
**건축·경관특화/건축자산연계형
지역 특화재생 사업 설명자료**

2019. 4.

**국 토 교 통 부
건축문화경관과**

1

사업의 정의 및 인정요건

□ 건축·경관특화/건축자산연계형 지역 특화재생 사업 정의

- 도시재생 뉴딜사업은 노후 주거지를 쾌적한 주거환경으로 정비하고, 구도심을 지역의 혁신거점으로 조성해 맞춤형 일자리를 창출하는 것을 주요 방향으로 하고 있음
- 지역 특화재생 사업은 지역별 특성에 맞추어 역사·문화·건축·경관·상업 등 다양한 분야에 특화된 재생이 가능하도록 부처 협업 지원 체계를 통해 다양한 모델을 제시하는 것을 목표로 함
- 건축·경관특화/건축자산연계형 지역 특화재생 사업(이하 '특화사업'이라 함)은 구도심의 지역 정체성을 되살리고 매력있는 지역으로 재생시키기 위해 경관자원 또는 건축자산이라는 지역의 특화자산을 발굴·활용하는 사업

□ 특화사업의 인정요건 **[활성화계획 수립 시 반영사항]**

- (기초조사) 특화사업의 효과적인 운영·추진을 위해 기초조사(경관자원* 또는 건축자산**)가 되어야 하며, 활성화계획의 지역현황진단 내 관련 내용이 포함되어야 함
 - * '경관계획수립지침(국토교통부고시 제2015-145호)'에 근거한 경관자원조사 또는 이와 유사한 조사를 실시한 경우 인정
 - ** 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제6조 및 '건축자산 기초조사 실시 가이드라인(국토교통부, 2016.3)'에 근거한 조사 또는 이와 유사한 조사를 실시한 경우 인정
- (중점관리구역 설정 및 기본구상) 특화사업의 공간적 범위에 해당하는 중점관리구역을 설정하고 이에 대한 기본구상을 마련
 - 중점관리구역의 대상은 경관자원이나 건축자산이 밀집되어 있어 중점적인 관리가 필요한 일단의 구역(가로, 지구 등) 또는 경관자원이나 건축자산을 활용하여 지역의 장소가치를 향상시키고 도시재생에 파급효과를 줄 수 있는 핵심공간이나 거점시설로 설정

- 중점관리구역의 범위는 도시재생활성화지역 전체 또는 일부로 설정할 수 있으며, 사업구상도에 해당 구역을 표시할 것
- 활성화계획의 기본구상 또는 사업구상 내 중점관리구역에서 실시하고자 하는 사업의 주요 내용과 추진 전략, 핵심 경관자원 또는 건축자산의 후보 등의 내용을 담은 기본구상을 포함해야 함
 - * 특화사업으로 선정되면 중점관리구역의 기본구상을 구체화하여 공간관리전략을 제시하는 건축경관 통합디자인계획 또는 건축자산 통합디자인계획을 별도로 수립해야 함
- (세부사업 및 예산편성) 활성화계획의 세부사업 내 경관자원 또는 건축자산을 활용한 단위사업이 포함되어 있어야 하며, 이와 관련된 적절한 예산편성을 하여야 함
 - 단위사업에는 경관자원 또는 건축자산의 조사·분석, 건축경관/건축자산 통합디자인계획 수립을 위한 사업내용을 반드시 포함해야 함
 - 그 외 경관자원 또는 건축자산을 활용하는 구체적인 사업* 포함
 - * 예 : 경관협정사업, 특화가로 조성사업, 근대건축물 리모델링 사업 등
- (전문가 참여체계) 활성화계획의 사업추진체계에서 경관 및 건축자산 관련 분야의 역량있는 민간전문가가 참여할 수 있도록 조직 및 인력 구성, 운영계획을 마련함
 - 통합디자인계획을 총괄·조정하는 권한을 가진 건축경관/건축자산 코디네이터*를 위촉
 - * 특화사업 코디네이터는 도시설계/건축/경관분야 민간전문가로 하며, 도시재생 뉴딜사업의 사업총괄코디네이터(또는 도시재생지원센터장)와 별도로 위촉하는 것을 원칙으로 함
 - ** 통합디자인계획 수립 이후 시공단계에서도 설계의도를 구현할 수 있도록 가급적 코디네이터의 지속적인 참여를 권장함
 - 필요시, 분야별 전문가(자문위원회 또는 공공건축가 등) 운영 가능

□ 건축경관/건축자산 통합디자인계획 주요 내용

- (통합디자인지침) 중점관리구역에 대한 통합디자인 원칙을 수립하고, 디자인 기준, 설계이행지침, 발주관리기준 등을 마련
 - (단위사업 추진) 핵심 경관자원 또는 건축자산*(1개소 이상)을 대상으로 건축물 및 공간환경 운영방향 마련, 통합디자인 방향 수립, 계획설계 및 중간설계 수준의 설계 수행
- * 핵심 경관자원 또는 건축자산은 건축물 또는 가로 등 다양한 공간적 범위를 대상으로 할 수 있으며, 도시재생 목표달성을 위해 중요한 대상이 되거나 단기간 내 사업시공이 가능한 곳으로 설정

< 용어 정의 >

【 계획설계 】

- 건축사가 건축주로부터 제공된 자료와 기획업무 내용을 참작하여 건축물의 규모, 예산, 기능, 질, 미관 및 경관적 측면에서 설계목표를 정하고 그에 대한 가능한 계획을 제시하는 단계
- 디자인 개념의 설정 및 연관분야(구조, 기계, 전기, 토목, 조경 등)의 기본시스템이 검토된 계획안을 건축주에게 제안하여 승인을 받는 단계

【 중간설계 】(건축법 제8조제3항에 의한 기본설계도서 포함)

- 계획설계 내용을 구체화하여 발전된 안을 정하고, 실시설계 단계에서의 변경 가능성을 최소화하기 위해 다각적인 검토가 이루어지는 단계
- 연관분야의 시스템 확정에 따른 각종 자재, 장비의 규모, 용량이 구체화된 설계도서를 작성하여 건축주로부터 승인을 받는 단계

【 실시설계 】

- 중간설계를 바탕으로 하여 입찰, 계약 및 공사에 필요한 설계도서를 작성하는 단계
- 공사의 범위, 양, 질, 치수, 위치, 재질, 질감, 색상 등을 결정하여 설계도서를 작성하며, 시공중 조정에 대해서는 사후설계관리업무 단계에서 수행방법 등을 명시

* 출처: 건축물의 설계도서 작성기준(국토해양부고시 제2012-553호)

□ 사업운영체계

○ 건축경관/건축자산 코디네이터 위촉

- 필요시, 경관·건축자산·역사 등 분야별 전문가를 활용하여 자문 위원회 또는 공공건축가 등을 운영할 수 있음

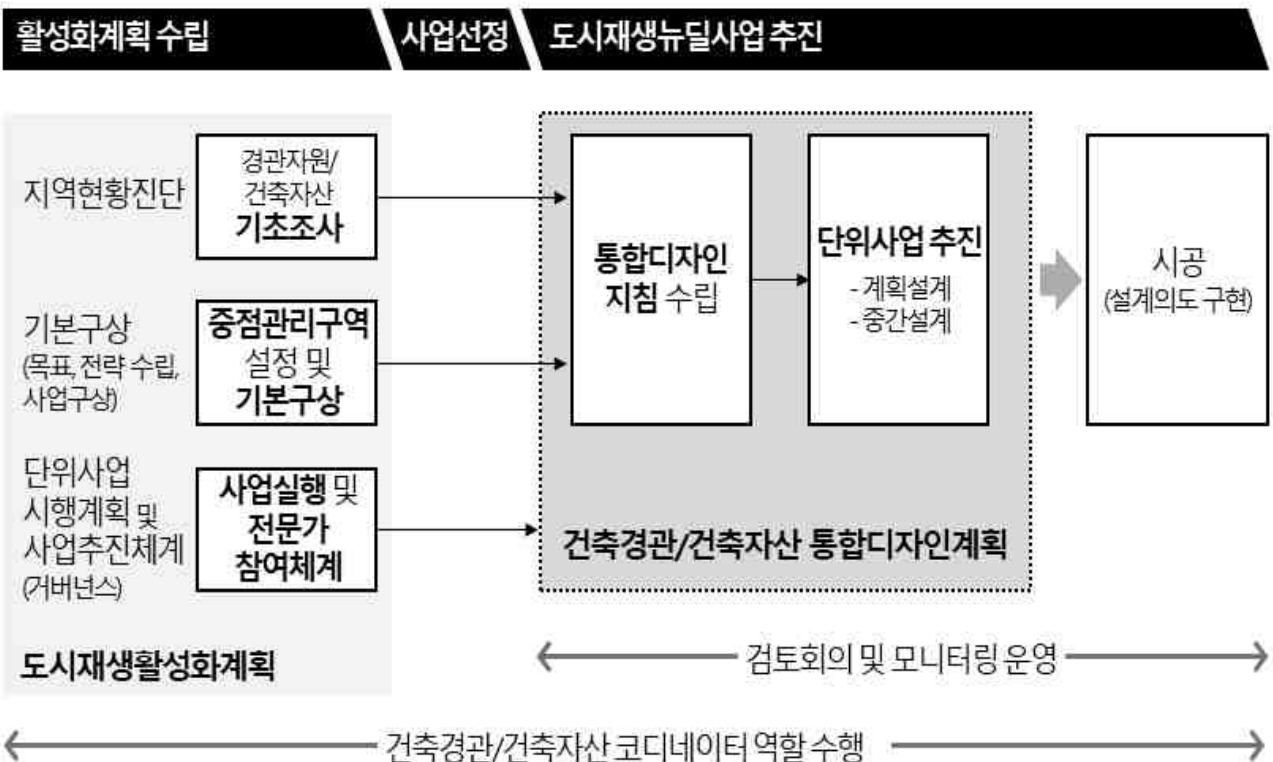
○ 통합디자인계획 수립과정에서 사업 이해관계자들의 참여와 다양한 의견 수렴을 위해 지역밀착형 디자인 협력체계를 구축·운영

- 디자인 협력체계는 도시재생 뉴딜사업 내 주민협의체, 상인협의체와 함께 운영할 수 있으며, 개별 경관자원나 건축자산 단위로도 운영 가능

□ 사업관리체계(모니터링)

○ 통합디자인계획의 원활한 수립을 위해 관련 분야별 전문가가 참여하는 검토회의를 진행하여, 사업에 대한 자문·점검·지원을 추진

* 지자체 요청 시 상시 협의가 가능한 모니터링 추진 가능



□ 기본취지 및 운영방향

- (기본취지) 건축·경관 전문가의 재생사업 참여를 통해 지역 고유의 경관자원을 핵심요소로 활용하여 지역 정체성을 되살리고 매력적인 공간환경 조성을 유도
- (운영방향) 지속가능한 사업 추진 및 경관 관리를 위해 사업추진 단계부터 행정, 협의체, 주민·상인조직, 자생조직 등을 중심으로 한 지역밀착형 디자인 협력체계의 마련 및 운영

□ 주요 사업

- (경관자원 심화 조사·분석사업) 도시재생활성화지역 내 경관자원의 분포현황 및 특성 분석을 토대로 건축물과 외부공간의 통합디자인 및 주요 앵커시설 디자인 수준향상 방안 모색
- (랜드마크 형성사업) 뉴딜사업 앵커시설의 디자인 수준을 향상하여 지역명소 창출 추진
 - 지역의 공공건축물 대상 이용자 수요맞춤형 재배치, 용도 재구성을 통한 공공거점 통합화 및 주민 이용편의성 제고
 - 집중적이고 특화된 가로경관 형성·관리를 위해 특별가로구역을 설정하여 공공공간 통합
- (경관협정/건축협정사업) 주민주도형의 경관활동 참여나 소규모 주거지 정비를 지원하는 협정제도를 활용하여 살기 좋고 아름다운 지역의 경관 형성을 도모
 - 건축물의 의장·색채 및 옥외광고물, 건축물 및 공작물 외부공간,

지역의 토지보전 및 이용, 역사·문화 경관 관리 및 조성 등 물리적 환경 관리방안과 관련 행동규칙 등을 정하여 주민 스스로 경관을 관리하는 경관협정제도 활용

- 상가밀집가로 및 노후저층주거지를 대상으로 하는 합벽건축, 주차장 통합조성, 건물 전면부 건축선 자율지정 등의 추진수단으로서 건축협정제도 활용

< 사업 예 시 >

예시1 시흥시 양우재 경관협정 및 중심가로 경관개선사업

- (대상지) 시흥시 양우재(시흥대로 미산동 구간) 500m 구간
- (사업내용) 관리자 중심의 행정이 아닌 이용자 중심의 시민 주도의 경관관리체계를 구축하여 주요 국도변의 불법 컨테이너 및 적치물 개선, 자전거 도로 조성 연계 등 가로경관 개선
- (사업특징) 워크숍, 정기회의, 자체 제도위원회 운영을 통해 경관협정에 대한 이해와 사업 진행사항 공유, 향후 경관 개선사항 논의 및 디자인 협의를 실시
- (주체) 시흥시(도로과 외 7개 관련부서 협업), 경관협정 체결자 (영업자 및 토지등소유자 65명)

사업 전	사업 후
 	 

* 출처: 시흥시 내부자료(시흥시 경관협정 지원 협업체계 마련)

- (경관협정 추진과정) 양우재 경관협정은 시민주도에 의해 진행되었으며, 관련 부서 협업을 통해 통합적 경관 개선 및 실행력 강화

구 분	세 부 내 용	
경관협정 체결	준비	<ul style="list-style-type: none"> • 경관협정 아카데미('17.2월~3월) • 경관협정 준비위원회 구성(6명) 및 협정서 작성('17.3)
	계획	<ul style="list-style-type: none"> • 경관협정 체결자 모집 및 동의 확보_65명('17.4) * 대상지 내 토지주 및 영업자 전원 • 경관협정운영위원회 설립(7명) 및 협정서 확정('17.4월~5월)
	인가	<ul style="list-style-type: none"> • 양우재 경관협정 경관심의 의결 및 공고('17.5월~6월)
경관협정 사업 및 프로그램	[하드웨어] 환경개선 사업	<ul style="list-style-type: none"> • 내 가게 앞 나무심기('17.6) • 자원순환업체 등 가림막 개선사업_7개 업체('17.7월) • 적치물 개선 사업_5개소('17.7월~8월) • 간판개선사업_40개 업체 80개 간판('17.9월~12월) * 광고물관리팀 협업
	[소프트웨어] 유지관리 프로그램	<ul style="list-style-type: none"> • 체결자 월별 정기회의('17.7월~현재) • 적치물 마을 자체 단속반 운영('17.9월~현재) * 관련 워크숍 실시(3회/'17.8월~10월) • 대청소 실시('17.3월)

시기(2017년)	월례 정기회의	시 기	워 크 숍
05.22(월)	※ 양우재 경관협정 체결식	8.28.(월)	<ul style="list-style-type: none"> • 경관협정의 운영 및 관리에 대한 교육 • 양우재 경관협정의 이해 • 물리적 환경 개선 및 유지관리 프로그램 운영 선진 사례 학습
06.26(월)	[6월 정기회의] 내 가게 앞 나무심기 논의		
07.24(월)	[7월 정기회의] 간판 개선 관련 논의 및 디자인 협의		
08.28(월)	[8월 정기회의] 적치물 개선 관련 논의		
09.25(월)	[9월 정기회의] 적치물 자체 단속반 구성	12.26(화)	<ul style="list-style-type: none"> • 가로 적치물 자체 단속반 구성 및 운영에 관한 논의 및 추진 사항 결정 • 분기별 청소에 관한 논의 및 추진사항 결정 • 향후 양우재 경관개선을 위해 추가적으로 필요한 사항 발굴
10.30(월)	[10월 정기회의] 간판개선사업 진행 상황 논의		
11.27(월)	[11월 정기회의] 양우재 경관협정 결과 공유 간담회		
12.26(화)	[12월 정기회의] 간판개선사업 시공 개선사항 논의 및 공유		

예시2 영주시 장애인종합복지관 건립

- (대상지) 경북 영주시 원당로 52번길 43-3일원(휴천동 삼각지)
- (사업내용) 장애인종합복지관으로서의 쾌적한 공간환경 조성, 영주시의 대표적 공공공간이 될 삼각지 내 공원과의 연계, 건축디자인사업과 연계를 통한 시너지 발휘
- (사업특징) 국토환경디자인 지원사업으로 추진된 사업으로 대상지 주변 환경을 고려하여 공공시설로서의 기능과 위상을 확보함
- (사업방식) 사업의 총괄계획가와 논의하여 공공건축 조성을 위한 제안 공모방식을 도입하였으며, 설계기획 단계부터 담당부서, 디자인관리단, 총괄계획가 등 관련 담당자 간 긴밀한 협의를 통해 사업을 추진

조감도



장애인종합복지관 건물 전경



□ **기본취지 및 운영방향**

- (기본취지) 한옥·근대건축물이 밀집된 건축자산진흥구역 등을 핵심요소로 활용하여 지역 정체성 강화 및 지역경제 활성화를 위한 사업 추진
- (운영방향) 건축자산의 지속적인 보전·활용 및 고유한 지역특성 형성을 도모할 수 있도록 「한옥등건축자산법」에 따른 우수건축자산 등록, 건축자산 진흥구역 지정에 대한 계획 등의 관리체계 구축

□ **주요 사업**

- (건축자산 심화 조사·분석사업) 지역 내 한옥, 근대건축물 등 건축자산의 가치 및 특성, 분포현황을 토대로 지역의 정체성 구축 및 활성화 방안 모색
 - 지역쇠퇴의 근본적인 원인과 지역 고유의 특성을 분석하고, 건축자산을 활용한 지역의 보호 및 강화, 활성화 방안을 모색
- (건축자산 보수정비사업) 지역의 특성을 보호하거나 강화하기 위한 건축자산 수선에 대한 사항
 - 수선대상 선정, 수선범위 설정, 재사용을 위한 용도변경, 소요비용, 수선 후 운영방안 등
- (건축자산 거점 조성사업) 보전·활용 가치가 높은 건축자산을 매입 또는 장기임대하여 리모델링을 실시하고 재생사업거점으로 활용
 - 거점 대상 및 선정 이유, 수선 범위 및 방향, 용도 변경, 프로그램 개발 및 운영계획 등

- (건축자산 기반의 지역경제 활성화사업) 건축자산을 기반으로 한 고용기회 제공(일자리 창출*), 투자유치, 지역 내 건축자산 보수업체 창업 지원 등에 대한 사항

* 「국토교통형 예비사회적 기업」 지원 연계

- (건축자산 가치인식 공유를 위한 주민역량 강화사업) 건축자산 수선기술 교육·훈련 지원, 오픈데이, 전시, 투어와 같은 커뮤니티가 함께 건축자산을 개발하도록 하는 활동, 소유자들에게 좋은 관리 기술을 시연하는 활동 등에 대한 지원계획

< 사업주체 예시 >

구 분	내 용
지역주민	<ul style="list-style-type: none"> • 건축자산 특화 사업 추진에 대한 동의 및 자발적인 관리(우수건축자산 신청) • 지역공동체 자산으로서 한옥 등 건축자산 개발에 참여(스토리텔링, 오픈데이, 전시 등) • 건축자산 기반 지역특화산업 및 관광 관련 마을기업 창업
지 자 체	<ul style="list-style-type: none"> • 건축자산 기초조사 시행 및 건축자산 특화 통합마스터플랜 수립 • 우수건축자산 등록 및 건축자산 진흥구역 지정·관리계획 수립 • 건축자산 보수정비 및 수선기술 교육·훈련 지원 및 관계법령의 특례 검토
건축자산 특화 기업	<ul style="list-style-type: none"> • 주민과 지자체 협업을 통한 건축자산 특화사업 시행 • 건축자산 기반 창업 컨설팅 및 공간 조성·운영, 투자유치

< 사업내용 예시 >

구 분	내 용
H/W	<ol style="list-style-type: none"> ① 한옥, 근대건축물 등 건축자산 매입·장기임대 및 리모델링 ② 지역 건축자산(민간/공공소유)의 외관 정비 ③ 지역특화산업 생산시설(양조장·방직공장·제과점 등) 보수정비 ④ 근현대 역사문화 교육 및 체험시설 조성(건축자산 리모델링 + 신축) ⑤ 건축자산 기반 창업공간 조성(건축자산 리모델링) ⑥ 건축자산 주변 정비 및 특화거리 조성
S/W	<ol style="list-style-type: none"> ㉠ (건축자산 특화) 터 새로이 사업자 육성지원 ㉡ 건축자산 기반 지역특화산업 마을기업 육성지원 ㉢ 건축자산 기반 관광벤처 창업 지원 ㉣ 지역 역사문화 체험교육 프로그램 및 축제 ㉤ 건축자산 관광안내지도 제작

* 상기 내용은 사업의 이해를 돕기 위한 개념적인 예시이며, 각 지역특성에 따라 다양한 프로그램을 발굴하되, 기존 정책사업과 동일한 내용은 지양할 것

< 사 업 예 시 >

예시

대구 북·서성로 근대건축물 리노베이션 사업

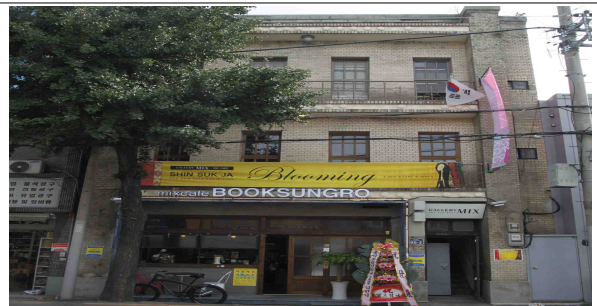
- (대상지) 대구 중구 북·서성로, 향촌동 및 그 주변구간
- (사업내용) 장소성, 역사성, 활용성이 우수한 근대건축물과 한옥을 대상으로 건물외관(간판, 파사드, 지붕, 건물기초 및 골격부분)에 대한 리노베이션을 통해 건축자산의 가치 재인식 및 지역 상권 활성화를 도모
- (사업특징) 지원범위에 대한 공사는 리노베이션 위원회에서 제시한 가이드라인을 준수하고, 위원회의 설계도서 심의·승인 후 시공
 - 사업완료 후 5년 이내 사업비 지원을 받은 부분을 훼손·변경하거나 사업계획을 변경할 경우 구청의 승인 필요
- (지원범위) 건물외관 공사비용의 80% 범위 내에서 최대 40백만원까지 보조금 지원
 - 그 외의 공사비용과 설계비 및 건물내부 공사비는 사용자(세입자 및 건물주) 부담
- (리노베이션 위원회 구성) 근대건축물 리노베이션에 대한 경험과 지식이 있는 전문가로 구성(심의위원회, 실무위원회)
 - 실무위원회는 설계감리·건축고증·민관협력의 분야별 코디네이터로 구성(2015년 2차 사업)되어 2인 1조가 되어 사업 전체 가이드라인 및 건물 단위별 역사적 고증과 평가, 건물현황 파악, 디자인 방향 제시 및 설계지침서 작성 등의 업무를 실시
- (추진체계 및 절차) 사업추진절차는 연도별로 일부 다르게 진행된 점도 있으며, 다음 표는 2014년 사업과 관련된 내용

절 차	내 용	시 기
리노베이션 위원회 구성	<ul style="list-style-type: none"> • 심의위원(전문가, 공무원), 실무위원(분야별 코디네이터) • 리노베이션사업 추진에 대한 방안 결정 • 대상지 선정, 지원범위 결정, 준공심의 	2014년 3월
공고 및 홍보	<ul style="list-style-type: none"> • 리노베이션 사업개요 및 지원대상, 지원범위, 신청자격 등 	3월(2주간)
신청접수	<ul style="list-style-type: none"> • 참여신청 	3월
대상지 선정, 협약체결	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지선정 - 심의위원회 • 협약체결 - 협약서 	3월
설계자 공개모집	<ul style="list-style-type: none"> • 리노베이션사업 설계자 공개모집 • 신청자(임대자 및 건물주)가 설계자 선정 	3월
현장조사 및 설계	<ul style="list-style-type: none"> • 현장조사 및 설계 - 신청자(임대자 및 건물주), 설계자, 코디 등 	4월~6월
설계도서 심의 및 시공	<ul style="list-style-type: none"> • 설계도서 작성 제출(자부담): 수시(5월까지) • 대상, 지원범위 등 확정: 심의위원회 • 착공신고서 제출: 확정일로부터 2개월 이내 	5월~9월
준공심사 및 보조금 지급	<ul style="list-style-type: none"> • 보조금지급신청 및 준공신고서 제출 	9월~12월

사업 전	사업 후
------	------



한옥 앤 스파



믹스카페

* 출처: 대구광역시 중구 내부자료(근대건축물 리노베이션사업-2014년도 사업 전·후)