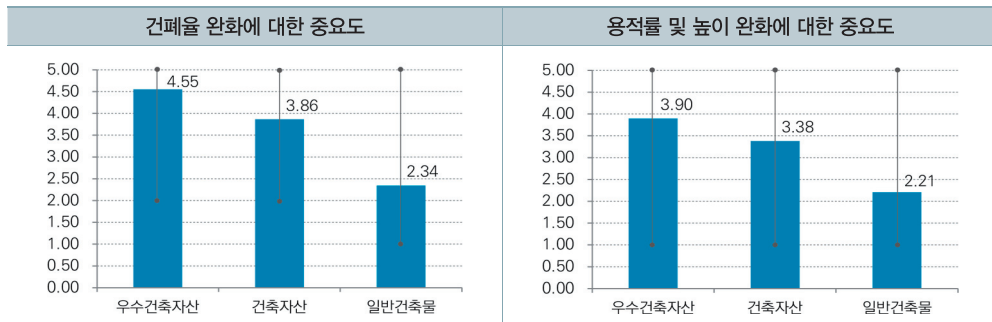
■ 건축자산 진흥구역 내 관계 법령 특례 적용 범위 설정의 어려움

- 건축자산 진흥구역의 운영·관리를 위한 건축특례 적용의 대상 및 범위 설정 필요
 - 건축자산 진흥구역의 지속적인 관리를 위해 건축물의 형태를 규제함과 동시에 「건축법」 등 현행법에 저촉되어 활용이 어려운 현황 해결을 위한 관계 법령의 특례를 적용
 - 하지만 이러한 특례는 건축자산 진흥구역을 효율적으로 관리하기 위한 규제와 함께 적용되거나 구역 내 분포되어 있는 우수건축자산, 건축자산, 일반건축물의 특성을 고려하여 적용할 필요

■ 건축자산 진흥구역 내 규제 및 지원 사항에 대한 전문가 인식조사

- 건축자산 진흥구역 내에는 우수건축자산, 건축자산, 일반건축물이 혼재되어 있어 구역 내 경관 특성 보전을 위한 중요도, 구역 관리의 필요성 및 목적 등에 따라 관계 법령의 특례가 적용될 필요가 있으며, 이를 위해 전문가 인식조사 수행
 - 관계 법령 특례 적용의 적정한 범위를 파악하기 위한 건축자산 관련 전문가(학계, 실무진, 연구자) 34명을 대상으로 설문조사 수행
- 설문조사를 통해 건축자산 진흥구역 내 우수건축자산, 건축자산, 일반건축물에 대한 규제 및 지원 사항 중요도를 평가한 결과, 형태 규제는 모두 적용하되, 지원은 건축물 가치를 고려하여 적용할 필요
 - 건축물 형태 규제에 대해서는 구역 내 모든 건축물에 대해 중요도가 높게 평가되어 (평균 3점 이상), 구역의 지정 목적에 부합한 관리를 위해서는 형태 규제가 모든 건축물에 대해 적용되어야 하는 것으로 판단됨
 - 관계 법령 특례와 관련하여 건폐율과 건축선 지정 완화에 대해서는 우수건축자산(각 4.55점)과 건축자산(3.86점, 3.93점)의 관리를 위해 중요도를 높게 평가하였으며, 일반건축물(2.34점, 2.72점)은 중요도를 비교적 낮게 평가함
 - 건축비용 지원에 대한 사항은 우수건축자산과 건축자산이 모든 항목 중 가장 높은 중요도(4.93점, 4.24점)를 보여, 비용 지원이 가장 효율적인 지원 방안인 것으로 판단됨
- 구역 내 건축자산을 체계적으로 관리할 수 있는 방안 마련 필요
 - 건축자산 진흥구역 내 우수건축자산을 제외한 건축자산의 유지 및 관리 방안이 마련 되어 있지 않아, 향후 건축자산이 철거 및 멸실될 경우 지정 목적이 상실되는 문제가 야기될 수 있으므로 이에 대한 체계적인 관리 방안이 필요

건축자산 진흥구역 내 우수건축자산, 건축자산, 일반건축물에 대한 규제 및 지원의 중요도



건축자산 진흥구역 내 우수건축자산, 건축자산, 일반건축물에 대한 규제 및 지원의 중요도



5 건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고 방안

■ 건축자산 진흥구역 운영·관리를 위한 자원 마련

- 도시재생 뉴딜사업과 건축자산 진흥구역 제도의 연계를 통한 시너지 효과 창출 및 자원 확보
 - 도시재생 뉴딜사업 추진 시 대상 사업구역을 건축자산 진흥구역으로 지정하여 지역의 고유한 공간환경을 조성해 나가고 차별화된 경관을 조성하는 것이 가능하며, 건축자산을 활용한 청년창업공간으로의 활용 등 다양한 유형의 사업 추진이 가능
 - 또한 2018년 도시재생 뉴딜사업의 한 유형으로 추진되고 있는 ‘건축 특화형 도시재생 뉴딜사업’과 연계하여 건축자산 진흥구역 제도를 활용하는 경우, 기존 건축물(건축자산)에 대해 건축기준(건폐율, 용적률, 건축선 등)과 관련한 특례사항이 적용될 수 있어 사업 실현 가능성이 높아지는 등 시너지 효과를 창출할 수 있음

- 「도시 및 주거환경정비법」 개정을 통한 도시·주거환경정비기금 활용 방안 마련
 - 「도시 및 주거환경정비법」 개정(2017.8.9)을 통해 정비구역 해제지역에 대한 기반시설 설치, 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업, 리모델링을 위한 안전진단 등을 지원하기 위해 정비기금을 집행할 수 있도록 함
 - 건축자산 진흥구역 제도가 도시 정비의 취지와 부합되는 점을 고려하여, 관련 부서와 협의를 통해 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역에 대한 지원이 가능하도록 개정 필요

우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 지원의 재정 마련을 위한 「도시 및 주거환경정비법」 개정(안)

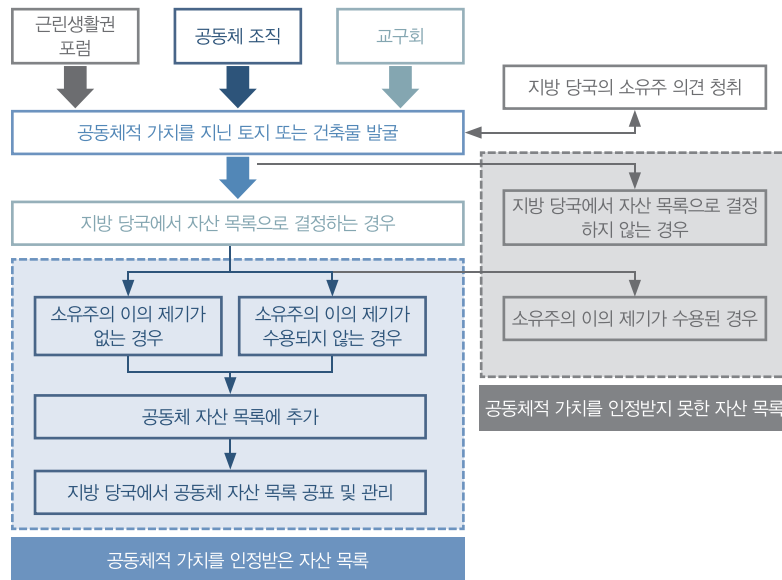
현행	개정(안)
제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) (중략) ③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다. <개정 2017.8.9.> 1. 이 법에 따른 정비사업으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항 가. 기본계획의 수립 나. 안전진단 및 정비계획의 수립 다. 추진위원회의 운영자금 대여 라. 그 밖에 이 법과 시·도조례로 정하는 사항 2. 임대주택의 건설·관리 3. 임차인의 주거안정 지원 4. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금의 부과·징수 5. 주택개량의 지원 6. 정비구역등이 해제된 지역에서의 정비기반시설의 설치 지원 7. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제44조에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대한 지원 8. 「주택법」 제68조에 따른 증축형 리모델링의 안전진단 지원 9. 제142조에 따른 신고포상금의 지급	제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) ①~② (현행과 같음) ③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다. 1~9 (현행과 같음) 10. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제12조에 따른 우수건축자산 및 제22조에 따른 건축자산 진흥구역에 대한 지원 (신설)

■ 재정적 인센티브 실효성 제고

- 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」 개정을 통한 조세감면 혜택 실효성 확보
 - 「한옥등건축자산법」에서는 우수건축자산의 경우, 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 조세를 감면할 수 있도록 규정을 마련하고 있음
 - 「조세특례제한법」은 조세특례를 정할 수 있는 법률을 별도로 규정하고 있으며 「지방세특례제한법」도 구체적인 재산세 감면사항을 제시하고 있어, 「한옥등건축자산법」의 조세 감면에 대한 실효성을 확보하기 위해서는 해당 법령의 개정 필요

■ 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 체계적인 관리 방안 마련

- 건축자산 진흥구역 내 건축자산 선정 절차 마련 및 건축물 관리대장 마련
 - 건축자산에 대한 공신력 있는 판단기준 및 선별 절차가 마련되지 못한 상황에서 건축자산에 대해 건축기준 관련 특례사항을 적용할 경우, 구역 내 일반건축물 소유자의 민원이 발생할 여지가 있음
 - 따라서 영국의 지역자산(Assets of Community Value) 목록 구축 절차와 같이, 건축자산을 선정함에 있어 소유주뿐 아니라 지역 사회의 동의가 반영될 수 있도록 공신력 있는 절차를 마련하여 운영할 필요가 있음



영국 지역자산(Assets of Community Value) 목록 구축 절차

※ 출처 : Department for Communities and Local Government(2012), "Community Right to Bid: Non-statutory advice note for local authorities", p.3 재구성.

- 건축자산 진흥구역 내 건축물은 개별적으로는 가치가 없는 건축물이라 할지라도 군집하여 있어 가치가 있는 건축물이기 때문에 구역 내 모든 건축물은 관리대상이며, 이를 체계적으로 관리하기 위한 별도의 관리대장 마련 필요
- 건축자산 진흥구역 내 건축자산의 철거 및 멸실 관리 방안 마련
 - 구역 내 건축자산 목록 구축 시, 건축물 대장과 연계를 통해 「건축법」 제36조 제1항에 따른 건축물 철거 등의 신고 시 행정에서 사전 설득 및 권고할 수 있는 방안 마련

- 건축자산 진흥구역 내 미등재 건축물에 대한 관리 방안 마련
 - 구역 내 미등재 건축물이 있을 경우, 이는 위법 건축물로 보전 및 활용을 위한 건축 행위 자체가 불가능하기 때문에 양성화 방안 모색 필요
 - 미등재 건축물에 대한 재산권 행사 및 건축행위가 불가능한 문제를 해결하기 위해, 지자체에서 미등재 건축물 양성화를 진행(인천 강화군, 경남 진주시)한 사례가 있으며, 국가 차원에서 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 제정을 통해 한시적으로 추진 하였음
 - 미등재 건축물 양성화 시 부과되는 세금 및 과태료에 대한 부담 및 양성화 과정에서 발생하는 비용 등을 판단하여, 지역의 여건을 고려한 대상 범위 및 시기 등을 설정하여 추진 필요

■ 건축자산 진흥구역의 다양한 관계 법령 특례적용 확대

- 건축자산 진흥구역의 효과적인 관리를 위한 관계 법령 특례적용 확대 검토 필요
 - 「한옥등건축자산법」에서는 우수건축자산과 건축자산 진흥구역의 관계 법령 특례 적용 사항을 명시하고 있는데, 건축자산 진흥구역에 부여하고 있는 특례는 우수건축 자산과 비교하여 상당히 미흡한 수준
 - 우수건축자산의 경우 「건축법」, 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」에서 요구하는 기준 또는 성능 등을 다른 방법으로 대신하는 경우 해당 규정을 전부 또는 일부 완화하여 적용할 수 있음(「한옥등건축자산법」 제14조)
 - 건축자산 진흥구역은 지역 고유의 경관을 형성하고 지역 발전과 건축문화 향상에 기여할 수 있는 면(面)적 개념의 우수건축자산이라 할 수 있으며, 건축자산 진흥구역 내 건축자산에 대해서도 우수건축자산에 적용되는 특례에 대해 구역의 효과적인 관리와 적법성을 파악하여 적용 가능성 검토 필요

이민경 부연구위원 (044-417-9836, mkleee@auri.re.kr)

이종민 부연구위원 (044-417-9697, leejm@auri.re.kr)

유광흠 선임연구위원 (044-417-9649, khyu@auri.re.kr)



건축도시공간연구소 발행처 건축도시공간연구소 발행인 박소현

주소 세종특별자치시 절재로 194, 7층

전화 044-417-9600 팩스 044-417-9607 www.auri.re.kr

