

# AURI 정책 제안 2022

건축공간연구원  
auri brief  
모음집





## CONTENTS

<b>안전신문고를 통해 살펴본 지역별 안전 실태 분석 및 시사점</b>	001
● 손동필 연구위원, 현대환 연구원, 박유나 연구원	
<b>포스트 코로나에 대응한 주거용 건축물 개방형 발코니 조성 방안</b>	013
● 조상규 선임연구위원, 김영현 연구위원, 남성우 부연구위원, 김신성 연구원	
<b>바이든 시대, 건축·도시 부문 그린뉴딜의 전망과 시사점</b>	021
● 지석환 연구원, 남성우 부연구위원, 이은석 부연구위원	
<b>제2차 건축자산 진흥 기본계획의 주요 내용과 추진 방안</b>	029
● 염철호 선임연구위원, 김가람 연구원, 유예슬 연구원	
<b>규제혁신 실현을 위한 건축규제 모니터링 방안</b>	041
● 이여경 연구위원, 김준래 연구원	
<b>스마트도시서비스의 지속가능성 확보를 위한 운영·관리 개선 방안</b>	053
● 송유미 연구원, 문보람 연구원, 박성남 부연구위원	
<b>건축환경 변화에 대응하는 건축물 용도 분류체계 개선 방안</b>	061
● 김은희 연구위원, 오민정 연구원	
<b>건축허가 간소화를 위한 제도 개선 방안</b>	073
● 김상호 선임연구위원, 한승연 연구원	

<b>고령친화 생활환경 조성을 위한 지역사회 고령친화도 진단·활용 방안</b>	081
● 고영호 연구위원, 한승연 연구원, 최가운 연구원	
<b>지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 정책 방안</b>	089
● 서수정 선임연구위원, 장민영 부연구위원, 김영하 연구원	
<b>데이터경제 활성화를 위한 건축도면정보 개방 확대 방안</b>	105
● 김영현 연구위원, 김신성 연구원, 송유미 연구원	
<b>범죄자 관점을 고려한 범죄취약공간 진단항목 개발</b>	113
● 박유나 연구원, 손동필 연구위원, 현대환 연구원	
<b>공개공지 이용 활성화를 위한 정책방안</b>	125
● 김영지 연구원, 허재석 연구원	
<b>국내 건축·도시 분야 민간전문가 제도 운영 실태 및 개선 방향</b>	133
● 심경미 연구위원, 이혜원 연구원, 김민경 연구원	

# auri brief.

## 안전신문고를 통해 살펴본 지역별 안전 실태 분석 및 시사점

손동필 연구위원, 현대환 연구원, 박유나 연구원

### ● 요약

- 일상생활 공간에서 안전에 대한 사회적 요구가 증대하고 있고, 정부도 국민의 ‘안전권’을 중요 가치로 인식하여 복합적 위험에 대비한 정책을 추진하고 있음
- 국민의 안전사고 및 불안감을 분석하기 위해, 안전 관련 사항이 복합적으로 조사된 ‘안전신문고’ 자료를 바탕으로 도시 규모별로 신고 유형 및 키워드를 분석함
- 신고 유형별 분석 결과에 따르면 시설 및 교통에 대한 신고 비율이 높았으며, 키워드 분석 결과 도로 파손, 보행로 파손 등이 공통적으로 높게 나타남
- 이 외에 서울시는 가로등 및 가로수 관리, 쓰레기 무단투기에 대한 신고가 많았으며, 대전시 및 기초지자체는 전신주 및 불법 적치물에 대한 신고가 많았음

### ● 시사점

- 일상생활 공간에서 불안감을 줄이고, 안전사고 발생 가능성을 사전에 차단하기 위해 지역 단위의 민관협력 거버넌스 구축을 통해 사전 예방 및 점검 정책 마련 필요
- 지역의 안전인프라 구축 수준이 상이하기 때문에, 지역 특성에 맞는 맞춤형 안전 체계 구축이 필요하며 지역별로 차별화된 안전 교육 시행 필요
- 위치 기반 자료가 포함된 통합안전관리 플랫폼 구축을 통해 물리적·비물리적 공간 개선 방향 및 전략을 제시하고, 장소 중심의 공간안전디자인(Designing Safer Space: DSS) 가이드라인 마련 필요

## ① 서론

### ● 일상생활 공간에서의 안전에 대한 사회적 요구 증대

- 사회 불안에 따른 자살률 및 보행 중 사망자의 증가
  - 경제협력개발기구(OECD)에 따르면 2019년 한국의 10만 명당 자살률은 26.9명으로 OECD 국가 중 1위이며, 특히 70대 이상은 45명을 넘음
  - 최근 5년간(2014~2018) 교통사고 사망자 수는 감소 추세에 있지만, 여전히 보행 중 사망자 비율은 전체의 39.7%로 OECD 회원국 평균 19.7%에 비해 2배 높음
- 반복적인 대형 재난안전 사고 발생
  - 2016년 9월 경주, 2017년 11월 포항 등 최근 대규모 지진 발생 빈도가 증가하고 있고, 1978년에서 1998년 사이 연평균 19.2회의 지진이 발생한 반면 1999년부터 2017년에는 연평균 67.6회의 지진 발생
  - 또한 대형 화재 사건(2017.12. 제천 스포츠센터, 2018.1. 밀양 세종병원), 해양 사고(2014.4. 세월호, 2017.12. 영흥도 낚싯배), 건축물 붕괴(2014.02. 마우나오션리조트, 2019.07. 잠원동 상가건물) 등 대형 인명피해 사고도 빈발함
- 정부도 국민의 ‘안전권’을 중요 가치로 인식하여 관련 정책 추진
  - 2017년 7월 국회의장실 의뢰조사에 따르면 헌법에 반드시 담아야 할 1순위 기본권으로 ‘안전권’이 조사되었고, 헌법개정(안)에 ‘안전권’에 대한 내용이 포함됨
  - 2018년 제3차 국가인권정책기본계획에서 ‘안전권’ 부분을 신설하는 등 국민의 안전권 확보를 위한 절차가 진행되고 있음

#### ‘2018~2022 제3차 국가인권정책기본계획’ 정책과제 1. 모든 사람의 생명·신체를 보호하는 사회

- 주요 신규 과제 중 ‘안전권’을 명시하였으며, 확대된 범위의 안전 관점에서 아래 과제들을 신설함
- 범죄피해자 관련 정책 추진 체계 정비 및 정책 추진 주체의 역량 강화, 시설안전, 안전사고 예방 및 재난 안전관리의 국가 책임체제 구축 등 신설

출처: 법무부. (2018). 법무부, 2018-2022 제3차 국가인권정책기본계획 수립. 8월 7일 보도자료.

### ● 사회 전반에 영향을 미치는 복합적 위험 증대

- 다양해지고 복잡해지는 각종 안전사고에 대비
  - 도시의 발달로 인한 인구 집중과 고밀 개발로 사고는 점차 다양해지고 복합적으로 발생하고 있으며, 대형 사고가 자주 발생하고 있음

- 일부 상충되는 안전 관련 제도의 개선을 통해 국민들이 느끼는 체감 안전도 제고
  - 중앙정부는 안전 관련 분야별로 안전 위협 요소를 개선하기 위한 제도를 설립하여 국민의 안전을 확보하고자 하지만, 일부 제도의 경우 상충되는 부분이 있어 서로 보완할 수 있는 통합적 안전 개선 방안이 필요
  - 일례로 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제18조 2(소방관 진입창의 기준)에 의하면 창문의 두께<sup>1)</sup>에 대한 기준을 제시함으로써 화재 시 소방관이 창문을 부수고 들어갈 수 있도록 하고 있으나, 「범죄예방 건축기준 고시」 제10조 및 제11조에 의하면 대부분의 건축물에서 침입방어 성능기준을 만족하는 창을 설치하여야 한다고 규정하고 있어 조율이 필요함

## ● 복합적 안전 위협에 대비한 관계부처별 연계 및 통합

- 안전 관련 부처 간 연계의 필요성 증대
  - 2016년부터 2019년까지 4년간 국민신문고에 접수된 중앙정부의 행정 및 안전 분야 민원 건수를 분석한 결과 총 31만 9,434건 중 단일 부처로는 현 행정안전부(행정안전부, 행정자치부, 국민안전처)의 민원 건수가 약 4만 7,000건으로 가장 많이 집계되었고, 경찰청을 포함하면 약 8만 건의 민원 건수가 집계됨

기관별 행정 및 안전 분야 민원 건수(2016~2019)

기관명	민원 건수	기관명	민원 건수	기관명	민원 건수
경찰청	32,402	고용노동부	17,271	교육부	8,336
국방부	27,327	국세청	13,420	해양수산부	7,707
인사혁신처	26,665	행정자치부	12,603	조달청	5,837
행정안전부	25,794	소방청	11,134	병무청	3,752
국토교통부	24,067	보건복지부	9,023	법무부	3,192
국민권익위원회	20,012	대검찰청	8,847	환경부	3,041
기획재정부	18,086	국민안전처	8,722	기타	32,196

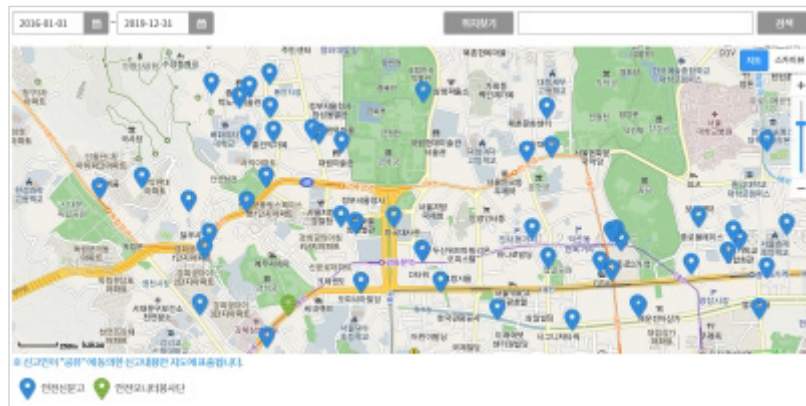
- 안전 관련 제도 및 행정 시스템의 유기적 연계
  - 국가는 대형 재난에 대해 재난안전대책본부를 중심으로 개별 재난 상황에 합동으로 대응하고 있으나, 생활안전을 위한 통합안전 시스템은 구축되어 있지 않음
  - 국민이 일상생활에서 느끼는 안전에 대한 위협은 하나의 장소에서 복합적인 원인에 의해 발생하고 있으나, 개선은 관계부처별로 이루어지고 있어 일괄적인 개선이 이루어지지 않고 있음
  - 따라서 생활안전 관련 제도 및 행정 시스템의 유기적 연계를 위한 통합안전 체계 구축이 필요함

1) 해당 규칙에 따르면 소방관 진입창의 유리는 "가. 플로트판유리로서 그 두께가 6밀리미터 이하인 것, 나. 강화유리 또는 배강도유리로서 그 두께가 5밀리미터 이하인 것, 다. 가목 또는 나목에 해당하는 유리로 구성된 이중 유리로서 그 두께가 24밀리미터 이하인 것"을 사용해야 함

## ② 분석 대상 및 방법

### ● 분석 대상

- 안전신문고는 생활안전, 교통안전, 시설안전 등 하드웨어적인 것에서부터 관행, 법·제도 등 소프트웨어적인 것까지 국민이 생활하면서 불편한 안전 관련 사항을 모두 신고할 수 있는 종합적인 플랫폼임
  - 안전신문고는 안전신고의 체계적인 관리를 위하여 2014년 11월 ‘안전신고 관리단 구성 및 운영 등에 관한 규정’에 의해 구축되었으며, 행정안전부 안전개선과에서 운영하고 있음
  - 안전신문고 홈페이지 및 애플리케이션을 통해 안전과 관련된 모든 사항을 국민이 신고할 수 있는 플랫폼으로 대형 재난·재해부터 작은 안전위험 요소까지 망라하고 있음
- 본고에서는 안전신문고 신고 내용 중 공유(공개)에 동의한 자료를 분석함



안전신고내용		f	🐦	📷
출처	안전신문고			
신고일	2017-04-12 11:58			
신고발생지역	서울특별시 종로구 청진동 246-2			
신고내용	거리설치 조형물이 행인들의 보행에 다소 불편을 줄 수도 있을 것 같습니다. 날카로운 형태 구조물이 위험할 수도 있구요			



안전신고내용		f	🐦	📷
출처	안전신문고			
신고일	2018-04-24 10:08			
신고발생지역	서울특별시 종로구 내수동 3-1			
신고내용	<p>현재 도로 공사가 진행중인데, 길이 너무나 울퉁불퉁합니다. 특히 자차이나 비오는 날에는 아무도 걸을수없게 너무 위험합니다. 실제로 넘어져서 무릎이 다 까졌습니다. 밤에는 보행자 통로를 잘 알 수있도록 전구나 불빛나는 것으로 안내 및 보행자 통로로 유도해야 할 것 같습니다. 아침 출근 길에는 공사로 인해 큰 소음과 대형 공사차량때문에 너무 불편합니다. 다친 것에 대한 보상은 어떻게 해야하는지요? 빠른 대책이 필요할 것 같습니다.</p>			
				

안전신문고 안전신고 현황 지도 및 안전신고 내용

출처 : 안전신문고 홈페이지(검색일: 2020.8.31.)

## ● 분석 방법

- 2016년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지 안전신고 현황 중 공개된 신고 현황을 바탕으로 분석함
  - 도시 규모, 신고 유형, 신고 연도로 구분하여 지역별 주요 신고 내용에 대해 분석
  - 신고 내용을 기반으로 한 키워드 분석을 통해 지역별 안전위험 요소 추출

### 안전신고 분야 및 주요 신고 유형

분야	주요 신고 유형
생활안전	비상통로 확보, 등산로·산책로·전망대 등 생활시설물 안전 확보
교통안전	신호등 미점등, 도로 파손, 교통안전시설(반사경, 차단봉, 가드레일 등) 파손 및 설치 등
시설안전	시설물 균열, 처짐, 뒤틀림, 파손, 흘러내림 등
학교안전	통학로·스쿨존 안전 확보, 학교시설 안전 확보 등
산업안전	감전위험, 가스저장 판매업소 안전기준 미이행 등
사회안전	사이버 안전, 성폭력, 성매매, 식중독, 불량식품 등
해양안전	불법접안, 여객시설 안전, 승객안전 등
기타	안전의식 제고, 안전법규 검토 등

- 도시 규모별로 특별시, 광역시, 기초지자체를 선정하여 신고 내용 조사
  - 분석 대상 도시 선정은 우선적으로 지역별 분포를 기준으로 하였으며, 도시 규모에 따라 특별시·광역시·기초지자체로 선정하였음
  - 도시 분류 기준
    - ① 특별시 : 서울특별시 선정
    - ② 광역시 : 광역시 중 1곳 선정
    - ③ 기초지자체 : 기초지자체의 경우 도시 규모의 편차가 크기 때문에, 인구수 10만~50만의 50개 도시 인구수 평균( $\pm 10\%$ )에 해당하는 도시와 인구수 10만 미만의 11개 기초지자체 인구수 평균( $\pm 10\%$ )에 해당하는 도시를 선정<sup>2)</sup>
  - 최종 대상지는 서울권(서울특별시), 충청도권(대전광역시), 경상도권(경주시), 전라도권(목포시), 강원도권(속초시) 총 5개 도시를 선정하였음

2) 인구 10만~50만 : 경주(25.3만), 거제(24.6만), 목포(22.5만), 양산(35.2만)을 1차 선정  
인구 10만 미만 : 동해(9만), 김제(8.3만), 속초(8.2만), 남원(8만), 문경(7.1만)을 1차 선정

### ③ 안전신문고 분석 결과

#### ● 연도별·신고 유형별 빈도 분석

##### • 서울시

- 서울시의 일상안전 신고 유형을 살펴보면 ‘시설’에 대한 신고 건수가 전체의 64%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, ‘교통’(14%) 및 ‘생활’(13%)이 다음 순위를 차지하고 있음
- 시설에 대한 안전신고 건수가 높은 이유는 타 지역에 비해 차도 및 보행로 이용자가 많은 관계로 파손이 잦고 관리가 어렵기 때문인 것으로 보이며, 특히 노후화된 지역의 도로에 설치된 시설물 관리 상태가 양호하지 않기 때문인 것으로 보임

서울특별시 신고 유형 및 연도별 일상안전 신고 건수

구분	교통	시설	생활	산업	학교	사회	기타	합계
2016	73	243	96	50	25	11	0	498
2017	70	533	144	66	9	6	5	833
2018	58	370	1	0	0	0	0	429
2019	50	11	0	0	0	0	0	61
합계	251	1,157	241	116	34	17	5	1,821

##### • 대전시

- 대전시의 일상안전 신고 유형을 살펴보면 ‘산업’이 48%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, ‘시설’(21%) 및 ‘교통’(13%)이 다음 순위를 차지하고 있음
- 이는 대전시가 확장하면서 과거 도시 외곽의 산업단지가 도시 내부 지역으로 편입됨에 따른 시민들의 불편함 때문인 것으로 보임

대전광역시 신고 유형 및 연도별 일상안전 신고 건수

구분	교통	시설	생활	산업	학교	사회	기타	합계
2016	3	9	5	20	-	3	-	40
2017	6	5	7	33	-	4	1	56
2018	2	10	0	1	-	0	-	13
2019	4	0	0	0	-	0	-	4
합계	15	24	12	54	-	7	1	113



### • 기초지자체(경주시, 목포시, 속초시)

- 기초지자체의 경우 ‘시설’에 대한 일상안전 신고 비율이 타 유형에 비해 매우 높은 것으로 나타남
- 다만 경주시의 경우 신고 내용을 공유하지 않은 비율이 타 도시에 비해 높은 것으로 추측되어 정확한 안전신고 내용 파악이 어려움
- 도시 규모가 작을수록 학교, 사회, 기타 분야의 신고는 매우 적은 것으로 보임

기초지자체 신고 유형 및 연도별 일상안전 신고 건수

구분		교통	시설	생활	산업	학교	사회	기타	합계
경주시	2016	-	-	1	-	-	-	-	1
	2017	3	2	5	1	-	-	-	11
	2018	-	3	-	-	-	-	-	3
	2019	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	3	5	6	1	-	-	-	15
목포시	2016	1	4	4	1	-	-	1	11
	2017	6	30	3	7	-	-	1	47
	2018	9	25	-	-	-	-	-	34
	2019	1	-	-	-	-	-	-	1
	합계	17	59	7	8	-	-	2	93
속초시	2016	1	3	-	-	-	-	-	4
	2017	3	1	2	1	-	-	-	7
	2018	1	5	-	-	-	-	-	6
	2019	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	5	9	2	1	-	-	-	17
총합계		25	73	15	10	-	-	2	125

## ● 키워드 분석

### • 일상안전 키워드 분석을 위한 분류 기준

- 일상안전 신고 내용을 바탕으로 키워드를 분류하면 우선 유형별로 ‘파손’ 및 ‘관리’로 대분류하였으며, 파손에 해당하는 대상은 ‘도로’, ‘보행로’, ‘공원’, ‘공중케이블’, ‘교통신호등’이며, 관리에 해당하는 대상은 ‘가로시설’, ‘위생’, ‘가로수’, ‘적치물’, ‘불법 홍보물’, ‘소화전’ 등임
- 각 대상별로 상세 일상안전 신고 내용을 파악하여 주요 키워드를 분류하고 각 키워드별로 얼마나 많은 신고가 발생하였는지 파악

### • 서울시

- 서울시의 일상안전 신고 키워드 분석 결과 관리(57%) 유형이 파손(40%) 유형에 비해 높게 나타났으나, 차이는 크지 않은 것으로 분석됨
- 파손 유형에서는 ‘보도 파손’과 ‘도로 파손’이 11.1%로 가장 높게 나타났으며, 관리 유형에서는 ‘보안등’(18.19%), ‘전신주’(7.36%), ‘쓰레기 무단투기’(6.98%) 순으로 높게 나타났음
- 서울시의 경우 주민들이 도로 및 보행로 이외에도 다양한 분야에서 일상안전 위협을 느끼고 있는 것으로 나타남

#### 서울특별시 일상안전 신고 키워드 분석

유형	대상	키워드	건수			비율
			강북	강남	합계	
파손	도로	도로 침하(포트홀)	43	15	58	3.19%
		도로 파손	111	91	202	11.10%
		맨홀	7	0	7	0.38%
		펜스	2	3	5	0.27%
		기타	21	9	30	1.65%
	보행로	보도 침하	29	29	58	3.19%
		보도 파손	113	89	202	11.10%
		볼라드	15	4	19	1.04%
		빗물받이	42	13	55	3.02%
		기타	19	18	37	2.03%
	공원	공원시설물 및 산책로	17	28	45	2.47%
		기타	6	2	8	0.44%
관리	가로시설	가로등(보안등)	93	238	331	18.19%
		신호등	18	16	34	1.87%
		펜스	8	4	12	0.66%
		전신주	64	70	134	7.36%
		가로수	89	37	126	6.92%
		표지판(안내판)	23	22	45	2.47%
		소화전	11	10	21	1.15%
		기타	20	16	36	1.98%
	도로 및 보행로	불법주차, 적치물	45	63	108	5.93%
	위생	쓰레기 무단투기	85	42	127	6.98%
		오염 및 분비물	8	0	8	0.44%
	하수구	막힘, 이물질, 파손	31	13	44	2.42%
		기타	3	1	4	0.22%
	기타		43	21	64	3.52%
	합계		966	854	1820	100.00%

• 대전시

- 대전시의 안전인식 신고 키워드 분석 결과 관리(68.1%) 유형이 파손(17.7%) 유형에 비해 높게 나타남
- 특히 관리 유형에서의 가로시설에 설치된 ‘전신주’에 대한 신고 비율이 약 60%를 차지하고 있어 전신주 관리 부실에 대한 안전불안감을 크게 느끼고 있는 것으로 보임
- 다만 파손에 대한 신고 비율이 타 지자체에 비해 낮은 것으로 보아 안전시설물 관련 대응이 신속히 이루어지고 있는 것으로 보임
- 이외 ‘도로의 침하’(3.54%) 및 ‘도로 파손’(3.54%), ‘보도 파손’(4.42%)에 대한 신고 내용이 많은 것으로 분석됨

대전광역시 일상안전 신고 키워드 분석

유형	대상	키워드	건수	비율
파손	도로	도로 침하(포트홀)	4	3.54%
		도로 파손	4	3.54%
		맨홀	-	-
		펜스	-	-
		기타	1	0.88%
	보행로	보도 침하	2	1.77%
		보도 파손	5	4.42%
		볼라드	-	-
		빗물받이	-	-
		기타	1	0.88%
	공원	공원시설물 및 산책로	3	2.65%
		기타	-	-
관리	가로시설	가로등(보안등)	-	-
		신호등	-	-
		펜스	-	-
		전신주	67	59.29%
		가로수	1	0.88%
		표지판(안내판)	2	1.77%
		소화전	-	-
		기타	1	0.88%
	도로 및 보행로	불법주차, 적치물	3	2.65%
	위생	쓰레기 무단투기	3	2.65%
		오염 및 분비물	-	-
	하수구	막힘, 이물질, 파손	-	-
		기타	-	-
	기타		16	14.16%
	합계		113	100.00%

• 기초지자체(경주시, 목포시, 속초시)

- 기초지자체의 일상안전 신고 키워드 분석 결과 파손(65.3%) 유형이 관리(34.6%) 유형에 비해 높게 나타난 것으로 분석되어 파손에 대한 대응이 대도시에 비해 늦는 것으로 나타남
- 파손 유형에서는 ‘도로 파손’이 10.48%, ‘보도 파손’이 9.68%로 가장 높게 나타났으며, 관리 유형에서는 ‘불법주차 및 적치물’(5.65%), ‘전신주’(4.84%) 순으로 높게 나타남
- 기초지자체의 경우 특별시 및 광역시에 비해 보행로와 관련된 일상안전 위협을 더욱 크게 느끼고 있는 것으로 분석됨

기초지자체 일상안전 신고 키워드 분석(경주시, 목포시, 속초시)

유형	대상	키워드	건수	비율	
파손	도로	도로 침하(포트홀)	5	4.03%	
		도로 파손	13	10.48%	
		맨홀	9	7.26%	
		펜스	1	0.81%	
		기타	3	2.42%	
	보행로	보도 침하	7	5.65%	
		보도 파손	12	9.68%	
		볼라드	8	6.45%	
		빗물받이	9	7.26%	
		기타	6	4.84%	
	공원	공원시설물 및 산책로	7	5.65%	
기타		1	0.81%		
관리	가로시설	보안등(가로등)	3	2.42%	
		신호등	2	1.61%	
		펜스	1	0.81%	
		전신주	6	4.84%	
		가로수	1	0.81%	
		표지판(안내판)	6	4.84%	
		소화전	1	0.81%	
		기타	1	0.81%	
	도로 및 보행로	불법주차, 적치물	7	5.65%	
	위생	쓰레기 무단투기	4	3.23%	
		오염 및 분비물	-	-	
	하수구	막힘, 이물질, 파손	-	-	
		기타	-	-	
	기타			11	8.87%
	합계			124	100.00%

## 4 시사점

### ● 일상안전에 대한 사전 예방 및 점검 정책 개선

- 안전신문고 국민 안전인식 분석 결과 도로 및 보행로에서의 파손, 침하, 가로시설물의 개선 등 일상생활에서 쉽게 접하는 시설물의 훼손이 국민들의 안전불안감을 유발시키는 요인으로 분석됨
- 따라서 안전 위협 요소를 개선하는 사후 대응보다는 사전에 미리 점검하여 안전사고가 발생하지 않도록 하는 사전 예방으로 변화할 필요가 있음
  - 정부도 안전 위협 요소에 대한 선제적 대응을 통해 사전에 안전사고 예방을 위한 제도를 구축하고 있지만, 국민이 먼저 민원을 제기하여야만 해당 사항을 개선하는 방식이 주를 이루고 있어, 집중적인 예방을 할 수 있는 제도적 개선이 필요함
- 또한 지역 단위의 민관협력 거버넌스 구축을 통해 지역에 대한 이해도가 높은 지역주민의 의견을 기반으로, 개별 부처별로 담당하고 있는 안전 분야를 통합할 수 있는 종합적 안전 개선 정책이 필요함
- 일상안전 불안감을 유발시키는 시설물이 대부분 공공시설물인 만큼 신규 설치되는 시설물뿐만 아니라 기존 시설물에 대한 세부적인 점검계획을 수립하여 지속적인 관리가 이루어져야 함

### ● 지역 맞춤형 안전 체계 구축 및 인식 확산을 위한 교육 시행

- 도시별 안전인식 분석 결과에 따르면 특별시는 도로 파손, 보행로 파손, 가로등 및 가로수 관리, 쓰레기 무단투기 등에 대한 신고 비율이 높은 반면 광역시 및 기초지자체는 도로 파손, 보행로 파손, 전신주 및 불법 적치물에 대한 신고 비율이 높아 일상안전 환경 구축을 위한 지역별 맞춤 정책이 필요함
  - 밀집도가 높은 특별시의 경우 도로 및 보행로의 가로시설물에 대한 안전민감도가 높고, 특히 범죄 두려움이 높기 때문에 이에 맞는 대책이 필요함
  - 기초지자체의 경우 지중화가 이루어지지 않은 구도심 공공시설물과 나대지 등의 불법 적치물 등에 대한 안전 대책이 필요함
- 안전불감증을 개선하고 사회 전반적 안전의식 향상을 위해 지역별로 다수 발생하는 재난 및 안전 상황에서의 사고 발생 유형, 대응 방안, 예방 방안에 대한 지역 맞춤형 교육 프로그램 개발 및 보급 추진이 필요함

## ● 다양한 위험 요인에 복합적으로 대응하는 공간안전디자인 기반 구축

- 지역 맞춤형 통합안전 플랫폼 구축을 위해서는 장소 중심의 위치정보 기반 안전신고 데이터 베이스(DB) 구축이 필요함
- 이를 통해 건축물 단위, 블록 단위, 행정구역 단위에서 안전 위협 요소를 예측하고 대응하는 맞춤형 공간안전 정책이 필요하며, 장소 중심의 물리적·비물리적 환경 개선을 위한 방향 및 전략 제시가 필요함
- 이때 시민들이 일상생활 공간이 안전하다고 인식할 수 있도록 공간안전디자인(Designing Safer Space: DSS) 가이드라인이 필요함
  - 공간안전디자인은 공간의 구성원이 안심하고 생활할 수 있도록 특정한 장소를 중심으로 공간의 여러 안전 관련 성능을 통합적으로 고려하는 디자인임
  - 범죄예방을 위한 범죄예방환경설계(CPTED), 장애인과 취약계층의 안전 및 편의를 위한 유니버설디자인, 고령화 시대에 대비한 인지건강 디자인 등 다양한 계층의 안전을 고려하여야 하며, 서로 상충되는 부분과 보완되는 부분을 종합적으로 고려하여야 함
  - 특히 현장에서 해당 지식이 없는 사람도 실무적으로 활용할 수 있도록 쉬운 언어의 가이드라인으로 작성되어야 함

손동필 연구위원 (044-417-9685, dpson@auri.re.kr)

현태환 연구원 (044-417-9673, thhyeon@auri.re.kr)

박유나 연구원 (044-417-9833, ynpark@auri.re.kr)

▶ auri brief 바로가기

# auri brief.

## 포스트 코로나에 대응한 주거용 건축물 개방형 발코니 조성 방안

조상규 선임연구원, 김영현 연구위원, 남성우 부연구위원, 김신성 연구원

### ● 요약

- 신종 코로나바이러스 감염증(코로나19)으로 인한 생활행태 및 거주공간의 요구 변화 등을 수용할 수 있는 옥외 공간으로서 개방형 발코니가 재조명되고 있음
- 현행 「건축법」에서는 주거용 건축물에서 부족한 실내 거주면적을 증대시키기 위해 발코니의 확장이 보편화되어 있는 실정으로, 개방형 발코니를 활성화하기 위해서는 실내면적의 감소를 대체할 수 있는 인센티브가 수반되어야 함
- 해외에서는 옥외 공간으로서 발코니의 활용성을 담보하기 위해 최소 규모, 개방성, 대피구조 등을 규정하여 운용하고 있으며, 바닥면적 산입 제외(일본, 독일), 허용용적률 완화(싱가포르) 등의 인센티브를 제공하고 있음
- 개방형 발코니의 도입 및 활성화를 위하여 기존 발코니를 비확장하고 이를 연계하여 설치 시 바닥면적 산입에서 제외하도록 하고, 건축적 검토를 통해 적정 규모·형태 기준 및 실내 공간화 방지 방안을 제안

### ● 시사점

- (「건축법 시행령」 개정) 「건축법 시행령」에서는 제119조(면적 등의 산정 방법)를 개정하여 주거용 건축물에 한하여 설치 기준에 적합한 경우, 별도의 바닥면적 산정 기준이 마련되어야 함
- (개방형 발코니 설치기준 제정) 「건축법 시행령」에서의 설치 기준에 대한 위임 규칙으로서 개방형 발코니의 형태와 규모에 관한 세부 사항을 규정하는 기준 제정이 요구됨

## ① 코로나 시대 주거공간에서 발코니의 가치 변화

### ● 코로나19에 따른 주거공간의 쓰임새 변화

- 코로나19 확산 방지를 위한 ‘사회적 거리두기’로 주택에 머무는 시간이 증가하고 있음
- 출근 전, 퇴근 후 휴식을 위한 공간의 기능을 넘어 재택 근무, 온라인 수업 등 집에서의 활동 유형이 다양해지고 있음
- 해외에서는 최근 코로나에 따른 격리 극복을 위해 식물 재배를 통한 휴식, 이웃과 함께 하는 운동, 악기 연주 공간으로 발코니를 활용하고 있음

### ● 포스트 코로나에 대응하는 신 주거공간으로서 발코니 재조명

- 발코니를 매개로 사람들이 연결되고 SNS를 통해 다시 확산되는 등 사회적 공간으로서 발코니의 기능이 재조명되고 있음<sup>1)</sup>
  - 발코니에서 공연하고 이웃들이 아래층에서 관람하거나, 아래층에서 공연하고 발코니에서 관람하는 사례가 다수 나타나며 이는 다시 유튜브, SNS를 통해 전 세계로 공유
- 구글 트렌드 분석에 따르면 ‘발코니’에 대한 검색량은 코로나 발생 이후 증가한 것으로 나타나며, 관련 검색어로 ‘marathon on balcony’, ‘Italy balcony singing’ 등 코로나 이후 발코니에서의 행위가 표출
- 포스트 코로나-뉴노멀 시대에는 건축물 내 옥상정원, 테라스, 발코니 등 오픈스페이스에 대한 수요가 증가할 것으로 예측<sup>2)</sup>



식물과 함께하는 휴식 공간

출처: Mitteldeutsche Zeitung 온라인판.  
<https://www.mz-web.de/leben/verbraucher/gut-zu-wissen-diese-pflanzen-sind-auf-dem-balkon-nicht-erlaubt-32441222>(검색일: 2020.11.5.)



이웃과 함께 운동하는 공간

출처: Reuters. <https://g1.globo.com/bemestar/coronavirus/noticia/2020/04/02/as-varandas-e-janelas-durante-o-confinamento-fotos.ghtml>(검색일: 2020.11.5.)



악기를 연주하는 공간

출처: Reuters. <https://g1.globo.com/bemestar/coronavirus/noticia/2020/04/02/as-varandas-e-janelas-durante-o-confinamento-fotos.ghtml>(검색일: 2020.11.5.)

#### 해외에서의 코로나시대 발코니 활용 사례

- 1) Traverso, V. (2020). Why do balconies inspire us? BBC. 11월 5일 기사; Reuters. (2020). Quarantine culture from rooftops, balconies. *The Economic Times*. 4월 7일 기사; Froui, G. (2020). Beating lockdown inertia: French city-dwellers keep fit on balconies. Reuters. 3월 28일 기사.
- 2) 김성준, 오성훈, 허재석. (2020). 포스트코로나-뉴노멀시대의 건축-도시공간의 변화예측과 우리나라 가로 및 보행환경 정책예의 시사점. 건축공간연구원.



## ② 주거용 발코니 제도 변화 및 문제점

### ● 발코니 관련 제도 변화

- 본래 발코니는 단열·수납·피난 등의 기능을 제공하는 공간이지만, 우리나라에서는 공동주택의 발코니가 내부 공간의 부족을 채우기 위해 개조됨
- 돌출형 발코니 → 전면연속형 발코니(1980) → 창호 설치 허용(1988) → 발코니 확장 합법화(2005)의 과정을 거쳐 주택 평면이 변화되어 옴

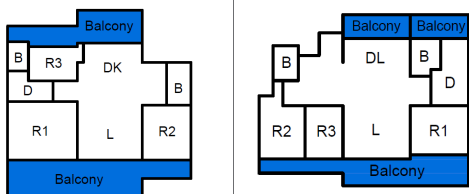

발코니 면적 산정 관련 「건축법」 변화

연도	「건축법」 규정	변화 내용
1973	• 노대등의 난간벽 면적이 수직면 면적의 2분의 1 이상인 경우 바닥면적에 산입	• 1971년 발코니 규정이 처음 등장한 이후 아파트 건설 붐이 본격화
1986	• 외벽으로부터 1.2m 초과 부분에 한해 바닥면적 산입	• 공동주택 발코니 면적을 바닥면적 산입에서 제외하는 것이 공식화
1988	• 공동주택의 노대등의 바닥은 난간 등의 설치 여부와 관계 없이 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5m를 곱한 값을 공제	• “난간 등의 설치 여부와 관계없이” 문구는 창호 설치를 허용한다는 의미이며, 산입제외 범위도 1.2→1.5m로 확대
2000	• 채광방향 벽면 노대등의 바깥 부분에 간이화단을 노대등의 100분의 15 이상 설치한 경우 2m를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입	• 외부 공간으로서 활용성 확보를 위해 화단 설치 시 바닥 면적 산입 제외 길이 1.5→2.0m로 확대
2005	• 주택에 설치되는 발코니는 필요에 따라 거실, 침실, 창고 등 다양한 용도로 사용 가능	• 거실, 침실 등으로 확장을 합법화하고, 비판이 많았던 바닥면적 산입 제외 길이는 2.0→1.5m로 축소

출처: 김철희, 박진철. (2008). 아파트 발코니 확장의 법규와 문제점 분석을 통한 제도적 개선방안. 한국건축환경설비학회논문집, 2(1), 28-33.

- 2010년대에 들어서는 발코니 면적 극대화가 본격화되면서 전면부의 길이가 더욱 길어지는 형태로 발전, 이에 따라 비확장 세대의 평면 구성은 더욱 열악하게 됨

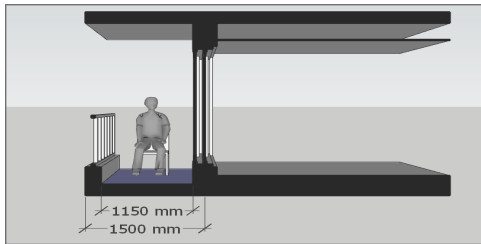
2000~2010년대 아파트 평면 및 발코니 변화

연대	2000년대		2010년대	
이름	용인 신봉자이 (33평, 2004년)	성남 판교 LH (33평, 2009년)	평택 힐스테이트 (84m <sup>2</sup> )	김포 반도유보라 (59m <sup>2</sup> )
평면				
			기본형	
			확장형	

출처: 신현수, 김동훈. (2018). 발코니 확장제도가 단위세대 평면구성에 미치는 영향에 관한 연구. 대한건축학회 춘계학술발표대회논문집, 38(1), 74를 참고하여 재구성.

## ● 옥외 공간으로서의 활용성 한계

- 빨래 건조 공간, 다용도실 등 일부 구간은 발코니를 확장하지 않고 사용하나, 옥외 공간으로 활용은 어려운 구조임
  - 벽체 두께와 난간 설치 공간 제외 시 발코니 폭원은 더욱 협소해짐
- 서울시의 경우 건축물 심의기준에서 개방형 발코니 설치를 유도하고 있으나, 경관 관리 측면으로서의 규제적 성격이 강함
  - 개방형 발코니의 활용성보다는 심의기준을 인정받아 확장 발코니를 최대한 확보하는 목적으로 설치되고 있음
  - 서울시 건축물 심의기준에서는 전체 발코니의 30%는 설치를 제한하되, 돌출형·개방형·돌출개방형 발코니 설치 시 발코니 삭제 비율을 완화해 주고 있음



1.5m 발코니의 유효 폭



서울시 개방형 발코니 사례

출처: <https://tv.kakao.com/channel/3094363/cliplink/391418240> (검색일: 2021.1.7.)

### 현행 발코니의 옥외공간 활용성 한계

## ● 옥외 발코니 조성 시 실내면적 감소로 시장 수용성 문제

- 우리나라의 주거면적은 해외와 비교하여 협소하므로, 발코니를 확장한 주택의 수요가 높은 실정임
- 옥외 공간으로 쓰임새가 높은 발코니를 설치할 경우 기존 발코니 확장을 통한 실내면적의 감소가 불가피하므로 시장에서 수용이 어려움

가구원 수별 주거사용면적의 국가 간 비교

(단위: m<sup>2</sup>)

구분	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 가구
한국	48.6	73.1	79.1	85.5	91.2	94.1
영국	71.2	91.8	96.0	103.7	109.4	109.7
미국	141.3	179.7	183.0	198.0	199.8	197.6

출처: 천현숙 외. (2016). 가구원수별 주거사용면적 차이와 시사점. 국토정책 Brief 592호. 국토연구원.

### ③ 해외 주거용 건축물 발코니 관련 규정

- 해외에서는 옥외 공간으로서 발코니 활용성을 담보하기 위해 최소 규모, 개방성, 대피구조 등을 세부적으로 규정하고 있음
- 형태, 규모 기준과 함께 바닥면적 산입 제외(일본, 독일), 허용용적률 완화(싱가포르) 등 인센티브 규정도 운용 중임

해외 주거용 건축물 발코니 규정 및 세부 내용

국가	발코니 규정	세부 내용
 싱가포르	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 형태 규정</li> <li>• 면적 완화 규정</li> <li>• 개방성 규정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 각 세대별 총 발코니의 크기는 내부 순면적의 15%로 제한</li> <li>• 바닥면적(GFA)의 최대 7%까지 허용용적률을 초과하여 설치 가능</li> <li>• 외부 건물 벽에서 최소 1.5m 폭으로 돌출</li> <li>• 연속적인 돌레로 최소 40% 이상 개방</li> </ul>
 미국	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 형태 및 개방성 규정</li> <li>• 설치 높이 및 이격 규정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 벽면 너비의 50% 내에서 최대 1.8m까지 돌출 가능(뉴욕시 R1~R3 구역)</li> <li>• 벽면 너비의 67% 내에서 설치(뉴욕시 R4~R5 구역)</li> <li>• 2.1m(7피트) 이상 돌출 제한(뉴욕시 R6~R10 구역)</li> <li>• 난간을 제외하고 발코니 돌레의 33% 이상이 폐쇄되지 않은 경우 최대 1.8m(6피트) 깊이까지 건물 벽에 함입 가능(뉴욕시 R6~R10 구역)</li> <li>• 발코니는 건물의 3층 이상 또는 6m(20피트) 이상에 설치</li> <li>• 외부 탈출 목적으로 설치되는 발코니는 인접 대지 경계, 건물의 다른 부분, 동일 대지 내 다른 건물로부터 약 3m(10피트)의 최소 화재이격거리를 두어 설치</li> </ul>
 영국	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 규모 및 형태 규정</li> <li>• 과세 규정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2인이 거주하는 주택은 최소 5m<sup>2</sup>의 개인 옥외 공간이 필요, 2인 이상이 거주 시 1인당 1m<sup>2</sup>의 추가 공간 제공</li> <li>• 최소 너비(width)과 깊이(depth)는 각각 1.5m</li> <li>• 100m<sup>2</sup> 이상의 주택 건축 시 토지소유권자에게 우리나라의 연면적에 해당하는 GIA(Gross Internal Area)에 따라 공공시설부담금 부과</li> <li>• 발코니에 유리를 설치한 경우 GIA에 발코니 면적 포함</li> </ul>
 일본	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 피난상 유효한 위치 및 구조 규정</li> <li>• 바닥면적에 산입 제외 규정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인접 주택 또는 직하층 발코니 등으로 대피할 수 있을 것</li> <li>• 깊이 750mm, 폭 1,500mm 이상으로 설치할 것</li> <li>• 발코니의 바닥은 내화구조, 준내화구조, 기타 이와 동등 이상의 내화성능을 가지는 것으로 하고, 구조내력상 안전한 것으로 할 것</li> <li>• 최대 폭 2m까지 바닥 면적에서 산입 제외</li> </ul>
 이탈리아	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 형태 규정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보도 높이에서 3.2m 미만의 높이에 설치 불가</li> <li>• 돌출 폭은 1.4m를 초과할 수 없으며, 길이는 파사드 길이의 75%를 초과해서는 안 됨</li> </ul>
 독일	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 형태 규정</li> <li>• 면적 산정 규정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 각 외벽 너비의 3분의 1을 넘지 않아야 하고, 2m 이상 돌출되어서는 안 되며, 맞은편 이웃 경계로부터 2m 이상 이격되어야 함</li> <li>• 발코니는 바닥 면적으로 산입하지 않음</li> </ul>
 네덜란드	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 규모 규정</li> <li>• 형태 규정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 각 주택에는 바닥 면적이 4m<sup>2</sup> 이상이고 폭이 1.5m 이상인 발코니가 있어야 함</li> <li>• 완전히 또는 부분적 폐쇄 불가</li> </ul>

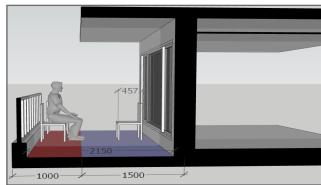
## 4 개방형 발코니 도입 방향

### ● 개방형 발코니 설치 시 바닥면적 산입에서 제외

- 기존 발코니의 일부를 비확장하고 개방형 발코니 설치 시 바닥면적 산입에서 제외함으로 써 개방형 발코니로 조성을 유도함
- 이 경우, 비확장 발코니와 연계하여 쓰임새가 높은 개방형 발코니 조성이 가능함

### ● 개방형 발코니의 규모 기준

- 개방형 발코니는 길이 5m, 돌출 폭 1m(총 5㎡)까지 설치할 경우 바닥면적 산입에서 제외
  - (길이) 국민주택 규모(전용 85㎡)의 세대별 거실 또는 침실의 일반적 길이인 최대 5m로 제시
  - (폭) 발코니 유효폭을 고려하여 돌출 폭은 1m까지 허용
  - 기존 발코니 1.5m와 연계 시 2.5m 규모의 개방형 발코니 조성 가능



2.5m 개방형 발코니의 단면도  
(6인이 앉을 수 있는 공간)



2.5m 개방형 발코니의 조감도

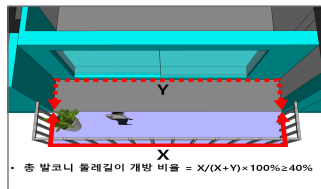


비확장 발코니를 연계한 개방형  
발코니 사레

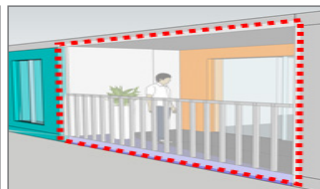
개방형 발코니의 규모 기준

### ● 개방형 발코니의 형태 기준

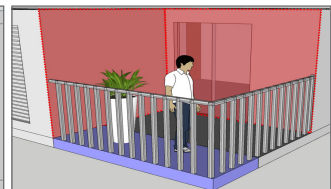
- 발코니의 개방성을 위해 둘레 길이의 40% 이상은 개방된 형태로 설치하도록 함
  - 총 발코니 둘레길이 개방 비율 =  $X \div (X + Y) \times 100\% \geq 40\%$
  - 싱가포르의 발코니 4면 길이의 40% 이상이 개방되도록 규정하고 있으며, 이 경우 최대 7% 까지 용적률에 산정하지 않음
- 외기에 면한 부분이 난간을 제외하고 벽, 창호 등으로 폐쇄되지 않고 개방되도록 기준 마련



개방형 발코니 개방률 산정  
(일부 합입 가능)



전부 합입된 발코니 형태 방지

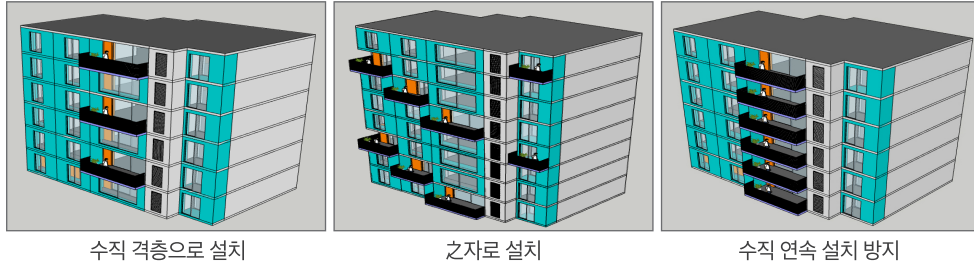


코너 발코니 적용 가능

개방형 발코니의 형태 기준

## ● 실내 공간화 방지

- (계획적 차원) 발코니의 개방성을 유지하고, 실내 공간화 방지를 위해 수직 연속하여 설치하는 것을 제한하도록 함
  - 서울시는 돌출형 발코니<sup>3)</sup>와 개방형 발코니를 통합한 돌출개방형 발코니<sup>4)</sup>를 규정하여 직상에 슬래브를 설치할 수 없도록 하고 있음



계획적 차원에서의 개방형 발코니 실내 공간화 방지

- (관리·감독 차원) 개방형 발코니 설치 후에 이루어지는 실내 공간화에 대해서는 불법 증축에 따른 이행강제금을 부과하는 등 철저한 관리·감독을 실시하도록 함

### 현행 이행강제금 부과 기준

구분	부과 기준
부과 기준이 되는 위반 구분	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 확장하는 경우는 허가(공동주택 행위허가)를 받지 아니하고 건축한 경우, 창호만 설치하는 경우는 신고(공동주택 행위신고)를 하지 아니하고 건축한 경우</li> <li>• 200㎡ 미만, 3층 미만인 주거용 건축물은 확장, 창호 설치 모두 신고 위반</li> </ul>
위반 구분별 부과 기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허가위반 : 1㎡의 시가표준액(공시가격)의 50%에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액</li> <li>• 신고위반 : 허가위반 금액의 70%</li> <li>• 세대면적 60㎡ 이하인 주거용 건축물은 위 금액의 2분의 1만 부과</li> <li>• 위반면적이 30㎡ 이하인 경우 50% 감경</li> </ul>
이행강제금 부과 예시	<p>※ 예시1) 전용면적 85㎡, 공시가격 5억 원인 주택에서 창호를 설치한 경우</p> <p>- 5억 원(공시가격) ÷ 85㎡(전용면적) × 0.5(허가위반) × 5㎡(위반면적)** × 0.7(신고위반)*** × 0.5(위반면적 30㎡ 이하)**** = 5,882,353원</p> <p>※ 예시2) 전용면적 59㎡, 공시가격 4억 원인 주택에서 창호를 설치한 경우</p> <p>- 4억 원 ÷ 59㎡ × 0.5 × 5㎡ × 0.7 × 0.5(위반면적 30㎡ 이하) × 0.5(60㎡ 이하 주택)***** = 2,966,102원</p>

\* 「건축법」 제80조 제1항 제1호 - 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우 1㎡의 시가표준액의 50%에 위반면적을 곱한 금액

\*\* 신고 없이 창호를 설치한 개방형 발코니 면적

\*\*\* 「건축법」 제80조 제1항 제1호, 「건축법 시행령」 제115조의 3 제1항 제3호 - 신고를 하지 아니하고 건축한 경우 70%

\*\*\*\* 「건축법」 제80조의 2 제1항 제2호, 「건축법 시행령」 제115조의 4 제1항 제3호 - 위반면적이 30㎡ 이하인 경우

\*\*\*\*\* 「건축법」 제80조 제1항 - 전용면적이 60㎡ 이하인 주거용 건축물은 다음 각호에 따른 금액의 2분의 1

3) 주동 외벽면에서 일부 발코니가 돌출된 형태로서 폭 1미터 이상으로 직상에 슬래브가 있는 것. 수직으로 연속하여 3세대 이하로 할 수 있음 (서울시 건축물 심의기준 제3조)

4) 돌출개방형 발코니는 돌출형 발코니로서 직상에 슬래브가 없는 형태의 발코니(서울시 건축물 심의기준 제3조)

## ⑤ 제도 개선 제안

### ● 「건축법 시행령」 개정

- 주거용 건축물에 한하여 설치 기준에 적합한 경우, 「건축법 시행령」 제119조(면적 등의 산정 방법)에서 별도의 바닥면적 산정 기준을 마련하도록 함

「건축법 시행령」 개정(안)

기존	개정(안)
<b>제119조(면적 등의 산정 방법)</b> 나. 건축물의 노대등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대 등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.	<b>제119조(면적 등의 산정 방법)</b> 나. 건축물의 노대등의 바닥면적은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 그에 따라 산정한다. <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.</li> <li>2) 주택의 노대등의 일부가 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 경우 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이 5미터 이내는 (세대당) 2.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.</li> </ol>

### ● 개방형 발코니 설치기준 제정

- 「건축법 시행령」 제119조(면적 등의 산정 방법)의 개정안에서 제안되는 별도의 바닥면적 산정 기준으로서, 개방형 발코니의 형태와 규모에 관한 세부 사항을 규정하는 기준 제정이 요구됨

개방형 발코니 설치기준 제정(안)

기존	개정(안)
-없음-	<b>개방형 발코니 형태 및 규모 기준</b> ① 「건축법 시행령」 제119조 제1항의 국토교통부장관이 정하는 기준 이란 다음의 각 호와 같다. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 둘레 길이의 40% 이상이 개방된 형태</li> <li>2. 난간을 제외하고 수직으로 외기에 개방된 형태</li> <li>3. 폭 2.5미터 이상</li> </ol> ② 제1항에 따른 개방형 발코니는 거실·침실·창고 등의 용도로 사용할 수 없다.

조상규 선임연구위원 (044-417-9625, blaster@auri.re.kr)

김영현 연구위원 (044-417-9619, yhkim@auri.re.kr)

남성우 부연구위원 (044-417-9693, swnam@auri.re.kr)

김신성 연구원 (044-417-9820, sskim@auri.re.kr)

▶ auri brief 바로가기

▶ 관련 보고서 바로가기

# auri brief.

## 바이든 시대, 건축·도시 부문 그린뉴딜의 전망과 시사점

지석환 연구원, 남성우 부연구위원, 이은석 부연구위원

### ● 요약

- 국제사회의 기후위기 대응과 코로나발(發) 경제위기 대안으로 그린뉴딜이 다시 부상하면서 우리나라를 비롯한 미국, EU 등 세계 주요국 및 국제기구도 그린뉴딜 정책을 추진 중
- 2020년 7월 그린뉴딜을 한 축으로 하는 ‘한국판 뉴딜 종합계획’을 발표, 그린뉴딜의 핵심 정책사업으로 그린리모델링, 그린스마트 스쿨, 스마트 그린도시 등 건축·도시 관련 정책사업이 다수 포함
- 그린뉴딜 정책을 전면에 내세우는 바이든 정부가 출범함에 따라 2년차에 접어든 한국판 그린뉴딜의 대응 방향을 모색하고 양국의 공통분모를 찾아 건축·도시 부문의 협력사업을 확대·고도화할 필요

### ● 시사점

- 한미 양국은 공통적으로 2050년 탄소중립을 목표로 하고 있으며, 핵심 정책수단으로 그린뉴딜에 대규모 정부재정을 투입하여 건축·도시 부문에 대대적인 정책사업을 추진
- 한국판 그린뉴딜이 단기적 경제위기 극복뿐 아니라 사회·경제구조의 질적 전환에 따른 건축·도시의 물리적 변화로 이어지도록 그린뉴딜의 추진체계 및 법제도 재검토 필요
- 바이든 정부의 청정·재생에너지 산업에 대대적인 투자가 전망되므로 신재생에너지 건축설비, 건물에너지 관리시스템 등 국내 그린뉴딜 관련 유망기업을 중심으로 미국과의 사업 네트워크 구축 및 기술 교류 확대가 필요
- 탄소세 도입, 녹색기후기금 확대 등 바이든 정부의 외교·경제 정책 기조에 대응하여 한미 간 공조가 필요한 건축·도시 부문의 그린뉴딜 정책사업을 검토하고 홍보·교류 채널을 구축해야 함

| 주제어 | 기후위기, 그린뉴딜, 바이든, 그린리모델링, 스마트 그린도시

## ① 그린뉴딜 정책 배경

### ● 국제사회의 기후위기 대응과 코로나발(發) 경제위기 대안으로서 그린뉴딜 부상

- 코로나19의 전 세계적인 확산 추세에 따라 사회·경제활동 위축
  - 코로나19의 강력한 전염성과 긴 잠복기로 인해 전 세계 각국은 봉쇄 조치, 이동 제한 권고, 사회적 거리두기 등 감염병 확산 방지 과정에서 사회·경제활동이 급격히 위축
- 경제 회복을 위한 정책수단으로 기후위기 시대에 지속가능한 경기부양책 추진 기조
  - 세계 각국은 코로나19로 인한 경제위기를 극복하기 위해 대규모 경기부양책을 내놓고 있으며, 우리나라를 비롯한 미국, EU 등 세계 주요국 및 국제기구도 저탄소경제 전환과 기후위기에 지속가능한 경기부양책으로 그린뉴딜 정책을 추진 중

#### 해외 주요국의 그린뉴딜 추진 현황

구분	한국판 뉴딜 종합계획 그린뉴딜*	미국 바이든 공약**	EU 유럽 그린딜**
발표 시점	2020년 7월 14일 한국판 뉴딜 국민보고대회	2020년 7월 14일 대선 공약 발표	2019년 12월 11일 EU 집행위원회 발표
목표	2050년 탄소중립	2050년 탄소중립	2050년 기후중립
예산	2025년까지 73조 4,000억 원	4년간 2조 달러 (약 2,401조 원)	10년간 1조 유로 (약 1,377조 1,200억 원)
주요 내용	공공시설 제로에너지화 녹색 생태계 회복 신재생에너지 전환 그린 모빌리티 보급 확대	첨단 인프라 구축 미래형 자동차산업 선점 청정전력 생산역량 확충 건물 부문 에너지효율 혁신	재생에너지 사용 비중 확대 및 에너지효율 개선 순환경제 및 저탄소경제 전환 건축물 에너지성능 규제 법제화

\* 관계부처 합동. (2020). 「한국판 뉴딜」 종합계획, 16-18을 참고하여 작성.

\*\* 심성희 외. (2020). 한국판 그린 뉴딜의 방향: 진단과 제언. 에너지경제연구원, 3-4을 참고하여 작성.

### ● 2020년 7월 그린뉴딜을 한 축으로 하는 ‘한국판 뉴딜 종합계획’ 발표

- 2025년까지 저탄소사회 전환을 위한 총사업비 73.4조 원의 그린뉴딜 추진전략 제시<sup>1)</sup>
  - 코로나19를 계기로 기후위기 대응과 저탄소사회 전환에 대한 국가발전전략의 중요성 증대
  - 핵심 정책사업으로 그린리모델링, 그린스마트 스쿨, 스마트 그린도시 등 건축·도시 관련 정책 사업이 다수 포함
- 2020년 10월 28일, 국회 시정연설에서 2050 대한민국 탄소중립 목표 공식화<sup>2)</sup>
  - 12월 7일에 개최된 제22차 비상경제 중앙대책본부회의에서 ‘2050 탄소중립 추진전략’과 ‘2030 국가 온실가스 감축목표(NDC)’를 확정해 12월 30일 UN 기후변화 사무국에 제출<sup>3)</sup>

1) 관계부처 합동. (2020). 「한국판 뉴딜」 종합계획, 15-18을 참고하여 작성.

2) 대한민국 정책브리핑. (2020). 2021년도 예산안 시정연설. <https://www.korea.kr/archive/speechView.do?newsId=132032533>  
(검색일: 2020.12.30.)

3) 기획재정부. (2020). 탄소중립사회로의 전환을 위한 「2050 탄소중립 추진전략」 발표. 12월 7일 보도자료.



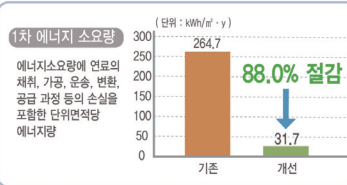
## ② 한국판 그린뉴딜의 건축·도시 정책 현황

### ● 그린리모델링

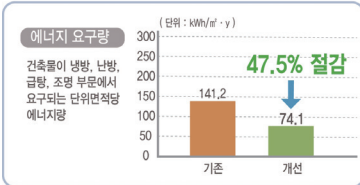
- (개요) 주로 취약계층이 이용하는 공공건축물의 에너지성능, 실내공기질 등을 개선하는 사업으로 단기간에 국민이 체감할 수 있는 가시적 성과를 내는 역할을 수행
  - (사업 규모) 어린이집, 보건소, 공공의료시설 2,170동, 공공임대주택 22.5만 호
  - (지원 대상) 준공 후 15년 이상 경과된 어린이집, 보건소, 공공의료시설, 공공임대주택<sup>4)</sup>
- (현황) 공모를 통해 2020년 사업물량을 확정하고, 2020년 12월 17일에 첫 번째 사업 완료<sup>5)</sup>



건축물 1차 에너지 소요량 비교



건축물 에너지 요구량 비교



공공건축물 그린리모델링 완료사업 1호 철산어린이집

출처: 국토교통부. (2020). 공공건축물 그린리모델링 첫 결실, 시립철산어린이집 준공. 12월 17일 보도자료, 3-4.

### ● 그린스마트 스쿨

- (개요) 노후된 학교를 리모델링해 스마트기술을 활용한 원격교육 체계를 구축함과 동시에 친환경 제로에너지 학교로 전환하는 디지털뉴딜과 그린뉴딜 융합사업<sup>6)</sup>
- (현황) 2020년 8월 18일 시도교육청을 대상으로 정책 간담회를 개최<sup>7)</sup>하고, 9월 14일 그린 스마트 미래학교 추진단이 출범하는 등 사업 추진체계 구축 중<sup>8)</sup>
  - 2021년부터 785동(BTL 포함)의 노후 학교를 그린스마트 스쿨로 전환 추진<sup>9)</sup>

### ● 스마트 그린도시

- (개요) 기존 도시의 기후와 환경 문제를 진단해 유형화하고, 이를 토대로 환경 분야 정책 사업에 스마트기술을 활용하여 지역에 당면한 문제를 해결하고 도시의 녹색전환을 촉진<sup>10)</sup>

4) 국토교통부. (2020). 공공건축물 그린리모델링 지원사업 가이드라인, 2-3을 참고하여 작성.

5) 국토교통부. (2020). 공공건축물 그린리모델링 첫 결실, 시립철산어린이집 준공. 12월 17일 보도자료.

6) 교육부. (2020). 그린 스마트 미래학교 사업계획(안), 7을 참고하여 작성.

7) 교육부. (2020). 교육부·시도교육청 '그린 스마트 스쿨' 본격 추진. 8월 18일 보도자료, 1.

8) 유은혜. (2020). 미래교육의 주춧돌, 그린스마트 미래학교. 국민일보. 10월 6일 기사.

9) 기획재정부. (2020). 2021년 예산안, 15.

10) 환경부. (2020). 스마트 그린도시 사업 공모 가이드라인(안), 6-10을 참고하여 작성.

- (사업 유형) 기후·환경 분야 정책사업 10개 유형을 제시하고 스마트기술을 활용해 시너지 효과를 낼 수 있는 2~3개 정책사업을 연계해 추진하도록 함

#### 스마트 그린도시 사업 유형

분야	회복력			저배출		생태 복원			인간 중심	
기본 방향	기후변화에 대응하기 위한 도시 회복력 구축			온실가스 저감을 위한 저배출 지원 인프라 구축		자연환경의 보전과 접근성 강화를 위한 도시 생태계 복원			환경교육, 취약계층 보호 등 생활환경 개선	
사업 유형	① 기후탄력	② 물순환	③ 물안전	④ 미래차	⑤ 자원순환	⑥ 생태복원	⑦ 생태휴식	⑧ 청정대기	⑨ 환경교육	⑩ 생활환경

출처 : 환경부. (2020). 스마트 그린도시 사업 공모 가이드라인(안), 10.

- (현황) 2020년 9월 9일부터 11월 30일까지 전국 지자체를 대상으로 공모를 실시해 종합 선도형 5곳, 문제해결형 20곳을 선정하고 2021년부터 사업 착수 예정<sup>11)</sup>
- 2021년 상반기 중으로 세부 시행계획을 검토하고 지방재정 심의 등을 거쳐 투자 규모를 확정해 환경부와 지자체가 스마트 그린도시 시행 협약을 체결할 계획

### ● 도시숲

- (개요) 도심 내 미세먼지 저감, 열섬현상 완화 등의 기능을 수행하는 녹지 조성<sup>12)</sup>
- (사업 규모) 미세먼지 차단 숲 630ha, 생활밀착형 숲 216개소, 자녀안심 그린 숲 370개소, 공공 시설 옥상녹화 290개소 조성 등
- (현황) 2020년 7월 22일, 한국형 산림뉴딜 K-포레스트 추진계획 발표
- 11월 20일에는 ‘숲 미래와 재생에너지! 지역산림뉴딜 어떻게 할 것인가’를 주제로 국회토론회 개최하고 지역 균형발전과 산림뉴딜의 발전 방안을 모색<sup>13)</sup>

### ● 그린 모빌리티

- (개요) 온실가스 감축, 미세먼지 저감 및 글로벌 미래차 시장 선점을 위한 전기·수소차 보급 및 노후 경유차·선박의 친환경 전환<sup>14)</sup>
- (현황) 2020년 10월 30일, 그린 모빌리티 정책을 구체화한 ‘미래자동차 확산 및 시장 선점 전략’을 발표<sup>15)</sup>
- 건축·도시 관련 주요 내용으로는 신축 건축물에 전기차 충전기 의무 설치비율 향상, 기존 건축물 설치의무 신규 부과, 공공 유희부지를 활용한 수소차 충전소 발굴 등이 있음

11) 환경부. (2020). 전국 각지에 스마트 그린도시 대상지 25곳 선정. 12월 28일 보도자료, 1-2를 참고하여 작성.

12) 관계부처합동. (2020). 「한국판 뉴딜」종합계획, 84를 참고하여 작성.

13) 대한민국 정책브리핑. (2020). 숲 미래와 재생에너지! 지역산림뉴딜 어떻게 할 것인가. <https://www.korea.kr/news/pressReleaseView.do?newsId=156422262>(검색일: 2020.12.30.)

14) 관계부처합동. (2020). 「한국판 뉴딜」종합계획, 98.

15) 환경부. (2020). 미래자동차 친화적 사회시스템 및 산업생태계 구축, 7-8를 참고하여 작성

### ③ 미국 바이든 정부의 그린뉴딜 건축·도시 정책 전망

#### ● 바이든(Joe Biden)의 그린뉴딜 관련 주요 공약

- 바이든은 미국 민주당의 그린뉴딜 결의안의 정책기조를 계승하는 대선 공약을 발표
  - 미국 민주당 소속의 코르테즈(Alexandria Ocasio-Cortez) 하원의원을 주축으로 한 그린 뉴딜 결의안이 2019년 2월 미 의회에 제출되었으나 상원에서 부결
  - 당시 그린뉴딜 결의안에는 IPCC의 1.5℃ 지구온난화 특별보고서를 근거로 온실가스 배출 제로 목표, 청정·재생에너지로 100% 전력 생산, 건축물 에너지효율 개선 등을 제안<sup>16)</sup>
  - 2020년 미국 대선에 민주당 후보로 출마한 바이든은 2050년까지 탄소배출량 넷제로(Net-zero)를 위해 임기 동안 기후위기 대응과 청정에너지 전환에 총 2조 달러를 투자하는 공약을 발표하며 그린뉴딜 결의안의 정책기조를 유지하고 있음
- 바이든의 그린뉴딜 관련 공약에는 건물(Buildings), 주거(Housing), 교통(Transit) 등 건축·도시 부문에 대규모 정부재정 투자계획과 구체적인 정책방향을 제시하고 있음
  - 공약에서 제시한 건축·도시 부문의 정량적인 목표로는 건물 부문 2035년 탄소 배출경로의 50% 감축, 2035년 발전 부문 100% 무공해 탄소 배출원으로 전환 등이 있음
  - 대표적인 건축·도시 정책사업으로는 업무용 건축물, 창고, 공공건축물 등 4년간 400만 동의 기존 건축물 그린리모델링 및 주택 200만 호 단열성능 보강, 재난·재해로부터 습지 보존, 녹지 복원 등을 통한 물 관리 인프라 보호 등이 있음

#### 바이든의 그린뉴딜 관련 건축·도시 정책 주요 공약

분야	공약사항
인프라 (Infrastructure)	- 보행자, 자전거 이용자, e-스쿠터, 마이크로 모빌리티 인프라 확대 - 재난·재해로부터 습지 보존, 녹지 복원 등을 통한 물 관리 인프라 보호
교통 (Transit)	- 인구 10만 명 이상의 도시에 무공해 탄소 배출원 대중교통 제공 - 50만 개의 전기자동차 충전소 설치
발전 (Power Sector)	- 2035년 무공해 탄소 배출원으로 발전 부문 100% 전환 - 건물 옥상 태양광, 커뮤니티 태양광 시스템 등 수백만 개의 태양광패널 설치
건물 (Building)	- 4년간 400만 동의 기존 건축물 그린리모델링, 주택 200만 호 단열성능 보강(Weatherize) - 고효율 가전제품 업그레이드, 고성능 창호 설치 등에 보조금 지급 - 2030년까지 상업용 신축 건축물의 탄소배출 넷제로 법제화 - 국공립 학교 시설의 실내공기질 개선, 에너지효율 강화, 기후 탄력성 구축 - 고효율 에너지성능이 보장된 공공주택 150만 호 공급
혁신 (Innovation)	- 제로에너지건축물의 추가 공사비용 제로 연구 - 철강, 콘크리트 등 탄소중립 건축자재 연구

출처: THE BIDEN PLAN TO BUILD A MODERN, SUSTAINABLE INFRASTRUCTURE AND AN EQUITABLE CLEAN ENERGY FUTURE.  
<https://joebiden.com/clean-energy/>(검색일: 2020.12.30.)

16) Ocasio-Cortez, A. et al. (2019). Recognizing the duty of the Federal Government to create a Green New Deal. <https://www.congress.gov/116/bills/hres/109/BILLS-116hres109ih.pdf>(검색일: 2020.12.30.)

## ● 바이든 정부의 그린뉴딜 관련 공약 이행에 따른 미국의 향후 전망

- 국제사회의 기후위기 대응에 대한 미국의 적극적인 행보가 예상<sup>17)</sup>
  - 바이든 정부는 공식 출범 후 임기 첫날 파리협정 재가입을 위한 절차를 시작, 다시 미국이 기후행동의 글로벌 리더로 복귀하겠다고 선언
  - 취임 후 100일 내에 미국의 가능한 외교정책 수단을 활용하여 기후 정상회담을 위한 주요 탄소 배출국 지도자를 소집하는 등 국제사회의 기후위기 대응에 상당 부분 영향력을 끼칠 것으로 예상
- 미국 대내외적으로 강력한 기후·환경규제가 재개될 예정
  - 청정전력계획(Clean Power Plan), 대기오염방지법(Clean Air Act) 등 트럼프 정부가 폐지하거나 완화했던 125개 이상의 기후·환경규제 대부분을 되돌릴 것으로 예상<sup>18)</sup>
  - 미국과 교역하려는 국가를 대상으로 석유화학, 철강 등 탄소 집약적 상품에 대해서는 탄소 배출 비용에 대한 과세나 할당량을 부과하는 외교통상 정책을 추진할 계획
  - 건축물과 가전기기의 에너지효율 기준 강화, 화석연료 보조금 축소, 자동차 연비 기준 강화 등 기후·환경규제가 대폭 강화될 것으로 전망
- 태양광, 풍력 등 청정·재생에너지 산업 수혜 및 시장 확대가 예측
  - 바이든은 선거 과정에서 대대적인 청정·재생에너지 육성을 위해 관련 산업에 임기 4년 동안 2조 달러(약 2,200조) 투자를 공약
  - 발전 부문에서 2035년까지 탄소배출 제로를 목표로 미국 전역에 태양광지붕 800만 개, 태양광패널 5억 개, 풍력터빈 6만 개를 설치할 계획
  - 이에 재생에너지 발전, 전기차, 배터리 등 에너지 신산업 분야는 시장이 확대될 것이며 화석연료 중심의 전통에너지 산업에는 부정적 영향이 전망됨
- 바이든 정부의 그린뉴딜 관련 공약은 이행될 가능성이 높음
  - 바이든 정부는 취임 후 즉각 조치할 행정명령 공약과 입법 사항을 구분해 제시하며 미 의회에서 민주당이 다수당을 차지 못할 경우에 대비하고 있음
  - 미 의회 상원 다수당을 결정짓는 조지아주 상원 결선투표에서도 민주당 후보가 승리하며 민주당이 상하원 과반 이상을 차지,<sup>19)</sup> 바이든의 공약 이행에 힘이 실릴 예정

17) Dennis, B. (2020). The U.S. will soon rejoin the Paris climate accord. Then comes the hard part. *The Washington Post*. December 22. <https://www.washingtonpost.com/politics/2020/12/22/biden-paris-climate-accord/>(검색일: 2020.12.30.)

18) Eilperin, J. et al. (2020). Trump rolled back more than 125 environmental safeguards. Here's how. *The Washington Post*. October 30. <https://www.washingtonpost.com/graphics/2020/climate-environment/trump-climate-environment-protections/>(검색일: 2020.12.30.)

19) Irfan, U. (2021). How Joe Biden plans to use executive powers to fight climate change. *Vox*. January 6. <https://www.vox.com/21549521/climate-change-senate-election-joe-biden>(검색일: 2020.01.11.)

## ④ 한미 그린뉴딜 정책 요약 및 시사점

### ● 건축·도시 정책 관점에서 바라본 한미 그린뉴딜 정책 비교

- 한미 양국은 공통적으로 2050년 탄소중립을 목표하고 있으며, 그린뉴딜에 대규모 정부 재정을 투입하여 건축·도시 부문에 대대적인 정책사업을 추진
  - 건축·도시 정책사업은 정부 정책의 메시지 전달과 체감도 높은 성과 창출에 매우 용이하여 양국 그린뉴딜 정책의 중추적인 역할을 담당
  - 건축물 에너지성능 개선, 녹지공간 조성, 친환경 교통 인프라 확대 등 양국이 공통적으로 추진하는 유사한 성격의 정책사업이 다수 있어 정책 교류 및 협력이 가능
- 한국판 그린뉴딜은 경기 회복을 위한 단기 정책사업 이행에 중점을 두고 있는 반면, 바이든의 그린뉴딜 공약은 미국의 중장기 비전을 제시하는 데 방점이 찍혀 있음
  - 한국판 그린뉴딜에서 추진하고 있는 각각의 정책사업들은 적절하게 구성되어 있으나 사회·경제 구조의 패러다임을 전환하는 장기적인 안목에서의 고려는 다소 미흡
  - 건축·도시 정책사업으로는 그린리모델링, 스마트 그린도시, 그린 모빌리티 등 건축, 도시, 교통, 조경 분야별로 짜임새 있게 추진되고 있으나 주무부처 중심으로 사업이 구성되며 일부 중복되는 성격의 정책이 개별 사업으로 진행 중

#### 한미 그린뉴딜 건축·도시 정책 비교

	한국판 뉴딜 종합계획 그린뉴딜*	미국 바이든 그린뉴딜 공약**
목표	2050년 탄소중립	2050년 넷제로(Net-zero)
중점사항	경기 회복을 위한 단기 정책사업 이행	미국 중장기 비전 제시
투자규모	2025년까지 총사업비 73.4조 원(국비 42.7조 원)	임기 4년간 총 2조 달러(약 2,200조 원)
유사 정책사업	(그린리모델링) 공공건축물, 공공임대주택 그린리모델링	기존 건축물 그린리모델링, 고효율 공공주택 공급
	(그린스마트 스쿨) 제로에너지 리모델링, 원격 교육체계 구축	국립 학교 에너지효율 강화, 기후 탄력성 구축
	(도시숲) 미세먼지 차단 숲, 옥상녹화 등 녹지 조성	재난·재해로부터 습지 보존, 녹지 복원
	(그린 모빌리티) 전기차, 수소차 충전소 확대	전기차 충전소 설치, 마이크로 모빌리티 인프라 확대

\* 관계부처 합동. (2020). 「한국판 뉴딜」 종합계획, 8, 16-18을 참고하여 작성.

\*\* THE BIDEN PLAN TO BUILD A MODERN, SUSTAINABLE INFRASTRUCTURE AND AN EQUITABLE CLEAN ENERGY FUTURE.  
<https://joebiden.com/clean-energy>(검색일:2020.12.30.)을 참고하여 작성.

### ● 바이든 정부 출범이 한국판 그린뉴딜에 주는 시사점

- 바이든 정부의 출범으로 국제사회의 기후위기 대응은 새로운 국면에 접어들었으며, 수출·교 등 대외의존도가 강한 우리나라는 미국과의 협력을 적극 모색할 필요
  - 그린뉴딜 정책을 전면에 내세우고 있는 바이든이 당선됨에 따라 한국판 그린뉴딜에도 일정 부분 긍정적으로 작용할 전망
  - 미국이 파리협정에 재가입함에 따라 2021년 영국 글래스고에서 개최될 기후정상회의에서 2030년 온실가스 감축목표 상향 등 보다 심화된 논의가 예상되므로, 이에 대한 압박에 대비하기 위해 한국판 그린뉴딜의 방향과 성과 등을 재검토할 필요

- 바이든 정부의 공격적인 그린뉴딜 투자가 예상됨에 따라 2년차에 접어든 한국판 그린 뉴딜의 대응 방향과 상호 협력 기반을 마련할 필요
- 미국에서 추진될 그린뉴딜과 한국판 그린뉴딜을 비교·검토, 한미 교류 및 협력을 위한 공통 분모를 찾아 건축·도시 부문의 협력사업을 확대·고도화할 여건 마련

## ⑤ 한국판 그린뉴딜 정책의 대응 방향

- 건축·도시 부문의 기후위기 대응 및 그린뉴딜 관련 추진체계 정비
  - 미국이 파리협정에 가세함으로써 예상되는 온실가스 감축목표 상향 요구에 대비해 그간 한국판 그린뉴딜의 건축·도시 정책사업의 성과를 점검하고 온실가스 감축량 및 잠재량을 산정하여 2030년 건물 부문의 온실가스 감축 목표를 재정비할 필요
  - 한국판 그린뉴딜이 단기적 경제위기 극복뿐 아니라 경제기반 전환에 따른 건축·도시의 물리적 변화로 이어질 수 있도록 그린뉴딜 추진체계 및 법제도 재정비 필요
- 신재생에너지 건축설비, 건물에너지관리시스템 등 그린뉴딜 관련 기술 교류 확대
  - 바이든 정부에서 청정·재생에너지 산업에 대대적인 투자를 공약한 만큼 국내 신재생에너지 산업의 수요와 수출 기회가 늘어날 것으로 전망되므로 국내 관련 유망기업을 중심으로 미국과의 사업 네트워크 구축 및 기술 교류 추진
  - 미국의 자국산 제조업 장려 정책에 대비하여 우리나라의 태양광설비, BIPV, 고성능창호, LED 조명, 열교차단재 등 기술집약적 건축자재 기업의 현지화 및 수출 지원 확대
- 기후위기 대응을 위한 건축·도시 정책 한미 외교 경제 부문 협력체계 구축
  - 탄소세 도입, 녹색기후기금(Green Climate Fund: GCF) 확대 등 탄소중립에 필요한 재원을 한미 간 외교·경제 공조를 통해 확보할 수 있도록 관련 정책사업 홍보·교류 채널 구축
  - 국제 세미나, 워크숍 등을 통해 제로에너지건축물 의무화 로드맵, 건축물 에너지·온실가스 정보체계 운영, 세움터 등 한국의 선도적인 정책 운영 현황을 홍보하고 미국과의 외교적 협력 방안 모색

지석환 연구원 (044-417-9695, shji@auri.re.kr)

남성우 부연구위원 (044-417-9693, swnam@auri.re.kr)

이은석 부연구위원 (044-417-9672, enlee@auri.re.kr)

▶ auri brief 바로가기

# auri brief.

## 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 주요 내용과 추진 방안

염철호 선임연구위원, 김가람 연구원, 유예슬 연구원

### ● 요약

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제4조에 근거하여 수립된 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016 ~ 2020)이 종료됨에 따라 그간 추진된 정책성과와 현황을 진단하고 향후의 여건 변화 분석을 통해 중기 계획 수립 필요
- 2020년 12월 국토교통부는 향후 5년간(2021~2025)의 건축자산의 보전·활용을 위한 국가 차원의 정책 목표, 추진전략 및 추진과제를 담은 제2차 건축자산 진흥 기본계획을 마련
- 제2차 건축자산 진흥 기본계획은 ‘새롭게 만나는 건축자산’을 비전으로, 건축자산 진흥정책 추진 기반 강화, 건축자산 가치증진 및 민간시장 활성화, 한옥의 현대화 및 다양화의 3대 추진전략과 12대 추진과제로 구성

### ● 시사점

- 제1차 기본계획 및 관련 정책의 성과진단 결과 정책대상의 모호성, 다양한 관련주체의 협력체계 미흡, 한옥과 건축자산에 대한 가치인식 부족, 관련 기술 개발 미흡 등이 문제점과 한계로 지적
- 제2차 기본계획에서는 건축자산 진흥정책의 실효성 제고를 위한 추진 기반 마련을 위하여 한옥과 건축자산 정책의 핵심 대상을 설정하고, 건축자산 보전·활용의 가치와 중요성에 대한 공감대 형성을 바탕으로 다양한 관련 주체의 협력·지원체계를 구축
- 아울러 현장 중심의 다양한 건축자산 가치 증진 방안을 강구하고, 새로운 한옥 수요 창출과 한옥 산업 활성화 도모를 위한 기술개발의 상용화, 세부기술·기준 마련, 생활 속 한옥 체험 기회 확대 등을 추진
- 중점 추진과제 선정 및 성과지표 관리, 법령 개정 우선 추진, 기본계획 기반의 정책 추진체계 정착, 중앙 지원-지자체 실행-관리-시민·민간 참여의 실행체계 구축 등을 통해 계획의 실효성 확보 필요

**| 주제어 |** 한옥, 건축자산, 건축자산 진흥 기본계획, 가치 증진, 시장 활성화, 현대화, 다양화

\* 이 글은 염철호 외. (2021). 제2차 건축자산 진흥 기본계획 수립 연구. 국토교통부. 중 일부 내용을 정리하여 작성하였음



## ① 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 수립 배경

### ● 건축자산 진흥 기본계획의 성격

- 2014년 6월 한옥 등 건축자산을 보전·활용하거나 미래의 건축자산을 조성하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 국가의 건축문화 진흥 및 경쟁력 강화에 기여함을 목적으로 하는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(이하 「한옥등건축자산법」) 제정
- 한옥 등 건축자산은 사회문화적, 경제적, 산업적으로 주요한 가치를 가지고 있는 보전·활용(건축자산)과 보급·확산(한옥)의 정책대상임
  - 지역의 형성 및 발전 과정과 함께한 한옥 등 건축자산은 지역별 특색 있는 경관 창출 및 정체성 제고에 기여할 수 있는 자원
  - 창업공간 및 관광자원으로서 지역상권 활성화, 신규 일자리 창출 등 지역경제 활성화에 기여할 수 있고, 문화·관광 등 관련 산업으로의 파급효과 및 성장 가능성 또한 큼
- 「한옥등건축자산법」 제4조에서는 국토교통부 장관은 건축자산의 진흥을 위하여 5년마다 건축자산 진흥 기본계획을 수립·시행하도록 규정
  - 시·도지사는 기본계획에 따라 5년마다 진흥 시행계획을 수립·시행(동법 제5조)
- 「한옥등건축자산법」 시행에 따라 국토교통부는 2015년 12월 ‘기억과 일상이 어우러진 건축, 풍요로운 삶의 자산’을 비전으로 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)을 수립·시행

### ● 그간의 정책성과 진단 및 여건 변화를 고려한 제2차 기본계획 수립 추진

- 제1차 기본계획 수립 이후 그동안 총 11개의 광역지자체가 건축자산 진흥 시행계획을 수립하였고, 건축자산 기초조사 실시, 건축자산 진흥구역 지정, 한옥 산업화를 위한 국가 R&D 추진 등 법률과 제1차 기본계획에 따른 정책과 사업 추진
- 건축자산 부문은 여전히 정책의 초기 단계로 건축자산 보전·활용의 필요성에 대한 공감대 형성과 지역에서 관련 정책 추진의 실행력 담보를 위한 기반 마련이 요구
- 한옥 부문은 2010년 ‘신한옥플랜’ 발표 이후 정책 추진 및 산업화의 기반 마련과 선도모델 구축이 지속적으로 추진되어 왔으나, 최근 한옥 건립 추이가 다소 정체를 보이고 있고, 그간 추진된 기술 개발의 확산과 새로운 한옥 수요 창출이 요구
- 제1차 기본계획이 2020년 종료됨에 따라 그간 추진된 정책성과와 현황을 진단하고 향후의 여건 변화 분석을 통해 제2차 건축자산 진흥 기본계획 수립 필요



## ② 그간의 건축자산 진흥정책의 추진 현황과 여건 변화

### ● 제1차 건축자산 진흥 기본계획의 추진 현황

- 제1차 기본계획에서는 ‘건축자산의 가치 공감’과 ‘생활 속에서 누리는 건축자산’을 목표로 6대 실천과제, 16개 세부 실행계획, 38개 세부사업이 제시

건축자산의 가치 공감	1. 건축자산 총조사 지원 건축자산 기초조사 기반 구축 및 기록화 프로그램 등	2. 건축자산 기초연구 건축자산 용어, 유형·가치 및 스토리텔링 요소 발굴 등	3. 국민공감 확산 건축자산 우수사례 발굴 공모전 및 주민참여형 교육 실시 등
	4. 한옥 조성 확대 특화형 한옥마을 조성, 한옥 공공건축물 보급 활성화 등	5. 기술 개발 및 산업 육성 리모델링 기술지침 개발, 지역별 클러스터 등 산업 기반 조성	6. 건축자산 활용 선도 공공 우수건축자산 활용 지원 및 건축 자산 진흥구역 시범사업 추진 등
생활 속에서 누리는 건축자산			

제1차 건축자산 진흥 기본계획의 목표와 실천과제

- 제1차 기본계획에서 설정한 6대 주요 실천과제에 따른 38개의 세부사업 중 총 29개 세부사업(76.3%)을 이행 완료 및 부분 이행
- 미이행된 세부사업은 대부분 추진주체 불명확 또는 유관 부처 간 실질적 협력체계 구축 미흡이 주요 원인
  - 예산 확보, 조직 신설 등이 필요한 세부사업의 경우 기본계획 시행기간(5년) 내 추진 난이도가 높아 계획 기간 내 이행 난항
  - 국가한옥센터의 한정적 기능 및 권역별 건축자산 진흥 지원조직 부재로 연구·정책·홍보 등의 세부사업 실적 미흡

### ● 건축자산 부문의 주요 정책성과

- 건축자산 진흥을 위한 법령 개정 등 법·제도적 기반 확대
  - 진흥 시행계획, 건축자산 기초조사, 건축자산 특별회계, 건축기준 등과 관련하여 건축자산 진흥 정책기반 확대를 위한 「한옥등건축자산법」 일부 개정
  - 제1차 기본계획 수립 이후 11개 광역지자체에서 건축자산 진흥 시행계획이 수립되었고, 18개 지자체에서 한옥 등 건축자산 관련 조례를 제정
- 정책 수립 및 시행을 위한 건축자산 기초조사 및 정보 구축
  - ‘건축자산 기초조사 실시 가이드라인’ 배포, 대한민국 건축자산 정보시스템 구축, 건축자산 기초조사 애플리케이션 개발·보급 등
  - 8개 광역지자체에서 전부 또는 일부 지역에 대한 건축자산 기초조사를 완료하였으며, 총 5,293건의 건축자산 정보 구축

- 건축자산 진흥구역 지정, 건축자산 연계형 도시재생사업 등 진흥정책 추진
  - 건축자산 진흥구역 지정(지정 완료 3개소, 지정 추진 9개소) 추진 및 우수건축자산 등록(12개소 등록 완료) 등 지역의 건축자산 보전·활용을 위한 정책수단 구체화
  - 2018년부터 도시재생 뉴딜사업 내 지역특화 사업으로 '건축자산 연계형' 사업 추진

## ● 한옥 부문의 주요 정책성과

- 신기술 개발 및 전문인력 양성을 통한 한옥 산업화 추진
  - 한옥 전통기술 계승 및 현대화를 위해 2008년부터 국가R&D사업을 추진하여 특허·실용신안 64건, 시제품 50건 등 건축비 절감 및 성능 향상 관련 기술개발 성과 도출
  - 한옥의 품격 및 품질을 제고하고 한옥 산업의 전문성을 강화하기 위해 5년간의 한옥 전문인력 양성사업으로 총 871명의 전문 인력 배출
- 공공 부문의 적극적 지원을 통한 한옥 보급·확산 도모
  - 지역 한옥 공공건축물 보급을 위하여 2008년부터 2017년까지 지자체 한옥건축 지원 사업을 추진하여 총 36건의 사업을 대상으로 한옥 공공건축물(총 101채) 조성 지원(국토교통부)
  - 지자체별 한옥건축 보조금 지원 사업으로 2013년부터 2017년까지 총 1,230채의 민간 부문 한옥건축 지원(2017년 기준 건축된 한옥의 64%가 보조금 지원을 통해 건축)
- 한옥 건축 활성화를 위한 국가적 기준 마련
  - 전통건축양식의 창조적 계승을 도모할 수 있는 「한옥 건축 기준」(2015.12.) 마련
  - 재해·재난 등에 대응할 수 있는 구조적 안전성을 확보를 위해 「소규모건축구조기준」 '전통목구조편'을 제작·보급

## ● 건축자산과 한옥 관련 여건 변화

- 저성장 기조에 따라 대규모(재)개발에서 소규모·점진적 개발로 패러다임이 변화하면서 건축자산의 보전 및 활용을 위한 재생·정비 등의 수요가 증가하고 있어 이에 대응할 수 있는 산업기반 구축 필요
- 제4차 산업혁명 대응 이슈가 급속히 부각되면서 디지털 기반이 취약한 한옥 등 건축자산 관련 기술·산업도 디지털 기술 접목을 통한 기술혁신 방안 모색 필요
- 최근 기후변화 대응을 위해 건축기준이 강화됨에 따라 건축자산 및 한옥의 특성을 고려한 기술 개발 및 대체성능 기준 마련 필요
- 국토교통부를 비롯하여 문화재청(등록문화재, 역사문화자원 전수조사), 산림청(목조건축 활성화), 문화체육관광부(문화도시 사업) 등 한옥 등 건축자산 관련 정책을 활발히 추진 중인 여러 부처 간의 정책 및 사업 연계 필요성 증대

### ③ 진흥정책의 문제점과 원인 진단

#### ● 건축자산 부문

- (건축자산 방치 및 활용 저조) 건축자산의 개념이 광범위하고, 법령에서 규정한 진흥수단의 실행이 미진하며, 한옥에 집중한 정책 추진으로 건축자산 관련 정책 이슈화 노력은 미흡

원인	내용	대응 방안
건축자산 개념의 불명확성	관련 법령에서 규정한 건축자산의 개념이 매우 광범위하고 한옥-건축자산 간 위계 불명확	정책대상으로서 한옥과 건축자산의 개념 및 위계를 명확히 하여 정책 우선순위를 설정하고, 법률에 명시된 진흥 수단의 활성화 및 실효성 제고 수단을 마련할 필요
건축자산 관리체계 미흡	법령에서 규정하고 있는 진흥수단의 실행이 미흡하고, 지자체 건축자산 지원부서도 불분명	
건축자산 정책 이슈화 부족	그간 한옥 분야에 집중한 정책 추진으로 건축자산과 관련한 정책이 이슈화 노력은 상대적으로 미흡	

- (건축자산의 무분별한 가치 훼손 및 멸실 지속) 부동산의 경제적 가치를 중시하는 사회적 분위기에 비해 건축자산 가치 인식은 미흡한 상황이나, 「한옥등건축자산법」은 건축자산의 훼손·멸실 방지의 규제수단으로서 한계

원인	내용	대응 방안
건축자산 가치인식 부족	부동산의 경제적 가치를 중시하는 사회적 분위기에 비해 건축자산에 대한 가치 인식은 미흡한 상황	건축자산 관련 주체별로 인식 제고를 위한 맞춤형 홍보·교육을 국가·지자체 차원에서 강화하고, 보존·활용 촉진 및 멸실 방지를 위한 제도 합리화를 추진할 필요
제도적 장치 미흡	「한옥등건축자산법」은 진흥법의 성격을 가지고 있어 건축자산의 훼손 및 멸실을 방지할 수 있는 규제수단으로서 한계	



(구)농촌진흥청 도서관 철거 전후

출처: 윤원식. (2019). 농촌진흥청, 문화재적 가치 있는 구 도서관 건물 전격 철거. YBC 연합방송. 10월 9일 기사.



(구)오쿠다정미소 철거 전후

출처: (좌) 이보령. (2020). 인천 일제수탈역사 상징 '오쿠다 정미소' 결국 철거. 인천투데이. 5월 6일 기사, (우) 인천in. (2020). 오피스텔 신축으로 철거 위기 몰린 근대산업유산. 4월 5일 기사.



- (건축자산 진흥 사업 추진 미흡) 중앙정부 차원의 지원 및 견인책과 유관부처의 정책·사업과 연계한 부처협업형 정책 및 사업 추진 노력 미흡

원인	내용	대응 방안
중앙정부 차원의 사업 견인책 부족	「한옥등건축자산법」에 명시되어 있는 국가 차원의 지원 및 견인책 추진 미흡	지역·민간의 건축자산 보존·활용을 견인할 수 있는 국가의 선도적 역할과 책임을 강화하고, 실질적 성과를 거둘 수 있는 부처협업형 정책·사업을 발굴·추진할 필요
부처 간 협력체계 미흡	문화체육관광부, 문화재청 등 유관부처의 정책·사업과 연계한 부처협업형 정책 및 사업 추진 노력 미흡	
도시재생 사업 연계의 어려움	도시재생 뉴딜사업과의 연계 방안이 추진되었으나, 사업비 집행 기준 등의 제약으로 사업추진에 한계	

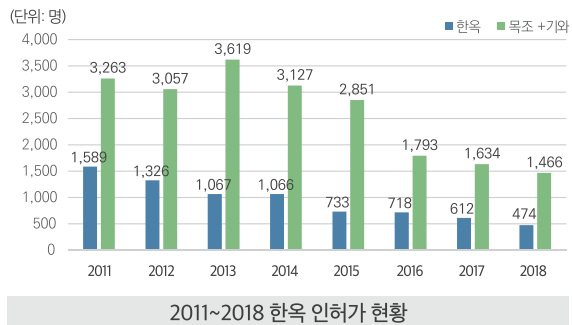
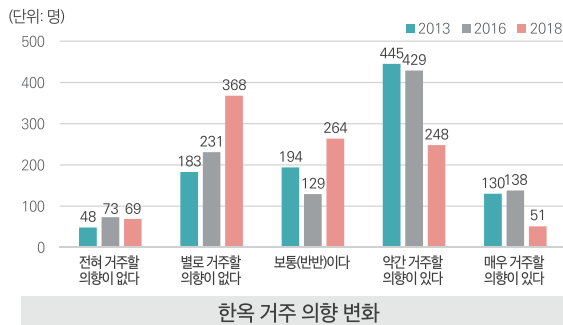
- (건축자산 관련 사업 기반 미흡) 건축자산 특성을 고려한 기준 및 기술 개발, 전문인력 등이 부족하며, 소유주, 활용주체, 전문가 간의 소통 및 연결을 위한 장치 부재

원인	내용	대응 방안
건축자산 기준 마련 및 기술 개발 미흡	안전성과 에너지성능 등에 취약한 건축자산의 특성이 반영된 기준 마련 및 기술 개발 미흡	건축자산을 효과적으로 보전·활용하기 위한 기준·기술 개발 및 전문인력 양성을 추진하고, 건축자산 관련 주체 간의 연계 플랫폼을 구축·운영할 필요
전문인력 부족	건축자산의 보전·활용은 전문성이 요구되는 영역이나 비전문가가 설계·공사를 진행하는 등 관련 전문인력이 부족	
소유자-활용자-전문가 간 소통 부재	건축자산 소유주, 건축자산 활용주체, 건축자산 전문가 간 상호 소통 및 연결을 위한 장치 부재	

## ● 한옥 부문

- (한옥 수요 정체) 한옥은 비싸고 불편할 것이라는 인식이 여전히 높으며, 체험기회 제공 효과가 큰 한옥 공공건축물의 조성도 미흡

원인	내용	대응 방안
한옥에 대한 부정적 인식	한옥은 일반 건축물 대비 비용 부담이 크고 생활이 불편하다는 인식으로 인해 한옥 거주수요가 정체	한옥 공공건축물 확대 등으로 생활 속 한옥체험 기회를 확대하여 한옥에 대한 인식을 개선하고 편의성과 경제성이 향상된 한옥모델을 개발할 필요
높은 정부 의존도	대다수 한옥 건축이 지자체 보조금 및 세제혜택에 의존하고 있으며 자발적 한옥 건축을 확산시키기 위한 전략은 미흡	
한옥 공공건축물 보급 미흡	국민들이 일상에서 한옥을 체험할 기회를 제공하는 한옥 공공건축물의 조성 정책 및 성과 미흡	



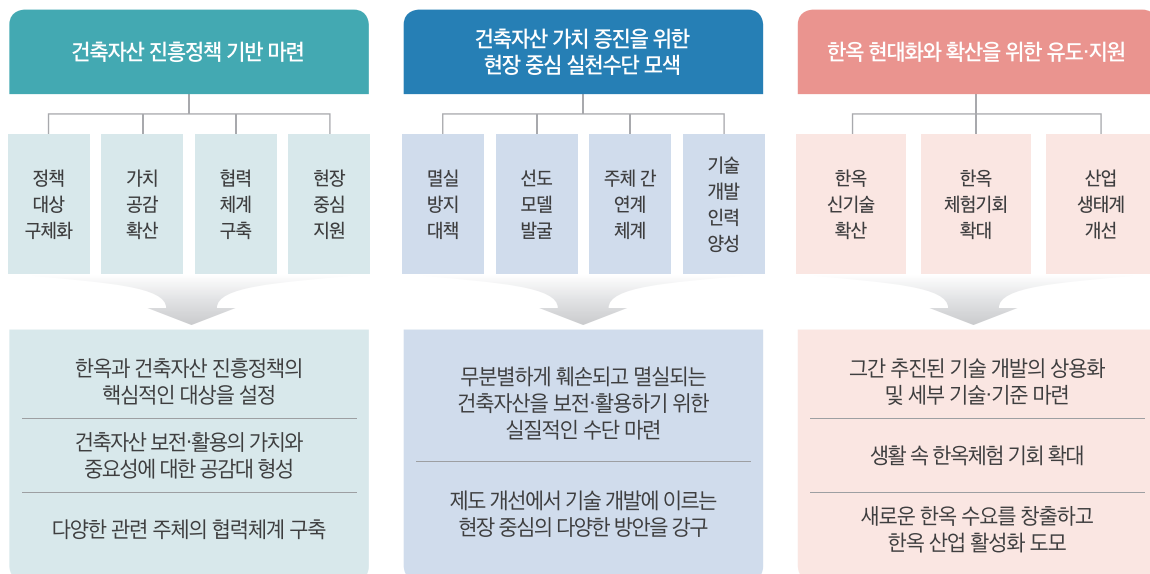
- (한옥기술 낙후 및 관련 산업의 영세성) 그간 개발된 한옥건축 기술의 민간 확산이 빠르게 이루어지지 못하고, 세부기술 개발과 전문인력 확산 및 활성화도 다소 미진

원인	내용	대응 방안
신기술 상용화 및 확산 전략 부재	국가R&D사업을 통해 개발된 한옥 건축 기술의 민간 시장 확산 및 상용화 전략 부재	한옥의 현대화와 대중화를 위한 세부기술 추가 개발과 기 개발 성과의 상용화 및 범용화를 추진하고 한옥 전문업역 정착을 위한 지원·유도 정책을 추진할 필요
세부기술 개발 및 기준 마련 미흡	한옥 건축의 용이성과 성능 제고를 위한 세부기술 개발, 한옥 품질 향상을 위한 세부기준 마련 미진	
전문인력 정착 노력 부족	한옥 전문인력을 대상으로 한 전문자격 제도의 부재, 정착 지원 미흡으로 한옥 산업 생태계 활성화에 한계	

## 4 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 기본 방향과 주요 내용<sup>1)</sup>

### ● 건축자산과 한옥의 주요 정책 이슈

- 건축자산 진흥정책의 실효성 제고를 위한 추진 기반 마련 필요
  - 건축자산 개념을 명확히 하여 정책·사업 추진 대상 범위를 구체화하고, 역사성·정체성 등 다양한 주체들이 공감·공유할 수 있는 건축자산의 가치 인식 제고 노력 필요
  - 중앙 지원-지역 주도의 정책·사업 추진체계를 정립하고, 부처 간 협업, 민관협력 등 다양한 주체의 협력·참여 확대 필요
- 현장 중심의 건축자산 가치 증진 실천수단 모색 필요
  - 지역 건축자산의 무분별한 훼손과 멸실을 방지하기 위한 실효성 있는 대책 마련이 시급하며, 건축자산 보전·활용 우수사례를 적극적으로 발굴하고 선도모델을 조성할 필요
  - 소유자, 활용자, 전문가, 시민단체, 민간기업 등 건축자산과 관련한 주체 간의 연계를 위한 체계 마련과 함께 건축자산 관련 기술 개발 및 전문인력 양성 필요
- 한옥의 현대화와 확산을 위한 유도·지원 정책 필요
  - 그간 추진된 한옥 R&D 성과를 확산하고 건축비 부담 경감, 친환경건축, 안전관리 등 한옥의 건축적 취약성 개선 필요
  - 한옥에 대한 새로운 수요 창출을 위해 다양한 건축양식과 한옥(형) 공공건축물 확산을 통한 생활 속 체험기회 확대



1) 주요 내용은 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 추진과제별로 일부 대표 실천과제 내용을 정리하였으며, 전체 실천과제에 대한 내용은 p.11의 총괄표로 종합하여 제시

## ● 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 기본 방향(비전-목표-추진전략)



### ● (추진전략 1) 건축자산 진흥정책 추진 기반 강화

- 정책대상으로서 건축자산 구체화 및 관리체계 마련
  - (건축자산 범위 구체화) 시·도지사가 정책대상을 명확히 설정할 수 있도록 건축자산의 등재 절차 및 관리기준 마련
  - (전문위원회 설치) 건축자산 진흥정책 추진의 전문성 강화 및 혼선 방지를 위해 ‘시·도 건축자산 전문위원회’ 설치 법제화

※ 건축자산 전문위원회 역할(안) : 건축자산 진흥 시행계획, 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 결정, 우수건축자산 등록 및 특례 적용 등에 관한 심의 시 전문위원회 위원 참여 또는 자문 등

- 건축자산 인식 제고를 위한 맞춤형 홍보·교육 강화
  - (맞춤형 교육 프로그램 개발) 일반인, 공무원, 건축자산 소유주 등 수요자 특성에 맞춘 지역 건축자산 및 건축문화 교육 프로그램 운영
  - (건축자산 홍보 거점 마련) 국립도시건축박물관(2025년 개관 예정) 및 지역 박물관·전시관 등을 건축자산 홍보 거점으로 활용

• **범정부적 협력형 사업 발굴 및 추진**

- (부처 간 협력형 시범사업 추진) 건축자산 진흥을 위한 유관부처와의 협력체계를 구축하고 연계사업 개발 및 시범사업 추진

※ 국토교통부 사업과 연계 가능한 유관부처 사업 : (문체부) 유휴공간 문화재생 활성화 사업, 문화도시 조성사업, (문화재청) 근대역사문화공간 재생 활성화 사업, (농림부) 어촌뉴딜300 등

- (건축자산 연계형 도시재생사업 확대) 건축자산 연계형 도시재생사업을 확대 선정(1개소 → 3개소)하고, 건축자산 보전·활용을 위한 사업비 집행기준 마련 등 제도 개선 추진

• **건축자산 진흥 지원주체 설립 및 확대**

- (국가센터 역할 확대) 건축자산 진흥정책에 관한 전문적인 조사·연구 등을 수행할 수 있도록 국가한옥센터의 역할 확대
- (권역별 건축자산 지원조직 운영) 광역 또는 건축자산 거점 지자체에서 권역별 건축자산 진흥 시책 지원을 위한 지원조직 신설 운영

● **(추진전략 2) 건축자산 가치 증진 및 시장 활성화**

• **보전·활용 촉진 및 훼손 방지를 위한 제도 합리화**

- (인센티브 강화) 우수건축자산에 대한 조세 감면을 현실화하고 관리·소요비용 지원 확대 추진하여 건물주의 건축자산 관리 유도
- (제도 합리화) 건축자산의 건축행위 모니터링을 통해 불합리한 건축규제 합리화 및 건축 특례 적용대상 확대 등 제도 개선 추진

• **건축자산 보전·활용 선도모델 조성**

- (우수 건축자산 보전·활용 시범사업 추진) 지자체에서 우수건축자산을 공공시설로 활용하는 사업에 대해 중앙정부가 재정 지원

※ 매년 3~4개소, 5년간 전국 17개 시·도에 1개 이상 우수건축자산 리모델링 및 활용을 추진하고, 중앙 정부는 재정적 지원뿐 아니라 우수건축자산의 리모델링 과정 및 활용성과 등 모범사례 발굴·확산 유도

- (건축자산 진흥구역 정비 지원) 지방자치단체가 추진하는 건축자산 진흥구역 내 도로, 주차장 등 기반시설 정비에 대한 재정 지원

• **소유자·활용자-전문가 연계 플랫폼 구축·운영**

- (건축자산 우수 사업체 정보 구축) 건축자산의 보전·활용에 관한 역량을 갖춘 전문가·사업체를 발굴하여 수요자에게 정보 제공
- (건축자산 플랫폼 구축·운영) 소유자·활용주체-전문가 상호간 손쉽게 연결할 수 있도록 건축자산 온라인 플랫폼 구축 및 운영



- 리모델링 관리기술 개발 및 전문인력 양성

- (건축자산 리모델링 등 기술 개발) 건축자산의 유형별 리모델링 기법 연구와 안전 및 에너지 성능 확보를 위한 기술 개발 추진
- (건축자산 전문인력 양성사업 추진) 건축자산 리모델링 설계 및 시공 전문인력 양성기관을 지정하고, 사후관리 시행

### ● (추진전략 3) 한옥의 현대화 및 다양화

- 한옥 신기술 개발·보급 확대

- (한옥 부재 표준화) 건축공사비의 큰 비중을 차지하는 목재 부재 표준화를 통해 공사비 절감 및 한옥의 대중화 도모
- (친환경 및 방재기술 개발) 기후변화에 따른 건축기준 강화에 적극적으로 대응하여 에너지, 구조, 화재 분야 등의 성능향상기술 개발

- 한옥건축양식 확산 유도

- (한옥 설계요소 발굴) 한옥의 구조, 재료, 형태 등 한옥건축의 디자인 및 특성을 드러내는 한옥 건축양식 설계요소 발굴
- (한옥건축양식 우수사례 발굴) 공모전, 시범사업 등을 통한 우수사례 발굴 및 한옥건축양식 유형화 연구 추진

- 다양한 용도의 한옥 보급 확대

- (한옥(형) 공공건축물 조성사업 추진) 누구나 이용할 수 있는 지역밀착형 생활시설을 한옥(형)으로 조성하고 장기체류형 체험시설 확충



서울 종로구 청운문학도서관



서울 노원구 수락한옥어린이집



충남 부여군 한옥생활체험관

- (한옥 지원기준 합리화) 주거 중심의 지원 대상을 비주거용 한옥으로 확대하기 위해 용도 특성을 고려한 합리적인 지원기준 마련

- 한옥 산업 전문성 강화

- (전문인력 양성 및 자격제도 마련) 한옥 전문인력 양성사업의 지속적 추진 및 한옥건축 전문인력을 대상으로 자격제도 운영
- (한옥 정보 플랫폼 구축·운영) 한옥 (예비)건축주가 손쉽게 관련 전문가·업체 등에 대한 정보를 취득할 수 있는 플랫폼 구축 및 운영



## ● 추진전략별 추진과제 및 세부실천과제

추진전략	추진과제	세부실천과제
1. 건축자산 진흥정책 추진 기반 강화	1-1. 정책대상으로서 건축자산 구체화 및 관리체계 마련	건축자산의 법적·정책적 범위 구체화
		건축자산 기초조사 지원
		건축자산 통계 구축
		지자체 건축자산 전문위원회 설치
	1-2. 건축자산 인식 제고를 위한 맞춤형 홍보·교육 강화	건축자산 홍보 콘텐츠 개발
		건축자산 우수사례 발굴
		맞춤형 교육 프로그램 개발·시행
		도시건축박물관 등 건축자산 홍보 거점 마련
	1-3. 범정부적 협력형 사업 발굴 및 추진	중앙부처 간 협력형 사업모델 개발·추진
		건축자산 연계형 도시재생사업 확대 및 실효성 제고
		중앙정부-지자체 협력체계 구축
		국가한옥센터의 건축자산 역할 확대
2. 건축자산 가치증진 및 시장 활성화	1-4. 건축자산 진흥 지원 주체 설립 및 확대	권역별 건축자산 지원조직 운영
		건축자산 관련 민간주체 활성화
	2-1. 보존·활용 촉진 및 훼손 방지를 위한 제도 합리화	우수건축자산 보존·활용 인센티브 강화
		건축자산에 대한 법규 적용 합리화
		건축자산 보존·활용을 위한 지역개발사업 가이드라인 개발·보급
		건축자산 진흥 특별회계 실효성 확보
	2-2. 건축자산 보존·활용 선도모델 조성	우수건축자산 보존·활용 시범사업 추진
		건축자산 진흥구역 정비 지원
	2-3. 소유자·활용자-전문가 연계 플랫폼 구축·운영	건축자산 기초조사 체계 개선 및 조사결과 활용 추진
		건축자산 관련 우수 사업체 정보 구축
		온라인 건축자산 보존·활용 플랫폼 구축·운영
		건축자산 유형별 리모델링 기술 개발
3. 한옥의 현대화 및 다양화	2-4. 리모델링 기술 개발 및 전문 인력 양성	건축자산의 합리적 성능기준 마련
		건축자산 전문인력 양성 추진
	3-1. 한옥 신기술 개발·보급 확대	한옥건축 부재 표준화
		친환경 및 방재기술 개발
		목조건축 활성화 연계사업 추진
	3-2. 한옥건축양식 확산 유도	한옥 설계요소 개발
		한옥건축양식 우수사례 발굴
		한옥건축양식 확산을 위한 지원수단 마련
	3-3. 다양한 용도의 한옥 보급 확대	한옥 신기술 자문단 및 협의체 운영
		한옥 공공건축 조성 시범사업 추진
		한옥 지원기준 합리화
	3-4. 한옥 산업 전문성 강화	한옥 전문인력 양성 확대 및 자격제도 마련
		한옥 전문가-소비자 연계 플랫폼 구축·운영
		한옥건축기술지원센터 지정 및 설립

## ⑤ 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 추진 방안

### ● 건축자산 진흥 기본계획 기반의 정책 추진체계 정착

- 정책의 연속성 보장을 위한 건축자산 진흥 기본계획(국가)-건축자산 진흥 시행계획(지자체)-사업추진(현장)의 정책·사업 추진체계 정착

- 기본계획 시행에 맞추어 지역별 시행계획이 체계적으로 마련될 수 있도록 중앙-광역 협의체, 전문기관(건축공간연구원)을 통한 추진현황 점검 및 지원 강화

### ● 중점 추진과제 설정 및 성과지표 기반의 정책 추진

- 건축자산 진흥 기본계획의 실천과제 중 시급성, 파급효과 등을 종합적으로 고려하여 중점 추진 과제 선정(제3차 건축정책 기본계획과 연계)
- 중점 추진과제를 중심으로 성과지표를 마련하고, 2년 주기로 성과 측정 실시

### ● 중앙 지원-지자체 실행·관리의 정책 추진체계 정립

- 국토교통부 및 지자체(광역시) 건축자산 소관 부서 등이 참여하는 건축자산 추진협의체 구성·운영을 통한 정책 추진체계 구축
- 중앙부처 및 공공기관 중심으로 건축자산 정책협의체를 구성·운영하여 부처 및 기관 협력형 사업모델 발굴·추진, 지자체 지원방안 모색 등 추진

### ● 시민과 민간이 함께하는 참여형 거버넌스 정착

- (시민) 건축자산의 가치에 대한 홍보·교육 자료를 발간·확충하고, 학교, 주민센터 등을 통해 지속적인 홍보·교육 추진
- (민간단체) 한옥, 건축자산과 관련한 민간 차원의 활동 지원방안을 마련하기 위해 실태조사, 세부 지원방안 마련, 근거법령 개정 추진
- (기업) 건축자산의 보전·활용에 민간 기업의 참여를 독려할 수 있도록 기업의 사회활동 참여 독려 및 우수사례 홍보 추진

### ● 「한옥등건축자산법」 등 개정

- 기본계획의 실천과제 중 제도 개선이 필요한 과제는 기본계획 1년차에 「한옥등건축자산법」 개정을 통해 우선 추진
- 지역 차원의 한옥 등 건축자산 정책을 안정적, 체계적으로 추진하기 위하여 「한옥등건축자산법」에 따라 조례 등의 제정 가속화

염철호 선임연구위원 (044-417-9677, chyoun@auri.re.kr)

김가람 연구원 (044-417-9641, grkim@auri.re.kr)

유예슬 연구원 (044-417-9618, ysyoo@auri.re.kr)

▶ auri brief 바로가기

# auri brief.

## 규제혁신 실현을 위한 건축규제 모니터링 방안

이여경 연구위원, 김준래 연구원

### ● 요약

- 규제혁신에 대한 정책 수요가 급증하는 상황 속에서 복잡·다양한 법령체계로 국민·업계·지자체로부터 다수의 민원이 발생하고 있는 건축규제에 대한 체계적 정비 필요성 대두
- 건축규제 정비를 위해서는 건축규제에 대한 정확한 현황 진단을 통한 개선과제 발굴이 선행되어야 하며 이를 위해 규제모니터링을 시행하고 있으나, 규제 신설단계의 사전 규제영향분석만 제대로 시행되고 있고 제도 운영단계의 사후 모니터링 및 미등록규제·행태규제에 대한 관리가 미흡
- 건축규제 혁신의 선순환구조 구축을 위해 운영단계의 체계적 규제모니터링과 규제영향평가 시행, 건축 임의규제 신설 방지 및 정비, 불합리한 행태규제로 인한 분쟁 조정체계 마련 등이 필요

### ● 정책제안

- 건축법령의 체계적 정비를 위해 사후 규제영향평가 제도를 도입하고, 이를 위한 제도적 근거를 「건축법」 내에 신설하는 것을 제안
- 지자체 건축규제에 대한 법령 정합성 검토 및 개선 조치를 위해 「건축법」 제68조의4(건축기준 운영 모니터링) 신설 제안
- 건축 임의규제(미등록규제) 신설 제한 및 건축규제에 대한 예측가능성 제고를 위해 지자체에서 건축기준 신설 시 건축위원회 심의를 거치도록 하고 신설된 건축기준은 지체 없이 고시하도록 「건축위원회 심의기준」 개정 제안
- 건축제도 운영과정에서 발생하는 소극행정 등 불합리한 행태규제 관련 분쟁을 조정하기 위해 「건축법」 제88조에서 규정한 건축분쟁전문위원회 기능을 민간주체 간 분쟁 외에 민간-행정 간 분쟁에 대한 중간 조정 역할도 수행하도록 확대하고 이를 위해 「건축법 시행령」에 관련 하위규정 신설 제안

**| 주제어 |** 규제혁신, 건축규제, 사후 규제영향평가, 규제모니터링, 환류체계

\* 이 글은 이여경 외. (2020). 건축규제 합리화를 위한 규제모니터링 제도화 방안 연구. 건축도시공간연구소. 중 일부 내용을 정리하여 작성하였음

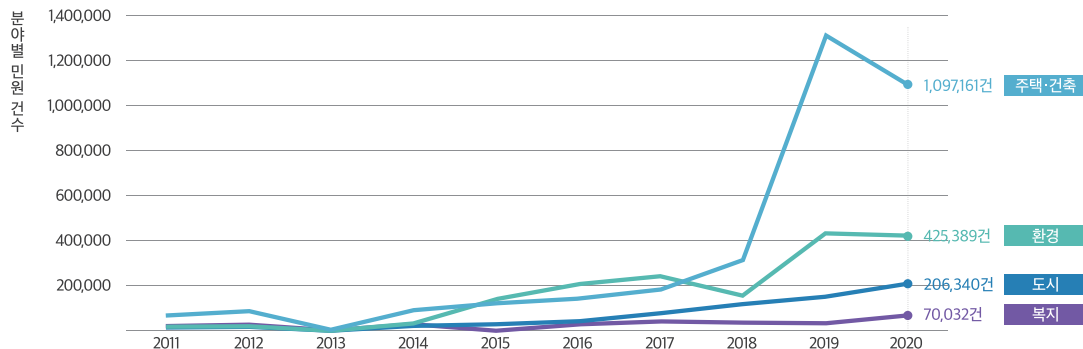
## ① 규제혁신 실현을 위한 건축규제 모니터링의 필요성

### ● 사회적 여건 및 인식 변화에 대응한 규제혁신 정책수요 증가

- 행정규제는 공공복리 증진을 목적으로 법제화한 사회규범으로 시대적 상황, 사회구성원의 인식 등 사회 여건 변화에 대응하여 지속적으로 개선·보완되어야 함
- 이에 OECD의 Regulation Reform & Innovation 방침이나 EU의 Better Regulation 방침 등에서는 규제혁신의 중요성을 강조하며, 규제혁신 실현을 위해 사전 규제영향분석, 사후 평가, 이해관계자 참여 등의 정책수단을 도입·실행할 것을 권고<sup>1)</sup>
- 국내에서도 ‘민생과 혁신의 규제 재설계’를 국정과제로 정하여 분야별로 규제혁신 정책을 적극 추진 중
- 최근 코로나19로 인한 공간 수요 다양화 및 새로운 시설유형 등장, 주택 수요 증가 등 사회 여건이 급변함에 따라 건축규제 재설계의 필요성도 대두되고 있는 상황

### ● 건축규제는 복잡·다양한 법체계 특성상 타 분야에 비해 민원이 많고, 제도 운영과정에서도 문제가 지속적으로 발생하여 국민·기업의 불편 야기

- 건축행위를 위해서는 입지규제, 분야별 건축기준 등 다양한 관계법령을 검토해야 하며, 1건의 건축허가를 위해 검토해야 하는 법조문은 총 233개에 달함<sup>2)</sup>
- 2019년을 기점으로 건축·주택 관련 민원은 100만 건을 넘어, 2020년에는 환경 분야 대비 2.6배, 도시 분야 대비 5.3배, 복지 분야 대비 15.7배의 민원 발생



분야별·연도별 민원건수(2011~2020)

출처: 국민신문고, 한눈에 보는 민원 빅데이터-맞춤형 통계. <https://bigdata.epeople.go.kr/bigdata/pot/gnrz/forwardBigdataGnrzSttsStstList.npaid?dspMenuId=P0062&dspLinkMenuId=P0062&csrf=743adf9f-cd99-4e1c-99c6-e26ff249f08d>  
(검색일 : 2021.4.1.) 데이터를 토대로 연구진 작성.

1) European Commission. (2017). Completing the Better Regulation Agenda: Better solutions for better results. 2.

2) 국토교통부. (2020.10.15.) 국민 불편 해소 및 건축산업 활성화를 위한 규제개선. 국정현안점검조정회의. 1.

- 건축규제 운영과정상 등록규제의 법령 간 또는 상하위 규정 간 상충 문제뿐 아니라 지자체 제도 운영과정에서 생성되는 미등록규제나 행태규제의 문제도 지속 발생
  - (등록규제 문제) 법령 적용 판단기준 불명확, 법령 간 상충, 상위법령 개정사항 미반영
  - (미등록규제 문제) 지자체의 비공개 내부 지침 운영(건축 분야 미등록규제의 상당수는 사전에 공개되지 않아 국민·기업의 건축규제에 대한 예측가능성을 저하시키는 문제 야기)
  - (행태규제 문제) 관계공무원의 소극적 대응, 공무원 및 위원회의 재량권 남용

### ● 건축규제의 신설·운영과정에 대한 체계적인 모니터링 필요성 대두

- 건축행위를 제한하는 건축규제의 범위가 광범위하여, 건축규제의 문제유형도 다양
- 건축규제의 신설·운영과정상에 발생하는 다양한 문제를 발굴하여 건축규제를 합리화 하고 여건 변화에 대응한 규제혁신을 추진하기 위해서는 현행 건축규제에 대한 정확한 현황 진단이 선행되어야 함
- 이를 위해서는 건축규제의 신설·운영단계별로 발생하는 문제를 적시에 파악·개선할 수 있도록 건축규제에 대한 모니터링 체계를 구축할 필요

## ② 건축규제 모니터링 현황 및 한계

### ● 건축규제 모니터링 관련 제도 현황

- (건축법령) 건축법령 신설 단계에는 신설·강화되는 모든 규제를 대상으로 사전 규제영향 분석을 시행하나, 기존 건축규제에 대해서는 이해관계인·전문가 등의 정비용청 과제만을 대상으로 정비하거나 구조·재료 등 특정 건축기준만을 모니터링
- (지자체 건축 분야 등록규제) 지자체 건축조례에 대해서도 신설단계에는 규제영향분석을 실시하고 「건축위원회 심의기준」 제·개정 시에는 관계기관 의견 수렴 및 협의를 하도록 하였으나, 기존의 지자체 건축규제에 대해서는 정비용청 과제에 한해 정비
- (미등록규제) 지자체 건축조례, 규칙 등 자치법규 내에서 규정되지 않지만 내부 방침으로 운영되어 국민·기업에 실질적인 규제로 작동하는 건축 임의기준에 대한 모니터링 부재
- (행태규제) 부당한 건축위원회 심의결과에 대한 모니터링 및 조치를 위한 제도 운영, 건축 민원전문위원회는 건축법령의 운영 및 집행에 대한 질의민원 회신 기능 수행

## 건축규제에 대한 모니터링 제도 현황

구분		건축규제 관련 모니터링 제도	
		신설 단계	운영 및 사후평가 단계
등록 규제	건축법령 등록규제	<ul style="list-style-type: none"> <li>규제영향분석 및 자체심사 제도 (「행정규제기본법」 제7조)</li> <li>규제 일몰제 (「행정규제기본법」 제8조)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>규제 정비 요청 및 심사 제도 (「행정규제기본법」 제17조·제18조)</li> <li>기존 규제의 자체 정비 제도 (「행정규제기본법」 제19조)</li> <li>건축모니터링 제도(구조, 재료 기준) (「건축법」 제68조의3)</li> </ul>
	지자체 건축 분야 등록규제	<ul style="list-style-type: none"> <li>규제영향분석 및 자체심사 제도 (「행정규제기본법」 제3조)</li> <li>「건축위원회 심의기준」에 대한 의견 수렴 및 협의 제도(「건축위원회 심의기준」 3.4)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 규제 정비 제도 (「행정규제기본법」 제3조)</li> <li>건축행정 지도·감독 제도* (「건축법」 제78조 제4항)</li> </ul>
미등록규제**		-	-
행태규제		-	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축위원회 심의결과에 대한 이의제기 및 재심의 신청 제도 (「건축법」 제4조의2 제3항·제4항)</li> <li>건축위원회 심의에 대한 조사 및 시정명령 제도 (「건축법」 제78조 제5항, 「건축법 시행령」 제112조·제113조)</li> <li>건축민원전문위원회 제도(「건축법」 제4조의4)</li> </ul>

\* 건축행정 건설화 점검 지표에 건축규제 관련 지표를 포함할 경우 규제모니터링 기능 포함 가능  
(2016년에는 건축심의기준의 적합 여부, 건축심의 결과 공개 등을 지표로 설정하여 일부 건축규제의 운영 현황을 모니터링)

\*\* 행정지침, 내부방침 등 미등록규제를 모니터링하기 위한 제도는 부재

## ● 현행 건축규제 모니터링의 한계점

- 기존 건축규제에 대한 사후 모니터링이 미흡하고 수요자 요청사항에 한해 제도 개선사항 발굴

- 건축법령 및 지자체 건축규제 모두 신설·강화 사항에 대한 규제영향분석은 이루어지고 있으나, 기존 건축규제에 대한 사후 모니터링 또는 평가를 위한 제도적 근거는 부재

※ 신설·강화사항에 대한 사전 규제영향분석은 「행정규제기본법」 제7조에 근거해 시행하고 있으며, 전문기관에서 세부 내용을 검토하도록 법적 근거 마련(전문기관 지정 현황: 한국개발연구원, 한국행정연구원)

### 사전 규제영향분석 및 규제심사 제도 운영 근거

#### 행정규제기본법

**제7조(규제영향분석 및 자체심사)** ① 중앙행정기관의 장은 규제를 신설하거나 강화(규제의 존속기한 연장을 포함한다. 이하 같다)하려면 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여 규제영향분석을 하고 규제영향분석서를 작성하여야 한다.

1. 규제의 신설 또는 강화의 필요성
2. 규제 목적의 실현 가능성
3. 규제 외의 대체 수단 존재 여부 및 기존규제와의 중복 여부
4. 규제의 시행에 따라 규제를 받는 집단과 국민이 부담하여야 할 비용과 편익의 비교 분석
5. 규제의 시행이 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 미치는 영향
6. 경쟁 제한적 요소의 포함 여부
7. 규제 내용의 객관성과 명료성
8. 규제의 신설 또는 강화에 따른 행정기구·인력 및 예산의 소요
9. 관련 민원사무의 구비서류 및 처리절차 등의 적정 여부

**제31조(위원회의 사무처리 등)** ② 위원회의 전문적인 심사 사항을 지원하기 위하여 전문 연구기관을 지정할 수 있다.

출처: 「행정규제기본법」 법률 제16954호(2020. 2. 4. 타법개정)

- 기존 건축규제에 대한 개선사항 발굴은 이해관계자, 전문가 등의 수요자 요청에 의존

※ 기존 규제 정비에 대한 법적 근거는 「행정규제기본법」 제18조(기존규제의 심사) 및 제19조(기존규제의 자체정비)에 마련되어 있으나, 국민·이해관계자·전문가 등이 제기하는 규제정비 요청사항에 국한

### 기존 건축규제 정비에 대한 법적 근거

#### 행정규제기본법

**제18조(기존규제의 심사)** ① 위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 기존규제의 정비에 관하여 심사할 수 있다.

1. 제17조에 따른 정비 요청 및 제17조의2에 따라 제출된 의견을 위원회에서 심사할 필요가 있다고 인정한 경우
  2. 삭제 (2009. 3. 25.)
  3. 그 밖에 위원회가 이해관계인·전문가 등의 의견을 수렴한 결과 특정한 기존규제에 대한 심사가 필요하다고 인정한 경우
- ② 제1항의 심사는 제14조와 제15조를 준용한다.

**제19조(기존규제의 자체정비)** ① 중앙행정기관의 장은 매년 소관 기존규제에 대하여 이해관계인·전문가 등의 의견을 수렴하여 정비가 필요한 규제를 선정하여 정비하여야 한다.

② 중앙행정기관의 장은 제1항에 따른 정비 결과를 대통령령으로 정하는 바에 따라 위원회에 제출하여야 한다.

출처: 「행정규제기본법」 법률 제16954호(2020. 2. 4. 타법개정)

- 특히 지자체 건축규제 운영에 대한 사후 모니터링 미흡으로 조례·규칙의 법령 제·개정사항 반영이 지연되고, 불합리한 건축기준이 관습적으로 운영되는 문제가 지속적으로 발생

### 지자체 건축규제 운영상의 문제와 주요 사례

규제 유형	문제 유형	주요 사례
지자체 건축 분야 등록규제	상위법령 개정사항 미반영 또는 법령 간 상충	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축심의 생략 가능한 경미한 변경의 기존 상충</li> <li>• 회의록 공개 관련 기간 미반영 및 상충</li> <li>• 법령 개정사항 미반영으로 위임근거 조항 불일치</li> <li>• 녹색건축물 인증 시 용적률 또는 높이제한을 완화받을 수 있으나, 조례에 규정되어 있지 않아 적용 불가</li> </ul>
	법령에서 위임하지 않은 과도한 지자체 자체 규제	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과도한 건축물 유지관리 점검</li> <li>• 법령에서 위임하지 않은 재심의 제한 규정 운영</li> <li>• 법령에서 규정한 제출서류 외의 추가 제출서류 요구기준 운영</li> </ul>
	지자체 조례, 규칙, 지침 간 규정 상충	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축위원회 구성인원 관련 조례 및 시행규칙의 규정 상충</li> <li>• 심의결과 통보기한 관련 조례 및 시행규칙의 규정 상충</li> </ul>

- 지자체 내부방침에 의해 신설·운영되는 건축 임의규제(미등록규제)에 대한 모니터링 및 제재 수단 부재
  - 건축법령이나 조례·규칙에 규정되지 않고 지자체 내부 방침에 의해 신설된 건축기준은 국민·기업에 불합리한 규제로 작동하지만, 이러한 미등록규제를 신설·운영하는 행위를 모니터링하고 개선하도록 유도할 수 있는 제도적 장치는 부재
  - 현재는 국민·기업이 자발적으로 행정심판 또는 행정소송 등을 제기하지 않으면, 불합리한 건축 분야 미등록규제를 발굴·개선하기 어려운 실정

- 지자체 건축규제 운영과정에서 불합리한 행태규제 발생 시 민원인과 지자체 간 분쟁을 검토·조정하는 주체 부재
  - 지자체 건축규제 운영과정에서 발생하는 소극적 제도 적용 등의 행태규제가 발생하고 있지만 이를 검토·조정하기 위한 제도적 수단 부재
    - ※ 국토교통부 건축분쟁전문위원회는 건축관계자와 인근주민, 관계전문기술자와 인근주민, 건축관계자 간, 인근주민 간, 관계전문기술자 간 등 민간주체 간 분쟁만을 조정
    - ※ 지자체 건축민원전문위원회는 건축법령 운영 및 집행 관련 질의민원만 대응

#### 건축분쟁전문위원회 및 건축민원전문위원회의 기능

**건축법 제88조(건축분쟁전문위원회)** ① 건축등과 관련된 다음 각 호의 분쟁(「건설산업기본법」 제69조에 따른 조정의 대상이 되는 분쟁은 제외한다. 이하 같다)의 조정(調停) 및 재정(裁定)을 하기 위하여 국토교통부에 건축분쟁전문위원회(이하 “분쟁위원회”라 한다)를 둔다.

1. 건축관계자와 해당 건축물의 건축등으로 피해를 입은 인근주민(이하 “인근주민”이라 한다) 간의 분쟁
2. 관계전문기술자와 인근주민 간의 분쟁
3. 건축관계자와 관계전문기술자 간의 분쟁
4. 건축관계자 간의 분쟁
5. 인근주민 간의 분쟁
6. 관계전문기술자 간의 분쟁
7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

**건축법 제4조의4(건축민원전문위원회)** ① 제4조제2항에 따른 건축민원전문위원회는 건축물의 건축등과 관련된 다음 각 호의 민원[특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 “허가권자”라 한다)의 처분이 완료되기 전의 것으로 한정하며, 이하 “질의민원”이라 한다]을 심의하며, 시·도지사가 설치하는 건축민원전문위원회(이하 “광역지방건축민원전문위원회”라 한다)와 시장·군수·구청장이 설치하는 건축민원전문위원회(이하 “기초지방건축민원전문위원회”라 한다)로 구분한다.

1. 건축법령의 운영 및 집행에 관한 민원
2. 건축물의 건축등과 복합된 사항으로서 제11조제5항 각 호에 해당하는 법률 규정의 운영 및 집행에 관한 민원
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 민원

출처: 「건축법」 법률 제17171호(2020. 3. 31. 타법개정)

- 건축위원회 심의에 한해 부당한 심의결과를 검토·조정하도록 재심의 신청 절차를 마련하였으나, 재심의 주체가 기존 심의 주체와 동일하여 객관적인 판단이 어려움

#### 건축위원회 심의결과에 대한 이의제기 및 재심의 신청 제도의 운영 근거

**건축법 제4조의2(건축위원회의 건축 심의 등)** (중 략)

③ 제2항에 따른 건축위원회의 심의 결과에 이의가 있는 자는 심의 결과를 통보받은 날부터 1개월 이내에 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축위원회의 재심을 신청할 수 있다.  
(이하 생략)

출처: 「건축법」 법률 제17171호(2020. 3. 31. 타법개정)

**건축법 시행령 제5조의7(지방건축위원회의 심의)** (중 략)

③ 법 제4조의2제3항에 따라 재심의 신청을 받은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 지방건축위원회의 심의에 참여할 위원을 다시 확정하여 법 제4조의2제4항에 따라 해당 지방건축위원회에 재심의 안건을 상정하여야 한다.

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제31382호(2021. 1. 8. 일부개정)



- 부당한 행태규제에 대해 건축주나 사업자가 행정심판이나 행정소송을 제기할 수 있으나 심판 청구서 제출 및 행정심판위원회의 심리·재결 등의 절차를 거쳐야 하는 부담이 있으며, 이로 인한 공사기간 지연은 건축공사비 상승과 직결되는 사안이므로 현실적 여건을 고려하여 수긍할 수밖에 없는 실정

### ③ 건축규제 모니터링 방향

- 현황분석 결과, 건축규제 신설단계에는 규제영향분석을 통해 불합리하거나 과도한 규제의 신설을 최소화하고 있으나 운영 단계의 사후 모니터링 및 미등록 규제에 대한 관리가 미흡하므로, 건축규제 혁신의 선순환구조 구축을 목표로 체계적인 규제모니터링 추진을 위한 정책방안을 다음과 같이 제안

#### ● 건축법령에 대한 사후 규제영향평가 제도 도입

- 「행정규제기본법」에서 의무화하고 있는 관계자 의견수렴 방식만으로는 건축규제를 정비하는 데 한계가 있으므로 건축규제의 체계적 정비를 위해 사후 규제영향평가를 도입하도록 「건축법」 내에 제도적 근거를 마련
- 건축규제 사후 영향평가를 통해 건축규제 운영과정에서 초기 설정 규제목표 달성 여부, 건축규제의 실효성, 제도 운영과정의 문제점, 피규제자의 규제순응도, 사회적·정책적 여건 변화 등을 파악하고 규제혁신 과제를 발굴
- 아울러 건축규제 사후 영향평가의 원활한 시행을 위해 평가기준 및 체계를 구축하고 구체적인 업무매뉴얼을 마련

#### 사후 규제영향평가 사례

독일의 입법영향평가 항목	영국의 사후 규제영향평가 항목
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 목표달성가능성</li> <li>• 비용</li> <li>• 비용-편익-효과</li> <li>• 수용도</li> <li>• 실제성</li> <li>• 부수효과</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 규제로 인해 발생하는 직간접적 영향 분석 (중대한 영향뿐 아니라 미미한 영향까지 검토)</li> <li>• 영국 내 기업에 대한 영향 분석</li> <li>• 중소기업에 미치는 부적절한 부담과 영향 분석</li> <li>• 규제 준수도(100% 규제 준수 목표) 및 집행과정에 대한 평가</li> <li>• 규제 전후의 시장 구조 변화 측정</li> </ul>

출처: 정창화, (2009). 독일의 입법평가지침에 관한 연구. 한국법제연구원. 62; Department for Business, Energy & Industrial Strategy. (2018). Producing Post-Implementation Reviews(PIR) : Principles of best practice. Gov.UK. 7.

## ● 건축규제에 대한 정기적인 이해관계자 의견 수렴

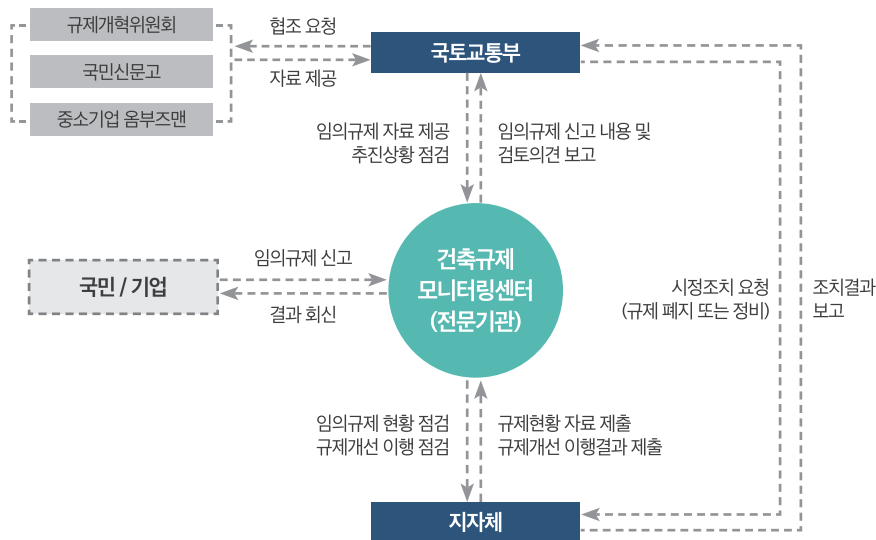
- 건축민원 및 유권해석 사례 분석, 실무자 대상의 설문조사 및 간담회 실시, 건축규제 혁신 TF의 지속적인 추진 등을 통해 일반 국민 및 이해관계자의 제도 개선 수요를 정기적으로 파악

## ● 지자체 건축규제에 대한 주기적인 모니터링

- 국토교통부에서 지자체 건축조례 및 규칙의 법령 상충 여부 및 지역별 건축기준의 적절성을 주기적으로 검토하고 건축조례 제·개정에 대한 검토 내실화
  - 지자체에서 자체적으로 신설하는 규칙·지침 등에 대해서는 국토교통부 차원에서 정기적으로 전수조사하여 문제점을 발굴하고, 개선이 필요한 사항에 대해 지자체에 개선조치 권고 또는 지도·명령
  - 지자체 건축조례 제·개정안에 대해 행정안전부에서 국토교통부로 검토 요청 시 법령 정합성에 대한 면밀히 검토(필요시 관련 전문가와 협력)

## ● 건축 임의규제(미등록 규제) 신설 관리 및 사후 발굴

- 지자체에서 건축기준을 신설·개정하고자 할 때 건축위원회 심의를 거치도록 하여 건축 임의규제(미등록규제) 신설을 제한
- 지자체에서 이미 운영 중인 건축 임의규제(미등록규제)는 관계자 설문조사를 실시하거나 전담기관을 통한 상시 신고·접수체계를 구축하여 적극적으로 발굴하고 개선 조치

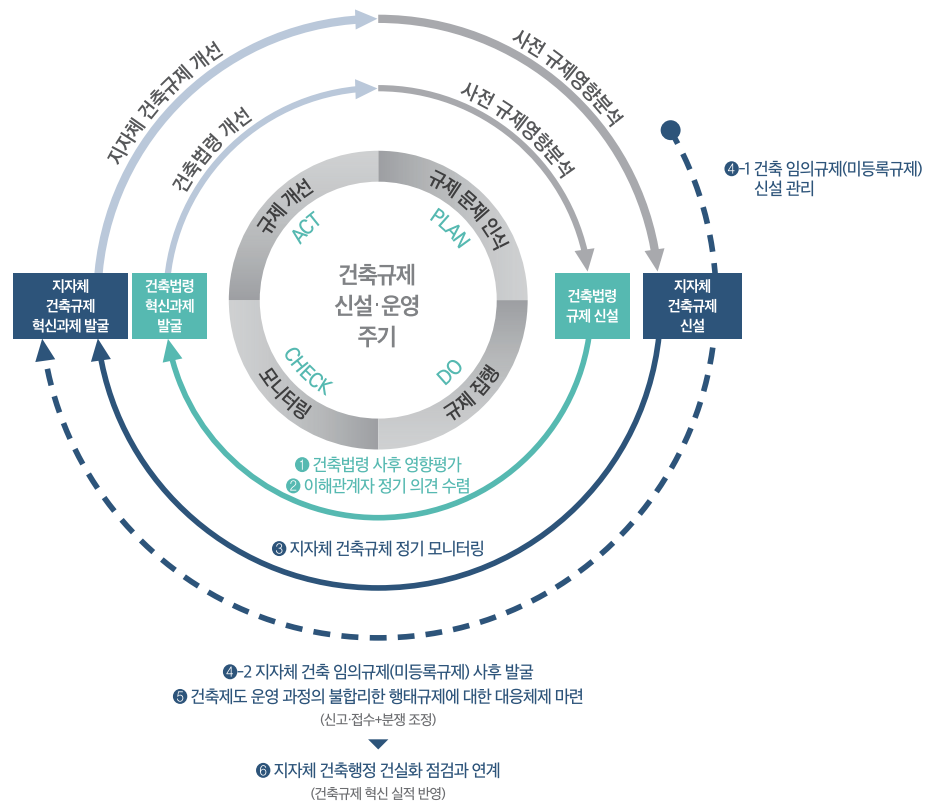


## ● 건축규제 운영과정의 불합리한 행태규제에 대한 대응체제 마련

- 건축규제 운영과정에서 발생하는 담당공무원 또는 위원회의 불합리한 행태규제에 대해 상시 신고·접수할 수 있는 온라인 창구 마련
- 국토교통부 건축분쟁전문위원회의 역할을 민간주체 간 분쟁뿐 아니라 건축규제 운영과정에서 발생하는 민간과 행정의 분쟁까지 조정할 수 있도록 확대하여 불합리한 행태규제에 대한 분쟁 조정 체계 마련
  - 「환경분쟁 조정법」에 따른 환경분쟁조정위원회와 같이 행정심판이나 행정소송에 이르기 전에 중간 조정 역할 수행

## ● 건축행정 건실화 점검과 연계하여 지자체 건축규제 혁신정책 추진 유도

- 건축규제 모니터링의 실효성을 제고하고 지자체의 건축규제 혁신정책 추진을 유도하기 위해 건축규제 모니터링 결과를 지자체 건축행정 건실화 평가에 반영
  - 지자체 건축행정 건실화 평가지표 내에 국토교통부에서 시행한 건축규제 모니터링 결과, 건축규제 혁신 실적 등을 추가



건축규제 모니터링 방안

## ④ 건축규제 모니터링 실행을 위한 제도 개선 방안

### ● 건축법령 사후 영향평가 제도 도입을 위한 「건축법」 개정

- 중앙행정기관의 소관법령에 대한 자체정비 과정에서 법령 운영 모니터링 및 사후영향평가 분석서 등 객관적 자료를 근거로 법령을 정비할 수 있도록 「건축법」 내에 사후 규제영향평가 시행 근거 신설
  - (현행) 이해관계인 및 전문가 등의 의견 수렴을 토대로 정비대상 규제 선정
  - (개선) 이해관계인 및 전문가 등의 의견 수렴과 더불어 사후 규제영향평가 분석을 토대로 기존 규제를 정비하도록 개선

건축법령 사후 영향평가를 위한 「건축법」 개정(안)

현 행	개 정 안
<신 설>	<u>제00조(건축기준의 사후 관리) 국토교통부장관은 이 법에서 규정한 건축기준의 운영 효과, 존치 및 개선 여부 등 대통령령으로 정하는 사항을 정기적으로 검토하기 위해 사후 평가를 실시할 수 있으며, 구체적인 평가항목, 방법 및 절차 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>

### ● 지자체 건축규제 모니터링 제도 신설을 위한 「건축법」 개정

- 건축법령의 목적에 부합한 제도 운영을 유도하고 지자체 건축규제 혁신 기반을 마련하기 위해 지자체 건축규제 운영에 관한 모니터링 제도 신설
- 지자체 건축 임의규제(숨은 규제)를 발굴·개선하기 위한 법적 근거 마련

지자체 건축규제 모니터링을 위한 「건축법」 개정(안)

현 행	개 정 안
<신 설>	<p><u>제68조의4(건축기준 운영 모니터링) ① 국토교통부장관은 이 법 및 이 법과 관계된 지방자치단체 조례, 규칙, 지침 등에서 정하는 인·허가와 관련된 건축기준의 운영 현황에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 모니터링 할 수 있다.</u></p> <p><u>② 국토교통부장관은 제1항의 모니터링 결과에 따라 지방자치단체 건축기준 또는 그 사무와 관련한 명령이나 처분이 이 법에 위반되거나 현저히 부당하여 공익을 해친다고 인정되면 해당 건축기준을 관할하는 허가권자에게 필요한 조치를 명할 수 있다. 다만, 지방자치단체 조례에 대해서는 지방자치법 제166조에 따라 허가권자에게 조언 또는 개선을 권고하거나 지도할 수 있다.</u></p> <p><u>③ 허가권자는 제2항에 따른 조치명령을 받은 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 조치명령을 이행하고 그 결과를 국토교통부장관에 보고하여야 한다.</u></p>

## ● 건축 관련 임의규제 생성 관리를 위한 「건축위원회 심의기준」 개정

- 미등록규제 및 임의규제의 상당 부분이 건축심의 기준으로 운영된다는 점을 고려하여, 건축심의 관련 지자체 건축기준 제·개정 시에 건축위원회 심의를 거쳐서 정하고 이를 즉시 고시하도록 「건축위원회 심의기준」 내 절차 신설

건축 분야 미등록규제 및 임의규제 생성과정 관리를 위한 「건축위원회 심의기준」 개정(안)

현행	개정안
<b>건축위원회 심의기준</b> 3. 심의기준 제·개정 등  3.1 지방자치단체 심의기준은 이 기준에서에서 정한 범위와 사항을 토대로 마련하여야 한다.  3.2 광역 지방자치단체 및 기초 지방자치단체의 심의기준은 광역 지방자치단체 심의기준으로 통합하여 운영하여야 한다.  3.3 심의대상의 명확성, 심의의 통일성 및 일관성 유지가 필요한 사항은 광역 지방자치단체 심의기준으로 정하며, 그 외 사항은 시·군·구 별로 따로 정할 수 있으나, 시·군·구별로 심의기준을 따로 정하는 경우에도 3.2에 따라 광역 지방자치단체에서 하나의 심의 기준으로 통합 공고하여야 한다.  3.4 심의기준 제·개정 전에 지역의 대한건축사협회(지부) 등의 의견을 수렴하여야 한다.  <신설>  (이하 생략)	<b>건축위원회 심의기준</b> 3. 심의기준 제·개정 등  3.1 (현행과 같음)  3.2 (현행과 같음)  3.3 (현행과 같음)  3.4 (현행과 같음)  <u>3.5 지방자치단체장은 3.3에 따라 추가적인 건축기준을 정하려면 사전에 해당 지방자치단체의 건축위원회 심의를 거쳐야 하며, 기준을 정한 후에는 이를 지체 없이 고시하여야 한다.</u>  (이하 생략)

## ● 불합리한 행태규제 관리 및 분쟁 조정을 위한 「건축법 시행령」 개정

- 건축규제 운영과정의 불합리한 행태규제 발생 시 민원인과 지방자치단체 간 분쟁을 조정·관리하기 위해 국토교통부 건축분쟁전문위원회의 기능 확대
    - (현행) 건축주와 인근주민, 관계전문기술자와 인근주민 등 민간주체 간 분쟁 조정
    - (개선) 민간주체 간 분쟁뿐 아니라 민간과 지자체 간 분쟁도 조정하도록 기능 확대
      - (※ 행정심판이나 행정소송에 이르기 전에 중간 조정 역할 수행
      - : (유사입법례) 「환경분쟁 조정법」 제4조에 따른 환경분쟁조정위원회)
- 「건축법」 제88조(건축분쟁전문위원회)에 따른 대통령령으로 정하는 기능 신설

건축규제 운영상의 불합리한 행태규제 관리 및 분쟁 조정을 위한 「건축법 시행령」 개정(안)

현 행	개 정 안
<신 설>	<p><b>건축법 시행령</b></p> <p><b>제00조(건축분쟁전문위원회)</b> 법 제88조제1항제7호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <p>1. 지방자치단체 건축기준 운영 및 집행에 관한 이의제기로 인한 분쟁</p> <p>2. 그 밖에 건축법령에 따른 처분기준 외의 사항을 요구하는 등 허가권자의 부당한 요구에 따른 이의제기로 인한 분쟁</p>

● 건축규제 모니터링 결과를 건축행정 건실화 점검에 반영하기 위한 「건축법 시행규칙」 개정

- 지자체 건축규제에 대한 모니터링 성과를 제고하고 건축규제 혁신을 적극 유도하기 위해 건축행정 건실화 평가지표 내 규제모니터링 관련 지표를 신설하도록 「건축법 시행규칙」 제39조(건축행정의 지도·감독) 개정

건축규제 모니터링과 건축행정 건실화 점검 연계를 위한 「건축법 시행규칙」 개정(안)

현 행	개 정 안
<p><b>건축법 시행규칙</b></p> <p><b>제39조(건축행정의 지도·감독)</b> 법 제78조제4항에 따라 국토교통부장관 또는 시·도지사는 연 1회 이상 건축행정의 건실한 운영을 지도·감독하기 위하여 다음 각 호의 내용이 포함된 지도·점검계획을 수립하여야 한다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p>&lt;신 설&gt;</p> <p>5. (생략)</p>	<p><b>건축법 시행규칙</b></p> <p><b>제39조(건축행정의 지도·감독)</b> -----</p> <p>-----.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p><u>5. 건축규제 모니터링 계획 및 개선 실적</u></p> <p>6. (현행 제5호와 같음)</p>

이여경 부연구위원 (044-417-9655, yklee@auri.re.kr)  
 김준래 연구원 (044-417-9694, jlkim@auri.re.kr)

▶ auri brief 바로가기

▶ 관련 보고서 바로가기

# auri brief.

## 스마트도시서비스의 지속가능성 확보를 위한 운영·관리 개선 방안

송유미 연구원, 문보람 연구원, 박성남 부연구위원

### ● 요약

- 스마트도시의 핵심은 스마트 기술과 서비스 제공이므로, 스마트도시 관련 사업이 지속적으로 운영되기 위해서는 스마트도시에 제공되는 서비스의 체계적인 관리와 운영 방안이 요구됨
- 스마트도시서비스 관계자들은 신규 비즈니스 모델 발굴의 어려움, 운영자금 확보의 어려움, 지속적 유지 관리의 어려움, 불명확한 서비스 운영관리 주체의 문제, 관리인력 부족 등을 문제로 인식
- 스마트도시서비스를 대상으로 비즈니스모델 분석을 수행한 결과, 국내 스마트도시서비스는 서비스의 발굴과 구축 위주로 추진되며 사후 운영·관리에 필요한 비용과 인적자원 등에 대한 고려는 부족하다는 결과가 도출됨
- 스마트도시서비스의 지속가능성을 확보하기 위해서는 신규 서비스의 차별성 부여, 계획 단계부터 지속적 운영비 확보방안 마련, 협의 과정 및 전담 조직·인력 확보가 필요하며 중앙정부 차원에서 안정적인 서비스 운영이 가능하도록 가이드라인을 제시할 필요가 있음

### ● 정책제안

- 스마트도시서비스의 계획단계에서는 서비스 운영 시 발생하는 사회·환경·경제적 편익 분석을 실시하고, 운영·관리 주체를 명확히 함으로써 사업의 객관성 및 안전성, 사업 운영 주체의 신뢰성을 확보해야 함
- 서비스 계획·운영단계에서 정기적인 평가를 실시하여 운영에 필요하거나 부족한 부분을 파악하고 보완 함으로써 서비스의 중단을 방지하고 운영·관리의 지속가능성을 확보해야 함
- 전문성을 갖춘 별도의 인력 및 조직 구성을 통해 스마트도시서비스 기술의 빠른 변화, 다양한 분야와의 통합·연계 등에 대비할 수 있어야 함

**| 주제어 |** 스마트도시서비스, 비즈니스모델 캔버스, 스마트도시서비스 평가

\* 이 글은 송유미 외. (2020). 스마트도시서비스의 지속가능한 관리·운영을 위한 비즈니스모델 연구. 건축도시공간연구소. 중 일부 내용을 정리하여 작성하였음

## ① 스마트도시서비스의 개념과 현황

### ● 스마트도시서비스의 개념

- 스마트도시 내 공공 또는 민관 협력으로 운영·관리하는 공공 편익 서비스
  - 일반적으로 버스도착 알림서비스, 택시예약 앱 서비스 등 스마트도시에서 제공되는 스마트 서비스를 총칭
  - 「스마트도시법」 제2조 제2호에서는 스마트도시서비스를 “스마트도시기반시설 등을 통하여 행정·교통·복지·환경·방재 등 도시의 주요 기능별 정보를 수집한 후 그 정보 또는 이를 서로 연계하여 제공하는 서비스로 대통령령으로 정하는 서비스”로 정의

### ● 국내 스마트도시서비스 현황

- 스마트도시 정부 지원사업을 추진하는 지자체는 총 67여 곳(2019년 기준)
  - 제공되는 서비스는 방법·방재, 교통 2개 분야 중심이었으나, 최근 환경·에너지·수자원, 보건·의료·복지 등으로 서비스가 확대

국내 주요 스마트도시사업 내 스마트도시서비스 분야

구분		국가시범도시				스마트시티 챌린지					
		부산		세종		대전		부천		인천	
행정		-		-		4		-		-	
교통		5		8		7		13		12	
보건·의료·복지	보건	5	-	4	-	1	-	3	-	2	-
	의료		3		2		-		2		-
	복지		2		2		1		1		2
환경·에너지·수자원	환경	5	-	5	1	7	6	7	6	2	-
	에너지		3		4		1		1		1
	수자원		2		-		-		-		1
방법·방재	방법	5	1	1	1	9	2	10	7	4	1
	방재		4		-		7		3		3
시설물 관리		-		-		5		-		1	
교육		1		4		-		-		-	
문화·관광·스포츠	문화	1	1	2	2	-	-	1	-	4	1
	관광		-		-		-		1		3
	스포츠		-		-		-		-		-
물류		-		1		-		-		1	
근로·고용	근로	-	-	-	-	-	-	5	2	-	-
	고용		-		-		-		3		-
주거		4		5		-		1		5	
기타		12		7		3		5		3	

출처 : 국토교통부. (2019). 스마트시티 국가시범도시 서비스로드맵 1.0; 인천광역시. (2020). 인천광역시 스마트시티 챌린지 본사업 계획(안); 인천광역시. (2020). 인천광역시 스마트도시계획(안) 2020~2024년; 부천시. (2020). 부천시 스마트시티 챌린지 본사업 계획(안); 부천시. (2019). 부천형 스마트도시 구축 기본계획(2019~2023); 대전광역시. (2020). 대전광역시 스마트시티 챌린지 본사업 계획(안); 대전광역시. (2020). 대전광역시 스마트도시 기본계획(안)(2020~2024) 참고하여 작성.



## ● 스마트도시서비스 운영·관리의 문제점

- 국내 스마트도시서비스 중 지속적으로 운영되고 있는 분야는 교통, 방범·방재 분야 등 일부
  - 환경·에너지·수자원 분야, 보건·의료·복지 분야, 문화·관광·스포츠 분야, 교육 분야 등은 콘텐츠 유비비용이 크거나, 민간 기업에서 개별적으로 운영하는 기존 서비스와 차별화된 서비스모델을 개발하는 것이 힘든 것으로 나타남
- 스마트도시서비스를 공급자를 대상으로 한 인터뷰조사 결과 스마트도시서비스의 계획 단계부터 운영·관리단계까지 다양한 애로사항이 발생
  - 첫째, 기존 도시서비스를 통해 시민들의 니즈가 충족되는 경우, 이와 차별화된 신규 비즈니스 모델을 개발하는 것이 어려움
  - 둘째, 서비스 운영·관리 주체가 분산되어 있고 불명확하여 지속적인 서비스의 유지·관리가 어려움
  - 셋째, 스마트도시서비스는 공공적 이익을 목적으로 하고 있어 초기 구축비용은 정부사업비 등을 통해 해결하고 있으나 이후 이를 관리·운영하는 자금 확보가 어려움
  - 넷째, 조직 내에서 스마트도시서비스를 전담으로 관리하는 전문 인력이 부족

## ② 스마트도시서비스 비즈니스모델 분석

### ● 비즈니스모델 캔버스(Business Model Canvas)

- 비즈니스모델 캔버스는 알렉산더 오스터왈더(Alexander Osterwalder)와 예스 피그누어(Yves Pigneur)가 개발한 분석틀로, 사업의 추진과 운영 구조를 가치창출과 고객전달 프로세스를 통해 파악하고 각 요소별 필요하거나 부족한 사항의 도출에 도움을 주는 도구
  - 추진 중인 사업뿐만 아니라 계획단계의 사업의 구조 또한 빠르게 파악 가능
  - 고객 분할, 가치제안, 채널, 고객 관계, 매출구조, 핵심 자원, 핵심 활동, 핵심 파트너, 비용 구조의 9개 블록으로 구성되며 정부, 비영리 기업 사업의 경우 '사회·환경 이익'과 '사회·환경 비용'을 추가 고려한 Triple Bottom Line Business Model 활용 가능

가치창출 프로세스			고객전달 프로세스	
핵심 파트너	핵심 활동	가치제안 (제공되는 가치)	고객 관계	고객 분할 (목표 고객)
	핵심 자원		채널(경로)	
비용구조			매출구조(수익흐름, 수익원)	
사회 환경 비용(부정적)			사회 환경 이익(긍정적)	

비즈니스모델 캔버스 분석 기준

## ● 분야별 스마트도시서비스 비즈니스모델 캔버스 분석

- 스마트시티 국가시범도시, 스마트시티 챌린지 본사업, 스마트도시서비스 실증사업에 나타난 서비스 계획을 대상으로 비즈니스모델 캔버스 분석

핵심 파트너	핵심 활동	가치제안 (제공되는 가치)	고객 관계	고객 분할 (목표 고객)
<ul style="list-style-type: none"> <li>플랫폼 개발 기업</li> <li>데이터 센터</li> <li>구급차 내 디바이스 개발기업</li> <li>클라우드 서비스 개발기업</li> <li>AI 서비스 개발기업</li> <li>응급의료기관</li> <li>소방서</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>응급활동 지원 시스템 (AI 기술) 개발</li> <li>구급차 내 환자정보 수집 디바이스 설치</li> <li>응급 관련 시스템 데이터 연동</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지능형 응급상황 인지로 빠른 초기대응</li> <li>환자상태 실시간 모니터링을 통한 정확한 응급 처치 및 구급활동 지원</li> <li>최적 이송병원 선정·이송으로 응급환자의 골든타임 확보</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>지역 내 응급환자</li> <li>소방서(119 구급)</li> <li>응급의료기관</li> </ul>
	<b>핵심 자원</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>환자 정보</li> <li>응급환자 상태 정보</li> <li>응급 클라우드 플랫폼</li> <li>응급활동 지원 시스템</li> </ul>		<b>채널(경로)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>구급차 내 시스템 연결 디바이스</li> </ul>	
<b>비용구조</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>플랫폼 구축 및 운영비용</li> <li>디바이스 생산·설치비용</li> <li>시스템 유지관리 비용: 0.4억 원/년</li> </ul>		<b>매출구조(수익흐름, 수익원)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>정부사업비(중앙)</li> </ul>		
<b>사회 환경 비용(부정적)</b>		<b>사회 환경 이익(긍정적)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>사고, 재난에서 국민 생명을 보호, 사회재난 피해금액 감소</li> </ul>		

비즈니스모델 캔버스 분석 예: 보건·의료·복지 - AI기반 응급의료시스템

## ● 스마트도시서비스 비즈니스모델 분석 결과

- 주요 스마트도시 사업의 서비스 계획 중 가치창출과 고객전달 프로세스의 요소를 만족하여 비즈니스캔버스모델이 작성되는 경우는 약 23%
  - 작성된 비즈니스모델 캔버스의 41%는 교통 분야 서비스가 차지하며 보건(10%), 의료(10%), 에너지(6%), 주거(6%) 등의 순으로 나타남
- 국내 스마트도시서비스는 가치창출 프로세스에 비해 고객전달 프로세스에 대한 고려는 상대적으로 부족
  - 다수의 서비스에서 사회·환경 비용, 고객 관계 등 일부 요소는 고려되지 못함
- 고객 관계와 채널이 협소하고 일괄적인 형태를 보임
  - 새롭게 제안·제공되는 서비스임에도 불구하고 계획 단계에서 서비스에 대한 홍보 및 활성화 방안이 고려되지 못함
  - 60%의 서비스가 개인의 스마트기기 앱을 통해 제공되고 있음에도 불구하고 이에 따른 소외 계층에 대한 고려가 사회·환경 비용(부정적 영향)으로 고려되지 못함

• 매출구조를 가지는 스마트도시서비스의 분야가 한정적임

- 교통, 보건, 의료, 에너지, 방재, 문화, 주거 서비스 분야는 서비스 이용을 통해 고객들로부터 수익을 얻는 매출구조를 가지고 있음
- 단기적(정부사업비)인 매출구조 외 지속적 매출구조에 대한 고려 부족

비즈니스모델 요소별 분석 결과

비즈니스모델 요소		시사점
가치창출	핵심 파트너	<ul style="list-style-type: none"> <li>가치를 창출하기 위한 자원, 활동 등이 잘 계획되어 있음</li> </ul>
	핵심 활동	
	핵심 자원	
	비용 구조	
고객전달	사회·환경 비용	<ul style="list-style-type: none"> <li>전반적으로 고려되지 못함</li> <li>기존 서비스를 대체하는 경우에 발생가능한 계층, 지역 간의 갈등에 대한 대비가 이루어지지 않음</li> </ul>
	가치제안	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역현안을 고려</li> <li>삶의 질 향상에 기여</li> </ul>
	고객 관계	<ul style="list-style-type: none"> <li>대다수의 서비스가 리빙랩을 통해 이용자 의견 수렴</li> </ul>
	채널	<ul style="list-style-type: none"> <li>과반수의 서비스가 개인 스마트기기 앱을 통해 제공</li> <li>서비스의 적극적인 홍보와 알리를 위한 창구 마련 미흡</li> </ul>
	고객 분할	<ul style="list-style-type: none"> <li>범시민적 서비스가 주를 이룸</li> </ul>
	매출 구조	<ul style="list-style-type: none"> <li>주로 정부사업비로 구성</li> <li>교통, 문화·관광·스포츠, 주거 등 일부 분야에서만 수익을 고려</li> </ul>
	사회·환경 이익	<ul style="list-style-type: none"> <li>다수의 서비스에서 제시되고 있으나, 정량적으로는 제시되지 못함</li> </ul>

• 각 계획들은 서비스를 구축하기 위한 활동과 자원에 대한 계획에 비해 운영·관리를 위한 고려는 상대적으로 부족하므로 향후 서비스 계획 시 운영·관리의 지속성 측면의 검토 과정을 추가할 필요

- 모니터링, 서비스의 관리·운영과 같이 인력 고용이 필요한 항목들이 있으나 핵심 자원, 핵심 파트너 등으로 확연하게 나타내는 비즈니스모델은 일부
- 서비스 제공을 위한 소요 비용을 일부 기술하고는 있으나, 시스템 구축과 운영관리를 위한 인건비는 간접적으로 드러나거나 고려되지 못함(30%)

• 스마트도시서비스의 매출 및 비용 구조, 사회·환경적 이익 및 비용에 대한 고려가 취약하므로 향후 서비스 검토 시 간접적 효과 및 수익창출 구조에 대한 고려가 보완될 필요

- 비즈니스모델 분석 대상은 정부 공모사업을 통해 계획된 사업으로, 기본적인 자금원이 모두 국비인 공모사업비이며 서비스를 통한 수익은 고려가 부족
- 서비스 중 금전적인 이익이 발생하지 않는 경우 사회·환경적 이익의 고려를 통해 매출 구조의 부족한 부분을 상쇄하고 해당 서비스의 구축과 제공에 대한 타당성을 확보하고 있음
- 다만, 사회·환경 이익의 가치와 파급효과의 근거를 분석을 통해 정량적인 수치로 제시하지는 못함

### ③ 스마트도시서비스 계획·운영·관리 개선 방안

#### ● 스마트도시서비스 계획·운영·관리의 발전 방향

- 스마트도시서비스 공급자 인터뷰에서 나타난 스마트도시서비스 계획·운영·관리의 애로 사항을 해결하기 위한 발전방향 도출
  - 신규 스마트도시서비스의 비즈니스모델을 검토하여 차별성을 가질 수 있도록 지원해야 함
  - 계획단계에서 지속적인 운영이 가능하도록 운영비 확보 방안을 마련해야 함
  - 운영관리 주체의 명확화를 위해 협의 과정을 마련해야 함
  - 전담조직과 전문 인력 확보 방안을 모색해야 함

스마트도시서비스 계획·관리·운영 애로사항		스마트도시서비스 계획·관리·운영 발전방향	
계획	신규 비즈니스모델 발굴 어려움	➤	비즈니스모델 검토 과정 지원
계획·운영	지속 유지관리 어려움 서비스 운영관리 주체 불명확	➤	유지관리 방안 검토 지원 운영관리 주체 협의 과정 발전
운영	운영자금 확보 어려움	➤	공공서비스에 대한 지속 운영비 확보
조직	관리인력 부족	➤	전담조직 내 전문 관리인력 지원방안 마련

스마트도시서비스 계획·관리·운영 발전방향

#### ● (계획) 스마트도시서비스의 개별적인 특성을 고려한 비즈니스모델 설정

- 스마트도시서비스 개별 특성에 따른 경제적, 사회적, 환경적 편익을 확인한 후 비즈니스 모델 설정
  - 공공복리 증진을 위한 서비스<sup>1)</sup>의 경우, 서비스를 통한 수익 확보보다 사회·환경적 편익 확보 역할에 충실하되, 이에 따라 발생하는 부가적인 가치를 활용한 수익성 확보 방안을 발굴
  - 수익 확보가 가능한 서비스<sup>2)</sup>는 서비스 계획에서 매출구조에 대한 세부 계획안을 마련해야 하며, 비즈니스모델 캔버스의 고객분할(목표 고객) 항목의 명확화를 통해 서비스 대상을 구체적으로 제시
- 서비스별 긍정적·부정적 효과에 대한 사회·환경적 파급비용을 정량적인 수치로 제시
  - 스마트도시서비스 제공으로 직접적인 경제적 파급효과와 간접적인 사회·환경적 파급효과가 발생함에 따라 이에 대한 세분화된 정량적 목표 설정 병행<sup>3)</sup>

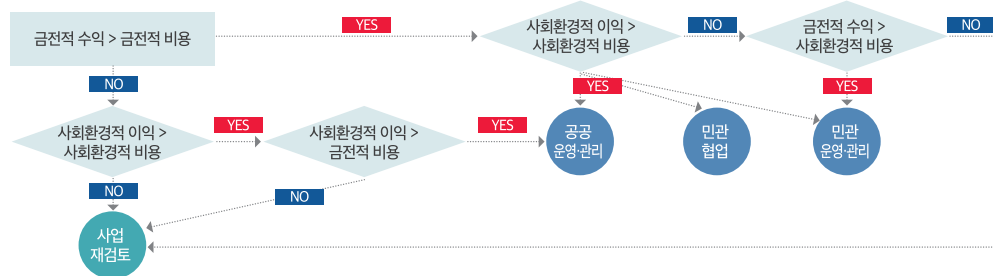
1) 교통(스마트신호등), 환경, 방재 등

2) 교통(공유형 PM), 교육, 의료 등

3) - 직접적인 경제적 파급효과의 핵심 성과요소: 서비스 적용에 따른 매출 증가, 비용절감, 신규 서비스 및 신 시장 창출, 신규 고용 등  
 - 간접적인 사회·환경적 파급효과의 핵심 성과요소: 신규 서비스 제공으로 국민·사회가 전체적으로 누리는 사회복지 증진, 삶의 질(수명, 편의성, 효율 등) 향상 등

## ● (계획·운영) 공공·민간 서비스별 운영·관리 주체 차별화 및 서비스 실행 후 예상되는 사회적 파급효과에 대한 선제적 고려

- 계획단계에서부터 각 서비스의 주체를 명확히 하여, 책임 주체에 의한 구체적인 경제적·사회적·환경적 편익 마련을 유도
  - (공공이 주체가 되는 서비스) 국비 또는 시비를 마련하는 방안
  - (민간이 주체가 되는 서비스) 서비스 이용료를 충분히 확보하는 방안



사업계획단계에서 경제·사회·환경의 비용과 수익에 따른 사업주체 결정 과정 예

- 서비스 계획단계에서부터 사회적 비용에 대한 세부적인 검토와 그에 맞는 대책을 마련하여 서비스가 실행되었을 때 발생하는 부정적인 영향을 최소화
  - 스마트도시서비스 도입으로 일자리 축소, 기존 사업매출 감소, 스마트기기 활용에 익숙하지 않은 소외계층 발생, 서비스 민원 발생 등 부정적인 영향을 고려

## ● (운영) 스마트도시서비스의 정기적 평가를 통한 운영·관리 실태 파악 및 서비스 제공 안정성 확보

- 서비스의 계획 또는 운영단계에서 비즈니스모델 요소별 평가항목을 마련하여 운영에 필요하거나 부족한 항목을 파악하고 보완·지원함으로써 명확한 현황 파악 및 지속가능성 확보
  - 세 가지 평가기준은 ①사업 운영 주체의 신뢰성, ②사업구조의 안정성, ③사업에 의해 기대되는 공공적 가치의 수준

비즈니스모델 요소별 평가항목 예

비즈니스모델 요소		평가항목
가치창출	핵심 파트너	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 파트너의 사업 운영 경험 또는 전문성</li> <li>• 사업 추진 과정에서 참여하는 파트너들 간의 역할 배분의 효율성과 신뢰성</li> <li>• 실무 담당 인력의 전문성(인적 역량)</li> </ul>
	핵심 활동	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 핵심 활동의 공공성 수준</li> <li>• 핵심 활동에 의해 혜택을 받게 되는 수요자의 숫자</li> <li>• 기존 서비스와의 간섭 여부</li> <li>• 법·제도적 규제사항에 대한 검토</li> </ul>
	핵심 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 핵심 자원의 확보 가능성과 활용 방안의 구체성</li> <li>• 핵심 자원의 신뢰성 및 법·제도와와의 상충에 대한 검토</li> </ul>

비즈니스모델 요소		평가항목
가치창출	비용 구조	<ul style="list-style-type: none"> <li>구축비용과 유지관리 비용의 산출 근거의 합리성</li> <li>지속적인 사업 추진을 위한 재무적 타당성의 확보</li> <li>재원 확보의 신뢰성</li> </ul>
	사회·환경 비용	<ul style="list-style-type: none"> <li>서비스로 인해 발생하게 될 사회적 비용 추정 방식의 합리성</li> <li>발생될 사회적 비용의 수준</li> </ul>
	가치제안	<ul style="list-style-type: none"> <li>발생하는 가치로 인한 사회적 비용발생 수준</li> <li>서비스 제공으로 기대되는 사회적 가치의 수준</li> </ul>
고객전달	고객 관계	<ul style="list-style-type: none"> <li>서비스의 이용 접근성(예: 사용료, 인터넷망, 모바일폰 필요 등)</li> <li>소외 계층에 대한 배려</li> <li>서비스 사용의 용이성(예: 사용방법)</li> </ul>
	채널	<ul style="list-style-type: none"> <li>서비스 제공 수단의 편의성</li> <li>서비스 보급을 위한 홍보 수단의 합리성</li> <li>홍보의 지속 가능성</li> </ul>
	고객 분할	<ul style="list-style-type: none"> <li>목표 수요층에 대한 분석의 적절성</li> </ul>
	매출 구조	<ul style="list-style-type: none"> <li>예상 매출 추정 방식의 합리성</li> <li>수요의 민감도 및 위험요인 분석의 합리성</li> </ul>
	사회·환경 이익	<ul style="list-style-type: none"> <li>서비스로 인해 발생하게 될 사회적 이익 추정 방식의 합리성</li> <li>발생될 사회적 이익의 수준</li> </ul>

- 공공적 성격을 가진 스마트도시서비스 모델의 합리적 평가와 지원을 위해 공공성·편익성에 관한 세부적인 검토를 통해 서비스 유형별 차별화된 평가 기준 설정
  - 공공·민간 서비스 유형별로 제공 성격이 다르며, 사업의 타당성을 검토하기 위한 중요 지표로서 편익성에 대한 고려 수준 역시 각 서비스 성격에 맞도록 조정

### ● (조직) 스마트도시서비스 관련 업무를 전담할 수 있는 전문 조직과 인력 확보

- 다양한 분야의 기술·정보에 대한 전문성을 갖춘 비즈니스 모델 평가 및 서비스 운영·관리 인력 확보
  - 중앙정부는 지자체의 스마트도시서비스 운영에 장애가 되는 규제나 법·제도적 문제의 해결을 지원해줄 수 있는 조직을 운영하여 스마트도시서비스의 안정적인 운영이 가능할 수 있도록 기준과 관리·운영의 가이드라인을 제시해야 함
- 스마트도시기본계획 수립, 스마트도시서비스 관리, 통합 플랫폼 운영 등 각 부서에서 진행 하고 있는 스마트도시 관련 사업을 통합적으로 관리할 수 있는 조직을 구축
  - 서비스 간 연계와 중복 투자 조율, 규제 이슈 등을 신속히 조정하도록 역할 부여

송유미 연구원 (044-417-9845, ymsong@auri.re.kr)

문보람 연구원 (044-417-9839, brmoon@auri.re.kr)

박성남 부연구위원 (044-417-9843, snpark@auri.re.kr)

▶ auri brief 바로가기

▶ 관련 보고서 바로가기

# auri brief.

## 건축환경 변화에 대응하는 건축물 용도 분류체계 개선 방안

김은희 연구위원, 오민정 연구원

### ● 요약

- 인구·사회·경제구조의 변화로 건축물 공간이용 방식이 빠르게 변화하고 있고 그에 따른 새로운 유형의 건축물 및 용도변경 사례도 증가하는 등 건축물 용도 관련 이슈 부각
- 현행 건축물 용도분류 체계는 「건축법」 운영 목적에 상응하는 용도 분류의 원칙이 모호하고 각 용도별 개념 정의가 부재하여 건축물 용도 현안을 수용하기에 한계
- 또한 현행 용도 분류체계로 규정하기 모호한 건축물의 경우 허가권자의 유권해석에 따라 용도가 결정되는 사례가 많아 건축기준 적용의 정확성 문제도 제기
- 이에 건축환경 변화를 탄력적으로 수용하면서 동시에 일관성 있는 건축기준 집행 수단으로서 건축물 용도 분류체계 개선 방안을 제시함

### ● 정책제안

- (단기 과제) 현행 「건축법 시행령」 [별표 1]의 29개 용도에 ‘준주택’을 신설하고, 자동차 관련 시설 세부용도로 ‘전기자동차 충전소’를 추가하며 ‘무도장’, ‘무도학원’은 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따라 운동시설로 정정하는 등 건축물 이용 수요를 반영하여 건축물 용도를 추가·삭제 또는 변경함
- (중장기 과제) 건축물 이용목적, 사용자 행태에 따라 「건축법」 제2조 제1항 제3호 ‘건축물의 용도’ 정의를 개정하며, 「건축법」 제2조 제2항, 「건축법 시행령」 제3조의 5, [별표 1]에 따른 ‘용도(29개)’ 및 ‘세부용도(134개)’는 ‘용도(대분류 9개)’와 ‘주용도(중분류 30개)’, ‘세부용도(소분류 134개)’, 세부용도 ‘예시’ 체계로 개편하고 주용도와 각 세부용도의 개념을 정의함

| 주제어 | 건축환경 변화, 건축물 용도, 분류체계

## ① 「건축법」에 따른 건축물 용도 분류체계

### ● 건축물 ‘용도’ 정의 및 분류체계

- 건축물 용도는 「건축법」 제2조에 정의되어 있으며 「건축법 시행령」 제3조의 5, [별표 1]을 통해 세부용도를 명시함
  - 「건축법」에서 건축물 용도란 ‘건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것’으로 정의됨
  - 「건축법 시행령」 [별표 1]에 명시된 용도별 건축물의 종류는 총 29개 주용도와 134개의 세부용도(건축물 종류)로 구성됨
  - 주용도는 특정 대상(노유자, 동물 및 식물, 자동차), 구체적인 시설(공장, 창고, 주택), 공간적 활동범위(근린생활), 이용목적(그 밖의 용도)에 따라 분류되어 있으며, 세부용도는 주용도에 해당하는 구체적인 시설로서 종류 또는 목적별로 구성되어 있음

#### 「건축법」, 「건축법 시행령」의 건축물의 용도

조항	내용		
법 제2조 제1항 제3호	"건축물의 용도"란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것을 말한다.		
법 제2조 제2항	② 건축물의 용도는 다음과 같이 구분하되, 각 용도에 속하는 건축물의 세부용도는 대통령령으로 정한다.		
	1. 단독주택 2. 공동주택 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설 5. 문화 및 집회시설 6. 종교시설 7. 판매시설 8. 운수시설 9. 의료시설 10. 교육연구시설	11. 노유자(老幼者: 노인 및 어린이)시설 12. 수련시설 13. 운동시설 14. 업무시설 15. 숙박시설 16. 위락(慰樂)시설 17. 공장 18. 창고시설 19. 위험물 저장 및 처리 시설	20. 자동차 관련 시설 21. 동물 및 식물 관련 시설 22. 자원순환 관련 시설 23. 교정(矯正) 및 군사 시설 24. 방송통신시설 25. 발전시설 26. 묘지 관련 시설 27. 관광 휴게시설 28. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설
령 제3조의 5 (용도별 건축물의 종류)	법 제2조제2항 각 호의 용도에 속하는 건축물의 종류는 별표 1과 같다.		
	별표 1	용도별 건축물의 종류(시행령 제3조의 5 관련) 1~27(상동)  28. 장례시설 29. 야영장 시설	1~29번 주용도 각각의 세부용도 개수 총합 134개 <sup>1)</sup>

#### ■ 세부용도 분류체계(예시, [별표 1]의 4호, 제2종 근린생활시설 세부용도)

##### 4. 제2종 근린생활시설

가. 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것	⇒ 시설 종류 및 규모 제시
나. 종교집회장[교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실(祭所), 사당, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다]으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것	⇒ 시설 종류 및 규모 제시
다. 자동차영업소로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것	⇒ 시설 종류 및 규모 제시
라. 서점(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)	⇒ 특정 시설
마. 총포판매소	⇒ 특정 시설
바. 사진관, 표구점	⇒ 특정 시설

1) 세부용도 전체 내용은 「건축법 시행령」 제3조의 5, [별표 1] 참고



사. 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 그 밖에 이와 비슷한 게임 관련 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것	⇒ 시설 종류 및 규모 제시
아. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 것	⇒ 시설 종류 및 사용 목적, 규모 제시
자. 일반음식점	⇒ 특정 시설

## ● 건축물 용도 분류체계 개정 과정 및 주요 내용

- 1978년 「건축법 시행령」에 [부표]를 신설한 이후 현재까지 60번의 주용도 및 세부용도 개정 과정을 거침
  - 1978년 「건축법 시행령」 제2조 제1항 제16호의 [부표]가 신설되었고(용도라 함은 부표 각각 및 각호에 정하는 용도를 말한다.) 1992년 [별표 1]로 전부 개정됨
- 건축물 주용도의 분류체계 변경은 총 12차례 발생하였으며 2016년 제11차 개정 후 현재 체계를 유지
  - 주용도의 분류체계가 변경된 용도는 공동주택, 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 의료시설, 공장 등인데 대체로 생활패턴, 산업활동 변화와 상관성이 큰 시설에 해당함
  - 1980년 공동주택에서 기숙사가 분리되었다가 1999년 다시 통합되었으며, 근린생활시설·근린운동시설·근린공공시설은 1992년 근린생활시설과 근린공공시설로 통합되었다가 1999년 현재의 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설로 다시 분리됨
  - 관람집회시설, 전시시설, 종교시설은 1999년 문화 및 집회시설로 통합되었으나 2006년 종교시설만 별도 분리된 후 현재 상태를 유지함
  - 노유자시설, 교육연구시설, 청소년 수련시설은 1999년 교육연구 및 복지시설로 통합되었다가 2006년 현재의 노유자시설, 교육연구시설, 수련시설로 재분류됨
  - 장례식장은 묘지 관련 시설과 의료시설에 포함되어 있었으나 1992년과 2006년 각각 분리되었고, 판매시설 또한 1999년 운수시설과 판매 및 영업시설로 통합되었다가 2006년 이후 다시 분리됨
  - 공해공장·경도공해공장·공장은 1980년 단일의 공장으로, 동물 관련 시설과 식물 관련 시설은 1999년 동물 및 식물 관련 시설로 통합됨
  - 발전소, 교정시설, 군사시설, 방송통신시설은 1999년 공공용시설로 통합되었으나 2006년 다시 발전시설, 교정 및 군사시설, 방송통신시설로 분리됨
  - 2016년에는 새로운 용도로 야영장시설이 주용도에 추가됨<sup>2)</sup>
- 세부용도의 경우 명칭이나 건축요건(층수, 면적 기준 등) 변경과 더불어 타 법령 개정에 따른 새로운 시설의 추가·삭제 등의 과정을 거침
  - 세부용도 변경 주요 대상은 주택, 근린생활시설, 숙박시설, 장례시설 등이며, 특히 건축 환경이 바뀔에 따라 주거 및 생활서비스 시설이 추가되는 양상이 두드러짐

2) 증가하는 야영장시설에서 '인천강화도 글램핑장 화재(2015)' 등 안전사고가 잇따라 발생하면서 건축기준 강화를 위해 용도 신설

- 1988년 단독주택에 다중주택이, 업무시설에 오피스텔이 추가되었고, 1999년에는 공동주택에 기숙사가, 2011년에는 단독주택에 가정어린이집 등이 추가 신설됨
- 1990년대에는 휴게음식점, 노래연습장, 게임제공업소 등 근린생활시설의 세부용도들이 대거 편입되었고 특히 규모에 제한을 둔 다양한 서비스업 시설이 추가되었음
- 2010년에는 주택공급정책<sup>3)</sup>과 맞물려 「주택법」의 준주택에 해당하는 원룸형 주택과 학생 복지주택이 추가되었으며 2013년 생활형 숙박시설이 등장함
- 2010년대 후반에는 반려인구의 증가와 맞물려 동물 화장시설 및 장례시설이 신설되었고 정보통신의 사회·경제적 기능 확대에 따라 데이터 센터 등이 추가되었으며, 2016년 주용도 중 야영장시설의 등장과 함께 수련시설에 야영장시설이 포함됨

#### 건축물 용도 개정 주요 내용(~2018)

개정일	건축물 주용도	변경 주요 내용	추가된 세부용도	삭제된 세부용도
1979.10.30.		신설		
	공동주택	기숙사 분리		
	의료시설	병원, 격리병원으로 구분	치과병원, 한방병원, 전염병원, 정신병원, 마약진료소	
	교육 및 연구시설	국민·중·고·대학교를 학교로 그룹핑	국민학교, 교육원, 연구소(연구소에 준하는 시험소, 계량계측소), 도서관	예능계교습소
1980.11.12.	운동시설	관람석 및 바닥면적 기준 추가	운동장(육상장, 구기장, 스케이트장, 승마장, 궁도장, 골프장), 운동장에 부수되는 건축물	경마장, 사격장
	숙박시설	일반숙박시설, 관광숙박시설 구분 하숙 기준 삭제	하숙, 관광호텔, 모텔, 유스호텔	청소년호텔, 자동차여행호텔
	위락시설		안마시술소, 투전기업소, 유흥음식점, 무도교습소	
	근린생활시설		일반목욕장, 안마시술소, 탁구장, 체능계강습소, 청소년 전자유기장, 기술계강습소(사무관리분야에 한정)	간이음식점, 공중 목욕장(공동탕에 한한다), 동물병원
1984.5.7.	노유자시설	아동시설, 노인시설, 기타 사회 복지시설로 구분	유아원, 노인복지시설, 사회복지시설	양로원
	숙박시설		자동차여행자호텔, 청소년호텔, 해상관광호텔, 휴양콘도 미니엄	하숙, 모텔, 유스호텔
1992.12.21.	근린생활시설		휴게음식점	다과점
1993.8.9.	근린생활시설	바닥면적 세부조건 변경	총포판매소, 노래연습장, 단란주점	
1995.12.30.	근린생활시설		테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 세탁소, 의약품도매점, 자동차영업소	정구장, 헬스클럽
	교육연구시설	명칭 변경 : 국민학교 → 초등학교		
1998.5.23.	공장			공해공장, 일반공장
	단독주택	다중주택 조건(층수, 바닥면적) 추가 다가구주택 및 조건(층수, 바닥면적) 추가	다가구주택	
	공동주택		기숙사	
1999.4.30.	제1종 근린 생활시설, 제2종 근린생활시설	근린생활시설을 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설로 구분		
	제2종 근린 생활시설	이전의 근린공공시설 삭제 및 제1종 근린생활시설과 통합	서점, 게임제공업소	청소년전자유기장
	의료시설		장례식장	

3) 국토해양부의 2010년도 주택종합계획 등

개정일	건축물 주용도	변경 주요 내용	추가된 세부용도	삭제된 세부용도
1999.4.30.	업무시설	오피스텔 세부기준 추가		공공업무시설, 일반업무시설
	동물 및 식물 관련 시설	동물 관련 시설, 식물 관련 시설 삭제 후 동물 및 식물 관련 시설로 통합	가축시설(가축운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축 용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설, 기타 이와 유사한 것)	
2008.5.15.	제1종 근린생활시설	이용원, 미용원, 목욕장 및 세 탁소의 세부조건 변경 명칭 변경 : 일반목욕장 → 목욕장		
	제2종 근린생활시설	바닥면적 세부조건 변경	물놀이형 시설, 청소년게임제공업의 시설, 인터넷컴퓨터 게임시설제공업의 시설	게임제공업소
2010.2.18.	공동주택	세부조건 추가	원룸형 주택, 기숙사형 주택, 학생복지주택	
2010.8.17.	단독주택			노인복지주택
	공동주택			노인복지주택, 기숙사형주택
2011.12.8.	단독주택		가정어린이집	가정보육시설
2012.12.12	공동주택	연립주택과 다세대주택의 세부조건 변경		
	제1종 근린생활시설		산후조리원	
2013.5.31.	숙박시설		생활숙박시설	여관 및 여인숙
2013.11.29.	숙박시설		호텔, 소형호텔, 의료관광호텔	
2014.3.24.	제2종 근린생활시설	세부용도 항목 간 조정 (분리, 통합) 세부조건 변경, 세부용도 설명 추가	자동차 영업소, 놀이형시설, 다중생활시설, 단란주점	물놀이형 시설
2016.2.11.	야영장 시설	야영장 시설 주용도 추가		
	수련시설		야영장 시설	
2017.2.3.	묘지 관련 시설		동물화장시설, 동물건조장시설 및 동물 전용의 납골시설	
	장례시설		동물 전용의 장례식장	
2018.9.4.	제1종 근린생활시설		주민의 편의를 위하여 공공업무를 수행하는 시설	
	방송통신시설		데이터센터	

## ② 건축환경 변화와 건축물 용도 관련 요구

### ● 건축환경의 주요 변화

- 저출산 현상 및 가구구조 변화(1·2인·맞벌이·다문화·반려동물 가구 등의 증가)로 소형 주택 수요 증가와 근린생활 서비스 시설 확대
  - 1980년에 38만 호였던 1인 가구는 2017년 562만 호로 147% 증가하였고, 근린생활시설에 입점한 특정 만화카페 프랜차이즈가 2017년 한 해 190개로 확장하는 등 생활기반 시설의 건축물 수요변화가 두드러짐

- IT 기반 플랫폼을 활용한 공유주택, 공유오피스 등 새로운 유형의 건축물 확산
  - 온라인 플랫폼을 중심으로 셰어형 공공임대주택, 다중주택 등의 수요가 증가하고 있으며 지자체 차원에서의 지원사업도 적극 추진 중임<sup>4)</sup>
- 저성장 경제가 지속됨에 따라 소자본 중심의 기존 건축물 용도변경을 통한 건축물 활용도 제고 관심 대두
  - 2019년 건축허가 신청현황에 따르면 신축 건축물은 전년도 대비 15.8% 감소하고 기존 건축물의 용도변경은 17.4% 증가<sup>5)</sup>
- BIM 등 건축물 생산·관리기술 고도화로 복합커뮤니티센터, 복합혁신센터 등 복잡·복합 용도 건축물 공급 및 이용 증가<sup>6)</sup>

## ● 산업동향 및 건축물 용도 관련 건축시장 요구

- 산업구조의 변화와 새로운 산업활동의 제도화
  - 국내 산업구조 동향 분석을 위한 한국표준산업분류<sup>7)</sup>는 2007년 9차 개정 이후 새롭게 등장한 산업의 통계작성 및 정책지원을 위해 2017년 10차 개정을 완료함<sup>8)</sup>
  - 10차 개정에 새롭게 반영된 산업으로는 바이오연료, 탄소섬유, 에너지 저장장치, 디지털 적층 성형기계, 무인 항공기(드론) 제조업과 태양력 발전업, 전자상거래 소매 중개업 등으로 미래 성장 산업에 해당함
  - 이는 건축물 용도 중 근린생활시설, 업무시설, 공장, 판매시설, 의료시설, 발전소 등과 관계되며, 특히 상세 업종을 건축물 세부용도로 제시하고 있는 근린생활시설의 경우 산업 종류 및 규모에 따라 1종·2종을 구분하므로 건축물 용도분류체계와 직접적인 상관성이 있음
- 건축물 용도 관련 건축시장 요구 지속
  - 2019년 2월부터 2020년 1월까지 1년간 국토교통부에 접수된 해결 요청 건축민원 중 ‘건축물 용도’와 직접 관계되는 117건의 분석 결과, ‘업종에 따른 건축물 용도’, ‘복수 용도가 복합되는 경우’, ‘신규 유형의 건축물’, ‘타법과 용도 명칭이 다른 경우’에 대한 용도 설정 방법에 관한 문의 내용이 가장 많은 것으로 나타남<sup>9)</sup>

4) 온라인 플랫폼을 중심으로 셰어형 공공임대주택, 다중주택 등의 수요가 증가하고 있으며 지자체 차원에서의 지원사업도 적극 추진 중(LH, (2018). 셰어형 공공임대주택 공급을 위한 연구용역.)

5) 국토교통부. (2019). '19년 3분기 건축 인·허가 면적, 전년 동기 대비 13.2% 감소. 11월 13일 보도자료.

6) 2018년 국토교통부가 혁신도시 복합혁신센터 사업기본지침을 마련하고 7~8개 혁신도시 내 복합혁신센터 착공 및 운영을 시작하는 등 정부 차원의 복합시설 건립을 확대(국토교통부. (2020). 24일 육아·창업공간 갖춘 혁신도시 복합혁신센터 첫 삽. 9월 23일 보도자료.)

7) 「건축법」의 건축물 용도는 제조업이나 서비스업 등 산업 종류를 세부용도에 포함하고 있으므로 한국표준산업분류와도 직접적인 상관성이 있음

8) 한국표준산업분류는 우리나라 산업을 업종별로 21개 대분류와 1,377개의 세세분류로 나누어 산업통계 작성의 근거로 활용

9) 용도의 결정은 곧 건축행정절차, 구조 및 성능, 규모 및 형태 결정을 위한 법규정 적용 기준이므로 건축시장에서는 건축사업의 핵심 요건이 됨

## 2019년 건축물 용도 관련 민원 주요 내용

주요 내용		건수(%)
1. 업종에 따른 건축물 용도 설정	업종별 건축물 용도	52(44.4%)
	업종별규모에 따른 건축물 용도	13(11.1%)
	새로운 업종의 건축물 용도	13(11.1%)
	소계	78(66.7%)
2. 서로 다른 용도가 복합되는 경우의 건축물 용도		28(23.9%)
3. 새로운 건축물 유형의 용도		6(5.1%)
4. 「건축법」과 타법 간 상충		5(4.3%)
합계		117(100%)

출처 : 국민신문고의 건축물 용도 관련 민원 자료 활용

- (업종별 용도 설정) 대면·통신 판매업, 식품가공·판매, 단순 포장 업종과 독서실이나 실내 어린이놀이터, 스터디카페, 키즈카페, 만화카페 등 근린생활시설에 입점하는 서비스시설 증가에 따른 해당 업 신고를 위한 건축물 용도 설정 방법
- (복합건축물에서 부속용도의 해석) 하나의 건축물 안에 두 개 이상의 용도가 있는 경우 주 용도와 부속용도 구분 방법<sup>10)</sup>
- (정책적 목적의 신규 건축물의 용도 설정) 「건축법」 외 타 법령 개정으로 새롭게 등장한 시설의 용도가 실제 이용 목적과 다르거나 혼용되는 경우의 용도 규정 방법<sup>11)</sup>
- (「건축법」과 타법의 상충) 「건축법」의 건축물 용도가 「주차장법」 등 타법의 분류와 일치하지 않는 경우 각 법의 기준 적용에 관한 방법<sup>12)</sup>

## ③ 건축물 용도 분류체계의 한계 및 개선 방향

### ● 건축물 용도 분류 체계의 한계

#### • 건축물 용도 분류의 일관된 원칙 부재

- 건축물 용도는 건축물의 이용목적과 행태에 초점을 두고 그 유사성에 따라 종류를 구분해야 하지만 건축물 용도는 이용목적과 더불어 세부 형태(규모, 층수 등)나 공간구조(필로티 등)를 포함하고 있어 용도 분류체계 운영목적<sup>13)</sup>의 혼란을 가중<sup>14)</sup>
- 또한 다양한 정부부처 정책사업 모델로서 건축물이 이용됨에 따른 용도 분류 체계 혼선 가중 : 단독주택, 공동주택 이외 주거기능을 갖는 시설(노인복지주택, 청소년수련시설, 다중생활시설 등)은 주거시설로 통합할 수 있으나 해당 시설 소관 부처 정책과 연계되어 숙박, 복지, 교정 및 군사, 업무, 교육, 근린생활시설 등에 골고루 분포하고 있음

10) 부속용도로 인정되면 해당 용도의 종류에 관계없이 주용도 기준을 적용 받을 수 있고 경우에 따라 주차장 설치기준 등이 완화될 수 있어 민원이 많음

11) 지식산업센터(공장 vs. 업무시설), 창업보육센터(공공업무시설 vs. 교육시설), 도전숙(주택 vs. 업무시설), 농업기술센터(공공업무시설 vs. 교육연구시설) 등의 경우 이를 명시한 타 법령의 특정 목적 수행을 위한 모델로 「건축법」에 따른 용도기준을 상당 부분 완화 받음(지식산업센터는 「산업집적법」에 의거 「건축법」의 「공장」에 해당하지만 「산업집적법」은 업무시설처럼 활용 가능하도록 조건을 규정)

12) 타법 중 특히 「주차장법」, 「소방시설법」, 「하수도법」이 「건축법」의 용도분류를 참고하고 있으나 각각의 법 취지를 고려하여 용도분류를 다르게 운영하고 있음

13) 건축물 용도의 운영 목적은 건축물의 용도를 지역지구에서 건축행위 제한과 개별 건축물의 구조, 피난 및 안전 등에 관한 규정을 적용하기 위함이며, 「건축법」에서는 후자의 관점에서 운영되는 것으로 이해할 수 있음

14) 반면 미국의 경우 국내 「건축법」에 상응하는 IBC의 건축물 용도 규정 파트(3장)에 건축물 용도를 사용자 및 주변의 안전성 확보를 목적으로 운영되는 기준임을 명시하고 있고, 재실자 밀도 및 피난조건 등을 중심으로 건축물 용도를 정함

### • 새로운 변화에 대응 가능한 탄력적 운용 방안 부재

- 현행 「건축법」의 건축물 용도는 주용도 및 세부용도 모두 명확한 개념이 규정되어 있지 않아, 새롭게 등장한 산업 활동과 건축물 유형의 용도 지정 및 건축기준 적용 논란 지속:<sup>15)</sup> 「건축법 시행령」 [별표 1]에 한정된 29개 주용도와 134개 세부용도 외 새로운 건축물 용도 결정을 위한 해석 여지 부족
- 이 경우 유사 용도의 건축물에 상이한 건축기준이 적용되거나 「주차장법」, 「소방시설법」, 「다중이용업소법」 등 타법의 시설설치·관리기준 적용에도 혼선 유발<sup>16)</sup>

## ● 건축물 용도 분류체계 개선 방향

- 건축환경 변화를 수용하면서 동시에 건축물 사용자의 안전과 건축물 성능, 도시질서 등 공익적 가치를 담보할 수 있는 각종 건축기준 적용 조건으로서 건축물 용도분류 체계<sup>17)</sup> 고도화
  - 단기적으로 건축환경 변화 및 법제도·정책 변화에 따라 새롭게 추가·삭제 또는 정정이 필요한 건축물 용도 반영
  - 중장기적으로는 타 법령의 정책 수단에 앞서 「건축법」 운영 목적에 맞는 건축물 조성·관리 기준으로서 용도 분류 체계를 개편하고, 타 부처 법령 및 세부 규정에 산재되어 있는 세부 용도 재편
  - 또한 새로운 용도 결정을 위한 해석의 기준으로서 주용도 및 세부용도의 보편타당한 개념 설정

## ④ 건축물 용도 분류체계 개선 방안

### ● 단기 과제: 건축환경 변화에 따른 건축물 용도 변경사항 반영

- 건축환경 및 업종, 건축물 활용방식 변화에 대응하여 현행 용도 분류체계의 주용도 및 세부용도를 추가 또는 삭제하거나 일부 세부용도의 주용도를 변경
  - 새로운 주용도 ‘준주택’을 신설하여 업무시설로 분류된 ‘오피스텔’, 노유자시설 중 ‘노인 복지주택’, 공동주택의 ‘기숙사’, 근린생활시설의 ‘다중생활시설’, 신규 건축물 ‘공유주택’을 준주택의 세부용도로 편입
  - ‘노유자시설’과 ‘공장’은 이용 목적을 반영하여 각각 ‘사회복지시설’, ‘물품제조시설’로 명칭을 변경하고 노유자시설의 세부용도는 거주형과 비거주형으로 구분
  - ‘키즈카페’, ‘펫카페’, ‘실내 놀이형 스포츠시설’ 등 새로운 생활서비스업의 용도설정이 가능하도록 제2종 근린생활시설의 상세 용도를 추가

15) 최근 공급이 확대되고 있는 공유주택의 경우 현행 용도(공동주택)의 개념정정이 부재하여 연립주택, 다세대주택, 오피스텔 등으로 허가받는 실정(LH. (2018). 셰어형 공공임대주택 공급을 위한 연구용역.)

16) 건축물과 시설물 관리에 관한 타법에서도 용도별 기준을 적용하고 있으며 일차적으로 「건축법」의 용도분류체계를 참고함

17) 본고의 용도기준은 「건축법」 제2조, 「건축법 시행령」 제3조의 5, [별표 1]의 규정에 따라 용도분류체계 및 각 용도 세부내용에 한정함

- 위험물 저장시설은 위험물 종류를 기준으로 재분류하였으며, 특히 최근 환경친화형 에너지 원으로 정책적 육성 자원인 수소나 전기 등의 '저공해 연료공급 시설'을 추가
- 현행 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 근거하여 체육시설업에 해당하는 '무도장'과 '무도학원'은 위락시설에서 체육시설로 주용도를 변경
- 「자동차관리법」을 참고하여 자동차 관련 시설에 '자동차해체재활용장'을, 「도로교통법」에 근거하여 '운전면허시험장'을 추가
- 교정 및 군사시설은 「법무부와 그 소속기관 직제」에 근거하여 시설용도를 분리하고, 방송통신시설 중 현재는 없어진 '전신전화국'을 삭제하며 발전시설은 '신·재생에너지 발전시설'과 '집단에너지 공급시설'을 추가하는 등 변경사항 반영

#### 현행 건축물 용도기준 개선 사항

주안점	주용도	추가된 세부용도	삭제된 세부용도
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주용도 신규 추가 및 업무 시설, 숙박시설, 노유자 시설에서 세부용도 편입</li> <li>• 세부용도에 공유주택 추가</li> </ul>	1. 단독주택	• 그 밖의 단독주택으로 민박용으로 사용하는 시설	
	2. 공동주택	• 그 밖의 공동주택으로 민박용으로 사용하는 시설	
	“준주택”	• 오피스텔 • 기숙사 • 공유주택 • 노인복지주택 • 다중생활시설	
	3. 제1종 근린생활시설	• 생활체육시설 중 체력단련장, 에어로빅장 • 주민공동이용시설 중 노인복지시설 • 에너지 등의 공급시설 중 전기 자동차 충전시설 • 근린일반업무시설 중 장례절차 지원업소(기존 장의사)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 다중생활시설은 준주택으로 이동</li> <li>• 정보통신기술에 의한 원격학습, 교습 포함</li> </ul>	4. 제2종 근린생활시설	• 자동차 및 주택 전시영업장(자동차영업소 확대) • 총포 등의 판매·임대업소(기존 총포판매소를 확대) • 동물관리시설 중 동물보호센터, 동물놀이터 • 학원 중 학원 교습소에서 제외되던 무도교습 및 정보통신 기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것 • 주민체육·놀이시설 중 서핑장, 암벽장, 스크린골프장·스크린야구장, 놀이형시설 등	• 다중생활시설 • 체력단련장, 에어로빅장 (1종으로 이동)
	5. 문화 및 집회시설	• 관람장 중 체육관·운동장 • 동·식물원 중 수목원	
	6. 종교시설		
	7. 판매시설		
	8. 운수시설	• 철도시설 중 도시철도시설 • 항만시설 중 마리나항만시설 • 환승시설	
	9. 의료시설	• 격리병원 중 감염병전문병원·감염병연구병원	
	10. 교육연구시설	• 교육원·연수원 중 평생교육기관 • 직업교육훈련기관	
	11. 사회복지시설 (변경 전-노유자시설)	• 임시거주 복지시설 중 피해자보호시설, 노숙인재활 및 요양시설·청소년자립지원관·청소년치료재활센터·청소년 회복지원시설 • 일반복지시설 중 사회복지시설, 한부모가족복지·성폭력 피해·가정폭력상담소·다문화가족지원센터, 노숙인급식 시설, 노숙인진료시설, 근로복지시설	• 노인복지시설 중 노인복지주택 (준주택으로 이동)
	12. 수련시설	• 아동전용시설 중 아동회관(관광휴게시설의 '어린이회관'), 아동문화시설, 아동휴게숙박시설	



주안점	주용도	추가된 세부용도	삭제된 세부용도
• 실내 스포츠시설, 체육 시설업에 해당하는 시설 추가	13. 운동시설	• 생활체육시설 중 낚시터, 서핑장·암벽장 등 유사시설, 스크린 골프장·스크린야구장 등 유사시설, 놀이형시설, 그 밖에 이와 유사한 시설 • 운동장 중 종합운동장, 무도학원, 무도장	
• 오피스텔은 준주거로 이동	14. 업무시설	• 공공업무시설 중 공공기관의 청사	• 오피스텔 (준주택으로 이동)
	15. 숙박시설	• 일반숙박시설 중 호텔, 여관 • 생활숙박시설 중 서비스드 레지던스, 펜션 • 관광숙박시설 중 휴양펜션	
• 체육시설업에 해당하는 시설(무도장, 무도학원)은 운동시설로 이동	16. 위락시설		• 무도학원, 무도장 (제2종 근린생활시설 및 운동시설로 이동)
	17. 공장	• 공장 중 제조공장, 가공공장, 수리공장	
	18. 창고시설	• 창고 중 물류창고	
• 위험물질 중심으로 세부 용도 재편	19. 위험물 저장 및 처리시설	• 액화석유가스 취급소 중 충전사업소, 판매사업소 • 유독물질 취급시설 중 제조시설, 운반시설, 사용시설 • 저공해 연료공급시설(수소연료공급)	
	20. 자동차 관련시설	• 폐차장·자동차해체 재활용장 중 자동차 해체재활용장 • 운전학원·정비학원 중 운전면허시험장 • 전기자동차 충전소	
	21. 동물 및 식물 관련 시설		
	22. 자원순환관련시설	• 하수등 처리시설 중 공공하수처리시설, 분뇨처리시설 • 폐기물 처리시설(폐기물 처리시설, 건설폐기물 처리시설)	
	23. 교정 및 군사시설	• 교정청 / 치료감호소	
• 소멸된 시설 삭제	24. 방송통신시설		• 전신전화국
• 환경친화적 에너지 관련 시설 추가	25. 발전시설	• 발전소 중 원자력, 수력, 화력발전소 • 신재생에너지 발전시설 • 집단에너지 공급시설	
	26. 묘지 관련 시설	• 묘지 관련 부수시설 중 관리실, 화장실, 휴게실 등의 용도로 쓰는 각 시설 바닥면적의 전체 합계가 300㎡ 미만인 것	
	27. 관광휴게시설	• 관광지부수시설	
	28. 장례시설		
	29. 야영장 시설	• 야영장시설 중 관리동, 화장실, 샤워실, 대피소, 취사시설 등의 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300㎡ 미만의 것	

## ● 중장기 과제: 건축물 용도 분류체계 개편 및 용도 정의

- 건축물 이용목적 및 사용자 행태에 따라 주용도를 그룹화(grouping)하고 이를 새로운 ‘용도’로 규정, ‘용도(대분류)’-‘주용도(중분류)’-‘세부용도(소분류)’-‘예시’의 구조로 개편 하며<sup>18)</sup> 이에 따라 「건축법」 제2조 제1항 건축물 정의, 제2항 규정 개정
  - 주용도의 그룹화는 현행 「건축법」 제19조 제4항에 따른 시설군<sup>19)</sup>을 활용하되, 건축물 이용 목적에 맞게 일부 시설명은 변경함
- 주용도 및 세부용도의 개념을 정의함으로써 현행 건축물 용도의 이해와 더불어 건축환경 변화에 따라 새롭게 생성·소멸하는 건축물 용도 해석의 근거 마련

18) 이 경우 「건축법 시행령」 제3조의 5, [별표 1]은 기존 29개 주용도, 135개 세부용도에서 9개의 대분류 용도와 30개의 주용도, 134개의 세부용도, 248개의 예시로 분류됨

19) 제19조(용도변경)④ 시설군은 다음 각 호와 같이 각 시설군에 속하는 건축물의 세부용도는 대통령령으로 정한다.

1. 자동차 관련 시설군 / 2. 산업 등의 시설군 / 3. 전기통신시설군 / 4. 문화 및 집회시설군 / 5. 영업시설군 / 6. 교육 및 복지시설군 / 7. 근린 생활시설군 / 8. 주거업무시설군 / 9. 그 밖의 시설군





건축물 용도 분류체계 개편안

「건축법」 제2조 제1항 제 3호 '건축물의 용도' 정의 개정안

현행	개정(안)
법 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 3. "건축물의 용도"란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태 별로 묶어 분류한 것을 말한다.	법 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 3. "건축물의 용도"란 건축물의 종류를 이용 목적 및 행태에 따라 분류한 것을 말한다.

## 「건축법」 제2조 제2항 건축물 용도분류 개정안

현행	개정(안)
법 제2조 ② 건축물의 용도는 다음과 같이 구분하되, 각 용도에 속하는 건축물의 세부용도는 대통령령으로 정한다.	법 제2조 ② 건축물의 용도는 다음과 같이 구분하며, 각 용도에 속하는 세부용도는 대통령령으로 정한다.
1. 단독주택 2. 공동주택 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설 5. 문화 및 집회시설 6. 종교시설 7. 판매시설 8. 운수시설 9. 의료시설 10. 교육연구시설 11. 노유자시설 12. 수련시설 13. 운동시설 14. 업무시설	1. 교통 및 운수시설 2. 산업생산 및 처리시설 3. 전기통신시설 4. 문화집회시설 5. 영업시설 6. 교육 및 복지시설 7. 근린생활시설 8. 주거 및 업무시설 9. 그 밖의 시설 *1, 2호의 명칭은 이용목적에 고려하여 기존 명칭(각주18번 1호, 2호)을 변경함
15. 숙박시설 16. 위락(慰樂)시설 17. 공장 18. 창고시설 19. 위험물 저장 및 처리 시설 20. 자동차 관련 시설 21. 동물 및 식물 관련 시설 22. 자원순환 관련 시설 23. 교정(矯正) 및 군사 시설 24. 방송통신시설 25. 발전시설 26. 묘지 관련 시설 27. 관광 휴게시설 28. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설	

## 건축물 세부용도 분류 사례(문화집회시설)

용도(대분류)	주용도(중분류)	세부용도(소분류) 예시	세부용도 정의
4. 문화 및 집회시설	4.1 문화집회시설 <정의> 문화예술 창작물의 기획, 제작, 공연, 전시 등 문화예술 활동에 지속적으로 이용되거나 특정한 목적을 위하여 여러 사람이 모이는 시설로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	4.1.1 공연장 1) 극장·연예장 2) 영화관 3) 음악당 4) 서커스장 5) 비디오물감상실·비디오물소극장 6) 그 밖에 이와 유사한 시설	<정의> 음악·무용·연극·연예·국악·곡예 등 예술적 관람물의 실연 및 필름 또는 디스크 등의 디지털 매체에 담긴 저작물 등의 상연에 의하여 공중이 관람하기 위한 목적으로 설치하여 운영하는 시설로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 시설 및 이와 유사한 것
		4.1.2 집회장 1) 예식장 2) 공회당 3) 회의장 4) 마권 장외발매소·마권 전화투표소 5) 그 밖에 이와 유사한 시설	<정의> 여러 사람이 어떤 목적을 위하여 일시적으로 모이는 시설로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 시설 및 이와 유사한 것
		4.1.3 관람장 1) 경마장 2) 경륜·경정장 3) 자동차 경기장 4) 체육관·운동장(단, 관람석 바닥면적 합계 1,000㎡ 이상이어야 한다) 5) 그 밖에 이와 유사한 시설	<정의> 경마·경륜·경정·자동차 경주 또는 운동경기 등을 관람하기 위한 시설 및 이와 유사한 것
		4.1.4 전시장 1) 박물관·미술관 2) 과학관 3) 문화관 4) 체험관 5) 기념관 6) 산업전시장·박람회장 7) 그 밖에 이와 유사한 시설	<정의> 분야별 자료를 수집하여 관리·보존·조사·연구·전시·교육 등을 위한 시설 및 이와 유사한 것
		4.1.5 동·식물원 1) 동물원 2) 식물원 3) 수족관 4) 수목원 5) 그 밖에 이와 유사한 시설	<정의> 동물·식물 등을 보존·증식·조사·연구하며 전시·교육 등을 통해 다양한 정보를 제공하는 시설 및 이와 유사한 것

김은희 연구위원 (044-417-9622, ehkim@auri.re.kr)

오민정 연구위원 (044-417-9616, mjoh@auri.re.kr)

▶ auri brief 바로가기

▶ 관련 보고서 바로가기

# auri brief.

## 건축허가 간소화를 위한 제도 개선 방안

김상호 선임연구위원, 한승연 연구원

### ● 배경 및 필요성

- 건축허가는 양질의 생활환경 조성을 위한 근간이 되는 행위로 국토교통부 장관은 「건축관련 통합기준」 고시와 함께 한국건축규정 e-시스템을 통해 건축허가를 신청하는 민원인의 편익 증진을 위해 노력하고 있으나, 실제 민원처리 과정에서는 업무의 복잡성 등으로 인해 어려움을 겪고 있는 실정
- 「건축법」 및 관계법령에 따른 확인·협의 사항이 건축허가 단계에 집중되어 허가권자의 행정 부담이 가중 되는 문제와 함께, 건축허가 단계에서 건축물의 입지 및 규모와 기술성능 검토가 혼재되어 있어 건축허가 신청 시 과다한 도서를 제출하는 등의 문제가 발생

### ● 정책제안

- 의제처리 및 건축복합민원 일괄협의회 처리 법령 중 건축허가 이후에 검토해도 무방한 공사용 가설 건축물과 공작물의 착공신고, 교통유발부담금 부과·징수, 환경상태 조사 평가 등 항목과 기술적 검토가 필요한 절수설비 설치, 화재예방을 위한 소방시설 설치 등 항목에 대해서는 건축허가 단계에서 착공신고 단계로 검토시기를 조정하고 민원인이 검토시기를 선택할 수 있도록 조치
- 에너지절약계획서, 구조도, 실내마감도, 소방설비도 등 건축물의 기술 성능에 관한 도서는 착공신고 단계에서 면밀한 기술적 검토가 가능하도록 「건축법 시행규칙」 [별표 2 건축허가신청에 필요한 설계도서], [별표 4의 2 착공신고에 필요한 설계도서] 및 「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] 설계도서 작성방법의 내용을 조정
- 「녹색건축물 조성 지원법」의 에너지 절약계획서 및 「지하안전관리에 관한 특별법」의 지하안전영향평가 서류 검토시기를 착공신고 이전으로 조정함에 따라 관련 규정을 적정하게 개정

**| 주제어 |** 건축허가제도, 건축허가, 착공신고, 건축허가 간소화

\* 이 글은 김상호 외. (2020). 건축환경 변화에 대응하는 건축허가제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 중 일부 내용을 정리하여 작성하였음

## 1 검토의 배경

### ● 건축허가는 양질의 생활환경 조성을 위한 기본적인 건축행정 절차임

- 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 「건축법」이 정하는 절차에 따라 건축허가를 신청하고, 건축허가권자는 건축허가 요건의 충족을 전제로 허가함
- 이와 관련하여 국토교통부 장관은 「건축관련 통합기준」 고시와 한국건축규정 e-시스템을 통해 건축허가를 신청하는 민원인의 편의 증진을 위해 노력하고 있으나, 업무의 복잡성 등으로 많은 어려움을 겪고 있는 실정임

### ● 「건축법」 및 관계법령에 따른 확인·협의 사항이 건축허가 단계에 집중되어 허가권자의 행정 부담이 가중되고, 민원인의 불편을 초래

- 건축허가 시 의제처리, 건축복합민원 일괄협의회, 건축위원회 심의 등 건축허가 승인을 위해 확인해야 할 법령이 과도하다는 지적이 꾸준히 제기되고 있음
- 또한 개별 건축허가를 신청하는 민원인이 「건축법」 이외 여타 법령의 검토대상 여부를 파악하기 위해 관계법령을 일일이 확인해야 하는 어려움이 있음

※ 건축허가 경험이 있는 설계 실무자의 약 80%는 건축허가 관계법령 파악의 어려움으로 인해 업무에 지장을 받은 경험이 있다고 응답<sup>1)</sup>

### ● 건축허가단계에서 건축물의 입지 및 규모와 기술성능 검토가 혼재되어 건축허가 신청 시에 허가권자와의 확인·협의를 위해 실제 규정보다 많은 도서를 작성하고 있음

- 건축허가 과정에서 건축물의 규모·배치 등이 변경될 수 있는 단계임에도 구조, 에너지, 환경 등 기술도서를 완비해야 건축허가 신청이 가능한 실정
- 건축, 구조, 에너지 등 분야별 제출서류 작성과 각종 심의절차 이행 등으로 설계 착수부터 건축허가 승인까지 과도한 시간과 인력이 투입됨

※ 연면적 2만㎡ 건축물의 경우 건축허가까지 약 2.5개월에서 6개월이 걸리는 것으로 나타남<sup>2)</sup>

### ● 이에 허가권자의 전문성 보완을 전제로 민원인의 편의 증진을 위한 건축허가 간소화 방안을 모색할 필요가 있음

- 단기적으로 기존 「건축법」의 틀을 유지하면서 건축허가 간소화를 위한 방안을 모색하여 현실적으로 적용 가능한 수준의 제도 개선안을 검토하고자 함

1) 황은경 외. (2019). 건축허가 및 심의절차 선진화 방안 연구. 국가건축정책위원회. 26.

2) 황은경 외. (2019). 건축허가 및 심의절차 선진화 방안 연구. 국가건축정책위원회. 55-66; 김상호 외. (2020). 건축환경 변화에 대응하는 건축허가제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 46-47.

## ② 건축허가 관련 규정의 문제점

### ● 건축허가제도 운영 과정에서 관련 기준과 상이하게 적용되는 건축허가 설계도서 작성 규정

- 건축허가 신청을 위해 건축사사무소에서 작성하여 제출하는 도서의 양은 「건축법 시행규칙」 [별표 2 건축허가신청에 필요한 설계도서] 규정에 비해 훨씬 많은 수준임
  - 건축허가 신청 이전에 건축위원회 심의, 교통영향평가 등을 수행한 경우에는 건축허가 신청에 필요한 설계도서보다 많은 설계도서가 제출되고 있는 실정

건축허가 제출도서 운영 실태와 관련 규정 비교

건축허가 제출도서 사례분석을 통해 공통으로 제출된 도서의 종류*	관련 규정	
	「건축법 시행규칙」 건축허가 신청에 필요한 설계도서	「건축물의 설계도서 작성기준」 중간설계 도서내용
건축계획서	○	○
배치도	○	○
평면도	○	○
입면도	○	○
단면도	○	○
실내마감도	○	(계약에 따른 추가 업무)
창호도	-	(계약에 따른 추가 업무)
구조도	○	○
기둥 일람표	-	○
보 일람표	-	○
슬래브 일람표	-	○
장비일람표	-	○
기준층 및 주요층 가구평면도	-	○
계통도	-	○
(조명)평면도	-	○
상세도(조명기구의 선정)	-	○
대지의 중·횡단면도	-	○
상하수 계통도	-	○

\* 5개 사례 중 4개 이상의 사례에서 확인된 도서종류를 의미

출처: 김상호 외. (2020). 건축환경 변화에 대응하는 건축허가제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 48-53 토대로 작성.

- 국토교통부가 고시한 「건축물의 설계도서 작성기준」과 「건축법 시행규칙」에 따른 ‘건축허가 신청에 필요한 설계도서’ 및 ‘착공신고에 필요한 설계도서’의 용어가 상이하게 사용되어 혼란을 초래함
  - 「건축물의 설계도서 작성기준」은 [별표]에서 건축물 조성단계별로 ‘설계도서 작성방법’을 명시하고 있으며, 건축허가 시에는 중간설계 도서내용을, 착공신고 시에는 실시설계 도서내용을 제출하도록 규정하고 있음

- (분야 분류 차이) 설계도서의 내용을 구분하는 분류체계상 사용 용어가 상이하게 적용되어 혼란을 초래하는 문제가 발생
- (도서 종류 차이) 건축허가 신청에 필요한 설계도서 중 '구조안전확인서', '주요 부분의 상세도' 등은 도서의 종류에서 누락
- (도서 내용 차이) 건축계획서, 배치도, 평면도, 단면도 등의 도서 종류는 동일하나 도서의 세부 내용이 서로 상이함

건축허가 신청에 필요한 설계도서 및 설계도서 작성방법의 중간설계 도서내용 비교

도서 종류	도서 내용	
	「건축물의 설계도서 작성기준」 중간설계 도서 내용	「건축법 시행규칙」 건축허가 신청에 필요한 설계도서
건축계획서	공사개요(위치, 대지면적 등)	개요(위치, 대지면적 등)
	-	지역·지구 및 도시계획 사항
	건축물 규모(건축면적, 연면적, 높이, 층수 등)	건축물의 규모(건축면적, 연면적, 높이, 층수 등)
	건축물 용도별 면적, 주차장규모	건축물의 용도별 면적
	-	주차장 규모
	-	에너지절약계획서(해당 건축물에 한한다)
	-	노인 및 장애인 등을 위한 편의시설 설치계획서(관계법령에 의하여 설치의무가 있는 경우에 한한다)
배치도	축척 및 방위, 건축선, 대지경계선 및 대지가 정하는 도로의 위치와 폭, 건축선 및 대지경계선으로부터 건축물까지의 거리, 신청 건물과 기존 건물과의 관계, 대지의 고저차, 부대시설물과의 관계	축척 및 방위
		대지에 접합 도로의 길이 및 너비
		대지의 종·횡단면도
		건축선 및 대지경계선으로부터 건축물까지의 거리
		공개공지 및 조경계획
		주차동선 및 옥외주차계획

출처: 김상호 외. (2020). 건축환경 변화에 대응하는 건축허가제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 27-32.

## ● 건축허가 단계별 확인법령의 복잡성과 관련 기준 개선주기의 불일치

- 「건축관련 통합기준」은 관계법령에서 규정하는 건축 관련 제반 기준을 고시하여 허가권자와 민원인의 편익을 증진할 목적으로 제정되었으나, 고시 내용의 개선 주기가 3년으로 길어 관련법령의 최근 제·개정 현황 확인이 불가능
  - 「건축관련 통합기준」은 '건축허가 시 의제하는 법령' 19개 법령, 26개 조항, '건축허가 시 확인 법령' 24개 법령, 65개 조항, '보조 확인이 필요한 법령' 30개 법령 등으로 구성
- 「건축관련 통합기준」에서 명시한 법령 이외에도 「건축법」 제12조에 따른 건축복합민원 일괄협의회 대상 법령과 건축허가를 의제하는 타 법령 등 건축허가와 관계된 법령이 다양하고 복잡함

### ③ 제도 개선 방안

#### ● 건축허가 간소화를 위한 제도 개선 방향

- 건축허가 간소화를 목적으로 기존의 「건축법」 체계를 유지하면서 단기적으로 현실적 개선 방안을 모색
  - 건축허가 및 착공신고 단계의 역할을 명확히 설정하여 제출 서류를 구분 제시
    - 건축허가와 착공신고의 역할을 각각 건축물의 입지·규모 등 건축 가능 여부를 판단하는 단계(정성적 검토)와 기술기준의 적정성을 확인하는 단계(정량적 검토)로 구분하고, 제출하는 서류의 검토시기를 건축허가 신청 시와 건축허가 이후~착공신고 이전으로 구분
- ※ 기술기준에 대한 정량적 검토를 위해서는 관련 전문위원회의 검토와 함께 「건축법」에 의해 지역 단위로 설치되는 지역 건축안전센터 등의 구축 및 기능 보강이 선행되어야 할 필요가 있음

#### ● 건축허가 확인법령에 대한 검토 시기의 조정

- (건축허가 의제처리 법령) 건축허가 이후에 검토해도 무방한 「건축법」 ‘제20조 제3항에 따른 공사용 가설건축물의 축조신고’와 ‘제83조에 따른 공작물의 축조신고’는 착공신고 시에 검토가 이루어질 수 있도록 건축허가 의제처리 대상에서 제외하되 민원인이 검토 시기를 선택할 수 있도록 조치

건축허가 의제처리 법령 조정(안)

현행	개정안
제11조(건축허가) ①~④ (생략)	제11조(건축허가) ①~④ (현행과 같음)
⑤ 제1항에 따른 건축허가를 받으면 다음 각 호의 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2와 제14조에 따라 관련 법률의 인·허가등이나 허가등을 받은 것으로 본다.	⑤ 제1항에 따른 건축허가를 받으면 다음 각 호의 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2와 제14조에 따라 관련 법률의 인·허가등이나 허가등을 받은 것으로 본다.
1. 제20조제3항에 따른 공사용 가설건축물의 축조신고	1. (삭제)
2. 제83조에 따른 공작물의 축조신고	2. (삭제)
3.~13. (생략)	3.~13. (현행과 같음)
14. 「전기사업법」 제62조에 따른 자가용전기설비 공사계획의 인가 또는 신고	14. 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비 공사계획의 인가 또는 신고
15.~23. (생략)	15.~23. (현행과 같음)
⑥~⑩ (생략)	⑥~⑩ (현행과 같음)

출처: 김상호 외. (2020). 건축환경 변화에 대응하는 건축허가제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 97.

- (건축복합민원 일괄협의회 처리 법령) 건축물 준공 이후에 시행하는 ‘교통유발부담금의 부과·징수’와 ‘환경상태의 조사 평가’에 관한 사항과 별도의 면밀한 기술적 검토가 필요한 ‘절수설비 등의 설치’, ‘화재예방을 위한 소방시설 설치’에 관한 사항은 건축복합민원 일괄 협의회 처리 대상에서 제외하되 민원인이 검토시기를 선택할 수 있도록 조치

## 건축복합민원 일괄협의회 처리 법령 조정(안)

현행	개정안
제10조(건축복합민원 일괄협의회) ① 법 제12조제1항에서 "대통령령으로 정하는 관계 법령의 규정"이란 다음 각 호의 규정을 말한다. 1.~11. (생략) 12. 「환경정책기본법」 제22조 13. 「자연환경보전법」 제15조 14. 「수도법」 제7조 및 제15조 15. 「도시교통정비 촉진법」 제34조 및 제36조 16.~20. (생략) 21. 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제7조 ②~⑥ (생략)	제10조(건축복합민원 일괄협의회) ① 법 제12조제1항에서 "대통령령으로 정하는 관계 법령의 규정"이란 다음 각 호의 규정을 말한다. 1.~11. (현행과 같음) <del>12. (삭제)</del> 13. (현행과 같음) <del>14. 「수도법」 제7조</del> <del>15. 「도시교통정비 촉진법」 제34조</del> 16.~20. (현행과 같음) <del>21. (삭제)</del> ②~⑥ (현행과 같음)

출처: 김상호 외. (2020). 건축환경 변화에 대응하는 건축허가제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 99.

● **면밀한 기술적 검토가 필요한 건축물의 성능 관련 도서는 착공단계에서 제출하도록 조정**

- 「건축법 시행규칙」 [별표 2 건축허가신청에 필요한 설계도서]에서 건축물의 기술성능 관련 도서를 [별표 4의2 착공신고에 필요한 설계도서]로 이동
  - (건축허가 신청에 필요한 설계도서) 건축계획서의 에너지절약계획서, 구조도, 실내마감도, 소방설비도를 삭제하고, 필요 시 계약에 따른 추가 업무로 가능하도록 「건축물의 설계도서 작성기준」의 중간설계 기준에 따른 도서 작성 규정을 신설

## 건축허가 신청에 필요한 설계도서 개정(안)

현행	개정안
· 건축계획서 1. -5. (생략) 6. 에너지절약계획서(해당 건축물) 7. 노인 및 장애인 등을 위한 편의시설 설치계획서(설치의무가 있는 경우)	· 건축계획서 1. -5. (현행과 같음) <del>6. (삭제)</del> 7. (현행과 같음)
· 배치도 (내용 생략)	· 배치도 (현행과 같음)
· 평면도 (내용 생략)	· 평면도 (현행과 같음)
· 입면도 1. 2면 이상의 입면계획 2. 외부마감재료 3. 간판 및 건물번호판의 설치계획(크기·위치)	· 입면도 1. (현행과 같음) 2. (현행과 같음) 3. (삭제)
· 단면도 (내용 생략)	· 단면도 (현행과 같음)
· 구조도(해당 건축물) 1. 구조내력상 주요한 부분의 평면 및 단면 2. 주요부분의 상세도면 3. 구조안전확인서	<del>· (삭제)</del>
· 구조계산서(해당 건축물) 1. 구조계산서 목표표(총괄표, 구조계획서, 설계하중, 주요구조도, 배근도 등) 2. 구조내력상 주요한 부분의 응력 및 단면 산정 과정 3. 내진설계의 내용(지진에 대한 안전 여부 확인 대상 건축물)	<del>· (삭제)</del>
· 실내마감도	<del>· (삭제)</del>
· 소방설비도	<del>· (삭제)</del>
<신 설>	· 비고 「건축물의 설계도서 작성기준」의 중간설계 기준에 따라 도서를 작성한다. (신 설)

출처: 김상호 외. (2020). 건축환경 변화에 대응하는 건축허가제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 102-103.



- (착공신고에 필요한 설계도서) 건축허가에서 착공신고 단계로 조정한 대부분의 도서는 현행 기준에서 규정하고 있는 항목이며, '에너지절약계획서', '구조계산서' 등 일부 내용을 신설하고 건축허가 신청과 동일하게 '비고'의 내용을 추가

착공신고에 필요한 설계도서 개정(안)

현행	개정안
1. 건축 가.-나. (생략) 다. 개요서 1. 개요(위치·대지면적 등) 2. 지역·지구 미 도시계획 사항 3. 건축물의 규모(건축면적·연면적·높이·층수 등) 4. 건축물의 용도별 면적 5. 주차장 규모 <신설> 라.-너. (생략)	1. 건축 가.-나. (현행과 같음) 다. 개요서 1. (현행과 같음) 2. (현행과 같음) 3. (현행과 같음) 4. (현행과 같음) 5. (현행과 같음) 6. <u>에너지절약계획서(해당건축물)</u> 라.-너. (현행과 같음)
2. (생략)	2. (현행과 같음)
3. 구조 가.-나. (생략) 다. 구조 평면·입면·단면도(구조안전 확인 대상 건축물) 1. 구조내력상 주요한 부분의 평면 및 단면 2. 주요부분의 상세도면 3. 구조안전확인서 라.-카. (생략) <신설>	3. 구조 가.-나. (현행과 같음) 다. (현행과 같음)  라.-카. (현행과 같음) 아. 구조계산서(해당건축물) 1. 구조계산서 목록표(총괄표, 구조계획서, 설계하중, 주요구조도, 배근도 등) 2. 구조내력상 주요한 부분의 응력 및 단면 산정 과정 3. 내진설계의 내용(지진에 대한 안전 여부 확인 대상 건축물)
4-8. (생략)	4-8. (현행과 같음)
비고 법 제21조에 따라 착공신고하려는 건축물의 공사와 관련 없는 설계도서는 제출하지 않는다. <신설>	비고 1. 법 제21조에 따라 착공신고하려는 건축물의 공사와 관련 없는 설계도서는 제출하지 않는다. 2. 「 <u>건축물의 설계도서 작성기준</u> 」의 실시설계 기준에 따라 도서를 작성한다.

출처: 김상호 외. (2020). 건축환경 변화에 대응하는 건축허가제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 103-104.

- 「건축법 시행규칙」의 개정에 따라 「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] 설계도서 작성 방법의 내용이 정합되도록 조정
  - 건축허가단계를 간소화하는 방향으로 「건축법 시행규칙」이 개정됨에 따라 「건축물의 설계도서 작성기준」상 중간설계 도서항목 중 건축 분야의 정화조 평면·단면도 및 용량 계산서, 구조·기계·전기·토목·조경 분야의 설계도서는 기본 업무에서 제외하는 것으로 조정
  - 필요시 계약에 따른 추가 업무로 수행 가능하도록 중간설계 도서의 내용을 개정

## 「건축물의 설계도서 작성기준」 조정(안)

## [별표] ② 중간설계의 도서내용 개정(안)\*

종류				내용	도서작성 구분(기본 업무)	
					현행	개정안
건축	기타	정화조	정화조 평면·단면도		○	(삭제)
구조	도면	용량 계산서			○	(삭제)
		기초일람표			○	(삭제)
		구조 평면도		기초에서 옥탑까지 작성	○	(삭제)
		기둥 일람표			○	(삭제)
		보 일람표			○	(삭제)
		슬래브 일람표			○	(삭제)

## [별표] ③ 실시설계의 도서내용 개정(안)\*

종류				도서작성 구분(기본 업무)	
				현행	개정안
건축	상세도면	수직 동선 관련 상세도	코아 상세도 (내용 수정)		○ (추가)
			주차 경사로 평·단면상세도		○ (추가)
		부분 상세도	지상층 외벽 입면·단면 상세도		○ (추가)
			지하층 단면 상세도		○ (추가)
			방화구획 상세도 (신설)		○
			외벽 마감재료의 단면 상세도 (신설)		○
		창호도	창호 일람표		○ (추가)
			창호 평면도		○ (추가)
			창호 상세도		○ (추가)
			창호 입면도		○ (추가)
	실내부위	실내마감 상세도		○ (추가)	
	기타	정화조	건축용 평·단면도		○ (추가)
			계산서		○ (추가)
구조	일반사항	구조안전확인서 (법령에 의거 작성을 요하는 건축물) (신설)			○
기계	일반사항	에너지 심의서류 (법령에 의거 작성을 요하는 건축물)	에너지 절약계획서 및 기타 서류 (신설)		○

\* 개정(안)에 대한 전체적인 내용은 본 보고서(출처) 참조

출처: 김상호 외. (2020). 건축환경 변화에 대응하는 건축허가제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 109-115.

- 에너지 절약계획서 및 지하안전영향평가 서류 검토시기를 착공신고 단계로 조정함에 따라 「녹색건축물 조성 지원법」, 「지하안전관리에 관한 특별법」 등 관계법령 개정
  - 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조 및 동법 시행령 제10조에 따른 검토시기, 「건축물의 에너지 절약설계기준」 제18조에 따른 제출시기 및 검토시기 조정
  - 「지하안전관리에 관한 특별법 시행령」 [별표 1]에 따른 건축물 설치사업의 협의 요청시기 조정

김상호 선임연구위원 (044-417-9602, shkim@auri.re.kr)

한승연 연구원 (044-417-9679, syhan@auri.re.kr)

▶ auri brief 바로가기

▶ 관련 보고서 바로가기

# auri brief.

## 고령친화 생활환경 조성을 위한 지역사회 고령친화도 진단·활용 방안

고영호 연구위원, 한승연 연구원, 최가운 연구원

### ● 요약

- 우리나라 65세 이상 고령인구 비율은 2067년 46.5%에 이를 것으로 전망되며 국가는 제4차 저출산·고령사회기본계획 등을 통해 고령친화 주거·도시 조성 등 다양한 고령친화 커뮤니티 확산 방안을 계획
- 세계보건기구, 일본, 미국은 정량적 고령친화지표 개발·적용을 위한 각종 가이드, 패키지 정책 등을 마련하여 증거 기반 고령사회 대응 정책 수립을 위해 노력 중
- 우리나라의 증거 기반 고령사회 대응 정책 수립 지원을 위해 기존 통계자료 기반 지역사회의 외부공간·시설 영역 고령사회 대응 현황을 점검할 수 있는 지표를 개발하고 경기도에 시범적용함

### ● 시사점

- 의견 기반의 국가 실태조사를 보완하고 국가·지자체의 자체 점검, 수시 적용을 도모하기 위한 고령친화지표 개발과 적용은 기존 통계자료를 활용한 비교적 간단한 수식의 고령친화도 진단으로 구성될 필요
- 세계보건기구 권장 고령친화도시 구성 8대 요소를 아우르며 광역지자체와 기초지자체 간 상호 비교가 가능한 고령친화지표의 적극 개발과 정책 활용을 통해 증거 기반 국가 고령사회 대응 정책 수립 기초를 마련할 필요

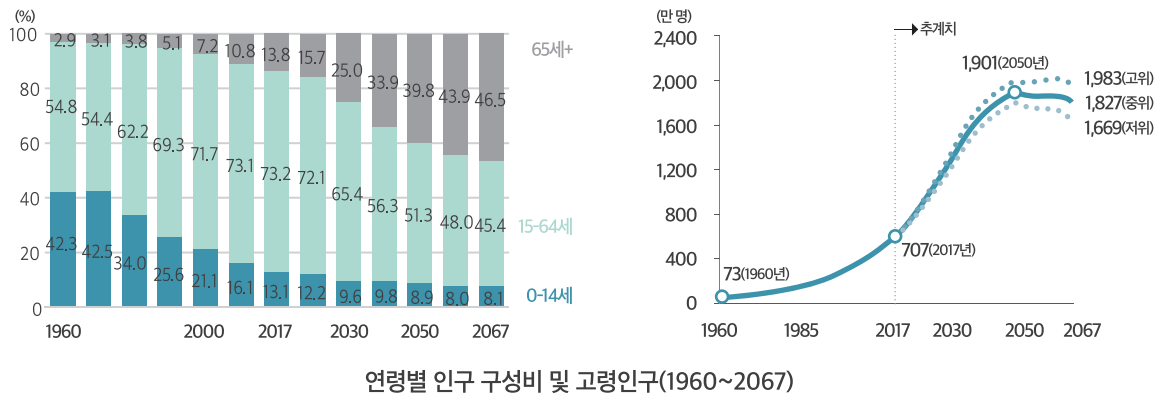
**| 주제어 |** 인구고령화, 고령사회, 고령친화지표, 고령친화 커뮤니티

\* 이 글은 고영호외. (2020). 고령자 건강 빅데이터 분석과 지역사회 생활환경의 고령친화도 진단. 건축공간연구원. 중 일부 내용을 정리하여 작성하였음

## ① 우리나라 고령자 증가 및 고령사회 대응 정책

### ● 고령자와 함께 활기찬 일상을 영위하는 고령친화 생활환경 조성 필요

- 우리나라 65세 이상 고령인구 비율은 2025년 21%를 초과, 2067년 46.5%에 이를 것으로 전망되며, 경제·인문·사회 전 영역의 초고령사회 대응이 요구되는 상황<sup>1)</sup>
  - 우리나라는 단기간 압축성장 후유증과 급속한 인구 고령화 문제를 동시에 경험 중인 상황
- 초고령사회 진입까지 약 4년이 남은 상황에서 모든 지역사회는 증가하는 고령자와 지역 주민이 함께 어울릴 수 있는 고령친화 생활환경 조성을 위해 노력할 필요
  - 고령친화 생활환경(Age-friendly Living Environment)은 고령자만 배려하기보다는 고령자와 다른 연령대 지역 주민이 함께 활기찬 생활을 영위할 수 있는 환경을 의미



출처: 고영호 외. (2020). 포용적 고령친화 커뮤니티 실현을 위한 고령자 복지 정책의 공간적 개선 방안. 경제·인문사회연구회. 9.

### ● 국가는 고령친화도 진단 지표 개발, 고령친화 주거 및 단지 모형 개발 등 다양한 고령친화 생활환경 조성 방안을 계획

- 「국토기본법」은 제4조의 2(국민 삶의 질 향상 위한 여건 조성)를 신설(2020.4.7.)하고, 제5차 국토종합계획을 통해 '세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성' 전략을 발굴, 인구구조 변화 대응 도시·생활·주거 공간 조성을 계획
  - 제5차 국토종합계획은 고령자의 도시·생활공간 접근성, 안전성, 편의성 제고를 위한 고령친화적 설계기준 마련을 계획
- 「저출산·고령사회기본법」은 제13조(생활환경과 안전보장)를 통해 노후생활에 필요한 기능·설비를 갖춘 주거·시설 및 안전·편리한 환경 조성에 관한 국가 의무 제시

1) 2019년 통계청 장래인구추계

- 제4차 저출산고령사회 기본계획은 고령자 개인 삶의 질 개선을 목표로 고령친화 생활환경과 안전보장을 위한 다양한 과제를 제시
- 제4차 저출산고령사회 기본계획은 ‘고령친화커뮤니티 확산을 위한 기반 마련’ 전략을 발굴, 지역 생활환경 전반의 고령친화 수준을 평가하는 복합지표 개발을 계획
- 고령친화도 진단 결과 활용 ‘고령친화지구’ 지정 등 다양한 인센티브 제공 방안으로 연계하고, 고령친화 주택과 단지 조성을 통한 고령친화 생활환경 조성을 계획

## ② 해외의 증거 기반 고령친화 생활환경 조성 정책과 고령사회 대응

### ● 세계보건기구는 고령친화도시 8대 영역의 증거 기반 고령사회 대응을 주문

- 세계보건기구는 인구고령화 대응 방안으로 ‘고령친화 도시·커뮤니티’ 조성을 제안하며 외부환경·시설, 주거와 보건·복지의 연계를 통한 사회참여·교류를 강조
  - ‘고령친화도시 조성 지침(WHO, 2007)’을 통해 고령친화 도시의 8대 구성요소를 정리
- 고령친화 도시·커뮤니티 구성 8대 요소의 현황 진단에 기초한 증거 기반 고령사회 대응 정책과 계획의 수립, 정책사업의 추진 필요성 강조
  - ‘고령친화도 진단 지침(WHO, 2015)’을 통해 주요 요소의 고령자 접근성, 안전성, 편의성을 중심으로 고령사회 대응 현황을 진단할 필요성 강조
  - 생활환경 구성요소의 정성적·정량적 진단평가 결과를 종합하여 도시·지역 간 비교를 통한 정책추진 우선순위 결정 필요성 강조

#### WHO 고령친화도시 조성 영역 중 건축·도시 관련 주요 내용

고령친화도시 8대 영역* 중 건축·도시 관련 내용	기본방향
외부공간 및 시설 (Outdoor spaces and buildings)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시기반시설의 안전성·편리성·접근성 제고</li> <li>• 야외 환경과 공공건물 등을 포괄</li> </ul>
교통수단 편의성 (Transportation)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 이용이 쉽고 저렴한 대중교통 편의 환경 구축</li> <li>• 고령자의 사회참여 및 의료서비스 접근성 제고</li> </ul>
주거환경 안정성 (Housing)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거시설의 구조·디자인·위치·비용 및 공공 설계</li> <li>• 고령자의 편안하고 안전한 삶을 실현</li> </ul>

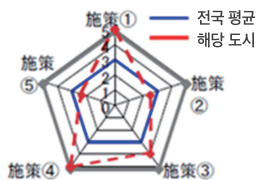
\*주: 고령친화도시 8대 영역은 건축·도시 관련 영역과 함께 사회활동, 사회통합, 인적자원 활용, 의사소통, 의료·돌봄으로 구성됨

출처: 고영호 외. (2018). 고령사회 대비를 위한 건축도시환경의 고령친화도 진단 연구. 건축공간연구원. 3 내용 재구성.

## ● 일본은 고령친화도 진단, 지역특성 맞춤 정책추진 우선순위 결정, 고령친화 마을 조성 계획 수립 등 정책대응 단계를 패키지로 구성

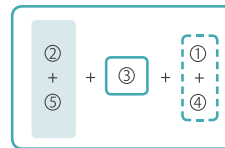
- 일본 국토교통성은 건강·의료·복지 마을만들기 지침을 마련(2014), 지구 단위 고령친화도 평가를 적용하고 세대별 필요정책 우선도를 판정하여 영역별·종합 계획을 마련
  - 개별 지구 및 지구가 위치한 도시 대상의 고령친화도 진단 항목은 기본 진단지표<sup>2)</sup>와 정책 진단지표<sup>3)</sup>로 구성, 각 지구 및 지구가 속한 도시의 고령친화도를 비교
  - 진단지표별 도시 평균 대비 각 지구의 부족한 고령사회 대응 현황을 바탕으로 해당 지구 정책 추진 우선순위를 판단, 타 영역의 정책과 연계하는 패키지 방식의 정책 수립

(그림a) 다이어그램에 의한 평가  
(시책②⑤를 중시, 우선화)



(그림b) 시책의 우선도를 판정하고 조합하는 이미지

(진단평가와 함께 ②+⑤를 우선하여 시행하는 한편, ③, ①+④를 고려하여 패키지 시책을 검토)



- ① 건강의식/운동습관
- ② 커뮤니티활동 활성화
- ③ 도시기능의 계획적 확보
- ④ 보행공간
- ⑤ 대중교통 이용 환경

### 일본 고령친화도 진단 및 패키지 정책

출처: 국토교통성, (2014.8.), 건강·의료·복지 마을만들기 가이드라인, 69.

## ● 미국은 고령사회 대응 현황평가 결과를 대국민 공개하고, 고령친화지구를 지정하는 등 지역주민의 고령사회 대응 필요 공감대 기반의 사업 추진

- 세계보건기구 부설 고령친화네트워크 운영기구로 공인된 미국 은퇴자연합(AARP)은 지역별 고령사회 대응 현황평가(Livability Index)를 개발, 홈페이지에 결과 공개
  - 고령사회 대응 현황평가는 총 7개 영역으로 구성되며 각 지표는 한 지역이 미국 전 지역사회와 비교하여 고령사회 대응을 위해 필요한 점을 점검하도록 함
  - 미국 은퇴자연합의 고령사회 대응 현황평가 등은 실제 뉴욕시 고령친화개선지구(Ageing Improvement District) 지정과 지역환경개선 프로그램 개발에 활용됨

## ● 해외의 정량적 고령친화지표를 활용한 고령친화 생활환경 정책·사업추진 사례는 우리 나라 고령사회 대응 정책의 증거 기반성 강화 필요를 시사

- 제4차 저출산고령사회 기본계획 등 국가 고령사회 대응 정책은 노인실태조사, 주거 실태조사 등 응답자의 의견에 기반하는 설문조사 결과를 주 참고자료로 활용
  - 노인실태조사는 노인의 생활현황 및 욕구 등에 대한 설문조사이며, 주거실태조사는 응답 가구의 주택 특성, 주거비용, 주거부담 등에 대한 설문조사임

2) 도시현황, 고령자 관련현황(고령화 진행도, 독거노인 비율 등), 도시경영 상황

3) 주민건강·의식·운동습관, 커뮤니티 활성화, 보행 및 대중교통 이용환경 등

- 설문조사 방식의 실태조사는 응답자의 정성적·심리적 판단 오류, 표본 집단 및 문항 이해의 편향과 편견에 따른 오류를 포함할 수밖에 없는 한계가 있음<sup>4)</sup>

### ③ 고령친화 생활환경 조성을 위한 진단 지표 개발 및 시범적용

#### ● 세계보건기구 지침을 준용한 영역 구분과 기존 통계자료 활용 방식 설계

- 세계보건기구의 범국가적 고령사회 대응 필요 영역과 내용을 따르되 우리나라 지자체의 반복·자체적 진단이 가능하도록 기존 통계 중심의 지표와 방식을 설정
  - 세계보건기구가 제시하는 고령친화 외부환경, 도로·교통, 주택 영역의 지표 특성 준용
  - 2019년 12월 기준 통계청 인구 데이터, 2018~2020년 기준 공공데이터포털 등을 통해 취득 가능한 자료의 적극 활용을 위한 진단 방식 도출

#### ● 외부 공공공간 중심의 생활환경 고령친화도 진단항목 선정

- 외부 공공공간에서 고령자 경험과 관련한 보행, 도로, 공원, 노인 관련 시설의 접근성, 안전성, 편의성 진단을 위한 지표 도출
  - 고령자의 외부 공공공간에서의 보행, 공원 이용, 도로 횡단, 대중교통 이용, 공중화장실 이용 등의 접근성, 안전성, 편의성 진단 지표 도출
  - 취득 가능한 통계청 자료, 지자체 공공데이터의 활용성을 고려한 진단 지표 대표성 검토, 실무전문가 검토회의를 통한 도시환경 고령친화도 진단항목 최종 선정

지역사회 외부 공공공간의 고령친화도 진단지표와 진단방법(일부 예시)

진단지표		진단항목	계산식
외부 환경 · 시설	고령자의 일반 활동 안전성	시·군별 거주 고령인구 대비 안전비상벨 설치 현황 진단	시·군별 경찰 연계형 안전비상벨 개수 / (거주 고령자 수 / 1,000)
	고령자 보행의 안전성	시·군별 거주 고령인구 대비 노인장애인 보호구역 지정 현황 진단	시·군별 노인장애인보호구역 개수 / (거주 고령자 수 / 10,000)
	고령자 야외 활동의 독립성, 쾌적성	시·군별 거주 고령인구 대비 공중화장실 조성 현황 진단	시·군별 공중화장실 개수 / (거주 고령자 수 / 1,000)
교통	고령자 대중교통 접근성	시·군별 거주 고령인구 대비 버스정류장 조성 현황 진단	시·군별 버스정류장 개수 / (거주 고령자 수 / 1,000)
	고령자 도로횡단 안전성	시·군별 거주 고령인구 대비 고령자 교통 사고 발생 현황 진단	$1 / ((\text{시·군별 고령자 교통사고 건수} + \text{고령자 교통사고 사망자 수}) / (\text{거주 고령자 수} / 100))$
주거	고령자 주거 안정성	시·군별 거주 고령인구 대비 노인주거 복지시설 조성 현황 진단	(시·군별 노인주거복지시설 정원) / (거주 고령자 수 / 1,000)
		시·군별 거주 고령인구 대비 공공·민간임대주택 공급 현황 진단	시·군별 공공·민간임대주택 개수 / (거주 고령자 수 / 1,000)

출처: 고영호, 한승연. (2020). 고령자 건강 빅데이터 분석과 지역사회 생활환경의 고령친화도 진단. 건축공간연구원. 72 재구성.

4) 이광현, 김세용. (2017). 물리적 환경의 고령친화 디자인 가이드라인 개발. 대한건축학회 논문집-계획계, 85-92.

## ● 지역별 고령친화도 진단 결과의 상호 비교가 가능한 결과도출 방식 설계

- 시·군 단위의 고령친화도 진단결과와 평균, 합산, 차이를 보일 수 있도록 지표별 진단결과를 상대표준점수(t-score)로 변환하여 결과 도출
  - 고령친화도 진단결과와 상호 비교가 가능하도록 직관적 점수체계를 구축하여 지표별 실태 파악과 취약 부분 검토가 용이하도록 설계
  - 지표마다 서로 다른 값의 범위와 단위, 특성에 따른 상호비교 및 지표별 점수 합산의 한계 극복을 위해 각 지표의 원값을 상대적 표준점수(t-score)로 변환

## ● 경기도 31개 시·군 대상 시범적용 결과 분석

- 지표별 고령친화도 시범진단 결과
  - (외부환경 및 시설) 최고점 461점(동두천시), 최저점 333점(여주시)
  - (도로 및 교통) 최고점 128점(화성시), 최저점 82점(구리시)
  - (주택) 최고점 125점(화성시), 최저점 84점(부천시, 연천군)
  - 12개 진단항목의 경기도 31개 시·군 평균 점수는 600점이며, 화성시(684점)가 전반적 물리적 환경의 고령친화도 수준이 높음<sup>5)</sup>

## ● 시·군 단위 고령친화지표 개발과 경기도 시범적용의 한계

- 다른 광역지자체의 시범적용과 경기도 시범적용 결과 비교를 통한 고령친화지표의 실효성 검증과 국가 단위 적용 가능성 검토 필요
- 개별 고령자가 실제 경험하는 생활환경 단위의 구체적 진단 기반 고령친화 생활환경 조성 정책 지원을 위한 읍·면·동 단위 진단 필요

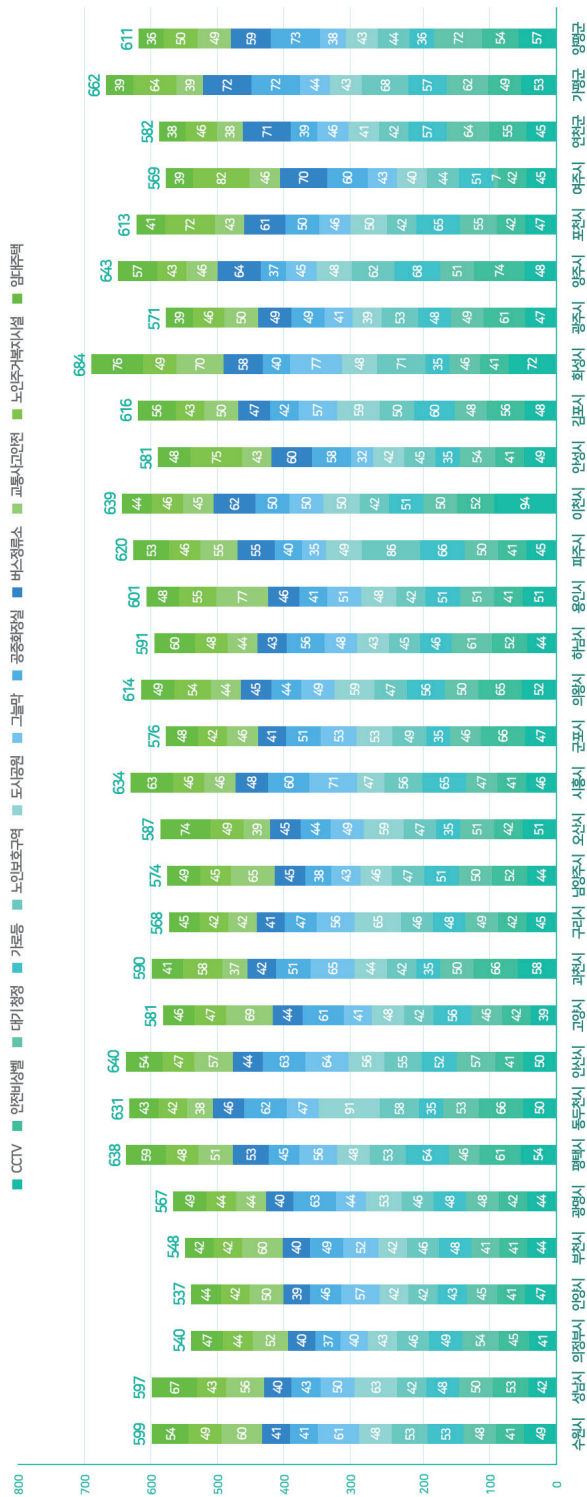
외부 공공공간의 고령친화도 시범진단 결과의 지역유형별(도시, 도농복합, 비도시) 구분 및 비교

지역유형 구분	타 지역유형 대비 높은 수준의 고령친화도	타 지역유형 대비 낮은 수준의 고령친화도
<b>도시형 지역</b> (행정구역이 모두 '동'으로 구성된 지역) 고양시, 과천시, 광명시, 구리시, 군포시, 동두천시, 부천시, 성남시, 수원시, 시흥시, 안산시, 안양시, 오산시, 의왕시, 의정부시, 하남시	• 공원 조성 • 그늘막 조성 • 임대주택 공급	• CCTV 설치 • 노인보호구역 설치 • 안전비상벨 설치 • 가로등 설치 • 노인주거복지시설 조성
<b>도농복합형 지역</b> (행정구역에 '읍', '면', '동'을 모두 포함하는 지역) 광주시, 김포시, 남양주시, 안성시, 양주시, 여주시, 용인시, 이천시, 파주시, 평택시, 포천시, 화성시	• CCTV 조성 • 교통사고 안전 • 가로등 조성 • 노인보호구역 지정 • 노인주거복지시설 조성	• 대기 청정 • 공중화장실
<b>비도시형 지역</b> (행정구역이 '읍', '면'으로만 구성된 지역) 가평군, 양평군, 연천군	• 대기 청정 • 공중화장실 • 버스정류소	• 공원 조성 • 교통사고 안전 • 그늘막 조성 • 임대주택 공급

출처 : 고영호, 한승연. (2020). 고령자 건강 빅데이터 분석과 지역사회 생활환경의 고령친화도 진단. 건축공간연구원. 75-81 재구성.

5) 화성시는 'CCTV 설치, 대기청정, 노인보호구역 지정, 버스정류소 설치, 교통사고 안전'에서 경기도 타 지자체 대비 양호한 수준을, '그늘막 설치와 임대주택 공급 수준'에서 최고점을 기록함





경기도 31개 시·군의 외부환경·시설 중심 고령친화도 진단 결과

출처: 고영호, 한승연. (2020). 고령자 건강 빅데이터 분석과 지역사회 생활환경의 고령친화도 진단. 건축공간연구원. 92.

#### 4 증거 기반의 고령친화 생활환경 조성 정책 추진 필요

##### ● 우리나라는 국민 개인의 종합적 삶의 질 개선을 위해 건축도시, 보건복지 등 다양한 측면에서의 고령사회 대응 정책 마련을 위해 노력 중

- 국토종합계획은 세대·계층을 아우르는 안심 생활공간 조성을, 제4차 저출산·고령사회기본 계획은 고령친화 커뮤니티 확산을 위한 과제를 발굴하여 추진하고자 노력
- 부처 간 주요 소관 정책의 차이에도 불구하고 고령사회의 종합적 대응을 위한 정책 노력을 본격화하고 증거 기반 정책 추진을 위한 정량적 고령친화도 진단 필요에 공감

##### ● WHO, 일본, 미국은 증거 기반 고령사회 정책 수립을 적극 추진하는 바, 우리나라의 의견 기반 실태조사 보완과 증거 기반 정책 마련을 위한 고령친화지표 개발 필요

- 일본은 고령친화도 진단 기반의 지자체 고령사회 대응 정책 방향 제시까지 패키지 방식으로 추진 중이며, 미국은 지자체 정책 현황까지 함께 정량 진단하고 대국민 공개함
- 국가·지자체의 자체 점검 및 수시 활용을 지원할 수 있는 우리나라 실정을 반영한 고령친화지표 개발과 진단 결과의 구체적 정책 활용 방안을 마련할 필요

##### ● 경기도 31개 시·군 대상 외부환경·시설의 고령친화도를 시범 진단하였으며 전국 광역지자체로 확대, 읍·면·동 단위 구체적 진단 등 후속연구 필요

- WHO 고령친화도시 조성 가이드 중 외부시설·환경 영역 중심의 12개 고령친화지표를 선정하고 경기도 31개 시·군 대상 고령친화도 진단을 수행함
- 노인보호구역, 공중화장실 등 공개된 통계자료를 기반으로 시·군의 고령친화지표 계산식을 도출하고, 진단결과의 비교를 위해 지표별 결과를 표준화하여 종합함
- 경기도 시·군을 도시형, 도농복합형, 비도시형 지역으로 구분하고 타 지역유형 대비 높고 낮은 수준의 고령친화지표를 구별하여 정책적 활용을 도모함
- 향후 WHO 고령친화도시 조성 가이드 8대 영역(외부환경, 주택, 교통, 사회참여 등)을 참고하여 우리나라 실정에 맞는 고령친화지표를 개발하고, 우리나라 17개 광역지자체 및 각 기초지자체 대상으로 적용하는 등 지자체별 실정을 고려한 고령사회 대응 정책수립의 구체적·객관적 증거 마련 연구의 추진 필요

고영호 연구위원	(044-417-9834, yhko@auri.re.kr)
한승연 연구원	(044-417-9679, syhan@auri.re.kr)
최가윤 연구원	(044-417-9862, gychoi@auri.re.kr)

▶ auri brief 바로가기

▶ 관련 보고서 바로가기

# auri brief.

## 지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 정책 방안

서수정 선임연구원, 장민영 부연구위원, 김영하 연구원

### ● 배경 및 목적

- 기성시가지의 노후주거지는 외곽 택지개발 및 지속적인 인구 유출로 인한 인구 감소와 고령화로 빈집이 늘어나고 생활서비스 수준도 열악한 상황으로 쇠퇴 심화
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 도시재생 뉴딜사업의 일환으로 노후주거지 활성화를 위해 청년층 인구 유입, 주민거점시설 조성 및 임대주택 조성사업 등을 추진
- 그러나 고령자 거주비율이 높은 노후주거지의 사회경제적 특성에도 불구하고 고령자 삶의 질 개선에서 가장 중요하게 다루어져야 할 ‘지역사회 지속거주(Ageing in Place)’ 개념에 기반한 돌봄서비스 지원이나 노후주택 개선, 고령자를 위한 외부공간 개선 등의 사업은 미흡
- 이에 보건복지부의 지역사회 통합 돌봄 정책을 연계한 도시재생사업을 시범적으로 추진하고 있으나 주거지재생 측면에서 돌봄서비스 지원체계 구축과 물리적 시설 정비 사업을 연계하지는 못하고 있는 실정
- 따라서 주거지재생사업에서 지역사회 통합 돌봄 정책을 실질적으로 연계함으로써 지역사회 지속거주 개념을 주거지재생에 정착시킬 수 있는 개선 방안을 제안

### ● 정책제안

- 지역사회 통합 돌봄 체계를 노후주거지재생사업에 연계할 수 있도록 복지, 의료 등 관련 분야 전문가와 지자체 복지행정이 참여하는 민관협력형 거버넌스 운영 체계 중심의 사업추진체계 개선안 제시
- 도시재생예비사업으로 ‘지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생사업’ 신설과 생활SOC 복합화사업에 보행로 조성 및 연계한 수평 분산형 복합화 유형 제시
- 도시재생활성화계획 수립 절차에 지역사회 자원조사를 반영하는 가이드라인 개선안과 고령자 주거 인프라 조성을 위해 고령자 주택의 주차장 특례 적용, 케어안심주택 조성을 위한 기금지원 확대 방안 제시

**| 주제어 |** 지역사회 지속 거주, 지역사회 통합 돌봄, 주거지재생, 도시재생, 고령자

\* 이 글은 서수정 외. (2020). 지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지 재생 방안 연구. 건축공간연구원. 중 일부 내용을 정리하여 작성하였음

## ① 지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생의 개념과 의미

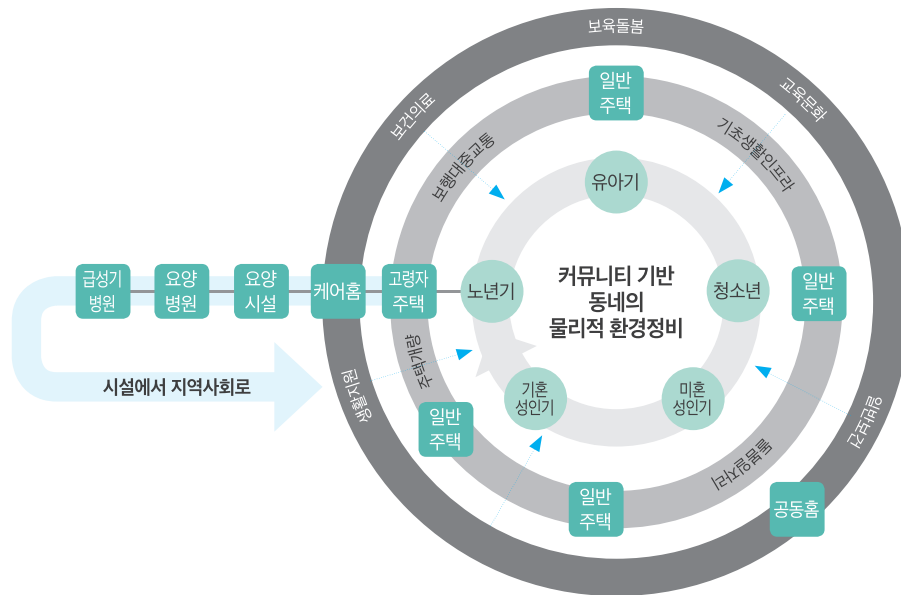
### ● 고령화 사회의 진입과 노후주거지의 지역사회 지속거주 수요 증가

- 2019년 통계청 인구추계에 따르면 65세 이상 고령가구는 전체 가구의 21.8%이며, 고령자 수는 14.9%, 2025년에는 20.3%, 2067년 46.5%가 될 것으로 전망
  - 2019년 고령가구 중 1인 가구는 34.2%로 높은 비율을 차지하고 있어 고령자 대상 돌봄 수요와 다양한 복지정책 수요가 증가할 것으로 예상
- 1인 고령가구 증가와 함께 고령자의 57.6%는 거동이 불편하더라도 재가서비스를 받으며 현재 살고 있는 집에서 계속 살기를 희망(보건복지부·한국보건사회연구원, 2017)
- 이와 관련하여 2018년 보건복지부의 ‘지역사회 통합 돌봄 기본계획’에서 커뮤니티 케어 정책을 통해 시설입소 중심의 의료복지 지원에서 벗어나 지역사회 주도로 사회서비스 정책을 실현하는 것을 목표로 시범사업 추진
  - 시범사업은 지역사회 통합 돌봄 정책을 통한 장소 기반의 주거지원 인프라, 방문돌봄과 의료, 재가돌봄 및 장기요양, 지역사회 돌봄 자원을 효과적으로 활용한 서비스 체계 구축을 핵심내용으로 추진
  - 이는 고령사회에 대응하여 지역사회 지속거주(Aging in Place) 개념을 실현하기 위한 시도로 지역만들기와 연계한 복지정책의 시작
- 노후 저층주거지는 주거지 형성과 함께 지역주민이 거주하기 시작하면서부터 타 지역으로 이주하지 않고 장기 거주하는 고령가구 비율이 높으며, 고령자일수록 신체장애를 동반
  - 2018년 주거실태조사 결과 고령자가 있는 가구 가운데 30.4%가, 고령가구 중에는 32.5%가 건축된 지 30년 이상 된 주택에 거주
  - 21년에서 30년 된 주택에 거주하는 비율까지 합치면 고령자가 있는 가구는 60.1%, 고령 가구는 62.4%로 노후주택 밀집지역일수록 고령자 거주비율이 높다는 것을 확인
- 그러나 노후 저층주거지는 주택의 노후화뿐 아니라 고령자가 이동하기에 불편한 보행 환경, 소매점과 의료시설, 복지시설 등 기초생활인프라 접근성이 아파트 단지에 비해 불리
- 따라서 노후주거지가 고령자가 살기 편안한 주거지로 바뀐다는 것은 고령자뿐 아니라 일반 가구 또한 살던 곳에서 떠나지 않고 나이 들어간다는 것을 의미

### ● 주거지재생에서 ‘지역사회 통합 돌봄’ 연계 의미

- 주거지재생에서 지역사회 통합 돌봄을 연계한다는 것은 고령자를 비롯한 지역주민이 생애 주기에 따라 주거선택권을 보장받고 지역사회 기반의 사회서비스 전달체계가 동네 안에서 잘 이행될 수 있도록 물리적 환경을 개선하는 것을 의미

- 고령자가 요양원 등 시설에 입소한다는 것은 ‘자기 결정적 생활을 포기’하고 ‘사회적 관계로부터 단절’된다는 것을 의미
- 따라서 지역사회 지속거주를 위해서는 고령자 등 지역주민이 사는 곳을 떠나지 않고 생애 주기에 따라 주거선택권을 보장받고 지역사회 기반의 사회서비스 전달이 원활하도록 물리적 환경을 개선하는 것이 중요
- 이를 통해 서비스를 이용하는 거주자가 자신의 선택과 통제하에서 돌봄서비스를 이용할 수 있다는 점에서 모든 사람이 주체적인 삶을 영위할 수 있다는 것을 의미
- 동네 단위에서 커뮤니티 기반의 상호 돌봄을 위해서는 지역사회 통합 돌봄을 지역주민이 함께 담당할 수 있도록 돌봄 일자리를 지역 안에서 확보하는 것이 중요
- 이를 위해서는 고령자가 필요로 하는 서비스를 담을 수 있는 물리적 시설이 지역 안에 적정하게 조성되어 있어야 하며, 누구에게나 공평한 서비스 접근이 가능해야 함



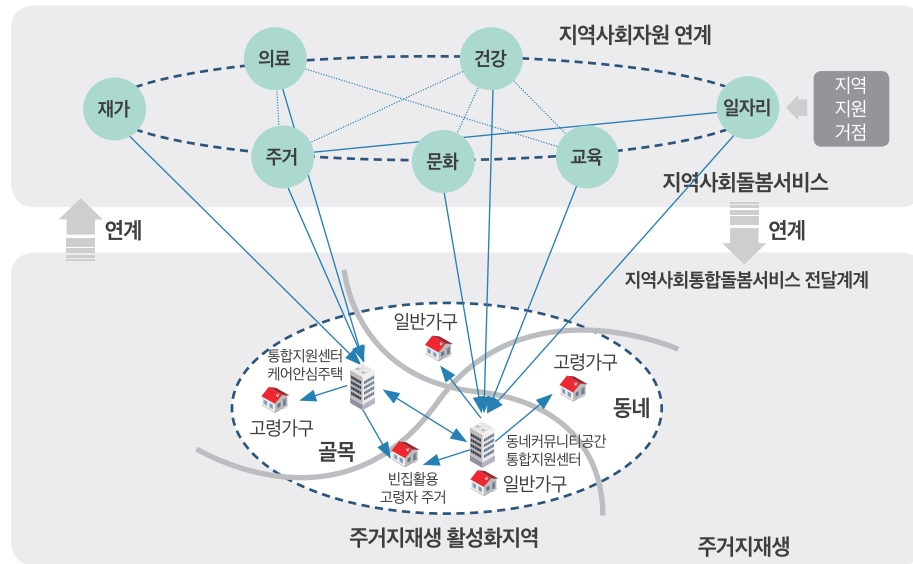
지역사회 지속거주 개념을 적용한 지역사회 통합 돌봄의 의미

- 따라서 고령자가 자기결정적 생활을 유지할 수 있는 물리·사회적 환경을 조성한다는 것은 ‘지역사회 지속거주(Ageing in Place)’ 가치를 실현하는 것을 의미하며, 나아가 ‘지속 가능한 지역사회 커뮤니티(Ageing in Community)’ 실현을 의미

## ● ‘지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생’ 개념

- 지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생은 지역 내, 고령자가 살던 곳에서 고령자 욕구에 적합한 주택에 살면서 서비스 접근성을 높일 수 있도록 보행환경이나 외부환경을 개선하는 등 물리적 환경을 정비하는 것을 말함

- 거주자가 자신의 선택과 통제하에서 돌봄서비스를 이용할 수 있다는 점에서 모든 사람이 주체적인 삶을 영위할 수 있다는 것을 의미
- 또한 고령자가 이 지역을 자신의 커뮤니티로 인식함으로써 실제 일상과 위기 상황에서 쉽게 접촉할 수 있는 동네 자원을 만들어 가는 과정



지역사회 자원과 주거지재생의 연계 개념도

- 결국 다양한 계층이 어울려 살며, 동네 커뮤니티를 유지할 수 있도록 노후주거지의 활력을 되찾는 고령자 자립마을을 실현하는 것으로 정의

## ② 주거지재생에서 지역사회 통합 돌봄 관련 사업 추진현황

### ● 도시재생 국비지원사업의 지역사회 통합 돌봄 관련 사업 반영 현황

- 고령자 거주비율이 높은 노후주거지의 재생사업을 추진하면서 지역사회 통합 돌봄 관련 사업 추진현황 분석을 통해 ‘지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 방안’을 제시하기 위한 시사점 도출
- 이를 위해 도시재생사업 5개 유형(경제기반형, 중심시가지형, 일반근린형, 주거지지원형, 우리동네살리기) 중 주거지재생사업 유형으로 볼 수 있는 일반근린형과 주거지지원형, 우리동네살리기 유형에 대해 2019년 기준 국비지원사업 233개소를 대상으로 도시재생활성화계획에 반영된 사업내용 분석

## 도시재생사업 유형

구분	주거재생형		일반근린형	중심시가지형	경제기반형
	우리동네살리기	주거지지원형			
법정 유형	-	근린재생형			경제기반형
기존 사업유형	(신규)	일반근린형		중심시가지형	경제기반형
사업추진·지원근거	「국가균형발전 특별법」	「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」			
활성화계획 수립	필요시 수립	수립 필요			
사업규모	소규모 주거 (5만㎡ 이하)	주거 (5만~10만㎡ 내외)	준주거, 골목상권 (10만~15만㎡ 내외)	상업, 지역상권 (20만㎡ 내외)	산업, 지역경제 (50만㎡ 내외)
대상지역	소규모 저층 주거밀집지역	저층 주거밀집지역	골목상권과 주거지	상업,창업,역사, 관광,문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
국비지원 금액	50억 원/3년	100억 원/4년	100억 원/4년	150억 원/5년	250억 원/6년

출처: 도시재생종합정보체계 홈페이지. <https://www.city.go.kr/mobile/info/newDeal/newDeal03/link.do>(검색일: 2020.10.5.)

## 도시재생사업 추진지역 현황(2014~2019)

구분	2014	2016	2017	2018	2019	합계
경제기반형	2	5	1	3	2	13
중심시가지형	-	9	19	17	20	65
일반근린형	11	19	15	34	40	119
주거지지원형	-	-	16	28	18	62
우리동네살리기	-	-	17	17	18	52
합계	13	33	68	99	98	311

\* 주거지지원형, 우리동네살리기 유형의 경우 2017년도부터 추진

- 사업내용 분석 결과 전체 233개 대상지역 중 고령자 거주비율이 높음에도 불구하고 고령자 관련 사업의 비전과 목표를 지닌 지역은 24개(10.3%)에 불과

## 고령자 관련 도시재생활성화계획 비전 및 목표 부합 현황(2014~2019)

구분	2014		2016		2017		2018		2019		합계	
	분석 대상	부합	분석 대상	부합	분석 대상	부합	분석 대상	부합	분석 대상	부합	분석 대상	부합
일반근린형	11	1	19	-	15	-	34	3	40	5	119	9
주거지지원형	-	-	-	-	16	-	28	-	18	11	62	11
우리동네살리기	-	-	-	-	17	1	17	2	18	1	52	4
합계	11	1	19	-	48	1	79	5	76	17	233	24

- 세부사업은 시행주체에 따라 마중물사업(국토교통부 도시재생사업), 지자체사업(지자체 자체사업), 부처협업사업(국토교통부 사업 이외 타 중앙부처 연계사업), 공공기관사업(LH 등 공공기관이 추진하는 사업), 민간투자사업(활성화계획에 기재된 민간기관 투자사업)으로 구분

- 또한 세부사업의 성격에 따라 돌봄 관련 사업(임대주택, 공유주택, 집수리 지원, 복지시설, 복지서비스, 의료서비스, 문화시설, 체육시설, 공공환경 개선, 주민공동이용시설, 주민 프로그램, 일자리지원시설, 일자리프로그램, 교육시설, 돌봄시설, 돌봄프로그램 등)을 분석하였으며, 그중 고령자를 대상으로 하는 사업을 별도 분석

#### 돌봄 관련 사업 유형 분류

구분	세부사업	주요내용
주거지원	임대주택	행복주택, 임대주택, 순환주택, 보금자리주택, 사회주택, 행복동지
	공유주택	공동생활 홈, 세어하우스, 컬렉티브하우스, 나눔하우스
	집수리 지원	주택 리모델링, 주거상담, 집수리지원센터 등
보건복지	복지시설	재활시설, 요양원, 치매안심센터, 노인 복지센터, 시니어센터, 장애인 복지시설, 보건소 등
	복지 서비스	복지방문 상담, 공공서비스, 어르신 점심 제공, 독거노인 모니터링 등
	의료 서비스	상담, 치료, 의료 프로그램 등
문화체육	문화시설	영화관, 미술관, 갤러리, 박물관, 공연장, 문화센터, 체험관 등
	체육시설	체육관, 수영장, 체력증진 시설, 건강 증진 시설 등
생활환경	공공환경 개선	소공원, 가로시설 정비, 공공시설 배리어 프리화 등
	주민공동이용시설	다목적 커뮤니티시설, 마을공동체 센터, 주민이용시설, 도시재생 지원센터 등
	주민 프로그램	평생교육, 강좌, 주민대학, 공동체 프로그램, 주민참여 지원, 주민역량 강화, 주민공동체 사업, 시설 프로그램 운영 등
일자리 지원	일자리지원시설	일자리센터 조성, 코워킹 스페이스 등
	일자리 프로그램	일자리 지원 프로그램 등
교육/돌봄	교육시설	도서관, 학습실, 학습센터, 어린이집, 청소년 상담센터, 청소년 수련관 등
	돌봄시설	공동육아나눔터, 육아종합 지원센터, 노인돌봄소 등
	돌봄 프로그램	공동육아, 노인 돌봄 프로그램 등

#### 돌봄 관련 사업 현황(2014~2019)

(단위 : 백만 원, 개소)

구분	우리동네살리기 (52개소)		일반근린형 (119개소)		주거지지원형 (62개소)		총계 (233개소)	
	합계	사업 수	합계	사업 수	합계	사업 수	합계	사업 수
마중물사업	274,413	183	1,150,662	411	612,896	260	2,037,970	854
지자체사업	7,378	13	297,314	86	48,932	17	353,624	116
부처협업사업	13,440	10	335,087	67	48,889	21	397,416	98
공공기관사업	89,943	9	436,590	13	273,967	19	800,501	41
민간투자사업	-	-	-	-	790	2	790	2
총계	385,174	215	2,219,653	577	985,474	319	3,590,301	1,111

#### 고령자 대상 관련 사업 현황(2014~2019)

(단위 : 백만 원, 개소)

구분	우리동네살리기 (52개소)		일반근린형 (119개소)		주거지지원형 (62개소)		총계 (233개소)	
	합계	개수	합계	개수	합계	개수	합계	개수
마중물사업	96,430	60	243,972	74	145,981	63	486,382	197
지자체사업	388	3	18,149	22	4,579	4	23,116	29
부처협업사업	3,920	3	52,426	12	3,170	3	59,516	18
공공기관사업	2,171	1	87,591	1	123,200	1	212,962	3
민간투자사업	-	-	-	-	-	-	-	-
총계	102,909	67	402,138	109	276,930	71	781,977	247



- 고령자를 위한 사업 비전과 목표는 제시하고 있지 않으나 고령가구 비율이 높다는 노후 주거지 특성에 따라 사업내용에는 고령자 대상 사업은 대부분 반영
  - 우리동네살리기 유형의 52개 대상지에서 67개 사업이 계획되었고, 사업당 약 15억 원 규모로 추진 계획
  - 일반근린형의 경우 118개 대상지에 109개 사업이 계획되었으며, 사업당 약 37억 원 규모로 추진 계획
  - 주거지지원형의 경우 61개 대상지에 71개 사업이 계획되었으며, 사업당 약 10억 원 규모로 추진 계획
- 고령자 관련 사업 중 시설조성 사업은 충분히 추진되고 있으나, 고령가구의 높은 거주 비율에 비해 고령자 돌봄 관련 프로그램은 부족
  - 주거지재생 관련 도시재생활성화계획 233개(2014~2019년 선정 도시재생사업) 분석 결과 고령자 관련 국비사업은 사업지당 0.85개에 그침
  - 인구가 많은 지자체일수록 돌봄 및 고령자 관련 사업 수가 많으며, 도시재생사업에서 돌봄 관련 사업 대부분은 시설 조성 사업이 차지

도시재생활성화계획(233개)에 반영된 돌봄 관련 사업 및 고령자 관련 사업 예산

(단위 : 백만 원, 개)

사업 구분			돌봄 관련 사업		고령자 관련 사업	
			합계	개수	합계	개수
시설	주거지원	임대주택	1,069,031	115	309,596	28
		공유주택	19,607	9	12,584	6
		집수리 지원	3,972	9	1,728	6
	보건복지	복지시설	171,458	38	74,163	25
	문화체육	문화시설	327,683	77	5,144	2
		체육시설	84,272	18	3,569	5
	생활환경	공공환경 개선	59,550	34	24,782	15
		주민공동이용시설	1,359,712	380	267,615	82
	일자리 지원	일자리지원시설	60,637	22	13,870	6
	교육/돌봄	교육시설	138,870	47	260	1
		돌봄시설	49,497	27	17,010	8
	소계		3,344,289	776	730,321	184
프로그램	생활환경	주민 프로그램	187,363	265	13,506	21
	일자리 지원	일자리 프로그램	35,926	22	18,228	11
	교육/돌봄	돌봄 프로그램	9,678	23	7,845	11
	소계		232,967	310	39,579	43
서비스	보건복지	복지 서비스	7,336	15	7,176	14
		의료 서비스	5,710	10	4,900	6
	소계		13,046	25	12,076	20
총계			3,590,301	1,111	781,977	247

- 인구규모별 돌봄 관련 사업 현황을 분석한 결과, 인구가 많은 지자체일수록 돌봄 관련 사업 수가 많은 경향을 보이며, 사업당 평균 예산은 약 30~40억 원 규모
  - 인구 10만 명 미만의 지자체는 사업지당 4.8개, 사업당 약 34억 원의 사업비를 계획
  - 인구 10만 명 이상 50만 명 미만의 지자체는 사업지당 4.6개, 사업당 약 28억 원의 사업비를 계획
  - 인구 50만 명 이상 100만 명 미만의 지자체는 사업지당 5.1개, 사업당 약 40억 원의 사업비를 계획
  - 인구 100만 명 이상의 지자체는 사업지당 6.0개, 사업당 약 45억 원의 사업비를 계획
- 인구규모별 고령자 관련 사업 현황을 분석한 결과, 인구가 많은 지자체일수록 고령자 관련 사업 수도 많은 경향을 보임
  - 인구 10만 명 미만의 지자체는 사업지당 0.8개, 사업당 약 18억 원의 사업비를 계획
  - 인구 10만 명 이상 50만 명 미만의 지자체는 사업지당 1.0개, 사업당 약 31억 원의 사업비를 계획
  - 인구 50만 명 이상 100만 명 미만의 지자체는 사업지당 1.4개, 사업당 약 23억 원의 사업비를 계획
  - 인구 100만 명 이상의 지자체는 사업지당 2.1개, 사업당 약 79억 원의 사업비를 계획

지자체 인구별 돌봄 관련 사업 현황

(단위 : 백만 원, 개)

인구기준 (사업대상지)		10만 미만 (57개소)		10만 이상 ~ 50만 미만 (139개소)		50만 이상 ~ 100만 미만 (26개소)		100만 이상 (11개소)		총계 (233개소)	
구분		합계	개수	합계	개수	합계	개수	합계	개수	합계	개수
주거지원	임대주택	411,331	33	385,912	64	134,188	14	137,600	4	1,069,031	115
	공유주택	1,743	2	17,864	7	-	-	-	-	19,607	9
	집수리 지원	1,244	3	248	2	2,480	4	-	-	3,972	9
보건복지	복지시설	34,366	7	62,237	20	42,491	7	32,364	4	171,458	38
	복지 서비스	960	4	4,806	9	-	-	1,570	2	7,336	15
	의료 서비스	975	1	4,335	6	350	2	50	1	5,710	10
문화체육	문화시설	65,744	20	166,111	47	87,224	6	8,604	4	327,683	77
	체육시설	2,312	4	41,980	12	39,980	2	-	-	84,272	18
생활환경	공공환경 개선	10,689	4	42,289	25	3,000	1	3,572	4	59,550	34
	주민공동이용시설	286,394	94	863,517	224	145,786	44	64,015	18	1,359,712	380
	주민 프로그램	42,331	59	107,587	157	20,699	36	16,746	13	187,363	265
일자리 지원	일자리지원시설	14,576	7	23,651	11	22,410	4	-	-	60,637	22
	일자리 프로그램	2,430	2	14,906	13	-	-	18,590	7	35,926	22
교육/돌봄	교육시설	33,093	16	51,099	17	41,258	10	13,420	4	138,870	47
	돌봄시설	21,325	11	24,072	13	2,260	2	1,840	1	49,497	27
	돌봄 프로그램	2,420	4	5,518	13	1,150	2	590	4	9,678	23
총합계		931,932	271	1,816,132	640	543,276	134	298,961	66	3,590,301	1,111

\* 인구수는 시군구 단위 활성화계획 수립연도 기준임

## 지자체 인구별 고령자 관련 사업 현황

(단위 : 백만 원, 개)

인구기준 (사업대상지)		10만 미만 (57개소)		10만 이상 ~ 50만 미만 (139개소)		50만 이상 ~ 100만 미만 (26개소)		100만 이상 (11개소)		총계 (233개소)	
구분		합계	개수	합계	개수	합계	개수	합계	개수	합계	개수
주거지원	임대주택	12,030	6	157,754	17	16,212	3	123,600	2	309,596	28
	공유주택	400	1	12,184	5	-	-	-	-	12,584	6
	집수리 지원	1,244	3	164	1	320	2	-	-	1,728	6
보건복지	복지시설	7,805	4	31,923	13	13,335	6	21,100	2	74,163	25
	복지 서비스	960	4	4,646	8	-	-	1,570	2	7,176	14
	의료 서비스	975	1	3,675	3	200	1	50	1	4,900	6
문화체육	문화시설	-	-	5,144	2	-	-	-	-	5,144	2
	체육시설	700	2	2,869	3	-	-	-	-	3,569	5
생활환경	공공환경 개선	3,556	1	14,654	9	3,000	1	3,572	4	24,782	15
	주민공동이용시설	46,320	15	166,582	49	42,300	15	12,413	3	267,615	82
	주민 프로그램	4,434	3	4,259	11	2,847	6	1,966	1	13,506	21
일자리 지원	일자리지원시설	600	1	8,370	4	4,900	1	-	-	13,870	6
	일자리 프로그램	310	1	1,428	4	-	-	16,490	6	18,228	11
교육/돌봄	교육시설	-	-	260	1	-	-	-	-	260	1
	돌봄시설	6,022	5	10,988	3	-	-	-	-	17,010	8
	돌봄 프로그램	2,000	1	4,395	6	1,150	2	300	2	7,845	11
총합계		87,356	48	429,296	139	84,264	37	181,061	23	781,977	247

\* 인구수는 시군구 단위 활성화계획 수립연도 기준임

## 도시재생활성화지역 심층분석 결과

- 지역사회 통합 돌봄 사업 관련 도시재생사업지역에 대한 심층 분석을 위해, 돌봄 관련 사업이 다수 추진되고 있는 도시재생사업 대상지를 중심으로 검토
  - 지자체 인구, 도시재생사업 선정연도, 관련 사업 추진 여부 등을 복합적으로 고려하여 6개 분석 대상지 선정
- 국내외 관련 기준 검토를 통해 분석지표 도출
  - 전체 인구수, 고령인구 비율, 노후주택 비율, 주택유형 비율, 공원·소매점·생활편의시설·은행·문화시설·병원·돌봄시설·복지관·경로당·주민센터·대중교통 개수 및 접근성, 지역사회 돌봄 관련 협동조합 및 사회단체, 거버넌스 등에 대한 분석기준 도출
- 분석은 도시재생활성화지역을 중심으로 구, 동 단위로 수행하였고 보행권 현황 조사의 경우 도시재생활성화지역 반경 500m 기준으로 수행
- 6개 지역 분석결과 거버넌스, 계획 수립 및 사업 시행, 물리적 환경, 일자리 및 전문인력 육성 측면에 한계
  - (거버넌스) 도시재생사업의 돌봄 관련 사업은 복지 담당부서와 도시재생 전담부서 간 긴밀한 협의가 이루어져 하나 대부분 도시재생과에 한정된 사업으로 추진
  - (계획 수립 및 사업 시행) 도시재생활성화지역은 1인 고령가구 비율이 높음에도 고령자 대상 사회경제 특성 조사, 지역사회 자원 연계를 위한 조사, 돌봄 욕구조사 등 미흡

- (물리적 환경) 고령자를 위한 보행환경 개선, 돌봄서비스 결합형 케어안심주택 조성, 병원 및 복지관 방문을 위한 교통 접근성 개선 등 물리적 환경 개선 부족
- (일자리 및 전문인력 육성) 독립생활이 가능한 고령자의 일자리가 부족하며, 지역사회의 돌봄서비스 전담 전문인력 부족

## 지역사회 통합 돌봄 연계를 위한 지자체 물리적 현황분석 결과

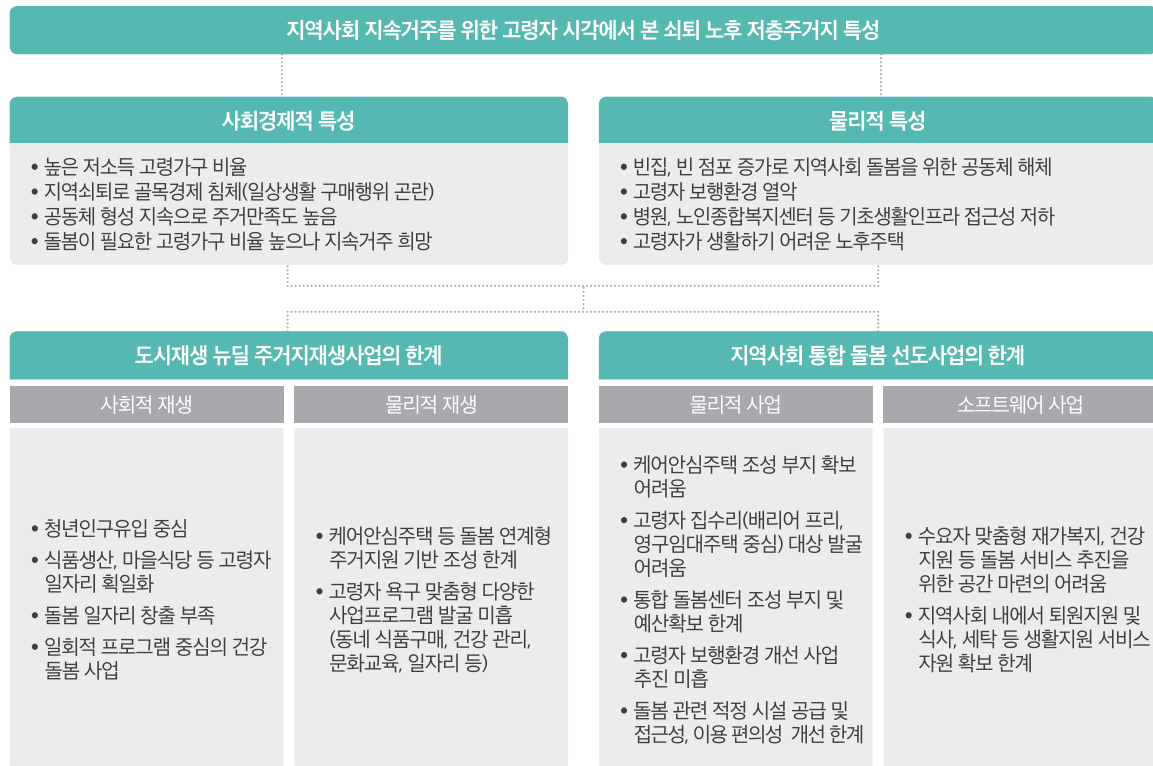
구분	분야	지표	A시		B시		C시		D시		E시		F시		
일 반 현 황	도시 재 생 사 업 관 련	선정연도	2014		2018		2017		2019		2019		2017		
		사업유형	일반근린		일반근린		일반근린		주거지원형		주거지원형		주거지원형		
		사업비(억 원)	354.34		302		460		229.7		398.01		285.2		
		면적	1.5㎢		117,200㎡		153,555㎡		97,000㎡		97,487㎡		106,766㎡		
		주요 고령자 사업	• 노인 일자리 사업  • 공공임대 주택	• 순환형 임대주택 조성  • 커뮤니티 케어센 터 조성  • 어르신 셰어 하우스 조성	• 00형 사회주택 공급	• 스마트 돌봄 서비스  • 생활케어 센터 조성	• 어울림터 조성사업  • 안심마을 조성사업	• 유니버설 가로 조성  • 복합커뮤 니티 센터							
	지역사회 통합 돌봄 선도사업 선정 여부		-		-		2019 선정 노인 분야		2019 선정 노인 분야		2019 선정 노인 분야		-		
	지자체 인구(명)		약 10만		약 35만		약 66만		약 72만		약 124만		약 243만		
인구 현황	고령자 인구현황	고령자 인구비율(%)	33		32		38		9		21		21		
		노후주택(30년 이상) 비율(%)	64.0		59.9		65.7		55.8		43.0		58.9		
물 리 적 현 황	일반 여건	주택유형별 비율(%)*	단	64.7	단	84.3	단	57.8	단	1.3	단	57.8	단	76.2	
			다	1.0	다	0.5	다	17.8	다	62.1	다	17.8	다	7.5	
	고령자 거주환경	공원	개수(개)	1		1		0		0		0		1	
			평균거리(m)	139.7		239.4		0		0		0		676.3	
		소매점	개수(개)	8		4		9		11		11		7	
			평균거리(m)	199.5		117.3		122.1		53.7		114.2		102.3	
		생활편의시설 (세탁소, 미용실, 이용실 등)	개수(개)	13		4		9		9		13		5	
			평균거리(m)	134.9		128.2		86.6		47.5		231.2		226.8	
		은행	개수(개)	2		1		1		2		2		1	
			평균거리(m)	139.7		430.8		408.4		127.2		381.7		329.8	
		문화시설 (영화관, 박물관, 미술관 등)	개수(개)	3		3		8		3		3		3	
			평균거리(m)	261.7		263.4		174.1		250.0		205.0		180.1	
	고령자 돌봄 관련 시설 입지 및 접근성	병원	개수(개)	6		2		5		5		6		4	
			평균거리(m)	179.9		349.8		277.9		120.8		180.0		332.3	
		돌봄시설 (재가복지, 주간 보호, 단기돌봄)	개수(개)	1		0		1		1		1		3	
			평균거리(m)	381.2		0		362.5		332.4		220.6		543.8	
		복지관	개수(개)	2		1		3		1		5		6	
			평균거리(m)	240.4		502.3		229.6		434.7		231.2		76.6	
		경로당	개수(개)	1		1		4		2		4		1	
평균거리(m)			157.3		262.2		277.9		148.2		151.9		254.8		
주민센터		개수(개)	1		1		2		1		1		1		
		평균거리(m)	303.4		370.2		191.1		254.3		288.1		360.9		
대중교통 여건	대중교통 정류장	개수(개)	9		8		10		5		4		22		
		평균거리(m)	141.0		107.8		81.4		102.4		352.4		331.5		

\* 주: '단'은 단독주택, '다'는 다세대, 다가구주택

### ③ 지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 추진 방향 및 전략

#### ● 지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 방향 및 사업추진 전략

- (개선과제) 노후 저층주거지의 사회경제적, 물리적 재생을 위해 도시재생사업의 주거지 재생사업, 지역사회 통합 돌봄 사업의 한계 극복 필요
  - 노후 저층주거지는 저소득 고령가구의 비율이 높으며, 돌봄이 필요한 고령가구의 지속거주 의향을 주거지재생에 반영할 필요
  - 열악한 보행환경 개선, 기초생활인프라 접근성 향상, 노후주택 정비 지원 등 물리적 환경 개선이 포함된 사업 추진 필요
- (목표 및 기본원칙) 고령자의 지역사회 지속거주를 통한 지역사회 통합 돌봄 자립마을 조성 목표
  - (기본원칙 ①) 지역자원 활용과 연계 체계 구축
  - (기본원칙 ②) 고령자가 돌봄의 수혜자이자 공급주체로 참여
  - (기본원칙 ③) 공동체 상호 돌봄 체계 마련



지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 개선과제

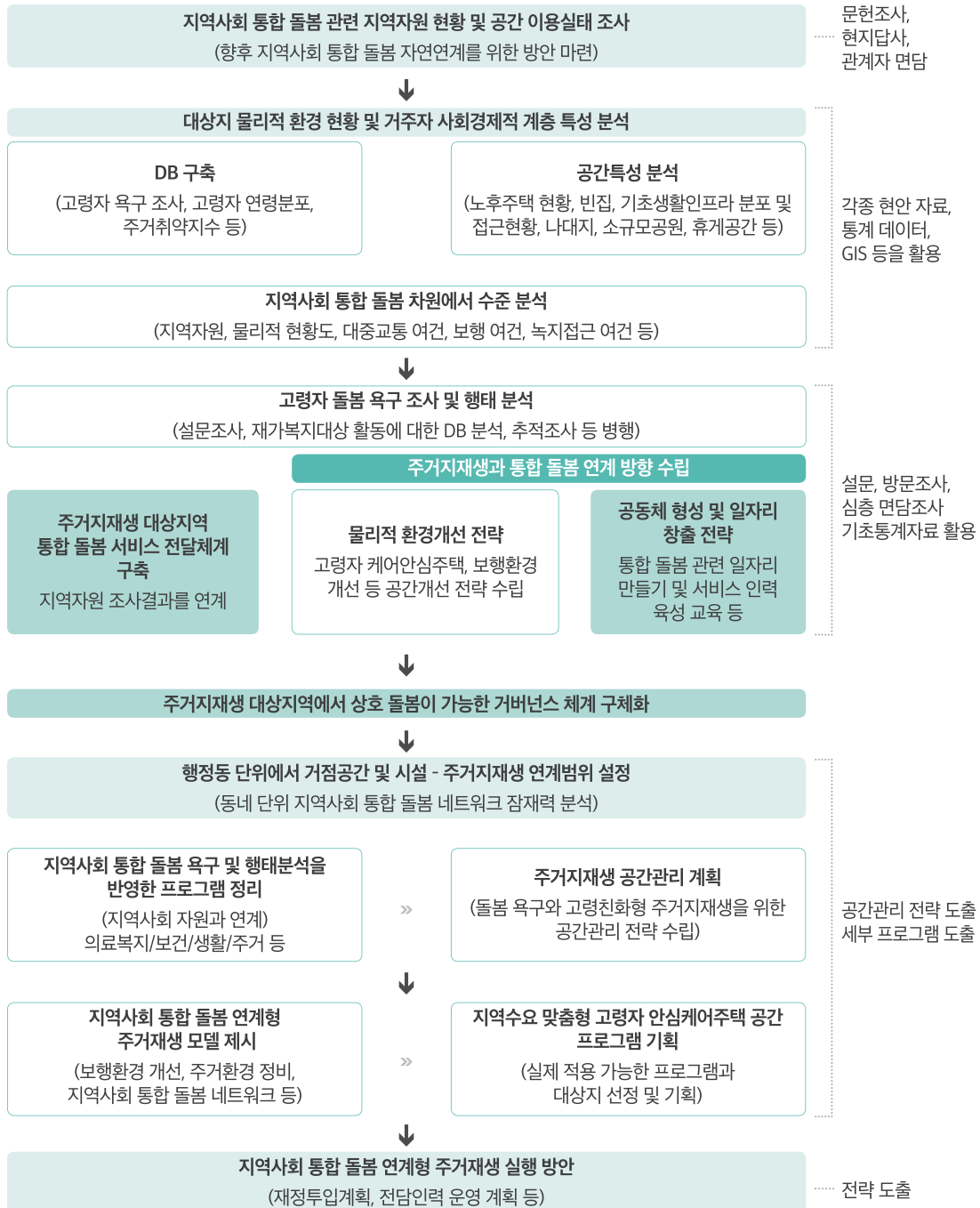
- **(기본방향 및 전략)** 주거지재생 측면의 문제점 해결을 위해 거버넌스 구축, 계획 수립 및 사업 시행, 운영관리 측면의 방향 및 전략 도출
  - **(거버넌스 구축)** 고령자의 다양한 욕구에 대응할 수 있는 지역사회 돌봄 서비스 자원 활용과 연계 추진
  - **(계획 수립 및 사업 시행)** 고령자의 지속거주 지원을 위한 물리적 환경 기반 마련과 고령자 보행반경 내 다양한 교류 거점 및 건강관리 네트워크 체계 마련
  - **(운영관리)** 동네 단위 상호 돌봄을 위한 지역사회 자원 기반의 사회경제적 관계망 형성과 지역사회 통합 돌봄 주거지재생을 위한 지역관리기능 확보

주거지재생 측면에서의 원인		기본방향 및 전략	
거버넌스 구축 측면	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 형식적인 행정협의체 운영</li> <li>• 다양한 전문 분야 중간지원 조직 협력과 연계 미흡</li> <li>• 돌봄 관련 민간자원 연계 미흡</li> </ul>	고령자의 다양한 욕구에 대응할 수 있는 지역사회 돌봄 서비스 자원 활용과 연계	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 활성화지역-읍면동-시군구로 확장된 지역사회 자원 연계</li> <li>• 통합 돌봄 상담 창구 일원화를 위한 읍면동 통합센터와 도시재생 지원센터 협의체 운영</li> <li>• 스마트 돌봄 시스템 구축을 통한 통합적 돌봄 체계 지원</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고령자 욕구조사 및 고령자 이용 시설 실태조사 미흡</li> <li>• 청년 계층에 주목한 사업 (창업공간, 복합커뮤니티 센터 등 조성, 청년사회 주택 등)</li> <li>• 미관 개선 중심의 가로환경 정비 및 외관 개선 중심의 집수리 사업</li> <li>• 돌봄 관련 서비스 주체의 지속 참여 미흡</li> </ul>	고령자의 지속거주 지원을 위한 물리적 환경 기반 마련	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고령자의 건강과 경제 상태에 따라 선택 가능한 케어안심주택 재고 확보(소규모 고령자 케어 안심주택 조성, 고령자 집수리 확대, 계층통합형 사회주택 조성)</li> <li>• 고령자 이동 편의를 고려한 '주택-골목-동네-지역'으로 확장된 가로환경 정비 및 대중교통체계 개선</li> <li>• 지역사회 내 기초생활인프라 시설의 무장애 공간화</li> <li>• 고령자의 건강 증진을 위한 야외활동 공간 조성 및 정비</li> <li>• 다양한 계층이 어울려 활동할 수 있는 기능이 복합된 통합 돌봄 센터 조성</li> </ul>
계획 수립 및 사업 시행 측면		고령자 보행반경 내 다양한 교류 거점 및 건강관리 네트워크 체계 마련	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 케어안심주택 및 주민공동시설을 거점으로 동네 단위 통합 돌봄 자원 연계</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역사회 공동체 상호 돌봄 체계 미흡</li> <li>• 지속가능한 거점시설 운영 관리 체계 미흡</li> </ul>	동네 단위 상호 돌봄을 위한 지역사회 자원 기반의 사회경제적 관계망 형성  지역사회 통합 돌봄 주거지재생을 위한 지역관리기능 확보	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 거주자 상호 돌봄을 위한 이웃 관계망 형성</li> <li>• 지역사회 돌봄 관련 사회적 경제 일자리 창출 및 통합 돌봄 일자리를 고령자 일자리 정책과 연계</li> <li>• 고령자의 사회적 관계 회복을 위한 구매활동 및 교류 지원</li> <li>• 고령자 욕구에 대응하는 돌봄 서비스 사업 발굴(보건, 의료, 교육, 문화, 일자리 등)</li> <li>• 지역사회 공동체 상호 돌봄 체계 구축 지원</li> <li>• 지역사회 자원 연계를 통한 거점시설의 지속가능한 운영관리 체계 마련</li> </ul>
운영관리 측면			
지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생의 목표 및 기본원칙			
목표	고령자의 지역사회 지속거주(Ageing in Place) : 주거지재생을 통해 지역사회 통합 돌봄 자립마을 조성		
기본원칙	① 지역자원 활용과 연계 체계 구축 ② 고령자가 돌봄의 수혜자이자 공급주체로 참여 ③ 공동체 상호 돌봄 체계 마련		

지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 기본방향

## ● 지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 계획 및 사업추진 절차

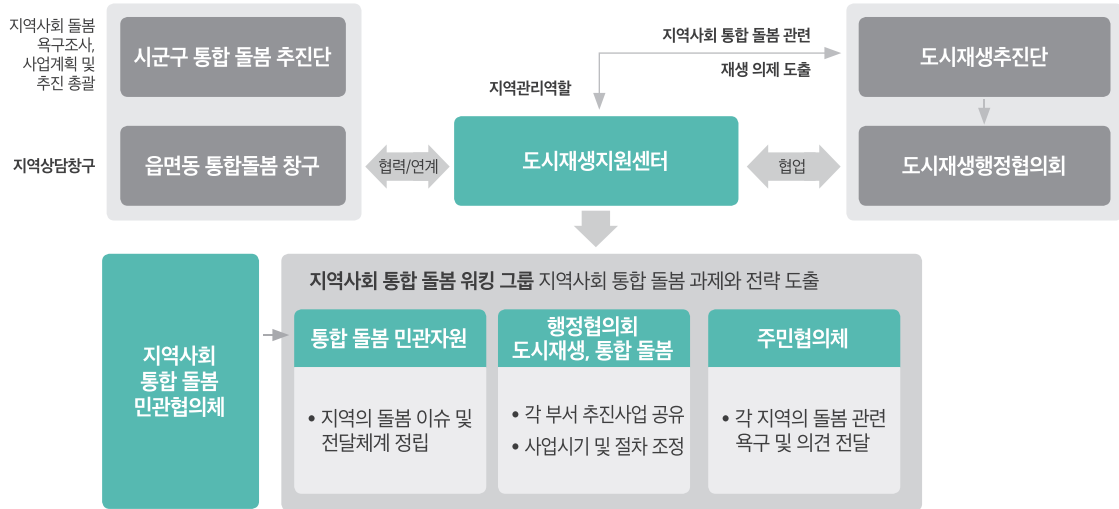
- (계획 및 사업추진 절차) 사업 실행력 확보를 위해 도시재생활성화계획에 반영이 필요한 내용과 절차를 다음과 같이 제안



지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 수립 절차(예시)

## ● 지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 거버넌스 체계

- (거버넌스 체계) 관련 분야 전문가와 지자체 행정전담부서 간 협업, 다양한 민간 돌봄서비스 주체 참여를 위해 민관협력형 거버넌스 체계와 워킹그룹 운영방안 제시



지역사회 통합 돌봄 주거지재생 거버넌스 체계 및 워킹그룹 운영방안

## ④ 지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 제도개선안

- 고령가구 비율이 높은 도시재생지역에서 재가복지 기반의 돌봄 서비스를 제공함으로써 복지정책과 주거재생정책이 상호 시너지 효과를 발휘하기 위해서는 다음과 같은 정책 및 제도 개선 필요

### ● 지역사회 통합 돌봄 연계형 도시재생예비사업 신설 및 가이드라인 개정

- (지역사회 통합 돌봄 연계형 도시재생예비사업) 도시재생 뉴딜사업의 예비사업으로 '지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생사업' 유형을 신설하는 방안 제안

지역사회 통합 돌봄 연계형 도시재생예비사업(안)

구분	변경 전	변경 후
신청 자격	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10인 이상 주민조직</li> <li>• 행정안전부 협력형 : 읍면동 단위 주민대표기구 제안</li> </ul>	[추가] <ul style="list-style-type: none"> <li>• (보건복지부 협력형) 주민의견 수렴을 거친 지역사회 통합 돌봄 운영주체</li> </ul>
사업 목적	지역공동체가 추진하는 소규모 점 단위 재생사업 지원하여 주민 참여 확대 및 역량 강화	[추가] 지역사회 통합 돌봄 체계 마련을 위한 프로그램 사업 지원
평가	국토교통부	국토교통부 도시재생기획단 + 보건복지부 지역사회 통합 돌봄 추진단



구분	변경 전	변경 후
평가 기준	필요성, 적절성, 효과성	[필요성 항목에 추가] (보건복지부 협력형) 고령자 비율, 국가기초생활인프라 최저기준 중 의료서비스시설 접근성이 낮은 지역
대상 사업	(뉴딜 기반 조성) 지역자산 조사를 통한 재생계획 수립, 주민 협약, 조례 제정 및 반영, 도시재생 경제조직 설립 등 (커뮤니티 거점 조성) 공동체 활동거점 조성, 빈집 리모델링을 통한 마을도서관 및 마을공방 조성, 담장 허물기, 골목길 정비 등	[추가] (지역사회 통합 돌봄 기반 조성) 고령자 케어안심주택 조성, 통합 돌봄 전문인력 양성, 통합 돌봄 경제조직 설립 등

#### 지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생을 위한 사업시행 가이드라인 개정안

구분	변경 전	변경 후
도시재생 거버넌스 기반 구축	도시재생추진단	주택정비 담당부서 반드시 포함 [추가] 통합 돌봄 담당부서 반드시 포함
	현장지원센터	- 통합 돌봄 코디네이터 인력 확충
	도시재생추진협의회	- • 지역사회 통합 돌봄 추진협의회와 주기적 업무협의 추진 • 통합돌봄위원회 구성
도시재생활성화계획 수립	-	[추가] 고령화 사회에 대응하여 통합 돌봄 수요 예측 및 필요 시설 공급계획 수립
단위사업	-	지역사회 수요 조사를 통한 고령자 케어안심주택 우선 공급

### ● 주차장 설치기준 특례 및 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 등 개정

- (주차장 특례 적용 및 운영자 선정 근거 관련) 고령자 주거 인프라 조성을 위한 지원 확대, 지역사회자원 연계를 위한 통합 돌봄 거점시설 운영 주체 우선 선정 근거 마련 등 정책지원 방안 제시

#### 고령자 주택의 주차장 설치기준 특례적용 및 통합 돌봄 거점시설 운영자 사전 선정을 위한 법 개정안

구분	변경 전	변경 후
「주차장법 시행령」 제6조(부설주차장 설치기준) 별표 1	① 법 제19조 제3항에 따라 부설주차장을 설치해야 할 시설물의 종류와 부설 주차장 설치기준은 별표 1과 같다. [별표 1] 단독주택 : 시설면적 50초과 150이하 1대	[별표 1] 단독주택 : 시설면적 50초과 150이하 1대, 단 도시재생 활성화지역이나 주차환경관리구역에서 65세 이상 건축주가 건축하는 100㎡ 이하 고령자 주택의 경우 설치 면제
「도시재생법 시행령」 제37조	② 국가 또는 지방자치단체는 법 제30조 제4항 후단에 따라 국유재산 또는 공유재산의 사용료 또는 대부료를 해당 재산가액의 1천분의 10이상을 공한 금액으로 감경하여 부과할 수 있다. 다만, 지방자치단체는 관할 지역의 원활한 도시재생을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 공유재산의 사용료 또는 대부료의 추가적인 감경범위를 조례로 정할 수 있다.	② 국가 또는 지방자치단체는 법 제30조 제4항 후단에 따라 국유재산 또는 공유재산의 사용료 또는 대부료를 해당 재산가액의 1천분의 10이상을 공한 금액으로 감경하여 부과할 수 있다. 다만, 지방자치단체는 관할 지역의 원활한 도시재생을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 공유재산 준공이전에 운영자를 선정하고 사용시점까지 사용료 또는 대부료를 부과하지 않을 수 있으며, 공유재산의 사용료 또는 대부료의 추가적인 감경범위를 조례로 정할 수 있다.

## ● 통합 돌봄 거점 조성을 위한 관련 제도 개선안

- (임대주택 조성 시 특례 및 재정 지원 관련) 통합 돌봄 결합 지역수요 맞춤형 임대주택 건설 시 주차장 설치 특례 적용 방안과 지자체가 직접 케어안심주택을 공급할 경우 주택도시기금을 지원하는 방안 등 제도개선안 제시

케어안심주택 및 통합 돌봄 거점시설 조성을 위한 재정지원 방안

구분				변경 전	변경 후
공적임대주택 공급	「공공주택 특별법」 제2조 제3호 나목 건설임대	지자체	토지비	지원 (건설비 전액 총당하거나 공기업이 건설하는 경우)	지원
			건설비	미지원 (주택도시기금 출용자)	주택도시기금 출용자 생활편의시설 설치비용 지원
		공기업	건설비	주택도시기금 출용자 (생활편의시설 중 공공용도 사용부분 일부 지원)	동일
	「공공주택 특별법」 제2조 제3호 나목 매입임대	지자체	매입비	미지원 (주택도시기금출용자 활용)	지원 (생활편의시설 설치비용 일부 지원)
		공기업	건설비	생활편의시설 설치비용 일부 지원	동일
	임차형	지방공기업		임대료 지원	동일
		지자체		-	임대료 지원
소규모 주택정비 사업	「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조 제3호	지자체	건설비	-	-
			생활편의 시설	-	지원 (공공용도 시설을 지자체가 매입할 경우)
		민간	건설비	미지원 (주택도시기금출용자로 총사업비 50%, 공적임대주택 공급 시 70%까지 상향)	동일
			생활편의 시설	일부 지원 (공공용도로 사용)	동일

- (고령자 배리어 프리 집수리 비용 추가 지원) 지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 사업에서 고령자 가구에 대한 집수리 공사비용에 배리어 프리 시설 개선에 대한 공사비 추가 지원 필요

서수정 선임연구위원 (044-417-9645, sjseo@auri.re.kr)

장민영 부연구위원 (044-417-9870, myjang@auri.re.kr)

김영하 연구원 (044-417-9838, yhkim@auri.re.kr)

▶ auri brief 바로가기

▶ 관련 보고서 바로가기

# auri brief.

## 데이터경제 활성화를 위한 건축도면정보 개방 확대 방안

김영현 연구위원, 김신성 연구원, 송유미 연구원

### ● 요약

- 데이터는 4차 산업혁명 시대의 신자본으로 인식되고 있으며, 건축행정정보의 경우도 행정업무 처리 관점에서 '자료'로 관리되는 것이 아닌, 새로운 가치를 창출할 수 있는 정책 자원으로 적극 활용할 필요
- 4차 산업혁명에 대응하고 데이터경제 활성화 정책에 따른 정부의 건축정보 개방 확대 기조를 고려하여 그간 정보 개방에 참여한 이슈가 있었던 건축도면정보에 대한 개방·유통 활성화 방안을 마련할 필요
- 건축도면 개방과 관련한 수요, 법·제도, 전문가 인식 조사를 통해 주요 쟁점 사항과 고려해야 할 요소를 도출하였으며, 이를 바탕으로 건축도면정보 개방 확대 방안을 제시
- 건축도면 개방 관련 주요 쟁점 사항은 건축도면의 저작물성 인정 여부와 저작권자의 2차적저작물작성권, 성명표시권, 복제권, 공중송신권, 전시권, 공표권, 배포권 등 권리 침해에 대한 우려임
- 건축도면정보 개방 확대 방안을 공공주도형과 민간주도형으로 구분하여 제시
- 공공주도형은 공공데이터 관리지침에 따라 개방 유통하는 방안으로 저작권재산권 보유 여부에 따라 개방 가능 여부를 구분하도록 하였으며, 이와 함께 정보 수집 및 구축 과정에서부터 건축도면에 대한 이용 허락을 받을 수 있도록 건축물 대장규칙 개정안을 제안
- 민간주도형은 개별 이용허락에 의한 개방 방안으로 건축저작권 신탁관리 업체를 설치하고, 건축도면의 저작물성에 관한 합의 및 이용료를 산정하여 거래하는 방식을 제안

| 주제어 | 데이터 경제, 데이터 가치사슬, 건축도면정보, 건축정보개방

\* 이 글은 김영현 외. (2020). 데이터 경제 활성화를 위한 건축행정정보 개방 범위 확대방안 연구. 건축공간연구원. 중 일부 내용을 정리하여 작성하였음

## ① 건축도면정보의 개방 확대 필요성

### ● 국가 혁신성장 동력으로 데이터경제의 중요성 부각

- 4차 산업혁명 시대에 있어서 데이터는 모든 국가와 기업의 경쟁원천으로 부상하고 있으며, 글로벌 경제의 신자본(New Capital)으로 인식<sup>1)</sup>
- 세계 주요국에서는 미래 경쟁력을 좌우하는 데이터의 중요성을 인식하고, 데이터 경제에 대응한 다양한 산업 육성 정책을 추진 중
- 국내에서도 플랫폼 경제 구현을 위한 3대 전략 투자분야로 ‘인공지능’, ‘수소경제’와 함께, ‘데이터경제’를 선정<sup>2)</sup>하였으며, 2018년 6월에는 관계부처 합동으로 ‘데이터 산업 활성화 전략’ 발표

### ● 국민 일상생활과 관련된 기초정보이자 신산업 창출을 위한 정책자산

- 건축물은 국민 거주공간의 기초이며, 모든 경제활동의 중심이 되는 공간으로 국민 개개인의 자산이자 집합적으로는 도시 및 국가의 대표적인 자산
  - 건축도면정보<sup>3)</sup>는 재난재해 대응 등 국민안전과 밀접하게 관련되어 있으며, 부동산·실내 인테리어 등 산업에서의 활용도가 높은 정보
- 건축도면정보를 행정업무 처리 관점에서 ‘자료’로 관리되는 것이 아닌 4차 산업혁명과 함께 새로운 가치를 창출할 수 있는 ‘정책 자원’으로 적극 활용할 필요

### ● 데이터경제 활성화를 위한 건축도면정보의 개방 확대 요구 증대

- 건축물대장에 대해서는 세움터·민간개방시스템 등에서 이미 공개하고 있으나, 건축도면의 경우 「개인정보 보호법」, 「저작권법」 등에 따른 분쟁 발생 우려로 미공개
  - 특히 창업을 기획·준비하는 민간 부문에서 많은 요청이 있어 왔지만 사생활·저작권 침해 우려 등으로 활용이 제한적
- 데이터경제 활성화 정책에 따른 정부의 건축정보 개방 확대 기조를 고려하여 그간 정보 개방에 참여한 이슈가 되어 왔던 건축도면정보에 대한 개방·유통 활성화 방안을 마련할 필요

1) 매킨지보고서에서는 데이터 개방·유통은 전 세계 GDP의 10%를 상승시킬 것으로 예측 진단하기도 하였다.

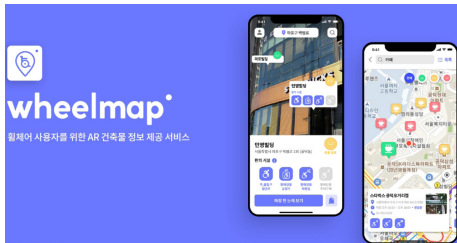
2) 관계부처 합동. (2018.8.13.). "Innovative Platform" 혁신성장 전략투자 방향. 혁신성장 관계장관회의자료.

3) 배치도(대지의 경계, 대지의 조경면적, 「건축법」 제43조에 따른 공개 공지 또는 공개 공간, 건축선, 건축물의 배치현황, 대지 안 옥외주차 현황, 대지에 직접 접한 도로를 포함한 도면), 각 층 평면도 또는 단위세대평면도(각 층 또는 단위세대까지 상·하수도 및 도시가스 배관의 인입현황을 포함한 도면) 등 건축물 및 그 대지의 현황을 표시하는 도면

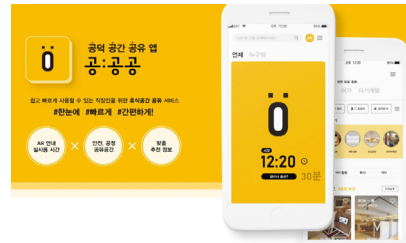
## ② 건축도면정보 개방 주요 쟁점 및 법·제도 검토

### ● 건축도면정보 개방 수요

- 건축도면정보는 실내인테리어, 부동산 등 산업에서의 요구가 많으며 최근 코로나 19 감염 경로 확인 등을 위한 도면 수요 또한 증가
- 2019년 11월, 국토교통부 주관 건축정보를 활용한 ‘건축정보서비스 콘텐츠 개발 공모전’ 수상작 다수에서 건축물 도면정보를 활용한 아이디어 제시



- 최우수상작
- 휠체어 사용자를 위한 AR 건축물 정보 서비스 앱
- AR을 통해 가고 싶은 곳에 대한 건물 정보 및 휠체어 접근 가능 여부 등 편의시설 현황 및 편의시설 불편 신고 기능 제공



- 우수상작
- 직장인들을 위한 휴게공간 정보 제공 플랫폼
- 이용자 맞춤형 휴게 및 여가 공간 정보 제공, 임대인의 공실 해소 및 수익창출 기대

### 건축정보서비스 콘텐츠 개발 공모전 수상작

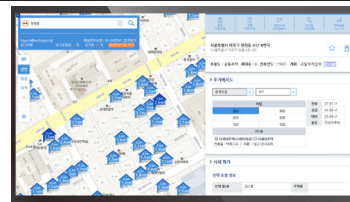
출처: 국토교통부. (2020). 건축 데이터로 창업까지, 7일 「건축정보 콘텐츠 개발 공모전」 시상식.  
2월 7일 보도자료 내용을 토대로 서비스에서 활용할 계획인 건축정보 내용을 정리.

- 국내 건축도면 활용 창업 사례를 살펴보면 평면도를 활용한 3D 구현 서비스를 제공하는 어반베이스, 실내공간을 꾸밀 수 있도록 도움을 주는 서비스인 아키스케치 등이 있음



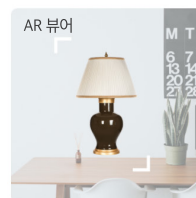
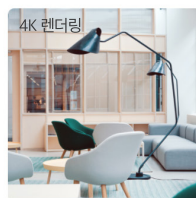
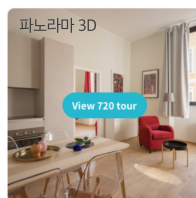
어반베이스 3D editor v.0.2 실행화면

출처: <https://urbanbase.com/map/5ceb4d58f039f45d9f65e2fe>  
(검색일: 2020.10.24.)



빅밸류 시세 조회 플랫폼 로빅(LOBIG) 서비스 화면

출처: <http://www.bigvalue.co.kr/product>(검색일: 2020.10.24.)



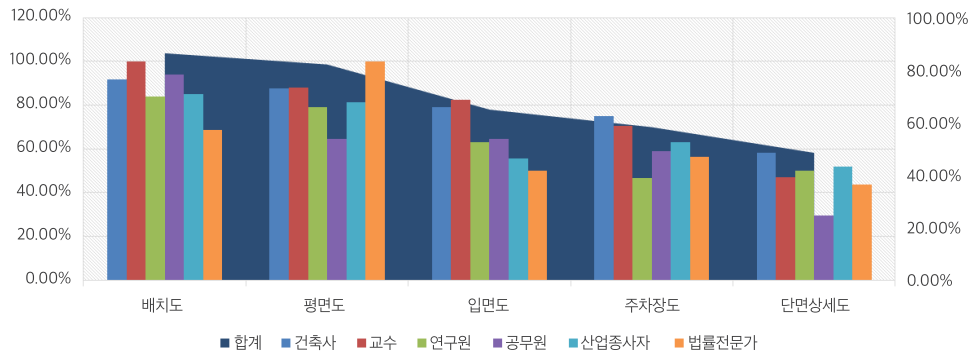
아키드로우 아키스케치 서비스

출처: <https://www.archisketch.com/>(검색일: 2020.10.24.)

### 건축도면정보 활용 창업 사례

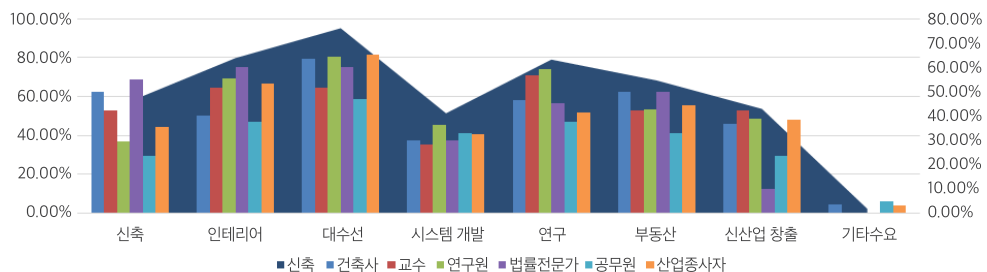
## ● 건축도면정보 개방에 대한 전문가 인식<sup>4)</sup>

- (개방이 필요한 건축도면정보의 종류) ‘배치도(86.5%)’와 ‘평면도(82.2%)’, ‘입면도(65.0%)’, ‘주차장도(58.3%)’, ‘단면상세도(48.5%)’ 순
- 기타 개방이 필요한 건축도면정보로 설계개요, 설비도면, BIM 정보, 조감도, 조경도면, 장비 일람표, 구조도, 재료마감표, 실별 면적표, 공개공지 정보, 배관도 등 다양한 의견이 나타남



건축도면정보 종류별 개방 필요성 인식

- (건축도면 제공형태) ‘인터넷 열람(출력)’ 형태가 전체 44.2%로 가장 높았으며, ‘이미지 파일(jpg 등)’ 28.2%, ‘벡터 파일(dwg 등)’ 22.1% 순
- 벡터 파일을 가장 많이 원하는 직업군은 건축사 그룹이었으며, 대학교수 그룹은 이미지 파일, 그 외 직업군에서는 모두 인터넷 열람 형식을 선호
- 벡터 파일에 대한 정보개방에 대해서는 특정 활용목적과 분명한 사유에 한하여 개방하자는 의견이 다수
- (정보활용 목적) ‘대수선(76.1%)’ 리모델링 목적이 가장 높았고, ‘인테리어(63.8%)’, ‘연구(63.2%)’, ‘부동산(54.6%)’, ‘신축(46.0%)’, ‘신산업 창출(42.9%)’, ‘시스템 개발(41.1%)’ 순



건축도면정보 활용 목적 및 주요 수요처에 대한 인식

- (도면종류별 저작권 인정 여부) ‘평면도(88.3%)’, ‘단면상세도(82.8%)’, ‘입면도(82.8%)’에 대해서는 대부분 저작권으로 인정
- 배치도는 이미 항공사진에서 일부 확인할 수 있는 정보로 보다 상세하게 제공하더라도 큰 문제가 없을 것이라는 의견이 다수

4) 공공정보를 생산, 이용, 관리하는 전문가 163인을 대상으로 2020년 7월 9일부터 22일까지 2주간 조사

- (정보 이용 수수료에 대한 배분) 건축사와 건축주의 배분비율은 ‘건축사 50 : 건축주 50’이 전체 38.0%로 가장 높게 나타남
- (도면정보 개방에 따른 효과) ①건축물의 품질 및 도시환경 향상, ②노후 건축물 유지관리 및 리모델링 활성화에 기여, ③건축행정업무의 효율화 도모, ④재해·재난으로부터 안전한 도시환경 확보, ⑤건축정보를 활용한 신산업 발굴 및 창출 기여, ⑥다양한 연구 활용 등

#### 건축물 도면정보 추가 개방에 따른 긍정적인 효과

구분	긍정적인 효과
건축물의 품질 및 도시환경 향상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 우수한 설계 및 기술 공유로 전반적인 건축 설계 품질 및 시공 수준 향상</li> <li>• 주변 건물과 조화로운 건축공간 조성 가능</li> <li>• 지구단위계획 수립 시 건물 출입구, 주차장출입구 등 공공공간 계획 수립 시 현황 참고 및 활용</li> <li>• 건축 정밀성 확보 및 품질 향상으로 건설공사기간 단축 및 경제성 확보</li> </ul>
노후 건축물 유지 관리 및 리모델링 활성화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 리모델링 및 노후 건물 안전진단, 유지보수 및 구조보강 시 활용이 가능하여 기존 건축물의 리모델링 사업 활성화 기여</li> <li>• 노후 건축물 리모델링 시 구조체를 해체하거나 손상하지 않더라도 사전정보 취득이 가능</li> <li>• 노후화된 건물 등에 대해 건축물의 유지관리 및 에너지 절감 관련해서 설비, 내부시설 등에 대한 제안을 통해 건축산업 발전에 기여</li> <li>• 스스로 공간을 바꾸고자 하는 자체 리모델링 문화 확산</li> </ul>
건축행정업무의 효율화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물 외관정보가 공공에 공개되었을 경우, 지역성, 경관심의, 건축물심의 등을 위한 편의성과 공공행정에서의 활용가치가 높아짐</li> <li>• 건축물 간의 상호 연계 가능 및 공사 진행 시 민원 최소화</li> <li>• 공간 측량 과정의 단순화를 통한 사회경제적 비용 감소</li> </ul>
재해·재난으로부터 안전한 도시환경 확보	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물에 대한 안전성 보장</li> <li>• 소방 및 재난 발생 시 건축정보를 활용한 안전 확보 등 신속한 대응이 가능해지며, 보다 정밀한 재난피해지역에 대한 예측 가능</li> <li>• 재해·재난 발생 시 복구계획 수립 및 구체적인 보상계획 등 활용 가능</li> <li>• 건축물 내부시설 배치 및 건축물 출입구 위치 정보 등을 활용하여 보행약자를 위한 건축물 내부동선의 편의성 증진 등 기초자료 활용 가능</li> </ul>
신산업 창출	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물 빅데이터 기반의 신산업 발굴 및 창출에 기여</li> <li>• 디지털 트윈 시대를 앞당기고 최근 정부에서 추진하고자하는 디지털 뉴딜의 촉매 역할 등 스마트시티 구축에 광범위한 기여 가능</li> <li>• 건축정보를 활용한 데이터 연계로 새로운 형태의 정보 제공 가능</li> <li>• 건축 분야의 건강한 저작권 보호 및 유통 활성화 기여</li> <li>• 위치정보 상세 제공으로 프롭테크 발전</li> <li>• 인테리어 공사 시 기초자료 활용 및 경매 시 해당 물건정보 활용</li> <li>• 드론, 자율주행차 등 개인과 공공 분야의 신고통수단과 연계 고도화</li> </ul>
다양한 연구 활용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시지역 저층부 공간환경 실태 파악 및 유휴공간 활용을 위한 연구 가능</li> <li>• 공공건축물 연구를 위한 자료 수집에 도움</li> <li>• 건축기획 및 설계 공모 등에 있어 정확한 공간현황 파악에 도움</li> <li>• 구체적인 연구주제 확보 및 결과 도출이 가능하여 건축 전반의 기술력 향상</li> </ul>

#### ● 건축도면정보 개방 확대를 위한 법·제도 검토

- (「특허법」 및 「디자인보호법」) 개방된 건축도면을 활용하여 건축행위를 해야 특허 침해 문제가 발생되어 도면 자체의 개방에 대해 「특허법」 및 「디자인보호법」상의 직접적 문제는 나타나지 않음



- (「특허법」) 「특허법」상 보호받을 수 있는 발명의 대상으로 포함될 수 있으나 다른 분야에 비해 특허 출원 활동이 저조한 편이며, 건축도면 자체가 아닌 기술적 사상을 보호
- (「디자인보호법」) 물품의 형상, 모형, 색채 또는 이들을 결합한 것을 보호하는 것으로 조립 가옥, 옥외 장비품 등 건축도면에 해당하는 경우는 극히 소수
- (「저작권법」) 건축설계 저작물은 건축설계 행위를 통해 생산되는 건축을 위한 설계도서, 모형 및 그밖에 건축저작물과 이를 통해 건축된 건축물을 의미

서울고등법원 2001.8.14. 선고 2000나38178 판결

건축저작물이 되려면 개개의 구성요소가 아닌 전체적인 외관에 창작성이 있어야 하는데, 폐비행기를 이용하여 만든 레스토랑 건물이 폐비행기의 모양과 기능을 그대로 이용하였을 뿐이고 새로운 창작적 요소를 가미하지 않았으므로 건축 저작물이 아니다.

- 다만, 건축설계 저작물이 저작권을 갖기 위해서 「저작권법」에 따라 저작자의 사상 또는 감정 등이 담긴 표현된 실체로 창작성, 독창성 등의 요건을 갖추어야 함
- 또한 권리의 성립을 위한 별도의 절차가 없고, 권리 성립 인증과 관련 제도적 장치가 존재하지 않아 권리 자체가 성립되었는지 확정이 어려워 법원의 판단에 의존하는 실정
- (「공공데이터법」) 건축도면정보를 「공공데이터법」에 따라 개방·유통 및 활용하는 데 있어 다양한 문제가 발생할 수 있으며, 해결책이 마련되지 못한 실정
  - 공공저작물의 법적 개념 및 적용대상 범위가 명확하지 않고, 자유이용 예외규정이 불분명
  - 공공저작물 제공자와 이용자에 대한 면책규정이 마련되어 있지 않고, 「정보공개법」 등 관련 제반 법령이 여전히 정비되지 않은 채 남아있는 문제
  - 민간과의 계약상 문제로 자유이용이 제한되는 점 등 다양한 법적 문제 존재
- (「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」) 건축물 현황도 열람 및 발급 신청 시 작성한 목적을 어기고 무단으로 건축저작물을 재전송하거나 변형하며 이용하는 경우 저작권 침해 발생
  - 건축설계용역 표준계약서는 건축사에게 건축도면의 저작권이 있는 것을 원칙으로 하고 있으며, 건축물 용역계약 시 건축주는 건축사로부터 건축물 관련 저작재산권을 2차적저작물 작성권을 포함하여 정당한 대가를 통해 별도로 양도 받아 저작권 이슈를 해결하도록 권고

## ● 건축도면정보 개방 관련 주요 쟁점 사항

- (건축설계도면의 저작물성 문제) 일반적으로 건축물 도면의 경우 저작권 침해 관련 분쟁이 발생한 경우에 한하여 정황에 따른 법원의 판단에 따라 저작물성 인정 여부 결정
  - 국내 법원에서는 주거성, 실용성 등 기능적 요소를 제외하고 건축물의 전체적인 외관에 창작성이 있는 경우에만 저작물로 인정하고 있으며, 일례로 아파트와 같이 공간적 제약, 건축관계 법령의 제약에 의해 평면도, 배치도 등의 작성에 유사점이 많은 현실에 비추어 창작성을 제한하여 해석

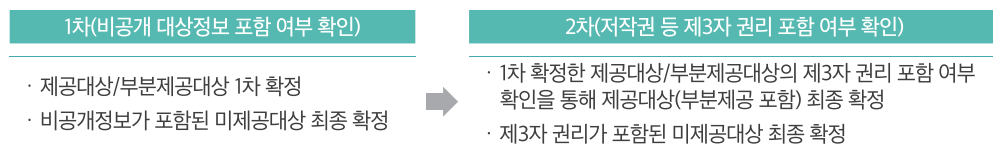


- (건축설계 도면의 권리자 문제) 원칙상 건축물 도면의 저작권은 설계자인 건축사에게 귀속되어 있어, 별도의 조치 없이 개방할 경우 2차적저작물작성권, 성명표시권, 복제권, 공중송신권, 전시권, 공표권, 배포권 등의 문제 발생 가능

### ③ 건축도면 개방 확대 방안

#### ● 공공주도형 공개 및 개방 확대 방안

- 「공공데이터법」을 통한 개방) 건축물현황도<sup>5)</sup>를 공공데이터로 보고 공공데이터 관리지침에 따라 개방, 유통하는 방안
  - 「공공데이터법」을 통한 건축물현황도 개방을 위해서는 「정보공개법」상 저작권에 대한 권리 소재를 파악하고, 이용허락 여부와 범위를 확인할 필요



#### 공공데이터 제공 프로세스

- 공공데이터를 제공하는 경우 공공누리를 반드시 적용하여 공개·개방하도록 하고 있으며, 공공누리가 부착된 공공저작물<sup>6)</sup>에 대해서는 무료 제공이 원칙
- (건축도면정보 공개 및 개방 확대 기반 마련) ‘저작물 이용허락 동의서’를 받아야만 차후 발생될 수 있는 분쟁의 소지 대응 가능
  - 국토교통부 장관이 정한 세부기준에서 약관 형식으로 마련하고, 약관내용에는 제3자에 대한 건축도면 발급 및 열람에 관한 재이용 허락 내용을 포함
- (「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 개정) 건축도면이 수집되는 건축물대장 생성 신청단계에서 건축도면의 저작권자로부터 재이용 허락을 포함하는 이용허락 동의를 받는 절차 마련
  - (제9조 건축물현황도의 작성자) 건축물현황도 작성자가 저작권자가 아닌 경우, 저작권법상 이용허락 요구 사항(4항)과 열람 및 발급 허락 사항(5항) 신설
  - (제12조 건축물대장의 생성) 건축물현황도의 저작물 이용허락에 관한 계약을 증명하는 서류를 건축물대장의 생성 단계에서 첨부하도록 명시(2항 4호, 5호)

5) 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙에서 ‘건축물현황도’는 배치도, 각 층 평면도 또는 단위세대 평면도 등 건축물 및 대지 현황을 표시하는 도면으로 정의

6) 공공기관 등이 지적재산권의 전부 또는 일부를 가지고 있는 저작물(전부를 보유한 경우: 공공기관 등이 업무상 작성하여 공표하거나, 계약에 따라 2차적저작물작성권을 포함한 저작재산권 전부를 양도받은 경우)

- (온라인 건축물 대장신청 개선) 건축물대장 관리 규칙 개정에 맞추어 온라인 신청 시 신청인 구분란에 대분류로 건축물현황도 저작권자 여부를 구분하는 항목 신설

## ● 민간주도형 공개 및 개방 확대 방안

- 건축저작물신탁관리를 통한 건축도면정보의 유통·활용 구조 마련
  - 정보이용자와 저작권자가 유통·활용할 수 있는 구조를 만들어 주는 방안 검토
  - 건축저작물에 문제 소지가 높은 입·단면도, 상세도면 등의 도면정보는 음반 및 서적 등 다른 분야의 유통구조와 같이 「국유재산법」상의 이용료 산정방법, 공유재산의 이용료 산정 방법을 참고하여 저작권 이용료를 책정
- 건축도면 제공 비용에 관하여 저작권자의 권리를 이용하는 비용 과금이 가능하며, 비용은 저작권 신탁관리단체에 의해 규정되어 이에 대한 추가적 연구 필요

## ● 향후 과제

- 국토교통부에서는 주거 용도를 제외한 다중이용건축물<sup>7)</sup>에 대해 도면 열람·발급이 가능하도록 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」을 개정·공포(2021.7.12.)
  - 그간 건축물 소유자 동의 없이는 건축물대장과 배치도에 한해 발굴·열람이 가능했으나, 다중이용건축물에 대해서는 이용자의 안전, 이용 편의, 공익 목적 등을 위해 정보 개방
- 「건축물관리법」에 의한 노후건축물 정기점검 시 기존 건축물에 대한 정보 업데이트를 위한 제도적 방안 마련 필요
- 건축행정정보 활용성을 높일 수 있는 3차원 공간정보 구축 기술인 드론, VR·AR, 건설 및 건축물 관리기술인 BIM 등과 연계한 건축정보 중장기 로드맵 마련 필요
- 건축도면의 저작성 판별에 관한 가이드라인을 마련하고, 구체적인 유통구조 및 적정의 저작권 이용료 산정에 대한 후속적인 연구 필요

7) 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설 중 여객용 시설, 의료시설 중 종합병원, 숙박시설 중 관광숙박시설 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 건축물

김영현 연구위원 (044-417-9619, yhkim@auri.re.kr)  
 김신성 연구원 (044-417-9820, sskim@auri.re.kr)  
 송유미 연구원 (044-417-9845, ymsong@auri.re.kr)

▶ auri brief 바로가기

▶ 관련 보고서 바로가기

# auri brief.

## 범죄자 관점을 고려한 범죄취약공간 진단항목 개발

박유나 연구원, 손동필 연구위원, 현대환 연구원

### ● 요약

- 범죄예방환경 조성사업의 효과를 높이기 위해서는 범죄취약공간 진단이 필수적이거나, 현재 활용되고 있는 진단항목은 사업기간 대비 복잡하여 제대로 된 범죄취약공간 진단이 이뤄지지 않고 있는 실정
- 범죄 유형별 취약공간 특성이 다름에도 기존 범죄취약공간 진단항목은 범죄 유형을 고려하지 않고 동일하게 적용하고 있어 이를 토대로 시행한 범죄예방환경 조성사업의 범죄예방 효과가 낮아지는 요인으로 작용
- 이에 일반적으로 CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design) 효과가 상대적으로 높게 나타나는 침입범죄에 한정하여 범죄자 관점을 고려한 범죄취약공간 진단항목 개발
- 이를 위해 침입 범죄자의 범행대상 선택과정을 분석하여 물리적 공간환경의 범죄취약 요인을 구축하고, AHP-MC 기법을 사용하여 각 요인별 우선순위를 도출하여 최종 25개 범죄취약공간 진단항목 도출
- 도출한 범죄취약공간 진단항목의 검증을 위하여 범죄예방환경 조성사업 대상지 규모인 3개 지역에 대해 실제 범죄발생 밀도와 상관관계분석을 시행하였으며 통계적으로 유의성 검증

### ● 시사점

- 기존 범죄취약공간 진단항목에 비해 범죄예방환경 조성사업 수행에 보다 효율적·효과적인 항목 개발
- 개발된 범죄취약공간 진단항목은 직관적이고 이해하기 쉬운 항목으로 최적화되어, 물리환경 비전문가인 공무원·CPO 등 범죄예방환경 조성사업의 현장에서 활동하는 다양한 주체가 활용 가능
- 범죄예방환경 조성사업 외에도 도시재생사업 등 범죄안전 관련 사업에서 진단항목으로 활용 가능

| 주제어 | 범죄취약공간 진단, 범죄예방환경설계, AHP-MC

\* 이 글은 박유나 외. (2020). 한국형 범죄예방환경설계를 위한 장소프로파일링 기법 개발 연구. 건축공간연구원. 중 일부 내용을 정리하여 작성하였음

## ① 배경 및 목적

### ● 범죄예방환경 조성사업의 짧은 기간 대비 복잡한 범죄취약공간 진단항목

- 짧은 사업기간으로 인해 정확한 범죄취약공간 진단의 어려움 존재
  - 범죄예방환경 조성사업의 사업수행 기간은 평균 6개월에서 1년 미만으로, 해당 기간 내에 취약공간 진단에서부터 실제 사업 시공까지 진행
  - 이로 인해 대상지의 범죄취약공간에 대한 제대로 된 진단이 이뤄지지 않은 상태에서 사업이 수행되어 범죄예방 효과성이 미미한 경우 존재
- 복잡한 범죄취약공간 진단항목으로 진단 시 많은 시간 소요
  - 현재 범죄예방진단 카드는 크게 지역 진단, 시설물 진단, 주차장 진단 세 가지로 구분
  - 공간별로 많고 복잡한 범죄취약공간 진단항목 때문에 취약공간 진단 시 많은 시간 소요

### ● 사업의 효과 증대를 위해 범죄자 관점에서의 범죄취약공간 진단 필요

- 범죄 유형을 고려하지 않는 일률적인 범죄취약공간 진단으로 일부 사업의 효과성 미미
  - 범죄 유형별 취약공간 특성이 다름에도 동일한 항목을 적용하여 범죄취약공간 진단
  - 이를 토대로 진행된 사업에서 적용되는 시설·기법이 어떤 범죄유형을 예방하는지에 대한 근거 마련에 한계가 있어 일부 사업의 효과 미미
- 범죄자 관점에서 범행대상 선정 및 상황을 고려한 범죄취약공간 진단 필요
  - 범죄 발생은 일정한 패턴을 가지기 때문에 범죄자가 범행대상을 선정하는 과정이나 상황을 고려하는 것은 효과적인 범죄예방을 위한 중요한 접근
  - 연쇄 범죄자 수사에 활용되는 범죄자 프로파일링은 추가 범행을 저지르기 전 범죄자의 개인적 특성, 사는 곳, 직장 등을 고려하여 범죄자를 특정
  - 이와 유사하게 범죄자 관점에서 공간특성을 바라본다면 범죄자들이 고려하는 요인을 기반으로 범죄 억제 환경을 적절하게 조성하여 이를 통해 범죄예방 효과 증대 기대

### ● 현장에서 효율적으로 활용할 수 있는 범죄취약공간 진단항목 개선 필요

- 한정된 자원으로 사업 기간 내 효율적으로 진단할 수 있는 약식 진단항목 필요
  - CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design)에 효과가 상대적으로 높게 나타나는 침입범죄에 한정하여 효율적인 범죄취약공간을 진단할 수 있는 항목 필요
  - 침입범죄를 기반으로 범죄자의 의사결정과정을 다양하게 분석한 기존문헌의 요인들을 현장에서 더욱 신속하게 활용할 수 있도록 우선순위 기반의 진단항목 개발 필요

## ② 범죄자 관점을 고려한 범죄취약공간 진단항목 구조화

### ● 범죄취약공간 진단항목 구조화 과정

- 문헌 검토, 관련 실무자 및 전문가 자문을 통해 범죄 발생과 관련된 항목 도출
  - 범죄위험성 진단 및 범행과정 관련 선행연구 고찰을 통해 범죄 발생과 관련된 인구·사회학적 요인, 지역 차원의 물리적 요인, 건축물 차원의 물리적 요인 도출
  - 범죄자들이 고려하는 환경 요인, 범죄자의 특성을 구분하여 범죄취약 공간 항목 도출
- 실무자 면담 및 사전 설문조사를 통해 도출된 항목의 적합성 검증
  - 요인의 적합성을 검증하기 위해 형사 및 연쇄절도범죄 프로파일러와 인터뷰 수행
  - 실무자와 건축·도시 분야 전문가를 대상으로 설문조사를 수행하여 항목 수정

### ● 범죄자 관점을 고려한 범죄취약공간 진단항목 제안

- 범죄자의 합리적 의사결정 과정을 고려하여 범행대상 선정과정의 공간을 구분하고, 용이성·위험성·보상성을 중심으로 항목 구조화
  - 범죄자는 우선적으로 범행대상에 초점을 맞추기보다는 범죄 발생 후 도주와 은신 등에 초점을 맞추고 ‘지역’을 탐색하기 때문에, ‘지역’ 단위에서는 범죄발생요인을 도주·은신 용이성, 도주적발 위험성, 경제적 보상으로 분류
  - ‘건축물’은 범죄자가 침입하는 공간으로 ‘침입’에 초점을 맞춰 침입의 용이성, 침입 시 적발 위험성, 건축물에서 파악할 수 있는 경제적 보상으로 구분하여 세부 요인 도출
  - ‘개별 주호’는 범죄자가 범행을 저지르는 최종 공간이며, 공간상 실질적인 범행 대상이기 때문에 ‘침입’ 가능 여부만을 세부 요인으로 분류



#### 범죄자의 범행대상 선정과정을 고려한 범죄취약공간 진단 방안 도식화

출처: 손동필 외. (2020). 1인가구 밀집지역의 범죄예방환경설계 가이드라인. 건축공간연구원. 50을 활용하여 작성

### ③ 범죄취약공간 진단항목별 우선순위 도출

#### ● 분석 방법

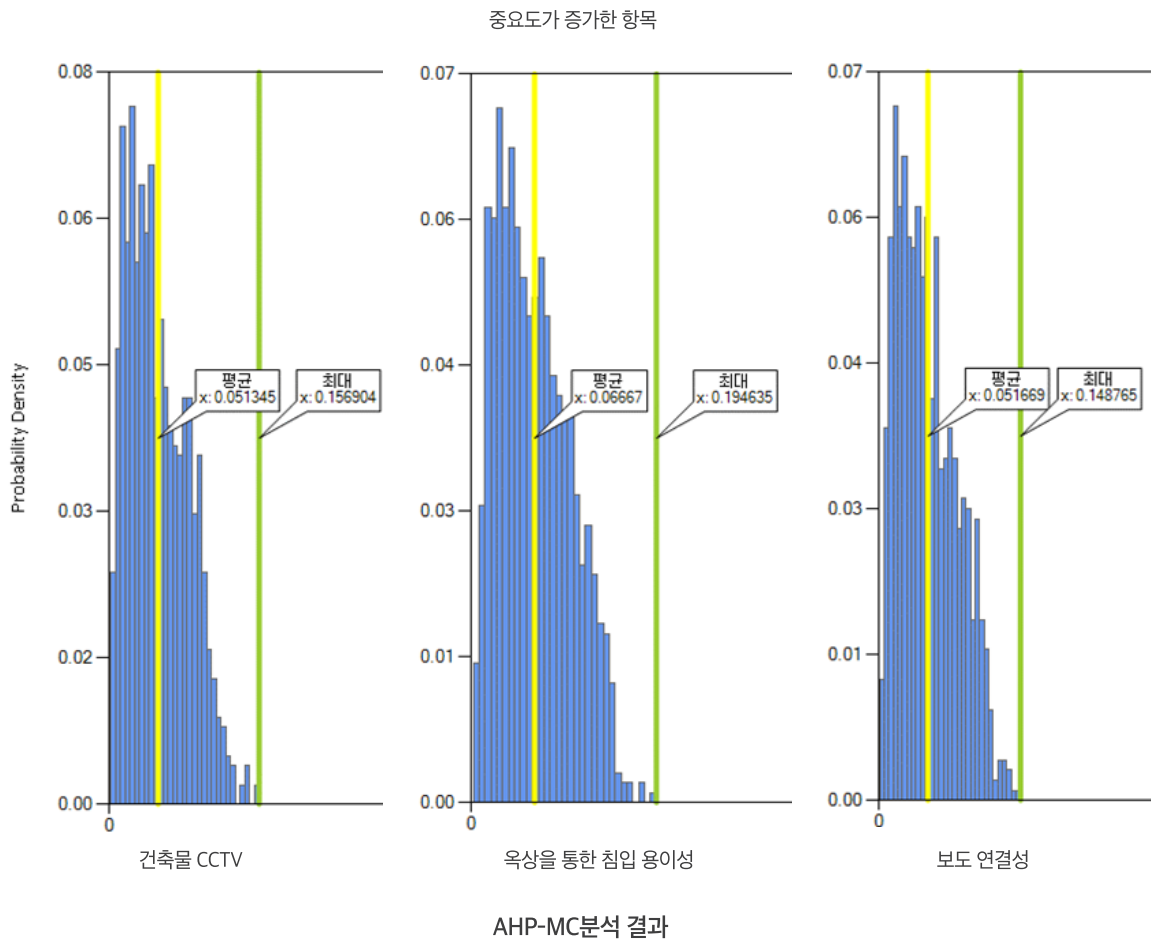
- 침입범죄 특성을 잘 아는 경찰서 CPO(범죄예방진단팀)를 대상으로 설문조사 수행
  - 형사 또는 침입범죄현장 출동 경험이 있는 CPO 98명을 대상으로 설문조사 수행
- AHP분석의 불확실성을 개선하기 위해 몬테카를로 시뮬레이션(Monte Carlo Simulation, 이하, MC)을 결합하여 우선순위 분석
  - AHP분석은 쌍대비교를 통해 도출된 단일 결과로 기준이나 대안을 평가하는 문제점과 하나의 편향된 응답 결과만을 가지고 대안을 선택하는 한계 존재
  - 본 연구는 범죄자의 관점을 범죄전문가의 관점으로 대체하여 항목을 파악하기 때문에 이로 인해 나타나는 불확실성에 대한 보완 필요
  - 반복적인 시뮬레이션을 거쳐 기준이나 대안의 확률적인 분포를 보여주는 몬테카를로 시뮬레이션을 결합하여 AHP분석이 지니고 있는 한계점 개선
  - 범죄자가 범행대상 탐색과정에서 고려하는 다양한 요인 중 AHP분석을 통해 도출된 우선순위가 범죄전문가 관점과 다를 수 있기 때문에 이를 보완하는 데 유용

#### ● 분석 결과

- AHP분석에 따른 중요도 산출
  - 높은 중요도를 보인 요소는 금전적 보상(0.070, 1위), 옥상을 통한 침입 용이성(0.055, 2위), 고급 주택 유무(0.047, 3위), 이격공간 비율(0.045, 4위), 세대 문 개폐 여부(0.043, 5위) 순으로 도출
  - 반면 중요도가 낮은 요소는 주민 휴게공간 유무 및 위치(0.008, 40위), 우거진 수목(0.007, 41위), 주차장 출입 가능 여부(0.005, 42위)와 주차장 관리상태(0.004, 43위) 순으로 도출
  - 전반적으로 필로티 건축물의 주차장에 관한 요소인 주차장의 사각지대, 출입 가능 여부, 유지 관리 상태는 범행 시 중요하게 고려되지 않는 요소로 나타남
- AHP-MC분석에 따른 중요도 산출
  - 높은 중요도를 보인 요소는 금전적 보상(0.069, 1위), 옥상을 통한 침입 용이성(0.067, 2위), 고급 주택 유무와 건축물의 CCTV 위치(0.051, 3위), 보도 연결성과 세대 문 개폐 여부(0.038, 5위) 순으로 도출
  - 반면 중요도가 낮은 요소는 주차장 내 사각지대 유무(0.008, 40위), 주민 휴게공간 유무 및 위치와 주차장 출입 가능 여부(0.007, 41위), 우거진 수목(0.006, 43위) 순
  - 중요도가 낮은 요소의 경우 AHP분석과 유사한 결과를 보여주었으나 높은 중요도를 보인 요소의 경우 상위 5위에 속하지 않았던 '건축물의 CCTV 위치'가 MC분석을 통해 중요도 상승

### • AHP분석과 AHP-MC분석 중요도 비교

- 건축물용 CCTV, 옥상을 통한 침입 용이성, 보도 연결성 등은 AHP분석에 비해 중요도가 증가
- 증가한 항목들의 분포를 살펴보면 0에서 멀어져 넓은 정규분포 형태로 나타나는 것을 알 수 있으며, 응답자마다 그 중요도 측면에서는 높다고 응답한 경우가 비교적 많다는 것을 의미
- 해당 요소들은 주로 범죄자들의 도주경로와 연관된 항목으로 실제 범죄자들이 도주에 대한 고려를 중요하게 생각한다는 부분이 수치적으로 드러난 결과



## ● 우선순위를 기반으로 범죄취약공간 진단항목 제안

- 가중치를 고려하여 25위까지 순위에 드는 항목을 중심으로 간소화
  - 중요도가 거의 0에 가까운 항목들을 제외하고 침입범죄와 연관된 물리적 환경을 약 80% 설명할 수 있는 요인으로 진단항목 최적화
  - 도출된 항목들은 지역, 건축물, 개별 주호에 골고루 다뤄지며, 전체 진단항목 중에서도 경제적 보상, 고급 주택 유무, 건축물 CCTV 위치 등이 중요한 요인으로 선정
- 지역-건축물-개별 주호별 우선적으로 고려되는 특성에 일부 차이가 존재
  - (지역: 도주 용이성) 보도연결성을 제외한 대중교통 접근성, 사람들이 많이 다니는 중심 가로에 대한 접근성, 격자형 가로구조 유무
  - (지역: 은신 용이성) 공폐가 비율, 이격공간 비율이 상위 우선순위에 포함
  - (지역: 적발 위험성) 유동인구와 경찰 순찰 빈도
  - (건축물: 침입 용이성) 탐색공간과 관련된 건축물 단위의 경우 침입 용이성을 판단할 때 고려하는 요인으로 건축물 외벽 시설물 유무, 외부 침입방지 시설 기법 설치 유무, 공용복도 및 외부계단 방범창 여부, 공동현관문 위치, 개폐 여부
  - (건축물: 적발 위험성) 경찰순찰 경로와의 일치 여부, 건축물용 CCTV의 위치를 우선적으로 고려하여 침입할 범행대상을 선정
  - (건축물: 경제적 보상) 고급 주택 및 차량 유무 모두 고려
  - (개별 주호) 범행을 저지르는 공간, 즉 범의대상이 존재하는 공간으로 인식하기 때문에 관련된 하부 요인들을 모두 고려하며, 그중 옥상을 통한 침입 용이성, 세대 창문 개폐 여부, 방범창 유무 등을 우선적으로 고려
- 서로 영향을 미치는 요인은 결합하여 최종 진단항목 제안
  - 지역, 지역+건축물, 건축물, 개별 주호로 최종 범죄취약공간 진단의 단위 공간을 구분하고, 각 공간별 특성과 측정 항목 분류
  - 건축물에 설치된 CCTV와 조명은 건축물과 인접해 있는 가로의 밝기나 감시에 영향을 미치기 때문에 관련 요소들은 통합하여 진단항목으로 구성



## 범죄취약공간 진단항목

구분			진단항목
지역	보상	금전적 보상	공지시가 높음
			중위
			낮음
	도주 용이성	대중교통 접근성	지하철과 버스
			버스
			도보권 밖에 대중교통 존재
		가로 접근성 (도주가 쉬운 도로와의 접근성)	중심가로(유동인구가 많은 가로)와 가까움
			중심가로 인근
			중심가로에서 멀
		격자형	-
		보도연결성	보차분리(경계시설)
			보차분리(경계표시)
			보차분리 안 됨
	은신	공폐가 비율	-
		이격공간 비율	방치된 이격공간 비율 20% 미만
			20% 이상 ~ 50% 미만
			50% 이상
	적발	경찰순찰 빈도	경찰 순찰(밤, 낮)
			경찰 순찰(밤)
			경찰 순찰 거의 없음
		경찰 순찰 경로와 일치 여부	일치
			인근
			멀
		유동인구	주야간 많음
			주간 혹은 야간 인구
			주야간 적음
지역 +건축물	적발	야간 조명 상태	건축물 대지나 내부로 진입 가능한 곳에 조명 설치
			건축물용 조명 설치하지 않음
			평균 가로 조도가 20lux 이하가 10% 미만
			10% 이상 ~ 30% 미만
			30% 이상
			가로등 간의 거리가 20m 이하로 설치한 가로 30% 이상
			30% 미만 ~ 10% 이상
			10% 미만
		대상지 내 CCTV 상태	대상지 내부 가로 및 골목길 감시 가능
			대상지 주요 가로 위주
			건축물 내외부의 사각지대를 감시할 수 있는 CCTV가 전혀 없는 경우
			공동현관문, 세대 문 주변에 CCTV 설치
			공동현관문 이외에 장소에는 설치되지 않음
			건축물 CCTV 없음

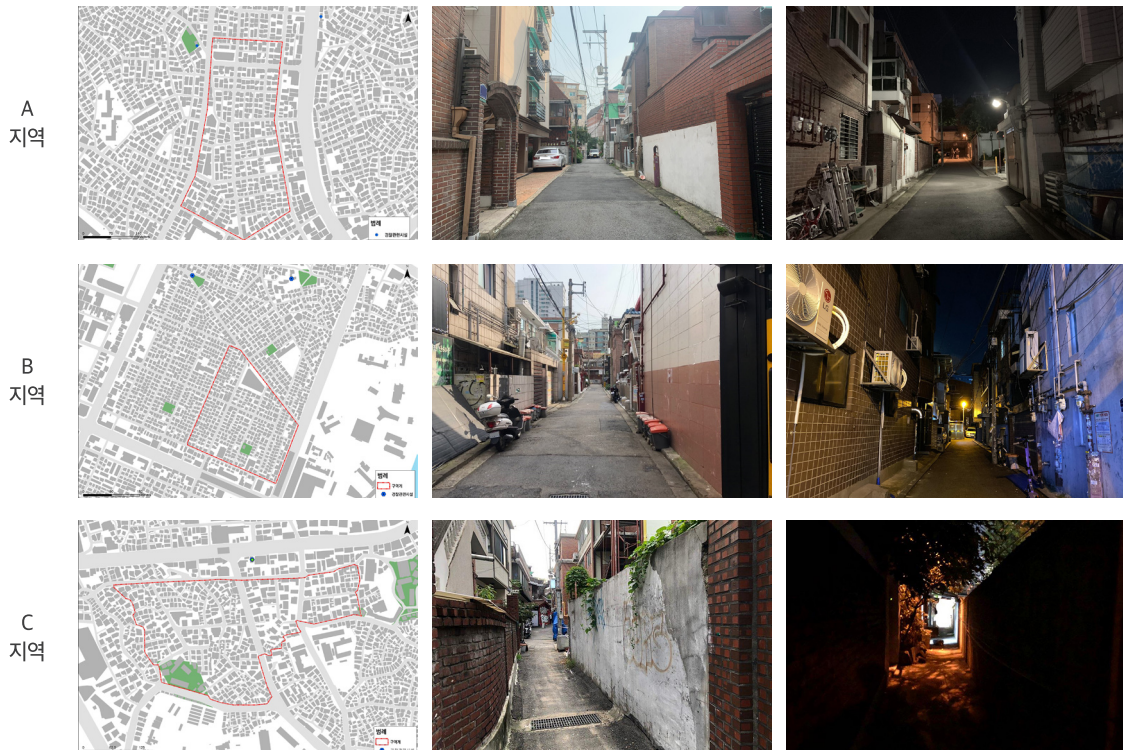
## 범죄취약공간 진단항목

구분		진단항목	
건축물	침입 용이성	건축물 외벽시설이 존재하나 외부침입방지시설로 인해 침입이 어려움	
		건축물 외벽시설이 존재하고, 외부침입방지시설이 설치되어 있으나 건축물 내부로 침입할 여지가 있음	
		건축물 외벽시설이 존재하나 외부침입방지시설이 없음	
		공용복도 및 외부계단 방법창 여부	방법창 유
			무
		공동현관문 위치	정면
			측면
	공동현관문 개폐 여부	개	
		폐	
	보상	고급 주택 유무	유
			무
고급 차량 유무		유	
		무	
세대	세대 창문 용이성	세대 창문 개폐 여부	유
			무
		방법창 유무	전 층 설치
			저층 위주 설치
			설치되어 있지 않음
	세대 문 용이성	세대 문 자동잠금장치 유무	유
			무
		세대 문 개폐 여부	개
			폐
		훼손 가능 여부	유
			무
	옥상을 통한 침입 용이성	옥상이 있으나 이용이 불가능함	
		옥상 이용 가능	

## ④ 범죄취약공간 진단항목별 우선순위 도출

### ● 실제 대상지 적용을 통한 진단항목 검증

- 서울특별시를 중심으로 범죄취약공간 진단항목 적용을 위한 대상지 선정
  - 범죄에 상대적으로 취약한 소규모 주택들이 밀집되어 있는 일반주택 지역을 1차로 선정
  - 해당 지역을 중심으로 범죄에 취약한 1인가구 비율이 높은 지역을 최종 대상지로 선정
  - (A지역) 다가구·다세대 주택 밀집지역으로 다른 지역에 비해 주거 기능이 강한 지역
  - (B지역) 주택의 저층부를 대부분 상업시설로 활용하고 있어 많은 유동인구 발생
  - (C지역) 주거와 상업지역이 혼재되어 있는 지역이며 좁은 골목길 다수 분포



시범적용 대상지

- 제안된 진단도구와 범죄발생장소와의 관계를 통계적으로 검증하기 위해 상관관계 분석 수행
  - 범죄예방 진단카드의 기준을 준용하여 양호(1점), 보통(2점), 위험(3점)으로 구분하여 점수를 부여하고, 도출된 가중치를 활용하여 최종 위험도 산정
  - 건축물 단위로 도출된 범죄 발생 밀도값과 범죄위험도 간의 상관관계분석을 수행하기 위해 커널밀도 분석 및 핫스팟 분석 활용

## 진단항목 검증 결과

- 전체 대상지 간 범죄위험도 및 범죄발생건수 간의 순위 유사
  - 3개 대상지 중에서 B지역이 미세하지만 A지역보다 점수가 높아 가장 위험도가 높은 지역이며, C지역이 1.76점으로 가장 낮은 점수 차지

지역별 범죄위험도 및 범죄발생건수 순위 비교

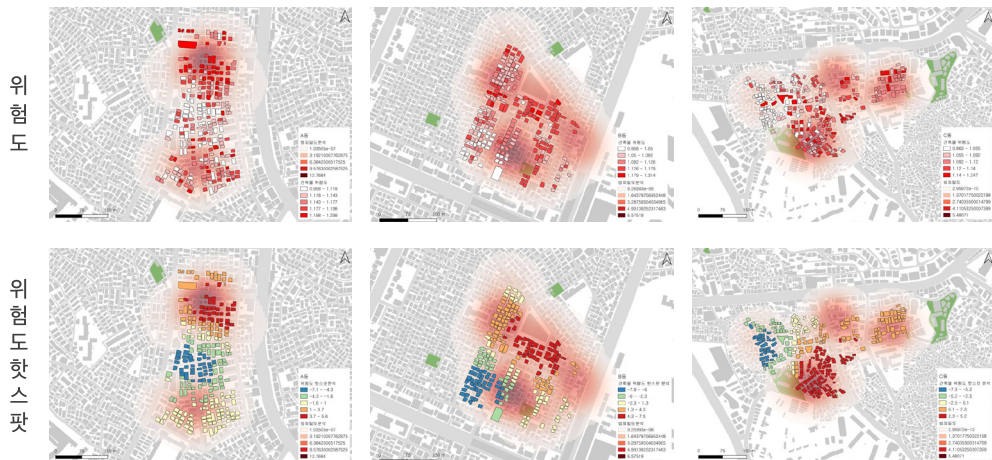
구분	위험도	위험도 순위	100동당 범죄발생건수	범죄 순위
B지역	1.86	1	13.45	1
A지역	1.85	2	13.20	2
C지역	1.76	3	7.87	3

- 대상지별 범죄위험도 및 범죄발생 간의 양의 상관관계 존재
  - 3개 지역 모두 두 변수 간에 통계적으로 유의미한 양의 상관관계 존재
  - A지역의 경우 범죄밀도와 위험도 핫스팟 간의 관계가 0.6 이상으로, 주거지역을 중심으로 범죄발생 위험지역에 대한 진단률 증대

상관관계 분석 결과

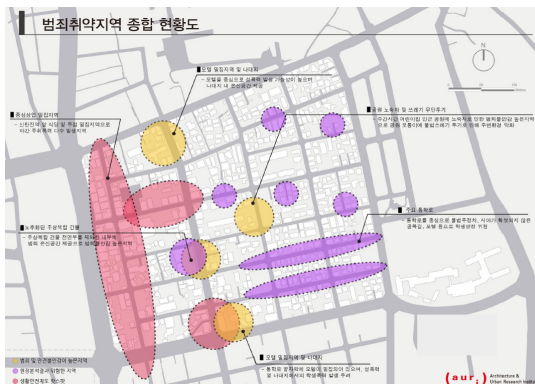
Crime Density		
Hot Spot	A (N=223)	0.616***
	B (N=250)	0.330***
	C (N=267)	0.599***

주: \*\*\* p<0.01

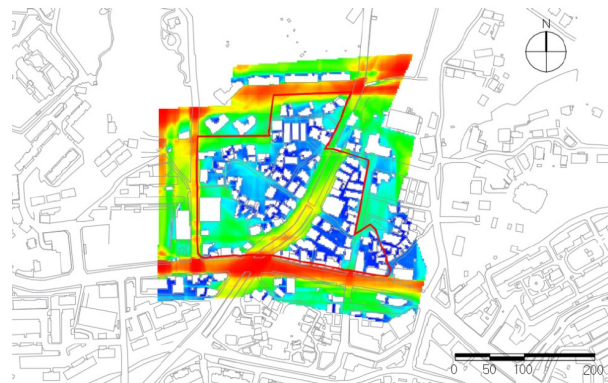


## ⑤ 시사점 및 활용 방안

- 범죄자들은 범행대상을 선정할 때 금전적 보상, 고급 주택 유무, 건축물용 CCTV 위치 우선적으로 고려
  - 범죄자 관점에서 고려한 항목들을 바탕으로 도출한 범죄취약공간에 범죄예방환경 조성 시설·기법이 적용되면 상대적으로 방어공간 조성에 용이
- 제안된 진단항목을 활용하면 짧은 사업 기간 내 효율적으로 범죄취약공간 진단 가능
  - 장소별 종합 진단기준 중 우선순위가 높은 요인들을 중심으로 진단항목 간소화
  - 다양한 범죄취약공간 진단항목들을 직관적이고 이해하기 쉬운 진단항목으로 최적화하여 공무원, CPO 등 범죄예방환경 조성사업의 현장에서 활동하는 실무자가 활용 가능
  - 범죄자가 고려하는 물리적 환경을 중심으로 파악한 취약공간을 중심으로 방법시설인 CCTV와 조명을 배치하거나 범죄예방 시설·기법을 적용
- 범죄예방환경 조성사업 외에도 유관사업에서 범죄취약공간 진단항목으로 활용
  - 도시재생 뉴딜사업, 어촌뉴딜 300사업 등에서 범죄예방 관련 사업을 부분적으로 수행
  - 범죄안전 관련 사업에서 한정된 예산을 효율적으로 활용하기 위해 범죄예방 시설 및 기법을 우선적으로 적용할 공간 선정 시 진단항목으로 활용



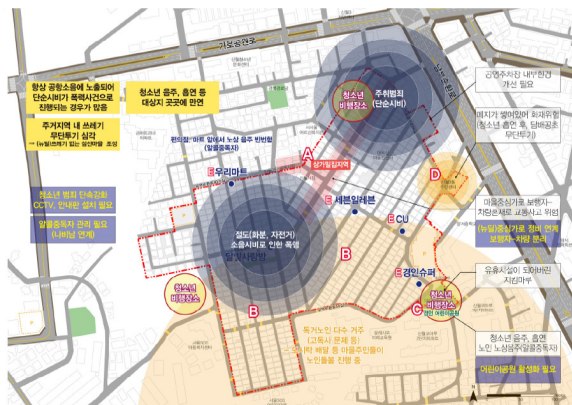
출처: 손동필 외. (2017). 대도시 노후 상업지역의 범죄예방환경 설계. 건축도시공간연구소. 99.



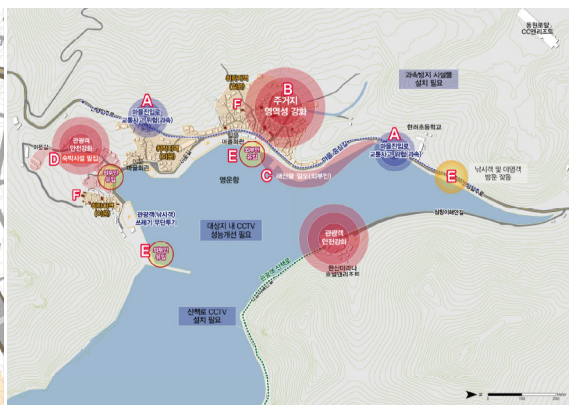
출처: 법무부. (2019). 지역별 맞춤형 범죄예방 컨설팅 수행 연구 -경기도 용인시 구성·마북동. 54.

범죄취약공간 진단항목을 통한 취약공간 표시(예시)





출처: 법무부. (2020). 지역별 맞춤형 범죄예방 컨설팅 수행 연구  
-서울시 양천구 신월3동. 50.



출처: 법무부. (2020). 지역별 맞춤형 범죄예방 컨설팅 수행연구  
-경남 통영 영운항. 48.

### 범죄취약공간 진단항목을 통한 취약공간 표시(예시)

박유나 연구원 (044-417-9833, ynpark@auri.re.kr)  
손동필 연구위원 (044-417-9685, dpson@auri.re.kr)  
현태환 연구원 (044-417-9673, thhyeon@auri.re.kr)

▶ auri brief 바로가기

▶ 관련 보고서 바로가기

# auri brief.

## 공개공지 이용 활성화를 위한 정책방안

김영지 연구원, 허재석 연구원

### ● 배경 및 목적

- 공개공지는 공유지가 부족한 도심에서 공공공간의 역할을 제공하기 위하여 도입되었으나, 현재 낮은 질적 수준으로 인하여 공공의 자유롭고 다채로운 이용이라는 정책 목표가 달성되기 어려운 상황
- 이용도가 낮은 공개공지는 적절한 개선조치가 실행되기 어려우며 이로 인해 계속하여 이용되지 않는 악순환이 발생하고 있어, 공개공지의 이용 활성화를 통한 자율적인 관리 및 개선을 유도할 필요
- 이에 따라 공개공지 활성화를 위하여 조성 및 시설 중심에서 유지·관리 및 이용자 중심으로 공개공지 정책의 개선방안을 모색하고, 지방자치단체의 운영방안을 제시
- 이용자 관점에서 통합적으로 인식되는 공개공지와 가로공간을 연계하여 공개공지 제도의 개선방안을 제시함으로써, 공개공지의 활성화뿐만 아니라 가로공간 전체의 활력도 증진을 기대

### ● 정책제안

- 공개공지의 공공성 증대를 목적으로 가로공간과 연계한 통합적 관리 및 개선방안을 제안하고, 이를 실행하기 위한 전담 전문조직의 운영, 공공가로의 개선사업과의 연계 등의 전략을 제시
- 공개공지 정책의 목표가 공개공지의 생애주기 전반에서 유효하게 작용할 수 있도록, 공개공지의 지정 및 계획, 조성 및 운영, 점검 및 평가, 개선조치 실행 등의 단계별 운영체계 제안
- 공개공지의 활성화에 필요한 조치를 건축주가 능동적으로 수행할 의무를 부과하기 위하여, 공개공지의 지정단계에서 건축주의 권한과 책임을 명시한 협약서를 제출하도록 「건축법」 개정안 제시
- 공개공지의 이용 활성화를 위하여, 공공의 이용에 긍정적인 영향을 미치는 상업행위를 제한적으로 허용할 수 있도록 「건축법」 및 지방자치단체 건축조례 개정안 제시

**| 주제어 |** 공개공지, 공개공지 유지·관리, 공개공지 운영체계, 공개공지 이용 활성화

\* 이 글은 김영지 외. (2020). 공개공지의 지속가능한 운영을 위한 유지·관리 제도 개선 연구. 건축공간연구원. 중 일부 내용을 정리하여 작성하였음

## ① 도심 속의 오아시스 공개공지

### ● 공개공지, 사유지를 공공공간으로서 활용하도록 제도적으로 규정된 공간

- 공개공지는 공공공간이 부족한 도심에서 휴식공간을 제공하도록 제도적으로 규정된 공간
  - 공유지가 절대적으로 부족한 도시공간에서 공개공지를 조성함으로써, 이용자들은 보다 합리적이고 적합한 위치와 규모의 공간을 연속적으로 자유롭게 이용 가능

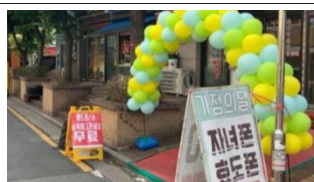
### ● 이용자 관점에서 가로공간과 통합적으로 인식되는 공개공지

- 공개공지는 사적공간과 공적공간의 경계공간으로, 이용자는 공개공지를 자유롭게 이용 가능한 가로공간의 일부로 인식
  - 현대에서는 사적공간과 공적공간의 경계가 모호해지면서, 소유의 관점이 아닌 이용행태의 관점에서 사적공간과 공적공간을 정의
- 공개공지는 사적공간과 공적공간 간의 시각적·행태적 연결성을 확보하고, 이용자들에게 통합적인 공간 경험을 제공 가능
  - 공개공지에서의 다양한 활동을 지원함으로써 소유권을 넘어서는 행태적 장의 연계를 도모하고, 이를 통하여 분절된 도시공간을 연결하여 잠재력을 집합적으로 극대화하는 데 기여

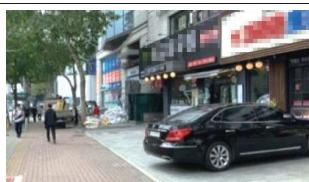
## ② 국내 공개공지 정책의 문제점

### ● 공공의 복리증진이라는 정책목표에 부합하지 못하는 공개공지의 현주소

- 공공공간으로 활용하기 위한 질적 수준에 미치지 못하는 공개공지
  - 1991년 공개공지의 조성이 「건축법」에 명시된 이후 약 30년간 양적 증대가 이루어졌으나, 질적 관리 수준이 미흡하다는 문제 제기가 계속되고 있으며, 실제로 사적 점유, 유지보수 소홀 등의 문제로 공개공지 이용도가 저하되는 상황
- 부적절한 공개공지는 공공의 자유로운 이용을 저해하기 때문에, 공개공지 정책의 도입 취지가 달성되기 어려운 상황
  - 공간을 부정적 영향에 노출시키는 문제들은 지속적으로 활력을 저하시키고, 결국 공개공지가 건축물의 부속공간으로 전락하거나 이용하기 어려운 공간으로 방치되는 상황 초래



사적점용



주차 등 부정적 용도의 이용



부정적 외부효과 야기 행위

공개공지의 부적절한 이용으로 인한 문제

© auri



## ● 공개공지의 이용 활성화 조치를 소유자·관리자가 부담하기 어려운 실정

- 공개공지를 설치할 경우 용적률 완화 등의 인센티브를 제공받도록 되어 있으나 해당 편익이 초기에 국한되기 때문에, 공개공지의 유지·관리 또는 개선에 대한 동기부여가 어려운 실정
  - 「건축법 시행령」 제27조의 2에 따라 공개공지를 설치할 경우 건축주는 용적률, 높이기준 완화 등의 인센티브를 받지만, 이는 조성 당시에만 유효하게 작용
  - 이로 인하여 공개공지로 인한 수익은 최초의 건축주에게만 돌아가며, 변경된 소유주 또는 분양받은 입주민은 관리의 의무만 부담하게 되는 상황

## ● 공개공지 유지·관리에 대한 지자체 역할 강화에도 불구하고, 실행체계 미비

- 2019년 「건축법」 제43조에 공개공지의 유지·관리에 관한 사항이 신설되며 지자체의 역할이 강화되었으나, 대다수 지자체의 실행체계는 미비
  - 공개공지 관련 지자체 조례 중, 공개공지의 관리대장이 마련된 지자체는 17.3%, 정기점검 및 관리주체에 대하여 명시한 지자체는 17.9%에 불과
  - 지자체 공개공지 관련 업무 담당자에 대한 인식조사 결과, 최근 3년간 공개공지의 점검을 실시한 지자체는 43.8%에 불과하며, 60%의 지자체는 담당인력 1명 배정

## ③ 공개공지 정책 방향 전환 필요성

### ● 공개공지 정책을 조성 중심에서 유지·관리 중심으로 전환 필요

- 공개공지의 활용성 제고를 위하여, 지금까지의 조성 위주 정책에서 질적 수준 향상을 위한 유지·관리 및 정비 위주의 정책으로 전환 필요
  - 2017년 기준 서울시 공개공지 중 88%인 1,400개소가 설치 후 5년이 경과<sup>1)</sup>된 것으로 나타나는 등 공개공지의 신규 조성보다는 관리와 정비를 통한 개선이 필요한 시점
  - 공개공지 유지·관리와 관련된 민원사항 또한 지속적으로 증가<sup>2)</sup>하고 있어, 유지·관리를 중심으로 공개공지 정책 개선이 필요
- 공개공지의 이용도를 제고하고 지자체의 관리기능을 강화하기 위해서는 추가적인 제도적 기반이 마련될 필요
  - 적극적으로 공개공지의 개선을 도모하기 위해서는 공개공지 유지·관리를 위한 건축주의 의무 강화와 더불어 지자체의 실효성 있는 관리체계가 작동할 필요
  - 공개공지의 바람직한 이용을 유지하기 위하여 주기적인 점검과 적절한 개선조치가 시행되어야 하므로, 개정된 법령을 지원할 수 있는 지자체의 공개공지 운영지침 마련이 필요

1) 박현찬, 양은정. (2017). 도심 지구단위계획구역 공개공지제도 개선 방안. 서울연구원 정책과제연구보고서. 2

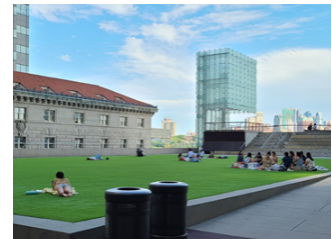
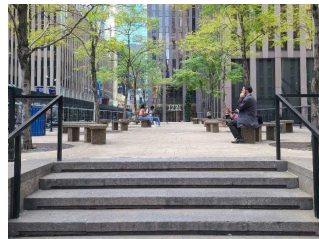
2) 국민권익위원회. (2017). 공개공지 관리 내실화를 통한 활용성 제고. 국민권익위원회.

## ● 공공의 이용 활성화를 목표로 공개공지 정책 개선 필요

- 공공의 복리증진에 기여하는 방향으로 이용행위를 유도할 수 있도록 정책 개선 필요
  - 불법적인 이용행위 단속에 그치는 소극적 조치가 아닌, 공개공지 정책의 목표를 달성하기 위한 긍정적인 이용행위를 유도하는 적극적 조치가 필요
- 공개공지에서 발생하는 다양한 이용행위에 대하여, 공공의 이용 활성화를 고려한 단계적 허용지침 마련 필요
  - 현재의 「건축법」에 따르면 공개공지에서의 상업행위는 모두 불법이나, 오픈카페 형태의 상업행위가 일어나는 경우 오히려 이용도가 높고 관리수준이 좋은 것으로 확인
  - 이와 같이 공공의 이용 활성화에 긍정적 영향을 미치는 경우, 해당 요소를 제한적으로 허용하는 정책 마련 필요

## ● 공개공지와 가로공간의 통합적 개선을 통한 가로 활성화 도모

- 이용자의 관점에서 가로공간과 공개공지는 통합적으로 인식되므로, 현재와 같은 필지 단위가 아닌 가로단위의 통합적 관리와 개선이 필요
- 특히 건축물의 규모 또는 공개공지의 규모에 따라 유지·관리 수준에 차이가 나타나므로, 전반적인 공개공지의 질을 향상시키기 위하여 통합적 관리 필요
  - 건축주에게만 공개공지의 유지·관리와 개선 의무를 일임할 경우, 방치되거나 부적절하게 운영되는 공개공지가 발생하고, 이는 가로 전체에 부정적 외부효과를 야기
  - 따라서 전반적인 공개공지의 질적 수준을 높이고 가로 전체의 활성화를 도모함으로써 개별 건축물에도 이익이 환류될 수 있도록, 일정 구역 이내의 공개공지를 통합적으로 관리할 필요



© auri

다양한 공개공지 이용 모습(왼쪽부터 서울 삼성동, 뉴욕 1221 6th Avenue, 뉴욕 55 Water Street)

## 4 공개공지 활성화를 위한 해외 정책 사례

### ● 공개공지의 유지·관리에 대한 법적 의무 및 책임 명시

- 건축허가 시 공개공지 유지 및 관리 사항에 대한 협약서 작성 및 공시 등을 통한 법적 의무 및 책임을 강화
  - 홍콩에서는 정부와 건축주 간의 증서(Deed of Dedication)에 공개공지 제공에 따른 인센티브, 그에 따른 책임과 조건 등의 사항을 명시
- 공개공지의 유지·관리 의무를 강화하기 위하여 공개공지의 지정 및 조성 단계에서 공개공지의 조성 목표와 운영 방식을 명시한 운영 협약이 필요함을 시사

### ● 통합적이고 효율적인 공개공지 관리를 위한 전문 관리조직 운영

- 공개공지의 주기적인 점검 및 개선조치를 수행하기 위한 전문 관리조직 운영
  - 뉴욕시와 홍콩에서는 비영리단체를 통해 공개공지 운영 및 관리 또는 관련 연구, 교육 및 프로그램 기획 등을 수행
  - 특히 뉴욕시에서는 3년 간격으로 전문가가 공개공지의 규정 준수사항을 점검하여, 이에 대한 보고서를 도시계획국 및 관련 위원회에 제출하도록 제도에 명시
- 도시에 산재되어 있는 공개공지를 지자체에서 매년 정밀하게 점검하고 관리하기에는 한계가 있으므로, 별도의 전문 관리조직을 이용한 운영 및 관리 필요

### ● 공개공지 활성화를 고려한 허용행위 중심의 규정

- 제한적인 상업행위를 포함하여, 다양한 활동을 장려하고 지원할 수 있는 허용행위 중심의 공개공지 이용규정
  - 뉴욕시와 홍콩에서는 공개공지에서의 허용행위를 명시하고 있으며, 공개공지 이용 활성화를 위해 상업행위를 제한적으로 허용
- 공개공지에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 판단되는 지점에서는 다양한 활동을 영위할 수 있도록 제도적인 뒷받침이 필요함을 시사
  - 지속가능한 공개공지의 유지·관리는 공개공지의 이용도 증진과 상관도가 높으며 공개공지에서의 제한행위 단속만으로는 일정 수준 이상의 관리 지속이 어려우므로, 공개공지의 이용 활성화를 위한 제도적 기반 마련이 필요

## ⑤ 공공복리 증진을 위한 공개공지 정책 개선방안

### ● 가로단위로 통합적인 공개공지의 조성·관리

- 공개공지의 가로 단위 일괄 기획을 위한 지구단위계획수립지침 개정
  - 개별 공개공지의 활성화가 인접한 가로공간의 활성화로 연계될 수 있도록, 필지단위의 산발적인 조성·관리보다 가로단위의 일괄적인 기획 필요

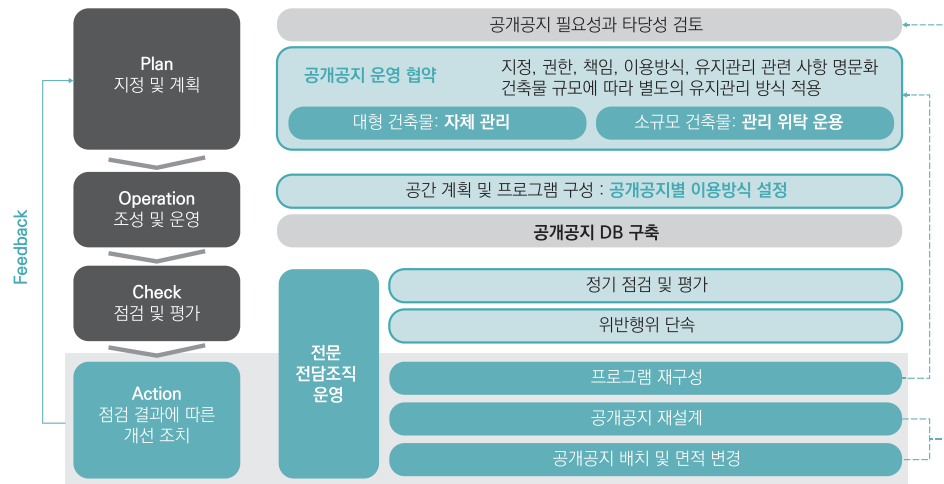
#### 지구단위계획수립지침 개정(안)

지구단위계획수립지침 현 규정	지구단위계획수립지침 개정(안)
제13절 공개공지 등 대지내 공지(신설)	3-13-15. 공개공지를 확보하고자 하는 경우에는 인접대지의 공개공지, 공공공지, 녹지대 등과 연계하여 가로단위로 배치와 조성방식 및 형태 등을 검토한다.

- 일정한 구역을 대상으로 집단적인 공개공지 관리체계 구성 및 전문 관리조직 운영
  - 소규모 건축물의 공개공지는 개별적으로 관리 및 개선이 어려우므로, 일정한 구역 내의 공개공지들을 집단적으로 관리하도록 하여 공간관리의 효율성 증대
  - 전문성을 가진 전담조직을 운영하여 전반적인 공개공지의 질적 향상을 도모하고 공개공지 관리의 효율성을 제고함과 동시에, 관련 종사자들의 업역을 새롭게 확보하는 효과 기대
- 도시의 주요 가로변 공개공지를 대상으로 지자체의 가로단위 통합개선사업 시행
  - 필지단위로 개별 공개공지의 재정비를 지원하기보다 도시의 주요 가로변 공개공지를 대상으로 가로단위의 통합적 개선전략을 마련하여, 향후 공개공지의 이용도 향상 도모
  - 공공가로의 개선사업과 연계하여 공개공지를 개선하여 가로만 정비되고 인접 필지의 공개공지는 낙후된 채로 방치되는 것을 지양하고, 통합적으로 설계된 오픈스페이스 제공 가능

### ● 개별 공개공지의 생애주기를 고려한 운영방안

- 공개공지의 지정·조성 시점부터 공개공지 활성화를 위한 프로그램 구성
  - 공개공지가 건축물 신축단계에서 지정·조성된 이후 방치되지 않도록, 공개공지의 지정 시점부터 공개공지의 활성화를 고려하여 이용방식 설정
  - 공개공지를 설치하는 건축물의 건축 허가 시점부터 건축물 생애주기 전반에서 공개공지 활성화를 위한 실행전략이 이행되도록 운영방향을 근원적으로 전환
- 공개공지의 생애주기에 따라, 공간에 대한 수요변화 및 시설 노후도 등에 대한 지속적인 점검과 피드백 과정을 통하여, 적절한 개선전략 마련 필요
  - 지자체 공간관리정책의 대상으로서, 공개공지는 지정 및 조성 시점부터 이용과 개선에 이르기까지 생애주기 전반에서 지속적인 점검과 피드백 과정 필요



개별 공개공지의 생애주기를 고려한 운영체계

## ● 공개공지에 대한 건축주의 의무 강화

- 공개공지의 유지·관리에 대한 인식을 공유하고 건축주의 의무를 강화하기 위하여, 지정 단계에서 공개공지의 정책적 목표 및 건축주의 동의를 명문화할 필요
  - 현재는 공개공지 내 시설변경, 건축물 증축 등 공개공지에 대한 물리적 변경사항이 없는 경우, 건축주에게 특별한 행위의무가 부과되지 않는 실정
  - 따라서 공개공지의 활성화에 필요한 조치를 조성주체가 능동적으로 수행할 의무를 명시하는 내용의 공개공지 조성에 관한 계획서가 조성단계에서 작성, 체계화될 필요
- 공개공지의 설치로 인한 인센티브를 제공받은 경우, 건축주의 유지·관리 등에 대한 사항을 명시한 계획서를 제출하도록 제도 개선안 제시

공개공지 유지·관리 계획 명문화 근거 마련(안)

「건축법 시행령」현 규정	「건축법 시행령」개정(안)
(신설)	제27조의2(공개 공지 등의 확보) ⑧ 제1항에 따라 공개공지등을 설치한 건축물 중 제4항에 따른 완화를 적용받은 건축물의 건축주는 사용승인 신청 시 공개공지등의 지정, 권한, 책임, 유지·관리 등에 대한 사항을 명시한 계획서를 해당 지방자치단체의 장에게 제출하여야 한다. 다만 계획서의 구체적인 규정은 해당 건축조례로 정하는 바에 따른다.

## ● 공개공지에서의 상업행위 제한적 허용

- 공개공지의 공간, 시설 자체보다 이용자들에 의한 목표행태를 설정하고, 금지행위 단속을 넘어 이용자들에 의한 목표행태를 유도, 권장, 지원하는 방향으로 전환 필요
  - 공개공지의 이용 활성화를 위해서는 현재와 같은 시설 중심의 공개공지 운영에서 탈피하여, 해당 공개공지에서의 적절한 이용행태를 목표로 삼아 이용 프로그램 중심의 공간 계획 필요

- 제한행위의 위반 여부만 단속하는 것은 공개공지의 긍정적 이용을 보장하지 못하므로, 유연한 공간 이용을 위하여 목표행태를 유도하는 다양한 프로그램을 도입할 필요가 있음
- 자율적인 공개공지의 유지·관리 및 개선을 유도하도록 긍정적인 상업행위를 제한적으로 허용하는 방안 제안
  - 상업행위를 허용할 경우 공개공지에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 판단되는 경우, 공개공지에서의 상업행위를 제한적으로 허용할 수 있도록 제도 개선안 제시
  - 공개공지에서의 상업행위를 허용 시 상업행위 면적 제한, 공공의 이용 권한, 유지·관리 책임, 위반 시 허가승인 취소 등의 내용을 포함하는 근거 조항 마련

공개공지의 제한적 상업행위 허용 근거 마련(안)

「건축법 시행령」 현 규정	「건축법 시행령」 개정(안)
(신설)	제27조의2(공개 공지 등의 확보) ⑨ 제7항제1호에 따라 제한되는 행위가 공개공지등의 활성화에 기여할 것으로 해당 지방자치단체의 장이 인정하는 경우에는 해당 건축조례에 따라 예외로 한다.
〇〇시 건축 조례 현 규정	〇〇시 건축 조례 개정(안) <사례>
(신설)	제26조(공개 공지 등의 확보) ⑥ 영 제27조의2제9항에 따른 공개공지등의 이용활성화를 위해 영업을 허용하는 경우 다음 각 호의 기준에 따른다. 1. 허용되는 영업의 종류는 「식품위생법 시행령」 제21조제8호가목의 휴게음식점영업, 같은 호 나목의 일반음식점영업 또는 같은 호 바목의 제과점영업에 해당한다. 2. 제1호에 따른 영업을 하려는 자는 테이블 및 의자 등의 지원시설을 설치하여야 하며, 설치면적은 공개공지등의 전체 면적의 40퍼센트를 초과하지 않도록 한다. 3. 공개공지등 내의 시설은 누구나 이용가능하도록 개방하여야 하며, 공중이 해당 공개공지등을 이용하는데 지장을 주는 행위를 해서는 아니된다. 4. 영업자는 해당 공개공지등의 유지 및 관리에 대한 책임이 있으며, 이를 위반하였을 경우 지방자치단체의 장은 영업 승인을 취소할 수 있다. 5. 영업자는 해당 공개공지등의 유지 및 관리를 위한 비용의 일부를 부담하여야 한다.

김영지 연구원 (044-417-9853, yjkim2@auri.re.kr)  
허재석 연구원 (044-417-9699, jsheer@auri.re.kr)

▶ auri brief 바로가기

▶ 관련 보고서 바로가기

# auri brief.

## 국내 건축·도시 분야 민간전문가 제도 운영 실태 및 개선 방향

심경미 연구위원, 이해원 연구원, 김민경 연구원

### ● 배경 및 목적

- 2019년 4월 국정현안점검조정회의에서 발표한 ‘공공건축 디자인 개선방안’에 ‘민간의 전문성을 적극 활용’하는 것이 포함되어, 건축·도시 분야 민간전문가 참여가 점차 확산될 것으로 예상됨
- 2007년 「건축기본법」 제정 당시 관련 제도적 근거가 마련되었으나, 법에는 자격기준과 업무범위만 규정하고 있어 현재 제도를 이해하고 내실 있게 운용하는 기준으로 한계가 있음
- 건축·도시 분야 민간전문가 제도가 본래 취지에 맞게 운영·정착되기 위해서는 국내 운영현황과 실태를 토대로 많은 지자체들이 참고할 수 있는 구체적인 운영체계를 마련하여 제공할 필요가 있으며, 특히 현재 매우 단순화되어 있는 법 규정에 따른 혼동을 줄이고 갈등과 문제를 해결할 수 있도록 제도를 개선할 필요
- 이에 지자체 건축·도시 분야 민간전문가 제도와 관련된 이슈와 운영 실태를 파악하여 문제점과 개선사항을 도출하고, 이를 토대로 민간전문가 운영체계와 제도 개선안을 제시함

### ● 정책제안

- 도시규모별 총괄건축가/총괄계획가 주요 업무와 고려사항, 공공건축가 업무에 대한 원칙과 방향 제시, 공공건축가 업무수행체계 개선(안), 운영모델 제시 등을 반영한 ‘민간전문가 운영 가이드라인’의 개정을 제안
- 민간전문가 용어 정립, 자격기준 현실화, 업무범위의 구체화, 유관조직과의 관계 설정 등에 관한 「건축기본법」 개선안을 제시

**| 주제어 |** 민간전문가, 총괄건축가, 총괄계획가, 공공건축가, 공공건축

\* 이 글은 심경미 외. (2020). 건축·도시 분야 민간전문가 제도의 운영실태 분석 및 개선방안. 건축공간연구원. 중 일부 내용을 정리하여 작성하였음



## ① 국내 건축·도시 분야 지자체 민간전문가 운영현황

### ● 법·제도에서의 민간전문가 개념 및 용어 정의

- 2019년 ‘민간전문가 제도 운영 가이드라인’에서는 민간전문가를 크게 행정구역 및 사업 구역 총괄형과 개별 건축사업 총괄형으로 구분
- 전자를 ‘총괄건축가 또는 총괄계획가’로 명칭을 통일하고 후자를 ‘공공건축가’로 통일하여 용어의 혼동을 줄였으며, 전자는 개별 사업법들에 근거하여 별도의 명칭을 사용할 수 있도록 함

민간전문가 개념 및 용어(법·제도)

구분	용어	내용(역할)
「건축기본법」 제23조	민간전문가	건축 관련 민원, 설계공모 업무나 도시개발 사업 등을 시행함에 있어서 민간 전문가를 위촉하여 해당 업무의 일부를 진행·조정
민간전문가 제도 운영 가이드라인(2019.7) (국토교통부)	총괄건축가 /총괄계획가	행정구역 및 사업구역의 공간정책 및 전략수립에 대한 자문 또는 주요사업의 기획·설계 및 시행과정에 대한 총괄·조정 등 건축·도시 디자인의 경쟁력 강화와 관련한 업무를 수행하는 민간전문가
	공공건축가	개별 건축사업에 대하여 기획에서부터 설계, 시공 및 유지관리에 이르는 전 과정에 걸쳐 계획의 일관성을 유지할 수 있도록 관리하는 민간전문가

### ● 민간전문가 위촉 지자체 수: 총 39곳(2020.5.13 기준)<sup>1)</sup>

- 광역자치단체 10곳(약 59%), 기초자치단체 29곳(약 13%)으로 총 39개의 지자체에서 총괄건축가/총괄계획가 또는 공공건축가를 위촉하여 운영 중
  - 이 중 총괄건축가/총괄계획가 및 공공건축가 모두 운영하는 지자체는 21곳이며, 총괄건축가/총괄계획가만 운영하는 지자체가 8곳, 공공건축가만 운영하는 지자체가 10곳, 총괄건축가/총괄계획가를 운영하고 있는 지자체는 총 29곳

국내 민간전문가 위촉 지자체 현황(2020.5.13. 기준)

도	5곳	충남, 전북, 경남, 제주, 경북	경북은 총괄건축가만 운영
특·광역시	5곳	서울, 부산, 광주, 대전, 인천	인천은 공공건축가만 운영
시·군	24곳	경기 5곳, 강원 2곳, 충남 2곳, 전북 1곳, 전남 1곳, 경북 3곳, 경남 10곳	-
구	5곳	서울 서대문구, 서울 강동구, 서울 은평구, 인천 서구, 대구 수성구	-

국내 민간전문가 위촉 지자체 현황(2020.5.13. 기준)

(단위: 개)

구분	전체 지자체 수*	민간전문가 운영 지자체 수			총괄건축가/ 총괄계획가 +공공건축가	총괄건축가만 운영	공공건축가만 운영
도·특·광역시	17	10 (약 59%)	도	5	4	1	0
			특·광역시	5	4	0	1
시·군·구	226	29 (약 13%)	시·군	24	12	4	8
			구	5	1	3	1
합계	-	39		39	21	8	10

\*주: 행정안전부. (2019). 지방자치단체 행정구역 및 인구 현황. 4 참고

1) 현재 기준 국내 민간전문가 위촉 현황은 국가공공건축지원센터 홈페이지(npbc.or.kr)에서 확인 가능



## ● 민간전문가 위촉 규모, 명칭 및 구성

- (규모) 총괄건축가/총괄계획가 및 공공건축가로 활동하고 있는 총 인원은 총 789명으로, 이 중 총괄건축가/총괄계획가가 총 29명, 공공건축가 총 760명
- (명칭) 광역자치단체는 모두 ‘총괄건축가’라는 명칭을 사용하고 있으며, 시·군·구 기초자치단체는 대부분 ‘총괄건축가’를 사용하고 있는 가운데, 당진시·진주시·부여군은 ‘총괄계획가’를 사용
  - 그 외에 영주시(도시건축관리단장), 전주시(도시 총괄조정가), 수원시(디자인기획관)는 지자체 여건에 따른 색다른 명칭을 사용
  - 공공건축가는 광역 또는 대규모 도시(충남, 서울, 부산, 인천, 대전, 용인)들에서 수석 또는 MP, 중진, 신진으로 구분하여 공공건축가를 구성하고 있는 것이 특징적

국내 지자체 민간전문가 위촉 규모(2020.5.13. 기준)

(단위: 개, 명)

구분	전체 지자체 수*	민간전문가 운영 지자체 수			총괄건축가/총괄계획가 인원	공공건축가 인원	합계
도·특·광역시	17	10 (약 59%)	도	5	5	141	146
			특·광역시	5	4	430	434
시·군·구	226	29 (약 13%)	시·군	24	16	162	178
			구	5	4	27	31
합계	-	39		39	29	760	789

\*주: 행정안전부. (2019). 지방자치단체 행정구역 및 인구 현황. 4 참고

## ● 민간전문가 위촉 시기 및 제도 운영기간

- 총 39개 지자체 가운데 2019년 1월 이전에 본 제도를 도입한 곳은 경북 영주시(2009), 서울특별시(2012)를 포함하여 총 8개 지자체
  - 서울 서대문구(2015), 충남 부여군(2016), 충남 당진시(2018~)는 국토교통부 지원사업을 계기로 본 제도를 도입한 이후 자체 예산으로 현재까지 지속적으로 운영 중이며 2018년에 용인시가 총괄건축가를, 서울 강동구가 공공건축가를 위촉
- 2019년에 도입한 지자체가 24곳, 2020년 5월 13일 현재까지 도입한 지자체가 7곳으로 본 제도를 도입한지 2년 미만인 지자체들이 대다수

지자체 민간전문가 제도 도입 시점(2020.5.13. 기준)

(단위: 개)

구분	2019년도 이전	2019년도	2020년도	합계
도	0	4	1	5
특·광역시	2(서울, 부산)	2	1	5
시·군	4(영주, 부여, 당진, 용인)	15	5	24
구	2(서대문구, 강동구)	3	0	5
합계	8 (20.5%)	24 (61.5%)	7 (18.0%)	39 (100.0%)

## ② 지자체 민간전문가 제도 운영 실태분석

### ● 민간전문가 제도 관련 주요 이슈

- 민간전문가 제도와 관련된 최근의 정책변화와 국토교통부 지원사업 모니터링 결과, 그리고 최근 신문기사 등을 토대로 관련 이슈를 도출하여, 이를 토대로 지자체 민간전문가 제도 운영 실태분석을 실시함
- 민간전문가 제도와 관련된 이슈는 총 12가지로 정리할 수 있으며, 위촉과정이나 위상 등 위촉 및 근무와 관련된 이슈(4), 총괄·공공건축가의 역할 및 업무와 관련된 이슈(3), 담당 부서 및 유관조직체계와 관련된 이슈(2) 등으로 크게 구분됨
- 몇 가지 사항들은 오래 전부터 대두된 것들로 최근 공공에서 다양한 역할과 활동을 통해 일부 문제점들은 해결 또는 해소되기도 하였으나, 여전히 이슈화되고 있는 사항들로 종합함

민간전문가 제도 관련 이슈 종합

구분	이슈 및 문제점
위촉 및 근무	1. 위촉과정의 객관성, 공정성 - 절차의 공정성(선정방식, 위촉주체) - 자격기준 문제 : 주관적, 법과 다른 기준 2. 총괄건축가/총괄계획가 위상 문제 3. 공공건축가 구성 문제 : 신진건축사 배제, 지역건축사 비율 4. 보수지급체계 : 보수기준, 지급방식
역할 및 업무	5. 도 민간전문가 운영 필요성 및 업무 차별화 6. 도시규모별 총괄건축가/총괄계획가 업무 - 도시규모별 역할 및 업무의 차별화 필요성과 업무내용 - 중복사업, 관련 사업들의 연계·조정업무의 필요성, 인식문제 - 정책 및 사업발굴 기획업무의 필요성, 인식문제 7. 공공건축가 업무 - 직접설계 참여에 대한 적절성 - 공공건축가의 역할과 권한 : 조정 or 자문
담당부서 및 유관조직체계	8. 별도 전담조직 신설의 필요성 9. 민간전문가 유관조직들과 민간전문가 담당부서와의 관계 10. 유관조직과 민간전문가 관계 설정 - 지역공공건축지원센터, 공공건축심의위원회와 민간전문가
기타	11. 분야별 전문가 운용의 문제 12. 민간전문가의 역량, 제도를 운영하는 지자체 행정부서의 역량

### ● 민간전문가 위촉 및 근무 측면 운영실태

- (선정절차) 총괄건축가/총괄계획가는 대부분 지명추천 후 지자체장이 위촉하고 있으며, 공공건축가는 대부분 공개모집을 통해 선정
  - 총괄건축가/총괄계획가의 경우, 일부 공개모집하기도 하였으나 지자체 담당자들은 여건상 후보자 목록을 구성하는 업무에서부터 어려움이 있는 것으로 나타남

- (근무형태 및 임기) 대부분 비상근직으로 위촉기간은 기본 2년, 지역에 따라 1~2년까지 연임이 가능하도록 하고 있으며, 수원시가 전국 유일하게 상근직으로 위촉·운영 중
- (위상) 연임이 가능하나 2년간의 임시직이라는 인식이 대부분이며 조례상 민간전문가의 위상정립은 부재하고, 일부 지역 국장 또는 4급 상당의 공무원으로 운영하는 등 아직까지 현장에서 민간전문가에 대한 위상 정립이 미흡한 것으로 나타남
  - 이에 따라 총괄건축가/총괄계획가들은 업무 수행에 어려움이 큰 상황이며, 이는 임기규정(2년)과 근무일수로 산정되는 보수지급체계와도 연계되어 있는 문제로 위상 정립과 관련하여 임기 및 보수지급체계의 개선이 필요하다는 의견이 게재됨
  - 구체적인 위상정립방안으로는 행정체계규정에 의해 강제적으로 규정될 필요가 있다는 의견과 시간을 갖고 자연스럽게 정립이 되어가는 방향이 좋다는 상반된 의견이 대두됨

#### 민간전문가 제도 관련 이슈 및 문제점 최종 종합: 위촉 및 근무

구분	현황	한계 및 문제점	개선 필요사항
선정 및 근무방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (총괄) 대부분 지명추천 후 지자체장 위촉, (공공) 대부분 공개모집</li> <li>• 지자체 자체규정에 자격기준을 법보다 포괄적으로 규정</li> <li>• 위촉기간 기본 2년(1~2차례 연임 가능)</li> <li>• 대부분 비상근 운영(수원만 상근)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공개모집 시 적극적 홍보 필요</li> <li>- 후보자 목록을 구성하는 어려움 발생</li> <li>- 2년간 한정된 역할 수행이라는 인식</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 전문가 풀 제공</li> <li>- 지자체 여건에 따른 임기도입 유도 (시장과 임기 동일)</li> </ul>
보수지급	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대부분 회의, 자문수당으로 보수 지급</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대부분 민간전문가 역할, 활동별 적정 보수 지급 기준 마련 미흡</li> </ul>	-
위상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 별도 위상 정립이 없거나 국장, 또는 4급 상당의 지위 부여</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 민간전문가에 대한 위상 정립 미흡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 인식 제고를 위한 관계자 교육 중요성 강조 필요</li> </ul>

#### ● 민간전문가 역할 및 업무 측면 운영실태

- 지역의 비전 및 미래상 설정과 관련한 업무는 대부분 수행되지 못한 것으로 나타났는데 이는 기획예산 마련의 어려움과 관련이 있는 것으로 판단됨
- 가장 많은 비중의 업무인 자문은 일회성, 면피용으로 진행된 경우가 많은 것으로 나타나, 이에 대한 실효성 확보방안이 모색될 필요성이 대두됨
- 장소 단위로 관련 사업 간의 연계, 조정의 역할이 중요한 지방 소도시, 군 지역, 구 단위의 경우 일부 지역에서만 해당 업무를 수행하고 있어 도시규모에 따른 주요업무를 제시하여 인식하도록 유도할 필요가 있음
- 일부 지역에서 총괄건축가/총괄계획가가 임기 초기 제도 도입의 효과를 가시적으로 보여줄 수 있는 하나의 수단으로 지역의 틈새업무를 발굴하는 업무를 수행한 것으로 나타남
  - 특히 이 과정에서 공공건축가가 프로젝트에 단순히 배정되는 방식이 아니라, 총괄건축가/총괄계획가가 초기에 공공건축가의 운영방향과 역할에 대한 방향을 제시하고 함께 협력하여 추진할 수 있는 방안을 모색한 경우 활동결과가 효과적인 것으로 나타남

민간전문가 제도 관련 이슈 및 문제점 최종 종합: 역할 및 업무

구분	현황	한계 및 문제점	개선 필요사항
총괄건축가/ 총괄계획가 역할 및 업무	• 비전 및 미래상 설정 지원 업무 수행 * 일부 지자체 기획예산 마련(당진, 원주, 제주)	- 제도에 대한 인식 미흡으로 별도 예산 마련에 어려움	-
	• 일부 군 지역에서 장소 단위의 사업 간 통합적 연계, 조정역할 수행	- 대부분 중소도시, 군 지역에서 사업부서 요청 시 자문하는 형태로 사업연계조정 업무 수행 미흡	- 군 지역, 구 단위의 중요업무로 제한될 필요
	• 대부분 지역에서 개별 프로젝트 자문업무 수행(평균 54회, 수행 프로젝트 중 50% 이상)	- 대부분 일회성으로 자문업무	- 자문업무에 대한 실효성 확보방안 필요
	• 일부 지역 가시적 성과 위해 총괄건축가/총괄계획가-공공건축가와 협업을 통한 틈새 업무 발굴	- 별도 예산이 마련되어 있지 못할 경우 추진하기가 어려움, 행정적·인력 뒷받침 한계	- 공공건축가의 사명감과 지역의 인식을 넓힐 수 있는 방안으로 제시
	• 대부분 지역에서 발주방식 및 설계공모 개선방안에 주력	- 설계공모의 공정성, 투명성 확보의 어려움으로 지역의 논란 발생 - 지역건축가들의 반발 발생	-
	• 일부 지역 공공건축가, 행정 담당공무원을 대상으로 일회성 워크숍, 포럼 등 진행 • 충남, 제주 등 도지사와의 면담	- 제도 도입 초기 대부분 지역에서 관계자 교육 추진 미흡 - 대부분 지자체장과의 보고체계 마련 미흡	- 제도 인식 확대를 위한 교육업무의 중요성 제언 필요
공공건축가 운영	• 사업부서 요청 시 공공건축가 자문역할을 주로 수행 • 일부 지역에서 사업추진 전 과정에 조정자문 역할을 수행하도록 함(수원, 당진, 제주 등) • 당진 월 1회 공공건축가 간의 업무회의를 통한 정보 교류	- 대부분 지역에서 총괄건축가/총괄계획가와의 협업체계 구축이 미흡하고 프로젝트 일회성 자문으로 사명감을 갖기 어려움	- 공공건축가 운영방안 및 역할을 초기 마련할 필요 - 총괄건축가/총괄계획가, 공공건축가 간의 정보교류 및 협업구조 마련 필요

● 담당 부서 및 유관조직 체계 측면 운영실태

- 전담조직은 서울이 유일하며, 일부 지역에서 1~2인의 전담인력을 확보하고 있지만 순환보직 체계로 담당자가 자주 변경되어 업무의 지속성을 확보하기가 어려운 것으로 나타남
- 전문직 공무원이 담당하고 있는 지자체의 경우 타 지역에 비해 제도에 대한 이해도가 높았으며, 운영체계도 보다 전문적이고 체계적인 것으로 파악됨
- 민간전문가 운영 지원부서의 전문직 운영을 권장하고 순환보직을 최대한 지양할 수 있는 방안이 마련될 필요
- 2020년 9월 기준 건축정책위원회는 6곳, 공공건축심의위원회는 18곳, 지역공공건축지원센터는 3곳에서 설치·운영 중
  - 건축정책위 4곳, 공심위 8곳에서 총괄건축가/총괄계획가가 위원장을 겸하고 있으나, 공심위 6곳에는 총괄건축가/총괄계획가가 아예 구성원에 포함되어 있지 않았음
  - 민간전문가가 심의기구에 포함되지 않는 것은 업무를 수행하는 주체와 심의주체를 구분하여 공정성과 객관성을 확보하기 위한 것으로 분석됨
  - 건축정책위원회와 달리 공공건축심의위원회는 민간전문가 업무 및 활동 정도와 연계하여 지역 여건에 맞게 다양하게 구성하고 있는 것으로 파악되었음

국내 지자체별 유관조직 신설현황(2020.9.14. 기준)

구분	지역	유관 조직		
		건축정책위원회	공공건축심의위원회	지역공공건축지원센터
도 (5)	충청남도	X	●(1)△(5)	
	전라북도	X	X	X
	경상북도	X		X
	경상남도	●(1) △ (4)	X(정책위 대신)	X
	제주특별자치도	X		X
특·광역시 (4)	서울특별시	●(1)	△(8)	
	부산광역시	●(1) △(1)	△(2)	
	광주광역시	○(1)	X(정책위 대신)	X
	대전광역시	●(1)△(5)	X(정책위 대신)	X
시·군 (16)	경기 수원시	X		X
	경기 성남시	X	○(부위원장)△(15)	
	경기 용인시	X	X	X
	경기 파주시	X	●(1)△(4)	X
	강원 춘천시	●	●(1)△(4)	X
	강원 원주시	X	●(1)△(6)	X
	충북 청주시	X	●(1)	X
	충남 부여군	X	●(1)△(3)	X
	충남 당진시	X		X
	전북 전주시	X	X	X
	경북 영주시	X	X	X
	경북 경주시	X	X	X
	경북 의성군	X	○(1)△(3)	X
	경남 창원시	X	○(1)△(3)	X
	경남 진주시	X	○(1)△(2)	X
	경남 남해군	X	●(1)△(8)	X
구 (4)	서울 서대문구	X	X	X
	서울 은평구	X	X	X
	인천 서구	X	X	X
	대구 수성구	X	●(1)△(10)	X

\*주1: 심층면담조사 대상이었던 22곳을 포함하고, 조사 시점이 9월 14일인 점을 감안해 전북, 대전, 성남, 충북, 창원, 남해, 대구 수성구 7곳을 추가로 조사하였음

\*주2: 총괄건축가/총괄계획가 위원장 ● / 총괄건축가/총괄계획가 위원 ○ / 공공건축가 참여(위원 등) △ / (참여인원 수)

\*주3: 음영표시된 곳은 설치된 곳

민간전문가 제도 관련 이슈 및 문제점 최종 종합: 담당부서 및 유관조직 체계

구분	현황	한계 및 문제점	개선 필요사항
행정 담당부서	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울 제외 전담조직 운영 지역 부재</li> <li>일부 지역만 1~2인 전담인력 확보</li> <li>전문직 공무원 운영 시 전문적 체계적 업무 지원 가능(총괄, 수원)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공무원 순환보직으로 인한 잦은 담당자 변경으로 업무 지속성 및 전문성 확보 미흡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전문직 공무원 운영 권장, 임기 내 담당자 순환보직 지양 유도 (인센티브 제공)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>대부분 사업부서의 자문 요청 시 업무 수행</li> <li>일부 지역 지자체 방침에 따라 자문시기 명시, 결재라인 포함, 구두보고 등 다양한 방식으로 운영</li> <li>일부 지역 활동결과 환류체계 마련(제주)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업부서의 요청이 없을 경우 유관사업의 현황을 파악, 개입하기가 어려움</li> <li>공공건축가 일회성, 면피성에 그친 자문수행 건수가 증가, 운영부서에서 사업추진과정 및 결과반영을 알기가 어려움</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업, 운영, 민간전문가 간의 업무수행 체계 마련 필요</li> <li>활동결과 모니터링 체계 마련 유도</li> </ul>
유관 조직	<ul style="list-style-type: none"> <li>일부 지역 건축정책위, 공심위 역할 수행</li> <li>대부분 시군 지역에서는 공심위 운영</li> <li>일부 지역은 자문의 공정성 확보를 위해 심의 기구에 민간전문가 불포함</li> <li>지역공공건축지원센터 운영 미흡</li> <li>지역공공건축지원센터 내 자문위원으로 민간전문가 포함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>아직 일부 지역에서는 건축정책위, 공심위 설치가 미흡</li> <li>타 부서의 프로젝트 자문 요청 시 심의와 자문을 동시 수행하여 공정성 확보 어려움</li> <li>지역공공건축지원센터에서의 공공건축가의 역할 정립이 아직 미흡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역공공건축지원센터에서의 공공건축가 역할 정립 필요</li> </ul>
기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역 내 개별 프로젝트 민간전문가 위촉 시 대부분 역할 위임</li> <li>일부 지역은 개별 프로젝트 총괄, 조정역할 수행(영주)</li> <li>일부 지역은 타 부서 관련 심의기구에도 포함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대부분 사업부서가 별도로 있어 사업부서의 요청 전 민간전문가의 개입이 어려움</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>관계정립 필요</li> </ul>

### ③ 민간전문가 제도 운영 개선 방안

#### ● 민간전문가 위촉 및 근무 측면 개선 방안

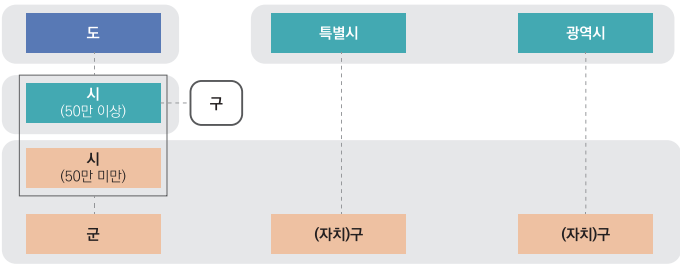
- 위촉 과정에서 제기된 전문가 풀 확보를 위해 민간전문가 목록 아카이브 및 자료공개 실시, 조례 및 지자체 현황을 반영하여 자격기준을 확대하는 방향으로 법 개정 추진
  - 외국건축사 면허만 갖고 있는 경우나 실제로 총괄·공공건축가의 역할을 할 충분한 자격이 있는 실무자들은 민간전문가로서 활동할 수 없도록 규정되어 있음
  - 이미 일부 조례에서 자격기준을 완화하여 운영하고 있고 자격기준의 논란이 있는 만큼 관련 법 규정을 현실적으로 개정할 필요
- 총괄건축가/총괄계획가 위상 정립을 위한 구체적 방안을 강구하고, 관련하여 임기기간과 보수지급체계를 위상에 걸맞게 개정
  - (방안1) 상근직으로 운영, 공무원 조직에 편제하여 위상을 명확히 정립
  - (방안2) 지자체장 의지 또는 인식 개선을 통한 위상 정립
  - (방안3) 총괄건축가/총괄계획가 위상 법제화
- 공공건축가는 지역건축사 구성 비율보다는 지역건축사들과 협력할 수 있는 방안을 모색하고, 공공건축가 업무 및 활동 유형별로 적합한 세부적인 지급기준을 마련할 필요

운영실태 분석 종합 및 개선 방향: 위촉 및 근무 관련

주요 이슈 종합		분석 결과 및 개선 방향	개선 방안
1. 위촉과정의 객관성, 공정성 - 절차의 공정성(선정방식, 위촉주체) + 전문가 풀 확보의 어려움	△	전문가 풀 확보의 어려움	민간전문가 목록 아카이브 시행 및 자료 공개
		총괄건축가/총괄계획가 위촉 과정 투명성 제고 방안 필요(공개모집 및 심사 진행)	선정과정 강화를 위해서는 위상과 책임 권한 명확화가 선 해결될 필요
- 자격기준 문제 : 주관적, 법과 다른 기준	○	조례와 근거법 관련 규정의 정합성 확보 필요	조례 및 국내 실정을 반영하여 법 개선 필요 ⇒ 법 개정
2. 총괄건축가/총괄계획가 위상 문제 + 임기	●	위상 확보를 위한 방안 강구할 필요	상근직 운영(공무원 조직 내 편입) 시장 및 공무원 인식 개선 임기 규정 개정(기간의 확대) - 최소 3년 이상 또는 기본 5년(연임 가능) 또는 지자체장과 동일임기 ⇒ 법 개정, 가이드라인 개정
3. 공공건축가 구성 문제 - 신진건축사 배제, 지역건축사 비율	X	특정 지역의 문제에 해당 + 지역건축사 협력체계 마련 필요	-
4. 보수지급체계: 보수기준, 지급방식	○	위상 정립과 연계하여 보수지급체계 개선 필요	총괄건축가/총괄계획가 보수지급기준 및 방식 - 근무일수가 아닌 월급제 지급 공공건축가 보수지급기준 세부화 - 활동업무별 보수지급기준 마련 ⇒ 법 개정, 가이드라인 개정

● 민간전문가 역할 및 업무수행 측면 개선방안

- 행정구역별 민간전문가 운영: 도, 특·광역시, 시, 군, 자치구에서 운영 필요
  - 도 단위 총괄건축가/총괄계획가는 운영할 필요가 있으며, 도·특별시·광역시 산하 시·군·구(자치구) 단위에 본 제도를 도입하여 운영할 필요
  - 도의 경우 도 단위 또는 국가 차원에서 중요한 정책을 도 차원에서 결정하고 비전을 제시하며, 관할 지자체 내 민간전문가 제도에 대한 이해와 도입 필요성을 제고하기 위해 도 차원에서 민간전문가 제도를 운영할 필요



민간전문가 운영 필요 지자체 단위 구분

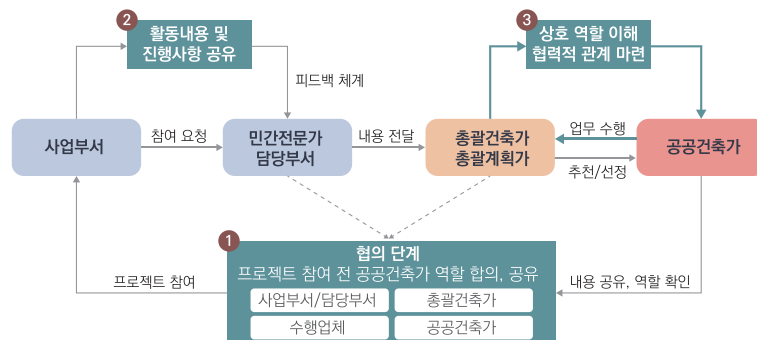
- 도시규모별 총괄건축가/총괄계획가 업무 차별화: 보다 중점적으로 수행해야 할 주요 업무를 설명

- 기존 가이드라인의 업무를 도시규모별로 세분화하여 제시하기보다는, 도시규모별로 고려해야 할 여건이 다르다는 점을 인지할 수 있도록 설명하고 도시규모별로 보다 중점적으로 수행해야 할 주요 업무를 제시하는 것으로 가이드라인을 개정할 필요

#### 행정단위별/도시규모별 총괄건축가/총괄계획가의 주요업무(안)

도	특·광역시	대규모 시	중소규모 시·군·자치구
1. 도 단위 법정·비법정계획 검토 자문 2. 도지사 주요 정책 사업 지원 3. 도 차원/국가 차원의 주요 프로젝트 선별하여 총괄·조정·자문 4. 신규 프로젝트 및 업무 발굴	1. 신규 프로젝트 및 업무 발굴 2. 선별적 프로젝트 조정 및 자문 3. 시장의 주요 정책 사업 지원 4. 대규모 개발 프로젝트 총괄 조정 및 관리	-	A. 개별 프로젝트 조정·자문, 특히 중복·연계 사업 조정·자문 B. 국비지원 프로젝트 자문 및 조정 C. 법정·비법정계획 검토 자문(정합성 확보) D. 지역의 비전 및 미래상 만들기: 지역연구 관련 프로젝트 및 기획, 신규 프로젝트 및 업무 발굴 E. 일부 주요 프로젝트 직접 참여
• 관할 지자체 민간전문가 도입 관련 활동 • 공공건축가 파견 지원 운영체계 마련 • 관할 지자체 민간전문가 교류 및 네트워크 형성			
(공통) 공공건축가 운영·지원			
(공통) 사업발주방식 검토·지원, 설계공모 관리·자문			
(공통) 교육, 홍보: 특히 초기단계 제도 이해 및 인식 개선을 위한 교육 실시			

- 공공건축가 업무에 대한 구체적 내용 가이드라인에 추가
  - 자문은 기획단계의 자문이 중요, 설계단계 디자인 자문은 지양
  - 개별 프로젝트 일회성 자문보다 사업 전 과정에 참여하여 총괄·조정(MP)하고, 건축기획 업무는 적극적으로 수행
  - 설계업무 직접 수행은 기본적으로 지양하되, 지역 여건을 고려해 불가피할 경우 매우 제한적으로 참여하도록 운영
- 공공건축가 운영체계 개선
  - 사업에 참여하기 전에 공공건축가가 해당 사업에서의 역할에 대해 사업부서와 총괄·공공건축가가 합의와 공유를 위한 협의단계를 거칠 것
  - 사업 참여 후 활동내용 및 진행사항을 공유할 수 있는 피드백 및 모니터링 체계를 마련할 것
  - 공공건축가가 총괄건축가/총괄계획가와 협력적 관계 속에서 활동할 수 있는 운영체계를 모색할 것



공공건축가 업무수행체계 운영 개선 방향 개념도



운영실태 분석 종합 및 개선 방향: 민간전문가 역할 및 업무수행 관련

주요 이슈 종합		분석 결과 및 개선 방향	개선 방안
1. 도 민간전문가 운영 필요성 및 업무 차별화 + 특·광역시 산하 관할 기초지자체 운영 필요	●	도 민간전문가 운영 필요 도 민간전문가 업무 특·광역시 및 기초와 다른 점 명시 필요	행정단위별/도시규모별 지역 여건 및 고려사항을 설명하고, 중점을 두어야 할 주요 업무를 설명, 제시 <i>☞ 가이드라인 개정</i>
	●	행정단위별/도시규모별 업무 차별화 보다는 중요도 전달될 수 있게 제시	
2. 도시규모별 총괄건축가/총괄계획가 업무 + 자문업무의 실효성 확보	●	자문업무의 실효성 확보 필요	조정 또는 자문의 역할을 명확히 수행할 수 있는 운영체계 마련 공공건축가 활동에 대한 피드백, 모니터링 체계 마련
	●	자문업무의 실효성 확보 필요 참여 시점 공유 필요 공공성 있는 업무 수행체계 마련 필요	공공건축가 활동에 명분과 사명감을 줄 수 있는 운영체계 마련 <i>☞ 가이드라인 개정</i>
3. 공공건축가 업무 - 직접설계 참여의 적절성 - 공공건축가의 역할과 권한(조정 or 자문) + 참여 시점 + 건축기획업무 직접 수행 + 공공성 있는 업무 수행체계 마련	●	직접설계 및 건축기획 직접참여 필요시 참여	공공건축가 설계 및 건축기획업무 직접 수행에 대한 원칙과 기준 명시 <i>☞ 가이드라인 개정</i>

● 민간전문가 운영체계 및 조직 측면 개선 방안

- 전문인력 확보, 전문관제도 도입 및 전담조직 신설을 위한 방안 마련
  - 전문직위 지정 제도를 활용하는 방안, 지역공공건축지원센터 설치근거를 활용하는 방안을 제시함
- 유관조직과 민간전문가 관계 설정에 대한 내용 가이드라인에 추가
  - 건축정책위원회 구성 및 운영: 기존 가이드라인과 동일
  - 공공건축심의위원회 구성 및 운영: 총괄 또는 공공건축가가 구성원으로 포함되는 것이 적합한지 여부는 그들의 업무범위와 역할 설정에 따라 업무가 연관성이 높을 경우는 배제하는 것이 적합하므로, 구성방향에 대한 원칙을 가이드라인에 안내
  - 지역공공건축지원센터 구성 및 운영: 자문단과 공공건축심의위원 중복 운영 지양, 자문단에 공공건축가 포함 시 본인이 직접 수행한 프로젝트는 사전검토에 대한 자문 수행을 지양하도록 방향을 설정하여 가이드라인에 해당 내용을 추가
- 건축정책 및 건축기획업무의 합리적 운영을 위한 관련 규정 개선
  - 건축정책과 건축기획업무가 합리적으로 운영될 수 있도록 공심위의 역할을 건축정책위원회가 대신하여 운영하고 있는 지역 실정을 반영하여 건축정책위원회 업무 관련 법 규정 개정
  - 민간전문가의 활동사항이 사업 전 과정에서 일관성 있게 수행되도록 담당부서, 운영부서, 위원회, 센터 등과의 운영체계를 마련하고 관련 업무에 대한 교육 시행

운영실태 분석 종합 및 개선 방향: 운영체계 및 조직 관련

주요 이슈 종합		분석 결과 및 개선 방향	개선 방안
1. 별도 전담조직 신설의 필요성	●	전담인력(임기제 공무원) 총원 필요 전담조직 신설 필요	전문관제도 도입 광역단위 지역공공건축지원센터 설립을 통해 전담조직 구성을 권장 <i>☞ 가이드라인 개정</i>
2. 민간전문가 유관조직들과 민간전문가 담당부서와의 관계	○	담당부서 동일하게 운영할 필요 동일하지 않을 경우, 연계운영 방안 마련 필요	<i>☞ 가이드라인 개정</i>
3. 유관조직과 민간전문가 관계 설정 - 지역공공건축지원센터, 공공건축심의위원 회와 민간전문가 + 건축정책위원회와 민간전문가	●	유관조직별로 민간전문가 관계 설정 필요	건축정책위 외에 두 조직과 민간전문가 관계에 대한 관련 규정 추가 <i>☞ 가이드라인 및 법 개정</i>
4. 분야별 전문가 운용의 문제 + 추가할 업무내용에 대한 의견 + 업무수행상의 애로사항, 어려움 + 공공건축가 교육 및 교류 필요 (건축기획, 사전검토 관련)	○	건축기획 및 사전검토 관련 교육 필요	공무원 외 건축가들 대상 교육프로그램 확대 운영
5. 민간전문가의 역량, 제도를 운영하는 지자체 행정부서의 역량	○	교육 필요 전문인력 및 전담조직 마련 필요	전문관제도 도입 전담조직 구성을 권장 <i>☞ 가이드라인 개정</i>

## ④ 민간전문가 운영모델 제시 및 법제도 개선 방안

### ● 지자체 민간전문가 운영모델 제시(‘민간전문가 제도 운영 가이드라인’ 개정안)

- 총괄건축가/총괄계획가 업무 및 운영 관련 가이드 세부화·구체화
  - 기존에 2단계(도·특광역시, 시·군·구)로 구분되어 있던 것을 3단계(중소규모 시 및 군구, 특광역시/대규모 시, 도)로 조정하고, 각 지자체 규모별로 고려해야 할 여건과 업무를 추가

## 중소규모 시 및 군·구 총괄건축가/총괄계획가 활동과 운영 관련 개정(안)

## 여건 및 고려사항

- 도·특광역시 및 대규모 시와 다르게 다루는 공간의 범위가 상대적으로 한정적이라 지역 내 발생하고 있는 관련 사업 및 계획의 자문 업무와 설계공모 운영 업무를 중점적으로 수행할 수 있다.
- 진행되고 있는 프로젝트들을 장소 중심으로 살펴볼 수 있고, 특히 군 지역은 원도심 등 특정 지역에 여러 사업들이 중복되어 진행되는 경우가 많으므로 효율적이고 일관된 사업 진행을 위해 관련 사업들의 연계·조정업무가 중요하다.

## 주요 업무

**선택과 집중을 통한 단위프로젝트 조정·자문 역할:** 중소도시 및 군, 구 단위에서는 단위프로젝트로 인한 지역 여건변화가 광역에 비해 높아 개별 프로젝트에 대한 조정·자문 역할이 중요하다 할 수 있다. 따라서 총괄건축가/총괄계획가는 지역의 비전 및 방향, 중요도, 연계필요성 등을 고려하여 집중 수행할 필요가 있는 프로젝트를 선별하는 작업이 필요하다. 선별된 주요 단위프로젝트를 총괄건축가/총괄계획가는 직접 조정·자문역할을 수행하거나 공공건축가를 지정하여 역할을 부여할 수 있다.

**국비지원 중복사업 또는 연계 사업들 간의 연계·조정 중요:** 중소규모 시 또는 군 지역은 지역의 재정여건으로 인한 국비 사업에 대한 의존도가 높다. 또한 소도시와 군 지역의 특성상 도시지역이 한정되어 있어 사업이 중복 추진되는 경우가 많다. 이러한 이유로 국비지원사업의 방향과 내용을 검토하고 연계·조정하는 업무가 어느 지역보다 중요하다 할 수 있다. 도시 재생뉴딜사업, 어촌뉴딜300사업, 농어촌중심지활성화사업, 지역개발사업 등 지역에서 발생하고 있는 다양한 부처의 계획을 종합·검토하여 효율적이고 일관된 사업 진행이 될 수 있도록 업무를 수행해야 한다.

**법정·비법정 기본계획 조정·자문 역할, 통합마스터플랜 총괄·자문 수행:** 광역자치단체, 대도시와 마찬가지로 중소도시, 군 지역의 방향과 미래상을 설정하는 지역 내 상위 법정, 비법정계획의 정합성을 확보하는 업무가 중요하다. 별도 기획 예산이 확보될 경우 지역의 미래상 및 장기플랜으로서의 통합마스터플랜 수립을 위한 총괄·자문 역할도 수행할 수 있다.

**지역 파악과 차년도 신규 프로젝트 발굴을 위한 별도 기획업무:** 중소도시와 시군 지역은 민간전문가 제도 운영을 위한 재정적 행정적 여건을 조성하기 쉽지 않은 상황이다. 따라서 지역에 대한 파악과 차년도 신규 프로젝트를 통한 예산 마련을 위해 공공건축가와 함께 마을지도, 공공성지도 등을 만들어 생활단위에서 지역자원을 발굴하고 활용할 사업을 발굴하는 등 기획업무를 추진하는 일이 중요하다. 해결해야 할 문제가 있거나 발전 잠재력이 높은 지역 등 구체적인 공간을 대상으로 공공건축가들과 함께 그 해결방안을 모색하여 지역의 변화를 가시적으로 이끌어낼 수 있다는 측면에서 유용하다.

- 공공건축가 업무 및 운영 관련 원칙 추가, 업무수행체계 추가
  - 공공건축물 설계업무 참여에 대한 세부내용을 개정하고, 이와 함께 활동에 대한 원칙 또는 방향에 대한 내용을 추가

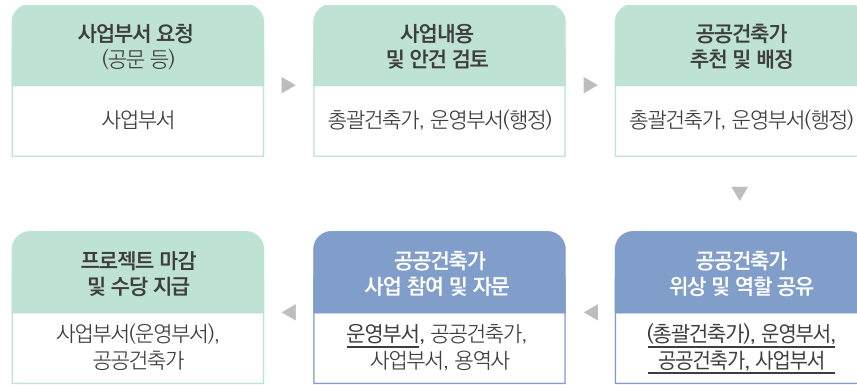
## 공공건축가 업무 및 운영 관련 가이드라인 개정(안)

공공건축가 설계업무 직접참여는 원칙적으로 지양한다.

공공건축가 설계업무 직접참여는 다음의 사업에 한해 제한적으로 운영한다.

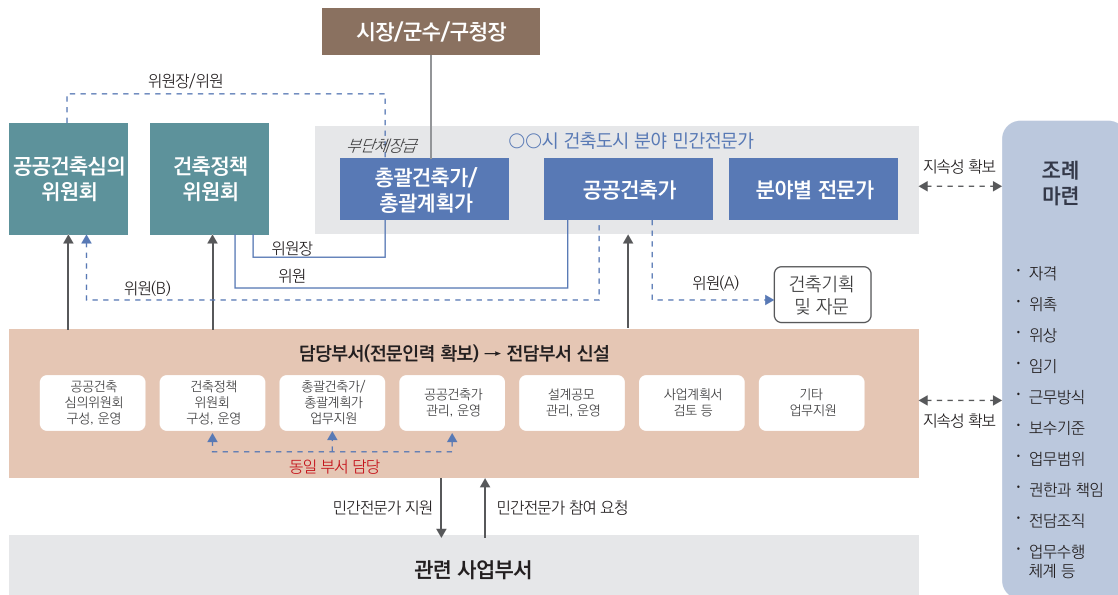
1. 일반인들 다수가 이용하는 공공성을 요구하는 난해한 사업
2. 일반인들 다수가 이용하는 공공성을 요구하는 중요한 위치의 사업
3. 일반인들 다수가 이용하는 공공성을 요구하는 선도 사업

공공건축가 자문은 건축기획단계부터 참여하는 것을 권장한다. 기획단계부터 참여한 경우, 기획의도가 구현될 수 있도록 설계-시공 전 과정에 공공건축가가 지속적으로 참여할 수 있도록 운영할 것을 권장한다.

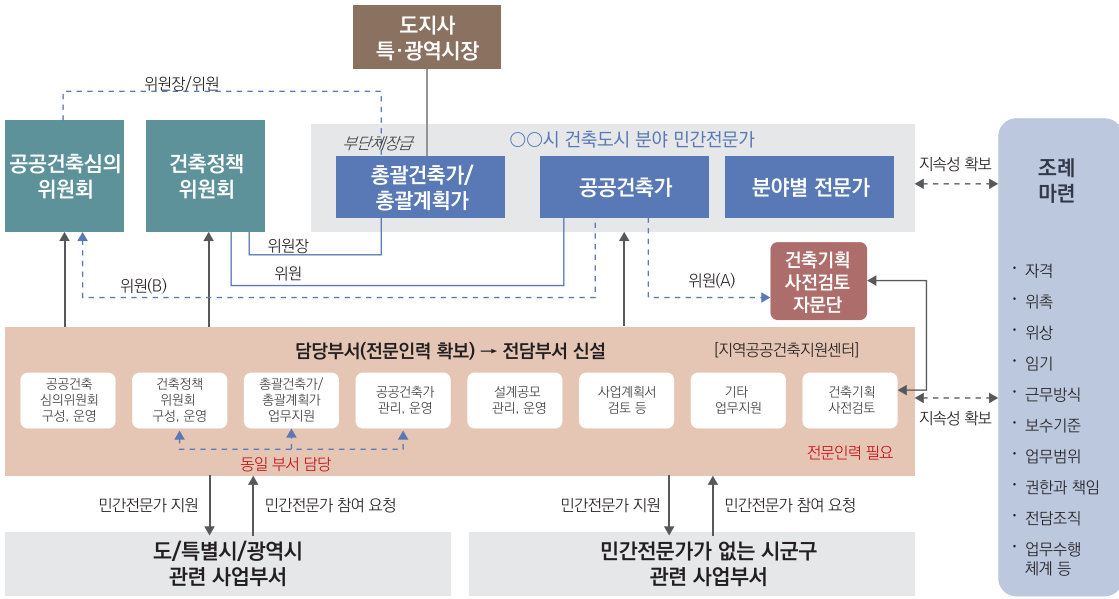


#### 프로젝트별 민간전문가 참여 업무수행체계 개선(안)

- 민간전문가 운영체계 관련 유관조직과의 관계도 추가 등 세부화
  - 광역자치단체와 기초자치단체로 구분하여 기존 건축정책위원회 외에 공심위와 지역공공건축 지원센터, 센터 내 사전검토 자문단과 민간전문가 간의 관계 설정, 이를 담당하거나 지원하는 부서들과의 관계 설정에 대한 내용을 추가



#### 기초자치단체 민간전문가 제도 운영체계(안)



광역자치단체 민간전문가 제도 운영체계(안)

• 관련 제도 개선안

- 「건축기본법」상에서는 민간전문가 용어 정립, 자격기준 현실화, 업무범위의 구체화, 유관 조직과의 관계 설정 등에 관한 사항에 대해 개선안 제시
- 「건축기본법」 개정안과의 법규 간 정합성을 고려하고 법으로 강제하기 어려운 임기, 보수기준, 자격기준 등에 대한 사항을 중심으로 ‘민간전문가 제도 운영 가이드라인’ 개선안 제시
- 「공공부문 건축디자인 업무기준」에서는 민간전문가의 전담조직 및 관련 업무지원 조직 및 인력 규정에 대한 사항에 대한 개선안 제시

「건축기본법」 개선사항 및 방향

구분	관련 사항	개선 방향
법 제23조 (민간전문가의 참여)	민간전문가 용어	→ 민간전문가 용어 삭제, 총괄건축가 또는 총괄계획가 (총괄계획가 등)와 공공건축가를 법정 용어로 새롭게 명시
	민간전문가의 업무범위	→ 총괄건축가 등과 공공건축가를 구분하여 업무 명시 → ‘건축민원 업무의 처리’ 조항 삭제
	보수기준	→ 엔지니어링 사업대가 기준 제시
	자격기준	→ 총괄건축가/총괄계획가와 공공건축가의 자격기준 구분 → 직위기준을 자격기준으로 변경(박사학위소지자) → 해외자격증소지자 명시 등 자격기준 현실화
법 제19조 (지역건축위원회의 기능)	유관조직 기능 확대	→ 타 법령에서 심의 규정사항 포함

## ‘민간전문가 제도 운영 가이드라인’ 및 「공공부문 건축디자인 업무기준」 개선사항 및 방향

관련 사항		개선 방향
가이드라인	임기 및 근무방식	→ (1안) 임기는 4년(또는 5년)으로 하되 연임 → (2안) 장기적 위촉 원칙, 3년마다 재임용 가능 → 상근직 또는 비상근직으로 운영
	보수지급체계	→ (총괄건축가/총괄계획가) 월급 형태로 지급 → (공공건축가) 활용유형, 업무난이도별 보수기준 마련
	민간전문가운영체계	→ 순환보직 지양, 전문임기제공무원 임용, 전문직위 지정
업무기준	민간전문가 업무지원	→ 전문임기제공무원 임용, 전문직위 지정 → 지역공공건축지원센터 민간전문가 업무 지원역할 수행

심경미 연구위원 (044-417-9654, kmsim@auri.re.kr)  
이혜원 연구원 (044-417-9825, hwlee@auri.re.kr)  
김민경 연구원 (044-417-9698, mkkim@auri.re.kr)

▶ auri brief 바로가기

▶ 관련 보고서 바로가기