

# ‘Heritage Density Transfer’를 통한 건축자산 보존 방식 연구 - 벤쿠버시의 유산(Heritage) 건축자산 보존 제도를 중심으로

최순섭  
한국교통대학교 건축학부

## A Study on the Method to Preserve Architectural Asset through 'Heritage Density Transfer' - Focused on a System to Preserve Heritage Building in the City of Vancouver

Soon-Sub Choi  
School of Architecture, Korea National University of Transportation

**요약** 건축자산의 자발적 등록이 미비한 것은 사적 '재산' 개념과 공공의 '자산' 개념 사이의 간극이 소극적 혜택(보조금, 법적 완화 등)으로 축소되기 어렵기 때문이다. 따라서 본 연구의 목적은 자발적 건축자산의 보존 정책 대안을 찾기 위해 벤쿠버시의 'Heritage Density Transfer(HDT)' 개념과 실행체계를 분석하는 것이다. 연구의 결과, 우리나라의 건축자산은 제도상 대중적 인지가 모호하고, 공공 매입 및 활용 중심이며, 등록 후 지원효과가 미비하여 실효성이 약했다. 반면, 벤쿠버시는 유산건축물 보존 및 활용 동기를 이해관계의 조절 및 관리 영역으로서 정의하며, 형평성 관점에서 경제적 상실가치의 보존을 지향한다. 또한 지역 어메니티의 공급과 연동하여 건축자산이 공익적으로 활용될 수 있도록 혜택을 주고 있었다. 무엇보다 HDT는 건축자산 등록과 밀도 어메니티 은행(HAB)을 통해 소유주의 상실자산 가치를 공식화한다. 또한 밀도 거래를 매개로 소유주와 개발자는 상호적 이해관계가 연동되도록 개발허가와 행정절차를 이행하였다. 본 연구는 기존 소극적 공공지원 방식 연구와 달리 실효성 부족 이유의 핵심인 이해관계의 간극을 축소하는 실질적 대안을 찾는 차별성을 갖는다. 후속 연구는 건축자산진흥구역, 특별계획 및 건축구역 등과 연계한 한국형 HTD 적용 건축자산 보존 방식을 제안할 것이다.

**Abstract** This study examined Vancouver City's 'Heritage Density Transfer (HDT)' and implementation system to find alternatives to facilitate the voluntary preservation of architectural assets. The study results showed that the nation's architectural assets were weak due to the ambiguous public awareness under the current system, biased purchases and utilization led by public sectors, and insufficient support after asset registration. On the other hand, the city of Vancouver defines architectural heritage preservation and utilization as an area of control and management between stakeholders and aims to preserve the economic losses from an equity perspective. It also benefits from the public use of architectural assets in conjunction with the supply of local amenities. Above all, HDT publicly formalizes the value of lost assets for owners through building asset registration and Heritage Amenity Banks (HAB). In addition, owners and developers are linked with mutual interests through development permits and administrative procedures as a medium for density trading. In a follow-up study, a Korean HTD-applied architectural asset preservation method will be proposed in conjunction with Architectural Asset Promotion Zones, Special plan, and architectural design zone.

**Keywords** : Architectural Asset, Voluntary Register, Vancouver Heritage Preservation(VHP), Heritage Density Transfer(HDT), Heritage Amenity Bank(HAB), Community Amenity Contribution(CAC)

이 논문은 2021학년도 한국교통대학교의 해외파견 연구교수지원금을 받아 수행한 연구임.

\*Corresponding Author : Soon-Sub, Choi(Korea National Univ. of Transportation)

email: sschoi@ut.ac.kr

Received March 24, 2021

Revised May 12, 2021

Accepted July 2, 2021

Published July 31, 2021

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

2011년 말 공간사육이 경매에 넘어갈 위기에서 인위적 훼손과 파괴 문제의 해결책으로 공공매입 후 등록문화재로 지정하자는 공론화가 이루어졌다[1]. 등록 문화재 건축의 외관은 변경 가능하나, 철거 후 신축은 제한받게 되므로 보존 근거가 되기 때문이었다. 결국, ‘잠재적’ 건축자산은 보존가치 공론화를 통한 등록으로 이어져야 비로소 개발시장 압력에서 벗어날 수 있다. 따라서 비영리 재단을 중심으로 잠재적 유산의 보이지 않는 공공 가치 관련 전시, 출판, 공모전, 세미나 프로그램[2]으로 보존과 활용으로 이어지도록 하고 있다.

그러나 잠재적 건축자산 소유자에게 제도적 등록은 자산의 경제적 가치와 권리행사 제한으로 인지된다. 물론 보조금과 세제혜택을 통해 보상이 이루어지나, 관리비용 정도로서 주변 개발 건물의 차이와 비교하면 미미하므로 소유주의 자발적 등록과 보존은 기대하기 어렵다. 잠재적 건축자산의 생존은 담보될 수 없다.

같은 문제의식에서 캐나다 밴쿠버시는 개발의 이해관계와 시장기제에서 유산건축자산이 자발적으로 보존되도록 1983년부터 북미의 개발권 양도제(Transfer of Development Right, 이하 TDR)에 근거한 ‘Heritage Density Transfer(이하 HDT)’를 시행 중 이다[3]. 유산 건축 소유주가 법적 인정 범위의 손실 밀도를 타-개발자에게 판매하여 보존비용으로 활용한다. 개발자는 사업성을 증대시키며 시는 공공재원을 절약한다. 건축자산 보존과 지역개발이 연동된 실행전략이다.

따라서 본 연구의 목적은 공공주도 매입과 소유주 희생으로 보존되는 우리나라의 건축자산 보존방식의 한계를 드러내고 대안을 찾는 것이다. 특히, 밴쿠버시의 HDT 개념과 실행체계 분석을 통해 추후 한국형 방식의 제안 근거가 될 것이다.

### 1.2 연구의 방법

건축자산 연구는 2014년 ‘한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률(이하 건축자산법)’ 제정을 위해 Table 1.에서 보듯이 2013년부터 건축공간연구원을 중심으로 조사체계와 인센티브 등 법적 체계 연구 중심으로 시작되었다 [4,5]. 이후 대구, 목포 등 근대건축물 분포 대상지역의 발굴 및 조사 연구들[6]이 진행되었다.

Table 1. Major Researches regarding Architectural Asset and Main Contents

Year	Research Title	Author	Main Contents
2013	A Study on Systems for Compile the List of Architectural Asset and Use of the Inventory	Sim, Kyung Mi, et al.	policy proposal survey and management system
2014	Research on Policy for Designation and Operation of Architectural Assets Promotion District	Sim, Kyung Mi, et al.	cost support and legal mitigation proposal
2015	A Study on the Type classification of Urban Architectural Assets	DO, Hyun-Hak	surveying and categorizing architectural assets in specific areas
2017	Improvements for Enhancing the Effectiveness of Architectural Asset Value Enhancement	Lee, Min Kyoung, et al.	government project linkage, tax benefit, cost support
2018	The Revitalization of Registered Cultural Properties in Modern Buildings	Choi, Chan Ik, et al.	private interest and public interest balance, maintenance costs support, tax benefits,
2019	The Registered Cultural Heritage System and Property Right	Kang, Min Jae	personal property rights and public interest consideration, public support
2019	A Study on the National Policies for Management and Use of Architectural Asset	Sim, Kyung Mi, et. al..	leading projects, fostering professional organizations, purchasing and leasing cost support for private company
2020	A Study of Rules in Public Sector Organizations and Forms of Support for Conservation and Practical Use of Architectural Heritage	Yoon, Hye Yeong, et al.	public role, investigation system, incentive proposals

한편, 건축자산법 시행 이후 2017년부터 현재까지 보존 및 활용의 정책 제안 연구들이 진행되었다. 2017년 이민경 연구[7]에서는 정부사업과 연계, 세제 혜택 및 비용지원 확대를 제안하였으며, 2018년 최찬익[8]과 2019년 강민재[9]는 공익과 사익의 균형을 고려하여 정부의 보수 및 유지비용 지원을 강조하였다. 그리고 2019년 심경미[10] 및 2020년 윤혜영[11]은 건축자산 보존을 위한 공공조직의 필요성과 매입·임대비용 등 지원 및 인센티브 확대를 주장하였다.

결국 공통적으로 미진한 건축자산 보존 및 활용을 위해 지원 확대가 필요함을 강조한다. 그러나 여전히 개발 시장 동기와 압력을 제한 환경으로 인지한다. 따라서 부동산 가치 보존의 개념은 전제하지 않는다. 물론 2018년 최찬익은 개발권 양도제가 필요함을 짧게 언급하나 관련 연구는 현재까지 전무하다.

따라서 본 연구를 통해 건축자산 소유주 관점에서 희생되는 가치와 보존정책 간극을 줄이는 대안을 모색하고자 한다. 특히, 벤쿠버시의 유산건축자산의 개발권 양도 제한 HDT를 중심으로 분석한다.

이를 위해 2장은 미래가치의 건축개념으로서 건축자산 정의와 제도의 한계를 관련법 중심으로 분석한다. 3장은 벤쿠버시 유산건축자산 보존방식의 관점과 제도를 관련법과 정책 COV(City of Vancouver) Report 중심으로 분석한다. 마지막으로 유산건축자산의 자발적 보존과 지역개발이 연동되는 HDT 실행체계를, 등록 및 밀도 어메니티 은행, 행정절차, 이해관계 주체와 주요 사례로 분석하고 적용 가능 체계를 제안한다.

본 연구는 소극적 공공지원 방식 연구와 달리 소유주의 자산가치 보존으로 자발적 건축자산 보존 대안을 모색한 차별성이 있다. 따라서 후속 연구에서 건축자산진흥구역, 특별계획 및 건축구역 등과 연계한 한국형 HTD 적용 건축자산 보존 방식을 제안할 것이다.

## 2. 건축자산의 제도·실행적 한계

### 2.1 건축자산의 개념과 한계

1972년 유네스코의 세계유산 제도 출범으로 보편적 가치와 시민참여가 중심인 문화유산 개념으로 전이되었다. 2015년에 시행된 건축자산법은 이러한 참여적 보존과 활용 개념으로 탄생했으며 '현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것'으로서 기존 역사·문화적 가치 범위를 확장하고 있다.

여기서 주목할 점은 '자산' 용어 사용이다. 문화재는 예술·역사·학술 가치를 기반으로 소위 현실적 '돈'의 가치로 환산할 수 없으나, 건축자산법에서는 소유자 이익과 지역사회 활용가치 등을 권장·보장하는 개념을 보여준다[12]. 또한 '자산'은 잠재적 가치라는 미래 평가나 주관적 동의가 가능한 여지를 준다. 이런 유연한 개념[13]인 건축자산은 조사·발굴·기록·연구가 가치를 생성하는 시작과 과정이므로 건축자산법 제2장에 명시된 지속적인 기본계획과 시행계획을 수립해야 한다.

그러나 명확한 보존 대상으로서 국가와 공공 '재산' 성격이 강한 문화재 보다, 미래 '가능성' 가치를 포함한 건축자산 개념은 명확하지 않다. 더구나 전문가 주도 조사와 합의를 통한 '주관적 가치'로 판단되는 건축자산 성격상 대중적 정의가 모호하고 보전과 활용방안의 지원형

식도 명확하지 않다 [11]. 또한 대중적 인지가 쉬운 한옥밀집지구와 같은 면 단위 지역 건축자산과 달리, 산발적 점 단위 건축자산 조사는 미진하다. 따라서 Fig. 1.과 같이 2015년 건축자산법 조례 제정 이후 2017-2018년에 기초조사가 진행되었으나 등록은 활성화 되지 않고 있다.

이와 같이 건축자산은 실용적이고

경제적 가치를 기반으로 기존 문화재와 상이한 개념이다. 지역과 도시의 활용 자산으로서 현재는 조사와 계획을 통해 공감대를 형성한다. 그러나 아직까지 건축자산에 대한 대중적 인지가 낮은 한계를 갖는다.

### 2.2 건축자산의 유형과 한계

건축자산법 제2조에서 건축과 공간환경, 기반시설로 건축자산을 분류하고 있다. 특히, 공간환경은 건축기본법 제3조 제2호에 근거하여 건축이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관으로 정의되는데 주거지, 산업단지, 시장, 광장, 공원, 녹지, 가로 및 골목길과 같이 기존 건축(한옥, 근대 또는 현대건축)의 집합군 또는 공간시설을 의미한다. 기반시설은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'의 제2조 제6호에 따라 철도와 교량 등의 교통시설, 하천시설과 발전소와 수원지 등 기타시설로 구분된다. 즉, 건축자산은 건물 단위 문화재 개념과 유형을 확장하여 일상적 건조환경 까지 확대한 것으로 볼 수 있다.

각 지자체는 건축자산 발굴과 실태조사를 시행하는데, 서울시가 활발하게 추진 중이다. 2020년 5월 현재, 도심권(종로, 중구, 용산)에서는 669개, 중부권(성북, 동대문, 성동, 서대문, 마포, 동작, 영등포)에서 210개소가 조사 후 11개소가 우수건축자산으로 등록되었다[14]. 경기도는 2017년 1차 조사 완료 후 2016년 6월 매항리 쿠니사 격장이 1호로 지정되었다. 이외 지자체는 기초조사가 완료된 상태이다.

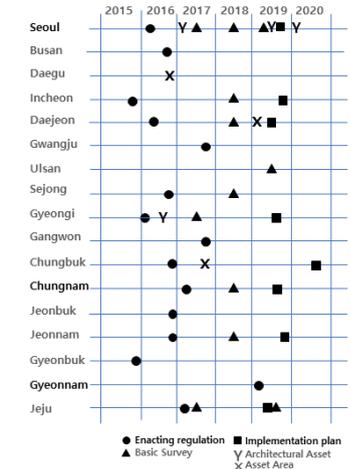


Fig. 1. The Relative Phase of Implementation for Architectural Asset in Korea

Table 2. Inventory of Architectural Asset registered in the City of Seoul (referred by <https://hanok.seoul.go.kr>)

No.	Name	Owner	Date of Reg.
#1	Chebudong Holiness Church	City of Seoul	2017.3
#2	Daesun Mill Yeongdeungpo Factory	Daesun Mill company	2019.5
#3	Campbell Missionary's House	City of Seoul	
#4	Bukchon Hanok Office	City of Seoul	2020.1
#5	Seoul Craft Museum-Textile Museum (old Pungmun Girls' High School Science Museum)	City of Seoul	
#6	Sunrin Internet High School Auditorium	Sunrin Internet High School	
#7	Gyeongbok High School Gymnasium	Gyeongbok High School	
#8	Donhwamunro	City of Seoul	
#9	Sajik tunnel	City of Seoul	
#10	Myeongdong Underground Shopping Center	City of Seoul	
#11	00ilho (old Samter Building)	00ground company	

Darker row: more public(owner, use)

서울시 11개의 우수건축자산(Table 2.)을 살펴보면, 7개는 지자체나 공공기관에서 매입·관리하고 있으며 나머지 4개 중 2개는 학교, 2개는 민간에서 관리 중이다. 가치 있는 부동산을 보존하여 실험공간으로 활용하는 부동산 투자관리 회사 (주)공공그라운드와 공공일호(구 샘터사옥)와 (주)대선제분의 영등포공장이 민간이 소유·등록한 우수건축자산이다. 또한 건물 유형도 한옥과 캠퍼스 선교사 주택을 제외하면, 공공 성격의 건물이 대부분이다. 즉, 민간이 소유한 적산가옥과 상가, 50-60년대의 일반적 건축자산 등록이 미비하다. 이는 건축자산 조사와 등록 유형이 한옥과 공공건물에 한정되어 민간이 일반적으로 소유한 건축자산 유형과 인 지적 측면에서 괴리될 수 있다.

반면 건축자산 진흥구역은 우수건축자산 보다 상대적으로 지정이 활발한 편이다. 서울 10개 한옥 밀집구역과 대구 중구 향촌동 일대, 대전 이사동 민속마을, 전북 군산 월명동 일원, 전남 나주 읍성권 전통한옥 지구가 지정되었다. 소유주 신청으로 지정되는 우수건축자산등록에 비해 진흥구역은 Fig. 2.와 같이 공공중도의 계획과 실행으로 가능하기 때문으로 해석된다.

결국, 건축자산은 건물에서 공간환경, 기반시설까지 확대된 건조환경을 포함한다. 그러나 서울을 제외하면 타 지자체에서 등록은 미진하며 서울수도 지자체와 공공

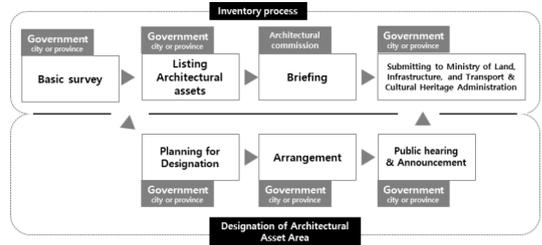


Fig. 2. The Process Listing Architectural Asset & Designation of Architectural Asset Area

기관(조직) 중심으로 소유한 자산을 등록 중이다. 이는 건축자산은 공공의 영역이라는 인식을 줄 수 있다. 민간 소유주가 체감 가능한 세분화된 유형으로서 주택, 상가, 공장 등 건물의 주요요소 및 기물 단위까지 명확한 유형화가 필요하다.

### 2.3. 건축자산 등록과 활용의 한계

건축자산법에 정한 우수건축자산 등록은 소유자가 신청한다. 대상 기준은 지자체마다 다소 상이하나 일반적으로 50년 이상의 기준인 문화재 심사대상과 달리, 준공 후 20년(공공)에서 30년(민간)이 경과하면 신청이 가능하다. 또한 관련분야 공모 수상작과 이외 가치가 있다고 판단하는 경우로서 융통성을 둔다. 신청을 받은 지자체는 건축위원회 심의를 거쳐 최종 국토부와 문화재청으로 제출한다(Fig. 3.).

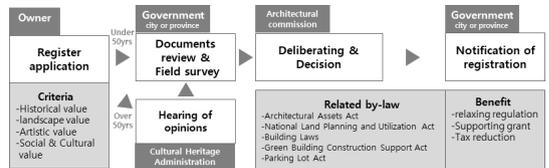


Fig. 3. Registration Process for Architectural Asset in Korea

우수건축자산으로 등록된 소유주는 관리에 필요한 기술 및 소요비용 전부 또는 일부를 조례에 따라 지원받을 수 있다. 주로 기술자문과 정보수집, 홍보 및 주민교육 프로그램 운영 등에 사용하도록 한다. 즉, 소유주 또는 기관의 공공·공익적 사업과 활동 지원금이다. 또한 유지·관리·보수 사업을 지원할 수 있는데, 서울시는 수선을 위해 2021년 3월 현재 6,000만원의 보조와 4,000만원의 용자가 지원되고 있다. 건축위원회 심의를 통해 ‘국토계획법’, ‘주차장법’, ‘건축법’, ‘녹색건축 조성 지원법’ 등 일부 규정 완화를 받을 수도 있다. 그리고 ‘조세특례

제한법' 및 '지방세특례제한법'에 근거하여 조세감면도 가능하다. 서울 종로구와 성북구의 등록한옥에 재산세 50%를 감면해 주고 있다.

그럼에도 건축자산 등록 미비는 소유자의 사유재산 가치 인식과 활용을 위한 혜택 사이의 간극이 크기 때문이다. 즉, 소유주의 '재산' 개념과 공익적 '자산' 개념이 상충하는 것이다. 우선, 등록 후 증축·개축 및 철거 등에 시·도지사의 승인 등을 받아야 하며, 조세를 감면받거나 용자 등을 지원받았을 경우 건축위원회 심의를 거쳐 시·도지사의 허가를 받아야 한다. 즉, 공공재산으로서 관리를 받는 반면, 체감 혜택이 적고 지자체의 지원 혜택도 체계화되지 않았다. 예를 들어, 건축자산법과 지방세법이 연동되지 않아 종로구와 성북구 2곳에서만 재산세가 감면 [5] 되었다.

결국, 소유자의 자발적 등록을 의도한 건축자산법 취지와 달리 보존의 실효성은 낮다. (구)대한증권거래서, 소래염전 소금창고, 서울의 스카라 극장 등 멸실 사례에서 보듯이 재산권 침해를 우려한 소유주의 인식으로 훼손되었다. 현재의 공공주도 건축자산 보존·활용 방식으로는 소유주의 미-인지로 또는 의도적으로 멸실되는 건축자산을 제어할 수 없는 것이다. 사적 '재산'과 공적 '자산' 두 관점의 간극 해소가 절실하다.

### 3. 밴쿠버시 유산건축자산 보존정책 개념과 체계

#### 3.1 이해관계의 조절

캐나다 밴쿠버에서 유산 인지와 보존의 현대적 개념은, 20세기 중반 경제 및 사회적 변화, 기술발전에 따른 도시 지가 상승에 따라 멸실이 가속화되면서 등장하였다. 이는 역사 및 도시의 상징적 건물들의 미래 가치를 인지하던 보존 활동가 중심이었으며, 1971년 최초로 'The Archaeological and Historic Sites Protection Act(AHSPA)'을 이끌어 냈다. 이는 윈도심인 차이나타운(Chinatown)과 게스트타운(Gastown)을 역사지구로 지정한 주정부 선언이었다. 그러나 당시 법에서는 밴쿠버시가 개별적인 유산건축자산과 장소를 지정할 수 있는 권한이 없었다. 또한 1973년 밴쿠버 헌장(Vancouver Charter)을 통해 이러한 권한이 주어졌음에도, 부동산 개발속도를 따라가기에 실행체계 정비가 늦을 뿐만 아니라 재정지원도 미비하였다. 더구나 규제로 인한 사적이익 침해 이슈

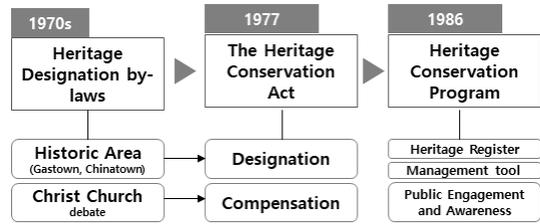


Fig. 4. The History and Evolution of Heritage Conservation System in the City of Vancouver

도 제기되면서 대안으로 유산건축자산 보존을 위한 이해관계 조절개념과 관리제도가 등장하게 되었다(Fig. 4).

주요 방향은 유산의 문화적 가치보존과 경제적 실행 및 계획적 관심의 공존이었다. 따라서 이전 역사지구 지정을 통한 규제로부터, 유산을 둘러싼 여러 힘들의 조정 방식으로 방향을 전환하게 된다. 특히, 부동산 개발에 따른 가치상승 의지가 유산 파괴에 근본적 동기가 된다는 점에서, 보존을 위한 '규제'가 아닌 가치 '생산'에 따른 보존과 파생적 도심(재생)개발 개념을 1977년 'Heritage Conservation Act'를 통해 법제화하였다[15]. 즉, 유산 건축자산 시장가치를 공식화하여 보존지정에 따른 손실 불만을 제거하는 것이다. 이에 따라 Table 3.에서 보듯이 'Part 2'의 4항의 지정(designation)에서 '보상' 개념을 명시하였다. 유산지정 당시에 재산의 시장가치 손실을 정부가 보상하고, 소유주는 이를 지원받을 수 있는 근거 조항이었다[16].

Table 3. Heritage Conservation Act [RSBC 1979] CHAPTER 165

Part	Contents
#2 Provincial Heritage Conservation	4. Designation 5. Permits 6. Duties and prohibitions 7. Preventive measures 8. Notices 9. Provincial heritage advisory board
#4 General Provisions	16. British Columbia Heritage Trust continued 17. Directors 18. Objects of trust 19. Employees and consultants 20. Powers 21. Property of trust 22. Heritage Fund 23. Deposit of money 24. Exemption from taxation 25. Fiscal year 26. Financial administration

이와 함께, 'Part 4'에서 'The British Columbia Heritage Trust[17]' 설립을 통해 유산의 금전적 관리 및 지원 근

거를 마련하였으며 유산자산의 보존, 유지 및 재생의 활성화를 위해 주정부의 'Heritage Conservation Branch'와 협력하였다. 부동산 구입·판매의 역할과 전시나 활동, 기부금, 대출과 보조금 공급, 조사업무 등 지원업무를 담당하였다.

결국, 벤쿠버시는 부동산 시장기제에 따른 잠재적 유산의 멸실 속도를 고려한 자산보상 개념을 적극 도입하였다. 또한 대중인식과 보조 확대에 힘쓰면서 유산 지정에 따른 시장가치 손실 보존 정책을 도입하였다. 이는 유산 지정의 거부감을 축소하고 자발적 보존과 활용을 위한 협의의 여지를 만든 것이다.

### 3.2 경제적 상실가치의 보존

유산건축자산의 밀도 양도제 시작은, 1983년 정책 제정 이전 1979년 크리스 교회(Christ Church) 개발과정에서 제안되었다. 성당 신도의 감소와 지속적 보수로 인한 적자 증가는 개발 압력을 이겨내지 못하였다. 이에 따라 1971년 성당 신도들의 투표로 임대 수익 창출이 가능한 고층 건물 개발로 합의되었고, 추후 아더 에릭슨(Arthur Erickson) 계획안이 채택되었다. Fig. 5,에서 보듯이 고층 건물 반대편인 기존 대지에 새 교회를 배치하고 옥상정원을 두는 등 공공적 성격의 계획을 제안하였다[18].



Fig. 5. Christ Church Cathedral Proposal (<https://www.arthurerickson.com>)

그러나 시민들과 시민단체에서 벤쿠버시의 최초 교회라는 역사·지역적 가치로 인해 철거를 반대하였다. 결국, 시는 개발허가를 거절하면서 개발 압력을 해결할 수 있는 중재안을 제안하였다. 당시 조닝법에 근거한 미·개발 밀도를 블록 나머지 고층 업무건물 개발에 판매하도록 허용하여 교회의 재정 문제를 해결하도록 한 것이다.

결국, 개발권리 일부 양도를 통해 유산건축자산의 경제적·부동산 가치를 보존하면서, 공공의 지출 없이 유산이 보존되는 상생 가능성을 경험하였다. 이에 따라 1993년 본격적으로 유산건축 밀도 양도 정책을 채택하게 되었다. 이후 시가 운영하는 밀도 어메니티 은행(Heritage Amenity Bank, 이하 HAB) 중심 관리·양도허용 체계를 구축한 후, Fig. 6.과 같이 본격적인 유산건축자산 밀도들이 이전되기 시작하였다. 특히, HAB에서는 시장가치보다 낮게 책정하여 관리·판매함으로써 지역 전체 밀도

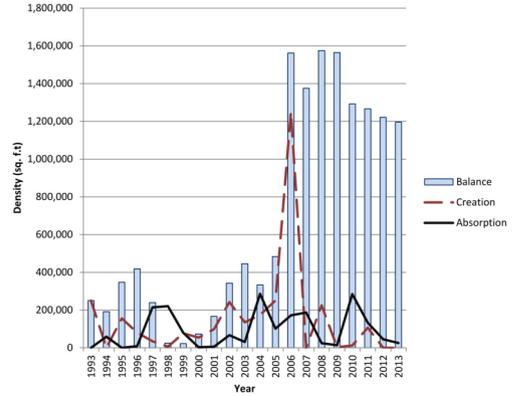


Fig. 6. HAB Management Status 1993-2013 (Policy Report Development and Building 10130 2013.9.11.)

는 보존하면서 낙후된 지역에서 개발이 일어나도록 유도하고 있다.

### 3.3 지역 어메니티 공급의 촉진 대상

벤쿠버시는 밀도증가를 수반하는 개발에서 부족한 지역 어메니티 시설과 공간 확보를 위해 1989년부터 'Community Amenity Contribution(CAC)'을 Fig. 7.과 같이 시행 중이다[19]. 이는 개발자가 밀도 증가를 위해 용도변경을 신청하였을 때, 허가과정에서 어메니티 시설인 공원, 공공주택, 도서관, 교통관련 시설, 문화시설, 어린이시설 등을 제공·설치 협의과정을 거친다[20]. 용도변경을 통해 얻는 개발자와 주민들의 부동산 가치상승에 대한 보상 개념이다. 시측과 개발자는 지역사회 요구와 예상 프로그램, 경제성 등을 고려하여 CAC 방향과 재정 지원을 협의하게 된다.

여기서 유산건축자산은 지역 어메니티 구축을 위한 주요 자원으로 활용된다[21]. 유산건축자산을 공공가치의 지역 공공자원으로 보기 때문이다. 따라서 시는 유산건축자산 보존을 주요 CAC의 구축시설로 규정한다. 또한 유

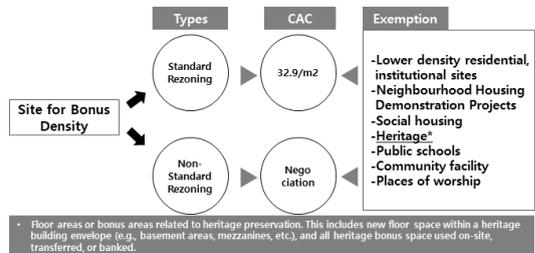


Fig. 7. CAC Framework and Heritage building

산건축자산에서 양도 받은 밀도를 통해 추가 밀도 개발이 가능하므로 양측에게 이득이 된다. 유산건축자산을 보존하면 CAC 예외로 인정하기도 한다.

이와 같이 밴쿠버시는 한정된 예산으로 시장개발 메커니즘을 활용하여 유산건축자산의 재산 가치를 상실하지 않고 보존되도록 한다. 또한 도시의 부족한 어메니티 시설들을 파생적으로 제공한다. 이는 개발 압력에 따른 유산건축자산 멸실 인과관계를 직시하고 억제보다 주체들의 이해관계의 연결 및 해소를 의도한 것이다. 유산건축자산의 약 50% 정도가 보존 및 활용[22]되고 있다는 점이 그 실효성을 보여준다.

### 3.4 보존·활용을 위한 종합적 보존체계

유산건축자산이 도시가치 증진에 기여한다는 밴쿠버시와 의회의 합의에 따라 60년대 이후 이를 Fig. 8.의 유산 보존 프로그램(Heritage Conservation Program, 이하 HCP)을 진행하고 있다.

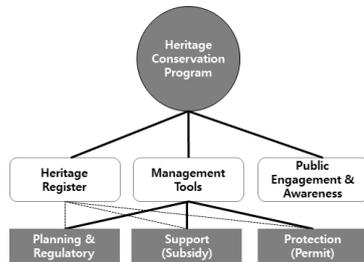


Fig. 8. HCP Base Structure

첫째는 밴쿠버 유산 등 록 제 (Vancouver

Heritage Register, 이하 VHR)로서, 의회 승인으로 관리 대상 지위를 얻는 제도이다. 2019년 12월 10일 까지 2,2257개의 건물과 부지가 지정되었다. 등록된 유산은 도시계획 및 개발, 유산 관련 계획과 정책에 즉각 반영된다.

두 번째는 관리제도들이다. 유산건축자산이 지속적으로 유지·관리·활용되는 계획 및 규제, 지원정책이 이에 해당한다. 유산지정(heritage designation by-laws), 유산재활성화협정(heritage revitalization agreements), 임시보호법(temporary protection by-laws), 유산보존약관(heritage conservation covenants), 유산변경허가(heritage alteration permits), 유산보존지역(heritage conservation areas) 지정 등이다. 한편, 지원책으로는 유산인센티브 프로그램(Heritage Incentive Program), 유산입면복원 프로그램(Heritage Facade Rehabilitation Program), 유산주택보존 프로그램(Heritage House Conservation Program) 등을 통한 보조금 지원, 재산세 감면과 HDT가 있다[23].

마지막으로 시민참여와 대중적 인식 증대를 위한 프로그램이다. 헤리티지 어워즈(Heritage Awards)와, 유산

건축자산 명패 제공, 유산 건축 및 지역 투어를 진행하고 있다. 또한 'Vancouver Heritage Foundation'에서는 세미나, 전시, 교육 등 시민참여 프로그램을 운영한다. 또한 자원봉사 중심의 자문위원회도 운영된다. 시의회의 자문기구인 밴쿠버 유산위원회(Vancouver Heritage Commission)가 대표적이다.

이러한 HCP의 정착 및 활성화는 2013년의 총 14개로 이루어진 유산 실행계획(Heritage Action Plan, 이하 HAP)의 지원이 컸다. 유산 보존 정책과 관리 제도를 지속적으로 리뷰하고 보완책을 제안하였다. 최근에 2020년에서 2021년 사이에는 HCP를 밴쿠버 유산 프로그램(Vancouver Heritage Program, 이하 VHP)로 전환 중이다. 특히, HCP가 명확한 비전과 목표, 전략이 부족하며 근대 이후 유산 및 지역 범위만을 포함한 점이 문제시 되었다. HCP가 개발과 보존을 위한 관리에 집중하였다면, 원주민 문화 까지 포함하는 '화해와 문화적 배상(reconciliation & cultural Redress)' 개념을 추가하면서 기존 윈도심에서 벗어나 도시 전역에 적용될 수 있는 통합 정책 플랫폼을 구축하고 있다.

## 4. 밴쿠버시의 HDT의 실행체계

### 4.1 유산건축자산과 HAB 등록

유산건축의 소유주에게 명확한 보상이 지급되기 위해서는 건축자산 등록을 통한 자격을 취득해야 한다. 등록 기준은 크게 ①미적, 역사적, 과학적, 문화적, 사회적 또는 정신적(Spiritual) 중요성 ②건물 연식 ③건축가 또는 건설업자 ④구조적 구성이다[24]. 이후 소유주에게 등록 공지문서가 보내지고 의회는 지역신문에 정보를 공개한다. 최종 공청회를 거쳐 시 의회 다수결에 의해 지정 여부가 결정되며 등록 후에는 유산법(Heritage By-law)에 의해 법적 보호를 받는다.

등록된 유산건축자산은 크게 두 방식으로 자산가치 상실분을 보상 받을 수 있다. 첫째는, 소유주와 시가 Fig.

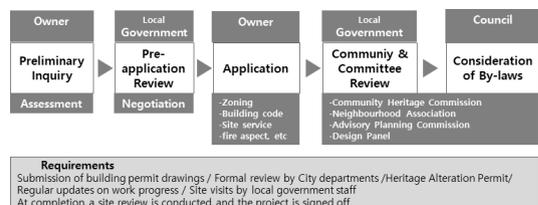


Fig. 9. The Process of HRA



**Donor Site Table**  
(Note: Owner of Donor Site is responsible for ensuring data in table is correct.)

A. Total transferable density awarded to the Donor Site by the Heritage Agreement or Rezoning		$n^2$
Transfers approved to date (that is, receiver site's Development Permit or Rezoning approved with conditions)		
Address of receiver site(s)	DE# / RZ#	Amount transferred
		$n^2$
B. Total transfers approved to date		$n^2$
C. Total density available for transfer (A - B)		$n^2$
D. Other transfer agreements not yet approved by the City		$n^2$
E. Transfer amount proposed in this transaction		$n^2$
F. Total density available after proposed transfer (C - (D + E))		$n^2$

Yours truly,

(Donor Site Owner - insert complete legal name)      (Receiver Site Owner - insert complete legal name)

Fig. 12. Donor Site Table  
(<https://vancouver.ca>)

생을 완성하는데 필요한 비용으로 충당 가능하다는 계산서도 요구된다. 만약, 요청 밀도가 완료 비용보다 낮을 경우 신용장을 제출해야 한다.

이와 같이 HDT의 행정절차는 개발자 중심으로 소유주 동의와 보존 과정이 병행하여 진행된다. 이는 직접적 거래방식이며 행정은 필수 문서를 통해 건축자산 복원을 모니터링 및 검토하게 된다.

### 4.3 HDT 이해관계 주체

HDT 관여 이해관계자와 조직은 크게 유산건축자산 소유주, 개발자, 행정과 시민참여 자문기구로 나눌 수 있다. 유산건축자산의 소유주는 법적 등록으로 상실된 자산 가치를 보상 받으려는 주체이다. 개발자는 대지 내에 유산건축자산을 포함할 경우 또는 타-지역에서 부가 밀도로 사업성 향상을 위해 유산건축자산을 활용하려는 주체이다. 따라서 서로의 이해관계가 연결된다.

이 사이에서 유산건축자산 등록과 관리를 관장하고 밀도 상호 거래를 중재하는 역할은 기획 디렉터(The Director of Planning)가 맡는다. 우선, 잠재적 유산건축자산은 유산위원회 자문을 얻어 기획디렉터가 의회에 추천한다. 또한 유산법 4조에 의해 등록 또는 기-등록되거나 HCT 13항으로 보호받는 건물과 밴쿠버 현장 Part XXVIII에 의해 임시보호 필요 건물을 관리한다.

특히, 유산건축자산 밀도 거래 과정인 개발허가와 유산건축 변경허가를 담당한다. 기획디렉터는 유산위원회 자문을 얻어 개발허가 위원회(Development Permit

Board) 회의를 통해 허가를 진행한다. 밀도 증가로 인한 음영, 바다 모양·크기, 높이·조망을 고려 후 판단하며, 관련 주민과 이해관계자 의견을 청취한다. 이 과정에서 유산건축자산은 문화·사회·여가, 교육 용도로 활용할 경우 밀도 양도 우선권을 주게 된다[25].

한편, 등록과 개발허가 과정에서 의회 결정의 자문 기구인 유산위원회는 6개월 이상 메트로 밴쿠버(Greater Vancouver) 지역에 연고가 있었거나 있는 시민들 대상으로 공개 모집을 통해 선출되어 최종적으로 시의회 임명을 받는다. 의결권을 가진 11명과 비-의결권자인 1명의 스텝으로 구성된다. 의제의 연속성을 위해 5명씩 1년 내지 2년 기간으로 나누어 임명되며, 주 역할은 잠재적 유산건축자산 추천, 지정·보존·변경·리노베이션, 보존의 비용과 지원혜택, 타-법규 적용 및 유산건축자산 보존의 공존방안의 자문이다[20].

결국, 유산건축자산 보존과 활용을 활성화하는 밀도 양도·판매는 HAB를 매개로 개발자와 유산건축자산 소유주 이해관계가 연결되는 체계에 기반한다. 시는 송신 가능 밀도 정보를 제공하지만 각 주체 사이 협의과정에는 절대로 개입하지 않는 것을 원칙으로 한다. 주로 모니터링을 진행하지만, 개발허가 과정을 관장하여 유산건축자산 보존과 활용의 적절성을 시민참여 자문위원회와 함께 판단한다(Fig. 13.).

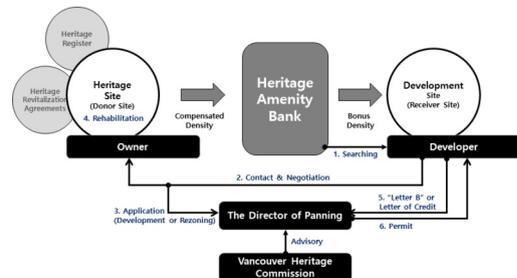


Fig. 13. Stakeholder and the System of Heritage Density Transfer

### 4.4 HDT 주요 사례

HDT의 송신지는 Fig. 14.와 같이 다운타운(Downtown District)과 웨스트 앤드(West End), 센트럴 브로드웨이, 차이나타운, 개스타운 조닝 지구(이상 열린 회색구역)이다. 또한 수신지는 차이나타운을 제외한 송신지 및 사우스이스트 펄스 크릭(Southeast False Creek)(짙은 회색구역)으로서 민간 개발이 필요한 구도심 지역으로 정해져 있다.

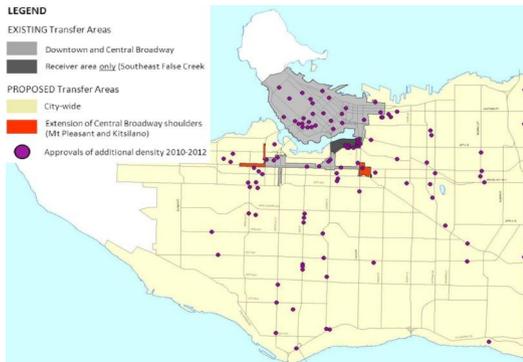


Fig. 14. Existing & Proposed Transfer Area -2013 (POLICY REPORT-DEVELOPMENT AND BUILDIN 10130, 2013.9.11.)

이 지역에서 보존된 유산건축자산(Table 4.) 중 1941년에 건축된 YMCA는 인센티브 밀도와 건축자산의 상실 밀도를 모두 받은 사례이다. 개발사(Concert Properties)는 이로서 후면 256호의 42층 주거타워를 건설하였으며, YMCA 측은 146만 달러를 밀도 판매로 얻어 보존 및 리모델링 비용으로 충당하였다. 바닥면적을 9만 2천 sq. ft.까지 확장하여, 69개 2층의 보육공간과 프리스쿨 및 가족센터, 25 yd.의 실내수영장, 피트니스 시설을 새로 구비할 수 있었다[26].

비슷한 사례로 벤쿠버의 역사·상징적 쇼핑몰이었던 우드워드스(Woodward's)도 있다. 본 프로젝트는 1995년

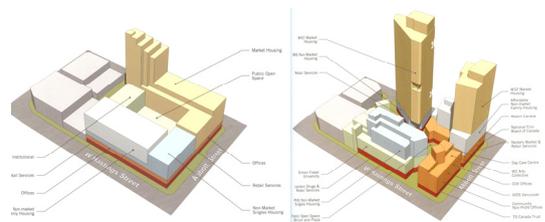


Fig. 15. Original Plan and Final Plan using Transferred Heritage Density in Woodward's Project (Body Heat: The Story of the Woodward's Redevelopment)

파마 홀딩스(FAMA Holdings)에 인수되어 유산건축자산으로 등록되었다. 분양 공동주택으로 변경 신청하였으나 2000년 초반 사회주택 공급이 주요 이슈가 되면서 보류되었다. 이후 2007년 개발자(Westbank Corp.)는 인접 두 블록 각각에 100,000 sq. ft.와 87,000 sq. ft.를 받아 재개발을 진행하였다(Fig. 15.)[27]. 이는 각각 40만 달러와 74만 달러에 해당하는 가치였다. 이를 통해 사회주택, 비영리 단체 사무실(W2 Community Media Arts 등)과 슈퍼마켓, 커뮤니티 공간, 사이먼플레이저대학(SFU)의 아트센터(Goldcorp Centre for the Arts) 등 어메니티 시설을 수용할 수 있었다[28].

이에 반해 스탠리 씨어터(Stanley Theatre) 보존은 다소 변형된 HDT 과정이었다. 시에서는 극장의 물리적 보존과 용도 보존을 동시에 원하였다. 따라서 비영리 운

Table 4. Major Sample of Heritage Conservation Projects supported by HDT (name/address/appearance/transferred value )

Stanley Theatre(1930)	Burns Block(1910)	YMCA(1941)	Terminus & Grand Hotel(1901)	Christ Church Cathedral
2750 Granville Street	18 West Hastings Street	955 Burrard Street	36 Water St.	690 Burrard Street
1.2 MM \$	62,590 sq. ft.	14.6 MM \$	13,708 sq. ft.	73,170 sq. ft.
York Theatre(1913)	Woodward's(1903)	Pennsylvania Hotel(1906)	Wing Sang Building(1889)	Electra (1957) (former BC Hydro Head Office)
639 Commercial Drive	101 West Hastings Street	412 Carrall Street	51 East Pender Street	970 Burrard Street
12 MM \$	187,000 sq. ft.	89,998 sq. ft.	159,162 sq. ft.	60,000 sq. ft.

영조식(Stanley Theatre Society)의 매입을 유도하기 위해 상실된 잔존 밀도와 인센티브 밀도를 소유주 등의 를 얻어 비영리 운영조직이 판매할 수 있도록 하였다. 특히, 인센티브 밀도는 운영조직이 극장을 구입할 수 있는 금액 기준으로 설정되었으며, 판매한 밀도와 함께 시의 10만 달러와 260만 달러의 캐나다 및 주정부 유산보존 프로그램 지원[30]으로 공사를 진행하였다. 이는 소유주가 용도변경 및 개발을 시행하려는 움직임에 대응한 HDT의 변용적 적용이었다.

이와 같이 유산건축자산은 HDT를 통해 실질적 보존과 활용을 위한 비용을 얻는다. 그러나 유산건축자산 밀도가 지속적으로 축적되는 반면, Fig. 14.의 밀도 보너스 획득 지점(점 표시)에서 보듯이 수신지 지역 이외에서 인센티브 밀도 수요는 증가하고 있었다. 결국, 2007년 HAB가 동결되고 2013년 9월 25일 수신지역을 확대하였다. 또한 시에서 공급하는 어메니티 시설도 HAB 밀도 구입으로 진행하도록 하였다. 효율적 공공재원 사용과 유산건축자산의 자발적 등록과 보존 활성화를 가속화하기 위한 조치였다.

## 5. 결론

민간 건축자산의 등록이 부족한 이유는, 근본적으로 사적 '재산과 공적 '자산'으로 주체별 인식 차이 때문이다. 보조금, 법적 완화 등 혜택은 소유주에게 부족하다고 인지된다. 결국 이러한 간극의 축소가 잠재적 건축자산의 지속을 담보한다. 이를 위해 벤쿠버시는 30년 전부터 HDT를 시행하고 있다.

HDT는 토지개발권의 형평성 개념에 근거한다. 소유주에게 규제에 의한 손실재산 가치를 보상해 주는 것이다. 물론, 우리나라와 같이 보조금과 법적 완화 등 혜택도 주어진다. 그러나 밀도 판매가 가능한 HDT를 통해 시장 기제에서 개발자와 직접 협의·거래가 가능하므로 '손실'이 아닌 소유주의 '권리'로 인지될 수 있다.

이러한 HDT의 실행체계는 다음과 같다.

첫째는 건축자산의 상대적 상실 밀도의 인정이다. 유산건축자산 등록으로 법적으로 상실 밀도를 인정받으며 HAB를 통해 투명하게 공개된다.

둘째, 상호적 이해관계 주체의 설정이다. 공개된 밀도를 매개로 두 이해관계가 연결된다. 건축자산 소유주 재산가치의 보상과 개발자의 사업성 향상 요구가 밀도 거래로 충족된다. 이 과정에서 시의 기획디렉터는 시민 참

여 위원회의 자문을 얻어 개발허가로서 유산건축자산의 보존과 활용 적절성을 판단한다.

마지막은 유산건축자산의 소유주와 개발자, 행정 주체 사이의 협의 절차이다. 밀도 교환시점과 개발허가 시점을 유산건축자산의 복원이 완료된 시점으로 설정한다. 과정에서 개발자는 시 측과 수신 밀도의 사용과 유산건축자산 보존 및 활용 협의를 진행해야 한다. 여기서 어메니티 시설 공급이 논의되기도 한다. 또한 소유주 동의서와 복원 비용에 대한 신용장, 시공 및 전문가 컨설턴트의 자문서 등을 통해 보존 및 활용을 위한 실행의 협의 관계를 지속시킨다.

이러한 방식은 조사와 계획, 공공매입 위주로 시행되는 우리나라의 건축자산 제도에 시사점을 준다. 공공예산을 통한 지속적 매입과 보조비 지급 방식으로는 부동산 시장기제 속도를 따라가기 힘들며 결국, 건축자산은 지속적으로 멸실될 수밖에 없다는 것이다.

단, 아직까지 우리나라에서는 개발양도제의 근간인 개발권과 소유권 분리를 인정하지 않고 있다. 그러나 지속적으로 필요성이 제기되고 있기도 하다[29]. 단, 규제의 보상 기준, 지역 선정, 가치평가 방법과 기준에 대한 복잡성으로 아직까지 합의가 도출되지 못하고 있다[30]. 그러나 잠재적 건축자산과 건축자산진흥구역에 한정하여 상실된 밀도를 설정하고 가치를 평가하는 것은 상대적으로 가능할 것으로 보인다. 또한 밀도 수신지를 특별계획구역과 특별건축구역과 연계하여 체계화 할 수 있다(Fig. 16.). 이는 추후 한국형 HDT 적용 건축자산 보존 방식을 제안하는 연구가 될 것이다.

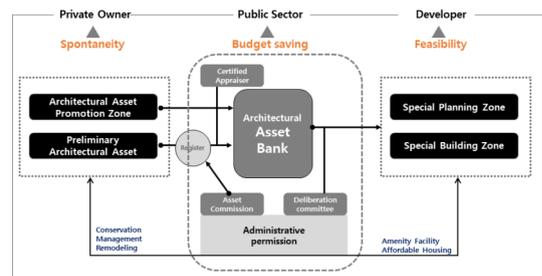


Fig. 16. HDT applied Method for Voluntary preservation

## References

- [1] Lee, Jin Young, SPACE office is not real estate, it's culture, Donga Ilbo, 2013[cited 2013 Nov. 19] Available From:

- <https://www.donga.com/news/People/article/all/20131119/58986135/1> (accessed Apr. 10, 2021)
- [2] Arumjigi, Arumjigi Introduction, Arumjigi Foundation, 2021. Available from: <https://arumjigi.org/main/main.php> (accessed Apr. 3, 2021)
- [3] City of Vancouver, Supports Item No.1 CS&B Committee Agenda July 26, 2007, Administrative Report, City of Vancouver, Canada, pp.2-6.
- [4] Sim, Kyung Mi, Chu, Ju Young, A Study on Systems for Compile the List of Architectural Asset and Use of the Inventory, Research Report, Architecture & Urban Research Institute, South Korea, pp.1-10. Available from: [https://www.auri.re.kr/gallery.es?mid=a20501000000&bid=0007&list\\_no=1117&act=view](https://www.auri.re.kr/gallery.es?mid=a20501000000&bid=0007&list_no=1117&act=view)
- [5] Sim, Kyung Mi, Chu Young, Research on Policy for Designation and Operation of Architectural Assets Promotion District, Research Report, Architecture & Urban Research Institute, South Korea, pp.1-14, pp.48. Available from: [https://www.auri.re.kr/gallery.es?mid=a20501000000&bid=0007&list\\_no=1131&act=view](https://www.auri.re.kr/gallery.es?mid=a20501000000&bid=0007&list_no=1131&act=view)
- [6] Do, Hyun-Hak, "A Study on the Type classification of Urban Architectural Assets", *Journal of Korean Institute of Rural Architecture*, Vol.17, No.1, pp.45, Feb. 2015.  
DOI: <https://doi.org/10.14577/kirua.2015.17.1.45>
- [7] Lee, Min Kyoung, et al., Improvements for Enhancing the Effectiveness of Architectural Asset Value Enhancement Zones, Research Paper, Architecture & Urban Research Institute, South Korea, pp.159. Available from: [https://www.auri.re.kr/gallery.es?mid=a20501000000&bid=0007&b\\_list=10&act=view&list\\_no=1230&nPage=1&vlist\\_no\\_npage=0&keyField=K&orderby](https://www.auri.re.kr/gallery.es?mid=a20501000000&bid=0007&b_list=10&act=view&list_no=1230&nPage=1&vlist_no_npage=0&keyField=K&orderby)
- [8] Choi, Chan Ik, You, Ju Yeun, "The Revitalization of Registered Cultural Properties in Modern Buildings: Focus on the Conservation Methods for the Restriction of Property Rights", *Journal of Korea Appraisal Society*, Vol.17, No.3, pp.129-146, Dec. 2018.  
DOI: <http://doi.org/10.23843/as.17.3.7>
- [9] Kang, Min Jae, "The Registered Cultural Heritage System and Property Right", *Journal of Korea University Legal Research Institute*, pp.52-58, Vol.94, Sep. 2019.  
DOI: <https://doi.org/10.36532/kulri.2019.94.31>
- [10] Sim, Kyung Mi, Chu, Ju Young, A Study on the National Policies for Management and Use of Architectural Asset, Research Report, Architecture & Urban Research Institute, South Korea, pp.1-14. Available from: [https://www.auri.re.kr/gallery.es?mid=a20501000000&bid=0007&list\\_no=1265&act=view](https://www.auri.re.kr/gallery.es?mid=a20501000000&bid=0007&list_no=1265&act=view)
- [11] Yoon, Hye Yeong, Key, Yun Hwan, "Study of Rules in Public Sector Organizations and Forms of Support for Conservation and Practical Use of Architectural Heritage", *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design*, pp.93, Vol.36 No.4, Apr. 2021  
DOI: [https://doi.org/10.5659/JAIK\\_PD.2020.36.4.93](https://doi.org/10.5659/JAIK_PD.2020.36.4.93)
- [12] Lee, Kang Min, "Architectural Asset", *Review of Architecture and Building Science*, Vol.63, pp.60, Oct. 2019
- [13] Kim, Jeong Hoo, "Use of Architectural Assets for Sustainable Cities", *Review of Architecture and Building Scienc*. Vol.59, pp.50, Apr. 2015
- [14] City of Seoul, Superior Architectural Asset, Seoul Hanok Portal, 2021. Available from: <https://hanok.seoul.go.kr/front/kor/assets/assetsGreat.do> (accessed Apr. 3, 2021)
- [15] The British Columbia, Heritage Conservation Act, BC LAW, 2021[cited 2021 Apr. 28]. Available from: [https://www.bclaws.gov.bc.ca/civix/document/id/complete/statreg/96187\\_01](https://www.bclaws.gov.bc.ca/civix/document/id/complete/statreg/96187_01) (accessed Apr. 28, 2021)
- [16] Robert J. Muckle, The First Nations of British Columbia, Third Edition: An Anthropological Overview, p.184, UBCPress, 2014, pp151
- [17] The British Columbia, British Columbia Heritage Trust Fonds, British Columbia Archives, 2021. Available from: <https://www.memorybc.ca/british-columbia-heritage-trust-fonds>
- [18] City of Vancouver, Christ Church-Georgia and Burrard, City of Vancouver Archives, 2021. Available form: <https://changingvancouver.wordpress.com/2014/01/20/christ-church-georgia-and-burrard>
- [19] City of Vancouver, Rezoning & Community Amenity Contribution-Negotiating for a more livable city, Brochure, City of Vancouver, Canada, pp.1-2
- [20] City of Vancouver, Home, Planning a liveable, sustainable city, City of Vancouver, 2021. Available from: <https://vancouver.ca/home-property-development/urban-planning.aspx> (accessed Apr. 2, 2021)
- [21] Ministry of Community, Sport and Cultural Development, Community Amenity Contributions: Balancing Community Planning, Public Benefits and Housing Affordability, Policy Report, The British Columbia, Canada, pp.10
- [22] Christa Min ed. et al., Vancouver Matters, p.192, Blueimprint, 2009, pp.86
- [23] City of Vancouver, Policy Heritage Action Plan to Update Vancouver's Heritage Conservation Program,-Policy Report Urban Structure 10148, Policy Report, City of Vancouver, Canada, pp.14-16
- [24] City of Vancouver, Heritage Procedure By-law No. 11350, Policy Report, City of Vancouver, Canada, pp.4-8

- [25] City of Vancouver, Land Use and Development Policies and Guidelines-Transfer Density Policy and Procedure, Technical Report, City of Vancouver, Canada, pp.1-2
- [26] Marc Mitanis, Patina and the Robert Lee YMCA: Restoring Heritage and Boosting Density, Skyrise Vancouver, 2017[cited 2017 Sep. 7]. Available from: <https://vancouver.skyrisecities.com/news/2017/09/patina-and-robert-lee-ymca-restoring-heritage-and-boosting-density> (accessed May 6, 2021)
- [27] Robert Ernigh ed. et al., Body Heat: The Story of the Woodward's Redevelopment, p.367, Blueimprint, 2010, pp.256-260
- [28] Gerry McGeough, Woodward's Heritage Revitalization Agreement, Administrative Report, City of Vancouver, Canada, pp.3-6
- [29] Kim, In Hee, 2008, The Introduction of Transfer of Development Right on Urgent Urban Planning, Policy Report, The Seoul Institute, South Korea, pp.2-10
- [30] Kim, Hyun Soo, "A review of Tasks introducing Transfer of Development Right", *Real Estate Focus*, Vol.51, pp.8-9, Aug. 2012.

---

최 순 섭(Soon-Sub Choi)

[종신회원]



- 2001년 2월 : 서울대학교 건축학과 (공학석사)
- 2011년 2월 : 서울대학교 건축학과 (공학박사)
- 2013년 9월 ~ 2014년 8월 : UBC Visiting Scholar
- 2014년 9월 ~ 현재 : 한국교통대학교 건축학부 부교수

〈관심분야〉

건축기획, 건축계획, 도시재생, 교통건축, 역세권, 축소도시