

「건축자산 진흥구역」 지정 및 운영 가이드라인

본 가이드라인은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 건축자산 진흥구역 제도의 효과적 시행을 위하여 구역의 지정과 관리계획의 수립 및 운영에 관한 사항을 제시한 참고자료임

2017. 12.

국 토 교 통 부

건 축 문 화 경 관 과

■ 목차

I. 건축자산 진흥구역의 지정

1

-
- ☐ 법적 근거
 - ☐ 지정 원칙
 - ☐ 지정 전 검토사항
 - ☐ 지정 절차
 - ☐ 지정의 변경 및 해제

II. 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립

4

-
- ☐ 수립 방향
 - ☐ 수립 절차
 - ☐ 관리계획의 내용
 - ☐ 건축물에 대한 관계 법령의 특례
 - ☐ 국가 등의 지원

III. 건축자산 진흥구역 제도의 운영

8

-
- ☐ 관리계획의 실효성 제고 방안
 - ☐ 구역 내 (우수)건축자산의 효율적 관리 방안
 - ☐ 유관 사업과의 연계를 통한 시너지 효과 창출

I. 건축자산 진흥구역의 지정

□ 법적 근거

- 건축자산 진흥구역은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(이하 “한옥등건축자산법”) 제4장 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리에 근거하여 운영되는 제도임
- (지정대상) 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하거나 건축자산이 밀집되어 종합적인 관리가 필요한 지역을 건축위원회와 지방도시계획위원회 공동심의*를 통하여 지정할 수 있음

* ' 18.2.10. 시행되는 법 제17조 개정 내용

제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등) ① 시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 건축위원회와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 건축자산 진흥구역으로 지정할 수 있다. <개정 2017.8.9.>

1. 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요한 지역

2. 한옥마을, 전통사찰보존구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역

② 시·도지사는 제1항에 따라 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우에는 지정 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관과 문화재청장에게 그 지정 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

③ 건축자산 진흥구역의 지정 기준, 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[시행일 : 2018.2.10.] 제17조

- (기초조사) 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우에는 사전에 건축자산의 현황, 관리실태 등을 조사하기 위한 건축자산 기초조사를 수행하여야 함 (법 제6조)

제6조(건축자산 기초조사) ① 시·도지사는 시행계획을 수립하거나 변경하려는 경우와 제17조에 따른 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우에는 미리 건축자산의 현황, 관리실태 등 필요한 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 조사하여야 하고, 조사결과를 국토교통부장관과 문화재청장에게 제출하여야 한다. 다만, 관계 행정기관 또는 전문기관이 이미 조사를 실시한 경우에는 그 결과를 활용할 수 있다.

② 시·도지사는 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우 건축자산의 소유자, 관리자 또는 관련 단체 등에 대하여 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다.

□ 지정 원칙

- 건축자산 진흥구역 지정의 실효성 제고를 위하여 주민들과의 건축자산에 대한 지속적인 가치공유를 통하여 명확한 목표를 설정하는 것이 바람직함
- 지역 고유의 특징적인 경관이나 이미지를 형성하고 있어 이를 유지 및 관리할 필요성이 있는 지역을 대상으로, 신축보다는 수선 또는 리모델링을 유도하고 활성화할 필요성이 있는 지역을 우선적으로 고려하여 지정하여야 함
- (우수)건축자산이 밀집되어 있지 않더라도 시장, 공원, 마을과 같은 면적(面的) 형태의 공간환경 및 기반시설을 하나의 건축자산으로 간주하여 건축자산 진흥구역으로 지정할 수 있음
- 구역은 지역의 특성과 상황에 따라 가로 중심, 블록 중심으로 지정할 수 있으며, (우수)건축자산의 분포 현황에 따라 하나의 블록 또는 가로 등 협소한 범위를 설정하거나 광범위하게 설정할 수 있음

□ 지정 전 검토사항

- 기존 지역·지구·구역과의 관계
 - 건축자산 진흥구역은 기존 지역·지구·구역과 전체 또는 일부가 중첩하여 지정할 수 있음
 - 중첩으로 인한 건축자산 진흥구역의 운영·관리의 문제점 해결 및 실효성 제고를 위하여 기존 지역·지구·구역과의 관계를 면밀하게 검토하여야 함

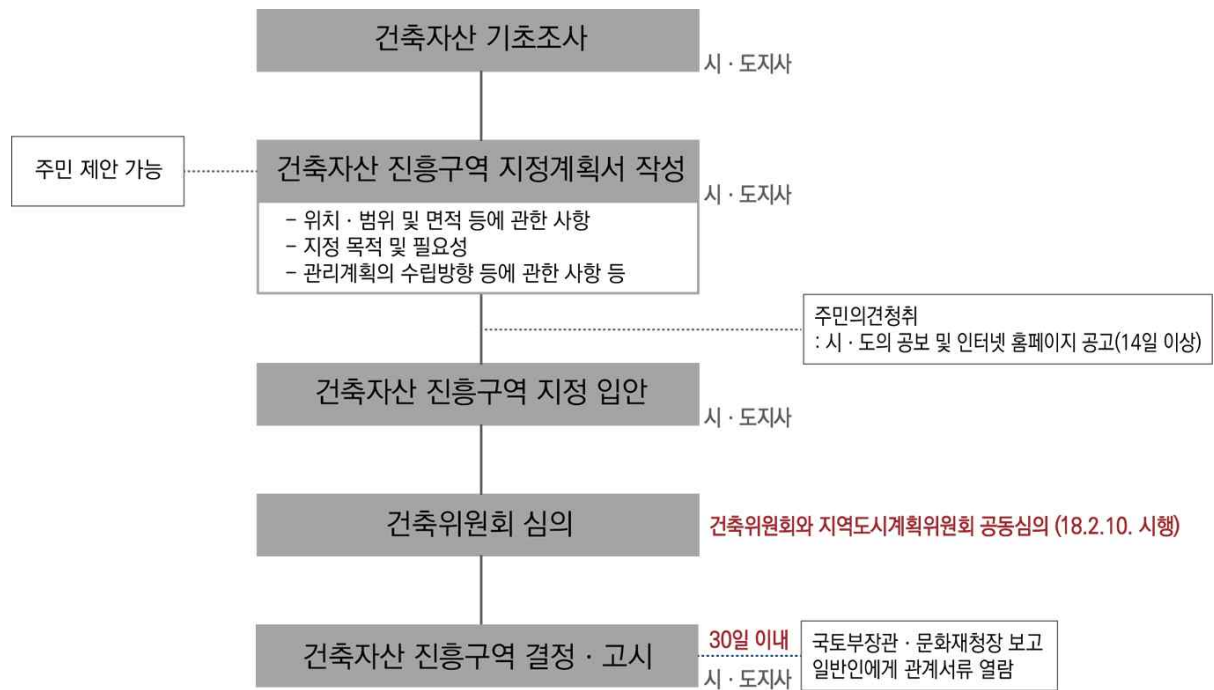
※ 사례1 - 지정목적이 상충되는 도시환경정비에정 구역과의 중첩으로 인한 관리계획 수립의 어려움 발생

※ 사례2 - 목구조의 건축자산이 밀집되어 있는 구역의 방화지구와의 중첩으로 인한 건축자산의 보전·활용의 어려움 발생

○ 지역 주민 의견 청취 및 참여의식 제고

- 구역 내 분포된 건축물의 대부분은 사유재산으로 효율적 운영 · 관리를 위해서는 지역 거주민의 적극적인 참여를 유도하여야 함

□ 지정 절차



[국토부장관·문화재청장 보고 문서]

1. 위치, 면적, 구역경계도, 지정일 등 건축자산 진흥구역의 개요
2. 구역 안의 건축자산 및 우수건축자산 현황
3. 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회(이하 "건축위원회"라 한다)의 심의 결과서
4. 그 밖에 해당 건축자산 진흥구역 현황 파악에 필요한 자

□ 지정의 변경 및 해제

- 시·도지사는 건축자산 진흥구역이 다음 어느 하나에 해당하면 건축위원회와 지방도시계획위원회 공동심의*를 거쳐 구역을 변경 및 해제할 수 있음 (법 제18조)

* ' 18.2.10. 시행되는 법 제18조 개정 내용

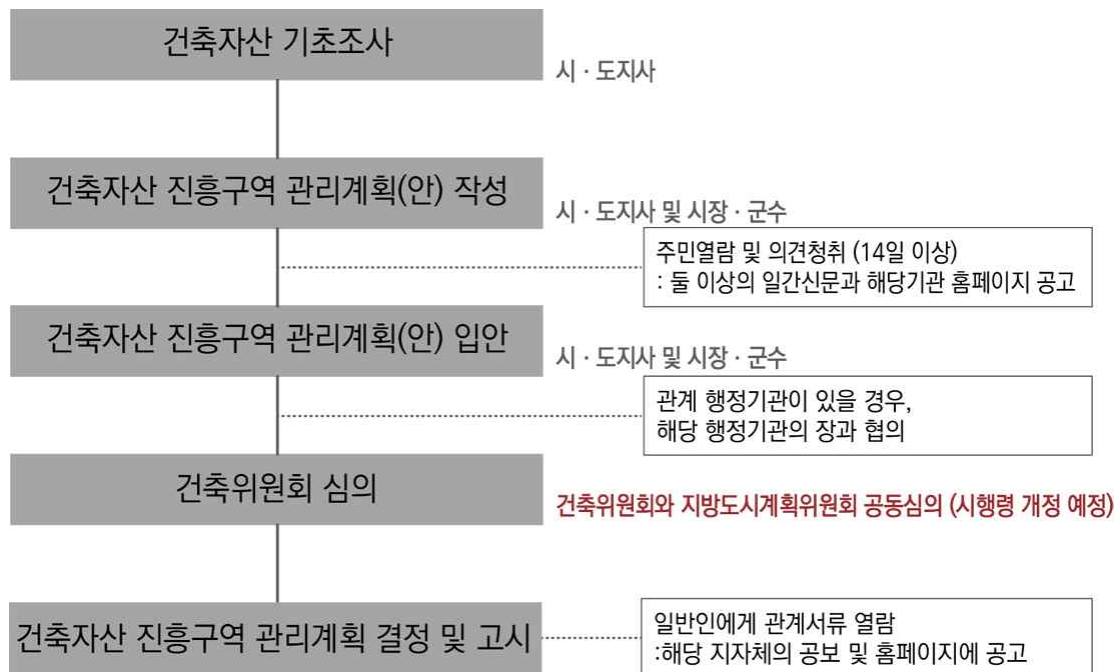
- 구역의 지정이 필요 없게 된 경우
- 구역의 지정내용에 변경 사유가 발생한 경우
- 시장·군수·구청장의 요청이 있는 경우

II. 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립

□ 수립 방향

- 기초조사 결과를 바탕으로 (우수)건축자산의 분포현황 및 특성을 분석하고, 상위계획 및 관련 계획 등을 검토하여 관리계획의 위상 및 역할을 설정하여야 함
- 기초조사를 통하여 발굴된 건축물, 공간환경, 기반시설 등의 건축자산의 특성 분석을 통하여 지역의 정체성 및 활성화를 모색하기 위한 건축자산 진흥구역 관리방향을 제시하여야 함
- 건축자산의 주요한 가치 보전과 역사적 경관창출을 위해서 건축자산 및 일반건축물의 형태 규제 및 특례 적용 계획을 수립하고, 이에 대한 타당한 근거를 명시하여야 함

□ 수립 절차



※ 지구단위계획으로 수립할 경우, 「국토계획법」의 도시·군관리계획 수립절차에 따름

□ 관리계획의 내용 (법 제19조, 시행령 제13조)

- 관리계획은 건축자산 진흥구역 전체를 대상으로 하며, 구역 내 (우수) 건축자산뿐만 아니라 일반 건축에 대한 관리방안도 마련하여야 함

1. 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항 2. 지정 목적 및 필요성 3. 건축자산 현황 및 기초조사 계획 4. 관리 기본방향 및 목표 5. 건축물의 높이, 건폐율, 용적률 및 용도 등에 관한 계획지침 및 운용계획 6. 건축물 및 공간환경의 배치·형태·색채·재료·건축선 및 외부공간 조성 등에 관한 계획지침 및 운용계획 7. 담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비 및 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 옥외광고물 등에 관한 계획지침 및 운용계획 8. 그 밖의 경관계획 9. 관리계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진방안 10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 따른 지구단위계획의 내용(제3항에 따라 지구단위계획을 수립하는 경우에 한정한다) 11. 상하수도·도로 등 기반시설 계획(시행령 제13조) 12. 방재 계획(시행령 제13조) 13. 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물 계획(시행령 제13조) 14. 건축물대장에 등재되지 아니한 건축물의 활용·관리 계획(시행령 제13조)	
추가사항	- 특례 적용 및 지원 계획 - 건축자산 진흥구역 협의체 구성 및 운영 계획

- 관리계획의 효율적 운영을 위해서는 법률에서 명시하고 있는 관리계획 내용 이외에도 특례 적용 및 지원 계획과 협의체 구성 및 운영 계획에 대한 사항을 반영할 수 있음

□ 건축물에 대한 관계 법령의 특례

- 구역 내 건축자산의 보전·활용 및 가로경관 창출을 위하여 건축물에 대한 관련 법령의 특례를 적용할 수 있음. 이 경우 관리계획을 지구단위계획으로 수립하여야 함
- 특례 적용은 모든 건축물에 대해서 가능하지만, 지정목적 및 관리방향에 따라 우수건축자산, 건축자산, 일반건축물에 대하여 차등하여 적용할 수 있음

[건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관련 법령의 특례: 법 제21조]

관련 법령	조 문	비 고
국토계획법	제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등) 제77조(용도지역의 건폐율)* 제78조(용도지역에서의 용적률)	지구단위계획 구 역 에 서 의 완화규정
건축법	제42조(대지의 조경) 제43조(공개 공지 등의 확보) 제44조(대지와 도로의 관계) 제60조(건축물의 높이제한) 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)	
주차장법	제19조(부설주차장의 설치) 제19조의2(부설주차장 설치계획서)	
건축법	제46조(건축선의 지정) 제47조(건축선건축제한) 제58조(대지 안 공지) 제59조(맞벽건축과 연결복도)	추가 완화규정

* ' 18. 2.10. 시행되는 개정안에 따라 건축자산 진흥구역의 특성 유지·보전 및 활성화를 위하여 필요한 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 건폐율 최대한도를 조례로 달리 정할 수 있음. 이 경우 건폐율의 최대한도는 건축자산에 대해서만 적용함.

○ 건폐율 완화 대상 및 범위 설정

- 건축자산의 경우, 보전 및 활용을 위한 행위허가 시 형태, 색채, 재료 등 세부계획에 따라 건폐율의 최대한도 내에서 완화해줄 수 있음
- 일반건축물의 경우에도 구역 내 경관의 보전 및 창출을 위하여 필요한 경우, 심의위원회 등을 통하여 건폐율을 완화해줄 수 있음

○ 건축선 완화 대상 및 범위 설정

- 대지경계선 내에 위치한 건축자산의 경우, 건축물의 현상보전 및 구역 내 가로경관의 보전을 위하여 건축선을 완화해줄 수 있음
- 대지경계선 내에 위치한 일반 건축물의 경우, 구역 내 가로경관 보전의 필요성에 따라 심의위원회 등을 통하여 완화해줄 수 있음

□ 국가 등의 지원

- 구역 내 정비가 필요한 기반시설에 대한 사항, 건축물의 신축 및 개보수 지원 대상 및 금액, 지원 방법 및 절차에 대한 사항을 관리계획에 반영하는 것이 바람직함

[건축자산 진흥구역에 대한 지원 사항]

지원 주체	지원 내용	비 고
국가 지방자치단체	- 도로, 교통시설, 상수도·하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비 - 건축물의 신축 및 개보수	조례를 통하여 지원내용 확대 가능
시·도지사	- 건축자산 진흥구역 협의체 운영 지원	

- 건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고를 위하여 협의체의 적극적인 참여를 유도할 수 있도록 협의체 구성 및 운영 계획에 대한 사항을 관리계획에 반영할 수 있음

III. 건축자산 진흥구역 제도의 운영

□ 관리계획의 실효성 제고 방안

- 건축자산 진흥구역은 구역 내 건축물 관리, 기반시설 정비, 건축 비용 지원, 협의체 지원, 관련 법령 특례 적용 등이 복합적으로 가능한 면적(面的) 관리제도로, 기존 건축물 또는 지역 고유의 경관 특성을 보전·관리하기 위한 실행수단으로 운영하도록 함
- 건축자산 진흥구역 관리계획은 「한옥등건축자산법」에 근거한 수립절차에 따라 수립되는 관리계획과 「국토계획법」의 도시·군관리계획의 수립절차에 따른 지구단위계획으로 수립되는 관리계획의 두 가지 형태로 마련될 수 있음
- 현행법에 저촉되는 기존 건축물에 대한 관련 법령 특례를 적용하기 위해서는 「국토계획법」에 의한 지구단위계획으로 수립하여야 함

[건축자산 진흥구역 관리계획 수립방법에 따라 지원 가능한 사항]

지원 사항	관리계획 수립 시	지구단위계획으로 수립 시
기반시설 정비	○	○
건축비용 지원	○	○
협의체 지원	○	○
관계 법령 특례 적용	X	○
사행행위영업 시설 금지*	X	○

* ' 18. 2.10. 시행되는 개정안에 따라 건축자산 진흥구역의 유지·보전 및 활성화를 위하여 구역 내 사행행위 영업 등 지정 목적을 해칠 우려가 있는 영업 또는 시설에 대한 설치를 금지하거나 제한할 수 있음

- 다만, 지구단위계획으로 수립 시 해당 구역이 기존 지구단위계획구역과 중첩되었을 경우, 재정비 및 변경 등의 절차가 수반되어야 함

□ 구역 내 (우수)건축자산의 효율적 관리 방안

○ (우수)건축자산의 철거 및 멸실 관리

- 구역 지정 이후 건축자산이 소유주에 의한 임의의 철거 및 멸실이 이루어질 경우, 사전에 행정에서 권고나 설득을 통하여 예방할 수 있는 관리방안 마련이 필요함
- 이러한 관리방안으로써, 건축물대장과 연계하여 무분별한 철거를 방지할 수 있는 '사전권고제' 등의 도입에 대한 검토가 필요함

○ 건축물대장 없는 건축물의 관리

- 구역 내 노후화된 건축물의 지속적인 관리와 활용 활성화를 도모하기 위해서는 건축물대장에 등재되지 않은 건축물에 대한 관리방안이 필요함

※ 사례1-건축자산 진흥구역으로 지정된 구역 내 건축물대장 없는 건축자산이 약 5%

- (우수)건축자산의 경우, 양성화할 수 있는 방안에 대한 검토가 필요하며 일반 건축물의 경우에도 관리가 필요한 경우, 양성화에 대하여 고려할 수 있음

□ 유관 사업과의 연계를 통한 시너지 효과 창출

○ 도시재생 뉴딜사업과의 연계

- 기존 건축물 활용을 통한 지역 활성화 등 목적과 내용이 유사한 사업 간 시너지 효과를 창출할 수 있도록 도시재생 뉴딜사업과의 연계방안을 마련할 수 있도록 노력하여야 함
- 도시재생 뉴딜사업의 다양한 사업모델 중 역사·문화 복원, 차별화된 경관·건축 등과 연계하여 구역 지정을 통하여 지역 고유의 공간환경 조성 및 차별화된 경관 조성이 가능함