일반연구보고서 2025-7

지역활성화를 위한 건축자산 활용 선도사업 기획 연구

Research on Planning Pilot Initiatives for Architectural Asset Utilization Aimed at Local Vitalization

손은신 Son, Eunshin
이규철 Lee, Geauchul
박일향 Park, Ilhyang

(aur

일반연구보고서 2025-7

지역활성화를 위한 건축자산 활용 선도사업 기획 연구

Research on Planning Pilot Initiatives for Architectural Asset Utilization Aimed at Local Vitalization

지은이 손은신, 이규철, 박일향
펴낸곳 건축공간연구원
출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄 2025년 12월 26일, 발행: 2025년 12월 31일
주소 세종특별자치시 가름로 143, 8층
전화 044-417-9600
팩스 044-417-9608

http://www.auri.re.kr
가격: 10,000원, ISBN: 979-11-5659-533-5

이 연구보고서의 내용은 건축공간연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

연구책임	손은신 부연구위원
연구진	이규철 연구위원 박일향 부연구위원

연구심의위원	오성훈 부원장 성은영 지역재생본부장 염철호 선임연구위원 조상규 선임연구위원 송석기 군산대학교 교수 김영민 명지대학교 교수

연구요약

서론

■ 연구 배경 및 목적

본 연구는 인구소멸로 급격히 증가하는 지역의 유휴공간을 효율적으로 관리하고 활용하기 위한 방법의 일환으로, 유휴공간 중 가치를 지닌 건축자산을 발굴하고 활용 계획을 수립하는 지역활성화 전략을 마련하는 것을 목적으로 한다.

2000년대 이후 도시재생 사업을 비롯하여 다양한 부처에서 추진된 지역활성화 정책사업은 인구감소와 지역쇠퇴로 발생하는 구도심 유휴공간의 기능과 용도를 전환, 새로운 기능으로 유휴공간을 채워 쇠퇴한 공간을 활성화하는 것을 목적으로 하였다. 그러나 이러한 정책적 노력에도 불구하고 인구감소가 예측 이상으로 급격하게 진행되면서, 지역활성화 정책사업을 통해 재활성화된 공간의 수요가 다시 감소하여 사업 대상지가 쇠퇴하고 재유휴화되는 문제가 발생하고 있다. 이에, 본 연구는 인구감소시대 도시 공간의 재편 수단으로서 지역 고유자원으로서 가치를 지니는 건축자산을 발굴하고, 건축자산과 공간수요 중심으로 지역활성화 공간관리계획을 수립하는 국비지원 공모사업(안)을 기획하였다.

■ 연구 범위 및 방법

먼저 인구감소와 지방소멸 대응을 위한 최근의 정책 변화를 검토하고, 이러한 변화에 대응하는 수단으로서 본 연구에서 제안하고자 하는 「한옥등건축자산법」에 따른 건축자산 제도와 지역별 건축자산 현황을 검토하여 성과와 한계를 도출하였다.

본 연구에서 제안하는 (가칭)건축자산 활용 선도사업은 「한옥등건축자산법」에 따른 건축자산 제도를 활용, 지역 고유의 자원을 활용하고 관리 대상 공간을 재정비하기 위한 목적으로 '건축자산 진흥구역'을 설정하고 중점공간으로 '우수건축자산'을 등록하도록 하였다. 또한 가치 있는 건축자산을 찾기 위한 수단으로 건축자산 기초조사를 통해 지역 고유의 자원을 발굴하고 해당 데이터를 활용할 수 있도록 구성하였다. 마지막으로 기존 지역활성화 사업의 주

요한 문제로 지적되는 재유휴화 문제를 제도적으로 보완하기 위해 사업대상지를 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 등으로 법적 등록·지정하여, 사업 종료 후에도 국가 및 지자체 차원에서 사후관리 및 지원이 가능할 수 있도록 제안하였다.

지역쇠퇴 대응 현황과 건축자산 제도 운영 현안

■ 지역쇠퇴 대응 정책 현황: 도시재생사업 및 지방소멸대응기금 지원사업

2013년 제정된 「도시재생법」에 따른 도시재생 사업과, 2021년 전국에 지정된 인구감소지역을 대상으로 지원하는 지방소멸대응기금 지원사업은 인구감소와 유휴공간 증가에 대응하기 위한 전략으로 도입된 대표적인 정책사업이다.

도시재생 사업은 당시 국가 저성장 기조에 따른 외곽개발 조정 및 쇠퇴지역 활성화 및 견인화가 주요한 목적으로 설정되었다. 이에 부동산 대책에 따른 주택공급 중심의 신규사업은 상대적으로 활발히 진행되었으나, 인구가 급감하고 사업성이 낮은 중소도시의 여건에 대응하기 어려운 한계가 나타났다. 또한 예산과 계획이 대부분 거점시설 조성에 치중되었음에도, 생산인구의 지속적 유출과 지역 수요 부족의 문제로 거점시설이 재유휴화되는 문제가 나타났다.

인구감소 대응 정책으로 추진되고 있는 지방소멸대응기금 지원사업은, 정책 초기로 지역 이주나 정착 유도보다는 '한달살기' 등 지역탐색, 문화·관광 중심의 단기적인 경제적 효과에 치중한 사업 위주로 추진되고 있다는 지적이 있다. 지속적 정착을 위한 대책 마련이나 지역의 특색을 고려한 생활인구·체류인구 확보 방안은 여전히 충분히 검토되지 못하는 실정이다.

■ 건축자산 제도 운영 현안 및 과제

2014년 제정된 「한옥등건축자산법」은 지역의 고유한 가치를 지닌 주요한 건축자산 또는 밀집 구역을 보전하고 활용할 수 있도록, 우수건축자산으로 등록하거나 건축자산 진흥구역으로 지정할 수 있도록 규정한다. 우수건축자산 또는 건축자산 진흥구역으로 등록·지정되면 건축자산의 현 상태를 보전하면서 활용을 위해 증·개축할 수 있도록 「국토계획법」, 「건축법」, 「주차장법」, 「녹색건축법」, 「소방시설법」 등에 대한 법적 특례를 받을 수 있다. 또한 우수건축자산 등록 현판을 부착함으로써 건축물의 가치를 공적으로 인정받았음을 보여줄 수 있는 '라벨 효과'를 얻을 수 있고, 지역 관광자원으로 활용할 수 있다는 장점이 있다.

그러나 여전히 지역의 건축자산 제도 운영에는 많은 어려움이 있다. 주요한 어려움 중 하나는 건축자산의 개념 및 보전·활용 필요성에 대한 인식이 낮아 정책적 후순위로 밀리는 경우가 많다는 점이다. 이에 법령에 규정된 지역 내 건축자산 기초조사에 대한 예산, 우수건축자산에 대한 재정적·기술적 지원, 건축자산 진흥구역의 기반시설 및 경관 개선을 위한 재원 마련 여

건은 전반적으로 어려운 실정이다. 또한 진흥구역 내 협의체 마련이나 구체적인 관리 및 활성화 계획 수립 또한 어려운 여건에 있다.

장소 단위 건축자산 활용 사례 분석

건축자산을 활용한 장소 단위의 지역활성화 사례 분석을 통해, 기존 활용 사례의 성과와 한계를 정리하고 신규 정책사업 기획을 위한 시사점을 도출하였다.

정책 추진 사례로는 2018-2019년 선정된 건축자산 연계형 도시재생 사업 대상지인 '대구 향촌동' 및 '익산 인화동', 2015년 도시재생 사업 선정 및 노후화된 한옥 개선 주거지정비 사업을 추진한 '광양 광양읍', 2018년 문화재청 근대역사문화공간 사업으로 최초 선정된 '목포 유달동'을 분석하였다. 활용 사례로는 기존 건축자산을 리모델링하여 지역 거점공간을 조성한 사례로 경기 화성시의 매향리 쿠니사격장, 경기 부천시의 아트벙커 B39, 강원 철원군의 DMZ두루미평화타운을 검토하였다.

분석 결과는 다음과 같다. 정책 추진 사례의 경우 주로 노후건축물이 밀집 분포한 지역이 사업대상지로 선정되나 주요한 계획 및 예산은 거점시설 리노베이션 및 조성에 치중되어 사업대상지 내 건축자산 전반에 대한 리노베이션 지원이나 종합적인 경관 개선은 상대적으로 미비하였다. 또한, 물리적 환경개선 중심의 사업 추진으로 운영관리의 지속성을 담보하기 어렵다는 점, 다양한 부처별 사업이 중첩될 때 제도적 정합성을 담보할 수 있는 계획수단이 부족하다는 점이 문제로 제기되었다.

건축자산 활용 사례의 경우, 현재 「한옥등건축자산법」 제도에 따른 실질적 혜택이 미비하여 정책적 보완 방안이 마련될 필요가 있으며, 건축자산의 가치와 활용 방향 및 운영관리 계획을 반영한 초기 기획 수립 단계가 충실히 수행될 필요가 있다. 또한 사업 기획 시 목적이 정체성 확보, 역사문화적 상징 회복 등 추상적으로 제시되는 경우가 많아, 실제 지역 수요를 반영한 명확한 성과목표와 성과의 규모 등을 사전에 검토하고 사업 후 이를 명확히 평가할 수 있는 방안이 필요하다.

건축자산 활용 선도사업 추진방향 및 시범사업 기획

본 연구는 기존 정책 및 사례, 인구감소 및 건축자산 정책 추진 여건과 현황을 종합적으로 고려하여, (가칭)건축자산 활용 선도사업의 주요 내용을 다음과 같이 제안한다.

본 사업의 목표는, 인구의 급격한 감소로 발생하는 지역의 유휴공간을 선별적으로 관리·활용하기 위하여, 지역 고유의 자산을 활용하여 지역활성화 및 공간관리 전략을 마련하는 것이다. 이를 위한 사업 추진 전략은 크게 3가지로 구성된다. 첫 번째는, 지역의 고유한 자산을 발굴하고 이를 관리하기 위한 '관리계획'으로서 「한옥등건축자산법」에 따른 건축자산 진흥구역 관리계획을 사업의 마스터플랜 성격으로 수립하도록 제안하였다. 이를 통해, 선도사업 구역은 국비 지원 외에도 건축자산 진흥구역에 대한 법적 특례 적용, 지역주민 등 협의체 구성, 기반시설 및 경관개선, 유지관리 지원 등 제도에 근거한 지원을 받을 수 있도록 구성한다.

두 번째로, 법적 우수건축자산 등록 및 건축자산 진흥구역 지정을 통한 사후관리방안을 제안한다. 지역마다 다양한 활성화사업이 추진되고 있으나, 사업이 종료된 후 인구 유출 및 고령화로 운영관리 주체의 지속성을 담보하기 어렵다는 문제가 있다. 이를 보완하기 위해 기획 초기부터 운영관리 주체를 포함하는 등의 추진 전략이 사용되고 있으나, 본 연구에서는 사업기획 강화에 더하여, 법적 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 등록·지정을 통해 사업 종료 후에도 모니터링과 기본적인 유지관리 비용 지원을 할 수 있는 법적 근거를 마련함으로써, 재유휴화 방지 및 사업종료 사후 지원을 위한 제도적 장치를 마련하고자 하였다.

세 번째로 지역마다 서로 다른 자원환경과 여건을 고려하여, 지자체에서 자율적으로 사업 단계 및 예산을 기획할 수 있도록 구성하였다. 일반적으로 5년 단위 사업의 경우, 각 연차별 수행하여야 하는 사업 단계가 규정되어 있다. 그러나 본 연구에서는 건축자산 기초조사가 완료된 지자체, 총괄계획가가 위촉되어 계획 수립을 위한 전문가 체계가 갖춰진 지자체, 우수건축자산 및 진흥구역이 기존에 등록·지정된 지자체 등은 각 단계를 보다 빠르게 수행할 수 있도록 추진 단계를 N년차가 아닌 N단계로 작성하였다. 이를 통해 지자체별로 추진 여건에 따라 각 단계와 시기를 다르게 기획하여 여건에 맞는 사업을 추진할 수 있도록 구상하였다.

이상의 (가칭)건축자산 활용 선도사업은 천편일률적 관광·문화 콘텐츠에서 벗어나, 지역정체성을 지닌 고유자원으로서 건축자산을 활용하는 '지역다운' 지역활성화 모델로서 제안하였다, 본 사업은 종료 후에도 우수건축자산 등록 및 건축자산 진흥구역 지정 연계를 통해 지속적 관리·지원 및 모니터링을 수행할 수 있어, 거점시설 및 사업대상지의 재유휴화를 방지하고 인구감소 시대 지속가능한 공간 관리에 기여할 것으로 기대된다.

주제어

건축자산, 지역활성화, 인구감소, 균형성장, 보전·활용, 우수건축자산, 건축자산 진흥구역

차례

제 1 장 서론 1

1. 연구의 배경 및 목적 2
2. 연구의 범위 및 방법 7
3. 연구 수행 체계 8
4. 선행연구 검토 및 본 연구와의 차별성 9

제 2 장 지역쇠퇴 대응 현황과 건축자산 제도 운영 현안 13

1. 지역쇠퇴 대응 정책 현황 및 한계 14
2. 건축자산 제도 운영 현안 및 과제 35

제 3 장 장소 단위 건축자산 활용 사례 분석 53

1. 분석의 틀 54
2. 건축자산 활용 지역활성화 정책사업 추진 사례 56
3. 국내 건축자산 활용 사례 75
4. 분석 결과 87

제 4 장 건축자산 활용 선도사업 추진방향 및 시범사업 기획 93

1. 사업의 기본방향 94
2. 건축자산 활용 선도사업 기획 106
3. 선도사업 추진을 위한 제도 및 정책 개선사항 114

제 5 장 결론 115

참고문헌 118

Summary 123

표 차례

List of Tables

[표 1-1] 선행연구의 주요 내용 및 본 연구의 차별성 ····· 11
[표 2-1] 도시재생 사업유형의 변천 과정(2014-2024) ····· 15
[표 2-2] 도시재생 분석 지표의 유형 및 세부지표 ····· 18
[표 2-3] 인구감소지역의 기금 및 세제혜택 ····· 25
[표 2-4] 지방시대 종합계획의 구성 ····· 28
[표 2-5] 제 1 차 지방시대 종합계획의 중앙부처 부문별 계획 ····· 28
[표 2-6] 국내 인구 관련 개념 비교표 ····· 32
[표 2-7] 광역지자체 건축자산 진흥 시행계획 수립 현황 (2025 년 12 월 기준) ····· 37
[표 2-8] 건축자산 기초조사 현황 (2025 년 12 월 기준) ····· 38
[표 2-9] 우수건축자산 등록·활용 현황(2025 년 12 월 기준) ····· 39
[표 2-10] 우수건축자산 등록 시 관계 법령의 특례 ····· 40
[표 2-11] 건축자산 진흥구역 지정 현황(2025.11. 기준) ····· 41
[표 2-12] 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획(지구단위계획) 수립 시 관계 법령의 특례 ·· 42
[표 2-13] 전국 인구변화율 및 빈건축물 추정결과 (2023-2024) ····· 44
[표 2-14] 건축자산 멸실현황 (2025 년 7 월 기준) ····· 45
[표 2-15] 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 주요 법적 특례사항 ····· 47
[표 2-16] 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 특례 적용 사례 ····· 47
[표 2-17] 우수건축자산 라벨 효과 예시 사례 ····· 48
[표 3-1] 국내 건축자산 활용 정책 추진 사례 분석 대상 ····· 54
[표 3-2] 국내·외 건축자산 활용 사례 분석 대상(안) ····· 55
[표 3-3] 건축자산 리노베이션 지원 개요 ····· 58
[표 3-4] 남부시장지역 도시재생 뉴딜사업 총괄표 ····· 63
[표 3-5] 광양읍 도시재생 활성화 사업의 사업계획 ····· 66
[표 3-6] 목포 근대역사문화공간 관련 국가등록문화유산 등록 현황 ····· 70
[표 3-7] 목포 근대역사문화공간 사업계획 ····· 71
[표 3-8] 구 호남은행 목포지점 공간 활용 계획 ····· 73
[표 3-9] 매향리 쿠니사격장 연혁 ····· 75
[표 3-10] 건축자산 활용 지역활성화 정책사업 사례분석 종합 ····· 89
[표 3-11] 국내 건축자산 활용사례 분석 종합 ····· 91
[표 4-1] 쇠퇴진단 지표 기준, 지표별 쇠퇴 상위 기초지자체 20 곳(2023 년 기준) ····· 100
[표 4-2] 건축자산 진흥구역 14 개소 규모(면적) 현황(2025 년 12 월 기준) ····· 107
[표 4-3] 사업 마스터플랜 주요 내용 ····· 109

그림 차례

[그림 1-1] 인구감소시대 도시관리를 위한 지역활성화 정책사업 방향 변화 ····· 3
[그림 1-2] 건축자산 정책 추진에 가장 문제가 되는 사항 ····· 5
[그림 1-3] 연구 수행 체계 ····· 8
[그림 2-1] 도시재생사업 누적 선정지역(2013-2023)(인구규모별 구분) ····· 16
[그림 2-2] 도시쇠퇴지역 지도(2024 년 기준, 전북 임실군 예시) ····· 17
[그림 2-3] 수도권-비수도권 생활 격차(2015 년과 2021 년 비교) ····· 20
[그림 2-4] 사쿠노 히로카즈(2021)가 제시한 마을 소멸 진행과정 ····· 22
[그림 2-5] 국내 인구감소지역 지정 현황('21 년 기준) ····· 23
[그림 2-6] 제 1 차 인구감소지역대응 기본계획의 비전, 목표, 전략 및 추진과제 ····· 26
[그림 2-7] 지방시대 종합계획의 구성 ····· 27
[그림 2-8] 2022~2025 전국 지자체 지방소멸대응기금 사업 분야별 현황 ····· 34
[그림 2-9] 2015 년-2023 년 20 년 이상 노후 주택 수·비율(좌) 및 빈집 현황·비율(우) ····· 43
[그림 2-10] 2022 년 지역별 빈 건축물 현황 ····· 43
[그림 2-11] 연도별 멸실 건축물 현황 ····· 45
[그림 2-12] 전체 건축물 시장에서의 리모델링 비중 ····· 46
[그림 2-13] 리모델링 시장에서 주거용과 비주거용 비중 ····· 46
[그림 2-14] 비주거용 시장에서 신축과 리모델링 비중 ····· 46
[그림 2-15] 제주 서귀포시 건축문화가 행 코스 05(왼쪽) 및 2025 제주국제건축문화제 답사코스(오른쪽) ··· 49
[그림 3-1] 대구 북성로 도시재생 뉴딜사업의 주요 사업내용 도출 체계 ····· 57
[그림 3-2] 건축자산 통합관리센터(북성로 청년창업클러스터/건축자산 아카이브관) 운영 현황 ···· 57
[그림 3-3] 북성로 도시재생 뉴딜사업 민간개발 현황도 (2022 년 3 월 기준) ····· 59
[그림 3-4] 익산 남부시장지역 도시재생 뉴딜사업 활성화계획 ····· 60
[그림 3-5] 도시재생 사업지역 및 건축자산 진흥구역, 근대역사문화공간 중첩 현황도 ····· 62
[그림 3-6] 솜리 상생상회(거점시설) ····· 62
[그림 3-7] 지역 잠재력으로서 한옥 ····· 65
[그림 3-8] 인서리공원 내 한옥 수선 전후 ····· 67
[그림 3-9] 인서리공원 계획안 ····· 68
[그림 3-10] 목포 근대역사문화공간 등록구역 범위 ····· 69
[그림 3-11] 목포 근대역사문화공간 사업 조감도 ····· 72
[그림 3-12] 목포 대중음악의 전당 ····· 73
[그림 3-13] 매향리 쿠니사격장 전경 ····· 76
[그림 3-14] 매향리 평화기념관 계획안 (마리오 보타 설계) ····· 77

[그림 3-15] 부천아트벙커 B39 문화재생사업 추진 경과 ····· 80
[그림 3-16] 부천아트벙커 B39 리노베이션 계획 ····· 81
[그림 3-17] 부천아트벙커 B39 전경 ····· 82
[그림 3-18] 부천아트벙커 B39 활용-전시, 공연 ····· 82
[그림 3-19] 철원 두루미 월동 전경 ····· 83
[그림 3-20] 철원 평화(안보)관광 코스 ····· 84
[그림 3-21] 국토환경디자인시범사업 철원군 철새평화타운 사업대상지(안) ····· 85
[그림 3-22] DMZ 두루미평화타운 외부 전경 ····· 85
[그림 3-23] DMZ 두루미평화타운 내부 전시 및 교육 공간 ····· 86
[그림 4-1] 기존 도시계획 패러다임과 스마트축소와의 관계 ····· 95
[그림 4-2] 스마트축소 도시재생 적정규모화 전략 구성요소 ····· 96
[그림 4-3] 어촌스테이션 운영 구조 ····· 97
[그림 4-4] 운영·관리 타당성 검증을 위한 사회혁신프로그램 실행 절차 ····· 97
[그림 4-5] 운영·관리 타당성 검증을 위한 사회혁신프로그램 실행 절차 ····· 98
[그림 4-6] 전국 빈집 비율 현황(왼쪽)과 노후건축물 비율 현황(오른쪽) (2024 년 기준) ····· 101
[그림 4-7] 지역쇠퇴 대응 사업 기획 절차 개선 방향 ····· 102
[그림 4-8] 건축자산 활용 컨설팅 및 부동산 중개 사례(초현실부동산) ····· 103
[그림 4-9] 사업 추진 단계(안) ····· 108
[그림 4-10] 단계별 사업 지원 규모 예시 ····· 111
[그림 4-11] 민간전문가 활용 지원사업과 연계한 본 사업의 사업시행주체 ····· 113

Chapter. 1

제1장

서론

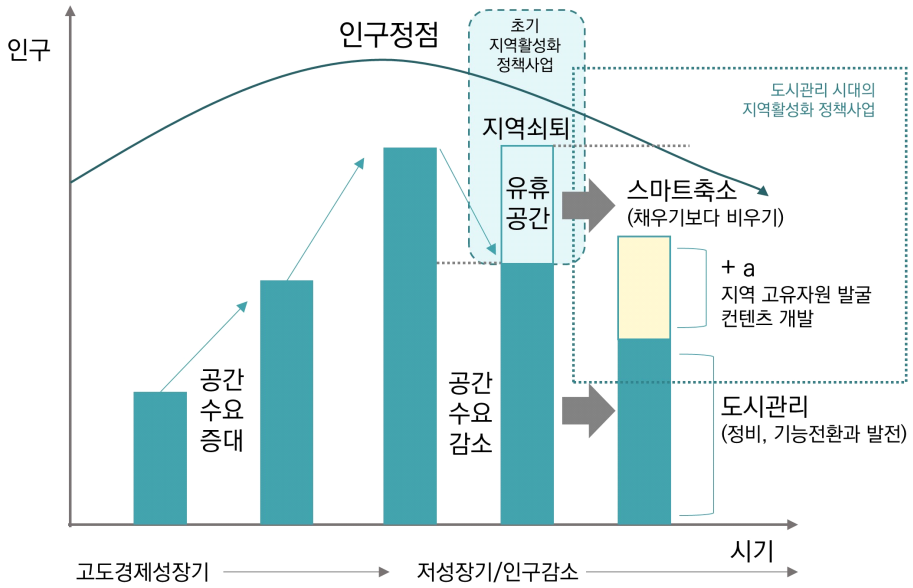
1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
3. 연구 수행 체계
3. 선행연구 검토 및 본 연구와의 차별성

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

■ 인구감소에 따른 중소도시 유휴공간 증가 대응 및 도시관리 방안 필요

- 지속적으로 발생하는 유휴공간 중 건축자산 측면에서 가치를 지닌 대상을 발굴하고 이를 활용 가능한 자원으로 전환, 지역의 자산으로 이용하고 공간을 매개로 한 생활인구 유입을 촉진하는 공간활용 전략 필요
  - 최근 지방소멸 확산에 따라 개발시대에 조성된 주택, 상업시설, 학교, 공장 등이 유휴화, 중소도시 내 유휴공간이 지속적으로 증가
  - 유휴공간의 방치는 도시미관 저해, 범죄 및 안전문제 유발, 지역 커뮤니티 해체 등 부정적 영향으로 이어질 우려가 있으나, 단기적인 정비 중심의 대응으로는 지속적으로 발생하는 유휴공간의 활용이 어려움
- 기존 지역활성화 정책사업(도시재생, 근대역사문화공간, 농촌중심지활성화, 어촌뉴딜 등)은 중소도시·농어촌의 원도심에 새로운 기능을 부여하는 방식으로 추진되었으나, 급격한 인구감소로 기존 사업 대상지마저 다시 쇠퇴하고 재유휴화되는 문제 발생
- 이에 유휴공간 중 가치를 지닌 대상(건축자산)을 발굴하고, 가치를 지닌 건축자산은 컨텐츠 중심으로 재구성하는 동시에 도시 전반에 대한 스마트축소 전략, 유휴공간을 대상으로 한 자산관리계획 수립 전략 등이 필요한 실정
  - 2000년대 이후 지역활성화 정책사업은 인구감소 및 지역쇠퇴로 발생하는 구도심 유휴공간의 기능·용도 등을 전환하여, 새로운 기능으로 유휴공간을 채워 쇠퇴공간(구도심 등)을 활성화하는 것을 목적으로 함
  - 그러나 급격한 인구감소로 공간수요 또한 감소하여 기존 사업 대상지가 쇠퇴 및 재유휴화되므로, 도시공간의 관리 대상을 재설정하고 비우는 스마트축소 전략과 함께 지역에 필요한 고유자원을 발굴하고 수요 중심의 컨텐츠를 개발할 수 있는 도시관리 시대의 지역활성화 방향 재설정이 필요



[그림 1-1] 인구감소시대 도시관리를 위한 지역활성화 정책사업 방향 변화

출처 : 서수정 외. (2025). 지역활성화 정책사업의 통합적 공간환경 조성을 위한 디자인관리체계 개선방안. 건축공간연구원. p.51. 연구진 일부 재편집.

■ 국토 균형성장을 위한 '지역다운' 장소 구축 전략 필요

- 이재명 정부 출범('25.6)에 따른 국정과제의 일환으로, '모두가 잘 사는 균형성장'을 목표로, 수도권과 지역 간 격차를 완화하는 국토의 균형성장 과제 추진, 지역의 매력을 확보할 수 있는 도시건축 디자인 혁신, 관광거점 육성 등 지역 매력 확보 방안 시행 목표[1)]
  - 제1차 지방시대 종합계획(2023-2027)에서는 9대 중점 추진과제 중 하나로 '로컬리즘('지방다움')을 통한 문화·콘텐츠 생태계 조성'을 통해 지역의 특색있는 문화·관광자원 발굴 및 고유자원을 활용한 지역산업 창출 등을 제시[2)]
- 이처럼 지역의 잠재자원을 활용하여 지역사회 문제인 일자리, 주거환경개선, 사회서비스 등을 해결하는 로컬리즘 기반의 재생 전략이 지역의 소멸을 늦추고 지속가능한 지역활성화를 도모할 수 있는 방안으로 주목[3)]
  - 많은 기존 지역활성화 사업에서 오래된 시설의 보수·정비 및 지역적 맥락에 필요하지 않은 컨텐츠 도입에 따른 재유휴화 등 거점시설 조성 중심의 물리적 재생사업으로 치우친 측면이 강함

1) 국정기획위원회. (2025). 이재명정부 국정운영 5개년 계획(안). 2025.8. pp.22, 88.
2) 지방시대위원회. (2023). 제1차 지방시대 종합계획(2023~2027). p.22.
3) 서수정 외. (2021). 로컬리즘 기반의 중소도시 재생정책 방안. 건축공간연구원; 안소현 외. (2024). 로컬리즘 기반 지역발전 전략. 국토정책Brief; 국제신문. (2024). '로컬리즘'에 지역소멸 해법 있다. 2024.10.6.; KDI. (2023). '지역 주도로 지역다움과 매력 찾아나가야' 연중기획 전문가 대담. 2023년 12월호.

- 건축자산은 지역의 고유한 정체성을 보여주는 '지역다운' 장소 보전·활용을 위한 역사문화·경관 자원으로 골목길 중심의 도시조직과 저층저밀의 도시경관, 노포, 단독주택 등의 자원이 로컬크리에이터 등이 비즈니스 목적으로 활용하는 주요 공간으로 활용됨

• 그러나 어디에 어떤 공간자원이 남아있고 활용할 수 있는지, 어떤 이야기를 지니고 있는지 등에 대한 체계적 정보가 구축되어 있지 않아, 자원조사 및 물리적 환경정비를 위한 계획수립이 필요한 실정[4)]

■ 건축자산 대상 국비지원사업 추진 한계를 개선, 지역 공간자산관리 중심 정책 발굴 필요

• 건축자산 국비 지원사업의 일환으로, 2018-2019년 건축자산 연계형 도시재생사업이 대구 북성로, 익산 남부시장지역을 대상으로 수행된 바 있음

• 그러나 건축자산 연계형 도시재생사업 대부분의 사업비가 거점시설 조성에 투입된 반면 진흥구역 내 건축자산에 대한 개보수 등 관리비용은 소액으로 책정되는 등, 진흥구역의 지정만이 사업계획에 포함되어 결과적으로 타 도시재생 사업지역과 차별성 미확보,[5)] 결과적으로 건축자산 연계형 도시재생사업이 지속되기 어려운 한계 발생

• 국비 지원이 없는 경우, 지방비 또는 민간재원 확보가 필수적이나 지방재정 여건에 따라 건축자산 관련 사업에 필요한 예산을 자부담으로 온전히 추진하기 어려운 한계가 있으며, 최근 가속화되는 지방소멸로 인해 인구소멸기금 등의 국비를 매칭하지 않는 경우 지방비 및 민간재원 확보는 어려운 실정

- 예산의 경우, 도시재생전략계획의 생활권 재생방향에 부합하는 점단위 소규모 사업을 지원하는 도시재생 뉴딜사업 인정사업이 3년간 국비 10~50억 원 지원(지방비 매칭 40-60%)하였음을 고려할 때, 적어도 총예산 연간 20~60억 정도 소요[6)]

• 이러한 여건에 따라 타부처의 유관 사업과 매칭 가능한 사업모델 초안(문체부 관광개발기금, 국가유산청 근대역사문화공간 사업, 행안부 지역소멸기금, 국토부 주택도시기금 등)이 기존 연구에서 구상되었으나, 건축자산 연계형 도시재생사업과 마찬가지로 타부처 예산 및 기금 사용 시 건축자산 활용은 가점 등 형식적 방식으로 그칠 우려가 높음

• 특히 건축자산 연계형 도시재생사업 외 현재까지 관련 국비지원사업이 추진되지 못한 상황에서, 향후 10년의 정책성과를 진단하고 향후 방향을 도출하는 제3차 건축자산 진흥 기본계획(2026~2030)에 (가칭)건축자산 활용 선도사업을 포함할 경우, 실효성을

4) 서수정 외. (2021). 로컬리즘 기반의 중소도시 재생정책 방안. 건축공간연구원. pp.151-152.

5) 이규철, 박일향. (2022). 건축자산 진흥구역 활성화 방안 연구. 건축공간연구원. p.114.

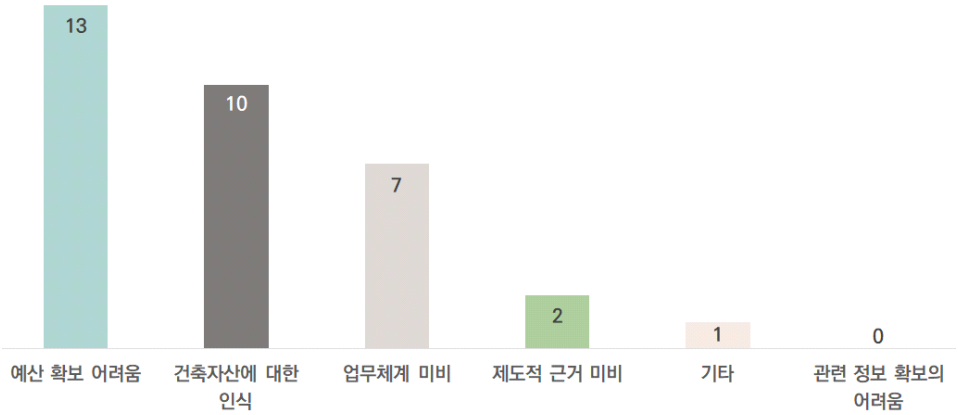
6) 국토교통부. (2021). '21년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인. pp.66-67; 이규철, 박일향. (2022). 건축자산 진흥구역 활성화 방안 연구. 건축공간연구원. p.119.

높이기 위한 개선방안, 정책사업의 주요 대상과 목적, 방향 등의 구체적 설정 필요

- 현재 국토교통부는 '25년 6월「건축기본법」,「경관법」,「한옥등건축자산법」에 근거하여 우수건축물 및 건축자산 등을 포함, 아름답고 쾌적한 지역환경 조성에 기여할 수 있는 도시건축디자인 개선 지원사업(안)을 마련할 계획(국토교통부 건축문화경관과-2391. 2025.6.20.)

■ 2014년「한옥등건축자산법」제정 이후, 지자체 건축자산 정책 확산 한계

- 2014년「한옥등건축자산법」제정 및 2015년 시행 후 현재까지 10년간 건축자산 제도가 수행되었으나, 법률에서 사실상 건축자산 제도를 시행하는 최일선의 주체인 광역지자체에서 건축자산 정책 추진 어려움 발생
  - '24년 건축자산 지자체 업무담당자 설문조사 결과, 정책추진에 문제가 되는 사항으로 '예산 확보 어려움'과 '건축자산에 대한 인식' 미비가 주요 문제로 제기[7)]



[그림 1-2] 건축자산 정책 추진에 가장 문제가 되는 사항
출처: 손은신, 박일향, 방보람. (2024). 지자체 건축자산 진흥 정책의 추진 현황과 과제. 건축공간연구원. p.106.

  - '24년 건축자산 지자체 업무담당자 면담조사 결과, 한옥 붐, 한옥마을 등 가시적 성과에 힘입어 장기간 추진된 한옥 지원사업을 제외한 지자체 건축자산 관련 정책은 비예산으로 추진된 경우가 대부분[8)]

- 건축자산 정책에 대한 공무원 및 시민 공감대가 미비하고, 일반적으로 보존·활용보다는 철거 후 재개발·재건축을 통한 부동산 가치 상승이 사유재산권 측면에서 중요하여 건축자산 정책에 대한 국민적 공감대 형성 부족
- 5년마다 수립하는 건축자산 진흥 기본계획에서도 2차례 건축자산 시범사업, 선도모델 등에 대한 계획이 포함되어 있으나, 마찬가지로 그간 지역활성화 차원에서 건축자산 활

7) 손은신, 박일향, 방보람. (2024). 지자체 건축자산 진흥 정책의 추진 현황과 과제. 건축공간연구원. p.106.
8) 손은신, 박일향, 방보람. (2024). 지자체 건축자산 진흥 정책의 추진 현황과 과제. 건축공간연구원. p.127.

용사업에 대해 충분히 공감대를 얻지 못하여 관련 사업이 구체화되지 못함[9)]

- 제1차 건축자산 진흥 기본계획에서는 '건축자산 진흥구역 시범사업'을 통한 진흥구역 지정·관리계획 수립 비용 지원, 진흥구역 내 기반시설 설치 비용 지원 등이 제시되었으나, 실현되지 못함
- 제2차 건축자산 진흥 기본계획에서는 '건축자산 보전·활용 선도모델 조성'을 통해, 진흥구역 내 기반시설 정비 재정지원, 관리계획 수립 후 공공부문 사업 추진 지역 대상 사업비 지원 등이 제시된 바 있으나, 마찬가지로 실현되지 못함

• 이에 지자체에서는 지자체 재정 문제를 보완하고 정책 추진의 동기·계기를 만들 수 있는 국토교통부 공모사업에 대한 수요가 높게 나타나며, 건축자산 기초조사/우수건축자산 등록/건축자산 진흥구역 및 관리계획 수립 지원사업, 광역지자체 시행계획 중점사업에 대한 예산 지원, 건축자산 활용 연관 사업 가점 방식 등 사업 관련 수요가 확인됨[10)]

2) 연구의 목적

• 인구소멸로 급격히 증가하는 유휴공간의 효율적 관리와 활용을 위해, 건축자산으로서 가치를 지닌 중점 대상을 발굴하고, 이를 바탕으로 지역활성화에 기여할 수 있는 공간 조성 및 관리 방안 마련

- 기존 도시재생 사업 등의 대상지였으나 재유휴화된 경우에도 인구감소의 여건을 고려, 가치 있는 자산 중심으로 공간관리·활용 재구성 전략 마련

• 장소 단위의 공간자원, 건축자산의 특성과 가치에 대한 기초조사를 토대로, 인구감소 시대 중소도시의 효율적 공간 활용 전략과 지역활성화 전략을 재구축

• 건축자산 정책 확산을 위해 실효성 있는 국비지원 공모사업(안) 기획, 향후 제3차 건축자산 진흥 기본계획(2026~2030) 반영

9) 이규철, 박일향. (2022). 건축자산 진흥구역 활성화 방안 연구. 건축공간연구원. p.118.

10) 손은신, 박일향, 방보람. (2024). 지자체 건축자산 진흥 정책의 추진 현황과 과제. 건축공간연구원. p.106.

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

- 지방소멸에 따른 여건 변화 및 지역 건축자산 현황, 주요 활용사례 검토
- 지역활성화를 위한 장소 단위 건축자산 활용 사업 사례 분석
- 건축자산 활용 선도사업 추진방향 및 시범사업 기획

2) 연구의 방법

① 문헌조사

- 지역활성화, 인구소멸, 건축자산 등의 개념 및 유관 제도 및 개념 검토
- 기존 건축자산 활용 관련 사업 관련 지침, 가이드라인, 성과분석(보고서) 조사

② 통계자료 조사 및 분석

- 지방소멸에 따른 중소도시 여건변화 지표 등 통계데이터 조사
- 중소도시 건축자산 현황 관련 통계조사 및 분석

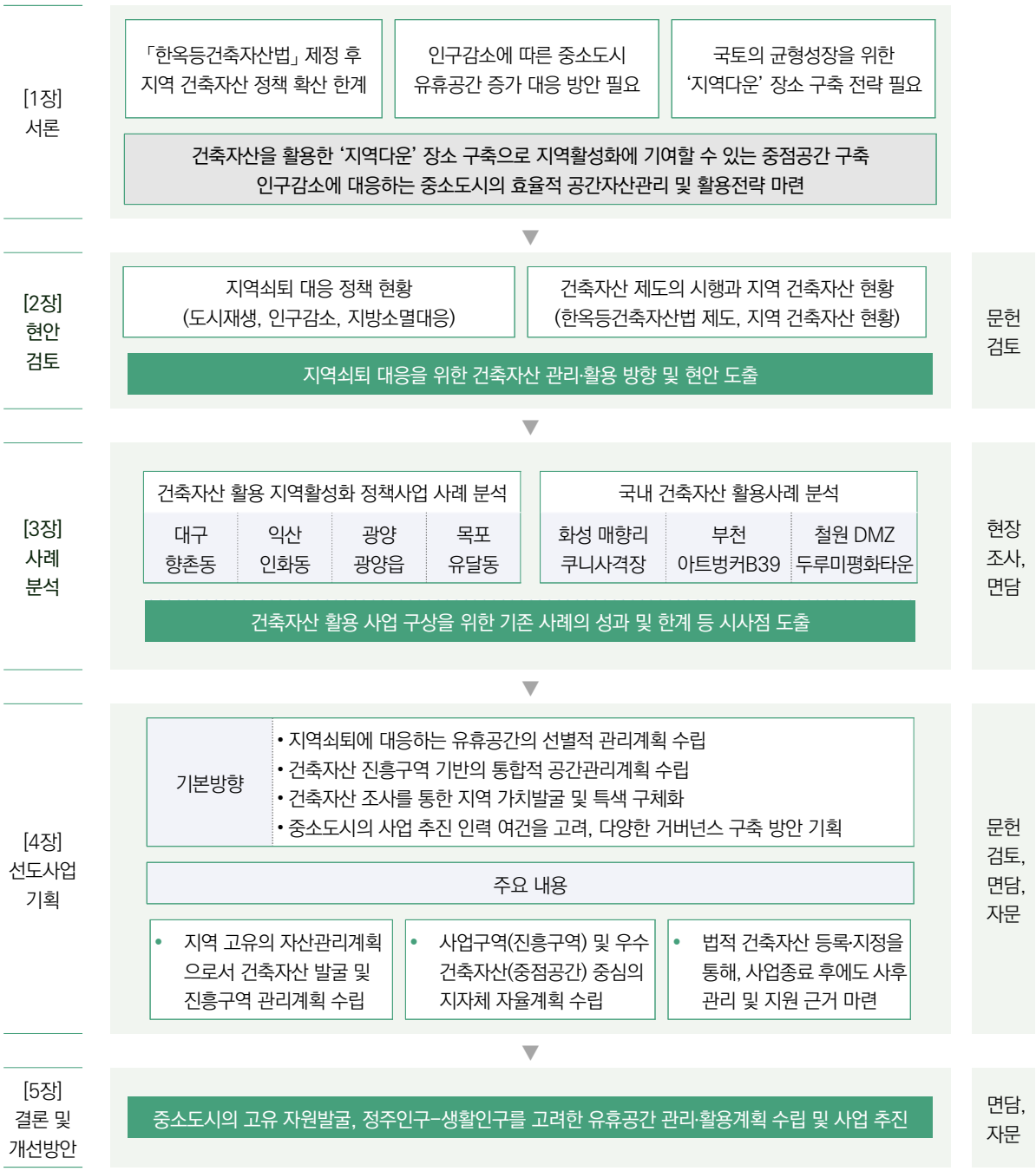
③ 사례조사

- 우수건축자산 등 국내 중소도시 건축자산 활용 사례조사
- 국내·외 건축자산 활용 관련 우수사례 조사

④ 전문가 자문 및 관계자 업무협의

- 인구소멸, 중소도시 지역재생, 건축자산 활용사업 등 관련 전문가 자문
- 사업 기획을 위한 방향, 추진전략, 주요 내용 관련 관계자 업무협의(국토교통부)

3. 연구 수행 체계



[그림 1-3] 연구 수행 체계
출처: 연구진 작성

4. 선행연구 검토 및 본 연구와의 차별성

1) 선행연구 검토

- 건축·도시디자인 경관 향상, 지역재생사업, 건축자산·문화유산 관리 및 활용, 중소도시 지속가능성 등 다양한 관점에서 지역활성화 및 공간 개선방안에 대한 선행연구가 수행되어옴

① 건축·도시디자인 경관 향상 관련 선행연구

- (건축·도시디자인 및 경관 향상을 위한 민간전문가 참여 및 지원체계 구축방안 연구) 선도사업에서 민간 참여를 유도하고 디자인 역량을 강화하는 데 시사점을 제공
- (2009년 국토환경디자인 시범사업 관리·운영·평가 및 개선연구) 과거 시범사업의 사례평가를 통해 선도사업의 개념 및 추진방안을 구체화하는 데 시사점을 제공
- (지역경관향상 지원사업의 지속가능한 발전방안 마련연구) 본 연구의 지속적 사업 지원 방안 모색이라는 목표와 연관되며, 경관을 통한 지역활성화의 가능성과 지속성 확보라는 점에서, 건축자산의 경관적 가치를 활용하고자 하는 본 연구에 시사점을 제공
- (지역 공간환경 통합관리 사업의 성과분석 및 개편방안 연구) 장소 중심의 일관된 디자인 계획을 적용하는 통합적 지원방안 모색에 참고가 되며, 기존 통합관리 사업의 운영방식과 성과, 개선 필요사항은 건축자산 활용 선도사업 기획 시 사업추진체계 및 관리방안을 설정하는 데 시사점을 제공

② 지역재생사업 관련 선행연구

- (도시재생선도지역 사업평가 및 관리 등을 위한 용역) 도시재생사업과의 연계 및 차별성을 모색하는 데 중요한 자료가 되며, 특히 기존 도시재생사업의 성과와 한계를 분석하여 본 연구에서 제시할 선도사업의 방향성을 설정하는 데 시사점을 제공
- (중·소도시 지속가능성을 위한 지역자원기반의 통합적 공간관리 방안) 본 연구의 지방중소도시 활성화라는 목표와 밀접하게 관련되며, 특히 지역 고유의 자원을 기반으로 장

소 중심의 일관된 디자인 계획을 적용해야 한다는 점에서 본 연구의 방향성과 일치

- (로컬리즘 기반의 중소도시 재생정책 방안) 지역 고유의 자원을 기반으로 장소 중심의 일관된 디자인 계획을 적용해야 한다는 연구의 방향성을 가지며, 중소도시 활성화를 위한 교류인구 및 관계인구 창출 필요성을 제시함
- (지속가능한 어촌어항재생을 위한 정책 및 시범사업 추진 방안) 지역활성화를 위한 선도사업 기획이라는 본 연구의 목표에 직접적으로 관련됨. 특히 시범사업 추진목적, 사업 추진방향, 주요 내용, 추진 체계, 국비 지원 및 공모 방식 등은 건축자산 활용 선도사업 기획에 주요한 참조모델이 됨
- (지방중소도시 재생정책의 현안 진단과 향후 과제) 지방 중소도시 활성화와 관련하여 중요한 정책적 시사점을 제공하며, 지난 10년간 재생정책 성과와 한계를 분석하여 본 연구가 제시하는 선도사업의 방향 설정에 시사점을 제공

③ 건축자산·문화유산 관리 및 활용 관련 선행연구

- (건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책방안 연구) 건축자산의 관리와 활용을 위한 국가 차원의 지원정책 방안을 다루고 있어, 건축자산 활성화를 위한 정책사업 마련에 대한 시사점을 제공
- (근대역사문화공간 조성 모델개발 연구) 건축자산과 개념적으로 유사한 근현대 문화유산을 대상으로 하며, 근대역사문화공간 조성 사례 분석 및 모델 개발 내용은 건축자산 활용 선도사업의 구체적인 사업모델 구상에 시사점을 제공

2) 본 연구의 차별성

- 기존 선행연구는 특정 공간이나 사업 유형을 중심으로 활성화 및 재생 모델을 제시하고 해당 사업에 대한 평가를 수행했으나, 건축자산이 지닌 고유한 역사적, 문화적, 공간적 가치를 매개로 하는 지역활성화 방안에 대한 심층적인 접근은 부족함
- 주거환경, 생활서비스, 경제적 기반 등 전반적인 광범위한 지역활성화에 중점을 두는 선행연구와 달리, 본 연구는 건축자산의 잠재력을 최대한 활용하여 지역의 정체성을 강화하고 이를 새로운 활성화 거점으로 활용하는 방안에 초점을 맞춤
- 본 연구는 건축자산을 매개로 지역의 고유한 정체성을 강화하고, 지역쇠퇴에 따라 발생하는 유휴공간(건축자산 포함)의 자산관리계획 관점에서 활용·관리 계획 수립과 우수건축자산으로서 커뮤니티 중점 공간 조성 및 운영관리를 도모하는 데 중점을 둔 선도사업 기획에 초점을 맞춤

- 이에 본 연구는 건축자산을 활용하여 교류인구 및 관계인구가 체류·정주할 수 있는 공간을 조성하고 이를 지속적인 사업으로 발전시키는 방안을 모색. 건축자산의 역사적·문화적 가치를 기반으로 지역에 특화된 공간을 조성하여, 천편일률적인 관광·문화 콘텐츠 문제를 극복하고 차별화된 정체성을 확보하는 데 목적을 둠

[표 1-1] 선행연구의 주요 내용 및 본 연구의 차별성

	연구목적	연구방법	주요 연구내용
선행연구	- 과제명: 건축·도시디자인 및 경관 향상을 위한 민간전문가 참여 및 지원체계 구축방안 연구 - 연구자(연도): 차주영 외(2013) - 연구목적: 건축·도시디자인 및 경관 향상을 위한 민간전문가 참여 및 지원체계 구축	-문헌조사 -국내외 사례분석 -전문가 자문	- 민간전문가 참여제도 활용현황 - 민간전문가 지원을 위한 시범사업 추진 및 향후 추진계획 - 국가 및 지자체 차원의 민간전문가 지원체계 구축방안
	- 과제명: 2009년 국토환경디자인 시범사업 관리·운영·평가 및 개선연구 - 연구자(연도): 서수정 외(2010) - 연구목적: 시범사업 추진성과 분석 및 향후 발전방향 제시	-문헌조사 -사례분석 -관계자 면담	- 관련 시범사업 사례분석 - 시범사업 성과관리 및 모니터링 - 시범사업 운영방안 개선 및 사업추진계획
	- 과제명: 지역경관향상 지원사업의 지속가능한 발전방안 마련 연구 - 연구자(연도): 심경미 외(2017) - 연구목적: 지역경관향상 지원사업의 지속가능한 발전방안 모색	-문헌조사 -사례분석 -전문가 자문	- 국토환경디자인 지원사업 관리·운영 및 모니터링 - 민간전문가 지원사업 관리·운영 및 모니터링 - 지역경관향상 지원사업 추진효과 분석 - 지역경관향상 지원사업 운영체계의 지속가능성 제고방안
	- 과제명: 지역 공간환경 통합관리 사업의 성과분석 및 개편방안 연구 - 연구자(연도): 임유경 외(2023) - 연구목적: 지역 공간환경 통합관리 사업의 성과분석 및 개편방안 마련	-문헌조사 -사례분석 -관계자 면담	- 지역 공간환경 통합관리 지원사업 모니터링 - 민간전문가 제도 운영 및 공간환경전략계획 수립 현황 및 개선사항 도출 - 지역 공간환경 통합관리 사업 성과분석 - 향후 사업추진 방안 제안
	- 과제명: 도시재생선도지역 사업평가 및 관리 등을 위한 용역 - 연구자(연도): 박세훈 외(2014) - 연구목적: 도시재생선도지역 사업 평가 및 관리 효율성 제고방안 모색	-문헌조사 -현장조사 -사례분석 -전문가 자문	- 도시재생선도지역 지정 공모 - 도시재생선도지역 지정을 위한 평가 - 도시재생선도지역 주요사업내용 및 추진방향
	- 과제명: 지방중소도시 재생정책의 현안 진단과 향후 과제 - 연구자(연도): 정인아 외(2024) - 연구목적: 지방중소도시 재생정책의 현안 진단 및 향후 과제 제시	-문헌조사 -정책분석 -사례분석 -전문가 자문	- 인구감소시대 지방중소도시 재생여건 변화 - 도시재생 정책변화 동향 및 중소도시 재생정책 추진현황 - 지방중소도시 재생사업 추진사례 분석

	연구목적	연구방법	주요 연구내용
			- 지방중소도시 재생정책의 방향과 향후 과제
	- 과제명: 로컬리즘 기반의 중소도시 재생정책 방안 - 연구자(연도): 서수정 외(2021) - 연구목적: 로컬리즘 기반의 중소도시 재생정책 방안 마련	-문헌조사 -국내외 사례조사 -전문가 자문 -심층 인터뷰	- 로컬리즘 기반의 중소도시 재생 개념 및 정책 동향 - 도시재생사업 추진현황 분석 및 로컬리즘 기반의 중소도시 재생 과제 - 중소도시 재생사례 심층분석 - 로컬리즘 기반의 중소도시 재생정책 방향 및 제도 개선
	- 과제명: 지속가능한 어촌·어항재생을 위한 정책개선 및 시범사업 추진 방안 - 연구자(연도): 서수정 외(2021) - 연구목적: 어촌어항 재생을 위한 정책 및 시범사업 추진방안 제시	-문헌조사 -사례분석 -관계자 면담 -전문가 자문	- 지역소멸위기의 어촌어항 현황과 과제 - 어촌지역 활성화를 위한 로컬기반의 활동주체 사례분석 - 지속가능한 어촌어항 재생 방향 및 시범사업 기획
	- 과제명: 건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책방안 연구 - 연구자(연도): 심경미 외(2019) - 연구목적: 건축자산 관리·활용을 위한 국가 지원정책 방향 제시	-문헌조사 -현장조사 및 면담 -국내외 사례조사	- 국내 건축자산 지원정책 및 추진 현황 - 지자체 및 민간차원의 건축자산 관리 및 지원 운영 현황 - 해외사례 분석 - 건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책 방안
	- 과제명: 근대역사문화공간 조성 모델 개발 연구 - 연구자(연도): 유광흠 외(2019) - 연구목적: 근대역사문화공간 조성 모델 개발을 통한 보전·활용 활성화 방안 제시	-문헌조사 -국내외 사례조사 -전문가 자문	- 근대역사문화공간 개념 정립 및 가치 발굴 - 역사문화자원 보존·활용 사례 분석 - 국내외 정책 및 제도 분석 - 근대역사문화공간 조성 모델 및 실효성 제고 방안
	- 과제명: 중·소도시 지속가능성을 위한 지역자원기반의 통합적 공간관리 방안 - 연구자(연도): 서수정 외(2019) - 연구목적: 중소도시 지역자원 기반의 통합적 공간관리 방안 제시	-문헌조사 -국내외 사례조사 -전문가 자문	- 중소도시의 지속가능한 통합적 공간관리 개념과 지역활성화 관련 정책의 한계 - 중소도시 지역활성화 관련 사업 추진현황 분석 - 지역자원기반의 중소도시 통합적 공간관리 및 정책방안
본 연구	- 과제명: 지역활성화를 위한 건축자산 활용 선도사업 기획 연구 - 연구목적: 지방소멸 대응을 위한 지역 특화형 공간조성 사업으로서 건축자산 활용 정책사업 마련	-문헌조사 -현장조사 및 사례조사 -관계자 의견 수렴·설문 -전문가 자문	- 지역쇠퇴 대응 정책 현황과 건축자산 제도 운영의 현안 및 한계 검토 - 지역활성화를 위한 장소 단위 건축자산 활용사업 사례 분석 - 지역활성화를 위한 (가칭)건축자산 활용 선도사업 추진방향 및 시범사업 기획

출처: 연구진 작성

Chapter. 2

제2장

지역쇠퇴 대응 현황과 건축자산 제도 운영 현안

1. 지역쇠퇴 대응 정책 현황 및 한계
2. 건축자산 제도 운영 현안 및 과제

1. 지역쇠퇴 대응 정책 현황 및 한계

1)「도시재생법」: 구도심 및 노후주거지 정비 사업, 쇠퇴지역 진단(2013)

■ 도시재생 사업 개요[11)]

- (배경) 2013년「도시재생법」시행에 따라 선도사업 13곳 선정하여 2014년 도시재생 선도사업 추진, 2017년 도시재생 뉴딜사업 추진
- (추진전략) 지속적으로 혁신하는 도시공간 조성, 지역의 도시재생 경제 활성화, 주민 · 지역공동체 주도의 협력적 거버넌스 구축
- (기대효과) 도시 생활환경 개선을 통한 삶의 질 향상, 도시 쇠퇴를 극복하고 활력 회복
- (지원규모) 매년 100개 지역, 5년간 총 500개의 구도심과 노후주거지 정비, 연간 10조원(총 50조원) 지원
- (사업유형) 경제기반형, 중심시가지형, 일반근린형, 주거지 지원형, 우리동네살리기, 특별재생지역, 혁신지구, 인정사업, 지역특화재생, 뉴빌리지 등
  - 중심시가지형, 지역특화재생 등의 사업유형의 대상에는 주로 건축자산이 포함

  ※ 단,「한옥등건축자산법」에 따른 법적 건축자산은 아니며, 근현대 건축물 및 시설물로서 건축자산 기초조사의 대상 및 범위가 주로 사업 대상에 해당
  - 2017년~2018년에는 건축자산 연계형 도시재생 사업 선정하여 대구 향촌동, 익산 인화동 2개소 지원
- (사업추진 현황) 2014년 선도사업 13개 지역, 2016년 33개 지역, 2017년 68개 지역, 2018년 100개 지역, 2019년 115개 지역, 2020년 117개 지역, 2021년 87개 지역, 2022년 26개 지역, 2023년 31개 지역, 2024년 53개 지역 등 총 643개 지역 지원
- 그러나 2022년 정부에서는 도시재생사업을 성과중심 사업체계로 개편하고 기존 사업유형을 축소, 2024년부터 뉴빌리지 사업으로 도시재생 사업 집중

11) 이진희 외. (2020). 도시재생뉴딜 정책평가와 지속가능한 추진 방향 연구. 국토연구원; 정인아 외. (2024). 지방중소도시 재생정책의 현안 진단과 향후 과제. 건축공간연구원 참고하여 작성.

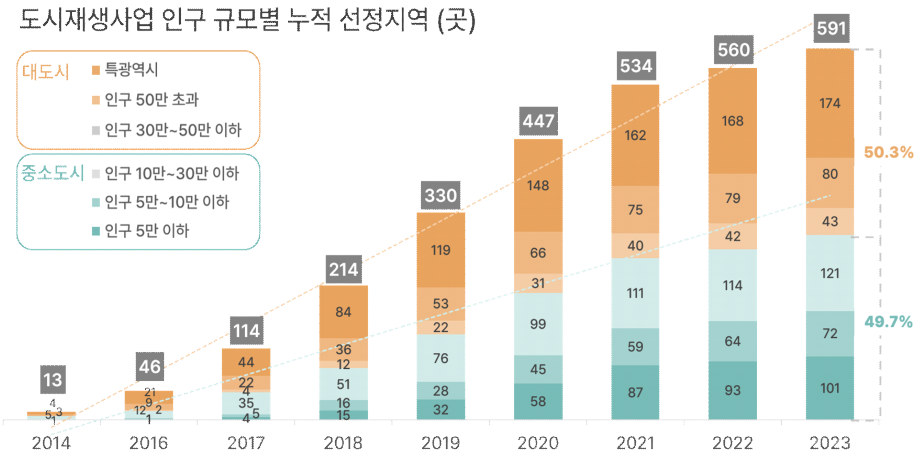
[표 2-1] 도시재생 사업유형의 변천 과정(2014-2024)

구분	도시재생사업 유형							도시재생 지원사업 (역량강화사업)		
2014년 선도지역	도시 경제기반형	근린재생형 (일반규모/소규모)								
2016년 일반지역	경제기반형	근린재생형								
		중심시가지형	일반형							
2017년 뉴딜 시범사업	경제기반형	중심시가지형	일반근린형	주거재생형				사업화 지원		
				주거지 지원형	우리동네 살리기					
(권장면적)	(50만㎡ 내외)	(20만㎡ 내외)	(10-15만㎡내외)	(5-10만㎡내외)	(5만㎡ 이하)					
2018년 뉴딜사업	경제기반형	중심시가지형	일반근린형	주거재생형				사업화 지원	주민참여 프로젝트 팀	소규모 재생 사업
				주거지 지원형	우리동네 살리기					
(권장면적)	(20-50만㎡ 내외)	(20만㎡ 내외)	(10-15만㎡내외)	(5-10만㎡내외)	(5만㎡ 내외)					
(선정방식)	(중앙)	(중앙)	(시·도)	(시·도)	(시·도)					
2019년 뉴딜사업	경제기반형	중심 시가지형	일반근린형	주거재생형		혁신지구 (시행령 50만㎡ 이하)	인정사업 (활성화지역外)	사업화 지원	주민참여 프로젝트 팀	소규모 재생 사업
				주거지 지원형	우리동네 살리기					
(권장면적)	(20-50만㎡ 내외)	(20만㎡ 내외)	(10-15만㎡)	(5-10만㎡내외)	(5만㎡ 내외)	(1-20만㎡권장)	(10만㎡ 미만)			
(선정방식)	(중앙)	(중앙)	(시·도)	(시·도)	(시·도)					
(시행주체)	+ 총괄사업관리자 제도									
2020년 뉴딜사업	경제기반형	중심시가지형	일반근린형	주거재생형		혁신지구 (법상 50만㎡ 이하)	인정사업 (활성화지역外)	주민역량 강화사업		소규모 재생 사업
				주거지 지원형	우리동네 살리기					
(권장면적)	(20-50만㎡ 내외)	(20만㎡ 내외)	(10-15만㎡)	(5-10만㎡내외)	(5만㎡ 내외)	(1-20만㎡권장)	(10만㎡ 미만)			
(선정방식)	(중앙)	(중앙)	(시·도)	(시·도)	(시·도)	(중앙/수시)	(중앙/수시)			
(시행주체)	+ 총괄사업관리자 제도									
2021년 뉴딜사업	경제기반형	중심시가지형	일반근린형	주거재생형		혁신지구 (법상 50만㎡ 이하)	인정사업 (활성화지역外)	도시재생예비사업		
				주거지 지원형	우리동네 살리기					
(권장면적)	(20-50만㎡ 내외)	(20만㎡ 내외)	(10-15만㎡)	(5-10만㎡내외)	(5만㎡ 내외)	(1-20만㎡권장)	(10만㎡ 미만)			
(선정방식)	(중앙)	(중앙)	(시·도)	(시·도)	(시·도)	(중앙/수시)	(중앙/수시)			
(시행주체)	+ 총괄사업관리자 제도									
공공주도 3080+ ('21.2.4)		주거재생 특화형 뉴딜사업				주거재생 혁신지구	인정사업 확대			
2022년 도시재생 사업	경제거점 조성	지역특화 재생			우리동네 살리기	혁신지구 (법상 200만㎡ 이하)	인정사업 (활성화지역外)			
(권장면적)	(면적 제한 없음)	(면적 제한 없음)			(5만㎡ 내외)	(200만㎡ 이하)	(10만㎡ 미만)			
(선정방식)					(시·도)	(중앙)	(중앙)			
2024년 사업재편		+ 뉴:빌리지 사업('24.4)								
		정비연계형	도시재생형							

주: 음영은 전년도 대비 변동 사항임

출처: 정인아 외. (2024). 지방중소도시 재생정책의 현안 진단과 향후 과제. 건축공간연구원. p.72.

- 현재까지 사업대상지 중 인구 30만 이하 중소도시는 전체의 49.7% 차지[12)]
  - 초창기 선도·일반지역('14-'16)에서는 특·광역시 등 대도시를 중심으로 추진되었으나, 2020년 도시재생 뉴딜사업을 기점으로 인구 30만 이하 지방중소도시 사업 선정이 지속적으로 증가
  - 2020년부터 중소도시의 도시재생사업 선정지역(56.4%)이 대도시 선정지역(43.6%) 비율을 넘어서고, 2020년 이후 현재까지 중소도시 선정이 지속적으로 증가하는 추세임. 2023년은 74.2%로 중소도시 선정지역 비율이 가장 높게 나타남



[그림 2-1] 도시재생사업 누적 선정지역(2013-2023)(인구규모별 구분)
출처: 정인아 외. (2024). 지방중소도시 재생정책의 현안 진단과 향후 과제. 건축공간연구원. p.74.

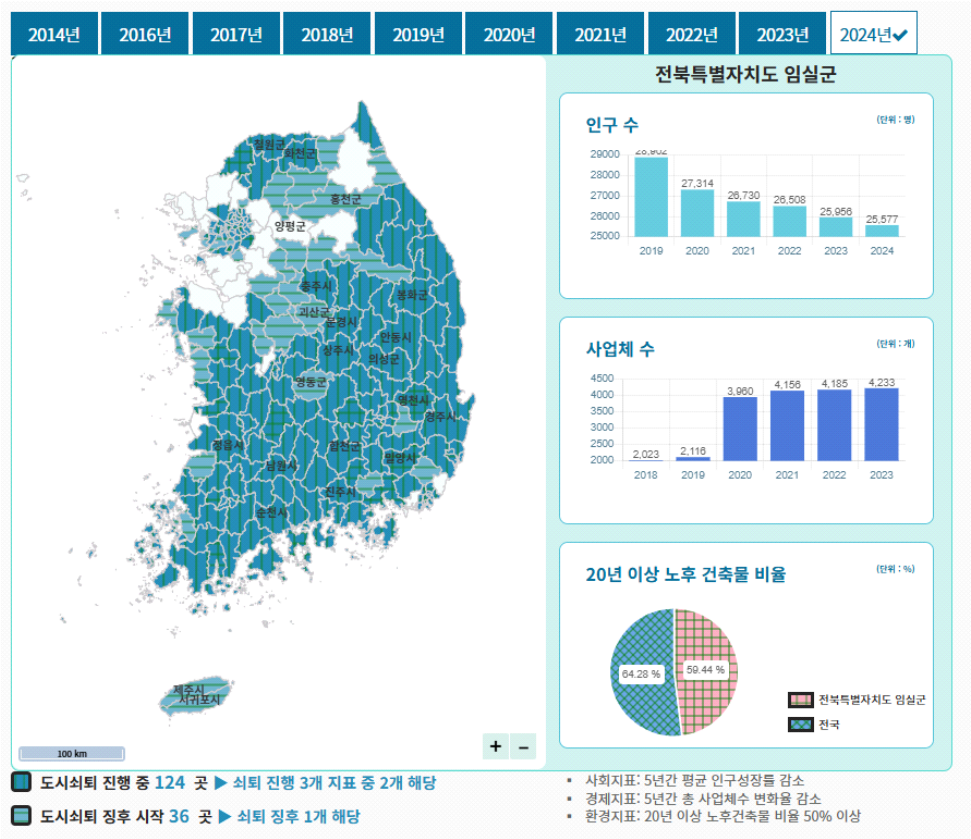
■ 지역쇠퇴 개념과 도시쇠퇴지역 분석[13)]

- (개념) 도시재생 사업 추진 과정에서 대상지 선정을 위해 고안된 '쇠퇴지역'은 사회지표, 경제지표, 환경지표 등 3가지 지표를 기준으로 분석
  - (사회지표) 5년간 평균 인구성장률이 감소한 경우
  - (경제지표) 5년간 총 사업체수의 변화율이 감소한 경우
  - (환경지표) 20년 이상 노후건축물 비율이 50% 이상인 경우
- (현황) 3개 지표 중 2개 이상이 해당되는 지역은 '도시쇠퇴 진행 중'으로, 1개 지표가 해당되는 지역은 '도시쇠퇴 징후 시작' 지역으로 표시
  - '24년 기준, 전국 229개 지자체[14)] 중 도시쇠퇴가 진행 중인 지자체는 124개

12) 정인아 외. (2024). 지방중소도시 재생정책의 현안 진단과 향후 과제. 건축공간연구원. p.74.
13) 도시재생 종합정보체계. 쇠퇴지역지도. https://www.city.go.kr/portal/policyInfo/urban/contents11/link.do(검색일자: 2025/10/02)

(54.15%)에 해당하며, 도시쇠퇴 징후가 시작되는 지자체는 36개(15.72%)

- ‘도시쇠퇴 진행 중’ 및 ‘도시쇠퇴 징후 시작’ 지자체의 합이 160개(69.87%)로, 수도권과 특광역시의 일부 지자체를 제외하면 전국적으로 도시쇠퇴 진행 중



[그림 2-2] 도시쇠퇴지역 지도(2024년 기준, 전북 임실군 예시)

출처: 도시재생 종합정보체계. 쇠퇴지역지도. https://www.city.go.kr/portal/policyInfo/urban/contents11/link.do(검색일자: 2025/10/02)

■ 도시재생 분석 세부 지표[15]

- 도시재생 분석지표는 도시재생 관련 정책, 계획, 평가 등을 수행하기 위하여 선정된 지표로 다양한 통계 자료를 활용하여 산출
- 목적에 따라 ‘활성화지역 진단지표’, ‘쇠퇴진단 지표’, ‘잠재력 지표’로 구분됨
  - (활성화지역 진단지표) 도시재생 활성화 지역(도시재생 사업대상지)을 선정하기 위해 적용하는 지표로, 사업체 변화, 인구변화, 노후건축물 비율을 중심으로 산출, ‘쇠퇴지역 지도’를 작성하는 주요 기준과 동일

14) 기초지자체 226개소 및 세종특별자치시, 제주시 및 서귀포시 포함하여 229개소.

15) 도시재생 종합정보체계. 개방체계(API). https://www.city.go.kr/portal/notice/opensys/contents02/link.do(검색일자: 2025/10/02)

- (쇠퇴진단 지표) 도시재생 정책 및 계획 등을 위한 의사결정을 지원하기 위한 기초 자료로서 쇠퇴 현황을 종합적으로 파악하기 위한 지표로, 38개 세부지표로 구성
- (잠재력 지표) 도시재생 사업을 추진할 경우, 도시에 성장발전의 잠재력이 있는가를 확인하기 위한 지표

• 지표 산출 목적에 따라 '활성화지역 진단지표', '쇠퇴진단 지표', '잠재력 지표'로 구분되며, 각 지표 도출을 위한 세부 지표 구성

• 물리적 환경과 관련된 세부지표로, 노후건축물 비율, 빈집 비율(공가율), 노후주택 비율, 부동산공시지가, 주택보급율, 신규주택비율, 주거면적(1인당), 접도율, 건축허가면적 증감률, 공원면적(1인당), 문화체육시설 수(1만인 당), 사회복지시설 수(1만인 당), 도로밀도 등의 지표를 확인할 수 있음

- 이 중 '노후건축물 비율'은 지역 내 전체 건축물 중 준공 후 20년 이상 건축물이 차지하는 비율로, 활성화지역 선정을 위한 진단지표와, 쇠퇴 진단 지표 등 2개 지표에 모두 포함되는 지표임

[표 2-2] 도시재생 분석 지표의 유형 및 세부지표

지표명	지표 산출 목적	세부지표	세부 지표설명
활성화지역 진단 지표	「도시재생법」에 따른 활성화 지역 지정 시 활용	과거대비 사업체변화	• 최근 10년간 총 사업체수가 가장 많았던 시기 대비 현재 총 사업체수의 증감률
		과거대비 인구 변화	• 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기 대비 현재인구의 증감률
		최근 사업체 변화	• 최근 5년간 총 사업체수가 연속으로 감소한 연수
		최근 인구 변화	• 최근 5년간 인구가 연속으로 감소한 연수
		노후건축물 비율	• 전체 건축물 중에서 준공 후 20년 이상 건축물이 차지하는 비율
쇠퇴진단 지표	도시재생 정책 및 계획 등의 의사결정 지원, 쇠퇴 현황 파악	고령인구 수	• (인구총조사/주민등록인구통계) 65세 이상 인구 수
		공가율	• 지역의 주거매력도와 인구유출을 판단할 수 있는 지표
		노령화지수	• (인구총조사/주민등록인구통계) 노령화지수 증가는 부양비증가, 생산연령 인구 감소를 의미
		평균교육년수	• 인구의 질적 특성을 나타내는 지표
		소년소녀가장	• 사회적 취약계층을 나타내는 지표 (1천명당 기준)
		사업체당 종사자수	• 사업체의 평균적인 규모의 경제를 보여주는 자본의 대리 지표
		경제활동인구	• (인구총조사/주민등록인구통계) 경제활동이 가능한 인구수
		종사자수	• 지역의 경제활동정도를 간접적으로 파악 (1천명당 기준)
		부동산공시지가	• 전국 토지 중 대표성이 있는 50만 필지의 단위면적당 가격 정도를 간접적으로 예측할 수 있는 지표
		접도율	• 8m 이상 도로에 접하는 건축물의 비율
		고차산업종사자 비율	• 전체산업 중 고부가가치 산업비중을 파악할 수 있는 자료
		의료보험료	• 소득을 파악하기 위한 간접 지표
		주택보급율	• 주택의 보급 정도를 파악하는 지표
		지방세액(1인당)	• 지역 내 주민들의 소득, 경제활동, 자산현황 등을 간접 파악
		제조업체 증감율	• 전차년도 대비 제조사업체수의 증감율
		제조업종사자 비율	• 경제파급효과가 큰 제조업의 비중과 지역의 활력을 파악
		주요 산업별 종사자수	• 시군구의 주요산업 종사자수

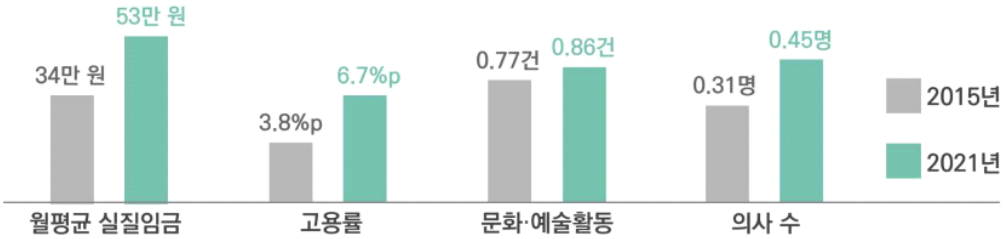
지표명	지표 산출 목적	세부지표	세부 지표설명
		신규주택비율	• 지역의 주거매력도와 인구의 유입을 판단할 수 있음
		노년부양비	• (인구총조사/주민등록인구통계) 고령인구를 부양하는 인구 비율
		자가변동률	• (상업/주거) 지역의 경제상황을 간접적으로 파악할 수 있는 지표
		인구변화율	• (인구총조사/주민등록인구통계) 인구변화를 종합적으로 판단
		인구순이동률	• 인구의 사회적 변화를 파악
		도소매업체 증감율	• 전차년도 대비 도소매사업체의 증감율
		주거면적(1인당)	• 1인당 주거지 내 서비스나 환경 등에 대한 정도 간접 예측
		재정자립도	• 지자체의 재정현황을 나타내며, 지역자산축적 정도 파악
		기초생활수급자	• 사회적 취약계층을 나타내는 지표(1천명당 기준)
		독거노인가구비율	• 노령인구의 가구구성, 복지수요가 높은 지역 파악
		노후주택비율	• 지역의 물리적 노후 정도 간접 예측
		소형주택비율	• 주거공간의 크기를 통해 지역의 소득수준 간접 파악
		세입자 가구비율	• 전체 가구에서 세입자 가구가 차지하는 비율
		총사업체수	• 지역의 경제활동 규모 간접 파악
		총사업체수증감율	• 전차년도 대비 총사업체수의 증감율
		총종사자수증감율	• 전차년도 대비 총종사자수의 증감율
		도소매업종사자수	• 실생활과 관련이 높은 지역 내 소비와 상업활력을 측정
		노후건축물비율	• 지역의 물리적 노후정도를 간접적으로 예측
		고령인구수	• 65세 이상 인구수
		경제활동 인구	• 경제활동이 가능한 인구수
		노년부양비	• 고령인구를 부양하는 인구의 비율
잠재력 지표	도시성장발전을 위해 내재된 도시재생 잠재력 현황 파악	건축허가면적 증감률	• 건축허가면적의 증감으로 개발현황을 나타냄
		대졸인구비율	• 고등교육(대학교)을 받은 인구의 비율, 인적요소의 질 나타냄
		경제활동인구대비 종사자수	• 경제활동 가능 인구 중 실제 경제활동을 하고 있는 사람을 의미
		여성종사자비율	• 산업종사자 중 여성 비율로 지역개방성을 보여줌
		비영리단체수	• 영리를 바라지 않고 사회나 공동의 이익 목표를 달성하는 단체의 수
		1인당 주민세	• 지자체에서 지역 주민에게 부과하는 조세
		1인당 지역내총생산	• 1인당 지역내 서비스나 물품 생산액, 지역경제활동정도를 나타냄
		1인당 공원면적	• 시민들이 이용할 수 있는 공원면적의 정도
		1만인당 축제건수	• 지역 내 문화 및 특색을 이용하여 개최되는 축제의 수
		1만인당 공무원수	• 지역 내 행정조직의 기반
		1만인당 문화체육시설수	• 지역 내 시민들이 이용할 수 있는 체육/문화시설의 수
		1만인당 사회복지시설수	• 지역 시민들이 이용할 수 있는 사회복지시설면적
		특허출원건수	• 지역 내 특허출원건수로 지역 내 창작활동의 정도
		도로밀도	• 해당 지역의 총면적 중 도로가 차지하는 면적의 정도
		주민등록인구 전출입률	• 인구의 전출입정도
		재정자립도	• 지자체 일반회계세입 중 자체재원이 차지하는 비율, 지자체의 재정자립수준을 나타냄
		20세미만인구성장률	• 유아/청소년의 인구성장률, 향후 청장년층 인구증감 파악
		투표율	• 시민의식 정도 파악
		폐기물재활용률	• 지역 내 전체폐기물량 중 재활용이 이루어지는 폐기물량

출처: 도시재생 종합정보체계. 개방체계(API)에 제시된 '도시재생 분석지표' 내용을 연구진 정리. https://www.city.go.kr/portal/notice/opensys/contents02/link.do(검색일자: 2025/10/02)

2) 「지방분권균형발전법」: 인구감소지역 지정 및 지방소멸 대응기금 지원(2021)

■ 국내 인구감소 현황과 대응 정책 도입 배경

- 청년층의 수도권·대도시 유출로 인한 지역 초고령화 및 지역 간 불균형 심화 발생
  - 2024년 기준 전국 228개 시군구 중 소멸위험지역이 130곳, 소멸고위험지역이 57곳으로 분류,[16] 2025년 5월 기준 65세 이상 고령인구비율은 전국 평균 20.5%로 초고령화 사회 진입 가속화[17]
  - 2024년 기준 전국 인구의 50.8%가 수도권 거주하여 수도권으로의 인구집중 심화,[18] 2023년 기준 청년층(19-39세) 인구의 54.7%가 수도권 거주하는 등 지역대학 졸업자의 수도권 정착률 증가[19]
- 경제활동 인구는 기대소득 격차, 문화·의료 등 서비스의 지역 간 격차에 의해 수도권 및 대도시 유출되고 있으며, 이는 중소도시의 생산가능인구 감소, 지역경제 축소, 주민의 삶의 질 저하로 이어짐[20]
- 수도권 인구 비중은 꾸준히 상승 중이며 청년·고학력·전문직의 수도권 집중 현상 현저. 지역 간 문화·교육 등 인프라 격차도 확대되어, 문화시설 수도권 집중 분포에 따라 지역 주민의 문화활동 기회 부족 및 교류인구 유입 동기 저하 문제 발생



[그림 2-3] 수도권-비수도권 생활 격차(2015년과 2021년 비교)

출처: 충청투데이. (2023). 수도권 집중 원인과 해법 제시한 한국은행 보고서. 2024.11.5. (정인아 외. (2024). 지방중소도시 재생정책의 현안 진단과 향후 과제. 건축공간연구원. p.16에서 재인용)

*정민수 외. (2023). 지역 간 인구이동과 지역경제. BOK이슈노트. 제2023-29호. 한국은행. pp.10-11의 원천데이터를 참고하여 언론사에서 다이어그램 작성. 문화·예술활동은 1만명 당, 의사 수는 1천명 당을 기준으로 함.

16) 이상호. (2024). 지방소멸 2024: 광역대도시로 확산하는 소멸위험. 지역산업과 고용, 여름호, p.128.

17) KOSIS. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?sso=ok&returnurl=https%3A%2F%2Fkosis.kr%3A443%2FstatHtml%2FstatHtml.do%3Fconn_path%3DI2%26tblId%3DDT_1YL20631%26orgId%3D101%26 (검색일: 2025.06.23.)

18) e-나라지표. https://www.index.go.kr/unity/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1007 (검색일: 2025.06.23.)

19) 저출생 통계지표. https://www.index.go.kr/unity/potal/indicator/IndexInfo.do?cdNo=260&clasCd=12&idxCd=H0043&upCd=5 (검색일: 2025.06.23.)

20) 정인아 외. (2024). 지방중소도시 재생정책의 현안 진단과 향후 과제. 건축공간연구원. p.14.

- 지역 불균형 심화로 중소도시까지 지역 쇠퇴현상 발생
  - 지방 중소도시에서 의료기관·초중고·은행지점·대중교통노선 등이 순차적으로 폐쇄되는 현상 확산되는 등 도시 기반서비스 축소 가속화
  - 인구 감소와 소득 저하로 지역 내 상권 쇠퇴 및 생활편의시설 감소. 지역 내 쇼핑, 문화, 여가 기능이 주변 대도시나 온라인 소비로 대체

■ 지방소멸의 개념

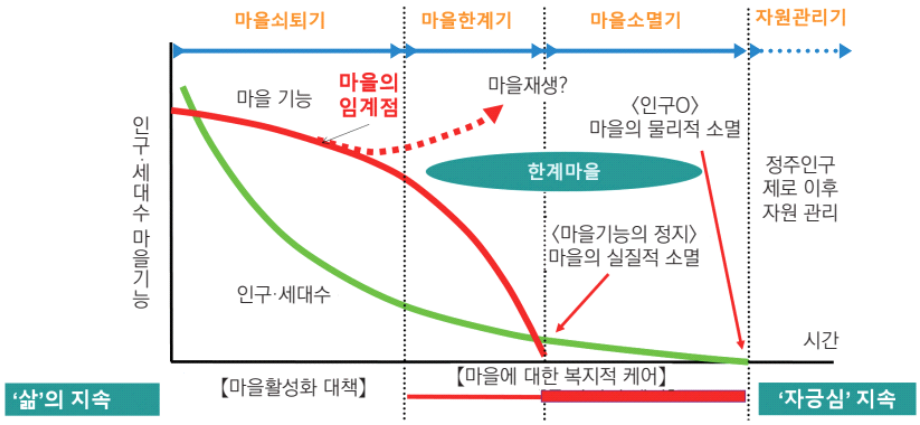
- 지방소멸이란 청년 인구 유출 및 고령화로 인해 지방 중소도시의 인구재생산이 불가능해지고, 사회·경제·행정 기반이 지속가능하지 않은 상태에 이르는 현상을 말함
- 일본의 마스다 히로야(2014)가 처음 제시한 개념으로, 저출산 및 고령화와 수도권 인구 집중으로 인한 지방의 과소지역화 및 무거주화를 '지방소멸 현상'으로 칭함[21)]
  - 마스다 히로야는 일본의 인구변화 추계를 바탕으로 약 30년 후에는 인구가 절반 이상 감소하는 시정촌이 50%에 이를 것이라 전망[22)]
  - 한국에서는 마스다 모델을 차용해 한국고용정보원에서 한국 실정에 맞는 '소멸위험지수' 개발, 2018년부터 매년 소멸위험지역 발표 및 정책 참고자료로 사용

  ※ 소멸위험지수 = 가임여성인구(20-39세)/고령인구(65세 이상) (0.5 미만이면 소멸위험지역)
- 이어서 사쿠노 히로카즈(2021)는 인구감소에 따라 마을 기능이 변화하여 마을 쇠퇴기에 접어든 후 마을 한계기, 마을 소멸기를 거쳐 자원 관리기로 마을의 소멸 진행과정이 진행될 것으로 봄[그림 2-2][23)]
  - (마을 쇠퇴기) 인구·세대수는 급감하나 물리적 시설, 배후서비스시설 등의 마을 기능은 서서히 감소하여, 유휴공간 발생 시작
  - (마을 한계기) 인구 감소에 따라 물리적 시설 및 서비스 시설 등이 폐쇄 및 급감
  - (마을 소멸기) 인구는 일부 남아있으나 마을 기능을 유지하기 어려울 정도로 감소, 마을 기능이 실질적으로 소멸하는 단계로, 공공서비스 및 배후서비스시설 등은 타 지역 및 마을의 시설을 이용하여야 함

21) 増田寛也. (2014). 地方消滅-東京一極集中が招く人口急減, 中公新書(차미숙 외. (2022). 지방소멸 위기 대응 추진사례와 시사점. 국토이슈리포트. p.2. 재인용)

22) 増田寛也. (2014). 地方消滅-東京一極集中が招く人口急減, 中公新書(이상호. (2024). 지방소멸 2024: 광역대도시로 확산하는 소멸위험. 지역산업과 고용, 여름호, p.136 재인용)

23) 作野広和. (2021). 過疎地域における住民主体の地域づくりと小規模・高齢集落の実態. 한일공동세미나(발제). 한국지방행정연구원(차미숙 외. (2022). 지방소멸 위기 대응 추진사례와 시사점. 국토이슈리포트. p.2. 재인용)



[그림 2-4] 사쿠노 히로카즈(2021)가 제시한 마을 소멸 진행과정

출처: 作野広和. (2021). 過疎地域における住民主体の地域づくりと小規模・高齢集落の実態. 한일공동세미나(발제). 한국지방행정연구원(차미숙 외. (2022). 지방소멸 위기 대응 추진사례와 시사점. 국토이슈리포트. p.2 재인용).

- 히로카즈(2021)의 마을 소멸 모델을 국내 실정에 적용해 볼 때, 국내 많은 소도시들이 2010년대에 '마을 쇠퇴기'에 접어들면서 도시재생 등 지역활성화 정책이 본격화되었다면, 현재는 급격한 인구감소에 따라 '마을 한계기'에 도입한 지역이 다수
  - 기존 지역활성화 정책을 통해 리모델링된 기존 공간과 기능 활성화를 위한 거점 시설 등이 급격한 인구감소 추세에 따라 재유휴화되는 등, 기능을 충실히 이행하기 어려운 여건에 접어든 실정
  - 학교 폐교 및 통폐합, 소매점 및 서비스 시설, 병·의원 폐업, 기차역·버스터미널 등 대중교통시설 통폐합 등 지역의 기능 쇠퇴가 물리적으로 가시화

■ 인구감소지역 지정

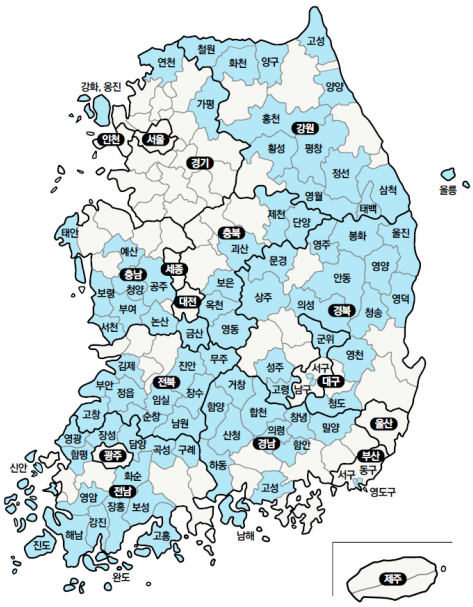
- 우리나라는 2020년 사망자 수가 출생자 수보다 많아 인구가 자연감소하는 데드크로스(dead-cross) 현상을 경험하여 2020년 인구 정점을 기록[24)]
  - 시·군·구 단위에서는 전체의 66%(151곳)이 해당되며, 전체의 약 25%(57곳)은 이미 2000년 이전에 데드크로스 현상을 경험
  - 2021년 통계청 장래인구추계(2020~2070)에 따르면, 우리나라는 저출산에 따른 인구 자연감소, 코로나 19로 인한 외국인의 입국 감소 등으로 2020년 인구정점을 기록한 후 감소 중
- 이러한 지역의 인구감소 문제 심화에 따라 2020년 「국가균형발전 특별법」 및 동법 시행령 개정, 인구감소지역 지정 및 지원 법적 근거 마련[25)]

24) 우리나라 인구의 데드크로스 및 인구정점 관련 내용은 다음의 자료에서 인용: 차미숙 외. (2022). 지방소멸 위기 대응 추진사례와 시사점. 국토이슈리포트. p.2.

※ 인구감소지수 = 인구증감률, 인구이동률, 출산율, 재정여건 등 지표값에 가중치를 주어 산출

- 2021년 행정안전부가 인구감소지역 89곳 지정·고시(5년 주기)
  - (법적근거) 「지방분권균형발전법」 제2조 및 같은 법 시행령 제3조

    ※ 인구감소지역 지원 특별법 제정(‘22.6.10), 시행(‘23.1.1~)
  - (지정현황) 89개 시군구(관할하는 광역시·도 11개)
  - (지정기준) 연평균인구증감률 등 8개 지표 활용
  - (지정주기) 5년(‘21.10월 최초 지정)
  - (지역유형) 89개 인구감소지역을 다양한 유형(예: 적응지역, 발전지역 등)으로 분류하여 인구감소지역 유형을 제시하고, 지자체는 지역에 맞는 유형에 따른 맞춤형 대책 추진 계획



부산(3)	동구 서구 영도구
대구(3)	남구 서구 군위군
인천(2)	강화군 옹진군
경기(2)	가평군 연천군
강원(12)	고성군 삼척시 양구군 양양군 영월군 정선군 철원군 태백시 평창군 홍천군 화천군 횡성군
충북(6)	괴산군 단양군 보은군 영동군 옥천군 제천시
충남(9)	공주시 금산군 논산시 보령시 부여군 서천군 예산군 청양군 태안군
전북(10)	고창군 김제시 남원시 무주군 부안군 순창군 임실군 장수군 정읍시 진안군
전남(16)	강진군 고흥군 곡성군 구례군 담양군 보성군 신안군 영광군 영암군 완도군 장성군 장흥군 진도군 함평군 해남군 화순군
경북(15)	고령군 문경시 봉화군 상주시 성주군 안동시 영덕군 영양군 영주시 영천시 울릉군 울진군 의성군 청도군 청송군
경남(11)	거창군 고성군 남해군 밀양군 산청군 의령군 창녕군 하동군 함안군 함양군 합천군

[그림 2-5] 국내 인구감소지역 지정 현황(‘21년 기준)

출처: 행정안전부. (2023). 인구감소지역, 소멸 위기 극복하고 대한민국 새로운 활력으로. 보도자료. 2023.12.18. p.9.

25) 「국가균형발전 특별법」은 「지방자치분권 및 지방행정체제개편에 관한 특별법」과 통합되어, 2023년 「지방자치자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」으로 제정. NABIS. https://www.nabis.go.kr/contentsDetailView.do?menucd=258&menuFlag=Y&menuFlag=Y. (검색일: 2025.06.22.)

■ 지방소멸대응기금 등 인구감소지역 재정지원

- 인구감소지역 89곳 대상 연 1조 지방소멸대응기금 지원
  - (법적 근거) 「지방분권균형발전법」에 따라 인구감소지역 지정, 해당 법에 따라 지정된 지역은 「지방자치단체 기금관리기본법」에 따라 정부에서 연 1조(총예산) 지원
  - (지원 범위) 2021년 지정된 89곳의 인구감소지역을 대상으로 10년간('22~'31) 연 1조 정부 지방소멸대응기금 지원

지방소멸대응기금 운영 근거 및 대상

○ **지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법 [법률 제19514호, 시행 2023.7.10]**

제22조(인구감소지역에 대한 지원) ① 국가와 지방자치단체는 인구감소지역에 사회간접자본 정비, 교육 · 문화 · 관광시설 확충, 농림 · 해양 · 수산업 지원, 주택건설 및 개량, 산업단지 지정 특례에 관한 사항 등에 관하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 행정적 · 재정적 지원을 할 수 있다.

○ **지방자치단체 기금관리기본법 [법률 제19430호, 시행 2023.7.10]**

제22조(지방소멸대응기금의 설치 · 운용)

① 시 · 도는 지방소멸 등에 효과적으로 대응하기 위하여 지방소멸대응기금을 설치한다.

② 제1항에 따라 지방소멸대응기금을 설치하는 시 · 도는 제17조제2항에 따라 설립한 조합(이하 "기금관리조합"이라 한다)을 통하여 지방소멸대응기금을 관리 · 운용한다.

③ 기금관리조합은 지방소멸대응기금의 관리 · 운용에 관한 사무를 대통령령으로 정하는 전문기관에 위탁할 수 있다.

④ 지방소멸대응기금의 관리 · 운용에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제23조(지방소멸대응기금의 재원) 지방소멸대응기금은 회계연도마다 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

1. 정부출연금 1조원
2. 지방소멸대응기금의 전년도 결산상 잉여금

○ **지방소멸대응기금 운영 대상**

- (규모/기간) 연 1조원(광역 25%, 기초 75%) 10년('22년~'31년)간 지원
- (지원대상) 총 122개 지자체(광역 15개*, 기초 107개**)

* (광역) 서울, 세종 제외 / ** (기초) 인구감소지역 89개, 관심지역 18개

※ 지역의 인구·재정 여건이 열악한 인구감소지역(89개)에 집중 지원(95%)

지방소멸 대응기금 (연 1조)	기초계정 (75%, 7,500억)	인구감소지역 89개 (95%, 7,125억)	·투자계획을 평가하여 차등 배분 → 성과 지향적 운용
		관심지역 18개 (5%, 375억)	
	광역계정 (25%, 2,500억)	인구감소지수, 재정자립도, 인구밀도 등을 고려하여 배분(1,500억)	·산식에 따라 정액 배분 → 지역 여건을 반영하여 운용
		지역활성화투자펀드 출자 (1,000억, '24~)	·광역별 배분금액의 40% 출자

출처: 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」(법률 제19514호, 시행 2023.7.10.); 「지방자치단체 기금관리기본법」(법률 제19430호, 시행 2023.7.10.); 손은신, 박일향, 방보람. (2024). 지자체 건축자산 진흥 정책의 추진 현황과 과제. 건축공간연구원. p.162.

- 이외에도 인구감소지역에는 고향세 기부금, 세컨드홈 세제지원, 지역활성화 투자 펀드, 지역활력타운 국비지원, 소규모 관광단지 조성 등을 지원하는 재정지원사업 및 민간투자 공동출자 사업 등을 추진

[표 2-3] 인구감소지역의 기금 및 세제혜택

구분		목적	지원대상/지원내용	관련법
기금	지방소멸 대응기금	- 지역 주도의 지역 인구감소 및 지방소멸 위기 대응 사업 추진을 위한 재정 지원	- (지원대상) 122개 지자체(광역 15개, 기초 107개) - (지원내용) 연 1조원(광역 25%, 기초 75%), 10년('22년~'31년)	「인구감소지역법」
	고향세 기부금	- 개인의 자발적 기부를 통한 지방재정 확충, 지역간 재정 격차 완화 - 지역특산품 등을 답례품으로 제공하여 지역경제 활성화 추진	- (지원대상)개인(법인불가) 및 주민등록 주소지 외 전국 모든 지자체 - (지원내용) 1인당 연간 500만원(지자체는 기부금의 30% 이내에서 답례품 제공 가능), 10만원까지 전액 공제, 10만원 초과분 16.5% 공제	「고향사랑기부금법」
세재 혜택	세컨드 홈 활성화	- 세컨드 홈에 대한 세제지원을 통해 인구감소지역으로의 생활인구 유입 촉진	- (지원대상) 세컨드 홈 특례지역(수도권·광역시 접경지역 및 광역시 군 지역), 인구감소지역 중 부동산 투기 등 우려 있는 수도권·광역시 제외 - (지원내용) 기존 1주택자가 인구감소지역 내 주택 1채를 추가 취득해도 1세대 1주택 세제 특례 부여	「조세특례제한법」
	농어촌주택 취득	- 농촌지역 인구 유입 및 자본 유치를 통한 도·농 교류 촉진	- (지원대상) 읍·면에 소재한 농어촌주택 - (지원내용) 농어촌주택을 취득하여 3년 이상 보유한 경우 취득 전 보유하던 일반주택 양도시 소유 주택이 아닌 것으로 보고 1세대 1주택 비과세 특례 적용	「조세특례제한법」
지역 투자	지역활성화 투자 펀드	- 지역의 지속가능한 대규모 융·복합 프로젝트를 민간의 역량 및 자본을 활용하여 추진	- (지원대상) 광역지자체(수도권 소재, 향락시설, 단순 분양형 사업 등 제외) - (지원내용) 3,000억원 규모 모(母)펀드 조성 후 지자체·민간이 자(子)펀드 결성 및 SPC 설립을 통해 총 3조원 규모 지역 활성화 프로젝트 투자	「지방분권균형 발전법」
재정 사업	지역활력 타운	- 주거·문화·복지가 결합된 수요맞춤형 주거거점을 제공하여 지속적인 지방이주 및 정착 지원	- (지원대상) 기초지자체(수도권, 지방광역시, 제주특별자치도 제외) - (지원내용) 8개 부처의 18개 국비사업(지방소멸대응기금, 학교복합시설 건립, 체육센터 건립, 농촌아이들 돌봄 등)을 통합지원	「지역 개발 및 지원에 관한 법률」
	소규모 관광단지 조성	- 인구감소지역에 관광기반시설을 조성하여 실질적인 생활인구 확대 추진	- (지원대상) 5만㎡ 이상 30만㎡ 미만 규모, 지정 필수시설 2종(공공편익시설, 관광숙박시설) 이상 - (지원내용) 개발부담금 면제, 취득세 감면, 공유재산 임대료 감면, 관광진흥개발기금 융자 지원	「인구감소지역법」, 「관광진흥법」

출처 : 정인아 외. (2024). 지방중소도시 재생정책의 현안 진단과 향후 과제. 건축공간연구원. p.24.

■ 제1차 인구감소지역대응 기본계획(2023~2027) 수립(관계부처 합동)

- 「국가균형발전 특별법」의 국가와 지자체의 책무(인구감소지역에 대한 지정 및 시책 추진)에 대한 후속조치로, 2022년 「인구감소지역 지원 특별법」 제정 및 2023년 1월 시행,[26] 2023년 제1차 인구감소지역대응 기본계획 수립
  - 정부 중심의 인구감소 문제 대응 체계를 지역이 주도하는 대응 체계로 개편, 지역이 주도하여 인구감소 및 지방소멸 문제에 효과적으로 대응하고 국가는 행·재정적으로 지원하기 위한 제도적 기반 구축[27]
  - 「인구감소지역 지원 특별법」 제8조에 근거하여 관계부처 합동으로 2023년 「제1차 인구감소지역대응 기본계획 -인구감소지역 활력 제고 추진-」 수립. 계획 수립의 기본방향으로 ①지역이 주도하되, 중앙은 지원 역할 수행, ②지역 매력 발굴·활용 추진, ③연계·협력 강화 제시

비전	대한민국 어디서나 살기 좋은 지방시대		
목표	지방 소멸 위기 극복 및 새로운 활력 제고		
전략 및 추진 과제	지역 맞춤형 일자리 창출과 산업 진흥	매력적인 정주 여건 조성 지원	생활인구 유입 및 활성화 도모
	지역특화 일자리 창출 ①지역맞춤형 일자리 제공 ②로컬콘텐츠 활용 ③지역고용정책 역량 제고	매력있는 공간 창출 ①인구변화 반영 주거지원 ②디지털·스마트 기술 활용 ③국토공간 공간 혁신	생활인구제도 확립 ①생활인구 산정·분석 ②생활인구 활성화 ③관계인구(가칭) 도입 및 연계
	기업 지방이전 촉진 ①투자 유치 환경 개선 ②지역중소기업 위기관리 ③지역기업 경쟁력 강화	**낙후지역 인프라 확충** ①빈집 등 생활인프라 정비 ②농산어촌 교통편의 제고	지역 이주 및 체류 활성화 ①청장년인구 유입 촉진 ②농어촌 방문·체류 활성화 ③고향사랑기부제 활성화
	지역맞춤형 인재 양성 ①지방대학 혁신 및 인력 유치 ②지역 공교육 혁신 ③지역산업 맞춤형인재 양성	의료 및 돌봄사각 해소 ①의료접근성 향상 도모 ②빈틈없는 아이돌봄 확대 ③맞춤형 돌봄서비스 확충	**지역문화·관광자원 개발** ①자주 오래 머무는 지역 ②지역특화 관광상품 개발
	미래·혁신 산업 지원 ①농어촌 미래산업 육성 ②지역혁신 생태계 구축 ③치유산업 활성화 지원	문화향유 및 참여기회 확대 ①문화 접근성 확보 ②고령층 여가활동 지원	지역 맞춤형 외국인정책 ①지역특화 비자발급 유연화 ②일손해결형 외국인력 유치

[그림 2-6] 제1차 인구감소지역대응 기본계획의 비전, 목표, 전략 및 추진과제
출처: 관계부처 합동. (2023). 제1차 인구감소지역대응 기본계획 -인구감소지역 활력 제고 추진-, p.13.

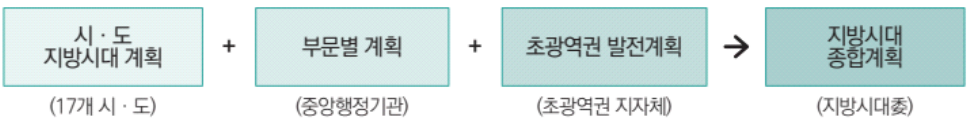
26) NABIS. https://www.nabis.go.kr/coverStoryDetailView.do?comIdx=713&gbnCode=COM&refCode=140&businessType=&menucd=320&pageIndex=1&searchCondition=title&searchKeyword= (검색일: 2025.06.22.)

27) 행안부. 인구감소지역 지원 특별법 안내; 행안부, 인구감소지수와 지방소멸위험지수 비교 (NABIS. https://www.nabis.go.kr/contentsDetailView.do?menucd=258&menuFlag=Y&menuFlag=Y (검색일: 2025.06.22.))

- 추진과제로는 2-2 '낙후지역 인프라 확충' 및 3-3 '지역문화·관광자원 개발'과 관련된 과제가 건축자산 활용·관리와 연계 가능
- **(낙후지역 인프라 확충)** 빈집 등 생활인프라 개선을 위한 농어촌 빈집 정비, 생활 인프라 확대, 우리동네 살리기 등 추진
  - **(농어촌 빈집정비)** 시 자발적 빈집 정비를 위한 특정 빈집 철거 미이행 시 이행강제금 부과, 빈집 철거 시 재산세 감면 시행
  - 빈집 활용도를 높일 수 있도록 범정부 정책 연계(예: 전남 강진 40개 빈집 리모델링을 통한 한옥호텔 조성)
  - **(생활인프라 확대)** 지역에 필요한 생활인프라(도로, 주차장, 커뮤니티 시설 등)를 지역개발계획에 반영하고 정부 재정 지원
  - **(우리 동네 살리기)** 낙후된 소규모 저층주거지(5만㎡ 이내) 노후주택 개선, 공동이용시설(상생상가, 가로개선, 체육공간 등 조성)
- **(지역문화·관광자원 개발)** 자주 오래 머무는 지역 만들기를 위한 체류형 관광모델 개발, 디지털 관광주민증 발급사업, 농촌 관광콘텐츠 개발·확산 지원 등 수행
  - **(체류형 관광모델 개발)** 체류형 워케이션, 숙박 유도를 위한 야간관광 등 추진
  - **(농촌 관광콘텐츠 개발·확산 지원)** 고유 농촌자원과 지역축제 등 관광자원 연계, 도시민 체류형 여행상품 개발, 홍보 및 지원

■ 제1차 지방시대 종합계획(2023~2027) 수립(지방시대위원회)

- 「지방분권균형발전법」[28] 제6조에 따라 지방시대위원회에서 5년마다 지방시대 종합계획 수립 근거 마련, 2023년 제1차 지방시대 종합계획(2023~2027) 수립
  - 지방시대 종합계획은 17개 광역시·도의 지방시대 계획, 중앙부처의 부문별 계획, 초광역권 지자체의 발전계획을 종합



[그림 2-7] 지방시대 종합계획의 구성
출처: 지방시대위원회. (2023). 제1차 지방시대 종합계획(2023-2027). p.7.

- 지방시대 종합계획은 중앙부처에서 주도적으로 수행하는 부문별 계획과 함께, 각 17개

28) 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」(법률 제19430호. 제정 2023.06.09.). 제정이유. 사법정보공개포털. https://portal.scourt.go.kr/pgp/main.on?w2xPath=PGP1021M04&jisCntntsSrno=3297754&c=900&srchwd=%EC%A7%80%EB%B0%A9%EB%B6%84%EA%B6%8C%EA%B7%A0%ED%98%95%EB%B0%9C%EC%A0%84%EB%B2%95(검색일자: 2025/10/16)

광역시·도가 추진하는 지방정책, 4+3 초광역권 발전계획 등 여러 수립 주체가 수립하는 종합계획이라는 점에서, 인구감소지역 대응 기본계획 등 부처에서 추진하여 수립하는 기본계획과 차이

- **(중앙부처 부문별 계획)** 17개 부처·청이 5대 전략 및 22대 핵심과제로 수행, 각 부처에서 자체 또는 연계사업으로 추진하는 과제로 구성
- **(시·도 지방시대 계획)** 17개 광역시·도가 시·도 지방시대위원회의 심의·의결을 거쳐 제출하는 지방시대 계획 종합
- **(초광역권 발전계획)** 서울·수도권을 제외한 4대 초광역권(충청권, 광주·전남권, 대구·경북권, 부울경)과 3대 특별자치권(강원권, 전북권, 제주권)의 발전 방안 구상

• 본 특별법이 2023년 7월 발효된 직후 계획 수립 작업이 시행되고, 3개 계획이 동시에 진행되면서 지역의 제안사업 반영, 사업 간 정합성 제고 등이 충실히 수행되지 못하였다는 점, 타 계획과 유기적으로 연계되어야만 계획의 실효성이 높아진다는 점, 지역의 책임성 확보 및 성과관리를 위한 평가 체계가 구축되어 있지 않다는 점 등의 한계

• 그럼에도, 계획을 실천하기 위한 지역균형발전특별회계가 본 특별법에 의해 설치·운영되고 있어(2024년 기준 13조 472억원), 신규사업 예산 부족, 지역 제안 사업의 종합계획 미반영 등에 대한 한계가 있음에도 재원 조달 및 운용이 용이한 편[29]

[표 2-4] 지방시대 종합계획의 구성

구분	시·도 지방시대 계획	부문별 발전계획	초광역권 발전계획
수립 근거	「지방분권균형발전법」 제7조	「지방분권균형발전법」 제8조	「지방분권균형발전법」 제9조
수립 주체	17개 광역시·도지사	17개 부처·청 (기재부·교육부·과기부·행안부·문체부·농식품부·산자부·복지부·환경부·고용부·국토부·해수부·중기부·국가유산청·농진청·산림청·행복청)	4대 초광역권 (충청권-대전/세종/충북/충남, 광주·전남권-광주/전남, 대구·경북권-대구/경북, 부울경-부산,울산,경남) 3대 특별자치권 (전북권, 강원권, 제주권)
심의/의견	시·도 지방시대위원회	부처	시·도 지방시대위원회
계획 내용	• 시·도별 지방자치분권 및 지역균형발전의 기본 방향 및 추진 목표 • 시·도별 현황과 여건 분석 • 지역균형발전 시책 및 지방자치분권 과제의 추진 등에 관한 사항 등	• 5대 전략(지방분권, 교육개혁, 혁신성장, 특화발전, 생활복지), • 22개 핵심과제, 68개 실천과제, 실천과제에 포함된 세부과제	• 초광역권의 범위 및 발전 목표 • 초광역권의 현황과 여건 분석 • 초광역권산업의 육성 또는 초광역 협력사업의 추진에 관한 사항 • 투자재원의 조달에 관한 사항 등
계획 성격	법정 의무계획	법정 의무계획	법정 자율계획

출처: 송우경. (2024). 지방시대 종합계획의 실효성 제고 방향. 산업경제분석 '24년 10월호. p.32의 표; 지방시대위원회. (2023). 제1차 지방시대 종합계획(2023-2027) 내용 참고하여 연구진 보완 작성

29) 이상 지방시대 종합계획의 실효성에 대한 분석은 다음의 문헌을 참고·요약함: 송우경. (2024). 지방시대 종합계획의 실효성 제고 방향. 산업경제분석 '24년 10월호. pp.34-35.

[표 2-5] 제1차 지방시대 종합계획의 중앙부처 부문별 계획

5대 전략	22개 핵심과제	주관부처
Ⅰ. 자율성 키우는 과감한 지방분권	1. 자율적 자치기반 마련	행안부
	2. 지방재정 경쟁력 강화	행안부·기재부
	3. 지방의 자치역량 제고	행안부
	4. 지역 맞춤형 자치모델 개발	행안부
	5. 지방의 책임성 확보	행안부
Ⅱ. 인재를 기르는 담대한 교육개혁	1. 지역 어디서나 수준 높은 교육기회 제공	교육부
	2. 대학과 지역의 동반성장 지원	교육부·중기부
	3. 지방자치·교육자치 연계·협력 강화	교육부·행안부
Ⅲ. 일자리 늘리는 창조적 혁신성장	1. 기회발전특구와 혁신성장거점 육성으로 성장동력 확충	산업부
	2. 지역의 효율적 성장을 지원하는 공간조성	**국토부**
	3. 지역특화형 산업육성 및 일자리 창출 촉진	산업부·고용부
	4. 글로벌 선도형 지역과학기술 진흥	과기부
	5. 지역 디지털 혁신을 통한 균형발전 실현	과기부·산업부·행안부
	6. 지역 맞춤형 창업 및 혁신생태계 조성	중기부
Ⅳ. 개성을 살리는 주도적 특화발전	1. 지역의 자생적 창조역량 강화	산업부·중기부
	2. 지역 고유자원을 활용한 문화·관광 육성	**문체부·해수부**
	3. 지역 특성화 발전에 기여하는 핵심 인프라 확충	**국토부·해수부**
	4. 지역주도의 경쟁력 있는 농산어촌 조성	농식품부·해수부
Ⅴ. 삶의 질 높이는 맞춤형 생활복지	1. 지방소멸 위기대응 지원	행안부·농식품부·해수부
	2. 실질적 균형발전을 위한 지역 생활여건 개선	**국토부**
	3. 삶의 질 높이는 지역 의료·보건·복지 확충	복지부·행안부
	4. 지역 환경·생태자원의 보전 및 활용	환경부·산림청

주: 음영은 본 연구의 건축자산 관리·활용과 관련되는 과제임
출처: 지방시대위원회. (2023). 제1차 지방시대 종합계획(2023-2027). p.146. 음영은 연구진 표시.

- 17개 시·도의 지방시대 계획 및 초광역권 계획의 경우, 주요 정책과제는 대부분 경제활성화 측면의 지역산업 확대, 교통인프라 확충, 지역숙원사업 등으로 구성
  - 지역 여건 분석과 관리에 대한 사항보다는 경제활성화를 위한 인프라 및 시설 조성 사업이 주를 이룸
  - 초광역권 사업 또한 강원권(그린수소 저장 운송 충전 기기), 충청권(첨단바이오헬스 산업생태계조성) 등 산업 확대 계획이 주요하게 나타남

3) 중소도시 활성화 측면에서 기존 지역쇠퇴 대응 정책의 현황과 한계

■ 도시재생 사업의 중소도시 적용 한계[30)]

- 인구감소를 고려하지 못하여, 인구가 급감하는 지방 중소도시 맞춤형 재생정책 미흡
  - 2013년 「도시재생법」은 인구감소에 따른 지자체 규모 맞춤형 정책추진보다 국가 저성장 기조에 따른 외곽개발 조정 및 쇠퇴지역 활성화 견인화가 주요 목적. 2020년 인구감소 관련 논의가 본격화되었으나, 도시재생정책과의 긴밀한 연계전략은 미흡
  - 특히 수도권·대도시의 재생정책은 원도심과 신도시 간 격차 해소를 위한 활성화 사업 추진 시, 지역 역량에 따라 활성화 목표 달성 가능
  - 반면 중소도시는 인구감소에 따라 빈집 및 빈점포, 유휴공간이 증가하고 경제기반 약화로 지역 전체가 쇠퇴하므로, 활성화 지역 일부만으로 지역활성화 견인 한계
  - 산업 활성화를 목적으로 하는 중소도시 경제기반형 사업(태백, 통영 등)은 지자체 산업단지 자체가 폐쇄 및 쇠퇴함에 따라, 지자체 전체 차원의 경제활성화를 추진하기에는 한계가 있으며, 일반 근린재생형사업이나 중심시가지활성화사업과 내용 상 차별성이 없어 도시재생 뉴딜정책 이후에는 중소도시에서 경제기반형 사업 미선정
- 부동산 대책에 따른 주택공급 중심의 신규사업 유형은 수도권·대도시 위주 적용
  - 부동산 정책 기조에 따라 도시재생 사업 유형에도 주택공급 촉진을 위한 도시재생혁신지구, 주거재생특화뉴딜사업 등이 적용됨
  - 그러나 주택공급 중심의 신규 사업유형은 서울·수도권 및 대도시를 중심으로 적용(뉴빌리지사업 등), 노후주택 정비나 초고령화사회 대응 돌봄시설, 문화·복지서비스 전달체계 마련 등 중소도시에 필요한 사업은 후순위로 밀림
  - 부동산 대책 중심의 도시재생 정책 강화로 중소도시의 재생전략 마련 어려움
- 중소도시의 낮은 사업성을 고려하기 어려운 주택정비사업 추진여건의 한계
  - 주택공급 중심의 재생정책은 주택가격이 높아 사업성이 높은 서울 및 수도권, 지방대도시 위주로 추진
  - 중소도시 노후주거지는 필지여건 열악(지적 불일치, 영세한 필지, 좁은 골목길), 입지여건의 불리함(구릉지 등)으로 사업성이 낮고 소규모 주택정비 사업 추진에 불리
  - 또한 중소도시의 주택공급 정책은, 믿을만한 시행사 및 시공사 부족, 건설장비 및 자재 부족, 낮은 지가 대비 높은 건설 비용으로 추진효과가 낮을 수밖에 없는 구조
  - 이에 중소도시의 주택정비사업은 주택공급보다 집수리 비중이 높게 나타남[31)]

30) 정인아 외. (2024). 지방중소도시 재생정책의 현안 진단과 향후 과제. 건축공간연구원. pp.88-99 참고·요약 작성

31) 집수리 수요가 많은 지방중소도시에는 탄소중립 정책과 연계한 주택성능개선, 필지단위 정비 지원 활성화 방안 등을 검

- 생산인구 유출로 사업 추진을 위한 전문인력 부족
  - (도시재생지원센터) 도시재생 사업의 주요한 중간지원조직인 '도시재생지원센터'의 경우, 중소도시는 국비 지원 의존도가 높아 2022년 국비지원 축소에 따라 센터 운영 축소, 일부 현장지원센터만 유지되는 등 지원조직 유지 기반 불안정
  - 또한 생산인구 유출 문제로 도시재생지원센터에서 일할 수 있는 기획력 있는 전문인력 부족, 이에 중소도시는 현장지원센터 중심으로 공동체 역량 강화사업 등 주민지원 소프트웨어 사업 역할에 치중하는 한계
  - (공공기관) 2019년 이후 도시재생사업이 주택정책과 긴밀하게 연결되면서 LH 등 공공기관, 지방공기업 역할이 확대되었으나, 지방공기업이 없는 중소도시는 사업 추진을 위한 공공기관이 부재
  - (민간조직) 사회적경제조직 등 민간조직이 거점시설 조성 및 운영, 기금 출자 등에 참여할 수 있는 규정이 마련되어 있으나, 실제 민간참여 기금지원 실적은 대도시에 집중되며 인구 10만 이하 중소도시는 기금지원 실적 없음(국비의존도 높음)
- 활성화계획 구역 내 거점시설 조성에 치중, 형식적인 도시재생 전략계획 수립
  - 「도시재생법」에 따라 사업대상지의 마스터플랜인 '활성화계획' 수립 전 상위계획으로서 지자체 '전략계획'을 수립하도록 2단계 계획 수립 제도가 정착
  - 그러나 2014년 선도지역 선정 이후 몇 년이 경과한 후에 지자체별로 전략계획 승인이 이루어지고, 그 사이 매년 도시재생공모가 진행되면서 전략계획은 활성화지역 지정을 위한 수단으로 고착화
  - 이에 형식적으로 수립된 전략계획에 중소도시의 쇠퇴진단, 지역사회 문제 발굴, 개선 전략 등을 사업에 담지 못하면서, 대부분의 재생사업이 거점시설 조성에 치중
  - 현재 「도시재생법」 제정 이후 10년 경과로 지자체별 도시재생 전략계획 재수립 시기가 도래하고 있어, N분 생활권 중심의 중소도시 활성화를 위한 종합적인 재생전략을 새롭게 마련할 필요성이 제기
- 지역수요 고려 없이 유휴공간을 채우거나 새로운 공간을 조성한 후, 재유휴화
  - 인구감소시대의 공간수요를 고려하지 못하고 추진되는 개별 시설공간 조성 및 리모델링 등의 거점시설 조성 사업은 지역 수요를 고려하지 못하고 과도한 규모로 조성되거나, 고령화된 지역 여건으로 실제 공간을 운영할 수 있는 주체가 없이 장기간 비어있는 등 재유휴화 문제 발생[32)]

토할 필요.

32) 김영하 외. (2022). 도시재생 거점시설의 지속가능한 운영방안. 건축공간연구원. pp.1-2; 박상우 외. (2018). 인구소멸시대의 어촌사회 정책연구. 한국해양수산개발원. p.37; 서수정 외. (2025). 지역활성화 정책 사업의 통합적 공간환경 조성을 위한 디자인관리체계 개선방안. 건축공간연구원. p.122.

■ 인구감소 대응정책의 추진 현황과 한계[33)]

- 현재 정책 추진 초기단계로 '한달살기' 등 지역탐색 목적 단위사업 위주 지원[34)]
  - 인구감소 대응 정책은 인구감소지역인 중소도시를 주요 대상으로 추진되며, 기존 저출산 및 고령화 등 인구사회정책으로 추진되어 온 정책 기조가, 2020년 이후 지방소멸 및 지역 인구감소 대응 목적으로 전환하여 부분적으로 성과가 나타나기 시작
  - 그럼에도 개별 단위사업 위주로 지원되어 지역 이주와 정착 유도보다는 '한달살기' 등 지역탐색 목적의 사업에 치중, 이후 단계인 지속적 정착으로 연결되기 위해 일자리-주거-의료-교육-생활 등을 갖출 수 있는 종합대책 필요
- 정주인구-생활인구 간 균형있는 확보 방안 등 시책 구체화 필요
  - 평생 한곳에서 살던 사회(place-bound tradition)에서 인생주기별, 삶의 추구 목적에 따라 '삶의 공간'을 변화시키는 사회(time-bound tradition)로의 전환에 대비할 수 있도록 유연거주 및 복수주소제도의 도입, 생활인구 확대 방안 등 제도 개선 필요성 제기[35)]
  - 이에 우리나라의 경우에도 최근 중앙정부 및 지자체 단위에서 생활인구, 서비스인구, 체류인구 등 다양한 인구 개념이 형성되고 있음[36)]
  - 그럼에도 체류인구 확보 등 생활인구 중심의 정책 추진은 단기적 경제적 효과를 가져올 수는 있으나 장기적 지역사회 유지·발전에는 한계가 있다는 지적도 있어, 문화·관광 중심의 생활인구 확보 방안에 대한 재검토 또한 필요함[37)]

[표 2-6] 국내 인구 관련 개념 비교표

용어	개념	기준	비고
주민등록인구	주민등록 전산망을 이용하여 주민등록표에 등재된 내국인 인구를 집계하여 작성한 인구수	주민등록법에 의거 주민등록표에 등재된 내국인	행정안전부
상주인구	거주인구의 개념 기반으로 조사대상 인구를 등록된 거주지역에 귀속시켜 계상하는 인구	주민등록부, 건축물대장 등 행정자료를 이용	
주간인구	해당 지역의 상주인구에 타 지역으로부터 유입된 통근·통학인구(주간유입인구)를 더하고 타지역으로 유출되는 통근·통학인구(주간유출인구)를 뺀 인구	낮 시간	
통계청 유동인구	특정지점, 일정시간 기준의 유입, 유출, 이동 인구수	2시간 이상	통계청
서울 생활인구	서울에 주소지를 둔 사람은 물론 업무, 관광, 의료, 교육 등 일시적으로 서울을 찾아 행정수요를 유발하	주간: 9시간이하 야간: 13시간 이하	서울

33) 정인아 외. (2024). 지방중소도시 재생정책의 현안 진단과 향후 과제. 건축공간연구원. pp.88-99 참고·요약 작성
34) 차미숙 외. (2022). 지방소멸 위기 대응 추진사례와 시사점. 국토이슈리포트. pp.11-12 참고.
35) 차미숙 외. (2022). 지방소멸 위기 대응 추진사례와 시사점. 국토이슈리포트. pp.11-12 참고.
36) 안소현 외. (2022). 인구감소시대, 체류인구를 활용한 지역유형별 대응전략 연구. 국토연구원. pp.28-29.
37) 송윤정. (2025). 2022~2025 전국 지방자치단체 지방소멸대응기금 사업 내용. 나라살림연구소. p.1.

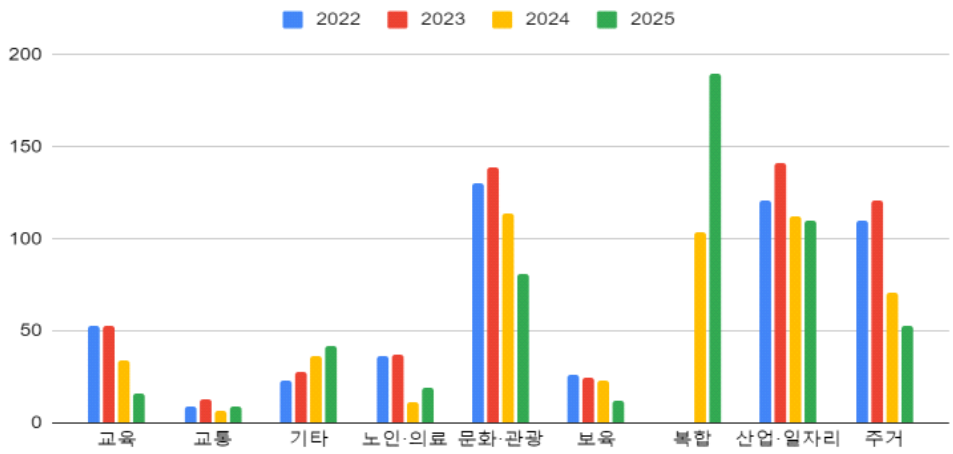
	는 인구를 총칭하며 특정시점에 서울의 특정지역에 존재하는 모든 인구로 현주인구(de facto population) 또는 현재인구, 서비스인구		
부산 서비스인구	상주인구와 관광, 쇼핑, 의료, 교육 등 일시적으로 부산을 찾아 행정 수요를 유발하는 인구를 총칭	조사되는 시점 당시 지역을 기반으로 집계	부산
제주 생활인구	거주 목적으로 제주지역에 일정시간 이상 체류하는 상주인구와 관광 등의 목적으로 제주지역을 방문하여 일시적으로 체류하는 유동인구를 합한 인구수	관광객수 × 계획일집중률 × 동시 체재율	제주
전북 체류인구	관광, 직장, 업무, 교육, 생활서비스 등의 목적으로 주민등록지 이외의 지역을 방문하여 하루 이상 머무르는 인구	단기(1일~1개월 내) 중장기(1개월이상~)	전북
전남 관계인구	해당 지역에 정착하지 않고 지역 경제, 지역 주민 등과 관계를 맺으며 지역사회와 밀접하게 연결되어 있는 인구	해당사항 없음	전남
⇓			
「인구감소지역 지원특별법」의 생활인구	특정 지역에 거주하거나 체류하면서 생활을 영위하는 사람으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 의미 가. 「주민등록법」 제6조제1항에 따라 주민으로 등록한 사람 나. 통근, 통학, 관광, 휴양, 업무, 정기적 교류 등의 목적으로 특정 지역을 방문하여 체류하는 사람으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 사람 다. 외국인 중 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 사	가)의 경우, 주민등록부 나)와 다)의 경우 시행령 제정 시 기준이 제시될 것으로 예상	행정 안전부

출처: 안소현 외. (2022). 인구감소시대, 체류인구를 활용한 지역유형별 대응전략 연구. 국토연구원. p.29

- 부처 및 지역 간 연계 부족, 연계 사업 시책이 부서 간 칸막이로 분절적 이행[38)]
  - 부처 및 지역 간 인구감소 대응정책 연계 부족, 분절적 대응으로 거점 마련과 규모경제 실현 어려움. 이에 지역 내, 사업 간, 지역 간 연계 방안 등이 검토[39)]
  - 이러한 문제점은 도시재생사업에서도 나타나는데, 도시재생 정책에서 장소 단위 부처 연계사업을 강조하면서 다양한 업무협약이 체결되었고, 2016년 법무부·국토부 '범죄예방 환경개선사업', 2018년 행안부·복지부·국토부 연계 '커뮤니티 케어형 도시재생' 등이 추진되었으나, 각 부처사업은 도시재생사업으로 조성된 거점시설을 활용하는 수준에 머무르는 한계가 나타남[40)]
  - 도시재생 사업 외에도 다양한 지역활성화 사업 또한 각 부처별로 사업이 추진되면서, 동일한 장소에서 추진되는 부처 간 사업의 차이에 따라 지자체 부서 간 칸막이가 나타나, 동일한 장소에서 유사한 내용의 사업이 중복되어 각 사업 간 정합성이 맞지 않는 등 분절적인 대응이 이루어지고 있음[41)]

38) 관계부처 합동. (2023). 제1차 인구감소지역대응 기본계획 –인구감소지역 활력 제고 추진–. p.4.
39) 관계부처 합동. (2023). 제1차 인구감소지역대응 기본계획 –인구감소지역 활력 제고 추진–. p.4.
40) 정인아 외. (2024). 지방중소도시 재생정책의 현안 진단과 향후 과제. 건축공간연구원. pp.98–99.
41) 서수정 외. (2025). 지역활성화 정책사업의 통합적 공간환경 조성을 위한 디자인관리체계 개선방안. 건축공간연구원. pp.142, 209.

- 지방소멸대응기금 사업이 문화·관광에 편중되는 등 단기적 경제적 효과에 치중, 장기적으로 지역의 지속가능성을 위한 교육 및 보육 분야는 여전히 미비[42)]
  - '문화·관광' 분야의 사업은 2022년 130개, 2023년 139개로 증가한 후 2024년부터는 감소하는 것으로 나타나나, 신설된 '복합' 분야 상당수가 문화·관광 중점의 복합사업이므로 실질적으로 감소하였다고 볼 수 없음
  - 이처럼 기금 사용처가 '문화·관광' 분야에 편중되는 것은, 지방소멸대응기금이 단기적 경제적 효과를 위해 사용되고 장기적인 지역사회 유지·발전에는 덜 사용되고 있음을 시사함
  - 지역의 지속가능성 제고를 위하여, 장기적으로 인구 재생산 가능성이 있는 인구의 유입 노력이 필요하며, 이를 위해 교육·보육 분야에 대한 미래지향적 투자가 필요



[그림 2-8] 2022~2025 전국 지자체 지방소멸대응기금 사업 분야별 현황
주: 지방소멸대응기금을 집행한 사업을 분야별로 조정, '복합'분야는 2024년 신설. 세로축은 사업의 개수를 의미
출처: 송윤정. (2025). 2022~2025 전국 지방자치단체 지방소멸대응기금 사업 내용. 나라살림연구소. p.2.

  - 그러나 현재까지 지원 사항을 살펴보면 '교육', '노인·의료', '보육' 등은 감소세를 보이며, 급격하게 증가한 신설 분야인 '복합'은 대부분 정주환경 개선사업, 관광 위주의 사업 중심
  - 이에 지방소멸대응기금 관련 사업이 목적에 맞게 집행되고 있는지, 지방소멸 대응을 위한 성과를 거두고 있는지에 대한 성과평가 수행 필요

42) 다음의 자료 요약하여 작성: 송윤정. (2025). 2022~2025 전국 지방자치단체 지방소멸대응기금 사업 내용. 나라살림연구소.

2. 건축자산 제도 운영 현안 및 과제

1) 「한옥등건축자산법」: 건축자산 제도의 시행

① 「한옥등건축자산법」의 제정

■ 법령 개요

- 2014년 6월 3일 제정, 2015년 6월 시행
- 법제정 취지[43]
  - 한옥과 근대건축물 등 고유의 역사 · 문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥에 기여할 수 있는 건축자산의 상당수가 훼손 · 방치되거나 멸실되고 있음
  - 건축자산의 관리를 통해 지역 정체성을 지속하고, 지역 커뮤니티의 중심 '장소'의 역할을 강화하고, 지역경제 활성화에 기여할 수 있음
  - 건축자산은 도시재생의 자원으로서 도시공간계획을 지원하고 지속가능한 도시환경 보전에도 기여할 수 있음
  - 우수건축자산 조성을 통해 국토환경의 품격 향상에도 기여할 수 있음
- 목적: 한옥 등 건축자산을 보전·활용하거나 미래의 건축자산을 조성하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 국가의 건축문화 진흥 및 경쟁력 강화에 기여[44]
- 건축자산의 정의[45]
  - "건축자산"이란 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 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것

    가. 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물

43) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률안」(2013.4.10.) 제안이유: 건축도시공간연구소. (2012). 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구. 국토교통부. pp.46-58.

44) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(시행 2024. 9. 15. 법률 제19702호) 제1조.

45) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(시행 2024. 9. 15. 법률 제19702호) 제2조제1항.

나. 「건축기본법」 제3조제2호에 따른 공간환경

다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호의 기반시설

- 지정문화유산, 등록문화유산, 자연유산은 제외

■ 건축자산 관리의 방법

- (법정계획) 기본계획 및 시행계획
  - 국가에서 〈건축자산 진흥 기본계획〉을 5년마다 수립하고, 광역지자체에서 〈건축자산 진흥 시행계획〉을 5년마다 수립
- (관리 주체) 시 · 도지사 (광역지자체)
- **(관리 수단) 기초조사, 우수건축자산, 건축자산 진흥구역**
- (자치조례) 한옥 등 건축자산 관련 지자체 조례
  - 「한옥등건축자산법」 및 시행령, 시행규칙에서 지자체에 위임한 사항을 포함하여 각 지자체의 여건에 따라 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」를 제정 및 시행

② 지자체의 건축자산 제도 운영 현황

■ 건축자산 진흥 시행계획

- 광역지자체 시행계획 수립 현황
  - 제1차 시행계획은 현재 16개 광역지자체가 수립 완료, 울산이 2025년 수립 중
  - 제2차 시행계획은 인천, 세종, 경기, 전남, 제주 등 5개 지자체에서 수립 완료하였으며, 충북, 충남, 경북은 2025년 수립 중
- 시행계획의 주요 내용
  - 시행계획의 포함 사항[46)]

    1. 직전 시행계획의 추진성과에 관한 사항
    2. 연차별 사업의 추진방향에 관한 사항
    3. 연차별 주요 사업계획 및 사업별 세부계획에 관한 사항
    4. 그 밖에 건축자산의 보전, 활용 및 조성을 위하여 필요한 사항
  - 광역지자체에서는 기초조사 현황 및 계획, 우수건축자산 등록 및 활용, 건축자산 진흥구역 지정 및 관리, 건축자산 관련 정책 및 사업의 홍보 등을 시행계획에 포함

46) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령」(시행 2024. 5. 17. 대통령령 제34494호) 제3조제1항.

[표 2-7] 광역지자체 건축자산 진흥 시행계획 수립 현황 (2025년 12월 기준)

광역지자체	1차			2차		
	수립여부	수립연도	계획기간	수립여부	수립연도	계획기간
서울특별시	●	2019	2018~2022	-	-	-
부산광역시	●	2023	2023~2027	-	-	-
대구광역시	●	2023	2024~2028	-	-	-
인천광역시	●	2019	2020~2024	●	2025	2025~2029
광주광역시	●	2024	2024~2028	-	-	-
대전광역시	●	2019	2020~2024	-	-	-
울산광역시	-	(수립 중)	-	-	-	-
세종특별자치시	●	2018	2018~2022	●	2024	2024~2028
경기도	●	2018	2018~2022	●	2023	2023~2027
강원도	●	2019	2019~2023	-	-	-
충청북도	●	2020	2019~2023	-	(수립 중)	-
충청남도	●	2019	2019~2023	-	(수립 중)	-
전라북도	●	2022	2022~2026	-	-	-
전라남도	●	2019	2019~2023	●	2024	2024~2028
경상북도	●	2021	2022~2024	-	(수립 중)	-
경상남도	●	2022	2022~2026	-	-	-
제주특별자치도	●	2019	2019~2023	●	2024	2024~2028

출처: 건축공간연구원 건축문화자산센터 지자체 모니터링 자료(내부자료)

■ 건축자산 기초조사

- 건축자산 기초조사의 시행 시기[47)]
  - 시행계획을 수립하거나 변경하려는 경우
  - 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우
- 건축자산 기초조사의 주요 내용[48)]

1. 해당 건축자산에 관한 다음 각 목의 기본현황

가. 건축연도, 규모, 소유자 등의 정보

나. 용도, 구조 및 재료

다. 개·보수 현황

라. 보존 및 관리 상태

47) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(시행 2024. 9. 15. 법률 제19702호) 제5조제1항.

48) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령」(시행 2024. 5. 17. 대통령령 제34494호) 제4조제1항.

마. 설계자 및 시공자

바. 그 밖에 필요한 사항

2. 해당 건축자산의 가치를 판단하기 위한 다음 각 목의 사항

가. 주요 연혁

나. 특징 및 주요 가치

다. 주요 보전 부분

라. 건축자산적 가치

마. 보전, 활용 및 관리에 필요한 사항

3. 해당 건축자산에 관한 사진자료

[표 2-8] 건축자산 기초조사 현황 (2025년 12월 기준)

광역지자체	기초조사 건수	광역지자체	기초조사 건수
서울특별시	1,083	강원특별자치도	276
부산광역시	350	충청북도	430
대구광역시	340	충청남도	135
인천광역시	505	전북특별자치도	571
광주광역시	553	전라남도	324
대전광역시	148	경상북도	553
울산광역시	360(시범조사)	경상남도	349
세종특별자치시	103	제주특별자치도	1,415
경기도	360	계	7,835

출처: 건축공간연구원 건축문화자산센터 지자체 모니터링 자료(내부자료)

■ 우수건축자산

- 우수건축자산의 등록 절차[49)]
  - 소유자가 광역지자체에 등록 신청, 광역지자체의 관계서류 검토 및 현장조사
  - 건축위원회 심의를 거쳐 등록 여부 결정 및 통보
- 지자체 우수건축자산 등록 현황
  - 경기, 서울, 제주, 전남, 광주, 세종, 전북 등 7개 지자체에서 28건 등록
  - 건축물 24건, 공간환경 2건, 기반시설 2건 등록되었으며, 서울에서 점차 지방으로 확대되고 있음

49) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(시행 2024. 9. 15. 법률 제19702호) 제10조.

[표 2-9] 우수건축자산 등록·활용 현황(2025년 12월 기준)

구분		명칭	소유자	등록일	보전·활용 현황
경기 (1)	공간환경 (1)	매향리 쿠니사격장	화성시, 국방부	'16.06.22	평화생태공원, 매향리평화기념관 (마리오 보타 설계, '25.4.21 개관)
서울 (13)	건축물 (10)	체부동 성결교회	서울특별시	'17.03.06	체부동 생활문화지원센터
		대선제분 영등포 공장	대선제분(주)	'19.05.10	문화복합공간 예정 (현재 공사 중 '19.12 착공신고)
		켐벨 선교사 주택 (사직동 선교사주택)	서울특별시	'19.05.08	이회영 기념관 ('24.9.11 이전 개관)
		북촌 한옥청	서울특별시	'20.01.30	시민공유공간 (등록 전 개보수 완료)
		서울공예박물관 직물관	서울특별시	'20.01.30	서울공예박물관 개관('21.07)
		선린인터넷고등학교 강당	선린인터넷 고등학교	'20.01.30	고등학교 강당
		경복고등학교 체육관	경복고등학교	'20.01.30	고등학교 체육관
		공공일호 (구 샘터사옥)	㈜공공그라운드	'20.01.30	문화복합공간 (등록 전 개보수 완료)
		김중업 건축가 설계 사직동 주택	서울주택 도시공사	'22.03.30	문화시설 활용예정
		김창열 화가의 집 (평창동 주택)	종로구	'23.05.17	문화시설 활용예정
	공간환경 (1)	돈화문로	서울특별시	'20.01.30	도로
	기반시설 (2)	사직터널	서울특별시	'20.01.30	터널
		명동지하상가	서울특별시	'20.01.30	도로, 지하상가
제주 (5)	건축물 (5)	소라의 성	제주특별자치도	'22.11.30	시민 북 카페
		제주책방	제주특별자치도	'23.11.30	주민휴게시설
		상귀리 760 종서저장고	제주특별자치도	'23.11.30	종서저장고
		순아커피	민간	'24.10.14	휴게음식점(카페)
		제주특별자치도 민속자연사박물관	제주특별자치도	'24.10.14	박물관
전남 (1)	건축물 (1)	나주 교동 근대고택	민간	'23.07.07	주택, 일반음식점, 창고(카페 및 숙박시설)
광주 (4)	건축물 (4)	전일빌딩245	광주광역시	'25.01.20	기억공간(전시관), 교육연구시설, 업무시설 등
		전남대학교 학군단본부	전남대학교	'25.01.20	대학 학군단 본부
		서강사	파평,남원,함안 윤씨 종중 서강사	'25.01.20	파평 윤씨 사당, 제실
		동구 인문학당	광주 동구	'25.01.20	문화교육공간
세종 (3)	건축물 (3)	조치원 문화정원	세종특별자치시	'25.01.20	문화공간, 카페, 마을공동작업소 등
		조치원 1927아트센터	세종특별자치시	'25.01.20	문화공간, 카페
		장욱진 생가	세종특별자치시	'25.01.20	기념관(복원 중)
전북 (1)	건축물 (1)	군산 시민회관	군산시	'25.08.24	문화 플랫폼으로 리모델링

출처: 건축공간연구원 건축문화자산센터 지자체 모니터링 자료(내부자료)

- 우수건축자산의 특례
  - 조세 감면: 국가 또는 지자체에서 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」에 따라 조세 감면 가능[50]
  - 기술 · 소요비용 지원: 지자체에서 우수건축자산의 관리에 필요한 기술이나 소요비용의 전부 또는 일부를 조례로 정하는 바에 따라 지원 가능[51]
  - 관계 법령의 특례: 다음 규정의 전부 또는 일부 완화 적용 가능[52]

[표 2-10] 우수건축자산 등록 시 관계 법령의 특례

관련 법률	조항	내용
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	제77조	용도지역의 건폐율
「건축법」	제42조	대지의 조경
	제43조	공개 공지 등의 확보
	제44조	대지와 도로의 관계
	제46조	건축선의 지정
	제47조	건축선에 따른 건축제한
	제49조	건축물의 피난시설 및 용도제한 등
	제50조	건축물의 내화구조와 방화벽
	제50조의2	고층건축물의 피난 및 안전관리
	제51조	방화지구 안의 건축물
	제52조	건축물의 마감재료 등
	제53조	지하층
	제58조	대지 안의 공지
	제59조	맞벽 건축과 연결복도
	제60조	건축물의 높이 제한
	제61조	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한
	제62조	건축설비기준 등
	제64조	승강기
「주차장법」	제19조	부설주차장의 설치 · 지정
	제19조의2	부설주차장 설치계획서
「녹색건축물 조성 지원법」	제14조	에너지 절약계획서 제출
	제15조	건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 조성의 활성화
「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」	제12조	특정소방대상물에 설치하는 소방시설의 관리 등
	제13조	소방시설기준 적용의 특례

출처: 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(시행 2024. 9. 15. 법률 제19702호) 내용 정리하여 연구진 작성.

50) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(시행 2024. 9. 15. 법률 제19702호) 제12조제1항.
51) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(시행 2024. 9. 15. 법률 제19702호) 제12조제2항.
52) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(시행 2024. 9. 15. 법률 제19702호) 제14조제1항.

■ 건축자산 진흥구역

- 건축자산 진흥구역의 대상[53]
  - 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위해 관리가 필요한 지역
  - 한옥마을, 전통사찰보존구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역
- 건축자산 진흥구역 지정 절차[54]
  - 진흥구역 예정구역에 대한 건축자산 기초조사 시행
  - 기초조사 결과를 바탕으로 건축자산 진흥구역 관리계획을 수립하고 기초지자체와 협의
  - 건축자산 진흥구역 관리계획의 주민 공람
  - 광역지자체의 건축위원회와 지방도시계획위원회 공동 심의

[표 2-11] 건축자산 진흥구역 지정 현황(2025.11. 기준)

지역		구역명	면적(㎡)	구역 지정	관리계획 수립	지구단위계획 수립·변경
대구	중구	향촌동*	80,300	●(16.09.12.)	●(18.01.10.)	●(18.01.10.신설)
전북	군산시	월명동 일원	327,456	●(17.07.13.)	○	○
대전	동구	이사동	175,085	●(19.01.03.)	●(21.03.15.)	●(21.03.15.신설·변경)
전남	나주시	나주 읍성권 전통한옥마을	98,459	●(20.11.30.)	●(21.09.02.)	●(21.09.02.변경)
서울	종로구	북촌	1,128,372	●(21.01,19.)	●(21.01,19)	●(21.01,19변경)
		돈화문로	147,860	●(20.12.24.)	●(20.12.24.)	●(21.04.01.변경)
		익선	31,121	●(20.12.24.)	●(20.12.24.)	●(21.04.01.변경)
		인사동	124,068	●(20.12.24.)	●(20.12.24.)	●(21.04.01.변경)
		운현궁 주변	147,809	●(20.12.24.)	●(20.12.24.)	●(21.04.01.변경)
		조계사 주변	66,698	●(20.12.24.)	●(20.12.24.)	●(21.08.26.변경)
		경복궁 서측	582,297	●(20.12.24.)	●(20.12.24.)	●(21.04.01.변경)
	성북구	선잠단지	5,868	●(20.12.24.)	●(20.12.24.)	●(22.08.25.변경)
		앵두마을	31,245	●(20.12.24.)	●(20.12.24.)	●(22.08.25.변경)
	동대문구	제기동 일대	-	○	○	○
인천	중구	개항기 근대건축물 밀집지역	470,878	●(24.11.17.)	●(24.11.17.)	●(24.11.17.변경)
전북	익산	인화동*	-	○	○	-

* 건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업, ● : 완료, ○ : 추진 중
출처: 각 지자체 홈페이지 고시 및 공고, 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 보고서, 면담을 토대로 연구진 작성

53) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(시행 2024. 9. 15. 법률 제19702호) 제17조제1항.
54) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령」(시행 2024. 5. 17. 대통령령 제34494호) 제12조.

- 건축자산 진흥구역 관리계획의 내용[55]
  - 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항, 지정 목적 및 필요성, 건축자산 현황 및 기초조사 계획. 관리 기본방향 및 목표
  - 건축물의 높이, 건폐율, 용적률 및 용도 등에 관한 계획지침 및 운용계획, 건축물 및 공간환경의 배치·형태·색채·재료·건축선 및 외부공간 조성 등에 관한 계획지침 및 운용계획, 담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비 및 「옥외광고물 등 관리법」 제2조제1호에 따른 옥외광고물 등에 관한 계획지침 및 운용계획, 그 밖의 경관계획
  - 관리계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진방안
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 따른 지구단위계획의 내용(지구단위계획을 수립하는 경우), 상하수도·도로 등 기반시설 계획, 방재(防災) 계획, 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물 계획, 건축물대장에 등재되지 아니한 건축물의 활용·관리 계획
- 건축자산 진흥구역의 특례
  - 국가 또는 지자체에서 기술 · 소요비용 등 지원 가능[56]
    1. 도로, 교통시설, 상수도·하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비
    2. 건축물의 신축 및 개보수
  - 관리계획을 지구단위계획으로 수립하는 경우 다음 규정의 완화 적용 가능[57]

[표 2-12] 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획(지구단위계획) 수립 시 관계 법령의 특례

관련 법률	조항	내용
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	제76조	용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등
	제77조	용도지역의 건폐율
	제78조	용도지역에서의 용적률
「건축법」	제42조	대지의 조경
	제43조	공개 공지 등의 확보
	제44조	대지와 도로의 관계
	제46조	건축선의 지정
	제47조	건축선에 따른 건축제한
	제58조	대지 안의 공지
	제59조	맞벽 건축과 연결복도
	제60조	건축물의 높이 제한
	제61조	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한
「주차장법」	제19조	부설주차장의 설치 · 지정
	제19조의2	부설주차장 설치계획서

출처: 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(시행 2024. 9. 15. 법률 제19702호) 내용 정리하여 연구진 작성.

55) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(시행 2024. 9. 15. 법률 제19702호) 제19조제1항.

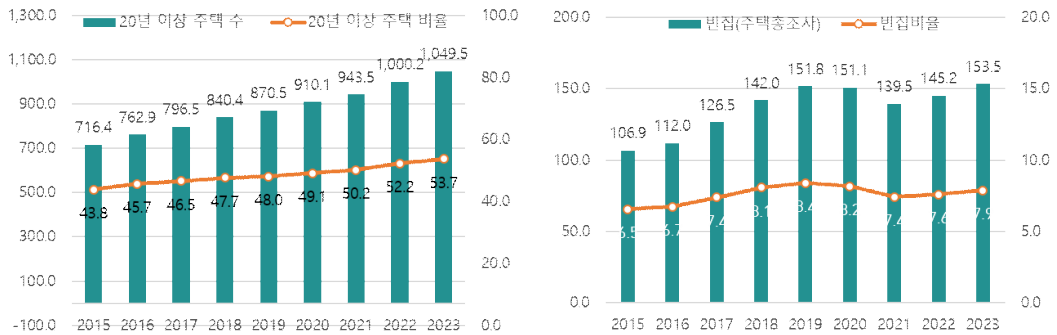
56) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(시행 2024. 9. 15. 법률 제19702호) 제22조.

57) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(시행 2024. 9. 15. 법률 제19702호) 제21조.

2) 지역 건축자산의 현황

① 노후건축물, 빈집 및 빈건축물 현황[58)]

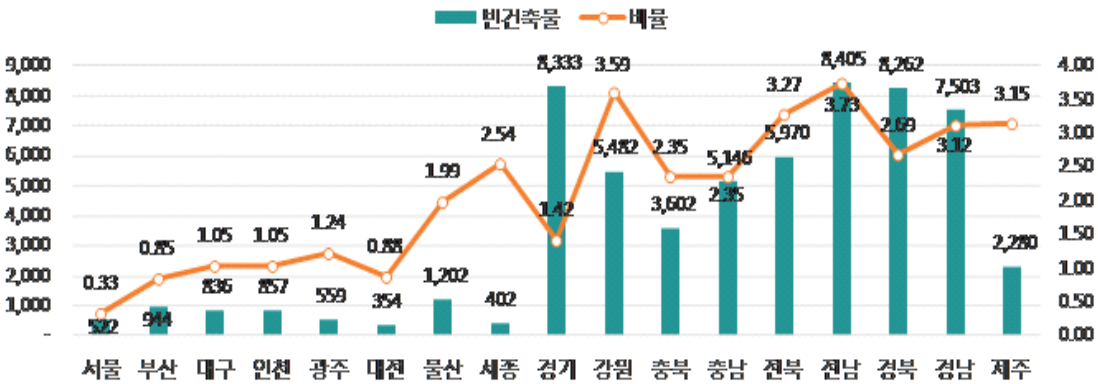
- 20년 이상 노후 주택은 꾸준히 증가하고 있으며, 2023년 기준 노후 주택 비율이 53.7%로 전체 주택의 절반 이상을 차지함
- 빈집은 2015년 이후 꾸준히 증가세이며, 2023년 기준 전체 약 8% 차지



[그림 2-9] 2015년-2023년 20년 이상 노후 주택 수·비율(좌) 및 빈집 현황·비율(우) (단위: 만 채, %)

출처: 통계청 국가통계포털. 주택총조사. https://kosis.kr/common/meta_onedepth.jsp?vwcd=MT_ZTITLE&listid=I1_15 (검색일자: 2025/07/25)

- 빈 건축물은 꾸준히 증가하고 있으며, 2022년 기준 전국 빈건축물은 전체 736백만여동 중 2.22%인 6만여동으로 추정되고 지역별로는 경기, 전남, 경북 등에 다수 분포[59)]
- 노후건축물, 빈집, 빈건축물의 증가 추세는 미활용 건축물에 대한 체계적인 관리와 활용 방안 마련의 필요성을 시사함



[그림 2-10] 2022년 지역별 빈 건축물 현황

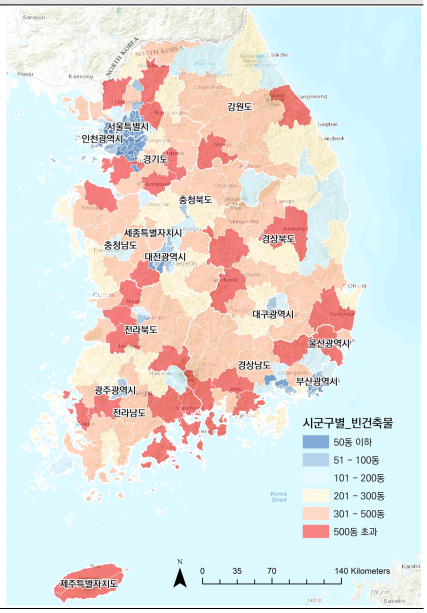
출처: 조영진, 박종훈, 남기천. (2024). 우리나라 빈 건축물은 얼마나 될까? - 행정데이터 기반 빈 건축물 추정. auri brief, No.285 . 건축공간연구원.

58) 이규철 외. (2026). 제3차 건축자산 진흥 기본계획 수립 연구. 국토교통부. 발간예정보고서. pp.22-23.

59) 조영진, 박종훈, 남기천. (2024). 우리나라 빈 건축물은 얼마나 될까? - 행정데이터 기반 빈 건축물 추정. auri brief 285.

[표 2-13] 전국 인구변화율 및 빈건축물 추정결과 (2023-2024)

지역	인구변화율 (%)	빈집수(호)	빈 건축물 추정 비율 (%)
서울특별시	-0.5	107,681	0.33
부산광역시	-1.2	114,245	0.85
대구광역시	-1.1	56,673	1.05
인천광역시	+0.2	84,414	1.05
광주광역시	-0.8	40,588	1.24
대전광역시	-0.6	25,396	0.88
울산광역시	-1.0	30,900	1.99
세종특별자치시	+1.0	13,019	2.54
경기도	+0.3	286,140	1.42
강원특별자치도	-1.5	82,552	3.59
충청북도	-1.2	71,302	2.35
충청남도	-1.0	113,209	2.35
전라북도	-1.3	90,842	3.27
전라남도	-1.8	121,232	3.73
경상북도	-1.5	129,041	2.69
경상남도	-1.0	132,798	3.12
제주특별자치도	+0.2	34,887	3.15



출처 : 통계청. (2024), 「2023년 인구주택총조사」 결과 참고하여 작성. 조영진, 박종훈, 남기천. (2024). 우리나라 빈 건축물은 얼마나 될까? 행정데이터 기반 빈 건축물 추정. auri brief No. 285. 2024.10.15.

② 건축자산 멸실 현황

■ 멸실 현황

- 2000년 이후 멸실 건축물 급증 추세. 1970-1990년대에 조성된 건축물의 멸실 비율이 가장 높음
- 노후 건축물의 지속적 증가에 따라, 멸실 보다는 리노베이션(자원 재활용)의 관심 증가하는 추세. 지난 20년간 건축물 리모델링 면적은 전체 착공면적의 15% 내외를 유지
- 개발에서 보전·관리 및 재생으로 도시건축정책 패러다임 변화에 따라 지역 건축자산의 체계적 관리와 활용의 필요성 증가[60]
- 2025년 7월 기준 지자체 건축자산은 약 6.4%가 멸실되고 있어, 체계적 관리 필요
  - 2차 건축자산 진흥 시행계획을 수립한 지자체를 대상으로 1차 계획 내 건축자산의 멸실현황을 살펴본 결과, 평균 6.38%가 멸실한 것으로 나타남[61]

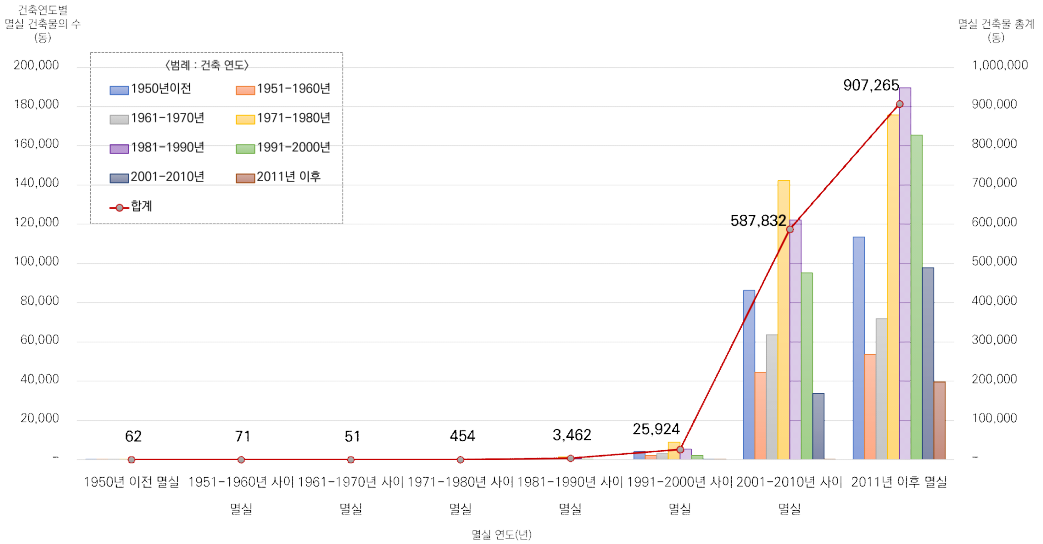
60) 국토교통부 건축문화경관과. (2015). 제1차 건축자산 진흥 기본계획, p.3.

61) 제2차 건축자산 진흥 시행계획에서 제1차 건축자산 멸실 수와 현황을 정확히 제시한 인천, 전남, 세종, 충북, 충남을 대상으로 집계함. 이규철 외. (2026). 제3차 건축자산 진흥 기본계획 수립 연구. 국토교통부. 발간예정보고서. p.22 참고.

[표 2-14] 건축자산 멸실현황 (2025년 7월 기준)

광역지자체	기초조사 (1차)	기초조사 (2차)	신규추가	멸실·철거	문화유산 등록	멸실률
인천광역시	492	509	50	28	9	5.69%
세종특별자치시	93	103	23*	8	4	8.60%
전라남도	311	324	65	12	10	3.85%
충청북도	430	473**	71	21	7	4.88%
충청남도	135	121**	-	12	2	8.88%

* 기존 건축자산 1개의 유형 변경을 포함
** 지자체 2차 건축자산 기초조사 진행 중(2025년 7월 기준)
출처: 이규철 외. (2026). 제3차 건축자산 진흥 기본계획 수립 연구. 국토교통부. 발간예정보고서. p.22.



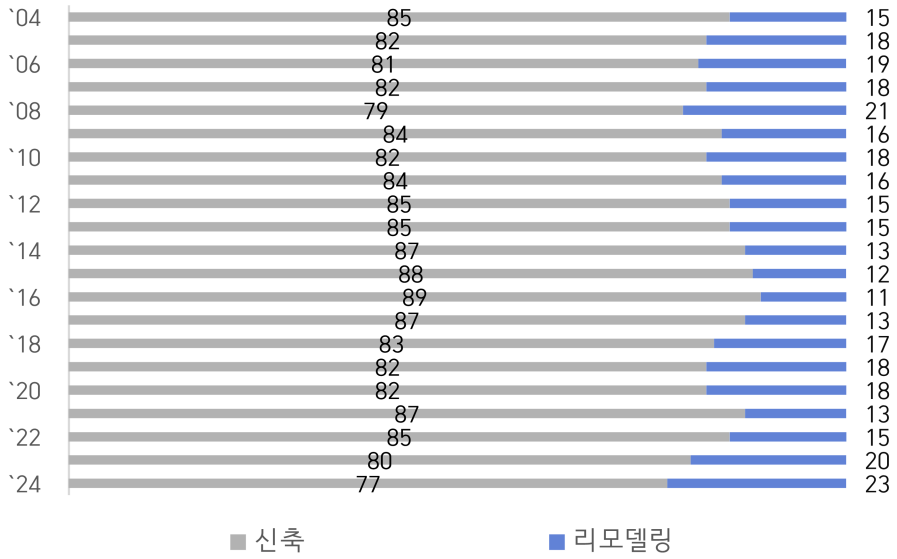
[그림 2-11] 연도별 멸실 건축물 현황
출처 : 이규철 외. (2022). 현대 건축문화유산 등록기준 및 보존관리 방안 마련을 위한 연구용역. 문화재청. p.71.

③ 리모델링 시장 현황[62)]

- 전체 건축물 시장에서 리모델링이 차지하는 규모는 2004년-2024년 평균 약 16% 수준
  - 국내 건축물 시장은 규모 면적기준으로 볼 때, 신축이 중심이고 리모델링 규모가 점차 증가하는 추세
- 리모델링 대상 건축물 용도의 경우, 비주거용 건축물이 95-97%로 대부분을 차지
  - 리모델링 규모(면적기준)을 공장, 업무시설 등을 포함한 비주거용 건축물의 비중이 높으며, 비주거용 건축 시장에서의 리모델링 비중도 25-26%로 명확한 범위를 차지

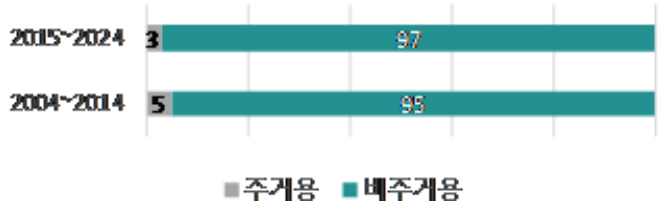
62) 이규철 외. (2026 예정). 제3차 건축자산 진흥 기본계획 수립 연구, 국토교통부, p.26.

- 향후 사회경제적 환경변화 등에 따라 건축자산 활용과 연관지어 볼 수 있는 리모델링 수요가 꾸준히 증가하면서, 건축자산 관련 산업 확대 및 활성화 가능성이 있음을 시사함



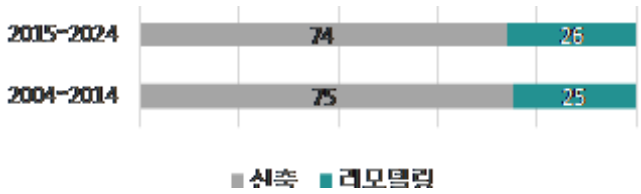
[그림 2-12] 전체 건축물 시장에서의 리모델링 비중

출처: R2Korea, Inc. (2025). 건축물 리모델링 시장의 현황과 전망. 부동산 마켓브리프. 2025년 4월호. p.2.



[그림 2-13] 리모델링 시장에서 주거용과 비주거용 비중

출처: R2Korea, Inc. (2025). 건축물 리모델링 시장의 현황과 전망. 부동산 마켓브리프. 2025년 4월호. p.3. 도판은 연구진 재작성



[그림 2-14] 비주거용 시장에서 신축과 리모델링 비중

출처: R2Korea, Inc. (2025). 건축물 리모델링 시장의 현황과 전망. 부동산 마켓브리프. 2025년 4월호. p.3. 도판은 연구진 재작성

3) 지역 건축자산 정책의 현황과 과제

① 우수건축자산 및 진흥구역 지정의 이점

- **(특례)** 「국토계획법」, 「건축법」, 「주차장법」, 「녹색건축법」, 「소방시설법」 등 법적 특례
  - **(목적)** 「건축법」, 「녹색건축법」, 「국토계획법」 등에 따른 규제가 지속적으로 강화되면서 과거에 조성된 건축물 활용 시 적용되기 어려운 경우를 고려하여, 과거에 조성된 건축자산의 특성을 고려한 법적 특례 지원
  - **(대상)** 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역(지구단위계획이 수립된 경우)에 한함
  - **(주요 내용)** 건축자산의 현 상태를 보전하면서 증·개축할 수 있도록, 현 상태 유지를 위한 완화

[표 2-15] 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 주요 법적 특례사항

법령	주요 특례 사항
국토계획법	-용도지역의 건폐율 완화 (최대 90%) ※진흥구역 지구단위계획 수립 시 용적률, 건축제한 등 추가 완화가능
건축법	-건축선 지정 및 건축제한 완화 -지하층, 대지의 조경, 대지안의 공지, 승강기 설치 기준 완화
주차장법	-주차장 대수 기준 완화
소방시설법	-소방시설 설치 및 적용 기준/성능 대체 가능
녹색건축법	-에너지절약계획서 제출 시 기준/성능 대체 가능

출처: 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(법률 제20309호, 시행 2024.5.17.) 내용 정리하여 연구진 작성.

[표 2-16] 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 특례 적용 사례

우수건축자산: 서울 체부동 성결교회 (현 생활문화지원센터)		
적용 특례		주요 특례 사항
국토계획법	용도지역의 건폐율	-성결교회 건설 당시 건폐율 84.72%, -2016년 증개축 시 용도지역상 법적 건폐율 60% 초과 ▶ 85% 이하로 완화 (현행 유지)
건축법	대지의 조경	-전부 완화 (현행 유지)
	건축선의 지정	-전부 완화 (현행 유지)
	건축설비기준	-화장실용 급·배수관 설치 완화(인접 공공필지에 대체 설치)
주차장법	부설주차장 설치	-전부 완화 (현행 유지)

진흥구역: 서울 돈화문로 (종묘·창덕궁 인접지역)		
적용 특례		주요 특례 사항
국토계획법	용도지역의 건폐율	-90%까지 완화
건축법	건축선의 지정	-4m 미만 도로에 접한 경우, 건축선 후퇴 의무 완화
	건축선의 건축제한	-출입구, 창호 등이 건축선의 수직면을 넘는 경우 완화

	대지 안의 공지	-건축선 및 인접 대지경계선에서 건축물까지 이격거리 완화
	맞벽건축과 연결복도	-기존 맞벽건축 및 연결복도 조성된 경우 완화(현행 유지)
주차장법	부설주차장 설치	-100% 완화

체부동 생활문화지원센터(구 성결교회)

돈화문로

출처: 이규철. (2025). 건축자산 활용 사례(1) 우수건축자산. 국토교통인재개발원 교육자료. 2025.05.13. 참고하여 연구진 작성

- **(라벨 효과)** 건축자산의 가치를 공적으로 인정, 긍정적 인식 제고 및 활용 가치 증대
  - 우수건축자산의 경우 '우수건축자산 동판'을 부착하도록 하고 있으며, 소유주가 건축물의 가치를 공적으로 인정받았음을 보여줄 수 있는 '라벨 효과' 발생[63]

[표 2-17] 우수건축자산 라벨 효과 예시 사례

라벨 효과(예시): 나주 교동 근대고택(우수건축자산)	
주요 내용	-1939년 건립된 일식건축물, 민간 소유주 건물로 나주읍성 일대 사적, 보물 등에 의해 건축행위 제한 지역 -복합문화공간(카페·정원·행사공간 등)으로 운영, 우수건축자산 외에도 민간정원, 로컬크리에이터 기업 인증, 한국관광공사 헤리티지 품질 인증, 전남 유니크베뉴 등 인증

출처: 손은신. (2025). 건축자산 관리체계와 지자체 정책 추진 현황. 국토교통인재개발원 교육자료. 2025.05.12. pp.46-48 참고하여 연구진 작성

  - 우수건축자산 라벨 효과는 프랑스의 '20세기 건축유산 라벨(Label Architecture contemporaine remarquable, ACR)'제도와 유사

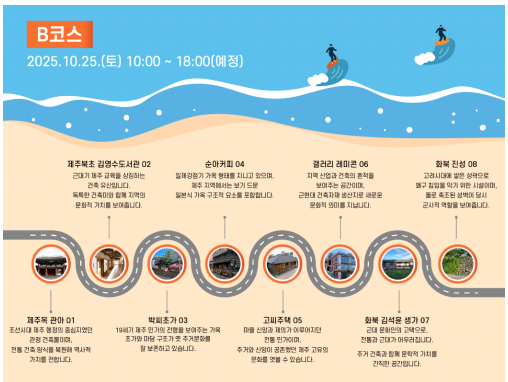
63) 일반적으로 인지도가 높은 라벨 효과의 대표적 사례로 음식점에 부착하는 '블루리본' 사례를 들 수 있음. 2005년 시작된 블루리본 서베이는 국내 음식점을 대상으로 방문할 만한 맛집을 선정하여 '블루리본' 라벨을 업장에 부착, 일반 대중이 쉽게 인지할 수 있도록 함. 블루리본 서베이 홈페이지. https://www.bluer.co.kr/about(검색일자: 2025.12.01.)

- 전통적 의미의 문화유산보다는 한 단계 낮지만, 건축적·역사적 의미가 있는 20세기~21세기 초 건축물에 '20세기 건축유산 라벨'을 부착하여 시민과 방문객이 인지할 수 있도록 함

프랑스 '20세기 건축유산 라벨(Label Architecture contemporaine remarquable, ACR)' 제도
- 1999년 도입, 전통적 의미의 문화재 지정보다는 한 단계 낮지만, 건축적·역사적 의미가 있는 20세기 건축물 선정 및 공적 인증(2016년 개편으로 21세기 초반 건축물까지 포괄) - **20세기~21세기 초반 건설**된 주택, 공공건축, 산업시설, 인프라 등 폭넓은 유형 포괄 선정 - 선정 시 건축물에 **'라벨 표식' 부착, 시민과 방문객이 20세기 건축유산임을 인지**할 수 있도록 함 출처: 이규철 외. (2018). 근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구. 건축도시공간연구소. pp.47-54.

- **(관광 활용)** 지역 관광자원으로 활용
  - 제주 건축자산 답사 프로그램(제주도청 건설주택국 주관, 관광과 연계) 운영, 제주 건축문화제 답사코스 운영 등 지역의 건축자산과 연계 관광자원 프로그램 운영

05 한국건축거장



[그림 2-15] 제주 서귀포시 건축문화기행 코스 05(왼쪽) 및 2025제주국제건축문화제 답사코스(오른쪽)
출처: (왼쪽)서귀포문화예술포털. '서귀포 건축문화기행' https://culture.seogwipo.go.kr/architours/course/full.htm; (우)2025제주국제건축문화제. https://2025jiaf.co.kr/30(검색일자: 2025/10/12)

② 건축자산 관리 제도 운영의 어려움

■ 건축자산 기초조사

- 지역 전체의 건축자산을 조사할 수 있는 예산 부재[64]
  - 지자체의 시행계획에서 연차별 건축자산 기초조사의 계획을 수립하여 전체 광역지자체의 건축자산을 조사하는 것이 가장 바람직하지만, 광역지자체가 건축자산 기초조사를 위한 예산을 수립하기는 어려운 여건으로, 기초조사는 대부분 5년 단위의 시행계획 수립 용역에 포함되어 진행되고 있음

64) 손은신, 박일향, 방보람. (2024). 지자체 건축자산 진흥 정책의 추진 현황과 과제. 건축공간연구원. p.128.

- 지자체의 시행계획은 1년 미만의 기간이고 기초조사를 위한 예산이 충분히 산정되지 않기 때문에, 대부분 문화유산 관련 선행 조사를 참고하여 목록을 작성하고 부분적으로 현장을 확인하여 업데이트하는 수준으로 진행
- 5년 단위의 시행계획에서만 기초조사가 계속 이루어진다면 이미 알려진 미지정 및 미등록 문화유산의 목록만 유지되고, 앞으로도 지역 전체의 건축자산을 조사할 수 있는 가능성은 거의 없음
- 건축자산 기초조사 결과가 의미 있는 자료로서 정책에 반영되기 위해서는 광역지자체의 건축자산에 대해 지역 또는 시기로 구분하여 연차별로 조사할 수 있는 중앙정부의 지원 등이 필요함

• 건축자산 기초조사 데이터의 관리체계 미비
- 건축자산 기초조사 결과(건축자산 목록)는 잠정적인 보전·활용 대상으로서 우수건축자산 등록이나 건축자산 진흥구역 지정으로 연계될 수 있도록 관리될 필요
- 이를 위해 「한옥등건축자산법」(제7조)에서는 광역지자체가 건축자산 정보체계를 구축하여 운영하도록 규정하고 있음
- 하지만 현재까지 광역지자체에서 건축자산 정보체계를 구축한 경우는 없고, 건축공간연구원에서 '대한민국 건축자산 관리시스템'을 구축하여 지자체에 제공하고 있지만 지자체의 이용률도 낮고 지속적인 유지 · 관리에도 어려움을 겪고 있음
- 법개정을 통해 중앙정부에서 건축자산 정보체계를 구축하여 제공할 필요가 있으며, 지자체는 이러한 건축자산 정보체계를 통해 편리하게 지역의 건축자산을 입력하고 관리할 수 있을 뿐만 아니라 중앙정부는 전국의 건축자산 현황을 통합적으로 파악하고 관리할 수 있을 것으로 기대됨

■ 우수건축자산

• 우수건축자산의 심층조사 부재
- 우수건축자산을 등록하고 활용하기 위해서는 해당 건축자산에 대한 충실한 조사가 필요하지만, 현행 「한옥등건축자산법」에서는 건축자산 기초조사 외에 우수건축자산에 대한 심층 조사에 대한 규정이 부재함
- 우수건축자산 등록 신청 시 건축자산 소유자가 직접 문헌자료 및 시각자료와 건축자산의 가치에 관한 설명자료를 제출하고,[65] 광역지자체에서 건축자산 기초조사를 통해 등록여부를 결정함[66]

65) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령」(시행 2024. 5. 17. 대통령령 제34494호) 제7조제2항.
66) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령」(시행 2024. 5. 17. 대통령령 제34494호) 제7조제3항.

- 건축자산 기초조사는 건축물대장 정보와 외관을 통해 개략적인 현황만을 확인할 수 있는 조사로서, 우수건축자산의 등록여부를 판단하기에는 부적절함
- 우수건축자산의 등록여부를 판단하기 위해서는 건축자산의 내부를 포함한 현장조사를 통해 우수건축자산의 가치를 확인할 수 있는 전문가 심층조사가 필요함

• 우수건축자산에 대한 재정적 · 기술적 지원 부족
- 현행 「한옥등건축자산법」에는 우수건축자산에 대해 국가나 지자체가 조세를 감면할 수 있고, 지자체에서 관리에 필요한 기술이나 소요비용을 지원할 수 있는 규정이 마련되어 있음[67]
- 일부 지자체에서 조례를 통해 우수건축자산에 대한 지원 근거를 마련하고 있지만, 실제로 지원을 받은 경우는 극히 일부로[68] 현행 규정에 따라 일정 조건을 갖추면 충분히 지원받을 수 있도록 건축자산 정책 실행이 필요

■ 건축자산 진흥구역

• 건축자산 진흥구역의 관계 법령 특례 적용이 불가한 사항 존재
- 건축자산 진흥구역의 특례 중에서 「국토계획법」에서 구체적인 완화 범위를 정하지 않아 특례가 적용되지 않는 경우가 발생[69]
- 특히 「건축법」 제44조(대지와 도로의 관계)의 경우 「한옥등건축자산법」을 통해 특례 규정이 만들어졌음에도 불구하고 「건축법」 제5조(적용의 완화)에 따른 심의를 별도로 거쳐야하는 불합리한 상황이 발생함[70]

• 건축자산 진흥구역의 협의체 구성 및 운영 부재
- 「한옥등건축자산법」에는 건축자산 진흥구역 협의체 구성 및 지원 근거가 마련되어 있으나,[71] 현재까지 지정된 건축자산 진흥구역에서 협의체를 구성한 사례가 없음
- 건축자산 진흥구역에 대한 지역의 공감대 형성과 원활한 사업 시행을 위해서는 구역 지정과 세부 사업의 기획 단계에서부터 지역주민, 전문가, 시민단체, 지자체 등으로 협력체를 구성할 필요가 있음

67) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(시행 2024. 9. 15. 법률 제19702호) 제12조제1~2항.
68) 서울시 우수건축자산 '공공일호'가 외벽 수선 비용을 지원받은 사례가 있다.
69) 「건축법」 제42조(대지의 조경), 제43조(공개 공지 등의 확보), 제44조(대지와 도로의 관계), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 등이 해당
70) 이규철, 진태승. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. p.78.
71) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(시행 2024. 9. 15. 법률 제19702호) 제23조.

- 건축자산 진흥구역의 실행력 담보를 위한 안정적인 재원마련 미흡
  - 대부분의 지자체에서 건축자산 진흥구역에 대한 자체 예산을 마련하기 어려운 여건이기 때문에, 국토부의 도시재생사업을 비롯하여 문체부, 농림부, 해양부 등 여러 부처의 사업과 연계하여 추진하기 위해 노력하고 있음
  - 부처 연계사업을 통해서도 건축자산 진흥구역을 관리할 수 있지만, 건축자산의 가치를 보전하고 지역의 정체성을 유지하면서 공간을 개선하기 위해서는 건축자산 진흥구역 맞춤형 지원사업이 필요
- 건축자산 진흥구역의 법적 특례를 위한 지구단위계획 수립의 어려움
  - 현행「한옥등건축자산법」에서는 지구단위계획으로 관리계획이 수립되었을 경우에만 건축자산 진흥구역에 관계 법령의 특례를 주고 있음
  - 도시 지역에서 지구단위계획이 이미 수립되어 있는 경우도 있고 건축자산 진흥구역을 효과적으로 관리하기 위해 지구단위계획이 필요한 경우도 있지만, 중소도시에서는 지구단위계획의 일부 항목만으로도 충분히 건축자산 진흥구역을 관리할 수 있는 경우가 많음
  - 지구단위계획의 수립에는 많은 비용과 시간이 소요되기 때문에, 간소화된 지구단위계획으로 관리계획을 수립하여 특례를 적용할 수 있도록 제도 개선이 필요함
- 기지정 건축자산 진흥구역에 대한 구체적 활성화 방안 부재
  - 2016년부터 2024년까지 14건의 건축자산 진흥구역이 지정되었으나, 상당수는 지정 당시의 기대와는 달리 지역 활성화에 크게 기여하지 못하는 상황임
  - 대구 향촌동과 익산 인화동은 건축자산 연계형 도시재생사업에 선정되어 사업비가 지원되었지만, 그 외의 지역은 건축자산 진흥구역 지정에 따른 특별한 재정지원이 이루어지지 않았음
  - 기존의 건축자산 진흥구역을 지원하여 활성화할 수 있는 방안 마련 필요

Chapter. 3

제3장

장소 단위 건축자산 활용 사례 분석

1. 분석의 틀
2. 건축자산 활용 지역활성화 정책사업 추진 사례
3. 국내 건축자산 활용 사례
4. 분석 결과

1. 분석의 틀

1) 분석 목적

- 기존 지역활성화 정책사업에서 건축자산을 활용한 정책 추진 사례 및 활용 사례 분석을 통해, 국내 건축자산 활용 현황 및 주요 여건, 활용의 성과와 한계 등을 분석
- 기존 건축자산 활용 사례의 성과 및 한계를 통해 신규 정책사업 기획을 위한 시사점 도출

2) 분석 대상

① 건축자산 활용 지역활성화 정책사업 추진 사례

- 국내 도시재생 등 지역활성화 사업 추진 시 '건축자산'이 명시된 정책 추진 사례를 분석
  - 2018-2019년 '건축자산 연계형'으로 명시된 도시재생 사업 대상지인 '대구 향촌동' 및 '익산 인화동', 2015년 도시재생사업으로 선정되어 노후화된 '한옥' 개선 주거지 정비 사업을 추진한 '광양 광양읍', 2018년 문화재청 근대역사문화공간 사업으로 최초 선정된 '목포 유달동'을 분석대상으로 선정

[표 3-1] 국내 건축자산 활용 정책 추진 사례 분석 대상

지역	관련 제도·정책	시설·공간 유형	활용·관리 현황
대구 향촌동	건축자산 연계형 도시재생(2018)	북성로 도시재생 뉴딜사업구역 (건축자산 진흥구역)	-근대건축물 밀집 상업거리 -수제화골목 등(현재 일부만 존치)
익산 인화동	건축자산 연계형 도시재생(2019)	도시재생 사업구역 (건축자산 진흥구역 예정지역)	-국가유산청 근대역사문화공간 사업 선정 -근현대 한복거리, 시장 등이 남아 있음
광양 광양읍	도시재생(2015) (노후 한옥 개선)	도시재생 사업구역 (한옥가꾸기사업)	-노후화된 한옥 개선 주거지 정비사업 -주거지역 내 일부 거점시설 공공문화공간(인서리공원, 한옥스테이) 운영
목포 유달동	근대역사문화공간 (2018)	근대역사문화공간 사업구역 (근대건축물 보존·활용)	-근대역사문화공간 사업 최초 선정(2018) -근대건축물 중심의 문화유산 등록 및 보수·정비를 통한 역사성 보존 및 활용 추진

출처: 3장 본문의 내용을 요약 정리하여 연구진 작성

- 도시재생 사업에서는 2017년~2018년 건축자산 진흥구역(예정지역)과 연계하는 경우 선정 시 가점을 부여하는 방식으로 연 1개소씩 선정, 대구 향촌동, 익산 인화동 2개소가 선정되어 사업 추진됨
- 근대역사문화공간 재생 활성화 공모사업은 국가유산청에서 면(面)단위 구역을 근대역사문화공간(등록문화유산)으로 등록하고 보수정비, 시설 확충 등의 재생 사업을 추진하는 사업임
- 2018년 국내 최초 선정된 '목포 근대역사문화공간'과 2019년 선정된 '익산 솜리 근대역사문화공간'(건축자산 진흥구역(예정지역) 중첩 사례)[72] 분석

② 국내 건축자산 활용 사례 분석

- 국내 사례 중 우수건축자산으로 등록하여 활용한 사례, 건축자산을 활용하여 지역의 명소를 조성하거나 지역을 활성화한 사례 분석
  - 국내 우수건축자산 등록 사례 중 지역활성화 등에 기여하는 활용 사례를 분석 대상으로 선정
  - 또한 법적 우수건축자산 또는 건축자산 진흥구역에 해당하지 않더라도, 근현대 건축물을 활용하여 지역을 활성화한 사례 분석

[표 3-2] 국내·외 건축자산 활용 사례 분석 대상(안)

지역	명칭	시설·공간 유형	활용·관리 현황
경기 화성	매향리 쿠니사격장	기념공간 (우수건축자산) (문화재생사업)	-주한미군 항공사격장으로 사용되었음 -쿠니사격장 메모리얼파크 조성 과정에서 거점공간으로 매향리 평화기념관 추가 조성 및 운영('25.4~)
경기 부천	아트벙커 B39	문화전시공간 (문화재생사업)	-과거 쓰레기처리장으로 사용되었음 -현재 문화전시 및 행사 등을 위한 지역 공간으로 활용 -우수건축자산 등록 추진하였으나 미실행
강원 철원	DMZ두루미평화타운	관광방문자센터 (국토환경디자인 시범사업)	-과거 민통선 내 지역에 위치한 양지초등학교(폐교) 활용, 철새도래지로서 자연환경의 이점을 활용한 철새관광지 조성 -양지초교를 DMZ철새평화타운으로 리모델링

출처: 3장 본문의 내용을 요약 정리하여 연구진 작성

72) 2018년 건축자산 연계형 도시재생 사업지역으로 선정된 익산 인화동 남부시장 일대(건축자산 진흥구역 예정지역) 권역 내 솜리 근대역사문화공간이 포함되면서 문화유산으로 등록됨에 따라, 현재 건축자산 진흥구역 지정은 유보 상태에 있음

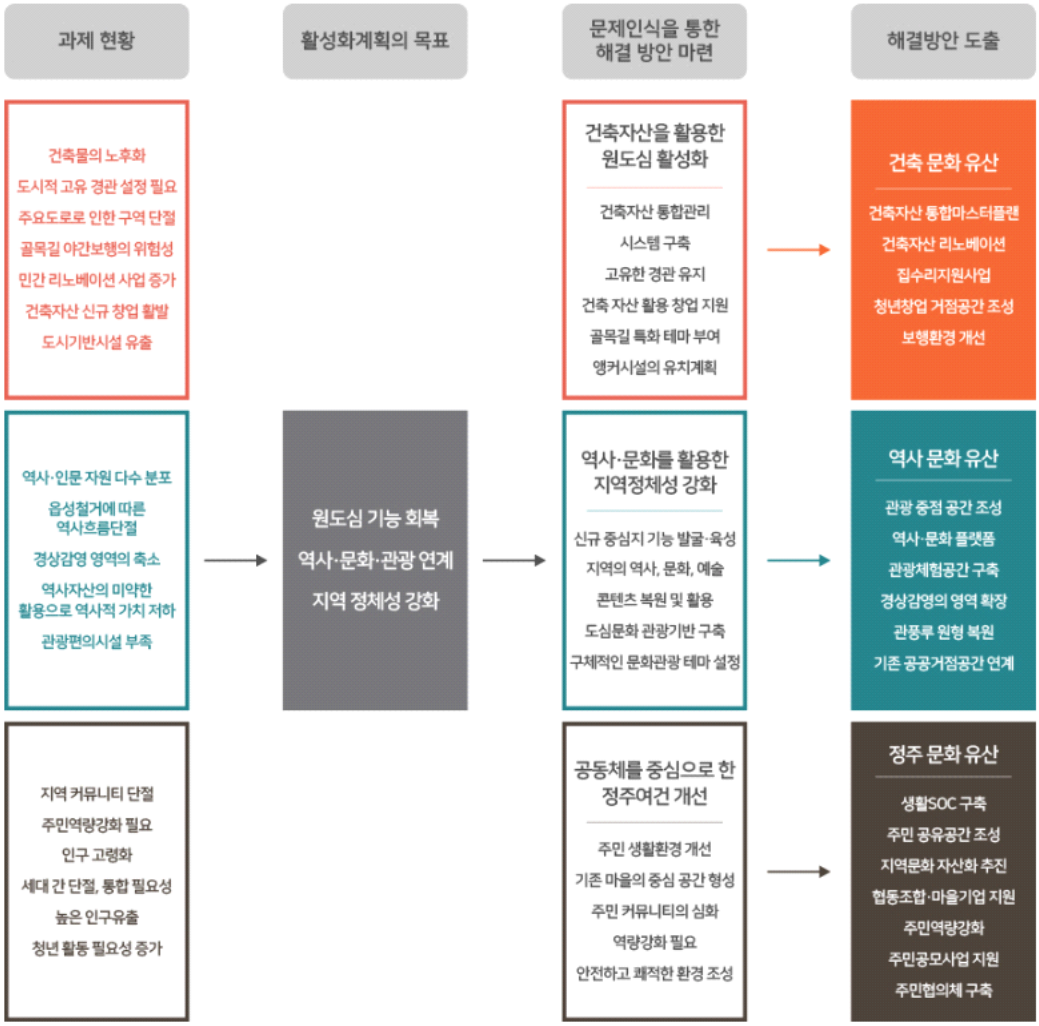
2. 건축자산 활용 지역활성화 정책사업 추진 사례

1) 대구 향촌동: 진흥구역 연계 북성로 도시재생사업(건축자산 연계형) 추진

■ 도시재생사업 개요[73)]

- 대구 북성로 도시재생 뉴딜사업(중심시가지형, 건축자산 연계형)
  - (위치) 대구광역시 중구 포정동 21번지 일원(224,572㎡)
  - (비전) 다시 뛰는 대구의 심장! 성내
    - · 북성로 도시재생 뉴딜사업은 건축자산 연계형 도시재생사업으로 선정된 첫 사업으로, 건축자산 진흥구역(예정지역)을 대상으로 사업 선정 시 가점 부여
    - · 대구 북성로 일대는 향촌동 건축자산 진흥구역을 포함, 한옥과 근대건축자산으로 형성된 경관의 가치를 중시하여 북성로의 고유한 경관과 특성을 유지하고, 북성로 상권 및 도시활력 증진을 목적으로 사업을 수립
  - (사업 주요 내용) 원도심 기능 회복, 역사·문화·관광 연계, 지역 정체성 강화 등 도시재생사업의 목적을 중심으로 건축문화유산, 역사문화유산, 정주문화유산으로 구분된 사업 추진계획 수립
    - · **(건축문화유산: 건축자산을 활용한 원도심 활성화)** 통합마스터플랜 수립, 건축자산 리노베이션, 집수리 지원사업, 청년창업 거점공간 조성, 보행환경 개선 등
    - · **(역사문화유산: 역사·문화를 활용한 지역정체성 강화)** 관광 중점 공간 조성, 역사·문화 플랫폼, 관광체험공간 구축, 경상감영 영역 확장, 관풍루 원형 복원, 기존 공공거점공간 연계
    - · **(정주문화유산: 공동체를 중심으로 한 정주여건 개선)** 생활SOC구축, 주민 공유공간 조성, 지역문화 자산화 추진, 협동조합·마을기업 지원, 주민역량강화, 주민공모사업 지원, 주민협의체 구축

73) 이규철, 박일향. (2022). 건축자산 진흥구역 활성화 방안 연구. 건축공간연구원. pp.98-103; 대구광역시 중구 도시재생지원센터. https://jgursc.com/bbs/content.php?co_id=bs_project(검색일자: 2025/10/10)

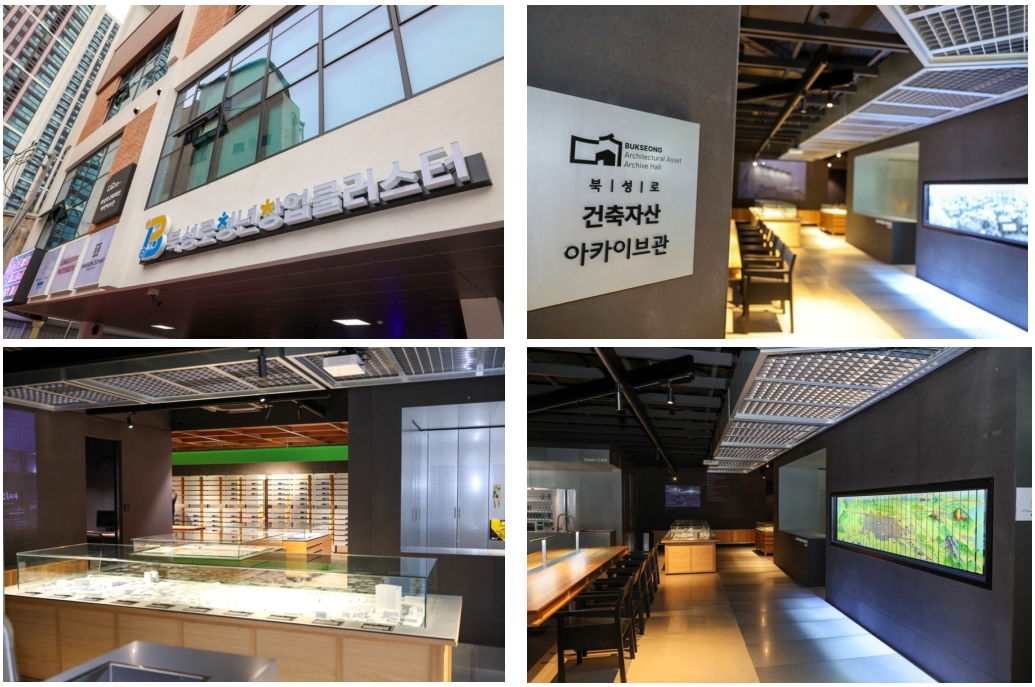


[그림 3-1] 대구 북성로 도시재생 뉴딜사업의 주요 사업내용 도출 체계

출처: 대구광역시 중구 도시재생지원센터. https://jgursc.com/bbs/content.php?co_id=bs_project(검색일자: 2025/10/10)

■ 건축문화유산 부문 사업 시행 내용

- 전체 사업예산 300억 원 중 약 83.7억(약 28%)이 '건축문화유산' 부문 사업비로 책정
- 건축자산 통합관리센터 조성
  - 건축자산 아카이빙 및 활용을 위한 조직 구성 및 센터(거점공간) 조성
  - 건축자산 통합관리센터 조성 사업비가 약 50억 원으로, 건축문화유산 사업비 중 가장 큰 비중을 차지(해당 부문의 약 60%)
  - 2024년 11월 '북성로 청년창업클러스터'(건축자산 아카이브관)이라는 명칭으로 조성하여 개관



[그림 3-2] 건축자산 통합관리센터(북성로 청년창업클러스터/건축자산 아카이브관) 운영 현황

출처: 대구광역시 중구 도시재생지원센터. https://jgursc.com/bbs/board.php?bo_table=bs_data&wr_id=1(검색일: 2025/10/10)

- 건축자산 리노베이션 지원사업
  - 주거환경 개선 및 도시경관 정체성 강화를 위해 도시재생 사업구역 내 30개소(향촌동 건축자산 진흥구역 내 16개소) 리노베이션 지원
  - 건축물 외관을 중심으로 원형에 근접한 개보수를 수행하며, 기타 공공성이 인정되는 구조체, 지붕 등 범위 내 수리 가능
  - 도시재생사업 전 추진된 북성로 근대건축물 리노베이션 사업에서는 최대 5천만 원까지 지원하였으나, 도시재생사업에서는 개소 당 1천만 원 지원, 자부담 10% 수준으로 비교적 적은 비용 지원[74]

[표 3-3] 건축자산 리노베이션 지원 개요

사업내용	·건축자산 리노베이션을 통해 주거환경을 개선하고 도시경관 정체성 강화
사업규모	·건축자산 리노베이션 30개소 (향촌동 건축자산 진흥구역 내 16개소) ·건물 외관을 중심으로 원형에 근접한 개보수 ·구조체, 지붕 등 기타 공공성이 인정되는 범위 내 수리
사업비	·300백만 원 (1백만 원 X 30개소) – 자부담 10% (호당 한도 주거급여 기준 준용 : 호당 1백만 원 지원 가능)

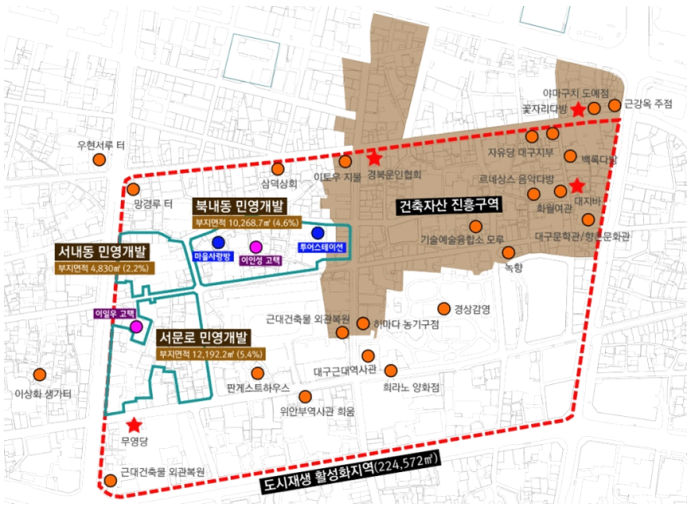
74) 리모델링 사업에서는 5천만 원의 예산이 예상, 실질적 지원이 어려운 실정. 대구시청 도시재생과·중구청 건축주택과 자문회의(2022.04.20.) 내용 참고.

기본방향	·리노베이션 위원회에서 제시하는 가이드라인과 기본설계 방향을 준수하고, 설계도서 심의·승인 후 공사 진행
참여주체	·중구(건축주택과, 도시재생과), 대구시(건축주택과), 리노베이션위원회, 민간참여자

출처: 대구광역시 중구. (2020). 북성로 일원(다시 뛰는 대구의 심장! 성내) 도시재생활성화계획(안). 대구광역시 중구, p.138.(이규철, 박일향. (2022). 건축자산 진흥구역 활성화 방안 연구. 건축공간연구원. p.102에서 재인용)

■ 시사점

- 건축자산으로서 가치 보전·활용 특성[75)]
  - 근대 건축자산으로 형성된 경관의 가치를 중시함으로써 북성로만의 고유한 경관과 특성을 유지
  - 건축자산의 보전과 활용을 통해 도시재생 및 활성화를 도모함으로써 400여 년 이상 가꿔온 일상환경과 문화적 가치 재발견
- 사업의 주요 성과 및 한계
  - (성과) 건축자산 리노베이션 지원사업, 관리센터 마련 및 아카이빙 등에 대한 재정 지원 공식 수행
  - (한계) 통합관리센터 조성이 예산의 대부분 차지, 건축자산 리노베이션 등 보전·활용 관련 비용 적게 책정. 구역 내 개인소유가 많고 민간개발 붐에 의해 건축자산이 빠르게 소실, 건축자산 매입 등에 별도 예산 소요 등으로 건축자산 사업 추진 동력 저하. 현재는 대로변의 건축자산은 다수 멸실되었고 블록 내 소골목을 중심으로 건축자산이 남아있는 실정[76)]



[그림 3-3] 북성로 도시재생 뉴딜사업 민간개발 현황도 (2022년 3월 기준)
출처: 대구시청 도시재생과 내부자료(2022)(이규철, 박일향. (2022). 건축자산 진흥구역 활성화 방안 연구. 건축공간연구원. p.102에서 재인용)

75) 이규철, 박일향. (2022). 건축자산 진흥구역 활성화 방안 연구. 건축공간연구원. pp.98-103 참고.
76) 2024년 현장조사 및 전문가 면담(2024.06.06.) 결과 참고.

2) 익산 인화동: 도시재생-근대역사문화공간-진흥구역 등 지역활성화 사업 연계

■ 도시재생사업 개요[77]

- 익산 남부시장지역 도시재생 뉴딜사업(근린자산형, 건축자산 연계형)
  - (위치) 전북 익산시 인화동1가 119번지 일원(114,500㎡)
  - (비전) 독립의 역사를 품은 솜리마을 재도약의 꿈
    - · 익산 남부시장지역 도시재생 사업지역은 2019년 건축자산 연계형 도시재생사업으로 선정된 사업으로, 건축자산 진흥구역(예정지역)을 대상으로 사업 선정 시 가점 부여
    - · 앞서 2018년 사업 선정된 대구 북성로 일대는 향촌동 건축자산 진흥구역 지정 후 사업을 추진한 사례라면, 익산 인화동은 건축자산 진흥구역 예정지역으로, 진흥구역 지정 및 관리계획 수립이 도시재생 사업의 성과 중 하나로 제시됨

[그림 3-4] 익산 남부시장지역 도시재생 뉴딜사업 활성화계획

출처: 익산시도시재생지원센터. https://blog.naver.com/PostView.naver?blogId=iksan_urban&logNo=222024943409&categoryNo=17&parentCategoryNo=&from=thumbnailList&photoView=0(검색일자: 2025/10/11)

77) 이규철, 박일향. (2022). 건축자산 진흥구역 활성화 방안 연구. 건축공간연구원. pp.103-105; 건축공간연구원. (2022). 건축자산 플랫폼 구축·운영 지원 사업. 내부자료(미발간); 익산시청. (2022). 익산 인화동(남부시장) 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 용역. 미발간자료 참고.

- (주요 사업내용) 마중물 사업 10개, 부처연계사업 5개, 지자체사업 2개, 공기업투자사업 1개, 민간사업 1개 등으로 구성
  - · 마중물사업(10개): 근대역사문화체험센터 운영, 마을해설사 육성, 4.4만세운동 기념길 조성, 근대역사문화자원 조사·발굴·활용 방안 마련, 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립, 상생협력상가 조성, 솜리 문화공방 조성, 남부시장 및 주변 골목 살리기, 노후주거지 환경개선 및 지속관리 등
  - · 부처연계사업(5개): 근대역사문화공간(문화재청), 범죄예방 환경개선사업(법무부), 문화영향평가(문체부), 문화특화지역조성(문체부), 전통시장 시설현대화(중기부) 등
  - · 지자체사업(2개): 근대문화유산 실측조사DB 구축, 익산 독립운동 성역화 사업
  - · 공기업투자사업(1개): 토지비축사업(폐가철거 후 임시 마을주차장 또는 텃밭으로 활용)
  - · 민간(1개): 인화동 다중이용건축물(업무용 오피스텔) 건립

• 사업 추진 경과
- 2019년 건축자산 연계형 도시재생 사업 선정 후, 2019년 11월 문화재청의 근대역사문화공간 공모사업에 '익산 솜리 근대역사문화공간'으로 동시 선정
- 이에 2020년부터 건축자산 연계형 도시재생사업(국토교통부)과 근대역사문화공간 사업(문화재청)이 동시에 추진되며, 이외에 사업 대상지에 진행 중이던 범죄예방 환경개선사업(법무부), 문화영향평가 및 문화특화지역조성(문체부), 남부시장(전통시장) 시설현대화(중기부) 사업 등이 도시재생 활성화계획 내 연계되어 추진
- 2022년 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 용역이 추진되었으나, 근대역사문화공간과 구역이 중첩되면서 제도 간 정합성 충돌 발생
  - · 「한옥등건축자산법」에 따른 건축자산은 당시 「문화재보호법」에 따른 지정·등록문화유산을 제외하도록 규정되어 있어, 건축자산 진흥구역 예정지역 중심지에 중첩되는 근대역사문화공간(등록문화재)을 제외하고 진흥구역을 지정하도록 요청(문화재청)
  - · 그러나 근대역사문화공간 구역 제외 시, 건축자산 진흥구역 내에는 보전 가치가 높은 건축자산(상, 중상 등급)이 20개소 이하로 축소되어 진흥구역 지정에 대한 실효성 문제 제기(전라남도 건축과)
  - · 이에, 근대역사문화공간을 완충구역처럼 둘러싸는 형태로 진흥구역을 지정하여 관리하는 방안 등이 논의되었으나, 결과적으로 진흥구역 지정은 현재까지 보류된 상황임[78)]

[그림 3-5] 도시재생 사업지역 및 건축자산 진흥구역, 근대역사문화공간 중첩 현황도
주: (왼쪽) 파란실선-도시재생사업지역, 빨간실선-건축자산 진흥구역 예정지역, 초록실선-근대역사문화공간
(오른쪽) 파란색-등록문화유산, 빨간색-건축자산(중상등급 이상) 및 주요가로, 노란색-건축자산(중등급)
출처: 익산시청. (2022). 익산 인화동(남부시장) 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 용역. 미발간자료.

■ 거점공간 조성(3개소)[79]

- 솜리 상생상회(조성 완료, 사업비 16억 원)
  - 골목상권 활성화, 유휴공간 활용 상생(상권)거점 조성
  - 기존 공터에 건물 신축하여 완공
  - 인화동 근현대사 관련 전시공간·창업공간으로 활용

[그림 3-6] 솜리 상생상회(거점시설)
출처: 연구진 촬영

78) 이상의 건축자산 진흥구역 지정 관련 추진 경과는 2022년-2023년 AURI-전북도청-익산시청 간 논의 결과를 정리함

79) 이규철, 박일향. (2022). 건축자산 진흥구역 활성화 방안 연구. 건축공간연구원. pp.103-105; 건축공간연구원. (2022). 건축자산 플랫폼 구축·운영 지원 사업. 내부자료(미발간); 익산시청. (2022). 익산 인화동(남부시장) 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 용역. 미발간자료 참고.

- 솜리 문화공방(대체부지에 조성 중, 사업비 13억 원)
  - 건축자산 거점 조성, 지역자산 활용 특화업종(제재소, 염색소 등) 발굴
  - 기존 제재소·염색소 건물 매입이 어려워, 대체부지 매입 완료
  - 염색·목공 등의 콘텐츠 기획하여 운영
- 어울림센터(대체부지에 조성 중, 사업비 71억 원)
  - 근대역사문화자원 활용 지역 재생거점 조성(건축자산 거점, 생활SOC복합시설, 커뮤니티공간 확보 등)
  - 활성화계획에 준하여 대교농장 터 매입 추진하였으나 매입 실패, 대체부지에 설계 진행(근대역사 문화체험센터 내 어울림센터 조성예정)
- 총 142억 원의 사업예산 중 가장 많은 비중인 50%에 해당하는 세부사업은 '근대역사 재현하기'로, 건축자산 거점시설로서 구 대교농장 터에 근대문화 체험 및 주민복지 공간인 어울림센터 등을 조성하는 사업임
- 이밖에도 솜리 상생상회(16억 원), 솜리 문화공방(13억 원) 등 거점공간을 구축하는 세부사업들이 예산의 큰 비중을 차지

[표 3-4] 남부시장지역 도시재생 뉴딜사업 총괄표

목표	전략	사업명	주관부서	사업비 (억 원)	사업 기간
A 역사문화 재생	근대역사 문화자원 활용 지역 재생거점 조성	A1. 근대역사 재현하기 -건축자산 거점 조성 -생활SOC복합시설 확충 - 커뮤니티공간 확보	도시재생과 역사문화재과	71	20-23
	근대역사 문화자원간 보행네트워크 강화	A2. 근대역사 연결하기	도시재생과 역사문화재과	5	20
	근대역사 문화자원의 미래적 가치 부여	A3. 근대역사 기억하기	도시재생과 역사문화재과	3	20-23
B 상권회복	유휴공간 활용 상생 거점 조성	B1. 솜리 상생상회 조성 -골목상권 활성화	도시재생과	16	20-23
	지역자산 활용 특화 업종 발굴	B2. 솜리 문화공방 조성 -건축자산 거점 조성 -기금활용	도시재생과	13	20-23
	남부시장 주변 연도형 상권살리기	B3. 남부시장 및 주변골목 살리기 -골목상권 활성화	도시재생과	6	20-23
C 주거재생	노후주거지 생활환경 개선	C1. 노후주거지 환경개선 및 지속관리 -노후주거지 정비	도시재생과	9	20-23
	유휴공간 활용 지역 커뮤니티 활성화	C2. 빈공간 활용 커뮤니티 활성화 방안 마련	도시재생과	7	20-23

목표	전략	사업명	주관부서	사업비 (억 원)	사업 기간
		-커뮤니티공간 확보			
D 공동체 회복	지역재생 역량 강화	D1. 솜리마을 거버넌스 구축 -지역공동체 활성화	현장지원센터	10	20-23
	도시재생 성과관리 합리화	D2. 성과관리 및 상생방안 마련 -지역공동체 활성화	현장지원센터	2	20-23
		합계		142	

출처: 익산시청. (2021). 익산 남부시장지역 도시재생활성화계획 변경(안). p.151.

■ 시사점

- 건축자산으로서 가치 보전·활용 특성[80)]
  - (근대생활문화사 거리) 1970년대까지 익산의 상권을 양분하던 인화동 구시장의 기능이 이리역 근처로 옮겨가면서 쇠퇴한 인화동 일대는 급격한 개발을 피하며 골목과 주요 건물의 골격을 그대로 유지함. 현재 '솜리 근대역사문화공간'으로 문화재 등록
  - (남부시장 주단거리) 1980년대까지 전국적으로 유명했던 남부시장의 주단거리(한복거리)는 결혼-환갑 등 경사 한복 및 장례 수의 제작 · 판매로 인화동 상권의 한 축을 담당
  - (익산 4.4 만세운동) 1919년 3.1운동의 영향으로 같은 해 4월 4일 익산에서 일어난 4.4만세운동을 기리는 기념공원 · 기념관이 구역 내 위치하며, 매년 기념행사 수행
- 사업의 주요 성과 및 한계
  - (성과)고유 자원을 활용하여 다양한 부처 공모사업 선정 및 추진, 익산시 내 도시재생지원센터 간 연계 및 주민협의체 운영 활성화
  - (한계)다부처 사업계획 간 정합성 확보 어려움으로 건축자산 진흥구역 지정 미추진, 경제성 부족 등으로 건축자산 거점시설에 대한 건립 및 운영 어려움. 남부시장 및 한복거리 등 구 상권의 재활성화를 목적으로 하였으나, 지속적 인구감소에 따른 유휴공간 증가 및 상권침체 등을 극복하기 어려움

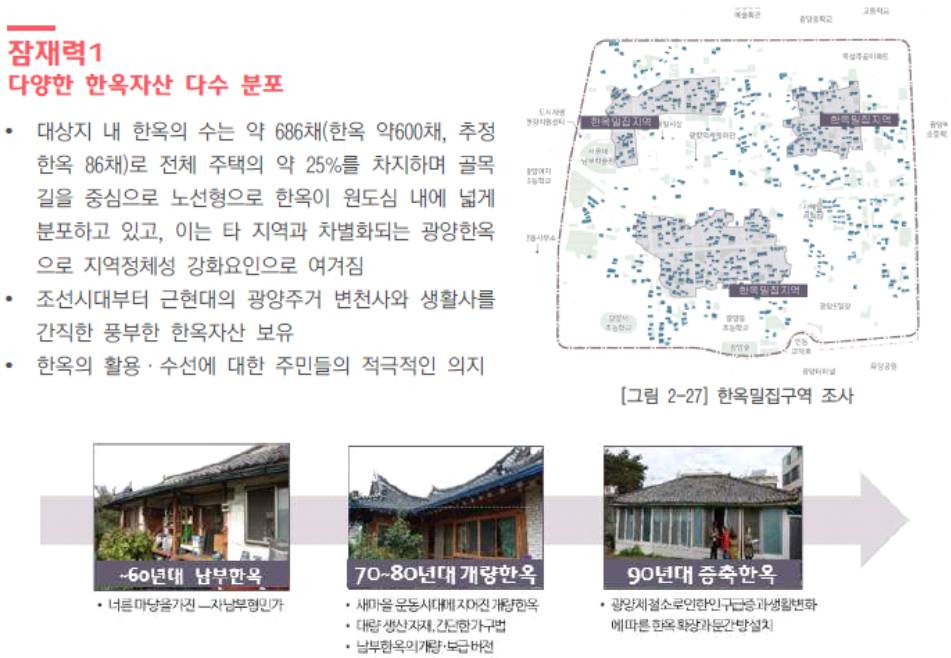
80) 이규철, 박일향. (2022). 건축자산 진흥구역 활성화 방안 연구. 건축공간연구원. pp.98-103 참고.

3) 광양 광양읍: 한옥을 활용한 도시재생사업

■ 도시재생사업 개요

- 광양읍 도시재생 활성화 사업(근린재생 일반형)[81]
  - (위치) 전라남도 광양시 광양읍 칠성리, 읍내리, 목성리, 인동리, 인서리 일원(5개리 10개 마을 약 840,000㎡)
  - (비전) 골목과 한옥, 문화로 다시 가꾸는 광양삶터
    - · 대상지 내 전체 주택 중 한옥의 비중은 약 25%. 골목길 중심으로 원도심 내 넓게 분포. 이를 타 지역과 차별화되는 지역 정체성의 강화요인으로 인식. 한옥의 활용·수선에 대한 주민들의 적극적 의지 반영
    - · 광양의 가장 큰 자원이자 매력요소는 옛 흔적을 간직한 골목길과 이에 연결된 너른 마당의 한옥으로 느슨한 도시조직과 함께 광양한옥과 골목길은 아늑한 주거지로서의 풍요로움과 아름다움을 빚어냄

    이를 활용하여 박제된 관광형 한옥마을이 아닌 직접 살며 가꾸는 과정 속에서 매력을 더해 나가는 재생의 방식을 취하고자 함



[그림 3-7] 지역 잠재력으로서 한옥

출처: (주)싸이트플래닝건축사사무소, 사단법인 한국자치경제연구원. (2018). 광양의 일상성으로부터 시작하는 광양읍 도시재생: 광양읍 도시재생 활성화 실행계획 최종 보고서. 광양시, p.49의 그림 재인용.

81) (주)싸이트플래닝건축사사무소, 사단법인 한국자치경제연구원. (2018). 광양의 일상성으로부터 시작하는 광양읍 도시재생: 광양읍 도시재생 활성화 실행계획 최종 보고서. 광양시.

- (목표) 일상성 강화하기, 매력 더하기, 교류공간 구축하기, 함께 만들기
  - · (일상성 강화하기) 노후 광양한옥 및 공·폐가 수선을 통해 보다 나은 정주환경 제공
  - · (매력 더하기) 원도심 내 유휴공간 활용한 대안적인 문화공간을 통한 집객시설 또는 장소 조성
  - · (교류공간 구축하기) 골목환경요소에 대한 제고를 통한 골목의 녹색환경 개선 및 공공·공유공간 창출
  - · (함께 만들기) 참여와 교육을 통한 공동체 기반 마련 및 실행조직 육성

[표 3-5] 광양읍 도시재생 활성화 사업의 사업계획

구분	13개 단위사업	29개 세부사업	사업비(백만 원)
주거·역사 재생	광양한옥 가꾸기사업	광양한옥 수리 시범사업 한옥 수리인력양성 및 수리지원센터 운영 광양한옥 수리가이드라인 작성 및 사업화 광양한옥 아카이브 사업	2,500
	한옥공존 임대주택 조성사업	한옥공존 임대주택 조성사업	500
	열린 골목 환경정비사업	열린 골목 시범사업 열린 골목 협정사업 및 가이드라인 작성 열린 골목 가꾸기 사업	1,600
	광양읍성 아카이브 구축사업	광양읍성 흔적 찾기사업 광양생활문화사 아카이브 구축사업	200
녹색재생	우리읍내 숲 가꾸기사업	담(坍)·담(談)·담(炕) 프로젝트	900
	골목정원 조성사업	포켓정원 조성사업 우리읍내 샛길 개선사업 동네정원학교	900
	공동체정원 조성사업	공익형 공동체정원 조성사업 먹거리정원 정비사업 동네부엌 운영	400
상가재생	광양읍 문화 플랫폼 조성사업	광양읍 문화 플랫폼 조성사업 광양읍 문화 플랫폼 기본계획 수립 및 운영방안	500
	문화창고 운영사업	문화창고 리모델링 시범사업 문화창고 활성화 기본계획 수립 및 운영 방안	1,000
	상점가 재구조화사업	노후상가 리모델링 시범사업 창업아카데미 및 마케팅 지원사업	400
	시계탑사거리 시민아이디어 공모사업	시계탑 사거리 일대 기본계획 수립 광장정비 및 공공시설물에 대한 주민+전문가 공모	300
도시재생 기반구축	주민제안 공모사업	주민공모사업(일반공모+동아리공모)	300
	지역역량 강화사업	도시재생 모니터링 도시재생대학 운영 광양읍 마을축제 및 이벤트	500

출처: (주)싸이트플래닝건축사사무소, 사단법인 한국자치경제연구원. (2018). 광양의 일상성으로부터 시작하는 광양읍 도시재생: 광양읍 도시재생 활성화 실행계획 최종 보고서. 광양시, pp.81, 83의 표를 바탕으로 연구진 작성.

- 광양읍 도시재생 한옥기반구축 용역[82)]
  - (목적) 광양한옥을 활용한 지속적인 도시재생사업 추진 기반 구축. 한옥 등 건축자산 지원 제도 구축을 통한 광양한옥의 체계적인 육성과 진흥. 광양읍성 등 도시건축 기초조사를 바탕으로 원도심의 역사문화적 가치 발굴. 광양읍 도시재생에서의 주민참여 기틀 마련. 대상지 내 관련 도시재생사업과의 연계 및 시너지 효과 창출
  - (주요 내용) 광양읍 도시건축 기초조사를 통한 대상지 내 여건 분석. 광양한옥의 지원 및 진흥을 위한 제도 구축. 광양한옥지원센터 설립 및 시범운영. 국내외 관련 제도 및 도시재생 사례 분석

■ 한옥거점공간 개요

- 인서리공원[83)]
  - (위치) 광양읍 도시재생 활성화 사업지 내 읍내리 383번지 일대
  - (조성 목적) 도시재생사업 한옥 가꾸기 사업의 마중물 사업으로서 광양한옥 수리 시범사업 추진. 광양시 매입한옥을 한옥거점공간으로 조성
    - · 우선수리 한옥을 시범적으로 수리·운영하여 광양한옥 가꾸기 사업의 사업성 및 지속성, 광양한옥 수리 가이드라인 등을 검토·보완하기 위해 시행하였으며, 광양의 한옥 보존 및 지원에 관한 제도에 대해 개선, 보완사항 제안
    - · 매입 가능한 한옥이 밀집하고 타 사업과 연계가 가능한 사업지역 선정

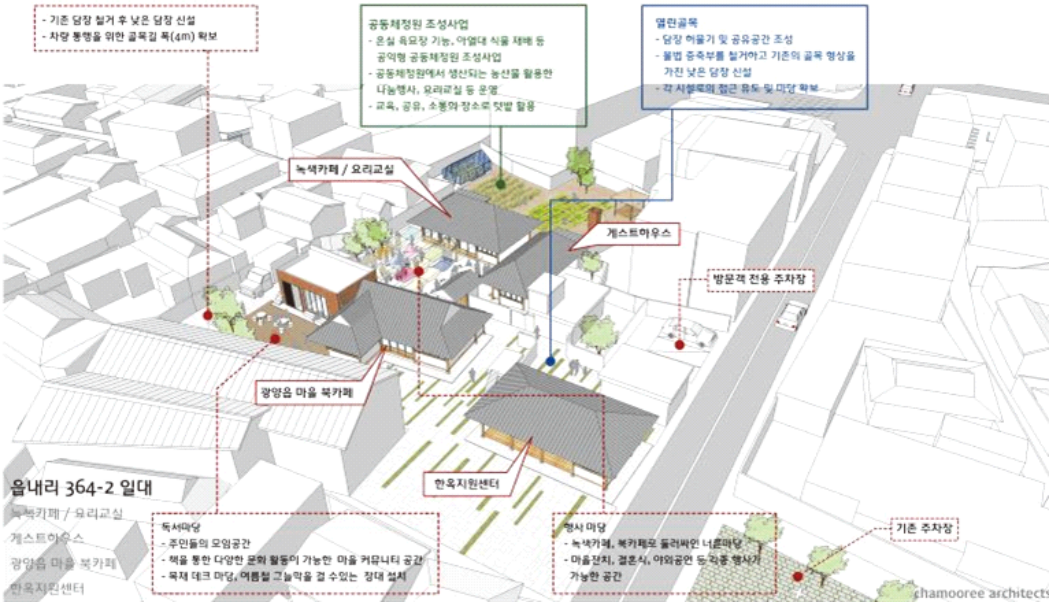
[그림 3-8] 인서리공원 내 한옥 수선 전후
출처: 국가한옥센터. (2023). 광양읍 한옥, 지역 문화거점을 향하여. 건축공간연구원 p.85의 그림 재인용.

  - (특징) 부지 내 1930년대 조성 한옥 등 건물 14채를 수리 및 리노베이션
    - · 한옥거점공간으로서 기존 한옥의 원형을 최대한 존치하는 것을 원칙으로 삼음
    - · 한옥 외관을 가리는 증축부 및 대지 경계를 넘는 증축부의 철거. 카페테리아에 필요한 화장실, 창고 등 용도로 이용가능한 증축부는 기능에 맞게 활용

82) 건축공간연구원. (2021). 광양읍 도시재생 한옥기반구축 용역. 광양시.
83) 국가한옥센터. (2023). 광양읍 한옥, 지역 문화거점을 향하여. 건축공간연구원.

· 본채 실내공간을 넓게 터서 카페 및 요리교실로 이용. 바닥레벨을 조정하여 새로운 용도에 맞는 공간 조성

· 별채는 방과 거실의 구조 살려 게스트하우스 공간으로 계획. 외부 주방은 요리교실에서 활용하면서 카페테리아의 빵 굽는 공간으로 증축



[그림 3-9] 인서리공원 계획안

출처: 국가한옥센터. (2023). 광양읍 한옥, 지역 문화거점을 향하여. 건축공간연구원 p.93의 그림 재인용.

■ 시사점

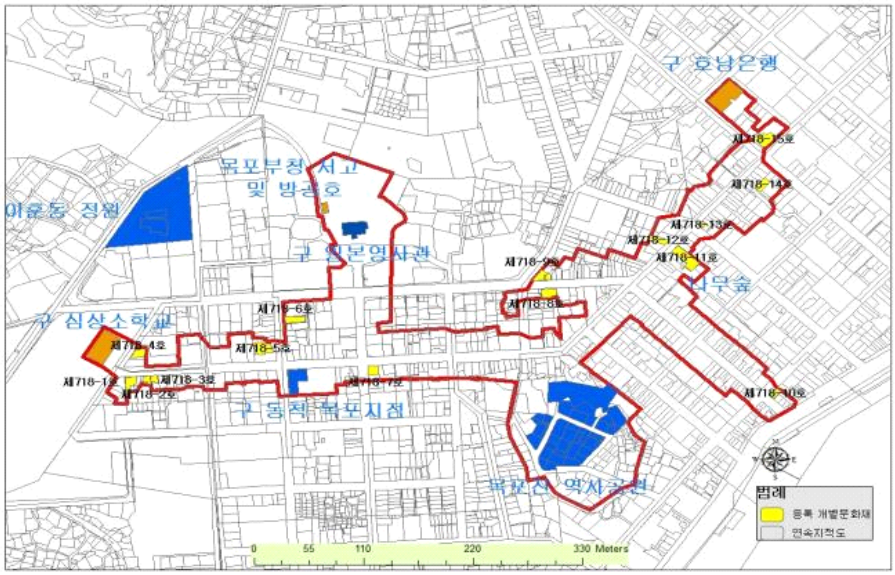
- 건축자산으로서 가치 보전·활용 특성
  - 한옥을 노후주택이 아닌 지역을 대표하는 자산으로 인식시키는 계기가 됨. 한옥을 지역 정체성을 강화할 수 있는 수단으로 적극 활용
  - 한옥을 중심으로 한 도시재생사업 통해 지역 주민들에게 광양한옥에 대한 인식, 광양에 한옥 건축자산이 산재함을 알릴 수 있는 계기가 됨
- 사업의 주요 성과 및 한계
  - (성과) 한옥을 시범적으로 수리·운영하여 지역 주민들에게 한옥수선에 관한 실제 사례 제공하며, 거점공간인 인서리공원은 지역 주민을 위한 문화공간이자 관광자원으로서의 역할 수행하며 한옥의 다양한 활용방안 제시
  - (한계) 한옥을 활용한 노후주거지 정비사업이 주요 사업 내용으로 계획되면서, 인서리공원과 한옥스테이공간은 유일한 관광 관련 시설로, 문화공간으로서 다양한 기능을 수행하는 인서리공원의 운영관리 지속가능성 어려움[84]

84) 광양 인서리공원 및 도시재생사업 관계자 면담(2025.08.21.) 결과 참고.

4) 목포 유달동: 근대역사문화공간 활성화 사업

■ 근대역사문화공간 사업 개요

- 목포 근대역사문화공간 사업
  - (위치) 전남 목포시 유달동 7 일대(114,038㎡, 602필지)
  - (등록) 2018.08.06. 국가등록문화유산 등록(면단위). 15개소 개별 건축물 국가등록문화유산 등록(점단위)[85]
    - · 국가유산청은 근대문화유산의 입체적·맥락적 보존과 활용을 통한 도시재생 활성화를 촉진하기 위하여 선·면단위 문화유산 등록제도를 도입
    - · 2018년 1-4월 시범사업 공모하여 목포 등 10개 지자체에서 11개 사업 신청. 시범 사업지로 목포, 군산 내항, 영주 3곳 선정 및 국가등록문화유산 등록
    - · '근대역사문화공간'은 근대 시기에 형성된 거리, 마을, 경관 등 역사문화자원이 집적된 지역을 의미
    - · 목포 근대역사문화공간은 1897년 개항 이후 목포가 격자형 도로망에 의해 근대적 계획도시로 변모해 가는 과정과 당시의 생활상 등을 엿볼 수 있는 중심지역. 일제강점기와 해방 이후를 아우르는 다양한 근대건축이 자리 잡고 있어 보존·활용 가치가 높은 것으로 파악됨



[그림 3-10] 목포 근대역사문화공간 등록구역 범위

출처: 국가유산포털. https://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?VdkVgwKey=79,07180000,36&pageNo=1_1_1_0 (검색일: 2025.11.29.)

85) 문화재청. (2018.08.08.)「근대역사문화공간」 재생 활성화 지원체계 구축 –목포·군산·영주 3곳, 선(線)·면(面) 단위 문화재 등록 고시–. 보도자료.

[표 3-6] 목포 근대역사문화공간 관련 국가등록문화유산 등록 현황

구분	명칭	건립연도	수량·규모
면단위	목포 근대역사문화공간	-	114,038㎡(602필지)
점단위	목포 번화로 일본식가옥-1	1935년	1동/지상2층, 건축면적 90.24㎡, 연면적 122.63㎡
	목포 번화로 일본식가옥-2	1935년	1동/지상1층, 건축면적 41.32㎡, 연면적 41.32㎡
	목포 번화로 일본식가옥-3	1935년	1동/지상2층, 건축면적 94.88㎡, 연면적 107.11㎡
	목포 영산로 일본식 가옥	1937년	1동/지상2층, 건축면적 77.69㎡, 연면적 100.83㎡
	구 목포부립병원 관사	1920년대	1동/지상2층, 건축면적 199.33㎡, 연면적 244.94㎡
	구 목포 일본기독교회	1922년	1동/지상1층, 건축면적 142.23㎡, 연면적 142.23㎡
	목포 번화로 일본식 상가주택-1	1935년	1동/지상2층, 건축면적 61.15㎡, 연면적 99.16㎡
	목포 해안로 일본식 상가주택	1935년	1동/지상2층, 건축면적 121.55㎡, 연면적 210.79㎡
	목포 해안로 교차로 상가주택	1962년	1동/지상2층, 건축면적 158.68㎡, 연면적 290.91㎡
	목포 부두 근대상가주택	1949년	1동/지상2층, 건축면적 62.15㎡, 연면적 106.45㎡
	구 동아부인상회 목포지점	1935년	1동/지상2층, 건축면적 120.66㎡, 연면적 241.32㎡
	목포 번화로 일본식 상가주택-2	1927년	1동/지상2층, 건축면적 86.28㎡, 연면적 122.97㎡
	목포 번화로 일본식 상가주택-3	1949년	1동/지상2층, 건축면적 59.4㎡, 연면적 97.42㎡
	목포 해안로 붉은 벽돌창고	일제강점기	1동/지상1층, 건축면적 105.79㎡, 연면적 105.79㎡
	구 목포화신 연쇄점	1935년	1동/지상2층, 건축면적 210.74㎡, 연면적 411.3㎡

출처: 문화재청. (2018.08.08.) 「근대역사문화공간」 재생 활성화 지원체계 구축 –목포·군산·영주 3곳, 선(線)·면(面) 단위 문화재 등록 고시–. 보도자료를 참고하여 연구진 작성

- (사업 주요 내용) 1단계 사업 추진 기반 조성, 2단계 문화유산 보수정비 및 경관 회복, 3단계 관광자원화 및 브랜드 향상[86]
  - · (2019-2021) 근대역사문화공간 종합정비계획 수립
  - · (2020-2021) 근대역사문화공간 주요 건축자산 매입 추진
  - · (2021-2022) 근대역사문화공간 앵커시설(목포 대중음악의 전당) 조성 추진
  - · (2022-2023) 근대역사문화공간 종합활용 전략 및 디자인 개발 용역
  - · (2023-) 근대역사문화공간 내 도시형 쉼터 조성 및 활용
  - · (사업비) 총 500억 규모(국비 250억, 도비 120억, 시비 130억)

• 종합정비계획[87]

- (구성) 근대역사문화공간 현황조사, 근대건축자산 현황 및 실측조사, 종합정비 방안, 사업추진계획
- (핵심가치) 근대역사문화공간 내 근대문화유산의 역사성, 진정성을 후대까지 온전히 보존. 근대역사문화를 체험할 수 있는 공간환경을 우수하게 조성하고, 자주개항

86) 목포시청. 중점사업 2024-80: 근대역사문화공간 재생활성화 시범사업. https://youth.mokpo.go.kr/www/open_data/real_name/open_task?mode=view&idx=531918 (검색일: 2025.11.29.)

87) 건축사사무소 강희재. (2021). 목포 근대역사문화공간 종합정비계획. 목포시, pp.439-453.

역사를 담은 스토리텔링으로 주민 참여, 방문객 지원 및 편의, 실감나는 전시 콘텐츠로 관광자원 구축

- (비전) 대한민국 제1의 근대도시, 목포
- (목표) 도심의 미래전략 마스터플랜, 근대문화재의 우수한 보존정비, 근대역사 속으로 공간환경 개선, 1897 레트로 시간여행 관광화
  - · 4개 분야 계획, 32개 세부사업 수립

[표 3-7] 목포 근대역사문화공간 사업계획

계획	전략	세부사업		사업비(백만원) 국비	도비	지방비
기반 조성	운영체계 정비	공간 내 사업 통합관리 체계 구축				
		현장지원센터 및 민간단체 협력네트워크 구축				
	기반 구축	목포 근대역사문화공간 종합정비계획 수립		250	125	125
		조례 및 관리지침 마련				
		역사문화환경 보존지역 내 건축행위 등에 관한 허용기준(안) 수립		100	50	50
		문화재 정밀실측		300	150	150
		근대역사문화공간 아카이브 구축		550	275	275
		근대역사문화공간 활용계획 수립		150	75	75
		단위건물유산 매입		4,260	2,130	2,130
보존 정비	문화유산 정비	국가등록문화재 보수정비		5,045	2,522.5	2,522.5
		단위건물유산 보수정비		2,140	1,070	1,070
		근대역사문화공간 입면 정비		3,040	1,520	1,520
		목포 해관 복원		500	250	250
		소방 방재	소방 방재 시설 점검 및 구축	530	265	265
			소방 방재 시설 유지관리	70	35	35
		멸실 및 철거 관리	멸실 위기 단위건물유산 기록화			
			건축자재관리센터 설립 및 운영			
	공간환경 및 경관 개선	국도 1,2호선 거점공간 조성		200	100	100
		근대역사문화공간 지중화		200	100	100
		근대역사문화공간 경관조명 설치		500	250	250
		공간 내 골목길 및 오픈스페이스 정비		1,000	500	500
		부대·편의시설 조성		330	165	165
관광 자원화	홍보	근대건축문화유산 등록 및 홍보				50
		국내 근대역사문화공간 컨퍼런스 개최		100	50	50
	공간 활용	구 호남은행 목포지점 활용기반 구축 및 콘텐츠 제작		950	475	475
		옛 부잔교 등 역사적 건조물 복원		1,000	500	500
		목포 근대역사문화 및 예술 전시공간 조성		1,000	500	500
		파사드 프로젝션 맵핑 콘텐츠 개발 및 구축		1,050	525	525
		근대역사문화거리 실감 콘텐츠(VR, AR) 제작		1,675	837.5	837.5
주민참여	참여 프로그램	주민 생활사 스토리 발굴 및 프로그램 운영				

계획	전략	세부사업	사업비(백만원)		
			국비	도비	지방비
활성화	운영	지역기관 참여 및 탐방루트(다크투어리즘) 개발 등			
		지역문화유산 교육프로그램 운영 및 콘텐츠 개발	60	30	30
합계			25,000	12,500	12,550

※ 사업비 없는 사업은 행정적 절차 및 자체 사업으로 진행 가능
출처: 건축사사무소 강희재. (2021). 목포 근대역사문화공간 종합정비계획. 목포시, p.453을 바탕으로 연구진 작성

[그림 3-11] 목포 근대역사문화공간 사업 조감도
출처: 건축사사무소 강희재. (2021). 목포 근대역사문화공간 종합정비계획. 목포시, p.455

■ 앵커시설

- 목포 대중음악의 전당
  - (위치) 구 호남은행 목포지점(2002년 국가등록문화유산 등록)
  - (문화유산) 1929년 건립된 건물로, 일본 자본에 대항해 호남지역 인사들에 의해 설립된 호남은행 목포지점. 전체적으로 수직성을 강조한 단순한 형태의 입면이지만, 2층 벽면 위쪽의 돌출된 문양과 처마지붕 아래의 돌림띠 등으로 입면에 변화를 줌. 근대 개항도시 목포에 남아 있는 유일한 근대 금융계 건축물로, 순수 민족자본으로 설립된 은행 건물이라는 점에서 가치가 높은 근대 문화유산[88]

88) 국가유산포털. https://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?ccbaCpno=4413600290000&pageNo=1_1_2_0 (검색일: 2025.11.29.)

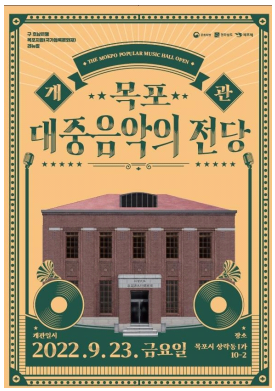
- (특징) 근대역사문화공간 내 문화유산 활용 위해 목포시 매입
  - · 종합정비계획에서 근대역사문화공간 방문객 플랫폼으로서 앵커역할을 하며 호남은행의 역사 스토리 구성 및 연출하는 공간으로 활용하는 안 등을 제안[89]

[표 3-8] 구 호남은행 목포지점 공간 활용 계획

구분		주제
1층	방문자 플랫폼 / 호남은행	목포 근대역사문화공간 소개, 호남은행의 문화재 가치 소개
	상설전시	목포의 근대문화(음악, 미술, 무용 등)
2층	기획전시	가변형 전시공간(대중음악 명예의 전당)
별관	이벤트 홀	근대식 카페 연출(체험과 소통의 공간)
	휴게공간	방문객 쉼터, 개방형 화장실
지하	수장고	전시물품 보관

출처: 건축사사무소 강희재. (2021). 목포 근대역사문화공간 종합정비계획. 목포시, p.491의 [표 5-38] 재인용

- · 2009년부터 목포문화원으로 사용되다가 2021년 이전
- · 목포시가 2021년 매입 및 원형 회복 공사 실시. 이후 국가유산청, 전문가 등 검토와 회의, 현장 조사 등을 거쳐 '목포 대중음악의 전당' 콘텐츠 구성안 마련[90]
- · 2022년 개관. 1층은 근대 건축구조를 살린 열린 공간으로 호남은행의 역사와 근대역사문화공간을 홍보하는 방문객 안내 플랫폼 운영. 2층은 목포에서 발전한 한국 대중음악의 흐름과 대중음악 가수의 기획전 구성. 별관은 근대 음악다방, 근대 의상 체험, 작곡 체험 등 체험형 전시공간으로 구성[91]



[그림 3-12] 목포 대중음악의 전당

출처: 연합뉴스. (2022.09.19.) 목포 '대중음악의 전당' 23일 문 연다. https://www.yna.co.kr/view/AKR20220919065100054(검색일: 2025.11.29.)

89) 건축사사무소 강희재. (2021). 목포 근대역사문화공간 종합정비계획. 목포시, p.491

90) 프레시안. (2022.04.25.) 구)호남은행 건물 '목포 대중음악의 전당' 탈바꿈. https://www.pressian.com/pages/articles/2022042513523113495 (검색일: 2025.11.29.)

91) 무안신안뉴스. (2022.09.19.) 목포 근대역사문화공간에 '목포 대중음악의 전당' 개관. http://www.msonews.co.kr/news/articleView.html?idxno=10264 (검색일: 2025.11.29.)

■ 시사점

- 사업의 주요 성과 및 한계
  - (성과) 국내 최초 면단위 등록문화유산 보존·활용 사업으로, 문화유산 및 근대건축자산 보수·정비를 통한 역사성 보존 및 활용사업 추진
  - (한계) 활용계획이 미비한 상태에서 지자체가 건물 매입 후 편의시설 부족, 운영 및 활용 부진 문제 제기[92]
  - 앵커시설로서 목포 대중음악의 전당이 개관되었으나 운영이 부실하다는 지적. 1층 행장실로 쓰이던 곳에 호남은행 목포지점 역사 관련 자료 전시되어 있으나 전시 수준 빈약하며 건물 리모델링 시 발견된 상량문도 전시하지 않고 있음을 지적
  - 또한 대중음악의 전당임에도 불구하고 목포 출신 가수 자료들 충실하지 못하다는 비판. 시민과 관광객이 방문해 즐길 거리가 없고 음악을 체험할 수 있는 시설 등이 부족하다는 문제점 제기[93]
  - 국가유산청의 등록문화유산 보존과 지자체의 지역활성화 정책 간 충돌에 따라 계획 및 실행 과정에서 간극 발생

92) 목포시민신문. (2023.03.02.) 근대역사문화공간 어떻게 활용되고 있나. http://www.mokposm.co.kr/news/articleView.html?idxno=32031 (검색일: 2025.11.29.)

93) 프레시안. (2022.12.02.) 목포 대중음악의 전당 '부실'. https://m.news.zum.com/articles/79879395/%EB%AA%A9%ED%8F%AC-%EB%8C%80%EC%A4%91%EC%9D%8C%EC%95%85%EC%9D%98-%EC%A0%84%EB%8B%B9-%EB%B6%80%EC%8B%A4 (검색일: 2025.11.29.)

3. 국내 건축자산 활용 사례

1) 화성 매향리 쿠니사격장: 우수건축자산 등록을 통한 활용사업 추진 사례[94)]

■ 개요

- 명칭: 매향리 쿠니사격장
- 위치: 경기도 화성시 우정읍 매향리 산 157-4번지 외 7필지
- 시설유형
  - (전) 군사시설(위병소, 장교막사, 숙소 · 식당, 카페 · 체력단련실, 헬륨저장소 등)
  - (현) 전시시설, 공원시설
- 규모
  - 대지면적: 23,852㎡, 건축면적: 926.53㎡, 잔존시설 6동, 신축 평화기념관 1동
- 소유자: 화성시청

[표 3-9] 매향리 쿠니사격장 연혁

연도	내용
1955.2.	미군 전용 폭격훈련장 설치
2005.8.	쿠니사격장 폐쇄 및 국방부로 관리전환
2009.2.	주한미군 공여구역 주변지역 등 발전종합계획 수립
2015.11.	도시관리계획(시설:공원) 결정 고시
2016.6.	우수건축자산 제1호 등록
2018.10.	화성시로 소유권 이전
2020.7.	매향리 평화생태공원 준공
2021.9.	매향리 평화기념관 준공
2025.4.	매향리 평화기념관 개관

출처: 이규철 외. (2021). 우수건축자산 이야기-매향리 쿠니사격장. 건축공간연구원

94) 이규철 외. (2021). 우수건축자산 이야기-매향리 쿠니사격장. 건축공간연구원 참고하여 작성.

[그림 3-13] 매향리 쿠니사격장 전경
출처: 화성시청 내부자료

■ 부지 매입 과정

- 국유재산 매매계약
  - 계약일: 2014년 12월 30일
    - ·매매 계약 후 쿠니사격장을 포함한 지자체 사업 예정부지 무상임대 계약(4년)
  - 소유권 이전: 2018년 10월 국방부에서 화성시로 소유권 이전
  - 매향리 반환공여지: 경기도 화성시 우정읍 매향리 320-2번지 등 76필지
  - 면적: 578,237㎡ (쿠니사격장 부지 일부를 포함한 전체 사업부지)
  - 매입대금: 74,650,055,960원 (쿠니사격장 부지 일부를 포함한 전체 사업부지)
  - 국비지원: 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」에 따라 424억 국비 지원
- 매향리 쿠니사격장 부지 무상임대
  - 국방부는 2014년 부지 매입 계약일로부터 2018년 소유권 이전 시까지 화성시에 쿠니사격장 부지를 포함한 일부 반환공여지를 대상으로 무상임대 및 사용허가
  - 쿠니사격장 부지: 27,067㎡ (전체 부지의 4.68%)
  - 사업추진: 6개 존치건물 리모델링 사업

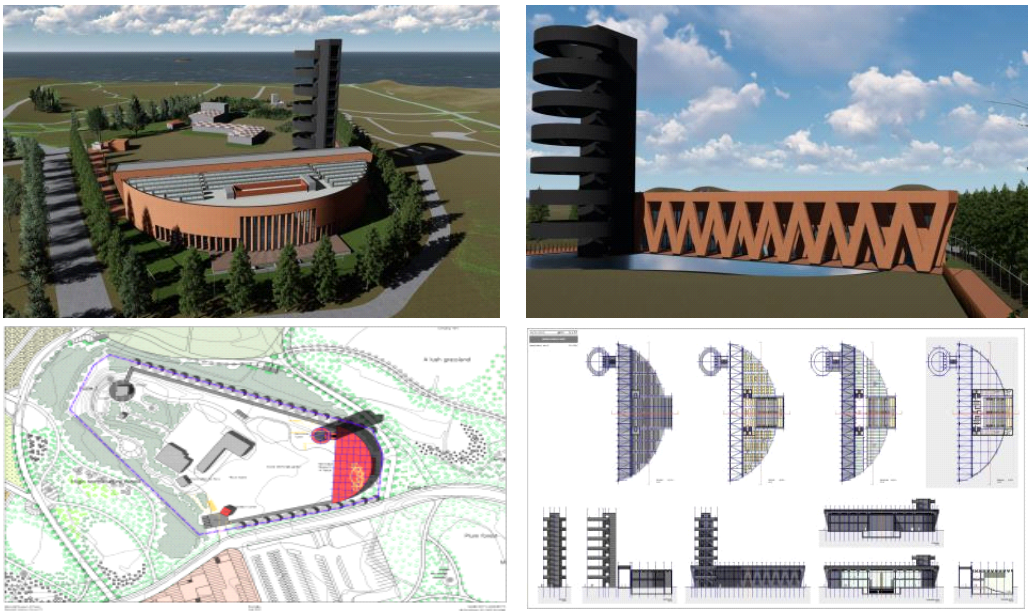
■ 연계 정책사업: 매향리 평화기념관 건립사업(화성시)

- 사업목적: 매향리 평화생태공원 내 세계적 건축가인 마리오 보타 작품 유치로 경쟁력 강한 관광자원 확보

- 사업규모: 연면적 5,471.93㎡(기념관 4,157.93㎡ 조형물 1,314㎡ H=46m)
- 사업기간: 2017~2021
- 추정사업비: 약 200억 원 (건축설계 10억 원, 공사비 190억 원)

■ 연계 정책사업: 문체부 유휴공간 문화재생사업

- 사업명: 쿠니사격장 리모델링 공사 및 쿠니메모리얼가든 조성 공사 (문화체육관광부 유휴공간 문화재생사업)
  - 평화기념관(마리오 보타 설계) 건립사업과 별도로, 기존에 남아있는 쿠니사격장 시설의 리모델링 및 주변 메모리얼가든 조성을 위한 조경공사 수행
- 사업기간: 2021.1.-2021.12.
- 사업예산: 2,270백만 원(국비 1,110백만 원, 시비 1,160백만 원)



[그림 3-14] 매향리 평화기념관 계획안 (마리오 보타 설계)
출처: 화성시청 내부자료

■ 시사점

- 건축자산으로서 가치 보전·활용 특성
  - 1950-60년대에 주둔한 미군시설의 건축재료, 구조, 인테리어 등을 보전
  - 국내 유일 공군을 위한 사격훈련장으로 해방 후 분단의 현실과 매향리 주민의 아픈 역사를 기억하는 전시 및 공원 시설로 활용

- 사업의 주요 성과 및 한계
  - (성과) 우수건축자산으로 등록하여 주요 가치를 보전하고 평화생태공원 및 평화기념관으로 활용
  - (한계) 사업주체인 화성시에서 우수건축자산에 대한 이해도가 낮아서 사업의 기획 및 설계 단계에서 우수건축자산의 가치를 보전하는 계획이 충분히 반영되지 못함
  - 이후 광역지자체의 현상변경 및 심의 단계에서 보완 요청하여 우수건축자산의 가치 보전이 부분적으로 반영됨. 이로 인해 사업 추진도 상당히 지연됨
  - 사업추진 과정에서 보존과 활용의 방법에 대해 지역 주민과 협의가 충분히 이루어지지 않아 지자체와 지역 주민 간의 갈등이 지속되고 있음
  - 지자체와 지역주민 모두 미군의 항공 사격장으로서 쿠니사격장의 기억과 역사를 보존하여 전시관 등으로 활용하고자 하였으나, 생태평화, 추모 및 기억 등 전시의 방향과 주제 등과 관련된 지자체-주민 간 갈등이 해소되지 못함

2) 부천 아트벙커B39: 폐산업시설 문화재생사업 사례[95)]

■ 개요

- 명칭: 부천아트벙커 B39
- 위치: 경기도 부천시 삼정동 363-4
- 시설유형
  - (전) 자원순환 관련 시설(폐기물처분시설)
  - (현) 문화 및 집회시설
- 규모
  - 대지면적: 12,663.7㎡, 건축면적: 3,303.7㎡, 연면적: 8,011.0㎡, 지상6층, 지하1층
- 소유자: 부천시
- 시설운영주체: 부천문화재단
- 조성 목적: 폐기물 소각시설 폐쇄 후 재생
- 활용 현황: 문화집회시설로 리모델링하여 활용하는 동시에 지역 주민을 위한 커뮤니티 시설과 공원으로 활용

■ 주요 연혁

- 2014 삼정동소각장 문화재생사업 실행구체화 용역
- 2015 소각장 민간운영 주체 공모 및 선정
- 2015 파일럿 프로그램 1차년도 운영
- 2015.12. 건축설계 현상 공모 및 선정
- 2016 파일럿 프로그램 2차년도 운영
- 2016.10. 공사 착공
- 2017 브랜드 디자인 개발
- 2017.11. 소각장 리모델링 공사 준공
- 2018.4. 부천아트벙커 B39 개관
- 2018 2단계 사업 진행 (벙커 접근로 등 조성)

95) 김광수(2025). 산업유산의 문화적 전환-부천 아트벙커 B39 사례를 중심으로. 경상북도 우수건축자산 등록을 위한 전문가 포럼: 산업유산의 재탄생. 건축공간연구원/문경시도시재생지원센터; 경기도청 관계자 면담(2024.8.29.) 결과 참고하여 작성.

- 2020.11. 3단계 사업 공모 진행 (관리동 리모델링, 소각동 3층 리모델링, 야외공간 조성 등)
- 2023.4. 3단계 공사완료 및 재개관식

2015년 이전	행정절차 이행	• 기본구상, 기본계획 및 타당성조사, 투자심사, 도시계획변경, 공유재산 승인
2015. 7	실행구체화 용역	• 건축물 안전진단, 3D정밀실측, 소각설비 진단 분석, 공간활용계획 (협상계약)
2015. 12	운영주체 및 설계자 공모	• 설계단계 부터 운영자 의견반영, 설계공모 등 공개모집
2016.	건축설계 진행	• 기본 및 실시설계, 공사비를 고려한 범위 설정
2016. 11	리모델링 공사 착공	• 시공자 및 감리자 선정 (지역제한 경쟁입찰) – 브랜드디자인, 사후설계관리
2017. 12	리모델링 공사준공	• 건축, 토목, 조경, 기계, 전기, 통신, 소방 등 분야별 별도발주 및 감독관 지정
2018. 6	문화공간 디자인 용역	• 브랜드디자인과 연계하여 정문 문주디자인 및 사인계획
2018. 6	- 공식 오픈	• 2018년 1월 민간위탁 계약체결 (시설관리형 + 수익형) / 운영
2018.	잔여사업 진행 (2단계)	• 벙커 접근로 등 조성
2020. 11	3단계 사업 공모 진행	• 관리동 리모델링, 소각동 존치공간 중 3층 리모델링 조성, 야외공간조성
2023. 4.	- 재개관식	• 3단계 공사완료 및 재개관식

[그림 3-15] 부천아트벙커 B39 문화재생사업 추진 경과

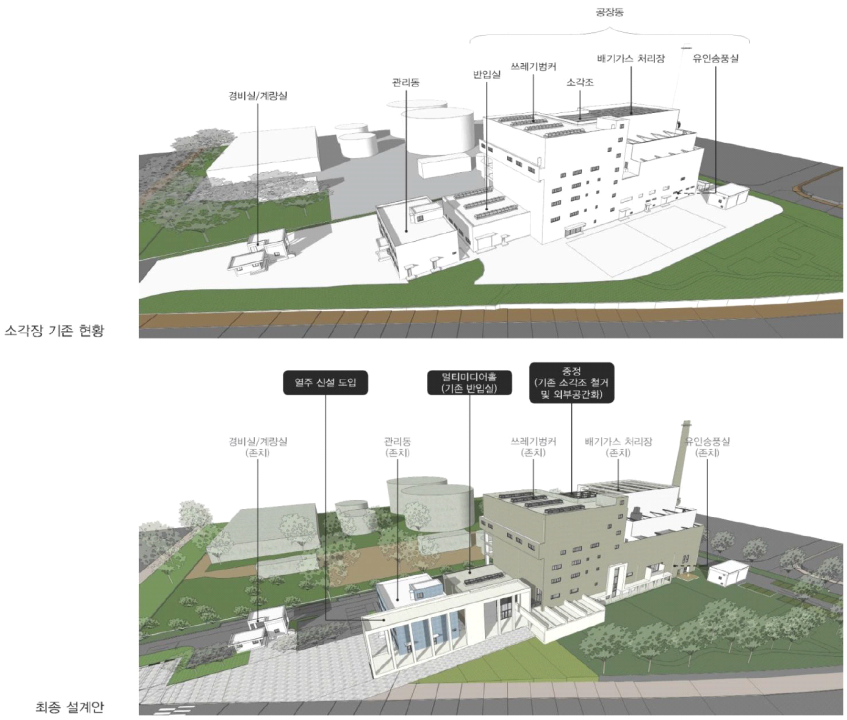
출처: 김광수(2025). 산업유산의 문화적 전환-부천 아트벙커 B39 사례를 중심으로. 경상북도 우수건축자산 등록을 위한 전문가 포럼: 산업유산의 재탄생. 건축공간연구원/문경시도시재생지원센터.

■ 연계 정책사업

- 사업명: 산업단지 및 폐산업시설 문화재생사업 (문화체육관광부)
- 사업기간: 2014-2017
- 사업예산: 95억원 (건축공사비 75.8억)
- 주요 특징
  - 2015년 실행구체화 용역을 통해 건축기획 및 안전진단, 정밀실측, 공간활용계획 수립 등을 수행하였으며, 사전 운영 업체 선정 및 주민의견 청취 등이 실행됨
  - 이에 아트벙커 전시 공간 및 활용 공간 등이 운영에 필요한 방식으로 기획 및 설계되어 공간 조성까지 연결됨

■ 시사점

- 건축자산으로서 가치 보전·활용 특성
  - 현대도시의 배후 산업시설 공간을 보존하여 일상에서 경험할 수 없는 이색적인 체험 공간으로 활용
  - 지역의 기피시설을 지역 커뮤니티 공간으로 활용
- 사업의 주요 성과 및 한계
  - (성과) 폐산업시설을 문화시설로 재생하는 동시에 지역 주민이 커뮤니티 시설로 활용하는 모범 사례
  - 사업의 초기단계에서 실행구체화 용역을 통해 운영관리를 포함한 전체 사업의 기획이 충실하게 이루어졌고, 설계자, 운영자, 지역 주민이 협력하여 사업 추진
  - (한계) 예산 부족으로 초기 계획이 충분히 실현되지 못함
  - 2024년 우수건축자산 등록을 추진하였으나, 등록에 따른 특례 실효성 부족, 규제 우려 등에 의해 등록되지 못함[96]



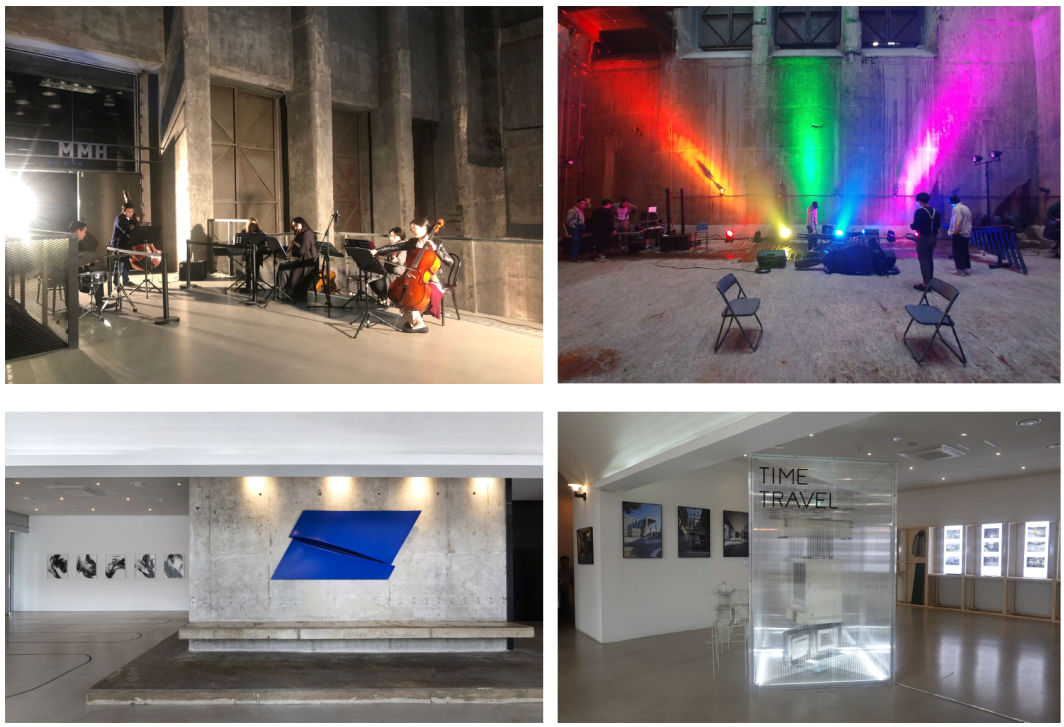
[그림 3-16] 부천아트벙커 B39 리노베이션 계획

출처: 김광수(2025). 산업유산의 문화적 전환-부천 아트벙커 B39 사례를 중심으로. 경상북도 우수건축자산 등록을 위한 전문가 포럼: 산업유산의 재탄생. 건축공간연구원/문경시도시재생지원센터.

96) 경기도청 관계자 면담(2024.8.29.) 결과 참고. 규제 우려는 실질적으로 우수건축자산에 대한 규제가 발생한다기보다, 해당 기초지자체에서 건축자산 제도에 대한 인식 부족 등에 기인하는 것으로 판단됨

[그림 3-17] 부천아트벙커 B39 전경

출처: 김광수(2025). 산업유산의 문화적 전환-부천 아트벙커 B39 사례를 중심으로. 경상북도 우수건축자산 등록을 위한 전문가 포럼: 산업유산의 재탄생. 건축공간연구원/문경시도시재생지원센터.



[그림 3-18] 부천아트벙커 B39 활용-전시, 공연

출처: 김광수(2025). 산업유산의 문화적 전환-부천 아트벙커 B39 사례를 중심으로. 경상북도 우수건축자산 등록을 위한 전문가 포럼: 산업유산의 재탄생. 건축공간연구원/문경시도시재생지원센터.

3) 철원 DMZ두루미평화타운: 폐교 활용 생태관광 거점시설 조성[97)]

■ 개요

- 명칭: DMZ두루미평화타운
- 위치: 강원 철원군 동송읍 양지2길 15-19
- 시설유형
  - (전) 양지초등학교(폐교)
  - (현) DMZ두루미평화타운(두루미탐조 전시관 및 안보관광 집결지)
- 규모
  - 통합마스터플랜(기본계획): 양지리 일대 11.5㎢
  - 건축물 대지면적: 9,576㎡, 건축면적: 769.02㎡, 연면적: 804.3㎡, 지상 2층, 높이 7.86m
- 소유자/관리자: 철원군청(직영)
- 조성 목적
  - 철원 양지리 지역은 해마다 수만 마리의 두루미가 겨울을 지내는 지역으로, 탐조 프로그램 일환으로 관광 거점을 조성

[그림 3-19] 철원 두루미 월동 전경
출처: 철원DMZ두루미 생태관광협의체. 'DMZ두루미정보'.https://cwdetour.com/35(검색일자: 2025/10/16)

  - 철원의 두루미는 2016년 월동기부터 큰 폭으로 증가, 모니터링 결과 하루에 약 4천여마리의 두루미를 확인할 수 있음. 대부분은 재두루미 및 두루미로 철원에서도 양지리, 대마리 등의 지역에 집중되어 있음

97) 이상민 외. (2015). 국토환경디자인 시범사업 성과분석 및 홍보방안 마련 연구. 국토교통부. p.183; 김광수 외. (2018). 'DMZ 철새평화타운-스튜디오 케이웍스'. SPACE. PROJECT 소개. 2018.9. https://vmspace.com/project/project_view.html?base_seq=MjQ4(검색일자: 2025/11/30) 참고하여 작성

- 겨울에 땅속에서 따뜻한 물이 흘러나오고, 넓은 평야 지역에 많은 곡식 낟알이 떨어져 있어 먹이가 풍부하여 두루미가 물과 먹이를 쉽게 구할 수 있는 조건[98]

• 활용 현황: 현재 철원지역 안보관광 집결지(출발지)로 이용되며,[99] 내부에는 두루미의 생태 등을 소개하는 안내전시관 및 도서관, 지역 로컬푸드 판매장 등이 위치

[그림 3-20] 철원 평화(안보)관광 코스

주: DMZ두루미평화타운은 안보관광 출발지 및 접수처로 이용됨

2코스(이길리 한탄강 두루미 탐조): DMZ두루미평화타운 → 한탄강 두루미탐조대 (총 5km, 30분~1시간 소요)

출처: 철원군 문화관광. https://www.cwg.go.kr/tour/contents.do?key=549(검색일자: 2025/10/15)

■ 연계 정책사업

• 국토환경디자인시범사업(국토교통부)

- 국토환경디자인시범사업은 장소중심의 공간환경 통합 마스터플랜 수립, 지자체 공간환경 질 향상을 위한 디자인 역량 강화 등을 목적으로 시행
- 마스터플랜 수립 비용을 지원하고, 해당 마스터플랜을 활용하여 타부처 및 지자체 연계사업을 통해 공간을 조성하는 계획 수립 지원 사업 성격
- 2010년 철원군 '철새평화타운' 조성 사업으로 양지초 및 양지리일대 마을 권역을 대상으로 사업 선정, 철원군은 2010년(계획), 2011년(설계) 비용 지원
- 본래 민간인 통제선(민통선) 내에 있었던 양지초교는 사업 추진 과정에서 2011년 민통선 해제

98) 철원DMZ두루미 생태관광협의체. 'DMZ두루미정보'. https://cwdetour.com/35/?q=YToxOntzOjEyOiJrZXl3b3JkX3R5cGUiO3M6MzoiYWxsIjt9&bmode=view&idx=3280486&t=board(검색일자: 2025/10/16)

99) 본래 안보관광은 철원 고석정에서 출발하였으나, 최근 고석정의 혼잡도가 높아지며 대체공간으로 접수 및 집결이 용이한 DMZ두루미평화타운이 선정됨. 철원군청 관계자 면담(2025.06.17.) 결과 참고.

- (사업기간) 2010-2011(기본계획 및 설계)
- (사업예산) 기본계획 3억(국비 1.5억/군비1.5억), 실시설계 1.2억(국비 1억/군비 2천)

[그림 3-21] 국토환경디자인시범사업 철원군 철새평화타운 사업대상지(안)
주: 철새커뮤니티센터가 현재 DMZ두루미평화타운에 해당
출처: 염철호 외. (2010). 2010년 국토환경디자인 시범사업 관리·운영 및 개선방안 연구. 국토교통부.

• 접경지역 지원사업(행정안전부)
  - 국토환경디자인시범사업은 계획 수립 비용을 지원하는 사업으로, 실시설계 및 시공을 위해 접경지역을 지원하는 행정안전부 지원사업으로 후속 작업 완료
  - (사업기간) 2012-2016
  - (사업예산) DMZ철새평화타운 실시설계 및 시공(국비 20억/군비5억)

[그림 3-22] DMZ두루미평화타운 외부 전경
출처: 김광수 외. (2018). 'DMZ 철새평화타운-스튜디오 케이웍스'. SPACE. PROJECT 소개. 2018.9. https://vmspace.com/project/project_view.html?base_seq=MjQ4(검색일자: 2025/11/30)

[그림 3-23] DMZ두루미평화타운 내부 전시 및 교육 공간
출처: 김광수 외. (2018). 'DMZ 철새평화타운-스튜디오 케이웍스'. SPACE. PROJECT 소개. 2018.9. https://vmspace.com/project/project_view.html?base_seq=MjQ4(검색일자: 2025/11/30)

■ 시사점

- 건축자산으로서 가치 보전·활용 특성
  - 기존 민통선 내 폐교(양지초등학교)를 리모델링하여 지역 생태관광 거점 조성
  - 기존 폐교의 규모 및 구조를 활용하여 교실 및 복도 동선은 전시관 및 이동통로, 학교 내 대공간은 강의실/로컬푸드판매장/휴게공간, 학교 운동장은 안보관광 집결 주차장으로 이용
- 사업의 주요 성과 및 한계
  - (성과) DMZ두루미철새평화타운을 거점시설로, 양지리마을 일대에 철새탐조 관련 마을펜션, 전시공간 등이 연계되어 운영, 마을생태해설사 양성 등 지속
  - 거점공간 조성이 지역 마중물사업이 되어, 국제두루미센터 조성, 아이스크림 고지 전망대 등 후속사업이 지속적으로 추진됨
  - (한계) 겨울철 초/중/고 학생들이 참가하는 두루미탐조 체험교육 프로그램 등 주민협의체 주도형 후속사업 등이 기획되었으나, 마을에 지속적으로 도움이 되는 형태로 지속되지 못하는 한계
  - 초기 계획안에서 구상된 바와 같이 안보관광 출발지점(거점공간) 및 방문자센터로 활용되는 철새평화타운의 파급 효과가 양지리마을까지 영향을 미치기 어려움

4. 분석 결과

1) 건축자산 활용 정책 사업 추진사례 분석 결과

■ 건축자산 활용 방식이 거점시설 조성에 치중, 사업대상지 내 건축자산 전반에 대한 리노베이션 지원 기준 미비 및 지원 예산 적음

- 건축자산 활용 전략은 대부분 노후건축물을 거점공간으로 활용하기 위한 리모델링/리노베이션 방식으로 구성
  - 건축자산의 보전과 활용을 위한 초기 사업계획 마련에는 기여했으나, 운영·활용단계로의 확장 어려움
  - 대구 향촌동은 '건축자산 통합관리센터' 조성 등 거점시설 중심의 하드웨어 사업에 예산이 집중되어, 실제 리노베이션 지원은 소수(30개소)에 그쳤고, 사업비 대부분이 시설 건립비로 투입되어 리노베이션의 다양성과 확산성이 떨어짐
  - 익산 인화동 또한 남부시장 일대를 중심으로 한 어울림센터·솜리상생상회 등 시설 위주의 복합거점 조성사업에 대부분의 예산이 투입
  - 광양읍은 한옥 수리 시범사업 등 한옥 가꾸기사업에 예산의 25% 투입
  - 목포 유달동은 등록문화유산 보수정비(약 100억), 문화유산 및 근대 건축자산의 매입(약 85억), 근대 건축자산(단위 건물유산)의 보수정비(약 42억), 근대역사문화공간 입면 정비(약 60억) 등 거점시설에 해당되는 등록문화유산의 보수정비 및 공간의 하드웨어 정비에 주요 예산 투입
- 공간조성 자체에는 일정한 성과가 있었으나, 지역 내 자산을 폭넓게 지원하거나 지속적 운영으로 확장하는 데는 한계
  - 리노베이션 지원이 거점시설 중심의 사업형태로 집중되어, 소규모·개별 건축자산 관리 및 활용 전략은 제한적
  - 예산 구조상 공간조성비에 비해 활용·운영비가 현저히 적어, 물리적 개선 이후의 관리·운영이 어려운 구조

■ 거점시설 조성 후 운영관리 측면에서 지속가능성 담보 어려움

- 물리적 공간조성에는 성공했으나, 이후의 운영주체·운영비·활용전략이 부재, 사업 종료 후 공간의 재유휴화 또는 시설공동화로 이어짐
  - 사업 프로세스 측면에서 볼 때, 사전에 운영주체를 염두에 두지 않고 시설을 조성하여 준공 이후 운영주체를 찾기까지 시간이 소요되거나, 실제 공간을 이용하고 관리하는 민간사업주체의 용도와 기능에 맞게 공간이 조성되기 어려움[100]
  - 이에 물리적 공간조성 이후 운영주체의 지속적 참여, 관리 및 운영재원 조달, 컨텐츠 및 활용전략이 상대적으로 미흡
  - 또한 중소도시의 지역적 여건에 비추어 볼 때, 사업 종료 후 운영비 및 인건비 등 시설조성 외 운영관리 경비에 대한 재정지원책은 민간위탁 등 경제적 사업성에 근거한 방식으로 운영되나, 고령화 비율이 높고 정주인구가 적은 인구감소지역에서 사업성을 확보하기 어려워 실제로는 운영관리 측면의 지속가능성을 담보하기 어려움
- 운영관리 지속성을 담보하기 위해, 거점공간이 해당 지역의 수요에 적합한 기능으로 설정되었는가에 대한 재검토 필요
  - 전시, 문화, 관광 위주의 방문객 확대 컨텐츠가 해당 지역 수요에 적합한 기능인가에 대한 재검토 필요
  - 또한 많은 재생사업지역에서 조성되는 커뮤니티시설이 지역 내 주민(정주인구)을 고려하였을 때, 필요한 시설인지, 적정한 규모인지 등에 대한 검토가 필요
  - 유휴공간이 다수 발생하고 배후서비스기능이 쇠퇴하는 감소지역의 여건을 고려, 필요한 서비스 중심으로 거점시설 조성 방안과 기능 설정이 재검토될 필요가 있음

■ 부처별 사업 중첩 시 제도적 정합성을 담보할 수 있는 계획수단 부족

- 익산 인화동은 대표적인 부처 간 사업 중첩 사례로, 도시재생 뉴딜사업(국토부)과 근대역사문화공간 조성사업(문화재청)이 동시에 추진되었으나, 건축자산 진흥구역 지정이 두 제도 간 충돌로 보류
  - 부처별 사업계획 간 정합성을 위한 법적 수단 및 계획안 등을 마련하기 어려움
- 부처 간 사업계획이 동일 장소에서 중복 추진되는 경우, 사업 간 법적 위계와 적용 범위에 따라 사업 간 정합성 충돌, 기존 사업의 실효성 저하 발생
- 다부처 협력 사업일 경우, 해당 사업을 추진하는 지자체에서 이를 통합·조정할 수 있는 수단 및 전문조직은 대부분 부재한 실정

100) 서수정 외. (2025). 지역활성화 정책사업의 통합적 공간환경 조성을 위한 디자인관리체계 개선방안. 건축공간연구원. p.233.

[표 3-10] 건축자산 활용 지역활성화 정책사업 사례분석 종합

구분	대구 향촌동	익산 인화동	광양 광양읍	목포 유달동
사업 유형	건축자산 진흥구역 연계형 도시재생(중심시가지형)	건축자산 진흥구역 연계형 도시재생(근린재생형), 근대역사문화공간	도시재생(근린재생형) ※노후 한옥 주거지 정비	근대역사문화공간
기간 /예산	2019-2025 /약 300억 원	2020-2023 /총 889억 원 (마중물 142억 원)	2016-2022 /약 100억 원	2019-2025 /총 500억 원
공간 범위	대구 중구 포정동 일원 (224,572㎡)	익산 인화동 일원 (114,500㎡)	광양시 광양읍 5개 리 (약 840,000㎡)	목포시 유달동 7 일대 (114,038㎡)
주요 건축 자산	근대건축물, 골목길, 수제화거리(향촌동 건축자산 진흥구역)	근대건축물, 남부시장, 한복거리, 4.4만세운동 역사공간	한옥(주택), 골목길, 읍성 흔적	1897년 개항 이후 일제강점기 및 해방 후 근대건축물
사업 추진 전략	• 건축문화유산·역사문화유산·정주문화유산 3축 구성 • 통합관리센터 구축 및 리노베이션 지원 • 청년창업·상권 활성화	• 건축자산 진흥구역과 근대역사문화공간 연계 • 다부처(국토부·문체부·문화재청 등) 연계사업 추진 • 역사문화자원 기반 복합거점 조성(어울림센터 등)	• 한옥수리 시범사업 및 한옥거점(인서리공원) 조성 • 주민참여형 골목재생 및 문화공간 창출 • 한옥진흥 및 수리지원체계 구축	• 면단위 국가등록문화유산 등록을 통한 매입보수정비 지원 • 조사 및 보수정비 포함 종합정비계획 수립 • 레트로, 근대역사관광 등 활용계획 수립
거점 시설	북성로 청년창업클러스터(건축자산 아카이브관)	솜리 상생상회, 솜리 문화공방, 어울림센터	인서리공원(한옥 복합문화공간), 한옥스테이 등	개별 등록문화유산 15개소, 목포 대중음악의 전당(구 호남은행 목포지점)
성과	• 건축자산 리노베이션 지원사업(30개소) • 통합관리센터 통한 아카이빙 및 운영관리 기반 구축	• 근대역사문화공간과 도시재생 사업, 다부처 공모사업 동시 추진 사례 • 주민 거버넌스 활성화 및 지역자원(빈집 포함) DB화 추진	• 한옥을 지역자산으로 재인식시키는 계기 마련 • 한옥수선 및 활용모델 제시(문화공간·숙박 등) • 주민참여 기반의 도시재생 운영	• 국내 최초 면단위 등록문화유산 보존·활용 사업 • 문화유산 및 근대건축자산 보수·정비를 통한 역사성 보존·활용 사업 추진
한계	• 예산 구조의 불균형(관리센터 조성 중심, 근대건축물 리노베이션 소액 책정) • 민간소유 비율 높아 매입·활용 및 관리 어려움(멸실 가능성 높음), 대로변 재개발로 근대건축물 소실	• 「문화재보호법」과 「한옥등건축자산법」의 정합성 문제 • 제도 충돌로 건축자산 진흥구역 지정 지연 • 지속적 운영 및 상권 활성화 한계	• 거점시설 운영·관리의 지속가능성 부족 • 주거지재생 중심으로 관광수요 한정 및 재정기반 취약 • 운영 전문성 및 민간참여 확대 미흡	• 문화유산 보존을 위한 보수·정비 중심 사업으로 상대적으로 활용계획 미비, 계획-실행 간극 발생 • 지자체 건물 매입 후 편의시설 부족, 운영·활용 부진 등의 문제 발생

출처: 3장의 각 사례 분석 결과를 참고하여 연구진 정리

2) 국내 건축자산 활용 사례 분석 결과

■ 건축자산 제도 및 정책 적용 시 실질적 혜택 부족

- 현행 건축자산 제도는 우수건축자산 등록 및 진흥구역 지정 이후의 실질적 인센티브나 관리지원이 부족, 법적 특례 위주로 지원
  - 이에 지자체와 민간의 참여 유인이 낮고, 건축자산 제도의 실효성 제한적
  - 예를 들어 매향리 쿠니사격장은 우수건축자산으로 등록된 후 사업이 추진되었으나, 우수건축자산으로서 별도의 예산지원이나 세제혜택 등은 제공되지 않음
  - 부천 아트벙커 B39의 경우, 우수건축자산 등록에 대한 논의가 추진되었으나, 법적 특례 불필요, 인식 부족에 따른 규제 우려 등으로 우수건축자산 등록 미추진
- 건축자산 지정·등록만으로는 실질적 효과를 확보하기 어렵기 때문에, 세제·융자·운영비 지원 등 실질적 혜택 중심의 제도 및 정책 보완이 필요
- 민간이 자발적으로 참여할 수 있도록, 진흥구역 내 건축자산 보전·활용 리노베이션에 대한 재정지원·기술컨설팅·규제완화 등의 유도책 마련이 필요함

■ 건축자산의 가치와 활용 방향 협의, 운영관리 계획 등을 반영한 초기 기획 수립 필요

- 사업 초기단계에서 운영관리를 포함하여 기획함으로써, 설계 단계에서부터 운영을 고려한 공간조성 및 활용계획 수립 등이 필요
  - 매향리 쿠니사격장의 경우, 2014년 미군 반환공여지 국유재산 매매계약 이후 사업 추진을 위한 무상임대 기간(4년) 중 2016년 우수건축자산 등록을 함께 추진하였는데, 제도 초기로 우수건축자산에 대한 이해도가 낮아 사업기획 및 설계 단계에서 우수건축자산 가치 보전 계획이 충분히 반영되지 못해, 추후 보완을 거치며 사업 지연
  - 부천 아트벙커 B39의 경우 사업 초기단계에서 실행구체화 용역을 별도 수행, 현재의 운영관리단체가 선정되어 전체 사업 기획이 충실히 이루어졌으며, 설계 단계에서 운영자의 수요가 반영되어 사업이 추진됨
  - 철원 DMZ두루미평화타운은 두루미탐조 사업이 2000년대 초반부터 추진되면서 관련 지자체 주민협의체가 마련되어 있어, 추후 양지리마을 일대 초/중/고 체험교육이나 마을 펜션 운영, 생태해설사 양성 시 지역주민협의체가 적극적으로 참여
- 건축자산 활용 사업이 새로운 거점시설 조성 중심으로 추진될 경우, 시설의 재유휴화를 막고 지속가능한 운영관리를 수행하기 위해, 초기 기획 단계에서 거점공간에 대한 운영관리계획을 수립하는 방안 필요

■ 건축자산 활용 사례의 지역적 성과목표 명확화, 지역 수요를 반영한 목표 설정 필요

- 대부분 건축자산 활용 기획 시 초기 목적은 방치된 공간의 복원·재건 및 정비 중심이며, 목표와 방향성은 '지역의 정체성 확보', '역사문화적 상징 회복' 등 추상적 수준으로 제시되는 경우가 대부분
- 또한 기획 시에는 건축자산 활용을 통한 성과와 목적이 '지역의 경제활성화', '방문객 증가', '방치 유휴공간의 복원 및 재사용' 등으로 제시
- 점 단위의 공간조성과 건축자산 일대 물리적 환경 개선 등 가시적 성과와 달리, 지역 경제 활성화, 인구 증가 등의 연관성을 성과로 명확히 확인하기 어려움
- 또한 지역 수요가 충실히 반영된 성과목표가 설정되었는지, 수요를 반영하였다 하더라도 과도한 규모로 설정되었는지 등을 사전에 검토하고 평가할 수 있는 방안 필요

[표 3-11] 국내 건축자산 활용사례 분석 종합

구분	매향리 쿠니사격장	부천 아트벙커B39	철원 DMZ두루미평화타운
위치	경기도 화성시 우정읍 매향리 산 157-4번지 외 7필지	경기도 부천시 삼정동 363-4	강원 철원군 동송읍 양지2길 15-19
조성 목적	매향리의 아픈 역사를 기억하고 미래세대에 평화의 가치를 전달	폐기물 소각시설 폐쇄 후 재생	철원 양지리 두루미 탐조 프로그램을 위한 생태관광 거점 조성
활용 현황	매향리 평화생태공원 조성, 매향리 평화기념관 건립, 군사시설 6동 존치하여 전시시설 사용	문화집회시설로 리모델링, 지역주민을 위한 커뮤니티 시설과 공원으로 활용	철원 안보관광 집결지(출발지)로 이용, 두루미의 생태 등을 소개하는 안내전시관 및 도서관, 지역 로컬푸드 판매장 등이 위치
시설유형	(전)군사시설(위병소, 장교막사, 숙소 · 식당, 카페 · 체력단련실, 헬륨저장소 등) (현)전시시설, 공원시설	(전) 자원순환 관련 시설(폐기물 처분시설) (현) 문화 및 집회시설	(전)양지초등학교(폐교) (현)DMZ두루미평화타운, 두루미탐조 전시관 및 안보관광 집결지
규모	- 대지면적: 23,852㎡ - 건축면적: 926.53㎡ - 층수: 1층, 3층	- 대지면적: 12,663.7㎡ - 건축면적: 3,303.7㎡ - 연면적: 8,011.0㎡ - 지상6층, 지하1층	- 마스터플랜: 양지리 일대 11.5㎢ - 대지면적: 9,576㎡ - 건축면적: 769.02㎡ - 연면적: 804.3㎡ - 지상 2층, 높이 7.86m
연계 정책사업	문화체육관광부 유휴공간 문화재생사업 (쿠니사격장 리모델링 및 쿠니메모리얼가든 조성 공사) • (기간) 2021.1.-2021.12. • (예산) 총액 약 22억 원 화성시 평화기념관 건립사업 • (기간) 2017-2021 • (예산) 약 200억 원	문화체육관광부 폐산업시설 문화재생사업 • (기간) 2014-2017 • (예산) 총액 95억 원	국토교통부 국토환경디자인시범사업(양지리마을 일대 마스터플랜 수립 지원) • (기간) 2010-2011. • (예산) 총액 4.2억 원 행정안전부 접경지역 지원사업(실시설계 및 시공 지원) • (기간) 2012-2016 • (예산) 약 25억 원

건축자산 가치	• 1950-60년대 주둔 미군시설의 건축재료, 구조, 인테리어 • 국내 유일 미 공군 사격훈련장, 해방 후 분단의 현실과 매향리 주민의 아픈 역사를 기억하는 전시 및 공원 시설로 활용	• 현대도시의 배후 산업시설 공간을 보존하여 일상에서 경험할 수 없는 이색적인 체험공간으로 활용 • 지역의 기피시설을 지역 커뮤니티 공간으로 활용	• 기존 민통선 내 폐교를 리모델링하여 생태관광 거점 조성 • 폐교의 규모 및 구조를 활용, 교실 및 복도 동선은 전시관 및 이동통로, 학교 내 대공간은 강의실/로컬푸드판매장/휴게공간, 학교 운동장은 안보관광 집결 주차장으로 이용
성과	• 우수건축자산으로 등록하여 주요 가치 보전, 평화생태공원 및 평화기념관으로 활용	• 폐산업시설의 문화시설 재생사례이자 지역 주민이 커뮤니티 시설로 활용하는 모범 사례 • 초기단계에서 실행구체화 용역을 통해 전체 사업 기획이 충실하게 이루어짐, 설계자, 운영자, 지역 주민이 협력하여 추진	• 양지리마을 일대에 철새탐조 관련 마을펜션, 전시공간 등 연계 운영, 마을생태해설사 양성 • 해당 사업은 지역 마중물사업이 되어, 국제두루미센터 조성, 아이스크림 고지 전망대 등 후속사업이 지속적으로 추진됨
한계	• 제도시행 초기, 사업기획 단계에서 우수건축자산 보전 계획이 충분히 반영되지 못하여 보완에 따른 추진 지연 • 보존과 활용 방법에 대한 지역 주민과의 협의가 충분히 이루어지지 않아 갈등 지속	• 예산 부족으로 초기 계획이 충분히 실현되지 못함	• 두루미탐조 체험교육 프로그램 등 주민협의체 주도형 후속사업 등이 기획되었으나, 지속 운영 어려움 • 생태관광 거점공간의 파급효과가 마을 등 지역 일대로 확산되기 어려움

출처: 3장의 각 사례 분석 결과를 참고하여 연구진 정리

Chapter. 4

제4장

건축자산 활용 선도사업 추진방향 및 시범사업 기획

1. 사업의 기본방향
2. 건축자산 활용 선도사업 기획
3. 선도사업 추진을 위한 제도 및 정책 개선사항

1. 사업의 기본방향

1) 지역쇠퇴 대응을 위한 건축자산 관리·활용의 현안과 이슈

■ 물리적 환경 쇠퇴, 유휴공간 확대에 대응하는 공간관리·정비 위주의 스마트축소 계획 필요

- 지방 중소도시에서 의료기관·초중고·은행지점·대중교통노선 등이 순차적으로 폐쇄되는 현상 확산되는 등 도시 기반서비스 축소 가속화
- 인구 감소와 소득 저하로 지역 내 상권 쇠퇴 및 생활편의시설 감소. 지역 내 쇼핑, 문화, 여가 기능이 주변 대도시나 온라인 소비로 대체
- 개발시대에 조성된 주택, 상업시설, 공장 등 유휴공간이 지속적으로 증가하고 있으며, 특히 인구감소비율이 높은 지역의 빈 건축물 추정비율도 높은 것으로 확인됨
- 장기 미사용 공공청사, 폐교, 폐점포 등 활용되지 않는 공간 증가 및 도시 내 유휴공간 방치에 따른 흉물화. 보존가치가 있는 건축물조차 관리체계 미비로 훼손
- 도시계획 분야에서는 인구 감소에 따른 도시쇠퇴, 유휴공간 확대 등을 도시문제로 바라보기보다, 새로운 도시계획의 패러다임으로 인식하는 '스마트축소'에 대한 관점이 제시되고 있음
  - 축소하는 지역에서 성장을 강조하는 것은 오히려 역효과를 낼 수 있어, 적정규모로 정비하는 스마트축소 계획에 주목 필요[101)]
  - 스마트축소 재생은 지역의 여건에 맞게 현재의 공간 밀도를 덜어내는 마이너스 정비, 토지의 집약적 이용과 시설 네트워킹을 통한 공간이용 질서 관리, 공간 및 공공시설(인프라)의 적정규모화(right-sizing) 등을 통한 도시구조 재편 등으로 구성
  - 적정규모화 전략으로 유휴토지의 비축, 역사문화적 활용가치가 높은 건축물의 복원 및 재건, 안전에 위험이 되는 건축물 등의 철거, 유휴토지의 녹화, 생활권의 통합 및 재배치 등의 전략이 제시됨[102)]

101) 성은영 외. (2018). 지방중소도시의 스마트축소 도시재생 모델 개발. 건축도시공간연구소. p.18에서 재인용

102) 이상 스마트축소 도시재생 관련 내용은 성은영 외. (2018). 지방중소도시의 스마트축소 도시재생 모델 개발. 건축도시공간연구소. pp.17-19 참고.

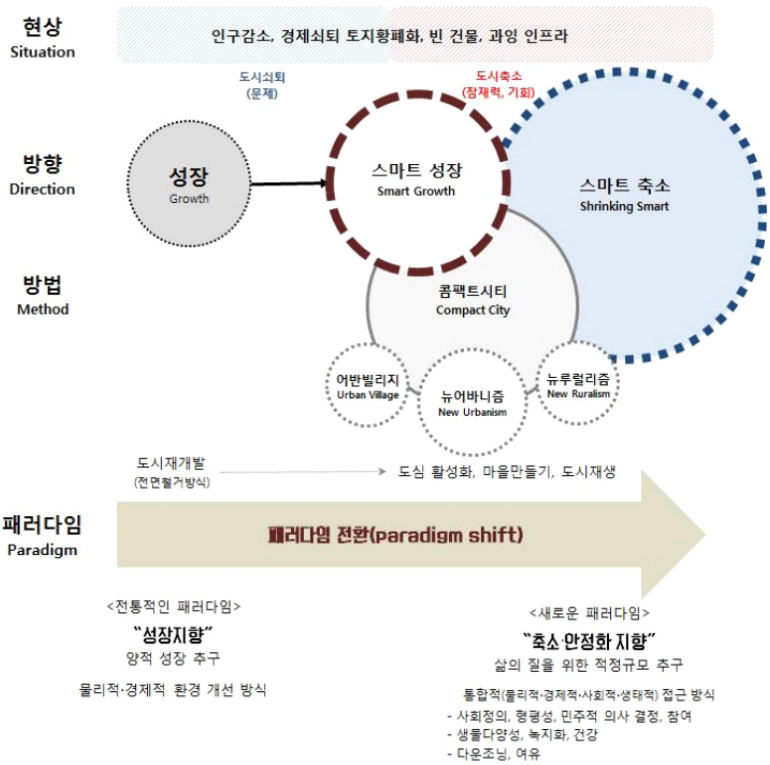
스마트축소 도시재생 방식에 따른 공간관리 개념 및 전략

1) 스마트축소 도시재생 공간관리 계획 및 재생 방식

○ 현재의 공간 밀도를 덜어내는 마이너스 정비
- 지역의 특성에 맞게 공간을 줄여쓰는 계획으로, 상향 개발이 아닌 공간이용의 마이너스 정비

○ 공간의 적정규모화(right-sizing)
- 불필요해진 공간을 개발 이전 상태로 바꾸어주는 방향으로 공간밀도를 약화하는 계획 수립
- (생활중심지) 주민의 실제 생활중심을 설정하여 기능 집중 및 압축개발
- (주변부) 도시 외곽 소생활중심지 및 근린 등은 주요 거주지를 밀집하고, 중심지와 교통네트워크를 강화하는 구조로 지역수요에 맞게 시설 재배치
- (이외 공간) 불필요한 기능을 넣지 않음으로써 무질서한 외연 확대 방지

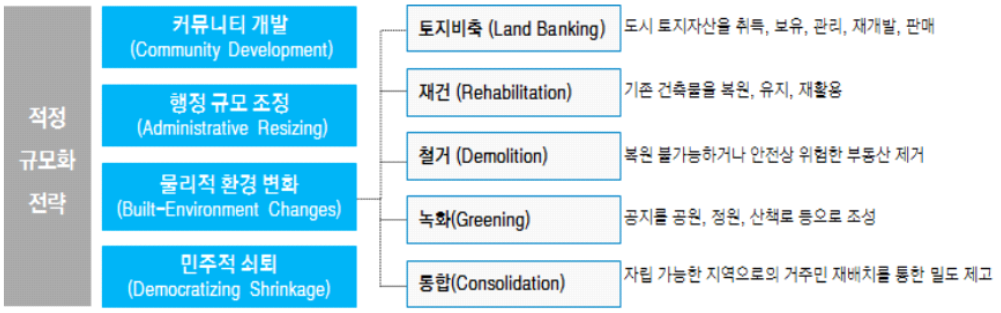
○ 공공시설(인프라)의 적정규모화(right-sizing)
- 중심시가지지와 주변부 거주지를 중심으로 축소도시 교통 네트워크 접근성을 개선하고, 공공시설(인프라)은 재정적으로 지불가능한 인프라 서비스 수준으로 적정규모화



[그림 4-1] 기존 도시계획 패러다임과 스마트축소와의 관계
출처: 성은영 외. (2018). 지방중소도시의 스마트축소 도시재생 모델 개발. 건축도시공간연구소. p.16.

2) 스마트축소 도시재생을 위한 적정규모화 전략

- 토지비축: 쇠퇴하는 도시의 토지자산을 정부가 취득, 보유, 관리, 재개발 또는 공공사업을 위한 민간임대/신탁
- 재건: 역사문화적 활용가치가 높은 기존 건축물과 장소를 발굴하여 복원·유지관리
- 철거: 안전에 위험이 되는 건물, 군집화된 빈집 및 공동주택 등 문제가 되는 부동산 등의 제거
- 녹화: 유휴토지를 산책로, 그린웨이, 녹지, 커뮤니티 가든, 공원 등으로 녹화하여 생활용도로 활용
- 통합: 쇠퇴지역에서 자립가능한 지역으로 거주민을 재배치하여 생활권 밀도를 높이는 방식



[그림 4-2] 스마트축소 도시재생 적정규모화 전략 구성요소
출처: 성은영 외. (2018). 지방중소도시의 스마트축소 도시재생 모델 개발. 건축도시공간연구소. p.24.

출처: 성은영 외. (2018). 지방중소도시의 스마트축소 도시재생 모델 개발. 건축도시공간연구소. pp.15-24.

■ 지역 수요를 고려한 거점시설의 조성 및 운영관리 초기 설정

- 거점시설은 대부분 국비 지원 범위 내에서 최대한 예산에 맞추어 조성, 지역의 수요를 고려하지 못한 과도한 공간이 조성되거나 운영주체가 없어 재유휴화되는 경우가 다수 발생[103)]
  - 사업 프로세스의 측면에서는, 사업 초기 운영주체를 고려하지 않고 거점시설이 조성되어, 준공 후 적정한 운영주체를 찾지 못하거나 실제 운영되는 공간에 맞는 적절한 공간으로 조성되지 못하여 운영에 한계가 발생
  - 중소도시의 지역 여건 측면에서는, 고령화 비율이 높고 정주인구 수가 적은 중소도시 인구감소지역에서 운영·관리 주체의 지속성 및 사업성을 담보하기 어려움
- 건축자산 리노베이션을 통한 활용 사업은 기존 건축물의 구조와 공간 구조를 활용하는 방식이므로, 활용에 중점을 둔다면 사업 초기 운영주체의 참여가 더욱 중요
- 이에 지역 수요를 고려하여 해당 지역에 필요한 서비스를 중심으로 거점시설을 조성하고 용도를 설정, 운영관리 주체가 초기에 사업에 참여할 수 있도록 기획할 필요
  - 도시재생사업 및 지방소멸대응기금 관련 사업에서 대부분 단기적인 전시, 문화 및 관광 위주의 컨텐츠 중심으로 거점시설이 조성되는 경향이 높음
  - 이처럼 단기적인 목적의 거점시설 조성보다는, 지역에서 실제로 필요한 거점시설을 조성하고 해당 시설이 생활권에 필요한 서비스를 공급하도록 구성할 필요

103) 김영하, 장민영, 이경재. (2022). 도시재생 거점시설의 지속가능한 운영방안. 건축공간연구원, pp.1-2; 박상우, 류정곤, 황재희, 이상규. (2018). 인구소멸 시대의 어촌사회 정책연구. 한국해양수산개발원, p.37.

지역 여건을 고려한 거점시설 조성 사례: 해양수산부 어촌신활력증진사업 '어촌스테이션'

1) 어촌신활력증진사업(해수부) '어촌스테이션' 개념

○ (목적) 어촌생활권의 거점으로 생활서비스 연계 및 경제생태계 형성을 위한 거점공간으로 조성

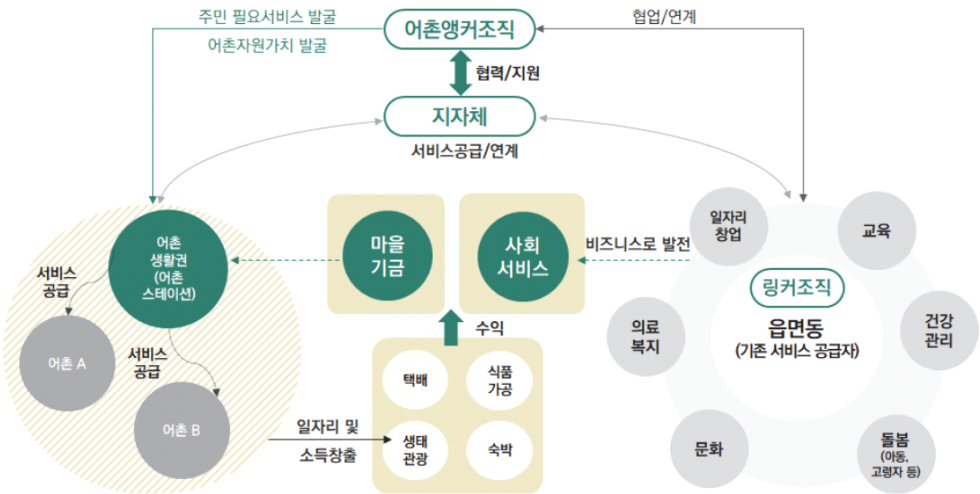
- 지역주민 삶의 질 개선을 위해 필요한 '돌봄, 교육, 문화' 등 생활서비스와 어촌 경제활동의 플랫폼으로서 어촌생활권 내 어촌스테이션 조성
- 기존 유휴공간 및 저이용 공간을 활용하고, 다양한 분야의 링커그룹(지역 운영조직)을 발굴하여, 각 조직이 운영하는 시설과 연계할 수 있는 위치에 조성

○ (운영) 사회혁신프로그램 기획 및 운영을 통해 사업 초기부터 어촌스테이션 운영 방안 설정 및 타당성·지속가능성 검증

- 어촌스테이션 운영·관리에 대한 타당성 및 지속가능성 검증을 위해, 어촌스테이션의 운영 주체로 사업 초기부터 공동 참여한 앵커조직(어촌스테이션 사업운영주체)에서 사회혁신프로그램 기획 및 시범 운영
- 사업 추진 기간 동안 물리적 인프라가 조성되는 동시에 소프트웨어 사업으로 사회혁신프로그램을 시범 운영, 타당성을 검증하고 조정하여, 하드웨어 완료 시점에서 검증된 프로그램이 운영될 수 있도록 함

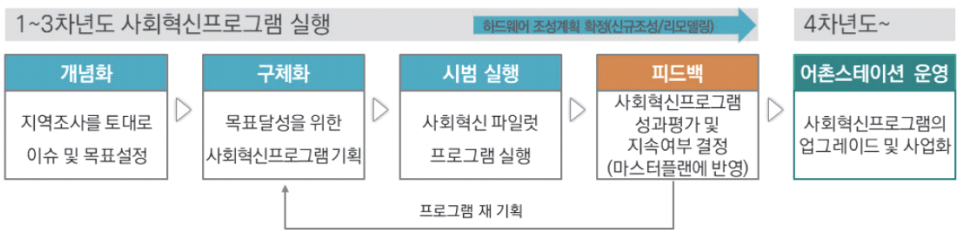
○ (용도) 지역사회에서 필요한 문제 해결을 위한 도입기능 및 규모 설정

- (복지) 건강, 돌봄, 교육프로그램 등 소도시에 필요한 사회서비스 비즈니스는 지자체의 관련 부서 사업과 연계 운영
- (경제) 지역자원을 활용한 경제활동 용도로 사용하는 경우, 어촌 공동작업장과 같은 개념으로 수익을 창출하고, 일부를 어촌스테이션 운영비용 및 마을기금으로 운영하는 구조 마련
- 이외 지역사회에서 필요한 용도를 사회혁신프로그램 운영 과정에서 발굴, 주민 및 지자체 지원 프로그램과 연계



[그림 4-3] 어촌스테이션 운영 구조

출처 : 서수정 외. (2024). '24년도 어촌활력증진 지원 시범사업 모니터링. 해양수산부. p.36.



[그림 4-4] 운영·관리 타당성 검증을 위한 사회혁신프로그램 실행 절차

출처 : 해양수산부. (2023). 어촌신활력증진사업(유형2·유형3) 워크숍 자료집 (서수정 외. (2024). '24년도 어촌활력증진 지원 시범사업 모니터링. 해양수산부. p.35에서 재인용)

2) 어촌스테이션 운영 예시

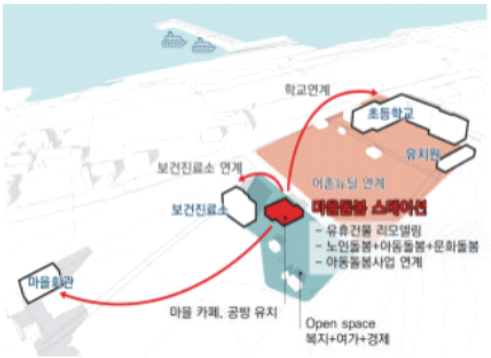
○ (복지) 주민·노인·아동 등 다양한 계층을 위한 돌봄 스테이션
- 마을 정주인구를 중심으로 필요한 돌봄 기능 중심의 돌봄 스테이션 조성 및 운영
- 기존 보건소, 도서관, 초등학교(분교) 등의 유휴시설 우선 활용, 시설 부족 시 소규모 추가 시설 등을 조성하여 운영

○ (경제) 어촌계 중심, 수산물 유통집하장 및 로컬푸드 판매장 등의 플랫폼 기능을 하는 먹거리 스테이션
- 수산물 집하장, 로컬푸드 판매장 등으로 정주인구+생활인구 및 관광객이 함께 이용하는 시설 조성
- 먹거리 스테이션 수익의 일부는 어촌스테이션 운영관리비로 충당

○ (귀촌) 생활인구의 정주인구화를 목적으로, 귀어귀촌 등에 대한 지역수요를 반영한 어촌살기 스테이션
- 단기, 장기 등 임시 거주시설 조성, 오피스카페 등 문화시설과 복합 운영
- 마을주민과의 교류를 목적으로 하는 시설이므로, 어항 주변이 아닌 마을 내에 입지

① 마을돌봄 스테이션

어촌생활권의 자원특성에 따라 스테이션 조성 및 운영
- 보건진료소, 초등학교(분교), 도서관, 민간기관 등 기존 시설을 연계하여 노인통합 돌봄, 아동 돌봄, 문화활용 돌봄 스테이션 조성 및 프로그램 운영
- 기존 시설이 미흡할 시 유휴공간을 활용해 스테이션 조성
- 시설이 부족하면 작은 거점을 조성하거나 서비스를 전달할 수 있는 소규모 공간을 조성, 시설간 연계하여 운영



② 어촌먹거리 스테이션

어촌 어업, 수산물 유통 필요성을 고려해 운영
- 공공임대, 어선, 어장 등 어촌의 경제자원 연계
- 수산업 관련 창업지원
- 어촌 내 로컬푸드 소규모 집하장 수요를 파악하여 지역 수산물 중심의 소규모 집하장 운영
- 지역 수요에 따라 하나의 스테이션을 중심으로 인근 1차 어촌생활권 연계
- 유통망을 활용하여 장터, 먹거리 복지 프로그램 연계 운영
- 6차 산업을 위한 가공센터, 공동작업장 등을 활용하고 연계

③ 어촌살기 스테이션

귀어귀촌 및 지역 수요를 고려하여 운영
- 주거는 물량장이나 어항주변이 아닌 마을주민과 교류를 고려하여 마을 내에 입지 결정
- 단기, 장기 등 다양한 임시 거주 시설 조성 및 운영
- 고령자 안심케어 주택운영
- 오피스 카페, 공방 등 다양한 문화 시설과 복합 운영
- 지역관리회사를 통해 민간 운영 가능
- 마을 돌봄 또는 어촌먹거리 스테이션과 복합화 가능

[그림 4-5] 운영·관리 타당성 검증을 위한 사회혁신프로그램 실행 절차
출처 : 서수정 외. (2024). '24년도 어촌활력증진 지원 시범사업 모니터링. 해양수산부. p.37.

출처: 서수정 외. (2024). '24년도 어촌활력증진 지원 시범사업 모니터링. 해양수산부. pp.33-37.

■ 노후건축물, 빈집, 주택보급율, 접도율 등 물리적 환경 지표마다 분포가 상이하므로, 지역별 각 지표에 따라 차별화되고 세분화된 정책적 관점이 필요[104)]

- **(노후건축물 비율)** 노후건축물 비율은 주요 특·광역시 및 수도권에서 높게 나타남
  - 2023년 기준, 지역 내 전체건축물 중 20년 이상 노후건축물 비율이 가장 높은 구역은 대구 서구(93.16%). 서울 성동구(91.05%), 서울 동대문구(90.47%), 대구 남구(88.24%), 대구 수성구(88.06) 순으로 나타남
  - 노후건축물 비율 상위 20개 기초지자체는 주로 부산, 서울, 대구 등 대도시 및 수도권 위치 (대구 6개소, 서울 7개소, 부산 5개소, 울산 1개소, 경기 1개소)
- **(빈집 비율)** 반면 빈집 비율은 군단위 지역이 높게 나타나고, 주로 인구감소 지역 해당
  - 2023년 기준, 빈집(공가율) 비율은 강원 평창군(33.45%), 경상 남해군(28.79%), 강원 양양군(26.50%), 강원 태백시(24.79%), 경북 울진군(24.49%) 순으로 나타남
  - 빈집 비율이 높은 지자체 상위 20개소 중 16개소가 군 지역에 해당
- **(신규 주택 비율)** 신규 주택 비율은 지역의 주거매력도 및 인구 유입 정도를 간접적으로 확인할 수 있는 척도로,[105)] 대체로 군단위 인구감소 지역에서 낮게 나타남
  - 신규 주택 비율은 경남 함안(0.61%), 전남 장흥(0.81%), 충남 부여(0.87%), 경북 의성(1.47%), 경남 통영(1.52%) 순으로 낮게 나타남
- **(노후 주택 비율)** 노후 주택 비율은 노후건축물 비율과 유사하게 주요 특·광역시 및 수도권에서 높게 나타남
  - 지역 내 전체 주택 중 20년 이상 노후주택의 비율이 높은 지자체는 대구 서구(94.64%), 부산 사하구(92.99%), 부산 사상구(92.49%), 서울 성동구(92.16%), 서울 동대문구(91.69%) 순임
  - 상위 20개 기초지자체는 특·광역시별로 부산 7개소, 대구 5개소, 서울 4개소, 경기 3개소, 인천 1개소 등으로 구성
- **(주택 보급률)** 주택 보급률은 인구 대비 주택의 비율로, 주택보급율이 높다는 것은 단순히 주택의 물리적 공급량이 많다는 것을 의미하기보다, 모수가 되는 인구의 감소, 빈집의 증가 등을 간접적으로 나타내는 지표로 해석됨
  - 주택 보급률이 높은 순으로는 경남 의령군(175.38%), 경남 합천군(173.93%), 전남 영암군(173.21%), 전남 고흥군(172.58%) 등이 나타남

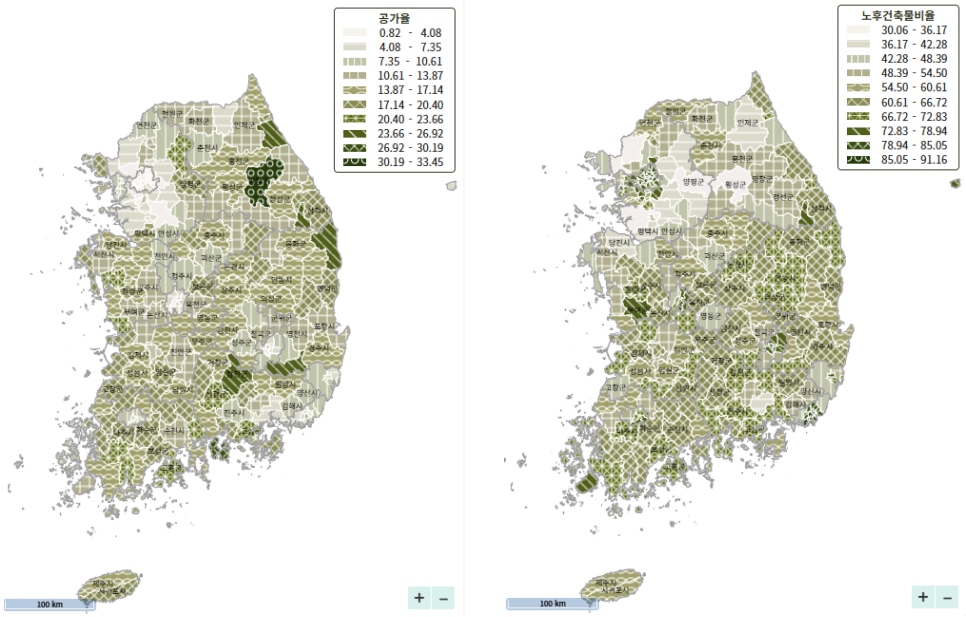
104) 국토교통부. (2024). 쇠퇴진단(시·군·구) 개방데이터 자료. https://www.city.go.kr/portal/notice/opensys/contents02/link.do. (검색일자: 2025/11/27)

105) 국토교통부. (2024). 쇠퇴진단(시·군·구) 개방데이터 자료. https://www.city.go.kr/portal/notice/opensys/contents02/link.do. (검색일자: 2025/11/27)

[표 4-1] 쇠퇴진단 지표 기준, 지표별 쇠퇴 상위 기초지자체 20곳(2023년 기준)

노후건축물 비율			빈집 비율(공가율)			신규 주택 비율(인구유입 척도)		
순위	지자체명	비율(%)	순위	지자체명	비율(%)	순위	지자체명	비율(%)
1	대구 서구	93.16	1	강원 평창군	33.45	1	경남 함안군	0.61
2	서울 성동구	91.05	2	경상 남해군	28.79	2	전남 장흥군	0.81
3	서울 동대문구	90.47	3	강원 양양군	26.50	3	충남 부여군	0.98
4	대구 남구	88.24	4	강원 태백시	24.79	4	경북 의성군	1.47
5	대구 수성구	88.06	5	경북 울진군	24.49	5	경남 통영시	1.52
6	부산 연제구	87.34	6	경남 합천군	24.36	6	전북 임실군	1.60
7	대구 동구	86.75	7	경북 청도군	24.01	7	경북 고령군	2.04
8	서울 용산구	86.54	8	전남 고흥군	23.13	8	전북 장수군	2.21
9	부산 사하구	86.41	9	전남 강진군	23.07	9	전남 신안군	2.60
10	부산 동래구	86.16	10	충남 홍성군	22.77	10	강원 양구군	2.75
11	서울 양천구	86.07	11	경기 가평군	21.79	11	경남 거창군	2.91
12	경기 안양시	85.95	12	전남 광양시	21.49	12	경남 의령군	2.94
13	서울 도봉구	85.68	13	전남 영암군	21.47	13	전남 보성군	2.99
14	대구 달서구	85.65	14	충남 서천군	21.34	14	충북 제천시	3.04
15	서울 중랑구	85.36	15	경남 고성군	21.10	15	경북 봉화군	3.11
16	부산 서구	85.12	16	부산 중구	20.84	16	전남 곡성군	3.12
17	울산 중구	85.11	17	경남 산청군	20.73	17	경북 울릉군	3.14
18	부산 북구	85.07	18	경북 영덕군	20.37	18	경북 청도군	3.17
19	대구 중구	84.64	19	전북 임실군	20.24	19	경북 영주시	3.17
20	서울 강북구	84.63	20	강원 삼척시	20.19	20	대구 군위군	3.18
노후주택 비율			**주택 보급률**			**접도율**(8m 이상 도로에 접하는 건축물 비율)		
순위	지자체명	비율(%)	순위	지자체명	비율(%)	순위	지자체명	비율(%)
1	대구 서구	94.64	1	경남 의령군	175.38	1	전북 임실군	9.99
2	부산 사하구	92.99	2	경남 합천군	173.93	2	전북 진안군	12.61
3	부산 사상구	92.49	3	전남 영암군	173.21	3	울산 북구	12.86
4	서울 성동구	92.16	4	전남 고흥군	172.58	4	경남 통영시	13.04
5	서울 동대문구	91.69	5	경북 영덕군	171.32	5	대구 서구	13.12
6	부산 연제구	91.57	6	강원 태백시	170.29	6	전남 여수시	13.58
7	부산 해운대구	91.18	7	전남 보성군	170.21	7	대구 중구	13.69
8	대구 수성구	90.95	8	전남 곡성군	170.18	8	전남 영광군	13.86
9	부산 동래구	90.72	9	경북 영양군	167.62	9	충북 영동군	13.87
10	대구 달서구	89.39	10	경북 의성군	167.31	10	경남 진주시	13.91
11	부산 북구	89.22	11	전남 진도군	167.29	11	경남 하동군	13.95
12	대구 동구	89.06	12	전남 신안군	167.16	12	전남 장성군	14.11
13	대구 남구	88.69	13	인천 옹진군	166.74	13	경남 창원시	14.19
14	경기 광명시	88.53	14	강원 정선군	166.20	14	울산 남구	14.40
15	경기 안양시	88.20	15	경북 봉화군	165.28	15	전북 남원시	14.57
16	인천 연수구	88.04	16	경북 청송군	164.71	16	전남 고흥군	14.81
17	서울 용산구	87.93	17	전남 장흥군	164.03	17	부산 영도구	14.87
18	부산 서구	87.73	18	강원 영월군	163.97	18	전북 고창군	15.28
19	서울 강남구	87.45	19	전남 강진군	163.81	19	대구 달서구	15.67
20	경기 의정부시	87.02	20	경북 울진군	163.44	20	전북 익산시	15.74

출처: 빈집 비율(공가율) 최신 자료가 '23년도로, 지표 비교를 위해 '23년 기준으로 정리. 국토교통부. (2024). 쇠퇴진단(시·군·구) 개방데이터 자료. https://www.city.go.kr/portal/notice/opensys/contents02/link.do. (검색일자: 2025/11/27)



[그림 4-6] 전국 빈집 비율 현황(왼쪽)과 노후건축물 비율 현황(오른쪽) (2024년 기준)

출처 : 도시재생 종합정보체계. 정책통계지도. https://www.city.go.kr/portal/policyInfo/urban/oldHouseMapInfo/link.do?selected=0(검색일자: 2025/10/02)

- 2023년 기준 주택 보급률은 전 지자체에서 100%를 초과하며, 주택보급률이 가장 낮은 지자체는 경기 과천시(100.43%), 지자체별 주택보급률 중앙값은 145.00%, 평균값은 147.01%로 확인

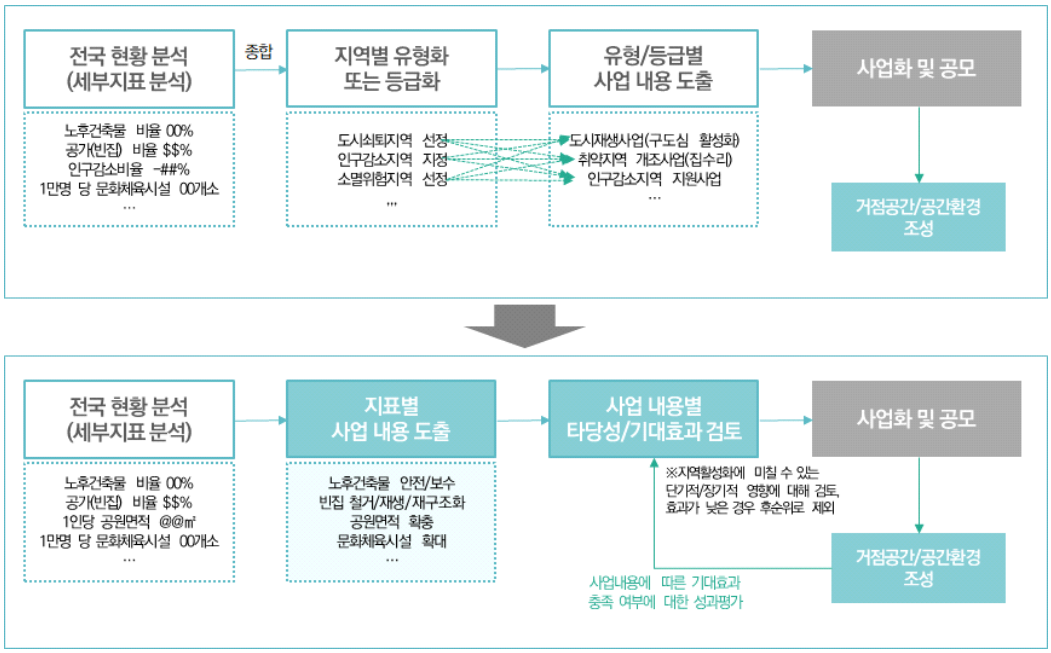
• 단적으로, 빈집 비율과 노후건축물 비율 분포를 비교해보면 빈집 비율이 높은 곳은 인구감소 지역과 유사한 분포를 보이나, 노후건축물 비율은 근현대 시기부터 도시화가 시작된 서울, 부산 등 특광역시에서 더 높게 나타나는 차이를 확인할 수 있음

• 이처럼 동일하게 도시쇠퇴 정도를 진단하기 위해 사용되는 물리적 지표의 경우에도, 입지와 부동산가격, 산업 등의 영향으로 분포가 상이하게 나타남

• 이를 고려할 때, **(1)쇠퇴 관련 물리적 지표를 종합하여 도시 쇠퇴여부를 진단하는 기존 방식에서 벗어나, 명확한 개선 목표/보완 지표와 정책 대상을 설정**하고, **(2)지자체가 여건에 따라 개선·활성화가 필요한 지표를 설정하여 스스로 추진**할 수 있는 방안 필요

- 즉, 전체 수치를 종합하여 등급화를 통해 쇠퇴지역 또는 인구감소지역을 설정하고 해당 지역의 종합적인 활성화 시책을 지원하는 방식을 넘어, 스마트축소 관점에서 대상지의 여건을 각 항목(지표)별로 조사하고 사업의 주요 내용은 현재 여건의 보완, 강점 강화 등 지역 특색을 고려한 사업 추진 방식이 필요함

- 예를 들어, 종합적인 지역 정비나 지역 활성화, 인구 유입 등의 목적보다는, 실현 가능한 수준에서 필요한 공간환경 개선 개별사업 마련, 각 지표를 개선하기 위해 수립된 개별사업을 종합한 관리계획(마스터플랜) 수립



[그림 4-7] 지역쇠퇴 대응 사업 기획 절차 개선 방향
출처: 연구진 작성

■ 노후건축물·빈집 중 선별적 건축자산 설정, 가치와 활용 방향, 운영관리 방안에 대하여 초기 기획 수립 및 공감대 형성 필요

- 그러나 건축자산 정책에 대한 공무원 및 시민의 인식과 공감대가 부족하고, 문화유산과의 차별성 부족으로 보존 및 규제 대상으로 인식되는 경향 높음[106]
  - 일반적으로 건축물의 보존·활용보다 철거 후 재개발·재건축을 통한 부동산 가치 상승이 사유재산권 측면에서 앞서는 경우가 많아, 공감대 형성이 어려움[107]
  - 지자체에서도 건축자산 업무는 도시·주택·관련 국의 건축과, 건축개발과, 건축주택과, 건축경관과 등의 부서에 할당되어, 해당 부서에서 수행하는 건축물 인·허가, 신축, 주택공급, 개발사업 등의 업무와 건축자산 업무의 성격이 상충[108]
  - 또한 우수건축자산 등록 및 건축자산 진흥구역 지정을 문화유산과 유사한 일종의 '규제'로 인식하는 경우가 많아 제도 홍보와 인식 제고에 대한 필요성이 높음[109]
- 노후건축물 및 빈집 등을 대부분 건축자산의 관점에서 보전·활용하는 것이 아니라, 지역의 수요와 용도, 기능을 고려하여 일부 대상을 선별적으로 선정 및 활용할 필요

106) 손은신, 박일향, 방보람. (2024). 지자체 건축자산 진흥 정책의 추진 현황과 과제. 건축공간연구원. pp.141-143.
107) 2024년 건축자산 광역지자체 담당자 심층면담 결과. 손은신, 박일향, 방보람. (2024). 지자체 건축자산 진흥 정책의 추진 현황과 과제. 건축공간연구원. p.142.
108) 손은신, 박일향, 방보람. (2024). 지자체 건축자산 진흥 정책의 추진 현황과 과제. 건축공간연구원. pp.134-135.
109) 손은신, 박일향, 방보람. (2024). 지자체 건축자산 진흥 정책의 추진 현황과 과제. 건축공간연구원. pp.142-143.

- 주택재개발 및 재건축은 보통 단일 건축물 단위가 아닌 구역 단위에서 이루어지며, 지역 환경 개선과 함께 부동산 사업성을 높이기 위한 목적이므로 재산권 측면에서 건축자산은 일반적으로 경제성이 낮은 경우가 많음
- 이에 노후건축물 및 빈집 모두를 보전하기보다, 지역의 인구 및 산업 등의 여건에 따라 수요, 용도, 기능 등을 고려하여 일부 대상을 선별적으로 활용할 필요
- 노후건축물, 빈집 및 빈건축물은 지속적 증가 추세로, 미활용 건축물에 대한 관리 및 활용방안 필요성에 대한 공감대는 다소 높은 편

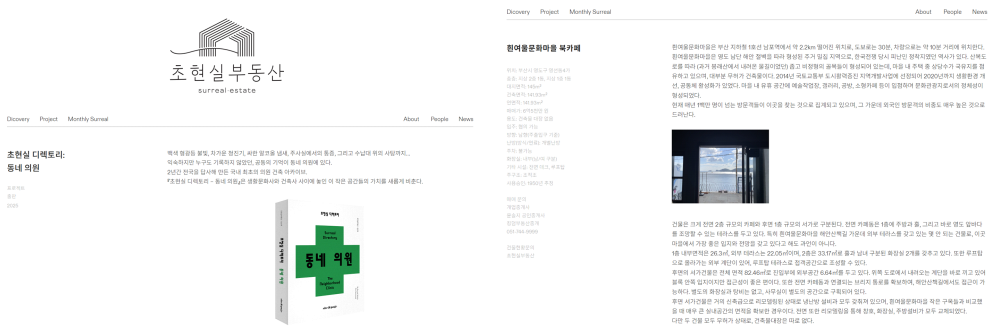
• 선별된 건축자산의 활용 시 '가치'를 고려한 활용 방향 설정
  - 건축자산은 지역에서 역사적, 사회적, 지역적 '가치'를 지닌 대상으로, 이러한 건축자산의 가치를 통해 활용 시 경제적, 사회적 부가가치를 창출할 수 있는 기획 필요
  - 지속적인 활용 및 운영 방안에 대한 아이디어가 건축자산의 가치에서 도출되는 경우가 많으므로, 가치 중심의 활용 방안에 대한 구상 필요

건축자산의 가치를 고려한 활용 컨설팅 및 부동산 중개 사례: 초현실부동산

○ 의미를 간직한 오래된 건물 및 기억을 발굴해, 창조적 공간과 스토리로 만들어가기 위한 부동산 컨설팅

○ 흰여울문화마을 북카페, 군산 해성유치원(구 군산법원), 아리움 사옥(구 서산부인과), 인천 차이나타운 화교 점포 주택 등 건축자산을 소개하고 매매 등을 연결

○ 건축자산 발굴, 리노베이션, 컨설팅 사례 등을 기록화하고 소개하는 「초현실 디렉토리」 시리즈 등의 책자 발간



[그림 4-8] 건축자산 활용 컨설팅 및 부동산 중개 사례(초현실부동산)
출처 : 초현실부동산 홈페이지. https://surrealestate.kr/ (검색일자: 2025/11/30)

2) 사업 추진 기본방향

■ 지역쇠퇴에 대응하는 유휴공간의 선별적 관리계획 수립

- 지역쇠퇴 여건 반영, 스마트축소 관점에서 유휴공간의 선별적 관리·활용계획 수립
  - 지역의 인구, 경제, 생활서비스지표 등을 검토, 과도한 규모 및 불필요한 기능의 공간 조성보다, 관리 가능한 수준 및 규모로 공간구조 재편 방향 수립
  - 도시 내 관리대상과 이행 우선순위 등을 설정, 활용 가능성과 공공적 가치가 높은 유휴공간을 선별적으로 정비, 관리, 활용하는 방식을 고려
  - (예) 건축자산적 가치, 생활수요 연계성, 운영가능성 등을 종합적으로 고려하여 사업 이행 우선순위 선별
- 활용잠재력과 보전가치가 높은 유휴공간을 중심으로 우수건축자산 등록 관리
  - 유지가치가 낮은 공간은 단계적으로 정리하고, 활용잠재력이 높은 공간 중심으로 재생·재활용 전략 구상
  - 특히 보전가치가 높은 대상 중심으로 기존의 거점시설과 같은 형태로 복원·재건·보수 및 정비를 수행하되, 우수건축자산 등록을 통한 시설의 유지·관리 재원 마련 및 시설 현황 모니터링 등을 수행할 수 있도록 지원책 마련

■ 건축자산 진흥구역 기반의 통합적 공간관리 계획 수립

- 건축자산 진흥구역 제도의 적용
  - 선도사업의 지원 범위는 일련의 건축자산을 구역으로 관리하는 건축자산 진흥구역이고, 「한옥등건축자산법」에서 규정하는 건축자산 진흥구역의 지정과 관리의 절차를 적용함
  - 건축자산 기초조사의 결과를 바탕으로 주요 건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 형성하고 있거나 건축자산이 밀집되어 지역의 특색을 형성하고 있는 구역의 경계를 구획
- 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립
  - 건축자산 진흥구역 관리계획을 수립하여 광역지자체의 심의를 통해 건축자산 진흥구역으로 지정하고, 관계 법령의 특례가 필요한 경우에는 지구단위계획을 포함하여 관리계획 수립
  - 건축자산 진흥구역 관리계획이 선도사업의 마스터플랜이 되고, 사업의 내용에 따라 민간전문가(MP), 경관협정, 건축협정, 특별건축구역 등 다양한 제도적 수단을 포함하여 공간관리 계획 수립

■ 건축자산 조사를 통한 지역 가치발굴 및 특색 구체화

- 지역쇠퇴에 대응하기 위한 건축자산의 발굴
  - 인구감소, 산업구조 변화, 고령화의 가속화 등으로 생활권 단위의 쇠퇴가 심화되고 있으며, 전국적으로 소멸위험지역이 확산되고 있음
  - 건축자산은 현재와 미래에 유효한 사회적 · 경제적 · 경관적 가치를 지닌 것으로서 고유의 역사적 · 문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여할 수 있기 때문에 쇠퇴지역의 활성화에 최적화된 자원임
  - 건축자산이 밀집된 지역은 장소성을 회복하는 중심공간으로 기능할 수 있으며, 이를 통해 주변지역으로 활용의 잠재력이 확산될 수 있음
- 건축자산 기초조사를 통한 지역활성화의 자원 탐색 및 지역특색 구체화
  - 건축자산 기초조사를 통해 지역의 건축자산 현황을 파악할 수 있으며, 건축자산의 특성과 분포 등을 통해 지역의 물리적 공간에 대한 정체성도 확인이 가능함
  - 건축자산은 건축물, 공간환경, 기반시설 등 우리 주변의 다양한 물리적 환경을 포괄하여 지역활성화의 자원으로 활용이 가능함

■ 중소도시의 사업 추진 인력 여건을 고려, 다양한 거버넌스 구축 방안 기획

- 민간전문가 사업 참여를 통해 사업 추진 시 전문성 강화
  - 사업 기획, 설계, 시공 및 운영 관리 등 사업 전반의 추진을 위한 민간전문가 위촉
  - 국토교통부의 '민간전문가 활용 지원사업'을 통해 위촉된 지자체 총괄계획가/건축가, 공공건축가가 본 사업에 참여
  - 지역의 고유자원(노포, 단독주택, 골목길 등)에 대한 조사 자료는 민간전문가 및 지자체 내 타 부서에 사업대상지 자원에 대한 기초자료로 공유될 수 있도록 DB화
- 정주인구와 생활인구를 균형 있게 고려한 공간계획 수립
  - 기본적으로 지자체 정주인구의 특성을 고려한 생활권 중심의 공간계획을 마련하고, 유휴공간 재편 시 보육-교육-의료 등 지역의 장기적 성장과 유지를 위한 기능 현황과 여건을 고려하여야 함
  - 민간 로컬크리에이터가 창업공간으로 활용할 수 있도록, 사업구역을 대상으로 건축자산 기초조사 DB 데이터 공개, 지역의 고유자원에 대한 스토리텔링 구상 유도
  - 지역주민협의체 외에도 다양한 민간조직이 사업에 참여할 수 있도록, 사업대상지 내 자원이자 부동산으로서 건축자산 기초조사 데이터를 제공

2. 건축자산 활용 선도사업 기획

1) 사업의 목적 및 추진 방안

■ 사업 목표

- 인구가 급감하는 중소도시 여건에 따라 발생하는 유휴공간의 선별적인 관리·활용 계획 수립, 잠재력을 지닌 지역의 건축자산 발굴
- 천편인률적인 지자체 명소 조성사업에서 탈피, 지역 고유의 자산을 활용하는 지역활성화 전략을 마련할 수 있도록 함
- 본 사업에서 '지역활성화'의 방향은 단기적 관광 활성화보다 중장기적 관점에서 지역 생활환경 유지·개선을 위한 유휴공간 포함 공간관리에 중점을 두며, 우수건축자산을 지역 '특화시설'로 활용할 수 있도록 기획

■ 사업 추진 전략

- 지역자원으로서의 가치와 지방소멸에 따른 인구 수요, 유휴공간 재편 등을 종합적으로 고려한 지역의 자산 관리계획으로서 '건축자산 진흥구역 관리계획' 수단 활용
- 법적 우수건축자산 등록 및 건축자산 진흥구역 지정을 통한 사후관리방안 마련
- 지역마다 다른 여건을 고려하여, 지자체에서 자율적으로 사업 단계 및 예산 기획

■ 사업 추진 방안

- (1) 건축자산 관점에서 유휴공간을 포함한 대상지 일대 관리계획 수립
- (2) 중점공간으로 우수건축자산 조성·활용
  - 다양한 기능을 수행할 수 있는 복합적 공간으로 운영
  - 운영·관리계획 수립 시 오래된 시설의 리모델링에 따른 보수·정비 및 운영방안 마련
- (1)과 (2)를 연계하여, 하나의 사업으로 추진

2) 사업대상지

■ 사업대상지 설정 기준

- 지역 고유의 자산을 활용할 수 있는 공간으로, 건축자산 등 지역의 고유한 자원이 다수 위치한 일정 규모의 공간일 것
- 인구감소 등 최근 급변하는 여건 변화에 따라 대상지 내 유휴공간을 포함한 공간자산 관리계획 수립이 필요한 지역일 것
- 건축자산과 같이 지역 고유의 자산을 활용할 때, 지역활성화 및 정비 차원에서 파급효과가 큰 지역

■ 사업대상지(안)

- 우수건축자산(예정지역)을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 형성하고 있는 지역
- 건축자산(근현대건축물, 한옥마을, 전통사찰보존구역 등)이 밀집되어 지역의 특색을 형성하고 있는 지역
  - 대상지의 규모는 「한옥등건축자산법」에 따른 건축자산 진흥구역 수준으로 설정, 지나치게 큰 규모의 광역계획(예: 지자체 전체)이 되지 않도록 하고 지역의 특색있는 공간을 중심으로 설정하는 것이 적정

[표 4-2] 건축자산 진흥구역 14개소 규모(면적) 현황(2025년 12월 기준)

지역		구역명	면적(㎡)	지역		구역명	면적(㎡)
대구	중구	향촌동	80,300	서울	종로구	인사동	124,068
전북	군산시	월명동 일원	327,456	서울	종로구	운현궁 주변	147,809
대전	동구	이사동	175,085	서울	종로구	조계사 주변	66,698
전남	나주시	나주 읍성권 전통한옥마을	98,459	서울	종로구	경복궁 서측	582,297
서울	종로구	북촌	1,128,372	서울	성북구	선잠단지	5,868
서울	종로구	돈화문로	147,860	서울	성북구	앵두마을	31,245
서울	종로구	익선	31,121	인천	중구	개항기 근대건축물 밀집지역	470,878

출처: 건축공간연구원 건축문화자산센터. 2025 건축자산 진흥구역 모니터링 내부자료.

  - 기존 도시재생 사업 등의 정책사업이 이미 진행된 경우에도, (1)인구감소에 따라 재유휴화된 지역의 경우, (2)건축자산적 가치를 지닌 경우에는 사업 대상지로 재설정하여 관리계획을 수립하도록 할 수 있음[110]
  - 소멸위험지역인 경우 가점 부여, 면단위 문화유산 구역 제외[111]

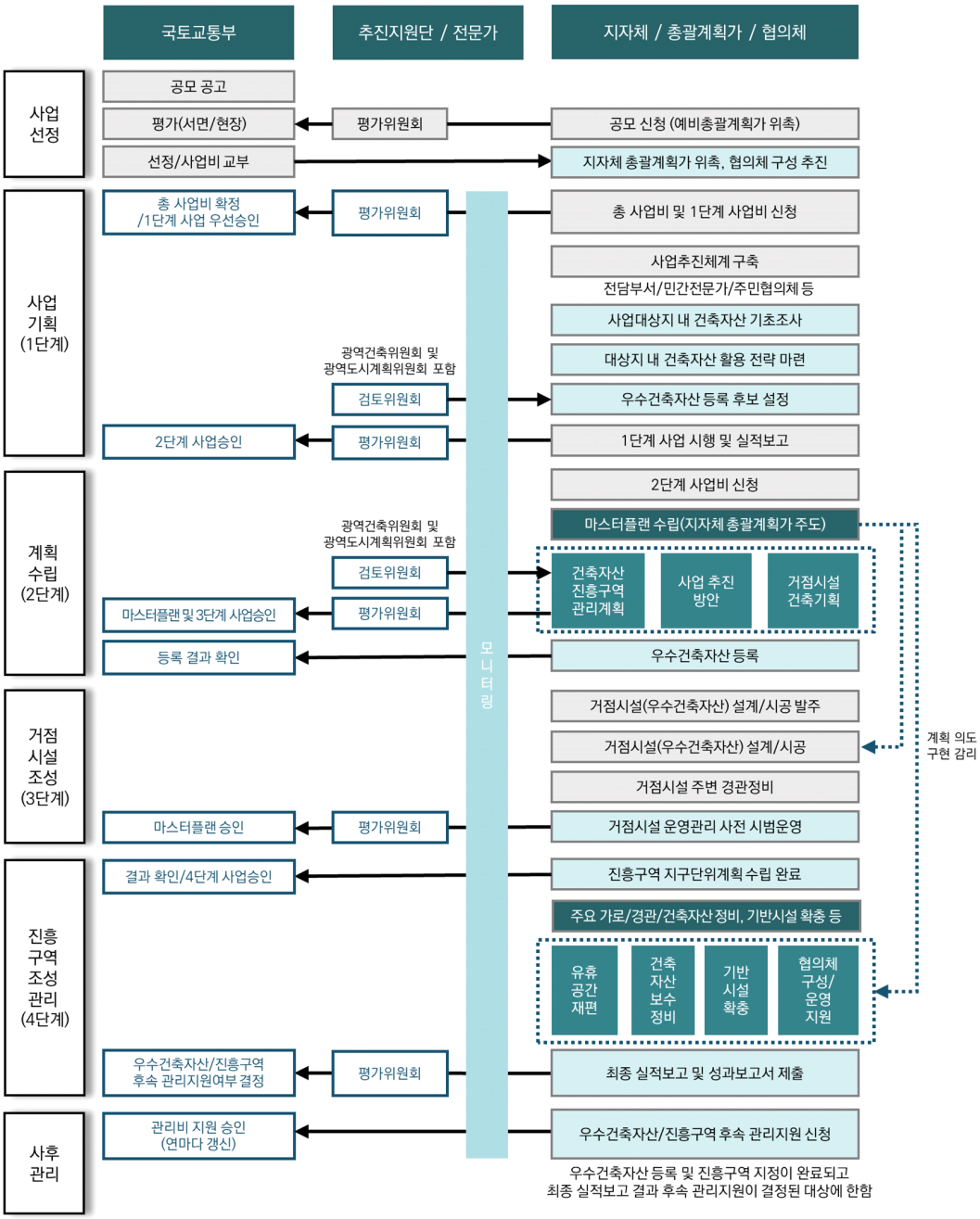
110) 단, 공모 시 기존 사업이력을 포함하고, 기존 사업과의 차별성을 적시할 필요

111) 단, 문화유산 일대의 환경을 보전·활용하기 위한 목적으로, 면단위 문화유산 구역을 둘러싼 일대의 지역은 가능

3) 주요 사업 내용

■ 추진 단계

- 지자체의 건축자산 현황과 사업 추진 여건에 따라 단계별 추진 기간이 다를 수 있으므로, 추진단계는 N년차가 아닌 N단계로 작성



[그림 4-9] 사업 추진 단계(안)
출처: 연구진 작성

- 1단계 : 사업기획 및 기반마련 (건축자산 기초조사, 활용 방향 설정, 협의체 마련)
  - 사업대상지 내 건축자산 기초조사

  ※ 기존 지자체의 건축자산 기초조사 결과를 바탕으로 작성하며, 사업대상지에 대한 기초조사가 기존에 수행된 경우는 기초조사가 완료된 것으로 봄

  - 기초조사 결과를 바탕으로, 지역 인구감소 현황, 기반시설 현황 및 인구 대비 필요한 인프라, 배후기능 등을 조사하여, 사업대상지 내 건축자산의 활용전략 마련
  - 사업 대상지는 원칙적으로 건축자산 진흥구역 지정(예정) 구역으로 설정
  - 사업대상지 내 우수건축자산 등록 후보 설정
  - 지역총괄건축가 위촉을 통한 공동 사업 기획
  - 기초조사 결과는 건축자산 정보체계에 등록
  - 우수건축자산 등록 및 진흥구역 지정 이행 계획 및 소요예산, 재원 확보방안 마련
- 2단계: 사업 마스터플랜(건축자산 진흥구역 관리계획) 수립
  - 건축자산 진흥구역 전체의 관리 기본방향, 목표, 관리방향 및 운용계획 등을 포함한 관리계획(안) 수립
  - 관리계획에는 「한옥등건축자산법」에 따라 규정된 건축자산 진흥구역의 관리계획 내용을 포함하며, 이후 사업 추진 방안, 거점시설(우수건축자산) 건축기획 등의 내용을 포함하여 작성

[표 4-3] 사업 마스터플랜 주요 내용

항목	주요 내용
건축자산 진흥구역 관리계획 내 필수 포함사항	- 위치·범위 등 면적 등에 관한 사항 - 지정 목적 및 필요성 - 건축자산 현황 및 기초조사 결과 - 관리 기본방향 및 목표 - 건축물의 높이, 건폐율, 용적률 및 용도 등에 관한 계획지침 및 운용계획 - 건축물 및 공간환경의 배치, 형태, 색채, 재료, 건축선 및 외부공간 조성 등의 계획지침 및 운용계획 - 담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비 및 「옥외광고물법」에 따른 옥외광고물 등에 관한 계획지침 및 운용계획 - 그 밖의 경관계획 - 관리계획 시행을 위한 재원조달 및 단계별 추진방안
사업 추진 방안	-사업대상지의 지역활성화 방향 설정 (정주인구-생활인구를 균형있게 고려할 것) -기초생활 기반 확충 방안(보육, 교육, 문화·체육, 복지, 보건·의료 등 지역 수요 고려 시설) -사업대상지 내 기반시설 정비·관리 방안 -사업대상지 내 유휴공간의 재편 및 정비 방안 -지역총괄계획가 및 민간전문가, 주민, 행정을 포함한 협의체 구성·운영 방안 -이외 건축자산 기록화 및 아카이빙 등 사업 추진에 필요한 사항 등 -사업실행을 위한 재원조달 및 단계별 추진 방안(필요한 경우 중앙부처 지원사업 연계) ※ 활성화계획은 희망 사업보다 지자체 여건을 고려, 구체적으로 실현가능한 사업 위주로 작성

항목	주요 내용
거점시설 건축기획	-우수건축자산 가치조사 결과 및 등록 추진 방안 -사업 규모 및 내용, 기간, 사업 추진 관련 사항 -발주방식, 디자인 관리 방안, 에너지효율화 등 지속가능성 제고방안, 주변유사시설 및 유휴시설과의 연계방안, 지역활성화 기여 방안 -배치·공간·시설계획의 주안점, 공사수행방식 -향후 시설 운영·활용 계획 및 운영주체(안) -사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안 -그 밖에 편의성, 접근성, 쾌적성, 안전성, 창의성 등의 구현을 위하여 필요하다고 인정하는 사항 등 ※「건축기획 업무 수행지침」(국토교통부고시 제2024-893호) 제3조(건축기획의 주요 내용)에 따름)

출처: 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(법률 제19702호. 시행 2024.9.15.). 제19조제1항; 「건축기획 업무 수행지침」(국토교통부고시 제2024-893호. 시행 2025.1.1.). 제3조(건축기획의 주요 내용) 참고하여 연구진 작성.

- 건축기획 시 설계-시공-운영관리 전반에 대한 계획 수립, 운영주체 사전 발굴
- 마스터플랜 수립 시 필요한 매입비용은 국토부의 사업타당성 및 적정성 평가를 거친 경우, 2단계에 집행할 수 있음 (전체 사업비의 30% 내외 책정)
- (검토) 건축자산의 법적 등록·지정을 위해, 사업 추진지원단 및 해당 지자체의 광역건축위원회, 광역도시계획위원회가 마스터플랜 수립 과정에서 2회 이상 검토
- (평가 및 승인) 주관부처인 국토부의 평가 및 승인을 거쳐, 마스터플랜 수립 후 3단계 이행 가능

※ 3단계 이행 전 거점시설은 우수건축자산 등록을 완료하여야 하며, 진흥구역 지정 및 지구단위계획 수립 등은 행정 절차 소요 시간을 고려하여 4단계 이전까지 완료

• 3단계: 거점시설(우수건축자산) 조성 및 주변 경관 정비
  - 거점시설에 대한 기본설계, 실시설계 및 시공 추진 (가격입찰 발주 지양)
  - 거점시설 주변 경관정비
  - 거점시설 운영·관리 타당성 및 지속가능성의 사전 검증을 위해, 필요한 경우 시범운영 등을 수행할 수 있으며, 해당 시범운영과 관련하여 필요한 예산 기획이 2단계 마스터플랜 수립 내용에 포함된 경우 지원 대상에 포함됨

• 4단계: 진흥구역 유휴공간 재편, 건축자산 보수·정비 및 기반시설 확충
  - 2단계 건축자산 관리계획(안)에 대한 지구단위계획 수립 완료 후 4단계 착수 가능
  - 건축자산 진흥구역 내 유휴공간 재편, 주요 건축자산의 보수·정비
  - 진흥구역 내 기반시설 확충(도로, 교통시설, 상하수도 시설, 주차장 등)[112]
  - 거점시설 및 진흥구역의 지속적 관리를 위한 협의체[113] 사업기획 및 운영 지원

112) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(법률 제19702호, 시행 2024.9.15.) 제22조(건축자산 진흥구역에 대한 국가 등의 지원). 국가 또는 지방자치단체는 건축자산 진흥구역에서 기반시설 정비 및 건축물의 신축·개보수 등을 지원할 수 있음.

■ 추진 기간

- 사업 추진 기간은 5년으로 하되, 지자체의 여건에 따라 국토교통부와 협의하여 1년 단위로 연장할 수 있음
- 지자체마다 상이한 여건을 고려하여, 지자체가 5년 단위 사업계획을 자체적으로 수립하고, 국토교통부에서 승인하여 이행
  - (예시) 건축자산 기초조사가 수행된 대상지의 경우, 1단계에서 기초조사는 이행된 것으로 보고 건축자산 활용 전략 수립 위주로 빠르게 진행할 수 있음
  - (예시) 우수건축자산으로 등록되었거나 진흥구역으로 지정된 경우, 2단계에서 이를 이행한 것으로 보고, 3단계 거점시설 조성 또는 4단계 진흥구역 정비 등 필요한 사항에 예산을 더 배분할 수 있도록 지자체 예산기획 및 추진일정 자율권 부여

■ 지원 규모

- 지원규모: 국토부와 기재부의 예산 협의 경과에 따라 기획
- 단계별 예산 규모: 아래와 같이 기준(안)을 두되, 지자체의 사업 여건에 따라 총사업비 내에서 사업 승인 시 변경 가능

1단계	▶	2단계	▶	3단계	▶	4단계
사업 기획 (최대 2.0억)		계획 수립 (최대 5억)		거점시설 조성 (최대 80억)		진흥구역 조성 (최대 200억)
※ 국토부 민간전문가 활용 지원사업 연 0.3억, 공간환경조사 1.0억, 이외 대상지 기초조사 및 활용전략 수립 1.2억 합산		※ 국토부 도시건축디자인계획 총 2.0억(매칭), 목포 근대역사문화공간 정비계획(5억), 칠곡 매원마을 건축자산 진흥구역 용역 1.65억 등 참고하여 산정 (건축기획비용 별도산정)		※ 우수건축자산 가치 보전을 위한 개·보수 비용 포함, 건축기획 사전검토 시 타당성 검증 (분석사례 중 부천아트벙커 B39 조성비용 9500천만원 참고, 필요 시 매입비 포함)		※ 도시재생사업 및 근대역사문화공간 조성사업에서 거점시설 조성비 제외 최대금액 (필요 시 매입비 포함)

* 이외 약 13억 원은 협의체 운영 지원, 거점시설 시범운영, 공모 등 필요 부대비용 충당

[그림 4-10] 단계별 사업 지원 규모 예시
주: 총액 최대 300억 기준, 국비:지방비 5:5 매칭
출처: 연구진 작성

113) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(법률 제19702호, 시행 2024.9.15.) 제23조(건축자산 진흥구역 협의체의 구성 및 지원). 시·도지사는 건축자산 진흥구역 내 사업의 원활한 추진을 위하여, 필요한 경우 지역주민, 시민단체, 전문가 등으로 구성된 협의체를 설치하고 조례에 근거하여 운영에 필요한 지원을 할 수 있음.

4) 사업추진체계 및 거버넌스 구축 방안

■ 중앙정부 및 지자체의 거버넌스

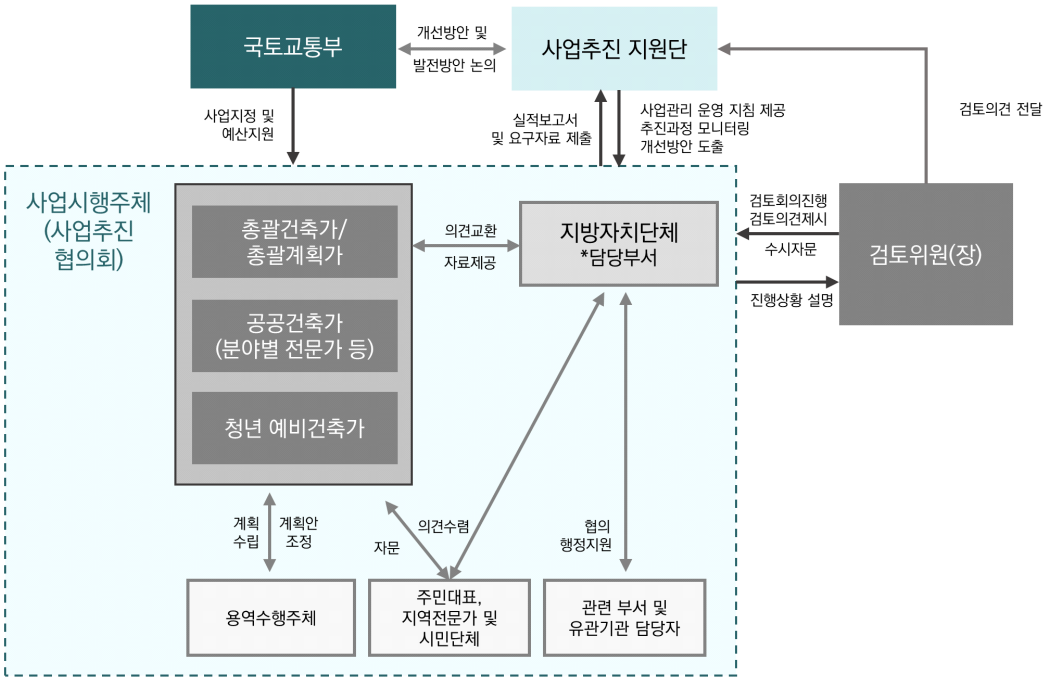
- 중앙정부
  - 중앙정부는 사업을 공모하여 지원대상 지자체를 선정하고, 사업 단계별 추진 성과를 점검하여 후속 단계의 지원 여부를 결정, 실무업무 지원을 위해 사업추진지원단과 전문가 컨설팅단을 운영하여 지자체에 대한 행정과 컨설팅을 지원함
- 지자체
  - 지자체는 선도사업의 실행주체로서 담당부서에 전담 워킹그룹을 구성하여, 사업의 전반적인 행정 관리를 담당하고 건축자산 진흥구역 협의체를 지원, 「한옥등건축자산법」에 따라 지역주민, 전문가, 시민단체 등이 참여하는 건축자산 진흥구역 협의체를 구성하고, 구역 지정과 관리계획 수립, 세부사업 시행 등을 협의하여 추진함

■ 민간전문가 및 주민참여 거버넌스

- 민간전문가
  - 기존 국토교통부 민간전문가 활용 지원사업에 따른 지자체 총괄건축가/계획가, 공공건축가 등을 위촉하여 운영하는 지자체에 한하여 공모사업 지원 가능
  - 사업선정 후 사업기획(1단계) 사업비 신청 이전까지 지자체 총괄계획가를 위촉하고 협의체 구성을 추진하여야 함
  - 전체 사업추진체계 내 민간전문가 참여 디자인 거버넌스 포함, 지자체 총괄계획가는 본 사업의 총괄코디네이터로서 계획 수립(2단계) 주도, 거점시설 조성(3단계) 및 진흥구역 조성 관리(4단계) 시 계획수립 의도 구현 여부를 감리할 수 있도록 함[114)]
- 주민 참여
  - 사업기획(1단계) 시 사업추진체계 구축 일환으로 주민협의체 참여
  - 거점시설 운영관리 주체가 되는 주민조직 등은 마스터플랜 수립 건축기획 시 참여하고, 거점시설 조성(3단계)에서 사전 시범운영을 시행할 수 있음[115)]

114) 「공공건축 설계의도 구현 업무수행지침」(국토교통부고시 제775호. 시행 2020.11.4.)에 따른 설계 의도 구현을 마스터플랜 계획 의도 구현으로 적용

115) 해양수산부 어촌신활력증진사업의 '사회혁신실험 프로그램'과 유사한 시범운영 방식 적용.



[그림 4-11] 민간전문가 활용 지원사업과 연계한 본 사업의 사업시행주체

출처: 건축공간연구원. (2022). 2022 지원사업 관리·운영지침. 발표자료. p.8의 이미지를 토대로 연구진 일부 수정

3. 선도사업 추진을 위한 제도 및 정책 개선사항

■ 민간전문가 활용 지원사업 및 도시건축디자인계획 정책사업 재편

- (정책사업 재편) 기존 민간전문가 활용 지원사업을 통해 위촉되는 지자체 총괄계획가가 본 사업의 마스터플랜 수립 주체로 참여할 수 있도록, 기존 정책사업 재편
- 현재 총괄계획가를 위촉한 지자체에서 수립할 수 있는 도시건축디자인계획은 본 사업에서 계획수립(2단계)까지 지원하고 있으므로, 거점시설 조성 이후(3단계)를 수립할 수 있는 방식으로 사업 재편 방안 마련

■ 지역활성화 자원으로서 건축자산 기초조사 DB 관리 일원화 및 공개범위 규정

- (제도개선) 「한옥등건축자산법」 제7조 건축자산 정보체계 관리주체를 광역지자체에서 국토교통부로 변경
- (정책지원) DB관리 및 공개, 사업성과 공유를 위한 사업추진 관련 플랫폼 구축, 사업지침에서 조사범위, 공개범위 등 규정, 필요한 경우 민간소유 건축자산에 대한 공개 동의
- (기대효과) 지역 고유자원으로서 건축자산 정보의 민간 활용 확대

■ 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역의 지속적 유지·관리를 위한 재원 마련 근거 확보

- (제도개선) 「한옥등건축자산법」에 따른 우수건축자산 등록 주체는 광역지자체로 두되, 필요한 경우 국가에서 예산지원을 할 수 있도록 규정 마련
  - 건축자산 진흥구역은 「한옥등건축자산법」 제22조에 따라 기반시설 정비, 건축물 신축 및 개보수 등을 국가가 지원할 수 있어 규정 개정 불필요
- (정책지원) 우수건축자산 운영·관리 실태 점검 및 시설관리 경비 등에 대한 지원 (국비지원 또는 지자체 재원 마련 방안)
- (기대효과) 우수건축자산에 대한 국가 예산지원 규정 개선을 통해 사업 종료 후 법적 우수건축자산 등록 및 건축자산 진흥구역 지정 후, 사후관리를 통한 재유휴화 방지를 기대할 수 있음

Chapter. 5

제5장

결론

1) 연구 결과

■ 주요 성과

- 본 연구는 인구감소로 인해 증가하는 중소도시의 유휴공간을 효율적으로 관리하고, 특히 역사적·문화적·경관적 가치를 지닌 건축자산을 지역활성화의 핵심 자원으로 전환하기 위한 선도사업 모델을 제시
- 이를 위해 지역쇠퇴 정책·건축자산 정책·활용사례 분석을 토대로 건축자산 기반의 자산관리와 지역활성화 전략을 재정립함
- 먼저, 기초조사.우수건축자산 등록, 건축자산 진흥구역 지정 제도를 활용하여, 지역의 고유한 건축자산을 공공정책 차원에서 관리할 수 있는 근거를 강화하고 지역 고유자산의 체계적 발굴 필요성을 제시하였음
- 두 번째로, 기존 도시재생 등 거점 중심 개발사업의 한계를 보완하고, 가치 중심의 선별적 관리라는 새로운 방향을 제시하여, 인구감소시대 유휴공간 증가에 대응할 수 있는 관리·활용 전략을 수립
- 세 번째로, 단편적 정비가 아닌 진흥구역 중심의 법적 관리계획 수립 방식을 도입하여, 지속가능한 공간관리 구체화
- 법정계획인 제3차 건축자산 진흥 기본계획(2026~2030) 반영을 전제로, 실제 공모사업으로 추진하기 위한 기본 목적과 전략, 대상, 절차, 추진체계 등을 마련

■ 기대효과

- 천편일률적 관광·문화 콘텐츠가 아닌, 지역 정체성을 기반으로 한 차별화된 공간·콘텐츠 조성을 목적으로 '지역다운' 지역활성화 모델로서 유휴공간 관리 및 우수건축자산의 거점시설 조성 모델을 제시
- 사업종료 후 우수건축자산 등록 및 진흥구역 지정 연계를 통해 지속적 관리·지원 및 모니터링이 수반되어, 거점시설 등 주요 공간의 재유휴화를 방지하고 지속가능성 확보에 기여
- 건축자산을 기반으로 한 지역의 면단위 공간 재생은 정주인구의 삶의 질 개선과 생활인구 및 관계인구 유입을 균형있게 장려함으로써, 인구의 유지 및 생활권 내 기반시설 등 서비스 여건을 유지할 수 있도록 지원
- 중소도시의 공간 관리 및 운영 역량 강화를 위해, 민간전문가가 참여하는 거버넌스 체계 제시

2) 연구의 한계 및 향후 과제

- 본 연구에서 제안한 선도사업 모델은 기존 지역활성화 정책 및 사례 분석을 토대로 설계되었고, 실제 지자체에 적용 가능한 사업대상지(예정) 등을 구체적으로 도출하는 단계까지 수행하지 못함
  - 전국 건축자산 기초조사 건수가 현재 7,000여 건으로 확인되어, 이를 토대로 사업대상 후보를 유추할 수 있음
  - 그러나 현재 우수건축자산은 28건, 건축자산 진흥구역은 14건으로 사업대상지의 특성과 유형 등을 구체적으로 도출하기에 기존 예시가 많지 않은 여건임
  - 후보군의 다양화를 통해, 향후 유형별 특화형 운영 모델을 개발하는 등 사업 내용을 정교화할 수 있음
- 본 사업 외에 국토부 타 사업, 문체부, 국가유산청, 행안부, 중기부 등 다양한 연계 가능 사업 및 재원을 동일한 대상지 또는 인접 대상지에서 동일한 방식으로 수행할 수 있는 체계 부족
  - 현재는 지자체 총괄계획가 중심의 사업 추진 체계로 구성하여 전문 인력에 사업 연계를 기대는 구조이나, 실질적으로 부서 간 칸막이를 극복할 수 있는 향후 개선 방안이 필요함
- 문화유산과 차별화되는 건축자산의 역사적 의미를 사업 추진 과정에서 판단하고 평가하기 위해, 공통된 건축자산의 가치 평가 및 관리 기준을 향후 마련할 필요
- 사업 종료 후 관리체계 및 지원책 구체화 필요
  - 사업 종료 후 사후관리의 일환으로 진흥구역 지정 및 우수건축자산 등록 후 운영·관리 비용 지원 범위와 지원 방안 등을 구체화할 필요
  - 이를 위해서는 우수건축자산의 운영·관리 비용을 지원할 수 있는 법령 개정과 함께, 광역지자체의 조례 개정 등이 장기적으로 필요

참고문헌

References

건축공간연구원. (2021). 광양읍 도시재생 한옥기반구축 용역. 광양시.

건축공간연구원. (2022). 2022 지원사업 관리·운영지침. 발표자료.

건축공간연구원. (2022). 건축자산 플랫폼 구축·운영 지원 사업. 내부자료(미발간).

건축도시공간연구소. (2013). 건축 · 도시디자인 및 경관 향상을 위한 민간전문가 참여 및 지원체계 구축방안 연구. 국토교통부.

건축도시공간연구소, (2018). 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 기획 연구.

건축도시공간연구소. (2019). 「근대역사문화공간 조성」 모델 개발 연구. 문화재청.

건축도시공간연구소. (2019). 어촌뉴딜300사업 디자인 제고를 위한 연구. 해양수산부.

건축사사무소 강희재. (2021). 목포 근대역사문화공간 종합정비계획. 목포시,

국가한옥센터. (2023). 광양읍 한옥, 지역 문화거점을 향하여. 건축공간연구원.

국정기획위원회. (2025). 이재명정부 국정운영 5개년 계획(안). 2025.8.

국제신문. (2024). '로컬리즘'에 지역소멸 해법 있다. 2024.10.6.

국토교통부. (2015). 제1차 건축자산 진흥 기본계획.

국토교통부. (2021). 제2차 건축자산 진흥 기본계획.

국토교통부. (2021). '21년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인.

국토교통부 건축문화경관과-2391. 2025.6.20.

관계부처 합동. (2023). 제1차 인구감소지역대응 기본계획 -인구감소지역 활력 제고 추진-.

김광수. (2025). 산업유산의 문화적 전환-부천 아트벙커 B39 사례를 중심으로. 경상북도 우수건축자산 등록을 위한 전문가 포럼: 산업유산의 재탄생. 건축공간연구원/문경시도시재생지원센터.

김영하, 장민영, 이경재. (2022). 도시재생 거점시설의 지속가능한 운영방안. 건축공간연구원.

대구광역시 중구. (2020). 북성로 일원(다시 뛰는 대구의 심장! 성내) 도시재생활성화계획(안). 대구광역시 중구.

문화재청. (2018.08.08.) 「근대역사문화공간」 재생 활성화 지원체계 구축 -목포·군산·영주 3곳, 선(線)·면(面) 단위 문화재 등록 고시-. 보도자료.

박상우, 류정곤, 황재희, 이상규. (2018). 인구소멸시대의 어촌사회 정책연구. 한국해양수산개발원.

박세훈, 서연미, 서민호, 김태영, 김진수, 서수정, 염철호, 이상민, 심경미, 임강륜, 이수연. (2014). 도시재생선도지역 사업평가 및 관리 등을 위한 용역. 국토교통부.

박용석. (2020). 건축물 리모델링 시장의 전망과 정책 과제. 한국건설산업연구원.

박용석. (2022). 건축물 리모델링 시장의 동향과 과제. 건설기술 쌍용, 79호.

서수정, 손은신, 박일향, 유예슬, 신성은, 류현숙, 진영효. (2025). 지역활성화 정책사업의 통합적 공간 환경 조성을 위한 디자인관리체계 개선방안. 건축공간연구원.

서수정, 여혜진, 오세원, 김우주, 김민경, 백하영. (2021). 지속가능한 어촌·어항재생을 위한 정책개선 및 시범사업 추진 방안. 해양수산부.

서수정, 염철호, 김영현, 고은정, 차미희. (2010). 2009년 국토환경디자인 시범사업 관리·운영·평가 및 개선연구. 국토해양부.

서수정, 이상민, 정인아, 강전민, 이인규. (2024). '24년도 어촌활력증진 지원 시범사업 모니터링. 해양수산부.

서수정, 장민영, 김영하. (2019). 중 · 소도시 지속가능성을 위한 지역자원기반의 통합적 공간관리 방안. 건축도시공간연구소.

서수정, 장민영, 임보영, 정인아, 변은주, 진영효. (2021). 로컬리즘 기반의 중소도시 재생정책 방안. 건축공간연구원.

성은영, 윤주선, 김용국. (2018). 지방중소도시의 스마트축소 도시재생 모델 개발. 건축도시공간연구소.

손은신, 박일향, 방보람. (2024). 지자체 건축자산 진흥 정책의 추진 현황과 과제. 건축공간연구원.

손은신. (2025). 건축자산 관리체계와 지자체 정책 추진 현황. 국토교통인재개발원 교육자료. 2025.05.12.

송우경. (2024). 지방시대 종합계획의 실효성 제고 방향. 산업경제분석 '24년 10월호.

송윤정. (2025). 2022~2025 전국 지방자치단체 지방소멸대응기금 사업 내용. 나라살림연구소.

심경미, 여혜진, 김주희. (2017). 지역경관향상 지원사업의 지속가능한 발전방안 마련 연구. 국토교통부.

심경미, 장민영, 유제연. (2019). 건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책방안 연구. 건축도시공간연구소.

안소현, 남기찬, 정우성, 유희연, 강민석. (2024). 로컬리즘 기반 지역발전 전략. 국토정책Brief.

여혜진, 고영호, 엄운진. (2018). 국토환경디자인 지원사업 성과분석 및 지역경관 향상 지원사업 모니터링. 국토교통부.

염철호 외. (2010). 2010년 국토환경디자인 시범사업 관리·운영 및 개선방안 연구. 국토교통부.

유광흠, 이종민, 이민경, 진태승, 신수민, 김나윤, 이강민. (2019). 근대역사문화공간 조성 모델 개발 연구. 문화재청.

이규철, 이민경. (2018). 근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구. 건축도시공간연구소.

이규철, 진태승. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원.

이규철, 이세진, 이연경, 김용한, 김웅기, 김기웅. (2021). 우수건축자산 이야기-매향리 쿠니사격장. 건축공간연구원

이규철, 박일향. (2022). 건축자산 진흥구역 활성화 방안 연구. 건축공간연구원.

이규철, 손은신, 박일향, 김수빈. (2022). 현대 건축문화유산 등록기준 및 보존관리 방안 마련을 위한 연구용역. 문화재청.

이규철. (2025). 건축자산 활용 사례(1) 우수건축자산. 국토교통인재개발원 교육자료. 2025.05.13.

이규철, 신치후, 손은신, 박일향, 방보람, 김가람, 김정인. (2026). 제3차 건축자산 진흥 기본계획 수립 연구. 국토교통부. 발간예정보고서.

이상민, 심경미, 김주희. (2015). 국토환경디자인 시범사업 성과분석 및 홍보방안 마련 연구. 국토교통부.

이상민, 현태환, 송윤정. (2019). 노후 산업단지 공간환경 현황진단 및 개선방향 연구. 건축도시공간

연구소.

이상호. (2024). 지방소멸 2024: 광역대도시로 확산하는 소멸위험. 지역산업과 고용, 여름호.

이진희, 임상연, 정윤희, 박민숙. (2020). 도시재생뉴딜 정책평가와 지속가능한 추진 방향 연구. 국토연구원.

익산시청. (2021). 익산 남부시장지역 도시재생활성화계획 변경(안).

익산시청. (2022). 익산 인화동(남부시장) 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 용역(미발간자료).

임유경, 심경미, 권영란, 방보람. (2020). 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 조사 · 계획 체계 구축 방안. 건축도시공간연구소.

임유경, 심경미, 백선경, 배선혜, 김민서. (2023). 지역 공간환경 통합관리 사업의 성과분석 및 개편방안 연구. 국토교통부.

정민수 외. (2023). 지역 간 인구이동과 지역경제. BOK이슈노트. 제2023-29호. 한국은행.

정인아, 서수정, 심혜민. (2024). 지방중소도시 재생정책의 현안 진단과 향후 과제. 건축공간연구원.

조영진, 박종훈, 남기천. (2024). 우리나라 빈 건축물은 얼마나 될까? 행정데이터 기반 빈 건축물 추정. auri brief No. 285. 2024.10.15.

(주)싸이트플래닝건축사사무소, 사단법인 한국자치경제연구원. (2018). 광양의 일상성으로부터 시작하는 광양읍 도시재생: 광양읍 도시재생 활성화 실행계획 최종 보고서. 광양시

지방시대위원회. (2023). 제1차 지방시대 종합계획(2023~2027).

차미숙, 최예술, 조은주. (2022). 지방소멸 위기 대응 추진사례와 시사점. 국토이슈리포트.

차주영, 유광흠, 염철호, 정민기. (2013). 건축·도시디자인 및 경관 향상을 위한 민간전문가 참여 및 지원체계 구축방안 연구. 국토교통부.

충청투데이. (2023). 수도권 집중 원인과 해법 제시한 한국은행 보고서. 2024.11.5.

해양수산부. (2023). 어촌신활력증진사업(유형2·유형3) 워크숍 자료집.

행정안전부. (2023). 인구감소지역, 소멸 위기 극복하고 대한민국 새로운 활력으로. 보도자료. 2023.12.18.

KDI. (2023). '지역 주도로 지역다움과 매력 찾아나가야' 연중기획 전문가 대담. 2023년 12월호.

R2Korea, Inc. (2025). 건축물 리모델링 시장의 현황과 전망. 부동산 마켓브리프. 2025년 4월호.

増田寛也. (2014). 地方消滅-東京一極集中が招く人口急減, 中公新書.

作野広和. (2021). 過疎地域における住民主体の地域づくりと小規模・高齢集落の実態. 한일공동세미나(발제). 한국지방행정연구원.

「건축기본법」

「건축기획 업무 수행지침」

「건축물관리법」

「건축법」

「경관법」

「고향사랑 기부금에 관한 법률」(약칭 「고향사랑기부금법」)

「공공건축 설계의도 구현 업무수행지침」

「관광진흥법」

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(약칭 「국토계획법」)

「녹색건축물 조성 지원법」(약칭 「녹색건축법」)

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(약칭 「도시재생법」)

「도시 및 주거환경정비법」

「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」(약칭 「소방시설법」)

「인구감소지역 지원 특별법」(약칭 「인구감소지역법」)

「조세특례제한법」

「주차장법」

「지방자치단체 기금관리기본법」

「지방자치분권 및 지방행정체계개편에 관한 특별법」

「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」(약칭 「지방분권균형발전법」)

「지역 개발 및 지원에 관한 법률」(약칭 「지역개발지원법」)

「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(약칭 「한옥등건축자산법」)

「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령」(약칭 「한옥등건축자산법 시행령」)

2025제주국제건축문화제. https://2025jiaf.co.kr/30

국가유산포털. https://www.heritage.go.kr

국토교통부. (2024). 쇠퇴진단(시·군·구) 개방데이터 자료. https://www.city.go.kr/portal/notice/opensys/contents02/link.do

김광수 외. (2018). 'DMZ 철새평화타운-스튜디오 케이웍스'. SPACE. PROJECT 소개. 2018.9. https://vmspace.com/project/project_view.html?base_seq=MjQ4

대구광역시 중구 도시재생지원센터. https://jgursc.com/bbs/content.php?co_id=bs_project

도시재생 종합정보체계. https://www.city.go.kr

목포시민신문. (2023.03.02.) 근대역사문화공간 어떻게 활용되고 있나. http://www.mokposm.co.kr/news/articleView.html?idxno=32031

목포시청. 중점사업 2024-80: 근대역사문화공간 재생활성화 시범사업. https://youth.mokpo.go.kr/www/open_data/real_name/open_task?mode=view&idx=531918

무안신안뉴스. (2022.09.19.) 목포 근대역사문화공간에 '목포 대중음악의 전당' 개관. http://www.msonews.co.kr/news/articleView.html?idxno=10264

블루리본 서베이 홈페이지. https://www.bluer.co.kr/about

사법정보공개포털. https://portal.scourt.go.kr/pgp/main.on?w2xPath=PGP1021M04&jisCntntsSrno=3297754&c=900&srchwd=%EC%A7%80%EB%B0%A9%EB%B6%84%EA%B6%8C%EA%B7%A0%ED%98%95%EB%B0%9C%EC%A0%84%EB%B2%95

서귀포문화예술포털. https://culture.seogwipo.go.kr

연합뉴스. (2022.09.19.) 목포 '대중음악의 전당' 23일 문 연다. https://www.yna.co.kr/view/AKR20220919065100054

익산시도시재생지원센터. https://blog.naver.com/PostView.naver?blogId=iksan_urban&logNo=222024943409&categoryNo=17&parentCategoryNo=&from=thumbnailList&photoView=0

저출생 통계지표. https://www.index.go.kr/unity/potal/indicator/IndexInfo.do?cdNo=260&clasCd=12&idxCd=H0043&upCd=5

철원군 문화관광. https://www.cwg.go.kr/tour/contents.do?key=549

철원DMZ두루미 생태관광협의체. https://cwdetour.com/35

초현실부동산 홈페이지. https://surrealestate.kr/

통계청 국가통계포털. 주택총조사. https://kosis.kr/common/meta_onedepth.jsp?vwcd=MT_ZTITLE&listid=I1_15

프레시안. (2022.04.25.) 구)호남은행 건물 '목포 대중음악의 전당' 탈바꿈. https://www.pressian.com/pages/articles/2022042513523113495

프레시안. (2022.12.02.) 목포 대중음악의 전당 '부실'. https://m.news.zum.com/articles/79879395/%EB%AA%A9%ED%8F%AC-%EB%8C%80%EC%A4%91%EC%9D%8C%EC%95%85%EC%9D%98-%EC%A0%84%EB%8B%B9-%EB%B6%80%EC%8B%A4

e-나라지표. https://www.index.go.kr/unity/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1007

KOSIS. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?sso=ok&returnurl=https%3A%2F%2Fkosis.kr%3A443%2FstatHtml%2FstatHtml.do%3Fconn_path%3DI2%26tblId%3DDT_1YL20631%26orgId%3D101%26

NABIS. https://www.nabis.go.kr/coverStoryDetailView.do?comIdx=713&gbnCode=COM&refCode=140&businessType=&menucd=320&pageIndex=1&searchCondition=title&searchKeyword=

Summary

Research on Planning Pilot Initiatives for Architectural Asset Utilization Aimed at Local Vitalization

Son, Eunshin Lee, Geauchul Park, Ilhyang

Introduction

■ Research Background and Purpose

This study seeks to establish regional vitalization strategies by identifying valuable architectural assets and formulating systematic utilization plans, as part of an effort to efficiently manage and utilize vacant spaces—which are rapidly increasing due to regional extinction.

Since the 2000s, various government-led regional vitalization projects, including urban regeneration initiatives, have aimed to revitalize declining old city centers by repurposing vacant spaces and filling them with new functions. However, despite these policy efforts, the pace of depopulation has been more rapid than predicted. This has led to a recurring problem where demand for spaces previously revitalized through policy projects declines again, resulting in the secondary decline and re-abandonment of project sites.

In response, this study explores the reorganization of urban spaces in the era of depopulation. It proposes a government-funded pilot project (draft) designed to discover architectural assets with intrinsic local value and to establish spatial management plans for regional vitalization focused on both architectural assets and actual spatial demand.

■ Research Scope and Methodology

First, this study examines recent policy changes aimed at addressing depopulation and regional extinction. As a means to respond to these shifts, it reviews the architectural asset system under the Act on Value Enhancement of Hanok and Other Architectural Assets and analyzes the current status of architectural assets by region to derive key achievements and limitations.

The proposed (Tentative) Pilot Project for Architectural Asset Utilization leverages the legal framework of the Act to utilize unique local resources and reorganize managed spaces. To achieve this, the project establishes Architectural Asset Value Enhancement Zones and mandates the registration of core spaces as Exceptional Architectural Assets. Furthermore, it is structured to discover intrinsic local resources through Basic Surveys on Architectural Assets and ensure that the resulting data is effectively utilized.

Finally, to systematically address the issue of re-vacancy—often cited as a major drawback of existing regional vitalization projects—this study proposes the legal registration and designation of project sites as Exceptional Architectural Assets or Architectural Asset Value Enhancement Zones. This ensures that post-project management and support from both central and local governments remain sustainable even after the official project period ends.

Current Status of Responses to Regional Decline and Issues in the Architectural Asset System

■ Current Status of Policy Responses to Regional Decline: Urban Regeneration Projects and Regional Disappearance Response Fund Support Projects

The Urban Regeneration projects under the Special Act on Promotion of and Support for Urban Regeneration (enacted in 2013) and the Regional Disappearance Response Fund support projects (targeting depopulated areas designated nationwide in 2021) are representative policy initiatives introduced as strategies to address population decline and the increase in vacant spaces.

Urban Regeneration projects were primarily aimed at adjusting suburban development and revitalizing or leading the recovery of declining areas amidst the

national low-growth trend. Consequently, while new housing-centered projects driven by real estate measures proceeded relatively actively, limitations emerged in responding to the conditions of small and medium-sized cities characterized by rapid depopulation and low economic feasibility. Furthermore, although budgets and plans were mostly concentrated on the creation of anchor facilities, these facilities often suffered from re-vacancy due to the continuous outflow of the productive population and a lack of local demand.

Regarding the Regional Disappearance Response Fund support projects, which are being pursued as a policy response to depopulation, critics point out that the policy is still in its early stages and focuses heavily on short-term economic effects centered on culture and tourism—such as "living in a local area for a month"—rather than inducing long-term migration or settlement. Measures for sustainable settlement or plans to secure "living populations" and "ambulatory residents" that consider local characteristics have yet to be sufficiently reviewed.

■ Issues and Challenges in the Operation of the Architectural Asset System

The Act on Value Enhancement of Hanok and Other Architectural Assets (enacted in 2014) stipulates that key architectural assets or concentrated areas with unique local value can be registered as Exceptional Architectural Assets or designated as Architectural Asset Value Enhancement Zones for preservation and utilization.

Once registered or designated, these assets can benefit from legal exceptions to the National Land Planning and Utilization Act, the Building Act, the Parking Lot Act, the Green Buildings Construction Support Act, and the Fire Readiness and Safety Management Act. These exemptions allow for extensions or renovations to facilitate utilization while preserving the current state of the asset. Additionally, by attaching an official registration plaque, owners can gain a "labeling effect" that publicly acknowledges the building's value, offering the advantage of utilizing the asset as a local tourism resource.

However, many challenges remain in the operation of the local architectural asset system. A major difficulty is that architectural assets often become a lower policy priority due to low awareness of the concept and the necessity of their preservation and utilization. Consequently, it is generally difficult to secure budgets for the Basic

Surveys on Architectural Assets required by law, provide financial and technical support for Exceptional Architectural Assets, or raise funds for infrastructure and landscape improvement within Architectural Asset Value Enhancement Zones. Furthermore, establishing consultative bodies within these zones and formulating specific management and revitalization plans remain challenging.

Case Analysis of Place-Based Architectural Asset Utilization

Through an analysis of place-based regional vitalization cases using architectural assets, this study summarizes the achievements and limitations of existing cases and derives implications for the planning of new policy initiatives.

For policy-driven cases, the study analyzed Hyangchon-dong in Daegu and Inhwa-dong in Iksan, which were selected as sites for architectural asset-linked urban regeneration projects in 2018–2019; Gwangyang-eup in Gwangyang, which was selected for urban regeneration in 2015 and pursued residential environment improvement projects for aging Hanoks; and Yudal-dong in Mokpo, the first site selected for the Modern Historical and Cultural Space Project by the Cultural Heritage Administration in 2018. For utilization cases involving the creation of regional anchor spaces through the remodeling of existing architectural assets, the study reviewed the Maehyang-ri Kooni Shooting Range in Hwaseong, Gyeonggi-do; Art Bunker B39 in Bucheon, Gyeonggi-do; and DMZ Durumi Peace Town in Cheorwon, Gangwon-do.

The analysis results are as follows. In the policy-driven cases, areas with a high density of aging buildings were primarily selected as project sites, but key plans and budgets were disproportionately focused on the renovation and creation of anchor facilities. Consequently, renovation support for the overall architectural assets within the project sites and comprehensive landscape improvements were relatively insufficient. Furthermore, issues were raised regarding the difficulty of ensuring the sustainability of operations and management due to a project approach centered on physical environmental improvements, as well as the lack of planning tools to ensure institutional consistency when various projects from different government departments overlap.

In the architectural asset utilization cases, practical benefits under the current system of the Act on Value Enhancement of Hanok and Other Architectural Assets remain minimal, indicating a need for policy complementary measures. It is also essential to thoroughly execute the initial planning stage, reflecting the value of architectural assets, their functional direction, and management plans. Moreover, as project goals are often presented abstractly—such as "securing identity" or "restoring historical and cultural symbolism"—there is a need for measures to pre-examine clear performance targets and the scale of outcomes based on actual local demand, followed by a robust evaluation mechanism after project completion.

Direction and Planning for the (Tentative) Pilot Project for Architectural Asset Utilization

Based on a comprehensive analysis of existing policies and the current conditions of depopulation, this study proposes the (Tentative) Pilot Project for Architectural Asset Utilization. The primary goal is to establish regional vitalization and spatial management strategies by selectively identifying and repurposing vacant spaces as unique local assets.

To achieve this, the study first proposes establishing management plans for Architectural Asset Value Enhancement Zones to serve as the project's master plan. This framework allows project areas to move beyond simple state funding and benefit from a systematic support structure, including legal exemptions, the formation of local consultative bodies, and specialized assistance for infrastructure and landscape improvements.

Furthermore, the study suggests a robust post-management strategy through the legal registration of Exceptional Architectural Assets and the designation of Value Enhancement Zones. This is designed to address the recurring problem of re-vacancy, where facilities are abandoned again after a project ends due to population outflow. By securing a legal basis for continuous monitoring and maintenance support, the study aims to create an institutional safeguard that ensures the sustainability of project sites.

In terms of implementation, the project is structured to allow local governments to

autonomously plan their stages and budgets according to their specific resources and administrative readiness. Rather than following a rigid N-year timeline, the process is organized into "N-stages," enabling municipalities that have already prepared basic surveys or expert systems to accelerate their progress.

Ultimately, this pilot project is presented as a "locally-rooted" vitalization model that transcends generic tourism content by utilizing architectural assets as authentic regional resources. By linking the initiative with legal designations, it ensures continuous management and monitoring, thereby preventing the re-abandonment of anchor facilities and contributing to sustainable spatial management in the era of depopulation.

Keywords :
Architectural Assets, Local Vitalization, Depopulation, Balanced Growth, Preservation and Utilization, Exceptional Architectural Assets, Architectural Asset Value Enhancement Zones