

2018

AURI 정책 제안

건축도시공간연구소
auri brief
모음집

(auri) 건축도시공간연구소

2018

AURI 정책 제안

건축도시공간연구소
auri brief
모음집

(auri) 건축도시공간연구소

목 차

의료시설의 원내감염 예방을 위한 건축적 지원 방안 고영호 부연구위원	1
경관협정 제도의 운영 현황 및 한계 이여경 부연구위원, 심경미 연구위원	9
뉴스테이 주거서비스 인증제도 도입 및 운영 방안 서수정 선임연구위원, 염철호 연구위원, 여혜진 부연구위원	17
지속가능발전목표에 대응하는 건축·도시 분야 정책 방향 손동필 연구위원, 오성훈 선임연구위원	29
건축물 안전관리 실태와 정책 시사점 김은희 부연구위원, 여혜진 부연구위원, 이여경 부연구위원	37
쇠퇴지역 빈집 재생 전략 및 추진 방안 박성남 부연구위원	45
건축물 범죄안전을 위한 건축법제 정비 방안 조영진 부연구위원, 손동필 연구위원	53
농촌경관 관리정책의 현안과 개선 방향 － 농촌경관 대국민 인식조사를 중심으로 － 심경미 연구위원, 이여경 부연구위원	65
도시재생 활성화를 위한 근린단위 기금지원 프로그램 운영모델 제안 서수정 선임연구위원, 윤주선 부연구위원	73
현행 법령의 공공건축 개념 정의 검토 이규철 부연구위원, 임유경 부연구위원, 김혜련 연구원, 이상아 연구원	89
국공립어린이집 계획기준의 실태와 개선 방향 김상호 선임연구위원, 여혜진 부연구위원, 이여경 부연구위원	97
범죄로부터 안전한 다세대·다가구주택 계획기준 제안 김용국 부연구위원, 조영진 부연구위원	109
주민주도형 소규모 정비 활성화를 위한 건축협정제도 개선 방안 여혜진 부연구위원, 심경미 연구위원	117
도시재생스타트업 활성화를 위한 지원 방안 윤주선 부연구위원	125
근린재생형 도시재생사업의 개선 방향 박성남 부연구위원, 김민경 연구원	137
한국형 범죄예방 환경설계 적용 방안 － 도농복합지역을 중심으로 － 손동필 연구위원, 조영진 부연구위원	145
건축물 사용설명서 도입에 관한 정책 방향 여혜진 부연구위원, 박석환 연구원	153
공공도서관 사업계획의 현황과 개선 방향 임유경 부연구위원, 김동희 연구원, 이경재 연구원	165
소규모 공동주택 리모델링 활성화 방안 김은희 부연구위원, 이여경 부연구위원	177
국내 주택 내진설계 적용 실태와 개선 방향 조영진 부연구위원, 김신성 연구원	185
소규모 주택 품질관리 현황과 정책 과제 성은영 부연구위원	201



의료시설의 원내감염 예방을 위한 건축적 지원 방안

고영호 부연구위원

주제어 의료시설, 원내감염 예방, 건축계획 및 설계지침

요약

- 의료기술과 시설의 발달에 따라 원내감염의 대상·공간·질병의 범위를 확대하여 정의하고, 보다 적극적 원내감염 예방을 위한 노력을 수행하는 것이 최근의 추세
- 원내감염이 개인과 국가에 미치는 경제사회적 피해를 줄이기 위한 노력으로 의료시설의 원내감염 예방을 위한 건축환경 조성에 정책적인 초점을 맞추어야 할 필요
- 보편적 원내감염 예방을 위한 건축환경 조성은 외래부 공간에서부터 시작되어야 하나, 미국 등 의료 선진국에 비해 국내 의료시설의 외래부 원내감염 예방을 위한 건축계획 및 지침의 마련은 미비한 상황
- 2015년 메르스 대유행 사태를 경험한 수도권 내 6개 종합병원 외래부를 현장조사한 결과 원내감염 예방을 위한 조치가 부족한 것으로 파악됨

정책제안

- 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」의 개정을 통한 원내감염의 정의 확대
- 「건축법」의 개정을 통한 ‘(가칭)감염예방 건축위원회’의 구성 및 의료시설 건축 전 단계의 원내감염 요소 도입 강화

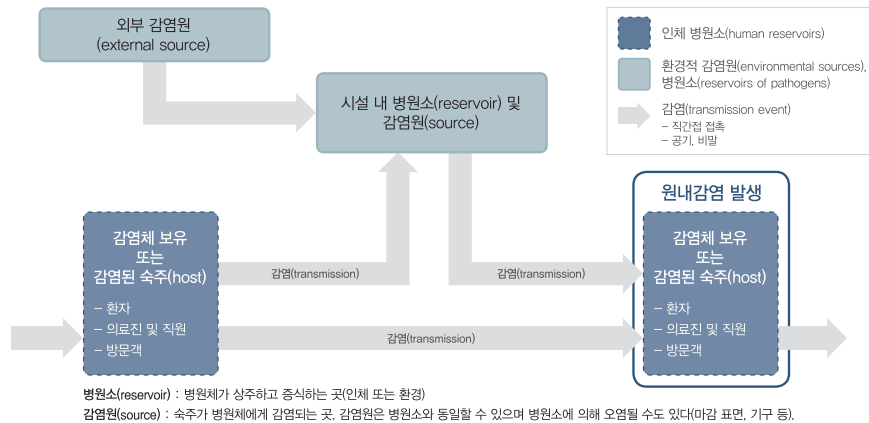
1 원내감염의 특성과 건축적 대응의 중요성

■ 의료기술 및 시설의 발달에 따라 확대된 원내감염 정의와 범위

- 세계보건기구, 미국 및 한국 질병관리본부 등 관련 주요 기관의 원내감염 정의와 그 범주는 보다 폭넓은 공간, 대상, 질병으로 확대되는 추세
 - 세계보건기구¹⁾, 미국²⁾ 및 한국 질병관리본부는 원내감염의 대상(의료환경에 진입한 모든 사람), 공간(의료서비스를 제공하는 모든 시설 및 환경), 질병(의료시설에 진입하기 이전에 보유하지 않았던 모든 질병), 시간(의료환경 진입 후 48시간 경과 후 보유·발병)을 폭넓게 정의하고 있음

■ 원내감염 발생의 원인, 경로, 피해 특성

- 원내감염은 의료시설 이용자의 외부로부터 세균이 침투하여 감염을 유발하는 외인성 감염에 해당하며, 환경감염과 교차감염으로 세분
 - 환경감염 : 의료시설의 오염된 환경, 의료기기, 약제 등을 통해 직간접적 경로로 의료시설 이용자가 세균에 감염되는 경우
 - 교차감염 : 의료시설의 다른 환자, 의료진, 방문객 등 타인의 세균이 체내에 침투하여 유발되는 감염의 경우



의료시설 원내감염 발생의 개념도

※ 출처 : Zimring, C. 외(2013), "The Role of Facility Design in Preventing the Transmission of Healthcare-Associated Infection: Background and Conceptual Framework", *Health Environments Research & Design Journal*, v7(Supplement), p.24 그림 재구성

1) WHO(2002), *Prevention of hospital-acquired infection*, WHO.

2) CDC(2003), *Guidelines for Environmental Infection Control in Health-Care Facilities*, U.S. Department of Health and Human Services.

• 원내감염의 전염경로는 공기(비말) 및 접촉으로 크게 구분

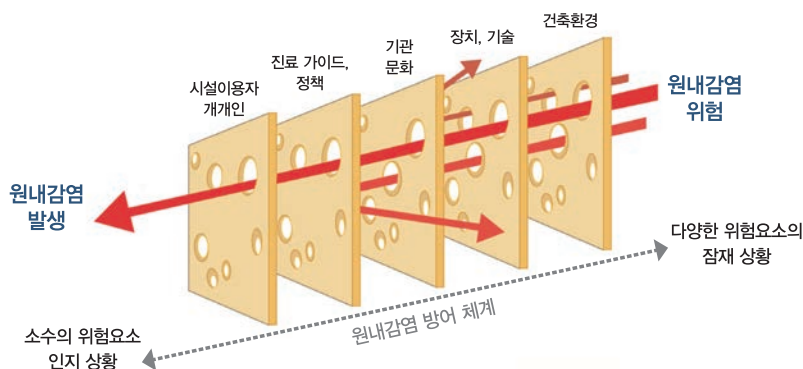
- 항생제 처방 및 복용이 만연한 우리나라의 경우 특히 공기를 통해 감염되는 결핵균과 접촉을 통해 감염되는 MRSA(메티실린(항생제) 내성 황색포도상구균)에 대한 원내 감염에 주의할 필요

• 현대 사회의 인구사회적 특성 변화에 따른 원내감염 피해 증대 추세

- 원내감염 발생률 증가 요인은 입원환자 중 노령자 및 면역기능 저하자의 증가, 체내 침습적 진료·치료의 증가, 의료시설 대형화에 따른 원내감염 오염원 증가 및 감염 전파 가능성 증대, 항생제 사용의 증가 등
- 국내 원내감염 발생은 지난 5년간 10배가 넘는 증가율을 보이고 있으며³⁾, 원내감염 1건당 평균 12일의 추가 재원일수, 65만 원에서 636만 원의 추가 진료비가 발생하고 한 해에 약 1만 5,000여 명이 원내감염으로 사망⁴⁾
- 원내감염으로 인한 피해는 환자 삶의 질 저하, 사망률 및 입원기간 증가, 개인 및 국가의 비용 증가와 낭비, 의료 질 저하, 지역사회에서의 대규모 감염 공포, 의료인 및 의료기관의 윤리문제 등으로 나타남

■ 원내감염 예방을 위한 건축환경 조성의 중요성

- 원내감염 예방을 위한 의료행위 지침·가이드라인·장치·기술 등 모든 노력은 물리적 건축환경 내에서 이루어지므로, 원내감염 예방·관리를 위해 가장 먼저 고려 될 사항은 의료시설의 물리적·건축적 환경 조성



원내감염 예방 관련 부문 개념모델(스위스 치즈 모델)

※ 출처 : CHD(2015), "A Brief Guide: Using the Safety Risk Assessment Tool in Healthcare Facility Design & Construction", Center for Health Design, p.6 그림 재구성

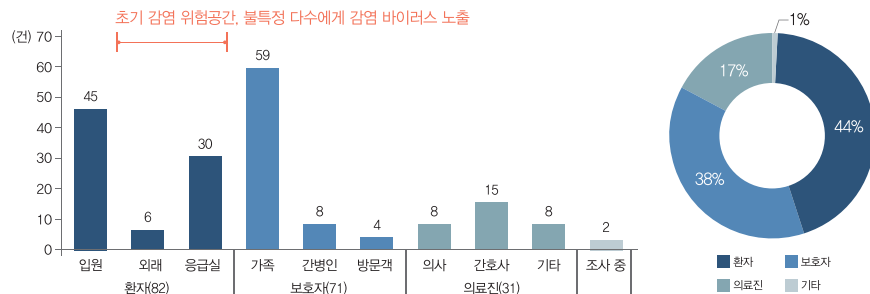
3) 시사메디인(2015), "병고치려 갔다 병걸렸다..원내 감염 5년간 12배 급증", <http://www.sisamediin.com/news/articleView.html?idxno=8192>, 9월 20일자.(검색일: 2016.8.26.)

4) 엄중식(2012), 『중소병원 감염관리 실태조사 및 감염관리 개선을 위한 자문시스템 개발』, 질병관리본부.

2 원내감염 예방을 위한 의료시설 건축계획 현황

■ 의료시설 외래부 공간에서 원내감염 발생 가능성이 높음

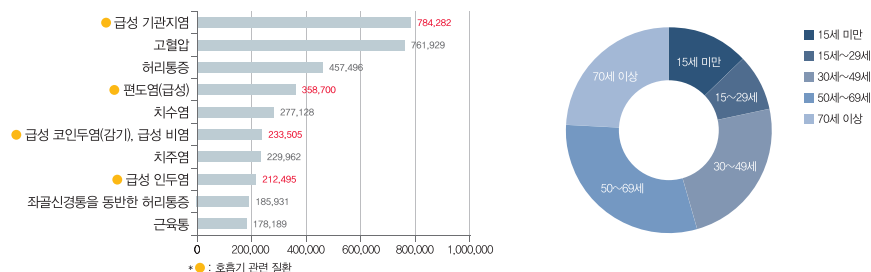
- 2015년 국내 메르스 대유행 사태로 발생한 원내감염 환자가 각 의료시설에서 방문한 공간을 분류한 결과 입원실, 응급실, 외래진료부 순으로 나타남
 - 이 중 외래진료부 공간은 입원실, 응급실과는 달리 진료·치료, 접수·수납, 접객·배웅 등을 위해 의료시설을 이용하는 모든 사람이 경험하게 되는 공간으로, 일반 대중에 대한 보다 효과적인 원내감염 예방을 위해 건축적 노력이 요구되는 공간



메르스 확진환자 특성별 분포

※ 출처 : 보건복지부(2016), 「2015 메르스 백서」, p.381 재구성

- 외래진료부 이용자의 다수는 호흡기 관련 질환자 및 노약자 등 면역능력 저하자이며, 밀집된 외래대기 공간을 다수의 환자와 보호자 및 의료진이 공유함에 따라 원내감염의 발생 및 감염 확산의 우려가 높음
 - 환자와 보호자가 질병에 대한 확진을 받기 전 최초로 방문하는 장소이자 퇴원을 위해 최후로 머무는 장소로서 원내감염 예방이 필수인 공간



외래진료부 다빈도 질환 현황(2011)(좌) 및 연령별 1일 외래환자 수 추이(2014)(우)

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, <http://kostat.go.kr/portal/korea/index.action>, (검색일: 2016.10.17.)

■ 일반 병원 및 종합병원에 적용 가능한 국내 원내감염 예방 건축기준 미비

- 질병관리본부의 ‘감염병 전문병원 가이드라인’은 감염병 전문병원의 원내감염 예방을 위한 부서별 건축·설비계획 가이드를 제시하고 있으며, 보건복지부의 ‘의료기관 인증’은 의료지원체계의 감염관리 사항을 자발적으로 평가받도록 유도함
 - ‘감염병 전문병원 가이드라인’은 감염병 전문병원에 대한 계획요건을 제시하고 있어 일반 병원 및 종합병원의 건축계획에 적용하기에는 예산 및 운영 측면에서 부적절
 - ‘의료기관 인증’은 의료시설보다는 인력 운용에 집중된 평가기준으로 특히 응급실 및 외래부에 대한 기준이 미흡
- 미국 ‘시설가이드협회 가이드라인’은 원내감염 예방을 위한 의료시설 규모별 설계 지침을 제시하고 있으며, 미국 의료시설 디자인 연구센터의 ‘안전위험성평가’⁵⁾는 전문위원회를 구성하여 의료시설의 설계·시공·사용승인 등 건축 전 단계에서 의료시설 안전성을 평가하는 기준을 제시함
 - ‘시설가이드협회 가이드라인’은 일반 병원, 종합병원, 응급의료센터, 지역병원, 정신병원 등 의료시설의 규모와 특성을 반영한 원내감염 예방 건축계획·설계·시공의 지침을 제시
 - 해당 지침의 효과적 적용을 위해 전문위원회를 구성하여 ‘안전위험성평가’ 및 ‘감염 제어 위험성평가’를 건축기획 및 계획단계에서부터 전 단계에 걸쳐 실시하도록 권고
 - 평가를 위한 전문위원회는 의료시설 관리자, 임상의, 감염예방 전문가, 건축가 및 설계 전문가, 시설 관리자, 안전 관리자, 보안 담당자, 장비 사용자, 관련 직원으로 구성
 - ‘안전위험성평가’ 및 ‘감염제어 위험성평가’는 특히 외래부 시설에 관한 건축·설비 요소의 도입과 관리를 강조하고 있으며 체크리스트 형식으로 구성되어 활용도가 높음
 - 이 외에도 원내감염의 예방을 위한 미국 질병관리본부의 설비가이드라인, 미국 냉난방공조학회의 설비지침, 일본 의료복지설비협회의 설비지침 등이 있음

■ 규모별·단계별 시설기준과 관리계획 및 외래부 건축기준 필요

- 효과적인 원내감염 예방을 위해서는 국내 의료시설 건축을 위한 단계별 심의 및 허가, 승인에 원내감염 예방요소 도입의 검토와 관계전문가의 참여를 통한 평가가 요구됨
- 외래부 등 대중적 건축공간의 원내감염 예방을 위한 설계지침 및 점검항목 마련 필요

5) FGI(2014), *Guidelines for Design and Construction of Hospitals and Outpatient Facilities*, 미국: FGI.

6) CHD(2015), *Safety Risk Assessment for Healthcare Facility Environments*, Center for Health Design.

3 의료시설 현장조사

■ 원내감염 예방을 위한 건축적 요소 체크리스트 마련 및 현장조사 실시

- 공기(비말) 및 접촉을 통한 외래부 공간 내 원내감염 위험요소를 분류하고 이를 토대로 현장조사용 체크리스트 마련

외래부 공간별 조사항목

구분	공용 외래 접수·수납·대기	외래진료과 접수·수납·대기	진찰실 대기	진찰실	공용 화장실
공간 구조	대기공간의 형태	대기공간의 형태	대기공간의 형태	진찰실 내 공간의 요철 및 불필요한 공간의 최소화	-
감염 환자 격리	• 감염환자를 고려한 대기공간의 구성 • 대기실 면적 • 외래접수, 입원접수 분리	• 감염환자를 고려한 대기공간의 구성 • 대기실 면적 • 진료과별 대기 공간 분리	감염환자를 고려한 대기공간의 구성	-	-
접수 데스크	감염전파 방지 장치 또는 공간적 여유	감염전파 방지 장치 또는 공간적 여유	-	-	-
마감재	세척·소독, 수선·교체 용이한 재료	세척·소독, 수선·교체 용이한 재료	세척·소독, 수선·교체 용이한 재료	세척·소독, 수선·교체 용이한 재료	세척·소독, 수선·교체 용이한 재료
위생	손 소독제·마스크 비치, 사용 권장	손 소독제·마스크 비치, 사용 권장	손 소독제·마스크 비치, 사용 권장	• 손 소독제·마스크 비치 • 비접촉식 기구 설치	• 위생도기 설치방식 • 비접촉식 기구 설치

- 2015년 메르스 대유행 사태를 경험한 수도권 내 종합병원급(300개 병상 이상) 6개 의료시설을 선정하고 외래부 공간을 중심으로 현장조사
 - 2016년 8월부터 9월까지 2개월에 걸쳐 환경감염 및 교차감염의 우려가 높은 외래 진료부를 중심으로 접수·대기 및 진찰을 위한 대기 공간, 방문 환자의 대기 공간 사용 빈도, 공간별 원내감염 예방 조치 여부를 중점적으로 조사

조사대상 의료시설

연번	구분	병상 수	외래부 조사대상
1	수원 A병원	1,108	공용 외래, 폐센터 외래, 혈액종양외과 외래, 소아과 외래
2	경기도 B병원	830	공용 외래, 안과 외래, 호흡기내과 외래, 소아과 외래
3	서울 C병원	2,704	공용 외래, 소화기내과 외래, 호흡기내과 외래, 소아과 외래
4	서울 D병원	767	공용 외래, 이비인후과 외래, 내과 외래, 소아과 외래
5	서울 E병원	860	공용 외래, 호흡기내과 외래, 감염내과 외래, 소아과 외래
6	의정부 F병원	712	공용 외래, 이비인후과 외래, 호흡기내과 외래, 소아과 외래

■ 외래부의 공기(비말) · 접촉감염 예방을 위한 공간계획 및 시설 설치 미비

- 일반 외래부의 외래환자 접수와 입 · 퇴원 접수의 공간은 대부분 사례에서 분리되어 원내감염 발생의 위험을 예방하고 있으나, 접수 직원과 환자 간의 격리를 위한 조치는 미비하였으며, 감염환자를 고려한 접수 공간의 분리와 대기 공간 및 별도의 출입구 마련이 이루어지지 않음
- 마스크와 손 소독제는 감염균 전파 방어의 1차적 수단이 되나 조사대상 6개 의료시설 중 일반 외래부 공간에 마스크를 비치한 곳은 없었으며, 손 소독제를 비치한 4개 시설 중 환자 및 보호자에게 사용을 권장하는 사례는 전무한 것으로 나타남
- 특히 접수 · 수납 업무 중 환자로부터의 감염 또는 다른 환자에게로의 감염을 예방하기 위한 공용 외래부 직원의 마스크 착용이 미비한 상황

■ 공용 화장실의 접촉감염 예방을 위한 시설 설치 부족

- 공용 화장실은 위생시설 및 벽 · 바닥 표면에 각종 오염물과 감염원이 잔류하여 접촉을 통한 감염의 우려가 높으므로, 마감재 및 위생도기의 설치방식과 비접촉식 기구의 설치를 통해 접촉의 기회를 최소화하여야 함
- 조사대상 6개 의료시설의 공용 화장실 중 바닥과 벽이 만나는 모서리 부분에 오염물질이 잔류하지 않도록 유도하는 걸레받이의 시공 사례 전무
- 대변기는 용변 후 물 내림을 위해 접촉이 요구되는 레버식으로 설치되어 있으며, 4개 시설의 세면기는 접촉식 레버로 작동
- 특히 화장실 출입문의 개폐 과정에서 비접촉식 출입문을 설치한 사례는 전무

■ 진료과별 외래부의 건축적 예방 조치 미비

- 하나의 대기 공간을 평균 3개의 진료과가 공유하는 것으로 나타나, 서로 다른 진료를 위해 대기하는 환자 간의 교차감염 및 대기실에서의 환경감염에 노출

4 원내감염 예방을 위한 건축적 지원 방안

■ 적극적인 원내감염 예방 유도를 위한 법적 원내감염 정의 보완

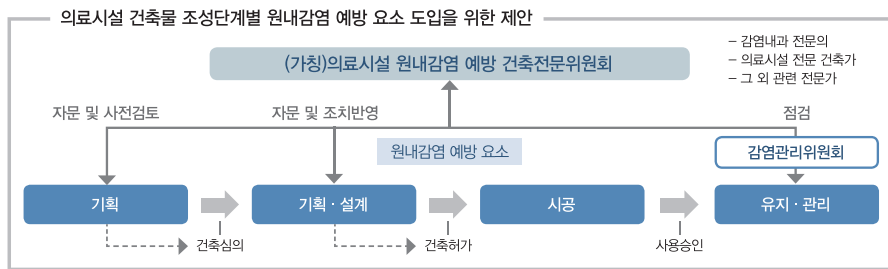
- 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조(정의) 의료관련감염병 정의 보완 제안
 - 미국 등 의료선진국에서 통용되는 원내감염의 정의를 공유하고 보다 적극적인 국내의 원내감염 예방을 유도하기 위함

「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조(정의) 개선안

현재	개정(안)
12. “의료관련감염병”이란 환자나 임산부 등이 의료행위를 적용받는 과정에서 발생한 감염병으로서 감시 활동이 필요하여 보건복지부장관이 고시하는 감염병을 말한다.	12. “의료관련감염병”이란 <u>의원 및 병원 등 의료행위와 의료서비스를 제공하는 모든 의료시설과 의료환경에서 내원(입원) 또는 의료시설(의료환경)에 진입한 모든 환자·의료진·직원·방문객을 대상으로 내원(입원) 또는 의료시설(의료환경)에 최초 진입한 이후 48시간이 경과한 시간부터 보유하거나 발병하게 되는 감염병으로서 감시활동이 필요하여 보건복지부장관이 고시하는 감염병을 말한다.</u>

■ 의료시설의 원내감염 예방 건축 유도를 위한 사전 검토단계 마련

- ‘(가칭)의료시설 원내감염 예방 건축전문위원회(감염예방 건축위원회)’를 구성하고, 의료시설 건축물 조성의 전 단계에 참여하여 원내감염 예방요소 도입 의무화 제안
 - 감염예방 건축위원회는 의료시설 건축 및 설비 관련 경험과 지식이 풍부한 자(건축가, 설계자 등), 감염예방 전문의 등으로 구성하며, 원내감염 예방을 위한 건축적·설비적 요소의 도입을 위해 건축물 조성 전 단계에 걸친 검토와 자문 역할을 수행



(가칭)의료시설 원내감염 예방 건축전문위원회 역할 모델

- 감염예방 건축위원회의 도입을 위해 건축심의 및 건축허가 관련 법률 보완 제안
 - 건축심의 : 국토교통부 고시 제2015-333호(건축위원회 심의 기준) [별표1](심의대상 제출서류)에 감염예방 건축위원회 종합검토의견서 추가
 - 건축허가 : 「건축법 시행규칙」 제6조(건축허가신청 등) 제1항 관련 [별표2](건축허가 신청에 필요한 설계도서)에 감염예방 건축위원회 종합검토의견서 및 조치결과서 추가

고영호 부연구위원 (044-417-9834, yhko@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서



경관협정 제도의 운영 현황 및 한계

이여경 부연구위원, 심경미 연구위원

주제어 경관협정, 주민 주도

요약

- 주민 자발적으로 지역 경관 관리를 위한 약속을 정하고 실행하는 경관협정 제도가 도입된 지 10년이 지났으나, 제도 정착에 어려움을 겪고 있어 제도 개선방향 설정을 위한 현황 진단이 시급한 실정
- 경관협정 제도의 추진 주체는 원칙적으로 지역주민이지만, 현재까지는 중앙 및 지방정부의 시범사업으로 추진되어 행정이나 전문가가 주도
- 체결 및 인가 단계에서 작성하는 경관협정서에는 주민활동 외에 공공사업 등 부적합한 내용이 포함되어 혼란을 야기하며, 시범사업 형태로 추진될 경우 '준비-체결-사업 시행'까지 대부분 1년 이내에 완료되므로 추진 과정에서 주민 공감대 형성 부족
- 공공에서 추진한 사업이 완료된 이후에는 주민과 지자체의 관심 부족으로 지속적으로 운영·관리되지 않는 상황

정책제안

- 경관협정을 자발적으로 운영해 나가야 하는 주체인 지역주민들의 제도에 대한 이해가 부족한 상황으로, 경관협정 제도에 대한 올바른 인식 함양을 위한 홍보방안 마련 필요
- 경관협정 준비 및 체결 과정에서 원활한 추진을 위해 초기 활동비 및 전문가 지원
- 경관협정의 지속적 운영을 지원하기 위해 정부나 지자체에서 모니터링체계를 구축하고, 주민 자발적 재원 조성방안 마련

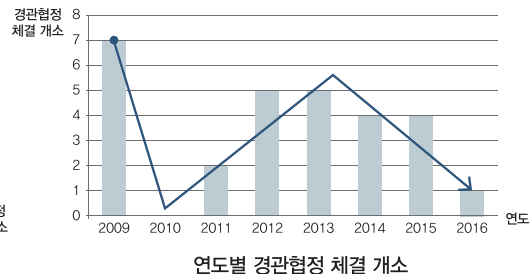
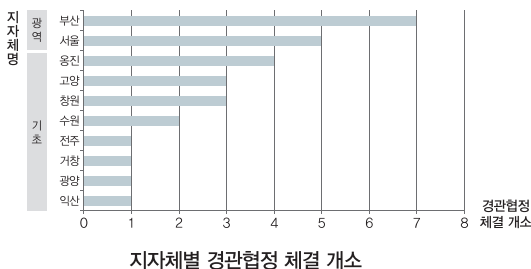
1 경관협정 제도 운영에 대한 현황 진단의 필요성

■ 경관협정 제도의 정의

- 경관협정은 「경관법」 제19조에 근거해 ‘토지소유자 등의 전원 합의로 쾌적한 환경과 아름다운 경관을 형성하기 위한 수단’으로 정의
- 법 제정 당시 경관협정 제도의 도입 취지를 토대로 경관협정이 지향하는 방향을 정리 하면, 경관협정은 지역주민들의 자발적 참여에 의해 경관을 관리할 수 있도록 유도 하는 제도로 운영주체는 ‘지역주민’이고 협정의 주요 내용은 ‘주민들 간 약속’

■ 현황 진단의 필요성

- 경관협정 제도 도입 이후 체결사례 미미
 - 경관협정 제도가 도입된 후 10년이 되었으나 체결사례는 28곳뿐
 - 전국 243개 지자체 중에서 10개 지자체에서만 경관협정을 체결하여, 제도가 아직 보편화되지 못한 상태
- 최근 경관협정 체결사례 점차 감소
 - 2009년에 7건으로 가장 많이 체결되었으며, 2010년에는 체결 사례가 없다가 2013년 까지 점차 증가
 - 2013년을 기점으로 최근 3년간은 경관협정 체결 사례 감소

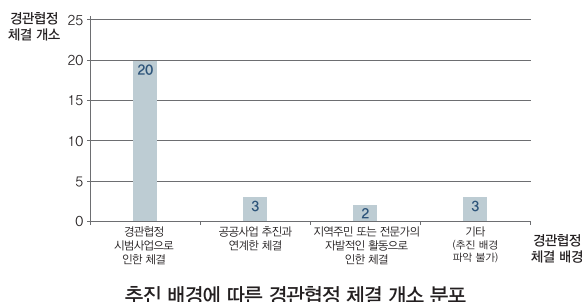


- 제도 개선방안을 모색하기 위해 현황진단 필요
 - 경관협정 제도의 정착을 위한 개선방안을 마련하기 위해서는 지난 10년간 운영 실태에 대한 면밀한 현황분석이 필요
 - 경관협정 추진 단계별 현황과 한계점을 파악하여 향후 제도 개선의 기반이 되는 기초 데이터 구축 필요

2 경관협정 추진 단계별 운영 현황

■ 준비 단계

- (추진 배경) 경관협정 시범사업 또는 지자체 공공사업과 연계하여 추진한 경우가 대부분
 - 총 28개소의 경관협정 체결 사례 중에서 시범사업의 형태로 추진된 사례가 20곳이었으며, 그 외에 공공사업과 연계하여 체결된 사례가 3곳
 - 반면 지역주민 또는 전문가의 자발적인 활동에 의해 체결된 사례는 ‘수원시 거북시장길 경관협정’, ‘성대·밤발 문화의 거리 경관협정’ 2곳에 불과



- (추진 주체) 주민이 자발적으로 준비하고 추진한 사례는 1곳뿐이며, 대부분은 주민·행정·전문가가 협력하여 추진
 - 지금까지 체결된 경관협정 중에서는 ‘수원시 거북시장길 경관협정’만이 주민이 자발적으로 준비를 시작
 - 그 외에는 주민·행정·전문가가 협력하여 추진한 사례가 19개소, 행정의 제안으로 주민과 행정이 협력하여 추진한 사례가 5개소, 공공기관과 행정이 협력하여 추진한 사례가 1개소
- (체결 대상지) 기 체결된 경관협정 대상지는 주거지, 가로, 개별 건축물 및 조망점 등으로 다양

대상지의 특성별 경관협정 체결 분포

구분			체결 개소	구분			체결 개소
특정지역 (12)	저층주거지	5	개별 건축물 및 거점공간 (9)	아파트 상가	3		
	농산어촌마을	5		섬지공원	2		
	전통시장	1		관광거점	1		
	학교 밀집지	1		조망점	1		
가로 (6)	상업가로	3		교량 하부(굴다리)	1		
	진입가로	3		아파트형 공장	1		

■ 체결 및 인가 단계

- (경관협정의 내용) 다수의 경관협정서에 주민 스스로 지켜나가야 하는 약속에 관한 내용뿐 아니라 사업 시행이나 가이드라인 준수 등의 내용이 혼재
 - 경관협정서의 내용 작성 과정에서 주민들이 의견을 개진하고 협정서는 행정가나 전문가가 직접 작성하는 경우가 대부분
 - 원칙적으로 경관협정서에는 주민들이 지역의 경관을 보전하고 관리하기 위해 지켜나가야 할 약속을 담아야 하지만 실제로는 주민 활동, 공공사업 시행, 디자인 가이드라인 운영 등에 관한 내용을 모두 포함시켜 작성하고 있는 실정
 - 지역 경관 관리를 위한 주민 약속에 관한 내용은 상대적으로 적은 비중을 차지할 뿐 아니라 주차 및 차량 통제, 화단 관리, 마을 청소 등으로 획일화
 - 일부 사례에서는 주민들이 지킬 수 없는 공공사업의 추진이나 새로운 개발 행위가 일어날 때 적용 가능한 디자인 가이드라인에 관한 내용이 더 큰 비중을 차지
 - 공공사업에 대한 내용이 포함되어 이해관계자들 간 갈등이 자주 발생하며, 실제 이러한 갈등으로 경관협정 사전준비 및 체결 과정에 경관협정 체결을 포기하는 사례도 발생

실행 방법을 기준으로 분류한 경관협정의 내용

구분	경관협정서 내용	실행 방법		
		주민 활동	가이드 라인 준수	사업 시행
주차	주차라인을 반드시 지켜서 주차하여 차량과 사람의 소통에 방해되지 않게 주의한다.	●		
	도로면에 주차구획 시 보행자를 위해 1m 정도 후퇴하여 설치한다.		●	●
	주택개량과 담장 허물기 사업, 녹색주차 사업과 연계하여 주차장을 확보한다.			●
	주차장 계획 시 보행로 안전을 위해 진출입구는 2개소 이하로 한다.		●	
	보행로는 주차를 하지 않는다.	●		
도로 및 보행로	도로 및 보행로 변에 적치물을 두어서는 안 된다.	●		
	보행로 설치에 최대한 협조하고 양보하여 걷기 쉬운 길을 조성하는 데 기여한다.	●		
	공개공지는 공공의 정비에 의한 도로와 바닥 마감 및 재료를 가능한 통일한다.		●	
무장애 계획	장애인고 고령자도 사용하기 쉬운 구조로 하기 위하여 입구의 단차를 해소한다.		●	
야간조명	위험한 골목에 가로등, CCTV를 설치하고 캐노피나 정원 등의 설치를 권장한다.			●
공공 디자인	거리의 경관 개선을 위해 공공디자인(간판, 벽화 등)의 도입을 적극적으로 검토하여 기능적이면서도 아름다운 마을이 되도록 한다.		●	●

※ 출처 : 특정지자체 경관협정서 내용을 토대로 연구자가 직접 작성

- (경관협정 체결 소요기간) 준비부터 체결까지 총 소요기간이 파악 가능한 사례는 19개소였으며, 이 가운데 소요기간이 1년 이하인 사례지가 60% 이상
 - 주민 자발적 움직임에 의해 시작된 '수원시의 거북시장길 경관협정'과 '성대·밤밭 문화의 거리 경관협정'은 각각 3년 5개월, 3년 8개월이 소요

소요기간에 따른 경관협정 체결 개소

구분	1년 이하	1년 초과 ~ 2년 이하	2년 초과 ~ 3년 이하	3년 초과
경관협정 체결사례 수	12	4	1	2

※ 출처 : 조사데이터를 토대로 연구자가 직접 작성

■ 운영 단계

- **(경관협정 유효기간)** 경관협정이 체결된 이후 유효기간이 종료된 사례도 있으나 공식적인 폐지 절차 없이 운영 중단
 - 기 체결된 28개소의 경관협정 대상지 중에서 유효기간이 남아 있는 사례는 21곳이었으며, 유효기간이 종료된 사례는 7곳
 - 유효기간이 종료된 사례지 모두 종료 전에 체결기간 연장 등에 대한 논의가 이루어지지 않았으며, 공식적인 경관협정 폐지절차 없이 경관협정 운영 중단
- **(경관협정의 지속적 운영 여부)** 경관협정이 체결된 이후 실질적으로 운영되고 있는 사례지는 극히 일부이며, 체결된 협정 내용에 따라 운영 여부에 차이를 보임
 - 지금까지의 28개의 경관협정 사례 중 실질적으로 운영되고 있는 대상지는 7개소뿐
 - 유효기간이 남아 있는 사례지에서도 지역주민 및 해당 지자체 담당자들이 경관협정 체결 기간을 인식하고 있지 못하고 있는 경우가 대부분
 - 협정의 내용적 측면에서 가이드라인 준수, 공공사업 시행 등의 내용은 실행되지 않았으나 청소, 화분 놓기 등 주민들이 스스로 지켜나갈 수 있는 약속은 지속적으로 운영되는 경향

기 체결된 경관협정의 운영 현황

구분	최초 인가 연도 (변경)	경관협정명	운영 현황	
			유효기간 종료 여부	협정 지속 여부
광역시	서울	2009 서울시 강북구 우이동 경관협정	종료	X
		서울시 양천구 신월2동 경관협정	종료	X
		2012 서울시 구로구 개봉동 들머리마을 경관협정	유효	O
		서울시 관악구 서림동 보그니마을 경관협정	유효	O
		2015 서울시 관악구 중앙동 가온누리마을 경관협정	유효	O
	부산	2009 부산시 청사포 마을 경관협정	종료	X
		2011 부산시 대천마을 경관협정	종료	X
		2012 부산시 온천3동 경관협정	유효	O
		부산시 시랑대 경관협정	유효	O
		2013 부산시 반여4동 경관협정	유효	O
		부산시 보림팩토피아 경관협정	유효	O
		2015 부산시 남부민동 산 10-1 경관협정	유효	O

구분		최초 인가 연도 (변경)	경관협정명	운영 현황	
				유효기간 종료 여부	협정 지속 여부
기초	웅진	2011 (2014)	웅진군 문갑도 토탈디자인 빌리지 경관협정	유효	○
		2012 (2014)	웅진군 백령면 심청각 진입로 주변 개선을 위한 경관협정 (웅진군 백령면 진촌2리 마을환경 개선을 위한 경관협정)	유효	○
		2013 (2014)	웅진군 백령면 연화1리 천안함 위령탑 진입로 주변 경관개선을 위한 경관협정	유효	○
		2014	웅진군 백령면 연화2리 중화동 순례길 경관협정	유효	○
	고양	2009	고양시 강촌2단지 상가 경관협정	종료	X
			고양시 문촌4단지 상가 경관협정	종료	X
			고양시 문촌17단지 상가 경관협정	종료	X
	창원	2014	창원시 동읍마을 벽화사업 경관협정	유효	X
			창원시 산호공원 마산도서관길 벽화사업	유효	X
			창원시 명동마을 벽화사업 경관협정	유효	X
	수원	2012 (2015)	수원시 거북시장길 경관협정	유효	○
		2015	수원시 성대 · 밤발 문화의 거리 경관협정	유효	○
	전주	2009	전주시 기린로 전자상가 아름다운 간판 정비사업 경관협정	종료	X
	거창	2013	거창군 아카데미파크 경관협정	유효	○
	광양	2015	광양시 다압면 섬진(매화)마을 경관협정	유효	○
	익산	2016	익산시 익산역 문화예술거리 주민 경관협정	유효	○

※ 출처 : 지자체 경관협정 담당자를 대상으로 한 전화인터뷰(2016.9.15.~9.30.)를 토대로 연구자가 직접 작성

3 경관협정 제도 운영의 한계점

■ 준비 단계상의 한계점

- 지역주민이 아닌 행정이나 전문가 주도적인 준비 및 추진
 - 지금까지의 경관협정은 대부분 정부나 지자체의 시범사업 또는 타 공공사업과의 연계에 의해 시작되었으며, 주민보다는 행정이나 전문가가 주도적으로 추진
 - 제도 도입 후 10년이 지난 현재까지, 제도 도입 초기부터 제도의 홍보, 시범적 운영을 위해 이뤄지고 있는 행정과 전문가의 개입 및 지원에 의존하고 있는 상황
- 지역주민들의 공감대 형성을 위한 충분한 기간 확보 부족
 - 경관협정 체결이 시범사업이나 타 공공사업과 연계된 '경관협정사업'의 형태로 추진되고 있으며, 빠른 성과 도출을 위해 '경관협정'보다는 '사업'에 비중을 두고 있는 실정

- 경관협정의 실질적 주체인 주민들은 오히려 준비 단계에 경관협정에 대한 이해나 공감대 형성 등 충분한 사전 준비 없이 바로 경관협정 체결 절차에 참여하는 경향
- 공공에서 경관협정 준비 단계에서부터 소요예산 전액을 지원
 - 협력과 합의를 기반으로 하는 경관협정의 추진을 위해서 사전 준비단계에 주민들의 의견 교환 등을 위한 회의와 모임 기회 마련이 필요
 - 현재는 경관협정의 준비 및 체결에 대한 소요예산 전액을 공공에서 지원하고 있으며, 주민들이 개별적으로 활동비를 내지 않은 이상 사전 활동비에 대한 재원조달방안 부재

■ 체결 및 인가 단계상의 한계점

- 주민들이 스스로 경관협정서를 작성하고 관련 행정 절차를 처리하는 데 한계
 - 주민들이 의견을 종합하여 자체적으로 협정서의 형태로 정리하기 어려우므로, 전문가 · 시범사업 용역수행업체 · 지자체의 도움을 받아 경관협정서를 작성
 - 경관협정 인가를 위해서는 「경관법」에서 규정한 행정 절차를 이행해야 하는데, 주민들의 경관협정에 대한 이해 부족 등으로 지금까지는 행정이나 전문가가 대행
- 경관협정서 내 주민들이 직접 시행할 수 없는 내용을 포함하여 혼란을 야기
 - 협정서에 주민활동에 대한 내용뿐 아니라 공공사업 시행, 디자인 가이드라인 운영 등 주민들이 직접 시행할 수 없는 내용이 담겨 있어 경관협정 제도의 취지와 맞지 않는 실정
 - 이로 인해 주민들이 ‘경관협정’과 ‘경관사업’을 동일시하는 경향이 있으며, 경관협정을 실행하는 주체가 모호해짐
 - ‘경관협정사업’의 추진과정에서 공공사업의 대상지 선정 등에 대한 이해관계자 간 갈등이 유발되고 있음
- 대부분의 사례는 1년 이내에 경관협정 체결에서 사업 시행까지 완료하는 방식으로 추진되고 있어 주체가 되어야 할 주민들의 역할이 상대적으로 축소
 - 시범사업의 형태로 추진된 경관협정 사례의 경우에는 지자체 성과를 위해 ‘사전 준비-체결-사업 추진’까지 1년 이내에 마무리하려고 하여 주민 공감대를 형성할 시간이 부족한 실정
 - 수원시의 주민 자발적 경관협정 체결 사례에서 볼 수 있듯이, 주민들이 경관협정을 이해하고 스스로 준비 · 체결하는 데는 3년 이상의 기간 필요

■ 운영 단계상의 한계점

- 경관협정 체결 이후 주민과 지자체의 무관심과 관리 미흡
 - 경관협정과 연계된 공공사업 추진이 완료된 후 주민들이 경관협정에 무관심하며, 경관협정의 유효기간 종료시점을 주민과 지자체 모두 인지하지 못함
 - 하지만 일부 사례지에서 주민들이 손쉽게 시행 가능한 주민활동 내용들은 실행

4 경관협정 제도의 정착을 위한 지원정책 제안

- 아직까지 우리나라에서 지역주민들이 자발적으로 경관협정을 준비하고 체결하기에는 어려운 실정
- 하지만 행정과 전문가의 도움으로 경관협정을 체결하여 지속적으로 운영하고자 하는 지역주민들이 점차 증가
- 경관협정이 지속적인 도시관리 수단으로서 정착되기 위해서는 주민의 노력과 더불어 다음과 같은 정부와 지자체의 지원 필요
 - 경관협정 준비 단계에서 주민의 자발적 참여를 유도하기 위해 주민들의 인식 함양 및 홍보방안 마련
 - 경관협정 준비와 체결을 원활히 진행할 수 있도록 경관협정 초기 활동비 및 전문가 지원
 - 운영 단계에서 지속 여부 결정 등에 대한 정보제공 및 행정절차 지원을 위해 정부나 지자체에서 경관협정 운영과정을 지속적으로 모니터링하는 체계 마련
 - 경관협정의 지속적 운영을 위한 주민 자발적 재원조성체계 마련

이여경 부연구위원 (044-417-9655, yklee@auri.re.kr)

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



auri brief 원문



관련 연구보고서



뉴스테이 주거서비스 인증제도 도입 및 운영 방안

서수정 선임연구위원, 염철호 연구위원, 여혜진 부연구위원

주제어 뉴스테이, 기업형임대주택, 주거서비스, 주거서비스 인증제도

요약

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제정으로 정부에서는 중산층의 주거 불안을 해소하고 월세시대로의 전환에 대응할 수 있는 민간임대주택인 뉴스테이 사업 추진
- 주택도시기금 출자로 추진되는 뉴스테이는 임대주택이라는 한계로 인해 입주자에게 기본적으로 제공해야 하는 주거서비스의 질을 검증하기 어렵다는 문제 제기
- 기업형임대주택 업무처리지침에는 사업자가 입주자 맞춤형 주거서비스를 제공하도록 규정하고 있으나 주거서비스에 대한 개념과 유형, 서비스 대상이 불분명하여 민간이 제안한 주거서비스의 운영 여부를 판단하기 어렵다는 한계
- 이에 뉴스테이의 주거서비스 개념을 정립하고, 주거서비스의 안정적 운영과 품질 확보를 위해 주거서비스 인증 방안 마련

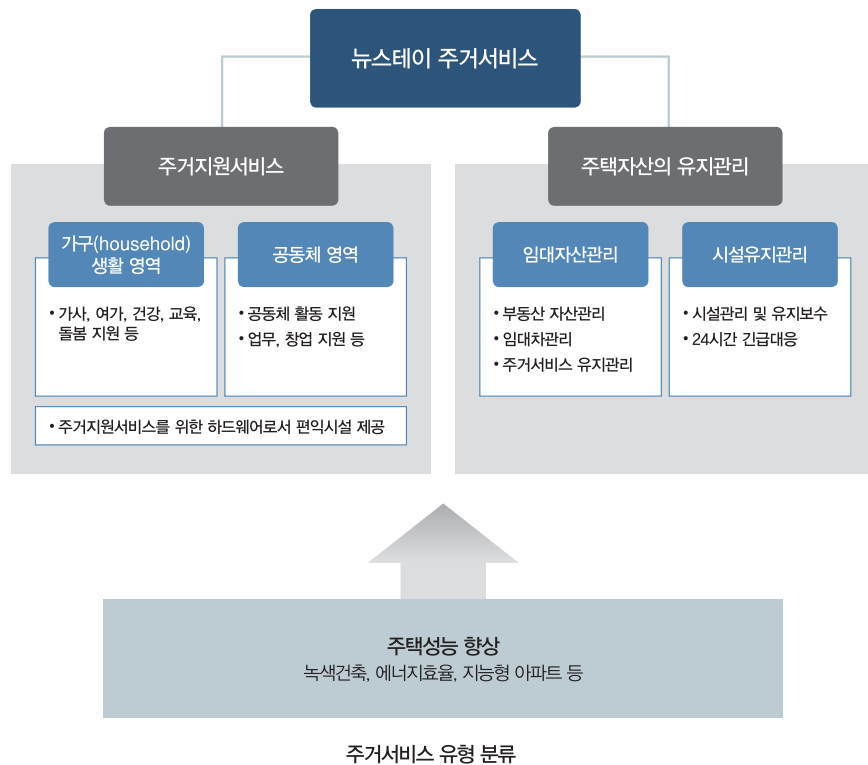
정책제안

- 뉴스테이의 주거수준 향상을 위한 수단으로 주거서비스 인증제도 도입 방안을 제시하고 주택도시기금 출자를 목적으로 인증대상 및 절차, 인증기준, 평가항목을 제시
- 주거서비스 인증기준은 주거서비스 특화전략, 입주자 참여 주거서비스 계획 및 모니터링 계획, 임대주택 운영 및 시설관리 계획, 주택성능 및 품질 향상 분야로 제시
- 주거서비스 인증제도 도입을 위한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제58조(주거서비스인증) 신설 방안 및 주거서비스 인증운영지침 제시

1 뉴스테이 주거서비스 도입의 의미

■ 주거서비스 개념 및 유형 설정

- 주거서비스는 가구(household)라는 소비자가 주택이라는 물리적 매개체를 통해 거주 행위 과정에서 제공받을 수 있는 모든 재화(service)를 말하는 것으로 경제적 재화와 사회적 재화를 모두 의미(윤주현 외, 2005:17)
- 뉴스테이에서 주거서비스는 이러한 주거서비스의 일반적 개념에 따라 ‘입주자가 필요로 하는 커뮤니티시설, 보육시설, 체육시설 등 각종 편익시설을 비롯하여 일상 생활에서 필요로 하는 가사, 여가, 보육·돌봄 등 생활지원, 공동체 활동 지원, 주택 성능확보 및 유지·관리 등 주거생활에 필요한 서비스를 제공하는 것’으로 정의할 수 있음
- 뉴스테이 주거서비스 개념 정의에 따른 주거서비스 유형은 다음과 같음



■ 뉴스테이 주거서비스 도입의 의미

• 주거서비스의 질 확보를 통한 뉴스테이 브랜드 가치 창출

- (소유에서 거주 개념으로 주거문화를 선도하기 위한 촉매 역할) 맞벌이가구, 1인가구, SOHO가구, 은퇴자 등 다양한 주거수요 계층에 대응하여 문화·교육·복지 등 주거서비스가 결합된 주택을 제공함으로써 새로운 주거문화를 선도
- (임대주택에 대한 부정적 이미지를 긍정적 이미지로 전환) 입주자들의 주거 안정을 위해 기본적인 유지·관리서비스와 함께 입주자 맞춤형 주거서비스를 지원함으로써 임대주택에 대한 긍정적 이미지를 유도하고 뉴스테이 브랜드 가치 창출
- (입주자 참여 주거서비스 운영을 통한 뉴스테이 공동체 활성화) 입주자가 서비스 수요 주체이자 공급주체로서 참여할 수 있는 재능기부형 주거서비스 운영, 동아리 활동 지원 등을 통한 단지 내 공동체 활성화 도모로 건강한 주거문화 창출
- (지역주민과 서비스 시설 공유를 통한 공공성 확보) 근린생활시설, 주민공동시설을 활용한 국·공립어린이집, 보육·체육시설 등을 지역주민과 공유함으로써 공공성을 확보하고 입주자에게는 규모의 경제 측면에서 저렴한 시설을 이용할 수 있는 혜택 부여

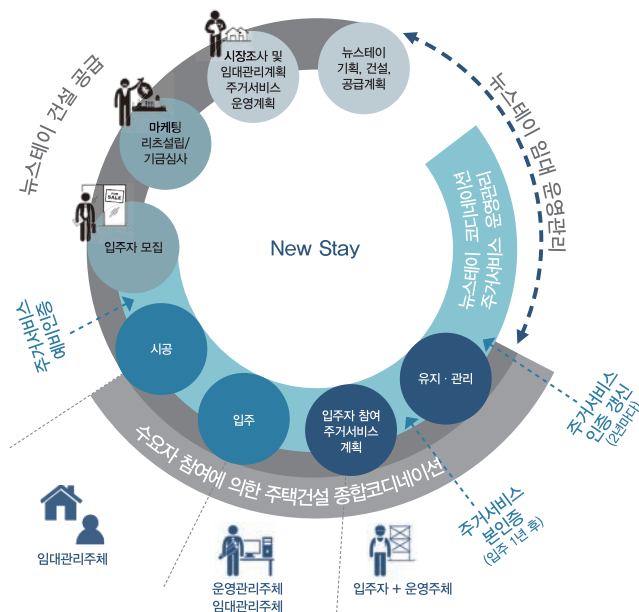
• 주거서비스 활성화를 통한 임대주택 관련 산업 활성화

- (임대주택 관리 및 주거서비스 산업 활성화) 임대주택 자산관리 및 운용, 주택유지 관리 서비스, 거주자의 생활지원 서비스 등 분야별 전문성 확보를 통한 주거서비스 산업 활성화에 기여
- (소규모 지역업체 연계를 통한 지역상권과 상생) 세탁, 배달, 식료품점 등 지역업체와 연계한 생활지원서비스 운영을 통해 지역공동체와 공생
- (공유경제 기반 마련을 통한 뉴스테이 일자리 창출) 카셰어링, 지방자치단체 창업지원 센터와 연계한 코워킹 공간 마련, 입주민 협동조합 지원, 공동구매 지원 등 공유경제 활동 지원을 통한 창업과 주민 일자리 창출 등 뉴스테이 입주민 경제활동에 기여

2 주거서비스 인증제도의 도입 필요성 및 목적

■ 주거서비스 인증제도의 도입 필요성

- 인증제도는 사업자가 주택도시기금이 출자되는 공공사업의 일환으로 뉴스테이 사업을 인식하고 기본적인 주거서비스 수준을 제공함으로써 단지별 주거서비스 격차를 줄여 뉴스테이 브랜드 가치를 제고하기 위해 도입 필요
- 인증제도는 뉴스테이 사업자가 계획하는 주거서비스가 입주자 모집을 위한 마케팅 전략에 그치지 않도록 유도하기 위한 정책 수단으로, 지속적으로 주거서비스를 유지·관리한다는 약속 이행의 의무를 부여하기 위한 것
- 국가가 운영하는 공적 자금인 주택도시기금 출자 사업에서 지역주민과 함께 사용할 수 있는 국·공립어린이집, 건강 증진을 위한 체력단련시설 등을 제공·운영함으로써 공공 기여 차원의 주거서비스를 지원하기 위해 인증제도 도입 필요
- 인증제도를 도입함으로써 개발·건설, 분양, 임대·관리 분야에 국한되었던 공급자 중심의 부동산 산업에서 벗어나 거주자의 생활 지원까지 연계하는 주택공급 정책의 선순환 구조를 마련하는 데 기여



주거서비스를 통한 부동산산업의 선순환 구조

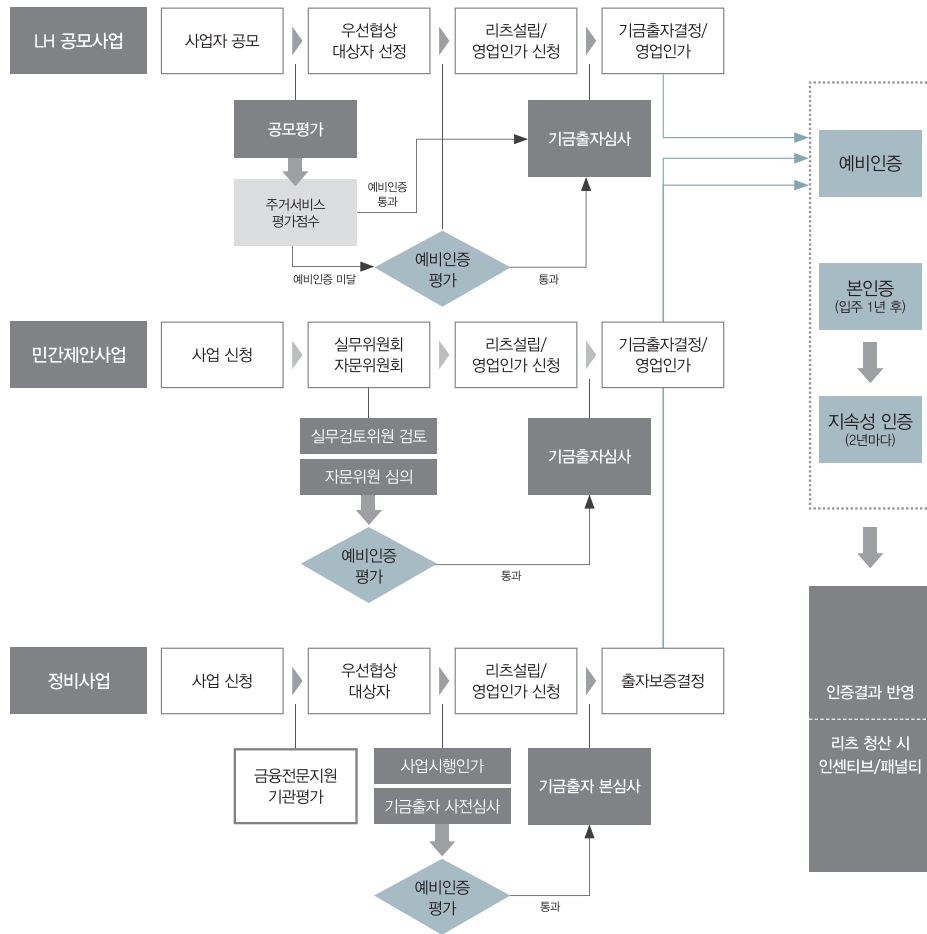
■ 주거서비스 인증제도의 도입 목적

- 주거서비스 인증평가를 위한 주거서비스 계획수립 가이드라인과 평가기준을 제시함으로써 뉴스테이 사업계획 수립 단계부터 임대주택 사업자가 양질의 주거서비스 계획을 수립하도록 유도
- 뉴스테이 사업의 선발주자가 제시하는 주거서비스 인증평가를 통해 선도모델을 창출함으로써 후발 주자에 대한 트리클 다운(Trickle Down) 효과를 기대
- 주거서비스 제공을 통해 뉴스테이 주택단지의 주거환경 수준을 유지함으로써 공실률을 줄여 효율적인 주택 재고 관리에 기여

3 주거서비스 인증제도 운영 방안

■ 인증대상 및 절차

- LH 공모사업 · 민간제안사업 · 주택재개발사업 등 기업형임대주택 사업자를 대상으로 인증하되, 주거용 사업에 한정하며 단지별로 인증
 - 인증대상은 리츠 설립의 전략적 투자자로서 실질적 시행주체인 임대주택 공급주체 또는 임대주택 자산 운영 · 관리주체 중 대주주인 사업주체
 - 임대주택 공급주체와 임대 운영 · 관리주체가 리츠 설립에 동등한 자격으로 참여할 경우, 양 주체 모두를 대상으로 인증
- 주거서비스 인증은 주택도시보증기금 출자심사 이전에 인증평가를 시행하고, 그 결과에 따라 예비인증과 본인증으로 구분하여 시행
 - (예비인증) 기금출자심사 이전에 인증평가를 거쳐 예비인증 기준에 부합하는 평가 점수를 받은 대상사업만 기금출자 심의에 상정
 - (본인증: 주거서비스 지속성 인증) 입주 1년 이후 주거서비스 품질을 평가하는 지속 가능성 인증, 이후 2년 단위로 인증 갱신



뉴스테이 사업유형별 주거서비스 예비인증 절차

■ 인증평가 방법 및 기준

- (인증평가 방법) 기금출자심사 대상 사업자별로 주거서비스 평가를 시행하되, 리츠 회사가 복수의 사업대상지를 신청할 경우 동일 리츠사업 안에서 각 사업대상지별로 평가
 - 하나의 리츠사업에 대해서는 사업대상지별 평가결과가 모두 인증평가 기준 점수를 통과해야 주거서비스 예비인증 부여
- (인증평가 항목) 평가항목은 주거서비스 유형에 따라 주거지원서비스, 자산 및 시설 관리, 주택성능 향상 부분으로 나누되, 핵심 항목과 일반 항목으로 구분하고 핵심 항목은 뉴스테이 주거서비스 예비인증을 받기 위한 관문 성격으로 운영

주거서비스 영역별 평가내용

영역	평가내용
주거서비스 특화전략	<ul style="list-style-type: none"> • 입주계층에 따른 주거서비스 특화전략의 타당성 • 주거서비스 운영계획의 적정성 및 충실성 • 주거서비스 시설계획의 정합성 및 적정성
입주자 참여 주거서비스 계획 및 모니터링 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자 참여 주거서비스 프로그램 계획 • 공동체 활동 지원 계획 • 임차인 대표회의 등 설립 지원 • 주거서비스 모니터링 계획
임대주택 운영 및 시설관리 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 임대자산 및 시설관리 운영계획의 적정성 • 24시간 응급대응서비스 체계 마련의 구체성
주택성능 및 품질 확보	녹색건축인증계획에 따른 등급으로 평가점수 부여

- 평가기준은 항목별 변별력과 객관성을 확보하기 위해 지표에 따라 3~5점 척도로 구성¹⁾
 - (임대주택 입주자 개인의 주거서비스 질 확보) 분양주택과 비교해서 차이 없는 주거지원서비스 제공
 - (뉴스테이 단지 공동체 형성) 아파트 공동체 형성을 통한 임대주택 거주자들 간의 상생구조 마련으로 층간소음, 쓰레기 처리 등에 따른 단지 내 분쟁 방지
 - (뉴스테이 단지를 통한 지역 상생 유도) 지역에 부족한 사회서비스 시설을 제공함으로써 뉴스테이 단지 입주자의 보편적 주거복지 실현

주거서비스 세부평가 항목

구분	핵심 항목(60점)	일반 항목(40점)
입주자 개인의 주거서비스 질 확보	<ul style="list-style-type: none"> • 녹색건축인증 • 무인택배보관함 설치 • 긴급대응서비스 및 운영체계 마련 • 카셰어링 주차공간 설치 및 운영 	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자 맞춤형 주거서비스 특화 전략의 타당성 및 운영계획의 충실성 • 임대 및 시설관리 운영계획의 구체성 • 기타 전략적으로 추진하는 특화서비스계획과 운영 방안
단지 내 공동체 형성	<ul style="list-style-type: none"> • 임차인대표회의 구성 및 지원 • 주거지원코디네이터 운영 • 재능기부자 우선 입주 및 운영지원 • 주민공동체 활동공간 설치(동아리방, 주민카페, 회의실, 코워킹 스페이스, 협동조합 운영 등 공유 경제 활동공간 등으로 활용할 수 있는 다목적 공간) 및 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거서비스 시설계획과 프로그램의 정합성 및 적정성 • 입주자참여 모니터링 계획의 구체성
지역 상생 유도	<ul style="list-style-type: none"> • 주민 건강증진시설 설치 및 운영 • 국·공립어린이집 유치 또는 보육시설 설치·운영 	<ul style="list-style-type: none"> • 지역 상생을 위한 지역개방형 프로그램 운영 및 구체성

1) 세부평가 항목 및 평가 시 주안점은 서수정·염철호·여해진(2016), 「기업형임대주택 주거서비스 활성화 방안」, 건축도시공간연구소, pp.136~140 참조

■ 인증기준 및 인증결과 활용 방안

- (예비인증기준) 총점 100점 중 70점 이상, 필수항목 60점 중 40점 이상이면 예비인증 부여
 - 300세대 이하 소규모 단지는 총점 60점 이상, 필수항목 30점 이상
 - 본인증은 평가점수에 따라 인증등급 부여
- (인증점수 산정방식) 국토교통부가 지정한 주거서비스 인증기관에서 인증평가위원회를 구성하여 평가위원별 평가점수를 합산하여 최대, 최소 점수를 제외한 평균값으로 평가점수 산정
 - 녹색건축인증은 녹색건축인증평가를 받도록 하고 예비인증에서는 인증평가계획에 따른 점수만 부여
- (인증결과에 대한 인센티브, 패널티) 입주 후에 시행하는 주거서비스 본인증 후, 주거서비스 지속인증 대상 사업장에 대해서는 리츠청산 시점에서 인센티브 또는 패널티 부여

■ 본인증 운영 방안

- 입주 1년 후 리츠사업자가 인증기관에 인증평가를 신청하면 인증기관에서 평가위원회를 구성하여 심사
 - (서면평가) 예비인증 평가항목에 대한 이행 점검과 함께 임대주택 관리, 공동체 활동에 대한 평가항목을 추가하여 평가 시행
 - (현장평가) 관리주체 면담, 임차인대표회의 면담, 주거서비스 운영주체 면담을 포함하여 현장에서 확인해야 할 평가항목으로 구성하여 인증
- 본인증 이후 2년 단위로 주거서비스 지속성 인증을 받아야 하며, 인증기준에 부합하지 않을 경우 주거서비스 인증을 취소
 - 2년 단위로 받아야 하는 주거서비스 인증은 본인증 기준과 동일하게 적용하며, 현장 평가 비중을 서면평가 비중보다 높게 적용

4 주거서비스 운영 및 관련 제도 개선 방안

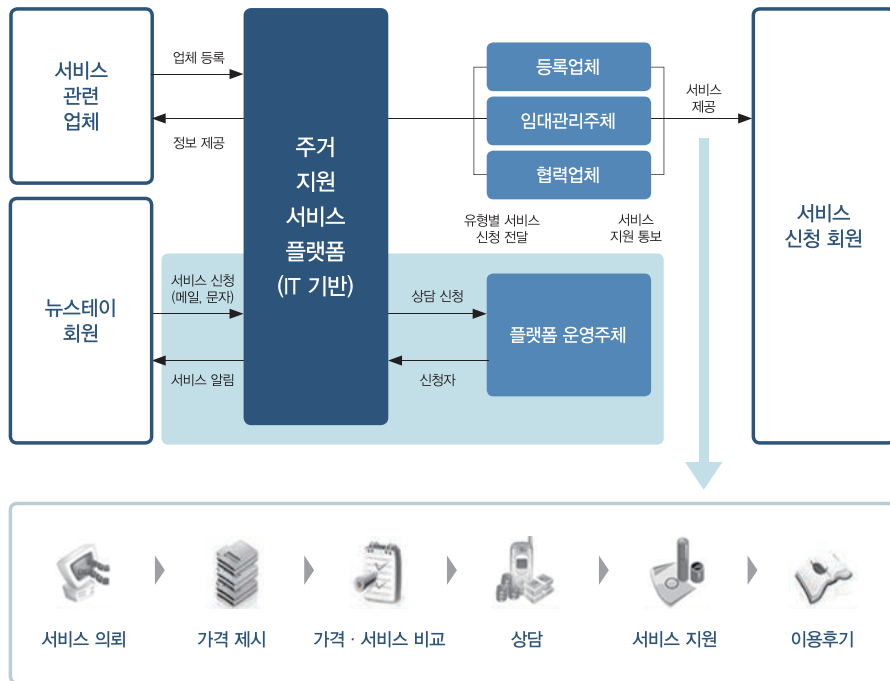
■ 주거서비스 운영 방안

- (서비스 유형별 전문기관 운영) 주거서비스는 서비스 유형과 내용에 따라 뉴스테이 임대 관리주체가 직접 운영하거나 전문업체, 지역 소재 업체, 방문서비스 수행 주체 등 주거서비스 관련 산업과 연계·협력하여 운영 가능
 - － 뉴스테이 임대자산관리는 대부분 리츠에서 관리하는 것으로 운영계획을 수립하는 경우와 위탁·관리하는 경우로 구분할 수 있으며, 주거서비스의 안정적인 운영을 위해서는 종합적인 운영관리체계를 마련하고 각 업체의 역할 분담 제시 필요

21개 뉴스테이 주거서비스 계획상 자산관리 운영계획

서비스 유형	자체운영	전문업체 위탁	자체운영 + 전문업체 위탁	미정	계
임대자산관리	4(19.1%)	15(71.4%)	0(0.0%)	2(9.5%)	21(100.0%)
시설관리	3(14.3%)	15(71.4%)	1(4.8%)	2(9.5%)	21(100.0%)

- － 주거지원서비스 프로그램 중 국·공립어린이집, 헬스케어 등은 전문적인 운영관리가 필요한 부분이므로 지역 전문기관에 위탁 운영하거나 근린생활시설에 전문운영기관을 유치하여 서비스를 제공하는 등 사업대상지 특성에 따라 운영 방안 마련
- (입주자 참여 주거서비스 운영) 입주자가 단지 공동체 활동의 일환으로 서비스 프로그램을 운영할 수 있도록 임대사업자가 하드웨어 공급(공동육아 지원, 카셰어링, 코워킹 스페이스, 협동조합 운영사무실 등) 또는 온라인 서비스 기반 지원
- (주거서비스 플랫폼 구축으로 다양한 서비스 공급주체 연계) 뉴스테이 사업대상지 별 공급규모가 300세대 미만인 경우 기본적인 유지관리서비스나 입주자 맞춤형 주거 지원서비스를 운영하는 데 한계가 있으므로 입주자 비용부담을 줄이면서 최적의 주거서비스를 제공받을 수 있도록 리츠 차원의 플랫폼 구축
 - － 리츠가 주거서비스 운영을 위한 콜센터·콘택트센터·네트워크센터로서 플랫폼을 구축하고 프로그램 유형에 따라 지역 소재 또는 관련 협력업체와 연계하여 수요자 요구에 따라 서비스 선택 제공
 - － 주택 유지·관리를 위한 24시간 긴급대응서비스의 경우, 지역 보수업체와 연계하여 뉴스테이 입주자와 서비스 공급주체를 연결해 주는 서비스 전달체계를 마련



주거서비스 플랫폼 운영 방안

※ 출처 : 서수정 · 임현성 · 임강륜(2010), 「해피하우스 정책지원방안 연구」, p.217 참조 재구성

- (주거서비스 코디네이터 운영) 향후 주거서비스를 안정적으로 유지·운영하기 위해서 리츠 단위로 주거서비스를 기획하고 운영할 수 있는 전문가로서 주거서비스 코디네이터 제도를 운영할 필요가 있음
 - 주거서비스 코디네이터의 역할은 주거지원 프로그램 기획, 입주자 선정 이후 입주자 의견 수렴을 통한 주거지원 프로그램 운영계획 보완, 입주 후 임차인대표회의의 구성 지원, 임차인 중 리더 발굴을 위한 공동체 교육 지원, 주거지원 프로그램과 관련한 커뮤니티시설 공간 운영 기획·관리(시설 자체 관리는 시설관리 분야에서 담당), 주거서비스 모니터링단 운영 등 수행
 - 주거서비스 코디네이터가 서비스 공급계획 단계부터 참여하여 프로그램을 기획하고 향후 운영을 종합적으로 조정, 관리함으로써 체계적인 주거서비스 운영 도모
 - 주거서비스는 뉴스테이 자산관리를 위한 매니지먼트 분야와 주거지원 프로그램을 기획, 운영하는 코디네이터 분야로 구분할 수 있음

- 매니지먼트는 리츠 차원의 자산관리운영회사와 시설관리 전문업체가 참여하고 있으나 주거지원 프로그램 운영을 전담하는 전문가 참여는 미흡한 상황
- 따라서 뉴스테이 사업에서도 주거서비스 특화전략의 실효성 제고를 위해 주거서비스 코디네이터를 단지별로 운영하되, 단지 규모에 따라 상주 또는 순환 지원방식으로 운영할 수 있는 방안을 마련할 필요가 있음
- 주거서비스 코디네이터는 단지 규모에 따라 전담조직을 운영할 수도 있으며, 지역에 있는 공동체 지원센터, 주거복지센터 등 비영리 전문조직에 위탁 운영도 가능

■ 관련 제도 개선 방안

- 현재 기업형임대주택은 ‘기업형임대주택 공급촉진지구 등에 관한 업무처리지침’ 제 82조(주거서비스 활성화)에 주거서비스 관리체계 마련과 이를 운영하는 전문기관을 둘 수 있도록 규정
- 이에 근거하여 주거서비스 인증제도를 운영할 수 있으나 장기적으로 주거서비스 인증 결과에 대한 인센티브나 패널티 방안을 적용하기 위해서는 법적 근거 마련이 필요
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제58조(주거서비스 인증) 조항을 추가하고, ‘주거서비스 인증을 위한 업무지침’을 마련하는 방안을 제안

「민간임대주택에 관한 특별법」 개정(안)

관련 근거	내용
「민간임대주택에 관한 특별법」 제58조 (주거서비스 인증) 신설	① 국토교통부 장관은 주거서비스 활성화를 위하여 주거서비스 인증제를 시행한다. ② 국토교통부 장관은 제1항에 따른 주거서비스 인증제를 시행하기 위하여 운영기관 및 인증기관을 지정하고 주거서비스 인증 업무를 위임할 수 있다. ③ 주거서비스 인증을 받으려는 자는 제2항에 따른 인증기관에 인증을 신청하여야 한다. ④ 제1항에 따른 주거서비스 인증제의 운영과 관련하여 다음 각 호의 사항에 대하여는 국토교통부령으로 정한다. 1. 인증대상 2. 인증기준 및 인증절차 3. 인증유효기간 4. 수수료 5. 인증기관 및 운영기관의 지정 기준, 지정 절차 및 업무범위 6. 인증 받은 민간임대주택에 대한 점검이나 실태조사 7. 인증 결과의 표시 방법

주거서비스 인증을 위한 업무지침(안)

관련 근거	내용
주거서비스 인증을 위한 업무지침 마련	제1조(목적) 기업형임대주택 주거서비스 인증에 필요한 사항 규정
	제2조(적용대상) 기업형임대주택 기금출자 신청 리츠사업자
	제3조(운영기관의 지정절차 및 업무) 인증운영위원회 심의를 거쳐 지정, 운영 기관의 업무
	제4조(인증기관의 지정) 인증기간 지정 공고, 인증기관 자격, 인증기관이 작성해야 하는 업무 처리규정 포함내용 등
	제5조(예비인증신청) 기업형임대주택 사업자 중 기금출자 신청, 내공모사업 신청자
	제6조(예비인증심사 및 기준) 심사위원회 구성, 인증기준(예비인증 기준 70점 이상)
	제7조(인증서 발급 및 유효기간) 예비인증서 유효기간은 입주 1년 본인증 받기 전까지
	제8조(재심사 요청) 인증운영위원회에 재심사 요청
	제9조(예비인증 받은 대상의 사후관리) 예비인증 고시
	제10조(인증수수료)
	제11조(인증운영위원회의 구성·운영)
	별표 1. 주거서비스 예비인증 신청서(작성양식)
	별표 2. 주거서비스 예비인증 평가서

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

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

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



auri brief 원문



관련 연구보고서



지속가능발전목표에 대응하는 건축 · 도시 분야 정책 방향

손동필 연구위원, 오성훈 선임연구위원

주제어 지속가능발전목표, 새천년개발목표

요약

- 2015년 9월 UN 총회 특별정상회의에서 채택된 속가능발전목표(SDGs)는, 개발도상국을 대상으로 한정하였던 기존의 새천년개발목표(MDGs)와 비교하여 전 지구적 의제 해결을 위한 세계 모든 국가의 참여를 강조
- 특히 SDGs 목표 11 ‘포용적이고 안전하며 회복력 있고 지속가능한 도시와 거주지 조성’은 건축 · 도시 분야에 직접적으로 연관된 목표로, 국내 건축 · 도시 분야 정책의 추진 방향을 검토하고 SDGs 목표 11이 제시하는 가치를 반영할 필요
- 이에 SDGs 목표 11 및 세부지표, 국내 달성 현황 및 예측치 등을 분석하여 SDGs 달성을 위한 건축 · 도시 분야 정책 방향을 설정

정책제안

- SDGs를 수용하기 위한 범부처 조율, 모니터링, 평가 등을 총괄할 수 있는 최상위조정기구로서 ‘SDGs 정책 추진위원회’를 대통령 직속 기관 또는 총리실 산하 기관으로 설치하고, 그 하부 조직으로서 각 분야별 위원회를 설치하여 관련 부처별 업무 조율과 정책을 수행
- SDGs 각 분야에 연관되는 법정기본계획을 현실적으로 개선, 조정하고 실제 현장에서 적용될 수 있는 실행 계획을 단계별로 집행

1 지속가능발전목표의 건축 · 도시 분야 영향력 검토 필요성

■ 새천년개발목표에서 지속가능발전목표로의 패러다임 전환

• 새천년개발목표(Millennium Development Goals, 이하 MDGs)

- 2000년 9월 189개국 정상들이 채택한 의제로 ①절대 빈곤 및 기아 근절, ②보편적 초등교육 실현, ③양성평등 및 여성능력의 고양, ④아동사망률 감소, ⑤모성 보건 증진, ⑥AIDS · 말라리아 등 질병 예방, ⑦지속가능한 환경 확보, ⑧개발을 위한 글로벌 파트너십 구축의 8개 목표로 구성

• 지속가능발전목표(Sustainable Development Goals, 이하 SDGs)

- 지속가능발전은 1987년 UN의 환경과 개발에 관한 세계위원회에서 발표한 보고서 「우리 공동의 미래(Our Common Future)」에 처음 등장한 개념으로, 미래 세대와 현재 세대 모두를 위해 환경보호와 경제 및 사회 발전을 동시에 이루는 발전을 의미
- 2015년 9월 UN 총회 특별정상회의에서 채택된 SDGs는 ①빈곤 ②기아 및 농업 ③건강 ④교육 ⑤양성평등 ⑥물 ⑦에너지 ⑧경제 ⑨사회기반시설 및 산업화 ⑩불평등 ⑪도시와 정주지 ⑫소비 및 생산 양식 ⑬기후변화 ⑭해양자원 ⑮육상 생태계 ⑯사회 및 제도 ⑰글로벌 파트너십 관련 17개의 목표와 169개의 세부목표로 구성



지속가능발전목표(Sustainable Development Goals)

※ 출처 : <https://www.un.org/sustainabledevelopment/news/communications-material/>

- MDGs에서 SDGs로의 패러다임 전환

- MDGs가 빈곤과 기아의 퇴치, 보건의 주목적이었다면, SDGs는 지구 전체가 직면한 다양한 문제를 지속가능한 방법으로 해결하는 것이 주요 목적
- MDGs는 개발도상국을 달성 대상 국가로 한정했으나 SDGs는 선진국 또한 소외되지 말아야 할 대상으로 포함하고 있으며, 선진국의 역할과 책임을 구체적으로 제시하여 단순한 협조자나 참여자가 아닌, 적극적인 역할을 수행할 것을 강조

MDGs와 SDGs 비교

목표	MDGs	SDGs
범위	사회발전 중심	지속가능한 발전(경제, 사회, 환경)
달성 주제	극심한 빈곤 감소	모든 형태의 빈곤과 불평등 감소
달성 대상 국가	개발도상국	개발도상국과 선진국 모두
재원 마련	개발재원 : 공적개발원조 중심 (공여국 → 수원국)	국내공공재원(세금), 공적개발원조, 민간재원 (무역, 투자) 등 다양
감시와 모니터링	자발적으로 이행을 UN에 보고	UN이 주도하여 각 국가의 보고를 권고

※ 출처: 문도운(2015), 「알기 쉬운 지속가능발전목표」, 국제개발협력시민사회포럼.

■ 지속가능발전목표의 건축·도시 분야 영향력 탐색 필요

- 국제사회에서 정책 및 자금 흐름의 변화

- SDGs로의 정책 패러다임 변화와 이에 따른 지속적인 평가는 각국 정부와 국제기구의 주요 사업 및 예산의 우선순위에 변화를 가져올 것이며 사회 전반, 특히 세계적인 자금 흐름에 영향을 미칠 것임
- 이러한 점진적인 변화 속에서 우리나라 역시 국제사회에서의 위상에 걸맞은 역할을 해야 한다는 주변국의 요구가 증대할 것으로 예상됨

- 건축·도시 분야에서 SDGs의 영향력 탐색 필요

- 우리나라 역시 우리나라의 이익과 발전에 부합하면서 SDGs에 부합하는 정책을 만들기 위해 노력해야 함
- SDGs 목표 11은 ‘포용적이고 안전하며 회복력 있고 지속가능한 도시와 거주지 조성’으로 건축·도시 분야를 포괄함
- 건축·도시 분야 또한 기존의 정책 방향에서 SDGs의 가치를 포함하는 정책으로 변화를 도모하면서, 건축·도시 분야 산업의 활성화 등 국내 의제에 대한 개선방안을 모색할 필요

- 이를 위해 국내 전문가 23인에게 SDGs 목표 11의 발전 방향 및 정책 우선순위에 대한 설문조사 실시

2 SDGs 목표 11 관련 국내 세부지표 및 2030년 예측값 분석

■ SDGs 목표 11의 세부목표 및 지표

- SDGs 목표 11은 크게 7개의 세부목표와 3개의 이행수단 세부목표로 구성되어 있으며, 각 목표별로 달성해야 할 지표를 포함
- 특히 주택, 대중교통, 도시계획, 자연 및 문화유산, 재난 및 재해, 환경, 공공공간 및 녹지환경 등 건축·도시 분야의 주요 지표가 담겨 있음
- 그러나 11.1.1의 예와 같이 SDGs에서 제시하는 지표는 현재 한국에서 수집되지 않는 지표가 대부분이므로, 대체 지표 선정이 필수

SDGs 목표 11. 포용적이고 안전하며 회복력 있고 지속가능한 도시와 거주지 조성

- 11.1 2030년까지 모두에게 적절하고 안전하며 경제적으로 적절한 수준의 주택과 기본서비스의 접근성을 확립하고 도시 불량주거지 개선
11.1.1 도시 불량주거지나 주거에 적합하지 않은 주택에 사는 도시 인구 비율
- 11.2 2030년까지 도로안전 개선과 대중교통 확대를 통해 모든 사람들, 특히 취약계층과 여성·아동 그리고 장애인 및 노약자에게 안전하고 비용 수준이 적정하며 접근성 높고 지속가능한 교통체계 제공
11.2.1 성별, 나이, 장애에 따라 구분한 편리한 대중교통을 이용할 수 있는 인구 비율
- 11.3 2030년까지 모든 국가의 포용적이고 지속가능한 도시화와 참여 역량을 강화하고 통합적이고 지속가능한 인간 정주계획과 관리 증진
11.3.1 인구성장 비율 대비 토지 소요 비율
11.3.2 정기적이고 민주적인 방법으로 도시계획과 관리에 시민사회가 참여할 수 있는 체계를 가진 도시의 비율
- 11.4 전 세계 문화와 자연유산을 보호하고 지키기 위한 노력 강화
11.4.1 유산의 종류별(문화, 자연, 혼합, 세계 유산 센터 지정), 정부의 단계별(국가, 지방, 자치단체), 자출의 종류별(운영비용/투자), 민간 자금의 종류별(기부, 민간 비영리부문, 후원)로 구분된 모든 종류의 문화 및 자연유산을 보호 및 보존하기 위해 사용되는 1인당 종합 비용(공공 및 민간 포함)
- 11.5 2030년까지 빈곤층과 취약계층을 보호하면서 물 관련 재난을 포함하여 자연재해로 인해 발생하는 사망자 및 피해자 수를 현저히 줄이며 GDP 대비 경제적 손실 감소
11.5.1 인구 10만 명당 재난으로 인한 사망자, 실종자, 재난으로부터 영향을 받는 사람 수
11.5.2 핵심 인프라 시설과 기본적인 서비스 중단을 포함하여 GDP 대비 직접적인 재난으로 인한 경제적 손실
- 11.6 2030년까지 대기질, 지체 및 다른 주체의 폐기물 관리에 대한 중점관리를 통해 인구 1명당 도시에 미치는 환경의 부정적인 효과 감소
11.6.1 도시에서 배출되는 폐기물 중 정기적으로 수거되고 적절한 방법으로 최종 처리되는 고형폐기물 비율
11.6.2 연평균 대기 미세먼지 수준(PM 2.5와 PM 10, 인구에 의한 가중치)
- 11.7 2030년까지 특히 여성, 아동, 노인과 장애인을 고려한 포괄적이고 접근가능한 공공공간과 녹지 환경을 조성함으로써 안전하고 보편적인 접근권 제공
11.7.1 성별, 나이, 장애에 상관없이 모두에게 공공의 이용을 위해 개방된 지역의 평균 비율
11.7.2 과거 1년 동안 성별, 나이, 장애 정도, 발생장소 등에 의해 구분된 물리적·성적 희종의 피해자 비율
- 11.a 국가개발계획 또는 지역개발계획 강화를 통해 도시와 도시 주변부 지역 및 지방과의 경제적·사회적·환경적 연계성 강화 지원
11.a.1 도시의 크기에 따라 구분한 인구증가 및 이에 대한 자원요구를 융합한 도시 및 지역개발계획을 도입한 도시에 살고 있는 인구의 비율
- 11.b 2020년까지 통합, 효율적인 자원 활용, 기후변화 저감 및 적응, 재난에 대한 회복력을 지향하는 통합 정책과 계획이 반영되고 적용된 도시 및 정주지의 수를 증가시키고 샌다이체제의 후속 논의에 발맞추어 모든 관리 수준에서 통합 재난위험관리 체제를 개발하고 실행
11.b.1 인구 10만 명 이상의 도시 중 샌다이체제를 준수하고 소외·취약계층에 대한 고려가 설계, 이행 및 점검단계에서 포함된 위험감소 및 복원력 전략을 이행 중인 도시의 비율
11.b.2 중앙 및 지방정부의 재난 위험 감소를 위한 전략이 있는 국가의 수
- 11.c 지역 자재를 활용하여 지속가능하고 복원력 있는 건축물을 구축함에 있어 재정적, 기술적 보조를 통한 최빈개발도상국 지원
11.c.1 현지 자재를 활용하여 지속가능하고 복원력 있으며 자원 효율적인 건축물의 건설 및 개조를 위해 최빈개발도상국에 제공하는 재정적 지원의 비율

■ OECD 국가들의 SDGs 세부목표 달성 현황

- UN 지속가능발전해법네트워크(UN-SDSN)는 SDGs 이행을 점검하고 지속가능 수준을 평가하기 위한 지수(Index)를 개발하였으며, 이는 OECD · 세계은행 · 세계 보건기구 · IMF 등 다양한 기관에서 수집 중인 데이터에 기반

Country	SDG1	SDG2	SDG3	SDG4	SDG5	SDG6	SDG7	SDG8	SDG9	SDG10	SDG11	SDG12	SDG13	SDG14*	SDG15	SDG16	SDG17
Australia																	
Austria														n/a			
Belgium																	
Canada																	
Chile																	
Czech Republic														n/a			
Denmark																	
Estonia																	
Finland																	
France																	
Germany																	
Greece																	
Hungary														n/a			
Iceland																	
Ireland																	
Israel																	
Italy																	
Japan																	
Korea, Rep.																	
Luxembourg														n/a			
Mexico																	
Netherlands																	
New Zealand																	
Norway																	
Poland																	
Portugal																	
Slovak Republic														n/a			
Slovenia																	
Spain																	
Sweden																	
Switzerland														n/a			
Turkey																	
United Kingdom																	
United States																	

주: ■ 불량, ■ 부족, ■ 우량

OECD 국가들의 SDGs Index 값

※ 출처 : Sachs et al.(2016), *Preliminary Sustainable Development Goal(SDG) Index and Dashboard*, Draft version, SDSN working paper, p.17.

- SDGs 목표 11의 상태를 보여주기 위해 사용된 자료는 도시의 연평균 PM2.5 농도와 인구 1인당 사용하는 방의 개수¹⁾로 우리나라의 경우 ‘불량’으로 나타남²⁾
- 그러나 이는 두 가지의 지표를 통해 SDGs의 목표 11을 검토한 것으로, 건축·도시 분야를 전반적으로 검토하기 위해서는 SDGs 목표 11을 모두 고찰할 필요

■ SDGs 목표 11 관련 국내 세부지표 및 2030년 예측값 분석

- 현재 우리나라에서 수집 가능한 자료 중 SDGs 목표 11에서 제시하는 목표와 유사한 지표를 바탕으로 현황 파악

1) 1인당 방의 개수: 1개 미만 불량, 1개 이상 1.5개 이하 부족, 1.5개 초과 우량

PM2.5 연평균 농도: 20 μ g/m³ 초과 불량, 10 μ g/m³ 이상 20 μ g/m³ 이하 부족, 10 μ g/m³ 미만 우량

2) 이는 최근 발생하고 있는 심각한 미세먼지 문제와 직접적인 연관이 있는 것으로 판단됨

- 최근 몇 년의 추세를 바탕으로 전문가 설문조사를 실시하여 2030년의 지표 예측치 도출
 - 전문가들은 국내 유사 지표가 2030년까지 대체로 긍정적인 방향으로 변하는 것으로 예측
 - 가장 큰 변화가 기대되는 분야는 지표 11.1.1의 취약계층 주거환경 개선, 11.4.1의 자연 및 문화자원 관련 사업, 11.6.2의 미세먼지 농도 저감, 11.7.1의 공공공간의 확대, 11.7.2의 공공장소에서의 범죄 예방 분야

SDGs 목표 11 관련 국내 지표의 현재 수치 및 미래 예측치 비교

SDGs 지표	국내 지표		현재	2030년 예측값	변화 정도*
11.1.1	최저주거기준 미달 가구 수		97.8만 명 (2014년)	32.2만 명	▼ ▼
11.2.1	대중교통 접근시간 비율	5분 이내	14.0% (2015년)	13.0%	▼
		5~10분	44.0% (2015년)	49.4%	▲
		10~15분	29.9% (2015년)	27.9%	▼
		15~20분	6.8% (2015년)	5.3%	▼
		20분 이상	5.3% (2015년)	4.5%	▼
11.3.1	1인당 시가화 면적비율		17.2% (2015년)	17.9%	▲
11.4.1	GDP 대비 문화재정 비율		0.3% (2014년)	0.7%	▲ ▲
11.5.1	사망 및 실종자 수		2명 (2014년)	32명	▲
	이재민 수		7,691명 (2014년)	30,500명	▲
11.5.2	GDP 대비 자연재해 피해액 비율		0.012% (2014년)	0.020%	▲
11.6.1	일반폐기물 재활용 비율		84.0% (2013년)	86.3%	▲
11.6.2	미세먼지 농도		45.8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2013년)	28.8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	▼ ▼
11.7.1	1인당 공공공간의 면적		273.5 m^2 (2015년)	352.1 m^2	▲ ▲
11.7.2	공공장소 발생 성범죄 비율		0.4% (2014년)	0.3%	▼ ▼
	공공장소 발생 폭력사건 비율		5.5% (2014년)	4.2%	▼ ▼
11.a.1	도시계획 수립 지역에 사는 인구 비율		90.4% (2015년)	92.2%	▲

* 세로 기호 1개는 완만한 변화, 2개는 급격한 변화를 의미하며 녹색은 긍정적, 빨간색은 부정적 변화 의미

3 SDGs 목표 달성을 위한 정책 제언

■ SDGs 목표 달성을 위한 정책체계 마련

- 국가 차원의 위원회 및 분야별 위원회 설치
 - SDGs 체제에서는 다양한 분야에서 복합적인 변화가 발생하므로 개별 사안별로 각각의 조직이 대응하는 데에 한계가 있으며, 정책의 일관성과 추진 동력의 측면에서 SDGs 목표의 적용을 총괄할 최상위기획조정기구 필요
 - 예를 들어 세부목표 11.4 ‘전 세계 문화와 자연유산을 보호하고 지키기 위한 노력 강화’의 경우 문화체육관광부와 농림축산식품부·환경부 등이 주관일 수 있으나, 국토교통부의 업무도 포함
 - 독일, 프랑스, 일본 등 선진국은 SDGs 이행에 있어 범부처 차원 의견 및 정책 조율을 위해 대부분 최고위급 정부 관료가 주관하는 위원회를 구성하여 대응
 - SDGs 기본방향에 대한 범부처 조율·모니터링·평가 등을 총괄할 수 있는 최상위 기획조정기구로 ‘SDGs 정책 추진위원회’를 대통령 또는 국무총리 산하로 설치하고, 그 하부 조직으로 각 분야별 위원회를 설치하여 관련 부처별 업무 조율과 정책을 수행할 필요

■ SDGs 목표 11 달성을 위한 정책 방향 설정

- 기본계획의 현실화 및 상세한 집행정책 수립
 - 전문가 설문조사 결과 전문가들은 도시기본계획 등 각 분야의 기본계획의 수립보다는 실질적으로 적용할 수 있는 상세한 집행정책을 우선순위에 두었으며, 효과도 높을 것으로 판단
 - 이는 계획 분야의 실행력과 집행력의 중요성을 드러낸 결과로, 향후 SDGs 목표 11 달성을 위해서는 기본계획의 현실화 및 상세한 집행정책 수립 필요
- 단계별 우선순위 설정 및 연차별 집행계획 수립
 - SDGs 목표 11의 각 분야는 주택·교통·도시개발·문화·재해·환경·공공공간·거버넌스·ODA 등 범위가 넓어, 일시에 일괄적으로 진행하기 어려움
 - 따라서 단계별로 우선순위를 설정할 필요가 있으며, 연차별 집행계획을 통해 세부 목표를 설정하여 수행할 필요

SDGs 목표 11의 분야별 우선 국내 정책 요약 및 효과 예측

SDGs 분야	우선 국내 정책	효과 순위
세부목표 11.1	1. 사회주택(social housing) 확대정책	3
	2. 최저주거기준 미달 가구에 대해 직접적으로 지원할 수 있는 주택정책	1
	3. 저소득층 주택 개량사업/지자체 집수리 지원 사업	2
세부목표 11.2	1. 교통약자를 위한 대중교통서비스 개선	1
	2. 교통소외지역 및 사각지대 해소	1
	3. 장애인 및 노인을 위한 맞춤형 교통서비스	1
세부목표 11.3	1. 일회성 참여가 아닌 장기적인 속의 과정을 가질 수 있는 참여제도로의 개선	2
	2. 공간계획과 참여예산사업의 연계를 통한 예산권한 주민이양 확대	1
	3. 주민참여 예산제 시행	5
세부목표 11.4	1. 근대 문화재 복원 및 관련 인재 양성	1
	2. 자연유산의 발굴 및 보존, 보호와 이를 위한 교육	2
	3. 문화재별 스토리텔링 강화와 홍보	4
세부목표 11.5	1. 재난별 시나리오와 영향에 대한 분석 및 단계별 지역 단위의 대응체계 구성	2
	2. 방재의 관점에서 빈곤층과 취약층의 거주환경실태 조사 및 대책 마련	1
	3. 주요시설(댐, 제방 등)의 안전기준 강화 및 보강공사 실시	3
세부목표 11.6	1. 미세먼지 저감 정책	5
	2. 미세먼지 발생 현황자료에 대한 정확한 통계자료 작성	1
	3. 석탄 기반 화력발전소 폐쇄 및 대체 계획(원자력 제외)	3
세부목표 11.7 (지표 11.7.1)	1. 근린 단위의 소규모 공원 및 녹지 확보 정책	1
	2. 공공공간의 적정 배치를 위한 설치가이드라인 강화	3
	3. 보행자 중심도시 건설 지원	2
세부목표 11.7 (지표 11.7.2)	1. 도심 공원, 운동장 등에 대한 야간 안전방범체계 구축	1
	2. 장소, 범죄, 범죄 유형에 따른 범죄예방환경디자인(CPTED) 사업의 다양화	2
	3. 성폭력 범죄자 신상 공개 및 주민 알람 서비스/사후 관리 강화	3
세부목표 11.a	1. 인근 지자체의 통합된 광역계획 수립 의무화	4
	2. 광역도시계획, 광역교통망 계획 등 광역권 계획 수립	1
	3. 성장관리방안	4
세부목표 11.c	1. 적용 가능한 적정기술 및 현지에서의 기술 이전	3
	2. 현지 자재 활용을 위한 원조자금의 건설 인프라 사업 비율 확대	1
	3. 최빈국에 적용 가능한 새로운 공법 연구 지원	2

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

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



auri brief 원문



관련 연구보고서



건축물 안전관리 실태와 정책 시사점

김은희 부연구위원, 여혜진 부연구위원, 이여경 부연구위원

주제어 건축물 안전관리, 화재안전, 구조안전, 위험 항목

요약

- 일상 생활공간에서 건축물 붕괴 및 화재 사고가 지속적으로 발생하고 있으며 그에 따른 인명과 재산 피해가 큰 상황
- 정부는 건축물 안전사고 예방을 위해 관련 규제를 강화해 왔으나 사고가 발생하는 건축물의 안전관리 실태에 대한 체계적인 검토 및 대응은 미흡
- 특히 사고 발생 빈도가 높은 1,000㎡ 내외의 다중이용 생활서비스시설의 안전관리 필요성이 대두됨에 따라, 해당 건축물에 대한 안전관리 실태를 조사하고 정책 시사점을 도출

정책 시사점

- 건축물 안전관리 실태조사 결과 건축물 안전위험 우려가 높은 것으로 나타난 항목에 대하여 우선적인 안전강화 정책 방안을 마련
- 건축물 규모와 용도, 구조, 주요 마감재료 등 건축물 상태 및 안전사고 위험 항목의 상관성을 검토하여 건축물 유형(고·중·저위험 건축물 등)을 구분하고 유형별 안전관리 기준을 마련
- 특히 안전사고가 많이 발생하는 유지관리 단계에서의 안전관리 주체 및 역할, 절차 등에 대해서는 보다 구체적인 세부 규정을 마련·운영

1 건축물 안전관리 실태조사의 필요성

- 일상 생활공간에서 건축물 안전사고가 지속적으로 증가
 - 경주 마우나리조트 붕괴, 아산 오피스텔 붕괴, 고양종합터미널 화재, 의정부 아파트 화재 등 건축물 붕괴사고 및 화재 발생에 따른 인명과 재산 피해가 속출
 - 건축물 붕괴사고는 2010년 175건, 2011년 253건, 2012년 286건, 화재사고는 2013년 25,662건에서 2015년 26,303건으로 늘어 지속적으로 증가하는 추세
- 정부는 안전사고 발생 시마다 규제강화 정책으로 대응해 왔으나 건축물 안전문제에 대한 근본적인 원인 분석과 이에 기반한 종합적·체계적 안전관리 정책 로드맵은 부재한 상황
- 실효성 있는 건축물 안전강화 정책 추진과 이를 통한 사고 예방을 위해서는 건축물 안전관리 현황 및 문제점 파악이 선행되어야 함
 - 약 700만 동의 기존 건축물은 물리적 상태(규모, 노후도, 주요구조, 마감재료 등)와 활용방식(용도, 관리방식) 등에 따라 사고유형 및 원인이 달라지므로 건축물 특성별 위험대상을 판단하고 이에 대응하는 정책방안을 모색할 필요
 - 특히 안전사고 발생빈도가 높은 다중이용 생활서비스시설(근린생활시설 등)에 대한 안전관리 실태와 문제점을 파악함으로써 생활 속 안전사고 예방의 기반을 마련

건축물 안전사고 사례 및 대응조치 내용

사고	후속 대책	주요 내용
이천 물류창고 붕괴(2005.10.6.)	건축물 안전확인 절차 강화(2010.12.)	3층 이상인 기존 건축물을 85㎡ 이내로 증·개축하는 경우에는 건축허가대상으로 조정됨
강남 고시원 화재(2008.10.20.)	고시원 화재안전 강화(2010.8.)	고시원(다중생활시설) 주요구조부의 내화구조 설계 의무화, 배연설비 의무화, 복합용도 설치 제한 등
이천 물류창고 화재(2008.12.2.)	피난·방화 관련 기준 강화(2009.5.)	물류창고의 방화구획 설치대상 확대, 4,000㎡ 이상 창고 불연성재료 사용 의무화 등
아이티 자진(2010.1.12.)	소규모 건축물의 내진성능 확보(2010.3.)	'소규모 건축물 내진구조 기준' 및 '표준 내진 설계도면' 마련 등
남양주 페타이어공장 화재(2010.3.30.)	상업지역 내 방화 기준 강화(2010.12.)	상업지역 내 다중이용업·공장건축물 인접 건축물 외벽은 방화성능 마감재료 사용 의무화 등
부산 오피스텔 화재(2010.10.1.)	고층 건축물 화재 안전 강화(2011.5.)	30층 이상 건축물의 피난안전구역, 피난용 승강기 설치 의무화 등
일본 대지진(2011.3.11.)	소규모 건축물 구조안전 강화(2011.12.)	2층 이하 500㎡ 미만 건축물 설계 시 활용 가능한 기술 지침인 '소규모건축물 구조지침' 제정
서정동 가구전시관 화재(2011.12.3.)	방재지구 화재 안전 강화(2012.4.)	방재지구 내 차수설비 의무화, 공작물 피뢰설비 설치, 배기구 높이 2m 이상으로 설치 의무화 등
태풍 볼라벤(2012.2.28.)	공작물 등의 구조 안전 강화(2014.7.)	일정 규모 이상 공작물 설치 시 구조안전 점검표 제출 의무화 및 특수구조건축물에 대한 안전기준 강화
부산 노래주점 화재(2012.5.5.)	건축물 화재안전 강화(2012.9.)	내화구조 품질확인서 감리자에게 제출, 각종 틈새부위 충전재의 내화성능 의무화 등
양천구 다세대주택 방화·살인(2013.2.9.)	범죄예방 및 층간소음 기준 마련(2014.5.)	소규모 주택의 층간소음 방지 기준 적용 및 건축물 설계 시 범죄예방 기준을 의무 반영 등 안전 강화
안성 코리아빙장창고 화재(2013.5.3.)	공장 건축물 화재 안전 강화(2013.10.)	난연재료 사용대상 공장 범위 확대(도축업 등 17개 공장업종을 추가)하여 방화기준 강화 등

사고	후속 대책	주요 내용
광주 제조공장 화재 (2013.5.6.)	창고·공장 화재 안전 강화(2013.12.)	600㎡ 이상 창고의 난연성 마감 자재 사용 의무화 및 난연 마감자재 사용대상 부위에 지붕 포함 등
대구 사립부스 파손사고 (2013.6.22.)	미끄럼 방지 등 실내 안전 강화(2013.10.)	분양목적 건축물, 다중이용업소의 욕실, 화장실 등에는 미끄러지지 않는 바닥마감재료 사용 의무화
마우나리조트 붕괴사고 (2014.2.17.)	특수구조건축물 안전 강화(2014.4.)	건축구조기준에 습설하중 반영 및 특수구조건축물의 설계·허가·시공·유지관리 전 과정에 대한 안전 강화

※ 출처 : 국토교통부

2 건축물 안전관리 실태조사 대상 및 주요 내용

■ 조사 대상 및 방법

- (조사 대상) 「건축법」 제35조 및 지자체 조례에 따라 운영되는 '건축물 유지·관리 점검 제도' 적용에서 제외되는 중소규모 건축물¹⁾
 - 준공 후 10년 이상이 경과하고 일반음식점 등 다중이용시설을 포함하는, 서울시에 위치한 근린생활시설 60개 동을 대상으로 선정
 - 연면적 2,000㎡ 미만(평균 1,000㎡ 내외)의 지하 1~2층, 지상 5~6층의 일반적인 철근 콘크리트 구조 건축물로 설정
- (조사 방법) 관련 법 규정²⁾과 토지대장 기재 내용을 토대로 전문 관리자가 조사항목에 해당하는 현장을 육안으로 확인하고 조사표를 작성하는 방식으로 시행
 - 조사 결과는 계량평가 기준으로 5점 척도를 사용(매우불량, 불량, 보통, 양호, 매우양호)
 - 내진설계 적용 여부는 육안조사로는 확인이 불가하므로 실태조사 시점을 기준으로 관계 법령에 따른 의무 관리 대상 여부로 판단

◆ 「건축법, 제35조(건축물의 유지·관리)

① 건축물의 소유자나 관리자는 건축물, 대지 및 건축설비를 제40조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제58조까지, 제60조부터 제64조까지, 제65조의2, 제67조 및 제68조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조부터 제17조까지의 규정에 적합하도록 유지·관리하여야 한다.

◆ 「건축법 시행령, 제23조의2(정기점검 및 수시점검 실시)

① 법 제35조제2항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 소유자나 관리자는 해당 건축물의 사용승인일을 기준으로 10년이 지난 날(사용승인일을 기준으로 10년이 지난 날 이후 정기점검과 같은 항목과 기준으로 제5항에 따른 수시점검을 실시한 경우에는 그 수시점검을 완료한 날을 말하며, 이하 이 조 및 제120조제6호에서 "기준일"이라 한다)부터 2년마다 한 번 정기점검을 실시하여야 한다.

1. 다중이용 건축물
2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물로서 연면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물. 다만, 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 관리주체 등이 관리하는 공동주택은 제외한다.
3. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」 제2조제1항제1호에 따른 다중이용업의 용도로 쓰는 건축물로서 해당 지방자치 단체의 건축조례로 정하는 건축물
4. 준다중이용 건축물 중 특수구조 건축물

1) 우리나라 기존 건축물 약 700만 동 중 90% 이상을 차지하는 1,000㎡ 이하의 중소규모 건축물을 대상으로 함. 실제 건축물 안전사고는 대규모, 특수구조의 건축물보다 중소규모의 일반구조 건축물에서 주로 발생함

2) 실태조사 수행 시점을 기준으로 함(2016.8.31.)

■ 주요 조사 내용

- (조사 내용) 「건축법」 제35조 및 동법 시행령 제23조의3, 동법 시행규칙 제23조 등과 ‘건축물 유지·관리점검 세부기준’에 따른 항목을 중심으로 구성
 - － 해당 항목은 대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리 6개 사항이며 이 중 구조안전 및 화재안전에 대한 내용을 중점적으로 조사·분석³⁾
 - － 구조안전은 구조내력의 유지 여부에 중점을 두어 구조체, 옥상, 내진설계 적용 여부를 조사
 - － 화재안전은 복도·계단·출입구, 옥상광장, 방화구획, 경계벽·칸막이벽, 그 밖의 피난설비, 내화구조, 방화벽, 방화지구안의 건축물, 내부 마감재료, 외벽 마감재료, 지하층 관련 사항을 조사

◆ 「건축법 시행령」 제23조의3(정기점검 및 수시점검 사항)

- ① 정기점검 및 수시점검의 항목은 다음 각 호와 같다. 다만, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제2조제2호 또는 제3호에 따른 1종시설물 또는 2종시설물인 건축물에 대해서는 제3호에 따른 구조안전 항목의 점검을 생략하여야 한다.
1. 대지: 법 제40조, 제42조부터 제44조까지 및 제47조에 적합한지 여부
 2. 높이 및 형태: 법 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 적합한지 여부
 3. 구조안전: 법 제48조에 적합한지 여부
 4. 화재안전: 법 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2 및 제53조에 적합한지 여부
 5. 건축설비: 법 제62조부터 제64조까지의 규정에 적합한지 여부
 6. 에너지 및 친환경 관리 등: 법 제65조의2와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조제1항, 제16조 및 제17조에 적합한지 여부

건축물 안전관리 실태조사 주요 내용

조사항목		법규정	주안점	조사 내용
대지	대지의 안전 등	• 「건축법」 제40조 • 동법 시행규칙 제25조	• 대지는 인접한 도로면보다 낮으면 안 됨(배수에 지장 없거나 방습의 필요가 없는 경우 제외) • 빗물, 오수를 배출하기 위한 시설(하수관, 하수구, 저수탱크 등) 설치 • 손계의 우려가 있는 토지는 옹벽 설치 또는 필요한 조치	• 옹벽과 건축물과의 안전 확인 • 지반침하 여부
	건축물의 견폐율	• 「건축법」 제55조	• 대지면적에 대한 건축면적의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 견폐율 기준에 따름 • 견폐율의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구, 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 지방자치단체 조례로 정하는 비율을 초과하면 안 됨	• 견폐율 유지 여부
높이 및 형태	건축물의 용적률	• 「건축법」 제56조	• 대지면적에 대한 건축면적의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 기준에 따름 • 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구, 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 지방자치단체 조례로 정하는 비율을 초과하면 안 됨	• 용적률 유지 여부
	대지 안의 공지	• 「건축법」 제58조 • 동법 시행령 제80조의2	• 건축물을 건축하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6m 이내의 범위에서 대통령령이 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 함	• 공지의 폭 유지 여부 • 공지성능 유지 여부
구조 안전	구조의 내력	• 「건축법」 제48조 • 동법 시행령 제32조 • 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」(전문)	• 건축허가대상 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우 해당 건축물의 설계자는 국토교통부령으로 정하는 구조기준 등에 따라 그 구조의 안전을 확인하여야 함 • 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 구조 안전 확인 대상 건축물에 대하여 허가 등을 하는 경우 내진(耐震)성능 확보 여부를 확인하여야 함	• 주요 구조부 변형 및 균열 여부 • 옥상의 구조적 안전 여부 • 내진설계 적용 여부
	복도·계단·출입구	• 「건축법」 제49조 • 동법 시행령 제34~39조, 제41조 • 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제8조~12조, 제15조, 제15조의2	• 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물과 그 대지에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 복도, 계단, 출입구, 그 밖의 피난시설과 소화전(消火栓), 저수조(貯水槽), 그 밖의 소화설비 및 대지 안의 피난과 소화에 필요한 통로를 설치하여야 함 • 직통계단, 피난계단, 옥외피난계단, 지하층과 피난층 사이 개방공간, 관람석 등으로부터의 출구, 건축물 바깥쪽으로의 출구, 대지 안의 피난 및 소화에 필요한 통로 등의 설치기준	• 복도, 계단, 출입구의 성능 유지 여부

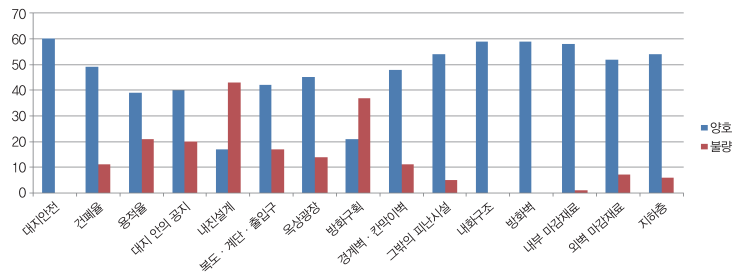
3) 다만 높이 및 형태에 해당하는 용적률, 견폐율, 대지 안의 공지 항목은 화재 및 구조안전에 직간접적으로 상관성이 있으므로 실태조사 항목에 포함하고 결과를 분석하였음

조사항목	법규정	주안점	조사내용				
옥상광장	• 「건축법」 제49조 • 동법 시행령 제40조 • 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제13조	• 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물과 그 대지에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 복도, 계단, 출입구, 그 밖의 피난시설과 소화전(消火栓), 저수조(貯水槽), 그 밖의 소화설비 및 대지 안의 피난과 소화에 필요한 통로를 설치하여야 함 • 옥상광장 또는 2층 이상인 층에 있는 노대(露臺)나 그 밖에 이와 비슷한 것의 주위에는 높이 1.2m 이상의 난간을 설치하여야 함 • 5층 이상인 층이 제2종 근린생활시설 중 일부, 문화 및 집회시설(일부 제외), 종교시설, 판매시설, 위락시설 일부 또는 장례식장의 용도로 쓰는 경우 피난 용도로 쓸 수 있는 광장을 옥상에 설치하여야 함	• 옥상광장의 피난 성능 유지 여부				
방화구획	• 「건축법」 제49조 • 동법 시행령 제46조 • 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제14조	• 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물의 안전·위생 및 방화(防火) 등을 위하여 필요한 용도 및 구조의 제한, 방화구획(防火區劃), 화장실의 구조, 계단·출입구, 거실의 반사 높이, 거실의 채광·환기와 바닥의 방습 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정함 • 방화구획 : 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 내화구조로 된 바닥·벽 및 제64조에 따른 갑종 방화문(자동방화셔터 포함)으로 구획	• 방화문, 방화셔터 등의 성능 유지 여부 • 방화구획 적합 여부				
경계벽·칸막이벽	• 「건축법」 제49조 • 동법 시행령 제53조 • 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조	• 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물의 안전·위생 및 방화(防火) 등을 위하여 필요한 용도 및 구조의 제한, 방화구획(防火區劃), 화장실의 구조, 계단·출입구, 거실의 반사 높이, 거실의 채광·환기와 바닥의 방습 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정함 • 해당 건축물에 설치하는 경계벽은 내화구조로 하고, 지붕밀 또는 바로 윗층의 바닥판까지 달게 하여야 함	• 경계벽 및 칸막이벽의 변경 등 방화성능 유지 여부				
그 밖의 피난시설	• 「건축법」 제49조 • 동법 시행령 제51조 • 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제14조(배연설비)	• 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물의 안전·위생 및 방화(防火) 등을 위하여 필요한 용도 및 구조의 제한, 방화구획(防火區劃), 화장실의 구조, 계단·출입구, 거실의 반사 높이, 거실의 채광·환기와 바닥의 방습 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정함 • 해당 건축물의 거실(피난층의 거실은 제외한다)에는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 배연설비(排煙設備)를 하여야 함	• 배연설비의 성능 유지 여부				
내화구조	• 「건축법」 제50조 • 동법 시행령 제56조 • 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제20조의2	• 문화 및 집회시설, 의료시설, 공동주택 등 대통령령으로 정하는 건축물은 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 주요구조부를 내화(耐火)구조로 하여야 함	• 내화구조의 성능 유지 여부				
화재 안전	방화벽	• 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물은 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 방화벽으로 구획하여야 함 • 방화벽 - 내화구조로서 홀로 설 수 있는 구조일 것 - 방화벽의 양쪽 끝과 윗쪽 끝을 건축물의 외벽면 및 지붕면으로부터 0.5m 이상 튀어 나오게 할 것 - 방화벽에 설치하는 출입문의 너비 및 높이는 각각 2.5m 이하로 하고, 해당 출입문에는 제26조에 따른 갑종방화문을 설치할 것	• 방화벽의 성능 유지 여부				
	내부 마감 재료	• 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물의 벽, 반자, 지붕(반자가 없는 경우에 한정한다) 등 내부의 마감재료는 방화에 지장이 없는 재료로 하되, 「다중이용시설 등의 실내공기질관리법」 제5조 및 제6조에 따른 실내공기질 유지기준 및 권고기준을 고려하고 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따른 것이어야 함 • 내부마감재료 - 건축물 내부의 천장·반자·벽(경계벽 포함)·기둥 등에 부착되는 마감재료 - 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제33조에 따른 실내장식물 제외	• 내부마감의 방화 성능 유지 여부				
	외벽 마감 재료	• 대통령령으로 정하는 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료는 방화에 지장이 없는 재료로 하여야 하고 이 경우 마감재료의 기준은 국토교통부령으로 정함 • 건축물의 외벽[필로티 구조의 외기(外氣)에 면하는 천장 및 벽체를 포함] - 불연재료 또는 준불연재료를 마감재료(단열재, 도장 등 코팅재료 및 그 밖에 마감재료를 구성하는 모든 재료를 포함)로 사용하여야 함 - 외벽 마감재료를 구성하는 재료 전체를 하나로 보아 불연재료 또는 준불연재료에 해당하는 경우 마감재료 중 단열재는 난연재료로 사용할 수 있음	• 외벽마감의 노후화 및 마감재 탈락 여부				
	지하층	• 「건축법」 제53조 • 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제25조	• 건축물에 설치하는 지하층의 구조 및 설비는 국토교통부령으로 정하는 기준에 맞게 하여야 함 <table><tr><td>직통계단 외 피난층 또는 지상으로 통하는 비상탈출구 및 환기통 설치 대상 (직통계단 2개소 설치 시 예외)</td><td>· 거실의 바닥면적 50㎡ 이상인 지하층</td></tr><tr><td>직통계단 2개소 이상 설치대상</td><td>· 다음의 용도에 쓰이는 층으로서 그 층의 거실의 바닥면적의 합계가 50㎡ 이상인 건축물 ① 제2종근린생활시설 중 공연장·단란주점·당구장·노래연습장 ② 문화 및 집회시설 중 예식장·공연장 ③ 수련시설 중 생활관수련시설·자연관수련시설 ④ 숙박시설 중 여관·여인숙 ⑤ 위락시설 중 단란주점·유흥주점 ⑥ 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조에 따른 다중이용업</td></tr></table>	직통계단 외 피난층 또는 지상으로 통하는 비상탈출구 및 환기통 설치 대상 (직통계단 2개소 설치 시 예외)	· 거실의 바닥면적 50㎡ 이상인 지하층	직통계단 2개소 이상 설치대상	· 다음의 용도에 쓰이는 층으로서 그 층의 거실의 바닥면적의 합계가 50㎡ 이상인 건축물 ① 제2종근린생활시설 중 공연장·단란주점·당구장·노래연습장 ② 문화 및 집회시설 중 예식장·공연장 ③ 수련시설 중 생활관수련시설·자연관수련시설 ④ 숙박시설 중 여관·여인숙 ⑤ 위락시설 중 단란주점·유흥주점 ⑥ 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조에 따른 다중이용업
직통계단 외 피난층 또는 지상으로 통하는 비상탈출구 및 환기통 설치 대상 (직통계단 2개소 설치 시 예외)	· 거실의 바닥면적 50㎡ 이상인 지하층						
직통계단 2개소 이상 설치대상	· 다음의 용도에 쓰이는 층으로서 그 층의 거실의 바닥면적의 합계가 50㎡ 이상인 건축물 ① 제2종근린생활시설 중 공연장·단란주점·당구장·노래연습장 ② 문화 및 집회시설 중 예식장·공연장 ③ 수련시설 중 생활관수련시설·자연관수련시설 ④ 숙박시설 중 여관·여인숙 ⑤ 위락시설 중 단란주점·유흥주점 ⑥ 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조에 따른 다중이용업						

3 건축물 안전관리 실태조사 결과 및 문제점

■ 건축물 안전관리 실태

- 실태조사 결과 전체 건축물 60개 동 중 18개 동(30%) 이상이 불량하다고 판정된 항목은 용적률(35.0%), 대지 안의 공지(33.33%), 내진설계(71.66%), 방화문·방화셔터 등의 성능(62.7%), 방화구획(38.97%)이며, 기타 복도·계단·출입구의 성능 유지(28.81%)와 공지외의 폭 유지(20.0%), 건폐율(18.33%) 등도 일부 불량한 것으로 조사됨
- 방화성능 유지 및 배연설비 성능 관련 기준을 적용해야 하는 건축물 각 14개 동 중 9개 동(64%), 11개 동 중 5개 동(45%)의 경우 경계벽 및 칸막이벽의 변경 등으로 인해 해당 성능을 준수하지 못한 것으로 나타남



건축물 안전관리 실태조사 결과분석

- 건축물 60개 동 중 90%인 54개 동이 건축물 관리대장의 용도와 다르게 사용되고 있는 것으로 나타남
 - 3개 층 변경 사례가 23개 동으로 가장 많고 2개 층 변경이 11개 동, 4개 층 변경이 8개 동이며, 전 층 변경도 2건 나타남
 - 조사대상 건축물의 평균 층수가 6.05개 층임을 고려할 때 2.88개 층에서 건축허가 또는 신고 없이 임의적으로 용도 변경
 - 시설물의 용도 변경은 건축물 구조체 및 내외부공간 변경, 그에 따른 피난 방식과 각종 설비 장치의 변경 등을 수반하며 성능기준 미달 시 안전사고 발생의 근본적인 원인으로 작용할 수 있어 각별한 주의가 요구됨

임의 용도변경 건축물 동수(지하층 포함)

변경 층수	1개 층	2개 층	3개 층	4개 층	5개 층	6개 층	계
동수	7동	11동	23동	8동	4동	1동	54동
비율	12.96	20.37	42.59	14.81	7.41	1.85	100.00

■ 건축물 안전관리의 문제점

- 구조안전과 관련하여 대다수 건축물이 내진설계 기준에 미달⁴⁾
 - 내진설계 적용 여부와 관련하여 관련 법에 따라 2005년 허가시점을 기준으로 3층 이상, 연면적 1,000㎡ 이상의 건축물은 내진설계를 적용하였으나 2005년 이전 허가 대상 건축물 43개 동은 내진설계 적용대상에서 제외되어 현행 기준에 미달
- 화재안전과 관련하여 복도·계단·출입구, 지하층의 피난구 및 피난계단, 방화문 및 방화셔터 등이 건축물대장과 다르게 임의 변경되어 시설 계획 기준에 못 미치는 경우 다수
 - 특히 관리가 가장 불량한 항목은 방화구획이며, 경계 칸막이 변경도 빈번하게 발생
 - 소규모 건축물의 방화구획 성능은 방화문이나 방화셔터의 성능에 따라 유지될 수 있는데, 조사대상 건축물의 약 60% 이상이 방화문을 철거하였거나 적정한 개폐상태를 유지하지 못함
 - 용도 변경 시 내외부 경계 칸막이벽을 임의로 변경하였거나 이때 내화성능이 낮은 가연성 물질을 사용한 경우도 빈번한 것으로 조사됨
- 지하층 내부공간의 불법적 개조와 적치물로 인한 피난계단, 복도 폭 미확보 사례가 나타남
 - 지하층은 지상층에 비해 환기 등이 불리하고 각종 설비시설이 집약되므로 피난공간 및 동선 계획이 중요하며, 특히 일정 규모 이상의 건축물에는 피난계단 2개소 이상을 의무적으로 설치하여야 함
 - 그러나 지하층 내부구조를 변경하여 사용하거나 피난계단 한 개소를 창고로 개조한 사례가 있었으며 복도 및 계단, 출입구 주변에 물건을 적치한 사례도 다수 발견됨
- 일부 옥상광장은 비상 시 접근 불가
 - 옥상광장은 피난을 위한 공간으로 계단실을 통해 이동하며 출입구는 탈출이 가능하도록 열린 상태가 유지되어야 함
 - 일부 시설에서 옥상 출입구가 잠겨있거나 최상층을 주택으로 개조하여 사유화함으로써 실질적인 기능을 할 수 없는 것으로 나타남
- 대지 안의 공지 확보기준 미준수
 - 대지 안의 공지는 화재의 확산 방지 및 외부공간의 피난, 소방 활동 등을 위해 법 기준 폭 이상을 확보해야 함

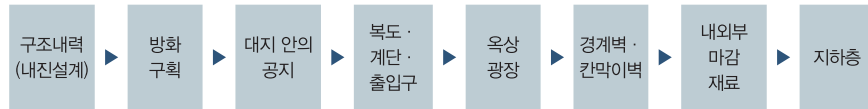
4) 내진설계의 경우 사용자의 안전관리 문제로 규정할 수는 없지만, 현행 제도 준용 시 가장 불안한 요소로 설정해야 함. 해당 규제강화에 따른 기준 미달 건축물에 대해서는 정책지원이 수반되어야 함

- 그러나 구조물 증축, 에어컨 실외기 및 각종 부착물 설치, 조정 등으로 인해 최소 기준 폭이 축소된 사례가 다수 나타남

4 건축물 안전관리 실태조사에 따른 정책 시사점

■ 건축물 안전위험 우려가 높은 항목 중점 관리

- 실태조사 결과 구조안전과 관련하여 '내진설계 기준 미달', 화재안전과 관련하여 '훼손된 방화구획', '축소된 대지 안의 공지', '유효폭에 미달하는 피난통로·계단', '접근이 불가능한 옥상광장', '개조된 내부 칸막이벽', '가연성 높은 내외부 마감재', '개조된 지하층과 피난통로' 순으로 위험 항목을 규정할 수 있음
- 이를 바탕으로 위험 항목에 대한 우선적인 안전강화 정책 방안을 마련할 필요



건축물 안전관리 우선대상(좌측 우선)

■ 건축물 유형별 안전관리 기준 및 유지관리 단계의 관리규정 마련

- 건축물 규모와 용도, 구조, 주요 마감재료 등 건축물 상태 및 안전사고 위험 항목의 상관성을 검토하여 건축물 유형(고·중·저위험 건축물 등)을 구분하고 유형별 안전관리 기준을 마련
- 특히 안전사고가 많이 발생하는 유지관리 단계에서의 안전관리 주체 및 역할, 절차 등에 대해서는 보다 구체적인 세부 규정을 마련·운영

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

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

이여경 부연구위원 (044-417-9655, yklee@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서



쇠퇴지역 빈집 재생 전략 및 추진 방안

박성남 부연구위원

주제어 빈집, 쇠퇴지역, 도시재생, 주거지 정비

요약

- 전국의 빈집이 지속적으로 증가하여 전국 주택 중 빈집의 비율이 6.5%에 달함에 따라 노후 주거지 내 장기 방치 빈집 정비 정책에 대한 요구 증대
- 이에 따라 빈집 정비를 위한 제도적 기반이 조성되어 왔으며, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 2017년 2월 제정되어 2018년 2월 시행 예정
- 빈집 재생 정책으로 단기적으로는 제도 구축 정비 및 시범사업 운영, 빈집 정비계획의 수립을 확산하고, 중장기적으로는 빈집정비사업 확산 및 지역사회 주도 관리를 강화

정책제안

- 지역 맞춤형, 현장 중심의 빈집 정비 전략 개념을 적용해 사업 전략을 설정하여 사업을 추진하고, 정책 추진 효율성을 증진하기 위해 선도 시범사업을 추진
- 새 정부의 주요 정책 어젠다 중 하나인 ‘도시재생 뉴딜’과 연계하여, 중소도시 노후주거지 정비 지원을 위한 도시재생 사업 대상지 내 포함되어 있는 빈집 밀집지역에 우선적으로 정비사업을 추진
- 공공이 빈집을 우선 매입 또는 사용권을 장기 저리 임대하거나, 토지비축제도를 활용하여 빈집을 통합 관리
- 대도시와 중소도시의 차별화, 빈집 정비 및 활용 사례 공유와 지역 담당자를 위한 역량강화 프로그램 운영

1 국내 빈집 정비 정책의 필요성

■ 전국 빈집의 지속적 증가로 노후 주거지 내 장기 방치 빈집 정비 정책 요구 증대

- 전국의 빈집은 2010년 약 79만 호에서 2015년 인구주택총조사 결과 약 107만 호로 증가하였으며, 전체 주택 중 약 6.5%를 차지
- 이 중 아파트 빈집은 약 57만 호, 단독주택은 약 26만 호로 주로 단독주택 빈집이 주로 빈집 정비의 대상임
- 특히 쇠퇴지역 주거지의 경우 인구 감소, 인구 유출, 정비사업 지연 등으로 인해 공폐가 발생이 가속화하고 공폐가가 장기 방치되고 있는 실정

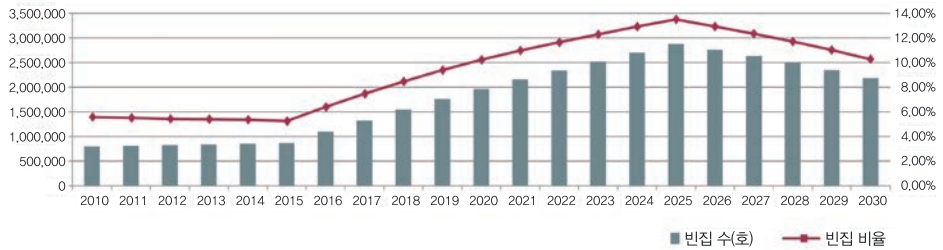
빈집 발생 현황 추이

구분	2000년		2005년		2010년		2015년	
	빈집	비율	빈집	비율	빈집	비율	빈집(천 호)	비율
전국	513,059	4.68%	727,814	5.50%	793,848	5.41%	1,069천 호	6.5%
서울	56,642	2.96%	79,800	3.44%	78,702	3.12%	79천 호	2.8%
부산	25,031	3.11%	53,651	5.55%	40,957	3.97%	87천 호	7.4%
대구	14,223	2.68%	18,192	2.99%	29,766	4.30%	30천 호	4.0%
인천	18,053	2.94%	36,049	4.98%	41,437	5.04%	47천 호	5.0%
광주	13,741	4.24%	12,993	3.43%	17,534	3.95%	27천 호	5.5%
대전	12,814	4.00%	16,267	4.28%	17,279	4.10%	26천 호	5.6%
울산	9,673	4.22%	14,017	5.07%	15,646	5.03%	21천 호	6.0%
세종	—	—	—	—	—	—	16천 호	20.3%
경기	80,720	3.95%	126,581	4.63%	154,099	4.79%	145천 호	3.9%
강원	38,349	9.15%	48,077	9.73%	52,218	9.73%	59천 호	10.4%
충북	26,492	6.69%	32,174	7.05%	37,251	7.30%	55천 호	9.9%
충남	48,245	8.99%	51,401	8.10%	60,016	8.38%	74천 호	9.8%
전북	32,064	5.98%	44,696	7.47%	44,526	7.03%	74천 호	10.8%
전남	39,955	6.58%	53,653	7.99%	56,574	8.19%	103천 호	13.8%
경북	50,104	6.47%	62,650	7.14%	75,116	8.05%	108천 호	10.9%
경남	41,711	5.34%	67,396	7.15%	64,998	6.29%	99천 호	8.7%
제주	5,242	4.29%	10,217	6.66%	7,729	4.86%	18천 호	9.5%

※ 출처 : 통계청(2000, 2005, 2010, 2015). 인구주택총조사

- 현재 빈집 발생 추이대로라면 2025년에는 국내 빈집 비율이 일본의 현재 빈집 비율과 유사한 수치인 약 13%까지 증가할 우려가 있는 것으로 예측¹⁾

1) 빈집 수는 2015년까지는 2005년과 2010년 사이의 빈집 변화율을 적용하여 산정하였으며, 2016년 이후는 '총 주택 수 통계+신규 주택 수-멸실 주택 수'를 적용하였다. 신규주택 스톡 예측은 2025년까지는 2011년부터 2015년까지의 평균값을 적용하였으며, 2025년 이후는 평균값의 2분의 1을 적용하였다. 멸실 주택 수 예측은 2010년부터 2014년까지의 증가율을 적용하였다.



국내 빈집 발생 전망

■ 지역 위해요소로서 장기 방치 빈집의 위험성 증가

- 빈집의 장기 방치로 인해 ①화재·방화사고 위험 증가, ②범죄사고 발생 및 지역주민 불안감 증대, ③빈집 붕괴 사고 위험 증가, ④지역경관의 악화, 미관 저해, ⑤쓰레기 적치, 들고양이 서식지화 등 위생 문제 증가 등 발생



화재발생 위험이 높은 폐가 및 공터



청소년 우범지대로 전락하는 빈집

2 빈집 정비를 위한 제도적 기반 조성

■ 1년 이상 방치 빈집 철거조항 신설(「건축법」 2016.1.19. 일부개정, 2016.7.20. 시행)

- 건축위원회의 심의를 거쳐 빈집 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있으며, 이 경우 빈집의 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 하고, 특별한 사유 없이 이에 따르지 않으면 직권으로 빈집 철거가 가능
 - 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 된다고 인정되는 경우와 주거환경이나 도시환경 개선을 위한 정비기반시설과 공동이용시설 확충에 필요한 경우 건축위원회의 심의를 거쳐 빈집을 철거할 수 있도록 하고, 직권으로 철거할 경우 필요한 절차를 규정(제81조의2 및 제81조의3 신설)

■ 지방자치단체의 빈집 정비 및 관리 조례 운용

- 2016년 5월 기준 30개 지자체에서 ‘빈집 정비 지원 조례’, 또는 ‘빈집 관리 조례’를 제정하여 운영 중
- 30개 지자체 중 17개 지자체가 건축 관련 부서에서, 6개 지자체가 주택 관련 부서에서, 기타로 도시과와 민원봉사과에서 운영

■ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정 및 시행 예정

- ‘방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하「빈집특례법」)이 제정(2017.2.8.)되어 2018년 2월 시행 예정이며, 「빈집특례법 시행령」 제정(안)이 입법예고 중
 - 「빈집특례법」에서 ‘빈집’이란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않는 주택으로 규정(다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외)
 - 시장·군수 등은 빈집 또는 빈집이라고 추정되는 주택에 대해 실태조사 가능하며, 빈집 출입 등으로 인해 손실을 입은 자가 있는 경우 협의를 통해 손실보상하도록 함
 - 시장·군수 등은 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 ‘빈집정비계획’을 수립할 수 있으며, 지방도시계획위원회 심의를 거쳐야 하고 지자체 공보에 고시 및 시·도지사에게 보고
 - 시장·군수 등은 1년 이상 방치되고 안전사고 우려가 높은 빈집에 대해 철거 등 조치를 허용하며, 소유자의 철거 명령 불이행 또는 소재 불명인 경우 직권 철거 가능
 - 시장·군수 등은 실태조사 결과를 토대로 빈집정보시스템을 구축할 수 있고 전문기관에 지정·대행이 가능하며, 빈집의 소유자가 동의하는 경우 빈집정보 공개

3 빈집 정비 정책 현안 및 정책 지원 필요사항

■ 빈집 정비 관련 정책 현안

- 빈집에 대한 공공 개입의 필요성과 개입 대상에 대한 정책적 논의 필요
 - 지역의 삶의 질을 저해하는 지역 위해요인으로서 장기 방치 빈집과 구조적으로나 질적으로 활용 가능한 빈집에 대해서는 공공 개입의 접근이 다를 필요가 있음

- 장기 방지 위해요소 빈집은 지역 안전, 위생 문제 해소 등을 위해 우선적으로 직접적 공공 개입이 필요할 것으로 판단됨
- 빈집 정비 관련 법제도 구축 및 정책적 관심 증대에 따른 장기적 관점의 정책 방향 설정 필요
 - 빈집에 대한 정책적 관심이 증대되면서 빈집 정비를 위한 공공 개입과 관련하여 제도적 토대가 발전되고 있으며, 「빈집특별법」을 통해 정책이 실효성을 가지고 추진 될 것으로 예상됨
 - 따라서 정책적 개입 필요성과 논거를 확고히 하고 장기적 관점에서 도시·비도시 지역 간 차이, 빈집 발생 지역 특성의 차이에 따라 유연하게 반영 가능한 정책 방향을 설정할 필요
- 빈집 정비 사업의 현장 적용을 위한 정책적 시사점과 사업간 연계 필요성을 검토할 필요
 - 근린재생형 도시재생사업, 새뜰마을 사업, 지자체 빈집 재생 관련 사업(서울시 빈집 살리기 프로젝트, 부산시 햇살둥지사업) 등에서 빈집에 대한 정비를 포함하여 사업을 추진 중
 - 이에 기존 빈집 재생 관련 사업과의 연계 방안, 실행상의 애로사항, 빈집 정비 관련 사업들의 사업 추진 과정과 효과를 분석하여 정책적 발전 방안을 모색할 필요

■ 빈집 정비 사업 현장 애로사항 및 정책 지원 필요사항

- 빈집 정비 관련 사업을 추진한 경험이 있는 현장 전문가들과의 인터뷰를 통해 현장 애로사항 및 정책 지원 필요사항 조사

현장 애로사항 및 정책 지원 필요사항

애로사항	정책 지원 필요사항
<ul style="list-style-type: none"> • 소유자 확인 및 연락이 어려움 • 빈집 조사 및 의사 결정을 위한 데이터베이스 구축이 어려움 • 소유 구조 복잡, 불법 건축물, 지적 불부합 건축물, 맹지상 빈집 다수로 사업 추진이 어려움 • 구조적 문제가 심각한 건축물이 다수임 • 매입 시 보상비 협상, 리모델링 지원 시 자부담 요건 등으로 인해 협의가 어려움 • 재생 및 활용 계획, 사업 추진 시 공가 활용 대상자 매칭이 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> • 근린재생 및 새뜰마을 사업 추진 시 가이드라인상의 빈집 정비 규정 완화 • 공가 재생을 위한 다차원적 데이터베이스 구축 및 활용 • 협상 이외의 사업 추진 협의 체계 모색 • 지역의 빈집을 지역 사회 문제에서 지역 자산으로 인식하기 위한 협의 선행 • 지자체, 지역사회 역량강화 및 파트너십 구축 • 창의적 수요를 바탕으로 한 공가 재생 참여자, 프로그램 연계 • 구조 개량, 리모델링, 철거, 신축 등 다양한 물리적 프로그램, 협력 주체, 자원 연계 방안 모색

4 빈집 재생 정책 방향 및 실행 방안

■ 향후 빈집 재생 정책 방향 설정

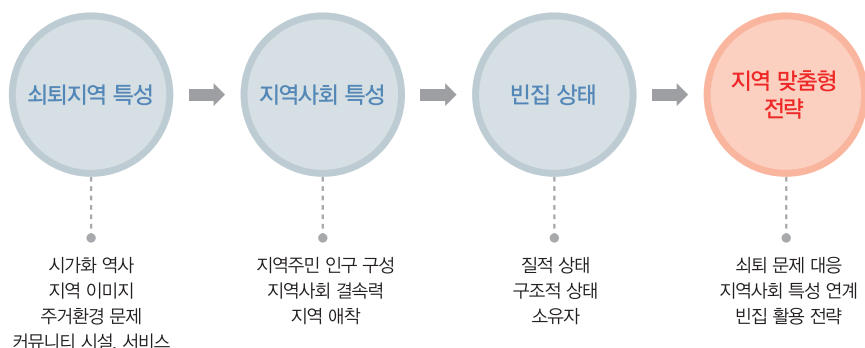
- 국내 빈집 추계 전망을 고려하여, 증가하는 장기 방치 빈집에 대한 단계별 정책 방향을 설정 및 추진
 - (단기, 1~2년) 제도 구축 및 정비, 시범사업 운영, 빈집 실태조사 및 빈집정보시스템 구축, 빈집 정비계획의 수립
 - (중기, 3~7년) 지자체 공가 철거 및 활용 사업 운영, 사업 확산
 - (장기, 7년~이후) 지역사회 주도 관리 강화, 사업 지속 관리
- 제도와 현장 간 연계를 통해 빈집 정비 정책 효과를 증진하기 위해 중앙-광역-지방 정부 간 역할 분담 및 중간지원조직인 '지원기구'의 역할 규정
 - (중앙) 정책 발전, 특례법 시행령·시행규칙·가이드라인 등 제도 구축, 재정 지원 근거 마련
 - (광역) 지자체 상호 간의 연락 조정, 지자체 간 빈집 대책의 정보 공유 지원, 지자체 상호 간의 의견 교환의 장을 마련하기 위한 협의회 지원, 지자체가 관리하고 있는 빈집 관련 정보 취합 및 중앙과의 연계
 - (지방) 빈집 실태조사 실시, 빈집 정비계획의 수립, 철거·활용 유형으로 구분하여 지역 맞춤형 빈집 재생 사업 추진, 빈집정보시스템 운영, 상담 체제 정비
 - (지원기구) 빈집 정비 활성화 시책의 발굴, 관련 지침 및 가이드라인 발전 지원, 시범 사업 추진 지원, 사업 모니터링, 빈집 정보시스템 데이터의 분석, 지자체 및 사업주체 역량 강화 지원 등

■ 지역 맞춤형 빈집 정비 전략 제시

- 쇠퇴지역 특성, 지역사회 특성, 빈집 상태를 종합적으로 반영하여 지역사회 특성과 연계한 빈집 활용 전략 마련

쇠퇴지역 및 지역사회 특성 반영

- 빈집 발생 실태, 특징과 연계성 파악 필요
- 지역 맞춤형 빈집 재생 및 활용 전략 모색



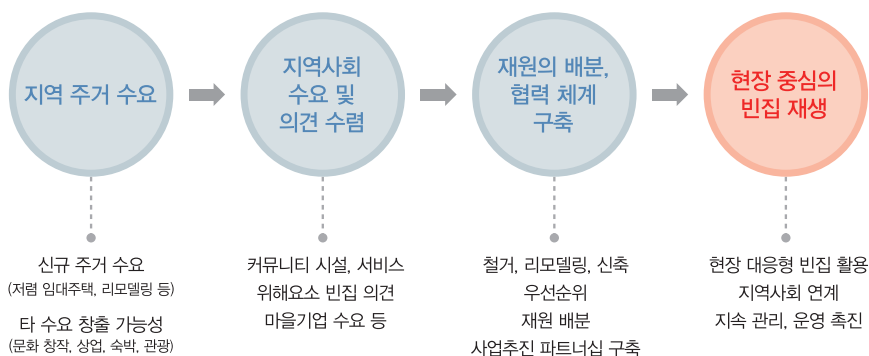
지역 맞춤형 빈집 정비 전략 개념

■ 현장 중심의 빈집 정비 전략 제시

- 지역사회와의 수요 파악 및 의견 수렴 과정, 재원의 배분과 협력 체계 구축 과정, 사업 추진 협력 체계 구축 등을 강조한 현장 중심의 빈집 재생 개념을 설정

적용 가능한 빈집 재생 및 활용 방안

- 지역 주거 수요 및 지역사회 수요 파악 필요
- 연계 가능한 자원 및 협력 체계 구축
- 우선순위 선정 등 합리적 판단 기준 필요
- 현장 여건에서 발생하는 다양한 상황에 유연하게 대처



현장 중심의 빈집 재생 개념

■ 빈집 정비 정책 실행 방안 제안

- 단기적으로 정책 발전에 반영하기 위한 시범사업 추진
 - － 제안하는 시범사업은 ①빈집 대책 선도 시범사업, ②빈집 정비 지원 시범사업(철거형), ③빈집 정비 지원 시범사업(리노베이션 활용형), ④빈집 매입 임대주택 집주인 리모델링 지원 시범사업(저렴 임대주택 지원형)
- 새 정부의 주요 정책 어젠다 중 하나인 ‘도시재생 뉴딜’과 연계하여, 중소도시 노후 주거지 정비 지원을 위한 도시재생 사업 대상지 내 포함되어 있는 빈집 밀집지역에 우선적으로 정비 사업을 추진
 - － 빈집 밀집지역은 시장 수요가 많지 않은 지역으로 공공성이 우선시되는 재생 프로그램의 적용 대상지로 적합
 - － 도시재생의 공공재원 지원과 연계하여 지역 빈집 재생 주체를 지역협동조합, 토지신탁 등의 다양한 재생 사업 운영 구조를 포함할 필요
- 공공이 빈집을 우선 매입 또는 사용권을 장기 저리 임대하거나, 토지비축제도를 활용하여 빈집 및 부속 토지를 통합적으로 관리
- 대도시와 중소도시의 차별화, 빈집 정비 및 활용 사례에 대한 공유와 지역 담당자를 위한 역량강화 프로그램 운영
 - － 대도시의 경우 부동산 네트워크를 활용하며, 중소도시의 경우 상담 지원 및 빈집 정비 컨설팅을 위한 파트너십 네트워크 구축 및 전담 지원 인력 확보 필요
 - － 지역 담당자를 위한 역량강화 프로그램 운영과 빈집 정비 과정을 이해관계자가 이해하기 쉽도록 작성된 툴킷, 사례집 등을 만들어 지원

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



auri brief 원문



관련 연구보고서



건축물 범죄안전을 위한 건축법제 정비 방안

조영진 부연구위원, 손동필 연구위원

주제어 범죄예방 건축기준, CPTED, 범죄예방 환경설계, 건축법령 개정

요약

- 현행 건축법령에서는 범죄 발생 위험이 높은 다세대·다가구주택이 범죄예방 건축기준 의무 적용 대상에서 누락되어 있는 상황
- 관련 법령 시행 이후 특정 조항에 대한 해석 차이로 민원이 다수 발생하고 있어 검토 및 개정 필요
- 건축물 창호의 침입방어 성능기준 등 '범죄예방 건축기준 고시'를 중심으로 민원 다발 조항에 대한 분석 및 전문가 인터뷰 실시

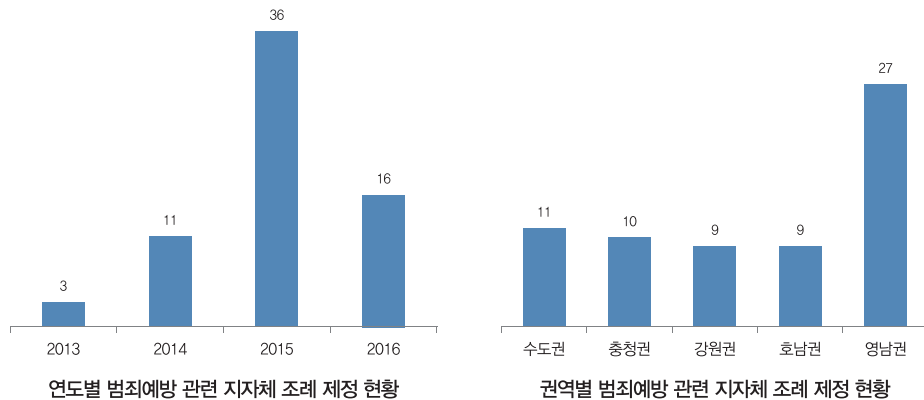
정책제안

- 고도화되는 범죄 수법에 대응할 수 있는 용도별·지역별 건축물 범죄예방 기준 마련과 정책 지원을 위해 '범죄예방환경설계센터 지정' 항목을 신설하여 「건축법」 개정
- 다가구·다세대주택 등 범죄 발생 위험이 높은 건축물에 대한 범죄예방 건축기준 의무 적용 등 내용을 포함하여 「건축법 시행령」 개정
- 고시 준수 여부를 건축 행정에서 확인할 수 있도록 「건축법 시행규칙」의 '건축허가 및 검사조서'에 범죄예방 항목 신설
- 창호 침입방어 성능기준 완화, 용도별 범죄예방 건축 기준 수립 등 내용을 포함하여 '범죄예방 건축기준 고시' 개정

1 범죄예방 관련 「건축법」 및 하위법령 정비의 필요성

■ 국내 건축물 범죄예방 환경설계 제도 도입

- ‘건축물의 범죄예방 설계 가이드라인’ 고시 시행 후 지자체 관련 조례 제정 확산
 - 국토교통부의 ‘건축물의 범죄예방 설계 가이드라인’ 제정(2013.1.9.) 후 경기도, 부산시 등 지자체에서 CPTED¹⁾ 관련 조례를 제정하는 등 관련 법·제도가 빠르게 도입됨
 - 범죄예방 관련 조례를 제정하는 지자체는 매년 늘어나는 추세이며, 2016년 5월 기준 총 66개 지자체에서 관련 조례 제정 및 운영 중



- 건축법령 개정을 통하여 건축물의 ‘범죄예방 건축기준 고시’ 적용 의무화
 - 2014년 5월 「건축법」의 개정(제53조의2 건축물의 범죄예방)과 동년 11월 「건축법 시행령」 개정(제61조의3 건축물의 범죄예방)으로 대통령령으로 지정한 건축물의 경우, 국토교통부 장관이 고시한 범죄예방 기준에 따라 건축하도록 의무화
 - 2015년 4월 1일 제정된 범죄예방 건축기준 고시가 시행됨에 따라 건축물 범죄예방 건축기준 의무 적용 시작

「건축법」 제53조의2(건축물의 범죄예방)

- ① 국토교통부장관은 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축물, 건축설비 및 대지에 관한 범죄예방 기준을 정하여 고시할 수 있다.
- ② 대통령령으로 정하는 건축물은 제1항의 범죄예방 기준에 따라 건축하여야 한다.

1) CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design)는 우리말로 범죄예방 환경설계 또는 셉테드로 통칭되고 있으며, 공간 내의 범죄 유발요인을 최소화하여 범죄 발생을 사전에 차단하는 건축·도시 계획 및 설계 기법을 말함

「건축법 시행령」 제61조의3(건축물의 범죄예방)

「건축법」 제53조의2제2항에 의거하여 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 공동주택 중 세대수가 500세대 이상인 아파트
2. 제1종 근린생활시설 중 일용품을 판매하는 소매점
3. 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설
4. 문화 및 집회시설(동 · 식물원은 제외한다)
5. 교육연구시설(연구소 및 도서관은 제외한다)
6. 노유자시설
7. 수련시설
8. 업무시설 중 오피스텔
9. 숙박시설 중 다중생활시설

범죄예방 건축기준 고시(국토교통부고시 제2015-198호, 2015.4.1. 제정)

- 범죄예방과 안전한 생활환경 조성을 위하여 국토교통부장관이 기준을 정하여 고시
- 총칙, 범죄예방 공통기준, 건축물의 용도별 범죄예방 기준, 총 3장 15개 조문, 2개 부칙, 1개 별표로 구성
- 제1장 총칙 : 목적, 용어의 정의, 적용대상
- 제2장 범죄예방 공통기준 : CPTED 기본원리에 기초한 모든 용도의 건축물에 공통적으로 적용 가능한 기준 제시
- 제3장 건축물의 용도별 범죄예방 기준 : 아파트, 단독주택 등 적용대상의 용도별로 범죄예방 기준 명시
- 부칙 : 시행일과 적용례로 구성, 적용례를 통하여 인허가, 사업승인, 심의 신청 시부터 적용토록 명기
- [별표 1] 건축물 창호의 침입 방어 성능기준 : 용도별 범죄예방 기준에서 건축물 창호의 설치 시 침입 방어 성능을 확보하도록 한 규정에 관한 별표로 한국산업표준(KS)의 문, 창, 셔터의 동하중 재하시험(KS F 2637)과 정하중 재하시험(KS F 2638)의 시험방법 및 기준 인용

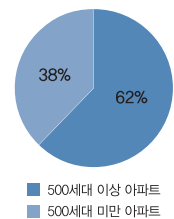
■ 범죄 발생 위험이 높은 건축물 용도로 의무 적용 대상 확대 필요

- 다가구 · 다세대주택 등 실제 범죄 발생 위험이 높은 건축물 용도 중심으로 적용 대상과 적용 범위 등을 재검토할 필요
- 현행 법률에서는 500세대 이상 아파트만 CPTED 적용이 의무화되어 있으나, 500세대 미만 아파트가 세대 수 기준으로 38%에 달해 의무 적용 필요성 제기

동 수, 연면적, 세대 수에 따른 아파트 현황

구분 (단위)	동 수 (동)	연면적 (10만㎡)	세대 수 (세대)
500세대 이상 아파트	70,996 (56%)	7,789,28 (59%)	4,936,878 (62%)
500세대 미만 아파트	55,229 (44%)	5,392,84 (41%)	3,010,428 (38%)

아파트 세대 수 현황



※ 출처 : 세대 수, 연면적, 동 수는 건축물대장 표제부 정보 활용(2014년 12월 말 기준)

- 연면적 10만㎡당 범죄발생 현황을 보면 단독주택(7.96건)이 공동주택(3.02건)보다 약 2.6배의 범죄가 더 발생하고 있음
- 그러나 현행 법률에서는 주택 중 500세대 이상 아파트만을 의무 대상으로 정하고 있어, 실제 범죄가 다발한 주택 유형으로 의무 적용 대상 확대 필요성 제기

주택 유형별 범죄발생 건수

구분 (단위)	연면적 (10만㎡)	동 수 (천 동)	범죄발생 건수 ³⁾ (건)	10만㎡당 범죄발생 건수(건/10만㎡)
단독주택 ¹⁾	4,804.35	4,150	38,232	7.96
공동주택 ²⁾	11,198.76	384	33,777	3.02

주 1) 단독주택, 다중주택, 다가구주택 포함

2) 아파트, 연립주택, 다세대주택 포함

3) 강력범죄, 절도범죄, 폭력범죄 포함

※ 출처 : 세대 수, 연면적, 동 수는 건축물대장 표제부 정보 활용(2014년 12월말 기준); 경찰청(2014), 2014 범죄통계, pp.358~361.

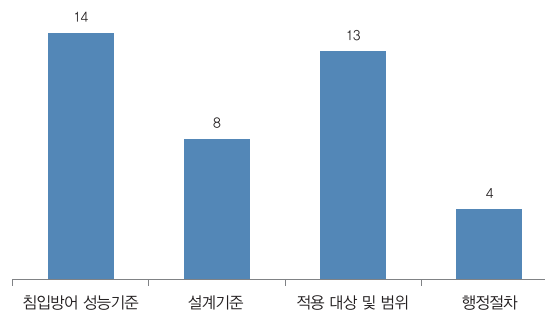
■ 민원 다발 조항에 대한 법조문 개정 검토 요구 증대

- 관련 법령 시행 후 약 1년 간 관련 조항 해석 차이 등으로 인한 민원 다수 발생
 - 해당 법령과 고시의 구체적인 적용 및 범위에 대한 해석이 건축물의 허가권자인 지방자치단체에 따라 다를 수 있기 때문에 민원 다수 발생
 - 인허가 대상 건축물의 CPTED 적용 의무 대상 여부, 창호 침입방어 성능기준에 관련한 민원이 주로 발생
- 민원이 다수 발생하는 조항에 대한 개정 필요
 - (적용 대상 및 범위) 범죄예방 건축기준 고시 제3조(적용대상)과 부칙 제2조 등 고시 적용 대상 및 범위 관련 조항
 - (침입방어성능) 범죄예방 건축기준 고시 제10조제8항제1호 및 제2호, 제11조제1호 및 제3호, 제12조제1항제2호, 제14조제3항 등 침입방어성능 관련 조항
 - (행정절차) 범죄예방 건축기준 관련 허가·신고 등의 세부 진행절차 및 평가기관, 평가기준 등

2 건축물 범죄예방 관련 건축 민원 조사 · 분석

■ 접수 민원 유형화

- 범죄예방 건축기준 고시 시행 이후 서면으로 주관 부처에 접수된 39건의 민원 · 관원 내용을 분석하여 유형화
 - 분석 결과 대다수가 범죄예방 건축기준 고시 관련
 - ‘[별표1]건축물 창호의 침입방어 성능기준 관련 민원’, ‘설계기준 관련 민원’, ‘적용 대상 및 범위 관련 민원’, ‘행정절차 관련 민원’ 총 네 가지로 유형화



국토교통부 접수 민원 분석 결과

■ 건축물 창호의 침입방어 성능기준 관련 민원 내용

- 고시 [별표1]에 따른 성능기준 적합 여부를 확인하기 위한 시험성적서 제출 여부
- KS F 2637, KS F 2638에 따른 침입방어성능을 갖춘 창호 설치 관련
 - [별표1]의 기준에 따라 인증 받은 제품이 창호 자재 시장에 일반적으로 유통되지 않아 선택 및 설치에 어려움을 겪고 있어 이에 대한 제품 문의
 - 인증을 받은 소수의 업체가 소량 주문 생산의 문제로 공급을 기피하는 현상이 발생함에 따라 인증제품 설치가 어려워 민원 발생
- [별표1]의 인증방법 외의 방법으로 출입문 방범성능을 확보한 경우 기준 적용 여부
 - 하향식 피난구의 출입문이 침입방어 성능기준 적용 대상 포함되는지 여부에 대한 민원
 - 하향식 피난구의 덮개가 건축물관리시스템을 통하여 개방 시 경보음이 울리도록 규정되어 있어 [별표1]에 대한 기준 적용이 불필요하다는 민원

■ 설계기준 관련 민원 내용

- 고시의 CPTED 기준이 구체적이지 않아 인허가 판단과 관련된 문의 발생
 - 제10조(아파트에 대한 기준) 10항에서 배관을 타고 오르거나 내려올 수 없는 구조로 설계하도록 되어 있으나 그 구체적인 기준 부재
 - CCTV 설치 위치에 대한 기준에서 옥상 출입구와 계단실 구분이 불명확
 - CCTV 한 대로 설치 위치 기준에 대한 두 개 조항을 동시에 만족시키는 위치에 설치할 경우 적용 인정이 되는지에 대한 질의
- 제시된 방법 외의 방법으로 범죄예방 목적을 달성한 경우 CPTED 기준 적용 여부
 - 지상 주차장만 설치되어 자연적으로 감시가 가능한 경우에도 주차장의 비상벨 설치 기준을 충족시켜야 하는지에 대한 문의
 - 도어체인의 설치가 어려워 문을 열지 않고 세대 내에서 방문자를 확인할 수 있는 다른 방법을 적용하는 경우 기준을 충족시켰다고 할 수 있는지에 대한 문의
 - 계단실이 건축물의 내부에 있어 외부로 뚫린 창 설치 불가능할 경우, 해당 기준 적용 대상에서 제외될 수 있는지에 대한 문의
 - 지하 주차장 비상벨 설치 의무에 대한 조항이 공공시설의 지하 주차장에도 적용되는지에 대한 문의

■ 적용 대상 및 범위 관련 민원 내용

- 건축물 용도변경 시 범죄예방 건축기준 고시 적용 여부
 - 「건축법」 제19조에 따라 용도변경하는 경우 기존 창호에 대해 침입방어성능을 인증 받거나 창호를 교체해야 하는 사항 발생
 - 창호 침입방어성능 확보 의무로 비교적 용도변경이 잦은 교육연구시설, 노유자시설 등에서 이에 대한 민원 제기
- 건축위원회 심의일과 건축물 사용승인신청일 사이에 범죄예방 건축기준 고시가 시행된 경우 고시 적용 대상 해당 여부
- 제1종 근린생활시설 중 24시간 일용품 소매점에 적용되는 기준이 24시간 운영하지 않는 일반 일용품 소매점에도 준용되어야 하는지 여부

■ 행정절차 관련 민원 내용

- 범죄예방 건축기준 고시에 대한 이행서류 제출일 및 검토자에 대한 문의
- 범죄예방 건축기준 적용의 적합 여부를 판단하는 시기와 평가기관 등 절차 문의

3 개정안 검토를 위한 전문가 FGI²⁾ 결과

■ 범죄예방 건축기준 의무·권장 건축물에 대한 재검토

- 아파트의 경우 범죄예방 건축기준 적용이 의무화되어 있으나 아파트보다 범죄발생률이 높은 단독주택, 다가구주택의 경우 의무화되어 있지 않음
- 실제 범죄발생 가능성이 높은 단독주택, 다가구주택에 대한 범죄예방 건축기준 적용 의무화 필요

■ 창호의 침입방어 성능기준의 실효성을 높이기 위한 다양한 접근 방식 필요

- 건축위원회의 심의 등을 통해 기준을 완화할 수 있는 방안 검토
- 「건축법 시행규칙」 「건축허가조사 및 검사조서」 체크리스트에 범죄예방 건축기준 적합 여부에 대한 내용 추가 방안 검토 필요

■ 추상적이거나 구체적인 조문에 대한 내용 재검토

- 추상적인 범죄예방 건축기준 관련 조문 때문에 설계 방법의 적합 여부에 대해 문의하는 민원이 다수 발생하고 있어 이를 명확히 할 필요
- 그러나 지나치게 구체적인 조문은 다양한 CPTED 설계 방법의 적용을 어렵게 하는 원인이 될 수 있으므로 이에 대한 검토 또한 필요

■ 용도변경 건축물 또는 리모델링 건축물의 CPTED 적용 여부 명시

- 건축물을 용도변경하거나 리모델링하는 사례에 대한 범죄예방 건축기준 고시 적용 여부가 명시되어 있지 않아 민원 발생
- 부칙에 용도변경 및 리모델링의 범죄예방 건축기준 고시 적용 여부를 명시할 필요

■ CPTED의 보급 및 확산 필요

- 해외 CPTED 관련 법제도 및 적용 사례에서는 건축물 계획 및 설계단계에서부터 범죄영향평가가 이루어져 지역의 여러 특성을 반영한 설계안 도출이 가능

2) 건축물의 범죄예방 관련 개정안 검토 및 보완을 위해 분야별 CPTED 전문가들로 TF를 구성하고, 집단토론을 통하여 법제도의 문제점, 개선 방향, 개정이 필요한 항목을 도출(조사기간: 2016년 5월 ~ 2016년 8월, 조사대상: 범죄 관련 학계, 공기업, 공무원, 건축사사무소 등에서 근무하고 있는 분야별 관계 전문가 10인)

- 범죄예방 건축설계 기준 정립 및 보급·확산을 통해 범죄예방 건축설계의 필요성을 알리고 다양한 인증제도, 인센티브제도 등을 통해 이를 독려할 필요가 있음

4 효율적인 건축물 범죄예방을 위한 관계법령 개정 방안

■ 「건축법」 개정 - 범죄예방환경설계센터 지정

- 효과적인 건축물 범죄예방을 위해서는 건축물 세부 용도별 ‘범죄예방 기준’과 용도·지역별 범죄발생 특성에 따른 ‘범죄예방 기준’ 등이 필요
- 날로 고도화되는 범죄 수법에 대응하기 위한 조사·연구와 건축사·공무원 등 CPTED에 대한 교육 프로그램 및 CPTED의 보급 및 확산을 위한 홍보 필요
- 이를 효과적으로 수행할 주체로 ‘범죄예방환경설계센터’를 지정할 수 있도록 「건축법」 제53조의2(건축물의 범죄예방)을 개정, 관련 내용을 제3항과 제4항으로 신설

제53조의2(건축물의 범죄예방)

①~② 현행과 같음

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 범죄예방 기준 마련 등 건축물의 범죄예방을 위하여 필요한 경우에는 범죄예방환경설계센터를 지정하여 운영할 수 있다. <신 설>

④ 제3항에 따른 범죄예방환경설계센터의 지정·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <신 설>

■ 「건축법 시행령」 개정 - 의무·권장 대상 건축물 개정

- 실제 범죄발생이 높은 소형 공동주택(다세대·다가구·연립주택, 500세대 미만 공동주택)에 CPTED 의무화
- 의무시설 중 침입범죄 위험이 적은 문화 및 집회시설·수련시설을 삭제하여 법령의 실효성을 높이고, 불필요한 규제를 완화

현행	개정(안)
제61조의3(건축물의 범죄예방) 법 제53조의2제2항에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.	제61조의3(건축물의 범죄예방)① 법 제53조의2제2항에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.
1. 공동주택 중 세대수가 500세대 이상인 아파트 2. ~ 3. 생략 4. 문화 및 집회시설(동·식물원은 제외한다) 5. ~ 6. 생략 7. 수련시설 8. ~ 9. 생략 <신 설>	1. 공동주택 <개 정> 2. ~ 3. 현행과 같음 <삭 제> 5. ~ 6. 현행과 같음 <삭 제> 8. ~ 9. 현행과 같음 10. 단독주택 중 다가구주택

■ 「건축법 시행령」 개정 – 범죄예방환경설계센터 항목 신설

- 「건축법」 제53조의2제4항(개정안)의 범죄예방환경설계센터의 업무 범위와 지정 요건에 관한 항목 신설
- 건축물 범죄안전에 대한 기준 수립과 이에 관한 부대 업무의 공공성을 고려하여 범죄 예방환경설계센터의 자격을 공공기관으로 제한
- 범죄예방 기준 수립을 위해서는 다양한 조사·연구가 필수적이며, 범죄예방 기준의 도입 초기인 만큼 관계자 교육 및 홍보가 중요하여 이를 센터의 업무에 포함

제61조의3(건축물의 범죄예방)

① <생 략>

② 국토교통부장관은 법 제53조의2제3항에 따라 지정하는 범죄예방환경설계센터는 공공기관의 운영에 관한 법률 제4조에 따른 공공기관에 지정한다.

③ 제2항에 따른 범죄예방환경설계센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 건축물 용도별 범죄예방 기준 수립 지원
2. 대상지 용도지역별 범죄예방 기준 수립 지원
3. 건축물의 범죄예방 환경에 관한 조사·연구
4. 범죄예방 기준 등 범죄예방 환경에 대한 교육
5. 건축물 범죄예방 환경 확산을 위한 시책 개발 지원
6. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 업무

④ 국토교통부장관은 법 제53조의2제3항에 따라 범죄예방환경설계센터로 지정한 경우에는 국토교통 부령으로 정하는 바에 따라 범죄예방환경설계센터 지정서를 발급하고, 그 사실을 관보 또는 인터넷 홈페이지에 공고하여야 한다.

■ 「건축법 시행규칙」 [별지 제23호서식] 개정 – 체크리스트에 범죄예방 관련 검토 추가

- 범죄예방 건축기준의 실효성을 높이기 위하여 ‘건축허가조사 및 검사조서’에 범죄 예방 관련 항목을 명시하여 건축물의 허가 및 검사에서 이를 확인하도록 함

■ 범죄예방 건축기준 고시 개정

- 침입방어성능 용어 정의 신설 및 창호 침입방어성능 완화
- 다세대·다가구주택 의무 적용 등 의무 대상 건축물과 권장 대상 건축물 재정립
- 신규 다세대·다가구주택의 범죄예방 건축기준의 수립
 - 용도변경·리모델링 시 고시 적용에 대한 명문화
 - 기존 조문 중 해석이 모호한 문구 개정

【항목 및 문구 수정】

제1장 총칙

제1조(목적) – 현행과 같음

제2조(용어의 정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. ~ 6. 현행과 같음
7. “침입 방어 성능”이란 세대침입이 가능한 건축물의 모든 출입구와 창호에 대한 무단 침입을 합리적으로 막을 수 있는 성능을 말한다.〈신 설〉

제3조(적용대상)

① 이 기준을 적용하여야 하는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. ~ 3. 현행과 같음
4. 〈삭 제〉
5. ~ 6. 현행과 같음
7. 〈삭 제〉
8. ~ 9. 현행과 같음
10. 영 별표 1 제1호다목의 다가구주택 〈신 설〉

② 다음 각 호에 해당하는 건축물은 이 기준의 적용을 권장한다.

1. 영 별표 1 제1호가목의 단독주택과 나목의 다중주택 〈개 정〉
2. 〈삭 제〉
3. 영 별표1 제5호 문화 및 집회시설(동·식물원을 제외한다) 〈신 설〉

제2장 범죄예방 공통기준 – 현행과 같음

제3장 건축물의 용도별 범죄예방 기준

제10조(아파트, 연립주택, 기숙사에 대한 기준) ① ~ ⑦ 현행과 같음

⑧ 세대 현관문 및 창문은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.

1. 세대 창문에는 별표 1 제1호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 잠금장치 설치를 권장한다. 〈개 정〉

2. 세대 현관문은 도어체인을 설치하고, 우유투입구 등 외부 침입에 이용될 수 있는 장치의 설치는 금지하며, 별표 1 제2호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품의 설치를 권장한다. <개 정>

⑨ 현행과 같음

【조 신설】

제00조(다가구주택, 다세대주택에 대한 기준) 다가구주택, 다세대주택은 다음 각 항의 해당사항을 고려하여 계획하여야 한다.

- ① 공동 출입구는 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.
 1. 공동 출입구는 통제와 인지가 용이하도록 접근통제시설을 설치한다.
 2. 자연적 감시를 위하여 도로 또는 통행로에서 볼 수 있는 위치에 계획하며, 불가피할 경우 사물을 식별할 수 있는 적절한 조명과 반사경 등 대체시설을 설치한다.
- ② 담장은 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 계획하여야 한다.
- ③ 창문과 세대 출입문은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.
 1. 창문은 별표1 제1호의 기준에 적합한 침입방어성능을 갖춘 제품과 잠금장치의 설치를 권장한다.
 2. 세대 현관문은 도어체인을 설치하고, 우유투입구 등 외부 침입에 이용될 수 있는 장치의 설치는 금지하며, 별표 1 제2호의 기준에 적합한 침입방어성능을 갖춘 제품의 설치를 권장한다.
- ④ 건축물 외벽에 배관, 에어컨 실외기 등 설비시설을 설치하는 경우에는 건축물 내부로 침입할 수 없도록 계획하여야 하며, 사람들의 통행이 많은 보행로, 도로변, 인접 세대에서 조망이 가능한 방향에 설치하는 것을 권장한다.
- ⑤ 통행하지 않는 건축물의 측면과 후면 공간은 은신공간이나 사각지대가 생기지 않도록 계획하며, 불가피한 경우 반사경, 폐쇄회로 텔레비전 등을 설치한다.

제11조(단독주택에 관한 사항) 조 제목 변경

제12조(문화 및 집회시설·교육연구시설·노유자시설·수련시설·오피스텔에 대한 기준) ① 출입구 등은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.

1. 출입구는 자연적 감시를 고려하고 사각지대가 형성되지 않도록 계획하여야 한다.
2. 출입문, 창문 및 셔터는 별표 1의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품을 설치를 권장한다. 다만, 건축물의 로비 등에 설치하는 유리출입문은 제외한다. <개 정>

② ~ ③ 현행과 같음

제13조 ~ 제15조 현행과 같음

【부칙 신설】

－ 부칙 < >

제1조(시행일) 이 기준은 발령한 날부터 시행한다. 다만, 개정규정은 2017년 0월 0일부터 시행한다.

제2조(적용례) 개정규정(000조, 000조, 000조, 000조, 별표0)은 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 이후 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청(건축허가를 신청하기 위하여 같은 법 제4조의2에 따른 건축위원회에 심의를 신청한 경우 및 같은 법 제14조에 따른 건축신고로 한 경우를 포함한다)하거나 같은 법 제19조에 따른 용도변경 허가를 신청(용도변경 신고 및 건축물대장 기재내용의 변경 신청을 포함한다)하는 경우부터 적용한다.

5 범죄예방 관련 건축법제 정비 추진 방향

■ 권장 적용에서 의무 적용으로 CPTED 의무 적용 대상 단계별 확대

- 개정안에 범죄율이 높은 다세대·다가구주택 등을 CPTED 의무 적용 대상으로 포함하였으며, 건축물 용도와 무관하게 범죄 발생 위험은 항상 있어 향후 모든 용도 건축물로 점진적 확대 필요
 - － 용도별 범죄예방 건축기준의 수립을 위해서는 해당 기준에 대한 조사연구 등이 선행되어야 하며, 이를 위해 범죄예방환경설계센터의 설치 필요
- 건축물 창호의 침입방어 성능기준은 권장 적용으로 완화하였으나, 이는 현재 창호 자재 산업의 실태를 반영한 조치이며, 향후 관련 산업의 여건에 따라 의무 적용으로 재개정 필요
 - － 침입방어성능에 대한 건축물 창호 산업계의 교육 및 계도가 필요하며, 의무 적용 시 건축사의 자발적인 노력을 통한 CPTED 기법의 도입과 침단 방법설비 도입을 통한 침입방어성능 확보에 대한 인센티브 방안 제시 필요

■ 고시의 단계별 개정을 통한 건축 분야에 미치는 부정적 효과 최소화

- 해당 고시의 전면개정 필요성은 있으나 건축계에 미치는 부정적 효과를 최소화하기 위하여 현재 개정이 시급한 조문을 중심으로 부분 개정을 먼저 시행
 - － 제2조(용어의 정의) 개정안 중 침입방어성능 신설안
 - － 제3조(적용대상) 개정안
 - － 제10조, 제11조, 제12조 건축물 창호의 침입 방어 성능 관련 개정안
 - － 용도변경과 리모델링을 명기한 부칙의 적용례 신설안
- 향후 범죄예방 관련 분야 인식 개선으로 건축 분야 도입에 문제가 없을 때 전면개정을 통하여 범죄예방 건축기준 고시의 실효성 제고

조영진 부연구위원 (044-417-9692, yjcho@auri.re.kr)

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



auri brief 원문



관련 연구보고서



농촌경관 관리정책의 현안과 개선 방향

— 농촌경관 대국민 인식조사를 중심으로 —

심경미 연구위원, 이여경 부연구위원

주제어 농촌경관, 경관 관리, 대국민 인식조사

요약

- 농림축산식품부, 국토교통부 등 부처별로 농촌경관 관련 정책을 수립·추진하였으나, 근거가 미비하고 실질적인 농촌경관 관리 내용을 포함하지 않아 정책 실행력이 낮음
- 이에 농촌경관 관리에 대한 공감대 형성, 일관된 정책 방향 설정을 위해 일반 국민과 전문가 대상으로 농촌경관의 가치와 훼손 요인, 경관 변화 정도, 기존 농촌경관 정책의 문제점, 향후 개선 방향 등에 대한 인식조사 실시
- 인식조사 결과를 토대로 농촌경관 관리정책 개선 방향 제안
 - 아름다운 자연경관, 농경지와 마을의 조화로운 경관 등 국민들이 생각하는 농촌의 가치를 유지하며 대규모 개발 등 경관 훼손 요인을 제어할 수 있도록, 유관 부처가 공동으로 정책을 수립하고 이를 향후 '경관정책기본계획'에 반영
 - 농촌경관 관리정책의 실행력 확보를 위해 경관계획에 농촌경관 관리 관련 내용 보완, 농촌의 특정지역 관리를 위한 구역 제도 신설, 계획과 연계된 농촌경관 개선사업 시행, 경관행정 전문성 강화를 위한 농촌경관지원센터 설립 등 구체적인 실행 수단 마련
 - 행정·주민·전문가 등 관련 주체 교육, 정비사업 시행 시 운용할 수 있는 실행 매뉴얼 개발, 실질적인 주민 참여를 위해 경관협정 및 경관협약 제도 활성화 등 관련 주체들의 인식 제고 방안 마련

1 농촌경관 관리정책의 현황 및 문제점

■ 농촌경관 관리정책의 현황

- 2000년 중반 법적 근거 없이 유관 부처에서 농촌경관 관리정책 마련
 - 2004년 농림축산식품부(이하 농림부)의 ‘농업·농촌종합대책’에서 ‘농촌다움을 갖춘 쾌적한 농촌공간 만들기’라는 정책 목표를 수립한 것이 농촌경관 관리정책의 시발점
 - 이후 농림부에서는 법적 근거는 없으나, 농촌경관 관리정책에 초점을 둔 ‘농촌경관 개선종합대책(2006)’과 ‘오감경관대책(2011)’을 제시
- 2010년 이후 농업 및 경관 관련법에 근거한 정책계획 수립
 - 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」에 근거한 ‘농업·농촌 및 식품산업 발전계획(2013)’에서는 농업·농촌 자원의 경관 보전 및 중요 농업유산 관리를 위한 추진과제 제시
 - 「농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법」에 근거한 ‘농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌 지역개발 기본계획(3차, 2014)’에서는 환경·경관 부문을 별도로 구분하고, 주민 자율적 경관보전 활동 활성화와 농어촌 어메니티자원의 보존·활용에 관한 과제 제시
 - 국토교통부에서는 「경관법」에 근거한 ‘제1차 경관정책기본계획(2015)’을 수립하여 경관가치 인식 확산, 경관관리 역량 강화, 경관행정 기반 구축을 위한 정책 마련

농촌경관 정책 추진 동향

구분	현황	수립연도	관련법	소관부처
농촌 경관 정책	농업·농촌종합대책	2004	-	농림부
	농촌경관개선종합대책	2006		
	오감(五感)경관대책	2011		
	국토경관 종합 개선방안	2012	-	국토교통부
농촌 경관 관련 정책 계획	농업·농촌 및 식품산업 발전계획	2013	「농업·농촌 및 식품산업 기본법」	농림부
	농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌 지역개발 기본계획(3차)	2014	「농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌 지역 개발촉진에 관한 특별법」	농림부
	제1차 경관정책기본계획	2015	「경관법」	국토교통부

■ 농촌경관 관리정책의 문제점

- 농촌경관 관리 관련 부처의 비법정 정책의 실행력 미흡
 - 2000년대 중반 농촌공간을 쾌적하게 만들고자 농림부에서 농촌경관개선종합대책, 오감경관대책 등 농촌경관 관리정책을 마련

- 하지만 이는 법적 근거 없는 개별 부처의 정책으로, 위상이 명확하지 않고 구체적인 실행 수단이 마련되지 않아 실행에 한계
- 농촌경관 관리에 초점을 둔 정책계획 부재
 - 2010년 이후 정부의 규제완화 정책에 따라 농촌경관 관리의 필요성이 대두되면서 각종 관련 법령에 근거해 수립되는 정책계획에 농촌경관 관리에 관한 내용을 포함
 - 하지만 농림부에서 수립한 농업·농촌 및 식품산업 발전계획과 농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌 지역개발 기본계획은 농업 생산력 증대를 최우선 목표로 삼고 있으며, 부분적으로 농촌자원의 보존과 활용을 제안하는 데 그침
 - 제1차 경관정책기본계획에서도 국토경관을 관리하기 위한 종합적인 정책을 제시하고 있으나, 농촌경관 관리를 위한 정책은 미흡
- 관련 주체들에 의해 합의된 농촌경관 관리정책 부재
 - 농촌경관 관리에 관한 정책을 국토교통부와 농림부에서 개별적으로 제시하고 있어 일관된 정책 방향을 제시하지 못하고 있는 실정
 - 농촌경관을 체계적으로 관리하기 위해서는 관련 부처 간 합의를 통해 농촌경관 관리를 위한 정책 방향과 이를 실현하기 위한 실행 수단을 명확히 필요가 있으며, 그 과정에서 국민들의 공감대 형성 필요

2 농촌경관 대국민 인식조사 개요 및 결과

■ 조사 개요

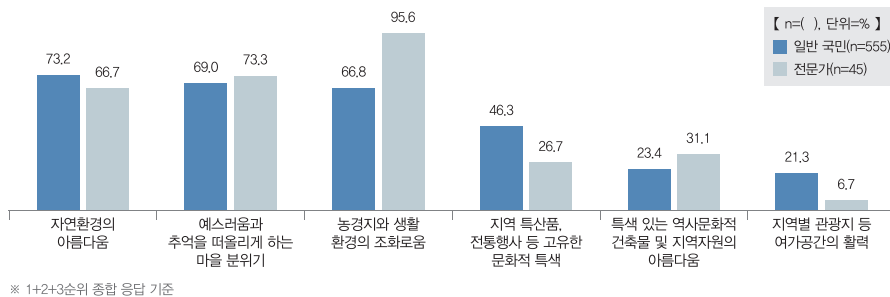
- 설문주제 : 농촌경관 관리정책 개선에 관한 공감대 형성을 위한 대국민 인식조사
- 설문대상 : 일반 국민 555명, 전문가 45명(95% 신뢰수준에서 최대허용오차 $\pm 4.15\%$)
 - 일반 국민은 지역, 성별, 연령별 인구 구성비를 고려하여 비례할당 추출, 전문가는 유의 할당 추출
- 설문기간 : 2016년 10월 11일 ~ 21일, 총 11일간
- 설문방법 : 표준화된 설문지를 이용한 온라인 조사
- 설문항목 : 농촌경관의 가치, 훼손 요인과 변화, 정책 문제점, 개선 방향

농촌경관 대국민 인식조사 항목

구분	설문 항목	설문 대상	
		일반 국민	전문가
농촌경관의 가치	• 농촌의 아름다움과 매력	○	○
농촌경관의 훼손 요인과 변화	• 농촌경관 훼손 요인 • 「경관법」 제정 이후 농촌경관의 변화 정도	○	○
농촌경관 정책의 문제	• 농촌경관 관련 정책 인지 여부 및 정책 추진 정도 • 농촌경관 관련 정책의 문제점 • 농촌경관 관련 정책 실행상의 한계점	×	○
농촌경관 개선 방향	• 농촌경관 보전 · 관리를 통해 지향하고자 하는 방향 • 농촌경관 보전 · 관리를 위한 우선 실천 사항 • 농촌경관 보전 · 관리 주제 및 참여 의향	○	○

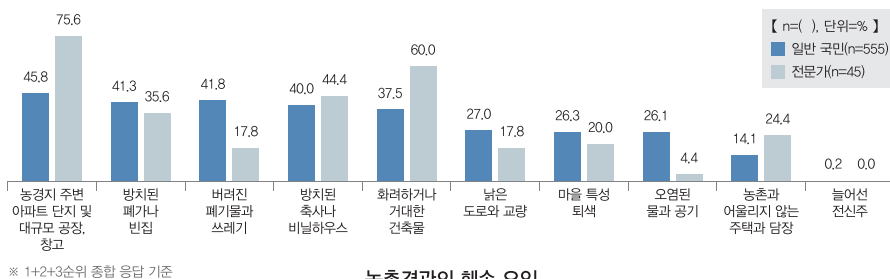
■ 조사 결과

- (농촌경관의 가치) 일반 국민과 전문가 공통적으로 자연환경의 아름다움, 농경지와 생활환경의 조화로움, 예스러움과 추억이 떠오르는 마을 분위기를 농촌의 매력으로 인식



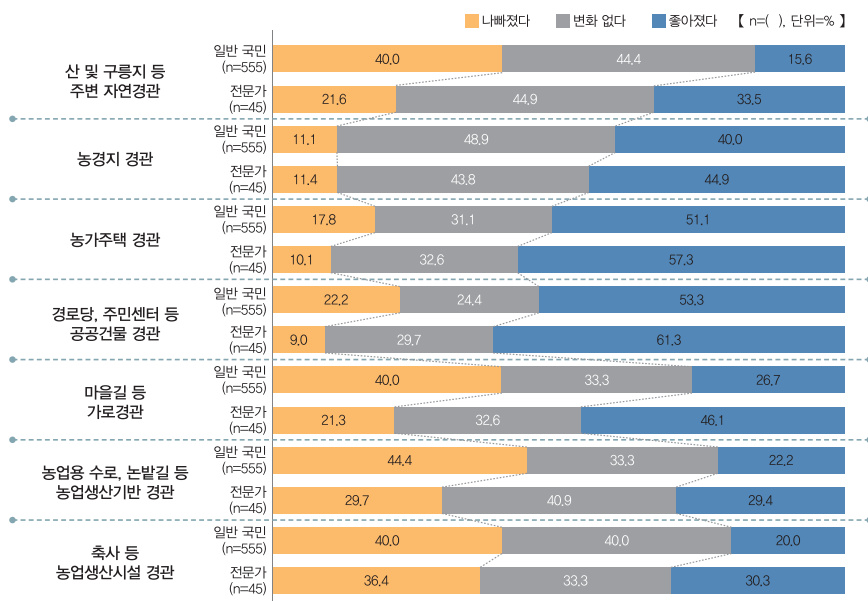
농촌의 아름다움 및 매력

- (농촌경관의 훼손 요인과 변화) 농경지 주변의 대규모 개발이 가장 큰 문제이며, 가로나 농업생산기반시설의 경관은 악화되고 있다고 인식
 - 일반 국민과 전문가 모두 '농경지 주변에 개발된 아파트 단지 및 대규모 공장, 창고', '펜션, 음식점 등 주변과 어울리지 않게 화려하거나 거대한 건축물' 등을 주요 훼손 요인으로 선택



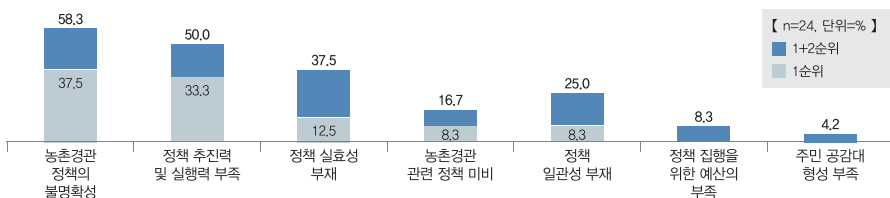
농촌경관의 훼손 요인

- ‘공공건축물 경관’과 ‘농가주택 경관’은 좋아졌으나, ‘가로경관’, ‘농업생산기반 및 농업 생산시설 경관’은 악화되었다고 인식



「경관법」 제정 이후 농촌경관의 변화 정도

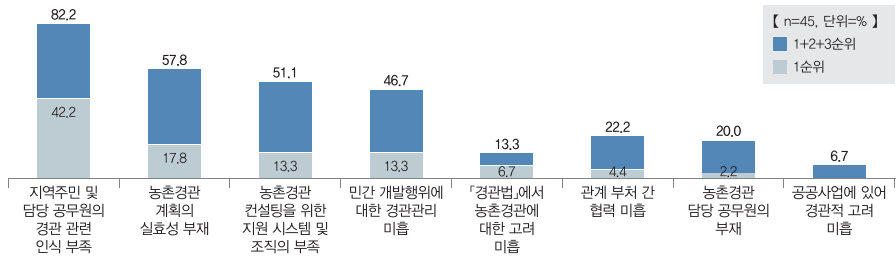
- (농촌경관 정책의 문제) 농촌경관 정책에 대한 인식 부족, 정책의 불명확성과 실행력 미흡
 - 2000년대 중반부터 수립된 농촌경관 정책에 대해 전문가의 절반 정도(53.5%)만이 인지
 - 정책이 잘 추진되고 있다는 의견은 전무하며, 어느 정도 추진되고 있거나 추진되지 않는다는 의견이 다수
 - 전문가의 과반 이상(58.3%)은 ‘농촌경관 정책의 불명확성’이 가장 큰 문제라고 지적 하였으며, 그 외 ‘정책 추진력 및 실행력 부족(50%)’, ‘정책의 실효성 부재(37.5%)’, ‘정책의 일관성 부재(25.0%)’ 등이 문제라고 응답



※ 농촌경관 관련 정책 인지도 기준

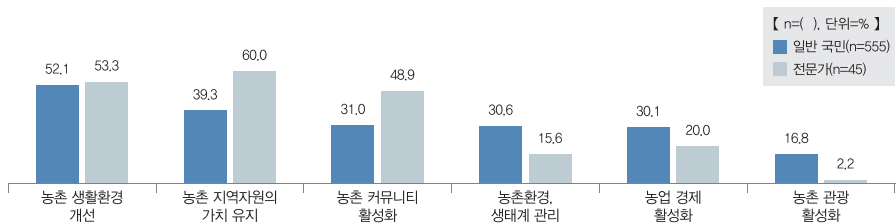
농촌경관 관련 정책의 문제점

- 농촌경관 관련 정책을 실행하는 데 있어 '지역주민 및 담당 공무원의 경관에 관한 인식 부족(1순위 42.2%, 종합 82.2%)'이 가장 큰 문제라고 인식



농촌경관 관련 정책의 실행상의 한계점

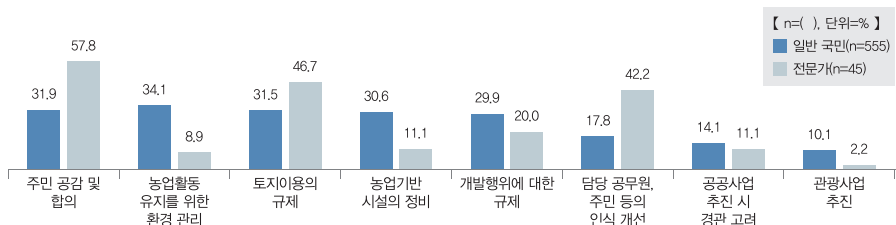
- (농촌경관 관리를 위한 개선 방향) 농촌 생활환경 개선, 지역자원 가치 계승을 목표로, 주민 합의를 전제로 한 농촌경관 보전·관리 정책 추진이 필요하다고 인식
- '농촌 생활환경 개선'과 '농촌 지역자원의 가치 유지'를 지향해야 한다고 응답



※ 1+2순위 종합 응답 기준

농촌경관 보전·관리를 위한 정책 추진 방향

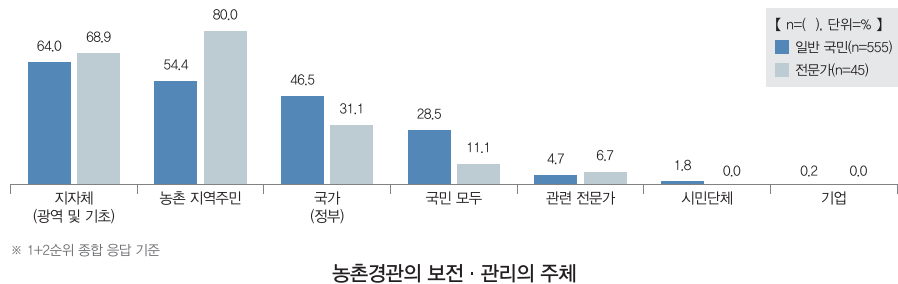
- 일반 국민들은 '농업활동 유지를 위한 환경 관리', '주민 공감 및 합의', '토지이용의 규제', '농업기반시설의 정비' 등이 거의 비슷한 비율로 우선 필요하다고 인식
- 전문가들은 '주민의 공감 및 합의'가 가장 중요하고 '토지이용의 규제'와 '공무원들과 주민들의 인식 개선'이 필요하다고 응답



※ 1+2순위 종합 응답 기준

농촌경관 보전을 위한 우선 실천 사항

— 농촌경관의 보전·관리를 위해 지자체와 농촌 지역주민이 많은 역할을 해야 한다고 생각하며, 이러한 활동에 대한 참여 의향도 높은 편



3 인식조사 결과를 통해 본 농촌경관 관리정책 개선 방향

■ 명확한 농촌경관 관리의 정책 목표 수립 및 추진 방향 설정

- 현재까지 농촌경관 관리정책을 유관 부처 간 협의 없이 개별적으로 추진해 왔으며, 이로 인해 일관된 정책 추진에 한계
- 인식조사 결과, 국민들은 아름다운 자연경관과 농경지와 마을의 조화로운 경관이 농촌의 매력이지만, 대규모 개발이나 농업생산 관련 시설 등이 이를 훼손한다고 인식
- 농촌경관의 가치를 유지하고 훼손 요인을 제어할 수 있는 정책 방향의 설정이 필요하며, 일관성 있는 정책 추진을 위해 국토교통부와 농림부가 함께 정책 목표 및 추진 과제를 도출하여 국토경관에 대한 기본 방향을 제시하는 ‘경관정책기본계획’에 반영

■ 효과적인 정책 추진을 위해 구체적인 실행 수단 마련

- 전문가 인식조사 결과, 정책에 대한 인식 부족과 실행력 부재가 기존 농촌경관 관리 정책의 가장 큰 문제점으로 지적
- 「경관법」에 근거한 경관계획이나 농림부 방침에 따라 수립되는 ‘농어촌경관계획’ 내용에 농촌경관 관리 관련 내용 보완, 「경관법」 또는 ‘농어촌정비법’에 근거하여 특정한 농촌경관을 관리하기 위한 구역 제도 신설, 계획과 연계된 농촌경관 개선 사업 추진 등 구체적인 실행 수단 마련

- 정책 실행 과정의 전문성 확보를 위해 경관행정 전문 인력 확충 및 전문성이 요구되는 행정업무를 지원할 수 있는 기구인 '농촌경관지원센터' 설립

■ 정책의 실행력 확보를 위해 관련 주체의 인식 제고 및 공감대 형성

- 인식조사 결과, 일반 국민과 전문가는 농업활동 관련 환경관리와 함께 주민 공감대 형성 및 합의를 농촌경관 관리를 위해 우선 실천해야 할 과제로 도출
- 또한 농촌경관 보전·관리의 가장 중요한 주체는 지자체와 농촌 지역주민이나, 지역주민과 담당 공무원의 경관 관련 인식 부족이 정책 추진의 가장 큰 한계로 지적
- 행정뿐만 아니라 국민·전문가 등 농촌경관 관련 주체 교육, 정비사업 시행 시 운용할 수 있는 농촌경관 관리 실행 매뉴얼 개발, 경관협정 및 경관협약 제도 활성화 등 실질적인 주민 참여를 위한 기반 마련

심경미 연구위원 (044-417-9654, kmsim@auri.re.kr)

이여경 부연구위원 (044-417-9655, yklee@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서



도시재생 활성화를 위한 근린단위 기금지원 프로그램 운영모델 제안

서수정 선임연구위원, 윤주선 부연구위원

주제어 도시재생, 주택도시기금, 민관협력, 빈점포 활용, 도시재생 스타트업

요약

- 2016년 「주택도시기금법」 제정 이후 도시재생사업으로 도시경제기반형인 청주와 근린재생형인 천안에 민간투자 유치에 위한 기금출자사업을 추진 중이나 도시재생 뉴딜정책에 대응할 수 있는 다양한 기금 지원 프로그램은 미흡한 상황
- 이에 ‘민·관 협력-공공지원’ 방식의 도시재생사업 추진을 위한 다양한 방식의 근린단위 기금지원 프로그램을 제시하고자 하며, 여기서 도시재생사업은 경제기반형 사업 이외의 근린단위로 추진하는 도시재생사업을 의미
- 특히 도시재생 뉴딜정책의 핵심인 소규모주택 정비에 위한 주민과 사회적경제조직, 도시재생 스타트업 주체 등을 지원할 수 있는 기금지원 프로그램 제시

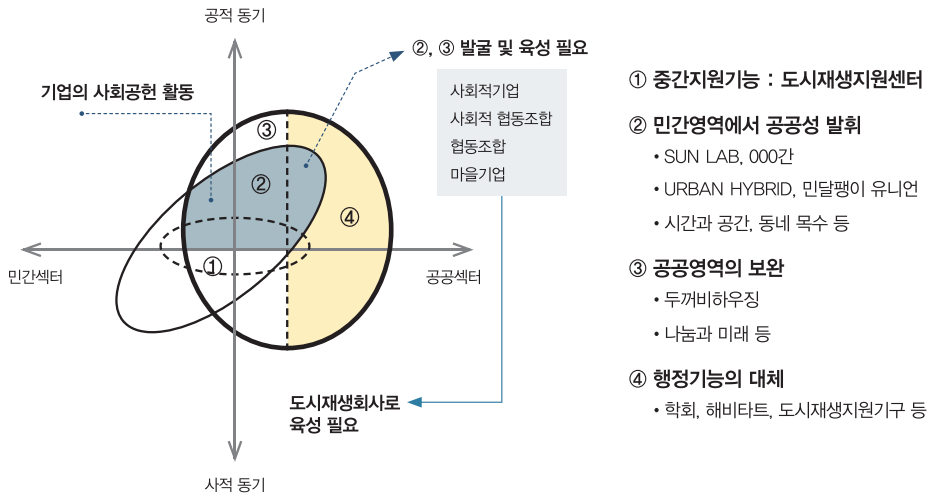
정책제안

- 도시재생 활성화를 위한 기금 프로그램으로 융자, 출자 상품을 제시하고 기금지원 대상 및 기금 용도, 사업 구조에 대한 모델을 제안
- 소규모 주택정비 및 도시환경정비사업과 사회주택 건설·운영사업에 대한 융자 상품, 빈집·빈점포 활용 도시재생 스타트업 및 사회적경제조직 대상 융자 상품, 지방자치단체를 대상으로 하는 정책자금 융자 상품 제시
- 민·관협력형 도시재생사업 출자 상품과 사업 유형별 기금 금리, 상환액, 기간 등을 제시

1 지역 활성화를 위한 새로운 공공의 역할과 기금지원 필요성

■ 새로운 공공의 역할

- 국비 지원에 의한 행정 주도의 공공사업은 도시재생사업의 효과와 지속성을 담보하기 어렵다는 점에서 '지역사회를 만드는 새로운 공공의 역할'의 중요성 제기
- '새로운 공공의 역할'이란 공공영역을 단순히 보완한다는 의미에서 벗어나 민간 부문이 기업가적인 마인드를 갖고 민간영역에서 공공성을 발휘하는 것을 의미
- 이는 새로운 공공의 활동을 통한 비즈니스 모델이 지역사회 커뮤니티와 결합함으로써 지역 활력에 기여하는 것을 목적으로 함
- 도시재생의 지속가능성은 새로운 공공의 역할을 수행할 수 있는 다양한 민간주체의 참여와 '공공주도-민간참여'에서 '민간주도-공공지원'으로 사업 방식이 전환되어야 실현 가능한 것
- 이를 위해서는 보조금 형태의 공공 지원과 함께 민간 영역에서 공공성을 발휘할 수 있는 지원 방안이 필요하며, 주택도시기금은 이러한 새로운 공공의 역할을 도시재생사업에서 실현시킬 수 있는 중요한 매개 수단



다양한 영역의 도시재생 관련 주체

※ 출처 : 오키노 노히부로 · 구리타 타쿠야(2015), 최선주 옮김, 『새로운 공공의 시대』, 국토연구원, p.30 참조 재작성

■ 주택도시기금 지원의 필요성

- 기금 지원을 통한 다양한 규모의 민간투자 유도와 창의적인 민간참여 촉진
- 민관협력형 공공시설 조성·운영사업에 기금을 지원함으로써 근린단위의 도시재생 사업에서 공공재원 투입에 대한 부담 경감
- 커뮤니티 비즈니스 운영주체에게 기금을 지원함으로써 지역에서 다양한 일거리를 만들 수 있는 기반 마련
- 노후주거지 및 상점가 정비와 관련한 용자지원으로 지역주민의 자발적인 물리적 환경개선 유도

2 주택도시기금 관련 제도 및 도시재생 관련 금융지원 프로그램 분석

■ 주택도시기금 관련 제도

- 「주택도시기금법」에 따라 운용되는 도시재생사업 활용기금은 도시계정으로 주요 내용은 다음과 같음

주택도시기금 관련 제도

관련법	항목	주요내용
「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 (이하 「도시재생법」)	법 제27조 (보조 또는 용자)	보조 또는 용자 자금을 일반회계, 지역발전특별회계, 주택도시기금에서 지원
「주택도시기금법」	법 제5조(기금의 재원) 시행령 제3조	<ul style="list-style-type: none"> • 주택계정 : 국민주택채권발행자금, 복권수익기금, 주택청약저축, 일반 회계 출연금, 연기금 등 • 도시계정 : 일반회계로부터의 출연금, 지역발전특별회계로부터의 출연금, 연기금, 주택계정으로의 전입금 등
	법 제9조, 시행령 제13조, 제15조(기금의 용도)	<ul style="list-style-type: none"> • 주택계정 : 출자 또는 용자, 기관·기금, 특별회계에 대한 출자 또는 용자, 임대주택 공급을 촉진하기 위한 증권매입, 도시계정으로의 전출 등 • 도시계정 : 용자, 「도시재생법」에 의한 출자 또는 용자, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경정비기금 등 용자, 임대주택 공급 등
	법 제13조(대상사업)	<ul style="list-style-type: none"> • 주택계정 : 주택계정의 출자 또는 용자, 민간임대주택자금 출자, 국민 주택 건설을 위한 자재 및 기술의 연구·개발, 주택건설자재의 생산 지원, 국민주택 건설 지원 등 • 도시계정 : 「도시재생법」에 의한 사업, 도시재생활성화를 위한 연구·조사, 도시재생을 효율적으로 추진하기 위한 기획 및 관리사업
	시행령 제14조 (기금지원 대상 선정기준)	공공성, 사업성, 실현 가능성

■ 도시재생 관련 중앙부처 및 지자체, 민간 금융지원 프로그램 특성

- 주택도시기금 이외에 지역 활성화를 위한 도시재생사업에 활용할 수 있는 중앙정부의 금융 상품은 2016년 기준 문화체육관광부의 관광진흥개발기금·문화예술진흥기금, 중소기업청의 소상공인진흥기금 등
- 이밖에 지방자치단체와 민간단체에서 지원하는 기금이나 재원 등이 있음

국내 근린재생 관련 금융지원 사례조사 대상

구분	재원	대상	프로그램
중앙 정부	문화체육관광부	융자지원 (관광진흥개발기금)	관광기금 융자사업
		지원금 (문화예술진흥기금)	예술창작 지원사업
	고용노동부	지원금	(예비)사회적기업, 중견기업 청년취업인턴제, 사회적기업 육성, 일자리 창출
	중소기업청	지원금	시장상인회·조합·법인 전통시장 시설 현대화 지원, 전통시장 유형별 특성화 지원
		활동지원	예비창업자 또는 창업 후 3년 이내 기업 창업보육센터 입주, 창업아카데미
	중소기업진흥공단	융자지원	예비창업자 또는 중소기업 신성장 기반자금, 창업기업 지원자금
	소상공인시장진흥공단	융자지원	소상공인 소상공인 정책자금
지방 자치 단체	신용보증기금	신용보증	(예비)사회적기업 또는 협동조합 운전·시설자금 신용보증 지원
	서울창업진흥원	지원금 및 공간 지원	예비창업자 챌린지 1000프로젝트
	서울시 자영업지원센터	지원금	소상공인 기업 자영업 협업화
민간 단체· 재단	부산광역시활성센터	융자지원	개인 임대차보증금, 창업자금 및 운영자금 지원
	미소금융중앙재단	융자지원	창업예정자, 차상위계층의 자영업자 창업자금, 운영자금, 시설개선자금 지원 및 임대차보증금 대출
	(사)나눔과 기쁨	융자지원	소상공인 임대차보증금, 월세 임차
	해피월드 복지재단	융자지원	수급권자 또는 차상위계층, 저소득 계층 창업자금, 전통시장 임대보증금 및 시설, 운영 지원
	(사)한국마이크로 크레딧 신나는 조합	융자지원	서울시소재 사회적협동조합 운영자금, 창업자금, 월세 임차
	서울가톨릭 사회복지회	융자지원	예비창업자 창업자금
	(사)함께 일하는 사람들	융자	새터민 창업자금, 운영자금
민간 기업	현대자동차그룹	지원금	사회적기업가 육성사업 H-온드림
		활동지원	참가자 H-빌리지
	현대카드그룹	지원금 및 활동지원	- 가파도 프로젝트, 봉평장 프로젝트, 송정역전매일시장 프로젝트
	현대차 미소금융재단	융자지원	취약계층 창업자금, 운영자금, 시설개선자금, 햇살론, 임대주택보증금 대출

- 중앙정부가 운영하는 기금은 정부예산이 주요 재원이며, 민간기업에서 운용하는 재원은 사회공헌활동의 일환으로 조성된 기금이라는 점에서 채무성 성격이 높은 주택도시기금과 차이가 있음
 - 대부분의 자금지원 프로그램은 청년창업자금 및 시장 활성화를 위한 소액 융자 프로그램에 집중
 - 대부분 소액의 단기융자상품 위주로 운용되고 있어 장기융자 상품을 희망하는 도시재생사업 수요자에 대응하기에는 한계
 - 사례조사 대상 중 물리적 환경개선사업을 지원하는 프로그램은 서울시에서 지원하는 사회투자기금과 중소기업청의 시장리모델링 사업에 한정
 - 창업자금 지원 프로그램이 많이 운용되고 있으나 융자 기간 종료 후 사업의 안정성 확보를 위한 추가 재원에 대한 수요에 대응하지는 못하고 있음
 - 지원 프로그램 대부분이 담보능력이 낮은 소상공인이나 창업자를 대상으로 하기 때문에 보증상품이 결합되어야 하지만 지방신용보증재단이 없는 지역에서는 활용하기 어려움
- 따라서 정부 재원의 효율적 활용을 위해 주택도시기금의 금융지원 상품은 타 부처나 기관에서 운용하는 프로그램과 중복을 피하고 도시재생사업 목적에 맞는 지원 대상과 지원 한도, 지원 조건을 마련하여 운용할 필요

3 기금지원 프로그램 수요 분석 및 과제

■ 집중면담조사(FGI)¹⁾ 및 설문조사²⁾를 통한 기금지원 프로그램 수요 파악

- 조사 결과 초기 운영자금, 건설자금, 임차보증금, 리모델링 자금 등 사업운영자금과 사업장 확보를 위한 공간 확보 자금에 대한 수요가 높음
- 기금 수요자들은 융자 상품을 선호하였고 공익사업에 대해서는 출자 상품을, 수익성 사업에 대해서는 융자 상품을 선호하는 경향
- 융자 상품의 경우 장기 융자 수요와 2%대 이하의 저금리 상품에 대한 수요가 높음
- 사업 목적 및 성격에 따라 다양한 수요가 있으며, 지원에 필요한 행정 절차의 간소화가 필요하다는 의견이 있음

1) 공공과 민간주체를 구분하여 2015년 도시재생 선도지역 및 2016년 도시재생 일반지역 등 15개 지방자치단체 도시재생전담조직 행정담당자, 민간 영역의 일반법인, 협동조합, 마을기업, 민간단체, 상인회, 개인 등을 대상으로 실시

2) 온라인 설문으로 진행하였으며 근린재생사업에 참여하는 행정전담조직, 도시재생지원센터, 민간주체, 주민협의체 등 112명을 대상으로 실시

- 사회적경제주체나 스타트업 기업 등 담보 제공 능력이 낮은 주체는 용자나 출자 이외에 담보 조건을 완화해 주거나 담보 상품 자체가 필요하다는 의견 제시
- 지방자치단체가 활용할 수 있는 토지매입자금 용자, 도시재생특별회계 출자 자금, 제3섹터 형태의 도시재생지원센터를 설립할 때 필요한 출자자금 등에 수요가 있는 것으로 파악
- 공공자금을 사용한 경험이 있는 주체는 자금지원에 필요한 행정절차가 복잡하고 장시간 소요된다는 점에서, 행정절차 간소화와 소요 시간의 단축이 필요하다는 의견 제시

기금지원에 대한 수요 조사 결과

구분	FGI	설문조사	비고
기금 활용사항	초기 운영자금, 건설자금, 임차보증금, 스타트업 자금 용자	리모델링, 유형자산 구입, 운영자금	물리적 시설에 대한 자금과 시설 운영자금, 스타트업 지원 프로그램 필요 파악
기금상품 수요	용자·보증 상품 결합 > 용자 상품 > 출자 상품	용자·출자 상품 > 용자 상품	결합 상품 개발 필요
지원조건	5년 이상 장기 용자, 2%대의 저이율	10년 이내 상환, 2년 거치, 3.5% 미만의 이율	장기저리 프로그램에 대한 수요 파악
우선 고려사항	저금리, 담보조건	저금리, 지원한도	저금리, 담보조건, 지원한도에 대한 해결 필요
기금활용 저해요소	긴 업무처리기간, 단기상환	자금 용도제한, 단기상환, 높은 금리	업무처리기간과 자금의 용도에 대한 어려움이 존재

■ 기금지원 프로그램 운영 과제

- (담보 능력은 낮으나 기획력이 우수한 민간주체 지원 상품 개발) 사회적경제조직이나 도시재생 스타트업 그룹 중 기획력과 역량은 우수하나 담보제공 능력이 낮아 시중 은행의 관문을 넘기 어려운 역량 있는 주체들을 위한 촉매자금 지원
- (공공성과 사업성의 균형 유지할 수 있는 상품 개발) 기금상품을 지원받은 주체들이 지역에 뿌리를 내리고 자생력을 갖출 수 있도록 공공성과 수익성의 균형을 유지할 수 있는 사업이나 지역기반의 사업주체에 대한 지원자금 마련
- (수요자 맞춤형 장기 금융 상품 개발) 기금 수요자의 의지와 지속적인 활동을 담보로 수요자의 능력에 따라 금리와 상환기간 등 기금지원 조건을 차등 적용하되, 도시재생사업의 특성을 고려하여 장기간 운용할 수 있는 자금 지원

4 기금지원 기본 원칙 및 지원 대상

■ 기금지원 기본 원칙

- 기금지원 기본원칙은 타 부처의 기금지원과 차별성을 확보하고 주택도시기금의 특성상 물리적인 환경개선사업에 집중할 수 있는 기금 프로그램 개발

주택도시기금과 타 중앙정부 기금지원 프로그램의 차별성

구분	국토교통부		문화체육관광부		중소기업청
	주택도시기금(예시)	관광진흥개발기금	문화예술진흥기금	소상공인진흥기금	
주요재원	국민주택청약저축	정부출연금 및 일반회계	정부출연금 및 일반회계	정부출연금 및 일반회계	
주요 지원대상 사업	빈점포, 유휴공간 등 활용 공간조성 기반의 기획 - 시설조성 - 운영 · 관리 까지 연계하는 사업	숙박시설, 관광식당 등의 시설개선 및 운영지원사업	문화예술 공간지원사업 및 문화예술활동사업 지원	소상공인의 창업 및 경영지원사업 시설개선 자금 및 운영자금	
자금용도	토지매입(공공용도), 일자리 창출 및 지역활성화 관련 사업을 위한 건축비, 리모델링비, 건물 임차비용	숙박시설 리모델링비용, 원자재 구입, 급여성 인건비	원자재, 급여성 인건비, 프로그램 운영비용	상가 리모델링비용, 자재 구입비용, 사업운영자금	
특성	민관협력형 사업지원, 사회적경제조직, 공유경제 지원	사업자 지원	사업자 및 개인 지원	사업자 및 개인 지원	
지원 조건	방식	융자, 출자, 투자	융자 지원	지원금 지급	융자 지원
	한도	사업유형별 · 금융상품 (융자, 출자)별 차이	최소 2,000만 원 이내 최대 5억 원 이내	1,000만 원 ~ 1억 2,000만 원	최소 7,000만 원 이내 최대 1억 원 이내
	금리	2.0% 미만	1.0%~1.5% ³⁾	—	2.05~5.0% ⁴⁾
	기간	10년 이상 장기	2~4년 거치 2년~5년 상환	2년간 지원	2년 거치 5~7년 상환
지원대상	도시재생활성화지역의 도시재생 사업시행자 및 디벨로퍼	관광에 관련된 업종 종사자	문화예술활동가 및 단체	소상공인	
중간지원 조직	주택도시보증공사	—	—	소상공인진흥공단 신용보증재단	
자금지급 기관	우리은행 등	산업은행	한국문화예술위원회	19개 시중 금융기관	

3) 정책자금 기준금리 + 가산금리

4) 정책자금 기준금리 + 가산금리

■ 기금지원 대상 및 기금 용도

- (기금지원 공간 범위) 도시재생활성화지역으로 승인된 지역과 도시재생 뉴딜지역에 우선 지원
- (기금지원의 수요 대상) 도시재생사업에 참여하는 시행주체와 도시재생을 목적으로 설립된 조직
 - － 도시재생 목적으로 설립된 부동산 리츠, (가칭)도시재생조직, 도시재생지원센터 등과 같은 법인형태의 조직, 사회적경제조직과 물리적 환경개선의 주체인 지역주민 · 상인 등
- (기금 용도) 리모델링, 부동산 매입, 건설비용 등으로 사용할 수 있으며, 기금지원 대상사업은 사업기획, 공간조성, 운영 · 관리까지 일체적으로 시행하는 사업

기금활용 주체

유형		주체	주요 대상 사업
민간	공공	<ul style="list-style-type: none"> • 지방자치단체 • 공공기관(「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조) • 지방공기업(「지방공기업법」) 	<ul style="list-style-type: none"> • 주민공동시설, 문화시설 등 기반시설 조성 및 운영관리 • 근린재생 핵심거점 공간 조성사업 등
	사회적 경제조직	<ul style="list-style-type: none"> • 마을기업, 사회적기업(「사회적기업 육성법」 제2조 제1호), • 사회적협동조합(「협동조합 기본법」 제2조 제3호) 	<ul style="list-style-type: none"> • 사회주택건설 및 운영관리 • 공유경제 관련 사업 • 유희공간 활용 지역 활성화 사업
	일반 민간기업 (도시재생 목적 사업주체)	<ul style="list-style-type: none"> • 건설업자(「건설산업기본법」 제9조) • 부동산개발업(「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조 제1항) • 부동산투자회사(「부동산투자회사법」) • 도시재생사업을 목적으로 출자한 법인 또는 도시재생 스타트업 기업 	<ul style="list-style-type: none"> • 소규모 도시 및 주거환경정비사업 • 빈집 · 빈상가 등 유희공간 활용 사업
중간지원 조직 (법인격)		<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생지원센터(제3섹터 등 별도 법인조직일 경우) • 주민 · 상인 협의체 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설 조성 및 운영관리, 공공 위탁사업 등 • 커뮤니티시설 운영관리, 상점가 리모델링, 운영관리 등
개인수요자		<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생활성화지역 또는 도시재생뉴딜 사업구역 내 토지, 건물 소유자, 건물임차인, 주택정비사업 조합, 상가조합 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 노후건축물 정비, 리모델링 등

5 기금 상품 및 사업화 모델 제안

■ 융자 상품

• 지원 대상 및 조건

- 도시재생사업에 필요한 기금지원은 「도시재생법」에 의한 도시재생사업과 지역 활성화를 목적으로 시행하는 사업을 대상으로 사업 시행주체에게 지원하되, 공공성과 지역의 가치를 실현할 수 있는 목표가 드러나는 사업에 지원

기금 융자 상품 대상별 융자조건 및 용도

유형	대상사업		융자조건	용도
① 도시 및 주거환경 정비사업 (『도시재생 법』 제2조 제7항 라 목), 『빈집 등 소규모 주택정비 특별법』에 의한 정비사업	주 택 정 비	가로주택정비사업	커뮤니티시설, 순환형 임대주택 계획이 포함 되어 있는 가로주택정비사업	컨설팅비용, 이주비용, 임대주택 토지 및 건물 지분, 건설비용, 커뮤니티시설 조성 비용
		건축협정 등을 통한 소 규모 주택정비사업	매입임대, 공공시설 조성이 포함된 구역단위 정비사업	이주비, 토지구입자금, 건설비용, 커뮤 니티시설 조성비용
		필지단위주택정비	보조금 지원에 따른 개인부담금 매칭 : 주택계 정 활용	건축물 리모델링, 신축 건축비용
	1ha 미만의 도시환경 정비 사업	커뮤니티시설, 문화복지 시설, 임대주택 등 비 수익시설이 포함되어 있는 사업	토지구입자금, 건설자금, 이주비	
② 경관사업(『도시재생법』 제2조 제1항 제7호 차목)			집단적 경관형성 및 역사적 가치 보존·활용을 위한 노후상가, 주택정비 사업 등에 소요되는 자부담 비용	외관정비, 리모델링비용
『도시재생법』 제2조 제1항 제7호 나목, 다목	③ 사회주택건설·운영사업 및 공공청사 등 저·미이용 공공건축물 복합용도활용 사업	순환형임대주택, 공유주거 등 순환형 주거지정 비를 위해 필요한 주택건설·공급·운영사업	사회주택건설 운영주체로서 사회적경제 주체, 민간사업자 등	
		재건축 대상 국공유지 행정청사 활용 복합용도 개발, 유류 공공건축물 활용사업	지역주민을 위한 문화, 복지, 수익시설 복합 건설자금	
		쇠퇴지역의 빈집이나 빈점포, 오피스, 유휴공 간 등을 활용하여 지역경제 활성화를 도모할 수 있는 소매업, 문화복지, 서비스업 등 다양한 사업을 운영하는 공간운영 사업에 대한 융자	부동산을 활용한 사업운영자금(부동산구 입자금, 전세자금, 리모델링비용)	
		스타트업 기업 중 지방자치단체가 도시재생사 업으로 인정한 사업으로 기존 정부지원사업을 통해 3년 이상 생존하여 사업이 안정화 단계에 접어든 기업을 대상으로 융자	부동산을 활용한 사업운영자금(전세자금, 리모델링비용)	
⑥ 도시재생 정책지원자금	공공시설용지 매입비용	• 국비 및 지방자치단체 보조금이 확정된 도시 재생사업구역 내 공공시설용지 • 토지비축사업	토지 및 건축물 구입비용	
	도시재생특별회계 설치비용	도시재생특별회계 세입구조가 갖추어진 지방 자치단체		
	도시재생지원센터 출자금	• 지방자치단체 출자금 중 10억 원 미만 금액 • 지역주민 출자, 크라우드펀딩 등으로 지역 중심의 자체자금 조달을 전제로 지원		

• 사업유형별 융자지원구조 및 사업 모델

- 물리적 환경개선사업 융자(사업유형 ①도시 및 주거환경정비사업, ②경관사업)는 소규모 주택정비사업을 비롯한 소규모 도시환경정비사업 등 지역 주민의 주거환경 개선이나 상점이 환경 개선과 같이 물리적 환경 개선을 촉진할 수 있는 사업에 대한 융자
- 이 경우, 지원조건은 지역 주민을 위한 공동체 시설이나 사업 자체가 공공성을 담보할 수 있어야 함

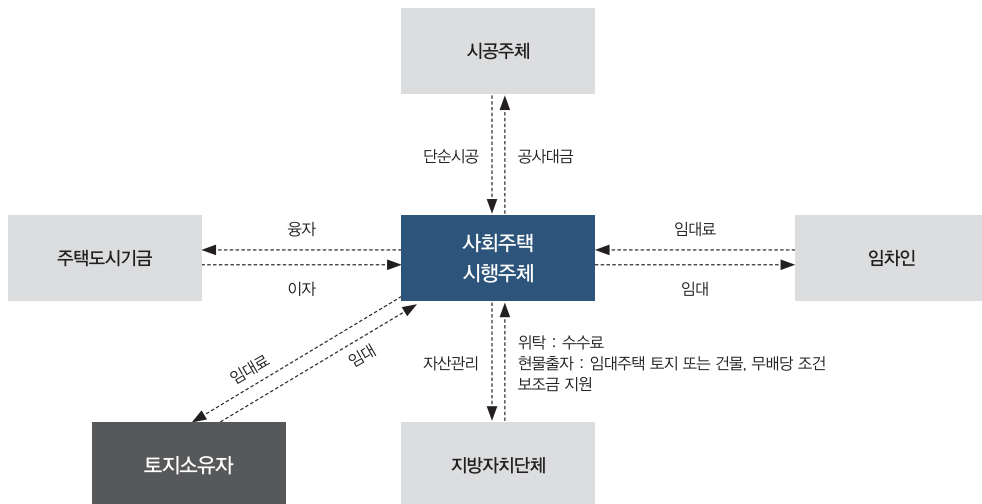
물리적 환경개선사업 융자조건 및 구조

유형	대상사업	금융조건	
물리적 환경 개선 사업	• 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 • 가로주택정비사업 • 건축협정 등을 통한 소규모 주택 정비사업 • 필지단위 주택, 상가 개량자금 • 1ha 미만의 도시환경정비사업 • 「도시재생법」 제2조 제1항 제7호 나목, 다목 사업	지원조건	• 공동체시설이 있는 사업, 지역 활성화를 위한 코워킹 스페이스, 공유주거 등 공공기여 시설이 있는 사업
		금리	• 연 2% 미만 (금융지원 프로그램 시뮬레이션 결과) 기간, 담보 등에 따라 차등 지원
		지원한도	• 1,000만 원 이상~10억 원 이내(총사업비의 80% 이내), 구역단위 사업은 총 25억 원까지 가능
		지원기간	• 만기 : 5년~10년 이내 • 거치기간 : 6개월~5년 이내
		상환방식	• 거치기간 후 원리금 균등분할 상환
		담보유무	• (담보 유) 부동산 및 보증금 근거당권 설정 • (담보 무) 보증기관의 보증서, 대표자 보증
프로젝트 단위 융자구조(예시)		사업구역단위 융자(리츠)구조(예시)	
• 지원방식(1) : 사업주체에 주책도시기금이 직접 융자(실선 화살표) • 지원방식(2) : 자금이 긴급히 필요한 경우 타기관이 우선 융자 해 주고, 추후 기금으로 갈아타는 방식(점선 화살표)		• 도시재생사업구역 내 몇 개의 단위프로젝트를 시행하기 위한 리츠설립 • 설립된 리츠에 주책도시기금 융자	

- 사회주택⁵⁾ 건설·운영사업(사업유형 ③)은 임대주택 조성 및 운영관리 전담하는 민간 단체, 비영리 법인 등을 대상으로 지원하는 프로그램으로 사업시행자가 빈집이나 개인 소유주택을 임대, 또는 공공소유 토지를 임대하여 리모델링 또는 신축 후 임차인을 모집하여 운영하는 사업에 용자
- 개인 소유 주택을 임대하여 사회주택을 건설할 경우에는 전세 보증금을 포함하여야 사회적경제조직의 사업 참여가 가능

사회주택 건설·운영사업 용자조건 및 구조

대상사업	금융조건	
사회 주택 건설	용자조건	• 지방자치단체 현물출자, 위탁사업, 지방자치단체 출자가 3분의 1 이상인 사업
	이율	• 1.5%~2%
	지원한도	• 1,000만 원 이상~10억 원 이내(총사업비의 80% 이내)
	지원기간	• 만기 : 10년 이내 • 거치기간 : 5년 이내
	상환방식	• 거치기간 후 원리금 균등 분할 상환
	담보	• 부동산 근저당권 설정 또는 지자체 보증
용자구조(예시)		



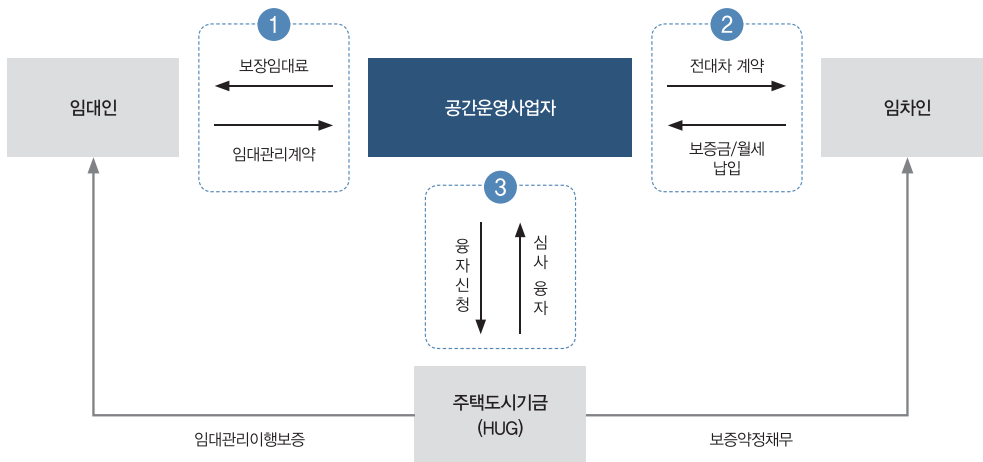
• 건설자금, 리모델링비용, 초기 운영자금

5) 사회주택은 서울시에서 사용하는 청년 공유주거, 토지부임대주택을 포함하는 개념으로 근린재생사업에 필요한 순환형임대주택의 개념도 포함하여 사용하고자 한다.

- 빈집·빈상가 등 유휴공간 활용 도시재생 스타트업(사업유형 ④) 지원 프로그램은 도시재생사업지역 내에서 지역 활성화에 기여할 수 있는 청년계층, 귀향민, 재취업 희망자 등을 대상으로 창업활동에 필요한 자금 융자

빈집·빈상가 등 유휴공간 활용 공간운영사업 융자조건 및 구조

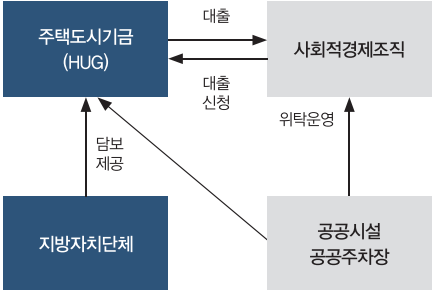
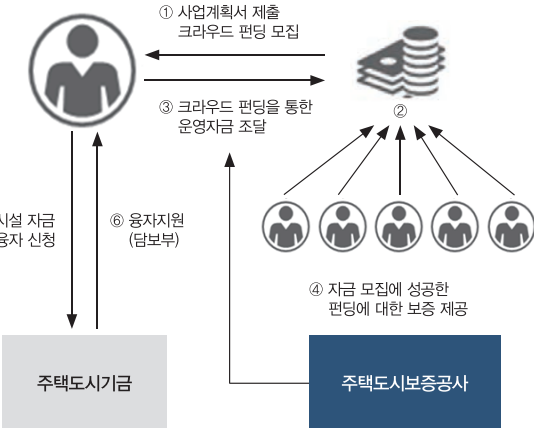
대상사업		금융조건
빈집, 빈점포 활용 도시재생 스타트업	지원조건	• 빈집, 빈점포를 활용하여 게스트하우스, 코워킹, 소매점 등을 창업하고자 하는 스타트업 기업으로 기획능력이 우수한 1인 이상 기업
	금리	• 2% 미만으로 사업성과에 따라 융자 금액, 상환기관 등 차등 지원
	지원한도	• 1억 원 미만(총사업비의 80% 이내)
	지원기간	• 만기 : 5년~10년 이내 • 거치기간 : 6개월~5년 이내
	상환방식	• 거치기간 이후 원리금 균등 상환
	담보유무	• (공공시설 활용사업) 지방자치단체가 부동산 및 보증금 근저당권 설정
융자구조(예시)		



- 금융융자와 주택도시보증공사 보증을 병행하여 임대인의 사업자에 대한 리스크 완화
- 상가, 코워킹 스페이스, 문화공간 등 근린재생사업에 부합하는 임대, 운영관리업 육성 지원
- 저·미이용 공간에 대한 임대수익 보장이 되므로 임대인은 장기임대계약 조건 이행, 임대료 상승 매출액 대비 임대료 상승 조건 계약 이행 (출자 조건으로 계약서 작성 내용에 포함)

- 도시재생사업을 위해 설립된 사회적기업, 협동조합, 마을기업 등 사회적경제조직 지원(사업유형 ⑤)은 공공시설을 수탁 또는 임대하여 운영하고자 하는 사업을 대상으로 용자

사회적경제조직 및 도시재생 스타트업 용자조건 및 구조

유형	대상사업	금융조건	
사회적경제조직 및 도시재생 스타트업 용자	공공시설을 운영하고자 하는 사회적경제조직 및 도시재생 스타트업 운영자금	지원조건	• 3년차 이상 생존한 도시재생 관련 사업을 추진하는 스타트업 기업 용자 • 크라우드 펀딩 활용 용자로 담보가 부족한 사업자 운영자금 용자
		금리	• 2% 미만으로 성과에 따라 용자 금액 차등 지원
		지원한도	• 1억 원 미만(총사업비의 80%까지)
		지원기간	• 만기 : 5년~10년 이내 • 거치기간 : 6개월~5년 이내
		상환방식	• 거치기간 이후 원리금 균등 상환
		담보유무	• (공공시설 활용사업) 지방자치단체가 부동산 및 보증금 근저당권 설정
공공시설 운영관련 사회적경제조직 용자구조(예시)		크라우드 펀딩 활용 용자구조(예시)	
			
• 지방자치단체가 공공시설이나 공공주차장 위탁운영을 지정한 사회적경제조직에 대한 자금 용자		• 담보가 부족한 운영자금 용자 • 펀딩 시 적절한 조건을 충족시켰을 경우 모집된 자금에 대한 보증으로 용자	

- 도시재생정책자금 융자(사업유형 ⑥)는 지방자치단체를 대상 공공시설용지 매입자금, 도시재생특별회계 출자, 제3섹터 형태의 도시재생지원센터 설립에 출자할 수 있는 자금 융자

도시재생 정책지원자금 융자조건 및 구조

유형	대상사업	금융조건	
도시 재생 정책 지원 자금	• 공공시설용지 매입자금 • 도시재생특별회계 출자 • 도시재생지원센터 설립을 위한 출자자금	지원조건	• 지방자치단체 출자 사업 • 도시재생지원센터 설립의 경우 지역기업이나 지역주민 출자가 전체 출자금의 25% 이상을 부담할 경우 지원
		금리	• 공공시설용지 매입자금 연 1%~2% 이내 • 도시재생특별회계, 도시재생지원센터 설립자금 1%~2% 이내
		지원한도	• 5억 이내(총 필요경비의 50% 이내)
		지원기간	• 만기 : 5년 이내 • 거치기간 : 6개월~5년 이내
		상환방식	• 일시상환
		담보유무	• (공공시설) 부동산 및 보증금 근거당권 설정
		공공시설용지 매입자금 융자구조(예시)	
<div><div><div><div><div>국고 및 지방자치단체 보조금</div><div>담보 보증</div><div>주택도시기금</div></div><div><div>지방자치단체</div><div>매입토지 담보</div><div>선용자</div></div><div><div>출자</div><div>담보</div><div>기금 신청 및 상환</div></div></div><div><div>국고 및 지방자치단체 보조금</div><div>지방자치단체</div><div>보조금 교부</div></div></div></div> <div><div><div><div>국고 및 지방자치단체 보조금</div><div>담보 보증</div><div>주택도시기금</div></div><div><div>지방자치단체</div><div>출자</div><div>도시재생지원센터 도시재생특별회계</div></div><div><div>지역주민출자 지역기업출자</div><div>담보</div><div>기금 신청 및 상환</div></div></div><div><div>국고 및 지방자치단체 보조금</div><div>지방자치단체</div><div>보조금 교부</div><div>융자</div></div></div> <div><ul style="list-style-type: none">• 국가 및 지방자치단체로부터 보조금 지원이 결정된 근린재생활성화 지역 내 공공시설용지 매입자금에 대한 우선 지원• 국비교부 이전에 토지매입을 위한 자금 융자로 지가상승에 따른 초과 예산 발생에 대한 대응 가능</div> <div><ul style="list-style-type: none">• 도시재생지원센터 설치 : 지방자치단체 자생력을 담보로 융자 지원• 도시재생특별회계 설치 자금 융자 : 도시재생세입구조 평가</div>			

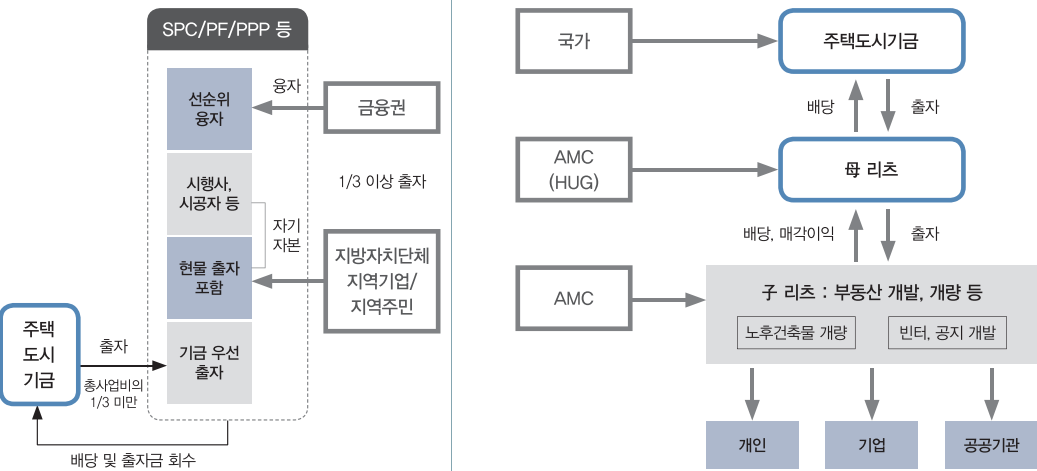
■ 출자 상품

• 민관협력형 도시재생사업 출자

- 민관협력형 도시재생사업 출자는 물리적환경개선사업의 일환으로 추진되는 도시 및 주거환경정비사업이나 「도시재생법」 제2조 제1항 제7호 나목 중 공공이 출자하는 수익형 시설이 복합된 공공시설 조성사업이 대상

- 이는 지방자치단체가 토지나 건물을 현물로 출자하거나 현금으로 출자하는 사업 중에서 지역기업이나 지역주민 출자가 3분의 1 이상 이루어진 사업, 지방자치단체 토지를 활용한 복합시설 조성사업 등이 해당되며, 기금출자는 단위사업에 출자하는 방식과 리츠에 출자하는 방식을 적용

민관협력형 도시재생사업 출자 상품 조건 및 구조

유형	대상사업	금융조건	
민관 협력형 도시 재생 사업	• 가로주택정비사업 • 소규모주택정비사업 • 1ha 미만 도시환경 정비사업 • 수익형 시설이 포함된 공공 시설 조성사업	출자조건	• 지방자치단체 현물출자 대상 • 지방자치단체 및 지역기업, 지역주민 출자 3분의 1 이상인 사업
		출자배당	• 2% 출자 배당
		출자방식	• 우선주 출자
		출자기간	• 10년 이상 출자, 5년 이후 배당
		출자금회수	• 10년 이후 성과에 따라 재출자 결정
단위사업 출자구조(예시)		모자(母子) 리츠 출자구조(예시)	
			
• 지방자치단체가 현물이나 현금을 출자하는 사업 • 기금은 우선주 출자로 안정적인 자금지원을 통한 마중물 역할 수행		• 민·관협력형 사업을 모자 리츠 구조로 운영하는 방식으로 주택도시금융공사나 공공기관이 모 리츠 기능을 담보하고 기금은 모 리츠에 출자하는 방식	

※ 그림 출처 : 서울특별시(2012), 알기 쉬운 도시계획용어

■ 기금지원 심사기준

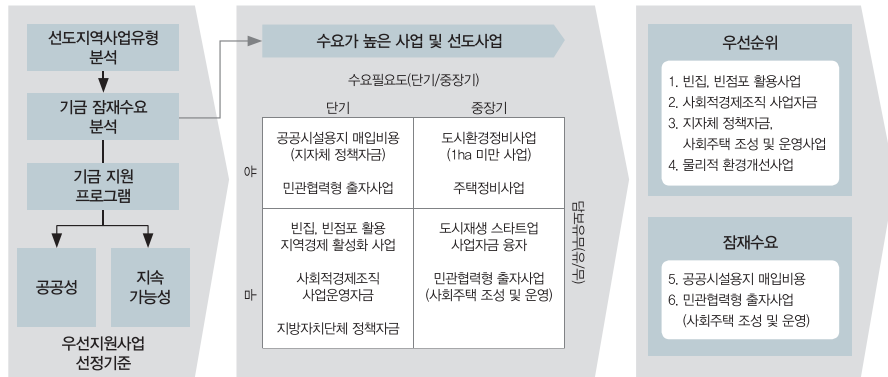
- 재생사업의 특성을 고려한 기금지원 심사기준은 공공성과 사업타당성 이외에도 사회적 가치와 정책 부합성, 사업의 지속가능성 등을 우선적으로 평가해야 하며, 이를 위해서는 도시계정의 금융지원업무 취급규정 개정이 필요

도시계정 금융지원업무 취급규정 시행세칙 개정 방안

개정 전		개정 후(예시)
제5조 출자심사	<p>① 출자심사는 다음 각호의 사항을 심사하며 심사조서와 심사평점표를 작성하여야 한다.</p> <p>1. 당해 사업에서 발생하는 미래현금흐름의 적정성, 위험도 및 기금의 상환가능성을 심사하기 위한 다음 각목의 사항</p> <p>가. 수익성 : 사업내부 수익률, 입지여건</p> <p>나. 재무안정성 : 사전임차, 출구전략, 사업완충률, 이자보상비율</p> <p>다. 사업수행능력</p>	<p>① 출자심사는 다음 각호의 사항을 심사하며 사업유형에 따라 심사조서와 심사평점표를 작성하여야 한다.</p> <p>2. 기타 출자의 적정성을 심사하기 위하여 필요한 사항으로 근린재생형 사업의 경우 다음 각목의 사항</p> <p>가. 사회적 기여</p> <p>나. 사업의 지속가능성</p> <p>다. 근린재생사업으로의 선도성</p>

※ 출처 : 국토교통부(2016), 도시계정 금융지원업무 취급규정 시행세칙

- 기금지원은 다음과 같은 우선순위로 지원하고 성과평가에 따른 지속 지원을 결정하는 방안으로 운용할 필요



단계별 지원 방안 : 사업성과 평가에 따른 지원



단계별 지원 방안 : 사업성과 평가에 따른 지속지원 여부 결정



기금지원 우선사업 및 사업성과에 따른 지원 방안

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

윤주선 부연구위원 (044-417-9844, zsyoon@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서



현행 법령의 공공건축 개념 정의 검토

이규철 부연구위원, 임유경 부연구위원, 김혜련 연구원, 이상아 연구원

주제어 공공건축, 공공성, 공공공간

요약

- 공공건축 정책과 제도를 효과적으로 추진하기 위해서는 사회적으로 합의된 공공건축의 규범 정립 필요
- 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 공공건축 관련 제도는 '공공적 가치와 질적 수준 향상'을 목표로 하고 있지만, 현실적으로 제도화하는 과정에서 대상이 분명하고 제도 시행이 용이한 공공기관 소유의 건축물로 한정하여 공공건축을 정의
- 공공건축에 대한 효과적인 지원과 관리를 위해 공공건축의 범위를 조정해야 하며, 공공성을 고려하여 공공건축의 재정의 필요
- 중장기적으로 공공건축의 범위에 대한 단계적 확대 방안 필요

정책제안

- 「건축기본법」과 「건축서비스산업 진흥법」의 공간환경, 공공공간, 공공건축 용어의 정의와 범위를 구분하여 재정의 제안
- '공공적 가치', '공공건축의 대상'을 기준으로 공공건축의 정의를 검토하고, '소유·운영 주체의 범위'와 '공간적 범위'를 고려하여 공공건축 정의에 대한 단계적 대안 제시

1 공공건축의 개념 정의 검토의 필요성

■ 공공건축의 질적 수준 향상을 위한 정책과 제도 시행

- 국가 건축 정책에서 공공건축을 중요하게 다루기 시작
 - 2007년 「건축기본법」 제정에서 ‘건축의 생활공간적 공공성 구현’, ‘건축의 사회적 공공성 확보’, ‘건축의 문화적 공공성 실현’을 기본방향으로 제시
 - 2009년 제1차 국가건축정책기본계획(2010~2014)은 ‘공공건축의 가치 향상’을 중요 정책방향으로 제시
 - 2014년 「건축서비스산업 진흥법」으로 공공건축의 질을 높이기 위한 정책 추진의 제도적 기반 마련
- 공공건축과 공공공간의 질적 향상을 위한 지자체의 노력
 - 서울시는 2012년 공공건축가 제도 시행, 2014년 총괄건축가 제도 시행, 2015년 도시 공간개선탄 신설
 - 부산시는 2015년 공공건축가 제도를 시행했으며, 충청남도는 충남공공디자인센터 설립

공공건축 관련 제도 및 주요 내용

구분	근거 법령 및 조례	업무 내용
국가공공건축 지원센터	「건축서비스산업 진흥법」 제24조(공공 건축지원센터)	공공건축 사업계획 사전검토, 자문에 대한 응답 공공기관 관계자 교육, 공공건축 데이터베이스 구축
서울시 총괄건축가 제도	「건축기본법」 제23조(민간전문가의 참여) 「서울특별시 건축기본조례」 제36조(서울 총괄건축가 운영)	총괄건축가의 업무범위(조례 제36조 제3항) 2. 시장 등이 발주하는 건축물 및 공간환경 사업의 기획 및 기본설계에 관한 자문 4. 도시계획시설 또는 공공시설 이전 부지를 개발하는 사업의 기획 및 기본설계에 관한 자문
서울시 공공건축가 제도	「건축기본법」 제23조(민간전문가의 참여) 「서울특별시 건축기본조례」 제37조(공공 건축가 운영 등)	공공건축가의 업무범위(조례 제37조 제3항) 1. 시장 등이 발주하는 공공건축물의 설계참여 또는 기획 및 설계업무에 대한 조정·자문 4. 기타 시장이 필요하다고 인정하는 공공건축에 대한 기획 및 설계에 대한 자문
부산시 공공건축가 제도	「건축기본법」 제23조(민간전문가의 참여)	공공 발주 건축물에 대해서도 기획단계에서부터 공공건축가를 참여시켜 자문하고, 소규모 건축물에 대해서는 신진 건축가에게 참여 기회를 부여

■ 공공건축 정책의 지향점, 좋은 공공건축의 규범 정립 필요

- 현행 공공건축 조성 절차의 제도는 경제성과 효율성을 중시
 - 공공사업의 경제성: 「국가재정법」에 의한 예비타당성 조사와 「지방재정법」에 의한 타당성 조사 등
 - 건축물의 조성·유지·관리의 효율성: 에너지 효율등급 인증, 설계적정성 검토 등

- 공공건축의 지향점에 대한 논의 부족
 - 공공건축의 정의와 역할이 불분명하고, 좋은 공공건축에 대한 사회적 합의 부재
 - 공공건축 조성, 공공건축 관련 제도와 정책 시행 과정에서 공공성에 대한 논란 발생
- 공공건축 정책과 제도를 효과적으로 추진하기 위해서는 사회적으로 합의된 공공건축의 규범 정립 필요
 - 건축의 공공적 가치에 대한 합의된 개념과 기준이 부재하며, 공공건축과 공공디자인의 구호를 외치기 전에 구체적 실천 규범의 정립 필요¹⁾
 - 공공건축은 불특정 다수를 향해 설계된 것이므로 본질적으로 보다 높은 보편성을 요구하고, 보편성이란 특정 개인이 아닌 다수가 누릴 수 있도록 배려하는 것을 의미²⁾

2 현행 법령의 공공건축 정의의 문제점

■ 현행 법령의 공공건축 정의

- 「건축서비스산업 진흥법」에서는 “공공기관이 건축하거나 조성하는 건축물 또는 공간 환경”으로 공공건축을 정의(제2조)
- 공공건축의 주체로서 ‘공공기관’
 - 공공기관이 소유한 시설로 정의된 공공건축은 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에 의해 국·공유재산으로 관리
 - 공공기관 소유로 한정된 공공건축은 관련 제도의 초기 정착과 효과적인 운영에 기여
 - 공공건축 관련 제도를 보완하고 확대하는 과정에서 민간 건축물의 공공적 성격 검토 필요
- 공공건축을 만드는 과정으로서 ‘건축하거나 조성’
 - ‘건축하거나 조성’하는 행위가 명시되어, 공공건축을 만드는 과정을 중시하는 정의
 - ‘건축하거나 조성’하는 행위는 공공건축의 ‘건축공사를 발주하여 시행’하는 의미로, 공공건축이 만들어진 이후의 유지·관리 등을 배제하는 것으로 오인될 수 있음
 - 공공건축은 건축물을 만드는 특정 행위와 관계없이 존재하는 물리적인 실체이므로, 대상의 성격과 범주를 명확히 하는 방향으로 정의되어야 함

1) 이상현(2013), 「대한민국에 건축은 없다」, 효형출판, p.213.

2) 정기용(2008), 「김응의 건축, 정기용의 무주프로젝트」, 현실문화연구, p.304.

- 공공건축의 대상으로서 ‘건축물 또는 공간환경’

- 「건축서비스산업 진흥법」의 건축서비스 대상, 「건축기본법」의 건축디자인과 건축의 대상을 따라 공공건축의 대상을 ‘건축물과 공간환경’으로 규정
- 「건축기본법」에서는 “공간환경이란 건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관을 말한다”라고 정의
- 공공건축의 대상을 공공공간과 경관까지 포괄하는 공간환경의 범위까지 정의할 수 있는지, 건축물 이외의 공공공간까지 확대하여 정의할 수 있는가에 대한 논의 필요

■ 공공건축 정의의 두 가지 방향

- 공공건축에 대한 다양한 정의가 존재

- 건축용어사전에서는 공공성과 공용성 등의 공공성으로 공공건축의 성격을 규정하고, 공공 단체와 함께 민간 소유까지 확대하여 정의³⁾
- 표준국어대사전에서는 공공건축에 대한 정의는 없지만, 공공의 의미를 공공기관으로 대표되는 소유의 개념과 대중을 위한 공공성으로 정의⁴⁾
- 영영사전의 ‘public’은 ‘공공기관’이 아닌 ‘대중’의 의미로, 공용성 또는 공공성으로 공공건축을 정의⁵⁾
- 공공건축 관련 정책 연구에서는 공공기관 소유로 정의하는 현행 법령과 유사한 입장을 취하고 있지만, 공공성을 고려하여 확대할 필요를 부분적으로 인정하는 견해가 존재⁶⁾
- 공공건축 관련 국내의 학술연구에서는 공공공간 또는 공공건축의 범위를 특정하기는 어렵지만, 공공성을 강조하는 입장을 취하는 견해가 대부분⁷⁾
- 국외의 공공공간 관련 연구에서는 물리적 접근성과 대중의 사용 등으로 규정하거나, 공적 가치를 추가하여 공공공간을 정의⁸⁾

- 공공건축 정의의 기준을 ‘공공기관 소유’와 ‘공공성’으로 구분 가능

3) 현대건축관련용어편찬위원회(2008), 「AR+건축용어사전」, 성안당.

4) 국립국어원(2016), 「표준국어대사전」, <http://stdweb2.korean.go.kr/>.

5) Oxford(2016), English Oxford Living Dictionary, <https://en.oxforddictionaries.com/definition/>; Collins(2016), English Dictionary, <http://www.collinsdictionary.com/dictionary/english/>.

6) 김성홍 외(2004), 「공공건축물의 디자인 방향에 관한 연구」, 대한주택공사, p.3; 조명래(2007), “우리의 공공건축, 무엇이 문제인가?”, 「2007 제1회 AURI 공공건축 설계포럼」, 건축도시공간연구소; 서수정·조준배·임현성(2008), 「공공건축의 가치향상을 위한 정책방향 및 추진방안」, 건축도시공간연구소, pp.23~24.

7) 신승수(2010), 「사용자 중심의 중층적 공공성 실현을 위한 건축 디자인 연구」, 서울대학교 박사학위논문, pp.59~66; 강혁(2016), “현대 도시에서 공공 영역의 의미에 관한 고찰”, 「대한건축학회논문집 계획계」, v.18(1), pp.168~169; 조성룡(2014), “공공의 건축, 공공하는 건축”, 「건축과 사회」, v.26, pp.11~12.

8) Madanipour, A.(1999), “Why are the design and development of public spaces significant for cities”, *Environment and Planning B: Planning and Design*, v.26(6), pp.879~891; Shonfield, K.(1998), “At Home with Strangers: Public Space and the New Urbanity”, *Working Paper 8: The Richness of Cities*, Comedia and Demos; CABE(2002), *Supplementary memorandum by Commission for Architecture and the Built Environment*, House of Commons.

공공건축의 두 가지 정의

구분	제1 정의	제2 정의
기준	소유자(공공기관)	공공성(공익, 공유)
목적	국·공유재산(건축물)의 효율적인 관리	공공성 실현을 위한 건축물의 질적 수준 향상
대상의 범위	국·공유재산의 건축물	공공성을 갖는 모든 건축물
특징	<ul style="list-style-type: none"> 대상과 관리주체가 명확함 공공성이 현저하게 부족한 공공기관의 사적 용도, 수익 용도 등의 건축물 포함 	<ul style="list-style-type: none"> 대상의 경계가 모호함 소유, 용도 등의 구분에 관계없이 공공성 있는 건축물 포함 가능

■ 현행 공공건축 정의의 문제점

- 「건축서비스산업 진흥법」에서 지향하는 공공건축은 ‘공공적 가치와 질적 수준 향상’이지만, 현실적으로 제도화하는 과정에서 대상이 분명하고 관련 제도의 시행이 용이한 공공기관 소유의 건축물로 한정
 - 제2조(정의): 공공기관 소유를 기준으로 정의한 제1 정의에 해당
 - 제21조~제24조(건축물의 품격제고를 통한 건축서비스산업의 진흥): 건축의 공공적 가치와 질적 향상을 지향하는 제2 정의에 해당
- 공공기관이 소유한 시설 중에 공공성이 인정되기 어려운 시설이 공공건축에 포함
 - 공무원 관사, 연수원 등 공공기관의 사적 시설, 골프장·휴양소 등 공공기관의 위락 시설, 교통·통신·설비·보안 등과 관련된 국가의 특수 목적 시설 등은 국민을 위한 공공기관의 부속시설로 넓은 범위의 공적 시설이지만, 일반 대중의 접근이 거의 불가능하여 공공성을 인정하기 어려움
- 공공기관 소유의 시설에 못지않은 공공성이 인정되지만 공공건축으로 관리되지 못하는 민간시설이 존재
 - 사립 초·중·고등학교 및 대학교 등 교육시설, 사립 미술관·도서관·박물관 등 시설들은 공공성이 충분히 인정되어 국가의 재정적 지원을 받지만, 공공건축의 범위에 포함되지 못함

3 공공건축 정의 대안의 기준⁹⁾

■ 공공적 가치: 공익성의 수준

- 공익 개념은 절대적인 ‘최고선’으로서의 공익에서부터 합리적인 사회적 논의의 과정에 의미를 두는 공익까지 다양한 수준으로 존재¹⁰⁾

9) ‘공공적 가치’와 ‘공공건축의 대상’으로 한정하여 검토하였으며 공공적 가치는 공익성 및 접근성의 수준, 공공건축의 대상은 소유·운영주체 및 공간적 범위로 검토

10) 김향규(2006), “행정철학과 행정법학과의 대화—헌법상의 공익 논의를 중심으로”, 『한국공공관리학보』, v.20(1), pp.138~140; 이계만·안병철(2011), “한국의 공익 개념 연구: 공익관련 법률내용 분석을 중심으로”, 『한국정책과학학회보』, v.15(20), p.2.

- 공익 개념을 공공건축에 대입하면, 국가 또는 사회 전체를 대상으로 하는 불특정 다수의 이익을 위한 공공건축에서부터 사회적 합의를 통한 일부 집단의 이익을 위한 공공건축으로 구분 가능

■ 공공적 가치: 접근성의 수준

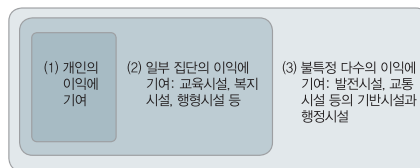
- 접근성은 공공성의 실현을 가능하는 가장 직관적인 척도 중 하나로서, CAFE 등의 공공공간 정의에서 가장 중요한 요소로 간주됨
- 일반 대중의 자유로운 출입에서부터 자격 요건을 갖춘 관계자에 이르는 접근 요건의 수준에 따라 구분 가능

■ 공공건축의 대상: 소유·운영 주체의 범위

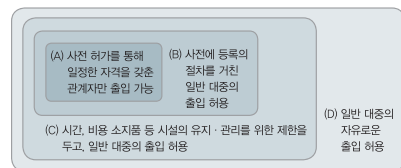
- 공공건축의 공공성은 가변적이고 점차 확대되는 경향을 보이고 있기 때문에, 현행 법령의 공공기관을 최소한의 범위로 하여 민간 소유까지 확장하여 구분 가능
- 공공기관의 '소유' 개념을 확장하여 공공기관이 '지원'하는 시설을 공공기관이 승인하는 공공건축의 대상으로 구분 가능

■ 공공건축의 대상: 공간적 범위

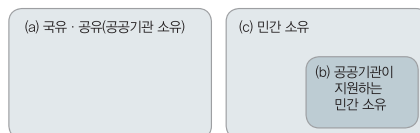
- 공공건축의 법적 정의에서 대상으로 삼고 있는 '건축물 또는 공간환경'은 「건축법」과 「건축기본법」에서 정의하고 있는 건축물, 공공공간, 공간환경으로 구분 가능
- 복합건축물에서 건축물의 일부 공간이 공공적 성격을 갖는 경우, 공공건축으로 구분 가능



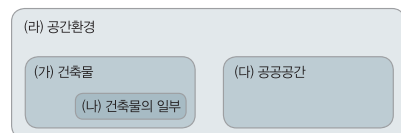
공공적 가치: 공익성의 수준



공공적 가치: 접근성의 수준



공공건축의 대상: 소유·운영 주체의 범위



공공건축의 대상: 공간적 범위

4 공공건축 정의의 대안

■ 공공건축 정의 대안의 성격

- 기존의 공공기관 소유 중심의 한정된 법적 정의를 확장하여, 공공적 가치 중심으로 새로운 공공건축을 정의하려는 시도
- 공공적 가치를 기준으로 정의하는 공공건축 개념은 고정된 것이 아니라 시대적 변화에 따라 가변적
- 현재의 법적 정의와의 차이를 고려하여 다양한 분야의 전문가와 논의 과정을 거쳐야 하기 때문에, 중장기적으로 공공건축의 범위를 확대하는 단계적 대안 제시

■ 공공건축 대안의 범위 설정

- 공익성과 접근성의 수준은 공공건축이 갖추어야 할 최소한의 기준으로서, 대안의 수준에 관계없이 공공건축 정의에 포함되어야 할 항목
- 소유 · 운영 주체와 공간적 범위에 따라 공공건축을 여러 수준으로 다양하게 정의 가능

새로운 대안으로서 공공건축 정의의 범위

공공적 가치		공공건축의 대상	
공익성의 수준	접근성의 수준	소유 · 운영 주체의 범위	공간적 범위
(2)~(3): 개인의 이익이 아닌 사회적으로 합의된 다수의 이익에 기여	(B)~(D): 일반 대중이 자유롭게 또는 규정으로 정해진 절차를 거쳐 출입 가능	(a): 공공기관 소유 (b): 공공기관이 지원하는 민간 소유	(가): 건축물 (나): 건축물의 일부 (다): 공공공간

■ 공공건축 정의의 단계적 대안

- 소유 · 운영 주체의 범위와 공간적 범위의 조합으로 여덟 가지 대안 가능
 - 최소한의 범위는 (a)공공기관 소유이고, (가)건축물만을 대상으로 하는 [a-가]
 - 최소한의 범위에서 공공건축의 범위를 확장하면, 소유자의 범위를 공공성 증진을 위해 (b)공공기관이 지원하는 민간 소유로 확대하거나, 대상의 범위를 (나)건축물의 일부를 포함하거나 (다)공공공간까지 포함하는 범위로 확대 가능

공공건축 정의의 대안

공익성의 수준	접근성의 수준	소유·운영 주체의 범위	공간적 범위	대안
(2)+(3) 개인의 이익이 아닌 사회적으로 합의된 다수의 이익에 기여	(B)+(C)+(D) 일반 대중이 자유롭게 또는 규정으로 정해진 절차를 거쳐 출입 가능	(a) 공공기관 소유	(가) 건축물	I (최소 범위)
		(a) 공공기관 소유	(가)+(나) 건축물 또는 건축물의 일부	—
		(a) 공공기관 소유	(가)+(다) 건축물과 공공공간	—
		(a) 공공기관 소유	(가)+(나)+(다) 건축물(건축물의 일부 포함)과 공공공간	—
		(a)+(b) 공공기관 소유 또는 공공기관이 지원하는 민간 소유	(가) 건축물	II (중간 범위)
		(a)+(b) 공공기관 소유 또는 공공기관이 지원하는 민간 소유	(가)+(나) 건축물 또는 건축물의 일부	—
		(a)+(b) 공공기관 소유 또는 공공기관이 지원하는 민간 소유	(가)+(다) 건축물과 공공공간	—
		(a)+(b) 공공기관 소유 또는 공공기관이 지원하는 민간 소유	(가)+(나)+(다) 건축물(건축물의 일부 포함)과 공공공간	III (최대 범위)

- 대안 1(최소 범위): 일반 대중이 자유롭게 또는 규정된 절차를 거쳐 출입 가능하고,¹¹⁾ 사회적으로 합의된 다수의 이익을 위해 공공기관이 소유·관리하는 건축물
- 대안 2(중간 범위): 일반 대중이 자유롭게 또는 규정으로 정해진 절차를 거쳐 출입 가능하고, 사회적으로 합의된 다수의 이익을 위해 공공기관이 소유·관리하거나 공공성 증진을 위해 공공기관이 지원하는 민간 소유의 건축물¹²⁾
- 대안 3(최대 범위): 일반 대중이 자유롭게 또는 규정으로 정해진 절차를 거쳐 출입 가능하고, 사회적으로 합의된 다수의 이익을 위해 공공기관이 소유·관리하거나 공공성 증진을 위해 공공기관이 지원하는 민간 소유의 건축물(일부 포함)과 공공공간

이규철 부연구위원 (044-417-9688, gcleee@auri.re.kr)

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

김혜련 연구원 (044-417-9663, hrlim@auri.re.kr)

이상아 연구원 (044-417-9637, salee@auri.re.kr)

11) "규정으로 정해진 절차"는 해당 공공건축의 관리기관에서 시설의 운영을 위해 규정한 허가 또는 등록의 절차

12) "(공공성 증진을 위한) 공공기관 지원"의 범위는 추가 논의를 통해 별도 규정으로 정할 필요가 있음



auri brief 원문



관련 연구보고서



국공립어린이집 계획기준의 실태와 개선 방향

김상호 선임연구위원, 여혜진 부연구위원, 이여경 부연구위원

주제어 국공립어린이집, 계획기준, 이용자 인식

요약

- 무상보육 및 보육료 지원 확대 정책에 따라 국공립어린이집의 수요가 급증하고 있어, 정부와 지자체는 국공립어린이집 확충을 위한 예산을 확대하고 있으나 보육환경의 질적 개선에 대한 정책방안 마련은 미흡
- 양적 확충과 더불어 보육목표에 부합하는 국공립어린이집 공간환경 개선정책이 요구되는 시점에서 현행 국공립어린이집의 계획기준에 대한 실태조사가 선행될 필요
- 국공립어린이집에 대한 법적 계획기준은 「영유아보육법 시행규칙」상의 어린이집 설치기준이 유일하며, 지자체별로는 설계지침을 제시하고 있으나 안전성, 쾌적성 측면의 특정 시설물 설치 중심의 내용으로 구성되어 한계가 있음
- 국공립어린이집 이용자인 학부모와 보육교사를 대상으로 한 설문조사 및 심층면담 결과, 시설의 안전성 확보가 가장 중요하며 보육환경 개선을 위해서는 쾌적성, 활동성, 지속가능성 측면의 세부 설계지침 마련이 필요
- 보육환경의 질적 개선을 위해, 현행 법제도를 보완하는 설계지침(가칭 ‘국공립어린이집 디자인가이드 라인’)을 「영유아보육법」과 연계하여 보건복지부 고시로 신설하는 방안 제안

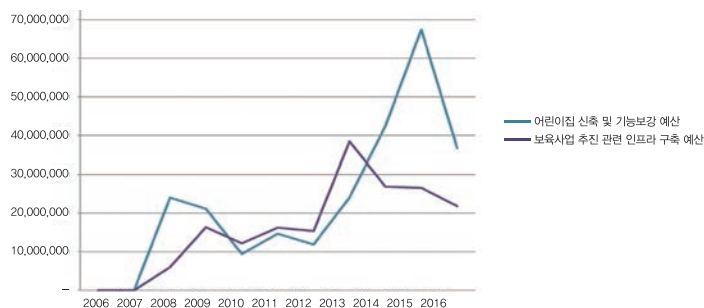
1 국공립어린이집 계획기준 실태조사의 필요성

■ 국공립어린이집에 대한 중요성 인식 및 수요 증가

- 국공립어린이집은 영유아를 위한 보육기관이자 공공건축물로서 중요성 인식
 - 어린이집은 0~5세 영유아가 부모와 가정을 벗어나 최초로 접하게 되는 시설로, 영유아의 인성 및 사회성 발달에 미치는 영향이 지대하여 어린이집의 공간환경 설계에 대한 관심 증대 및 중요성 인식
 - 노유자시설에 속하는 국공립어린이집은 공공건축물 중에서 높은 비중을 차지하여 대표적인 공공건축물로서의 공간환경 품질 향상이 요구됨(2015년 세움터 자료에 따르면, 노유자시설은 전국적으로 6번째로 많은 공공건축물)
- 무상보육 및 보육료 지원 확대로 국공립어린이집 수요 급증
 - 2013년부터 시작된 0~2세 무상보육 전면 시행과 3~5세 보육료 지원 확대 정책에 따라 어린이집에 대한 수요가 급격히 증가
 - 특히 보육서비스 만족도가 높은 국공립어린이집에 대한 수요가 더욱 집중되고 있는 실정(서울연구원(2016)의 연구결과에 따르면, 국공립어린이집의 보육서비스 만족도는 90%에 육박)

■ 어린이집의 양적 확충 중심의 정책으로 물리적 공간환경의 질에 대한 고려 미흡

- 어린이집에 대한 수요 증가로 인해 정부 및 지자체에서는 국공립어린이집 확충을 위한 예산 투입 확대



국공립어린이집 관련 정부예산 추이(2006년~2016년)

※ 출처 : 대한민국정부, 「2016년도 세입세출예산안 사업별 설명서(Ⅳ)」, p.169; 「2015년도 세입세출예산안 사업별 설명서(Ⅳ)」, pp.173~174; 「2014년도 세입세출예산안 사업별 설명서(Ⅳ)」, pp.171~172; 「2013년도 세입세출예산안 사업별 설명서(Ⅳ)」, p.221; 「2012년도 세입세출예산안 사업별 설명서(Ⅳ)」, pp.215~216; 「2011년도 세입세출예산안 사업별 설명서(Ⅳ)」, pp.224~225; 「2010년도 세입세출예산안 사업별 설명서(Ⅳ)」, pp.233~234; 「2009년도 세입세출예산안 사업별 설명서(Ⅳ)」, pp.243~244; 「2008년도 세입세출예산안 사업별 설명서(Ⅳ)」, pp.151~208; 「2007년도 세입세출예산안-보건복지부」, pp.1~63의 데이터를 토대로 작성

- 이에 반해 국공립어린이집 공간환경의 질적 개선을 위한 방안은 마련되지 않고 있음
 - 1991년 「영유아보육법」 제정 당시 규정된 영유아 1명당 시설면적 4.29㎡ 이상 확보 기준은 20년이 넘은 현재까지도 동일하게 적용
 - 사회적·경제적 여건이 변화하여도 영유아를 위한 공간환경은 개선되지 않고 있는 실정
- 보육 목표 달성 및 영유아를 위한 양질의 보육환경 조성을 위해서는 국공립어린이집의 양적 확충과 더불어, 공간환경 개선을 위한 정책방안을 함께 모색할 필요

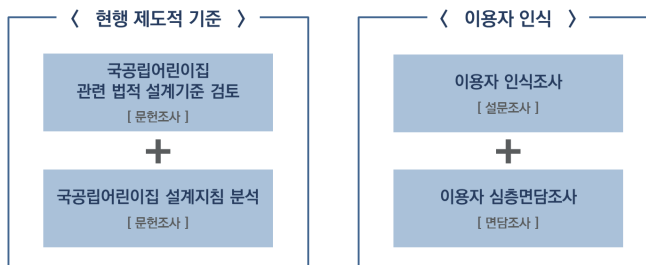
■ 국공립어린이집 공간환경에 대한 개선방향 설정을 위해 현황진단이 선행될 필요

- 국공립어린이집 계획 및 설계 시 적용되는 법적 계획기준, 지자체별 설계지침 등 현행 계획기준 현황을 검토하여 제도적 문제 진단
- 현행 기준이나 지침에 대한 보육교사, 학부모 등 이용자들의 인식을 파악하여 실수요자가 요구하는 개선사항 발굴 필요

2 실태조사 방법 및 내용

■ 조사 개요 및 방법

- 실태조사는 현행 제도적 기준 조사와 이용자 인식 조사 두 가지로 구분하여 진행
 - 현행 제도적 기준을 파악하기 위해 「영유아보육법」 등 관련 법제도 상의 계획기준을 검토하였으며, 국공립어린이집 발주 시 제시되는 설계지침의 내용 분석
 - 현행 국공립어린이집 계획기준에 대한 이용자 인식을 파악하기 위해서 불특정 다수의 학부모와 보육교사를 대상으로 1차 설문조사를 시행하였으며, 공간적 개선사항을 구체적으로 파악하기 위해 이용자 심층면담조사 실시



실태조사 개요

조사방법 및 대상

구분		조사방법	조사대상
제도적 기준 조사	법적 계획기준	관련 법제도상의 계획기준 파악(문헌조사)	<ul style="list-style-type: none"> - 「영유아보육법」, 동법 시행령 및 시행규칙 및 관련 기준·지표 - 「주택건설기준 등에 관한 규정」 - 「장애아동 복지지원법」 등
	설계지침	국공립어린이집 발주 시 제시되는 과업지시서상의 설계지침 분석(문헌조사)	조달청 나라장터 홈페이지에 공고된 최근 5년간의 국공립어린이집 과업지시서 60건
이용자 인식조사	이용자 설문조사	온라인 및 개별 방문을 통한 설문조사	이용자 140명(국공립어린이집 학부모 101명, 국공립어린이집 보육교사 39명)
	이용자 심층면담조사	특정 이용자를 대상으로 한 심층면담조사	7곳의 국공립어린이집 원장

■ 조사 내용

- 국공립어린이집 관련 계획기준 조사 시 ‘보육과정의 목표 실현’ 및 ‘공공건축물로서의 품질 확보’의 관점에서 ①안전성, ②쾌적성·편의성, ③활동성·창의성, ④지속가능성 네 가지 측면을 고려하여 내용 파악

조사항목 결정 프로세스

구분		주요 내용	조사항목				
			안전성	쾌적성·편의성	활동성·창의성	지속가능성	기타
보육 목표	보육 과정의 목표	영유아의 안전성	●				
		신체활동의 다양성			●		
		사회성			●		
		언어생활의 적절성			●		
		자연탐구 능력			●		
		감성 및 창의성			●		
공공 건축의 가치	서수정 외 (2007)	생활 공공성 기반의 이용자 중시		●			
		사회적 공공성을 위한 기능 강화					●
		지역주민의 공적 삶의 가치 중진					●
	김상호 외 (2009)	지역 문화를 형성하고 집적					●
		도시 맥락과의 조화를 통한 이용 활성화					●
		합리적 사용성 추구		●			
	국가 공공건축 지원센터	에너지 효율성				●	
		편의성과 지속가능성		●		●	
		안전성과 쾌적성	●	●			
		지역 커뮤니티와의 조화					●
		건축문화적 가치					●

※ 출처 : 국가법령정보센터, 「영유아보육법」, www.law.go.kr.(검색일자: 2016.06.01); 서수정 외(2007); 김상호 외(2009); 국가공공건축지원센터 브로슈어 참조

- 이용자 인식조사는 현행 국공립어린이집 발주 시 적용되는 설계지침의 중요도와 필요 정도를 설문조사를 통해 파악하고, 현장방문을 통한 심층면담에서는 실수요자들이 요구하는 공간환경 개선사항 발굴
 - 설문조사의 조사내용은 ①안전성, 쾌적성·편의성, 활동성·창의성, 지속가능성의 네 가지 관점별 상대적 중요도, ②계획요소별 절대적 중요도, ③세부 지침별 필요성 정도
 - 심층면담에서는 네 가지 관점별로 국공립어린이집 공간환경의 개선사항 발굴

3 실태조사 결과

■ 현행 법적 계획기준 검토 결과

- 안전성 확보 관련 계획기준
 - 「영유아보육법 시행규칙」 별표 1. 어린이집의 설치기준에서 안전성 확보와 관련된 입지나 배치, 공간계획, 구조 및 설비기준, 안전장치 등에 대해 규정하고 있으며 실별 안전장치에 대한 기준이 다수
 - 그 외에 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 「영유아보육법」과 동일한 입지 기준은 제시하고 있으며, 「영유아보육법」 제30조에 근거해 마련된 ‘어린이집 평가인증 지표 (3차)’에는 영유아 관찰이 용이한 공간 구성 등에 대한 계획기준을 제시
- 쾌적성 및 편의성 확보 관련 계획기준
 - 「영유아보육법 시행규칙」 별표 1. 어린이집의 설치기준에서 쾌적성 확보를 위해 시설 규모, 공간계획, 설비에 대한 기준을 제시하고 있으며, 보육실 등 시설 규모에 대한 정량적 기준이 주를 이룸
 - 반면 ‘어린이집 평가인증 지표’에서는 휴식 및 소통 공간 마련, 영유아를 위한 시설 배치 등 공간계획과 더불어 인테리어나 교재, 교구 등에 대한 세부 기준을 제시
- 활동성 및 창의성 확보 관련 계획기준
 - ‘어린이집 평가인증 지표’에서는 영유아들의 활동성과 창의성을 증진시키기 위한 내부 공간계획, 옥외 놀이터 및 놀이기구, 교재 교구 등에 대한 기준을 제시
 - 반면 「영유아보육법 시행규칙」 별표 1. 어린이집의 설치기준에서는 옥외놀이터에 대 근육활동을 위한 1종 이상의 놀이기구 설치 및 다양한 활동을 유도하는 교재·교구 마련에 대한 기준뿐임

• 지속가능성 확보 관련 계획기준

- 현행 국공립어린이집 관련 법제도에서는 에너지 효율성이나 시설 내구성 등 지속가능성 측면의 계획기준은 부재

법적 계획기준의 주요 내용

구분		관련 법제도	계획기준 내용 요약
안전성 확보 관련 계획기준	입지	「영유아보육법 시행규칙」 별표1. 어린이집 설치기준	1. 어린이집의 입지조건 - 나. 위험시설로부터 50m 이격 3. 어린이집의 구조 및 설비기준 - 가.-3)-마)-③-④ 놀이터 주변 각종 위험물 제거
		「주택건설기준 등에 관한 규정」	제9조의2(소음으로부터의 보호) ①공동주택, 유치원, 어린이집 등은 위험물로부터 50m 이격하여 배치
	공간 계획	「영유아보육법 시행규칙」 별표1. 어린이집 설치기준	3. 어린이집의 구조 및 설비기준 - 가.-3)-마)놀이터-③-④ 옥내놀이터는 보육실로부터 5층 이내 설치 - 가.-3)-사)비상재해대비시설-②-④, ⑤ 비상출입구 설치 및 규격 - 가.-3)-자)그 밖의 실내설비-⑥ 영유아 안전을 위한 설비 위치
		어린이집 평가인증 3차 지표	1-1-5. 전체 영유아 관찰이 가능하도록 보육실 공간 구성
	설비	「영유아보육법 시행규칙」 별표1. 어린이집 설치기준	3. 어린이집의 구조 및 설비기준 - 가.-3)-마)-③-④ 비상재해 대비시설 설치
쾌적성 · 편의성 확보 관련 계획기준	안전 장치	「영유아보육법 시행규칙」 별표1. 어린이집 설치기준	3. 어린이집의 구조 및 설비기준 - 가.-3)-다)-② 목욕실 바닥 미끄럼 방지 - 가.-3)-다)-③ 온수 조절장치 설치 - 가.-3)-라)-① 화장실 바닥 미끄럼 방지 - 가.-3)-마)-③-④, ⑤ 영유아 손잡이 레일 설치 - 가.-3)-사)-① 비상구 유도등 및 잠금장치 설치 - 가.-3)-사)-②-④ 피난시설, 장비 구비 - 가.-3)-자)-② 출입문, 창문 등에 손끼임 방지나 완충장치 설치 - 가.-3)-자)-③, ④ 온열기, 모서리에 보호장치 설치
	규모	「영유아보육법 시행규칙」 별표1. 어린이집 설치기준	2. 어린이집의 규모 - 국공립어린이집은 상시 영유아 11명 이상 300명 이하 3. 어린이집의 구조 및 설비기준 - 가.-3)보육실을 포함한 시설면적은 영유아 1명당 4.29㎡ 이상 확보 - 가.-3)-가)-③ 보육실은 영유아 1명당 2.64㎡ 이상 확보
		어린이집 평가인증 3차 지표	1-4-1. 총 정원 준수 1-4-2. 영유아 법정 비율 준수 1-4-3. 혼합반 구성 원칙 준수 1-4-4. 연령별 반 규모 적절 1-4-5. 보육실 면적(영유아 1인당 2.64㎡) 준수
	공간 계획	「영유아보육법 시행규칙」 별표1. 어린이집 설치기준	3. 어린이집의 구조 및 설비기준 - 가.-2. 어린이집은 하나의 건물에 설치 - 가.-3)-가)-② 주 출입구는 지표면 1m 이내 층에 설치 - 가.-3)-다)-④ 목욕실과 보육실은 인접 배치
		어린이집 평가인증 3차 지표	1-1-3. 보육실 내 영유아 휴식공간 마련 1-1-6. 영유아를 위한 자료가 적절하게 배치 1-2-1. 현관은 영유아와 부모가 이용하기 편리하게 계획 1-2-2. 부모와 보육교사의 소통 공간 마련 1-7-5. 놀잇감과 활동자료가 영유아가 수월하게 이용하도록 배치 1-8-4. 보육교사의 휴식공간 마련 1-8-5. 교사실 별도 마련

구분		관련 법제도	계획기준 내용 요약
활동성·창의성 확보 관련 계획기준	공간 계획	어린이집 평가인증 3차 지표	1-2-4. 영유아가 활동할 수 있는 유희실 마련
	놀이터	「영유아보육법 시행규칙」 별표1. 어린이집 설치기준	3. 어린이집의 구조 및 설비기준 - 가.-3)-마)-① 정원 50명 이상인 어린이집은 영유아 1명당 3.5㎡ 이상 규모의 옥외놀이터 설치 - 가.-3)-마)-② 대근육활동을 위한 놀이기구 1종 이상 설치
	교재, 교구	어린이집 평가인증 3차 지표	1-6-1. 대근육 발달을 위한 신체활동 자료를 다양하게 배치

※ 출처 : 국가법령정보센터, www.law.go.kr,(검색일자: 2016.06.01); 보건복지부·(재)한국보육진흥원(2016), 「2016 어린이집 평가인증 안내 - 3차 지표 시험사업용」, pp.97~141.

■ 시설별 과업지시서상의 설계지침 분석 결과

- 안전성 및 쾌적성 확보 관련 설계지침이 주를 이루며 영유아의 활동성 및 창의성 증진, 시설의 지속가능성 확보와 관련된 지침은 극히 일부(시설 면적에 대한 지침은 법적 계획기준과 동일)
- 공간환경 개선을 위해 법적으로 규정하지 않은 기준들을 설계지침에서 제시하고 있지만, 공간계획적 측면보다는 특정 안전장치나 시설물 설치에 관한 지침 비중이 높은 편

국공립어린이집 안전성 확보 관련 지침 및 빈도수

구분		설계지침	빈도수
안전성 확보 관련	건축물 배치	위험시설로부터 50m 이상 이격하여 배치	7
		차량의 출입은 별도의 동선으로 계획하여 안전성 확보	10
	보육공간	목욕실 및 화장실에 미끄럼 방지용 타일 설치	30
		목욕실 및 화장실에 온수 사용시 화상을 입지 않도록 온도조정 및 고정 설비	12
	이동공간	복도와 교실문에는 강화유리 및 손 보호대 설치하고, 아동과 성인 눈높이에 유리를 사용하여 투시형으로 계획	17
		비상구를 제외한 모든 출입문 및 창문은 안에서 잠길 우려가 없어야 하고 밖에서 쉽게 열 수 있어야 함	8
	외부공간	놀이터는 어린이놀이터 안전관리법령에 적합하게 설치 후 안전검사	13
		어린이집 내 옥상 놀이터에는 난간 높이 1.2m 이상 확보	6
	마감재료 및 인테리어	바닥 및 모서리, 가구 등에 대해서는 자재 재질 선택에 신중, 라운딩 처리	23
		영유아가 활동하는 공간임을 감안하여 인체에 유해하지 않고 안전한 마감 재료와 공법 사용(친환경 마감재료 사용)	27
		외부마감재 중 드라이버트 사용 불가	9
		불연재 준불연재 또는 난연재 사용	10
	설비 및 피난 시설	각 층별 비상재해시설(미끄럼대) 별도 설치	23
		커튼, 벽지 등의 실내 장식물은 방염성능을 갖춘 것 사용	6

구분		설계지침	빈도수
쾌적성 및 편의성 확보 관련	건축물 배치	안전과 교통, 환경 등을 고려하여 쾌적함을 느끼도록 계획	10
	건축물 입면	입면은 밝고 활동적이며 부드러운 느낌을 주는 색채 적용	6
	보육공간	보육실은 거실, 포복실, 유희실을 포함하여 영유아 1인당 2.64㎡ 이상으로 계획	16
		아동이 가정처럼 편히 쉴 수 있는 공간으로 계획	12
		영아반 보육실은 1층에 우선 배치	22
		세면기 및 소변기는 유아용으로 설치	24
	보육 지원공간	지하 1층 피트공간을 활용하여 최소한의 교재·교구실 설치	7
	이동공간	유아본위의 안치수 및 비탈치수 등 고려(경사도 30도 이하)	7
		창문높이, 계단손스침, 문손잡이 등 어린이의 신체치수를 고려하여 계획	15
		교실 출입문은 문턱이 없도록 계획	13
		시설 사용에 있어서 어린이와 장애아동의 차이를 느낄 수 없도록 무장애공간으로 계획	27
		음식물 전용 승강기(덤웨이터) 계획	8
	설비 및 피난 시설	보육실, 복도, 계단 등에 바닥난방 사용	30
		일조와 통풍, 환기가 잘 되도록 계획	11
		실내 온도와 습도, 공기질을 적정하게 유지(공기순환기 등)	6
		조리실에는 청정한 실내 환경 유지를 위한 채광 및 환기시설 적용	12
		조명기구들은 안전하고 쾌적한 조도를 확보할 수 있도록 설치	6
		실외 및 옥상에 수도공급이 가능하도록 수전 설치	8
활동성 및 창의성 확보 관련	보육공간	교실에 인터넷과 TV 시청이 가능하도록 설치	6
	외부공간	영유아 1인당 3.5㎡의 놀이터 설치(0세반 제외)	7
		모래밭, 대근육활동시설 등 실외 놀이시설 3개 종류 이상 설치	9
지속가능성 확보 관련	공간계획	장래 인원구성의 변화 등 주변 여건을 감안하여 변화에 대응 가능한 가변성과 안전, 편의성을 고려한 적정규모 이상의 공간을 계획하고 효율적 기능적 배치 고려(중축 등을 감안)	6
		각 실의 연계성 및 다양성을 고려하고 운영자의 관리가 용이하도록 배치	8
		에너지 절약 등을 위해 자연 채광과 환기가 극대화될 수 있도록 계획	6
		미래 확장에 대비하여 칸막이는 가변형으로 설치하거나 공간의 확장성, 융통성 고려	14
	재료	사후관리가 쉬운 자재 이용 권장	8

※ 주 : 본 표에서 다루는 설계지침의 내용은 60개의 국공립어린이집 과업지시서 중에서 특정 어린이집에서만 요구하고 있는 지침은 제외하고 10%에 해당되는 6개 이상 과업지시서에서 공통적으로 제시하는 지침의 내용을 분야별로 정리

■ 이용자 설문조사 결과

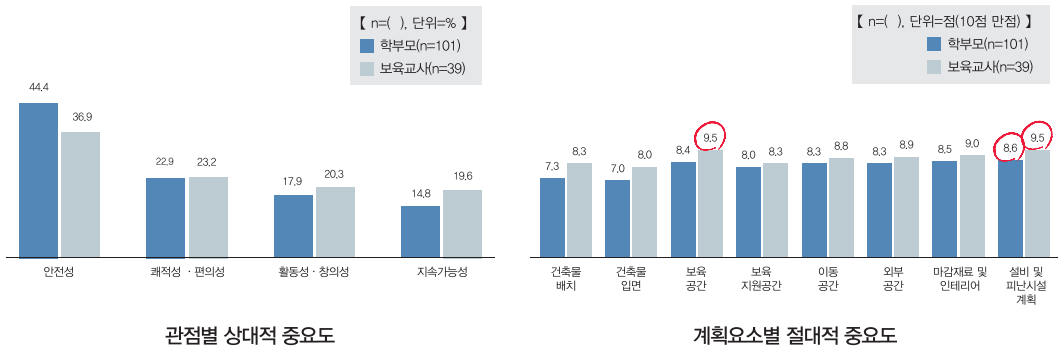
• 관점별 상대적 중요도

- 학부모와 보육교사 모두 안전성 확보가 가장 중요하다고 인식
- 보육교사는 안전성 확보가 가장 중요하지만 쾌적성, 활동성, 지속가능성 측면도 중요하게 고려해야 할 사항으로 인식

• 계획요소별 절대적 중요도

- 8개 주요 계획요소 중에서 학부모는 '설비 및 피난시설 계획', '마감재료 및 인테리어', '보육공간' 순으로 중요하게 인식

- 보육교사는 영유아들의 주생활공간인 ‘보육공간’이 가장 중요하며, 그 외에 ‘설비 및 피난시설 계획’, ‘마감재료 및 인테리어’ 순으로 중요도 평가



• 세부 지침별 필요성 정도

- 어린이집의 안전성, 쾌적성 및 편의성, 지속가능성과 관련한 지침은 모든 항목에서 학부모와 보육교사가 공통적으로 필요도 4점(5점 만점) 이상으로 높게 평가
- 활동성 · 창의성 측면에서 대한 설계지침은 외부공간과 관련해서는 필요성을 높게 평가한 반면, 인터넷이나 TV 시청 등 기타 활동에 대한 필요성은 크게 인식하지 않음

안전성 측면의 세부 설계지침별 필요성 정도(단위: 점, 5점 기준)

안전성 측면의 설계지침		필요성 정도	
		학부모	보육교사
배치	위험시설로부터 50m 이상 이격하여 배치	4.30	4.85
	차량의 출입은 별도의 동선으로 계획하여 안전성 확보	4.57	4.92
보육 공간	목욕실 및 화장실에 미끄럼 방지용 타일 설치	4.54	4.90
	목욕실 및 화장실에 온수 사용시 화상을 입지 않도록 온도조정 및 고정 설비	4.49	4.92
이동 공간	복도와 교실문에는 강화유리 및 손 보호대 설치	4.51	4.92
	복도와 교실문 등은 아동과 성인 눈높이에 유리를 사용하여 투시형으로 계획	4.30	4.49
외부 공간	놀이터는 어린이놀이터 안전관리법령에 적합하게 설치 후 안전검사	4.54	4.95
	어린이집 내 옥상 놀이터에는 난간 높이 1.2m 이상 확보	4.60	4.97
마감재료 및 인테리어	바닥 및 모서리, 가구 등에 대해서는 자재 재질 선택에 신중, 라운딩 처리	4.49	4.95
	영유아가 활동하는 공간임을 감안하여 인체에 유해하지 않고 안전한 마감 재료와 공법 사용(친환경마감재료 사용)	4.55	4.90

※ 주 : 본 표에서 다루는 설계지침의 내용은 60개의 국공립어린이집 과업지시서 중에서 특정 어린이집에서만 요구하고 있는 지침은 제외하고 10%에 해당되는 6개 이상 과업지시서에서 공통적으로 제시하는 지침의 내용을 분야별로 정리

■ 이용자 심층면담조사 결과

• 안전성 측면의 개선 요구사항

- (건축물 배치) 어린이집 외부공간은 영유아의 안전을 고려하여 후면에 배치하고, 외부인 및 영유아의 출입 관리를 위해 사무실은 1층 현관 앞에 배치하도록 할 필요
- (보육공간) 보육실 및 복도 등에 영유아가 충돌 시 다치지 않도록 하는 보호대, 여닫이 문에 손 끼임을 방지할 수 있도록 하는 장치, 창문 아래 등 위험지역에 보호패드 등의 안전장치를 설치할 필요
- (이동공간) 보육교사들은 출입구에서 영아는 주차장에서 바로 진입하고, 유아는 현관으로 출입할 수 있도록 동선을 분리하는 것이 바람직하며, 주출입구 부분이 차도에 면할 경우 안전 확보를 위해 울타리 등을 설치할 필요
- (외부공간) 놀이터 등 외부놀이공간에는 안전 확보를 위한 바닥재료를 선택 필요



도로변 울타리 설치



놀이공간에 안전한 바닥재료 사용

• 쾌적성 및 편의성 측면의 개선 요구사항

- (보육공간) 보육공간에 충분한 자연채광을 확보하고, 영유아 보육의 편의를 위해 보육실과 직접 연결되도록 화장실을 설치할 필요
- (보육지원공간) 교재교구실 관련 면적 기준을 증가하거나 수납공간을 마련할 필요
- (외부공간) 외부공간이 영유아 정서에 큰 영향을 미치므로 외부공간 조성에 관한 설계 지침이 별도로 필요

• 활동성 및 창의성 측면의 개선 요구사항

- (보육공간) 영유아의 창의성 향상을 위한 다양한 공간을 구성하고, 내부에서 외부 자연 환경의 변화를 항상 느낄 수 있도록 외부공간과의 연계를 고려하도록 하며, 영유아의 신체사이즈 및 정서를 고려하여 다양한 소규모 놀이공간을 마련할 필요

- 지속가능성 측면의 개선 요구사항
 - (보육공간) 보육공간을 필요시에 대공간으로 사용할 수 있도록 무빙월(moving wall) 등의 설치로 가변적 공간으로 구성하도록 하고, 친환경성, 내구성 등을 고려하여 가구 등에 대한 설계지침을 사전에 제시할 필요
- 기타 개선 요구사항
 - 보육교사들의 의견이 설계단계에 반영될 수 있도록 사용자 참여시스템 마련 필요

4 국공립어린이집 계획기준 개선 방향

■ 현행 국공립어린이집 계획기준의 한계점

- (법제도적 측면) 「영유아보육법 시행규칙」 별표에서 제시하는 어린이집 설치기준이 유일한 계획기준이나, 내용적으로 특정 시설 설치에 편중
 - 국공립어린이집 조성 시에 적용되는 법적 계획기준은 「영유아보육법 시행규칙」 별표 1. 어린이집의 설치기준과 「영유아보육법」 제30조에 근거해 도입된 ‘어린이집 평가인증 지표’가 대부분을 차지
 - 이 중 ‘어린이집 평가인증 지표’는 설계 단계가 아닌 이용 단계에 유지관리 여부를 판단하는 기준이라는 측면에서 실질적인 계획기준은 「영유아보육법」상 기준이 유일
 - 하지만 「영유아보육법」상 계획기준에서는 안전성, 쾌적성 · 편의성 측면에 대한 기준 중심으로만 제시되어 있어 보육목표 달성 및 보육환경 개선에 한계
- (설계지침의 측면) 시설별 설계지침 역시 안전성, 쾌적성 관점에서 특정 시설물 설치 중심의 지침이 대부분이며, 일부 불합리한 지침을 제시하는 경우도 있음
 - 법적 근거는 없지만 개별적으로 발주되는 국공립어린이집별로 대부분 설계지침이 제시되고 있으며, 시설별 설계지침 내용이 상이
 - 보육환경 개선을 위해 설계지침에서 법적 계획기준에서 제시하지 않는 안전성, 쾌적성 및 편의성 관련 세부 지침을 포함하고 있으나 안전장치 설치 관련 내용이 다수
 - 일부 지자체에서는 산소방 설치, 편백나무 사용 등 특정시설 설치나 재료 사용에 대한 지나친 기준을 제시

■ 이용자 요구를 반영한 국공립어린이집 계획기준 개선 사항

- 안전성 확보를 최우선으로 고려하고 있으며, 보육환경의 질적 개선 요구
 - 학부모와 보육교사 모두 안전성을 중시하며, 보육교사의 경우에는 보육공간의 쾌적성, 활동성, 지속가능성 측면도 함께 고려할 필요가 있다고 인식
 - 또한 계획요소별로는 보육공간과 설비 및 피난시설의 설계가 중요하다고 인식
 - 현행 지자체 설계지침 상의 안전성, 쾌적성 및 편의성 등과 관련된 지침들의 필요성은 높다고 인식하고 있으나, 상대적으로 지침 내용이 미미한 활동성·창의성 측면의 현행 지침은 필요성이 낮다고 인식
- 심층면담 결과 보육목표 달성을 위해서는 안전성, 쾌적성 및 편의성, 활동성 및 창의성, 지속가능성 측면에서 모두 설계지침을 개선할 필요
 - 안전성 측면에서 건축물 배치나 동선에 대한 계획기준이 추가로 필요
 - 현행 설계지침 상에서 제시하고 있는 일부 활동성 및 창의성 관련 지침들은 크게 필요치 않으며, 이를 위한 별도의 지침 마련 요구
 - 활동성 및 창의성 측면에서 중요한 공간인 외부공간 설계에 대한 별도 기준 마련 요구

■ 국공립어린이집 공간환경의 질적 향상을 위한 개선 방향

- 국공립어린이집 관련 법적 계획기준을 보완하기 위해 별도의 설계지침이 필요하며, 보육공간의 안전성뿐 아니라 활동성, 창의성 등 보육목표에 부합한 설계지침 마련
 - 실사용자의 의견을 수렴하여, 지자체별로 상이하게 운영 중인 국공립어린이집 설계 지침에 대한 기본방향을 제시할 수 있는 공통 설계지침 마련
 - 현행 법제도 상의 「영유아보육법 시행규칙」 별표1, 어린이집의 설치기준과 연계하여 보건복지부 고시로 설계지침(가칭 ‘국공립어린이집 디자인가이드라인’) 신설

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

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

이여경 부연구위원 (044-417-9655, yklee@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서



범죄로부터 안전한 다세대 · 다가구주택 계획기준 제안

김용국 부연구위원, 조영진 부연구위원

주제어 범죄예방 환경설계, 다세대 · 다가구주택, 범죄예방 계획기준

요약

- 다세대 · 다가구주택은 상대적으로 범죄안전에 취약한 구조를 갖고 있으며, 실제 아파트와 비교할 때 범죄 발생이 2.6배 높아 범죄 안전 대책 마련 시급
- 국내외 범죄예방 환경설계 인증기준 분석, 현장조사 및 전문가 인터뷰 조사를 통해 다세대 · 다가구주택의 범죄예방 계획기준 27개 항목을 도출하고, 전문가 AHP를 수행하여 우선 고려해야 할 10대 계획기준 도출
- 기존 다세대 · 다가구주택 대상 시범평가 실시 결과 2015년 이후 준공된 주택은 상대적으로 범죄예방 수준이 높은 반면, 이전에 지어진 주택은 매우 취약

정책제안

- (신축주택) 단기적으로 담당 공무원과 건축주, 건축사들에게 다세대 · 다가구주택 범죄예방 계획기준을 보급 · 교육하여 최소한의 기준을 충족시킬 수 있도록 유도
- (기존주택) 도시재생 뉴딜정책 등 주거환경 개선사업 시행 시 주거환경이 열악한 다세대 · 다가구주택의 방범창, 방법문 등 기초적인 방법설비 지원 사업 추진
- (제도개선) 「건축법 시행령」을 개정하여 다세대 · 다가구주택의 범죄예방 환경설계를 의무화하고, 범죄 예방 건축기준 고시에 다세대 · 다가구주택 범죄예방 계획기준 반영

1 다세대 · 다가구주택 범죄예방 환경설계의 필요성

■ 건축물에서의 범죄 발생 현황

- 건축물은 강력범죄의 주요한 발생 장소
 - 2016년 경찰범죄통계에 따르면 살인, 강도, 강간 등의 전체 강력범죄의 약 47%에 달하는 12,212건이 건축물에서 발생
- 건축물 중 다세대 · 다가구주택은 아파트에 비해 상대적으로 범죄에 취약한 구조를 가지고 있으며, 아파트에 비해 약 2.6배 많은 범죄 발생¹⁾
 - 시야 확보가 어려운 좁고 어두운 골목길, 잠금장치가 설치되지 않은 공용 출입구, 은신처로 활용 가능한 건물 사이 이격 공간과 필로티, 옥외배관시설 등



공용 출입구



주택 간 이격 공간



옥외배관시설

범죄로부터 취약한 다세대 · 다가구주택의 물리적 환경 특성

■ 다세대 · 다가구주택 범죄예방 계획기준 마련 필요

- 국내 500세대 이상 아파트 중심으로 범죄예방 환경설계 법적 기준 운영 중
 - 2014년 5월 「건축법」 개정(제53조의2 건축물의 범죄예방)에 따라 500세대 이상 아파트 등은 국토교통부 장관이 고시한 범죄예방 기준에 따라 건축하도록 의무화하였으나, 다세대 · 다가구주택 등의 소규모 주택은 대상에서 제외
- 다세대 · 다가구주택의 범죄 안전을 위한 계획 가이드 필요
 - 2012년부터 국내 확산되고 있는 범죄예방 환경개선 사업은 대다수가 다세대 · 다가구 주택 밀집 지역에서 시행되나 건축물 단위가 아닌 도시와 블록 단위로 추진 중
 - 중앙부처나 지자체 등의 사업주체가 건축물 단위의 범죄예방 환경개선의 필요성은 공감하나 민간 건축물이라는 사유재산에 대한 공공예산의 투여에 대하여 부정적
 - 다세대 · 다가구주택의 건축주와 사업주의 범죄예방 환경설계 이해를 높이고 이를 확산 보급할 수 있는 범죄예방 계획기준 마련 필요

1) 조영진 · 손동필, (2016), 「건축물의 범죄예방 관련 법령 개선방안 연구 -건축법 및 하위법령을 중심으로-」, 건축도시공간연구소.

2 다세대 · 다가구주택 범죄예방 계획기준 수립

■ 범죄예방 계획기준의 도출 과정

- (1단계) 국내외 범죄예방 환경설계 인증기준 검토 · 분석
 - 영국 SBD New Homes 인증, 일본 방범우량맨션 인증, 한국셉테드학회 셉테드 인증, 서울시 범죄예방 우수건물 인증 총 네 개 인증기준 가운데 세 개 이상이 포함된 항목들을 도출한 후 공용공간과 전용공간으로 구분
- (2단계) 현장조사 및 전문가 인터뷰 조사
 - 일차적으로 종합한 계획기준을 바탕으로 범죄 · 건축 · 도시 분야 전문가 인터뷰 조사와 현장조사를 실시한 후 부적합한 항목 제척



영국 SBD Homes 인증



일본 방범우량맨션 인증



한국셉테드학회 셉테드 인증



서울시 범죄예방 우수건물 인증

국내외 범죄예방 환경설계 인증

■ 국내외 범죄예방 환경설계 인증기준 검토 · 분석

- 영국 SBD Homes 인증 프로그램은 건축설계, 방법설비, 기타 부문으로 구분
 - 건축설계 부문은 동선 계획, 공공공간과 야외공간 계획, 담장 계획, 사각지대와 시각적 감시 계획, 주차공간, 조경 계획, 조명 계획 등으로 구성
 - 방법설비 부문은 문과 창호, 조명시설, 기타(온실, 방음벽, 승강구 등) 등을 평가
 - 기타 부문은 야외 차고 출입문, 공용 빨래 건조 공간, 자전거 주차공간 출입구, 퇴비 저장통, 인터폰 시스템 등으로 구성
- 일본 방범우량맨션 인증기준은 필수사항과 장려사항으로 구분
 - 필수사항은 공용부분(공용출입구, 공용우편 박스코너, 엘리베이터 홀, 엘리베이터, 공용복도와 공용계단, 자전거와 오토바이 보관소, 주차장, 통로, 놀이터 · 광장 · 녹지대, 방범카메라)과 전용부분(주호 현관문, 인터폰, 주호 창문, 발코니)으로 구성
 - 장려사항 또한 공용부분(관리인실, 공용우편 박스코너, 공용복도와 공용계단, 도로, 놀이터 · 광장 · 녹지대, 기타)과 전용부분(인터폰, 발코니)으로 구성

- 한국선텔트학회 선텔트 인증기준은 공적공간, 반공적공간, 반사적공간, 공통설비 기준, 특화전략 및 디자인 다섯 가지 영역으로 구분하여 평가
- 서울시 범죄예방 우수건물 인증은 외부환경, 건축물(건축물 외부, 건축물 내부), 방법시설, 유지관리 및 주민활동으로 구분해 평가

■ 현장조사와 전문가 인터뷰 조사

- 2016년 7월 범죄예방 환경설계 전문가와 함께 경기도 안산시 일동의 다세대·다가구주택 밀집지역을 대상으로 일차적으로 종합한 계획기준으로 현장조사 실시, 부적합한 계획기준 항목 제척
- 2016년 7월, 8월 범죄·건축·도시 분야 전문가 인터뷰 조사를 통해 국내 다세대·다가구주택 환경에 적합한 범죄 안전 계획기준 도출(10개 세부 공간단위, 27개 계획기준)

다세대·다가구주택 범죄예방 계획기준 종합

공간단위		계획기준
공공 공간	공용 출입구	도로 및 공공보행로, 또는 인접 건물로부터 시야가 확보된 위치에 배치
		자동잠금 장치가 있는 현관문 설치
		방범카메라 설치
		동작감지조명 설치
		공용출입구 주변 사람이 은신할 수 있는 공간 제거
	이격공간 및 옥외배관시설	건물 사이 이격공간에 접근통제시설 설치
		도로 또는 공공보행로에 면한 담장 및 건물 경계부 조명 설치
		세대 창문 및 공용 창문에 인접한 옥외배관은 도로 및 공공보행로, 또는 인접 건물로부터 시야가 확보된 위치에 설치
		옥외배관시설은 매립 또는 배관덮개 설치
		전기 및 가스 검침시설은 세대 외부 공용공간에 설치
	공용복도 및 공용계단	공용복도 및 공용계단에서 각 세대(발코니 등)로 침입할 수 없는 구조로 설치
		동작감지조명 설치
	주차장 및 필로티	내·외부를 관찰할 수 있는 창문 설치
		도로 및 공공보행로, 또는 인접 건물로부터 시야가 확보된 위치에 배치
		방범카메라 설치
전용 공간	조경 및 녹지대	동작감지조명 설치
		도로 및 공공보행로, 공용현관, 또는 인접 건물로부터 보이는 곳에 배치
		세대의 창문 등으로 침투할 수 없도록 배치
		관목은 50~70cm 이하, 교목은 지하고 2m 이상 확보
		교목 수관부 건물에서 1.5m 이상 이격 식재
	세대 현관문	방범성능 시험기준에 부합하는 성능을 갖춘 문과 잠금장치 설치
		도어가드 및 보조잠금장치 설치
		세대 현관문 허부에 우유 투입함 비설치
	인터넷	세대 현관의 외부를 볼 수 있고, 통화 가능한 인터넷 설치
		방범성능이 시험 인증된 새시, 창문, 창살 또는 잠금장치 설치
	발코니	계단의 손잡이 등을 이용해 침입할 수 없는 곳에 배치
	옥상 및 지하실	비상 자동개폐장치 등 접근출입통제시설 설치

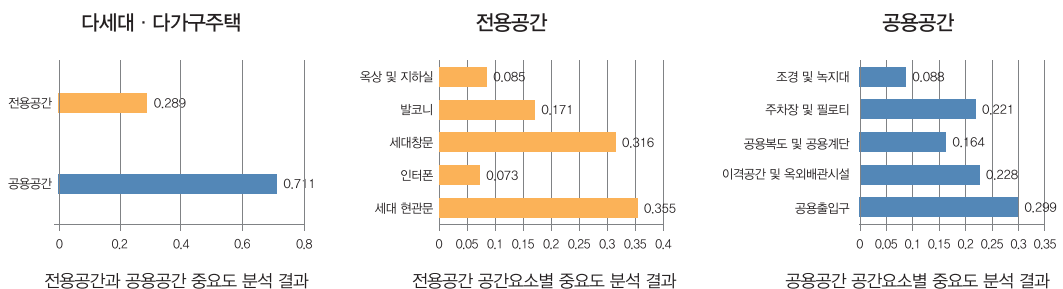
3 다세대 · 다가구주택 범죄예방 계획기준 항목별 우선순위

■ 계획기준 우선순위 도출 방법

- 국내 다세대 · 다가구주택 여건을 고려할 때 27개의 계획기준을 모두 반영하는 것은 어려우므로 우선적으로 고려해야 할 계획기준을 알아보고자 AHP 분석 실시
- 10년 경력 이상의 범죄예방 환경설계 분야 전문가 27명 대상으로 설문조사 실시
- 일관성 비율이 0.1 이하인 설문지를 분석대상으로 삼아 신뢰도 제고

■ 계획기준 중요도 분석 결과

- 분석 결과 공용공간(0.711)이 전용공간(0.289)에 비해 중요도가 높게 평가됨
- 공용공간에서는 공용출입구(1순위)와 이격공간과 옥외배관시설(2순위), 전용공간에서는 세대 현관문(1순위)과 세대 창문(2순위)의 중요도가 높게 평가됨
- 3개 계층별 계획기준의 중요도를 바탕으로 전체 중요도를 계산한 결과 ‘공용복도 및 공용계단에서 각 세대(발코니 등)로 침입할 수 없는 구조로 설치’가 1순위로 평가
- 2순위는 ‘도로 및 공공보행로, 또는 인접 건물로부터 시야가 확보된 위치에 주차장과 필로티 배치’, 3순위는 ‘도로 및 공공보행로, 또는 인접 건물로부터 시야가 확보된 위치에 공용출입구 배치’



다세대 · 다가구주택 공간 요소별 중요도 분석 결과

다세대·다가구주택 계획기준별 범죄예방 중요도 분석 결과

구분	부문별 중요도 (순위)	공간 요소	부문별 중요도 (순위)	일관성 비율(CI)	계획기준	부문별 중요도 (순위)	일관성 비율(CI)	전체 중요도	전체 순위
공용 공간	0.711 (1)	공용 출입구	0.299 (1)	0.086	도로 및 공공보행로, 또는 인접 건물로부터 시야가 확보된 위치에 배치	0.286 (1)	0.082	0.061	3
					자동잠금 장치가 있는 현관문 설치	0.259 (2)		0.055	5
					방범카메라 설치	0.201 (3)		0.043	8
					동작감지조명 설치	0.093 (5)		0.020	18
					공용출입구 주변 사람이 은신할 수 있는 공간 제거	0.161 (4)		0.034	11
		이격공간 및 옥외배관시설	0.228 (2)		건물 사이 이격공간에 접근통제시설 설치	0.177 (3)	0.074	0.029	12
					도로 또는 공공보행로에 면한 담장 및 건물 경계부 조명 설치	0.160 (4)		0.026	15
					세대 창문 및 공용 창문에 인접한 옥외배관은 도로 및 공공보행로, 또는 인접 건물로부터 시야가 확보된 위치에 설치	0.231 (2)		0.037	10
					옥외배관시설은 매립 또는 배관덮개 설치	0.287 (1)		0.047	7
					전기 및 가스 검침시설은 세대 외부 공용공간에 설치	0.145 (5)		0.024	17
		공용복도 및 공용계단	0.164 (4)		공용복도 및 공용계단에서 각 세대(발코니 등)로 침입할 수 없는 구조로 설치	0.613 (1)	0.035	0.071	1
					동작감지조명 설치	0.157 (3)		0.018	19
					내·외부를 관찰할 수 있는 창문 설치	0.230 (2)		0.027	13
		주차장 및 필로티	0.221 (3)		도로 및 공공보행로, 또는 인접 건물로부터 시야가 확보된 위치에 배치	0.433 (1)	0.035	0.068	2
					방범카메라 설치	0.388 (2)		0.061	4
					동작감지조명 설치	0.178 (3)		0.028	14
		조경 및 녹지대	0.088 (5)		도로 및 공공보행로, 공용현관, 또는 인접건물로부터 보이는 곳에 배치	0.255 (2)	0.060	0.016	21
					세대의 창문 등으로 침투할 수 없도록 배치	0.455 (1)		0.028	16
					관목은 50~70cm 이하, 교목은 지하고 2m 이상 확보	0.158 (3)		0.010	22
					교목 수관부 건물에서 1.5m 이상 이격 식재	0.131 (4)		0.008	23
전용 공간	0.289 (2)	세대 현관문	0.355 (1)	0.061	방범성능 시험기준에 부합하는 성능을 갖춘 문과 잠금장치 설치	0.476 (1)	0.023	0.049	6
					도어가드 및 보조잠금장치 설치	0.379 (2)		0.039	9
					세대 현관문 하부에 우유투입함 비설치	0.146 (3)		0.015	20
		인터폰	0.073 (5)		세대 현관의 외부를 볼 수 있고, 통화 가능한 인터폰 설치	1	—	0.021	27
		세대 창문	0.316 (2)		방범성능이 시험 인증된 새시, 창문, 창살 또는 잠금장치 설치	1	—	0.091	24
		발코니	0.171 (3)		계단의 손잡이 등을 이용해 침입할 수 없는 곳에 배치	1	—	0.049	25
		옥상 및 지하실	0.085 (4)		비상 자동개폐장치 등 접근출입통제시설 설치	1	—	0.024	26

* 전용공간의 인터폰, 세대 창문, 발코니, 옥상 및 지하실은 세부계획요소 항목이 한 개씩으로 계층2 및 계층3의 분석 결과에 근거해 전체 순위를 추정

* 색으로 표시된 항목은 상위 10개 계획기준 의미

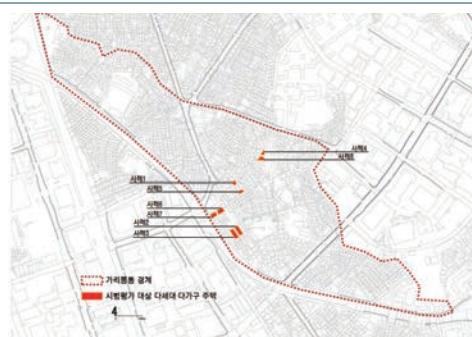
4 다세대·다가구주택 범죄예방 계획기준 시범평가 및 시사점

■ 시범평가 방법

- 서울시 범죄예방 프로젝트가 진행되고 있는 구로구 가리봉동 도시재생 사업 구역의 다세대·다가구주택 8개소(무작위 추출)를 대상으로 시범평가 실시
- 다세대·다가구주택 범죄예방 계획기준 중 상위 10개 기준에는 2점을 부여하고, 나머지 17개 기준에는 1점을 부여
- 계획기준에 적합한 주택은 1점, 부적합 0점, 일부 적합 0.5점을 부여

시범평가 대상 다세대·다가구주택 일반현황

구분	주택유형	대지면적	세대수	비고
사례1	다세대주택	150㎡	13세대	준공 및 분양시기 : 2016년 5층(지하층 부재)
사례2	다세대주택	330㎡	16세대	준공 및 분양시기 : 2016년 6층(지하층 부재)
사례3	다세대주택	260㎡	13세대	준공 및 분양시기 : 2015년 9월 5층(지하층 부재)
사례4	다가구주택	76㎡	3세대	준공 및 분양시기 : 2016년 3층(지하층 부재)
사례5	다세대주택	111.1㎡	10세대	준공 및 분양시기 : 2002년 5층(지하층 부재)
사례6	다세대주택	300㎡	13세대	준공 및 분양시기 : 2001년 5층(지하층 부재)
사례7	다세대주택	250㎡	12세대	준공 및 분양시기 : 2004년 5층(지하층 부재)
사례8	다세대주택	300㎡	3세대	준공 및 분양시기 : 2002년 3층(지하층 부재)



시범평가 대상 다세대·다가구주택 위치도

■ 시범평가 결과

- 2015년 이후 준공된 다세대·다가구주택들은 상대적으로 범죄예방 계획기준을 다수 반영
 - 100점으로 평가결과를 환산한 결과 평균 83.4점
 - 상위 10개 계획기준으로 평가한 결과 ‘옥외배관시설은 매립 또는 배관덮개 설치’를 제외한 나머지 항목들은 대체로 충족
- 2000년대 초반 준공된 주택들은 범죄예방 계획기준에 대체로 미달
 - 100점으로 평가결과를 환산한 결과 평균 31.2점
 - 상위 10개 계획기준 대부분 반영되지 못한 상태

시범평가 결과(다세대·다가구주택 범죄예방 계획기준 중 상위 10개)

상위 10개 평가기준		2015년 이후 준공				2000년대 초반 준공			
		사례1	사례2	사례3	사례4	사례5	사례6	사례7	사례8
1	공용복도 및 공용계단에서 각 세대(발코니 등)로 침입할 수 없는 구조로 설치	○	○	○	○	X	X	X	○
2	도로, 공공보행로, 또는 인접 건물로부터 시야가 확보된 위치에 주차장 및 필로티 배치	○	○	○	○	X	X	X	○
3	도로 및 공공보행로, 또는 인접 건물로부터 시야가 확보된 위치에 공용출입구 배치	○	○	○	○	X	X	X	○
4	주차장 및 필로티 내 방범카메라 설치	X	○	○	X	X	X	X	X
5	자동잠금장치가 있는 공용 현관문 설치	○	○	○	○	X	X	X	X
6	방법성능 시험기준에 부합하는 성능을 갖춘 문과 잠금장치가 설치된 세대 현관문	-	-	-	-	-	-	-	-
7	옥외배관시설을 매립하거나 배관덮개 설치	X	X	X	X	X	X	X	X
8	공용출입구에 방범카메라 설치	X	○	○	○	X	X	X	X
9	외부를 볼 수 있는 도어창 또는 보조락, 도어체인, 도어가드가 설치된 세대 현관문	○	△	○	○	△	△	△	△
10	도로 및 공공보행로, 또는 인접 건물로부터 시야가 확보된 위치에 이격공간 및 옥외배관시설 배치	△	○	○	○	X	X	X	X

※ 주 : '6. 방법성능 시험기준에 부합하는 성능을 갖춘 문과 잠금장치가 설치된 세대 현관문'은 확인 불가

■ 시사점

- 신축 또는 리모델링하는 다세대·다가구주택의 범죄예방 계획기준 적용
 - 단기적으로 담당 공무원과 건축주, 건축사들에게 다세대·다가구주택의 범죄예방 계획기준을 보급 및 교육하여 최소한의 기준을 충족시킬 수 있도록 유도
 - 장기적으로는 「건축법 시행령」을 개정하여 다세대·다가구주택의 범죄예방 환경설계를 의무화하고 범죄예방 건축기준 고시에 다세대·다가구주택 범죄예방 계획기준 반영
- 도시재생 뉴딜정책, 안전 마을 사업, 집수리 지원사업 등 공공에서 추진하고 있는 지역단위의 공간개선 사업에 다세대·다가구주택 범죄예방 지원 포함
 - 주거 환경이 열악하고, 사회경제적 취약계층 비율이 높은 지역의 오래된 다세대·다가구주택의 기초적인 범죄 안전을 위하여 방법창, 방법문 등의 기본적인 대상강화 설비 지원 등

김용국 부연구위원 (044-417-9821, ygkim@auri.re.kr)

조영진 부연구위원 (044-417-9692, yjcho@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서



주민주도형 소규모 정비 활성화를 위한 건축협정제도 개선 방안

여혜진 부연구위원, 심경미 연구위원

주제어 건축협정, 도시재생 뉴딜정책, 주민주도형 소규모 정비

요약

- 도시재생 뉴딜정책의 주요한 실행 수단으로서 소규모 주택정비 활성화가 요구됨에 따라, 주민주도형 소규모 정비사업으로 건축협정의 활용 가능성 증대
- 그러나 2014년 건축협정제도 도입 이후 전국적으로 인가 사례가 10건에 못 미치는 등 활발하게 활용되지 못하고 있으며 국토교통부 시범사업, 건축협정지원센터 운영 이후 특정 조문 및 지자체 인가 심의 절차 운영에 관한 민원이 다수 발생
- 건축협정 인가 및 중도 포기 사례를 대상으로 애로사항을 조사하고, 국민신문고 등의 민원을 분석하여 주민과 지자체 공무원이 건축협정제도를 운용하기 쉽도록 제도 개선 및 지원 방안 제안

정책제안

- 건축협정에 의해 다수의 필지를 하나의 필지로 간주하는 개념에 대한 정의 규정을 신설하고, 경미한 변경의 경우 재인가를 면제하도록 법에서 시행령에 위임한 조문이 미비하여 경미한 사항의 변경에도 행정 절차를 다시 거쳐야 하는 불합리한 문제를 해소하기 위해 해당 조문 신설
- 「건축법」 제77조의13에 관한 해석이 크게 차이가 나는 문제를 해소하기 위해 제도의 취지와 법의 원리에 맞도록 전면 개정하고, 주민주도 소규모 정비 활성화를 위해 건축협정지원센터의 설치 규정을 마련하여 체계적인 지원업무 수행

1 건축협정제도의 개념 및 운영 현황

■ 건축협정의 개념

- 건축협정은 기존 필지소유권을 유지하면서 이웃과 협정을 통해 일부 건축기준을 적용 배제, 통합 적용, 완화 적용하되 단독 또는 공동개발을 자율 선택하는 수법
 - 지구단위계획은 획지단위로 공동의 건축물관리대장과 등기를 생성하지만, 건축협정은 건축물관리대장, 토지등기, 건물등기가 모두 각 필지별로 생성하여 원래의 독립적 권리관계를 유지한다는 점에서 차별적



건축협정과 지구단위계획의 개발행위 차이

※ 출처 : 국토교통부 · 건축협정지원센터(2017), 「건축협정제도의 이해」, p.5

■ 건축협정 적용으로 맹지, 이형필지, 소형필지 등의 정비행위 여건 개선

- 전국적으로 인가된 사례를 보면 뉴타운해제지역 · 노후저층주거지 · 도시재생선도 지역 내 맹지, 막다른 골목에 면한 필지, 이형필지, 소형필지가 인접한 양호한 필지에 다세대주택, 도시형생활주택, 점포주택, 순환형공공임대주택 등을 건축

노후저층주거지의 건축협정 인가사례 현황

서울 금천구 시흥동	서울 금천구 시흥동	의왕 내손동	수원 팔달구	영주 영주동	서울 성북구 장위동	영주 후생시장
준주거지역		뉴타운해제지역	일반주거지역	도시재생선도지역	뉴타운해제지역	도시재생선도지역
지구단위계획구역				조례로 정하는 구역		
3	2	4	2	2	2	48
점도(막다른 골목)	점도(막다른 골목)	점도필지 및 맹지	점도필지 및 맹지	점도필지 및 맹지	점도(꺾인 골목)	점도필지 및 맹지
도시형생활주택, 근린생활시설, 업무시설	도시형생활주택	다세대주택	한옥	단독주택, 순환형 공공임대주택	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	점포주택, 점포

※ 주 : 위 사례는 모두 2015년 7월부터 2017년 1월 사이 인가됨

※ 출처 : 각 지자체 건축협정인가 공보 자료; 건축협정지원센터 내부자료, 2017.4.30.기준

- 다음과 같은 지역에서 건축협정 적용 효과 기대

- 지구단위계획구역 내 세가로, 막다른 골목, 꺾이는 골목 등에 면하여 행위여건이 불리한 필지와 양호한 필지 혼재지역
- 현재 법정 용적률에 미달하고 남북방향으로 접하여 사선제한 적용배제로 용적률 달성에 유리한 필지군
- 소형필지가 혼재하고 이면가로 주차장 조성 및 주차장 출입구 계획이 불합리한 근린 생활시설 밀집지역
- 토지가격이 건축조성비보다 높아서 분양·임대사업으로 투자비 회수가 가능한 서울·수도권 일대
- 소유주가 거주하여 권리관계 협의가 단순하고 협의도출을 위한 소요기간이 길지 않을 것으로 예상되는 저층주거지 등

■ 지자체가 계획적으로 소규모 정비가 시급히 필요한 지역의 정비효과 견인 가능

- 전국 61개 지자체가 지역 여건에 따라 도시재생선도지역, 뉴타운해제지역 등 소규모 정비가 시급히 필요한 지역을 건축협정에 따른 ‘조례로 정하는 구역’으로 지정
- 향후 지자체가 도시재생활성화구역에서 건축협정집중구역(2017.10. 시행)을 지정하여 계획적으로 주민주도형 소규모 정비를 견인, 도시재생 뉴딜정책과 시너지 창출 가능
 - 영주시의 도시재생선도지역 내 순환형 공공임대주택 조성, 경기도청의 경기융합타운 내 공공청사 간 오픈스테이스 공유 및 시민 개방으로 공공성 확보
 - 의왕시 내손동 뉴타운해제지역(지구단위계획구역)에서 진행된 2015년 국토교통부 건축협정 시범사업을 수행한 지역 기반 소형 건축업체는 고용 규모가 5인에서 11인으로 2배 이상 확대(청년 2인, 경력 단절 여성 2인 포함)
 - 건축협정이 집단화되고 활성화될 경우 지역의 소규모 건축업 생태계 회복에 기여 예상

■ 전국적으로 건축협정 체결 저조 및 제도 활용 어려움에 대한 민원 증가

- 2014년 건축협정제도 도입 이후 3년이 경과하였으나 전국적으로 인가된 사례는 10건에 못 미치는 수준으로 활발하게 활용되지 못하는 상황
- 이제까지 ‘1 필지 1 건축물’의 관계에서 건축기준 적용을 원칙으로 하는 「건축법」에서 건축협정제도는 복수의 필지에 건축기준을 통합 적용하여 공동 또는 단독개발을 선택할 수 있도록 함에 따라 이에 대한 지자체의 법적, 행정적 이해가 낮은 형편

2 건축협정 운영 애로사항 및 민원 분석

■ 조사 개요

- (설문조사) 2015~2016 건축협정지원센터 컨설팅을 요청한 지자체 건축과 담당자 · 건축사 · 토지등소유자를 대상으로 2016년 8월 4일부터 9월 5일까지 설문조사 실시, 32건 중 17건 회수
- (민원조사) 국민신문고를 통해 접수된 토지등소유자 · 건축사 · 지자체의 민원 33건 (2014.7.~2016.4. 접수), 건축협정지원센터에 접수된 컨설팅 요청(2015.1.~2016.9. 접수) 및 건축도시공간연구소 홈페이지로 접수된 컨설팅 요청 사례 총 84건 내용 분석

■ 사전협의 장기화에 따른 건축협정 추진 어려움

- 건축협정사업 중단단계 및 소요기간을 보면, 행정과 주민 간 사전협의와 심의단계에서 기간이 오래 걸리는 편
 - 토지등소유주가 협정인가 신청서를 작성하는 데 걸리는 기간은 대체로 1주 이내이고, 기획과 관련된 1, 2, 3단계는 대부분 1주에서 1개월 정도로 적정 기간 소요
 - 그러나 지자체 문의 및 사전협의, 건축협정 심의는 대체로 1개월에서 6개월 이상 소요되는 등 기간이 장기화되고, 소요 기간을 가늠하기 어려운 문제
 - 사업 중단이 가장 빈번하게 발생한 단계는 주민들이 건축협정을 체결한 후인 기본설계 단계, 지자체 사전협의, 건축협정 인가심의 단계로 사업 활성화를 저해하는 요인으로 작용

건축협정 진행과정상 사업 중단 단계

no.	진행단계	소요기간(건)				중단된 단계					
		1주 이내	1개월 이내	6개월 이내	6개월 이상						
①	협정제도에 대한 이해	5	2	2	2						
②	협정 가능한 토지인지 확인(지자체)	4	0	2	2						
③	주민 간 협정내용 의논	4	2	0	0						
④	지자체 문의	3	2	2	2						
⑤	건축사에게 기획 및 기본설계 의뢰	1	4	1	0						
⑥	협정 인가 신청서 작성	4	0	1	0						
⑦	지자체 건축담당자와 사전협의	1	3	1	3						
⑧	건축협정 심의	0	0	2	1						
⑨	건축허가 심의	0	1	1	0						
⑩	건축물 착공	1	0	0	0						
계(건)						4	1	3	3	3	2

- 건축협정 중단 주요 원인으로 행정의 제도 이해 부족 및 협의의 어려움, 심의절차 및 건축협정 하위규정 부족에 따른 문제를 지목
 - ‘건축과 공무원의 제도 이해 부족으로 협정심의를 위한 사전협의 진행이 잘 되지 않은 점’이 8건으로 가장 많음
 - 협의가 어려운 사항은 「건축법」 제77조의13 건축기준 특례 활용 부분에 집중
 - 지자체는 건축협정제도가 주민주도 소규모 정비행위 여건 개선을 위해 대지와 도로와의 관계, 대지 내 공지 등 일부 건축기준을 적용하지 않도록 하거나 통합 적용하도록 하는 특례를 자칫 과밀 개발과 도시환경의 악화로 이어질 것에 대한 우려와 특례로 인식하는 상황

건축협정 사업 중단 사유(복수응답)

		전체 17건
건축과 공무원의 제도 이해 부족으로 사전협의 진행 어려움	8건(47%)	
협정 폐지 후의 상황 예측이 안 되어서	6건(35%)	
협정에 따른 사후관리 문제가 우려되어	6건(35%)	
건축협정 심의절차가 까다로워서	5건(29%)	
조례로 정하는 구역 지정의 추진이 되지 않아서	3건(18%)	
등기 등 독립적인 재산권행사 여부 불명확	3건(18%)	
지구단위계획자침의 건축행위 규제와 상충	3건(18%)	
협정필지의 자산가치를 판단하기 어려워서	1건(6%)	
협정을 통한 투지대비 수익성이 낮아서	1건(6%)	
심의에서 반려되었기 때문에	1건(6%)	

- 건축협정 활성화를 위해서는 ‘담당공무원의 전문성 강화’가 필요하다는 의견(12명)이 가장 많았고, 다음으로 ‘행정절차의 간소화’가 필요하다는 의견(8명)이 많았음
 - 이는 건축협정이 「건축법」에 의한 소규모 정비사업의 형식을 띠다 보니, 담당 공무원이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 토지이용체계, 지구단위계획시행 지침과의 관련성 등에 따른 정비행위에 대한 이해가 필요하기 때문
 - 또한 일반적인 건축허가업무와 달리 건축협정 인가심의 업무는 건축위원회 심의를 거쳐야 하는데 건축위원회도 「건축법」에 최초로 도입된 건축기준의 구역단위 통합 적용 개념을 이해하기 어려워하는 상황

건축협정 활성화를 위해 필요한 사항(2개 복수선택)

no.	활성화를 위해 필요한 사항	응답 수(명)	비율(%)
①	제도 개선	3	8.8
②	행정절차의 간소화	8	23.5
③	담당 공무원의 전문성 강화	12	35.3
④	건축협정 전문가 양성(교육 등)	3	8.8
⑤	주민들의 이해도 제고(교육, 가이드라인 배포 등)	3	8.8
⑥	건축사들의 교육	1	2.9
⑦	건축협정 우수사례 홍보자료 배포	3	8.8
⑧	기타	1	2.9
	계	34	100

■ 「건축법」 적용 및 해석에 관한 민원 다발

- 민원은 대체로 「건축법」 제77조의4, 제77조의9, 제77조의13의 법적 개념, 행정 절차, 건축기준 특례 관련 제도 개선 요구가 다수
- 건축협정의 정의 규정이 부재하여 「건축법」에 의한 공동개발 행위의 개념, 토지와 건축물 간 소유권 관계 설정이 모호하며, 지자체 재량 판단에 의존하는 행정 부담이 가중되고 지자체 및 담당 공무원, 건축위원회 인식에 따라 행정절차 운영에 큰 차이 발생
 - － 협정 건축물의 권리관계에 관한 규정은 「건축법」, 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 및 「부동산등기법」에 반영되어 있지 않음
- 상위법에서 규정할 사항과 하위법령에서 규정할 사항이 체계적으로 구성되어 있지 않고, 수차례 개정으로 건축기준 특례를 제시하고 있는 「건축법」 제77조의13의 제1항~제6항의 내용에 상호모순이 발생하여 사람에 따라 해석의 차이가 큰 문제 발생

국민신문고 및 건축협정지원센터에 접수된 민원의 주요 쟁점

구분	주요 내용	관련 법령
법적 개념	타 법령 준수 대상, 건축협정 법정지역, 건축물 용도에 따른 협정 가능 여부, 건축물 높이제한 관련 전면도로 적용기준, 건축협정에 의한 공동개발 형태, 지구단위계획의 획지 및 개발규모 기준 준수 여부	「건축법」 제77조의4
건축기준 특례	특례적용에 따른 건축 가능 형태, 맞벽건축 허가 여부, 맞벽에 의한 협정건축물의 면적 산정 기준, 협정건축물의 분류, 건축협정구역의 공개공지 계획기준, 주차장계획, 부대시설(공개공지)의 건축협정 여부, 건폐율의 통합적용, 협정건축물의 벽체 공유 여부(합벽), 협정건축물의 바닥면적 산정 기준, 분양 집합건축물의 건축협정 가능 여부, 지구단위계획의 단일건축물과 맞벽 협정건축물 정의 등	「건축법」 제77조의13
절차	건축협정 인가·변경·폐지 절차, 절차별 확인사항, 협정 폐지 후의 불법 건축물이 되는 경우의 문제, 집합건축물 소유 및 관리에 관한 법률과의 관계 등	「건축법」 제77조의9
권리관계	협정 건축물의 등기방식	-

3 주민주도형 소규모 정비 활성화를 위한 건축협정제도 개선 방안

■ 건축협정 정의 규정 신설

- 건축협정에 대한 정의 규정을 신설하여 건축협정의 개념을 명확하게 제시할 필요

건축협정 정의 규정 신설(안)

법 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

22. 「건축협정」이란 서로 붙어있는 2개 이상의 토지를 하나의 토지로 간주하여 건축·대수선 또는 리모델링할 수 있도록 소유권자 등이 협정을 체결하여 이를 허용하는 행위를 말한다.

■ 「건축법」 제77조의13 건축기준 특례의 종류, 대상, 범위 해석이 명확하도록 개정

- 건축협정제도에 관한 법 해석 민원이 가장 많이 발생하고 있는 법 제77조의13을 건축기준의 적용 배제, 통합 적용, 완화 적용의 범위가 명확하도록 개정할 필요
- 일례로 「건축법」 제77조의13 제3항에서 계단 등 일부 시설이 공유 대상에서 삭제하는 한편, 법 제77조의13 제5항은 ‘이 법의 모든 기준 통합적용’으로 규정하면서 건축협정으로 공유 가능한 범위에 대한 조문 내용이 상충되는 문제 해소 가능
- 지자체와 주민이 사전협의를 원활하게 하고, 지자체가 과도한 재량 판단으로 건축기준 특례 적용을 회피하려고 하는 문제 해소 가능

「건축법」 제77조의13의 건축기준 특례 구성(2017.10. 시행 기준)

적용 배제	「건축법」 제5조 제1항 영 제6조 제1항제12호, 제2항제6호	- 건폐율 및 용적률 통합적용(건축허가 동시 신청 시)
	「건축법」 제57조 제3항	- 대지분할제한 적용배제
	「민법」 제242조 「건축법」 제59조 제1항 영 제81조 제1항, 제4항 영 제86조 제2항	- 경계선부근의 건축(「민법」 제242조): 0.5m 이상 이격 적용배제 - 대지안의 공지(「건축법」 제58조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(「건축법」 제61조) - 조례로 정하는 맞벽건축 기준의 건축협정 적용배제
	영 제86조 제2항제2호 영 제110조의7	- 건축협정구역에서 대지 상호간에 건축하는 건축물의 일조사선제한 적용배제 - 건축협정구역에서 대지 상호간에 건축하는 공동주택의 일조사선제한 적용 완화(20%)
통합 적용	「건축법」 제77조의13 제3항	- 대지의 조경(법 제42조), 대지와 도로와의 관계(법 제44조), 지하층의 설치(법 제53조), 건폐율(법 제55조), 부설주차장의 설치(「주차장법」 제19조), 개인하수처리시설의 설치(「하수도법」 제34조)
	「건축법」 제77조의13 제3항, 제5항	- 맞벽, 합벽
완화 적용	「건축법」 제77조의13 제6항 영 제110조의7 제1항	- 대지의 조경(법 제42조), 건폐율(법 제55조), 용적률(법 제56조), 대지 안의 공지(법 제58조), 건축물의 높이 제한(법 제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(법 제61조)에 대해 일정 조건을 만족하는 경우 기준의 20/100 범위 완화
	「주택법」 제35조	- 주택건설기준

「건축법」 제77조의13 개정안

현행법	개정안
<p>① 제77조의4 제1항에 따라 건축협정을 체결하여 제59조 제1항제1호에 따라 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽으로 하여 건축하려는 경우 맞벽으로 건축하려는 자는 공동으로 제11조에 따른 건축허가를 신청할 수 있다.</p> <p>② 제1항의 경우에 제17조, 제21조, 제22조 및 제25조에 관하여는 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 허가를 신청한 건축물 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.</p> <p>③ 건축협정의 인가를 받은 건축협정구역에서 연접한 대지에 대하여는 다음 각 호의 관계 법령의 규정을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 건축협정구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.</p> <p>1. 제42조에 따른 대지의 조경</p> <p>2. 제44조에 따른 대지와 도로와의 관계</p> <p>3. 삭제</p> <p>4. 제53조에 따른 지하층의 설치</p> <p>5. 제55조에 따른 건폐율</p> <p>6. 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치</p> <p>7. 삭제</p> <p>8. 「하수도법」 제34조에 따른 개인하수처리시설의 설치</p> <p>④ 제3항에 따라 관계 법령의 규정을 적용하려는 경우에는 건축협정구역 전부 또는 일부에 대하여 조경 및 부설주차장에 대한 기준을 이 법 및 「주차장법」에서 정한 기준 이상으로 산정하여 적용하여야 한다.</p> <p>⑤ 건축협정을 체결하여 둘 이상 건축물의 경계벽을 전체 또는 일부를 공유하여 건축하는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 특례를 적용하며, 해당 대지를 하나의 대지로 보아 이 법의 기준을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 허가를 신청한 건축물의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.</p>	<p>① 제77조의4 제1항에 따라 건축협정을 체결하여 건축하는 경우에는 해당 대지를 하나의 대지로 보아 이 법의 기준을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 허가를 신청한 건축물의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.</p> <p>② 제77조의4 제1항에 따라 건축협정을 체결하여 주택을 건축하는 경우에는 「주택법」 제35조의 주택건설기준을 대통령령이 정하는 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>③ 제1항의 경우에 제59조 제1항제1호에 따라 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽으로 하여 건축하려는 경우 및 합벽으로 건축하려는 자는 공동으로 제11조에 따른 건축허가를 신청할 수 있고 제17조, 제21조, 제22조 및 제25조에 관하여 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 허가를 신청한 건축물 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.</p> <p>④ 제1항에 따라 관계 법령의 규정을 적용하려는 경우에는 건축협정구역 전부 또는 일부에 대하여 조경 및 부설주차장에 대한 기준을 이 법 및 「주차장법」에서 정한 기준 이상으로 산정하여 적용하여야 한다.</p>

■ 건축협정 변경 시 절차 간소화를 위한 경미한 사항에 관한 관련 조문 신설

- 규모의 감소, 일정규모 이하의 변경, 위치변경 등의 사항을 건축협정 변경의 경미한 사항으로 두어 변경에 따른 인가절차를 생략하도록 관련 조문 신설 필요

영 제00조의4(건축협정의 경미한 변경) ① 법 제77조의13 제1항에 따라 이 법의 기준을 통합적용하지 아니한 사항에 대한 제12조 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항의 변경

② 법 제77조의13 제1항에 따라 이 법의 기준을 통합적용하였으나 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우

1. 건폐율 또는 용적률 감소
2. 대지면적의 1/10 이내 규모의 대지분할
3. 연면적의 10% 이내 변경
4. 1m 이내 건축물 위치 변경
5. 건축물의 1m 이내 높이 변경
6. 맞벽 및 함벽을 유지한 구조 변경
7. 주차장, 조경, 계단 통합조성을 유지한 위치 변경
8. 건축물의 구조 및 연면적 변경이 없는 형태 또는 색채 변경
9. 법 제77조의13의 특례 이외의 사항의 변경

③ 건축협정구역에 인정하는 토지 또는 건축물 소유자 등이 인가된 건축협정서에 포함되고자 하여 다음 각 호의 사항을 건축협정 인가권자에게 제출하는 경우

1. 건축협정 운영회 설립신고서
2. 건축협정인가신청서

■ 중앙정부 차원의 건축협정지원센터 설치 규정 마련 및 체계적 지원 강화

- 현재 비법정 지원센터로 운영 중인 건축협정지원센터를 법정 센터로 하는 근거 규정을 마련할 필요
 - 정부는 정책 지원 필요에 따라 관련법 및 고시로 지원센터를 한시적으로 설치 및 운영할 수 있음
- 건축협정지원센터는 제도 정착을 위해 일정 기간 전문 컨설팅 지원, 전문가 파견, 공무원 교육 프로그램 제공, 제도 홍보 업무를 담당하고 이후 제도 활성화 단계에서 지자체에 설치된 지원센터에서 관련 업무를 수행하도록 하는 것이 바람직

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

심경미 연구위원 (044-417-9654, kmsim@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서



도시재생스타트업 활성화를 위한 지원 방안

윤주선 부연구위원

주제어 도시재생스타트업, 도시경영, 청년창업, 지방소멸, 도시재생 뉴딜

요약

- 인구 감소에 따른 재정악화는 공공서비스의 마비를 불러올 것으로 예상되며, 도시재생스타트업은 실업문제 해소를 위한 청년 복지나 청년의 재미있는 실험 지원 차원이 아닌 지역가치 상승을 통한 공공 서비스의 지속화 관점에서 접근할 필요가 있음
- 변수가 많고 리스크가 높은 중·소규모 도시재생 거점시설 사업의 실행 주체로 의사결정이 빠르고 상황 변화에 유연한 대처가 가능한 소규모 도시재생스타트업이 적합
- 국내 도시재생스타트업은 아직 초기단계에 머물러 있으나 빠르게 성장하고 있으므로, 이들의 특성에 대한 연구와 함께 사업성과 공공성을 동시에 담보할 수 있는 정책적 지원 방안 마련 필요

정책제안

- 도시재생 단위사업과 도시재생스타트업의 수는 급증하고 있으나, 사업과 관련 주체 간의 정보가 서로 단절돼 있어 이를 연결할 도시재생 O2O 플랫폼 구축 필요
- 중·소규모 도시재생은 변수가 많아 경직된 계획보다 유연한 실행 단계의 중요도가 높아지므로, 기획과 운영 주체를 일원화하여 운영에 최적화된 사업 계획을 구성할 수 있는 '기획-설계-시공-운영' 통합 발주 체계 도입

1 도시재생 주체 다변화의 필요성

■ 지방소멸 시대의 공공서비스 유지를 위한 도시재생 주체

• 저출산에 따른 인구 감소

- 2031년을 정점으로 한국의 인구는 해방 이후 급격히 증가했던 속도와 거의 유사한 속도로 빠르게 감소하여, 인구 성장통에 버금가는 인구 쇠퇴통을 겪을 것으로 예측



2100년까지의 인구 추계

※ 출처 : 윤주선·이여경(2017), 「민관협력사업을 통한 자립형 도시재생 방안 연구」, 건축도시공간연구소

• 생산가능인구 급감과 고령인구 급증으로 인한 재정 악화

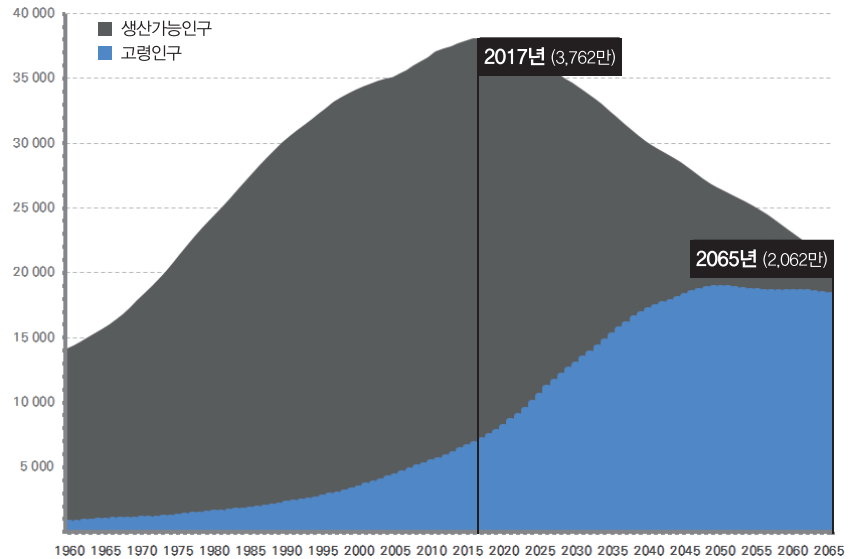
- 2017년 생산가능인구가 처음으로 감소세에 접어들기 시작했으며, 고령인구는 빠르게 증가하고 있어 중앙정부와 지방정부의 재정 악화가 심각해 질 것으로 예상
- 인구 규모의 변화보다 중요한 것은 인구 구조의 변화로, 2065년 인구는 1965년과 유사한 규모가 될 것으로 예상되나 1965년 생산가능인구 100명당 부양해야 할 고령자 수가 8명이었던 것에 반해 2065년에는 생산가능인구 100명당 89명의 고령자를 부양

• 재정 악화에 따른 공공서비스 마비

- 생산가능인구 급감(2065년 생산가능인구는 2017년 생산가능인구의 54.8%)에 따른 세입 감소와 고령인구 급증에 따른 복지 세출 증대는 행정의 재정 문제를 유발하고,

재정의 축소는 행정이 담당했던 육아·소방·치안·방범·교육·의료 등의 공공서비스 위축 혹은 마비를 불러올 수 있음

- 실제로 일본 홋카이도의 유바리(夕張) 시는 인구 감소와 행정 실패에 따른 재정 악화로 2007년 3월 파산을 신청해 육아·소방·치안·방범·교육·의료 등의 공공서비스가 크게 위축되거나 마비되었으며, 공무원 51.7%, 시의원 75.7%를 해고하고 시장의 급여를 30%로 대폭 삭감



생산가능인구와 고령인구의 추이 - 2065년 생산가능인구는 2017년 대비 54.8%로 감소

※ 출처 : 윤주선·이여경(2017), 「민관협력사업을 통한 자립형 도시재생 방안 연구」, 건축도시공간연구소

- 행정의 재정적 지원에 의존하는 도시재생 방식으로부터의 탈피 필요
 - 공공서비스 저하의 해법으로 행정이나 공공기관으로부터 인건비와 운영비를 조달받는 방식만을 택할 경우 민간의 자생력을 퇴화시키고, 이는 세수의 감소로 이어져 행정의 재정악화를 가중시키는 악순환을 초래할 우려
- 복지 차원에서 행정의 재정적 지원이 필요한 사업과, 지역가치 상승 차원에서 자생형 비즈니스를 유도할 사업을 전략적으로 구분하거나 조합할 필요가 있음
- 공공의 정보와 자산을 민간 도시재생스타트업과 공유하고 민관이 협력하여 지역의 가치를 향상시킴으로써, 재정을 안정화하고 공공서비스를 지속적으로 제공할 수 있게 유도하는 정책이 필요

■ 도시경영의 시대에 필요한 도시재생 주체

- 도시의 성장기에는 도시계획(용도), 안정기에는 도시설계(공간), 정체기에는 도시사회학(사람), 쇠퇴기에는 도시경영(재정)이 주요한 이슈로 등장
 - 급격한 도시화에 따라 신도시가 대규모로 필요했던 근대 초기에는 균형 잡힌 도시기능과 효율적인 인프라 배분이 가능한 도시계획이 중요했고, 안정기 도시에는 공공건축, 공공공간, 도시경관의 품격과 질을 높이기 위한 도시설계가 중요
 - 정체기 도시에서는 조성된 도시와 공공공간을 사용하는 시민들의 인식과 행태를 파악하여 커뮤니티 조성을 장려하고 맞춤형 공간을 제공할 수 있게 도와주는 도시사회학의 중요성이 높아짐
- 인구 감소와 저성장이 본격화되는 쇠퇴기 도시에서는 도시나 건축을 생산하는 것보다 기존의 생산물을 관리하고 한정된 재정 범위 안에서 효과적으로 공공공간을 운영하면서 공공서비스를 제공하는 ‘도시경영(City Management)’의 중요성이 대두
- 도시경영의 시대는 새로운 콘텐츠를 생성하는 기획 능력과 여건 변화에 기민하게 대처하기 위해 지속적인 혁신과 변화를 이끌 수 있는 운영 능력이 중요
- 재정 감소 시대의 설계와 시공은 대규모 예산을 들여 무리한 보여주기식 고품질 공간 조성을 추구하기보다, 합리적 조성비로 가격 대비 성능 및 조성비 대비 디자인 품질을 최대한 향상시키면서 한정된 연간 운영 예산범위 안에서 효율적으로 관리 가능한 구조를 만들어주는 것이 관건
- 쇠퇴기 도시의 도시경영 주체로는 느슨한 네트워크를 통해 ‘기획-설계-시공-운영’을 통합적으로 수행할 수 있고, 기획·운영 능력을 두루 갖추고 있으며, 변수와 리스크에 대한 신속하고 유연한 대처가 가능한 도시재생스타트업이 주효
- 따라서 도시재생스타트업은 청년실업 증가를 막기 위한 일시적 청년 복지나 청년들의 재미있는 실험을 응원하는 이벤트적 접근이 아닌, 지역의 가치를 향상시켜 재정 건전성을 유지하고 이를 통해 고령자 등 취약계층의 복지 재정을 마련하는 선순환 지역 경제의 엔진을 구축한다는 호혜적 투자 관점에서 필요

2 도시재생스타트업의 등장

■ 도시재생스타트업의 정의

- 도시재생스타트업은 ‘분야 간 융합을 통한 혁신적 아이디어로 자생적 비즈니스 모델을 갖춰 공간기반 스몰 비즈니스를 수행하는 소규모 도시재생 실행 주체’로 정의
 - (분야 간 융합) 경제 성장과 공간 확장에 최적화된 분업과 조닝이라는 도시 시스템을 쇠퇴도시의 특징과 지역민의 수요에 맞춰 해체하고 융합하며 재구조화
 - (자생적 비즈니스 모델) 공적 지원이 아닌 자체적인 비즈니스 모델이 주 수입원이 되고, 수익 일부를 지역에 재투자하거나 공간과 자원을 공공적 목적을 위해 할애함으로써 사업성과 공공성을 동시에 확보하는 민간주도형 독립적 도시재생 조직
 - (공간기반) 엘리트 위주의 IT 스타트업이 온라인상의 혁신을 통해 글로벌 비즈니스 모델을 제시하는 것과 달리, 도시재생스타트업은 빈 점포, 공유지 등 오프라인상의 현실 공간이 사업 대상이 되며 진입장벽이 낮아 지역밀착 일자리 창출에 기여
 - (소규모 실행 주체) 도시재생 지역의 다양한 변수와 리스크에 유연하고 신속하게 대응할 수 있는 소규모 조직이 스몰 비즈니스 위주로 사업을 시작하며, 사업의 특징에 따라 도시재생스타트업 간의 연계와 분리를 유기적으로 추진

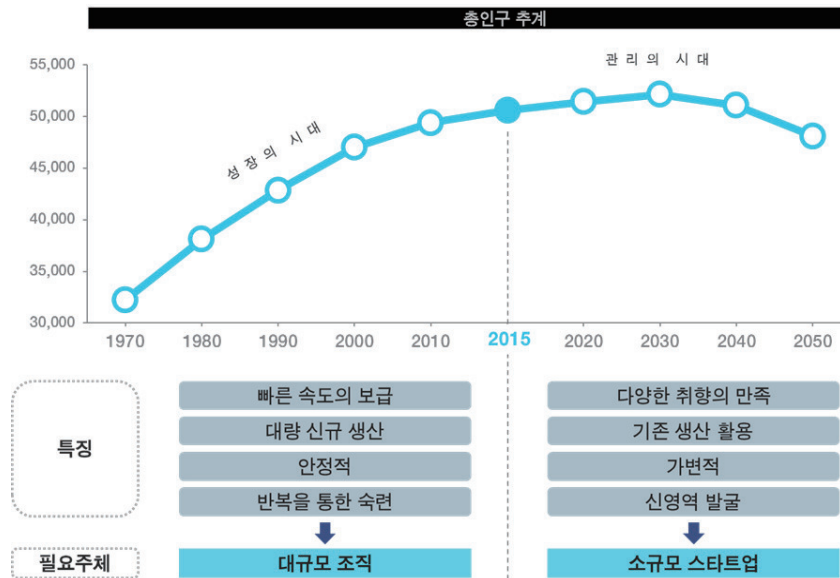
■ 도시재생스타트업의 활동범위

- 비즈니스 모델을 통한 자생적 활동을 목표로 하는 도시재생스타트업은 주로 사업성을 발휘할 수 있는 상업 지역의 빈 점포, 유휴공간 등을 활동 대상으로 함
 - 기존 분야에서 사업성을 담보할 수 없다고 판단한 지역을 대상으로 철저한 지역 분석과 기획력에 기반한 콘텐츠 생산을 통해 새로운 직업을 창직함으로써 사업성을 확보
 - 공공발주사업과 민간사업을 모두 수행할 수 있으며, 행정의 재정적 지원을 최소화하면서도 정책적 민관협력 체계를 긴밀히 구축함으로써 행정으로부터의 독립성과 자립성, 목표 사업의 지속가능성, 공공성을 확보
 - 도시재생스타트업은 도시재생 주체의 일부이며, 공공성에 대한 고려가 핵심인 특수 지역, 사업성을 담보하기 어려운 노후주거밀집지역 등은 행정의 재정 지원하에 복지 정책의 일환으로 공간복지 주체가 역할을 수행하거나 필요할 경우 도시재생스타트업과 공간복지 주체가 협력하여 사업을 추진하는 것이 바람직

3 도시재생주체로서 도시재생스타트업의 적합성

■ 변수에 대한 신속한 대응이 가능한 소규모 조직

- 최대한 빠른 시간 내에 최대한 많은 양의 도시공간을 공급해야 했던 근대 도시계획 시기에는 변수가 되는 원주민, 기존 도시조직, 역사문화적 장소와 건물, 자연 환경 등을 철거하는 방식으로 도시계획을 추진했으므로, ‘계획’과 ‘마스터플랜’을 세밀하게 만드는 것이 중요
- 그러나 도시재생 시기에는 기존의 인적·물적·역사적·환경적·사회적·경제적 자산을 제거하기보다 연계하고 융합하는 방식으로 가치를 창출하므로, 사업 현장에서 수시로 변수가 발생하기 때문에 마스터플랜을 수립하더라도 계획대로 진행 되는 경우가 많지 않음



성장기 도시와 쇠퇴기 도시에 적합한 조직의 특성

※ 출처 : 유주선·박성남(2016), 「도시재생사업 청년층 참여활성화 및 일자리 창출 지원방안」, 건축도시공간연구소, p.19.

- 도시재생스타트업은 일반적으로 소규모이고 수평적인 조직문화를 가지고 있어 빠른 의사결정과 여건 변화에 대한 유연한 대처가 가능하며, 도시재생사업에서 발생하는 수많은 변수에 신속히 대응하기에 적합

■ 리스크에 대한 유연한 대처가 가능한 스몰 비즈니스

- 기반 수요를 형성하는 도시 인구가 감소하고 주요 소비 계층인 생산가능인구가 이탈하는 쇠퇴기 도시의 도시 프로젝트는 성공보다 실패의 확률이 월등히 높음
- 수요에 비해 공급이 부족했던 성장기 도시에서는 대형 프로젝트의 실패 리스크가 낮았으나 과잉 공급이 발생하는 쇠퇴기 도시에서는 대형 프로젝트의 리스크가 높아졌고, 공공이 주도하는 대형 프로젝트 실패로 인한 부담은 시민에게 돌아와 재정악화 및 공공서비스의 마비를 가속화
- 쇠퇴 지역의 문제를 대형 프로젝트로 일시에 해소하려는 시도는 실패의 리스크가 높기 때문에, 지역의 특성과 지역 주민의 수요에 민감하게 대응할 수 있는 스몰 비즈니스를 확대하는 방안이 효과적
- 다채로운 스몰 비즈니스 창업의 기회를 제공하고, 실패에 대한 책임보다 재도전의 발판을 마련했을 때 지역 특성에 적합한 자원과 수요 간 재구조화 작업이 수월



행정 주도의 대형 개발에 의존하는
지역경제 재생 시도



스몰 비즈니스의 흐름이 상호 간섭하고
공명하며 지역경제 생태계를 되살림

쇠퇴 지역 산업경제 구조의 변화 방향

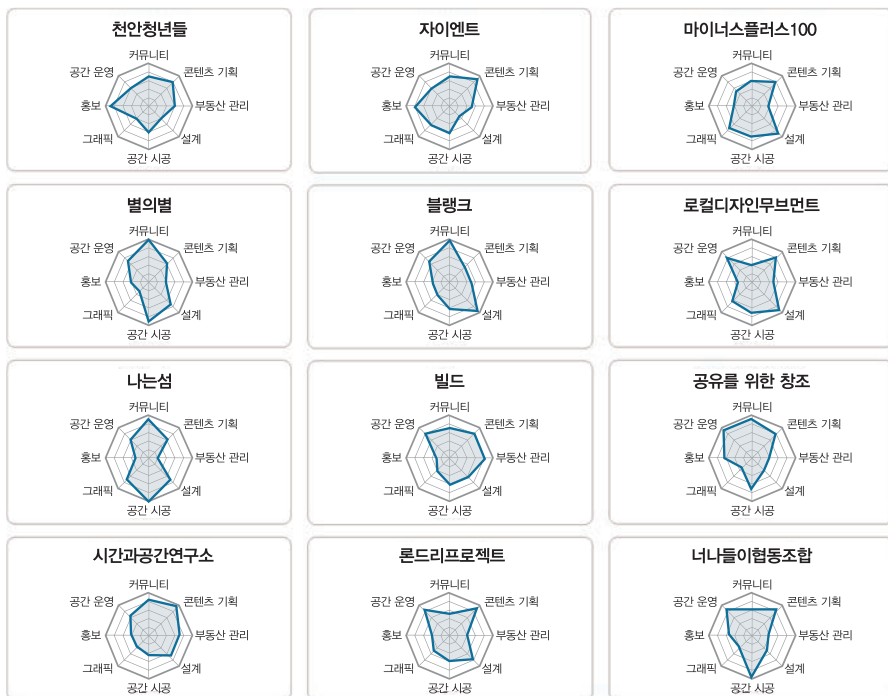
※ 출처 : 馬場正輝(2016), 「エリアリノベーション: 変化の構造とローカライズ」 p.51.

- 스몰 비즈니스를 통해 지역가치 상승의 가능성이 보일 경우 해당 도시재생스타트업과의 협의하에 이를 점차 확산시켜 리스크를 줄이는 방식으로 작게 시작해서 크게 키워 나가는 접근 방향이 도시재생에 적합

4 도시재생스타트업 사례

■ 도시재생스타트업의 유형 및 사례

- 도시재생스타트업은 명확한 업무 범위가 정해져 있는 분업형 사업 생태계가 아닌 다양한 전문 분야를 융합하고 조합하는 방식으로 업무를 처리하기 때문에 단일한 기준으로 세부 유형화하는 것은 바람직하지 않으므로 크게 두 유형으로 구분
- 공간 기반 사업을 직접 수행하는 ‘조성형 도시재생스타트업’과 조성된 공간이나 콘텐츠를 중계하거나 확산시키는 ‘연결형 도시재생스타트업’으로 나눌 수 있음
- 조성형 도시재생스타트업은 하나 혹은 하나 이상의 지역 기반을 두고 도시재생 거점 공간을 직접 기획·조성·운영
 - 시흥의 빌드, 천안의 천안청년들, 전주의 별의별, 군산의 나는섬, 부산의 공유를 위한 창조, 대구의 시간과 공간 연구소, 충주의 너나들이, 서울의 블랭크, 로컬디자인무브먼트, 몬드리프로젝트, 만인의 꿈, 썬랩, 안테나, 상생장 등



주요 조성형 도시재생스타트업의 사례 및 핵심 역량

- 연결형 도시재생스타트업은 조성된 공간이나 도시재생 콘텐츠를 지역 주민, 방문객 등의 사용자와 연계시켜주거나 확산
 - 서울의 앤스페이스, 어반플레이, 성북신나, 천안의 천안청년들(조성형+연결형) 등



조성형 도시재생스타트업 사례:
빌드 시흥 예스키즈존 커뮤니티 식당



연결형 도시재생스타트업 사례:
어반플레이 천안 원도심 프로젝트

도시재생스타트업 관련 업체 리스트

업체명	주요 프로젝트	기반 지역	활동 특징
공공미술 프리즘	광주 발산마을	광주	공공디자인
광주1930	다형다방, 나이트투어		문화 기획
나는섬	나는섬		지역 청년 거점 조성, 복합문화프로젝트
여인숙	여인숙, 이것저것 연구소	군산	레지던시, 지역 기반 문화예술 프로젝트
떡볶음	일상예술 떡볶음		커뮤니티 댄스, 지역 아카이빙
시간과공간연구소	대구근대골목투어, 대구신택리지	대구	지역 아카이빙, 근대 건축 리노베이션
마르텔로	위팜 프로젝트		지역혁신, 도심RPG
아키텍톤	그라운드 제로, 아키텍톤 사무실	—	근대 건축 리노베이션
이바구캠프	이바구캠프	부산	중규모 공유재생활용, 지역커뮤니티연계형사업
민달팽이유니온	달팽이집	서울	청년주거, 청년복지
Miners+100	서울100프로젝트		공공예술, 사회실험
서울소셜스탠다드	통의동집		느슨한 공유주택
선랩	고시원프로젝트(Share-us)		시공단가개선, 셰어하우스
셰어하우스 우주	Woozoo		기업형 청년주거, 커뮤니티 매니저
어반하이브리드	셰어원, 창신아지트		공공 디벨로퍼
블랭크	청춘플랫폼, 청춘캠프, 대륙서점		소규모 거점 확산형 지역재생
안테나	치포리, 지역역량강화툴킷		문화 기획
앤스페이스	스페이스클라우드, 무중력시대대방		일시적 공간 공유 플랫폼
어반플로팅오피스(UFO)	소소만가, 강동팻		지역 커뮤니티 거점
오늘공작소	이글루망원		미용실과 협업
이락	창신송인 공동체 계획		커뮤니티 플래닝, 공동체 교육

업체명	주요 프로젝트	기반 지역	활동 특징
(주)공공공간	000간, 신창시장	서울	제로 웨이스트(zero-waste) 디자인
로컬디자인무브먼트	로컬스티치, 오픈키친		콘텐츠 디벨로퍼, 코리빙 코하우징
만인의꿈	신촌3빌딩		서비스 방식의 청년 창업 지원
상생장	상생장		보조금 제로 유희공간 활성화, 창업자 관리 시스템
어쩌다 가게	어쩌다가게		디벨로퍼 + 건축설계 융합형
익선다다	익선다다, 익동다방		상업 거점 확산형
청년장사꾼 열정도	용산 열정도 푸드트럭		상업 거점 확산형, 청년 창업자 관리 시스템
성북신나	썸몹		온오프라인 동네 아카이브
어반플레이	어반폴리, 나의도시 · 나의성심당		문화기획, 네이버플레이스 운영 참여, 온라인 플랫폼
플러스마이너스1도씨	숙영원		지역 거점형 커뮤니티 카페
론드리프로젝트	위시타운, 론드리프로젝트		지역 맞춤형 콘텐츠 기획 및 운영
어반베이스	어반베이스		VR 가상 인테리어
미스터홈즈	미스터홈즈		사용자 맞춤형 부동산 중개 및 부동산 종합 관리 서비스
빌드	바오스 앤 밥스	시흥	육아맘 지원형 커뮤니티 공간, 지역자산화, 예스키즈존
빈집은행	빈집은행	인천	참여형 소규모 리노베이션 시공 및 시공 교육
건축재생공방	빙고		근대 건축 리노베이션
별의별	철봉집, 사철나무집	전주	지역 아카이빙, 문화포럼, 지역 문화거점
천안청년들	오빠네 게스트하우스	천안	천안관광두레PD
동네방네협동조합	강원 춘천 동네방네 게스트하우스	춘천	게스트하우스
너나들이충주청년협동조합	충주로컬여행지원센터	충주	관아골 프리리드, 푸드바이크

※ 출처 : 윤주선 · 박성남(2016), 「도시재생사업 청년층 참여활성화 및 일자리 창출 지원방안」, 건축도시공간연구소, pp.50~51
수정 보완

5 도시재생스타트업 활성화 지원 방안

■ 도시재생 O2O 플랫폼 구축

- 전문 분야가 명확한 성장기 도시는 행정과 민간 모두 분업을 통해 일을 처리했고, 담당 부서에서 해당 업무에 가장 적합한 업체를 인지하고 있음
- 그러나 도시재생사업에서 다양한 분야가 융합하는 일이 늘어나고 이러한 일을 수행하는 도시재생스타트업은 신생 · 소규모 · 소자본 업체가 많아 행정이 적합한 업체를 발견하기 점차 어려워지고, 도시재생사업의 수가 늘어나면서 도시재생스타트업도 어느 지역에 어떤 일이 발생하는지 파악하기 어려워짐

- 온라인으로 도시재생 단위사업과 도시재생 실행 주체를 서로 연결하고 평판 시스템을 통해 투명한 사업 기회와 축적된 사업 주체 정보를 제공하는 도시재생 O2O(online to offline) 플랫폼을 구축할 필요

– 도시재생 O2O 플랫폼은 도시재생스타트업의 사업 규모, 기반 지역, 주력 사업 범위, 인력풀, 투입 가능 기간, 사업 실적 등의 정보와 발주 주체의 예산 규모, 사업 기간, 연계 사업, 대상 지역의 소유권 현황, 지역자산, 상권 분석 등의 정보를 통합적으로 제공

■ 중·소규모 거점시설 재생사업의 ‘기획-설계-시공-운영’ 통합 발주

- 예측이 어려운 소규모 사업이 서로 영향을 주며 소 생태계를 만들어가는 근린형, 중심지가지형 도시재생 사업에서는 소수의 엘리트에 의한 경직된 계획보다, 사업 운영 경험이 있는 다수의 실행 주체의 중요성이 높아짐
- 계획가가 정해놓은 기획을 그대로 수행하는 용역으로서 실행 주체가 아닌, 초기 기획부터 운영에 가장 적합한 방안을 행정·주민과 함께 찾아가는 운영 주체 주도형 도시재생사업 계획 수립이 필요
- ‘기획-설계-시공-운영’을 일체화하여 통합 발주할 경우 사업의 운영팀이 지역과 운영 주체의 특성에 최적화된 기획, 공간설계를 시도할 수 있어 시간과 예산의 효율성을 높일 수 있고, 일관된 콘셉트로 책임감 있게 사업을 추진할 수 있음

■ 실무자 중심의 사업 심사위원 구성

- 도시재생과 관련된 소규모 시설 공공입찰 심사 시 교수, 연구자 중심의 심사위원으로는 도시재생스타트업의 잠재력과 위험 요인을 명확히 파악하기 어려움
- 현업에 있는 실무진, 도시재생스타트업 대표, 지역 대표, 지역 청년 등을 심사위원, 컨설팅단 풀에 포함시켜 현실성 있는 심사 절차를 유도
 - ‘본 사람’과 ‘해본 사람’의 평가 가능 영역이 다르기 때문에 다양한 사례를 분석한 학계 그룹과 소수의 프로젝트를 직접 관통해 본 실무자 그룹을 함께 포함

■ 공유재산 장기 활용 계약 추진

- 도시재생의 주요 대상인 사유지, 도유지 등의 공유재산을 행정에서 직접 운영하기 어려울 경우 민간에 위탁 운영을 제안하지만 위탁 기간이 2~3년으로 짧아 장기적 안목의 투자나 사업 구상이 어려움

- 도시재생의 취지에 부합하고 지역에 대한 기여를 충분히 인정할 수 있는 경우 공유재산을 5년 단위 최장 30년 이상 장기로 임대할 수 있도록 「공유재산 및 물품 관리법」을 정비
 - 민간의 공유재산 장기 활용 허용을 위해서는 특혜 시비 등을 고려하여 적절한 사업 주체 선정 절차와 평가 절차를 연구할 필요
- 도시재생 뉴딜사업 대상지 중 1~2개소를 민관협력형 공유재산재생 특별유형으로 지정함으로써 지역 기반 도시재생스타트업이 충분한 기획과 운영 방안을 마련해 공유재산을 장기적으로 활용할 수 있는 구조를 시범사업으로 추진하는 방안 필요

■ 도시재생 단위사업 계획 시 충분한 기획 비용의 책정 필요

- 현재 도시재생사업 주체는 기획 능력이 미흡한 경우가 많아 지역과 지역 주민, 상인에게 최적화된 기획이 아닌 다른 국가와 다른 지역에서 유행하는 사업 아이템을 대상 지역에 무리하게 대입시키는 사례가 다수
- 기획에 대한 검토 없이 다수의 사업을 총 사업 예산에 맞춰 무분별하게 퍼트리고 성공을 기대하는 ‘Spray & Pray’ 전략이 주를 이룸
- 철저한 지역 분석과 차별화된 콘텐츠를 만드는 작업은 많은 시간과 노력이 필요하지만 재생사업의 성패를 좌우하므로, 자문 수준의 컨설팅이 아닌 기획 비용과 기획 기간을 충분히 산정해서 별도의 용역으로 발주하는 것이 바람직
- 도시재생사업시행 가이드라인 개정을 통해 각 단위 사업의 특징에 맞는 기획 비용과 기획 기간에 대한 권장 사항을 제시할 필요

윤주선 부연구위원 (044-417-9844, zsyoon@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서



근린재생형 도시재생사업의 개선 방향

박성남 부연구위원, 김민경 연구원

주제어 도시재생사업, 근린재생형, 기반구축단계, 거버넌스

요약

- 2014년 도시재생선도지역이 선정되고 현재 46개 지역에서 도시재생사업이 추진 중이나, 그간의 선례가 부족하여 현장에서는 다양한 시행착오를 경험
- 근린재생형 도시재생사업의 경우 다양한 이해관계자의 협력과 소통을 기반으로 하는 거버넌스 중심의 사업 추진, 지역 역량 강화를 통한 점진적 사업 추진이 필요하므로 기반구축단계는 원활한 사업 추진을 위한 밑거름으로 작용
- 2014년 선정된 도시재생선도지역과 2016년도 신규 대상지의 이해관계자 및 관련 전문가 심층 면담을 통해 기반구축단계의 애로사항 및 개선 필요사항에 대한 의견 수렴
- 심층면담 결과를 토대로 전담조직의 유연성 확보, 현장지원센터의 지속방안 마련 및 역할 강화, 잠재적 파트너십을 고려한 인력풀 마련, 선도 경험과 노하우 공유, 주민 주도의 정기적 지역자산 발굴 및 조사 수행, 단위사업의 시행까지 고려한 지역자산 조사 과정 등을 기반구축단계의 개선 방향으로 제안

1 도시재생사업 추진 시 기반구축단계의 중요성

■ 국내 도시재생사업의 추진 확산

- 국내 도시재생사업은 2013년 2월 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 「도시재생법」) 제정 이후 2014년 선도지역 13곳, 2016년 신규로 33곳이 선정되어 현재 총 46개 지역에서 추진 중
- 도시재생사업의 추진을 통해 지역의 자산을 재발견하고, 기존의 하향식 사업 추진 방식에서 벗어나 지역사회의 다양한 주체들의 참여와 부처 간의 사업 연계를 유도했다는 점에서는 긍정적인 영향을 찾아볼 수 있음
- 하지만 도시재생이 국가의 정책으로 자리매김한지 4년이 지났으나, 현장에서는 그 간의 선례가 부족하여 재원 조달, 참여주체 발굴, 협업체계 마련 등 새로운 방식을 적용함에 따른 다양한 시행착오를 경험

■ 근린재생형 도시재생사업 추진을 위한 기반구축단계의 중요성

- 국내 도시재생사업은 크게 ‘기반구축단계’, ‘활성화계획수립단계’, ‘사업시행단계’ 총 3단계로 구분하여 추진하며, 각 단계 사이에 관문심사¹⁾를 두어 추진 과정에 대해 지역 특성을 고려하여 점검 시행
- 「도시재생법」에서는 다양한 이해관계자의 협력과 소통을 기반으로 하는 거버넌스 중심의 사업 추진과, 지역의 역량 강화를 통해 점진적 사업 추진을 위한 기반 마련을 주요 목표 중 하나로 제시
- 특히 근린재생형 도시재생사업의 경우 지역주민의 삶의 질 향상과 지역공동체 회복을 주요 목표로 두고 있기 때문에, 사업 초기 이해관계자 간의 거버넌스 기반구축은 사업의 원활한 추진에 중요한 밑거름으로 작용

■ 기반구축단계에서의 주요 고려사항

- 원활한 근린재생형 도시재생사업 추진을 위해 사업 초기 기반구축단계에서 사업 총괄코디네이터, 현장활동가, 행정 전담조직, 지원센터, 주민협의체 등 조직 구성 및 이해관계자 간의 역할 정립이 중요

1) 1단계 관문심사는 거버넌스 기반구축단계, 2단계 관문심사는 활성화계획 수립단계

- 원활한 근린재생형 도시재생사업의 기반 구축을 위해 고려해야 할 사항을 ‘근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인’에서는 다음의 열 가지로 제시하고 있음
 - ①행정 전담조직 구성, ②연계사업 발굴, ③행정협의회 구성, ④사업총괄코디네이터 선정, ⑤현장지원센터 구성, ⑥주민참여 기반 및 역량 강화, ⑦주민·상인협의체 구성, ⑧운영위원회 구성, ⑨거점공간 확보, ⑩활성화지역 기초조사 등

행정 전담조직 구성	연계사업 발굴	행정협의회 구성	사업총괄코디네이터 선정	현장지원센터 구성
도시재생활성화지역을 전담할 수 있는 조직 설치 및 인력 배치	문화예술, 인문, 사회, 교육, 복지, 경제, 환경, 일자리 창출, 상권 등 연계 가능한 사업 발굴	부서 간 협업을 위한 행정 협의회 구성	전문가로 사업총괄코디네이터 후보자 선정 및 위촉	현장지원센터 설치 및 운영인력 수립
주민참여 기반 및 역량 강화	주민·상인협의체 구성	운영위원회 구성	거점공간 확보	활성화지역 기초조사
주민역량강화 교육 프로그램 기획 및 운영, 소단위 주민공동체 모임 구성 및 운영	소단위 주민·상인공동체 모임 대표인 예비 주민·상인협의체 구성	전담조직, 행정협의회 TF, 예비 주민·상인협의체 등 이해관계자로 구성된 의사결정기구 구성 및 운영	이해관계자의 소통 및 교류를 위한 거점공간 마련	도시재생활성화지역 내 인적자원 발굴 및 인문·사회적 기초현황자료 수집, 지역자원조사 및 잠재력 분석 수행 및 조사·분석을 위한 전문기관 지원

기반구축단계 주요 고려사항

※ 출처 : 근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인 (2016.3) pp. 28~30 재구성

2 근린재생형 도시재생사업 초기의 기반 구축 추진 현황

■ 도시재생선도지역의 사업 초기 기반 구축 추진 현황

- 사업 초기 도시재생선도지역은 1~2인의 팀으로 구성된 행정 전담조직이 도시재생 사업을 전담하기보다 유관 업무와 병행하여 업무를 수행하였으며, 사업 추진과 동시에 기반 구축을 수행함에 따라 일부 지역은 행정 전담조직이 부재한 경우도 발생
- 지자체의 운영예산 확보와 전문 인력 발굴의 어려움으로 도시재생지원센터 구축이 지연되었으며, 비상근 공무원 파견인력 등을 포함하여 2~3인으로 구성된 지자체 직영체제가 다수
- 사업 초기 부처연계사업 발굴 및 추진을 위한 타 부서와의 협력체계 구축이 미흡하였으며, 주민협의체의 경우 주민대표인 통반장회의·부녀회 등을 중심으로 구축되는 경향

도시재생선도지역의 사업 초기 기반 구축 현황(○: 구축 완료, △: 준비 중, -: 없음)

지역	행정 전담조직	행정협의회	지원센터 구성	총괄코디네이터 선정	주민협의체 구성	활성화계획응역	조례 제정 여부
A	○(주거재생과)	-	○	○	-	○	△(예정)
B	△(도시재생과)	-	○	-	○	○	△(예정)
C	△(도시재생과)	-	△(9월 예정)	△(8월 중 예정)	△(예정)	△(8월 예정)	△(예정)
D	○(도시재생과)	-	○	-	-	△(8월 예정)	-
E	○(도시재생과)	-	-	○	-	-	-
F	○(도시재생팀)	-	○	○	○	△(8월 예정)	△(12월 예정)
G	-	-	○	△(8월 예정)	○	△(8월 예정)	△(예정)
H	-	-	△(9월 예정)	△(8월 예정)	-	△(9월 예정)	△(예정)
I	○	-	○	△(9월 예정)	○	△(8월 예정)	△(예정)
J	○(도시재생총괄과)	-	○	○	○	△(8월 예정)	-
K	○(도시교통과)	-	-	-	-	△(8월 예정)	-

※ 출처 : 도시재생선도지역 모니터링 결과(2014.8.7.기준)

■ 2016년도 신규 선정지역의 사업 초기 기반 구축 추진 현황

- 행정 전담조직의 경우 대부분의 지역에서 사업 초기부터 3~5인으로 구성된 전담 조직을 구축하여, 도시재생사업 업무를 중점적으로 수행할 수 있는 여건을 마련하고 관련 부서와의 협력체계를 구축
- 2016년도 신규 선정지역부터는 활성화계획 지역을 전담하여 업무를 수행할 수 있는 중간지원조직인 현장지원센터를 활성화지역 내에 설치하도록 함에 따라 별도 공간 마련을 위한 예산 및 인력 확보 과정에서 지연 발생
- 주민협의체의 경우 기존의 주민조직을 활용하는 것으로 나타났으며, 초기부터 주민 역량 강화를 위해 도시재생대학, 단기성 아카데미 등을 추진하는 경향

2016년도 신규 선정지역의 사업 초기 기반 구축 현황(○: 구축 완료, △: 준비 중, -: 없음)

지역	행정 전담조직	행정협의회	지원센터 구성	총괄코디네이터 선정	주민협의체 구성	활성화계획응역	조례 제정 여부
A	○(도시재생팀)	○(13개 팀)	△(4월 예정)	△(예비)	○	△(4월 예정)	△(예정)
B	○(도시재생과)	○(96인)	○	△(예비)	○	○	○
C	○(도시재생팀)	○(30인)	△(예정)	-	○	○	-
D	○(도시재생팀)	△(3월 예정)	△(6월 예정)	-	-	○	-
E	○(도시재생팀)	○(17개과)	△(7월 예정)	△(예비)	○	○	-
F	○(도시재생팀)	○(10개과)	○	△(예비)	○	-	-
G	○(도시재생팀)	○(11개 팀)	-	-	-	○	-
H	○(도시재생팀)	○(4개 과)	△(9월 예정)	△(예비)	-	○	△(예정)

※ 출처 : 2016년도 신규 도시재생사업 대상지 1차 관문심사(거버넌스기반구축단계) 발표자료(2016.2.기준)

3 근린재생형 도시재생사업 기반구축단계에서의 애로사항

■ 조사방법 및 내용

- 2014년 도시재생선도지역과 2016년도 신규 선정 대상지역의 기반구축단계 핵심 주체인 행정 전담조직, 사업총괄코디네이터, 지원센터 담당자와 관련 전문가의 의견을 open-ended 형식의 심층면담 방식으로 수렴
 - 1차 조사(2016.4.4.~4.11.) : 2016년도 신규 선정 대상지역의 1단계 관문심사(2016.4. 기준) 대상 중 설문에 응한 8개 지역, 13인에게 애로사항에 대한 의견 수렴
 - 2차 조사(2016.5.11.~6.20.) : 근린재생형 도시재생선도지역 11개소 중 9개 지역, 14인에게 기반 구축 경험과 애로사항에 대한 의견 수렴
 - 의견을 종합한 후 직간접적 관련 전문가 11인의 의견 수렴을 통해 개선 방향 모색
- 설문 항목은 ‘근린재생 도시재생 사업시행 가이드라인’에서 제시하고 있는 열 가지 주요 고려사항을 유사 항목별로 재분류하여 ①행정지원역량 기반 구축, ②지역 현장 지원 기반 구축, ③주민공동체 협력 기반 구축, ④활성화계획 수립 기반 구축 4개 부문으로 구분하여 구성

이해관계자 심층인터뷰를 위한 주요 조사 항목의 내용

범위	내용
행정지원역량 기반 구축	- 전담조직 구성 및 인력조직 사항 - 행정협의체 구성 및 운영
지역 현장지원 기반 구축	- 사업총괄코디네이터 선정 및 활동계획 수립 - 현장지원센터 구축 및 계획 수립
주민공동체 협력 기반 구축	- 주민·상인협의체 구성 - 주민역량강화 프로그램 계획 수립 및 운영 - 운영위원회 구성 및 거점공간 확보
활성화계획 수립 기반 구축	- 활성화계획 수립을 위한 기초조사 - 부처연계사업 파악 및 전략 수립

■ 항목별 애로사항 및 개선 필요사항

- 행정지원역량 기반 구축 관련
 - 공무원의 순환보직 시스템으로 인해 장기적으로 사업에 대해 이해하고 추진할 수 있는 행정 전담조직의 인력 확보가 어려우며, 제한된 인력으로 유사 사업의 업무를 동시에 수행함에 따른 업무 가중으로 원활한 사업 추진에 한계
 - 특히 행정조직의 경우 대부분 도시·건축직으로 이루어져 주민공동체 등 소프트웨어 사업을 추진하는 데 전문성 부족

- 문화·복지·주거·경제 등 다양한 부처 간의 연계를 위한 행정협의회 구성 시 각 부처 및 부서의 담당자의 도시재생사업에 대한 이해도가 낮으며, 부처협업사업의 성격에 따른 사업의 주관부서 선정 과정에서 의견 조율이 어려움

• 지역 현장지원 기반 구축 관련

- 사업 추진에 주요한 가교 역할을 수행하는 중간지원조직인 현장지원센터의 중요성은 인지하나, 지방자치단체의 별도 예산 마련에 한계가 있어 공간 확보 및 인건비·수당 마련이 어려움
- 특히 사업 초기 지방자치단체의 예산이 확보되지 않아 현장지원센터가 구축되지 않을 경우 사업총괄코디네이터의 선정 및 업무 수행에 영향
- 지방 소도시의 경우 인적 자원이 부족하여 지역의 지속적인 인력 발굴 및 교육이 필요하고, 지역활동가의 역할 및 처우의 개선이 요구됨

• 주민공동체 협력 기반 구축 관련

- 주민들의 참여를 독려하고 주민들을 조직화하는 과정에서 이해관계에 따른 의견 충돌로 장기적인 참여 유도가 어려움
- 전담조직 및 현장지원센터에서 주민 역량 강화를 위한 프로그램 등을 기획·운영 하려 하나 이에 대한 경험 부족으로 실효성 있는 교육에 한계가 있으며, 참고 가능한 자료 및 선례 등도 파악하기 어려움
- 다양한 관심사를 가진 주민의 참여를 촉진하는 기획과 단계별 교육 및 공모사업 과정이 필요

• 활성화계획 수립 기반 구축 관련

- 활성화계획 수립을 위한 기초조사를 시행함에 있어 지역의 현황 및 기초자료, 특히 인적자원과 같은 인문학적 자료조사의 경험이 부족하여 지역자원 조사에 한계 발생
- 주민 참여를 기반으로 한 지역조사의 경우 전문성이 부족하여 별도의 기초조사와 업무가 보완될 필요
- 도시재생에 대한 이해를 기반으로 다양한 이해관계자의 의견 조율을 통한 협력적 계획 수립이 아닌, 용역업체와 전담조직 중심이 되어 활성화계획을 수립하는 한계 발생

4 근린재생형 도시재생사업 기반구축단계의 개선 방향 제안

■ 행정지원역량 기반 구축 관련 개선 방향

- 행정 전담조직의 유연한 인력 배치 및 조직 구성

- 도시재생이라는 새로운 사업 추진 방식에 대한 이해도를 높이고 사업 초기에 지역의 비전을 설정하기 위해, 사업 초기 행정 전담조직 구성 시 협의지원조직으로서 건축·도시·복지·주거·환경·문화 등 연계부서 간의 TF팀 구성 및 유연한 인력 배치 필요
- 대다수의 전담조직이 건축·도시 관련 과를 중심으로 개편되는 경향을 보이며 이들의 경우 비물리적사업(공동체, 문화·예술 등)을 추진하는 데 어려움을 겪으므로, 관련 과의 공무원을 일시적으로 파견하거나 전문 인력을 채용

• **실효성 있는 행정협의회의 구축 및 역할 강화**

- 도시재생사업의 경우 복지·주거·일자리·공동체 등 유관 분야의 연계사업 발굴 추진이 중요하며 이를 위해 결정권자를 포함한 행정협의회의 정례적 회의, 연계사업 추진 시 인사 관련 인센티브 제공 등 실효성 있는 행정협의회의로 작동될 수 있는 방안 필요

■ **지역 현장지원 기반 구축 관련 개선 방향**

• **사업 초기부터 지속가능한 현장지원센터의 운영 방안 논의**

- 사업 초기부터 현장지원센터 운영 방안에 대한 고민과 자치단체장과 지방의회의 인식을 제고할 필요
- 현장지원센터의 역할 및 권한 강화가 필요하며, 이를 위해 빠르게 변화하는 재생 지역에 시의적절한 대응을 요구하는 주민공동체 사업 등에 대한 권한을 위임하는 방안도 검토 가능
- 현장지원센터를 주민들이 쉽게 들러 관련 정보를 공유하고 네트워크를 확산할 수 있는 지역밀착형 장소로 조성하기 위해 별도의 공간이 반드시 필요하며, 홍보물 등을 통한 주민의 관심 유발이 필요

• **사업 초기부터 지역 내 인력풀 마련**

- 사업 초기부터 잠재적 파트너십을 고려하여 기존 조직의 현황과 각 조직 및 인력의 관심 및 특성에 대한 세부적인 조사가 수반될 필요
- 사업 초기부터 행정 전담조직, 현장지원센터에서 정기적으로 기존 주민조직에 대한 네트워크를 파악할 필요

■ **주민공동체 협력 기반 구축 관련 개선 방향**

• **세부 사업 추진까지 고려한 주민 조직화 및 참여 방안 마련**

- 기존 조직이 활성화되어 있는 지역의 경우 세부 프로그램 및 사업 추진을 통해 조직 간의 네트워킹을 유도하여 조직 및 활동이 확산될 수 있도록 유도

- 기존 조직이 비활성화되어 있는 지역의 경우 지역주민 및 조직의 관심사를 우선 파악하고 이를 토대로 프로그램 및 교육과정을 구성하여 자연스럽게 주민이 조직화 될 수 있도록 유도
- 관심사 등을 토대로 형성된 조직 내에서 핵심 리더를 발굴하고 이를 토대로 주민·상인협의체로 조직하는 과정이 연계되어야 하며, 주민대표는 리더십·도덕성 등의 검증을 통해 대표성을 확보해야 함

• 주민역량강화 프로그램을 활용한 경험 및 노하우 확산

- 기초·심화과정 등 단계별 교육 프로그램을 주민들의 관심을 이끌어 낼 수 있도록 기획하여 단계적으로 역량이 증진될 수 있도록 하는 과정 필요
- 현장지원센터에서는 과정에 대한 기록화와 노하우 정리를 통한 경험의 축적이 필요하며, 선도 사례의 타 지역 공유·제공을 통한 확산 필요
- 이해관계자 간의 토론 및 공론화 장을 정기적으로 조성하여 네트워킹을 통해 노하우를 확산하고, 지원기구 차원의 사례집 또는 툴킷(Toolkit) 등을 통해 노하우 공유

■ 활성화계획 수립 기반 구축 관련 개선 방향

• 지역주민의 참여를 통한 지역자산 발굴 및 기초조사 수행

- 사업 초기 주민 설문조사 또는 주민 참여 프로그램 등을 통해 지역주민이 직접 참여하여 쇠퇴문제 및 지역문제에 대해 의견을 제시하는 과정이 필요
- 지역의 문제를 공유하고 지역자산을 발굴함으로써 지역에 대한 애착심을 높일 수 있으며 주민의 관심과 요구를 공론화할 수 있는 기초자료로 확보할 수 있음

• 지역자산 조사 시 단위사업의 실행까지 고려한 활용 여부 판단 및 검증 과정 필요

- 지역자산을 발굴하는 과정에서 단위사업을 실행하는 과정에서 자산의 활용가능 여부를 충분히 판단한 후 조사할 필요
- 주민이 직접 지역의 자산을 조사할 경우 지역의 정체성과 지역의 스토리를 구축하는데 의미가 있으나, 전문성이 결여될 수 있으므로 지역의 비전과 연계될 수 있는가에 대한 전문가 검증 및 확인 과정 필요

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

김민경 연구원 (044-417-9698, mkkim@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서



한국형 범죄예방 환경설계 적용 방안

— 도농복합지역을 중심으로 —

손동필 연구위원, 조영진 부연구위원

주제어 도농복합지역, 범죄예방 환경설계(Crime Prevention Through Environmental Design: CPTED)

요약

- 한국과 외국의 주거공간, 가로공간 등 공간구조가 상이함에도 불구하고 국내 CPTED 관련 사업 및 가이드라인은 해외 사례를 답습하는 경우가 다수
- 한국적 맥락에서 해당 지역의 발생 범죄 유형, 건물 용도, 공간 특성을 함께 고려함으로써 그 지역에 적합한 범죄예방 대책을 마련, 적용할 필요
- 특히 도농복합지역은 도시와 농촌의 복합적인 지역 특성으로 인해 범죄 및 사고에 취약하고, 빠른 도시화에 따라 여러 범죄 문제가 우려되며, 도시와 농촌이 통합될 때 농촌지역의 특성이 고려되지 못한 채 계획되는 경우가 빈번히 발생
- 또한 농촌지역은 도시지역에 비해 인구 밀도가 낮고 주거환경 및 생활편의시설이 열악하기 때문에, 도시지역에 적용되는 CPTED 기법을 그대로 적용할 수 없음
- 도농복합지역에는 농작물 성장과 주민 안전을 함께 고려한 야간 조명 등 방법시설물 설치, 나대지 및 공 · 폐가에 대한 대책 등 지역 특성에 맞는 CPTED 기법 마련 · 적용
- 도농복합지역의 인구밀도가 낮은 점을 고려하여 소프트웨어 중심의 프로그램 적용

1 한국형 범죄예방 환경설계의 필요성

■ 국내 CPTED 사업의 한계 및 한국형 CPTED 연구의 필요성

- 한국의 공간 특성을 반영하지 못한 관련 사업 및 가이드라인의 한계
 - 한국과 외국의 주거공간, 가로공간 등 공간구조가 상이함에도 불구하고 국내 관련 사업 및 가이드라인은 해외 사례를 답습하는 경우가 다수
 - 예로 ‘쿨데삭(Cul De Sac)’¹⁾은 넓은 도로폭과 개방된 창문을 통해 충분한 시야 확보가 가능하다는 점에서 해외 사례나 가이드라인에서 안전한 도로구조로 제안
 - 반면 국내의 경우 쿨데삭은 해외와 유사한 형태가 드물고, 막다른 골목길도 높은 담장과 좁은 도로폭으로 인해 가시거리 확보가 어려우며 지역에 따라 위험공간으로 분류하므로 국내 가로공간에 적용 시 이와 같은 차이를 고려하는 것이 중요
- 다양한 공간 및 지역 특성과 범죄 유형과의 관계에 대한 고려 미흡
 - 장소 유형, 건축물 용도에 따라 범죄 빈도·유형 등 범죄 특성이 달라지며, 이는 그 장소를 이용하는 사람들의 성향 및 특성, 건물 및 공간의 구조적 차이에 의해 발생
 - 대다수 범죄는 ‘노상 > 주거지’ 순으로 많이 발생하지만 범죄 유형에 따라 발생 장소와 발생 비율이 상이
 - 일례로 강도는 ‘노상 > 주거지 > 상점 > 유흥접객업소’, 성폭력은 ‘주거지 > 노상 > 교통수단 > 숙박업소·목욕탕’, 폭력상해는 ‘노상 > 주거지 > 유흥접객업소’, 절도는 ‘노상 > 주거지 > 상점 > 유흥접객업소 > 사무실’ 순으로 많이 발생²⁾
 - 하지만 대다수의 국내 CPTED 관련 사업, 가이드라인, 인증제 등 정책은 주로 도시 지역 내의 주거시설을 대상으로 추진되고 있으며, 상업·업무시설 등에 대해 다루더라도 주거시설에 관한 내용의 비중이 월등히 높음

■ 한국형 CPTED 연구의 시초로서 도농복합형 CPTED 연구 필요

- 한국적 맥락에서 해당 지역의 범죄 유형, 건물 용도와 공간 특성을 함께 고려한, 해당 지역에 적합한 범죄예방 대책이 필요
- 특히 도농복합지역은 도시와 농촌의 복합적인 지역 특성으로 인해 범죄 및 사고에 취약하고, 빠른 도시화로 여러 범죄문제가 우려됨에도 불구하고 도농복합도시의 안전에 대한 사회적 관심은 부족하며, 도시와 농촌이 통합될 때 농촌지역의 특성이 고려되지 못한 채 계획되는 경우가 빈번히 발생

1) 1920년대 미국 래드번(Radburn) 계획 시 통과교통을 배제하기 위해 최초로 도입된 도로로 주로 미국이나 유럽 주택단지 내 조성된 막다른 도로

2) 대검찰청(2015), 2015 범죄분석 참고 재구성

- 또한 농촌지역은 도시지역에 비해 인구밀도가 낮고 주거환경 및 생활편의시설이 열악하기 때문에, 도시지역에 적용되는 CPTED 기법을 그대로 적용할 수 없음

2 도농복합지역의 특징

■ 도농복합지역의 사회적 특성

- 공동체 의식 저하
 - 농촌지역과 도시지역의 서로 이질적인 기능과 문화가 부딪치면서 지역사회 차원의 사회적·경제적 격차 및 배제 등의 문제가 발생하였고, 이는 심각한 지역문제를 야기³⁾
 - 다수의 연구자들이 이러한 지역문제의 주요 원인으로 지역주민들의 낮은 공동체 의식과 지역사회 참여 수준을 지적⁴⁾
- 도농주민 간의 갈등 심화
 - 도농복합 출범 이후 기존의 통합 취지에서 중요하게 다루지 않았던 사회복지자원의 집중 현상, 기존 지역주민과 새로 유입된 주민 간의 갈등구조, 사회복지 관련 재정 확보의 어려움 등의 문제점이 발생⁵⁾
 - 장기간 동일 지역에 거주하는 원주민과 같은 인구집단과 도시 및 농촌지역의 인위적 정책결합을 통해 유입된 인구집단 간의 생활영역 전반에 걸친 격차는 지역주민들의 관심과 참여 수준을 떨어뜨리는 원인으로 보고되는 등 타 지역에 비해 도농복합지역의 지역사회 참여수준은 심각한 수준⁶⁾

도농복합지역의 사회적 특성

연구자	주요 내용(특성)
이규환(1994)	행정의 주민 대응성 감소
이재원(1995), 임승달(1995)	
김주숙, 김은영(2003)	통합 후 농촌주민들의 불만과 소외감 증가, 도농주민들의 갈등
김복조(2003)	주민의 일체감과 연대의식 약화
윤기찬, 장한나(2008)	공동체 의식과 지역사회 참여 수준 저하
배은석, 박해궁(2016)	도농주민 간의 갈등 심화, 사회복지 관련 재정 확보의 어려움

※ 출처 : 윤기찬 · 장한나(2008), "도농 통합에 따른 효과에 관한 주민 인식의 차이에 관한 연구: 지역 간 이질성에 따른 차이를 중심으로", 『한국지방자치연구』, v.21, p.96-97 참고 재작성.

3) 배은석 · 박해궁(2016), "도농복합지역의 주민의 공동체 의식이 지역사회 참여의향에 미치는 영향-도시와 농촌 지역주민 비교를 중심으로-", 『한국 지역사회복지학』, v.58, 한국지역사회복지학회, p.175.

4) 윤기찬 · 장한나(2008); 이영하(2010); 신영선(2012)

5) 배은석 · 박해궁(2016), 전계서, p.176.

6) 배은석 · 박해궁(2016), 전계서, pp.174~175.

■ 도농복합지역의 행정적 특성

- 지역 간 행정서비스 제공 수준의 불균형
 - 도농통합 이후 도시서비스의 공급 수준, 도시서비스의 적정성과 도농 간 도시서비스의 공급 격차 등이 통합 전과 변화가 없고 도시지역에 도시서비스가 집중되어 있으며⁷⁾, 도농 간 삶의 질에 관한 만족도의 격차가 도농복합 이후에도 오히려 증가⁸⁾
 - 행정서비스 공급의 지역 간 불균형 즉, 농촌지역의 소외를 초래⁹⁾하고 행정 대응성을 감소시킬 수 있음¹⁰⁾

도농복합지역의 행정적 특성

연구자	주요 내용(특성)
박희정(1994)	규모의 경제, 주민생활권과 행정구역 일치, 외부효과의 내부화
이규환(1994)	행정의 주민 대응성 감소
임성일(1994)	주민생활권과 행정구역 일치, 외부효과의 내부화
이수만(1995)	행정서비스 공급의 지역 간 불균형
김광식(1995)	지역경제기반의 약화, 규모의 불경제, 행정 서비스 공급의 비효율성
홍준현(1997)	비용절감효과 미미, 공공서비스 공급의 불균형
최진수(2001)	도시서비스 공급 수준, 도시서비스의 적정성, 도농 간 도시서비스의 공급 격차의 변화 없음, 도시지역의 도시서비스 집중
오영석, 이관수(2006)	통합 후 도농 간 삶의 질에 관한 만족도의 격차 증가
이재기, 조석주(2000)	장기적으로 볼 때 시·군의 통합에 의한 행정구역 개편은 우리나라 지방행정의 발전에 긍정적인 방향으로 작용
Blair, Staley, Zhang(1996)	항상 경제적 복지를 향상시키는 데 효과적인 것은 아님

※ 출처 : 윤기찬·장한나(2008), "도농 통합에 따른 효과에 관한 주민 인식의 차이에 관한 연구: 지역간 이질성에 따른 차이를 중심으로", 『한국지방자치연구』, v.21, pp.96-97 참고 재작성.

■ 도농복합지역의 경제적 특성

- 지역경제기반의 약화
 - 도농복합에 관한 선행 연구들은 주로 도농복합이 행정비용 절감과 규모의 경제효과, 경제개발 등 긍정적인 효과가 있는 반면, 지역 간 불균형 및 지역경제기반의 약화, 비용절감효과의 미미, 규모의 불경제 등을 부정적인 효과로 지적¹¹⁾

7) 최진수(2001), "시·군통합정책 평가에 관한 연구 -도시서비스 공급부분을 중심으로-", 『한국정책학회보』, v.10(1), 한국정책학회, p.48.

8) 오영석·이관수(2006), "삶의 질 관점에서 본 도농통합의 형평성 효과 : 경주시 사례", 한국정책과학학회보, v.10(4), 한국정책과학학회, pp.176~177.

9) 박희정(1994); 이수만(1995)

10) 이규환(1994); 이재원(1995); 임승달(1995)

11) 윤기찬, 장한나(2008), 전제서, p.95.

- － 도농복합지역은 정부의 각종 지원정책의 사각지대로 전락하여 주민들의 불만이 고조되고 농촌지역의 인구가 계속 유출되는 등 많은 문제점이 발생하고 있으며, 도시지역의 재정기반과 농촌지역의 경제활동기반을 약화시키고 있다는 주장도 일부 존재¹²⁾

도농복합지역의 경제적 특성

연구자	주요 내용(특성)
최양부, 윤원근(1998)	행정비용 절감, 행정능률 제고
박희정(1994)	규모의 경제, 주민생활권과 행정구역 일치, 외부효과의 내부화
이규환(1994)	규모의 경제
전석홍(1994), 권선택(1994)	규모의 경제
이병철(1994), 장태욱(1994)	외부효과의 내부화
김광식(1995)	지역경제기반의 약화, 규모의 불경제, 행정서비스공급의 비효율성
한원택(1995)	주민생활권과 행정구역 일치
홍준현(1997)	비용절감효과 미미, 공공서비스 공급의 불균형
김대원(1997)	생산성 증대효과 미약
김재홍(2000)	지방정부의 효율성 변화에 대체로 긍정적 영향
배인명, 이명석, 최재송(2000)	행정비용 절감과 지역 간 형평성에 있어 도농복합효과 거의 없음
홍준현(2005)	지역 간 격차의 감소
최홍석, 정재진(2005)	재정적 비용절감효과
이승철(2010)	군민의식 긍정적, 행정서비스 만족도 개선
Horan, Taylor(1977), DeGrove(1973)	규모의 경제를 통한 정부의 효율성 증가
Rigos(1995)	복합시 정부는 경제개발과 도시계획을 광역적으로 접근할 수 있는 잠재력 제공
Fleishmann, Green(1991)	도농복합지역은 경제개발과 관련된 업무에서 보다 우월한 조정능력과 전문성을 제공
Rusk(1993)	광역권을 하나의 정부로 통합할 경우 광역권 전체의 지역경제의 성장에 긍정적인 영향을 미치게 됨
Ostrom(1972), Blomquist, Parks(1995)	규모의 경제효과 미미, 효율증가의 실증적 증거를 찾을 수 없음
Carr, Feiock(1999)	도농통합이 경제개발을 향상시킨다는 아이디어를 뒷받침해줄 수 있는 자료가 없음

※ 출처 : 윤기찬, 장한나(2008), “도농 통합에 따른 효과에 관한 주민 인식의 차이에 관한 연구: 지역간 이질성에 따른 차이를 중심으로”, 『한국지방자치연구』, v.21, pp.96-97 참고 재작성.

12) 이승철(2010), “도·농 통합시의 경쟁력 강화방안 연구”, 『공공 인적자원과 정책』, v.3, p.118.

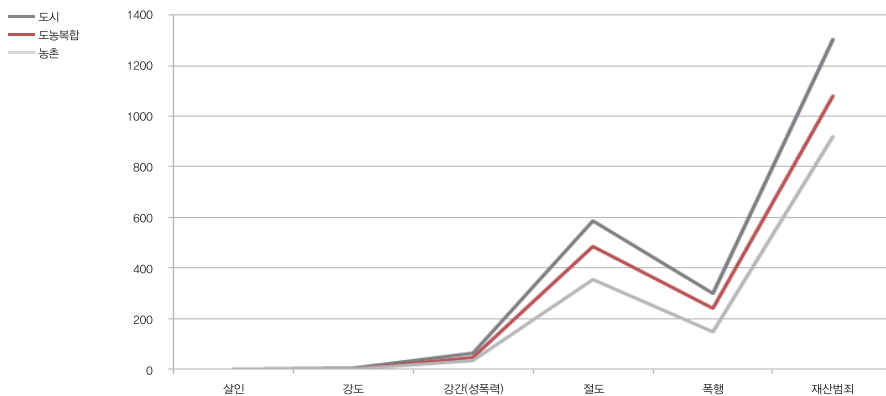
■ 도농복합지역 발생 범죄의 특성

• 농촌지역보다 높은 범죄발생건수

- 대검찰청의 '2015 범죄분석자료'(2014년 범죄통계)를 토대로 전국 61개의 도농복합 도시와 도시지역, 농촌지역(시·군 단위)의 인구 10만 명당 5대 범죄 발생건수를 비교 분석한 결과, 도농복합지역의 범죄발생건수는 도시지역에 비해서는 상대적으로 낮으나 농촌지역에 비해서는 높은 것으로 나타남
- 도시화와 외부인의 유입 등 급격한 사회변화를 겪고 있는 도농복합도시는 사회구성원의 빈번한 교체로 지역사회의 결속을 약화시키며, 이로 인해 범죄를 억제하는 것으로 거론되는 '비공식 사회통제(informal social control)'가 약화될 우려

• 도농복합지역의 범죄 요인

- 낮은 인구밀도, 난개발로 인한 도시구조, 취약한 방범시설물 등의 물리적 특성과 지역사회 공동체의 낮은 결속력 등의 사회적 특성으로 인해 범죄 발생 시 사회적 파급력이 높은 범죄일 가능성이 높음
- 도농복합지역의 신산업단지 입지로 단기 거주 노동자의 불법 체류가 증가함에 따라, 장기적 관점에서 외국인 집단거주지(ethnic enclave)가 도농복합지역의 범죄 요인이 될 수 있음
- 특히 기존 CPTED 사업이 적용되는 도시지역의 특성 외에 논, 밭 등 농촌지역의 특성에 대응하고 커뮤니티를 강화할 수 있는 CPTED 기법 적용 필요

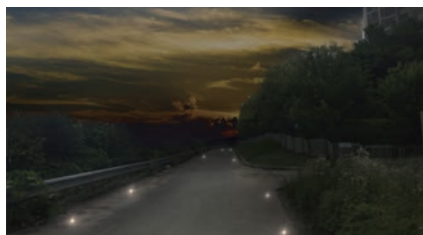


도농복합지역, 도시지역, 농촌지역의 인구 10만 명당 5대 범죄 발생건수 평균 비교

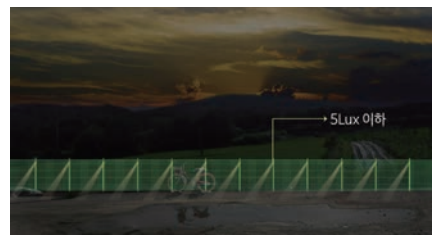
3 도농복합지역에서의 CPTED 적용 기법 제안

■ 농작물 성장을 고려한 방법시설물 확충

- 농작물 성장을 고려한 울타리 및 볼라드 조명 설치
 - 야간조명으로 인한 농작물 피해를 막기 위해 가로등이 거의 설치되어 있지 않으며, 이로 인해 주민들의 야간보행 불안감이 높은 구간에 대해서는 야간조도확보와 농작물 피해 최소화라는 두 가지 목적을 달성하여야 함
 - 농작물에 피해가 적은 5럭스(Lux) 이하의 울타리 조명과 바닥 조명을 계획하여 농작물 피해를 최소화하고 동시에 야간 시야를 확보하여 산책 동선 유도



바닥 조명 예시



울타리 조명 예시

■ 낮은 인구밀도를 고려한 소프트웨어 중심 프로그램 적용

- 수확철 순찰 프로그램
 - 2~3가구로 구성된 순찰조를 편성하여 수확철 범죄취약 시간대, 취약지역을 순찰하여 농작물 절도 등의 범죄 예방
 - 관내 지구대 및 경찰서와 주민이 함께 참여하여 교차순찰 또는 동시순찰 시행
- 자전거 순찰대 지원 프로그램
 - 기존 도시의 경우 도보순찰 프로그램이 대부분이나, 낮은 인구밀도와 넓은 면적을 감안하면 자전거 순찰과 같은 프로그램이 효율적임

■ 정리되지 않은 나대지 및 공가에 대한 대책 적용

- 조경정리 프로그램
 - 정리되지 않은 나대지는 범인의 은닉공간임과 동시에 유지관리 문제지역
 - 자전거 순찰대 등 주민자치활동단체와 연계하여 주기별(월/분기/반기) 조경 정리의 날을 정해 주민 참여 유도
 - 화단이 조성된 경우 화단별 담당자를 지정하여 화단 가꾸기 관련 행사 주최

• 텃밭 가꾸기 프로그램

- 기존 및 신규 주민을 대상으로 자투리 공간을 활용한 다양한 유형의 텃밭 조성 및 농작물 재배 실습 프로그램 추진 및 전문 강사 섭외 · 파견 지원
- 구간별 담당자를 지정하고 텃밭 가꾸기 콘테스트 등을 개최하여 참여의지 향상
- 기존 주민, 신규 주민, 외국인을 대상으로 텃밭 작물을 이용한 요리 대회, 수확물 나누기, 장터 등 개최하여 주민 교류 확대 및 우호 증진

• 텃밭 임대 및 판매 프로그램

- 주변 도시민 및 신규주민 대상 주말텃밭 임대 및 판매 프로그램을 실행하여 나대지를 활용하며, 판매 수익금은 주민자치위원회 지원금으로 운용하여 자치활동 강화
- 관련 임대차 · 판매 관련 매뉴얼을 제작하고, 필요한 농기구 · 창고 등 시설 및 공간을 제공하여 효율성 증대

• 공 · 폐가 출입시설 설치

- 대부분의 공 · 폐가에 나무판자와 안내문을 이용해 임시 출입통제를 하고 있거나 방치되어 있어 잠재적 범죄자의 은신장소 및 범죄장소로 이용될 가능성
- 불필요한 출입을 막고 공 · 폐가 내 · 외부에서 감시가 용이한 구조 설치



주민 주도의 조경 정리 활동 사례

※ 출처 : 수원시(2017), “수원시 가로수 정원사들, 광고산로 가로수 말끔히 정비”, 7월 26일자 보도자료.



안산시 주말농장 사례

※ 출처 : 안산시(2012), “안산시 주말농장’ 개장식 가져”, 4월 30일자 보도자료.



공 · 폐가 가림막 사례(서울 삼양동)

※ 출처 : 서울시(2016), “효과 톡톡 ‘서울시 범죄예방디자인’ 6곳 추가 조성 완료”, 8월 5일자 보도자료.

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

조영진 부연구위원(044-417-9692, yjcho@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서



건축물 사용설명서 도입에 관한 정책 방향

여혜진 부연구위원, 박석환 연구원

주제어 건축물 사용설명서, 건축물 중요정보, 유지보수, 부동산 거래질서

요약

- 유지보수 시장이 확대되고 기존 건축물의 거래가 활성화될 것으로 전망되나 설계도서, 시방서 등 건축물정보가 제공되지 않아 이용자가 건축물을 유지관리하기 어렵고 공정한 거래에 필요한 정보를 획득하기 어려운 여건
- 국내 건축물 정보는 이용자 관점의 건축물 유지보수 편의를 고려하기 보다 불법 개조 방지 등 공공의 관리목적에 치중하거나 공동주택 관리에 편중되어 공공 및 유지관리 점검자 위주로 제공
- 영국과 일본은 건축·건설산업 표준화, 유지관리산업 활성화, 이용자 편의 제고, 소비자 권리 보호, 부동산 거래질서 확립 등 다양한 정책 목표와 연계하여 규모 및 건축물 유형과 상관없이 건축물 정보를 이용자, 관련 산업 관계자 등 광범위한 수혜대상에게 제공

정책제안

- 현행 건축물 정보 생성 및 관리체계로 운영 중인 세움터를 효율적으로 활용하고 이용자의 편의를 고려하여 설계도서 및 시방서를 건축물 사용설명서로 활용하는 방안 도입
- 현행 「건축법」 또는 제정 진행 중인 건축물관리법(안)에서 건축물 중요정보의 정의, 정보제공 책임주체 설정 등 건축물 사용설명서 운영규정 신설방안을 규정
- 건축물 정보 사각지대에 있는 다세대주택 등 중·소규모 건축물 대상 시범사업 추진

■ 이용자 관점에서 건축물 정보를 제공하는 건축물 사용설명서 도입 필요성 대두

- 이용자의 노후건축물 유지관리 불편 가중
 - 한국건설산업연구원(2015)은 2020년대부터 건축물 유지보수 시장이 40%를 상회하는 선진국형 건설산업으로 전환될 것으로 예상
 - 실제로 30년 이상 건축물은 233만 동으로 전체 건축물 동수 기준 33.8%에 이르며, 이 중 30년 이상 주택이 43%를 차지하여 노후 주택 비중이 매우 높은 편(국토교통부, 2015)
 - 특히 주택 부문에서 단독주택, 다세대주택이 전체의 35.9%로 높은 비중을 차지(통계청, 2015, 인구주택총조사)
 - 그러나 이용자가 단순한 하자보수, 에너지 성능 개선을 위한 리모델링, 전용면적 증대를 위해 대수선을 하는 경우에도 기존 건축물 정보가 없어 건축물 실측도면을 작성해야 하거나 구조진단에 따른 추가 비용이 발생하는 상황
 - 마감재 일부를 교체 시에도 마감재 정보 확인이 불가능하여 부분 교체 대신 전면 교체를 해야 하는 등 유지관리의 불편이 가중
- 기존 건축물의 거래 시 건축물 정보 취약에 따른 불공정 거래 우려
 - 건축물 정보관리 시스템인 세움터 접속권한은 공공으로 제한되어 있고, 건축주·건축사·감리자·유지관리점검자에게는 일부 정보에 대한 접속권한만 부여
 - 건축물의 실제 이용자인 입주자는 세움터의 건축물 정보 접근이 제한되고, 건축물 관리대장, 토지이용계획확인원, 등기 등의 열람을 통해 문자화된 정보만 획득
 - 매매자와 매입자 간 건축물 거래 및 계약의 공정성과 투명성을 담보하는 데 필요한 건축물 정보는 건축물 거래단계에서 제공되지 않거나 확인하기 어려운 형편
 - 전 국민이 이용하고 그 가치가 매우 높은 건축물에 대해 구매 시점에서 적절한 정보가 제공되도록 하는 규정이 미비하기 때문
 - 이는 우리나라 정부가 소비자 권익 보호 및 시장의 공정거래 질서 확립을 위해 「소비자기본법」, 「제조물 책임법」, 「전기용품 및 생활용품 안전관리법」, 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」에 공산품의 정보 제공을 의무화하는 규정을 두고 있는 것과 매우 차별적인 여건
- 우리나라 건축물 정보 생성과 관리의 일차적 목적은 인허가권자가 건축물의 적법성 여부 판단, 건축물 유지관리 및 점검, 재산권의 보호 및 분쟁 방지 위주

- 이에 따라, 건축물 정보는 일정 규모 이상 신축 건축물 및 유지관리 점검 의무대상 건축물로 제한
 - 일반적으로 건축물 정보는 건축허가신청, 건축심의신청, 착공신고, 감리보고, 사용승인신청, 건축물대장생성신청, 건물 및 토지 등기 생성단계에서 구축되며, 주로 일정 규모 이상 신축 건축물에 제한
 - 현행법상 건축물 유지관리 점검 의무대상은 대상 건축물이 다중이용건축물, 집합건축물로 연면적 합계 3,000㎡ 이상, 300세대 이상 또는 150세대 이상으로 승강기 설치 또는 중앙집중식 난방방식의 공동주택 등으로 제한
 - 건축물 정보 구축 목적에서 이용자가 배제되면서 이용단계에서 중요한 시공업체, 감리업체, 전문분야기술업체의 연락처 등 A/S 관련 정보는 관할 행정청에서 관리하는 공부에도 기재 미비
- 건축물 정보 제공은 공공 및 일부 이해관계자에게 편중되고 이용자는 배제
 - 공산품을 소비재로 보고 소비자의 권익과 이용 편의에 맞추어 정보를 생산, 제공하는 것과 달리 건축물은 관리의 대상으로 보고 관리주체인 관할 행정청의 필요에 맞추어 건축물 정보 전달체계를 운영
 - 이에 따라, 대부분의 건축물 정보는 공공 및 유지관리 점검자에게만 제공되고 이용자는 건축물 정보 전달체계에서 배제
 - 특히, 노후도가 심화되면서 유지보수 필요성이 증가하고 있는 단독 및 다세대주택, 중·소규모 건축물은 공부의 관리 상태도 부실하여 이용자 관점에서 유지관리에 필요한 정보 취득이 어렵고 건축물 구매 시점에서 불이익을 당하지 않을 수 있는 정보 취득은 거의 불가능한 상황

2 국내외 건축물 정보제공 매뉴얼 운영사례 비교

■ 국내외 사례 분석 개요

- (분석목적 및 내용) 건축물 정보제공 매뉴얼 운영목적, 정보제공의 대상 및 범위, 정보제공 수혜대상을 분석하여 우리나라 건축물 사용설명서 도입의 필요성을 파악하고 정책과제의 방향을 제시
- (분석 대상) 국내외의 법정 또는 비법정으로 다양한 목적에서 이용자 및 관리자에게 정보를 직접 제공하는 매뉴얼 운영사례

- (국내) 「건축법」, 「녹색건축물 조성 지원법」, 「주택법」에 따라 제공되는 건축물 점검 및 유지관리 매뉴얼, 제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼, 공동주택 유지관리 매뉴얼, 건강친화형 주택이용자 매뉴얼 및 비법정으로 민간이 건축서비스 관점에서 제공하는 매뉴얼 사례
- (영국) 건축법, 지방정부와 주택에 관한법, 지속가능한 환경기준에 따라 제공되는 빌딩 로그북, 사회주택 입주자 핸드북, 건축물 사용자 가이드 사례
- (일본) 집합건물의 구분소유 등에 관한 법률, 일본공단주택법에 따라 제공되는 맨션 미라이넷, 공공임대주택 이용자 유지관리 매뉴얼 사례

한국, 영국 및 일본의 건축물 정보제공 매뉴얼 분석대상

국가	근거법		건축물 정보 매뉴얼	정보 이용주체
한국	「건축법」		건축물 점검 및 유지관리 매뉴얼	공공, 관리자(유지관리 점검자)
	「녹색건축물 조성 지원법」		제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼	관리자, 이용자
	「주택법」		공동주택 유지관리 매뉴얼	관리자, 이용자
			건강친화형 주택 이용자 매뉴얼	이용자
	비 법 정	LH 매입임대주택 구조안전점검기준 (민간)	LH 다가구매입임대주택 안전점검 매뉴얼	관리자
			우리 집 사용설명서	이용자(건축주)
			공동주택 입주자 가이드	이용자(입주자)
			내집사용설명서	이용자(건축주)
영국	건축법, 건축물 에너지 성능법		빌딩 로그북	이용자
	지방정부와 주택에 관한법		사회주택 입주자 핸드북	이용자(입주자)
	지속가능한 환경기준(CSBE) ¹⁾		건축물 사용자 가이드	이용자
일본	집합건물의 구분소유 등에 관한 법률		맨션 미라이넷	이용자(입주자)
	일본공단주택법		공공임대주택 이용자 유지관리 매뉴얼	이용자(입주자)

■ 운영목적 측면 비교

- 국내의 법정 매뉴얼은 예방 보전적인 유지관리 및 안전점검, 자산가치 향상을 위한 건축물 성능 향상, 장수명을 유도하기 위한 관리에 편중
- 국내의 비법정 매뉴얼은 노후 소형주택에 대한 안전점검, 이용자 관점의 건축물 유지관리 편의 지원 목적이 일부 해당
- 영국과 일본의 사례 운영목적도 국내와 유사하게 건축물 성능·수명관리 및 자산가치 향상 목적이 포함되어 있으나, 건축물 유지관리산업 활성화, 건축 관련 산업의 표준화 등 산업적 측면을 강조

1) CSBE의 원형은 Code for Sustainable Built Environment

– 영국의 빌딩 로그북은 건축물 정보가 소유자 및 입주자에게 건축물 유지관리의 레퍼런스 포인트가 되고, 유지관리 위탁업체와 컨설팅업체가 숙지해야 하는 사항을 공유함으로써 효율적인 건축물 관리를 가능하게 하고, 건축물 이력을 최초 신축부터 간단한 수선, 대수선까지 모두 기록함으로써 건축물 성능을 측정 가능

- 또한 공정하고 책임 있는 건축물 거래를 통한 건축물 이용단계의 소비자 권리보호, 부동산의 공정한 거래질서 확립 등 다양한 정책목표와 연계하는 것이 특징

한국, 영국 및 일본 건축물 정보제공 매뉴얼의 법정 운영기준 및 운영목적

국가	건축물 정보 매뉴얼	운영기준	운영목적
한국	건축물 점검 및 유지관리 매뉴얼	건축물 유지관리점검 세부기준	– 기존 건축물 유지관리 및 안전점검 체계화
	제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼	녹색건축인증기준	– 건축물 환경친화 정도 평가 · 인증
	공동주택 유지관리 매뉴얼	시설물 유지관리지침	– 시설 및 입주자 생활규범 관리
	건강친화형 주택 이용자 매뉴얼	건강친화형 주택건설기준	– 건강친화형 주택의 쾌적한 주거환경 조성
	LH 다가구매입임대주택 안전점검 매뉴얼	구조안전점검기준	– 노후 소형주택의 안전점검
	우리 집 사용설명서	–	– 입주자 생활편의 및 안전 확보
	공동주택 입주자 가이드	–	– 입주자 생활편의 및 안전 확보
영국	내집사용설명서	–	– 건축주와 건축사 간 신뢰 구축 – 양질의 건축서비스 제공 – 이용자의 유지관리 편의 지원
	빌딩 로그북	TM31 빌딩 로그북 툴킷	– 유지관리자의 건축물 이해도 제고 – 건물 인수과정 기록 – 에너지성능 데이터 기록 – 생애주기 수선기록 및 성능기록 – 건축물 거래 및 대수선 시 정확한 정보 제공 – 건축산업 표준화 – 이용자 만족도 제고 및 생활편의 지원
	사회주택 입주자 핸드북	–	– 사용자의 책임 있는 유지관리 – 공공임대주택의 장수명화
	건축물 사용자 가이드	BREEAM 인증제도 ²⁾	– 친환경 인증 건축물의 성능 유지관리
일본	맨션 미라이넷	–	– 합리적인 유지관리 – 중고 맨션 거래 활성화
	공공임대주택 이용자 유지관리 매뉴얼	–	– 효과적인 유지관리

■ 정보구축 대상 건축물의 범위 측면 비교

- 우리나라는 특정 성능의 건축물을 대상으로 하는 경우와 일반적으로 유지관리 및 안전점검을 목적으로 하는 다중이용건축물, 연면적 3,000㎡ 이상 건축물, 300세대 이상 또는 150세대 이상의 승강기 또는 중앙집중식 난방방식의 공동주택에 한정

2) BREEAM 원명은 Building Research Establishment Environmental Assessment Method

- 이에 비해 영국은 신축 및 대수선하는 모든 건축물에 대해 정보 구축이 의무화되어 있고, 일본은 민간임대주택 등 유지관리가 어려운 건축물에 대해서도 건축물 정보 기록·구축을 의무화
- 이에 따라 영국과 일본은 소규모 건축물, 공공임대주택, 공동주택, 다중이용건축물, 집합건축물 등 다양한 유형의 건축물에 적용되지만 우리나라의 경우 공동주택에 편중된 경향

한국, 영국 및 일본 건축물 정보제공 매뉴얼의 적용대상 건축물 범위

국가	건축물 정보 매뉴얼	적용대상 건축물 범위				
		소규모	공공임대	공동주택	다중이용	집합건축물
한국	건축물 점검 및 유지관리 매뉴얼				■	■
	제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼					
	공동주택 유지관리 매뉴얼			■		
	건강친화형 주택 이용자 매뉴얼			■		
	비 법 정					
	내 다가구매입임대주택 안전점검 매뉴얼		■			
	우리 집 사용설명서			■		
영국	공동주택입주자 가이드			■		
	내집사용설명서	■				
	빌딩 로그북	■	■	■	■	■
	사회주택 입주자 핸드북		■			
일본	건축물 사용자 가이드	■	■	■	■	■
	맨션 미라이넷		■	■		
	공공임대주택 사용자 유지관리 매뉴얼		■			
	주택이력정보 기록			■		

■ 정보제공 수혜대상 측면 비교

- 우리나라의 경우 건축물 정보 이용주체는 대부분 공공 및 공공에게 위탁받은 유지관리 점검자, 건축물 관리자이고 특정 성능의 주택에 대해 이용자 포함
- 민간이 건축서비스 차원에서 제공하는 매뉴얼도 일차적으로 건축주에게 제공되기 때문에 실제 건축물 입주자에게 전달되는지는 불확실
- 이에 비해 영국은 건축물 정보의 이용주체를 건축물 서비스 엔지니어협회, 건축사, 시설관리자, 개발업체, 부동산중개인, 건축자재업체, 이용자 등 다양하고 폭넓게 설정
 - 이는 건축물의 단순한 관리나 이용편의 제고 수준을 넘어서, 건축물 정보가 관련 자재의 표준화 및 산업발전과 관련됨을 의미

- 또한 건축물 정보 제공은 기존 건축물의 거래 시 이용자가 중대한 결함이나 기능상의 한계를 정확히 알지 못하여 잘못된 선택으로 재산상의 피해를 끼칠 가능성을 줄여 기존 건축물 거래시장을 활성화하는 효과 증시

- 일본 또한 공공, 관리자뿐 아니라 이용자도 건축물 정보의 중요한 이용주체로 인식

한국, 영국 및 일본 건축물 정보제공 매뉴얼의 건축물 정보제공 수혜대상

국가	건축물 정보 매뉴얼	정보 이용주체							
		건축 관련 산업관계자						이용자	공공
		협회	건축사	시설 관리자	개발 업체	건축 자재 업체	부동산 중개인		
한국	건축물 점검 및 유지관리 매뉴얼			■					■
	제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼			■				■	
	공동주택 유지관리 매뉴얼			■				■	
	건강친화형 주택 이용자 매뉴얼								
	비 법 정	NH 다가구매입임대주택 안전점검 매뉴얼		■					
		우리 집 사용설명서						■	
		공동주택입주자 가이드						■	
		내집사용설명서						■	
영국	빌딩 로그북	■	■	■	■	■	■	■	
	사회주택 입주자 핸드북							■	
	건축물 사용자 가이드							■	
일본	맨션 미라이넷							■	
	공공임대주택 사용자 유지관리 매뉴얼			■				■	

■ 수혜대상별 정보제공 범위 측면 비교

- 우리나라의 경우 공공 및 관리자에게 제공되는 건축물 정보는 설계도서, 시방서, 건물 현황, 성능, 설비, 관리 및 점검방법, 매뉴얼로 다양
- 그러나 이용자에게 제공되는 건축물 정보는 관리방법, 연락처, 이용방법, 생활규약 수준이며, 설계도서, 건물현황 등 건축물의 원천정보라고 할 수 있는 중요정보는 대부분 법정 의무 제공범위에서 제외
- 이에 비해 영국의 경우 이용자, 관리자, 관련산업 관계자에게 제공되는 건축물 정보가 설계도서, 공문서, 건물현황, 계약자료, 관리방법, 거주자 정보로 정보 제공의 차별성이 거의 없는 편

- 특히 영국과 일본은 이용자를 대상으로 제공하는 경우 건물현황, 주변현황, 관리 방법, 이용방법과 함께 리모델링 방법도 제시하여 건축물의 이용 및 유지관리 편의 제고에 기여

한국, 영국 및 일본 건축물 정보제공 매뉴얼의 정보 제공범위

국가	건축물 정보 매뉴얼		정보 제공범위					
			설계도서	공문서	건물현황	관리방법	이용방법	기타
한국	건축물 점검 및 유지관리 매뉴얼			■	■			■ 설비
	제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼		■			■	■	■ 연락처
	공동주택 유지관리 매뉴얼					■	■ 생활규약	■ 비용
	건강친화형 주택 이용자 매뉴얼					■	■	
	비 법 정	내 다가구매입임대주택 안전점검 매뉴얼				■		
		우리 집 사용설명서				■	■	
		공동주택입주자 가이드				■	■	
		내집사용설명서	■				■	
영국	빌딩 로그북		■	■	■	■		■ 계약
	사회주택 입주자 핸드북					■	■	■ 사고대응 매뉴얼
	건축물 사용자 가이드				■	■	■	■ 서비스, 리모델링
일본	맨션 미라이넷			■	■	■		
	공공임대주택 사용자 유지관리 매뉴얼					■	■	

영국 사회주택 입주자 핸드북의 수리안내서 예시

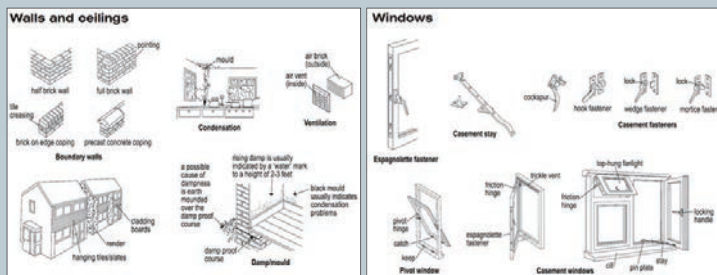
이용자의 유지보수 편의를 제고하기 위해 전체 10장 중 6장부터 10장까지 절반의 내용을 유지관리 부문별 담당 연락처, 수선절차 안내, 건축물 세부부품별 명칭 및 유지관리 방법, 주택수리 서비스 관련기관 및 업체명 전화·이메일·연락처 및 하자보수 요청방법 등을 이미지와 문자 형태로 상세하게 안내

영국 버밍엄 시의회 사회주택 입주자 핸드북 주요 내용

구분	세부내용	
6 수리 안내서	연락처	세부 지역별 담당연락처
	수리 보고	수리 보고 시점, 수리 소요기간 안내
	석면 관리	석면 문제에 대한 안내, 석면이 존재하는 집안 위치 및 제거에 대한 방법과 절차 안내
	욕조, 싱크대	입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내, 누수, 막힘, 수전고장 등 문제 해결방법 연계
	공용공간	계단실 엘리베이터, 복도, 홀, 진출입구에 물건방치 금지 및 안전한 환경 유지의무 안내, 공용공간에 대한 어떠한 수리에 대해서는 즉각 연락 필요
	문 및 잠금장치	입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내, 세대 출입문과 잠금장치의 수리는 입주자가 직접 수행

구분	세부내용	
6 수리 안내서	우수 및 배수로	배관 막힘 방지를 위한 청소 관리 요령 안내, 배관이 막혔을 때 사용하면 안 되는 기기, 막힘 해결방법 안내
	전기설비	장기 여행에 따른 스위치 재설정 요령, 전등교체, 부속교체에 대한 입주자 의무사항 안내, 전기설비 위험요소에 대한 안내
	마루 및 계단	입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내, 마루 또는 카펫에 대해서는 전적으로 개인 부담, 수리, 청소 시 재질, 타입 등 필요한 정보 사항 안내
	정원 및 창고(차고)	입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내, 불법설치물에 대한 제거조치 사항 안내, 정원 및 창고의 타입, 문 종류, 재질, 바닥재 등 수리 시 필요한 정보 사항 안내
	난방설비	입주자에게 필요한 작동법, 교체, 관리방법 안내, 가스 누출 시 행동요령, 긴급연락처 제공, 전화 상담을 통한 수리 요령 안내, 수리 및 교체 시 필요한 정보 사항 안내
	주방부품	입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내, 교체, 수리 시에는 기존의 색상과 스타일을 맞춰야 함. 주방기기 추가설치에 필요한 배관, 공조, 전기등은 입주자가 스스로 마련해야 함, 수리 및 교체 시 필요한 정보 사항 안내
	배관 및 수도꼭지	입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내, 교체, 수리 시에는 기존의 색상과 스타일을 맞춰야 함. 주방기기 추가설치에 필요한 배관, 공조, 전기등은 입주자가 스스로 마련해야 함, 수리 및 교체 시 필요한 정보 사항 안내
	지붕 및 굴뚝	입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내, 텔레비전 수상기, 위성안테나를 지붕에 설치 시 사전에 허가 필요, 안테나 등은 수리 후 지정된 장소에 설치하고 이거나 사용하지 않을 제거할 수 있음, 수리 및 교체 시 필요한 정보 사항 안내
	화장실	입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내, 화장실 막힘 예방을 위한 행동요령 안내, 화장실 부품 교체 시 색상과 타일에 맞춰 교체, 문제 발생 예시 상황 안내, 수리 및 교체 시 필요한 정보 사항 안내
	벽 및 천장	입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내, 결로 관리에 대한 정보 제공, 문제발생 예시상황 안내, 수리 및 교체 시 필요한 정보 사항 안내
7 유용한 정보	배관 막힘	일반적인 정보 안내, 배관을 뚫기 위해 필요한 도구(bowl, jug, cup, wet rag, dishcloth, plunger, rubber gloves) 안내, 배관 뚫기 요령 안내
	기타	스위치 재설정, 난방기기 조절, 결로, 수도관 동결과 파열, 연기감지기, 라디에이터 누수 시 필요한 일반적인 정보, 요령을 구체적으로 소개
8 카운티 수리서비스	수리 서비스, 수리 응답 시간, 수리 서비스 기준 등을 안내	
9 목록	서비스 전체 목록 안내	
10 연락처	주거서비스 연락처	

※출처 : Birmingham City Council, Tenant's handbook 참고 정리



영국 버밍엄 시의회 사회주택 입주자 핸드북의 수리안내서 예시

※출처 : Birmingham City Council, Tenant's handbook 참고 정리

■ 국내외 건축물 정보제공 매뉴얼 운영사례의 시사점

- (운영목적) 국내의 경우 유지보수보다 불법개조 방지 등 공공의 단순관리 목적에 국한되나 영국과 일본의 경우 건축·건설산업 발전, 이용자 편의 제고, 소비자 권리보호, 부동산 거래질서 확립 등 다양한 정책목적과 연계하여 정보제공 및 수혜의 범위 확대의 시너지 창출
- (정보제공 대상 건축물 범위) 국내의 경우 공동주택에 편중된 경향이나, 영국과 일본은 소규모 건축물, 공공임대주택, 공동주택, 다중이용건축물, 집합건축물 등 다양한 유형의 건축물에 적용
- (정보제공 수혜대상) 국내의 경우 건축물 정보제공 대상이 공공, 건물관리자, 일부 건축물 건축주에 한정되나, 영국과 일본의 경우 이용자를 주요 대상으로 하며 관련 산업 관계자로 다양하고 폭 넓게 제공하는 경향
- (정보제공 대상별 범위) 국내 건축물 정보의 제공범위는 정보를 제공받는 공공, 관리자, 이용자별로 상이하나 영국과 일본의 경우 관리자 및 이용자의 차별 없이 중요정보 제공

3 건축물 사용설명서 도입에 관한 정책 방향

■ 건축물 중요정보 정의 정립

- 「건축법」 또는 제정 진행 중인 건축물관리법(안)에 건축물 유지관리 편의 제고 및 기존 건축물 공정거래 질서 확립을 위한 건축물 사용설명서 운영규정을 두고, 정보 전달체계의 사회적 비용을 고려하여 기존의 건축물 정보 생성 및 관리체계를 효율적으로 활용하여 건축물 사용설명서에 탑재할 중요정보의 정의 및 범위 설정
 - 영국의 빌딩 로그북은 이용자 관점의 건축물 중요정보를 최초 설계도서, 양도서, 건축물 관리방법으로 정의하고 있으며, 이와 같이 건축물의 구조 및 마감 등 현황을 알 수 있는 정보가 건축물 사용설명서를 구성하는 중요정보에 반드시 포함
 - 현행 건축 인허가 단계에서 생성되는 설계도서 및 시방서(건축계획 관련 배치, 평면, 입면, 동선계획, 층별 구조·용도·면적, 개략조경, 주차계획 관련내용 및 설비계획 관련 하수처리시설, 주차장, 냉난방, 전기, 통신, 승강설비 등의 내용 포함)가 이에 해당

- 건축물 중요정보의 개념은 소비자 보호 및 공정거래 질서 확립을 목적으로 하는 관련법에 따른 공산품 및 제조물의 중요정보 정의 규정을 참고

‘표시·광고를 하지 아니하여 소비자 피해가 자주 발생하는 사항, 소비자가 상품 등의 중대한 결함이나 기능상의 한계 등을 정확히 알지 못하여 구매 선택을 하는데 결정적인 영향을 미치게 되는 경우, 소비자의 합리적인 선택을 현저히 그르칠 가능성이 있거나 공정한 거래질서를 현저히 해치는 경우’ 등으로 공산품 등의 중요정보를 정의(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제4조)

■ 우리나라 현행 건축물 정보 생성과정을 고려한 정보제공 책임주체 및 관리방식 설정

- 우리나라는 건축물 생산단계별 건축사, 시공사, 감리자의 책임이 분리되어 건축물 생산 및 이용의 전단계를 총괄하는 책임주체를 설정하기 어려운 여건이지만, 산업적 측면을 고려하여 단계별 책임주체를 설정하거나 총괄책임 주체를 설정하는 방안이 효율적
 - 국내의 경우 건축물 정보의 생성단계에서 이미 건축사(건축허가신청서, 시공사(착공 신고서), 감리자(감리보고서)가 참여하지만 정보 생성에만 머물고 있어 신축건축물에 대해 건축사 또는 감리자를 책임주체로 지정하는 방안을 검토
 - 그러나 기존 건축물의 대수선의 경우 건축사와 감리자가 개입하지 않는 경우가 많아서 건축주에게 책임을 부여하는 방안을 검토
 - 모든 경우 건축물 사용설명서 제작에 따른 추가비용 부담이 있어 사회적 저항이 예상되므로 공론화 과정을 거쳐 충분한 공감대를 형성하여 신축 건축물부터 단계적으로 추진하는 접근 필요
 - 영국과 일본의 경우 관련 정보 생성의 책임을 단계별로 건축사, 관리자, 건축주 및 이용자 등 다양한 주체에게 부여하거나 건축사에게 총괄책임을 부여한 기준 및 방법을 촘촘하게 파악하여 참고
 - 특히 영국의 경우 공공영역, 민간영역, 건축산업 관련 협회 등 다양한 주체가 건축산업 거버넌스를 기반으로 건축물 정보를 구축, 관리 및 제공하는 서비스로 발전

영국 빌딩 로그북의 건축물 정보 생성단계별 책임주체 설정 및 역할범위

RIBA 단계	책임자	역할
0. 정의	책임건축사	- 건축주에게 로그북 규정 알림 - 로그북 작성 시작 - 로그북 작성에 참여하는 주체의 필수정보 작성책임 분배
1. 준비(Preparation and Brief)		
2. 콘셉트설계		
3. 기본설계	책임건축사	- 프로젝트팀으로부터 정보 수집
4. 실시설계		
5. 건설	책임건축사	- 프로젝트팀으로부터 정보 수집 및 정보 수정사항 업데이트, 템플릿 완성

6. 준공 및 자료 제출	책임건축사 시설관리자	<ul style="list-style-type: none"> - 대표건축사가 로그북 기재정보를 확정하고, 프로젝트팀이 템플릿을 완성하도록 함 - 대표건축사가 FM(건물관리업체)으로 하여금 빌딩 로그북을 발전키시고 완성하도록 함 - 대표건축사가 하자보수기간 동안 빌딩 로그북을 업데이트하고 관리함 - FM(건물관리업체)이 대표건축사로부터 빌딩 로그북을 인수받음
7. 이용단계	시설관리자	<ul style="list-style-type: none"> - 빌딩 로그북의 템플릿을 완성하고 업데이트함 - 건축물 유지관리 차원에서 정기검토 수행 - 빌딩 로그북 관련 내용 업데이트 - 빌딩 로그북의 적절한 사용

※출처 : CIBSE, 2016, Building Regulations 2010 Statutory Instruments, p.10

■ 건축물 정보 사각지대의 중·소규모 건축물 대상 시범사업 추진

- 현행법상 유지관리 점검 의무대상에서 제외되는 단독주택, 엘리베이터를 설치하지 않는 300세대 미만 공동주택단지, 소규모 상가 등 중·소규모 건축물은 관련 정보의 사각지대에 놓여 있으나 안전점검 및 유지보수의 필요는 매우 시급한 수준
- 국민의 안전과 안녕을 책임질 의무가 있는 국가가 우선적으로 중·소규모 건축물 대상으로 건축물 유형별 표준화된 건축물 사용설명서를 제작하여 제공하는 시범사업 추진

다세대주택의 건축물 사용설명서 구성 예

구분	종류	세부내용
건축물 기본정보	공부, 건물 연혁, 전용공간, 공용공간	준공설계도서, 시방서
건축물 이력	대수선, 리모델링 등	-
마감정보	조명, 벽지·타일, 이외 실내 마감재(욕실가구, 창호 등), 실외 마감재(벽돌, 방화문, 계단난간 등)	평면 위치, 제품사양(제품 코드번호), 교체방법 등
관리방법	방수 점검·보수, 구조체 점검, 비내력벽체 점검, 냉난방열원 점검, 급탕설비 점검, 공용공간 관리, 쓰레기 관리, 하수구 관리, 공용공간 관리, 에너지 성능관리 및 기록방법 등	-
이용방법	방부목 관리, 마루관리, 수도동파예방, 수도검침 등	-
A·S 연락처	건축사, 시공사, 감리자, 하도급업체, 도시가스, 전기, 보일러, 후드, 스마트시스템, 기타	업체, 개인 연락처, 담당부서(자) 정보
첨부자료	유지관리 기록	-

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

박석환 연구원 (044-417-9659, shpark@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서



공공도서관 사업계획의 현황과 개선 방향

임유경 부연구위원, 김동희 연구원, 이경재 연구원

주제어 공공도서관, 공공건축 사업계획 사전검토, 설계의도 구현

요약

- 정부와 지자체가 도서관을 확충하는 정책을 추진하고 주민의 교육·문화 수요가 높아지면서 공공도서관 건립 건수가 급격하게 증가하고 있음
- 「건축서비스산업 진흥법」에 따라 2014년부터 시행한 공공건축 사업계획 사전검토 결과를 바탕으로 공공도서관 사업계획의 현황을 분석하고 개선 방향을 도출
- 공공도서관 사업계획은 지역 여건과 이용자 수요 반영 미흡, 운영전략 부재, 주변 시설과 연계 및 접근성 고려 부족, 획일적 스페이스프로그램, 건축과 인테리어 통합디자인에 한계 등의 문제를 안고 있음

정책제안

- 주민의 접근성을 우선적으로 고려하여 입지를 선정하고, 기획 단계에 건축 전문가가 참여하여 지역 특성과 사용자 수요, 운영방식을 고려한 설계지침을 제시할 필요
- 복합문화공간의 특성을 고려하여 스페이스프로그램과 면적 비율을 유연하게 적용할 필요가 있으며, 외부공간 조성 비용이 누락되지 않도록 유의
- 건축물과 가구, 사인 등 도서관을 이루는 다양한 요소의 디자인 일관성을 유지하기 위해 「건축서비스산업 진흥법」에 의한 '설계의도 구현' 업무 강화
- 어린이도서관, 작은도서관, 복합시설의 도서관 등 다양한 도서관서비스 전반을 고려한 종합적인 운영·관리 필요

1 공공도서관 건립 관련 정책과 제도 현황

■ 국가와 지자체 차원의 종합적인 도서관 정책 추진

- 2006년 10월 「도서관법」이 전면 개정되면서 도서관발전종합계획 수립, 지역대표 도서관 설립 등을 규정
- 도서관발전종합계획은 5년마다 수립되며, 제1차 도서관발전종합계획(2009~2013)에 이어 제2차 도서관발전종합계획(2014~2018)을 수립하여 시행 중
- 제2차 도서관발전종합계획은 평생학습 지원을 위한 서비스 확대, 국가도서관의 정체성 및 역할 강화, 도서관 기반 확충 및 운영 내실화 등을 정책과제로 설정하고 있으며, 특히 2018년까지 공공도서관 1,100개관 달성, 인구 45,000명당 도서관 1개관 확충을 목표로 하고 있음
- 지자체는 도서관발전종합계획에 기초하여 매년 연도별 시행계획을 수립

■ 공공도서관 행정체계 일원화와 협력 네트워크 강화

- 지자체와 교육청으로 이원화된 행정체계를 일원화하여, 정책 일관성 확보와 통합 도서관서비스체계 구축을 유도
 - 영주교육지원청 소속 영주공공도서관과 영주시 소속 영주시립도서관을 통합해도서관으로 개편하여 개관한 ‘영주선비도서관’은 이용자 중심 도서관 건립의 좋은 사례
- 각 지자체는 기존 시립·도립도서관을 지역 대표도서관으로 지정하여 운영하거나, 대표도서관의 위상과 역할에 맞게 도서관을 별도로 신축하고 있음

전국 대표도서관 현황

구분	지자체
대표도서관 지정(9)	부산, 대구, 광주, 대전, 울산, 경기, 충북, 충남, 전북
대표도서관 건립(5)	서울, 인천, 전남, 경남, 제주
건립 중(5)	부산(2018년), 울산(2018년), 충남(2018년), 경북(2018년), 경남(2017년)
건립 준비(2)	대구(2021년 목표), 경기(2021년 목표)

■ 공공도서관 건립 · 운영 매뉴얼 발간 · 운영

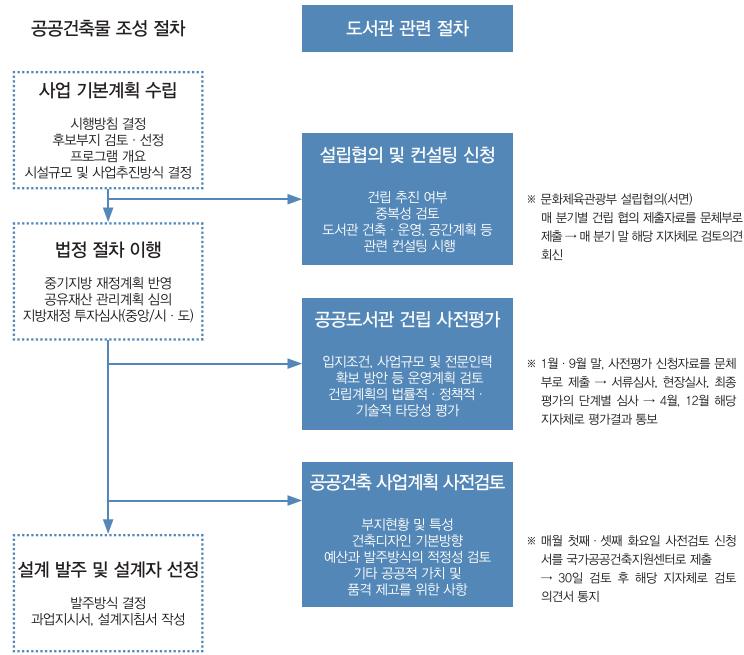
- 문화체육관광부는 2016년 ‘공공도서관 건립 · 운영 매뉴얼’을 개정하여 제로에너지 건축물, 스마트 도서관 구축, 복합문화시설 형태의 도서관 건립을 유도
 - 제로에너지 계획, 통합공간디자인, ICT 솔루션 부문의 내용을 강화하고, 이에 따른 현실적인 건립비 제시(314만 원/㎡)
 - 2017년부터 공공도서관 건립 사전평가 시 매뉴얼 준수 여부를 평가하고 있으며, 각 지자체는 매뉴얼의 방향에 맞추어 사업을 추진하며 품질 향상을 도모

■ 품질 향상을 위한 도서관 조성 절차 체계화

- 2009년부터 공공도서관 건립 · 운영 컨설팅 시행
 - 신규 건립 예정 공공도서관의 설계 · 시공 · 운영 전반에 대한 전문 컨설팅을 수행
 - 2017년 이후 사전평가제의 평가내용과 방법에 대응할 수 있는 맞춤형 컨설팅으로 전환되었고, 도서관 건립계획 지원시스템의 데이터를 활용한 온라인 컨설팅을 병행
- 2017년부터 공공도서관 건립 사전평가제 도입
 - 공공도서관 건립 시 조직 · 인력 · 장서 · 시설 · 운영계획 등에 대한 타당성 검토 후 그 결과에 따라 국고보조금(지특회계) 지원 추진(신축 및 리모델링 대상)
 - 2018년 이후의 신축 및 리모델링 공공도서관 건립 사업을 대상으로 하며, 지자체의 자체평가 후 문화체육관광부로 사전평가 신청서를 제출하면 관계 전문가 3~9인 이내의 심의위원회를 구성하여 본 심사(서류심사, 현장실사, 최종평가)를 수행
- 2014년부터 공공건축 사업계획 사전검토 도입
 - 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따라 사업계획을 사전에 검토함으로써 사업 특성과 건축물의 기능에 맞는 우수한 디자인의 공공건축 설계와 시공을 유도
 - 공공건축지원센터는 부지현황 및 특성, 건축디자인 기본방향, 예산과 발주방식의 적정성, 기타 공공적 가치 및 품격제고를 위한 사항 검토

공공건축 사업계획 사전검토 주요 내용

구분	사전검토 주요 내용
사업개요	<ul style="list-style-type: none"> – 사업의 배경 및 목적, 일정계획, 대상부지 – 기타 사업추진 시 예상 문제점
건축디자인 기본방향	<ul style="list-style-type: none"> – 배치계획, 규모, 공간 및 시설계획의 주안점 – 에너지 효율화 등 지속가능성 제고 방안 – 품격제고 방안 등
예산	<ul style="list-style-type: none"> – 예산수립 현황, 재원조달 및 집행계획
디자인 관리방안	<ul style="list-style-type: none"> – 발주방식, 디자인관리체계의 적정성 등



지방자치단체 공공건축물 조성 절차와 도서관 관련 절차

- 사전평가제와 사전검토 간 절차 이행순서에 관해 명시된 규정은 없으나, 사전평가 결과에 따라 사업 가능 여부가 결정되므로 일반적으로 사전평가 후 사전검토를 신청

2 공공도서관 사업계획 사전검토 수행 현황과 주요 의견

■ 전국 공공도서관 현황

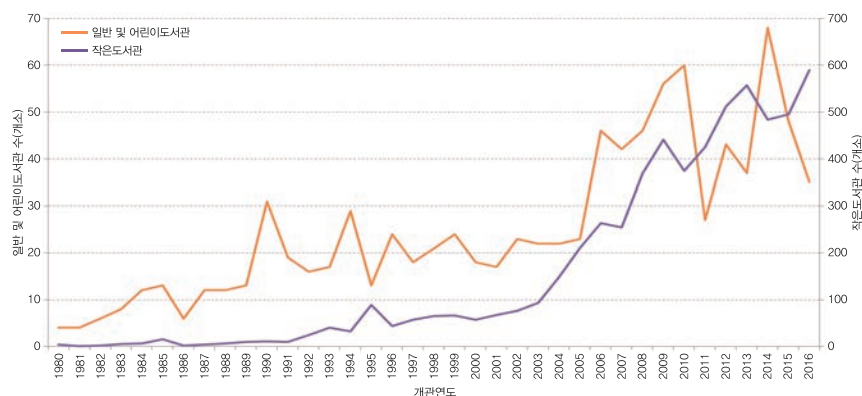
- 전국 공공도서관¹⁾은 매년 급격히 늘어나는 추세
 - 전국 일반 및 어린이도서관의 23%(231개관), 작은도서관의 45%(2,638개관)가 최근 5년 이내에 개관했을 만큼 최근 들어 공공도서관이 급격히 증가하고 있음
 - 822개관(2012년) → 859개관(2013년) → 927개관(2014년) → 975개관(2015년) → 1,010개관(2016년)

1) 「도서관법」 제2조에 따르면 도서관은 공공도서관·대학교서관·학교도서관·전문도서관으로 구분되며, 공공도서관은 다시 일반도서관·어린이도서관·작은도서관·장애인도서관·병영도서관·교도소도서관으로 분류됨. 공공도서관의 세 분류 중 불특정 다수의 정보 이용, 독서 및 문화활동, 평생교육 서비스를 제공하는 일반도서관, 어린이도서관, 작은도서관으로 한정하여 살펴봄.

개관연도	종류	일반 및 어린이도서관		작은도서관	
		개관	연평균 개관	개관	연평균 개관
1980년 이전		75	—	—	—
1980 ~ 1989년		90	9.0	58	5.8
1990 ~ 1999년		212	21.2	438	43.8
2000 ~ 2009년		315	31.5	1,981	198.1
2010 ~ 2016년		318	45.4	3,437	491.0
계		1,010		5,914	

※ 주 : 2016년 12월 기준

※ 출처 : 국가도서관통계시스템(www.libsta.go.kr)



1980~2016년 일반 및 어린이도서관과 작은도서관 개소 추이

- 제2차 도서관발전종합계획(2014~2018)에 따르면 2018년까지 공공도서관 1,100개 관으로 확충하여 봉사대상인구 4.5만 명당 1관 수준으로 개선해 나갈 계획이므로, 도서관은 앞으로 계속 증가할 것으로 예상

공공도서관 확충 계획

기준연도	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
도서관 수	900	950	1,000	1,050	1,100

※ 출처 : 제2차 도서관발전종합계획(2014~2018), 대통령 소속 도서관정보정책위원회

■ 공공도서관 사업계획 사전검토 수행 현황

- 사업계획 사전검토(공공도서관) 월 평균 0.7건 수행

- 사전검토가 시작된 2014년 6월부터 2017년 11월까지 사전검토를 완료한 사업은 39건이며, 이 중 대학도서관 및 공공기관(10건)은 공공도서관이 아니므로 제외하고 살펴봄

- 공공도서관의 사전검토 신청기관은 대부분 기초지자체(89.7%)였으며, 발주방식이 PQ인 사업은 「건축서비스산업 진흥법」이 시행된 지 얼마 되지 않아 설계공모방식 우선 적용대상임을 인지하지 못하고 신청한 사례임
- 사업계획 사전검토를 완료한 공공도서관의 총 사업비는 절반 이상이 50억 원 이상 100억 원 미만이며, 설계비는 4억 원 이상 6억 원 미만이 12건(41.4%)으로 가장 많음

기관유형	건수(비율)
광역지방자치단체	1(3.4%)
기초지방자치단체	26(89.7%)
교육청	2(6.9%)

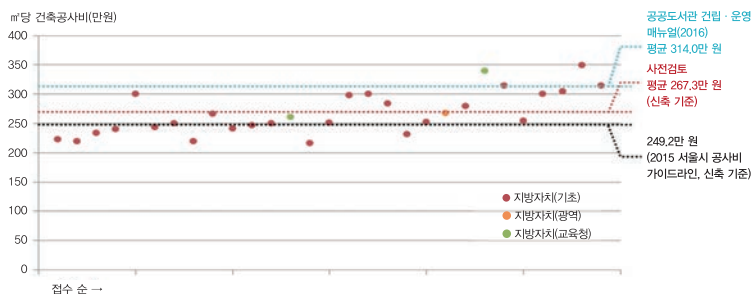
총 사업비	건수(비율)
50억 원 미만	1(3.4%)
50 ~ 100억 원	16(55.2%)
100 ~ 150억 원	7(24.1%)
150 ~ 200억 원	3(10.3%)
200 ~ 300억 원	1(3.4%)
300억 원 이상	1(3.4%)

설계발주 방식	건수(비율)
일반설계공모	20(69.0%)
제안공모	6(20.7%)
제한공모	1(3.4%)
PQ	2(6.9%)

설계용역비	건수(비율)
2억 원 미만	2(6.9%)
2 ~ 4억 원	8(27.6%)
4 ~ 6억 원	12(41.4%)
6 ~ 8억 원	3(10.3%)
8 ~ 10억 원	1(3.4%)
10억 원 이상	3(10.3%)

• 해마다 단위면적(m^2)당 공사비 상승

- 사업계획 사전검토에 접수되는 공공도서관 사업의 단위면적(m^2)당 공사비는 225.3만 원/ m^2 (2014년)에서 297.7만 원/ m^2 (2017년)으로 해마다 상승하고 있으며, 2017년 하반기에 접수된 도서관 신축공사비는 평균 307.1만 원/ m^2 으로 나타남
- 최근 문화체육관광부에서 발행한 공공도서관 건립·운영 매뉴얼(2016)에 따르면 공공도서관의 공사비는 314.0만 원/ m^2 로 상향 조정되었으며, 사전검토에 접수되는 사업들의 단위면적당 공사비도 상승



사전검토 수행 도서관(신축) 평균 공사비

■ 공공도서관 사업계획 사전검토 주요 의견

• 사전검토 항목별 주요 의견

- 세부 검토항목 중 중요한 사항을 요약한 '주요 검토의견(갑지)'을 7개 항목(수요, 입지, 예산, 일정, 제도, 설계방향, 사업관리)으로 구분했을 때, 입지(29.9%)에 대한 의견이 가장 많으며, 수요 및 사업관리(17.2%), 수요(17.1%), 설계방향(11.5%), 예산(10.3%) 순으로 나타남

검토항목	의견 수	검토항목	의견 수
수요	15(17.2%)	제도	8(9.2%)
입지	26(29.9%)	설계방향	10(11.5%)
예산	9(10.3%)	사업관리	15(17.2%)
일정	4(4.6%)	계	87(100.0%)

• (입지) 주변 지역과의 관계, 접근성 확보방안 검토

- 주변 부지 및 시설과의 상호 연계를 고려한 부지활용계획과 외부에서 도서관으로의 접근성 확보 방안에 대한 의견을 제시

• (수요 및 사업관리) 주민과 전문가 의견 수렴을 통한 운영계획 수립 권고

- 도서관의 원활한 운영 및 이용 활성화를 위해 주민과 전문가 의견을 수렴하여 특화 방안을 마련하고, 구체적인 운영계획을 수립하여 건축계획에 반영할 것을 권고

• (설계방향) 공용면적비 최소 30% 이상 확보 필요

- 공용면적비 추가 확보 의견을 받은 사업의 평균 공용면적비는 25.3%였으며, 이들에게 공용면적 비율을 30% 이상 확보하도록 권장함

• (예산) 건축공사비 및 설계비 증가 필요

- 사전검토를 완료한 사업 중 건축공사비 증액을 요하는 사업은 전체의 27.7%이며, 증액 권고 요인은 실내건축공사(인테리어)와 구분 필요, 제로에너지 및 ICT기반 스마트도서관, 건물에너지관리시스템(BEMS) 적용에 따른 요율 추가 산정 등임
- 설계비 증액을 요하는 사업은 전체의 45.5%이며, 제로에너지, 패시브하우스 성능 구현을 위해 특수설비를 요하므로 3중(복잡)상급을 권장, 각종 인증 취득을 고려한 설계비 재산정 등이 주를 이루고 있음

- (일정) 적정한 사업기간은 공모기간 3개월, 설계기간 7개월, 공사기간 16개월
 - 사업의 규모, 제반 여건에 따라 적정한 사업일정은 다르나, 공모기간 3개월, 설계기간 7개월, 공사기간 16개월을 적정한 사업기간으로 제시함

3 공공도서관 사업계획의 특성과 문제

■ 지역 여건과 이용자 수요에 대한 고민이 부족하고 운영계획 미흡

- (지역 중심 공간으로서 공공도서관) 정부와 지자체의 공공도서관 확충 정책에 따라 기존 도시지역과 신규 택지개발지구에 공공도서관 신축
 - 전체 29건 중 14건은 기존 도시지역에 위치하며, 15건은 택지개발지구의 공동주택 단지 또는 학교 인근에 위치함. 주민 생활공간, 학생 등하교 동선 인근에 위치하여 지역 중심공간으로 역할 증대
- (지역 여건과 이용자 수요 파악 부족) 봉사대상인구수 기준에 의존하여 수요를 추정하고 이용자 요구사항에 대한 고려 없이 프로그램을 결정
 - 대상 지역 인구의 연령, 직업 등 인구 특성에 대한 고려 없이 봉사대상인구수 기준²⁾으로 도서관 건립 여부와 규모를 결정함

예시. 00시 00도서관 건립(2015) 수요추정

- 봉사대상인구수 : 00동 현재 인구 39,000명 + 도시계획인구 13,000명
- 도서관 연면적 : 봉사대상인구수 X 60㎡ = 3,120

봉사대상인구수	2만 이하	4만	6만	8만	10만	20만 이상
면적(㎡/1,000명)	70	65	60	55	50	40
비고	지역적 특성을 고려한 문화교육영역 면적 할증 도시 및 동농지역 20%, 농·산·어촌 읍면 지역 30%					

※ 출처 : 봉사대상인구수에 의한 공간운영기준 면적, 공공도서관 건립·운영 매뉴얼, 2016

- 설문조사, 공청회 등 주민의 수요조사를 실시한 사업은 20.7%(6건)에 그치는 등 기획 단계에서 이용자 의견 수렴이 미흡함
- (운영 조직 및 프로그램 계획 미흡) 복지시설 등 다른 공공시설에 비해 지자체 직영 비율이 높지만, 차별화된 운영 전략과 구체적인 운영계획 부재

2) 시군별 인구 45,000명 당 1개관 확충 장려(제2차 도서관발전종합계획)

- 29개 사업 중 27개 사업(93.1%)이 지자체 직영으로 운영할 예정이어서 기획 담당 부서의 의지에 따라 구체적인 운영 전략을 수립할 수 있음에도 불구하고 대부분 투자심사 통과나 중기지방재정계획 반영을 위해 형식적으로 운영계획을 수립

예시. OO시 OO도서관 신축(2015) 공공시설 운영계획서
 - 기구 및 조직: OO도서관 내 OO도서관팀 신설

조직 및 인력계획

팀명	주요업무	계획인원
OO 도서관	자료실(유아·어린이, 일반·멀티미디어)운영, 다양한 신간 자료 수서정리 등	4명(팀장 포함)
	문화행사 및 프로그램 개발운영, 동아리실, 노트북실 등 운영	2명
	서무, 회계, 시설물 유지관리, 건물방호 및 경비, 동아리실, 휴게실, 노트북실 등 운영	2명

- 세부시설운영계획
 · 이용대상 : 영유아부터 모든 주민 연인원 300,000명 (일평균 1,000명)
 · 운영시간(※ 월요일 및 법정공휴일 휴관)
 · 자료실(학습실) 운영(매주 화~일요일 / 화~금요일 9:00~22:00 / 토· 일요일 9:00~18:00)
 * 문화행사 및 프로그램 운영
 * 이용자 안내 및 건물방호(경비) 등 청사 시설물 유지관리

■ 주변 시설과 연계 및 접근성 고려 부족

- (공공시설 또는 근린공원 인근에 위치) 신규 택지개발지구의 경우 공공시설이 집적되어 있는 부지 또는 근린공원 내에 건립되는 경우가 많고, 기존 도시지역에서는 공공청사 부지의 일부 또는 이전적지를 활용하여 증축되는 경우가 많음
- (주변 지역 여건과 주민의 접근성 고려 미흡) 시설 배치, 외부공간, 동선, 주차장, 프로그램 계획 시 주변 시설 연계 및 주민의 접근성에 대한 고려 미흡
 - 인근 지역 주민의 접근성보다 차량을 이용하는 목적형 방문자를 중심으로 주차장 및 동선 계획 방향을 설정

■ 복합문화공간 구현에 한계 : 용도 분류, 스페이스프로그램, 공용공간 비율

- (문화교육 공간 확대 경향) 29개 사업 중 6개(20.7%) 사업에서만 열람실을 계획하고 있으며, 대부분의 사업에서 문화교육 공간의 비율이 높게 나타남
 - 사전검토 신청 사업의 공간구성요소별 면적 비율은 대체로 문화체육관광부의 ‘공공도서관 건립·운영 매뉴얼(2013 제정, 2016 개정)’의 기준과 유사하나, 복합문화공간 구현을 목표로 하는 일부 도서관³⁾의 경우 문화교육부분의 면적비율(약 41%)이 기준(15.5~21.0%)보다 20% 정도 높게 나타남

3) oo지역 도서관 및 문화센터 건립공사(45.7%), 0000 문화누리관 조성사업(43.7%), 0000 도서관 건립사업(35.2%)

- (복합문화공간 구현에 한계 요인 상존) 공공도서관의 성격이 변화하고 있음에도 불구하고 다수의 사업에서는 경직된 스페이스프로그램을 제시하거나 공용공간의 비율을 과소하게 책정하여 복합문화공간을 구현하는 데 한계
 - 일부 지자체는 인식 부족으로 공용면적 비율을 최소 기준으로 배분하고 있으며, 전체 층수를 제한하고 층별 프로그램을 규정하는 등 경직된 스페이스프로그램 제시
 - 공공도서관은 「건축법」상 교육연구시설에 해당하여 실제 이용 특성과 차이 발생

사전검토 수행 공공도서관(지방자치단체) 공간구성요소별 면적비율

공간구성요소	면적비율		
	사전검토 수행 도서관 평균	공공도서관 건립·운영 매뉴얼(2016) 기준	
		지역중앙관 (3,500㎡ 이상)	분관 (1,500~3,500㎡)
자료이용부분	39.7%	34.7~36.7%	38.7~46.7%
업무관리부분	12.9%	13.6~15.6%	9.8~14.3%
문화교육부분	19.5%	20.5~21.0%	15.5~18.5%
공용부분	22.9%	28.2~28.7%	28.0~28.5%
기타부분	4.9%	5~6%	5~6%

■ 부지 여건 등 사업 특성을 고려한 합리적 예산 계획 어려움

- (이용자의 접근 및 휴게 공간으로서 외부공간 중요) 공공도서관의 기능이 다변화하면서 이용자가 편하고 안전하게 접근하고 휴식을 취하는 공간으로서 외부공간의 중요성이 증대됨
 - 특히 공공도서관은 공공청사 부지 또는 근린공원에 입지하는 경우가 많기 때문에 인접 시설의 외부공간과 연계가 중요하며, 보행자와 교통 약자의 접근성 향상을 위해 쾌적한 외부공간을 조성하는 것이 중요해짐
- (쾌적한 외부공간 조성, 단차의 효율적 활용을 위한 예산 부족) 건물 연면적을 기준으로 공사비를 산출하여 부지 조성 공사비는 누락되는 경우가 많음

■ 건축과 인테리어 통합 설계 및 시공 어려움

- (건축계획과 서가 등 인테리어디자인 통합 중요) 공공도서관에 설치되는 서가, 책상, 의자, 대출·반납 기기 등은 건축물과 통합적으로 디자인할 필요
- (예산 집행 및 발주 방식에 한계) 인테리어를 공사로만 인식하여 디자인 비용을 별도로 확보하기 어렵고 건물 준공 후에 자산취득비로 별도 매입

- 서가와 집기류는 일반적으로 준공 후 자산취득비(별도 재원으로 충당)로 확보하여 집행하는 지자체가 많아 인테리어 디자인 비용 확보가 어렵고 가구 설치 과정에서 건축가의 설계 의도가 왜곡되는 경우가 빈번하게 발생
- 건축과 인테리어 통합 디자인을 강조하여 설계공모 시 건축과 인테리어 업체의 컨소시엄 구성을 강제할 경우⁴⁾, 다양한 설계안을 제출받아 당선작을 선정하는 데 한계

■ 다양한 도서관 유형을 고려한 종합적 수요 예측 어려움

- (다양한 유형의 도서관 설립 경향) 최근 공공시설의 복합화 경향이 강하게 나타나고 있으며, 복합커뮤니티센터와 행정복지센터 등의 복합시설에는 대부분 도서관이 계획되고 있음
- (공공도서관의 수요 예측에 어려움) 국가 및 지자체가 수립하는 도서관발전종합계획은 독립 건물로 건립되는 공공도서관을 대상으로 수립하기 때문에 복합시설에 산재된 도서관 시설을 고려한 종합적인 수요 예측이 어려움

4 좋은 공공도서관 건립을 위한 제언

■ 지역 주민의 접근성을 우선적으로 고려하여 입지 선정

- 도서관의 양적 확충에 치중하기보다 지역 주민이 편하고 안전하게 자주 이용할 수 있는 좋은 공공도서관을 조성하는 것이 중요함
- 입지 선정 시 서비스 권역 인구, 대중교통 인접 정도, 보행 편의, 교통 안전 등 주민의 접근성을 우선적으로 고려할 필요

■ 지역 특성과 사용자 수요, 운영 방식을 고려한 기획 필요

- 공공도서관이 지역공동체 중심 공간으로 변화하고 있으므로 기획 단계에서 지역 특성을 충분히 반영하고 사용자의 요구사항을 파악할 필요가 있음
- 기획 단계, 즉 설계공모 이전 단계에 건축전문가가 개입하여 지역의 수요를 반영한 계획의 지향점을 설정하고 스페이스프로그램을 제시할 필요

4) 문화체육관광부의 '제로에너지 도서관 적용 기본지침서(2017)'에는 설계공모 시 건축과 인테리어 업체의 컨소시엄을 구성할 것을 규정

■ 다기능 문화공간의 특성을 고려한 유연한 스페이스프로그램

- 자료 이용, 문화 교육, 업무 관리 등의 영역별 구분, 전용·공용 공간의 구분이 모호해지고 공간을 통합적으로 계획·운영하는 경향이 나타나고 있음
- 층별 기능 구분, 실별 구획을 지양하고 스페이스프로그램과 면적 비율을 보다 유연하게 제시할 필요

■ 외부공간의 조경 및 토목 공사 비용을 반영한 사업비 책정

- 공공도서관은 다양한 연령대의 주민이 이용하는 시설이므로 접근과 이동 편의, 휴식 기능을 고려하여 외부공간을 쾌적하게 조성하는 것이 중요함
- 도서관의 입지와 지형, 대지 면적, 인접 대지 상황에 따라 외부공간 조성에 소요되는 비용이 달라지므로 부지 특성을 고려하여 예산을 합리적으로 조정할 필요

■ 건축과 인테리어의 통합 디자인을 위한 제도 개선

- 도서관 건축에서 인테리어, 사인 디자인, 가구의 중요성을 감안하여 이들의 통합 디자인을 위한 과업 범위를 규정하고 용역 수행을 위한 예산을 편성할 필요
- 건축물 전체 디자인 개념의 일관성을 유지하기 위해 「건축서비스산업 진흥법」에 의한 '설계의도 구현' 업무를 강화할 필요

■ 종합적이고 체계적인 도서관 관리 정책과 DB 구축

- 도서관은 지역의 다양한 공공서비스 네트워크를 이루는 요소임
- 어린이도서관, 작은도서관, 복합시설의 도서관 등 공공도서관의 유형이 다양해지고 있는 현실을 반영하여 도서관서비스 전반을 고려한 종합적인 운영·관리 정책과 DB 구축·운영 필요

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

김동희 연구원 (044-417-9684, dhkim@auri.re.kr)

이경재 연구원 (044-417-9863, kjaelee@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서



소규모 공동주택 리모델링 활성화 방안

김은희 부연구위원, 이여경 부연구위원

주제어 소규모 공동주택, 리모델링, 「공동주택관리법」

요약

- 「공동주택관리법」 제34조에 따른 의무관리대상 공동주택에서 제외되는 300세대 미만의 아파트, 연립주택, 다세대주택 등 소규모 공동주택의 노후화로 국민안전 위협, 거주환경 불량, 지역슬럼화 문제가 가중되고 있는 실정
- 이러한 소규모 공동주택 건물 동수는 293,044동으로 우리나라 전체 공동주택 396,076동의 약 74%를 차지하는 것으로 나타나, 주택성능 개선 및 체계적인 관리방안 마련이 시급한 상황
- 국토교통부의 주거실태조사 분석 결과를 토대로 소규모 공동주택의 물리적 상태, 거주환경 및 거주자의 요구사항 등을 반영한 리모델링 활성화 방안을 제시

정책제안

- 소규모 공동주택 유지·관리 점검 및 안전진단 지원, 리모델링 사업기획 컨설팅 및 설계, 감리 지원체계 구축 등 소규모 공동주택의 지속적 관리, 안전성 확보를 위한 지원 프로그램 개발
- 중소규모 설계사, 건설사의 리모델링 사업참여 확대를 위한 MOU 체결 및 인센티브 제도 도입 등 소규모 공동주택 리모델링 시장 활성화를 위한 연관 산업 육성
- 장기수선계획 방법 및 범위 설정, 사업추진 권한 주체 지정 등 소규모 공동주택 유지·관리 및 리모델링 사업추진 기반 마련을 위한 「공동주택관리법」 개선

1 소규모 공동주택 리모델링의 필요성

- 건축행정시스템(세움터)과 공동주택관리정보시스템(K-apr)의 2015년 통계자료에 따르면 우리나라 소규모 공동주택 건물 동수는 293,044동으로 전체 공동주택 건물 동수 396,076동의 약 74%를 차지
- 법적 리모델링 연한에 이른 소규모 공동주택 수가 증가하고 있으며 25년 이상의 노후 공동주택 비중도 높아지고 있음
 - 가구수를 기준으로 전체 연립주택과 다세대주택 1,732,062호 중 15년이 경과한 공동주택은 897,917호로 전체의 약 51.8%이며, 25년 이상 경과한 주택도 24% 이상
 - 가구주가 건축물의 준공연도를 모르는 경우도 34.8%로 나타나 실제 노후 주택의 비중은 더 클 것으로 예측¹⁾
- 노후 공동주택의 증가로 급배수 등 위생문제, 층간소음, 주차장 부족, 편의시설 등 생활환경 문제와 구조 및 화재위험 문제도 제기되며 슬럼화로 인한 우범 및 도시경관 저해 문제도 상존
- 특히 최근 잦아진 지진발생과 관련하여 내진설계기준을 적용하지 않은 주택의 안전성 담보가 더욱 어려운 실정
 - 내진설계기준 적용 시점인 1988년 이전과, 3층 이하 건축물 전체에 대한 내진설계기준 적용 시점인 2005년 이전에 건축된 소규모 공동주택의 경우 이를 반영하지 못하거나 보강처리가 이루어지지 않았을 가능성이 클 것으로 예측²⁾
- 증가하는 노후 소규모 공동주택의 건축물 성능 개선을 통한 국민 주거복지 향상 및 안전성을 제고하고, 도시공간 환경 개선을 위한 리모델링 활성화가 필요한 시점
 - 장기수선충당금 등 제도적인 관리수단이 부재한 소규모 공동주택의 경우 자력에 의한 건축물 성능 개선에 한계가 있으므로, 정책적 지원 및 산업환경 개선을 통한 소규모 공동주택 리모델링 활성화 방안 마련 필요

1) 현재 공동주택 유형별 동수기준 노후도 통계자료는 부재하고, 주거실태조사의 가구단위 현황만 파악이 가능함. 제시한 값은 2014년 주거실태조사 통계표의 1999년(15년), 1984년(25년) 기준 연립주택과 다세대주택의 가구수에 해당함

2) 내진설계의 법적 적용기준이 6층에서 3층으로 변경된 시점(2005.7.18.)을 기준으로, 그 이전에 건축된 연립주택 및 다세대주택은 전체의 약 55%에 이르며, 확인 불가한 주택을 고려하면 그 수치는 이를 훨씬 상회할 것으로 추정

2 소규모 공동주택의 범위 및 주거실태

■ 소규모 공동주택의 범위

- 소규모 공동주택은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 않는 공동주택
 - 의무관리대상 공동주택이란 「공동주택관리법 시행령」 제2조 등에 따라 ‘300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택, 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함) 공동주택, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물’
 - 소규모 공동주택이란 「공동주택관리법」 제34조, 지자체 조례 등에 따라 의무관리대상에서 제외되는 공동주택이며 연립주택·다세대주택·소규모 아파트 등이 해당됨³⁾

◆ 「공동주택관리법」 제34조(소규모 공동주택의 안전관리)

지방자치단체의 장은 의무관리대상에 해당하지 아니하는 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

◆ 「공동주택관리법 시행령」 제2조(주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택의 범위)

법 제2조제1항에서 “대통령령이 정하는 공동주택”이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물과 부대시설 및 복리시설을 포함하되, 복리시설 중 일반에게 분양되는 시설은 제외한다. 이하 같다)을 말한다. <개정 2007.11.30, 2008.10.29>

1. 300세대 이상의 공동주택
2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

◆ 소규모 공동주택 관리지원에 관한 조례³⁾

• 연천군

제2조(용어의 정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “소규모 공동주택”이란 「주택법 시행령」 제48조에 따른 의무관리대상을 제외한 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)을 말한다.

■ 소규모 공동주택 주거실태⁴⁾

- 국토교통부에서 시행한 2014년 주거실태조사(일반가구)에 따르면, 우리나라 전체 가구수는 17,999,283가구로 단독주택을 포함하는 전체 주택가구수의 59.2%(아파트 49.6%, 연립+다세대주택 9.6%)를 차지함

3) 연천군 등 15개 지자체에서 시행

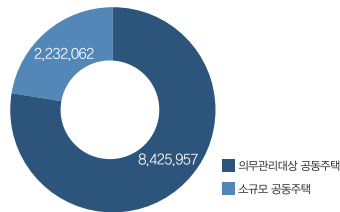
4) 국토교통부는 2년마다 주거실태조사를 실시하고 정보를 공개함(<https://www.hnuri.go.kr>). 2016년 본 브리프 작성 근거 연구인 ‘소규모 공동주택 리모델링 활성화 방안’ 수행 당시는 2014년 실태조사가 최근 자료였으나 2017년 현재 2016년 실태조사결과가 공개됨. 2014년과 2016년도 주거유형비중을 비교하면 큰 변동은 없으나 단독주택과 아파트의 비중이 줄고 연립주택과 다세대주택의 비중이 증가한 것으로 나타남

주택 유형별 소규모 공동주택 분포

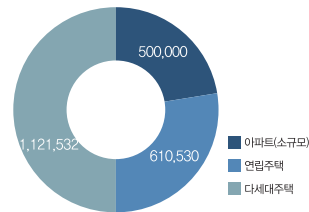
단위 (가구, %)

단위	전국	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택	주택 이외의 거처
가구수	17,999,283	6,754,694	8,925,957	610,530	1,121,532	186,539	400,031
비율	100.0	37.5	49.6	3.4	6.2	1.0	2.2

- 이 중 법적 개념의 소규모 공동주택에 해당하는 아파트가 약 500,000가구로 전체 소규모 공동주택의 약 22%를 차지하고, 연립주택이 610,530가구로 27%, 다세대주택이 1,121,532가구로 51%를 차지함

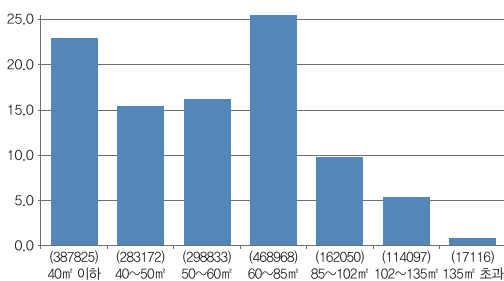


소규모 공동주택 가구수

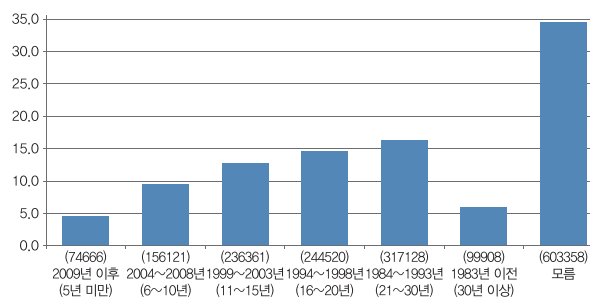


유형별 소규모 공동주택 가구수

- 가구 규모별 비중을 살펴보면, 60~85㎡가 27.1%로 가장 많고 40㎡ 이하가 22.4%, 60㎡ 이하가 55% 이상을 차지하는 등 대체로 소형 가구 비중이 높음
- 준공 후 경과 연수(노후도)별로는 '모른다'라고 대답한 가구수가 가장 많았으나, 이를 제외할 경우 준공 후 21~30년이 경과한 주택이 18.3%로 가장 높고, 16~20년이 14.1%, 11~20년이 13.6%의 순으로 나타나 대략 15년 이상 경과한 공동주택 비중이 50% 이상일 것으로 이해할 수 있음⁵⁾



단위 가구 규모별 소규모 공동주택 가구수



준공 후 경과 연수별 소규모 공동주택 가구수

5) 본 수치는 2014년 기준 실태조사 값이므로 2017년 기준 4년 경과상황을 고려할 경우 각 구간 값이 50% 이상이 증가한 것으로 간주할 수 있음

3 소규모 공동주택 리모델링 수요

■ 수요조사 주요 내용 및 방법

- 국토교통부 주거실태조사자료 중 주택의 물리적 상태(구조물, 방수, 난방, 환기, 채광, 방음, 재해, 화재안전성), 거주환경(대중교통접근성, 주차시설, 보행안전, 교육환경, 방법, 주변소음)의 만족도, 거주자의 소득수준, 개보수 현황 등 소규모 공동주택 리모델링에 필요한 수요 내용을 분석
- 아파트의 경우 소규모 공동주택을 별도로 구분하지 않아 의무관리대상 공동주택을 ‘아파트’⁶⁾로, 나머지 ‘연립·다세대주택’을 소규모 공동주택으로 설정하고 주택 규모 및 준공 후 경과 연수를 기준으로 두 그룹간 실태조사 항목을 비교·분석⁷⁾

■ 소규모 공동주택 물리적 상태

- 공동주택의 물리적 상태와 관련하여 구조물, 방수, 난방, 환기, 채광, 방음, 재해 및 화재안전성 모두 아파트에 비해 연립·다세대 주택이 더 불량하다고 인식하고 있으며, 특히 30년 이상 소규모 공동주택 거주자의 불만족률이 급격히 증가함
 - 특히 소규모 공동주택은 아파트보다 구조물 상태와 방수 상태를 가장 불량한 것으로 인식하며, 아파트는 준공 후 30년, 소규모 공동주택은 20년부터 구조물 상태가 ‘불량하다’는 인식이 높은 것으로 나타남
 - 소규모 공동주택의 구조 안전성, 방수상태 불량률의 원인으로는 건축물 구조형식(조적식 구조), 내진설계 미반영, 일상적 유지관리 부실에 따른 노후도 가중 등이 원인으로 지목될 수 있음

■ 소규모 공동주택 거주환경

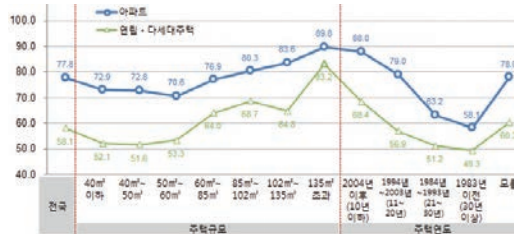
- 거주환경에 대해서도 소규모 공동주택의 만족도가 낮으나, 건축물의 물리적 상태에 비해 양자 모두 ‘만족’ 의견이 높게 나타남
- 다만, 주차시설 이용편의성에 대해서는 소규모 공동주택의 불만족 의견이 상대적으로 높게 나타나는데, 특히 가구 규모가 작을수록, 준공연도가 오래될수록 불만족 정도가 급격히 증가

6) 아파트에는 의무관리대상에 포함되지 않는 아파트 즉, 소규모 공동주택이 일부 포함됨. 다만, 통계자료에서는 이를 별도로 분리하고 있지 않아 본고에서는 이를 의무관리 대상 아파트(전체 아파트 가구수의 95%이상)로 간주하고 분석함

7) 이는 단독주택을 포함한 우리나라 전체 가구 중 표본조사(전체 10,658,019 중 20,205가구)를 통해 도출된 값으로 거주자의 만족, 불량도를 면접 조사한 결과임



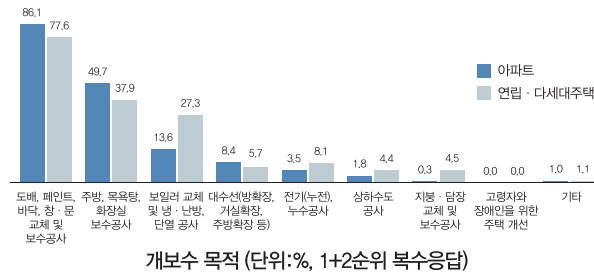
구조물 만족도(불량)



주차이용 편의성(만족)

■ 소규모 공동주택 개보수 현황(리모델링 경험⁸⁾)

- 공동주택의 32.5%가 개보수 경험이 있고, 오래된 주택일수록 횟수가 많으며, 30년 이상이 되면 2가구 중 1가구는 개보수가 이루어짐
 - 개보수 평균 횟수는 소규모 공동주택 1.86회, 아파트 1.33회, 60㎡ 이하가 1.5회, 준공 후 30년 경과 시 1.98회로 나타남
- 개보수의 목적은 아파트와 소규모 공동주택 공통적으로 ‘도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사’가 가장 많은 것으로 나타났고, 대부분의 항목이 아파트가 소규모 공동주택보다 높은 것으로 파악됨
- 다만 ‘보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사’ 등 에너지 성능 관련 항목은 소규모 공동주택이 아파트보다 높은 것으로 미루어 해당 분야 리모델링 요구가 많은 것으로 판단됨

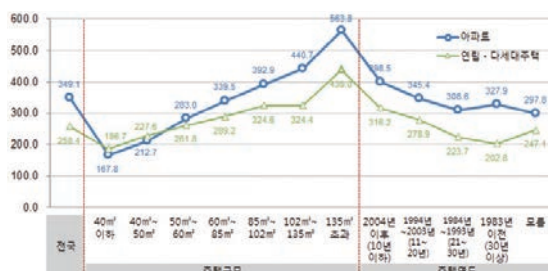


- 한편, 개보수를 위해 투자할 수 있는 비용은 아파트가 약 560만 원, 소규모 공동주택이 약 430만 원(76%)이며, 30년 이상이 경과한 아파트는 678만 원, 20년 이상 된 소규모 공동주택은 452만 원으로 조사됨⁹⁾

⁸⁾ 「건축법」에 따른 리모델링은 노후 건축물의 성능 개선을 위한 증축 및 대수선에 한정되지만 소규모 공동주택은 증축 및 대수선보다 수선 및 개보수의 수요가 많아 본고에서는 이를 광의의 리모델링으로 규정

⁹⁾ 해당 비용은 현재 세대수 증가형 리모델링 평균 사업비(400~500만 원)를 감안할 때 상대적으로 낮은 금액이라 할 수 있음(김은희 외, 2015, 공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책 로드맵 구축, p.77)

- 이는 거주자의 소득수준과도 상관성이 있는데, 아파트 거주자의 60.6%가 평균 299만 원 이상의 소득을 보인 가운데 400만 원 이상의 고소득층 비율이 27.7%에 이르는 것으로 나타남. 반면, 소규모 공동주택 거주자에서는 고소득층보다는 60~100만 원 소득 계층과 중소득층 비율이 상대적으로 높게 나타남



거주자 소득

4 소규모 공동주택 리모델링 활성화 방안

■ 소규모 공동주택 안전성 확보를 위한 지원 프로그램 개발

- 구조안전, 재난·재해, 화재 등에 취약한 소규모 공동주택의 내진·내화·안전성 확보를 위한 유지관리 점검 및 안전진단 지원
 - 20년 이상 경과한 노후 연립주택, 다세대주택의 내진설계 반영여부, 구조형식(조적식, RC구조 등) 등 물리적 현황을 파악하고 위험수준 판단 후 리모델링을 통한 단계별 대응책 강구
- 소규모 공동주택 주거실태에 부합하는 리모델링 컨설팅 및 설계 지원
 - 의무관리주체가 부재한 소규모 공동주택의 경우 해당 건물에 대한 문제점 파악 및 리모델링 사업범위, 방법 등에 대한 노하우 부족. 따라서 소규모 공동주택의 물리적 상황을 진단하고 유지보수, 리모델링 범위를 처방해주는 초기 컨설팅과 개략적인 설계 지원 프로그램 운영

■ 소규모 공동주택 리모델링 시장 활성화를 위한 관련 분야 산업 육성

- 지역의 중·소형 설계사, 건설사 사업 참여 유도 및 육성

- 리모델링 초기 컨설팅 단계에 설계자 및 중소형 건설사의 현장진단 및 사업기획 연계방안 모색
- 이를 위해 지역에 자생하는 중소형 설계사, 건설사의 리모델링 사업 참여 유도(지자체와 설계 및 건설사 MOU)를 유도하고 제공 가능한 인센티브 개발

■ 소규모 공동주택 리모델링 사업추진 활성화를 위한 법제도 개선

- 「공동주택관리법」 개정을 통한 소규모 공동주택의 체계적 유지관리 기반 확충
 - 소규모 공동주택의 유지관리 권한 주체 규정 : 법 제5조, 제6조, 제7조에서는 의무관리대상 공동주택의 경우 자치관리를 위한 관리소장위임, 위탁관리 등 시설관리 주체를 명시하고 있으나 소규모 공동주택은 입주자대표회의 구성(제14조) 외 별도 규정 부재. 물리적으로 열악한 소규모 공동주택의 장기적이고 지속적인 관리를 위해 책임주체를 설정하고 역할을 규정하도록 함
 - 소규모 공동주택의 관리비 규모 및 사용범위 설정 : 의무관리대상 공동주택은 법제 23조에서 관리비 등의 납부를 규정하고 대통령령으로 정하는 시설유지 관리, 장기수선 목적으로 사용할 수 있도록 함. 소규모 공동주택 또한 공공이용 공간에 대한 관리 및 시설물 전체의 안전성 확보 등을 위해 최소한의 관리비용을 징수 할 수 있도록 하고 책임주체의 역할(회계, 감사, 서류작성·보관 및 공개 등)을 규정해야 함
 - 소규모 공동주택의 장기수선계획 항목 설정 : 의무관리대상 공동주택의 장기수선 항목(「공동주택관리법 시행규칙」 별표1) 중 최소한의 안전과 시설 기능유지 항목에 한하여 수선계획을 수립하고 이를 리모델링 허가 시에 제출하도록 절차규정을 마련함
 - 소규모 공동주택의 설계도서보관 규정 : 건축허가, 사용승인도서 보관, 개보수, 리모델링 내역 기록을 의무화함으로써 선제적 정보관리가 이루어져야 함
 - 소규모 공동주택의 안전관리계획 및 교육, 안전점검 의무적용 : 이에 대해 법제34조를 통해 지자체장이 업무를 수행할 수 있도록 규정하고 있으나, 실행력을 높이기 위해서는 반드시 이행해야하는 항목과 적용 대상범위를 명확히 규정하여야 함

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

이여경 부연구위원 (044-417-9655, yklee@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서



국내 주택 내진설계 적용 실태와 개선 방향

조영진 부연구위원, 김신성 연구원

주제어 내진설계, 내진성능, 안전점검, 건축물 관리, 통합안전

요약

- 규모 5.0 이상 지진이 지난해 경주에 이어 올해 포항에서 연이어 발생하여 국민의 지진불안감 해소를 위하여 건축물 내진설계 및 내진보강 필요성 증대
- 2017년 9월 말 기준 기존 주택의 내진설계 의무적용률은 전체의 7.48%에 불과
- 아파트의 내진설계 의무적용률은 67.80%로 높은 반면 다세대주택(30.86%), 기숙사(20.36%), 연립주택(14.60%), 단독주택(3.69%)로 아파트에 비해 현저히 낮음
- 내진설계 미의무 주택 약 150만 동에 대한 내진성능 점검이 시급하며, 특히 저층 소규모 공동주택과 다가구주택의 내진성능 점검과 대안 마련 필요

정책제안

- 소규모 공동주택과 다가구주택의 내진성능 등에 관한 안전 점검과 준공된 건축물의 효율적인 안전 성능 유지를 위하여 건축물 관리제도 법제화
- 우리나라 실정에 맞는 내진설계 기준 개선과 민간 소유 건축물의 내진보강 활성화 유도를 위한 인센티브 도입 등 정책 마련
- 지진·화재·범죄·사고 등 건축물 내에서 발생할 수 있는 재난·사건·사고를 사전에 예방하고 피해를 최소화하기 위한 건축물 통합 안전 빅데이터 정보체계 구축

1 주택 내진설계 의무적용과 기존 주택 내진보강 필요성

■ 규모 5.0 이상 지진의 연이은 발생으로 국민 불안감 증대

- 2016년 9월 12일 경주시에서 발생한 리히터 규모 5.8 지진은 1978년 지진 관측 이래 우리나라에서 발생한 최대 규모 지진으로 국민 지진 불안감 고조¹⁾
 - 경주·대구 지역 최대 진도는 Ⅶ, 부산·울산·창원은 진도 Ⅴ 감지
 - 부상자 23명 및 5,368건의 재산피해(총 11,020백만 원)가 발생하였으며, 총 6개 시·도, 17개 시·군·구에 피해가 발생하고, 54세대 111명의 이재민이 발생
 - 경주 지진 발생 전에는 우리나라가 지진 안전지대라는 국민 인식이 높았으나, 경주 지진으로 진동을 체험하고 건축물 외벽, 유리 등의 파손 사진과 동영상은 언론을 통하여 보도되면서 더 이상 우리나라도 지진에 안전하지 않다는 지진 불안감 증폭



경주 주택 지붕 난간 파손



경주 불국사 지붕기와 파손

※ 출처 : 국민안전처 지진백서, 2017.5.

- 2017년 11월 15일 포항에서 발생한 지진은 리히터 규모 5.4로 경주 지진에 이어 지진 관측 이래 두 번째로 큰 규모이자 가장 큰 피해 발생
 - 역대 지진 중 가장 많은 피해가 발생하였으며 부상 92명, 이재민 1,797명, 시설물 피해 2만 7,317건, 총 피해액 551억 원으로 집계²⁾
 - 지난 2016년 경주 지진에 피하여 피해 규모가 5배에 달하며, 대학수학능력시험이 연기되는 등 1978년 지진 관측 이래 가장 큰 피해 발생

1) 국민안전처, 9.12 지진백서, 2017.05

2) 행정안전부 보도자료, 2017.12.6.

- 특히 아파트, 필로티주택 등 주거용 건축물의 피해가 커 국민의 지진 불안감이 고조되었으며, 그 결과 거주하고 있는 주택의 내진성능에 대한 관심 증폭



© 연합뉴스

포항 필로티 주택 기둥 파손



© 연합뉴스

포항의 기울어진 아파트

■ 지진으로부터의 안전을 위한 건축물 내진설계 및 내진보강 필요성 증대

- 내진설계란 건축물이 지진에 견딜 수 있도록 설계하는 것이며, 건축구조 분야로 지진 하중에 대하여 건축물의 안전성을 확보하도록 설계하는 것
 - 내진설계 방식으로 ‘내진’, ‘제진’, ‘면진’ 등이 있으며 ‘내진’은 건축물의 내구성을 높이는 것, ‘제진’은 건축물의 옥상 등에 추나 댐퍼 등으로 장치를 설치하여 건축물의 흔들림을 제어하는 것, ‘면진’은 건축물과 땅 사이에 스프링, 댐퍼, 베어링 등을 설치하여 건축물로 전달되는 지진력을 줄이는 것임
 - 우리나라는 내진설계 의무적용대상 기준을 1988년 처음 도입하였으며, 이후 의무 적용 대상이 지속적으로 확대되어 현재는 2층 이상, 200㎡ 이상 건축물 등에 대해 내진설계 의무화
 - 내진능력이란 건축물이 지진 발생 시에 견딜 수 있는 능력을 말하며, 현행 「건축법」에 의거해 16층 이상, 바닥면적 5,000㎡ 이상 등의 건축물은 이를 공개하도록 함
- 내진보강이란 기존 건축물의 부족한 내진성능을 확보하기 위한 수단으로, 벽체나 가새 부재 등을 추가하여 건축물 구조체의 내진성능을 향상시키는 방법과 댐퍼 등을 설치하여 건물에 작용하는 지진하중을 경감시키는 방법 사용
 - 내진보강에 대해서는 현재 공공건축물에 대해서만 의무화하고 있으며, 민간 소유 건축물에 대해서는 지방세를 감면해주는 방식으로 권장하고 있음

「지방세특례제한법」 제47조의4(내진성능 확보 건축물 또는 주택에 대한 감면)

① 「건축법」 제48조제2항에 따른 구조 안전 확인 대상이 아니거나 건축 당시 「건축법」상 구조안전 확인 대상이 아니었던 건축물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물 부분으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 주택으로서 「지진·화산재해대책법」 제16조의2에 따라 내진성능 확인을 받은 건축물 또는 주택에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 2018년 12월 31일까지 경감한다. 다만, 그 건축물 또는 주택을 양도하는 경우에 재산세는 그러하지 아니하다.

1. 「건축법」 제2조제1항제8호에 따른 건축을 하는 경우 취득세의 100분의 50을 경감하고, 그 건축물에 대한 재산세의 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 재산세의 100분의 50을 경감한다.

2. 「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선을 하는 경우 취득세를 면제하고, 그 건축물에 대한 재산세의 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 재산세를 면제한다.

② 제1항의 주택에 대한 재산세 경감세액의 산정방법은 제47조의2제5항을 준용한다.

- 최근 포항 지진에서 많은 주택 피해 사례가 보고됨에 따라 주거용 건축물의 내진 능력에 대한 국민 불안감이 높아지고 있으며 이에 대한 대책 마련 시급
 - 2016년 말 건축물 현황통계에 따르면 주거용 건축물 중 30년 이상 된 노후 건축물은 전체 458만 동 중 205만 동으로 44.8%³⁾에 달하며, 내진설계 의무화 이전 건축물이기 때문에 상대적으로 지진에 취약
 - 또한 30년 전에 내진설계가 법적으로 의무화되었지만 그 대상이 6층 이상 건축물로 한정되어 저층 주거용 건축물의 경우 내진설계 법적의무 대상에서 제외
 - 특히 최근 포항 지진에서 필로티 주택 등 저층 주거용 건축물의 파손 사례가 다수 보도되면서 저층 주택 거주민들의 지진 불안감 고조

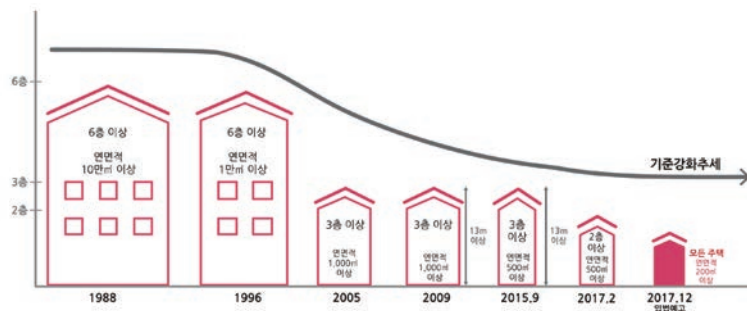
2 건축물 내진설계 및 내진보강 관련 법제의 변천

■ 1988년 내진설계 의무화 기준 최초 도입 후, 지속적으로 강화

- 최초 기준은 6층 이상 건축물과 연면적 10만㎡ 이상 건축물(공동주택과 공장 제외)에 건축물 인허가 시에 지진에 대한 안전 여부를 확인하도록 함
 - 「건축법 시행령」 제16조는 1988년 2월 24일에 특정 건축물의 지진에 대한 안전 여부를 확인하도록 개정되었으나 6개월의 유예기간을 두어 1988년 8월 25일 시행
 - 건축물 내진설계 의무대상은 기본적으로 건축물의 층수를 기준으로 도입되었으며, 추가적으로 건축물의 규모를 고려

3) 국토교통부, 2016년 건축통계집

- 또한 지진구역⁴⁾을 고려하여 지진에 상대적으로 취약한 지진구역2 지역의 일정 규모 이상 사회기반시설, 관람 및 집회시설, 판매시설, 국가적 문화유산 등에 대해 내진 설계 의무 적용
- 1988년 이후 건축물의 층수, 규모, 용도, 지진구역 내 건축 등의 기준을 지속적으로 강화하면서 내진설계 의무 적용 대상 건축물의 범위를 확대해 왔으며, 2017년 12월 기준은 2층 이상 또는 500㎡ 이상 건축물
 - 1995년 12월, 「건축법 시행령」 제32조를 개정하여 기존 10만㎡ 이상 건축물에서 1만㎡ 이상의 건축물로 면적기준 강화(시행 1996년 1월)
 - 2005년 7월, 3층 이상 또는 1,000㎡ 이상 건축물로 강화하였으며, 2009년 7월 건축물의 높이, 처마 높이, 기둥과 기둥 사이 거리 기준 추가
 - 2015년 9월, 연면적 기준을 기존 1,000㎡ 이상 건축물에서 500㎡ 이상 건축물로 확대
 - 2017년 2월, 2016년 경주 지진으로 인한 대책으로 2층 이상 모든 건축물(목구조의 경우 3층 이상)에 내진설계를 법적으로 의무 적용
 - 2017년 12월, 연면적 기준을 200㎡ 이상 건축물(목구조의 경우 500㎡)로 확대하였으며, 주거용 건축물에 대해서는 규모에 상관없이 모두 내진설계 의무 적용



내진설계 의무적용 최소기준 변화

■ 내진보강 관련 제도는 2008년 처음 도입되었으며, 공공건축물만 의무화

- 내진보강 관련 제도는 2008년 3월 「지진재해대책법」 제정을 통하여 공공건축물을 대상으로 처음 도입되었으며, 2011년 5월 법령 개정으로 민간 소유 건축물의 내진 보강 권장을 위한 인센티브 기준 마련

4) 지진재해도 해석 결과를 기준으로 남한 전 지역을 2개의 구역으로 설정한 것으로, 내진설계 의무 도입 당시의 지진구역2는 광주, 강원도(화천 제외), 전라북도 고창, 전라남도(곡성, 구례, 광양 제외), 경상북도 울진군, 제주도를 제외한 남한 전체

- 현재 내진설계기준에 따라 의무 적용 대상인 공공건축물 중 내진설계 기준이 제정되기 전에 설치된 경우, 「지진·화산재해대책법」⁵⁾ 제15조, 제16조에 따라 5년마다 내진보강기본계획을 수립하고 계획에 따라 내진보강을 추진하도록 의무화
- 내진설계가 적용되지 않은 기존 민간건축물의 경우 내진보강을 권장하기 위해 조세 감면 등의 인센티브 제공
 - 「지진·화산재해대책법」 제16조의2 조항과 「지방세특례제한법」 제47조의4 조항에 따라 신축(증축, 개축, 재축, 이전 포함)의 경우 취득세 및 재산세 50% 경감, 대수선하는 경우 취득세 및 재산세 면제

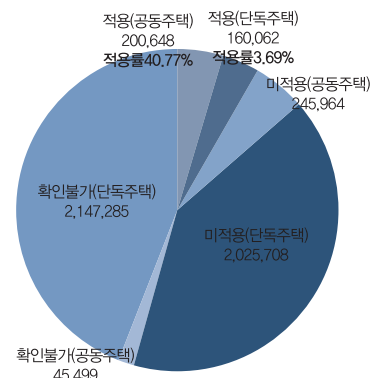
3 우리나라 주택 내진설계 의무적용 현황⁶⁾

■ 주택 내진설계 의무적용 대상 통계

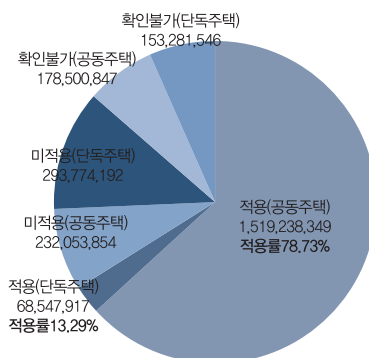
- 우리나라 전체 주거용 건축물(단독주택, 공동주택) 중 내진설계가 의무 적용된 건축물은 2017년 9월 말 건축물 대장 기준 7.48%에 불과
 - 주거용 건축물의 동수는 약 480만 동이며 그중 내진설계가 의무 적용된 건축물은 약 36만 동으로 약 7.48%
 - 하지만 면적 기준으로 살펴보면 전체 주거용 건축물(약 25억㎡) 중 내진설계 의무 적용 건축물(약 16억㎡)의 비율은 64.93%로 동수 기준에 비해 비교적 높은 비율을 보임
 - 이러한 차이의 원인을 살펴보면, 내진설계 의무적용 건축물 한 동당 연면적은 4,402㎡로 미적용 건축물 231㎡의 약 20배에 달해 아파트와 같이 규모가 큰 건축물의 내진설계 의무적용률이 높음을 시사
 - 또한 내진설계 의무대상 기준은 허가를 신청하는 시점의 기준을 따르는데, 건축물 대장상에는 허가일만 기입되어 있고, 허가 신청일을 알 수 없어 법령 개정 시점에 따라 의무적용대상 건축물의 차이가 있을 수 있음

5) 2015년 7월 당초 「지진재해대책법」에서 「지진·화산재해대책법」으로 개정하였으며 최근 법령 개정일은 2017년 10월

6) 본 연구의 주택 내진설계 의무적용 대상 통계는 2017년 9월 말 기준 건축물대장을 기초 자료로 분석하였음



동수(동) 기준 내진설계 의무적용 주택 현황



연면적(㎡) 기준 내진설계 의무적용 주택 현황

- 공동주택은 2017년 9월 말 기준 전체 약 49만 동 중 약 20만 동이 내진설계가 의무 적용되어 내진설계 의무적용률은 40.77%로 상대적으로 높게 나타남
 - 공동주택의 동당 연면적을 기준으로 살펴보면 전체 약 19억㎡ 중 약 15억㎡가 내진설계가 의무 적용되어 의무적용률이 78.73%로 높게 나타남
 - 동수 기준으로 공동주택 중 아파트의 내진설계 의무적용률은 67.80%로 매우 높은 반면 다세대주택(30.86%), 기숙사(20.36%), 연립주택(14.60%)은 상대적으로 낮음
 - 연면적을 기준으로 보면 아파트 84.49%, 다세대주택 35.27%, 연립주택 24.39%, 기숙사 53.50% 순으로 나타남

공동주택 세부용도별 동수 기준 내진설계 의무적용률

세부용도	동수	적용	미적용	확인불가	적용률
아파트	168,134	114,000	37,300	16,834	67.80%
연립주택	36,406	5,317	25,063	6,026	14.60%
다세대주택	240,781	74,309	156,105	10,367	30.86%
기숙사	3,647	738	1,986	923	20.24%
기타*	43,143	6,284	25,510	11,349	14.57%
합계	492,111	200,648	245,964	45,499	40.77%

* 생활편의시설, 부대시설, 복리시설 등

공동주택 세부용도별 연면적 기준 내진설계 의무적용률

세부용도	연면적(㎡)	적용	미적용	확인불가	적용률
아파트	1,568,881,746	1,325,474,872	101,548,353	141,858,521	84.49%
연립주택	44,561,739	10,869,357	29,297,443	4,394,938	24.39%
다세대주택	123,039,198	43,396,330	75,277,141	4,365,727	35.27%

세부용도	연면적(㎡)	적용	미적용	확인불가	적용률
기숙사	6,489,670	3,472,235	2,171,500	845,935	53.50%
기타*	186,820,699	136,025,556	23,759,417	27,035,725	72.81%
합계	1,929,793,051	1,519,238,349	232,053,854	178,500,847	78.73%

* 생활편의시설, 부대시설, 복리시설 등

- 단독주택의 경우 2017년 9월 말 기준 전체 약 430만 동 중 약 16만 동이 내진설계가 법적 의무 적용되어 의무적용률은 약 3.69%로 매우 낮은 실정
 - 단독주택의 의무적용률이 낮은 이유는 전체 430만 동 중 절반에 가까운 210만 동의 내진설계 적용 여부 확인이 어렵기 때문(건축물대장의 인허가일자, 층수, 면적 등 오기)
 - 단독주택 중 세부용도가 단독주택인 경우 내진설계 의무적용률이 0.3%로 주거용도 중 가장 낮게 나타났으며, 이는 1층 이하 단독주택이 전체의 68.07%에 달하기 때문
 - 다가구주택의 의무적용률은 23.95%로 전체 약 57만 동 중 약 14만 동이 내진설계 적용
 - 다중주택은 약 1만 3,000동 중 약 1만 동에 적용되어 단독주택 중 가장 높은 의무 적용률을 보이며, 이는 내진설계 의무규정이 강화된 2005년 7월 이후 건설된 건축물이 많기 때문

단독주택 세부용도별 동수 기준 내진설계 의무적용률

세부용도	동수	적용	미적용	확인불가	적용률
단독주택	3,731,289	11,084	1,628,672	2,091,533	0.30%
다중주택	13,014	10,299	2,108	607	79.14%
다가구주택	579,038	138,654	392,640	47,744	23.95%
공관	1,831	24	643	1,164	1.31%
기타*	7,883	1	1,645	6,237	0.01%
합계	4,333,055	160,062	2,025,708	2,147,285	3.69%

* 건축물대장에서 세부용도 확인불가

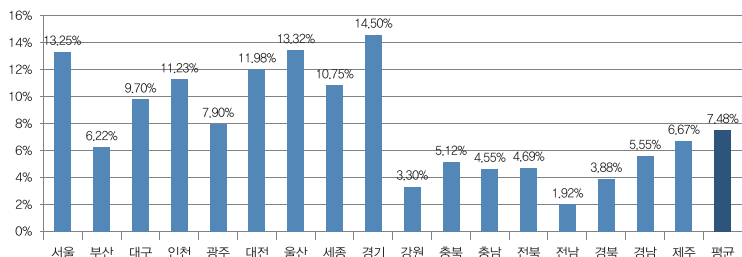
단독주택 세부용도별 연면적 기준 내진설계 의무적용률

세부용도	연면적(㎡)	적용	미적용	확인불가	적용률
단독주택	333,860,038	3,259,250	185,515,876	145,084,912	0.98%
다중주택	3,650,752	3,013,342	537,234	100,175	82.54%
다가구주택	177,407,587	62,258,124	107,398,229	7,751,234	35.09%
공관	291,738	16,710	126,083	148,946	5.73%
기타*	393,541	492	196,770	196,279	0.13%
합계	515,603,656	68,547,917	293,774,192	153,281,546	13.29%

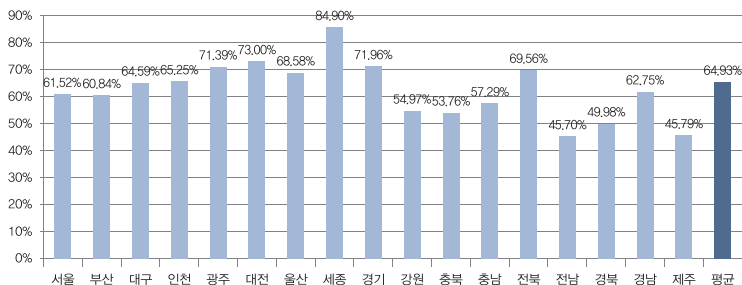
* 건축물대장에서 세부용도 확인불가

■ 지역별 내진설계 의무대상 주택 통계

- 주택의 동수 기준 내진설계 의무적용률이 높은 지역은 경기(14.50%), 울산(13.32%), 서울(13.25%) 순이며, 연면적 기준으로 하면 세종(84.90%), 대전(73.00%), 경기(71.96%) 순으로 나타남
 - 경기 지역은 약 65만 동의 주택 중 내진설계 의무적용 주택이 약 9만 5,000동으로 14.50%의 내진설계 의무적용률을 보이며, 연면적 기준으로도 약 8억 2,000만㎡ 중 약 5억 9,000만㎡가 내진설계 의무 적용되어 71.96%의 내진설계 의무적용률을 보임
 - 세종 지역은 동수 기준으로는 약 2만 동의 주택 중 내진설계 적용 주택 2,200동으로 약 10.75%가 내진설계 의무 적용이나, 동별 규모가 큰 아파트가 많아 연면적 기준으로는 전체 84.90%의 내진설계 의무적용률을 나타냄
 - 전남 지역은 약 45만 동의 주택 중 내진설계 의무적용 대상은 약 9,000동으로 약 1.92%에 불과하고, 연면적 기준으로도 45.70%만이 내진설계 의무대상 면적으로 나타남
 - 특히 2016년 경주 지진, 2017년 포항 지진이 발생한 경북 지역은 동수 기준 내진설계 의무적용률이 3.88%, 연면적 기준 의무적용률은 49.98%로 전국 평균인 7.48%, 64.93%에 비해 내진설계 의무적용률이 낮은 수준



지역별 동수 기준 주택 내진설계 의무적용률



지역별 연면적 기준 주택 내진설계 의무적용률

광역시도별 주택 내진설계 의무적용 현황

구분	동수 기준			연면적 기준		
	동수	내진설계 의무적용 동수	내진설계 의무적용률	연면적	내진설계 의무적용 연면적	내진설계 의무적용률
서울	462,513	61,281	13.25%	378,032,710	232,570,255	61.52%
부산	265,850	16,532	6.22%	141,452,230	86,056,310	60.84%
대구	186,889	18,127	9.70%	98,267,477	63,471,767	64.59%
인천	151,950	17,069	11.23%	128,369,473	83,760,168	65.25%
광주	135,321	10,692	7.90%	66,872,207	47,740,405	71.39%
대전	104,360	12,507	11.98%	75,185,320	54,882,353	73.00%
울산	89,868	11,970	13.32%	52,539,247	36,032,774	68.58%
세종	20,171	2,168	10.75%	13,823,006	11,735,230	84.90%
경기	652,646	94,638	14.50%	820,135,944	590,138,553	71.96%
강원	273,799	9,026	3.30%	68,927,036	37,889,279	54.97%
충북	254,713	13,029	5.12%	65,340,500	35,124,335	53.76%
충남	344,421	15,673	4.55%	83,878,347	48,055,921	57.29%
전북	279,006	13,093	4.69%	100,419,468	69,850,026	69.56%
전남	449,437	8,613	1.92%	73,899,664	33,772,040	45.70%
경북	540,987	21,017	3.88%	106,865,202	53,412,129	49.98%
경남	504,987	28,051	5.55%	146,289,337	91,802,685	62.75%
제주	108,248	7,224	6.67%	25,099,539	11,492,036	45.79%
합계	4,825,166	360,710	7.48%	2,445,396,707	1,587,786,267	64.93%

- 공동주택의 내진설계 의무적용률을 살펴보면 세종특별자치시의 의무적용률이 가장 높으며, 동수 기준으로는 세종, 경남, 제주 순으로 의무적용률이 높음
 - 17개 광역시·도 중 주택의 동 기준으로 세종(61.09%), 경남(46.64%), 제주 (46.60%) 순으로 내진설계가 의무적용 되었으며, 연면적 기준으로 의무적용률이 높은 지역은 세종(96.54%), 전북(90.23%), 대전(86.54%) 순으로 나타남
 - 세종시는 2,200여 동의 공동주택 중 내진설계 의무적용 주택이 1,300여 동으로, 내진설계 의무 적용 비율이 61.09%로 가장 높게 나타남

광역시도별 공동주택 내진설계 의무적용 현황

구분	동수 기준			연면적 기준		
	동수	내진설계 의무적용 동수	내진설계 의무적용률	연면적	내진설계 의무적용 연면적	내진설계 의무적용률
서울	129,657	49,523	38.20%	316,034,718	228,836,791	72.41%
부산	34,330	12,544	36.54%	118,066,642	84,704,136	71.74%

구분	동수 기준			연면적 기준		
	동수	내진설계 의무적용 동수	내진설계 의무적용률	연면적	내진설계 의무적용 연면적	내진설계 의무적용률
대구	18,687	6,302	33.72%	72,145,494	58,519,005	81.11%
인천	39,276	12,834	32.68%	112,425,641	82,038,089	72.97%
광주	9,873	4,482	45.40%	53,183,699	44,985,970	84.59%
대전	11,201	3,966	35.41%	59,143,908	51,185,851	86.54%
울산	9,171	3,713	40.49%	40,494,800	32,670,239	80.68%
세종	2,223	1,358	61.09%	11,750,986	11,344,096	96.54%
경기	133,357	61,245	45.93%	733,213,655	576,013,729	78.56%
강원	9,954	3,637	36.54%	42,402,134	35,592,138	83.94%
충북	10,718	4,678	43.65%	37,719,355	31,374,154	83.18%
충남	15,151	6,633	43.78%	51,425,936	43,538,938	84.66%
전북	10,292	4,411	42.86%	72,810,908	65,697,143	90.23%
전남	9,380	4,244	45.25%	38,227,253	31,933,916	83.54%
경북	19,134	7,227	37.77%	58,238,944	46,489,944	79.83%
경남	21,580	10,064	46.64%	97,919,160	84,215,663	86.01%
제주	8,127	3,787	46.60%	14,589,818	10,098,546	69.22%
합계	492,111	200,648	40.77%	1,929,793,051	1,519,238,349	78.73%

- 단독주택의 광역시·도별로 내진설계 의무적용률을 보면 중 울산광역시가 동수 기준 내진설계 의무적용률이 10.23%로 가장 높게 나타남
 - 울산광역시가 10.23%로 가장 높았으며, 대전(9.17%), 대구(7.03%), 경기(6.43%) 순으로 나타남
 - 단독주택의 경우 건축물대장상의 인허가일자가 기록되어 있지 않거나 잘못 기록되어 있는 경우가 많아 전체의 50% 가량의 주택의 내진설계 의무대상 여부를 건축물 대장으로는 판별 불가능

광역시도별 단독주택 내진설계 의무적용 현황

구분	동수	내진설계 의무적용 동수	내진설계 의무대상이 아닌 동수	확인불가 (건축물대장 오기 등)	내진설계 의무적용률
서울	332,856	11,758	171,147	149,951	3.53%
부산	231,520	3,988	124,767	102,765	1.72%
대구	168,202	11,825	114,327	42,050	7.03%
인천	112,674	4,235	69,519	38,920	3.76%
광주	125,448	6,210	57,360	61,878	4.95%
대전	93,159	8,541	61,224	23,394	9.17%

구분	동수	내진설계 의무적용 동수	내진설계 의무대상이 아닌 동수	확인불가 (건축물대장 오기 등)	내진설계 의무적용률
울산	80,697	8,257	44,952	27,488	10.23%
세종	17,948	810	5,088	12,050	4.51%
경기	519,289	33,393	246,213	239,683	6.43%
강원	263,845	5,389	172,646	85,810	2.04%
충북	243,995	8,351	97,658	137,986	3.42%
충남	329,270	9,040	107,360	212,870	2.75%
전북	268,714	8,682	100,285	159,747	3.23%
전남	440,057	4,369	215,596	220,092	0.99%
경북	521,853	13,790	209,597	298,466	2.64%
경남	483,407	17,987	164,138	301,282	3.72%
제주	100,121	3,437	63,831	32,853	3.43%
합계	4,333,055	160,062	2,025,708	2,147,285	3.69%

■ 내진설계 의무대상 주택 통계로 본 지진 취약 요인

- 주거용도 건축물 중 지진 안전을 위하여 내진설계가 필요한 약 150만 동에 대한 내진성능 점검 필요
 - － 전체 주거용 건축물 480만 동 중 내진설계 의무 적용 건축물은 36만 동에 불과하여 내진설계 의무적용률은 7.48%임
 - － 특별히 내진설계를 고려하지 않더라도 지진에 대하여 상대적으로 안전한 단층 주택을 제외한 내진설계 의무적용률은 약 19.23%이며, 여전히 약 150만 동에 달하는 건축물의 내진성능에 대한 확인이 필요
- 공동주택 중 연립주택, 기숙사, 다세대주택 등 저층 소형 공동주택의 지진 안전 대책 마련 필요
 - － 공동주택은 단독주택에 비해 상대적으로 법적기준에 따라 내진설계가 적용된 경우가 많지만, 약 60%에 달하는 약 29만 동에 대한 내진성능 확인 불가
 - － 소형 공동주택의 법적 내진설계 미대상 동수를 보면 다세대주택이 약 16만 동, 연립주택은 2만 5,000여 동, 기숙사는 2,000여 동으로 총 18만 5,000여 동에 달함
 - － 상대적으로 저층이어서 기존 내진설계 의무대상에서 제외되었던 연립주택, 기숙사, 다세대 주택에 대한 점검과 점검에 따른 보강이 필요
 - － 아파트의 경우 약 3만 7,000여 동이 내진설계 의무 미대상에 해당되며, 대부분 1988년 내진설계 의무 규정 도입 전에 건설된 경우로 노후 아파트에 대한 내진 대책 필요

- 단독주택의 경우 다가구주택을 중심으로 내진성능 점검과 대안 마련 시급
 - 단독주택은 공동주택에 비해 층수가 낮아 상대적으로 내진 관련 정책에서 소외
 - 2017년 포항 지진의 경우 퇴적층에서 지진파가 중장주기로 발생하여 저층 건물이 밀집한 빌라 촌과 저층 아파트에서 가장 많은 피해 발생
 - 단독주택 중 세부용도가 단독주택인 경우 전체 370만여 동 중 200만여 동이 건축물 대장 상의 인허가 일자, 층수 등이 누락, 오기 되어 있어 대책 필요
 - 세부용도 단독주택 중 1층 이하 건축물의 경우 내진설계의 실효성이 없어 이를 제외 하면 약 80만 동의 단독주택에 대한 내진성능 점검 등 대책 필요
 - 다가구주택의 내진설계 의무적용률은 35.09%이며, 적용 예외 주택 동 수가 110만여 동에 달해 대책 마련 필요
- 경상북도 지역의 주거용 건축물에 대한 지진 안전 대책 마련 필요
 - 경상북도 지역에서는 2016년 경주 지진에 이어 2017년 포항 지진이 발생하였고, 추가 발생 가능성도 높아 건축물 내진성능 점검 및 보강 대책 필요
 - 경상북도의 동 기준 주택 내진설계 의무 적용률은 3.88%로 전국 평균 7.48%의 절반 수준이며, 연면적 기준으로도 적용 건축물이 49.98%로 절반 수준
 - 경상북도의 단독주택 동 기준 내진설계 의무 적용률은 2.64%로 전국 광역지자체 17곳 중 14위로 지진이 다발하고 있는 지역인 만큼 제도적인 대책 필요

4 우리나라 주택의 지진 안전을 위한 제도 개선 방향

■ 기존 주택 내진성능 점검을 위한 건축물 관리제도 마련

- 2016년 경주, 2017년 포항 지진 발생으로 거주하고 있는 주택이 지진으로부터 안전한지 여부에 대한 국민 관심 고조
 - 2017년 11월 15일 포항 지진 발생 이후 다수의 주택 피해 사례가 매체를 통해서 전파되면서 거주하고 있는 주택의 지진 안전에 대한 관심 증폭
 - 내진설계 법적 의무적용 여부를 확인할 수 있는 ‘우리집 내진설계 간편조회 시범 서비스’⁷⁾에 방문자 폭증(포항 지진 발생 전일과 비교 약 2,000배 방문자 수 증가)
 - 서비스에 대한 200여 건의 언론보도, 네이버·다음 등 주요 포털 실시간 검색어 1위 등은 지진 불안감과 주택의 지진 안전에 대한 국민적 관심 반영

7) 건축도시공간연구소 건축도시정책정보센터에서 2016년 11월에 개발 및 서비스를 시작하였으며, 건축물대장과 내진관련 법규를 연계 분석한 빅데이터 활용 연구 성과물로 웹사이트에 조회대상 주택의 주소를 입력하면 내진설계 의무대상 여부를 확인할 수 있도록 제작한 서비스



우리집 내진설계 간편조회 시범서비스 보도

※ 출처 : SBS 8뉴스, "우리 집 내진설계는?...집 주소로 간편히 확인하는 방법", 2017.11.18.



네이버 실시간 검색어 조회 화면

※ 출처 : 네이버, www.naver.com, 2017.11.16.

- 신축 주택의 경우 현행 건축 관계 법령에 의거 내진관련 대책 마련 및 운영 중
 - 현행 2층 이상(목구조 3층 이상)과 연면적 200㎡ 이상(목구조 500㎡ 이상) 건축물은 인허가 시 내진설계 준용 여부를 인허가시 확인(「건축법 시행령」 제32조)
 - 신축 주택의 기준은 단층 건축물을 제외한 대부분의 주택을 포함하고 있어 내진설계가 요구되는 건축물은 모두 내진설계를 하도록 법적 의무 부여
 - 16층 이상과 바닥면적 5,000㎡ 이상 건축물은 내진능력 공개(「건축법」 제48조의3)
- 기존 주택은 인허가 당시 내진설계 의무대상 여부만 확인이 가능하며, 구체적인 내진성능 확인과 보강을 위해서는 안전점검이 필요
 - 지진 안전을 위해서는 현재 어떤 주택이 지진으로부터 안전하고 어떤 주택은 내진 능력이 부족한 지 여부에 대한 현황 파악이 필수적
 - 현재 내진설계 의무적용 대상이 아닌 기존 주택의 경우 단층 주택을 제외하더라도 전국적으로 약 150만 동이 산재되어 있으며 지진 안전 여부를 알 수 없음
 - 내진설계가 의무적용 미대상인 기존 주택의 경우 해당 주택의 내진성능을 확인하기 위해서는 거주자 또는 건축주가 개별적으로 비용을 들여 안전진단업체에 의뢰, 안전 점검을 실시하여야 함
- 중소규모 건축물의 지진 안전 등의 안전성능과 현재 해당 건축물의 관리상태 등을 체계적으로 점검하고 이를 지속적으로 유지·관리할 수 있는 제도 마련 시급
 - 내진성능에 대한 조사가 시급한 노후 공동주택과 다세대·다가구·연립주택 등은 다수가 거주하고 있어 지진 발생 시 큰 피해 예상

- 내진진단에 이은 보강을 건축주에게 강제할 수 있는 제도가 없으며, 집주인의 자발적인 노력을 기대하기 어려워 관련 제도 정비가 시급
- 포항 지진 발생 후 주택의 지진 불안감이 높아지자 서울시 등 지자체에서 신청을 통하여 내진 관련 무료 점검을 하는 사업을 시작하였으나, 지속적이고 상시적인 건축물 안전체계를 위해서는 관련 제도 마련 시급
- 국민의 생명과 안전에 직결되는 지진, 화재 등의 건축물에서 발생할 수 있는 사고를 사전에 방지하고 피해를 최소화하기 위해서는 건축물 준공 후 해체에 이르는 생애주기 차원의 관리가 필요

■ 내진설계 기준 개선 및 내진보강 활성화 유도를 위한 제도적 방안 필요

- 국내 내진설계 및 내진보강 기준에 건축물의 재료강도 및 상세 특성, 지진발생강도 등 국내 실정에 맞춘 건축물과 지진에 대한 특성을 반영할 필요
 - 시설안전공단의 내진성능평가요령집과 내진성능향상요령집은 미국의 기준을 기초로 하여 작성되었으며 설계법과 설계계수가 미국 ASCE 41-06과 동일⁸⁾
 - 일본, 중국, 미국 등은 각 나라의 상황에 맞는 성능설계 방법을 실무에 도입하여 건축물의 내진설계와 내진보강을 실시
 - 지진에 취약한 필로티 형식의 주거용 건축물의 경우 필로티 기둥에 대한 하중을 강화하는 특별지진하중이 적용된 내진설계 기준 마련 및 의무화 필요
- 실효성 있는 민간 건축물 내진보강 활성화를 위해서는 다수의 제도 대안을 개발하고 이에 대한 객관적인 평가와 사회적인 합의를 도출할 수 있는 연구 필요
 - 내진능력이 없는 건축물의 보강을 위해서는 설계·공사비가 소요되기 때문에 건축물에 부가되는 취득세와 재산세의 감면으로는 민간의 자발적 노력을 기대하기 어려움
 - 민간 소유의 건축물에 정부의 직접적인 예산 투여는 한계가 있으며, 현재 내진설계 의무적용이 안된 건축물 규모가 막대하기 때문에 이에 대한 정부의 직접 지원은 곤란
 - 포항지진의 건축물 피해 복구 과정에서도 사유재산인 민간 소유 건축물의 내진보강에 정부가 지원하는 것에 대한 찬반 여론이 있음
 - 보다 실효적인 민간 건축물 내진보강 활성화를 위하여 보험, 보조금, 금융, 채권, 세금 등 각종 인센티브제도에 대한 조사와 선진사례 검토 등에 관하여 연구가 선행될 필요가 있음

8) 김동훈(2015), 「내진설계기준이 미적용된 기존 철근콘크리트 건축물 기둥의 내진성능평가」, 석사학위논문.

■ 건축물의 통합 안전을 위한 빅데이터 정보체계 구축

- 건축물 안전 관련 데이터가 재난의 종류나 지역에 따라 여러 부처와 지역에 산재되어 있어 지진과 같은 재난 발생 시 효과적이고 종합적인 대응 곤란
 - 건축물에서 발생하는 지진, 화재, 범죄 등의 각종 사고를 사전에 예방하기 위해서는 재해·재난·범죄·사고 등에 관련한 데이터를 건축물 단위로 연계할 필요
 - 향후 지진 대책 마련을 위해서 포항과 경주에서 발생한 지진으로 어떠한 건축물이 얼마만큼의 피해를 입었는지에 대한 조사가 필요한 상황이지만, 관련 정보가 행정안전부·국토교통부·지자체 등에 산재되어 있어 통합 활용이 어려움
 - 건축물 안전 관련한 모든 자료를 한 부처에서 통합 구축하는 것은 각 부처의 고유 기능과 권한이 있으므로 비현실적이며, 각 부처 간 상호 연계할 수 있는 정보체계가 필요
- 안전 관련 빅데이터의 생산 주체(정부, 지자체, 공공기관 등)가 연계 활용할 수 있는 건축물 안전 통합 정보체계 구축이 시급하며, 이에 대한 정책적·재정적 지원과 노력이 필요

조영진 부연구위원 (044-417-9692, yjcho@auri.re.kr)

김신성 연구원 (044-417-9835, sskim@auri.re.kr)



auri brief 원문



소규모 주택 품질관리 현황과 정책 과제

성은영 부연구위원

주제어 소규모 주택, 품질관리, 성능평가, 하자보수보증

요약

- 단독주택 및 다가구 주택, 다세대 주택 등 소규모 주택은 아파트에 비하여 주거환경의 질을 담보할 수 있는 정책 및 제도 환경에서 소외
- 대부분 서민들이 거주하고 있는 소규모 주택의 주거환경의 질을 제고하기 위해서는 일정 수준 이상이 확보될 수 있도록 아파트 수준의 관리 체계로 개선할 필요
- 현행 소규모 주택의 건축 및 유지관리 프로세스에서 성능 관리 및 하자 보수·보증 측면에서의 관련 제도 현황을 분석하여 정책과제를 도출

정책제안

- 아파트 수준의 주택 성능 평가 및 하자보증, 관리제도가 도입될 수 있도록 별도의 소규모 주택 품질확보 관련 법률 제정을 고려
- 일반 건축물의 건축 절차와 기준을 따르고 있는 소규모 주택에 대하여 주택성능과 주거환경의 질 제고를 위한 주택 건축기준을 강화
- 소규모 주택의 직영공사 시에도 공정별 전문기술자, 인정된 기술자의 책임시공을 유도하기 위한 준공 도서 기준 및 항목 강화
- 장기적 관점에서 소규모 주택 시장의 다각화 및 규모 확대를 지원하여 시장의 자정능력을 통한 품질 제고 효과를 유도할 수 있도록 정책 방향 설정

1 소규모 주택 품질관리의 필요성

■ 아파트 건설 중심의 주택시장 형성

- 도시화가 진전되는 동안 우리나라 주택 시장은, 대량의 주택 공급에 치중되어 부동산 투자의 대상으로서 아파트 중심으로 전개
 - 1975년 대비 약 40여 년 간 전국 주택이 1,163만 호 증가하였는데 이는 아파트의 동기간 대비 5,853% 증가로 964만 호가 공급되어 충족
 - 반면 동 기간 단독주택은 41만 호 감소(-9,3%)하였으며 1990년 법제화된 다세대 주택의 경우 189만 호 공급에 그침
- 전국 주택 1,637만 호 중 아파트는 981만 호로 60%를 차지하는 반면, 소규모 주택¹⁾인 단독주택과 다세대 주택 재고는 전체 주택의 36%인 587만 호에 불과(2015년 기준)

주택 유형별 수량 변화(1975~2015)

(단위 : 호)

	1975	1985	1995	2005	2015
전체 주택	4,734,169	6,104,210	9,204,929	12,494,827	16,367,006
	100%	100%	100%	100%	100.0%
단독주택	4,381,772	4,719,464	4,337,105	3,984,954	3,973,961
	92.60%	77.30%	47.10%	31.90%	24.3%
아파트	89,248	349,985	3,454,508	6,626,957	9,806,062
	1.90%	5.70%	37.50%	53.00%	59.9%
연립주택	164,718	821,606	734,172	520,312	485,349
	3.50%	13.50%	8.00%	4.20%	3.0%
다세대 주택	-	-	336,356	1,164,251	1,898,090
	-	-	3.70%	9.30%	11.6%
비거주용 건물내주택	98,431	213,155	342,788	198,353	203,544
	2.10%	3.50%	3.70%	1.60%	1.2%

※ 자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각 연도

■ 소규모 주택의 건축 및 주거환경의 관리는 제도 및 정책에서 소외

- 대량의 아파트 공급을 위해서 대단위 주거지 개발은 물론 기반시설 및 공동주택 건설 지원에 관한 다양한 법제가 마련되어 아파트는 제도화된 공급 시스템 구축
 - 초기에 제정된 공영주택법(1963)을 시작으로 주택건설촉진법(1972), 「주택법」(2003)으로 이어진 주택의 건설·공급·관리와 자금의 조달·운용 등에 관한 사항을 정하는 법률은 사실상 아파트의 개발사업 활성화를 지원

1) 소규모 주택은 주택용도의 1개동 연면적 660㎡ 이하 「건축법」에 건설 가능한 개별 건축물로서 단독주택(단독, 다가구 주택)과 공동주택 중 다세대 주택에 해당

- 주거지 시설 및 주거환경에 관한 기준을 정하는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 역시 세대수에 따른 공급 기준을 정함에 따라 아파트에 적용
- 환금성이 높은 아파트는 질이 가격 경쟁력에 영향을 미침에 따라 국민들이 안심하고 아파트를 구입하고 최소한의 삶의 질을 보장하는 수준으로 사후 유지관리도 가능해짐
 - 아파트는 주택의 설비수준은 물론 프라이버시 및 경비, 유지관리 용이성, 주차시설, 생활서비스 시설 등의 측면에서 소규모 주택에 비해 우위
 - 아파트 공급에 치중되어 소규모 주택은 체계적 공급 관리는 물론 남아 있는 587만 호 재고에 대한 관리도 차치되고 있는 실정

■ 서민 주거인 소규모 주택의 성능을 담보할 아파트 수준 이상의 품질관리 필요

- 다가구·다세대 주택의 경우 이러한 주거환경 측면의 열세로 비교적 저렴한 임대료가 책정되어 서민 주거의 상당 부분을 차지
 - 전국 평균 전세가격은 아파트 2억 1,000만 원, 단독주택 1억 6,000만 원, 연립주택 (다세대주택 포함) 1억 2,000만 원 수준 (kb주택가격동향 조사보고서, 2017년 8월)
 - 급증하는 1인 가구의 59.5%(321만 가구)는 소규모 주택에 거주(인구총조사, 2016)
- 실제 서민들이 다수 거주하는 소규모 주택은 주택공급 정책과 제도의 사각지대에 놓여 있어 주거환경이 상대적으로 열악한 실정
 - 주로 임대 목적으로 건설되는 다세대·다가구 주택의 경우, 주거환경과 품질보다는 소규모 개별 필지에 법률이 허용하는 최대 밀도로 최소한의 건축비를 투입하여 건설
 - 건설 과정에서도 건설업자로 등록된 시공사에 한해 협회에서 보증을 대행하고 있어, 주로 법정 건설업자가 아닌 자가 시공하는 소규모 주택은 활용 곤란
- 소규모 주택의 주거환경 개선 및 품질 제고를 위해서는 아파트 수준의 최소한 주택 성능을 담보할 수 있는 품질관리를 위한 제도적 장치 마련이 시급

2 소규모 주택 재고 현황 및 품질관리 수요

■ 소규모 주택의 재고 노후화

- 단독주택의 약 48.4%는 건축 후 30년 이상 경과한 노후한 주택이며 도시 내 노후한 단독주택의 대부분은 소규모 대지에 소형 주택으로 지어진 협소 고밀 주택
 - 소규모 주택의 주택 환경 개선을 위한 리모델링 및 재건축이 필요한 상황

주택 유형별 노후도(2015)

(단위 : 호)

주택종류	계	10년 미만	10~20년 미만	20~30년 미만	30~40년 미만	40~50년 미만	50년 이상
계	16,367,006	4,053,606	5,149,846	4,494,328	1,440,791	501,512	726,923
	100.0%	24.8%	31.5%	27.5%	8.8%	3.1%	4.4%
단독주택	3,973,961	492,963	647,404	913,756	750,042	451,636	718,160
	100.0%	12.4%	16.3%	23.0%	18.9%	11.4%	18.1%
다세대 주택	1,898,090	578,349	679,696	582,145	53,299	4,409	192
	100.0%	30.5%	35.8%	30.7%	2.8%	0.2%	0.0%
아파트	9,806,062	2,881,046	3,659,642	2,765,826	467,054	30,448	2,046
	100.0%	29.4%	37.3%	28.2%	4.8%	0.3%	0.0%
연립주택	485,349	70,414	111,708	160,234	138,229	4,532	232
	100.0%	14.5%	23.0%	33.0%	28.5%	0.9%	0.0%
비거주용 건물내 주택	203,544	30,834	51,396	72,367	32,167	10,487	6,293
	100.0%	15.1%	25.3%	35.6%	15.8%	5.2%	3.1%

※ 자료 : 주택총조사(2015), 통계청

■ 신축 시장 수요는 지속적 증가하고 있지만 품질 문제는 여전

- 소규모 주택의 시장 규모와 수요는 증가하고 있으나 실제 품질에 대한 불만족도는 매우 높고 분쟁은 심화 추세
 - － 최근 10년간 단독주택을 포함한 소규모 주택 시장 규모는 지속적으로 증가해왔으며 특히 다세대 주택은 2007년(23,184호) 대비 2016년(104,481호)에는 5배가량 증가

최근 10년 간 주택유형별 인허가 실적(2007~2016)

(단위 : 호)

주택종류	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
계	628,504	449,790	460,540	496,812	706,423	716,563	556,333	622,556	885,394	848,731
단독주택	38,851	40,057	40,743	44,703	49,903	51,232	51,724	57,493	68,701	75,673
다가구 주택	85,311	92,115	92,675	127,740	180,023	149,702	134,252	124,791	139,658	143,778
다세대 주택	23,184	50,421	24,513	41,424	106,270	119,952	80,888	81,687	122,796	104,481
연립주택	4,696	4,044	5,426	5,956	13,465	19,591	10,730	10,898	19,308	17,983
아파트	476,462	263,153	297,183	276,989	356,762	376,086	278,739	347,687	534,931	506,816

※ 자료 : 주택건설실적(인허가), 국토교통부 통계누리(<http://stat.molit.go.kr>)

- － 소규모 주택의 주택 및 주거환경에 대한 불만족도(약 23% 내외)는 아파트(약 6% 내외)에 비하여 매우 높으며 주택에 대한 전반적인 만족도 역시 매우 큰 격차

주택 및 주거환경의 전반적인 만족도

(단위 : 가구(%))

구분	단독주택		다세대 주택		아파트		연립주택	
	불만족	만족	불만족	만족	불만족	만족	불만족	만족
계	6,738,920 (100.0)		1,706,188 (100.0)		9,196,769 (100.0)		426,835 (100.0)	
주택에 대한 전반적인 만족도	1,552,910 (23.0)	5,186,010 (77.0)	395,558 (23.2)	1,310,630 (76.8)	548,542 (6.0)	8,648,227 (94.0)	93,477 (21.9)	333,358 (78.1)
주거환경에 대한 전반적인 만족도	1,567,782 (23.3)	5,171,138 (76.7)	338,228 (19.8)	1,367,960 (80.2)	940,070 (10.2)	8,256,699 (89.8)	81,146 (19.0)	345,689 (81.0)

※ 주 : 주택유형 중에서 [비거주용 건물내주택], [주택이외의 거처]는 제외하였음

※ 자료 : 국토교통부, 「2016년 주거실태조사 통계표」를 기반으로 작성

- 소규모 주택에 대한 소음, 화재, 단열 등 자재 및 시공성능, 설계 후 유지관리 측면에서의 문제는 지속적으로 제기
 - 국토교통부에서 운영하고 있는 주택건설 관련 하자심사·분쟁조정위원회에 접수되는 하자분쟁의 경우 건설사와 입주자 간의 대상이 분명한 아파트에 주로 국한
 - 한국소비자원에 접수되는 소규모 주택의 부실공사 등과 관련한 소비자의 불만족과 상담, 분쟁만도 매년 평균 약 780여 건 정도

주택 유형별 소비자 상담 현황

(단위 : 건)

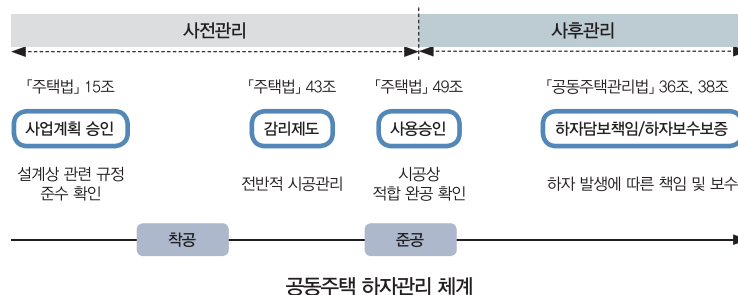
구분	2013	2014	2015	2016	계
아파트	5,156	5,099	4,638	5,319	20,212
단독·다가구 주택	448	473	382	387	1,690
다세대 주택	427	339	303	374	1,443
계	6,031	5,911	5,323	6,090	23,355

※ 출처 : 한국소비자원 내부자료(2017)

3 소규모 주택의 품질관리 제도 현황

■ 주택의 품질관리는 준공 이전의 건축 성능관리와 준공 이후의 하자관리로 구분

- 품질관리는 과학적 원리를 응용하여 제품품질의 유지·향상을 기하기 위한 관리로서 품질표준을 설정하고 품질에 대한 검사 및 보정(補整)의 과정을 의미
- 주택의 품질관리는 질 표준에 도달하는 정도를 검사, 관리하는 과정으로서 주택의 성능평가와 하자관리로 구분할 수 있음
 - 준공 이전의 건축 성능관리는 주택의 설계기준을 평가하는 주택성능평가와 건축과정에서 전반적인 성능을 현장 관리하는 감리제도가 있으며 사후 관리로서 하자담보 책임과 하자보수보증 제도가 있음



※ 출처 : 대한주택건설협회(2016)

■ 성능 관리 측면

- 건축물은 구조, 방화, 설비, 설계, 에너지 등에 관한 별도 기준에 따라 설계되며 주택의 설계도서 작성은 「주택법」과 동법 시행령에 의거 하지만 세대수를 기준으로 규정되므로 그 법적 효력은 사실상 공동주택에 국한
 - － 소규모 주택 건축의 기준은 「건축법」, 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 등 일반 건축물의 건축 절차에 관한 법령에 따름

설계단계의 건축설계기준

구분	건축설계기준	목적
구조 및 방화	「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」	건축물의 구조내력(構造耐力)의 기준 및 구조계산의 방법과 그에 사용되는 하중(荷重) 등 구조안전에 관하여 필요한 사항을 규정
	발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준	주택의 발코니 및 대피공간의 구조변경절차 및 설치기준을 정함
	벽체의 차음구조 인정 및 관리기준	건축물의 경계벽 및 칸막이벽에 대한 차음구조의 인정 및 관리에 관한 기준을 정함
	「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」	건축물의 피난·방화 등에 관한 기술적 기준을 정함
	내화구조의 인정 및 관리기준	화재 시 인명과 재산 및 건축물의 구조적 안전을 도모하기 위한 건축물의 주요구조부 등에 사용되는 내화구조의 인정 및 관리에 관한 기준과 내화충전구조의 관리에 관한 사항을 정함
설비	자동방화셔터 및 방화문의 기준	자동방화셔터의 설치위치, 구성요소 및 성능기준 등과 방화문의 시험방법 등을 정함
	「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」	건축설비의 설치에 관한 기술적 기준 등에 필요한 사항을 규정
설계 및 건축 기준	건축물의 설계도서 작성기준	설계자가 건축물을 설계함에 있어 이에 필요한 설계도서의 작성기준 등을 정하여 양질의 건축물을 건축
	주택의 설계도서 작성기준	공동주택의 자재 및 부품의 표준화를 유도하여 시공의 합리화를 도모하고 양질의 시설품을 건설하기 위한 설계도서 작성기준
	「표준설계도서등의 운영에 관한 규칙」	표준설계도서 및 특수한 공법을 적용한 설계도서의 작성·인정·보급 및 관리에 관하여 필요한 사항을 규정
	오피스텔 건축기준	오피스텔에 대한 건축기준을 정함
외부공간	조경기준	「건축법」 제42조 제2항의 규정에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정
에너지	건축물의 에너지절약설계기준	건축물의 효율적인 에너지 관리를 위하여 열손실 방지 등 에너지절약 설계에 관한 기준, 에너지절약계획서 및 설계 검토서 작성기준, 녹색건축물의 건축을 활성화하기 위한 건축기준 완화와 관련한 사항 등을 정함
	「녹색건축 인증에 관한 규칙」	녹색건축 인증 대상 건축물의 종류, 인증기준 및 인증절차, 인증유효기간, 수수료, 인증기관 및 운영기관의 지정 기준, 지정 절차, 업무범위, 인증받은 건축물에 대한 점검이나 실태조사 및 인증 결과의 표시 방법에 관하여 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정
	녹색건축 인증 기준	「녹색건축 인증에 관한 규칙」 제6조 제2항, 제8조 제1항, 제10조 제2항, 제11조 제2항, 제12조 제4항, 제14조 제1항·제2항·제5항, 제15조 제4항에서 위임한 사항 등을 규정

※ 출처: 국가건축정책위원회(2017), 소규모 주택 건축 품질관리 연구, pp.38~40 수정

- 소규모 주택의 경우 시공단계의 품질관리에 있어서도 전문화된 건설업자가 아닌 건축주 직영공사가 가능하므로 시공 불량에 대한 책임 대상이 모호
 - － 공동주택의 경우, 「건설산업기본법」 제41조에 의거, 연면적 661㎡를 초과하는 주거용 건축물은 등록된 건설업자의 시공이 의무화되어 있으며 종합건설업자(토목공사, 건축공사, 조경공사 등), 전문건설업자(실내건축공사, 토공사업 등)들이 책임 시공
 - － 소규모 주택의 경우, 건축주의 직영 시공이 가능하므로, 건축주의 기술능력을 검증하는 별도 절차가 없어 무자격자의 시공도 법적으로 제한하기 어려움

- 건축주의 직영공사로 신고하여 일괄도급의 형태로 이면계약하여 추진하는 경우, 도급 시공사의 하자에도 법적 책임은 건축주가 부담함에도 불구하고 공사비에 대한 부가가치세(10%)를 절약 가능하므로 소규모 주택의 직영공사 일반화
- 건축주가 직접 시공자로 신고한 건축물 허가는 전체의 80.4%(13만 2,781건)에 달하며 용도별로는 단독주택 91%, 다가구 주택 85%, 상업용 건물 85%(국토교통부, 2016년)
- 시공단계에서의 감리 역시 비상주 감리가 대부분인 소규모 주택에서 「건축법」상 “품질관리, 공정관리, 시공관리”의 별도 수행은 불가능한 현실
 - 건축물 공사감리는 공통적으로 「건축법」상의 “수시 또는 필요한 경우”의 비상주감리, “공사기간 내 건축사보”를 배치하는 상주감리(책임감리), 기타법정감리로 구분
 - 감리자가 건축주에게 고용되는 상황으로 독립적인 감리업무 수행에는 한계가 있으며 건축물의 내부 공간구조 및 사용의 안정성에 관한 종합적인 검사 어려움

공사감리 유형 및 관련 법률

공사종류			관련법	감리종류
건설공사감리	공공 공사		「건설기술 진흥법」	책임감리
				시공관리 검측관리
	민간 공사	일반건축물	「건축법」 및 「건축사법」	공사감리
		공동주택	「주택법」	공사감리
부대공사감리	설비 공사	전기설비공사	「전력기술관리법」	전기설비감리
		소방설비공사	「소방시설공사업법」	소방설비감리
부대공사감리	설비 공사	통신설비공사	「정보통신공사업법」	정보통신설비감리

※ 출처 : 국가건축정책위원회(2017), 소규모 주택 건축 품질관리 연구, p.43, 수정

■ 하자 보수 및 보증 측면

- 건설이행 보증 및 품질보증, 성능 표시제도 등 건축 및 주택 성능 담보를 위한 각종 제도 역시 아파트에 국한
 - (주택품질보증) 주택건설업자 또는 분양업자가 소비자에게 분양한 주택에 대하여 일정 기간 동안 품질을 보증하는 행위(대한주택보증, 2012)로, 30호 미만 소규모 주택 중 분양(다세대 주택)에만 「건설산업기본법」 적용
 - (주택준공보증) 소규모 주택 준공보증은 「건설산업기본법」 제22조 도급계약원칙 적용
 - (주택분양보증) 공동주택에 한해, 「주택공급에 관한 규칙」 제7조 분양보증 후 입주자 모집에 근거

주택 하자 관련 법률

구분	「민법」	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」	「주택법」 (~ 2016.8.11.)	「공동주택관리법」 (2016.8.12. ~)	「건설산업기본법」
조문	667조	9조	46조	36조/37조	28조
조문명	수급인의 담보책임	담보책임	담보책임 및 하자보수	하자담보책임/ 하자보수	하자담보책임/ 하자보수
하자책임기간 규정	10년, 5년	10년, 5년 이하	10년, 5년 이하	10년, 5년 이하 (장수명주택 15년)	10년 이하
기간의 법적 성질	제척기간	제척기간	하자발생기간	하자발생기간	하자발생기간
권리의 내용	하자보수 청구 손해배상 청구	하자보수 청구 손해배상 청구	하자보수 청구, 손해배상 청구 (하자보수보증금)		하자보수 청구 손해배상 청구
청구 대상	수급인	분양자 및 시공자	사업주체	사업주체	수급인

※ 출처 : 대한주택건설협회(2016), 공동주택 하자관리제도 개선방안 연구, p.11. 참고 재작성

- 공동주택의 관리는 별도의 법률 「공동주택관리법」(2016년 제정)으로 관리 가능
 - － 안전점검(법 제34조, 소규모 공동주택 제33조), 장기수선계획(법 제29조), 공동주택 관리 분쟁조정위원회 설치(법 제71조) 등 의무관리대상 공동주택 위주로 구성
 - － 의무관리대상은 300세대 이상, 150세대 이상 승강기 설치, 중앙난방방식 등 공동 주택에 해당하며 입주자에 의한 자치관리, 주택관리업자에 의한 위탁관리
 - － 소규모 주택 건설이행보증과 신규주택 및 중고주택에 대한 품질보증보험 상품을 주택 전문보증회사뿐만 아니라 일반 손해보험사 허용 검토 필요
- 준공 이후 주택품질 및 하자 시 소규모 주택은 일반건축물과 마찬가지로 「건축법」과 「민법」에 의거 하자보수 보증이행을 해야 하므로 불이행 시 민사소송 대응 필요
 - － 소규모 중소건설사 및 개인 시공업의 경우 영세한 경우가 많아 부도로 없어지거나, 사업자를 변경하는 불법적인 방식으로 책임 이행을 거부하는 사례가 발생
 - － 건축주 개별 대응이 어렵고 직영공사 등으로 책임소재가 불분명하여 소송 시에도 미해결되어, 분쟁 시 법적 소송의 시간과 비용을 지출하기보다는 개인적인 부담을 감내
 - － 아파트의 경우, 「공동주택관리법」 등 각종 법률에 의거 법적 보증 책임을 물을 대상이 상대적으로 명확하고 입주자대표회의 등으로 집단 대응 가능

소규모 주택 성능 및 품질관리의 단계별 문제점

구분	문제점
설계단계	거주용 주택이 달성해야 할 구체적인 성능기준 부재
	소규모 주택의 최저 성능 기준을 확보하기 위한 명확한 설계지침 부족
시공단계	부실시공(무자격자 시공/층간소음/벽간소음)
	화재·방화관련 규정 및 기준 부재(외단열 시스템/실외기 관리규정)
준공단계	불법 건축행위(스프링클러 미설치/건물 간 좁은 인동간격/불법 방 쪼개기/불법 베란다 증축)
	공사감리자 역할 한계 (민간건축물에 대한 감리대가기준 부재/손해배상 규정 부재)
	감리자의 전문성 부족이나 형식적 감리 문제
	전문자격 시공자가 아닌 직영공사가 가능함에 따라 품질 확보가 어려움

구분	문제점
유지관리 및 하자관리	건축물 안전관리에 대한 의무 대상은 대다수 중·대규모 건축물
	직영공사의 하자담보 책임, 소재 등 문제
	입주자대표회의 불성사로 인해 하자보수보증예치금 보상 불가
	하자보수보증제도 사업자의 사후적 하자 발생에 대한 손실 위험

※ 출처 : 국가건축정책위원회(2017), 소규모 주택 건축 품질관리 연구, p.59 수정

4 소규모 주택 품질제고를 위한 정책 과제

■ 아파트의 관리체계에 준하는 소규모 주택의 품질관리 법제 마련

- 소규모 주택의 공급 특성을 고려하여 아파트에 준하는 주택의 성능 및 품질에 관한 표시 기준, 성능평가제도, 하자 등 분쟁의 처리 등 관련 제도 체계화 필요
 - 공동주택은 「주택법」에 의한 주택의 건설 기준과 절차, 「공동주택관리법」에 의한 하자 관리 및 분쟁 조정 등의 기준, 「녹색건축물 조성 지원법」에 의해 주택성능평가등급 및 녹색건축인증 등이 규정되어 있으며 1,000세대 이상은 의무화
- 아파트 중심의 주택 품질관리 규정에서 제외되는 소규모 주택에 대해서는 성능평가, 하자보수보증, 분쟁처리 등의 측면에서 신뢰 가능한 법제 시스템 마련을 위해 별도의 법률 제정을 고려
 - 일본의 경우, 「주택품질 확보 촉진 등에 관한 법률」(1999)을 제정하여 “신축주택 계약에 관한 하자보증제도의 충실”, “주택성능표시제도의 정비”, “주택전문 분쟁 처리체계의 정비” 등 주택시장 활성화 및 소비자 보호 시스템 확립

■ 소규모 주택성능평가 제도의 분리, 연계 운영

- 소규모 주택의 품질관리를 위해 소규모 주택성능평가 및 인정제도 마련 필요
 - 현행 「녹색건축물 조성 지원법」에 의거한 녹색건축인증(기존 ‘친환경 건축물 인증’과 ‘주택성능등급’)은 공동주택에 활성화에 초점되어 소규모 주택 소외
- 소규모 주택성능평가는 자재, 기술 인증에 의한 성능기준의 달성 정도에 따라 등급화 하여 마크를 부여하는 방안 고려
 - 방수, 결로, 소음 등 주요한 하자 발생요인에 대한 발생가능성의 최소화 정도를 제시 함으로써 주택의 성능을 담보할 수 있음
 - 영국 BRE(Building Research Establishment)는 주택품질 인증 제도 HQM(Home Quality Mark)을 시행하여 신규 주택을 매입하거나 임대하는 사람들에게 명확하고 객관적인 정보를 제공

- 소규모 주택성능평가를 통해 일정 등급 이상을 확보한 경우 녹색건축인증의 취득이 가능하도록 연계 운영

■ 소규모 주택 건축 기준 보완

- 소규모 주택 건축의 기준은 「건축법」, 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 등 일반 건축물의 건축 절차에 관한 법령에 따르고 있으므로 기존 법률에서 소규모 주택의 주택성능과 주거환경 기준을 강화
 - 최근 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」의 개정안을 통해 기존의 '3층 이상' 건물에만 적용되었던 구조 안전 조항도 '2층 이상'으로 확대되고 '소규모건축물 구조기준'을 별도로 마련
 - 여전히 부족한 소규모 주택 성능의 최저기준을 확보하고 구조 및 방화, 설비 등 각 건축설계 부분에 대한 건축 기준들에 소규모 주택 부분을 추가 필요
- '소규모 주택의 설계도서 작성기준'을 별도 제시하여 소규모 주택 건축도서의 질 제고
 - 현행 '주택의 설계도서 작성기준'(국토교통부고시 제2016-721호)은 “공동주택의 자체 및 부품의 표준화를 유도하여 시공의 합리화를 도모하고 양질의 시설물을 건설하기 위한 설계도서 작성기준을 정함”을 명시하고 있어 대상을 공동주택에 한정

현행 건축설계기준과 소규모 주택의 건축기준 제안

구분	건축설계기준	소규모 주택 건축기준
구조 및 방화	· 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 · 발코니 등의 구조변경철차 및 설치기준 · 벽체의 차음구조 인정 및 관리기준 · 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 · 내화구조의 인정 및 관리기준 · 자동방화셔터 및 방화문의 기준	소규모 주택 조항 추가
설비	· 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」	소규모 주택 조항 추가
설계 및 건축 기준	· 건축물의 설계도서 작성기준 · 주택의 설계도서 작성기준 · <u>소규모 주택의 설계도서 작성기준</u> · 「표준설계도서등의 운영에 관한 규칙」 · 오피스텔 건축기준	<u>소규모 주택에 대한 신규 지침 마련</u>
외부공간	· 조경기준	소규모 주택 조항 추가
에너지	· 건축물의 에너지절약설계기준 · 「녹색건축 인증에 관한 규칙」 · 녹색건축 인증 기준	소규모 주택 조항 추가

※ 출처 : 국가건축정책위원회(2017), 소규모 주택 건축 품질관리 연구, p.162

■ 전문기술자 혹은 인정된 기술자들의 책임시공 제도화

- 소규모 주택의 건축주 직영 시공 시 건축주와 재료상세, 세부 시공 기술자들과의 계약사항의 문서를 준공도서에 포함시켜 문서화함으로써, 계약과 하자 분쟁의 가능성을 줄이고 시공자의 이력관리 도모
 - 공동주택(연면적 661㎡를 초과하는 주거용 건축물)의 시공은 관련 법률에 의거 등록된 건설업자가 시공 의무가 있으며 종합건설업자, 전문건설업자들의 책임시공 가능

■ 소규모 주택의 하자보증 상품 개발 및 운영

- 「주택법」에 하자보수 조항을 정리하여 「건축법」에 따라 건축허가를 받아 소규모 주택을 건축한 사업자¹⁾도 하자보수 의무대상에 포함하도록 개정 필요
- 소규모 주택에 적용 가능한 하자보수보증, 하도급대금지급보증 등 상품 개발 및 운영
 - 「공동주택관리법」에서는 공동주택 건설업자가 하자보수 책임을 부담하도록 규정하므로 현재 주택도시보증공사(HUG)에서 운용되고 있는 하자보수보증은 공동주택을 대상으로 운용함에 따라 소규모 주택은 제외

주택 유형 및 보증 대상별 보증상품 현황

보증상품	공동주택				단독주택			
	HUG	서울보증보험	건설공제조합	한국주택금융공사	HUG	서울보증보험	건설공제조합	한국주택금융공사
주택분양보증	O	-	-	-	X	-	-	-
주택임대보증	O	-	-	-	X	-	-	-
하자보수보증	O	O	O	-	X	O	△	-
임대보증금보증	O	O	-	O	X	X	-	O
하도급대금지급보증	O	-	O	-	X	-	△	-
감리비에치보증	O	O	O	-	X	O	△	-
주택구입자금보증	O	O	-	-	X	O	-	-
인허가보증	O	O	O	-	X	O	△	-

※ 주 : △는 건설공제조합 조합원일 경우 보증상품 이용이 가능함

※ 자료 : 대한주택보증공사(2012), p.90, 수정 및 각 보증기관 홈페이지 검토

■ 소규모 주택의 분쟁관리를 위한 별도 소규모 주택 분쟁조정기구 마련

- 주택 관련 분쟁 시 개별 대응의 문제 등 분쟁처리가 어려운 소규모 주택의 법제 여건을 개선
- 「건축법」에서 규정하고 있는 ‘건축분쟁전문위원회’와 동등한 지위의 ‘소규모 주택분쟁전문위원회’를 두거나, 건축분쟁전문위원회의 업무영역에 소규모 주택 건축 분쟁관리를 명문화

■ 장기적 관점에서 소규모 주택 시장 활성화 지원

- 소규모 주택의 자재와 시공 방법을 표준화하여 산업을 고도화·전문화하고, 품질과 가격 경쟁력 측면에서 신뢰 가능한 시스템을 구축함으로써 확대된 시장을 통해 시장의 품질자정작용을 기대
 - 아파트의 경우, 정책적 지원과 시장 규모의 확대에 따라 자본과 향상된 기술력이 투입되면서 건축적 성능이 크게 개선되었으며 이는 오랜 시간과 노력의 축적 결과임
- 소규모 주택의 건축과 매매 활성화를 위해서는 일정 수준 이상의 완제품 주택 상품 개발 등 시장의 다각화 및 규모 확대 필요
 - 일본 국토교통성은 「장기 우량 주택 보급 촉진에 관한 법률」에 의한 장기 우량 주택 인증 취득 시 세금 공제 및 완화, 모기지론 금리 인하 등 혜택을 제공하여 시장 규모 확대
 - MUJI 주택은 뛰어난 단열성능, 내진성능, 취향 및 가족생애주기에 따라 변형 가능한 구조 등으로 장기 우량 주택 인증을 취득하여 소비자에게 품질이 보장된 주택을 좋은 구매 조건으로 완제품을 제공

성은영 부연구위원 (044-417-9651, eyseong@auri.re.kr)



auri brief 원문



거버넌스

35, 137, 138, 140, 163

건축물 사용설명서

153, 154, 155, 162, 163, 164

건축물 안전

37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 199, 200, 209

건축물 중요정보

153, 162, 163

건축법

1, 8, 39, 40, 47, 53, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 94, 109, 110, 116, 117, 119, 121, 122, 123, 153, 156, 162, 174, 179, 182, 187, 188, 189, 198, 202, 206, 207, 208, 210, 211

건축협정

81, 82, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124

경관협정

9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 65, 72

계획기준

97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 122, 169

공공건축

69, 81, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 100, 128, 165, 167, 168, 187, 189, 190

공공건축 사업계획 사전검토

90, 165, 167, 168

공공공간

32, 34, 35, 36, 89, 90, 92, 94, 95, 96, 111, 128, 134

공공도서관

165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176

공동주택

39, 41, 55, 56, 60, 61, 102, 123, 153, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 162, 164, 172, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 188, 190, 191, 194, 196, 197, 198, 202, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211

공동주택관리법

39, 177, 179, 184, 205, 208, 209, 211

구조안전

38, 40, 43, 44, 156, 157, 183, 188, 206

국공립어린이집

97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 108

근린재생형 도시재생사업

49, 137, 138, 139, 141, 142

기반구축단계

137, 138, 139, 140, 141, 142

기업형임대주택

17, 21, 23, 27, 28

L

내진설계

39, 40, 42, 43, 44, 178, 181, 183, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199

내진성능

38, 185, 187, 188, 196, 197, 198, 199, 212

농촌경관

65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72

C

다가구주택

53, 56, 59, 61, 62, 63, 64, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 185, 192, 197

다세대주택

38, 53, 55, 56, 63, 115, 118, 153, 154, 155, 164, 177, 178, 179, 180, 181, 183, 185, 191, 196, 203

도농복합지역

145, 147, 148, 149, 150, 151

도시경영

128

도시재생

45, 49, 52, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 109, 115, 116, 117, 118, 119, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143

도시재생 뉴딜(정책)

45, 52, 73, 80, 109, 116, 117, 119, 136

도시재생 스타트업

73, 78, 80, 81, 84, 85, 125, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136

도시재생사업

49, 73, 74, 75, 76, 77, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 130, 134, 135, 135, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143

R

리모델링

49, 51, 52, 59, 62, 64, 77, 78, 79, 80, 81, 83, 116, 122, 154, 160, 164, 167, 177, 178, 179, 181,

182, 183, 184, 203



민관협력

75, 79, 86, 87, 88, 126, 127, 129, 136



범죄예방

36, 38, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 66, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 145, 146

범죄예방 환경설계(CPTED)

36, 54, 55, 56, 58, 59, 60, 64, 109, 110, 111, 112, 113, 145, 146, 147, 150, 151

빈집포

73, 79, 81, 84, 88,

빈집

45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 68, 73, 80, 81, 82, 83, 84, 88, 134



새천년개발목표(SDGs)

29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36

성능평가

199, 201, 205, 209, 210

설계의도 구현

165, 176

소규모 정비

117, 119, 121, 122

소규모 주택

38, 73, 81, 82, 110, 117, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212

쇠퇴지역

45, 46, 50, 51, 81



원내감염

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

유지보수

18, 153, 154, 155, 160, 162, 164, 183

의료시설

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

인식조사

65, 67, 71, 72, 100, 101



주거서비스

17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 161

주거서비스 인증제도

17, 19, 21, 27

주거지 정비

45, 52

주민주도

117, 119, 121, 122

주택도시시기금

17, 20, 21, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 82, 83, 84, 85, 86, 87

지방소멸

126

지속가능발전목표

29, 30, 31



청년창업

77, 125



하자보수보증

201, 205, 208, 209, 211

화재안전

38, 40, 41, 43, 44, 181

건축도시공간연구소 연구보고서 안내

2017년 연구보고서

기본연구보고서-2017-1
공동체토지신탁 도입 및 적용 방안
20,000원

기본연구보고서-2017-2
빅데이터를 활용한 건축·도시 미래정책
개발체계 연구 20,000원

기본연구보고서-2017-3
국민 불편 해소를 위한 건축행정서비스
지원방안 연구 29,000원

기본연구보고서-2017-4
근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치
평가 기준 연구 20,000원

기본연구보고서-2017-5
건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고를
위한 개선방안 연구
- 기존 지역·지구·구역과의 관계 정립 및
개선을 중심으로 22,000원

기본연구보고서-2017-6
녹색인프라 구축을 위한 건축물 조정 제도
개선방향 연구 28,000원

기본연구보고서-2017-7
고령사회 노인주거복지시설의 안정성
확보를 위한 제도 개선 연구 25,000원

기본연구보고서-2017-8
민관협력사업을 통한 자립형 도시재생 방안
연구 24,000원

기본연구보고서-2017-9
택티컬 어바니즘 기반의 가로활성화 방안
연구 21,000원

기본연구보고서-2017-10
1950년대 이후 한국 주요 공공건축물
조성과정의 사회적 담론 연구 25,000원

기본연구보고서-2017-11
신 기후체제 대비 건축물 분야 기후변화
취약성 진단 연구 17,000원

기본연구보고서-2017-12
차세대 교통기술 발전에 따른 건축 및
도시공간의 대응방안 연구 24,000원

정책연구보고서-2017-1
조경진흥시설과 조경진흥단지 지정기준
연구 11,000원

정책연구보고서-2017-2
읍면동 행정청사 리모델링 가이드라인 연구
9,000원

정책연구보고서-2017-3
행정중심복합도시 가로벽 디자인 지침 연구
12,000원

정책연구보고서-2017-4
지역 공공건축지원센터 구축 및 운영 방안
연구 13,000원

정책연구보고서-2017-5
건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령
정비 방안 13,000원

정책연구보고서-2017-6
아동친화도시 조성을 위한 공간개선방안
연구 10,000원

정책연구보고서-2017-7
빈집정비계획 수립 활성화를 위한 정책
방안 연구 15,000원

정책연구보고서-2017-8
가로망계획 수립에 관한 지침 개정방향
연구 12,000원

일반연구보고서-2017-1
공공업무시설의 계획 현황과 개선 방향
연구 16,000원

일반연구보고서-2017-2
공공업무시설의 건축 규정 제도시 연구
15,000원

일반연구보고서-2017-3
포용도시 조성을 위한 공공건축의 현황과
과제 - 장애인복지시설 편 11,000원

일반연구보고서-2017-4
2017 공공건축 사업계획 사전검토
성과보고서 17,000원

일반연구보고서-2017-5
대도시 노후 상업지역의 범죄예방환경설계
19,000원

일반연구보고서-2017-6
산업단지 배후 주거지의 범죄예방환경설계
19,000원

일반연구보고서-2017-7
한옥 수선 지원제도의 실효성 제고 방안
연구 - 지붕수선을 중심으로 15,000원

일반연구보고서-2017-8
2016 보행자우선도로 현황과 평가
50,000원

일반연구보고서-2017-9
2016 서울시 도로다이어트 현황과 평가
48,000원

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

일반연구보고서-2017-10
건축서비스산업의 동향 및 실태 17,000원

일반연구보고서-2017-11
건축기획 업무범위 및 대가기준 개선 방안
10,000원

일반연구보고서-2017-12
알기 쉬운 건축설계 저작권 9,000원

2016년 연구보고서

AURI-기본-2016-1
건축물 범죄 안전 디자인 성능에 관한 연구
- 다세대·다가구 주택의 범죄안전
평가방법을 중심으로 21,000원

AURI-기본-2016-2
국가간물에너지 통합관리시스템의
공공·민간분야 활용방안 연구 13,000원

AURI-기본-2016-3
건축물 안전강화를 위한 합리적 정책방향
연구 22,000원

AURI-기본-2016-4
지역 맞춤형 공공건축 복합화 실행 모델
개발을 위한 실태조사 및 정책 개선 방향
20,000원

AURI-기본-2016-5
쇠퇴지역 공·폐가 재생 및 활용 정책방안
연구 17,000원

AURI-기본-2016-6
유류공간의 전략적 활용 체계 구축 방안
17,000원

AURI-기본-2016-7
도시재생 활성화를 위한 지역기반 온라인
플랫폼 구축 방안 연구 23,000원

AURI-기본-2016-8
의료시설의 원내감염 예방 및 대응을 위한
건축적 지원방안 연구
- 외래진료부를 중심으로 19,000원

AURI-기본-2016-9
한옥마을 조성사업의 문제점과 개선방안
연구 19,000원

AURI-기본-2016-10
지속가능발전목표(SDGs) 대비
건축·도시분야 대응방향 연구 24,000원

AURI-기본-2016-11
도시건축박물관 건축기록물
수집·관리방안 연구 9,000원

AURI-기본-2016-12
국공립어린이집의 디자인가이드라인 설정
연구 24,000원

AURI-기본-2016-13
경관협정 실효성 제고를 위한 지원방안
연구 20,000원

AURI-기본-2016-14
역사문화도시 경관관리체계 개선방안 연구
- 고도(古都) 보존육성지구를 중심으로
22,000원

AURI-기본-2016-15
도시재생 활성화를 위한 근린재생형
기금지원 프로그램 개발 17,000원

AURI-기본-2016-16
시지각특성을 기반으로 한 경관계획
개선방안 연구
- 건축물 등의 경관자원을 중심으로
22,000원

AURI-기본-2016-17
영상정보를 활용한 가로환경 평가 체계
연구
- 360°동영상과 VR 기기의 활용을
중심으로 25,000원

AURI-정책-2016-1
녹색건축 활성화를 위한 인센티브제도 개선
연구
- 건축규제 및 기부채납 기준을 중심으로
11,000원

AURI-정책-2016-2
기업형임대주택 주거서비스 활성화 방안
- 주거서비스 예비인증을 위한 평가기준
마련 및 운영방안 11,000원

AURI-정책-2016-3
건축물의 범죄예방 관련 법령 개선방안
연구
- 건축법 및 하위법령을 중심으로
9,000원

AURI-정책-2016-4
소규모 공동주택 리모델링 활성화 방안
연구 8,000원

AURI-정책-2016-5
지구단위계획 변경제도 합리화 방안
- 경미한 사항 변경을 중심으로
11,000원

AURI-정책-2016-6
도시재생사업 청년층 참여활성화 및 일자리
창출 지원방안 9,000원

AURI-정책-2016-7
건축협정제도 개선을 위한 건축법령
정비방안 연구 9,000원

AURI-정책-2016-8
건축물 사용설명서 도입에 관한 정책 방향
연구 9,000원

AURI-정책-2016-9
소규모 주택 건축 활성화를 위한 안심
집짓기 정책 방안 10,000원

AURI-정책-2016-10
행정중심복합도시 보행환경 진단 및 향후
조성방향 제안 13,000원
AURI-협동-2016-1
국토경관 향상을 위한 농촌 경관관리체계
개선 연구 (2) 19,000원

AURI-한옥-2016-1
전라남도 한옥보존시범마을의 변화 진단을
통한 농촌지역 한옥마을 보전방안 연구
16,000원

AURI-보행-2016-1
보행정책 성과 평가체계 개발 연구
25,000원

AURI-보행-2016-2
가로단위 보행환경 평가체계 개발 연구
26,000원

AURI-보행-2016-3
보행자를 위한 법제 개선방향 연구
- 도로교통법을 중심으로 11,000원

AURI-건축서비스-2016-1
건축서비스 품질 제고를 위한 공공건축
설계 대가기준 합리화 방안 연구
13,000원

AURI-건축서비스-2016-2
건축물 안전확보를 위한 건축물 공사감리
대가기준 개선 연구 11,000원

AURI-범죄예방-2016-1
도농복합형 범죄예방 환경설계의 적용
20,000원

AURI-마을재생-2016-1
도시재생사업 기반 구축 단계의 경험과
과제 9,000원

AURI-공공건축-2016-1
공공건축 사업계획 사전검토 추진 성과 및
향후 개선방향 13,000원

AURI-공공건축-2016-2
공공건축의 정의와 유형 연구
- 현행 공공건축 관련 규정의 검토를
중심으로 15,000원

2015년 연구보고서

AURI-기본-2015-1
공공건축사업 평가체계 개선 연구
- 공용재산취득사업을 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 면담 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
설계의도 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 시설품
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

2018 AURI 정책제안

건축도시공간연구소 auri brief 모음집

발행처 건축도시공간연구소
세종특별자치시 절재로 194, 7층
홈페이지 www.auri.re.kr 이메일 information@auri.re.kr
전화 044-417-9600 팩스 044-417-9607

발행일 2017년 12월 31일

발행인 김대익

ISBN 979-11-5659-172-6