



2019

AURI
정책
제안

「
건축도시공간연구소
auri brief
모음집
」

(a u r i) 건축도시공간연구소



2019

AURI 정책 제안

건축도시공간연구소
auri brief
모음집

(auri) 건축도시공간연구소

목 차

조경진흥시설과 조경진흥단지 제도 활성화 방안 김용국 부연구위원, 김신성 연구원	1
택티컬 어바니즘 기법의 도입 방안 - 뉴욕시 타임스스퀘어 보행광장 사례를 중심으로 - 손동필 연구위원, 고영호 부연구위원, 윤주선 부연구위원	9
공동체토지신탁의 도시재생 뉴딜정책 연계 방안 박성남 부연구위원	17
국내 세어하우스 현황 및 수요자 인식 조사 변나향 부연구위원	25
소셜 빅데이터를 활용한 건축안전 분야 증거기반정책 도입 방안 조영진 부연구위원, 김신성 연구원	33
영국 공원녹지 지표 운용 현황과 시사점 이상민 연구위원, 이여경 부연구위원, 김용국 부연구위원	41
건축설계산업 동향 및 실태 서수정 선임연구위원, 유제연 연구원	53
빈집정비계획 수립 활성화를 위한 정책 과제 성은영 부연구위원, 윤주선 부연구위원	69
‘가로망계획 수립에 관한 지침’의 개정 방향 이종민 부연구위원, 오성훈 선임연구위원, 임유경 부연구위원, 이민경 부연구위원	81
신 기후체제 대응을 위한 건축물의 기후변화 취약성 진단 - 도시침수현상을 중심으로 - 이은석 부연구위원	93
일본의 경관정책 추진 동향과 국내 시사점 이상민 연구위원, 이여경 부연구위원	105
민관협력(PPP) 공적부동산 재생 방안 윤주선 부연구위원	117
건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고 방안 이민경 부연구위원, 이종민 부연구위원, 유광흠 선임연구위원	129
건축물 유지관리 제도 개선 방안 유광흠 선임연구위원, 이종민 부연구위원, 이민경 부연구위원, 진태승 연구원	141
건축물 조경 관리 실태와 정책 개선 방안 김용국 부연구위원, 이상민 연구위원	153
지역 공공건축지원센터 구축 및 운영을 위한 정책 과제 임유경 부연구위원, 변나향 부연구위원, 박석환 연구원	161
이용자 수요조사를 반영한 읍면동 주민센터 공간개선 방안 여혜진 부연구위원	173
한옥 지붕 수선을 위한 지원제도 개선 방안 진태승 연구원, 김해리 부연구위원	185
근대건축물의 가치 평가 기준 개선방안 이규철 부연구위원	193
서울시 도로다이어트 현황과 평가 오성훈 선임연구위원, 허재석 연구원	205
도시재생 액셀러레이터를 통한 빈 점포 재생 방안: 액티브로컬 윤주선 부연구위원, 이혜원 연구원	213



조경진흥시설과 조경진흥단지 제도 활성화 방안

김용국 부연구위원, 김신성 연구원

주제어 조경진흥시설, 조경진흥단지, 조경진흥법

요약

- 조경은 지속 가능한 국토·도시 환경 구축을 위한 주요한 전문 분야로 국민들의 건강 및 복지와 관련된 다양한 공익적 가치를 제공하고 있으나, 조경서비스의 질적 제고를 위해 전제되어야 할 조경산업의 성장은 정체
- 2015년 제정된 「조경진흥법」에서는 조경산업의 집적을 통한 활성화를 지원하기 위해 조경진흥시설과 조경진흥단지 제도를 마련하였으나, 구체적 운용 방안은 부재
- 조경 분야 종사자와 전문가를 대상으로 한 인식조사 결과를 기반으로 조경진흥시설과 조경진흥단지 제도의 활성화 방안을 제시

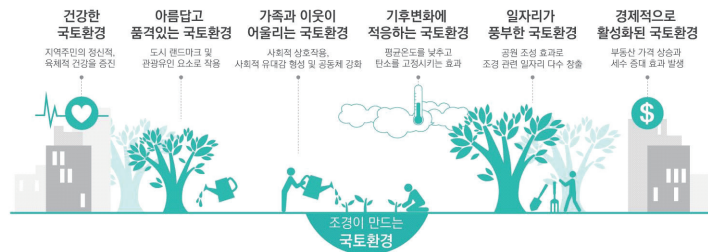
정책제안

- 인식조사 분석 결과 조경진흥시설은 조경설계, 조경시공, 조경유지·관리 등 지식 기반 산업에, 조경진흥단지는 조경수와 조경 소재 생산·유통단지 등 제조 기반 산업에 적합하며, 특히 국민들이 다양한 조경 문화를 체험할 수 있는 복합문화단지로 조성 가능
- 조경사업자들이 집적을 통해 시너지를 창출하도록 하는 제도의 취지를 고려하여, 법령 개정을 통해 제도의 대상이 되는 조경사업자의 범위를 확대
- 조경산업의 실제 여건과 제도의 실현 가능성을 고려하여, 조경진흥시설과 조경진흥단지의 지정기준을 완화
- 각종 조세 및 부담금 면제, 인·허가 의제 처리, 국·공유재산의 대부 사용 등 조경진흥단지 지정에 따른 지원 내용을 구체화

1 조경산업 현황과 집적의 필요성

■ 조경에 대한 사회적 수요 증가

- 국내 조경 분야는 1970년대 무분별한 개발 사업으로 인해 훼손된 국토환경 보존을 위해 도입
- 최근에는 건강과 치유, 지역 가치 제고, 기후변화 대응, 사회적 화합, 일자리 창출 등 조경의 역할과 기능이 확장하는 추세



국토환경에서 조경 분야의 역할과 기능

■ 조경산업의 현황과 문제점

- 국내 조경산업을 시공, 설계, 감리, 유지·관리, 소재 생산 및 유통 분야로 구분해 현황을 조사한 결과 2015년 기준 약 8조 원 규모
 - 조경시공 분야의 매출액이 가장 큰 비중(약 80%)을 차지하며, 다음은 조경 소재 생산 및 유통(약 9%), 조경설계(약 6%), 조경 유지·관리(약 5%) 분야 순
- 조경산업은 지난 10년간 전반적으로 확장 추세에 있으나 사업 규모의 영세화, 안정적 생산·유통 체계 부재, 협업 체계 미흡, 신기술 도입 어려움 등 복합적인 문제에 직면해 있음
- 조경에 대한 사회적 수요는 증가하고 있는 반면 산업 체계는 1970~1980년대에서 크게 변하지 않아, 수요에 대응한 양질의 조경서비스 공급을 위해 조경산업의 집적(集積)을 통한 조경서비스의 질적 제고를 도모할 필요

■ 조경산업 집적의 필요성

- 정보 교류를 통한 생산성 향상과 기술적 역량 강화에 유리

- 시설 설치 및 유지·관리 비용 절감 가능
 - 막대한 자금이 소요되는 기반시설 설치 비용은 물론 자재 수급, 임대료, 기타 유지·관리 비용의 절감 가능
- 행정 절차의 효율화 도모
 - 조달청 등록, 산지전용 허가, 조경수 검역, 조경시설 안전성 검사 등의 행정 절차를 효율적으로 진행
- 신기술 개발과 협업체계 구축 가능
 - 컨테이너 재배, 운송기술, 온라인 판매 등 생산부터 유통 및 계획까지 조경 전반에 걸친 신기술 개발과 정보 교류 가능

■ 조경진흥시설과 조경진흥단지 제도의 도입

- 2015년 제정된 「조경진흥법」은 조경사업자와 그 지원시설 등을 집중적으로 유치함으로써 조경사업자의 영업활동을 지원하고 조경 분야를 활성화하기 위한 조경진흥시설과 조경진흥단지 제도를 포함

조경진흥시설과 조경진흥단지의 개념

구분	정의
조경진흥시설 (법 제7조)	조경사업자와 그 지원시설 등을 집중적으로 유치함으로써 조경사업자의 영업활동을 지원하기 위해 지정된 시설물
조경진흥단지 (법 제8조)	조경사업자와 그 지원시설 등을 집중적으로 유치함으로써 조경 분야를 활성화하기 위해 지정되거나 조성된 지역

- 타 산업진흥 관련 법률에 근거해 조경진흥시설과 조경진흥단지를 지정 또는 조성한다는 조항을 마련했으나 제도 활성화를 위한 구체적인 운용 방안은 부재한 실정
- 조경 분야 종사자와 전문가를 대상으로 한 인식조사를 실시하여 제도의 활성화 방안 마련 필요
- 인식조사 대상은 조경 분야 종사자 및 전문가 총 75명
 - 응답자의 산업군은 조경설계 분야(53.3%), 대학 및 연구기관(16.0%), 조경시공 분야(11.9%), 조경 소재 생산 및 유통 분야(8.0%), 조경감리 분야(6.7%), 조경 유지·관리 분야(4.0%) 순으로 분포하며, 평균 경력은 20.46년

2 조경진흥시설과 조경진흥단지 제도에 대한 인식조사 결과

■ 조경진흥시설과 조경진흥단지의 필요성과 적합한 산업 유형

- 조경 분야 종사자들과 전문가들은 조경산업 진흥을 위한 정책 및 사업(평균 4.75 점/5점 기준), 조경진흥시설과 조경진흥단지 제도의 필요성(평균 4.63점/5점 기준)을 매우 높게 인식
- 조경진흥시설에 적합한 산업 유형으로는 ‘조경설계서비스업’(13.9%), ‘조경관리 및 유지서비스업’(13.3%), ‘조경공사업’(11.2%)을 꼽음
 - 조경진흥시설은 조경설계, 조경관리, 조경시공 분야 업체들의 집적을 통해 조성하는 것이 적합할 것으로 판단
- 조경진흥단지에는 ‘조경수 생산 및 유통업’(14.4%), ‘조경시설물 생산 및 유통업’(11.8%)과 ‘조경설계서비스업’(11.8%)이 적합하다고 응답
 - 조경진흥단지는 상대적으로 넓은 면적을 필요로 하는 조경수와 조경시설물 생산 및 유통업 유치에 적합할 것으로 판단

조경진흥시설과 조경진흥단지에 적합한 산업 유형(복수응답)

	구분	응답자 수(명)	비율 (%)		구분	응답자 수(명)	비율 (%)
조경 진 흥 시 설	엔지니어링산업	32	9.4	조경 진 흥 단 지	엔지니어링산업	25	7.4
	조경설계서비스업	47	13.9		조경설계서비스업	40	11.8
	기술사사무소	33	9.7		기술사사무소	24	7.1
	조경감리업	21	6.2		조경감리업	18	5.3
	조경관리 및 유지서비스업	45	13.3		조경관리 및 유지서비스업	37	10.9
	조경공사업	38	11.2		조경공사업	38	11.2
	조경시설물설치공사업	27	8.0		조경시설물설치공사업	33	9.7
	조경식재공사업	32	9.4		조경식재공사업	36	10.6
	조경시설물 생산 및 유통업	29	8.6		조경시설물 생산 및 유통업	40	11.8
	조경수 생산 및 유통업	35	10.3		조경수 생산 및 유통업	49	14.4
	전체	339	100.0		전체	340	100.0

■ 조경진흥시설과 조경진흥단지 지정에 따른 기대효과

- 조경진흥시설 지정을 통해 ‘네트워크 확대를 통한 사업기회 증가’(4.36점), ‘각종 정보 공유 활성화’(4.27점), ‘고객 노출 기회 제공’(4.15점)이 가능할 것으로 기대
- 조경진흥단지 지정이 ‘각종 정보 공유 활성화’(4.37점), ‘네트워크 확대를 통한 사업 기회 증가’(4.29점), ‘유통 체계 개선’(4.25점)에 기여할 것이라고 응답

조경진흥시설과 조경진흥단지 지정에 따른 기대효과

구분	조경진흥시설		조경진흥단지	
	평균	표준편차	평균	표준편차
임대료 등 경비 절감	4.08	.83	4.19	.91
각종 정보 공유 활성화	4.27	.79	4.37	.77
유통 체계 개선	4.15	.77	4.25	.79
네트워크 확대를 통한 사업 기회 증가	4.36	.76	4.29	.87
타 분야와의 협업 기회 증가	4.04	.99	4.09	.99
고객(기업, 개인, 지자체 등) 노출 기회 제공	4.15	.91	4.17	.92
신기술 개발 및 도입	4.10	.89	4.12	.88

■ 조경진흥시설과 조경진흥단지 지정기준

- 조경진흥시설 지정을 위한 가장 중요한 기준으로 ‘지자체 조경산업 규모와 육성 역량’(4.27점)을 꼽았으며, 조경진흥단지에 대해서는 ‘사업추진계획의 실현 가능성’(4.23점)을 가장 중요한 기준으로 평가
 - 조경진흥시설은 민간 차원에서 지정받거나 조성하는 데 한계가 있으므로 지자체의 사업 추진 여건과 조경산업을 육성하고자 하는 의지가 중요한 것으로 판단

조경진흥시설과 조경진흥단지 지정기준

구분	조경진흥시설		조경진흥단지	
	평균	표준편차	평균	표준편차
입주 조경사업자 중 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업자 비중	3.91	.98	4.00	.97
입주 조경사업자의 조경 관련 단체 소속 여부	3.84	1.14	3.83	1.17
입주 조경사업자의 전문성(전문 인력 보유 현황, 사업 실적 등)	4.15	.91	4.13	.91
전체 시설물 면적에서 조경사업자가 사용하는 면적 비율	4.03	.91	—	—
해당 지자체의 조경산업 규모와 육성 역량	4.27	.81	4.21	.98
사업추진계획의 실현 가능성	4.20	.87	4.23	.89
교통, 상하수도, 전기, 통신 등의 기반시설 여건	—	—	4.12	.96

■ 조경진흥시설과 조경진흥단지 지원 방안

- 조경진흥시설 제도 활성화를 위해 실질적으로 가장 필요한 지원 방안으로 ‘세제 혜택 및 부담금 면제’(4.35점)를 꼽음
- 조경진흥단지의 경우 ‘유지·관리비 지원(시설 구입, 임대료 등)’(4.39점)을 가장 중요한 지원 방안으로 평가

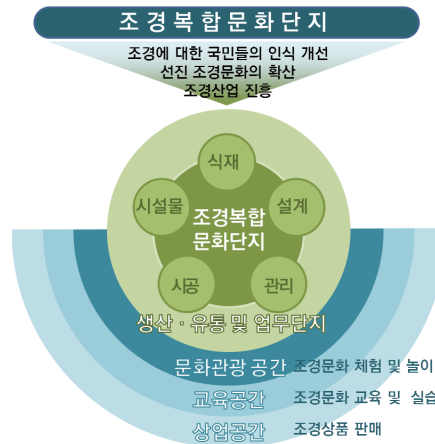
조경진흥시설과 조경진흥단지 지원 방안

구분	조경진흥시설		조경진흥단지	
	평균	표준편차	평균	표준편차
건축물 또는 부지 확보	4.29	.81	4.36	.80
교통, 상하수도, 전기, 통신 등의 기반시설 확충	—	—	4.33	.93
공공사업 입찰 시 인센티브 부여	4.09	1.03	4.03	.97
세제 혜택 및 부담금 면제	4.35	.86	4.35	.86
산·학·관 연계 시스템 구축	4.16	.89	4.33	.79
유지·관리비 지원(시설 구입, 임대료 등)	4.29	.85	4.39	.85
운영 컨설팅 지원(기술 개발, 해외시장 진출 등)	4.21	.86	4.28	.86

3 조경진흥시설과 조경진흥단지 제도 활성화 방안

■ 예상 사업모델 제안

- 조경진흥시설은 시설물 단위로 조경설계, 조경시공, 조경감리, 조경 유지·관리 등 지식 기반 산업에 적합
 - 입지 측면에서는 공공기관과 서비스지원시설이 밀집되어 있는 도심지역이 적합
 - 시설 규모에 제약이 크지 않으며, 개별 건축물 단위와 건축물의 일부를 사용 가능
 - 개별 사업체당 평균 종사자 수 4명을 기준으로 추산할 경우 약 40명 미만의 규모
- 조경진흥단지는 지역 단위로 면적 공간을 필요로 하는 조경수 및 조경 소재 생산·유통 등 제조 기반 산업에 적합
 - 조경수 기반의 진흥단지는 식물의 생육 환경과 교통 여건을 고려할 때 도시 근교에, 조경시설물 기반의 진흥단지는 향후 해외 진출을 고려해 항만 근교 또는 유관 산업 밀집 지역에 입지하는 것이 적합
 - 조경수 기반의 진흥단지는 10만㎡ 이상의 대규모 공간, 조경시설물 기반의 진흥단지는 5만㎡ 이상의 중규모 공간이 필요할 것으로 판단
 - 개별 사업체당 평균 종사자 수 4명을 기준으로 추산한 경우 약 40명 이상의 규모
- 조경진흥단지는 국민들이 다양한 조경문화를 체험할 수 있는 테마파크 성격의 복합문화단지로 조성 가능
 - 식재, 시설물, 설계, 시공, 관리 등 조경 관련 산업 분야를 복합하여 생산·유통·업무 기능을 담당하면서 문화·관광, 교육, 상업 서비스를 제공하는 공간으로 조성



조경복합문화단지 사업모델

■ 제도의 대상이 되는 조경사업자 범위 확대

- 현행법에서 조경진흥시설은 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제18조에 따른 벤처기업집적시설로 지정된 것으로 보고, 이에 준하는 지원 혜택 부여
- 그러나 「기술사법」 제5조의7 및 제6조, 「엔지니어링산업 진흥법」 제21조에 따라 등록 또는 신고를 하고 조경사업을 하는 시설에 한해 벤처기업집적시설로 준하는 지원 혜택 제공
- 다양한 분야의 영세한 조경사업자들이 집적을 통해 시너지를 창출하도록 하고자 하는 제도의 취지를 고려할 때 지원 대상의 범위를 확장할 필요

■ 조경진흥시설 및 조경진흥단지 지정기준 완화

- 「조경진흥법」에서 조경진흥시설 지정기준은 조경사업자 수, 중소기업자 비율, 조경사업자 사용 면적 비율, 공동이용시설 설치 여부로 총 4개 요소
- 법 제6조 제1항 3조의 “조경사업자가 사용하는 시설 및 그 지원시설이 차지하는 면적이 시설물 총면적의 100분의 50 이상일 것”이라는 지정기준은 영세한 조경사업자들의 여건을 고려할 때 다소 엄격한 기준
- 조경산업 진흥이라는 제도의 목적과 현실 가능성을 고려할 때 해당 기준을 삭제하거나 완화하는 방안을 검토

- 조경진흥단지 지정기준은 조경사업자 수, 지역 내 조경 관련 기관 보유 여부, 기반 시설 구축 여부 3개 요소
- 「조경진흥법 시행령」 제7조 제1항의 제2조에 따르면 조경진흥단지로 지정되기 위해서는 “조경지원센터, 공공기관 중 조경 관련 업무를 수행하는 기관, 비영리법인 중 조경 관련 업무를 수행하는 법인”이 해당 지역에 있어야 한다고 명시
- 조경 관련 기관은 조경진흥단지 운영·관리에 기여할 수 있을 것으로 판단되나, 이를 지정기준으로 정하는 것은 조경진흥단지 활성화의 저해 요소로 작용할 가능성이 크므로 향후 법령 개정을 통해 해당 항목 삭제를 검토
- 「조경진흥법 시행령」 제7조 제1항의 제3조에서 조경진흥단지로 지정되기 위해서는 “교통, 상하수도, 전기, 통신 등의 기반시설이 갖추어져 있을 것”을 명시
- 조경진흥단지 조성비 중 부지 확보 비용과 기반시설 설치비가 높은 비중을 차지한다는 점을 고려해 해당 기준을 삭제하거나, 산업단지와 같이 국가·지자체가 개발 비용의 일부를 부담하는 제도, 공공에의 기반시설 우선 공급 제도 도입을 검토

■ 조경진흥단지 지원 내용 구체화

- 벤처기업집적시설에 준하는 혜택을 부여받는 조경진흥시설과 달리 조경진흥단지 대상 지원 내용은 상대적으로 미흡한 상태로, 향후 법령 개정을 통해 이를 구체화할 필요
 - 조경수 생산 및 유통 과정에서 각종 부담금이 발생하므로 각종 부담금 면제에 관한 사항을 포함하여 개정
 - 시간적 비용을 절감시키기 위해 인허가 등의 의제에 관한 사항, 원활한 부지 확보를 지원하기 위해 국·공유재산의 대부 사용 등에 관한 사항, 각종 조세 및 부담금 감면 혜택에 관한 사항을 포함할 필요

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

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



auri brief 원문



관련 연구보고서



택티컬 어바니즘 기법의 도입 방안

– 뉴욕시 타임스스퀘어 보행광장 사례를 중심으로 –

손동필 연구위원, 고영호 부연구위원, 윤주선 부연구위원

주제어 택티컬 어바니즘, 가로 활성화, 공공공간, 공모사업

요약

- 택티컬 어바니즘은 도시설계에 있어 영구적인 개선 대안을 확정하기 전에 일시적인 설계와 적용을 통해 사전에 그 효과를 검증하는 방법
- 뉴욕시 타임스스퀘어 보행광장은 대표적인 택티컬 어바니즘 적용 사례로, 보행자 교통사고 감소와 장소 활성화 측면에서 상당한 효과를 거두어 벤치마킹할 필요

정책제안

- 택티컬 어바니즘 기반의 가로 활성화 노력이 보다 효과를 거두기 위해서는, 지역 주민의 요구를 빠르게 수용할 수 있는 공모 방식으로 사업을 추진할 필요
- 지자체는 사업 운영을 주도하고, 주민협의체가 문제점 발굴 및 프로그램 기획·운영, 비영리단체는 운영 지원을 수행하는 등 효율적 사업 추진을 위한 민·관의 명확한 역할 구분 필요
- 디자인 검토 및 환경영향평가 등 장시간이 소요되는 절차를 생략할 수 있었던 타임스스퀘어 사례와 같이, 사업 추진 절차를 간소화하여 지역의 가로환경 문제에 대해 신속하게 대응
- 전담 조직을 구성·운영함으로써 가로 활성화 사업 추진과 관련한 행정 부서, 이해관계자 간의 거버넌스를 구축하고 종합적 행정 지원을 담보

1 택티컬 어바니즘의 등장과 가로 활성화

■ 도시재생 전략으로서의 가로 활성화

- 가로를 중심으로 하는 도시설계와 가로 활성화의 중요성이 점차 증대됨에 따라, 가로 활성화를 위한 가로 공간의 구성 방식에 있어 다음과 같은 변화가 나타나고 있음
 - 차량 중심의 공간에서 보행자 중심의 공간
 - 배타적 공간에서 공유의 공간
 - 통행의 공간에서 활동의 공간
- 이러한 변화에 대응하기 위해서는 가로의 유연한 활용이 무엇보다 중요
 - 기존의 영구적인 시설사업 방식으로는 계획에 많은 시간이 소요되고 예산 확보가 쉽지 않아, 도시공간 이용자의 요구를 충족시키지 못함
 - 어렵게 예산을 확보해도 이용자의 수요가 변화할 수 있어 다시 계획을 수립해야 하는 경우가 많음
 - 따라서 변화에 즉각적으로 대응할 수 있는 소규모의 실험을 통해, 적절한 도시설계적 해법을 찾는 과정이 가로의 유연한 활용을 위해 필수적임

■ 택티컬 어바니즘의 등장과 개념

- 가로 공간의 유연한 활용을 위한 접근 방법으로 최근 해외에서는 소규모의 일시적 조치 혹은 시범적 조치의 형태를 특징으로 하는 ‘택티컬 어바니즘(Tactical Urbanism)’의 적용이 확산되고 있음
- 택티컬 어바니즘은 도시설계에 있어 장기적인 정책 방안을 수립하기 전에 일시적인 설계와 적용을 통해 사전에 그 효과를 검증하는 방법(Lydon and Garcia, 2015)을 일컬으며, 단기적 적용으로 장기적 변화를 이끄는 방법(Lydon and Garcia, 2015)
 - 일시적으로 적은 비용을 들여서 소규모 프로젝트 성격으로 진행하는 특징 때문에 게릴라 어바니즘(Guerilla Urbanism), 팝업 어바니즘(Pop-up Urbanism), 시행착오 어바니즘(Trial-and-error Urbanism)(Dotson, 2015)이라고도 불림
 - 계획이 이용자 주도로 실현된다는 점에서 디아이와이 어바니즘(DIY Urbanism)이나 자발적 어바니즘(Spontaneous Urbanism), 애드혹 어바니즘(Ad-hoc Urbanism)(Spataro, 2015)이라고도 불림
 - 무허가 계획의 실행을 포함하고 있어 비공식적 도시계획(Informal Urbanism)으로도 구분됨(Bermann and Marinaro, 2014; Jabareen, 2014; Douglas, 2015)

- Lydon이 이러한 행위들이 전술을 이용하여 도시환경을 개선한다는 점에 착안하여 택티컬 어바니즘(전술적 도시론)이라고 부르기 시작하였고(안현진 · 박현영, 2013), 이 글에서도 택티컬 어바니즘이라고 명명함

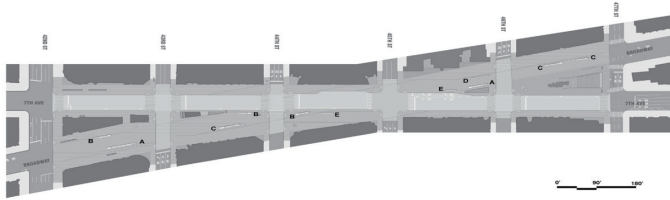
2 뉴욕시 타임스스퀘어 보행광장 조성 사례 고찰

■ 타임스스퀘어 보행광장 조성의 시작

- 타임스스퀘어의 공간 특성
 - 뉴욕시 타임스스퀘어(Times Square)는 브로드웨이를 따라 각종 뮤지컬 및 오페라 극장 입장권의 통합 판매 부스가 위치해 있으며, 이를 찾는 이용객들로 붐비는 공간
 - 그러나 티켓 부스 주변의 가로환경이 차량 통행 중심으로 구성되어 있어, 보행 안전을 위협받고 자전거 이용자들의 통행 안전도 확보되지 않았음
- PlaNYC와 공공광장 조성정책
 - 뉴욕시 타임스스퀘어 보행광장의 조성은 2007년에 수립된 뉴욕시 지속가능한 장기 개발 계획 'PlaNYC'에 따른 뉴욕시의 공공광장 조성정책에 그 시초를 둠
 - 이는 뉴욕시 모든 거주자가 주거지로부터 도보 10분 내의 거리에서 고품격 공공공간을 경험하도록 하는 것을 목표로 추진된 정책
 - 당시 일반적인 공공광장 조성 사업에는 광장 1개 당 평균 150~200만 달러의 대규모 예산이 투입되고, 설계 및 기술적 문제 해결에만 평균 2년 이상의 기간 소요

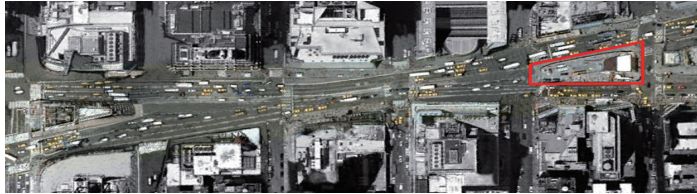
■ 전담 부서 신설과 택티컬 어바니즘의 도입

- 공공공간 사업부의 신설
 - 뉴욕시 교통국은 광장의 조성 및 사후 유지·관리에 막대한 예산이 투입되는 일반적인 방식 대신, 소규모 예산과 간단한 시설물 설치 등을 통해 단기간에 구현 가능한 임시 광장을 조성하는 방식을 제안하고, 효율적 사업 추진을 위해 뉴욕시 교통국 내에 공공 공간 사업부(Public Spaces Unit)를 신설
 - 임시광장은 10만 달러 미만의 소규모 자본으로 계획 가능하였으며, 평균 5~6개월의 짧은 설계 및 건설 기간이 소요됨
 - 임시 조성으로 디자인 검토 및 환경영향평가 등 긴 시간이 소요되는 절차가 생략됨

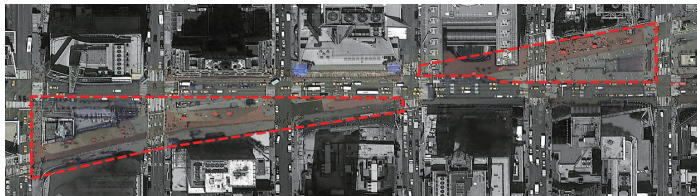


뉴욕시 타임스퀘어 보행광장의 설계안

출처 : Snohetta(연도미상), "Times Square Reconstruction", Snohetta,
<http://snohetta.com/project/9-times-square-reconstruction>, (검색일자: 2017.4.26.)



기존 타임스퀘어(2008.4.)



차량 진입 임시적 금지 및 임시 광장 조성(2010.6.)



영구적 차량통행 금지 및 보행광장 조성(2016.6.)의 모습

출처 : 구글어스, 타임라인 활용 후 이미지 보정 및 편집

• 타임스퀘어 보행광장 사업 내용

- 사업 초기에는 1일 또는 1주의 임시적 가로환경 개선 조치를 시작하여, 2010년부터 2016년까지 단계적으로 광장을 증축
- 뉴욕 타임스퀘어 사업개선지구 협의체(Business Improvement District)가 사업을 주도하고, 뉴욕시에서 설계와 건설을 위한 자금 및 예산을 제공
- 보행광장의 조성에는 뉴욕시 교통국 1년 예산의 1% 이내 수준의 비용이 투입됨 (NYC DoT, 2017)

- 뉴욕시 교통국은 뉴욕 타임스스퀘어 보행광장 이용자의 안전과 보행권 및 이용권을 보장하기 위해 행정 조례를 마련하고, 허가된 식음료 판매자 및 푸드트럭 등을 제외한 일체의 광장 공간 점유를 금지¹⁾
- 기존 타임스스퀘어 인근 가로 및 블록을 일시적·한시적으로 차량 통행금지 구역으로 지정하고, 해당 공간의 바닥표면 처리 및 이동식 철제 테이블과 의자, 차양 파라솔, 화분 및 경계석 등을 배치하여 보행자와 지역 주민이 쉬어갈 수 있는 보행광장으로 조성

■ 보행광장 사업의 효과와 후속 조치

• 보행광장 사업의 효과²⁾

- 오토바이 관련 교통사고는 보행광장 조성 이전 대비 63% 감소하였으며, 광장 이용자는 증가한 반면 보행자 관련 교통사고는 35% 감소
- 해당 공간의 이용률은 10%에서 90%로 증가

• 법안 제정과 공모 중심의 후속 사업 추진

- 기대 이상의 가로 활성화 성과를 확인한 뉴욕시의회는 뉴욕시 전역의 보행광장 지정 및 관리 등에 관한 권한을 뉴욕시 교통국에 부여하는 법안을 2016년 4월 제정·공포
- 이에 따라 뉴욕시 교통국은 매년 공모를 실시하여 뉴욕시 내 신규 보행광장 조성 대상 지역 신청서 접수, 검토 및 평가를 수행하며 보행광장 조성 지원을 결정
- 뉴욕시 교통국은 홈페이지를 통해 보행광장 조성 사업을 소개하고 신청서 작성 및 행정 절차를 설명하는 가이드라인을 제공



뉴욕시 교통국이 제공하는 보행광장 사업 신청 가이드라인

출처 : NYC DoT(2017), *NYC Plaza Program Application Guidelines 2017*, NYC Department of Transportation, pp.1-5, 직접 인용

1) 'Notice of Adoption of Rules related to Pedestrian Plazas', NYC Department of Transportation(2016.4.22, published)

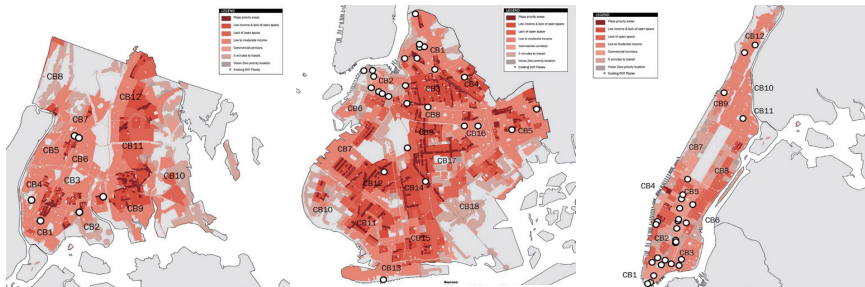
2) Barone, V.(2016), "Times Square pedestrian plaza is finally complete, NYC says", amNEWYORK, <http://www.amny.com/transit/times-square-pedestrian-plaza-is-finally-complete-nyc-says-1.12816632>(검색일자: 2017.5.7.)

채점 기준(100점)	주요 내용
공공공간(30점)	<ul style="list-style-type: none"> • 공공공간이 부족한 커뮤니티에 위치해 있는 광장을 우선순위로 결정 • 공공공간 부족 지역 지도를 참고하여 제안된 지역의 보행광장 조성 적합 여부 판단
커뮤니티 조직력 및 자주성(20점)	<ul style="list-style-type: none"> • 보행광장의 이해당사자(stakeholder) 및 주민 지지 여부를 증명하기 위해, 보행광장의 계획 개발 및 실행 능력, 지역 주민들의 공감대 형성, 8개 이상의 이해당사자 지지서를 제출해야 함
주변 환경과의 연계성 (20점)	<ul style="list-style-type: none"> • 주변 상황과 제안된 광장과의 연계성 및 맥락적 관계에 대한 평가 • 인접한 토지 이용, 인구밀도, 대중교통과의 연계성 및 접근성, 안전성 및 주변의 공공공간에 대한 적합성 평가
조직 및 유지관리 능력 (20점)	<ul style="list-style-type: none"> • 신청자는 반드시 보행광장의 운영 및 유지관리 능력과 프로그램 계획을 제출해야 함 • 보행광장 프로그램으로는 예술 · 공예 박람회, 유기농 채소 시장, 임시 공공미술 설치 · 전시, 음악회 공연 등
소득기준(10점)	<ul style="list-style-type: none"> • 저소득 커뮤니티인 경우 10점 추가

뉴욕시 교통국의 보행광장 조성 사업 신청서 평가기준

출처 : NYC DoT(2017), *NYC Plaza Program Application Guidelines 2017*, NYC Department of Transportation, pp.4-6, 번역 후 직접 인용

- 뉴욕시 교통국은 자체 조사를 통해 뉴욕시 지역의 공공공간이 부족한 정도를 차별화하여 지도로 제작하여, 보행광장 조성 사업 공모에 신청하는 지역이 자신의 공공공간 부족 정도를 확인할 수 있도록 하였으며 이를 공모 신청서의 검토 · 평가에 활용



뉴욕시 공공공간 부족 지역 커뮤니티 안내 지도

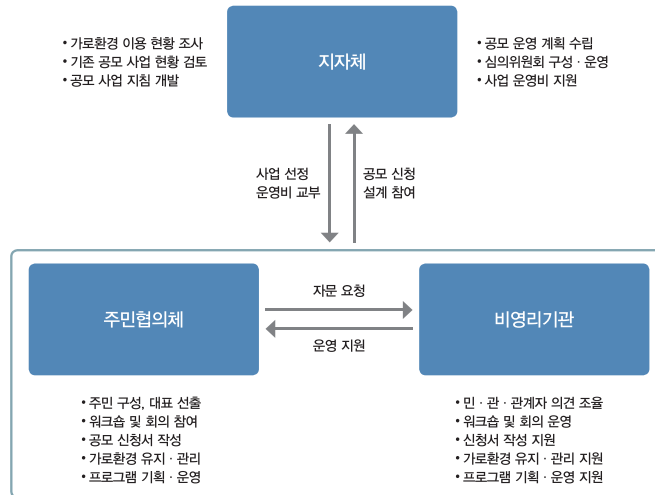
출처 : NYC DoT(2017), *NYC Plaza Program Application Guidelines 2017*, NYC Department of Transportation, pp.14-16, 직접 인용

3 택티컬 어바니즘 기법의 국내 도입 방안

■ 공모 방식의 사업 추진 및 민 · 관의 역할 구분

- 택티컬 어바니즘 기반의 가로 활성화 노력이 지역 중심의 사업으로 추진되기 위해서는 뉴욕시 사례와 같이 공모 방식으로 운영 · 추진되어야 할 필요가 있음
 - 공모 방식의 사업은 많은 시민들의 자유로운 아이디어를 촉발시키고, 주민 주도로 사업을 진행할 수 있어 이용자의 요구가 적극 반영됨

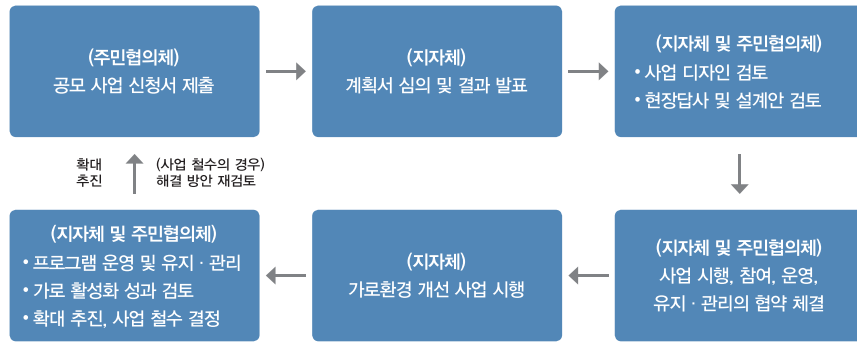
- 공모 사업의 운영과 추진은 지자체와 지역 사회 간의 명확한 역할 구분을 통해 보다 효율적으로 진행될 수 있음



공모 방식의 택티컬 어바니즘 기반 가로 활성화 사업 참여 주체 및 역할(안)

■ 가로환경 문제에 신속한 대응을 위한 사업 추진 절차 간소화

- 지자체가 지역의 가로환경 문제점을 파악하고 신속하게 택티컬 어바니즘 기반의 가로 활성화 조치를 시행하기 위해서는 기존보다 대폭 간소화된 사업 추진 절차가 요구됨
- 타임스퀘어 보행광장 조성 사업은 1일 또는 1주의 임시적 가로환경 개선 조치에서 시작되었고, 기존의 공공공간 조성 사업 추진에 요구되었던 디자인 검토 및 환경영향 평가 등의 사업 추진 장기화 요소를 생략할 수 있었음
 - 뉴욕시 보행광장의 임시조성 사업은 실제로 평균 5~6개월의 짧은 설계 및 건설 기간이 소요되었으며, 10만 달러(한화 약 1.2억 원) 미만의 소규모 자본으로 추진
 - 소규모 가로 활성화 조치의 단기 도입을 통해 성과를 확인하고 이를 중기 또는 장기 도입으로 확대하는 과정이, 해당 가로 활성화 계획의 디자인 검토 역할을 수행하였으며 환경영향평가를 대체하는 효과가 있었음
- 따라서 사업 추진 절차의 간소화를 통해 소기의 목적을 달성할 수 있어야 함



택티컬 어바니즘 기반 가로활성화 사업 추진 절차(안)

■ 전담 조직 구성·운영을 통한 종합 행정 지원

- 뉴욕시 교통국의 공공공간 사업부는 소규모 예산 투입과 간단한 시설물 설치 등을 통해 단기간 내에 구현 가능한 임시광장 조성 사업을 추진
- 또한 임시공원·파크렛(Parklet) 조성과 관련하여 지역 사회와의 협의, 공모 절차의 추진, 물리적 환경 개선과 주민협의체의 프로그램 운영 지원을 위한 뉴욕시 소방청 및 공중위생국 등 다양한 부서의 협력을 주도하는 등 업무를 수행
- 국내에서는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 관련 공원 부서, 「도로법」 및 「주차장법」 관련 교통부서, 「도로교통법」 관련 경찰, 「자전거 이용 활성화에 관한 법률」 및 「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」 관련 행정 부서의 업무와 연관될 것으로 예측되며, 전담 조직 신설을 통해 관련 부서의 업무 협력을 이끌어내는 것이 필요

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

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

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



auri brief 원문



관련 연구보고서



공동체토지신탁의 도시재생 뉴딜정책 연계 방안

박성남 부연구위원

주제어 공동체토지신탁, 도시재생 뉴딜, 지역관리, 지불가능주택

요약

- 공동체토지신탁은 지역 내 주택이나 부동산 자산을 개발하고 관리하기 위해 지역 공동체의 구성원들에 의해 설립 · 운영되는 지역 주도의 주택관리신탁 또는 자산관리신탁의 한 형태
- 공동체토지신탁은 지역 공동체 구성원과 필요 시 지자체 등이 토지 및 건축물 자산을 공동 소유함으로써 주택의 지불 가능한 수준의 가격 유지 및 질적 관리, 공동 이용 시설 및 공동체 수익 시설의 지속 관리, 젠트리피케이션 대응이 가능
- 도시재생 뉴딜정책 추진과 연계하여 공동체토지신탁의 개념적 강조점인 공유, 지속 가능성, 공동체 관리 등이 부각되고 있는 바, 공동체토지신탁의 활용 가능성을 모색할 필요가 있음

정책제안

- 주거지지원형 도시재생 뉴딜사업에서 협동조합, 공익신탁 방식을 활용하고 도시재생 사업 및 주택도시기금 재원을 연계하여 지역 내 유휴 공유지, 빈집 등 신탁 가능한 토지나 주택 자산을 집합화하여 공동체토지신탁을 시범 운영
- 우리동네살리기, 일반근린형 도시재생 뉴딜사업에서 도시재생 사업을 통해 조성되는 공동 이용 시설에 대하여 지역 자산화를 실험하기 위한 마을관리회사 성격의 공동체토지신탁을 시범 운영
- 지속적인 사업 연계를 위해 ‘(가칭)공동체지역자산신탁법’을 마련하고, 토지 임대부 방식 및 다양한 토지 공유 운영 방식을 발전시킬 필요

1 정책 변화에 따른 공동체토지신탁의 도입 여건

■ 공동체토지신탁의 개념 및 장점

- 공동체토지신탁(Community Land Trust: CLT)은 지역 내 주택이나 부동산 자산을 개발하고 관리하기 위해 지역 공동체의 구성원들이 설립·운영하는 지역 주도의 주택관리신탁 또는 자산관리신탁의 한 형태
- CLT는 미국에서 1969년 이후 발전되어, 영미권에서 다음 세대를 위해 토지를 공동으로 보유하고 주택을 건설하는 한편 지역을 활성화하고 부동산을 관리하여 공적 가치를 되살리는 기능을 수행하기 위해 확산되고 있음
- 다양한 공적, 기부적 현물 신탁 자산이 공동체를 포함하는 주체 간 연합체인 CLT에 의해 사용·관리되며, 주택 사용자의 경우 상호주택소유권(mutual home ownership)을 지니고 CLT가 재구매할 권리를 가지고 있어 지속적 관리가 가능
- CLT는 지역 공동체 구성원과 필요 시 지자체 등이 토지 및 건축물 자산을 공동 소유함으로써 주택의 지불 가능한 수준의 가격 유지 및 질적 관리, 공동 이용 시설 및 공동체 수익 시설의 지속 관리, 젠트리피케이션 대응 등이 가능하다는 장점이 있음

■ 정책 변화에 따른 CLT 도입 여건

- 중앙정부는 무주택 서민을 위한 공적주택 공급을 확대하여 2018년부터 향후 5년간 30년 이상 장기임대주택을 28만 호로 확대하고, 신혼·청년 매입임대주택 및 임대리츠(REITs), 세어형 민간임대주택, 공공분양주택 등 사업 방식을 다각화하고 도시재생과 연계하여 공적임대주택을 공급하는 계획을 제시
- 또한 시장에서의 부동산 가격 급등에 대한 정책적 대응을 강화하고 있어, 주택 부문에서 가격 탄력성이 적은 CLT 공급 주택 방식을 실험하기에 시의성이 있음

■ 도시재생 뉴딜사업과 CLT의 연계 가능성

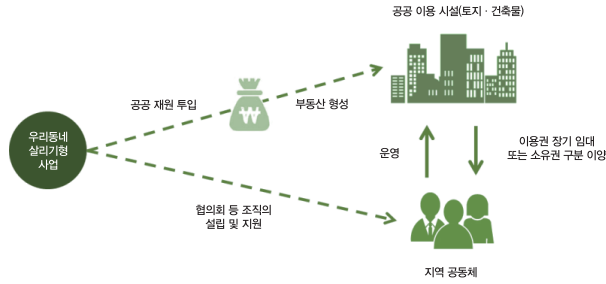
- 정부는 도시재생 뉴딜정책의 4대 목표로 '주거복지 실현', '도시 경쟁력 강화', '사회통합', '일자리 창출'을 제시
- 도시재생과 연계함에 있어 지역 커뮤니티 주도의 도시재생 관리 지원의 목적을 지니는 도시재생회사 성격의 CLT를 고려해 볼 수 있음

- 도시재생과 연계한 CLT의 구조화 방안으로 ①선도지역 등 도시재생 마중물 사업 종료 이후 도시재생지원센터 또는 지역 커뮤니티 협의체 주도의 조직이 연합하여 지역관리회사 성격의 CLT로 발전시키거나, ②도시재생지원센터와는 별도로 도시재생 사업 추진 시 CLT를 설립하여 주택 정비 부문과 지역 관리 부문을 위탁
- 도시재생 공공 재원 사업비 중 일부가 책정되어 CLT의 설립 및 운영 사업을 지원할 수 있도록 하는 것이 중요하며, 도시재생 사업으로 형성된 부동산 자산에 대한 구분 소유권과 운영권의 이양이 주요 고려 사항
- 수익성과 공공성이 균형을 이룰 수 있도록 포트폴리오가 구성되어야 하며, 지역 사회의 참여와 구성원으로서 권한 및 책임의 공유는 CLT가 지역 기반의 구성체로서 역할을 담당하는 데 주요 요소가 될 것
- 재생 지역 내에 활용하고자 하는 토지 및 건축 자산에 대한 신탁적 운영은 CLT의 발전에 있어 효과적 연계가 필요한 사항이며, 지역 토지 비축 등을 통해 유보적 관점에서 접근 가능성을 살펴볼 필요도 있음
- CLT로 자산 이양화가 현재는 어려우므로 이에 대한 제도적 보완이 필요하며, 재생 사업을 통해 활용되는 국공유지나 지자체 소유로 전환된 공유자산에 대하여 대부료 감면, 자산 전환 시 취득등록세 감면 등 세제 혜택 등을 종합적으로 검토할 필요

2 도시재생 뉴딜사업 유형별, 참여 주체 간 연계 방안

■ 우리동네살리기형 도시재생 뉴딜사업과 CLT 연계 방안

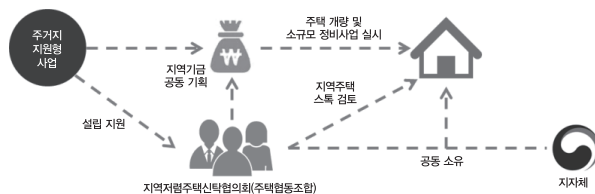
- 지역 사회에서 협동조합 형식의 우리동네자산운영협의회를 설립하도록 지원하고 마중물 사업비를 통해 형성될 공공 이용 시설을 운영하되, 이용권을 장기 임대 가능하도록 하고 장기적으로는 소유권을 구분적으로 이양하는 방식이 효과적일 것
- 신탁 방식의 운용 효율성을 높이기 위해서는 지역 협동조합의 지역 자산 운영이 가능하도록 제도적인 뒷받침을 해주고, 이용권의 장기 저리 임대가 가능하도록 하며 지역 자산 소유권 구분 소유 및 이양이 가능하도록 제도적 보완 필요



우리동네살리기형 도시재생 뉴딜사업의 CLT 연계 방안 개념도

■ 주거지지원형 도시재생 뉴딜사업과 CLT 연계 방안

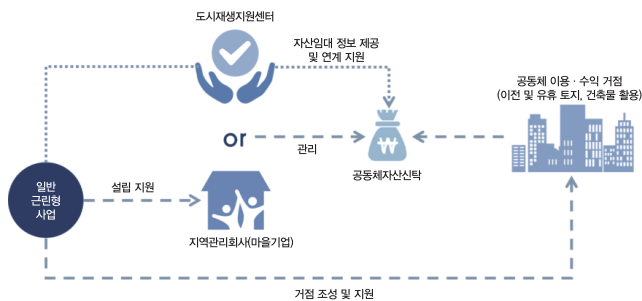
- CLT 방식의 지불가능수준 주택 공급의 가능성을 우선적으로 검토할 필요가 있으며, 공공 자원 지원으로 형성된 공동체형 지역 자산 운영의 지속성 확보를 위해 활용될 수 있음
- 지역 사회에서 주택협동조합 형식의 지역저렴주택신탁협의회를 설립하도록 지원하고, 주택도시기금 융자 등 및 마중물 사업비를 통해 형성될 수 있는 지역 기금을 공동으로 기획하는 것이 효과적일 것
- 주택 개량 및 소규모주택정비사업을 통해 형성 가능한 지역주택 스톡(stock)을 검토하고, 지자체와 주택협동조합이 공동으로 소유하는 방식의 신탁을 운영하되, 주택협동조합에는 기존 주택의 소유자를 포함하고 사업 이후에는 운영 단계에서 주택거주자 대표를 포함하여 운영할 필요가 있음
- 또한 지역주택신탁의 경우 공공성이 강조되나 사업성도 고려는 필요하므로 임대 가능한 상업시설도 자산 포트폴리오에 포함하여 운영하는 것이 효과적일 것



주거지지원형 도시재생 뉴딜사업의 CLT 연계 방안 개념도

■ 일반근린형 도시재생 뉴딜사업과 CLT 연계 방안

- 지역 상권 활성화를 위한 지역 프로그램의 운용과 공동체 자산 관리 운용 주체의 발전과 연결될 필요가 있으며, 지역관리회사 성격의 운용 주체를 자산신탁 운용과 연계 가능
- 지역 사회에서 마을기업 형식의 지역관리회사를 형성하도록 지원하거나 도시재생 지원센터가 주체가 되어 공동체자산신탁 관리를 지원하는 방식이 효과적일 것이며, 신탁 방식으로 운용되는 공동체 이용 거점과 공동체 수익 거점의 공동체 자산과 공동체 관리 프로그램의 지원은 연계되어 추진될 필요
- 공동체 신탁 자산 형성을 위해 빈집, 빈 점포, 폐교, 추가 활용 가능한 공공청사 등 유휴 토지 및 건축물을 지역 자산화하여 연계하는 방식이 효과적임
- 도시재생지원센터가 지역 자산을 임대 활용하고자 하는 연계자를 알선하는 정보 제공 및 연계 지원의 역할을 담당할 수 있으며, 지역 자산 지속 관리를 위해서 뉴딜사업 종료 이후에 센터의 지역관리회사로의 통합 연계는 지역 여건에 따라 고려할 필요
- 지역 스타트업과 연계하여 상가 임대를 지원하거나 소상공인 보호 목적의 공공임대 상가를 신탁 운용하는 방식으로 지자체와 지역관리신탁회사가 공동으로 소유, 운용하는 방식의 신탁도 고려 가능

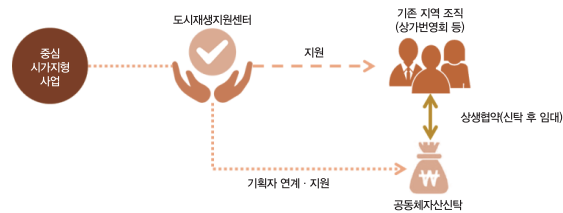


일반근린형 도시재생 뉴딜사업의 CLT 연계 방안 개념도

■ 중심시가지형 도시재생 뉴딜사업과 CLT 연계 방안

- CLT 방식의 지역 상가 자산 보호와 지역의 특화 시설을 지속 관리하는 데 대한 연계 가능성을 우선적으로 검토할 필요

- 쇠퇴한 원도심에 산재한 유휴 자산을 발굴·활용하여 지역 활성화를 촉진하는 주요 사업의 추진에 초점을 맞추어 지역 신탁 방식으로 연계가 가능하며, 특히 빈 점포나 빈 오피스 공간 등을 종합적으로 관리하기 위한 신탁 프로그램의 연계가 효과적일 것
- 그러나 중심시가지형의 경우 기존의 지역 상권과 관련된 상가번영회 등 기존 지역 조직이 대부분 존재하므로, 기존 조직을 연계하되 도시재생지원센터가 지원하는 성격의 자산 신탁 방식을 우선 고려
- 지역상생협약을 통해 신탁 후 임대하는 방식을 활용하되 도시재생지원센터가 신탁된 자산을 활성화하기 위한 기획자를 연계하여 자산신탁 관리를 지원하는 방식이 효과적일 것
- 창업 지원 스타트업 공간, 지역 게스트하우스, 팝업 스토어, 지역 카페 및 레스토랑 운영 등 지역 특화형 프로그램이 연계되어 추진되므로 지역 여건을 반영한 신탁 운영 방식을 고려하고 관리·운영 및 수익 구조의 배분 방식에 대해 협의할 필요



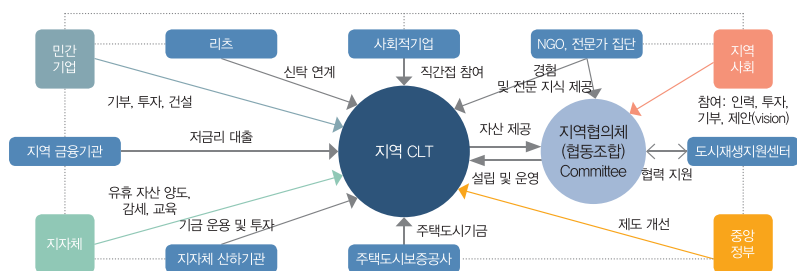
중심시가지형 도시재생 뉴딜사업의 CLT 연계 방안 개념도

도시재생 뉴딜사업의 CLT 연계를 위한 보완 사항

사업 유형	보완 사항
우리동네살리기형	- (제도) 이용권의 장기 저리 임대 및 지역 자산 소유권 구분 소유·이양이 가능하도록 보완
주거지원형	- (제도) 지역 주택협동조합의 신탁 운영 지원 및 지역주택 임대 운영이 활성화되도록 보완 - (제도) 다양한 주체 구분에 따른 운용이 가능하도록 보완 - (제도) 저렴한 임대주택 공급 및 관리를 주도하는 신탁 방식의 경우, 주택도시보증금 융자의 사업 주체에 대한 연계 가능성 검토
일반근린형	- (제도) 도시재생지원센터의 역할에 지역자산신탁 운영이나 연계 지원이 독립적으로 가능하도록 보완 - (구조) 지역재생관리회사가 신탁 방식으로 지역 자산을 운영하는 방안 모색 - (제도) 마중물 사업 이후의 지역재생관리회사의 운용 방식에 대해 지역 여건에 따라 융통적으로 운용 가능하도록 지원 - (운영) 지역 크라우드 펀딩 등을 통해 주주를 모집하고 지역 기금을 운용하는 등 다양한 재원 마련 및 공동 운용화 방안 고려 - (운영) 자산 기부나 기업의 사회공헌 프로그램 등과 연계
중심시가지형	- (제도) 빈 점포 등 상가 리모델링을 위한 재원의 주택도시보증금 융자 지원 연계 - (제도) 신탁과 연계한 젠트리피케이션 방지 대책의 보완을 검토 - (제도) 마중물 사업 이후의 지역재생관리회사의 운용 방식에 대해 지역 여건에 따라 융통적으로 운용 가능하도록 지원

■ 도시재생 참여 주체 간 연계 방안

- 국내 여건상 도시재생 뉴딜과 연계하여 사업 지역 내 지역협의체가 협동조합을 운영하고 자산에 대한 지역 CLT 설립하여 협력적 운영체계를 구축하는 것이 현실적
- 지자체는 CLT의 토지 및 자산 확보를 위해 지자체의 유휴 자산 양도, 도시재생 사업으로 조성된 공공 자산 양도나 토지 장기 임대, 세제 혜택, 역량 강화를 지원
- 민간 기업은 기부나 투자, 건설 지원을, 지역 사회는 기금 투자, 자산 기부, 지역 제안 등을 통해 지역협의체의 활동을 지원하거나 신탁의 구성원으로 참여 가능
- 금융 지원에 있어 주택도시기금의 활용, 지역 금융기관의 저금리 대출 등의 협력 고려
- 리츠의 경우에도 일부의 경우 복합적 용도의 자산 포트폴리오를 연계하거나 사회적 기업이 직간접적으로 참여할 수 있음
- NGO나 전문가 집단이 경험을 공유하고 전문 지식을 제공하는 역할로 참여할 수 있으며, 특히 도시재생지원센터는 도시재생 사업 종료 이후 지역협의체를 기반으로 지역 CLT의 조직화 및 포트폴리오화, 운영에 대한 지원을 협업할 수 있음



지역 CLT 관계 주체의 참여 방안

3 정책 추진 방안

■ 국가 차원의 지원 네트워크 형성

- 중앙정부는 국가 차원의 네트워크를 형성하여 역량 강화, 정보 제공, 컨설팅 상담 등을 지원할 수 있고, 지역 CLT의 구성·운영에 필요한 제도적 토대를 마련하여 지속적으로 개선

■ CLT 연계성 강화를 위한 단계별 정책 추진

- CLT의 도시재생 뉴딜정책과의 연계성 강화를 위해 시범 적용 및 확산, 제도 기반 구축, 주민 역량 강화, 자원 지원, 공동체 자산화 총 5개의 카테고리로 분류하고, 단기·중기·장기로 구분하여 단계적 추진
 - (단기) 협동조합·리츠·공익신탁 연계를 통한 시범사업 시행, 관련 법령 개정, 도시재생 사업 등과 연계한 자원 지원 방안 모색 등 제도 도입과 실행을 위한 기반을 마련
 - (중기) 저렴주택 공급을 위한 지역 CLT 사업 확대, 세부 사업 시행을 위한 가이드라인 수정 및 법제도 개선 등 제도의 안정적 운영과 확산을 위한 검토를 수행
 - (장기) 시범사업에 대한 평가를 반영하여 CLT 제도의 확산을 지원하고, CLT 네트워크 기구 설립, 자율 수익 바탕의 순환운영구조 구축 등을 지원하여 제도의 정착 도모

단기, 중장기 정책 추진 방향

주요 고려 사항	단기(1~2년)	중기(3~5년)	장기(5년 이후)
시범 적용 및 확산	- 협동조합, 리츠, 공익신탁 연계를 통한 시범사업 시행	- 저렴주택 공급을 위한 운영사업 확대 - 사업 대상의 지원·관리, 공동체 운영	- CLT 제도 시범사업의 확산
제도 기반 구축	- 공동 소유·관리 인식 확산 - 현행 법령의 개정 - 가이드라인 수립	- 설립·운영, 관리, 지침 등 세부 사업 시행을 위한 가이드라인 수정 - 지속적 사업 연계를 위한 법제도 개선	- CLT 제도 정착
커뮤니티 역량 강화	- 역량 강화 지원 - 운영 컨설팅	- 신규 주체 발굴 및 사업 지원	- CLT 네트워크 기구 설립(CLT 연합체 수립) - 경험 축적 및 확산 지원
자원 지원	- 도시재생 사업 자원 연계 모색 ('도시재생신탁' 시범 운영) - 다부처 연계사업 모색 - HUG 주택도시기금 제도 연계 모색	- 도시재생, 공공 자원 연계 및 지원 확대 - HUG 관련 주택도시기금 투자, 용자 지원	- 공공, 커뮤니티 파트너십 확산 - 커뮤니티 부문 관리 강화 자원 지원
공동체 자산화	- 자산 유동화 인식 확산 - 국공유지 활용 방안 모색	- 국공유지 토지 임대부 방식 활용 - 다양한 토지재산·공유·운영 방식 확산	- 자율 수익 순환 운영 구조 지원

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



auri brief 원문



관련 연구보고서



국내 셰어하우스 현황 및 수요자 인식 조사

변나향 부연구위원

주제어 셰어하우스, 청년 주거, 1인 가구, 공유주거

배경 및 목적

- 국내 1인 가구 비율은 지속적으로 증가하고 있으며 청년 1인 가구의 주거 문제가 실업률 증가, 늦어지는 사회 진입 등과 함께 사회 문제로 인식되기 시작
- 청년 1인 가구는 주거비 절감을 위해 셰어하우스 거주를 선택, 이에 대한 수요가 늘고 있으며 셰어하우스가 청년 주거의 새로운 대안으로 대두
- 이에 국내 셰어하우스 조성 및 운영·관리 현황, 거주 실태 조사 등을 통해 셰어하우스 및 청년 주거 지원 정책의 토대를 마련할 필요

정책제안

- 셰어하우스 조성 현황을 살펴본 결과 서울 지역에 집중 분포하고 아파트와 단독주택을 활용하고 있는 사례가 많으며, 2016년에서 2017년 사이 급격하게 증가
- 셰어하우스 운영 방식은 주택 소유자 직영, 전문 운영자 위탁 운영, 전대차 방식으로 구분할 수 있으며, 주요 수요 계층은 20~30대
- 청년층 주거 실태 및 셰어하우스 인식 조사 결과 주거환경 만족도는 보통 수준으로, 주택 선택 시 최우선 고려 사항은 대중교통 접근성 > 주택자금 > 직장·학교 거리
- 셰어하우스 입주자 인터뷰 결과 주거환경 만족도는 높음에도 불구하고 1년 미만의 단기 거주 경향을 보이며, 셰어하우스 운영 전략과 입주자 구성에 따라 생활상과 커뮤니티가 다양하게 나타남

1 세어하우스 정책 도입 및 확산 배경

■ 국내 1인 가구의 증가 및 청년 1인 가구의 주거 문제 대두

- 전체 가구 중 1인 가구의 비중은 2015년 27%로, 2045년 36%까지 지속적으로 증가할 전망
 - 1인 가구는 직장으로 인해 분거 중인 가구, 학업으로 인한 청년 가구, 비혼·이혼으로 인한 단독 가구, 노인 단독 가구 등 구성 배경과 특성이 매우 다르고 복잡
 - 1인 가구(518만 가구) 중 30대 이하 비중은 37%(191만 가구)로 가장 높음(통계청, 장래가구추계, 2015)
- 청년층의 주거 문제를 사회 문제로 인식하기 시작한 것은 최근으로, 그동안 주거 지원 정책이나 제도에서 우선적으로 고려되지 못함
 - 청년은 기존 주거 지원의 대상으로 경제활동에 제약이 있는 「장애인·고령자 등 주거 약자 지원에 관한 법률」의 주거약자, 「국민기초생활 보장법」의 수급권자, 「공공주택 특별법」의 무주택 일반 가구에 포함되지 않음
 - 특히 청년 1인 가구는 학업, 사회 진입 준비 등으로 가족과 잠시 떨어져 사는 임시 분거 가구로 다시 가족과 합치거나 결혼 이후 새로운 가족을 구성하는 것으로 인식

■ 청년층 주거 지원을 위한 정책 마련

- 정부는 청년층의 주거 지원을 강화하기 위한 주택 공급 정책을 발표하였으며, 지자체에서는 청년 주거 문제를 해결하기 위해 다양한 지원 사업을 추진하고 있음
 - 현 정부는 청년층 주거 안정 정책으로 세어형 임대주택 5만 실, 청년주택 20만 실, 기숙사 확대 5만 명 지원 등을 국정과제로 제시
 - 2014년 제정된 ‘서울특별시 공유(共有)촉진 조례 시행규칙’, 2016년 제정된 ‘광주광역시 공유 촉진 조례 시행규칙’에서는 사회문제의 범위로 ‘청년 주거’, ‘1인 가구 증가’ 문제를 포함
 - 청년 주거 문제 해결을 위한 지자체 사업으로 서울시의 역세권 2030 청년주택, 희망 하우스, 세어형 기숙사, 한지봉 세대공감과 부산시의 드림하우스, 햇살등지, 세어 하우스 사업이 있음
- 청년층 수요와 가구 특성을 고려한 지속적인 주택 공급과 주거 지원 계획이 부족한 상황으로 주거비 부담 완화를 위한 세부적인 지원 수단이 미흡
 - 청년층은 1인 가구가 많고 임차 가구 중 월세 비중이 높으며 소득이 불안정한 특성이 있어(국토교통부, 2016), 자금 대출 지원 수단 외에도 다양한 주택 유형과 공급 방식이 요구됨

■ 청년층의 주거비 절감을 위한 셰어하우스 선택

- 셰어하우스(share house)는 경제적으로 취약하면서 높은 주거비 부담을 가진 청년 1인 가구의 주거 수요에 부합하는 주거 방식으로, 청년층을 중심으로 수요 증가
 - 청년 1인 가구의 보증금 마련은 부모 의존도가 높으며, ‘월 임대료 지불’에 대한 부담이 100점(매우 부담) 기준 80점으로 가장 높음(박미선, 2017)
 - 셰어하우스의 주요 수요 계층은 20~30대 청년층으로 대학생, 사회 초년생을 포함한 직장인, 외국인 등 다양
 - 셰어하우스 거주를 선택하는 주된 목적은 공유 공간 및 시설에 대한 비용 부담을 통해 개인 주거비를 절감하기 위함

2 셰어하우스의 개념 및 국내 조성 현황

■ 셰어하우스의 개념

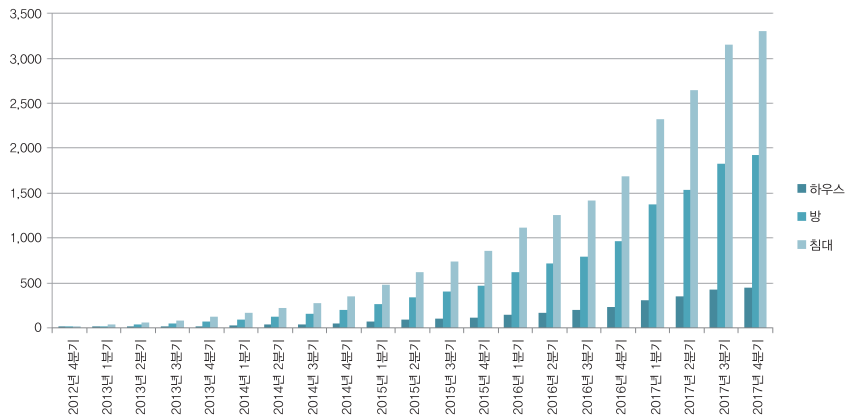
- 셰어하우스는 개인 공간(방) 외에 거실, 주방, 화장실, 현관 등을 공유하는 주거 방식
 - 국외에서는 주거 지원 시설을 공유하는 코하우징(co-housing), 컬렉티브하우징(collective housing), 주거 내부 공간을 공유하는 셰어하우스, 룸밍하우스(rooming house) 등 주거공간의 공유 범위, 방식, 운영 형태에 따라 다양한 공유주거 유형이 있음
 - 국내 셰어하우스는 주거 내부의 공간과 시설 일부를 공유하는 주거 방식으로 일본 셰어하우스와 유사
 - 국내 셰어하우스는 침실이 개인실(1인실) 또는 다인실(2인실 이상)로 구성되어 있는데, 일부 사례에서는 게스트하우스와 같은 숙박 개념과도 혼재되어 사용

■ 셰어하우스 조성 현황

- 전국 셰어하우스는 세대·가구를 기준으로 총 314개이며 셰어하우스로 사용되고 있는 방은 1,398개, 침대는 2,405개로 집계¹⁾
 - (지역별 조성 현황) 2016년에서 2017년 사이 급증하였으며, 대부분이 서울 지역에 밀집되어 있고 최근 대전·대구·광주·부산 지역에서도 증가하기 시작
 - (용도별 조성 현황) 기존 주택을 활용하는 경우가 많으며, 주택 유형별로는 아파트 119건, 다세대주택 118건, 단독주택 43건, 기타 26건

1) 셰어하우스 온라인 플랫폼 컴앤스테이 제공 자료, 2017.12.1.

- (분기별 조성 현황) 2017년 상반기에 급격하게 증가하였으며 2017년 1분기와 2분기에는 총 86건 조성



세어하우스의 주택·방·침대 수 증가 추이(2012~2017, 누적)

※ 출처 : 캠퍼스테이 제공 자료(2017.12.1.)를 바탕으로 연구자 재구성

■ 세어하우스 운영·관리 현황

- 세어하우스 조성 및 운영 관계자는 입주자, 세어하우스 운영·관리를 담당하는 운영자(전문 운영조직, 사업자), 세어하우스로 사용되는 주택(세대, 가구 단위) 소유자로 구분
 - (입주자) 대학교 캠퍼스 지역의 대학생, 역세권 인근의 사회 초년생을 포함한 직장인, 외국인 전용, 여성 전용 등 세어하우스 입주 조건이나 특성에 따라 다름
 - (운영자) 운영자는 개인, 협동조합, 주식회사, 대기업 등 다양하며 'WOOZOO(58개 지점)', '바다 세어하우스(26개 지점)', '보더리스 하우스(26개 지점)', 'CO.TABLE(14개 지점)' 등이 있음
 - (주택 소유자) 세어하우스로 사용되는 주택(세대, 가구 단위) 임대인
- 운영 방식은 주택 소유자 직영, 전문 운영자 위탁 운영, 전대차 방식으로 구분
 - (주택 소유자가 직접 운영하는 방식) 주택 소유자가 입주자 모집 및 계약, 세어하우스 운영 및 관리 등을 전담하는 방식
 - (위탁 운영 방식) 주택 소유자는 입주자와 임대 계약을 하고 입주자 모집 및 상담, 세어하우스 운영 및 관리는 전문 운영자에게 위탁하는 방식
 - (전대차 방식) 주택 소유자는 전문 운영자에게 세어하우스로 사용할 주택을 임대하고 전문 운영자는 입주자에게 다시 임대하는 방식으로 입주자 관리를 포함한 세어하우스 운영·관리를 전문 운영자가 전담하는 방식

- 셰어하우스의 주거비는 월세와 보증금의 비용 편차가 적으며, 수요 계층은 20~30대로 나타남²⁾
 - (주거 비용) 평균 월세는 36~47만 원, 보증금은 100~150만 원이며 관리비·공과금은 개인실, 다인실 등 실사용 형태와 방의 개수 등에 따라 차이가 있음
 - (입주 조건) 입주 연령은 평균 19.8~35.9세로 20~30대. 입주 계층은 제한 없는 경우 12건, 대학생 236건, 직장인 225건, 외국인 157건, 기타 17건으로 조사됨

셰어하우스 운영 현황(2017.12.31.)

항목	세부 항목	평균값	최소값	최대값
주거 비용	월세	최소	360,000원	110,000원
		최대	470,000원	190,000원
	보증금	최소	1,030,000원	200,000원
		최대	1,500,000원	200,000원
	관리비·공과금	47,000원	10,000원	120,000원
입주 조건	연령	최소	19.8세	18세
		최대	35.9세	50세
	최소 계약 기간		4.6개월	0.5개월
	총 입주자 수		7.1명	1명
				40명

※ 출처 : 컴앤스테이와 셰어킴에 등록된 373개 사례를 바탕으로 연구자 작성

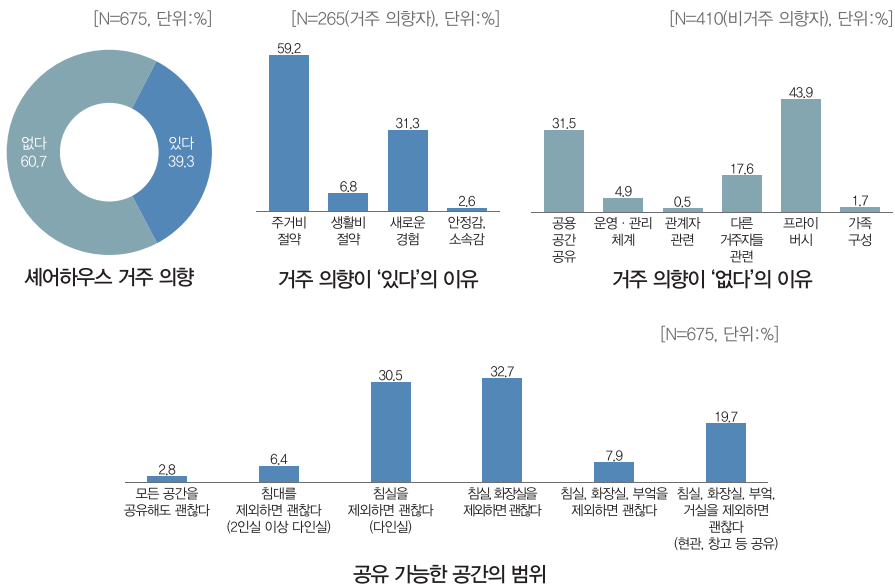
3 셰어하우스 수요 계층의 주거 실태 및 인식

■ 청년층 주거 현황 및 셰어하우스 인식 조사 결과

- 전국 특별시, 광역시에 거주하는 청년층의 주거 현황 및 셰어하우스 인식 조사
 - (조사 대상 및 방법) 서울, 경기 및 광역시 거주하는 20세 이상 35세 미만 675명을 대상으로 2017년 11월 21일부터 12월 5일까지(2주) 온라인 설문
 - (조사 내용) 주거환경 만족도, 주거 선호도, 셰어하우스 거주 의향, 공간의 공유 범위 등
 - (응답자 특성) 성별은 남자 52%, 여자 48%, 연령대는 20대 초반(20~24세) 34%, 20대 후반(25~29세) 32%, 30대 초반(30~34세) 34%, 가구 구성은 직계 가족이 79%, 1인 가구가 15%를 차지

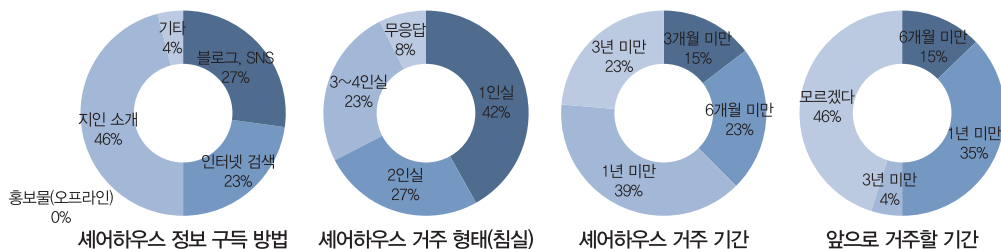
2) 셰어하우스 온라인 플랫폼인 컴앤스테이와 셰어킴에 2017년 11월 30일부터 12월 31일까지 등록된 사례를 대상으로 정보를 수집함

- 현재 주거환경 만족도는 보통 이상 수준으로, 향후 대도시의 고층 아파트 및 단독주택 거주를 선호하며 대중교통 접근을 우선적으로 고려
 - 현재 살고 있는 주택 유형은 아파트가 54%로 2명 중 1명이 거주
 - 주거환경 만족도는 5점 만점 기준 3.4점으로 보통 이상 수준
 - 향후 거주하고 싶은 지역은 대도시 62%, 주택 유형은 고층 아파트와 단독주택이 각각 30%를 차지, 주택 규모는 30평 이상
 - 주택 선택 시 고려 사항은 대중교통시설 접근성 39%, 주택자금 21%, 직장·학교 거리 16%, 지역 여건(편의시설 등) 10% 순으로 대중교통 이용 편의를 최우선으로 고려
- 셰어하우스 거주 의향은 긍정적으로, 거주 시 개인 침실의 확보 여부가 중요
 - 응답자 중 39%가 셰어하우스 거주 의향이 있으며, 주거비 절약과 새로운 경험 때문 이라고 응답
 - 주거 의향이 없는 이유는 프라이버시 문제와 공용 공간 사용에 대한 불편함 때문
 - 셰어하우스에서의 적정 거주 기간은 '6개월 미만' 32.3%, '6개월~1년 미만' 29.5%, '1~2년 미만' 24.6%로, 61.8%가 1년 미만으로 거주하는 것이 적절하다고 응답
 - 셰어하우스 내에서 공유 가능한 공간 범위로는 '침실과 화장실은 독립적으로 쓰고 나머지를 공유'가 적절하다는 응답이 약 33%, '침실을 제외하고 공유' 가능하다는 의견이 약 30%로 개인 침실(1인실)의 확보가 중요한 기준으로 작용



■ 셰어하우스 입주자 면담 결과

- 현재 셰어하우스에서 거주 중인 입주자의 주거 현황과 인식 조사
 - (조사 대상 및 방법) 서울, 대전, 대구, 광부, 부산의 셰어하우스 입주자 26명을 대상으로 포커스 그룹 인터뷰 진행
 - (면담 내용) 셰어하우스 거주를 선택한 이유, 주거환경 만족도, 실제 거주 기간 등
 - (응답자 특성) 남자 39%, 여자 61%, 평균 연령 26세, 직업은 대학생 및 취업 준비생 67%, 직장인 33%, 전원 미혼
- 입주자들은 대학교 인근에서 거주하기 위해 시세보다 저렴한 셰어하우스를 선택
 - 주거비는 월세를 기준으로 시세 대비 70~80%로 침실의 사용 인원수에 따라 차이가 있으며, 보증금은 최소 월세의 2배 이상
 - 관리비는 전기·가스·수도 요금 등을 포함하며 입주자가 공동 부담하는 경우와 셰어하우스 운영자가 납부하는 경우로 구분됨
- 주거환경 만족도가 높음에도 불구하고 1년 미만 단기 거주 비율이 높음
 - 셰어하우스 생활의 장점으로 주거비 절약, 안정감 및 소속감, 단점은 공용 공간 사용과 프라이버시 문제를 꼽음
 - 주거환경 만족도는 5점 만점 기준 모든 항목에서 4점 이상으로 높은 수준인 반면, 실제 거주 기간은 평균 6개월 이상 1년 미만으로 단기간 거주 비율이 높음
- 셰어하우스 운영자의 운영·관리 전략 및 입주자 구성에 따라 셰어하우스 입주자의 생활상과 커뮤니티가 다양하게 나타남
 - 같은 대학교 재학생이 거주하는 경우 수업 정보, 시험, 어학, 취업 등과 관련하여 또래 집단의 생활 공감대가 형성되고 입주자 간 커뮤니티의 활성화 정도가 높음
 - 직장인이 거주하는 경우 안부인사, 일과 이후의 저녁 식사, 고민 상담과 같은 입주자 간 교류로 인해 소속감과 안정감을 느낀다는 의견을 제시
 - 여성 전용 셰어하우스의 경우 입주자, 가족, 지인이 혼자 사는 것보다 생활 전반에서 안전하다고 인식



4 시사점

- 셰어하우스는 세대·가구 단위에서 일부 공간을 공유하는 거주 방식으로 이를 고려한 최저주거기준 검토 필요
 - 현행 최저주거기준의 세대원 수, 세대 구성, 실 구성은 전통적인 혈연 기반의 가족 개념에 근거하고 있어 셰어하우스와 같이 비혈연 관계의 가구 구성, 생활공간을 공유하는 개념이 반영되지 않음
 - 셰어하우스가 청년 주거 문제 해결을 위한 대안으로 떠오르고 수요도 증가하는 시점에서 1인 최소 주거 면적, 입주자 수에 따른 공용 공간 확보를 위한 기준 등을 검토할 필요
- 국내 셰어하우스는 과도기 단계로, 지역별 운영·관리 실태와 문제점을 파악하여 양질의 주거환경 관리를 유도
 - 셰어하우스 현황 자료는 온라인 플랫폼과 운영사별 정보를 제외하면 매우 제한적이기 때문에 주거환경 실태, 계약 및 운영·관리 현황, 관계자별 책임 소재 등 실질적인 문제를 진단할 필요
 - 이를 통해 셰어하우스 관련 종합 가이드, 셰어하우스 관리 및 지원 제도 등 검토

변나향 부연구위원 (044-417-9850, nhbyun@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서



소셜 빅데이터를 활용한 건축안전 분야 증거기반정책 도입 방안

조영진 부연구위원, 김신성 연구원

주제어 소셜 빅데이터, 증거기반정책, 건축안전, 여론 모니터링

요약

- 건축·도시 분야는 민원이 다발하는 대표적인 분야이며, 건축·도시를 둘러싼 정치·사회·경제 등 외부환경에 대한 변화도 매우 빨라 증거기반정책 도입이 필수적
- 소셜 빅데이터 분석은 기존의 설문조사, 인터뷰조사를 통해서 수행되는 여론 모니터링을 대체할 수 있는 방법으로, 일련의 절차를 수립하면 실시간 여론 파악 가능
- 지난 3년간의 소셜 빅데이터를 수집·가공·분석하여 건축안전 분야의 여론 변화와 동향을 분석하였으며, 이를 통하여 건축안전 분야의 정책의제를 도출
- 분석 결과 건축물 화재안전에 대한 여론의 요구가 높고 내진설계에 대한 대책이 시급하며 건축물 구조안전에 관한 국민의 불안감 해소가 필요한 것으로 나타남

정책제안

- 건축안전 분야의 소셜 빅데이터 분석을 통해 도출한 정책의제는 화재안전·내진설계·구조안전이며, 이는 객관적·과학적인 증거기반의 설명이 가능
- 빅데이터를 활용한 증거기반정책 개발은 기존 의견기반정책 개발과 비교할 때 장단점이 있어, 이를 고려하여 정책 주제에 따라 추진하는 것이 바람직함
- 건축·도시 분야의 빅데이터 활용은 증거기반정책뿐만 아니라 스마트시티, 스마트빌딩 등에 대한 요소 기술이기 때문에 관련 분야의 지속적 연구와 정책적 지원 필요

1 증거기반 건축 · 도시 정책 수립의 필요성과 빅데이터 활용 가능성

■ 건축 · 도시 분야에서 증거기반정책(Evidence-Based Policy) 도입의 필요성

- 우리 사회가 정보화 사회로 진입함에 따라 정책도 통념, 관행, 경험, 직관에 의존했던 의견기반정책에서 객관적 데이터에 기반을 둔 증거기반정책으로 변화 필요
 - 의견기반정책은 정책 개발 실무자와 정책 결정자의 능력에 따라 정책의 품질이 결정되며, 따라서 실무자와 결정자의 전문성이 높을수록 유용한 수단임
 - 건축 · 도시 분야는 전문 분야가 광범위하여 정책 개발에 분야별 전문성이 요구되나 공무원 직무순환제를 운영하고 있는 우리나라에서 이를 기대하기 어려운 실정
- 증거기반정책은 국민의 관심이 높고, 다수 민원이 발생하며, 정책 수요가 빠르게 변하는 건축 · 도시 분야에 유효함
 - 증거기반정책은 정책 개발 과정에서 의사 결정이 과학적이고 객관적으로 이루어져 신뢰도가 높은 정책 개발이 가능하고, 정책에 대한 정량적 평가와 환류가 용이
 - 건축 · 도시 분야는 민원이 다발하는 대표적인 분야이며, 건축 · 도시를 둘러싼 정치 · 사회 · 경제 등 외부환경에 대한 변화도 매우 빨라 증거기반정책 도입이 필요

■ 증거기반정책의 정량 데이터로서 소셜 빅데이터¹⁾의 활용 가능성

- 전통적으로 여론 모니터링을 위하여 설문조사, 전문가 인터뷰 등을 활용하였으나, 증거기반정책을 위해서는 보다 객관적 · 과학적인 방법론이 필요
 - 기존 의견기반정책에서는 설문조사, 전문가 인터뷰 등을 활용하여 여론을 모니터링 하고 정책을 발굴하였으나 설문조사는 샘플링, 전문가 인터뷰는 객관성에 문제가 대두
 - 소셜 데이터는 블로그, 트위터, 페이스북 등 1인 미디어로 여론을 내포하고 있어, 이를 종합한 소셜 빅데이터 분석을 통하여 객관적 · 과학적 여론 모니터링 가능

■ 소셜 빅데이터 분석을 통한 여론 모니터링과 정책의제 도출

- 소셜 빅데이터 분석은 실시간 조사가 가능하여, 기존 여론조사, 전문가 인터뷰에 비하여 빠르고 경제적으로 여론 모니터링 및 정책의제 도출이 가능
 - 소셜 빅데이터는 사람들 간의 인적 네트워크를 기반으로 발생하는 텍스트, 이미지 등의 데이터를 말하며, 크게 SNS · 블로그 · 커뮤니티 빅데이터로 구분할 수 있음
 - 소셜 빅데이터 분석을 위해서는 데이터의 수집 · 가공 · 분석 · 시각화 등 일련의 과정을 거치며, 각각의 과정에 따라 알고리즘을 설계하고 프로그램을 개발하고 분석을 수행

1) 빅데이터란 기존 데이터에 비해 규모가 크고, 복잡 다양하며, 생성 · 처리 속도가 빨라 새로운 관리 및 분석 방법이 요구되는 데이터를 지칭

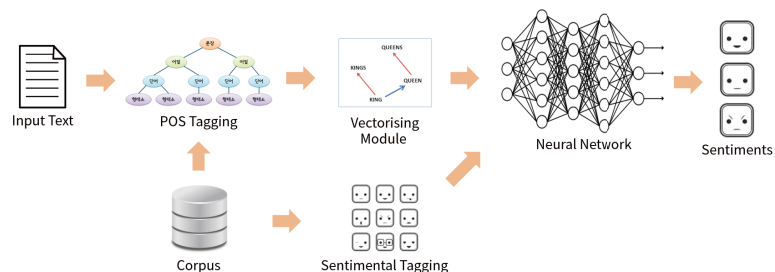
2 소셜 빅데이터를 활용한 건축안전 분야 여론 모니터링 수행

■ 분석 개요

- 국민 관심이 높은 건축안전 분야를 대상으로 소셜 빅데이터를 활용한 여론 모니터링 수행
 - (분석 대상) 뉴스(네이버), 블로그(네이버, 다음 티스토리), 트위터
 - (분석 기간) 2014년 4월 1일 ~ 2017년 4월 30일
 - (분석 방법) 키워드 빈도 분석, 연관 키워드 분석, 시계열 추이 분석, 감성 분석
 - (검색 키워드²⁾) ‘안전사고’, ‘지진’, ‘붕괴’, ‘지반침하’, ‘침수’, ‘화재’

■ 데이터 수집 및 분석

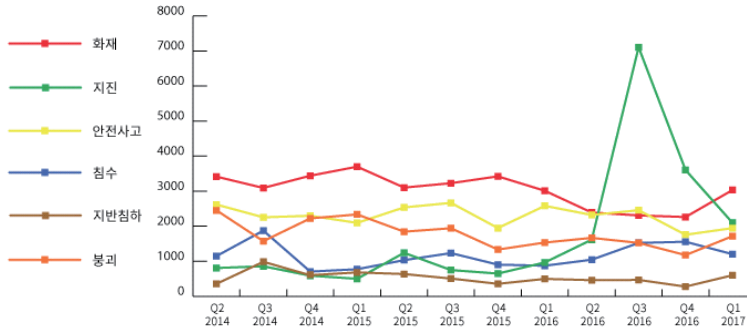
- 비용 효율적인 데이터 수집을 위하여 기존에 개발된 크롤링 소프트웨어 활용
 - 소셜 빅데이터 수집은 별도의 웹크롤러를 개발하는 것도 가능하나, 소셜 빅데이터의 경우 대표적인 빅데이터로 기 개발된 유무상의 플랫폼을 활용하는 것이 보다 경제적으로 기존 업체(㈜아크릴)의 웹정보 수집 시스템 활용
 - 자바 기반 시스템으로 개발된 웹크롤러를 통해 복수의 채널에 있는 데이터 저장
 - 자동 비주기적 크롤링 기술 적용(로봇방문자 차단 회피) 및 분산 처리 기술 적용
- 문서에 대한 키워드 분석의 대표적인 기술인 텍스트마이닝 기법을 적용하여 분석
 - 빈도 분석, 연관 키워드 분석, 시계열 추이 분석 등의 키워드 관련 분석은 통계 기반(TF-IDF)으로 키워드를 추출한 후 벡터화하여 클러스터링 후 분석
 - 감성 분석을 위해 분석 대상이 되는 텍스트 정보의 형태소를 분석한 후 이를 벡터화하고, 감성사전(문장에 긍정/중립/부정으로 태깅)과 텍스트 정보를 연결하여 분석
 - ㈜아크릴의 분석 소프트웨어 ‘ZOOOMA Social’ 활용



감성 분석의 과정

2) 검색 키워드는 2017년도 국토교통부 업무계획을 분석하여 건축안전과 관계된 키워드를 추출함

3 건축안전 분야 주제별 여론 모니터링 결과



건축물 안전 관련 키워드에 대한 분기별 버즈량

■ ‘안전사고’ 관련 여론 모니터링 분석 결과

- 건축물 안전사고에 대한 버즈량³⁾은 총 27,476건(월평균 743건)이며, 2014년 5월과 10월, 2015년 7월, 2016년 7월에 급증
 - 2014년 5월 세월호 참사, 2014년 10월 성남 판교 환풍구 추락사고, 2015년과 2016년 7월 장마철 안전사고, 2016년 7월 지진 등이 영향을 준 것으로 분석
- 연관 키워드는 ‘안전(41.0%)’, ‘예방(30.8%)’, ‘관리(19.0%)’, ‘시설(18.8%)’, ‘발생(18.5%)’, ‘점검(17.1%)’, ‘시설물(11.9%)’, ‘사고(10.0%)’ 등
- 감성 분석 결과 긍정 16.75%, 중립 72.83%, 부정 10.42%로 중립을 제외하고는 긍정 감성이 부정 감성보다 조금 높게 나타남
- 안전사고는 건축물에서뿐 아니라 생활환경 전반에서 발생하는 경우도 많아 전반적으로 높은 버즈량을 유지하며, 특정 이슈 발생 시 버즈량이 급증
- 연관 키워드에서 예방과 관리에 대해 중요하게 생각하고 있으며, 감성 분석 결과 사고 이후의 해결 과정에 대해서도 여론의 관심이 높음을 확인

■ ‘지진’ 관련 여론 모니터링 분석 결과

- 지진에 대한 버즈량은 20,677건(월평균 559건)이며, 2016년 4월과 7월에 버즈량이 증가하였고 2016년 9월과 12월 사이 폭발적으로 증가

3) 버즈량은 온라인에서 해당 주제어(키워드)가 언급된 횟수를 말함

– 2016년 4월(944건)에 일본과 에콰도르 지진, 2016년 7월(1,166건) 울산 지진, 2016년 9월(5,565건) 경주 지진 발생이 원인

- 연관 키워드는 ‘발생(16.6%)’, ‘규모(9.4%)’, ‘원전(8.4%)’, ‘피해(7.9%)’, ‘안전(7.8%)’, ‘내진(7.4%)’, ‘건설(7.4%)’, ‘경주(7.1%)’, ‘설계(6.9%)’, ‘지역(6.9%)’ 순
- 감성 분석 결과 긍정 10.34%, 중립 71.32%, 부정 18.34%로 나타났으며, 중립 감성을 제외하면 부정 감성이 긍정 감성의 약 2배
- 국내에서 큰 규모의 지진이 발생하면서 지진에 대한 버즈량이 폭증하고, 감성 분석 결과 부정적인 감성이 상대적으로 높게 나타나 지진으로 인한 국민의 불안감이 고조되는 것으로 해석됨
- 건축물 내진설계 관련 키워드가 상위 연관 키워드로 랭크되어 있어 국민의 지진 불안감을 낮추기 위한 정책적인 전략으로 건축물 내진설계 관련 대책이 필요함을 확인할 수 있음

■ ‘붕괴’ 관련 여론 모니터링 분석 결과

- 건축물 붕괴에 대한 전체 버즈량은 21,323건(월평균 576건)이며, 2014년 5월과 10월, 2015년 1월과 3월 사이 버즈량 급증 구간이 나타남
 - 2014년 5월(1,307건) 북한의 고층 아파트 붕괴, 2014년 10월(948건) 판교 붕괴 사고와 고속도로 터널 부실 시공 이슈, 2015년 1월과 3월 사이(2,336건) 엠월드 붕괴 위험, 광주 아파트 옹벽 붕괴, 사당 종합 체육관 천장 붕괴, 용인고속도로 현장 붕괴 등이 연이어 발생하며 버즈량 급증
- 연관 키워드는 ‘사고(14.2%)’, ‘건설(10.5%)’, ‘발생(8.3%)’, ‘현장(7.3%)’, ‘북한(6.9%)’, ‘공사(6.3%)’, ‘안전(5.9%)’, ‘아파트(5.8%)’, ‘위험(5.7%)’, ‘건물(4.7%)’ 순
- 붕괴에 대한 긍·부정 여론은 긍정 10.04%, 중립 67.18%, 부정 22.79%로 나타났으며, 부정 감성이 긍정 감성의 2배 이상으로 높은 비율을 차지
- ‘건설’, ‘발생’, ‘현장’ 등 상위 연관 키워드에서 건설 현장의 붕괴 사고에 대한 여론의 관심이 나타나며, ‘안전’, ‘위험’, ‘피해’, ‘정부’, ‘우려’, ‘원인’ 등 연관 키워드가 지속적으로 등장하여 붕괴사고 원인 규명과 예방책에 대한 관심 또한 높아 대책이 필요할 것으로 분석됨

■ ‘지반침하’ 관련 여론 모니터링 분석 결과

- 지반침하에 대한 전체 버즈량은 6,420건(월평균 174건)으로 나타났으며 시기에 따라 버즈량 차이가 비교적 크게 나타나는데, 지하수에 의한 지반침하 현상인 경우가 많아 해빙기나 비가 많이 오는 시기에 관심도가 높아지는 양상이 나타남
- 연관 키워드는 ‘공사(14.0%)’, ‘싱크홀(12.0%)’, ‘안전(11.6%)’, ‘하다(9.8%)’, ‘현상(8.4%)’, ‘조사(8.4%)’, ‘착수(8.4%)’, ‘건물(7.9%)’, ‘점검(7.8%)’, ‘사고(7.4%)’ 순
- 감성 분석 결과 긍정 8.72%, 중립 72.35%, 부정 18.93%로 중립 감성의 비율이 높았으며, 중립 감성을 제외하고는 부정 감성이 높게 나타남
- ‘시설’, ‘건물’, ‘건축물’ 등이 꾸준히 연관 키워드로 등장하여 지반침하 시 시설물·건축물에 미치는 영향에 대한 여론의 관심이 높은 것으로 판단되며, 지반침하에 대응한 건축물 안전관리 방안 대책이 필요할 것으로 분석됨

■ ‘침수’ 관련 여론 모니터링 분석 결과

- 침수에 대한 전체 버즈량은 13,851건이며, 월평균 374건 기준으로 증감 폭이 큰 것으로 나타났으며, 매년 강우량이 많아지는 7월 전후로 버즈량 급증
- 연관 키워드는 ‘피해(27.5%)’, ‘지역(19.8%)’, ‘시설(16.4%)’, ‘사업(8.9%)’, ‘발생(8.8%)’, ‘설치(7.8%)’, ‘예방(7.2%)’, ‘상습(7.1%)’, ‘물(7.0%)’, ‘주택(6.3%)’ 순
- 감성 분석 결과 긍정 12.55%, 중립 75.01%, 부정 12.45%로 중립 감성을 제외한 긍정·부정 감성이 거의 비슷하게 나타남
- 침수 예방이나 피해와 관련된 다양한 연관 키워드가 등장하며, 상습 침수 지역에 대한 피해와 예방에 대한 여론이 많음
- 최근 빗물펌프장 등 우수 관리를 위한 키워드가 새롭게 등장하는 것으로 나타나, 우수 관리 정책에 대한 여론의 관심 증가를 확인할 수 있음

■ ‘화재’ 관련 여론 모니터링 분석 결과

- 화재에 대한 전체 버즈량은 36,403건(월평균 984건)으로, 여섯 개의 주제 가운데 버즈량이 가장 많은 것으로 나타남
- 화재와 관련된 연관 키워드는 ‘설비(16.1%)’, ‘발생(8.6%)’, ‘안전(6.7%)’, ‘사고(4.9%)’, ‘건설(4.9%)’, ‘건물(4.0%)’, ‘현장(3.3%)’, ‘위생(3.0%)’ 순

- 감성 분석 결과 긍정 7.94%, 중립 81.34%, 부정 10.71%로, 중립 감성을 제외하면 부정 감성이 조금 더 높은 것으로 나타남
- ‘설비’, ‘구조’, ‘탐지’, ‘경보’, ‘설치’ 등 연관 키워드를 볼 때 건축물 화재 예방과 유지·관리 방안에 대한 여론의 관심이 높음을 확인

4 건축안전 관련 정책의제 발굴과 시사점

■ 소셜 빅데이터를 활용한 여론 모니터링 결과에 기초한 정책의제 발굴

- 건축안전과 관련하여 여론의 관심이 가장 높은 주제는 건축물 화재안전으로, 건축안전 정책 수립 시 세부 정책의 우선순위 설정과 배분에 상대적 고려 필요
 - ‘화재’가 조사 기간 내 전체 버즈 중 약 29%를 차지하며 가장 높은 버즈량을 기록하고 있어 건축안전 분야 중 여론의 관심이 가장 높은 것으로 나타남
 - ‘화재’의 변이계수는 0.48 수준으로 ‘안전사고’와 더불어 여론의 관심이 지속적이며, 이에 정책도 단기적 처방보다는 중장기적 비전을 갖추어 추진할 필요가 있음
- ‘지진’은 여론의 관심이 가장 크게 변화한 주제로 건축물의 내진설계에 대한 국민적 관심이 높아 해당 정책 마련 필요
 - 월별 평균 버즈량 중 가장 높게 나타난 키워드는 2016년 9월 경주 지진의 영향으로 5,565건의 버즈량을 기록한 ‘지진’으로 전월에 비해 15배가 증가하였고, 주요 연관 키워드에 ‘내진(7.4%)’, ‘설계(6.9%)’가 포함되어 내진설계에 대한 국민적 관심 확인
- ‘붕괴’, ‘지반침하’, ‘지진’은 모두 건축물의 구조안전과 직접적인 관련이 있는 분야로, 감성 분석 결과 상대적으로 부정 감성이 높아 이에 대한 대책 마련 필요

건축안전 분야 키워드별 분석 종합

키워드	버즈량 분석				감성 분석		
	합계	월평균	표준편차	변이계수*	긍정	중립	부정
안전사고	27,476	743	299	0.40	16.75%	72.83%	10.42%
지진	20,677	559	1,898	3.40	10.34%	71.32%	18.34%
붕괴	21,323	576	398	0.69	10.04%	67.18%	22.79%
지반침하	6,420	174	187	1.08	8.72%	72.35%	18.93%
침수	13,851	374	349	0.93	12.55%	75.01%	12.45%
화재	36,403	984	475	0.48	7.94%	81.34%	10.71%

* 표준편차를 산술평균으로 나눈 값으로 여러 집단 간의 산포도를 비교

■ 여론 모니터링 수행의 의의 및 시사점

- 건축안전과 관련한 여섯 가지 주요 주제에 대해 3년간의 소셜 빅데이터를 분석하여 세 가지 건축안전 분야 정책의제를 도출
 - 정책의제 도출은 정책 수립 과정의 시작일 뿐이며, 이를 정책으로 개발하고 시행하기 위해서는 대안 개발, 대안 채택 등 여러 추가적인 과정이 필요
 - 이번 여론 모니터링 분석은 증거기반 건축·도시 정책을 위하여 소셜 빅데이터의 활용 가능성을 제시한 것으로, 건축안전 분야의 세부 정책 마련은 후속 연구 필요
- 빅데이터를 활용한 증거기반정책 개발은 기존의 의견기반정책 개발과 비교할 때 장단점이 있으며, 이를 고려하여 정책의 주제에 따라 추진할 필요가 있음
 - 증거기반정책 개발 시에는 의사 결정이 과학적이고 객관적으로 이루어져 신뢰도가 높은 정책을 개발할 수 있으며, 정책의제와 대안 개발이 정량적으로 이루어진 만큼 해당 정책에 대한 평가와 환류가 용이
 - 한편 데이터의 수집·가공·분석에 상대적으로 많은 시간이 소요되고, 분석 과정에 대한 설계가 정교하지 못하면 결과가 나오지 않는 경우도 있어 준비 과정에 상당한 시간이 필요
- 건축·도시 분야 빅데이터 활용은 증거기반정책의 개발뿐만 아니라 제4차 산업혁명 시대의 스마트시티, 스마트빌딩에 대한 직접적인 요소 기술이며, 관련 분야의 지속적인 연구와 정책적 지원이 필요
 - 인공지능과 초연결로 대표되는 제4차 산업혁명이 현실화되고 있는 지금, 국민 여론, 사회적 변화 및 위험 요인 등을 데이터를 통해 정량적으로 파악하여 정책에 활용하려는 노력이 세계적으로 확산되는 추세
 - 건축 분야의 빅데이터 분석 및 활용 기술은 제4차 산업혁명 시대 스마트시티와 스마트빌딩의 핵심적인 요소 기술로 관련 분야에 대한 지속적인 연구와 개발이 필요

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

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



auri brief 원문



관련 연구보고서



영국 공원녹지 지표 운용 현황과 시사점

이상민 연구위원, 이여경 부연구위원, 김용국 부연구위원

주제어 영국, 공원녹지, 지표, 지표체계

요약

- 영국에서는 2010년 이후 중앙정부와 광역기관의 권한을 지방정부에 위임하는 지역주의(localism) 정책 기조가 나타나면서, 공간계획체계도 광역 단위에서 지역 단위로 변화
- 이에 따라 '계획정책문서'와 '계획정책방침'이 '국가 계획정책 프레임(NPPF)'으로 통합되었으며, NPPF에서 공원녹지에 대한 정책 방향을 제시
- 영국에서 국가 차원으로 제시하는 공원녹지에 대한 정량적 기준은 권장 사항이며, 지자체는 각 지역의 여건을 고려하여 목표치를 조정하거나 새로운 지표를 개발
- 또한 공원녹지에 대한 양적인 측면의 지표와 함께, 공원녹지의 다양한 기능과 가치를 고려한 질적 지표를 개발·운용
- 공원녹지의 실제 현황과 다양한 이용을 고려하여 공원녹지의 범위를 확장, 많은 녹지공간을 공원녹지의 범위에 포함하여 정책 방향을 설정

시사점

- 국내에서도 국가 차원의 큰 틀에서 다양한 정책 여건을 고려해 공원녹지 정책의 방향과 목표를 설정하여 제시하되, 지자체별 여건과 지역 특성을 고려한 지표체계의 개발이 필요
- 환경뿐만 아니라 사회, 경제, 교육, 문화 등 공원녹지의 다양한 가치를 고려한 지표체계 마련 필요

1 영국 공원녹지 정책과 제도¹⁾

■ 국가 차원의 공원녹지 정책

- 광역 단위에서 지역 단위로 변화한 영국의 공간계획체계
 - 영국은 2010년 보수당 집권 이후, 중앙정부와 광역기관의 역할을 대폭 축소하고 그 권한과 책임을 지방정부에 위임하는 지역주의(localism)로 변화하면서 공간계획체계도 광역 단위에서 지역 단위로 바뀌게 됨
 - 이에 따라 2011년까지 분리되어 운용하던 국가 '계획정책문서(Planning Policy Statements)'와 '계획정책방침(Planning Policy Guidance)'은 2012년 '국가 계획정책 프레임(National Planning Policy Framework: NPPF)'으로 통합됨
 - NPPF에서는 지속가능한 개발(sustainable development)을 위해 열세 가지 방향을 설정하였는데, 그 가운데 공원녹지 조성 관리에 대한 정책이 포함되어 있음
 - 여기에서는 그린 인프라(Green Infrastructure) 구축을 통한 자연환경 보호 및 개선, 건강한 지역 사회를 촉진시키는 것 등을 정책 목표로 설정하였으며, 이를 실행하기 위해 세 가지 기본 방향을 제시
- NPPF 내 공원녹지 정책의 기본 방향
 - 첫째, 지역계획체계 내에 그린 인프라 개념을 적극적으로 반영하여 지역 생태 네트워크(local ecological network)를 형성하고 이를 보호·관리함
 - 둘째, 지역의 그린 인프라는 그린벨트 정책과 연계하여 토지를 효율적으로 활용할 수 있도록 유도함
 - 셋째, 지역계획(Local Plans and Neighbourhood Plans) 수립 시 지역의 공원녹지(Local Green Space) 확보를 통해 자연환경에 대한 영향을 최소화할 수 있도록 함²⁾

NPPF에서 제시한 공원녹지 관련 사항

공원녹지 관련 조항	주요 내용
제7항. 좋은 설계 필요 (7. Requiring good design)	지역계획 수립 시 지방정부는 개발 과정에서 공원녹지가 확보될 수 있도록 여러 이해 관계자들과 협의하고 판단
제8항. 건강한 지역 사회 도모 (8. Promoting healthy communities)	<ul style="list-style-type: none"> - 지방정부는 지역계획 수립 시 지역 사회에 미적, 역사적, 문화적으로 중요하다고 판단되는 공간에 대해서는 '지역 공원녹지'를 지정할 수 있음 - 지정 시 그린벨트 정책과 연계하여 판단
제9항. 그린벨트 지역 보호 (9. Protecting green belt land)	<ul style="list-style-type: none"> - 무분별한 도시 확산을 막기 위해 지방정부는 그린벨트로 지정된 구역을 지역계획 수립 시 포함하도록 함 - 지역계획에서는 그린벨트로의 접근성, 그린벨트의 활용성 등을 고려함

1) 국내 공원녹지는 다양한 사회적·정책적 여건 변화에 따라 새로운 정책 방향 수립과 지표 개발이 필요한 시점으로, 이에 이 브리프는 국내 공원녹지 지표 개선 방향에 시사점을 도출하기 위해 영국의 공원녹지 관련 정책과 지표 운용 현황을 살펴봄

2) Department for Communities and Local Government(2012), *National Planning Policy Framework*, pp.14-29.

공원녹지 관련 조항	주요 내용
제11항. 자연환경 보호 및 개선 (11. Conserving and enhancing the natural environment)	<ul style="list-style-type: none"> - 지역계획에서는 생물의 다양성이 보장되고 그린 인프라가 잘 연계될 수 있도록 하여야 함 - 이를 위해 지방정부는 지역 생태 네트워크를 세계적, 국가적 그리고 지역적인(internationally, nationally, locally) 체계로 설정하여 그린 인프라가 효과적으로 구축될 수 있도록 계획하여야 함

※ 출처 : Department for Communities and Local Government(2012), *National Planning Policy Framework*, pp.14-29.

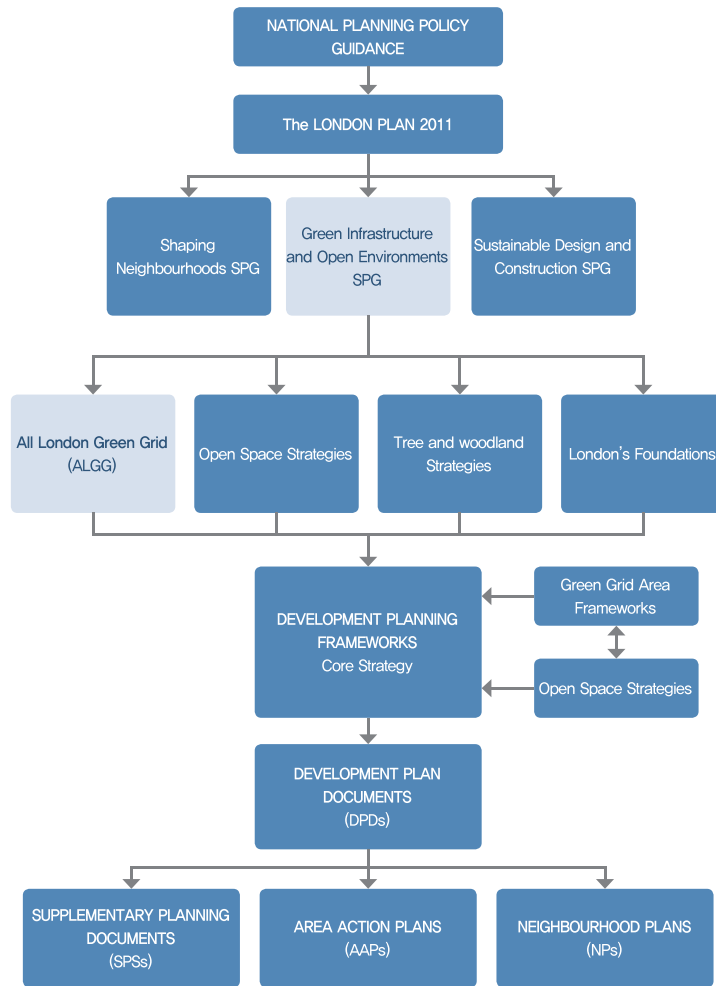
■ 런던의 공원녹지 정책

- NPPF 발표 이후, 런던시도 새로운 런던플랜(London Plan)을 수립
 - 런던플랜에서는 런던도심지역(Inner London), 기후변화적응(Climate Change Adaptation), 런던자연환경보호(Protecting London's open and natural environment) 등 세 가지 영역에서 공원녹지와 관련된 내용을 다룸
 - 특히 런던도심지역에서 그린 인프라 개념을 도입하여 런던 공원녹지 정책의 목표 및 방향을 발전시켰으며³⁾, 런던 지역 내 그린 인프라 형성과 지역 간 연결망 구축을 통해 시민들에게 보다 안전하고 쾌적한 도시환경을 제공하는 것을 정책 목표로 설정,⁴⁾ 이를 실현하기 위해 네 가지의 추진 방향을 제시⁵⁾
- 런던시 공원녹지 정책의 추진 방향
 - 첫째, 기후변화에 적응 가능하고 자연재해로 인한 영향은 최소화하며 생물다양성(biodiversity)을 향상시킬 수 있는 그린 인프라 연결망을 구축
 - 둘째, 자연경관 및 문화유산(landscape and cultural heritage)의 보존 및 활용을 장려하고 이를 통해 지역성을 강화할 수 있는 그린 인프라를 개발
 - 셋째, 공원 및 수변 연결망(blue ribbon network) 등의 오픈 스페이스를 활용하여 도심 내 부족한 외부 여가활동 공간을 확보
 - 넷째, 보행자 및 자전거 사용자 친화적인(walking and cycling) 도시 환경을 조성
- 구체적인 실행계획으로 'ALGG SPG' 발간
 - 런던시는 런던플랜 중 공원녹지 관련 내용을 실행하기 위한 구체적 실행계획을 담은 'All London Green Grid Supplementary Planning Guidance(ALGG SPG)'를 발간

3) Greater London Authority(2016), *London Plan*, Greater London Authority, p.56, p.195, p.310.

4) Greater London Authority(2016), 전게서, pp.81-86.

5) Greater London Authority(2016), 전게서, pp.81-86.

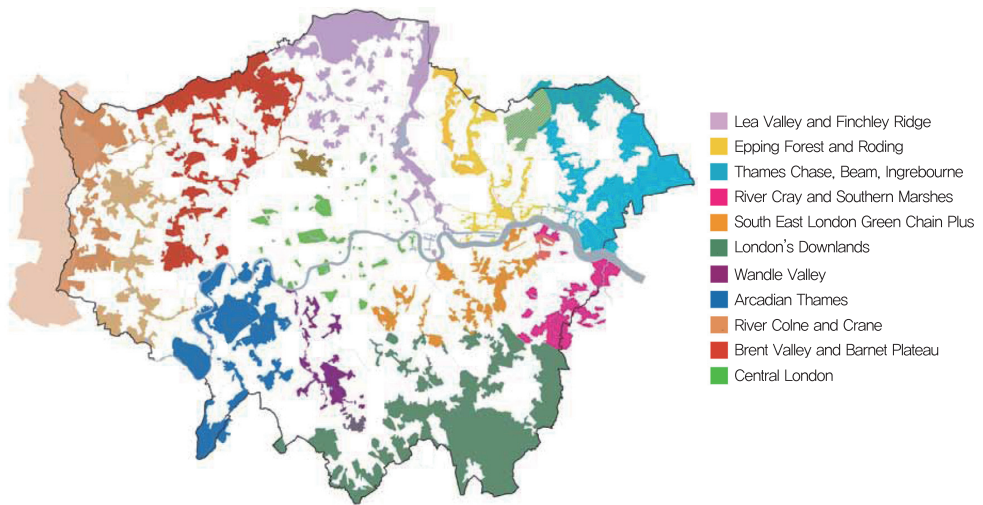


전체 NPPF에서 ALGG의 위치

※ 출처 : Mayor of London(2012), *Green Infrastructure and Open Environments: The All London Green Grid*, p.14.

- ALGG SPG에서는 런던시를 총 11개 지역으로 구분하고, 각 지역별로 그린 그리드 지역단체(Local Green Grid Area Group)를 배치, 지역 내 각종 공원녹지 프로젝트의 추진과 운영을 담당하도록 함⁶⁾

6) CPRE London& Neighbourhoods Green(2014), *ALGG Review of Implementation*, p.5 및 런던시청 공원녹지 담당자 면담 내용(2017. 11.13)을 토대로 작성



런던의 ALGG 지역 구분

※ 출처 : Mayor of London(2012), *Green Infrastructure and Open Environments: The All London Green Grid*, p.76.

ALGG 지역과 담당 지역단체

NO.	ALGG Area Framework	Local Green Grid Area Group
1	Lea Valley and Finchley Ridge	Lea Valley Regional Park Authority
2	Epping Forest and Roding	Groundwork London
3	Thames Chase, Beam, Ingrebourne	Forestry Commission
4	River Cray and Southern Marshes	London borough of Bexley
5	South East London Green Chain Plus	SE London Green Chain
6	London's Downlands	London borough of Bromley
7	Wandle Valley	London borough of Wandsworth
8	Arcadian Thames	Thames Landscape Strategy
9	River Colne and Crane	Green Corridor/ Groundwork Thames Valley
10	Brent Valley and Barnet Plateau	Vacant
11	Central London	Cross River Partnership

※ 출처 : CPRE London& Neighbourhoods Green(2014), *ALGG Review of Implementation*, p.5.

2 영국 공원녹지 지표 운용 현황

■ 국가 차원의 공원녹지 지표: 정량적 지표보다 방침이나 가이드라인으로 제시

• 개요

- 중앙정부는 정량적으로 권장하고 있는 공원녹지 면적⁷⁾ 이외에 지방정부가 각 지역에 맞는 지표를 수립할 수 있도록 기본적인 가이드라인을 제공함
- 영국 환경부(Department for Environment, Food and Rural Affair)의 지원을 받고 있는 'Natural England'에서는 잉글랜드 지역을 대상으로 '그린 스페이스 조성을 위한 방침(Accessible Natural Green space Guidance)'을 작성, 제시하고 있음

• 구성 및 내용

- Natural England에서는 그린 스페이스의 접근성, 이용편의성 및 질적 성능 등에 관한 계획지침을 마련, 제시하고 있음
- 접근성의 측면에서는 그린 스페이스로의 접근성과 그린 스페이스 간 연계성 등을 개선하기 위한 지침을 제시하고 있음
- 이용 편의성의 측면에서는 필요 시설 확보, 활동, 관리, 정보 제공 등을 강조함
- 질적 성능을 확보하기 위해 지속가능성, 지역 문화유산 보존성 등을 고려하고 유지 관리나 홍보하도록 함⁸⁾

• 운용 실태

- 국가 차원에서는 공원녹지 조성 및 관리에 대한 방침을 제시하고, 지자체에서 이를 활용하여 공원녹지 관련 지침이나 지표를 만들거나 개별 사업을 추진함
- 런던시나 런던시 내 타워햄릿구 등에서는 국가나 Natural England 등에서 제시한 지침을 참고로 해당 지자체에 적용 가능한 공원녹지 조성 및 관리 지침을 마련, 운영하고 있음

7) NPPF에서는 시민 1,000명당 2.4ha(24,000㎡)의 공원을 조성하도록 함

8) Natural England(2011), *Nature Nearby: Accessible Natural Greenspace Guidance*, pp.12-17.

Natural England의 그린 스페이스 조성을 위한 기준

구분	주요 기준	세부 기준	
1	그린 스페이스	그린 스페이스로의 접근성 향상(Improving Access)	
2	접근성 기준(Accessible Natural Greenspace Standards)	그린 스페이스 내의 자연도 향상(Improving Naturalness)	
3		그린 스페이스 간 연계성 향상(Improving Connectivity)	
4	그린 스페이스 이용자 편의 기준(Visitor Service Standards)	범국가 범위 그린 스페이스 운영(National Nature Reserve)	<ul style="list-style-type: none"> - 면적(area) - 접근성(accessibility)
5		중지역 범위 그린 스페이스 운영(Country Parks Reserve)	<ul style="list-style-type: none"> - 특성(character) - 편의시설(facilities)
6		소지방 범위 그린 스페이스 운영(Local Nature Reserve)	<ul style="list-style-type: none"> - 지역 커뮤니티 및 이웃과의 연결(links to the local community and neighbourhoods) - 관리(management) - 다양한 활동(activities) - 정보 제공 및 해설(information and interpretation)
7	그린 스페이스 질적 기준(Quality Standard for Greenspace)	지역 사회의 전반적인 그린 이미지 향상(A welcoming place)	
8		건강하고 안전한 환경 조성(Healthy, safe, and secure)	
9		청결하게 잘 가꾸어진 공간 유지(Clean and well maintained)	
10		그린 스페이스의 지속가능성(Sustainability)	
11		지역 내 자연 및 문화유산 보존성(Conservation and heritage)	
12		지역 공동체의 참여 확대(Community involvement)	
13		지역 내 그린 스페이스 홍보 능력(Marketing)	
14		지역 내 그린 스페이스 유지관리 능력(Management)	

※ 출처 : Natural England(2011), *Nature Nearby: Accessible Natural Greenspace Guidance*, pp.12-17.

■ 런던의 공원녹지 지표: 지자체별 목표 및 지침 설정

• 개요

- 지자체는 공원녹지와 관련해서 국가 정책이나 방침을 토대로 지자체 자체적인 목표나 지침을 작성하여 운영함
- 런던시는 11개로 구분한 그린 그리드(ALGG)에 대해 특정 역할을 부여하도록 지침을 마련하고 있으며, 그린 인프라 정책에 근거하여 공원녹지 유형별로 달성해야 할 목표를 설정함

• 구성 및 내용

- 런던시의 공원녹지 관련 주요 지침으로는 그린 그리드에 대한 지침과 공원녹지 유형별 가이드라인이 있는데, 11개로 구분한 그린 그리드에 대해 다음과 같은 열세 가지의 역할과 기능을 달성하도록 지침을 제시하고 있음⁹⁾

9) Mayor of London(2012), *Green Infrastructure and Open Environments: The All London Green Grid*, p.14.

그린 그리드의 역할과 기능

1	기후 변화에 대응(Adapt to climate change)
2	오픈 스페이스로의 접근성 향상(Increase access to open space)
3	생태계 보존과 강화(Conserve and enhance biodiversity)
4	지속가능한 생태이동 연계성 향상(Improve sustainable travel connection)
5	건강한 삶의 촉진(Promote healthy living)
6	유산의 특성을 보존·강화(Conserve and enhance heritage features)
7	특색 있는 목적지 강화(Enhance distinctive destinations)
8	지속가능한 디자인 도입(Promote sustainable design)
9	그린 스페이스 수법 강화(Enhance green space skills)
10	지속가능한 식량 생산 촉진(Promote sustainable food production)
11	대기질과 사운드스케이프 향상(Improve air quality and soundscape)
12	도시 외곽 지역에 대한 접근성 및 질 향상(Improve quality and access to urban fringe)
13	템스강변 공간 보존(Conserve Thames riverside space)

※ 출처 : Mayor of London(2012), *Green Infrastructure and Open Environments: The All London Green Grid*, p.14.

• 런던의 일곱 가지 공원녹지 유형

- 런던시는 주요 공원녹지 유형을 일곱 가지로 구분하고, 각 공원녹지가 달성해야 하는 규모나 접근 거리에 대해서도 가이드라인을 제시함(예를 들어, 런던시 내 시민 1,000명이 400m내에 2ha 이상의 지역 공원을 이용할 수 있도록 권장)
- 국가 권장기준은 인구 1,000명당 2.4ha(1인당 24m²) 공원 확보이나 런던시는 여건을 고려하여 자체적으로 2ha(1인당 20m²)를 확보하도록 목표를 조정함¹⁰⁾

런던 공원녹지 유형

구분	규모	집에서부터 거리
Regional Parks	400ha	3.2~8 km
Metropolitan Parks	60ha	3.2km
District Parks	20ha	1.3km
Local Parks and Open Spaces	2ha	400m
Small Open Spaces	2ha 이하	400m 이하
Pocket Parks	0.4ha 이하	400m 이하
Liner Open Spaces	-	-

※ 출처 : Mayor of London(2012), *Green Infrastructure and Open Environments: The All London Green Grid*, p.14.

10) 아울러 런던시 내 자치구인 타워햄릿구에서는 구 여건을 반영하여 1ha로 면적 기준을 낮춰서 운영하고 있다(타워햄릿구 공원녹지 담당자 면담 결과를 토대로 정리).

- 공원녹지 질적 관리를 위해 그린플래그 어워드(Green Flag Award) 평가기준 적용
 - 그린플래그 어워드는 공원녹지에 대한 수상 제도이기도 하지만, 평가기준이 기본적으로 공원녹지의 질을 관리하기 위한 방향이나 지침을 구체적으로 제시하고 있기 때문에 지자체에서는 공원녹지를 체계적으로 관리하기 위한 수단으로 활용하고 있음

그린플래그 어워드의 8개 평가기준

평가기준	세부 내용
친근한 장소 (A welcoming place)	<ul style="list-style-type: none"> - 안전하고 좋은 접근 - 공원 · 녹지공간에서의 안내 체계(효과적인 공원 이정표) - 지역 사회의 모든 구성원을 위한 공원 조성
건강과 안전 (Healthy, safe and secure)	<ul style="list-style-type: none"> - 장비 및 시설의 안전성 - 지역 사회의 모든 구성원과 방문자에 대한 안전성 - 애완동물에 의한 오염 대처 - 건강 및 안전 정책 실천을 정기적으로 검토 - 화장실, 음수대, 응급 처치, 공중전화 및 응급 장비들은 공원 · 녹지공간 또는 근처에서 사용할 수 있어야 하며, 명확하게 표시해야 함
유지 및 쾌적성 (Well maintained and clean)	<ul style="list-style-type: none"> - 쓰레기 및 기타 폐기물 관리 - 부지, 건물, 장비 및 기타 기능의 유지 보수 - 쓰레기, 기물 파괴 및 유지 보수에 대한 정책을 정기적으로 검토
지속성 (Sustainability)	<ul style="list-style-type: none"> - 공원 · 녹지공간에 대한 환경 정책과 관리 전략을 정기적으로 검토 - 농약 사용의 최소화 - 원예 토탄 사용 제한 - 폐품을 재활용한 식물 플랜트 - 원예 및 수목 재배에 대한 고차원의 기준 설정 - 에너지 절약, 환경오염 감소, 폐기물 재활용, 자원 절약 조치 시행
보존과 문화유산 (Conservation and heritage)	<ul style="list-style-type: none"> - 자연기능, 야생동물과 식물 - 경관의 특징 - 건물 및 구조 기능
지역 사회 참여 (Community involvement)	<ul style="list-style-type: none"> - 지역 커뮤니티의 다양한 구성원의 사용도와 지식 정도 - 지역 개발과 공원 관리에 대한 커뮤니티의 참여 정도 - 지역 사회의 여가 시설 제공
마케팅 (Marketing)	<ul style="list-style-type: none"> - 공원 · 녹지공간에 대한 마케팅 전략을 정기적으로 검토 - 경영 전략, 활동, 기능, 참여 방법에 대한 정보를 사용자에게 제공 - 효과적인 홍보 방안
관리 (Management)	<ul style="list-style-type: none"> - 관리계획 또는 전략의 유무 - 공원 · 녹지공간 관리의 기준과 관련 요소를 적절하게 해결 - 계획은 적극적으로 구현하고 정기적으로 검토 - 공원 · 녹지공간의 재정 관리

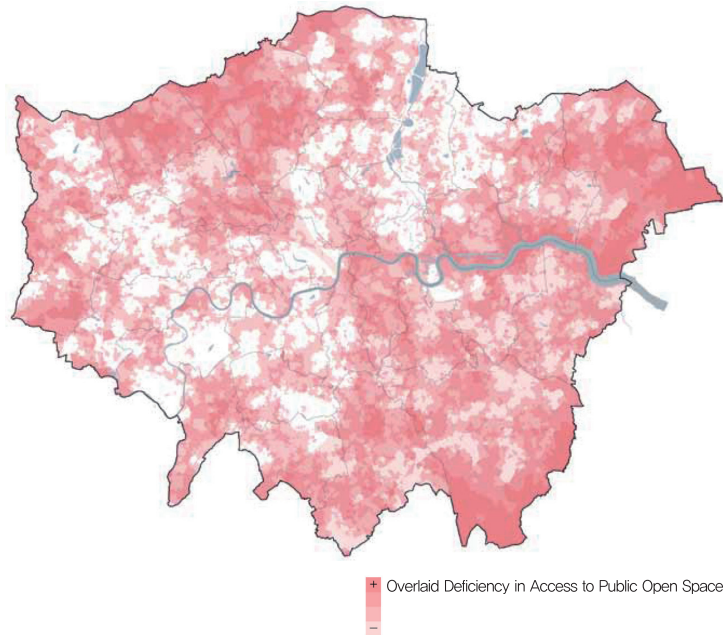
※ 출처 : Katharine Ellicott(2016), *Raising the Standard : The Green Flag Award Guidance Manual*, pp.12-14.

- 공원녹지의 대상과 범위
 - 런던시는 우리나라와 같이 도시계획시설로서 공원뿐만 아니라 공공 또는 개인 소유의 녹지공간을 공원녹지에 포함함

- 즉, 공원, 정원뿐 아니라 자연녹지, 그린 코리더(green corridor), 외부 스포츠 공간, 텃밭, 놀이터, 농경지, 옥상녹화, 외벽녹화 등 자연녹지뿐만 아니라 도시의 구성요소 내에 조성되는 모든 녹지공간들을 모두 공원녹지에 포함시키고 있으며, 실질적인 지표 적용이나 관리는 측정 가능한 공원녹지로 범위를 조정하여 운영함

• 공원녹지 지표의 활용

- 런던시는 공원녹지 관련 방침이나 가이드라인을 공원녹지 계획의 수립이나 개별 사업 추진 시에 활용함
- 즉, 런던시 전체 지역에 대해 공원 유형별로 규모나 접근 거리에 대한 기준을 적용, 공원녹지 결핍 지역을 파악하여 해당 지역에 공원녹지를 확보하기 위해 사전에 공원 녹지계획을 수립하고 주변 지역에서 개발 사업을 추진 시 공원녹지를 충분히 조성할 수 있도록 유도함



런던시의 공원녹지 결핍 지역

※ 출처 : Mayor of London(2012), *Green Infrastructure and Open Environments: The All London Green Grid Supplementary Planning Guidance*, p.49.

3 영국 공원녹지 지표 운용 특성과 국내 시사점

- 국가 차원에서 공원녹지 관련 정책 방향 제시
 - 영국은 국가나 지자체에서 공원녹지 정책을 수립하고, 정책을 실행하기 위한 지표와 지침을 운영
 - 국가 차원의 정책계획인 NPPF에서 공원녹지에 대한 정책 방향을 설정하고, 이를 토대로 비법정 가이드라인과 국가가 권장하는 공원 면적도 제시
 - 런던 등 지자체는 국가 정책을 기반으로 지자체별 적용 가능한 정책과 지표를 마련, 운영
- 정책 방향 및 목표에 적합한 지표체계 구축 및 지표 설정
 - 국가 차원에서 제시하는 정량적 기준은 권장 사항이며, 지자체는 각 지역의 여건을 고려하여 목표치를 재설정함
 - 즉, 영국은 국가 차원에서 인구 1,000명당 400m 내에 확보해야 하는 공원녹지 면적을 2.4h로 권장하고 있으나, 런던은 자체 여건을 고려하여 기준을 2ha로 낮추었으며, 런던 내 자치구인 타워햄릿구는 1ha로 재조정하여 운영하고 있음
- 공원녹지의 다양한 기능과 가치를 고려하여 양적, 질적 측면의 지표 개발
 - 양적인 측면에서 면적 기준뿐만 아니라 시민들의 접근성, 공원의 질적 수준, 운영·관리 등을 종합적으로 고려하기 위해 그린플래그 어워드 평가기준을 활용
 - 그린플래그 어워드는 이용자, 대상지, 관리 전략 등을 고려하여 영국의 공원을 평가하여 시상하는 수상 제도로 장소의 친근성, 건강과 안전, 유지 및 쾌적성, 환경, 생태다양성·경관·문화유산, 지역 사회 참여, 마케팅, 운영관리 등 8개 부문에 대해 평가기준을 제시하고 있음
 - 대부분의 지자체는 그린플래그 어워드에서 수상뿐만 아니라 공원녹지를 체계적으로 관리하기 위해 그린플래그 어워드 평가기준을 적용, 이에 따라 공원녹지를 관리하고 있음
- 지자체별 여건을 고려한 지표 개발 및 활용
 - 국가 차원에서 제시하는 계획지표는 상징적인 의미를 가지거나 권고 사항일 뿐이며, 각 지자체는 각자의 여건을 고려하여 정책 방향과 구체적인 목표를 설정하고 이에 적합한 개별 지표와 목표치를 조정하거나 새로운 지표를 개발하여 운용하고 있음

• 공원녹지의 실제 현황과 다양한 이용을 고려하여 공원녹지의 범위 확장

- 런던은 이용 가능하고 시각적으로 확인 가능한 녹지공간을 모두 공원녹지의 범위에 포함, 정책 방향을 설정함
- 즉, 우리나라의 도시계획시설과 같이 공공에서 조성한 공원뿐 아니라 공공 또는 개인 소유의 녹지공간 전부를 공원녹지에 포함시키고 있으며, 실제 지표 산출 시에는 측정 가능한 범위로 조정하여 운영함

영국 공원녹지 관련 지표 종합

구분	정책 및 법제도	공원녹지 지표체계(유형 및 내용)	지표 활용 및 운용
국가 차원	(정책) 1. 국가 계획정책 프레임(NPPF) - 그린 인프라 구축	(정량 지표) - 1,000명당 2.4ha(1인당 24㎡) (지자체마다 목표치 재설정)	- 지자체 공원녹지계획 수립 및 공원 조성 시 참고
	2. 그린 스페이스 조성을 위한 방침	(정성 지표) - 접근성, 이용 편의성, 질적 성능	-
	※ 그린플래그 어워드	(정성 지표) - 친근한 장소, 건강과 안전, 유지 및 쾌적성, 환경적 관리, 생태다양성, 경관 및 문화유산, 지역 사회 참여, 마케팅, 관리	-
도시 차원 (런던시)	(정책) 1. 런던플랜	-	- 공원 계획 및 조성 시 가이드라인으로 운용 (결핍 지역 파악)
	2. 공원녹지정책 보충계획 안내서 (SLGG SPG) - 그린 인프라 형성 - 지역 간 연결망 구축	(정성 지표) - 그린 인프라가 가져야 할 기능 (정량 지표) - 공원 유형별 면적 (예) 지역공원 : 1,000명당 2ha - 공원 유형별 접근 거리 (예) 지역공원 : 400m	

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

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

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



auri brief 원문



관련 연구보고서



건축설계산업 동향 및 실태

서수정 선임연구위원, 유제연 연구원

주제어 건축설계 및 관련 서비스업, 사업체 실태조사, 산업동향, 건축서비스산업

요약

- 사회·경제·문화적 여건 변화에 따라 달라질 미래 건축서비스산업을 전망하고 이에 따른 건축서비스산업의 발전 방향을 도출하고자 실태조사 실시
- 건축설계산업 업체 8,563개 중 707개 업체를 대상으로 조직 형태 및 종사자 운영 현황, 매출 현황, 고용자의 기술 보유 현황 및 교육 실태 등을 조사
- 조사 결과 건축설계산업은 지식 기반의 인적 자원 중심의 산업으로 전체 사업체 수의 47.3%가 서울과 수도권에 집중되어 있고, 전체 사업체 수의 75.5%가 종사자 5인 미만의 사업체이며, 사업체 규모별 1인당 매출 실적과 임금 격차가 큰 것으로 나타남

정책제안

- 대규모 사업체를 위해서는 해외시장 진출 지원, 소규모 사업체를 위해서는 설계업무 대가기준 정상화, 소규모 공공건축물 기획업무 강화, 설계사후감리 적용 의무화 확대 등 사업체 규모에 따른 맞춤형 지원 정책 마련
- 건축서비스산업의 고도화를 위해서는 기획업무에 대한 대가기준 마련, 공공사업의 기획업무 의무화 등 기획업무 내실화 필요
- 우수 인력을 위한 지역 일자리 창출을 위해 공공건축가 파견제도, 건축행정 전문관 제도 도입
- 건축서비스산업 실태조사의 효율성과 신뢰도를 높이기 위한 국가 승인 통계화 추진

1 건축서비스산업의 가치와 현황

- 건축서비스산업은 건축물과 공간환경을 조성하는 데 필요한 서비스를 통해 부가가치를 생산하는 산업으로, 국민의 안전한 생활환경과 공간복지 조성에 기반이 되는 역할을 함

「건축서비스산업 진흥법」 제2조 제1항

1. "건축서비스"란 건축물과 공간환경(이하 "건축물등"이라 한다)을 조성하는 데에 요구되는 연구, 조사, 자문, 지도, 기획, 계획, 분석, 개발, 설계, 감리, 안전성 검토, 건설관리, 유지관리, 감정 등의 행위를 말한다.
2. "건축서비스산업"이란 건축서비스 활동을 통하여 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업을 말한다.

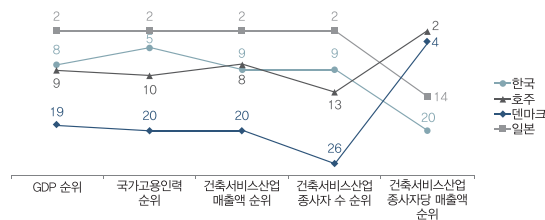
- 건축서비스산업은 전문 지식과 기술을 바탕으로 하는 대표적인 지식서비스산업으로 건설업에 비해 부가가치가 높고 고용유발효과도 높음

주요 산업의 최종 수요에 의한 생산유발계수, 부가가치유발계수, 고용유발계수(명/10억 원)

구분	2012			2014		
	생산 유발계수	부가가치 유발계수	고용 유발계수	생산 유발계수	부가가치 유발계수	고용 유발계수
전체	1,879	0.662	4.6	1,893	0.676	8.7
건설	2,033	0.678	6.3	2,173	0.721	10.2
서비스	1,664	0.795	8.4	1,680	0.827	12.5
건축서비스	1,573	0.775	8.6	1,698	0.784	11.0

※ 출처 : 한국은행(2016.11), 2014년 산업연관표, p.140.

- 그러나 문화·경제·기술의 점진에 위치한 건축서비스산업의 창조적 역할에 주목한 유럽이나 호주·미국 등과 달리, 국내 건축서비스산업은 건설업의 일부로 인식
 - 해외 산업동향 보고서에 따르면 2015년 한국 건축서비스산업 사업체 수는 약 3만 6,188개, 종사자 수 약 23만 명, 매출액 약 244억 달러로 OECD 28개 국가 중 9위
 - 그러나 한국의 건축서비스산업 사업체당 매출액은 OECD 국가 중 19위, 종사자당 매출액은 20위로 한국과 경제 수준이 유사한 호주, 스위스 등과 비교했을 때 국가 경쟁력이 낮음



2015년 한국과 주요 국가별 순위*

* OECD 국가 총 35개국(2017.6. 기준) 중 노르웨이, 라트비아, 룩셈부르크, 슬로바키아, 슬로베니아, 아이슬란드, 에스토니아를 제외한 나머지 28개국과의 비교 순위(2012, 2016 Barnes Reports)

- 이에 부가가치가 높은 건축서비스산업의 산업적 가치를 향상시키기 위해 2014년 6월 「건축서비스산업 진흥법」을 제정하여 매년 실태조사를 시행하도록 규정
 - 그러나 매년 산업 실태조사를 시행하는 건설업이나 산업디자인, 관광, 엔지니어링 등 건축서비스산업과 관련된 주요 산업들과 달리 건축서비스산업의 산업 동향과 실태조사는 국가 통계로 추진되지 못하고 있음
- 건축서비스산업이 당면한 문제를 인식하고 사회·경제·문화적 여건 변화에 따라 달라질 건축서비스산업의 미래를 전망하며, 이에 따른 건축서비스산업의 발전 방향을 도출하기 위한 기초 작업으로 산업 실태조사 필요

2 건축설계산업 실태조사 개요

■ 조사 대상

- 건축서비스산업은 한국표준산업분류에서 ‘전문·과학·기술서비스업’으로 분류
 - 건축서비스산업은 ‘건축설계 및 관련 서비스업’, ‘도시계획 및 조경설계 서비스업’, ‘건물 및 토목 엔지니어링 서비스업’, ‘기타 엔지니어링 서비스업’, ‘인테리어 디자인업’으로 분류
 - 이 중 건축설계 및 관련 서비스업에 해당하는 사업체는 건축설계사무소와 이와 관련된 사업체로 전체 산업의 33.9%로 높은 비율을 차지하고 있으며, 건축서비스산업 중 가장 기본적인 산업에 해당함
- 건축설계 및 관련 서비스업(이하 건축설계산업)을 대상으로 실태조사 시행
 - 통계청에서 제공한 2014년 기준 전국사업체조사 결과, 건축설계산업의 사업체 수는 8,563개로 조사되었으며, 이 중 8% 내외의 표본을 대상으로 사업체 규모, 지역 배분을 고려하여 707개 사업체에 대한 조사 시행(표본오차 95% 신뢰수준 $\pm 3.69\%$)

■ 조사 항목

- 사업체의 규모 및 일반 현황, 직원 구성 및 전문성, 사업 분야 및 수주·생산성, 해외사업 현황, 정보기술 및 시설 현황, 교육 및 홍보 현황 등을 조사

건축설계산업 실태조사의 조사 항목 및 활용 목적

부문	조사 항목	활용 목적
사업체 일반 현황	사업체 조직 형태 및 연간 매출액	· 산업 현황 및 여건 전망
직원 구성	연령 · 학력 · 경력 · 대학 전공 · 고용 형태별 종사자 수	· 전문 인력 육성 및 지원 · 건축서비스산업의 고용 및 창업 촉진
	관련 자격 보유자 수	
	종사자 평균 근속 기간 및 종사자 퇴사 · 미충원 사유	
	경력별 직원 평균 연봉	
사업 분야 및 수주, 생산성	사업체의 수행 사업 분야	· 발주제도 개선 · 건축서비스의 표준화 · 적정대가기준 마련
	프로젝트 입찰 및 낙찰 건수 및 수주 비율	
	사업 공급 방식, 의뢰 주체, 계약 성격, 서비스별 수주액 비율	
	민간 프로젝트의 수급 완료 기간, 대가 미지급 프로젝트 비율	
해외사업	해외사업 매출액 비율 및 계약 건수, 해외사업의 주요 발주 성격	· 해외시장 진출 및 국제교류지원
	협력 프로젝트 수 및 협력 분야, 해외지사 수	
	해외사업 참여 의향 및 진출 희망 지역	
정보기술 및 시설 현황	BIM, GIS 등의 건축기술 활용 여부 및 활용 분야	· 전문 인력 육성 · 산업 생산성 향상
	업무 수행에 필요한 장비 · 시설 현황 및 관련 비용	
교육 및 홍보	신입 사원의 업무 적응 기간	· 대학 교육 프로그램 개선 · 생산성 및 지속성 향상 · 홍보 전략 수립
	직원 교육 분야 · 실시 방법, 필요 직원 교육 분야	
	사업체 홍보 여부 및 방법	

■ 분석 기준

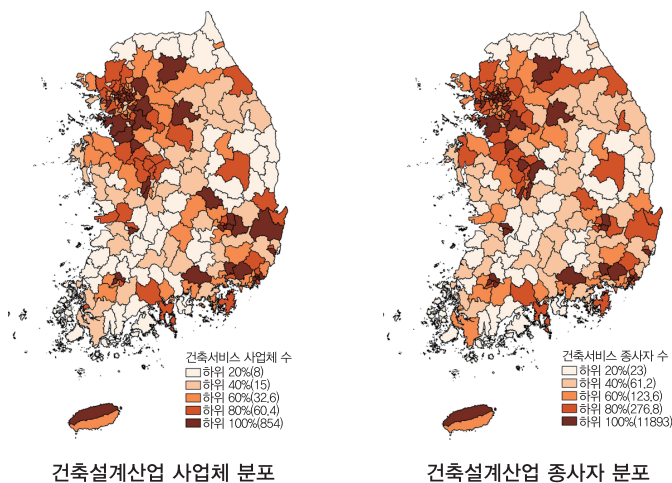
- 조사 기준 시점은 2016년 12월 31일로, 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일
까지의 산업 현황을 바탕으로 조사 실시
- 사업체의 종사자 규모는 「중소기업기본법」에 따라 종사자 수 '5인 미만 기업', 50인
미만 5인 이상의 '소기업', 300인 미만 50인 이상의 '중기업', 300인 이상의 '대기업'
으로 구분하여 분석

3 건축설계산업 실태조사 결과 분석

■ 전국 건축설계산업 사업체 분포 현황

- 건축설계산업은 소규모 사업체 비중이 높으며, 부가가치 생산성이 높은 인적 자원을
중심으로 형성
 - 전국 사업체 모집단 8,563개 중 종사자 수가 10인이 되지 않는 사업체가 산업의 약
92.5%를 차지하고, 종사자 300인 이상의 대기업은 15개 업체로 나타남
- 건축물 조성 관련 서비스업을 수행하는 산업의 특성상 사업체가 전국적으로 분포되어
있으나, 서울 · 수도권 및 대도시를 중심으로 주로 분포되어 있음

- 지역별로는 전체 사업체의 약 45.9%가 서울과 수도권에 위치하고 있으며, 부산·대구를 포함한 특·광역시에는 약 70%의 업체가 분포
- 대기업 15개 중 14개가 서울에 위치하고 있고 세종과 경북, 전남 등에는 종사자 수 20인 이상의 사업체가 없는 것으로 조사됨

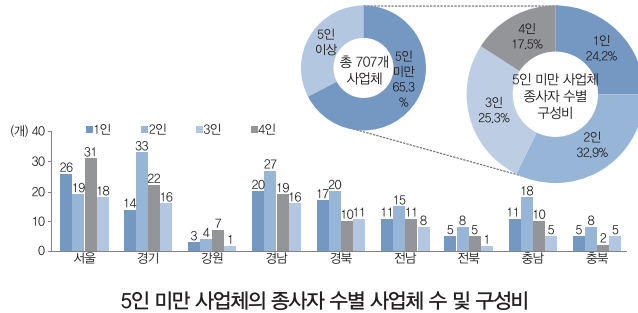


지역별 건축설계산업 사업체 규모

구분	업체 규모								전체
	1~4인	5~9인	10~19인	20~49인	50~99인	100~299인	300~499인	500~999인	
서울	94(13.3%)	43(6.1%)	26(3.7%)	13(1.8%)	8(1.1%)	8(1.1%)	1(0.1%)	6(0.8%)	199(28.1%)
부산	30(4.2%)	17(2.4%)	6(0.8%)	1(0.1%)	—	—	—	—	54(7.6%)
대구	27(3.8%)	3(0.4%)	4(0.6%)	3(0.4%)	—	—	—	—	37(5.2%)
인천	8(1.1%)	6(0.8%)	1(0.1%)	1(0.1%)	1(0.1%)	—	—	—	17(2.4%)
광주	14(2.0%)	3(0.4%)	—	1(0.1%)	—	1(0.1%)	—	—	19(2.7%)
대전	21(3.0%)	2(0.3%)	—	—	—	1(0.1%)	—	—	24(3.4%)
울산	9(1.3%)	2(0.3%)	—	—	—	—	—	—	11(1.6%)
세종	2(0.3%)	1(0.1%)	—	—	—	—	—	—	3(0.4%)
경기	77(10.9%)	17(2.4%)	9(1.3%)	5(0.7%)	1(0.1%)	1(0.1%)	—	—	110(15.6%)
강원	15(2.1%)	2(0.3%)	—	—	—	—	—	—	17(2.4%)
충북	20(2.8%)	6(0.8%)	2(0.3%)	1(0.1%)	—	—	—	1(0.1%)	30(4.2%)
충남	21(3.0%)	6(0.8%)	—	—	2(0.3%)	—	—	—	29(4.1%)
경북	31(4.4%)	3(0.4%)	1(0.1%)	—	—	—	—	—	35(5.0%)
경남	43(6.1%)	10(1.4%)	2(0.3%)	—	—	—	—	—	55(7.8%)
전북	19(2.7%)	5(0.7%)	2(0.3%)	2(0.3%)	—	—	—	—	28(4.0%)
전남	23(3.3%)	2(0.3%)	2(0.3%)	—	—	—	—	—	27(3.8%)
제주	8(1.1%)	1(0.1%)	3(0.4%)	—	—	—	—	—	12(1.7%)
전체	462(65.3%)	129(18.2%)	58(8.2%)	27(3.8%)	12(1.7%)	11(1.6%)	1(0.1%)	7(1.0%)	707(100.0%)

■ 조직 및 고용 형태와 사업체 운영 실태

- 지역별 사업체 규모 및 인력 구성을 살펴보면 소기업과 1인 기업 비중이 높음
 - (소기업 중심의 사업체 규모) 조사 대상 사업체 중 65.3%가 5인 미만 사업체이며, 울산·세종·강원도는 10인 이상 사업체가 없는 것으로 나타남
 - (1~2인 기업 비중이 높은 사업체 현황) 5인 미만의 사업체 종사자 중 1인 기업이 24.2%, 2인 기업은 32.9%로 높은 비중을 보이고 있음



- 개인사업체 비중이 높고 정규직 비중이 높은 고학력 전문 인력이 집중된 산업
 - (사업체 조직 형태) 조사 대상 사업체 중 소규모 사업체가 많은 산업 특성상 67%가 개인사업체로 조사되었으며, 32.7%가 회사법인, 회사 이외의 법인은 300인 이상 대규모 사업체인 8개 업체로 조사됨
 - (고용 형태별 종사자 규모) 사업체당 평균 종사자 수는 16.3명이며, 고용 형태별로는 사업체당 정규직이 14.9명, 비정규직이 1.4명으로 조사 대상 사업체의 약 91.4%가 정규직인 것으로 나타남
 - (종사자의 학력 및 자격 보유 현황) 종사자 중 61.7%가 대학 졸업자, 전체 종사자 중 96.7%가 전문대 이상의 학위를 가지고 있는 것으로 나타났으며, 이들 중 국내 건축사 자격을 가진 사람도 사업체당 평균 3.3명으로 조사되어 고학력 기술자 집단으로 이루어진 산업이라는 특징을 보여줌

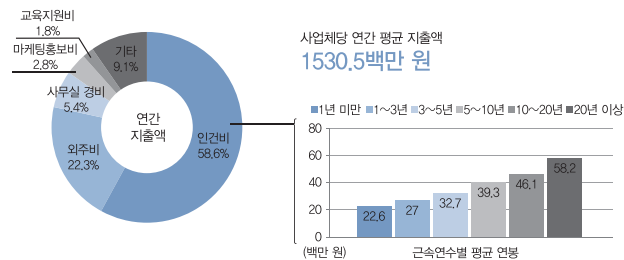
사업체의 학력별 종사자 수 및 구성비

구분	사례 수 (N)	고졸 이하		전문대졸		대학교졸		대학원(석사)		대학원(박사)		합계
		평균(명)	구성비 (%)	평균(명)	구성비 (%)	평균(명)	구성비 (%)	평균(명)	구성비 (%)	평균(명)	구성비 (%)	
전체	(701)	0.5	3.3	2.5	16.7	9.2	61.3	2.6	17.3	0.2	1.3	15.0
5인 미만	(462)	0.2	8.3	0.4	16.7	1.6	66.7	0.1	4.2	0.0	0.0	2.4
소기업	(213)	0.3	2.8	1.7	15.6	7.8	71.6	0.9	8.3	0.1	0.9	10.9
중기업	(18)	3.4	3.0	40.4	35.1	53.1	46.1	15.3	13.3	2.9	2.5	115.2
대기업	(8)	15.9	2.5	53.3	8.5	387	61.7	162.5	25.9	8.1	1.3	626.8

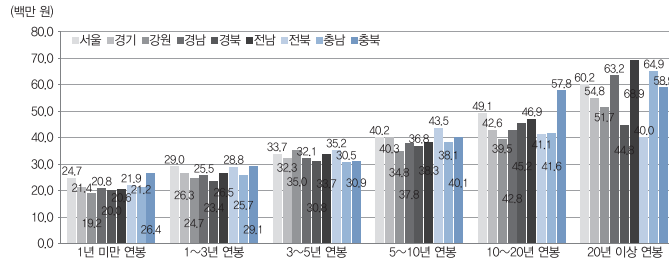
사업체 종사자의 자격 보유 현황

구분	사례 수 (N)	건축사 평균(명)	해외건축사 평균(명)	기술사 평균(명)	기사 평균(명)	기타 평균(명)	합계 평균(명)
전체	(685)	3.3	0.1	1.7	5.6	0.3	9.9
5인 미만	(447)	1.0	0.0	0.0	0.6	0.0	1.5
소기업	(211)	4.1	0.1	0.5	2.7	0.1	6.4
중기업	(19)	26.3	2.9	14.5	40.8	2.7	81.3
대기업	(8)	51.1	3.1	96.7	280.3	9.2	404.9

- 인건비 비중이 높은 인적 자원 중심의 산업이지만 사업체 규모별 임금 격차가 나타남
 - (사업체의 인건비 지출 규모) 연간 지출 비용 중 58.6%가 인건비에 해당하며, 2015년 기준 전 산업의 인건비 비율이 약 13.7%, ‘전문·과학 및 기술서비스업’에서 23%인 것과 비교하면 인건비 비율이 매우 높은 편
 - (종사자의 경력별 평균 연봉) 근속연수 1년 미만인 경우 평균 약 2,300만 원으로 조사되었으며, 근속연수가 늘어남에 따라 지속적으로 증가하여 20년 이상 근속한 종사자의 평균 연봉은 약 5,800만 원인 것으로 조사됨
 - (사업체 규모별 1년 미만 종사자의 평균 연봉) 5인 미만 사업체 종사자의 평균 연봉은 약 1,900만 원인 반면, 대기업은 3,100만 원으로 나타나 사업체의 규모에 따라 동일 연차 종사자의 임금 격차가 큰 것으로 나타남
 - (지역별 임금 수준) 초임은 서울이나 수도권의 연봉이 높게 나타났지만 근속연수가 높아질수록 전라남도과 충북 지역의 평균 연봉이 서울과 수도권보다 높은 것으로 조사됨

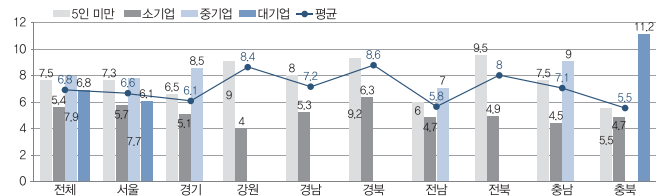


사업체의 연간 지출액 구성 및 사업체당 연간 평균 지출액, 종사자의 근속연수별 평균 연봉



사업체 지역별 근속연수에 따른 평균 연봉

- 인적 자원의 이동이 높고 소규모 사업체일수록 종사자 연령대가 낮음
 - 종사자 평균 근속 기간은 6.8년으로 나타났으며, 응답 결과 중 5년이 가장 높은 빈도¹⁾를 차지하고 있어 다수의 사업체 평균 근속 기간은 5년에 가까운 것으로 추정
 - 사업체 규모별로는 중기기업의 근속 기간이 7.9년으로 가장 길며, 소기업이 5.4년으로 가장 짧은 것으로 나타났고 이는 건축사 자격 취득을 위해 필요한 경력이 최소 5년이라는 점이 반영된 결과로 보임
 - 사업체당 연령별 종사자 수는 20대 2.2명(13.9%), 30대 4.3명(27.2%), 40대 4.4명(27.8%), 50대 3.5명(22.2%), 60대 이상 1.4명(8.9%)인 것으로 나타남
 - 5인 미만의 사업체와 대기업의 경우 40대, 50대 종사자의 비율이 높게 나타났으며, 소기업과 중기기업은 30대, 40대 종사자의 비율이 높은 것으로 나타남



사업체 종사자의 평균 근속 기간

사업체 연령별 종사자 수 및 구성비

	사원 수	20대		30대		40대		50대		60대 이상		합계
	(N)	평균(명)	구성비 (%)	평균(명)	구성비 (%)	평균(명)	구성비 (%)	평균(명)	구성비 (%)	평균(명)	구성비 (%)	
전체	(707)	2.2	13.9	4.3	27.2	4.4	27.8	3.5	22.2	1.4	8.9	15.8
5인 미만	(462)	0.3	12.5	0.5	20.8	0.8	33.3	0.6	25.0	0.1	4.2	2.4
소기업	(214)	1.8	16.4	3.6	32.7	3.4	30.9	1.8	16.4	0.4	3.6	11.0
중기기업	(23)	29.6	23.3	41.4	32.5	33.6	26.4	16.2	12.7	6.4	5.0	127.3
대기업	(8)	55.0	8.8	142.4	22.7	161.4	25.7	181.5	29.0	86.5	13.8	626.8

1) 최빈값

■ 주요 서비스 분야 및 수주·매출 실태

- 건축설계산업의 주요 서비스 업무는 설계 및 감리로, 인테리어와 유지관리 업무를 일부 수행하는 것으로 나타남
 - 주로 수행하는 서비스 분야는 건축계획·설계가 96.5%, 감리는 82.7%로 조사되었으며, 전체 사업체 중 82.2%가 건축계획·설계와 감리를 동시에 수행한다고 응답²⁾
 - 그 밖에 인테리어, 유지관리 등의 분야는 모두 10% 미만으로 나타남

2016년 사업체 수행 서비스 분야별 비율(중복응답)

구분	건축 계획· 설계(%)	감리(%)	인테 리어(%)	유지 관리(%)	건축 구조(%)	도시 계획· 설계(%)	CM(%)	건축 설비(%)	조경 계획· 설계(%)	기타(%)
전체	96.5	82.7	6.6	5.5	4.7	4.4	3.1	2.4	1.1	2.1
5인 미만	97.8	86.4	5.4	6.5	4.1	2.6	1.3	1.1	0.6	0.9
소기업	93.9	73.8	8.4	3.3	5.1	5.1	2.3	3.3	0.9	4.7
중기업	95.7	87.0	8.7	4.3	4.3	13.0	17.4	8.7	8.7	4.3
대기업	87.5	100.0	25.0	12.5	25.0	62.5	87.5	37.5	12.5	0.0

- 사업체당 매출액은 사업체 규모별, 지역별로 편차가 크며, 설계 및 감리·CM 중심의 매출액 추이를 보임
 - 사업체당 매출액은 약 24억 원으로 조사되었고, 매출액이 1~3억 원 미만이라고 응답한 사업체가 전체의 37%로 가장 높게 나타났으며, 응답자의 4.4%에 불과한 대기업과 중기업이 건축설계산업 총 매출액의 78.4%를 차지
 - 지방에 위치한 사업체의 다수가 사업체당 연 매출액이 1억 원 이하이며, 경북 지역의 경우 사업체당 연 매출액 평균이 77.9백만 원으로 조사됨
 - 종사자당 매출액은 약 1.5억 원이며, 5인 미만의 사업체 종사자당 평균은 약 0.9억 원으로 대기업의 종사자당 매출액보다 약 0.6억 원 낮은 것으로 조사되었고, 지역별로는 충북이 평균 56.1백만 원으로 가장 낮게 나타남

사업체 종사자 규모별 응답자 수와 종사자 규모별 총 매출액 비교

	5인 미만	소기업	중기업	대기업	합계
매출액(백만 원)	80,755	236,550	382,329	768,800	1,468,434
구성비(%)	5.5	16.1	26.0	52.4	100.0
조사 대상 수(개)	462	214	23	8	707
구성비(%)	65.3	30.3	3.3	1.1	100.0

2) 설계·감리 중복응답 사례 수/전체 사례 수X100(%)

2016년 사업체당 매출액

구분	1억 미만(%)	1~3억 미만(%)	3~5억 미만(%)	5~10억 미만(%)	10~30억 미만(%)	30억 이상(%)	합계(%)	2016년 매출액 평균(백만 원)	
								사업체당	종사자당
전체	23.1	37.0	12.1	9.6	9.5	8.8	100.0	2435.2	149.9
5인 미만	35.2	51.3	9.6	2.3	0.5	1.0	100.0	209.2	88.6
소기업	1.6	13.4	19.4	26.3	29.6	9.7	100.0	1271.8	115.8
중기업	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	100.0	16623.0	126.1
대기업	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	100.0	96100.0	153.3

- 서비스별 수주액은 실시설계가 평균 838.5백만 원으로 가장 높게 나타났으며, 다음으로는 감리 및 CM이 755.6백만 원, 기본 및 계획설계가 704.6백만 원으로 조사됨
- 설계 부문과 감리·CM 부문을 제외한 기획 및 컨설팅, 연구 등은 주로 대기업이 수행하고 있어 사업체 규모별 수주액의 차이가 큰 것으로 나타남
- 조사 대상 중 건축설계 분야 연간 매출이 없는 사업체도 전체의 5.4%로 나타났는데, 이들은 건축설계 대신 주로 감리를 수행하는 5인 미만의 소규모 사업체로 조사되었으며, 대기업의 경우도 건축설계보다 감리·CM의 매출액이 더 높은 것으로 조사됨

사업체의 서비스별 수주액(백만 원)

구분	사례 수	실시설계	감리,CM	기본 및 계획설계	기획 및 컨설팅	연구	기타	총 수주액
	(N)	평균	평균	평균	평균	평균	평균	평균
전체	(534)	838.5	755.6	704.6	53.7	1.6	175.5	2529.5
5인 미만	(341)	63.8	26.6	43.4	2.3	0.6	4.6	141.3
소기업	(164)	610.7	141.1	329.6	60.5	2.6	46.5	1190.9
중기업	(21)	4774.6	1731.3	10049.1	141.7	0.0	114.3	16811.0
대기업	(8)	28199.6	41865.1	12046.8	1876.6	28.0	10261.9	94278.0

- 서비스 수요자는 민간이 많고 수의계약 비중이 높으며, 개인이 서비스를 의뢰하는 비중이 가장 높은 것으로 나타남
 - 2016년 기준 수주액의 상위 1~3순위에 대한 의뢰 주체를 조사한 결과 1순위는 개인 의뢰가 47.0%로 가장 높았으며, 다음으로 건설사(21.9%), 건설사 외 민간기업(14.9%), 지방행정기관(7.7%) 등의 순으로 나타남
 - 계약 방식으로는 민간사업 수주액 상위 1순위는 수의계약이 83.1%로 가장 높게 나타났으며, 그 외 설계공모 5.1%, 기타 11.8%로 나타남
 - 순위 기준 계약 성격별 수주액은 수의계약이 평균 1,189.8백만 원, 설계공모가 평균 2,131.0백만 원, 기타가 평균 5,625.7백만 원으로 나타남

건축설계산업 사업체가 수주한 의뢰 주체별 비율 및 수주액(1~3순위)

수주액 상위 1순위	사례 수	의뢰 주체	사례 수	수주액	
	(N)	비율(%)	(N)	평균(백만 원)	합계(백만 원)
합계	(676)	100.0	(565)	1,608.7	908,940.1
개인 의뢰	(318)	47.0	(249)	311.8	77,647.0
건설사	(148)	21.9	(133)	1,386.9	184,457.0
건설사 외 민간기업	(101)	14.9	(82)	6,452.3	529,090.0
지방행정기관	(52)	7.7	(48)	1,354.4	65,010.2
공기업	(26)	3.8	(24)	1,734.6	41,630.0
설계·엔지니어링 회사	(19)	2.8	(18)	253.6	4,563.9
비영리단체	(7)	1.0	(7)	313.7	2,196.0
중앙행정기관	(5)	0.7	(4)	1,086.5	4,346.0
수주액 상위 2순위	사례 수	의뢰 주체	사례 수	수주액	
	(N)	비율(%)	(N)	평균(백만 원)	합계(백만 원)
합계	(403)	100.0	(349)	669.6	233,696.9
개인 의뢰	(123)	30.5	(109)	141.6	15,437.8
건설사 외 민간기업	(83)	20.6	(67)	517.7	34,683.0
지방행정기관	(72)	17.9	(66)	467.8	30,876.6
공기업	(41)	10.2	(40)	1,500.3	60,013.0
건설사	(40)	9.9	(25)	3,113.1	77,826.5
설계·엔지니어링 회사	(36)	8.9	(34)	390.9	13,292.0
비영리단체	(6)	1.5	(6)	203.0	1,218.0
중앙행정기관	(2)	0.5	(2)	175.0	350.0
수주액 상위 3순위	사례 수	의뢰 주체	사례 수	수주액	
	(N)	비율(%)	(N)	평균(백만 원)	합계(백만 원)
합계	(181)	100.0	(152)	605.0	91,957.0
개인 의뢰	(52)	28.7	(37)	97.8	3,617.0
지방행정기관	(32)	17.7	(30)	250.4	7,511.0
건설사 외 민간기업	(26)	14.4	(23)	194.6	4,475.0
설계·엔지니어링 회사	(23)	12.7	(23)	412.6	9,490.0
공기업	(19)	10.5	(18)	1,483.8	26,708.5
건설사	(16)	8.8	(10)	598.0	5,979.5
중앙행정기관	(8)	4.4	(7)	4,869.4	34,086.0
비영리단체	(5)	2.8	(4)	22.5	90.0

민간사업 계약 성격별 비율 및 수주액(1순위)

구분	사례 수	계약 성격	사례 수	수주액	
	(N)	비율(%)	(N)	평균(백만 원)	합계(백만 원)
합계	(474)	100.0	(408)	1,840.9	751,070.6
수의계약	(394)	83.1	(330)	1,189.8	392,645.6
설계공모	(24)	5.1	(23)	2,131.0	49,014.0
기타*	(56)	11.8	(55)	5,625.7	309,411.0

* 민간사업 계약 성격의 기타 응답으로는 경쟁입찰, 견적입찰, 전자입찰, 제안서 등이 나타남

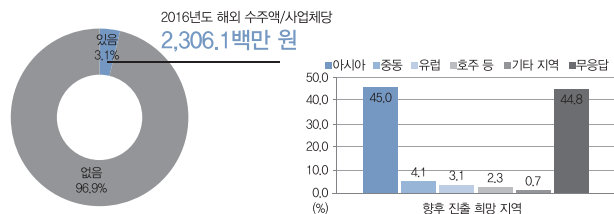
- 공공사업 수주액 상위 1순위 또한 수의계약이 43.8%로 가장 높게 나타났고 다음으로 제안서(13.7%), 견적입찰(11.2%) 등의 순
- 1순위 기준 계약 성격별 수주액은 적격심사(PQ)가 평균 5,460.4백만 원으로 가장 높음

건축설계산업 사업체의 공공사업 계약 성격별 비율 및 수주액(1순위)

구분	사례 수	계약 성격	사례 수	수주액	
	(N)	비율(%)	(N)	평균(백만 원)	합계(백만 원)
합계	(249)	100.0	(216)	1,344.2	290,348.4
수의계약	(109)	43.8	(90)	336.3	30,271.1
제안서	(34)	13.7	(31)	2,862.1	88,725.0
견적입찰	(28)	11.2	(27)	76.0	2,051.0
설계공모	(26)	10.4	(25)	1,986.2	49,654.0
경쟁입찰	(25)	10.0	(19)	1,204.6	22,888.0
적격심사(PQ)	(16)	6.4	(16)	5,460.4	87,366.3
턴키	(9)	3.6	(6)	702.3	4,214.0
전자입찰	(2)	0.8	(2)	2,589.5	5,179.0

■ 해외 시장 진출 실태

- 조사 대상 사업체 중 3.1%만이 2016년 동안 해외사업을 수행하였으며, 이들 대다수가 서울에 위치한 중·대기업 사업체인 것으로 나타남
- 2016년 해외사업 수행 경험이 있는 사업체의 해외사업 연간 매출액은 사업체당 평균 2,306.1백만 원으로 나타남
- 향후 해외 진출을 희망한다고 답한 응답자는 12.7%에 그쳤으며, 해외 진출 시 희망 지역은 아시아(중동 제외, 4.5%), 중동(4.1%), 유럽(3.1%) 순

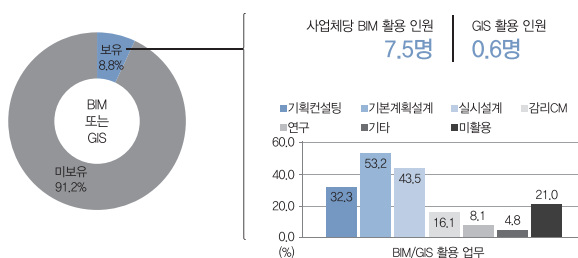


사업체 중 해외사업 수행 경험 여부 및 향후 해외사업 진출 희망 지역

■ 기술력 향상을 위한 교육 기회 제공 및 기술장비 보유 실태

• 사업체 규모별로 건축설계 관련 정보기술 도입에 격차를 보임

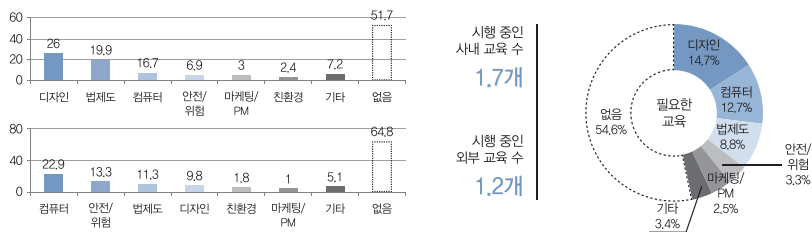
- BIM 또는 GIS를 보유한 사업체는 전체의 8.8%이며, 이들 사업체의 BIM · GIS 활용 가능 종사자는 각각 7.5명, 0.6명으로 나타남
- BIM · GIS를 활용하는 업무는 기본 · 계획설계 53.2%, 실시설계 43.5%, 기획 · 컨설팅 32.3%이며, BIM · GIS를 보유하고 있지만 활용하지 않는다는 업체도 21%에 달함
- 중소규모 사업체는 BIM 설계를 의무화하고 있는 대규모 설계 프로젝트를 수행하는 빈도가 낮은 반면 프로그램 구입비가 높아, 사업체 운영 대비 생산성 측면에서 효율성이 낮아 고가의 프로그램이나 장비 보유에 소극적인 것으로 판단됨



BIM 또는 GIS 보유 여부, BIM 또는 GIS 활용 업무 및 활용 인원

• 기술 기반의 산업 특성상 지속적인 기술 교육을 시행하지만, 사업체 규모에 따라 교육 기회 제공에 차이가 있음

- 조사 대상 사업체 중 48.3%가 사내 교육을 시행하고 있으며, 평균 1.7개의 교육을 주로 디자인 · 설계, 법 · 제도 및 사업 절차에 대해 행하는 것으로 나타났고, 중소기업의 경우 지출액 중 교육 지원비가 차지하는 비중이 비교적 높게 조사됨
- 조사 대상 사업체 중 35.2%가 외부 교육을 시행하고 있으며, 시행 중인 외부 교육은 사업체당 평균 1.2개로 주로 프로그램 · 컴퓨터 · BIM, 안전 · 위험관리 등에 대한 교육인 것으로 나타남
- 사업체 규모가 작을수록 디자인 · 설계와 컴퓨터 프로그램 등 설계와 직접적인 연관성을 가진 교육만을, 사업체 규모가 커질수록 어학, 마케팅 등 사업체 전반에 필요한 내용을 비롯해 친환경, 안전 교육, 프로젝트 관리 등 다양한 분야의 교육을 시행



사업체당 시행 중인 사내·외부 교육 수 및 필요한 교육

4 실태조사 결과에 따른 정책제언

■ 건축설계산업의 사업체 규모에 따른 맞춤형 지원 정책 마련

- 실태조사 결과 건축설계산업은 고학력 기술자로 구성된 지식 기반의 산업으로, 전체 사업체 수의 75.5%가 종사자 5인 미만의 사업체이고 이들은 대규모 사업체에 비해 1인당 매출액이 상당히 낮은 것으로 나타남
 - 매출액의 대부분을 차지하고 있는 대규모 사업체의 서비스 수요 대상인 대규모 건설 시장은 향후 출산율 감소와 고령화 등으로 축소될 것으로 예상
 - 반면 전체 건축물의 90% 이상을 차지하는 소규모 건축산업의 규모가 커진다는 점을 감안할 때, 대규모 건설업을 주도하던 대규모 사업체는 내수 시장만으로 성장 가능성을 찾는 데 한계
- 이에 대규모 사업체 중 일부 업체가 해외시장으로 진출하고 있으나, 국가 경쟁력은 낮은 것으로 나타나고 있으므로 대규모 사업체의 기술력과 노하우를 활용할 수 있는 해외시장 개척을 위한 정책 지원 방안 마련이 필요
- 전체 사업체의 70% 이상을 차지하고 있는 소규모 사업체는 전체 건축물의 90%를 차지하는 소규모 건축산업을 담당하고 있으므로, 소규모 건축시장의 품질 제고를 위해서 소규모 사업체가 안정적으로 사업 구조를 유지할 수 있도록 정책 지원
- 특히 소규모 건축시장 중에서도 국민의 삶과 직결되어 있는 소규모 공공건축물의 품질 확보를 위한 건축서비스산업의 역할을 수행할 수 있도록 지원
 - 공공 부분에서 선도적으로 소규모 건축설계업무 대가기준 정상화, 건축조성 프로세스의 정상화를 위한 소규모 공공건축물 기획업무 강화, 설계사후관리제도를 적용할 수 있는 디자인 관리체계를 마련하고, 이를 토대로 설계산업의 업무 영역이 확장될 수 있도록 기반 마련

- 소규모 건축설계산업의 영세성을 고려하여 국가 차원에서 우수 인력 양성을 위한 기술 교육 프로그램 지원, BIM과 같은 고가 프로그램 구매에 따른 재정 지원, 우수 소규모 설계업체에 대한 포상제도 마련 등의 지원 방안 검토 필요

■ 기획업무의 강화를 위한 정책 지원

- 기획업무는 건축물의 품질 확보를 위해 가장 중요한 업무로 다루어져야 함에도 전체 건축설계산업에서 차지하는 비율이 가장 낮은 것으로 나타났으며, 이는 기획업무가 여전히 설계수주의 사전 서비스 업무 정도로 인식되고 있음을 의미
- 따라서 건축서비스산업의 고도화와 건축물의 품질 확보를 위해 건축기획업무의 내실화를 위한 정책 방안 마련이 필요
 - 이를 위해 건축설계산업에서 기획업무가 별도의 독립된 업무라는 것을 명확히 하고 기획업무 대가기준 마련, 공공발주 사업부터 기획업무 의무 시행, 기획업무 확대를 위한 심의기준 마련 등의 제도적 장치가 필요

■ 우수 인력의 지역 분산을 위한 지원 정책 필요

- 실태조사 결과 전체 사업체 수의 47.3%가 서울과 수도권에 있고 부산과 대구가 그 다음을 차지하고 있으며, 그 외 지역은 사업체 수가 적은 것으로 나타남
 - 서울은 일거리도 많지만 수요에 비해 업체 공급량이 많아 우수 업체 간 경쟁이 치열하며, 지방중소도시의 경우 우수한 건축설계업체 보유 비율이 낮아 결과물의 질을 보장하지 못하는 경우도 빈번
- 최근 도시재생 사업, 지역개발 사업 등의 국비 지원 사업이 증가함에 따라 거점시설 및 공간환경 조성과 관련한 다양한 규모의 사업이 동시에 수행되고 있어 마을건축가나 지역 총괄건축가와 같은 전문 인력 수요가 높아지고 있음
 - 그러나 서울이나 수도권을 제외하고는 대다수 지방자치단체가 전문가를 찾지 못해 어려움을 겪고 있으며, 증가하는 건축 관련 민원행정을 수행할 전문 행정 인력 또한 부족한 것으로 나타남
- 안정적인 일거리가 있는 지역으로 우수한 건축설계산업 인력이 배치될 수 있도록 공공건축가 파견제도, 건축행정 전문 인력 채용 확대 등의 지원 정책을 마련

■ 기존 건축물과 공간환경의 유지·관리 및 리모델링 산업 육성 지원 정책 필요

- 조사 결과 신축 관련 설계업무 매출액이 가장 높은 것으로 나타났으나, 향후에는 신축시장보다 리모델링과 유지관리 시장의 확대가 예상됨
- 이러한 경향에 따라 건축서비스산업 전체 매출액은 설계 분야보다 인테리어 디자인 업의 매출이 증가하고 있는 추세이나, 이와 관련한 설계기준이나 대가기준은 미흡한 실정이므로 유지·관리, 리모델링 시장에 건축설계산업이 정상적으로 참여할 수 있도록 정책 방안 마련이 필요
 - 특히 기존 건축물의 에너지 절감을 위해 그린리모델링 지원사업을 확대하고, 건축 설계산업에서 이를 지원할 수 있도록 정책 지원 방안 마련

■ 건축서비스산업 실태조사의 국가 승인 통계화 추진 필요

- 이번 실태조사는 건축서비스산업 중 설계산업에 국한하여 조사한 것으로 전체 건축 서비스산업의 동향을 파악하는 데 한계가 있음
- 엔지니어링 산업이나 디자인 산업은 별도로 국가 승인 통계로 진행되어 매년 산업 실태조사를 수행, 관련 산업 발전을 위한 정책 마련의 근거 자료로 활용되고 있음
- 건축서비스산업의 미래를 전망하고 이에 대응한 정책 지원 방안을 마련하기 위해서는 조사 운영의 효율성과 조사 결과의 신뢰도를 높일 수 있는 실태조사의 국가 승인 통계화를 추진할 필요

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

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



auri brief 원문



관련 연구보고서



빈집정비계획 수립 활성화를 위한 정책 과제

성은영 부연구위원, 윤주선 부연구위원

주제어 빈집정비계획, 빈집정비사업, 소규모주택정비사업, 빈집

배경 및 목적

- 인구 감소 도시들이 지속적으로 증가하면서 이에 따른 주택 수요 저하로 빈집 증가와 도시문제들이 가시화되고 있으나 개별 정책과 사업으로 대응에는 한계
- 빈집에 대한 보다 적극적이고 계획적인 정비 체계 마련 및 빈집정비사업 실행을 위해 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정 · 시행을 통해 '빈집정비계획' 도입
- 향후 빈집정비계획 수립의 활성화를 통해 지역의 빈집을 체계적으로 정비 및 관리 하고 빈집정비사업을 원활하게 시행하기 위해서는 다양한 정책적 지원 필요

정책제안

- 빈집 발생 특성을 고려하여 주택 외 용도로 빈집정비계획 수립 대상을 확대하고 빈집밀집구역 중심으로 면적인 공간관리 체계를 명확히 해야 함
- 빈집을 활용하는 다양한 도시재생 및 정비 관련 사업계획들의 연계 추진을 통해 쇠퇴 지역의 정비 및 재생 활성화에 있어 시너지 효과 유도
- 지역에서 빈집정비사업을 적극적으로 추진할 수 있도록 다양한 시책을 제시하고 지방자치단체의 빈집정비 유도 권한을 강화하며, 빈집세를 부과하는 등 빈집 관리 · 예방 강화
- 빈집정비사업 시행 시 이해관계자 간 협력추진체계를 구축하고 빈집 발생 억제 및 활용에 대한 인식 전환 지원

1 국내 빈집 및 관련 정책 · 사업 추진 현황

■ 빈집의 지속적 증가와 장기 방치된 빈집 문제 대두

- 감소된 인구 규모와 그에 따른 주택 수요 저하로 빈집이 증가되고 이로 인한 도시 문제들이 가시화되기 시작
 - 최근 10여 년간 전국의 빈집은 727,814호(2005년)에서 1,068,919호(2015년)로 기준년 대비 약 46.8%인 341,105호 증가하였으며 전체 주택 중 빈집 비율도 약 1% 증가
 - 1년 이상 방치된 빈집 역시 2005년 190,929호 수준이었으나 10년 후인 2015년에는 304,381호로 113,452호(59.4%) 가량 증가하여 빈집의 방치 수준도 심화 양상
 - 특히 오랜 기간 문제시되어 왔던 농촌의 빈집 증가뿐만 아니라, 동(洞)지역 역시 동기간 233,752호 증가하여 동(洞)지역의 주택 중 5.12%가 빈집인 상태로 도시 내 빈집 문제 역시 심화

빈집 수 및 비율 변화

구분		총 주택 수 (호)	빈집 총 합계(호)	빈집 비율	1년 이상 빈집(호)
2005년	전국	13,222,641	727,814	5.50%	190,929
	동부	9,997,532	420,277	4.20%	70,271
	읍부	1,293,996	96,397	7.45%	27,119
	면부	1,931,113	211,140	10.93%	93,539
2010년	전국	14,677,419	793,848	5.41%	263,228
	동부	11,262,799	456,509	4.05%	109,125
	읍부	1,460,243	108,210	7.41%	37,860
	면부	1,954,377	229,129	11.72%	116,243
2015년	전국	16,367,006	1,068,919	6.53%	304,381
	동부	12,770,134	654,029	5.12%	117,526
	읍부	1,614,808	141,843	8.78%	32,533
	면부	1,982,064	273,047	13.78%	154,322

※ 출처 : 통계청, 인구주택총조사(2005~2015)

- 빈집은 장기적으로 방치될 경우 주거환경 악화, 미관 저해, 범죄 및 재해 증가, 집값 하락, 행정비용의 가중 등 복합적인 물리적 · 사회적 · 경제적 문제 발생
 - 우리나라에서도 2010년 김길태 사건¹⁾ 이후로 방치된 빈집이 범죄의 장소로 이용되는 문제의 심각성에 대한 논의가 커지기 시작하여, 2012년 안양 빈집의 사체 발견²⁾ 등 재개발구역 등에서 방치된 빈집에 대한 범죄 불안감 증대

1) 2010년 부산의 재개발 예정지의 빈집 밀집구역에서 여중생을 납치 살해한 사건(부산역사문화대전 참조, http://busan.grandculture.net/Contents?local=busan&dataType=01&contents_id=GC04204474)

2) 안양의 재개발 예정구역이었던 덕천마을 빈집에서 시신이 잇따라 발견(‘안양 재개발지구에서 백골 시신 발견, 조선일보 2012년 12월 27일 참조, http://news.chosun.com/site/data/html_dir/2012/12/27/2012122702151.html)

- 최근에는 빈집의 붕괴사고³⁾로 인명피해가 발생하는 등 안전사고 문제도 대두되면서 재개발 지연 등으로 관리도 되지 않는 빈집 문제가 더욱 심각해짐

■ 중앙 정부 및 지방정부의 빈집 문제에 대한 제도적 대응 노력

- (농촌지역) 1995년 「농어촌주택개량촉진법」을 통해 빈집의 관리·활용에 관한 법·제도적 근거를 최초로 마련하고, 2000년 이후 「농어촌정비법」 등을 통해 지속적으로 빈집 관리를 시행

「농어촌정비법」의 빈집 관련 내용

구분	관련 내용	관련 근거
빈집 정의	• 시장·군수·구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물	제2조 12
빈집 정비	• (준)농어촌지역 내 빈집이 공익상 현저히 유해하거나 주변환경을 저해할 우려가 있을 때, 빈집 소유자에게 철거, 개축, 수리 등 필요한 조치를 명할 수 있음	제64조
	• 빈집 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행	제65조
	• 소유자의 조치 불이행 시 시장·군수·구청장의 직권으로 빈집 철거 가능 • 소유자의 소재를 알 수 없는 경우 철거명령 불이행 시 직권철거의 내용을 일간신문에 공고, 자진철거 않을 시 직권으로 철거(직권철거 시 철거보상비 지급)	
	• 직권으로 빈집 철거 시, 철거 사유 및 철거 예정일을 명시한 철거통지서를 철거 예정일 7일 전까지 소유자에게 알려야 함	시행령 제60조
빈집정비계획 빈집정비사업	• (준)농어촌지역의 생활환경, 생활기반 및 편익·복지시설 등을 종합적으로 정비·확충하고 농어업인 등의 복지 향상을 위해 수립하는 생활환경정비계획에 '빈집 정비에 관한 사항' 포함	제2조 10 제55조 4
	• 생활환경정비사업의 시행자 - 시장·군수·구청장이 직접 시행하거나 일부 또는 전체 위탁으로 시행	제56조
빈집 정비 지원	• 철거명령을 이행한 빈집 소유자가 영농 목적으로 주택 개량을 희망할 경우 농어촌주택개량자금을 우선 지원	제66조
	• 농어촌주택개량자금 조성을 통해 빈집 철거 비용 및 보상비 지급	제67조

※ 출처 : 국가법령정보센터(www.law.go.kr)의 검색(2017.7.31.)을 통한 각 법 조항 정리

- (도시지역) 별도의 법·제도적 근거가 마련되지 못하다가 최근 빈집 발생이 증가함에 따라 2016년 「건축법」 개정을 거쳐 빈집의 정의와 정비에 관한 조항 도입

「건축법」의 빈집 관련 내용

구분	관련 내용	관련 근거
빈집 정의	• 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 건축물(※「농어촌정비법」에 따른 빈집 제외)	제81조 2
빈집 정비	• 아래의 두 경우, 빈집 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있음 - 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 될 경우 - 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비기반시설과 공동이용시설의 확충에 필요한 경우 • 빈집 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행	제81조 2

3) 부산 남구의 한 빈집에서 고철을 수거하던 남성이 빈집 붕괴사고로 중상을 입은 사건(부산일보, 2017.1.9. 기사 참조)

구분	관련 내용	관련 근거
빈집 정비	• 소유자의 조치 불이행 시 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 직권으로 빈집 철거 가능	제81조 3
	• 소유자의 소재를 알 수 없는 경우 철거명령 불이행 시 직권철거의 내용을 일간신문에 공고하여, 자진철거 않을 시 직권으로 철거(직권철거 시 철거보상비 지급)	
	• 직권으로 빈집 철거 시, 철거 사유 및 철거 예정일을 명시한 철거통지서를 철거 예정일 7일 전까지 소유자에게 알려야 함(보상비는 감정평가업자의 감정평가액)	시행령 제116조 의2와 3

※ 출처 : 국가법령정보센터(www.law.go.kr)의 검색(2017.7.31.)을 통한 법 조항 정리

- 도시정비 및 도시재생의 사업 추진을 위해 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 등에서 안전상의 문제가 있거나 노후한 주택(빈집 포함)의 철거 및 지원에 관한 규정을 마련하여 관리

「도시 및 주거환경정비법」의 빈집 관련 내용

구분	관련 내용	관련 근거
빈집 정비	• 관리처분계획인가를 받기 전일지라도 '폐공간(廢空間)'의 밀집으로 범죄발생의 우려가 있는 경우, 사업시행자는 기존 건축물 소유자의 동의 및 시장·군수등의 허가를 받아 해당 건축물을 철거할 수 있음	제81조
빈집 정비 지원	• 도시·주거환경정비기금을 '빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법' 제44조에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대한 지원 목적으로 사용 가능	제126조

※ 출처 : 국가법령정보센터(www.law.go.kr)의 검색(2017.7.31.)을 통한 각 법 조항 정리

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」의 빈집 관련 내용

구분	관련 내용	관련 근거
빈집 정비 지원	• 도시재생특별회계를 도시재생활성화지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용 비용으로 사용 가능	제28조

※ 출처 : 국가법령정보센터(www.law.go.kr)의 검색(2017.7.31.)을 통한 각 법 조항 정리

- (지방자치단체 조례) 2017년 7월 말 기준, 총 64개의 빈집 정비 및 관리 관련 조례 제정 및 시행 중
 - 2011년 10월 서울시 노원구에서 빈집 관련 조례가 최초로 수립된 이후 2017년 7월 말 현재 총 64개 지자체에서 빈집 관련 조례를 제정·시행 중으로 대부분(59개)이 2015년 이후 최근 제정되었으며 기초자치단체 단위에서 적극적 제도 기반 마련 중
 - 또한 조례에서는 빈집의 개·보수를 통한 재활용보다는 재정 지원을 통한 빈집 철거에 초점을 두고 철거 후 최소 3년 동안 공원, 주차장 등 공공용지로 활용하는 것을 의무화하는 규정 등을 주요 내용으로 빈집 관리 방안 수립을 촉진

■ 중앙정부의 빈집정비 지원 정책 및 사업 추진에도 지역 단위 확산에는 한계

- 정부의 한정적인 예산 투입 후 사업대상이 아닌 지역에서도 자체적인 빈집 정비를 통한 도시문제 해결이 필요하나 지역 여건 격차로 확산에 한계

- 정부는 노후·불량주거지의 물리적 생활여건 개선, 서민들의 주거 안정을 위한 소형·임대주택 공급, 낙후·쇠퇴지역 활성화를 통한 지역재생 등 다양한 목적으로 시범사업 지역에 대한 재정 지원 시행
- 일부 지자체는 자체 사업으로 주민참여형 도시재생사업 및 마을만들기 사업과도 연계하는 등 적극 추진하고 있으나, 빈집 문제가 더욱 심각한 일부 지자체에서는 오히려 조례 제정에도 어려움을 겪는 등 빈집정비사업 추진에도 지역별 격차가 나타남

빈집 및 노후·불량주택 관련 중앙정부(중앙정부-지자체 연계)의 정책 및 사업

성격	정책 및 사업명		정비 대상	정비 방식	사업 내용	관련 기관
농촌 주거 환경 개선	농촌주거환경 개선사업	농촌주택개량 사업	노후·불량주택	철거·활용	노후·불량 농촌주택 개량 등 주거환경개선을 촉진하여 삶의 질 향상	농림부, 지자체, 농협
		빈집정비사업	빈집	철거	1년 이상 미거주 또는 미사용되고 있는 방치된 빈집의 철거 비용 지원	지자체
		슬레이트처리 지원사업	슬레이트사용 주택	(지붕)철거	슬레이트 철거 및 처리 비용 지원 ※농촌주택개량사업 및 빈집정비사업과 연계	환경부, 지자체
	노후·불량주택 지붕개량사업		노후·불량주택	활용	슬레이트로 노후된 지붕재를 개량하는 데 보조금 지원 ※슬레이트처리지원사업과 연계	지자체
	희망갯구기-농어촌 집 고쳐주기 사업		소외계층의 노후·불량주택	활용	봉사활동을 통해 농어촌 소외계층의 노후주택을 고쳐 주거나 새로 지어주는 등 주거환경 개선	농림부, 농어촌공사, 다속동지복지재단 등
귀농 귀촌 지원	농어촌 취약지역 생활여건 개조사업 (새뜰마을사업)		취약지역 노후·불량주택, 빈집	철거·활용	주거환경이 극히 열악한 농어촌지역에 대해 생활인프라, 집수리 지원, 돌봄·일자리 등 휴먼케어를 종합 패키지 지원	지역위, 농림부, 지자체
	농어촌 빈집정보제공		빈집	관리·활용	귀농귀촌종합센터 홈페이지를 통해 지자체별 빈집정보 제공	농림부, 지자체
	귀농인의 집		빈집	활용	빈집 수리 또는 소형 주택을 신축하여 예비 귀농·귀촌인에게 단기 임대	농림부, 지자체
	귀농인 빈집수리비 지원사업		빈집	활용	귀농인들이 농촌에 안정적으로 정착할 수 있도록 빈집수리비 지원	지자체
도시 주거 환경 개선	도시재생사업		노후주택, 빈집	철거·활용	빈집 활용 사업에 대해 별도의 신탁회사 또는 민간단체 등에 신탁 운영할 수 있으며, 공·폐가 정비 사업에 대한 예산 지원이 가능	국토부, 지자체
	도시활력증진지역 개발사업		노후·불량주택, 빈집	철거·활용	주거환경개선, 마을만들기 등과 연계되어 추진되는 도시생활환경개선사업의 일환으로, 빈집을 철거하거나 정비하여 주민공용시설 및 문화시설로 활용	국토부, LH공사
	도시 취약지역 생활여건 개조사업 (새뜰마을사업)	집수리 지원사업	노후·불량주택	활용	취약지역의 노후·불량주택 등에 거주하는 저소득가구에 주택 보수비용을 지원	지역위, 국토부, LH공사, 지자체
		빈집 활용 및 정비	빈집	철거·활용	활용 가능한 빈집은 입지여건 및 주민의견을 수렴하여 적절한 기능을 가진 주민공동이용시설, 제3섹터형(마을기업, 사회적 기업 등) 사업소, 임대주택 등으로 제공	
	행복주택		노후·불량주택, 빈집	철거·활용	도시재생용지를 활용한 행복주택 건설 장려(공·폐가 철거 후 행복주택 건축, 공실이 많은 노후된 건물의 리노베이션 등)	국토부, LH공사
	노후주택 리모델링 사업		노후주택	활용	노후주택을 원룸형 주택으로 고쳐, 청년 등 1~2인 가구에 공급	LH공사

※ 자료 : 지역발전위원회·국토교통부·LH 한국토지주택공사(2017), 「새뜰마을(도시지역) 사업 매뉴얼」, 도시재생종합정보체계(<http://www.city.go.kr/portal/info/policy/10/link.do>) 정책소개 자료를 참고로 정리(2017.8.5. 검색)

- 다양한 법률과 사업 단위로 추진되고 있는 빈집 정비를 통합된 법률을 근거로, 각 도시 단위에서 빈집 정비와 관리를 위한 종합적인 계획 수립 및 사업 추진이 가능하도록 체계화할 필요가 있음

2 빈집정비계획 수립을 통한 지역의 빈집 정비 및 관리 체계화

■ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정으로 도입된 ‘빈집정비계획’

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정(2017. 2) 및 시행(2018. 2)으로 도시 지역 빈집의 정비를 위한 구체적인 법·제도적 기반 마련
- 도시지역 내 1년 이상 거주하지 않는 주택에 대하여 시장·군수는 빈집 등 실태 조사를 실시하고 그 결과를 바탕으로 ‘빈집정비계획’을 수립하여 빈집정비사업 대상과 내용을 구체화
 - (빈집 등 실태조사) 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택의 관리 현황 및 안전상태 등을 파악하기 위하여 순차적으로 시행하는 조사⁴⁾(법 제5조 및 영 제7조·제8조)
 - (빈집정비계획) 시장·군수가 빈집실태조사 결과를 바탕으로 지역의 빈집을 효율적으로 정비, 활용하는 빈집정비사업의 내용을 정하기 위해 수립하는 계획(법 제4조 및 영 제5조·제6조)
 - (빈집정비사업) 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적 관리 또는 활용하기 위한 사업(법 제2조, 제19조)

■ 빈집정비계획의 수립 대상 및 대상구역

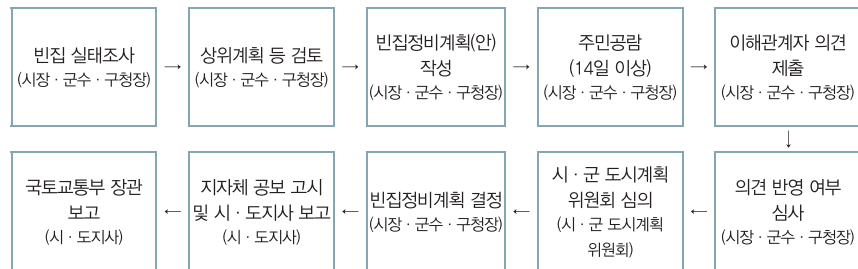
- (빈집정비계획 수립 대상 빈집) 사용 여부의 확인일로부터 1년 이상 아무도 거주 혹은 사용하지 않는 주택(법 제2조)
 - 도시지역 내 주택에 한정하며 단독주택, 공동주택, 준주택처럼 세대 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 집에만 해당
 - 비닐하우스, 공장시설 내 주거공간 등 정비사업의 대상이 될 수 없거나 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택처럼 빈집을 개수하여 사용할 수 없는 형태 제외

4) 빈집 등 실태조사의 유형은 사전조사(대상확인)와 현장조사(현장 관찰 및 면담), 그리고 등급산정조사(상태 및 위해수준 등급 사정)로 구성된다(빈집정비사업에 관한 업무지침 제3조).

- (빈집정비계획 수립 대상구역) 시·군·구 관할구역 단위로 빈집정비계획을 수립할 수 있으며, 빈집이 밀집되어 계획적인 정비가 필요한 경우에는 별도의 대상구역을 설정⁵⁾ (빈집정비사업에 관한 업무지침 제31조)

■ 빈집정비계획의 수립 절차 및 수립 내용

- (빈집정비계획의 성격) 5년 범위 내에서 수립하는 부정기 계획으로서 도시지역 내 주거지의 정비 빈집정비사업과 빈집을 대상으로 하는 소규모 주택 정비사업에 대한 시·공간적 상세계획
 - 상위 도시계획인 도시기본계획과 도시관리계획이 허용하는 범위 내에서 도시 및 주거환경 정비기본계획의 내용과 연계
- (계획의 절차) 시장·군수는 빈집실태조사를 실시하고⁶⁾ 이 결과를 바탕으로 빈집정비계획을 마련하여 주민 의견 수렴 후 도시계획위원회 심의를 거쳐 빈집정비계획을 수립하여 시·도지사 및 국토교통부 장관에게 보고



빈집정비계획의 수립 및 결정 절차(지침 제33조, 별표3)

- (계획의 내용) 빈집 등 실태조사 결과로 등을 기반으로 정비대상 빈집과 빈집밀집구역을 정하고 이에 대한 정비과제, 목표, 정비방향, 정비사업 시행에 관한 사항 등
 - (빈집정비사업 시행계획) 빈집의 철거계획, 빈집의 안전조치 및 관리계획, 정비기반 시설 및 공동이용시설의 설치계획, 임대주택의 건설 및 공급계획
 - (빈집의 철거 등) 등급산정에 의한 4등급 빈집에 대한 철거 추진에 대한 사항과 철거 후 나대지의 활용 등 철거 후 대책, 빈집정비사업 대상이 아닌 빈집에 대한 안전조치 및 관리, 그리고 향후 공공복리를 위한 시설 활용을 위한 비축 방안 등

5) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제1호에 따른 정비구역, 정비예정구역·정비구역이 해제된 지역, 「도시재정비 촉진법」 제2조 제4호에 따른 재정비촉진구역, 동법 제7조에 따라 재정비촉진구역이 해제된 지역, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제1항 제5호에 따른 도시재생활성화지역, 「국가균형발전 특별법」에 따른 도시활력증진지역 개발사업의 시행구역 등의 계획과 사업 추진 사항을 반영

6) 시·도지사는 실태조사 결과를 토대로 빈집을 효율적으로 정비하기 위한 빈집정보시스템을 구축

등급산정 조사 및 판별 기준

구분	평가항목	요소 및 내용	등급 판별
주요 구조부 노후·불량 상태 (30점)	외벽 (9점)	기울기, 균열, 손상	1등급(양호한 집) : 20점 이하 2등급(일반 빈집) : 21~19점 3등급(불량 빈집) : 30~36점 4등급(철거대상 빈집) : 37~45점
	기둥 (9점)	기울기, 균열, 침하	
	지붕 (9점) (공동주택 제외)	재료, 손상, 처짐	
	개구부(문, 창문) (3점)	손상	
근린(주변)에 미치는 위해 정도 (15점)	안전문제 (6점)	붕괴위험, 화재 위험(양호, 불량)	
	위생문제 (3점)	오물 및 폐기물 적재(양호, 불량)	
	통행문제 (3점)	통행 방해 여부(양호, 불량)	
	경관문제 (3점)	미관저해 상태(양호, 불량)	
내부시설 노후·불량상태(등급산정 제외)		난방(보일러시설), 급수, 전력설비, 오·배수설비(화장실)	

※ 출처 : 국토교통부, 빈집정비사업에 관한 업무지침 별지 제3호서식 참고 정리

- (정비기반시설의 설치 등) 빈집밀집구역 등에 대한 정비기반시설, 공동이용시설, 임대주택 등의 공급을 통해 주거환경 개선 도모
- (재원조달 및 지원계획) 빈집정비사업 추진을 위해 소요되는 재원의 조달계획과 빈집정비사업의 활성화를 위해서 시장·군수 등이 아닌 사업자가 시행하는 빈집 정비사업 등에 대한 지원계획

3 일본 '빈집 등 대책계획'의 시사점

■ 일본의 빈집 등 대책계획 활성화 및 적극적인 시책 운영

- 일본은 2014년 「빈집 등 대책 추진에 관한 특별조치법⁷⁾」 제정을 통해 국가 차원의 '빈집 등에 관한 시책'에 관하여 기본 지침을 책정하고 이를 근거로 지역의 빈집의 정비 및 관리를 촉진할 수 있도록 관련 체계를 구축
 - 시정촌 등의 지방공공단체⁸⁾는 국가의 기본방침에 입각, '빈집 등 대책계획'을 작성하고 빈집 등 대책협의회를 설치하여 빈집문제에 적극적으로 대응
 - 도도부현은 시정촌에 대한 기술자문, 시정촌 상호간 연락 조정 등 필요한 후원을 강구
 - 그중 특정빈집 등에 대한 대처를 위한 지침은 별도로 작성되어 있으며, 상세 판단 기준 등이 있으며 이를 참고로 지방공공단체가 독자적인 판단 기준 마련
- 또한 지방공공단체가 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법」에 근거하여 빈집 등 대책을 수립할 때 적극적으로 활용할 수 있도록 빈집의 활용, 억제 등에 대한 다양한 지원 시책을 마련하여 제시

7) 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年 法律第二百二十七号, 2014년 법률 제127호)

8) 우리나라의 지방자치단체(地方自治團體)를 일본에서는 지방공공단체(地方公共団体)로 칭함

빈집 등에 관한 관련 시책(2017년 4월 기준)

구분	종류(시책 등 수)	내용
빈집 등에 대한 타법령에 의한 여러 규제 등	구체 사안에 대한 대응 수단 선택지가 되는 여러 규제 등(5)	구체 사안에 대한 초기 판단으로서 대응 수단 선택지가 될 수 있는 「빈집 등 대책 추진에 관한 특별조치법」 이외의 법령에 입각한 여러 규제 등
	빈집 등 대책에 필요한 여러 절차 규정 등(2)	빈집 등 대책에 관련된 사무의 원활한 실시에 도움이 된다고 생각되는 여러 수속 규정 등
빈집 등의 증가 억제책, 이·활용 시책, 제거 등에 대한 지원시책 등	빈집 등 발생 또는 증가 억제 등에 도움이 되는 시책(8)	빈집 등에 대한 구체적인 대책으로서 빈집 등을 애초에 발생시키지 않거나 빈집 등 증가를 억제하는 것에 도움이 된다고 생각되는 시책
	빈집 등 이·활용, 억제 등에 대한 지원시책(27)	빈집 등에 대한 구체적인 대책으로서 현재 존재하는 빈집 등을 활용하거나 제거 등을 하는 대처를 촉구하는 것에 도움이 된다고 생각되는 시책
	시책을 강구하는 데 있어 참조해야 할 타 분야의 여러 제도 등(7)	빈집 등 대책에 관련된 대처방침 등을 검토할 시, 참고하고 또 정합을 취하는 것을 생각할 수 있는 타 분야의 여러 제도 등

※ 출처 : 국토교통성(2017), 「빈집 등 대책에 관한 관련시책 등 (시책 등 일람)」 p.1 재구성.

- 이 밖에도 ‘세제상의 특례조치(소득세 · 개인주민세의 특례)’를 추가⁹⁾하고 소규모 부동산 특정 공동 사업, 리노베이션 마을만들기 펀드, 빈집을 활용한 시민 녹지 인정제도, 법정 상속정보 증명제도 등 다양한 빈집 등 대책 관련 신규 제도를 신설

■ 빈집 등 대책계획 수립 현황 및 특징

- 2015년 정부의 기본 시책 발표 이후 전국의 절반 이상의 지방공공단체에서 수립
 - 2017년 3월 말 현재, 일본 전체 47개 도도부현의 1,741개 시구청촌 중 20.5%에 달하는 357개 지역이 빈집 등 대책계획 수립 완료
 - 2017년 말에는 전체 51.2%인 891 지역이 빈집 등 대책계획 수립을 완료 예정

빈집 등 대책계획 책정 상황

책정 상황	시구청 촌수	비율
책정 완료(공표완료)	357	21%
2015년도	61	4%
2016년도	296	17%
책정 예정 있음	1,116	64%
2017년도	534	31%
2018년도 이후	74	4%
시기 미정	508	29%
책정 예정 없음	268	15%
합계	1,741	100%

※ 출처 : 국토교통성(2017), “빈집 등 대책 추진에 관한 특별조치법 실행상황 등에 대하여”, p.2.

- 국가는 전체적 틀과 다양한 시책의 선택지를 제시하고 각 지방공공단체에서는 지역의 여건과 빈집 문제의 특성에 맞게 독자적이고 자율적인 빈집 등 대책계획 수립

9) 빈집이 방지되어 주변생활환경에 악영향을 미치지 않도록 선제적으로 대응하고자, 빈집의 최대 발생요인인 상속과정에서 발생하는 오래된 빈집 및 그 부지의 유효활용을 촉진하기 위해 「세세특별법(1957년 법률 제26호)」의 일부개정을 통해 2016년 4월 1일부터 마련되었다.

- (오카야마현 오카야마시) 10년을 주기로 수립하며, 책정준비로 주택을 포함한 빈집 건물 유형의 특정하고 외관을 기준으로 노후, 위험도 수위별로 우선순위를 붙인 빈집 특정에 포함
- (군마현 마에바시시) 5년을 주기로 수립하고 있으며 종합상담창구를 설치하고 빈집 활용 촉진을 위한 소유자와 이용희망자의 매칭 시스템, 활용이나 노후빈집 등의 해체 지원을 위한 보조금 제도 등을 통해 보다 적극적인 활용을 독려

주요 지방공공단체의 빈집 등 대책계획 기본 정보

지방공공단체		책정시기	계획기간	책정주체	대책계획 명칭
오카야마현 오카야마시	정령시	2016.3.	10년간 (2016~2025)	자체수립(공무원)	오카야마시 빈집 등 대책계획
군마현 마에바시시	중핵시	2015.12.	5년간 (2015~2019)	자체수립(공무원)	마에바시시 빈집 등 대책계획
동경도 이타바시구	특별구	2016.4. (발효)	10년간 (2016~2025)	자체수립(공무원)	이타바시구 노후건축물 등 대책계획 2025
니가타현 요코시 (적설 지역)	시	2016.8.	4년간 (2016~2019)	자체수립(공무원)	요코시 빈집 등 대책계획
돗토리현 니치난정 (중산간지역)	정	2016.3.	5년간 (2015~2019)	자체수립(공무원)	니치난정 빈집 등 대책계획

※ 출처 : 국토교통성(2016), "지방공공단체의 빈집 등 대책의 조사사례1", pp.10~11, 재구성

- 빈집정비사업의 구체적 추진 방안을 담은 우리나라의 빈집정비계획과, 지역의 빈집 문제 해결과 선제적 대응 방안을 담은 장기계획인 일본의 빈집 등 대책계획은 수립 목표상 차이가 있으나 전체적 틀의 유사점을 고려하여 일본의 선행 사례 참조 필요

4 빈집정비계획 수립 활성화를 위한 정책 과제

■ 빈집정비계획 수립 대상의 확대 및 면적인 공간계획 체계 명확화

- 법에서는 ‘빈집’을 도시 내 주택으로 한정하고 있으나 지역 내 허용 용도가 주택만 해당되지 않으므로 근린생활시설 등 주택 외 용도까지 대상을 확대할 필요
 - 실제 단독주택이 아닌 경우 한 건물 내에 상점과 주택이 함께 비어있거나, 건물 전체가 아닌 일부 주택이 빈집인 경우 등 정비대상 선정 시 모호함이 있음
- 빈집은 개인적 사유에 의한 개별 주호 단위로 발생하기보다는 지역적 특성에 따라 발생하고 확산되는 특성이 있으므로 빈집이 대량으로 발생하고 있는 ‘빈집밀집 구역’ 중심으로 면(面)적인 공간관리계획으로 체계화

- 지역적 이유에 의해 도시 내 주택이나 점포가 비어 가는 곳은 주로 개발 잠재력이 현저히 낮거나, 도시계획사업 혹은 정비사업 등의 유보지, 정비구역 해제지역 등
- 현재 법 및 하위 규정상 빈집밀집구역은 “빈집이 밀집한 지역으로서 정비기반시설이 현저히 부족하여 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 지역” 정도로 고려
- 빈집밀집구역에 대한 소규모주택정비사업의 시행 제안이 가능한 만큼, 향후 늘어나는 빈집에 의해 빈집이 다수가 밀집된 지역에 대해서 체계적인 관리를 위해서는 보다 구체적인 구역 지정 방안 마련이 필요

■ 빈집을 활용한 도시재생과 관련된 사업계획들의 연계 추진

- 빈집 문제를 해결하기 위해 추진되어 오던 기존 도시정비 및 도시재생 정책·사업과 빈집정비사업의 연계를 통해 공공정책의 시너지 효과 제고
 - 쇠퇴하는 지역에서 발생하는 도시재생의 대상으로서 빈집을 고려하여 기존 도시 정비사업 및 도시재생사업과의 연계 추진을 통해 빈집정비사업의 효과 제고 필요
 - 도시재생사업 추진 시 소규모 생활밀착형 시설을 설치하기 위해 확보 가능한 토지와 건물로서 빈집을 활용 가능하므로 도시재생계획과 빈집정비계획의 연계 작성 추진
- 특히 빈집밀집구역의 경우, 공공에서 기반시설을 조성하고 소규모 주택정비 지원을 강화하기 위하여 도시정비계획(『도시 및 주거환경정비법』), 도시재생활성화계획(『도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법』), 빈집정비계획(『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』)의 대상구역을 중복 지정하여 연계 추진할 필요

■ 지역에서 활용할 수 있는 다양한 시책 제시 및 제도적 장치 마련

- 지방자치단체가 빈집을 공공의 토지 및 건물로 비축·활용하여 사회서비스를 확대할 수 있도록 다양한 시책 제시 필요
 - 저소득층이 거주하는 빈집밀집구역 등에는 공공시설 및 소형·임대주택 부족지 등 검토하여 빈집을 우선 공공매입 후 지역 활성화, 마을재생에 집중
 - 지자체별 토지은행 제도를 도입하여 별도의 공공기관¹⁰⁾ 설립·운영 추진 후 서비스 네트워크를 확대
- 일본의 경우처럼 지역의 주택 소유자가 상속이나 이주 등의 이유로 빈집으로 방치하지 않도록 세제 개편안을 마련하는 등 적극적인 대안 제시도 고려

10) 디트로이트 토지은행(Detroit Land Bank Auction Program)처럼 빈집 및 낙후된 부동산을 활용할 수 있도록 경매, side lot, 커뮤니티 파트너십 운영, 철거 집행 등을 담당하는 공공기관의 형태를 고려할 수 있다.

- 향후 빈집 발생을 방지하고 예방하기 위한 보다 엄격한 형태의 제도적 장치로서 지방자치단체의 빈집의 직접 매각, 매입, 패널티 부과 등의 권한을 강화하거나 예산 지원 등 수단 마련
 - 영국의 경우 패널티 부여(Empty Homes Premium), 빈 주택의 운영 관리 명령(Empty Dwelling Management Orders), 강제 구매(수용 및 매각 명령(Compulsory Orders)), 보조금(The Community Grant Programme) 등 시책 운영
 - 캐나다 밴쿠버시의 경우, 심각해지는 주택난 속에서도 상대적으로 부유한 도심 내 토지 및 주택자산 소유자의 빈집 활용 등을 독려 위해 공실세(Empty Homes Tax) 등을 마련

■ 빈집정비사업 시행 시 협력추진체계 구축 및 인식 전환 필요

- 빈집의 발생은 작게는 소유자의 재산상의 손해부터 지역의 황폐화로 인한 근린, 지역, 크게는 국가적 손실로 이어지므로 빈집의 소유자, 지역 주민, 지방정부 등이 협력하여 사업을 협력 시행하는 추진체계의 구축이 필요
 - 빈집의 예방과 관리를 위한 개념, 제도에 대해 지역 주민과 지자체 담당 공무원, 도시재생활동가들이 쉽게 이해할 수 있는 국내외 선도사례 제시
- 지방자치단체 및 개인 소유주 등 사업 시행자가 빈집 문제를 해결하고 지속적인 빈집 관리에 참여할 수 있도록 빈집정비사업의 다양한 활용 방법을 공유하여 인식 전환 및 참여 유도가 요구됨

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

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



auri brief 원문



관련 연구보고서



‘가로망계획 수립에 관한 지침’의 개정 방향

이종민 부연구위원, 오성훈 선임연구위원, 임유경 부연구위원, 이민경 부연구위원

주제어 가로, 가로망, 보행친화, 장소중심

배경 및 목적

- 자동차 중심에서 인간 중심으로 도시·교통계획의 패러다임이 변화하고 있는 반면 현재 ‘가로망계획 수립에 관한 지침’은 그 변화를 수용하지 못하고 있어, 국내외 가로 관련 정책·사업 동향과 지침의 내용을 비교분석하여 그 개정 방향을 제시하고자 함
- 국내외 가로 관련 주요 정책·사업에서는 가로를 자동차 중심이 아닌 보행자 또는 다양한 교통수단(자전거, 개인교통수단 등)이 안전하고 편리하게 통행하는 것을 목표로, 주변 지역 특성을 고려하여 가로의 정의 및 유형 분류 기준이 변화되고 있음
- ‘가로망계획 수립에 관한 지침’의 목적은 어디에서든지 차량의 접근이 가능하도록 배치하는 것을 원칙으로 하고 있으며, 가로 폭원 중심의 가로 유형 분류, 보행 및 대중교통과 연계 부족, 일률적인 대규모 블록 형성이 문제점으로 도출됨

정책제안

- ‘보도계획 및 설치지침’, ‘보행자전용도로 계획 및 시설기준에 관한 지침’ 등 유관 지침과의 통폐합을 통해 다양한 교통수단의 안전 및 편의성 증진을 위한 가로 관리계획 및 종합계획으로서 하나의 지침 또는 규칙으로 운영·관리될 필요가 있음
- 기존 도시의 가로(도로)를 개선하는 것은 현실적 어려움이 많기 때문에 보행권·대중교통중심가로 및 권역 등을 설정하고, 적용 가능한 요소들을 도출하여 우선적으로 적용하는 전략적 접근이 필요

1 배경 및 목적

■ 가로·도로에 대한 도시계획 및 관리 패러다임 변화

- 이동성에 초점을 둔 ‘자동차 중심’의 도로와 교통체계에서 접근성에 초점을 둔 ‘인간 중심’의 도시 및 교통계획으로 정책적 패러다임이 변화되고 있음
- ‘보행환경’으로서 가로는 국민의 안전과 건강, 행복 등 삶의 질은 물론 도시 공동체의 매력과 경쟁력, 지속가능성과 직결되는 중요한 사회적 자산으로 인식되면서, 자동차 위주로 조성·운영되어 온 도시공간과 도로 및 교통체계가 인간 중심으로 전환되고 있음

■ 교통시설 및 사회적 변화에 대응 필요

- 도시 분야에서 가로망계획 등의 교통 부문 설계기준과 용어에 대한 설명이 1980년대 이후로 변경 없이 사용되고 있음
 - 가로망의 설계를 비롯하여 차로 수 및 차로 폭 등의 규정, 자전거도로 시설 등에 대한 수립지침과 기준이 현실 상황과 정책적 기조 변화에 따른 여건 변화를 수용하지 못한 채, 도시개발 및 도시재생에서도 가로망에 대한 설계기준의 변화를 반영하지 못하는 실정임

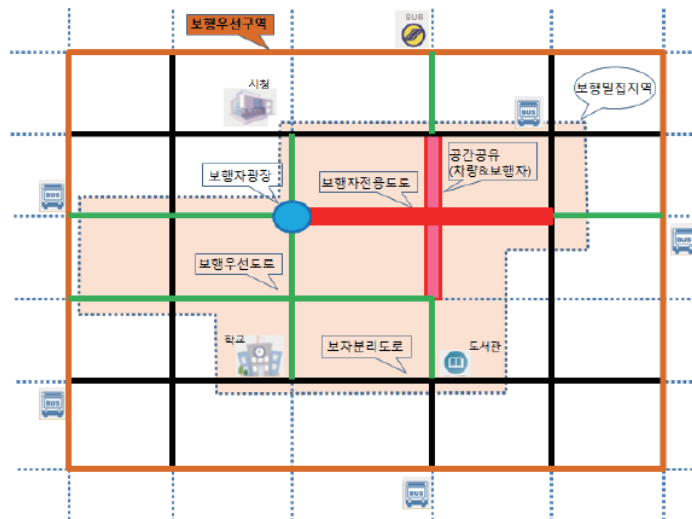
■ 국내외 가로 관련 정책·사업 동향 분석을 통한 개정 방향 마련

- 최근 국내외 가로 관련 정책·사업의 목표, 주요 설계전략 등에 대한 분석 결과를 토대로 ‘가로망계획 수립에 관한 지침’의 개정 방향을 제시하고자 함
 - 개별 가로의 환경 개선을 위한 소규모 사업에서부터 교통체계 정책까지 다양한 위계에서 가로 개선 및 관리의 목표, 전략 등을 분석하고, ‘가로망계획 수립에 관한 지침’과 비교 분석하여 지침의 개정 방향을 마련하고자 함
 - 국내 정책·사업으로는 보행자우선구역 시범사업, 보행자우선도로 사업, 생활권 도로다이어트 사업, 국외 사례로는 Link & Place, Complete Street, 영국의 PPG13, 네덜란드의 ABC Location policy를 대상으로 정책·사업의 목표, 가로의 정의 및 유형 분류 기준의 차이점을 중심으로 분석

2 국내외 가로설계기법 및 교통정책의 추진 현황

■ 국내 가로 관련 정책 · 사업 현황

- 자동차 통행 중심에서 보행자의 안전하고 편리한 통행을 우선하는 보행우선구역 시범사업, 보행자우선도로 사업, 생활권 도로다이어트 사업 등 추진
 - (보행우선구역 시범사업) 「교통약자의 이동편의 증진법」에 따라 차보다 보행자의 안전하고 편리한 통행을 우선하고, 보행자의 주요 통행 경로가 구역 내 주요 시설 및 장소를 유기적으로 연결하도록 보행자 중심의 생활구역을 조성하는 사업
 - (보행자우선도로 사업) 이면도로에서 교통사고 위험 및 보행의 불편을 해소하기 위해 도로 전 구간을 차도로 인식하게 하는 시설물 설치를 최소화하고, 보도포장 및 재질을 개선하여 보행자가 보호 받는 도로환경을 조성하고 있음



보행우선구역 개념도

※ 출처 : 김기용 외(2011), 「2011년도 보행우선구역 시범사업 연구」 국토해양부, p.5.

- (생활권 도로다이어트 사업) 도로다이어트는 도로 전체 폭은 변화시키지 않으면서 차로 수 및 차로 폭을 줄이고, 남은 공간에 회전차로 · 자전거도로 · 보도 등을 설치하는 기법으로 '걷는 도시, 서울' 사업의 일환으로 일상생활권의 걷기 좋은 보행 문화 확산을 위해 2016년부터 추진되고 있는 사업이며, 버스정류소의 협소한 대기 공간 확장, 제한속도 대폭 하향, 녹지 및 휴게시설 조성, 시간제 통행 제한 등 지역 특성을 고려한 개선안으로 시행되고 있음



■ 사업대상지 : 강동구 아리수로82길 고덕초등학교 앞 200m

■ 차로 줄임(9m → 4m), 일반통행으로 차로 운영을 변경하였으며 보도 신설, 등하교 시간대에 시간제 진입금지 시행



■ 사업대상지 : 용산구 녹사평대로26길 8~51 200m 구간

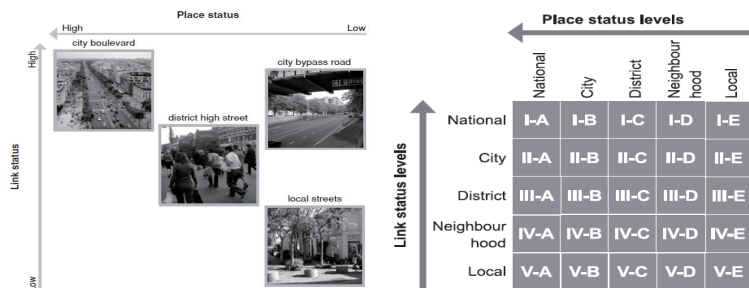
■ 보도 확장(1.5m → 3.2~4.0m) 및 차로 축소(10.8~11.3m → 7.0m) 시행, 주민안전을 위해 제한속도를 60km/h → 30km/h로 대폭 하향

생활권 도로다이얼트 사업 시행 전(좌) · 후(우)

※ 출처 : 서울특별시청 홈페이지, "주민이 체감하는 생활권 도로다이얼트 20곳 조성",
http://traffic.seoul.go.kr/archives/31993?tr_code=sweb,

■ 국외 가로 설계 동향

- (Link & Place) 가로를 차량의 신속한 이동을 위한 공간뿐만 아니라 사람이 머무르면서 이용하는 공간으로 조성하기 위해, 도시가로와 용도지역 특성(Place)을 반영하여 도로의 형태(폭원, 이용용도, 차량 및 보행환경 등)와 기능(Link)에 따라 각 지역의 특성에 부합하도록 가로를 유형화함
 - Link의 수준을 I, II, III, IV, V 다섯 단계, Place의 수준을 A, B, C, D, E 다섯 단계로 구분하여 총 25개의 가로 유형을 제시



Link & Place의 가로 분류 5 X 5 매트릭스

※ 출처 : Jones et al(2007), *Link and Place: A Guide to Street Planning and Design*, Lanor Press, London,

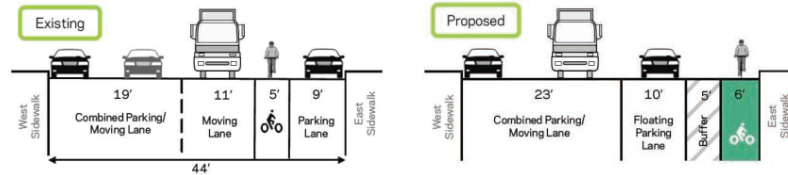
- Link의 수준이 V < IV < III < II < I 의 순으로 높아질수록 이동성이 중요한 가로이며, 주로 도시고속도로 및 주간선도로가 해당됨
 - Place의 수준이 E < D < C < B < A의 순으로 높아질수록 사회·경제적 활동이 활발하고 보행활동 유발요인이 많은 지역임
 - Link & Place 개념에서는 도시 내 같은 폭원을 갖는 가로라 하더라도 가로의 위치, 기능, 시설물의 배치 형태와 이용용도에 따라 다르게 설계 및 운영될 수 있음
- **(Complete Street)** 2003년 미국에서 처음 등장한 개념으로 기존의 자동차를 포함하여 대중교통 및 자전거 이용자, 보행자, 장애인 등 모든 도로교통수단 이용자를 배려하기 위해 고안된 설계방법임

[Complete Street의 주요 전략]

- (1) 향상된 보행자 관련 시설 제공(예: 적정 위치에 설계된 횡단보도, 보행자 횡단섬, 고원식 횡단보도, 차도 폭을 적절히 줄여 보도 폭을 확대한 bulb-outs 시설 등)
- (2) 보행자 및 대중교통 대기자를 위한 보행자 편의시설 제공
- (3) 향상된 자전거 시설 및 편의 시설 제공(예: 자전거도로, 자전거 보관소 및 주차공간 등)
- (4) 확장된 길어깨 폭
- (5) 주도로 및 간선도로의 교통 신호 연동화
- (6) Bus pullouts 또는 버스우선차로 제공
- (7) 보행자와 대중교통 정류장과의 안전하고 편리한 연결
- (8) 쾌적한 주변 환경 시설 제공(예: 가로수 및 식재, 유색 포장 등)
- (9) 중앙 분리대 제공
- (10) 최소화된 차량 진·출입구
- (11) 교통정온화 기법과 같은 차량 속도 저감 기법 제공

※ 출처 : 정경옥 외 2인(2011), "완전도로(Complete Streets) 구현 방안 연구", 한국교통연구원, pp.12-13,

- 미국 브로드웨이 17번가의 경우 모든 보행자의 자유로운 이동성 및 안전성 확보를 목적으로 주민 커뮤니티 공간 형성, 가로의 공공성 확보, Complete Street 인접 지역 재개발 촉진 등 뉴욕의 주요 정책과 함께 추진한 결과, 자전거 통행량 증가(주중 16%, 주말 33% 증가), 횡단거리 및 대기시간 감소(24.9초 → 13.8초), 교차로 인근 공공공간 확보를 통한 지역 활력 증진 등의 효과가 나타남



브로드웨이 17번가 Complete Street 사업 전(좌) · 후(우)

※ 출처 : NYC DOT(2011), *Broadway: Union Square*.

■ 국외 교통체계 관련 정책 동향

- (네덜란드 ABC Location policy) 도심 교통 혼잡과 환경오염 문제를 해결하기 위해 도입된 계획으로, ‘적절한 장소에 적절한 기업(the right business at the right location)’을 목표로 대중교통 이용량을 늘리고 자동차의 의존도를 줄이고자 계획 과정에서 토지 이용, 교통, 환경을 통합하여 제도화함
 - ABC Location policy는 크게 접근성(accessibility)과 이동성(mobility) 측면에서 지역 특성을 세 유형(A, B, C)으로 구분
 - 접근성 측면에서 A지역은 대중교통이 발달한 지역, B지역은 교외 철도역 또는 경전철역이나 간선버스 정류장이 있는 지역, C지역은 대중교통이 없으며 고속도로 IC 부근의 지역으로, 대중교통의 존재 유무에 따라 지구별 위치 특성을 분류
 - 이동성 측면은 이용자의 편의와 연관되어 있으며, A지역의 특성으로는 대중교통 이용이 편리하지만 교통 혼잡과 주차 문제가 심각하며, B지역은 대중교통이 편리하지는 않지만 비교적 접근이 쉬운 지역, C지역은 자동차 이외에 다른 교통수단의 이용이 어려운 지역으로 분류
 - 입지의 다양성 때문에 세 가지 유형만으로 분류하는 것은 한계가 있으며, 이를 보완하기 위해 부차적으로 AI(A-Local)입지와 R입지 유형을 추후 도입하였으며, R유형은 대중교통 및 자동차 접근성이 어려운 지역으로 농업시설의 입지로 적합한 지역으로 분류

ABC Location policy의 입지 특성

유형		A지역	B지역	C지역
접근성 (위치 특성)		- 대중교통이 발달한 지역과 도시 중심부 - 대중교통 주요 역과 주변	- 교외 철도역 주변 - 중소도시는 LRT 역과 간선버스 정류장 주변	- 고속도로 IC 부근
이동성 (이용자 특성)		- 대중교통은 편리하지만 교통이 혼잡하고 주차 문제가 있음	- 차량과 대중교통 이용이 편리	- 차량 이외의 다른 교통수단 이용이 어려움
기업 유형	시설	- 3차 산업과 문화시설(좁은 면적에 종업원·방문객이 많지만 물류·업무 관련 차량이 적음)	- 생산 및 유통, 병원 및 대학(종업원 수와 물류·업무 차량 이용이 중간 정도)	- 제조업, 도매업, 운송업 등(종업원·방문객이 적고 물류와 사람이 다 도로에 의존)
	고용 밀도	$\leq 40\text{m}^2/\text{명}$	$40\text{m}^2/\text{명} < \text{and} \leq 100\text{m}^2/\text{명}$	$< 100\text{m}^2/\text{명}$
주차 규제	라이트 스타트	1대/10명	2대/10명	기준 없음
	그 외	2대/10명	4대/10명	기준 없음

※ 출처 : 최동호(2012). "네덜란드 ABC정책 집행의 평가분석과 시사점 연구", 『한국지역개발학회지』, v.24(1), p.27.

- (영국 교통부문 계획정책지침 PPG13) 토지이용계획과 교통을 연계하여 지속 가능한 교통체계 구축을 목적으로 사람들이 대중교통·보행·자전거 등으로 직장·쇼핑·여가시설·기타 서비스에 보다 안전하고 쉽게 접근할 수 있도록 하는 것을 원칙으로 하고 있음

- 교통 수요는 도시지역에서 제공되는 각종 서비스 시설이나 도시 활동의 규모 및 밀도에 의존하므로 이를 감소하기 위해서는 대중교통에 의해 이들 시설이나 활동에 대한 접근이 용이하도록 하는 한편, 지구 중심지에는 도보나 자전거에 의한 통행이 용이하도록 하는 계획을 수립할 것을 강조

■ 시사점

- (가로 정의의 변화) 자동차의 이동성, 접근성 중심의 가로에서 주변 지역의 특성(용도 지역, 토지이용계획 등)을 고려하여 가로를 하나의 공간으로 인식하고 있음
 - 가로에는 자동차뿐만 아니라 보행, 자전거 등의 다양한 이동행태가 공존하고 있으며, 이와 더불어 휴식과 같은 개인적 활동과 사회적 활동이 일어나는 공간으로 조성하고 있음
- (가로 유형 분류 기준의 변화) 기존 가로는 폭원 중심의 자동차 이동 목적에 따라 분류되었지만, 최근에는 주변 지역과의 관계에 따라 가로가 분류됨
 - 가로가 주거지역·상업지역·업무지역 등 어떤 지역에 위치하고 있는지에 따라 동일 폭원의 가로라도 사람들의 이용행태가 달라질 수밖에 없으며, 그 결과 가로의 유형이 다르게 분류될 수 있음

- (가로계획 및 관리 목표의 변화) 그간 가로가 차량의 원활한 교통 흐름을 위해 계획되고 관리되어 왔지만, 최근 차량뿐만 아니라 대중교통·보행·자전거 등 다양화된 교통수단 이용자에게 안전하고 쾌적한 환경을 제공하고자 가로를 계획·관리하고 있는 추세임

— 특히 도시부에서는 지역 활성화를 위해 가로를 중심으로 정비하는 등 가로는 더 이상 ‘통로’가 아닌 ‘생활공간’으로 간주되고 있음

국내외 가로설계 및 관련 정책의 목표 및 주요 내용

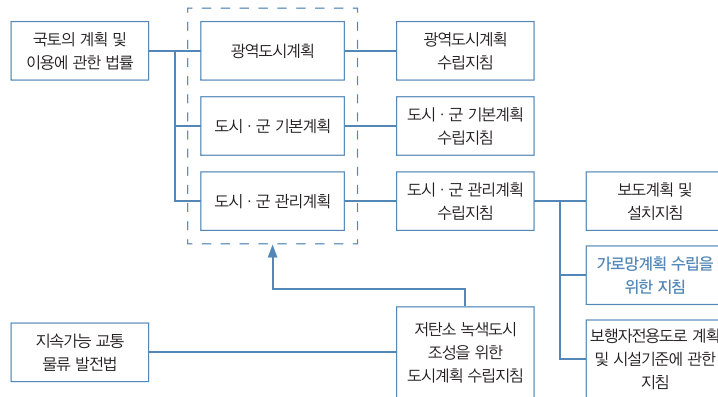
구분	정책 및 이론	목표	주요 내용 및 특징
국내 사업	보행우선구역 시범사업 보행자우선도로 사업	차보다 보행자의 안전하고 편리한 통행을 우선하도록 보행환경 개선을 통한 관심 제고	보행네트워크 선정을 통해 보행환경, 교통환경, 주차환경, 교통안전, 대중교통, 교통약자 시설 등의 문제점을 분석하고 이에 대한 개선 방안 제시
	도로다이어트 사업	보행문화 확산을 위해 기존 차도를 축소하여 보행자를 위한 안전하고 쾌적한 보도 확충	도로 전체 폭은 변화시키지 않은 채 차로 수를 줄이고 남는 공간에 회전차로, 자전거 도로, 보도 등 설치
가로 설계	Link & Place	도시가로와 용도지역 특성을 반영	도로의 형태(폭원, 이용용도, 차량 및 보행환경 등)와 기능에 따라 각 지역 특성에 부합하는 등급화 개념 제시
	Complete Street	다양한 교통수단 이용자가 편안하고 안전하게 가로를 이용	보행자, 대중교통 및 자전거 이용자, 장애인, 자동차 이용자 등을 위한 편의시설 및 차로, 주변 환경 시설 등에 대한 설치 방법 및 전략 제시
교통 체계	ABC Location policy (네덜란드)	토지이용과 교통계획의 통합	대중교통과 자동차의 접근성을 중심으로 지역을 구분하고 승용차 교통유발 수요 관리
	PPG13(영국)	토지이용계획과 교통을 연계하여 지속가능한 교통체계 구축	지속 가능한 교통 선택 촉진, 서비스 접근성 제고, 승용차 통행 필요성 감소

3 ‘가로망계획 수립에 관한 지침’의 분석

■ 가로망계획 수립에 관한 지침의 위상 및 구성

- ‘가로망계획 수립에 관한 지침’은 도시·군관리계획의 기반시설계획 중 일반도로의 가로망계획 규정에 해당하며, 도로에 관한 도시·군관리계획을 수립·정비 시 필요한 사항을 제시하는 가이드라인 역할을 수행하고 있음
 - ‘가로망계획 수립에 관한 지침’은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 ‘도시·군관리계획수립지침’의 [별첨5]에 해당하는 지침으로서, 가로망계획에 대해서는 본 지침을 따르도록 명시되어 있음
 - 도로에 관한 도시·군관리계획을 수립 또는 정비하는 경우, 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제10조(도로의 일반적 결정기준) 외에, ‘가로망

계획 수립에 관한 지침'에서 토지이용계획과의 상관관계, 교통발생 및 집중량과 교통기관별 분담 상태, 기존 도로망에 대한 유기적인 연결과 적절한 형성 등 추가적인 검토 사항을 제시하고 있음



도시계획 부문 가로(도로) 관련 계획 및 지침의 구성

- ‘가로망계획 수립에 관한 지침’은 총 10개 장으로 구성되어 있으며 가로망 구성 일반원칙, 가로의 기능정의, 가로망 구성 예시도, 가로의 시설기준, 가로의 교차 방법, 교차로 소요면적 기준 등을 제시

가로망계획 수립에 관한 지침의 구성

장	제목	주요 내용
1	가로망계획 수립에 관한 지침	가로망계획 수립의 일반원칙
2	가로망 구성 일반원칙	간선가로, 집산도로, 국지도로의 구성형식 및 연결방법
3	가로의 기능정의	주간선도로, 보조주간선도로, 집산도로, 국지도로, 특수도로 등의 용어 정의
4	가로망 구성 예시도	주간선도로, 보조주간선도로, 기간도로 또는 지역간선로의 구성 및 교차 예시
5	가로의 시설기준	가로의 배치간격, 도로율, 차선 수, 자전거전용도로, 보행자전용도로의 조성 기준 제시
6	가로의 교차방법	교차로의 기본형식 및 교차방법 제시
7	교차로 소요면적	교차로 소요면적 기준 제시
8	주간선도로 교차시설 계획서	주간선도로 교차시설 계획서 양식 및 작성방법 제시
9	주요교통지표	인구, 면적, 시가화면적, 자동차 대수, 자동차 보유율, 도로연장, 도로보유율 등 주요 교통지표 제시
10	도로시설집행계획서	도로시설집행계획서 양식 및 작성방법 제시

출처 : 국토교통부훈령 제839호, '도시·군관리계획수립지침' [별첨 5] 가로망계획 수립에 관한 지침

■ 다양한 교통수단에 대한 배려 필요

- ‘가로망계획 수립에 관한 지침’의 목적은 2장 ‘가로망 구성 일반원칙’에 ‘어디에서든지 차량의 접근이 가능하도록 배치’하는 것으로 명시되어 있으며, 3장 ‘가로의 기능정의’에서도 차량의 접근성과 이동성의 측면에서 가로를 분류하고 있음
 - 자동차의 접근성과 이동성 측면을 주로 고려하고 있는 ‘가로망계획 수립에 관한 지침’은 ‘폭원’을 중심으로 가로를 분류하고, 이에 대한 가로망 구성 원칙을 제시하고 있음
- 가로가 자동차의 전유물이 아닌 보행, 자전거 등의 다양한 이동수단을 수용하는 것을 목적으로 설정하는 것이 바람직하며, 이를 통해 향후 더욱 다양해질 이동수단에 대한 수요에도 유연하게 대응할 수 있음

■ 지역 특성에 따른 다양한 규모의 블록 형성 필요

- ‘가로망계획 수립에 관한 지침’에 제시되어 있는 가구(블록)의 규모는 대블록으로, 지역 특성에 따라 참조하여 반영할 수 있는 다양한 규모의 블록 단위 설계기법 등이 제시될 필요가 있음
 - 지침에서는 주간선도로의 배치 간격이 1,000m 내외, 보조간선도로의 배치 간격은 500m로 최소 블록 크기가 500m임
 - 대규모 블록 설계 및 예시만을 제시하고 있어 도시개발, 도시관리, 도시재생 등의 실무에서 대규모 블록 단위의 단지설계로 편향될 우려가 있음

■ 가로 폭원 중심의 가로 유형 분류 기준 개선 필요

- ‘가로망계획 수립에 관한 지침’에서는 가로를 폭원 중심으로 분류하고 이에 따라 가로의 기능을 부여하고 있어 향후 다양화되는 교통수단 변화에 유연하게 대응하기 어려움
- 보조간선도로, 집산도로, 국지도로 등 동일 가로 유형이라도 지역 여건 및 주변 토지이용계획에 따라 가로의 기능이 달라지기 때문에 가로가 위치하고 있는 지역의 특성에 따라 가로의 성격이 규명될 필요가 있음
 - 가로는 통행뿐만 아니라 생활공간의 기능도 있기 때문에 기존의 폭원 및 자동차 중심의 도로 분류체계와 더불어 형태, 규모, 용도지역 및 토지이용계획을 고려하여 가로의 설계 및 관리 방안을 마련할 필요가 있음

- 주변 토지이용의 특징을 반영하고 도심 및 생활권 내부의 통과 여부를 고려하여 가로 유형을 재분류할 필요가 있으며, 가로 기능별 다양한 이용 주체를 고려한 가로 단면상의 공간 배분에 대한 고려가 필요함

■ 보행 및 대중교통과의 연계에 대한 고려 필요

- '가로망계획 수립에 관한 지침'에서는 차량의 원활한 소통을 위한 속도 규정을 명시하고 있어 보행친화, 도시부도로 속도 규제에 대한 대응은 미비한 실정임
 - 지침에서 차량주행속도에 대해 주간선도로는 60km/h 이상을 유지하도록 규정하고 있으며, 보조간선도로 50~60km/h, 집산도로 40~50km/h, 국지도로 30~40km/h의 차량주행속도를 유지하도록 하고 있음
- 국가 차원에서 대중교통 중심의 개발 및 교통체계 운영을 유도하고 있지만, '가로망계획 수립에 관한 지침'에서는 대중교통과의 연계에 대한 사항이 거의 없음
 - 지침에서 "보행자전용도로는 보행자가 가급적 목적지에 직행할 수 있도록 하며, 안전하고 적절하게 보행할 수 있는 구조로서 대중교통수단과의 연결성을 감안한다"라고 명시하고 있지만, 그 외 내용에서는 대중교통에 대한 언급이 전혀 없으며 구체적인 세부 내용도 제시되어 있지 않음

4 '가로망계획 수립에 관한 지침'의 개정 방향

■ 개정의 기본 방향

- 최근 교통과 토지이용 등 주변 지역과의 연계성 강화에 대한 필요성이 대두되면서, 바람직한 교통체계와 도시성장관리체계 구축에 대한 요구가 높아지고 있음
- 최근 국내외 가로 관련 정책·사업을 분석하여 지역 특성 반영, 소규모 생활권 조성, 보행 및 대중교통과의 연계 편의성 증진을 지침의 기본방향으로 제안함
 - 그간 폭원 중심으로 분류되었던 가로 유형에 대해 주변 지역특성(용도지역 및 토지이용계획 등)과의 연계 등 총체적인 관점에서 유형 세분화가 필요
 - 보행 중심의 가로환경 조성을 위해 주간선도로와 보조간선도로로 형성되는 대규모 생활권을 소규모로 조성될 수 있는 방향 제시 필요
 - 보행자의 안전성과 쾌적한 가로환경 조성을 위한 교통정온화 및 대중교통 중심으로의 전환 필요

■ 정책 제언

- 다양한 교통수단의 안전 및 편의성 증진을 위한 종합계획 수립 필요
 - ‘가로망계획 수립에 관한 지침’의 개정 방향에 부합하기 위해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 ‘도시·군관리계획 수립지침’, ‘보도계획 및 설치 지침’, ‘보행자전용도로 계획 및 시설기준에 관한 지침’, ‘도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙’ 등의 관련 지침 및 규칙 개정이 수반되어야 함
 - 법 위계상 지침 상호간 유기적으로 연계되어 동시에 개정되기 어려운 실정이며, 특히 지침이 근거하고 있는 법률이 상이하고 소관 부처가 다를 경우에는 더욱 어려움
 - ‘가로망계획 수립에 관한 지침’을 주변 토지이용계획과의 연계, 소규모 생활권 조성, 보행 및 대중교통 연계 중심으로 개정할 경우 지침의 전면 개정과 유관 지침 및 규칙의 개정이 불가피한 상황이기 때문에, 이를 종합계획으로 수립하고 하나의 지침 또는 규칙으로 운영·관리할 필요가 있음
- 기존 도시에 대한 보행권 설정 및 대중교통 중심 권역 등 장소 중심의 전략적 접근 필요
 - ‘가로망계획 수립에 관한 지침’은 ‘도시·군관리계획 수립지침’의 일부로 도로의 계획보다는 관리 목적이 크며, 신도시보다는 기존 도시의 가로와 네트워크에 대한 관리를 목적으로 하고 있음
 - 기존 도시의 가로를 중심으로 한 공간구조·가로망체계 및 가로공간을 조성 및 개선하는 것은 현실적인 어려움이 많기 때문에, 각 지역의 여건을 반영하여 보행권·대중교통 중심 가로 및 권역을 설정하고 권역(장소) 중심의 적용 가능한 요소들을 도출하여 우선적으로 적용하는 등 전략적 접근이 필요

이종민 부연구위원 (044-417-9697, leejm@auri.re.kr)

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

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

이민경 부연구위원 (044-417-9836, mkleee@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서



신 기후체제 대응을 위한 건축물의 기후변화 취약성 진단 – 도시침수현상을 중심으로 –

이은석 부연구위원

주제어 반복재해 위험성, 건축물 빅데이터, 공간화귀모형, 기후변화 적응정책, GIS

배경 및 목적

- 2016년 파리협정에 서명한 우리나라는 신 기후체제의 정책 방향을 국내에 공유하고 국가와 지방에서 실천 가능한 운영체계를 확립해 국제사회에 보고할 의무를 가짐
- 국지성 집중호우를 비롯한 통상적 대응 범위를 넘어선 최근의 이상 기상현상은 무작위적 발생으로 자본과 인구가 집중된 도시지역에 예상 밖의 피해 야기
- 기후변화 취약성 진단을 통해 건축물이 특정 자연재해로 반복적인 피해를 받는 이유를 파악하고, 유사 특성을 갖는 건축물 군의 취약성 정보를 토대로 미래 건축물이 기후변화 등에 따른 재해·재난 안전 기능을 갖추도록 지원

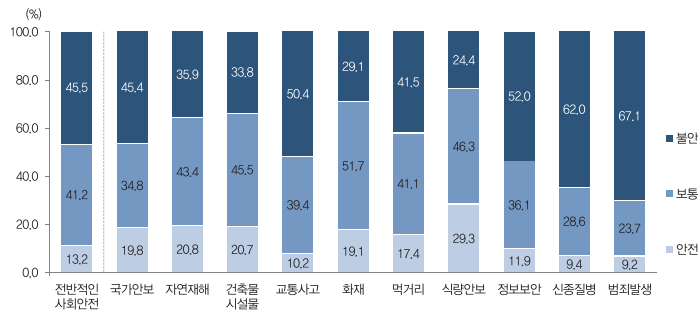
정책제안

- 건축물 단위의 기후변화 재해 취약성 진단 결과를 활용해 각종 취약 요소로부터 손실과 피해를 최소화할 수 있도록 고려된 ‘기후변화 적응형 건축설계가이드라인’ 개발
- 고해상도의 기후변화 취약성 진단 결과를 활용해 ‘기후변화 적응대책 세부시행계획’, ‘재해취약성을 고려한 도시계획’, 재해예방을 위한 ‘저영향 개발 및 물 순환체계 개선’에 관한 정책 등의 정확성 확보

1 신 기후체제에 따른 건축 부문의 새로운 과제 등장

■ 재해 불안과 ‘건축 ≠ 안전’이라는 사회적 인식 변화에 대응 필요

- 통상적 대응 범위를 넘어서는 기상현상과 이에 따른 피해가 심화되고, 건축물과 시설물에 대한 불안감이 증가하는 추세
 - 재해·재난 예방과 대응 방안은 경험에 기초한 예측 결과를 바탕으로 구성하고 있지만, 장소·범위·강도가 예측 범위를 뛰어넘는 이상 기상현상의 증가로 인명·재산상 피해가 심화
 - 건축물의 주요 기능 중 하나는 국민에게 유사시 피난처가 되는 것이나, 국민들은 건축물과 시설물에서 안전감(20.8%)보다 불안감(33.8%)을 크게 느끼고 있음¹⁾



통계청의 2016 사회조사결과 중 안전에 대한 인식도

※ 출처 : 통계청(2016), 2016년 사회조사결과, 11월 15일자 보도자료.

■ ‘기후변화 적응’ 및 ‘손실과 피해 최소화’를 중심에 둔 건축물 분야 신 기후체제 대응 방안 모색 필요

- 2015년 파리협약 이후 우리나라는 2016년 4월 기후변화협약 파리협정에 최종 서명했으며, 국제사회에서 정한 차기 기후변화 정책 방향을 공유하고 국가 및 지방의 실천적 운영체제 확립을 통한 국제적 협력 방안을 모색해야 함
 - 우리나라를 포함한 147개 당사국은 2030년까지의 온실가스 감축목표에 대해 2015년 6월 UN에 자발적기여방안(INDC)을 제출해 국제적 실천 의무를 갖게 됨²⁾

1) 통계청(2016), 2016년 사회조사결과, 11월 15일자 보도자료(안전 분야 조사는 격년으로 발표)

2) 우리나라는 2030년까지 BAU(951백만 톤) 대비 37%를 감축하는 것으로 목표를 확정해 2015년 6월 30일 UN에 제출

- 기후변화 경각심에 기초해 기후변화 ‘완화’에 초점을 뒀던 교토의정서와 달리, 파리 협약에서는 기후변화를 인정하고 ‘완화’에 대한 노력을 하되, 변화에 ‘적응’하고 ‘손실과 피해의 최소화’를 추구하는 협약으로 진화
 - 국가는 기후변화 적응계획을 수립하고 지방정부의 정책적 이행과 독려를 통해 결과를 국제사회에 보고할 의무를 갖게 됨
 - 따라서 건물 분야 온실가스 배출량 저감 활동은 지속하면서, 기존 건축물과 미래 지어질 건축물의 기후변화 적응능력을 고려한 정책 개선이 필요
 - 나아가 실제 기후변화에 따른 재해·재난 시 손실과 피해를 최소화할 수 있는 구체적인 건축 분야의 과제와 전략을 새로이 마련해야 할 시점 도래

기후변화 대응체계 법정부 추진 방향

구분	기존	개편(현재~)
온실가스 감축정책 총괄·조정	환경부	· 범부처 참여 총력체계(국무조정실 총괄, 부문별 소관부처 책임제)
배출권 거래제 운영	기획재정부 총괄, 환경부 운영	· 기획재정부 총괄 강화, 4개 관장부처 운영 (국토교통부, 농림축산식품부, 산업통상자원부, 환경부) ※ 환경부 배출량 인증 전 협의
중장기 전략 수립	온실가스 감축 로드맵 (20년 감축목표 기준)	· 온실가스 감축 로드맵(30년 감축목표 기준) -기후변화대응 기본계획 -2050 저탄소 발전전략
온실가스 감축수단	규제 중심	· 시장, 기술, R&D 병행
지자체 시민사회 협력	형식적 관리	· 실질적 협력(환경부 주관, 부처 협조)

※ 출처 : 국무조정실(2016), “파리협정의 효과적 이행을 위한 기후변화 대응체계 강화”, 2월 25일자 보도자료.

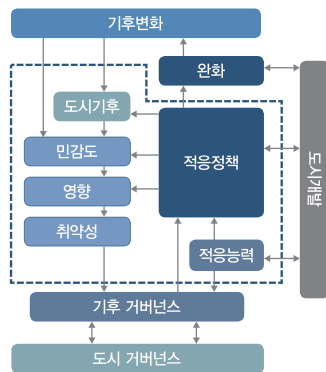
■ 기존 개발시대와 다른 성격을 갖는 건축·도시정책 방향 필요

- 건축·도시에 대한 기후변화 대응정책은 개발을 통한 가치 창출에 초점을 둔 기존 패러다임과 달리, 기존 도시의 가치 위에서 이뤄지는 국민 생활의 지속가능성을 확보하는 방향으로 설정되어야 함
 - 도시는 다수의 건축물로 이뤄져 있고 이를 많은 사람들이 생활터전으로 하고 있어, 예상치 못한 재해가 발생하면 그 피해가 집중될 가능성이 높음
 - 고밀도 도시일수록 자연적 완화기능이 왜곡되므로 비상시 도로망, 배수망, 대피소 등과 함께 기후변화 피해를 완충할 수 있는 건축물의 기능적 요소를 갖춰가는 방향으로 도시·건축정책을 설정할 필요
- 앞으로 건축·도시 분야는 우리나라 기후변화 대응정책 체계에서 중추적 대상이 될 것으로 전망되므로, 기후변화 관련 정책 수요 증가에 따른 기초연구가 필요함
 - 우선 기후변화에 따른 재난·재해 피해 유형별로 반복적 피해를 받는 건축물의 특성을 규정해 취약 정도를 파악하고, 유사 특성을 갖는 건축 군집의 위치 분석 결과를 바탕으로 지역마다 피해를 최소화할 수 있는 차별화된 정책 단서를 도출

2 기후변화 적응 건축 · 도시정책의 국내외 동향과 시사점

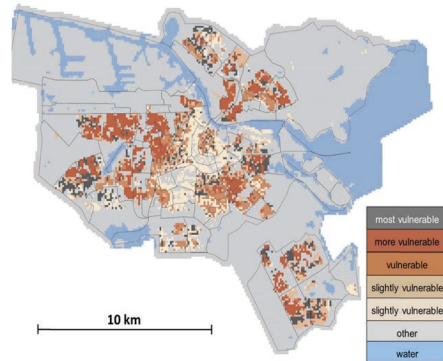
■ 해외 기후변화 적응정책에서 도시와 건축물은 취약성 진단 대상

- 해외에서는 도시에 밀집된 건축물이 적은 일조시간, 열섬과 고온현상, 건조화, 평균 풍속의 저하 등 취약성 증가의 원인이 되는 것으로 인식
 - 건축물 단위의 회복탄력성 증대 방안, 정부와 지역 간 동반 관계 구축, 최고의 과학 기술과 데이터 활용을 통해 커뮤니티의 지속가능성 제고 측면에서 세부적인 전략들이 도출되고 있음
 - 정책 및 전략 수립을 위한 기금과 예산 지원, 대기질 개선, 수자원 및 생태계 보호, 위험지역 조사 및 종합계획 수립을 위한 준비 등 높은 수준의 기후변화 적응정책을 추진



네덜란드 Climate Proof Cities 프로젝트 체계도

※ 출처 : Albers et al(2015) 재구성



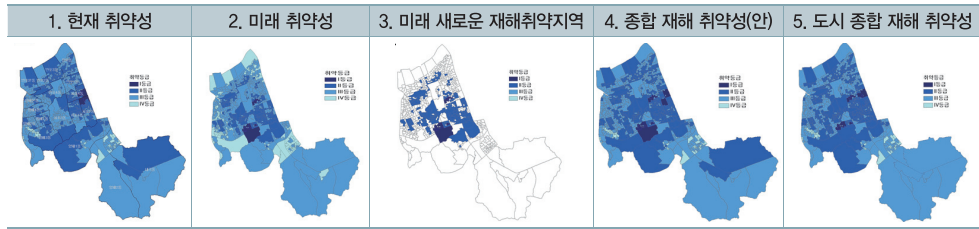
네덜란드 암스테르담의 거주지역 내 폭염취약성 지도

※ 출처 : van der Hoeven and Wandt(2015)

■ 국내 기후변화 적응정책은 포괄적 취약성에 집중

- ‘국가 기후변화 적응대책’에서 농수산 · 건강 · 생태계 · 인프라 등의 취약성을 분석 하였고, 기후변화 리스크 파악 및 우선순위를 결정하는 등의 과정이 포함
 - 최신 기술을 활용한 웹 기반의 취약성 평가도구들의 개발과 고도화를 통해 해안 건축물 및 침수에 취약한 주거지역의 위험성 평가와 대규모 산업단지에 대한 기후 변화 영향 및 취약성 평가체계를 종합적으로 구축
 - 건축물을 포함한 도시의 취약성 매뉴얼을 제작해 각종 취약성 설명이 각론적으로 가능 하도록 개별 영향요인을 도출하는 연구 진행 중

국토교통부에서 시행 중인 종합 재해 취약성 분석 과정



※ 출처 : 국가도시방재연구센터(2013), 「도시기후변화 재해 취약성 분석 매뉴얼(VER 3.0)」, p23.

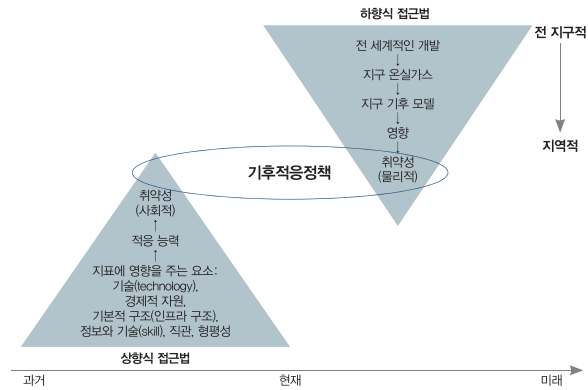
■ 국내외 기후변화 적응정책 동향을 통해 본 취약성 진단의 중요성과 시사점

- 현재 활용 중인 기후변화 취약성 진단 도구들은 공간적 범위를 행정구역으로 하고 있어, 행정구역 범위를 넘나드는 환경·지리적 영향에 따른 진단에 한계
 - 환경적 영향성을 고려해야 하는 기후변화 취약성 분석은 공간적 범위가 행정구역계가 아닌 최소화된 공간 단위가 되어야 하며, 공간 간 결합된 결과 값을 통해 종합적으로 판단해야 하므로 건축물 단위의 취약성 진단과 종합적 분석 방법이 요구됨
 - 건축물 중심의 취약성 분석은 건축물 중심의 사회적 요소를 규명하고 노출, 민감도, 사회적 대응, 회복탄력성을 통일된 양식으로 설명할 수 있어야 하므로 이에 대한 표준 데이터베이스 설계 및 구축이 필요

3 건축물 중심의 기후변화 취약성 분석체계 정립

■ 기후변화 적응계획을 위한 건축물 중심의 취약성 분석 방식의 정의

- 건축물의 기후변화 취약성 분석은 기후변화에 따른 기상현상별로 차별적 방법을 적용해야 하며, 정책의 정확성을 위해 높은 해상도의 취약성 분석 결과 필요
 - 기후변화는 예상 밖의 태풍, 강풍, 폭염, 폭설, 해수면 상승, 집중호우, 지속적 기온 상승 등 기상현상과 연결되며, 발생 지역의 특징에 따라 다양한 피해를 야기하므로 각 기상현상의 유형에 따라 차별적인 취약성 분석이 필요
 - 구체적인 기후변화 적응계획을 작성하기 위해서는 높은 공간해상도를 바탕으로 한 데이터가 필요
- 방법론적으로 공간분석 단위를 행정구역으로 볼 것이 아니라 실제 국민이 생활하는 시설·필지 또는 건축물을 기초 공간 단위로 도출된 분석 결과를 위계에 맞춰 상향식으로 순차 결합하는 방식이 적합



기후변화 적응정책 완성을 위한 상향식 접근법과 하향식 접근법의 틀

※ 출처 : 강정은 · 이명진 (2012), "파지모형과 GIS를 활용한 기후변화 홍수취약성 평가-서울시 사례를 중심으로", 「한국지리정보학회지」 v.15(3), pp. 119-136.

■ 대상 기후현상과 공간 선정: 국지성 집중호우, 도시지역, 건축물

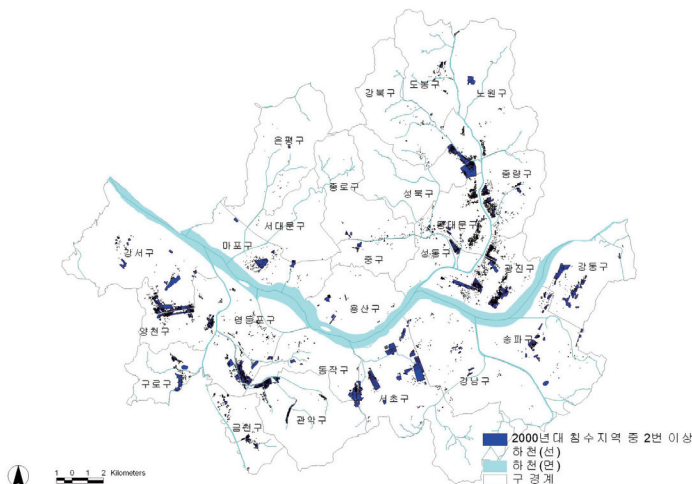
- 기후변화 현상 중 최근 가장 빈발하고 있는 국지성 집중호우와 지표수 침수(Surface water flooding)³⁾가 건축물에 미치는 취약성에 집중함
 - － 환경부는 집중호우에 의한 침수를 내수배제시설(우·오수관)에 의한 침수, 지표면 유출량에 의한 침수, 지하수위 상승에 의한 침수, 내수 및 외수 수위 상승에 의한 침수 등으로 정리



광화문에서 발생한 지표수 침수현상

3) 지표수 침수는 내수배제시설의 포화에 따른 역류수와 지표면 유출수가 같은 장소에서 동시에 발생해 짧은 시간에 피해를 일으키는 전형적인 도시형 침수

- 모든 건축물은 부동산 가치를 바탕으로 개인 및 공공의 재화를 보호하는 기능을 기본적으로 보유함
- 건축물 사용공간의 밀도가 높을수록 피해 복구에 소요되는 시간과 재화가 늘어나는 상관성을 보이므로 건축물 취약성은 중요한 연구 대상임
- 객관적인 취약성 분석을 위해 침수현상을 2회 이상 겪은 지역에 대해 공간적 기록으로 작성된 침수피해 흔적도를 검토해 지역과 도시를 선별하고 그 안의 건축물을 취약성 분석 대상으로 함



서울특별시의 2000년대 이후 침수지역 중 2회 이상 침수된 지역 분포

※ 출처 : 박창열 외(2013), "다변량 분석을 이용한 서울의 상습침수지역 유형화", 『한국방재학회논문집』 v.13(2). pp.245-255.

■ 취약성 분석 방법론 결정과 설명지표 선별

- 사회조사방법론에서 통상적으로 활용되고 있는 다중선형회귀모델 중 최소자승법 (Ordinary Least Square Method: OLS)을 사용하여 침수지역을 설명하는 건축물 설명변수들의 관계성을 판단
 - 지표수 침수 위험 건축물 분석은 실제 침수지역 내 건축물의 설명변수를 통해 고유한 특성을 정의 내리고, 그 기준에 포함되는 특성을 지닌 건축물의 공간적 분포를 찾음
 - 침수지역에 속한 건축물의 특성은 모형 내 설명변수의 계수로 찾아내되, 설명력이 부족한 특성은 잔차를 통해 확인되는 공간적 분포 패턴을 파악하여 유의도를 높임

- 기후변화의 영향 중 지표수 침수가 건축물에 미치는 영향성을 진단하는 모형을 만들기 위해 건축물이 존재하는 대지 내 주요 건축물의 특징을 변수로 적용
 - 건축물대상상 건축물의 대표성을 설명하는 총괄표제부에 기입되어 있는 정보를 중심으로 누락 정도가 가장 적은 데이터를 선정하고 기후노출, 민감도, 적응능력에 적용 가능한 지표를 선정
 - 침수현상을 다루므로 도시지역의 지표수 침수현상에 영향을 주는 지표수 집적도, 인접 맨홀밀도, 평균 해발고도차 등 건축물 입지환경을 설명하는 지표와 적응능력과 관련한 사회적 지표로 공시지가를 추가

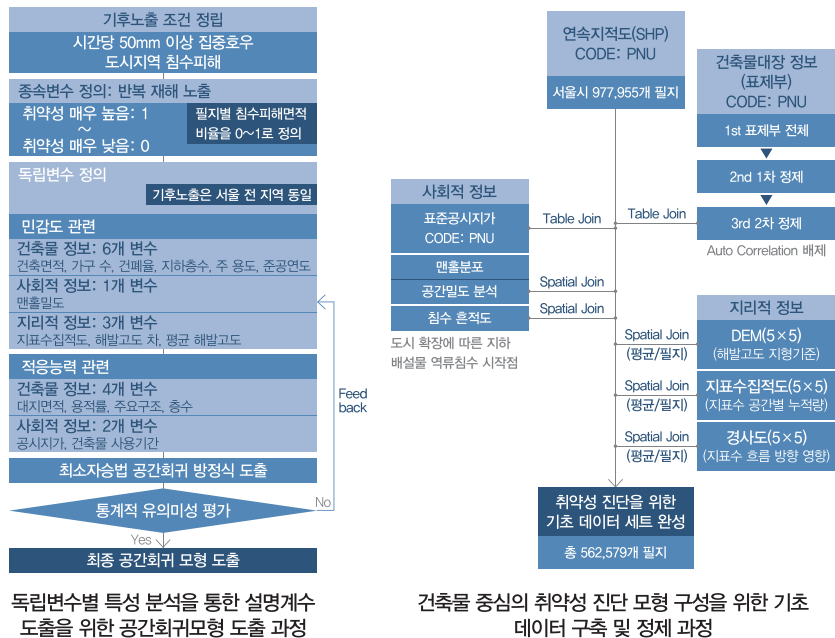
건축물 기후변화 취약성 진단모형에 사용한 변수

정보유형	컬럼명	설명	변수 선정 사유	취약성 분석 적용
코드	FID	필드아이디	-	참고
코드	PNU	PNU 코드	-	참고
코드	JIBUN	지번	-	참고
코드	YYYY	기준연도	연구의 시간적 범위	참고
-	FLD_AREA	대지 내 침수피해면적	실제 반복 피해를 받은 기록	기후노출(종속변수)
-	RA_FLD_A	단위면적당 침수면적	실제 피해의 정도값	기후노출(종속변수)
물리	ARCH_AREA	건축면적	건축물의 규모	민감도
물리	BC_RAT	건폐율	해당 필지의 불투수성	민감도
지리	ELEV_GAP	평균 해발고도와 대지 간 해발고도 차	해당 필지의 상대 해발고도 값	민감도
물리	MAIN_PURPS	주용도	침수 피해에 따른 경제적 피해 정도를 가늠	민감도
사회	FMLY_CNT	가구 수	침수 피해에 영향을 받는 사람 수를 추정	민감도
지리	Avg_ELEV	평균 해발고도	지대의 고저 여부를 확인	민감도
지리	FAC_PLAR	단위면적당 지표수집적도	지표면을 따라 흐르게 될 지표수의 누적 값을 확인	민감도
사회	MHD_PLAR	단위면적당 맨홀밀도	지하관거 역류수의 토출구인 맨홀 개수와 위치 정보	민감도
물리	UGRAND_FLR	지하층수	침수 시 가장 큰 피해를 받는 공간 규모	민감도
물리	USE_YR	준공연도	방재를 위한 제도 적용 수준 가늠	민감도
물리	GRAND_FLR_C	층수	침수 피해의 수직적 범위와 완충 규모를 가늠	적응능력
사회	JIGA	단위면적당 공시지가	피해의 회복과 관련한 경제적 잠재력을 파악	적응능력
물리	VL_RAT	용적률	건축물의 규모를 설명	적응능력
물리	STRCT_NM	주요구조	건축물의 내구성을 설명	적응능력
물리	PLAT_AREA	대지면적	침수 시 재산상 피해 범위와 관계	적응능력
물리	BD_AGE	건축물 사용기간	건축물의 노후 정도에 따른 피해 수준을 판단	적응능력

4 건축물의 국지성 호우에 대한 위험성 분석 및 취약성 진단 적용

■ 재해위험성 분석을 위한 입력변수와 결과정의 방식

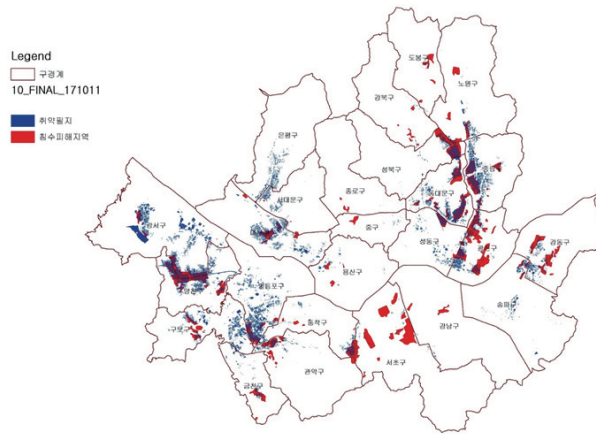
- 서울특별시를 사례지로 재해위험성 분석 및 취약성 진단의 대상과 데이터베이스를 구축했으며, 기초가 되는 공간위치정보는 2016년도 기준 97만 7,955개 필지가 포함된 연속지적도(KLIS)를 사용
 - 연속지적도는 디지털 처리된 지리정보와 테이블로 구성되어 있어 건축물대장정보를 공간정보로 입히기에 중요한 매개 자료임
 - 데이터베이스의 테이블은 기후변화 취약성 설명에 필요한 기후노출, 민감성, 적응 능력을 고려해 건축물대장 정보, 사회적 정보, 지리적 정보로 구성



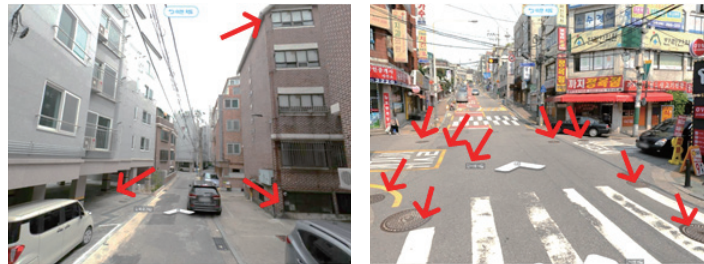
- 기후노출대상지역인 침수 피해를 입은 지역 내 건축물의 특성은 공간회귀분석 중 최소자승법을 통해 도출
 - 서울특별시 전역에서 반복 침수 피해를 입은 사건을 최대 취약성으로 정의하고 그 값을 '1'로 정의했으며, 피해를 입지 않은 지역을 '0'으로 정의함
 - 최소자승법에 의해 '1'에 해당하는 지역 내 건축물대장 정보, 사회적 정보, 지리적 정보가 입력된 필지의 특성을 회귀방정식으로 도출해 설명 가능한 논리체계 구축

■ 서울지역의 국지성 호우에 취약한 건축물의 특징과 분포

- 건축물 정보 간 관계성을 바탕으로 공간회귀 방정식을 해석하면, 반복 침수 피해의 위험성이 높은 서울지역 건축물의 특징을 설명할 수 있음
 - 건폐율이 클수록, 용적률이 낮을수록, 가구 수가 클수록, 층수가 낮을수록, 지하층 수가 클수록, 건축물 사용기간이 짧을수록, 공시지가가 낮을수록, 인접 맨홀밀도가 클수록, 지표수 집적도가 클수록, 해당 필지의 해발고도가 평균 이하일수록 취약성이 큰 경향⁴⁾



반복 침수피해지역(적색)과 국지성 호우에 취약한 건축물이 입지한 필지의 군집(청색)분포 비교



국지성 호우에 취약한 건축물이 밀집된 저지대 지역의 예시
(좌: 건축물의 외형적 특성, 우: 맨홀밀도가 높은 저지대 지역)

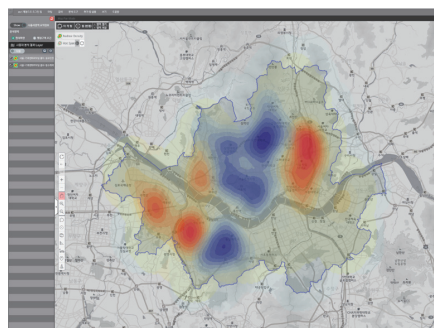
※ 출처 : 다음지도 로드뷰, 2017년 9월 촬영본 갈무리 및 재구성(검색일자: 2018.4.24.)

4) 쉽게 풀이하면, '서울의 맨홀이 많은 저지대이자 비가 오면 물이 자주 고이는 지역 내에서 땅값이 상대적으로 낮은 대지를 거의 채워 비교적 최근에 지은 지하층이 있는 저층 다가구(다세대) 건축물'로 설명할 수 있으나, 이는 학술적 연구를 통해 도출한 일반화된 결과로 실제 현상과 지역적 차이, 특성별 차이에 대한 구체적 연구가 추가 수행되어야 함

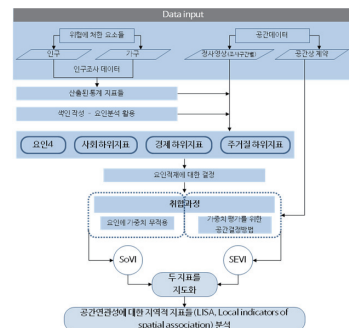
5 정책적 함의

■ 사회적 취약성 모델과 공간정보를 결합한 기후변화 재해 취약성 분석의 활용성

- 건축물은 물리적·경제적·사회적·제도적·환경적 요인이 복잡하게 결부되므로, 건축물을 중심으로 다루는 기후변화 취약성 진단 및 평가모형은 사회적 취약성 모델에 해당
- 이미 많은 연구에서 사회 취약성 모델을 활용하면 일반인들도 쉽게 기후변화 취약성 지도를 GIS를 활용해 분석하고 사용할 수 있음을 제시
 - 인접 공간정보끼리 결합된 소규모 공간정보는 사회경제적인 정보들을 다양하게 포함하고 공간통계 처리가 가능하므로 그 분포를 확인할 수 있어 취약성 분석에 유용
 - 건축물 관련 지표들을 활용해 취약성 분석을 실행함에 있어 사회적 취약성 모델에서 활용하는 과정과 방법을 활용한다면 누구든 건축물 기후변화 취약성 진단 가능



웹 GIS를 활용한 취약 건축물 밀집도(적색)와 안전 건축물 밀집도(청색) 분석



사회적 취약성 모델 지도 작성 흐름도

※ 출처 : Armas and Gavris(2013) 재수정.

■ 취약성을 고려한 기후변화 적응형 건축물 보급 정책의 시작점

- 신 기후체제에서 강조하고 있는 기후변화 ‘적응’의 요소와 노출에 따른 ‘손실과 피해’를 최소화하기 위한 관점을 반영하기 위해서는, 취약성이 높은 필지 내 건축물에 대해 형태나 구성의 조정을 통해 회복탄력성을 확보해야 함
 - 취약성을 유발하는 공간적 요소로부터 건축물이 회복탄력성을 발휘할 수 있도록 건축설계 가이드라인 개발

- 건축 설계 시 취약성 진단 결과를 통해 환경적 요소를 검토하는 과정에서 평균 해발 고도에 비해 낮은 대지 여부를 확인하고, 대지 외부의 지하관거와 연결된 맨홀의 위치와 우수 유출수의 흐름 방향을 고려해 건축물 주출입구의 위치를 정하도록 제안

- 향후 기후변화 적응정책이 건축물 분야에 반영되기 위해서는 기후변화 취약성 진단 모형을 활용하여 집중호우에 취약한 건축물이 입지한 필지를 선별하고, 동시에 안전한 필지를 분리하는 것이 바람직함

- 정책적 판단의 정확성을 높이기 위해서 고해상도의 기후변화 취약성 진단 결과를 ‘기후변화 적응대책 세부시행계획’, ‘재해취약성을 고려한 도시계획’, 재해예방을 위한 ‘저영향 개발 및 물 순환체계 개선’에 관한 정책사업에 적용

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



auri brief 원문



관련 연구보고서



일본의 경관정책 추진 동향과 국내 시사점

이상민 연구위원, 이여경 부연구위원

주제어 일본, 경관정책, 경관법, 경관계획, 경관관리

요약

- 일본의 경관법은 2004년 국토교통성, 농림수산성, 환경성이 공동으로 발의하여 제정하였으며, 부처별로 해당 업무를 수행
- 국토교통성은 직접 국토경관을 관리하기보다는 지자체가 체계적으로 경관관리를 할 수 있도록 시스템을 구축하고, 지자체의 경관관리를 지원
- 일본의 경관계획 수립이나 경관관리 주체는 기초지자체로, 지자체의 역량이 부족할 경우에만 광역지자체가 관여하며, 도쿄도(광역지자체)는 경관정책 수립 및 경관관리를 직접 실행하기도 하나 자치구가 경관계획을 수립할 시 경관관리의 권한을 이관
- 요코하마시(기초지자체)는 1970년대부터 전문적인 도시디자인 행정을 도입하였으며, 3개의 경관추진 지구를 지정, 경관계획을 수립하고 중점적으로 관리

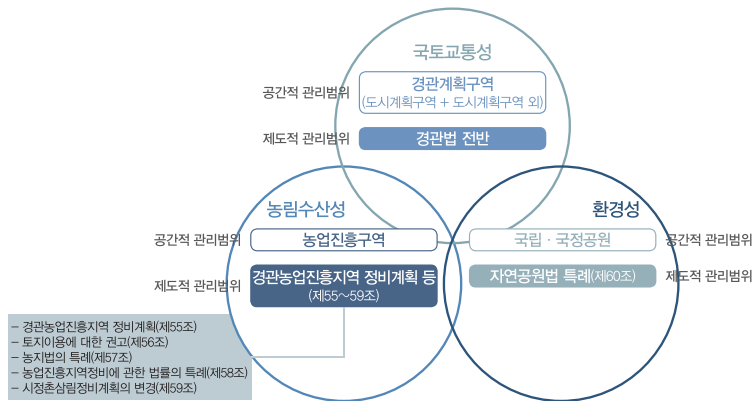
시사점

- 효과적인 경관정책 추진 및 체계적인 경관관리를 위해서는 중앙정부, 광역지자체, 기초지자체 등 관련 주체별 명확한 역할 구분과 주체 간 협력체계 구축이 필요
- 국가는 경관관리를 위한 제도적 틀과 지원 방안을 제시하고, 실질적인 경관관리 제도의 운영은 실행 주체로서 지자체가 담당하는 것이 바람직
- 지자체는 경관관리의 실행력을 높이기 위해 경관관리의 대상과 범위를 구체적이고 명확하게 설정할 필요

1 일본의 경관관리제도¹⁾

■ 경관법 도입 과정과 특성

- 1970년대부터 경관관리의 필요성을 인식, 지자체가 자주조례를 근거로 독자적인 경관시책을 추진
 - － 지자체의 경관시책 추진 과정에서 근거법 부재에 따른 문제점이 대두되면서 중앙정부 차원의 경관정책 방향 설정에 대한 논의를 시작
 - － 국토교통성이 2003년 ‘아름다운 국가만들기 정책대강(美しい國づくり政策大綱)’을 발표하고, 2004년 경관법을 제정
- 국토교통성, 농림수산업성, 환경성 3개 부처가 공동으로 경관법 제정
 - － 국토교통성은 경관계획구역(도시계획구역 내 및 도시계획구역 외), 농림수산업성은 농업진흥지역 내 경관농업진흥지역 정비계획구역, 환경성은 국립·국정공원 등 자연공원을 중심으로 역할을 분담하여 관리²⁾



경관법 운용 주체별 역할 분담

※ 출처 : 이상민 외(2015), 「국토경관 향상을 위한 농촌 경관관리체계 개선 연구」, p.187.

• 경관법의 주요 내용

- － 일본의 경관법은 ①경관행정단체 지정에 관한 사항, ②경관계획 수립에 관한 사항, ③경관농업진흥지역 정비계획, 경관지구, 준경관지구, 지구계획에서 건축물의 형태 의장 제한 등 경관지구 지정 및 관리에 관한 사항, ④중요 건조물, 중요 수목, 중요

1) 일본 출장을 통한 담당공무원 면담 시(2017.12.14.) 구득한 자료와 국토교통성 홈페이지 자료를 바탕으로 작성함

2) 이상민 외(2015), 「국토경관 향상을 위한 농촌 경관관리체계 개선 연구」, p.191.

공공시설의 관리에 관한 사항, ⑤경관협정, ⑥경관정비기구, ⑦세제상 특례조치(소득세·법인세) 등을 주요하게 다루고 있음

• 경관법의 실행 주체

- 경관법의 실질적인 실행 주체는 ‘경관행정단체’로 인정받은 지자체(도도부현, 지정 도시, 중핵시, 시정촌 등)이며, 국토교통성은 정책 방향만 제시하고 실질적인 계획과 관리는 지자체가 담당

• 경관법 운용을 위한 다양한 수단 도입

- 국토교통성은 지자체가 경관법을 원활하게 운용할 수 있도록 지침, 가이드북, 연구 보고서 등 다양한 수단을 마련

경관법 운용을 위한 다양한 수단

구분	주요 내용
경관법 운용지침 (2016년 3월 개정)	<ul style="list-style-type: none"> • 경관정책 추진 시 법의 해석·운용에 대해 국가 차원에서 원칙을 제시하고, 법의 구체적인 운용 방식을 설명하는 지침 • 경관행정단체, 종합성과 일체성 확보, 관련 행정과의 연계, 시의적절한 계획의 재검토, 정보 공개의 촉진, 지식의 보급, 인재 육성 및 전문가 활용 등을 명시
경관법 가이드북 ³⁾	<ul style="list-style-type: none"> • 지방 공공단체 실정을 고려하여 경관계획 수립이나 제도 활용 시 참고할 수 있는 설명서 • 경관법 제정 배경, 경관행정의 의미와 역할, 경관계획 수립의 기본적 사항 등을 사례와 함께 소개
경관형성기준 등 객관성을 높이는 연구 ⁴⁾	<ul style="list-style-type: none"> • 경관법 운용에 필요한 구역과 제한 내용, 처분 등 판단지표 설정에 있어서 학술지식과 실태조사 결과 등 기술적 지식을 근거로 경관형성기준 등 객관성을 높이는 연구사례를 정리
경관중요공공시설 지침(안) ⁵⁾	<ul style="list-style-type: none"> • 경관계획을 수립, 변경하고자 하는 경관행정단체 담당자가 참고할 수 있도록 경관중요공공시설 관련 제도 개요, 검토·협의 내용과 방법, 관련 사례 등을 포함한 지침 • 경관중요공공시설 관련 선진사례, 경관중요공공시설에 관한 검토 방법, 공공시설 관리자와의 협의 내용과 방법 등 포함
경관형성의 대처에 관한 조사 ⁶⁾	<ul style="list-style-type: none"> • 경관법, 옥외광고물법 관련 제도의 활용 현황, 광역적인 경관형성 대책 상황 등 현황 파악을 위해 실시조사 대상 및 유효회답수를 각 조사항목별로 분석하여 홈페이지에 공개
경관에 관한 검토·조사보고서 ⁷⁾	<ul style="list-style-type: none"> • 양호한 경관 형성 및 경관형성기준의 효과적 운용과 광역적 경관형성 대책 검토 등을 위해 실시한 연구·조사보고서를 홈페이지에 공개 • 거주기능·도시기능의 유도과 연계한 경관시책검토조사, 주민연계에 의한 양호한 경관형성방책 검토조사, 도시개발사업에서 경관형성비용 평가 등에 관한 검토조사, 매력적인 도시공간 창출을 위한 경관시책의 방식 등 검토조사, 지역경관만들기 긴급 지원사업, 경관형성 경제력 가치 분석에 관한 검토, 경관형성에 관한 보급방책 검토 등

■ 경관계획의 주요 내용과 수립 현황

• 경관계획 수립 주체

- 일본의 경관계획은 ‘경관행정단체’로 인정받은 기초지자체가 수립할 수 있으며, 기초 지자체 역량이 부족할 경우에는 광역지자체가 대신 수립 가능

3) 国土交通省(2012), 「景観法アドバイザーブックの公表について」, http://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/crd_townscape_tk_000011.html(검색일자: 2018.2.1.)

4) 国土交通省, “景観形成基準等の客観性を高める工夫事例”, <http://www.mlit.go.jp/toshi/keikanhoukyakkansei.html>(검색일자: 2018.2.1.)

5) 国土交通省, 「景観重要公共施設の手引き(案)」, p.4.

6) 国土交通省(2011), 「景観形成の取組に関する調査」, <http://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/keikanhoukatuyouikou.html>(검색일자: 2018.2.1.)

7) 国土交通省, 「景観まちづくり主な施策-景観に関する検討・調査報告書」, <http://www.mlit.go.jp/toshi/kenkanhoukentou.html>(검색일자: 2018.2.1.)

• 경관계획의 주요 내용

- 일본의 경관계획은 경관계획의 구역 확정(경관계획구역), 양호한 경관 형성을 위한 행위 제한(경관형성기준), 경관중요건조물 또는 경관중요수목의 지정 방침 등에 관한 사항을 중심으로 수립

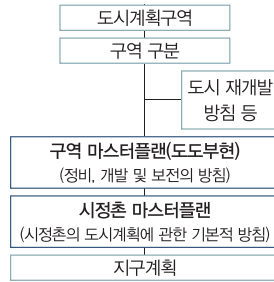
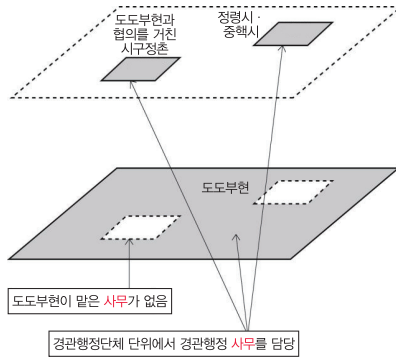
• 경관계획 수립 현황

- 2017년 기준 1,741개 지자체 중 경관행정단체로 지정된 지자체는 약 700개로, 538개 지자체에서 경관계획을 수립
- 전국 지자체의 약 30%가 경관계획을 수립하였으며, 2020 도쿄올림픽 개최 시까지 900개 지자체의 경관계획 수립이 목표

경관행정을 담당하는 지자체와 그 구역

- 법정경관행정단체: 도도부현, 정령시, 중핵시
- 도도부현과 협의를 거친 그 외 시정촌

(참고) 일본의 도시계획체계



- ※ 도도부현과 시정촌의 이층구조
- 도도부현: 도시계획 등 시정촌의 구역을 넘는 영향을 끼치는 광역적·근간적인 도시계획 결정 주체
- 시정촌: '마치즈쿠리의 현장'에 가장 가까운 시정촌이 도시계획 결정 중심적인 주체, 시정촌 도시계획은 도도부현의 도시계획과 정합성 필요

경관법에 따른 각 행정단체의 역할

※ 출처 : 국토교통성 내부자료

■ 기타 경관인식 제고 방안

• 시상제도: 도시경관대상⁸⁾

- (도시공간 부문, 경관마치즈쿠리 활동·교육 부문) 공공공간과 건축물이 통합적으로 뛰어난 도시경관을 형성하고, 적극적으로 활용되고 있는 지역을 대상으로 '도시공공 부문'과 지역민 스스로 경관에 관심을 가지고 문제를 해결할 수 있도록 한 활동을 대상으로 '경관마치즈쿠리 활동·교육부문'에 대해 각각 표창

8) 国土交通省, 『都市景観大賞』, http://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/toshi_townscape_tk_000022.html(검색일자: 2018.2.5.)

- (아름다운 거리상, 2001~2010) 아름다운 거리를 만들고 가꾸기 위해 민관이 협력하여 하드웨어와 소프트웨어를 종합적으로 개선한 지구에 대해 표창
- (도시경관 100선, 1991~2000) 도시공간 구성부터 의장까지 총체적인 도시환경이 뛰어난 지구나 도시공간 디자인의 수준이 높은 지구를 표창하며, 매년 10개 지구씩 총 100개 지구를 선정
- 교육제도: 경관 마치즈쿠리 교육⁹⁾
 - 많은 사람이 경관 마치즈쿠리에 관심을 갖고 참여할 수 있도록 행정·학생·시민을 대상으로 경관 마치즈쿠리 관련 교육을 실시, 교육 지침 및 강좌 사례집을 발간
- 홍보방안
 - (경관의 날 제정¹⁰⁾) 경관법이 전면 시행된 2005년 6월 1일을 기념하여 경관법을 소관하는 국토교통성, 농림수산성 및 환경성이 함께 경관의 날을 지정
 - (경관 포털사이트 운영¹¹⁾) 경관 관련 정책에 대한 정보를 제공하기 위해 관련 각 시책과 지역별 정보, 경관자원과 관련 데이터베이스, 경관형성 가이드라인, 지방정비국 등의 사이트와 그 외 관련 중앙부처에서 실시하고 있는 경관 관련 정책 홈페이지를 함께 링크

2 도쿄도(광역지자체 차원)의 경관관리제도¹²⁾

■ 도쿄도 경관관리제도의 특성

- 도쿄도 경관관리제도의 변천¹³⁾
 - 도쿄도는 1994년 도시경관 마스터플랜을 수립하고, 1997년 자주조례로 도쿄도 경관조례를 제정
 - 2004년 경관법 제정 이후에는 위임조례로서 도쿄도 경관조례를 전면 개정(2006)하고, 2007년 도쿄도 경관계획을 수립
- 도쿄도 경관관리의 목적과 방향
 - 도쿄도는 수도로서 역사적이고 상징적인 경관을 형성하기 위해 대규모 개발사업과 건축물 조성을 중점적으로 관리

9) 国土交通省, 「景観まちづくり教育」, <http://www.mlit.go.jp/crd/townscape/gakushu/index.htm>(검색일자: 2018.2.9.)

10) 国土交通省, 「6月1日は景観の日」, http://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/toshi_townscape_ik_000019.html(검색일자: 2018.2.9.)

11) 国土交通省, 「景観ポータルサイト」, http://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/toshi_townscape_ik_000016.html(검색일자: 2018.2.9.)

12) 일본 출장을 통한 담당공무원 면담 시(2017.12.15.) 구득한 자료와 도쿄도 홈페이지 자료를 바탕으로 작성함

13) 도쿄도 내부자료

- 특히 역사적 경관 형성을 위해 수도 도교를 상징하는 건축물의 전망 보전, 민간사업자와의 협의에 의한 수도경관 형성, 황궁 주변의 품격 있는 경관 유도, 도시계획적 수법을 적용한 역사적 경관의 보존·복원, 역사적 건조물의 보존·활용 등을 강조

- 경관관리 주체로서 도교도와 자치구와의 관계

- 도교도는 전체적인 경관전략 및 경관관리의 틀을 제시하는 경관계획을 수립하고, 자치구는 도교도의 경관계획을 준용하여 자체계획을 수립
- 도교도 내 경관계획을 수립한 10개의 자치구는 계획에 따라 경관관리 업무를 직접 수행하고, 경관계획 미수립 자치구는 도교도가 직접 경관을 관리하나 자치구가 경관계획을 수립할 시 도교도는 해당 자치구에 경관행정업무를 이관

■ 도교도의 경관행정체계

- 도교도의 경관 담당 주무부서는 도시정비국 녹지경관과

- 경관행정업무 담당 인원은 총 7명으로 건축 5명, 토목 1명, 조명 1명으로 구성
- 예산의 대부분은 경관심의회 운영과 홍보 책자 등에 사용되며, 별도의 경관사업 예산을 마련하지 않음
- 경관심의회 운영 시에 전문가를 활용하며, 경관심의회는 전체회의를 연 2회, 분과회의를 분기별로 개최

■ 도교도 경관계획의 주요 내용

- 경관계획의 주요 내용

- 도교도 경관계획에서는 대규모 건축물의 사전협의제도, 신고제도, 역사적 경관형성 방안, 공공사업의 경관형성 방안 등을 중점적으로 다루고 있음

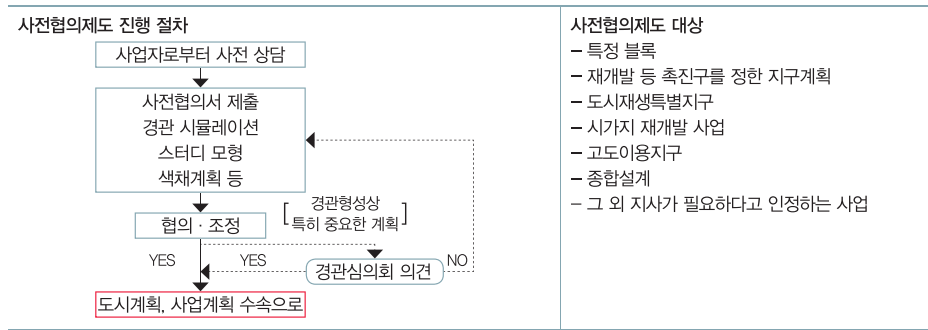
- 경관계획 실행 수단

- 경관계획에서 제시한 사업 또는 지구에 대해 건축물의 형태·높이·의장·색채·옥외광고물 등을 주로 규제하고 있으며, 이를 위해 도시계획 등의 인허가, 조례에 따른 권고·명령, 지침에 따른 요청 등의 실행 수단을 활용

■ 도교도의 주요 경관관리 수단

- 대규모 건축물의 사전협의제도

- 대규모 건축물의 용적률 상향 시 구체적인 계획 수립 전에 협의를 진행하는 제도로, 도교도 고유의 권한
- 사전협의대상은 재개발 촉진지구, 도시재생특별지구, 시가지 재개발 사업, 종합설계 등 경관 형성이 중요하다고 판단되는 사업



도쿄도 대규모 건축물에 대한 사전협의제도 진행 절차 및 대상

※ 출처 : 도쿄도 내부자료

도쿄도 경관계획의 주요 내용과 관리 수단

주요 내용		적용 대상	규제 또는 협의 내용			실행 수단
			형태, 높이, 의장 등	색채	옥외광고물	
대규모 건축물 사전협의제도		도시계획 등의 인허가를 필요로 하는 건축물(도시재생특별지구, 종합설계 등) · 공성 주변, 도시재생 사업 디자인 협의 · 수도를 상징하는 건축물의 조망 보전	지역 경관 특성에 근거한 유도	사용 가능한 색채 범위 지정	· 옥상 설치 전면 금지 · 벽면 표시 네온 규제	도시계획 등의 인허가
신 고 제 도	경관형성 특별지구	· 주변 주변 등 관광 진흥을 도모하는 지구 · 문화재 정원 주변 등 조망 보전을 도모하는 지구				· 조례에 따른 권고 · 명령 · 광고물은 허가
	경관 기본축	임해, 스미다강, 다마가와조소이, 코쿠분지 가이센, 카미다강, 구릉지 → 3~5층 이상 건축물 등			조례에 따른 권고 · 명령	
	그 외	· 구 지역: 높이 60m 이상 건축물 등 · 타마 지역: 높이 45m 이상 건축물 등				
역사적 경관 형성		· 역사적 건조물 선정 · 역사적 경관형성 지침	주변 경관과의 조화 요청			지침에 따른 요청
공공사업 경관 형성		· 경관중요공공시설 지정 · 공공사업 경관형성 지침			· 경관계획 역할 · 지침에 따른 요청	

※ 출처 : 도쿄도 내부자료

• 신고제도

- 도쿄도 조례에 근거하여 시행하는 제도로 경관형성특별지구, 경관기본축, 그 외 지역으로 구분하여 지구 특성에 따라 조망권 확보를 위한 건축물 높이, 규모 등의 기준을 마련하고 경관심의회를 운영

• 역사적 경관 형성 및 수도 도교를 상징하는 건축물의 조망 보전

- 수도를 상징하는 건축물의 조망을 보전하기 위해 역사적 경관형성 지침을 마련하고 메이지신궁 시계노리기념회 회관, 국회의사당, 영빈관, 도교역 마루노우치역사 4개 건축물 배후지에 계획된 건축물 높이와 광고물 등을 규제

수도 도교를 상징하는 건축물의 전망 보전 예시



메이지신궁 시게노리기념회 회관



국회의사당



도쿄역 마루노우치역사(복원 후)

※ 출처 : 도쿄도 내부자료

• 공공사업의 경관형성

- 경관적으로 중요한 공공시설물을 ‘경관중요공공시설’(미유키도오리, 스미다강 등)로 지정, 도쿄도가 마련한 공공사업에 대한 경관형성지침을 준용

• 경관관리를 위한 색채기준

- 경관법 제정 이후, 도쿄도는 기존 건축물에 대한 변경명령 시행을 위한 기준으로 활용하기 위해 색채기준을 마련
- 원색에 가까운 고채도의 색채는 피하고, 하늘색과 수목의 녹색, 흙과 돌 등의 자연 색과 어울리기 쉬우며, 난색계의 저채도 색채 사용을 기본원칙으로 함
- 경관기본축, 경관형성특별지구, 대규모 건축물 등에 대해 지역 특성, 개발 규모를 감안한 색채기준을 설정하고, 기준에 적합하지 않은 경우는 권고·변경 명령의 대상

3 요코하마시(기초지자체 차원)의 경관관리제도¹⁴⁾

■ 요코하마시 경관관리제도의 특성

• 요코하마시 경관관리제도 도입 과정과 추진 방향

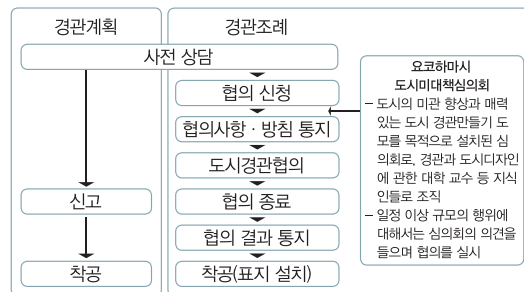
- 1960년대 말 양적 팽창에 중점을 두었던 기존의 도시개발정책을 질적 환경을 추구하는 시책으로 전환, 1970년대부터 선도적인 도시디자인 행정을 도입
- 1990년대까지 도심부를 중심으로 미나토미라이21·칸나이·이세자키물·모토마치 등 정비사업을 통한 기능 강화, 부도심과 지역거점의 공공시설 정비, 재개발·민간 개발 유도 등 대규모 사업을 중심으로 도시만들기를 추진하는 한편, 공원, 보행자와 녹지가로의 정비, 녹지보전, 역사문화를 살린 도시 매력 만들기를 추진

14) 일본 출장을 통한 담당 공무원 면담 시(2017.12.14.) 구득한 자료와 요코하마시 홈페이지 자료를 바탕으로 작성함

- 2000년대 이후 도시디자인 시책이 성과를 거두면서 물리적 도시디자인을 넘어 문화 창조를 테마로 한 프로그램을 도입, 워트프론트 정비, 예술가 창작공간 제공, 문화 테마의 설정 등 민간과 공공이 함께하는 콘텐츠 개발로 문화디자인도시의 위상을 정립

• **요코하마시 경관관리제도 현황과 주요 내용**

- 2006년 요코하마시는 '요코하마시 경관비전'을 수립하고, 경관조례로 '요코하마시, 매력 있는 도시경관의 창조에 관한 조례'를 제정·시행
- 경관비전을 바탕으로 '경관추진지구'(3개)를 선정, 지구별 경관계획을 수립하여 건축물 형태와 색채·높이 등 정량적인 기준을 제시
- 또한 '도시경관협의지구'(3개)를 지정하고 이에 대한 정성적인 기준을 경관조례에 마련, 지구 내 사업 추진 시 협의
- 자체 조례에 근거하여 '특정경관형성 역사적 건조물 제도'를 운영, 역사적 건축물의 용도변경 시 건축기준법 적용이 어려운 경우, 경관심의회 자문을 받아 시행



요코하마시 도시경관협의지구 조례에 따른 협의진행 절차

※ 출처 : 요코하마시 내부자료

■ **요코하마시의 경관행정체계**

- **요코하마시의 경관 담당 주무부서는 도시디자인실과 경관조정과**
 - 2004년 경관법 제정 이후 기존의 도시디자인 업무 수행을 위한 부서(도시디자인실)와 경관법에 따른 업무 수행을 위한 부서(경관조정과)로 이원화하여 운영
- **도시디자인실의 구성 및 주요 업무**
 - 총 9인으로 디자인기획 및 조정 담당 5인, 역사건조물과 마을만들기 담당 4인
 - 도시디자인 전문직제를 도입하여 전임 담당자가 40년간 업무 수행한 노하우를 후임자에게 전수하였으며, 현재 그 후임자가 11년째 업무를 수행

- 요코하마시의 전반적인 도시디자인정책과 마스터플랜 수립, 주요 공공사업의 경관 관리 방안 제시, 각 부서별 사업 추진 시 디자인 조언 등을 담당

- **경관조정과의 구성 및 주요 업무**

- 총 11인으로 경관조정업무 담당 3인, 옥외광고물 담당 7인으로 구성
- 경관제도 운영과 옥외광고물 관리, 경관계획 수립, 경관지구 지정, 도시미래책임의회 운영, 경관교육 및 포상제도 운영 등을 담당

■ 요코하마시 경관계획의 주요 내용

- 요코하마시는 시 전체에 대한 경관계획을 수립하지 않고, ‘양호한 경관형성에 관한 방침’을 바탕으로 중점적으로 경관관리가 필요한 지구, 경관관리가 필요한 행위에 대해 경관계획을 각각 수립

- 3개의 경관추진지구(칸나이지구, 미나토미라이21 중앙지구, 미나토미라이21 신항 지구)는 별도의 경관계획을 각각 수립함
- 관리가 필요한 행위에 대해서는 ‘사면녹지의 개발행위에 관한 경관계획’을 수립

- ‘양호한 경관형성에 관한 방침’의 주요 내용

- (경관의 장래상) 매력적인 거리 형성, 쾌적한 보행자공간의 경관 형성, 역사적 경관 자원의 보전과 활용에 의한 경관 형성, 수변과 녹지의 보전 및 활용에 의한 경관 형성, 옥외광고물의 경관적 배려, 생활공간의 경관 형성, 상상력이 크게 다루어져 스토리가 느껴지는 경관 형성을 미래상으로 제시
- (경관중요건조물 지정 방침) 미나토마치와 이국의 문화를 전해주는 건조물, 요코하마 발전의 역사를 전해주는 건조물, 습지와 야산 등의 자연경관을 구성하는 형태 의장의 건조물, 지역의 개성과 매력 있는 거리를 구성하는 형태의장의 건조물 등을 경관주요건조물로 지정
- (경관중요수목 지정 방침) 공공시설의 녹지를 보완하고 녹지 연단을 형성하는 수목, 나무 그늘을 만들고 편안함과 휴식 공간을 창출하는 수목, 지역의 역사를 전해주는 수목, 지역의 특징적인 거리를 구성하는 수목 등을 경관주요수목으로 지정

- **경관추진지구별 경관계획**

- 경관법을 준용하되, 크게 ①양호한 경관형성에 관한 방침, ②지구별 방침, ③행위 제한에 관한 사항, ④경관중요건조물 및 경관중요수목 지정, ⑤옥외광고물 관련 행위 제한, ⑥경관중요공공시설의 정비에 관한 사항 등을 포함

■ 요코하마시의 주요 경관관리 수단

- 경관심의회
 - 조례에 근거하여 관련 전문가, 시민, 변호사 등으로 구성된 경관심의회를 운영
 - 대규모 사업 추진 시에는 전문가 자문제도(advisory)를 적용, 3개의 경관추진지구 내 개발 행위 시 분야별로 전문가 1명씩을 지정
- 특정경관형성 역사적 건조물 제도
 - 역사성 있는 건축물과 주변 지역을 보전하기 위해 조례에 근거하여 시행
 - 용도변경 시 문제가 발생하면 경관심의회 전문가 자문제도 등을 통해 진행
- 경관교육 프로그램
 - 2017년부터 초등학교를 대상으로 마을의 좋은 장소 찾기 등 경관교육 프로그램을 교사와 공무원이 직접 진행하고 있으며, 실제 소요 비용은 중앙정부가 지원

4 일본 경관정책의 특성과 국내 시사점

- 경관법을 관련 부처가 공동으로 발의·운영
 - 일본의 경관법은 국토교통성, 농림수산성, 환경성이 공동으로 발의하여 제정하고 운영도 각 부처에서 해당 업무를 수행
- 상향식(Bottom-up)으로 수립된 경관계획과 경관관리
 - 도시계획은 상위계획에 따라 위계별로 관리되는 하향식(Top-down) 방식이나, 경관 계획은 마을만들기 원칙에 따라 상향식 방식으로 추진
 - 경관관리의 실질적인 주체는 기초지자체이며, 역량이 부족한 경우에만 광역지자체가 관리
- 경관관리 주체 간 협력네트워크 형성
 - 실제 경관을 관리하는 지자체 간 정보교류와 협업을 위해 '전국경관협의회'를 개최
 - 도도부현이 주도하는 경관 관련 부서 간 협의회로, 서로 정보나 경험을 공유하기 위해 연 3회 정도 개최되는데 이때 국토교통성도 참석

- 중앙정부의 경관관리 특징

- 국가가 직접 국토경관 전반을 관리하기보다는 지자체가 체계적으로 경관관리를 할 수 있도록 시스템을 구축하고, 지자체의 경관관리를 지원
- 국토교통성은 가이드북 제작 등 경관법의 원활한 운영을 지원하거나 지자체 경관관리 모니터링, 우수사례 발굴 등 주로 교육, 홍보 업무를 수행

- 도쿄도(광역지자체)의 경관관리 특징

- 도쿄도는 경관정책 수립 및 경관관리를 직접 실행하기도 하나 소관 자치구가 경관 계획을 수립한 경우에는 경관관리 권한을 지자체에 이관
- 도쿄도 경관계획에서 중요하게 다루는 경관관리 수단으로는 대규모 건축물 사전협의 제도, 신고제도, 역사적 경관형성 및 공공사업 경관형성 방안, 색채기준 등이 있음

- 요코하마시(기초지자체)의 경관관리 특징

- 1970년대부터 전문가를 활용하여 경관관리를 위한 디자인 행정을 도입, 운영
- 중점적으로 경관을 관리해야 할 경관추진지구에 대해서만 계획을 수립·관리하고 있으며, 최근에는 시민의 인식 제고를 위해 초등학교 대상으로 경관교육을 시행

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

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



auri brief 원문



민관협력(PPP) 공적부동산 재생 방안

윤주선 부연구위원

주제어 민관협력, PPP, 공유재산, 공적부동산, 도시재생

배경 및 목적

- 인구 감소와 시설 노후화의 영향으로 지방도시의 유휴 공적부동산이 증가하고 있으나, 원도심이라는 불리한 입지 조건으로 시설 조성비와 운영비 확보에 난항
- 민간위탁, 관리위탁, 위탁개발 등의 민관협력 제도는 원상복귀 조항, 경쟁입찰 원칙 등의 제도적 한계로 창의력 있는 지역 기반 도시재생 스타트업의 참여에 제약
- 공적부동산 내에 민간시설을 병설하여 민간시설의 수익 일부로 공공시설의 운영비용을 충당하는 지역완결형 민관협력(Public-Private Partnership: PPP) 방식이 새로운 대안으로 주목

정책제안

- 운영비 및 운영 주체를 고려하지 않는 과도한 규모·예산·용도의 보조금 의존적 공적부동산 재생 방식을 개선하기 위해, 운영 비용과 운영 주체를 먼저 검토하고 이를 바탕으로 규모·예산·용도를 정하도록 사업 절차 조정 필요
- 공공이 사업기획 단계부터 민간에게 권한과 책임을 계약에 기반해 이양할 필요가 있으며, 공공과 민간 양측을 이해하고 프로젝트 전반을 이끌 수 있는 독립주체 'PPP 에이전트' 제도 도입 검토 필요
- 지역완결형 민관협력을 통해 공적부동산을 재생하는 도시재생 뉴딜 시범사업을 연간 2~3개소에서 추진하고, 이를 통해 사업 선정 및 추진 절차, 사업 주체별 역할을 구체화할 수 있는 실증연구 수행 필요

1 미활용 공적부동산 활용의 한계

■ 장기 미활용 공적부동산 증가

- 인구 감소와 시설 노후화의 영향으로 용도를 다하거나 이용자 수가 거의 없는 장기 미활용 공적부동산 수가 점차 증가
 - 공적부동산은 「공유재산 및 물품 관리법」(이하 「공유재산법」)상의 공유재산 중 부동산을 지칭
 - 인구 감소의 영향으로 폐쇄 혹은 통합된 미활용 폐교, 폐청사, 폐교통시설 등 장기 미활용 공적부동산 수 증가(2017년 3월 기준 미활용 폐교 408개소)
 - 시설 노후화로 문화·집회시설이 다른 곳으로 신축 이전한 후 방치된 미활용 공적부동산 수 증가
- 전라북도의 협조로 취득한 자료에 의하면 방치되고 있는 공공건축물 규모의 유휴 시설은 총 45개소로 폐교 13곳, 폐철도역사 6곳, 폐창고 3곳, 폐공장 2곳 등이며, 그 수는 점차 증가하는 추세
 - 45개소 중 50년 이상 된 건물은 16곳이며, 60% 이상이 30년이 넘는 노후 시설
 - 기획재정부와 한국자산관리공사가 일원화된 시스템으로 관리하고 있는 공유재산과 달리, 개별 지자체가 별도로 관리하는 공유재산은 현황에 대한 데이터가 산재됨

전라북도 방치 유휴시설의 노후도(2017년 기준)

총계	50년 이상	40년 이상	30년 이상	20년 이상	10년 이상	연도누락
45	16	8	4	5	1	11

※ 출처 : 전라북도(2017), 전라북도 시·군별 공유지 자원 조사, 내부자료.

전라북도 시·군별 방치 유휴시설 분포

총계	전주	군산	익산	정읍	남원	김제	완주	진안	무주	장수	임실	순창	고창	부안
45	4	3	2	4	2	3	3	1	6	2	6	3	1	5

※ 출처 : 전라북도(2017), 전라북도 시·군별 공유지 자원 조사, 내부자료.

전라북도 및 광주광역시의 5년 이상 방치 공적부동산 대표 사례

			
임실군 삼계면 공회당	진안군 진안서초교	군산시 (구)군산시민회관	광주광역시 시민회관

※ 출처 : 전라북도(2017), 전라북도 시·군별 공유지 자원 조사, 내부자료.

■ 공적부동산의 민간 활용 한계 대두

- 지방 중소도시의 공적부동산을 공공이 직접 운영할 경우 시민의 흥미를 지속시킬 수 있는 운영자 발굴 곤란, 경쟁력 있는 콘텐츠 발굴 미흡, 운영예산 지속적 지원 불투명 등의 이유로 단기간에 사업이 종료되어 방치되는 경우가 빈번
 - 저출산·고령화의 영향으로 지자체의 재정상태가 악화되면서 지속적인 재정부담이 필요한 공공시설의 운영이 점차 어려워지고, 혁신적 시도보다 안정성을 추구해야 하는 공공의 특성상 경쟁력 있는 콘텐츠와 운영자 발굴이 어려움
- 「공유재산법」의 위탁개발 제도를 통해 공기업이 공적부동산을 재생·운영하는 사례가 나타나고 있으나 지방중소도시의 경우 사업성의 한계로 사업 진행이 곤란
 - 입지 조건이 양호하거나 규모가 큰 공적부동산의 경우 지자체 혹은 LH, 한국자산관리공사, 지방공사 등이 개발·운영하고 있지만, 입지 조건이 불리한 공적부동산은 방치
 - 행정자치부의 공유재산 업무편람에서 한국자산관리공사의 위탁개발 추진대상 선별 방법으로 “교통여건, 입지여건 등이 우수한 중심지역에 위치한 공유재산”을 들고 있음
- 「지방자치법」의 민간위탁 제도와 「공유재산법」의 위탁관리, 관리위탁 제도를 통해 민간 주체가 공적부동산을 운영할 수 있지만 제도적 한계로 지속적인 활용 사례가 적음
 - 2~3년 단위의 계약 갱신, 원상복구 조항, 자본금·사업 실적 등의 정량평가를 포함한 경쟁입찰 등의 제도적 제약으로 공간 운영 경험과 콘텐츠 개발 능력이 있는 청년그룹 혹은 도시재생 스타트업의 참여가 제한적

2 지역완결형 민관협력 재생사업의 정의 및 특징

■ 민관협력(PPP) 재생사업의 정의

- 운영자, 콘텐츠, 예산이 충분하지 않아 방치된 공적부동산의 재생 방식으로 지역완결형 민관협력(Public-Private Partnership: PPP) 방식이 주목받음
 - PPP 재생사업은 “민간의 창의성과 자본력을 활용한 자립형 도시재생 사업을 위해 행정주체와 민간주체가 계약에 기초하여 책임과 리스크를 분담하며 성과 지향적 목표를 추진하는 과정”으로 정의

- 민관협력 방식 중 PFI 사업은 공공이 사업을 기획하고 공공 혹은 시민이 운영 비용을 일부 부담하는 방식이고, 민영화는 공적부동산의 소유권을 민간에게 넘기는 방식으로 PPP 방식과 차이가 있음

- 민영화는 공적부동산의 소유권을 민간에 이양하는 사업 방식으로 공공성을 담보하기 어려운 한계가 존재
- 임대형 PFI(BTL) 사업은 비수익성 공공시설의 건설과 운영 단계에서 민간사업자에게 행정이 세금을 지원해 주는 방식이며, 수익형 PFI(BTO) 사업은 시민이 비수익성 공공시설의 이용료를 납부하는 방식으로, 두 방식 모두 공공시설 조성 및 운영의 리스크를 행정 혹은 시민이 부담해야 하는 한계가 존재

■ 지역완결형 PPP 재생사업의 특징

- PFI 재생사업은 국가나 지방자치단체가 사업계획을 수립하고 민간이 자금이나 노하우를 지원하는 방식으로, 민간의 창의력과 시너지를 최대화하기 어렵고 행정에게 리스크를 전가할 수 있는 구조적 한계가 존재
- 1990년대부터 PFI 재생사업을 도입했던 일본에서 실패 사례가 다수 보고

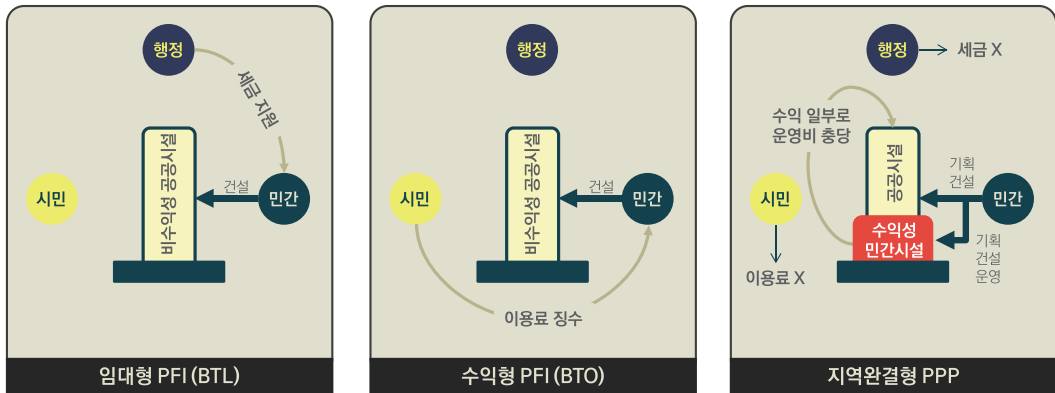
PFI 도시재생사업의 실패사례

No	모비명	모비지수	총사업비	총사업비 중 보조금	사업 실패로 인한 추가 소요 보조금
1	스카이 플라자 미사와	★★☆☆☆	약 85억 엔	약 31억 엔	시 공적자금 0.95억 엔
2	코코리	★★☆☆☆	약 107억 엔	약 44.5억 엔	시 보조금 9억 엔
3	아피아 사카세가와	★★★★☆	약 16억 엔	약 6.5억 엔	
4	아쿠아 기사라즈	★★★★☆	약 216억 엔	약 50억 엔	건물 매입 6억 엔
5	코무시티	★★★★★	약 315억 엔	약 108억 엔	컨버전(리노베이션) 30억 엔 이상
6	아우가	★★★★☆	약 185억 엔	약 85억 엔	채권 매입 8.5억 엔 간접 용자 2억 엔 증자 5.6억 엔
7	아르네 쓰야마	★★★★★	약 270억 엔	약 86억 엔	시 공적자금 약 85억 엔

※ 출처 : Area Innovation Alliance(2014), 「이 마을 저 마을의 실패사례, 모비 시리즈」, p. 4.

- 지역완결형 PPP 재생사업은 행정으로부터 세금이나 시민의 이용료 없이 공적부동산 내에 수익성 민간시설을 병설함으로써 수익성 민간시설의 수익 일부로 비수익성 공공시설의 운영비와 인건비를 충당하는 방식
- ‘자본의 리사이클’ 개념을 통해 공적부동산으로 수익을 발생시키고 발생한 수익을 지역에 재투자하여 세금 부담 없이 공공시설을 운영하는, 인구 감소와 저성장 시대에 적합한 공공서비스 유지 방안으로 주목

- 지역완결형 PPP 재생사업은 기획 단계부터 민간이 참여하며 계약을 통해 민간과 공공이 리스크를 분담해 민간의 창의력을 최대한 활용할 수 있고, 절차의 간소화와 통합을 지향하여 지역 기업과 청년그룹의 참여 촉진이 가능



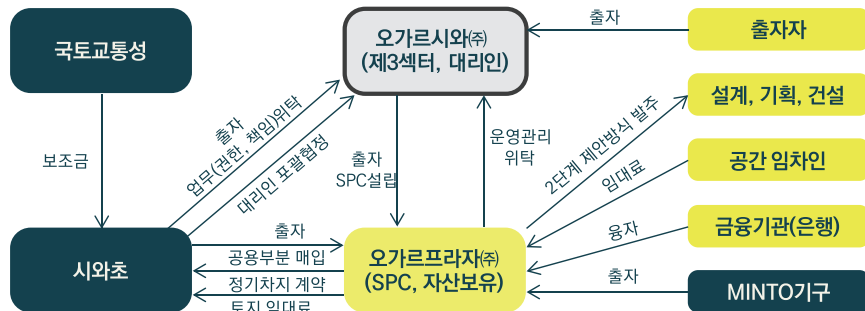
지금 흐름 측면에서 본 수익형 PFI, 임대형 PFI, 지역완결형 PPP의 비교

3 지역완결형 PPP 공유재산 재생 사례: 오가르 프로젝트

■ 프로젝트 개요

- 오가르 프로젝트는 이와테현에 위치한 인구 3만 3,000명의 소도시 시와초(紫波町)에 15년간 방치되던 10.7ha 부지를 지역완결형 민관협력으로 재생한 사례
 - 시와초는 1998년 시와중앙역 앞 10.7ha 부지를 29억 5,000만 엔에 취득했으나 저성장의 여파로 실질공공채무비율이 23%에 달할 정도로 재정 상태가 악화되며 해당 부지를 15년 가까이 방치
- 시와초에는 도서관이 없었기 때문에 지역 주민들은 해당 부지에 공공시설인 도서관 건립을 원했으나, 인구 감소와 저성장의 영향으로 행정의 재정이 악화되어 건립 및 운영 예산을 마련할 수 없게 되자 청사 창고 한편에 열악한 임시 도서관을 운영
- 예산 부족 문제를 해소하고 민간의 창의적인 기획 및 운영 방식을 적극 도입하기 위해 시와초는 2007년 민관협력 정책기조를 선언하고, 본격적으로 민관협력형 공유재산 재생 프로젝트를 시작

- 2006년 지역진흥정비공단(현 UR)에 근무하던 지역 출신의 오카자키 마사노부(岡崎 正信)가 미활용 공적부동산에 지역완결형 PPP 재생사업을 제안했고, 시와초 지자체장이 이를 수용
- 지자체장은 재정 문제가 악화되는 지방소멸 시대 중소도시의 정책 방향을 민관협력으로 설정, 2007년을 ‘민관협력 원년’으로 선포하고 2년간 시와초 모든 공무원들에게 주 1회 도쿄(東洋)대학의 PPP 강의를 수강하도록 지시
- 경직된 행정의 한계를 극복하기 위해 행정의 권한을 전문성 있는 민간에게 이양하는 PPP 에이전트 제도를 도입하여 유연한 사업 진행 도모
 - 오카자키 마사노부는 시와초의 대리 역할을 담당하는 오가르시와 주식회사를 시와초 100% 출자인 자본금 390만 엔으로 설립
 - 오가르시와 주식회사는 각 프로젝트마다 SPC를 조직하여 사업 총괄 기획과 개별 프로젝트의 경영을 분리했고, 오가르프라자를 담당하는 오가르프라자 주식회사의 경우 차지차가법(借地借家法)에 의한 정기차지권 설정 계약을 통해 32년간 오가르프라자 부지를 시와초에게서 임대하고 32년간 총 11.1억 엔(연 347.8만 엔)을 시와초에 납부



오가르프라자 사업 구조

※ 출처 : 공적부동산의 유효활용을 위한 관민연계사업 사례집(2016), p.73 참고 재작성.

- 예산 부족 문제를 해소하기 위해 공적부동산 내에 공공시설인 도서관(연면적 1,441㎡)과 함께 민간시설을 병설한 후 민간시설의 수익 일부를 도서관의 운영 비용과 인건비로 충당하여 세금 지원 없이 공공시설을 운영
 - 민간 수익시설은 농산물 직거래 장터 시와마르쉐, 민간 안과의원, 민간 치과의원, 안경점, 이자카야, 식당, 디저트 카페로, PPP 에이전트가 시설 완공 이전 지역 수요, 지역 운영자, 사업성을 고려하여 용도를 설정한 후 그에 맞춰 계약

- 계약한 임차인이 부담 가능한 임대료를 역산하여 건물의 규모와 예산을 설정하고 모든 임차인의 입주가 정해진 상태에서 공실률 0%로 오가르프라자를 오픈
- 오가르 프로젝트는 100회 가까이 지역완결형 PPP 재생의 개념을 주민에게 설명하고 의견을 상호 교환한 끝에, 2012년 오가르프라자 준공을 시작으로 구역별 각 시설물이 순차적으로 건립되어 2017년 4월 마지막 구역 완공

■ 프로젝트 성과

- 행정의 세금 지원이나 시민의 이용료 없이 도서관, 육아지원센터 등의 공공시설을 운영하고 공공서비스를 안정적으로 제공
 - 오가르시와 주식회사의 구성원은 임원 2명, 직원 7명, 파트타임 14명, 아르바이트 1명으로, 연 인건비 1915.5만 엔이 전액 행정 지원 없이 민간 부문의 수익으로 충당
 - 오가르시와 주식회사의 2016년 기준 총 수입은 40억 엔이고 이 중 527만 엔의 정보 교류센터 관리위탁액 이외에 공공지원은 출자금에 유일
 - 오가르프라자 주식회사의 2016년도 총 수입은 5,700만 엔으로 공공자금은 출자금뿐
 - 오가르프라자 도서관의 2014년 도서 대출 권수는 23만 8,812권이며, 대표적인 병설 민간시설인 시와마르쉐의 2014년 매출액은 4억 1,321만 엔
- 오가르 프로젝트는 연간 100만 명의 방문객이 찾는 지역 명소로 재생되었으며, 지역 완결형으로 진행하여 지역 주체의 도시재생 역량이 강화됨
 - 전체 사업의 기획과 운영을 지역 출신 리더인 오카자키 마사노부와 지역 출신 구성원이 담당하여 지역 내 기획력과 운영력을 갖춘 그룹 육성
 - 오가르프라자의 공공시설 및 민간시설 운영을 통해 105명의 고용 효과 발생
 - 산지 직송 시와마르쉐를 설치, 254명의 생산자를 가입시켜 지역 농산물 생산자와 지역 소비자를 연결하는 도시재생 거점시설로 역할
- 닛케이 BP연구소의 조사에 따르면 오가르 프로젝트는 2017년 행정 시찰 건수가 270건으로 일본 전체 공공프로젝트 중 가장 많은 지자체 직원이 방문한 사례지로 선정되었으며, 2위를 기록한 구마모토성공원의 시찰 건수(114건)의 2배를 상회



오가르프라자 전경

※ 출처 : 시미즈 요시츠클 (2013), "함께 고민하자, 노후 공공시설" 발제자료 p.16.



오가르 프로젝트 이전 임시 도서관

※ 출처 : 현장 답사 취득 시와초 내부자료



오가르프라자 내 공공시설인 도서관 전경

©건축도시공간연구소



오가르프라자 내 민간시설인 이자카야

©건축도시공간연구소



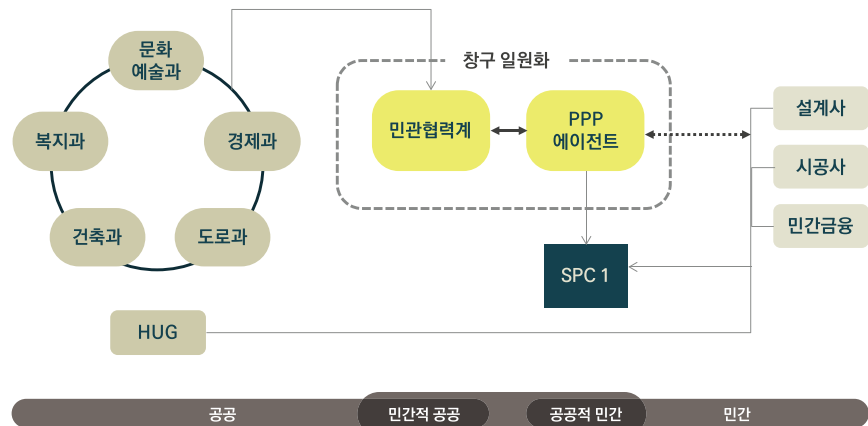
오가르프라자 내 민간시설인 직거래 장터

©건축도시공간연구소

4 시사점

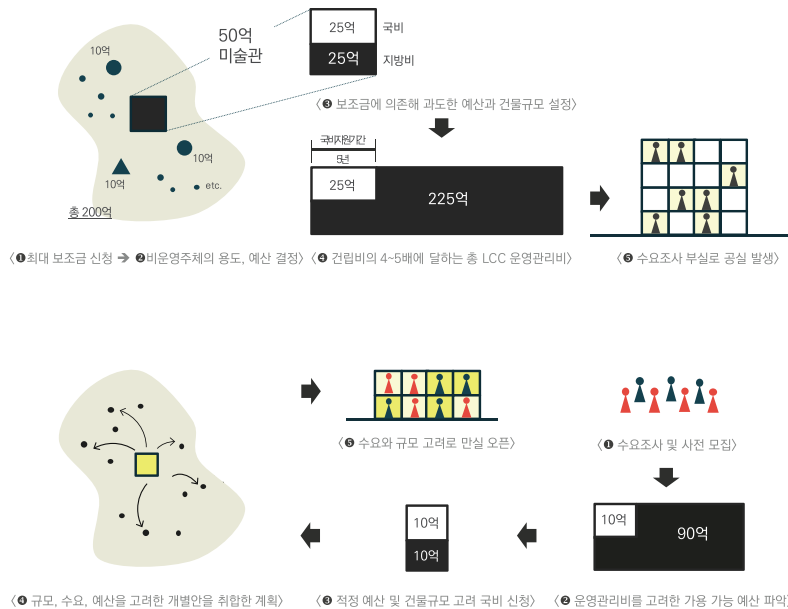
■ 지역완결형 PPP 재생 활성화 정책 제언

- PPP 에이전트 도입으로 계약을 통해 공공에서 민간으로 권한과 책임 이양
 - 행정과 민간의 사업 추진 속도 차이와 사업 추진 구조의 격차를 원활하게 해소하고 조정하기 위해 공공과 민간의 성격을 겸비한 PPP 에이전트를 두고, PPP 에이전트에게 해당 사업에 대한 권한과 책임 일부를 이양하는 시범사업 시행
 - 민간의 장점인 창의력과 속도를 보장하면서도 공공성에 대한 고민을 유지할 수 있는 PPP 에이전트를 공기업, 민간기업, 사회적경제 등 다양한 형태로 실험
 - 예상되는 리스크를 사전에 파악하고 각 리스크에 대한 책임을 계약을 통해 세밀하게 관리할 수 있도록 실증연구를 통한 표준계약서 제공



PPP 에이전트 및 민관협력부서 신설 방안 예시

- 예산·용도·규모를 먼저 선정하고 그에 맞춰 사업을 구상하는 방식이 아닌, 지역의 수요조사와 운영자 모집에 맞춰 예산·용도·규모를 설정할 수 있게 공적부동산 재생 절차 개선
 - 공간과 예산에 맞춰 사업 프로그램을 설정하는 경우 민간의 주도성을 펼치기 어려울 뿐 아니라 과도한 예산과 규모의 시설물 조성으로 향후 재유휴회될 가능성이 높음
 - 공간 운영자를 먼저 선정하여 이들이 민간 주체의 장점인 수요조사 및 예산 설계를 통해 보조금 종료 이후에도 운영 가능한 적정 규모, 예산, 용도의 사업을 추진할 수 있도록 공모 절차 개선



공적부동산 PPP형 재생을 고려한 도시재생 사업구조 제안 예시

- 사업 기획 단계에서 민관 대화 절차를 제도화하여 민간 주체에게 공정한 참여 기회를 부여하고, 최대한 많은 민간 주체가 공모에 지원할 수 있는 기반 마련
 - 입지 선정, 사업 아이템 설정, 전체 예산 설정, 평가지표 설정, 사업자 모집 요강 구성 등의 초기 단계를 행정이나 학계 전문가가 만들지 않고, 민관 대화 절차를 통해 실제 사업을 수행할 민간 주체와 공동으로 만들어 가는 방안 고려
 - 행정은 최대한 많은 자료를 민관 대화 절차에서 제공하여 민간 주체가 다양한 구상을 해 볼 수 있는 기회를 최대한 많은 민간 주체에게 공정하게 부여
 - 참여 주체들이 동의할 수 있는 선정 방식과 평가 지표를 마련함으로써 특히 시비 등의 민관협력 사업의 부작용 경감

■ 지역완결형 PPP 재생 지원을 위한 제도 개선 방안

- 「공유재산법」상 위탁개발이 가능한 일반재산 위탁개발 주체를 공기업 이외의 지역 기반 민간기업까지 확대
 - 현행법상 위탁개발이 가능한 한국자산관리공사·LH공사·지방공사는 입지 조건이 양호한 대도시의 공적부동산 재생을 담당하고, 중소규모 도시의 입지 조건이 열악한 공적부동산의 창의력과 유연성이 있는 지역 기반 도시재생 스타트업이 위탁개발에 참여할 수 있도록 주체 확대

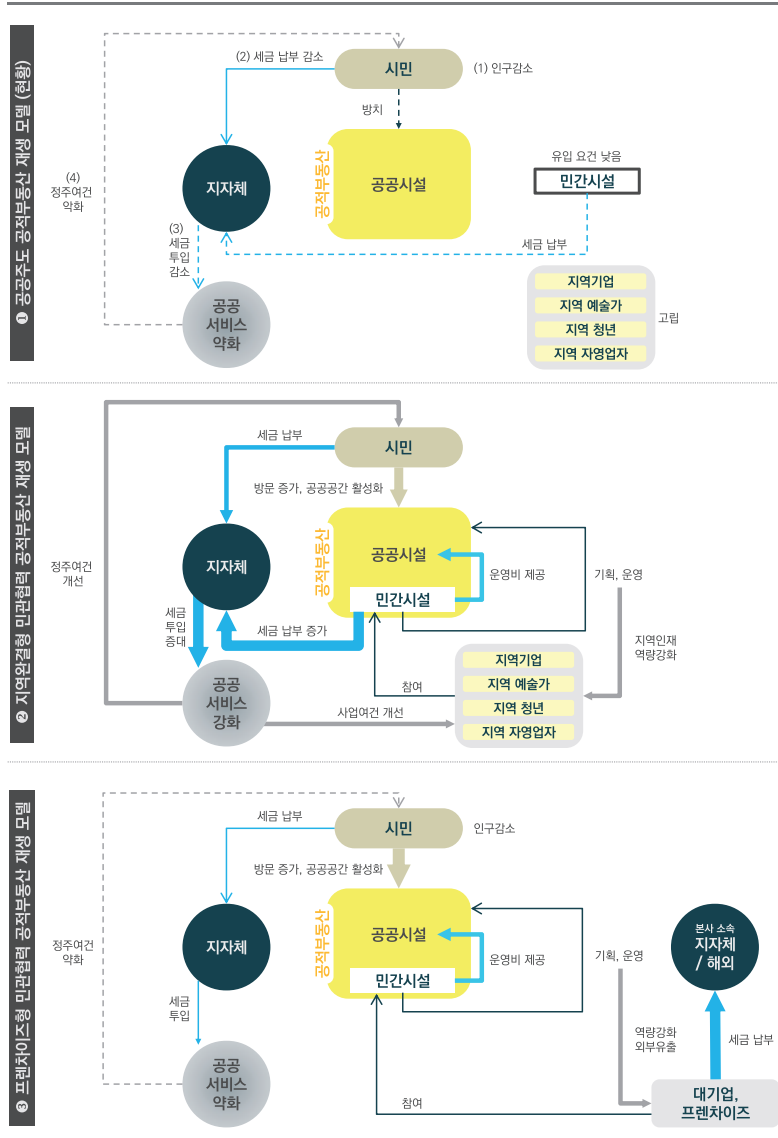
- 공유재산 활용 관련 수의계약 범위를 확대하고 재임대를 일부 허용하여 지역 기반 도시재생 스타트업이 독창적인 사업모델로 공공시설과 수익시설의 병설을 통한 지역완결형 PPP 도시재생을 수행할 수 있도록 지원



PPP형 재생사업 추진 절차 예시

■ 자원의 리사이클을 통한 지역완결형 재생 모델 지원 방안

- 공적부동산 자원의 가치 향상을 통한 긍정적 영향이 지역 내로 재순환되어 시민들의 삶을 풍족하게 하고, 인구와 세금 감소에 따른 공공서비스의 품질 약화 문제를 개선하여 정주 여건과 기업환경을 개선하는 것이 공적부동산 재생의 목표
- 지역 고용은 일자리 양은 증가시키나 고부가가치를 창출하는 기획자 육성에는 기여하는 바가 적으므로, 심사기준 설정과 인센티브 제도 등을 통해 기획·운영 과정에 지역 인재를 참여시켜 지역 일자리의 질이 향상되도록 유도
- 공적부동산 재생을 통한 세금 납부와 사업 수익이 지역 내로 재순환하지 않고 프랜차이즈나 대기업의 본사가 위치한 해외 혹은 대도시로 빠져나갈 경우 지역의 실질적 정주 여건 개선에 도움이 되지 않으므로, 지역에 법인을 둔 지역 기업, 지역 청년주체, 지역 예술가, 지역 사회적경제 주체 등에게 선정 심사 가산점 부여
- 대기업, 프랜차이즈 업체가 참여할 경우 지역 기반 주체들과 유기적인 관계를 유지하고 ‘자원의 순환’이 이뤄지도록 PPP 에이전트가 전체 프로세스를 체계적으로 관리



공적부동산 재생 모델 비교 및 지역완결형 모델의 필요성

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



auri brief 원문



관련 연구보고서



건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고 방안

이민경 부연구위원, 이종민 부연구위원, 유광흠 선임연구위원

주제어 건축자산 진흥구역, 건축자산 진흥구역 관리계획, 건축특례

배경 및 목적

- 건축자산 진흥구역 제도는 건축자산이 밀집되어 있는 지역을 대상으로 ‘규제’보다는 ‘지원’을 통해 건축자산의 역사적·경관적·예술적·사회문화적 가치 등을 계획적으로 관리하기 위해 마련됨
- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」이 시행된 지 3년이 경과한 현재, 14개 지자체에서 관련 조례 제정 등 제도적 기반을 구축하고 있지만, 건축자산 진흥구역의 지정 및 운영을 위한 재정 마련, 정책 대상으로서 건축자산 개념 및 범위 설정 등에 어려움이 있어 실질적인 추진은 미흡한 상황
- 이에 건축자산 진흥구역 제도 운영의 현실적 어려움에 대한 해결 방안을 모색하여, 제도의 실효성을 제고함과 동시에 활성화를 유도하고자 함

정책제안

- 기존 시가지 정비 등을 위해 추진되고 있는 도시재생 뉴딜사업 등과의 연계, 「도시 및 주거환경정비법」을 개정하여 도시·주거환경정비기금을 활용하는 등 건축자산 진흥구역의 지정 및 운영을 위한 자원 확보
- 건축자산 목록 선정 절차의 공신력 확보, 구역 내 건축물에 대한 별도의 관리대장 구축, 건축자산의 철거 및 멸실에 대한 사전권고제, 미등재 건축물 양성화 방안 등 건축자산 진흥구역 내 건축물의 체계적 관리를 위한 제도 마련
- 건축자산 진흥구역의 효과적인 관리를 위해 우수건축자산에 적용되는 관계 법령 특례적용 범위 확대

1 건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고 필요

■ 건축자산 진흥구역 제도의 목적

- 건축자산 밀집지역을 계획적으로 관리하고 보전 및 활용을 위한 ‘규제’보다 ‘지원’ 중심의 면(面)적 관리제도
 - 개별 가치는 크지 않지만 군집되어 가치를 가지는 건축자산의 경우에는 보전 및 관리가 어렵고 멸실될 위험이 큼
 - 이러한 건축자산 밀집지역을 「국토계획의 이용에 관한 법률」, 「건축법」 등에 따른 지구·구역으로 관리하기 어려운 경우, 건축자산 진흥구역으로 지정하고 관리계획을 수립하여 건축자산의 건축적 특성이 유지·관리될 수 있도록 함
 - 건축자산 진흥구역 제도는 원형 보존을 위한 규제보다는 건축자산의 창조적 활용 및 진흥을 위한 재정적 지원과 건축기준 완화를 통한 특례를 부여하여, 건축자산이 가지고 있는 역사적·경관적·예술적·사회문화적 가치 등을 보전함과 동시에 활용을 유도하고 촉진하기 위한 제도

■ 건축자산 진흥구역 제도의 활성화 유도를 위한 실효성 제고 방안 마련 필요

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(이하 「한옥등건축자산법」)이 시행된 지 3년이 경과한 현재(2018년 6월 기준), 14개 광역지자체에서 건축자산 관련 조례를 제정하는 등 건축자산의 보전 및 활용을 위한 제도적 기반을 구축하고 있음
- 하지만 실제 사업 추진을 위한 재정 마련, 정책 대상으로서 건축자산 개념 및 범위 설정 등의 어려움으로 인해 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립·운영 실적은 미흡한 실정
 - 실질적 정책수단이라 할 수 있는 건축자산 진흥 시행계획, 건축자산 기초조사 및 정보 구축, 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 등은 추진 실적이 미비한 실정
 - 특히 건축자산 진흥구역 지정을 완료한 지자체는 대구광역시(1개소), 전라북도 군산시(1개소)에 불과하며, 서울특별시(10개소)에서는 한옥밀집지역을 중심으로 건축자산 진흥구역 지정을 진행 중에 있어, 건축자산 진흥구역을 지정하여 관리하는 단계까지 활성화되고 있지 못함
- 건축자산 진흥구역 제도의 고찰, 지정·운영 현황, 구역 내 건축물에 대한 규제 사항, 건축특례 및 지원 사항, 재정 마련 방안 등을 검토하여, 제도의 실효성을 제고하기 위한 개선 방안을 마련할 필요

지자체별 건축자산 관련 정책 · 사업 추진 현황(2018년 6월 기준)

● : 완료 ○ : 시행 중 및 일부 완료

시도	조례 제정	시행계획	기초조사	진흥구역 지정	진흥구역 관리계획	정보구축 시범사업*
서울특별시	2016.3.24.	●	○ (종로구, 중구, 용산구 완료)	○	—	○
부산광역시	2016.7.13.	—	—	—	—	—
대구광역시	—	—	—	●	○	—
인천광역시	2015.11.16.	○	○	—	—	—
대전광역시	2016.4.12.	○	○	—	—	—
광주광역시	2017.11.1.	—	—	—	—	—
울산광역시	—	—	—	—	—	—
경기도	2016.1.4.	●	○ (수원시, 파주시, 안성시 완료)	—	—	—
강원도	2017.11.3. (전면개정)	—	—	—	—	—
충청북도	2017.11.10.	—	—	—	—	—
충청남도	2017.4.20.	—	—	—	—	—
전라북도	2016.12.30.	—	○ (군산시 진흥구역 내)	● (군산시)	○ (군산시)	—
전라남도	2016.12.22.	○	—	—	—	○ (목포, 영암)
경상북도	2015.12.31.	—	○ (한옥자산 조사)	—	—	—
경상남도	—	—	—	—	—	—
제주특별자치도	2017.3.8.	—	○ (1945년 이전 조성된 건축물 완료)	—	—	—
세종특별자치시	2016.10.31.	●	○	—	—	—

* 정보구축 시범사업은 지자체 공모사업으로서, 국토교통부-건축도시공간연구소가 공동 추진

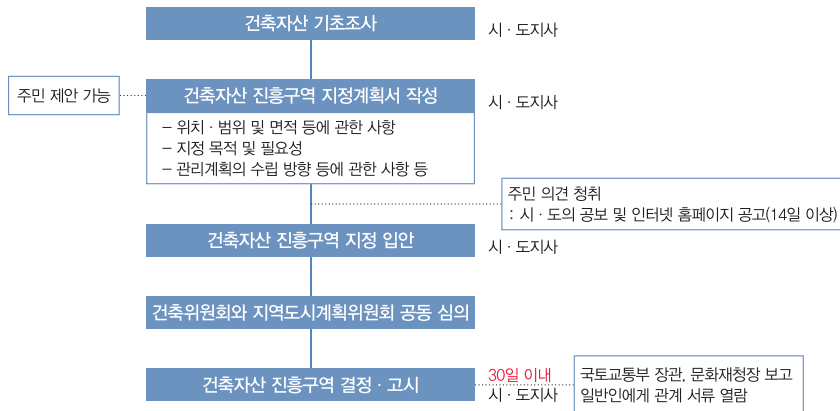
2 건축자산 진흥구역 지정 절차

■ 건축자산 진흥구역 지정 대상

- 「한옥등건축자산법」 제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등)에 따라 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하거나 건축자산이 밀집되어 종합적인 관리가 필요한 지역 또는 한옥마을, 전통사찰보존구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역을 건축자산 진흥구역으로 지정할 수 있음

■ 건축자산 진흥구역 지정 절차

- 시·도지사가 건축자산 진흥구역을 지정하려는 경우에는 기초조사 결과를 토대로 건축자산 진흥구역 지정계획을 작성하여 해당 지역을 관할하는 시장 또는 군수와 협의하도록 하고 있음
 - 건축자산 진흥구역 지정계획이 입안되면, 건축위원회와 지역도시계획위원회 공동 심의를 거쳐 지정이 가능함
 - 거주민이 해당 지역에 대해 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획 수립의 필요성이 있을 경우, 시·도지사 및 시장·군수에게 제안서를 작성하여 제출할 수 있음
 - 제안서에는 건축자산 진흥구역의 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항, 건축자산 진흥구역의 지정 목적 및 필요성, 관리계획의 수립 방향 등에 관한 사항을 포함하여야 함



■ 건축자산 진흥구역 지정을 위한 건축자산 기초조사

- 건축자산 기초조사는 진흥구역 지정 전에 필수적으로 수행되어야 하는 조사로, 문헌 조사 등을 통한 조사대상 선별, 현장조사, 목록 정리 등의 절차를 거쳐 진행되고, 건축자산의 조성 시기 등에 제한은 없으며 가치 중심으로 선별
 - 건축자산 후보군으로는 건축물 대장 등을 참고하여 최초 사용 이후 30년(공공소유 건축물의 경우 20년)이 지난 건축물, 공간환경, 기반시설 중 사회적·경제적·경관적 가치를 가진 것, 주요 공모전 수상작, 지자체가 그 가치를 관리할 필요가 있다고 판단한 것 등이 해당될 수 있음

3 건축자산 진흥구역 지정에 따른 지원 사항

■ 건축자산 진흥구역 지정에 따른 재정 지원

- 건축자산 진흥구역 내 사업의 원활한 추진을 위한 국가 또는 지자체의 지원 사항
 - 국가 또는 지자체는 건축자산 진흥구역 내 도로, 교통시설, 상하수도 시설, 주차장 등 기반시설 정비와 건축물의 신축 및 개보수 지원 가능(『한옥등건축자산법』 제22조)
 - 시·도지사는 사업 추진을 위해 필요한 경우, 지역 주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 협의체 운영 지원 가능(『한옥등건축자산법』 제23조)
- 또한 우수건축자산에 대하여 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 조세를 감면할 수 있으며, 관리에 필요한 기술이나 소요 비용을 조례에 따라 지원할 수 있도록 하고 있음(『한옥등건축자산법』 제12조)

■ 건축자산 진흥구역 지정에 따른 건축기준 완화

- 건축자산 진흥구역에 대해 지구단위계획 수립 시 건축기준 완화 적용 가능
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 「국토계획법」) 제52조 제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 완화 규정¹⁾ : 같은 법 시행령 제45조(지구단위계획의 내용), 제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용), 제47조(도시지역 외 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) 및 제65조(기반시설설치계획의 수립)에서 정하는 범위
 - 「건축법」 제46조(건축선의 지정), 제47조(건축선에 따른 건축제한), 제58조(대지 안의 공지) 및 제59조(맞벽 건축과 연결복도)를 대통령령으로 정하는 범위에서 완화 적용

[건축자산 진흥구역 지정에 따른 건축기준 완화 적용이 필요한 건축 관련 법률 조항] 검토사항

■ 「건축법」

- 법 제44조, 영 제28조 (대지와 도로의 관계): 골목길 보전의 경우 준수하기 곤란
- 법 제42조, 영 제27조 (대지의 조경): 조경면적이 부족, 식재의 어려움 등
- 법 제46조, 제47조, 영 제31조 (건축선의 지정): 건축선 지정 시 기존 건물 철거 발생
- 법 제59조 (맞벽건축과 연결복도): 기존 시설일 경우 예외 필요
- 법 제60조 (건축물의 높이 제한): 기존 건축물이 위법인 경우 양성화 필요
- 법 제61조 (일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한): 기존 건축물이 위법인 경우 양성화 필요

■ 기타 법령

- 「국토계획법」 제77조 (용도지역의 건폐율): 승인권자가 지구의 건축특성에 맞게 완화하여 수립할 수 있도록 조정 필요
- 「주차장법」 제19조 5항에도 불구하고 면제조항 필요

※ 출처 : 유광훈 외(2012), 「지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구」, 국토교통부, p.216.

1) 단, 구역 내 건축자산의 건폐율에 대해서는 「국토계획법」 제77조에도 불구하고, 90% 이내에서 최대한도를 달리 정할 수 있음

4 건축자산 진흥구역 운영·관리의 쟁점 사항

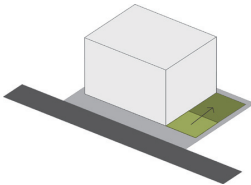
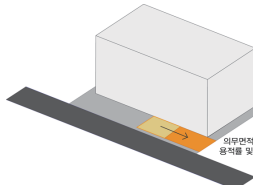
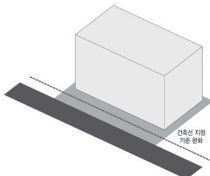
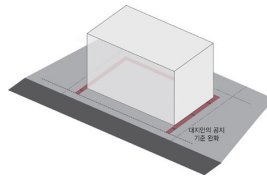
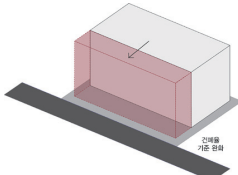
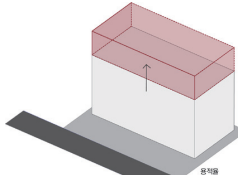
■ 건축자산 진흥구역 제도 운영을 위한 재정 마련의 어려움

- 지방자치단체에서 주도적으로 추진해야 하는 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립을 위해서는 건축자산 기초조사 수행, 향후 운영·관리 등에 필요한 예산을 확보하기가 현실적으로 어려움
 - 건축자산 관련 지자체 담당 공무원들과의 정책 및 사업 추진 관련 면담 수행 시, 정책 추진의 가장 큰 장애요인으로 예산 마련에 대한 어려움을 언급
- 「한옥등건축자산법」에서는 건축자산 진흥구역의 재정 지원이 가능하도록 근거 규정을 마련하고 건축자산특별회계를 설치할 수 있도록 하고 있으나, 실질적으로 특별회계를 설치하여 운영하고 있는 지자체는 없는 것으로 파악됨
 - 전라북도 군산시의 경우, 건축자산 진흥구역이 지정(2017.7.13.)된 이후 관리계획 수립 과정에서 구역 내 신축 및 개보수 비용 지원을 위한 예산이 마련되지 못해 제도가 실행되지 못함

■ 지구단위계획 수립에 따른 건축기준 완화 적용의 어려움

- 지구단위계획 수립을 통한 건축기준(용적률·높이제한)의 완화 조항을 적용받기 위해서는 지구단위계획구역 안에서 공공시설이나 기반시설 부지를 제공해야 하는데, 기성시가지의 보전·관리·활용을 목적으로 하는 건축자산 진흥구역의 경우에는 적용하기 어려움
- 또한 지구단위계획을 통해 완화할 수 있도록 한 「건축법」 제42조(대지의 조정), 제44조(대지와 도로와의 관계), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 규정도 완화 범위가 「국토계획법 시행령」에 명시되어 있지 않아, 명확한 기준을 판단하기 어려움

건축자산 진흥구역 지정에 따른 건축기준 완화 규정 및 범위

「건축법」 제42조(대지의 조경)		「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보)	
		 이무면적 초과 설치 시 용적률 및 높이제한 완화	
200㎡ 이상 대지에 건축하는 경우, 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 해야 함 → 「국토계획법 시행령」에 완화 범위가 규정되어 있지 않음		일반주거·준주거·상업·준공업 및 도시화 가능성이 크다고 인정하여 지정·공고하는 지역에 공개공지 또는 공개공간을 설치해야 함 → 공개공지 또는 공개공간을 의무면적 초과하여 설치한 경우, 용적률 및 높이제한 완화	
「건축법」 제44조(대지와 도로와의 관계)		「건축법」 제60조(건축물의 높이 제한)	
건축물의 대지는 2m 이상 도로에 접해야 함 → 「국토계획법 시행령」에 완화 범위가 규정되어 있지 않음		완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이×(1+공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 원래의 대지면적) 이내	
「건축법」 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)		「국토계획법 시행령」에 완화 범위가 규정되어 있지 않음	
「건축법」 제46조(건축선의 지정) 및 제47조(건축선에 따른 건축제한)		「건축법」 제58조(대지 안의 공지)	
			
「국토계획법」 제77조(건폐율)		「국토계획법」 제78조(용적률)	
			
구역 내 건축자산에 대해서는 「국토계획법」 제77조에도 불구하고, 90% 이내에서 건폐율 최대한도를 조례로 달리 정할 수 있음			

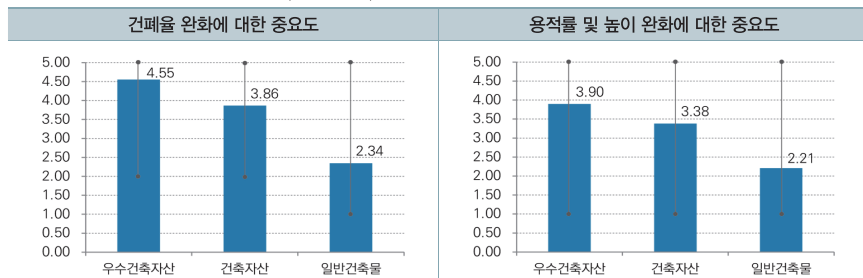
■ 건축자산 진흥구역 내 관계 법령 특례 적용 범위 설정의 어려움

- 건축자산 진흥구역의 운영·관리를 위한 건축특례 적용의 대상 및 범위 설정 필요
 - 건축자산 진흥구역의 지속적인 관리를 위해 건축물의 형태를 규제함과 동시에 「건축법」 등 현행법에 저촉되어 활용이 어려운 현황 해결을 위한 관계 법령의 특례를 적용
 - 하지만 이러한 특례는 건축자산 진흥구역을 효율적으로 관리하기 위한 규제와 함께 적용되거나 구역 내 분포되어 있는 우수건축자산, 건축자산, 일반건축물의 특성을 고려하여 적용할 필요

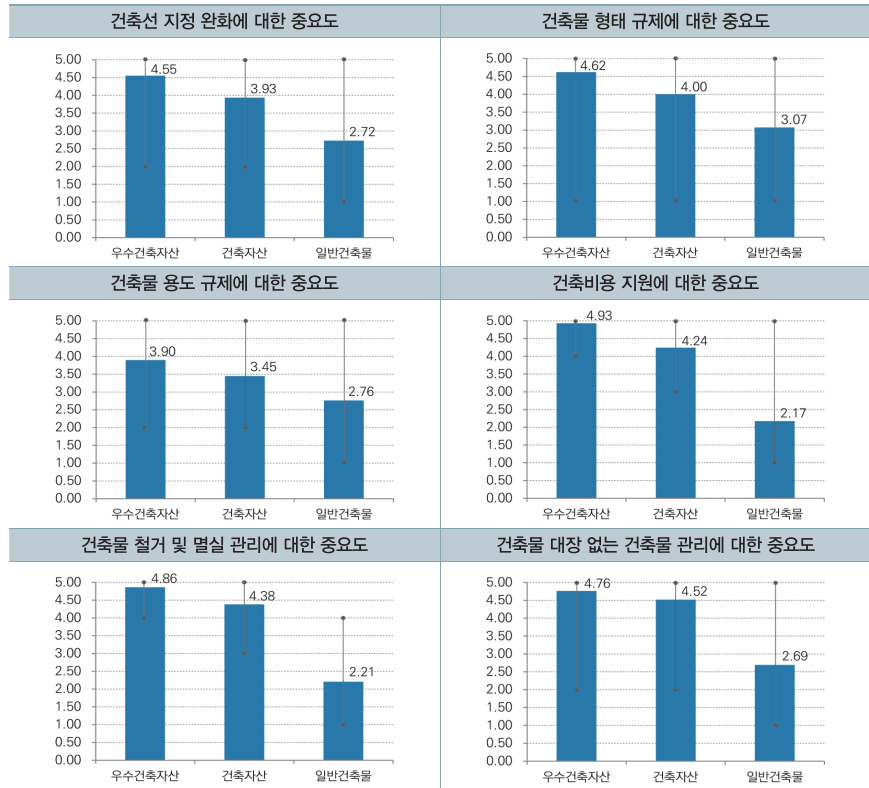
■ 건축자산 진흥구역 내 규제 및 지원 사항에 대한 전문가 인식조사

- 건축자산 진흥구역 내에는 우수건축자산, 건축자산, 일반건축물이 혼재되어 있어 구역 내 경관 특성 보전을 위한 중요도, 구역 관리의 필요성 및 목적 등에 따라 관계 법령의 특례가 적용될 필요가 있으며, 이를 위해 전문가 인식조사 수행
 - 관계 법령 특례 적용의 적정한 범위를 파악하기 위한 건축자산 관련 전문가(학계, 실무진, 연구자) 34명을 대상으로 설문조사 수행
- 설문조사를 통해 건축자산 진흥구역 내 우수건축자산, 건축자산, 일반건축물에 대한 규제 및 지원 사항 중요도를 평가한 결과, 형태 규제는 모두 적용하되, 지원은 건축물 가치를 고려하여 적용할 필요
 - 건축물 형태 규제에 대해서는 구역 내 모든 건축물에 대해 중요도가 높게 평가되어 (평균 3점 이상), 구역의 지정 목적에 부합한 관리를 위해서는 형태 규제가 모든 건축물에 대해 적용되어야 하는 것으로 판단됨
 - 관계 법령 특례와 관련하여 건폐율과 건축선 지정 완화에 대해서는 우수건축자산(각 4.55점)과 건축자산(3.86점, 3.93점)의 관리를 위해 중요도를 높게 평가하였으며, 일반건축물(2.34점, 2.72점)은 중요도를 비교적 낮게 평가함
 - 건축비용 지원에 대한 사항은 우수건축자산과 건축자산이 모든 항목 중 가장 높은 중요도(4.93점, 4.24점)를 보여, 비용 지원이 가장 효율적인 지원 방안인 것으로 판단됨
- 구역 내 건축자산을 체계적으로 관리할 수 있는 방안 마련 필요
 - 건축자산 진흥구역 내 우수건축자산을 제외한 건축자산의 유지 및 관리 방안이 마련 되어 있지 않아, 향후 건축자산이 철거 및 멸실될 경우 지정 목적이 상실되는 문제가 야기될 수 있으므로 이에 대한 체계적인 관리 방안이 필요

건축자산 진흥구역 내 우수건축자산, 건축자산, 일반건축물에 대한 규제 및 지원의 중요도



건축자산 진흥구역 내 우수건축자산, 건축자산, 일반건축물에 대한 규제 및 지원의 중요도



5 건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고 방안

■ 건축자산 진흥구역 운영 · 관리를 위한 자원 마련

- 도시재생 뉴딜사업과 건축자산 진흥구역 제도의 연계를 통한 시너지 효과 창출 및 자원 확보
 - － 도시재생 뉴딜사업 추진 시 대상 사업구역을 건축자산 진흥구역으로 지정하여 지역의 고유한 공간환경을 조성해 나가고 차별화된 경관을 조성하는 것이 가능하며, 건축자산을 활용한 청년창업공간으로의 활용 등 다양한 유형의 사업 추진이 가능
 - － 또한 2018년 도시재생 뉴딜사업의 한 유형으로 추진되고 있는 ‘건축 특화형 도시재생 뉴딜사업’과 연계하여 건축자산 진흥구역 제도를 활용하는 경우, 기존 건축물(건축자산)에 대해 건축기준(건폐율, 용적률, 건축선 등)과 관련한 특례사항이 적용될 수 있어 사업 실현 가능성이 높아지는 등 시너지 효과를 창출할 수 있음

- 「도시 및 주거환경정비법」 개정을 통한 도시·주거환경정비기금 활용 방안 마련
 - 「도시 및 주거환경정비법」 개정(2017.8.9)을 통해 정비구역 해제지역에 대한 기반시설 설치, 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업, 리모델링을 위한 안전진단 등을 지원하기 위해 정비기금을 집행할 수 있도록 함
 - 건축자산 진흥구역 제도가 도시 정비의 취지와 부합되는 점을 고려하여, 관련 부서와 협의를 통해 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역에 대한 지원이 가능하도록 개정 필요

우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 지원의 재정 마련을 위한 「도시 및 주거환경정비법」 개정(안)

현행	개정(안)
제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) (중략) ③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다. (개정 2017.8.9.) 1. 이 법에 따른 정비사업으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항 가. 기본계획의 수립 나. 안전진단 및 정비계획의 수립 다. 추진위원회의 운영자금 대여 라. 그 밖에 이 법과 시·도조례로 정하는 사항 2. 임대주택의 건설·관리 3. 임차인의 주거안정 지원 4. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금의 부과·징수 5. 주택개량의 지원 6. 정비구역등이 해제된 지역에서의 정비기반시설의 설치 지원 7. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제44조에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대한 지원 8. 「주택법」 제68조에 따른 증축형 리모델링의 안전진단 지원 9. 제142조에 따른 신고포상금의 지급	제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) ①~② (현행과 같음) ③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다. 1~9 (현행과 같음) 10. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제12조에 따른 우수건축자산 및 제22조에 따른 건축자산 진흥구역에 대한 지원 (신설)

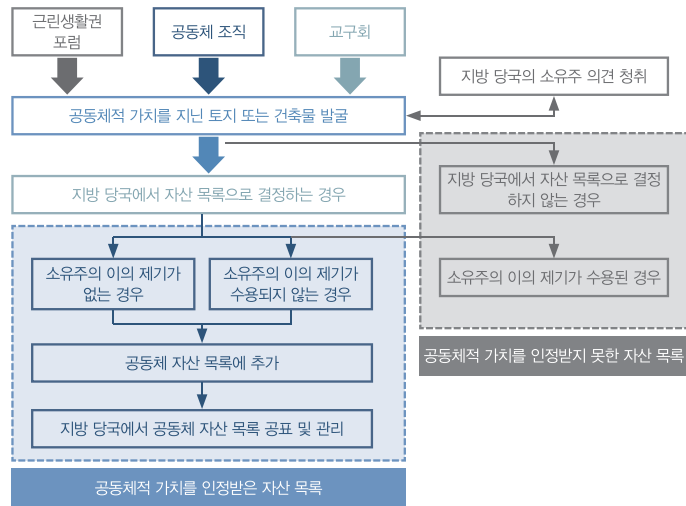
■ 재정적 인센티브 실효성 제고

- 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」 개정을 통한 조세감면 혜택 실효성 확보
 - 「한옥등건축자산법」에서는 우수건축자산의 경우, 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 조세를 감면할 수 있도록 규정을 마련하고 있음
 - 「조세특례제한법」은 조세특례를 정할 수 있는 법률을 별도로 규정하고 있으며 「지방세특례제한법」도 구체적인 재산세 감면사항을 제시하고 있어, 「한옥등건축자산법」의 조세 감면에 대한 실효성을 확보하기 위해서는 해당 법령의 개정 필요

■ 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 체계적인 관리 방안 마련

• 건축자산 진흥구역 내 건축자산 선정 절차 마련 및 건축물 관리대장 마련

- 건축자산에 대한 공신력 있는 판단기준 및 선별 절차가 마련되지 못한 상황에서 건축자산에 대해 건축기준 관련 특례사항을 적용할 경우, 구역 내 일반건축물 소유자의 민원이 발생할 여지가 있음
- 따라서 영국의 지역자산(Assets of Community Value) 목록 구축 절차와 같이, 건축자산을 선정함에 있어 소유주뿐 아니라 지역 사회의 동의가 반영될 수 있도록 공신력 있는 절차를 마련하여 운영할 필요가 있음



영국 지역자산(Assets of Community Value) 목록 구축 절차

※ 출처 : Department for Communities and Local Government(2012), "Community Right to Bid: Non-statutory advice note for local authorities", p.3 재구성.

- 건축자산 진흥구역 내 건축물은 개별적으로는 가치가 없는 건축물이라 할지라도 군집하여 있어 가치가 있는 건축물이기 때문에 구역 내 모든 건축물은 관리대상이며, 이를 체계적으로 관리하기 위한 별도의 관리대장 마련 필요

• 건축자산 진흥구역 내 건축자산의 철거 및 멸실 관리 방안 마련

- 구역 내 건축자산 목록 구축 시, 건축물 대장과 연계를 통해 「건축법」 제36조 제1항에 따른 건축물 철거 등의 신고 시 행정에서 사전 설득 및 권고할 수 있는 방안 마련

• 건축자산 진흥구역 내 미등재 건축물에 대한 관리 방안 마련

- 구역 내 미등재 건축물이 있을 경우, 이는 위법 건축물로 보전 및 활용을 위한 건축 행위 자체가 불가능하기 때문에 양성화 방안 모색 필요
- 미등재 건축물에 대한 재산권 행사 및 건축행위가 불가능한 문제를 해결하기 위해, 지자체에서 미등재 건축물 양성화를 진행(인천 강화군, 경남 진주시)한 사례가 있으며, 국가 차원에서 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 제정을 통해 한시적으로 추진 하였음
- 미등재 건축물 양성화 시 부과되는 세금 및 과태료에 대한 부담 및 양성화 과정에서 발생하는 비용 등을 판단하여, 지역의 여건을 고려한 대상 범위 및 시기 등을 설정하여 추진 필요

■ 건축자산 진흥구역의 다양한 관계 법령 특례적용 확대

- 건축자산 진흥구역의 효과적인 관리를 위한 관계 법령 특례적용 확대 검토 필요
 - 「한옥등건축자산법」에서는 우수건축자산과 건축자산 진흥구역의 관계 법령 특례 적용 사항을 명시하고 있는데, 건축자산 진흥구역에 부여하고 있는 특례는 우수건축 자산과 비교하여 상당히 미흡한 수준
 - 우수건축자산의 경우 「건축법」, 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」에서 요구하는 기준 또는 성능 등을 다른 방법으로 대신하는 경우 해당 규정을 전부 또는 일부 완화하여 적용할 수 있음(「한옥등건축자산법」 제14조)
 - 건축자산 진흥구역은 지역 고유의 경관을 형성하고 지역 발전과 건축문화 향상에 기여할 수 있는 면(面)적 개념의 우수건축자산이라 할 수 있으며, 건축자산 진흥구역 내 건축자산에 대해서도 우수건축자산에 적용되는 특례에 대해 구역의 효과적인 관리와 적법성을 파악하여 적용 가능성 검토 필요

이민경 부연구위원 (044-417-9836, mklee@auri.re.kr)

이종민 부연구위원 (044-417-9697, leejm@auri.re.kr)

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



auri brief 원문



관련 연구보고서



건축물 유지관리 제도 개선 방안

유광흠 선임연구위원, 이종민 부연구위원, 이민경 부연구위원, 진태승 연구원

주제어 건축물 유지관리, 건축물 관리계획, 정기점검, 건축물관리법

배경 및 목적

- 2015년을 기준으로 30년 이상 경과한 건축물의 비율은 전체의 39%로, 2020년에는 50%로 증가할 것으로 예상되는 등 저성장 시대를 맞이하여 노후 건축물 비율이 늘어나 건축물 유지관리에 대한 중요성 증가
- 현행 「건축법」, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 등의 법률에서 건축물의 유지관리에 대해 규정하고 있으나, 건축물 재고 중 1.7%만 유지관리 확인 대상
- 「건축법」과 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」은 건축물의 유지관리를 규율하기 위해 점검 위주의 단편적 정책 수단만을 다루고 있으며, 점검 이후 조치에 대해서도 체계화하고 있지 못함

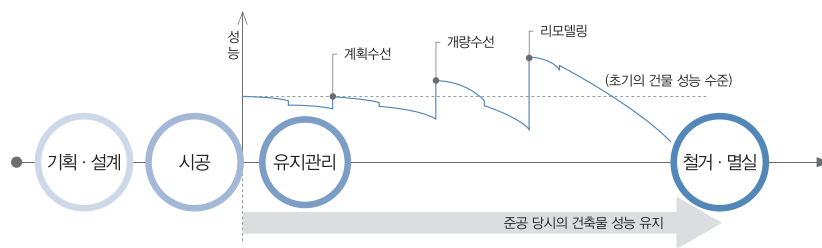
정책제안

- 건축물 유지관리를 위한 정책 수단의 체계화, 계획에 근거한 유지관리, 건축물 점검의 내실화, 점검 절차 체계화를 통한 주체별 의무 명확화 등의 제도 개선이 필요
- 이러한 개선 사항을 제도화하는 데 있어 기존 「건축법」을 개정하는 방안과 건축물 유지관리에 관해 새로운 법령을 제정하는 방법이 검토될 수 있음
- 「건축법」이 건축물 제작 과정에서의 제반 성능기준과 행정 절차를 규율하는 건축행위의 모법이라는 법적 성격을 감안할 때 「(가칭)건축물관리법」의 신규 제정이 보다 적절

1 건축물 유지관리 제도 개선의 필요성

■ 건축물 유지관리 개념

- 건축물의 유지관리는 완공된 시설물의 기능을 보전하고 시설물 이용자의 편의와 안전을 도모하기 위하여 일상적으로 점검·정비하고 손상된 부분을 원상 복구하는 등 시설의 기능유지 보전에 필요한 활동을 하는 것으로 정의
 - 유지관리는 준공 당시 성능의 유지를 기본으로 하며, 수명주기 동안 점검·교체·개량·성능향상 등 다양한 행위 발생



건축물 생애주기 중 유지관리 단계에서의 건축행위

※ 출처 : 국토교통부·한국시설안전공단(2013), 「소규모 취약시설 안전점검 매뉴얼」, p.143. 참고 제작성.

- 「건축법」 제2조 제16의 2호에 따르면, 건축물의 유지·관리란 “건축물의 소유자나 관리자가 사용승인된 건축물의 대지·구조·설비 및 용도 등을 지속적으로 유지하기 위하여 건축물이 멸실될 때까지 관리하는 행위”로 규정
- 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」(이하 「시설물안전법」) 제2조 제11호에 따르면, 유지관리란 “완공된 시설물의 기능을 보전하고 시설물이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 시설물을 일상적으로 점검·정비하고 손상된 부분을 원상복구하며 경과시간에 따라 요구되는 시설물의 개량·보수·보강에 필요한 활동을 하는 것”으로 규정
- 「건설산업기본법 시행령」 제7조 및 별표1에 따르면, 시설물유지관리업은 “시설물의 완공 이후 그 기능을 보전하고 이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 시설물에 대하여 일상적으로 점검·정비하고 개량·보수·보강하는 공사”로 규정

■ 건축물의 체계적인 유지관리를 위한 제도 개선 필요

- 저성장 시대를 맞이하여 건축물의 수명주기가 늘어남에 따라 건축물의 유지관리에 대한 중요성 증가

- 2015년을 기준으로 30년 이상 경과한 건축물의 비율은 전체의 39%이며, 2020년에는 50%로 증가할 것으로 예상¹⁾
- 「건축법」, 「시설물안전법」 등의 법률에서 건축물의 유지관리에 대해 규정하고 있으나, 대다수의 건축물(약 98.3%)이 유지관리 사각지대에 존재
 - 건축물 재고 약 580만 동 중 단 1.7%만이 「건축법」과 「시설물안전법」에 의한 유지관리 대상

「건축법」 및 「시설물안전법」에 의한 유지관리 대상 건축물 현황

구분	건축물 수(동)	비율(%)
「건축법」	98,113	1.72
「시설물안전법」	44,964	0.78
「건축법」과 「시설물안전법」의 중복 적용	42,555	0.74
미적용	5,702,148	98.27
계	5,802,670	100

※ 출처 : 국토교통부 녹색건축과 내부자료(2018년 6월 기준)

2 건축물 유지관리 관련 제도 현황 및 분석

■ 「건축법」의 주요 내용

- 점검 대상(영 제23조의 2)
 - 다중이용건축물
 - 연면적 3,000㎡ 이상 집합건축물(「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 제외)
 - 다중이용업의 용도로 쓰는 건축물로서 해당 지자체의 건축조례로 정하는 건축물
 - 준다중이용건축물 중 특수구조건축물
- 점검 종류(법 제35조 및 건축물 유지·관리점검 세부기준)
 - (정기점검) 건축물의 기능 및 안전 확보 등을 위하여 사용 승인일을 기준으로 10년이 지난 날로부터 2년마다 한 번씩 건축물이 설계도서 등에 적합하게 유지·관리되고 있는지를 확인하는 점검
 - (수시점검) 건축물의 기능 및 안전 확보 등을 위하여 사용 승인일을 기준으로 10년이 지난 건축물 중에 화재, 침수 등 재해나 재난으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 필요한 경우로서 건축조례로 정하는 바에 따라 수행하는 점검

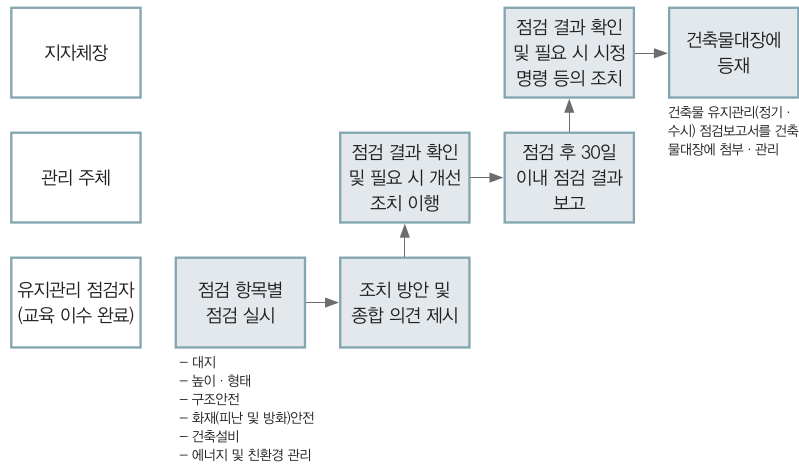
1) 국토교통부 전국건축물통계에 따르면 30년 이상 경과 건축물은 2005년 29%, 2010년 34%, 2015년 39%, 2020년 50%로 증가

- 점검 주기(영 제23조의 2)
 - (정기점검) 사용승인 10년 경과 후 2년에 1회
 - (수시점검) 사용승인 10년 경과 후 재해나 재난으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위해 필요한 경우 실시
- 점검 항목(법 제35조 및 영 제23조의 3)
 - 대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리 등

「건축법」에서의 건축물 유지관리 관련 주요 규정

「건축법」	「건축법 시행령」
제35조(건축물의 유지·관리)	제23조(건축물의 유지·관리) 제23조의 2(정기점검 및 수시점검의 실시) 제23조의 3(정기점검 및 수시점검 사항) 제23조의 4(건축물 점검 관련 정보의 제공) 제23조의 5(건축물의 점검 결과 보고) 제23조의 6(유지·관리의 세부기준 등) 제23조의 7(소규모 노후 건축물에 대한 안전점검)
제35조의 2(주택의 유지·관리 지원)	제23조의 8(주택관리지원센터의 설치 및 운영)

※ 출처 : 「건축법」을 참고하여 직접 작성



「건축법」에서의 건축물 유지관리 점검 절차

※ 출처 : 국토교통부 고시 제2013-140호 '건축물 유지·관리점검 세부기준', 별표2 유지관리 점검절차 개요도 참고 재작성

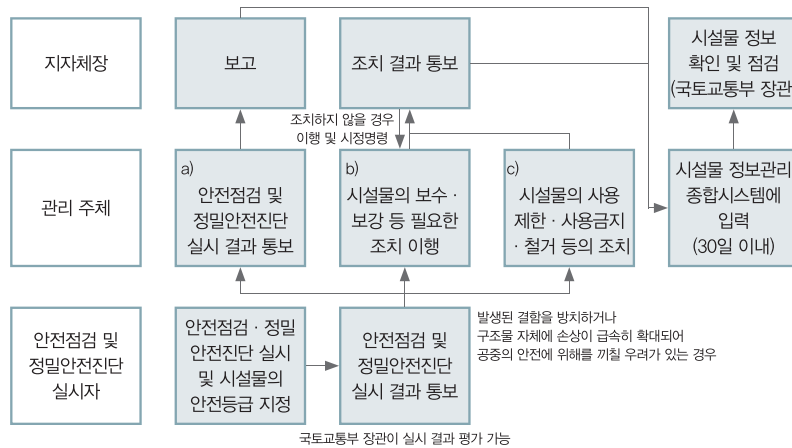
■ 「시설물안전법」의 주요 내용

• 점검 대상(법 제7조 및 제8조, 영 제4조 및 별표1)

- (제1종시설물) 21층 이상 또는 연면적 5만㎡ 이상의 공동주택 외 건축물, 연면적 3만㎡ 이상의 철도역시설 및 관람장, 연면적 1만㎡ 이상의 지하도상가
- (제2종시설물) 16층 이상의 공동주택, 제1종시설물에 해당하지 않는 건축물로 16층 이상 또는 연면적 3만㎡ 이상의 건축물, 연면적 5,000㎡ 이상의 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설 중 여객용 시설, 의료시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 숙박시설 중 관광숙박시설 및 관광휴게시설, 고속철도, 도시철도 및 광역철도 역시설, 연면적 5,000㎡ 이상의 지하도상가
- (제3종시설물) 재난이 발생할 위험이 높거나 재난을 예방하기 위하여 계속적으로 관리할 필요가 있다고 인정되는 제1종 및 제2종시설물 외 시설물 중 중앙행정기관장 또는 지방자치단체장이 지정·고시한 대상

• 점검 종류(법 제11조, 제12조, 제13조)

- (정기안전점검) 경험과 기술을 갖춘 사람에 의한 세심한 외관조사 수준의 점검으로서 시설물의 기능적 상태를 판단하고 시설물이 현재의 사용 요건을 계속 만족시키고 있는지 확인하기 위한 관찰로 이루어지는 점검
- (긴급안전점검) 관리 주체가 필요하다고 판단한 때 또는 관계 행정기관의 장이 필요하다고 판단하여 관리 주체에게 요청한 때에 실시하는 정밀점검 수준의 안전 점검으로, 실시 목적에 따라 손상점검과 특별점검으로 구분
- (정밀안전점검) 시설물의 현 상태를 정확히 판단하고 최초 또는 이전에 기록된 상태로 부터 변화를 확인하며 구조물이 현재의 사용 요건을 계속 만족시키고 있는지 확인 하기 위하여 면밀한 외관조사와 간단한 측정·시험장비로 필요한 측정 및 시험을 실시 하는 점검
- (소규모 취약시설의 안전점검) 제1종 및 제2종시설물이 아닌 시설 중에서 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 사회복지시설 등 대통령령으로 정하는 시설에 대하여 해당 시설의 관리자, 소유자 또는 관계 행정기관의 장이 요청하는 경우
- (정밀안전진단) 시설물의 물리적·기능적 결함을 발견하고, 그에 대한 신속하고 적절한 조치를 하기 위하여 구조적 안전성과 결함의 원인 등을 조사·측정·평가하여 보수·보강 등의 방법을 제시하는 행위



「시설물안전법」에서의 점검 절차

※ 출처 : 「시설물안전법」을 참고하여 직접 작성

■ 건축물 유지관리 관련 법령 분석 종합

- 건축물 유지관리 관련 법령의 체계성 부족
 - 건축물 유지관리와 관련하여 국토교통부, 소방청, 행정안전부, 환경부 등 10개의 정부부처와 39개의 개별법에 관계법령이 산재하여 체계를 파악하기 어려움
- 건축물 점검 위주의 단편적인 관리체계
 - 「건축법」에서는 정기점검과 수시점검, 「시설물안전법」에서는 정기점검, 긴급안전점검, 정밀안전점검, 정밀안전진단 등 점검 위주로 유지관리 상태에 대한 관리를 실시하고 있음
- 소규모 노후 건축물에 대한 유지관리 규정 미흡
 - 현행 「건축법」 및 「건축법 시행령」에서는 소규모 노후 건축물 유지관리점검의 대상 건축물, 지정 방법, 점검자, 사전고지 여부 및 방법, 결과 보고에 대해 규정하고 있으나, 지자체장의 재량으로 되어 있어 지자체별 추진 상황이 상이하며, 점검 항목, 절차, 점검 이후 조치 확인 등에 대한 규정이 미흡
 - 중대형 건축물 중심의 안전관리에서 소규모 노후 건축물에 대한 최소 수준의 안전 관리를 확보하기 위한 제도적 방안 마련 필요
- 「건축법」상 건축물 점검 이후의 조치에 대한 규정 부재
 - 현행 「건축법」에서는 점검 이후 결과에 대한 평가나 조치 이행에 관한 규정이 전무

건축물 유지관리 관련 주요 법령 내용 비교

구분	「건축법」	「시설물안전법」
점검 종류	• 정기점검/수시점검	• 정기점검/긴급점검/정밀안전점검/정밀안전진단
점검 대상	• 다중이용건축물 • 연면적 3,000㎡ 이상 집합건물(공동주택 제외) • 다중이용업 건축물 • 준다중이용건축물 중 특수구조건축물	• 1종 시설물 a) 21층 이상 또는 연면적 5만㎡ 이상의 공동주택 외 건축물 • 2종 시설물 a) 16층 이상의 공동주택 b) 1종시설물에 해당하지 않는 건축물로 16층 이상 또는 연면적 3만㎡ 이상의 건축물 c) 연면적 5,000㎡ 이상의 문화 및 집회/종교/판매시설/운수시설 중 여객용 시설, 의료/노유자/수련/운동시설/숙박시설 중 관광 숙박시설 및 관광휴게시설
점검 주기	• (정기점검) 2년/1회 • (수시점검) 필요시	• (정기안전점검) 반기/1회 • (긴급안전점검) 필요 시 • (소규모 취락시설 점검) 요청 시 • (정밀안전점검) 2~4년/1회 • (정밀안전진단) 4~6년/1회
점검 항목	• 대지/높이 및 형태/구조안전/화재안전/건축설비/에너지 및 친환경 관리 등 • 「시설물안전법」의 점검대상인 건축물은 구조 안전 항목의 점검 생략	• 구조내력 및 안전에 관한 사항
관리 주체	• 소유자 또는 관리자	• 소유자 또는 관리자
점검 주체	• 「건축사법」 제23조 제1항에 따라 건축사사무소 개설신고를 한 자 • 「건설기술 진흥법」 제26조 제1항에 따라 등록한 건설기술용역업자 • 「시설물안전법」 제9조 제1항에 따라 등록한 건축 분야 안전진단전문기관	• 점검종류에 따라 상이 a) 「건설기술 진흥법」에 따른 건설기술자 중 초급/고급/특급기술자 b) 건축사로서 연면적 5,000㎡ 이상의 건축물에 대한 설계 또는 감리실적이 있는 자

※ 출처 : 「건축법」, 「시설물안전법」을 참고하여 직접 작성

3 건축물 유지관리 관련 대안 분석 및 시사점

■ 건축물 유지관리 관련 대안 분석

- 건축물 유지관리법(안)(대한건축사협회 · 서울시립대학교, 2010)의 주요 내용
 - 총 6개의 장과 1개의 부칙, 31개의 조로 구성
 - (건축물 유지관리 기본계획) 법(안)의 당위성을 공고히 하기 위하여 기본계획을 5년마다 수립하고 이를 시행하기 위한 내용 규정
 - (건축물 관리점검) 건축물 관리점검이 원활히 이루어지기 위한 관리 주체, 관리 내용, 점검 시기, 점검자의 의무 등과 관련된 내용 규정
 - (건축물 유지관리의 방법) 건축물 유지관리 방법에 있어 소유자가 아닌 유지관리업자에 의한 관리 점검에 대한 내용 규정

- 서울시 건축물 생애관리기준(안)(대한건축사협회 외, 2010)의 구성 체계
 - 총 6개의 장, 1개의 부칙, 30개의 조, 16개의 별표서식으로 구성
 - 건축물의 전 생애주기를 기획·설계 단계, 시공 단계, 유지관리 단계, 철거 단계 총 4단계로 구분하고 1장 총칙과 6장 실행 및 예산을 포함하여 총 6장으로 구성
- 건축물 유지관리에 관한 법률(안)(한국건설기술연구원, 2012, 2014)의 주요 내용
 - 총 8개의 장과 27개의 조로 구성(시행령은 21개 조, 시행규칙은 14개 조로 구성)
 - (건축물의 유지관리계획 수립) 건축물의 경년에 따른 사용 수준과 노후 정도를 반영하여 유지관리계획을 수립·조정하고, 체계적이고 지속적인 교체와 보수가 이루어질 수 있는 수선비용 규모와 적립 방법, 특별수선충당금의 사용 절차 규정
 - (건축물 유지관리점검) 건축물의 유지관리 점검에 필요한 구체적인 사항 규정
 - (건축물 유지관리 서비스업) 체계적인 건축물 유지관리를 위하여 유지관리 서비스업의 등록, 업무, 등록 말소, 감독 등 권한 규정
 - (유지관리정보 구축 및 지원) 건축물 유지관리에 필요한 설계도서 등에 대한 보존 의무와 건축물별 유지관리 이력을 체계화할 수 있는 관리정보 구축, 유지관리 업무나 기술을 지원할 수 있는 유지관리 지원센터, 우수 유지관리 건축물 선정 기준 규정

■ 건축물 유지관리 관련 대안의 분석을 통한 시사점

- 건축물 유지관리 점검에 관한 구체적 규정
 - 건축물 관리 주체와 점검 주체, 점검 대상 건축물, 점검 주기, 점검 절차, 점검 항목 등에 대해 법률(안)에서 구체적으로 명시
 - 유지관리 점검 결과 보고 및 필요한 조치 이행 등 점검 이후의 절차를 규정하여 건축물 유지관리 점검에 대한 확인 및 평가 실시
- 관리 및 점검 주체의 의무 규정
 - 관리 주체에게 정기적인 건축물 유지관리 점검 의무, 점검 결과 필요한 조치 및 사용 제한 등의 명령 이행 의무, 설계도서 등 유지관리 이력에 관한 서류 보존 의무 등 부과
 - 점검 주체에게 점검 항목별 객관적인 점검 의무 등 부과

건축물 유지관리 관련 주요 대안의 비교분석

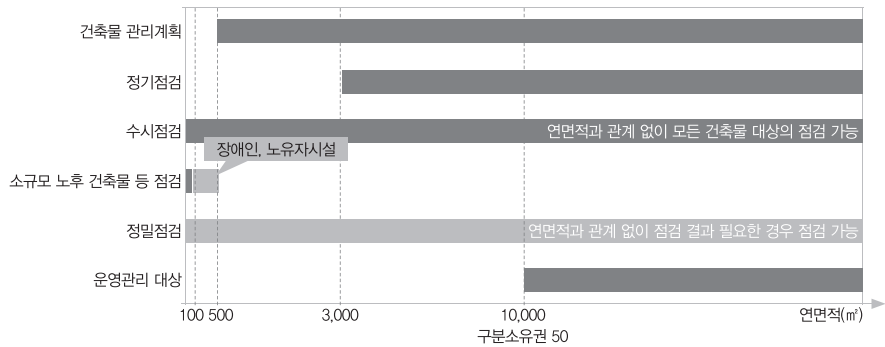
구분	건축물 유지관리법(안) (대한건축사협회 · 서울시립대학교, 2010)	서울시 건축물 생애관리기준(안) (대한건축사협회 외, 2010)	건축물 유지관리에 관한 법률(안) (한국건설기술연구원, 2012, 2014)
목적	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 공공성과 건축문화 보존 • 국민의 안전과 재산보호 기여 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 생애관리에 필요한 사항 규정 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 성능 향상과 수명 연장 • 저탄소 건축물 구현 • 국민의 복리 증진 기여
유지관리 대상	<ul style="list-style-type: none"> • 종합건축물관리업자가 관리해야 하는 대상 	<ul style="list-style-type: none"> • 서울특별시시의 허가 또는 신고 대상 건축물 및 이에 부속되는 시설물 	—
기본계획 수립	<ul style="list-style-type: none"> • 목적 • 주기 • 내용 • 절차 • 관련법 검토 	—	<ul style="list-style-type: none"> • 절차 • 수립 대상 및 내용 • 조정 방법 및 절차 • 교육 이수 관련 사항 • 특별수선충당금 적립
점검조치	<ul style="list-style-type: none"> • 관리 주체의 의무 • 점검 내용 • 점검 주기 • 절차 • 점검 지침 고시 • 점검 실시자의 의무 • 실시 결과 알림 • 사용 제한 • 실시 결과의 이행 • 조치 결과의 알림 	<ul style="list-style-type: none"> • 관리 주체 • 점검 방법 • 점검 주기 • 점검 주체 • 점검 항목 • 비용 부담 	<ul style="list-style-type: none"> • 관리 주체 • 점검 시기 및 절차 • 점검 사항 • 유지관리 점검자 • 다른 법률에 따른 점검 등의 의제 등 • 유지관리 점검 보고 • 결과 조치
관련 업종	<ul style="list-style-type: none"> • 종합건축물관리업 • 등록 요건/영업 범위/결격사유/명의대여 금지/등록 취소/행정처분 시 계속/감독 	—	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물유지관리서비스업 • 등록 요건/종사자 교육/업무 등/등록 · 말소 · 감독
정보체계	—	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 생애이력 관리시스템 	<ul style="list-style-type: none"> • 유지관리정보 종합관리
지원	<ul style="list-style-type: none"> • 설계도서 등의 보존 의무 • 우수 건축물 선정 • 건축물관리 예산 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 설계도서 등의 보존 의무 • 우수 유지관리 건축물 시상 · 공고 • 건축물 및 공적 공간 유지관리 시범사업 운영 	<ul style="list-style-type: none"> • 설계도서 등의 보존 의무 • 우수 유지관리 건축물 • 유지관리지원센터 설치

※ 출처 : 대한건축사협회 · 서울시립대학교(2010), 「건축물 생애관리 시스템 및 매뉴얼 마련 연구」; 한국건설기술연구원(2014), 「건축물의 유지관리산업 활성화를 위한 유지관리 법령체계 구축연구」 참고 재작성

4 건축물 유지관리 개선 방안

■ 건축물 유지관리 정책 수단의 체계화

- 건축물의 사용승인이 완료된 이후 멸실에 이르기까지 건축물의 사용가치를 유지 및 향상하고 공중의 안전을 확보하기 위해 이루어지는 모든 관리 즉, 관리계획의 수립, 각종 점검, 운영관리 등의 제반 행위를 관리하기 위한 체계 제안
 - 관리 대상 건축물의 규모와 구분소유 등에 따라 관리체계 차등 적용
 - 모든 건축물에 대한 최소한의 관리를 위해 수시점검과 정밀점검 도입
 - 준공 후 30년 이상 경과한 100㎡ 미만의 건축물, 노유자시설 등은 지자체의 재정 지원을 통해 소규모 노후 건축물 등의 점검이 가능하도록 규정



건축물 관리 수단별 대상 건축물의 범위

■ 건축물 관리계획 수립 의무화

- 국내외 건축물 관리계획별 항목 비교를 통한 건축물 관리계획 항목 도출
 - 일본의 '건축물 유지보전에 관한 준칙 또는 계획의 작성에 관한 지침', 영국의 '빌딩 로그 북(Building Log Book)', 「공동주택관리법」의 장기수선계획 항목 비교

국내외 건축물 관리계획별 항목 비교

구분	건축물 유지보전에 관한 준칙 또는 계획의 작성에 관한 지침(일본)	빌딩 로그 북(영국)	「공동주택관리법」의 장기수선계획(한국)	건축물 관리계획
항목	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 이용계획 • 유지보전의 실시 체제 • 유지보전의 책임 범위 • 점유자에 대한 지도 • 점검 • 수선 • 도서의 작성 및 보관 • 자금계획 • 계획변경 • 기타 	<ul style="list-style-type: none"> • 건물 연혁 • 원청계약 • 설계도서 • 관련 건축법규 등 • 건물 개요 • 건물설계 현황 • 커미셔닝, 제출자료, 준수사항 • 전용면적 • 주 건물 서비스 플랜트 개요 • 에너지 미터링, 모니터링 등 • 건물 에너지성능 기록 • 물 관리/쓰레기 관리 • 전체 제어장치 및 BMS • 거주자 정보 • 플랜트 점검 및 유지관리 개요 • 점검 결과 • 실내 대기질 및 건물 특징 요소 	<ul style="list-style-type: none"> • 건물 외부 • 건물 내부 • 전기·소화·승강기 • 지능형 홈 네트워크 설비 • 급수·가스·배수 • 환기설비 • 난방 및 급탕설비 • 옥외부대시설 • 옥내복리시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 현황 • 건축물 생산자 정보 • 마감재 및 제품 등 관련 사항 • 화재 및 피난안전 관리계획 • 에너지 및 친환경 성능관리 • 장기수선계획

※ 출처 : 조경희(2012), "일본의 건축물 유지관리 관련제도", 한국법제연구원 최신외국법제정보 2012년 제7호, p.23; 여혜진 외(2016), 「건축물 사용설명서 도입에 관한 정책 방향 연구」, 건축도시공간연구소, p.70 참고 재작성.

■ 건축물 관리점검의 내실화

- 「건축법」에서는 정기점검, 수시점검, 소규모 노후 건축물 점검, 「시설물안전법」에서는 정기점검, 긴급점검, 정밀점검, 정밀안전진단으로 구분하여 유지관리점검 실시
 - 점검 대상 건축물을 확대하기 위해 점검 종류 세분화 필요
 - 건축물 관리 점검표를 모든 점검에 필수적인 항목과 점검 종류에 따른 선택적인 내용으로 분리하여 점검별로 차등화하며, 성능 개선 제안이 가능하도록 구성

현행 「건축법」	점검 대상	점검 종류	점검 주기	점검 항목
	<ul style="list-style-type: none"> • 다중이용건축물 • 연면적 3,000㎡ 이상 집합건축물 • 다중이용업 건축물 • 준다중이용건축물 중 특수구조건축물 	<ul style="list-style-type: none"> • 정기점검 • 수시점검 	<ul style="list-style-type: none"> • (정기점검) 사용승인 10년 경과 후 2년/1회 • (수시점검) 필요 시 	<ul style="list-style-type: none"> • 대지·높이 및 형태 • 구조안전·화재안전 • 건축설비 • 에너지 및 친환경 관리 등
현행 「시설물안전법」	점검 대상	점검 종류	점검 주기	점검 항목
	<ul style="list-style-type: none"> • (제1종시설물) 21층 이상, 연면적 5만㎡ 이상 공동주택 외 건축물 • (제2종시설물) 16층 이상 공동주택, 연면적 3만㎡ 이상 건축물 	<ul style="list-style-type: none"> • 정기안전점검 • 긴급안전점검 • 정밀안전점검 • 정밀안전진단 • 소규모 취락시설 점검 	<ul style="list-style-type: none"> • (정기안전점검) 반기/1회 • (긴급안전점검) 필요 시 • (정밀안전점검) 2~4년/1회 • (정밀안전진단) 4~6년/1회 • (소규모) 요청 시 	<ul style="list-style-type: none"> • 구조내력 및 안전에 관한 사항
「건축물 관리법(안)」	점검 대상	점검 종류	점검 주기	점검 항목
	<ul style="list-style-type: none"> • 다중이용건축물 • 연면적 3,000㎡ 이상 집합건축물 • 다중이용업 건축물 • 준다중이용건축물 중 특수구조건축물 	<ul style="list-style-type: none"> • 정기점검 • 수시점검 • 정밀점검 • 소규모 노후 건축물 등 점검 	<ul style="list-style-type: none"> • (정기점검) 사용승인 10년 경과 후 2년/1회 • (수시·정밀점검) 필요 시 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축기준-안전(필수) • 건축기준(정기·수시점검) • 건축기준(소규모) • 성능개선제안

현행 「건축법」과 「시설물안전법」 및 「건축물관리법(안)」의 점검 관련 주요 내용

■ 건축물관리 점검 절차 및 의무 명확화

- 현행 「건축법」상 점검 이후 조치에 대한 규정이 없는 것을 개선하여 점검 실시, 결과 보고, 점검 결과 평가, 시정명령, 개선 사항 이행, 조치 결과 통보, 사용제한·사용금지·철거 등에 대해 규정하여 지속적이고 체계적인 건축물 관리 유도
 - 점검자를 지자체장이 지정할 수 있도록 하고, 점검자가 직접 지자체장에게 생애이력 정보체계와 연계·보고하도록 하여 건축물 점검에 대한 실효성 제고



건축물 조경 관리 실태와 정책 개선 방안

김용국 부연구위원, 이상민 연구위원

주제어 대지의 조경, 실태조사, 감독 · 관리, 건축법

배경 및 목적

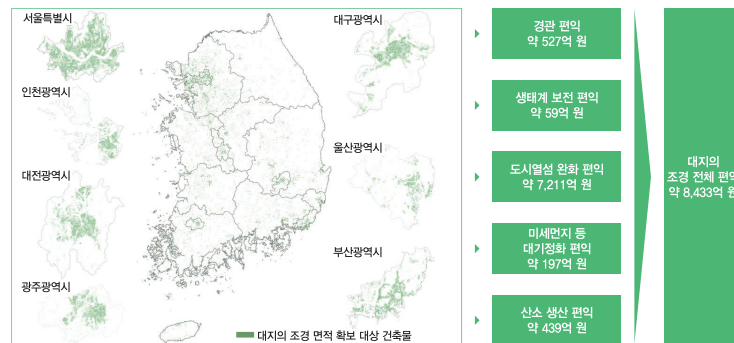
- 1977년 도시지역의 공해 방지와 환경 개선을 위해 「건축법」 제42조 대지의 조경 제도를 시행한 이후 약 40년이 경과
- 2016년 기준 전국 약 223만 동의 건축물에 약 205km² 규모의 대지의 조경 면적이 조성되어 있으며, 약 8,433억 원의 경제적 가치가 있는 것으로 추정
- 현대 도시가 필요로 하는 다양한 기능의 도시녹지 공간으로 대지의 조경을 조성 · 관리하기 위해서는 우선 실태조사를 통한 관련 문제의 다각적 검토가 필요
- 대지의 조경 관리 실태조사 결과 불법 전용, 무허가 시설물 설치 등의 법적 문제 사례가 다수 발견되었고, 디자인 성능이 낮은 것으로 평가

정책제안

- 대지의 조경 제도 개선을 위한 단기 대책으로는 대지의 조경 실태조사 시행과 감독 · 관리 강화, 조경 기준 개정을 통한 건축물 전면 또는 가로변 조경 면적 배치 유도, 지역 맞춤형 대지의 조경 설계 · 관리 가이드라인 작성 · 배포, 우수 대지의 조경 인증제도 도입이 필요
- 중 · 장기 대책으로는 도시 차원에서의 대지의 조경 계획 · 정책 수립, 선택적 기금 제도의 도입이 필요

1 건축물 조경 관리 실태조사의 필요성

- 대지의 조경 제도의 개요
 - 1977년 도시지역의 공해 방지와 환경 개선을 위해 「건축법」에 조경 의무화 규정을 마련한 이후 40년이 경과
 - 「건축법」 제42조와 「건축법 시행령」 제27조에서 200㎡ 이상의 대지에 건축행위 시 지자체 조례로 정하는 기준에 따라 조경 면적 확보를 의무화
- 대지의 조경이 도시 환경에 미치는 효과
 - 도시의 기본 단위인 건축물 대지의 조경 공간은 주요한 녹색인프라 구성요소로 심미성, 쾌적성, 친환경성, 기능성, 연결성 측면에서 편익을 제공
- 대지의 조경 조성 현황과 가치 추정
 - 2016년 기준 전국 약 223만 동의 건축물에 약 205km²(대지 면적의 5% 적용)의 대지의 조경 면적이 조성되어 있는 것으로 추정
 - 대지의 조경이 다양한 기능을 제공하는 도시 녹색인프라 구성요소라는 전제 하에 편익을 추정한 결과 약 8,433억 원의 경제적 가치가 있는 것으로 분석¹⁾
- 대지의 조경 관리 실태조사의 필요성
 - 건축주 대다수가 대지의 조경 제도를 건축 개발행위를 규제하는 불필요한 요소로 인식하고 있고, 대지의 조경 공간을 불법 전용하거나 방치하는 사회적 문제 발생
 - 다양한 기능을 제공하는 도시 녹색인프라 구성요소로 대지의 조경을 조성·관리하고, 대지의 조경 제도에 대한 시민 인식을 개선하기 위해서는 우선 실태조사를 통해 관련 문제를 다각적으로 진단할 필요



대지의 조경 면적 확보 대상 건축물 현황과 경제적 가치 추산 결과

1) 산림청(2016)의 '2016년 주요 재정사업 성과평가(생활림조성관리)'를 참고하여 경제적 가치를 추정

2 실태조사 대상지 선정과 방법

• 조사 대상지 선정

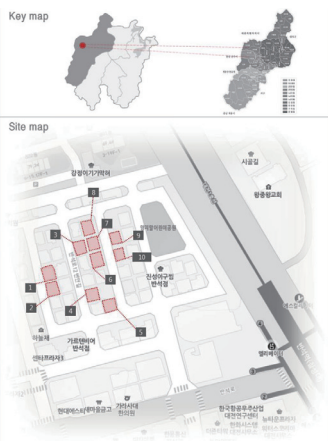
- 대지의 조경이 조성된 전국 건축물 가운데 지구단위계획을 통해 조성된 지역의 관리 실태를 조사하기 위해 1995년 택지개발지구로 지정되어 2002년 사업이 완료된 대전광역시 노은 2지구를 대상지로 선정
- 대전광역시 건축조례에서는 건축물 연면적에 따라 의무적으로 설치해야 할 대지의 조경 면적 비율을 차등적으로 적용

대전광역시 건축조례에서의 대지의 조경 규정 내용

구분	연면적	대지 면적 기준
조경 면적	면적 200㎡ 이상인 대지에 건축물을 건축하고자 하는 자는 법 제42조 제1항에 따라 다음 각 호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 면적을 확보해야 한다.	
	2,000㎡ 이상인 건축물	대지 면적의 15% 이상
	1,000㎡ 이상 2,000㎡ 미만인 건축물	대지 면적의 10% 이상
	1,000㎡ 미만인 건축물	대지 면적의 5% 이상
조경 면적 산정	1. 공지 또는 지표면으로부터 높이 2m 미만인 옥외부분의 조경 면적은 모두 산입한다. 2. 지표면으로부터 높이가 2m 이상인 옥외부분의 조경 면적, 온실로 전용되는 부분의 조경 면적(채광을 위한 지붕의 수평 투영면적으로 한다)과 필로티, 그 밖에 이와 유사한 구조의 부분으로서 공중의 통행에 전용되는 부분의 조경 면적은 3분의 2를 조경 면적으로 산정하되, 제1항에 따른 해당 대지 조경 면적 기준의 2분의 1에 해당하는 면적까지 산입한다.	

- 대전광역시 노은 2지구의 다세대·다가구 주택 가운데 건축물 대장에 대지의 조경 면적이 기재되어 있는 10개소를 무작위로 선정하여 조경 관리 실태를 조사

실태조사 대상 건축물 일반 현황

실태조사 대상 건축물 위치도	건축물 구분	사용승인 연도(년)	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	조경면적 (㎡)	대지면적 대비 조경면적(%)
	1	2011	224.7	351.5	13.66	6.1
	2	2014	224.7	277.04	13.5	6
	3	2014	225.8	389.95	12.6	5.58
	4	2006	225.9	344.11	12	5.3
	5	2006	218.6	328.07	11.01	5.03
	6	2010	224.6	321.29	11.66	5.2
	7	2014	224.7	346.52	17.62	7.84
	8	2010	218.7	319.16	11.73	5.4
	9	2011	221.2	349.02	11.64	5.3
	10	2011	221.3	345.52	17.4	7.9

• 조사 방법

- 건축물 조경 관리 실태조사 체크리스트는 국토교통부(2013)의 ‘건축물 유지·관리 점검 매뉴얼’, 일본 요코하마시(2015)의 ‘건축물 녹화시설 체크리스트’, 홍윤순과 이종숙(2015)의 연구를 참고하여 작성
- 실태조사는 법적 적합성 평가와 디자인 성능 평가로 구분
- 다기능성(multi-functionality) 평가는 건축물 조경 계획·설계 경험이 있는 경력 10년 이상의 전문가 2인이 현장조사를 통해 시행

건축물 조경 관리 실태조사 항목과 조사 방법

구분	조사 항목	조사 내용	조사 방법
법적 적합성 평가	건축물 일반 현황	사용승인연도(년), 대지면적(㎡), 연면적(㎡), 조경면적(㎡), 대지면적 대비 조경면적 비율(%)	문헌조사
	대지의 조경 조성·관리 현황	건축 허가 도면과 현장조사 결과 비교	문헌조사, 현장조사
디자인 성능 평가	대지의 조경 배치	대지의 조경을 설치한 위치 (전면 / 후면 / 측면)	현장조사
	대지의 조경 형태	대지의 조경이 설치된 형태 (직선형 / 꺾임형 / 각형)	
	다기능성	심미성 식재된 식물 및 조경시설물의 소재 또는 디자인의 미적 수준 (1점: 매우 불량하다 ~ 5점: 매우 우수하다)	
		쾌적성 가로 또는 주변 경관을 시원하고 기분 좋은 느낌이 나도록 만드는 수준 (1점: 매우 불량하다 ~ 5점: 매우 우수하다)	
		친환경성 식재된 식물 및 조경시설물의 생태적 또는 친환경적 수준 (1점: 매우 불량하다 ~ 5점: 매우 우수하다)	
		기후변화 적응성 열섬, 홍수 예방 등 기후변화 대응 능력 수준 (1점: 매우 불량하다 ~ 5점: 매우 우수하다)	
	연결성	가로 또는 주변 녹지와의 연결 수준 (1점: 매우 불량하다 ~ 5점: 매우 우수하다)	

3 실태조사 결과

■ 법적 적합성 평가 결과

- 건축 허가 도면을 토대로 현장조사를 실시한 결과 4개 건축물에서 문제 발견
 - 2번 건축물은 조경 공간을 주차장으로 불법 전용, 8번 건축물은 조경 공간에 무허가 시설물 설치, 7번과 10번 건축물은 조경 면적이 부재
- 낮은 수준의 대지의 조경 관리 상태
 - 허가 도면대로 조경 공간을 설치한 건축물도 고압가스시설(3번 건축물), 쓰레기 및 상업용 폐기물(4번 건축물) 등을 적치해 제 기능을 못하는 경우가 다수

법적 적합성 평가 결과

구분	건축 허가 도면	현황 도면	적합 여부	현장 사진	구분	건축 허가 도면	현황 도면	적합 여부	현장 사진
1		허가 시와 동일	적합		6		허가 시와 동일	적합 (조경 면적 증가)	
2			부적합		7			부적합	
3		허가 시와 동일	적합		8			부적합	
4		허가 시와 동일	적합		9		허가 시와 동일	적합	
5		허가 시와 동일	적합		10			부적합	

■ 디자인 성능 평가 결과

• 대지의 조경 배치와 형태 조사 결과

- 대지의 조경을 설치한 위치를 조사한 결과 건축물 전면에 조경 공간을 배치한 사례는 전무하고, 식물 생육에 적합하지 않고 지역 사회의 녹지 경관으로 기능하기에 제약이 있는 후면(4개소)과 측면(6개소)에 배치
- 대지의 조경 형태는 대부분 직선형(6개소)

대지의 조경 배치와 형태 평가 결과

건축물 구분	대지의 조경 배치			대지의 조경 형태			건축물 구분	대지의 조경 배치			대지의 조경 형태		
	전면	후면	측면	직선형	곡입형	각형		전면	후면	측면	직선형	곡입형	각형
1		√				√	6			√		√	
2			√			√	7		√		√		
3			√	√			8			√	√		
4		√		√			9			√	√		
5		√				√	10			√	√		

• 다기능성 평가 결과

- 조사 대상 건축물의 조경 공간은 심미성, 쾌적성, 친환경성, 기후변화 적응성, 연결성 등 도시 녹색인프라 구성요소로서 갖추어야 할 조건에 미달인 상태
- 법적으로 확보해야 할 대지의 조경 면적을 충족하더라도 기능하는 녹지로 관리하기 위해서는 관련 제도 정비와 정책 지원이 필요

건축물 조경 다기능성 평가 결과

건축물 구분	평가자	다기능성(5점 만점)					종합 점수(5점 만점)	
		심미성	쾌적성	친환경성	기후변화 적응성	연결성	개별(평균)	합산(평균)
1	A	4	4	5	4	3	4	3.9
	B	3	4	4	4	4	3.8	
2	A	2	2	2	2	1	1.8	1.7
	B	2	1	2	2	1	1.6	
3	A	2	2	3	1	3	2.2	1.9
	B	1	1	2	1	2	1.4	
4	A	2	2	2	1	4	2.2	2.4
	B	3	2	2	2	4	2.6	
5	A	2	2	3	3	2	2.4	2.6
	B	2	3	3	3	3	2.8	
6	A	5	4	4	3	5	4.2	4.2
	B	5	4	4	3	5	4.2	
7	A	1	1	1	1	1	1	1
	B	1	1	1	1	1	1	
8	A	1	1	1	1	1	1	1
	B	1	1	1	1	1	1	
9	A	4	4	4	3	5	4	3.9
	B	4	4	4	3	5	3.8	
10	A	1	1	1	1	1	1	1
	B	1	1	1	1	1	1	
평균		2.35	2.25	2.5	2.05	2.65	2.35	2.35

4 정책 개선 방안

■ 단기 대책

- 대지의 조경 실태조사 시행과 감독·관리 강화
 - － 「건축법」 제35조에 따라 건축물 소유주와 관리자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 대지의 조경 유지·관리 상태를 정기 또는 수시로 점검하여 결과를 허가권자에게 보고해야 함
 - － 대지의 조경 주무 부처인 국토교통부 녹색건축과는 ‘건축물 유지·관리점검 세부 기준(국토교통부 고시 제2013-140호)’과 「건축법」 제37조 건축지도원 제도 등을 활용해 대지의 조경 조성·관리 실태조사를 시행할 필요
 - － 지방정부는 일본의 건축물 녹화시설 감독·관리 제도인 ‘그린패트롤’과 같이 허가받은 건축물 대지의 조경 공간을 정기적으로 순찰해 위반 사항을 확인할 필요

• 조경기준 개정을 통한 건축물 전면 또는 가로변 조경면적 배치 유도

- 대지의 조경을 측면과 후면이 아닌 건축물 전면 또는 가로변에 배치하기 위해 ‘조경 기준(국토교통부 고시 제2018-413호)’을 개정할 필요
- 현재 조경기준 제5조(조경면적의 배치)에서 “너비 20m 이상의 도로에 접하고, 2,000㎡ 이상인 대지 안에 설치하는 조경은 조경 의무면적의 20% 이상을 가로변에 연접하게 설치하여야 한다”라고 규정
- 일본과 같이 도로의 폭과 관계없이 200㎡ 이상의 대지에 건축행위 시 기준 비율에 맞춰 건축물 전면에 조경을 설치하도록 규정하고, 가로변에 조경 면적을 배치할 경우 일정 비율의 가중치를 부여하는 방안을 검토

• 지역 맞춤형 대지의 조경 설계 · 관리 가이드라인 작성 · 배포

- 조경 공간은 지역별 식물 생육 환경과 건축 여건에 차이가 있으므로 조경기준을 기초로 지역 또는 근린 단위의 대지의 조경 설계 · 관리 가이드라인을 작성할 필요

• 우수 대지의 조경 인증제도 도입

- 지역 경관 개선과 생태적 다양성 확보에 기여하는 우수 대지의 조경 건축물을 인증 하고, 인증 받은 건축물에 재정적 · 행정적 인센티브를 제공하는 것을 검토
- 일본 나고야시의 ‘NICE GREEN’, 동경도 세타가야구의 ‘건축물 녹화 인증 라벨’ 제도를 참고

[사례] 일본 나고야시 ‘NICE GREEN’

- 일본 나고야시는 건축물 녹화 지원 사업을 추진 중
- 건축물 녹화에 필요한 식재, 식재기반, 용수시설, 표지판 등에 소요되는 비용을 지원
- 건축물 녹화 지원을 받고자 하는 건축주는 나고야시의 건축물 녹화시설 평가 인증제도인 ‘NICE GREEN’에서 ‘우수한 녹화’(총점 80점 이상, 별 3개) 또는 ‘양호한 녹화’(총점 50~80점, 별 2개) 조건을 충족해야 함



NICE GREEN 인증마크

※ 출처 : 나고야시 홈페이지(<http://www.city.nagoya.jp>)

■ 중 · 장기 대책

• 도시 차원에서의 대지의 조경 계획 · 정책 수립

- 영국, 일본, 미국, 독일 등의 국가는 대지의 조경을 개별 건축물이 아닌 도시 · 지역 차원에서의 녹지 관련 계획 · 정책 체계에 포함

- 영국 지방정부는 법정계획인 ‘Green Infrastructure Strategy’에서 대지의 조경을 주요한 도시 녹색인프라 구성요소로 포함해 계획을 수립하고, 일본은 건축법이 아닌 도시 녹지법에서 건축물 녹화시설의 양, 질, 유지·관리 관련 사항을 규정
 - 미국은 건축물 대지의 조경과 관련 있는 조경조례와 수목조례가 건축 허가기준이 아닌 도시계획 허가기준으로 작용하며, 독일의 건축물 조경은 연방건설법의 토지 이용계획·지구상세계획·녹지정비계획뿐만 아니라 연방자연보호법의 경관생태 계획에 근거해 조성·관리
 - 우리나라 역시 중·장기적 관점에서 대지의 조경을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조에서 정의하는 기반시설의 녹지 또는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제35조에서 정하는 녹지의 유형에 포함할 필요
 - 일본과 같이 용도지역·지구에 녹화지역 또는 녹화지구를 신설해 녹지가 부족한 지역의 건축물 조경 최저 녹화율을 정하거나, 광역지자체의 ‘공원녹지기본계획’에 대지의 조경을 포함해 다양한 기능을 제공하는 공간으로 조성·관리할 필요
- 선택적 기금 제도의 도입
- 건축물의 위치가 조경 공간 설치에 적합하지 않거나 대지의 조경을 설치하더라도 지역 사회 경관과 녹지 환경 개선에 효과가 크지 않다고 판단될 경우, 해당 건축물의 조경 공간 조성 및 유지·관리에 소요되는 비용을 (가칭)지역공원녹지진흥기금으로 납부하는 것을 검토
 - 관련 사례로 「문화예술진흥법」 제9조에서 연면적 1만㎡ 이상의 건축물은 조성 비용의 1%를 미술작품 설치에 사용하도록 규정하고 있으며, 미술작품 설치를 원하지 않는 건축주는 미술작품 설치 비용의 70%를 문화예술진흥기금으로 납부할 수 있음

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

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



auri brief 원문



관련 연구보고서



지역 공공건축지원센터 구축 및 운영을 위한 정책 과제

임유경 부연구위원, 변나향 부연구위원, 박석환 연구원

주제어 공공건축, 건축서비스산업 진흥법, 공공건축지원센터, 지역 공공건축지원센터

배경 및 목적

- 지방자치단체 공공건축의 양적 확대에도 불구하고 통합적인 수급 관리 부재, 수요를 고려하지 않은 사업 계획, 이용자와 지역 특성을 고려하지 않은 디자인 등의 문제 제기
- 공공건축의 통합적 관리, 합리적 사업계획 수립 지원, 디자인 관리 업무 수행을 위한 공공건축 지원 조직 필요
- 일부 지방자치단체에서 공공건축 관리체계를 구축하려는 시도가 이루어지고 있으나 조직 설립·운영의 법적 근거가 부재하여 효율적 업무 수행에 한계

정책제안

- 지방자치단체가 공공건축 조성·관리 업무를 효율적으로 수행할 수 있도록 「건축서비스산업 진흥법」 및 동법 시행령을 개정하여 지역 공공건축지원센터 설립·지정을 법제화
- 각 지방자치단체는 정책과 조직 현황, 인적 구성, 사업 규모와 유형, 전문가 참여 가능성을 고려하여 지역 공공건축지원센터의 업무 범위와 절차, 조직 구성 방안을 마련
- 국가 공공건축지원센터와 지역 공공건축지원센터 간 정책 지원, 교육 및 홍보, 데이터베이스 공유 등 협력 체계 마련

1 지방자치단체 공공건축의 중요성

■ 복지·교육·안전·환경 등 다양한 분야에서 국가의 책임 강화

- 현 정부에서는 사회·경제적 불평등 해소, 국민의 품위 있는 삶 유지, 사회 구성원의 유대 강화를 위해 적극적인 행위자로서 국가의 역할을 강조하고, 복지·보육·교육·안전·환경 등에서 공공의 책임을 강화
 - 공공임대주택, 아동·청소년·노령층을 위한 복지시설, 일상에서 문화를 누리는 문화시설, 모든 국민이 스포츠를 즐길 수 있는 체육시설 등의 공급 확대 노력
 - 2018년 8월 27일 경제관계장관회의에서는 '국민 삶의 질 제고를 위한 지역밀착형 생활SOC 확충방안'을 발표하여 국민체육센터, 공공도서관, 어린이 박물관, 공공병원, 지역아동센터 등 생활인프라에 대한 투자 비중을 확대할 것이라고 발표

생활SOC 투자과제 중 공공건축 관련 사업 현황

분야	투자과제	주요 투자사업	규모
여가 · 건강 활동	문화·체육시설 등 편의시설 확충	• 국민체육센터(160개소) • 노후 공공도서관 리모델링(50개소) • 전통시장 시설 현대화(450개소) 및 주차장 신규 조성(45개소)	1.1조 원
	지역 관광 인프라 확충	• 지방박물관 내 어린이 박물관 설치(7개소) • VR·AR 체험존(19개 시설)	0.6조 원
생활 안전 · 환경	복지시설 기능 보강	• 지역아동센터 환경 개선(1,200개소) • 지역거점 공공병원 기능 보강(41개소)	0.4조 원
	생활안전 인프라 확충	• 노후 공공임대주택 시설 개선(500억 원) • 전통시장 화재알림시설 설치(2.5만 개)	2.3조 원

※ 출처 : 경제관계장관회의의 공개 자료(2018.8.27), p.4.

■ 공공서비스 강화를 위한 지방자치단체 차원의 공공건축 조성 사례 증가

- 각 지방자치단체는 주민 복지를 향상시키고 편의를 증진하기 위해 공공도서관, 어린이집, 노인복지시설, 생활체육시설 등 공공건축 조성 추진
 - 학교, 도서관, 커뮤니티센터, 문화회관, 국민체육센터 등 주민이 이용하는 공공건축은 지방자치단체가 추진하는 복지·문화·체육 정책이 실현되는 물리적인 공간임

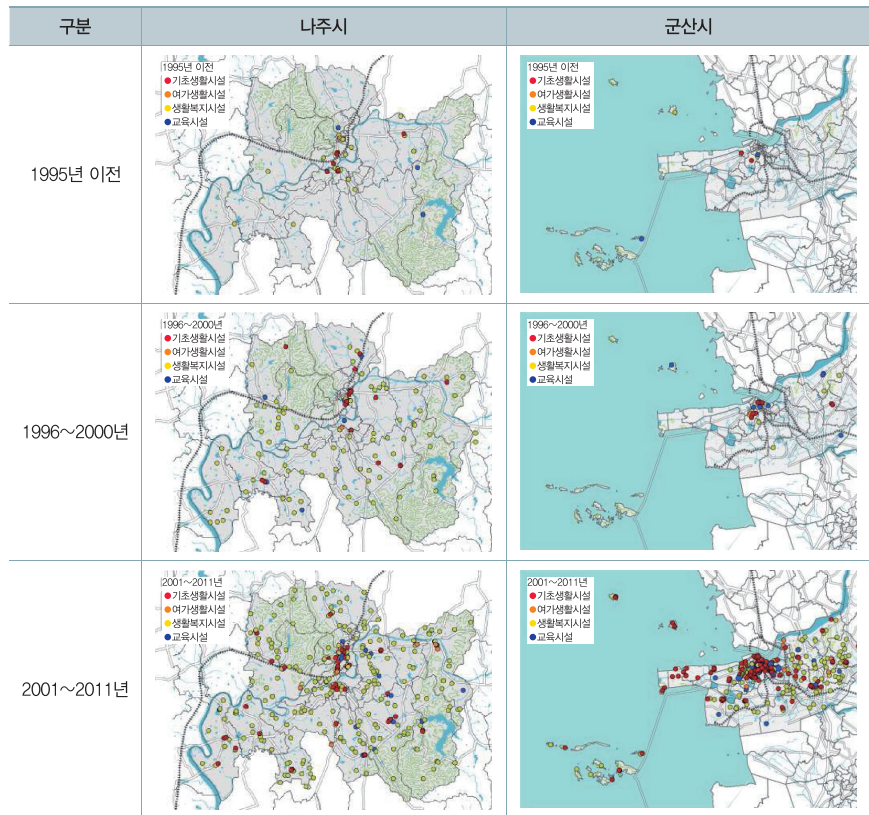
"공공도서관 인프라를 확대하고 보이지 않는 문턱을 낮춰 시민 누구나 자유롭게 도서관을 이용할 수 있도록 하고, 정보 격차가 시민 삶의 불평등으로 이어지지 않도록 지식정보격차를 해소하는 전략기지로써 공공도서관의 품질을 높여가겠다."

- 서정협 서울시 문화본부장 인터뷰

※ 출처 : [http://mediahub.seoul.go.kr/archives/1156279?tr_code=snews\(2018.5.10.\)](http://mediahub.seoul.go.kr/archives/1156279?tr_code=snews(2018.5.10.))

- 지방자치단체 내 공공건축은 일상생활 장소와 인접하여 지방자치단체 전역에 분포
 - 공공건축 조성은 지역의 산업구조 변화, 도심 확장과 상호 연관 관계를 가지며, 시가지 전 지역에 분포
 - 지역의 공공건축물은 중심지와 주거지역 등 지역 주민의 생활 장소와 인접한 위치에 조성되며, 일상생활공간의 질을 결정하는 중요 요소로 작용

나주시와 군산시 시기별 공공건축 분포 현황



※ 출처 : 차주영 외(2011), 「중소도시재생을 위한 공공건축 및 공공공간 활용방안」, 건축도시공간연구소, p.100, p.164 재편집.

■ 지방자치단체 공공건축은 전체 공공부문 공사 물량의 과반수를 차지

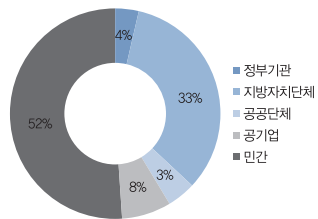
- 전체 건설공사 중 지방자치단체 공사 계약 건수는 공공부문 전체의 69%
 - 정부기관, 지방자치단체, 공공단체, 공기업, 주한외국기관, 민간의 2015년도 공사계약 실적을 살펴보면, 전체 69만 5,000여 건의 공사 중 23만여 건(33.19%)이 지방자치단체 공사이며, 공공부문 공사 계약 건수 중에서는 69%를 차지

발주기관별 공사 계약 실적 현황

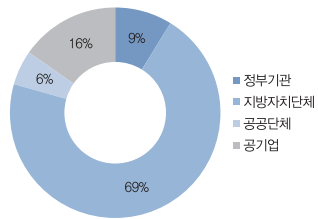
구분	2014년				2015년			
	건수	비율(%)	금액 (10억 원)	비율(%)	건수	비율(%)	금액 (10억 원)	비율(%)
합계	664,455	100	209,016	100	695,955	100	264,189	100
정부기관	27,623	4.16	9,198	4.40	29,536	4.24	10,316	3.90
지방자치 단체	220,310	33.16	21,585	10.33	230,985	33.19	22,665	8.58
공공단체	20,392	3.07	9,485	4.54	21,769	3.13	10,623	4.02
공기업	51,095	7.69	23,964	11.47	52,575	7.55	24,669	9.34
주한 외국기관	834	0.13	438	0.21	701	0.10	287	0.11
민간	344,201	51.80	144,342	69.06	360,389	51.78	195,628	74.05

※ 출처 : 대한건설협회 종합건설업조사, 대한전문건설협회 전문건설업 통계조사 자료를 합산하여 산출함, <http://kosis.kr>.

발주기관별 공사 비율(2015)



공공부문 공사 비율(2015)



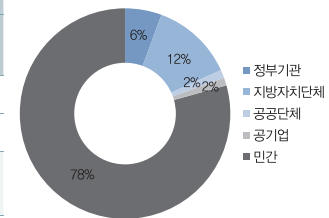
- 건축공사 중 지방자치단체 공사 계약 건수는 공공부문 전체의 57%
 - 대한건설협회의 종합건설업 분야 중 토목과 산업설비, 조경을 제외한 건축공사 부문에 대한 공사계약 현황을 분석한 결과, 지방자치단체 공사 계약 건수가 공공부문 전체의 57%를 차지

발주기관별 건축공사 계약 실적 현황

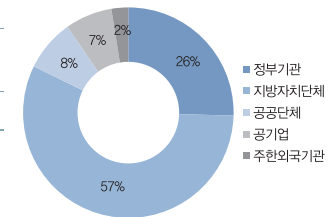
구분	2014년				2015년			
	건수	비율(%)	금액 (10억 원)	비율(%)	건수	비율(%)	금액 (10억 원)	비율(%)
합계	49,593	100	104,932.0	100	46,183	100	138,792.5	100
정부기관	3,253	6.56	3,168.9	3.02	2,549	5.52	2,599.6	1.87
지방자치 단체	7,581	15.29	4,358.2	4.15	5,702	12.35	4,602.9	3.32
공공단체	992	2.00	1,990.4	1.90	828	1.79	1,385.5	1.00
공기업	804	1.62	6,889.4	6.57	714	1.55	6,359.2	4.58
주한 외국기관	320	0.65	253.4	0.24	203	0.44	120.4	0.09
민간	36,643	73.89	88,271.5	84.12	36,187	78.36	123,724.6	89.14

※ 출처 : 대한건설협회 종합건설업조사, <http://kosis.kr>.

발주기관별 건축공사 비율(2015)



공공부문 건축공사 비율(2015)

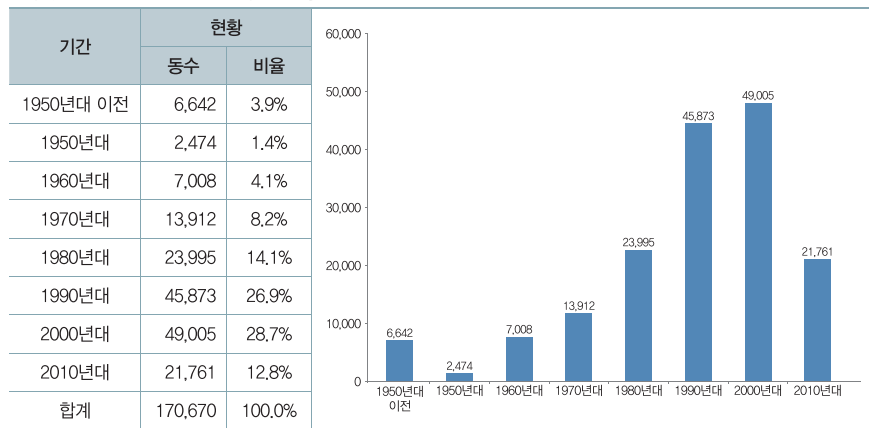


2 지방자치단체 공공건축 조성·관리의 문제점

■ 칸막이 행정으로 인한 통합적이고 효율적인 수급 관리 미흡

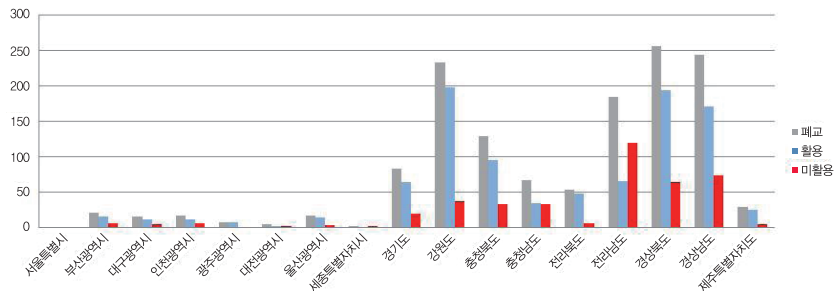
- 지방자치단체가 소유하고 운영·관리하는 공공건축물의 수와 면적, 경과 연도는 계속 늘고 있으나 보유 자산의 구체적인 이용 현황, 노후도, 재고 파악 현황은 미흡
 - 우리나라 공공건축물은 1980년대에서 2000년대까지 가장 많이 준공되었으며, 20년 이상 경과한 공공건축물의 수가 7만 7,519동으로 전체 공공건축물의 45.4%를 차지함

사용승인 연도별 공공건축물 동수 현황



※ 출처 : 차주영 외(2015), 「2015 숫자로 보는 공공건축」, 건축도시공간연구소 공공건축지원센터. p.34; 건축행정시스템 세움터.

- 시·도교육청에서는 해마다 폐교 활용 여부를 관리하고 있으며 한국철도시설공단에서 82개 도시의 철도 유휴부지를 관리하고 있으나 그 외의 공공시설의 이용 현황, 유휴 공간 현황 파악 및 재고 관리는 미흡한 상황임



지역별 폐교재산 현황

※ 출처 : 교육부 홈페이지, <http://www.moe.go.kr>.

- 현황에 근거한 효율적인 수급관리 필요
 - 지방자치단체에 따라 건축물의 노후도, 인구 특성, 지역의 쇠퇴 정도, 재정 여건 등이 상이하므로 지역을 기반으로 한 면밀한 현황조사를 바탕으로 공공건축물의 수급관리 필요

■ 이용자 수요를 반영한 합리적 사업계획 부재

- 지역 특성과 이용자 수요 파악 미흡
 - 공공건축은 다양한 계층의 주민 또는 공무원이 해당 용도에 맞게 이용하는 시설임에도 불구하고 세부 용도와 운영 계획이 미흡한 상태로 사업이 진행되는 경우가 많음
 - 2014년부터 2017년 11월까지 공공건축 사전검토를 거친 29개 공공도서관 사업 중 6건(20.7%)만이 주민 수요조사를 거치는 등 공공건축 기획 단계에서 지역 주민 의견 수렴 과정이 미흡함
- 지역 현황과 시설 이용자의 수요 분석을 바탕으로 합리적인 사업 기획 필요
 - 공공건축 기획 단계에서 사업의 목적, 수요, 규모, 스페이스 프로그램, 입지 선정, 시설 운영, 비용편익 등 사업의 필요성과 적정성을 검토하는 기본계획 수립 필요
 - 서비스 수요 대상 인구 수 기준에 따라 시설 공급 여부를 결정하기보다 지역의 인구 구조 특성과 실질적인 수요를 고려하여 시설의 입지와 규모를 산정할 필요

■ 우수한 품질의 공공건축 조성 및 디자인 관리 미흡

- 공공건축 조성 시 주변 환경에 대한 고려가 부족하고 품질 확보 노력 미흡
 - 공공건축 사업계획 사전검토 결과 대다수 공공건축 사업계획은 개별 건축물 단위에서 수립되고 인근 유사 시설에 대한 검토, 공공공간과 연계, 주변 환경과 조화 측면에서의 검토는 이루어지지 않음
 - 시설 개수와 면적, 서비스 인구 등 시설의 양적 측면에 치중하여 합리적인 설계와 설계·시공 과정의 디자인 향상 노력은 미흡
- 건축물 단위가 아닌 지역 차원에서 공공건축물 문제에 접근하고 공공건축의 질적 수준을 향상시킬 필요
 - 공공건축물은 독립된 건축물이기보다 공공서비스 네트워크의 일부분이며, 공공건축과 공공공간으로 이루어진 공공영역(public realm)을 이루는 부분이므로 공공건축 조성 시 지역 전체 맥락 속에서 역할을 고려할 필요
 - 공공건축이 주민의 삶의 질을 향상시키고 지역 환경을 개선하는 데 기여하기 위해서는 공공건축 조성 전 단계에서 전문성을 확보하여 품질을 향상시킬 필요

3 지방자치단체 공공건축 정책 추진 및 조직 운영 현황과 한계

■ 공공건축의 효율적 수급과 품질 향상 필요성을 인식하여 관련 조직 신설

- 2000년대 후반부터 2010년대에 걸쳐 지역 수요에 맞는 공공건축물을 건립하고 그 품질을 향상시키려는 인식하에 각 지방자치단체에서는 공공건축 관련 조직을 갖추기 시작
 - ‘영주시 공공건축 통합화 계획(2008)’은 지역 공공건축 전체를 통합적으로 바라보고 종합적인 계획을 수립한 첫 사례로, 이후 영주시 ‘도시디자인관리단(후에 ‘도시건축 관리단’으로 명칭 변경)’을 설립하는 계기가 됨
 - 대부분 광역지방자치단체에서는 지방자치단체가 추진하는 투자사업의 타당성을 객관적으로 평가하기 위해 ‘공공투자관리센터’를 설립

지방자치단체별 공공건축 관련 조직 설립 현황

조직명(설립 연도)	특징	공공건축 관련 주요 업무
영주시 도시건축관리단(2010)	공공건축 통합계획 수립을 통한 기획 내실화	• 통합 마스터플랜 기획 · 연구용역 자문 • 공공건축물 경관 자문
세종특별자치시 공공건설사업소(2018)	공공건축 건립 효율화를 위한 자체 조직 신설	• 공공건축물 공사(증축 · 개축, 리모델링 포함) · 용역 · 관리
서울공공투자관리센터(2012)	합리적 사업계획 수립을 위한 심사 강화	• 타당성 검토, 타당성 조사, 타당성 조사 결과 검증
서울시 도시공간개선단(2015)	공공건축의 질 향상을 위한 기획 · 설계 관리	• 공공건축 기획업무, 설계공모 운영 · 관리, 설계 모니터링, 업무지침 및 가이드라인 수립
충남공공디자인센터(2014)	공공건축의 디자인 향상을 위한 컨설팅 수행	• 공공건축 디자인 컨설팅, 가이드라인 수립

■ 합리적 사업계획 수립을 위한 조직 운영 및 관리 체계 강화 노력

- 대부분 지방자치단체에서는 문화 · 체육 · 노인복지 등 개별 실과에서 사업계획을 수립하기 때문에 기획 단계에서 시설의 적절한 규모와 예산, 일정계획을 수립하는 데 한계
 - 일반적으로 건축과의 공공건축 담당이 공공건축사업의 공사 관리와 감독 업무를 수행하지만, 기획과 계획 단계에서 부실하게 사업이 진행될 경우 품질 확보에 한계
- 일부 지방자치단체에서는 이러한 문제를 해결하기 위해 건축 · 설비 · 시공 등 전문 인력으로 구성된 공공건축 전담 부서를 신설 · 확대함
 - 세종특별자치시는 2016년에 균형발전국 행정도시지원과에 공공건축추진단을 신설 하였으며, 2018년 8월에는 공공건설사업소를 설치하여 공공건축물의 공사 · 용역 · 관리를 총괄하도록 함

- 충청남도 아산시에서는 2011년에 건설교통국 시설조성과와 회계과 청사관리팀을 합병하여 자치행정국 공공시설과를 신설함
- 서울시, 부산시, 수원시 등은 공공건축가 제도를 도입하여 공공건축의 품질을 향상시키려는 노력을 경주
 - 가격 입찰로 공공건축 설계자를 선정하는 방식에 대한 문제가 지속적으로 제기되고 「건축서비스산업 진흥법」에서 설계비 추정 가격이 고시금액 이상인 건축물에는 설계 공모방식을 우선적으로 적용하도록 규정한 결과, 각 지방자치단체에서는 우수한 설계자를 선정하기 위한 노력을 경주하고 있음
 - 특히 서울시는 설계공모 적용 금액을 1억 원으로 하향 조정하여 소규모 공공건축 사업에도 우수한 설계자가 참여할 수 있도록 함
 - 영주시, 서울시, 부산시, 수원시 등은 공공건축가 제도를 도입하여 공공건축 기획 및 설계 과정에 참여하도록 유도

■ 조직의 안정적 운영을 위한 제도적 근거 미흡

- 지방자치단체 차원에서 공공건축 관련 조직을 설치·운영할 수 있는 근거 법령이 없기 때문에 현재 운영 중인 조직은 자체 조례에 근거하여 설립
 - 현행 「건축서비스산업 진흥법」에는 공공건축지원센터 지정이 가능한 공공기관 중 지방자치단체가 제외되어 있으며, 법정업무 대상이 설계비 추정가격이 고시금액 이상인 경우로 한정되어 지방자치단체가 발주하는 소규모 공공건축물은 포함되지 않음
 - 영주시 도시건축관리단은 ‘영주시 경관 조례’, 서울공공투자관리센터는 ‘서울특별시 공공투자관리사업 관리에 관한 조례’, 충남공공디자인센터는 ‘충청남도 공공디자인 조례’에 조직의 구성과 주요 업무를 규정

■ 공공건축가 등 전문 인력 활용의 지속성과 실행력 담보에 한계

- 민간전문가의 위상과 권한, 책임 소재 등이 명확하게 정립되지 않았기 때문에 업무의 지속성과 실행력을 담보하는 데에 한계
 - 영주시의 도시건축관리단장, 서울시의 총괄건축가와 공공건축가는 민간전문가 신분으로 공적 업무를 수행하고 있으며, 기획·설계 업무를 직접 수행하는 일부 사례를 제외하면 자문 형태로 개입

4 지역 공공건축지원센터 구축의 기본 방향과 주요 업무

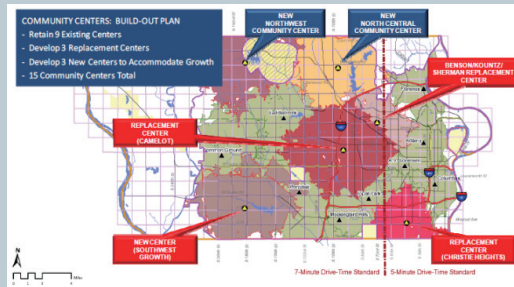
■ 지역 공공건축지원센터 구축의 기본 전제

- 조직의 설립과 지정을 위한 법률적 근거 마련
 - 현행 「건축서비스산업 진흥법」에는 공공건축지원센터 지정 대상에서 지방자치단체가 제외되어 있으며, 법정업무 대상도 설계비 추정가격이 고시금액 이상인 경우로 한정되어 지방자치단체가 다수 발주하는 소규모 공공건축물은 제외
 - 지방자치단체가 공공건축 지원 업무를 실효성 있게 지속 추진하기 위해서는 조직의 설립·지정 요건과 절차, 업무 내용과 범위를 명확하게 규정하는 법률적 근거 필요
- 센터 설치를 의무화하기보다 지방자치단체 특성을 고려하여 선별적으로 설치
 - 지자체 조사 결과, 공공건축의 품질 향상에 대한 정책적 관심과 조직 현황에 큰 편차를 보였으며, 공공건축 조성 지원 업무 필요성에 대해서도 의견 차이를 보임
 - 지역 공공건축지원센터 설립을 의무화하기보다는 조직을 운영할 의지가 있는 경우에 한해 선별적으로 설립 또는 지정할 필요
- 광역·기초지방자치단체 구분 없이 설립이 가능하도록 함
 - 공공건축 지원 업무는 지방자치단체가 추진하는 사업의 기획, 설계, 시공, 유지·관리와 연관되므로 지방자치단체 내에 전담 조직을 설립하여 다른 부서와 긴밀하게 협조할 필요
 - 광역 단위의 센터에서 간접적으로 지원하기보다 광역·기초지방자치단체 구분 없이 센터를 설립·운영할 수 있도록 허용할 필요
 - 다만 광역지방자치단체에 지역 공공건축지원센터가 설립될 경우, 관할 기초지방자치단체의 공공건축 조성 업무를 지원하도록 함

■ 지역 공공건축지원센터 업무 추진 목표와 주요 업무

- 지방자치단체 공공건축의 효율적 관리를 위한 통합적 접근을 위해 데이터베이스를 구축하고 공공건축 통합계획을 수립
 - (공공건축 관련 자료 구축 및 관리의 내실화) 지역 공공건축지원센터는 공공건축물의 물리적 현황, 이용과 재정 현황 자료를 구축하여 지방자치단체 공공건축을 통합적으로 관리하는 기초 자료로 활용하며, 지역 우수 공공건축 조성 사례를 발굴·홍보
 - (공공건축 통합계획 수립) 지역 공공건축의 효율적 활용과 적절한 공급을 위해 지역별 공공건축 실태에 기반하여 향후 수요를 고려한 공공건축 조성계획과 유지·관리 전략을 담은 통합계획을 수립할 필요

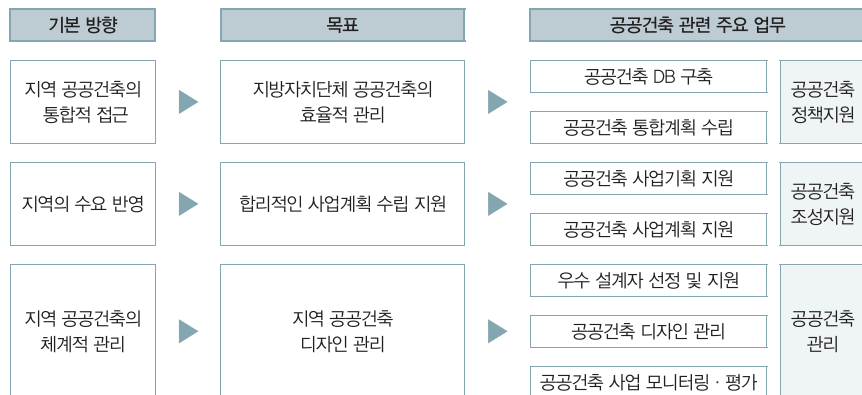
※ 공공건축 통합계획 수립 사례 : 미국 오마하시 공공시설 마스터플랜(Public Facilities Master Plan, City of Omaha, US)
미국 오마하시에서는 도시 성장에 따른 도시 내 토지 이용과 인구 변화를 예측하여 도시 변화 시나리오를 작성하고 고용과 서비스 수요 변화를 예측하였다. 이를 바탕으로 도로와 하수, 공공 안전 서비스(소방서, 경찰서), 공원, 커뮤니티센터, 공공도서관의 시설 수요, 관리 비용, 고용 인력 등을 예측하고 시설 재배치, 신설 등 계획안을 수립하였다.



커뮤니티센터의 확장(중장기 재배치 및 신설) 계획안과 서비스 범위

※ 출처 : BCDM ARCHITECTS · DSA, Inc.(2012) City of Omaha: Public Facilities Master Plan, section4, p.10.

- 지역 특성과 이용자 수요를 반영한 합리적 사업계획을 수립하기 위해 기획 업무를 내실화하고 계획 내용과 관련 기준을 검토
 - (사업 기획 업무 수행 및 지원) 지역 공공건축지원센터에서는 기획 업무를 직접 수행하거나 발주 부서의 기획 업무를 지원. 기획 단계에서는 사업 목적, 주요 내용, 사전 조사 및 타당성 분석, 사업 추진 방식, 프로그램, 발주 방식, 예상 문제점을 검토
 - (시설계획 및 관련 기준 검토) 입지 여건과 지역 수요를 분석하여 배치계획과 시설 계획의 주요점을 제시하고 시설별로 적용되는 계획 기준과 지침, 인증 사항을 검토
- 수준 높은 공공건축 실현과 디자인 관리를 위해 적정 발주 방식을 제안하고 공공건축 조성 전 단계에 걸쳐 디자인 관리
 - (우수 설계자 선정 지원) 사업 특성과 발주 부서의 역량을 종합적으로 검토하여 적정 발주 방식을 제안
 - (공공건축 디자인 관리) 사업 특성을 고려한 시공 발주 방식을 검토하고 설계의도 구현 업무가 원활하게 수행되도록 유도하는 한편, 기획-설계-시공-유지·관리 전 단계를 고려하여 사업관리체계와 준공 이후 운영계획의 적정성을 검토
 - (공공건축 사업 모니터링 및 평가) 사업계획에서 설계, 시공, 운영에 이르는 전 과정을 모니터링하고 사업 성과를 정기적으로 평가



지역 공공건축지원센터 업무 구성(안)

■ 지역 공공건축지원센터 예산 및 조직 구성 방안

- 지역 공공건축지원센터 운영 시 지방자치단체의 경쟁력을 높이고 주민 삶의 질을 향상시키는 데 직접적으로 기여하므로 지방자치단체 예산으로 센터를 설립 · 운영
 - 공공건축 통합계획 수립, 공공건축 조성 지원 업무 수행 시 공공건축 조성 · 관리의 효율성이 증대되어 예산 절감 효과 기대
- 지방자치단체 내 공공건축 조성 지원 업무를 수행하는 전담 조직을 구성하여 행정 조직 내 센터를 설치할 것을 제안
 - 외부 지원조직 형태는 센터 구축이 용이하다는 장점이 있으나, 관계 부서와 직접적인 협의가 어렵고 실행력에 한계
 - 행정조직 내 센터를 설치할 경우 발주 부서 간 협의가 용이하며 지역 실정과 수요 파악에 유리

지역 공공건축지원센터의 설립 형태 대안 비교

구분	행정조직	외부 지원조직
조직	지방자치단체 행정조직	공공기관
장점	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 조직 내 협의체계 활용 • 지방자치단체 부서 내 설치 • 지역 수요 파악 유리 • 업무 기획 및 추진의 효율성 	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 조직 내 협의체계 활용 • 공기업 · 지방공사 직영 또는 위탁 • 센터 구축 조기화 가능
단점	발주 주체와 센터 일원화 문제	<ul style="list-style-type: none"> • 기관 내 조직 위치(별도 부서 마련 또는 관련 부서에 추가) • 업무 분담 필요
센터 사례	<ul style="list-style-type: none"> • 서울한옥지원센터(2015.9, 서울시 주택건축국 한옥조성과) • 공동주택관리지원센터(서울시 주택건축국 공동주택과) 	충남공공디자인센터(2014.3, 충남연구원 정책사업지원단)

5 지역 공공건축지원센터 구축을 위한 정책 과제

■ 「건축서비스산업 진흥법」에 지역 공공건축지원센터 설립 근거 마련

- 관할 지역에서 발주하는 공공건축 조성 지원 업무를 수행할 수 있도록 「건축서비스산업 진흥법」을 개정하여 지역 공공건축지원센터 설립·지정을 법제화하고 운영에 관한 사항을 규정
- 지방자치단체 행정조직 내에 공공건축지원센터를 설치할 수 있도록 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제21조에서 규정한 공공건축지원센터 지정 대상에 지방자치단체를 포함하도록 개정

■ 지방자치단체 차원에서 지역 현황을 고려한 공공건축 지원 전략 마련

- 지방자치단체별로 공공건축 정책 추진 현황, 조직 현황, 사업 규모와 유형, 공무원 인적 구성과 지역 전문가 참여 가능성을 종합적으로 고려하여 센터의 업무 범위와 절차, 조직 구성 방안을 마련

■ 국가 공공건축지원센터와 지역 공공건축지원센터 협업 방안 모색

- 국가 공공건축지원센터와 광역·기초 단위의 지역 공공건축지원센터 간 정책 지원, 교육 및 홍보, 데이터베이스 공유 등 협력체계 마련
- 또한 지역 공공건축지원센터와 행정 담당자, 실무자, 전문가 등 공공건축 조성 유관기관과 협업 방안 모색

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

변나향 부연구위원 (044-417-9850, nhbyun@auri.re.kr)

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



auri brief 원문



관련 연구보고서



이용자 수요조사를 반영한 읍면동 주민센터 공간개선 방안

여혜진 부연구위원

주제어 읍면동 주민센터, 생활밀착형 공공서비스, 주민자치, 수요 맞춤형 공간전략

배경 및 목적

- 주민 생활과 밀접한 읍면동 주민센터는 생활밀착형 공공서비스가 집합되는 장소로서 지역공동체 회복에 중요한 사회·공간적 환경
- 그러나 획일적 조성, 노후화, 이용 불편 등으로 점차 주민들이 찾지 않는 곳이 되면서 읍면동 주민센터를 단순 내방 위주에서 공공서비스 거점으로 개편할 필요성 대두
- 읍면동 주민센터 공간 개선에 선행하여 읍면동이 인구 급감, 고령화, 지방세원 감소 등의 변화를 겪고 있는 상황에서, 지역 주민이 필요로 하는 공공서비스 및 주민자치 활동 수요를 파악할 필요

시사점

- (지역 여건 및 수요를 고려한 공공서비스 제공) 도농통합, 소멸위기 등 지역 여건에 따라 차별화된 공공서비스에 대한 주민 수요를 발굴하여 읍면동 주민센터 공공서비스 결정
- (주민자치 지원공간 도입) 행정의 관리 편의 위주의 오피스 공간을 주민과 행정의 교류, 주민자치를 지원하는 개방적, 관계적 형태의 공간으로 개선
- (수요 맞춤형 공간전략 가이드 수립) 읍면동 주민센터의 건축·리모델링, 저이용 공공건축물의 용도변경·재배치를 종합적으로 고려한 읍면동 주민센터 중심 생활밀착형 공공서비스 거점 조성을 위한 실행 가이드 마련

1 생활밀착형 공공서비스 제공 거점으로서 읍면동 주민센터의 중요성

- 주민이 중심이 되는 지방자치시대 읍면동의 역할과 중요성 증대
 - 우리나라 지역정책은 1980년대 시장주의 정부 실패와 IMF 경제위기 이후 김대중 정부에서 신공공관리적 행정개혁으로 권한의 분권과 수요자 중심 공공서비스의 기조 정립
 - 문재인 정부는 이러한 기조를 이어 자치분권의 결실이 지역 주민에게 돌아가 주민의 삶이 실질적으로 바뀌는 지방자치 성과의 가시화에 주력
 - 이러한 흐름에서 지역공동체의 최소 행정 단위인 읍면동은 '장소기반 정책(area-based initiative)'을 수행하기에 적합한 공간 단위이자, 생활밀착형 공공서비스의 집합적 수혜를 통한 '지역공동체 형성과 회복(community initiative)'을 가능하게 하는 중요한 사회·공간적 환경
 - 즉 읍면동을 주민 생활에 밀착된 공공서비스 전달체계의 실효성을 결정하는 중요한 정책적 공간 단위로 주목할 필요
- 읍면동 주민센터를 생활밀착형 공공서비스의 거점으로 개편할 필요
 - 읍면동 주민센터는 주민 생활에 밀접한 기초시설로, 지역의 수요 및 주민자치 요구를 고려하여 공공행정 및 주민 생활 지원 서비스의 거점으로 중요
 - 그러나 일률적인 규모와 획일적인 공간, 노후화, 행정업무 위주 이용, 다양한 주민의 이용을 고려하지 않은 공간설계, 인터넷 민원서비스 제공 등으로 점차 찾는 주민들이 줄어들고 있는 상황
 - 이러한 여건에서 읍면동 주민센터를 단순 내방 위주에서 적극적으로 주민 생활 편의를 제공하는 서비스 거점으로 개편할 필요성이 대두됨
 - 그러나 읍면동 주민센터의 공간과 프로그램을 주민에게 돌려주는 생활자치 플랫폼으로 전환하려는 시도는 서울 등 일부 자치단체에 국한하여 추진되는 형편
- 읍면동 주민센터의 공공서비스 수요 맞춤형 공간 개선을 위해 지역 여건을 고려한 서비스 수요조사 필요
 - 현재 우리나라 지방도시 읍면동은 인구 급감, 고령화, 지방세원 감소 등에 따라 소멸 위기에 직면한 곳이 증가하는 등 중대하고 심각한 변화가 일어나는 상황
 - 읍면동의 공공서비스를 유지하기 위해서는 지역 여건과 읍면동 주민이 필요로 하는 공공서비스를 먼저 파악하는 것이 읍면동 주민센터 공간 개선에 선행될 필요
 - 이를 통해 정부의 수요 맞춤형 공공서비스 전달체계에서 읍면동 주민센터가 주민 생활에 밀착된 공공서비스의 수혜 거점이 되는 공공건축물로 자리매김 가능

2 읍면동 주민센터 운영 현황 및 이용자 수요조사 개요

■ 조사 대상 및 방법

• 조사 대상

- (운영 현황 조사) 전국 읍면동 주민센터 3,492동, 주민자치센터 2,862동¹⁾
- (지역 특성별 수요조사) 전국 읍면동을 ‘일반’, ‘도농통합’, ‘소멸위기’, ‘도농통합+소멸위기’ 지역으로 구분하여 총 50개 읍면동 표본 선정

읍면동 서비스 수요조사 대상 읍면동 표본 구성

구분	일반	도농통합	소멸위기	도농+소멸	합계
읍	5	4	5	2	16
면	4	3	6	2	15
동	10	6	0	3	19
합계	19	13	11	7	50

주 : 이상호(2016), “한국의 지방소멸에 관한 7가지 분석”, 지역고용동향브리프, 한국고용정보원 참고, 마스다 지방소멸지수 0.5 이하인 지방소멸 위험단계에 해당하는 지역을 소멸위기 표본으로 선정

• 조사 방법

- (운영 현황 조사) 3,492개 읍면동 담당자 자기기입식 면접조사 결과 분석

구분	주요 내용
조성 현황	공간 구성 실 구성 및 실별 규모
이용 현황	운영 프로그램 유형 주민자치, 문화, 지역복지, 주민 편의, 시민교육, 지역사회 진흥, 청소년, 기타
	이용자 편의 지원 개방적 진출입 동선, 야간·주말 개방 운영
수요 특화	특화공간 운영 -

- (지역 특성별 수요조사) 표본 지역당 공무원 5인, 주민 35인(주민자치위/회 50% 이내), 할당, 응답한 1,499명 대상 자기기입식 면접조사 결과 분석

구분	조사 영역	설문 항목	공무원	주민
신규 서비스		주민생활편의 지원 관련 복지, 보건·의료, 안전, 일자리, 지역·관광, 인허가 행정서비스	●	●
주민자치센터 설치 및 운영조례	주민자치센터 운영 프로그램	주민자치센터에서 제공하는 주민자치, 문화여가, 지역복지, 주민 편의, 시민교육, 지역사회 진흥 프로그램 유형별 필요도	-	●
「지방자치분권 및 지방행정체제개편에 관한 특별법」	행정-주민 협력	지역사회 발전을 위해 행정과 주민의 협력이 필요한 지역개발, 주민 간 이해 조정, 시군구 추진 사항에 대한 의견 제출 프로그램	●	●
	주민자치 활동	· 시설물 관리/자원봉사/공동체 활성화 관련 필요 활동 · 각 활동 유형별 필요도	●	●

1) 전국 3,503개 읍면동 중 주민센터가 미설치된 11곳을 제외한 읍면동 주민센터 3,492동, 주민자치센터가 미설치된 641곳을 제외한 주민자치센터 2,862동

• 응답자 특성

- 총 1,499명 중 공무원 206명, 주민 1,293명, 지역별로는 읍 441명, 면 472명, 동 586명
응답
- 조사 결과는 95% 신뢰수준에서 최대허용오차 $\pm 2.72\%p$ (2017.7.26.~8.9.조사)

읍면동 서비스 수요조사 응답 표본 구성

구분	응답자 표본 구성		지역별 표본 구성										
	공무원	주민	읍				면				동		
			일반	도농 통합	소멸 위기	도농+ 소멸	일반	도농 통합	소멸 위기	도농+ 소멸	일반	도농 통합	도농+ 소멸
인원수(명)	206	1,293	184	39	136	82	120	114	177	61	276	207	103
비율(%)	13.7	86.3	12.3	2.6	9.1	5.5	8.0	7.6	11.8	4.1	18.4	13.8	6.9

■ 조사 대상 일반 현황²⁾

- 읍면동 주민센터와 주민자치센터가 복합설치된 경우가 84.7%로 우세하지만, 주민
자치센터가 아예 설치되지 않은 읍면동도 18.3%
 - 읍면동 주민센터의 평균 대지면적은 2,355㎡, 평균 연면적은 1,393㎡이며, 주민센터
내부에 주민자치센터가 설치된 경우는 84.7%로 외부에 별도 설치된 경우보다 훨씬
많은 편
 - 읍면동 수 대비 주민자치센터 설치율은 81.7%으로, 18.3%에 해당하는 읍면동은
주민자치센터가 설치되지 않음
 - 광역자치단체별로 살펴보면 모든 읍면동에 주민자치센터가 설치된 경우는 부산·
광주·대전·울산·세종·충북·제주, 설치율이 평균 이하인 지역은 강원 62%,
경남 61%, 전남 58%, 경북 23%인데 이 경우 각 지역 간 주민자치센터 설치율이 큰
격차를 보임
- 법정 수행사무와 주민자치 프로그램은 자치법규에서 정함에 따라 읍면동별 상이
 - 공무원은 총 5만 2,394명으로, 읍면동별 평균 14.9명이 근무하나, 법정 사무종류에
따라 읍사무소 26명, 면사무소 15명, 동사무소 14명으로 인력 규모는 차등
 - 행정조직은 대체로 총무, 복지, 맞춤형 복지, 민원 4개 팀으로 구성되며, 읍면의
법정사무는 주민등록, 민원처리, 민방위·재해, 복지, 농어업, 건축 등이 있고, 동은
이 중 농어업과 건축을 제외한 업무 수행
 - 읍면동 법정 수행사무 및 주민자치 프로그램은 관계법령 및 위임규칙에 따라 자치
법규에서 정하고 있어 읍면동별 상이하나 대체로 다음의 서비스를 제공

2) 행정안전부, 2016.12.31. 시설행황 참고 분석

읍면동 주민센터 및 주민자치센터에서 제공하는 공공 및 생활편의 지원 서비스 일반 현황

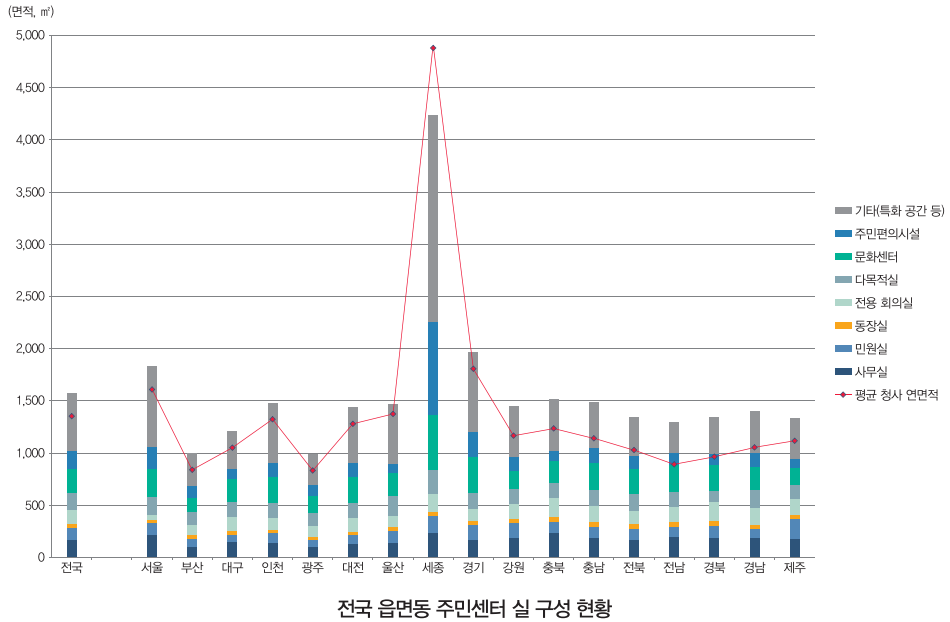
(공공서비스) 법정 수행사무				(생활편의 지원 서비스) 주민자치 프로그램	
구분	주요 내용	읍면	동	주민자치회	주민자치위원회
총무	• 계획·감독, 복무 관리, 예산 회계, 행사 지원, 주민자치회, 이·통반장 관리 등	●	●	• 협의업무(읍면동 행정기능 중 주민생활과 밀접한 관련이 있는 업무에 대한 협의)	• 주민자치센터업무(주민자치, 문화여가, 지역복지, 주민편의, 주민교육, 지역사회 진흥 업무)
사회복지	• 저소득층 및 차상위층 지원, 장애인 지원, 보육아동 지원, 노인·장요 지원 등	●	●		
환경관리·상하수도	• 환경시설물, 생활폐기물, 정화조, 방역 • 하수도, 급수	●	●		
지방세	• 지방세, 세외수입, 개별공시지가	●	●	• 수탁업무(읍면동 행정기능 중 주민자치센터의 운영 등 주민의 권리·의무와 직접 관련되지 아니하는 업무의 수탁처리)	• 주민자치업무(마을축제, 마을신문·소식지 발간, 기타 각종 교육 활동, 행사 등 소수 근린자치 영역에서 주민자치회 유지를 위해 수행하는 업무)
주민등록·인감	• 주민등록, 인감 • 가족관계등록	●	●		
민방위·안전	• 민방위, 재해 방지	●	●		
산업	• 농지, 농정, 축산	●	○		
	• 산림	●	—		
	• 도로, 지방하천, 공유수면, 옥외광고물	●	—		
	• 시장	●	○		
	• 이륜자동차, 자동차	●	○		

주 : ● 기본 수행, ▲ 해당 소기능 중 일부 수행, ○ 자치단체에 따라 수행 또는 비수행

3 읍면동 주민센터 운영 현황 및 이용자 수요조사 결과

■ 운영 현황 조사 결과

- 읍면동 주민센터의 공간은 대체로 사무실, 민원실, 동장실, 전용회의실, 다목적실, 문화센터, 주민편의시설로 구성
 - 각 실의 규모는 문화센터 246.33㎡(15.6%), 사무실 175.52㎡(11.1%), 주민편의시설 170.84㎡(10.8%), 다목적실 147.43㎡(9.3%), 전용회의실 139.74㎡(8.8%), 민원실 110.50㎡(7.0%) 수준이며, 문화센터와 사무실이 읍면동 주민센터 규모의 약 4분의 1 차지
- 주민자치센터 프로그램은 문화에 편중되어 있고 직원근무 외 시간 주민 이용 수준은 절반 이하로 낮은 편
 - 주민자치센터 프로그램 운영 비중은 문화 > 시민교육 > 청소년 > 지역복지 > 주민자치 > 지역사회 진흥 > 주민편의 프로그램 순
 - 주민자치센터의 야간·주말 이용을 위한 별도 출입구 설치 비율은 35.6%에 그치며, 직원 근무 외 시간에 개방하는 경우도 48.5%로 절반 이하 수준



전국 읍면동 주민자치센터의 운영 프로그램 및 이용편의 지원 현황

(단위 : 개, %)

시도	주민 센터	주민 자치 센터	운영 프로그램							이용편의 지원	
			주민 자치	문화	지역 복지	주민 편의	시민 교육	지역 사회 진흥	청소년 프로그램	야간·주말 별도 출입 동선	직원 근무 외 야간·주말 개방
서울	424	422	411	4,773	578	460	1,782	530	1,159	184	322
부산	205	205	247	1,636	446	174	690	279	241	74	70
대구	139	132	1	690	51	58	137	2	47	33	45
인천	150	148	92	1,716	172	27	484	50	462	83	107
광주	95	95	11	454	6	1	18	4	43	23	32
대전	79	79	29	657	62	34	96	20	46	28	28
울산	56	56	25	661	72	12	109	87	35	27	38
세종	16	14	3	351	5	0	22	5	18	6	13
경기	556	549	315	7,665	764	177	2,488	367	1,462	186	326
강원	187	120	46	848	55	25	65	13	36	45	78
충북	153	153	99	833	48	14	73	3	34	72	91
충남	207	193	59	1,250	73	11	117	9	50	84	114
전북	241	216	57	940	50	45	94	20	39	60	87
전남	297	171	29	622	48	20	82	15	52	36	74
경북	332	76	7	452	17	5	69	0	17	21	109
경남	312	190	56	1,476	146	32	194	63	124	80	145
제주	43	43	258	299	287	84	115	192	125	13	17
계	3,492	2,862	1,745	25,323	2,880	1,179	6,635	1,659	3,990	1,055	1,696
운영/설치(%)			3.99	58.03	6.60	2.70	15.20	3.80	9.14	36.86	48.57

※ 출처 : 행정안전부, 2016.12.31. 시설현황

주 : 운영 프로그램 중 기타 0.5% 제외, 야간·주말 별도 출입 동선은 주민자치센터 기준, 직원 근무 외 야간·주말 개방은 주민센터 기준

- 최근 단순한 문화 프로그램이나 주민쉼터, 마을사랑방 운영에서 탈피하여 공동육아방, 임차체육관, 공유부엌, 무료빨래방, 찜질방, 동네극장, 마을도서관, 재활용장터 등 주민 수요에 대응하여 특화된 공간 프로그램이 도입되는 추세
- 또한 단순 행정업무보다 생활밀착형 복지지원 업무가 증가하면서 복지상담실, 건강상담부스, 여성일하기센터, 보건지소, 노인건강증진실 등 공간 개선 추진

시도	특화된 공간 프로그램 예
서울	• 북카페, 카페, 체력단련실, 쉼터, 사랑방, 대강당(강당), 공동육아방, 임차 체육관, 마을소통방, 공예방, 행복나눔쉼터, 사람방, 책놀이터, 공부방, 공유부엌, 아트홀, 영어센터, 경로당 등
부산	• 복지상담실, 상담실, 마을쉼터, 나눔의 샘터, 창고, 경로당, 건강상담부스, 작은도서관 등
대구	• 탁구실, 놀이방, 노인화실 등
대전	• 무료빨래방, 복지상담실, 주민쉼터, 서예실, 풍물교실, 요가 및 노래교실, 상담실, 문고, 작은도서관 등
울산	• 문화교실, 센터 사무실 등
세종	• 알파룸, 열람실, 자료실, 대강당, 프로그램실, 신체프로그램실, 여가활용실, 교양교실, 학습실, 지도실, 여성일하기센터, 체육관, 체력단련실, 샤워실, 체력인증센터, 보건지소, 육아나눔터, 보육교실, 어린이 자료실, 인재육성재단, 노인문화센터, 경로당 등
경기	• 강의실, 전시장, 공연장 등
충북	• 찜질방 등
충남	• 취미교실, 작은도서관, 탈의/샤워실, 탁구교실, 문화실, 디지털방, 다목적강당, 교양강좌실, 서민도서관 등
전북	• 서예실, 탁구실, 요리실 등
전남	• 사회복지관, 노인복지회관, 찜질방 등
경북	• 요가실 등
경남	• 테니스장, 게이트볼장, 탁구장, 프로그램운영실, 안내실, 문화관람실, 경로당, 어학실, 공연실, 에어로빅실, 요가교실, 유아놀이방, 수영실, 장난감은행, 물리치료실, 건강관리실, 회의실, 상담실, 샤워실, 주방, 방송실, 수곡도예실, 바둑교실, 예술방, 차문화교실, 서예교실, 동아리반, 작은도서관, 어린이공부방, 노인건강증진실 등

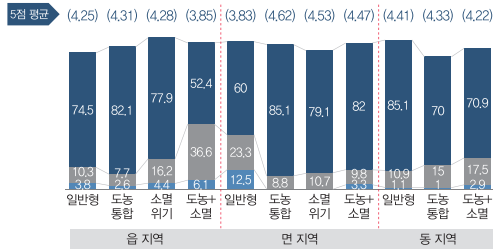
※ 출처 : 행정안전부, 2016.12.31, 시설현황; 행정중심복합도시건설청(2016), 「공동체 활성화를 위한 복합커뮤니티센터 조성방안 및 추진전략」, p.88~95.

■ 이용자 수요조사 결과

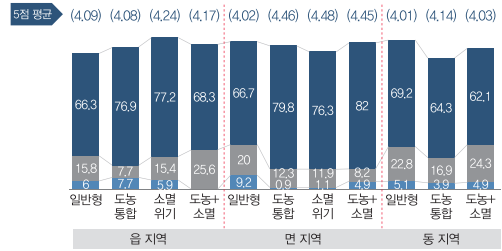
- 복지, 보건의료, 안전, 일자리, 지역관광, 인허가 관련 신규 서비스 수요 중 복지(4.48) 수요가 가장 높고, 안전(3.82) 및 보건의료(3.77) 수요도 높은 편
 - 특히 복지 수요는 공무원(4.48)과 주민(4.28)이 공통적으로 가장 높고, 지역 주민은 정도의 차이는 있지만 복지(4.28), 보건의료(4.24), 안전(4.24)을 가장 필요한 세 가지 서비스로 인식
 - 지역 특성별로도 대부분의 지역이 복지에 대한 높은 수요(평균 4.31)를 보이지만 읍의 도농통합+소멸위기 지역, 면의 일반 지역 주민은 상대적으로 복지서비스에 대한 수요가 낮고 보건의료(4.02~4.17), 안전(3.98~4.38), 일자리(3.88~4.25) 수요가 더 높은 편

■ 필요(④+⑤) ■ 보통(③) ■ 불필요(①+②)

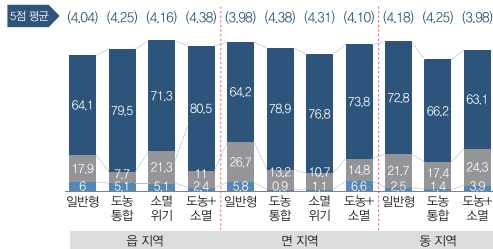
【n=, 단위=%】
읍(n=441) / 면(n=472) / 동(n=586)



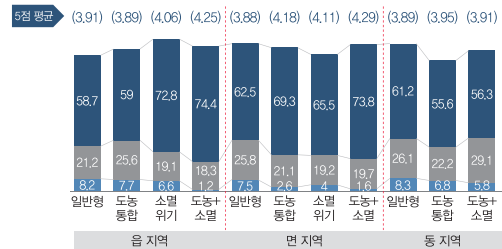
읍면동 지역 특성별 신규 서비스 수요 - 복지



읍면동 지역 특성별 신규 서비스 수요 - 보건의료



읍면동 지역 특성별 신규 서비스 수요 - 안전

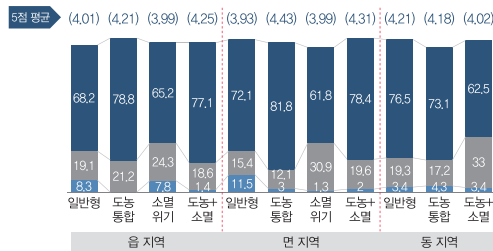


읍면동 지역 특성별 신규 서비스 수요 - 일자리

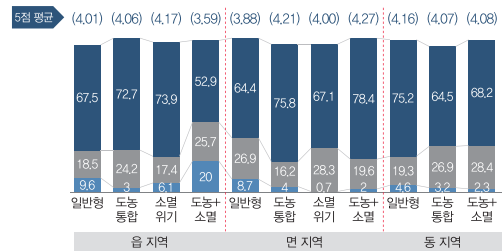
- 주민자치센터 운영 프로그램의 경우 단순한 주민편의보다는 지역복지, 지역사회 진흥, 주민자치 등 성숙한 지방자치 차원의 수요가 높은 편
 - 프로그램 필요도는 지역복지(4.13)가 가장 높고, 문화여가와 지역사회 진흥(4.06), 주민자치(4.05), 시민교육(4.02), 주민편익(3.94) 순
 - 그러나 소멸위기 읍과 면(3.99), 도농통합+소멸위기 동(4.02)에서는 상대적으로 지역복지에 대한 수요가 낮고, 지역사회 진흥에 대한 수요가 더 높음

■ 필요(④+⑤) ■ 보통(③) ■ 불필요(①+②)

【n=, 단위=%】
읍(n=375) / 면(n=406) / 동(n=512)



읍면동 지역 특성별 주민자치센터 프로그램 수요 - 지역복지



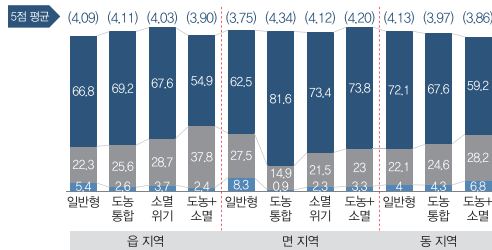
읍면동 지역 특성별 주민자치센터 프로그램 수요 - 지역사회 진흥

- 읍면동의 물리적, 사회경제적 환경 변화에 영향을 주는 지역개발과 관련된 행정과 주민의 협력에 대한 수요도 높음
 - 지역사회 발전을 위해 행정과 주민의 협력이 필요한 프로그램으로 지역개발(4.05), 주민 간 이해 조정(3.99), 시군구 추진 사항에 대한 의견 제출(3.92) 순으로 응답
 - 지역개발 필요성은 동, 읍, 면으로 갈수록 크게 인식하고 있으며 특히 도농통합 면 지역에서 가장 높음
 - 이에 비해 주민 간 이해 조정은 동보다 읍면 지역에서 높게 나타나고, 특히 도농통합, 도농통합+소멸위기 면 지역에서 수요가 높게 나타남

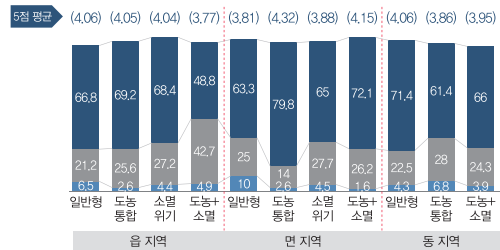
■ 필요(4+5) ■ 보통(3) ■ 불필요(1+2)

【n=, 단위=%】

읍(n=441) / 면(n=472) / 동(n=586)

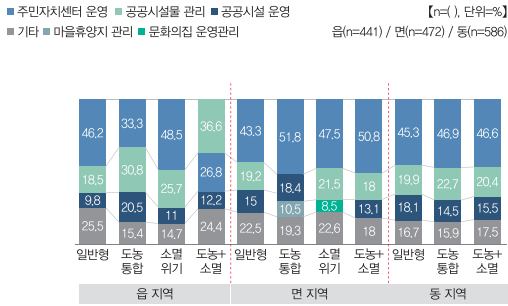


읍면동 지역 특성별 행정-주민 협력형 프로그램 수요 - 지역개발

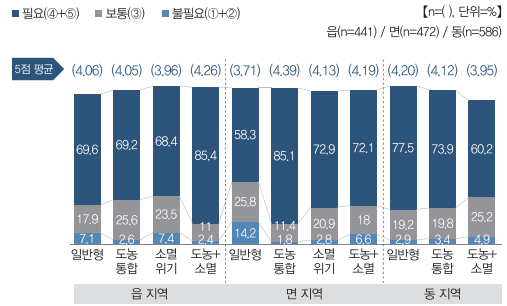


읍면동 지역 특성별 행정-주민 협력형 프로그램 수요 - 주민 간 이해 조정

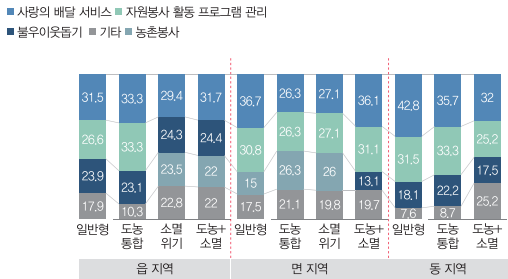
- 주민자치 활동의 수요는 공공시설물 관리, 자원봉사, 공동체 활성화가 모두 고르게 높고, 이 중 주민의 시설물 관리(4.13)에 대한 관심이 가장 높은 편
 - 전체적으로 주민자치센터 · 공공시설 운영, 공공시설물 관리 수요가 높으며, 도농통합+소멸위기 읍의 경우 주민자치센터 운영보다 공공시설물 관리 수요(36.6)가 높은 편
 - 자원봉사 중 사랑의 배달 서비스 수요가 모든 지역에서 높은 편이며, 읍면 지역은 농촌봉사, 소멸위기 및 도농통합+소멸위기 읍 지역은 불우이웃돕기 수요가 더 높음
 - 공동체 활성화와 관련하여 마을축제, 자율방범 및 안전귀가 수요가 높은 편이고, 도농통합 읍 지역은 등하교길 안전관리(20.5), 도농통합 면 지역은 마을신문 운영(15.8), 일반형 동은 협동조합 운영(13.4)에 대한 수요가 상대적으로 높게 나타남



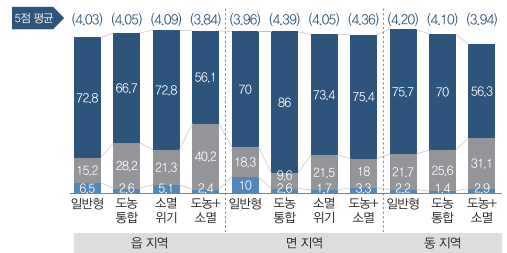
읍면동 지역 특성별 주민자치 활동 수요 - 시설물 관리



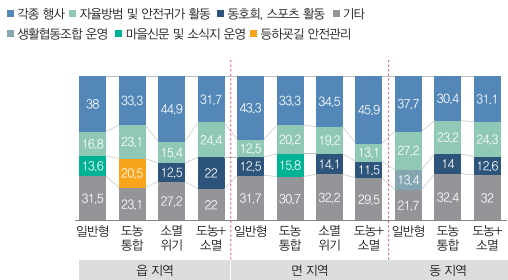
읍면동 지역 특성별 주민자치 활동 유형별 필요도 - 시설물 관리



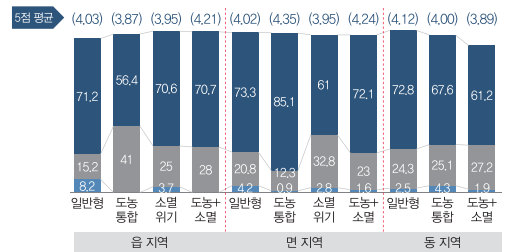
읍면동 지역 특성별 주민자치 활동 수요 - 자원봉사



읍면동 지역 특성별 주민자치 활동 유형별 필요도 - 자원봉사



읍면동 지역 특성별 주민자치 활동 수요 - 공동체 활성화



읍면동 지역 특성별 주민자치 활동 유형별 필요도 - 공동체 활성화

4 정책적 시사점

- (지역 여건에 따라 차별적 수요 고려) 읍면동 주민센터 중심의 공공서비스 전달체계를 결정할 때 전국 읍면동의 수요를 일률적으로 정하기보다 도농통합, 소멸위기 등 특수한 지역 여건을 고려하여 읍면동 공공서비스 수요 발굴을 선행할 필요

- 도농통합이나 소멸위기 등 특수한 지역 여건에 있는 읍면동은 대체로 일반적인 읍면동에 비해 공공 주도로 공급하는 복지나 문화보다는 보건의료, 일자리, 지역사회 진흥, 지역개발에 대한 수요가 상대적으로 높은 편
 - 이는 정책결정자가 고령가구 독거노인만 남아 소멸되어 가는 지역, 시가화된 도시와 인접하나 인프라의 현격한 차이를 보이는 농촌에 거주하는 주민의 차별화된 수요를 고려할 필요성을 제기
 - 또한 현재 우리나라 읍면동의 공무원과 주민은 단순한 주민편의, 문화여가보다는 지역복지, 지역사회 진흥, 주민자치 등 지방자치 정책 차원의 수요를 중시하고 있다는 수요조사 결과에 주목하는 것이 바람직
- (수요 맞춤형 공공서비스 운영) 최근 쇠퇴하는 구도심 및 중소도시 읍면동 주민센터에 주민 수요 맞춤형 공공서비스로 공유부엌, 무료빨래방, 공동육아방, 찜질방, 동네도서관, 동네극장 등을 도입한 사례에 주목할 필요
 - 특화된 수요를 도입한 사례는 행정 주도 공급 방식이 아니라 주민자치적으로 운영하거나 행정과 주민이 협력하여 운영하는 방식을 취하며, 시설 규모도 크지 않아 지자체의 시설 조성 및 운영 관련 재정에 크게 부담을 주지 않는다는 점이 특징
 - 행정과 주민의 협력에 대한 인식은 성숙 단계로 진입하는 것으로 볼 수 있으므로 공공시설물 관리, 공공시설 운영, 자원봉사, 마을축제, 자율방범 등에 대한 수요가 지역에서 확인되면, 이를 주민자치 또는 행정-주민 협력으로 실행에 옮기기 위한 거버넌스형 추진이 적절
 - (주민자치를 지원하는 공간 도입) 읍면동 주민센터 중심 공공서비스는 행정과 주민의 협력 또는 주민자치적으로 운영할 수 있도록 서비스를 담아내는 공간으로서 읍면동 주민센터의 공간 개선이 필요
 - 읍면동 주민센터에 대한 서비스 수요가 변화함에도 아직까지는 읍면동 주민센터를 내방하는 주민이 필요한 서비스를 편리하게 접근하고 이용할 수 있도록 공간 구성과 운영 방식을 개선하는 논의는 본격적으로 이루어지지 않는 상황
 - 특히 주민들이 생업을 마치고 저녁이나 주말에도 편리하고 자유롭게 이용하고 모일 수 있도록 행정공간과 연결 및 분리가 자유로운 공간이 마련된 경우는 드문 편
 - 읍면동 주민센터를 신축하거나 리모델링할 때 행정의 관리편의 위주 칸막이식 오피스 공간을 지역 주민과 행정이 협력하고 교류하는 다양한 활동을 담아낼 수 있는 개방적, 연성적, 관계적인 형태로 전환할 필요
 - 전체적으로는 읍면동의 복지에 대한 높은 수요를 종합적으로 고려하여 시군구청보다 주민들이 찾아가기 쉬운 기초생활권 단위 읍면동 주민센터에 프로그램과 공간을 마련하는 것이 적절

- (읍면동 주민센터 공간 개선 가이드 마련) 공공서비스 수요와 이용자 편의를 고려하여 읍면동 주민센터의 건축 및 리모델링, 저이용 공공건축물의 용도변경 및 재배치를 추진하기 위한 근거 규정 및 실행 가이드 마련 필요
 - 현재 읍면동 주민센터에 대해서는 국가 차원의 표준화된 시설 설치기준이 없고 모두 공유재산조례에 위임
 - 지자체 공유재산조례는 읍면동 주민센터의 동장실 등 주요 행정공간에 대해 각 실의 공무원 직급과 인원수 대비 단위면적 기준을 제시하는 수준으로, 세부 규정은 부실하고 주민자치센터에 대한 시설기준은 전무한 수준
 - 정부와 지자체는 읍면동 주민센터를 중심으로 공공서비스를 집약하는 과정에서 서비스 맞춤형 공간을 마련하기 위해 시설 조성 및 운영 실태를 먼저 파악하여 건축 및 리모델링을 추진
 - 또한 관할구역 내 저이용되는 공공건축물이나 활발하게 이용되나 접근성이 열악한 공공건축물을 재활용하기 위한 용도변경 및 재배치 등 다양한 공간전략 추진 필요
 - 공유재산 관련 법제도 및 자치법규에 지역 수요 맞춤형 읍면동 주민센터 건축 및 리모델링과 관련된 규정을 마련하고 세부적인 실행 가이드를 마련할 필요

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



auri brief 원문



관련 연구보고서



한옥 지붕 수선을 위한 지원제도 개선 방안

진태승 연구원, 김해리 부연구위원

주제어 한옥, 지붕 수선, 전통 한식기와, 현대 한식기와, 한옥 지원 조례

요약

- 노후 한옥은 다른 부위에 비해 지붕 및 기와의 결함이 빈번하여 이에 대한 수선 요구가 많으나 실제 수선은 잘 이루어지지 않음
- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서는 한옥의 다양성과 현대 한옥기술의 제도적 수용을 고려하여 지붕에 관한 기준을 포괄적으로 규정하고 있으나, 지방자치단체는 전통 한식기와 사용 및 기와이기를 전제로 한옥 수선비용을 지원
- 전통 한식기와의 단점을 개선한 현대 한식기와가 개발되어 사용이 확대되고 있으나 이의 제도적 수용에 관한 논의는 미흡
- 전문가 인식조사 결과 지역 및 장소 특성에 따라 현대 한식기와 사용을 선택적으로 허용하여 수선비용을 지원하는 것에는 대체로 동의

정책제안

- 노후 한옥의 지붕 수선 활성화를 위해서는 지자체 특성에 따라 한옥 지원 조례에서 정하는 전통 한식기와 및 기와이기 방법의 사용 의무를 완화하여 현대 한식기와 및 공법의 사용을 선택적으로 허용하는 방안 검토
- 한옥 수선비용 지원 시 지역 및 장소 특성에 따라 지원의 총위를 달리하여 지붕 재료의 허용 범위와 지원 금액을 차등하여 적용
- 한식기와의 전통 및 현대화 수준이 미흡한 실정이므로 이를 개선해 나가기 위한 지속적인 연구개발 필요

1 노후 한옥의 지붕 현황과 제도적 쟁점

■ 한옥의 노후화와 지붕 수선의 필요성

- 현재 남아 있는 한옥의 대부분은 건축한 지 30년 이상이 경과하여 전면적인 수선을 하지 않은 경우 건축물 전반이 노후
 - 한옥 전수조사가 완료된 서울, 대구, 영주 등의 경우 1990년대 이전에 지어진 한옥이 전체의 95% 이상을 차지¹⁾
- 노후 한옥은 다른 부위에 비해 지붕 및 기와의 결함이 빈번하여 이에 대한 수선 요구가 많으나 소유자 여건상 실제 수선은 잘 이루어지지 않는 실정
 - 노후 한옥에 대한 시범점검 결과 단열 성능이 미흡한 창호를 제외하면 지붕 부위의 결함이 가장 많으며, 이로 인해 거주자의 안전을 담보하기 어려운 경우도 발생²⁾
- 지붕은 거주하는 데 필수적으로 관리해야 하는 부위이며 한옥의 전통적 이미지에 큰 비중을 차지하므로, 이를 양호하게 유지·보수하는 것은 정책적으로 중요하게 다뤄야 할 필요가 있음

■ 한옥 지붕 수선에 관한 제도적 규정과 쟁점

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서는 한옥의 다양성과 현대 한옥기술의 제도적 수용을 고려하여 지붕에 관한 기준을 포괄적으로 규정
 - 위 법률에서는 기존의 「건축법」에 따른 한옥의 정의에서 ‘한식기와, 벚짚, 목재, 흙 등 자연재료로 마감’을 삭제하여 한옥의 범위를 포괄적으로 규정
 - 동법에 따른 ‘한옥 건축 기준’에서는 “지붕에 설치하는 기와는 암키와와 수키와의 형상을 이루는 한식기와의 사용을 원칙으로 한다.”라고 규정하여 기와의 ‘형상’을 강조하고 있으며 지방자치단체의 장이 별도의 적용 기준을 정할 수 있도록 함
- 그러나 대부분의 지방자치단체에서는 전통 한식기와 사용 및 전통적인 방법의 기와 이기를 전제로 한옥 수선비용을 지원하고 있음
 - 지붕 방수 성능 확보 및 하중 저감 등을 위해 기와 하부구조의 개량은 허용·권장하나 기와의 재료와 기와이기 방법에 대해서는 전통 방식을 의무 적용
 - 한옥 지원 조례에서는 한식기와의 범위에 대해 구체적으로 정하고 있지 않으나 일반적으로 암수가 구분되는 점토기와만을 한식기로 인정(보통 전통 수제기와가 아닌 한국산업규격(KS)에 따라 공장 생산되는 기와가 사용됨)

1) 건축도시공간연구소 국가한옥센터 한옥전수조사 결과

2) 심경미 외(2015), “한옥주택 점검제도 도입을 위한 시범점검 결과분석”, 한옥정책브리프 37호, 건축도시공간연구소 참고

- 현재 다수의 한옥이 본래 전통 한식기와 이외의 재료로 지어졌거나 이미 교체된 상태이나, 한옥 수선 기준에서 이는 충분히 고려되지 않음³⁾

한옥 지원 조례에 따른 지붕 수선 기준(2018년 11월 기준)

지자체명	관련 근거	한옥의 지붕 수선 기준	비고
서울특별시	서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례 시행규칙 [별표] 한옥 수선 등 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 지붕은 한식기와를 사용하여 기와를 잇도록 한다. • 지붕 기와의 하부구조는 방수와 하중 등을 고려하여 적절한 공법을 선택하도록 하고, 지붕구조 방식에 따라 서까래만을 또는 서까래와 부연을 함께 설치한다. • 지붕 형태는 평면 형태에 따라 맞배지붕, 우진각지붕, 팔작지붕으로 하고, 맞배 지붕을 설치할 경우 목기와와 박공을 설치한다. • 처량을 설치할 경우 동판 등을 사용하되 처마의 곡선미가 잘 드러나도록 한다. 	대구광역시, 전라남도, 수원시 등도 이와 같거나 유사
안동시	안동시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례 [별표] 한옥 수선 등 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 한식지붕틀로 된 구조로서 암기와와 수키와의 현상을 이루는 한식 기와 또는 개량형 토기와로 마감된 우리나라 전통 양식이 반영된 지붕구조로 하여야 한다. • 한옥의 정체성 제고, 목재 부식 방지 및 일상 조절 등을 위해 처마깊이는 90cm 이상을 원칙으로 한다. • 지붕 형태는 평면 형태에 따라 맞배지붕, 우진각지붕, 팔작지붕 등으로 한다. 	-
경주시	경주시 건축 조례 [별표 6] 한옥건축물의 세부 형태	<ul style="list-style-type: none"> • 지붕은 전통 한식 골기와를 사용하여 전통적인 방법으로 기와를 잇도록 한다. • 지붕 기와의 하부구조는 방수와 하중 등을 고려하여 적절한 공법을 선택하도록 하고, 서까래와 부연을 함께 설치하여야 한다(다만 목조 한옥 건축물인 경우는 부연을 설치하지 않아도 된다). • 지붕 형태는 팔작지붕, 맞배지붕, 우진각지붕, 모임지붕으로 한다. 	-

※ 출처 : 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr>) 검색 결과를 토대로 작성

- 한옥 소유자 입장에서 전통적인 한식지붕은 시공비용이 비싸고 유지관리가 용이하지 않으며 지진이나 태풍에도 취약한 단점이 있으며, 다량의 흙과 기와 자체의 중량이 무거워 노후 한옥을 수선하는 데에는 부적합한 경우도 있음
- 한편 전통 한식기와의 단점을 개선한 현대 한식기와 및 공법이 개발되어 사용이 확대되고 있으나, 이러한 변화에 대한 제도적 논의는 미흡한 실정으로 한옥 수선 지원제도의 실효성 제고를 위한 방안 중 하나로 이를 검토할 필요가 있음

2 현대 한식기와의 개요와 특성

■ 현대 한식기와의 종류와 개요

- ‘한옥 건축 기준’에 맞게 암기와와 수키와의 형상을 이루는 한식기와는 주재료에 따라 경량한식토기와, 시멘트기와, 동기와, 합금기와, 합성수지기와 등이 있음

3) 단, 서울시의 경우 ‘한옥비용지원 심의기준’에서 한옥의 상태, 현황 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 전통 한식기와 외의 기와 사용이 가능하도록 단서 조항 마련

- 현대 한식기와는 전통 한식기와에 비해 경량화되고 주로 건식으로 시공하며, 흙 위에 기와를 얹는 전통 기와이기 방법과는 다르게 기와가 서로 맞물리도록 설계되거나 못 또는 철물에 의해 견고하게 결속되는 것이 공통적인 특징

현대 한식기와의 종류와 개요

구분(재료)	형태	공법	주요 특징	주요 사례	
경량한식 토기와 (점토)	암수 구분	건식, 습식 모두 가능	<ul style="list-style-type: none"> • 기와 총 사용량 절감으로 지붕 하중 저감 • 전통 한식기와와 동일한 재질과 색감 • 역류 방지 기능 또는 내진 성능 강화 		D사 제품 (특허(2015): 역류 방지가 가능한 기와)
					G사 제품 (특허(2017): 내진설계를 적용한 한식 이단암기와)
시멘트기와 (시멘트)	암수 일체 (S자형)	건식, 습식 모두 가능	<ul style="list-style-type: none"> • 경량화 • 저렴한 단가 • 내구성 비교적 약함 		-
동기와 (구리)	암수 구분	건식	<ul style="list-style-type: none"> • 경량화(운반 용이) • 내구성 매우 강함 • 시간에 따라 자연 변색 • 재료비 단가 높음 		주로 사찰 건축물에 사용
합금기와 (아연도금)	암수 구분	건식	<ul style="list-style-type: none"> • 경량화(운반 용이) • 내구성 강함 		-
합성수지기와 (폐합성수지, PE·PP 등)	암수 일체 (판형)	건식	<ul style="list-style-type: none"> • 경량화(운반 용이) • 내구성 강함 • 시공 편리 		D사 제품 (특허(2005): 합성수지제 한옥기과지붕)

■ 현대 한식기와를 사용하는 경우 지붕 수선비용

- 현대 한식기와를 사용하여 한옥 지붕을 수선할 경우 전통 한식기와를 사용하는 것에 비해 대체로 수선비용을 줄일 수 있음⁴⁾
 - 시멘트기와 및 합성수지기와는 전통 한식기와를 사용하는 것에 비해 비용이 크게 절감되고 경량한식토기와 및 합금기와는 소폭 절감되며, 원 재료비가 비싼 동기와는 오히려 더 큰 비용이 소요되는 것으로 파악됨
 - 현대 한식기와는 숙련된 외공과 습식 시공에 따른 많은 노동력을 필요로 하는 전통 한식기와에 비해 노무비가 저렴함
 - 재료비의 경우 동기와 및 합금기와를 제외하고는 전통 한식기와보다 적거나 비슷하며 특히 시멘트기와는 현저히 저렴함

4) 위의 내용은 가상의 동일한 한옥을 대상으로 기와 종류별 전문 시공업체에 지붕 수선비용 견적을 의뢰한 결과를 토대로 하였음. 단, 구체적인 수선 비용은 한옥의 입지, 기와제품, 관리상태, 시공업체 등에 따라 편차가 크게 발생할 수 있어 절대적인 비교는 어려움.

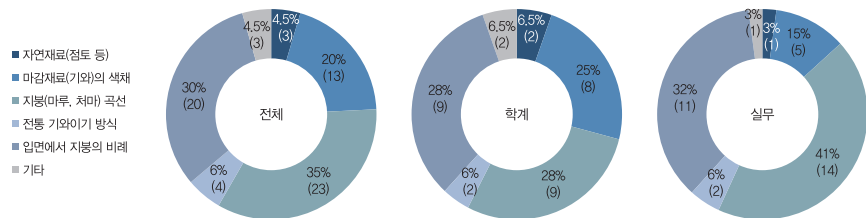
3 현대 한식기와의 제도적 수용에 관한 전문가 인식

■ 전문가 인식조사 개요

- 현대 건축 기술 및 재료 발전에 따른 한옥 지붕의 변화와 현대 한식기와의 제도적 수용 가능성을 검토하기 위해 전문가 인식 조사 시행
 - 한옥 분야의 학계 및 실무 전문가로 포커스 그룹을 구성하여 설문지를 배포하고 설문 항목에 대한 답변 및 이유를 작성 요청하여 총 34명(학계 17, 실무 17)의 의견 수집

■ 현대 한식기와에 대한 평가

- 한옥 지붕에서 보전·계승해야 할 요소로 기와의 재료나 전통적인 기와이기 방식 보다는 지붕의 곡선, 입면에서 지붕의 비례 등 형태적인 측면을 중요시
 - 학계 그룹에서는 ‘마감재료(기와)의 색채 및 질감’의 중요도도 높게 나타남



한옥 지붕에서 우선적으로 보전·계승해야 할 요소(1+2순위)

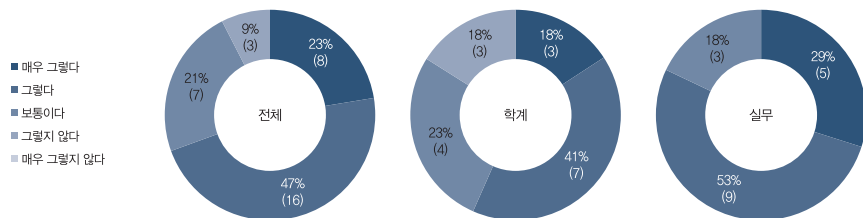
- 현대 한식기와에 대한 평가는 경량한식토기와가 가장 우수하고 이어 시멘트기와, 동기와, 합금기와, 경량신소재기와 순으로 나타났으나 경량한식토기과를 제외한 나머지 기와에 대해서는 대체로 긍정적이지 않음
 - 앞선 질문에서 자연재료의 사용이 중요하지 않은 것으로 나타났으나 여전히 점토기와에 대한 선호도가 높으며, 경량한식토기와 이외의 현대 한식기와는 한옥의 전통을 계승 또는 현대화에 성공하였다고 판단하기 어려움

현대 한식기와 종류별 평가 결과(전통 계승 및 현대화 정도)

구분	경량한식토기와 응답자 수	시멘트기와 응답자 수	동기와 응답자 수	합금기와 응답자 수	합성수지기와 응답자 수
매우 그렇다(5점)	8	1	2	1	0
그렇다(4점)	19	8	5	3	3
보통이다(3점)	4	12	15	13	9
그렇지 않다(2점)	3	11	9	12	10
매우 그렇지 않다(1점)	0	2	3	5	12
합산 점수 (평가척도×총 응답자 수)	134	97	96	85	71
평균 점수 (합산 점수/총 응답자 수)	3.9	2.9	2.8	2.5	2.1

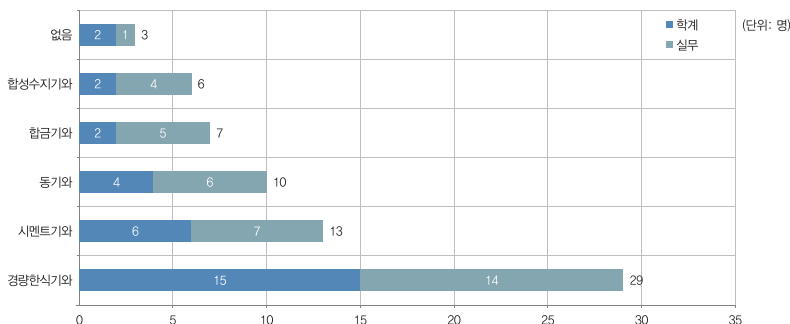
■ 현대 한식기와에 대한 제도적 지원 타당성에 관한 인식

- 전문가들은 기본적으로 현대 건축 기술 및 재료의 발전에 따른 한옥 지붕의 변화를 제도적으로 수용하는 것에 대해 대체로 동의
 - 조사 결과 응답자의 70%가 매우 동의 또는 동의하는 입장이며 전반적으로 실무 그룹이 학계 그룹보다 수용 의지가 높음
 - 다만 현대 지붕 기술과 재료의 제도적 수용을 찬성하는 입장 중에서도 지붕 재료에 대한 충분한 검토가 선행되어야 한다는 의견이 주를 이룸



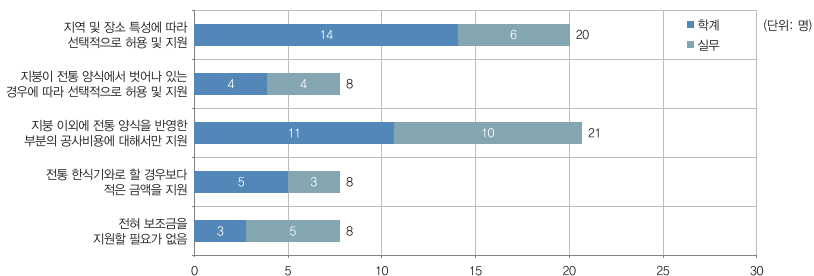
한옥 지붕 재료 및 공법 변화의 제도적 수용에 관한 인식

- 그러나 현대 한식기와 중 경량한식토기외를 제외한 나머지 현대 한식기와 사용에 대해 보조금을 지원하는 것에는 대체로 부정적
 - 현대 한식기와 종류별 평가 결과와 같은 맥락으로 시멘트기와, 동기와, 합금기와, 합성수지기와에 대한 지원이 타당하다는 답변은 절반 이하에 그침
 - 응답 이유 중에는 거주자의 편의 증진과 보조금 지원은 별개의 문제이므로 지원할 필요가 없다는 의견이 있는 한편, 현실적으로 더 많은 한옥을 보전하기 위해 비교적 경제적이고 기능성이 높은 기와에 대해서도 지원할 필요가 있다는 의견도 있음



현대 한식기와 종류별 수선 보조금 지원 타당성에 관한 인식

- 노후 한옥을 수선할 때 전통 한식기와 이외의 지붕 재료 및 공법을 적용할 경우 지역 및 장소 특성에 따라 이를 선택적으로 허용·지원하거나 지붕을 제외하고 전통 양식을 반영한 부분에 대해서만 지원하는 것에는 대체로 동의
 - 전통 한식기와 이외의 재료 사용에 대한 수선비용 지원에 있어 학계 그룹에서는 지역 및 장소 특성을, 실무 그룹에서는 전통 양식 반영 여부에 따른 보조금 비용의 차등 적용을 가장 중요하게 생각하는 것으로 나타남



전통 한식기와 이외의 지붕 재료를 적용하는 경우 수선 보조금 지원 기준에 관한 인식(중복 응답)

4 한옥 지붕 수선을 위한 지원제도 개선 방안과 향후 과제

■ 기술 변화를 반영한 현대 한식기와의 선택적 허용

- 지자체 특성에 따라 한옥 지원 조례에서 정하는 전통 한식기와 및 기와이끼 방법의 사용 의무를 완화하여 현대 한식기와 및 공법의 사용을 선택적으로 허용하는 방안 검토

- 한옥 지붕의 변화는 비용 절감, 성능 및 시공 편의성 향상을 위한 것으로 현대인의 삶의 양식을 반영한 필연적인 현상이며 전문가들도 기본적으로 이에 동의하고 있음
- 다만 전문가 인식에서도 나타났듯이 현대 한식기와에 대한 평가가 기와 종류별로 다른 측면이 있으므로 모든 제품을 허용하기보다는 지자체마다 각계의 의견을 거쳐 '한식기와'의 범위에 대해 구체적으로 정할 필요가 있음

■ 지역 및 장소 특성에 따라 차별화된 지원 기준 적용

- 한옥 수선비용 지원 시 지역 및 장소 특성에 따라 지원의 층위를 달리하여 지붕 재료의 허용 범위와 지원 금액을 차등하여 적용하는 방안 검토
 - 전통 한옥이 밀집되어 있거나 역사적인 장소로서 특수하게 경관을 보전할 필요가 있는 지역에 대해서는 기존과 같이 제도적으로 전통 한식기와의 사용을 의무 적용
 - 노후 한옥이 밀집해 있거나 거주자의 경제적 여건이 열악하여 전통 양식 및 경관의 보전보다는 적극적인 개보수 및 활용이 더 시급하다고 판단되는 지역에 대해서는 현대 한식기와 및 공법을 적용하는 경우에도 제도적으로 지원
 - 또한 동일 지역 안에서도 다양한 한옥의 유형이 존재하는 경우에는 유형별로 지원의 층위를 달리하여 지붕 재료의 허용 범위와 지원 금액을 차등 적용
 - 지역 및 장소에 따라 현대 한식기와의 사용을 허용하되 전통 한식기와일 경우와 지원 금액에 차등을 두거나 지붕 이외의 공사 부분에 대해서만 지원하는 방식도 고려
- 다만 현대 한식기와 및 공법을 적용하는 지역에서도 조화로운 경관을 위해 지구단위 계획이나 별도의 지원 심의기준을 마련하여 지붕 마감 재료 및 디자인의 허용 범위를 구체적으로 정할 필요가 있음

■ 현대 한식기와 및 공법에 관한 연구개발 지속 추진

- 전문가 인식조사에서 나타났듯이 한식기와의 전통 계승 및 현대화 수준이 미흡한 실정이므로 이를 개선해 나가기 위한 지속적인 연구개발 필요

진태승 연구원 (044-417-9671, tesjin@auri.re.kr)

김해리 부연구위원 (044-417-9828, hrkim2@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서



근대건축물의 가치 평가 기준 개선방안

이규철 부연구위원

주제어 근대건축물, 건축자산, 등록문화재, 가치 평가, 가치 요소

배경 및 목적

- 등록문화재와 건축자산 제도 등 근대건축물 보존과 활용을 위한 제도가 시행되고 있지만, 근대건축물의 존폐에 대한 논란 지속
- 근대 시기에 대한 역사적 평가와 관심이 증대됨에 따라, 근대건축물을 보존하거나 활용하기 위해 가치를 판단하는 구체적인 기준 필요
- 등록문화재와 건축자산 제도의 가치 기준이 문화재의 보존을 위한 기준을 차용했기 때문에, 근대건축물의 보존과 활용을 동시에 추구하는 기준의 재검토 필요

정책제안

- 등록문화재와 건축자산의 가치 평가 기술을 통해 근대건축물의 가치 요소를 도출하고 그 범주를 분류하여 '역사적 가치', '예술적 가치', '기술적 가치', '경관적 가치', '사회적 가치', '문화적 가치'의 여섯 가지 가치 기준 제안
- 근대건축물의 가치를 판단하기 위해서는 기초조사와 정밀조사 체계를 구축하고, 일정 수준 이상의 조사가 이루어질 수 있도록 조사의 지침과 매뉴얼 제작
- 근대건축물의 가치를 구체적으로 기술하고 반드시 보존해야 할 가치를 명시하여, 이를 정기적으로 모니터링할 수 있도록 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 개정

1 근대건축물 가치 기준 검토의 필요성

■ 근대건축물 존폐에 대한 논란

- 구 조선총독부 청사 철거 논란과 등록문화재 제도 시행
 - 구 조선총독부 청사는 1981년 국립중앙박물관으로 전용을 검토할 때부터 식민지 시대의 역사를 청산하는 상징적인 의미로 철거하자는 입장과 치욕의 역사를 기억하기 위해 보존하자는 입장이 대립됨
 - 1990년 구 조선총독부 청사를 철거하기로 정부에서 결정하였으나 찬반 논란이 지속되어 미루어지다가, 1993년 철거가 최종 확정되고 1995년 철거가 시행됨
 - 구 조선총독부 청사의 철거 논란을 계기로 근대건축물의 보존에 대한 사회적 운동이 활발하게 추진되었고, 근대건축물을 보호할 수 있는 제도 마련에 대한 요구가 증대됨
 - 2001년 등록문화재 제도를 포함하는 「문화재보호법」 일부 개정안이 시행되었고, 이를 통해 역사적 의미가 있는 근대건축물의 보존과 활용을 지원하는 근거가 마련됨
- 근대건축물 존폐에 대한 논란 지속
 - 등록문화재 제도가 시행되어 일부 근대건축물의 보존과 활용에 기여하고는 있지만, 여전히 개별 근대건축물의 존폐에 대한 논란이 이어짐
 - 2005년 등록문화재 등록이 예고되었던 한국 최초의 증권거래소 ‘대한증권거래소’가 철거되었고, 2008년 사적으로 가 지정된 서울시청 태평홀이 철거됨
 - 특히 근대건축물의 상당수를 차지하는 식민지 시대의 네거티브 문화제는 역사의 청산과 계승 문제와 결부되어 건축물의 존폐 논란이 더욱 큰 상황



구 조선총독부 청사의 철거



서울시청 태평홀 철거

- 현존하는 해방 이전의 근대건축물은 수차례의 용도전환과 구조적 보수 및 보강을 통해 사용되고 있으며, 노후화로 인한 구조적 안전 염려와 불편함, 신축으로 얻을 수 있는 경제적 이익 등을 이유로 대부분의 소유주는 원형 보존보다는 철거를 희망함

- 현재 사용되지 않고 방치되어 있는 주택·학교·공장·공공시설 등을 모두 보존하여 활용하는 것은 현실적으로 불가능하고, 개별 건축물이 처해 있는 여건에 따라 철거가 합리적이지만 철거 논란을 의식하여 방치되는 경우도 존재
- 건축물의 효과적인 관리를 위한 선행 단계로서 근대건축물의 존폐를 논의할 수 있는 기준이 필요

■ 건축자산으로서 근대건축물에 대한 가치 기준 필요

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 의한 건축자산의 가치 기준
 - 2015년부터 시행된 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따라 건축자산의 대표적인 유형인 근대건축물에 대한 기초조사가 전국적으로 시행됨
 - 건축자산 기초조사에서는 역사적 가치, 경관적 가치, 예술적 가치, 사회문화적 가치 등으로 건축자산의 가치를 판단하도록 규정
 - 건축자산의 가치 기준이 포괄적이어서 각 기준의 범위를 특정하기 어려울 뿐만 아니라, 네 가지 가치 기준 사이의 구분도 서로 배타적이지 않음
 - 건축자산의 가치 기준이 적용되기 위해서는 보다 세부적인 지표가 제시되거나 각 기준에 대응하는 사례가 풍부하게 제시될 필요
- 근대건축물의 ‘보존가치’와 ‘활용가치’의 기준 필요
 - 근대건축물은 가치 있는 유산으로 인정받는 기간이 상대적으로 짧기 때문에 국보나 보물과 같이 가장 높은 수준의 보호를 받는 문화재로 지정되지 못하고 있지만 사적, 등록문화재, 지방 유형문화재 등 점차 문화재로서 보호를 받는 대상이 증가
 - 근대 시기에 대한 역사적 평가와 중요성이 확산되면서 국가의 중요한 문화재로 인정 받을 수 있는 예비 문화재의 성격을 갖는 근대건축물을 주변에서 찾아볼 수 있게 되었으며, 동시에 근대건축물은 현재에도 다양한 활용이 가능한 건축자산으로서의 가치도 함께 지니고 있음
 - ‘보존가치’는 현재의 시점에서 평가할 수 있지만, ‘활용가치’는 미래 가치로서 현재의 시점에서 평가하기 어렵고 보존가치와는 다른 평가 기준이 필요
 - 건축자산의 평가 기준은 문화유산의 보존 가치를 차용하여 규정하였기 때문에, 미래 가치로서의 활용 가치에 대한 새로운 평가의 방법론 필요

2 근대건축물의 가치 논의와 시사점

■ 근현대 건축유산과 가치 기준에 대한 최근의 경향

• 근현대 건축유산에 대한 관심 증가

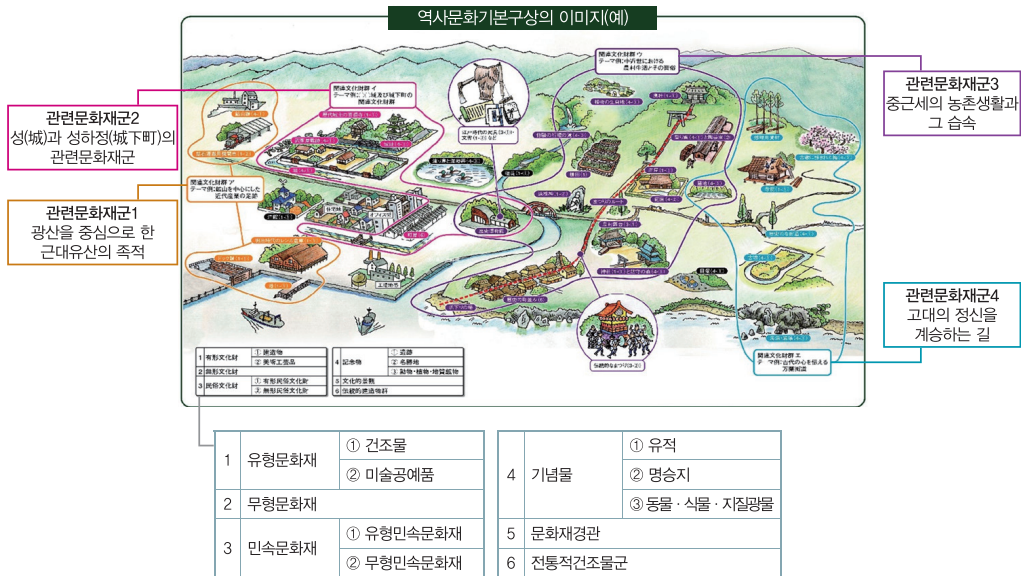
- 1990년 DOCOMOMO(DOcumentation and COnservation of buildings, sites and neighborhoods of the MOdern MOvement)를 중심으로 유럽에서 근대건축물의 기록과 보존에 대한 관심이 시작되었고, 이후 미국·일본·한국 등으로 확산
- 영국의 등재건축물(listed buildings) 제도는 1987년 이후 지속적으로 근현대 건축 유산을 확대
- 프랑스는 1982년부터 산업문화재에 대한 조사와 연구를 시작하였고, '20세기 문화유산 라벨(Label patrimoine du XXèmesiècle)' 제도(1999~2016)에 이어 2017년부터는 보다 적극적인 '주목할 만한 현대 건축(Architecture contemporaine remarquable)' 제도를 시행하여 근현대 건축유산에 대한 체계적인 관리를 시도
- 일본에서도 우리보다 먼저 DOCOMOMO Japan의 활동과 함께 '등록문화재' 제도를 시행하였고, 최근에는 각 지자체에서 '경관법(景觀法)'에 따른 '역사적 건조물' 제도, '역사마을만들기법(歴史まちづくり法)'에 따른 '역사적 풍치형성 건조물' 제도 등을 운영하며 근대건축물을 폭넓게 관리
- 2015년 '일본 메이지 산업혁명: 철강, 조선, 그리고 탄광산업'으로 명명된 일본의 근대 산업시설 23곳이 세계문화유산에 등재되었고, 2016년에는 '르꼬르뷔지에의 건축 작품들: 근대운동에 대한 탁월한 기여'라는 명칭으로 7개국 17개의 근현대 건축물이 세계문화유산에 등재되는 등 근현대 건축물의 세계문화유산 지정이 증가하는 경향
- 근현대 건축물은 '대량, 다양, 대규모'로 생산된 특징을 갖고 있으며 지어진 후 50년, 100년이 지나 최근에 '유산'으로 인식되어 건축유산의 범위가 대폭 증가하는 추세

• 지역 단위에서 경관, 장소, 생활 등을 연계하여 통합 관리

- 근현대 건축유산의 규모·범위·유형·방법론 등이 다양해지면서 점차 국가 단위의 통합 관리가 어려워지고 있으며, 행정적으로도 지방 분권화가 확대되면서 교육·문화·복지 등 사회적 공감에 필요한 분야에서 중앙정부보다는 지역 중심의 정책과 사업이 효과적으로 시행됨
- 지역에서의 건축유산과 함께 유형과 무형의 문화재, 경관과 환경, 지역 주민의 생활 등을 통합하고 연계하여 관리하는 방법론 시도
- 프랑스에서는 지방분권화 이후 각 헤지옹(région, 광역지자체)마다 문화부 산하기관인 DRAC(Directions régionales des affaires culturelles)를 설치하여 지역의 문화유산을 조사

및 연구하여 관리하는 한편, 중앙정부와의 협력을 통해 문화유산의 지정 및 등록, 재정 지원, 제도 개선 등 행정적 지원을 총괄

- 일본에서는 2008년부터 지정문화재 외에 미지정문화재와 주변 환경, 사람들의 활동과 기술까지 포함하여 장소 중심으로 지역의 문화유산을 종합적으로 보존하고 활용하는 ‘역사문화기본구상’ 제도를 운영
- 역사문화기본구상 제도는 중앙 정부의 여러 부처에서 개별적인 법과 제도로 시행해 온 지역 재생 및 활성화, 문화재 보존 및 활용, 경관 관리 등을 모두 포괄하여 지자체가 종합적인 계획을 수립하고 하나의 제도로 운영을 한다는 점에서 ‘대량, 다양, 대규모’의 근현대 건축유산을 효과적으로 포괄할 수 있는 시스템으로 평가됨



일본의 역사문화기본구상 계획 사례: 유형문화재, 무형문화재, 민속문화재, 기념물, 문화적경관, 전통적건조물군

※ 출처 : Kayo Murakami(2017), "A New Heritage Conservation Policy and Issues in Japan", 『동아시아 전통마을의 지속가능성을 위한 보존 정책과 과제 자료집』, 건축도시공간연구소 · 한국건축역사학회, p.66.

■ 건축유산 가치 기준의 특성과 가치 판단의 방법론

• 건축물 가치 기준의 특성

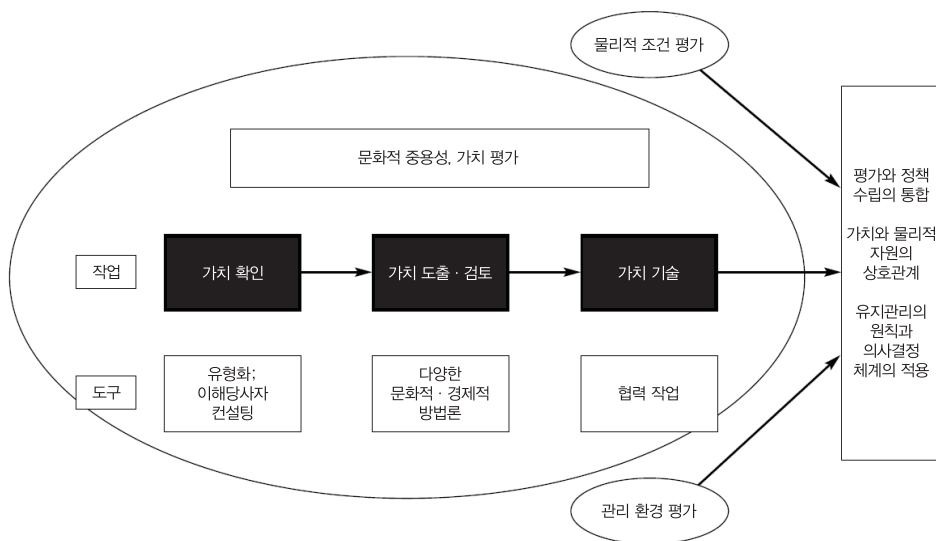
- 근현대 건축유산을 포함하여 문화유산의 가치 기준을 도출하는 과정은 오랜 시간에 걸쳐 많은 논의를 통해 이루어짐
- 세계문화유산의 OUV(outstanding universal value)는 1972년 이래 역사적 · 예술적 · 과학적 · 인류학적 관점을 중심으로 논의되어 오면서 수차례 개정을 거쳤고, 진정성과 완전성에 기초하여 여섯 가지 기준으로 이어지고 있음

- 영국의 등재건축물 제도의 선별 기준은 1944년 이래 중요도에 따라 느슨한 등급의 구분으로 시작하여 점차 선정의 기준과 가치 판단의 기준을 구체화하였고, 현재는 법적 기준과 일반적 원칙으로 구분하여 세밀한 가치 기준을 운영
 - 가치는 판단하는 주체의 주관적 견해에 기초할 수밖에 없기 때문에 시대와 지역, 경험과 지적 성찰의 수준에 따라 다양한 가치의 기준이 제시될 수 있고, 논의의 과정을 통해 전문가 사이에서 또는 대중의 여론과 합의를 이루며 변화해 오고 있음
 - Randall Mason(2002, p.10)이 건축물의 가치 기준에 대하여 “같은 파이를 미묘하게 다른 방법으로 자르는 것”이라고 비유한 것처럼, 가치 기준의 분류 방법 역시 상황에 따라 달라질 수 있으며 사회적 합의를 이루며 변화 가능
 - 가치 기준을 개별 대상에 적용할 때에는 각각의 가치 기준이 서로 배타적이지 않고 중첩될 수밖에 없으며, 다양하고 모호한 유형을 갖고 있는 근현대 건축유산의 경우에는 가치 기준을 분류하여 적용하는 것이 더욱 어려워짐
- 조사와 사례를 통한 가치 기준 도출
- 건축물의 가치 기준이 주관적이고 구분도 모호할 수밖에 없지만, 다양한 논의와 사회적 합의를 통해 여러 제도가 운영되고 있음
 - 세계문화유산의 OUV는 유럽의 수많은 문화유산의 사례를 통해 가치 기준을 구체화하여 세밀한 기준으로 조정하여 현재의 제도 시행
 - 영국은 1944년 ‘도시 및 농촌 계획법’에 의해 등재건축물 제도가 시행되면서 1950년대 말까지 대대적인 전수조사를 시행하여 등급과 가치 기준을 정비하였고, 1980년대에 다시 등재건축물에 대한 재검토를 통해 현재의 가치 기준으로 구체화
 - 프랑스에서는 앙드레 말로(Andre Malraux) 문화부 장관 시절(1958~1968)부터 ‘앙병 페르(inventaire)’라는 자료수집 및 조사와 목록화 작업이 중요하게 시행되었으며, 1982년부터 시작된 산업 문화유산에 대한 조사를 통해 산업유산의 목록과 가치 기준을 도출하고 근현대 건축유산의 조사 성과 등을 통해 2017년부터 시행된 ‘주목할 만한 현대 건축(Architecture contemporaine remarquable)’ 제도의 가치 기준을 도출
 - 일본에서는 1996년 등록문화재 제도를 시행하기에 앞서 1990년부터 1996년까지 ‘근대화 유산(건조물) 종합조사’와 ‘근대화풍건축 종합조사’를 시행하였고, 이를 통해 가치 기준을 도출하고 제도화
 - 시간과 예산이 많이 투입되고 다소 엄밀하지 않거나 시행착오가 생길 수도 있지만, 조사를 통해 가치 기준을 도출하고 사례를 통해 지속적으로 가치 기준을 다듬어가는 경험적 방법론은 복잡하고 다양한 유형의 근현대 건축물의 가치 기준을 만드는 데에 합리적

■ 보존가치와 활용가치를 통한 문화유산 가치 검토

• 보존가치와 활용가치의 역할

- ‘보존가치’는 문화유산이 현재까지 존재하면서 사회적·문화적으로 보유하게 된 가치이며, ‘활용가치’는 문화유산을 이용하면서 얻게 되는 경제적 효용
- 활용가치는 문화유산을 이용한 결과 또는 그러한 상황을 가정하여 가치를 판단하기 때문에 대상을 선별하는 단계에서는 아직 확인할 수 없는 미래의 가치이고, 반면에 보존가치는 문화유산이 과거에서부터 지니고 있었고 현재 확인이 가능한 현재완료의 가치
- 최종적으로 대상을 선별하기 위해서는 미래 가치인 활용가치를 함께 고려해서 경제적 타당성을 검토해야 하지만, 보존하거나 활용할 대상을 선별하는 단계에서 우선 고려되어야 할 것은 현재 지니고 있는 보존가치
- 활용가치는 선별된 문화유산을 대상으로 구체적인 사업을 시행할 때에 어느 정도의 이익을 창출할 수 있는가를 확인할 수 있는 판단의 도구가 될 수 있고, 경제적 가치로 대별되는 활용가치는 사업의 투자 비용, 규모, 방법 등을 검토하는 단계에서 유용한 가치



문화유산의 가치 판단 프로세스

※ 출처 : Randall Mason(2002), "Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices", *Assessing the Values of Cultural Heritage*, The Getty Conservaion Institute, p.7.

- 경제적 가치 평가의 효용과 문제점

- 경제적 가치는 시장 가치 또는 잠재적 가치로서 문화유산의 효용성을 계량하는 다양한 방법론으로 측정 가능하며, 사회적·문화적인 미래 가치를 수치화하여 정책을 추진 하거나 사업의 우선순위를 결정하는 근거를 제공한다는 점에서 효과적인 방법론
- 누구나 지불하고자 하는 금액(WTP)에 대해 설문조사를 통해 확인하는 방법과 같이, 미래의 이용 상황을 가정하여 취득한 개인의 주관적인 의견이 얼마나 유의미한 정보 인가에 대한 객관성 문제 존재
- 문화는 사회적·문화적인 발전정책 안에서 고려되어야 하며, 정책 결정, 우선순위의 결정에 대한 동기, 정책 결정 메커니즘 등을 이해한 뒤에 경제적인 비용편익 분석을 초월한 보다 넓은 차원의 이익으로 평가하는 것이 바람직(유네스코의 권고)

3 근대건축물 관련 제도의 가치 기준 검토

■ 등록문화재의 가치 기준 검토

- 「문화재보호법」의 등록문화재 가치 기준

- 역사, 문화, 예술, 사회, 경제, 종교, 생활 등 각 분야에서 기념이 되거나 상징적 가치가 있는 것
- 지역의 역사·문화적 배경이 되고 있으며, 그 가치가 일반에 널리 알려진 것
- 기술 발전 또는 예술적 사조 등 그 시대를 반영하거나 이해하는 데에 중요한 가치를 지니고 있는 것

- 등록문화재 가치 기준의 검토

- “기념이 되거나 상징적 가치”는 ‘상징적으로 보일 만큼 중요하다’는 가치의 수준이나 특성을 나타내는 기술로서, 가치의 분야를 나타내는 기준으로 구체화 필요
- “지역의 역사·문화적 배경”은 역사적 가치 또는 사회적 가치로서 분야에 해당되지만, “일반에 널리 알려진 것”은 가치의 기준으로 삼기에는 부적절
- “기술 발전 또는 예술적 사조 등 그 시대를 반영하거나 이해하는 데에 중요한 가치”는 예술적 가치와 기술적 가치로 판단 가능
- 가치를 판단하는 분야에 따라 등록문화재의 가치 기준은 역사적 가치, 사회적 가치, 예술적 가치, 기술적 가치 등으로 구분 가능

• 등록문화재의 가치 요소 분석

- 〈등록문화재 재평가 자료(대전/충남/충북)〉 중에서 건축물 51건의 등록 사유에 기술된 가치 내용 분석
- 등록문화재의 가치 기술을 가치 요소로 정리하면, 인물(조직)이나 사건의 역사적 가치, 양식·용도·의장·구조·재료 등의 건축적 가치, 지역의 상징이나 입지의 사회적 가치 등으로 등록문화재의 가치를 기술

등록문화재 가치 기술의 요소를 통한 가치 기준 도출

구분	내용				
가치 분류	역사적 가치	건축적 가치(예술적 가치, 기술적 가치)			사회적 가치 (경관적 가치)
상위 요소	역사성	양식 및 용도	의장	구조 및 재료	지역성
가치 요소	인물(조직) 사건	양식 양식+용도	의장	구조+구법 재료	지역의 상징 지역사 지역+입지(경관)

※ 출처 : 이규철·이민경(2017), 「근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구」, 건축도시공간연구소, p.124.

■ 건축자산의 가치 기준 검토

• 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」의 건축자산 가치 기준

- (역사적 가치) 역사적 사건·인물 등과 관련 있는 것 또는 역사 발전의 증거가 되는 것, 용도와 외관이 우리나라의 시대적 변화를 보여주는 것
- (경관적 가치) 개별 건축물의 심미적 가치뿐만 아니라 특정 범위 안에 모여 있는 건축물들이 고유의 아름다움을 간직한 것, 오래된 도시조직을 유지하여 독특한 경관을 이루는 것, 건축물과 공간환경 등이 주변과 어우러져 특색 있는 지역경관을 형성하는 것
- (예술적 가치) 건축미 및 건축기술 등이 조성 당시의 건축적 특징을 대표하는 것, 건축적 디자인, 장식 또는 기능이 중요한 의미를 지닌 것, 저명한 설계자·기술자 등과 관련되었거나 공인된 시상 제도 등을 통하여 우수성을 인정받은 것
- (사회문화적 가치) 지역 주민의 자긍심을 높이고 주민 간 교류 활성화에 기여하는 것, 지역 특색을 반영하고 있어 해당 지역을 이해하는 데에 도움이 되는 것, 지역적 특수성을 갖추거나 집단의 기억을 되살려주어 지역문화 진흥에 도움이 되는 것, 보존·활용을 통하여 지역에 경제적 효과를 증대시킬 수 있는 것

• 건축자산 가치 기준의 검토

- 가치 기준의 구분은 가치의 분야에 따라 적절한 위계를 갖고 있지만, 각 기준의 세부 내용에서는 가치 기준 간의 구분이 불분명한 부분이 존재

- 건축유산 또는 문화유산의 거의 모든 요소는 역사적 의미와 사회적 의미를 지니고 있기 때문에, 역사적 가치는 역사적 사건이나 인물(또는 조직)에 관계되는 것으로 한정하는 것이 다른 가치와의 혼란을 피할 수 있는 대안
 - ‘용도’는 역사적 의미를 지니고 있지만, 특정 시대의 사회적 의미와 밀접한 관련을 갖고 있으며, ‘외관’은 시대에 따라 변화한다 할지라도 건축적 디자인을 포함하는 예술적 가치에 해당되거나 보다 집합적이거나 넓은 면적에 대해서는 경관적 가치에 해당된다고 판단됨
 - 예술적 가치의 세부 내용에 ‘건축기술’과 ‘저명한 기술자’ 등이 포함되어 기술이 예술에 포함된 것으로 간주하였는데, 건축적 가치로 통합하여 보거나 예술적 가치와 기술적 가치를 분리하여 판단하는 것이 합리적
 - 사회문화적 가치에서 ‘문화’는 사회적 가치와는 다른 문화적 가치로 독립할 수도 있고, 경우에 따라서는 사회적 가치보다는 예술적 가치를 확대하여 문화예술적 가치로 통합도 가능
 - 경제적 가치는 건축물을 활용하고자 할 때 활용의 방법과 효과 등 사업성을 검토하는 단계에서 적용할 수 있는 기준이고, 활용의 가치로서 대상을 선별하는 단계에서는 가치의 기준으로 삼는 것이 부적절하기 때문에 사회문화적 가치의 ‘경제적 효과’ 내용은 제외되어야 할 것으로 판단됨
- 건축자산의 가치 요소 분석
 - 군산시 건축자산 진흥구역 예정지역의 기초조사 대상 건축물 중 13개 블록 52건의 조사표에 기술된 가치 내용 분석
 - 건축자산의 가치 기술을 가치 요소로 정리하면, 구조·용도·의장·재료·양식 등의 건축적 가치와 주변 환경과 어울리는 경관적 가치로 기술

건축자산 가치 기술의 요소를 통한 가치 기준 도출

구분	내용			
가치 분류	경관적 가치	건축적 가치		
상위 요소	경관	구조 및 용도	의장 및 재료	양식
가치 요소	경관	구조+구법 구조+용도	의장 재료	양식(+용도)

※ 출처 : 이규철 · 이민경(2017), 「근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구」, 건축도시공간연구소, p.128.

4 근대건축물의 가치 평가 개선안

■ 근대건축물의 가치 기준 재검토 및 가치 요소 제안

• 근대건축물의 가치 기준

- 등록문화재와 건축자산의 가치 평가 기술을 통해 근대건축물의 가치 요소를 도출하고, 가치 요소의 범주를 분류하여 가치 기준을 제안
- 향후 등록문화재의 재평가와 건축자산 기초조사의 확대 시행을 통해 보다 다양한 가치 요소가 도출될 수 있을 것이며, 이를 통해 더욱 충실하고 보편적인 가치 기준으로 보완 가능
- 제안하는 근대건축물의 가치 기준은 여섯 가지로 역사적 가치, 예술적 가치, 기술적 가치, 경관적 가치, 사회적 가치, 문화적 가치
- 각 가치 기준은 독립적으로 가치 요소를 포함하고 있지만, 제도의 운영이나 관련 사업을 추진하기 위해 가치의 기준을 설정할 경우에는 목적과 대상의 범위에 따라 선별하거나 통합하여 설정 가능

근대건축물의 가치 기준과 가치 요소 제안

구분	내용					
가치 기준	역사적 가치	예술적 가치	기술적 가치	경관적 가치	사회적 가치	문화적 가치
가치 요소	인물(조직) 사건	건축 양식 건축 의장	건축 구조 건축 구법 건축 재료	도시적 맥락 입지 (자연)환경	지역사 지역대표(상징) 용도	유·무형유산

※ 출처 : 이규철·이민경(2017), 「근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구」, 건축도시공간연구소, p.129.

• 근대건축물의 가치 기술 방법

- 건축물의 가치는 어느 가치 기준에 해당되는가를 결정하는 것보다는 구체적인 가치 요소의 수준을 기술하는 것이 중요
- 유네스코 세계유산의 OUV에 명시되어 있는 진정성과 완전성을 고려하여 기술
- 근대건축물의 가치를 엄밀하게 판단하기 위해서는 다른 유사한 형식의 건축물과 비교하여 각 가치 요소의 수준을 판단해야 하고, 이를 위해서는 건축자산이나 등록 문화재의 가치에 대한 구체적인 데이터를 축적하여 지속적인 검토 필요

■ 근대건축물의 가치 조사 및 관리 방안

• 근대건축물의 가치 조사 방법 다각화 및 교육 시행

- ‘건축물을 선별’하기 위해 개략적인 현황에 대한 기초조사 → ‘건축물의 가치를 구체화’하기 위해 정밀조사 → ‘가치의 기술’을 바탕으로 보존 및 활용 시행
- (기초조사) 가치를 판단하기 위한 대상을 선별하는 과정으로 건축물대장의 연대, 구조, 재료, 용도 등의 기본적인 가치 요소와 외관에서 확인할 수 있는 의장적, 경관적 가치 요소를 기록하는 단계
- (정밀조사) 건축물의 내·외부의 의장, 구조, 구법, 재료 등에 대한 현장조사와 소유주나 관계자의 인터뷰를 통해 가치 요소의 수준을 확인하여, 가치를 유지·관리할 수 있는 기준이나 근거를 만드는 단계
- 근대건축물의 가치를 판단하고 이를 활용하여 유지·관리하기 위해서는 기초조사와 정밀조사의 체계를 구축하고, 교육을 통해 일정 수준 이상의 조사가 이루어질 수 있도록 정책적 지원이 필요
- 개별 건축물의 조사는 각 사례마다 조사자의 역량이나 조사 여건에 따라 조사 방법과 수준의 편차가 생기게 되기 때문에, 기초조사와 정밀조사를 구분하여 각각의 지침이나 매뉴얼을 통해 등록문화재 또는 건축자산 제도에 적용

• 근대건축물의 가치 모니터링

- 근대건축물의 정밀조사를 통해 확인된 가치의 기술은 해당 가치 요소의 보존 상태를 관리하고 모니터링하는 기준
- 등록문화재와 건축자산의 가치를 구체적으로 기술하고 반드시 보존해야 할 가치를 명시하여, 이를 정기적으로 모니터링할 수 있는 시스템 필요
- 근대건축물의 가치가 훼손될 경우에는 재평가와 등록 취소, 지원금 회수 등의 제재 수단 제도화 필요

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



auri brief 원문



관련 연구보고서



서울시 도로다이어트 현황과 평가

오성훈 선임연구위원, 허재석 연구원

주제어 도로다이어트, 도로 공간 재편, 보행환경 개선사업

요약

- 온실가스 감축, 교통체증의 완화, 보행안전성의 증대, 매력적인 도시환경의 조성 등 다양한 이유에서 기존 도시의 차량공간을 사람 중심으로 전환하는 도로다이어트 사업이 전 세계적으로 추진되고 있으며, 이는 불필요한 차량공간을 보행자를 위한 공간으로 조성하면서 도시교통체계를 개선할 뿐 아니라, 에너지의 소비, 지역의 활성화, 교통사고 저감 등 복합적인 기능을 수행하는 공공사업임
- 대규모 토목공사를 지양하고, 최소한의 공사로 기존 도시 내 도로의 이용 권한을 합리적으로 재분배하는 도로다이어트 사업은 적은 예산으로 큰 변화를 가져올 수 있는 효율적이고 미래지향적인 사업임
- 서울시와 건축도시공간연구소는 2016년부터 매년 도로다이어트 시범사업을 시행, 평가해 왔으며 건축도시공간연구소의 평가 결과 보행안전성 · 편의성 · 쾌적성이 향상되었으며, 사업에 대한 만족도 및 사업 추진 확대에 대한 찬성 비율 모두 높게 나타났음

시사점

- 도로다이어트는 과도한 차로공간을 조정하면서 자전거, 개인이동수단 등 다양한 교통수단 및 보행자를 위한 공간을 새로이 조성함으로써, 미래지향적인 도시공간 개선에 핵심적인 역할을 수행하는 사업임
- 기존의 대규모 토목사업에서 벗어나, 뉴욕 맨해튼 브로드웨이의 사례처럼 도로시설물 및 식재대, 보행친 화적 포장 등으로 공간의 이용 방식을 바꾸는 것에 집중함으로써 예산 대비 도시공간의 개선 효과, 교통체계 개선효과, 온실가스 감축효과가 뛰어난 것으로 평가받고 있음
- 도로다이어트 사업은 적절한 대상지의 선정 및 효과적인 설계가 이루어질 경우 시민들의 삶의 수준을 다각도에서, 즉각적으로 제고할 수 있는 동시에, 도시공간의 이용에 대한 만족도가 크게 개선될 것으로 기대됨

1 도로다이어트의 이해

■ 도로다이어트의 개념

- 도로다이어트(Road Diet)는 사람이 다이어트를 통하여 군살을 빼듯이 도로의 불필요한 부분을 줄이는 것
 - 도로의 전체 폭원은 그대로 유지하면서 차도 폭이나 차로 수를 줄이고, 새로 생긴 공간에 보행자를 위한 공간을 조성하고 자전거도로나 대중교통시설을 설치
 - 도로다이어트는 차량 중심에서 사람 중심적인 공간으로 도로를 재편하는 대표적인 보행환경 개선사업

도로다이어트 전



도로다이어트 후

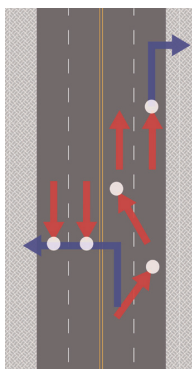


도로다이어트 전후 설계도 예시

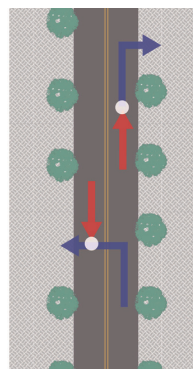
■ 도로다이어트의 효과

- 안전성 향상
 - 도로다이어트는 차도 폭이나 차로 수가 줄어들어 따라 도로에서 발생하는 상충지점을 감소시키고 사람과 차량 간, 차량과 차량 간 충돌 위험을 낮춤

사업 전



사업 후



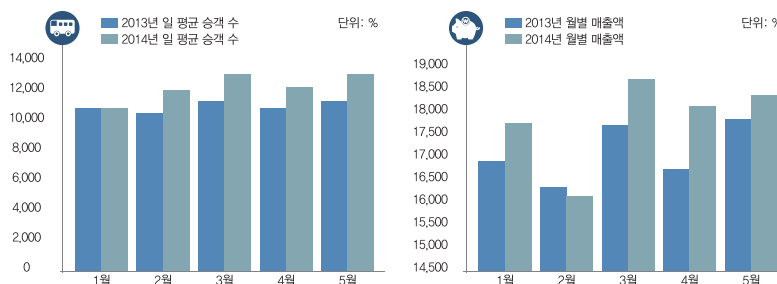
도로다이어트 전후 상충 지점 비교

• 비동력 교통수단 활성화

- 차도 공간을 축소하고 보행 공간 확장과 함께 자전거도로를 새로 설치하여 비동력 교통수단의 이용환경을 크게 개선
- 개선된 환경은 보행자와 자전거 이용자의 안전성을 높여주고 이용 편의를 높여줌

• 대중교통 활성화

- 보행은 타 교통수단 간 연계수단으로 중요한 역할을 하며 개선된 보행환경은 대중교통 이용의 쾌적성과 편리성 등을 향상시킬 수 있으며, 이는 대중교통 활성화에 기여할 수 있음
- 도로다이어트 사업은 단순히 차도를 줄이고 보도를 확장하는 것 외에도 대중교통 시설을 설치하거나 보다 적극적인 대중교통 활성화를 위하여 차량 통행이 제한되는 대중교통전용지구와 연계하여 사업이 추진되기도 함
- 우리나라 대표 대중교통전용지구인 연세로는 전용지구로 지정된 후 사람 중심의 공간으로 재편되면서 버스 승객 수가 증가하고 주변 상권이 활성화되었음



연세로 대중교통전용지구 조성 후 승객 수 및 매출액 변화

• 도로의 효율적인 운영

- 도로다이어트를 통하여 차량 흐름을 방해하던 불법주차가 줄어들어 도로용량이 줄어들었음에도 차량 정체가 크게 증가하지 않음
- 줄어든 차도 공간에는 보행자 휴게 및 편의시설, 이륜차 주차 공간 등 다양한 공간으로 활용이 가능함

• 거주민 만족도 향상

- 도로다이어트 사업은 보도 확장과 함께 완충녹지나 보행자 휴게 공간 등도 함께 조성하여 장소 전체가 보행 친화적으로 변화하기 때문에 거주민의 삶의 질도 개선될 수 있음

■ 도로다이어트의 해외 사례

• 뉴욕 브로드웨이 공간 재편

- 브로드웨이 미드타운 구간은 2008년부터 2010년까지 가로환경 개선사업이 진행됨
- 콜럼버스서클부터 유니온스퀘어까지 약 3.8km의 구간에서 도로다이어트가 시행됨
- 특히 유동인구가 많은 타임스퀘어 일대는 가장 과감하고 적극적으로 변화를 시도하였으며, 5개의 블록에 걸쳐 차량의 진입을 차단하고 보행자를 위한 공간으로 재편하였음
- 넓어진 보행 공간에는 광장이 조성되고 야외 행사나 공연을 할 수 있는 공간이 마련되면서 장소적 가치는 더욱 향상됨
- 도로 공간 재편을 통하여 도로망이 효율적으로 정비되면서 차량의 평균 이동속도는 5~7% 증가하였음



타임스퀘어 도로 공간 재편 전후

※ 출처 : 뉴욕 교통국(NYC DOT, New York City Department of Transportation)

2 도로다이어트의 실제

■ 서울시 도로다이어트 사업 개요

- ‘걷는 도시, 서울’을 추진하면서 걷기 쉬운 도시를 만들기 위하여 도로다이어트 사업을 실시하였고, 도심권과 생활권을 나누어서 도로다이어트를 추진함

- 도심권 도로다이어트는 사대문 안 도로 중 자동차 중심적인 넓은 도로를 대상으로 추진하고 있으며, 퇴계로와 종로에서 진행되었음
- 생활권 도로다이어트는 2016년 성동구 성수이로7길 시범사업을 시작으로 매년 사업이 추진되고 있음

생활권 도로다이어트 추진 현황

구분	개소 수	총 연장	총 사업예산(천원)
2016	19개소	6,725m	7,928,000
2017	14개소	4,170m	5,517,200
2018	8개소	5,087m	7,235,000

■ 2016~2017 서울시 도로다이어트 사업의 주요 내용

- 중구 퇴계로(2016년 사업)
 - 기존 6~12차로를 5~9차로로 줄이고 보도는 5~11m에서 11~19m로 확장하였음
 - 무질서하게 자리 잡고 있었던 시설물을 정비하고, 보도 확장과 함께 이륜차 및 조업 차량의 주차 공간을 확보하였음
 - 서울로 7017과 연계하여 사업이 추진되었으며, 보행환경이 크게 개선되었음
 - 현재 사업이 완료된 구간(회현역~회현사거리)은 1단계 사업이며, 2단계 사업 구간(회현사거리~퇴계로 2가 교차로)은 추진 중에 있음
- 강동구 아리수로82길(2016년 사업)
 - 기존 2차로 도로를 일방통행 1차로로 축소하고 편측에만 설치되어 있던 보도를 양측 모두 설치하였으며, 차량 통행을 등하교 시간대에 제한하여 어린이의 안전한 통학로를 확보하였음
 - 초등학교 앞 보도가 새로 설치되고 횡단보도가 추가로 설치되면서 보행 안전성이 크게 향상되었으며, 주민들도 사업에 대하여 크게 만족하였음
- 노원구 노원로1가길(2016년 사업)
 - 기존 4차로 도로를 3차로로 축소하고 2.5m 보도를 6.5m로 확장하였음
 - 보도 확장과 함께 조경시설과 보행자 휴게시설을 설치하여 인근 주민들이 휴식을 취하며 서로 교류할 수 있는 공간을 조성하였음
 - 보행환경 개선과 함께 주민들을 위한 공간이 조성되면서 보행량은 다른 사업 대상지에 비하여 크게 증가하였으며, 사업에 대한 만족도도 높게 나타났음

- 단순한 보도 확장이 아니라 주민들을 위한 공간을 조성하고 다양한 식재와 환경 정비에 노력하였다는 점에서 도로다이어트를 효과적으로 시행한 대상지임

• 종로구 새문안로5가길(2016년 사업)

- 기존 2차로를 1차로로 축소하고 일부 구간에만 설치되어 있던 보도를 양측 모두 설치하여 보행환경을 개선하였음
- 횡단보도는 고원식으로 설치하고 건물 주차장 진출입부 보도 단절 구간에는 바닥포장을 보행 친화적으로 조성하여 보행 연결성을 최대한 확보하였음
- 구간이 짧고 폭원이 넓은 도로가 아니라 보도 확장 이외에 식재나 조경시설을 설치하기에 한계가 있었지만, 이전에 비하여 보행환경은 크게 개선되었으며 보행 쾌적성 측면에서 만족도가 높게 나타났음

• 송파구 양산로2길(2017년 사업)

- 기존 2차로를 1차로로 축소하고 보도를 2m에서 3~4m로 확장하였음
- 보행 공간 확장과 함께 교차로 회전 반경 축소, 통학버스 승하차 공간 마련 등 세밀한 설계가 이루어져 주민들의 만족도가 높았음

• 노원구 초안산로(2017년 사업)

- 차로 수를 6차로에서 4차로로 축소하고 보행 공간을 5m에서 10m로 확장하였음
- 옹벽 상단에만 보도가 설치되어 있어 교통약자의 통행에 어려움이 있었지만, 도로변에 보행 공간이 확보되고 중학교 앞에 횡단보도를 새로 설치하여 보행환경이 크게 개선되었음

• 구로구 경인로53길(2017년 사업)

- 대상지 내 3~4차로로 운영되는 구간을 2차로로 줄이고 2~4m이던 보도를 5~6m로 확장하였음
- 보도 확장과 함께 과속방지턱, 미끄럼방지 포장을 하고 차량 속도를 30km/h로 제한하여 보행 안전성이 크게 향상됨

• 성동구 독섬로3길(2017년 사업)

- 보도가 설치되지 않고 보행자와 차량이 혼용되던 도로에 2m 보도를 설치하였음
- 보행 공간은 별다른 토목공사 없이 스탠실 포장으로 확보하여 저렴한 예산으로 최대한의 도로다이어트 효과가 나타날 수 있도록 하였음
- 경일중학교 앞 교차로에는 고원식 횡단보도를 새로 설치하여 안전하며 효율적인 보행로가 확보될 수 있도록 하였음

서울시 도로다이어트사업 대상지 전후



◎ 건축도시공간연구소

강동구 아리수로82길



◎ 건축도시공간연구소

노원구 노원로1가길



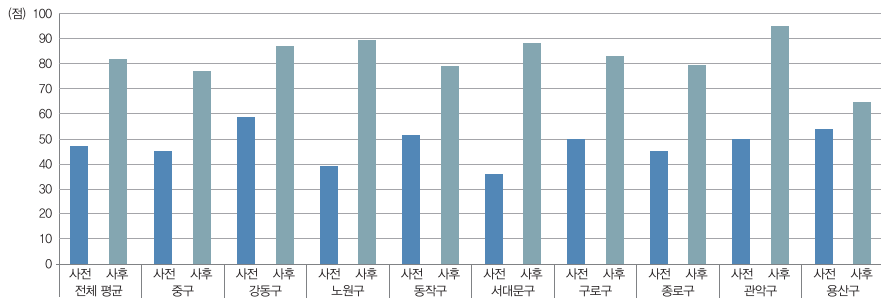
◎ 구로구청

구로구 경인로53길

3 도로다이어트의 성과 및 한계

■ 도로다이어트 사업 만족도

- 2017년 실시된 도로다이어트 사업에 대한 설문조사 결과 보행 안전성, 보행 편리성, 보행 쾌적성 측면에서 모두 긍정 이상 비율이 90% 이상으로 나타나 사업의 보행환경 개선 효과는 큰 것으로 나타남
- 사업에 대한 만족도는 사업 이전(47.3점)에 비하여 사업 이후(81.5점) 크게 상승하였음
 - 서대문구(51.5점 상승)와 노원구(50점 상승)에서 가장 큰 폭으로 상승하였고, 사업 후 만족도는 관악구(94.5점)에서 가장 높게 나타남



사업 대상지별 도로다이어트 사업 만족도

■ 사업 평가 종합

- 도로다이어트는 기존의 도로공간을 적정하게 재편함으로써 다양한 도시문제의 해결을 위해 공간을 활용하는 사업으로 보행자의 안전은 물론, 교통체계의 개선, 지역의 활성화, 온실가스의 감축 등 복합적인 의의를 가지고 있음
 - 개인 승용차의 이용을 강제로 줄이기보다는 전반적인 여건을 보행자 친화적으로 조성하여, 이러한 과정에서 실질적인 도시공간의 개선이 일어나도록 할 필요성이 있음
 - 다만 지자체에서 이러한 도로다이어트 사업의 실질적인 내용에 대한 공감대가 부족하여, 단순히 보도를 신설하거나 확장하는 사업으로 그 의미를 축소하여 시행하는 경우가 적지 않은 실정임
 - 따라서 도로다이어트 사업이 가지는 실질적인 효과와 사업 취지에 대한 전반적인 논의와 이해를 도모하고, 관련 부서와 함께 추진하는 방안을 모색할 필요가 있음
- 서울시에서 선도적으로 추진해 온 도로다이어트 사업은 이러한 한계에도 불구하고 이전에 볼 수 없었던 보행자 친화적인 도로환경을 조성하는 데 성공해 왔으며, 이에 대한 주민의 반응도 매우 긍정적인 것으로 나타나고 있음
 - 도로의 폭원, 차선을 축소하면서 차량의 주행속도 저감, 가로외곽의 장소성 증대 등으로 인한 심리적 안정감이 확보될 수 있었으며, 이는 주민들의 높은 만족도로 이어졌음
 - 추후 도로다이어트 사업에서는 기본적인 안전성 측면은 물론, 도시교통체계의 개선, 지역 활성화의 측면 등 다양한 정책목표가 함께 고려되는 사업 추진이 필요함

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

허재석 연구원 (044-417-9699, jsher@auri.re.kr)



auri brief 원문



관련 연구보고서



도시재생 액셀러레이터를 통한 빈 점포 재생 방안: 액티브로컬

윤주선 부연구위원, 이해원 연구원

주제어 도시재생, 현장형 교육, 액티브로컬, 도시재생 액셀러레이터, 영화시장

요약

- 현행 도시재생 교육은 사업 현장과의 괴리, 실행 단계 맞춤형 교육 부재, 핵심 이해관계자 참여 미흡, 지나친 이론 중심의 교육이라는 한계가 드러남
- 액셀러레이션 프로그램은 6개월가량의 정해진 기간 동안 일정 수의 참여자에게 집중적인 멘토링과 교육을 제공하여 최종적으로 데모데이(demo-day)나 공공 피칭(public pitching)을 통해 이를 구체화함으로써 사업 역량을 단기간에 강화하는 과정
- 건축도시공간연구소는 군산시와 함께 영화시장을 대상으로 사업 실행 단계에 집중한 도시재생 액셀러레이션 프로그램 '액티브로컬'을 실시
- 액셀러레이션 프로그램을 지역 기반의 유휴공간 활용 소규모 창업에 적용한 군산시 액티브로컬은 국내 최초의 도시재생 액셀러레이션 프로그램의 시도, 지역 내 실행가 발굴, 지역 간 실행가 네트워킹, 지역관 리회사 설립이라는 성과를 거둠

시사점

- 빈 점포를 활용한 일자리 창출 목적의 근린 상권형 도시재생 교육은 일방적 지식 전달이 아닌, 액셀러레이션 프로그램을 응용한 멘토링, 네트워킹, 시장 분석, 데모데이, 사업화가 하나로 연결된 통합형 교육 방식으로서의 재편이 필요
- 쇠퇴지역의 유휴공간을 활용한 소규모 창업에 실질적인 도움을 줄 수 있는 도시재생 교육 및 실천 프로그램 정착을 위해 다양한 형태의 후속 실증연구 필요

1 기존 도시재생 역량강화 방식의 현황 및 한계

■ 도시재생 교육의 현황

- 참여와 협력을 전제로 진행되는 도시재생 공공사업에서 민간의 역할은 정책의 수혜자가 아닌 참여자이자 실행 주체
 - 도시재생 실행 주체의 역량과 전문성은 성공적인 도시재생 사업 추진의 중요한 요소임
 - 최근 지역 소상공인 등으로 도시재생 실행 주체가 확대되고 있음
- 시민과 소상공인을 포함한 민간 참여 주체의 역량을 강화하고 전문성을 향상시키기 위한 방법으로 도시재생 교육의 중요성 증대
 - 도시재생 교육은 각 사업 단계별로 도시재생 경험이 적은 다양한 참여 주체의 역량 강화를 위해 실시
 - 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하「도시재생법」) 제2조(정의)에서는 도시재생의 목적을 달성하기 위한 기본 수단 중 하나로 ‘지역역량의 강화’를 들고 있음
- 도시재생 사업을 지원하기 위해 중앙부처와 지방자치단체, 대학 등에서 강의와 토론 위주의 집체식 교육을 진행¹⁾
 - 국토교통부는 2014년 「도시재생법」 제정 이후 2017년까지 7회의 코디네이터 교육, 도시재생대학, 온라인 교육, 인재개발원을 통한 지자체 공무원 교육 등을 진행
 - 8개의 광역지자체 및 25개의 기초지자체에서는 도시재생지원센터를 중심으로 자체 도시재생 교육과정 운영
 - 고려대, 경상대 등이 도시재생 관련 학위과정 혹은 단기 교육과정을 운영 중이며, 건축학회·도시설계학회 등에서 전문가 교육 시행
 - 2017년 LH 도시재생지원기구가 시행한 도시재생 관련 교육 예산 규모는 4,5억 원이었으며, 총괄코디네이터 교육 5개 지역 198명, 코디네이터·활동가 교육 13개 지역 677명, 지역 주민 교육 5개 지역 21명을 대상으로 교육 수행
- 5년간 50조 원의 재원이 투입되는 도시재생 뉴딜사업 추진으로 도시재생 교육 규모가 더욱 커질 것으로 예상
 - 이미 도시재생 교육 프로그램이 진행되고 있으나, 도시재생 뉴딜사업 추진이라는 행정환경 변화에 맞는 교육 방안 마련이 필요함²⁾

1) 국토교통부(2018), 도시재생 뉴딜 교육, p.3.

2) 국토교통부·LH도시재생지원기구(2018), 도시재생 전문가 양성을 위한 도시재생 뉴딜 교육, 4p.

■ 기존 도시재생 교육의 한계

- 도시재생 단위사업과 단절된 도시재생 교육
 - 도시재생 교육이 실행 주체의 조직화, 단위사업의 실행과 연결되지 않은 채 개인에 대한 도시재생 정보 전달, 지식 학습에 그쳐 교육 이후 사업 추진과의 연계 부족
 - 프로그램이 산발적으로 진행되어 사업의 일관성 필요
- 도시재생 ‘실행 단계’를 위한 맞춤형 교육 과정 부재
 - 대부분의 도시재생 교육 프로그램은 활성화계획 수립을 위한 지역의 문제점 파악, 지역 잠재력 파악, 단위사업 사업계획서 작성 등의 계획 단계에 집중되어 있고, 각 단위사업의 실행 및 운영 단계에 맞춰진 교육은 미흡
 - 특히 순수 주거지역 대상의 집수리 관련 교육 이외에 근린상업지역과 주거·근린상업 복합지역을 대상으로 하는 상업형 실행 단계 교육 프로그램은 부재
 - 교육 참여자가 실행 주체로 이어지기 어려워 교육을 통해 지역의 문제점을 발굴, 해결 계획을 만들지만 외부 전문가가 해결해 주기를 바라는 형태로 교육이 종결되는 경우 발생
- 사업 추진 과정에 관련된 핵심 이해관계자의 참여 미흡
 - 사업 진행 과정의 핵심 이해관계자인 건물주, 투자자, 공간 운영자 등의 참여 없이 불특정 다수의 주민을 대상으로 교육을 진행하여 지식 전달에 그치고 있음

2 도시재생 액셀러레이션 프로그램 액티브로컬 캠프의 시도

■ 일본의 도시재생 액셀러레이션 프로그램 현황

- 액셀러레이션 프로그램은 기술 기반 IT 스타트업 업계에서 주로 쓰이는 지원 프로그램으로 6개월가량의 단기간 내에 초기 창업자의 역량을 한 단계 가속화(acceleration)하는 역할을 함
 - Susan(2104)은 액셀러레이션을 정해진 기간 동안 일정 수의 참가자가 동시에 멘토링과 교육 프로그램을 받으며 이를 최종적으로 공개 피칭(public pitch)이나 데모데이(demo-day)에서 발표하는 과정³⁾으로 정의

3) Susan G, Cohen, Yael V, Hochberg(2014), *Accelerating Startups: The Seed Accelerator Phenomenon*, p.4.

- 액셀러레이션 프로그램 운영자는 액셀러레이터라 하며, 「중소기업창업 지원법」은 창업기획자(액셀러레이터)를 초기창업자 등의 선발 및 투자, 전문보육을 주된 업무로 하는 자로서 중소벤처기업부령에 따라 중소벤처기업부 장관에게 등록한 자로 정의⁴⁾
- 일본 (주)리노베링은 2011년 8월 키타큐슈에서 도시재생 액셀러레이션 프로그램 ‘리노베이션 스쿨’을 시작하여 전국적으로 활발히 전개
 - (주)리노베링은 민간 주도의 현장형 도시재생 프로그램 ‘리노베이션 마치즈쿠리’를 사전 조사, 리노베이션 스쿨, 투자 유치, 후속 교육, 지역관리회사 설립 지원, 개별 공간 창업 지원 등의 절차로 약 6개월에 걸쳐 진행
 - 리노베이션 마치즈쿠리는 반경 200m의 ‘스몰 에어리어’를 설정해 건물 단위가 아닌 지역 단위로 매력을 발굴하고 이를 통해 소규모의 창업과 부업을 유도
 - 리노베이션 스쿨은 2박 3일 또는 3박 4일 동안 유희공간이 있는 현장에서 참가자들이 일정 수의 팀을 이뤄 사업계획 아이디어를 경험 있는 기존 창업자의 멘토링을 통해 구체화하고 건물주, 관계 부서 담당자를 대상으로 사업계획을 발표하여 투자를 유치하고 사업화하는 과정
 - 2011년 8월부터 2017년 3월까지 일본 35여 개 지자체에서 70회 이상의 리노베이션 스쿨이 진행되어 2,817명이 유료로 프로그램에 참가

■ 국내의 도시재생 액셀러레이터 적용 시도: 군산시 액티브로컬

- 군산시 1기 도시재생선도사업의 단위사업인 영화동 영화시장을 대상지로 진행
 - 영화시장은 일제 강점기 일본 미곡상이 밀집해 있다가 1960년 들어 미군기지 관련 유흥업소, 상가 등이 조성되면서 아메리카 타운으로 불림



영화시장 위치도

4) 「중소기업창업 지원법」 제2조 4의 2

- 군산시가 1970년대 영화동 인근 주거지에 미치는 악영향을 고려하여 산북동으로 아메리카 타운을 이전시키고, 1980년 제61회 전국채전 개최를 계기로 건물을 재정비하면서 영화시장은 지역 주민을 위한 내수 시장으로 재편
- 군산 원도심에 위치하는 영화시장은 1930년대부터 운영되어 왔으나 전통 시장으로 인정받을 수 있는 규모가 되지 못해 법적인 지원 대상에서 제외됨
- 영화시장 내부는 총 33개 점포가 있으며 그중 2017년 12월 조사일 기준 영업소는 13 곳에 불과
- 2017년 7월 도시재생 스타트업인 블랭크, 로컬디자인무브먼트, 어반하이브리드가 '액티브로컬 컨소시엄'을 구성한 후 군산시 '액티브로컬 캠프'를 주도적으로 진행
 - 공공성과 사업성을 고려한 영화시장 재생을 위해 2017년 7월 액티브로컬 컨소시엄이 군산시 영화동의 지역성과 한국 도시재생의 특성을 반영한 한국형 도시재생 액셀러레이션 프로그램 액티브로컬 캠프를 민간 주도로 구성
 - 2017년 8월 블랭크 건축사사무소가 건물주와의 협의를 통해 영화시장 내 임시거점 공간을 무료로 임대받아 상주하며 액티브로컬 캠프 사전 준비 진행
 - 2017년 8월 칼 갈아주기, 음식 공유하기, 커뮤니티 댄스 등 총 13회의 이벤트와 심층 인터뷰를 통해 기존 상인과 공감대 형성
 - 2017년 9월 지역 내 창업 희망자 및 특색 있는 최근 창업자들을 찾아 캠프 참여 의사 및 캠프 기획 방향 관련 인터뷰 진행
 - 2017년 10월 '소도시에서 작은 가게 창업하기'로 캠프 방향을 설정하고 사전 설명회 방식의 미니캠프 4회 실시
 - 2017년 11월 24일부터 26일까지 2박 3일간 블랭크 건축사사무소 등 액티브로컬 컨소시엄 주도로 액티브로컬 캠프 실시
 - 2018년 1월 선정된 우선협상대상자에게 동네발전소 팀이 후속 교육 실시

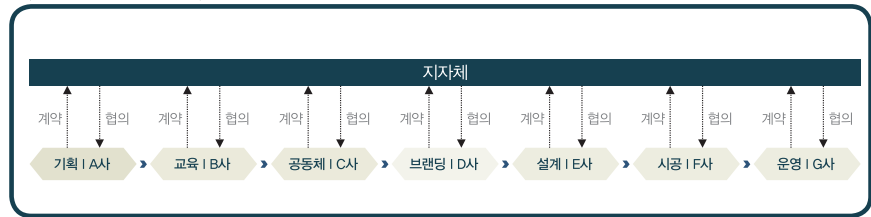
액티브로컬 캠프 프로그램

일차	시간	장소	메인 프로그램	내용
1일차	13:00~14:00	강당	참가자 등록, 개회식 - 프로젝트 소개 - 마스터 소개	
	14:00~15:00	강당	팀 매칭 - 팀별 오리엔테이션 - 자기소개	팀별 소개 기록지 만들기 (조 구성원 소개, 창업하고 싶은 아이템)
	15:00~17:00	강당	상권 지도 만들기 - 상권 현황 PT(10분) - 팀별 상권 분석(현장 답사 및 대상지 분석) - 팀별 발표, 공유	상권 분석 내용 공유 - 팀별 상권 분석 결과 공유
	17:00~18:00	회의실	팀별 저녁식사	
	18:00~18:30	강당	영화타운 마스터플랜 PT	
	18:30~22:00	강당	개별 아이템 디벨롭(팀별 작업)	
	22:00~23:00	강당	회고 회의(마스터 대상)	멘토링 내용 피드백 및 협의

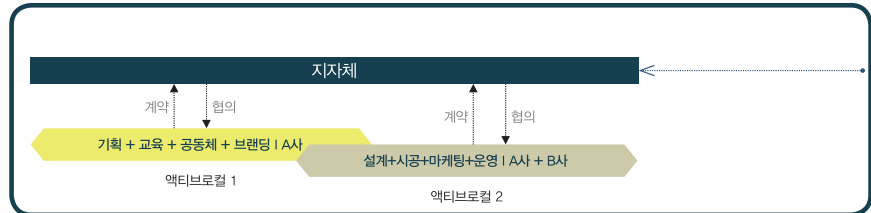
일차	시간	장소	메인 프로그램	내용
2일차	09:00~10:00	강당	토크 콘서트	콘텐츠 발굴에 대한 경험 - 인사이트를 줄 수 있는 강연
	10:00~16:00	회의실	개별 창업 아이템 디벨롭	영화타운과 어울리는 개별 아이템 선정 및 프리젠테이션 준비
	16:00~18:00	강당	중간 발표회 1 (개인별 창업 아이템)	PT 발표(콘셉트, 아이템, Biz 모델 등) - 시연, 시제품, 퍼포먼스 등 - 발표(5분)+피드백(5분)
	18:00~19:00	각 팀별	팀별 저녁식사	
	19:00~21:00	강당	중간 발표회 2 (개인별 창업 아이템)	PT 발표(콘셉트, 아이템, Biz 모델 등) - 시연, 시제품, 퍼포먼스 등 - 발표(5분)+피드백(5분)
	21:00~22:00	강당	1차 선정자 발표	최종발표 대상자 선정(50% 내외)
	22:00~23:00	강당	회고 회의(마스터 대상)	멘토링 내용 피드백 및 협의
일차	시간	장소	메인 프로그램	내용
3일차	09:30~14:00	회의실	사업계획서 작성 및 최종 프리젠테이션 준비	프리젠테이션 + 경쟁력을 보여줄 수 있는 자 유 형식의 발표 준비
	14:00~17:00	강당	최종 발표	PT 발표(콘셉트, 아이템, Biz 모델 등) - 추가로 표현하고 싶은 부분 - 발표(5~10분)+피드백
	17:00~18:00	강당	시상 및 폐회식	심사 총평 - 향후 리워드 안내

- 산발적이던 교육 프로세스를 일원화하여 교육 전후의 재생사업 연계형 프로그램 도입
 - 근린 상업지역 재생의 기획, 교육, 공동체 만들기, 공간설계, 브랜딩, 시공, 관리 등의 업무를 분할하지 않고 교육을 중심으로 통합하여 일관성 있는 재생 사업 진행
 - 액티브로컬 컨소시엄이 전체 영화시장 프로젝트의 전반부인 지역 조사, 지역 상인 공동체 만들기, 부동산 소유주 협상, 영화시장 브랜딩, 액티브로컬 캠프 기획 등의 사전 작업을 담당
 - 지역 기반 활동가·예술가·사업가이자 액티브로컬 캠프의 멘토단이었던 조권능 대표가 지역관리회사(Area management company) (주)지방을 설립하여 액티브로컬 캠프를 통해 조성된 예비 창업자들을 하나의 팀으로 묶고 설계, 시공, 마케팅, 지속적인 운영관리, 신규 점포 입점 등을 총괄하는 후반 작업을 담당
 - 액티브로컬 캠프 진행과 준비 과정을 통해 영화시장 재생 사업 전반부를 담당하는 액티브로컬 컨소시엄에서 후반부를 담당하는 (주)지방으로 자연스럽게 업무 인계

〈기존 도시재생 사업 방식〉



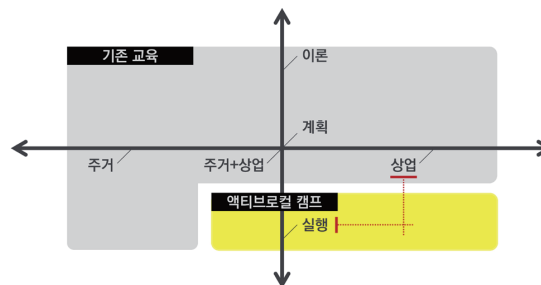
〈액티브로컬 사업 방식〉 ① 사업 일관성 향상 ② 사업기간 단축



기존 도시재생 사업 방식의 한계와 액티브로컬의 개선 방안

• 근린 상업지역의 실행 단계에 최적화된 새로운 교육 방안 제시

- 지역 분석, 콘텐츠 고도화, 사업 방안 구체화, 재무 계획, 투자 유치 계획, 공간 계획, 운영 계획 등 상업 지역의 최적화된 실행 단계 교육으로 구성
- 캠프 기간 중 대상이 되는 영화시장을 수시로 관찰하고 지역 주민과 교류하기 쉽도록 영화시장 인근에 교육장을 두고 2박 3일 단기 집중형 실전교육으로 구성
- 연구자, 교수가 아닌 쇠퇴지역 재생 경험이 있는 상업공간 운영자로 액티브 마스터 (멘토링 및 프로젝트 실무 컨설팅)⁵⁾를 구성하여 2박 3일 전 일정 동안 참여자들의 사업계획서 현실화 및 계획 내용 향상을 지원



액티브로컬 캠프의 교육 단계 및 교육 범위

5) 군산시 액티브로컬 캠프의 액티브 마스터는 군산시 나섬의 조권능 대표, 광주광역시 컬처네트워크의 윤현석 대표 · 김솔 이사, 제주도 비젠빌리의 최정훈 대표, 시흥시 빌드의 임효목 부대표, 서울시 룬드리프로젝트의 이현덕 대표, 서울시 상생장의 나영규 대표 · 좌서경 디자이너가 담당

- 직접 이해관계자를 액티브로컬 프로그램에 연계하여 구체적인 사업화 지원
 - 대상지 내의 불특정 다수 시민, 상인이 아닌 실제 공간을 운영할 공간 운영 희망자만을 참가 대상으로 설정하고 건물소유주가 직접 최종 발표 시 참관
 - 액티브로컬 캠프 참여자 전원은 학습이 목표가 아닌 실제 영화시장에 사업을 실행 또는 사업에 투자하거나 건물을 임대할 직접 이해관계자로만 구성하여 집중도를 높임

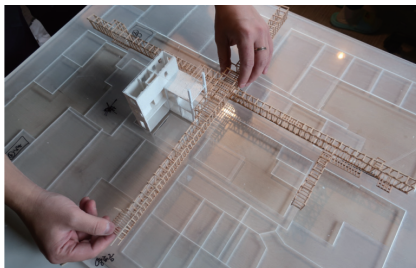


거점공간 중심으로 총 13회 기존 상인 만남 개최



총 4회 사전설명회 '미니캠프' 개최

© 건축도시공간연구소



로컬디자인무브먼트가 제안한 영화시장 콘셉트



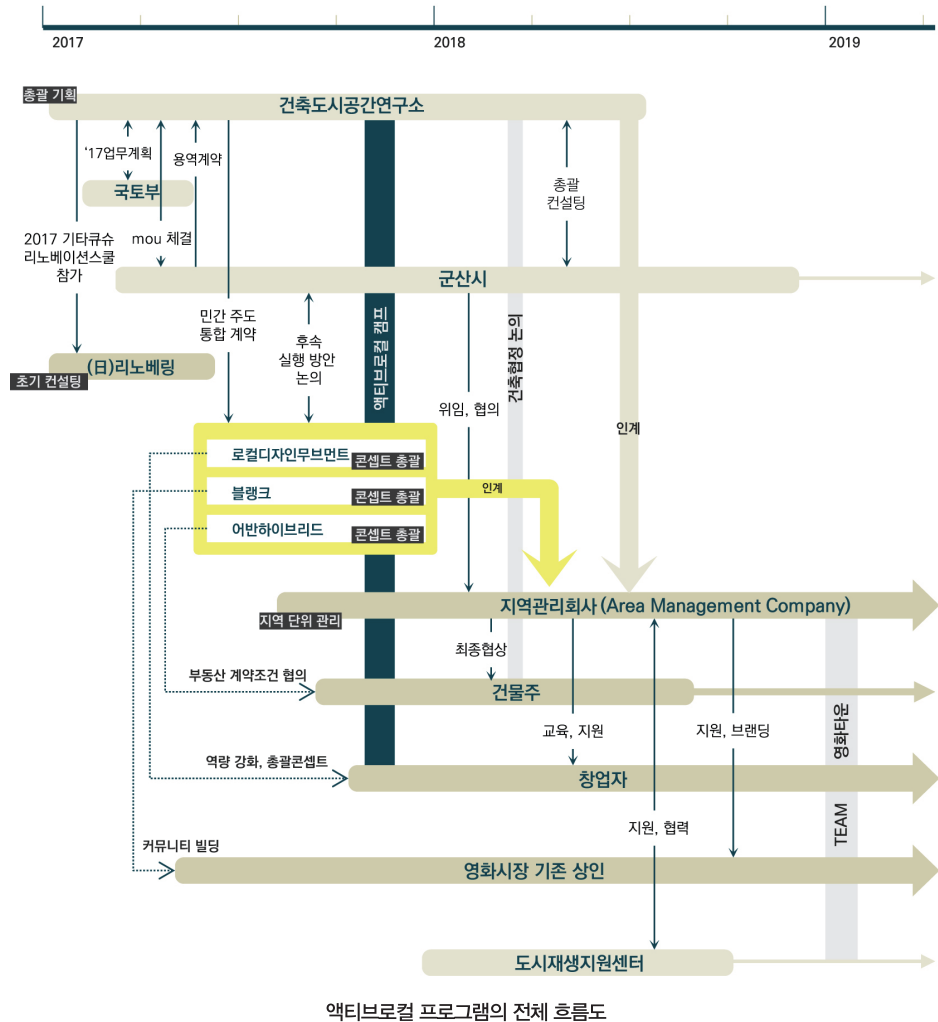
팀별 현장 답사



팀별 창업 아이템 개발



최종 발표회(데모데이)



도시재생 엑티브로컬을 통한 민·정·교·자생 방안: 엑티브로컬

3 엑티브로컬의 의의와 시사점

■ 엑티브로컬 캠프의 의의

- 민간이 기획, 공공은 지원하는 현장 맞춤형 민간 주도 교육 프로그램
 - 사업 유형별로 공공이 제공하는 매뉴얼에 따라 지역 특성과 무관하게 적용하는 도시 재생 교육이 아닌, 교육 프로그램을 현장 맞춤형으로 4개월가량 사전 기획한 후 적용

- 소규모 상업지역에서 거점공간 운영 경험이 있는 액티브로컬 민간 컨소시엄이 주도로 전체 교육 프로그램을 기획하고 운영했으며, 건축도시공간연구소·군산시 등은 민간이 기획한 내용이 국비지원 사업의 틀 안에서 작동할 수 있도록 제도적·절차적 문제를 해결하는 지원 역할 수행

• 지역 내 혁신 실행가들의 발굴

- 인구 27만 중소도시 원도심이라는 제약조건으로 예비 창업자를 찾기 어려울 것이라는 우려와 달리 지속적인 온·오프라인 홍보로 8팀 선정 과정에 75팀이 접수하였고, 선정되지 않은 지원자들은 데이터베이스화하여 군산시 여타 도시재생 사업과 연결
- 산발적인 장소에서 창업을 하거나 밀집된 곳에서 창업을 하더라도 상호 네트워킹을 통한 시너지를 발휘하기 어려웠던 기존 창업 방식과 달리, 한 지역에서 지역관리회사의 지원 아래 동시에 창업을 함으로써 시너지 발생 가능
- 단일한 점포가 아닌 지역 단위로 경쟁하기 위해 지역 전체의 가치를 높이기 위한 일을 우선적으로 한다는 리노베이션 스쿨의 기본 방향성을 적용하여, 영화시장 브랜드를 높이기 위해 지역재생 기획사인 지역관리회사가 창업자들을 하나의 팀으로 결집

• 지역 간 개별 혁신 실행가들의 연계

- 액티브로컬 캠프를 통해 전국 각지에서 활동하고 있던 도시재생 스타트업 간의 교류와 예비 창업자와 도시재생 스타트업 간의 교류가 시작
- 상업지역에서 자생적 비즈니스 모델을 통해 지속 가능한 재생을 도모하고 있는 도시재생 스타트업들이 서로의 장단점과 사업 방식을 교류하고 현장에서 쌓은 노하우를 초기 창업자와 공유하면서 도시재생 실행 단계의 전체적인 역량이 전반적으로 강화

• 자립형 도시재생 창업 모델

- 정부와 지자체의 보조금 지원에 의한 공공의존형 도시재생에서 벗어나 사업성과 공공성의 균형을 갖춘 자립형 재생 모델 제시
- 보조금의 핵심 투입 단계가 시공 단계에서 기획 단계로 이동함으로써 지역 분석과 운영자 발굴 및 육성을 통해 자립형 도시재생 창업의 가능성 향상

• 도시재생 액셀러레이션 프로그램의 확대

- 일본 리노베이션 스쿨의 사례를 바탕으로 한국 상황에 맞게 변형한 액셀러레이션 프로그램을 시도했던 군산시의 액티브로컬 캠프 이후, 제주창조경제혁신센터에서는 제주도 원도심에 일본 원형의 리노베이션 스쿨 취지를 최대한 살려 2018년 7월 5일부터 8일까지 4일간 ‘리노베이션 스쿨 in 제주’를 성공적으로 개최

■ 액티브로컬 캠프의 평가 및 개선점

- 기획 단계에서 대상지에 대한 철저하고 충분한 사전 조사 필요
 - 기획 단계에서 건축물의 불법 요소에 대한 충분한 조사가 이루어지지 않아 불법 건축물 처리 방안 협의 문제가 액티브로컬 캠프 이후 발생하여 전체적인 사업 지연
 - 기획 단계에서 대상지를 정확히 조사하고 건물주와 임대 기간, 임대료에 대한 계약 조건 등을 미리 파악·확정함으로써, 사업화 단계에서 계약 조건에 대한 추가적인 협의 시간을 줄이고 사업을 빠른 시간에 원활히 추진하는 것이 가능
- 중간조정자의 명확한 역할 수행 필요
 - 다수의 민간업체로 구성된 컨소시엄과 지자체가 협업하여 수시로 발생하는 새로운 변수들에 대한 의사결정을 지속적으로 내려야 하는 액티브로컬 캠프의 특성상, 관련 주체 간의 신뢰를 유지시키고 제도적 문제를 풀어내는 중간조정자 역할이 중요
 - 건축도시공간연구소와 같은 중간조정자의 역할과 방향을 명확히 인식·수립하여, 주체 간 원활한 합의를 지원하고 제도적 문제 해결 방안을 제시할 필요

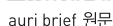
■ 근린 상업지역 실행 단계의 실전형 교육 모델 제안

- 실천의 장으로서 교육의 목표 재설정
 - 실행 단계의 교육은 도시재생 개념을 배우는 것이 아닌, 공간을 운영할 실행주체를 발굴하고 현장에 적용 가능한 사업 경쟁력 강화 방안을 모색하는 등 실전형이 되어야 함
- 도시재생 단위사업과 연계된 교육 진행을 위해 충분한 기획 기간 및 예산 배정
 - 도시재생 단위사업 실행의 핵심 단계 중 하나로 실행 및 운영자를 발굴하고 육성하여 이들을 조직화하기 위해서는 교육 이전에 지역에 대한 정량·정성적인 조사와 교육 이후 공간 설계, 공간 시공, 지역관리조직 구성 등의 단계가 유기적으로 연계되어야 함
 - 이를 위해 교육을 담당하는 팀은 전체 단위사업 기획 및 실행 전반을 일괄적으로 담당하는 것이 필요
 - 교육은 유형별 세부 가이드라인이나 매뉴얼을 제작하여 전국 도시재생 대상지에 배포하는 방식이 아닌, 개괄적인 가이드라인 이후의 작업은 지역별 맞춤형 교육 및 실행 방안 통합 기획 용역을 통해 해당 지역에 맞는 방안을 마련
 - 사전조사, 교육, 브랜딩, 공간 설계, 시공, 마케팅 등의 업무를 세분화하여 각기 다른 팀에게 용역을 주는 방식이 아닌 일괄 발주하는 방식 고려 필요
- 의사결정 단계를 줄일 수 있는 일원화된 기획팀 구성
 - 상시적으로 교육 전후 과정을 준비하고 최종 결정을 내리면서 공공과 민간 팀, 관련 이해관계자를 아우르기 위해 컨소시엄 형태가 아닌 단일한 팀으로 기획팀 구성 필요

2019 AURI 정책제언

- | | M1 | M2 | M3 | M4 | M5 | M6 | M7 | M8 | M9 | M10 | M11 | M12 |
|--------|---|--|--|-------------------|---------------------------------------|------------------|--------------|---|----|-----------------|----------|-----|
| 대상지 | 후보지 발굴
(통계 등
정량조사) | 후보지
확정
(심층조사(정량 및 정성)) | | | | | | | | | | |
| 부동산 | | 건축물
현황조사
(법적사항 검토(등기
부등본 및 건축물대
장 등) 및 소유관계
파악) | 1차 건물주
면담
(사업방향
안내 및
참여의사) | | 2차 건물주
면담
(계약 안내
및 참여
의사) | 건물주
계약 | | | | | | |
| 컨셉트 | | 방향 설정 | 디벨롭 | 1 차 콘셉트 협의 | 2 차 콘셉트 협의 | 콘셉트
확정 | | 공용 부문
공사 | | | | |
| 주민 | | 거점공간
조성 | 커뮤니티 발당 | | | | | | | | | |
| 지역관리회사 | | | | 지역
관리 회사
설립 | 사회
실험 | | | 정밀계획권의의의
인민과 자
자 컨
컨 | | | 사회
실험 | 어필 |
| 인재 | 인재
발굴 | | | | | | 액티브로컬캠프 | 창업자
계약 | | 개별 공간
DIY 공사 | | |
| 교육 | 교육
프로그램
등 논의
(규모, 일정,
장소 등) | | 액티브마스터 섭외 | | 교육
프로그램
확정 | 1 차 캠프
안내 | 2 차 캠프
안내 | 후속교육
: DIY, 재우,
점포 운영,
메뉴 개발 등 | | | | |
| 홍보 | | 홍보 방안
마련 | 디벨롭 | | | 홍보 시작
(SNS 등) | | | | | | |

이혜원 연구원 (044-417-9825, hwlee@auri.re.kr)





가로 활성화

9, 10, 13, 14, 15, 16

가로망

81, 82, 88, 89, 90, 91, 92

가로망계획 수립에 관한 지침

81, 82, 88, 89, 90, 91

가치 요소

193, 201, 202, 203, 204

가치 평가

193, 199, 200, 201, 202, 203

건축물 관리계획

141, 150

건축물 유지관리

141, 142, 143, 144, 146, 147, 148, 149, 150, 152

건축물관리법

141, 151, 152

건축법

71, 130, 133, 134, 135, 139, 140, 141, 143, 144, 146, 147, 150, 151, 152, 153, 154, 158, 160, 186

건축서비스산업

53, 54, 55, 66, 67, 68, 161, 168, 169, 172

건축서비스산업 진흥법

54, 55, 161, 168, 169, 172

건축설계

53, 55, 56, 57, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 93, 103

건축안전

33, 35, 36, 39, 40

건축자산

129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 185, 186, 187, 193, 195, 201, 202, 203, 204

건축자산 진흥구역

129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 202

건축특례

130, 135

경관계획

105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 113, 114, 115, 116

경관관리

105, 106, 109, 110, 112, 113, 114, 115, 116

경관법

105, 106, 107, 108, 109, 113, 115, 116

경관정책

105, 106, 115, 116

공간회귀모형

93, 101

공공건축

53, 66, 67, 118, 161, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 184

공공건축지원센터

161, 165, 168, 169, 170, 171, 172

공공공간

9, 11, 14, 15, 16, 85, 108, 128, 163, 166

공동체토지신탁 (CLT)

17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24

공모사업

9, 131

공원녹지

41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52

공원녹지 지표

41, 42, 46, 47, 51, 52

공유재산

1, 8, 117, 118, 119, 121, 126

공유주거

25, 27

공적부동산

117, 118, 119, 120, 122, 125, 126, 127, 128

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (국토계획법)

88, 89, 92, 133, 134, 135, 160

근대건축물

193, 194, 195, 196, 200, 201, 202, 203, 204

기후변화

2, 43, 93, 94, 96, 97, 98, 100, 101, 103, 104, 156, 157, 158

기후변화 적응정책

9, 3 96, 97, 98, 104



대지의 조정

133, 134, 135, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160

도로 공간

205, 208

도로다이어트

82, 83, 84, 88, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212

도시공원 및 녹지 등에 관한 법률

16, 160

도시재생

17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 67, 69, 72, 73, 75, 79, 80, 82, 90, 110, 111, 117, 119, 120, 123,

126, 127, 129, 137, 163, 213, 214, 215, 216, 217, 219, 221, 222, 223, 224

도시재생 뉴딜

17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 117, 129, 137, 214

도시재생 액셀러레이터

216, 224

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 (도시재생법)

72, 75, 79, 214

등록문화재

193, 194, 195, 196, 198, 200, 201, 203, 204



민관협력

117, 119, 120, 121, 122, 125, 126, 128



보도계획 및 설치지침

81, 89

보행자전용도로

81, 89, 91, 92

보행자전용도로 계획 및 시설기준에 관한 지침

81, 89, 92

보행친화

91, 207, 210

보행환경

82, 84, 88, 205, 206, 207, 209, 210, 211

빅데이터

33, 34, 35, 39, 40, 93

빈집

17, 21, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 138

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

72, 74, 79

빈집정비계획

69, 71, 74, 75, 78, 79

빈집정비사업

69, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 79, 80, 138



산업동향

53, 54

생활밀착형 공공서비스

173, 174

셰어하우스

25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32

소규모주택정비사업

20, 69, 72, 79, 138

소셜 빅데이터

33, 34, 35, 39, 40

수요 맞춤형 공간전략

173

시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 (시설물안전법)

141, 142, 143, 145, 146, 147, 151

실태조사

53, 55, 56, 66, 68, 74, 75, 107, 153, 154, 155, 156, 158



엑티브로컬

213, 215, 216, 218, 219, 220, 221, 222, 223

여론 모니터링

33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40

영화시장

213, 216, 217, 218, 219, 220, 222

읍면동 주민센터

173, 174, 175, 176, 177, 178, 182, 183, 184



장소 중심

92, 197

전통 한식기와

185, 186, 187, 188, 191, 192

정기점검

141, 143, 144, 146, 147, 150, 151

조경진흥단지

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

조경진흥법

1, 3, 7, 8

조경진흥시설

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

주민자치

173, 174, 175, 176, 177, 180, 181, 182, 183, 184

증거기반정책

33, 34, 40

지불가능주택

17

지역 공공건축지원센터

161, 169, 170, 171, 172

지역관리회사

19, 21, 216, 218, 222

지표체계

41, 51, 52

㉠

청년 주거

25, 26, 32

㉡

택티컬 어바니즘

9, 10, 11, 14, 15, 16

㉢

한옥

129, 130, 131, 133, 134, 138, 140, 171, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 195, 201

한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 (한옥등건축자산법)

129, 130, 131, 133, 134, 138, 140, 185, 186, 193, 195, 201

한옥 지붕

185, 186, 188, 189, 190, 191, 192

한옥 지원 조례

185, 186, 187, 191

현대 한식기와

185, 187, 188, 189, 190, 191, 192

...

1인 가구

25, 26, 27, 29

GIS

56, 65, 93, 98, 103

PPP (Public-Private Partnership)

117, 119, 120, 121, 122, 123, 125, 126, 127

건축도시공간연구소 연구보고서 안내

건축도시공간연구소에서는 연구 성과의 공유 및 확산을 위해 연구보고서를 발간하고 있습니다.

홈페이지(www.auri.re.kr)에서 보고서를 검색할 수 있으며,

발간물 구입에 관해서는 건축도시공간연구소 자료실로 문의 바랍니다.

자료실 044.417.9600 information@auri.re.kr

2018년 연구보고서

- 기본연구보고서-2018-1
공유경제 기반의 지역맞춤형 공동체주거
조성 방안 연구 21,000원
- 기본연구보고서-2018-2
녹색도시 정책여건 변화에 대응한 공원녹지
지표 개발방안 연구 22,000원
- 기본연구보고서-2018-3
창소기반 전략계획을 위한 도시계획체계
개선방안 연구 28,000원
- 기본연구보고서-2018-4
국가 녹색건축물 기본계획 성과 및 발전
방안 15,000원
- 기본연구보고서-2018-5
고령1인가구의 주거복지 지원을 위한
노인복지주택 개선방안 19,000원
- 기본연구보고서-2018-6
지역의 공유가치창출을 위한
기업사회공헌활동과 공공사업 연계방안
연구 23,000원
- 기본연구보고서-2018-7
노후 공공청사 복합개발을 위한
민관협력방식 활성화 방안 연구 23,000원
- 기본연구보고서-2018-8
제로에너지건축물 조성 활성화를 위한 제도
개선 연구 19,000원
- 기본연구보고서-2018-9
커뮤니티 자산으로서의 건축자산
보전·활용방안 연구 24,000원
- 기본연구보고서-2018-10
이용자 만족도 제고를 위한 소규모
공공건축물의 기획 내실화 방안 연구
27,000원
- 기본연구보고서-2018-11
클라우드싱싱을 활용한 정책사업 모니터링
방안 연구 15,000원
- 기본연구보고서-2018-12
지방중소도시의 스마트축소 도시재생 모델
개발 방안 연구 31,000원
- 기본연구보고서-2018-13
상업적 젠트리피케이션 진단체계 연구:
근린재생형 도시재생사업을 중심으로
24,000원
- 기본연구보고서-2018-14
노인의료복지시설 화재안전 실태조사 및
개선방안 연구 16,000원

- 기본연구보고서-2018-15
제4차 산업혁명에 따른 건축서비스산업의
미래변화 전망과 대응전략 연구 20,000원
- 기본연구보고서-2018-16
유희공간 활용 활성화를 위한
사회성과연계채권(SIB) 도입방안 연구
23,000원
- 기본연구보고서-2018-17
국토경관 가치인식 향상을 위한 수요맞춤형
경관교육 프로그램 개발 연구 25,000원
- 기본연구보고서-2018-18
고령사회 대비를 위한 건축도시환경의
고령친화도 진단 연구 19,000원
- 정책연구보고서-2018-1
기존 건축물의 화재안전성능 보강을 위한
법제화 방안 연구 14,000원
- 정책연구보고서-2018-2
녹색건축물 채권 도입 및 적용방안 연구
11,000원
- 정책연구보고서-2018-3
청소년 교육환경 개선에 대한 탐색적 연구
8,000원
- 정책연구보고서-2018-4
지자체 보행안전 평가체계 개선방안 연구
13,000원
- 일반연구보고서-2018-1
지역건축기본계획 수립을 위한 기초조사
매뉴얼 12,000원
- 일반연구보고서-2018-2
2018 공공건축 사업계획 사전검토
성과보고서 15,000원
- 일반연구보고서-2018-3
건축서비스산업의 재발견
- 우리 사회가 바라본 건축서비스산업
22,000원
- 일반연구보고서-2018-4
소규모 건축시장 활성화를 위한 현황 진단
및 정책추진 방향 23,000원
- 일반연구보고서-2018-5
2017 보행자우선도로 현황과 평가
42,000원
- 일반연구보고서-2018-6
2017 서울시 도로다이어트 현황과 평가
25,000원
- 일반연구보고서-2018-7
지역 공공시설 자산관리계획에 관한
기초연구 18,000원

- 일반연구보고서-2018-8
소방서 조성 기준 및 계획 현황 연구
17,000원
- 일반연구보고서-2018-9
범죄예방 환경조성사업 현황과 평가
23,000원
- 일반연구보고서-2018-10
건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 기획 연구
21,000원
- 일반연구보고서-2018-11
한옥 시공인력 양성을 위한 기초 연구
12,000원

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 조경 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 제도사 연구
15,000원
- 일반연구보고서-2017-3
모용도시 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
한국 수선 지원제도의 실효성 제고 방안
연구
- 지붕수선을 중심으로 15,000원

일반연구보고서-2017-8
2016 보행자우선도로 현황과 평가
50,000원

일반연구보고서-2017-9
2016 서울시 도로다이아트 현황과 평가
48,000원

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
국가건물에너지 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
유흥공간의 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
건축합정제도 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
다동복합형 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 친중구역 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 정리 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 상담 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

2019 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 2018년 12월 31일

발행인 박소현

ISBN 979-11-5659-217-4