



2016

AURI  
정책  
제안

「  
건축도시공간연구소  
auri brief  
모음집  
」

( a u r i ) 건축도시공간연구소





## 목 차

<b>건축협정제도의 정착과 확산 정책</b> 여혜진 부연구위원	1
<b>범죄예방 환경설계 사업 현황 및 제도 개선방향</b> 유광흠 선임연구위원, 손동필 연구위원	9
<b>미집행 도시공원 관리체계 및 제도 개선 제안</b> 이상민 연구위원, 심경미 부연구위원	17
<b>공사중단 건축물 실태조사 추진 및 제도 개선 방안</b> 임유경 부연구위원, 임현성 연구위원	29
<b>도시재생지원기구의 역할과 운영 방안</b> 박성남 부연구위원	41
<b>근린재생 선도사업 추진 현황과 정책 방향</b> 서수정 선임연구위원, 박성남 부연구위원, 임강륜 연구원, 이수연 연구원	49
<b>안전사고 예방을 위한 실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준 제안</b> 김은희 부연구위원	65
<b>건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 제안</b> 심경미 부연구위원, 차주영 연구위원	73
<b>주거지원센터 구축 및 운영을 위한 정책 제안</b> 서수정 선임연구위원, 변은주 연구원	85
<b>건축 설계공모를 통한 용역계약제도 개선 방안</b> - 수의계약 방식에서 낙찰자결정 방식으로의 전환 염철호 연구위원, 임강륜 연구원, 유제연 연구원	97
<b>생활환경 개선을 위한 마을기업 육성 전략</b> 여혜진 부연구위원	109
<b>용도지역별 건축물 에너지 성능 규제 차등 방안</b> 김승남 부연구위원	117
<b>다양한 주거 수요를 고려한 행정중심복합도시 단독주택지 조성 방안</b> 서수정 선임연구위원, 임유경 부연구위원, 임강륜 연구원	129
<b>상업가로변 건축물 전면공간 옥외영업 수요를 고려한 제도 합리화 방안</b> 임유경 부연구위원, 오성훈 연구위원, 임강륜 연구원	141
<b>해외 사례 분석을 통한 건축자산 관리정책 제안</b> 심경미 부연구위원, 차주영 연구위원	153
<b>안심마을 시범사업 안전인프라 운영 지침</b> 김은희 부연구위원	169
<b>미국 건축법 현황 및 체계분석</b> 유광흠 선임연구위원, 임유경 부연구위원	181
<b>노후 장기공공임대주택의 단지재생 정책 방안</b> 염철호 연구위원, 엄운진 연구원	193
<b>공공청사의 합리적 계획을 위한 기준 설정 및 제도 개선 방안</b> 차주영 연구위원, 김은희 부연구위원	205
<b>「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」 개정 방안</b> 김승남 부연구위원, 박수조 연구원	217
<b>건축 분야 청년인력 해외진출 지원 전략</b> 임현성 연구원, 주소현 연구원	229







# 건축협정제도의 정착과 확산 정책

여혜진 부연구위원

**주제어** 건축협정제도, 건축기준 특례, 주민 자율, 집단적 환경 관리

## 요약

- 건축협정제도의 도입 취지
  - 열악한 점도 조건, 소규모 필지 여건에서 개별 필지로 주택 재건축을 추진할 경우 허용용적률을 확보하기 어려운 단독주택 밀집지역 등에서 필지단위 주택정비가 가능하도록 건축행위 환경 여건 개선을 통해 주민의 자율적인 주택 개량과 환경 관리 촉진
- 건축협정제도의 주요내용 및 특징
  - 건축협정구역을 하나의 대지로 간주하여 법정 건폐율과 용적률 적용, 대지의 분할 제한 미적용으로 구획정리와 필지 정형화, 조경·진입도로·지하층 등의 통합 조성, 일조 확보를 위한 높이제한 완화 등 건축기준의 합리적 적용
  - 지구단위계획·정비사업계획 등 상위계획이 수립된 지역에서 점진적 도시정비 활성화
  - 건축심의를 통한 건축협정 인가 및 건축협정 관리대장 관리
- 건축협정제도 정착을 위한 '15년도 시범사업 추진
  - 서울 양천, 경북 영주, 부산 중구, 전북 군산의 시범사업을 통한 선도모델 발굴

## 정책제안

- 건축협정제도의 실효성 제고를 위해 도시재생사업 등 국가가 계획적으로 추진하는 사업구역, 신도시, 상업지 등으로 대상지역을 확대하고, 조례의 세부기준과 건축협정 승계시 소유권 분쟁을 방지하기 위한 부동산등기법 등 타법 개정
- 건축협정사업 활성화를 위해 주택도시시기금 융자지원을 확대하고, 맞벽개발의 경우 취·등록세를 면제하는 등 실질적인 인센티브 마련

## 01 건축협정의 개념 및 제도 도입 취지

### 건축협정의 개념

- 건축협정이란, 「건축법」 제77조의4에서 제77조의13의 내용에 따라 2개 이상의 대지에 대하여 토지 및 건축물 소유자(지상권자) 간 건축행위에 대한 협정을 체결하면 건축협정구역을 하나의 대지로 간주하여 건축물을 신축·개축할 수 있는 정비수단
  - 1인이 둘 이상의 대지를 소유한 경우에 1인 협정 가능
  - 주민 간 협의를 통해 결정할 수 있는 건축협정은 건축물의 위치, 규모, 용도, 형태에 관한 사항과 건폐율, 용적률, 조경, 주차장, 부대시설 등에 관한 사항을 포함

### 건축협정제도의 도입 취지

- 재개발·재건축 사업이 대규모 전면철거 방식으로 진행되면서 비교적 양호한 필지의 자력 갱신 가능성이 사라지는 문제
- 대부분의 단독주택 밀집지역은 열악한 점도조건, 부지의 향, 소규모 필지 등으로 인해 개별 필지로 주택 재건축을 추진할 경우 법적 허용 용적률을 확보하기 어려운 여건
  - 그러나 필지단위 주택정비방식인 현지개량방식 등은 정비구역단위의 도로 정비나 상하수도 정비 등 일부 기반시설 정비에 국한
- 주민의 자율적인 주택 개량과 주거지 정비·관리를 촉진하기 위해 주민 간 협정 시 정비 여건에 관련된 규정을 완화해주는 건축협정 제도를 2014년 10월부터 시행
  - 대지 내 공지, 건축물 높이 등 일부 건축기준을 합리적으로 적용하여 필지단위 주택정비가 가능하도록 건축행위 관련 환경여건을 개선하고, 맞벽건축 등 다양한 방식의 건축행위가 활성화될 수 있는 단독주택지의 잠재력을 살리는 제도

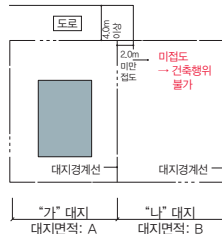
건축기준의 합리적 적용	점진적 도시정비 활성화	관리체계 마련
건폐율, 용적률 「건축법 시행령」 제6조	건축협정 가능 대상지역 「건축법」 제77조의4	맞벽건축 행정지원 「건축법」 제77조의13
맞벽건축 인센티브 「건축법」 제57조, 제77조의13	맹지 건축 가능 「건축법」 제77조의4	건축위원회 심의 및 인가 「건축법」 제77조의6
조경, 진입도로, 주차장 「건축법」 제77조의13		건축협정지원센터의 운영
높이 기준 「건축법」 제60조, 「건축법 시행령」 제86조, 건축조례		

「건축법」에 의한 건축협정제도의 주요 내용

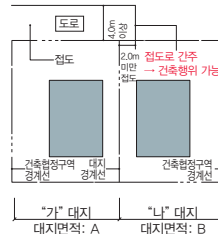
## 02 건축협정제도의 주요 내용 및 특성

### 건축기준의 합리적 적용을 통한 주민자율의 주택 개량

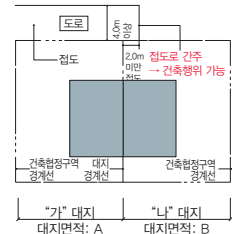
- 폭 4m 이상 도로에 접하지 못하는 맹지는 현행 법령 상 건축행위가 불가하나 접도 여건을 갖춘 연접필지와 건축협정을 체결하는 경우 하나의 대지로 간주되면서 접도 여건을 갖춘 조건으로 건축행위 가능



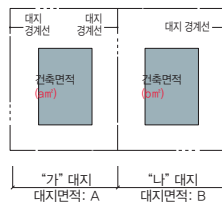
현행 법령  
맹지의 건축행위 불가



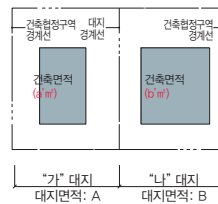
건축협정 체결 시 「건축법」 제77조의13,  
「건축법 시행령」 제6조 등 적용, 맹지의 건축행위 가능



- 건축협정구역을 하나의 대지로 간주하여 법정 건폐율과 용적률의 범위에서 합리적이고 탄력적인 대지 계획 수립 가능 (「건축법 시행령」 제6조)



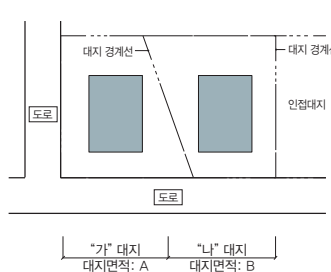
현행 법령에서 건폐율



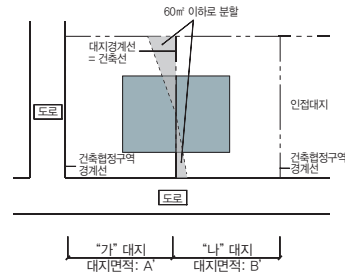
건축협정 체결 시 「건축법 시행령」 제6조 적용에 의한 건폐율



- 건축협정구역에서는 60㎡ 이하 대지의 분할 제한이 미적용되어 소규모 구획정리를 통해 필지 형태를 정형화하여 정비 여건을 개선하고 맞벽건축 가능

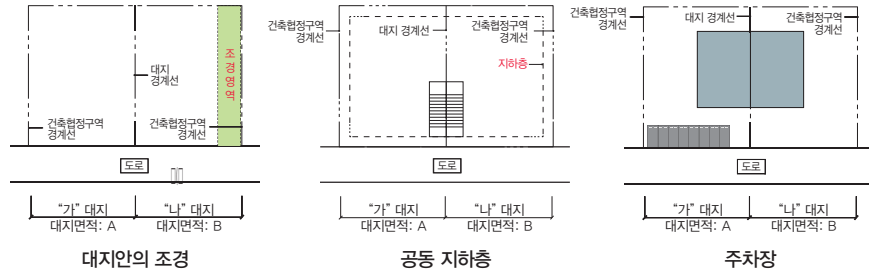


현행 법령

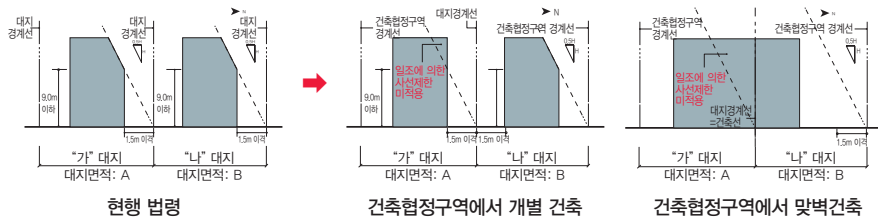


건축협정 체결 시 「건축법」 제57조에  
따라 대지의 분할 제한 미적용

- 건축협정구역에서는 조정, 진입도로, 주차장, 지하층을 개별 건축물마다 적용하지 않고 통합적으로 적용 (『건축법』 제77조의13 3항 및 4항)

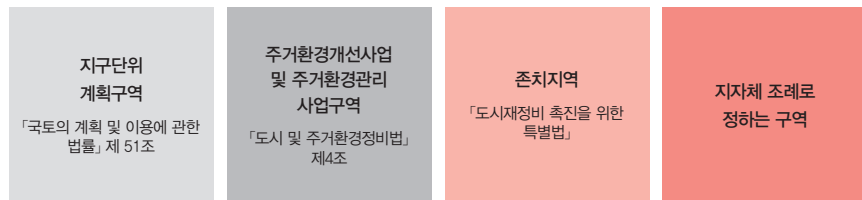


- 건축협정구역의 북쪽이 필지와 접하는 경우 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한을 따르나 건축협정구역 내의 건물 간에는 높이제한 미적용 (『건축법 시행령』 제86조)
  - 건축물 높이 9m 이하는 정북방향 대지경계선으로부터 1.5m 이상, 9m 초과부분에서 건축물 높이의 1/2 이상 이격해야 하며, 맞벽건축의 경우 미적용



## 필지단위 주택정비를 통한 점진적 도시정비 활성화

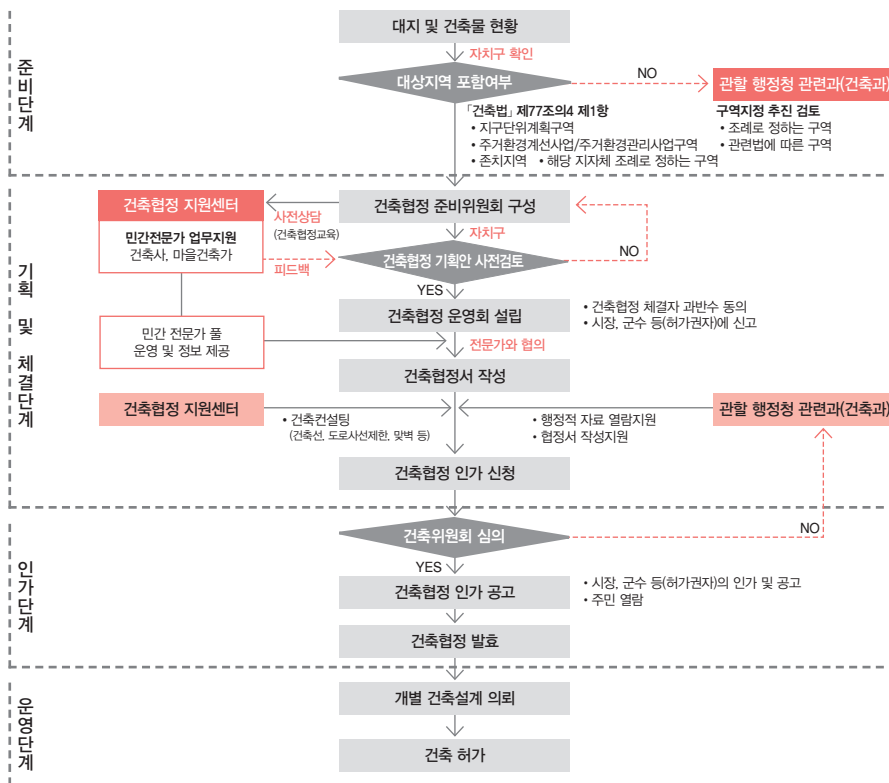
- 지구단위계획이나 정비사업계획이 수립되어 있어서 종합적인 관리가 가능하고, 주거환경개선사업 등 주거지 정비사업에서 기반시설 확충에 공공재정을 투입할 때 건축협정을 함께 추진하여 주택과 기반시설이 함께 개선되는 시너지 창출
  - 지자체 조례로 정하는 구역은 시·군·구청장이 구획정리사업구역 등 도시 및 주거환경 개선이 필요하다고 인정되는 구역



건축협정을 체결할 수 있는 지역 또는 구역

## 건축협정 관리체계를 통한 주거환경의 집단적 관리

- 건축협정운영회 설립과 건축협정의 건축심의 등 건축협정 추진절차 관리
  - 건축협정을 맺고자 하는 대지 및 건축물이 「건축법」 제77조의4 제1항에 의한 대상지역에 포함되면, 건축협정준비위원회를 구성하고 건축협정 기획안을 작성
  - 대상지역에 포함되지 않을 경우, 관할 행정청이 지자체 조례로 정하는 구역 혹은 관련법에 따른 구역지정 추진을 검토
  - 건축협정을 체결하고자 하는 주민은 건축협정운영회를 설립하여 인가권자에게 신고하고, 건축협정지원센터와 민간전문가의 컨설팅을 받아서 건축협정서를 작성하여 건축협정 인가신청을 진행
  - 건축위원회 심의를 통과하면 허가권자가 건축협정 인가를 공고하고 건축협정 발효
- 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽으로 건축하는 경우 건축허가 절차를 공동으로 통합하여 적용 (「건축법」 제57조, 제77조의13 1항 및 2항)
- 건축협정과 경관협정을 함께 추진하는 경우 건축협정 심의로 인정 (「건축법」 제77조의12)



건축협정사업 추진절차

## 03 건축협정제도의 운용과 정착

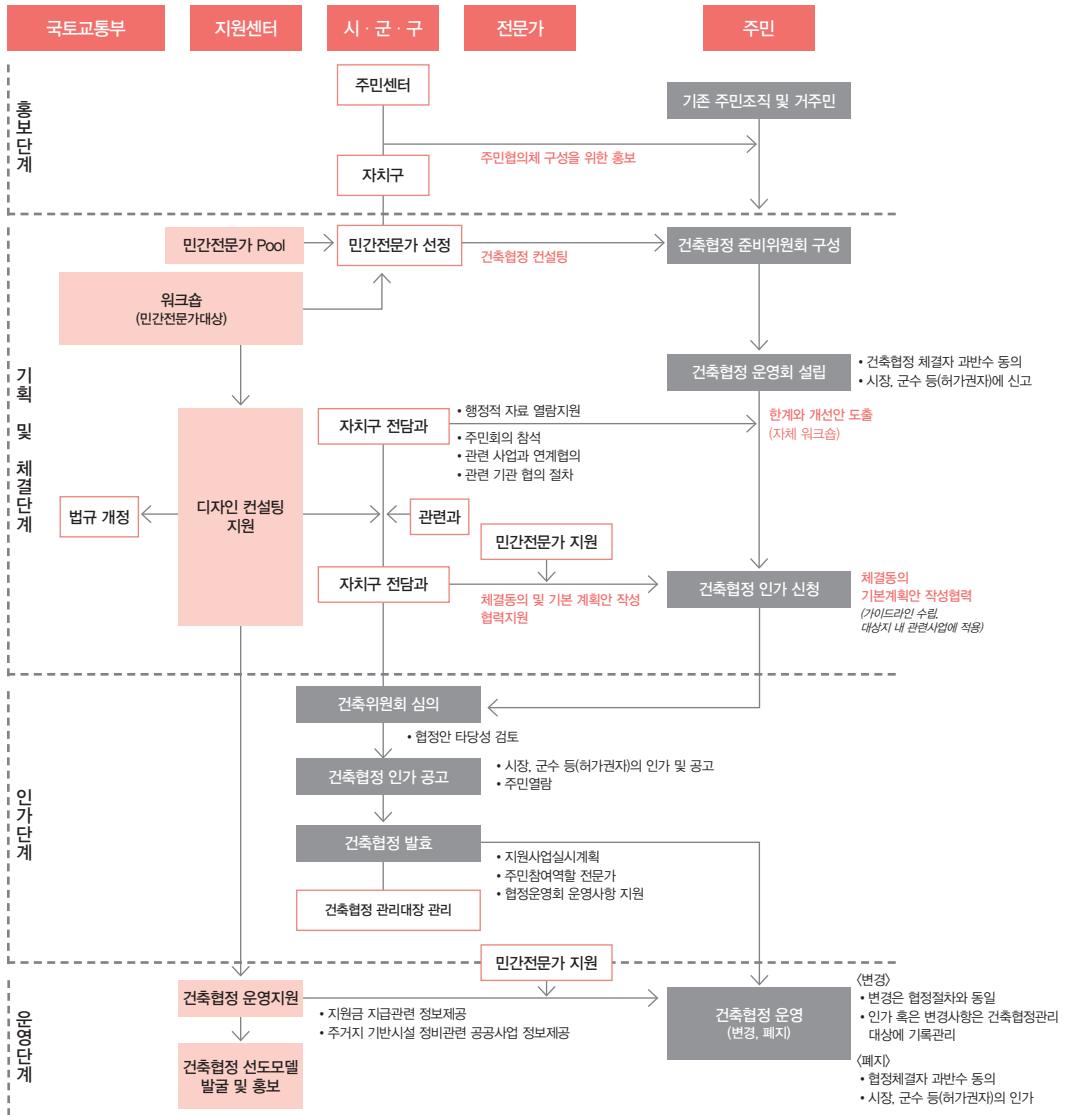
### 건축협정제도 정착을 위한 시범사업 추진

- 정비가 필요한 주거지의 필지단위 주택정비를 촉진하고 양호한 단독주택지의 주민 자율적 참여에 의한 주거환경 관리로 건축협정제도의 실효성을 파악하고자 2014년 12월 건축협정 시범사업 지원대상을 선정
  - 서울 양천구 목동은 SH공사가 소유한 매입임대다가구주택 2필지에 대한 1인 협정 사업으로 맞벽으로 건축하고 주차장과 조경 등을 공동으로 설치하면 전용면적이 넓어지고 보다 쾌적한 주거환경이 마련될 것으로 기대
  - 경북 영주시 영주2동은 도시재생선도지역 내 지적 불부합지에 대한 불법건축물을 양성화하고 기반시설을 정비하면서 동시에 건축협정 시범사업을 추진하여 도로가 없는 단독주택을 포함한 3개 필지의 문제를 해소하고 개별 주택을 개량하여 종합적인 주거환경 개선 예상
  - 부산 중구 보수동1가는 경사가 급하고 50㎡ 미만의 과소필지와 맹지가 있어 개별 대지 차원에서 재건축이 어렵지만 경관협정이 추진되고 있고, 구유지가 포함되어 부산 중구를 중심으로 구릉지 밀집주거지의 주택개량 선도모델 기대
  - 전북 군산시 월명동은 도시재생선도지역에 위치한 40년 이상 된 점포주택 리모델링을 통해 기존 도시골격을 유지하면서 주택개량과 가로경관을 개선

‘15년도 건축협정 시범사업 지원대상의 도시계획, 필지, 건축현황

구분	항목	서울 양천구			경북 영주			부산 중구					전북 군산				
도시 계획 현황	용도지역, 지구, 구역	제2종일반주거지역(7층 이하)			제1종일반주거지역			제3종일반주거지역 최고고도지구(노면 이하)					제2종일반주거지역				
	지목현황	대			대			대, 도					대				
	정비사업 지정현황	목1주택재건축 정비구역			도시재생선도지역			보수6 주거환경개선 정비구역 경관협정사업구역					도시재생선도지역				
필지 및 건축 현황	소유	SH공사(1인협정)			주민 3인			주민 4인, 부산중구					주민 5인				
	필지면적(㎡)	149	145	149	145	186	45.7	44.7	45.1	44.7	10	43	83	271	162	119	122
	필지형태	정형	정형	비정형	비정형	비정형	정형	정형	정형	정형	비정형	비정형	비정형	비정형	정형	비정형	비정형
	접도여건 (4m기준)	접도	접도	접도	미접도	접도	접도	접도	미접도	미접도	-	접도	접도	접도	접도	접도	접도
	용도	주용도	다가구 주택	다가구 주택	주택	주택	주택	나대지	주택	주택	나대지	사설 도로	주택, 근생	근생	주택, 근생, 창고	근생	주택, 근생
	면적	건축면적 (㎡)	66.33	66.33	-	132.61	-	-	29.42	29.49	-	-	41.32	48.27	-	97.13	67.68
		연면적(㎡)	198.99	198.99	-	132.61	-	-	61.82	59.18	-	-	41.32	48.27	109.15	97.13	67.68
	건축물 현황	건폐율(%)	44.52	45.74	-	91.46	-	-	-	-	-	-	96.09	58.16	-	59.96	56.87
		용적률(%)	89.03	91.49	-	91.46	-	-	-	-	-	-	96.09	58.16	-	59.96	56.87
		층수	2층	2층	1층	1층	1층	-	3층	2층	-	-	1층	1층	1층	1층	1층
		준공연도	'90	'90	-	'85, '79	-	-	'77	'76	-	-	'62	'98	'30, '71	'40	'71
	허가여부	허가	허가	무허가	허가	무허가	-	허가	허가	-	-	허가	허가	허가	허가	허가	허가

- 국토교통부, 건축협정지원센터(건축도시공간연구소), 시·군·구, 전문가, 건축협정 운영회(주민)의 협력을 통한 건축협정 시범사업 추진 및 다양한 선도모델 발굴
  - (국토교통부, 건축협정지원센터) 민간전문가 풀 운영 및 정보제공, 건축협정 워크숍 및 디자인 컨설팅 등 지원
  - (시·군·구, 건축협정운영회) 건축협정 추진절차에 따라 운영(필요시, 건축조례 개정)
  - (전문가) 건축협정 컨설팅 및 건축협정서 작성 참여, 건축협정 운영 지원



건축협정 시범사업 추진체계

## 04 건축협정제도 확산을 위한 정책 및 제도개선 방안

### 건축협정제도의 실효성 제고를 위한 제도 개선

- 건축협정을 체결할 수 있는 대상지역 확대 필요
  - 노후 건축물이 밀집한 단독주택지는 부지가 대부분 부정형이고 도로가 접해 있지 않아서 건축협정제도로 건축물을 정비할 수 있는 가능성이 높지만, 지구단위계획구역이나 정비사업구역에 해당되지 않는 곳이 많은 상황
  - 건축협정 대상 지역을 도시재생사업지역, 도시활력증진지역개발사업과 같은 국가가 계획적으로 추진하는 사업구역, 신도시, 상업지 등으로 확대할 필요
- 세부기준 도입 및 타법 개정 추진
  - 지방자치단체 건축조례에 건축협정 구역 지정 및 심의세부기준 도입
  - 건축협정시 대지의 분할제한 미적용 「건축법」 제57조가 실효력을 갖추기 위해서는 인접 필지 등가교환 또는 부분 거래 시 기준이 되는 토지가 감정지표 등 세부기준 필요
  - 현행법으로는 건축협정 승계시 소유권에 관한 민사소송 우려가 있으므로 「부동산등기법」 제3조를 개정하여 등기부등본에 등기할 수 있는 권리사항에 건축협정을 포함

### 건축협정 인센티브 강화를 통한 지속성 담보

- 주민 자원의 건축협정사업 활성화를 위해서 건축기준 특례 이외에 실질적인 인센티브 마련
  - 건축협정구역의 맞벽개발의 경우 이주문제, 세입자 문제 해결에 어려움이 예상되므로, 주택도시기금 등 용자지원 확대 필요
  - 건축협정구역 내 필지 정리를 위한 토지의 분할·매매는 건축협정을 통해 부정형 필지를 정형화하고 맞벽건축을 하는 등 필지단위 주택개량 여건을 개선하기 위한 방법이므로 현재 취·등록세 면제가 바람직

여혜진 부연구위원 (044-417-9840, hjyeo@auri.re.kr)



auri brief 원문





# 범죄예방 환경설계 사업 현황 및 제도 개선방향

유광흠 선임연구위원, 손동필 연구위원

**주제어** 범죄예방 환경설계, CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design), 시범사업, 가이드라인, 매뉴얼, 중간지원조직

## 요약

- 일상생활 공간에서 범죄사건 및 사고가 증가하고, 이에 대한 사회적 비용 또한 증가함에 따라 범죄 예방 환경설계 관련 사업이 시행되고 있음
- 2012년 서울시의 범죄예방 디자인 프로젝트를 시작으로 지자체와 중앙정부에서 다양한 사업이 시행 됨. 특히 서울시의 소금길 사업과 국민안전처의 안심마을 사업은 내용과 형식면에서 대표적인 사업임
- 이 사업들은 다양한 전문가들이 참여하여 물리적인 시설 계획뿐만 아니라 커뮤니티 활성화 계획을 수립함으로써 모범적인 사례로 남아있으나, 다양한 지역의 적용방안 및 유지관리방안 마련이 필요함

## 정책제안

- 범죄예방 환경설계 관련 사업의 근거 법령을 제정함으로써, 범죄예방 환경설계 사업을 지속적으로 운영할 수 있는 추진체계와 예산을 확보하고, 사업계획 및 내용을 담보할 필요가 있음
- 원활한 사업운영을 위해 사업 관련 매뉴얼을 보급하고, 중간지원조직을 구축하여 사업과정 및 결과를 연구개발함으로써 한국형 범죄예방 환경설계 사업 모델을 정립

## 01 배경 및 필요성

### 범죄예방 환경설계 시범사업 추진배경

- 우리나라의 경우 최근 강력범죄발생 건수뿐 아니라, 일상생활에서의 사건·사고도 지속적으로 증가하는 추세
  - 2002년 이후 10년 동안 5대 범죄(살인, 강도, 강간, 절도, 폭력)의 발생건수가 14만여 건 증가하였고, 특히 아동, 여성, 고령자 등 사회적 약자를 대상으로 하는 폭력 발생 건수는 지속적으로 증가 추세
  - 2013년에 발생한 교통사고는 약 21만여 건으로 1980년에 비해 1.8배 증가
- 범죄로 인한 사회적 비용 증가에 따른 대책 필요
  - 살인의 경우, 건당 평균 170억 원(한국형사정책연구원, 2011)
  - 재산범죄 4,977만 원/건, 강력범죄 4,415만 원/건, 기타범죄 3,700만 원/건(한국법무보호복지공단, 2009)
  - 기초 교통질서 위반의 경우, 불법주정차, 꼬리물기 등으로 인한 통행시간가치를 반영하면 연간 4조 4,560억 원(서울연구원, 2012)
- 이를 방지하기 위해 2012년 서울시의 ‘범죄예방 디자인 프로젝트’를 시작으로, 지자체와 중앙정부 차원에서 다양한 시범사업 실시
  - 서울시는 마포구 염리동의 저층 주거지역, 강서구 가양동의 공진중학교를 대상으로 범죄예방 디자인 프로젝트를 시작하였고, 이후 부산에서도 ‘범죄예방 환경디자인 시범사업’을 여러 지역에서 시행함
  - 국민안전처는 ‘안심마을 시범사업’, 법무부는 ‘법질서 실천운동 시범사업’ 등을 통해 중앙정부 차원에서 범죄예방 환경설계 시범사업을 실시함

### 범죄예방 환경설계 가이드라인과 시범사업

- 경찰청 중심의 범죄예방 환경설계 가이드라인 보급
  - 현재까지 경찰청을 비롯하여 다양한 기관에서 범죄예방 환경설계 가이드라인 발표
  - 경찰청은 2005년 ‘환경설계를 통한 범죄예방 방안’ 발간을 시작으로, 이후 국토교통부와 공조하여 행정중심복합도시 도시설계 부문 ‘안전한 도시 조성계획’에서 범죄예방 환경설계를 처음 지침으로 도입하였고 판교·광교신도시 설계에서도 범죄예방 환경설계 기법을 부분적으로 도입
  - 이후 중앙정부(국토교통부), 지자체(인천 등) 차원에서 다양한 범죄예방 가이드라인 도입

## 국내 환경설계를 통한 범죄예방 연구 및 지침 사례

연도	주체	연구 및 지침명
2005	경찰청	환경설계를 통한 범죄예방 방안
2007	경찰청	범죄예방을 위한 설계지침
2007	행정중심복합도시건설청	환경부문 상세계획(안전한 도시 조성계획)
2007	산업통상자원부	범죄예방 환경설계의 표준화 연구(Ⅰ)
2009	서울시	서울시 재정비 촉진사업(뉴타운) 설계 지침
2013	국토교통부	건축물의 범죄예방 설계 가이드라인
2013	인천광역시	범죄예방 환경설계(CPTED) 가이드라인

- 다양한 가이드라인을 시범사업에 적용하기 위해서는, 지속적인 사업 시행과 연구개발이 필요하며, 이 결과를 매뉴얼화하여 보급하여야 함
  - 범죄예방 관련 연구, 법 제정 등의 활동이 선진국에 비해 상대적으로 단기간에 진행되었기 때문에 외국의 가이드라인을 국내에 그대로 적용하는 경우 발생
  - 특히 서구의 범죄특성 및 생활공간 현황은 국내와 많이 다르므로, 국내 실정에 맞는 가이드라인이 필요하며, 이는 다양한 시범사업을 통해 구체화되어야 함
  - 서구 상업가로의 경우 유동인구가 적어 상가의 주인 혹은 보행자의 안전을 지키는 것이 핵심이라면, 한국의 경우 유동인구가 많아 보행을 적절히 분산시켜 상업가로 전체의 안전성을 지키는 것이 중요
  - 범죄발생 시간대별로 살펴보면, 서구의 경우 일과시간 전이 범죄예방 환경설계의 주요 관심대상이나, 한국의 경우 범죄발생시간이나 사람들이 활동하는 시간대가 달라 한국형 종합적인 모델 정립 필요

## 시간대별 범죄발생 현황

시간	계	0시~6시	6시~12시	12시~18시	18시~24시	미상
합계	1,793,400	236,457	286,294	325,856	515,431	429,362
	100%	13%	16%	18%	29%	24%
강력범죄	25,152	6,643	3,400	3,446	6,568	5,095
	100%	26%	14%	14%	26%	20%
절도범죄	290,460	47,153	52,024	69,368	85,398	36,517
	100%	16%	18%	24%	29%	13%
폭력범죄	312,579	71,954	37,590	48,948	111,783	42,304
	100%	23%	12%	16%	36%	14%
기타범죄	1,165,209	110,707	193,280	204,094	311,682	345,446
	100%	10%	17%	18%	27%	30%

출처: 통계청, 2012

- 이런 맥락에서 본고에서는 지자체와 중앙정부의 대표적인 범죄예방 환경설계 관련 시범사업을 고찰하고, 이를 발전시킬 수 있는 정책을 제안함

## 02 범죄예방 환경설계 관련 사업 현황 및 문제점

### 지자체: 마포구 염리동 소금길 사업

#### • 개요

- 서울시는 ‘사회문제를 해결하는 서울시 디자인’의 첫 번째 사업으로 범죄예방 환경설계 기법을 적용하여 도시의 범죄율을 낮추는 ‘범죄예방 디자인 프로젝트’사업 추진
- 첫 번째 시범사업 대상으로 마포구 염리동을 선정하였는데, 그 이유는 서울시 마포구 염리동 일대가 재정비촉진지구로 지정되었으나 개발이 지연되어 범죄발생이 증가하였기 때문임
- 다양한 전문가가 참여하여 계획을 수립하였으며, 기존 염리동 주민 센터를 중심으로 주민자치위원회 활동을 활성화하고 소금길 조성, 담벼락 보수 등 범죄예방 환경설계 기법을 적극적으로 적용함

#### • 사업 내용

- [소금길 조성] 1.7km의 좁은 골목길의 경사로를 지역주민들을 위한 걷기코스와 어린이들을 위한 놀이공간, 커뮤니티 공간을 겸한 쉼터로 전환



소금길 안내 지도



운동 방법 안내 표지



보안등, CCTV, 번호등

- [범죄예방을 위한 시설물 개선 및 설치] 기존 전신주에 번호를 부여하고, 인식이 뛰어난 색상으로 도색하고, 방범용 LED조명 내장기능을 통해 야간 신고 시 신고자의 위치파악을 용이하게 하고, 비상벨 등을 설치함
- [위급상황을 대비한 소금 지킴이집 운영] 소금길 운동코스 주변에 위급한 상황이 발생할 시 피신할 수 있도록 총 6개의 주택을 소금지킴이집으로 운영중임. 가시성이 강한 노란색 대문으로 되어 있으며, 같은 색의 표시등, 비상벨을 설치하고, 일부 주택의 표시등에는 IP카메라 부착



소금 지킴이집



비상벨 위치알림 바닥표시



비상벨 설치

### • 특징

- 범죄심리학자, 범죄예방 환경설계 분야 전문가, 경찰청 관계자, 아동청소년 전문가, 행동심리학자, 커뮤니티디자인 및 서비스디자이너 등 다양한 전문가가 ‘범죄예방디자인위원회’를 구성하고 대상지역 선정 및 계획안 자문
- 소금길 콘셉트가 반영된 디자인을 제작하였으며, 안전시설물, 보안등 설치, 벽화그리기 등 특징적인 범죄예방 환경설계 선진사례를 형성함
- 사업 시행 후 지속적인 유지·관리 측면을 고려할 필요가 있음

## 중앙정부: 국민안전처 안심마을 사업

### • 개요

- 국민안전처는 광주광역시 남구 봉선1동 등 재해, 범죄 관련 취약지역 10곳을 대상으로 안심마을 사업 실시
- 안심마을 사업은 주민들이 마을 구석구석을 돌아다니며 마을안전지도 제작, 설문조사, 안전·위해요소 분석 등을 통해 스스로 사업계획을 수립하고 추진하는 주민주도형 안전 개선사업

### • 사업내용

#### 사례 대상지별 사업 추진내용

지역명	주민 활동	공간환경계획
서울 은평구 역촌동	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 녹색어머니회</li> <li>• 재난안전지킴이 운영</li> <li>• 역촌 복지두레 운영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 방법 CCTV, 보안등, 비상벨, 반사경, 과속방지턱 설치</li> <li>• 담장허물기, 미끄럼방지 포장</li> <li>• 연령별, 성별 안전지도 제작</li> <li>• 보행안전 위험물제고, 보(차)도정비, 안전난간대 설치</li> </ul>
부산 연제구 연산1동	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 안전지도 맵핑으로 마을 스토리 발굴</li> <li>• 마을 안전지킴이 운영</li> <li>• 독거노인</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 통학로 정비</li> <li>• 소음방지 시설 설치로 연산터널 보행환경 개선</li> <li>• 연동로 보도 및 공원주변 가로등 설치</li> </ul>

지역명	주민 활동	공간환경계획
광주 남구 봉선1동	<ul style="list-style-type: none"> <li>• '안심마을 지속발전위원회' 구성 및 운영</li> <li>• 부영이 네트워크 운영</li> <li>• 주민 안전교육 실시</li> <li>• 자율방범대, 경찰지구대간 유기적 협조를 통한 순찰 사각지대 해소</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 불법주정차 예방 CCTV, 속도저감 효과의 HUMP 설치</li> <li>• 고원식 횡단보도 설치</li> <li>• 일방향 주차면 구획, 안전한 보도 및 방호울타리 설치</li> <li>• 생활안전 인프라 확충               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공원 내 잡목 정비</li> <li>- 경사로 보행자 안전시설 설치</li> <li>- 주민보행쉼터 조성</li> </ul> </li> </ul>
경기 수원시 송죽동	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 하교시 학교 주변에서 교통지도 지원</li> <li>• 3인1조로 안심마을 내 취약지점 순찰</li> <li>• 교통 안전을 위한 어머니 폴리스 운영</li> <li>• 녹색어머니회 운영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 벽화그리기, 화단조성 등으로 우범지역 환경개선</li> <li>• 마을입구에 CCTV, 비상벨 설치</li> <li>• 어린이 등하굣길 정비</li> <li>• 노후주택 위험시설 개선</li> </ul>
경기 김포시 양촌읍	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 안심마을 만들기 주민교육</li> <li>• 마을 거점지역을 활용한 커뮤니티 공간 확보</li> <li>• 안심마을 봉사단 운영</li> <li>• 걷기 활성화를 통한 지역 내 자연 감시체계 구축</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사각지대 및 밀폐된 공간에 CCTV, 비상벨, 반사경 설치</li> <li>• 폐가 및 텃밭에 경계울타리 설치</li> <li>• 노후화 공공주택 출입통제 현관 잠금기 설치</li> <li>• 주택에 접한 아산에 울타리 설치</li> </ul>
강원 고성군 간성읍	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민 행복자킴이 운영</li> <li>• 포순이 교통안전 지킴이 운영</li> <li>• 범죄 안심 포순이 지점 운영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 통합관제센터와 연결된 무선 비상벨 설치</li> <li>• 보안등 설치, 미끄럼방지 포장</li> <li>• 학교, 시장 등 성격에 부합한 아트타일 설치, 벽화그리기로 환경 개선</li> </ul>
충북 진천군 진천읍	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역 내 우범지역을 순찰하는 주민방범대 운영</li> <li>• 안전지킴이 시설을 표시한 안전지도 제작</li> <li>• 안전시설 점검단 운영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 빈집철거</li> <li>• 가로등, CCTV 설치</li> <li>• 통학로 안전 펜스 등 교통사고 예방시설 구축</li> <li>• 골목길 보도블록, 노면불량 정비</li> <li>• 벽화그리기, 정자설치, 쉼터 조성 등 생활환경 개선</li> </ul>
충남 천안시 원성1동	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 마을안전 감시단 및 학교 안심지킴이</li> <li>• 마을안전 봉사활동을 위한 두레 제도 운영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 안전 표지판, 스티커 설치 및 위급상황 시 구호 방법 등 표시</li> <li>• 비상벨, 블랙박스, CCTV 설치</li> <li>• 기타 범죄예방 환경개선 사업</li> </ul>
전남 순천시 중앙동	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학생, 장애인 안전귀가 서비스</li> <li>• 마을 취약계층, 소외계층 관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CCTV 관제센터 구축, 안전지킴이 활동 공간 및 마을 주민 사랑방 조성</li> <li>• 안전통학로, 귀가로 조성</li> <li>• 골목길 진출입부 CCTV 설치</li> <li>• 골목 위험지역 보안등 설치</li> </ul>
경남 거창군 북상면	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민 안전네트워크 구성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 범죄 취약구역 CCTV 설치</li> <li>• 위험도로변 펜스 설치</li> <li>• 사고위험지역 점멸등 설치</li> <li>• 커브길 반사경 설치</li> <li>• 안심센터 구축</li> </ul>

※ 국민안전처 보도자료(2013.10.16.) 및 각 지자체 사업계획서(2013)를 바탕으로 작성

## • 특징

- 범죄로부터의 안전뿐만 아니라 재해, 교통과 관련한 전반적인 안전사고에 대해 다루고 있어 총체적인 안전관리 시스템을 적용할 수 있음
- 물리적 시설 계획뿐만 아니라 커뮤니티를 활용하여 운영한다는 측면에서 하드웨어와 소프트웨어를 결합함
- 대부분 취약 계층이 많이 거주하는 노후 주거지역을 중심으로 실행되고 있어 다양한 지역으로 확장할 필요가 있음

## 03 정책 개선방안

### 범죄예방 사업 근거 법령 제정 필요

- 현재 추진되고 있는 범죄예방 관련계획 및 사업을 명시적으로 규정하고 있는 상위법이 부재함
  - 해외 주요 선진국은 1980년대 말부터 안전한 사회조성을 위해 각종 법률 및 조례를 제정하여 운영 중이며, 이에 근거해서 다양한 계획 및 사업 시행
  - 영국의 「범죄와 무질서 법」(Crime and Disorder Act): 범죄와 무질서를 줄이고 각종 범죄로부터 안전한 환경을 조성하기 위해 지역정부의 책임을 명시한 법률로서 지역협력체 구성의 법령상 기초를 제공하고 유관기관의 책임을 명시
  - 미국 템페 시 조닝 및 개발 코드(Zoning and Development Code): 공간 계획 시 건축가, 계획가, 개발자 등이 범죄 발생 위험을 최소화할 수 있도록 가이드라인을 제시하고 있으며 디자인 리뷰 과정에서 범죄예방 환경설계의 적용 여부를 확인하도록 관련 조항 명시
- 지자체 사업의 경우 관련 조례 및 지침을 통해 수행되는 경우도 있지만, 조례 규정 없이 진행되는 경우도 있음

지방자치단체별 범죄예방 관련 조례

조례	광역자치단체	기초자치단체
범죄예방 도시디자인 조례	부산, 광주, 울산	부산 동래구, 북구, 사상구, 수영구, 영도구, 해운대구
범죄예방을 위한 환경 디자인 조례	경기도	-
범죄예방 디자인 조례	-	서울 동작구
범죄예방 도시환경디자인 조례	-	부산 사하구
범죄예방 관련 환경설계 지침	-	양산시

- 범죄예방 환경설계 관련 사업을 위한 근거 법 제정 필요
  - 근거 법령은 범죄예방, 생활안전, 교통안전 등 삶의 모든 부분에서 작동할 수 있도록, 기초적인 법질서 준수라는 기본 전제하에 시행되어야 함(깨진 창문 이론)

#### 국가의 법질서 수준은 사회 안전을 유지하는 차원을 넘어 국가경쟁력을 결정하는 주요 요소이며 경제성장과 밀접한 상관관계 형성

우리나라의 법질서 수준은 200여 개 국가 중 46위, OECD 34개국 중 27위로 홍콩이나 대만, 칠레보다도 낮은 수준이며, 지난 5년간 지속적으로 하락 중(세계은행 법지수 평가, 2013)

우리나라가 OECD 평균 법질서 수준을 유지했을 경우, 같은 기간 연평균 약 1%(2007년 기준 약 10조 원)의 경제성장을 추가로 이루었을 것으로 예상(한국개발연구원, 2007)

- 또한 근거 법령 제정을 통해 사업을 지속적으로 운영할 수 있는 조직 및 예산을 규정하여야 함
- 법령의 주요 내용에는 사업을 수행하는 지자체, 중앙정부 및 유관기관 등의 추진체계와 각 기관의 의무, 사업계획 및 내용 등이 포함되어야 함. 이를 통해 안심마을과 같이 물리적인 시설계획뿐만 아니라 커뮤니티를 활성화할 수 있어야 함
- 특히, 시범사업 후 지속적인 관리를 통해 사업의 효과가 유지될 수 있도록 하는 내용이 포함되어야 함

### 지속적인 사업운영을 위한 제도화 필요

- 지속적인 사업운영을 위해서는 가이드라인의 연구개발을 통해 사업에 적합한 매뉴얼 제작 및 보급이 필요함
  - 국내에서 진행되는 범죄예방 관련 사업들은 대부분 체계적인 매뉴얼 없이 자체적으로 계획을 수립하여 진행되므로 사업을 수행하기 위한 과정의 일관성이 부족
  - 다양한 전문가가 계획수립에 참여하지만, 사업의 활성화 및 대중화를 위해서는 일련의 사업과정 및 계획수립을 위한 매뉴얼 필요
  - 국내 타 부처에서 발행한 가이드라인 및 해외 가이드라인을 참고해서 시범사업의 공통적인 절차 및 계획수립 방안을 작성하고, 시범사업 시행을 통해 환류할 필요가 있음
- 또한 국내 다양한 곳에서 시행되는 사업의 결과를 총괄적으로 고찰할 수 있는 중간지원조직이 필요함
  - 중간지원조직은 사업을 시행할 수 있도록 매뉴얼을 개발 및 보급하여야 함
  - 또한 국내 실정에 맞는 사업 시행을 위해 사업 과정 및 결과를 연차별로 연구개발하여, 적합한 범죄예방 방안과 한국형 범죄예방 사업모델을 정립하고 이를 보급하여야 함

유광흠 선임연구위원 (044-417-9649, khyu@auri.re.kr)

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



auri brief 원문



관련 연구보고서





# 미집행 도시공원 관리체계 및 제도 개선 제안

이상민 연구위원, 심경미 부연구위원

**주제어** 미집행 도시공원, 자동실효, 관리체계, 평가지표

## 요약

- 2020년 미집행 도시공원의 자동실효를 앞두고 있으나 공원관련 업무의 수행주체인 지자체는 이에 대한 실질적인 대응방안을 마련하기에 한계가 있음
- 현재 미집행 도시공원의 문제 해결을 위해서는 예산 확보도 중요하지만 무엇보다도 도시공원으로서의 기능성, 생활인프라로서 형평성, 예산집행의 효율성, 의사결정의 합리성 등을 고려한 미집행 도시공원 관리체계가 필요하며, 이를 통해 미집행 도시공원 사업의 집행여부 및 우선순위 결정, 현실적인 실행 계획 등을 마련해야 함
- 미집행 도시공원의 체계적인 관리는 토지의 효율적인 이용과 관리는 물론이고 향후 집행계획 수립을 통해 토지소유주에게 미래에 대한 예측가능성을 제시하여 불필요한 민원을 해소할 수 있으며, 궁극적으로는 국민에게 제공되는 공원서비스의 질적 향상에도 기여할 수 있음

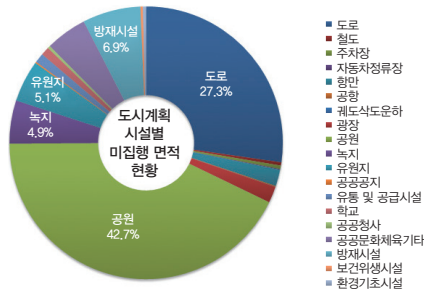
## 정책제안

- 각 지자체가 미집행 도시공원에 대한 정확한 현황진단 및 집행의 우선순위 결정, 구체적인 실행방안 마련 등 체계적인 관리계획을 수립할 수 있도록 관련 법령「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제85조(단계별 집행계획의 수립)를 개정, 이를 의무화할 필요가 있음
- 특히 도시공원에 대해서는 공원녹지기본계획 수립지침을 개정하거나 별도의 관리계획 수립지침을 마련하여 타 도시계획시설과 다른 관리계획 수립이 필요함

## 01 국내 미집행 도시공원 현황과 문제점

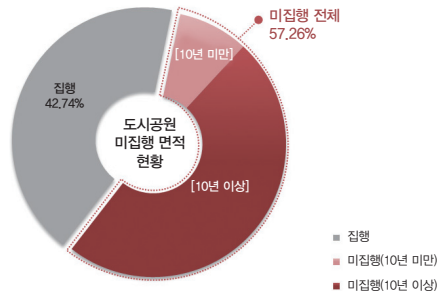
### 국내 미집행 도시공원 현황

- 일단의 부지가 도로나 공원 등의 도시계획시설로 확정·고시되었으나 10년 이상 방치되고 있는 장기미집행 시설은 전국적으로 931km<sup>2</sup>, 서울 면적의 1.53배에 달하고 있으며, 이 가운데에서 공원은 가장 큰 면적(약 600.9km<sup>2</sup>, 42.7%)을 차지하고 있음<sup>1)</sup>
- 전국 도시공원의 면적은 1,049km<sup>2</sup>이나, 이 가운데 약 57.26%(약 600km<sup>2</sup>)정도가 미집행 상태로 남아 있으며, 이 중 10년 이상된 장기미집행 도시공원 면적은 약 85%를 차지함



시설별 미집행 면적현황 비율

참조 : 국토교통부 도시계획현황통계 기준, 2013



도시공원 미집행 면적현황 비율

참조 : 국토교통부 도시계획현황통계 기준, 2013

### 2020년 미집행 도시계획시설결정 자동실효 예정

- 1999년 헌법재판소는 장기미집행 도시계획시설에 대해 “토지의 사적 이용권이 배제된 상태에서 토지소유자로 하여금 10년 이상을 아무런 보상없이 수인하도록 하는 것은 공익실현의 관점에서도 정당화될 수 없는 과도한 제한으로서 헌법상의 재산권 보장에 위배된다고 보아야 한다”<sup>2)</sup>고 판단, 헌법불일치 판결을 내림
  - 2020년까지 20년 이상 미집행 도시계획시설에 대한 특별한 조치가 없을 경우, 2020년 7월 1일 이후 시설결정이 자동실효 예정임
  - 도시공원의 경우, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」<sup>3)</sup>에서 고시일로부터 10년이 되는 날(2015년 10월 1일)까지 공원조성계획 고지가 없을 경우 다음날부터 실효가 된다는 내용이 추가되어, 2005년 10월 1일 이전에 결정·고시된 도시공원의 경우에는

1) 국토교통부가 2014년 9월 3일 발표한 '도시 및 건축규제 혁신방안'과 2013년 국토교통부 도시계획현황통계 참조

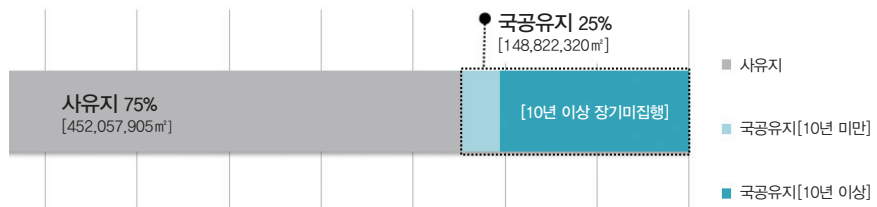
2) 「도시계획법」, 제6조 위헌소원 관련 1999. 10. 21. 97헌바26 전원재판부 판결문 참조

3) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」, 제17조(도시공원 결정의 실효) ① 도시공원의 설치에 관한 도시·군관리계획결정은 그 고시일부터 10년이 되는 날까지 공원조성계획의 고시가 없는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조에도 불구하고 그 10년이 되는 날의 다음 날에 그 효력을 상실한다.

2015년 10월 1일까지 공원조성계획을 결정·고시해야 하고 고시일로부터 20년까지 사업을 시행해야 함

## 미집행 도시공원 실효에 대한 대응 미비

- 2013년 기준으로 미집행 도시공원을 해결하기 위해서 필요한 사업비(보상비+시설비)는 대략 49조 원으로 추정되며, 2020년 실효 대상이 되는 10년 이상 미집행 도시공원의 사업에만 약 41조 원이 필요할 것으로 예상함
  - 그러나 현재 공원집행 관련 업무의 수행주체인 지자체는 대부분 재정상태가 열악하여 도시공원으로 결정된 사유지에 대한 토지매입(보상)조차 어려운 실정임
- 미집행 도시공원 가운데 사유지 면적은 452km<sup>2</sup>로 약 75%, 국공유지 면적은 149km<sup>2</sup>로 약 25%를 차지하며, 2020년 실효 대상이 되는 미집행 도시공원 중 사유지가 약 76%, 국공유지가 약 24%임
  - 국공유지만 실효 대상에서 제외되더라도 미집행 도시공원 문제해결에 상당한 도움이 될 것이나 현재는 사유지나 국공유지 모두 실효 대상임



소유 유형별 미집행 도시공원 면적 현황 비율

참조 : 국토교통부 도시계획현황통계 기준, 2013

- 현재 각 지자체는 미집행 도시공원의 집행여부와 함께 해제 이후 발생하게 될 여러 상황이나 향후 대책 등 미집행 도시공원에 대한 대응방안을 찾고자 노력하고는 있으나 현실적으로 실질적인 대응책 마련에는 한계가 있음
  - ‘도시관리계획 수립지침’에서 도시관리계획 수립시 도시계획시설 결정고시일부터 10년 이상 집행되지 않은 모든 시설에 대해 재정비계획을 수립해야 하며, 도시공원은 공원기능을 상실하거나 기존 건축물이 있는 경우, 불합리하게 지정된 공원의 경우에 조정 또는 축소 등을 검토할 수 있으나 실제 구체적인 계획 수립이 어려움
  - 국토교통부는 ‘도시관리계획 수립지침’(국토교통부 훈령 제130호)에서 도시자연공원 또는 근린공원 중 해제되는 공원은 가급적 보전녹지지역으로 지정하라고 유도하고 있으나 현실적으로 불가능함
  - 또한 2014년 12월 ‘장기미집행 도시·군도시계획시설 해제 가이드라인’을 발표, 지자체

의 장기미집행 시설에 대한 대책 마련을 독려하고 있으나 이는 장기미집행 시설에 대한 '해제' 관점의 접근으로, 자동실효를 대비한 종합적인 대응방안으로 보기 어려움

## 02 미집행 도시공원 관리의 필요성

### 도시관리 측면

- 2020년 도시공원 실효에 대한 구체적인 대응방안 마련과 함께 해제 예상지역의 향후 관리방향에 대해 도시차원의 면밀한 검토가 필요함
  - 실효제 실시 이후 불합리한 시설결정에 의한 여러 문제가 해소되어 토지의 효율적 이용이 가능하게 되었으나 개발압력이 높은 수도권이나 일부 도시에서는 각종 개발행위에 따른 난개발과 함께 교통 체증, 조망권 침해, 공원녹지를 비롯한 기반시설 부족 등 공공서비스의 문제를 야기할 수 있음
- 재정여건이 열악한 지자체에서 미집행 도시공원 사업을 추진하기 위해서는 정확한 현황진단과 함께 사업추진의 시급성, 합리적인 절차 및 기준 등을 포함하는 실현가능한 실행계획 수립, 예산 우선집행의 필요성을 명확히 제시해주어야 함
  - 현재 미집행 도시공원에 대한 각 지자체의 관리는 현황파악이나 민원 대응 수준에 머무르고 있어 미집행 도시공원에 대한 현황진단이나 사업 추진을 위한 구체적인 실행방안 마련에 한계가 있음
- 적절치 않거나 지자체 차원에서 과도하게 결정된 도시공원에 대한 시설해제 측면에서도 현재 토지의 이용 상태나 주민의 이용행태, 향후 활용가능성, 주변 지역 측면의 공원녹지 분포 등 정확한 현황분석을 바탕으로 한 합리적 의사결정이 필요함

### 공원이용 측면

- 현실적으로 미집행 도시공원의 문제는 해당 지자체 능력으로만 해결할 수 없으므로 지역 주민, 기업 등 다양한 주체의 참여가 필요하며, 이를 위해서는 먼저 지자체가 미집행 도시공원의 현황 및 관련 여건, 향후 집행계획 등 기본적인 관리방향을 설정하고 이에 따라 시민참여를 유도해야 함
  - 미집행 도시공원의 실효는 시민들의 생활과 밀접한 관련이 있으나 현재 이에 대한 정보나 인식이 부족하여 문제 해결을 위한 사회적 공감대 형성이나 참여를 유도하기 어려운 실정임

### 토지소유 측면

- 미집행 도시공원의 체계적인 관리는 실현가능한 집행계획 수립이 가능하므로 토지 소유자에게 미래에 대한 예측가능성을 제시해 줄 수 있고, 이를 통해 미집행 문제해결에 대한 지자체 의지를 표명하여 불필요한 민원을 해소할 수 있음
  - 실효제 도입으로 장기간 미집행 상태에서 토지에 대한 재산권 행사를 할 수 있게 되었지만, 한편으로는 개발이 어려운 토지의 경우 이제까지 받았던 재산세 감면(50%) 혜택이 사라져 토지소유주에게 부담이 되어 다른 문제를 야기할 수 있음

## 03 미집행 도시공원 관리체계 제안

### 미집행 도시공원 관리의 기본방향

- 미집행 도시공원의 체계적인 관리
  - 미집행 도시공원의 집행여부나 우선추진사업 등의 결정에 따라 해제, 부분해제, 우선 집행, 차순위집행 등 각 관리유형을 구분, 각각에 적합한 절차나 자원 마련방안, 향후 관리방향 등 미집행 도시공원을 종합적으로 다룰 수 있는 관리체계를 구축함
- 사업의 집행여부 및 사업추진 우선순위의 합리적 결정
  - 한정된 예산으로 사업을 추진하기 위해서는 지역 여건, 사업의 효과나 중요도, 시급성 등을 종합적으로 검토하여 사업의 우선순위를 결정해야 하므로 지역의 정확한 현황진단과 분석을 바탕으로 한 객관적인 기준과 합리적인 의사결정과정을 제시함
- 실현가능한 실행방안 마련
  - 사업의 집행여부 및 우선순위 결정 이후 각 도시공원의 여건이나 추진 상황에 따라 적절한 예산 확보 및 사업추진 방법 등 구체적인 실행방안을 검토함

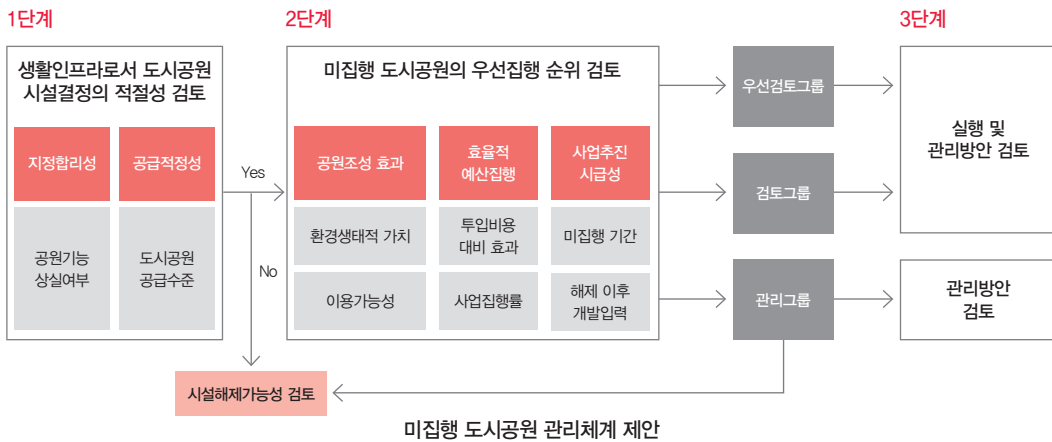
### 미집행 도시공원 관리의 기본원칙

- 기능성
  - 도시공원 조성의 근본취지에 적합하고 기본적인 도시공원의 기능을 충족해야 함
- 형평성
  - 도시공원은 중요한 생활인프라이므로 지역 내 소외되는 주민이 가능한 적어야 하며, 기초적인 생활수준을 유지하기 위해서는 최소 기준량 이상은 반드시 확보해야 함

- 효율성
  - 예산의 효율성 측면에서 가능한 최소의 비용 투입으로 최대의 사업 효과(수혜대상이나 공원면적의 확대 등)를 얻어야 함
- 합리성
  - 의사결정의 과정과 기준이 관련 주체들이 이해할 수 있도록 합리적이고 가능한 한 객관적이어야 함

## 도시공원 관리체계 구성 및 평가방법

- 도시공원 관리체계는 공원이정의 합리성과 형평성을 고려하여 1차적으로 지정해제가 가능한 미집행 도시공원의 여부를 판단하는 단계(1단계)와, 기본원칙에 따라 도출된 3가지 주요 평가항목 및 6가지 세부지표에 대해 개별 공원의 수준을 평가하는 단계(2단계)로 구성됨



- 1단계 평가내용 및 방법
  - 먼저 지정합리성 측면에서 미집행 도시공원에 대해 객관적으로 보았을 때 지정이 잘못 되었다고 판단되는 공원의 해제를 검토하는 과정임. 특히 지역 주민들의 이용 가능성을 공원의 주요기능으로 판단하여 공원의 입지를 중점적으로 검토하고, 이외 면적과 형태의 적절성 및 인근지역 내 중복지정 여부 등을 확인함
  - 다음은 지정합리성 평가를 통해 선별된 미집행 도시공원이 위치한 지역에 공급이 부족한지 여부를 파악, 공급이 적정한 경우 해제검토 대상으로 구분함. 이때 공급적정성(형평성)을 평가하여 판단하는데, 공급적정성은 공원의 수요량과 공급량을 인구수로 환산하여 그 차이 값으로 계산함



1단계 평가과정 예시

## • 2단계 평가내용 및 방법

- 2단계는 사업추진의 우선순위 그룹을 선정하는 과정으로, 크게 3가지 평가항목(공원 조성의 효과, 예산집행의 효율성, 사업추진의 시급성)에 따라 각각의 세부지표를 도출하고 이를 점수화하여 각 지표별 점수를 공원별로 합산함
- 등급이 정해져 있거나 단위구분이 용이한 지표는 그대로 그 수치를 점수화하였으며, 연구의 분석결과로 얻어지는 일부 지표(이용 가능성, 비용대비 효과)의 경우 공원별 수치를 내림차순으로 정렬하여 4분위로 나누어 점수화함
- 또한 전문가 설문조사 실시, AHP기법을 적용하여 평가지표에 대한 가중치를 산정함

## 2단계 평가지표 및 방법

기본원칙	평가항목	평가지표	수집자료 및 분석방법	단위		점수	가중치						
기능성 형평성	공원조성 효과	환경생태적 가치	국토환경성평가지도	등급	1등급	10	0.290						
					2등급	7							
					3, 4등급	4							
					5등급	1							
		이용가능성 <sup>4)</sup>	10분 이내 접근 가능한 인구 수	명	상위 25% 이내	10	0.315						
					26~50%	7							
51~75%	4												
상위 75% 초과	1												
형평성 효율성	효율적 예산집행	투입비용 대비 효과 <sup>5)</sup>	조성시 비용대비 수혜주민 수 (공원별 상대순위)	명/ 백만원	상위 25% 이내	10	0.194						
					26~50%	7							
					51~75%	4							
					상위 75% 초과	1							
		기존 사업집행률 <sup>6)</sup>	현재 진행비율	%	75% 초과	10	0.054						
					75~51%	7							
					50~26%	4							
					25% 이하	1							
					효율성 합리성	사업추진 시급성		미집행 기간	미집행 기간	기간	20년 이상	10	0.059
											10년 이상	5	
10년 미만	1												
해제 이후 개발압력	용도지역 지구 지정 현황	상/중/하	높음	10			0.088						
			보통	5									
			낮음	1									

4) 직선거리가 아닌 실제 네트워크 거리를 계산하여 500m 이내 접근이 가능한 인구수를 평가함

5) 조성비용 대비 수혜 인구의 수로 평가함. 즉 매입비용 백만원당 인건 수혜 주민수로 산정하고 수혜 범위는 유형별 도시공원의 유치거리를 기준으로 함

6) 결정면적 대비 조성완료 면적을 산정하여 평가함

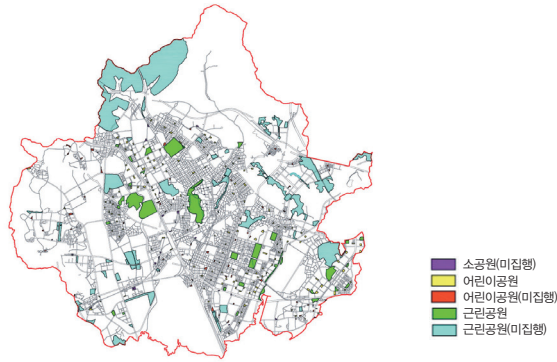
## 04 수원시 미집행 도시공원 관리체계 적용

### 수원시 미집행 도시공원 관련 현황진단(2014. 5 기준)

	소공원	어린이공원	근린공원	역사공원	문화공원	수변공원	체육공원	
도시공원 현황	68	215	86	4	8	31	5	= 417
								약 16.4km <sup>2</sup> (수원시 면적의 13.5%)
미집행 도시공원 (조성 중 + 미조성) 현황	58	31	37	3	5	30	3	= 167
								약 8.8km <sup>2</sup> (공원조성 결정 면적의 53.7%)

#### • 수원시 1인당 공원면적

- 2014년 인구 기준, 수원시 1인당 공원면적은 13.7m<sup>2</sup>로 나타나고 있으나 2020년 실효 예상 면적 약 5.5km<sup>2</sup>를 제외하면 1인당 공원면적은 9.6m<sup>2</sup>가 되어 2020년 수원시 도시 기본계획 지표인 12.5m<sup>2</sup>에 미치지 못함



수원시 미집행 도시공원 현황(생활권공원)

#### • 근린공원

- 미집행 면적이 6.6km<sup>2</sup>로, 전체 미집행 도시공원의 75%를 차지함
- 대부분 지치대공원이 차지(약 4.3km<sup>2</sup>)하고 있는데, 이 경우 법인과 다수의 개인소유지가 혼재하고 있어 집행뿐만 아니라 토지 활용에도 한계가 있을 것임. 또한 영흥공원이나 숙지공원의 경우 공원조성 필요성은 높으나 동시에 개발압력이 높아 사업추진에 어려움이 예상됨

#### • 어린이공원

- 전체 어린이공원 215개소 중 31개소가 미집행 상태로, 집행률이 상대적으로 높음
- 2000년 이전에 결정된 어린이공원은 총 10개소 중 3개소(솔숲, 벌말, 인도내 공원)를



제외하고 7개소가 조성 완료되었으나, 2003년 이후 결정된 대부분의 미집행 도시공원은 지구단위계획이나 정비구역에 포함되어 장기적 접근이 필요함

- 소공원

- 2009년 이후 점차 지정이 늘어나 최근 5년 사이 39개소에서 68개소(2014년 기준)로 크게 증가했으며, 이 중 58개소가 미집행(19개소 조성중) 상태임
- 미집행 도시공원은 현재 개인소유의 단독주택 필지인 경우가 많고 특히 현재 24개소에 기존 건축물이 남아 있어 집행에 어려움이 예상됨
- 최근 면적 1,000㎡ 이상의 소공원이 지정되고 있어 향후 공원유형 변경에 대한 검토가 필요함

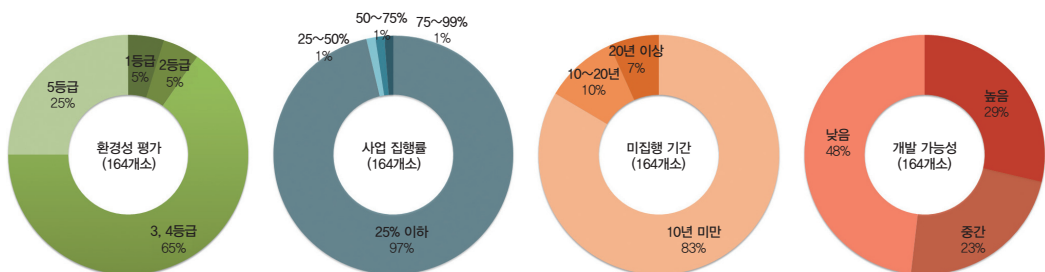
### 미집행 도시공원 관리체계 적용

- 1단계 : 공원 지정의 합리성 및 공급적정성 평가결과

- 1단계 평가에서 주변 토지이용상황을 검토하여 입지가 부적합하다고 판단되는 지역, 인근지역에 중복 지정된 경우 등 총 11개소(소공원 4개소, 어린이공원 4개소, 근린공원 3개소)가 도출되었으며, 이 중 공급적정성을 평가하여 3개소(인도내 공원, 벌터 어린이공원, 이목동 근린공원 등)는 해제검토 대상으로 선정하였고, 나머지 공급이 부족한 지역의 8개소는 2단계 평가를 진행함

- 2단계 : 공원별 우선순위 평가결과

- 수원시 미집행 도시공원 총 167개소 중 1단계 평가에서 해제검토 대상으로 선정된 3개소를 제외하고 164개소를 대상으로 3가지 항목, 6가지 세부지표에 대해 평가를 실시함



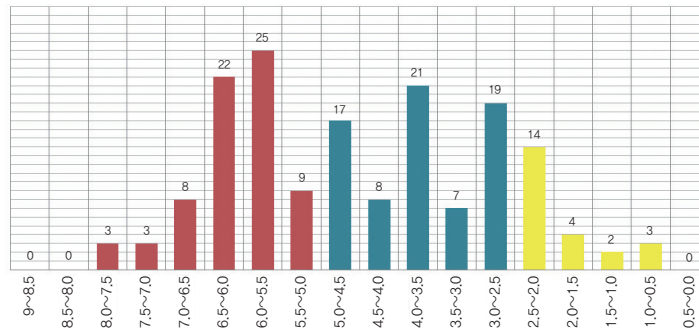
수원시 미집행 도시공원 지표별 평가결과

### 수원시 미집행 도시공원 평가 종합 및 분석

- 공원별 종합점수를 산정한 결과, 종합점수의 평균은 4.47점이고, 팔달구 인계동의

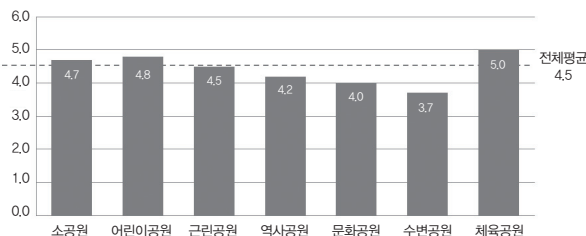
청소년문화 근린공원이 7.88점으로 가장 높은 순위를 차지함

- 현황분석에서 주요 이슈가 되는 공원으로 예상한 속지공원(6.61점), 솔숲 어린이공원(7.19점), 서낭재 어린이공원(6.90점), 영흥공원(5.74점) 등은 상대적으로 평균보다 높은 점수로 평가되어 사업추진이 시급한 것으로 판단됨
- 전반적인 점수 분포를 살펴보면, 평균에 해당하는 4.5점을 기준으로 좌우로 공원별 점수가 고르게 분포하고 있으며, 6.0~5.5점 사이에 분포하는 공원의 수가 25개소로 가장 많음. 특히 6.0점 이상 높은 점수를 받은 공원의 수는 35개소로 전체 미집행 도시공원의 약 20%를 차지하며, 2.5점 이하 낮은 점수의 공원도 23개소(14%)로 나타남

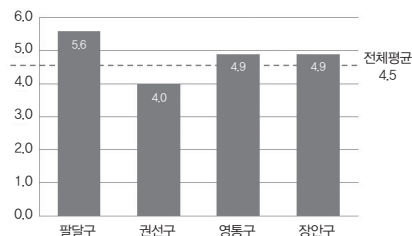


수원시 미집행 도시공원별 점수 분포도

- 도시공원 유형별로 살펴보면, 소공원과 어린이공원이 전체 평균인 4.5점 보다 약간 높게 평가되었으며, 주제공원(역사공원, 수변공원)의 경우 평균 이하의 점수를 나타냄
- 지역별로 종합점수의 편차가 크지 않으나 인구밀집지역에 해당하는 팔달구의 평균 점수가 5.6점으로 다소 높게 나타났는데, 이것은 최근 지정된 소공원이 많고 평균지가가 높아 이용 가능성과 투입비용 대비 효과와 해제이후 개발압력 지표에서 높은 점수를 받았기 때문이라고 판단됨



수원시 미집행 도시공원 유형별 종합점수



수원시 미집행 도시공원 지역별 종합점수

## 수원시 미집행 도시공원 관리방안

- 종합점수에 따라 미집행 도시공원을 크게 우선검토, 검토, 관리그룹으로 나눌 수 있음
- 우선검토그룹은 지역 내 공급이 필요하거나 조성 효과가 높은 지역에 위치한 공원이 주로 선정되었으며, 미집행 기간과 비용대비 효과를 고려하여 다시 세부 순위를 구분(최우선집행, 우선집행, 집행)할 수 있으며, 최종 의사결정시에는 공원의 여건이나 지자체 상황에 따라 그룹 내에서 조정이 가능할 것임
- 종합점수 2.5점 미만의 관리그룹은 추후 주변 미집행공원의 확보와 다른 개발사업의 진행 여부를 고려하여 지정해제까지도 검토할 수 있을 것으로 판단됨

	우선검토그룹	검토그룹	관리그룹
종합점수	5.0점 이상	5.0점 미만 ~ 2.5점 이상	2.5점 미만
집행/관리방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단기 조성을 목표로 조기 예산 확보와 집행계획 수립</li> <li>• 정부사업, 민간을 활용한 다양한 조성 수법 고려</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역여건별로 부분해제와 조성 여부 검토</li> <li>• 장기적인 관점에서 개별 공원별 세부평가 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지정해제를 검토하거나 다른 대안으로 관리</li> <li>• 상위그룹에 해당하는 공원 조성 시 영향 고려</li> </ul>
세부구분기준	1. 미집행기간 2. 비용대비 효과 3. 집행률	1. 미집행기간 2. 비용대비 효과 3. 개발압력	1. 조성중 여부 2. 상위계획현황
공원개소	70	71	23
면적	1,683,700㎡ (전체 미집행 면적의 약 19%)	6,940,682㎡ (전체 미집행 면적의 약 78%)	289,709㎡
주요공원	청소년문화, 조원, 마장산	생태, 노송, 지지대	고색동, 호매실동

수원시 미집행 도시공원 관리방안

## 05 관련 제도 개선방안 및 기대효과

### 미집행 도시공원 관리계획 수립 의무화 및 관련 지침 개정

- 각 지자체가 미집행 도시공원에 대한 현황파악과 집행 우선순위를 설정 하는 등 체계적인 관리를 위한 계획 수립을 의무화하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 85조(단계별 집행계획의 수립)를 개정할 수 있음
  - 특히 도시공원에 대해서는 별도의 관리 및 집행계획을 수립할 수 있도록 하고 이를 위해 관련 지침(공원녹지기본계획 수립지침)을 개정하거나 별도의 관리계획 수립지침을 마련할 수 있음

## 기타 미집행 도시공원 관리를 위한 관련 제도 개선 필요

- 국공유지 자동실효대상 제외 검토
  - 2020년 실효제는 헌법재판소가 사적 이용권 또는 재산권 침해 측면에서 문제가 있다고 판단한 것으로, 이것을 국공유지에까지 확대 적용하는 것에 대한 검토가 필요하며, 특히 현재 해제대상이 되는 20년 이상된 미집행 도시공원은 지자체로 권한이 이양되기 이전에 지정된 것들이 다수 포함되어 있음
  - 이를 위해 현재 관련 법령 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조(도시·군계획시설결정의 실효)에 ‘국공유지 실효 대상 제외’ 내용 포함을 검토할 수 있음
- 도시자연공원구역에 대한 제도 정비방안 마련
  - 미집행 도시공원 해소 방안으로 도입한 도시자연공원구역의 제도적 한계를 해결하기 위해 관련 규정 개정 및 구체적인 도시관리방안 등의 검토가 필요함
- 미집행 도시공원 실효 대비 다양한 제도의 도입 검토
  - 장기적으로 해제 이후 개발되지 않은 토지소유주의 민원이나 불만에 대응하고, 미집행 도시공원 실효에 따른 부족한 공원녹지 확보를 위해 녹지활용계약 등의 기존 제도 보완이나 장기임대계약, 장기매수협약 등의 새로운 제도 도입을 검토해야 함

## 기대효과

- 미집행 도시공원의 관리는 도시관리 차원에서 합리적인 집행과 관리는 물론이고 궁극적으로 국민에게 제공되는 공원서비스의 질 향상이 가능함
- 미집행 도시공원의 체계적인 관리를 통해 향후 집행계획을 수립함으로써 토지소유자에게 미래에 대한 예측가능성을 제시해 줄 수 있고, 이를 통해 미집행 문제해결에 대한 지자체 의지를 표명하여 불필요한 민원을 해소할 수 있음
- 미집행 도시공원 관리체계는 조성된 공원의 유지관리와 연계하여 향후 도시차원에서 도시공원 종합관리체계를 구축할 수 있음

이상민 연구위원 (044-417-9642, smlee@auri.re.kr)

심경미 부연구위원 (044-417-9654, kmisim@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서



# 공사중단 건축물 실태조사 추진 및 제도 개선 방안

임유경 부연구위원, 임현성 연구원

**주제어** 공사중단 장기방치 건축물, 공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법, 실태조사

## 요약

- 2013년 5월 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등을 위한 특별조치법」이 제정되어 건축물 방치 문제에 공공이 개입할 수 있는 법적 근거가 마련되었음
- 상기법 제4조에 따라 국토교통부장관은 국가 정책방향 설정 및 예산 집행의 근거를 마련하고 지역 단위의 맞춤형 정비계획 수립을 위한 기초자료를 구축하기 위해 2년마다 공사중단 건축물 실태조사를 실시함
- 공사중단 건축물 실태조사 절차와 항목, 책임 주체를 제시하여 향후 국토교통부의 '공사중단 건축물 실태조사'의 효율적 시행 기대

## 정책제안

- 실태조사 대상과 절차를 명확하게 설정하고 중앙정부와 지자체, 전문조사기관의 역할을 정립할 필요
  - 실태조사는 대상의 한정, 사전조사, 현장조사, 심층조사의 네 단계로 구분하고 방치 정도에 따라 순차적으로 진행할 필요가 있음
  - 기초지자체는 세운터 정보를 기반으로 '잠정 방치건축물'을 목록화하여 현황 관리 및 상시적인 모니터링을 실시하는 한편, 국토교통부와 전문조사기관은 '확정 방치건축물'에 대한 현장점검과 정밀점검을 수행해야 함
- 공사중단 건축물을 체계적으로 관리하기 위한 제도 개선 및 재정 지원 필요
  - 착공신고 이후 사용승인 신청 이전에 공사중단 여부를 판단하기 위한 「건축법」상 신고 절차를 마련할 필요
  - 위해(危害)를 방지하기 위해서 공공부문의 강제집행 권한을 강화할 필요가 있으며, 실태조사 수행 및 정비를 위한 재정 지원 필요

## 01 공사중단 건축물 실태조사 배경과 의미

### 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등을 위한 특별조치법」 제정

- 공사중단 장기방치 건축물은 도시의 미관을 저해할뿐 아니라 주변 환경에 부정적 영향을 미침
  - 건축물 방치가 장기화될 경우 각종 범죄 장소로 이용되거나 청소년들의 비행 장소로 활용되는 등 주변 환경에 부정적 영향을 미치며, 이미 설치된 구조물과 자재 관리가 제대로 이루어지지 않을 경우 안전사고가 발생할 우려
- 2013년 5월 22일 공사중단 현장의 미관을 개선하고 안전을 확보하며 국토 이용의 효율성을 높이기 위해 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등을 위한 특별조치법(이하 방치건축물정비법)」이 제정되어 2014년 5월부터 시행
  - 「방치건축물정비법」에서는 국토교통부가 정비기본계획을 수립하고 시·도에서 정비계획을 수립한 후 정비를 추진하도록 하는 등 방치건축물 문제에 대한 공공 부문의 책임과 권한을 규정

### 공사중단 건축물 실태조사의 의미

- 공사중단 건축물에 대한 국가 정책방향 설정 및 예산 집행 근거
  - 공사중단 건축물 문제에 공적 자금을 투입하는 것은 건축주의 도덕적 해이(moral hazard)를 유발할 우려가 있으므로 실태조사에서 정책 방향 설정과 예산 집행의 명확한 근거가 마련되어야 함
- 사적(私的) 재산권 행사에 대한 공공 개입 타당성을 확보하기 위한 근거 자료
  - 민간이 소유한 토지에서의 건축 행위는 헌법에서 보장하는 재산권 행사에 대해 공권력을 행사하기 위해서는 주변 지역에 위해(危害)를 끼친다는 사회적 합의가 형성되어야 함
- 지역 단위의 맞춤형 정비계획 수립 및 정비 시행을 위한 기초 자료
  - 시·도별로 방치건축물 정비 방향을 설정하고 건별로 정비 방법을 결정하여 이를 집행하기 위해서는 방치건축물 상태와 위해 정도, 철거 필요성 또는 재개 가능성에 대한 사전 검토가 이루어져야 함

### 공사중단 건축물 실태조사 목표

- 방치건축물 발생 특성과 문제 이해

- 실태조사의 첫 번째 목표는 문제 양상을 전반적으로 이해하는 것임: 전국 단위와 시·도별 방치건축물 발생 건수와 분포, 건축물 규모·용도와 방치 원인, 방치 기간을 전반적으로 파악할 필요
- 주변 지역에서의 위해(危害) 여부 및 정도 규명
  - 두 번째 목표는 민간 소유물에 대한 공공 개입 근거를 마련하기 위해 주변 지역에서의 위해 정도를 확인하는 것임: 대지·건축물과 부속건축물의 안전 상태, 외부인 접근을 제어할 수 있는 잠금장치 유무, 관리 상태 파악 필요
- 공공 개입 수준 및 정비 방향 설정을 위한 근거 도출
  - 세 번째 목표는 방치건축물 정비 방향을 결정하기 위한 합리적 근거를 제시하는 것임: 공정률, 안전 상태, 사업타당성 검토가 필요하며, 철거 또는 정비시 소요되는 예산을 추정할 필요

## ● 02 공사중단 건축물 실태조사 방법 검토

### 공사중단 건축물 실태조사 수행의 기본 전제 및 원칙

- 방치의 심각한 정도와 정비 필요성을 고려하여 대상을 한정
  - 착공 이후 준공이 지연되어 지역에 물리적·경제적·사회적 갈등을 초래하거나 우려되는 건축물을 대상으로 하는 것이 원칙이나 실태조사의 인력·기간·예산의 한계를 고려할 때 방치 수준의 심각성과 정비의 시급성을 고려하여 대상을 한정할 필요
  - 공사중단 시점과 기간을 주요 기준으로 적용하되 민원과 소송을 통해 해당 지자체가 심각한 문제 사례로 인지하고 있는 시설을 우선적으로 파악할 필요
- 실태조사를 효율적으로 진행하기 위해 조사 절차를 구분하고 관련 주체의 역할 규정
  - 업무 내용과 난이도에 따라 조사 업무 절차를 명확하게 규정하고 절차별 관리주체, 책임점검자와 점검원의 역할명시, 조사비용 지급 기준을 마련할 필요

### 공사중단 건축물 실태조사 절차 및 항목 제한

- 공사중단 건축물 실태조사 절차를 1) 대상의 한정, 2) 사전조사, 3) 현장조사, 4) 심층조사의 네 단계로 구분하고 각 업무별 목표 및 관련 주체를 아래 그림과 같이 정함

구분	1. 대상 한정	2. 사전조사	3. 현장조사	4. 심층조사
목적	우려시설 선별	방치여부 확인	유해정도 확인	처분 및 활용 가능성 검토
주체	기초지자체	기초지자체	국토교통부 또는 전문조사기관*	국토교통부 또는 전문조사기관
방법	대상시설 선정·정리	공부 및 관련자 면담조사	현장조사	재산 및 경매 현황 등 파악, 심층분석

공사중단 건축물 실태조사 기본절차

• 조사 절차별로 조사 항목을 아래와 같이 설정

- 대상의 한정: 건축 인·허가 자료를 확인하여 심각성이 제기되는 시설을 선별하고 민원이 다수 제기되는 시설을 중점 실태 조사 대상으로 한정
- 사전조사: 관련 기본 현황자료의 수집과 관련자 인터뷰를 통해 방치 상태를 예측하고 현장조사 기초자료 준비
- 현장조사: 현장 방문 및 육안 점검을 통해 방치 정도와 유해 여부를 판단하고 심층 분석을 위한 자료 수집·정리
- 심층조사: 재산가치, 분쟁 현황과 유해성을 종합적으로 판단하여 건축물 처분 결정을 위한 근거 제공

공사중단 건축물 실태조사 절차별 검토사항

절차	검토사항
1단계 대상의 한정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축 인·허가 사항(승인일자, 착공일자 등)</li> <li>- 민원 제기 사항</li> <li>- 소재지, 대지면적, 건축면적 등 물리적 현황</li> </ul>
2단계 사전조사	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 당초 개발계획 개요</li> <li>- 대상 건축물의 인·허가 설계도서 현황(계획서, 배치도, 평면도)</li> <li>- 조사시점 현재 공정률(감리보고서 기준)</li> <li>- 공사중단 시점 및 기간</li> <li>- 용도지역·지구, 토지이용계획 등 공법상 제한사항</li> <li>- 개발 및 공사진행 일정</li> <li>- 공사중단의 직·간접적 원인</li> <li>- 공사중단 건축물에 대한 행정조치</li> <li>- 위치도면, 현황사진</li> </ul>

\* 「방치건축물정비법시행령」 제3조 제2항에서는 국토교통부가 실태조사를 한국감정원, 한국자산관리공사, 한국토지주택공사, 국토연구원, 그 밖에 국토교통부장관이 인정하여 고시하는 자에게 의뢰할 수 있다고 규정함



절차	검토사항
3단계 현장조사	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 방치 건축물의 유해등급 분류</li> <li>- 계획 중인 건축물의 수요성 분석</li> <li>- 보유중인 미 시공 자재의 종류, 수량 및 보관상태</li> <li>- 공사중단 이후 공사장 관리상태</li> <li>- 부근상황, 가로조건, 획지조건 등 제반 입지여건</li> <li>- 인접건축물 현황</li> <li>- 손계(무너져 내림) 우려 등 대지의 안전상태</li> <li>- 지상·지하 지장물 현황</li> </ul>
4단계 심층조사	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 토지 등기부 등본 권리내역</li> <li>- 소송 및 경매·공매 진행여부 및 과정</li> <li>- 유치권 등 권리관계 내역</li> <li>- 토지의 개별공시지가, 예상 보상금액</li> <li>- 유사 건물의 예상 신축단가</li> <li>- 공정률 대비 예상 건물가치</li> <li>- 토지 및 건물 수용 시 예상 보상추정액</li> </ul>

## 공사중단 건축물 실태조사 예상 문제점 및 개선방향

- 대구광역시 전역과 경기 일부지역에 위치한 공사중단 건축물 11개소를 대상으로 한 시범 실태조사 결과를 토대로 조사 단계별로 문제점을 도출하고 개선방향을 제시
- (조사 대상 확정 단계) 방치 여부 검증 부실로 인한 확인 절차 강화 필요
  - 문제점: 건축허가 후 착공하지 않은 사례가 방치건축물로 분류되거나 공사중단 시점과 원인이 불분명한 사례 발생
  - 개선방향: 민원이 제기된 건축물을 방치 우려 시설로 보고 현장 확인 후 방치건축물로 확정. 담당자가 공사중단 시점을 파악할 수 있도록 신고 절차 마련 필요

### 공사중단 건축물 대상 확정 단계에서의 문제점 및 개선방향

구분	문제점	개선방향
실태조사 목록확정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 착공신고 후 실제 공사가 진행되지 않은 경우에도 공사중단 건축물 대상목록에 포함됨(기초공사도 진행되지 않음)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지자체에서 대상여부 확인 필요(나대지 등으로 대상에서 제외 의견제시)</li> </ul>
공사중단 시점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사중단 시점이 불명확함</li> <li>• 착공일자 이후를 기준으로 관련자료 확인, 탐문, 관리대장 확인 일자 등을 기준하여 경과월수 등을 추정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사중단 시 관할 행정기관 신고의무화</li> </ul>

- (사전조사 단계) 자료 확보와 체계적인 이력관리 필요
  - 문제점: 지자체별로 공사중단 건축물 보유 자료의 질과 양의 편차가 크고 방치기간이 장기화될수록 문서 관리에 소홀한 것으로 나타남. 특히 토지 면적이 변동되거나 설계 변경으로 연면적·층수 등이 바뀔 경우 해당 사항이 누락되는 경우가 빈번하게 발생하여 대지와 건축물의 현황 파악이 어려움

- 개선방향: 설계도서를 포함한 관련 서류 일체를 확인하여 허가일, 착공일, 공사중단일, 사진 및 위치를 최신 정보로 주기적으로 갱신할 필요, 관리 책임자를 지정하고 책임 권한을 부여할 필요

공사중단 건축물 사전조사 단계에서의 문제점 및 개선방향

구분	문제점	개선방향
소재지	• 건축물이 여러 필지에 걸쳐 입지하는 경우(연접 건설사업장의 경우 대표 필지만 표기하여 조사에 혼선, 관련지번 파악필요)	• 사업장 내 관련 지번 전부를 확정하여 표기
대지면적	• 여러 필지에 건축물을 신축하는 경우(장기간 방치로 토지가 분할, 합병되어 토지면적의 변동, 지번 변동이 있어 최종면적, 변동원인 파악 필요) • 분할·합병사유(도시계획시설 도로, 공원 분할, 주변토지 추가 매입 합병 등)	• 토지대장면적과 비교하여 사업장 대지면적 최종 확정
연면적	• 설계변경으로 인한 연면적 변동(여러차례 설계변경으로 인해 최종 연면적을 파악하기 어려움)	• 설계변경 변동내역을 정리하여 최종 연면적 확정
층수	• 설계변경으로 인한 층수 변동(설계변경으로 최종 지하층수, 지상층수가 당초와 변경된 경우)	• 설계변경 최종내역을 정리하여 최종 층수 확정
허가, 착공서류 설계도서	• 방치건축물 관련서류가 오래되어 서류확인이 어렵고 불편 • 관련서류가 많아 모두 열람하기에 시간이 많이 소요되고 자료 복사 협조에 불편 및 개인정보유출 우려	• 최종필수서류(허가, 착공서) 및 필수설계도서 작성(설계 개요, 배치도, 기준평면도 등) • 최종 확인 후 별도보관 및 전산화(세움터) 필요

• (현장조사 단계) 육안조사 중심의 항목 설정 및 조사기준 객관성 확보 필요

- 문제점: 대부분의 방치 현장은 소유주와 연락하기가 어렵고 유치권 행사로 인해 내부 진입이 어려움. 따라서 구조안전, 위해도, 공정률을 육안검사로 판단해야 하나 명확한 기준이 부족하여 시설별로 조사 결과 상이
- 개선방향: 방치기간·공정률·위해도·관리상태를 육안으로 판단할 수 있도록 항목 및 기준 설정 필요

공사중단 건축물 현장조사 단계에서의 문제점 및 개선방향

구분	문제점	개선방향
현장 출입에 한계	• 국토교통부가 실태조사를 위한 조사자 증표 발급(대부분 사업장이 폐쇄되어 출입하기가 곤란하고, 현장관리인 또는 유치권자의 경우 실태조사 관련 내용을 몰랐으며 조사에 부정적) • 주민면담을 위해 조사자 증표가 필요	• 출입증 배부 시 현장조사 관련 공문도 함께 발송
	• 사업장 펜스 설치, 가림막, 보안업체 CCTV 등으로 현장조사가 어려운 경우 인근주민 도움을 통해 조사에 임하였음	• 인터뷰 조사 항목 마련

구분	문제점	개선방향
관계인 연락 불가	• 공사중단 방치 건축물인 관계로 토지소유자, 건축주, 시공자 연락처가 변경되어 통화, 면담하는 것이 어려움	• 관계인 연락처 변동내역 확보 필요
공정률	• 공사중단 건축물은 건물준공 이전상태인 바 공정률이 기재된 감리보고서는 없었음 • 공정률은 정비방안, 건축물가치추계 등에 필요한 조사항목이나 담당자 주관적인 추정 등으로 건물별, 지역별로 편차가 큼	• 현장조사를 통한 조사항목 설정 및 판단을 위한 객관적인 기준 제공
구조안전	• 건물공사재개를 위해 일부 정밀 구조안전진단을 받은 경우가 있었으며, 공동주택의 경우 안전진단에 많은 비용(약 3,000만원) 이 소요되는 것으로 조사됨 • 구조안전진단은 건축 전문영역이고 사업장 출입 불가 등으로 인해 실태조사에서는 구조안전조사에 한계가 있음	• 육안 조사 항목으로 대체 필요
안전등급 기준	• 공사중단 건축현장 점검업무 매뉴얼 안전등급은 담당자의 주관적 판단으로 의견차이가 있음	• 매뉴얼 객관화로 주관적 판단 최대한 배제

• (심층조사 단계) 활용 가능성 여부 판단과 비용 추정의 합리적 기준 마련 필요

- 문제점: 방치 상태가 건별로 상이하여 건축물 재활용 방안을 모색하고 가치를 객관적  
으로 평가하기 어려움. 특히 철거비용, 잔존공사비용, 수용 시 예상 보상비용 산출을  
위한 기준 설정에 한계
- 개선방향: 정비 필요성이나 활용 가능성을 합리적으로 판단하기 위해서는 관련 항목  
을 종합적으로 분석할 수 있는 판단 기준을 마련할 필요. 방치 상태를 진단하여 철  
거 · 유지 · 수용 가능성을 제안하고 정비가 필요할 경우에 한하여 철거 · 잔존공사 ·  
보상 비용 산출

공사중단 건축물 심층조사 단계에서의 문제점 및 개선방향

구분	문제점	개선방향
소송진행현황 행정조치사항 사업추진현황 담당자의견 등	• 관련 양식이나 협조 의지가 지자체마다 상이하여 정보 취합에 어려움 • 지자체별로 간이보고서, 관리대장 등 다양한 양식으로 중단 건축물을 형식적으로 정리하고 있으며, 정비를 위한 실질적인 최신내용, 중요도 순으로 작성할 필요	• 공사중단 건축물 관리대장에 관련 작성기준 통일
활용방안 도출	• 활용방안은 물리적, 경제적, 법적 검토를 통하여 상세한 대안을 제시할 수 있는 바 한정된 시간적 범위 안에서 판단하기 어려움이 있음	• 현재 예정 용도를 기준으로 개략적인 대안을 제시
잔존공사비	• 착공 당시 공사예정금액으로 상세내역(건축, 전기, 설비, 소방 등) 이 없이 기재되어 있고, 자료가 오래되어 현재 직접 건축비를 추정하는 데 한계가 있음	• 건물신축단가표 책자의 간접법 적용

구분	문제점	개선방향
예상 수용금액의 산정	<ul style="list-style-type: none"> <li>보상액 추정 시 기준시점에 대한 확정일자<sup>1</sup>가 있어야 함(일반적으로 현장조사 완료일이나 사례별 현장조사일이 상이하므로 일관된 기준이 필요함)</li> <li>건물가격 산정 시 공사재개에 소요되는 비용을 감안하여 적용하는 문제점이 제기될 수 있음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준시점에 대한 일자를 확정하여 제시함</li> <li>방치경과년수에 따른 조정률을 적용하여 가감조정하도록 함</li> </ul>
철거비 산정	<ul style="list-style-type: none"> <li>철거비는 철거의 용이, 공정률, 건물의 구조에 따라 비용의 차이가 상당히 발생함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공정률에 따른 개략적인 기준을 제시하고, 추가비용 예상되는 경우 별도 표기</li> </ul>

### 03 공사중단 건축물 실태조사 추진 방안

#### 조사 대상의 범위, 추진 주체별 역할 및 절차 재정립

- 실태조사 대상 차등화 필요: '확정 방치건축물'과 '잠정 방치건축물'
  - 공사중단 건축물을 체계적으로 관리하기 위해서는 조사·정비가 시급한 '확정 방치건축물'과 중장기적인 관리가 필요한 '잠정 방치건축물'로 대상을 구분할 필요

#### 공사중단 건축물 실태조사 대상의 구분

구분	대상	비고
확정 방치건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사착공 이후 사용승인이 완료되지 않은 건축물 중 15년 이상 경과<sup>1)</sup>하였거나 3회 이상 민원<sup>2)</sup>이 제기되어 방치여부가 확인된 건축물</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>실태 점검을 통해 적극적인 처분 방안 마련 필요</li> </ul>
잠정 방치건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사착공 이후 사용승인이 완료되지 않은 건축물 중 3년 이상 경과한 건축물</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>현황정보 파악 및 상시 모니터링 필요</li> </ul>

- 실태조사 절차를 확립하고 추진 주체별 역할을 정립할 필요
  - 기초지자체는 '세움터' 정보를 기반으로 '잠정 방치건축물'을 파악, 이를 상시적으로 관리하고 이 중 '확정 방치건축물'을 선별하여 광역지자체에 통보하는 한편, 심층조사 결과를 바탕으로 향후 처분방식을 결정·정비추진
  - 광역지자체는 기초지자체가 보고하는 방치건축물 현황을 바탕으로 정비계획을 수립하고 정비 예산을 지원함

1) 15년 이상 사용승인이 완료되지 않은 확정 방치건축물은 전체 방치건축물의 6.87%, 16,654건(2014년 기준)

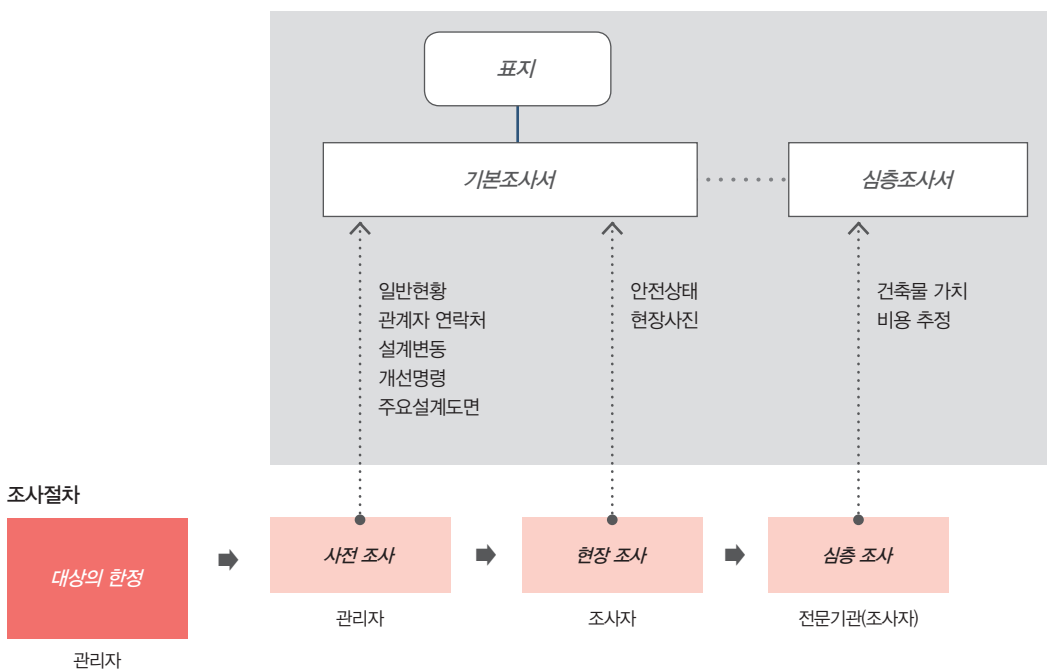
2) 지자체에서 중점 관리되고 있는 방치건축물은 주로 민원을 통해 문제의 심각성이 제기되고 있으며, 지자체 담당자들 또한 민원 대상 시설을 우선 해결할 필요성에 공감(인터뷰 결과)



## 이력관리대장 마련

- 해당 지자체 방치건축물 관리자 책임 하에 이력관리대장을 작성하도록 함
  - 방치건축물 관련 자료를 체계적으로 관리하고 현장 상태 변화를 파악하기 위해서 지자체에서 이력관리대장을 작성하도록 함
  - 시기별 지자체 점검 결과를 기록하고 국토교통부와 전문기관의 정기 실태조사 결과를 함께 기재: 표지, 기본조사서, 심층조사서 세 부분으로 구성

이력관리대장(실태조사서)



이력관리대장 구성과 조사절차 간의 관계

## 조사 매뉴얼 작성

- 절차별 조사사항 및 방법, 점검 및 판단 기준을 명시한 조사 매뉴얼 작성
  - 절차별로 지자체에서 준비해야 하는 사항, 조사전문기관이 준비해야 할 사항과 업무 권한을 구분하여 적시하고 각 항목별로 조사방법 기술
- 이력관리대장을 국토교통부 방치현장 점검 매뉴얼과 연계하여 업무 혼선 방지
  - 조사매뉴얼에 따라 단계별로 조사한 사항을 관리자 확인을 통해 이력관리대장에 기재할 수 있도록 제도화할 필요

## 조사 항목 객관화

- 조사 및 진단 절차를 명확하게 구분
  - 방치건축물 기본 정보를 수집·확인하는 ‘현장조사’에서는 조사항목을 단순하고 명료하게 구성할 필요, 건축물의 활용 가능성을 평가하는 ‘심층조사’에서는 이전 단계 조사 결과를 종합적으로 분석할 수 있도록 합리적인 분석 기법을 도입할 필요
- 공정률, 안전상태, 비용 추정에 대한 객관적 조사항목 도출 필요<sup>3)</sup>
  - (공정률) ① 설계자, 시공자 등 관련자 면담을 통한 진행 상태 파악, ② 신축단가표를 활용하여 공사항목별 완성률 파악, ③ 각 공정률을 대표할 수 있는 사진을 참고하여 육안으로 판별하는 방법 병행 필요
  - (안전상태) 부속물·대지·건축물로 구분하여 각 항목별로 유무 여부 기록하고 이를 종합하여 판단하도록 함
  - (철거비용) 장비 진입가능 여부, 인근 건축물과의 인접 거리 등 철거 용이성에 따라 비용 차이가 발생하므로 철거 여부 확정 이후에 기본적인 철거비용을 산정하고 그 외 추가비용 발생 가능성을 적시하도록 함
  - (사업성 평가) 시·도 단위의 투지수익률을 적용하여 판단

## 04 공사중단 건축물 실태조사의 효율적 시행을 위한 제도 개선 방안

### 방치건축물 자동 신고의무 마련

- 공사중단 여부를 파악하기 위한 「건축법」상 절차 마련
  - 현행 법령 하에서는 착공 이후 공사가 중단될 경우 이를 파악할 수 있는 제도적 수단과 방법이 부재하여 공사중단 시점을 파악하는 것이 어려움
  - 착공신고 이후 사용승인 신청 이전 공사 중단여부를 판단하기 위한 절차 마련 필요, 착공신고서에 명시하는 준공예정일을 초과할 경우 공사지연 사유를 명시한 ‘공사지연사유서’를 제출하도록 제도화할 필요

3) 본고에서 제안하는 조사항목은 한정된 사례를 대상으로 한 시범 실태조사를 통해 도출하였으므로 공식적인 실태조사 실시 이후 다양한 사례에 대한 조사 결과를 바탕으로 지속적으로 보완할 필요가 있음

## 지자체 역할 확립 및 이력관리대장 작성·운영

- 실태조사를 효율적으로 수행하기 위해 지자체의 이력관리대장 작성·운영을 의무화할 필요
  - 이력관리대장은 지자체 담당 공무원이 일상적으로 관리하며, 현장조사와 심층조사 결과를 반영하여 정기적으로 대장을 갱신하도록 함
  - 이력관리대장 작성·운영, 현장의 관리·안전 상태 관리 업무에 소요되는 업무량과 업무 지속성을 고려하여 전담인력을 배정할 필요

## 위험요소 제거 및 실태조사를 위한 강제 근거 및 재정 확보

- 위해(危害)를 방지하기 위해서 공공부문의 강제집행 권한을 강화할 필요
  - 방치 현장에 대한 관리가 소홀할 경우 범죄가 발생하거나 주민 안전이 위협받는 등의 문제가 발생하고 있으므로 이행 강제 또는 행정대집행 등 공권력을 행사할 수 있도록 하는 제도 근거를 마련할 필요
- 실태조사 수행 및 정비를 위한 예산 확보 필요
  - 실태조사를 합리적으로 수행하기 위해서는 비용이 확보되어야 하며, 조사 결과를 바탕으로 방치건축물을 정비하거나 관리상태를 개선하여 위험 요소를 제거하기 위해서는 정비기금을 편성·지원할 필요가 있음

임유경 부연구위원 (044-417-9615, yklm@auri.re.kr)

임현성 연구원 (044-417-9638, archilim@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서





# 도시재생지원기구의 역할과 운영 방안

박성남 부연구위원

**주제어** 도시재생지원기구, 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법, 도시재생, 중간지원조직

## 요약

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 근거한 도시재생지원기구로서 한국토지주택공사(LH), 국토연구원, 건축도시공간연구소 3개 기관이 복수 지정되어 운영 중임
- 도시재생지원기구 업무분석 및 관계 전문가 의견을 토대로 향후 도시재생지원기구 운영 방향을 설정하고, 도시재생지원기구 역할의 효율적 수행을 위한 정책 방향을 제안함

## 정책제안

- 도시재생지원기구가 업무를 효과적으로 수행하기 위해서는 인력 및 예산 확충, 담당자 역량 강화 및 세부 역할 규정이 필요함
- 도시재생 지속성 증진을 위해서는 도시재생 사업 경험으로부터 축적된 데이터를 기반으로 지원 기능을 발전시키고, 공공 재원 지원 종료 이후에 대한 도시재생지원기구의 직·간접적 지원 방안 모색이 필요함
- 지역의 도시재생 사업 추진 현장과 연계한 지속적 제도 발전이 필요하며, 지역 특성과 수요를 고려한 맞춤형 지원체계 구축 및 지역과의 협업체계 강화가 필요함

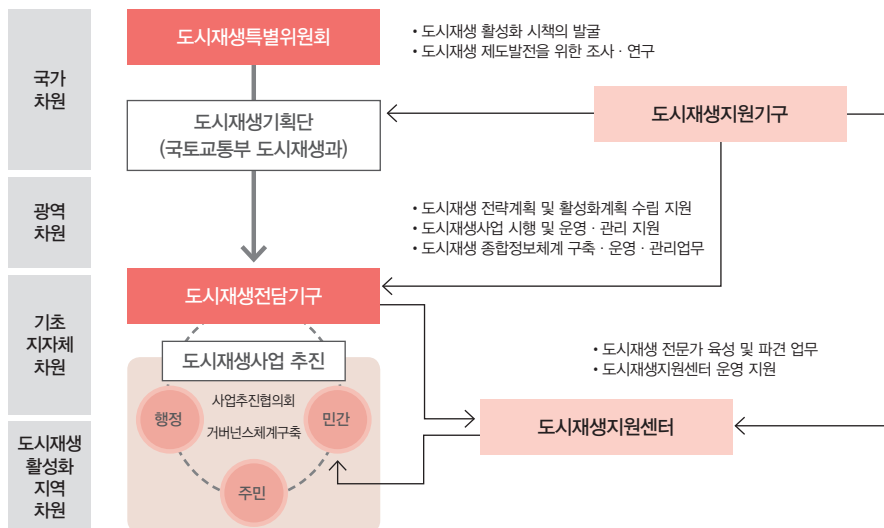
## 01 도시재생지원기구의 위상 및 운영 현황

### 효율적 도시재생 추진 지원을 위한 중간지원조직으로서의 도시재생지원기구

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」이 2013년 12월 제정되면서, 국가의 도시재생정책을 종합적이고 효율적으로 추진하기 위해 다양한 도시재생 추진체계를 구축하도록 동법에서 명시하고 있음
- 도시재생지원기구는 국가와 지자체, 공공과 민간의 가교역할을 하는 중간지원조직임
  - 도시재생지원기구는 중앙과 지역 차원의 도시재생 관련 조직들과 상호 협업체계를 구축하여 각 조직들을 상호 연계시켜주고 이들 조직의 활동을 촉진하는 역할을 담당

#### 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제10조(도시재생지원기구의 설치)

- ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항을 수행하기 위하여 도시재생지원기구를 설치하되, 대통령령으로 정하는 공공기관을 도시재생지원기구로 지정할 수 있다.
1. 도시재생 활성화 시책의 발굴
  2. 도시재생 제도발전을 위한 조사·연구
  3. 도시재생 전략계획 및 도시재생 활성화계획의 수립 등 지원
  4. 도시재생사업의 시행 및 운영·관리 지원
  5. 제29조에 따른 도시재생 종합정보체계의 구축·운영·관리 등에 관한 업무
  6. 도시재생 전문가의 육성 및 파견 등의 업무
  7. 제11조에 따른 도시재생지원센터 운영 등의 지원
  8. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 업무



도시재생지원기구와 각 도시재생 주체 간 관계

## 도시재생지원기구 지정 및 업무 분담 수행

- 2014년 2월에 한국토지주택공사(LH), 국토연구원, 건축도시공간연구소 3개 기관이 도시재생지원기구로 복수 지정되어, 현재 각 기관별 특성에 따른 업무를 수행하고 있음

3개 도시재생지원기구의 2014년 주요 업무

기관	2014년 업무 내용
한국토지주택공사(LH)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8개 지역 도시재생선도지역 모니터링 업무 수행               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 경제기반형: 부산, 청주</li> <li>- 근린재생형: 서울(종로), 충청남도(천안, 공주), 전라남도(목포, 순천), 경상남도(창원)</li> </ul> </li> <li>• 도시재생선도지역 지자체 공무원 30여 명 대상 합동 워크숍 개최(2014. 7~8월)</li> <li>• 선도지역 외 일반지역을 대상으로 도시재생 지원 위한 워크숍 지원               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2014. 6~7월 4차 진행, 지자체 공무원, 활동가, 주민대표 등 총 409명 참석</li> </ul> </li> <li>• 코디네이터 양성 교육 프로그램 운영               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2014. 9월 선도지역 활동가 30여 명 대상으로 2~3주 교육 실시</li> <li>- 2014. 12월 도시재생지원센터 근무(예정)자, 주민리더, 지자체 공무원 등 45여 명 대상 교육</li> </ul> </li> <li>• 도시재생 종합정보체계(www.uris.kr) 운영</li> </ul>
국토연구원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시재생선도지역 사업 모니터링 추진 체계 및 평가 가이드라인 작성</li> <li>• R&amp;D 2.0 연구단 경제기반형 도시재생 연구팀 총괄</li> </ul>
건축도시공간연구소	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시재생선도지역 사업시행 가이드라인 제공</li> <li>• 근린재생형 도시재생선도지역 모니터링 수행을 위한 원칙 및 기준, 절차 등의 체계 구축</li> <li>• 5개 지역 도시재생선도지역 모니터링 업무 수행               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 근린재생형: 광주 동구, 전라북도 군산, 경상북도 영주, 강원도 태백, 대구 남구</li> </ul> </li> <li>• 선도지역 외 일반지역의 요청에 따른 도시재생 컨설팅 지원</li> <li>• 도시재생 활성화 시책 및 제도 발전 연구 수행</li> <li>• 근린재생형 도시재생선도지역 관계자 워크숍 및 정보제공</li> </ul>

## 02 도시재생지원기구 역할에 대한 관계 전문가 의견 수렴

- 도시재생지원기구의 활동과 직접적으로 관련이 있는 네 개의 관계 전문가 그룹에 대해 심층 설문조사를 수행한 결과 그룹별로 다양한 의견이 개진되었음

### 도시재생지원기구 세부 역할 발전 방향에 대한 의견

전문가 그룹별 도시재생지원기구 세부 역할 발전 방향에 대한 의견 비교

구분	도시재생지원기구 담당자	사업총괄 코디네이터	지역 활동가	계획 전문가
도시재생 활성화 시책 발굴	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지자체 역량에 따라 접근 방식 차별화 필요</li> <li>• 전문가 · 공무원 대상 교육 지원</li> <li>• 지역 전문가를 연결하는 방식으로 사업 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시재생 관련 여러 중앙 부처 지원사업 발굴 및 연계</li> <li>• 지역 협업체계 구축 및 발전 방안 지원</li> <li>• 목적별 도시재생 사업 홍보, 마케팅 지원</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시 관리 체계와 도시재생 성격 및 의의 정립 · 연계</li> <li>• 연계사업 추진상의 부처 간 칸막이 해결 필요</li> <li>• 사업 연계에 대한 매뉴얼 제공, 정부부처 공모사업 목록 제공</li> <li>• 계획과 사업 추진간 연계 방향 설정 지원</li> </ul>

구분	도시재생지원기구 담당자	사업총괄 코디네이터	지역 활동가	계획 전문가
도시재생 제도발전을 위한 조사·연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업 진행에 맞추어 효과 검증, 문제해결을 위한 조사·연구 병행</li> <li>모니터링을 통해 즉문즉답 기능 강화</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>국가적 제도발전 방향 설정</li> <li>지자체 권한 및 자율성 부여, 방향 설정을 위한 실증적 조사·연구 수행</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시관련 계획과의 역할, 관련법상의 위계 정합성 확보, 제도보완 필요</li> <li>도시재생지원조례의 실제 사업운용 중심으로 보완</li> </ul>
전략계획 및 활성화 계획수립	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획수립 지원시 혼선 정리 필요</li> <li>계획수립 주체(옹역 전문 기관)에 대한 교육 및 컨설팅</li> <li>중앙, 지자체, 연계사업을 총괄적으로 계획</li> <li>컨설팅을 통해 개입할 수 있는 권한 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역 활동가, 주민 잠재성을 도출하는 지원자 역할</li> <li>지자체 계획수립 컨설팅·지원관련 인력 및 역량 부족이 우려되어 지원 필요</li> <li>선도지역 광역시에 대한 전략계획 승인권한 조정 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역에 권한 및 자율성 제공</li> <li>지원기구는 요청시 자문</li> <li>선도지역 지원을 지속하여 역량강화 필요</li> <li>지침, 표준계획안 제시로 간접 지원</li> <li>계획표준안, 구체적 매뉴얼, 정보, 전문가 리스트 지원 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>시간 부족, 이해 부족으로 판박이 하향식계획 우려</li> <li>데이터에 기반한 지역, 사업, 사람, 조직 연계사업 컨설팅</li> <li>사업총괄 코디네이터 선정 지원</li> <li>전담조직에 대한 지속적 교육 필요</li> </ul>
사업시행 및 운영·관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>지원기구의 권한 및 조직 운영 강화</li> <li>상시 모니터링과 시행관리 지원을 위한 도시재생지원 기구의 조직 권한 필요</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>지역협력 네트워크 구축 및 정보 제공</li> <li>지원기구 권한 부여</li> <li>센터 담당자 네트워크, 교육, 경험 등 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>장기적 추진 가능성 확보 필요</li> <li>「도시 및 주거환경 정비법」, 「도시 재정비 촉진에 관한 특별법」 등 관련 계획과 정합성 확보</li> <li>중앙정부의 사업에 대한 확고한 의지 표명 필요</li> <li>선도지역의 네트워크 지원 및 아이디어 공유</li> </ul>
도시재생 종합정보 체계 구축· 운영·관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>지속적 보완 및 관리를 위한 예산 확보</li> <li>지자체 협조 필요(인센티브 부여 등)</li> <li>정책입안자·민간에서도 체계적으로 파악할 수 있는 정보체계 구축 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>데이터 접근성 및 편리성 증진 필요</li> <li>우수사례 전파, 새로운 제도·교육 프로그램 전파 역할 발전</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>접근성 확대로 도시관리·정비 사업에도 활용</li> <li>도시재생정책 데이터 구축</li> <li>활성화지역 지정을 위해 예비 단계 정보 제공·보완</li> <li>질적 자료 구축</li> <li>정보 구역의 단위 설정 활용 가능 보완</li> </ul>
도시재생 전문가 육성 및 파견	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역기반 전문가 육성</li> <li>지속적인 일자리로의 발전을 위해 인건비 등 지원 필요</li> <li>지원센터 근무자 여건 및 처우개선</li> <li>육성프로그램 점검 필요</li> <li>센터에 공무원을 파견하여 민간의 어려움 보완 필요</li> <li>도시재생 대중화를 위한 일반인 대상 도시재생 교육 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전문가 파견 시 지역에 대한 이해가 부족할 수 있으므로 중앙, 현장, 지자체 관계 균형 중요</li> <li>지원기구에서 지자체 공무원, 총괄코디네이터 교육·지자체, 옹역사에서 주민 교육</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>장기적 관점에서 전문가 육성에 대한 목표 설정</li> <li>도시재생 전문가의 국가 인증안 마련</li> <li>커뮤니티 관점의 지역 감수성을 가진 접근 필요</li> <li>사회적경제, 지역경제, 복지 분야 등 관련 전문가 단기 파견 협력</li> <li>전문가 파견 장기적 정착 방안 필요</li> <li>파견 이후 주민조합 운영이 가능하도록 목표설정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역특성을 반영한 전문가 교육 및 파견</li> <li>중앙에서 보편적 커리큘럼 제작, 지역에서 특성화하여 종합적으로 교육</li> <li>인증 교육 후 센터 파견 및 네트워크 형성</li> <li>지방의 전문가 부족 해결을 위해 코디네이터 육성, 지역 전문가 풀을 활용한 교육 제공</li> </ul>
도시재생 지원센터 운영 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>현재는 센터 설립 방법에 대한 자문지원 및 네트워크 형성 지원</li> <li>지역 전문가들과 연계 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지자체 훈련, 사업취지, 교육, 홍보 등 사업관리 지원에 집중</li> <li>도시재생지원센터 운영을 지원할 필요성은 미흡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주민과의 소통을 원활히 할 수 있도록 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지자체별 재원, 역량에 따라 지원범위 설정 필요</li> <li>센터 간 네트워크 구축</li> </ul>

## 도시재생지원기구 중점지원 필요사항에 대한 의견

단기적, 중·장기적 관점에서의 도시재생지원기구 중점지원 필요사항 의견 비교

구분	단기적 관점	중·장기적 관점
도시재생 지원기구 담당자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 선도지역 지원을 통해 일반지역에 사례 제공</li> <li>• 시행착오를 바탕으로 문제점, 개선 방안 도출 및 지원시스템 개선</li> <li>• 자체사업 운영 혼란 상황에 대한 관계정립</li> <li>• 향후 국가적 차원의 지원기구 운영구상 필요</li> <li>• 사업시행을 위한 표준 업무 지침 및 계획 수립 지원에 집중</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정책을 아우르고 핵심적 업무 수행을 할 수 있도록 체계 구축 및 발전</li> <li>• 지원기구 조직, 운영을 위한 재정지원 지속 필요</li> <li>• 국토교통부, 지자체, 민간 영역 전문 자문 수행</li> <li>• 일반인에 대한 광범위한 교육 및 역량강화 지원을 통한 도시재생사업 확산</li> </ul>
사업총괄 코디네이터	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 비물리적 재생사업 추진 차별화</li> <li>• 활성화계획 수립 과정 지원</li> <li>• 지원기구 담당자들의 현장 연계 필요</li> <li>• 전문가, 용역사 풀 제공</li> <li>• 정치적, 행정적 준비 미비 지자체에 중점적 지원</li> <li>• 사업총괄 코디네이터에 대한 권한 및 책임 명시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존 사업과의 차별성을 중심으로 하드웨어, 소프트웨어 포함 중·장기적 계획 수립 필요</li> <li>• 도시재생 정책의 비전을 지속적으로 수립</li> <li>• 활성화지역 각각의 중·장기적 비전 설정</li> <li>• 모니터링 결과를 활용한 제도개선</li> <li>• 선도사업 종료 후 지속적인 지원 방안 모색</li> </ul>
지역 활동가	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현장 활동가 지원 및 네트워크, 정보교류, 모니터링, 교육 등 통합적 지원</li> <li>• 사업을 주도적으로 발굴, 제안할 수 있는 여건 조성</li> <li>• 일반지역 전문가와 특성화 활동가를 양성하여 지원센터에서 근무하는 방안 제안</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역 활동가 대상 일반교육, 특화교육을 통해 도시재생 참여 주체 확대</li> <li>• 기관, 지역별 인적자원 리스트 구축</li> <li>• 센터 운영의 지속성 확보, 자립적 운영 지원</li> <li>• 주민과 전문가로 주민자치기구를 구성하고 주민 중심으로 운영되도록 역량강화</li> </ul>
계획 전문가	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역별 사업의 효율적 추진을 위한 간접지원 강조</li> <li>• 지역별 격차에 따른 맞춤형 지원 제공</li> <li>• 활성화계획 및 전략계획 매뉴얼 발전</li> <li>• 도시재생 정보시스템의 조사 및 분석과 질적 평가 부분 보완</li> <li>• 도시재생사업 교육, 홍보 및 도시재생대학 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정부의 지역균형발전 계획에 의한 분배 등 예산의 효율적, 형평적 배분</li> <li>• 주민의 의지에 따라 상향식으로 예산 지원</li> </ul>

## 03 향후 도시재생지원기구 운영 방안

### 도시재생지원기구 운영 방향: 지역 맞춤형, 수요 대응형, 협력 강화형 지원 강화

- 경제기반형과 근린재생형에 대한 지원팀 특성화
  - 경제기반형과 근린재생형의 도시재생 유형별로 지원 필요 사항이 상이하므로 각 유형별로 전문성이 높은 인력을 배치하여 지원을 차별화할 필요가 있음
- 지자체 역량 강화를 위한 자율성 증진과 지자체 특성에 따른 맞춤형 지원 제공
  - 지원 요청 시스템을 구축하여 요청 사항에 대한 맞춤형 지원을 강화하는 방향으로 발전할 필요가 있음
  - 지원을 원하지 않는 지자체에 대해서는 정보구축사업, 심포지엄 등을 통해 간접적으로 지원하고 효과를 볼 수 있는 곳을 중점적으로 지원하는 등 국비 내에서 지원구조를 다각화할 필요가 있음

- 협력 강화형 지원 제공

- 도시재생지구 담당자 간 협의체를 운영하고 자료 및 경험을 공유하기 위한 네트워크를 강화하도록 지원해야 함
- 사업총괄 코디네이터와의 교류를 활성화하고 지자체 전담조직 및 센터와의 연계 협력을 강화할 필요가 있음

## 도시재생지원기구의 세부 지원 업무 추진 방안

- 도시재생지원기구에 대한 지원 수요 및 관계 전문가 의견을 종합적으로 분석하여 각 기능별로 설정한 세부적인 지원 업무 범위는 다음 표와 같음

도시재생지원기구의 세부 기능별 지원 업무 추진 방안

법정 기능	세부 역할	지원 추진 방안
도시재생 활성화 시책의 발굴	계획수립 및 사업시행, 관리, 평가 매뉴얼 보완 및 전파	- 세부 매뉴얼 제공 및 요청사항에 대한 지침 제공 및 전파 - 현장을 반영한 매뉴얼의 지속적 보완
	신규 국가 지원 사업 프로그램 발굴	- 주거취약지역 등 특정 주제별 도시재생 관련 국가 지원사업 기획 및 연계 - 인구 증가, 매출 증대, 명소화 등 목적에 맞는 도시재생사업 홍보, 마케팅 지원
	연계 사업 발굴 및 연계방안 개발	- 사업 연계에 대한 매뉴얼 제공 - 정부부처 공모사업 목록 제공 - 계획과 사업 추진 간 연계 방향 설정 지침화
	도시재생 취지·목적·기대성과 교육	- 도시재생 활성화를 위한 지원 정책 및 제도 등에 대한 이해 증진을 위한 교육 제공 - 도시 관리 체계에서 도시재생에 대한 성격 및 의의 정립·연계
제도발전을 위한 조사·연구	법, 시행령 등 제도개선을 위한 지자체 요구 사항 조사·분석	- 도시재생사업 시행과 연계하여 제도개선 사항 발굴 및 방안 모색 - 도시 관련 계획 관련법상의 위계 언급, 제도보완 - 도시재생지원 조례 표준안의 실제 사업운용 중심 보완
	사회, 경제, 물리환경, 문화 등 분야별 제도개선 방안 연구 수행	- 지원 방향성 설정을 위한 실증적 조사·연구 - 사업 진행에 맞추어 효과 검증, 문제해결을 위한 조사·연구 병행
전략계획 및 활성화계획 수립 지원	계획 용역 발주 컨설팅	- 센터, 전담조직 중심으로 계획하고 지원기구는 지역에 관한·자율성을 제공하며 요청 시 자문 제공 - 지침, 표준계획안, 전문가 리스트 등 간접 지원
	계획 관리(사전조사 및 구상, 세부계획 발전 등) 컨설팅	- 중앙, 지자체, 연계사업을 총괄적으로 계획 - 지원기구로서 컨설팅 개입 - 계획수립 주체, 지자체 전담조직, 도시재생지원기구 등의 지속적인 교육 및 컨설팅
	도시재생 활성화 프로그램 기획 지원, 사업 발굴 및 전파	- 계획 시 지역 특성에 적합한 도시재생 세부 사업 발굴 방안 컨설팅 지원
	연계사업 발굴 컨설팅	- 데이터 기반 지역, 사업, 사람, 조직 연계사업 컨설팅
도시재생 사업의 시행 및 운영· 관리 지원	사업 운영·관리 상시 모니터링 지원	- 사업총괄 코디네이터 선정 지원 - 지역 협업체계 구축 및 발전방안 지원 - 사업 운영을 위한 자문 지원 - 선도지역 상시 모니터링 지원
	사업 추진 시 요청사항에 대한 컨설팅	- 지자체 역량에 따른 맞춤형 지원 - 지역 전문가 연계형 사업 지원
	사업 시행 및 운영·관리 가이드라인 제공	- 세부적인 가이드라인 제공 - 사업 진행에 따른 가이드라인 보완

법정 기능	세부 역할	지원 추진 방안
도시재생 사업의 시행 및 운영·관리 지원	활성화계획의 목표지표 선정 및 평가지표 관리 지원	- 평가지표 관리 지원을 통해 전략 보완 및 사업 실행 지원
	이해관계자 간 갈등 조정 지원	- 심화되어 있는 갈등 중재 및 조정 요청 시 갈등관리 방안 제시
도시재생 종합정보 체계 구축·운영·관리	활성화지역에 대한 종합적 정보 제공	- 데이터 접근성·편리성 증진을 통해 정책입안자, 민간에서도 정보를 파악할 수 있는 체계 구축 - 정보구역 단위를 설정하여 활용 가능하도록 변경
	주민 의견 등 정보 수집 및 관리 방법 컨설팅	- 구체적 항목, 공간 규모, 데이터 정밀도 등에 대한 가이드라인 제시
	국내·외 우수사례 분석을 통한 사례 정보 제공	- 우수사례 전파, 새로운 제도·교육 프로그램 전파 - 활성화지역 지정을 위해 예비단계 정보 제공
	도시재생정책 관련 데이터 구축	- 질적 자료 구축 - 지속적 보완 및 관리를 위한 예산 확보 - 도시관리 및 도시정비 사업에도 활용
도시재생 전문가의 육성 및 파견	코디네이터 육성 프로그램 운영 지원	- 육성프로그램의 질 등 전반적 실태 점검 - 도시재생 대중화를 위한 일반인 대상 교육 - 중앙에서 보편적 교육, 지역에서 특성화 교육 운영
	지역 코디네이터 섭외 및 파견 지원 (활동가, 마을건축가 등)	- 지역에 대한 이해, 장기적 목표설정에 기반하여 전문가 육성 및 파견 - 지속성을 지닌 일자리로의 발전을 위해 지원센터 근무자 여건 및 처우 개선, 인건비 지원 - 지방의 전문가 부족 해결을 위해 지역 전문가 풀을 활용한 코디네이터 육성 교육 제공
	공무원 대상 역량강화 프로그램 지원	- 전담조직 담당자에 대한 역량강화 프로그램 지원 - 센터에 공무원을 파견하여 민간 어려움 보완
	사회적 경제, 지역 경제, 복지 분야 등 관련 전문가 단기 파견 협력	- 지역 특성 및 사업 특성에 맞추어 분야별 전문가를 단기적으로 파견하여 사업 기획 지원 - 전문가 파견 이후에 민간기업·주민조합 운영이 가능하도록 목표설정
도시재생 지원센터 운영 지원	센터 구축 및 운영에 관한 컨설팅	- 도시재생 종합 정보 체계와 연계한 사업관리 시스템 제공 - 센터 구축을 위한 초기 자문 제공 - 정기적 모임, 정보제공, 활동현황 정보수집, 분석 등 센터 초기 정착 지원 - 선도지역의 네트워크 지원 및 아이디어 공유 - 센터 담당자 네트워크, 교육, 경험 등 지원
	센터 운영에 관한 모니터링 및 점검	- 센터 간 네트워크 구축 - 센터 운영상의 애로사항 점검 및 해결방안 모색

## 04 도시재생지원기구 역할 수행을 위한 정책 방향

### 도시재생지원기구의 효율적 운영을 위한 전문성 및 역량 증대

- 도시재생지원기구가 업무를 효과적으로 수행하기 위해서는 전문성을 갖춘 인력 및 예산 확보가 필수적임
  - 도시재생 정책 및 현장에서의 문제점 파악, 개선방안 제시를 종합적으로 제공할 수 있도록 담당자의 역량을 강화할 필요성이 있음
  - 지자체마다 도시재생지원기구로부터의 필요사항이 다르므로, 지원 범위 및 역할을 지자체별로 차별화하고 지원 사항을 명확히 할 필요가 있음

## 향후 사회변화에 부응하기 위한 기능 발전

- 도시재생지원기구 기능 발전을 위해서는 선도지역 등 도시재생 사업 경험으로부터 축적된 데이터에 기반하여 지원 방법을 지속적으로 보완할 필요가 있음
  - 도시재생지원기구 지원 활동이 실제 지역 변화에 효과가 있는지를 분석하고 효과와 부작용을 체계적으로 파악하도록 하며, 지역과의 네트워크 구축을 통해 지역의 변화, 요구에 대하여 지속적 정보 수집 및 피드백을 제공할 필요가 있음
- 경제기반형의 경우 지역 경제 현황 및 세부 사업에 따른 지역 경제 파급 효과를 종합적으로 고려할 필요가 있음

## 현장과 연계한 지속적 제도 발전

- 도시재생 사업 추진 지역에서 지원을 필요로 하는 사항을 파악하고 모니터링, 분석, 사례 공유를 통해 제도 발전으로 연결하는 것이 중요함
- 지역 수요를 고려한 맞춤형 지원체계를 구축하고, 도시재생 관련 가이드라인 및 매뉴얼을 지속적으로 보완·발전하여 제공할 필요가 있음
- 또한 현장 자료 및 경험 공유를 위한 네트워크를 구축하여 협업체계를 강화하고, 도시재생에 참여하는 다양한 주체들을 지역에 기반하여 육성하고 파견하는 데 집중할 필요가 있음

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



auri brief 원문



관련 연구보고서





# 근린재생 선도사업 추진 현황과 정책 방향

서수정 선임연구위원, 박성남 부연구위원, 임강륜 연구원, 이수연 연구원

**주제어** 근린재생 선도사업, 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(도시재생특별법), 도시재생 선도지역, 거버넌스, 도시재생지원센터, 도시재생지원기구, 모니터링

## 요약

- 2014년 도시재생 선도지역 13개소를 선정하여 국비가 지원되었고 이 중 11개소에서 근린재생사업이 추진되고 있으나 주민참여 과정의 어려움, 도시재생전담조직의 전문인력 부족, 이해관계자간의 갈등 관리 경험부족 등의 한계 발생
- 선도지역의 사업시행과정에서 나타난 성과와 문제점을 분석하여 주민참여의 지역맞춤형 근린재생 사업의 지속적 추진을 위한 사업운영 관리시스템 및 제도 개선방향 제안

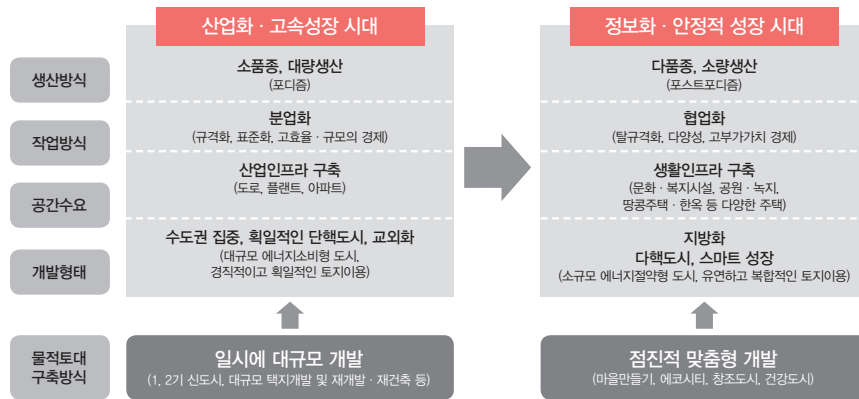
## 정책제안

- 2016년부터 확대되는 근린재생사업의 안정적 추진을 위하여 지역별 현장모니터링단을 구성하여 현장 밀착형 모니터링을 시행하는 지역맞춤형 사업관리체계를 구축할 필요
- 주민, 행정, 전문가 협력에 의한 거버넌스형 근린재생사업 추진을 위해 주민참여형 제안제도 도입, 총괄 코디네이터제도의 법적 근거 마련 등 제도개선 필요
- 근린재생사업의 실효성 확보를 위해 활성화계획 승인과정에서 건축협정구역, 경관협정구역, 특별가로 구역, 대중교통전용구역 지정 등의 의제 처리 규정 마련 필요
- 쇠퇴지역의 물리적 환경특성을 반영하여 「건축법」상 토지 최소분할 면적 제한규정 미적용, 취득등록세 감면, 「건축법」 제정 이전에 건축된 미등기 건축물 대수선 등 특례제도 도입 필요

## 01 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제정 의미와 선도사업

### 도시재생패러다임 전환과 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제정

- 도시개발의 시대에서 재생의 시대로 도시정책 패러다임이 전환되면서 도시경쟁력 강화와 쇠퇴도시 문제를 해결하기 위한 정책수단으로 2013년 6월 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 도시재생특별법) 제정
  - 한국의 사회경제적 구조가 산업화·고속성장의 시대에서 정보화·안정적 성장의 시대로 변화됨에 따라 도시조성 방식 또한 외곽개발위주의 도시확장에서 기존 도시의 가치를 살리는 점진적 맞춤형 조성방식으로 전환할 것을 요구

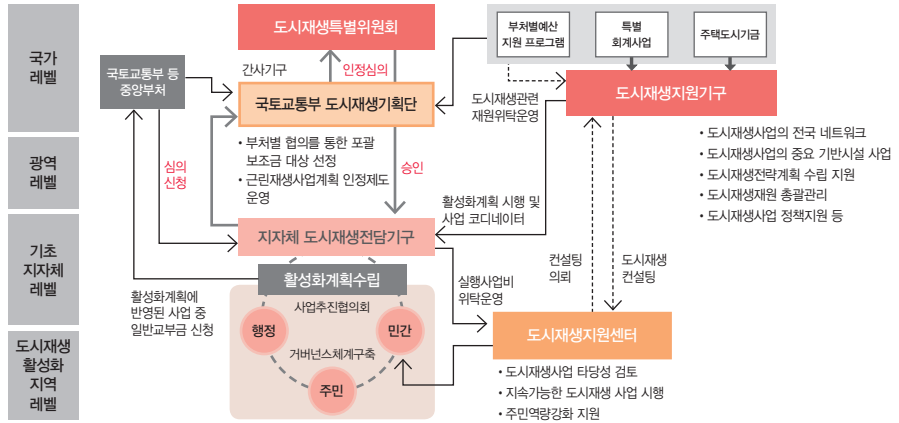


도시재생 패러다임의 전환

### 도시재생특별법의 핵심 전략과 특성

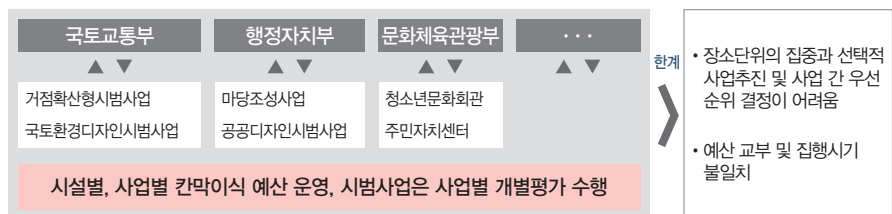
- 첫째, 물리적, 사회·경제적, 문화적 측면이 결합된 장소중심의 총체론적(holistic) 시각에서 도시재생 사업을 추진
  - 도시쇠퇴의 원인은 신도시개발과 공공기관의 외각 이전으로 인한 상권 쇠퇴, 전통적인 제조업 쇠퇴로 인한 일자리 감소와 대도시로의 인구유출 등 복합적이므로 물리적 측면뿐 아니라 사회·경제적, 문화적 측면을 모두 고려한 도시재생 사업을 추진
- 둘째, 쇠퇴지역의 문제를 정확하게 진단하고 장소의 잠재력을 파악하여 지역특성을 고려한 사업목표와 활성화계획 추진전략을 수립
  - 각 지방자치단체는 도시재생정책방향을 설정하기 위해 법제12~13조에 의거, 도시재생전략계획을 수립하고 쇠퇴원인과 진단을 통해 도시경제기반과 근린재생형으로 구분하여 도시재생활성화지역 선정

- 셋째, 거버넌스 구축으로 다양한 이해관계자들 간의 협력과 소통을 기반으로 사업 추진
  - 국가와 지방자치단체, 장소레벨에서 다양한 도시재생전문조직을 설립하고 각 주체간 역할분담과 협력으로 거버넌스를 구축함으로써 지속가능한 도시재생사업추진 기반 마련



도시재생의 거버넌스 구축 체계

- 지방자치단체 예산운용의 자율성과 재량권을 확대하여 장소중심으로 세부사업을 선택하고 집중하도록 유도
  - 국비를 지원받고자 하는 지방자치단체가 자율적으로 근린재생 활성화계획을 수립하고 다양한 프로그램 예산을 편성하여 심의과정을 거쳐 사업을 결정하는 포괄보조금 형태로 국비지원
  - 또한 각 중앙부처 협업사업과 지자체 사업을 연계하여 장소단위에서 개별 사업이 상호 시너지 효과를 나타낼 수 있도록 예산운용의 자율성과 재량권 보장



**국고지원체계 개편: 칸막이식 재정운영 방식에서 장소단위 통합적 운영**

지방자치단체 자율적 편성에 의한 예산운용

- 지역역량 강화를 토대로 지속가능하고 점진적인 사업추진 기반 마련
  - 근린재생사업 추진은 지역에 대한 애착을 갖고 자발적으로 참여하는 역량 있는 인적 자원에 기반을 두어야 하므로 지자체에서 지역역량을 강화할 수 있도록 교육·홍보 지원

### 도시재생선도사업의 추진과 사업유형

- 도시재생특별법 제정과 함께 제33조 제1항에 근거하여 한국형 도시재생의 성공적 모델을 정립하기 위해 도시재생선도사업 추진
  - 도시재생선도지역(이하 선도지역)은 긴급하고 효과적으로 도시재생을 실시하여야 할 필요가 있고 주변지역으로의 파급효과가 높은 지역을 대상으로 한국형 도시재생모델 정립과 도시재생사업의 실현가능성을 검증하기 위해 지정
- 도시재생선도지역은 활성화계획 유형에 따라 도시경제기반형과 근린재생형으로 구분하여 결정
  - 도시경제기반형은 경제회복효과가 큰 핵심시설 등<sup>1)</sup>을 정비하고 개발하는 사업과 연계하고, 복합적 개발사업 등을 통해 도시에 새로운 기능을 부여할 뿐 아니라 고용기반 창출이 가능한 지역을 대상으로 선정
  - 근린재생형은 쇠퇴한 구도심 및 중심시가지 활성화가 필요한 지역<sup>2)</sup>과 생활여건이 열악한 노후·불량 주거지역<sup>3)</sup>을 대상으로 선정
- 도시재생선도지역으로 2014년 도시경제기반형 2개소, 근린재생형 11개소를 선정하여 사업추진
  - 선도지역은 총 4년간 국비를 지원하고 도시재생활성화계획수립에서부터 사업시행 및 관리에 이르는 전 과정을 도시재생지원기구가 모니터링하고 국토교통부는 매년 성과평가를 수행하여 도시재생사업의 성공사례로 발전하도록 유도

선도지역 지원계획 (단위: 억 원/개소)

구분	도시경제기반형	근린재생형	
		일반규모	소규모
특성	산단, 항만, 역세권 등 정비·개발 및 배후재생	쇠퇴 중심상가지역 및 근린주거지역 재생	
개수	2곳	6곳	5곳
국비 지원	계획비	2.5	0.9
	사업비	250	60

1) 예로 노후산단, 항만 및 배후지, 역세권, 공공청사·군부대·학교 등 이전지, 지역 고유의 역사·문화·관광자산 등 주변 배후지역과 연계하여 복합적으로 재생하여 도시전반 경제 활력의 앵커로 활용될 시설

2) 상권 활성화를 위한 인프라 확충 및 문화·예술·관광 사업 등을 통한 쇠퇴한 중심시가지 활성화가 필요한 지역

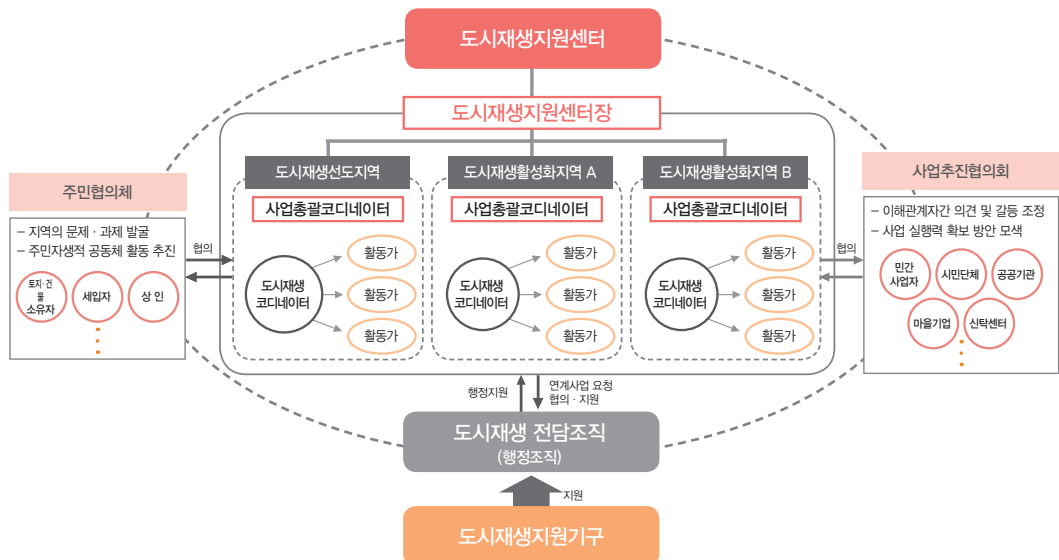
3) 노후·불량 주거지 환경 개선 및 마을기업·협동조합·사회적기업 등을 통한 공동체 중심 일자리 창출이 필요한 지역

구분	도시경제기반형	근린재생형	
		일반규모	소규모
컨설팅 지원	민간투자가 가능한 복합개발사업 등 앵커사업을 지자체·주민이 발굴할 수 있도록 현장여건 분석	주민 스스로 지역의 자산을 활용하여 실행력 있는 계획을 수립할 수 있도록 도시재생지원센터 등 추진주체 구성과 주민교육 등에 대한 컨설팅 지원	
행정 및 기술 지원	도시재생특별위원회 심의를 거쳐 각 부처 연계사업 패키지 지원		
	도시재생지원기구를 통한 모니터링 지원		

## 02 근린재생 선도사업 추진 현황과 시행과정

### 근린재생 선도사업 추진체계

- 선도지역의 사업추진은 주민참여를 기반으로 다양한 이해관계자들의 참여와 협력을 토대로 진행
  - 지자체 레벨에서 도시재생전담조직과 도시재생지원센터를 설치하고 선도지역은 근린재생활성화지역을 총괄관리하는 사업총괄코디네이터, 주민주도의 사업추진을 위한 주민협의체 구성, 다양한 이해관계자들의 협력을 도모하기 위한 사업추진협의회를 구성하여 운영



#### 도시재생 관련 조직 거버넌스 예

출처: 도시재생지원기구(2014), 도시재생선도지역 사업시행가이드라인, p.5

- 이러한 거버넌스 체계는 선도지역의 특성에 따라 다양한 방식으로 조직·운영할 수 있으며, 각 조직의 성격과 역할, 구성 및 운영방안은 다음 표와 같음

도시재생선도지역 사업시행가이드라인에 명시된 각 주체별 역할과 운영

조직	성격 및 역할	구성 및 운영
사업총괄 코디네이터	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 활성화계획수립 및 사업추진에 관련한 제반사항에 관한 총괄·조정</li> <li>• 계획안의 수정·변경과 설계, 시공단계의 설계변경을 검토하고 결정</li> <li>• 행정기관, 주민협의체, 사업시행주체 등 이해관계자 간의 의견을 조정하며, 이를 계획 및 사업추진에 반영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부서장급의 권한을 부여받아, 해당 지방자치단체에서 부처별로 추진되는 사업의 연계·조정</li> <li>• 지역에 따라 도시재생지원센터장을 겸임</li> </ul>
코디네이터	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업총괄코디네이터를 보좌하여 구역별 또는 개별 도시재생사업 기획 및 추진</li> <li>• 이해관계자들의 의견 수렴과 조정, 주민역량강화를 위한 교육 담당</li> <li>• 주민공동체 사업운영지원과 홍보, 유관기관과의 업무협의를 등을 담당</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시재생지원센터의 상근 인력으로 운영하는 것을 원칙으로 하되 비상근 인력으로 운영하는 현장 활동가</li> </ul>
주민협의체	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 다양한 주민들의 의견을 수렴하고 이견과 갈등 조정</li> <li>• 주민공동체의 역량강화 및 도시재생사업의 기획·시행과정에서 지방자치단체, 도시재생지원센터 및 사업추진협의회 등 관련 조직에 대하여 주민의 의견을 제시하고 합의된 사항에 대하여 지역주민의 공감대를 이끌어 가는 역할</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민 스스로의 자발적 참여로 구성하되, 전문인력의 기술지원이 필요한 경우 도시재생지원센터의 지원 받아 구성</li> <li>• 조직명, 인력구성, 임원선출, 운영규정 등 조직구성과 운영방식은 주민간의 합의과정을 통해 결정</li> <li>• 도시재생활성화지역 내 토지·건물소유자, 세입자, 상인 등 다양한 이해관계자 참여와 권역별·계층별로 고루 구성</li> </ul>
사업추진협의회	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 선도지역의 도시재생과 관련된 다양한 이해당사자들의 대표 기구</li> <li>• 이해당사자들의 의견을 수렴하고 사업추진에 필요한 사항에 대한 조정과 합의</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시재생사업 시행자 및 관계자, 주민협의체 대표, 총괄코디네이터, 도시재생전담보직 대표, 도시재생지원센터장 등으로 구성</li> <li>• 활성화지역 상황에 따라 단일 추진협의회 구성과 개별 사업단위 추진협의회 구성 가능</li> </ul>
도시재생전담조직	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시재생사업 및 유관사업들을 총괄·조정하고 관계기관 및 부서간 협의를 총괄하는 역할</li> <li>• 지방자치단체 행정전담조직으로서 사업관리와 운영의 행정적 책임주체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부서장 직속 또는 기존 도시재생업무를 전담한 부서 등 지역여건에 따라 설치운영</li> <li>• 필요시 관계기관 및 부서간 업무 협의와 조정을 위해 '도시재생 행정지원 협의회' 설치하여 운영</li> <li>• 전담인력은 순환보직을 지양</li> </ul>

출처: 도시재생지원기구(2014), 도시재생선도지역 사업시행가이드라인, p.5~9

- 도시재생지원센터는 다양한 이해관계자들이 참여할 수 있는 플랫폼 역할을 수행하면서 근린재생활성화지역을 직접 관리하고 사업을 시행하는 조직으로 지역특성에 따라 다양한 형태로 설립
- 장소중심의 다양한 사업을 복합적으로 추진하기 위해 도시재생지원센터는 지역 내에서 활동 중인 시민단체, 마을만들기단체, 사회복지단체, 문화단체 및 재단, 상권활성화재단 등 기존 조직과 함께 협력

도시재생지원센터 운영방식 유형

유형	개념	장점	단점
지방자치단체 주도형 (공설-공영)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지방자치단체가 도시재생지원센터를 직접 운영하는 방식</li> <li>• 지방자치단체장의 의견이 도시재생사업 추진에 영향을 미칠 수 있음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 예산의 안전성 확보</li> <li>• 공공성 확보</li> <li>• 사업추진의 지속성 확보</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관 중심의 운영: 지방자치단체의 정책방향 등에 영향을 받음. 지역주민의 수요에 둔감</li> <li>• 성과중심적 사업의 추진으로 인한 경직성: 다양한 사업추진 제한, 창조적 활동이 제약</li> <li>• 전문성 결여(인사이동 등)</li> </ul>
민간주도형 (민설-민영)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 민간에서 직접 도시재생지원센터를 설치·운영하는 방식</li> <li>• 상황에 맞는 전문성과 노하우를 갖추고, 다양한 이해관계자들과의 네트워크 구축 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업운영의 자율성 및 유연성 확보</li> <li>• 전문성의 확보</li> <li>• 다양한 사업 추진 가능</li> <li>• 주민의 주체적 참여</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 예산확보의 제한                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 여건변화에 따른 안정적 운영 한계</li> </ul> </li> <li>• 공공성보다는 영리추구 중심의 운영</li> </ul>
공기업위탁형 (공설-민영)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설립은 지방자치단체에서 하고, 운영은 전문성 있는 공기업 또는 지방공사에게 위탁 운영하는 방식</li> <li>• 필요에 따라 행정과 분리된 독자적 또는 협력운영체계 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업운영의 유연성                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 행정과의 협력체계에서 일정 부분 행정에서 독립된 운영 가능</li> </ul> </li> <li>• 전문성의 확보                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지식과 경험을 갖춘 전문 인력의 확보</li> <li>- 운영초기의 시행착오 최소화 가능</li> </ul> </li> <li>• 예산의 안전성 확보</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제한적 운영으로 사업의 유연성 낮음</li> <li>• 행정의 간섭으로 인한 가시적인 성과지향 우려</li> <li>• 위탁기관의 능력검증 중요</li> </ul>
민간위탁형 (공설-민영)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설립은 지방자치단체에서 하고, 운영은 전문성 있는 민간단체에게 위탁 운영하는 방식</li> <li>• 행정의 안정적 예산확보와 민간의 노하우를 갖춘 민간의 결합</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일반주민의 출자가 가능</li> <li>• 창의력(민)과 행정력(관)의 시너지 극대화</li> <li>• 공익과 이익의 동시 추구에 따른 사업의 경직성 해소</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 검증의 필요</li> <li>• 시장의 여건에 따른 운영의 유동성</li> <li>• 공익과 이익 영역의 구분 어려움                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 민/관의 이해관계 상충</li> <li>- 민&gt;관 or 민&lt;관의 상충</li> <li>- 과도한 기업성 추구 또는 과도한 공공의 개입</li> </ul> </li> </ul>
민관협력형 (제3섹터방식)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지방자치단체와 민간이 자본을 공동출자하는 법인형태로 공공성과 영리성을 추구하는 방식</li> <li>• 일반 주민의 출자 가능(지방자치단체는 자본금의 50% 미만 출자)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일반주민의 출자가 가능</li> <li>• 창의력(민)과 행정력(관)의 시너지 극대화</li> <li>• 공익과 이익의 동시 추구에 따른 사업의 경직성 해소</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 검증의 필요</li> <li>• 시장의 여건에 따른 운영의 유동성</li> <li>• 공익과 이익 영역의 구분 어려움                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 민/관의 이해관계 상충</li> <li>- 민&gt;관 or 민&lt;관의 상충</li> <li>- 과도한 기업성 추구 또는 과도한 공공의 개입</li> </ul> </li> </ul>

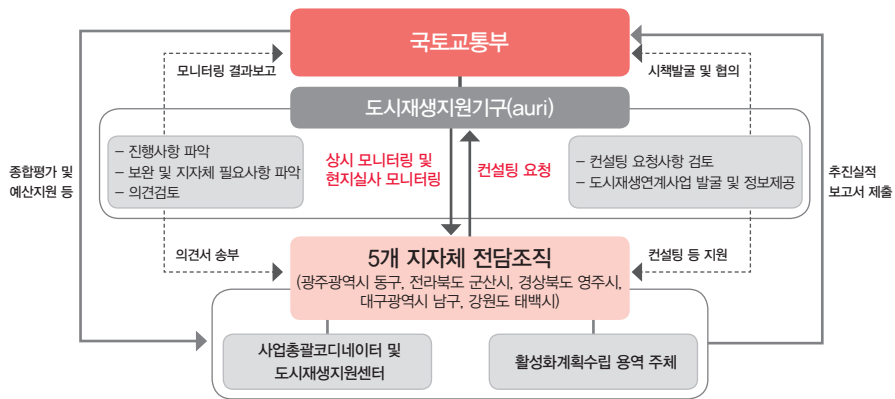
출처: 도시재생사업단(2014), 근린재생형 도시재생 길라잡이, 도시재생사업단 출판, p.97~98

## 선도지역 사업 시행을 위한 모니터링과 관문심사과정

- 선도지역에서는 근린재생사업의 원활한 사업추진을 위해서 현장 밀착형 모니터링을 통해 사업시행과정에서 발생하는 문제점을 즉시 파악하고 개선방안을 제시
- 도시재생지원기구는 지역특성에 적합한 맞춤형 사업추진을 위해 상시 모니터링을 수행하면서 지자체에 정보를 제공하고 세부 사업운영에 대한 컨설팅을 병행
  - 도시재생지원기구는 온라인과 전화 모니터링을 통해 사업 진행사항을 지속적으로 점검하고 지자체 요청을 파악하여 보완 필요사항에 대해 의견을 제시
  - 모니터링 과정에서는 주민참여 기반구축, 행정 및 참여주체 간 협업체계 구축, 활성화계획 수립의 적정성, 계획수립 과정에서의 관련 주체 간 협업, 사업 계획과 집행의

충실성 등에 대해 중점적으로 파악

- 모니터링은 거버넌스 체계구축(주민참여 및 역량강화, 행정 지원 및 협업체계 구축, 전문가 활용체계 구축), 활성화계획수립, 예산 확보 및 집행실적, 모니터링 결과 반영 여부를 중심으로 시행



모니터링 추진체계

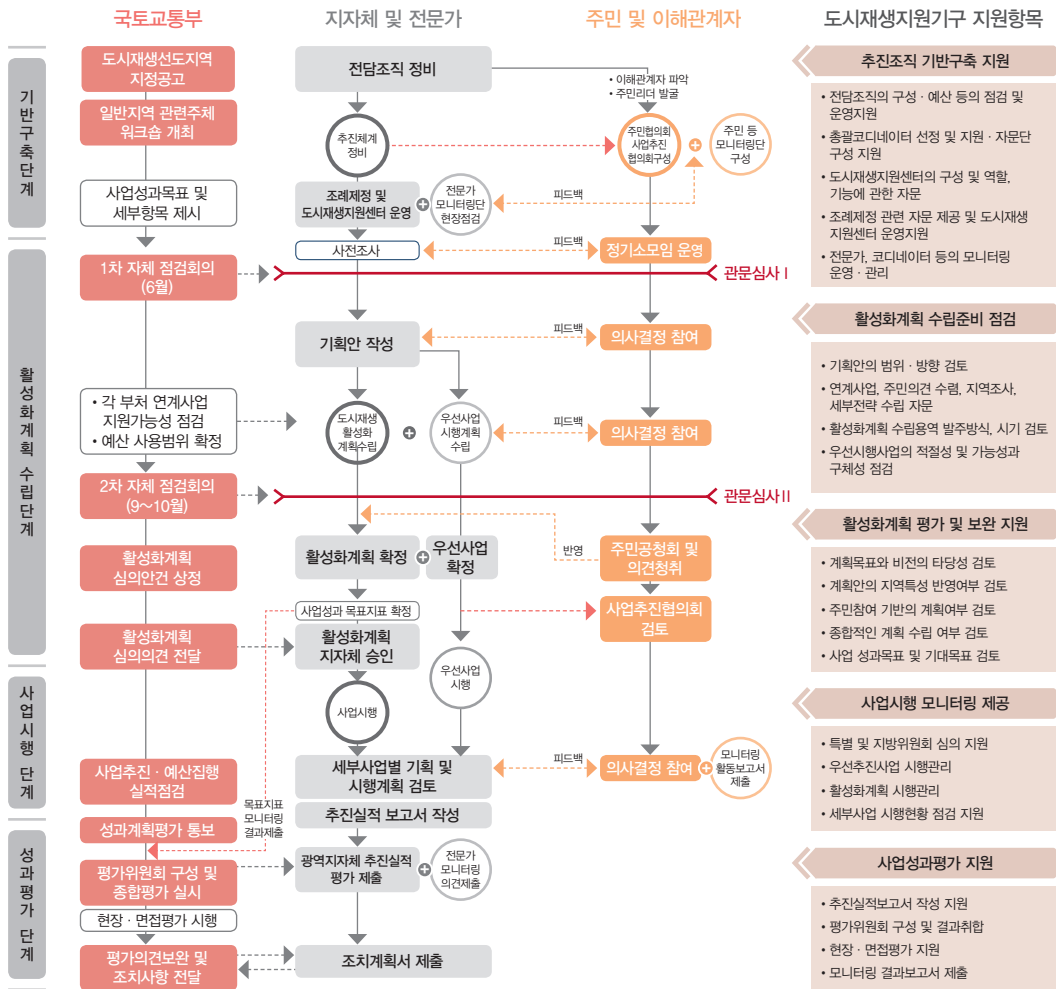
- 체계적인 모니터링 수행과 함께 기반구축단계와 활성화계획수립단계에서 관문심사 (Gateway Review Process)를 거치는 지역맞춤형 사업 관리체계 구축
  - 관문심사는 근린재생활성화지역의 사업특성을 고려하여 분야별 전문가로 구성되어 시행하며, 기반구축단계는 주민, 전문가, 행정 등의 사업시행을 위한 기반구축 여부를 점검하여 주민참여 중심의 재생사업 추진기반 강화를 목적
  - 활성화계획수립단계는 주민 주도의 지역 특화사업 기획 등 활성화계획안에 대한 점검을 통해 계획의 완성도 및 실현가능성 제고를 목적

#### 단계별 관문심사 점검항목 및 주요내용

구 분	점검항목	주요내용
기반구축단계 관문심사 (1단계)	주민참여와 역량강화를 위한 체계구축	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민리더 발굴을 통한 주민협의체 구성 및 운영계획</li> <li>• 가로별, 주제별 정례적 주민소모임 활동실적과 계획</li> <li>• 주민역량강화 프로그램 운영 및 계획</li> <li>• 비영리단체, 민간기업 등 민간부문 참여 정도 및 향후 계획</li> </ul>
	부서간 협업 등 행정 지원체계 구축	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전담조직 구성 및 실적</li> <li>• 부서간 협업을 위한 행정협의체 구성 등 협업체계 구축 여부</li> <li>• 활성화계획 용역 발주 및 대응 예산 준비 여부</li> <li>• 조례 제정 준비 및 완료 여부</li> </ul>
	사업총괄코디네이터 등 전문가 활용체계 구축	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업총괄코디네이터 선임 및 정례적 활동</li> <li>• (예비)도시재생지원센터 운영 및 활동</li> <li>• 사업총괄코디네이터 및 도시재생지원센터 관련 예산 준비 여부</li> <li>• 지역 내 다양한 분야의 전문가 및 활동가 활용</li> </ul>



구 분	점검항목	주요내용
활성화계획 수립단계 관문심사 (2단계)	계획 목표와 비전설정의 타당성	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역활성화를 위한 핵심 목표와 전략, 비전설정의 타당성</li> <li>사업내용 선정의 타당성, 목표에 부합하는 세부 사업목표와 전략의 구체성과 실현가능성</li> </ul>
	지역특성을 반영한 계획수립여부	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역현황 및 자산 조사의 충실성, 지역의 유·무형 자산 발굴 및 활용을 위한 구상</li> <li>지역자산 및 특성을 반영한 특화된 사업기획 여부</li> </ul>
	주민참여 기반의 계획안 작성여부	<ul style="list-style-type: none"> <li>다양한 주민의견수렴 및 주민제안사업 반영 여부</li> <li>이해관계자(유관기관, 민간사업자 등) 의견 반영 및 활용계획</li> <li>지속적인 역량강화 및 공동체 활성화 방안</li> </ul>
	종합적인 계획 수립 여부	<ul style="list-style-type: none"> <li>문화·상권(시장)·복지·사회적 경제·물리적 정비 등 다양한 사업의 발굴 노력 및 적정성</li> <li>H/W, S/W, 역량강화 등 각 세부사업 간의 연계성</li> <li>부처 협업사업, 기 추진 사업, 타 부서 사업, 민간투자사업 등 연계가 가능한 사업의 발굴</li> <li>사업규모, 비용, 추진 일정 등 사업내용의 실현가능성</li> </ul>
	경제활성화 등 사업의 기대효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>주민소득 증대 및 일자리 창출 등 지역경제활성화 효과</li> <li>건강한 주민생활 영위를 위한 쾌적성, 편리성 등 제고효과</li> </ul>



도시재생선도사업 추진절차

## 근린재생 선도지역 추진현황과 핵심사업

- 선도지역은 국토교통부와 도시재생지원기구가 중심이 되어 모니터링과 관문심사 과정을 거쳐 보완이 필요한 사항에 대해서는 지자체와 상호협의과정을 거쳐 사업 추진
  - 도시재생지원기구가 작성한 모니터링 의견서와 관문심사 의견서를 지자체에 전달하고, 지자체는 이를 고려하여 계획에 반영하거나 세부사업을 진행
- 관문심사과정을 거쳐 국토교통부의 승인을 받은 근린재생 활성화계획의 주요 내용과 핵심 콘텐츠는 다음과 같음

도시재생선도지역 근린재생 지역별 추진 현황

구분	도시재생 지원센터	주민협의체 구성	활성화계획 핵심 콘텐츠
서울	민관협력	• 창신·송인 주민협의체	• 봉제박물관 • 봉제공동작업장
광주 동구	직영체제	• 깨비동 주민협의체 • 디자인공동체 산수다락 • (사)동명창조문화복공동체마을 • 충장로 상인회 • 충장로5가 번영회 • 전자의거리 상인회 • 좋은식단 음식문화거리 번영회	• 충오미디어산업 등 문화산업 활성화 • 패션부지 주변 공동체 사업 및 예술문화마을 조성
군산	직영체제	• 군산 근대역사문화지구 도시재생 주민협의체	• 근대 건축물 보전·정비를 통한 보행자 중심 경관가로 조성
목포	행정조직	• 상가 주민협의체 • 주거 주민협의체 (*15. 1. 29 통합협의체 구성)	• 관광루트, 예술촌 • 제1주차장 등
영주	직영체제	• 후생시장 운영협의회 • 중앙시장 운영협의회 • 구성마을 운영협의회 • 연계사업 운영협의회	• 중앙 역전경제 활성화사업 및 후생시장 근대경관사업
창원	민간위탁	• 동서동 주민협의회 • 오동동 주민협의회 • 성호동 주민협의회	• 부림도심공원·주차장 • 불종로, 국제화사업
대구 남구	민간위탁	• 좋은이웃협의회 • 대명공연문화거리 운영위원회	• 사회취약계층을 위한 복지문화거점 조성 • 대명문화거리 활성화사업
태백	계획 중	• 통리지역 공동화 비상대책 위원회	• 폐역사 활용 관광문화 거점 및 통리 상권 활성화 • 통리 주민공동체 역량강화
천안	행정조직	• 명동패션상가 상인회 • 지하상가 상인회 • 공설시장 상인회 • 원도심 재생주진 협의회	• 원도심종합지원센터 조성 • 빈점포 활용
공주	직영체제	• 도시재생주민협의회	• 예술촌, 청년창업 • 중심가로
순천	행정조직	• 순천 도시재생지원 주민기구	• 순천부읍성 • 에코지오창작촌, 청년창업

자료: 2014 모니터링 보고서, 도시재생활성화계획, 도시재생선도지역 사업추진 점검회의 자료 참고

## 03 근린재생 선도사업의 성과와 한계

### 근린재생 선도사업의 성과

- 선도지역의 선정과 사업시행 과정을 전국적으로 공유함으로써 도시재생정책이 각 지역으로 확산하고 정착할 수 있는 계기 마련
  - 선도지역 선정 이후 100여 개 이상의 지방자치단체가 도시재생전략계획수립을 진행하고 있으며, 주민대학운영을 비롯하여 도시재생지원센터 설립을 추진
- 장소중심으로 다양한 사업을 주민과 함께 선택하고 시행하면서 과정을 중시하는 근린재생 사업의 개념을 지역에 정착
  - 선도지역은 현재 골목경제 활성화를 위한 다양한 방식의 마을기업을 준비하고 있으며, 주민대학에서 발굴된 다양한 프로그램을 장소활력을 위한 사업으로 발전시키는 등 사업추진과정에서 주민참여와 역량을 강화하는 계기 마련
- 근린재생활성화계획 수립과정을 통해 주민참여형 계획방법론에 대한 정착과 확산
  - 도시재생특별법에 의한 활성화계획은 주민과 함께 수립하는 계획으로서 완성된 계획이 아니라 사업시행과정을 통해 완성해 가는 과정적인 계획수립이며, 다양한 이해관계자들의 합의형성을 통해 이루어가는 협력적인 계획수립이라는 개념 정립

### 근린재생 선도사업 시행과정의 한계

- 사업의 운영·관리 체계가 미흡한 상황에서 사업을 추진하고 도시재생지원기구의 인력과 예산의 한계 등으로 지역밀착형 사업지원에 한계
  - 전문가가 참여하는 두 차례의 관문심사와 도시재생지원기구의 모니터링을 통해 사업을 지원하였으나 도시재생지원기구의 지원인력 부족으로 즉시적인 문제해결과 대안 마련에 제약
- 선도사업을 추진하는 지자체의 거버넌스 구축 미흡으로 낮은 주민참여와 사업의 조기정착에 한계
  - 도시재생지원조례와 도시재생센터 설치, 도시재생전담조직 정비 등 사업의 체계적 추진을 위한 거버넌스 구축과정이 선도지역 선정 이후 4~5개월이 지난 이후에도 준비과정에 머무르고 있는 지역이 많아 핵심역량 발굴을 통한 사업시행여건을 개선
  - 전문가 활용을 위한 지자체 예산 확보가 어려워 사업전체를 총괄·관리하는 사업총괄코디네이터의 위축이 늦어졌으며 주민협의체 구성을 위한 주민공동체 활동 프로그램 지원도 미흡한 실정

- 근린재생활성화계획 수립과정에서 쇠퇴진단과 처방안 마련을 위한 주민협의과정과 다양한 아이디어를 발굴할 수 있는 역량 있는 주체의 참여 부족으로 획일적인 활성화 계획 수립
  - 주민참여 과정에 대한 도시재생전담조직의 이해 부족으로 쇠퇴원인과 진단 과정을 면밀하게 거치지 않고 사업계획을 수립하는 경우가 빈번하며 핵심사업 발굴이 미흡
  - 활성화계획 수립과 국비지원에 따른 예산집행이 병행되는 과정에서 일부 지자체에서는 도로·주차장·공원·CCTV설치 등 기반시설 사업으로 근린재생을 이해하는 한계 발생
  - 또한 우선 추진사업인 거점시설 확보는 주민협의과정이 부족하여 부지선정과정에 어려움을 겪고 있으며, 지자체 행정전담조직과 주민들의 경험부족 등 다양한 이해관계자들의 갈등조정 프로그램이 미흡하여 사업추진에 걸림돌로 작용

### 근린재생 선도사업 추진을 위한 제도 적용상의 한계

- 도시재생특별법과 사업시행가이드라인 및 활성화계획수립 가이드라인 등에 명시한 일부 불분명한 기준은 사업에 참여하는 주체들 간에 해석의 차이 유발
  - 활성화계획 수립 범위와 깊이에 대해 도시재생전담조직과 용역수행주체, 총괄코디네이터 등 각 주체별로 해석에 차이가 발생하여 활성화계획 승인 이후 주민참여에 의한 세부사업을 보완하는 작업이 지연
  - 특히 상권활성화 등 경제재생을 위해서는 시장분석을 통한 도입기능과 집객시설 확충 등의 세부사업단위 기획이 병행되어야 하나, 활성화계획 수립기준에 대한 경직된 해석으로 인해 세부사업을 구체화시키기 위한 별도의 과업을 발생시키지 못하는 한계
- 활성화계획 승인 및 변경절차에 대한 기준이 미흡하여 주민참여를 기반으로 한 거버넌스형 계획수립과 사업계획 변경이 어려움
  - 도시재생특별법상 활성화계획의 경미한 변경은 면적과 총사업비 10% 감액에 한정되어 있어 주민협의 과정에서 도출된 프로그램 사업의 추가와 취소, 세부사업내용 변경 요구가 나타나고 있으나 구체적인 변경절차가 없어 사업 확정이 어려운 실정
- 쇠퇴지역의 물리적 환경특성을 고려한 기준 미흡으로 유휴공간 활용에 제약
  - 쇠퇴지역의 특성상 빈점포와 빈집을 주민공동시설, 마을기업 사무실 및 작업장 등으로 활용하려는 수요가 많으나 민간소유 자산 활용에 따른 리모델링 비용과 임대료 지원 등에 제약이 있어 창의적인 프로그램 적용에 한계

- 또한 쇠퇴지역의 특성상 「건축법」 제정(62년 제정) 이전에 건립된 건축물이 다수 분포하고 있으나 「건축법」 적용에 관한 규정이 미흡하여 리모델링이나 증·개축이 어려운 실정
- 근린재생 및 사회적경제 활성화를 위한 장비구매, 인력양성 등 세부지원이 미흡하여 경제활성화를 위한 프로그램 추진의 실효성 한계

## 04 근린재생사업의 정책 및 제도개선 방안

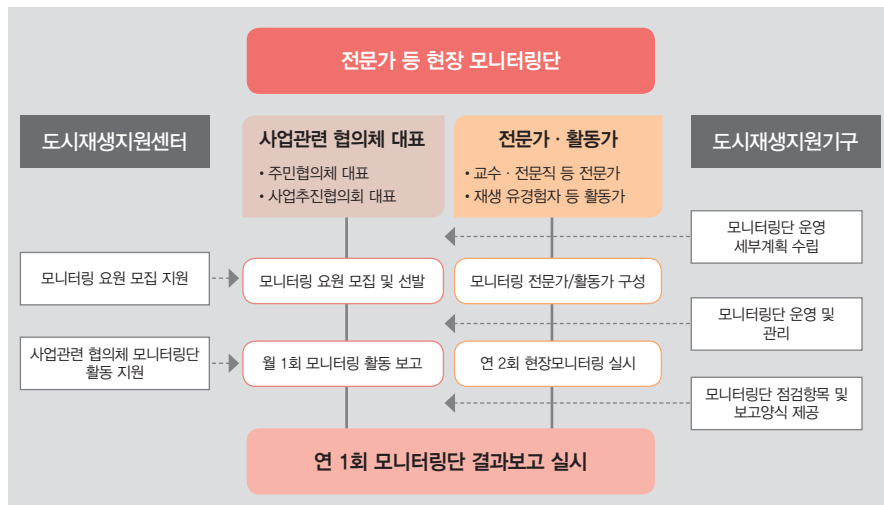
### 근린재생사업 확대를 위한 국비지원체계 개편

- 지속가능한 근린재생 활성화를 위해서 초기 1년까지는 계획수립비용과 기반구축을 위한 주민역량강화 사업에 국한하여 예산을 지원하고 향후 연차별 예산지원 비율 증가
  - 이에 따라 2016년도 도시재생 국비지원사업 신청 가이드라인은 근린재생의 경우 마중물 지원사업을 5년까지 지원하는 것으로 개선
  - 국비 지원비율도 초년도에는 5%범위에서 지원하고 매년 성과평가를 통해 15%~30%까지 지원 비율을 늘려 나가는 방안으로 개선
- 근린재생사업을 위한 국비지원 예산은 일반회계에서 포괄보조금인 지역발전특별회계로 전환됨으로써 지자체 예산의 자율편성과 운용이 가능하도록 개선
  - 지자체가 계획내용을 자율 편성할 수 있는 융통성이 비교적 높은 지역발전특별회계로 국비지원체계가 개편됨으로써 주민참여를 통한 탄력적인 사업운용 보장

### 근린재생사업 확대 시행에 따른 사업관리체계 개편

- 전국 3,470개 읍·면·동 중 2,239개소(65%)가 활성화가 필요한 지역으로 2014년 선도지역 13곳 선정을 시작으로 근린재생사업은 향후 지속적으로 확산될 가능성
- 근린재생은 주민참여를 기반으로 사업계획이 수립되고 운영되어야 하므로 지역에 기반을 둔 전문가가 참여하여 사업관리가 이루어져야 안정적인 사업추진이 가능
  - 선도지역의 경우 도시재생지원기구가 컨설팅과 모니터링을 수행하면서 사업관리를 병행하였으나 도시재생 사업대상지가 확대되면, 제한된 인력으로 현장중심의 밀착된 사업관리를 수행하기 어려울 것으로 예상

- 근린재생사업의 확산에 대응하여 지역에 있는 전문가가 참여하는 지역밀착형 사업 관리체계로 전환하고 사업에 참여할 수 있는 코디네이터, 활동가 등 전문가를 육성·발굴하기 위한 교육프로그램 확대 필요
  - 주민참여와 다양한 주체가 협력해야 하는 근린재생사업은 사업전체를 총괄하고 조정하는 역량 있는 전문가의 참여가 필수조건이지만 활동 가능한 전문가 부족
  - 따라서 사업총괄코디네이터 위촉과 도시재생지원센터 설립을 위한 인건비와 운영비를 지자체가 책정할 수 있도록 법적 근거를 마련하고 중앙정부 차원에서 역량 있는 전문가를 육성하기 위한 코디네이터 심화교육 과정을 마련
- 주민역량 강화를 위한 도시재생대학 프로그램을 지역단위로 개편하고 교육 프로그램을 이수한 역량 있는 주민이 지역활동가로 참여할 수 있도록 도시재생대학과 사업프로그램 연계
- 도시재생지원기구에서 현장중심의 모니터링단을 조성하여 정례적인 모니터링을 시행하며, 모니터링 결과에 대한 조치사항을 성과평가에 반영하는 관리체계 구축
  - 근린재생 사업대상지가 확대되는 2015년 하반기부터는 도시재생지원기구가 인력과 예산의 한계로 지역밀착형 모니터링을 추진하는 데 제약
  - 이에 대응하여 지역별로 전문가와 주민, 활동가 등이 참여하는 ‘근린재생 현장 모니터링단’을 구성하여 사업추진과정에 대한 집중면담방식의 모니터링을 분기별로 시행하고 도시재생지원기구가 종합적으로 검토하여 연차별 평가에 반영하는 관리체계 마련



사업관리 및 모니터링 체계 개편

- 도시재생종합정보체계를 고도화하여 예산집행과 사업추진과정을 사업추진주체가 직접 입력할 수 있도록 하고 중앙정부와 도시재생지원기구, 지자체가 온라인으로 상호 정보를 공유할 수 있는 시스템 구축
  - 사업관리카드를 지자체별로 작성하도록 하며 지속적으로 누적된 정보는 다양한 주체가 사용할 수 있는 툴킷으로 제작하여 운영

### 지역맞춤형 근린재생 사업추진을 위한 제도개선 방안

- 거버넌스형 근린재생사업의 정착을 위한 추진체계 관련 제도 개선
  - 지자체가 안정적으로 사업총괄코디네이터를 활용할 수 있도록 사업총괄코디네이터 위촉 및 교육프로그램 운영에 대한 법적 근거 마련
  - 주민 스스로 지역 현안을 발굴하여 근린재생계획을 제안할 수 있도록 주민참여형 근린재생활성화계획 제안제도 도입
- 근린재생사업유형의 특성을 명확하게 정의하기 위한 제도개선
  - 근린재생형 활성화계획의 범주를 공동체 중심의 ‘마을만들기’에서 노후 원도심 및 상권활성화 개념으로 확장
- 활성화계획 변경절차 간소화를 위한 국토교통부 내 ‘도시재생사업 마중물 심의위원회(가칭)’제도 운영
- 장소중심의 종합적인 사업추진을 위해 도시재생사업과 병행하여 추진할 수 있는 사업구역 지정 등에 대한 의제처리 제도 도입
  - 「건축법」상 건축협정구역, 특별건축구역, 특별가로구역 지정 등에 관한 의제처리, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 의한 건축자산진흥구역 지정, 「경관법」에 의한 경관협정구역, 「도시교통정비촉진법」에 의한 대중교통전용구역 지정 등 주민참여절차를 거쳐야 하는 다양한 구역 지정에 대해서는 활성화계획 수립과정에서 주민 참여를 통해 의제처리할 수 있도록 제도 개선
- 근린재생사업추진의 실효성 확보를 위한 재정지원과 조세특례, 도시재생특별회계 설치 등에 관한 제도개선
  - 지자체에서 도시정비기금, 도시개발특별회계, 재정비촉진특별회계 등 유사 기금·회계를 도시재생특별회계로 통합하여 운용할 수 있도록 각 법률에서 상호 세입·세출 항목에 반영하는 방안 도입

- 쇠퇴지역의 물리적 환경특성을 고려한 「건축법」 관련 규정의 특례 적용
  - 쇠퇴지역의 경우 소규모 필지, 미접도 필지, 「건축법」 제정 이전에 건축된 미등기 건축물 등이 밀집해 있어 필지단위 점진적 정비나 개보수 등에 한계
  - 건축조례에서 정하고 있는 토지 최소분할 면적 제한규정 미적용, 토지분할 매각·매입 등에 따른 취득등록세 면제, 「건축법」 제정 이전에 건축된 미등기 건축물의 대수선 등의 신고 및 허가관련 특례제도 도입

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

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

임강륜 연구원 (044-417-9689, krlim@auri.re.kr)

이수연 연구원 (044-417-9695, sylee@auri.re.kr)







# 안전사고 예방을 위한 실내건축의 구조 · 시공방법 등에 관한 기준 제안

김은희 부연구위원

**주제어** 실내건축, 안전사고, 마감재료, 실내건축 구조 · 시공방법 등에 관한 기준

## 요약

- 실내건축 공사가 지속적으로 증가함에 따라, 공사 중 또는 공사 후 건축물 실내공간에서 발생하는 각종 안전사고에 대한 우려도 함께 가중되는 상황
- 안전한 실내건축을 위한 마감재료 및 설치물 등의 구조 · 시공 기준이 현재 건축 관련법과 소방 관련법으로 이분화 되어 운영됨으로써 체계적인 설계 및 시공, 유지 관리가 어려운 실정
- 건축물 실내공간에서 발생하는 화재 및 각종 안전사고의 예방과 관리를 목적으로 2014년 「건축법」이 개정 · 시행됨으로써 세부실행을 위한 '실내건축 구조 · 시공방법 등에 관한 기준'을 마련하고 제도화 근거로 제시

## 정책제안

- 방화 및 사용자 안전을 위한 실내건축 관련 세부기준을 마련함으로써 설계 및 공사 업무 주체의 책임 역할을 강화하고 건축물 이용자의 직접적인 피해 감소
- 증가하고 있는 건축물 리모델링, 개보수, 용도변경 등 실내건축 관련 산업의 합리적 육성을 위한 정책 수립의 기반 제공

## 01 배경 및 필요성

### 실내건축 관련 법제도 기반 미흡

- 건축물 실내공간에서 발생하는 화재 및 각종 안전사고의 예방을 위한 체계적인 설계·시공 관련 기준 등 법제도 기반 미흡
  - 실내건축 관련 규정으로서 방화·피난, 생활안전, 실내 공기질 관련 법령들이 시행되고 있으나, 해당 법 성격에 대응하는 일부의 내용들이 파편적으로만 명시되어 있어, 실내건축 전반에 대한 체계 정립이 어렵고, 발주자 및 공사업체의 혼선이 가중되어 있음
  - 특히 건축물 내부 마감재료 및 설치 기준이 건축 관련법과 소방 관련법으로 이분화되어 운영됨으로써 체계적인 안전관리의 어려움이 상존

### 「건축법」개정에 따른 세부 실행기준 마련 필요

- 2014년 「건축법」 일부 내용을 개정하여 실내건축의 개념과 안전을 위한 시설물 설치 기준, 적용 대상 등을 규정함에 따라 세부 실행기준 마련이 필요
  - 「건축법」 제52조의2, 관련 시행령 신설을 통해, 실내건축의 구조·시공 방법으로써 재료 및 장식물 설치 기준과 적용대상 건축물의 용도, 규모를 규정
  - 실내건축의 구조·시공 방법은 시행규칙으로 명시하고 있으며 세부사항은 국토교통부장관이 정하여 고시하도록 함으로써 실행기준 마련이 요구되는 시점

## 02 실내건축 관련 법제도의 주요 내용

### 「건축법」과 「소방시설의 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 등

- 실내건축 관련 규정은 「건축법」 및 「소방시설의 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」, 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」 등이 있음
  - 2014년 5월 개정 이전의 「건축법」에서는 방화 및 미끄럼 방지를 목적으로 한 건축물 내·외부 마감재료의 성능기준만 명시하고 있으며, 적용 대상도 소규모 공장용도나 욕실, 화장실 등에 한정됨
  - 「소방시설의 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」, 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에서는 화재안전을 위한 기준으로서 실내장식물에 대한 방염성능 기준과 이 기준을 적용해야 하는 특정소방대상물을 규정함

「건축법」의 실내건축 관련 규정

법	시행령	피난안전 규칙	행정규칙
—	제2조 9호 난연재료	제5조 난연재료	국토교통부 고시 제2011-39호 건축물 마감재료의 난연성능 기준
	제2조 10호 불연재료	제6조 불연재료	—
	제2조 11호 준불연재료	제7조 준불연재료	—
제52조 건축물의 마감재료	제61조 1항 건축물의 내부마감재료	제24조 건축물의 내·외부마감재료	—
		제24조의2 소규모 공장용도 건축물의 내부마감재료	—

「소방시설의 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」의 실내건축 관련 규정

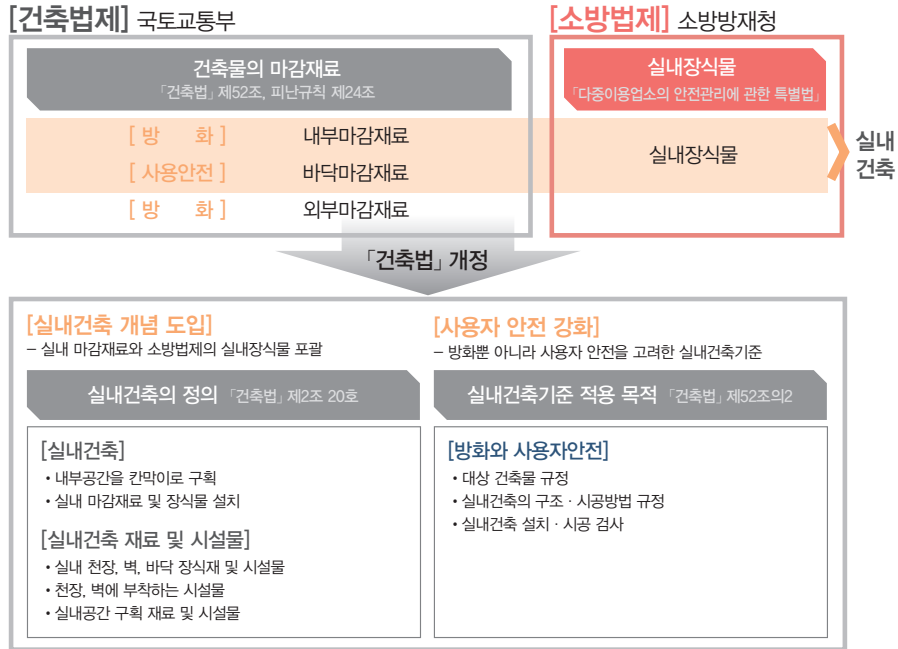
법	시행령	시행규칙	행정규칙
제2조 정의, 3. 실내장식물	제3조 실내장식물	—	—
제12조 소방대상물의 방염 등	제19조 방염성능 기준 이상의 실내장식물 등을 설치하여야 하는 특정 소방대상물	—	소방방재청고시 제2013-25호 방염성능 기준
	제20조 방염대상물품 및 방염성능 기준	—	—

- 건축 및 소방 관련 법령에 근거한 실내건축 안전사고 예방을 위한 세부 규정은 방화·피난안전 규정과 생활안전 규정으로 구분할 수 있음

실내건축 안전사고 예방 관련 세부 법령 등 (「건축법」 개정 이전)

구분	관계 법령 등	주요내용
방화·피난안전 관련 규정	「건축법 시행령」 제2조(정의)	불연, 준불연, 난연재료의 정의
	「소방시설의 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제12조 제1항	「KFS 014」 불연재료의 열발생의 정도와 잔류 불꽃의 상태 / 특정 소방대상물로서 방염성능기준 등
	「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제6조 (불연재료)	「건설기술 진흥법」에 따른 재료의 두께 / 「산업표준화법」에 의한 불연재료의 성능 기준 등
	「품질경영 및 공산품안전관리법」에 의한 안전품질표시 안전기준 “벽지 및 종이 장판지”	벽지 및 종이 장판지의 안전요건, 시험방법 및 표시사항 등에 대하여 규정
	방염성능의 기준[소방방재청 고시 제2009-31호, 2009. 08.24. 일부개정]	방염성능, 성능시험의 방법과 기준 고시
생활안전 관련 규정	도자기질타일(KS L 1001:2010 개정)	분류, 성능 및 욕실용 바닥타일의 미끄럼 저항성 기준과 시험방법
	「품질경영 및 공산품안전관리법」에 의한 자율안전기준 “미끄럼방지 타일”	미끄럼방지 타일의 안전요건 및 시험방법, 표시사항 / 사람이 거주, 체류하는 건축물 내부 바닥용 재료
	「건축법」 제52조(건축물의 마감재료) 제3항	건조 및 습윤, 미끄럼 저항성에 대한 마찰계수 기준
	「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」 시행규칙 제2조제1항	장애인, 노인, 임산부 등이 이용하는 편의시설 접근로의 바닥 표면
	「주택건설기준 등에 관한 규정」	안전유리 / 난간의 재료, 치수, 손잡이와 마감 등에 대한 규정
	「품질경영 및 공산품안전관리법」 부속서 67	PVC계통 바닥재의 안전기준
	산업통상자원부 - 기술표준원, 안전품질표시 부속서 35	블라인드 등 아동 및 유아의 안전사고 예방을 위한 제품 권장 항목
	「건축법 시행령」 제51조(거실의 채광 등)	추락방지를 위한 안전시설 규정
	강화유리 KS L 2002의 품질요건	강화유리의 정의, 종류, 품질, 모양, 치수 및 허용차, 재료, 시험 방법
	KS F 4517(철제 및 알루미늄 합금제 베니션 블라인드)	블라인드 주요 부품, 제품의 품질, 모양 및 치수, 표면 처리 및 도장, 재료 및 시험방법, 표시 등

- 건축 관련법 및 소방 관련법 등에 산재되어 있던 건축물 내부 마감재료 및 장식물 등에 대한 규정을 포괄하여 방화 및 사용자 안전에 중점을 둔 실내건축 전반에 대한 사항으로 「건축법」 일부 내용을 개정<sup>1)</sup>



실내건축 관련 건축법령 개정 내용

## 「건축법」 개정에 따른 실내건축 규정

- 「건축법」 제2조에 실내건축 정의, 제52조의2에 적용대상 재료와 장식물, 건축물의 용도 및 규모 명시
- 동법 시행령 제3조의4를 신설하여 실내건축의 정의에 따른 대상 재료 및 장식물의 범위 설정
  - 실내건축을 건축물의 천장, 벽, 바닥을 장식하기 위한 재료, 천장 또는 벽에 매달거나 부착하는 각종 설비 시설물, 건축물의 실내 공간을 구획하기 위한 재료 또는 시설물로 한정
- 동법 시행령 제61조의2를 통해 실내건축 관련 기준 적용 대상 건축물의 종류를 설정하고 시행규칙을 제시

1) 2014년 5월 28일 개정, 2014년 11월 28일 시행

- 불특정 다수가 이용하는 ‘다중이용 건축물’ 및 ‘건축물의 분양에 관한 법률’ 제3조에 따른 건축물<sup>2)</sup>에 적용<sup>2)</sup>
- 대상 건축물에 ‘실내건축의 구조 및 시공방법 등에 대한 기준’ 적용

#### 개정된 「건축법」의 실내건축 관련 주요내용

「건축법」	<p>제2조의(정의) 제1항 20호 “실내건축”이란 건축물의 실내를 안전하고 쾌적하며 효율적으로 사용하기 위하여 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지, 천장재, 바닥재, 유리 등 대통령령으로 정하는 재료 또는 장식물을 설치하는 것을 말한다.</p> <p>제52조의2(실내건축) ① 대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 실내건축은 방화에 지장이 없고 사용자의 안전에 문제가 없는 구조 및 재료로 시공하여야 한다.</p> <p>② 실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준은 국토교통부령으로 정한다.</p> <p>③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항 및 제2항에 따라 실내건축이 적정하게 설치 및 시공되었는지를 검사하여야 한다. 이 경우 검사하는 대상 건축물과 주기(週期)는 건축조례로 정한다.</p>
「건축법 시행령」	<p>제3조의4(실내건축의 재료 등) 법 제2조제1항제20호에서 “대통령령으로 정하는 재료 또는 장식물”이란 다음 각 호의 재료를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 벽, 천장, 바닥 및 반자들의 재료</li> <li>2. 실내에 설치하는 난간, 창호 및 출입문의 재료</li> <li>3. 실내에 설치하는 전기·가스·급수(給水), 배수(排水)·환기시설의 재료</li> <li>4. 실내에 설치하는 층돌, 끼임 등 사용자의 안전사고 방지를 위한 시설의 재료</li> </ol> <p>제61조의2(실내건축) 법 제52조의2에서 “대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 다중이용 건축물</li> <li>2. 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조에 따른 건축물</li> </ol>
시행규칙	<p>제26조의5(실내건축의 구조·시공방법 등의 기준) ① 법 제52조의2제2항에 따른 실내건축의 구조·시공방법 등은 다음 각 호의 기준에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 실내에 설치하는 칸막이는 피난에 지장이 없고, 구조적으로 안전할 것</li> <li>2. 실내에 설치하는 벽, 천장, 바닥 및 반자들은 방화에 지장이 없는 재료를 사용할 것</li> <li>3. 바닥 마감재료는 미끄러움을 방지할 수 있는 재료를 사용할 것</li> <li>4. 실내에 설치하는 난간, 창호 및 출입문은 방화에 지장이 없고, 구조적으로 안전할 것</li> <li>5. 실내에 설치하는 전기·가스·급수(給水)·배수(排水)·환기시설은 누수·누전 등 안전사고가 없는 재료를 사용하고, 구조적으로 안전할 것</li> <li>6. 실내의 돌출부 등에는 층돌, 끼임 등 안전사고를 방지할 수 있는 완충재료를 사용할 것</li> </ol> <p>② 제1항에 따른 실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 세부 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</p>

## 03 실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준(안)

- 「건축법 시행령」 제61조의2에 따른 건축물에 적용할 실내건축 구조·시공 방법 등에 관한 세부규정을 방화 및 사용자 안전의 관점에서 총 11개 조항으로 구성하여 제시

2) 2015년 2월에 행정예고된 ‘실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준(안)’에서는 단독주택, 공동주택, 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 위락시설 용도에 해당하는 건축물에 대하여 허가권자가 건축주에게 기준의 전부 또는 일부를 적용할 것을 권고할 수 있도록 규정

실내건축 구조·시공 방법 등에 관한 기준(안) 항목

총칙	방화	사용자 안전	
제1조 목적 제2조 적용대상 제3조 정의	제4조 불연재료 등의 사용	제5조 바닥마감재 제6조 안전난간 제7조 완충재료 제8조 실내 출입문	제9조 거실 내부 칸막이벽 제10조 블라인드 제11조 실내 공기질과 환기성능

- 방화를 위한 기준으로는 불연재료, 준불연재료, 난연재료의 정의 및 이의 사용에 관한 적용범위 및 성능을 명시
- 사용자 안전을 위한 기준으로는 미끄럼, 추락, 충돌, 끼임사고, 넘어짐 등 안전사고 예방을 위한 재료 및 시설물 설치구조·시공방법을 명시
  - 거실, 욕실, 화장실, 계단, 복도 바닥마감재의 미끄럼 안전기준, 추락방지를 위한 난간의 성능 및 안전점검 기준, 충돌사고 예방을 위한 건식 칸막이벽, 실내 놀이터, 놀이기구 안전기준, 거실 출입문의 손끼임 방지를 위한 설치 기준, 화재 등 비상사태 발생 시 피난 안전기준을 제시
- 본 제안의 기본 방향 및 주요 내용을 토대로, 총 12개 조문, 2개 부칙으로 구성된 실내건축 구조·시공 방법 등에 관한 기준(안)이 국토교통부장관 고시로 행정예고 됨

실내건축 구조·시공방법 등에 관한 기준(안) (국토교통부장관 행정예고, 2015.02.03.)

조문	내용
제1조 (목적)	이 기준은 건축물 실내의 안전하고 효율적인 사용을 위하여 「건축법 시행규칙」 제26조의5에 따라 실내건축의 구조·시공 방법 등에 관한 기준을 정함을 목적으로 한다.
제2조 (적용대상)	① 이 기준을 적용하여야 하는 건축물은 「건축법」 제52조의2 및 「건축법 시행령」 제61조의2에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. 1. 「건축법 시행령」 제2조제17호에 따른 다중이용 건축물 2. 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조에 따른 건축물 ② 허가권자는 제1항에 해당하지 않는 건축물로서 단독주택, 공동주택, 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 위락시설 용도에 해당하는 건축물에 대하여 건축주에게 이 기준의 전부 또는 일부를 적용할 것을 권고할 수 있다.
제3조 (정의)	이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “거실”은 「건축법」 제2조제1항에 따른 거실을 말한다. 2. “안전유리”는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제16조의2, 제18조에 따라 45kg의 추가, 75cm 높이에서 낙하하는 충격량에 관통되지 아니하는 유리를 말한다. 3. “블라인드”는 창문 안쪽에 달아 가리개로 사용되는 것을 말한다. 4. “난연재료”는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제5조에 따른 난연재료를 말한다. 5. “불연재료”는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제6조에 따른 준불연재료를 말한다. 6. “준불연재료”는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제7조에 따른 불연재료를 말한다.
제4조 (불연재료 등의 사용)	① 제2조 각 호의 건축물 거실의 벽과 반자, 그 거실에서 지상으로 통하는 주된 복도·계단 기타 통로의 벽과 반자 및 거실 등을 지하층 또는 지하의 공작물에 설치한 경우 그 거실의 벽과 반자의 실내에 접하는 부분의 마감은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제24조에 따른 건축물 마감재료 기준에 적합하게 설치하여야 한다. ② 제1항에 따른 건축물의 거실, 복도·계단 외의 부분으로서 위생, 물품저장, 주차, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 벽 및 반자의 실내에 접하는 부분의 마감은 불연재료, 준불연재료 또는 난연재료로 하여야 한다.

조문	내용
제5조 (바닥마감재)	<p>실내에서 일어나는 미끄럼사고 방지를 위하여 실내의 바닥 마감재 시공기준은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건축물 진입부분, 공용 복도 등의 바닥은 미끄럼을 방지할 수 있는 구조 및 재료로 하여야 하며, 공용 계단의 발판은 논슬립패드 등 미끄럼 방지 처리를 하여야 한다.</li> <li>2. 화장실, 욕실, 샤워실 등 물 쓰는 공간의 바닥표면은 물에 젖어도 미끄러지지 아니하는 재질로 하여야 하며, 도자기 질 타일로 마감하는 경우에는 미끄럼을 방지할 수 있도록 「산업표준화법」에 따른 한국산업표준(KS L 1001)의 미끄럼 저항성 마찰기준에 적합한 재료를 사용하여야 한다.</li> <li>3. 피난계단 또는 특별피난계단의 논슬립 패드는 눈에 잘 띄도록 밝은 색상이나 형광색 등으로 하여야 한다.</li> </ol>
제6조 (완충난간)	<p>실내에서 일어나는 추락사고 방지를 위해 공용 계단 및 공용 복도 등에 설치되는 난간은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 두 개 중 이상 개방된 계단 및 복도 등에 설치하는 난간은 높이 120cm 이상으로 하고, 난간의 재료는 강도 및 내구성이 있는 재료로 하여야 하며 유리난간일 경우에는 파손되는 경우에도 비산(飛散)되지 아니하는 안전유리로 설치하여야 한다.</li> <li>2. 실내공간의 난간은 영유아 및 어린이가 잡고 올라갈 수 없는 구조로 하되 난간 사이 간격이 있는 경우 그 간격은 10cm 이하로 한다.</li> <li>3. 제2호에 따른 난간에는 사용자의 신체치수를 고려하여 보조 손잡이를 추가로 설치한다.</li> </ol>
제7조 (완충재료)	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 실내공간의 요철부나 모서리면 등은 충돌사고 방지를 위해 다음 각 호와 같이 설치한다. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 실내에 어린이나 노약자를 위한 시설이 있는 경우 해당 공간의 벽체 모서리는 바닥에서 150cm 이상의 높이로 완충재를 설치하거나 모서리 면을 둥글게 처리하여야 한다.</li> <li>2. 실내에 설치하는 놀이터의 바닥 및 벽면은 뛰거나 넘어질 때 충격을 줄일 수 있도록 완충재를 설치하여야 한다.</li> </ol> </li> <li>② 실내에서 일어나는 충돌사고 방지를 위해 유리로 마감되는 부분은 다음 각 호와 같이 시공한다. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 유리문은 안전유리로 하고, 출입 시 유리를 식별할 수 있도록 표지를 설치한다.</li> <li>2. 욕실에 설치하는 샤워부스의 재료가 유리인 경우에는 파손되는 경우에도 비산(飛散)되지 않는 안전유리로 하여야 한다.</li> </ol> </li> </ol>
제8조 (실내 출입문)	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 거실의 출입구 폭은 유효너비가 80cm 이상이 되도록 설치하여야 한다.</li> <li>② 실내에 설치하는 출입문 등으로 인한 끼임사고 방지를 위해 다음 각 호의 기준에 적합하도록 시공한다. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 출입문은 비상재해시 대피하기 쉽도록 복도 또는 넓은 공간에 직접 연결되도록 한다.</li> <li>2. 건축물 내부로 들어가는 출입문(거실 내부의 문은 제외한다)은 급격한 개폐에 의한 끼임 등의 사고를 방지할 수 있는 속도제어장치를 설치한다.</li> <li>3. 유리문 모서리면은 부드러운 재질의 끼임 방지용 완충재(자동문의 경우 끼임 및 충격 방지용 완충재)를 설치하여야 한다.</li> <li>4. 거실 내부에 설치하는 출입문의 고정부 모서리면에는 손끼임 방지장치를 설치하여야 한다.</li> </ol> </li> <li>③ 거실 출입문은 특별한 경우가 아니면 바닥 문턱이 돌출되지 않도록 한다.</li> </ol>
제9조 (거실 내부 칸막이벽)	<p>거실 내부에 고정식 칸막이를 설치하는 경우 통로의 유효폭은 피난 등을 위해 120cm 이상으로 하고, 칸막이 재료를 유리로 하는 경우에는 안전유리로 설치한다.</p> <p>② 구획된 실로부터 출입구 등으로의 통로는 비상시 이용이 용이하도록 가능한 꺾이지 않는 구조로 한다.</p>
제10조 (블라인드)	<p>영유아 및 어린이 등을 위한 실내시설에 설치하는 블라인드는 전자동식이나 수동식 제품으로 설치하고, 줄이 있는 경우에는 줄 전체를 덮는 일체형 보호 장치 또는 부분적으로 덮는 분리형 보호 장치를 설치하여야 한다.</p>
제11조 (설비배관 등)	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 급수·배수 등의 배관설비를 콘크리트에 묻는 경우 부식의 우려가 있는 재료는 부식방지 조치를 하는 등 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제17조 기준에 적합하게 설치하여야 한다.</li> <li>② 환기시설은 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제11조에 따른 환기설비기준 등에 적합하게 설치하여야 한다.</li> <li>③ 가스사용 시설의 배관은 「도시가스사업법 시행규칙」 제17조제7호 관련 「별표」 7(가스사용시설의 시설·기술·검사 기준)에서 정한 배관 및 배관설비 기준에 적합하게 설치하여야 한다.</li> </ol>
제12조 (재검토 기한)	<p>「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제248호)에 따라 이 훈령 발령 후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여 이 훈령의 폐지, 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2018년 월 일까지로 한다.</p>

## 04 기대효과

- 방화 및 사용자 안전을 위한 실내건축 관련 세부기준을 마련함으로써 설계 및 공사 업무주체의 역할과 책임을 강화하고 건축물 이용자의 직접적인 피해를 감소
  - 실내건축의 경우 설계 및 공사 업무 주체의 구분이 명확하지 않아 공사 품질을 담보하기 어렵고 안전사고 발생 시 책임소재도 모호하였으나, 해당 기준의 의무적용으로 안전성능 개선과 더불어 관계자 역할과 책임 강화
- 증가하고 있는 건축물 리모델링, 개보수, 용도변경 등 실내건축 관련 산업의 합리적인 육성을 위한 정책방향 수립의 기반 제공
  - 실내건축 수요에 대응하면서도 부적절한 재료의 난립을 방지하고 안전과 환경을 고려한 실내건축 마감재료, 구조, 공법의 개발 등 산업적 차원의 지원 정책수립 기반마련

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



auri brief 원문



관련 연구보고서





# 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 제안

심경미 부연구위원, 차주영 연구위원

**주제어** 건축자산 진흥구역, 건축자산, 근대건축물, 한옥, 역사문화환경

## 요약

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」의 제정(2014. 6)으로 건축자산이 밀집한 지역의 경관을 관리할 수 있는 ‘건축자산 진흥구역’ 제도가 도입되었으나, 구체적인 운영 방안이 마련되어 있지 않아 제도 시행에 어려움이 예상됨
- ‘건축자산 진흥구역’ 제도에 대해 관계자들의 이해를 돕고 실효성을 높이기 위한 구체적인 운영방안을 제시하고 관련 정책을 제안하고자 함

## 정책제안

- 제도 활용의 실행력을 높이고 지원이 남용되지 않도록 법률 및 시행령, 시행규칙에서 규정하기 어려운 구역 지정 후 집행방식, 관리 및 지원대상의 범위 등 세부적인 운영 방식에 대해 국가차원에서 지침을 제공할 필요
- 기존의 지구단위계획구역 및 정비사업구역, 재정비촉진지구 등과 중첩 지정할 경우 관련 계획간 정합성을 유지하고 절차를 간소화하기 위해 구역지정 및 계획에 대한 심의주체가 일원화되도록 관련 조항을 개정할 필요
- 건축자산 진흥구역의 지정과 보전, 활용의 활성화를 유도할 수 있는 국가차원의 재정지원 프로그램을 개발하고, 최근 활발히 추진되고 있는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 도시재생활성화 계획 및 사업 등과 연계하는 정책과 평가체계를 마련할 필요

## 01 서론

- 현대적인 활용을 통해 건축자산을 보전하고 가치를 증진시키기 위한 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」이 제정됨(법 제12739호, '14. 6. 3. 공포, '15. 6. 2. 시행)
- 이에 따라, 건축자산의 점적 관리제도인 '우수건축자산 등록제'와 함께 건축자산이 밀집한 지역의 경관을 관리할 수 있는 면적 관리 수단인 '건축자산 진흥구역' 제도가 도입됨
- 건축자산 진흥구역의 지정 대상 및 지정 이후 집행방식, 특례 적용 범위와 절차, 지구단위계획 등 기존 제도와와의 관계 설정 등 건축자산 진흥구역 제도 적용을 위한 구체적인 운영 방안이 마련되어 있지 않아 제도 시행에 어려움이 예상됨
- 본고에서는 새롭게 도입될 '건축자산 진흥구역'의 개념 및 관리체계, 특례사항 등 법적 규정을 소개하고, 이 제도가 실제로 필요한 지역에 적용, 활발히 활용될 수 있도록 관계자들의 이해를 돕고 실효성을 높이기 위한 구체적인 운영방안을 제시하고 관련정책을 제안하고자 함

## 02 건축자산 진흥구역의 개념 및 관리체계

### 건축자산 및 우수건축자산의 개념

- 건축자산은 문화재와 같이 국가 수준의 가치에는 미치지 못하나 지역 또는 커뮤니티 차원에서의 사회적·경제적·경관적 가치와 의미를 가지는 역사문화자산을 포함하는 개념임
  - 법적인 개념은 현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 건축물 및 공간환경, 기반시설로 법적인 측면에서 문화재로 지정된 것은 제외함(법 제2조)
- 건축자산은 등록문화재와 유사하다 할 수 있으나 원형보존 보다는 가치있는 부분을 보존하면서 변화와 활용을 수용하고, 조성시기의 제한이 없다는 점에서 차이가 있음
  - 문화재보다는 지원도 적은 대신 규제도 약하며, 조성 시기가 50년 이상이어야 하는 등록문화재와 달리 각종 수상작 등 현대건축물까지도 그 대상이 됨

- 대상에 있어서는 건축물뿐만 아니라 옛길, 옛물길, 도시평면, 마을, 시장, 공원, 광장, 터널, 교량 등을 포함함

- 우수건축자산은 그 가치를 체계적으로 유지·관리할 필요가 있거나 방치될 경우 가치가 훼손되거나 멸실될 위험이 있어 수선 등의 비용지원이나 특례적용을 통해 보존·활용할 필요가 있는 자산으로서, 소유자가 자발적으로 신청을 하여 법적 절차에 의해 등록된 건축자산을 의미함
- 우수건축자산은 수리·관리 비용의 일부 또는 전부를 지원받을 수 있고, 조세 감면 및 「건축법」 등의 특례를 받을 수 있음. 다만 지원을 받은 경우 증축·개축 또는 철거 시 시·도지사의 허가를 받아야 함

우수건축자산 특례 규정(법 제14조)

구분	관련 법규	특례조항
일부 또는 전부 완화	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	제77조 용도지역의 건폐율
	「건축법」	제42조 대지의 조정 제43조 공개공지 등의 확보 제44조 대지와 도로의 관계 제46조 건축선의 지정 제47조 건축선에 따른 건축제한 제53조 지하층 제58조 대지 안의 공지 제59조 맞벽 건축과 연결복도 제60조 건축물의 높이 제한 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물 높이 제한 제64조 승강기
	「주차장법」	제19조 부설주차장의 설치 제19조의2 부설주차장의 설치계획서
대체 성능 또는 기준을 다른 방법으로 대신하는 경우 적용	「건축법」	제49조 건축물의 피난시설 및 용도제한 등 제50조 건축물의 내화구조와 방화벽 제50조의2 고층건축물의 피난 및 안전관리 제51조 방화지구 안의 건축물 제52조 건축물의 마감재료 제62조 건축설비기준 등
	「녹색건축물 조성 지원법」	제14조 에너지 절약계획서 제출 제15조 건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 건축 활성화
	「소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」	제9조 특정소방대상물에 설치하는 소방시설의 유지관리 등 제11조 소방시설기준 적용의 특례

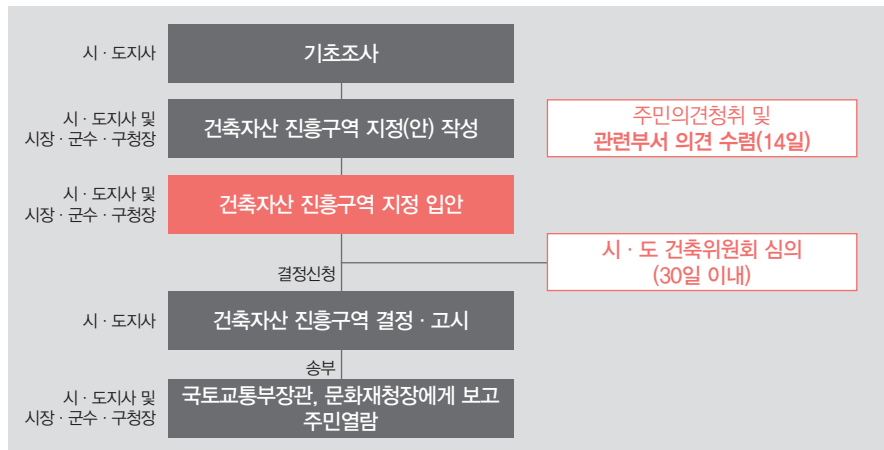
## 건축자산 진흥구역의 개념 및 관리체계

- 건축자산 진흥구역은 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요한 지역이거나 건축자산이 밀집되어 종합적인 관리가 필요하여 지정한 지역을 말함(법 제17조)

- 이는 개별 건축자산이 아닌 일정구역 내 군집되어 있는 건축자산을 면단위 차원에서 체계적으로 보전하고 관리하기 위한 것임
- 문화재 수준이 아닌 건축자산이 가지는 가치는 무엇보다도 일정 구역 내에 밀집함으로써 만들어내는 그 지역만의 독특한 경관 또는 역사적 경관에 있어 개체 각각에 대한 접근보다는 개체가 모여 있는 집합 전체를 하나의 단위로 바라보고 접근할 때 그 가치를 높이고 특성을 보존할 수 있기 때문임
- 또한 군집됨으로써 가치를 가지는 건축자산의 경우 개별 가치는 크지 않아 보전·관리가 어렵고 멸실 위험이 상존하기 때문임

• 건축자산 진흥구역 지정(변경) 절차 및 지원체계

- 구역 지정의 입안은 지역의 상황을 잘 파악할 수 있는 기초자치단체인 시장·군수·구청장까지 가능하도록 하되, 「건축법」 등의 특례가 남용되지 않고 수선비 등에 대한 지원이 현실적으로 작동할 수 있도록 구역 지정의 최종 결정은 시·도지사가 실시
- 관리계획을 통해 구역 지정 이후 지구단위계획 수립 시에만 특례 적용이 가능



건축자산 진흥구역의 지정 및 변경 절차

출처: 심경미·이강민·설정임(2013), 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 하위규정 마련 연구, 국토교통부, p.172

• 건축자산 진흥구역 지원 사항

- 도로, 교통시설, 상·하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비
- 건축물의 신축 및 개보수 비용
- 지역주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 협의체 설치 시 운영에 필요한 사항 지원
- 「건축법」 등의 특례 적용: 지구단위계획에서 정하는 완화조항 외에 「건축법」의 건축선 지정, 건축선에 따른 건축제한, 대지안의 공지, 맞벽 건축과 연결 복도 규정 완화

건축자산 진흥구역 건축물에 대한 관계 법령의 특례

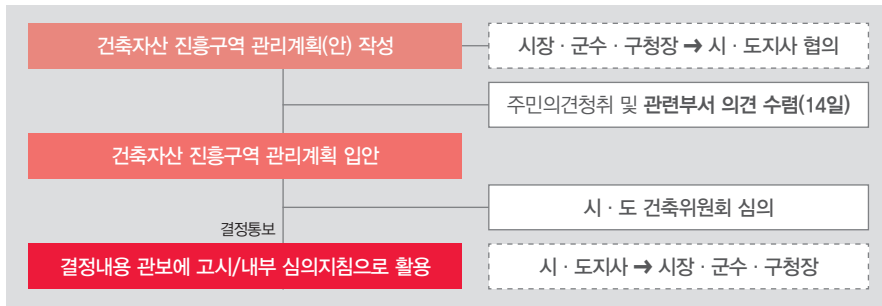
구분	관련 법규	특례 조항
지구단위계획에서의 완화조항	「건축법」	제42조 대지의 조경 제43조 공개공지 등의 확보 제44조 대지와 도로의 관계 제60조 건축물의 높이 제한 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한
	「주차장법」	제19조 부설주차장의 설치 제19조의2 부설주차장의 설치계획서
추가조항	「건축법」	제46조 건축선의 지정 제47조 건축선에 따른 건축제한 제58조 대지안의 공지 제59조 맞벽 건축과 연결복도

• 건축자산 진흥구역 관리계획 내용 및 절차

- 건축자산 진흥구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 지역·지구·구역이 아니므로 이에 대한 관리계획은 도시 관리계획으로서 법적 효력을 갖지 못함
- 따라서 지구단위계획의 내용을 포함하여 관리계획을 수립하고, 절차를 따를 경우 건축자산 진흥구역의 관리계획을 지구단위계획으로 의제처리
- 지구단위계획을 포함하지 않는 관리계획으로 수립할 경우에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 시·도지사와 협의하여 건축자산 진흥구역 관리계획을 수립하고 시·도 건축위원회의 심의를 거쳐 시·도지사가 결정·고시함. 이러한 건축자산 진흥구역 관리계획은 해당 지역의 건축심의자료 및 사업추진을 위한 근거자료로 운용

건축자산 진흥구역 관리계획의 내용(법 제19조)

1. 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항
2. 지정 목적 및 필요성
3. 건축자산 현황 및 기초조사 계획
4. 관리 기본방향 및 목표
5. 건축물의 높이, 건폐율, 용적률 및 용도 등에 관한 계획지침 및 운용계획
6. 건축물 및 공간환경의 배치·형태·색채·재료·건축선 및 외부공간 조성 등에 관한 계획지침 및 운용계획
7. 담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비 및 「옥외광고물 등 관리법」 제2조제1호에 따른 옥외광고물 등에 관한 계획지침 및 운용계획
8. 그 밖의 경관계획
9. 관리계획의 시행을 위한 자원조달 및 단계적 추진방안
10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 따른 지구단위계획의 내용(제3항에 따라 지구단위계획을 수립하는 경우에 한정한다)
11. 그 밖에 건축자산 진흥구역의 관리에 필요한 대통령령으로 정하는 사항



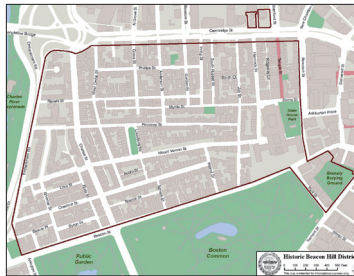
지구단위계획으로 수립되지 않는 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립절차  
출처: 심경미·이강민·설정임(2013), 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 하위규정 마련 연구, 국토교통부, p.177

### 03 건축자산 진흥구역 구역 지정 후 집행방식과 운영방안

#### 지정 체계

##### • 지정기준 원칙

- 첫째, 점적자산인 건축물과 공간환경을 구분하여 정성적 기준으로 제시하되, 선·면 형태의 공간환경은 밀집도 기준이 무의미하므로 이에 대한 기준 없이도 면단위 보호 제도인 건축자산 진흥구역이 지정되도록 규정
- 둘째, 건축물의 경우 구역선정 기준의 객관성을 확보하기 위해 최소한의 밀집도 기준을 포함하여 제시하되, 우수건축자산과 등록하지 않은 건축자산과 밀집도 기준의 차별성을 두어 우수건축자산의 등록과 관리를 유도
- 셋째, 건축자산 진흥구역은 일단의 동질성을 가진 지역을 하나의 단위로 관리하는 것이 바람직하나, 구역경계의 형태가 반드시 정형화될 필요는 없으므로, 관리와 구역 지정 필요성에 따라 구역의 경계는 융통성 있게 지정(지구단위계획구역 및 정비계획 구역, 재정비촉진지구 등과 중첩하여 지정 가능)



비정형화된 미국 보스턴 역사지구 경계 예: Beacon Hill(좌), Bay Village(우)

• 지정기준(안)

1	일단의 범위 내 법 제10조에 따른 우수건축자산에 해당하는 건축물이 3개 이상 연접하여 있거나 5개 이상 포함된 지역
2	일단의 범위 내 법 제6조에 따른 기초조사 결과 건축자산에 해당하는 건축물이 10개 이상 밀집된 지역
3	법 제6조에 따른 기초조사의 결과 건축자산으로 목록화 된 공간환경 및 기반시설이 포함된 지역
4	사업구역 내 건축자산이 위치하여 멸실의 우려가 있는 지역으로, 건축자산 진흥구역 지정을 통한 보존 유도가 필요한 지역

**구역 지정 후 「건축법」 등의 특례 적용 방식**

• 관리계획을 통한 일괄 적용 또는 개별 심의를 통한 적용

- 건축자산 진흥구역은 지구단위계획이 수립된 경우에 한해 「건축법」 등의 특례, 수선비 등의 지원이 가능. 이는 우수건축자산이 「건축법」 등의 특례를 적용받고 수선비 등을 지원받기 위해서는 개별적으로 건축위원회 심의를 거쳐야 가능하지만, 건축자산 진흥구역으로 지정되면 해당 구역 내의 건축물은 관리계획의 내용에 따라 「건축법」 특례 등이 일괄 적용됨을 의미함
- 수선비 등의 재정적 지원의 경우는 수선계획에 따라 지원여부를 결정하고, 지원 시 수선범위와 수선내용에 따라 지원비용의 범위를 결정해야 하므로 개별적인 심의를 통해 이루어져야 함
- 그러나 「건축법」 등 특례적용의 경우, 관리계획을 통해 개별적 심의 없이 일괄 적용하는 것이 바람직한지, 가능한지에 대해 검토 필요
- 심의 없이 진행될 경우, 관리계획이 매우 정교하고 자세히 수립되어야 하며, 심의를 통해 진행될 경우 소규모 개별주택의 건축행위 시 개별적으로 심의를 진행해야 한다는 현실적인 어려움이 따름
- ⇒ 건축자산 진흥구역이 기본적으로 지구단위계획을 통해 관리하도록 규정하였으므로 특례적용 방식도 현 지구단위계획에 준하여 관리계획에 따라 일괄적으로 적용
- ⇒ 심의를 통해 특례의 세부적인 사항을 결정할 필요가 있는 지역은 인사동이나 명동의 경우와 같이 자체적으로 심의위원회를 별도로 구성하여 운영

**기존 지구·구역과 중첩운영 및 관련 계획과의 관계**

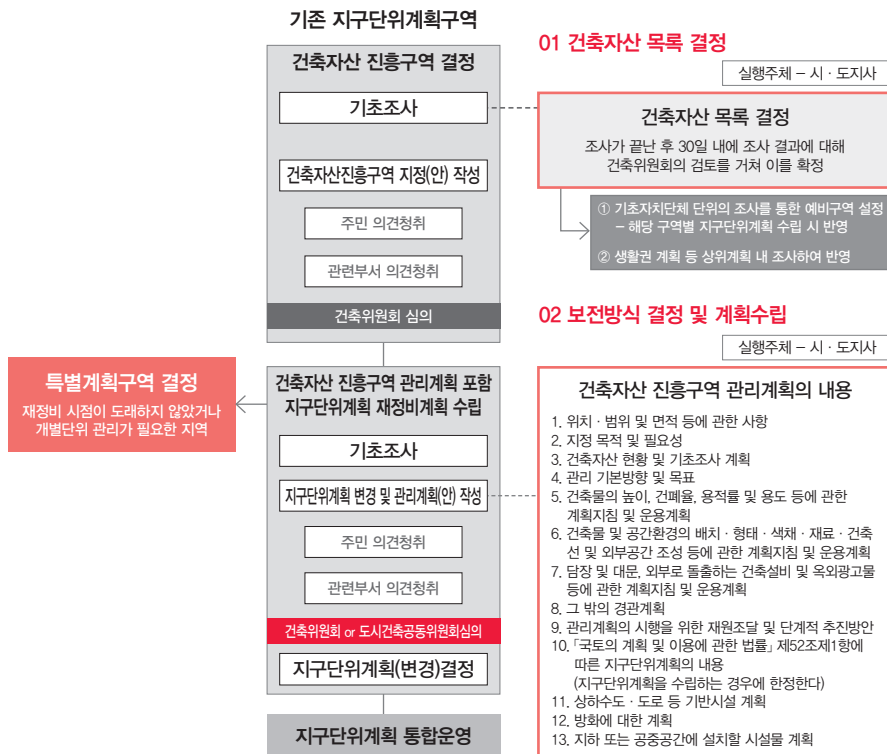
• 기존 지구·구역과 중첩운영 가능

- 건축자산 진흥구역은 지구단위계획 및 정비계획구역, 재정비촉진지구 등과 중첩하여 지정 가능함. 그 범위는 기존 지구·구역과 동일하거나 일부만 해당될 수 있음
- 대체로 지구단위계획, 정비계획구역, 재정비촉진지구의 범위가 광범위한 경우가 많

으므로, 중첩되어 적용할 경우 건축자산 진흥구역은 기존 지구·구역의 일부에 해당할 경우가 많을 것으로 보임

## • 지구단위계획의 기 수립지역

- 재정비 시점이 도래한 경우: 지구단위계획 재정비 시 별도의 챕터로 분리하여 건축자산 진흥구역 관리계획을 수립하고 이를 포함하여 지구단위계획을 수립, 통합적인 지구단위계획으로 운영
- 재정비 시점이 도래하지 않았으나 건축자산 진흥구역 지정을 통한 관리가 시급한 경우: 건축자산 진흥구역을 지구단위계획의 특별계획구역으로 간주하여 건축자산 진흥구역을 지정, 진흥구역 관리계획을 수립하여 운영하고, 향후 지구단위계획 재정비 시 관련 내용을 반영하도록 함
- 특별계획구역으로 처리하지 않을 경우: 지구단위계획 재정비가 가능한 시점(지구단위계획이 결정된 날부터 5년)까지 건축자산에 대한 보존 및 관리가 불가능하여 단기적인 대응이 어려울 뿐만 아니라 건축자산 진흥구역에 대해서 별도의 지구단위계획을 수립할 경우 계획의 중복으로 관계를 조정하는 데 어려움이 발생

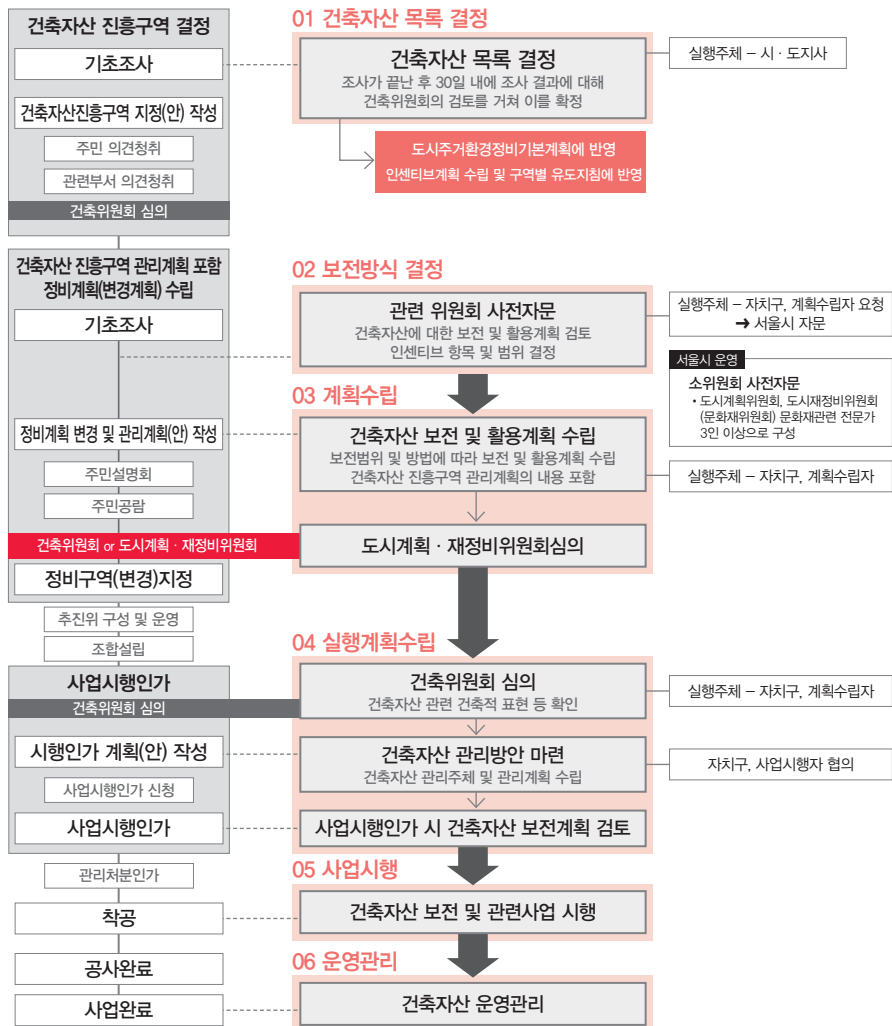




• 정비계획 및 재정비촉진계획의 기 수립지역

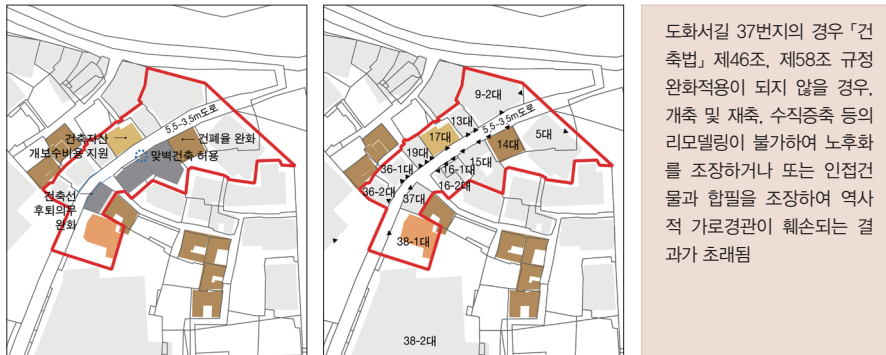
- 구역 해제가 진행 중인 지역: 구역 해제 후 건축자산 진흥구역 지정, 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 및 운영
- 정비계획(또는 재정비촉진계획) 수립 후 사업시행 인가 전인 지역: 건축자산 진흥구역을 우선 지정하고 건축자산 진흥계획을 포함하여 정비계획(또는 재정비촉진계획) 변경 후 사업이 추진될 수 있도록 절차 마련. 재정비촉진구의 경우 지구 내 존치지역을 건축자산 진흥구역으로 지정하여 운영

기존 정비사업구역(사업시행인가 전)



## 관리 및 지원대상의 범위

- 관리 범위: 건축자산 진흥구역에서의 관리는 외관만 규제
  - 건축자산 진흥구역이 역사적 경관을 보호하고 형성하면서, 건축자산이 현대적 생활 공간으로서 역할을 하는 동시에 지역의 활성화를 유도하기 위해 지정되는 만큼, 건축물의 형태 혹은 건축양식 등 외형의 보전으로만 규제 범위를 한정할 필요
  - 건축자산 진흥구역에서의 관리는 건축물의 외관형태 및 외부 건축양식의 보전에 한정하고 내부의 공간변경 및 용도변경은 보다 융통성 있게 운영
  - 이는 문화재보다는 규제 범위가 적어야 한다는 기본 원칙과 프랑스의 ZPPAUP, 미국의 역사지구(Historic area)에서의 관리 방식과도 일맥상통
- 특례적용 대상: 건축자산 진흥구역 내 일반건축물까지 모두 적용
  - 전술한 「건축법」 등의 특례 및 수선비 지원 등을 건축자산 진흥구역 내 모든 건축물에 적용할 것인가, 건축자산만 적용할 것인가 지원 대상을 명확히 할 필요
  - 일반건축물에 대하여 건축특례를 적용하지 않을 경우, 「건축법」 제46조(건축선의 지정) 및 제58조(대지 안의 공지) 규정으로 도로에서 건축물 벽면선이 후퇴되어 건축자산과 조화롭게 형성되어 있는 연속된 가로경관 형성이 어려움
  - 이는 지구단위계획으로도 완화가 가능하지 않은 조향으로 건축자산 진흥구역 내 역사환경의 유지·보전 및 역사환경과 조화로운 일반건축물의 조성을 유도하기 위해서는 일반건축물에 대한 건축특례 적용이 필요



건축자산 진흥구역 내 일반건물에 대한 특례 적용 필요 예: 도화서길

- 수선비 등의 재정지원 대상: 진흥구역 내 건축자산에 한정
  - 건축자산 진흥구역 내 모든 건축물에 대해 「건축법」 등의 특례를 적용할 경우 건축자산 소유자가 일반건축물 소유자에 비해 불리한 문제가 발생. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 지원의 내용에 따라 대상을 차별화할 필요

- 특례적용과 리모델링 컨설팅 지원은 건축자산 진흥구역 내 일반건축물까지 적용하여 건축자산 및 역사환경 보전을 유도하되, 일반건축물 보다 건축자산의 보전 및 활용의 유도가 우선적으로 진행될 필요가 있으므로 건축물 개보수에 소요되는 수선비 지원은 진흥구역 내 건축자산에 한정하여 지원

건축자산 진흥구역 내 관리 및 지원 범위(안)

구분	건축자산	일반건축물	비고
관리 범위	외관만 규제	필요시 외관만 규제	관리계획 준수 내부 및 용도규제 없음
특례적용	적용	해당지역의 역사적 가로분위기의 증진을 위해 필요한 경우에만 <b>적용</b>	관리계획을 기준으로 적용 관리형 지구단위계획과 같이 지역심의위원회 필요시 운영
수선비 등 재정지원	<b>적용</b> (소유자의 동의를 전제로 거주자까지 지원하는 방안 검토)	<b>X</b>	전면파사드 개선 담장개선 등 수선부분별 지원비용 범위는 지자체 조례로 결정
신축지원	<b>X</b>	<b>한옥으로 신축시 지원</b>	건축자산 철거 지양 한옥 신축 유도
기반시설 지원	적용	적용	-
리모델링 컨설팅지원	적용	<b>X</b>	지원사항에 추가 필요

## 04 건축자산 진흥구역 운영을 위한 정책 제언

### 건축자산 진흥구역 운영 지침 마련

- 제도 활용의 실행력을 높이고 지원이 남용되지 않도록 법률 및 시행령, 시행규칙에서 규정하기 어려운 세부적인 집행방식에 대해 국가차원에서 구체적이고 명확한 운영 지침을 제공할 필요
  - 구역 지정 후 집행방식 측면: 관리계획의 수립을 통해 수선비 등의 지원 및 「건축법」 등의 특례적용을 일괄적으로 할 것인지, 별도의 심의를 받도록 할 것인지의 지침 필요
  - 관리 및 지원대상의 범위 측면: 건축자산 진흥구역 내 건축물의 규제·관리를 외관만 할 것인가 또는 내부까지 할 것인가, 특례적용은 건축자산만 할 것인가 또는 구역 내 모든 건축물 즉, 일반건축물까지 적용할 것인가 등에 대한 지침 필요

## 기존 지구·구역과 중첩운영이 가능하도록 절차 간소화를 위한 법개정 추진

- 건축자산 진흥구역은 기존의 지구단위계획구역 및 정비사업구역, 재정비촉진지구 등과 중첩하여 지정이 가능. 중첩 적용시 관리계획 및 정비계획의 추진정도에 따라 대응할 수 있도록 제안하여 상호 계획간 정합성을 유지할 수 있도록 하였음
- 그러나 이를 위해서는 절차의 간소화를 위해 심의주체가 일원화되도록 관련 조항을 개정할 필요
  - 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획은 건축위원회를 거치도록 규정되어 있으나, 기존 구역은 도시건축공동위원회, 도시계획·재정비위원회 등으로 심의주체가 상이

## 건축자산 진흥구역을 활용한 지역재생 재정지원 프로그램을 위한 정책 마련

- 영국은 역사유산을 활용한 지역재생을 목표로, 역사유산의 보존 및 활용계획서를 통해 보존구역(CONSERVATION AREA)의 설정 및 관리에 소요되는 재정적 비용을 지원하는 국가 차원의 프로그램을 운영
  - ‘보존구역 파트너십 계획(Conservation Area Partnership Scheme: CAPS)’, ‘유산경제 재생 계획(Heritage Economic Regeneration Scheme: HERS)’, ‘타운스케이프 유산계획(Townscape Heritage Initiative: THI)’ 등
  - 보존구역 지정으로 인하여 상대적으로 개발이 위축될 수 있는 것에 대한 보상의 개념으로 지역 커뮤니티에 관광산업을 활성화시키는 계기로 작동하여 효과를 거둠
- 국내에서도 건축자산 진흥구역의 지정과 보존, 활용의 활성화를 유도할 수 있도록 재정지원 프로그램을 개발할 필요. 특히 최근 활발히 추진되고 있는 도시재생활성화계획 및 사업 등과 연계하는 정책과 평가체계를 마련하는 방안도 검토 필요

심경미 부연구위원 (044-417-9654, kmisim@auri.re.kr)

차주영 연구위원 (044-417-9646, cytchah@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서



# 주거지원센터 구축 및 운영을 위한 정책 제언

서수정 선임연구위원, 변은주 연구원

**주제어** 주거지원센터, 주택 개·보수, 주거지원, 주거약자, 중간지원조직

## 요약

- 주택정책의 방향이 '주택공급'에서 '재고주택관리' 및 '주거환경의 질 개선'으로 전환되면서 보편적 주거 복지 실현 수단으로서 주택 개·보수 지원정책이 확대 시행되고 있으며 민간차원에서도 저소득층 집 수리 지원사업 확산
- 2012년에는 사회취약계층을 위한 집수리 관련 정책을 종합적으로 지원하기 위해 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에 '주거약자 주거지원센터' 설치 근거가 마련되었으며, 2014년에는 「건축법」에 노후 단독주택 성능개선을 위한 '주택관리지원센터' 설치 근거 마련
- 이에 주택 개·보수 등 주거지원을 위한 공공과 민간 사업을 종합적으로 관리·지원할 수 있는 중간지원 조직으로서 주거지원센터의 기능과 역할을 정립하고 지역주민에게 주택관련 지원서비스가 체계적으로 전달될 수 있도록 구체적인 운영방안을 제시

## 정책제언

- 주거지원센터는 법적 통제력, 건축의 전문성, 실행력, 정책 전달 체계의 실효성, 지속가능성을 갖춰야 하며, 범부처 차원에서 통합적으로 운영될 필요
- 「건축법」상 주택관리지원센터를 중심으로 주거지원서비스를 총괄하는 중앙센터를 설치하기 위해 「건축법」 제35조제2항 개정 필요
- 지방자치단체 상황에 적합한 주거지원센터를 설치하고 유사기관에 업무를 위탁할 수 있도록 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제17조 주거지원센터 설치 규정 개정 필요

## 01 주거지원센터 운영제도 도입 배경

### 주택정책의 패러다임 전환과 주거지원센터 설치근거 마련

- 최근 주택의 절대적 부족문제 해소와 함께 주택정책 추진방향이 ‘주택공급’에서 ‘재고주택관리’ 및 ‘주거환경의 질 개선’으로 전환
  - 2004년에는 「주택법」에 저소득층의 주거안정과 최소한의 삶의 질을 보장하기 위한 최저주거기준이 도입되었고, 사회취약계층을 대상으로 하는 주택 개·보수 및 집수리 지원사업이 중앙부처를 비롯하여 지방자치단체와 민간단체까지 확산
  - 2012년에는 사회취약계층의 집수리 관련사업과 주거복지정책의 체계적 전달을 위해 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」(이하 주거약자 지원법)에 주거약자 주거지원센터 설치 근거 마련
  - 주거약자 주거지원센터는 법 제2조에서 규정하는 ‘주거약자’를 대상으로 하는 조직이며, 주거약자를 위한 주택개조 지원 및 주거문제 상담, 생활관리 등에 관한 업무를 수행하도록 규정

주거약자 주거지원센터 관련 법적 근거

관련 조문	내용
지원대상 (제2조제1항)	가. 65세 이상인 사람 나. 「장애인복지법」 제2조제2항에 해당하는 장애인 다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람
업무(제17조)	1. 주택개조비용 지원을 위한 대상 주택의 확인, 개조공사의 적정성 확인 등 주택개조 지원에 관한 업무 2. 주거약자의 주거문제 상담 및 생활관리 등에 대한 지원업무 3. 주거약자가 거주하는 주택 및 주거환경에 대한 실태조사 4. 그 밖에 주거약자용 주택과 관련한 정보제공 등 대통령령으로 정하는 사항
운영주체(제17조)	국가, 시·도지사, 시장·군수·구청장

- 2014년에는 노후주택의 성능개선과 단독주택의 유지관리를 체계적으로 지원하기 위해 「건축법」을 개정(2014년 5월 개정, 11월 시행)하여 주택관리지원센터 설치 근거 마련
  - 주택관리지원센터는 단독주택 및 공동주택(주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택 제외)의 소유자와 관리자를 대상으로 효율적인 건축물 유지·관리를 위한 기술지원 및 정보제공 업무를 수행하도록 규정

## 주택관리지원센터 관련 법적 근거

관련 조문		내용
지원대상(제35조의2)		단독주택 및 공동주택(「주택법」 제43조제1항에 해당하는 공동주택 제외)
업무	법 제35조의2	건축물 유지·관리를 위한 점검, 개량, 보수에 대한 기술지원 및 정보제공
	시행령 제23조의7	1. 건축물의 에너지효율 및 성능 개선 방법 2. 누전 및 누수 점검방법 3. 간단한 보수 및 수리 지원 4. 건축물의 유지·관리에 대한 법률 상담 5. 건축물의 개량·보수에 관한 교육 및 홍보 6. 그 밖에 건축물의 점검 및 개량·보수에 관하여 건축조례로 정하는 사항
운영주체(제35조의2)		특별자치시장·특별자치도시장 및 시장·군수·구청장

- 2013년에는 쇠퇴지역의 활성화 정책의 일환으로 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 도시재생 특별법)을 제정하여 장소중심의 재생사업 추진을 위한 도시재생지원센터를 설치하도록 규정
  - 도시재생지원센터는 주거복지, 문화, 주택 개·보수, 사회적기업 육성 등 재생사업을 복합적으로 추진할 수 있도록 지원하는 것을 목적으로 하며 근린재생사업에서는 집수리 관련 사업 지원이 핵심적으로 등장
  - 이와 관련하여 지방자치단체에서는 이미 도시재생지원센터 및 유사 조직을 설치·운영하고 있으며, 사업추진이 본격화되면서 더욱 확산될 것으로 예상

## 주거지원센터의 주요 업무 및 특성

- 각 법령에서 규정하는 지원센터는 법의 제정 목적에 따라 지원대상에는 차이가 있으나 주택 개·보수와 정보제공 업무를 공통적으로 포함
  - 이 중 도시재생지원센터의 업무 범위는 개별주택 유지관리와 개·보수 사업을 지원하는 것 이상으로 특정 장소를 대상으로 하는 주거복지 및 사회·경제적 재생사업 지원업무를 모두 포함
- 그러나 각 센터의 소관 부처가 국토교통부 내에서도 국토도시실 건축정책과(주택관리지원센터)와 도시재생과(도시재생지원센터), 주택토지실 주거복지기획과(주거약자 주거지원센터) 등으로 분리
- 이에 부처간 연계와 조정이 원활히 이루어지지 않을 경우, 기초자치단체 차원에서 각 관련법에 의해 부서별로 센터를 설치하면서 지원센터 간 업무 중복 예상
- 따라서 각 센터의 역할과 연계방안, 지방자치단체 특성에 따른 지원센터의 설치·운영을 지원하는 중앙지원센터의 설치 및 지원체계 마련 필요

각 법적 근거에 의한 센터별 특성

	관련 법령	소관부처	설치주체			운영주체	주요업무			
			중앙	광역	기초		개보수 지원	상담· 정보 제공	사례 관리	기타
주거약자 주거지원 센터	「장애인· 고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」	주택토지실 주거복지기획과	●	●	●	민간 위탁 가능	●	●	●	실태 조사
주택관리 지원센터	「건축법」	국토도시실 건축정책과	—	●	●	—	●	●	—	—
도시재생 지원센터	「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」	국토도시실 도시재생과	별도 조직	●	●	—	●	●	—	계획 수립, 사업 지원, 교육 등

## 02 주거지원 관련 중간지원조직 운영사례와 시사점

### 국외 주거지원 관련 중간지원조직 사례

- 주거지원 관련 중간지원조직을 운영하고 있는 국가는 영국과 미국, 일본이 대표적이며, 이 중 미국의 CHDOs(Community Housing Development Organizations)와 영국의 HIAs(Home Improvement Agencies)는 중앙지원센터를 보유하고 있는 전국 단위의 조직으로 기능을 수행
- 한편 일본의 주택만들기 나비센터와 도쿄도 방재·건축 마을만들기센터는 지방자치단체 차원에서 운영되고 있는 지원센터로 모두 주거지원 관련 사업을 주요 업무의 하나로 수행

국외 중간지원조직의 운영사례 비교

	미국 CHDOs	영국 HIAs	일본 주택만들기 나비센터	도쿄도 방재·건축 마을만들기센터
조직유형	민관협력조직	민관협력조직	민간조직	민관협력조직
설치주체	연방정부 HUD*	중앙정부 DCLG**	민간(주식회사로 설립되어 재단법인으로 변경)	도쿄도·특별구
운영주체	민간 비영리(인증 운영)	민간 비영리(공모계약·위탁운영)	민간	민간
공공지원	●	●	○(부분적)	●
조직체계	지역실행조직	중앙관리조직, 지역실행조직	단일 조직 (도쿄도 소재)	단일 조직 (도쿄도 소재)



		미국 CHDOs	영국 HIAs	일본 주택만들기 나비센터	도쿄도 방재·건축 마을만들기센터
인력구성		조직별 상이	조직별 상이	경영인력 9명, 전문인력은 등록제로 별도관리(일급건축사, 법률 및 재정관련 전문가 등)	경영인력 10명, 전문인력은 5개부서 76명으로 구성(상근인력)
주요업무	중앙	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역실행조직 지원               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 교육, 훈련, 평가 등</li> </ul> </li> <li>HIAs DB 운영·관리</li> </ul>	-	-
	지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>HOME 프로그램 운영               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대주택 신축</li> <li>- 노후주택 취득 및 재생</li> <li>- 신축·재생주택 재판 매 및 임대</li> <li>- 금융 지원</li> </ul> </li> <li>상담 및 교육(CHDO로 인 증받는 단체 특성에 따라 상이)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>취약가구 주택개조</li> <li>노후주택 개·보수</li> <li>주택에너지 효율화</li> <li>관련 정보제공 및 상담</li> <li>타 서비스연계 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택신축·개량을 위한 계획서 작성 지원</li> <li>파트너(주택건설회사, 사기업체, 리폼업체) 선정 지원</li> <li>리폼업체 등록을 통한 정보제공(웹서비스)</li> <li>관련 정보제공 및 상담</li> <li>세미나 및 교육프로그램 제공</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>안전한 마을·거리조성 지원               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시재생 지원사업</li> <li>- 방재도시만들기 협력사업</li> <li>- 인재뱅크 운영</li> </ul> </li> <li>안전한 주거생활 지원               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택성능평가사업</li> <li>- 주택리폼 상담창구 운영</li> <li>- 고령자 등 거주지원</li> </ul> </li> <li>안전한 건축물조성 지원               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 내진리폼 평가사업</li> <li>- 내진사무소 등록사업</li> </ul> </li> </ul>
지원대상		지역 저소득주민	지원소요가 있는 모든 주민을 대상으로 하며, 주요 지원대상은 고령자· 장애인 등 취약계층 가구	지원소요가 있는 모든 주민을 대상으로 하되, 부분적으로 유료지원	지원소요가 있는 모든 주민을 대상으로 하며, 회원제로 운영

\* HUD : Department of Housing and Urban Development

\*\*DCLG : Department for Communities and Local Government

## 국내 주거지원센터 구축 및 운영을 위한 시사점

- 국외의 주거지원 관련 조직들은 주택유지관리 및 개·보수를 비롯한 금융지원정보, 주거복지관련 상담 등 종합적 차원의 주거복지 서비스를 공공의 정책지원 업무로 인식하고 서비스 전달 체계 구축
- 각 지원조직은 민간의 전문 인력과 자원을 적극적으로 활용하고 있으며, 기술 인력 풀을 체계적으로 관리하여 필요한 지역에 지원할 수 있는 운영체계 구축
  - 최근 국내에서도 집수리 관련 마을기업이나 사회적기업 설립이 확산되고 있으므로 비영리 민간단체의 노하우와 인적자원을 활용하고 이들과 네트워크 체계를 구축하는 주거지원센터 운영모델 마련 필요
- 각 지원조직은 상담과 정보제공을 기본 서비스로 제공하며, 취약계층뿐만 아니라 일반가구까지 지원대상을 확대하여 주택 개·보수, 주택에너지 효율화 등을 다양하게 지원
  - 최근 국내 상황 역시 주거문제의 다양화, 소규모 주택건설 및 관리에 대한 수요 증가

등으로 주거지원에 대한 요구가 일반가구까지 확대되고 있으므로 향후 설치될 주거 지원센터는 소득, 가구특성을 반영하여 주거관리 서비스 수요대상을 확대할 필요

## 03 주거지원센터 구축 및 운영방안

### 건축과 복지 분야의 전문성을 통합한 주거지원센터 구축 기본방향

- 중앙부처가 지원하는 다양한 주택 개·보수 및 주거급여 지원정책을 ‘건축 전문성’을 바탕으로 복지 전문성이 결합된 협력과 조정을 전제로 지원센터 구축
  - 주거지원 정책은 국토교통부의 주거급여사업 외에도 환경부, 농림축산식품부, 산업통상자원부 등에서 부처별 특성에 따라 다양하게 시행되고 있음
  - 개별 지원사업은 지원금액이 충분하지 않고, 사업별 지원시기도 달라 근본적인 주거환경성능 개선 효과가 낮은 것이 현실
  - 따라서 신설되는 주거지원센터는 각 부처 사업을 연계·통합할 수 있는 협력과 조정능력을 갖추어야 함
- 중앙정부와 지방자치단체를 연계하는 중간지원조직으로서 효과적인 정책 전달 체계 구축을 전제로 함
- 민관협력형 지원센터 구축으로 민간차원에서 자생적으로 추진해 왔던 주거복지 지원업무가 지방자치단체에 설립하는 주거지원센터를 중심으로 결집될 수 있도록 유연한 협력관계 구축

### 주거지원센터 구축방안

- 중앙 주거지원센터 구축방안
  - 중앙 주거지원센터는 관련 업무의 전문성과 정책의 지속성을 바탕으로 구축되어야 하며, 이에 따라 ‘공기업 활용안’, ‘민·관협력형 중앙센터 신설안’, ‘광역단위 센터 대체안’과 같은 세 가지 대안 설정
  - 이를 다음의 여덟 가지 조직구성 원칙에 따라 특성 비교

중앙 주거지원센터 구축 대안 비교

조직구성 원칙	공기업 활용안	민관협력센터 신설안	광역단위센터 대체안
법적 통제력	보통	보통	보통
범부처적 통합성	약함	매우 약함	필요 없음
건축적 전문성	보통	높음	낮음

조직구성 원칙	공기업 활용안	민관협력센터 신설안	광역단위센터 대체안
강력한 실행력	강함	보통	낮음
전달체계 실효성	보통	보통	지자체 위임
민관협력 용이성	보통	높음	보통
실행 가능성	높음	낮음	높음
지속 가능성	높음	보통	낮음

- 이상의 세 개 안을 비교한 결과 단기적으로는 조직 설립을 위한 예산과 설치기간의 부담을 고려하여 공기업 등 기존 조직을 활용함으로써 주거지원 업무의 기반을 구축하는 것이 중요
- 중장기적으로는 기존 공기업의 한계를 보완할 수 있는 새로운 중앙센터의 설립을 모색할 필요

#### • 지역 주거지원센터 구축방안

- 지역 차원에서는 주거지원을 공공서비스의 한 영역으로 인정하고, 행정체계 내에 포함시키는 방안을 구상하여 지역간 격차 없이 주거지원이 안정적으로 이루어질 수 있는 토대를 마련할 필요
- 다만 서울특별시와 같이 역량을 갖춘 민간단체들이 다수 존재하는 지역에서는 행정 조직체계상 또는 내용상의 큰 변화 없이 민간위탁으로 아웃소싱(outsourcing)하는 것도 가능
- 이에 지역단위 센터 설치 방안으로 설치주체 및 운영방식, 중앙정부의 예산지원 여부를 기준으로 네 개의 대안 설정

#### 지역 주거지원센터 구축 대안 비교

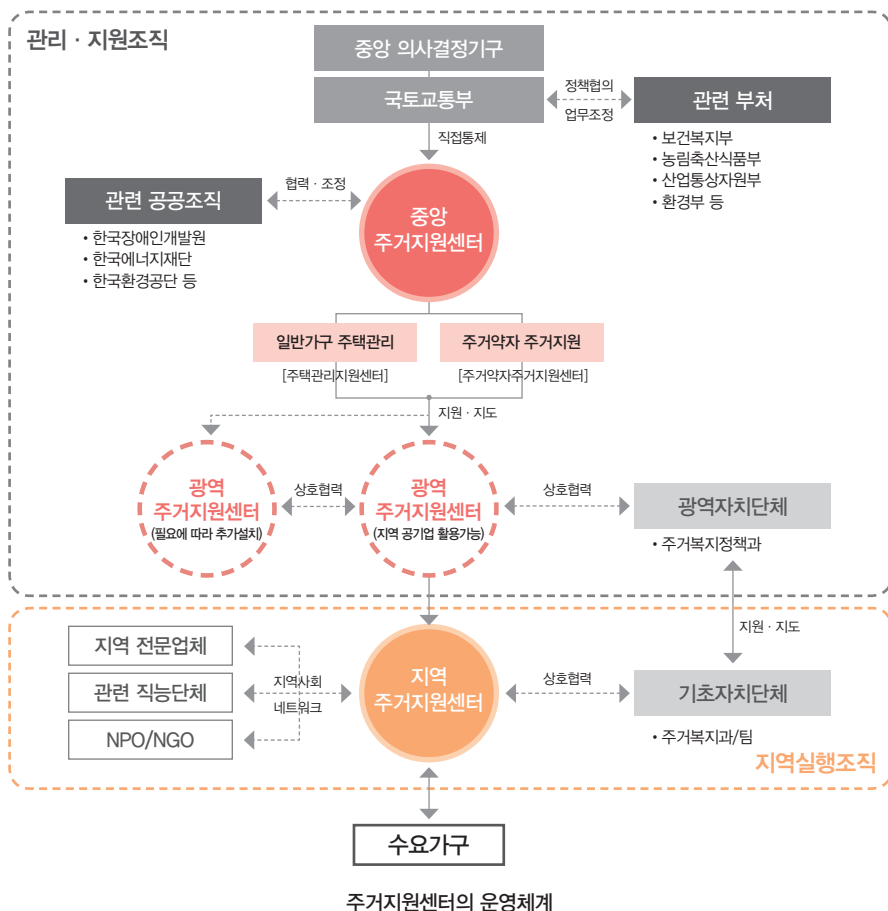
설치주체 · 운영방식 중앙정부 예산지원	중앙정부	지방자치단체	
		직영	민관협력
있음	대안1	대안2	대안3
없음	-	대안4	-

- 주거지원 업무의 현장밀착성, 생활밀착성 등을 고려한다면 ‘대안1’은 적절하지 않은 것으로 판단
- 또한 주거지원센터의 필요성을 인식한다면, 중앙정부의 예산지원은 필수적이며 이것이 전제되어야 지역의 안정적인 주거지원이 가능하다는 점을 고려하여 ‘대안2’를 주축으로 하되, 민관협력 토대가 마련된 지역의 경우 ‘대안3’을 적극적으로 추진하는 것이 적절
- 이와 함께 지방자치단체 인센티브 제공 방식 등을 통해 ‘대안4’의 장점인 지역 특성을 살린 창의적인 운영이 가능하도록 할 필요

## 주거지원센터의 역할 및 주요 업무

### • 주거지원센터의 역할

- 주거지원센터는 공공에서 시행하는 주거지원 정책과 사업의 중간지원조직으로서 주택의 성능개선과 주거안정을 목적으로 하는 주택 개·보수 및 관리에 관한 물리적·비물리적 지원업무 수행
- 중앙 주거지원센터는 의사결정기구 및 국토교통부의 통제 하에 관련 부처 및 관련 공공조직과의 협력 관계를 유지하며, 주거지원서비스의 총괄 조직으로 운영
- 광역 주거지원센터는 지방자치단체의 특성에 따라 설치하도록 하며, 행정체계 내에 관련 부서를 설치하여 운영하거나 지역 공기업이 있을 경우 이를 활용하는 등 다양한 방법으로 운영 가능
- 지역 주거지원센터는 실질적 주거지원 업무를 담당하는 조직으로, 광역단위 조직과 마찬가지로 지역 특성에 따라 다양한 형태로 구성 가능



### • 주거지원센터의 지원범위

- 주거지원센터의 일차적 지원대상은 주거취약계층으로, 이들의 주거문제를 지원하는 것이 최우선 과제
- 그러나 노후 주거지역에서의 주거문제는 일반가구에게까지 발생할 가능성이 크므로 센터의 지원대상은 관할 지역 내 주거지원 소요가 있는 모든 주민을 대상으로 확대할 필요

### • 주거지원센터의 세부 업무 내용

- 중앙 주거지원센터는 주거지원 관련 업무의 전문성을 바탕으로 주거지원 사업이 효율적으로 운영될 수 있도록 지원하고, 지역 주거지원센터의 서비스 품질과 역량 강화를 위한 여러 제반 업무 수행
- 지역 주거지원센터는 장소 단위의 주거지원을 위한 실행조직으로, 관련 사업 통합관리, 상담 및 정보제공, 지역 데이터베이스(DB) 구축 및 관리 등의 업무 수행

주거지원센터의 주요 업무

	주요 업무 내용	
중앙 주거지원센터	① 정책·사업 기획 및 제안, 평가	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국가적 차원의 주거지원 정책·사업 추진을 위한 업무 지원</li> <li>• 각 사업에 대한 총괄적 평가</li> </ul>
	② 지역센터 지원 프로그램 기획·운영	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역센터 전문가 교육·훈련</li> <li>• 지역센터 관리·평가체계 마련</li> <li>• 주거지원센터의 운영매뉴얼 및 개·보수 가이드라인, 사례관리 및 상담 매뉴얼, 표준견적서 등 주거지원센터의 안정적 운영을 위한 자료 연구 및 개발</li> </ul>
	③ DB 총괄 관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역 주택 및 가구 DB 총괄 관리</li> <li>• 사회복지통합관리망(행복e음) 연계</li> </ul>
	④ 관련 연구 수행	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역 주거지원센터 의견 수렴</li> <li>• 관련 제도 개선을 위한 연구 수행</li> </ul>
지역 주거지원센터	① 관련 사업 통합 관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지방자치단체와의 협력을 통한 사업 통합 관리체계 구축</li> <li>• 사업 이력 기록</li> </ul>
	② 주거지원 관련 정보 및 상담창구 운영	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 취약계층에 대한 맞춤형 정보 제공</li> <li>• 기본상담 및 유료 전문상담서비스 제공</li> </ul>
	③ 지역 DB 구축 및 관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역단위 주택상태 및 개·보수 이력, 가구특성이 통합된 DB 구축</li> <li>• 고령자·장애인 등을 위한 무장애화 사업 관련 DB 구축</li> </ul>
	④ 주택 개·보수 표준견적 산출시스템 구축	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시장조사 등을 통한 표준견적 산출시스템 마련</li> <li>• 홈페이지 내 표준견적 산출시스템 구축 및 홍보</li> </ul>
	⑤ 지역 내 주거지원 네트워크 구축 및 역량 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역 내 공급주체 관련 정보수집 및 DB 구축</li> <li>• 지역 내 관련주체 네트워크 구축</li> </ul>
	⑥ 주택 개·보수 감사원 운영 및 취약 계층 정기 방문체계 구축	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택품질 향상을 위한 주택 개·보수 감사원 제도 운영</li> <li>• 주택 개·보수 감사원을 통한 주택상태 점검 및 대응을 위한 취약 계층 정기 방문</li> </ul>

## 04 주거지원센터 운영 및 정착을 위한 제도적 지원방안 제안

### 주거지원센터의 안정적 설치·운영을 위한 법령 개정 방안

- 주거지원센터의 위상 정립 및 중복 설치 방지를 위한 제도개선 방안
  - 주거지원센터의 건축 전문성을 고려할 때 향후 설치할 중앙주거지원센터는 「건축법」 제35조의2(주택의 유지·관리 지원) 및 동법 시행령 제23조의7(주택관리지원센터의 설치 및 운영)에서 규정하는 ‘주택관리지원센터’가 중심이 되어 관련 업무를 수행하는 것이 적함
  - 주택관리지원센터의 경우, 주거약자 주거지원센터의 지원대상 가구를 포함할 수 있으며 업무 범위 역시 주택문제 및 제반업무로 규정되어 있어 건축 전문성을 바탕으로 하고 있다고 판단되기 때문
  - 이에 주거약자 주거지원센터의 설치를 규정하고 있는 주거약자 지원법 제17조(주거지원센터의 설치 등)에 ‘유사기관에 지정’에 관한 항목을 추가하고, 지정기관으로 「건축법」의 주택관리지원센터를 활용하도록 규정

주거약자 지원법 개정 방안

	현행	개정
제17조	<p>제17조(주거지원센터의 설치 등)</p> <p>① 국가, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 주거약자 주거지원센터(이하 "센터"라 한다)를 둘 수 있다.</p> <p>...</p>	<p>제17조(주거지원센터의 <b>설치·지정·운영</b>)</p> <p>① 국가, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 주거약자 주거지원센터(이하 "센터"라 한다)를 <b>설치</b> 혹은 <b>지정하되, 대통령령으로 정하는 기관을 센터로 지정할 수 있다.</b></p> <p>...</p>

- 한편 최근 활발하게 추진되고 있는 도시재생 사업과 관련하여 현재 여러 지방자치단체에서 도시재생지원센터가 설치되고 있는 상황
- 따라서 향후 도시재생지원센터가 이미 설치·운영되고 있는 지역에 주거지원센터를 새로 설치하고자 할 경우, 기존 조직인 도시재생지원센터를 활용하여 조직의 중복을 방지할 필요
- 도시재생지원센터의 업무범위를 고려할 때 주거지원센터는 도시재생지원센터의 하부조직(branch)으로 운영되는 것이 바람직할 것으로 예상
- 센터의 설치 권한 확대 방안(중앙센터 설치)
  - 주거지원 업무를 전국적으로 확산시키고 관련 업무의 전문성과 지속성을 제고하기 위하여 중앙정부 차원의 주거지원센터 설치 필요

- 그러나 현행 「건축법」에서는 주택관리지원센터를 특별자치시·도 및 시·군·구에만 설치할 수 있도록 규정하고 있어 각 부처에서 시행하는 주거지원 정책업무를 총괄하는 중앙 단위의 센터 설치 근거가 없는 상황
  - 반면 주거약자 지원법의 경우 중앙 및 광역, 기초자치단체에 모두 센터를 설치할 수 있도록 규정되어 있으나 주거급여를 위한 주거복지 지원업무에 국한
  - 따라서 건축 전문성을 바탕으로 중앙의 주거지원센터 설치를 위해서는 「건축법」 제35조의2의 개정이 필요
- 센터의 업무 범위 확대 방안
    - 현재 「건축법」 제35조의2의 주택관리지원센터의 업무내용은 기존 주택의 유지와 관리에 초점이 맞추어져 있어 최근 증가하고 있는 신축 단독주택의 유지·관리 지원 업무가 배제될 가능성이 있음
    - 따라서 취약계층 및 일반가구를 포괄적으로 지원하는 주거지원센터 설치를 위해서는 신축 주택의 컨설팅, 계획수립 지원 등의 업무가 포함되도록 관련 법규 개정 필요

「건축법」 개정 방안

	현행	개정
제35조의2	<p>제35조의2(주택의 유지·관리 지원)</p> <p>① 특별자치시장·특별자치도시장 및 시장·군수·구청장은 단독주택 및 공동주택(「주택법」 제43조제1항에 해당하는 공동주택은 제외한다)의 소유자나 관리자가 제35조제1항에 따라 효율적으로 건축물을 유지·관리할 수 있도록 건축물의 점검 및 개량·보수에 대한 기술지원 및 정보제공 등을 할 수 있다</p> <p>② 특별자치시장·특별자치도시장 및 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 기술지원 및 정보제공 등을 위하여 필요한 경우에는 특별자치시·특별자치도 및 시·군·구(자치구를 말한다)에 주택관리지원센터를 설치·운영할 수 있다.</p> <p>③ 제2항에 따른 주택관리지원센터의 설치·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>제35조의2(주택의 유지·관리 지원)</p> <p>① <b>국가 또는 지방자치단체</b>는 단독주택 및 공동주택(「주택법」 제43조제1항에 해당하는 공동주택은 제외한다)의 소유자나 관리자가 제35조제1항에 따라 효율적으로 건축물을 유지·관리할 수 있도록 <b>건축물의 점검 및 신축·개량·보수에 대한</b> 기술지원 및 정보제공 등을 할 수 있다</p> <p>② <b>국가 또는 지방자치단체</b>는 제1항에 따른 기술지원 및 정보제공 등을 위하여 필요한 경우에는 특별자치시·특별자치도 및 시·군·구(자치구를 말한다)에 주택관리지원센터를 설치·운영할 수 있다.</p> <p>③ 제2항에 따른 주택관리지원센터의 설치·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>

### 주거지원센터의 정착 및 지속적 운영을 위한 중장기 운영방안

- 향후 주거지원센터가 안정적으로 설치, 운영되기 위해서는 다음 표와 같이 초기 중앙정부의 재정지원을 토대로 공기업 등 기존 조직을 활용하는 단기 적용방안과 관련법 개정을 통한 중·장기적 운영방안 마련이 필요

주거지원센터 운영을 위한 단계별 추진방안

		단기	중기	장기
중앙단위 조직형태		공기업 등 기존조직 활용	법 개정에 의한 별도조직 확립	
예산확보		<ul style="list-style-type: none"> <li>중앙 주거지원센터: 국토교통부 예산에서 확보</li> <li>지역 주거지원센터: 시행령으로 예산확보</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>중앙 주거지원센터: 기재부에 예산 요청</li> <li>지역 주거지원센터: 중앙과 지방의 예산부담 균등화</li> </ul>	
조직구성		설립초기 20~30인 구성		40~50인으로 확대
역할	중앙	<ul style="list-style-type: none"> <li>정책·사업 기획 및 제안</li> <li>주거지원센터 운영지침 마련</li> <li>DB 구축 및 관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거지원센터 운영지침 보급 및 개선</li> <li>광역·지역 전문가 교육·훈련 프로그램 운영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>연구기능 확대</li> <li>교육·훈련 프로그램 심화</li> </ul>
	지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>관련사업 통합 관리</li> <li>관련 정보 제공 및 상담창구 운영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역 DB구축 및 관리</li> <li>주택 개·보수 검사원 운영 및 취약계층 정기 방문체계 구축</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택 개·보수 표준견적 산출 시스템 구축</li> <li>지역 내 주거지원 네트워크 구축 및 역량강화</li> <li>마을단위 주택 개·보수 지원</li> </ul>
중앙-지방 관계		지원대상으로서 지역 센터와 수직적 관계	역할분담에 의한 상호협력 관계	DB 구축과 연계를 통한 긴밀한 협력 관계

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

변은주 연구원 (044-417-9644, ejbyun@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서





# 건축 설계공모를 통한 용역계약제도 개선 방안

## – 수의계약 방식에서 낙찰자결정 방식으로의 전환

염철호 연구위원, 임강륜 연구원, 유제연 연구원

**주제어** 설계공모, 수의계약, 수의시담, 낙찰자 결정, 건축서비스산업 진흥법

### 요약

- 수의계약은 기본적으로 경쟁을 할 수 없는 경우에 해당되나 설계공모에서는 이미 경쟁 행위가 발생함에 불구하고 계약법 상 수의계약 사유로 규정
- 설계공모 당선자와의 계약체결 시 수의시담을 통해 공모 공고에서 제시한 설계용역비의 삭감이 이루어지고 있으며, 관행적으로 규정에 없는 낙찰가 하한율을 적용하는 등 과도한 설계용역비 감액에 따른 부실설계 우려
- ‘예산안 편성 지침’ 또한 심사비, 상금 등 설계공모 시 소요되는 경비를 설계비 범위 내에서 운영하도록 하고 있어 발주기관은 수의시담을 통해 삭감한 비용을 활용할 수밖에 없는 한계
- 지방계약법에서는 설계공모 당선자에 대한 낙찰자 규정을 두고 있으나, 이는 「건축서비스산업 진흥법」의 ‘건축 설계공모 운영지침’이 아닌 지방계약법의 ‘설계공모 운영요령’에 따라 설계공모를 시행한 경우에만 해당

### 정책제안

- 모든 유자격자가 참여하여 경쟁절차를 거치는 건축 설계공모를 수의계약 사유에 포함하는 것은 부적절하므로 국가계약법에 ‘설계공모에 의한 낙찰자 결정’ 관련 규정 신설
- 지방계약법의 ‘설계공모 운영요령’을 개정하여 건축 설계공모에는 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 ‘건축 설계공모 운영지침’을 준용하도록 예외규정 신설
- 기획재정부 ‘예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침’에서 건축 설계공모 시 소요되는 경비(심사비, 상금 등)도 일괄입찰 및 대안입찰의 설계보상비와 같이 별도의 예산을 책정할 수 있도록 개정

## 01 건축 설계공모 관련 제도 현황

### 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 설계공모방식

- 「건축서비스산업 진흥법」 제21조와 시행령 제17조에 따라 국가기관, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등 공공기관은 일정규모 이상의 공공건축사업의 설계용역을 발주하는 경우 공모방식을 우선 적용하여야 함
  - 설계비 추정가격이 고시금액(2015년도 기준 2.1억원) 이상으로 공장·군사시설 등 일부 시설을 제외하고 다중이 이용하는 공공건축물의 건축설계용역 발주는 공모방식 적용을 사실상 의무화

#### 「건축서비스산업 진흥법」 법 제21조(설계공모의 활성화등)

- ① 공공기관은 건축서비스산업의 활성화와 공공건축의 품격을 향상시키기 위하여 발주하고자 하는 건축물 등의 특성, 규모 및 사업비 등을 고려하여 적합한 발주방식을 선정하여야 한다.
- ② 공공기관은 우수한 건축물 등을 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물등의 설계(「건축사법」에 따른 설계를 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 발주하는 경우에는 공모방식을 우선적으로 적용하여야 하며, 공모방식의 적용대상 기준 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

#### 시행령 제17조(설계공모방식의 우선 적용대상등)

- ① 법 제21조제2항에서 “대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물등”이란 다음 각 호의 구분에 따른 용도 및 규모의 건축물등을 말한다.
  1. 설계비 추정가격이 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 고시금액 이상인 건축물, 다만, 「건축법 시행령」 별표 1 제17호부터 제26호까지 및 제28호에 해당하는 건축물은 제외한다.
  2. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호바목에 따른 지역자치센터, 제10호가목에 따른 유치원, 제11호에 따른 노유자시설 등 다수의 주민이 이용하는 시설로서 설계시 특별한 고려가 필요하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 용도의 건축물
- ②·③항 중략
- ④ 공공기관은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따라 공모에 참가한 자 중 당선되지 아니한 입상자에 대하여 공모에 든 비용의 일부를 보상하여야 한다.
- ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 자체 심사위원회의 구성 및 운영, 공모심사의 기준 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

- 이에 따라 동법 시행령 제17조제5항에 의거하여 건축 설계공모방식과 관련한 ‘건축 설계공모 운영지침’을 국토교통부 고시(제2014-345호)로 운영
  - 해당 지침에서는 설계공모의 종류, 시행절차, 평가, 보상, 계약체결 등 설계공모 운영에 관한 세부사항을 규정하고 있으며, 특히 보칙으로 당선작으로 선정된 공모안을 제출한 자를 계약상대자로 결정하도록 규정하고 있음

### 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에 따른 설계공모방식

- 지방자치단체에 대해서는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」(이하 지방계약법)에서도 설계공모방식을 다루고 있는데, 우선 법 제13조에서 창의성이 요구되는 설계용역에 대해서는 설계공모방식으로 진행할 수 있고 이 경우 설계공모에 당선된 자를 낙찰자로 규정하고 있음

#### 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 법 제13조(낙찰자 결정)

- ① 지방자치단체 수입의 원인이 되는 입찰에서는 최고가격의 입찰자를 낙찰자로 한다. 다만, 계약의 목적, 입찰가격 및 수량 등을 고려하여 대통령령으로 기준을 정한 경우에는 그에 따른다.
- ② 지방자치단체 재정지출의 부담이 되는 입찰에서는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 입찰자를 낙찰자로 한다.
  1. 최저가격으로 입찰한 자. 다만, 최저가격으로 입찰한 자 중 계약이행능력 또는 입찰금액의 적정성을 심사하여 낙찰자를 결정할 수 있다.
  2. 입찰가격, 품질, 기술력, 제안서 내용, 계약기간 등을 종합적으로 고려하여 해당 지방자치단체에 가장 유리하게 입찰한 자
  3. **상징성, 기념성, 예술성 등의 창의성이 요구되는 설계용역을 할 때에는 설계공모에 당선된 자**
  4. 그 밖에 계약의 성질·규모 등을 고려하여 대통령령으로 기준을 정한 경우에는 그 기준에 가장 맞게 입찰한 자

- 또한 동법 시행령 제42조의4의 규정에 따라 지방자치단체의 설계공모운영방법은 행정자치부 장관이 별도로 정하도록 하고 있음
  - 이에 따라 ‘지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준’(행정자치부 예규 제19호) 제7장에서 ‘설계공모 운영요령’을 규정하고 있음
  - ‘설계공모 운영요령’에서는 ‘건축 설계공모 운영지침’과 유사하게 설계공모의 종류, 시행절차, 평가, 보상 등의 내용을 규정하면서 ‘8. 계약상대자의 결정 및 계약체결’에서 당선된 공모안을 제출한 자를 낙찰자로 규정하고 있음

#### 시행령 제42조의4(설계공모에 의한 낙찰자 결정)

- ① 지방자치단체의 장 또는 계약담당자는 법 제13조제2항제3호에 따라 설계공모에 당선된 자를 낙찰자로 결정하려는 경우에는 설계공모를 하고, 공모에 응한 작품을 심사하여 가장 높은 점수인 자를 낙찰자로 결정하되, 가장 높은 점수인 자가 2인 이상인 때에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.
- ② 지방자치단체의 장 또는 계약담당자는 설계공모에 참가하려는 자에게 공모요령 등 필요한 서류를 교부하여야 한다. 이 경우 지정정보처리장치에 게재함으로써 그 교부에 갈음할 수 있다.
- ③ 지방자치단체의 장 또는 계약담당자는 설계공모에 당선된 자 중 낙찰자로 결정되지 아니한 자에 대하여는 예산의 범위에서 공모 작품의 작성비용 일부를 보상할 수 있다.
- ④ 공모 작품의 심사기준·심사방법·심사절차 등에 필요한 사항은 행정자치부장관이 정한다.

### 디자인공모로 설계용역에 당선된 자와의 계약체결 방식

- 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」(이하 국가계약법)과 지방계약법에서는 수의계약 사유로 '디자인공모에 당선된 자와 설계용역계약을 체결하는 경우'를 포함하고 있음
  - 따라서 공공기관에서는 건축 설계공모도 국가계약법 및 지방계약법 관련 규정을 따른 디자인공모에 의한 설계용역에 포함되어 수의계약에 의할 수 있는 경우로 간주하여 운영하고 있음

#### 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」

##### 시행령 제26조(수의계약에 의할 수 있는 경우)

- ① 법 제7조제1항 단서에 따라 수의계약에 의할 수 있는 경우는 다음 각 호와 같다. (중략)
  2. 특정인의 기술이 필요하거나 해당 물품의 생산자가 1인뿐인 경우 등 경쟁이 성립될 수 없는 경우로서 다음 각 목의 경우 (중략)
  - 차. 특정인의 기술을 요하는 조사·설계·감리·특수측량·훈련·시설관리, 특정인과의 학술연구등을 위한 용역계약 또는 디자인공모에 당선된 자와 체결하는 설계용역계약의 경우

#### 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」

##### 시행령 제25조(수의계약에 의할 수 있는 경우)

- ① 지방자치단체의 장 또는 계약담당자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제9조제1항 단서의 규정에 의한 수의계약에 의할 수 있다. (중략)
  4. 특정인의 기술·용역 또는 특정한 위치·구조·품질·성능·효율 등으로 인하여 경쟁을 할 수 없는 경우로서 다음 각 목의 경우 (중략)
  - 차. 특정인의 기술·품질이나 경험·자격을 요하는 조사·설계·감리·특수측량·훈련·시설관리·교육·행사·정보이용·의상(의류)구매 계약을 체결하거나 관련 법령에 따라 디자인공모에 당선된 자와 설계용역계약을 체결하는 경우

- 수의계약에 의한 계약체결의 경우, 발주기관은 당선자에게 견적서를 제출하도록 요구하고, 견적가격이 발주기관이 산정한 예정가격의 범위에 포함되면 계약당사자로 결정하게 되는데, 이를 통상적으로 ‘수의시담’이라 일컫음

**「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」  
시행령 제30조(견적에 의한 가격결정 등)**

- ① 각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 수의계약을 체결하고자 할 때에는 2인 이상으로부터 견적서를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1인으로부터 받은 견적서에 의할 수 있다.
1. 제26조제1항제2호, 같은 항 제5호마목, 제27조 및 제28조에 따른 계약의 경우
  2. 추정가격이 2천만원 이하인 경우. 다만, 「여성기업지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 여성기업 또는 「장애인기업활동 촉진법」 제2조제2호에 따른 장애인기업과 계약을 체결하는 경우에는 5천만원 이하인 경우로 한다.
  3. 제2항 본문에 따라 전자조달시스템을 이용하여 견적서를 제출받았으나 견적서 제출자가 1인뿐인 경우로서 다시 견적서를 제출받더라도 견적서 제출자가 1인밖에 없을 것으로 명백히 예상되는 경우
- ⑥ 제1항 또는 제2항에 따라 제출받은 견적서에 기재된 견적가격이 예정가격(제7조의2제2항에 따라 예정가격작성을 생략한 경우에는 추정가격에 부가가치세를 포함한 금액을 말한다)의 범위에 포함되지 아니하는 경우 등 계약상대자를 결정할 수 없는 때에는 다시 견적서를 제출받아 계약금액을 결정하여야 한다.

## 02 설계공모 당선자와의 계약 시 과도한 수의시담의 문제점

### 설계공모 당선자와의 계약을 수의계약 사유로 다루는 규정의 부적절성

- 계약법에서 기본적으로 수의계약 사유는 기본적으로 경쟁을 할 수 없는 경우로 견적서만을 제출하도록 하고 있으므로 계약상대자는 수의계약 시 견적서 제출 이외에는 어떠한 경쟁행위 비용이 수반되는 노력이나 비용을 요하지 않음
- 하지만 디자인(건축설계) 공모에서는 해당 용역의 수의계약 대상자가 되기 위한 별도의 노력을 필요로 함
  - 계약상대자(당선자)가 되기 위하여 경쟁행위뿐만 아니라 공모안 제작에 소요되는 인건비 외 공모안 작성에 따른 경비가 소요됨
  - 설계공모 제출물로 설계도면, 설계설명서 이외에 도판, 모형 등을 요구하는 경우, 직접인건비를 제외하고도 수백만 원에서 수천만 원에 이르는 경비가 소요되기도 함

국가계약법 제26조제1항2호, 지방계약법 시행령 제25조제1항4호의 각 목의 내용

목	내용	경쟁 및 대가 행위
가	공사 관련 시설물의 하자에 대한 책임구분 곤란	비경쟁, 없음
나	작업상 혼란 초래 우려 2인 이상 시공의 어려움	비경쟁, 없음
다	마감공사와 관련한 경우	비경쟁, 없음
라	접적지역 등 특수지역에 시행하는 공사	비경쟁, 없음
마	특허공법을 적용하는 공사 또는 신기술 등	비경쟁, 기술개발
바	해당 물품을 제조·공급한 자가 물품설치·조립·정비	비경쟁, 없음
사	이미 조달된 물품의 부품교환 또는 설비확충	비경쟁, 없음
아	특허·실용신안·디자인등록이 된 물품을 제조·구매하는 경우	비경쟁, 저작권등록
자	해당 물품의 생산자 또는 소지자가 1인뿐인 경우	비경쟁, 없음
차	특정인의 기술·품질이나 경험·자격을 필요, 디자인공모에 당선	경쟁, 공모안 작성
카	특정인의 토지·건물 등 부동산을 매입·임차·임대하는 경우	비경쟁, 없음

- 특히 건축 설계공모는 타 디자인공모와 다르게 당선자에게 별도의 상금을 지급하지 않고 설계권만을 부여하고 있어 수의시담 요구에 응하지 않을 경우, 공모에 당선된 자가 어떠한 보상도 받지 못하는 역설적인 결과가 발생함
  - 따라서 설계업체는 발주기관이 과도하게 설계비를 삭감하여 견적서 제출을 요구하더라도 공모비용을 보전하기 위해 어쩔 수 없이 계약을 체결하여야 하는 상황임
- 경쟁입찰의 경우에는 입찰자가 수행 가능한 용역비를 투찰하기 때문에 낙찰이 될 경우 투찰에 따른 책임은 입찰자에게 있으나, 설계공모의 당선자는 자신이 낙찰 받게 될 설계용역비를 전혀 알지 못한 채 응모를 하게 됨
- 건축 설계공모에 당선된 자와의 계약은 ‘공모’라는 경쟁과정이 전제되어 있고 이를 위한 별도의 노력을 수반하며 실제 설계용역비에 대한 불확실성을 가지고 있으므로, 공모 당선자와의 계약을 수의계약으로 다루는 것은 적절하지 않음

### 과도한 설계용역비 감액에 따른 부실설계 우려

- 공공건축 설계용역의 경우 국토교통부 고시인 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준’에 의해 예정설계비를 산출하도록 하고 있으나, 이를 준수하지 않는 경우가 다반사
  - 2014년 발주 공고된 설계용역 사례를 분석한 결과 평균적으로 대가기준에 따른 설계용역비의 약 27%가 삭감되어 공고(도서의 양 ‘상급’기준)되었으며, 심한 경우 56%가 삭감된 경우도 있음
  - 발주기관은 통상적으로 도서의 양을 ‘중급’으로 산정하여 설계용역비를 책정하고 있으나, 실질적으로는 ‘상급’에 해당하는 도서를 요구하는 경우가 많음

- 또한 수의시담 시 예정가격에 대한 별도의 규정이 없기 때문에 일부를 제외하고는 발주기관에서는 관행적으로 낙찰가 하한율(87.745%)을 적용하거나 이전의 계약체결 사례를 기준으로 예정가격을 결정하고 있음
  - 00시의 경우, 공정이 복잡한 리모델링 용역의 설계자를 공모를 통해 선정하고 사업부서는 사업 특성상 설계과정에서 예상되는 많은 업무량을 고려하여 과도한 수의시담을 지양해 줄 것을 요청하였으나 계약부서는 선행사례를 근거로 결국 86%로 계약을 체결

수의시담을 통한 계약체결 사례

용역명	계약	발주기관	공고금액	계약금액	낙찰률
국립00과학관 건립	08.09	0000부	29.59억	23.15억	78.23%
국립0000자원관	09.04	0000부	25.737억	20.77억	80.70%
국립0000공단	11.12	00청	52.81억	43.82억	82.99%
00문화예술회관	12.08	00도 00시	12.73억	10.65억	83.66%
00질환예방센터	13.03	00도	4억	3.35억	83.75%
00초등학교	14.06	00시00청	7.19억	6.15억	85.49%
00초등학교	14.11	00청	5.99억	5.12억	85.49%
00000원 이전청사	10.05	0000원	15.389억	13.24억	86.04%
00동 주민센터	12.12	00시 00구	2.56억	2.21억	86.68%
00회관 재건축사업	15.02	0000처	18.44억	16.01억	86.80%
00초등학교 교사동	12.04	00시교육청	5.40억	4.68억	86.80%
00보증기금 사옥	11.07	00보증기금	38.48억	33.66억	87.47%
00공항 여객터미널	11.07	00공항공사	518.0억	458.53억	88.51%

- 결과적으로 관련 대가기준에서 제시한 적정 설계비의 27% 정도가 감액되어 예정설계비가 책정되고, 또 다시 수의시담을 통해 23% 정도가 감액되어 계약이 체결될 경우 대가기준의 약 60%에 해당하는 설계비로 설계를 수행하게 됨으로써 결과적으로 부실한 설계를 유발할 우려가 있음

### 공모 보상비를 마련하기 위해 수의시담을 할 수밖에 없는 예산안 편성지침

- 기획재정부의 ‘예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침’에 따르면 설계보상비 지급경비를 기본조사설계비에 계상하도록 하고 있으나, 세부지침에서는 설계비 범위 내에서 운영하고 별도로 계상하지 않도록 규정하고 있음
  - 결국 발주기관은 수의시담을 통해 설계비를 감액하여 설계공모 시 소요되는 심사비와 상금을 마련할 수밖에 없는 근본적인 한계를 가지고 있음

## 【2016년 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침 중 관련 내용】

### 1. 적용대상

#### □ 기본조사설계비(420-01목)

(중 략)

- 주요설계 수행지침, 예비설계 및 기본공사비 산정, 공사규모, 시설물배치 및 표준도면, 실시 설계방침 및 기준, 개략공사비 내역 등 기본적 사항의 설계에 소요되는 경비
  - ※ 건축분야의 기본조사설계비는 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준’ (국토해양부 고시 제2012-553호, 국토교통부 홈페이지 (www.molit.go.kr) 참조)의 계획설계 및 중간설계에 해당
- 일괄입찰, 대안입찰 또는 **설계공모방식**으로 집행방법이 확정된 공사의 발주에 따른 설계보상비 지급에 소요되는 경비

### 2. 세부지침

(중 략)

#### □ 기본조사설계 및 실시설계비는 각각 “공사비”에 대한 요율을 적용

- 예산액을 책정함에 있어 공사비 대신 “총사업비”에 대하여 기준요율을 적용하는 사례가 없도록 주의
  - ※ 기본조사설계비, 실시설계비 요율은 본 지침의 기준단가 적용
- **설계공모시 소요되는 경비(심사비, 상금 등)는 요율에 따라 산정된 설계비 범위내에서 운영하고, 별도 계상하는 사례가 없도록 주의**
  - ※ 설계공모는 설계공모 운영지침(국토교통부고시 제2014-271호)에서 정하는 방식 적용

- 이에 비해 국토교통부의 ‘건축 설계공모 운영지침’과 행정자치부의 ‘설계공모 운영요령’에서는 공모 입상자에 대한 보상비를 설계비와 별도로 확보하여야 한다고 규정하고 있어 관련 제도상 상충이 발생함
  - ‘설계공모 운영요령’에서는 총 예정사업비의 10/1000에 해당하는 예산을 확보하여 입상작에 대한 공모안 작성비용을 보상하도록 규정
  - ‘건축 설계공모 운영지침’에서는 예정설계비의 10%를 입상작에 대한 보상비용으로 확보하여야 하며, 보상비용 지급을 이유로 당해 사업의 설계비를 감액하여서는 안 된다고 규정

## 지방계약법 에서의 설계공모 당선자에 대한 낙찰자 규정 적용 시 한계

- 지방계약법의 법 제13조와 동법 시행령 제42조의4에서는 설계공모에 당선된 자를 낙찰자로 규정하여 설계공모 공고 시 제시한 예정설계비로 설계공모에 당선된 자와 계약을 체결하도록 하고 있음
- 하지만 지방자치단체가 실시하는 설계공모의 경우 설계공모에 당선된 자의 낙찰자 규정은 지방계약법에 따른 ‘설계공모 운영요령’에 따라 설계공모를 시행한 경우에만 해당됨



- 지방자치단체가 「건축서비스산업 진흥법」의 ‘건축 설계공모 운영지침’에 따라 설계 공모를 진행한 경우에는 지방계약법에 따른 설계공모에 의한 낙찰자 결정을 적용받지 못하고 수의계약에 따른 수의시담을 적용해야 하는 문제 발생

설계공모 당선자와의 계약체결에 대한 행정자치부의 회신 내용

질의 내용	회신 내용
<p>(요약) A건축사무소는 B지자체의 건축설계 공모에 지원하며, 당선된다면 설계 공모 시 공고된 설계비를 받을 것이라 예상하였음.(‘지방자치단체 설계공모 운영요령’ 제1절 총칙, 2.용어의 정의: “설계비”라 함은 계약담당자가 낙찰자(공모 당선자)에게 지급하기로 결정하여 입찰공고에 명시한 대가)</p> <p>A사의 설계안이 당선 되었고, A사는 “지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률”13조 및 동 시행령 42조4 설계 공모에 의한 낙찰자의 결정”을 따라 낙찰자로 결정되었음. 그러나 계약과정에서 B지자체의 계약담당자(공무원)는 관례에 따라 “지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률”중 수의계약 항목을 적용하여 수의시담을 거쳐 설계비(계약금액)를 감액한다고 결정. 이에 대한 적법한 방법을 문의</p>	<p>(상략) 다만, 지방계약법 제4조 및 동법 시행령 제3조에 따라 <b>지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관하여는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 이 법령에서 정하는 바에 따른다고 규정하고 있으므로</b> (중략)</p> <p><b>「건설기술 진흥법 시행령」 제50조 제2항 및 동법 시행규칙 제25조에 따른 건축 설계공모의 경우에는 다른 법령에 따라 설계자를 선정한 방법이므로</b> 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제25조(수의계약에 의할 수 있는 경우) 제1항 제4호 자목 후단의 규정에 의한 관련법령에 따라 <b>디자인공모에 당선된 자와 설계용역계약을 체결하는 경우에 해당</b>하므로,</p> <p>계약담당자는 동 시행령 제8조에 따라 예정가격을 작성 비치하고 ‘지방자치단체 입찰 및 계약집행기준’ 제5장 수의계약 운영요령 제3절 “4-나-2”에 따라 거래실례가격, 원가계산에 따른 가격, 유사거래실례가격, 감정가격 등을 비교 검토하여 예정가격 이하의 범위 안에서 계약상대자와 협상을 통하여 계약금액을 적정하게 결정하도록 규정하고 있음을 알려드립니다.</p>

## ●● 03 개선방안

### 국가계약법에 ‘설계공모에 의한 낙찰자 결정’ 규정 신설

- 지방계약법 제13조(낙찰자 결정)에 관한 사항을 준용하여 국가계약법상에 설계공모에 의한 낙찰자 결정과 관련한 규정을 신설할 필요
  - 설계공모 당선자와의 계약체결을 경쟁을 거치지 않는 수의계약 대상에 포함하는 것은 부적절하며, 경쟁행위가 이뤄진 법 제10조 ‘경쟁입찰에서의 낙찰자 결정’ 내용에 해당되는 것으로 보아야 함
  - 건축 설계공모방식의 경우 해당 공모에 모든 유자격자가 참여할 수 있도록 공고하고 있고 별도의 독립적인 심사위원회를 구성하는 등 경쟁을 절차를 거치므로 공모방식을 통한 당선자는 국가계약법 제7조제2항, 동법 시행령 제11조에 의한 경쟁입찰이 성립된 낙찰자로 보는 것이 타당함

국가계약법(현행)	국가계약법(개정안)
<p><b>제10조(경쟁입찰에서의 낙찰자 결정)</b></p> <p>① 세입의 원인이 되는 경쟁입찰에서는 최고가격의 입찰자를 낙찰자로 한다. 다만, 계약의 목적, 입찰 가격과 수량 등을 고려하여 대통령령으로 기준을 정한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>② 국고의 부담이 되는 경쟁입찰에서는 다음 각 호의 어느 하나의 기준에 해당하는 입찰자를 낙찰자로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>충분한 계약이행 능력이 있다고 인정되는 자로서 최저가격으로 입찰한 자</li> <li>입찰공고나 입찰설명서에 명기된 평가기준에 따라 국가에 가장 유리하게 입찰한 자</li> <li>그 밖에 계약의 성질, 규모 등을 고려하여 대통령령으로 특별히 기준을 정한 경우에는 그 기준에 가장 적합하게 입찰한 자</li> </ol>	<p><b>제10조(경쟁입찰에서의 낙찰자 결정)</b></p> <p>① 세입의 원인이 되는 경쟁입찰에서는 최고가격의 입찰자를 낙찰자로 한다. 다만, 계약의 목적, 입찰 가격과 수량 등을 고려하여 대통령령으로 기준을 정한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>② 국고의 부담이 되는 경쟁입찰에서는 다음 각 호의 어느 하나의 기준에 해당하는 입찰자를 낙찰자로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>충분한 계약이행 능력이 있다고 인정되는 자로서 최저가격으로 입찰한 자</li> <li>입찰공고나 입찰설명서에 명기된 평가기준에 따라 국가에 가장 유리하게 입찰한 자</li> <li><b>설계공모 방식의 설계용역에 당선된 자</b></li> <li>그 밖에 계약의 성질, 규모 등을 고려하여 대통령령으로 특별히 기준을 정한 경우에는 그 기준에 가장 적합하게 입찰한 자</li> </ol>

- 법령 개정과 함께 지방계약법 시행령 제42조의4(설계공모에 의한 낙찰자 결정)에 관한 사항을 준용하여 국가계약법 시행령에 설계공모에 의한 낙찰자 결정과 관련한 규정을 신설할 필요

국가계약법 시행령 개정 예(신설)
<p><b>제42조의2(설계공모에 의한 낙찰자 결정)</b></p> <p>① 각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 법 제10조제2항제3호에 따라 설계공모 방식의 설계용역에 당선된 자를 낙찰자로 결정하려는 경우에는 설계공모를 하고, 공모에 응모한 작품을 심사하여 가장 높은 점수를 받은 자를 낙찰자로 결정하되, 가장 높은 점수를 받은 자가 2인 이상일 때에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.</p> <p>② 각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 설계공모에 참가하려는 자에게 공모요령 등 필요한 서류를 내주어야 한다. 이 경우 이를 지정정보처리장치에 게재함으로써 그 교부를 갈음할 수 있다.</p> <p>③ 각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 설계공모에 당선된 자 중 낙찰자로 결정되지 아니한 자에 대해서는 예산의 범위에서 공모 작품의 작성비용 일부를 보상할 수 있다.</p>

## 행정자치부 ‘설계공모 운영요령’ 적용대상에 건축 설계공모에 대한 예외규정 신설

- 지방자치단체가 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 ‘건축 설계공모 운영지침’을 적용하여 실시한 설계공모 당선자와의 계약체결에서 지방계약법의 낙찰자 규정을 적용하기 위해서는 두 법에서 별도로 규정하고 있는 공모지침을 일원화할 필요

- 지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준에서도 ‘일괄입찰 등에 의한 낙찰자 결정기준’이나 ‘기술제안입찰 등에 의한 낙찰자 결정기준’ 등에 대해서는 기획재정부 예규나 조달청 예규에 따른 관련 타 규정을 준용하는 것으로 규정하고 있음
  - 또한 ‘건축 설계공모 운영지침’ 제3조제2항에서는 “다른 설계공모에 관한 지침과 내용이 다를 경우 특별한 사유가 없는 한 이 기준을 적용한다.”고 규정하고 있음
- 다만 지방자치단체 ‘설계공모 운영요령’은 적용대상에 건축설계만이 아니라 산업·공예·시각디자인 등 타 분야를 포함하고 있어 ‘건축 설계공모 운영지침’으로 일원화하는 것은 한계가 있으므로, 예외규정을 추가하여 건축 설계공모에는 ‘건축 설계공모 운영지침’을 적용하도록 규정하는 것이 바람직함

‘설계공모 운영요령’(현행)	‘설계공모 운영요령’(개정안)
제1절 통 칙 1. 목적 및 적용대상 가. 이 기준은 시행령 제42조의4에 의해 지방자치단체가 집행하는 설계공모에 의한 낙찰자 결정에 적용할 기준을 정함을 목적으로 한다. 나. 이 기준은 법 제13조제2항제3호에 따라 상징성, 기념성, 예술성 등의 창의성이 요구되는 공사의 설계용역이나 물품 제조 디자인용역(이하 “설계용역”이라 한다)을 할 때 공모에 당선된 자를 낙찰자로 결정하는 입찰에 적용한다.	제1절 통 칙 1. 목적 및 적용대상 가. 이 기준은 시행령 제42조의4에 의해 지방자치단체가 집행하는 설계공모에 의한 낙찰자 결정에 적용할 기준을 정함을 목적으로 한다. 나. 이 기준은 법 제13조제2항제3호에 따라 상징성, 기념성, 예술성 등의 창의성이 요구되는 공사의 설계용역이나 물품 제조 디자인용역(이하 “설계용역”이라 한다)을 할 때 공모에 당선된 자를 낙찰자로 결정하는 입찰에 적용한다. 다. 「 <u>건축서비스산업 진흥법</u> 제2조제1항 1호에 해당하는 건축 설계공모의 경우 동법 시행령 제17조 제5항의 고시내용을 적용한다.

## 기획재정부 ‘예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침’을 개정하여 설계공모 보상비 등에 대한 별도의 예산 책정 근거를 마련할 필요

- 기획재정부의 ‘예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침’에서 건축 설계공모 시 소요되는 경비(심사비·상금 등)도 일괄입찰 및 대안입찰의 설계보상비와 마찬가지로 별도로 산정하여 기본조사설계비에 계상하도록 개정할 필요
  - 또한 「건설기술 진흥법」에 따른 ‘설계공모 운영지침’(국토교통부고시 제2014-271호)에 추가하여, 건축 설계공모에서는 ‘건축 설계공모 운영지침’(국토교통부고시 제2014-345호)에서 정하는 방식을 준용하도록 근거 마련 필요

예산안 편성 세부지침(현행)	예산안 편성 세부지침(개정안)
<p>2. 세부지침 (중 략)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 기본조사설계 및 실시설계비는 각각 “공사비”에 대한 요율을 적용</li> <li>○ 예산액을 책정함에 있어 공사비 대신 “총사업비”에 대하여 기준요율을 적용하는 사례가 없도록 주의</li> <li>○ 설계공모시 소요되는 경비(심사비, 상금 등)는 요율에 따라 산정된 설계비 범위내에서 운영하고, 별도 계상하는 사례가 없도록 주의</li> </ul> <p>※ 설계공모는 ‘설계공모 운영지침’(국토교통부고시 제 2014-271호)에서 정하는 방식 적용</p> <p>(후 략)</p>	<p>2. 세부지침 (중 략)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 기본조사설계 및 실시설계비는 각각 “공사비”에 대한 요율을 적용</li> <li>○ 예산액을 책정함에 있어 공사비 대신 “총사업비”에 대하여 기준요율을 적용하는 사례가 없도록 주의</li> <li>○ 설계공모시 소요되는 경비(심사비, 상금 등)는 요율에 따라 산정된 설계비와 <b>별도로 산정하여 기본조사설계비에 계상</b></li> </ul> <p>※ 설계공모는 ‘설계공모 운영지침’(국토교통부고시 제 2014-271호)에서 정하는 방식 적용. <b>단, 건축설계공모의 경우 ‘건축 설계공모 운영지침’(국토교통부고시 제2014-345호)에서 정하는 방식 적용</b></p> <p>(후 략)</p>

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

임강륜 연구원 (044-417-9689, krlim@auri.re.kr)

유제연 연구원 (044-417-9687, jyryu@auri.re.kr)



auri brief 원문



# 생활환경 개선을 위한 마을기업 육성 전략

여혜진 부연구위원

**주제어** 마을기업, 생활환경 개선, 공동체 모델, 지역사회 기여도, 인큐베이팅

## 요약

- 정부의 육성정책에도 불구하고 생활환경개선사업을 수행하는 마을기업의 수는 부족하고, 새로운 지역 공동체 모델로 발전 가능하나 자립기반은 취약
- 도시재생 수요가 점차 증가하는 상황에서 동네의 다양한 생활환경 문제를 주민 스스로 해결하는 실행 조직으로서 마을기업 육성과 전문성 향상을 위한 맞춤형 지원 필요

## 정책제안

- 공공이 추진하는 생활환경개선사업에 예비 창업자나 신생 마을기업이 참여하여 사업 전반을 학습하고 전문성을 축적할 수 있도록 시설과 행정을 지원하는 원스톱 서비스 개념의 인큐베이팅 시범사업 도입 제안
- ‘발굴→예산 지원→컨설팅→사업화→자립’의 인큐베이팅 절차에 따라 교육 프로그램 제공, 주민제안 공모사업과 마중물 사업의 참여 기회 확대, 공공건축가·마을건축가 컨설팅 프로그램 제공 등 단계별로 다양한 인센티브를 부여
- 소관부처와 관련 위원회 중심 거버넌스를 구축하여 주민 주도적 마을기업이 사회적 목적을 수행함과 동시에 이윤을 창출할 수 있도록 통합적 지원체계를 마련하고 성과를 관리할 필요

## 01 생활환경개선사업을 수행하는 마을기업 육성 현황

### 생활환경개선사업과 공동체 프로그램을 수행하는 마을기업은 7개에 불과

#### 〈 생활환경개선사업 수행 마을기업의 개념 〉

- 동네의 생활환경 문제를 주도적으로 해결하고 지역사회에 공헌하는 지역 기반의 사회적 경제조직
- ※ 여기서의 마을기업은 행정자치부의 마을기업육성지원사업의 지원을 받는 마을기업으로 제한하지 않으며, 정부예산을 지원 받는 사회적기업, 협동조합, 마을기업, 시민단체, 자립형 마을기업, 벤처, 법인 등 동네에서 생활환경개선사업을 수행하면서 공동체 형성에 기여하는 경우에 해당

- 전국의 사회적 경제조직 5,400여 개 중 생활환경개선사업을 본격적으로 수행하면서 공동체 형성에도 기여하는 마을기업은 7개에 그치는 수준
- 생활환경개선사업을 수행하는 34개(0.6%) 사회적 경제조직 중 소규모 건설·개보수 사업과 주거복지사업에 치중된 사례, 텃밭·환경관리 등 소프트웨어 위주의 사례를 제외하고 지역에 기반하여 생활환경개선사업과 공동체프로그램을 지속적으로 수행하는 사례는 매우 적은 편임

생활환경 개선 관련 사업을 수행하는 사회적 경제조직 현황(2014년 기준)

기업	분류	소재지	인증 설립	주요 사업		
				건설·개보수	주거복지	공동체프로그램
다솜건축 인테리어	사 회 적 기 업	경북 무주	2010	-	저소득가구 집수리, 에너지효율개선사업	-
사람과공간		전남 여수	2008	-	주거복지사업(집수리)	-
천안주거복지센터		충남 천안	2013	일반건축사업	주거복지사업	-
드림엔해피워크		경북 울진	2010	주거환경 개선 및 개조	-	-
나눔하우징		서울 성북	2011	인테리어	취약계층 주택 수리	주민프로그램
일촌나눔하우징		서울 노원	2013	인테리어, 집수리, 시설 유지·관리, 건물위생 관리	에너지효율개선사업 공공임대주택 개보수	주민기술교육
미향주거복지센터		전남 목포	2013	-	저소득층 및 일반가구 집수리, 에너지효율개선사업	-
금산주거복지센터		충남 금산	2013	-	주거복지사업, 저소득층 주거환경개선사업	-
상우인테리어		전북 김제	2012	일반건축사업	취약계층 집수리	-
희망하우징		서울 영등포	2010	집수리, 인테리어	-	-
두꺼비하우징		서울 은평	2011	주택 개량, 도시재생	저층 노후주거지 환경 개선	마을만들기
빛고을건설		광주 서구	2008	지붕 공사, 인테리어	-	-
금산주거복지센터		충남 금산	2013	집수리 사업	-	-

기업	분류	소재지	인증 설립	주요 사업		
				건설 · 개보수	주거복지	공동체프로그램
편안한집*	사회 적 기업	경남 하동	2013	주택 개보수 건축자재 판매	주거복지사업, 에너지효율개선사업	주민무료 집수리, 주민기술교육
사랑의집수리 망치와벽돌		경북 경주	2012	주거환경개선사업	-	-
신디자인		경북 문경	2011	-	취약계층 주거환경개선사업	-
제주 목조건축	협동 조 합	제주	2013	목조건축	-	-
대한건축물유지관리경영		서울 논현	2013	건설	-	-
마천1동 공동사업*		서울 송파	2013	주택 개보수	집수리, 골목길 환경개선	마을만들기, 공구대여 사업, 주민장터 운영
전국 흙집짓기		충북 음성	2013	흙집 보급	-	-
전북주거복지 가온		전북 전주	2013	건설	-	-
민들레주택		강원도 춘천	2013	건설	-	-
강원주거복지센터		강원도 춘천	2013	건설	-	-
대성하우징		인천 부평	2013	주거환경개선사업	-	-
한국건설		경기 성남	2013	건설	-	-
중소건설		서울 영등포	2013	건설	-	-
마을건축		서울 금천	2013	건설	-	-
한국아웃소싱경기		경기 안산	2012	건설	-	-
동네목수	마을 기업	서울 성북	2011	-	순환임대, 폐 · 공가 리모델링, 취약계층 개보수, 주거복지 사업, 에너지효율개선사업, 주거환경개선	마을만들기, 도시텃밭, 공동체프로그램, 주민교육
마천1동공동사업*		서울 송파	-	-	집수리, 골목길 환경개선	마을만들기, 공구대여 사업, 주민장터 운영
편안한집*		경남 하동	-	-	취약계층 개보수, 주거복지 사업, 에너지효율개선사업, 주거환경개선	재해 시 무료 집수리, 주민교육
인사이트영		부산 동구	2014	-	폐 · 공가 리모델링	마을다방, 공동체프로그램
어울림터		서울 서대문	-	-	-	도시텃밭, 생태공원사업
좋은마을 생태공동체		서울 구로	-	-	-	도시텃밭조성사업
도시생태농업연구회		경기 고양	-	-	-	유휴지 공동경작, 도시텃밭
세움라이프		경기 의정부	-	-	-	도시텃밭, 녹색마을만들기

\*사회적기업과 마을기업에 중복되는 사례

## 지역사회의 새로운 공동체 모델로서 발전 가능성

- 마을기업은 생활환경 개선, 지역 일자리 창출, 지역 경제 활성화, 공동체 활성화 차원에서 지역사회에 공헌하는 공동체 모델로 성장이 가능함
  - 전문가 조사 결과 지역사회 기여도는 평균(3.0)보다 높고, 특히 동네 생활환경 개선과 공동체 활성화 측면에 기여하는 바가 상당히 높은 것으로 평가됨

## 마을기업의 지역사회 기여도에 대한 전문가 의견

구분		전혀 도움이 안 된다 ↔ 매우 도움이 된다						평점
		1	2	3	4	5	합계	
지역 생활환경 개선	빈도	1	4	6	21	16	48	4.0
	비율	2.1	8.3	12.5	43.8	33.3	100	
지역 경제 활성화	빈도	1	6	12	19	10	48	3.6
	비율	2.1	12.5	25.0	39.6	20.8	100	
지역 일자리 창출	빈도	1	8	12	17	10	48	3.6
	비율	2.1	16.7	25.0	35.4	20.8	100	
공동체 활성화	빈도	0	4	9	24	11	48	3.9
	비율	0.0	8.3	18.8	50.0	22.9	100	
기존 지역 내 집수리 업체와 상생(협력)	빈도	3	8	18	17	2	48	3.1
	비율	6.3	16.7	37.5	35.4	4.2	100	
기타 동네를 위한 공헌활동	빈도	2	4	14	23	5	48	3.5
	비율	4.2	8.3	29.2	47.9	10.4	100	

자료: 사회적 경제 분야 전문가, 담당공무원, 지역 활동가 25인을 대상으로 한 설문조사 결과, 2014

- 지역에 기반을 두고 세밀한 문제에 대응할 뿐만 아니라, 정부 및 관련 분야와 거버넌스로 새로운 지역자치형 모델로 성장할 수 있는 잠재력이 있음
  - 서울시 성북구의 지역공동체 모델로 발전하고 있는 동네목수의 경우 행정자치부, 서울시(마을공동체 종합지원센터), 성북구청(마을만들기지원센터, 사회적경제지원단, 문화재단) 등 공공영역뿐만 아니라 유사 분야의 사회적 경제조직과도 폭넓은 네트워크를 구축하면서 장수마을, 장위동 뉴타운사업 해제 지역의 사업을 수행하고 있음

## 낮은 수익률, 전문성 부족으로 자립 기반 취약

- 마을기업의 주요 사업영역은 주택 건설, 주택 개보수 및 인테리어, 취약계층 집수리, 주거복지사업, 에너지효율개선사업, 저소득층 주거환경개선사업, 마을만들기, 텃밭·공원 가꾸기, 마을시설운영사업, 건설자재 판매업 등 동네에서 발견할 수 있는 다양하고 세밀한 생활환경 개선 수요를 아우르지만 수익률은 매우 낮은 편

## 마을기업의 2013년도 매출 및 수익 현황 (단위: 만 원)

사례	조직유형	출자금	지원예산 ('12~'13 누적)	매출액	수익
동네목수	마을기업	7,500	13,000	35,625	-2,915
마천1동 공동사업	협동조합	1,000	5,000	8,082	504
인사이트영	마을기업	25	8,000	8,000	1,000
일촌나눔하우스	사회적기업	-	13,364	290,396	6,403
편안한집	사회적기업	4,000	13,089	80,494	-1,652

자료: 각 사회적 경제조직 대표 심층 면담 결과, 2014



- 동네의 생활환경 문제 중에서 전문적 지식과 설계, 기술이 요구되는 분야에 전문가 참여가 미흡하여 마을기업사업활동의 전문성 개선과 자립 기반 마련 한계
  - 주민들은 이러한 활동 자체에는 긍정적(97.5%)이고 집수리를 맡길 의향도 높은 편 (58.8%)이나, 시공 전문성 및 책임이 미흡하고 하자 보수를 신뢰하기 어렵다고 지적
  - 설계업무가 필수적으로 수반되는 폐·공가 리모델링, 마을도서관, 커뮤니티 시설, 게스트하우스 계획, 골목길 및 동네주차장 환경개선 등에서 건축전문가와 사회적 경제조직의 협업과 사회적 경제조직의 기술교육을 통해 전문성을 제고할 필요가 있음



생활환경의 건축서비스 영역과 수행주체

## 02 마을기업 지원정책의 문제점

### 도시재생 수요에 대응하기 위한 마을기업 양성 지원정책 미흡

- 국가도시재생 기본방침에서 국가도시재생 중점시책으로 ‘역량 강화 및 공동체 활성화 협동조합’의 필요성을 제시하였으며, 국토교통부는 주민주도형 경제조직을 발굴 중
- 그러나 실제로 정부의 「사회적기업 육성법」(고용노동부, 2012~), 「협동조합 기본법」(기획재정부, 2014~), 마을기업 육성지원 사업(행정자치부, 2011~)은 일자리 창출에 정책 목표를 두고 1~2년 동안 지원하는 일회성 사업으로 운영되고 있음

### 지역사회 환원과 이윤 창출의 균형을 갖춘 장소단위 지원체계 취약

- 각 소관부처는 도입 초기에 이익의 지역사회 환원과 취약계층 일자리 지원 등 사회적 목적을 지향하였으나, 제도 도입 후 5년도 안 되어 사회적 경제조직의 자생력과 사업성 강화에 중점을 두는 정책으로 전환

- 2012년 이후 고용노동부와 행정자치부 관련사업 시행지침의 평가항목을 보면 ‘수익 창출’과 ‘자립경영’ 항목을 추가하거나 배점을 높이는 방향으로 변경하고 있음

- 그런데 생활환경 개선에 기여하는 마을기업은 기존 건설시장에서 작동하지 않는 사각지대에서 만들어지고 있어서 자금 회수기간이 오래 걸리고 수익률이 매우 낮으며, 고수익 사업을 확장하면서 사회적 목적 활동이 약화되는 등 단기간 수익구조 형성과 지역사회 환원이라는 공공적 가치를 동시에 추구하는 데 어려움이 있음
- 전문가의 80%가 지역공헌도에 따라 지원방안을 차등화할 필요가 있다고 보고 있음

### 전문적이고 특화된 마을기업을 육성하기 위한 교육 프로그램이 부실

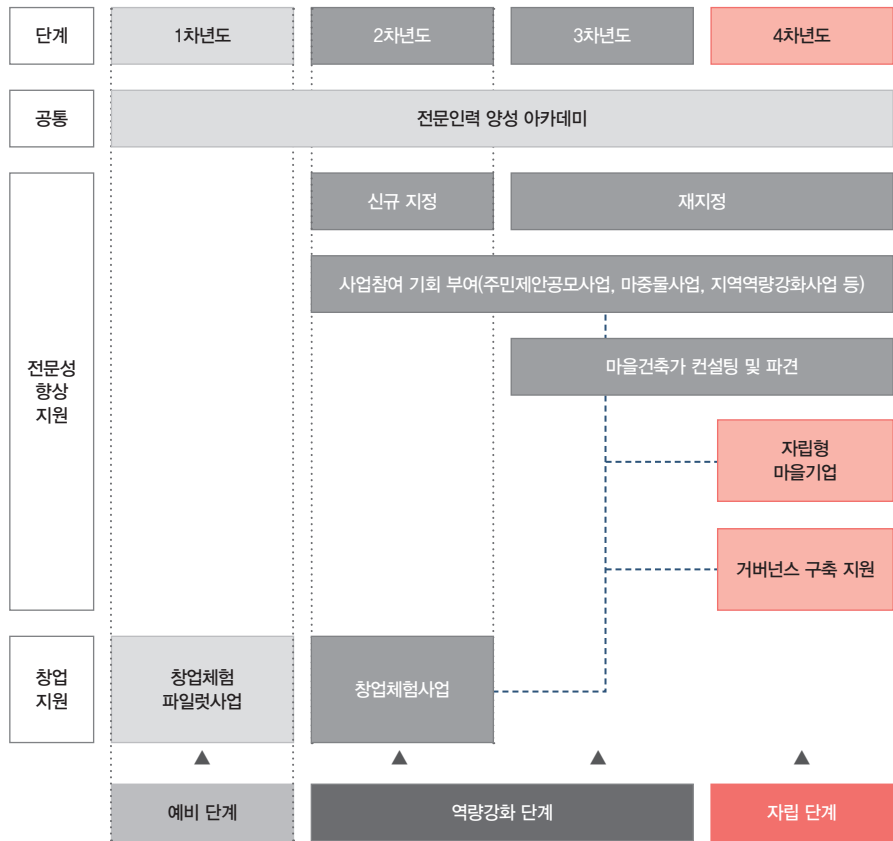
- 현재 교육과 컨설팅은 사회적 기업지원센터 프로그램뿐인데 무료 프로그램은 사회적기업 창업, 경영 역량강화 분야 위주이고, 일부 자부담 프로그램은 판로개척, 마케팅, 디자인, 성과평가 컨설팅으로 시공기술 교육프로그램은 전무
- 건축·시공기술 교육과 컨설팅은 마을기업의 자부담으로 전문건설공제조합 기술교육원의 교육프로그램을 이수해야 함

## 03 생활환경 개선을 위한 마을기업 인큐베이팅 시범사업 도입방안

### 인큐베이팅 시범사업 도입 방향

- (목적) 생활환경개선사업에 특화된 마을기업을 양성하고 지속적인 자립기반을 조성하기 위해 역량강화 단계별 맞춤형 기술교육 및 사업참여 등 인센티브 지원
  - 마을기업의 인큐베이팅 사업 효과는 기술 습득, 공동체 기여, 수익창출 측면에서 중요할 것으로 조사됨
- (법적 근거 및 운영주체) 도시재생 가이드라인에 따른 도시재생지원센터 자체사업
- (지원 내용) 2차 회계연도 지원 후 성과평가를 통한 2차 회계연도 연속사업 결정
  - 공통지원, 전문성 향상 지원, 창업 지원 방식으로 예비단계, 역량강화단계, 자립단계별 여건에 따라 지원하는 것을 원칙으로 함
  - 기술교육과 경영 컨설팅은 다년간 지속적으로 제공하고, 마을기업으로 창업하였거나 정부지원을 이미 받은 경우에는 사업비, 사업 참여기회, 마을건축가 등 전문가 컨설팅을 제공하며, 주민이 창업할 수 있도록 창업체협 파일럿사업을 지정하여 사업개발비 등을 지원함

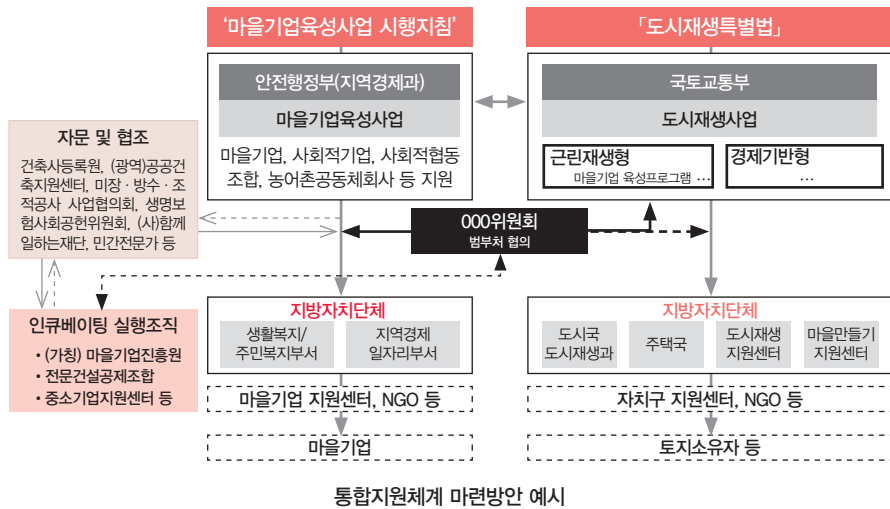
– 소관부처의 지원사업을 중복 지정 받을 수 있도록 하여 선도모델을 육성함



마을기업 성장단계별 인큐베이팅 사업 운영방안

### 마을기업을 맞춤형으로 지원하기 위한 범부처 통합적 지원·관리체계 마련

- 기획재정부, 행정자치부, 국토교통부, 고용노동부 4개 소관부처 간 통합위원회 및 중앙정부와 지자체 간 협의체 구성, 지자체 담당부서 간 협의를 통한 통합적 지원 및 관리체계 개선
  - 사회적 경제조직 관련 진흥원, 건설공제조합, 중소기업지원센터 등이 인큐베이팅 실행조직의 역할을 담당하여 수행 가능한 사업과 연계, 기술교육 제공 및 전문가 파견 지원 등을 추진함
- 마을기업이 지역사회 공헌도와 자립성을 함께 키울 수 있도록 성과지표 체계를 개선하고 창업 지원부터 관리까지 중·장기적인 관리체계를 마련



## 마을기업 성장단계별 주요 인센티브

- 마을기업의 사업수행 여건 및 성장단계별 특징에 맞추어 창업공간 제공, 사업 참여 기회 부여, 민관협력에 의해 보호된 시장 운영, 예산의 유연한 집행, 행정 간소화 등의 측면에서 맞춤형 인센티브를 부여
  - (공간 제공) 지자체 지원센터에 입주공간을 무료 또는 저렴한 임대료로 제공하거나 폐·공가를 리모델링하여 무상임차
  - (사업기회 부여) 도시재생선도지역의 주민제안 공모사업과 도시재생 마중물사업을 우선적으로 수행할 수 있는 기회와 일반농산어촌개발사업의 마을종합정비사업 참여 부여 기회
  - (전문가 지원) 공공건축가 제도 활용, 마을건축가 제도 도입 및 연계 운영
  - (민관 협력) 소규모 공공시설 위탁관리, 공공기관 우선구매 확대 시범적용
  - (예산 지원) 2년간 지속 지원 후 성과평가를 통해 지속 지원 결정, 예산 이월을 최대 2차 회계연도까지로 완화하여 사업예산을 유연하게 활용할 수 있도록 하는 등 예산 편성, 이월, 변경에 자율성을 부여하고 사업비와 인건비 포괄 집행, 사업개발비, 기술교육비를 지원
  - (행정 지원) 창업초기 단계에 회계, 노무 등 행정업무 지원

여혜진 부연구위원 (044-417-9840, hjyeo@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서



# 용도지역별 건축물 에너지 성능 규제 차등 방안

김승남 부연구위원

**주제어** 온실가스, 건축물 에너지, 에너지 성능 규제, 녹색건축물, 용도지역제

## 요약

- 국토교통부는 2025년까지 신축건축물의 제로에너지 의무화를 목표로 하고 있으나, 이 목표의 타당성에 대해서는 검증이 필요한 상황임
- 건축물 에너지 소비량 정보를 활용하여 분석한 결과 최대 에너지 감축률은 용도지역에 따라 큰 차이를 보이며, 특히 제1종 전용주거지역을 제외한 모든 지역에서 제로에너지 건축이 불가능한 것으로 나타남
- 따라서 신축건축물 에너지 성능 규제 목표 설정에 있어 용도지역에 따른 차등화가 필요

## 정책제안

- 규제의 타당성과 효율성 제고를 위해 본고에서 제시한 에너지 성능 규제 개선(안)을 바탕으로 건물 용도별 · 용도지역별 에너지 성능 차등 규제를 도입하는 것이 바람직함
- 본고의 온실가스 감축효과 시뮬레이션 분석 결과를 바탕으로 주거용과 비주거용 건물 부문의 온실가스 감축 목표를 재조정할 필요가 있음
- 장기적으로는 에너지 소비 및 온실가스 배출량 관리를 건물 단위에서 토지 단위 관리로 전환하고, 에너지의 면적(面的) 활용을 촉진하는 제도적 장치를 마련해야 함

## 01 건축물 에너지 성능 규제의 한계 및 개선 필요성

### 제로에너지 건축 패러다임과 신축건축물 에너지 성능 규제 강화 계획

- 인구 증가 둔화로 건물 신축이 감소함에 따라, 신축건축물 부문에 할당된 국가 온실가스 감축 목표를 달성하기 위해서는 보다 강화된 수준의 에너지 성능 규제가 필요
- 이에 따라 패시브 건축 수준을 넘어 신재생에너지 생산을 통한 넷 제로에너지(Net Zero Energy) 건축이 녹색건축 분야의 새로운 패러다임으로 등장
  - 국토교통부에서도 건축물 에너지 성능 규제를 단계적으로 강화해, 2025년까지 모든 건물의 에너지 성능을 제로에너지 수준으로 규제하는 계획을 발표함

신축건축물 에너지 성능 규제 강화 목표

	2012년	2017년	2020년	2025년
주거용	30% 감축	60% 감축	–	제로에너지 의무화
비주거용	15% 감축	30% 감축	60% 감축	제로에너지 의무화

자료: 국토교통부(2013); 대한민국정부(2014); 산업통상자원부(2014)

### 제로에너지 건축의 가능성과 현행 규제의 문제점

- 제로에너지 건축은 과연 가능한 것인가?
  - 많은 실험 건축물들을 통해 확인되었듯, 제로에너지 건축은 더 이상 기술적으로 불가능하지 않음. 그러나 이것이 일반적인 건축규제로 확대·적용되었을 경우에 사회·경제적으로 평등하고 합리적이며 달성 가능한 목표가 될 수 있는지는 의문임
  - 따라서 과연 이 정책 목표가 실현 가능한 것인지, 그렇지 않다면 바람직한 대안은 무엇인지에 대해 고민해 볼 필요가 있음
- 현행 에너지 성능 규제는 주거용과 비주거용 단 두 유형으로 구분되어 있으며, 건축행위의 유형과 강도를 결정하는 용도지역제도를 고려하지 않고 있음
  - 동일한 용도의 건축물이라 할지라도 해당 건물이 위치한 용도지역의 규제수준(용적률 및 건폐율 등)에 따라 에너지 성능 규제 달성의 난이도가 달라지며 심지어 특정 용도지역에서는 애초에 달성이 불가능할 수 있기 때문에, 이는 필연적으로 규제의 형평성과 효율성을 떨어뜨리는 과잉 규제가 될 수밖에 없음

### 용도지역제도를 고려한 건축물 에너지 성능 규제의 필요성

- 건물에 대한 적정 규제 수준을 결정하기 위해서는 그에 앞서 건축행위(개발 유형 및 강도)를 규제하는 용도지역제에 대한 검토가 필요하며, 이를 통해 현행 제도 내에서

해당 건축규제가 타당한지에 대한 사전적 합의가 필요

- 국가의 용도지역지구제와 지자체에서 정한 용도별 토지이용 규제 수준은 각 개별 필지에 대한 성격과 가치를 고려해 그에 적합한 허용 용도와 개발 강도를 규정한 것으로, 이를 근거로 건축물 에너지 성능 규제 수준을 결정하는 것은 모든 건물 유형에 동일한 규제 수준을 적용하는 것에 비해 합리적이고 효율적인 방법이라 할 수 있음
- 이에 본고에서는 건물 용도별 · 규제 수준별 에너지 소비 특성 및 영향요인 분석을 통해 건물 유형별 이론적 최대 에너지 감축률을 도출하고, 이를 바탕으로 용도지역별 신축건축물의 에너지 성능 규제 차등화 방안을 제시함

## 02 건물 유형별 최대 에너지 감축률 분석

### 연구 대상 및 자료

- 연구 대상: 서울특별시 건축물
- 연구 자료: 건물 유형별(건물 용도 및 규제 수준별) 최대 에너지 감축률을 파악하기 위해 다음의 다섯 자료를 통합하여 활용함

#### 분석 자료의 개요

자료명	출처	작성연도	건 수(서울시 기준)
건축행정정보(건축물 대장)	건축행정시스템 세움터	2012	653,044
건축물 에너지 소비량 자료	건축물 에너지 통합관리시스템	2012	653,044
GIS 기반 용도지역지구도	한국토지정보시스템	2013	• 용도지역: 5,910 • 용도지구: 3,166
GIS 기반 연속지적도	한국토지정보시스템	2013	990,900
GIS 기반 건물형상도	통계청 통계지리 정보서비스	2012	767,437

- 분석 대상의 한정: 자료의 한계로 인해 6개 대표 용도지역에 위치한 건물 중 ‘표제부만 존재하며 한 필지에 하나의 건물만 존재하는 경우’로 분석 대상을 한정함
  - 총괄 표제부가 존재하는 경우를 제외한 이유는 표제부와 총괄 표제부의 기재 정보가 일치하지 않는 경우가 많기 때문임
  - 한 필지에 두 개 이상의 건물이 존재하는 경우를 제외한 이유는 현재 활용 가능한 자료만으로는 단일 필지에 위치한 복수 건축물의 건폐면적 정보를 정확히 확인하는 것이 불가능하기 때문임

## 분석 방법 및 절차

### • 기본 가정 및 분석 조건

- 규제 수준 유형화: 기존 용도지역의 규제 수준을 고려해 용적률은 0~0.5부터 8.0 이상 까지 총 12개 급간으로, 건폐율은 0~0.1부터 0.9~1.0까지 총 10개 급간으로 구분
- 규제 수준별 결과 값 표현 방식: Excel의 조건부 서식 기능을 활용해 10단계 색조로 표현함. 붉은색 계열로 색이 더 진해질수록 에너지 소비량이 크며, 초록색 계열로 색이 더 진해질수록 에너지 소비량이 적은 유형임을 의미함. 결과 표에서 동일한 기준으로 평가되는 집단을 구분하기 위해, 각 집단의 경계를 굵은 실선으로 구획함
- 대지면적 조건: 주거용 건물의 경우 100㎡, 200㎡, 400㎡를, 비주거용 건물의 경우 250㎡, 500㎡, 1,000㎡를 대지면적으로 가정하고 총 여섯 유형에 대해 분석을 시행했으나, 편의상 대지면적 200㎡ 규모 주거용 건물을 중심으로 결과를 제시

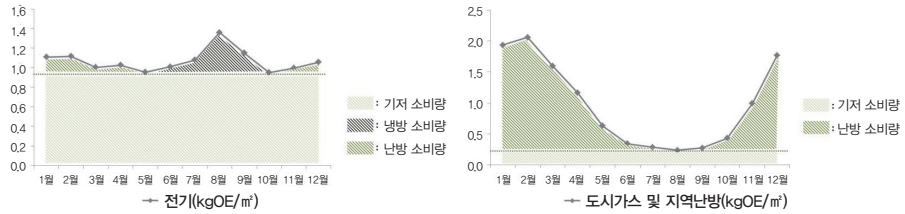


분석 방법 및 절차

### • 1단계 분석: 건물 용도별 · 규제 수준별 에너지 소비량 추정

- 기저 및 냉난방 에너지 소비량 분해: 건축물의 에너지원별 · 월별 소비량을 바탕으로 유형별 건축물의 에너지 소비량을 기저, 냉방, 난방 에너지로 분해함
- 기저, 냉방, 난방 에너지 소비 영향요인 분석 모형 구축: 세 종속변수의 오차항 간 상관관계를 고려해 분석하는 SUR 모형을 적용
- SUR 모형 분석 결과를 바탕으로, 건물 용도별 · 규제 수준별 에너지 소비량 추정





에너지 소비량 분해의 개요(예시: 주거용 건축물)

- 2단계 분석: 건물 용도별 · 규제 수준별 최대 에너지 소비 감축량 추정
  - 최대 에너지 감축률 가정: 녹색건축물의 에너지 감축 성능에 대한 이론 연구를 바탕으로 냉난방 에너지와 기저 에너지의 최대 감축률을 각각 90%와 10%로 가정
  - 이 가정과 1단계 결과를 바탕으로 최대 에너지 소비 감축량 추정

- 3단계 분석: 건물 용도별 · 규제 수준별 최대 신재생에너지 생산량 추정

- 신재생에너지 유형별 에너지 대체효과

검토: 태양광 발전 선정

- 문헌 연구와 전문가 자문을 통해 태양

광 발전량 산정의 구체적 기준 가정

- 태양광 발전량 및 에너지 대체율 산정

태양광 발전량 산정 기준

지표	가정치	단위
옥상 면적 활용비	80	%
설치각	15	도
1kWp 패널 설치 필요 면적	8	m²
일평균 발전 시간	3.4	시간
발전일 수	365	일
에너지 손실률	2	%

- 4단계 분석: 건물 용도별 · 규제 수준별 최대 에너지 소비 감축률 산정
  - 1~3단계에서 도출된 결과를 바탕으로, 이론적 감축률을 다음과 같이 산정

$$\text{규제 수준별 이론적 에너지 감축률} = \frac{\text{에너지 감축 가능량} + \text{신재생에너지 생산 가능량}}{\text{에너지 소비량}}$$

- 또한, 상기한 결과를 활용하여 단위 연면적당 최저 소비량 산정

## 단계별 분석 결과

토지이용규제 수준이 건물 용도별 연면적당 에너지 소비량에 미치는 영향(SUR 모형 분석 결과)

모형 유형 및 주요 검증변수		단위 연면적당 소비량			주요 결과 및 함의
		기저	냉방	난방	
주거용	용적률	-	-	-	• 형태적 측면에서 낮고 넓은 건축물이 높고 가는 건축물에 비해 에너지 소비가 큼 • 대지규모가 클수록 연면적당 에너지 소비 적음
	건폐율	+	+	+	
	대지면적	-	-	-	
비주거용	용적률	+	-	-	• 비주거용 기저소비량의 경우 건물 형태보다는 행위 유형 및 강도와 밀접한 관련이 있음 • 대지규모가 클수록 연면적당 에너지 소비 적음
	건폐율	+	+	+	
	대지면적	-	-	-	

단계별 분석표 종합(예시: 대지면적 200㎡ 규모의 주거용 건축물)

## 분석 단계

### 1단계

유적률	건폐율 구간									
구간	0.0~0.1	0.1~0.2	0.2~0.3	0.3~0.4	0.4~0.5	0.5~0.6	0.6~0.7	0.7~0.8	0.8~0.9	0.9~1.0
0.0~0.5	1.75	1.38	1.55	1.63	1.70	1.78	1.86	1.94	2.02	2.10
0.5~1.0	3.99	4.22	4.45	4.67	4.90	5.13	5.36	5.58	5.81	6.03
1.0~1.2	5.64	5.88	6.11	6.34	6.58	6.81	7.04	7.27	7.51	7.74
1.2~1.5	6.74	7.15	7.56	7.97	8.38	8.78	9.19	9.60	10.01	10.42
1.5~2.0	8.36	8.89	9.41	9.94	10.47	11.00	11.53	12.06	12.59	13.12
2.0~2.5	10.13	10.81	11.49	12.17	12.85	13.53	14.21	14.89	15.57	16.25
2.5~3.0	11.62	12.45	13.29	14.12	14.95	15.78	16.61	17.45	18.28	19.11
3.0~4.0	13.35	14.41	15.47	16.53	17.59	18.65	19.71	20.77	21.82	22.88
4.0~5.0	14.70	16.06	17.42	18.78	20.15	21.51	22.87	24.23	25.59	26.95
5.0~6.0	14.95	16.61	18.28	19.94	21.61	23.27	24.93	26.60	28.26	29.93
6.0~8.0	13.27	15.39	17.51	19.62	21.74	23.86	25.98	28.09	30.21	32.33
8.0~	13.84	14.90	15.95	16.94	17.94	18.94	19.94	20.94	21.94	22.94

## 에너지 소비량(TOE/year)

유적률	건폐율 구간									
구간	0.0~0.1	0.1~0.2	0.2~0.3	0.3~0.4	0.4~0.5	0.5~0.6	0.6~0.7	0.7~0.8	0.8~0.9	0.9~1.0
0.0~0.5	0.78	0.80	0.84	0.89	0.93	0.97	1.01	1.05	1.09	1.13
0.5~1.0	2.12	2.22	2.36	2.51	2.64	2.77	2.90	3.03	3.16	3.29
1.0~1.2	2.86	3.15	3.44	3.73	4.01	4.29	4.58	4.86	5.15	5.43
1.2~1.5	3.50	3.73	3.96	4.20	4.43	4.67	4.90	5.13	5.37	5.60
1.5~2.0	4.25	4.55	4.86	5.15	5.46	5.77	6.07	6.37	6.68	6.99
2.0~2.5	5.01	5.40	5.79	6.18	6.57	6.96	7.35	7.74	8.13	8.52
2.5~3.0	5.58	6.05	6.53	7.01	7.48	7.96	8.44	8.91	9.39	9.87
3.0~4.0	6.04	6.65	7.25	7.86	8.47	9.07	9.68	10.29	10.90	11.50
4.0~5.0	6.38	7.04	7.70	8.36	9.02	9.68	10.34	11.00	11.66	12.32
5.0~6.0	5.07	6.03	6.98	7.93	8.89	9.84	10.79	11.75	12.70	13.65
6.0~8.0	2.24	4.35	4.67	5.68	7.09	8.51	9.52	10.73	11.95	13.16
8.0~	2.19	2.28	2.37	2.46	2.55	2.64	2.73	2.82	2.91	3.00

### 2단계

## 에너지감축 가능량(TOE/year)

유적률	건폐율 구간									
구간	0.0~0.1	0.1~0.2	0.2~0.3	0.3~0.4	0.4~0.5	0.5~0.6	0.6~0.7	0.7~0.8	0.8~0.9	0.9~1.0
0.0~0.5	0.29	0.87	1.45	2.03	2.61	3.19	3.76	4.34	4.92	5.50
0.5~1.0	0.29	0.87	1.45	2.03	2.61	3.19	3.76	4.34	4.92	5.50
1.0~1.2	0.29	0.87	1.45	2.03	2.61	3.19	3.76	4.34	4.92	5.50
1.2~1.5	0.29	0.87	1.45	2.03	2.61	3.19	3.76	4.34	4.92	5.50
1.5~2.0	0.29	0.87	1.45	2.03	2.61	3.19	3.76	4.34	4.92	5.50
2.0~2.5	0.29	0.87	1.45	2.03	2.61	3.19	3.76	4.34	4.92	5.50
2.5~3.0	0.29	0.87	1.45	2.03	2.61	3.19	3.76	4.34	4.92	5.50
3.0~4.0	0.29	0.87	1.45	2.03	2.61	3.19	3.76	4.34	4.92	5.50
4.0~5.0	0.29	0.87	1.45	2.03	2.61	3.19	3.76	4.34	4.92	5.50
5.0~6.0	0.29	0.87	1.45	2.03	2.61	3.19	3.76	4.34	4.92	5.50
6.0~8.0	0.29	0.87	1.45	2.03	2.61	3.19	3.76	4.34	4.92	5.50
8.0~	0.29	0.87	1.45	2.03	2.61	3.19	3.76	4.34	4.92	5.50

### 3단계

## 태양광 에너지 생산 가능량(TOE/year)

유적률	건폐율 구간									
구간	0.0~0.1	0.1~0.2	0.2~0.3	0.3~0.4	0.4~0.5	0.5~0.6	0.6~0.7	0.7~0.8	0.8~0.9	0.9~1.0
0.0~0.5	74.68	113.22	147.85	179.25	207.88	232.54	254.22	272.94	288.71	302.54
0.5~1.0	60.23	73.89	86.17	97.16	107.13	116.22	124.54	132.16	139.04	145.25
1.0~1.2	97.86	87.47	78.89	83.88	90.72	97.12	102.97	108.30	113.26	117.89
1.2~1.5	56.15	64.32	72.60	78.14	84.04	89.34	94.26	98.72	102.82	106.50
1.5~2.0	54.34	61.53	68.67	72.28	77.06	81.07	85.29	89.66	92.13	95.14
2.0~2.5	92.37	83.04	83.04	67.48	71.41	73.01	78.24	81.87	83.85	86.30
2.5~3.0	34.03	55.67	60.73	63.88	67.48	71.41	73.01	78.24	81.87	83.85
3.0~4.0	47.41	52.15	56.25	59.92	62.95	66.25	69.70	72.48	74.31	76.1
4.0~5.0	42.80	47.40	51.40	54.90	58.00	60.65	62.95	64.90	66.51	67.80
5.0~6.0	35.87	41.10	45.11	48.19	51.39	53.88	56.50	59.20	62.38	64.31
6.0~8.0	18.08	28.08	34.02	39.49	44.61	48.16	51.14	53.68	55.84	57.72
8.0~	17.25	20.38	24.24	28.04	30.64	31.36	34.16	35.38	36.97	37.72

### 4단계

## 총 에너지 감축률(%)

## 분석 결과

## 에너지 소비량(TOE/year)

유적률	건폐율 구간									
구간	0.0~0.1	0.1~0.2	0.2~0.3	0.3~0.4	0.4~0.5	0.5~0.6	0.6~0.7	0.7~0.8	0.8~0.9	0.9~1.0
0.0~0.5	54.16	54.32	54.37	54.60	54.73	54.86	55.00	55.14	55.28	55.42
0.5~1.0	53.18	53.40	53.60	53.78	53.94	54.09	54.23	54.35	54.47	54.58
1.0~1.2	52.43	52.70	52.94	53.13	53.28	53.41	53.53	53.70	53.85	53.99
1.2~1.5	51.66	52.17	52.44	52.69	52.90	53.02	53.12	53.31	53.48	53.63
1.5~2.0	50.87	51.20	51.60	51.90	52.17	52.42	52.64	52.85	53.04	53.21
2.0~2.5	49.51	50.00	50.43	50.81	51.16	51.47	51.75	52.00	52.24	52.45
2.5~3.0	47.97	48.59	49.14	49.62	50.05	50.44	50.77	51.08	51.37	51.63
3.0~4.0	45.24	46.13	46.89	47.56	48.15	48.67	49.13	49.55	49.92	50.26
4.0~5.0	40.53	41.96	43.16	44.18	45.07	45.84	46.53	47.13	47.67	48.16
5.0~6.0	33.83	36.27	39.19	39.78	41.15	42.29	43.29	44.17	44.94	45.63
6.0~8.0	16.86	22.43	26.65	29.98	32.67	34.81	36.65	38.20	39.64	40.71
8.0~	16.56	16.16	15.66	14.97	14.29	13.69	12.94	12.30	11.63	11.32

## 에너지 감축률(%)

유적률	건폐율 구간									
구간	0.0~0.1	0.1~0.2	0.2~0.3	0.3~0.4	0.4~0.5	0.5~0.6	0.6~0.7	0.7~0.8	0.8~0.9	0.9~1.0
0.0~0.5	20.99	58.90	93.38	124.65	153.14	178.13	200.12	219.11	235.10	249.09
0.5~1.0	7.29	20.59	35.57	43.38	53.18	65.13	79.32	77.83	84.77	91.78
1.0~1.2	1.53	14.13	22.95	30.52	37.46	43.99	49.27	54.47	59.76	63.89
1.2~1.5	4.30	12.15	19.15	25.44	31.12	36.28	40.95	45.24	49.18	52.81
1.5~2.0	3.47	7.96	15.38	20.38	24.88	29.95	32.64	36.01	39.10	41.83
2.0~2.5	2.86	8.04	12.66	20.28	25.54	29.61	34.49	39.17	41.81	43.85
2.5~3.0	2.49	6.98	10.60	14.36	17.43	20.18	22.66	24.80	26.93	28.74
3.0~4.0	2.17	6.03	9.35	12.76	14.82	17.08	19.10	20.92	22.62	24.01
4.0~5.0	1.87	5.41	8.79	12.32	14.51	16.84	18.46	19.76	21.24	22.40
5.0~6.0	1.94	3.23	7.92	10.16	12.08	13.69	15.10	16.33	17.42	18.39
6.0~8.0	2.18	5.65	8.27	10.33	11.99	13.35	14.49	15.46	16.29	17.02
8.0~	2.09	5.43	6.09	11.24	12.74	13.92	14.88	15.67	16.33	16.90

## 태양광의 에너지 대체율(%)

유적률	건폐율 구간									
구간	0.0~0.1	0.1~0.2	0.2~0.3	0.3~0.4	0.4~0.5	0.5~0.6	0.6~0.7	0.7~0.8	0.8~0.9	0.9~1.0
0.0~0.5	7.04	-3.90	-14.84	-26.78	-36.71	-45.55	-52.67	-61.98	-69.19	-74.41
0.5~1.0	33.83	32	4.10	0.89	-3.22	-5.55	-8.06	-11.98	-15.19	-18.41
1.0~1.2	10.88	8.90	8.92	4.93	2.94	0.96	-0.53	-3.02	-5.51	-6.99
1.2~1.5	10.95	9.45	7.95	4.95	3.45	1.95	0.45	-1.04	-2.54	-1.82
1.5~2.0	10.90	9.89	8.88	7.87	6.87	5.86	4.85	3.84	2.83	1.82
2.0~2.5	10.12	10.08	9.44	8.86	8.28	7.61	6.97	6.23	5.59	4.85
2.5~3.0	10.47	10.10	9.65	9.25	8.84	8.43	8.03	7.62	7.21	6.80
3.0~4.0	10.03	9.85	9.67	9.49	9.31	9.12	9.04	8.76	8.58	8.40
4.0~5.0	9.39	9.39	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40
5.0~6.0	8.72	8.84	8.86	9.07	9.19	9.31	9.43	9.55	9.67	9.79
6.0~8.0	7.67	9.11	9.14	8.7	8.60	8.83	9.07	9.30	9.53	9.76
8.0~	7.16	7.36	7.55	7.82	8.10	8.38	8.67	8.95	9.24	9.52

## 단위 연면적당 최저 소비량(kgOE/m<sup>2</sup>)

- 1단계: 건물 용도별 · 규제 수준별 에너지 소비량 추정 결과
  - SUR 모형 분석의 주요 결과와 함의를 정리하면 위의 표와 같음
  - 이를 바탕으로 건물 용도별 · 규제 수준별 에너지 소비량을 추정한 결과 용적률과 건폐율이 높아질수록 에너지 소비량이 증가하는 양상을 보임
- 2단계: 건물 용도별 · 규제 수준별 최대 에너지 소비 감축률 및 감축률 추정 결과
  - 용적률과 건폐율이 높은 건축물일수록 최대 에너지 감축률이 큰 것으로 나타남
  - 규제 수준에 따라 전체 에너지에서 냉난방 및 기타 에너지가 차지하는 비율이 상이하기 때문에, 규제 수준별 최대 에너지 감축률은 15%에서 55%까지 차이를 보임
  - 용적률이 높아지거나 건폐율이 낮아질수록 최대 에너지 소비 감축률은 낮아져, 용적률이 600% 이상이며 건폐율이 40% 미만인 유형에서는 냉난방 에너지 소비를 90% 감축한다고 해도 총 에너지 소비 감축률이 10%에서 20%대에 불과한 것으로 나타남
- 3단계: 건물 용도별 · 규제 수준별 신재생에너지 생산량 및 에너지 대체율 추정 결과

- 대지면적이 동일할 때, 태양광 발전량은 건폐율(즉, 옥상 면적)과 정비례함
- 최대 에너지 대체율은 규제 수준별로 2%에서 154%까지 큰 차이를 보였으며, 용적률이 50% 이하이며 건폐율이 30% 이상인 경우에만 건축물의 모든 에너지를 대체 가능함
- 4단계: 건물 용도별 · 규제 수준별 최대 에너지 소비 감축률 산정 결과
  - 태양광 발전을 고려해 산정한 이론적 최대 에너지 감축률은 규제 수준별로 17%에서 208%까지 큰 편차를 보였으며, 용적률이 증가할수록 그 값이 급격하게 감소하는 반면, 건폐율이 증가할수록 증가하는 경향이 나타남
  - 주거용 건축물의 용적률이 150% 이상이 될 경우 건폐율에 상관없이 이론적으로 제로 에너지 달성이 불가능하며, 용적률이 150% 이내인 경우에도 건폐율이 50% 이상인 경우에 한해 제로에너지가 가능함. 이 결과는 건축물에 대한 에너지 규제 수준이 용도지역(용적률과 건폐율 규제 수준)에 따라 차등화되어야 함을 시사함
  - 규제 수준별 단위 연면적당 최소 에너지 소비량은  $-37\text{kgOE}/\text{m}^2$ 에서  $11\text{kgOE}/\text{m}^2$ 까지 나타남

규제 수준별 이론적 온실가스 감축률 분석 종합(예시: 대지면적 200㎡ 규모의 주거용 건축물)

분석 단계		에너지 소비량 범위	온실가스 배출량 범위	주요 결과 및 함의
1단계	에너지 소비량	1.40~32.56 (TOE/year)	2.90~67.40 (TCO <sub>2</sub> eq/year)	• 건물의 총 에너지 소비량은 용적률 및 건폐율과 비례하여 증가
2단계	에너지 감축 가능량	0.76~13.66 (TOE/year)	1.60~28.74 (TCO <sub>2</sub> eq/year)	• 용적률 및 건폐율과 비례하여 감축 가능량 증가 • 용적률 500% 이상 구간은 예외
	에너지 감축률	15.16~54.58 (%)	14.74~55.68 (%)	• 감축률 범위 기존 이론과 유사 • 용적률이 낮아질수록, 건폐율이 높아질수록 감축률 증가
3단계	태양광 에너지 생산 가능량	0.29~5.50 (TOE/year)	—	• 건폐율과 정비례 • 용적률에 따른 차이는 없음
	태양광의 에너지 대체율	1.94~153.14 (%)	—	• 일반적인 건물의 에너지 대체율은 20~30%로 기존 이론과 유사 • 건폐율과 비례, 용적률과 반비례
4단계	총 에너지 감축률	17.25~207.86 (%)	16.78~203.80 (%)	• 에너지 감축률과 태양광 에너지 대체율의 조합 • 건폐율과 비례, 용적률과 반비례
	단위 연면적당 최저 소비량	-36.71~10.95 (kgOE/㎡)	-73.13~22.22 (kgCO <sub>2</sub> eq/㎡)	• 용적률이 낮고 건폐율이 높은 일부 유형에서만 제로에너지 가능 • 사선방향으로 저효율 건축물 집중

## 분석 결과 요약

- 이처럼 규제 수준에 따라 건축물의 이론적 최대 에너지 감축률은 달라지며, 이는 용도지역에 따라 에너지 감축 목표 달성 가능성과 난이도가 달라짐을 의미함
  - 이에 따라 특정 용도지역 및 규제 수준에서는 목표 달성이 애초에 불가능해지는 경우도 발생하게 됨
- 이 분석 결과를 바탕으로 주거용과 비주거용 건축물의 용적률 · 건폐율 급간별 에너지 성능 강화 목표의 달성 가능성을 도식화하면 다음 표와 같음

주거용 건축물의 용적률 · 건폐율 급간별 에너지 성능 강화 목표의 달성 가능성

용적률 급간	건폐율 급간									
	0.0~0.1	0.1~0.2	0.2~0.3	0.3~0.4	0.4~0.5	0.5~0.6	0.6~0.7	0.7~0.8	0.8~0.9	0.9~1.0
0.0~0.5										
0.5~1.0										
1.0~1.2										제로에너지 가능 (2025년 목표)
1.2~1.5										
1.5~2.0										
2.0~2.5										60% 이상 절감 가능 (2015년 목표)
2.5~3.0										
3.0~4.0										
4.0~5.0										30% 이상 절감 가능 (2012년 목표)
5.0~6.0										
6.0~8.0										
8.0~	달성 불가능									

비주거용 건축물의 용적률 · 건폐율 급간별 에너지 성능 강화 목표의 달성 가능성

용적률 급간	건폐율 급간									
	0.0~0.1	0.1~0.2	0.2~0.3	0.3~0.4	0.4~0.5	0.5~0.6	0.6~0.7	0.7~0.8	0.8~0.9	0.9~1.0
0.0~0.5										
0.5~1.0										
1.0~1.2										제로에너지 가능 (2025년 목표)
1.2~1.5										
1.5~2.0										60% 이상 절감 가능 (2020년 목표)
2.0~2.5										
2.5~3.0										
3.0~4.0										30% 이상 절감 가능 (2017년 목표)
4.0~5.0										
5.0~6.0										
6.0~8.0										15% 이상 절감 가능 (2012년 목표)
8.0~										

- 개별 건물 단위의 에너지 성능개선 및 신재생에너지 도입만으로는 제1종 전용주거 지역을 제외한 모든 용도지역에서 2025년을 목표로 하고 있는 제로에너지의 달성이 현실적으로 불가능함
  - 이는 에너지 기술이나 신재생에너지 설비의 경제성을 전혀 고려치 않고 건물 형태(규제 수준)에 따른 냉난방 및 기저 에너지 분담률과 태양광 발전 가능량 산정 결과, 그리고 에너지 유형별 최대 감축률 가정치를 바탕으로 산정한 값이므로, 향후 녹색건축 기술이 발전된다 하더라도 규제 수준이 변하지 않는 한 크게 달라지지 않는 값임
- 따라서 모든 건축물에 대한 일괄적 규제는 바람직하지 않으며, 건축물 유형에 따른 차등 규제를 마련할 필요가 있음
  - 이에 3장에서는 지금까지의 분석 결과를 바탕으로 신축건축물 에너지 성능 규제 목표 개선(안)과 적용 효과를 제시함

### 03 용도지역제도를 고려한 신축건축물 에너지 성능 규제 개선(안)

#### 용도지역별 신축건축물 에너지 성능 규제 개선(안)

용도지역별 표준 건축물의 용적률 및 건폐율 급간 가정(주거용, 비주거용 동일)

건폐율 급간	용적률 급간											
	0.0 ~0.5	0.5 ~1.0	1.0 ~1.2	1.2 ~1.5	1.5 ~2.0	2.0 ~2.5	2.5 ~3.0	3.0 ~4.0	4.0 ~5.0	5.0 ~6.0	6.0 ~8.0	8.0~
0.2~0.3												
0.3~0.4		1종 전용 주거				3종 일반 주거						
0.4~0.5			1종일반주거		2종 일반 주거	준주거	일반상업					
0.5~0.6												
0.6~0.7												

용도지역별 신축건축물의 에너지 성능 규제 목표 개선(안) 도출 과정

건물 용도	용도지역	용도지역규제		평균 소비량 (kgOE/m <sup>2</sup> )	전형적 건축물 가정		전형적 건축물	
		허용 용적률(%)	허용 건폐율(%)		용적률 급간(%)	건폐율 급간(%)	에너지 감축률(%)	에너지 소비 허용량(kgOE/m <sup>2</sup> )
주거용 건축물	1종전용주거	100	50	20.11	50~100	30~50	97~107	-2.33~0.89
	1종일반주거	150	60	25.44	100~150	40~60	84~97	0.96~4.95
	2종일반주거	200	60	27.43	150~200	40~60	77~81	5.86~6.87
	3종일반주거	250	50	26.77	200~250	30~50	67~71	8.15~8.80
	준주거	250	60	26.13	200~250	40~60	71~75	7.51~8.80
	일반상업	800	60	22.14	250~800	40~60	45~71	8.60~9.40
비주거용 건축물	1종전용주거	100	50	26.81	50~100	30~50	91~105	-1.36~2.22
	1종일반주거	150	60	33.43	100~150	40~60	74~93	1.84~6.41
	2종일반주거	200	60	31.73	150~200	40~60	65~71	7.27~8.65
	3종일반주거	250	50	33.67	200~250	30~50	53~58	10.34~11.36
	준주거	250	60	28.66	200~250	40~60	58~63	9.33~10.34
	일반상업	800	60	35.91	250~	40~60	34~58	10.66~14.97

건물 용도별 · 용도지역별 신축건축물 성능 규제 개선(안) 종합

구분		기존 건축물의 에너지 소비 원단위(kgOE/m <sup>2</sup> /year)		에너지 감축목표(%)**		신축건축물의 에너지 소비 허용량(kgOE/m <sup>2</sup> /year)	
		주거용	비주거용	주거용	비주거용	주거용	비주거용
기존 규제 목표	2012년	비교 기준 없음		30	15	기준 없음	
	2015년			60	30		
	2020년			-	60		
	2025년			제로에너지	제로에너지		
개선안	1종전용주거지역	20.11	26.81	100	100	0.00	0.00
	1종일반주거지역	25.44	33.43	90	85	2.54	5.01
	2종일반주거지역	27.43	31.73	80	70	5.49	9.52
	3종일반주거지역	26.77	33.67	70	55	8.03	15.15
	준주거지역	26.13	28.66	75	60	6.53	11.46
	일반상업지역	22.14	35.91	60	50	8.86	17.96

\*2012년 1월 1일 이전 준공 건축물의 평균값을 의미하며, 본 분석에서 표준건축물의 역할을 함

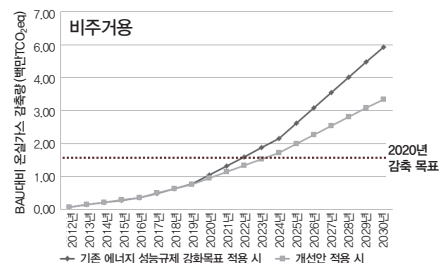
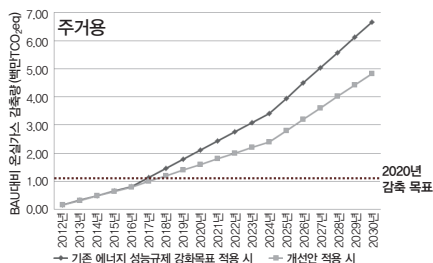
\*\*에너지 감축목표는 신재생 에너지 생산을 통한 에너지 소비 대체율을 포함한 값을 의미함

자료(기존 규제목표): 국토교통부(2013); 대한민국정부(2014); 산업통상자원부(2014)

- 주거용 및 비주거용 신축건축물에 대한 에너지 성능 규제 목표 개선(안) 도출과정과 최종 결과를 나타내면 위의 표와 같음
  - 기본 가정: 용도지역 외의 용도지구 및 구역은 지정되지 않은 것으로 가정함(즉, 용적률 및 건폐율의 최대 허용 기준은 반드시 준수). 건축행위 시 허용 범위 내에서 용적률을 극대화하려는 기제가 작용할 것이므로, 용적률의 범위는 각 용도지역의 최대 허용 수준까지 포함하는 것으로 가정. 건폐율의 범위는 최대 허용 수준이 포함되는 급간과 그 이전 급간으로 가정. 에너지 감축률 목표는 2011년 12월 31일 이전 준공 건축물이 2012년 한 해 동안 평균적으로 소비한 에너지를 기준 값으로 함
- 에너지 감축목표를 주거용 건축물의 경우 용도지역에 따라 60%에서 100% 사이로, 비주거용의 경우는 50%에서 100% 사이로 차등 적용할 것을 제안함
  - 이 값은 특별한 목표 시점을 갖지 않으며, 시점에 상관없이 이론적으로 감축 가능한 최종적인 감축률을 의미함. 따라서 이 값은 정부의 2025년 목표 감축률인 제로에너지와 비교해서 보는 것이 바람직함
- 또한, 용도지역별 차등 목표 달성을 위한 에너지 소비 허용량을 별도로 제시함
  - 주거용의 경우  $0\text{kgOE}/\text{m}^2/\text{year}$ 에서  $9\text{kgOE}/\text{m}^2/\text{year}$ , 비주거용의 경우  $0\text{kgOE}/\text{m}^2/\text{year}$ 에서  $18\text{kgOE}/\text{m}^2/\text{year}$  정도로 나타남

### 용도지역별 신축건축물 에너지 성능 규제 개선(안)의 온실가스 감축효과

- 신축건축물 에너지 성능 규제 개선(안)의 효과 검증을 위해 2030년까지의 온실가스 감축효과를 시뮬레이션 분석함
  - 용도지역별 단위 면적당 온실가스 배출량: 에너지 소비량 자료를 활용해 직접 산정
  - 향후 신축 허가 연면적 가정: 최근 7년 평균값을 적용
  - 연차별 개선 목표 가정: 2025년을 최종 시점으로 하여 단계적으로 증가
  - 서울시의 온실가스 감축목표: 제1차 녹색건축물 기본계획의 감축목표 할당량 적용



신축건축물 에너지 성능 규제 개선(안)의 온실가스 감축효과 시뮬레이션 결과

- 분석 결과, 주거용과 비주거용 모두 기존 계획에 비해 온실가스 감축량이 감소함
- 주거용의 경우, 2020년 온실가스 감축목표 달성 가능
  - 기존 계획 대비 개선(안) 적용 시 2017년 이후부터 온실가스 감축량이 점차 감소하는 것으로 나타나지만 2020년 온실가스 감축목표의 달성은 가능한 것으로 나타남
  - 따라서 주거용의 경우, 실현 불가능한 목표를 제시하며 무리한 규제를 가하는 것보다는 본고에서 제시한 것 보다 현실적인 목표로 수정하는 것이 바람직함
- 비주거용의 경우, 2020년 온실가스 감축목표 달성 불가능
  - 기존 목표와 개선 목표 적용 시 모두 2020년 온실가스 감축목표의 달성은 불가능함
  - 시뮬레이션 결과에 따르면, 2020년 온실가스 감축목표의 달성은 기존 목표를 유지할 경우 2024년경, 개선 목표를 적용할 경우 2026년경에나 가능함
  - 이는 최근 감소 추세를 보이는 비주거용 신축허가 추이에 비해 과도한 감축목표가 비주거 부문에 할당되었다는 사실을 의미. 결과적으로 최근의 신축 허가 추이를 고려해 비주거용 신축건물 부문에 할당된 감축목표를 낮추어 수정하는 것이 바람직함
- 주거용과 비주거용을 종합할 경우, 2020년 온실가스 감축목표의 96% 달성 가능

## ●● 04 결론 및 시사점

### 용도지역제도를 고려한 신축건축물 에너지 성능 차등 규제 도입

- 2025년을 목표로 하고 있는 정부의 신축건축물 제로에너지화 계획은 현실과 큰 괴리를 보이고 있으며, 특히 용도지역과 그에 따른 규제 수준에 따라 목표 달성의 난이도 또한 크게 달라짐
- 따라서 정부의 제로에너지 의무화 목표는 건물 유형, 입지, 지역 특성, 토지 가치 등을 고려치 않아 토지이용의 효율성을 저해하는 일괄적 규제이자, 특정 용도지역에서는 이론적으로 달성이 불가능한 과잉규제라 할 수 있음
- 그에 반해 본고에서 제시한 개선(안)은 건물 용도별 · 규제 수준별 이론적 최대 에너지 감축률에 대한 실증분석을 바탕으로 도출한 것으로 기존 규제 계획에 비해 합리적이며 실현 가능성이 높은 규제가 될 수 있음
  - 이 개선(안)을 적용한다면 서울시에 할당된 온실가스 감축목표의 96% 이상을 달성할 수 있는 것으로 나타나, 온실가스 감축목표에도 효율적으로 대응 가능함



- 개선(안)을 바탕으로 건물 용도별 · 용도지역별 에너지 성능 차등 규제를 도입하는 것이 바람직함
  - 시뮬레이션 분석 결과를 바탕으로, 주거용과 비주거용 건물 부문에 할당된 온실가스 감축목표를 현실적으로 재조정할 필요가 있음

### 건물 단위 관리에서, 토지 단위 관리로

- 본고는 개별 건물 단위의 성능 개선과 신재생에너지 도입만으로는 대부분의 용도지역에서 제로에너지 달성이 난망하다는 사실을 실증적으로 입증함
- 이는 건축물이 입지한 대지(on-site)에서의 노력만으로는 제로에너지 건축이나 온실가스 감축목표 달성에 한계가 있으므로, 신재생에너지 생산과 미이용 에너지의 공유 및 거래와 같은 대지 외부(off-site)에서의 노력이 필요하다는 사실을 의미
  - 따라서 신재생에너지 생산설비 등 에너지의 면적(面的) 활용 증대를 촉진하는 제도적 장치가 요구됨. 이를 위해, 일본의 저탄소 도시 만들기 가이드라인과 같이, ‘저탄소 녹색도시 조성을 위한 도시 · 군 계획 수립지침’과 ‘지구단위계획 수립지침’ 등에 신재생에너지 생산설비의 확충과 에너지의 면적 활용에 대한 권고 규정을 포함하여 도시 계획 및 지구단위계획 수립 시 이를 따르도록 유도할 필요가 있음. 또한 밴쿠버 시와 같이 용도지역 변경 시 신재생에너지 생산시설의 도입을 의무화하거나, 지구단위계획 수립 등으로 용적률 상승 시 그로 인해 증가한 에너지 소비량에 해당하는 만큼 신재생에너지 생산을 의무화할 수 있음
- 따라서 건물부문의 에너지 소비량이나 온실가스 배출량 관리 정책은 장기적으로 건물에 대한 규제(개별 성능에 대한 규제)에서 토지이용에 대한 규제(집단 성능에 대한 규제)로 전환될 필요가 있음
  - 이러한 접근은 광역적 지역 단위의 총량 규제나 일부 사업체에 대한 개별 규제에 머물러서는 안 되며, 모든 토지에 대해 필지단위로 적용되는 일반적 규제의 형태가 되는 것이 바람직함

김승남 부연구위원 (044-417-9605, snkim@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서





# 다양한 주거 수요를 고려한 행정중심복합도시 단독주택지 조성 방안

서수정 선임연구위원, 임유경 부연구위원, 임강륜 연구원

**주제어** 단독주택, 지구단위계획, 건축코디네이터, 주거지경관관리기준

## 요약

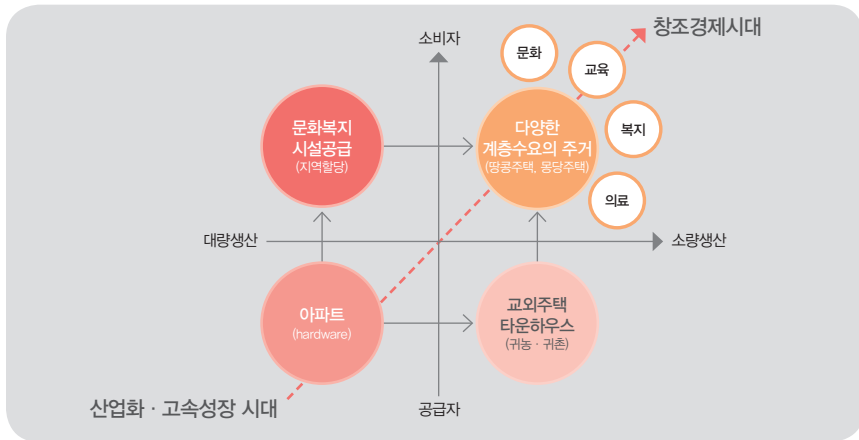
- 최근 탈(脫)아파트를 희망하는 거주자를 중심으로 개성적인 삶을 추구하면서도 다양한 공동체 문화를 선호하는 새로운 주거 수요계층이 등장하여 신도시 단독주택지에 대한 관심이 고조됨
- 그러나 신도시 단독주택지는 다양한 주거 수요에 대응하지 못하는 획일적인 규모의 획지공급, 불합리한 지구단위계획기준, 공공공간 조성의 한계 등이 나타남
- 따라서 본 연구에서는 최근 조성된 행정중심복합도시의 단독주택지를 대상으로 단독주택 수요의 특성을 파악하고 이에 대응하는 택지조성방식과 지구단위계획기준 개선안을 제시함

## 정책제안

- 다양한 규모의 단독주택 수요계층에 대응하여 330㎡(100평) 내외의 획일적인 단독주택 획지규모를 다양한 규모로 분할하고, 1필지 1가구 기준을 1필지 2가구 허용으로 수정하며, 담장설치를 허용하도록 지구단위계획의 개선 필요
- 블록 단위의 조화로운 단독주택지 경관 형성을 위해 택지공급주체는 3차원 마스터플랜을 수립하고, 필지단위 계획조정을 위해 건축코디네이터를 위촉, 건축협정제도를 활용하여 주거지경관관리기준(urban code)을 작성하고 운영할 필요
- 또한 건축허가 이전에 주거지경관관리기준의 준수 여부 확인을 위한 사전협의제도와 단독주택 수요자를 위한 소규모 주택건설업 제도 도입 필요

## 탈 아파트 수요 증가와 주거 다양성에 대한 요구 증대

- 최근 아파트 중심의 주거문화에 대한 비판이 고조되면서 자신만의 개성을 살리면서도 공동체를 형성하고자 하는 새로운 주거계층이 등장함
  - 탈 아파트를 희망하는 실수요자를 중심으로 새로운 주거 선택의 기회를 단독주택지에서 모색하려는 움직임이 나타나기 시작함
  - 특히 1~2인 가구가 증가하고 베이비부머 시대가 은퇴하면서 중·대형 주택보다 소형주택 수요가 증가하여 아파트가격으로 교환할 수 있는 땅콩주택과 같은 중·소형 주택에 대한 수요 확산
  - 단독주택 수요 증가는 교통여건과 생활인프라가 갖추어진 신도시 단독주택지에 대한 관심이 높아지면서 동탄, 판교 신도시를 중심으로 신흥 주거계층을 형성하는 계기 마련



사회경제적 변화에 따른 주거수요층의 변화 양상

## 획일적인 규모의 택지공급 중심으로 조성되는 신도시 단독주택지는 다양한 유형의 단독주택 주거수요에 대응하는 데 한계

- 최근 조성되는 신도시 내 단독주택지는 필지가 획일적인 규모로 공급될 뿐 아니라 택지공급 중심으로 조성함으로써 주민들을 위한 공공공간이 부족한 상황
- 또한 택지개발계획 수립과정에 작성된 담장설치 불허, 건축물 형태, 규모와 용적률, 층수 등의 지구단위계획 규제는 다양한 주거 수요에 대응하는 공간 배치를 어렵게 함

- 한편 단독주택 수요자들은 믿고 맡길만한 시공사를 선정하는 어려움과 입주 후 주택 유지·관리의 불편함 등으로 인해 단독주택에 대한 선택을 주저하는 경향이 나타남

### 다양한 주거수요에 대응하는 단독주택지 조성 방안 모색 필요

- 따라서 다양한 주거 수요와 함께 증가하고 있는 단독주택 수요에 대응하여 획일적이고 경직된 지구단위계획기준의 개선과 함께 다양한 규모로 조성되는 체계적이고 계획적인 단독주택지 조성방안을 모색할 필요
  - 특히 다양한 주거 수요에 대응하여 현재 음성적으로 건설되고 있는 땅콩주택, 공유주택, 타운형 연립주택 등 새로운 주거유형이 정상적인 주택공급체계에서 건설, 공급될 수 있도록 주택생산체계를 개선할 필요

### 행정중심복합도시 단독주택지를 대상으로 대안 모색

- 1기 신도시 단독주택지 이후 점포병용 주택지로 조성되는 단독주택지의 한계를 극복하기 위해 판교신도시를 비롯한 2기 신도시 건설 이후부터는 양호한 단독주택지 조성을 위한 계획적 조치를 시도하고 있으나 여전히 다양한 수요에 대응하는 데 한계가 있음
- 따라서 현재 택지개발계획이 완료되었으나 단독주택지 공급이 아직 본격적으로 진행되지 않은 행정중심복합도시를 대상으로 단독주택지 조성 대안을 모색하고자 함
  - 실수요자를 대상으로 요구 사항을 심층적으로 파악하고 공급자의 공급 여건을 종합적으로 분석하여 현실적인 대안을 제시하고자 함

## 02 행정중심복합도시 단독주택지 수요 특성

### 단독주택 수요 특성 조사 개요

- 조사 방법은 크게 소집단 집중면담조사(FGI, Focus Group Interview)와 설문조사로 진행
  - 행정중심복합도시 잠재 수요자를 크게 세종시의 잠재적 수요자 그룹과 현재 단독주택 거주자 그룹으로 구분, 선정하여 집중면담조사를 시행함
  - 설문조사는 일반인(행정중심복합도시 인근거주자), 원주민조합(일반), 원주민 조합(특별: 단독주택설계공모를 통하여 설계안을 토지와 함께 수용), 이전기관 공무원을 대상으로 그룹별 표본을 설정한 후 진행하였음

## 단독주택 선호도가 높게 나타나며, 외부공간 활용 가능성을 주요 이유로 꼽음

- 세종시 잠재 수요자 407명을 대상으로 수행한 설문조사 결과, 응답자의 64.2%가 단독주택에 거주하기를 희망하는 것으로 나타났음
- 단독주택 선호 이유는 ‘마당 등 외부공간을 활용할 수 있어서’라는 응답이 가장 높게 나타났으며(61.1%), ‘독립된 생활이 보장되며 프라이버시를 지킬 수 있어서’(17.4%), ‘외관 등 개성 있는 건축이 가능해서(12.5%)’가 그 뒤를 이음

## 희망하는 단독주택 규모와 가격이 다양하게 나타남

- 응답자들이 희망하는 주택 규모는 개인 형편과 경제적 여건에 따라 다양한 범주로 산포하는 경향을 보임
  - 적정 대지 면적이 330㎡(약 100평)라고 응답한 비율이 46.4%로 가장 높게 나타났으나, 260㎡(약 80평)이 적정하다고 응답한 비율 23.7%, 165㎡(약 50평)를 선호하는 비율이 14.1%로 나타나는 등 소규모 필지를 선호하는 비율도 높게 나타남
- 적정 주택 가격은 전반적으로 3~5억 원 구간에 집중되나, 응답자 연령대와 응답자 집단의 성격에 따라 차이를 보임
  - 30~40대의 젊은 층은 3~4억 원 수준을, 50대 이상은 5~6억 원 수준을 희망하였음. 응답집단별로는 특별조합원 4~6억 원, 일반인 및 일반조합원 3~4억 원, 공무원 집단은 2~3억 원대를 적정한 주택 가격으로 판단하고 있음

## 조화로운 디자인 선호

- 응답자 대부분은 단독주택지의 통합적인 디자인에 대해 긍정적으로 생각하며, 전체적으로 디자인을 관리한다면 단지의 경제적 가치가 올라갈 것으로 기대하고 있음
  - 단독주택의 부가가치를 높여주는 방식으로 디자인코드를 개발해야 하며 개인에게 적정 수준의 자율성을 부여하는 디자인코드의 경우, 수용 가능성이 높을 것으로 기대됨
  - 그러나 세부사항에 대한 디자인코드를 정하기보다 큰 범위의 디자인을 일관성 있게 제어하고 개별 건축주에게 자율권을 주는 방식이 바람직하다고 생각됨

## 책임 있는 건설·시공업체에게 일괄 위탁을 희망하면서도 개별적인 요구를 반영하기를 기대

- 수요자들은 단독주택 건축 과정 중 설계·시공을 개인적으로 감당하기 어려워하며 설계와 시공을 책임 있게 하는 조직에게 일괄 위탁하기를 희망함

- 그러나 주택을 사전에 건축하여 공급하는 방식은 선호하지 않으며, 개별적인 요구를 반영하기 위해 설계과정에 직접 참여하고자 하는 의지가 강하게 나타남
- 응답자들은 건설, 시공업체가 개별적인 주택에 대한 선호와 요구를 수용할 수 있기를 바라면서, 이를 실현해주는 중간 에이전트의 역할을 기대

## 03 행정중심복합도시 수요대응형 단독주택용지 조성 시뮬레이션

### 시뮬레이션 개요

- 단독주택 수요 조사 결과를 바탕으로 기존 택지개발계획 수립 단계의 획일적인 획지계획과 주거지 경관관리 문제를 개선하기 위해 단독주택지 공급체계 및 주거지 경관관리 방안을 제안
  - 단독주택의 다양한 수요에 대응하기 위해 획지계획과 규모를 검토하고 경관 형성을 위한 주거지경관관리기준(urban code) 적용의 실효성을 검증하기 위해 행정중심복합도시 단독주택용지를 대상으로 시뮬레이션 수행
- 단독주택용지 중 특화설계단지로 지정되어 있는 1-1 생활권의 획지형 단독주택용지 D5와 블록형 단독주택용지로 지정되어 있는 B4, B5를 대상으로 시뮬레이션
  - D5는 현재 구획되어 있는 획지 활용성 검증, B4-5는 적정 획지 규모 검토와 주거지의 계획적 관리수단으로서 주거지경관관리기준(urban code) 수립 범위에 대한 검증을 위해 시뮬레이션 대상지로 선정하였음

행정중심복합도시 1-1생활권에 적용되는 현행 법규

구분		법규 내용
행정중심복합도시 지구단위계획 시행지침	필지규모	330~400㎡
	지구단위계획	단독주택(다중주택, 다가구주택 제외), 지하층 주거용도 불허
	시행지침	건폐율 40%, 용적률 80% 최고층수 3층
	건축물 배치	인접경계선으로부터 건축한계선 1미터 이격
	주차대수	필지당 2대
행정중심복합도시 건축고시	주차대수	주차장 필지당 1대 (연면적 150㎡ 초과 ~ 250㎡ 이하일 경우 주차 2대 이상)
세종시 주차장 설치 및 관리조례 제 29조	일조 확보를 위한 건축물 높이제한	건축물의 각부분은 정남방향으로 높이 9미터 이하는 인접대지경계선으로부터 1.5미터 이상, 높이 9미터를 초과하는 부분은 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상을 띄어야 함

※출처: 행정중심복합도시건설청(2013) "행정중심복합도시 지구단위계획 지침", 행정중심복합도시건설청

## 획지계획과 적정개발규모 검토

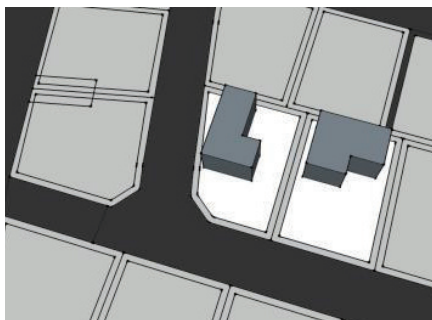
- (기존 필지 단위 단독주택용지 배치 계획) 현행 지구단위계획이 적용되는 기존 획지에서 최대 건축가능 면적은 평균 약 330㎡(100평) 정도이며, 건축 시 사업비는 순수 토지비와 건축비만으로도 7억 원 이상 소요될 것으로 추정
  - 경제적으로 부담이 가능한 단독주택을 원하는 수요자의 요구에 대응하는 데 한계가 있음
- (분필 및 듀플렉스 이상을 적용한 배치 계획) 현재 행정중심복합도시시는 1필지 1가구로 지구단위계획에서 제한을 두고 있음. 한 개 필지를 분할하여 2~3가구가 입지하도록 계획을 변경하면 다양한 수요에 대응할 수 있으나 현행 건축한계선을 적용할 경우 토지 이용의 효율이 떨어짐
  - 초기 계획에서부터 획지 규모를 줄여 수요 특성을 반영한 계획을 수립할 필요가 있음



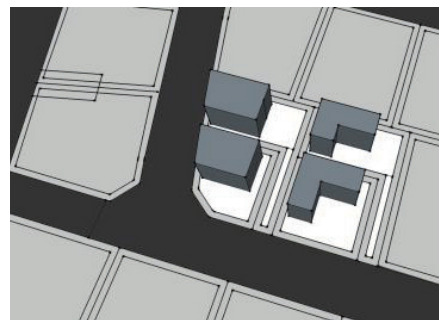
최대 건축가능 면적일 경우 블록 배치도



분필, 듀플렉스 계획 시 블록 배치도



기존 획지 건축 가능구역



획지 분할시 건축 가능구역

분필, 듀플렉스 계획 시 획지별 활용성 분석

구분	대지면적		세대 당 주택면적(최대)	토지비(원)	건축비(원)	세대 당 총 사업비(원)
1	2세대	367.36㎡ (111.13평)	146.66㎡(44.36평)	166,688,850	221,800,000	388,488,850
			146.66㎡(44.36평)	166,688,850	221,800,000	388,488,850
2	2세대	360.75㎡ (109.13평)	144.30㎡(43.65평)	163,689,576	218,250,000	381,939,576
			144.30㎡(43.65평)	163,689,576	218,250,000	381,939,576
3	3세대	348.00㎡ (105.27평)	92.80㎡(28.07평)	105,269,526	140,350,000	245,619,526
			92.80㎡(28.07평)	105,269,526	140,350,000	245,619,526
			92.80㎡(28.07평)	105,269,526	140,350,000	245,619,526
4	3세대	346.11㎡ (104.70평)	92.29㎡(27.91평)	104,697,804	139,550,000	244,247,804
			92.29㎡(27.91평)	104,697,804	139,550,000	244,247,804
			92.29㎡(27.91평)	104,697,804	139,550,000	244,247,804
5	분필 a	144.81㎡(43.80평)	115.85㎡(35.04평)	131,414,484	175,219,312	306,633,795
	분필 b	195.59㎡(59.17평)	156.47㎡(47.33평)	177,497,126	236,662,835	414,159,961
6	분필 c	166.73㎡(50.44평)	133.38㎡(40.35평)	151,306,794	201,742,392	353,049,186
	분필 d	184.42㎡(55.79평)	147.54㎡(44.63평)	167,360,397	223,147,196	390,507,593

- (블록형 단독주택용지 획지 대안 계획) 획지 규모를 다양하게 계획하여 분산 배치하는 방안을 검토. 주택 면적 25평부터 건축이 가능하도록 필지 규모를 세분화하거나 한 필지 내에 듀플렉스 또는 트리플렉스타입의 단독주택 건축 가능성을 검토함
  - 필지 규모를 세분화할 경우 필지 당 소요금액이 3~6억 원 정도로 감소할 것으로 추정

블록형 단독주택용지 필지 규모의 세분화 계획

구분		현행기준	대안
대지면적	B4	13,593㎡	좌 동일
	B5	19,587㎡	좌 동일
세대수	B4	39호	48호
	B5	56호	68호
필지당 평균면적	B4	348㎡(105.27평)	195㎡(58.99평)
	B5	350㎡(105.87평)	195㎡(58.99평)

대안 개발규모 검토

구분	대지면적	가능 건축면적	가능 연면적	토지비(천 원) 평당 300만 원 적용	건축비(천 원) 평당 500만 원 적용	전체 소요금액 (천 원)	주차 대수
1	134.60㎡ (40.72평)	53.84㎡ (16.29평)	107.68㎡ (32.57평)	122,160	162,850	285,010	1대
2	167.10㎡ (50.55평)	66.84㎡ (20.22평)	133.68㎡ (40.44평)	151,650	202,200	353,850	1대
3	187.40㎡ (56.69평)	74.96㎡ (22.68평)	149.92㎡ (45.35평)	170,070	226,750	396,820	1대
4	198.70㎡ (60.11평)	79.48㎡ (24.04평)	158.96㎡ (48.09평)	180,330	240,450	420,780	2대

구분	대지면적	가능 건축면적	가능 연면적	토지비(천 원) 평당 300만 원 적용	건축비(천 원) 평당 500만 원 적용	전체 소요금액 (천 원)	주차 대수
5	212.60㎡ (64.31평)	85.04㎡ (25.72평)	170.08㎡ (51.45평)	192,930	257,250	450,180	2대
6	231.40㎡ (70.00평)	92.56㎡ (28.00평)	185.12㎡ (56.00평)	210,000	280,000	490,000	2대
7	256.30㎡ (77.53평)	102.52㎡ (31.01평)	205.04㎡ (62.02평)	232,590	310,100	542,690	2대
8	275.20㎡ (83.25평)	110.08㎡ (33.30평)	220.16㎡ (66.60평)	249,750	333,000	582,750	2대

## 경관 형성을 위한 주거지경관관리기준(urban code) 적용

- (현행 지구단위계획 개선안 제안) 현재 택지개발지구의 단독주택용지 계획은 지구 단위계획에 의존하는 규제적 관리가 이루어지고 있으며, 체계적인 경관 관리 효과를 기대하기 어려움. 이에 행정중심복합도시 지구단위계획 변경안을 아래와 같이 제시함

### 현행 지구단위계획 내 건축물 형태규제 제안

기존 세종시 지구단위계획의 관련 내용	제안사항
- 대지안의 공지기준(1m)을 지정하고 이곳에 텃밭을 설치하도록 권장	- 대지안의 공지기준과 관련한 세 가지 제안 ① 대지안의 공지기준은 땅콩주택 등의 건축을 위한 대지에서는 적용을 유보하고 이곳에 개방형 담장설치를 유도 ② 대지안의 공지기준을 주도로 측에만 적용하고 여기에서 생겨나는 공간에는 벤치나 낮은 화단 설치 ③ 기존의 대지안 공지기준을 유지하면서 대지경계선에 수목형 담장을 설치할 수 있도록 권장
- 경사지붕을 조성하는 경우 수평투영면적의 50% 이상에 해당하는 범위에 물매는 10분의 4 이상으로 할 것을 권장	- 경사지붕의 물매는 주택의 전체적인 형태와 지붕의 크기, 구조 공법을 고려하여 정해져야 하므로 적용 범위와 물매를 수치적으로 특정하지 않음(다만 구역별 형태 코드를 특화 하는 경우 지정 가능함)
- 담장과 대문의 높이는 0.8m 이하로 권장	- 집 주변 0.8m의 경계부 설치의 공간적인 개방성은 향상시켜주지만 보안에 문제가 생길 수 있으므로 이에 대한 보완책으로 수목을 이종으로 설치하거나 구조물 0.8m 위에 수목을 심는 방법으로 일정한 차폐효과를 주는 동시에 수목은 나무 사이가 뻗뻗한 수종을 식재하도록 유도(담장과 수목으로 특화 가능)

- (주거지경관관리기준 적용 개념 및 방향) 양호한 단독주택지 조성을 위해서 가로변 식재 및 공공시설 설치에 대해 주거지경관관리기준(urban code)을 작성하여 경관 관리 수단으로 적용할 수 있음. 시뮬레이션에서는 공용공간과 녹지공간을 활용, 가로 경관을 형성하여 소단위별로 특징적인 클러스터를 조성하고자 함
  - 단독주택용지 진입도로를 주요 공용공간으로 조성하여 커뮤니티 향상에 기여하도록 하였으며 가로를 따라 녹지띠와 소규모 녹지공간을 조성하여 다양한 행위가 일어날 수 있도록 함





블록 내 urban code 적용 계획안

- (주거지경관관리기준 적용 시뮬레이션) 보행도로 주변에 여유공간을 두고 식재를 통해 주거지 경관 형성을 유도. 획지계획에서 발생한 소규모 공간에 어울림마당, 어린이놀이터, 마을마당을 조성하여 커뮤니티 활성화에 기여할 수 있으며, 물 정원과 같은 테마공간을 두어 주거환경을 쾌적하게 하고 경관에 통일성을 부여하고자 함



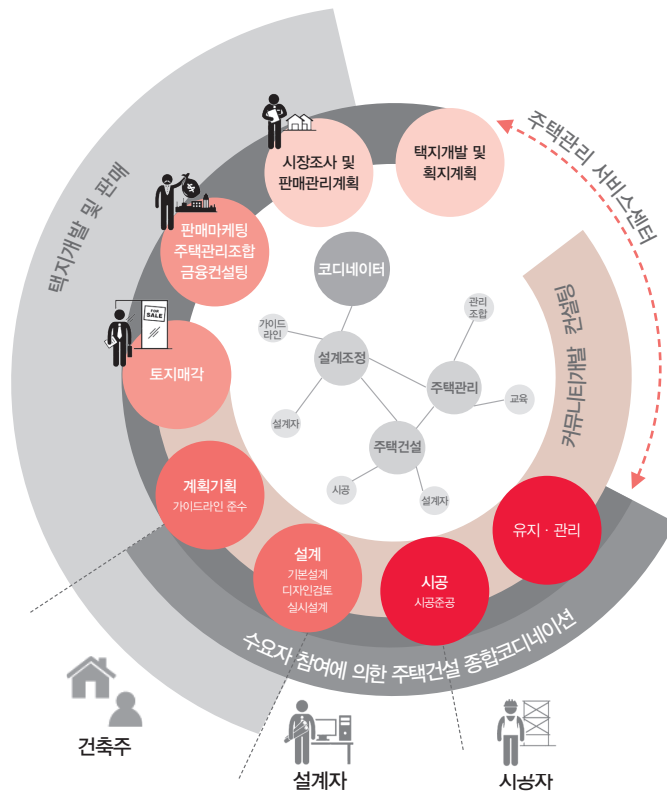
urban code 적용 단지 내부 이미지

## ●● 04 수요대응형 단독주택용지 조성 방안

### ‘획지계획 - 설계 · 시공 - 유지 · 관리’ 과정을 고려한 공급체계 정착

- 택지개발계획 수립 단계부터 수요자를 고려한 주택건설 종합 코디네이션이 이루어 질 수 있도록 공급체계 개선 필요

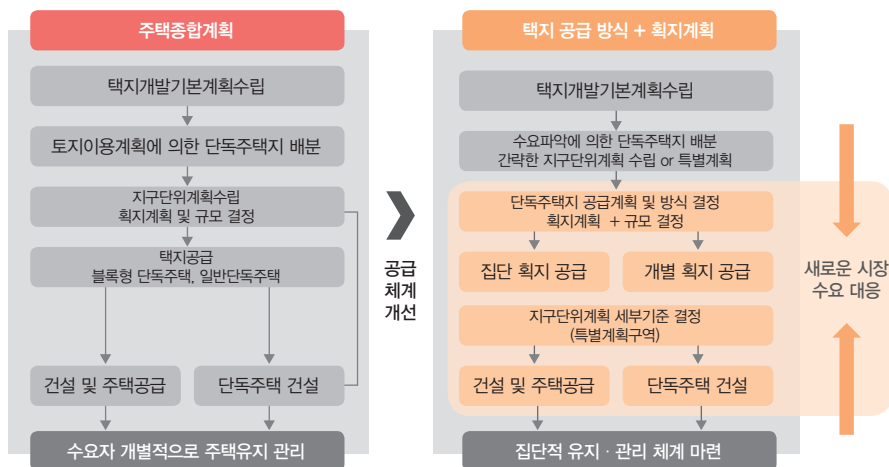
- 택지공급주체, 개발주체, 건설 및 설계 주체가 단독주택지 공급 과정에 개입할 수 있는 방안 제안
- 거주자의 안정적인 주거환경 조성을 위해 주택의 유지·관리까지 고려하여 공급체계를 마련할 필요



단독주택지 조성 과정을 고려한 단독주택지 공급체계 개선방안

### 다양한 주거 수요를 고려하여 획지계획과 택지공급방식 다양화

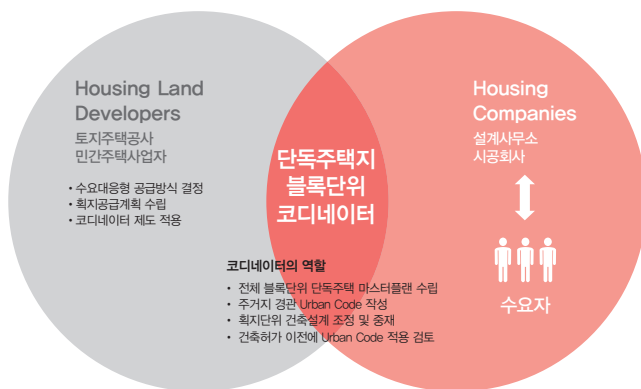
- 거주자들의 다양한 생활양식과 요구에 부응하는 주거형식을 단독주택지에도 적용할 수 있도록 ‘택지공급방식-획지계획’이 병행될 수 있는 택지공급계획을 수립
  - 획일적인 획지계획과 택지공급방식은 최근 다양하게 변화하는 단독주택 수요를 반영하기 어렵다는 한계가 있음
- 전체 용도와 가구 규모 등에 한정하여 실시계획 수립 승인을 완료한 후, 택지공급단계에서 수요 특성을 고려하여 세부 획지 및 가구계획을 수립하는 방안을 모색할 필요



다양한 수요계층을 고려한 공급방식과 결합된 유연한 획지계획 적용

### 입체적 공간계획에 의한 경관 관리

- 단독주택용지의 계획적 조성을 위해서는 지구단위계획 수립 이전에 3차원적인 공간 계획을 전제로 한 마스터플랜을 수립해야 함
  - 공급자가 계획적으로 획지를 분할하고 경직된 지구단위계획에 의해 주거지 환경을 관리하는 것이 아니라 거주자들이 마을을 형성하는 주체로 참여하여 공유공간을 함께 계획
- 소비자와 택지공급주체 사이에서 중재 역할을 하면서 전체 주거환경을 고려한 계획을 수립할 수 있도록 건축코디네이터 제도를 도입할 필요가 있음
  - 건축 형태의 자율성을 보장하되, 주거지 경관 형성을 위한 계획적 관리 수단 필요



건축코디네이터 제도 도입을 통한 주거지 경관 관리

## 05 정책 제안

### 획지형 단독주택지 지구단위계획 기준 변경

- 단독주택지에 적용되는 필지별 가구수 제한, 획일적인 공급 규모, 용도 제한 등 경직된 지구단위계획은 다양한 주거 수요에 대응하는 데 한계가 있음
- 따라서 다양한 규모의 획지를 공급하기 위해 기존 획지를 분할하고 1필지에 입지하는 가구 수를 유연하게 적용하기 위해 행정중심복합도시 지구단위계획을 변경할 필요

### 건축코디네이터(건축전문가)가 참여하여 단독주택용지 계획 및 주거지경관관리 기준(urban code) 협정서를 마련하도록 유도

- 택지개발계획단계에서는 단독주택용지 가구별로 총 필지 수, 주택규모별 배분 기준, 근린생활시설 총 설치면적, 건폐율·용적률만 확정하여 공고하고 해당 토지의 예비수요자 모집
- 이후 건축코디네이터가 예비 수요자 요구를 반영하여 획지분할계획, 내부도로계획, 외부공간 등 주거지경관관리기준(urban code)을 수립하도록 할 필요

### 건축코디네이터가 수립한 주거지경관관리기준(urban code) 실효성 확보를 위한 사전협의제도 도입

- 이미 필지분할이 된 단독주택용지 중 아직 판매되지 않은 토지에 한정하여, 건축코디네이터 제도를 운영하여 단독주택지 경관기준을 마련한 경우에는 토지매매 및 건축허가 신청 이전에 건축코디네이터가 주거지경관관리기준(urban code)을 해석하고 조정하는 사전협의제도를 도입할 필요

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

임유경 부연구위원 (044-417-9615, yklm@auri.re.kr)

임강륜 연구원 (044-417-9689, krlim@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서



# 상업가로변 건축물 전면공간 옥외영업 수요를 고려한 제도 합리화 방안

임유경 부연구위원, 오성훈 연구위원, 임강륜 연구위원

**주제어** 일반주거지역, 상업가로, 전면공간, 도로 점용, 옥외영업

## 요약

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 일반주거지역에는 다양한 용도의 건축물이 입지하게 되며, 접근성이 높은 가로변에 상업건축물이 밀집하면서 일부 가로는 지구·도시 차원에서 매력적인 명소로 자리매김함
- 주거 건축물과 달리 상업가로변 건축물은 영업공간을 확대하고 진입로를 확보하며 광고 효과를 높이기 위해 전면공간을 적극적으로 활용하는 계획 특성이 있으나, 현행 법령에서는 대지 안의 공지, 대지 안의 조경, 공개 공지, 보도 또는 도로 일부를 상업적으로 이용하는 것을 제한함
- 상업 건축물 계획 시 요구되는 현실적인 문제에 대응하고 이용자의 편의를 도모하기 위해서 상업가로변 건축물 전면공간의 합리적 이용을 위한 제도 개선 필요

## 정책제안

- 상업가로변 건축물 전면공간의 옥외영업행위 관련 법령 개정 필요
  - 「건축법」제58조(대지 안의 공지)에 따라 조성되는 공지에 피난에 지장을 주지 않는 범위 내에서 국토부장관이 고시한 기준에 따라 옥외영업행위를 허용할 필요
  - 건축물 전면공간을 영업공간으로 활용하는 것을 지역 경제 활성화에 기여하는 행위로 인정하여 점용을 허가할 수 있도록 「도로법」제64조(공익사업을 위한 도로의 점용) 및 제66조(점용료의 징수)를 개정할 필요
  - 관광특구 외에도 허가권자가 옥외영업을 허용한 장소에서는 건축물 전면공간을 식음공간으로 활용할 수 있도록 「식품위생법」시행규칙의 특례 적용 범위를 확대할 필요
- 상업가로변 건축물 전면공간의 합리적 이용을 위한 규칙 제정 필요
  - 점용공간을 효율적으로 관리하고 시민의 안전과 편의를 확보하기 위해 점용허가 대상 가로의 조건, 허가 대상 시설의 위치, 안전 기준, 허가 공간의 관리, 이용료 징수 관련 사항을 포함한 규칙을 제정할 필요

### 일반주거지역 내 용도 혼재, 다양한 위계의 상업가로 형성

- 다양한 용도의 입지가 가능한 일반주거지역 내에서는 시장 논리에 따라 자연스럽게 용도가 혼재되고 일부 지역은 상업용도 건축물이 밀집하여 입지
  - 지하철역 역세권, 인근 대규모 시설 등의 외부적 요인 또는 주거지역을 서비스하는 근린생활시설 입지 등의 내부적 요인에 따라 상업화됨
- 그중 일부는 도시 또는 지구 차원에서 많은 사람들이 즐겨 찾는 매력적인 상업지역이 됨
  - 신사동 가로수길, 압구정동 로테오거리, 홍대앞 카페거리, 이태원 경리단길 등은 용도지역상 일반주거지역에 속하지만 상업거리가 형성되어 지역 명소로 자리매김함
  - 주거 비율이 상대적으로 높게 나타나는 지역에서도 블록 내부 집산가로에 근린생활시설이 밀집하면서 시장가로 또는 생활가로는 형성됨

### 건축물 용도별로 고유의 계획 특성을 보임

- 상업용도 건축물은 매매, 식음, 전시, 광고를 위한 공간, 특히 고객과 만나는 공간을 필요로 하기 때문에 고유의 계획적 특성이 있음
  - 상업용도 건축물의 전면공간은 소비자에게 시각적·공간적으로 노출되는 부분으로 상업 행위에 수반되는 필수적인 활동들이 일어나는 공간임
- 주거지역 내 상업건축물은 소로 또는 집산가로변의 소규모 필지에 입지하는 경우가 많아서 간선도로변 상업지역과는 다른, 고유의 계획적 특성을 보임

### 용도별 건축계획 및 공간이용 특성을 고려한 제도 변화 필요

- 용도지역상 일반주거지역임에도 상업기능이 정착된 지역에 대해서는 상업건축물 계획 시 요구되는 현실적인 문제에 대응하고 이용자의 편의를 도모할 수 있도록 상업가로변 건축물 전면공간의 합리적 이용을 위한 제도 개선 필요
  - 상업가로에서 일어나는 현상과 현행 제도와의 상충 문제를 개선하고 주거와 상업의 조화로운 공존 방식을 모색할 필요

## 02 주거지역 내 상업가로변 건축물의 계획 특성

### 조사 개요

- 선행 연구 결과를 바탕으로 일반주거지역의 상업화 요인을 문화적 성격, 업무지역 배후, 대학가 주변, 시장 네 가지로 구분하고 요인별 대표지역을 선정하여 상업가로변 건축물 공부조사와 현장조사를 실시하여 계획 특성을 분석함

상업화 요인별 조사 대상 지역과 대표 가로

상업화 요인	대상지	가로명	폭 (m)	연장 (m)	가로 주 용도	용도 지역	가구 구조(열)	향
문화	마포구 서교동, 합정동	서교합정(1) 잔다리로3안길	5	275	음식점 주거	제2종일반주거(7층)	2	-
		서교합정(2) 양화로6길	13	265	카페	제2종일반주거 제3종일반주거	3-4	동서
업무 지역 배후	강남구 논현동	논현(3) 강남대로114길	6	152	음식점	제2종일반주거	2-3	동서
		논현(4) 강남대로112길	8	226	음식점	제2종일반주거 제3종일반주거	2-3	동서
대학가 주변	성북구 동선동 [성신여대]	성신여대(1) 보문로34길	15	252	패션 카페	제2종일반주거(7층) 제2종일반주거 준주거	2-4	동서
		성신여대(2) 동소문로22길	8	156	음식점	제2종일반주거(7층)	3-4	남북
시장	마포구 망원동 [망원시장, 망원월드컵시장]	망원(1) 망원로7길	8	146	식재료	제2종일반주거(7층)	1-3	남북

### 빈번한 용도 변경 및 설계 변경

- 건축물대장 분석 결과, 조사 대상 상업가로에서는 주택·업무·주차장에서 근린생활시설로 용도가 변하는 비율이 높게 나타나며, 이는 설계 변경을 수반함
  - (용도 변경) 주택·업무·주차장에서 근린생활시설로 변화하는 경우 외에 근린생활시설 범주 내에서 세부 용도 변경 역시 빈번하게 일어남
  - (설계 변경) 용도 변경은 설계 변경을 수반함. 신사동 압구정로12길(가로수길)은 전체 건축물의 절반에 가까운 48%가 설계 변경되었으며, 단독주택지가 상업 용도로 변화하고 있는 서교·합정동의 잔다리로3안길에서도 건축물의 32%가 설계 변경되었음

## 저층부 영업면적 최대화 : 가로 접면 공간을 적극적으로 활용

- 상업가로변 점포에서는 홍보, 판매, 식음, 진입로, 주차 목적으로 가로에 면한 저층부 공간을 적극적으로 활용함
  - 대다수 건물에 어닝이 설치되어 있으며, 공공영역인 보도에도 입간판과 테이블이 설치되어 있음
  - 대지와 보도 사이의 전면공간에 데크를 설치하여 야외 영업을 하며, 측면공간에도 영업공간을 증축한 사례가 다수 있음
- 보도가 설치되어 있지 않은 이면도로에서도 전면공간 점용은 유사한 양상을 보임
  - 차가 통행하는 도로임에도 테이블과 의자를 설치하거나, 도로 위 주차공간을 점유하여 옥외 영업공간으로 활용



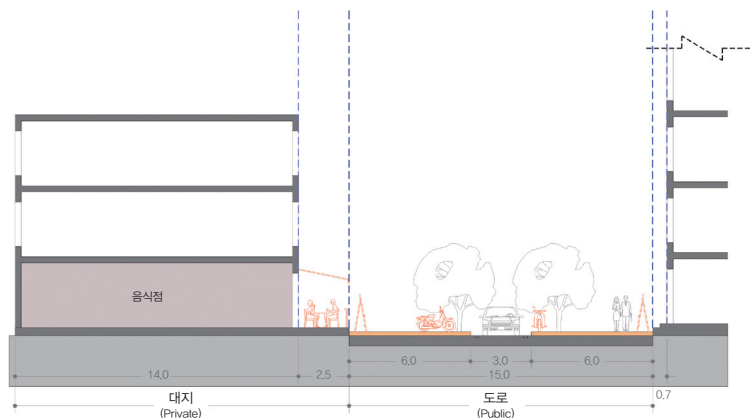
성신여대(1) 보문로34길

상업가로 저층부 공간의 상업적 점용 현황

## 공적 · 사적 공간의 통합적 이용

- 건축물 저층부 및 전면공간은 소유 주체에 따라 공공공간과 사적공간으로 구분되지만, 이용자들은 공간을 통합적으로 이용함
  - 점포주는 공공영역인 보도와 도로까지 영업공간을 확장하고, 이용자들은 공공 · 사적 공간의 경계를 넘나들면서 공간을 통합적으로 이용함





상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 통합적 이용 현황(동선동 - 성신여대)

### 가로특성 · 필지구조 · 주요 업종에 따른 차이

- 전면공간 점용 양상은 가로 특성과 필지구조, 업종에 따라 차이를 보임
  - 단독주택 또는 소규모 공동주택에서 근린생활시설로 용도가 변화하는 지역에서는 대지 안의 공지에 수평적 증축이 활발하게 이루어짐
  - 가로에 접하는 건축물은 입면이 가로를 향해 개방적이며, 보도나 도로를 적극적으로 활용하는 경향을 보임
  - 식료품이나 생활용품을 주로 판매하는 시장가로에서는 다른 지역에 비해 매대 설치 비율이 높게 나타남

## 03 상업가로 전면공간 관련 법제도 현황과 제도 개선 수요

### 법제도 현황

- (공간 소유 주체 · 용도에 따라 다양한 법률 적용) 상업가로를 형성하는 건축물 저층부 용도 대부분은 근린생활시설과 판매시설에 해당하여 건축행위를 규정하는 법령 외에 부설주차장 설치, 다중이용업 안전 관리, 옥외광고물 관리와 관련한 다양한 법령이 적용됨
  - 공간영역은 대지 안의 공지 · 조경, 공개 공지, 건축선 후퇴공간으로 구분됨. 사유영역은 대부분 「건축법」, 공공영역은 「도로법」의 적용을 받으므로 계획 · 관리 주체가 달라 통합적으로 계획 · 운영되기 어려움

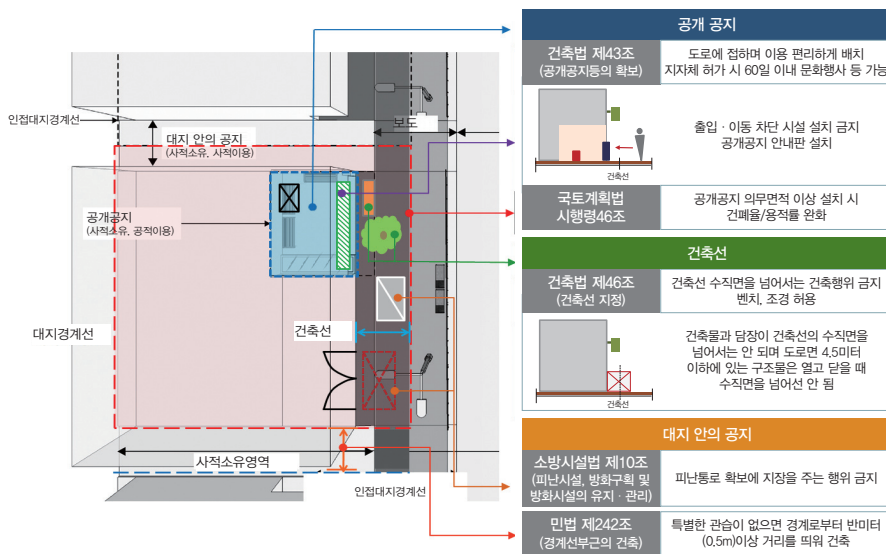
상업가로변 건축물 전면공간에 적용되는 법령 현황

구분	관련 규정	세부 내용
건축물 저층부 (사유공간)	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	• 용도지역·지구에서 건축용도제한·건폐율·용적률 제한 • 지구단위계획 수립에 의한 건축물 배치·형태·건축선 등
	「건축법」	• 건축물 높이 제한 • 대지의 조경, 공개공지 등의 확보, 대지 안의 공지 • 건축선의 지정, 건축선에 따른 건축제한 • 특별건축구역·특별가로구역의 지정 및 건축협정에 따른 건축기준 특례
	「소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」	• 건축허가 등의 동의대상물의 범위 • 피난시설, 방화구획 및 방화시설의 유지·관리
	「시설물의 안전관리에 관한 특별법」	• 시설물의 안전 및 유지관리계획 수립·시행
	「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」	• 다중이용업에 따른 피난시설, 방화구획 및 방화시설의 유지·관리
	「주차장법」	• 건축물 용도 및 면적에 따른 부설주차장의 설치기준
	「옥외광고물 등 관리법」	• 광고물 등의 허가 또는 신고
	「식품위생법」	• 식품영업에 위한 비상대치로, 출입구 계획의 허가 • 업종별 시설 기준 및 신고·등록
건축물 전면공간 - 보도 (공공공간)	「도로법」	• 보도의 설치 및 관리(「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」) • 도로의 점용허가 및 점용료, 안전관리 등 • 보도 위 영업시설물 관리 등에 관한 조례(점용허가 관련)
	「주차장법」	• 주차장에 관한 계획(주차장 설치기준) • 노상주차장의 구조·설비기준 • 노상주차장의 설치·전용구획의 설치·운영 조례(거주자 우선) • 주차환경개선지구의 지정
	「교통약자의 이동편의 증진법」	• 보행우선구역의 지정 및 기준 • 보행안전시설물의 설치
	「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」	• 보행안전 및 편의증진 시설의 설치 • 보행자전용길의 지정, 보행환경개선지구의 지정 • 보행권 확보와 보행환경개선에 관한 조례(관련 법률 없음)
	「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」	• 편의시설 설치의 기본원칙 및 대상시설
	「도로교통법」	• 보행자의 통행
건축물 전면공간 - 도로 (공공공간)	「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」	• 보행자전용도로 설치(결정기준·구조·설치기준) • 도로의 구조 및 설치에 관한 일반적 기준 • 보도의 결정기준, 보도의 구조 및 설치기준 • 지하공공보도시설의 결정구조 및 설치기준

- (법령 적용에 있어 유연성이 부족하고 상업적 점유 제도가 미흡) 대지 안의 공지·조경, 공개공지, 건축선 후퇴공간 관련 규정은 법률에서 정해진 면적을 확보하는 것이 목적이므로 확보된 공지·공간에 대한 활용·설치·유지·관리 기준이 미흡함
  - 대지 안의 공지는 피난통로 확보, 대지의 조경은 녹지 면적 확보, 공개 공지는 휴게 공간 확보라는 별개의 목적을 달성하기 위해 조성되므로 공간 활용 시 법률적으로 상충하는 부분이 발생함

상업가로변 건축물 저층부 관련 행위제한 규정

구분	일반규제 완화내용	시설 등 설치제한 기준
관련법	「건축법」 제43조(공개 공지 등의 확보) 제2항	「건축법」 영 제27조의2(공개 공지 등의 확보)
공개 공지	건폐율·용적률·높이 제한에 대한 사항 완화 적용	- 물건을 쌓아 놓거나 출입을 차단하는 시설을 설치 금지 - 이용편의를 위한 긴 의자 또는 파고라 등 건축조례로 정하는 시설 설치
관련법	「건축법」 제46조(건축선 지정)	「건축법」 제47조(건축선에 따른 건축제한)
건축선 지정	건축선에 의해 후퇴하여 건축하는 경우 건폐율·용적률은 후퇴한 공간에서 적용	- 건축물과 담장은 건축선의 수직면 넘어 설치물, 건축 금지 - 도로면으로부터 높이 4.5m 이하에 있는 출입구, 창문, 그 밖에 이와 유사한 구조물은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘지 않도록 규정
관련법	「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제7조	소방시설법 제10조 (피난시설, 방화구획 및 방화시설의 유지·관리)
대지 안의 공지	- 제1·2종 근린생활시설과 판매시설인 상업용도 건축물은 편의시설 설치 대상으로 출입구에 경사로 설치하여야 함	- 피난시설 및 방화시설 주위에 물건을 적치하거나 용도와 소방 활동에 지장을 주는 행위 금지



공개 공지, 건축선 후퇴공간, 대지 안의 공지의 행위 제한 규정

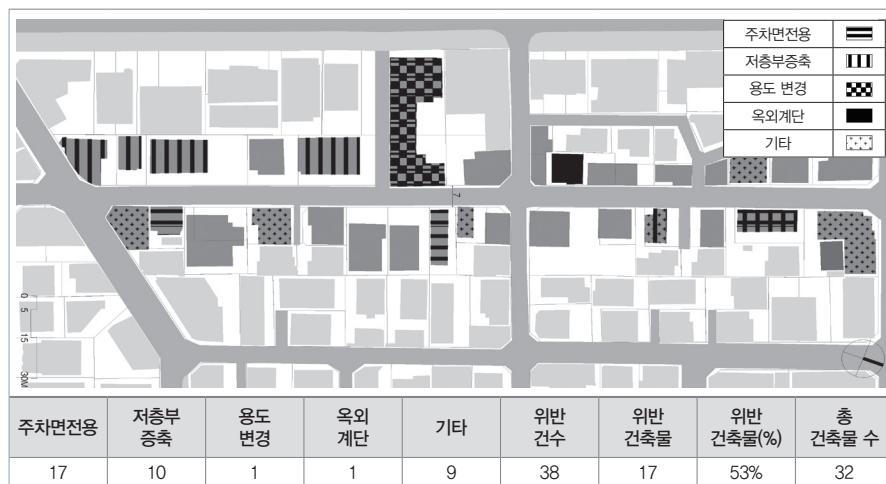
기준 법령 위반 현황

- (높은 위반 비율) 조사 대상인 상업가로변 건축물 대장을 분석한 결과 전체 건축물의 33.95%가 위반 건축물로 단속된 전례가 있었으며, 일부 가로에서는 위반 건축물 비율이 50%를 넘었음

- 위반 사항은 주로 주차공간의 무단 용도 변경, 대지 안의 공지 또는 조정 공간에 무단 증축, 불법 용도 변경, 옥외계단 설치임

- (건축물 저층부 영업공간 및 진입로 확보 목적) 상업시설의 영업공간 확보와 관련된 건수가 155건으로, 전체 위반 228건의 68.0%를 차지함
  - 주차장, 대지 안의 공지뿐 아니라, 계단·출입구와 같이 이동을 위한 공간도 영업공간으로 용도를 변경하는 경우가 빈번하게 발생함. 또한 영업공간으로 진입할 수 있는 공간을 확보하기 위한 불법 증축이 다수 나타남
- (공간이용 수요가 지속되면서 위반행위 반복) 공간이용에 대한 수요가 지속적으로 발생하고 있으며, 지자체에서 위반행위를 단속하는 데 어려움을 겪고 있음
  - 법령 위반 연혁 조사 결과, 동일 건축물에서 주차공간전용이나 저층부 무단 증축 위반 사례가 반복적으로 나타남

서울시 강남구 00로 법령 위반 현황



## 점포주 · 이용자 · 공무원 인식

설문조사 대상 지역 및 가로

상업화 요인	지역	가로	설문 대상 수 (설문 방법)
문화	마포구 서교동, 합정동	잔다리로3안길, 양화로6,12길, 독막로9길	※ 지역별 이용자 50인 점포주 20인(1:1 면담) 공무원 6인(온라인 조사)
업무	강남구 논현동	학동로2길, 강남대로112,114길	
	서초구 방배동	방배중앙로	
대학가	성북구 동선동	보문로34길, 동소문로22길	
시장	송파구 잠실동	석촌호수로12길	

- **(전면공간 활용 선호)** 점포주는 영업공간으로 활용하기 위해, 이용자는 보다 쾌적하고 편안한 환경에서 식음·매매 행위를 즐기기 위해 전면공간 활용을 선호
  - 상업가로 이용자 중 상점 운영 시 전면공간을 활용할 필요가 있다고 응답한 비율은 72.4%에 이르며, 서교·합정동에서는 응답자의 92.0%, 동선동(성신여대) 82.0%, 방배동 70.0% 순으로 나타남
  - 응답한 점포의 46.0%는 외부 전면공간을 활용하여 영업할 의사가 있다고 답변하였으며, 특히 음식점과 카페가 다수 분포하는 서교·합정동의 경우 응답자의 80.0%가 전면공간을 영업공간으로 활용할 의사가 있다고 답변함
- **(관련 제도 개선의 필요성 인식)** 전면공간 활용에 대한 높은 선호도에도 불구하고 이용자의 54.0%가 이를 불법이라고 인식하고 있었으며, 점포주의 66.0%, 공무원의 73.3%가 제도 개선이 필요하다고 응답하였음
  - 점포주들은 영업허가 구역 지정(77.3%), 영업허가 신청 후 허가(84.8%), 이웃과 협정 체결 후 영업 허가(77.3%) 제도 필요성에 대해 높은 비율로 그 필요성을 인정함
  - 공무원의 경우, 대지 안의 공지를 활용한 영업행위 관련 제도를 개선해야 한다고 응답한 비율이 가장 높게 나타났으며(81.8%), 도로(50.0%) 또는 보도(40.0%) 일부를 점유한 영업행위 제도 개선이 필요하다는 의견이 그 뒤를 이었음
- **(가로에 따른 수요와 인식 차이)** 전면외부 영업공간에 대한 선호, 불편 사항, 제도 개선 수요의 정도는 가로에 따라 차이를 보임
  - 제도 마련 과정에서 지역 특성을 고려하고 주민 의견을 적극적으로 수렴할 필요

## 사회적 논의의 흐름

- **(옥외영업을 통한 상권 활성화 기대)** 신도시와 신시가지, 구도심의 상권이 침체한 지역이나 관광특구, 주거지역 상업화가 빠르게 진행되는 지역에서 상업을 활성화하기 위해 규제 완화 조치의 일환으로 옥외영업 허용이 필요하다는 논의가 활발하게 이루어짐

옥외영업은 지역의 작은 문화로 자리 잡은 지 오래다. (...) 옥외 영업장 집합소가 명소로 자리 잡은 곳은 곳곳에 수도룩하다. 현실이 이런데도 행정은 불법 포장마차를 때려 부수던 시절의 법을 고집하고 있다. '실외 = 불법'이라는 기준을 여전히 부동켜안고 있다. (...) 생활 속 규제 - 손톱 및 가시 - 를 개혁함으로써 경제를 활성화하고 문화를 창출해내는 것이다. 옥외영업의 규제 개혁이야말로 그 목적에 가장 부합한다.

- 경인일보, 2014. 09. 29, "음식점 옥외영업, 이미 생활 속 문화다."

- (불법 옥외영업에 대한 민원 및 단속의 어려움) 상권 활성화를 위해 옥외영업을 허용해야 한다는 사회적 요구가 있는 반면, 옥외영업으로 인해 야기되는 불편에 대한 민원도 꾸준히 제기됨
  - 영업용 테이블과 의자가 보도 및 도로까지 점용하여 통행에 불편을 초래하고 안전사고를 유발하며 보행자 및 주변 상인과 거주자에게 소음 공해, 음식물 냄새, 간접흡연 등의 불편을 끼친다고 지적함

최근 대전지역 구청 위생과 직원들은 무더위 기승과 함께 점차 확산되고 있는 불법 옥외영업 때문에 골머리를 앓고 있다. 옥외영업으로 인한 소음 공해에 시달린다는 민원과 상대적 피해를 보고 있는 동종 업계의 민원이 쇄도하고 있기 때문이다. (...) 단속을 해도 일부 업주들의 경우 '왜 우리 집만 하느냐'며 형평성 문제를 제기해 단속이 말다툼으로 번지는 경우도 허다하다. 한 시민은 "매일같이 벌어지는 음주자들의 소음으로 인해 가뜩이나 무더운데 더 짜증이 난다"며 "불법 행위라면 당연히 처벌해야 하는 것 아니냐"고 불만의 목소리를 높였다.

- 충청투데이, 2014. 07. 22, "민원폭주 옥외영업... 그 곳에서 무슨 일이 있었나"

- (옥외영업 관련 제도 개선 요구) 서울연구원은 연구 결과를 토대로 인근 상인과 주민의 민원을 최소화하면서 상권 활성화 목적을 동시에 달성하기 위해서는 공공공간 이용에 대한 종합적인 정책을 추진함과 동시에 지구 차원의 이용계획을 수립하고 민간의 활용기준을 마련해야 한다고 제안

구체적인 3가지 과제로 지구차원의 이용계획 수립, 민간의 활용기준 마련, 공공공간 이용에 대한 종합시책 추진을 꼽았다. 민간이 공공 공간을 이용함에 있어 기본방향과 대상 거리, 이용시간대, 이용료 등을 합리적으로 설정하고 점포주가 시설물에 대한 유지관리 책임을 맡는 시스템을 구축해야 한다는 것이다.

- 중앙일보, 2012. 07. 28, "시정연, 노천카페 설치기준 제도화해야"

## 04 제도 개선 기본방향

### 상업가로변 건축물 전면공간의 합리적 이용을 위한 제도 마련

- 상업가로변 건축물 전면공간에 대한 지속적인 공간이용 수요를 고려하여 대지 안의 공지, 공개 공지, 조경 공간 등 대지 내에 확보된 공지뿐 아니라 보도와 도로 일부를 상업적으로 이용할 수 있도록 제도적 기반을 마련할 필요

- 상업 활동은 지역을 활성화하고 도시의 매력을 높이는 데 기여하므로, 상업가로변 건축물 전면공간에 대한 다양한 공간이용 수요의 조화로운 공존 방식을 모색할 필요
- 상업적 점용을 제한적 범위 내에서 허용하되, 공공안전과 쾌적한 환경을 유지하기 위해서 점용 부분의 배치·규모·요소·유지·관리에 관한 구체적인 기준을 제시할 필요

### 장소 특성을 고려하여 적용할 수 있도록 구역 지정 절차 마련

- 상업가로변 전면공간의 이용 수요는 도로 폭과 보도 유무, 상업시설 주요 용도 등 지역에 따라 상이하게 나타나므로 지역 특성을 고려하여 시설이용 기준을 차별적으로 적용할 수 있도록 구역 지정 여건과 절차를 마련할 필요

### 사회적 합의 형성을 위해 형평성과 절차적 정당성 확보

- 상업가로변 건축물 전면공간의 조성-활용-유지·관리에는 점포주, 이용자, 공무원, 주민 등 다양한 주체의 이해관계가 얽혀 있으므로 구역 지정과 제도 적용에 있어 형평성과 절차적 정당성 확보가 필요
- 협정, 공청회 등 공적 합의 절차를 통해 이용 방향을 설정하고 관련 기준을 수립·적용해야 할 필요

## 05 정책 제언

### 상업가로변 건축물 전면공간의 옥외영업행위 관련 법령 개정 필요

- 「건축법」제58조(대지 안의 공지)에 따라 대지경계선으로부터 이격하여 조성되는 공지에 피난에 지장을 주지 않는 범위 내에서 국토부장관이 고시한 기준에 따라 「식품위생법」시행규칙 제236조에 의해 허가된 옥외영업행위를 허용할 필요
- 일부 상업가로에서 건축물 전면공간을 영업공간으로 점용하는 것을 지역 경제 활성화에 기여하는 행위로 인정하여 합리적인 수준의 점용료를 부과하면서 점용을 허가할 수 있도록 「도로법」제64조(공익사업을 위한 도로의 점용) 및 「도로법」제66조(점용료의 징수)를 개정할 필요
- 관광특구에 한정되어 허용하고 있는 옥외영업 허가 범위를 확대하여 허가권자가 옥외영업을 허용한 지정 장소에서는 도로·보도의 점용에 관한 관할 행정청의 의견을

청취하여 영업장 신고면적 외 건축물 외부 전면공간에서 음식을 제공할 수 있도록 「식품위생법」시행규칙 식품접객업의 시설기준에 대한 적용 특례 범위 확대

### ‘상업가로변 건축물 전면공간의 합리적 이용을 위한 규칙’ 제정 필요

- 점용공간을 효율적으로 관리하고 시민의 안전과 편의를 확보하기 위해 점용허가 대상 가로의 조건, 허가 대상 시설의 위치, 안전 기준, 허가 공간의 관리, 이용료 징수 관련 사항을 포함한 규칙을 제정할 필요

#### ※ 상업가로변 건축물 전면공간의 합리적 이용을 위한 규칙 목차(안)

- 제1조(목적)
- 제2조(타 기관 등의 승인 절차)
- 제3조(허가 대상 가로 기준)
- 제4조(허가의 절차 및 제출 서류)
- 제5조(허가 대상 시설의 위치 및 안전 기준)
- 제6조(허가 공간의 관리)
- 제7조(허가에 따른 이용료 징수)
- 제8조(허가의 취소)
- 제9조(원상회복)

임유경 부연구위원 (044-417-9615, yklim@auri.re.kr)

오성훈 연구위원 (044-417-9650, oshud@auri.re.kr)

임강륜 연구원 (044-417-9689, krlim@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서





# 해외 사례 분석을 통한 건축자산 관리정책 제언

심경미 부연구위원, 차주영 연구위원

**주제어** 건축자산 진흥구역, 건축자산, 역사문화환경, 역사지구, ZPPAUP, AVAP

## 요약

- 2015년 6월 2일부터 시행된 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 의해 새롭게 도입된 ‘건축자산 진흥구역’의 실효성 확보를 위해 구체적인 운영 방안을 마련하여 제시할 필요
- 해외의 유사제도인 프랑스의 건축·도시·경관적 문화유산 보호지구(ZPPAUP)와 미국의 역사지구(Historic District)를 사례분석하여 국내 건축자산 진흥구역 운영 방안 마련에 시사점을 도출하고자 함

## 정책제언

- 활용 중심의 역사자산 구역단위 관리제도로 관리대상의 범위는 외관 등 경관적인 측면만 규제하고, 내부 변경 및 용도에는 규제를 두지 않는 방식을 도입할 필요
- 지역의 건축자산 진흥구역 지정 및 관리의 주체를 지자체에 두더라도, 제도의 활성화 유도 및 동향 파악 등을 위해 국가 차원의 재정적 지원 및 프로그램을 운영할 필요
- 역사문화환경의 체계적인 보존·관리를 위해 전문 인력 및 전담기관을 별도로 운영할 필요. 또한 보존 계획 시 중앙-지방정부-지역주민 간의 협의체계가 운영될 수 있도록 공공의 관리·지원 필요

## 해외 유사제도 분석의 배경 및 목적

- 현대적인 활용을 통해 건축자산을 보전하고 가치를 증진시키기 위한 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」이 2015년 6월 2일부터 시행되었음(법률 제12739호, 2014.6.3. 공포 2015.6.2. 시행)
- 위 법의 제정으로 건축자산의 구역단위 관리를 위해 ‘건축자산 진흥구역’의 지정 및 관리계획을 수립하고, 이를 토대로 한 지원의 근거가 마련되었음
- 그러나 구체적으로 어떠한 지역을 ‘건축자산 진흥구역’으로 지정할 것인지, 지정할 수 있는지, 지정 이후 규제와 특례사항의 적용에 대한 절차와 집행방식은 어떠해야 할지, 지구단위계획 등 기존 제도와 중첩 적용하여 운영하는 것이 가능한지, 문제는 없는지, 특례적용은 구역 내 일반건축물까지 적용할 것인지 등 보다 세부적인 운영방안이 마련되어 있지 않아 제도 도입 후 실제적인 운영에 어려움이 많을 것으로 예상됨
- 본고에서는 건축자산 진흥구역의 구체적인 운영방안을 마련하기 위해 해외에서 역사환경 구역단위 관리를 위해 운영하고 있는 유사 제도를 분석하여 국내에 적용 가능한 시사점을 도출하고자 함

## 해외 사례분석 개요

- 건축자산 진흥구역은 문화재가 없더라도 지역의 우수건축자산 주변 지역에 대한 관리가 필요하거나 건축자산이 밀집되어 종합적인 관리가 필요한 지역을 대상으로 한다는 점에서, 프랑스의 ‘건축·도시·경관적 문화유산 보호지구(Zone de Protections du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, 이하 ZPPAUP)’와 미국 연방정부 차원의 ‘국가 사적 등록제(National Register of Historic Places, 이하 NRHPs)’의 ‘지구(District)’ 유형 및 ‘역사지구(Historic District)’가 유사하다고 할 수 있음
- 프랑스의 ZPPAUP는 문화재가 없어도 가로, 필지, 건물 등 도시조직의 역사적 특성이 남아있는 지역을 유지할 수 있도록 보호하고 관리하는 구역단위 제도로, 프랑스 국가지정의 ‘보존지구(SS)’ 및 이의 관리계획인 PSMV와 차이가 있음
- 미국의 NRHPs는 주 또는 지역 수준의 가치와 의미를 가지는 역사자산까지 포함하는 개념으로, 기존의 NHLs가 국가문화재 수준의 역사자산만 다룬다는 비판을 제기

로 마련된 것임. NRHPs는 지구(District), 부지(Site), 건물(Building), 구조물(Structure), 사물(Object)로 유형이 구분됨

- 한편 미국의 지역정부 차원에서는 역사지구가 대표적인데, 보스턴의 역사지구는 관련 법령 및 근거법에 따라 종류 및 명칭이 역사지구(Historic District), 랜드마크지구(Landmark District), 건축보전지구(Architectural Conservation District)로 구분됨
- 본고에서는 프랑스의 ZPPAUP와 미국 보스턴의 Historic District를 중심으로 역사환경 구역단위 관리제도의 체계와 특징, 지정기준, 규제 및 지원사항 등을 분석하고자 함

## ●● 02 프랑스의 ZPPAUP

### 제정 배경 및 목적

- ZPPAUP는 역사적 기념물과 같은 문화재가 없더라도 사회적·역사적으로 가치가 있는 지역의 경관적 요소를 고려하여 역사문화유산 및 주변 환경을 구역별로 보호하고 관리하기 위해, 1983년 지방분권화의 시행법령인 「코뮌, 데파르트망, 레지옹, 중앙정부간 권한 배분에 관한 법률」에 의해 도입됨
- ZPPAUP는 역사문화환경의 보호 및 관리를 위한 구체적인 지침과 내용을 일원화하여 보다 합리적으로 이들을 관리할 수 있는 구역단위 제도로, 기존의 ‘역사적 기념물 주변 보호구역’ 제도의 단점을 보완하기 위해 도입됨
  - 다수의 역사적 기념물 주변에 지정된 기존의 ‘역사적 기념물 주변 보호구역’이 중첩 적용되면서 관리 및 규제 사항이 복잡해져 소유자나 관계자들이 건축행위를 할 때 이해하기 어려운 문제가 발생
  - 기존 보호구역은 역사적 기념물 주변 500m 반경으로 관리범위만 설정되어 있고 구체적인 지침이 부재하여, 문화재 중심의 시각적 효과에 치중된 프랑스 문화유산 건축사(Architecte des Batiments de France, ABF)의 자의적·주관적인 판단에 따라 건축허가가 이루어진다는 비판을 받음

### 제도의 관리체계 및 특징

- 기존의 말로법에 의해 도입된 보존지구(SS)와 ZPPAUP의 차이점은 계획수립의 주

체와, 지구지정의 대상과 보존대상의 범위에 있음. 이는 ZPPAUP의 근거법이 되는 1983년의 「지방분권화를 위한 법」과 1993년에 제정된 「경관법」과 같은 프랑스 법제도 변화와 관계되는데 주요 차이점은 다음과 같음

- 첫째, 보존지구(SS)는 지구지정과 계획수립의 주체가 중앙정부 중심이었다면 지방분권화 이후에 도입된 ZPPAUP는 지자체 중심의 제도임
- 둘째, 1993년 경관법 제정으로 경관(paysager)이 보존 및 가치 부여를 위한 관리대상으로 인정받게 되면서, 건축과 도시에 한정되었던 역사문화환경의 대상이 확대됨. 문화재가 없더라도 가로, 필지, 건물 등 도시조직의 역사적 특성이 있는 지역에 지정이 가능하며, 이러한 경우 경관이 중요한 요소로 다루어짐
- 셋째, ZPPAUP구역의 관리계획은 지구 내 전체 건물에 대한 매우 구체적인 관리 및 규제계획을 수립하는 PSMV에 비해 중요한 건축물 또는 중요한 경관관리대상을 선정하여 이들만을 관리·지원하고 있다는 점이 특징임

### ZPPAUP와 기존 제도가 중복되어 적용되는 경우의 관계

- ZPPAUP로 지정되면 기존의 500m 반경 보호구역이나 자연·문화유적지(Sites)는 ZPPAUP로 대체되어 기존의 규정은 소멸됨
- 그러나 ZPPAUP지구 내에 역사적 기념물(Les mnuments historiques)이 포함된 경우, 건축행위 및 사업허가 규제는 역사적 기념물 주변 보호구역에서 규정하고 있는 사항을 우선적으로 보호·관리함
- 보존지구(Les secteurs sauvegards)가 있는 경우에는 보존지구를 우선적으로 보호·관리함<sup>1)</sup>

### ZPPAUP 설정 기준 및 수립계획 설정 범위

- 설정 기준
  - 건축물 혹은 자연적 공간을 포함한 지역의 정체성을 지닌 모든 공간, 장소의 특징적인 환경을 부각할 수 있는 지역, 역사적 기념물 주변 보호지역을 포함할 수 있는 랜드마크 혹은 가시효과를 가진 지역, 특정거리의 특징(건축 입면 혹은 건축 장식 등)을 지닌 지역, 지역의 공통적인 역사적·문화적 혹은 민속적 특성이라 할 수 있는 건축 요소 등이 속해있는 지역 등

1) 도시법전 법령 제 313조 1항, 3항 시행령 제 313조 1항, 23항 참조(articles L. 313-1 L. 313-3, R 313-1 R 313-23 du Code de l'urbanisme)

• 계획수립의 공간적 범위

- 문화유산의 정체성을 나타내는 지리, 건축, 도시, 경관 및 문화적 특색을 가지고 있어서 구역단위 보호가 적절한 지역을 설정하여 관리

ZPPAUP 설정 세부기준

구분		내용
공간적	건축	건축물 외부 재료, 건물 형태 및 높이 등
	장소 및 경관	지리적 특징, 공공공간 및 조경
위치적	도시	보호 예비 대상지의 위치에 따른 문화, 역사, 민속적 가치 유무 파악
	농촌	
시대적	전통	시대적 특성을 고려하여 건축 및 공간이 조성 여부 파악
	근대	
	현대	
군집 형태	일반	보호가치가 있는 건축물의 분포 형태를 통하여 문화유산 대상지의 특성 파악
	집합	
	분산	
	동질	동일 성격 여부 파악(건축 양식, 입면 등)
역사성	역사적	건축 시 역사적 상황 및 용도 파악
	비역사적	
정체성	문화유산	지구 대상지 내의 보호 가치를 가진 문화유산의 관찰 및 소견
	주변 환경	유산 건축물과 공공장소(공원, 랜드마크적 성격, 마당, 투시도 등)의 조화 및 공간 배치

출처: 프랑스 문화부(2005), 건축도시경관지구 가이드라인 안내서 참고로 재구성

**지구지정 및 관리계획 수립 주체와 절차**

- ZPPAUP는 시 차원인 코뮌(commune)의 지구 신청으로부터 시작되어 중앙정부 차원의 승인을 거쳐 시장이 최종 결정함
  - 코뮌에서 지구 신청이 들어오면, 1단계로 해당 지구 전체에 대한 기초조사를 실시하고, 2단계로 지구 내 중요 건축물을 조사하여 이들을 3개의 등급으로 구분한 후, 중요 건축물에 대해 관리계획을 수립함
  - 이후 시위원회에서 심의하고 시민공청회를 거친 후 중앙정부 차원의 데파르트망 도시사의 승인을 거쳐 시장이 최종 결정함
  - 승인된 ZPPAUP 관리계획은 시 기본계획인 PLU의 첨부 목록으로 편입되어 곧바로 건축허가에 직접적인 관리수단으로 작동함



프랑스 ZPPAUP 지구지정 및 관리계획 수립 절차

- 조사연구는 보통 2년 정도 소요되며, 중앙정부의 DRAC<sup>2)</sup>에서는 기초조사에 소요되는 연구비용의 50%를 시에 지원함
  - 이는 시에서 임의로 진행하는 것을 견제하기 위한 것으로, 2004년 이후 코뮌이 주체가 되면서 DRAC에서 지원을 전제로 조사보고서 작성 업체 선정을 위한 입찰과 계획내용 조언 등에 관여하기 위함
  - ABF는 지정 절차에서 ZPPAUP 계획을 검토하고, 연구팀의 조사내용을 토대로 관리계획의 규칙, 규정 등 계획내용을 검토 및 제시함
- 관리계획은 중앙정부를 대표하는 기관(DRAC, STAP<sup>3)</sup>)과 지자체(데파르트망, 레지옹, CRPS<sup>4)</sup>), 코뮌, 그리고 문화유산 및 건축물 보존 관련 전문가 등 다양한 관계자가 참여하여 수립

## 규제 및 지원사항

- 규제사항
  - ZPPAUP 지구 내 중요건축물의 신축, 철거, 개조 등의 건축행위는 ZPPAUP 규정을 따르고 시장과 ABF의 허가를 모두 받아야 함
  - 건물전면, 건축재료, 공공공간, 조명, 식수 등 건물 외부에 관한 규정이 마련되어 있고, 보존지구(SS)과 달리 건물 내부에 대해서는 규제하지 않음
  - 경관적인 이유로 인하여 ZPPAUP지구 내에는 광고판 설치가 원칙적으로 금지됨(시장 및 프랑스 건축국의 요구로 필요시 시장의 허가를 받은 경우에 한해 설치 가능)

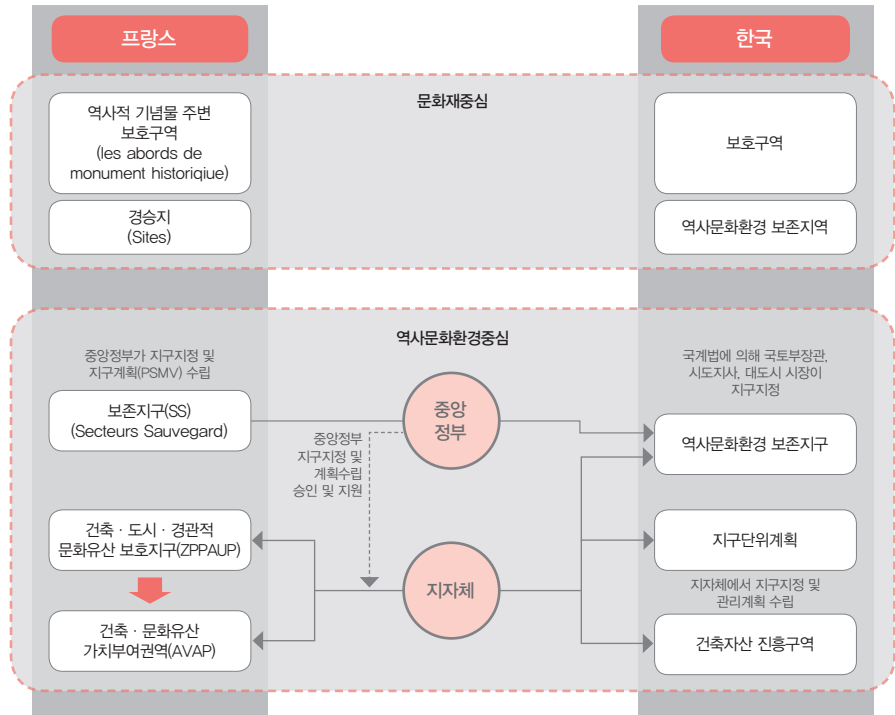
2) Direction Régionale des Affaires Culturelles, 레지옹 문화사업국

3) Service territorial de l'architecture et du patrimoine, 건축 및 문화유산 지원국

4) Commission de Région de la Protection et ed Sauvegarde, 레지옹 문화유산(지)위원회

• 지원사항

- 중앙정부 차원에서 직접적 지원은 연구비에 대한 보조지원 외에는 없고 세금감면에 대해서만 지원하며, 시 차원에서는 낙후된 건축물의 개축이나 공공장소 정비 시 일부 재정 지원함
- 건축물 개축에 대한 지원은 모두 중요건축물로 선정한 3등급 이내의 건축물만 해당



프랑스와 한국의 역사문화환경 구역단위 관리제도 비교

AVAP(건축·문화유산 가치부여권역)로의 전환

- ZPPAUP는 기후변화 대응을 위해 2010년 제정된 「그르넬 환경법률 II」에 의해 현재 건축·문화유산 가치부여권역(AVAP)으로 전환 중
  - 2011년 AVAP에 관한 시행령에 의해 구체적인 내용이 결정되었는데, 주요 목적 및 내용이 기존의 ZPPAUP를 계승한 경관적 문화유산 보존의 개념에 국토의 질적 관리 및 지속가능한 발전의 접근이 추가됨
  - 이로써 보존의 대상이 특정 지구(ZONE)에서 광역적인 권역으로 확대되었으며, 경관적 문화유산의 보호개념에 '지속가능성을 위한 환경보존 개념'이 더해졌음

### 03 미국 보스턴의 Historic District

#### 역사지구 연혁 및 지정 현황

- 보스턴 역사지구는 여러 역사자산이 밀집하고 있는 지구 전체의 가치와 분위기를 보존하기 위해 지정된 것으로, 보스턴 역사보전기관인 BLC(Boston Landmarks Commission)의 설립을 명시한 1975년 법령에서 개별단위 랜드마크 제도와 함께 법제화되었음
  - 랜드마크(Landmark)는 개별 건축물과 역사자산에 지정되는 반면, 역사지구(Historic District)는 여러 역사자산이 모여 도시 내에 역사적·건축적 중요성을 띠는 지구를 이루고 있을 때 지정됨
  - 역사지구들과 인접하고 시각적으로 연결되어 있어 역사지구의 물리적 환경에 중요한 영향을 미치는 구역을 '보호구역(Protection Area)'으로 지정. 보호구역은 역사지구가 지정될 때 위원회에 의해 함께 지정됨
- 2013년 현재 보스턴에는 9개의 역사지구가 지정되어 있음
  - 명칭은 아래와 같이 법적적인 근거에 따른 분류와 보스턴 역사자산 보존제도의 긴 역사에 따른 관습적 명칭이 섞여 있다고 볼 수 있음
  - 보스턴의 랜드마크로 지정되거나 보스턴 역사지구 내에 속해 있는 역사자산은 8,000건이 넘음(랜드마크로 지정된 자산은 약 90개)

보스턴 역사지구 명칭과 관련 법령

지정년도 및 근거		명칭	772장의 정의
1975년 이전 지정		비컨 힐 역사지구 (Beacon Hill Historic District)	1955년 법령 616장 1조에 의해 만들어지고 1958년 법령과 1963년 법령에 의해 개정된 지구
		백베이 건축지구 (Back Bay Architectural District)	1966년 법령 625장 2조에 의해 만들어진 지구
1975년 이후 지정	40C장	베이 빌리지 역사지구 (Bay Village Historic District)	-
	772장	랜드마크지구 (Landmark Districts)	시, 주, 뉴잉글랜드 지역, 혹은 국가적 차원의 역사·사회·문화·건축·심미적 중요성을 지니고 주변과 구별되는 특징을 지닌 물리 환경이나 혁신을 포함한 지역
		건축보전지구 (Architectural Conservation Districts)	시 차원의 역사·사회·문화·건축·심미적 중요성을 지니고 주변과 구별되는 특징을 지닌 물리 환경이나 혁신을 포함한 지역



## 보스턴 역사지구 종류 및 지정 현황

구분	특성	해당지역	개소
역사지구 (Historic District)	역사보전기관이 설립(1975)되기 전에 지정된 이름을 사용하거나 근거법을 달리하여 지정한 지역	Beacon Hill(1955) Bay Village(1983)	2개
랜드마크지구 (Landmark District)	시, 주, 뉴 잉글랜드 지역, 혹은 국가적 차원의 역사·사회·문화·건축·심미적 중요성을 지니고 주변과 구별되는 특징을 지닌 물리 환경이나 혁신을 포함한 지역	South End(1983) Fort Point Channel(2009)	2개
건축보전지구 (Architectural Conservation District)	시 차원의 역사·사회·문화·건축·심미적 중요성을 지니고 주변과 구별되는 특징을 지닌 물리 환경이나 혁신을 포함한 지역	Back Bay(1966), Bay State Road/Back Bay West(1979), St. Botolph(1981), Mission Hill Triangle(1985), Aberdeen(2001)	5개



미국 보스턴의 역사지구 사례: Back Bay 건축 보전지구(1966)

출처: (좌)지도: <http://www.cityofboston.gov/landmarks/historic/backbay.asp>

(우)사진: [https://en.wikipedia.org/wiki/Boston#/media/File:Boston\\_backbay\\_brownstones.jpg](https://en.wikipedia.org/wiki/Boston#/media/File:Boston_backbay_brownstones.jpg)

## 역사지구와 보호구역 지정기준

### • 역사지구 지정기준

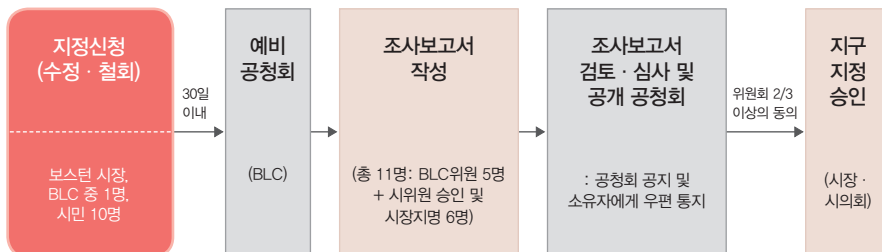
- 1966년의 '역사보전법'에 의거 NRHP로 지정된 경우
- 보스턴 시와 매사추세츠 주, 뉴잉글랜드 지역, 혹은 국가의 문화, 정치, 경제, 군사 혹은 사회적 역사의 중요한 양상에 두드러진 공헌이 있고, 그러한 양상과 동일시되거나 그러한 양상을 아주 잘 반영하는 사건이 일어났던 인공적이거나 자연적인 구조물, 부지, 사물 등
- 걸출한 역사적 인물의 삶과 상당한 연관성이 있는 인공적이거나 자연적인 구조물, 부지, 사물 등
- 특정 시기, 건설이나 개발 양식 및 방식, 혹은 보스턴 시, 매사추세츠 주, 뉴잉글랜드 지역, 또는 국가의 개발에 영향력이 있었던 작업을 한 건축가, 조경가, 디자이너, 건설자의 중요 작품을 연구하는 데 가치가 있는 유형(type)과 특징을 가진 건축/조경 디자인 혹은 공예 요소를 대표할 만한 인공적이거나 자연적인 구조물, 부지, 사물 등

• 보호구역 지정기준

- 랜드마크지구 및 건축보전지구 주변의 지형적 특징이나 건물 배치 특징이 랜드마크지구 및 건축보전지구로부터 전망이 되는 경우
- 혹은 그 반대로 랜드마크지구 및 건축보전지구가 보이는 전망일 경우
- 랜드마크지구 및 건축보전지구를 드나드는 보·차 동선이 필지의 형태와 크기를 결정하는 경우
- 랜드마크지구 및 건축보전지구와 보호구역 개선사업 간의 규모·밀도의 균형이 필요한 경우
- 랜드마크지구 및 건축보전지구 안 건물과 조경의 배치, 열린 공간의 특징과 보호구역 개선사업 간의 균형이 필요한 경우

역사지구와 보호구역 지정 절차

- 보스턴의 시장, BLC 위원 중 한 명, 혹은 투표권을 가진 시민 열 명이 역사지구 및 보호구역의 지정 신청, 수정 혹은 철회를 위한 청원이 가능함. BLC는 이후 30일 안에 청원자들과 함께 예비 공청회를 개최하고, 보고서 준비나 연구위원회 지정 요청과 같은 절차를 진행해야 함
  - 예비 공청회는 BLC에 왜 어떠한 역사자산이 랜드마크지구나 건축보전지구로 지정되어야 하는지를 설명하고 그 역사자산에 대한 조사 보고서 준비과정을 시작하는 데 목적이 있음
  - 역사지구 조사보고서(Study Report)에는 그 지역과 관련된 마스터플랜, 조닝, 기타 계획 등을 모두 고려하여 지정지구의 경계 설정, 향후 디자인 규제 및 권장사항 등을 담아야 함
  - 이후 공개공청회를 열어 조사 보고서의 중요한 내용을 발표하고 관련자들의 증언을 청취하여 최종 지정 결정에 도움이 될 만한 정보를 수집하고, 최종적으로 위원회의 투표에서 3분의 2 이상의 찬성을 얻은 뒤 시장과 시 의회의 승인을 받아 결정됨



역사지구의 지정 절차

## 규제 및 지원사항

### • 규제사항

- 역사지구 내에 위치한 건물의 외관 변화에 대해서는 역사지구위원회의 검토 및 승인을 통한 건축허가를 받아야 함
- 내부를 바꾸는 경우에는 심의를 받을 필요가 없으며, 랜드마크로 지정이 되어도 용도에 대한 규제는 없음
- 공공가로에서 보이는 모든 외부작업(지붕작업 포함)은 위원회의 검토를 받아야 하며 외부작업을 시작하기에 앞서 적합성 인증, 설계승인, 면제 신청을 위원회에 제출하여 승인을 받아야 함

### • 지원사항

- 역사지구로 지정되면 지구 내 역사적 자산에 대해 내·외부 수리를 진행할 경우 다른 프로그램과 연계한 지원을 받을 수 있음
- 보스턴의 근린지구개발국(Department of Neighborhood Development, DND)은 역사자산을 위해 'Historic Home Works Grant'를 통한 보조금을 제공
- 도시 전반의 역사 보전을 위하여 BLC에서 전문적인 기술을 지원
- 지역 사람들이 역사자산 보전방식에 대해 구체적인 의견점이 있을 때 상담이나 실제 방문을 통해 이에 대한 도움을 주며 홈페이지를 통해 에너지 효율, 건축 디테일 등에 대한 최신 정보를 제공

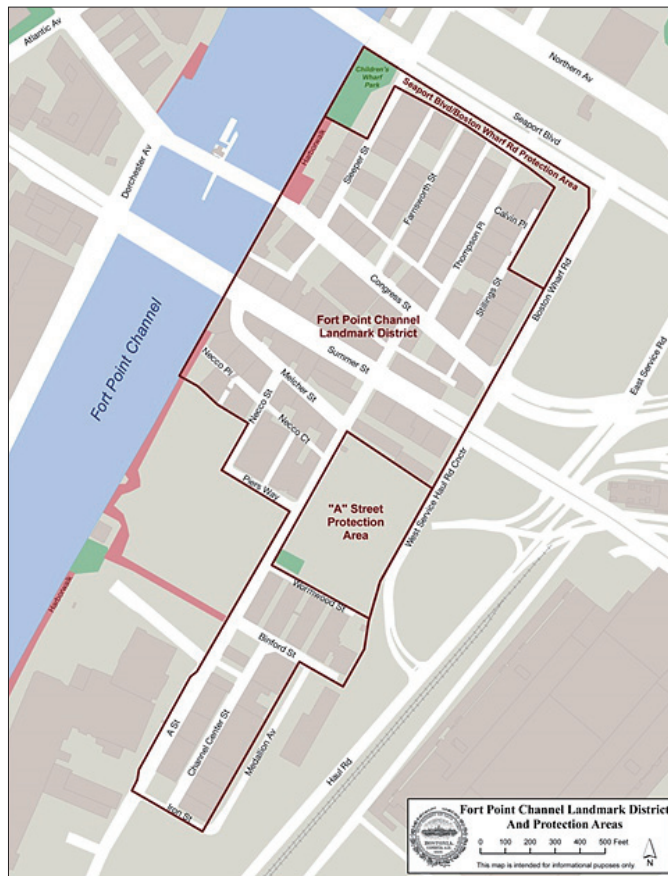
## 지정 사례

### • 포트 포인트 채널 랜드마크지구 지역 현황 및 추진 과정

- 보스턴에서 가장 크고 중요한 로프트 유형(19세기 말~20세기 초) 건물이 밀집해 있는 경제적 유산을 대변하는 좋은 사례로, 지구의 경계가 되는 가로 안 건물들이 매우 잘 보전되어 있음
- 2001년 시민들의 신청으로 시작되어, 2006년 말 법에 정해진 대로 BLC에서 5명, 포트 포인트 채널 지구 소유자 및 거주자 중 6명 총 11명이 후보 역사지구의 역사적·건축적 중요성, 향후 규제 기준에 대한 제안 등을 포함하는 조사 보고서 작업을 시작함
- 조사 보고서의 진척 상황을 알리기 위해 열린 총 세 번의 모임이 후보지 커뮤니티 내에서 개최되었고, 1년 반 이상의 조사와 숙고 끝에 2008년 9월 조사 보고서를 완성하여 11명의 조사위원 중 9명이 참석한 가운데 만장일치로 채택됨

• 역사지구 및 보호구역의 지정

- 포트 포인트 채널 랜드마크지구에는 두 개의 보호구역이 함께 지정됨
- ‘시포트 블레바드/보스턴 워프 로드’ 구역은 과거 기차선로가 위치했던 곳이고, ‘에이 스트리트’ 구역에는 기차 조차장(操車場)과 건물들이 있었던 곳임
- ‘에이 스트리트’ 구역의 기계장비실이나 기차 기관고(機關庫)등이 전부 철거되고 현재는 주차장으로 사용되고 있는 등 이 구역들은 랜드마크지구에 포함되기에는 많은 변화를 겪었고, 당시의 역사적 흔적이 잘 남아있지 않아 랜드마크지구에서 제외됨
- 그러나 이 구역들은 향후 개발이 될 경우 포트 포인트 채널 지구 전체의 성격에 영향을 미칠 정도로 긴밀하게 연결되어 있어 보호구역으로 지정함

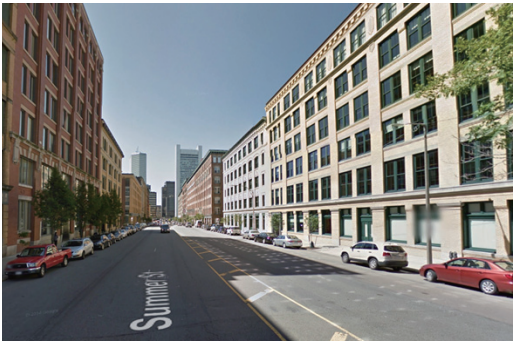


포트 포인트 채널 랜드마크 지구와 인접 보호구역 경계

출처: Boston City Government Website(<http://www.cityofboston.gov/landmarks/historic/fpc.asp>)

• 관리계획의 주요 구성내용

- 조사 보고서에는 모든 랜드마크지구에 공통적으로 적용되는 일반적 기준과 포트 포인트 채널 랜드마크지구를 위한 기준들, 그리고 보호구역을 위한 디자인 규제 기준을 담고 있음
- 규제기준: 각 항목에 대하여 해당 지구에서 주로 발견되는 건축적·형태적 요소들을 서술하고, 이것들이 최대한 원래의 상태로 보존되어야 함을 서술한 뒤, 구체적인 수리 방식이나 개별 건축요소에 대한 허가, 권장, 불허사항 순으로 구성
- 보호구역에서의 규제: ‘철거(Demolition)’, ‘건폐율(Land Coverage)’, ‘구조물의 높이(Heights of Structures)’, ‘조경(Landscape)’, ‘지형(Topography)’ 다섯 가지 항목에 대해 규제사항을 명시



서머 스트리트



통슨 플레이스



포트 포인트 채널 랜드마크 지구전경

포트 포인트 채널 랜드마크 지구

출처: (상)Google Street View, (좌하)Columbia Construction Company Website, (우하)Fort Point Boston Blog,



## 04 국내에의 시사점 및 정책제안

### 지역 수준의 가치와 의미를 가지는, 활용 중심의 역사자산 구역단위 관리제도 운영

- 그 대상을 문화재 수준을 넘어 지역 수준의 가치와 의미를 가지는 역사자산까지 포함하고 있으며, 원형보존 방식에서 관리와 활용을 위한 보존 방식으로 변화. 이에 따라 관리대상 범위도 외관 등 경관적인 측면만 규제하고, 내부 변경 및 용도에는 규제를 두지 않음
  - 프랑스 보존지구(SS)에 대한 관리계획인 PSMV가 지구 내 전체 건물을 대상으로 구체적인 관리 및 규제계획을 수립하는 데 반해 ZPPAUP는 구역 내 중요한 건축물 또는 중요한 경관관리대상 만을 선정하여 관리계획을 수립하고 있음

### 지정·관리주체 및 국가-지방정부 간의 관계(역할)

- 지정주체 및 관리주체가 상당부분 지역중심의 지방자치단체에서 맡고 있는데, 그럼에도 불구하고 최종 결정사항의 통보나 승인을 연방 또는 국가에 받도록 하거나 국가의 재정지원을 통해 국가차원에서 이들의 지정 및 관리의 동향과 현황을 파악 또는 지속적으로 관리를 하는 관계를 유지하고 있음
  - 프랑스는 2002년 지방분권화를 계기로 ZPPAUP의 지정권한과 관리주체를 코뮌으로 이양하였는데, ZPPAUP의 경우 실제 운영 결과 여전히 강력한 중앙정부의 영향력과 복잡한 절차가 단점으로 지적되어 비판을 받고는 있으나, 기존에 중앙정부 중심으로 이루어지던 역사문화 환경보존 제도를 지자체로 이양하여 다양한 위계의 중앙정부와 지자체가 협동하여 지구를 지정·운영하는 것이 특징임
  - 미국은 연방정부 차원의 NRHPs가 있으나, 지방정부 차원의 역사지구가 역사보전에 핵심적인 역할을 수행

### 철저한 지역의 사전조사 진행 후 관리계획을 수립

- 해외의 역사환경 구역단위 제도는 지구지정 이후, 지역의 특성을 고려한 세부적인 관리계획 수립을 통해 지역의 역사적 특성을 보호·관리하고 있음. 관리계획은 도시계획제도 등으로 연동되어 지역 내 건물의 외관변경 등의 행위에 대해 허가를 위한 관리기준으로 작동하고 있음
- 주목할 점은 관리계획 수립 전, 지구지정 및 관리계획 수립을 위해 철저한 사전조사 계획이 진행되고 있다는 것. 이는 보존구역의 체계적인 관리를 유도하고 있다는 점에서 매우 의미 있는 절차라 할 수 있음

- 프랑스의 ZPPAUP 관리계획은 도시계획인 PLU로 연동되어 개발허가, 건축행위 변경 시 허가를 위한 관리기준으로 작동하고 있으며, 관리계획 수립 전에는 지역에 대한 조사를 연구를 진행
- 일부 조사연구 및 관리계획 수립에 소요되는 기간이 장기화된다는 점(조사연구만 2년 정도 소요, 시행까지 최소 2년에서 보통 4,5년 소요됨)이 단점으로 지적되고 있으나, 조사연구는 지역의 관리계획 수립과 건축허가 심의기준에 주요한 판단요소로 작동

### 관리대상의 범위: 외관 등 경관적인 측면만 규제, 내부 변경 및 용도 규제 없음

- 해외의 유사 제도들은 일반적으로 국가차원의 역사적 가치가 높은 대상보다 포괄적인 역사자산을 대상으로 하고 있어, 일반적으로 지구 내 건축물의 외관에 대해서만 규제 또는 관리를 하고, 내부 변경에 대해서는 관여하지 않고 있음. 이는 역사환경의 경관적 측면을 유지·보존하는 데 주요 목적이 있기 때문인 것으로 이해됨

### 정책제언

- 중앙정부 차원의 재정적 지원 및 프로그램 운영
  - 해외 유사 제도들은 지구지정 및 관리의 권한을 지방정부로 상당부분 이양하였으나, 중앙정부가 건축자산의 보전과 활용을 유도·촉진하고, 지역의 역사환경을 훼손하지 않도록 관여하기 위해 재정적인 지원과 관련 프로그램을 운영하고 있음
  - 프랑스는 지구의 특성을 고려한 관리계획 수립을 위한 조사연구 시행 시 소요되는 연구비용의 50%를 중앙정부(DRAC)에서 지원함. 미국은 NRHPs 등재 시 내무부 지침에 따라 복원하는 경우 세제혜택을 받을 수 있도록 하고, 연방이나 주정부 차원의 기관에서 제공하는 기금을 지원
- 전문 인력 및 전담기관의 운영
  - 역사문화환경의 체계적인 보존 및 관리를 위해 전문 인력 및 전담기관을 별도로 운영할 필요
  - 프랑스의 경우, 'ABF'라는 역사문화환경 보존 및 관리를 위한 전문직 정규공무원 고용체계를 운영. 이들은 보존지구(SS)나 ZPPAUP 내 건축물의 외관 변경 시 관리계획을 토대로 변경행위에 대한 허가권한을 가짐
  - 프랑스의 DRAC은 주민들의 역사문화환경의 중요성과 가치에 대한 인식제고를 위한 교육과 홍보도 전담하고, 주민뿐만 아니라 시장 및 관련 공무원, 관계자들 교육까지도 담당

- 보존계획 시 중앙-지방정부-지역주민 간의 협의체계가 운영될 수 있도록 관리·지원
  - 문화재가 아닌 지역의 역사적 환경과 자산을 발굴하고, 이를 보전·활용하기 위해서는 그 가치에 대한 사회적 인식으로부터 시작된다는 점에서 주민의 참여와 협의가 무엇보다도 중요함
  - 프랑스는 ZPPAUP 관리계획 수립 이후에도 주민과 지속적이고 정기적인 협의과정을 갖고 있으며, 중앙정부와 지방정부, 지역주민 간의 적절한 협의체계를 마련
  - 미국도 마찬가지로 역사지구의 지정과 신청을 위한 조사 보고서 작업에 지구의 소유자 및 거주자가 참여하고 있으며, 이 과정에서 역사지구의 중요성과 그에 따른 규제 기준을 함께 만들고 있음

심경미 부연구위원 (044-417-9654, kmisim@auri.re.kr)

차주영 연구위원 (044-417-9646, cytchah@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서





# 안심마을 시범사업 안전인프라 운영 지침

김은희 부연구위원

**주제어** 안심마을, 안전인프라, 운영지침

## 요약

- 국가의 안전관리 대상이 집단적인 피해를 낳는 대규모 재난뿐만 아니라 교통, 치안, 생활, 보건식품 등 다양한 원인과 형태의 소규모 안전사고로까지 확대되고 있는 상황
- 이에 주민이 주체가 되어 지역의 안전문화 정착 및 확산 거점을 조성하기 위해 정책적 차원에서 안심마을 시범사업을 추진
- 안심마을 시범사업의 주요 내용 중 공간환경을 대상으로 하는 안전인프라의 합리적 계획과 체계적 시행 및 관리를 위한 운영 지침을 제시

## 정책제안

- 「재난 및 안전관리 기본법」 제66조의 10, 동법시행령 제73조의 10에 따른 안전사업지구 지정 및 지원 대상의 범주에 안전인프라 사업 표준모델을 포함하는 등 안심마을 시범사업의 주요 내용을 법제화할 필요
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」, 「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」, 「건축기본법」 등 관련 법에 따른 안전인프라 유관사업과 유기적 연계가 가능하도록 시범사업 운영체계 개선 필요
- 마을 단위별 위해요인 분석, 안전인프라 우선순위 결정, 안전인프라 사업범위 결정, 예산 수립을 체계적으로 기획·실행할 수 있는 관리도구를 개발할 필요

## 01 안심마을 시범사업 개요

### 시범사업 추진 배경 및 목적

- 국가의 안전관리 대상이 집단적인 피해를 낳는 대규모 재난뿐만 아니라 교통, 치안, 생활, 보건식품 등 다양한 원인과 형태의 소규모 안전사고로까지 확대되고 있는 상황

#### 안전사고 유형

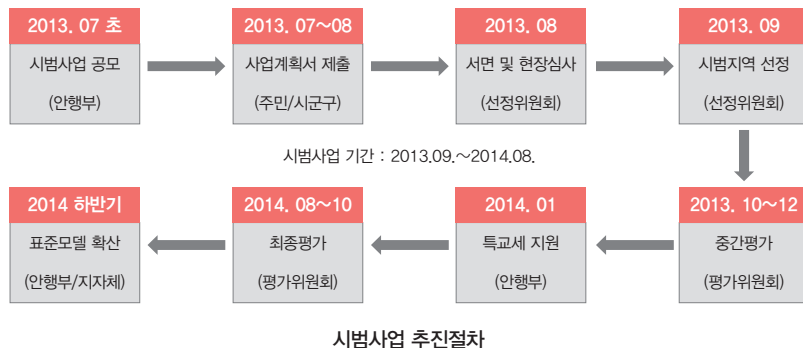
재난안전	교통안전	치안안전	생활안전	보건식품안전
풍수해, 화재	교통	범죄	추락, 익사, 안전사고	자살, 감염병

- 이에 주민이 주체가 되어 지역의 안전문화 정착·확산 거점을 조성하기 위해 정책적 차원에서 안심마을 시범사업을 추진
  - 안심마을은 정부부처·지자체·공공기관·민간단체가 총망라된 민관협의체를 구축하여 지역생활권에 안전문화를 정착시키고, 이를 전국적으로 확산해나가기 위한 거점으로서 2013년 안전행정부 주도로 기획·시행됨
- 안심마을 시범사업은 국가 중심의 안전시설 확충 또는 단기간 성과를 지양하고 지역 중심의 자발적 안전망 구축을 위한 보다 근본적인 해결책 마련에 의의를 둠
  - 안심마을 시범사업은 주민들의 적극적인 참여를 전제로 하며, 그들이 거주하는 지역의 안전위해요소를 직접 발굴하고 예방책을 마련하도록 함으로써 지속적인 안전관리 토대를 구축하고자 함

### 시범사업 대상 및 추진 경위

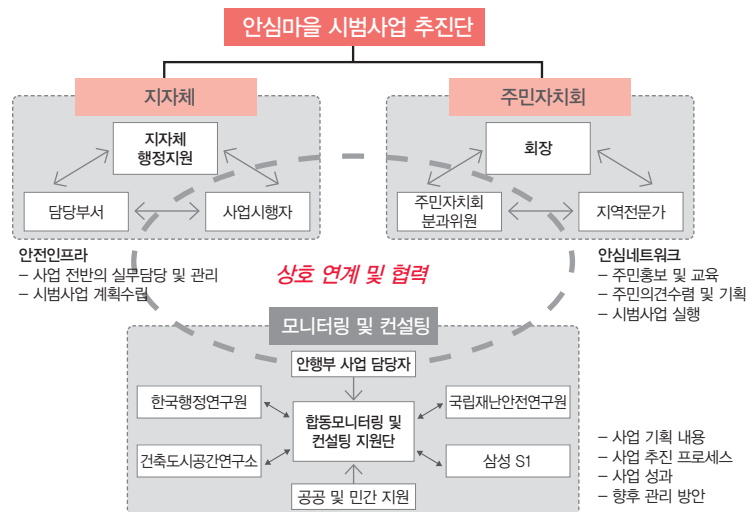
- 2013년 안전행정부는 31개 지자체의 주민자치회를 대상으로 시범사업 공모를 실시하였고 사업계획서 평가를 통해 총 10개 지자체를 선정함
  - 지역 권역별로는 수도권 3개소(서울, 수원, 김포), 영남권 2개소(부산, 거창), 호남권 2개소(순천, 광주), 충청권 2개소(천안, 진천), 강원권 1개소(고성)이며, 지역 유형별로는 도시지역 5개소, 농촌지역 3개소, 특정지역<sup>1)</sup> 2개소로 구성됨
  - 지역별 사업대상의 공간 범위는 시·군·구 내 읍·면·동 단위로 추진
- 시범사업은 2013년 7월 공모를 시작으로 2013년 9월 사업 대상 선정, 2014년 8월 사업 완료, 같은 해 10월 최종평가를 실시하고 평가결과는 2015년 사업기획에 반영함

1) 산업단지, 소규모 공장 밀집 지역, 외국인 밀집 거주 지역, 상가 재래시장 등 특정시설 인근지역을 일컫음



시범사업 추진절차

- 안심마을 시범사업은 각 지역 주민자치회가 사업 실행의 주체가 되고 지자체가 협업하도록 하였으며, 안전행정부 · 전문기관 · 민간기업으로 구성된 중앙 합동모니터링 및 컨설팅 지원단을 구성하여 추진
  - 중앙 합동모니터링 및 컨설팅 지원단은 안전행정부 주도로 한국행정연구원, 건축도시공간연구소, 국립재난안전연구원과 민간기업 삼성에스원이 참여하여 사업추진과정을 모니터링하고 자문역할을 수행



안심마을 시범사업 추진 및 모니터링 시행 체계

- 시범사업 대상지역은 읍·면·동 단위로 시행되며 10개 지자체에 특별교부세 각 5억 원과 지자체 예산이 일부 투입됨
  - 안심마을 시범사업은 각각 5억 원의 국비(특별교부세)가 지원되었으며 안전행정부의 ‘주민자치회 시범실시사업’ 등 타 사업 연계 예산과 지자체 예산이 투입됨

## 10개 안심마을 시범사업의 개요

지자체	대상지역	사업목표	사업의 예산 (단위 : 백만 원)			지역 안전 문제 현안
			합계	국비	시군구비	
은평구	역촌동 • 0.31km <sup>2</sup> • 1,076명, 505세대	• 서민 보호 및 치안 강화 • 화재사고 방지 • 교통질서 확립	760.2	600	131.8	• 최근 3년간 가정집 절도(10건)가 가장 많음 • 노상 폭력(6건), 보행 중 교통사고(2건) 등 강력 범죄 발생률은 낮은 편에 속함
수원시	송죽동 • 0.13km <sup>2</sup> • 2,993명, 1,206세대	• 범죄예방 환경 구축 • 어린이 및 취약계층 보호	2088	1100	988	• 최근 3년간 절도(2,036건), 성폭력(96건)이 다수 발생, 치안환경이 조악함
광주 남구	봉선1동 • 0.75km <sup>2</sup> • 17,024명, 6,874세대	• 범죄예방 환경 구축 • 교통질서 확립 • 노인 및 취약계층 보호	519	500	190	• 교통사고 발생 건수가 매해 늘고 있으며 5대 범죄 발생률은 다소 줄었음
순천시	중앙동 • 0.43km <sup>2</sup> • 4,139명, 2,014세대	• 취약계층 밀집지역 환경 개선 • 범죄예방 환경 구축 • 생활안전 환경 구축	735	600	135	• 재난안전 부분에 취약함
천안시	원성1동 • 0.25km <sup>2</sup> • 3,791명, 1,694세대	• 노인 및 취약계층 보호 • 범죄예방 환경 구축 • 안전 취약지역 환경 개선	1000	500	500	• 최근 2년간 폭력(126건), 절도(254건)가 다수 발생, 치안환경이 취약함
거창군	북상면 • 125.21km <sup>2</sup> • 1,629명, 824세대	• 범죄예방 환경 구축 • 재난대비	662	500	162	• 최근 3년간 도난사건(7건), 교통사고(24건) 발생으로 강력범죄 발생률이 낮음
진천군	진천읍 • 70.50km <sup>2</sup> • 1,500명, 670세대	• 서민안전 보호 • 지역균형발전 • 안전위해시설 정비	727.5	500	227.5	• 교통사고(1,337건) 발생률이 가장 높고 농산물 절도가 빈번함
고성군	간성읍 신안리 • 0.18km <sup>2</sup> • 4,736명, 1,891세대	• 어린이 및 취약계층 보호 • 범죄발생 우려지역 환경 개선 • 우범지역 해소	672	500	172	• 최근 2년간 교통사고(111건)가 가장 많고 노상 도난사건(5건) 발생으로 강력범죄 발생률이 낮음
김포시	양촌읍 • 0.54km <sup>2</sup> • 4,139명, 2,014세대	• 범죄예방 환경 구축 • 교통질서 확립	973	740	219	• 최근 3년간 폭력(274건), 절도(131건) 발생으로 강력범죄 발생률은 낮은 편에 속함
연산동	연산1동 • 0.85km <sup>2</sup> • 16,7185명, 6,165세대	• 범죄예방 환경 구축 • 노인 및 취약계층 보호	601.1	600	1.7	• 2013년 기준 강력범죄 발생 건수는 없으며 절도(40건), 폭력(50건)이 다수 발생함

## 02 안심마을 안전인프라의 개념과 종류

### 안전인프라의 개념

- 안전인프라는 안심마을 시범사업의 주요 사업대상에 해당하며 안전한 생활환경 조성을 위한 공간요소를 통합적으로 지칭함
  - 안심마을 시범사업의 주요 사업대상은 안전인프라 사업과 안심네트워크 사업으로 구성됨. 안심네트워크는 주민참여 및 협력네트워크를 위한 사회활동을 의미하고 안전인프라는 각종 물리적 공간환경 요소에 해당함

## 안전인프라의 종류

- 안전인프라는 지역에서 발생하는 안전위해요인에 따라 범죄안전인프라, 교통안전인프라, 재난안전인프라, 생활안전인프라로 구분
  - 범죄안전인프라는 절도, 폭력 등 각종 범죄예방을 위한 공공공간과 시설물을 의미하며 우범지역 환경 정비, 보안등, CCTV, 비상벨 설치 등이 있음
  - 교통안전인프라는 교통사고 예방을 위한 공공공간과 시설물로서 지역주민의 안전한 보행환경 구축을 목적으로 하며 관련 사업으로 보행로 조성, 과속방지턱 설치, 스쿨존 설치, 신호표지판 설치 등이 있음
  - 재난안전인프라는 태풍, 폭설 등의 자연재해나 화재, 폭발 등 인적재난 대비를 위한 공공공간 및 시설물을 의미하며 관련 사업으로는 침수지역 배수로 정비, 가스배관 정비 등이 있음
  - 생활안전인프라는 미끄러짐, 넘어짐, 충돌 등 일상생활 공간에서 쉽게 발생하는 안전사고의 예방을 위한 공공공간 및 시설물을 의미하며 관련 사업으로는 노후한 보행로 바닥포장 정비, 안전난간 설치, 가로변 방치시설물 정비 등이 있음
- 소유주체에 따라 공공부문 안전인프라와 민간부문 안전인프라로 구분
  - 공공부문 안전인프라는 공공기관이 소유 또는 관리하고 있는 공공공간 및 시설물을 의미하며 도로, 공원 등의 도시기반시설과 공공건축물, 공공설치물 등이 있음
  - 민간부문 안전인프라는 개인이 소유하고 있는 건축물에 관련된 것으로서 가로에 면한 담장, 울타리, 가스배관 등 사고 발생 시 공중의 안전에 위협을 가할 수 있는 사유시설에 한정함

### 안전인프라 사업유형과 사업예시 및 주민참여 방식

구분	안전인프라 세부대상	
공공부문 안전인프라	도시기반시설	도로, 공원, 녹지, 광장 등 주요 공공공간
	건축물 등 설치물	공공건축물, 가로등, 화단, 안전표지판, CCTV, 예·경보시설 등
민간부문 안전인프라	건축물	폐가, 공가 등
	대지 주변 시설물	비탈면 처리, 옹벽·축대, 배수로 정비
	설비 시설물	담장, 역류방지설비, 차수판, 소방설비, 간판·첨탑 등

## 안전인프라 사업의 종류

- 안전인프라 사업은 사업대상 및 대응방법에 따라 ‘공간조성 및 정비사업’과 ‘시설물 설치사업’으로 구분
  - 공간조성 및 정비사업은 기존에 없었던 새로운 공간을 조성하거나, 이미 존치하던 위험 공간 및 시설물을 안전하게 정비하는 사업에 해당함

- 시설물 설치사업은 새로운 시설물을 설치하거나 기존 시설물을 보완하여 설치하는 사업에 해당함

공간  
조성  
및  
정비



우범지역 정비(범죄예방인프라)



보행로 설치(교통안전인프라)



침수지역 배수로 정비(재난안전인프라)



불량 도로 정비(생활안전인프라)

시설물  
설치



야간조명등 설치(범죄예방인프라)



통학버스정류장 사인 설치(교통안전인프라)



골목소화전 설치(재난안전인프라)



위험계단 난간 설치(생활안전인프라)

## 03 안심마을 안전인프라 운영지침

### 안전인프라 운영지침의 필요성

- 안심마을 시범사업의 문제점 개선을 통한 사업내용 타당성 확보
  - 2014년도 안심마을 시범사업의 경우 지역 안전문제 현안에 대응하지 못하거나, 안심 네트워크와의 연계성 부족 등 사업 추진과정의 불합리함이 문제로 제기됨
- 안심마을 시범사업 추진·확대를 위한 합리적인 사업계획 방향 제시 필요
  - 사업대상 지역의 위해요인 발굴, 이에 부합하는 합리적인 세부사업 결정과 실행을 위한 기본방향 정립 필요
- 안심마을 시범사업 운영주체의 효율적 업무 수행 지원
  - 안전인프라 관련 전문 지식이 부족한 안심마을 시범사업 운영주체의 업무 효율성 제고 및 의사결정 합리화를 위한 지원기반 마련 필요

### 안전인프라 운영지침 방향

- 안전인프라 관련 기본정보 제공
  - 안심마을 시범사업 안전인프라의 개념 및 종류, 사업내용 등 기본정보 제공
- 안전인프라 사업 결정 방법 및 주안점 명시
  - 안심마을 시범사업 추진과정에서 안전인프라 사업의 결정 주체, 시기, 방법을 제시하고 진행과정에 활용 가능한 도구 및 컨설팅 방식을 제시
  - 안전인프라 사업 결정을 위한 사전 점검 기준 제시
- 예산수립 기준 제시
  - 2014년 안심마을 조성 시범사업 모니터링 결과를 토대로, 안전인프라 사업종류별 소요 예산 참고기준 제시
- 유지 및 관리, 모니터링의 필요성과 방법 제시
  - 안심마을 조성 시범사업 완료 후에도 안전인프라의 지속적인 유지·관리 필요성을 주지시키고 실행 가능한 방법 제시

### 안전인프라 운영지침의 주요내용

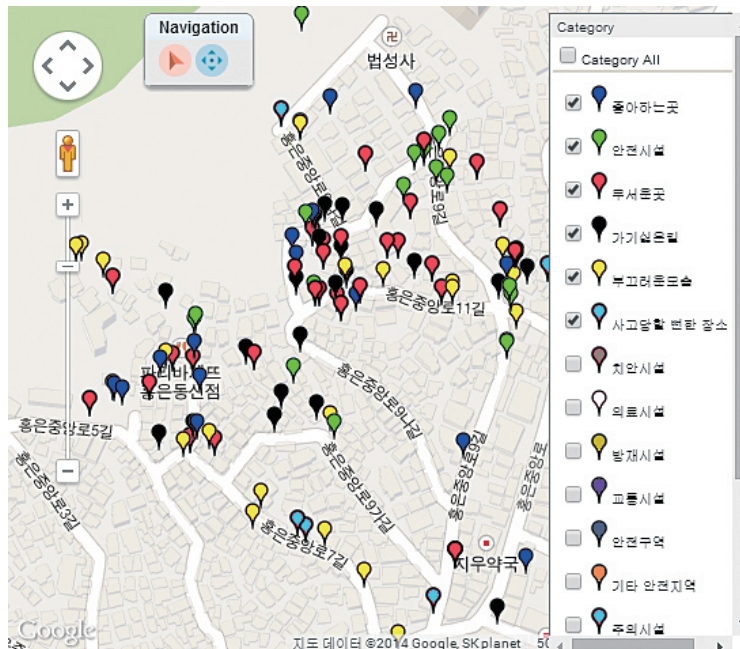
- 사업주체 및 시기
  - 안전인프라 사업 주체는 안심마을 시범사업 추진협의체(지자체 및 주민자치회 등)이고, 용역 및 공사 전문 업체 발주를 통해 실행하며 예산은 지자체가 집행



- 안전인프라 사업은 안심마을 시범사업 모집 공고 이후 사업 기획 단계에서 결정하되, 사업 진행 중 변경이 필요한 경우 시범사업 추진협의체 협의를 거쳐야 하고 공사 발주 이전에는 최종 계획을 완료하여야 하며 변경내용은 상위기관에 보고하여야 함

## • 방법 및 도구

- 안전인프라 사업을 결정하기 위해 대상지역의 위해요인을 발굴하고 안전취약구역과 안전취약인구를 규정하며 해당 결과를 토대로 안전인프라 사업 우선순위를 결정
  - ① 위해요인의 발굴 : 어떤 사고가 발생하는가
  - ② 안전취약공간, 안전취약인구 파악 : 누가, 어디서 피해를 입는가
  - ③ 사업대상 결정 : 어떠한 대응책이 필요한가
- 위해요인의 발굴은 지방 경찰청, 소방서 등이 보유한 각종 사건·사고의 통계자료를 수집·분석함과 동시에 현장조사를 병행하여야 하며, 이때 현장조사 효과를 높이고 다양한 참여자의 의견을 효율적으로 수렴하기 위해 ‘안전지도<sup>2)</sup>’와 ‘안전인프라 지표<sup>3)</sup>’ 등의 도구를 활용



커뮤니티 맵핑 사례 - 홍은1동 안전지도

2) 사업대상지역의 안전위해요인을 발굴하여 지도상에 표기함으로써 안전인프라 사업결정의 판단근거로 활용되며, 지도 위에 직접 표기하거나 스마트폰 앱(Application)을 이용하여 작성 가능함  
 3) 안전인프라 유형별로 각종 사업을 체계적으로 정리한 목록으로, 안전인프라 사업의 종류를 파악하고 다양한 이해관계자들의 의견을 취합하는데 활용됨



안전인프라 지표 일부(범죄예방인프라)

인프라 종류	세부종류	1차	2차				
		지표 선정	중요도				
			매우 중요	중요	보통	중요 하지 않음	전혀 중요하지 않음
물리적 환경 개선	시설 설치	가로등 설치	●	■			
		보안등 설치					
		블랙박스 설치	●			■	
		CCTV 설치	●			■	
		안심 비상벨 설치					
		경계펜스 설치(울타리)	●	■			
		동네 표지판 설치					
		바닥포장재 구분설치					
		방범창 설치(안심방범등 설치)	●	■			
		벤치 설치					
		출입통제장치(자물쇠) 설치					
		우편함 설치	●		■		
		조경 설치					
		기계경비 가입(세콤)					
	공간 조성 및 정비	노후된 건물 개선					
	주거 환경 개선	담장 정비	●	■			
		불법주차 방지를 위한 도로 정비					
		명확한 주소 표시					
	벽화 조성	테마가 있는 거리 조성					
		낙서 없는 골목길(불법부착물 제거) 조성	●		■		
	보도 환경 조성	바닥 디자인					
		이면골목길 정비	●	■			
		보도 · 도로 파손 수리					
		쓰레기 없는 골목길 조성					
	공원 조성	우범지역 공원 조성					
		공원 내 CCTV 및 방범초소 설치	●	■			
관리 시스템	범죄예방 시스템	범죄지도(Crime Map)	●	■			
		범죄예방교육	●	■			
		SOS국민안심서비스					
		지리적 프로파일링 시스템(geo-pros)					
		범죄자료 데이터 공개					
		스마트 ICT 활용					
		경찰 순찰 횟수 증대	●	■			

### • 컨설팅

- 시범사업 추진협의체는 안전인프라의 기능 및 디자인 제고를 위해 건축, 소방, 전기, 토목, 조경, 디자인 등 다양한 분야의 전문가로 구성된 ‘중간지원조직’을 구성하고 정기적인 컨설팅 협조를 받아야 함
- 전문가 컨설팅은 월 1회 이상, 사업기간 동안 정기적으로 실시하며 특히 안전인프라 사업이 결정되는 시점 등 주요 사업 단계에 보다 적극적으로 활용하여야 함

### • 안전인프라 사업결정 시 주안점

- 안전인프라 사업 결정에 앞서 안심마을 시범사업의 합목적성, 안전인프라 세부내용의 적절성, 지역공동체 협업의 용이성을 사전에 점검하고 기대효과를 예측해야 함

- 안심마을 시범사업으로서의 합목적성 : 안심마을 시범사업의 목적과의 부합성, 지역 안전사고 발생 현황 및 특성에 대한 고려, 사업 완료 후 실질적인 효과와 성과
- 안전인프라의 세부 내용의 적절성 : △지역 안전문제 해결 여부, △주민의 안전 활동 네트워크와 상관성, △지역에서 시행하고 있거나 추진 계획 중인 사업들과의 연계성, 주어진 예산 범위와 기간 내 실행 가능성, △추후 지속적인 유지·관리의 용이성
- 공동체 협업의 용이성 : △사업추진협의체와 지역주민, △지역공동체의 협조 가능성, △토목, 조경, 전기, 디자인 등 다양한 분야의 안전인프라 사업을 효율적으로 추진하기 위한 지자체 부서 간 협력과 지원의 용이성

### • 예산의 수립

- 지역별 안전인프라 사업이 결정되면 대상 사업의 중요도에 따라 우선순위를 결정하고 그에 따른 합리적인 예산계획을 수립
- 예산집행은 지자체가 수행하되, 사전에 사업추진협의체와 관련 정보를 공유하여 소통하는 분위기를 조성하여야 함

1차 안심마을 시범사업 안전인프라 사업 예산집행 내역

\*미확인 금액

구분			예산 (평균, 백만 원)	구분			예산 (평균, 백만 원)
지역안전인프라	시설물 설치	CCTV설치	85.1	교통 안전 인프라	공간 조성 및 정비	도로 정비	70
		비상벨 설치	97			통학로 정비	123
		보안등 설치	87			보도환경 정비	160
		펜스 설치	17			어린이보호구역 정비	188
		가로등 설치	50			미끄럼방지시설 보도정비	136
		안심표찰 설치	20			취약지역 도로포장	*
		바닥조명 설치	70			사고다발지역 선형개선	23
		무인택배함 설치	10			가로수 개선	4.4
		지킴이집 설치	43			과속방지턱 정비	*
		공원 등 설치	50			도막형 바닥포장	*
		불법광고물 방지설치	35			주차금지 노면표시	*
		담장 도색 및 벽화 조성	68	재난 안전 인프라	시설물 설치	소화전 설치	30
	공간 조성 및 정비	공원 및 정원 조성	107			침수방지시설 설치	*
		보행산책로 조성	34			자동제세동기 설치	30
		골목길 가로 정비	270		공간 조성 및 정비	배수로 정비	150
		안심거리 조성	285			공중선 정비	*
		공원 정비	23			주거환경 개선	323
생활안전인프라	시설물 설치	승강장 설치	7	생활 안전 인프라	시설물 설치	재해위험지구 정비사업	50
		고원식 횡단보도 설치	11			제세동기설치(심장충격기: AED)	30
		안전표지판 설치	*			핸드레일 설치	12.5
		과속방지턱 설치	*			자전거 거처대 설치	1
		반사경 설치	*			타이머형 가스차단기 설치	45
		안전시설 설치	214			독거노인 안전시설 설치	*
	공간 조성 및 정비	RED ZONE 설치	*		공간 조성 및 정비	취약지역 보도블록 및 아스팔트 정비	*
		방호울타리 설치	*			공원 안전환경 개선	76
		점멸등 설치	26			전기점검 및 전기설비 보수	40
		블라드 설치	36			빈집철거 및 텃밭공사	36
						중단건축물 안전시설 정비사업	5
						독거노인 생활환경 개선체계 구축	5.3

• 유지 및 관리

- 안심마을 시범사업이 종료된 이후에도 안전인프라에 대한 지속적인 유지·관리를 위한 계획을 수립하고 실행하여야 함
- CCTV는 자율방범대 또는 야간순찰대가, 초등학교 주변 교통안전시설물은 녹색어머니회가 관리하도록 하는 등 시범사업 추진협의체 구성원과 지역주민, 지역공동체가 각각의 역할에 맞게 책임을 분담하여 수행
- 또한 지역주민의 지속적인 안전활동 네트워크 및 각종 지역행사와 연계한 거점장소로 활용하는 등 지역사회의 지속적인 관심과 행위를 유도하도록 함
- 지자체는 안전인프라의 유지·관리에 소요되는 비용을 예산 수립 시 반영하고 지역공동체는 협동조합, 사회적기업 운영을 통해 발생한 수익을 안전인프라 시설의 유지·관리에 투입할 것을 권장

• 모니터링

- 안심마을 시범사업 추진협의체는 기획 단계에서부터 실행 및 완료 단계까지 사업 추진과정을 기록하고 데이터베이스화 하여야 함
- 사업이 완료된 후 매 1년마다 시범사업 추진협의체 및 중간지원조직, 유관기관, 지역주민과 함께 사업의 효과성을 분석하고 개선방향을 모색하도록 함
- 효과분석은 설문조사를 실시하거나 경찰서, 소방서의 안전사고 관련 통계자료 분석을 활용하도록 함

## 04 정책제언

### 안심마을 시범사업 제도화

- 안심마을 시범사업을 통한 안전인프라 사업 표준모델의 정립·정착을 도모하고 지속적인 시행과 확산을 위한 법제도화 방안 마련
  - 「재난 및 안전관리 기본법」제66조의 10, 동법시행령 제73조의 10에 따른 안전사업지구 지정 및 지원 대상 범주에 안전인프라 사업 표준모델을 포함하는 등 안심마을 시범사업 주요내용의 법제화 추진

### 안심마을 시범사업 운영체계 개선

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」, 「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」, 「건

축기본법」 등 관련법에 따른 안전인프라 유관사업과 유기적 연계가 가능하도록 시범사업 운영체계 개선

- 안전인프라에 사용이 국한된 안심마을 시범사업 예산 집행기준 개선
  - 주민 주도형 안심마을 시범사업 효과를 극대화하기 위해 현행 안전인프라에 제한적으로 집행 가능한 특별교부세를 지원함과 더불어 주민활동 등 간접비에 실행 가능한 예산 지원 방식을 개선
- 안심마을 시범사업 내실화를 위한 안전인프라 사업기획 지원 및 컨설팅을 위한 중간지원조직 의무 도입과 운영

### 안전인프라 계획 및 시행을 위한 도구 개발

- 마을단위별 위해요인 분석, 안전인프라 우선순위 결정, 안전인프라 사업범위 결정, 예산 수립 등을 체계적으로 기획·실행할 수 있는 관리도구의 개발 및 운영
  - 주민 참여를 통한 마을안전지도 작성, 안전 위해요인별 안전인프라 지표 작성 등 체계적인 위해요인 분석 및 분석 결과 활용을 위한 표준 매뉴얼 개발
- 주민, 주민공동체, 지자체 및 유관기관 등 안심마을 시범사업 이해관계자들 간의 합리적인 의견수렴 및 의사결정을 위한 코디네이터 의무 도입

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



auri brief 원문



관련 연구보고서



# 미국 건축법 현황 및 체계분석

유광흠 선임연구위원, 임유경 부연구위원

**주제어** 건축기준, 건축법, 건축코드, 법령체계, IBC, 개정 절차

## 요약

- 건축법에서 규정하는 건축기준은 상·하위 법률 간의 위임관계가 불명확하고 내용 해석이 어려우며, 하위기준이 복잡하고 방대하여 각종 민원이 발생함
- 미국 건축법 현황 및 체계를 분석하여 건축기준 정비 및 운영을 위한 시사점을 도출하고자 함
- 관계법령에 따른 인허가 사항을 포괄하고 건축기준 규율 내용을 체계화하기 위한 기본방향과 제도화 방안 제시
- 사회·경제적 여건 및 정책 수요 변화에 따라 건축기준을 지속적으로 갱신, 효율적으로 관리하기 위한 운영방향을 제시

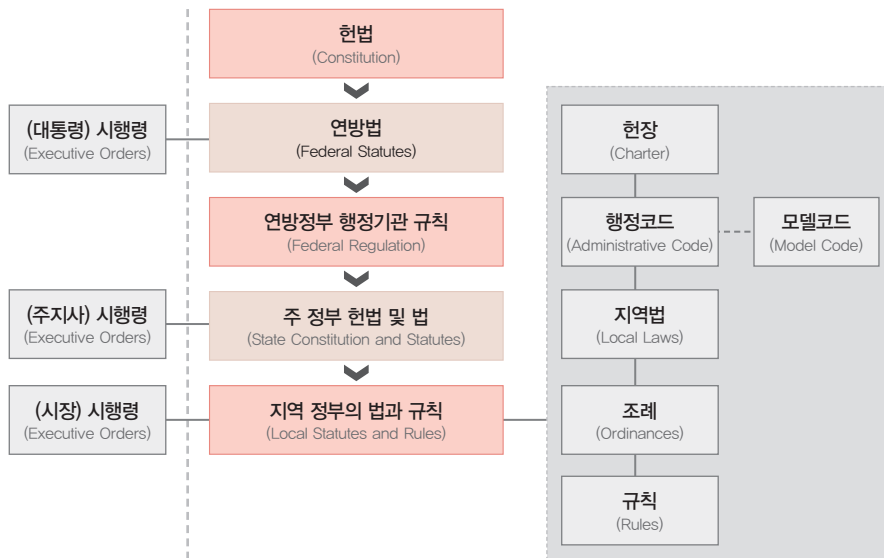
## 정책제안

- 건축물 기준을 정비하기 위해 모법을 운영하고 미국 IBC와 같이 건축물 기준에 관한 통합적 규율체계를 마련할 필요
- 이를 제도화하기 위해 '건축물 기준에 관한 법률'과 '건축행정법'을 별도로 제정하거나 현행 「건축법」을 보완해서 건축기준 관련 사항을 강화하는 방안을 모색할 필요
- 용도분류체계를 통일하고, 타법과의 연계를 고려하여 현행 건축법제 규율내용을 정비할 필요
- 건축물 기준 갱신체계를 표준화하고 미국 ICC 개정 절차와 같이 광범위하게 의견을 수렴할 필요가 있으며, 전문성을 갖춘 담당기구와 관련 조직을 구성할 필요

## 01 미국의 법령체계

### 법령체계

- 미국 법령체계에서는 헌법(Constitution)이 가장 상위에 존재함. 헌법은 미국 정부 구성과 연방정부, 주정부, 그리고 국민의 관계를 규정하는 틀 역할을 함
  - 기본 원칙과 구체적 규칙은 지정된 관할 기관이 규정하는 연방법(Federal Statutes)에 존재함
  - 'Statute'는 일련의 절차에 따라 만들어진 제정법을 통칭하며 The United State Code (USC)에 반영함<sup>1)</sup>
- 각 주에서는 주정부 헌법(State Constitution), 의회, 법원, 행정부가 있어 개별 주의 운영에 필요한 역할을 담당하고, 각 시정부는 고유의 법과 규칙(Local Statutes and Rules)을 만들어 시행
  - 지역 정부의 법으로는 지역 헌장(Charter)-지역 행정코드(Administrative Code)-지역 역법(Local Laws)-지역 조례(Ordinances)-지역 규칙(Rules)이 각각의 위계별로 운영



미국의 법령체계

1) 김예상(2008), 「미국 건설 산업 왜 강인가」, 보성각, pp. 137-140; 유광홀(2011), 「건축 관련 법제의 체계적 정비방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.54 재인용

## 02 미국의 건축 관련 법령체계

### 건축 관련 법령체계

- 건축행위 관련 법제들은 크게 도시계획, 공공계약, 건축사, 개별 건축물에 대한 사항들로 구분됨
  - 이 중에서 건축물의 성능 기준은 개별 건축물에 대한 건축코드(Building Code)에서 규율
- 미국에는 개별 건축물에 관련한 사항을 규정하는 연방 차원의 법제는 존재하지 않으며, 건축물의 안전 등 개별 건축물의 최소 성능을 위한 기준들이 코드화되어 각 주 및 시 차원의 건축코드에 채택 및 반영
- 각 지방정부들의 공통적인 건축 관련 법령은 ① 도시계획에 관한 사항을 규율하는 조닝(Zoning), 획지분할규제(Subdivision Control), 역사보존법(Landmark Law), ② 개별 건축의 성능을 규제하는 건축코드(Building Code), ③ 건축서비스 관련 영역의 발주와 공공계약을 규율하는 공공계약법, ④ 건축사 면허와 사무소 운영에 관련된 법으로 구분
  - 도시 관련 법제들은 우리나라와 유사하게 연방 차원의 법제들이 주나 시 차원의 관련 법제와 상·하위 관계를 맺고 있는 반면, 나머지 관련 법제들은 주 및 시 차원에서 자체 법제를 마련
  - 개별 건축행위에 관련한 법제는 International Building Code (이하 IBC) 등의 코드를 각 주별로 다르게 채택·운용

	도시계획	개별건축	공공계약	건축사
	토지의 합리적 이용	건축물 안전	건축서비스 발주 및 계약	건축사 면허 및 건축사사무소 운영 등
연방정부		(IBC)	• Brook Act	
주정부	• 수권법 • 주계획관련법 • 재개발관련법 등	• 건축코드	• 주정부계약법	• 건축사면허법 • 건축서비스업 운영 관련법 등
지방정부	• 조닝 • 획지분할규제 • 역사보존법	• 건축코드	• 지방정부계약법	• 건축사면허법 등

미국의 건축 관련 법제 유형과 구성(예시)

※출처: 유광흠·진현영(2010), 「건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구」, 건축도시공간연구소, p.77

## 미국의 도시 및 건축 관련 법제 체계

법제 분류		발의(입법)	건축 관련 법제 예시(뉴욕시)
헌법 (Constitution)		Delegates at the Constitutional Convention (1787)	• 직접적 해당사항 없음
연방법 (Federal Statutes)		연방정부의회 (Congress)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 표준 주 조닝 수권법 (1926 Standard State Zoning Enabling Act (SZA))</li> <li>• 표준도시계획수권법 (1928 Standard City Planning Enabling Act (SCPEA))</li> <li>• 국가 역사 보존 법령 (1966 National Historic Preservation Act (NHPA))</li> </ul>
연방정부 행정기관 규칙 (Federal Regulation)		관련 행정기관	• Title 48 Chapter 1 General Services Administration (GSA)의 Federal Acquisition Requirement (FAR) – 공공공사와 관련해 관련 정부기관이 참고 및 준수해야 할 행정기준
주정부 법 (뉴욕주)	헌법 (Constitution)	주정부의회 (State council)	• 직접적 해당사항 없음
	법 (New York Codes, Rules, Regulations (NYCRR))		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 여러 가지 법조항<sup>2)</sup> (City Planning Related)</li> <li>• Title 19 Department of State – Chapter XII, XXXII, XXXIII (Building Related)</li> <li>• Title 9 – Executive Department – Subtitle I – Chapter III (Historic Preservation Related)</li> </ul>
지역 정부법 (뉴욕시)	지역 헌장 (Charter)	시장부의회 (City council)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chapter 8 City Planning</li> <li>• Chapter 26 Department of Buildings</li> <li>• Chapter 74 Landmarks Preservation Commission</li> </ul>
	지역 행정코드 (Administrative Code)		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1968 Building Code (Administrative Code Title 27에 포함)</li> <li>• 2008 NYC Construction Codes (Administrative Code Title 28과 29에 포함)</li> <li>• 2011 NYC Electrical Code (Administrative Code Title 27에 포함)</li> <li>• 2011 NYC Energy Conservation Code (Administrative Code Title 28에 포함)</li> </ul>
	지역법 (Local Laws)		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 뉴욕시 에너지 코드를 개정하는 LL 1/2011</li> <li>• 옥상의 큰 태양열 설치물 허가와 관련된 뉴욕시 빌딩 코드를 개정하는 LL 20/2011</li> </ul>
	지역 규칙 (Rules)		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Title 1 Department of Buildings</li> <li>• Title 62 City Planning</li> <li>• Title 63 Landmarks Preservation Commission</li> </ul>
	지역 조례 (Ordinances)		• 뉴욕시 조닝 결의안 (Zoning Resolution)
시행령 (Executive Orders)		President Governor Mayor	• New York City Executive Order No. 109/2007 Energy Savings and Reduction of Greenhouse Gas Emissions in City Buildings and Operations <sup>3)</sup>

2) Division of the New York Department of State (2011), Guide to planning and zoning laws of new york state

3) New York City Mayor's Office Executive Orders 2002–Present (2011)

(<http://www.nyc.gov/portal/site/nycgov/menuitem.42729010dddb3b4a4bba9b1042289da0/>)



## 뉴욕시의 건축 관련 법령체계

- 뉴욕시의 경우 행정법규(New York City Administrative Code)에서 27번째와 28번째 및 29번째 주제(Title)가 건설과 건축에 관련된 법률에 해당
  - 건축법은 28번째 주제(Title)인 뉴욕시 건설코드(New York City Construction Codes)에 해당
  - 뉴욕시 건설코드는 10개의 장(Chapter)으로 구성되어 있으며 7번째 장이 건축코드(The New York City Building Code (2008))이고, 이밖에도 배관(The New York City Plumbing Code (2008)), 기계(The New York City Mechanical Code (2008)), 연료(The New York City Fuel Gas Code (2008)), 에너지(The New York City Energy Code (2011))에 관한 사항이 개별 코드(Code)로 존재

「뉴욕시 행정법규(New York City Administrative Code)」에서 건축 관련 법규 현황

NYC Administrative Code 번호		법규명			비고
Title 27		Construction and Maintenance		건설과 유지	
Chapter	1	Building Code (1968)		건축코드	
	2	Housing and Maintenance Code		주거와 유지 코드	
	3	Electrical Code (2011)		전기코드	NFPA 도입
	4	Fire Prevention Code [Repealed]		방재코드 [폐지됨]	
Title 28		New York City Construction Codes		뉴욕시 건설코드	
Chapter	1	Administration		행정	
	2	Enforcement		실행	
	3	Maintenance of Buildings		건물의 유지	
	4	Licensing and Registration of Businesses, Trades and Occupations Engaged in Building Work		건설과 관련된 사업, 상업, 직업의 허가 및 등록	
	5	Miscellaneous Provisions		그 밖의 규정들	
	6	The New York City Plumbing Code (2008)		뉴욕시 배관코드	ICC 도입
	7	The New York City Building Code (2008)		뉴욕시 건축코드	
	8	The New York City Mechanical Code (2008)		뉴욕시 기계코드	
	9	The New York City Fuel Gas Code (2008)		뉴욕시 연료 휘발유코드	
	10	The New York City Energy Code (2011)		뉴욕시 에너지코드	
Title 29		New York City Fire Code (2008)		뉴욕시 방재코드	

※출처: New York City Administrative Code (the Public Access Portal to the Laws of the CITY OF NEW YORK) 참조 정리

「2008 건축코드(2008 Building Code)」의 구성

NYC Administrative Code 번호		법규명	
Title 28		New York City Construction Codes	뉴욕시 건설코드
Chapter 7		The New York City Building Code (2008)	뉴욕시 건축코드
Article 701		Enactment and Updates of the New York City Building Code	뉴욕시 건축코드의 제정과 업데이트
Section 28-701.1		Update	업데이트
Section 28-701.2		Enactment of the New York City Building Code	뉴욕시 건축코드의 제정
Chapter	1	Administration	행정
	2	Definitions	정의
	3	Use and Occupancy Classification	용도와 점유 분류
	4	Special Detailed Requirements Based on Use and Occupancy	용도와 점유에 따른 특별 상세 요구 사항
	5	General Building Heights and Areas	전반적인 건물의 높이와 면적
	6	Types of Construction	건설 종류
	7	Fire-Resistant-Rated Construction	내화등급
	8	Interior Finishes	내부 마감
	9	Fire Protection Systems	방재 시스템
	10	Means of Egress	출구 수단
	11	Accessibility	접근
	12	Interior Environment	내부 환경
	13	Energy Efficiency	에너지 효율성
	14	Exterior Walls	외부 벽
	15	Roof Assemblies and Rooftop Structures	지붕 조립과 구조
	16	Structural Design	구조 설계
	17	Structural Tests and Special Inspections	구조 테스트와 특별 시찰
	18	Soils and Foundations	토양과 토대
	19	Concrete	콘크리트
	20	Aluminum	알루미늄
	21	Masonry	석재
	22	Steel	철재
	23	Wood	목재
	24	Glass and Glazing	유리와 창유리
	25	Gypsum Board and Plaster	석고보드와 석고
	26	Plastic	플라스틱
	27	Electrical	전기
	28	Mechanical Systems	기계 시스템
	29	Plumbing Systems	배관 시스템
	30	Elevators and Conveying Systems	엘리베이터와 컨베이어 시스템
	31	Special Construction	특수 건축
	32	Encroachments into the Public Right-of-Way	공공 Right-of-Way로의 침입
	33	Safeguards During Construction	공사 중 안전
	34	Reserved	예비
	35	Referenced Standards	참고 기준

※출처: New York City Administrative Code (the Public Access Portal to the Laws of the CITY OF NEW YORK) 참조 정리

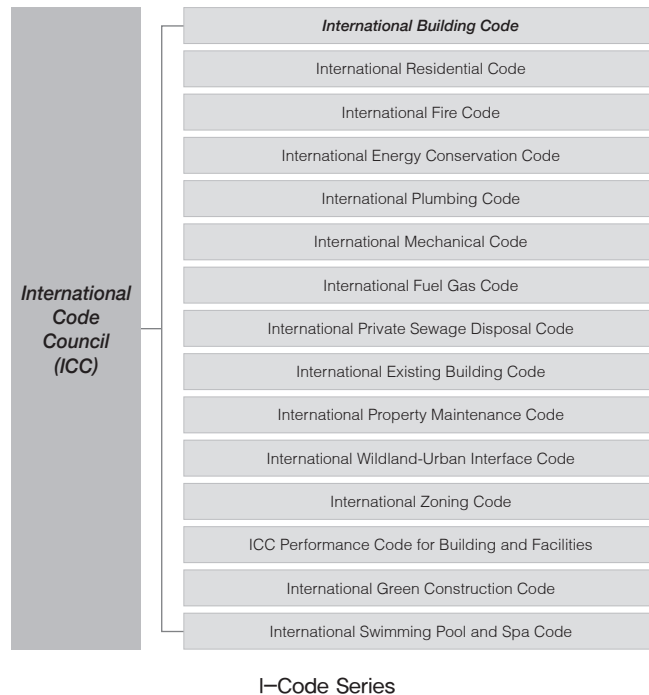
## 03 미국의 건축 관련 코드(Code)

### International Building Code (IBC)

- 1900년 초 이래로 미국의 빌딩 규제 시스템은 모델빌딩코드(Model Building Code)를 기본으로 하였으며, 모델코드는 3개의 지역 모델코드 그룹에 의해 개발됨
  - 1990년대 초부터 단일 모델빌딩코드가 필요하여 3개를 하나로 통합하기로 결정되었으며, 이에 1994년 국제코드위원회(International Code Council, 이하 ICC)가 설립되고 3년의 연구와 개발을 통해 1997년 IBC 초판이 발간됨
- 비영리재단인 ICC에서 모델코드 개발을 위한 위원회(Committees)의 인적 네트워크와 다양한 독립 조직의 대변인, 정부(Fire Marshal, Building Official 등) 또는 개인이 참여하여 개발
  - 최신 연구결과와 빌딩 기술을 결합하여 지속적으로 코드를 개발(개정 · 갱신 포함)
  - 모든 정부 구성원(Governmental Member)이 참여하는 GMVRs(Governmental Member Voting Representatives)에 개정안을 제안하고 적합성을 검토하는 과정을 거침
- 개발된 모델빌딩코드는 자체적으로는 법적인 효력이 없으며 지자체 관할권(Jurisdiction)에 의해서 채택될 경우 실질적인 건축행위에 적용됨
- 주 단위로 모델코드를 채택하고 있으나 미국의 주요 도시에서 자체적으로 도시 특성에 맞게 특정 부분을 개정할 수 있고, 별다른 개정 없이도 채택이 가능함
  - 코드 개정 주기(Code Development Cycle)인 3년 동안 새로운 코드 및 개정 사항을 기술위원회(Technical Committees)에 제안하고 충분한 검토를 거친 후 최종 개정판이 나오며, 이 과정에서 변경 코드들을 상호 검토하여 적합성을 확보



미국의 건축 관련 기준(Code)의 종류

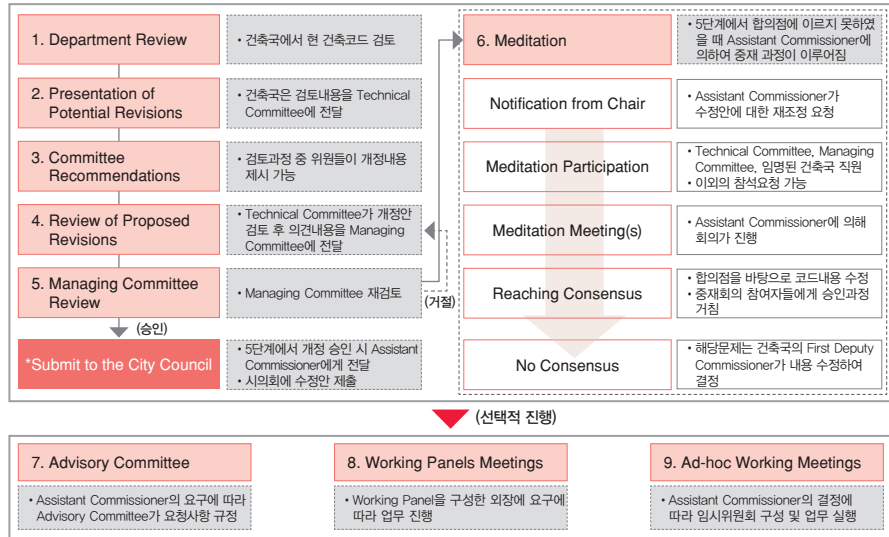


### 코드 개정 절차(뉴욕시)

- 건축코드 개정은 뉴욕시 건축국(Department of Building)이 주관하며, ICC에서 발표하는 국제코드(The International Codes, 이하 I-Codes)의 최근 내용을 뉴욕시 건축코드에 반영
- 뉴욕시 건설코드는 5개의 기술 분야와 1개의 행정(관리)분야로 구성
  - 건축코드(Building Code (BC)), 배관코드(Plumbing Code (PC)), 기계코드(Mechanical Code (MC)), 연료코드(Fuel Gas Code (FGC)), 에너지절약코드(Energy Conservation Code (ECC)), 행정코드(Administrative Code (Title 28))
  - Administrative Code는 허가, 자격, 대가 이외의 여러 조항들이 5개의 기술 분야에 잘 적용될 수 있도록 지원
- 건설코드는 디자인 · 구조 · 건축물 용도에 대한 최소한의 기준을 설정함으로써 건강 · 안전 · 복지 · 환경을 보호하는 역할을 하며, 설계자와 소유주는 코드 기준을 어느 정도 넘을 수는 있으나 코드 내용에 부합되지 못하는 수준으로는 건설 불가
  - 건설규제 내용들이 제 기능을 적절히 발휘할 수 있도록 Local Law 33 of 2007은 I-Codes 개정에 따라 뉴욕시 건설코드를 3년 주기로 개정할 것을 권고

- 건설코드 개정은 주로 현재의 문구를 명확히 하고(Clarify), 최신 I-Codes 내용을 적용하며(Latest I-Codes), 시의 고위험 건설감독(High Risk Construction Oversight) 연구의 권고사항을 반영(Public Safety)하는 것을 목적으로 하며, 비용절감 분야(Cost Savings)도 포함

- 건설코드의 모든 개정안은 반드시 뉴욕시의회에서 승인, 시장이 서명
- 건축국은 제안서를 제출하고 시의회로부터 심의를 받도록 함



### 뉴욕시의 코드 개정 절차

#### 뉴욕시 코드 개정 절차별 세부내용

절차	세부내용
A. Department Review	• 건축국이 현 뉴욕시 건축코드와 I-Codes에 대해 위원회가 업데이트할 내용이 있는지 검토
B. Presentative of Potential Revisions	• 검토를 바탕으로 기술위원회에 고려할 질의사항과 문제에 따라 개정사항 제시
C. Committee Recommendations	• 위원회의 검토가 이루어지는 동안 뉴욕시 건설코드에서 수정이 필요한 부분 권고 • 위원이 위원장과 코디네이터에게 제안된 수정사항 전달 • 개정안이 위원회의 업무 범위를 벗어난다고 판단할 경우 해당사항을 심의할 수 있는 위원회에 전달
D. Review of Proposal Revisions	• 기술위원회가 개정안의 내용, 관련 문제 검토 및 논의 진행 • 합의에 이르면 코디네이터가 수정안을 기록하고 조정위원회에 전달
E. Managing Committee Review	• 2주간 조정위원회가 개정안에 대한 의견 제시 및 개정안의 수용 혹은 거절 검토
F. Mediation	• 기술위원회가 합의에 도달하지 못한 경우, 기술위원회의 수정내용이 조정위원회에 의해 거절된 경우, 부위원의 요청이 있을 시 중재

## 04 미국의 건축 관련 법제 특성

### 조닝법과 건축코드의 명확한 분리

- 법체계상 용도지역제와 같이 도시계획과 도시설계 관련 사항은 도시계획법이라고 할 수 있는 조닝법(Zoning Resolution)에서 담당하고, 개별 건축물의 성능과 안전에 관한 사항은 건축코드(Building Code)에서 담당
  - 건축“법”이 아니라 건축“코드”라는 용어를 사용하는 이유가 규율하고자 하는 것이 개별 건축물이 갖추어야 할 최소한의 안전 및 성능을 위한 기술적 기준이기 때문
  - 건축코드는 총칙 부분의 기본적인 행정 관련 사항을 제외하고 구조, 재료, 방화 등의 성능기준들로 구성

### 건축허가 과정을 통한 통합적 운영

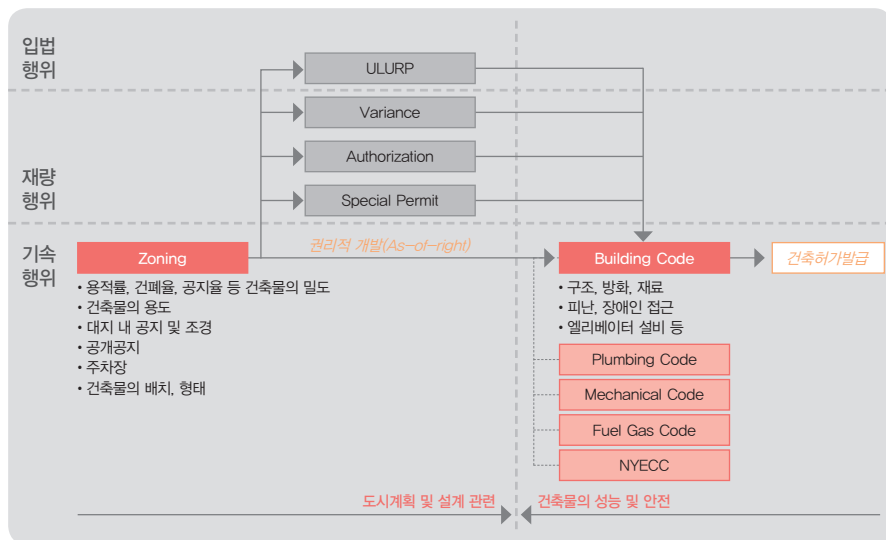
- 도시계획 및 설계 관련 사항을 규율하는 조닝법과 건축물의 성능과 안전을 담보하고자 하는 건축코드는 별도의 법으로 이루어져 있지만, 건축허가라는 개별 건축물에 대한 행정행위를 통해 통합적으로 운영
  - 조닝상 규정들을 모두 준수한 ‘권리적 개발(as-of-right)’이라면 조닝 운영부서인 도시계획국을 통하지 않고 건축허가 담당부서인 건축국에서 행정의 재량이 개입되지 않는 기속행위로서 건축허가 여부를 결정
  - 만약 조닝 검토과정에서 ‘권리적 개발’로 해결되지 않는 행정의 재량행위가 필요한 사안이라면, 건축코드 검토 이전에 도시계획국, 도시계획위원회(City Planning Commission), ‘이의심의위원회(Board of Standards and Appeals)’ 또는 시의회 까지 개입이 요구됨

### 건축코드를 비롯한 개별 코드로 성능기준 구성

- 개별 건축물의 성능과 안전을 담보하기 위한 기준들은 건축물에 관한 건축코드(Building Code), 배관에 관한 배관코드(Plumbing Code), 설비에 관한 기계설비코드(Mechanical Code), 건축물의 에너지에 관한 연료 및 가스코드(Fuel Gas Code), 그리고 녹색건축물 관련 규정이라고 할 수 있는 에너지코드(Energy Code)등 독립적 코드로 구성

### 표준화된 건축허가 과정

- 보다 신속하고 효율적인 건축허가 절차를 위해 필요한 서류와 도면을 표준화하고 BIS라는 전산시스템으로 운영하여 불필요한 시간 및 비용 낭비를 최소화



뉴욕시 건축허가 과정의 특성

## 05 정책제안

### 건축물 기준에 관한 통합적 규율체계 운영

- 현재 여러 가지 관련 법률에 산재해 있는 건축물 기준에 관한 사항을 하나의 법률에서 종합적으로 기술할 수 있도록 하고, 특수한 사항에 대해서는 개별 법률에서 규율할 수 있도록 하는 건축기준의 모법 개념을 도입
- 「건축법」에서 건축물의 기술기준과 관련된 규정을 분리하고 개별 법령에서 규정하고 있는 건축기준 관련 내용을 포함하여 새로운 법률로 제정하는 방안과, 기존 관련 법률에서 규율하고 있는 건축물 기준에 관한 사항을 개선 또는 폐지하고 이를 「건축법」에 포괄하여 반영하는 방안 고려

### 건축물 기준의 통합관리를 위한 법제 추진방향

- 건축물의 종류를 규정하는 용도분류 체계의 통일성 확보
- 「건축법」 내 건축기준 규율내용과 관련 법률의 건축기준 규율내용을 종합적으로 검토하여 현행 건축법제 규율내용을 정리하고, 기존에 건축물 기준을 다루고 있는 타 법률과의 관계를 고려하여 건축기준 관련 법률 내용을 구성

## 건축물 기준 갱신체계의 마련

- 수시로 발생하는 수요의 대응절차와 정기적인 갱신절차를 마련하고, 최신 기술의 반영사항과 개별적인 보완 요청을 수용하여 종합적으로 갱신
- 상시적으로 기술위원회를 운영하여 법률의 제·개정을 검토하고, 웹 시스템을 통해 건축기준의 제·개정 사항을 알리고 의견을 수렴할 수 있는 체계 마련
- 건축 관련 기준의 제·개정을 심층적으로 검토하고 입법이 원활하게 이루어질 수 있도록 지원하는 전문 인력의 참여 확대
- 전문적이고 객관적으로 건축기준을 운영하는 담당기구를 마련하여 관련 법규 운영을 위한 제반 업무 처리
- 건축기준을 지속적으로 관리할 수 있으며 수시로 이루어지는 제·개정 상황에 대하여 모니터링하고 의견을 제시할 수 있는 위원회 구성

유광흠 선임연구위원 (044-417-9649, khyu@auri.re.kr)

임유경 부연구위원 (044-417-9615, yklim@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서





# 노후 장기공공임대주택의 단지재생 정책 방안

염철호 연구위원, 엄운진 연구위원

**주제어** 장기공공임대주택, 단지재생, 공공적 가치, 주거환경 매니지먼트, 협업

## 요약

- 1980년대 후반부터 1990년대 초반까지 집중적으로 공급된 영구임대주택을 포함한 장기공공임대주택은 공급 후 20년 이상 경과하면서 주택성능이 낮아지고 주거환경이 열악해짐
- 열악한 주거환경과 취약계층의 집단화로 인한 지역사회 배제 등 장기공공임대주택의 근본적인 문제를 해결하기 위해서는 단지의 공공적 가치 증진을 목표로 현재 시설 개선 위주로 추진하는 주거환경 개선 정책을 단지 경계를 넘어서 지역 차원의 마을만들기 개념으로 전환할 필요
- 장기공공임대주택 단지재생의 3대 목표를 단지재생 추진기반 마련, 지역 공공복지 거점화, 지역과의 교류 및 연계 확대로 설정하고 이를 실현하기 위한 전략과 세부실천과제를 제시

## 정책제안

- 다양한 주체의 참여와 협업을 바탕으로 단지 주변 공간을 포함하는 물리적 재생과 사회경제적 재생을 결합하여 점진적이고 장기적으로 주거환경을 개선할 수 있도록 단지재생 정책목표를 설정할 필요
- 단지재생전략계획 도입, 지자체 역할 강화, 기존 주택의 타 용도 전환 등 단지재생의 세부 실천과제를 추진하기 위해서 「장기공공임대주택의 입주자 삶의 질 향상 지원법」과 관련 법령을 개정할 필요
- 단지재생전략계획을 바탕으로 기존의 시설개선사업, 주거복지동사업, 공공시설확충사업을 연계·강화하기 위하여 기존 사업방식을 전환하고 중앙부처-지자체-관리주체의 협업체계를 구축할 필요

## 01 장기공공임대주택 단지재생의 필요성 및 개념

### 장기공공임대주택의 노후화에 따른 중장기적인 대책 마련 필요

- 1980년대 후반부터 1990년대 초반까지 집중적으로 공급된 영구임대주택을 포함한 장기공공임대주택은 20년 이상 경과하면서 주택성능 저하와 열악한 주거환경 문제에 직면하고 있으나, 공공임대주택 정책은 여전히 임대주택 재고 확대에 정책적으로 편중되어 있고, 기존 장기공공임대주택에 대해서는 상대적으로 정책적 관심이 미흡한 실정

### 장기공공임대주택의 주거환경 개선 정책 및 사업의 한계

- 「장기공공임대주택의 입주자 삶의 질 향상 지원법」(이하 「장기임대주택법」)이 제정·시행되면서 주거환경 개선을 위한 기반이 마련되었고 주거환경개선사업이 추진 중이나, 취약계층의 집단화로 인한 커뮤니티 형성 미흡과 사회적 낙인화로 제기되는 지역사회 배제 문제 등 장기공공임대주택 단지가 가지고 있는 문제의 근본적 개선에는 한계가 있음

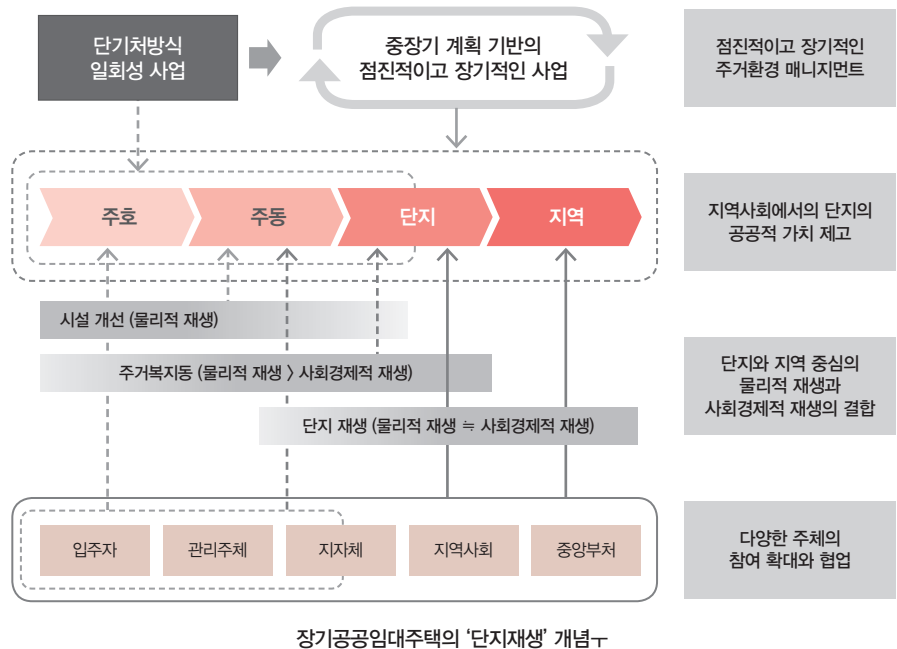
### 지속가능한 마을만들기 측면에서 단지재생 개념으로의 정책 전환 필요

- 장기공공임대주택 주거환경 개선은 단지의 공공적 가치 증진을 목표로 단지의 경계를 넘어선 지역 차원의 마을만들기 개념으로 다루어져야 하며, 장기공공임대주택의 관리주체만이 아닌 지자체, 중앙부처가 협업하는 도시관리 차원의 통합형·패키지형 정책으로 전환될 필요가 있음

### 장기공공임대주택 단지재생의 개념

- 장기공공임대주택 단지의 공공적 가치를 제고하기 위하여, 지역사회를 포함한 다양한 주체의 참여와 협업을 바탕으로 단지과 지역 중심의 물리적 재생과 사회경제적 재생을 결합한 중장기 계획에 기반을 둔 점진적이고 장기적인 주거환경 매니지먼트
- 내부시설 개선 위주에서 지역복지형 공공가치 제고로 전환
  - 단지의 사회적 낙인화를 개선하기 위해서는 단지에 대한 물리적·사회적 경계를 허물고 단지공간을 지역사회의 공유공간으로 활용하여 단지 주민과 주변 주민이 함께 이용하도록 하고 교류의 기회를 확대하는 등 지역의 공공재로서 가치를 제고하는 방향에 초점을 맞출 필요가 있음

- 단기 처방식 개보수 위주에서 중장기적인 주거환경 매니지먼트로 전환
  - 현재의 단기 처방식 시설개선사업이나 주거복지동사업의 추진에 앞서 단지의 중장기적인 매니지먼트 전략을 바탕으로 단계적이고 종합적인 주거환경 개선의 추진이 필요
- 단지 관리주체 중심에서 지자체 · 중앙부처가 함께하는 협업체계 중심으로 전환
  - 도시관리, 복지 등 지역사회 차원으로 확장된 관련 정책 틀 속에서 장기공공임대주택 문제가 다루어져야 하며, 이를 위하여 장기공공임대주택이 입지한 기초지자체와 광역지자체 및 중앙부처의 정책 · 사업을 연계할 수 있는 협업체계 구축이 필요



## 02 장기공공임대주택 단지재생의 목표 및 실천과제

### 목표 1 : 단지재생 추진기반 마련

- 점진적이고 장기적인 단지재생을 추진하기 위한 계획을 수립하고, 지역사회 등을 포함한 단지재생 협의체계를 구축하며, 재생과 관련한 의견 수렴 · 홍보 · 현장 지원 등을 수행하는 재생거점을 조성

- (전략-1) 단지재생 지역협의체 구성
  - (단지 및 지역문제 해결을 위한 조직 구성) 관리주체, 입주자 대표회의, 주변 지역 주민자치위원회, 지방자치단체, 사회복지관, 시민단체 등 관련 주체가 참여하여 단지 문제와 지역문제를 함께 논의하고 해결책을 찾을 수 있는 전담조직을 구성
- (전략-2) 단지 내 재생거점 조성 및 지원프로그램 운영
  - (단지재생 관련 업무 전담사무소 단지 내 설치) 단지 및 주변의 현황 및 문제점을 파악하기 위한 정보를 수집하고 단지재생과 관련한 계획 수립, 의견 수렴, 협의·조정, 홍보, 사업 시행 등 단지재생 관련 업무를 전담하는 현장사무소를 단지 내에 설치

## 목표 2 : 지역 공공복지 거점화

- 노후 공공임대주택의 특성상 부족한 공공복지 기능을 확충함에 있어서 일자리 창출, 고령자 케어, 의료서비스 등을 지역 주민이 함께 이용할 수 있도록 고려하여 단지 공간을 지역 내 공공복지서비스 제공의 거점으로 조성
- (전략-3) 단지 내 · 외부 유희공간에 일자리 창출 지원시설 조성
  - (주변 아파트형공장 시설과 연계한 일자리 창출) 영구임대주택 인근에 위치한 아파트형공장 내 시설을 활용하여 지역자활센터를 운영함으로써 단지 주민의 일자리 창출에 기여할 수 있도록 하거나 사회적기업의 활동 거점으로 운영
  - (단지 내 공간을 활용한 일자리 창출) 단지 내 버려진 공터를 활용한 공동텃밭 등의 관리자로 입주민을 고용하거나 기존의 단층상가, 활용도가 낮은 어린이놀이터를 리모델링하여 북카페, 생협 등 공익성 있는 판매시설을 도입
- (전략-4) 주거와 연계된 입주자 복지서비스 시설 조성
  - (주동 저층부 주호의 용도변경을 통한 고령자 복지서비스시설 조성) 단지 내 주동 저층부 주호의 용도변경 및 주호통합 등을 통해 데이케어센터, 방문개호서비스공간 등을 설치하여 단지 내 고령자에 대한 복지서비스 제공 거점으로 활용
  - (복지관 및 유희상가를 활용한 입주자 커뮤니티 시설 조성) 단지 내 종합사회복지관 및 유희상가 건물 리모델링을 통해 주민 사랑방 등 복지시설을 확충하고, 청소년들의 비행공간이 될 우려가 있는 버려져 있는 공간을 활용하여 커뮤니티 공간 확충
- (전략-5) 지역 포괄 의료 · 복지거점 조성
  - (장애인 및 고령자를 위한 서비스시설 조성) 사회복지관 인접 주동의 저층부 주호를 고령자를 위한 그룹홈, 데이케어센터로 활용하면서 주호 교환 등을 통해 단지 내 고령자를 해당동에 입주시켜 한 건물에서 각종 서비스를 제공

### 목표 3 : 지역과의 교류 및 연계 확대

- 단지의 낙인화를 극복하고 단지가 지역의 마을만들기에 기여할 수 있도록 오픈스페이스, 공용시설, 젊은 층을 위한 주택, 연도형 상가 등 지역교류시설을 단지 경계부에 집중적으로 배치하고 주변 공간과 적극적으로 연계
- (전략-6) 지역 내 보행 및 녹지네트워크 연계
  - (단지 내 도로를 보행친화도로로 재구성) 차량 동선과 보행 동선의 역전 및 재배치를 통하여 안전하고 쾌적한 보행로를 신규로 조성하거나, 신체적 약자들이 걷기 안전한 보행로를 조성하는 등 단지 내 주요도로를 보행친화적인 도로로 재구성
  - (보행로 주변 텃밭 및 편의시설 조성) 보행로 구간별로 안내판·공공화장실·문화 및 체육시설을 제공하고, 보행전용도로 주변에 공동텃밭이나 정원을 조성하여 지역민에게 휴식 및 소규모 커뮤니티 공간을 제공
  - (지역 및 주변 단지와 연계된 보행네트워크 형성) 가로변에 접한 주동부 저층, 이용도가 낮은 놀이터부지, 마을회관, 기타 부대시설 등 보행로 및 주민 편의시설을 연결하여 마을을 순환하는 보행네트워크를 형성
- (전략-7) 단지 경계부의 개방성 증대 및 공공시설과 연도형 상가 조성
  - (단지 경계부 공공시설 설치로 지역과의 연계 활성화) 폐쇄적인 단지여건 개선을 위해 단지 경계부의 수목, 방음벽, 담장 등을 제거·교체하고, 작은 도서관 등 지역민을 위한 시설을 단지 경계부에 조성하여 공공시설 콤플렉스 기능을 도입
  - (연도형 상가 조성을 통한 지역경제 활성화) 단지 경계부의 개방성 확보와 함께 단지 경계부에 면한 주동의 저층 주호를 연도형 상가로 조성하여 보행친화형 가로환경 조성과 지역경제 활성화를 도모
  - (지역 공동주차장 건립) 지하주차장이 없는 지역 내 단지의 여건 개선을 위해 지역 공동 지하주차장을 건립하여 단지 내외부의 주차여건을 개선하고, 공간 및 비용 절감을 위하여 진출입로를 지역이 공유
- (전략-8) 시설복합화로 젊은 계층을 위한 주거동 증축
  - (대학생 임대주택 공급을 통한 다양한 계층혼합 유도) 저층부는 기존 시설인 상가, 북카페, 유치원 등을 공급하고, 상층부는 대학생 임대주택으로 공급하며 입주 대학생들과 연계하여 저소득층을 위한 방과 후 교실, 어린이 공부방 등을 운영

## 단지재생 전략 및 세부실천과제

목표	전략	세부실천과제	적용대상				
			1	2	3	4	5
단지재생 추진기반 마련	단지재생 지역협의체 구성	• 단지 및 지역문제 해결을 위한 조직 구성	-	-	-	-	-
	단지 내 재생거점 조성 및 지원 프로그램 운영	• 단지재생 관련 업무 전담사무소 단지 내 설치	●	○	○	●	-
지역공공 복지 거점화	단지 내 · 외부 유휴공간에 일자리 창출 지원시설 조성	• 영구임대주택 주변 아파트형공장 시설과 연계한 일자리 창출	-	-	-	-	●
		• 단지 내 공간을 활용한 일자리 창출	●	●	-	-	-
	주거와 연계된 입주자 복지서비스 시설 조성	• 주동 저층부 주호의 용도변경을 통한 고령자 복지 서비스시설 조성	-	-	●	-	-
		• 복지관 · 유흥상가 활용 입주자 커뮤니티 시설 조성	●	-	-	●	-
	지역 포괄 의료, 복지거점 조성	• 장애인 및 고령자를 위한 서비스 및 시설 조성	○	●	-	○	○
지역과의 교류 및 연계 확대	지역 내 보행 및 녹지네트워크 연계	• 단지 내 도로를 보행친화도로로 재구성	-	○	-	-	○
		• 보행로 주변 텃밭 및 편의시설 조성	○	●	-	○	○
		• 지역 및 주변 단지와 연계된 보행네트워크 형성	-	○	○	-	●
	단지 계부의 개방성 증대 및 공공시설과 연도형 상가 조성	• 단지 경계부 공공시설 설치로 지역과의 연계 활성화	○	○	-	○	●
		• 연도형 상가 조성을 통한 지역경제 활성화	●	○	●	○	○
		• 지역 공동주차장 건립	●	●	-	-	○
	시설복합화로 젊은 계층을 위한 주거동 증축	• 대학생 임대주택 공급을 통한 다양한 계층 혼합 유도	●	●	-	-	-

● : 우선 적용, ○ : 적용 및 연계 가능

1 유흥상가, 2 오픈스페이스, 3 저층 주호, 4 복지관, 5 단지 주변

## 03 장기공공임대주택 단지재생을 위한 제도개선 과제

## 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 개정안

- (단지재생전략계획 도입) 중장기적인 단지재생계획을 바탕으로 리모델링, 시설개선 사업, 증축, 주거복지동사업, 재건축 등의 사업이 단계적 · 체계적으로 추진되기 위해서는 우선 단지재생전략계획을 법정계획으로서 도입할 필요
- (지자체 역할 강화) 지원의 주체가 아닌 사업주체의 직접적인 파트너로서 지자체의 책임과 역할을 강화할 필요가 있으며, 이를 위해서는 지방자치단체의 장이 시군구 차원의 단지재생기본계획을 수립할 수 있도록 하는 근거 마련 필요
- (지역협의체 구성) 지자체의 역할과 책임을 보다 명확히 하고 사업주체와 지자체와의 협력을 강화하기 위해서는, 지역협의체 구성에 대한 근거를 마련함과 동시에 사업주체와 지자체가 공동으로 사업을 발굴 · 시행할 수 있는 근거 조항을 마련

### 제3조(삶의 질 향상을 위한 국가 등의 지원)

국가 및 지방자치단체는 입주자의 삶의 질 향상을 위하여 다음 각 호의 지원을 실시하여야 한다.

1. 입주자의 커뮤니티 활성화를 위한 프로그램 개발 및 재정 지원
2. 노약자·장애인을 위한 승강기 등 편의시설 설치 및 보수비용 지원
3. 시설물 노후화 등으로 인한 유지보수 및 기능 향상에 필요한 비용 지원
4. 단지재생전략계획의 수립에 필요한 비용 지원
5. 그 밖에 입주자의 주거복지증진을 위하여 필요한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사항

### 제7조(사업주체의 관리의무)

- ① 사업주체는 장기공공임대주택 및 복지서비스시설이 입주자가 사용하기에 적합한 수준을 유지하도록 지속적으로 관리하여야 한다.
- ② 사업주체는 주요 시설의 교체 및 보수를 위하여 「장기임대주택법」 제31조에 따른 특별수선충당금을 적립하여야 한다.

### 제7조의2(단지재생전략계획의 수립)

- ① 사업주체는 개별 단지 또는 복수의 연결한 단지를 대상으로 장기공공임대주택의 입주자 삶의 질 향상과 노후 건축물의 기능 향상 등에 필요한 리모델링, 재건축, 증축, 용도변경 등의 사업을 종합적이면서 계획적으로 추진하기 위하여 단지재생전략계획을 수립할 수 있다.
- ② 단지재생전략계획에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.
  1. 계획의 목표 및 범위
  2. 인구, 토지이용, 주거환경, 주변여건 등의 현황
  3. 사업의 계획기간 및 단계별 추진방안
  4. 입주자의 주거환경 개선 및 주거복지 증진 등을 위한 공공임대주택 및 복지서비스시설의 리모델링, 재건축, 증축, 용도변경 등에 관한 사업
  5. 주변 지역주민이 공동으로 이용할 수 있는 시설의 설치 및 정비를 위한 사업
  6. 자원 조달 및 예산집행 계획
  7. 사업주체, 입주자, 지자체 등 관련 주체가 참여하는 협의체 구성 및 운영 방안
  8. 그 외 사업주체가 단지재생을 위해 필요하다고 판단되는 사항
- ③ 사업주체는 단지재생전략계획에 따라 사업을 시행하고자 하는 경우에는 단지재생전략계획을 수립하여 입주자 3분의 2 이상의 동의와 해당 지방자치단체장의 동의를 거쳐 국토교통부 장관의 승인을 받아야 한다.

### 제7조의3(장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획의 수립)

- ① 시장·군수·구청장은 입주자의 삶의 질 향상을 체계적으로 지원하기 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 연구 임대아파트 입주자 삶의 질 향상 기본계획을 수립하여 시행할 수 있다.
  1. 입주자의 거주 및 복지지원 실태
  2. 입주자 지원의 기본 방향
  3. 복지서비스시설 유지·보수 및 확충
  4. 시설개선 등 주거환경 개선
  5. 입주자의 사회 경제적 여건 개선
  6. 입주자의 보건 서비스 강화
  7. 입주자의 커뮤니티 활성화
  8. 효율적인 지원을 위한 지원 체계
  9. 사업추진을 위한 재정 확보 방안
  10. 입주자 삶의 질 향상 사업 평가
  11. 그 밖에 입주자 삶의 질 향상을 위해 필요한 사항
- ② 지방자치단체의 장은 사업주체가 단지재생전략계획을 수립하는 경우, 이를 기본계획에 반영하여야 하며, 기본 계획에 포함한 각종 지원방안과 지자체가 시행하는 각종 관련 사업이 단지재생전략계획과 연계될 수 있도록 노력하여야 한다.

**제7조의4(사업주체와 지방자치단체 등과의 협력)**

- ① 사업주체는 지방자치단체와 협력하여 복지서비스시설 확충, 시설개선, 입주자 경제역량 강화, 보건복지 서비스 강화, 아동의 건전성장 지원, 입주자 커뮤니티 활성화 등을 위한 사업을 공동으로 추진할 수 있다.
- ② 장기공공임대주택의 입주자 삶의 질 향상을 위한 정책과 사업을 효율적으로 추진하기 위하여 사업주체, 지방자치단체, 입주자대표회의, 주변 지역 주민자치위원회, 사회복지관 등이 참여하는 지역협의체를 구성·운영할 수 있다.
- ③ 사업주체와 지방자치단체는 기본계획, 단지재생전략계획, 지역협의체 등을 통해 발굴된 입주자 및 주변 지역 주민을 위하여 공공시설을 단지 내 공지에 설치·운영하는 사업, 단지 주변의 외부공간을 개선·정비하고자 하는 사업 등을 공동으로 시행할 수 있다.
- ④ 국가는 사업주체와 지방자치단체가 입주자 및 주변 지역주민을 위하여 공동으로 시행하는 사업에 필요한 비용을 지원할 수 있다.

- (기존 주택의 타 용도 전환) 단지재생전략계획의 승인과 함께 별도의 증축을 통해 기존 전체 세대수가 감소하지 않는 것을 전제로 장기공공임대주택을 타 용도로 전환할 수 있도록 유연화

**제8조(장기공공임대주택의 리모델링)**

- ① 사업주체는 건축물의 노후화를 방지하거나 노후건축물의 기능을 향상시키기 위하여 필요한 경우 장기공공임대 주택 및 복지서비스시설을 리모델링(「주택법」제2조에 따른 리모델링을 말한다)할 수 있다.
- ② 사업주체가 제1항에 따라 장기공공임대주택 및 복지서비스시설을 리모델링하는 경우 국가는 이에 사용되는 재원을 지원하여야 한다.

**제8조의2(장기공공임대주택의 용도변경)**

- ① 사업주체는 주거복지 증진 및 주변 지역주민이 공동으로 이용할 수 있는 시설 등을 설치하기 위하여 기존 장기공공임대주택을 복지서비스시설로 용도변경할 수 있다.
- ② 사업주체가 기존 장기공공임대주택을 복지서비스시설로 용도변경 하고자 하는 경우에는 단지재생전략계획에 관련 계획을 포함하여 승인을 얻어야 하며, 용도변경으로 멸실되는 장기공공임대주택 세대수 이상의 주택을 증축하여야 한다. 다만, 3년 이내의 범위에서 일정 기간을 정하여 새로운 용도로 사용한 후 장기공공임대주택으로 환원하는 경우에는 그러지 아니할 수 있다.

- (단지 내 토지 장기 임차를 통한 공공시설 설치 및 민간투자 유도) 지자체가 단지 내 공지를 장기 임차하여 공공시설을 건립하거나, 민간투자를 통해 복지서비스시설, 대학생 기숙사나 민간임대주택(또는 준공공임대주택)을 건립하는 방안
- (증축 주거동 입주자 다양화) 사회취약계층에 편중된 입주자 문제를 개선하기 위해, 단지재생사업을 통한 증축으로 추가되는 신규공급 주택의 일부를 대학생·사회초년생·신혼부부 등 젊은 계층에게 공급할 수 있도록 관련 사항을 개정



### 제10조의2(장기공공임대주택 단지의 증축)

- ① 사업주체는 「주택법」 제38조 및 같은 법 제42조제2항에도 불구하고 장기공공임대주택 단지에 대통령령으로 정하는 바에 따라 별도의 동(棟)을 증축하는 행위를 통하여 「공공주택건설 등에 관한 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 건설·공급할 수 있다.  
〈이하 생략〉
- ⑦ 사업주체는 주택공급에 관한 규칙 제31조, 공공주택 업무처리지침 제51조(입주자 선정)의 규정에도 불구하고, 증축 주택 입주자 중 일부를 대학생·사회 초년생·신혼부부 등 젊은 계층에게 우선 공급할 수 있다.

### 제10조의3(단지 내 공지를 활용한 장기토지임대사업)

- ① 사업주체는 단지 내 공지를 활용하여 다음 각 호에 해당하는 장기토지임대사업을 시행할 수 있다.
  1. 해당 지방자치단체가 단지 내 공지를 장기 임차하여 공공시설을 건립·운영하는 경우
  2. 민간사업자가 단지 내 공지를 장기 임차하여 복지서비스, 대학생 기숙사, 민간임대주택, 준공공임대주택 등의 사업을 시행하는 경우
- ② 사업주체가 단지 내 공지를 활용하여 장기토지임대사업을 시행하고자 하는 경우에는 국토교통부 장관에게 관련 사항이 포함된 단지재생전략계획의 승인을 받아야 한다.
- ③ 제1항에 따른 토지의 대부기간은 30년 이내로 한다.

## 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 개정안

- 노후 장기공공임대주택의 경우, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에서 규정하고 있는 도시재생활성화지역의 3개 요건 중 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역에는 해당되나, 다른 요건에 대해서는 해당되는 경우가 거의 없을 것으로 예상되기 때문에 도시재생활성화지역에 별도의 특례규정 신설

### 법 제13조(도시재생전략계획의 내용)

- ① 도시재생전략계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.  
〈이하 생략〉
- ④ 전략계획수립권자가 도시재생전략계획으로 도시재생활성화지역을 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖추어야 한다. 다만, 준공된 후 20년 이상 지난 500세대 이상 규모의 장기공공임대주택단지가 1개 이상 포함되고 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」에 따른 기본계획이 수립된 지역의 경우에는 제3호의 요건만을 갖추어도 무방하다.
  1. 인구가 현저히 감소하는 지역
  2. 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역
  3. 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역
- ⑤ 제4항에 따른 요건의 세부 기준은 대통령령으로 정한다.

## 「주택법」 개정안

- 「주택법」 제42조의(리모델링기본계획의 수립권자 및 대상지역 등)에서 규정하고 있는 리모델링기본계획에 장기공공임대주택의 재생에 관한 사항을 포함하도록 하면서 이를 지역 공동주택의 중장기적인 재생계획으로 재편

#### 제42조의6(지역 공동주택 재생계획의 수립권자 및 대상지역 등)

① 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 관할구역에 대하여 다음 각 호의 사항을 포함한 지역 공동주택 재생계획을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀의 우려가 적은 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 리모델링 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

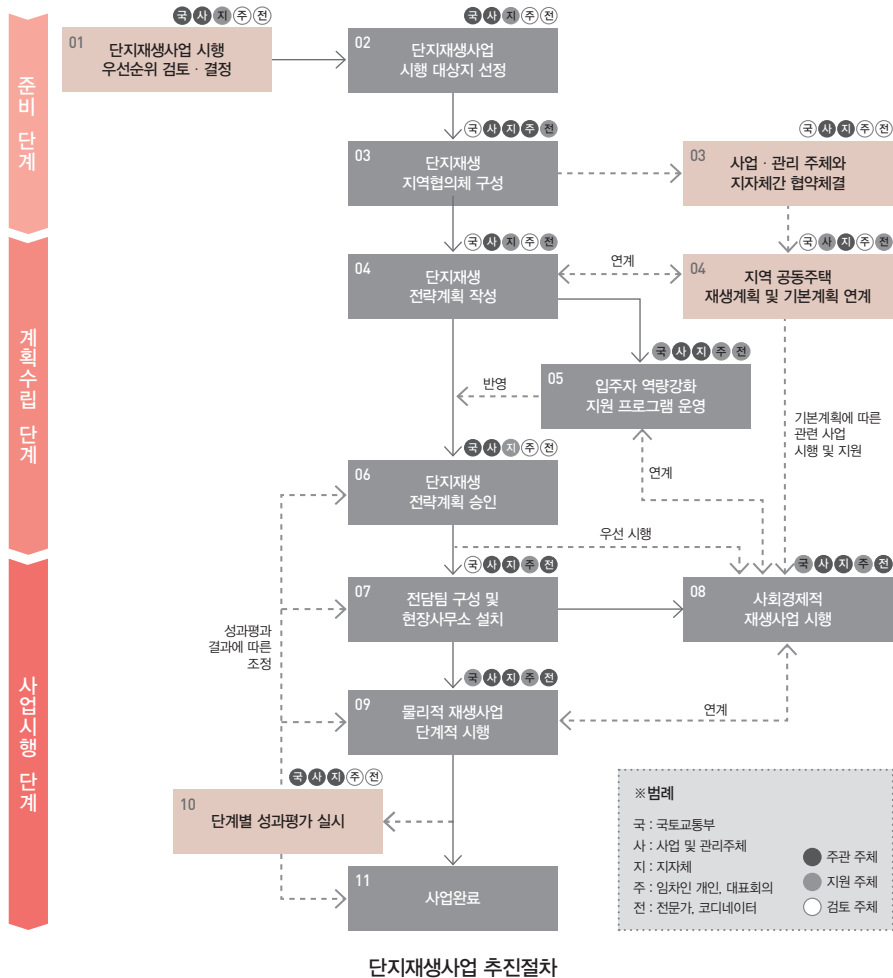
1. 계획의 목표 및 기본방향
2. 도시기본계획 등 관련 계획 검토
3. 리모델링 대상 공동주택 현황 및 세대수 증가형 리모델링 수요 예측
4. 세대수 증가에 따른 기반시설의 영향 검토
5. 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안
6. 장기공공임대주택의 재생방안
7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항  
(이하 생략)

## 04 장기공공임대주택 단지재생사업 추진방안

### 단지재생사업 추진절차 및 관련 주체의 역할

- 단지재생을 지속적으로 추진하기 위한 지역협의체를 구성할 필요가 있는데, 여기에는 단지의 사업·관리주체, 지자체 담당 및 관련 부서, 사회복지관, 임차인 대표회의, 지역주민 등이 참여하여야 하며, 원활한 의사결정과 합의 형성을 위한 전문가 조직이나 코디네이터 조직의 참여가 병행되어야 함
- 사업 추진에 있어 임차인 대표회의의 참여 및 의사결정 주체로서의 역할 확대가 요구되므로 초기부터 단지재생 주체의 역량을 갖추기 위한 교육과 훈련이 필요하며, 전문가 조직이 이 역할을 수행하면서 하드웨어사업에 선행해서 커뮤니티 활성화 등 각종 소프트웨어 프로그램을 발굴하고 우선 시행할 필요가 있음
- 향후 일관성 있고 지속적인 사업 추진을 위해서는 지자체 차원의 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획과 지역 공동주택 재생계획을 단지재생전략계획의 수립과 연계하거나, 양자 간 협약체결 등을 통해 지자체의 각종 관련 사업과 단지재생사업이 통합적으로 추진될 수 있도록 할 필요가 있음
- 단지재생전략계획이 마련되면 국토교통부의 승인을 거쳐 사업 추진을 위한 예산 지원 근거를 마련할 필요가 있으며, 본격적인 사업 추진에 앞서 단지 내 재생사업을 총괄하고 사업 중 발생하는 각종 현안을 담당하는 전담팀 구성, 단지 내 유희상가 등을 활용한 현장사무소 설치가 선행되어야 함

- 단지재생사업은 단기간에 완료되는 사업이 아니므로 장기적인 관점에서 사업의 실행 난이도, 성과의 파급효과 등 우선순위에 따라 단계적으로 추진할 필요가 있으나, 최소한 연 단위의 성과 점검과 평가를 통해 차년도 이후의 사업 추진전략과 방향의 조정 및 확정이 필요

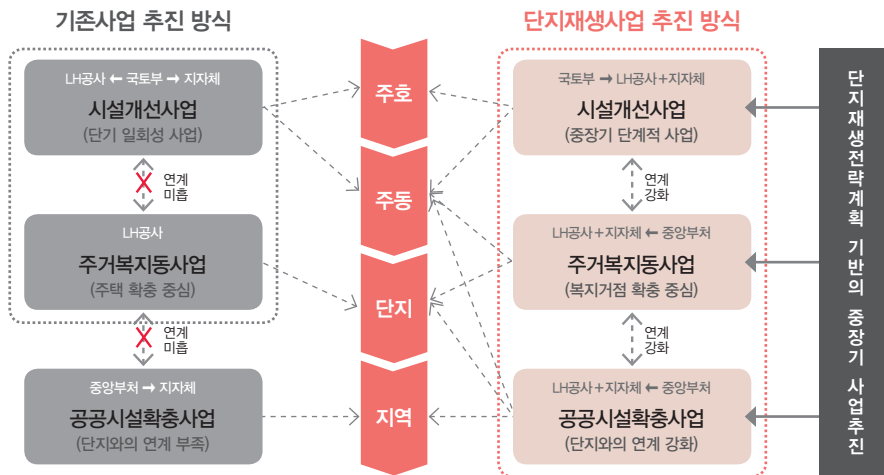


## 기존 사업방식 개선 및 사업 간 연계 방안

- 시설개선사업을 세대 내부 개선과 주민공용시설 개선 등이 시급한 단지를 대상으로 추진하는 하드웨어사업과 중장기적인 단지재생전략계획을 수립하는 소프트웨어 사업으로 재편하고, 1차적인 시설개선사업이 시행된 단지에 대해서는 중장기적인 단지재생전략계획을 수립하도록 함

- 관리주체와 지자체가 협력하여 단지재생전략계획 수립, 지역협의체 구성, 지역 공공시설 우선 설치 등을 추진하는 경우에는 단지재생전략계획의 승인에 맞추어 시설개선사업과 주거복지동사업을 해당 단지에 우선적으로 시행하는 것이 바람직

- 중장기적인 전략계획을 바탕으로 주호 내부와 주동에 집중한 시설개선사업, 단지 내 부족한 복지서비스와 주택을 확충하는 주거복지동사업, 지자체가 추진하는 공공 시설확충사업을 연계하거나 통합적으로 추진함으로써 공공임대주택 단지의 공간 구조를 개편하고 나아가 공공적 가치를 증진시키는 효과를 기대할 수 있음
- 단지재생사업의 추진과 함께 복지서비스 확충이나 일자리 창출과 같은 부처별 사업을 연계하는 것도 필요한데, 행복주택 경우처럼 장기공공임대주택의 단지재생에 있어서도 복지·고용·문화·보육 등 관련 서비스를 함께 제공할 수 있는 시설을 단지 내 또는 인접부에 적극적으로 연계 설치함으로써 단지 내 입주자에 대한 복지서비스 향상뿐만 아니라 단지를 지역 전체가 공유하는 공간으로 재편



기존 관련 사업방식 개선 및 연계 개념

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

염운진 연구원 (044-417-9643, raum@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서



# 공공청사의 합리적 계획을 위한 기준 설정 및 제도 개선 방안

차주영 연구위원, 김은희 부연구위원

**주제어** 공공청사, 공공청사 계획기준, 면적기준, 공공청사 계획 체크리스트

## 요약

- 행정업무 시설에서 이용자 편의시설 및 복지시설로 점차 의미가 강화되고 있는 공공청사를 합리적으로 조성하기 위해서는 기존의 예산계획에 중점을 둔 계획방식에서 나아가 건축문화를 이끄는 선도적 건축물로서 수요를 반영한 기능과 공공성을 구현할 수 있는 적정 계획기준이 마련될 필요가 있음
- 공공청사 계획기준은 공공청사 조성 관계자들이 공공청사를 합리적으로 계획하는 데 참고할 수 있는 기준으로, 사업시행 시 고려해야 할 절차적 준수사항과 계획 부문별 기술적 준수사항으로 구성하는 것을 제안함

## 정책제안

- 공공청사의 합리적 계획을 위한 단기적 제도개선 방안으로 시설입지, 시설기능 구분 및 면적기준과 관련하여 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「정부청사관리규정」, 「공유재산 및 물품관리법 시행령」, 「공유재산 업무편람」 등 각 법에 규정된 관련 기준의 개정이 필요함
- 장기적으로는 「국가재정법」, 「지방재정법」의 개정을 통해 500억 원 이상의 대규모 공공청사에 국한된 기획업무를 확대하여 체계적으로 적용할 수 있는 방안 마련이 필요함

## 01 공공청사의 개념 및 현행 계획기준

### 공공청사의 개념 및 범위

- 공공청사의 법적 정의는 ‘중앙정부 또는 지방정부가 공공업무를 수행하기 위해 설치하는 사무용 시설과 주거용 시설’임
  - 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에서는 공공청사를 ‘국가 또는 지방자치단체가 공공업무를 수행하기 위해 설치하고 관리하는 시설’로 규정하고 있으며, 여기에는 해외국가에 설치하는 주한외교관을 위해 정부가 임대한 공관 시설과, 그 밖에 교도소·구치소·소년원 등의 교정시설도 포함됨
  - 「정부조직법」에 근거한 「정부청사관리규정」에서는 ‘중앙행정기관과 그 소속기관이 업무를 수행하거나 공무원이 주거용으로 사용하는 시설 등’을 청사로 규정함
  - 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」에 따른 지방자치단체의 청사는 본청 청사와 의회 청사로 구분함
- 개념적으로 공공청사는 정부의 공공업무를 수행하기 위해 설치하는 업무 및 주거용 시설로 그 범주가 매우 포괄적임에 반해, 관리대상은 일부에 국한되어 있음
  - 가장 포괄적으로 공공청사를 규정하는 법률은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」이며, 공공청사를 관리하는 주체와 구체적 대상범위는 해당 법률에서 규정함
  - 구체적인 대상과 관리방식을 제시하고 있는 현행 법률로는 「정부청사관리규정」과 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」이 있으며, 이는 각각 청사수급 관리대상과 지방자치단체의 본청과 의회청사만을 그 대상으로 함



현행법령상 공공청사의 대상범위

## 공공청사와 관련한 현행 계획기준

- 공공청사에 대한 계획기준<sup>1)</sup>을 제시하는 현행 법률은 「정부청사관리규정」과 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」임
  - 상위 법률에 따라 계획기준의 대상이 되는 공공청사는 청사수급 및 관리의 대상이 되는 중앙정부의 공공청사, 지방자치단체의 본청과 의회청사임
  - 이로 인해 대부분의 국민들이 공공청사로 인지하고 있는 읍·면·동사무실이나 주민센터는 관리대상에서 제외되어 있으며, 지방교육청과 같이 건축사업이 빈번하게 이루어지는 기관에서는 자체적인 기준을 마련하여 운영하고 있음
  - 한편 공공청사의 계획방향을 제시하기 위해 일부 지자체에서 제정하여 활용하는 공공디자인 가이드라인의 경우, 법적인 실효성이 없어 일반적인 규범으로 작동하기에는 한계가 있음
- 현행 계획기준은 공공청사의 규모를 결정하는 면적 산정기준에 중점을 두고 있으며, 소규모 공공청사 사업은 계획방향 및 건축방향을 검토할 수 있는 수단이 없음
  - 공공청사의 합리적인 조성은 향후 이용자의 수요를 고려한 시설기능의 구체화, 이에 따른 건축환경과 입지 선정, 적절한 규모와 예산 계획, 그리고 효율적인 사업 추진방식에 따라 그 성패가 좌우됨
  - 총사업비 또는 총공사비 500억 원 이상인 사업에 대해서는 예비타당성조사 또는 타당성조사를 수행하도록 규정<sup>2)</sup>되어 있어 사업계획 단계에서 공공청사의 계획방향과 건축방향을 검토할 수 있지만, 소규모 사업의 경우 관련 규정이 없어 검토가 어려움
  - 현행 공공청사의 계획기준에서 가장 명확히 제시된 기준은 일인당 사무면적에 대한 기준으로, 예산의 합리적인 지출에 초점을 맞추어 호화청사의 건립을 사전에 방지할 수 있는 최소 면적기준<sup>3)</sup>이라 할 수 있음
  - 반면 신규 공공청사 계획의 근간을 이루는 수요 파악에 대한 규정은 없으며, 시설기능과 관련하여 업무공간에 대한 구분만 있을 뿐 주민편의시설 등을 포함한 기능공간별 특수시설에 대한 기준은 없음
  - 신축, 증축, 개축 등에 대한 판단기준도 모호하며 적절한 예산계획을 위한 공사비 산정기준도 부재한 상황임

1) 계획기준이란 공공청사의 조성 시 초기 계획 단계에서 고려하여야 하는 기준으로서 수요 파악, 시설기능 계획, 규모 계획, 대지조건 등 건축환경 파악 및 건축기본방향 계획, 예산 및 사업관리 계획 등의 업무와 관련한 기준을 의미한다.

2) 「국가재정법」 제38조에 따라 총사업비가 500억 원 이상, 국가 재정지원 규모가 300억 원 이상인 경우 예비타당성조사를 거쳐야 하며, 「지방재정법」 제37조에 따라 총사업비가 500억 원 이상인 신규 사업의 경우 타당성조사를 실시하여야 한다. 또한 「건설기술 진흥법 시행령」 제81조에 따라 총공사비가 500억 원 이상인 건설공사 역시 타당성조사를 받아야 한다.

3) 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」에 따라 조성되는 지방자치단체의 공공청사는 지역별 인구규모에 따른 연면적 상한선이 제한되어 있고 세부 면적기준은 지자체 조례에서 정하도록 되어 있으나, 지자체 조례를 살펴보면 회의실 등 실제 필요공간과 공용공간 등의 면적이 현저하게 낮은 비율로 책정되어 있어 면적 산정방식 자체가 노후화되어 있다는 비판을 받고 있다.

## 02 공공청사 조성 및 계획 현황

### 담당 업무에 따라 차별적 특성을 갖는 중앙정부 및 지방정부의 공공청사

- 중앙행정기관의 청사는 총 836개소, 연면적은 약 23,800,000㎡이며, 지방자치단체의 청사는 총 2,993개소, 연면적은 약 24,600,000㎡<sup>4)</sup>
- 중앙정부의 공공청사는 청사수급 관리대상과 특수업무를 담당하는 기관으로 구분됨
  - 청사수급 관리대상인 중앙정부청사는 특수한 업무를 수행하는 일부 기관들을 제외한 대부분이 중앙정부 조직에 따라 업무시설을 대규모 종합청사에 부서별로 입주하고 있으며, 각 부처별 하부 기관이나 소속 지방출장소 등은 조직의 규모 및 업무영역에 따라 전국에 광범위하게 분포함
  - 각 부처별 담당 업무를 효율적으로 수행하기 위해 설치된 특별지방행정기관 또는 시험연구기관·교육훈련기관·문화기관·의료기관·제조기관 및 자문기관 등 부속기관은 전국 각지에 다양한 규모로 방대하게 분포하고 있으며, 업무 기능이 특수하기 때문에 부처별로 관련 지침을 별도 운영하는 사례가 다수임
- 지방정부의 공공청사는 지역민을 위한 행정 및 복지·문화서비스 업무가 주를 이루며, 최근 대민 관련 업무의 비중이 증가하는 추세임
  - 행정서비스가 주요 업무인 지방정부의 공공청사는 각 지역별 인구규모 및 공무원의 수가 공공청사 계획에 가장 큰 영향을 미침
  - 최근 지방정부의 기능이나 역할이 과거의 권위주의에서 탈피하여 시민을 위한 서비스 위주로 전환되면서 대민업무의 중요성이 더욱 커지고 있으며, 이는 곧 청사계획의 주요 고려요인으로 작용하나 적절한 수요분석에 대한 방법론은 부재한 상황임

### 조달청을 거쳐 발주되는 연간 공공건축 설계용역 건수는 180~300여 건

- 조달청에 등록된 설계용역은 매년 약 6,000~1만 8,000여 건으로, 그중 공공청사의 설계용역 건수는 180~300여 건으로 전체 용역 건수의 약 2%임<sup>5)</sup>
  - 설계용역의 계약방식에는 PQ·수의계약·일반경쟁·제한경쟁·지명경쟁·지역·실적 등이 있는데, 전체 공공청사 설계용역의 34~55%가 제한경쟁인 것으로 조사되었으며 다음으로는 수의계약이 약 35~40%를 차지함

4) 한국토지주택공사, 2012년 도시계획현황 자료 기준.

5) 본 조사는 지난 2004년부터 2013년까지 조달청에서 입찰한 설계용역 건수를 대상으로 하며, 공공기관에서 자체적으로도 입찰을 진행하기 때문에 실제 설계용역 건수는 이보다 많을 것으로 추정된다.



- 중앙정부 청사의 경우 수의계약 비중이 가장 높고 제한경쟁과 PQ가 뒤를 이었으며, 지방정부 청사의 경우에는 제한경쟁 · 수의계약 · 일반경쟁의 순으로 조사되었음
- 공사 종류별 공공청사 설계용역 발주 현황은 신축이 약 60~70%, 개축 및 리모델링이 약 15~30%, 증축이 약 10~20%인 것으로 조사되었으며 2010년 이후 신축이 꾸준히 증가하고 있는 것으로 나타남
- 공사 규모별 공공청사 설계용역 발주 현황은 신축의 경우 1,000만 원 이상 10억 원 이하의 비율이 전체의 90% 이상을 차지하고, 도청 · 시청사 · 법원 등 규모가 큰 20억 원 이상의 설계용역 비율은 연간 1~2건으로 낮게 조사됨

### 업무중심형 및 특수기능형 공공청사의 계획 현황

- 공공청사는 주요 기능에 따라 대부분이 업무공간으로 구성된 업무중심형 공공청사와 특수한 목적을 위해 조성된 특수기능형 공공청사로 구분
  - 업무중심형 청사는 중앙정부 공공청사에서 많이 나타나며, 일반 주민들이 이용하는 공간보다는 공공청사에서 근무하는 사람들의 업무공간을 중심으로 구성됨
  - 특수기능형 공공청사는 기본적인 업무공간 이외에 청사의 특수성에 맞게 필요한 공간들이 복합적으로 조성된 청사를 의미하며, 대표적인 예로는 주민지원센터 · 문화복지시설 등을 들 수 있음
- 업무중심형 공공청사는 업무공간과 계단 및 복도 등의 공용공간 비율이 각각 30% 내외로 비슷한 수준이며, 회의실 및 휴게실 등의 지원공간 비중은 약 20%이나 점차 증가하는 추세임

공공청사의 주요 공간 구분

공간 분류		기준	관련실명
업무시설 공간	업무공간	청사 내에서 주요 업무를 진행하는 공간	구청장실, 국장실, 각 부서별 업무공간
			소장실, 과장실, 각 과별 업무공간
			단장실, 부장실, 연구원장실, 사무실 등
	공용공간	공용시설이 포함된 공간	로비, 복도, 전실, 화장실, 계단실 등
	설비공간	설비시설이 포함된 공간	통제실, 기계실, 설비실, 공조실, 전기실, UPS실, 발전기실, 중앙 관리실, 팬룸, 폐수처리조, 펌프실,
	지원공간	업무, 공용, 설비공간을 제외한 청사 공간	회의실, 상황실, 식당, 휴게실, 민원실, 숙직실, 자료실, 창고, 전산실, 민방위대피시설 브리핑 룸, 기자실, 미디어센터, 민방위실, 경보통제소 어린이집, 체육시설
	주차시설	청사시설 내 주차공간	-
특수시설공간		청사의 특성에 따라 특수하게 나타나는 공간	청사 시설마다 상이함

- 특수기능형 공공청사는 청사의 주요 기능에 따라 각 기능별 공간구성이 다르지만, 특수공간 비중이 약 40%, 공용공간이 약 30%를 차지함. 또한 주차시설의 비중이 25% 이상으로 업무중심형 공공청사보다 높게 나타남

공공청사 종류별 특수시설 관련실 현황

분류	특성	관련실	사례
특수 시설 공간	의회	의장실, 의원사무실, 집행부대기실, 방청석, 간담회장, 의회 사무실 등	H도청, K시청사 I구청사, N구청사
	대민공간	정보화교실, 요리교실, 취미교실, 청소년교실, 주민사랑방, 도서관	M동 주민센터
	문예회관	무대, 객석, 연습실, 귀빈실, 리셉션 홀, 동시통역실, 창고 등	H도청
	보건소	진료, 자원, 보건, 사무, 세균실, 항온항습실, 교육실, 건강체험관 등	I구청사, D구청사 N동 주민센터
	소방본부	안보정책보좌관실, 인사 작업실, 소방장비창고, 화재조사 분석실, 사무실 등	H도청
	기타	우편영입실, 헌업실, 예절실습실, 전화실습실	W우체국
		중금속 전처리실, 추출정제실, 시약보관실, 질시료보관실, 저울실, 생태독성 실험실, 일반화학실험실, 중금속 분석실, 실험준비실, 미량유기물질분석실, 석면분석실, 반기기실, 토양시료보관실, 시료건조실	B환경청사
		영화자료실 : 영화자료보관실, 북한영화보관실, 필름프린터센터 영상기술지원센터 : 녹음시설, 디지털영상, 시사실, 현상시설, 영상검인정, 테스트베드시설, 뉴시네마특수교육시설 영화아카데미 : 교수실, 강의실, 전문강의작업영역, 아카데미 스텝준비실, 자료실, 아카이빙 룸	F진흥위원회

### 03 공공청사 계획기준 관련 설문조사 결과<sup>6)</sup>

#### 공공청사 조성에 참여한 공무원의 경우 주로 설계와 시공관리 업무를 담당

- 응답 공무원의 74.0%가 공공청사 계획 및 조성 업무에 직·간접적으로 참여한 경험 이 있는 것으로 조사됨
  - 참여 경험이 있는 공무원의 50.0%는 1회 참여했다고 응답했으며, 5회 이상 참여한 응답자는 16.2%로 나타남
  - 공공청사 조성 실무 참여 시 담당 업무로는 ‘청사 설계 및 시공관리’가 57.4%(중복응답)로 가장 많았고, ‘청사 사업계획’(40.5%), ‘청사 완공 후 관리업무’(33.1%), ‘청사 수급계획 및 관리업무’(20.3%) 순으로 나타남
  - 이처럼 공공청사 조성과 관련된 주된 업무는 설계 및 시공관리에 치우쳐 있으며, 공공청사 계획과 관련해서는 예산 중심의 사업계획 수립이 주를 이루고 있음

6) 본 설문조사는 공공청사 계획기준을 합리적으로 개선하기 위해 공공청사 업무를 담당하는 공무원 200명을 대상으로 2014년 시행한 결과이다.

### 공공청사 계획과정에서 가장 어려운 점은 예산 확보와 수요조사

- 공공청사 사업계획 단계에서 가장 문제가 되는 부분으로는 ‘예산편성의 어려움’이 53.0%로 가장 높고, 이어 ‘수요조사 수단 부재’(32.0%), ‘사업에 대한 이해 부족 및 전문성 부재’(28.0%)로 나타남
  - 사업계획 단계에서 수요파악이 정확하게 이루어지지 못하는 이유로는 ‘수요파악에 대한 중요성 인식 부재’, ‘조사기간 및 비용 부족’, ‘실효성 있는 규정 부재’, ‘원활하지 못한 부서 간 소통’ 순으로 나타남
  - 공공청사 조성 전 단계에 걸친 실무를 담당할 때 가장 어려웠던 점으로는 사업계획 단계와 마찬가지로 ‘예산확보’가 가장 높은 응답률을 보였고, 그 다음으로 ‘관련부서 및 기관과의 업무조정 및 협의’, ‘사업기획 및 사업계획서 작성’의 순으로 조사됨
  - 또한 공공청사 설계진행 시 설계 내용이 바뀌는 주된 원인으로는 ‘여건변화로 인한 건축방향 변경’과 ‘실 배치 변경’이 꼽힘

### 현행 공공청사 면적기준은 실제 수요를 반영하기에 한계

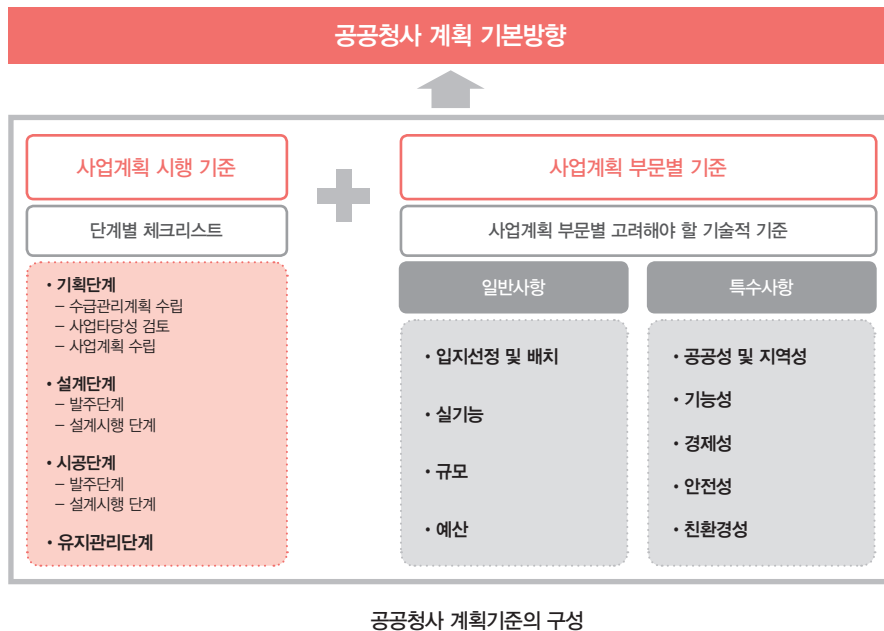
- 현행 공공청사 관련 면적기준이 ‘적절하다’는 응답은 19.0%, ‘적절하지 못하다’는 응답은 46.0%로 나타나 부정적인 의견이 높음
  - 청사 계획 시 적용하는 면적기준과 실제 필요공간의 차이가 가장 큰 공간으로는 ‘업무지원 공간’이 45.0%로 가장 높았으며, 그 다음으로 ‘1인당 개인 업무공간’, ‘부속공간’ 순으로 조사됨
  - 특히 업무참여 경험이 있는 공무원의 경우 ‘업무지원 공간’과 ‘공용공간’의 면적기준이 실제 필요 면적과 차이가 많이 난다는 응답이, 경험이 없는 공무원에 비해 상대적으로 높게 나타남

## ● 04 합리적인 공공청사 계획기준 설정(안)

### 합리적 의사결정을 위한 결정도구로서의 공공청사 계획기준 설정방안

- 공공청사 계획기준은 공공청사 발주와 조성업무를 담당하는 공무원 또는 전문가가 공공청사 사업계획을 수립하는 기획 단계에서 합리적인 의사결정을 위해 참고할 수 있는 기준임

- 공공청사에 대한 계획기준을 마련하는 궁극적인 목적은 공공청사의 조성이 국가 정책방향에 부합하도록 하고, 사용자의 업무능률을 제고하기 위한 것임
- 따라서 공공청사의 계획기준은 국가 정책방향에 부합하면서 공공청사가 추구해야 하는 공공적 가치에 부합하도록 작성되어야 함
- 공공적 가치 실현을 위한 공공청사 계획의 기본방향은 선행연구와 관련 정책을 종합해보면 업무효율성 담보, 실용기술의 적용, 상징성의 구현으로 압축될 수 있음
- 의사결정 도구로서 공공청사 계획기준이 작동하기 위해서는 사업시행 절차와 계획 부문별로 의사를 결정할 수 있는 기준 제시 필요
  - 따라서 공공청사 계획기준의 구성은 공공청사가 추구해야 할 기본방향과 사업절차별로 수행해야 하는 업무를 주요 내용으로 하는 사업계획 시행기준, 그리고 이에 부합하는 사업계획 부문별 기술기준으로 구성
  - 특히 사업계획 부문별 기준은 공공청사 사업계획 수립 시 고려해야 할 기술적 사항들로 일반사항과 특수사항으로 구분 가능



### 공공청사 계획의 기본방향 및 계획기준의 주요 내용

- 좋은 공공청사는 사용하기 쾌적하고 내구성이 높으며, 유지·관리가 쉬운 건축물로서 업무효율성 확보, 실용기술 적용, 지역의 상징성 구현이 가능해야 함

- 업무효율성을 확보한 커뮤니티 중심시설로서 갖추어야 할 요건은 가변성·대형화·거점화·복합화·업무효율성·개방성 및 연계성으로, 사회적 변화에 능동적으로 대응하기 위한 가변성과 효율적인 주민서비스를 제공을 위한 복합화·거점화·대형화에 적극적으로 대응하여야 함
- 친환경적이고 실용적인 첨단기술의 도입은 지속가능한 미래 사회 구축을 위한 환경친화적 건축물, 안전한 건축물을 구현하는 것을 의미하며, 나아가 국민 누구나 이용하는 시설로서 불편함을 없애고 사회적 약자를 배려하는 유니버설 디자인 요소에 대한 고려를 의미
- 공공성과 지역성을 대표하는 상징적인 거점으로서 공공청사의 외부적 요인들을 가지 있게 구현하기 위해서는 조화성·상징성·세계화·탈권위적·문화예술적 부분들이 잘 적용되어야 하며, 이는 지역사회의 공감대 위에서 합의되어야 함

**공공청사의 미래상과 계획의 주안점(안)**

여건변화	미래상	세부항목	주요내용
내부 프로그램적 요인	업무효율성과 커뮤니티 중심시설	가변성	변화하는 정부의 기능에 부합되는 공간 구성
		대형화	원스톱 대민서비스를 추구하는 기능 집약과 공공공간의 효율적 이용
		거점화	지역 커뮤니티 활동을 활성화시키는 중추적 공공공간 지향
		복합화	다양해지는 대민 공공서비스 및 주민편의 기능의 포용
		업무효율성	정부의 행정적 업무들을 효율적으로 처리하는 합리적인 공간
		개방성	지역주민들의 자유로운 소통과 의사 반영을 위한 매개 공간 역할
		연계성	지역사회의 여러 주제 및 활동을 유기적으로 연결할 수 있는 구심점
물리적 기능적 요인	친환경적이고 실용적인 첨단기술의 도입	환경친화적	자연 활용의 극대화와 탄소배출 저감을 위한 친환경적 건축물
		첨단설비	전기 및 정보통신 분야의 신기술이 적용되어 효율적으로 유지·관리할 수 있는 건축물
		에너지 절약	자원의 보존과 신재생에너지 활용의 선구적 모범사례 역할 감당
		안전성	불특정 다수가 이용하는 공공시설의 중심으로서 가장 기본적인 안전 확보
		배려성	사회적 약자를 고려하는 유니버설 디자인의 포괄적인 적용
외부 환경적 요인	상징성과 공공적 가치를 구현하는 거점	조화성	지역과 함께하는 친화적인 공공장소로서의 배치와 외관 고려
		상징성	지역을 정체성을 대표하는 상징적인 건축 디자인
		세계화	다문화 및 다원화 사회에서 능동적으로 공공의 융합을 이끌어내는 기반
		탈권위적	공공을 위한 존재목적이 분명한 친근하고 민주적인 시민의식의 구심점
		문화예술적	모두가 공유할 수 있는 품격 있는 시민문화를 선도하는 토대

- 공공청사 사업계획 시행기준은 공공청사에 대한 사업을 계획하고 관리하는 담당자들이 조성 단계별로 수행해야 하는 업무를 주요 내용으로 함
  - 공공청사 조성 및 관리 담당자가 조성 전 단계에 걸쳐 고려하여야 할 공통적 사항으로는 시설현황에 대한 명확한 파악을 비롯하여 기획내용을 명확히 전달하고 대외적으로 설명하는 업무와 공정한 관리 등의 업무를 포함함

- 사업 단계별 업무수행 사항은 공공청사를 조성할 때 참고해야 할 사항으로 기본적인 공정관리 이외에 각 단계별로 수행해야 하는 업무를 포함함

공공청사 조성 단계별 업무(안)

단계	내용	관련 규범
기획 단계 (예산책정 이전)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업목표 설정</li> <li>• 수요조사</li> <li>• 입지선정 및 대상지 여건 파악</li> <li>• 신축, 증축 등 건축방식 결정 및 미래상 제시</li> <li>• 개략 공사비 산정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 청사수급관리계획</li> <li>• 예비타당성조사 운용지침</li> <li>• 총사업비관리지침</li> </ul>
기획 단계 (예산확보 이후)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수요파악 및 주요 기능 계획</li> <li>• 규모 산출</li> <li>• 사업비(부지비, 공사비, 설계비 및 부대비 등) 산출</li> <li>• 관련 법령 검토</li> <li>• 건축디자인의 주안점 정리(배치, 설계 등)</li> <li>• 구조방식 및 주요 기술기준 확인(안전, 환경, 문화재 등)</li> <li>• 비교안 설계 및 최적인 선정</li> <li>• 발주방식 결정 및 사업관리체계 정립</li> <li>• 사업관리계획 수립</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업계획 수립 및 구체화</li> <li>• 공공부문 건축디자인 업무기준</li> </ul>
설계 단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 발주 준비 및 입찰, 계약</li> <li>• 설계관리 및 감독(공정, 원가, 품질 등)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축설계공모 운영지침</li> <li>• 사업수행능력 세부평가 기준</li> <li>• 건축물의 설계표준계약서</li> <li>• 공공기관 발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준</li> </ul>
시공 단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 발주 준비 및 입찰, 계약</li> <li>• 시공관리 및 감독</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축공사 표준계약서</li> </ul>

- 공공청사 사업계획 부문별 기준은 공공청사를 신축하거나 증축하기 위해 초기 계획 단계에서 고려해야 하는 사항을 주요 내용으로 함
  - 사업계획 부문별 기준은 사업을 계획하는 단계에서 고려해야 할 사항들을 제시하여 향후 발생할 수 있는 문제를 최소화하고 사업추진을 원활히 하는 것을 목적으로 함
  - 또한 개략적인 사업예산을 추정하여 사업추진의 가능성을 확인하기 위한 기초적인 자료로 활용하는 것이 바람직하며, 이를 위해 공공청사 사업을 기획하는 단계에서 반드시 고려해야 하는 기본적인 요건으로 기준을 한정하여 제시함
  - 주요 구성은 사업방향 설정에 도움을 줄 수 있도록 입지선정과 배치, 주요 기능, 규모 및 예산을 책정하기 위한 기준을 담고 있는 일반사항과 공공청사의 미래상 구현을 위해 고려해야 하는 기술적 요건을 주요 내용으로 하는 특수사항으로 구분함

공공청사 일반업무시설 실 기능 체크리스트(안)

분류		실 종류		비고
일반 업무	사무공간	단체장, 부단체장실, 실국장(급)실, 과장(급)실, 계장(급), 직원 등이 사무를 보는 공간		필수
	업무지원 공간	회의실	대회의실, 중회의실, 소회의실, 영상회의실	선택
		식당	식당, 매점	선택
		휴게실	휴게실(남/여), 장애인휴게실, 의무실	선택
		민원실	민원실, 민원콜센터, 안내실	선택
		숙직실	숙직실, 수위실, 경비실	선택
		자료실	기록열람실, 문서고, 행정자료실, 서고, 영상실, 사진실, 편집실, 고시 편집실, 발간실, 열람실, 인쇄실	선택
		창고	자재창고, 비품창고, 무기고 등	선택
		전산실	전산실, 직원 전산교육장	선택
		통신·방재	방송실, 통신실, 중앙관제실, 민방위대피실, 민방위교육장, 방재센터, 상황실	선택
		법적 의무설치	어린이집, 총무시설, 재난상황실, 기록관, 민방위경보통제소, 재해구호 물자창고, 소방상황실, 모자휴게실 등	선택
		기타	강당, 체력단련실, 동아리방, 법률자문실, 기자실, 브리핑실, 홍보관	선택
	설비공간	공조실, 기계실, 전기실, 코아설비, 발전기실, 물탱크실, 중수처리실, 오수설비실, 쓰레기 처리장, 정화조, 통신실		필수
		팬룸, UPS실, 가스정압실, 유류탱크실, 신재생설비실, 기타 시설		선택
	공용공간	현관, 로비, 복도, 전실, 화장실, 계단실		필수
		홀, 라운지, 화장실, 엘리베이터 등		선택

## 05 정책 제언

### 합리적인 공공청사 계획기준 마련을 위한 제도 개선 방안

- 공공청사 조성의 기본원칙, 실 기능 및 규모 산정 기준을 개선하는 단기적 방안으로 기존의 공공청사 관련 규정이나 지침 개선 필요
  - 공공청사 계획 기본방향과 관련하여서는 현행 입지 등에 관한 내용을 담고 있는 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 내 시 외곽으로 조성을 유도하는 공공청사 입지선정과 관련 내용에 대한 개정이 필요
  - 사업추진 절차와 관련해서는 「건축기본법」에 근거해 국토교통부에서 제정한 ‘공공부문 건축디자인 업무기준’ 내 공공건축 대상을 보다 구체화하고, 이를 「정부청사관리 규정」 및 「공유재산 및 물품관리법 시행령」에 기초한 ‘공유재산 업무편람’과 연계하여 활용할 수 있는 근거 규정을 마련할 필요

- 실 기능 및 면적기준을 합리화하기 위해서는 무엇보다 관련 규정 내 실 기능 구분의  
일원화와 노후화된 실 기능의 삭제, 최근 여건을 고려한 추가적 기능을 보완할 필요

• 중장기적으로는 보다 체계적으로 공공청사의 기획업무를 시행할 수 있는 제도적 장  
치 보완 필요

- 현행 법제도상으로는 대규모 공공청사에 대해서만 기획업무 수행 근거가 마련되어  
있으며, 이를 보완하기 위해서는 공공청사 사업 시행 전 기획업무를 의무화하고 관련  
예산을 마련할 수 있는 근거조항을 마련할 필요

- 나아가 공공청사 관리대상을 확대하고, 공공청사 계획 기본방향과 사업절차 등 공통  
준수사항에 대해서는 개별 법령상 분화되어 있는 공공청사 계획기준을 연계하여 활  
용하는 방안을 마련할 필요

차주영 연구위원 (044-417-9646, cytchah@auri.re.kr)

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



auri brief 원문



관련 연구보고서





# 「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」 개정 방안

김승남 부연구위원, 박수조 연구원

**주제어** 보행안전 및 편의증진에 관한 법률(보행안전법), 보행자우선도로, 보행자 보호구역, 보행안전지수, 보행환경 연구센터

## 요약

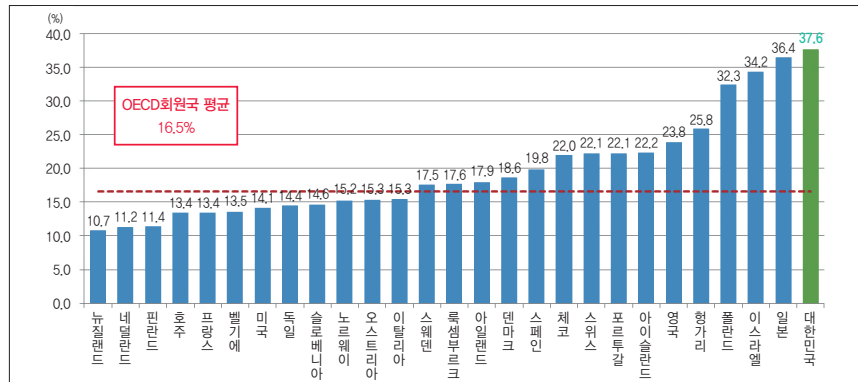
- 교통정책 패러다임의 전환으로 '보행'의 중요성이 날로 증가하고 있으나, 보행자 교통사고 사망자 비율이 OECD 최하위를 기록하는 등 보행 여건은 여전히 열악한 수준
- 보행권 신장과 보행환경 개선을 목적으로 2012년 「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」(이하 보행안전법)이 제정되었으나, 현행 법률은 기본권 보장, 정책 추진체계, 세부시책 적용 측면에서 여러 한계를 보이고 있음
- 본고에서는 보행 관련 법 조문과 판례, 관련 법률에 의한 법정계획과 법정사업의 주요 내용을 종합적으로 검토하여 보행안전법 개정(안)을 제안함

## 정책제안

- 보행안전법 개정(안) 제안
  - 보행권과 보행안전법의 위상 강화를 위해 보행권의 정의와 보행자 통행 원칙을 재정립하고 보행안전법이 타 법에 우선하도록 개정할 필요가 있음
  - 기존 유관 법률과 법정계획을 포괄하는 보행정책의 중심 체계를 마련하기 위하여, 국가 기본계획 수립과 국가 및 지역위원회 설치 근거를 마련해야 함
  - 보행자 안전이 특별히 위협받고 있는 보차혼용도로에서의 보행권 신장을 위하여 보행자우선도로와 보행자 보호구역의 지정 및 운영 규정 신설이 시급함
  - 보행정책 성과평가 도구를 마련하고 보행환경 및 행태 연구를 활성화하기 위하여 보행안전지수 공표와 보행환경 연구센터 지정에 관한 근거 규정을 마련할 필요가 있음

## 보행자 사고의 심각성과 사회적 비용

- 2012년 우리나라 전체 교통사고 사망자 가운데 보행 중 사망자 비율은 37.6%로 OECD 회원국 중 최하위 기록



2012년 OECD 회원국의 전체 교통사고 사망자 대비 보행 중 사망자 비율

※ 출처: 도로교통공단(2014), OECD 회원국 교통사고 비교, p43

- 또한 이로 인한 사회적 비용이 연간 3조 원(사상자 1인당 평균 5,750만 원)을 상회하는 등 막대한 사회적 손실 발생

교통사고로 인한 사회적 비용(2013년)

(단위: 억 원)

	계	차대사람	차대차	차량단독	건널목	기타
사회적 비용	141,332	30,158	97,548	12,977	17,742	63

※ 출처: 도로교통공단(2014), 14년판 지역별 도로교통사고비용의 추계, p.49

## 보행권 강화를 위한 법령 개정 필요

- 이에 따라 국민 80% 이상이 보행자의 권리를 우선시하는 법률이 필요하다고 인식하고 있으며<sup>1)</sup>, 이러한 요구에 대응하기 위해 지난 2012년 「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」(이하 보행안전법)이 제정됨
- 이를 근거로 각 지자체에서는 보행안전 및 편의증진 실태조사와 기본계획 수립, 보행자길과 보행환경개선지구 조성 등 다양한 정책을 추진하고 있으나, 보행권 신장과 보행환경 개선 측면에서 현행 보행안전법은 여전히 많은 한계를 드러내고 있음

1) 행정안전부 보도자료(2009.12.28.), "보행환경에 관한 국민의식조사 결과 발표"

- 이에 본고에서는 보행안전법을 비롯한 보행 관련 법제의 종합적인 한계를 파악하고, 보행안전법 개정을 통해 이를 해소할 수 있는 방안을 제안함

## ● 02 보행 관련 법제 현황 및 한계

### 보행 관련 법제 현황

- 보행자의 권리와 보행환경 개선에 관한 법적 조치와 규정은 보행안전법 외에도 「도로교통법」, 「교통안전법」, 「교통약자의 이동편의 증진법」, 「지속가능 교통물류 발전법」 등 다양한 법률을 통해 다루어지고 있으며, 각 법에 의해 다양한 법정계획과 사업이 추진되고 있음

보행 관련 법제 및 조문 현황

현행 법명 (약칭)	「도로교통법」	「교통안전법」	「교통약자의 이동편의 증진법」 (교통약자법)	「지속가능 교통물류 발전법」 (지속가능교통법)	「보행안전 및 편의 증진에 관한 법률」 (보행안전법)
부처	경찰청 교통기획과	국토교통부 교통안전복지과	국토교통부 교통안전복지과	국토교통부 교통정책조정과	국민안전처 안전개선과
시행	1962.01.20.	1979.12.28.	2006.01.28.	2009.12.10.	2012.08.23.
목적	• 원활한 교통흐름	• 교통안전 증진	• 교통약자의 안전하고 편리한 이동권 보장 및 사회참여 · 복지증진	• 교통물류의 지속가능한 발전기반 조성	• 안전하고 편리하게 걸을 수 있는 쾌적한 보행환경 조성
권리 보장			• 이동권	• 교통물류체계의 혜택을 누릴 권리	• 보행권
의무 규정	• 보행자 통행 • 도로의 횡단 • 차마의 통행 • 보행자 보호	• 보행자 • 차량운전자 • 교통시설 설치관리자			• 보행자 통행
개념 정의	• 보도 • 길가장자리구역 • 횡단보도 • 보행자전용도로		• 교통약자 • 이동편의시설 (장애인보도)	• 비동력 · 무탄소 교통 수단	• 보행자길 • 보행환경
국가 계획 · 조사		• 국가교통위원회	• 국가교통위원회	• 국가교통위원회	
	• 도로교통사고 조사분석	• 국가교통안전 기본계획 • 교통안전점검 • 교통안전 특별실태조사	• 교통약자 이동편의 증진계획 • 실태조사	• 비동력 · 무탄소 교통수 단 활성화 종합계획 • 지속가능성 조사 · 평가 • 보행교통 실태조사	
지역 계획 · 조사		• 지역교통안전기본계획	• 지방교통약자 이동 편의 증진계획 • 실태조사	• 보행교통 개선계획 • 보행교통 실태조사	• 보행안전 및 편의증 진 기본계획 • 보행안전 및 편의증 진 실태조사
주요 사업	• 보행자전용도로 설치 • 어린이 · 노인 · 장애인 보호구역의 지정 · 관리		• 보행우선구역의 지정 · 관리		• 보행자전용길 조성 • 보행환경개선지구 지정 및 개선사업

- 그러나 현행 법제 체계는 기본권 보장, 정책 추진체계, 세부시책 적용 측면에서 다음과 같은 한계를 보이고 있음

## 보행 관련 법제의 한계

### (1) 기본권 보장의 한계

- 보행권 보장의 한계
  - 판례상 횡단보도, 교차로, 안전지대(교통섬)를 제외한 도로 전체에서 운전자는 보행자를 보호할 의무가 없는 것으로 해석되고 있어, 「도로교통법」 제25조 및 제27조에 따른 보행자 보호 규정은 매우 제한적인 공간에서만 효력을 보임<sup>2)</sup>
  - 법적 효력이 미치는 횡단보도에서도 보행신호등이 점멸하고 있거나 보행신호가 적색등으로 바뀐 직후인 경우, 또는 보행자가 횡단보도를 ‘통행’하고 있는 것으로 판단되지 않는 경우에는 보행자를 보호할 의무가 없으며, 그 외 ‘차로’로 판단되는 도로에서는 보행자를 주의하며 서행할 의무가 없음<sup>3)</sup>
  - 또한 「도로교통법」 제8조 및 제10조에 의해 보도를 포함한 도로에서 보행자 통행은 큰 제약을 받고 있음. 보-차도가 분리되지 않은 이면도로에서 보행자는 반드시 길가장자리 또는 길가장자리구역으로 차마와 마주보며 통행해야 하며<sup>4)</sup>, 도로 횡단은 횡단보도·육교·지하도 외에서는 불가능함<sup>5)</sup>
- 보도가 없는 도로에서의 보행자 안전 보장의 한계
  - 현행 법률에서 규정하고 있는 길가장자리 및 길가장자리구역의 실질적인 폭은 보행자의 원활한 통행이 어려운 수준이며, 해당 공간에서 보행자를 보호하는 규정이 부재
  - 2011년부터 2013년까지 이면도로로 추정되는 폭 9m 미만의 도로에서 발생한 보행자 사고 사망자 수는 전체 보행자 교통사고 사망자 수의 약 54%, 부상자 수는 약 64%에 달함<sup>6)</sup>
  - 일반적인 ‘보행로’ 범위를 확장 또는 재조정하여 보차혼용도로(이면도로)에서 보행활동을 보장하는 규정이 마련되어야 함

### (2) 정책 추진체계의 한계

- 국가 기본계획 및 정보체계의 부재
  - 보행정책을 총괄적으로 다루는 기본계획이 존재하지 않아 보행자의 안전과 편의를

2) 참조판례 : 대법원 1988.10.11, 선고 88도1320 판결

3) 참조판례 : 대법원 2001.10.9, 선고 2001도2939 판결; 대법원 1993.8.13, 선고 93도1118 판결

4) 참조판례 : 대법원 1968.3.26, 선고 67다696 제1부 판결

5) 참조판례 : 대법원 1993.12.10, 선고 93다36721 판결

6) 삼성교통안전문화연구소 인터넷 매거진, 보행자 교통사고 실태와 대책, 『교통사고 예방의 달인 시리즈』 제24호(2014.12.23.)

위한 모든 조치를 취하기 위해서는 각각의 개별계획을 수립해야 하는 상황으로, 관련 계획 수립에 있어 예산이 중복 투자되는 상황이 발생함

- 또한 개별적으로 수립되고 있는 유사 기본계획의 경우 도시 전체 보행체계에 대한 고려가 부족한 것이 현실
- 정보관리체계 부재로 보도연장 등 보행환경 여건에 대한 현황 정보가 구축되어 있지 않은 지자체가 많으며, 이에 따라 지역 기본계획 수립이나 시책 마련 시 어려움을 겪고 있음
- 법정계획 소관 위원회의 분야 편중
  - 기존 보행 관련 국가 기본계획은 모두 「국가통합교통체계효율화법」에 의한 국가교통 위원회에서 심의를 담당하며, 도시계획위원회는 심의 기능을 가지고 있지 않아 도시 계획 및 설계 관점의 심의가 함께 이루어져야 할 보행정책이 교통안전과 교통체계 관점에서만 다루어지고 있음
- 사업 및 제도 통합에 따른 법적 보호조치 사각지대 발생
  - 교통약자법의 보행우선구역사업은 보행안전법의 보행환경개선지구사업으로 통합되었으나 보행우선구역에 적용되었던 법적 조치는 보행환경개선지구에 적용되지 않음

**교통약자법 제19조(보행우선구역에서의 조치)** ① 시장이나 군수는 보행우선구역에서 보행자의 안전 또는 편의를 도모하기 위하여 지방경찰청장이나 경찰서장에게 다음 각 호의 조치를 요청할 수 있다.

1. 자동차의 일방통행 등 통행 제한
2. 자동차 운행속도 제한
3. 자동차의 정차나 주차의 금지

- 2016년 1월 21일부터 보행안전법의 보행자길에 「도로교통법」의 보행자전용도로가 포함될 수 있도록 법령 개정 필요
- 법정 보행사업 성과 평가체계의 부재
  - 보행안전법에 의해 시행되는 보행환경개선지구사업의 경우 지자체장이 자체적으로 사업을 평가하도록 되어 있어 실효성이 미약하며, 다년간의 시행에도 평가체계가 정립되지 않아 예산투자의 효용성이 확인되지 않음

### (3) 세부시책 적용의 한계

- 법정계획 세부시책의 중복
  - 보행정책을 총괄적으로 다루는 기본계획이 존재하지 않아 여러 개의 관련 국가계획이 개별적으로 수립됨에 따라, 법적 의무사항이 아님에도 지자체에서 지역계획을 별도로 수립하고 있어 내용상 중복과 예산 중복 투자가 지속되고 있음

- 보행사업에서 적용된 새로운 도로 유형에 대한 법적 정의 및 보호조치 부재
  - 현행 보행사업에서 적용되고 있는 도로조성 개념을 다른 법률들의 도로 분류체계에 맞춰 구분 적용하기 어려움
  - 또한 관련 사업의 경우 도로에서 보행자의 다양한 활동이 이루어질 수 있도록 유도하고 있으나, 법적으로는 해당 공간에서 자유로운 통행이 허용되지 않아 교통사고가 발생할 경우 보행자 과실이 일반도로와 동일하게 산정됨

#### 보행사업 대상지별 특성과 이에 반하는 보행활동 제한 법규

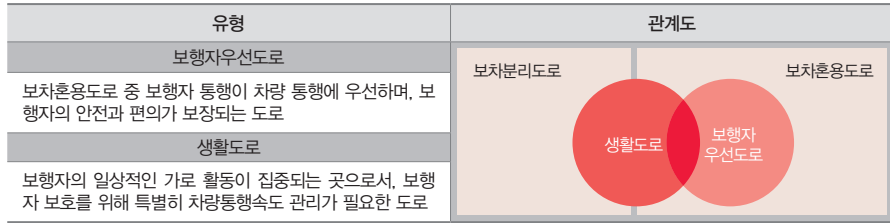
「도로교통법」의 보행자 활동 제한 규정		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 차도 통행 금지(제8조)</li> <li>• 이면도로에선 길가장자리구역으로 통행(제8조)</li> <li>• 보도에서 우측통행(제8조)</li> <li>• 횡단시설 없을 시 도로 횡단 금지(제10조)</li> <li>• 도로에서 눕거나 앉거나 서있는 행위 금지(제68조)</li> <li>• 도로에서 놀이를 하는 행위 금지(제68조)</li> </ul>		
보행우선구역	보행환경개선지구	보행자우선도로
		
국토교통부, 2014	건축도시공간연구소(내부자료)	건축도시공간연구소(내부자료)
대중교통전용지구	학생안전지역(지킴이프로그램)	아마존
		
건축도시공간연구소(내부자료)	교육부, 2015	건축도시공간연구소(내부자료)

## 03 보행안전법 개정(안)

### 기초개념의 법제화(제1조, 제2조 개정)

- 보행권 강화를 위한 기초개념의 법제화
  - 제1조 ‘목적’에서 보행안전 및 편의증진의 대상을 보행자가 아닌 모든 국민으로 확대
  - 제2조 ‘정의’에서 ‘보행자’와 ‘보행권’ 정의 신설
- 보행자를 위한 특수도로 개념의 법제화
  - 제2조 ‘정의’에서 현행 지자체 사업에서 적용되고 있는 새로운 도로 개념을 반영하기 위해, ‘보차혼용도로’, ‘보행자우선도로’, ‘생활도로’의 정의를 신설

## 보행자우선도로와 생활도로의 정의 및 관계도



## 타 법률과의 관계 및 보행자 통행원칙 재정립(제5조, 제22조 개정)

### • 타 법률과의 관계 개정(제5조)

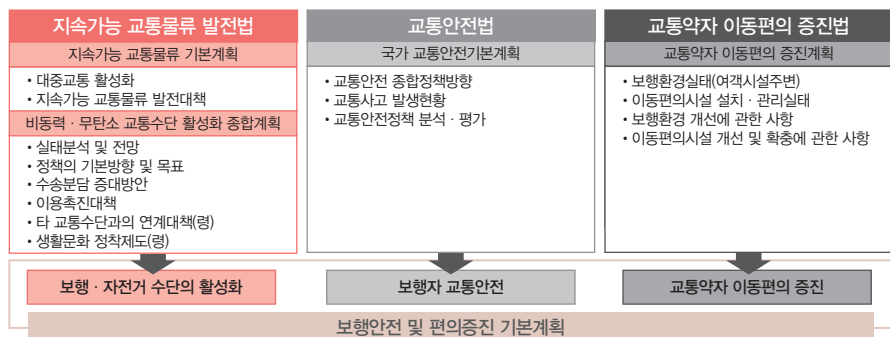
- 제5조 '다른 법률과의 관계'에서 보행안전법이 타 법에 우선하도록 개정

### • 보행자 통행원칙 재정립(제22조)

- 제22조 '보행자 통행의 우선 등' 개정을 통해 보행자의 자유로운 통행을 저해하는 「도로교통법」 제8조의 보행자 통행 의무규정을 완화하고 보행안전법의 효력을 강화

현행	개정(안)
제5조(다른 법률과의 관계) ① 보행자의 안전 및 편의증진과 보행환경의 조성 등에 관하여 다른 법률에 특별한 규정 이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다.	제5조(다른 법률과의 관계) ① 보행자의 통행과 안전 및 편의증진과 보행환경의 조성 등에 관하여 다른 법률의 규정에 우선하여 이 법에서 정하는 바에 따른다.
제22조(보행자 통행의 우선 등) ① (생 략) ② 보행자길에서는 우측통행을 원칙으로 한다. 다만, 보행자길 중 「도로교통법」에 따른 도로에서의 통행방법에 관하여는 「도로교통법」에서 정하는 바에 따른다. ③ (생 략)	제22조(보행자 통행의 우선 등) ① 현행과 같음 ② 보행자길에서는 보행자가 길의 전폭을 활용하는 것을 원칙으로 하되, 혼잡으로 보행자 간의 충돌이 예상되는 경우에는 우측통행을 우선으로 한다. 다만, 길가장자리구역 등의 보차혼용 보행자길에서는 차량과의 충돌 방지를 최우선으로 고려하여 보행자가 통행의 방향을 자유롭게 선택할 수 있다. ③ 현행과 같음

## 국가 기본계획과 위원회 도입(제7조, 제8조 개정)



국가 보행안전 및 편의증진 기본계획의 주요 내용 도출

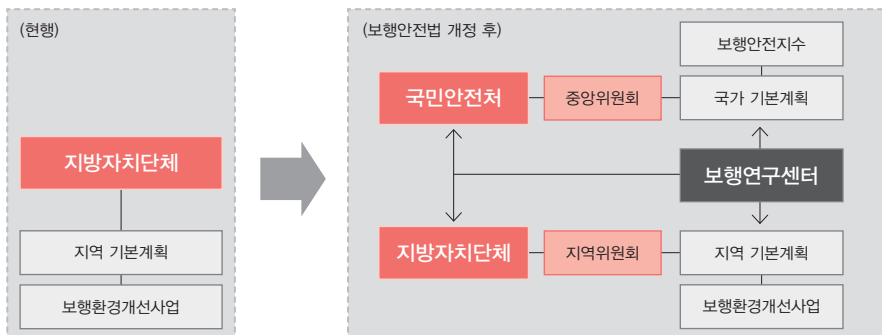
• 국가 ‘보행안전 및 편의증진 기본계획’ 수립 법제화

- 국민안전처 장관이 5년마다 국가 보행안전 및 편의증진 기본계획을 수립하도록 의무화(제7조의2)
- 현행 지자체 계획의 명칭을 ‘지역 보행안전 및 편의증진계획’으로 변경하고 상위계획인 국가 기본계획을 따라 수립할 수 있도록 내용 개정(제7조)

현행	개정(안)
〈신 설〉	<p>제7조의2(국가 보행안전 및 편의증진 기본계획의 수립) ① 국민안전처장관은 보행자의 안전 및 편의증진을 촉진하기 위하여 5년 단위의 국가 보행안전 및 편의증진 기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.</p> <p>② 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 보행 정책의 기본 방향 및 목표</li> <li>2. 보행안전 및 편의증진 실태조사에 관한 사항</li> <li>3. 보행교통 수송분담률 증진에 관한 사항</li> <li>4. 교통약자 보행 편의 증진에 관한 사항</li> <li>5. 보행자의 안전에 관한 사항</li> <li>6. 보행 관련 정보구축 방안에 관한 사항</li> <li>7. 그 밖에 보행자의 안전 및 편의 증진을 위하여 대통령령으로 정하는 사항</li> </ol> <p>③ 국민안전처장관은 기본계획의 수립에 필요한 기초자료를 수집하기 위하여 관계 공공기관에게 자료 제출을 요구할 수 있다.</p> <p>④ 국민안전처장관은 기본계획안을 작성하여 관계 중앙행정기관의 장 및 시·도지사와 협의한 후 제8조의 2제1항에 따른 중앙위원회의 심의를 거쳐야 한다.</p> <p>⑤ 제1항에 따른 기본계획의 수립 및 변경 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>

• 기본계획의 심의 등을 위한 ‘보행안전편의증진위원회’ 설치 법제화

- 국민안전처 소속의 중앙 보행안전편의증진위원회 설치를 법제화하고, 국가 기본계획 및 주요 보행정책의 심의·자문 기능 등을 수행하도록 함(제8조의2)
- 시장 및 도지사 소속의 지역 보행안전편의증진위원회를 설치하고, 지역계획 심의기능을 수행하도록 함(제8조의3)



보행정책 중심 추진체계 변경안



현행	개정(안)
〈신 설〉	제8조의2(중앙 보행안전편의증진위원회의 설치 등) ① 국민안전처장관은 보행 관련 정책에 관한 사항을 심의·조정하기 위하여 중앙 보행안전편의증진위원회(이하 “중앙위원회”라 한다)를 설치하여야 한다. ② 중앙위원회의 기능은 다음 각 호와 같다. 1. 국가 주요 정책에 대한 자문 2. 제7조의2에 따른 기본계획의 심의 3. 보행안전 및 편의증진에 관한 주요 정책의 조정 4. 그 밖에 보행안전 및 편의증진에 관련된 사항으로서 위원장이 부의하는 사항 ③ 중앙위원회의 위원장은 국민안전처장관이 되며, 부위원장은 국민안전처장관이 지명하는 사람이 된다. ④ 중앙위원회의 위원은 다음 각 호의 자로 하되, 위원장을 포함하여 30명 이내로 구성한다. 1. 관계 중앙행정기관의 공무원 2. 지방자치단체의 장(특별시·광역시· 특별자치시· 도· 특별자치도의 경우에는 부시장 또는 부지사)으로서 위원장이 위촉하는 자 3. 보행에 관한 전문지식과 경험이 풍부한 민간 전문가로서 위원장이 위촉하는 자 ⑤ 중앙위원회의 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 부위원장이 그 직무를 대행한다. ⑥ 그 밖에 중앙위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## 보행자우선도로 및 보행자 보호구역 제도 마련(제17조의2~4 신설)

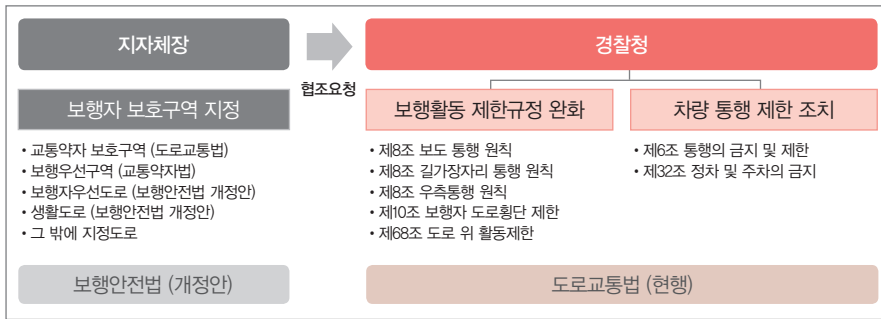
### • 보행자우선도로의 지정 및 조성에 관한 근거 조항 마련

- 현행 보행자우선도로 시범사업의 근거를 마련하고, 보행자우선도로 지정 및 조성 절차를 규정하기 위해 관련 근거 조항 마련(제17조의2, 제17조의3조)

현행	개정(안)
〈신 설〉	제17조의2(보행자우선도로의 지정 등) ① 특별시장등은 보행자의 안전하고 편리한 통행이 차마의 통행보다 우선시되어야 한다고 인정하는 보차혼용도로를 보행자우선도로로 지정할 수 있다. ② 특별시장등은 제1항에 따라 보행자우선도로를 지정하려는 경우에는 다른 법령에 따라 해당 지역을 관할하는 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지역 주민 및 관계 전문가의 의견을 들어야 한다. ③ 특별시장등은 제1항에 따라 보행자우선도로를 지정하였을 때에는 그 내용을 공보에 고시하고, 인터넷 홈페이지를 이용하여 알려야 한다. ④ 특별시장등은 제1항에 따라 지정된 보행자우선도로의 구간을 변경할 필요가 있거나 보행자우선도로의 지정 목적이 상실되었을 때에는 보행자우선도로의 지정을 변경하거나 해제할 수 있다. ⑤ 특별시장등은 제4항에 따라 보행자우선도로 지정을 변경하거나 해제하는 경우에는 공보에 고시하고, 인터넷 홈페이지를 이용하여 알려야 한다.
〈신 설〉	제17조의3(보행자우선도로의 조성) ① 특별시장등은 보차혼용도로에서 보행자에게 안전하고 쾌적한 보행 환경을 제공하기 위하여 필요하다고 인정하면 보행자우선도로를 조성할 수 있다. ② 특별시장등은 제1항에 따라 보행자우선도로를 조성할 때에는 다른 법령에 따라 해당 지역을 관할하는 관계 행정기관의 장과 협의한 후 해당 지역 주민 및 관계 전문가의 의견을 들어 보행자우선도로 조성계획을 수립하고, 지체 없이 공보에 고시하여야 한다. 조성계획을 변경할 때에도 또한 같다. ③ 보행자우선도로의 구조 및 설치기준은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」제19조의3에서 정하는 바에 따른다.

### • 보행자 보호구역 지정에 관한 근거 조항 마련

- 지자체장이 보행자우선도로, 생활도로, 교통약자 보호구역 등을 ‘보행자 보호구역’으로 지정하고, 경찰청장에게 해당 구역에서의 차량 통행제한 조치와 도로교통법 상 보행자 활동제한에 대한 완화 조치를 요청할 수 있도록 근거 조항 마련(제17조의4)



### 보행자 보호구역의 지정 및 운용 체계

현행	개정(안)
〈신 설〉	<p>제17조의4(보행자 보호구역의 지정 등) ① 특별시장등은 보행자의 안전하고 편리한 통행이 차마의 통행보다 우선시 되어야 한다고 인정할 때에는 다음 각 호의 구역을 보행자 보호구역으로 지정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제17조의2제1항에 따른 보행자우선도로</li> <li>2. 제2조제7호에 따른 생활도로</li> <li>3. 「도로교통법」제12조제1항에 따른 어린이 보호구역</li> <li>4. 「도로교통법」제12조의2제1항에 따른 노인 및 장애인 보호구역</li> <li>4. 「교통약자의 이동편의 증진법」 제18조에 따라 지정된 보행우선구역</li> <li>5. 그 밖에 보행자의 안전성 확보와 편의성 증진을 위하여 특별시장등이 필요하다고 인정하는 장소</li> </ol> <p>② 특별시장등은 보행자 보호구역에서 보행권을 보장하기 위하여 지방경찰청이나 경찰서장에게 대통령령으로 정하는 조치를 요청할 수 있다.</p> <p>③ 제2항에 따른 요청을 받은 지방경찰청장이나 경찰서장은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.</p>

### 보행안전지수 및 보행환경 연구센터의 도입(제26조의2~3, 제28조 신설)

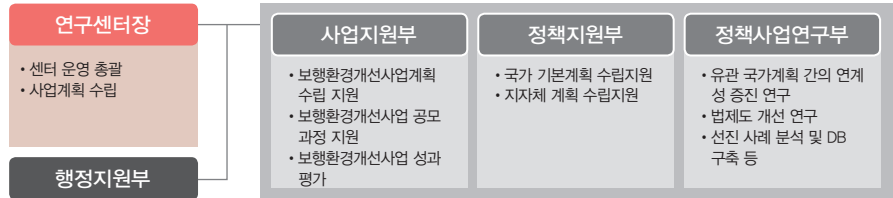
- 보행안전지수 산정 · 공표에 관한 근거 조항 신설
  - 지자체 보행정책의 성과를 평가하고 지자체 간 경쟁을 유도하기 위해, 국민안전처장관이 매년 ‘보행안전지수’를 산정 및 공표하도록 근거 조항 신설(제26조의2)

명칭(관련법)	주체	평가영역	평가 부문	정책적 활용
보행안전지수 (보행안전법)	국민 안전처	보행안전 (교통+지역)	[1] 정책 추진기반 [2] 정책 수립 이행의 적절성 [3] 녹색교통 활성화 [4] 보행자 안전	• 기본계획 시행에 대한 연차별 성과 평가 • 보행환경 개선사업 대상지 발굴

현행	개정(안)
〈신 설〉	<p>제26조의2(보행안전지수의 산정 및 공표) ① 국민안전처장관은 기초지법자치단체의 보행안전 및 편의증진 정책 성과 측정을 위한 지수(이하 “보행안전지수”라 한다)를 개발 · 조사 · 산정하여 그 결과를 공표할 수 있다.</p> <p>② 보행안전지수는 매년 조사 · 공표하는 것을 원칙으로 하며, 조사 항목 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>

- 보행환경 연구센터 지정에 관한 근거 조항 신설

- 국민안전처장관이 공공기관을 보행환경 연구센터로 지정하여, 국가 및 지자체 기본 계획, 보행안전지수, 보행환경개선지구사업 등 보행정책의 수립 및 평가를 지원하도록 함(제26조의3)



보행환경 연구센터 운영조직 구성안

현행	개정(안)
〈신 설〉	<p>제26조의3(보행환경 연구센터의 지정) ① 국민안전처장관은 보행안전 및 편의증진 정책의 지속적인 발전과 안전한 보행환경의 조성 등을 위하여 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항의 어느 하나에 해당하는 공공기관을 국가 보행환경 연구센터(이하 "보행환경 연구센터"로 한다)로 지정하여 운영할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 보행환경 연구센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 보행 활성화 시책의 발굴</li> <li>2. 보행 관련 제도 발전을 위한 조사·연구</li> <li>3. 보행환경 개선에 관한 조사·연구</li> <li>4. 기본계획 및 지역계획의 수립에 관한 지원</li> <li>5. 보행환경개선사업의 계획·시행 및 평가에 관한 지원</li> <li>6. 보행안전 및 편의 증진시설에 관한 연구</li> <li>7. 그 밖에 보행안전 및 편의증진을 위해 필요한 사항</li> </ol> <p>③ 제1항에 따른 보행환경 연구센터의 지정·운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>

현황	한계점	개선방향	개정조문
<b>보행자 권리에 관한 법적 근거</b> - 보행자 및 관련 개념의 법적 근거 - 보행 관련 권리 규정 <b>보행자 공간의 유형 및 정의</b> - 보행로의 유형과 정의 - 법정 보호구역 및 특수도로의 정의 - 도로의 분류 및 운용체계 <b>보행자 안전 및 이동편의 규정</b> - 공간 유형별 보행자 보호 규정 - 공간 유형별 보행자 활동 제한 규정	<b>기본권 보장의 한계</b> - 기초개념 정립의 한계 - 보행자 공간 규정의 한계 - 보행권 보장의 한계 <b>정책 추진체계의 한계</b> - 국가 기본계획 및 정비체계의 부재 - 법정계획 소관 위원회의 분야 편중 - 제도 통합에 따른 법적 보호조치의 사각지대 발생 - 법정 보행사업 성과 평가체계의 부재	<b>보행권 및 보행안전법 실효성 강화</b> - 보행권 강화를 위한 기초 개념의 법제화 - 보행자를 위한 특수도로 개념의 법제화 - 타 법률과의 관계 및 보행자 통행원칙 재정립 <b>정책 추진체계 확립 및 기반 강화</b> - 국가 기본계획 수립의 법제화 - 중앙 및 지역 위원회의 설치 - 정책성과 평가도구의 마련 - 보행환경 연구센터의 지정·운영 <b>보행사업 활성화를 위한 기반 마련</b> - 보행자우선도로 조성의 근거 마련 - 보행자 보호구역 등에서의 법적 규제 완화	제1조 (목적) 제2조 (정의) 제5조 (다른 법률과의 관계) 제7조 (지역계획의 수립) 제7조2 (기본계획의 수립) 제8조2 (중앙 위원회의 설치) 제8조3 (지역 위원회의 설치) 제17조2 (보행자우선도로의 지정) 제17조3 (보행자우선도로의 조성) 제17조4 (보행자보호구역의 지정) 제18조 (보행자전용길의 관리 등) 제22조 (보행자 통행 우선 등) 제26조2 (보행안전지수 산정공표) 제26조3 (보행연구센터의 지정) 제28조 (권한의 위임위탁)
<b>보행관련 법정 계획 현황</b> - 주요 국가 기본계획의 내용 ① 국가교통안전기본계획 ② 교통약자 이동편의 증진계획 ③ 비동력·무탄소 교통수단 활성화 종합계획 <b>보행관련 법정 사업 현황</b> - 주요 정책사업의 내용 ① 법정 보호구역 조성사업 ② 보행우선구역 조성사업 ③ 보행환경 개선지구사업 ④ 대중교통전용지구 조성사업	<b>세부시책 적용의 한계</b> - 법정계획 세부시책의 중복성 - 보행사업 활성화를 위한 법적 기반 부재 ① 신규 도로개념의 정의 부재 ② 사업 대상지 내 법적 보호조치 부재		

보행안전법 개정안 도출 흐름

### 보행안전법 개정의 의의

- 지자체 보행사업에 대한 법률적 근거를 마련하여 관련 사업 활성화 기대
- 보행자의 자유로운 통행을 제약하는 「도로교통법」의 구속력을 약화시키고 보행자 보호 조치를 강화함으로써 보행자의 안전과 편의 증진에 기여
- 보행자 공간 확대와 보행권 신장을 통해 국민 행복 증진에 기여

### 향후 과제

- 보행안전법이 개정될 경우, 「도로교통법」 등 유관 법령과 상충되는 부분이 발생할 수 있으므로 관련 법령 전면 재검토 및 통합 개정이 요구됨
- 장기적으로는 보행환경과 행태를 다루는 관련 법령의 세부 조문을 흡수·통합하여, 보행권 신장과 관련 정책 및 사업 추진에 관한 사항을 보행안전법 중심으로 재편
- 보행영향평가 등 보행권 강화를 위한 추가적인 제도 기반을 마련하기 위해 지속적인 연구와 정책개발 필요

김승남 부연구위원 (044-417-9605, snkim@auri.re.kr)

박수조 연구원 (044-417-9837, sjpark@auri.re.kr)



auri brief 원문



# 건축 분야 청년인력 해외진출 지원 전략

임현성 연구원, 주소현 연구원

**주제어** 해외진출, 건축 관련 전공자, 건축서비스산업, 건축진흥원

## 요약

- 국내 건축시장 침체와 취업난 가중에 따른 대안으로 해외진출 가능성 모색
  - 건축전공 졸업생의 설계사무소 취업률이 급감하고 있는 가운데, 건설경기 하락으로 국내 건축 분야 침체가 가중 될 것으로 전망됨
  - 해외경제동향을 바탕으로 청년인력의 취업기회를 확대하는 방안을 고려할 때 정책 차원의 체계적인 지원이 필요
- 건축 분야 청년인력의 해외진출 확대를 위한 정책 지원업무 제안
  - 건축 분야 청년인력의 해외취업 및 해외진출을 확대하기 위한 단계별 지원 전략 제시
  - 지속적이고 일원화된 해외진출을 지원하기 위해 전담기구 설립 필요성 강조

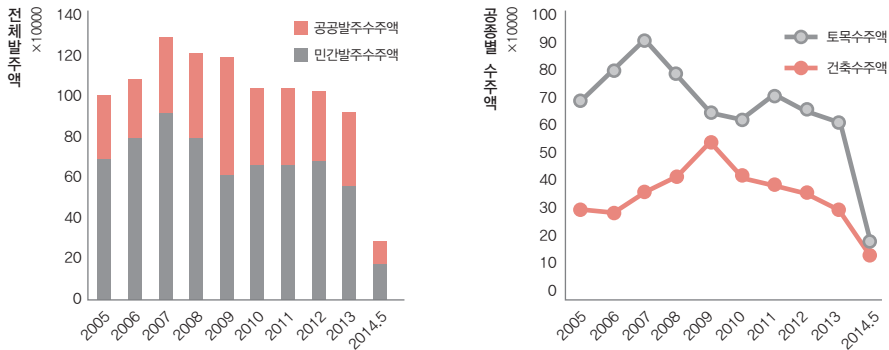
## 정책제안

- (중장기 추진 전략) 단기 '간접지원' – 중기 '직접지원' – 장기 '진출기반 확대' 전략
  - (단기) 관련 기관 간 업무공조 및 건축 분야 맞춤형 해외진출 정보를 제공
  - (중기) 해외진출에 관련한 각종 재정지원(「건축서비스산업 진흥법」제19조) 및 해외진출 지원 시범사업 실시
  - (장기) 취업 역량 강화 교육프로그램 실시, 관련 제도(건축학인증, 건축사자격제도)의 국제 상호인정 추진
- (전담기구) 건축서비스산업의 해외진출을 지원하기 위한 건축진흥원 등 전담기구의 조속한 설립 또는 지정 필요(「건축서비스산업 진흥법」시행령 제16조)

## 01 건축설계 분야 국제교류 및 해외진출의 필요성

### 국내 건설 및 건축시장 침체와 관련 학과 졸업생의 취업난 가중

- 국내 건설 평균 수주액은 전년도 대비 감소하여 국내 건설경기의 하락세가 예상되며, 공정별 수주액 중 건축공사는 타 분야에 비해 큰 폭으로 감소
- 또한 열악한 근무 여건과 낮은 급여, 일자리 부족 등으로 건축전공 졸업생의 설계사무소 취업률 급감



국내 건설 수주액 및 건축공사 수주액 추세

※ 출처: 월간 건설경제동향, 대한건설협회(2014. 5.)



국내 건축전공 졸업생 취업 현황

※ 출처: 건설경제신문(2014. 11. 14.)

## 청년 취업준비생들의 해외진출 의사 확대 및 정책 지원 가능성 증대

- 2015년 4월 청년 해외취업 인식조사 결과 응답자의 87%가 ‘기회가 있으면 해외 취업에 도전할 의사가 있다’고 답변
- 질 높은 해외 일자리 확보를 위한 전방위적 정책 지원 가능성 증대
  - 서비스 분야에서 IT, 엔지니어링 등 전문기술을 갖춘 인력의 다양화 및 상시적인 해외 취업을 지원 중<sup>1)</sup>

■ 연간 1만 명 해외취업: 2014년 5,000명 → 2017년 1만 명  
 고용노동부: 2014년 3,000명 → 2017년 7,500명  
 각 부처: 2017년까지 2,500명  
 【보건복지부 보건·의료: 250명, 국토교통부·산업통상자원부 건설·플랜트: 1,100명 등】

- 세계경제성장률 등을 고려할 때, 선진국보다 개발도상국으로의 진출 가능성이 높음
  - 미국 등 선진국의 경제성장률은 0.9~2.9% 소폭의 성장률인 반면, 중국 및 인도 등 개발도상국의 경제성장률은 6~7%를 전망<sup>2)</sup>

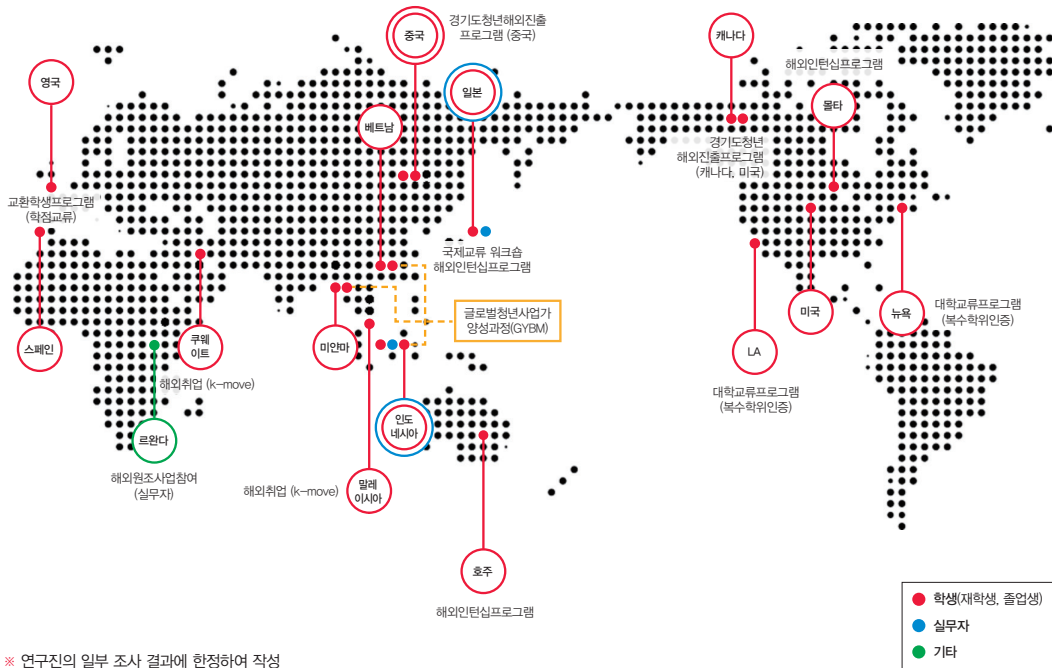
## 02 건축 분야 청년인력의 해외진출 현황 및 한계

### 빈약한 지원 프로그램으로 해외진출 기회 부족

- 유학을 제외하면 재학생·졸업생·실무자 대상의 지원 프로그램은 소수에 불과하고, 현지에서 지속적인 취업이 보장되지 못함
- 특히 건축 분야는 청년 해외취업 프로그램 중 일부이거나 국가 원조사업 일부에 그치고 있어 마땅한 지원 프로그램은 부재한 상황

1) 청년 해외취업 촉진대책 보도자료, 고용노동부(2015. 11. 27.)

2) 세계경제성장률 전망, LGERI리포트(2015. 4.)



### 건축 분야 청년인력 해외진출 유형 및 현황

#### 건축 분야 청년인력(재학생·졸업생·실무자) 대상의 해외진출 지원 프로그램

구분	형태	주요 진출국	특징	대표 사례
재학생	인턴십 프로그램	미국, 영국, 스페인, 호주, 말레이시아, 인도네시아 등	장기(6개월~18개월), 단기(2개월), 전공무관, 어학연수 및 현장실습	인천대학교 등
	대학 교류를 통한 학위 상호 인정	미국(UT, SUNY) 등	1+1 학위 인정, 유학기간 단축 및 학위 취득 후 해외 취업연계	아주대학교, 한양대학교 등
졸업생	국가지원 취업 프로그램	일본, 중국, 쿠웨이트 등	해외 직업공고 알선, 해외진출 관련 교육프로그램 운영	K-MOVE, 경기청년 해외진출사업
	민간 지원	베트남, 미얀마 등	동남아 시장 진출에 대한 청년진출지원사업의 일환	글로벌 청년사업가 발굴프로그램 (GYBM)
실무자 (전문가)	해외 파견	일본 등	일본 니켄세케이 (현재 교류체결 해지)	
	국가 원조사업 등	르완다, 인도네시아 등	ODA 프로그램 연계 6개월~1년	KOICA



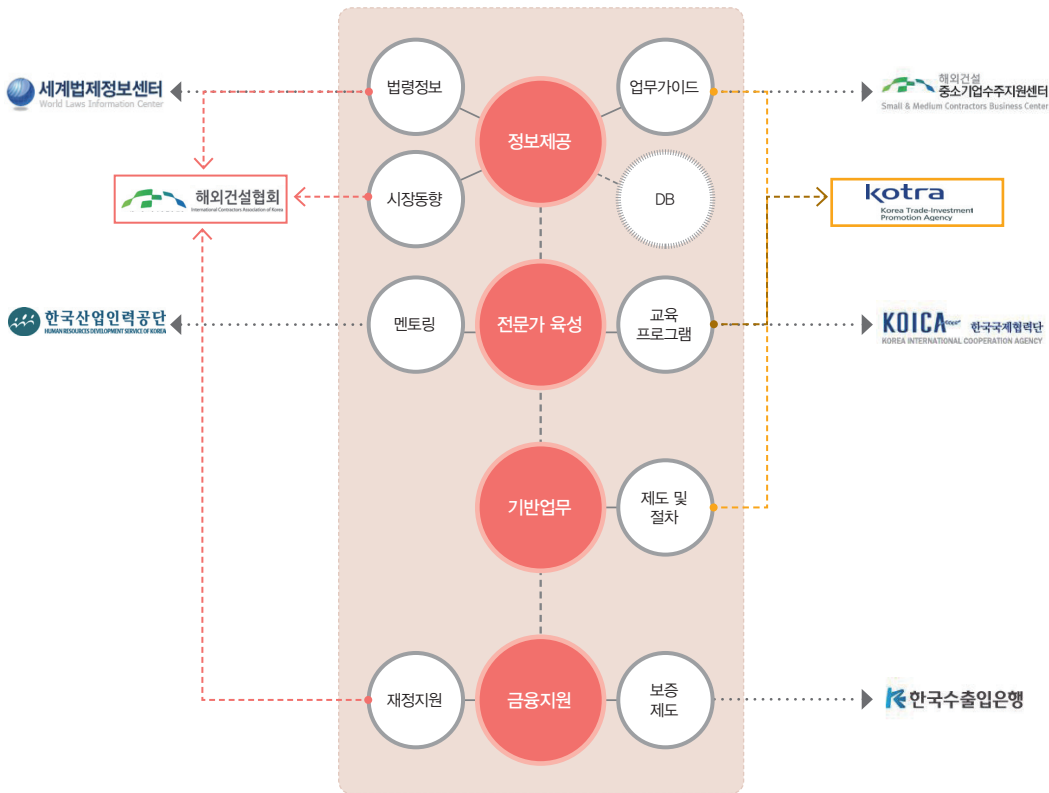
- 특히 졸업자 대상 해외진출 프로그램 경우, 진출 경로가 다양하지 않고 형식적인 구직 연계에 그치고 있어 실효성이 부족

건축 분야 전공 졸업자 대상 해외취업 지원 프로그램

형태	사업명	추진 주체	특징	한계
국가 지원	K-MOVE	한국산업인력공단	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해외 직업공고 알선</li> <li>• 해외진출 관련 교육프로그램 운영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축 설계 관련 분야의 취업 기회 미흡</li> <li>• 특정 기술(BIM, 구조설계 등) 보유 전문가 요구</li> <li>• 개인 진출 관련 컨설팅 프로그램 미약</li> <li>• 해외진출 관련 체계적인 정보제공 부족</li> </ul>
지자체 지원	경기청년 해외진출사업	경기도 - 경기도경제단체연합회	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도내 청년·졸업(예정)자를 대상으로 해외취업 연수프로그램 이수 후 해당 국가의 기업체나 기관에 취업시키는 경기도 일자리 사업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지원 프로그램을 이수한 후 해외 취업 연계</li> <li>• 초기 운영단계로 다양한 진출경로 확보 부족</li> </ul>
민간 지원	글로벌 청년사업가 발굴프로그램 (GYBM)	대우세계경영연구회	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 글로벌청년사업가 양성과정 프로그램</li> <li>• 6개월~1년 교육 후 해외취업 연계 (기준자격 미달 시 탈락)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개도국 위주의 취업</li> <li>• 지원 프로그램을 통한 진출</li> <li>• 취업연계 계약기간 만료 후 개인 역량에 따라 지역 업체에서 계약 기간 연장여부 결정</li> </ul>

### 건축 분야 청년인력에 대한 해외진출 지원 정책의 부재

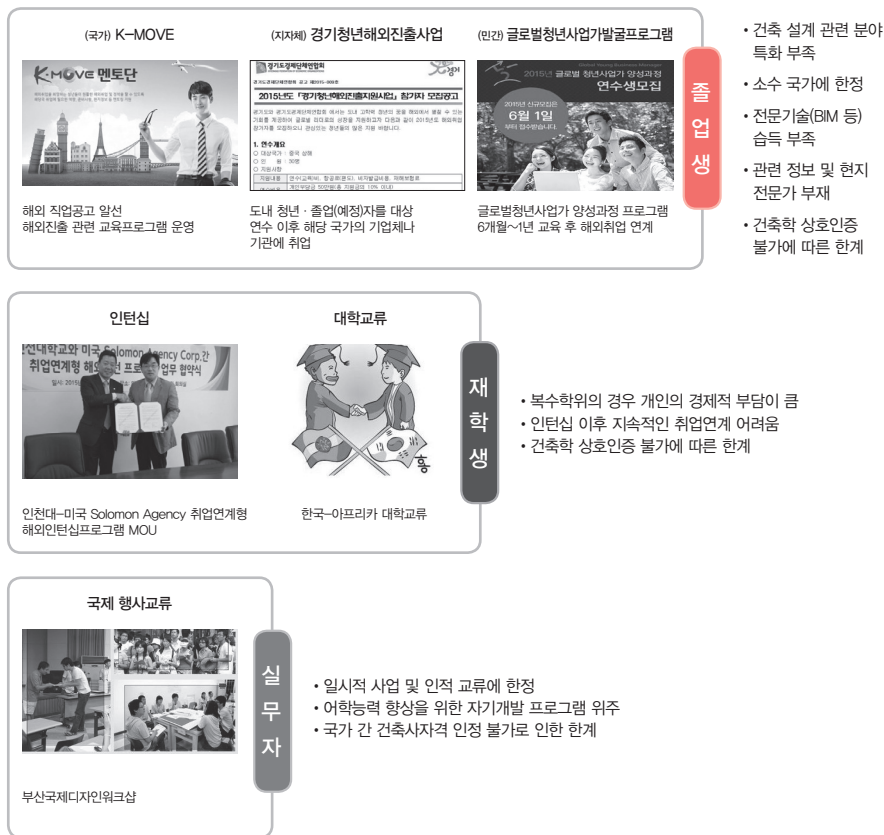
- 현재 건축서비스산업과 관련한 해외진출 정책은 크게 법령 및 시장동향 제공, 업무 가이드 제공, 보증제도 및 재정지원 등으로 주로 업체의 진출 지원에 집중
- 한국산업인력공단 및 한국국제협력단(KOICA)에서 일부 청년취업을 위한 멘토링과 교육프로그램을 진행 중이나, 건축 분야에서의 지원은 부재



해외진출 및 교류 지원기관과 업무

### 해외진출 저해 요인과 한계

- 영어를 비롯한 현지인과의 원활한 의사소통 능력이 필수적이지만 언어 습득에는 많은 시간과 노력이 필요
- BIM, GIS 등 건축설계와 관련된 높은 수준의 기술이 요구되는 반면 관련 역량의 습득 기회는 부족
- 건축설계 분야 관련 해외진출 정보 및 업체 등에 관한 사전지식이 부족하고, 진출 노하우 등에 관한 컨설팅이 부재
- 국가 간 건축확인증 및 건축사자격 상호인정이 불가한 제도적 걸림돌이 근본적인 한계로 작용

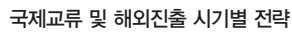


지원 대상자 유형별 한계

## 03 중장기 지원 전략 및 추진 방안

### 국제교류 및 해외진출 단계별 전략

- (1단계 간접지원) 관련 기관 간의 업무 교류 및 연계(TFT), 건축 분야 청년인력에게 적합한 맞춤형 해외진출 정보 제공
- (2단계 직접지원) 건축 분야 청년인력 해외진출 지원 시범사업 운영
- (3단계 진출기반 확대) 취업 역량 강화를 위한 교육프로그램, 건축학인증 및 건축사 자격제도의 국제 상호인정 추진



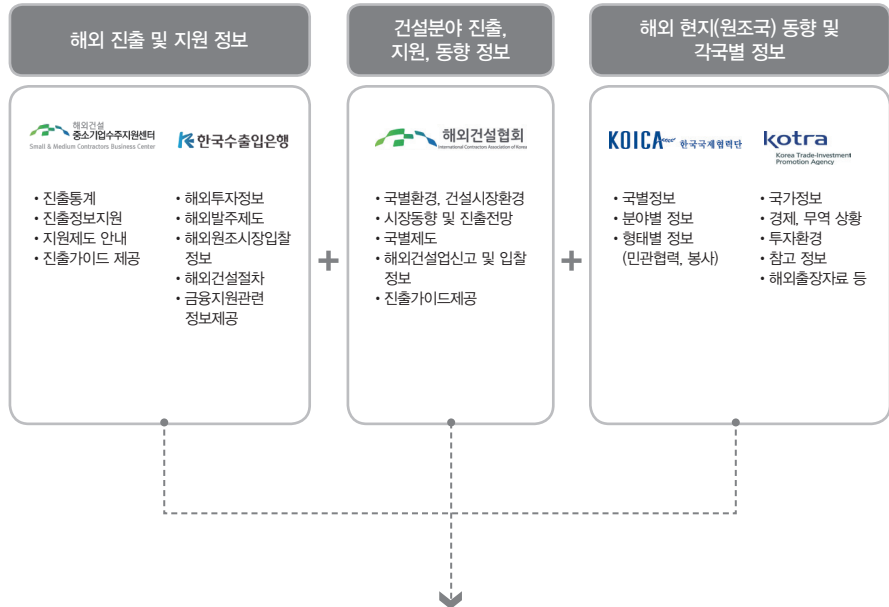
- 관련 기관 간의 업무 교류 및 연계(MOU)

- 해외 동향 정보 제공, 원조사업 추진, 해외진출 컨설팅, 취업지원 및 전문가 컨설팅, 국제 대학교육 및 자격인증 관련 산학연 TFT를 통한 업무 공조체계 마련



• 건축 관련 분야에 적합한 해외진출 정보 제공

- 관련 기관에서 운영하고 있는 해외진출 지원 정보, 각국별 동향 정보, 진출가이드 정보를 종합적으로 연계하여 맞춤형 제공

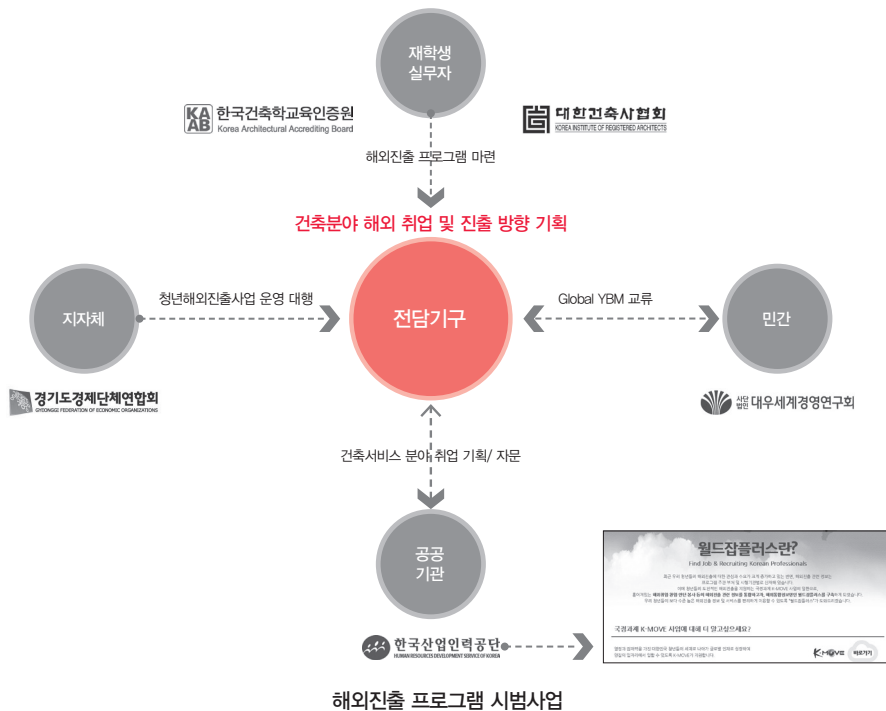


관련 기관의 해외진출 정보 제공 방안

**2단계 : 직접지원**

• 해외진출 지원 프로그램 시범 운영

- 관련 민간기관 및 지자체 협조를 통해 한국산업인력공단에서 운영하고 있는 K-MOVE(월드잡플러스)의 건축 세부사업을 대행하여 기획 · 추진



- 기존 ‘신진건축사-대학생 멘토링 프로그램’(국토교통부 건축문화경관과)의 연계를 통한 시범사업 확대 실시

### 3단계 : 간접지원

- 전담기구를 통한 해외진출 역량 강화 교육 실시
  - 영어를 비롯한 국제계약, 해외제안서(Proposal) 작성 요령 등 건축 분야 전문교육 프로그램(ex. 엔지니어링 아카데미)을 신설하여 참여 기회를 확대
  - 특정 기술(BIM 등)에 대한 전문교육 프로그램을 도입하여 해외진출 인력이 전문 역량을 강화할 수 있도록 지원(cf. 건설기술교육원 BIM 전문인력 양성, 한국BIM 전문교육원 건축BIM 등)
- 건축학인증에 대한 국제 상호인정 확대
  - 한국은 캔버라 어코드(Canberra Accord<sup>3)</sup>)에 가입되어 있으나 각 국가에서 운영하는 일련의 검증과정(EESA)를 거쳐야 학위가 인정됨

3) 협정문에서는 본 협정에 참여한 기구의 인증·인준 제도가 규정하는 건축학 전문학위가 본질적으로 동등하다는 점을 명시하고 있으며, 각 기관에서 2010년 1월 1일 이후 인증한 건축학교육 자격에 대해 본질적으로 동등하다는 것을 상호 인정하기로 확정함. (한국건축학교육인증원, <http://www.kaab.or.kr/>)

- 따라서 캔버라 어코드 가입국에서의 검증과정뿐만 아니라 가입국이 아닌 개발도상국과의 학위 인정에 대한 지속적인 협의가 필요

#### • 건축사 자격 제도의 국제 인정

- 한미 FTA 이후 전문직 서비스업에 대한 단계적 개방이 이루어짐에 따라 건축사 자격 제도에 적용되어야 하지만 아직까지 실질적인 협의에 이르지 못함
- 미국건축사등록원(NCARB)과 대한건축사협회가 적극적으로 협의하여 건축사 자격 제도의 조속한 상호인정이 필요함
- IT, 엔지니어링 등 청년 진출 유망직종을 중심으로 호주 등 4개 국가와 자격상호인정 협상을 적극적으로 추진<sup>4)</sup>

## 04 실효성 확보를 위한 전담기구 운영

### 전담 지원기구의 설립 및 안정적 지원

- 해외진출 지원을 위해서는 정보 취합, 컨설팅, 교육, 기관 간 연계(MOU) 등 상시적인 업무가 가능해야 하므로 건축서비스산업 분야의 해외진출을 전담하는 기구가 필요함
- 「건축서비스산업 진흥법」에 의거하여 해외진출 전담기구의 설립과 추진이 시급
  - 해외진출 및 교류지원에 관한 사항이 법률적으로 명시(「건축서비스산업 진흥법」제19조<sup>5)</sup>)되어 있어 조속한 시행 필요
  - 지원사업의 위탁 또는 대행기관(「건축서비스산업 진흥법」시행령 제16조<sup>6)</sup>)으로 '건축

4) 청년 해외취업 촉진대책 보도자료, 고용노동부(2015. 11. 27.)

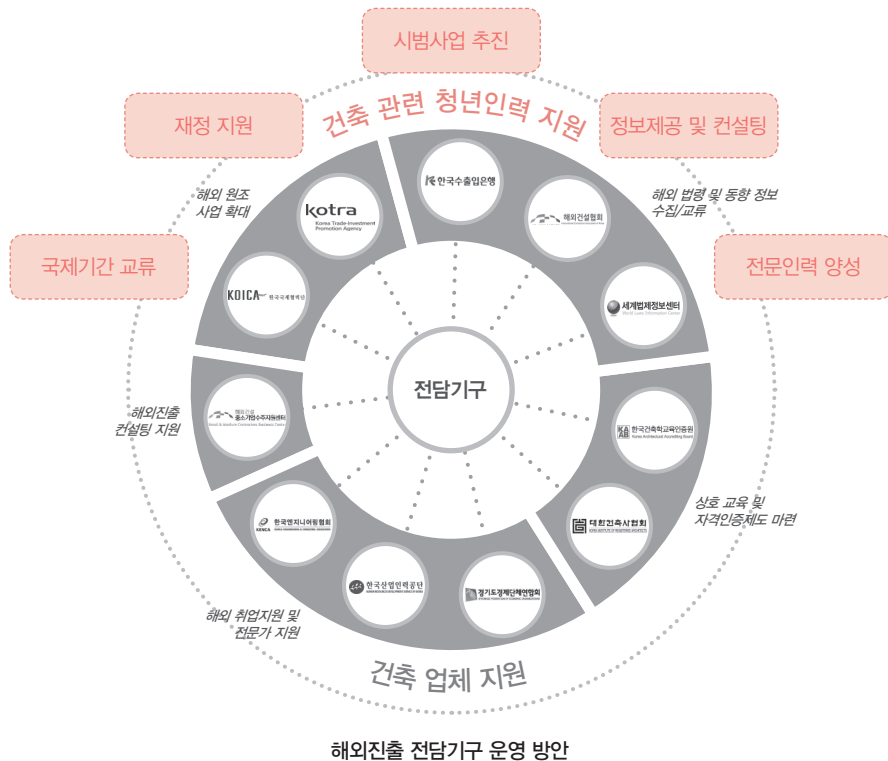
5) 건축서비스산업 진흥법제19조(해외진출 및 국제교류 지원) ① 정부는 건축서비스산업의 해외진출 및 국제교류를 촉진하기 위하여 다음 각 호의 사항에 필요한 비용을 보조할 수 있다.

1. 해외진출 및 국제교류를 위한 조사·연구
2. 해외진출을 위한 행정 및 재정 지원
3. 해외진출 관련 정보 제공 및 상담·협조
4. 해외진출 관련 교육훈련
5. 그 밖에 해외진출 및 국제교류 지원을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

6) 시행령 제16조(해외진출 및 국제교류 지원사업의 위탁 또는 대행) 법 제19조 제2항에서 "대통령령으로 정하는 관계기관이나 단체"란 다음 각 호의 기관이나 단체를 말한다.

1. 건축진흥원
2. 건축사법 제31조에 따라 설립된 건축사협회
3. 「기술사법」 제14조에 따라 설립된 기술사회
4. 「해외건설 촉진법」 제23조에 따라 설립된 해외건설협회
5. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공기업 준정부기관 중 국토교통부장관의 지도 감독을 받는 기관
6. 「정부출연연구기관 등의 설립 운영 및 육성에 관한 법률」제8조에 따라 설립된 연구기관
7. 「민법」 제32조에 따라 설립된 비영리법인으로서 건축서비스산업의 육성과 관련되는 업무를 수행하는 비영리법인

진흥원의 설립이 우선적으로 추진되어야 할 것이며, 건축사 자격 교류 등의 원활한 수행을 위해 차선책으로 대한건축사협회 등이 전담기구로 가능할 것으로 보임



임현성 연구원 (044-417-9638, archilim@auri.re.kr)

주소현 연구원 (044-417-9851, shjoo@auri.re.kr)



auri brief 원문





개정 절차

181, 188, 189

거버넌스

42, 49, 51, 53, 54, 56, 59, 60, 63, 109, 112, 115

건축 · 도시 · 경관적 문화유산 보호지구(ZPPAUP)

82, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 166, 167, 168

건축 · 문화유산 가치부여권역(AVAP)

159

건축기준

1, 2, 3, 8, 68, 146, 181, 191, 192

건축기준 특례

8, 146

건축물 에너지

117, 118, 119, 124, 125, 126, 127

건축법

2, 3, 4, 5, 8, 29, 39, 49, 61, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 75, 76, 77, 79, 82, 83, 85,

86, 88, 94, 95, 98, 141, 145, 146, 147, 151, 181, 183, 185, 191

건축서비스산업

97, 98, 105, 106, 107, 229, 233, 239

건축서비스산업 진흥법

97, 98, 105, 106, 107, 229, 239

건축자산

63, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 153, 154, 159, 167

건축자산 진흥구역

73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 153, 154, 159

건축진흥원

229, 239

건축코드

183, 185, 186, 188, 189, 190

건축코디네이터

129, 139, 140

건축협정 관리체계

5

건축협정 시범사업

6, 7

건축협정제도

1, 2, 3, 6, 8, 129

공공청사

18, 52, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215

공공청사 계획기준

205, 210, 211, 212, 215, 216

공동체 모델

109, 111, 112

공사중단 건축물 실태조사

29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 39

공사중단 장기방치 건축물

29, 30

공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법

29, 30

근린재생 선도사업

49, 53, 59, 60

L

낙찰자 결정

97, 99, 100, 105, 106, 107

녹색건축물

75, 120, 121, 126, 190

C

단독주택

1, 2, 6, 8, 25, 69, 70, 85, 86, 87, 95, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 143, 145

단지재생

193, 194, 195, 196, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204

도시재생

1, 6, 8, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 73, 84, 87, 88, 89, 94, 109, 110, 113, 114, 116, 169, 179, 201

도시재생 선도지역

49

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(도시재생특별법)

41, 42, 50, 52, 59, 60, 73, 87, 88, 116, 169, 179, 201

도시재생선도지역 사업시행가이드라인

53, 54

도시재생선도지역 모니터링

43

도시재생지원기구

41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63

도시재생지원센터

42, 43, 44, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 62, 87, 94, 114, 116



마감재료

65, 66, 67, 68, 69, 72, 75

마을기업

52, 53, 59, 60, 89, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116

매뉴얼

9, 11, 16, 35, 37, 38, 43, 44, 45, 46, 48, 93, 180

면적기준

205, 206, 207, 211, 216

미집행 도시공원

17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28

미집행 도시공원 관리체계

17, 21, 22, 24, 25, 28



범죄예방 환경설계(CPTED)

9, 10, 11, 12, 13, 14

범죄예방 환경설계 가이드라인

10, 11

범죄예방 환경설계 시범사업

10

법령체계

182, 183, 185

보행안전 및 편의증진에 관한 법률(보행안전법)

146, 169, 179, 217, 218, 219, 221, 222, 223, 224, 226, 227, 228

보행안전지수

217, 224, 226, 227

보행자 보호구역

225, 226, 227

보행자우선도로

217, 222, 223, 225, 226, 227

보행환경 연구센터

217, 226, 227



상업가로

11, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 149, 150, 151, 152

생활환경 개선

14, 109, 110, 111, 112, 114, 178

설계공모

97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 131, 214

수의계약

97, 100, 101, 102, 105, 208, 209

수의시답

97, 101, 102, 103, 105

실내건축

65, 66, 67, 68, 69, 70, 72

실내건축 구조 · 시공방법 등에 관한 기준

65, 70



안심마을

9, 10, 13, 14, 16, 169, 170, 171, 172, 175, 176, 177, 178, 179, 180

안심마을 시범사업

169, 170, 171, 172, 175, 176, 177, 178, 179, 180

안전사고

14, 30, 65, 66, 67, 69, 70, 72, 150, 169, 170, 173, 178, 179

안전인프라

169, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180

에너지 성능 규제

117, 118, 119, 124, 125, 126

역사문화환경

153, 155, 156, 159, 167

역사지구

78, 82, 153, 154, 155, 160, 161, 162, 163, 164, 166, 168

옥외영업

141, 149, 150, 151

온실가스

117, 118, 123, 126, 127, 128

용도지역제

118, 125, 127, 190

운영지침

96, 97, 99, 104, 105, 106, 107, 108, 175, 214

인큐베이팅

109, 114, 115, 116

일반주거지역

6, 125, 141, 142, 143

## ㄱ

## 자동실효

17, 18, 20, 28

## 장기공공임대주택

193, 194, 195, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204

## 전면공간

141, 142, 144, 145, 146, 149, 150, 151, 152

## 주거약자

85, 86, 87, 88, 92, 94, 95

## 주거지경관관리기준

129, 133, 136, 137, 140

## 주거지원

85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96

## 주거지원센터

85, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96

## 주거환경 매니지먼트

194, 195

## 주택 개·보수

85, 86, 87, 89, 90, 92, 93, 96

## 중간지원조직

9, 16, 42, 88, 90, 92, 177, 179, 180

## 지구단위계획

1, 4, 5, 8, 25, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 84, 128, 129, 130, 131, 133, 134, 136, 139, 140, 146, 154, 159

## ㄴ

## 평가지표

23, 47

## ㄷ

## 한옥

50, 63, 73, 74, 76, 78, 83, 153, 154

## 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률

63, 73, 74, 76, 78, 153, 154

## 해외진출

229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240

# 건축도시공간연구소 연구보고서 안내

건축도시공간연구소에서는 연구 성과의 공유 및 확산을 위해 연구보고서를 발간하고 있습니다.

홈페이지(www.auri.re.kr)에서 보고서를 검색할 수 있으며,

발간물 구입에 관해서는 건축도시공간연구소 자료실로 문의 바랍니다.

자료실 044.417.9600 information@auri.re.kr

## 2015년 연구보고서

AURI-기본-2015-1

공공건축사업 평가체계 개선 연구  
- 공공재산취득사업을 중심으로 - 19,000원

AURI-기본-2015-2

공적개발원조(ODA)를 통한 건축서비스 산업  
해외진출 지원 방안 연구 17,000원

AURI-기본-2015-3

아동친화도시 조성을 위한 학교근린환경 진단  
및 개선 연구 32,000원

AURI-기본-2015-4

범죄예방 환경조성을 위한 범죄위험평가 도입  
방안 연구 24,000원

AURI-기본-2015-5

공공건축물 활용성 제고를 위한 리모델링  
정책지원 및 제도개선 연구 23,000원

AURI-기본-2015-6

사람 중심 가로 조성을 위한 도시설계 연구  
31,000원

AURI-기본-2015-7

지역건축기본계획의 성과와 실효성 확보를  
위한 정책연구 27,000원

AURI-기본-2015-8

지역의 건축행정 효율화를 위한 정책개발 연구  
18,000원

AURI-기본-2015-9

한반도 통일시대 기반구축을 위한 건축분야  
기초연구 18,000원

AURI-기본-2015-10

지역특성을 고려한 스마트 축소 도시재생 전략  
연구 28,000원

AURI-기본-2015-11

건축사의 호칭과 업무의 제도적 형성에 관한  
연구 17,000원

AURI-정책-2015-1

건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점  
분석 12,000원

AURI-정책-2015-2

도시재생의 효율적 추진을 위한 제도개선 연구  
9,000원

AURI-정책-2015-3

보행안전 및 편의 증진을 위한 법제 개선 연구  
10,000원

AURI-정책-2015-4

2014년 법무부 범죄예방 환경개선사업  
현황조사 및 모니터링 연구 17,000원

AURI-정책-2015-5

활용 가능한 국유건축물 유형 정립 및 현황  
조사 연구 13,000원

AURI-정책-2015-6

건축물 안전성 확보를 위한 감리제도 개선방향  
11,000원

AURI-정책-2015-7

건축물 옥상공간의 이용활성화 방안 연구  
- 서울시 사례를 중심으로 9,000원

AURI-정책-2015-8

국가 교육훈련시설 활용 활성화를 위한  
현황조사 연구 10,000원

AURI-협동-2015-1

국토경관 향상을 위한 농촌 경관관리체계 개선  
연구 (1) 26,000원

AURI-한옥-2015-1

한옥 부분수선에 관한 거주자 연담 및 점검  
사례 연구 13,000원

AURI-한옥-2015-2

목재수종 및 제재방법에 따른 단가변화 연구  
11,000원

AURI-한옥-2015-3

한옥 공공건축물 발주절차 개선방안  
10,000원

AURI-보행-2015-1

2014년 보행자우선도로 현황과 평가  
27,000원

AURI-건축서비스-2015-1

설계외도 구현 표준 업무 및 대가기준 마련  
연구 13,000원

AURI-건축서비스-2015-2

리모델링 설계 표준업무 설정 및 대가기준  
개선을 위한 연구 12,000원

## 2014년 연구보고서

AURI-기본-2014-1

생활환경개선 활성화를 위한 마을기업  
지원제도 연구 22,000원

AURI-기본-2014-1-자료

[별책] 생활환경개선사업 수행 마을기업  
면접조사 9,000원

AURI-기본-2014-2

노후 장기공공임대주택의 단지재생정책 연구  
21,000원

AURI-기본-2014-3

용도지역제도를 고려한 건물부문 온실가스  
배출량 관리 정책 연구 23,000원

AURI-기본-2014-4

건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한  
정책연구 29,000원

AURI-기본-2014-5

상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의  
합리적 이용을 위한 제도 개선 연구  
32,000원

AURI-기본-2014-6

건축규제 합리화를 위한 건축기준 정비방안  
연구 12,000원

AURI-기본-2014-7

생활인프라 확충을 위한 미집행 도시공원  
관리체계 마련 정책 연구 14,000원

AURI-기본-2014-8

여건변화에 따른 공공청사 계획기준 합리화  
방안 연구 18,000원

AURI-기본-2014-9

주거다양성을 위한 단독주택지의 계획적 조성  
정책 연구 30,000원

AURI-기본-2014-10

도시재생지원기구 운영사례 및 중장기  
운영방안 22,000원

AURI-정책-2014-1

건축진흥원 설립 타당성 및 운영 방안 연구  
8,000원

AURI-정책-2014-2

주민주도형 안심마을 조성 시범사업 모니터링  
및 운영지침 마련 연구 13,000원

AURI-정책-2014-3

공공건축물의 에너지성능 제고를 위한 설계  
발주제도 개선방안 6,000원

AURI-정책-2014-4

공사중단 장기방치 건축물의 정비 등을 위한  
실태조사 방법론 연구 10,000원

AURI-정책-2014-5

범죄예방 환경설계 매뉴얼 개발 방안 연구  
7,000원

AURI-정책-2014-6

한옥의 효율적 등록관리를 위한 건축물대장  
개선방안 연구 9,000원

AURI-정책-2014-7

지역녹색건축물 조성계획 수립지침 마련 연구  
11,000원

AURI-정책-2014-8

안전한 실내건축을 위한 마감 및 시설물  
설치기준 등에 관한 연구 10,000원

AURI-협동-2014-1

주거지원센터 구축 및 운영방안에 관한  
연구 (2) 21,000원

AURI-한옥-2014-1

현대 한옥기술의 변화와 전망 29,000원

AURI-한옥-2014-2

한옥활성화를 위한 신한옥 모델 개발 연구 (3)  
19,000원

AURI-한옥-2014-3

한옥마을 우수경관 사례 연구 (1) 16,000원

AURI-한옥-2014-4

한옥주택 유지·관리를 위한 점검 기준 및  
실행방안 연구 24,000원

AURI-한옥-2014-5

한옥 공공건축물의 효율적 운영·관리 방안  
연구 23,000원

AURI-한옥-2014-6

한옥문화의 세계화를 위한 인문학적 가치 발굴  
연구 (3) 22,000원

AURI-한옥-2014-7

2014 한옥 통계 백서 36,000원

AURI-보행-2014-1

보행환경과 행태: 조사분석 보고서 (II)  
19,000원

AURI-보행-2014-2

2013 아마존 시범사업 현황과 평가  
27,000원

AURI-보행-2014-3

2013 보행자우선도로 시범사업 현황과 평가  
24,000원

## 2013년 연구보고서

AURI-기본-2013-1

보행중심도시 조성정책 및 제도 연구  
10,000원

AURI-기본-2013-2

지자체 건축·도시 관련 중앙정부 공모사업의  
효율적 운영을 위한 정책방안 연구 22,000원

AURI-기본-2013-3

가로단위 공간관리 수단으로서의  
특별가로구역 제도 연구 29,000원

AURI-기본-2013-4

공공건축 활용성 증대를 위한  
관리 정책 연구 24,000원

AURI-기본-2013-5

건강개념에 대응하는 근린환경 조성 정책 연구  
23,000원

AURI-기본-2013-6

도시공원 정책 수립을 위한 공원 평가 모델  
개발 연구 16,000원

AURI-기본-2013-7  
생활환경 개선을 위한 주민주도형 건축협정  
제도 연구 25,000원

AURI-기본-2013-8  
창조경제 실현을 위한 건축서비스산업의  
해외시장 진출 제도 개선 연구 21,000원

AURI-기본-2013-9  
녹색건축 정책수립을 위한 건축물 온실가스  
배출량 통계 구축 및 분석 21,000원

AURI-기본-2013-10  
건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도  
연구 28,000원

AURI-기본-2013-11  
한국도시의 경관경쟁력 평가 연구  
20,000원

AURI-기본-2013-12  
중소도시 쇠퇴지역 재생정책 합리화를 위한  
근린단위 연구 30,000원

AURI-정책-2013-1  
지역활성화를 위한 지방하천 정비사업  
개선방안 연구 11,000원

AURI-정책-2013-2  
국공립어린이집의 양적 확충 및 질적 향상을  
위한 제도개선 연구 8,000원

AURI-정책-2013-3  
창조경제 기반구축을 위한 중소기업  
건축설계산업 육성방안 연구 8,000원

AURI-정책-2013-4  
건축서비스산업 진흥을 위한  
제도 기반 연구 8,000원

AURI-정책-2013-5  
여건변화에 따른 경쟁력 제고를 위한 건축사  
제도 개선 8,000원

AURI-정책-2013-6  
공사중단 장기방치건축물 정비를 위한 체계 및  
제도 기반 연구 12,000원

AURI-정책-2013-7  
도시재생 활성화를 위한 지원체계 구축 및  
운영 사례 연구 13,000원

AURI-정책-2013-8  
노후 주거지의 기초생활인프라 공급 현황 및  
수준 분석 13,000원

AURI-정책-2013-9  
국가사회적 여건변화에 대응하는 건축정책  
발전방안 연구 12,000원

AURI-협동-2013-1  
저소득층 주거환경개선센터 구축 및  
운영방안에 관한 연구(1) 20,000원

AURI-한국-2013-1  
한국의 규모와 형태에 따른 목재비용 산출  
조사 연구 6,000원

AURI-한국-2013-2  
기존 한옥 리모델링 시공과정의 사례  
9,000원

AURI-한국-2013-3  
2013 전국 한옥문화 현황조사 - 대구 및  
전주편 30,000원

AURI-한국-2013-4  
한옥의 특성을 고려한 인증제도 도입 방안  
연구 31,000원

AURI-한국-2013-5  
2013 한옥건축산업 동향 14,000원

AURI-한국-2013-6  
한옥 전문인력 교육 및 자격 인증방안 연구  
18,000원

AURI-한국-2013-7  
한옥활성화를 위한 신한옥 모델개발 연구(2)  
38,000원

AURI-한국-2013-8  
한옥문화의 세계화를 위한 인문학적 가치  
발굴(2) 20,000원

AURI-보행-2013-1  
보행환경과 형태: 조사분석 보고서 (1)  
33,000원

## 2012년 연구보고서

AURI-기본-2012-1  
가로주택 정비사업 적용을 위한 제도방안  
8,000원

AURI-기본-2012-2  
건축행정정보의 정책적 활용 및 건축통계  
개선방안 연구 7,000원

AURI-기본-2012-3  
근린 재생을 위한 도시 내 유휴공간 활용  
정책방안 연구 16,000원

AURI-기본-2012-4  
도시공간개선사업의 저탄소 계획요소 적용에  
관한 연구 13,000원

AURI-기본-2012-5  
저층주거지 유지·관리를 위한 자원시스템  
구축 및 제도 개선방안 17,000원

AURI-기본-2012-6  
도시 공공공간 확보 및 질적 향상을 위한  
공개공지 제도 개선방안 연구 13,000원

AURI-기본-2012-7  
공공건축 디자인품질관리시스템 시범적용 및  
제도화 연구 11,000원

AURI-기본-2012-8  
상업가로 활성화를 위한 도시설계 방안 연구  
22,000원

AURI-기본-2012-9  
소규모 주택사업 다양화를 위한 주택관련 제도  
유연화 방안 연구 12,000원

AURI-기본-2012-10  
SOC 시설의 복합적·입체적 활용을 위한 제도  
개선방안 연구 17,000원

AURI-기본-2012-11  
주거단지의 도시성 구현을 위한 공간구조모형  
및 제도개선 연구 13,000원

AURI-기본-2012-12  
정소중심의 공간계획을 위한 인터네트 사민주  
활용 방안 17,000원

AURI-정책-2012-1  
건축기획업무 내실화를 위한 정책 개선방안  
연구 11,000원

AURI-정책-2012-2  
개발제한구역 취락지구 내 한옥 보급 방안  
연구 10,000원

AURI-정책-2012-3  
농어촌 경관관리체계 개선을 위한 정책방향  
연구 8,000원

AURI-정책-2012-4  
건축설계 발주제도 개선방안 연구 7,000원

AURI-정책-2012-5  
최근 한옥입주자 특성 및 한옥수요 조사 연구  
8,000원

AURI-정책-2012-6  
다세대주택의 규모 규제완화  
방안에 관한 연구 7,000원

AURI-정책-2012-7  
범죄예방을 위한 환경설계 지침 연구  
7,000원

AURI-정책-2012-8  
녹색건축물 기본계획 수립을 위한  
사례 연구 9,000원

AURI-정책-2012-9  
근린생활환경 향상을 위한 건축물 규제 개선  
기본방향 연구 8,000원

AURI-정책-2012-10  
한옥학교의 운영실태 및 교육현황  
조사 연구 6,000원

AURI-협동-2012-1  
국가 공공건축 지원센터 구축 및 운영방안  
연구(2) 19,000원

AURI-일반-2012-1  
한옥문화의 세계화를 위한 인문학적 가치 발굴  
연구(1) 18,000원

AURI-일반-2012-2  
수요창출에 기반한 한옥시장 활성화를 위한  
정책방향 연구 17,000원

AURI-일반-2012-3  
한옥활성화를 위한 신한옥 모델개발 연구(1)  
18,000원

AURI-일반-2012-4  
기존 한옥의 보전·관리를 위한 제도개선 및  
정책방안 연구 20,000원

## 2011년 연구보고서

AURI-기본-2011-1  
주거문화 진단 및 주택정책 방향설정  
연구 10,000원  
(부록 - 주택정책의 새로운 비전 10,000원)

AURI-기본-2011-2  
한국 도시설계에 적용된 서구도시건축이론의  
재고 20,000원

AURI-기본-2011-3  
주거지 재생의 공익성 향상을 위한 공공의  
역할 18,000원

AURI-기본-2011-4  
도시공간조직에 대응하는 주거지 정비방안  
연구 15,000원

AURI-기본-2011-5  
수변도시 재생에 대응하는 수변경관 조성방안  
연구 23,000원

AURI-기본-2011-6  
건축의 품격 향상을 위한 건축물 형태규제  
개선방안 연구 23,000원

AURI-기본-2011-7  
도시 생활밀착형 공공공간 조성방안 및 매뉴얼  
개발 연구 10,000원  
(별책 - 도시 생활밀착형 공공공간 사례  
10,000원)

AURI-기본-2011-8  
중소도시재생을 위한 공공건축 및 공공공간  
활용방안 17,000원

AURI-기본-2011-9  
건축문화 저변 확산을 위한 기초건축교육  
실행방안 연구 17,000원

AURI-기본-2011-10  
단독주택지내 생활중심시설의 공급 방안 연구  
13,000원

AURI-기본-2011-11  
건축관련 법제의 체계적 정비방안 연구  
9,000원

AURI-정책-2011-1  
도로·철도·복합환승센터 및  
마리나항만 경관관리의 이해와 활용 방안  
7,000원

AURI-정책-2011-2  
녹색건축물 활성화를 위한 제도기반 구축방안  
연구 7,000원

AURI-정책-2011-3  
건축서비스산업 진흥법의 제정방안 연구  
7,000원

AURI-정책-2011-4  
해피차일드 정책지원방안 12,000원

AURI-정책-2011-5  
필지단위 주택정비 활성화 방안 연구  
7,000원

AURI-정책-2011-6  
블록형 집합주택의 주거성능 평가 및 제도개선  
방안 연구 6,000원

AURI-정책-2011-7  
신도시 단독주택지 공간구조  
개선방안 연구 10,000원

AURI-협동-2011-1  
친환경 근린개발 평가인증체계의 개발 및  
적용방안 연구(2) 9,000원

AURI-협동-2011-2  
국가 공공건축 지원센터 구축 및 운영방안  
연구(1) 17,000원

AURI-일반-2011-1  
한옥 주거현황 조사 및 정보 구축 방안 연구  
15,000원

AURI-일반-2011-2  
한옥활성화를 위한 지원방안 및 법제도 개선  
연구 15,000원

AURI-일반-2011-3  
한옥마을 지원정책을 통한 역사문화기조 경관  
조성방안 18,000원

AURI-일반-2011-4  
한스타일 공공건축물 공급 방안 연구  
20,000원

# 2016 AURI 정책제안

건축도시공간연구소 auri brief 모음집

발행처 건축도시공간연구소  
세종특별자치시 절재로 194, 7층  
홈페이지 [www.auri.re.kr](http://www.auri.re.kr) 이메일 [information@auri.re.kr](mailto:information@auri.re.kr)  
전화 044-417-9600 팩스 044-417-9607

발행일 2015년 12월 31일  
발행인 김대익  
ISBN 979-11-5659-058-3