

일률적인 도시환경에서 벗어나 공간의 개성과 경관적 가치를 중요시하는 시대적 수요에 따라 기존의 규제에서 벗어나 새로운 시도를 가능하게 하도록 특별건축구역 제도를 수립하였다. 그러나 이러한 건축물의 창의적 설계의 다양성을 확보하려는 초기 지정 취지와는 달리 현재 한국에서는 주로 아파트단지에 적용되어 프리미엄 아파트로 인식되거나 용적률 완화로 사업성 향상 수단으로 활용되는 경우가 대부분이다. 특별건축구역의 원래 취지가 창의적인 건축물로 지역의 차별적 경쟁력을 확보하기 위한 수단인 만큼 역의 특성을 반영하는 도시경관에 적합한 전략이 필요한 상황이다.

본 연구에서는 2008년 이후부터 현재까지 지정되어온 특별건축구역의 현황과 관련 사례를 검토하고, 쟁점과 이슈를 파악하여 그 한계점과 개선방안을 살펴보았다.

우선 선행연구를 살펴보면, 대부분 제도 활성화의 문제점에 대한 연구가 진행되었는데 공통적으로 지역 여건 고려의 미흡함, 관련 법령의 한계, 권한 배분의 문제, 공공성 확보의 필요성에 대해 언급되었다. 현재 권한 배분의 문제는 해결된 상태이며, 지역 여건에 대한 고려 여부는 점점 중요성이 증가하고 있는 상황이다. 향후 관련 법령 간의 관계 정립, 공공성 확보 등에 대한 고민은 계속 진행되어야 할 것이다.

국내 법제도를 살펴보면, 특별건축구역은 2008년 「건축법」개정을 통해 새로운 도시개념에 대응하는 건축행위를 유도하기 위해 소위 건축법 자유구역으로서 ‘특별 건축구역’을 도입하였다. 지속적인 문제점이었던 지정 권한과 허가 권한의 이분화가 2010년 시·도지사에게 위임되면서 특별건축구역의 활성화를 도모하였으나 지정범위, 특례허용범위 등 구체적인 가이드 부족 등의 문제로 실무의 어려움이 있음이 나타났다. 건폐율, 용적률, 높이제한, 배치기준 등에 대해 완화를 받을 수 있으며, 2021년에는 특례사항 적용대상 건축물의 범위를 확대하고 민간 제안 절차를 구체화하기도 하였다. 이처럼 국내에서는 지속적으로 특별건축구역 제도를 활성화하기 위해 노력 중이다.

해외사례를 살펴보면, 자산가치 증대에 주요 가치를 두고 있으며, 수변공간, 역세권 등 유형 특성별로 다른 특징을 보인다는 점이 있다. 또한, 세부 요소 가이드라인을 통해 디자인 특화전략을 실행하면서도 주변 지역 및 건물과 너무 이질감이 들지 않도록 하는 역할도 하고 있다.

선행연구, 법제도, 사례검토, 이슈 분석 등을 통해 도출한 특별건축구역 관련 주요 이슈 및 문제점은 규제배제 또는 완화 받기 위한 수단으로의 인식, 편의성을 위하여 지구단위계획 내에 적용되는 경우, 모니터링 시스템의 부재 및 사후 관리체계 빈약, 공공사업의 사업성 확충을 목적으로 규제완화를 받는 것 등으로 나타났다.

이러한 문제점 해결을 기반으로 한 특별건축구역 조성방안으로는 특별건축구역의 창의성-공공성 트레이드오프 지표 마련, 지역 특성을 발현하는 유형별 특별건축구역 지침개발을 제안하였다. 특별건축구역의 초기 지정 취지에 맞게 기존 법규를 완화해주는 대신 꼼꼼하게 창의적·혁신적·첨단적 건축 구역인지, 지역 특성을 발현하고 있는지 판단할 수 있는 지표개발과 시스템을 마련해야 할 것이다.

특별건축구역의 운영 및 관리방안으로는 지속가능한 전 과정 관리를 위한 경기건축지원단, 특별건축구역 전 과정에서 지속적인 건축디자인 관리, 특별건축구역의 효율적 사전협상 및 심의체계 마련을 제안하였다.

마지막으로 지역별 특성을 발현하는 다양한 특별건축구역 유형 개발, 다양한 라이프사이클, 건축물 생애주기를 고려한 다양한 형태의 공동주택의 유형 개발, 지역의 경관계획과 연계된 특별건축구역 지정 등을 통해 지역별 특성을 발현하는 디자인 특화방안을 마련하도록 제안하였다.

키워드 특별건축구역, 디자인특화, 규제완화, 지역경쟁력