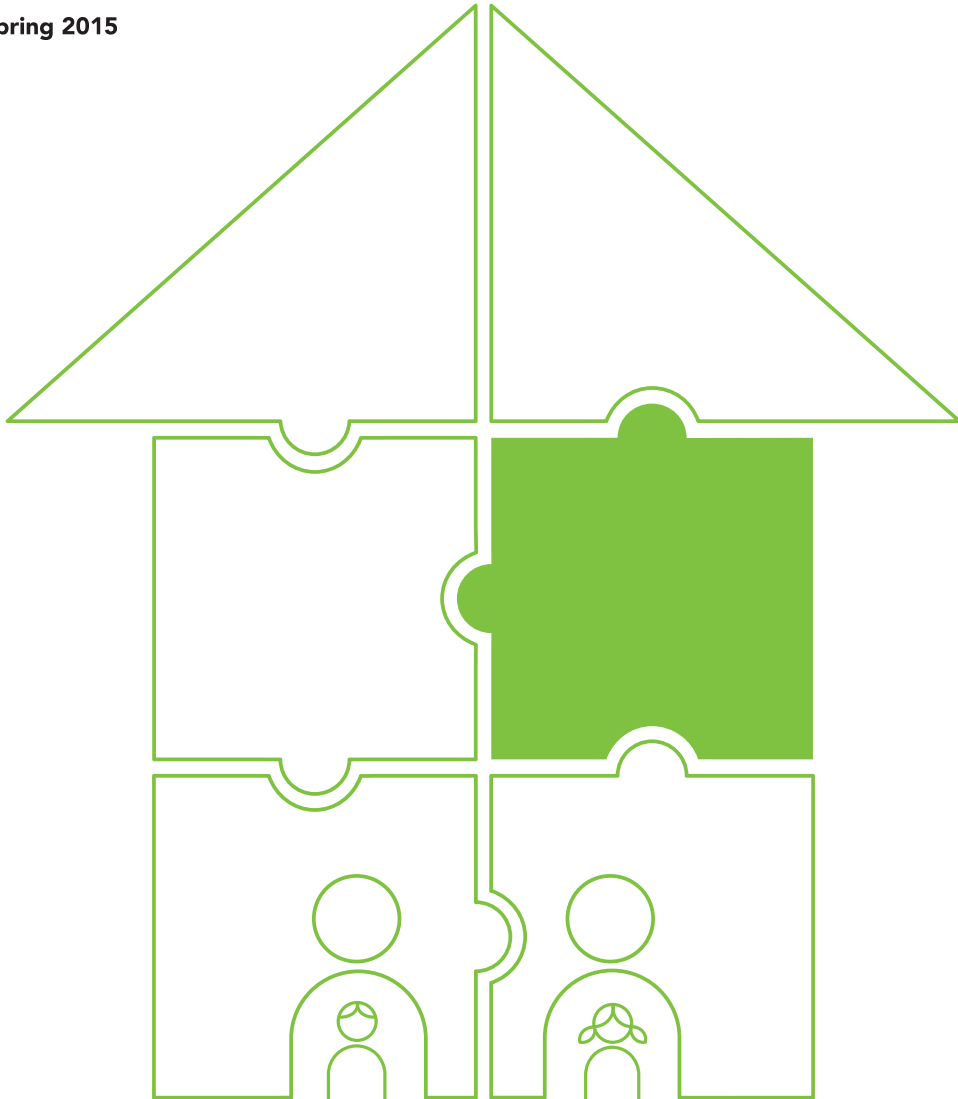


건축과 도시공간

건축도시공간연구소가 만드는
건축도시정책 전문저널

Vol.17 - Spring 2015



건축협정

이웃과 함께 하는 장소만들기로

정체되고 있는 기존 재개발 사업과 뉴타운 사업을 대신하여 소규모 도시재생의 새로운 대안으로 떠오르고 있는 건축협정에 대해 도입과 취지, 건축협정사업사업의 추진과 향후 방향, 일본 건축협정제도의 사례 등을 알아본다.

(auri)

건축과 도시공간

Vol.17
Spring 2015

발행
2015년 3월 30일

발행인
제해성

편집책임
임유경

정책이슈 기획
서수정

편집
고효진, 김리원

발행처
건축도시공간연구소

경기도 안양시 동안구 시민대로
230 B-301
편집부 031.478.9600
팩스 031.478.9608

www.auri.re.kr
information@auri.re.kr

디자인
디자인인트로
02.2285.0789
www.gointro.com

ISSN
2288-2332

〈건축과 도시공간〉에 수록된 모든 사진과 그림자료는 저작권자와의 사전 협의를 거쳤습니다.
본 연구소에서는 필자의 저작물이 아닌 도판의 경우 출처 및 저작권자를 찾아 명기했으며, 정상적인 절차를 밟아 사용하기 위해 최선을 다했습니다. 일부 착오가 있거나 빠진 부분은 추후 저작권상의 문제가 발생했을 시 절차에 따라 허가를 받고 저작권 협의를 진행하겠습니다.

〈건축과 도시공간〉에서는 독자 여러분의 원고를 기다립니다.
정책이슈 및 건축도시 동향을 포함한 모든 부분에 투고 가능하며, 심의를 거쳐 원고가 채택된 분들께는 소정의 원고료를 드립니다.
또한 본지에서 다루었으면 하는 주제 및 기획에 대한 의견이나 필진으로 참여할 의사가 있는 분들은 메일을 통해 제안하시면 적극 반영하겠습니다.

표지

서로 다른 퍼즐 조각이 모여 하나의 그림을 완성합니다.
아무 의미 없던 하나하나의 조각이 서로 들어맞는 부분에 끼워져서야 비로소 의미를 가지게 됩니다. 퍼즐은 우리의 모습과 비슷합니다.
서로서로 맞물려 큰 공동체를 이루었을 때 더 큰 힘을 발휘합니다.
이번 호에서 건축협정에 대한 다양한 논의를 통해 우리는,
더불어 사는 공간을 함께 만들 수 있는 방법에 대하여 알아보고
모두가 만족할 수 있는 방법을 발견할 수 있을 것입니다.



건축협정 : 이웃과 함께 하는 장소만들기로

| | | |
|--------------------------|-----|----|
| 건축협정제도의 도입과 장소만들기 | 서수정 | 06 |
| 건축협정제도의 이해와 활용 | 성은영 | 14 |
| 건축협정을 통한 소규모 주택 정비 가능성 1 | 조남호 | 22 |
| 건축협정을 통한 소규모 주택 정비 가능성 2 | 박인수 | 34 |
| 일본 건축협정제도의 운영과 마을만들기 | 원세용 | 50 |
| 건축협정 시범사업 추진과 향후 발전방향 | 여혜진 | 62 |

통계자료실

| | | |
|---------------|-------------|----|
| 단독주택지 수요 특성은? | 서수정·임유경·임강륜 | 76 |
|---------------|-------------|----|

건축도시동향

| | | | |
|------|----------------------------------|---------|-----|
| 해외동향 | 에를랑겐 산업부지의 첨단 연구도시로의 재생 | 백한열 | 82 |
| | 영국의 지속가능한 주거환경 성능 개선 | 현소영 | 86 |
| | 프랑스 건축 법제 합리화 | 김정명 | 95 |
| 국내동향 | 건축물정보 개방을 통한 창조경제 활성화 | 유철규 | 100 |
| | 2014년 건축행정 건실화 평가 주요 내용 및 성과 | 조현환 | 106 |
| | 지역 녹색건축 정책의 시발점, 충청남도 녹색건축물 조성계획 | 김승남·김신성 | 110 |
| 해외단신 | 2014년 영국 올해의 하이스트리트 공모전 | 백경현 | 116 |
| | 런던의 친자전거정책 외 | | 120 |
| 국내단신 | 경제 활성화를 목표로 한 2015 국토교통부 업무계획 외 | | 126 |

장소탐방

| | | |
|--|-----|-----|
| 자연과 도시가 만나는 곳에 동심을 위한 비움의 공간 - 판교 어린이도서관 | 윤종현 | 138 |
| 다시 개항을 꿈꾸며 - 한국근대문학관 | 황순우 | 154 |

신간소개

| | | |
|--------------|-----|-----|
| 「패시브하우스 콘서트」 | 엄철호 | 172 |
| 「하이퍼폴리스」 | 정귀원 | 174 |

auri 소식

| | |
|---|-----|
| · 건축도시공간연구소 연구과제 소개 | 178 |
| · 2015 (사)한국여성건설인협회·건축도시공간연구소 공동 세미나 개최 | 184 |
| · 2015 대한민국 한옥공모전 개최 및 사전설명회 | 186 |
| · 부산 건축문화자산 네이버 지도 서비스 개시 | 187 |

Building Agreement :
Making Livable Places with the Neighbors

정책이슈

건축협정 :

이웃과
함께 하는
장소
만들기로

건축협정제도의 도입과 장소만들기

건축협정제도의 이해와 활용

건축협정을 통한 소규모 주택 정비 가능성 1

건축협정제도의 도입과 장소만들기 | 건축협정제도는 「도시 및 주거환경정비법」의 주거환경관리사업 및 가로주택정비사업과 함께 소규모 주택정비사업의 다양한 수단 중 하나로, 필요한 지역에 적용하면 효율적인 주거지 정비 효과를 기대할 수 있다.

건축협정제도의 이해와 활용 | 건축협정은 토지와 건물 소유주들이 '건축행위와 건축물에 대한 세부사항'에 대한 협정을 맺으면 「건축법」의 특례 및 완화를 적용받을 수 있는 제도이다. 이러한 체제의 등장은 거주자가 자신의 집과 동네를 개선하고 관리하는 주체가 될 수 있도록 유도할 것이다.

건축협정을 통한 소규모 주택 정비 가능성 1 - 과천시 문원동을 중심으로 | 경제성을 우선시하는 재개발로 장소성을 상실한 도심에서 주민자치에 의한 소규모 도시개발은 새로운 패러다임으로 인식되고 있다. 과천시 문원동의 개발 시뮬레이션 결과를 통해 그 방향성에 대해 알아보하고자 한다.

건축협정을 통한 소규모 주택 정비 가능성 2 - 과천시 중앙동을 중심으로 | 지금까지의 도시개발은 저성장 시대에 들어 동력을 잃게 되었다. 시민들이 살아가는 과정을 담아낼 도시를 지향한 과천시 중앙동의 개발 시뮬레이션을 통해 변화하는 시대에 맞는 도시개발에 대해 논하고자 한다.

일본 건축협정제도의 운영과 마을만들기 | 주택지의 적절한 환경 개선을 목적으로 한 일본의 건축협정제도는 무분별한 맨션 건설로부터 주거지역을 지키기 위한 노력으로 탄생했다. 건축협정제도를 시행한 일본 교토시의 사례를 살펴보고자 한다.

건축협정 시범사업 추진과 향후 발전방향 | 건축협정제도 도입으로 필지단위 주택정비가 활성화되고 주민들의 자율적인 집단적 주거환경 관리가 이루어질 것으로 기대되고 있다. 부정적인 면이 부각되었던 과거 주택개발의 노선을 밟지 않기 위해 어떠한 노력이 필요한지 검토하고자 한다.

건축협정제도의
도입과
장소만들기
006

건축협정제도의
이해와 활용
014

건축협정을 통한
소규모 주택 정비 가능성 1
022

건축협정을 통한
소규모 주택 정비 가능성 2
034

일본 건축협정제도의
운영과 마을만들기
050

건축협정
시범사업 추진과
향후 발전방향
062

건축협정제도의 도입과 장소만들기

서수정
건축도시공간연구소
선임연구위원

건축협정제도의 도입 취지와 배경

2014년 1월에 「건축법」 개정과 함께 도입된 건축협정제도는 노후주거지의 점진적 재생을 목표로 하고 있다. 건축협정제도는 마을만들기 운동이 싹트기 시작한 2000년도 초반부터 시민사회를 중심으로 ‘주민참여를 통한 건강하고 지속가능한 마을만들기’를 실현할 수 있는 수단으로 제도화 요구가 있었다. 그러나 용도지정 규정에 대한 일부 종교단체의 반발로 무산되었다. 당시 검토된 건축협정 내용 중 가로경관형성과 관련한 건축물의 의장·색채 및 광고물 관리, 외부공간에 관한 집단관리 등의 내용은 2007년 「경관법」 제정과 함께 경관협정제도로 정착되었다. 이번에 도입된 건축협정제도는 경관협정만으로 해결하기 어려운 주거지 관리와 가로환경정비 등을 유도할 수 있는 소규모 주택정비사업 활성화 정책의 일환이다.

건축협정제도는 지역주민 스스로 경제적인 부담능력에 따라 주택정비를 선택적으로 적용할 수 있다는 점에서 자본주도적인 대규모 전면철거정비방식이 유발하는 거주자의 재정착 저하, 주택가격의 상승에 따른 근린지역 내 저비용 주택의 감소, 기반시설정비에 따른 대규모 자본의 유동화 등의 문제를 해결하기 위한 대안 가운데 하나라고 할 수 있다.

국토교통부는 제도의 조기정착과 현장 밀착형 사업추진의 가능성을 검증하기 위해 건축협정제도 시행과 함께 시범사업을 계획하여 2014년 12월 4개의 시범사업구역을 선정하였다. 그러나 시범사업에 대한 보도자료가 나가자마자 제도의 도입 취지와 달리 그동안 여러 가지 이유로

주택사업을 미루었던 토지소유주와 가옥주, 주택사업자들은 뉴타운사업이나 재개발·재건축사업의 출구전략으로 건축협정사업을 인식하기에 이르렀다.

일부 민간사업자나 주민들은 건축협정제도가 대지 안의 공지, 건축물의 높이제한과 같은 건축특례조항을 적용받을 수 있다는 점에서 1990년대 초반까지 부동산 시장에서 호황을 누리던 다세대·다가구 건축사업과 같은 ‘황금알을 낳는 거위’로 생각하기도 한다. 그러나 과거 다세대·다가구 건축에 적용되었던 건축특례가 인접필지의 프라이버시 침해, 일조권 침해, 주차장 부족 문제를 불러 일으켰던 것과 달리 건축협정제도의 건축특례는 기존 단독주택지의 잠재력을 살리면서도 개별 필지단위의 건축행위가 주변 환경에 부정적 영향을 미치는 난개발의 원인이 되지 않도록 주민이 주도하는 집단관리방식을 병행한다는 점에서 차이가 있다. 또한 맞벽건축을 통해 필지소유관계를 유지하면서 소규모 공동개발사업의 효과를 얻을 수 있지만, 토지공유를 전제로 하는 지주 공동개발사업방식과는 다르다.

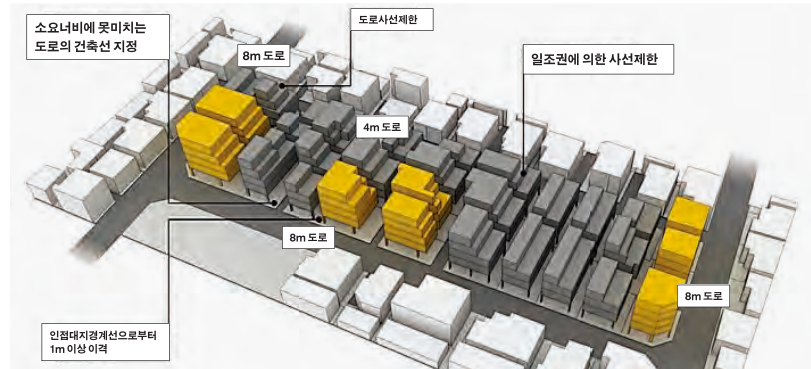
건축협정제도는 2012년 도입된 「도시 및 주거환경정비법」의 주거환경관리사업 및 가로주택정비사업과 함께 소규모 주택정비사업의 다양한 수단 중 하나로, 필요한 지역에 적용하면 효율적인 주거지 정비효과를 기대할 수 있는 수법이다.

이 글에서는 새롭게 도입된 건축협정제도의 도입 취지와 의미, 주요 내용을 소개하고 실제 노후주거지에서 주택정비 효과가 어떻게 나타날 수 있는지에 대한 실현 가능성을 검증함으로써 현재 부동산 시장에서 과도하게 해석되고 있는 건축협정제도에 대한 올바른 이해를 돕고자 한다.

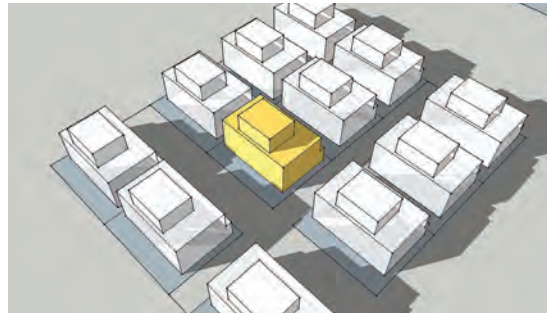
노후주거지 재생과 건축협정제도의 활용 의미

노후 단독주택밀집지역은 세입자가 많을 뿐 아니라 자가 소유주라도 고령가구 비율이 높고 소득수준이 낮아 자력으로 주택정비 의지를 갖기 어려운 것이 현실이다. 더욱이 신규 택지개발지구와 달리 부지의 향, 4m 미만 도로에 접한 필지 접도조건, 소규모 필지와 주택규모, 도로와 필지의 관계, 복잡한 소유관계 등으로 인해 기존 「건축법」만으로는 현행 용도지역 체계상 허용하는 밀도를 확보하기 어려운 것도 주택정비를 지연시키는 원인이다.

제2종 일반주거지역에서 필지단위 주택정비 시 법규 검토 예시



현행 건축법 적용



용적률 130%

설계 개요

대지면적 : 195m²

용적률 : 130%

연면적 : 253.5m²

층수 : 3층

건폐율 : 60%

최고높이 : 9m

자료: 서수정·성은영, 『필지단위 주택정비 활성화 방안 연구』, 2011, 건축도시공간연구소, p.24.

노후주거지는 그동안 필지단위의 주택개량이 효과적으로 추진될 수 있는 정책과 제도가 미비하여 대규모 전면철거재개발 이외에는 주민 자력으로 주택정비사업이 활발하게 전개되지 못하였다. 주거환경관리사업이 도입되기 이전에 유일한 필지단위 주택정비방식이었던 현지개량방식은 정비구역단위의 도로정비나 상·하수도 등 일부 기반시설 정비에 국한되었을 뿐 아니라 정비계획에서는 노후도와 주택구조에 따라 개량·철거·존치·신축 등으로만 구분하였다.



현지개량방식 정비계획에 반영된 건축물 개량계획(왼쪽)과 합필계획(오른쪽)

자료: 서수정·성은영, 『필지단위 주택정비 활성화 방안 연구』, 2011, 건축도시공간연구소, p.16.

영세필지에 대해서는 주민들의 합의나 동의절차 없이 합필조건만 제시하고 있어 건축행위 자체가 어려운 형편이나 개별 필지에 대해서는 국민주택기금에서 주택개량자금을 융자해 주는 것이 전부였다.

이러한 여건은 사업성 확보의 어려움으로 재개발사업이 지연되고 있음에도 불구하고 지역주민들 대다수가 여전히 재개발예정구역으로 지정되기를 바라는 원인이기도 하다.

토지구획정리사업으로 조성되어 기반시설 여건이 비교적 양호한 단독주택밀집지역 주민들도 사정은 마찬가지이다. 건축협정은 이러한 단독주택 밀집지역에서 별도의 정비계획 없이도 개별 필지단위 주택정비가 가능하도록 건축행위 관련 법적 요건을 개선하여 주민 스스로 주거환경을 개선해 갈 수 있는 정비수법이다.

건축협정은 토지 및 건축물 소유자들이 건축물의 건축 또는 대수선을 하고자 할 때(「건축법」 제77조의 4) 건축협정운영회를 설립하여(「건축법」 제77조의 5) 「건축법」 특례조항을 적용받기 위하여 주민 간 맺는 건축행위에 대한 약속을 정하는 것이다.* 가로와 필지 여건을 개선하기 위하여 대지 안의 공지와 건축물의 높이제한, 맞벽개발 허용 등이 적용된다. 영세필지의 건축 활성화를 위한 면적·높이·층수 산정규제와 건축선 지정 등의 특례도 적용된다.

* 성은영·임현성, 『생활환경 개선을 위한 주민주도형 건축협정 제도 연구』, 건축도시공간연구소, 2013, p.35.

장소만들기
수단으로써
건축협정제도의
효과

이러한 특례 적용에 동의하는 연속한 2필지 이상의 토지 및 건축물 소유주 간에 협정을 체결하면 개별 필지단위로 주택 개·보수, 증축, 신축 등의 행위를 점진적으로 추진할 수 있다.*

건축협정은 필지 소유관계를 유지하면서 필지별로 분산되어 있는 공지를 유효하게 활용할 수 있는 여건을 마련해 준다는 점에서 점진적인 주거지 재생을 위한 적합한 수단이며, 공공재로서 개별 필지의 가치를 중시하는 정비수법이다.

따라서 건축협정은 토지소유권의 선택성과 자율성을 제약하지 않으면서 주민의 의사와 경제적인 부담능력에 따라 주택정비를 개별적으로 추진할 수 있도록 지원해 주는 주민주도형 주거지 재생 정책의 실천 수단이다.

건축협정제도는 필지단위 주택정비를 위한 「건축법」 특례적용에 동의하는 주민들 간의 약속을 정하고, 지속가능한 주거지 재생을 위하여 행정이 필지단위 정비를 위해 필요한 제도적 지원을 한다는 점에서 주민들 간의 상호 협의에 의한 자주적인 도시관리수단이다.

노후한 단독주택 밀집지역은 도시생태학적 측면에서 커뮤니티 형성에 유리한 대면적인 관계(face to face), 주민 상호작용(interaction), 주민 간의 개인적인 인상이나 정체성을 공유할 수 있는 위계적인 공간구조를 갖추고 있다(박광재, 1997; 민병호, 2002; 佐藤滋, 1978).** 위계적인 공간구조란 ‘개별 건축물과 필지, 가로와 블록, 도시조직’을 형성하는 것으로, 개별영역인 필지와 공공영역인 가로가 접하는 면이 많을수록 커뮤니티 단위의 방법효과가 좋으며, 이웃 간의 정보교환을 통한 상부상조가 가능한 구조를 말한다***. 건축협정은 이러한 위계적 공간구조를 유지하면서 이웃 간의 합의과정을 통해 실핏줄 같은 가로망을 유지하면서 도시환경을 점진적으로 변화시킬 수 있는 수단으로써 미래 세대를 위한 공유재로서 개별 필지와 도시조직의 가치를 유지함으로써 오래된 주거지의 장소가치를 지키는 효과를 기대할 수 있다.

노후주거지의 물리적 쇠퇴는 사회·경제적 쇠퇴를 유발하고 지속가능한 커뮤니티 형성을 저해하는 원인이 되므로 주거지 재생을 위해서는 물리적 환경개선을 동반한 장소만들기가 전제되어야 한다. 노후 단독주

택 밀집지역은 오래된 주택과 신축주택, 다양한 가격의 주택이 혼재되어 있어 거주자들이 경제여건과 가구구성원에 따라 선택할 수 있는 주택재고를 보유하고 있다. 거주자들은 생애주기에 따라 지역 내에서 주거선택과 이동의 자유를 보장받게 되며, 지속가능한 지역 커뮤니티를 형성할 수 있게 된다. 결국 오랜 시간의 켜가 주거지의 물리적 변화 과정 속에 남아 있어 거주자들 스스로 이야기를 품고 있는 장소로서의 의미가 주거지에 남아 있다는 것이다.

건축협정은 개별 필지단위의 건축행위가 점진적으로 이루어질 수 있도록 개인 의사결정과정과정에 맞춘 정비수단이라는 점에서 주거지의 장소성을 훼손하지 않으면서 환경을 개선할 수 있는 효과를 발휘할 수 있다. 대규모 정비방식과 달리 이웃들 간에 건축협정을 맺었다라도 필지소유관계가 변하지 않으므로 개인이 정비시기와 규모를 정할 수 있어 계획과정이 단순하다는 장점이 있다.

최근 단독주택에 대한 관심이 높아지면서 새롭게 등장한 땅콩주택은 맞벽건축으로 2호의 주택이 공지를 공유하고 있으나 토지소유가 분리되어 있지 않아 향후 주택매각 과정에서 어려움을 겪을 수 있다. 반면 건축협정은 필지소유가 구분되어 있으므로 향후에도 소유권과 관련한 분쟁에서 자유로울 수 있다는 게 장점이다.

또한 건축협정은 필지 간의 공지를 공유하고, 인접필지와 건축선을 맞추어 가로환경을 새롭게 형성할 수 있다는 점에서 주민의 자발적인 참여에 의한 집단적인 주거지 관리 효과를 기대할 수 있다. 특히 건축협정 체결 과정에서 건축행위와 관련된 사항뿐 아니라 주택의 유지·관리, 가로환경관리 등과 관련된 사항 등에 대한 약속을 자율적으로 정할 수 있으며, 경관협정과 함께 체결하면 주거지를 보다 효율적으로 관리할 수 있다.

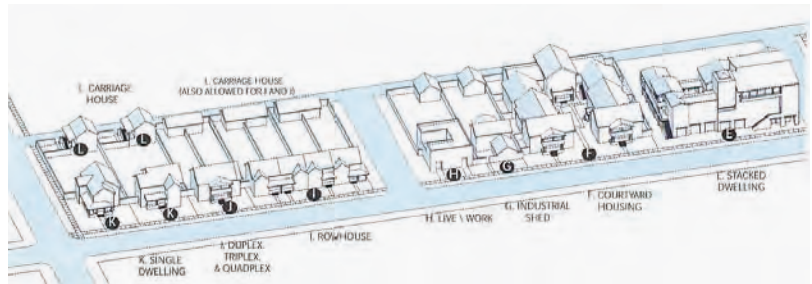
* 서수정, 「건축문화기반의 도시재생을 위한 새로운 제도의 활용」, 『건축과 도시공간』 Vol.13, 건축도시공간연구소, 2014, p.14.

** 서수정·성은영, 『필지단위 주택정비 활성화 방안 연구』, 건축도시공간연구소, 2011, p.27.

*** 상계서, p.29.

이처럼 건축협정은 노후주거지의 점진적 정비효과를 기대하기 위해 도입되었으나 1인 협정제도의 도입, 인접필지 간 공동개발에 따른 부설주차장 설치규정 등 택지개발지구의 단독주택지나 상업지에도 적용할 수 있는 규정이 마련되어 있다. 특히 1인 건축협정은 개별 소유주의 부분별한 취향에 따라 양호한 주거지 경관을 형성하지 못하는 신규 단독주택지에 적용하기 위한 수단이다. 주택사업자가 택지개발지구에서 건축행위와 관련된 필지와 가로경계부 설계기준, 주거지 경관형성을 위해 필요할 경우 지붕형태와 건축물의 재료 등에 대한 기준을 만들어 사업자 1인이 협정서를 체결한 뒤 택지분양 시 건축협정의 내용을 조건으로 토지를 매각하는 방식이다. 일본이나 미국에서는 이미 상품가치를 높이는 수단으로 적용되고 있다.

형태기반코드(Form-based Code)로 알려진 미국의 토지이용 관리 수단이 대표적인 1인 건축협정제도와 유사한 사례이며, 일본에서는 최근 주택관리진흥공단에서 마치즈쿠리 코디네이터 방식이라는 단독주택지 조성 프로그램을 운영하면서 건축협정제도를 적용함으로써 주거지경관을 효과적으로 형성하고 있다.



Santa Ana Transit Zoning에서의 건물유형 구분

자료: 형태기반규제협회 홈페이지 www.formbasedcodes.org

서수정·임유경·임강륜, 『주거다양성을 위한 단독주택지의 계획적 조성정책 연구』, 건축도시공간연구소, 2014, p.100. 재인용

맺음말

한편 소규모 필지가 밀집한 상업지역에서 맞벽건축과 지하주차장 통합설치 등의 건축협정을 체결하면 상업가로에서 필지별로 조성되는 주차장진·출입구를 줄이는 대신 연속된 보행공간 형성을 통한 가로공간의 쾌적성과 안정성을 확보할 수 있을 뿐 아니라 토지의 효율적 활용이 가능하다는 점에서 향후 적용 가능성을 검토해 볼 필요가 있다.

건축협정은 주민의 자발적 참여에 의한 건축행위 의지가 전제되어야만 정착될 수 있는 제도이다. 건축협정제도는 지방자치단체가 건축협정 체결에 따른 주거지 정비를 유도하기 위해 기반시설 정비를 지원하도록 규정하고 있다. 그러나 가로환경정비나 씬지공원 조성 등을 위해서는 별도의 도시관리계획이 병행되어야 하며, 이에 따른 별도의 예산 확보가 필요하다. 아직 건축협정은 「건축법」 특례적용에 따른 부정적 효과를 예방하기 위해 지구단위계획구역이나 정비구역으로 지정된 일부 지역에서만 적용하도록 규정되어 있다. 이에 건축협정제도가 효과적으로 작동되기 위해서는 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주거환경관리사업과 현지개발사업, 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 도시재생사업과 같은 계획적 관리수단이 병행되는 사업과 함께 적용하는 것이 필요하다.

건축협정체결의 주체는 지역주민인 토지와 건물 소유주이지만, 주민들 스스로 어려운 「건축법」의 적용범위와 협정체결의 가능성을 파악하기란 쉽지 않다. 이를 위해서는 지방자치단체 차원에서 지역주민을 대상으로 건축협정체결에 도움을 줄 수 있는 전문가를 지원하는 체계를 마련할 필요가 있다. 아직까지 건축협정제도에 대한 내용과 취지, 적용 효과 등에 대해서 지역주민뿐 아니라 협정체결 인가권자인 지자체 건축행정 담당자들, 일선 건축가들도 정확하게 이해하지 못하고 있는 실정이다.

건축협정제도가 지속가능한 주거지 정비수단이자 도시의 장소만들기를 실현할 수 있는 새로운 수단으로 정착하기 위해서는 앞으로 해결해야 할 일이 많다. 시범사업 추진을 통해 적용가능성을 검증하고, 미비한 제도를 보완하며 행정·건축가·주민 모두가 공감할 수 있는 매뉴얼과 가이드라인을 만드는 일도 중요하다.

앞으로 건축협정제도가 정착되기 위해서는 시범사업 추진 과정을 모니터링하고 성과평가와 개선방안의 과정을 거치는 환류체계를 구축하는 것이 필요하다.

참고문헌

- 1 서수정·성은영, 『필지단위 주택정비 활성화 방안』, 건축도시공간연구소, 2011.
- 2 성은영·임현성, 『생활환경 개선을 위한 주민주도형 건축협정 제도 연구』, 건축도시공간연구소, 2013.
- 3 서수정, 「건축문화기반의 도시재생을 위한 새로운 제도의 활용」, 『건축과 도시공간』 Vol.13, 건축도시공간연구소, 2014.

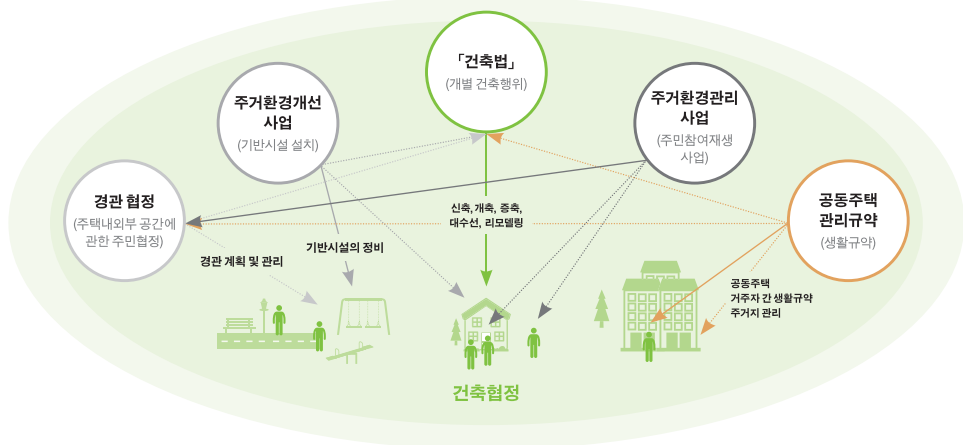
건축협정제도의 이해와 활용

성은영
건축도시공간연구소
연구원

들어가며

건축협정제도는 2014년 1월 「건축법」 개정을 통해 도입되어 10월부터 시행되고 있다. 건축협정은 연접한 2개 이상의 토지와 건물을 가진 소유자들이 함께 ‘건축행위와 건축물에 대한 세부사항’들을 정하는 협정을 맺으면 건축행위 시 「건축법」상의 특례 및 완화를 적용받을 수 있는 제도이다. 또한 「건축법」 특례 및 완화 적용 시 기존 철거식 정비를 통해 확보하였던 기반시설의 정비와 함께 개별 필지의 주택개량을 유도하는 한편, 공동주택에서 관리규약을 통해서 주민의 공동생활을 관리하던 것을, 모두 개별 법률인 「건축법」에 근거하여 추진할 수 있다.

정비사업(기반시설) + 건축행위(주택) + 생활규약(주민) = 건축협정



건축협정의 제도적 특징

이러한 ‘건축협정’의 등장은 거주자가 자신의 집과 동네를 개선하고 관리하는 주체가 되도록 유도하는 주요 동인이 될 수 있을 것으로 전망된다. 그러나 건축협정제도는 이렇게 건축행위와 건물에 관한 많은 법률 및 주거지 정비·관리에 관한 다양한 제도들에 관련되어 있어 일반인이 이해하기 쉽지 않으며, 이에 따라 주민 협의 등 진행과정에서도 상당한 시간이 소요될 것으로 예상된다. 이에 이 글에서는 건축협정제도의 제도적 특징과 법률사항 등의 해설을 통해 신규 제도의 이해를 돕고자 한다.

건축협정제도의 주요 내용

체결 주체

건축협정은 토지 및 건축물의 소유자들이 건축물을 건축, 대수선 혹은 리모델링하고자 할 때(「건축법」 제77조의 4) 건축협정운영회를 설립하여(「건축법」 제77조의 5) 「건축법」의 특례 적용 및 적용의 완화를 받기 위하여 주민 간 맺는 건축행위에 대한 약속이다. 이러한 내용으로 체결된 건축협정은 구역 전체의 토지와 건축물의 재산권 행사에 영향을 미친다. 따라서 구역 전체의 토지와 건축물 소유자, 그리고 지상권이 설정된 경우 지상권자 전원의 합의가 필요하다. 하지만 최소 2개 이상의 대지에 적용될 수 있으며, 여러 개의 대지와 건축물에 대한 소유자가 1인일 경우 1인 협정도 가능하다.

대상지역

건축협정을 체결할 수 있는 대상지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정한 지구단위계획구역, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제2호 가목 및 마목에 따른 주거환경개선구역 혹은 주거환경관리사업구역, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조 제6호에 따른 재정비촉진지구 중 존치지역이다. 또한 건축 인·허가 및 건축협정의 승인권한을 가진 허가권자가 소유자 등의 합의에 의해 도시 및 주거환경개선에 필요하다고 인정하여 지방자치단체 조례로 정하는 구역에서도 체결할 수 있다. 지역에 따라서는 기반시설의 정비 및 확충, 노후주거지의 관리 등을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업구역에서 해제된 지역이나 도시계획시설의 장기미집행 지역 등에 대해 건축협정구역의 추가도 고려해 볼 만하다.

협정 내용과 체결 절차

건축협정을 법적으로 인정받기 위해서는 건축물의 건축·개량·보수에 관한 사항, 그리고 각 건축물의 위치나 용도·형태·의장 및 부대시설 등에 관한 사항을 협정을 통해 구체적으로 약속하는 건축협정서를 작성하여야 한다.

건축협정서의 내용

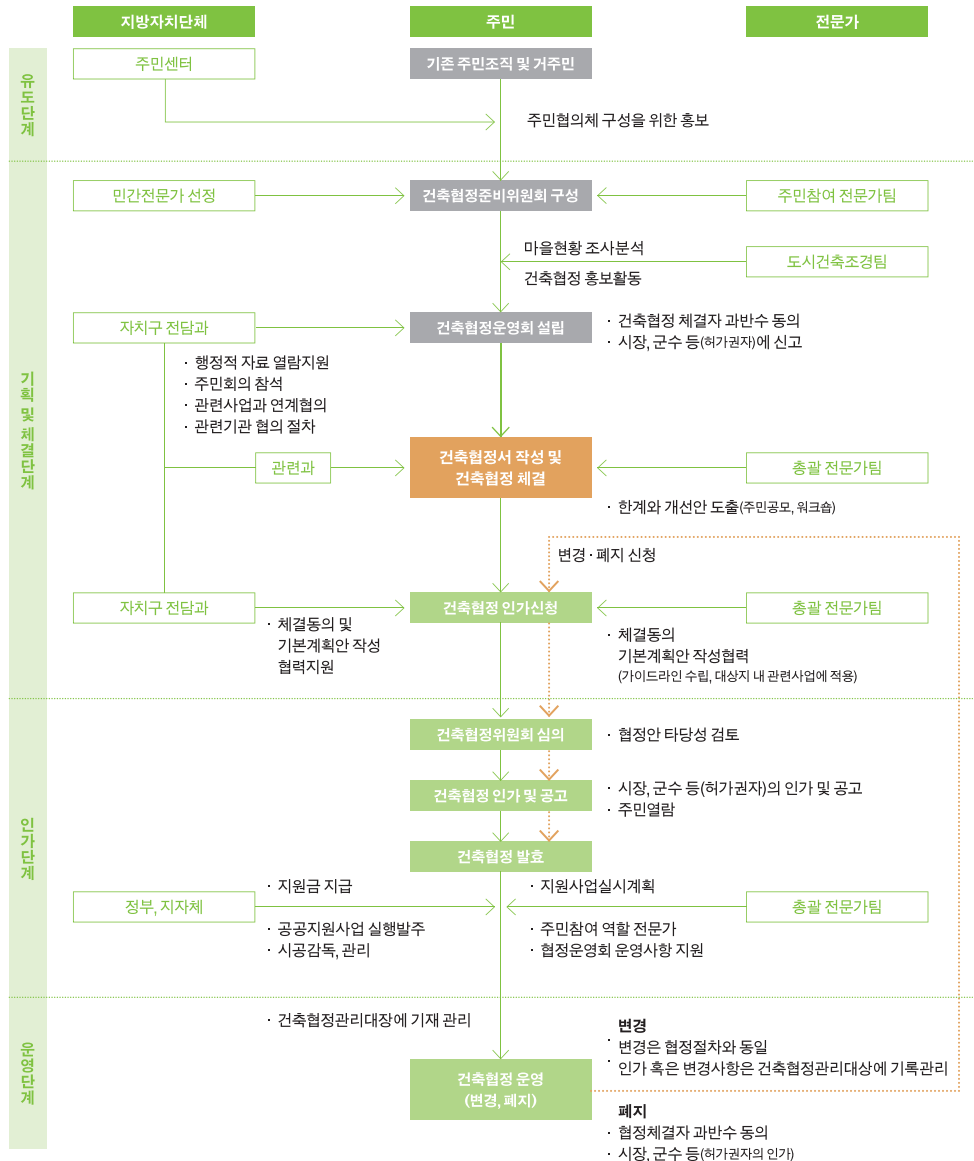
1. 건축협정의 명칭
2. 건축협정 대상 지역의 위치 및 범위
3. 건축협정의 목적
4. 건축협정의 내용
 - 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 사항
 - 건축선
 - 건축물 및 건축설비의 위치
 - 건축물의 용도, 높이 및 층수
 - 건축물의 지붕 및 외벽의 형태
 - 건폐율 및 용적률
 - 담장, 대문, 조경, 주차장 등 부대시설의 위치 및 형태
 - 차양시설, 차면시설 등 건축물에 부착하는 시설물의 형태
 - 맞벽건축의 구조 및 형태
 - 그 밖에 건축물의 위치, 용도, 형태 또는 부대시설에 관하여 건축조례로 정하는 사항
5. 건축협정을 체결하는 자의 성명, 주소 및 생년월일
6. 건축협정운영회의 명칭, 대표자 성명, 주소 및 생년월일
7. 건축협정의 유효기간
8. 건축협정 위반 시 제재에 관한 사항
9. 기타(건축협정에 필요한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항)

건축협정에 대한 협의와 협정서 작성의 필요에 따라 건축협정 체결자의 과반수 동의를 받아 대표자를 선임하여 건축협정운영회를 별도로 설립하고 운영할 수 있다(동법 제77조의 5). 건축협정 체결자 또는 건축협정운영회 대표자는 건축협정서를 작성하여 건축협정의 인가 신청을 하고, 해당 지방자치단체의 건축위원회 심의를 통한 건축협정인가권자*의 인가 시 건축협정 체결이 완료된다.

* 건축 인·허가권자인 해당 특별자치시장 또는 시장·군수·구청장 등이다. 다만, 건축협정 체결 대상 토지가 둘 이상의 특별자치시 또는 시·군·구에 걸치는 경우 건축협정 체결 대상 토지면적의 과반(過半)이 속하는 지역의 허가권자에 해당되며, 이 경우 인가 신청을 받은 건축협정인가권자는 건축협정을 인가하기 전에 다른 특별자치시장 또는 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.

인가된 건축협정서의 내용을 변경하거나 소유자 변경 등에 따른 승계, 유효기간 후 갱신 등을 관리하는 절차는 체결 절차와 동일하다. 다만 건축협정을 폐지하고자 할 때는 협정체결자 과반수의 동의만으로도 폐지 신청은 가능하며, 이후 심의와 폐지 인가 절차는 체결절차와 동일하다. 건축협정서의 인가·변경 등의 건축협정에 관한 모든 사항은 별도의 건축협정관리대장을 통해 관리한다(동법 시행규칙 제38조의 10).

건축협정 체결 및 운영 절차



건축협정의 준수 및 승계

건축협정이 체결된 대지에서 건축물의 건축·개량·보수 행위를 하거나 건축물의 위치·용도·형태·의장 등을 변경하는 행위를 할 경우 인가된 건축협정의 내용에 준하는 범위에서 할 수 있다(「건축법」 제77조의 10). 건축협정 대상이 되는 토지 또는 건축물의 소유자 등으로부터 권리를 이전 또는 설정을 받은 자는 건축협정 체결자로서의 지위를 승계하지만 건축협정에서 이에 대한 별도의 사항을 정한 경우에는 건축협정 사항을 따른다.

관련 타 법제 및 계획과 건축협정의 관계

「경관법」에 의한 경관협정을 함께 체결하고자 하는 경우에는 경관협정 사항을 반영하여 인가신청을 할 수 있으며, 건축협정에 대한 인가 시 건축위원회와 경관위원회가 공동심의하여 건축협정의 인가를 경관협정의 인가로 갈음할 수 있다. 건축협정의 내용은 상위 계획인 도시·군관리계획과 지구단위계획을 준수해야 하며, 건축협정 대상인 지구단위계획구역과 주거환경개선구역 등에 수립된 도시정비계획, 그리고 건축협정인가권자가 소유자들이 건축협정을 효율적으로 추진하기 위해 수립한 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 계획 내용을 위반할 수 없다.

건축협정구역에 대한 계획 및 사업 지원

지방자치단체는 건축협정을 효율적으로 체결할 수 있도록 건축협정구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 계획을 수립할 수 있으며(「건축법」 제77조의 11), 도로 개설과 정비 등 건축협정구역 안의 주거환경 개선을 위한 사업비용의 일부를 지원할 수 있다.

건축협정구역에 대한 「건축법」 특례 및 완화 적용

건축협정구역에 대해서는 협정사항의 준수를 담보로 하여, 건축협정구역을 하나의 대지로 간주하여 건축행위 및 건축행정에 관한 「건축법」의 일부 조항에 대하여 특례 및 완화 적용이 가능하다. 먼저 건축협정구역에 대해서는 대지의 분할 제한이나 건축물의 사선제한과 관련된 규정을 적용하지 않으며, 건축물에 대한 건축기준과 건폐율 및 용적률을 건축협정구역을 하나의 대지로 간주하여 적용할 수 있다. 또한 맞벽건축 시에는 건축

협정구역의 건축행위에 대한 건축 행정의 일괄처리도 가능하다. 이에 따라 부정형의 필지이거나 접도 상황이 좋지 않아서, 집이 낡고 주거환경이 좋지 못해도 현행 「건축법」상 재건축하기 어려웠던 노후주거지에 대해서도 할 수 있는 건축행위의 범위가 확대될 전망이다. 건축행위 여건이 개선될 것이다.

건축협정 수립 시 「건축법」 적용 특례 및 완화

| 적용 대상 | 특례 및 적용의 완화 | 관련 법 조항 내용 |
|------------------|----------------------------|--|
| 건축 협정구역 전체 | 건폐율 및 용적률 적용의 완화 | 「건축법」 제55조(건폐율), 제56조(용적률) : 건축협정이 체결된 구역을 하나의 대지로 간주하여 건폐율 및 용적률 적용 |
| | 대지의 분할 제한 미적용 | 「건축법」 제57조(대지의 분할) : 건축물이 있는 대지에서 기준에 못 미치게 분할할 수 없다는 조항을 건축협정구역에 대하여 적용하지 않음 |
| | 건축물의 사선제한 미적용 | 제60조(건축물의 높이제한) : 도로에 의한 사선제한 조항을 건축협정구역에 대하여 적용하지 않거나 조례가 정하는 바에 따라 별도의 높이로 정할 수 있음 |
| | 건축물의 건축 기준 통합 적용 | 제42조(대지의 조정), 제44조(대지와 도로와의 관계), 제53조(지하층의 설치), 「주차장법」 제19조 (부설주차장의 설치)를 건축협정구역에 대하여 하나의 대지로 간주하여 적용 |
| 맞벽 건축시 | 건축허가 공동 신청 | 제11조(건축허가) |
| | 허가 신청한 건축물 전부 또는 일부를 통합 적용 | · 제17조(건축허가 등의 수수료) · 제21조(착공신고 등) · 제22조(건축물의 사용승인) · 제25조(건축물의 공사감리) |

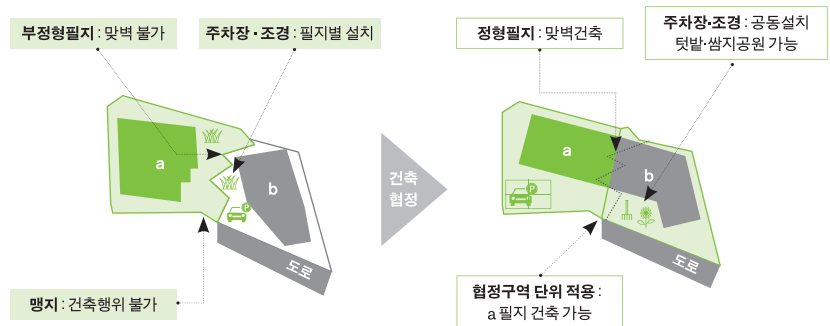
자료: 「건축법」(법률 제12968호) 및 동법 시행령, 시행규칙과 성은영 외(2013, p.36)를 참고로 재작성

특히 2개 이상의 필지로 이루어진 건축협정구역을 하나의 대지로 간주하여 건축기준을 적용함으로써 이웃 대지와 함께 맞벽건축을 할 경우 상당한 용적률 상승효과가 예상된다. 또한 「건축법」 제57조에 의한 대지분할 제한을 적용받지 않을 수 있으므로 필지 간 면적교환이 가능하여 부정형의 필지선을 정리한 후 이웃과의 맞벽건축을 통해 추가적인 공지를 확보할 수 있다. 맹지의 경우에도 협정을 체결한 필지들을 모두 하나의 대지로 간주할 수 있으므로 협정 대상 필지 중 하나 이상이 맹지가 아니라면, 건축기준을 하나의 필지로 간주하여 건축행위를 할 수 있다.

필지별로 적용되는 주차장, 조경 등도 건축협정구역 내에 효율적으로 배치하여 공간의 활용도를 높이고 여유롭게 활용할 수 있다. 건축물의 높이산정 시 도로의 사선제한을 적용하지 않을 수 있는 데다 특정 높이를 지역의 건축조례로 정할 수 있으므로, 지역 도시계획 목적에 부합하는지 살피고 주변과의 조화를 고려하여 조례가 정하는 범위 내 높이로 건축이 가능하다.

이 밖에 건축협정 체결 후 맞벽건축을 할 경우에는 구역 내에서 행해지는 모든 건축행위에 대하여 하나의 필지에 대한 행위로 간주하여, 인·허가와 신고 등 행정절차를 한 건으로 통합하여 일괄 처리할 수 있다.

건축협정 구역에 대한 「건축법」 적용 시 건축가능 행위 변화



- | | | |
|--------------|----------------------|------------------------------------|
| ① 필지 | : 부정형필지(맞벽 불가) | → 정형필지(맞벽 가능) |
| ② 도로 | : 각각 적용(A필지 맹지 건축불가) | → 협정구역(A+B)을 하나의 대지로 적용(A필지 건축 가능) |
| ③ 주차장·조경 | : 필지별 설치 | → 공동 설치(공동 텃밭·쌈지공원 가능) |
| ④ 건축물 높이 | : 도로너비×1.5 이내 | → 조례로 정함(도시계획을 고려 규정) |
| ⑤ 용적률·건폐율 | : 필지별(A, B) 적용 | → 협정구역(A+B)을 하나의 대지로 적용 |
| ⑥ 허가·감리·사용승인 | : 각각 적용 | → 협정지 단위로 일괄(One-stop) 적용 |

자료: 성은영 외, 2013, p.39 참고 재작성

건축협정제도의 의의와 활용 가능성

건축협정제도는 필지의 규모나 개수에 관계없이 「건축법」에 근거하여 소규모 주거지 정비도 가능하고, 주거지 정비 및 관리가 시급한 취약지역에 대해 공공이 우선적으로 지원할 근거도 될 수 있다는 강점이 있다. 또한 생활환경을 기반으로 한 주민약속을 법률상 효력을 갖도록 제도화함으로써 공동주택의 생활규약과 경관협정, 지구단위계획에서 건축지침에 해당하는 주민 간 공간 활용 및 행위 규정에 대한 강력한 약속이 될 수 있다.

특히 주거지 정비사업에서 공공재정 투입 효율성을 확보하거나, 과밀 주거지의 리모델링 활성화를 위한 성능담보 기준으로, 노후주거지의 마을단위 정비 및 관리계획의 수단으로 적극 활용할 수 있다. 1인 협정 시에는 새로운 수요에 대응하는 소규모 정비사업의 활성화를 기대할 수도 있다. 따라서 노후주거지의 각종 마을만들기 수단이자 신도시의 경관 및 환경 관리 수단으로 다양하게 활용될 수 있을 것이다.

건축협정에 대한 기대와 우려

하지만 건축협정의 체결을 통해 「건축법」의 특례와 완화를 적용받은 후 건축협정이 굴레가 될 수 있다는 것도 상기해야 한다. 건축협정이 건축행위가 불가능한 대지에 밀도의 상향적용을 가능하게 했지만, 건축협정구역의 일부에 통합하여 조성한 조정이나 주차장(특히 공동 개발된 지하주차장) 등은 협정 체결자의 소유권 이전이나 유효기간 만료 시 승계나 갱신·폐지를 어렵게 할 수도 있다. 또 이미 특례를 적용받은 건축물이 노후하고 열악해졌을 때 그 이상의 특례가 주어지지 않는다면 주민 주도의 정비가 이루어지지 않을 수도 있다. 결과적으로 이러한 우려들이 건축협정의 체결 가능성을 감소시킬 수 있으며, 양호한 생활환경 자체보다는 수익성을 추구하는 상업적인 의도로 왜곡되어 활용되는 결과가 나타날 수도 있다.

건축협정제도가 본래의 취지대로, 법률의 특례와 완화 적용을 통해 기회비용을 증가시켜 자신이 사는 주거지의 환경과 생활을 자체적으로 관리하는 사회적 체계로 작동하기 위해서는, 건축협정을 신흥 주택정비사업이 아니라 주민주도의 다양한 주거지 관리 수단의 하나로써 이해하는 일부터 시작해야 한다. 건축협정은 모든 열악한 주거지를 정비할 수 있는 도깨비 방망이가 아니며 황금알을 낳는 거위는 더더욱 아니다. 단지 내 집과 우리 동네를 살기 좋고 아름답게 가꾸어 가기 위해 이웃과 맺는 ‘함께 살기 약속’일 뿐.

참고문헌

- 1 성은영·임현성, 「건축협정제도의 활용 방안」, 『auri brief』 제82호, 건축도시공간연구소, 2013.
- 2 성은영·임현성, 『생활환경 개선을 위한 주민주도형 건축협정제도 연구』, 건축도시공간연구소, 2013.

건축협정을 통한 소규모 주택 정비 가능성 1

조남호
솔토지빈건축사사무소
소장

과천시 문원동을
중심으로

머리말

고도성장기 도시들은 교외화가 지속되면서 외곽으로 확장되었다. 도심이 점차 활력을 잃어가자 이 지역들은 재개발 대상이 되었다. 재개발은 본래 올바른 필요보다는 경제성과 효율성을 우선하는 자본의 속성에 따르기 쉽다. 결과적으로 오랜 시간의 커로 누적되어 온 삶의 흔적들을 지워버림으로써 도시들은 장소성을 상실하였다. 우리 사회도 이제 고도성장기를 지나 고용 없는 저성장 시대로 접어들자 외곽 확장과 대규모 재개발의 수요가 줄어들었고, 한편에서는 삶의 가치와 맥락을 잇고자 하는 성찰적 의식도 자라났다. 오늘날 대규모 재개발의 대안적 방법으로써 주민자치에 의한 소규모 도시개발은 이제 관심의 차원을 넘어 도시 개발의 패러다임으로 인식되고 있다.

건축협정은 생활환경의 보전 수단으로서의 의미와 경제적으로 지속가능한 개발 모델로서의 의미에 이르기까지 넓은 스펙트럼을 가지고 있어 단순한 제도화만으로 실현되기 어렵다. 지역마다 다른 조건과 소유주의 다양한 이해관계를 다루는 고도의 조정 능력을 필요로 한다. 가장 이상적인 조건은 개발이 어려운 지역에서 제도의 지원을 통해 경제적인 측면에서도 개발이 가능한 동력을 얻게 되고, 공공의 가치 역시 구현할 수 있는 환경이다.

이 글은 도시재생을 연구하던 과천시의회의 요청에 따라 문원1동 내 2개 필지에 건축협정에 의한 개발 시뮬레이션을 한 결과물이다. 우리는 이 연구에서 다음과 같은 질문에 대한 답을 도출하고자 하였다.

첫째, 문원1동은 다른 지역과는 달리 기존의 단독주택을 헐고 다가구주택을 짓는 개발이 지속적으로 진행되고 있다. 건축협정을 통하지 않더라도 한 필지 단위로 개발이 이루어지고 있다. 기존의 필지별 개발 방식과 비교해 건축협정을 통해서 통합적인 개발이 이루어질 때 뚜렷하게 드러나는 유리한 점은 무엇인가?

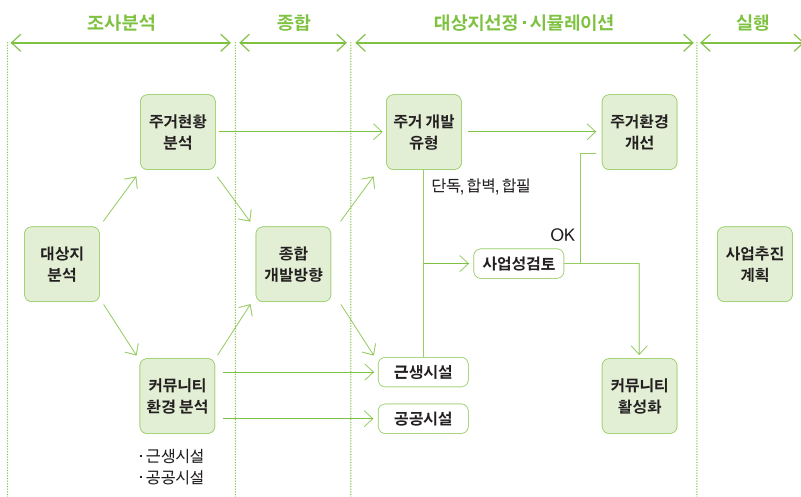
둘째, 건축협정이 단순히 개발이 어려운 지역에서 개발을 촉진하는 효과를 넘어서 공공성과 생활환경이 개선되는 균형 있는 개발방식으로 거듭나기 위한 필요조건은 무엇인가?

셋째, 건축협정의 세부 내용을 적용할 때 부지 조건별로 실효성 있는 적용 항목은 무엇이고, 보완이 필요한 내용은 무엇인가?

넷째, 주거환경개선사업이나 마을만들기 등의 다른 제도와의 연계 가능성도 생각해 보고자 한다.

다만 이 연구는 실제 대상지 조사·분석을 통해 현실에 가까운 결과를 도출하려 노력하였지만 가장 핵심사항이라고 할 수 있는 소유주를 포함한 이해관계자들이 참여하지 않은 가상의 상황에서 진행되었기 때문에 온전한 건축협정의 사례라고 하기는 어렵다.

과제 흐름도



대상 부지 현황

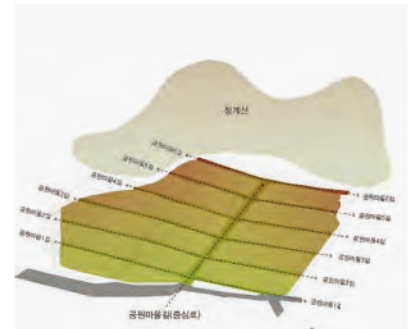
대상지는 경기도 과천시 문원동 15-92 일원으로 과천시청에서 동측 약 2km 지점 청계산 경계부의 경사지에 위치한다. 과천 신도시 개발 당시 ‘문원1단지’라는 이름 아래 이주대책의 일환으로 조성되었으며, 기존의 토착민과 과천의 이주 주민이 함께 생활하는 도농복합동 형태의 단독주택단지로 계획되었다.

문원1단지는 과천대로(10차로)를 사이에 두고 과천시가지와 분리되어 있어 단절된 지역의 특성을 보인다. 지형적 조건을 살펴보면, 청계산 줄기의 남서향 경사지로서 공원마을길을 중심으로 V자형 계곡을 형성하고 있다. 각각의 필지는 인접필지와 평균 2m 정도의 높이차를 보이며, 상대적으로 북서쪽의 경사도가 심한 편이다.

경사도는 문원1단지의 공간구조에 지대한 영향을 미친다. 우선 긍정적 요소는 반지하 주차와 반지하 주거가 가능하여, 개발을 극대화할 수 있다는 점이다. 반면 부정적 요소는 경사진 도로에서 직각 방향으로 다시 경사진 주차 진입로가 만드는 불안전성과 경사로 인한 열악한 접지성을 갖고 있다.



문원1단지 위성지도(자료: 네이버 지도)



문원1단지 지형도



중심부 진입로(공원마을길)



마을내부길(V자형 계곡형성)

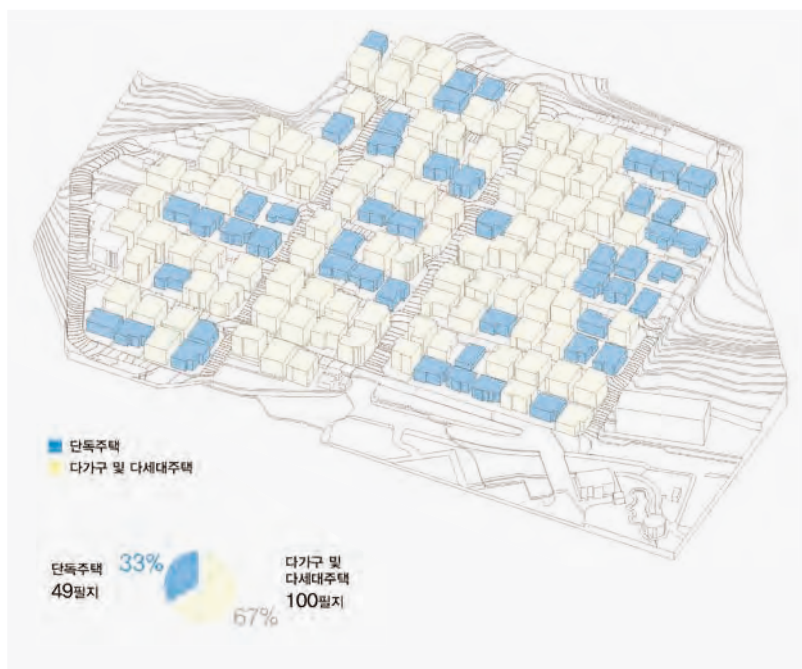
주거현황 분석

문원1단지는 계획필지로 필지당 규모는 248m^2 로 동일하며, 코너부의 필지는 가각전제로 인해 242m^2 의 규모이다.

공공공지를 제외한 전체 149필지 중 약 3분의 2에 해당하는 100필지가 이미 다세대 또는 다가구주택으로 개발되어 있고, 신규개발이 지속적으로 이루어지고 있다.

세대의 분포도를 보면 단독주택에는 고연령층이, 다세대주택에는 주로 젊은 세대가 거주하고 있으며, 거주기간이 비교적 긴 편이다.

따라서 개발촉진을 위한 적극적인 조치보다는 사회적·환경적 측면에서 주거환경을 개선하는 섬세한 접근이 필요하다.

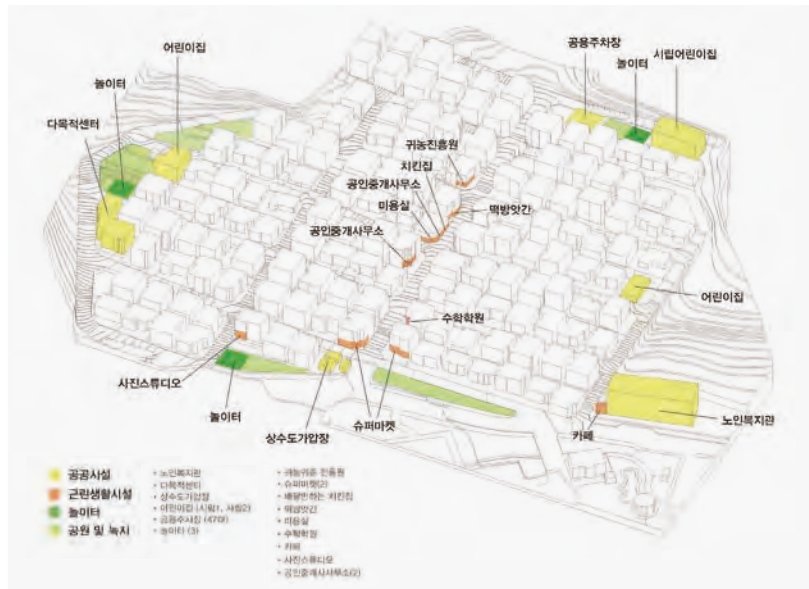


대상지 주거현황 분포도

커뮤니티 환경분석

공공시설 및 편의(근생)시설의 분포현황을 살펴보면 앞서 언급하였듯이 큰 도로로 아파트 지역과 단절되어 있는 지역의 전형적인 특징을 보인다.

작은 마을에서 커뮤니티센터의 역할을 하는 근린생활시설이 매우 빈약하며, 근린생활시설의 주차기준 강화는 개발 억제요인으로 작용한다.



공공시설 분포도

건축협정 적용가능성

문원1단지는 현재 노후한 단독주택의 재정비가 필요한 시점으로 개발환경이 비교적 양호하다.

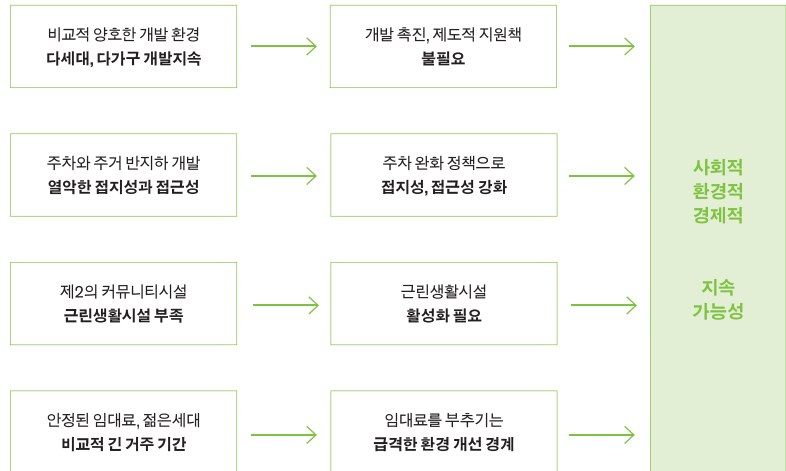
이에 따라 이미 3분의 2에 해당하는 필지가 다세대 또는 다가구 주택으로 개발되어 있으며, 일부 노후한 다가구주택의 재개발도 이루어지고 있는 상황이다.

따라서 개발의 촉진보다는 건축협정을 통한 주거환경의 개선이 시급한 상황이라 할 수 있다. 개발사의 무분별한 개발은 수익성만을 고려하여 열악한 접지성과 접근성을 부추기고 있으며, 근린생활시설의 부족은 베드타운화를 부추기는 요소로 작용한다.

건축협정을 적용할 경우, 맞벌이허용과 주차완화 등의 적용을 통해 수익성과 함께 주거환경개선을 도모할 수 있으며, 근린생활시설의 활성화와 접지성·접근성의 강화를 통해 커뮤니티를 활성화하여 사회적·환경적으로 지속가능한 개발이 가능하다.

현재 임대료가 안정되어 젊은 세대의 거주 및 유입이 지속적으로 이루어지고 있으며, 비교적 긴 거주기간을 갖는 것을 감안할 때 임대료를 부추기는 급격한 환경개선을 경계하여 경제적으로도 지속가능한 개발이 이루어져야 한다.

분석종합 및 개발방향

시뮬레이션을 통해 본
건축협정의 가능성과
한계

필지 선정

앞서 언급한 건축협정을 통한 개선 가능성의 확인을 위해 현재 노후한 단독주택이 남아 있는 필지 중 맞벽을 통한 연접개발이 가능하며, 근린생활시설에 적합한 필지를 선정하였다.

선정된 필지는 문원동 15-66번지와 15-67번지로 문원1단지의 중심로가 되는 공원마을길에 접해 있다. 비교적 경사도가 심한 북서쪽의 연접한 두 필지는 2m 정도의 레벨차를 보이기도 한다.



15-66번지 현황



15-67번지 현황



문원1단지 지적도(자료: 네이버지도)



15-66, 15-67번지 위치도

필지별 시세표

| 필지 | 면적 | 개별공시지가 | 시세가 | 건축물 | 준공일 |
|-------|-------------------|---------------------------|----------------|----------|------------|
| 15-66 | 248m ² | 2,500,000원/m ² | 1,100,000,000원 | 단독주택(1층) | 1981.03.11 |
| 15-67 | 242m ² | 2,840,000원/m ² | 1,150,000,000원 | 단독주택(1층) | 1982.10.12 |

*시세가는 지역부동산 자료임

개발 시뮬레이션 및 대안선정

건축협정의 가능성과 한계를 확인하기 위해 앞서 언급한 사회적·환경적·경제적 지속가능성을 갖는 개발이라는 동일한 조건과 목표를 가지고 총 세 가지의 필지개발방식을 비교하였다.

첫 번째는 개별필지 개발방식으로 현재 문원1단지에서 이루어지고 있는 개발방식을 적용하였으며, 접지성과 접근성을 강화하고 근린생활시설을 설치하는 방안을 검토하였다.

적정한 규모와 법적 조건으로 개발에 유리하지만 저층부의 주차장 활용 등 여전히 열악한 접근성과 접지성을 갖게 되며, 근린생활시설 설치의 한계를 보였다.

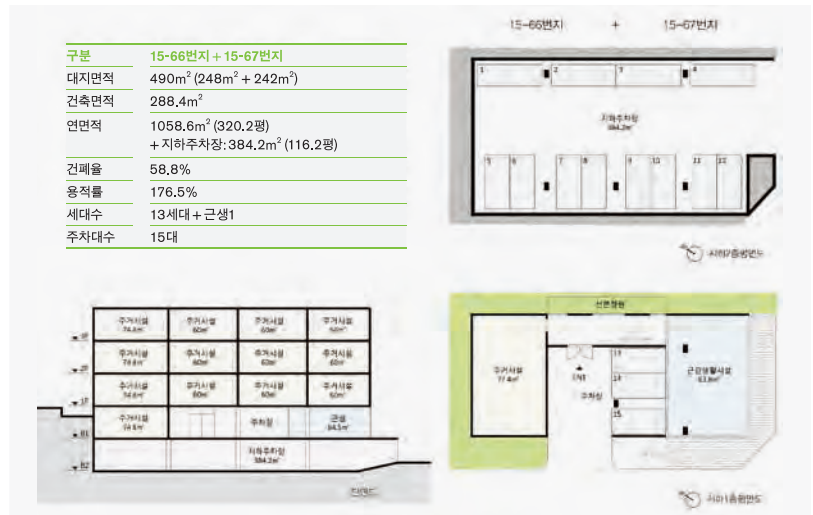
두 번째는 두 필지를 합필하여 통합 개발하는, 즉 연립주택 규모로 개발하는 방식이다. 접근성과 접지성이 강화되어 주거환경이 확실히 개선되는 효과를 볼 수 있다.

또한 근린생활시설의 설치도 용이하며, 여유 있는 공간 확보가 가능하다. 그러나 대향주차 방식의 적용으로 면적증가 및 개발비용 상승을 초래하여 수익성을 확보하기 어려운 개발이 될 가능성이 높다.

세 번째는 건축협정을 통한 두 필지 간의 맞벽개발방식의 적용이다. 맞벽개발을 통해 여윌공지를 확보하게 되어 배치의 융통성이 양호한 편이다. 또한 통합 주출입구 계획으로 접근성이 양호하며, 근린생활시설 설치에 유리하다.



개별필지개발



통합개발(합필)



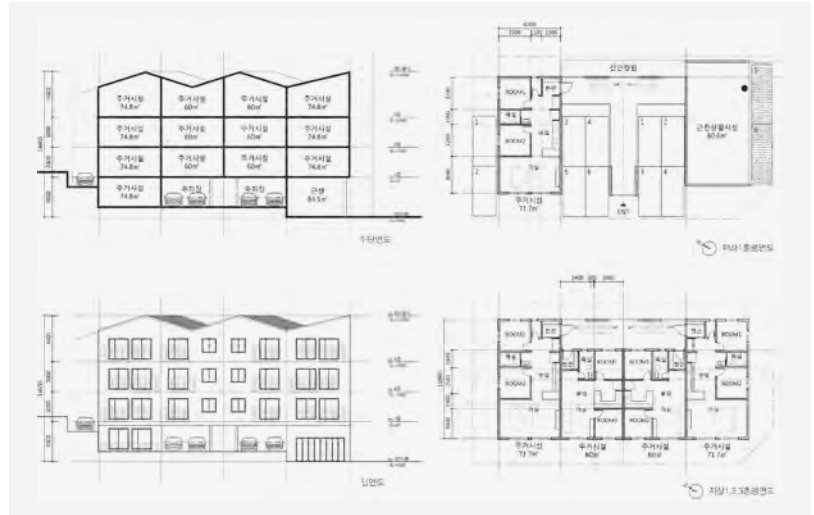
맞벽개발(건축합정, 별도필지 유지)

세 가지 시물레이션 안 중 건축물을 여유롭게 배치할 수 있고 접근이 용이해서 주거환경이 상대적으로 양호한 대안은 세 번째의 맞벽개발방식이다.

| 유형 | 대지 안의 공지, 높이제한기준 이격거리 | 유형별 장단점 분석, 평가 | 대안 선정 |
|--------------------------|--------------------------|---|----------|
| A 개별필지 개발 | | <ul style="list-style-type: none"> • 기존개발방식의 적용 • 적절한 규모와 법적조건으로 개발에 유리 • 열악한 접근성과 접지성 • 근생시설 설치의 한계 | △ |
| B 통합개발 (합필) | | <ul style="list-style-type: none"> • 2필지를 합필, 연립주택 규모로 개발 • 주거환경의 개선효과 (접근성, 접지성) • 근생시설 설치의 용이 • 대항주차방식 적용으로 면적증가 및 개발비용 상승 | × |
| C 맞벽개발 | | <ul style="list-style-type: none"> • 맞벽개발 • 여유공지로 인한 배치의 융통성 양호 • 통합 주출입구 계획으로 접근성 양호 • 근생시설 설치 유리 ※ 주거환경 개선을 위해 주차대수 완화 조치 필요 | ○ |

개발유형 비교

13호의 주호를 계획할 수 있으며, 차량은 경사 지형을 이용해 가로 레벨에서 주차장으로 진입할 수 있다. 가로에 면한 저층부에 근린생활시설을 설치해서 운영함으로써 추가적인 경제적 이득을 기대할 수 있다. 가로를 향해 열린 근린생활시설은 지역을 활성화하고 범죄와 각종 사고로부터 동네 안전을 지키는 데에 기여할 것이다.



맞벽개발방식 기본도면



맞벽개발방식 투시도



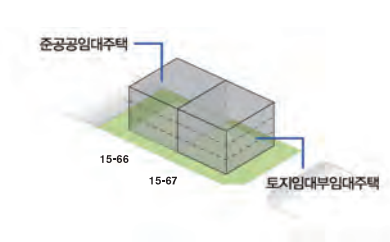
맞벽개발방식 조감도

COST분석 (사업성 검토)

준공공임대주택+토지임대부임대주택

사업성 분석은 준공공임대주택과 토지임대부임대주택을 결합한 방식으로 제안한다. 개발업자에 의존하지 않고, 공공의 지원으로 토지주가 스스로 개발함으로써 불필요한 비용을 절감하게 한다. 공공의 지원으로 이루어진 개발인 만큼 주변시세보다 낮은 안정적인 임대료를 책정할 수 있어서 토지주와 세입자 모두에게 도움이 되는 개발방식이 될 수 있다.

필지별 사업비



| | |
|--------------|----------------------------|
| 연면적 | 531.1m ² (160평) |
| 공사비 | 400만 원/303m ² |
| 설계비 | 3,000만 원 |
| 예비비 | 1,000만 원 |
| 소계 | 6억 8,000만 원 |
| 토지비 | 10억 5,000만 원 |
| 총 사업비 | 17억 3,000만 원 |

사업성 검토

| 구분 | 산식 | 비고 |
|----------------|----------------------------------|-------------------------|
| ① 총 사업비 | 17억 3,000만 원 | |
| ② 준공공임대 사업자 대출 | 1억 5,000만 원 × 7세대 = 10억 5,000만 원 | 이자 연 2.7% ⊖ 2,835만 원 |
| ③ 1가구당보증금 | 5,000만 원 × 7세대 = 3억 5,000만 원 | |
| ④ 일반은행융자 | ① - (② + ③) = 3억 3,000만 원 | 은행이자 5% ⊖ 1,650만 원 |
| ⑤ 월 임대료 | 80만 원 × 7세대 × 12개월 | ⊕ 6,720만 원 |
| ⑥ 연 수익 | ⑤ - ② - ④ | ⊕ 2,325만 원 |

* 토지소유자가 사업자인 경우 수익이 726만 원 늘어난 약 3,000만 원/년이 된다.

* 토지임대부임대주택 사업자인 경우도 비슷한 수익을 기대할 수 있다.

결론 및 제언

이제까지 과천 문원1단지를 대상으로 위치한 실제 필지를 대상으로 건축협정에 의한 지역개발 가능성을 검토해 보았다. 이 제도가 시장에서 어떻게 받아들여질지는 예측하기 어렵다. 단순히 이익을 내기 위한 개발사업이 되지 않고 주거환경을 개선하거나, 주거의 공공성을 구현하는 과정에서 불확실성을 최소화하기 위해서는 제도 간의 연계를 통한 시너지 효과가 필요하다.

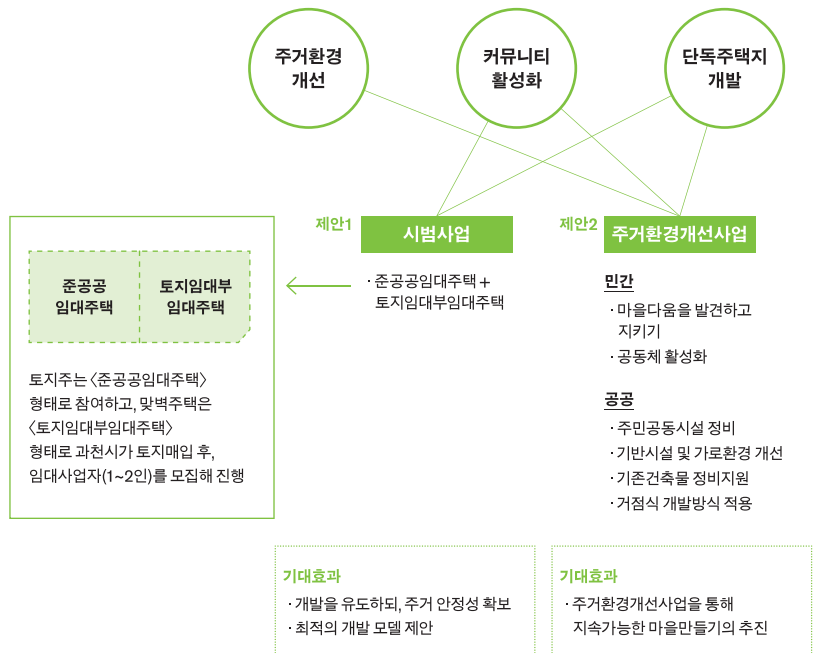
첫째, 시범사업의 목적은 공공의 가치를 최대한 구현해 좋은 선례가 되도록 하는 데 있다. 2개의 필지 중 하나는 과천시가 매입해 토지임대부임대주택 개념으로, 나머지 한 필지는 준공공임대주택 개념으로 개발한다. 개발회사에 의존하지 않음으로써 사업비용을 최소화하고 주변 시세보다 낮은 임대료를 책정해 임대 안정성을 확보하는 방법이 될 수 있다.

결과적으로 개발 촉진과 공공성 확보가 균형 잡힌 사업이 되어야 한다.

둘째, 건축협정을 위해서는 지역의 특수사항을 반영한 기획서의 작성과 심의 과정이 필요하다. 기획서는 복잡한 이해관계를 고려하여 작성해야 한다. 이 부분의 업무와 용역대가기준 등에 대한 연구가 미미한 실정이다. 마을만들기나 주거환경개선사업 같은 사업과 연계된 지역에 우선적으로 시행할 수 있다면 해당 사업계획들이 가이드라인으로 작용해 보다 성숙한 협정의 선례를 만들 수 있을 것이다.

셋째, 문원1동 사례처럼 건축협정을 통해 일조권이나 이격거리 등이 완화된다고 해도 사업조건이나 주거환경이 크게 개선되지는 못하는 것을 알 수 있다. 문원1동에서는 주차를 1대 완화해 주는 조건으로 전면녹지의 확보와 근린생활시설의 설치가 가능해졌다. 지역 조건에 따라 다른 특례조항이 적용될 필요가 있는데, 공공성을 담보로 심의를 통해 완화해 주는 제도도 보완되어야 한다.

사업추진방향



건축협정을 통한 소규모 주택 정비 가능성 2

박인수
(주)파크이즈 건축사사무소
대표이사

과천시 중앙동을 중심으로

머리말

도시는 여러 사람들이 모여서 그 효율을 높이고, 편리하게 지내며, 정주하는 공간이다. 여러 사람이 모여 살기 때문에 다양한 도시의 기능들도 함께 하게 된다. 아이를 키우고, 직장을 다니고, 휴식을 취하고, 사람을 만나고, 생산을 한다. 그야말로 사람이 할 수 있는 모든 행위를 담고 있는 공간이 도시이다.

그런데 도시도 나이를 먹고, 필요가 바뀌며, 새로운 방식이 제안된다. 아파트가 본격적으로 건설되기 시작했던 1960~1970년대와 지금을 비교하면 얼마나 많이 바뀌었는지 가늠해 볼 수 있다. 굳이 근거를 들지 않아도 충분히 공감할 수 있을 것으로 생각한다.

국내에서 이런 변화들은 전 세계에서 유례를 찾기 힘들 정도로 급격히, 또 엄청난 양이 한 번에 이뤄졌다. 물론 이것은 일반적으로 가능한 것은 아니며, 정책적 지원과 법률적 테두리에서 진행되어 왔다. 법률을 이용하면, 이런 급변하는 상황에 역행하는 것들을 보다 용이하게 뛰어넘을 수 있었으며, 결과적으로 ‘개발은 법률로 진행하는 것’이라는 점을 매우 익숙하게 받아들이도록 만들었다.* 이제 「주택법」으로 이름이 바뀌었지만 「주택개발촉진법」이라는 법률이 있었고, 「도시 및 주거환경정비법」은 아직도 작동하고 있다. 이런 개발 관련 법률과 제도로 도시적 차원의 개발을 ‘서슴없이’ 진행할 수 있도록 환경이 마련되었고, 이에 따라 신속하고, 엄청난 양의 개발이 이루어져 왔다.

2000년대 들어서면서 국제적 금융위기에 따른 경제의 저성장과 출산율의 감소 및 고령화에 따른 인구구조의 변화, 주거문제에 대한 공공의 인식 강화 등 양적 성장의 핵심요건이 정체되면서, 신속하고 엄청난 양의 개발은 더 이상 진행될 큰 동력을 잃고 말았다. 그래서 다양한 방식의 개발 방법과 주거 유형들이 새로이 개발되고 있지만, 과거의 개발 영광을 재현하기는 어려울 것으로 전망된다.

과거 개발의 시대에 개발이익에 편승하여 무료로 환경도 개선하고, 새 집도 하나 생기고, 시세차익까지 볼 수 있는 ‘황금 알을 낳는 거위’로서의 개발방식은 더 이상 찾아보기 힘들게 되었다. 아직도 과거의 개발시대 영광을 재현하겠다고 시도하는 사업자와 이를 대변하는 전문가들, 그리고 언론의 역할이 있지만, 큰 동력을 잃은 이런 개발방식은 점점 힘들어질 것이다.

그럼에도 불구하고 사람들이 살 곳은 점점 넓어간다. 이제 우리의 도시를 다시 생각하고, 또 남은 세기의 시민들이 살아가는 과정이 담길 도시주거와 그 개발방식에 대해 보다 근본적으로 생각하여야 한다. 이미 서울시는 ‘공동체 주택**’이라는 이름으로 소규모 주택공급 방식을 정리하고, 국토교통부는 ‘기업형 임대주택***’ 등을 계기로 보다 저렴한 주택을 공급하기 위한 준비를 하였다. 물론 앞으로 더 많은 방식과 환경에 부합하는 주택들이 나타날 것으로 생각한다.

여기에 필자가 과천시 중앙동에 위치한 일단의 단독필지를 개발·개선하고자 했던 안을 그 대안 중에 하나로 소개하려 한다. 디자인에 관한 이슈를 말하고자 하는 것이 아니며, 과천이라는 도시와 중앙동이라는 특수한 상황을 감안하여 고안해 낸 방식임을 먼저 밝혀 둔다.

과천시, 그리고 중앙동

본 계획은 과천의 뜻있는 여러분이 기획하여 진행하였다. 과천시는 과천정부청사와 함께 만들어진 도시이다. 사실 국내의 1세대 신도시라 할 수 있다.

* 법이 없어도 일단의 사람들이 합의하여 자발적으로 진행할 수 있는 개발이 된다면, 더욱 시민의 삶을 반영한다고 할 수 있다. 지금의 경직된 법보다는 유연한 법률적 지원이 절실한 이유이다.

** ‘공동체주택, 주거난 새 해법일까…박원순 “사업 적극 지원할 것”’, 아시아경제, 2014.12.9.

*** ‘기업형 임대주택이 뭐까’, 조선일보, 2015.1.15.



과천시 중앙동 전경

아파트가 주류를 이루는 한편 단독주택과 연립주택, 태양열 주택 등 당시 상상할 수 있는 도시와 주택이 공존하는 도시이다. 이 도시의 좋고 나쁨은 차치하기로 하고, 바로 중앙동의 여건을 살펴보겠다.

중앙동에는 과천시의 탄생과 더불어 입주하여 지금까지 살고 있는 노인세대가 상당히 있었다. 다가구로 신축되어 다시 지어진 곳도 있지만, 대부분 단독주택으로 지금까지 구성되어 있었다. 하지만 단독주택이건 다가구주택이건 오래되어 거주성이 떨어지는 형편이어서 물리적으로 주거환경을 정비할 필요성이 있는 곳이었다.

관악산의 동남향 언덕에 자리 잡고 있어 자연환경적으로도 매우 좋은 입지라 할 수 있고, 인근 학교와 지하철 4호선과의 연계성도 뛰어나 좋은 주거지로 인식할 수 있었다.

주거환경이 양호하기 때문에 인근에는 아파트 재개발의 압력이 매우 높았다. 실제로 국내 유명 브랜드의 아파트가 인근에서 재개발을 완료하는 시점이었고, 중앙동 주민들도 이런 개발압력을 점점 거세게 받고 있는 실정이었다. 하지만 이곳에 거주하는 이들은 좀 달랐다. 이들은 아파트 말고, 이곳에서 계속 살기를 희망하였고, 본 계획안에 지속적으로 많은 관심을 갖고 지켜보았다. 또한 과천 시민들의 성숙도도 큰 몫을 하였다. 이들은 법률에 의한 '서슴없는' 개발을 반대하며, 과천을 친환경도시이자 살기 좋은 도시로 만들어야 하는 데 동의를 하였고, 아파트가 이런 도시적 이미지와 다르다고 생각하였다.* 과천시의회가 주최하고, (사)인간도시컨센서스가 주관한 '지속가능한 과천 도시비전 수립을 위한 심포지엄'***이라던가, 서울건축학교의 2012 인터스튜디오 '전원도시 과천, 지속가능한 비전을 그리다'*** 워크숍은 과천시의 이런 분위기를 만드는 데 크게 기여

하였다고 생각한다. 이런 시민들의 의사에 따라 과천시의회는 과천만의 개발을 하기 위해 필요한 제도적 장치를 마련해 보겠다는 강력한 의지를 보였으며, 무엇을 어떻게 바꾸어야 하는지가 자연스레 큰 과제가 되었다.

가장 큰 문제는 용적률 기준이라 할 수 있었다. 중앙동은 용적률이 80%로 지구단위계획으로 지정되어 있어 단독주택 외에는 그 어떤 것도 불가능하였다. 또한 층수도 2층 이하로 되어 있어 기존 제정 당시의 상황을 알 수는 있었지만, 과천시의 비전을 수립하는 데 조금 더 여유가 필요할 것으로 여겨졌다. 그래서 건폐율·용적률·층수를 정리하였고, 지역지구도 조정할 수 있게 제안하였으며, 주차기준도 지역여건에 맞게 제안하였다. 그리고 보니 제안된 내용은 그간 지구단위계획에서는 볼 수 없던 내용들이었다. 특히 주차 문제는 이런 단독주택지에 고질적인 문제로 공공의 기여와 대지의 경계조정으로 가구당 1대의 주차를 필지에 마련하고, 추가 부분은 공용주차장을 확보하기로 하였다.

대상지 분석: 기존 지구단위계획과 변경할 내용

| | 현행기준 | 제안기준 | 비고 |
|------|---|--|---------------------------------|
| 지역지구 | 1종 전용주거 지구단위계획구역 | 2종 일반주거지역 지구단위계획구역 | · 현행 1종 전용주거지역에서 2종 일반주거지역으로 변경 |
| 건폐율 | 50% 이하 | 60% 이하 | · 현행기준보다는 상향 |
| 용적률 | 100% 이하 | 150% 이하 | · 하지만 문원동 지구단위 계획기준보다는 하향으로 선정 |
| 층수 | 2층 이하 | 3층 이하 | · 대지 내 공지 기준 삭제 |
| 주차대수 | 가구당 1대 이상 50m ² 초과 134m ² 이하: 1대 134m ² 초과 시 87m ² 당 1대 | 가구당 1대는 자기필지 그 외 부족한 대수 주차타워에 산입 | · 맞벽건축 권장 |

- * 물론 과천시민 모두가 그렇다는 것이 아니라, 중앙동을 중심으로 많은 과천시민들이 그러하였다는 것이다.
- ** 이날 심포지엄에서는 '도시의 자족성과 지속성을 위한 도시개발의 방향과 과제'라는 주제로 세종대 변창흠 교수, '살기 좋은 전원환경도시를 어떻게 지속시킬 것인가'라는 주제로 협성대 이상문 교수, 그리고 필자가 '지속가능하고 정주가능한 과천시 단독주택 개발 방안'에 대해 주제 발표와 토론을 하였다 (자료: <http://m.blog.daum.net/gcstores/67>).
- *** 서울건축학교의 워크숍으로 진행된 스튜디오로 서울대학교, 서울시립대학교, 성균관대학교, 이화여자대학교, 중앙대학교, 한국예술종합학교, 한양대학교, 협성대학교, 홍익대학교가 2012년 9월 1일부터 동년 12월 28일까지, 특강, 중간발표, 최종발표, 전시회까지 이어지는 스튜디오 워크숍이었다(자료: <file:///C:/Users/parkiz/Downloads/sa2012-poster-0829.pdf>).

중앙동의 대상 블록은 현재 총 87개의 유사한 규모 대지로 나누어져 있었다. 대지는 240 ~ 260m²의 크기로 분할되어 과천시의 다른 필지보다 좀 더 여유가 있었다. 그러다 보니 당시(2013년)의 대지 시가로 각 필지의 금액은 10억 ~ 11억 원으로 유지되고 있었다. 사실 이런 비싼 대지에 이른바 ‘구매 소유 가능한(affordable)’주택을 제공하기는 매우 힘들다고 판단하였고, 여기에 새로운 주택을 지으려면, 최소 16억 ~ 17억 원의 예산이 필요할 것으로 생각하였다. 그래서 처음부터 중앙동 부지의 개발을 위해서는 ‘높은 대지가를 어떻게 조정할 수 있을까’에 대한 문제로 초점이 맞추어졌다. 또한 효율적 진행을 위해 중앙동 각 대지의 대표적 성격(접도방식, 1면, 2면)을 가진 4개의 필지를 중심으로 진행해 보기로 하였다.

대상지 분석: 시뮬레이션을 위한 선정 필지(2013년 기준)

| 필지 | 33-1 | 33-2 | 33-12 | 33-13 |
|-----------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 면적 | 257.5m ² | 240m ² | 240m ² | 256.8m ² |
| 개별공시지가 (m ²) | 3,490,000원 | 3,160,000원 | 3,250,000원 | 3,490,000원 |
| 시세가 | 1,126,560,000원 | 1,050,000,000원 | 1,050,000,000원 | 1,122,316,000원 |

*시세가는 네이버 부동산 자료임



과천시 중앙동 대상지 지적도



과천시 중앙동 대상지 위치도

어떤 주택?

중앙동 관련 업무를 하면서 과천과 관련된 다양한 활동으로 참여해 온 시립대 박철수 교수와의 협조로 과천의 성격에 부합하며, 시민들의 요구에 부응하는 주택 개보수 원칙을 정의하게 되었다. 이는 사실 꼭 과천의 문제라기보다는 앞으로 도시형 주거에서 반드시 필요한 덕목이 아닌가 하는 생각이 들 정도로 잘 만들어졌다.

지역의 거주성과 기존 주민들의 정주성을 유지·강화한다

급격한 물리적 변화를 지양하여 과거의 환경적 가치를 가급적 보전해 보겠다는 취지이다. 물론 개발을 위한 일부의 훼손이나 변경은 불가피하다. 하지만 그 내용을 가급적 줄여 보겠다는 것이다. 또한 기존 주민들이 타지로 이전하지 않고, 계속 이 지역에 남아 살 수 있도록 함으로써 지역과 주민을 더욱 결속시키고자 하였다.

과천시민들의 사회·문화·경제적 조건을 유지·강화한다

기존 도시가 갖고 있는 그들 삶의 조직을 없애고 새로 만드는 방식을 지양하고, 그들이 기존에 사용하던 것을 그대로 사용하되 더욱 개선하고 강화하여 향후 더 잘 사용할 수 있도록 함으로써 현재의 가치를 더 증진시킬 수 있도록 하는 것이다. 다분히 작은 도시적 차원의 이야기이다.

시대변화에 따른 다채로운 세대의 공존을 유도, 어울러 사는 환경을 조성한다

전술한 것처럼, 인구구조가 바뀌고, 정부에서도 다양한 주택을 공급하기 위해 애를 쓰고 있는 현실을 감안하면, 이런 유형의 주택은 이른바 ‘지속 가능한’ 환경으로서 자리매김할 수 있으며, 급속한 도시화에 따른 비인간화를 막을 수 있는 자연스러운 장치로써 작동하게 하여 공동체를 위한 환경이 될 수 있도록 하였다.

과천시가 적극적으로 개입하여 ‘거버넌스’를 만들어 과천시의 바른 개발에 참여한다

그간 공공은 제도를 만들어 두고, 민간의 이해관계자들이 스스로 개발하도록 방관하였던 면이 있다. 그러다 보니 대부분 대규모 개발을 위주로 정책이 만들어졌고, 작은 개발이나 개선은 법률적으로 매우 힘든 상황이었다.

말 그대로 ‘소 잡는 칼로 쥐 잡는 격’이라 할 수 있었다. 하지만 공공에서 이런 작은 환경을 개발하는 것에 민·관 합동으로 적극 참여함으로써 실생활에 밀착된 정책을 개발할 수 있는 기회를 갖게 된다면, 향후 관련 제도가 연이어 실질적인 내용으로 변경될 토대가 될 것으로 기대하였다.

이렇듯 이번 과천시 중앙동의 단독주택개발방안은 과천시와 시민의 보다 구체화된 도시비전의 토대하에 민·관이 공동의 목표를 추구하기 위해 관심을 기울였던 결과라고 생각한다. 물론 당시에는 ‘건축협정’이란 말이 나오기 전이었지만, 일을 진행하다 보니 자연스럽게 ‘건축협정’의 상황을 만들게 되었다.

그럼 어떻게?

결국 시작도 끝도 현황에서 이루어진다고 생각한다. 전술한 것처럼 중앙동 단독주택지는 법률적 제한 사항과 대지의 규모에 따른 비용의 문제가 현재 상태에서 주민들의 과천 비전과 중앙동 개발의 가능성을 덮고 있다고 생각하였다. 그래서 궁리 끝에 법률적 문제는 관에서 푸는 것으로 생각하고, 본격적으로 대지의 문제를 궁리하였고, 그렇게 하다 보니 ‘건축협정’식의 대지 분할을 통해 개발의 가능성을 만들어 내는 것을 생각하였다.

선정한 4개의 필지를 다시 분할하여 6개의 필지로 만드는 것이었다. 대지가 비싸니 대지면적을 줄여서 보다 많은 수익을 찾을 수 있다고 생각하였다. 비싼 대지는 다시 건축으로 환원되어 돌아올 수 있을 것으로 믿었다. 기존 4개의 필지이니 4명의 대지 주인이 있을 것이고, 필지를 6개로 분할하면 2명의 대지 주인이 더 생기게 된다는 뜻이었다. 새로 생긴 2명의 대지 주인은 각각 대지가격을 지불하고, 그 가격으로 2명의 기존 주인이 집을 짓는다는 단순한 생각으로부터 시작하였다.

이런 경제적 구조를 먼저 생각한 것은 그간 국내에서 아파트를 중심으로 비용을 들이지 않고, 새 집을 열고 거기에서 시세차익까지 노리던 일반 시민들의 개발 정서를 우선 설득하여야 한다고 생각하였기 때문이다.

하지만 한편으로 중앙동의 필지 상황을 보면서 ‘열형주거(Row Housing)’를 염두에 두게 되었다. 기존의 중앙동 필지 구조가 격자형이고, 가운데 중심가로가 형성된 상황이라, 이 중심가로를 기준으로 양편에 맞벽을 한 열형주거가 들어온다면 대지 사용효율을 더욱 높이고, 주거지로서 도시의 모습을 잘 정돈할 수 있을 것으로 기대하였다.

그리고 각 집마다 구조적 통일을 이루되 재료와 창호 등 각자의 성격을 드러낼 수 있도록 하였다. 아울러 대지의 분할뿐 아니라 대지의 지분을 기준으로 생각해 본다면, 대지를 분할하는 것과 대지를 지분으로 생각하는 것도 가능할 듯하였다. 이 경우는 보다 다양한 방식의 ‘건축협정’과 개발이 가능할 것으로 생각하였다.

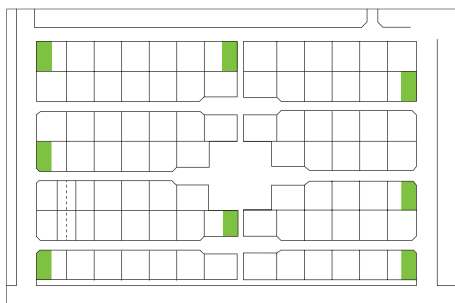


대상지 분석 : 지도 관계에서 다양성이 있는 필지 선정

33-1 : 북서향, 남서향
33-2 : 북서향
33-12 : 동남향
33-13 : 남서향, 동남향

33-1 : 필지 북/서측으로 도로, 동측으로 다른 필지 위치
33-2 : 필지 북측으로 도로, 서/동측으로 다른 필지 위치
33-12 : 필지 남측으로 도로, 서/동측으로 다른 필지 위치
33-13 : 필지 남/서측으로 도로, 동측으로 다른 필지 위치

그리고 공공에서는 지역의 주차문제 혹은 공공공간의 확보(휴게장소, 텃밭 등)를 위해 일정부분의 필지를 구매하여 공공의 용도로 활용할 수 있도록 하면 마을 환경이 더욱 개선될 것으로 여겨졌다. 하지만 이는 모두 개발의 발생순서에 따라 진행될 것으로 판단하였다.



개발방식 : 주차장 개발방식 제안

- 주차장뿐 아니라 지역에 필요한 공공시설을 배치할 수 있다.
- 주차장은 가구당 1대는 자기필지에 계획하고, 부족한 대수는 주차타워 혹은 기계식주차로 계획한다.
- 주차타워는 공공에서 제안하되 잉여이익으로 진행한다.

열형주택으로 마을이 점점 개발되어 가는 과정을 시뮬레이션한 내용은 다음과 같다. 중앙동의 단독필지 중 개발을 통해 환경을 개선하겠다는 주민은 이웃주민과 협의를 통해 ‘협정’을 맺고 본 개발계획안에 동의함을 전제로 진행이 이뤄졌다. 이때 개발을 위한 비용은 대지의 약 3분의 1에 해당하는 면적에 대한 담보를 조건으로 개발사나 은행 등에서 지급한다. 이웃 부지와와의 협정을 근거로 이웃 부지의 3분의 1에 대한 담보도 미리 설정할 수 있다. 대지 경계를 새로 만들 가능성도 있고, 대지의 소유지분으로도 진행할 수 있을 것이다. 한편 중앙동의 경우에는 전체 블록 및 중앙동 필지 전체에 대한 주민들의 동의도 구한 것으로 간주하였다. 이는 마을 전체의 환경을 개선하기 위한 의도도 있었기 때문이다.

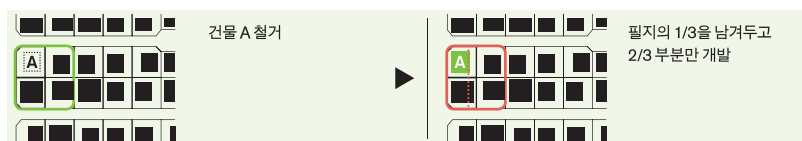
1단계는 개발하려는 대지의 주인이 기존 주택을 철거하고, 이웃 필지와 3등분(면적상)할 수 있게 이격하여 맞벽을 전제로 개발한다. 이때 이웃 필지와 동시에 개발이 가능하기도 하고, 또 별도로 개발이 가능하기도 하며, 시차를 둘 수도 있다. 동시에 개발할 경우는 2단계 없이 바로 전체 마을 개발로 연계된다. 결과적으로 1단계는 한 필지의 개발이 완료된다.

2단계는 먼저 개발한 부지의 인접한 부지를 개발하는 것이다. 미리 정해 놓은 대지의 경계(가상일 수도 있고, 대지경계선을 새로 만들 수도 있다)에 따라 지어지게 된다. 그리고 확보된 중앙필지 ‘c’에는 사업자가 미리 정해진 마을 계획에 따라 인접부지와 같이 개발할 수도 있고, 시차를 두고 개발할 수도 있다. 2단계가 지나면 2개의 대지와 2채의 집이 3개의 대지와 3채의 집으로 변화하게 된다.

3단계는 1·2단계가 시범사업 같은 역할을 하고, 이를 통해 동시다발적으로 지어지게 되어 최초 협정 시 마을 계획이 완성되는 단계다. 만일 2단계가 두세 곳에서 동시에 발생하고 최초 개발자금을 공공에서 투입한다면(소유권도 공공), 기존 주택에 살던 사람들이 지역을 이탈하지 않고 순환개발이 가능하며, 3단계 완료 시에는 이미 투자된 공공의 주택은 임대주택으로 활용할 수 있다.

각 건물의 평면은 어떻게 주택을 만들 것이냐에 따라 다양하게 만들 수 있지만 본 시뮬레이션에서는 3가구 동거형(현 거주자가 1층에 계속 거주하고, 2·3층은 새로운 가구에 임대)과 7가구(2실+LDK, 1가구, 1실+LDK, 2가구, 원룸형 4가구) 구성과 9가구(2실+LDK, 1가구, 원룸형 8가구) 구성으로 제안하였다. 본 평면들은 모두 현재 거주하는 집주인들이 그대로 머물러 살 수 있게 하고, 대부분이 노인인 점을 감안하여 월수익이 발생할 수 있는 구조를 도입하기로 하였다. 또 임대수익은 본 개발에 들어가는 비용을 금융비용으로 담당할 수도 있도록 구성하였다.

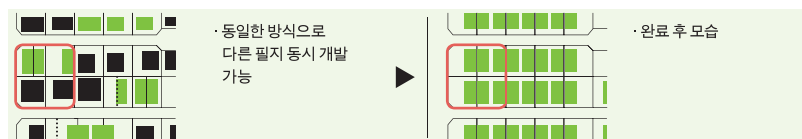
개발 시뮬레이션



1단계 : 한 필지에서 대지 3분의 1씩 비우고 개발한다.



2단계 : 마주한 한 필지가 또 3분의 1의 대지를 비우고 개발한다.



3단계 : 양쪽 대지에서 3분의 1씩 비우고 개발하여 새로운 소유주의 개발이 이뤄진다.

협정에 의한 중앙동 단독주택 개발방안 시뮬레이션

본 시뮬레이션은 서두에 언급한 것처럼 과천이란 도시적 특성과 중앙동의 가치, 또 대지의 면적과 획지 상황이 매우 중요한 판단의 근거였다. 과천은 서울과 인접하여 임대수요가 높고, 지하철과 버스 등 공공교통이 편리하며, 중앙공원·관악산·정부기관·업무시설 등이 있어 지속적 정주공간으로 활용될 수 있기 때문에 이런 계획을 제한할 수 있었다.



3가구 동거형



7가구 동거형



9가구 동거형

특히 대지의 가치가 매우 높은 데 비해 각 대지의 면적이 상대적으로 여유가 있어, 대지 분할을 통한 개발방식이 가능하였다. 일반적으로 개발 사업의 가장 어려운 점이 높은 토지가인데, 중앙동의 경우는 그 문제가 오히려 문제를 풀 수 있는 실마리가 되었다.

지금까지 설명한 내용을 다시 정리해 보면, 현 대지의 구획을 4개에서 6개로 나누고 지구단위계획을 통해 용적률을 80%에서 150%로 상향함으로써 동일 대지에서 연면적을 795.44m²에서 1,436.94m²로 크게 상향시킬 수 있었다.

면적분석 : 현행

| | |
|-------|-------|
| 33-1 | 33-2 |
| 33-13 | 33-12 |

| 필지 | 면적 | 건폐율 | 용적률 | 연면적 |
|-------|---------------------|-----|-----|----------------------|
| 33-1 | 257.5m ² | 50% | 89% | 206m ² |
| 33-2 | 240m ² | | | 192m ² |
| 33-12 | 240m ² | | | 192m ² |
| 33-13 | 256.8m ² | | | 205.44m ² |
| 계 | 994.3m ² | | | 795.44m ² |

기존 지구단위계획에 따른 연면적

그리고 이를 통해 얻어지는 여유 부지와 용적률을 이용하여 사업자가 들어올 수 있는 환경을 마련하였고, 역사적으로 동서양 도시주택에 흔하게 쓰인 열형주거 방식으로 풀어낸 것이다. 기존의 필지와 건물이 낮고 넓었던 데 비해 좁고 한층 더 높은 주거를 제안함으로써 도시 대지의 사용 효율을 크게 개선시켰다고 할 수 있다.

다음으로는 이 개발방식을 통해 나타나는 비용을 간략히 분석해 보았다. 이 시뮬레이션이 실행된 2013년을 기준으로 이뤄진 것임을 미리 밝혀둔다.

면적분석 : 변경개발

| | | |
|---|---|---|
| A | B | C |
| F | E | D |

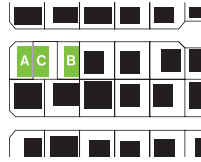
| 필지 | 면적 | 건폐율 | 용적률 | 연면적 |
|----|----------------------|-----|------|-----------------------|
| A | 175.96m ² | 60% | 150% | 239.49m ² |
| B | 160.57m ² | | | 239.49m ² |
| C | 161.14m ² | | | 239.49m ² |
| D | 160.17m ² | | | 239.49m ² |
| E | 160.60m ² | | | 239.49m ² |
| F | 175.94m ² | | | 239.49m ² |
| 계 | 994.38m ² | | | 1436.94m ² |

지구단위계획 변경 후 연면적

연면적 : 206m²(필지33-1)-239.49m²(필지A) = 33.49m²
 약 33m² × 6EA = 198m²

우선 필지별 사업비는 새로 분할된 3개의 필지 중 하나를 기준으로 삼았고, 총 사업비는 약 10억 2,000만 원으로 추정하였다. 여기에는 현지 부동산을 통한 실제 거래가를 기준으로 공사비, 설계비, 예비비, 토지비를 포함하였다.

필지별 사업비(A 부지를 중심으로)



| | | |
|--------------|-------------------------|-----------------|
| 연면적 | 239.49m ² | |
| 공사비 | 400만 원/m ² 당 | |
| 설계비 | 3,000만 원 | 필지 'A'로 계산 |
| 예비비 | 1,000만 원 | |
| 소계 | 3억 2,976만 원 | |
| 토지비 | 7억 원 | 3필지 가격 총액 21억 원 |
| 총 사업비 | 10억 2,976만 원 | |

한 필지를 중심으로 본 사업비 개요('A' 부지를 중심으로)

가구 유형에 따른 비용분석

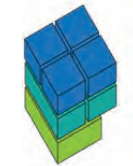


사업자(C) 사업비 상환시점 : 6.6년

* ALT-1을 기준으로함

| | | |
|-------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1가구당 임대료 | 120만 원(120만 원×3가구×12개월 = 4,320만 원) | |
| 1가구당 보증금 | 4,500만 원(4,500만 원×3가구 = 1억 3,500만 원) | 연이율 5% |
| 사업자 총수입 | 1억 6,956만 원 | |
| 상환시점 | 6.60년 | (총 사업비 - 토지비) / (년이율 5% + 임대료) |

소유자(A, B)는 지속적으로 월 240만원의 수익을 얻을(소유자 1층 입주 가정 시)



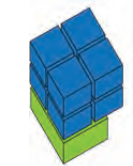
1가구 + 2가구 + 4원룸

사업자(C) 사업비 상환시점 : 4.9년

* ALT-2(1가구+2가구+4원룸)을 기준으로함

| | | | |
|----------------|------------|---|--------------------------------|
| 임대료 | 1가구 | 120만 원(1층), 80만 원(2층) (1층 : 120만 원×1가구×12개월 = 1,440만 원) (2층 : 80만 원×2가구×12개월 = 1,920만 원) | |
| 1원룸 | | 55만 원(55만 원×4원룸×12개월 = 2,640만 원) | |
| 보증금 | 1가구 | 4,500만 원(1층), 3,000만 원(2층) (1층 : 4,500만 원×1가구 = 4,500만 원) (2층 : 3,000만 원×2가구 = 6,000만 원) | 년이율 5% |
| 1원룸 | | 1,000만 원(1,000만 원×4원룸 = 4,000만 원) | |
| 사업자 총수입 | | 2억 500만 원 | |
| 상환시점 | | 4.9년 | (총 사업비 - 토지비) / (년이율 5% + 임대료) |

소유자(A, B)는 지속적으로 월 380만 원의 수익을 얻을(소유자 1층 입주 가정 시)



1가구 + 4원룸 + 4원룸

사업자(C) 사업비 상환시점 : 4.5년

* ALT-2(1가구+4원룸+4원룸)을 기준으로함

| | | | |
|----------------|------------|---|--------------------------------|
| 임대료 | 1가구 | 120만 원(120만 원×1가구×12개월 = 1,440만 원) | |
| 1원룸 | | 55만 원(55만 원×8원룸×12개월 = 5,280만 원) | |
| 보증금 | 1가구 | 4,500만 원(4,500만 원×1가구 = 4,500만 원) | 년이율 5% |
| 1원룸 | | 1,000만 원(1,000만 원×8원룸 = 8,000만 원) | |
| 사업자 총수입 | | 1억 9,220만 원 | |
| 상환시점 | | 4.48년 | (총 사업비 - 토지비) / (년이율 5% + 임대료) |

소유자(A, B)는 지속적으로 월 440만 원의 수익을 얻을(소유자 1층 입주 가정 시)

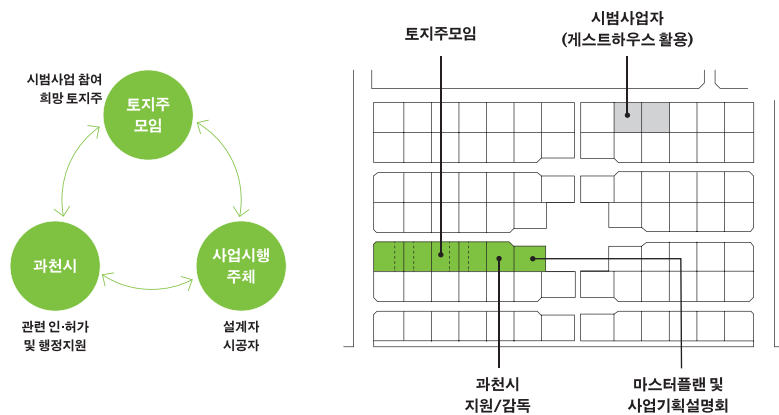
본 시뮬레이션에서 생각하였던 세 가지 유형의 주택을 공급할 경우 사업비 상환 시점을 분석하였다. 그 결과 3가구 동거형의 경우 6.6년, 7가구 동거형의 경우 4.9년, 9가구 동거형의 경우 4.5년으로 나왔다. 즉 가구 수가 많을수록 역시 수익률이 좋은 것으로 나타나지만, 7가구나 9가구형의 경우는 큰 차이를 보이지 않았다. 따라서 다양한 방식의 가구구성이 가능할 것으로 판단하였다.

사업의 진행방향

본 사업은 아직 시행해 보지 않은 사업으로, 향후 어떻게 진행될 것인가에 대한 우려와 기대가 있다. 특히 ‘법적 근거가 없는 상태에서 문제가 발생할 경우 어떻게 할 것인가’에 대한 우려는 충분히 짐작이 간다. 그런데 반대로 이런 우려를 불식하기 위해 그간의 주택사업들이 얼마나 많은 희생을 감수했는지도 생각해 볼 문제이다.*

건축협정은 상호 약속하는 것이 매우 중요하며, 그렇기에 이 사업의 규모도 대부분 상호간 약속이 가능한 중·소규모로 이루어지게 된다. 상호 약속을 기반으로 하다 보니 실제 사용자와 소유자들 간의 이해관계를 그 대로 드러내게 되는 것과 기존 도시의 구조를 최대한 활용하여야 한다는 점이 기존의 개발방식과는 완전히 다르다.

사업시행 시 역할 분담



* 미래가치인 개발의 불확정성을 없애기 위해 그 과정과 내용에 있어서 불확정적인 것을 제거하려고 많은 법률이 소요된 것임을 알 수 있다.

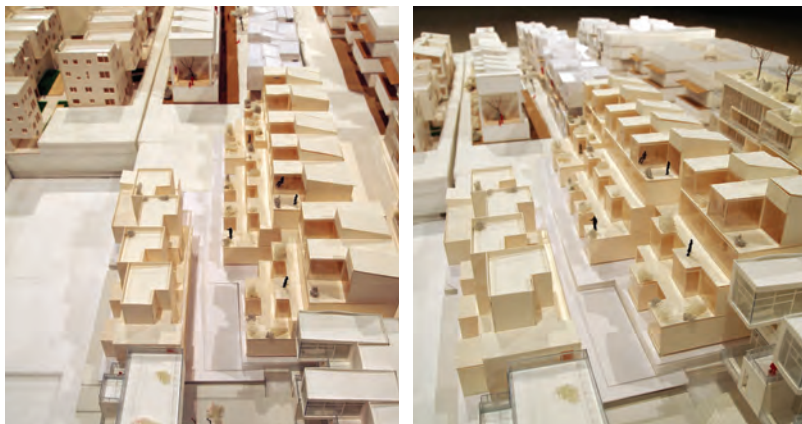
따라서 본 사업은 법률에 따라 ‘칼’ 같은 상호관계를 정리하기보다는 좀 더 포괄적 가능성을 찾을 수 있는 사업 이해관계자 간의 관계설정이 매우 중요하다. 지역개발을 위한 선한 조직이 선한 목적으로 상호간의 신뢰와 이해를 바탕으로 진행하는 것이 중요하다. ‘비현실적인 이야기’라 할 수도 있고, ‘어떻게 그런 게 되느냐’고 말할 수도 있지만, 그렇지 않을 경우 규모가 작아지고 후회가 남게 되는 반대급부를 갖는 것이 본 ‘건축협정’이라고 생각된다. 즉 상호간의 이익을 위해 서로 협의하는 과정이 필요하며, 이 과정이 우리의 도시를 만들어 오던 그간의 방식과 가장 다른 것이며, 이해관계자들이 함께한다는 것 또한 다른 점이다.

건축협정에 따른 다양한 도시주택을 기대하며

소개한 과천시 중앙동 단독주택지 개발 시물레이션은 건축협정으로 풀어갈 수 있는 하나의 방법이다. 중앙동의 사례도 지역의 여건과 특수성, 그리고 주택시장의 상황 등을 감안하여 진행된 하나의 방법이라 하겠다. 전국적으로 노후주택이 상당히 많고, 이들은 모두 어떤 식으로든 개선되어야 할 형편에 놓여 있다. 모두 저마다의 가능성을 살펴봐야 한다.

지금까지의 상황은 공동주택, 특히 아파트로 개발을 하여 기존 상황을 새로 바꾸고, 충분한 양의 추가 주택을 만들어 공급해서 발생하는 이익을 주택사업자와 거주자들이 나누어 취하는 구조를 갖고 있었다. 물론 이를 통해 공공은 큰 노력 없이 지역개발을 할 수 있는 기회를 갖기도 하였다. 물론 이 과정 중에 잃게 되는 여러 가치에 대해 사회적인 이슈가 간혹 생기기는 하였지만, 실질적인 이익이 발생하는 상황하에서는 그 어떠한 것도 용서되는 사회적 분위기였다.

하지만 전 세계의 금융위기와 최근의 집값 불안정과 전세가 폭등은 기존 개발방식의 결림돌이 되었고, 서울뿐 아니라 전국의 주요 도시들은 새로운 대안 마련에 골머리를 쓰고 있는 상황이다. 그간의 공동주택은 무척 큰 이익을 가져다주고, 빠른 속도로 개발이 이뤄져 왔다. 또 점진적이고 거주자 중심의 개발을 생각하기엔 기존의 개발방식이 아주 편리하고 안정적인 사업구도였고, 효과적인 법률이었다.



과천시 중앙동 시물레이션 결과. 다양한 개발방식이 함께 보이는 2013년도 2학기 국민대 4학년 작품.

이런 상황에서 그간의 모든 것을 바꾼다든지 혹은 새로 모든 것을 만들어 진행하는 일은 기존 상황에 대한 전면적 부인일 뿐 아니라 사회적으로 가치기준에 극도의 혼란을 야기할 것이 자명하다. 그렇지만 향후 예전의 방식으로 무엇을 할 수 있을지 기대하기는 물리적으로 불가능한 것이 현실이다.

건축협정은 이런 상황에서 시작되어 향후 어떻게 진행될지 시험대에 놓여 있는 셈이다. 건축협정에서 중요한 키워드는 결국 ‘협정’에 있다. 협정은 기본적으로 ‘서로 의논하여 결정’하는 것이다. 그러니 지금까지의 방식과 매우 다르다. 기존에는 우선 기준을 정하고 그 기준의 부합 여부로 결정하는 방식이었지만, 협정은 기본적으로 서로 의논하는 것이 중심이 된다. 분명히 서로 의논할 수 있는 범위와 협정의 유효성 등 추가적으로 많은 부분이 논의되어야 할 것이다. 또한 공공이 더욱 적극적인 자세로 바뀌어야 한다.

과천 중앙동의 경우에서도 알 수 있듯이 일정지역의 지구단위계획을 풀지 않는다면, 중앙동 시물레이션은 진행할 수 없었을 것이다. 이를 특정지역에 큰 이권을 준다고 형평성의 논리로 생각하기에 앞서 지역의 실질적인 발전을 할 수 있는 계기로 삼는 전향적인 생각의 전환이 전제되어야 한다. 따라서 기존의 담당공무원제에서 민·관이 합동으로 판단할 수 있는 전문성이 있는 위원회들도 필요할 것으로 생각된다.

아무쯏록 건축협정이 실생활을 반영하고 정주여건을 만들 수 있으며, 거주자들의 생활편의도를 직접적으로 높일 수 있는 제도로 정착되기를 기대한다.

일본 건축협정제도의 운영과 마을만들기

원세웅
청주대학교
건축공학과 교수

상점가에서 주택단지로 확대된 건축협정제도

일본의 건축협정제도는 1951년에 건축기준법의 제정과 함께 도입되었지만, 최초에 허가된 것은 1958년 누마쓰시 혼도오리상점가(沼津市本通商店街)이다. 이어서 1958년 요코하마시 후쿠토미쓰상점가(横浜市福富通商店街)에 인가되는 등 협정제도를 먼저 적용한 곳은 상점가였고, 상점가의 정비 시 건물을 규제해서 조화롭고 편리한 상점가를 조성하는 것을 목적으로 하였다.

주택지에서 최초로 건축협정이 인가된 것은 1963년 신주쿠구 하쿠닌초(新宿区百人町)이다. 이 주택지는 전후 국유지에 급히 부흥주택이 건축된 지구이고, 주택이 장래에 불하되는 것을 전제로 체결된 협정이었다. 1968년에 신개발 주택지의 건축협정 제1호로서 요코하마시 가미다 모델주택(横浜市上飯田モデル住宅)이 인가되었다. 이 주택지는 요코하마시 건축조성공사가 개발한 지구로 지역지구가 미지정이었기 때문에 건축규제 수단으로써 건축협정의 체결이 유도되었다고 한다.

건축협정은 제도가 도입된 후 1970년까지는 7건만 체결되었지만, 이후 서서히 증가하였다. 주민 스스로 협정을 작성해서 인가된 지구는 1973년에 인가된 요코하마시 우쓰쿠시 오카쿠진주택회(横浜市美しい丘個人住宅会)가 최초이고, 이어서 1974년에 교토시 사쿄구 시모카모 제1주택(京都市左京区下鴨第1住宅)이 인가되었지만, 지구 주민 전원의 합의가 필요하기 때문에 인가 건수가 적어 건축협정이 도입된 곳은 주로 분양주택

지이다. 그 후 1977년에 1인 협정제도가 도입되면서 개발사업자가 건축협정을 체결하는 것이 가능해지면서 건축협정을 붙여서 분양하는 주택지가 급증하게 되고, 1인 협정주택지구가 주류를 점하게 되었다.

1962년 건축기준법의 개정으로 건축물의 '부지, 위치, 구조, 형태, 의장 및 건축설비, 용도'에 대해서도 협정이 가능하게 되었고, 1977년 법 개정에 의해 차지권*이 목적인 구획에서도 토지 소유자의 합의가 없어도 차지권자의 합의가 있으면 협정을 허가할 수 있게 되었다. 최근에는 분양주택지의 이미지 제고와 경관의 보전에 중점을 두고 색채기준, 지붕구배와 차양의 돌출 등의 기준을 정하는 등 경관형성을 위한 건축협정이 증가하고 있다.**

주민들의 합의로 주거환경을 지키는 합의협정

주택지의 양호한 환경과 상점가의 편리성을 유지·증진시키는 것을 목적으로 하는 것이 일본의 건축협정이다. 자신들의 주거환경과 상점가를 무분별한 신규 맨션***건설했다는 난개발로부터 지키기 위한 노력으로 건축협정을 도입해 온 교토시의 사례는 제도를 도입하는 우리의 시점에서도 참고할 만한 사례로 판단된다.

교토시의 합의협정 지구는 맨션건설에 대항한 마치즈쿠리****가 계기가 되었다. 교토시에서 1987년 6월에 제4차 전국종합개발계획을 바탕으로 민간 활동에 의한 교토개조운동을 추진하며 토지의 고도이용을 위한 토지이용 5원칙을 발표*****하면서 재산권 침해와 주거지 파괴를 우려한 주민들과의 갈등을 촉발(1982년 124건, 1986년 231건, 1988년 47건 등)

* 건물의 소유를 목적으로 하는 임차권(賃借權)과 지상권(地上權)을 차지권(借地權)이라 한다.

** 鈴木克彦, すぐに役立つ「建築協定」の運営とまちづくり, 鹿島出版会, 1992, pp.26~28.

*** 구분소유법에 따라 구분 소유한 분양 형식의 집합주택을 일반적으로 '분양'맨션'이라 한다. 일본의 버블시대(1986~1991년)에 도심의 저층 주택지에 부동산개발회사들이 경쟁적으로 고층주택을 건축하여 기존 지역 주민들과 일조, 통풍, 사생활 침해에 관해 많은 갈등이 발생하였다.

**** 木村万平, 京都破壊に抗して, かもがわ出版, pp.194~258.

***** ①토지 소유자의 이용 의무 ②토지이용에 있어 공공복지의 우선 ③계획적 토지이용의 실현 ④개발이익의 일부 사회 환원 ⑤이용과 수익에 대응한 사회적 부담의 공평화 등이다.

하였고, 지역에 대한 탐구운동과 자구책으로 교토 마치즈쿠리연합회*가 탄생하여, 2005년까지 96개 단체가 가입하게 되었다.

마치즈쿠리 활동은 단결력이 강한 초나िका이(町内会)를 중심으로 이루어졌고, 주로 맨션건설 반대운동을 위한 뉴스 제작, 계몽활동, 단체회칙 제정, 경관보호운동, 자연보호운동, 포스터 제작, 광고물 부착, 현수막 설치, 홈페이지 제작, 바자회, 개발지의 개발모형 제작 및 제시, 심벌 제작, 그리고 마치즈쿠리현장** 채택 등의 활동을 하였다. 1988년 9월 히가시아마·시라카와, 사사야초, 무카데야초(東山・白川, 笹屋町, 百足屋町)라고 하는 마치즈쿠리현장 선언을 채택한 3개의 주민단체가 모여 맨션건설 등 주환경의 파괴에 반대하는 시내 각 지역의 활동과 교류의 장을 만드는 것을 협의하기 시작해 10월 30일 교토 마치즈쿠리운동 교류집회를 열었다.

교토시의 건축협정(2015년 현재)

| 구분 | 소계 | 비고 |
|--------------|----|----|
| 사쿄구 | 8 | |
| 가미교구 | 3 | |
| 나카교구 | 2 | |
| 우쿄구 | 1 | |
| 니시쿄구 | 5 | |
| 니시쿄구·가쓰라자카지구 | 35 | |
| 후시미구 | 8 | |
| 계 | 62 | |



* 현재 기타구·시모교구·아마시나구·미나미구·히가시아마구는 건축협정이 없다.

마치즈쿠리연합회의 가입과 마치즈쿠리현장의 제정은 마치즈쿠리의 목표를 실현하려고 하는 주민의 높은 의식을 반영하는 것으로, 주거지의 파괴에 대해 법정투쟁도 하였으며, 이러한 법정투쟁을 통해 주거지를 지키고 마치즈쿠리현장에서 선언한 마을의 장래상과 마치즈쿠리를 진행하기 위해 법적으로 보호받을 수 있는 방법을 찾는 계기가 되었다.

이러한 활동과 경험을 통해 주민들이 스스로 건축협정과 지구계획을 추진하는 역량과 동력을 얻게 되었고, 마치즈쿠리현장을 제정(2005년 현재 38개 지역)한 지역 중 6개 지역에서 합의협정 방식의 건축협정을 체결

하였으며, 1개 지역에서는 지구계획을 체결하는 등 법적인 주거지 보호의 기반으로 발전하였다.

교토시 주교구 에비스초·마쓰야초지구 건축협정(京都市中京区夷町・松屋町地区 建築協定)은 1997년에 합의협정으로 건축협정이 체결되었다.*** 교토 고쇼(京都御所)의 남쪽에 위치한 상업지역으로 원룸맨션 및 풍속영업 등을 배제하고 거주환경을 지키고자 하였다. 덴슈초(天守町)에서 동시에 계획된 2개의 맨션건설에 반대해 1996년 8월 27일에 고쇼 미나미 가이와이(御所南界隈)를 생각하는 모임을 결성하고, 11월 5일 마치즈쿠리현장을 제정한 후, 두 지역의 건축협정을 인가받았다. 이 모임을 시작할 당시 건축협정의 도입을 첫째 목표로 하였고 건축협정 성립 후 지구계획의 도입도 추진하였다. 새로운 마치즈쿠리의 목표를 법으로 수호할 수 있도록 추진하였고, 건축협정은 주로 풍속영업(風俗營業)에 관한 용도와 원룸형 공동주택의 규제와 건축물 높이제한 등을 다뤘다.

교토시 주교구 아네코지 가이와이지구(京都市 中京区 姉小路界隈地区) 건축협정은 2002년에 합의협정으로 체결하였다. 아네코지 가이와이 규칙을 실현하기 위해 도심지는 거주환경을 보전하는 한편 직주공존지구(職住共存地区)로서의 환경을 유지·증진하는 것을 목적으로 하였다. 2000년 4월 맨션 문제를 포함해 아네코지 가이와이를 생각하는 모임 총회에서 아네코지 가이와이 규칙(안)이 발표되고, 2001년 1월 인접한 아네키큐야초(姉菊屋町)의 건축협정 참여 의향을 확인하였다. 2001년 4월 아네키큐야초를 중심으로 협정의 경험이 있는 마쓰야초(松屋町)에 연락해 건축협정을 검토하기 시작하였고, 각 초나이카이(町内会)에서 검토 과정을 거쳐 아네코지 가이와이지구(姉小路界隈地区), 마쓰나카초지구(松長町地区) 2개의 인접 협정지구로 해서 마무리하게 되었다.

* 가입조건은 가입 당시에 교토시 내에서 주 환경을 지키는 활동을 하고 있는 것이었다. 마치즈쿠리연합회의 고문으로서 변호사·건축가를 위촉하였지만, 운동은 전체적으로 주민대표가 하고, 특히 전문가가 아닌 풀뿌리 주민운동으로서 일본 전국에서도 거의 최초였다.

** 주민들이 지역상을 설정하고 그 목표를 향해 마치즈쿠리를 진행하는 결의의 표현이며, 주민의 자주규정이기 때문에 법적인 구속력은 없다. 교토시에서 초기에는 현장을 만들어도 무시를 하였지만, 점차 주민의 단결과 의지를 가늠하는 첫 번째 척도로 인식하기 시작하였으며, 제정된 마치즈쿠리현장을 마을에 게시하여 선언의 의미를 주민들이 공유하도록 하였다.

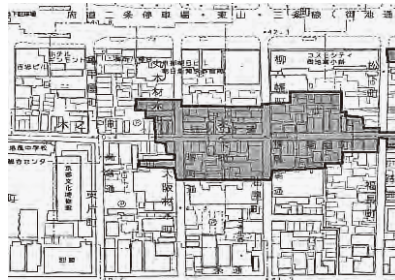
*** 木村万平, 京都破壊に抗して, かもがわ出版, pp.250 ~ 258.

협정내용을 보면 아네코지 가이와이지구는 건물의 높이 5층 이하, 18m 이하, 협정 참여자는 83인이고, 마쓰나카초지구(松長町地区)는 높이 6층 이하, 20m 이하, 협정자 19인, 협정기간 5년이다. 합의 면적이 합계 1만 9,313.21m², 13초(町)에 달하는 대규모 도심 건축협정지구이며, 건축협정 내용은 주로 풍속영업에 관한 용도와 원룸형 공동주택의 규제, 자동차 차고 및 기계식 주차장 등에 관한 규제, 건축물 높이제한을 다루고 있다.



그림출처 : <http://www.city.kyoto.lg.jp>

교토시 나카교구 에비스초·마쓰나카초지구 건축협정



그림출처 : <http://www.city.kyoto.lg.jp>

교토시 나카교구 아네코지 일대 지역 건축협정

**주택개발회사가
만들고 주민들이
지켜가는 1인 협정**

신주택지의 개발은 주택개발회사에서 주도하며 주거환경 관리 수단으로 지구계획과 건축협정*을 적용하여 관리하고 있다. 예를 들어 교토시 니시교쿠구 가쓰라자카지구(京都市西京区桂坂地区)는 지구계획과 건축협정이 동시에 적용된 지구로, 교토시의 신주택지 개발지구이다. 지구의 개발 개념은 ‘자연과 사람이 공생할 수 있는 주택지’, ‘자연과 융해되는 기분 좋은 생활’, ‘편안하고 안전한 마을만들기’, ‘가쓰라자카(桂坂)의 새로운 역사와 문화를 시작할 것’으로 정하고 있다. 가쓰라자카라는 지명은 세이브 도시카이하쓰, 현 (주)세이요칸교카이하쓰(西武都市開発, 現, 株西洋環境

開發)가 판매하면서 명명하였다. 총 면적은 약 1,630,000m², 가구수는 약 3,300가구, 입주자 수는 약 1만 1,000명의 주민이 거주하는 것을 내용으로 하고 있다. 지구의 위치는 교토 사쿄지역 오에키타 쿠쓰카케지구 6초 13-6(京都西京地域大枝北沓掛地 6町 13-6)이다.

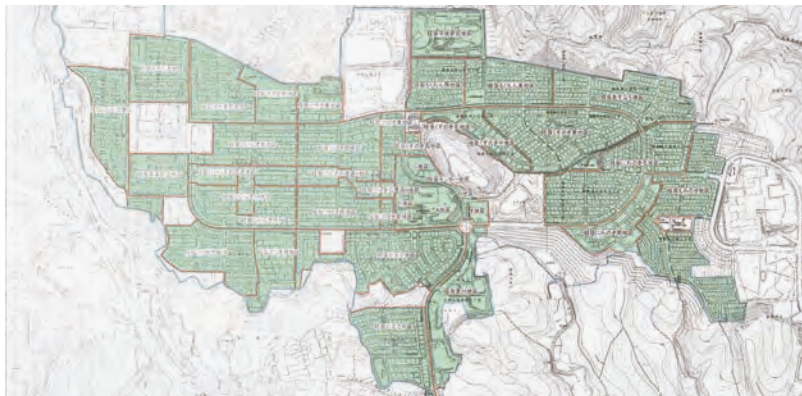
가쓰라자카지구 개발 과정

| | |
|-------|--|
| 1983년 | 가쓰라자카지구 조성을 시작하여 1986년 4월 제1기 입주 시작 |
| 1987년 | 국제 일본문화연구 센터 설립 |
| 1989년 | 1월 아카시아 자치회, 히이라기 자치회의 발족 |
| 1990년 | 5월 국제일본문화연구센터 정보관리동, 국제교류동, 도서관이 완성 개소 |
| 1991년 | 포플러자치회, 동백자치회, 하나미즈키 자치회의 발족 |
| 1994년 | 만남회관 개설, 가쓰라자카 우체국, 중앙신용금고 가쓰라자카지점 개업 |
| 2007년 | 가쓰라자카지역 건축협정협의회 발족 |

가쓰라자카지구(桂坂地区) 지구계획의 목표는 주변 자연환경과 조화롭고 계획적인 좋은 거주환경의 형성·유도를 도모하는 것이며, 32개의 지구계획 지구로 구성되어 있다. 지구계획의 구성은 지역의 정비·개발 및 보전정책과 건축물 등의 용도제한으로 구성되고, 그 내용은 토지이용 방침, 지구시설의 정비방침, 건축물 등의 정비방침과 건축물의 용도제한으로 구성된다. 지역의 정비·개발 및 보전정책은 토지이용방침, 지구시설의 정비방침, 건축물 등으로 구성되며, 구체적인 내용보다는 주로 방향성을 언급하고 있다. 건축물 등의 용도제한에서는 부지의 분할을 제한하는 부지면적의 최소한도와 허용되는 건축물의 종류만 정해 최소한만 규정하고 있다.

가쓰라자카지구는 35개 지구에서 건축협정을 체결하고 있으며, 지구계획이 수립되어 있는 지역에서는 대부분 건축협정도 체결되어 있고, 지구계획이 수립되어 있지 않은 지구에 건축협정이 수립된 경우도 있다. 건축협정은 대부분 지구개발 초기에 개발회사가 만든 1인 건축협정으로 체결하였으나 10년 후인 건축협정 갱신 시기에 합의협정으로 갱신하지 않아 건축협정이 제외된 지구도 발생하고 있다.

* 建築協定日より 第1号~35号, <http://www.city.kyoto.lg.jp>



사쿄지구의 지구계획



사쿄지구의 건축협정 구역

가쓰라자카지구 내 가쓰라자카 사쿠라지구(桂坂さくら地区)의 지구계획 내용을 살펴보자.

위치는 가쓰라자카 개발지구의 동쪽 끝 모서리로 지구계획 구역 안에 2개의 건축협정구역이 있으며, 지구계획의 목표는 교토시의 교외 주택지로 주변의 자연환경·경관과 조화된 계획적이고 매력적인 거주 환경의 형성·유도로 정하고 있다. 토지이용정책은 저층 주택지로 의도하고, 도로와 공원을 정비해 쾌적하고 양호한 주거환경을 형성하는 것이다. 건축물 등의 정비방침은 좋은 주거환경을 형성·유도하기 위해 용도의 혼재를 방지하고 적절한 구획 규모와 함께 아름답고 통일감 있는 주택지 만들기를 목표로 하고 있다. 이러한 내용을 보면 지구계획에서는 개발지구의 방향성과 목표만을 정하고 그 구체적인 실현내용에 관해서는 건축협정에서 별도로 정하게 하고 있다.

가쓰라자카 사쿠라지구 제1·제2지구(桂坂さくら地区 第1・第2地区)의 건축협정은 건축물의 부지(부지면적, 구획당 건축물, 택지형상 변경 금지, 자동차출입구 위치 등), 건축물의 위치(도로에서의 이격거리, 인접지에서의 이격거리 등), 건축물의 용도와 형태(건축물의 용도: 단독주택, 병용주택, 파출소, 공중전화소 등, 지붕 및 외벽의 형태: 지붕의 마감 재료 및 색상, 지붕의 경사도)에 대한 규정을 정하고 있다. 건축물에 관한 내용 외에 식재 및 울타리(부지 내 식재면적, 식재의 위치, 부지경계선과 평행한 담장의 재료와 형식 등에 관해 규정), 광고물(건축물당 광고물의 개수와 간판의 면적, 부지 내 간판의 설치위치 등), 안테나(야외 안테나의 설치 시 승인 등), 공공시설(파출소, 공중전화소 등 공익에 필요한 건축물 및 공작물에 관한 내용 등)을 정하고 있다. 건축협정은 지구계획에서 언급한 지구계획의 목표와 토지이용정책 및 건축물의 정비 방향 등에 대한 구체적인 실현 내용으로 구성되어 있다. 가쓰라자카 사쿠라지구 제1·2지구의 건축협정 내용을 동일하게 구성되어 지구계획에서 정한 지구의 목표를 실현하도록 하고 있다.

건축협정과 함께 하는 마을만들기 제도

일본의 건축협정제도는 지구계획, 건축협정, 녹지협정, 경관협정이 상호 보완적 기능을 하며 운영되고 있다. 교토시의 도심주거지인 주교구 후야초도리 사사미치지구(中京区 麴屋町通笹町地区)의 건축협정과 지구계획 내용을 비교하여 보면 주요 제한 항목을 지구계획에서 정하고, 세부적인 내용을 건축협정에서 보충하여 각 제도의 단점을 보완하고 있고, 니시교구가쓰라자카와 가쓰라·고료자카(西京区 桂阪や桂・御陵坂)에서는 지구계획과 병용하여 건축협정을 정하고 있다. 교토시에서는 현재 도시재생을 위해 직주공존지구 가이드플랜을 정해 지구마다 마치고크리를 시민과 함께 생각하고, 순차적으로 지구계획을 정하도록 방침을 발표하였다.

신개발지는 개발 당시부터 주거지역으로 지정되어 건축이 가능한 건축물의 종류가 제한되어 건축용도의 제한을 건축협정에서만 정해도 가능하나, 상업지역에서는 건축제한이 가능한 건축물의 용도가 적어 지구단위 계획을 적용하여 건축물의 용도를 제한하고 있다.

1인 협정지구



사쿄구 가쓰라자카 사쿠라지구 계획



자료: <http://www.city.kyoto.lg.jp>



가쓰라자카 사쿠라 제1지구 건축협정



자료: <http://www.city.kyoto.lg.jp>



가쓰라자카 사쿠라 제2지역 건축협정



자료: <http://www.city.kyoto.lg.jp>

니시쿄구 가쓰라자카지구(西京区桂坂地区)에는 35개의 건축협정 지구와 각 건축협정 운영위원회가 있지만, 가쓰라자카 게이칸 마치즈쿠리 협의회(桂坂景観まちづくり協議会)를 2012년 11월에 창립하여 지구계획, 건축협정과 함께 경관에 관해서도 각 제도를 보완하며 아름다운 지역 만들기를 추진하고 있다.

건축협정으로 만든 마을 사례*

건축협정제도를 적용한 주택지의 사례를 살펴보면 다음과 같다. 먼저 1인 협정지구 중에는 일본전통주택지의 모습으로 디자인하는 단지도 있다. 그 요소로는 2층 이하의 목구조, 일식 기와 경사지붕, 전통 주택의 외부재료 및 색상, 담장, 조경 등을 반영하고 있다.

다음으로 외부환경이 아름다운 주택지가 있다. 조경과 담장에 관해 협정 내용이 정해져 있지만, 조경에 관한 협정내용이 없어도 주택단지로 조성된 기간이 긴 지구의 경우에는 외부환경이 아름다운 경우가 많다. 이러한 지구들은 담장을 생울타리로 하고, 부지 내 건축물의 위치를 지정하여 이웃 필지와 연속적으로 아름다운 조경을 하고 있다.

저층 공동주택단지에 건축협정을 이용하는 사례도 있다. 일단지종합적설계제도**를 이용하여 저층 공동주택단지로 개발된 건축협정지구이다. 이러한 지구는 건축기준법의 건축제한 외에 정할 수 있는 항목이 적으므로 협정내용이 비교적 간단하다. 이들 주택 지구는 조경이 가꾸어진 외부환경과 어우러져 쾌적한 주택단지를 형성하고 있다.

건축협정을 적용한 주택단지 중 건축협정의 적용이 단점으로 작용하는 경우도 있다. 그중 대표적인 것이 대비되는 형태와 의장으로 인한 갈등이다. 대단위로 주택지역으로 개발된 지역의 경우 인접하는 주택지구 간 건축협정내용의 차이로 인접지 간 건축물과 외부환경의 모습이 매우 대조적인 경우도 있다. 이러한 경우는 주택지구 간 개발회사가 상이한 경우가 많고, 특히 1인 협정지역의 경우 지역별로 단지의 성격에 차이가 많을 경우 이질적인 경관이 문제점으로 지적되고 있다. 이러한 문제만이 아니라 획일적 건축물 유형이 등장하는 경우도 있다. 1인 협정지구의 경우 건축협정으로 상세한 건축제한과 필지의 형상과 규모가 비슷하여 건축물의 형태가 획일화될 우려가 높다.

* 원세용 외, 「일본 교토시의 건축협정지구 사례분석」, 『대한건축학회 논문집 계획계』, Vol.22, no.1, 2006, p.49 재정리

** 一団地総合的設計制度는 특정 행정정이 그 건축물의 위치 및 구조가 안전하고 방화 및 위생상 지장이 없다고 인정하는 건축물에 대해서 전체가 동일 부지 내에 있는 것으로 보고 규정을 적용하는 제도이다 (법제86조). 이 제도의 적용에 의해 자유로운 건축물의 배치가 가능하고, 정리된 광장과 녹지가 있는 풍부한 주 환경을 형성하는 것이 가능하다. 이 제도의 인정 조건으로는 단지의 완성 후에도 주 환경의 일체성이 계승되도록 건축협정의 체결을 의무로 붙이는 경우이다.

아름다운 주거단지 조성

일본 전통주택 분위기



가쓰라자카 제1지구



이와쿠라무라마쓰초·
하세초지구



가쓰라자카 제15지구

우수한 외부환경



모모야마의 고토지구



가쓰라자카 제2지구



가쓰라자카 제4지구

저층 공동주택



니시타케 마을의 타운하우스 지구

저층 공동주택



기타오오지다카노 주택지구

주변 환경과의 갈등

대비되는 형태



히가시가쓰라자카 제2지구



한류한신 주택지구



가쓰라자카 제16지구

획일적인 건축물



니시가쓰라 제3지구



히가시가쓰라자카 제2지구



히가시가쓰라자카 제2지구

인접지와 트러블



니시타케 마을의 타운하우스
지구



히가시가쓰라자카 제2지구

인접지와 트러블



가쓰라자카 제5지구

특히 건축협정을 개발회사에서 주도할 경우 건축물의 디자인까지 획일화된 경우도 나타나고 있다. 그 외에 인접지구와의 갈등이 심하게 발생하는 경우도 있다.

건축협정제도를 이용한 마을만들기에서 어려운 점은 건축협정 참가필지와 미참가필지 간 건축물의 형태 및 의장의 두드러진 차이이다. 인접한 협정지구 간에도 협정 항목이 다를 경우 인접 지구 간 경관의 부조화가 발생하고, 건축물의 높이 차가 큰 경우는 프라이버시 침해에 대한 갈등이 발생하기도 한다.

참고문헌

- 1 木村万平, 京都破壊に抗して, かもかわ出版, 2007 ~
- 2 京都市建築協定連絡協議会, 建築協定だより 第1号~35号
- 3 鈴木克彦, すぐに役立つ「建築協定」の運営とまちづくり, 鹿島出版会, 1992
- 4 원세용 외, 「일본 교토시 건축협정지구의 사례분석」, 『대한건축학회논문집 계획계』, Vol.22, no.1, 2006
- 5 교토시 정보관 홈페이지(www.city.kyoto.lg.jp)

건축협정 시범사업 추진과 향후 발전방향

여혜진
건축도시공간연구소
부연구위원

들어가며

2014년 10월 건축협정제도가 시행됨에 따라 주민 간 협정을 맺게 되면 그 간 건축행위 여건이 열악하거나 소유주의 부담능력 한계로 추진되지 못 하던 필지단위 주택정비가 활성화되고 주민 자율에 의한 집단적인 주거 환경 관리가 이루어질 것으로 기대되고 있다. 이러한 기대는 규제개혁위원회가 주관하는 제2차 규제개혁장관회의(2014.9.)에 보고되면서, 건축 규제 혁신의 일환으로 증폭되고 있는 듯하다. 규제개혁위원회에 따르면, 건축협정을 통해 맞벽건축과 주차장 공동설치 등으로 공사비 절감이 가능하고, 임대료가 높은 1층 전면 면적이 확대되어 사업성도 약 10% 제고 되는 효과를 기대할 수 있다.*

이러한 기대가 있는 반면 맞벽건축을 통한 주택정비 시 건축특례 및 완화조항에 초점이 맞추어져 있어 법의 악용 가능성도 배제할 수 없는 상황이다. 이는 1980년대 다세대·다가구주택, 1990년대 후반부터 2000년대 초반 사이 도시형생활주택의 규제완화에 따른 공급확대와 난개발로 제도가 목적하는 것과 다른 부정적 외부효과가 커졌던 것과 유사한 양상이 벌어질 수 있다는 우려를 낳고 있다.

건축협정 시범사업의 추진 경위

새로운 제도의 도입에 대하여 이러한 기대와 우려가 공존하는 시점에서 건축협정 시범사업을 추진하게 되었다. 건축협정 시범사업을 추진하는 목적은 제도의 실효성을 검증하여 향후 제도를 보완할 사항을 발굴·개선하고, 건축

협정사업을 홍보하여 주민 자율에 의한 건축협정사업을 정착시키기 위함이다. 이에 국토교통부는 2014년 11월 건축도시공간연구소를 건축협정지원센터로 지정하고, 2014년 9~12월 1차 및 2차 지자체 수요조사를 거쳐 지원한 지자체를 대상으로 건축 관련 전문가로 구성된 평가위원회 심사를 통해 4곳을 2015년도 건축협정 시범사업 지원 대상으로 선정하였다.

시범사업 대상지는 국가가 지원하는 건축협정 시범사업을 통해 주민 자율적 건축협정 정착과 확산을 기대함에 따라 도시계획 현황, 필지 현황, 건축물 현황 등 대상지가 건축협정사업의 효과를 보여주기 위해 적절한지를 평가하고, 지자체의 추진의지 등 사업의 실현 가능성을 고려하여 선정하였다. 또 건축협정사업으로서 선도모델의 효과 및 주변 지역으로의 확대 가능성 등 파급효과를 고려하였다. 다만 「건축법」에 따른 건축협정 체결가능 대상지역이 아닌 지역도 선정되었는데, 이는 건축협정의 다양한 가능성과 문제점을 파악하고 제도의 정착과 확대에 필요한 과제를 도출하기 위해 다양한 유형의 대상지를 고려하였기 때문이다.

건축협정 시범사업 대상지의 특징

이번에 선정된 건축협정 시범사업 대상지는 서울 양천구, 경북 영주시, 부산 중구, 전북 군산 등 4곳으로 일반적인 재건축이나 재개발제도로는 주택개량이 어렵고, 주민과 지자체의 추진의지가 큰 지역들이다. **

서울 양천구

서울 양천구 사업 대상지(제2종 일반주거지역, 7층 이하)는 SH공사가 소유한 매입임대 다가구주택 2필지이다. 1인 건축협정 사업으로서 맞벽으로 재건축할 계획이다. 맞벽건축을 하면 민법에 의한 인접경계로부터 50cm 이격을 하지 않아도 되기 때문에 법적 허용 건폐율과 용적률을 최대한 확보할 수 있어서 매입임대 다가구주택의 전용면적 증대 효과를 기대할 수 있다. 또한 주차장과 조경 등을 공동으로 설치하여 보다 쾌적한 주거환경을 조성할 계획이며, 공유 테라스 등 공동체성이 있는 공공공간을 조성하여 새로운 주거 트렌드에 대응하는 주택모델로 실험하고 있기도 하다. 이 사업은 재건축 시기가 도래한 많은 매입임대 다가구주택 재건축에 대한 새로운 사업방식을 선도하는 모델로도 검토되고 있다.

* 「제2차 규제개혁장관회의·도시 및 건축규제 혁신 방안」, 국토교통부 보도자료, 2014.9.3, p.16.

** 시범사업 대상지는 추진 여건에 따라 변동가능함.



서울의 SH 노후 다가구임대주택을 활용한 건축협정 시범사업 대상지 일대



영주의 구성마을 건축협정 시범사업 대상지 일대

경북 영주시

경북 영주시 사업대상지(제1종 일반주거지역)는 도시재생선도지역 내 구성마을의 맵지가 포함된 3필지이다. 건축협정이 체결되면 3개 필지를 하나의 대지로 간주하여 개발 불가능지의 개발여건을 살리는 건축협정의 장점을 전형적으로 보여줄 수 있는 사례이다. 대상지의 모든 필지는 모두 비정형인데, 지적 불부합지와 불법 건축물이 많고, 한 필지에 건축물이 2동씩 구성되어 있는 등 대체로 건폐율(60%)은 초과한 반면 용적률(200%)은 미달되어 있기 때문에 건축협정을 통한 주거지 정비의 효과를 가늠해 볼 수 있을 것으로 보인다.

또한 영주시의 추진의지가 매우 높은 편인데, 도시재생선도지역 사업의 환경개선 목적에 부합하도록 건축협정을 통한 다세대주택 건설을 유도하고 있다. 이는 소유주의 노령화와 가구별 부담능력을 고려한 건축비 부담 완화를 위해서이기도 하다. 도시재생선도지역 사업의 일환으로 건축협정 시범사업이 추진되는 것이기 때문에 주거지 내 골목을 점유하고 있는 주택의 대지경계와 도시재생신규사업에 의해 조성되는 긴급도로

를 통합 조정하여 가로를 정방형으로 정비하고 외부공간을 정비하여 현재 구성마을 주민들의 교류공간으로 활용되고 있는 대상지 일대의 전반적인 환경개선 효과도 바라볼 수 있다.

부산 중구

부산 중구 사업대상지(제3종 일반주거지역, 최고고도지구)는 보수동 책방골목 인근 주민 소유 4개 필지와 부산 중구 소유 1개 필지이다. 대상지는 경사가 급하고 산복도로 노면 이하로 건축물 높이가 제한이 있는 구릉지에 위치하고 맹지를 포함하고 있으며, 5개 필지 모두 면적 44~45m²의 과소필지로 개별 필지의 정비가 어려운 지역이다.

그러나 중구가 2,000만 원 상당의 ‘쪽집’을 꾸준히 매입하여 구유지 중심으로 일대 주거지 정비를 활성화하고, 보수6 주거환경개선정비구역으로 지정되어 기반시설 정비가 이루어지고, 또한 최근 경관협정구역으로도 지정해서 주민협의체와 코디네이터를 중심으로 활발한 환경개선 움직임이 일어나고 있기도 하다. 이에 더해 건축협정을 통한 필지단위 정비가 이루어진다면 오랫동안 해법을 찾기 힘들었던 구릉지 불량촌의 점진적 정비모델이 될 수도 있을 것이다.

대상지에서 상부 토지는 높이제한 적용에 따라 2층 이하로 계획할 수 있고, 하부 토지는 옹벽 위에 위치하여 차량 진입이 곤란하므로 건축협정을 통한 주차계획과 4층 규모의 공공순환임대주택으로 계획할 수 있는데, 이는 중구와 주민 간 향후 협의를 통해 도출할 사항이다.



부산의 산복도로 건축협정 시범사업 대상지 일대

전북 군산시

전북 군산시 사업대상지(제2종 일반주거지역)는 도시재생선도지역 내 주민 2인 협정 대상 2필지와 주민 3인 협정 대상 4필지로 구성된다. 대부분 40년 이상 된 노후 점포주택지로 1층 규모의 근린생활시설, 상가주택, 주택으로 구성되어 기준 용적률에 미달하고 건폐율은 초과되어 있다. 군산시의 도시재생선도지역 사업계획을 보면, 대상지 일대에서 블록단위 주거재생사업을 추진하고 건축물의 리모델링을 활성화하여 기존 도시 골격을 유지하면서 주민 중심으로 소규모 재건축과 리모델링을 추진하여 근대역사문화경관의 형성을 유도하는 데 계획의 주안점을 두고 있다. 맞벽 건축보다는 리모델링을 중심으로 한 건축협정이 경관협정과 어떠한 차별성을 가지면서 공공영역인 가로경관과 사적 영역인 주택 입면을 통합적으로 개선해 갈 수 있을지 살펴볼 수 있을 것이다.



군산의 건축협정을 통한 점포주택 리모델링 사업 대상지 일대

2015년도 건축협정 시범사업지 도시계획, 필지, 건축물 현황

| 구분 | 항목 | 서울 양천구 | | 경북 영주 | | | 부산 중구 | | | | | 전북 군산 | | | | | | | |
|-------------------|----------------|--------------------------|-----------|------------|-----|------------|--------------------------------|------|-------|-------|------|------------|----------|-----------|---------|------------------|-------|-------|-----------|
| 도시 계획 현황 | 용도지역, 지구, 구역 | 제2종 일반주거지역 (7층 이하) | | 제1종 일반주거지역 | | | 제3종 일반주거지역 최고고도지구(노면 이하) | | | | | 제2종 일반주거지역 | | | | | | | |
| | 지목현황 | 대 | | 대 | | | 대, 도 | | | | | 대 | | | | | | | |
| | 정비사업 지정 현황 | 목1주택재건축 정비구역 | | 도시재생선도지역 | | | 보수6 주거환경개선 정비구역 경관협정사업구역 | | | | | 도시재생선도지역 | | | | | | | |
| 필지 및 건축물 현황 | 필지수 | 2 | | 3 | | | 5 | | | | | 6 | | | | | | | |
| | 소유 | SH공사 (1인 협정) | | 주민 3인 | | | 주민 4인, 부산 중구 | | | | | 주민 5인 | | | | | | | |
| | 필지 현황 | 필지면적(㎡) | 149 | 145 | 149 | 145 | 186 | 45.7 | 44.7 | 45.1 | 44.7 | 10 | 43 | 83 | 271 | 162 | 119 | 122 | |
| | 필지형태 | 정형 | 정형 | 비정형 | 비정형 | 비정형 | 정형 | 정형 | 정형 | 정형 | 비정형 | 비정형 | 비정형 | 비정형 | 정형 | 비정형 | 비정형 | | |
| | 접도여건 (4m기준) | 접도 | 접도 | 접도 | 미접도 | 접도 | 접도 | 접도 | 미접도 | 미접도 | - | 접도 | 접도 | 접도 | 접도 | 접도 | 접도 | | |
| 건축물 현황 | 용도 | 주용도 | 다가구 주택 | 다가구 주택 | 주택 | 주택 | 주택 | 나대지 | 주택 | 주택 | 주택 | 나대지 | 시설 도로 | 주택, 근생 | 근생 | 주택, 근생, 창고 | 근생 | 주택 | 주택, 근생 |
| | 면적 | 건축 면적 (㎡) | 66.33 | 66.33 | - | 132.61 | - | - | 29.42 | 29.49 | - | - | 41.32 | 48.27 | - | 97.13 | 67.68 | 90.57 | |
| | | 연면적 (㎡) | 198.99 | 198.99 | - | 132.61 | - | - | 61.82 | 59.18 | - | - | 41.32 | 48.27 | 109.15 | 97.13 | 67.68 | 90.57 | |
| | 건폐율(%) | | 44.52 | 45.74 | - | 91.46 | - | - | - | - | - | - | 96.09 | 58.16 | - | 59.96 | 56.87 | 74.24 | |
| | 용적률(%) | | 89.03 | 91.49 | - | 91.46 | - | - | - | - | - | - | 96.09 | 58.16 | - | 59.96 | 56.87 | 74.24 | |
| | 층수 | | 2층 | 2층 | 1층 | 1층 | 1층 | - | 3층 | 2층 | - | - | 1층 | 1층 | 1층 | 1층 | 1층 | 1층 | |
| | 준공연도 | | '90 | '90 | - | '85 '79 | - | - | '77 | '76 | - | - | '62 | '98 | '30,'71 | '40 | '71 | '30 | |
| | 허가여부 | | 허가 | 허가 | 무허가 | 허가 | 무허가 | - | 허가 | 허가 | - | - | 허가 | 허가 | 허가 | 허가 | 허가 | 허가 | |

건축협정 시범사업의 추진체계

건축협정은 근본적으로 주민과 시·군·구가 중심이 되어 추진하는 민간의 자율적 사업이다. 주민이 건축협정운영회를 설립해 인가권자에게 신고하고, 건축협정서를 작성하여 인가를 신청한 후 인가된 건축협정서에 따라 개별적으로 설계를 의뢰하는 등 건축행위를 추진하는 것이다. 그러나 이제까지 우리나라에서 오랫동안 다양한 사업을 통해 주민참여형 사업을 정착시키기 위해 노력해 온 것처럼 건축협정사업도 주민이 중심이 되어 저절로 될 것이라고 보기는 힘든 상황이다. 따라서 제도의 실효성을 검증하고 선도모델 발굴과 홍보를 위해 국가가 지원하는 시범사업을 추진하게 되었고, 이에 따라 사업의 원활한 진행을 위한 협력체계를 마련하였다.

시범사업에 참여하는 주요 주체는 국토교통부, 건축협정지원센터, 시·군·구 담당공무원, 주민(건축협정준비위원회, 건축협정운영회), (위촉)민간 전문가이다. 국토교통부와 건축협정지원센터는 민간 전문가 풀을 운영하고 정보를 제공하며, 건축협정 워크숍과 디자인 컨설팅을 지원하고, 시범사업 전 과정을 모니터링하면서 개선사항을 검토하여 제도 개정을 추진해야 한다. 시·군·구와 주민은 건축협정 추진절차에 따라 사업을 진행한다. 민간 전문가는 건축협정 기획안에 대해 컨설팅하고, 건축협정서 작성에 참여하며, 건축협정서 인가까지의 전 과정을 전문적으로 지원한다.

건축협정준비위원회는 2~3차례 이상의 모임을 통해 건축협정의 대상이 되는 건축행위(맞벽, 조경, 주차장 등 외부공간 조성)에 대해 상의하고 어떠한 건축행위를 협정의 범위로 할 것인지 정한다. 이와 함께 건축협정의 유효기간, 위반 시 대응 등에 관해 협의하여 건축협정 기획안을 작성하게 된다. 이 과정에서 건축협정준비위원회는 민간 전문가와 건축협정지원센터에 디자인 컨설팅을 할 수 있다. 실제로 이 단계에서 검토되는 기획안은 건물의 면적, 평면 배치와 단면구성 등 기획설계의 내용을 필요로 하기 때문에 건축사의 기획력이 충실하고 신선한 건축협정서를 만드는 데 중요한 부분을 차지할 것이다.

이렇게 기획안이 마련되면 건축위원회의 심의를 받게 되는데, 심의를 통과하면 건축협정이 인가되지만 심의를 통과하지 못하면 건축협정운영회는 다시 민간 전문가와 건축협정지원센터로부터 컨설팅을 받아서 건축협정기획안을 수정해야 한다. 이러한 과정을 통해서 건축협정제도의 실효성을 제고하기 위한 제도 개선과제가 도출되고 국토교통부와 건축협정지원센터는 제도적 검토와 시뮬레이션을 통해 건축협정제도 관련 법규를 개정하게 될 것이다.

건축협정 시범사업 추진 시 예상되는 문제점

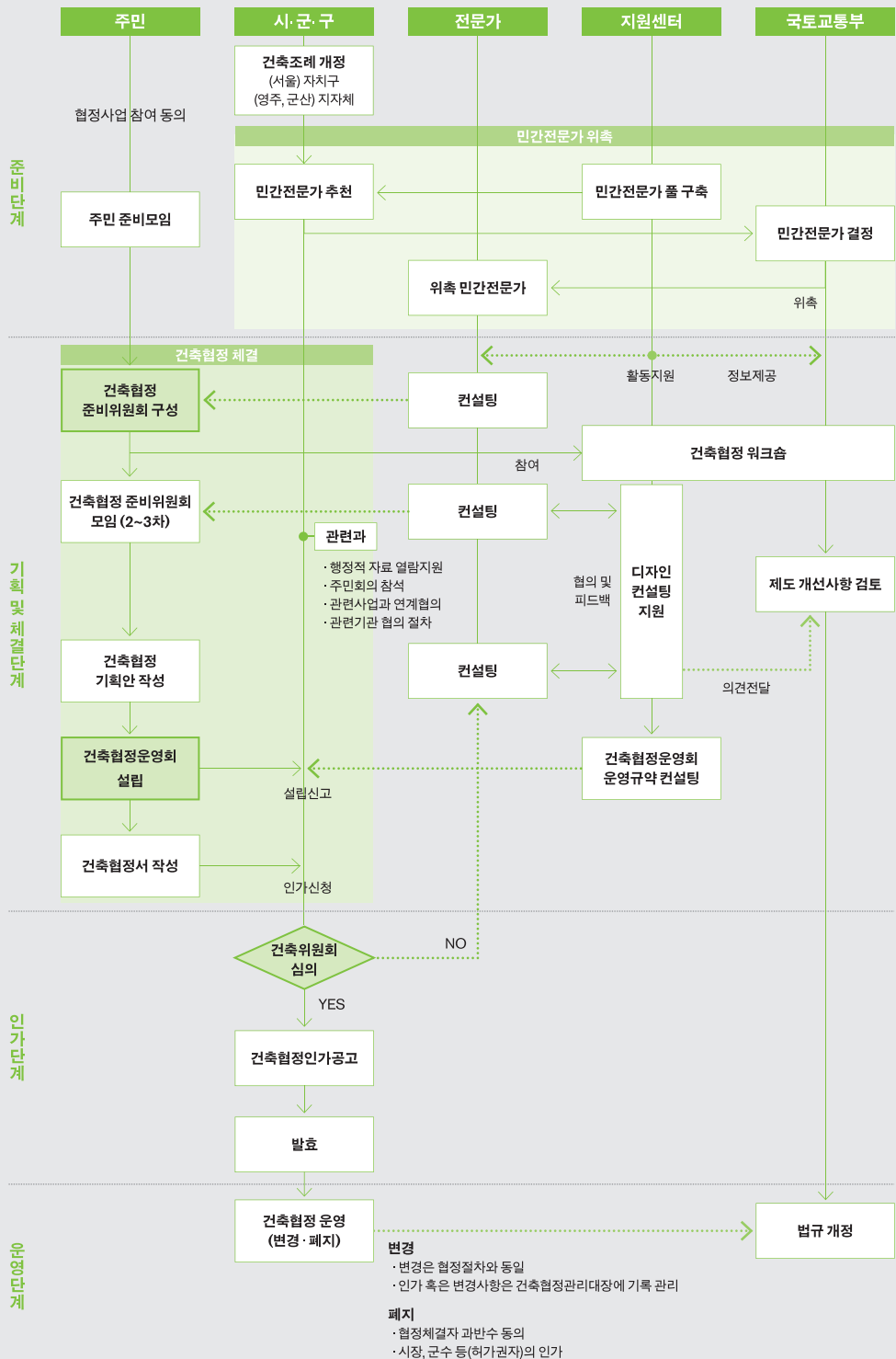
구획정리 시 필요한 토지감정 기준 부재

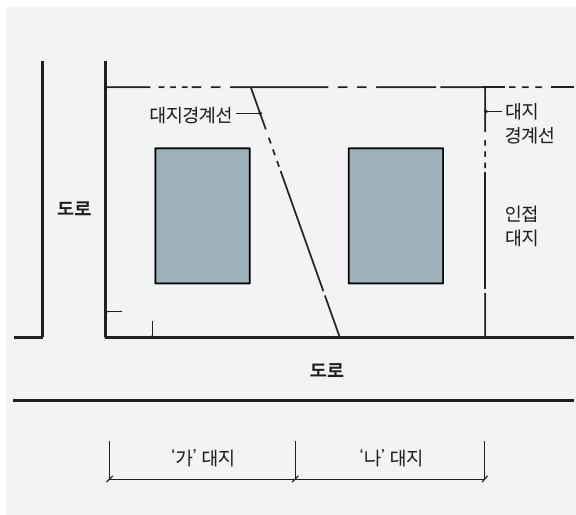
건축협정제도는 비정형 필지가 많은 노후 단독주택지의 자율적인 주택정비를 촉진하기 위해 건축협정구역에서 60m² 이하 대지의 분할 제한을 적용하지 않도록 하고 있다. 따라서 소규모 구획정리와 필지 맞교환이 가능하게 되었다. 그런데 실제로 구획정리가 되기 위해서 필요한 대지 분할 및 교환 시 토지감정 기준은 아직 마련되지 않았다. 공공이 주도하는 주거환경개선사업이 지난한 과정을 겪는 것도 구획정리의 기준이 명확하지 않아서 주민들과의 협의가 어렵기 때문인데, 민간이 주도하는 건축협정사업에서 대지 교환의 효율이나 토지감정 지표가 없다는 점은 토지가의 산정근거 없이 협정으로만 해결되어야 하는 숙제가 되는 것이다.

공동지하층과 주차장 조성을 위한 실질적인 법규 미비

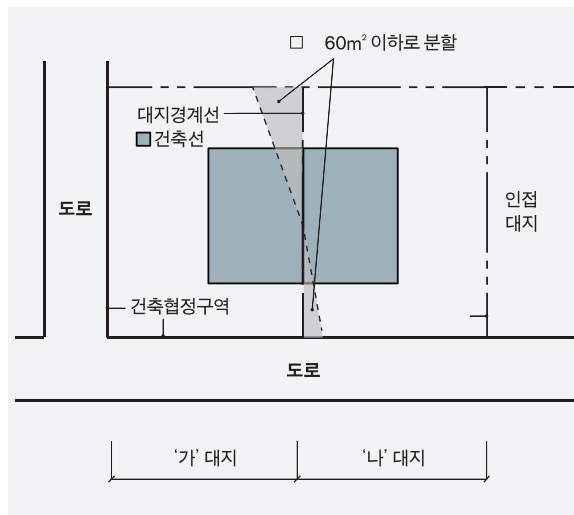
건축협정구역에서는 진입도로, 주차장, 지하층을 개별 건축물마다 적용하지 않고 통합적으로 적용한다(「건축법」 제77조의 13 제3항과 제4항). 이는 필지단위로 주차장 설치기준에 맞추다 보니 주택 1층은 모두 필로티로 띄우고 사람이 아니라 차량에 공간을 내주게 된 문제점을 개선하려는 목적을 갖는다. 그런데 가령 지하주차장을 통합적으로 조성하려면 적어도 3~4필지가 필요할 것으로 보인다. 또한 「주차장법」의 기준이 완화된 것이 아니기 때문에, 「주차장법」에 따라 지하주차장에 적용되는 「소방법」의 방화기준이나 피난기준 등을 고려하다 보면 필지구간별 방화문을 설치해야 하는 등 주민 간의 협의로 해결하기에는 어렵고 복잡한 사안들에 직면하게 된다.

건축협정 시범사업 추진체계





현행 법령



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

건축협정 인가와 건축허가 등 행정절차의 중복성

건축협정제도는 주민 간 건축행위에 대해 합의한 사항을 간략한 서식과 배치도로 표현하여 건축위원회 심의를 받도록 되어 있다. 그러나 실제로 상호 동일하지 않은 개발여건을 갖는 필지 소유주 간에 건축협정서를 작성한다는 것은 초기단계에서 전문가의 기획안이 있어야 가능할 것으로 보인다. 다시 말해 건축협정 인가제출서류에 요구되는 사항이 아니더라도 협정을 맺기 위해서 건축사의 기획설계 수준의 도면은 이미 작성되었다고 볼 수 있다.

이러한 경우 건축협정 인가절차와 건축허가절차를 모두 운영하는 것은 행정절차의 중복성 문제도 있고, 건축위원회 심의기준조차 마련되어 있지 않은 여건에서 기획설계가 완료된 건축협정서가 반려될 경우 건축 전문가가 기획설계를 다시 하고 주민 간 협의를 다시 시작해야 하는 절차상의 번거로움이 발생할 수 있다. 합리적이고 간소화된 행정절차로 건축협정이 활성화될 수 있도록 지원할 필요가 있다.

건축협정 기본계획안 기획비용의 부담 문제

건축협정은 순수하게 주민이 건축행위에 대한 기획을 할 수 있다고 보는 전제에서 시작한다. 그런데 건축협정제도의 취지에서 보아도, 건축행위가 불리한 필지와 건축행위가 양호한 필지가 협정을 맺어 개발 여건을 개선하여 주는 사례가 많을 것이기 때문에 주민 간 이해관계에서 주고받는 부분이 상세하게 검토되는 것이 중요하다. 설계 및 시공 비용의 부담, 추가로 발생하는 용적률에 대한 분배기준 등을 협의하는 데는 건축 전문가의 개발검토와 기획설계가 필요할 수도 있다. 시범사업에서는 국가가 민간 전문가를 지원하게 되지만 일반사업의 경우 초기단계의 기획에서 발생하는 비용을 누가 부담할 것인지는 여전히 남겨진 숙제이다.

민법상 소유권 분쟁 가능성

건축협정은 협정 당사자 간에 유효기간을 둘 수 있도록 하고 있다. 그러나 본격적인 건축행위를 전제로 하기 때문에 실제로는 유효기간을 10~20년 정도 설정한다고 보아야 할 것이다. 또한 건축협정은 유효기간 중 자동적으로 승계되기 때문에 새로운 소유주에게도 적용된다. 그러나 현재 건축협정은 시·군·구에서 건축협정 관리대장을 만들어서 관리하도록 되어 있고, 보통 토지와 건축물의 매매과정에서 등기부등본만 확인한다는 점을 고려하면, 실제 부동산 매매과정에서 건축협정 사항을 확인하지 못한 경우 민법상 소유권 분쟁이 다수 일어날 가능성이 높다.

시·군·구의 건축조례 세부기준 미흡

현행 「건축법」에 의해 건축협정을 체결할 수 있는 대상지는 지구단위계획구역, 주거환경개선사업구역 등 상위 관리계획이 수립된 곳들로 제한되어 있다. 이는 관리계획을 통해 건축협정사업에서 있을 수 있는 부정적인 외부효과를 최소화하기 위함이다. 따라서 이외 지역에 대해서는 건축협정인가권자가 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하는 경우 해당 지방자치단체의 조례로 건축협정구역을 정하는 것이 사업 추진에 매우 중요한 여건이 된다. 그러나 현재 건축조례를 개정하여 건축협정을 반영한 지자체는 서울시가 유일하다. 하지만 서울시 건축조례도 지자체 조례로, 건축협정구역을 지정할 수 있는 상세한 기준을 제시하지 않고 있다.

따라서 지자체 행정에서 건축협정구역 지정 기준을 마련하고 건축조례를 개정할 필요가 있다.

이외에도 건축조례에 반영되어야 하는 사항에는, 건축협정구역을 하나의 대지로 간주하여 적용하도록 되어 있는 건폐율 및 용적률의 완화 여부와 적용범위(「건축법」 제5조 제2항, 「건축법」 시행령 제6조 제1항)가 있다. 특히 최근 의원입법으로 「건축법」 제60조 제3항을 완전 삭제하는 「건축법」 개정안이 검토되고 있어서, 가로구역별 건축물 높이가 지정되어 있지 않은 대부분의 단독주택지에서 도로 사선제한이 작동하지 않는 경우 건축협정에 의한 난개발의 우려가 있다. 따라서 집단적인 주거환경 관리라는 제도의 취지를 살릴 수 있도록 도로 등 기반시설 여건에 맞는 합리적인 높이 기준을 건축조례에 반영하는 것이 시급하다.

건축협정제도의 실효성 제고를 위한 제도개선 과제

건축협정제도는 도입 초기부터 그간 토지의 불리한 개발여건으로 소유권 행사가 어려웠던 문제점을 해소해 주는 측면에서 많은 기대를 모으고 있다. 이러한 기대만큼이나 앞으로 제도가 정착하고 확대되기 위해 해결해야 할 과제도 많을 것이다. 앞선 경험처럼 선부른 규제 완화로 제도의 취지가 손상되고 난개발로 이어져 또 다른 문제를 야기하고 법규 강화로 돌아서는 일도 없어야 하며, 이러한 우려가 두려워서 주민 자율에 맡기지 못하게 하는 여러 단서를 내버려 두는 일도 없어야 한다. 단기적으로 순발력 있게, 중장기적으로 차분히 연구하고 검토하여 건축협정제도의 실효성을 제고할 수 있는 제도 개선이 이루어지길 바란다.

건축협정을 체결할 수 있는 대상지역 확대 필요

현재 우리나라 건축물 총 680만 동 가운데 절반이 넘는 343만 동이 25년 이상 된 노후 건축물이며, 그 비율은 계속 증가하는 추세이다. 이러한 노후 단독주택지는 대부분 도심에 위치하며 비정형의 맹지가 많아서 건축협정 제도로 필지단위 정비 효과가 기대되지만, 지구단위계획이나 정비사업계획 등 상위 관리계획이 수립되지 않은 지역이 많은 상황이다. 건축협정제도는 필지단위 정비여건을 개선하여 자율적인 건축물 개량과 정비를 활성화하는 것이지만 법제도의 악용으로 난개발이 우려된다.

이 때문에 실제 건축협정 체결가능 대상지역을 상위 관리계획이 수립된 지역으로 한정함에 따라 대부분의 노후 주거지와 건축협정을 통한 환경개선 효과가 큰 지역이 배제된 부분이 있다.

따라서 건축협정의 확산을 위해서는 도시재생사업, 도시활력증진 지역개발사업, 국토환경디자인시범사업, 농촌마을 리모델링사업과 같은 국가가 계획적으로 추진하는 사업 구역과, 뉴타운 해제지역, 문화재 주변 지역과 같이 지역의 쇠퇴가 심화되어 필지단위 주택정비의 필요성이 높은 지역 등으로 확대·적용하는 방안을 검토할 필요가 있다.

건축협정 활성화를 위한 행정 및 재정적 지원 강화

건축협정구역에서 맞벌이로 개발하기 위해 구획정리를 하는 경우 분할하여 매매하는 토지에 대한 취득·등록세는 면제해 주는 것이 바람직하다. 또한 철거 및 재건축 기간의 이주문제와 세입자 문제 등을 해결하는 데 어려움이 예상되므로, 주택도시기금의 저리융자 지원도 검토할 필요가 있다.

앞서 말한 바와 같이, 건축협정 기획은 주민 자원으로 가능한 수준에서 민간 전문가의 기획이 필요한 수준까지 여러 가지 여건과 다양한 사업형태가 있을 것으로 예상되므로 지자체가 공공건축가제도를 활용하여 주민들에게 기획 컨설팅을 지원할 필요가 있다.

또한 향후 시범사업 모니터링 과정에서 문제점을 파악하고, 건축협정이 효과적인 대상지 유형 연구를 바탕으로 건축협정 인가와 건축허가로 이원화된 행정절차를 간소화하고 통합적으로 운영하는 방안도 강구해야 할 것이다.

행정 지원체계 마련 및 세부기준 도입 추진

건축협정 시 대지의 분할제한 미적용(「건축법」제57조)이 실행력을 갖추기 위해서는 분할하는 대지의 거래 시 기준이 될 수 있는 토지감정지표를 마련하는 것이 필요하다. 그러나 표준지공시지가를 근거로 토지감정을 하는 현재 여건에서는 지나치게 이상적인 목표이기도 하다. 오히려 협정 당사자간에 교환하는 토지면적을 결정하면 시·군·구에서 지적선을 변경하여 지적도만 정리하고 등기촉탁을 통해 일괄로 등기 처리하는 방안을 검토할 필요가 있다.

또한 시·군·구 건축조례에 건축협정을 체결할 수 있는 조례로 정하는 구역의 지정기준과 건축협정 인가신청서에 대한 건축위원회 심의기준 등 세부기준을 시급히 도입하여 주민들이 자율적으로 사업을 추진할 수 있는 행정적 여건을 마련해줄 필요가 있다.

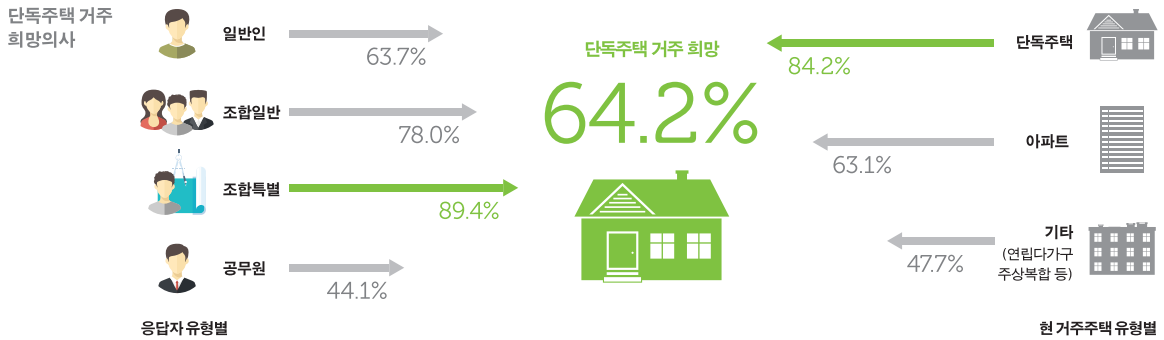
참고문헌

- 1 제2차 규제개혁장관회의-도시 및 건축규제 혁신방안, 국토교통부 보도자료, 2014.9.3.
- 2 '2필지만으로도 재건축, 소규모 도시정비 추진', 국토교통부 보도자료, 2015.1.8.
- 3 여혜진 외, 「건축협정 시범사업 추진방안 연구」, 건축도시공간연구소, 2014.
- 4 여혜진 외, 「건축협정지원센터 운영방안 기획연구」, 건축도시공간연구소, 2015.
- 5 건축협정 운영 가이드라인(안), 건축도시공간연구소 건축협정지원센터, 2015.

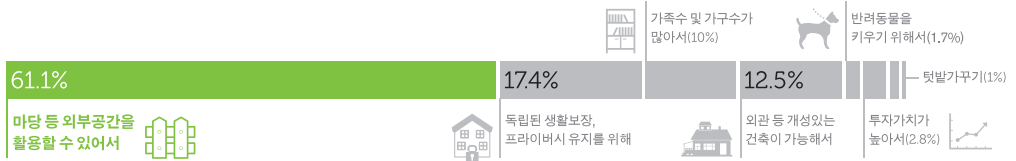
단독주택지 수요 특성은?

본 조사는 세종시 단독주택 수요 특성을 파악하기 위해 집중면담조사와 설문조사를 병행하여
진행하였으며 세종시의 잠재 수요자 407명을 대상으로 설문조사를 시행하여 분석한 결과이다.

Q 단독주택지 거주 의사와 영향을 미치는 요인



단독주택 거주 희망 이유 (복수응답)



단독주택 거주를 희망하지 않는 이유 (복수응답)

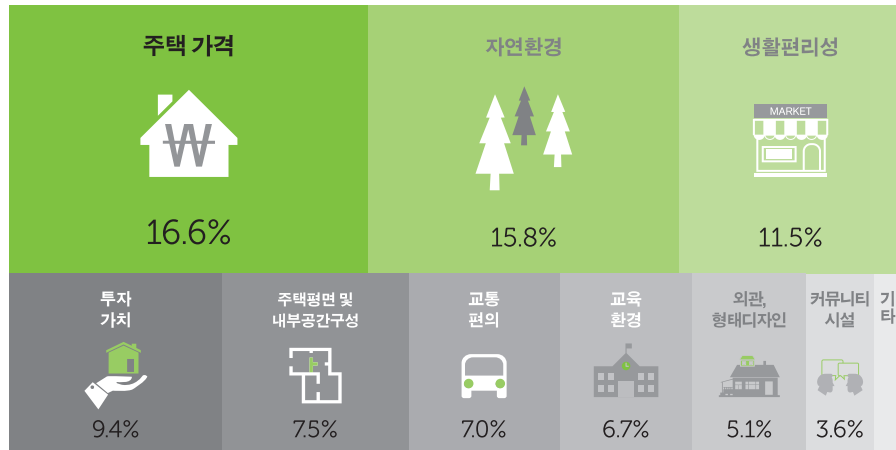


A 응답자의 64.2%가 단독주택 거주 의사를 표명했으며 마당 등 외부공간 활용 가능성을 주요 이유로 꼽음

주택유형별로는 단독주택 거주자가 가장 강한 거주 의사를 가지고 있었다. 단독주택 거주 희망 이유로는 마당 등 외부공간의 활용가능성을, 단독주택에 거주하기를 원하지 않는 큰 이유로는 경제적 비용 등 유지관리에 대한 부담을 꼽았다.

Q 단독주택 선택 시 중요한 고려사항


단독주택 선택 시
고려사항
(응답합계)



A 주변환경조건과 가격조건의 충족을 단독주택 수요 시 주로 고려

가장 높은 비율을 보이고 있는 것은 토지가격을 포함한 전체 주택가격이었고, 다음으로는 자연환경(공원, 녹지 등)이 중요한 요소로 나타났다. 그외 의견으로는 생활편리성, 투자가치 등이 있었다.


수요자 집중면담조사




"3억 원 정도의 저렴한 가격으로 땅콩주택이 실현 가능하다는 데서, 나도 단독주택을 가질 수 있구나 하는 희망을 가지게 되었어요. 4억 원 이상 넘어서면 부담스러워요(현 단독주택거주자)."

[적정 주택가격]

"처음에 단독주택지가 형성되는데 많은 시간이 걸려서 동네가 형성이 안 되고 기반시설도 잘 안 되어 있는 게 문제예요. 이게 관리시스템을 어렵게 만드는 요인이기도 하죠."



[환경·생활편리성 우수]



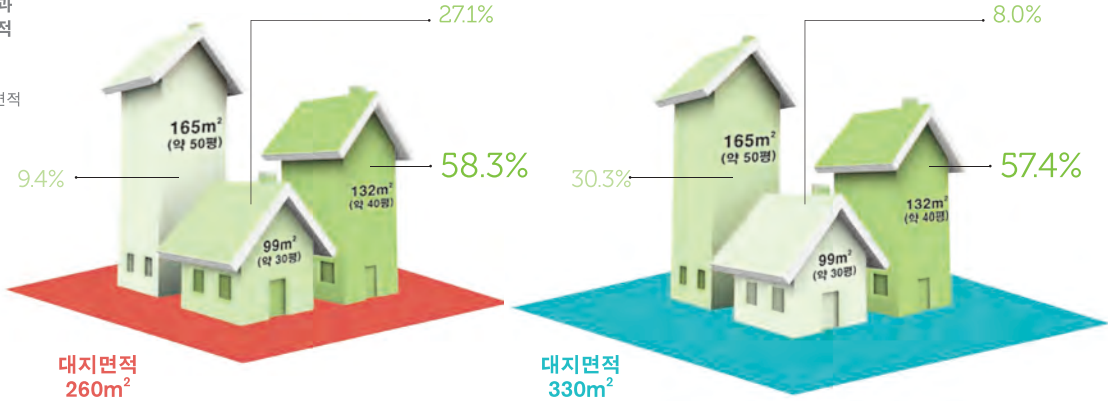
"블록형 단독주택용지의 경우 입지 등을 봤을 때 투자가치가 있어요. 지대가 높고 남향이요 교통도 편리하고 주위환경도 좋아요(뒷산 앞 저수지), 초·중·고등학교가 다 있어요. 편의시설은 차로 2~3분 거리에 있지만 편의시설이 차로 20~30분 거리에 있다 해도 현재의 입지가 좋다고 생각해요."

[투자가치·생활편리성]

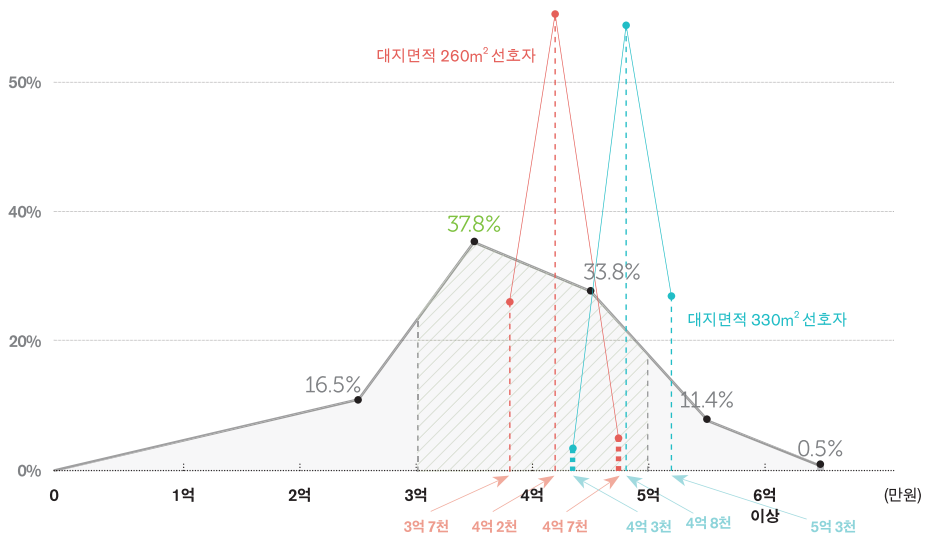
❓ 단독주택의 적정면적 및 가격에 대한 의견은?

적정
대지면적과
주택연면적
의견

■ 건축연면적



응답집단별
적정 주택가격
의견
(토지가격+건축비)



㉠ 대지면적 330m²과, 주택연면적 132m², 적정 주택가격은 3~5억 원을 선호

대부분의 응답자는 단독주택지 대지면적으로 330m²(46.4%)과 260m²(23.7%)를 적정하다고 하였으며, 주택연면적은 132m²(47.6%)과 165m²(29%)를 적정하다고 인식하였다. 토지가격과 건축비를 합한 적정 주택가격은 3억 원에서 5억 원이라고 응답하였다.

* 토지가격: 280만원/3.3m²(2014.5월 2·3생활권 기준, 감정가에 따라 변경될 수 있음)

* 건축비: 약 500만원/3.3m²(벽돌마감, PVC 창호일 경우)

❓ 단독주택지 내 시설 및 디자인에 관한 의견은?



Ⓐ 단독주택지 주변 편의시설 배치 요구, 건축형태는 2층의 독립형 단독주택을 선호

단독주택지 내 필요한 시설로는 편의시설, 근린생활시설, 공원 및 산책로 등 생활편의시설에 대한 요구가 높았다. 건축형태는 2층(65.4%)의 독립형 단독주택(66.3%)에 대한 선호도가 높게 나타났으며, 조적식 마감과 경사지붕에 대한 선호도가 높게 나타났다.

건축과 도시공간

Vol. 17

Spring 2015

건축 도시 동향

Trend Report

해외

에를랑겐 산업부지의
첨단 연구도시로의 재생
082

영국의 지속가능한
주거환경 성능 개선
086

프랑스 건축
법제 합리화
095

국내

건축물정보
개방을 통한
창조경제 활성화
100

2014년 건축행정
건실화 평가 주요 내용
및 성과
106

지역 녹색건축
정책의 시발점,
충청남도 녹색건축물
조성계획
110

에를랑겐 산업부지의 첨단 연구도시로의 재생 | 도시재생 프로젝트를 통해 낙후된 도시를 복합적 중심지역으로의 변화를 이룩은 독일에서는 최근 시와 개발 주체 간의 협업에 의한 소규모 도시 재개발 사업이 주로 이루어지고 있다. 에를랑겐은 그 전자와 후자를 모두 포함한 대표적인 사례다.

영국의 지속가능한 주거환경 성능 개선 - 제로에너지 주거 리모델링 | 영국에서는 기존의 열악한 주거환경 성능을 개선하려는 노력이 한창이다. 특히 탄소배출 저감을 위해 주거환경 성능을 개선하고 에너지 효율성을 극대화하는 방법을 마련하고 있다.

프랑스 건축 법제 합리화 | 세계 각국에서 각종 규제를 개혁하여 경기를 활성화시키려는 노력이 한창이다. 프랑스에서도 이와 같은 움직임이 활발하다. 프랑스에서는 건축 법규의 현실화와 합리화를 위해 어떤 노력을 하고 있는지 알아본다.

건축물정보 개방을 통한 창조경제 활성화 | 정부 3.0 공공데이터 개방 정책에 따라 개방되는 건축물정보는 정부부처에서 개방하는 최초의 사례로, 국민의 경제생활 및 재산권과 밀접한 공공데이터 중 하나이다. 이는 신산업 육성 및 창조경제 활성화 추진을 위한 중요한 역할을 담당하게 될 것이다.

2014년 건축행정 건실화 평가 주요 내용 및 성과 | 2014년 11월 최초로 시행한 건축행정 건실화 평가는 지난해 시행된 건축협정제와 건축민원위원회 등의 제도를 지자체 점검 등을 통해 공정하고도 안정적인 시행을 지원하기 위한 평가제도이다.

지역 녹색건축 정책의 시발점, 충청남도 녹색건축물 조성계획 | 정부의 녹색건축물 활성화 정책에 따라 지난해 말 제1차 녹색건축물 기본계획이 수립되었다. 이에 따라 지난해부터 서울·세종·경기·충남 등 2015년에서 2019년을 목표 기간으로 하는 제1차 지역 녹색건축물 조성계획을 수립하고 있다.

에를랑겐 산업부지의 첨단 연구 도시로의 재생

백한열
KSP 건축사무소
프로젝트 팀장

한 지역이나 공간의 용도는 사회적 요구와 시대적 흐름에 따라 변화한다. 한동안 독일에서는 여러 도시재생 프로젝트를 통해 낙후된 도심지역을 복합용도의 중심지역으로 변화시킨다든지, 용도 폐기된 공장지대를 문화·교육지역으로 탈바꿈시키는 등의 많은 선도적인 공공 프로젝트를 진행해 왔다.

그러나 근래에 들어서는 이러한 공공주도의 대규모 도시재생 사업들보다 시와 개발주체* 간의 협업에 의해 진행되는 중·소 규모의 도시 재개발 사업이 주를 이룬다.

이 글에서 소개하고자 하는 에를랑겐의 사례는 이 두 가지의 경우를 모두 포함하고 있다. 54ha에 이르는 지멘스그룹의 산업부지를 새로운 도시지역으로 탈바꿈하려는 측면과, 재개발 과정에서 지멘스그룹이 개발주체로서 주도적으로 프로젝트를 이끌어 가기 때문이다.

프로젝트 배경 및 목적

독일 바이에른 주에 위치한 에를랑겐 시는 인구가 약 10만 명에 이르는 교육·산업도시로, 인구의 25%가량이 지멘스그룹 종사자이다. 에를랑겐 시와 지멘스그룹은 이 지멘스 캠퍼스 프로젝트를 통하여 전 세계의 핵심인재들을 추가적으로 유치하여, 실리콘밸리 같은 성격을 지니는 지역으로 발전시키려 하고 있다.

1960년대에 지어진 지멘스그룹의 54ha에 이르는 산업지역을 약 30년간 7단계의 개발과정으로 나누어 첨단연구도시로 재생하는 프로젝트로, 펜스로 인해 일반 시민의 접근이 제한된 산업부지를 재개발하는 것이다. 현대적이면서 공공에 개방되고, 지속가능한 발전이 가능한 도시지역으로 형성하는 것을 핵심목표로 설정하고 있다. 주요 용도인 연구·실험·업무시설은 연면적 약 30만²m 규모로 개발되고, 주거용도는 약 10만²m, 그 외에 교육·문화·여가·스포츠·호텔·상업 등 다양한 기능들이 약 5만²m 규모로 지어진다.



에를랑겐 지멘스 캠퍼스 전경

프로젝트 진행과정

2013년 바이에른 주, 에를랑겐 시, 그리고 지멘스그룹은 이 지역을 새로운 연구·경제 중심거점으로 만들려는 프로젝트에 관한 협약을 맺는다. 이후 독일의 AS&P 도시건축사무소가 연구 타당성 조사와 스터디 설계작업을 진행하게 된다. 이를 바탕으로 현상설계 지침서가 만들어지고, 현상설계를 지원한 건축사무소들을 평가한 후 2014년에 12개의 건축사무소를 선발하여 현상설계를 진행하게 된다.

현상설계 진행과정 중 모두 3회의 프레젠테이션이 계획되었다. 현상설계 중간 시점에 일반시민을 주 대상으로 공개 프레젠테이션** 1회와 전문심사단***을 대상으로 설계안에 관한 비공개 프레젠테이션 2회를 진행하였다. 이들에 걸친 심사위원단 위

크숍을 가진 뒤 각 설계안에 대한 분야별 평가와 함께 현실화 가능성 등을 분석하였다. 그 결과 2015년 1월 독일 프랑크푸르트 건축사무소(KSP Jürgen Engel Architekten)의 제출안이 1등으로 뽑혔다.

- * 개발의 주체는 개발회사, 개발협의체, 회사, 법인, 공공기관, 개인 등 다양하다.
- ** 각 사무실이 수행한 관련 프로젝트와 지멘스 캠퍼스 설계에 관한 아이디어를 제시하고 토론하는 과정이 진행되었다.
- *** 주의회, 시의회, 시민단체, 건축, 조경, 교통, 도시, 환경, 역사 등 전문가 집단을 포함한 선발권이 있는 심사위원 22명과 나머지 선발권이 없는 관련 분야 심사위원 36명 등 모두 58명의 심사단.



지멘스 캠퍼스 미래상 조감도

설계안 관련 주요 내용

도시설계 개념

도시설계의 가장 중요한 개념은 새로이 개발되는 지역*과 대상지 동쪽에 위치한 자연녹지 지역을 공간적·물리적으로 서로 연결하는 것이다. 기존 부지의 자생적·계획적으로 형성된 녹지공간과 나무들을 최대한 보존하여 이를 새로이 계획되는 도시의 도시녹지 및 공공공간(Green Open Space)으로 이용하고자 하였다. 이와 더불어 기존의 부지를 관통하는 서비스 도로들을 보행자를 위한 녹지축(Yark band)으로 변환시키고자 하였다. 이를 통해 기존의 생태계를 최대한 유지할 수 있으며, 도시 인프라 건설비용도 혁신적으로 줄일 수 있다.

건축설계 개념

건물들은 기본적으로 ‘ㄷ’자 형태로 배치되었으며, 녹지축을 향하여 열려 있는 형태로 계획되었다. 대상지의 서쪽으로부터 동쪽의 녹지지역으로 갈수록

점차 열린 형태와 낮은 밀도로 계획되었다. 대상지에 만들어지는 각각의 공공공간에 면하여 랜드마크가 되는 건물을 계획하여 공간의 장소성을 강조하였다. 1960년대에 지어진 건축문화재로 지정되어 있는 건물 두 동은 리모델링을 하여 공공용도의 시설(Siemens Forum)로 재생되었다. 개별 건물에서 경제성과 친환경성을 고려하여 면적을 효율적으로 이용할 수 있고, 쾌적한 업무·주거환경을 제공할 수 있도록 계획되었다. 또한 용도의 변화에 따른 유연한 가변성을 최적화하여 설계하였다.

친환경 개념

대상지의 충분한 녹지공간과 수공간 제공, 주거건물뿐 아니라 업무시설을 포함한 모든 시설에 충분한 채광의 유입, 태양광 집열을 통한 에너지 생산, 최적화된 단열을 통한 에너지 소비 감소, 재생에너지와 빗물 이용, E-Mobil 이용을 통한 이산화탄소 배출 감소 등 전체적으로 에너지 소모를 25% 줄일 수 있도록 계획되었다.



©KSP Jürgen Engel Architekten



©KSP Jürgen Engel Architekten

캠퍼스 중심건물 및 중심가로 투시도(위)
녹지 축 및 연구·오피스 건물 투시도(아래)

이후 추진 과정

현상설계 당선 후 당선작과 참여작에 관한 공개 전시회에서 시민들을 대상으로 한 최종설계안에 대한 소개와 짧은 워크숍이 기획되었다. 현재 건축사무소와 관련 엔지니어링 사무소, 시와 지멘스그룹은 매주 1회씩 현지 미팅을 진행 중에 있으며, 설계안을 구체화하는 작업**을 벌이고 있다. 이를 통해 2015년 6월까지 법적 효력을 가지는 B-Plan***을 작성하게 된다.

이와 동시에 우선적으로 1·2단계 개발지역****에 건축설계가 진행되고, 2022년까지 이 지역에 대한 공사를 재개발 완료한다. 이어 2030년까지 3·4·5단계 개발지역에 관한 재개발을 마친 후 6·7단계 개발지역과 인근지역에 관한 재개발이 계획되어 있다.

맺음말

독일의 도시개발 프로젝트에서 배울 수 있는 중요한 점은 다양한 참여주체가 존재한다는 것이다. 투자를 하는 개발 주체, 이를 관리·감독하고 지원하는 시·정부 등 공공기관, 설계를 진행하고 그것을 현실화하는 건축사무소와 관련 엔지니어링 회사 등이다. 그리고 무엇보다 중요한 참여주체는 자신이 살고 있는 지역에 관한 다양한 아이디어를 내고 질문을 던지는 다양한 계층의 시민들이다. 또한 단계별로 세분화된 프로젝트 진행과정은 다양한 의견을 종합하고, 그것을 구체화시켜 최적의 결과물을 창조해 낼 수 있도록 한다.

이 프로젝트는 이제 막 시작하는 단계라고 할 수 있다. 앞으로도 이들 참여주체들 사이에 끊임없는 토론과 소통이 이뤄질 것으로 예상되며, 이는 더 나은 도시환경을 창조하는 원동력이 될 것이라고 생각된다.

- * 에를랑겐과 뉘른베르크를 연결하는 광역전철노선의 정차역이 대상지 서쪽에 신설된다.
- ** 한 가지 예로, 향후 공공에 충분한 녹지공간을 제공하기 위해 대상지의 30%가량이 시에 기부되어 공공공간으로 관리되고, 이를 위해 용적률은 기존 180%에서 240%로 상향 조정되어야 한다.
- *** Bebauungsplan, 도시설계에서 만들어진 도시공간의 건축화를 위해 건축행위의 범위와 방향을 구체적으로 명시하는 법적 효력을 가지는 도시계획 도면.
- **** 8,300명의 지멘스 근무자를 위한 연구·업무 등이 주 용도이다.

참고 사이트

- 1 <http://www.siemens.com>

영국의 지속가능한 주거환경 성능 개선

현소영
오브 아룹(Ove Arup) 재직,
런던대학교 박사과정

머리말

안전하고 쾌적한 주거환경은 모든 사회구성원에게 제공되어야 할 기본적인 조건이며, 이는 사회구성의 기반을 형성하는 중대한 역할을 한다. 주거복지의 전제조건도 인간이 기본적인 주거생활을 영위할 수 있도록 거처를 마련함으로써 주거불안정을 해소하고 적정수준의 주거 욕구를 충족시켜 모든 사회구성원들의 최저주거수준을 보장하기 위한 데에 있다. 이런 이유로 주택은 단순히 개인 또는 공공이 소유하는 재산이나 부동산의 개념을 넘어서서 사회·역사 및 문화적인 측면을 반영하고 있는 대상으로 간주된다. 나라별로 기본적인 삶의 질을 보장할 수 있는 주거환경을 공급하기 위한 정책 마련과 노력이 지속적으로 이루어지는 이유도 여기에 있다.

여러 방안 중 한 가지로 제시되는 부분이 바로 기존의 열악한 주거환경의 성능을 개선하고자 하는 노력이다. 최근 건물 부문이 환경에 미치는 영향에 대한 문제가 중요하게 대두되면서 주거 부문의 환경영향 및 탄소배출을 감소시키기 위해 주거환경 성능을 적정기준에 부합하도록 개선함과 동시에 주택의 에너지 효율성을 극대화하여 탄소배출 저감에 기여할 수 있는 방안을 마련하기 위한 노력이 동시다발적으로 이루어지고 있다. 이를 위한 정책적 지원도 활발하다.

영국의 주거 부문 동향

영국의 적정주거기준

영국의 경우 산업혁명기인 19세기 자본주의적 도시화가 만들어낸 심각한 도시문제와 주거환경에도 불구하고 주거환경 조성에 대한 원칙이나 규정이 부재하였다. 산업자본주의 초기 민간기업들이 노동자 계급을 대상으로 열악한 주거를 제공하고 있던 상황에서, 1919년 튜더 윌터스 위원회 보고서(Tudor

Walters Committee Report)와 주택 및 도시계획법(Housing and Town Planning Act 1919)에서 처음으로 최저주거기준과 주택위생 관련 기준이 체계화된 도시계획 기준이 제시되었으며, 이를 통해 열악한 거주환경과 위생상태를 개선하고 계획적인 시가지 형성을 도모하여 살기 좋은 주거공간을 조성하고자 하였다.

적정주거기준(Decent Homes Standard) 평가항목

| 평가항목 | 부적합 요건 |
|---|---|
| 최저기준 만족 여부 (Minimum Standard) | 주거 위생 및 안전 평가체제(HHSRS) 기준에서 'Category 1(습기로 인한 곰팡이 번식 방지)'로 분류되는 위험물질을 한 가지 이상 포함하고 있는 주거공간으로 평가될 경우 |
| 교체 및 수리 여부 (Disrepair) | · 건물의 주요 요소* 중 한 가지 이상이 노후하여 교체 또는 수리를 요하는 상태일 경우 (*건물의 주요 요소는 외벽, 지붕, 창호 및 문, 굴뚝, 보일러, 가스난로, 축열히터, 배관 및 전기설비를 포함한다.) · 건물의 기타 요소 중 두 가지 이상이 노후하여 교체 또는 수리를 요하는 상태일 경우 |
| 시설 노후화 여부 (Modern Facilities) | · 다음 중 만족시키지 못하는 항목이 3가지 이상일 경우: - 20년 미만의 현대식 주방 - 적절한 규모와 배치의 주방 - 30년 미만의 현대식 욕실 - 적절한 장소에 위치한 화장실 - 외부 소음에 대응할 수 있는 충분한 단열재 - 해당 주거공간에 적합한 규모와 배치의 거실 |
| 열적 쾌적성 (Thermal Comfort) | 효과적인 단열 및 효율적인 난방 시스템이 설치되지 않은 경우 |

자료: Department for Communities and Local Government (DCLG).
EA Decent Home: Definition and guidance for implementation, 2006, pp.11~12.

1954년 발표된 주택보수 및 임대법(Housing Repairs and Rents Act)에서는 12개 항목으로 주택의 적정성을 평가하기 시작하였으며, 1985년 주택법(Housing Act)을 통해 최저주거기준을 설정함으로써 거주 적정성 판단 기준을 대체하였다. 이후 2000년도에 적정주거기준(Decent Homes Standard)을 도입하였으며, 2006년 주거 위생 및 안전 평가체제(Housing Health and Safety Rating System:

HHSRS)를 이 적정주거기준의 필수항목으로 적용하기 시작하였다. 적정주거기준은 최저기준 만족 여부, 교체 및 수리 여부, 시설 노후화 여부, 열적 쾌적성 등 4가지 주요 평가항목에 따라 거주환경의 적합성을 평가한다.

영국 주택조사

영국 정부는 매년 거주자 설문조사 및 물리적인 주거환경 조사를 통해 영국 내 주거시설의 거주환경에 대한 조사와 통계분석을 수행하고 있으며, 이를 활용하여 관련 정책을 수립하고 주거환경 개선을 위한 정부 지원 방향을 설정하고 있다. 영국 지역사회 및 지방자치부(Department for Communities and Local Government: DCLG)에서 2012년부터 2013년 사이 수행한 주택조사(English Housing Survey: EHS)에 따르면, 영국 내 약 2,270만 가구가 존재하는 것으로 파악되었다. 이 주거시설이 지어진 시점에 대한 통계를 살펴보면, 준공연도가 1919년 이전인 가구수가 19.7%를 차지하며, 1990년 이후에 지어진 주거는 전체 가구수의 14%이다.

준공 시점에 대한 통계에서 볼 수 있듯이 주거시설의 상당 부문이 노후 주거로 판단됨과 동시에, 전체 가구수의 22%에 해당하는 490만 가구가 적정주거기준에 못 미치는 것으로 판정되었으며, 그중 62%인 300만 가구가 주거 위생 및 안전 평가체제(HHSRS)의 최소 안전기준을 만족시키지 못하는 것으로 파악되었다. 영국 정부는 이렇게 기준 미달의 열악한 주거환경을 가진 가구들을 위해 2011년부터 2015년까지 기존 주거시설의 리모델링(Repair & Retrofit)을 통한 주거환경 개선 프로그램(Decent Homes Programme)에 15억 파운드를 투자하였으며, 2015년과 2016년에 추가적으로 1억 6,000만 파운드를 투자할 계획을 발표하였다.

주거 부문 시설특성 중 준공연도

| | 민간부문 | | | 공공부문 | | | |
|----------|------------------------|-------|-------|---------|---------|-------|-------|
| | 자가 주택 | 임대 주택 | 소계 | 지방정부 공급 | 주택연합 공급 | 소계 | 총계 |
| 준공연도 | thousands of dwellings | | | | | | |
| 1919년 이전 | 2,852 | 1,353 | 4,205 | 93 | 171 | 263 | 4,468 |
| 1919-44 | 2,766 | 582 | 3,348 | 255 | 179 | 434 | 3,782 |
| 1945-64 | 2,868 | 497 | 3,366 | 704 | 497 | 1,201 | 4,567 |
| 1965-80 | 3,048 | 662 | 3,710 | 573 | 487 | 1,060 | 4,770 |
| 1981-90 | 1,299 | 287 | 1,586 | 117 | 250 | 367 | 1,953 |
| 1990년 이후 | 1,949 | 738 | 2,687 | 34 | 457 | 491 | 3,178 |

자료: Department for Communities and Local Government (DCLG). English housing survey - headline report 2012-13, 2014, p.33.

주거 부문의 환경영향 및 탄소배출

주거환경 개선을 위한 영국 정부의 이러한 투자는 주거 부문의 탄소배출량을 목표치에 따라 저감시키기 위해 더욱 적극적으로 추진되고 있다. 최근 발표된 IPCC* 제5차 기후변화 평가보고서 따르면, 2013년을 기점으로 건물 부문이 지구온난화에 영향을 미치는 온실가스 배출량의 19%, 전체 에너지 소비량의 32%(주거 부문 24%, 비주거 부문 8%)를 차지하는 것으로 밝혀졌다.

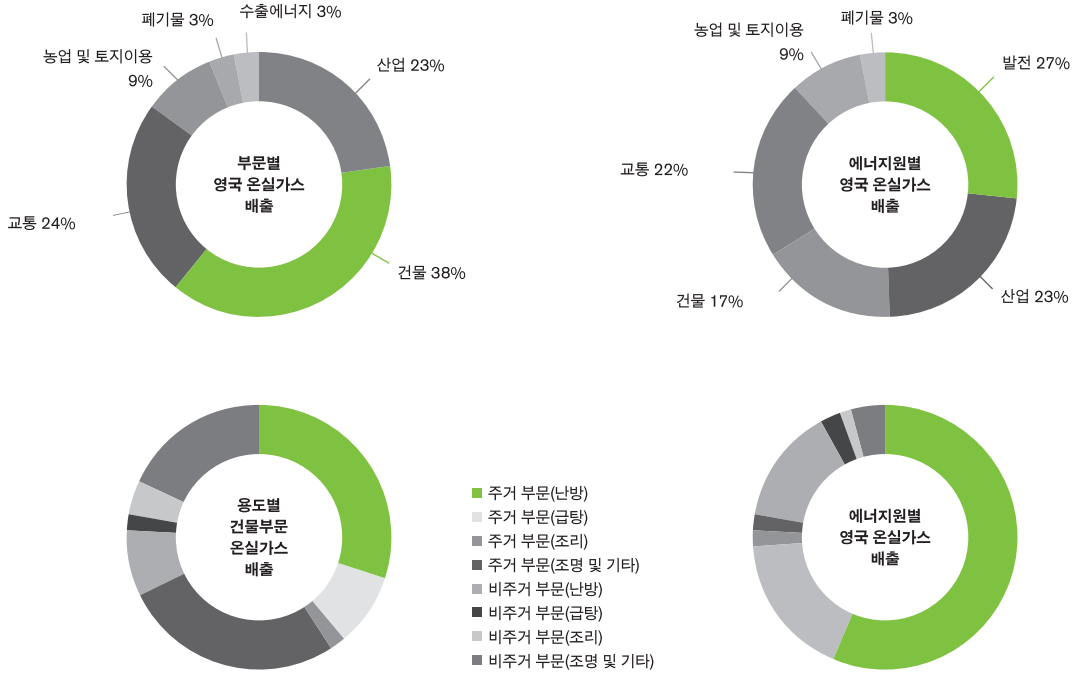
같은 해 영국의 에너지 및 기후변화부(Department of Energy & Climate Change: DECC)에서 정부 부처별 탄소 관련 정책의 활동 목표와 시한을 정하여 탄소계획(Carbon Plan)을 발표하였는데, 자료에 따르면 영국의 건물 부문에서 발생하는 온실가스가 영국 내 온실가스 배출의 38%를 차지하고 있으며, 그중 56%가 건물의 난방에 의한 것으로 밝혀졌다. 건물 부문 중에서도 주거시설이 영국 내 온실가스 배출량의 25%, 에너지 소비량의 40%를 차지하는 것으로 분석되어 주거 부문에 대한 환경성능 개선과 탄소배출 감축이 시급한 과제로 인지되고 있으며, 주거 부문

의 탄소배출량을 저감시키기 위한 정책적인 노력들이 최근 들어 더욱 활발하게 추진되고 있다. 탄소계획(Carbon Plan)을 통해 보고된 바에 의하면, 2010년을 기준으로 건물 부문의 탄소배출량은 1990년 대비 9% 절감된 9.2MtCO₂e로 산정되었다.

이 기간 중 영국에서 수행된 워프런트 스킴(Warm Front Scheme), 에너지효율약정(Energy Efficiency Commitment: EEC), 탄소배출 저감목표(Carbon Emissions Reduction Target: CERT) 등의 여러 에너지 정책들이 주거 부문의 환경성능 개선을 위한 노력을 가속화하는 역할을 해왔다. 그 대표적인 예로, 영국 정부는 2010년 한 해 동안 기존 주택 중 약 40만 가구에 대해 이중벽(Cavity Wall)과 천장(Loft) 단열성능을 보강하였으며, 이는 연간 약 10억 파운드의 난방비를 절감하는 성과를 보여준 것으로 산정되었다.

* 기후변화에 관한 정부 간 협의체(Intergovernmental Panel on Climate Change: IPCC), 기후변화와 관련된 전 지구적 위험을 평가하고 국제적 대책을 마련하기 위해 세계기상기구(WMO)와 유엔환경계획(UNEP)이 공동으로 설립한 유엔 산하 국제 협의체.

2009년 기준 영국 건물 부문 온실가스 배출 현황(부문별 / 에너지원별)



자료: Department of Energy & Climate Change (DECC). The Carbon Plan: Delivering our Low Carbon Future, 2013, p.29.

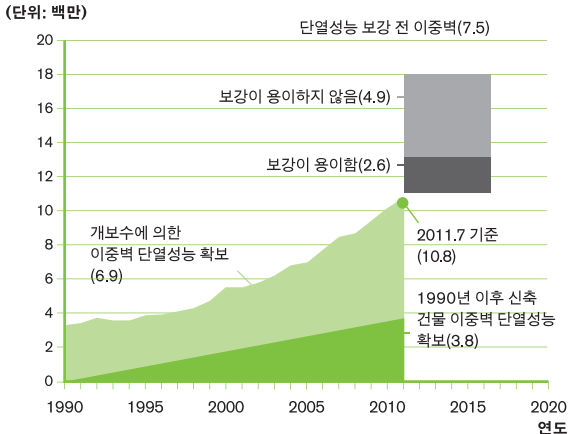
영국의 주거 부문 에너지 효율 향상 정책

기준에 수행된 이러한 정책들과 성과에 더불어 영국 정부는 2050년까지 1990년도 대비 최소 80%의 탄소배출을 저감하는 것을 목표로 하여 건물, 교통, 산업 및 기타 부문에 있어 탄소배출 저감을 위한 전략 및 중장기 계획을 제시하고 있다. 특히 건물 부문의 탄소배출은 100%에 가까운 절감률을 목표로 하고 있기 때문에 건물의 단열 성능 강화, 에너지 계량 및 난방 제어, 에너지 효율적인 조명 및 설비의 설치 등의 전략이 필수적이다. 이를 위해 영국 정부는 2030년까지 벽체 단열 및 창호 성능 향상과 같은 에너지 효율 향상을 위한 정책 및 사업을 수행할 예정이며, 2019년까지 모든 가구를 대상으로 스마트 미터(Smart Meter)의 설치

를 의무화하여 자동으로 에너지를 계량 및 관리할 수 있도록 할 예정이다.

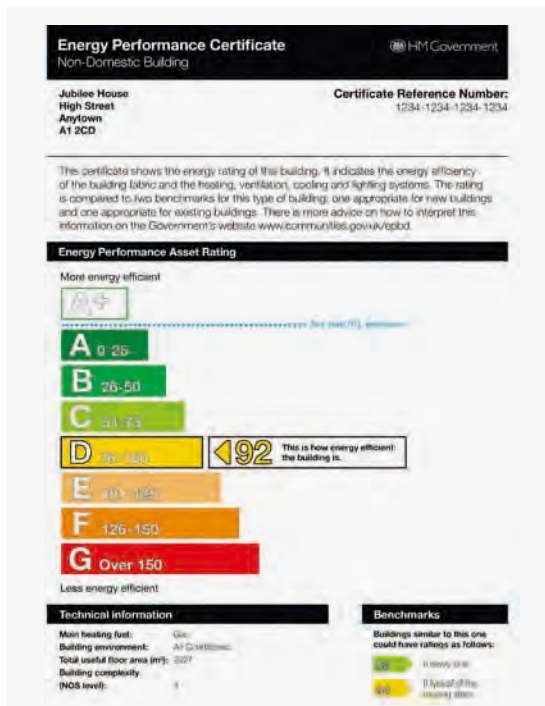
이와 더불어 에너지 성능 인증서인 EPC (Energy Performance Certificates)가 건물의 매매와 임대, 그리고 신축허가를 위해 반드시 요구되는 조건이 되었다. EPC는 해당 자격을 가진 에너지 평가사에 의해 인증을 받을 수 있으며, A부터 G 등급까지 소비자가 해당 건물의 에너지 효율성을 가늠할 수 있도록 한다. 이러한 에너지 성능 분석의 상세한 내역은 차후 건물의 추가적인 성능 개선을 위한 방향을 설정하는데 분석 도구로써 활용될 수 있는 장점이 있다.

1990년 이후 단열성능이 보강된 이중벽과 향후 보강 계획



자료: Department of Energy & Climate Change (DECC). The Carbon Plan: Delivering our Low Carbon Future, 2013, p.29.

에너지성능인증서(Energy Performance Certificate) 예시



자료: www.cibseenergycentre.co.uk

무엇보다도 이러한 정책의 핵심인 그린 딜 (Green Deal)은 건물 에너지 효율성 향상에 요구되는 초기투자비라는 장애물을 극복하기 위해 시행된 안이다. 2012년에 처음 시작된 이 정책은 정부가 각 가정과 기업들이 추가비용이 없이 건물의 에너지 효율 성능을 향상시킬 수 있도록 지원하고, 에너지 절감을 통해 차후에 회수되는 비용으로 초기투자비를 환급할 수 있도록 한 정책이다. 이와 함께 2020년 신재생 에너지 목표 달성을 하고자 신재생 에너지 보조금(Renewable Heat Incentive: RHI)을 통해 신재생 에너지 개발을 증진시키기 위한 재정 지원 정책을 시행하였다.

저에너지 주거 리모델링

기존 주거시설의 역사적 가치와 환경성능 개선

영국 정부의 정책적 기반 및 재정적 지원하에 기존의 노후화된 주택의 환경성능 개선을 위한 지속가능한 여러 가지 리모델링 지침이 활발하게 진행되고 있다. 그러나 오래된 건물이 에너지 효율 측면에서 무조건 불리하다고 판단하기는 어렵다. 영국의 문화재청과 같은 잉글리시 헤리티지(English Heritage)에 따르면, 오래 전에 지어진 건물이라도 두꺼운 벽체와 비교적 적은 개구율로 구성되어 있는 건물의 경우 자체적인 축열 성능을 가지고 있기 때문에 겨울철에는 따뜻하고 여름철에는 시원한 효과가 있으며, 영국의 전형적인 주택 유형인 테라스 하우스(Terraced House*), 즉 연립주택의 경우 외기에 노출되는 외피 면적이 단독주택(Detached House)보다 적어 에너지 측면에서 더 효율적일 수 있다.

* 산업혁명 이후에 노동자 계급을 위해 도심에 대량 공급된 주택 유형으로 동일한 레이아웃을 가진 3세대 이상의 주택이 측벽을 서로 맞대며 연이어 붙어있는 형태의 연립주택.

주택의 환경성능 개선을 위한 모든 조치에는 건물의 역사적 가치에 대한 고려가 반영되어야 한다. 1900년대 초기에 지어진 주택들은 영국 빅토리아 여왕(1819 ~ 1901)과 에드워드 7세(1841 ~ 1910) 시대의 건축양식(Victorian and Edwardian architectural styles)으로 영국에서 가장 많이 적용된 건축 양식이자 현재 거주 가능한 주택 중 가장 큰 비율을 차지하고 있는 주거양식이기도 하다. 이런 문화재의 가치를 가진 주택들을 해체하거나 신축 건물로 교체하는 것은 기존의 건물이 가지고 있는 자원과 가치를 손상시키는 일인 동시에 건물의 해체·신축에 필요한 자재의 조달, 시공행위 자체, 그리고 발생하는 폐기물 등이 모두 탄소배출 저감에 반하는 일이기도 하다. 따라서 기후변화를 완화시킬 수 있는 방향으로 기존 건물들의 환경성능을 합리적으로 개선할 수 있는 리모델링 기법이 중요한 사항으로 고려되어야 한다. 영국 주거 부문의 탄소배출 저감이 중요한 과제로 인지됨과 동시에 이러한 노후화 주거들의 개선이 시급하나, 이들의 역사적·문화적·사회적 가치와 특성을 보존할 수 있는 방향을 찾기 위한 노력이 계속되고 있다.

저에너지 주거 리모델링 지침

제로카본 주택 건축정책을 추진하기 위해 2016년 설립 예정인 영국의 국립주택·빌딩평의회(National House-Building Council, NHBC) 산하의 제로카본허브(Zero Carbon Hub)는 영국의 대표적인 주요 주거시설의 유형별 에너지 요구량에 대한 패턴을 분석하여 해당 주택 유형별 에너지 목표수준을 설정하였다.

영국의 에너지절약재단(Energy Saving Trust, EST)은 주택의 환경성능을 개선하기 위해 단열성능, 환기, 기밀도, 난방 및 급탕, 그리고 조명기기 등 주요 5가지 항목을 통해 기존 주택에 적용할 수 있는 기술에 대한 권장 요소들을 제안함으로써 건물의 에너지 성능 개선에도 효율적이면서 비용적으로도 효과적인 전략들을 제시하였다. 특히 문화재로서의 가치 보존이 요구되는 건물의 경우, 외관의 손상을 최소화하면서도 건물의 환경성능 개선을 위한 조치가 잘 반영될 수 있는 여러 기술적인 사항에 대해 언급하고 있다.

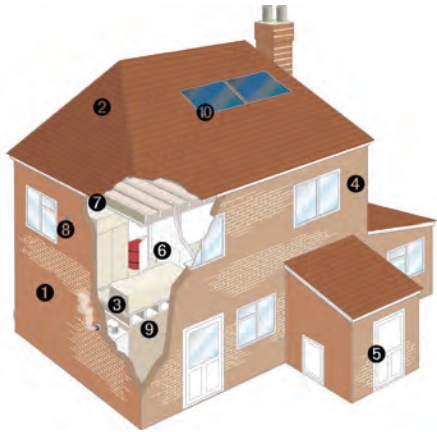
주요 주거시설 유형별 에너지 요구량 목표 수준



좌측부터 공동주택(Apartment Block), 연립주택(Terraced House), 이호연립주택(Semi-detached House), 단독주택(Detached House)

자료: Zero Carbon Hub. Defining a fabric energy efficiency standard for zero carbon homes, 2009. p.4.

거주환경 개선을 위한 권장 요소

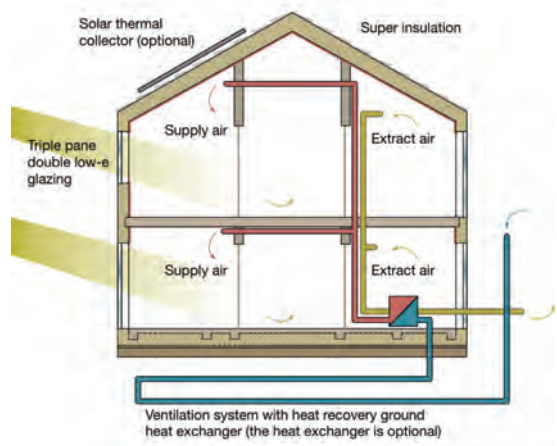


| 요소 | 개선 방향 |
|-------------|---|
| ❶ 외벽 | · 벽체 열관류율 $0.30\text{W/m}^2\text{K}$ 이하 |
| ❷ 지붕 | · 경사지붕의 경우, 지붕구조 부재 간 단열재 설치 시 지붕 열관류율 $0.16\text{W/m}^2\text{K}$ 이하 · 평지붕의 경우, 지붕 열관류율 $0.25\text{W/m}^2\text{K}$ 이하 |
| ❸ 바닥 | · 바닥 열관류율 $0.20\text{--}0.25\text{W/m}^2\text{K}$ 이하 |
| ❹ 창호 | · BFRC rating in band C 이상의 성능을 가진 창호 적용 |
| ❺ 문 | · 창호가 설치되지 않았을 경우, 평균 열관류율 $1.0\text{W/m}^2\text{K}$ 이하 · 창호가 설치되었을 경우, 평균 열관류율 $1.5\text{W/m}^2\text{K}$ 이하 |
| ❻ 난방 및 급탕 | · 중앙난방 시스템 성능(Central Heating System Specifications, CHeSS)에 따른 시스템 설치 |
| ❼ 기밀도 | · 기밀도 시험을 통해 주택의 내·외부 압력차 50Pa 에 의한 급기(약 $8\sim 9\text{m/s}$)에 대한 공기 침투량 $5\text{m}^3/(\text{h}\cdot\text{m}^2)$ 이하 |
| ❽ 환기 | · 수요대응 능동 환기 시스템 |
| ❾ 조명 및 기기 | · 전체 조명 기기 중 최소 75% 이상 에너지 절감형 조명기기 설치. 설치되는 조명기기는 해당 인증을 득한 것으로 적용 |
| ❿ 신재생에너지 기술 | · 태양열 및 태양광 시스템과 같은 신재생에너지 기술요소의 환경성능 검토·적용 |

자료: Energy Saving Trust(EST). Energy-efficient refurbishment of existing housing, 2007, p.6.

저에너지 주택의 리모델링을 위한 노력이 계속되면서 제로에너지에 가까운 성능을 구축하기 위한 노력도 상당 부분 진행되고 있는데, 바로 패시브하우스(Passivhaus) 기준을 적용한 주택의 리모델링 기법이다. 패시브하우스는 최소한의 냉·난방으로 적절한 실내온도를 유지할 수 있도록 설계된 주택을 말하며, 건물의 에너지 성능 평가를 통해 패시브하우스의 기준에 부합하는지 여부에 따라 패시브하우스로서의 인증이 주어지게 된다.

패시브하우스 에너지 성능 기준



| | |
|--|---|
| 난방에너지 요구량 혹은 | $\leq 15 \text{ kWh/m}^2\cdot\text{yr}$ |
| 난방 에너지 부하 (Specific Heating Demand (or) Specific Heating Load) | $\leq 10 \text{ W/m}^2$ |
| 냉방에너지 요구량 (Specific Cooling Demand) | $\leq 15 \text{ kWh/m}^2\cdot\text{yr}$ |
| 1차 에너지 요구량 (Specific Primary Energy Demand) | $\leq 120 \text{ kWh/m}^2\cdot\text{yr}$ |
| 기밀도(Airtightness) | $\leq 0.6 \text{ ach @ } 50 \text{ pascals}(n50)$ |

자료: Building Research Establishment(BRE). Passivhaus primer: Introduction - An aid to understanding the key principles of the Passivhaus Standard, 2014, p.3.

이러한 패시브하우스 기준을 적용하여 요구되는 성능수준을 확보하는 것에 투자비가 발생하는 것을 감안하여, 이 기준에 준하는 성능 요구수준에 따라 2010년 리모델링을 위한 패시브하우스 기준이 개발되었는데, 이것이 바로 에너피트(EnerPHit) 기준이다.

에너피트 기준으로 리모델링된 건물의 열화상 이미지



©Grove Cottage (c) Sirmmonds,Mills / Thermal Inspections Ltd

| Criteria | Passivhaus | EnerPHit |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 난방에너지 요구량(Specific Heat Demand) | $\leq 15 \text{ kWh/m}^2.\text{yr}$ | $\leq 25 \text{ kWh/m}^2.\text{yr}$ |
| 1차 에너지 요구량(Primary Energy Demand) | $\leq 120 \text{ kWh/m}^2.\text{yr}$ | $\leq 120 \text{ kWh/m}^2.\text{yr}$ |
| 기밀도 (Airtightness) | $n50 \leq 0.6$ | $n50 \leq 1.0$ |

자료: Building Research Establishment(BRE). Passivhaus primer:
Introduction - An aid to understanding the key principles of the Passivhaus
Standard, 2014, p.3.

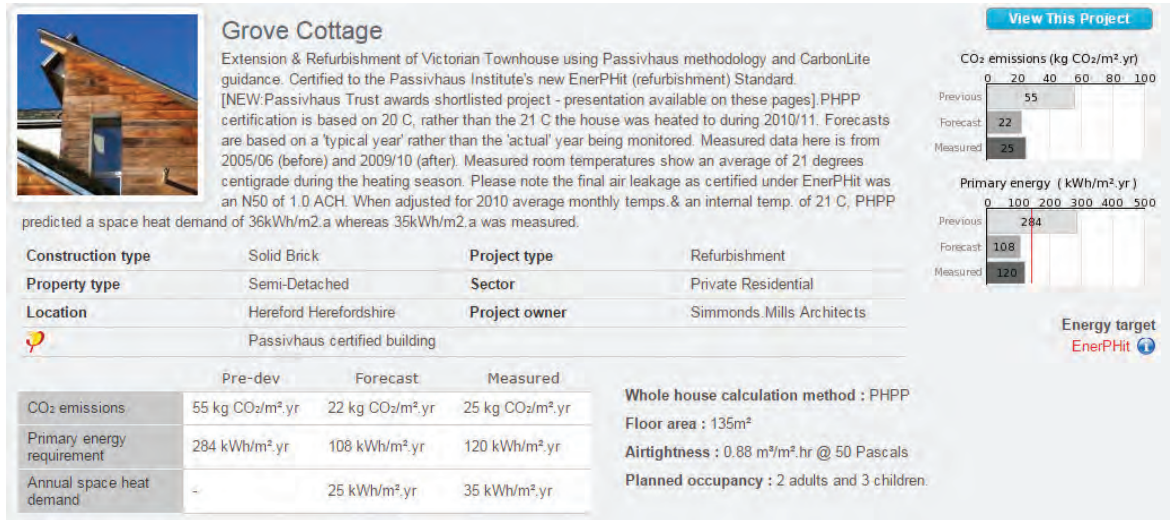
에너피트(EnerPHit)는 패시브하우스 기준 대비, 난방에너지 요구량(Specific Heat Demand) 및

기밀도(Airtightness)에 완화된 기준을 적용함으로써 현실적으로 주택의 리모델링에 적용될 수 있는 대안을 제시하고 있다. 이 기준을 적용하여 리모델링을 처음으로 수행한 프로젝트는 빅토리아 양식 주택의 Grove Cottage로, 에너피트 기준으로 리모델링된 건물의 열화상 이미지를 통해 주변의 주택 대비 외부로의 열손실량이 현저하게 적다는 것을 가시적으로도 확인할 수 있다.

저에너지 주거 리모델링 데이터베이스

이렇게 기존의 에너지 성능 인증 및 친환경 건축물 인증, 건축법규와 기타 기준을 벤치마킹하여 개발된 저에너지 주거 리모델링에 관한 여러 지침은 분석 및 실측 등의 방식을 통해 검증을 거치며 개발되고 있는 현재 진행형이다. 영국의 기술전략위원회(Technical Strategy Board, TSB)는 2009년 에너지 사용이 효율적인 건물의 신축 및 리모델링에 필요한 다양한 건물 정보들을 수집할 수 있는 저에너지 건물 데이터베이스(Low Energy Building Database)를 구축하였다. 앞서 언급된 Grove Cottage를 포함하여 영국 내에서 수행된 저에너지 및 제로에너지 주거 리모델링 사례의 상세한 정보들을 열람할 수 있으며, 기존의 건물 에너지 성능과 리모델링을 통한 예측 성능, 그리고 리모델링 후 실제 성능을 모두 수집하여 하나의 플랫폼에 수집함으로써 다양한 데이터의 비교·분석이 가능하도록 구축하였다.

이러한 플랫폼의 개발과 데이터베이스의 구축은 저에너지 주거 리모델링의 사례의 수집을 통해 가치 있는 연구 및 실무 자료로 활용될 수 있을 뿐 아니라, 현재 제시되고 있는 여러 가지 리모델링 지침에 대한 검증을 통해 적합한 리모델링 기법의 분석과 평가결과를 도출함으로써, 적합한 에너지 성능의 목표를 설정하고 지속적으로 이러한 도구와 지침을 발전시켜 나갈 수 있는 가능성을 제시할 수 있을 것으로 판단된다.



자료: www.lowenergybuildings.org.uk

맺음말

매년 새로운 건물의 지어지지만, 신축 건물의 비율은 전체 건물군의 약 1%에 해당되며 나머지 99%는 모두 기존 건물이라고 볼 수 있다. 영국의 경우 기존 건물의 약 2/3에 해당하는 건물들이 건축법규의 환경성능 요구조건이 생겨나기 이전에 지어졌다. 생애주기에 걸쳐 요구되는 건물의 환경성능을 예측하여 계획 및 시공하고, 건물 운영단계에서 필요에 따라 점진적으로 성능을 향상시킬 수 있는 체계적인 시스템을 마련하는 것이 중요하다.

오래된 주거의 가치를 유지하면서도 주거의 가장 기본적인 쉼터(Shelter)로서의 역할을 지속적으로 유지할 수 있도록 적정주거환경을 구축함과 더불어 건물의 환경영향과 에너지 소비량 및 운영비를 줄일 수 있는 저에너지 또는 제로에너지 주거 리모델링 모델이 다양하게 제시되고 있다. 이러한 저에너지 주거 리모델링을 지원할 수 있는 여러 가지 프로그램들은

영국 정부의 정책적인 기반과 재정적인 지원을 통해 향후 영국의 중장기 주거 부문 탄소배출 저감 목표 수행을 점차 가속화될 것으로 판단된다.

참고 문헌

- 1 Building Research Establishment(BRE). Passivhaus primer: Introduction - An aid to understanding the key principles of the Passivhaus Standard, 2014, p.3.
- 2 Department for Communities and Local Government(DCLG). EA Decent Home: Definition and guidance for implementation, 2006, p.11.
- 3 Department for Communities and Local Government(DCLG). English housing survey - headline report 2012-13, 2014, p.9, pp.33-34,44.
- 4 Department for Communities and Local Government(DCLG). Housing health and safety rating system (HHSRS): guidance for landlords and property-related professionals, 2006.
- 5 Department of Energy & Climate Change(DECC). The Carbon Plan: Delivering our Low Carbon Future, 2013, p.29.
- 6 Energy Saving Trust(EST). Energy-efficient refurbishment of existing housing, 2007, p.6.
- 7 Greater London Authority(GLA). Housing Space Standards, 2006, p.20.

프랑스 건축 법제 합리화

김정명
라보아쉬건축디자인 소장

머리말

정부에서는 최근 각종 규제를 대폭 개혁하여 경기를 활성화하고 일자리를 창출한다는 계획을 다방면에 걸쳐 추진하고 있다. 건축 분야에서도 도시 건축의 인·허가와 관련한 각종 규제를 개혁하려는 논의가 한창이다. 프랑스에서도 이와 같은 맥락의 논의가 진행중인데, 건축 법규의 현실화와 합리화를 위한 작업을 진행하고 있다. 한국의 건축 규제 개혁에 작게나마 도움이 되고자 프랑스 건축법규 현실화 작업을 소개하고자 한다.

프랑스 건축법규의 체계

프랑스 법령의 체계는 크게 Constitution(헌법) - Loi(법) - Décret(Règlement·규정) - Arrêté(규칙(행정부령, 지방자치단체법령 등))로 나뉜다. 실무적인 건축행위와 관련하여 검토되고 직접 적용되는 것은 규정들을 기반으로 하는 지방자치령이 주를 이룬다. 그리고 시공 단계에서 적용되는 DTU(Document Technique Unifié·기술규정)들은 시공되는 자재, 기기, 시공기술을 규정하고 있다.

프랑스 건축 시스템

일반적으로, 그리고 경험적으로 프랑스 법규들은 까다롭다고 인식되곤 하는데, 이는 그만큼 다양하고 세부적인 부분이 많기 때문이다. 실제로 오랜 실무를 통해서 설계를 하고 감리를 위해 건축가가 알아야 하는 규정들은 한국의 그것보다 훨씬 단순하고 명확하게 느껴지며, 실무 2~3년차쯤 되면 관련 법규를 모두 몸에 익힐 수 있는 정도이다. 여기에는 체계화된 프랑스 건축 시스템이 한몫한다.

세부적인 도시계획에 의하여 한 대지에 건축되는 용도와 건물의 규모(건폐율과 높이제한)가 명시되며, 건축주는 이를 바탕으로 규모를 산정하고, 건축가에게 프로젝트를 의뢰하면서 프로그램을 제시한다.

프랑스 건축시스템



건축가와 건축주의 계약이 체결되면서부터 건축주에게는 BC(Bureau de Contrôle·감독관), 그리고 건축가에게는 BET(Bureau d'Étude·엔지니어링 컨설턴트)가 선임이 되는데, BC는 허가 단계에서부터 건축주에게 법률적 조언을 하고 필요한 서류를 준비하며, 건축가에게 적용해야 할 법규들을 검토해 준다. 그리고 BET는 계획 초기단계부터 구조적·기술적·법규적 검토와 견적 컨설팅을 하게 되고, 그와 관련된 문서들을 작성하게 된다. 또한 BC와 BET는 시공단계를 거쳐 준공단계에 이르기까지 단계별로 적용되어야 할 법규들을 검토한다. 따라서 실제로 건축주와 건축가는 법규 등을 개략적으로 파악하고 일을 진행하면 그만이다. 그러면 이 시스템상에서 거의 모든 부분이 상호 검토된다. 필자가 한국에서 느끼는 법률 관련 스트레스에 비하면 프랑스에서는 상대적으로 편안하게 건축을 한다고 말할 수도 있겠다.

프로젝트 진행 과정에 따른 적용 법규

프랑스 건축 법규는 일단 건축법(Code de la Construction et de l'Habitat)과 도시계획법(Code de l'Urbanisme)에서 그 구성과 체계를 명확히 하며, 지자체령의 형태로 세부 도시계획들이 수립되고, 최종적으로 PLU(Plan Local Urbanisme)라는 도시지역계획이 그 사업부지에서 건축물이 지켜야 하는 규

정들을 거의 모두 포함하고 있다. 이 PLU는 한국의 도시조례보다는 상세하며, 지구단위계획보다는 개괄적이다. 그리고 중점적으로 개발해야 할 지역은 ZAC(Zone d'Aménagement Concerté)라는 지역으로 규정하여, 한국의 지구단위계획보다 더 상세한 3차원적 도시세부 계획을 수립한다. 이러한 규정들을 프로젝트 진행 과정에 따라 정리해 보면 다음과 같은 네 단계로 구분할 수 있다.

프로젝트 진행 단계에 따른 관련 규정

| 진행 단계 | 검토되는 법규 및 제출 문서 |
|--------------------|--|
| 기본설계 | <ul style="list-style-type: none"> -PLU(Plan Local Urbanisme) 도시지역계획 -그 외에 수립된 하부 도시계획 등 예) 지구단위계획 Règlement de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) -소방법 -장애인법 -그 외에 프로그램에 따른 환경에 관한 규정 예) 노동법(업무시설이 포함된 경우) |
| 허가도서 | <p>법에 의해 의무가 되어 있는 절차·신청 양식에 제출하여야 하는 서류목록들이 적혀 있으며, 각각 근거가 되는 법규 항목들이 기재되어 있다. 이 목록들은 허가절차상 검토되는 법규들을 보여준다. 대부분 도시계획에 관한 법규들이 차지하고 있으며, 그 외에 검토되는 법규들은 체크리스트 보고서 형식으로 서약서와 같은 양식을 띠고 있다.</p> <ul style="list-style-type: none"> -제출 목록: 건축허가 신청서 및 첨부서류 -기본서류: 위치도, 배치도, 단면도, 대지와 프로젝트에 대한 개략 설계설명서, 입면도와 지붕도, 주변 컨텍스트가 표현된 투시도(원경+근경), -특별 용도 지역이나 추가 도시계획이 수립된 지역에 관한 추가 서류 -장애인법에 관련한 보고서(법규 체크리스트) -소방법에 관련한 보고서(법규 체크리스트) -일정 규모 이상의 경우 우수처리 보고서 |
| 설치설계 및 시공단계 | <ul style="list-style-type: none"> -상위 적용 법규들의 적용 여부 -조건부 허가 시 요구되는 사항들 -RT(Règlement Thermique) 에너지 관리규정 -CCTP(Cahier des Clauses Techniques Particulières) 기술시방서에 명시되는 DTU(Document Technique Unifié) 기술 규정들 |
| 준공심사 | <ul style="list-style-type: none"> -설치된 소방기기들에 관련한 품질보증서 |

현실화 작업의 원인과 진행과정

프랑스는 20여 년에 걸쳐 경제불황이 지속되었고, 그 여파를 가장 심하게 받는 건축경기는 2013년 말 최악의 상황을 맞이하며 많은 설계사무소들이 규모를 줄이거나 폐업을 하는 상황에 이르렀다. 그리고 그동안 강화되어 오던 법령들과 추가되어 온 규정들(장애인 법규, 에너지 관련 규정 등)이 기존법과 상충되는 모순을 보여 프랑스 건축업에 실제 종사하는 건축주·건축가·시공자들의 불만을 가중시켰다. 이에 프랑스 정부는 이러한 의견들을 수렴하여 제도를 정비하고 이를 통해 건축산업의 활성화를 꾀하는 작업에 착수하게 된다. 실제 건축 분야에 종사하는 주체자인 건축주·건축가·시공자들과 정부 관련 부처들의 담당자들로 구성된 위원회가 꾸려지고 2013년 11월부터 2014년 2월에 이르기까지 다음과 같은 네 가지 주제에 대해 광범위한 논의를 하였다.

- a. 법령의 단순화
- b. 부동산 경기 활성화
- c. 원활한 주거 공급
- d. 건축 산업의 혁신

그리고 그 첫 번째 결과물로 다음의 50가지 개정안을 발표하고, 도입된 제도를 적극적으로 적용하기 위한 장치도 마련하였다.

특히 이 현실화 작업을 위해 개설된 웹사이트에서는 아직도 제도 개선을 위한 설문조사를 벌이고 있는데, 이는 정부의 제도 정비 의지가 계속되고 있음을 시사한다.

프랑스 건축법규 현실화 작업 - 50가지 주요 개정 내용

| | |
|---------|---|
| 소방 | 기존 고층건물의 입면에 금지되던 목재재료 사용 허용 |
| | 같은 수준의 안전성이 확보된 경우 혁신적인 재료의 사용을 독려하기 위해 기존 관계 법령의 폐지 및 수정 |
| 실내 환경 | 바다 연안의 경우 연안 주변 건축이라는 특성에 맞게 소방법 특성화 |
| | 배연에 관한 규정 정비 |
| | 기존 거실 혹은 주방에서 화장실 사이 2개의 문이 설치되어야 하는 위생 규정 폐지 |
| 지진·산업재해 | 환기 규정에 대한 명확화 |
| | 기존 지진 위험 지역에서 요구되던 규정 중 구조 부분에 해당되지 않거나 사람의 접근이 불가능한 부분을 규제 대상에서 제외 |
| | 상위 개념에 더해서 혹은 보완하는 개념으로, 구조에 상관없는 부분에 대한 법령 부분의 추가 및 대체 |
| | 산업재해 위험에 관한 방지대책(PPRT)에 의해 의무가 되는 공사 정의 * PPRT란 2003년 툴루즈 지방에서 화학비료공장의 폭발로 대두된 도시 내 공업시설의 위험성에 대한 대비계획 |
| 전기·통신설비 | 기존 전기에 관한 규정을 '안전을 위한 의무 규정'과 '쾌적성을 위한 권장 기준'으로 세분화 |
| | 전기설비에 관한 규정을 실제 활용에 맞추어 완화 |
| 해충 | 군단위에서 시단위로 흰개미 출현 방지를 위한 대책 적용 범위로 세분화 |
| | 기존 건물에 대한 확장 적용을 위해 RT(règlement thermique-에너지 관리규정) 2012의 범위 재검토 |
| 에너지 성능 | 특정 건축인증 없이도 RT 2012에 상위하는 에너지 성능을 획득하는 경우에 대해 보너스 부여 |
| | RT 2012를 획득하기 위한 조건 간소화 |
| | 자연 채광을 위한 벽면의 개구율을 현실성을 반영하여 조정 |
| | 작은 규모의 주택이나 건축물을 위한 필수 전력량에 대한 재조정 |

| | |
|-----------|--|
| 정규조도 | 소규모 부속 건물에 필수 에너지 소비량에 관한 규정 재조정 |
| | RT 2012에 의한 개량 시스템의 설치 혹은 에너지 소비량의 측정에 관한 정의 |
| Outer-Mer | 에너지, 소음 및 환기에 관한 규정의 재정비 |
| | 고립지역의 경우 특성을 고려한 전기설비정책 수립 |
| 잔존여력 | 복층의 경우 상층부는 장애인법 적용 범위에서 제외 |
| | 휠체어를 사용하는 교통약자가 접근할 수 없는 층에 대해 그 적용범위 제한 |
| | 교통약자(PMR-personnes à mobilité réduite)의 접근성을 보장하는 범위에서 입주자에 의한 변경공사 허용 |
| | 일시적 거주자를 위해, 주거 공간에서 전체 공간을 교통약자의 접근성을 확보하는 규정에서 일부분을 확보하는 규정으로 수정 |
| | 기존 존재하는 ERP에도 새로 건축되는 ERP와 같이 그대로 적용되던 규정을 수정하여 개별 규정 수립 *ERP(공공시설 부문·일반 시민의 접근이 허용되는 공간) |
| | 대지의 외부 레벨차가 교통약자의 접근성을 허락하지 아니하는 경우 건축물 내부에 요구되던 교통약자의 접근성에 대한 확보 의무 완화 |
| | 기존 존재하는 EPR의 경우 교통약자의 접근을 가능하게 하는 이동수단의 임시 시설물 허용 |
| | 교통약자의 접근성을 위해 요구되던 엘리베이터 설치 대신 1개 층의 경우 리프트 설치 허용 |
| | 계단 설치 시 요구되던 보행 가이드라인 설치 규정을 더욱 명확히 함 |
| | 특정 실에 한하여 문이 열리는 반경이 휠체어의 회전 범위에 걸치는 것을 허용 |
| | 문 크기로 규정하던 현 규정을 실제 통과 폭으로 규정 |
| | 현재 설치되는 모든 창문에 적용되던 교통약자의 접근성을 주방 혹은 화장실 등에 한해서 제외함 |
| | 공공 부문에 적용되던 조명 조도에 관한 규정 단순화 |
| | 여러 층으로 이루어진 주차장의 경우 의무가 된 주차구역의 층별 평형배분 규정을 합리화 |
| | 계단 설치의 경우 요구되던 두 번째 램프에 관한 규정 제고 |
| | 직각 계단의 경우 연속되지 않는 램프 허용 |

| | |
|---------|--|
| 장애인법 | 그 적용이 불가능한 문의 크기를 가지는 호텔 객실에 대한 교통약자의 접근성 배제 |
| | 정지선의 명확함을 확보하기 위한 의무 공사 폐지 |
| 승강기 | 고속승강기에 요구되던 안전장치에 관한 의무규정 삭제 |
| | 건축주에게 과한 비용을 초래하던 승강기 대수 산정 기준 제고 |
| 기타 | 전기자동차의 충전시설 설치를 용이하게 하기 위한 규정의 재검토 |
| | 자전거 보관소의 설치가 의무로 규정되는 경우, 그 설치 방법의 다양화 |
| | 개인주택의 경우 전기보일러의 설치 시 그 배연설비 설치 의무조항 삭제 |
| | 수송 시설의 경우 공간의 정비에 관한 규정 명확화 |
| | 목재 사용의 경우 강제하던 목재 사용비율에 관한 규정 폐지 |
| 건축종사자관련 | 건축물 외관에 적용하는 생태적·친환경적 재료에 관한 규정완화 |
| | 관계되는 전문 분야 종사자 간의 원활한 소통과 그 단체 결성을 용이하게 하기 위한 절차 간소화 |
| | 건축위원회 설치 |
| | 규정이 시행되는 시점 이후 적극적인 지원 서비스 체계 구축 |

시사점

과정에 관한 의견

이 글의 도입부에서 살펴본 바와 같이 프랑스 건축법 규 현실화 작업은 실제 건축업에 종사하는 주체자들의 요구에서 시작되었고, 이를 논의하는 과정에서도 그 주체자들이 직접 참여하였으며, 웹사이트를 통한 설문조사 작업을 계속하는 등 지속적인 의견수렴의 장을 열어놓고 있다. 이는 실제 법규를 적용하여 실현하는 주체자와 이를 검토하는 정부부처들 사이의 거리감을 줄이고, 완벽하면서도 실제적인 제도를 구성하기 위함이다.

내용에 관한 의견

프랑스 정부에서 내놓은 첫 번째 결과물인 ‘50가지 주요 변경안’ 내용은 다음과 같은 분류로 다시 정리할 수 있다.

첫째, 시대 변화에 따라 달라진 현재 생활 행태에 맞춰 기존의 낡은 법을 수정·보완·폐지하였다. 둘째, 최근 강화되거나 추가된 법령(특히 장애인 법규, 에너지 관련 규정, 예상 재해에 대한 대비 규정 등)들이 기존의 법 혹은 새로운 법규들 사이에 상충되거나 불합리하게 강제되어 온 부분들을 재정비하였다. 셋째, 새로운 재료 및 기술의 적용에 걸림돌이 되던 규정들을 재정비하여 건설의 혁신화를 추구하였다.

또 실무자들을 상대로 한 설문조사에 대한 응답을 독려하는 공고문을 보면 프랑스 정부가 이 건축 법규 현실화 작업에서 가지는 자세를 엿볼 수 있다.

‘...이는 각종 제약들의 의미를 상쇄하거나 폐지에 관한 내용이 아니며, 건축산업에 있어 실제 존재하는 여러 가지 다른 규정들이 더욱 잘 맞물려 돌아가게 하기 위함이다...’

이렇듯 프랑스 건축법규의 현실화 작업은 실제 ‘사용자들’의 직접적인 경험들에 근거한 불편함은 물론 건축산업과 그 건축행위에 걸림돌이 되던 규정들 사이의 뼈걱거림을 해소하고자 하는 데 그 의의를 두며, 이러한 작업이 건축산업을 활성화하는 요인이 된다고 보고 있다. 사업규모 확대에 초점을 맞춰 규제를 개혁하고, 이를 바탕으로 건설산업을 활성화하려는 한국의 움직임과는 큰 대조를 이룬다.

수정된 규정의 적극적 적용을 위한 노력

마지막으로 프랑스 건축 법규 현실화 작업에서 주목할 점은 상위 48~50번에 기술돼 있는 법제적 장치들이다. 이 작업의 적용을 위한 적극적인 노력과 더욱 현실적이고 지속적인 작업의 연속성을 보장할 수 있는 방법들을 제시하고 있기 때문이다.

첫 번째는 건축 주체자들의 단체 결성에 대한 규정의 완화이며, 두 번째는 건축 주체자들이 직접 참여하는 ‘건축위원회’를 구성하여 앞으로 추가되고 개정되는 법령에 대한 논의에 참여시키는 장치를 마련해 두고 있다. 아울러 특별 웹사이트를 구축하여 건축업 종사자들의 의견을 지속적으로 수렴하는 창구를 마련하였다.

법규들의 재정비라는 주제가 일회성 검토와 노력으로 완벽해질 수 없기에 당연히 느껴지기도 하지만, 그들이 내놓은 ‘50가지 주요 변경안’의 내용이 결과물이 아닌 이 작업의 시작을 암시한다는 데에서 프랑스 건축법규 개혁 노력의 지속성을 높이 평가할 수 있다.

맺음말

앞에서 살펴보았듯이 프랑스 건축사회가 던져 주는 일련의 메시지는 현재 건축 분야에서 규제 개혁 및 완화를 추진하고 있는 한국사회에 시사하는 바가 크다. 그 개선 방향이 어디로, 그리고 어떤 방식으로 진행되어야 하는지 고찰해야 하는 시점에서 많은 사람들이 참고하기를 바란다.

참고 문헌

- 1 프랑스 국토개발부 / 건축법규 개혁 홈페이지
<http://www.territoires.gouv.fr/50-mesures-de-simplification-pour-la-construction>
- 2 프랑스 법제처 홈페이지 <http://www.legifrance.gouv.fr>

건축물정보 개방을 통한 창조경제 활성화

유철규
국토교통부
녹색건축과 사무관

머리말

국토교통부 녹색건축과는 건축 인·허가(주택사업계획 승인) 절차 및 건축물대장을 전산화한 건축행정정보시스템(이하 ‘세움터’)을 2008년까지 구축 완료하였으며, 이번 정부가 추진하는 정부 3.0 정책의 성공적인 수행을 위하여 2013년 초부터 계획을 수립하여 지난 2월 1일부터 전국에 있는 690만여 동의 건축물정보 중 개인정보를 제외한 약 2억 8,000만 건을 전면 개방하였다.

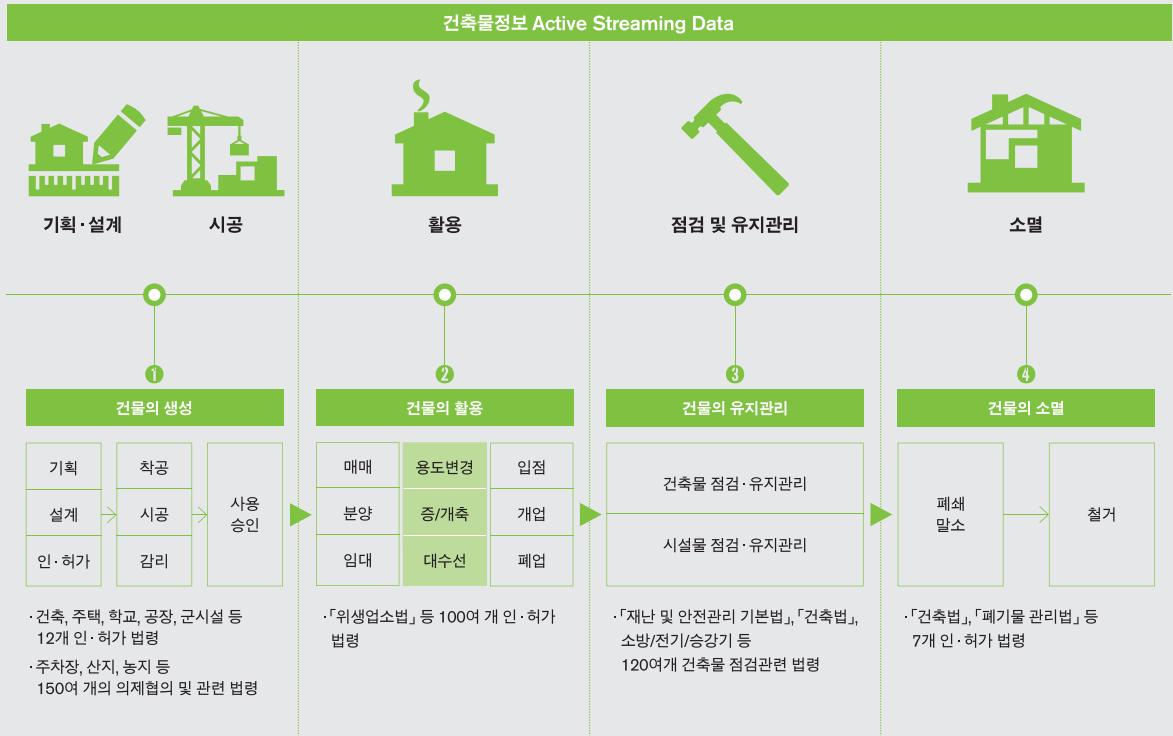
정부 3.0 공공데이터 개방 정책에 따라 개방되는 건축물정보는 신산업 육성 및 창조경제 활성화 추진을 위한 중요한 역할을 담당하게 될 것으로, 행정자치부의 2015년 우선개방 데이터 10대 분야에 포함되어 있다. 정부부처에서 전면 개방하는 최초의 사례로, 국민의 경제생활 및 재산권과 가장 밀접한 공공데이터 중 하나이기도 하다. 이와 관련된 건축물정보 개방 추진내용, 건축물정보 활용 방안 및 기대효과 등을 소개하고자 한다.

건축물정보 공개 추진 배경 및 주요 내용

건축물정보의 위상 및 활용 가치

건축물은 지리적·시대적 배경과 법 제도 등 사회적 요구 및 패러다임 변화에 따라 지속적으로 생성, 활용, 유지·관리 및 소멸되는 순환적 생명주기를 갖는다. 그 일련의 과정에서 주거(住居)라는 일차적인 수단으로서 정보뿐만 아니라 국민의 재산권을 비롯한 경제·사회·문화 등 사회 전반에 걸친 방대한 정보의 핵심 정보로 사용되고 있다.

또한 이러한 건축물정보는 건축설계, 건설, 유지·관리 사업 등 건축분야와 건축정보를 융합한 다양한 분야에 적용 활용함으로써 새로운 경제적 의미로 재해석되고 재창출될 무한한 가치를 가진 핵심 공공정보이다.



건축물정보의 위상 및 수요

| 법국가적 정보공공활용 증가와 함께 건축데이터 민간수요의 급증 | |
|-----------------------------------|---|
| 국가의 인프라 정보 | · 국가안보, 국토도시계획, 재난, 환경 등 국가 인프라 정보 · 건축, 부동산 등의 국가 정책기반 및 지자체의 행정기반 |
| 국민생활 정보 | · 국민의 재산권, 기업의 경제활동, 세무 등 국민 생활과 매우 밀접한 정보이자 실체 정보 |
| 무한한 미래가치 | · 현 정부의 국민중심 서비스 정부 3.0 목표달성을 위해 가장 중요한 정보로서의 역할 · 정보의 융합을 통해 국가의 창조적 정책활동 및 인간의 수요를 극대화할 수 있는 무한한 미래가치 보유 |

인터넷 건축행정 시스템(세움터) 소개

| 건축·주택 인·허가 등 국민의 주거생활과 재산권에 밀접한 관계가 있는 건축행정 민원 전 과정을 전자화한 정보시스템 | |
|---|--|
| 대상 업무 | · 건축인·허가 / 건축물대장관리 / 주택인·허가 / 사업자 관리 / 정비사업 등 |
| 사용자 | · 국민(일반인, 건축사 등) · 공무원(국토교통부, 지자체, 협의기관 등) |
| 특성 | · 국민 → 인터넷을 이용한 인·허가 신청 및 전자적 제출 (무방문·무서류) · 공무원 → 행정프로세스 전반을 정보화한 행정처리 (원스톱 행정처리) · 협의기관 → 협의 인·허가에 대한 온라인 협의처리 (단절없는 흐름행정) |

세움터 건축물정보 보유 현황

| 125종 건축관련 정보 보유 | | | | | |
|-----------------|--|-------------|----------------|----------------|---------------|
| 구분 | 건축(23종) | 주택(31종) | 정비사업(27종) | 건축물대장(16종) | 사업자(28종) |
| 민원 | 건축·대수선·용도 변경 허가신청 | 사업계획 승인신청 | 조합설립추진위원회 승인신청 | 건축물대장 생성신청 | 건축사사무소 개설신고신청 |
| | 착공신고 | 착공신고 | 안전진단요청 | 건축물대장 분리·결합 신청 | 임대사업자 등록신청 |
| | 사용승인신청 | 사용검사신청 | 사업시행인가 | 건축물대장 전환신청 | 임대조건신고 |
| | 가설건축물 축조 신고 | 주택조합설립 인가신청 | 관리처분 계획인가 | 건축물대장 표시변경 신청 | 주택관리업 등록신청 |
| | - | - | - | - | - |
| 주요정보 | <ul style="list-style-type: none"> · 건축물 속성(용도, 구조, 면적, 높이 등), 대지정보(대지위치, 지목 등) 등 · 설계도서(배치도, 평면도 등 공사용 도면, 구조 계산서, 시방서 등) · 법규 분석 규칙(「건축법」 등) ※ 건축물대장 정보(680만 등), 인·허가 정보(약 90만건/년) | | | | |

건축물정보 생성 및 운영 관리 현황

현재 건축물정보는 건축법을 비롯한 관련 법 제도 기반의 건축·주택 인·허가와 건축물대장에 대한 행정 업무의 전산화 추진으로 구축된 세움터를 통해 생성·운영·제공되고 있다.

이러한 세움터는 건축물대장·건축인·허가, 주택건설사업계획승인, 도시정비사업 및 사업자 관리에 이르는 총 125종 189개 인·허가 업무를 신청 및 처리하고 업무처리 과정에서 생성되는 건축물 속성(용도, 구조, 면적, 높이 등), 대지정보, 설계도서 및 관련 법규정보 등의 주요 건축물정보를 생성·운영·관리하고 있다.

건축물정보 단계적 개방

| | |
|--------------|---|
| 2013. 03. 21 | 정부3.0 시대 준비를 위한 건축행정 정보와 전략 수립 착수 |
| 2013. 06. 19 | 정부3.0 실현을 위한 건축정보화의 역할 전문가 간담회 |
| 2013. 08. 02 | 건축행정정보 수요조사 관련 전문가 자문회의 |
| 2013. 09. 27 | 건축 데이터 민간개방 로드맵 수립 |
| 2013. 10. 07 | 건축 데이터 민간개방 시범사업 추진 협의회 구성 |
| 2013. 10. 25 | 건축 데이터 민간개방 설문조사 실시(10.3 ~ 10.25) |
| 2013. 12. 31 | 건축물정보 민간개방 1차 서비스 개시(건축인·허가, 건축물 대장 각 30개 항목) |
| 2014. 12. 31 | 건축정보 원시데이터 시범 제공 및 활용성 검증(13.10 ~ 14.12) |
| 2015. 02. 01 | 건축정보 원시데이터 전면개방(민간개방 시스템 구축) |



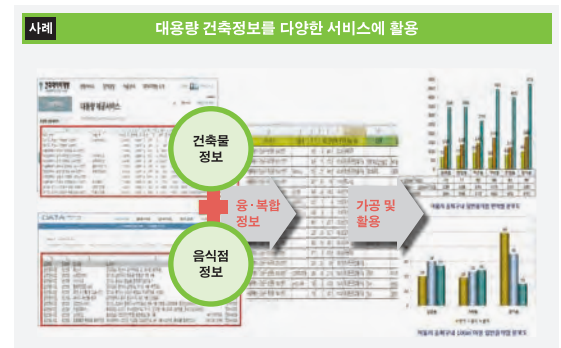
건축데이터 개방 시스템 개요



온라인 참여광장



지도 및 건축 통계정보 시각화 서비스



건축물정보와 음식점업 정보를 활용한 서울 송파구 건축물 면적별 분포 분석

특히 전국 690만여 동의 건축물대장 정보는 국민 누구나 개별 건으로는 볼 수 있는 자료로 연간 2,000만 건 이상이 발급되고, 건축인·허가 및 주택사업계획 승인 자료는 지자체가 이미 부분적으로 제공하고 있다. 건축물정보는 개별적으로는 이미 국민 누구나 알 수 있는 자료이다. 하지만 이를 활용하려면 건 건이 자료를 모아야 하고, 모은 자료도 별도의 가공 과정에 상당한 비용과 시간이 투입되어야 한다. 따라서 정보가 필요한 국민 누구나 쉽게 집합된 정보(적제는 동별, 중간으로 시·군·구별, 크게는 전국 등)를 알 수 있도록 조치하면 민간에서 크게 활용될 수 있을 것이라는 믿음을 갖고 업무를 추진하게 되었다.

건축물정보 민간개방 추진 현황

그간 국토교통부에서는 건축물 정보의 민간개방 추진을 위해 정부 3.0시대 준비를 위한 건축행정 정보화 전략 수립(2013년 3월)에 들어가 건축정보화 전문가 간담회 및 자문회의를 추진하여 건축데이터 민간개방 로드맵을 만들었다.

또한 개방되는 건축물정보의 이용 활성화 측면을 고려하여 수요조사를 통해 도출된 활용도 높은 건축물 정보를 우선 개방(2013년 12월, 건축물대장, 건축인·허가 각각 30개 항목 개방)하고, 전면 개방에 앞서 건축물정보 개방 효과를 검증 및 예측하기 위해 6개 기업의 참여하에 건축데이터 민간개방 시범 사업을 추진하였다.

건축물정보 전면개방 주요 내용

건축물정보 전면개방은 정부 3.0 공공데이터 개방 전략에서 제시하고 있는 데이터 관점에서 선정 기준과 품질 확보, 서비스 관점에서 활용 편의성과 시의성(時宜性)을 고려한 데이터 제공, 수요자 관점에서의 요구에 대한 지속적인 모니터링과 이용 활성화 지원을 핵심 요소로 하였다. 이에 따라 세움터의 건축물정보 중 개인정보와 민감정보 등의 비공개정보를 제외한 건축물대장(210개), 인·허가(422개), 주택건설사업계획승인(648개), 말소대장(205개) 등 1504개 항목 약 2억 8,000만 건의 건축물정보에 대해 전면개방 서비스를 개시(2015년 2월)하였다.

이렇게 개방된 건축물 정보는 건축데이터 민간 개방시스템(<http://open.eais.go.kr>, 이하 개방 시스템)에 접속해서 누구나 손쉽게 다운로드하여 활용할 수 있다. 이때 원천정보(대용량, 원시데이터)는 물론 원시데이터 맞춤형 서비스를 통하여 이용자가 원하는 형태로 데이터 항목 및 검색조건을 이용하여 데이터를 다운로드할 수 있다.

또한 개방 시스템을 통하여 복잡하고 어려운 건축데이터를 사용자 누구나 직관적으로 애용하고 활용할 수 있도록 공간좌표를 활용한 지도 서비스와 다양한 시각화 서비스를 제공하고 있다. 온라인 참여 광장을 마련하여 민간 수요자의 다양한 수요와 건축정보의 활용 가능성을 모니터링하고, 우수 활용사례를 상호 공유할 수 있는 서비스도 제공한다.

건축물정보(건축, 주택) 활용 방안

건축물정보 활용 범위

개방 건축물정보의 주요 활용 분야는 건축 산업, 민간 서비스, 공공기관 협업 등 세 가지 측면으로 예상된다. 우선 건축 산업 측면에서는 건축물 유지·관리, 건

축설계 지원, 건축물 리모델링, 부동산 매입 및 컨설팅 등 건축 산업 전반에 활용될 것으로 예상된다. 또 민간 서비스 측면에서는 개인별 맞춤형 부동산 활용 서비스(주택 인·허가 도우미, 이사 물건 도우미 등), 창업 관련 건축물정보 서비스, 위치기반 건축물 정보 서비스 등 국민 편익증진을 위한 정보서비스 산업이 활성화될 것으로 예상된다.

공공기관 협업 측면에서는 민원업무 처리 시 필요한 기관 간의 통합평가, 원스톱 복합민원처리, 재난 관련 예측 및 협업 강화에 활용될 전망이다.

건축물정보 활용 방안

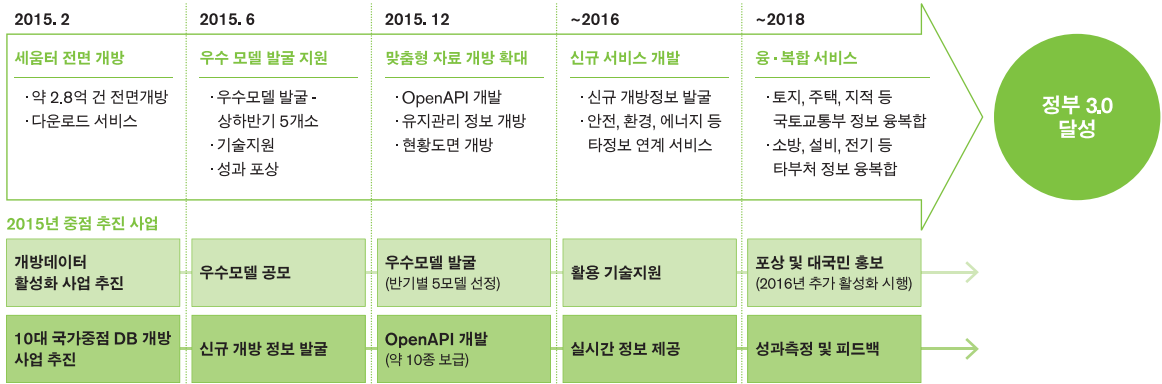
건축물정보 전면개방 서비스를 통해 제공되는 대용량 건축물 원시데이터는 개인·기업·연구소 및 공공기관 등 사용자의 사용 목적에 따라 다양한 부가 서비스로 재창출될 것으로 예상되며, 텍스트로 제공되는 대용량 건축물 데이터를 건축데이터 민간개방 시스템으로부터 다운받아 사용자가 보유하고 있는 민간 정보 또는 위생·음식점 등 타 공공데이터와 직접 융합하여 활용할 수도 있다.

하지만 타 기관의 공공데이터 개방이 미흡하거나 지연되어 현재는 개방 건축물정보를 다른 공공데이터와 융·복합한 신규 부가 서비스를 창출하는 데 한계를 보이고 있다.

따라서 건축물정보를 기반으로 한 통합 공공데이터 제공에 대한 데이터 이용자들의 요구가 증가될 것으로 예상된다. 이를 감안, 국토교통부 녹색건축과에서는 추가적인 건축물정보 제공에 대한 요구 해소와 건축물정보를 활용한 관련 산업의 지속적인 육성 및 지원을 위해 건축물정보 전면 개방을 시작으로 세 가지 장단기 사업을 추진할 계획이다.

올해 추진할 첫째 사업은 '이용 활성화 사업'이다. 전국의 개인 또는 중소기업을 대상으로 우수 제안 사례를 공모하여 전·후반기에 각각 5개씩 선정한 뒤 지

국토교통부 건축물정보 민간개방 추진 로드맵



원하는 것으로, 이후 성과에 따라 포상과 홍보를 벌여 향후 2차·3차 파급효과를 불러올 촉매제로 활용한다.

둘째, 건축물정보를 원시데이터보다 이용하기 쉽게 Open API를 개발·보급하는 사업을 추진한다. 이에 따라 건축인·허가 7개, 주택인·허가 5개, 건축물대장 4개, 건축물점점정보 1개, 건물에너지 1개 등 모두 21개의 Open API를 순차별로 개발·보급할 예정이다.

셋째, 건축물 관련 정보(업종 정보, 가스·안전·소방·전기·승강기 점검 정보, 주민 정보 등)를 건축물 단위로 묶어 내는 ‘건축물 생애 이력관리 시스템’ (지난해부터 구축)을 올해부터 2018년까지 전 지자체에 확산 보급할 예정이며, 이들 정보의 개방은 각각의 원시정보를 가지고 있는 부처와 협의를 거쳐 단계적으로 개방을 추진할 계획이다.

건축물정보 전면 개방에 따른 기대효과

건축물정보가 전면개방됨에 따라 이를 활용하는 국민이 정보 생산·수집에 소요되는 시간과 비용이 절감되고 건축설계, 유지·점검, 리모델링, 건축콘텐츠유통 등 건축관련산업 활성화에 막대한 파급효과가 예상된다.

건축물정보는 주택마련·이사·임대차 등 전 국민이 필요로 하는 가장 기본적인 정보인데, 지난해 추진한 6개 시범사업 결과에서 이들 정보를 필요로 하는 수요자들의 경우 정보 획득 비용이 이전보다 적게는 50%에서 많게는 99%까지 단축되거나 절약되는 효과가 확인되었다.

2차적으로는 정확한 정보를 바탕으로 컨설팅이 이루어진 사업은 사업소득의 증가뿐만 아니라 양질의 일자리를 제공할 수 있으며, 이들 업소를 이용하는 국민에게도 편리함을 제공하게 될 것이다.

또한 국가 또는 지방자치단체의 정책 자료로 활용되어 정책의 신뢰성이 높아지고 시장이 안정화되는 등 새로운 파급효과가 있을 것으로 예측된다. 건축물정보가 각 부처에서 개방되는 교육, 국토, 재정금융, 사회복지, 식품건강 등의 다양한 정보와 결합하게 되면 그 효과는 더욱 커질 것이며, 전 국민이 수혜자가 될 것이라는 기대도 크다.

국토교통부에서는 타 기관이 개방하는 건축물 관련 정보를 건축물 단위로 연계할 수 있는 방안을 지속적으로 연구·개발하여 각종 정보를 이용하는 국민들에게 편리하고 이용되고 새로운 산업으로 활성화하는 데 적극적인 노력을 다할 것이다.

2014년 건축행정 건실화 평가 주요 내용 및 성과

조현환
국토교통부
건축정책과 사무관

2014년 건축행정 건실화

추진 배경

국토교통부는 1999년부터 「건축법」 제78조에 따라 건축민원 처리실태, 위반 건축물 정비 등 지자체 건축행정의 건실한 운영을 위해 매년 지자체 건축행정 건실화 평가를 실시하고 있다.

‘건축행정 건실화 평가’는 건축사업의 사업기간·사업성에 직접적으로 영향을 주는 걸림돌로 작용하여 국민불편을 초래하고 민간투자를 위축시키는, 법령에 근거하지 않는 지자체 지침과 불합리한 조례 등 숨은 건축규제를 적극적으로 발굴·개선하기 위해 실시하였다. 아울러 국민생활과 밀접한 건축민원은 매년 증가하는 반면 기존 해석 답습 또는 회피성 민원 처리로 만족도는 저하되는 악순환을 반복하지 않기 위해서도 시행된다.

그런 가운데 2014년 11월 최초로 시행한 제도(건축협정제, 건축민원위원회 등)에 대한 지자체 준비사항 점검 등을 통해 법령 시행에 따른 시행착오를 줄이기 위한 행정지도 등이 필요하여 ‘2014년 건축행정 건실화 평가’를 시행하였다.

2013년 건축행정 건실화와 차별화

기존 민원만족도 제고 위주의 건축행정 건실화 점검체계를 전면 개편하여 민원만족도의 배점을 대폭 축소(90% → 30%)하고 지자체가 행정편의적으로 운영하는 ‘임의규제 정비 노력도’를 중점에 두고, 새로운 제도 도입에 따른 창의적 건축행정 추가 등 점검항목을 다양화하였고, 건축민원 담당자의 사기진작을 위하여 국토교통부 장관 포상을 확대하였다. 구체적인 내용은 다음과 같다.

2013~2014년 건축행정 건실화 평가항목 주요 내용

| 구분 | 2013년도 | 2014년도 |
|----------|--|--|
| 점검 내용 | 적극적 민원처리(60%) (민원발생을 및 민원감축률 등) | 임의규제 정비 노력도(50%) (규제 발굴 및 폐지율 등) |
| | 민원만족도 제고 노력(30%) (민원만족률, 처리기간 준수율 등) | 적극적 민원처리(30%) (민원발생을 및 민원감축률 등) |
| | 우수사례 언론보도 실적 등 (10%) | 창의적 건축행정 준비(20%) (건축협정제, 민원위원회 준비 등) |
| 인센 티브 | 6개 (기관 3, 건축유공자 3) | 20개 (기관 3, 건축유공자 17) |

2014년 건축행정 건실화 평가계획

2014년 6월 건축행정 건실화 평가를 내실 있게 운영 하기 위해 2014년 건축행정 건실화 점검계획에 대해 광역 지자체를 대상으로 의견조회를 벌여 점검계획 을 보완하여 최종 확정하였다.

2014년 건축행정 건실화 평가는 4개 항목에 대 해 총 110점 만점을 기준으로 17개 시·개도를 대상 으로 지표에 따라 상대·절대 평가를 실시하였고, 평 가항목과 세부 평가지표는 아래와 같다. 정성평가 항 목인 적극 민원처리 노력은 시·도 간의 형평성을 감 안하여 17개 시·도 평균 허가(신고)처리건을 기준으 로 허가(신고)건이 평균 이상(이하)에 해당하는 기관 은 보정점수를 반영하였다. 보정은 평균을 기준으로 20% 비율로 증감 때마다 배점의 $\pm 3\%$ 를 가감(최대 $\pm 15\%$)하였다.

2014년 건축행정건실화 평가지표 및 평가방법

| 평가항목 | 평가지표 | 배점 (100) | 비고 |
|----------------------|---|--------------|-----------------------|
| 임의 규제정비 노력도(40점) | 규제(임의지침, 불합리한 조례) 정비율 1) 자체 발굴·개선율(개선건/발굴건 $\times 100$) * 임의지침에 한정(11월 현장점검 시까지 실적) | 40 15 | · 상(15), 중(10), 하(5) |
| | 2) 규제 폐지율(폐지건수/발굴건수 $\times 100$) * 국토부 조사 내용 기준 | 25 | · 상(25), 중(17), 하(10) |
| 적극 민원처리 노력도(20점) | 민원발생 및 감축률(인·허가 처리 대비) | 20 | · 비율 낮은 시·도를 기준으로 |
| | 3) 일반민원 처리건/인·허가 처리건 $\times 100$ | 5 | -0.2(지표4는 0.4)점씩 감점 |
| | 4) 국토부 민원 중 지자체별 민원건/지자체 인·허가 처리건 $\times 100$ | 10 | |
| | 5) 2014년 민원건/2013년 민원건 $\times 100$ | 5 | |
| 창의적 건축행정 준비도(40점) | 창의적 건축행정 준비도 | 40 | · 상(15), 중(10), 하(5) |
| | 6) 건축협정제 준비(시범사업참여도, 제도 홍보 등) | 15 | |
| | 7) 건축민원위원회 준비사항(조례개정 및 사무국 구성 준비 등) | 15 | · 상(10), 중(7), 하(3) |
| | 8) 주택 유지·관리 지원(센터설립 준비 및 조례 개정 등) | 10 | * 평가항목(8, 9)은 선택하여 |
| | 9) 지자체 자체 창의적 건축행정 우수사례 | 10 | 해당 항목만 제출 |
| 기타 (± 10 점) | 가·감점 등 정성평가 | (± 10) | |
| | 10) 가점 : 점검자료 충실도, 평가점검 준비 상태, 창의 행정 건축 초과 노력 등 11) 감점 : 건축위원회 처리기간, 자료제출 기간 준수 여부 등 | | |

2014년 건축행정 건실화 평가 대상은 전국 17개 광역시와 34개 기초지자체(광역시당 2곳) 등 51곳의 지자체로 하고 1차 서면평가는 2014년 11월 14일부터 19일까지 5일간 실시하였다. 2차 현장확인은 2014년 11월 20일부터 24일까지 3일간 6개 권역에 대해 건축정책과장을 평가반장으로 하여 2개 반(1개 반 2명)이 지자체가 제출한 서류의 사실 여부를 확인하였다. 권역별 세부일정은 다음과 같다.

| 구분 | 제1반(8개 시·도) (수도권, 충청권 등) | 제2반(9개 시·도) (영남권, 호남권) |
|---------|--|---|
| 총괄반장 | 건축정책과장 | 건축정책과장 |
| 점검반 | 1반 (2명 : 사무관 1, 주무관 1) | 2반 (2명 : 사무관 1, 주무관 1) |
| 11월 20일 | 충청권 (대전, 충북, 충남, 세종) · 대전(10~12시), · 충북(13~15시), · 충남(15~17시), · 세종(17~18시) * 점검장(대전시청) | 영남권 (대구, 울산, 경북) · 대구(10~12시), · 울산(14~16시), · 경북(16~18시) * 점검장(대구시청) |
| 11월 21일 | 수도권 (경기, 인천) · 경기(10~14시), · 인천(14~17시) * 점검장(경기도청) | 영남권 등 (부산, 제주, 경남) · 부산(10~12시), · 제주(14~16시), · 경남(16~18시) * 점검장(부산시청) |
| 11월 24일 | 수도권 등 (서울, 강원) · 서울(10~14시), · 강원(14~17시) * 점검장(서울시청) | 호남권 (광주, 전북, 전남) · 광주(10~12시), · 전북(14~16시), · 전남(16~18시) * 점검장(광주시청) |

2014년 건축행정 건실화 평가결과

국토교통부가 2014년 건축행정 건실화 평가를 실시한 결과 지자체들이 정부정책에 부응하여 총 1,178건의 숨은 건축규제 중 700여 건을 정비·폐지하는 등 전반적으로 지역 규제 개선 노력이 우수한 것으로 나타났다. 특히 찾아가는 건축 상담, 저소득층 건축설계 무료지원, 인·허가 건축 알림 서비스 등 지자체별로 지역 실정에 맞는 '지역 맞춤형 건축행정서비스'를 주민들에게 제공하는 등 건축민원 관련 만족도를 높이는 데 적극 노력하는 것으로 확인되었다.

그중 평가결과가 아주 우수한 지자체로는 경상남도, 대구시, 대전시 등 3곳이 뽑혔다. 경상남도는 자체 발굴한 불합리한 지역건축 규제 18건을 모두 신속히 폐지하여 국민불편을 해소하였으며, 건축민원 전문위원회를 초기에 설치한 점이 높이 평가되었다. 대구시는 민원 콜센터 운영 등 적극적인 민원해결로 2013년 1,336건에서 2014년에는 716건(▲620)으로 건축민원 수가 대폭 감축(▲46%, 평균 ▲10%)한 점을 높이 평가하였다. 대전시는 건축 관련 전문가의 소통의 장인 <건축문화> 인터넷 신문을 발행하여 지역 건축문화의 발전기반을 구축한 점을 높이 평가하였다.

성과 및 한계

2014년 건축행정 건실화 평가는 국민이 직접 체감할 수 있는 지자체 임의규제 발굴·개선을 통해 대국민 건축행정 서비스 제고에 노력하였으며, 현장점검 시 다른 지자체의 건축행정 우수사례를 전파·확산하여 건축행정의 질을 높이는 데 기여하였다. 또 지속적인 지역건축규제 개선과 함께 건축협정, 지방건축위원회 심의기준 등 2015년 본격 운영되는 건축제도의 이행 실태를 중점관리할 필요가 있는 것으로 확인되었다.

지자체별 평가 순위 및 점수(2014 건축행정 건설화)

| 구분 | 규제 개선을 (10점) | 규제 폐지를 (25점) | 민원처리/ 인·허가처리 (5점) | 국토부 민원건 (10점) | 민원 감축도 (5점) | 건축협 정제도 (15점) | 건축민원 위원회 (15점) | 창의건축 행정 등 (10점) | 가점 (10점) | 감점 (△10점) | 합계 | 순위 |
|----|--------------------|--------------------|-------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-------------|--------------|-------|----|
| 경남 | 15 | 25 | 4 (+0.15) | 7.2 (+0.3) | 2.4 | 10 | 15 | 10 | 6 | 1 | 94.05 | 1 |
| 대구 | 15 | 25 | 3.2 | 8.0 | 4.8 | 10 | 5 | 10 | 8 | 2 | 87.0 | 2 |
| 대전 | 15 | 25 | 4.8 (-0.45) | 6.8 (-0.9) | 3 | 10 | 5 | 7 | 10 | 1 | 84.25 | 3 |
| 서울 | 10 | 25 | 1.8 | 4.0 | 3.4 | 15 | 10 | 5 | 9 | 2 | 81.2 | 4 |
| 부산 | 10 | 17 | 2.2 (-0.15) | 5.6 (-0.3) | 3.6 | 15 | 15 | 8 | 9 | 4 | 80.95 | 5 |
| 세종 | 15 | 25 | 5 (-0.6) | 5.2 (-1.2) | 5 | 5 | 10 | 6 | 5 | 2 | 77.4 | 6 |
| 전북 | 10 | 17 | 3.4 | 9.2 | 4.4 | 15 | 5 | 10 | 6 | 3 | 77.0 | 7 |
| 전남 | 5 | 17 | 3.8 (+0.15) | 8.4 (+0.3) | 4.2 | 10 | 15 | 3 | 8 | 1 | 73.85 | 8 |
| 경기 | 5 | 17 | 3.0 (+0.75) | 6.4 (+1.5) | 2.6 | 10 | 15 | 7 | 8 | 4 | 72.25 | 9 |
| 충북 | 10 | 10 | 4.4 | 7.6 | 2.8 | 10 | 15 | 7 | 7 | 4 | 69.8 | 10 |
| 충남 | 10 | 17 | 3.6 (-0.6) | 3.6 (-1.2) | 3.8 | 10 | 10 | 7 | 8 | 3 | 68.2 | 11 |
| 경북 | 15 | 10 | 4.8 (+0.45) | 10 (+0.9) | 1.8 | 15 | 5 | 7 | 4 | 6 | 67.95 | 12 |
| 울산 | 10 | 25 | 2.8 (-0.45) | 6.0 (-0.9) | 2.2 | 10 | 10 | 3 | 2 | 2 | 67.65 | 13 |
| 강원 | 10 | 10 | 4.6 | 8.8 | 4 | 10 | 10 | 7 | 7 | 4 | 67.4 | 14 |
| 인천 | 10 | 17 | 2 (-0.3) | 4.4 (-0.6) | 3.2 | 5 | 10 | 7 | 5 | 2 | 60.7 | 15 |
| 제주 | 5 | 10 | 4.2 (-0.3) | 9.6 (-0.6) | 2 | 10 | 5 | 3 | 5 | 1 | 51.9 | 16 |
| 광주 | 5 | 10 | 2.4 (-0.45) | 4.8 (-0.9) | 4.6 | 5 | 5 | 10 | 7 | 4 | 48.45 | 17 |

() : 보정 점수 반영

아울러 특별·광역시와 광역도 간의 건축행정 여건(특별·광역시는 단일 건축조례, 광역도는 시·군·구별로 조례 운영 등)과 지역적 특성 등을 감안할 때 특별·광역시와 광역도별로 분리하는 방안이 연구되어야 할 듯하다. 특히 이번 점검에서도 일부 외부 전문

기관이 참여하였으나, 보다 객관적인 평가를 위해서는 체계적이고 신뢰성 있는 평가지표 개발이 필요하며, 평가 시 외부 전문기관의 지원을 받는 방안 등도 검토할 필요성이 있는 것으로 보인다.

지역 녹색건축 정책의 시발점, 충청남도 녹색건축물 조성계획

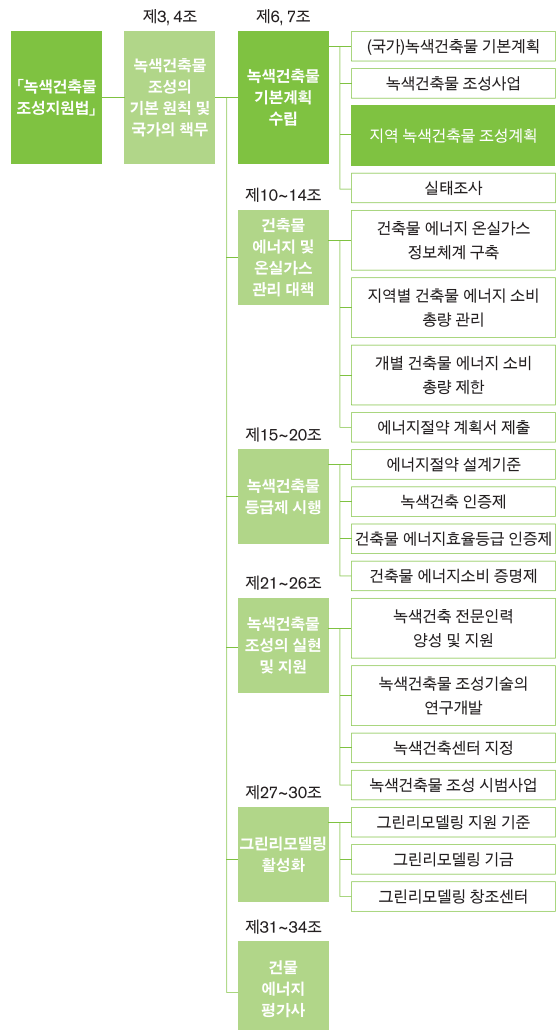
김승남
건축도시공간연구소
부연구위원

김신성
건축도시공간연구소
연구원

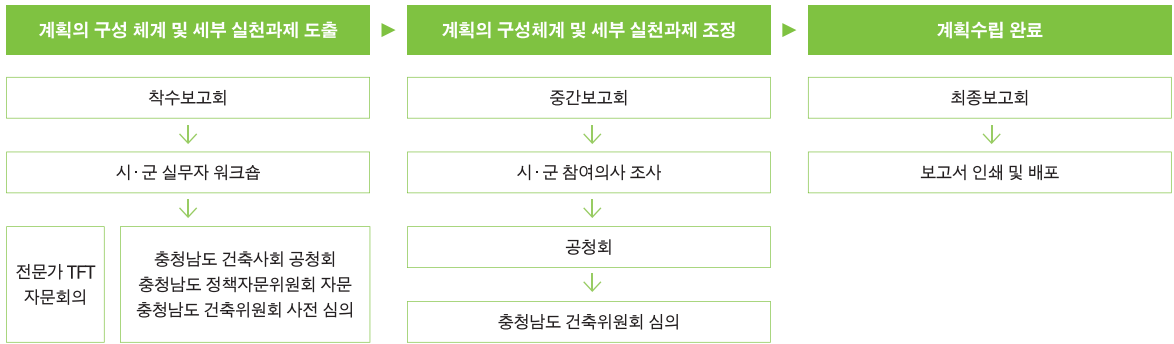
수립 배경

지난 2009년 정부는 2020년까지 ‘배출전망치 대비 30% 감축’이라는 자발적 국가 온실가스 감축목표를 확정했다. 이에 따라 건물 부문에서도 26.9% 감축을 목표로 설정하였으며, 국토교통부 내에 녹색건축과를 신설하여 녹색건축물 활성화 정책을 추진토록 하였다(김승남, 2014). 그 일환으로 지난 2013년 「녹색건축물 조성 지원법」이 제정되었으며, 동법 제6조에 근거하여 2014년 말 제1차 녹색건축물 기본계획(2014-2018)이 수립되었다.

녹색건축물 조성 계획 개요



충청남도 녹색건축물 조성계획의 수립 과정



이 계획은 녹색건축물 관련 제도와 기준 정비, 녹색건축 조성 지원과 시범사업, 녹색건축 재원 마련 및 운영, 정보체계 구축과 전문인력 양성 등 녹색건축 활성화에 관한 제반 사항을 포괄적으로 다루고 있다. 아울러 「녹색건축물 조성 지원법」 제7조에서는 국가 기본계획을 통해 제시된 각 전략의 지역별 실천계획을 담은 지역녹색건축물 조성계획의 수립을 명시하고 있다. 이에 따라 지난해부터 서울·세종·경기·충남 등 2015년에서 2019년을 목표 기간으로 하는 제1차 지역 녹색건축물 조성계획이 수립 중에 있다.

이 글에서는 전국에서 가장 먼저 계획수립을 완료한 충청남도 녹색건축물 조성계획(조상규 외, 2014)의 주요 내용을 소개한다.

수립 과정

충청남도 녹색건축물 조성계획은 제2차 광역건축기본계획과의 조화와 효율적인 계획 시행을 위해* ‘충청남도 건축 관련 기본계획’이라는 이름으로 통합 추진되었다. 이에 따라 건축·도시·조경 등 다방면의 전문가들이 계획수립 과정에 참여하였다.

우선 충청남도 각 시·군 실무자들의 의견을 듣기 위해 실무자 워크숍을 진행하였으며, 이를 바탕으로 계획의 체계를 구성하였다. 다음으로 세부 실천과제를 도출하기 위해 전문가TFT를 구성하여 총 5회에 걸쳐 자문회의를 진행하였다. 전문가TFT는 ‘공간복지디자인분과’, ‘녹색건축분과’, ‘건축문화분과’ 등 3개의 부문별 분과와 총괄분과로 구성하였으며, 분과별로 4명씩 총 12명의 산·학·연 전문가가 참여하였다(총괄분과는 각 분과장으로 구성). 또한 충청남도의 지역 특성을 반영하고 이미 추진된 사업들과의 연계성을 강화하기 위해 충청남도 건축사회, 정책자문위원회, 건축위원회 등 지역 전문가들에게도 조언을 구해 계획의 구성 및 세부내용을 조정하였다.

계획의 틀이 어느 정도 갖춰진 이후에는 도 내 각 시·군의 정책추진의사를 조사하였으며, 공청회를 열어 계획에 대한 대중적 인식을 제고하고 시·군 관계자와 지역주민의 의견수렴 과정을 거쳤다. 최종적으로 충청남도 건축위원회 심의**를 거쳐 계획수립을 완료하였다.

* 「녹색건축물 조성 지원법」 제8조(다른 계획 등과의 관계): 기본계획과 조성계획은 「건축법」에 따른 건축정책 기본계획 및 지역건축기본계획과 조화를 이루어야 한다.

** 「녹색건축물 조성 지원법」 제7조 제2항에 따라 지방녹색성장위원회 또는 지방건축위원회 심의를 거쳐야 한다.

구성 및 주요 내용

충청남도 녹색건축물 조성계획은 계획의 개요, 관련 제도 및 계획 수립 현황, 관련 현황 및 여건 변화, 계획의 목표와 전략, 전략별 실천계획, 녹색건축물 조성의 사회적 비용 및 효과 등 모두 6장으로 구성되었다.

1장 계획의 개요에서는 계획 수립 배경 및 필요성과 계획의 성격을 기술하였으며, 2장 관련 제도 및 계획수립 현황에서는 중앙정부와 충청남도의 녹색건축 관련 계획의 주요 내용과 정책 추진현황을 분석하였다.

3장 관련 현황과 여건 변화에서는 충청남도의 건축물 일반 현황과 함께 건축물 에너지 소비 및 온실가스 배출 현황을 제시하였다. 2·3장의 내용을 바탕으로, 4장 계획의 목표와 전략에서는 건축물 온실가스 감축 목표와 목표 달성을 위한 3대 전략을 제시하였으며, 5장에서 각 전략에 대한 세부 실천과제를 상세히 설명하였다. 마지막으로 6장에서는 전략별 실천과제 추진에 따른 사회적 비용과 효과를 분석하여, 녹색건축 활성화 정책의 경제적 타당성을 입증하였다.

「녹색건축물 조성 지원법」 제7조에 따른 조성계획의 주요 내용과 충청남도 녹색건축물 조성계획의 구성체계를 나타내면 다음과 같다.

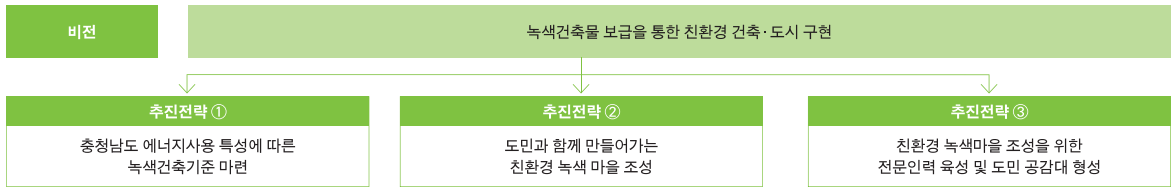
그중 계획의 핵심 부분이라 할 수 있는 4장과 5장의 내용을 상세히 살펴본다.

목표와 전략

충청남도의 건축물 신축 및 멸실 추이와 시·군 단위 건축물 온실가스 배출 현황 분석을 토대로 국가 녹색건축물 기본계획에서 지자체에 할당된 온실가스 감축량의 적정성을 검토하고, 기존건물·신축건물·행태개선 부문에 대한 2020년까지의 감축 목표를 설정하였다. 녹색건축물 기본계획에서 제시한 주거용과 비주거용 건물의 온실가스 감축목표 총량(각각 1,000만 TCO_2 과 1,200만 TCO_2)은 유지한다는 가정하에 신축건물(주거: 200만 $\text{TCO}_2 \rightarrow$ 310만 TCO_2 , 비주거: 350만 $\text{TCO}_2 \rightarrow$ 370만 TCO_2) 및 기존건물(주거: 600만 $\text{TCO}_2 \rightarrow$ 480만 TCO_2 , 비주거: 470만 $\text{TCO}_2 \rightarrow$ 450만 TCO_2) 부문의 할당량을 조정하였다.

녹색건축물 조성계획의 주요 내용 및 충청남도 계획의 구성체계





이렇게 설정한 온실가스 감축 목표를 달성하기 위해 ‘녹색건축물 보급을 통한 친환경 건축·도시 구현’이라는 비전하에 ‘충청남도 에너지 사용 특성에 따른 녹색건축 기준 마련’, ‘도민과 함께 만들어 가는 친환경 녹색 마을 조성’, ‘친환경 녹색마을 조성을 위한 전문인력 육성 및 도민 공감대 형성’의 3대 추진전략을 설정하였다.

전략별 실천과제

상기한 비전과 목표를 바탕으로 3대 추진전략과 6개 실천과제를 선정하였다.

첫 번째 추진전략은 상위 계획과 지역 특성을 동시에 반영하여 녹색건축물 조성 기준 및 제도 기반을 구축하는 것이다.

실천과제 1.1

‘충남형 탄소제로 녹색건축 디자인 강화’는 녹색건축물 조성 정책 추진 기반을 구축하고 지역 특성에 맞는 신축건물 설계기준을 마련하기 위해 선정된 과제로 ▲충남형 녹색건축설계기준 마련 ▲녹색건축물 조성 지원 조례 제정 ▲내포신도시 및 저탄소 녹색시범도시 설계기준 강화 ▲에너지절약 설계기준 실효성 제고를 위한 건축시공 과정 점검 및 준공검사 강화를 제시하고 있다.

실천과제 1.2

‘건축물 생애주기를 고려한 저탄소 유지·관리 방안 마련’은 기존 건축물에 대한 유지·관리를 통해 에너지 절약을 유도하기 위한 과제로 ▲기존 건물 에너지 성능 개선 유도를 위한 인센티브 마련 ▲10년 경과된 건축물 성능 검진 및 에너지 성능 개선 의무화 ▲대학 캠퍼스의 에너지 절약적 유지·관리 시범사업 등을 추진한다.

두 번째 추진전략은 녹색건축 우수 사례를 발굴·보급하고 그린리모델링 활성화를 지원함으로써 기존 건물 부문의 온실가스 감축 목표 달성을 목표로 한다.

실천과제 2.1

‘충청남도가 선도하는 제로에너지 건축물 보급’은 녹색건축물 우수 사례로서 제로에너지 건축물을 보급하기 위해 선정된 과제로 ▲기존의 건축물 보수사업과 신재생에너지 보급사업을 융합한 제로에너지 하우스 보급사업 추진 ▲우리 동네 햇빛발전 협동조합 설립을 통한 에너지 자족마을 조성 ▲도민 체감기회 제공을 위한 충남형 제로에너지 하우스 단지 구축 등을 제시하고 있다.

실천과제의 단계별 추진 내용

| 전략 ① 충청남도 에너지사용 특성에 따른 녹색건축기준 마련 | | 전략 ② 도민과 함께 만들어가는 친환경 녹색 마을 조성 | | 전략 ③ 친환경 녹색마을 조성을 위한 전문인력 육성 및 도민 공감대 형성 | |
|---|--|--|-----------------------|--|--|
| 실천과제 1.1 충남형 탄소제로 녹색건축 디자인 강화 | | 실천과제 1.2 건축물 생애주기를 고려한 저탄소 유지관리 방안 마련 | | 실천과제 2.1 충청남도가 선도하는 제로에너지 건축물 보급 | |
| 실천과제 2.2 노후건축물의 냉난방비 절감을 위한 그린리모델링 사업 지원 | | 실천과제 3.1 전문지식의 공유와 습득을 통한 충청남도 녹색건축 산업 육성 | | 실천과제 3.2 녹색건축물 조성방안 및 효과 홍보로 녹색건축 인식 확산 | |
| 1 단 계 | 녹색건축물 조성 지원 조례 제정 | 에너지 성능 개선유도를 위한 인센티브 마련 | 제로에너지하우스 보급 사업 추진 | 그린리모델링 기금 및 조직 마련 | 충청남도 기업 육성 정책과 연계 |
| | 녹색건축 설계기준 수립 | 10년 이상된 건축물 성능 검진 및 에너지 성능개선 의무화 | | | 건축·환경관련 행사와 연계하여 녹색건축 홍보 |
| | 내포신도시 및 저탄소 녹색 시범도시의 녹색건축 설계 기준 강화 | | | | |
| | 건축 시공과정 점검 및 준공 검사 강화 | | | | |
| 2 단 계 | | 대학캠퍼스 유지관리 시범 사업 시행 | 우리동네 햇빛발전 협동 조합 설립 | 에너지취약계층 대상 에너지 복지사업 추진 | 녹색건축 산업 기반 구축을 위한 지역 전문인력 육성 |
| | | | | | 지역 녹색건축 산업현황 파악 및 전문기업 인정제도 시행 |
| 3 단 계 | | | 제로에너지하우스 실증 단지 구축 | | 충청남도 녹색건축 정보포털 제작으로 에너지 사용량 비교 검색 및 정보 공유의 장 마련 |

실천과제 2.2

‘노후건축물의 냉·난방비 절감을 위한 그린리모델링 사업 지원’은 민간 부문으로의 그린리모델링 확산을 유도하기 위해 선정된 과제로 ▲노후건축물 그린리모델링 지원을 위한 기금 및 조직 마련 ▲그린리모델링 사례 개발 및 확산을 위한 1시·군 1청사 선도사업 시행 ▲에너지 취약계층을 대상으로 한 에너지 복지 사업 등을 추진한다.

세 번째 추진전략은 녹색건축물 조성에 대한 도민 공감대를 형성하고 부족한 녹색건축 전문기업 및 인력 육성을 목표로 한다.

실천과제 3.1

‘전문지식의 공유와 습득을 통한 충청남도 녹색건축산업 육성’은 녹색건축물 조성 정책을 통해 예상되는 신규 일자리를 창출하고 정책 추진을 위한 지역 전문가를 육성하기 위한 것으로서 ▲지역 녹색건축산업 현황 파악과 전문기업 인정제도 시행 ▲녹색건축 산업기반 구축을 위한 지역 전문인력 육성 ▲기존 기업육성 정책과 연계한 녹색건축산업 지원 등을 시행한다.

실천과제 3.2

‘녹색건축물 조성방안 및 효과 홍보로 녹색건축 인식 확산’은 ▲녹색건축의 대중화를 위한 저에너지·저탄소 건축물 안내책자 제작 ▲건축·환경 관련 행사와 연계하여 녹색건축 홍보 ▲녹색건축 생활실천 확대를 위한 도민 에너지 교육 프로그램 개발 ▲충남 녹색건축 정보포털 제작을 통한 에너지 사용량 비교 검색 및 정보 공유의 장 마련 등을 제시하고 있다.

맺음말

지난 2010년 제1차 건축정책 기본계획이 수립되고, 이후 지역건축기본계획이 차례로 수립되면서 비로소 국가와 지역 건축정책의 틀이 마련되었다. 마찬가지로 지난해 말 녹색건축물 기본계획이 확정된 이후 지역 녹색건축물 조성계획이 하나 둘 수립되어 가고 있는 현 시점은 그야말로 국가와 지역 정책의 밑그림을 그려 나가는 녹색건축 정책의 태동기라 부를 만하다. 이처럼 중요한 시기에 때마침 제2차 지역건축기본계획 수립 시점이 도래하면서*, 각 광역자치단체는 건축정책에 있어 핵심이 되는 두 개의 법정 지역계획을 동시에 수립해야 하는 상황을 맞고 있다. 계획을 수립하는 입장에서는 행정소요가 집중되는 어려움을 겪을 수도 있겠으나, 연관성이 큰 두 법정계획을 동시에 고려해 계획 간 정합성을 제고할 수 있다는 점은 녹색건축 정책의 밑그림을 그려 나가는 현 시점에서 한 편으로는 기회로 작용할 수 있을 것이다.

이러한 측면에서 두 법정 지역계획을 동시에 수립한 충청남도의 사례는 다른 지자체들에 좋은 본보기가 될 것으로 보인다. 아울러 충청남도 녹색건축물 조성계획을 시발점으로 지역 녹색건축 정책이 활성화됨으로써 앞으로 더욱 지속가능하고 친환경적인 도시공간이 조성되기를 기대한다.

* 제2차 건축정책기본계획 역시 조만간 발표를 앞두고 있으며, 지역에서도 지역건축기본계획의 1차 목표기간(2010~2014)이 끝남에 따라 서둘러 2차 계획을 수립 중에 있다.

참고문헌

- 1 김승남, 「녹색건축 활성화 정책의 현황과 과제」, 『건축과 도시공간』 Vol. 14, 건축도시공간연구소, 2014.
- 2 조상규 외, 「충청남도 녹색건축물 조성계획」, 충청남도청, 2014.

2014년 영국 올해의 하이스트리트 공모전(Great British High Street Awards)

백경현
런던대학교 도시계획학과
박사과정

Future High Streets Forum
(<https://www.gov.uk/government/groups/future-high-streetsforum>)

Great British High Street Awards 2014
Category Winners
(<http://thegreatbritishhighstreet.co.uk/high-street-of-the-year-award>)

2010년 공동 정부를 구성한 보수당(Conservative Party)과 자민당(Liberal Democrat)은 지역 커뮤니티의 가치를 내세우는 큰 지역사회(Big Society)라는 구호로 정치가들이 아닌 주민들 스스로 만들어 가는 지역사회를 만들고자 하고 있다. 현 영국 정부는 수세기 동안 영국 커뮤니티의 중심이 되어 온 하이스트리트를 활성화하는 데 노력을 기울이고 있다.

특히 지역 경제와 문화가 크게는 국제시장의 논리와 작게는 외곽 쇼핑 물들에 의해 흔들리는 현재, 지역 경제와 하이스트리트를 활성화하는 장기 경제계획의 일환으로 영국 정부는 자문단체인 'Future High Streets Forum'을 만들어 하이스트리트 활성화를 위한 다양한 연구활동과 행사를 진행해 왔다. 'Future High Streets Forum'은 2014년 '올해의 하이스트리트 공모전(Great British High Street Awards)'을 개최하였다.

이 행사는 현재 영국의 하이스트리트는 어떻게 발전되고 있으며, 지역 사회의 다양성을 인지하고자 하는 취지에서 실시되었다. 지역발전과 관련된 지역 파트너십(local partnership) 단체라면 누구든 참여할 수 있으며 2014년 6월 8일 등록을 마감하였으며, 135개의 지역 단체가 최고의 하이스트리트를 놓고 경쟁하였다. 해변(Coastal), 마켓 타운(Market Town), 도시(City), 마을(Village), 지역 센터(Local Centre), 타운 센터(Town centre), 런던(London) 등 7개 카테고리 나뉘어 2014년 11월 8일 올해의 '하이스트리트'가 선정되었다.

도시·해변 등 7개 부문의 하이스트리트 선정

심사위원들은 135개의 참가 하이스트리트 중 1차로 21개의 최종명단(shortlist)을 작성한 후 직접 방문하여 7개 카테고리의 하이스트리트를 선정하였다. 하이스트리트들은 혁신(Innovation), 협력(Collaboration), 자주성(Initiative)을 기본으로, 변화하는 사회에서 하이스트리트들이 어떻게 적응하고 있는지를 기준으로 선정되었다.

도시 카테고리에서는 노르위치의 노르위치 레인스(Norwich Lanes)가 선정되었다. 주로 중세의 길들과 골목, 공공 용지로 구성된 이곳은 300개가 넘는 독창적인 독립 상점과 카페·식당이 즐비한 고풍스러운 거리이다. 특히 노르위치 레인 협회(Norwich Lanes Association)가 중심이 되어 지역 주민과 상권들 간의 협동으로 만들어진 노르위치 상업향상지역(BID)에 심사위원들은 높은 점수를 주었다. 이 밖에도 드로플릿(Droplet)이라는 스마트폰을 이용한 지불 시설을 갖춰 소규모 가게들도 기술변화에 적응해 가는 하이스트리트의 모습도 보여주었다.



©Derbyshire Markets

마켓타운 분야에 선정된 더비셔 벨퍼의 '벨퍼음식축제'

자료: 벨퍼 타운 카운슬(<http://www.belpertowncouncil.gov.uk/>)



올해의 하이스트리트 우승을 자축하는 벨퍼(Belper)의 주민들

자료: 크디스트릭트와 더비셔 공식 여행 블로그(<http://visitpeakdistrictblog.com/>)

해변 카테고리의 우승은 콜윈 베이(Colwyn Bay)가 차지하였다. 과거와 미래가 조화롭게 어우러진 이곳은 19세기의 독특한 분위기를 그대로 유지하며 재개발한 콜윈 베이 타운스케이프 헤리티지 협회(Colwyn Bay Townscape Heritage Initiative)와 지방정부의 협력이 큰 점수를 받았다.

이러한 노력은 2012년 이후 지역 고객 수 30% 증가와 함께 52개의 새로운 상점이 생기고, 22개의 사업이 확장 재개발되는 효과를 일으키고 있다.

지역 센터 부문에서는 랭커셔(Lancashire)의 반올드위크(Barnoldswick)가 선정되었다. 전통적인 영국의 작은 타운의 쇼핑지역인 이곳은 경쟁력을 잃고 사라진 지역 펍과 상점들을 주민·구청·상점들이 파트너십으로 되살렸다. 특히 지역 음악축제인 'Bands on the Square'를 비롯한 다양한 행사는 지역 상권을 살리는 데 큰 역할을 하였다.

지역주민의 참여와 방문자의 증가에 높은 점수 부여

더비셔(Derbyshire)의 벨퍼(Belper)는 영국 최고의 마켓 타운(Market Town)으로 선정되었다. 세계문화유산으로 등재된 이곳의 개발계획은 '역사적인 장소가 지역민에게 아직도 가고 싶은 곳이 될 수 있는지'에 대한 의문으로 출발하였다. 지역 봉사자와 지역 커뮤니티로 구성된 벨퍼비전(Belper Vision) 프로젝트는 이러한 역사적 특성을 지니고 있는 타운을 지역 문화와 경제발전에 어떻게 더 기여하고 확장할 수 있는지에 대한 다양한 혁신적 아이디어로 이 의문을 해소하였다. 지역 문화유산의 보존과 재생, 지역 역사 리노베이션에서부터 다양한 지역문화행사 활성화에 이르기까지 많은 방법이 실행되었다. 80명의 지역 주민과 상점들이 벨퍼 홍보사(Belper Ambassadors)로 교육받고 임명되어 '지역민의 참여'와 '방문자 증가'라는 두 마리 토끼를 모두 잡아 주목을 받았다.

마을 카테고리에서는 웨스트 로디안(West Lothian)의 브록스번(Broxburn)이 선정되었다. 최근 1,700개의 일자리가 사라지는 극심한 경기 침체를 겪은 이 지역은 구청이 다양한 파트너십을 통하여 마을의 중심에 비즈니스 게이트웨이 숲을 만들어 사업자와 지역 주민들이 모여 사업과 취업 등의 지원을 받을 수 있는 공간을 제공하였다. 그뿐만 아니라 공업지역이라는 지역의 역사를 보호하기 위해 기존의 보존지역을 넓히고 지역학교에서 지역 역사를 기리기 위한 미술대회를 열어 참여와 역사보존을 동시에 이루었다.

영국 최고의 타운센터는 옥스퍼드셔(Oxfordshire)의 원티지(Wantage)가 차지하였다. 새로운 대형 슈퍼마켓이 들어서면서 26개의 상점이 문을 닫았다. 특히 밀가(Mill Street)는 상점의 대부분이 문을 닫아 최악의 영향을 받았다. 이러한 침체를 극복하고자 다양한 모델이 시도되었다. 지역 상점들이 이용할 수 있는 'Buybox 서비스', 커뮤니티 가게인 'MIX', 토요일 아침마다 지역 주민을 위한 공연을 하는 '원티지 프레존트(Wantage Present)', 지역상권 활성화를 위한 '원티지&그로브(Wantage & Grove) 로열티카드' 등의 다양한 프로그램을 시도하여 죽어가는 지역상권을 다시 살려냈다.

마지막으로 런던 하이스트리트(London High Streets)로 킹스턴(Kingston)의 마켓 플레이스(Market Place)가 선정되었다.

킹스턴 카운실과 킹스턴 퍼스트 BID(Business Improvement District)는 타운 센터의 재생을 위해 킹스턴의 고대 마켓 플레이스(Ancient Market Place)와 타운 센터 내의 아웃렛 매장들을 재개발하는 방법을 택하였다. Tonkin Liu architects에 의해 디자인된 이 프로젝트는 지역 소규모 사업자들을 위해 팝업(Pop up) 형태의 매장들을 추가하여 다양한 혁신적 지역 아이디어가 실험될 수 있는 환경을 만들고, 광장 형태로 디자인하여 지역 커뮤니티의 활성화를 목표로 하였다. 여기에 가판대 디자인은 주변의 가게·펍·식당 등과 공존하고, 이벤트와 방문화를 즐길 수 있도록 디자인되었다. 런던 외곽의 타운 센터의 활성화 과정으로 대도시 확장에 의해 자칫 지역색이 사라질 수 있는 지역의 개발에 대한 시사점을 보여주어 심사위원들에게 큰 점수를 얻었다.

지역의 고유성을 유지하되 변화에 적응하는 방향으로 발전

이렇게 선정된 하이스트리트들은 상금뿐만 아니라 지역 경제, 디지털 마케팅 전문가들의 지원까지 받을 수 있다. 영국 정부는 이러한 하이스트리트 성공 모델을 바탕으로 영국 전역에 수십억 파운드를 지속적으로 지원할 것이라는 계획을 밝혔다. 영국의 미래 하이스트리트의 지속적인 생존과 번영을 이끌려는 강력한 의지를 내보인 것이다.

선정된 하이스트리트의 특성을 고려해 볼 때, 미래의 영국 하이스트리트 개발은 지역 주민과 지역 사업자, 지방 정부의 협력과 자주성으로 지역의 고유성을 유지하고 빠르게 변화하는 사회·경제·기술의 변화에 적응할 수 있는 방향으로 나아갈 것이 분명해 보인다.

런던의 친자전거 정책

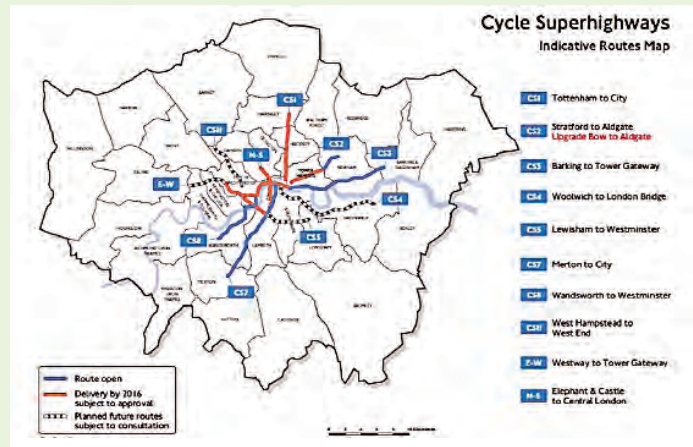
<http://www.tfl.gov.uk/corporate/about-tfl/how-we-work/planning-for-the-future/vision-for-cycling>

<http://www.fastcoexist.com/3041967/londons-newest-bike-lanes-could-be-underground-in-abandoned-tube-tunnels>

최근 런던교통국(TfL)은 보리스 존슨(Boris Johnson)시장의 친자전거정책(Vision for cycling)을 발표했다. 존슨 시장은 자전거가 교통네트워크에서 필수적인 요소가 되었으며, 일상의 한 부분이라고 밝혔다. 친자전거 정책을 위한 비전은 다음 4가지의 주요 성과를 달성하는 것을 목표로 한다.

- 1 버스·지하철 등 대중교통과 연계된 자전거 노선 확보
- 2 자전거 사용자를 위한 안전한 도로환경 제공
- 3 자전거 사용자의 확대
- 4 시민들에게 쾌적한 도심 공간 제공

자전거 사용자의 증가는 교통량을 절감시키며 거리에 활력을 불어넣는다. 또한 녹지공간이 확보되면서 시민들에게 더 쾌적한 환경을 제공하고 지역사회의 안전을 증진한다. 이 목표를 바탕으로 시장은 유럽에서 가장 긴 분리형 자전거도로를 런던 중심부에 설치하고자 했다. 이에 2013년 4~5월 164개의 사이트를 분석하여 런던 중심부의 자전거 인구를 조사했으며, 그 결과를 바탕으로 런던교통국은 런던 전 지역을 아우르는 자전거도로 네트워크 구축사업(Crossrail for bikes)을 발표하였다. 이는 '자전거고속도로(Cycle Superhighway: CS)' 간선망 확대 사업으로 올해 3월부터 동-서(E-W), 북-남(N-S), CS1, CS5(도심부) 노선 등 4개 노선을 신설한다.

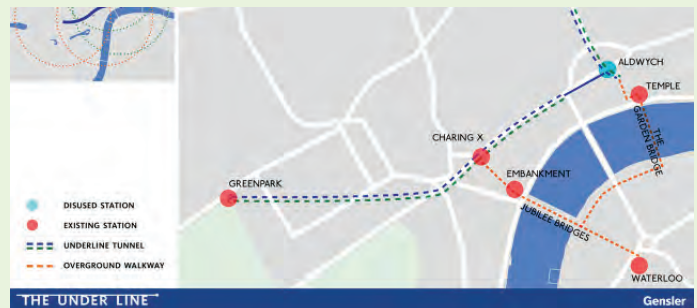


런던시 자전거도로(간선) 네트워크

출처: 런던교통국 <http://www.tfl.gov.uk>

여러 개의 차선 중 하나의 차선을 제거하여 자전거도로를 만드는 이 계획은 애초 택시협회와 운전자, 그리고 주민과 자전거 이용자 모두의 반발을 샀다. 하지만 일반기업과 공공기관의 지원으로 계획안을 통과시킬 수 있었다. 이 계획은 자전거의 안전을 고려하고 있으며, 교통량도 유지할 수 있는 안이라는 평가를 받았다. 약 1조 2,000억 원의 예산을 들여 2016년 중반에 완공될 예정이다.

한편 런던에서는 최근 버려진 지하철터널을 활용한 런던 언더라인(London Underline-Tube network for bikes) 프로젝트가 런던 플래닝 어워즈(London Planning Awards)를 수상했다. 겐슬러(Gensler) 건축개발 그룹은 런던 인구증가에 따른 기반시설의 부족을 지하공간에 자전거도로와 산책로, 매장 등을 구축하여 해결하는 아이디어를 제안하였다. 또한 지하철터널 내부에는 운동에너지를 전기에너지로 바꾸는 특수 타일을 사용하여 사람들이 걸거나 자전거가 달리면 내부 조명이 밝혀지는 아이디어도 포함된다. 이 프로젝트는 현재 런던 내 터널 두 구간[알드위치(Aldwych)역~홀본(Holborn)역/차링 크로스(Charing Cross)역~그린파크(Green Park)역]를 대상으로 가정한 제안이며, 실제로 지하 자전거 네트워크가 구축된다면 쾌적한 자전거 운행 환경을 조성할 수 있을 것이다.



런던 언더라인 프로젝트 설계(안)

출처: <http://www.fastcoexist.com>

호주, 뉴질랜드, 캐나다 상호 건축가 인증협약 체결

[http://
www.architectureanddesign.com.au/
news/australia-and-new-zealand-sign-with-
canada-on-1](http://www.architectureanddesign.com.au/news/australia-and-new-zealand-sign-with-canada-on-1)

최근 호주·뉴질랜드·캐나다 세 나라 사이에서 상호 건축가 인증협약이 체결되면서 호주와 뉴질랜드의 APEC 등록 건축가들이 캐나다에서 활동하는 것이 쉬워졌다.

상호 건축가 인증협약은 APEC 건축가 제도에 이미 포함된 내용으로, 세 국가의 건축가들이 다른 국가에서 활동할 수 있어 국가 간의 무역을 쉽고 빠르게 성사시킬 수 있다. 이 협약에 따라 호주와 뉴질랜드의 APEC 등록 건축가들이 추가적인 평가 절차 없이 캐나다에서 건축사로 등록하여 활동할 수 있으며, 캐나다 건축가들도 호주에 등록이 가능하다. 호주는 이미 일본·싱가포르와 유사한 협약을 맺고 있다. 한 일본 건축가는 2014년 9월 외국인 건축가 최초로 APEC 건축가 과정에 등록한 후 시드니에서 활동하고 있다. 현재 APEC 건축가 회의에 14개의 경제주체들이 참여하고 있으며, 호주 건축가인가위원회(Architects Accreditation Council of Australia: AACA)는 APEC 등록 건축가들이 이들 지역에서 독립적으로 활동할 수 있도록 하고 있다.

하지만 일본·싱가포르·대만과의 협약 체결 후 호주 건축가들이 이들 지역에서 활발하게 활동하지 않는 것을 보고 호주는 APEC 건축가 회의 참여에 비협조적이다. 그러나 미국 및 캐나다와의 상호 건축가 인증협약이 이루어진다면 호주는 APEC 건축가 회의에 적극 참여할 계획을 가지고 있다.



출처: <http://www.architectureanddesign.com.au>

뉴욕시, 제로비전을 위한 거리 디자인

<http://www.streetsblog.org/2015/03/04/tstc-dangerous-roads-report-nyc-must-fund-vision-zero-street-redesigns/#more-340780>

최근 교통캠페인 단체 TSTC(Tri-State Transportation Campaign)가 보행자 사망 관련 보고서를 발표하였다.

이 보고서는 미국 고속도로 교통안전관리 데이터를 기반으로 2011년부터 2013년까지 전체 보행자 사망과 관련한 자료를 담고 있으며 사망률이 높은 대부분의 도로가 뉴욕시에 포함되어 있다고 밝혔다. TSTC는 뉴욕시가 도로 안전을 위하여 책임을 소홀히 하고 있다고 지적하며 뉴욕 전체의 목표로 비전제로(Vision Zero) 정책을 제안하였다. 비전제로는 1997년 스웨덴에서 처음 도입한 개념으로, 도로상에서 더 이상 심각한 부상이나 사망 사고가 없도록(No fatalities or injuries in road traffic) 하는 것을 목표로 시작되었고 각 도시들이 이 정책을 적극 추진하고 있다. 이에 지난해 말 뉴욕시 빌 더블라지오(Bill de Blasio) 시장은 보행자 교통사고 사망 예방정책인 비전제로를 본격 추진하였다. 11월부터 뉴욕시 고속도로를 제외한 모든 도로의 차량제한속도를 시속 30마일에서 25마일로 하향 조정하였고, 이에 4개월이 지난 현재 과속 티켓 발부가 40%나 급증한 것으로 조사되었다. 그 외에 과속 감시카메라 증설 법안이 통과되면서 현재 20대인 학교 주변의 감시카메라가 2018년까지 140대로 늘어나며, 과속 방지턱과 제한속도 표지판 추가설치, 보행자 건널목 확장사업도 함께 시행될 예정이다.

TSTC는 뉴욕시 비전제로 정책 추진과 관련하여 다음의 방침들을 권고하였다.

- 뉴욕시 주요 도로 디자인을 위한 예산 확보 필요
- 보행자와 자전거 이용 기반시설 구축을 위한 예산 확보 필요
- 뉴욕시 교통국(Department of Transportation: DOT)의 예방우선 정책에서 자전거 시설, 보행자 기반시설 등을 포함한 도로법 개정 필요
- 지역, 주, 연방정부의 교통사고 관련 자료 표준화
- 지역에 맞는 속도규제정책 추진

뉴욕시, 보행환경 개선을 위한 포드햄 광장 재설계

<http://www.streetsblog.org/2014/08/28/construction-begins-to-reclaim-space-for-pedestrians-at-fordham-plaza/#more-330896>

뉴욕시는 브롱스(Bronx)의 포드햄(Fordham) 광장의 보행환경 개선작업에 들어갔다.

포드햄 광장은 매일 8만 명 이상의 보행자가 통과하며 12개의 버스 노선이 교차하는 교통허브의 기능을 수행하고 있다. 2010년 광장에 인접한 교차로가 뉴욕시에서 세 번째로 위험한 도로로 선정된 후 WXY 건축사사무소와 도시디자인 팀에 의해 계획안이 수립되었고, 뉴욕시 교통국은 정부로부터 1,000만 달러의 보조금을 지원받아 개선사업을 추진하였다. 이 광장은 1990년 중반에 조성된 것으로 광장을 둘러싸고 버스가 주정차하고 있으며, 광장 중앙에는 버스정류장과 상점들이 위치한다. 이에 보행 공간은 버스와 상점들에 의해 분리되어 광장이 제 기능을 수행하지 못하고 있다. 일찍이 프로젝트는 광장 주변도로의 개선에 초점이 맞춰져 있었으나 최근에는 보행환경 개선을 위한 광장 자체 디자인에 집중하고 있다.

2015년 가을 완공을 앞둔 이 사업은 버스노선을 우회시켜 정류장을 재정렬하고, 기존 광장의 아스팔트 면적을 40% 줄여 식물을 심고, 의자를 설치하는 등 열린 공공공간으로서 광장의 1/4 이상을 보행자 공간으로 확보할 계획이다.



브롱스(Bronx) 포드햄(Fordham) 광장

출처: <http://www.streetsblog.org>



포드햄(Fordham) 광장 개선 계획(안)

출처: <http://www.streetsblog.org>

녹색건물 조성 기준 정립을 위한 미국 건축 관련 기관들의 공조

<http://www.streetsblog.org/2015/03/04/tstc-dangerous-roads-report-nyc-must-fund-vision-zero-street-redesigns/#more-340780>

최근 미국의 건축사업 관련 회사들이 지속가능한 빌딩 조성을 위한 녹색건물 조성 지침과 표준안 재정립을 위해 공조하기로 하였다.

이 협력체는 미국 냉·난방 에어컨디셔닝 기술자 협회(American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers: ASHRAE), 국제코드관리기관(International Code Council:ICC), 미국 건축가 협회(American Institute of Architects:AIA), 북미 조명협회의 회(Illuminating Engineering Society of North America:IES), 미국 그린빌딩 위원회(U.S. Green Building Council:USGBC)로 구성되며 2012년 제정된 국제녹색건설코드(International Green Construction Code:IgCC:)를 ASHRAE의 189.1 지침과 LEED 표준안을 바탕으로 업데이트하고자 모였다.

IES는 이 기관들의 공조가 각기 다른 지침들을 통합하고 코드를 단순화할 수 있는 좋은 기회가 될 것이라고 전했고, ICC의 최고경영자는 이 협력 과정이 건물주·건축가·디자이너·코드개발자들에게 지속가능한 건축물을 제공해줄 수 있을 것이라 전했다. 현재 ICC는 AIA와 ASTM의 도움으로 IgCC를 업데이트하고 있다. IgCC의 목표는 에너지사용량과 탄소배출량을 줄여 자연뿐만 아니라 물적 자원을 보존하는 지속가능한 건물을 만듦으로써 건강한 도시공간을 조성하는 것이다.

ASHRAE에서는 최근 저층 주거용 건물을 제외한 고성능 그린빌딩 디자인 관련 189.1 표준안을 새롭게 개정하였다고 밝혔다. 이 개정안은 IgCC에 하나의 규제 도구로 사용될 것이라고 하였다. 유사한 지침으로 USGBC의 LEED 표준안은 기관들의 협력 이후 더 자세하게 정리되었다. USGBC의 수석 엔지니어는 세계적 수준의 기관들이 가진 고유한 강점들을 활용하는 것은 개인 부분의 합보다 지속가능성을 위한 더욱 효과적인 시스템을 구축할 것이라고 전하였다.

ICC에 따르면 코드와 표준안은 밀접하게 연결되어 있지만 별개로 작동한다. 코드는 건축 공사를 규제하기 위해 국가 또는 지방자치단체에 의해 제정되고 특정재료나 방법에 대한 요구사항을 지정하는 기준들을 포함하고 있고, 표준안은 산업그룹에 의해 제정되며 시험방법이나 건설재료와 재료디자인 방법을 위한 표준화 방안들을 포함한다. ICC의 위원장은 이러한 코드와 표준안의 재정리를 위한 공동의 노력은 지속가능한 건물에 대한 수요 증가에 따라 녹색건물을 조성하는 데 큰 도움을 줄 것이라 말하였다.

경제 활성화를 목표로 한 2015 국토교통부 업무계획

국토교통부 기획담당관실
2015.1.23.

국토교통부는 민간 부문의 활력과 창의성을 최대로 활용한 경제 활성화를 목표로 '2015년도 주요 업무 추진계획'을 발표했다.

우선 규제개혁을 강도 높게 추진하고자 규제총점관리제를 금년 내에 40% 감축하고, 비도시지역 공장건축 규제를 개선하고자 한다. 여전히 공장 수요가 많은 비도시지역에 대해서는 업종별 공장 입지제한을 전면적으로 재검토한다. 이를 통해 오염 수준이 낮은 업종에 대해서는 입지를 허용하여 민간 투자를 적극 유도하고, 성장관리방안과 같은 도시계획 수단을 적극 활용하여 공장의 건폐율을 완화하는 방안도 추진할 계획이다.

다음으로 공공이 보유하고 있는 정보를 민간에 전면 개방하여 창의적인 아이디어가 새로운 사업과 투자로 전환될 수 있도록 유도하고자 건축행정시스템(세움터) 정보를 민간에 개방하고, 실시간 교통정보 등을 통합하는 교통 빅데이터 허브(HUB)와 교통카드 정보를 활용한 대중교통 빅데이터를 연내에 구축한다.

또 대형 SOC(사회간접자본) 노후화에 선제적으로 대응하고자 노후 고속도로 시설개량 사업에 최초로 민간 투자를 유치하고, 「사회기반시설 유지관리에 관한 특별법」(가칭)을 제정한다. 주택시장 수요창출과 투자 확대를 위해서는 중산층을 위한 임대주택 공급을 대폭 확대하고, 재건축재개발 사업절차를 대폭 간소화하고 토지거래 허가구역을 전면 재조정한다.

이외에도 한반도 통일시대 기반구축, 교통소비자 주권 강화 및 서비스 수준 제고, 교통사고 사망자 수 4,500명 이하로 감축, 무인기 제작·활용산업 본격 육성 등을 2015년 한 해 동안 중점적으로 추진할 계획이다.

국민행복시대를 앞당기는 깨끗하고 지속가능한 환경을 위한 2015 환경부 업무계획

환경부 기획재정담당관실
2015.1.22.

환경부는 지난 1월 국민행복시대를 앞당기기 위해 깨끗하고 안심되는 환경을 만들고, 환경으로부터 미래가치를 창출하기 위한 주요 정책과제를 발표하였다.

건강하고 쾌적한 환경을 바탕으로 모두가 행복한 삶을 영위하고, 미래세대까지 환경복지를 온전히 누리는 지속가능사회 구현을 목표로 제시된 세부전략은 다음과 같다.

‘깨끗하고 안심되는 환경’을 만들기 위해서는 국민생활과 밀접한 4대 환경문제(미세먼지, 녹조, 유해물질, 악취)를 최우선으로 해결하고, 환경 불편을 덜어주는 찾아가는 환경서비스(무상방문수거, 단독주택 분리 배출, 폐수 찌꺼기, 어린이 활동 공간, 학교 실내환경, 층간소음, 지진경보)를 확대 시행하며, 저비용·고효율 환경관리(환경인·허가제도 선진화, 네거티브형 재활용제도 도입, 국토·환경계획 연동제 가동)로의 전환을 시도한다.

‘미래가치를 창출하는 환경 계획’으로는 온실가스 감축을 내실화(생활 속 온실가스 줄이기부터 전기차 보급 확대 등 친환경 제품 생산·유통·소비를 확대)하고, 생태계 보호 및 폐자원·에너지의 순환이용을 통한 새로운 환경가치를 창출하여 환경과 기업이 모두 웃는 환경규제를 개혁할 계획이다.

한옥 공공건축 지원사업 추진

국토교통부 건축문화경관과
2015.1.23.

국토교통부는 서울 노원구 한옥어린이집 등 모두 5개 사업을 ‘2015년 한옥건축 지원사업’ 대상으로 선정하고, 총 7억 3,000만 원의 예산을 지원할 계획이다.

한옥의 높은 건축비를 감안하여 마련된 ‘한옥 공공건축 지원사업’은 공공건축물을 한옥으로 건립할 경우 추가 소요되는 비용을 해당 지자체에서 지원하는 사업으로, 2008년부터 이 사업을 추진하여 보다 많은 국민들이 일상에서 한옥의 가치를 체험하고 공유할 수 있도록 하는 데 기여해 왔다.

올해에는 해당 한옥공공건축물의 주민 생활복지 기여도, 파급효과 및 지자체 사업추진 의지 등에 대한 종합적 평가를 거쳐 전남 강진군 ‘다산 한옥생활관 조성사업’, 전남 영암군 ‘한옥체험관 조성사업’, 서울 종로구 ‘세종마을 한옥문화시설 건립’, 충남 금산군 ‘아토피자연치유 한옥마을 조성’, 서울 노원구 ‘국공립 한옥어린이집 건립’ 등 5개의 지원대상 사업을 선정하였다.

특히 서울에서 최초로 우리 고유의 한옥으로 짓는 노원구의 국공립 한옥어린이집은 향후 지역주민의 복지증대는 물론 한옥 보유 시설 확산의 선도 모델이자 촉매 역할을 할 것으로 기대된다. 또 아토피 치유의 전국적 메카로 알려진 금산 아토피자연치유 한옥마을의 경우 마을의 건축물을 친환경 녹색건축인 한옥으로 건립해 한옥의 자연치유 효과를 보다 널리 전파할 전망이다.

국토교통부 관계자는 “오는 6월 시행되는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」을 계기로 향후에는 한옥마을사업 등 한옥건축 지원사업의 대상과 규모를 다방면으로 확대해 나갈 것”이라고 밝혔다.

행정자치부는 민선 지방자치 부활 20년을 맞아 주민이 지방자치의 진정한 주인이 될 수 있도록 2015년을 ‘지방자치 혁신의 원년’으로 만들겠다고 선포하였다.

생활자치는 공동체 활동을 통한 자발적 주민 참여, 주민 행복을 위한 서비스 제공, 국정의 동반자적 관계 형성을 통한 사회통합으로 구현될 전망이다. 공동체 활성화로 더불어 잘사는 지역사회를 구현하기 위하여 법적 기반을 마련하고, 공동체 문화 확산을 추진하기 위하여 ‘통일 맞이 첫 마을’ 대성동 공동체 프로젝트 진행, ‘마을기업’, ‘마을공방’, ‘골목공동체’ 형성을 지원하는 등 마을·사람·일이 공존하는 주민 밀착형 지역경제 활성화를 도모한다. 또한 현장 중심 지방자치를 실천하는 자치단체를 만들기 위하여 ‘책임읍·면·동제’ 지정 및 지방 조직·인사제도를 합리적으로 개선(복수직급제도 도입, 직무분석을 통한 역량평가 실시)한다.

중앙·지방의 상생·협력으로 통합적 국정 운영을 도모하기 위해서는 중앙부처와 지자체가 함께 현안을 토론·협의하는 ‘중앙·지방 정책현안조정 회의’를 법령상 기구로 신설하고, SNS와 언론 등 빅데이터를 활용하여 지자체별 갈등을 사전에 모니터링하고 관련 내용을 관계기관에 전파하는 ‘갈등 사전 인지 시스템’을 구축하는 등 국가와 지방자치단체의 사무체계도 정비한다.

아울러 지역별로 차별성 있는 토론회를 수시로 개최하며, 지방공무원이 감사 걱정 없이 규제개혁과 인·허가 등에 적극 나서도록 하는 ‘사전 컨설팅제’를 도입하고, 자치법규를 정비하는 등 지방규제를 혁파하여 지역경제를 활성화할 방안이다.

건물에너지 절감을 위한 에너지 데이터 분석센터(BEMS) 개소

국토교통부 녹색건축과
2015.02.16.

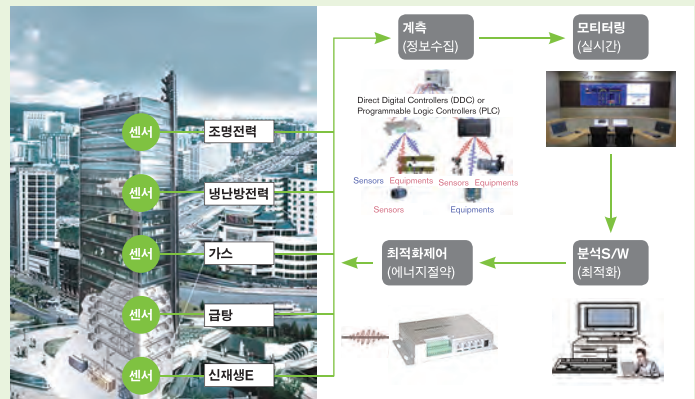
국토교통부는 2월 16일 에너지관리공단에서 건물에너지관리시스템 (Building Energy Management System: BEMS)* 설치 건물의 에너지 및 운영데이터를 분석할 수 있는 'BEMS 에너지 데이터 분석센터' 개소식을 개최하였다.

'BEMS 에너지 데이터 분석센터'는 BEMS 설치건물의 에너지절감 분석 업무를 위해 국토교통부가 4억원의 예산을 지원하였다. 에너지관리공단 내에 200㎡ 규모로 구축되었으며, 전담 전문가가 상주한다.

분석센터는 BEMS가 설치된 10개 건물**의 에너지데이터를 실시간으로 수집하고 전문가의 분석을 통해 개별 건물별로 에너지절감 솔루션을 제공한다. 또한 중소규모 건물에 대한 BEMS 관리대행 등 새로운 ICT 사업 모델의 개발도 추진하고 있다.

금번 센터 개설로 외국 기업에 의존하던 BEMS 데이터 분석을 국산화하는 계기가 마련되는 등 국내 건물 에너지관리 분야의 성장에 선도적 역할을 할 것으로 기대된다.

한편 국토교통부 BEMS 보급 활성화를 위해 관련 연구개발(R&D)을 추진하고 공공기관 등에 설치를 확대할 계획이며, BEMS 설치 통일기준을 마련하고 표준모델을 시범 구축할 예정이다.



* 건물 내 에너지 사용기기(조명, 냉·난방설비, 환기설비, 콘센트 등)에 센서 및 계측장비를 설치하고 통신망으로 연계하여, 에너지원별(전력·가스·연료 등) 사용량을 실시간으로 모니터링하고, 수집된 에너지사용 정보를 최적화 분석 S/W를 통해 가장 효율적인 관리방안으로 자동제어하는 시스템

** 국토교통부 BEMS 설치 시범사업 5개소(한국디자인진흥원, KT 선릉타워, BC카드, 영남대, 신라대) 및 세종시 통합운영센터 연결 5개 공공건축물

도시형 생활주택 화재사고 방지대책 마련

국토교통부 건축정책과
2015.2.12.

서울시 주택건축국 건축기획과
2015.1.23.

2015년 1월 경기도 의정부 아파트 화재 발생 사고에 따라 중앙정부 및 지자체는 유사 피해사례를 막기 위해 법령 개정안 마련과 안전점검을 통한 제도 개선사항을 발굴하고, 주민 교육 등 실제 훈련을 강화하는 방안들을 모색하고 있다.

건축물 화재사고 방지기준 강화를 위한 법령 개정 입법예고

국토교통부는 건축물 화재사고 방지대책을 담은 「건축법 시행령」과 「건축물의 피난 방화규칙」 등 관련 법령 개정안을 입법예고하였으며, 올해 7월까지 개정이 완료될 예정이다. 이번 개정되는 주요 내용을 살펴보면 다음과 같다.

앞으로 6층 이상 건축물의 외부에는 불연·준불연 마감 재료를 사용해야 하며, 규모와 관계없이 건축물 내부에 난연성 마감 재료를 의무적으로 사용해야 한다. 또한 건물 간 이격기준이 적용되지 않고 있는 상업지역 안의 건축물은 화재 발생 시 인근 건축물로 확산될 우려가 높으므로 상업지역 내 건축물도 스프링클러를 설치하지 않은 경우에는 인접대지와 이격기준(6m 이내에서 조례로 규정)을 적용해야 하며, 건축물 1층 부분을 필로티 구조로 할 경우 유사시 피난에 문제가 없도록 대피통로를 설치하여야 하며, 천장과 벽체 부분은 난연성 마감 재료를 사용하여야 한다.

서울시, 「도시형 생활주택 안전대책」 발표

서울시는 자치구, 소방서, 민간 전문가와 합동으로 1월 14일 12곳에 대한 긴급 표본조사를 실시하였고, 13일부터 20일까지 8일에 걸쳐 1,181동에 대한 1차 안전점검을 벌였다.

조사 결과를 바탕으로 5차례에 걸친 전문가 자문회의와 관계기관 회의를 통해 다음과 같은 「도시형 생활주택 안전대책」을 발표하였다. 신축 건축물의 경우 1층 필로티 화재 안전성 강화(갑종 방화문, 천장을 내단열 또는 비가연성 단열재로 시공 등), 6층 이상 건축물 비가연성 외단열재 사용 의무화, 6층 이상 건축물 스프링클러 설치 의무화 등 기준을 상향 적용하고, 공사 중 건축물은 설계변경을 통해 화재예방시설을 적용하며, 불연마감재를 변경하여 시공하도록 유도한다. 기존 건축물은 간이 스프링클러와 자동 열·연기 감지기 설치 등을 유도하고, 화재예방시설 설치비용의 일부를 저리 융자로 알선한다.

부산시 건축주택과
2015.1.15.

인천광역시
소방안전본부 예방안전과
2014.1.21.

경상남도 안전총괄과
2015.2.23.

부산시, 건축물 외부마감재 사용 방안 마련

부산시는 도시형 생활주택 화재사고 방지를 위해 우선 실행가능한 부분에 대한 업무처리 방안을 마련하였다.

신축 건축물의 경우 건축허가 시 외부마감재를 불연재료로 사용하였는지를 반드시 확인하고, 공사 중인 건축물은 적극적인 설계변경을 통해 불연재료를 사용할 것, 기존 건축물(준공된 건축물)은 외벽 마감재 교체 시 불연재료를 사용할 것을 권고하였다.

인천시, 도시형 생활주택의 화재위험요인 차단을 위한 소방안전대책 추진

인천소방안전본부는 1월 21일부터 3월 20일까지 2개월에 걸쳐 소방특별전수조사를 실시하였다. 시·군·구 등 지방자치단체와 함께 경보·피난 설비 등 소방시설 정상 작동 여부, 입주민 대피훈련계획, 건물 간 이격거리 및 외벽재료 파악, 필로티 주차장 설치 및 방화구획 여부 등에 대한 합동조사를 하였다.

조사 결과에 따라 위법사항에 대해서는 관계기관 통보와 법적 조치를 취하였으며, 전수조사 자료는 기관 간 정보 공유와 대상별 화재진압대책에 사용키로 하였다. 또 소화전·소화기 사용법 교육과 대피훈련을 실시하고, 소화기와 단독경보형감지기 설치를 권고하는 캠페인도 전개하였다. 더불어 좁은 도로 등 출동장애지역에 대한 진입로 일방통행 지정, 소방차 통행로 황색문자 노면 표시와 주·정차 금지 구획선을 설정하는 등 적극적인 계도 활동도 펼쳤다.

경상남도, 긴급 안전점검 실시로 제도개선방안 도출

경상남도는 지난 1월 13일부터 2월 3일까지 도 내 도시형 생활주택 166곳을 대상으로 긴급 안전점검을 벌여 점검 결과 경량칸막이 기능상실 2건, 대피공간 관리부실 등 9건, 세대 내 실 추가 및 증축 10건, 소방시설 유지·관리 부실 17건 등 모두 38건의 지적사항을 발견하였다.

이에 도는 법령 위반사항은 시정 조치하고, 7건의 제도개선사항을 중앙부처에 건의하였다.

제도개선사항은 6층 이상 스프링클러 설치 의무화, 5층 이상 건축물 외벽에 비가연성 재료 사용 의무화, 기준 강화 3건(협소한 인접 건축물과의 이격거리, 대지 내 건축물 간 인동거리, 주차장 설치), 도시형 생활주택에 대한 소방시설 설치 기준 마련, 피난기구 안전기준 보완 등 7건의 내용을 담고 있다.

제주특별자치도, 녹색도시 조성을 위한 협약 체결

국토교통부 녹색건축과
2015.1.15.

국토교통부와 제주특별자치도는 녹색도시를 조성하기 위하여 1월 16일 서울세관에서 협약을 체결하였다.

이번 협약은 국토교통부의 '그린리모델링 사업'과 제주특별자치도의 '원도심 도시재생사업' 간 연계를 통해 녹색건축물을 전국적으로 확산하기 위한 계기를 마련하고, 제주도를 녹색도시로 조성하여 지역경제 활성화에도 기여할 것으로 기대된다.

국토교통부에서 추진하고 있는 그린리모델링 사업은 정부의 이자지원 등을 통해 국민들이 초기 공사비용에 대한 부담 없이 창호교체 등 건물성능 개선을 추진할 수 있도록 지원하는 제도로, 건물 에너지 비용 절감뿐만 아니라 쾌적한 실내환경 조성에도 기여하고 있다.

제주특별자치도의 공약사업인 원도심 도시재생사업은 제주 읍성과 제주관아 등의 역사문화자원을 복원하고, 노후건축물과 기반시설을 개선하여 낙후된 원도심을 관광자원으로 개발하는 것이다.

국토교통부-제주특별자치도 간 협약에 따라 국토교통부는 제주특별자치도 지역의 그린리모델링 활성화를 위해 공공 부문 시범사업 추진을 지원하고, 기술 및 정책적 지원을 위해 노력하며, 건물에너지 통합관리시스템을 구축하여 제주특별자치도에 종합적인 건축물 에너지정보를 제공한다. 이에 발맞춰 제주특별자치도는 원도심 그린리모델링을 활성화하기 위한 도시정책 및 실행계획을 수립·추진하여 녹색도시 조성에 앞장서고, 녹색건축물 확대 보급을 위해 공공건축물 그린리모델링 사업 발굴에 힘쓰며, 지역 특성에 적합한 녹색건축물 설계기준을 수립한다.

이후 제로에너지빌딩 조기 활성화 및 민간 부문 확산을 유도하기 위해 국토교통부(제로에너지빌딩 지원센터)와 사업시행자 간 선도형 제로 에너지빌딩 시범사업 세부이행 협약도 체결될 예정이다.

국토교통부와 제주특별자치도는 금번 협약을 통해 68조 원 규모인 그린리모델링 시장이 확대되고 제주도의 지역경제가 활성화될 것으로 기대하며, 제주다움이 깃든 녹색도시를 조성하기 위해 다양한 지원 방안을 함께 마련해 나갈 계획이다.

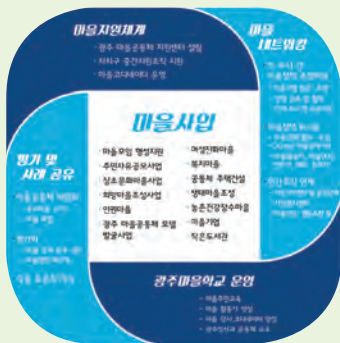
**주민주도형
마을만들기를 위한
지자체 마을공동체
지원사업 운영**

광주광역시 대변인실
2015.02.09.

강원도 총무행정관
2015.1.29.

서울시 마을공동체 종합지원센터
2015.1.22.

부산시 도시재생과
2015.1.22.



마을공동체 지원 사업은 마을일에 관심 있는 주민들이 모임을 만들어 활동하고 마을의 현안을 발굴토록 하는 것으로, 각 지자체는 조례제정과 사업공모 지원을 통해 주민조직화와 참여를 이끌어 내고 있다.

광주광역시에서는 올해 핵심 시책으로 ‘광주 마을공동체 활성화 계획’을 확정·발표하였다.

이번에 확정된 계획은 마을활동가를 비롯한 60여 명으로 구성된 마을공동체 정책연구포럼이 지난해 6월부터 6차례의 워크숍과 시민토론회를 거쳐 완성하였으며, 살기 좋은 마을만들기위원회 의결을 거쳤다. 특히 마을활동가와 중간지원조직·연구자·의회·행정이 머리를 맞대 토론하고 협의해 나온 결과물로, 시민이 정책을 직접 설계하였다는 점에서 시민참여 혁신 모델이기도 하다.

광주 마을공동체 목표는 더불어 사는 광주정신을 시민의 일상과 삶터인 마을에서 실천하는 데 두고, 이웃 간에 따뜻한 정을 나누고 마을의 현안을 주민 스스로 참여해 해결하는 주민자치공동체를 실현하는 데 두고 있다.

먼저 '주민주도 원칙'에 따라 다양한 마을공동체의 태동을 지원하고 상호 협력과 연대를 통해 성장할 수 있도록 지원을 강화하고자 각 마을의 주민조직 역량에 맞춰 '씨앗기·확장기·안정기'의 단계별로 공동체 활동을 지원한다.

올해는 주민들이 복지사업을 발굴·추진하는 복지마을과 도시재생형 마을공동체 주택건설 시범사업, 광주 마을공동체 모델 발굴사업 등이 추진된다. 시는 이를 위해 42억여 원을 지원한다.

구체적으로는 현장 중심 ‘마을학교’ 운영, 민간자원을 활용한 지원체
계로서 ‘마을공동체지원센터’(가칭) 설치, 마을의 성장을 도울 ‘자치구 중간
지원’ 조직 및 ‘마을 코디네이터’ 운영, 부서 간 칸막이 없는 마을정책 추진을
위한 ‘마을정책조정회의’ 운영 등을 펼칠 계획이다.

강원도의 경우 2014년 1월에 「강원도 마을공동체 만들기 지원 등에 관한 조례」가 공포됨에 따라 2014년에 이어 올해에도 마을공동체 지원사업을 추진하고 있으며, 근래 이슈가 되었던 어린이집 교육문제를 해결할 수 있는 공동육아 지원사업도 추진할 계획이다.

이밖에 **서울시와 부산시**도 매년 다양한 마을지원사업 공모를 통해 주민이 필요한 사업을 직접 제안하여 마을 공동체 문제를 자체 해결하는 지속 가능한 마을만들기에 힘쓰고 있다.

부산시, ‘공공건축가 제도’ 실시

부산시 주택건축과
2015.2.24.

부산시는 지역 최초로 민선 6기 부산건축정책방향인 ‘시민의 건축, 품격 있는 부산’의 도시비전 실현을 위해 역량 있는 건축가를 위촉하여 도시·건축 정책 자문 및 공공건축 등에 참여시키는 ‘부산시 공공건축가* 제도’를 도입한다.

‘공공건축가 제도’는 건축문화에 대한 폭넓은 이해와 역량을 갖춘 우수 건축가를 발굴해 공공건축의 참여기회를 확대하고, 젊은 건축가가 성장할 수 있는 토대를 마련한다.

특히 민선 6기 부산건축정책 방향인 지속가능한 도시재생사업 등의 추진을 위해 기존 방식을 탈피한 다양한 사업제안 등 참신한 아이디어를 가진 신진·우수 건축가 활용으로 사업수행에 있어 시행착오를 줄일 수 있다.

국내에서는 서울시가 2012년에 공공건축가와 총괄건축가제도를 시행하면서 주요 건축정책 사업과 공공건축물에 대한 자문 및 설계 참여 등을 통해 그 효과를 보고 있다. 해외에서 프랑스, 스페인, 네덜란드, 영국에서도 이미 시행되고 있는 제도이다. 특히 프랑스 ‘엘리트 공공건축가 제도’는 모든 건축과정에 있어 공공건축가에게 강력한 권한과 책임을 부여하며, 대표적 사례로 드골공항과 TGV(테제베)역사를 들 수 있다.

모집 분야는 신진 건축가, 디자인 우수, 사업별 총괄건축가이며, 시가 정하는 공공건축가 자격요건을 갖춘 자를 대상으로 3월 중에 부산시 홈페이지 공개모집공고를 통해 신청을 받는다. 이후 선정심사위원회를 구성해 1:2 차에 걸쳐 서류심사와 면접 등 공정한 심사를 진행하고 6월께 20~30명의 공공건축가를 선정하며, 하반기에 운영지침을 마련해 시행할 계획이다.

공공건축가로 선정되면 공공건축물 디자인개선 사업, 산복도로지역 마을만들기 사업, 건축문화도시 조성 및 공공건축 기반강화 추진 업무 등 민선 6기 부산건축정책 추진사업에 참여하게 된다. 또한 공공발주 건축물에 대해서도 기획단계에서부터 공공건축가가 참여 및 자문 등을 하게 되고, 소규모 건축물에 대해서는 신진 건축가에게 참여 기회를 부여하고, 부산시가 지원하는 도시개발계획 수립 시에도 적극 참여하도록 할 예정이다.

* “부산시 공공건축가”란 건축문화에 대한 폭넓은 이해와 역량을 갖춘 우수·신진 건축가로 안전하고 품격 있는 부산다운 도시건축 공간 창출에 기여할 수 있다고 인정하여 부산시장이 위촉한 자

인천시, ‘마을주택 관리소’ 설치·운영

인천시 도시경관과
2015.2.6.

인천광역시시는 이르면 올 상반기부터 구도심 재개발 정비구역 안의 관리사무소가 없는 다세대 주택, 단독주택 등 서민 주택들에 대해 집수리와 마을환경 정비 등 관리 서비스를 실시한다고 밝혔다.

관리사무소가 있는 공동주택 단지는 하자보수나 각종 정보 제공과 택배 보관 등 일상생활에 편리한 서비스를 제공받고 있다. 반면 다세대·다가구·단독주택과 소규모 연립주택, 상가 주택 등은 관리사무소가 없이 개별적으로 관리를 해야 하여 공동주택 단지에 비해 상대적으로 불편한 실정이다. 특히 정비구역으로 지정되었지만 오랫동안 재개발 사업이 진행되지 않고 있는 구역의 주민들은 소소한 수리마저 미루고 있어 주거환경이 점점 더 열악해지고 있는 실정으로 누군가의 도움 없이는 이러한 문제가 개선되기 어려운 상황이다.

이에 따라 인천시는 다세대주택·단독주택·다가구주택·연립주택 등을 ‘마을주택’이라고 정의하고, 전국에서 처음으로 ‘마을주택 관리소’를 설치해 서민들의 주택과 주거환경을 관할 구청에서 직접 챙기도록 할 계획이다.

마을주택 관리소에서는 전기, 상·하수도, 목공, 도배 등 지원 가능한 범위에서의 집수리 서비스 및 자력 보수를 위한 공구를 지원하고, ‘쓰레기 집하시설 정비’, ‘꽃길 조성’, ‘담장 허물기’ 등 마을 주거환경정비를 도와준다. 또 공동체 모임 구성과 활성화 등 주민공동체 꾸리기 외에 직장인을 위한 택배 보관소 운영 등의 역할을 하게 된다.

시행 첫 해인 올해는 우선 정비사업이 정체된 구역을 대상으로 선도사업 5개소를 선정해 시행하기로 하고, 각 구청을 상대로 공모를 추진하여 점차 일반 구역까지 확대 시행한다는 방침이다. 이와 함께 관련 조례를 마련해 시와 군·구에 마을주택을 전담 관리하는 부서를 신설하고 건축물 관리의 기본업무로 포함시켜 서비스를 제공할 계획이다.

이종호 시 주거환경정책과장은 “마을주택 관리소의 운영 초기에는 마을에 거주하는 유휴 전문인력과 해당 마을에서 가까운 곳에 사무실을 운영하고 있는 전문건설업체를 자원봉사자로 등록받아 운영하고, 주민이 스스로 마을을 위해 봉사하고 자랑스러운 지역 업체로 거듭나게 하는 새로운 마을가꾸기 문화를 펼쳐 나가도록 할 계획”이라며 “월별·분기별 평가와 분석을 통해 마을주택 관리소 운영제도를 보완·발전시켜 나가겠다”고 말했다.

건축과 도시공간

—

Vol. 17

Spring 2015

장소 탐방

Place Review

자연과 도시가
만나는 곳에 동심을 위한
비움의 공간
-판교 어린이도서관
138

다시 개항을 꿈꾸며
-한국근대문학관
154

자연과 도시가 만나는 곳에 동심을 위한 비움의 공간 - 판교 어린이 도서관 | 낙생대공원 내에 위치한 판교어린이도서관은 친환경적 주변 환경과 우수한 접근성을 가진 평생문화공간이다. 기존 구조를 최대한 살리고 지역의 독자적 아이덴티티를 담아낸 이 공공건축물은 정보와 사람, 그리고 외부와의 소통의 장 역할을 하는 랜드마크가 될 것이다.

다시 개항을 꿈꾸며 - 한국근대문학관 | 개항 후 130년, 인천은 근대적 개항이 이루어져 식민시대와 냉전시대의 유산이 대립하여 존재한 도시이다. 그 역사의 자취를 보존하면서 동시에 현대적 가치에서 재해석한 인천아트플랫폼이 구성되었다. 한국근대문학관은 우리 근대 문학의 역사를 보여주고 근대 문학의 가치를 계승하고 있는 인문학 플랫폼이다.

자연과 도시가 만나는 곳에 동심을 위한 비움의 공간

판교 어린이도서관

윤종현

한국토지주택공사
공공건축부
과장

2014 대한민국 공공건축상 대상

도서관 개요

| | |
|------|--------------------------------------|
| 사업명 | 판교 어린이도서관 |
| 위치 | 경기도 성남시 분당구 백현동 제10호 근린공원 내 |
| 규모 | 지상3층 / 연면적 6,273m ² (철골조) |
| 주요내용 | 가설사무소를 리모델링 후 어린이도서관으로 활용 |
| 설계사 | (주)이가종합건축사사무소 |
| 시공사 | (주)청산에종합건설 |

추진과정

| | |
|----------|-----------------------|
| 2006. 08 | LH판교사업단 가설사무소 사용승인 |
| 2006. 09 | LH판교사업단 가설사무소 입주 및 사용 |
| 2011. 12 | 어린이도서관 현상설계 공모 |
| 2013. 05 | 도서관 공사 착공 |
| 2014. 05 | 도서관 공사 준공 |
| 2014. 10 | 도서관 개관 |



판교 어린이도서관 전경





판교 어린이도서관 전경 - 측면



©원주별지주책공사



©원주별지주책공사



©원주별지주책공사



판교 어린이도서관 외부 모습



생명의 기초, Cell
그 안에 담긴
무한한 가능성에

미래를 품은
작은 씨앗인
아이들을 투영해

무한한 상상력을
자극하는 콘셉트로
설계하였다.





© 한국토지주택공사

어린이의
취향에 맞는
최적의 도서관을
조성하되

지역 주민들의
여가 문화
생활관으로
활성화를 도모하여

판교지역의
녹색 문화공간으로
거듭나고자 한다.



© 한국토지주택공사

좌 2층 아동열람실
우 1층 영유아놀이방과 유아열람실



©원근복지주택공사



©원근복지주택공사

상
하
3층 시청각실
지붕층

들어가며

학창 시절 시험공부를 위해 가끔 이용하던 집 근처 도서관, 아이들과 함께 방문한 박경리 토지문학전시관, 도심 공원에 건립된 생태 학습원 등의 공공건축물들을 한국토지주택공사(LH)에서 건설하였다는 사실은 전혀 생각하지 못하였다. 물론 많은 사람이 아직도 잘 모르고 있는 부분이지만 말이다. 한국토지주택공사가 국토를 개발하고 아파트를 짓는 회사라고만 알고 있지 공공건축물인 도서관, 학교, 야외음악당, 박물관 등을 건설하고 관련기관에 기부채납한다는 사실을 아는 사람은 그리 많지 않다.

공공건축상 수상 소감

대한민국 공공건축상은 발주자의 창조적·혁신적 노력과 성과를 발굴·시상하는 상으로, 한국토지주택공사는 2013년 7회 대한민국 공공건축상에서 당선된 데 이어 2014년 8회에는 공공건축상 대상을 거머쥐었다. 공교롭게도 두 작품 모두 판교신도시 내에 건립된 공공건축물이었다. 2014년 대상을 받은 판교어린이도서관은 판교신도시 개발 과정에서 지자체, 지역주민, 발주자 모두 최고의 작품을 만들기 위하여 하나가 된 노력의 결과물이라고 생각한다. 어린이들의 꿈과 미래를 위한 상상력을 담고자 한 판교어린이도서관이 공공건축상 대상을 받았다는 것에 큰 의미를 두고, 판교어린이도서관이 완공되기까지 노력해 주신 관계자분들께 깊이 감사드린다.

추진배경

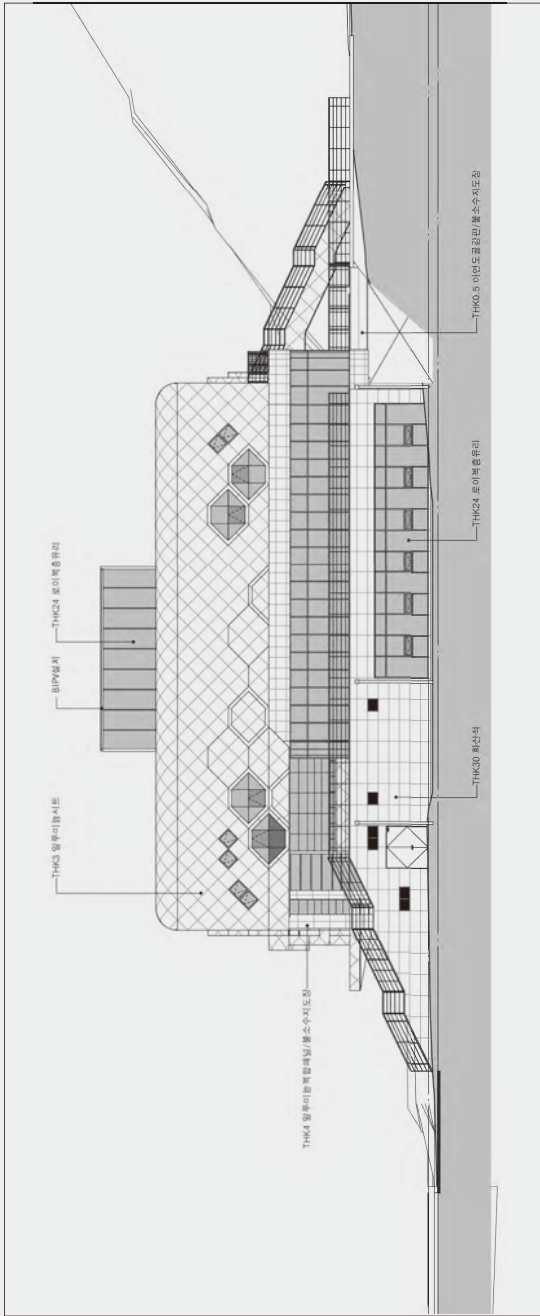
성남 판교신도시는 약 270만 평(3만 가구)의 대규모 택지개발지구로 도서관 등 지역주민을 위한 공공시설의 설치가 필수적인 상황이었다. 그중 어린이 전용 도서관 설치에 대한 공감대를 형성하였고 공원 내에 건립하는 것으로 성남시와 협의하여 부지비용 측면에서 부담을 완화하였다. 시설물에 대해서는 한국토지주택공사 판교사업단 가설사무소를 활용하여 어린이도서관으로 리모델링하는 것으로 기획하였다. 한국토지주택공사 판교사업단 가설사무소는 향후 어린이도서관으로 리모델링이 용이하도록 철골조로 축조하여 기존 골조를 최대한 활용한, 경제성이 확보된 지속가능한 건축물이 되도록 하였다.

© 한국토지주택공사

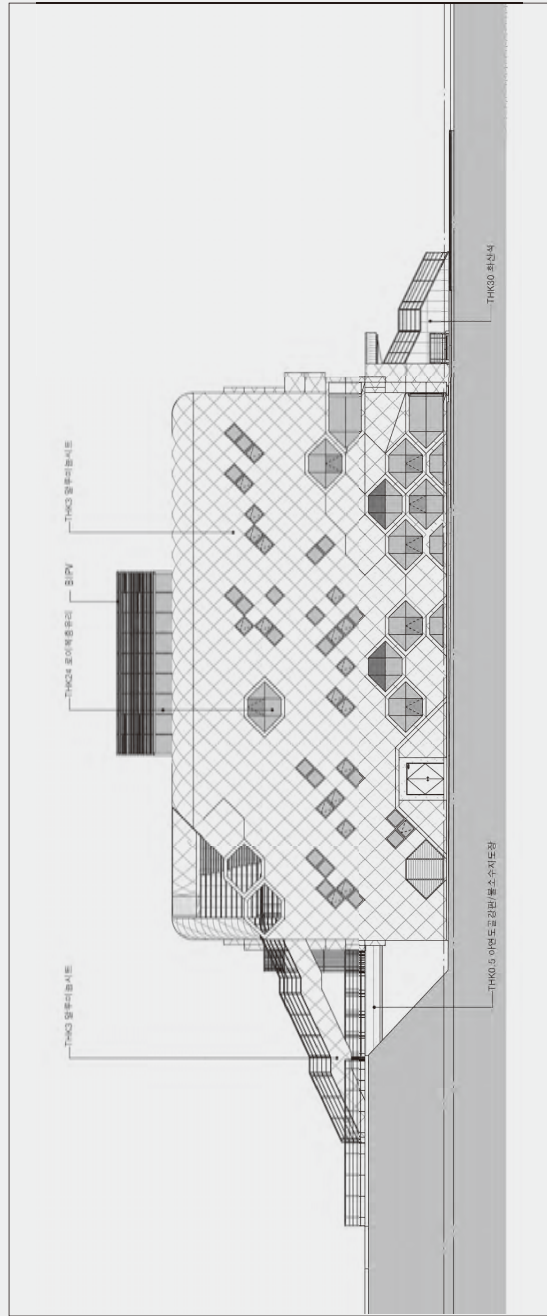


판교 어린이도서관 전경

판교
어린이도서관
복층 입면도



판교
어린이도서관
남측 입면도



다시 태어나다

‘판교 어린이도서관’은 헌 것은 무조건 철거하고 새 것을 지어온 이전의 관습적 태도에서 벗어나 한국토지주택공사 판교신도시사업단의 현장사무실을 어린이도서관으로 리모델링한 사업이다.

기존 구조를 최대한 살리며, 계획수립 과정에서 지역주민과 관계 전문가 등 각계의 의견을 끈기 있게 수렴하여 지역의 독자적 아이덴티티를 담아낸 어린이 도서관으로서 주민들에게 환원하는 것을 목표로 하였다.

낙생대 근린공원 내에 위치한 판교 어린이도서관은 질은 녹음을 비롯해 친환경적인 분위기에 둘러싸여 있다. 또 주변으로 아파트단지와 학교가 인접해 있어 접근성이 우수하여 도서관 이용률이 높을 것으로 예상되었다. 어린이의 취향에 맞는 최적의 도서관을 조성한다는 데 주안점을 두고, 지역주민들의 여가문화 생활공간으로 활성화한다면 판교 지역의 녹색문화공간으로 거듭날 것이라는 판단 아래 계획이 마련되었다.

© 한국토지주택공사



상 육각형 Cell 형태의 외부 벽면
하 입체성을 살린 내부 디자인

채움과 비움의 공간에 담아내는 무한한 상상력 I[ai]-Cell

판교사업단 현장사무실은 평범한 박스 형태의 3층 건물이었다. 4면이 막혀 업무 공간으로 꽉 채워진 기존 건물은 낙생대 근린공원과 판교신도시 경계에 위치하고 있었지만, 도시와 자연의 연계 및 주민 동선 유입과는 거리가 먼 시설이었다. 이러한 기존 시설의 문제점을 해결하고자 채움과 비움의 전략을 실천하였다.

채움과 비움의 전략

우선 기존 건물에 도서관의 프로그램을 채운 뒤 진입부·중정·Cell 공간을 비워내어 도시와 자연, 그리고 아이들의 상상력이라는 무형의 요소를 담았다.

도시로 열린 비움 | 도시와 자연을 향해 크게 비워진 진입계단은 다양한 ‘이벤트’를 만들어 낸다. 열린 진입공간은 자연스러운 접근성 향상과 더불어 낙생대 공원로의 길을 열어 도시와 자연을 잇고, 야외공간과 도서관을 입체적으로 연결하였다.



©한국토지주택공사



상 자연과 어우러진 지붕층
하 3층 시청각실

자연을 품는 비움 | 비워진 중정의 아트리움에는 자연의 호흡을 담았다. 아트리움의 자연채광과 자연환기를 통해 쾌적한 환경을 조성하며, 대지 주변의 아름다운 자연을 품고자 하였다.

상상력을 담는 비움 | 독서활동으로 채워진 박스형 건물에 육각형 Cell 공간을 비워 어린이의 상상력을 담았다. 육각형 Cell은 어른과는 스케일감이 다른 아이들에게 아늑하고 흥미로운 자신만의 영역을 만들어 주며, 다양한 프로그램을 담고자 하였다. 영아·유아·저학년·고학년 등 각 성장단계에 적합한 크기의 육각형 공간을 쌓고 연결하며 단조로운 사각형 건물에 (평·입·단면상) 풍요로운 변화를 창출하였다. 또 도서관의 내부 프로그램을 외부로 투영하는 포켓공간으로 호기심과 상상력을 자극하며, 다양한 소통의 장으로 작동한다.

이러한 전략을 바탕으로 기존 관교사업단 현장 사무실을 판교 입주민의 꿈과 희망을 실현할 수 있는 감각적이고 세련된 어린이도서관으로 탈바꿈시키고자 하였다.

실별 성격 및 특성을 고려한 공간의 채움과 비움

열람실은 향과 접근성이 우수한 남측에, 전시체험과 다목적실 등의 동적 공간은 북측에 배치하였다. 주 동선을 중심에 두어 영역성과 연결성을 확보하고, 비워진 공간을 통해 내·외부를 연결하며 도서관 내부로 자연을 끌어들었다.

1층 : Entrance Field | 자연스러운 동선 흐름을 유도하는 진입부 계획에 따라 남동향으로 주요 실인 유아열람실을 배치하고, 일반열람실과 동선을 분리하였다.

2층 : Community Hill | 남동향으로 어린이열람실을 배치하고 전자정보실의 이용률을 고려하여 성인열람실과 같은 층에 계획하였다. 또 낙생대 공원과 적극적 관계를 맺는 2층 야외공간을 통해 내·외부 공간의 확장 및 열린 도서관으로 지역주민을 위한 생활 속의 도서관을 계획하였다.

3층 : Sky Garden | 도서관의 교육·문화시설과 지역주민의 평생학습 공간으로 활용하도록 계획하며, 내부와 외부공간을 시각적으로 연계하고 녹지를 적극적으로 유입하였다.

판교 어린이도서관
지상1층 평면도



판교 어린이도서관
지상 2층 평면도





©한국토지주택공사



상 육각형 Cell 공간
하 진입성을 고려한 옥외계단

생명체를 이루는 기본단위 Cell

성장 과정에 따라 휴먼스케일을 고려한 크기의 Cell 공간은 자연의 흐름을 닮은 리듬감 있는 배치를 통해 미래지향적 확장성을 입면에 나타내고 있다. 내부계획에서 또한 건물 외부 파사드에서 볼 수 있는 육각형의 Cell들이 내부공간으로 유입되어 서로 교차하고 확장되며 중요한 디자인 요소로 반영된다. 서로 연결되며 확장하는 육각형의 Cell은 정보, 사람, 책, 자연, 그리고 외부와의 소통의 장이 된다.

세포(Cell) | 육각형 Cell 공간은 내부에서는 놀이방, 이야기방, 책꽂이, 미끄럼틀이 되고 외부에서는 창, 출입구, 루버가 되어 내·외부를 연결한다. Cell 콘셉트를 강조한 컬러풀한 Cell 프레임은 아이들의 흥미를 유발시킬 것이다.

벌집 | 어린이를 위한 공간에서 출발한 육각형 Cell 형태는 모이고 쌓여서 자연스럽게 외부로 드러나 벌집과 유사한 모습을 보인다. 벌이 꿀을 모아두는 곳이 벌집이라면, 사람이 지식을 모으는 곳 도서관에 독서·놀이·체험 등 다양한 프로그램을 육각형 Cell 공간에 담음으로써 활기찬 어린이도서관이 되기를 기대하였다. 도시와 자연의 흐름을 반영한 독창적인 외관은 지역의 랜드마크가 될 듯하다.

진입성, 연계성, 회유성을 고려한 친환경 동선계획

어린이도서관은 자연녹지 속에 위치해 있다. 기존 계단실을 성인 전용 출입구로 활용하여 아이들의 영역과 동선을 분리하고, 후면의 부출입구와 계단으로 내·외부를 입체적으로 연결하였다. 주차장과 버스 승하차장을 측면에 두어 보·차를 분리하고, 후면부에 북카페와 어울림마당 등을 조성하여 낙생대 공원과 연계하였다.

진입성 | 각 층을 Baby, Kids, Adult Zone으로 분류하여 기존 대지의 레벨을 최대한 활용하였다. 아울러 이용 목적에 따른 진입이 가능하도록 옥외계단, 후면계단 등 기능적인 진입부를 계획하였다.

연계성 | 2층에 외부 공간을 마련하여 진입부에서부터 낙생대 근린공원까지 시각적·공간적으로 연계되도록 하는 등 도시와 자연의 소통을 위한 계획을 하였다.

회유성 | 1층 옥외계단, 2층 낙생대 공원과 연계된 외부공간, 3층 아트리움과 낙생대 공원을 조망할 수 있는 옥상까지 동선의 흐름에 따라 다양한 공간 체험이 가능하도록 계획하였다.

BIM Remodeling Process

‘판교 어린이도서관’은 기존시설을 최대한 활용하면서 일부 신설하는 리모델링 공사로 존치·해체·신규 공사에 대한 검토가 필요하였다. 또한 육각형 Cell 구조에 따른 입체적 공간에 대해 정확한 표현 및 시공 이해도를 높이기 위해서는 BIM(Building Information Modeling) 3D Modeling 활용이 최적의 방법이었다. 그런 판단 아래 BIM 설계를 하였는데, 다행히 설계사 자체적인 BIM팀의 활발한 운영으로 추진할 수 있었다.

BIM 3D Modeling 활용을 통해 기존부재와 신규부재 간 접합부분 설계오류 및 간섭체크가 가능하였으며, 3D 모델링을 통한 입체적 공간계획은 사용자와 시공사·협력업체 간 이해를 도와 원활한 의사소통 수단으로 활용되었다. 완성된 BIM 데이터를 기반으로 추출된 2D·3D 도면은 시공도서의 품질을 확보하고 철거·신규 공사에 대한 물량을 분리 산출하여 최적의 공사비를 도출하였다. 그뿐만 아니라 건물의 내·외부 환경 분석을 통해 최적의 자연채광과 환기가 되도록 다각적인 검토를 벌여 자연친화적인 도서관이 가능케 하였다.

매듭짓기

차갑고 딱딱한 한국토지주택공사 판교사업단이 따뜻하고 포근한 어린이도서관으로 탈바꿈되는 과정을 볼 수 있었다는 것은 한국토지주택공사에 근무하는 보람을 느끼기에 충분하였다. 설계 업무에서부터 공사발주 업무까지 하나하나 챙기며 어린이와 일반인 모두에게 사랑받는 도서관이 되길 바라며 즐겁게 일하였다. 많은 사람들이 알아주지 않아도 누군가 해야 하는 일, 그것이 우리가 하는 일이라고 생각한다. 마지막으로 판교어린이도서관에 참여한 많은 분들께 감사드린다.

© 한국토지주택공사



상·하 입체적인 육각형 모양의 외부 벽면

다시 개항을 꿈꾸며

한국근대박물관 (인문학 플랫폼)

황순우

(주)건축사사무소 바인

대표이사

인하대학교 건축학과

겸임교수

2014 한국건축문화대상 우수상

개요

| | |
|------|-------------------------|
| 위치 | 인천광역시 중구 해안동2가 6-2, 7번지 |
| 대지면적 | 1,064.4m ² |
| 건축면적 | 771.9m ² |
| 연면적 | 1,601.94m ² |
| 건폐율 | 74.41% |
| 용적률 | 138.64% |
| 규모 | 지하1층, 지상3층 |
| 구조 | 철근 콘크리트조, 철골조 |
| 설계기간 | 2009.12. ~ 2011.11. |
| 공사기간 | 2012.03. ~ 2013 |
| 설계담당 | 김찬영, 전해영 |



상 인천 중구 일대 전경
하 인천아트플랫폼 거리 전경







좌 한국근대문학관 책방
우 한국근대문학관 바깥벽



© 魏在平



© 魏在平



© 한국근대문학관

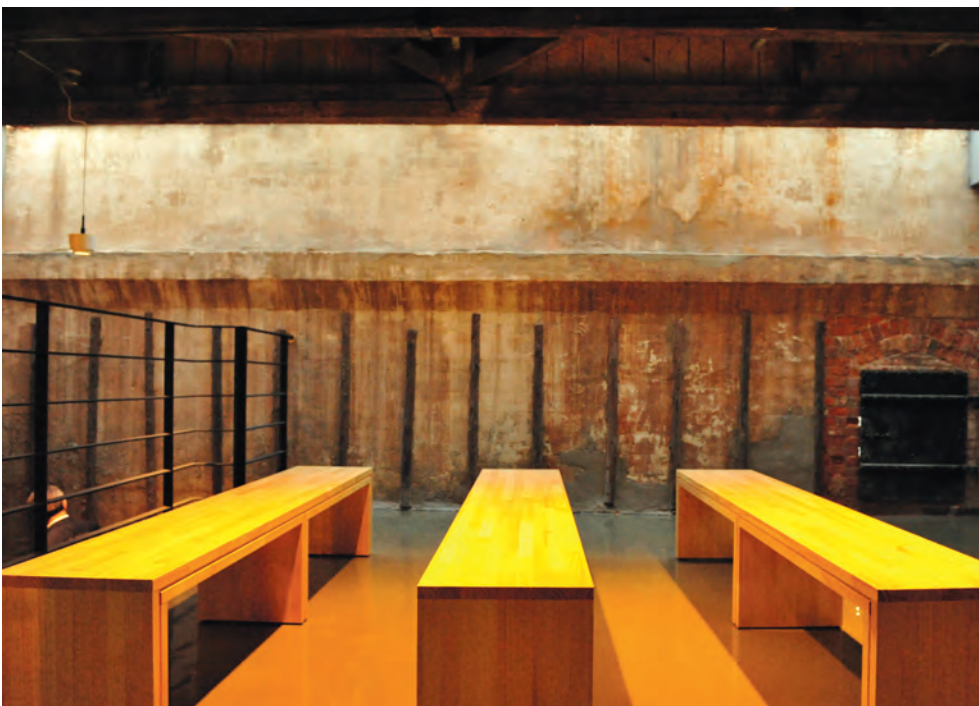


© 한국근대문학관

상 한국근대문학관 기획전시실
하 한국근대문학관 상설전시장



© 황승우



© 황승우

상 한국근대문학관 존치벽
하 한국근대문학관 내벽



2009. 12. 08.



2012. 05. 10.



2012. 11. 10.



2012. 12. 20.



2013. 01. 17.



2013. 01. 29.



2013. 02. 04.



2013. 03. 02.



2013. 09. 20.

한국근대문물관
개보수 과정
© 황순우

2013년 9월 27일, 근대도시 인천의 개항장에 한국근대문학관이 문을 열었다. 한국근대문학관은 인천아트플랫폼 바로 옆에 위치하고 있으며 개항과 근대화 과정으로 인한 문화적 충격을 극복하면서 조성된 인천아트플랫폼의 공간 철학이 이어져 만들어진 곳이다. 먼저 인천아트플랫폼에 대한 이해와 개항장에 대한 설명이 필요하다. 근대문화유산의 보전계획과 지역 활성화 방안의 연계를 통해 주민의 갈등을 해소하고 쇠락하는 원도심을 회복시키기 위해, 가로환경개선과 전략지구를 지정하여 신포시장에서 차이나타운에 이르는 거리활성화를 꾀하고 생명력 있는 문화창조도시가 될 수 있는 거점지역을 설정하였다. 이것이 플랫폼(Platform) 조성이다. 플랫폼은 정거장처럼 잠시 머무는 곳으로 소유의 공간이 아니라 소통하는 공유의 공간이자, 주변지역으로 확산되고 세계와 소통하는 전략적 거점공간이다. 처음에는 주변지역을 변화시키고 정주성이 강한 시각예술의 플랫폼(인천아트플랫폼)을 구성(2009년)하였고, 근대화의 문화적 충돌 속에서 인천 근대도시의 정체성을 세우기 위해 인문학 플랫폼(한국 근대문학관)이 구성되었다. 또한 에너지와 역동성이 넘치는 공연, 음악플랫폼을 준비 중이며 이를 지원할 문화재단이 이곳으로 이전했다.

인천, 제물포, 진센

여기 한 장의 스테레오 뷰(Stereo view) 사진이 있다. ‘코리아의 서쪽관문 제물포’라는 설명을 단 미국에서 발행된 사진이다. 갓을 쓰고 흰 두루마기를 입은 검게 탄 얼굴의 조선인이 서구식 건물과 기선으로 가득한 제물포항 일대를 내려다보는 모습이 담겨 있다. 사진 속 무기력한 조선인의 모습을 통해 이국적 근대도시의 풍광으로 변모한 제물포를 스스로의 손으로 일구지 못한, 그래서 제물포에서는 이방인일 수밖에 없었던 안타까움을 느낄 수 있다.



위기의 동아시아
출처: Haper's Weekly, 1904년 1월 30일자

사진 속 조선인이 굽어보는 항구 일대를 지칭하는 지명은 세 가지가 있다. 전통시대의 지명 ‘인천’, 개항 이후 구미세계에 전파된 ‘제물포’, 제물포구에 새로운 식민도시로 건설되어 일본인들이 전유했던 ‘진센’, 이 세 지명은 각기 다른 세 시선을 대변한다. 즉 조선인의 민족주의, 구미인의 오리엔탈리즘, 일본인의 식민주의. 이렇게 각기 다른 시선이 공존하는 근대도시로 출발했다.

재창조

인천시 중구 해안동 일대는 1883년 개항 이후 최초로 근대적인 도시계획이 도입된 곳으로 외국인 거주 지역에 건설된 많은 건축물과 도로의 원형을 볼 수 있는 지역이나, 여타의 원도심이 그러하듯 주변지역이 낡고 쇠락해 슬럼화가 가속화되고 있는 곳이었다. 개항 후 130년을 지나면서 인천은 근·현대화 과정에서 식민시대와 냉전시대의 유산이 대립하며 존재해 왔다. 그렇듯 근대의 기억은 전쟁과 식민, 제국주의와 대면하게 된다. 여기에서 우리는 근대화 속에서 개항이라는 역사적 사건을 어떻게 해석하고, 개항기의 역사적·문화적 산물을 어떻게 우리 근대문화 안으로 재영토화할 것인가를 고민해 왔다. 침략과 저항의 이분법을 넘어 개항의 역사를 성찰하고 근대화의 과정에서 식민주의의 틀로 형성된 부정적·긍정적인 요소들도 미래의 자산으로 포용하는 새로운 가치관이 요구되고 있다.

인천은 개항을 통해 근대적인 도시로 성장했지만 다른 한편으로는 피식민의 역사가 존재하고 있다. 근대화 과정에서 지정학적 특성상 서울로 가는 관문으로 문물이 들어온 곳이자, 제국주의적 수탈창구로서 역할을 할 수밖에 없었던 것을 부인할 수는 없다. 그렇다면 그런 자취를 오늘의 시각에서 모두 없애 버릴 것인가. 그것이 과연 새로운 인천일까. 그런 고민을 놓고 인천의 문화계와 시민사회는 다양한 토론을 거쳐, 오히려 역사의 자취를 보존하면서도 그것을 현대적 가치에서 재해석하여 15만평의 원도심을 재생하기 위해 보존 및 주변정비와 아울러 문화시설 기반구축을 위한 핵심시설로 인천아트플랫폼을 만들게 된 것이다.

글을 쓰는 사람, 사진을 찍는 사람, 그림을 그리는 사람, 공연을 하는 사람, 향토사학자, 도시계획가와 건축가의 많은 관심 속에 수차례의 토론이 있었다. 2000년 6월, 도시건축 포럼은 인천시에 개항장 일대의 도시재생에 관한 정책제안을 하였다. 이 제안을 통해 개항기 근대건축물들을 활용하여 2004년 4월부터 긴 진통 속에 인천아트플랫폼(시각예술)이 2009년 9월에 개관하였고, 이러한 연장선에서 한국근대문학관(인문학 플랫폼)은 2010년부터 시작하여 2013년 9월에 문을 열었다.

개항과 문학관

그런데 왜 인천에 한국 근대문학관이 들어섰는가? 인천에 한국 근대문학을 대표할 특별한 문인이 있어서인가? 인천에서 나고 자란 근대 문인 가운데 훌륭한 분들이 있기는 하지만 누가 들어도 알만한 대표적 문인은 아니다. 김소월이나 한용운, 염상섭, 현진건처럼 교과서에서 흔히 접할 수 있는 문인들이라고는 할 수 없다. 그렇다면 “대표적 문인도 없는 인천에서 왜 굳이 한국 근대문학관을 기획하고 운영할 계획을 세웠는가?”라는 물음에 이현식 한국 근대문학관 관장은 다음과 같이 말하고 있다. “그 이유는 바로 인천이 개항 도시이기 때문이다. 비록 자주적인 의지에 의해 개항한 것은 아니었어도, 인천의 개항이 한국에서 근대가 본격적으로 시작되는 계기가 되었음은 틀림없다. 인천은 서구의 문물이 본격적으로 들어온 개항 도시이고 복잡한 한국근대사 만큼이나 한국적 근대성의 자취가 다양한 모습으로 구도심 곳곳에 남아있는 곳이다. 그런 도시에서 우리 근대문학의 역사를 보여주는 것은 의미 있는 일이 아닐 수 없다. 단순히 표피적 근대를 넘어서 우리에게 근대가 무엇인가를 되문게 만드는 힘이 한국 근대문학이 갖고 있는 저력이라면, 근대적 개항이 이루어진 인천에서 우리 근대문학의 역사를 보여준다는 것이야말로 근대문학의 가치를 계승하는 일이라고 할 수 있다.”

© 한국근대문학관



한국근대문학관 책방



상량판

한국근대문학관은 상설 전시실과 기획 전시실, 수장고와 교육실로 구성되어 있으며 규모가 그렇게 크지는 않다. 인천문화재단은 한국문학 및 인문학관련 자료 약 2만여 점을 보유하고 있는데, 그중 일부가 상설전시되어 있다. 또한 시민이나 청소년을 대상으로 ‘토요문학관 학교’와 ‘문학이 있는 저녁’ 등 다양한 교육 프로그램과 인문학 강좌를 기획하여 운영하고 있다. 한국근대문학관은 문학을 통해 나와 세계, 그리고 우리가 살고 있는 인천을 더욱 깊이 이해하는 곳, 인천 곳곳을 답사하는 길잡이로서, 그리고 문학을 체험하는 공간으로서 인문학의 대중적 센터 역할을 다해 나갈 예정이다.

보물창고

보물창고. 창고에 보물이 있어서 보물창고인가? 창고가 보물인가? 우리의 생활 속에 묻혀 있다가 어느 날 우리에게 의미 있는 사건으로, 사물로, 공간으로 다가왔을 때 흥분되는 것은 보물과도 같은 삶의 의미가 그 속에 담겨져 있기 때문이리라. 어린 시절 소중하게 애지중지 했던 장난감이 다락 깊숙이 숨겨진 채 잊혀 있다가 세월이 흘러 이사 가던 날 발견되었을 때, 보잘것없던 사물들은 우리에게 잊혔던 감성을 깨우는 반짝거리는 보물처럼 다가온다. 이와 같이 우리가 살고 있는 도시에도 과거에 소중했던 것들이 시간이 흘러 건물과 시간 속에 묻혀 있다가 초라한 모습이지만 보물처럼 발견되는 것들이 있다.

인천 중구 해안동에 있는 김치창고는 1930년대의 것으로 추정되고 있으나 상량판을 보면 壬辰年 7月 16日(1892년)에 건축하였고, 건축주는 林市郎治이며 시공자는 대목수 上田市松이다. 그 이후 여러 차례 건축주가 바뀌고 바뀔 때마다 많은 변형이 있었지만 120년의 삶의 모습은 그대로 누적되어 있다. 건축행위는 시간 속에서 삶의 변화에 따라 새로운 기능을 재편하고 도시환경에 대응하면서, 자연과 도시의 자산을 파괴하기도 하고 진화하며 새롭게 형성하기도 하는 것이다. 120년의 세월은 우리에게 건

축의 원형은 아니지만 도시의 변화를 읽게 해주는 경이로운 메시지를 던지고 있다. 천정 속에서 자태를 드러낸 트러스는 견고함을, 타일과 몰탈 속에 숨어 있던 벽돌은 따스한 온기를, 뜯어낸 창문 너머로 빼꼼히 보이는 석축의 이끼는 생명의 위대함을, 걸어낸 지붕 사이로 쏟아진 햇살은 신비로움을, 백여 년 만에 드러낸 빨간 흙은 변하지 않는 영원함을 머금고 있다. 터가 갖고 있는 음습한 기운, 건물이 간직한 침묵의 고요함과 어두움은 적막감을 넘어 신비롭기까지 하지만, 김치공장이 이사 가는 날부터 오랜 침묵의 시간을 깨우며 땅을 읽고 터가 건물을 읽어가는 것으로 작업은 시작됐다.

시간성, 공간성, 일상성

지역과 장소는 공간이 만들어진 시간성과 공간으로서의 장소성, 그리고 삶의 생활양태로서의 일상성이 결합된 특성을 갖고 있다. 도시는 시간의 흐름에 따라 변하고 삶의 양식도, 공간의 기능도 재편된다. 이에 따라 공간의 구성은 달라지고 건물의 모양도 조금씩 바뀌게 되는데, 이러한 삶의 양식이 나타난 벽을 보전하기 위해 몇 가지 작업을 하였다. 하나는 몰탈이 발라진 거칠고 밋밋한 면을 그대로 두고 그 벽의 반대편은 벽돌 벽의 구조보강을 위해 세운 목재를 그대로 노출시킨 채 유리직육면체로 감싸 단열과 방수 문제를 해결하여 보전하였다. 또 다른 작업은 도로면에 면한 몰탈로 발라진 벽을 일부만 긁어내어 용도를 바꾸어 개구부를 만들고, 막고 또 다시 만들었던 모습을 드러내도록 하여 도시의 시간성과 일상성을 읽어 낼 수 있도록 하였다.

© 한국근대건축학회



© 한국근대건축학회



상 한국근대건축관 빈창고
하 한국근대건축관 천정



한국근대문학관 측벽

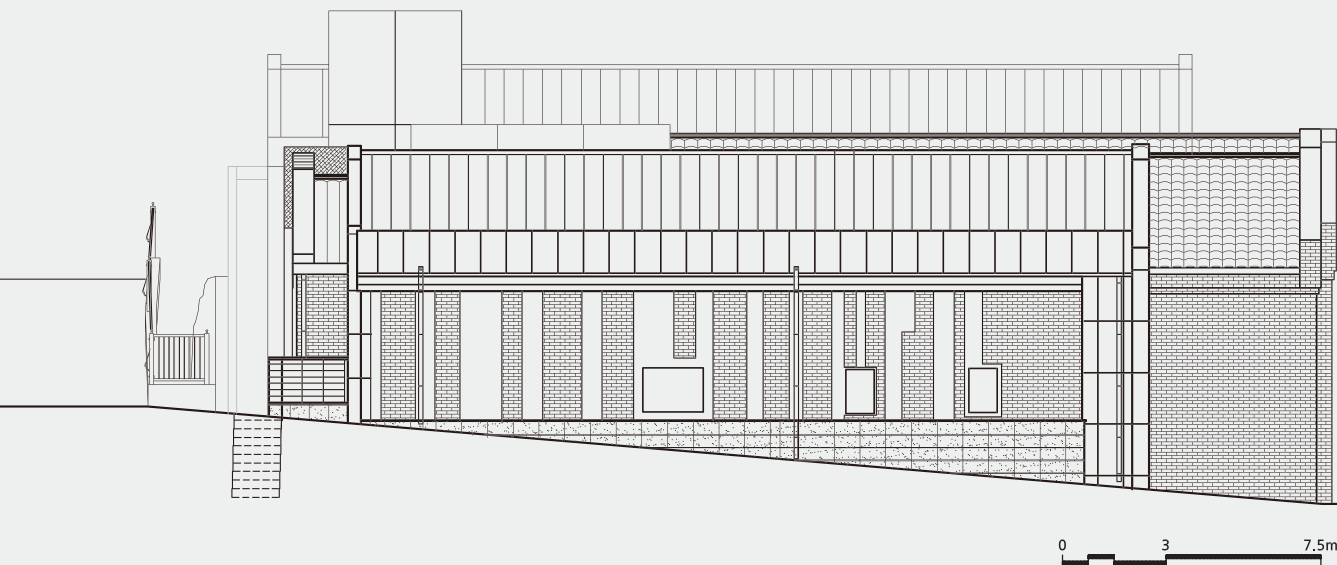


© 02-10



상 존치벽
하 바깥벽

한국근대문학관
좌측면도



오래된 미래

금이 가고 굵혀져 있는 벽돌벽, 추위와 더위를 견디기 위해 한 자가 넘는 흙을 머리에 이고 그 무게를 버티기 위해 세운 기둥들. 폐기되어 문이 막히고 시멘트가 발려져 거칠고 세련되지 못한 모습이지만, 그 속을 들여다 보면 볼수록 감탄이 나오고 친근감이 느껴진다. 120년이 지나 쌀 창고에서 김치공장으로 변한 초라한 텅 빈 공간은 비록 한 자씩 달아낸 공간이 불법의 오명으로 남아 있지만 그간의 세월 속에서 문을 내고, 다시 막고, 창을 내고 다시 막고, 비가 새면 몰탈을 발라 고치며 일상 속에 대응하며 살아온 흔적들이 물결치듯 남아 있다. 굵힌 벽돌이, 녹슨 철문이, 덧바른 몰탈이 초라하지만 세월의 무게를 말하고 있다. 장소의 특성을 파악하고 건물과 땅의 가치를 찾아내 어디를 비워내고 보존해야 하는지가 가장 중요하다. 창고의 특성을 잘 보여주고 있는 트러스와 벽돌벽, 그리고 그 벽에 철로 만들어진 창과 문을 보존하고 배치의 공간성을 보여주고 있는 건물과 건물사이의 두 개의 좁은 통로와 파도처럼 차에 굵힌 벽을 그대로 두었다. 또한 도시의 기능과 삶의 방식에 따라 용도는 수차례 바뀌면서 문을 만들기도 하고 방을 만들거나 벽을 헐어 새로운 공간을 만들기도 했던 그 흔적들을 보존하기로 했다.

개항되면서 만들어진 도시, 건물 앞의 도로는 매립을 하여 만든 도로(15m)이고 뒤 도로(6m)는 경사지에 석축을 쌓아 만들어 낮은 곳은 2m에서 높은 곳은 5m나 된다. 지형의 특성상 석축 밑으로 대지에 딱 찬 건물은 늘 습하고 축축했다. 대지를 침범한 건물과 불법으로 증축된 건물을 비워내고 땅을 호호하게 하여 숨겨진 석축을 세상에 드러냈다. 그 공터를 이용해 장비가 다니고 철거를 위한 공간으로 이용했다. 재생작업의 철거란 수작업으로 하는 공정이 많아 시간이 필요하고 철거된 자재를 활용하기 위해서는 공간이 필요하다. 이렇게 철거한 재료(벽돌, 목재, 기와)는 다시 보수하여 건축 재료로 활용하였다.

© 황수우



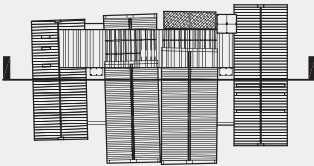
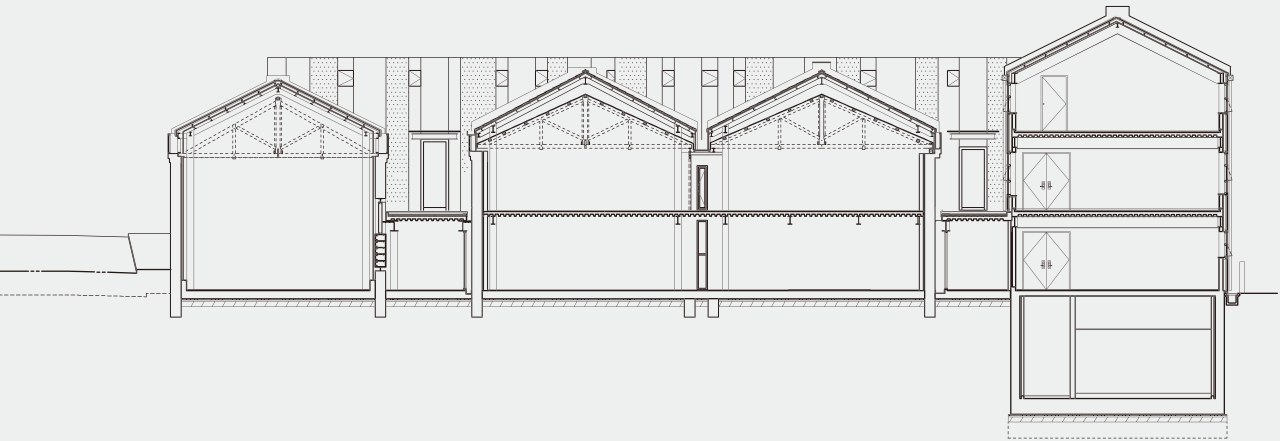
© 황수우



상 지붕철거
하 기초

건물의 기능과 용도에 따라 2층에 전시 회랑을 구성하기 위해서는 층고의 확보가 필수였는데, 1층의 바닥레벨(1m정도 차이)이 제각각이어서 기초를 보강하면서 바닥을 정지하였다. 비교적 안정화된 지질을 아트플랫폼에서 경험하였기에 할 수 있었다. 세 개의 창고 중 두 번째 창고는 다른 창고보다 50cm 가량 낮아 트러스를 해체하여 지붕을 들어 올리고 바닥을 파서 키가 1미터 50cm나 커졌다. 120년의 하중을 견뎌 온 노후한 벽의 무게를 덜기 위해 한자나 되는 지붕의 흙을 걷어내고, 철골기둥을 세우고, 보를 지붕과 천정사이에 결합시켜 내화·내진구조를 구축함으로써 견뎌 온 세월만큼의 시간을 견딜 수 있도록 하였다.

한국근대문화관
횡단면도



KEY PLAN

신간 소개

Book Review

건축과 도시, 공간연구에 관한 이슈와 주제를 잘 담아 낸 신간도서를 소개한다.

패시브하우스 콘서트

냉난방비는 1/10로, 쾌적함은 두 배로,
유쾌한 패시브하우스 건축의 모든 것

열철호 건축도시공간연구소 연구위원



패시브하우스 콘서트
배성호 저, 주택문화사, 2014

1. 일단 남향 배치에, 될 수 있으면 간결한 형태의 공간을 만든다.
2. 이왕 적용하는 단열재의 두께를 키우고, 이것을 건물 바깥으로 열고 없이 붙이
되 적절한 마감을 적용한다.
3. 취약한 창호의 성능을 높여주고, 집 전체의 기밀 처리를 확실히 한다.
4. 효율이 좋은 열회수형 환기장치를 설치한다.
5. 여기에 축열과 외부차양을 고려하면 더욱 쾌적한 주택을 만들 수 있다.

이상은 저자가 간단하게 정리한 ‘패시브하우스’의 요소이다. 이처럼 이 책에서는 그동안 어렵게 생각해왔던 패시브하우스를 건축 전공자가 아니라도 쉽게 이해할 수 있도록 정리해 놓고 있다. 앞으로 그동안 꿈꾸어 왔던 집을 짓고자 하는 사람, 또는 어떤 집을 꿈꿀 지 고민하는 사람들에게 이 책은 어떻게 하면 ‘그림 같은 집’이 아니라 ‘좋은 집’을 패시브하우스라는 방식으로 지을 수 있는지를 놀라울 정도로 꼼꼼하게 알려주고 있다

주택에 대한 ‘현명한 소비자’를 위한 책

수년 전 ‘주거문화’를 주제로 하는 어려운 연구를 진행하면서 주거문화가 구현되기 위해 정말로 필요한 것은 주택에 대한 ‘취향’을 사람들이 가지게 하고, 개개인의 취향에 대응할 수 있는 주택에 대한 다양한 선택의 폭을 갖추도록 하는 것이라 정리한 적이 있다. 결국 주택에 대한 취향을 구체화하기 위해서는 무엇보다도 현명한 소비자로서의 조건을 갖추는 일이 선행되어야 하는데, 주택에 관한 좋은 정보

이 책은 어떻게 하면
‘그림 같은 집’이
아니라 ‘좋은 집’을
패시브하우스라는
방식으로 지을 수
있는지를 놀라울
정도로 꼼꼼하게
알려주고 있다.

주택을 짓는 데 필요한
기초적이면서도 중요한
사항들을 빠짐없이
서술해 놓음으로써
책을 읽은 모든 사람을
주택에 대한 ‘현명한
소비자’로 이끌고 있다.

를 쉽게 구할 수 있는 환경을 만드는 것이 이를 위한 중요한 요소가 될 듯하다.

최근 아파트에 대한 그간의 확고부동한 신념을 버리기 시작하는 사람들이 점차 많아지고, 단독주택에 대한 정부의 정책이 확대되면서 단독주택 관련 정보에 대한 수요도 늘고 있다. 하지만 저자가 지적한 대로 ‘그림 같은 집’에 대한 정보는 많지만 ‘좋은 집’에 대한 정보는 사실상 많지 않다. 바꾸어 말하면 공급자인 건설회사나 건축사가 가지고 있는 정보에 비해 건축주인 일반인이 가지고 있는 정보의 양이나 질이 부족한 ‘정보의 불균형’이 여전히 있는 것이다. ‘패시브하우스’로 좀 더 세밀히 들어가 보면 이러한 정보의 불균형 현상은 더욱 심각해진다.

그런 점에서 이 책은 건축주에게 보통의 집으로서 ‘패시브하우스’에 관한 정보를 알기 쉽게 제공함으로써 소비자인 일반인의 ‘정보의 불균형’을 상당히 해소해 준다. 패시브하우스에 관한 기술적인 내용만이 아니라 주택을 짓는 데 필요한 기초적이면서도 중요한 사항들을 빠짐없이 서술해 놓음으로써 책을 읽은 모든 사람을 주택에 대한 ‘현명한 소비자’로 이끌고 있다.

이 책은 크게 4개 부분으로 구성되어 있다. 첫 번째 파트는 ‘왜 패시브하우스인가’로 ‘좋은 집’으로서의 패시브하우스에 대한 이해를 돕고 있다. 두 번째 파트는 ‘패시브하우스에 대한 이해’로 단열, 열교, 열회수형 환기장치, 지열에 이르기까지 패시브하우스를 구성하는 각각의 요소에 대해 알기 쉬우면서도 세심하게 설명하고 있다. 세 번째 파트는 ‘성공적인 집 짓기를 위한 팁’으로 건축주로서 단독주택을 짓기 위해 알아두어야 할 것들을 정리해 놓고 있다. 특히 싸고 좋은 것은 없으며, 좋은 건축가를 만나는 것이 얼마나 중요한지에 대한 부분은 싸고 좋은 것이 있다고 생각해서 건축가에게 설계비를 지불하는 것을 아깝다고 생각하는 사람들을 이해시킬 수 있도록 쉽게 정리되어 있다. 네 번째 파트인 ‘패시브하우스 순례’는 실제 지어진 4개의 패시브하우스를 사례로 들어 패시브하우스가 어떤 우여곡절의 과정을 거쳐 지어졌는지, 우수한 점과 아쉬운 점은 무엇인지를 보여주고 있다. 책의 표지에 그려진 집을 형상화한 픽토그램 하나하나가 어떠한 의미를 내포하고 있는 지 알아가는 것도 이 책을 읽는 재미 중 하나이다.

패시브적 접근이 ‘옵션’이 아닌 ‘스탠더드’가 되기를 기대

이제 건축물에서 에너지 절감과 친환경을 생각하는 것은 더 이상 특별한 일이 아닌 시대이다. 정부는 건축물의 에너지 성능을 높이기 위해 각종 기준과 인증제도를 강화하고 있다. 하지만 여전히 건축을 설계하는 과정을 보면 패시브적인 접근보다는 설비에 의존한 액티브적인 접근이 대부분을 차지하고 있다. 그런 점이 아쉽다. 건물의 입면 대부분을 전면유리로 하고, 지열이나 태양광과 같은 신재생에너지로 부족한 냉난방 부하를 해결하는 방식은 이제 통하지 않는다. 건축물, 특히 주택을 설계하고 시공할 때 패시브적인 접근이 ‘옵션’이 아닌 ‘스탠더드’가 되도록 한 걸음 나아가는 데 <패시브하우스 콘서트>가 길라잡이 역할을 해 줄 것으로 믿는다.

하이퍼폴리스

건축가 이종호의
공공연구 프로젝트

정귀원 건축리포트 와이드(와이드AR) 편집장

언젠가故 이종호(건축가, 한국예술종합학교 교수)가 한 지역 문화공간 조성을 위한 주민공청회 자리에서 기막힌 화술로 반신반의하는 주민들로부터 무한한 신뢰를 얻었다는 이야기를 들은 적이 있다. 아마도 철저한 사전 학습과 사심 없는 진정성, 탁월한 프레젠테이션 등이 빚어낸 결과일 것이라 추측하면서, 당시 그의 능력에 새삼 놀라워하였다.

이종호가 우리 곁을 떠난 지 1년째 되는 날 발간된 「하이퍼폴리스-건축가 이종호의 공공연구 프로젝트」는 이 같은 그의 능력, 즉 “냉철한 두뇌와 따뜻한 마음, 감수성이 풍부한 손”(김봉렬)을 다시 한 번 확인할 수 있는 내용들로 묶였다.

故 이종호의 공공연구 작업을 알리려는 취지로 기획

건물 설계에 비해 많이 알려지지 않은 이종호의 공공연구 작업을 많은 사람들에게 알리려는 취지에서 비롯된 이 책은 그가 어떤 공공연구 작업을 하였는지, 또 그 작업의 의미는 무엇이었고 지금은 어떤 가치를 갖는지를 공동 연구원과 제자의 글을 통해 전달하는 방식으로 구성되었다. 이 책의 출판 과정을 기술한 김태형 도시건축 대표에 따르면 대부분의 연구보고서가 공공기관에 저작권이 있는 비공개 문서로 남아 있는 탓에 기존 보고서의 단순 요약 편집이 어려웠던 까닭도 있었지만, 그보다 공동 연구원이기도 하던 한국예술종합학교 전문사 학생들이 출판을 위한 모임을 열고 내용과 취지를 공유하고자 하는 의지가 컸다고 한다.



하이퍼폴리스
한국예술종합학교 도시건축연구소 기획,
간향미디어랩, 2015

이종호가 우리
곁을 떠난 지 1년째
되는 날 발간된
「하이퍼폴리스-
건축가 이종호의
공공연구
프로젝트」는 그의
공공연구 작업의
의미와 가치를
전달하는 방식으로
구성되었다.

이 책에는 모두 13명의 필진이 쓴 13편의 글이 실려 있다. 산학협력단 자료에 의한 참여 공공연구 작업 59개와 여기에 속하지 않은 작업까지 포함한 것 중에서 몇 건을 선정하고 공동 연구자의 협조를 구하여 4차례의 발표 과정을 거친 후 얻어낸 결과물이다. 그중 강수미 동덕여대 교수의 '공공연구와 건축가: 서울 세운상가에서 발터 벤야민 미학을 강연한 맥락'과 장용순 홍익대 교수의 '이종호가 남기고 간 궤적들'은 그가 실천적 작업에 앞서 이론적 배경을 얼마나 중요하게 생각하였는지를 잘 말해 준다.

실제로 이종호는 이론과 실천, 실천과 이론 사이의 교차를 위해 GSUA(한국예술종합학교 미술원 건축과 전문사 과정)에 '이론과 실천' 과목을 개설하여 들뢰즈, 프랑수아 아셰르, 제인 제이콥스, 앤디 메리필드 등을 읽었고 복잡계·다양체·창발 등의 화두를 중심으로 도시를 이해하고 담론을 확장시키는 작업을 진행하였다. 'SEOUL GRID'의 탐구란 이름으로 강수미 교수를 초청하여 추진하던 발터 벤야민 미학 세미나는 그가 세상을 떠나는 날까지도 세운상가 작업실에서 계속된 마지막 세미나였다.

도시개발사에 영원히 기억될 아름다운 족적

이 밖에도 이 책에는 그의 폭넓은 관심사를 보여주는 다양한 공공연구 작업이 수록되어 있다. 감자꽃스튜디오를 사례로 든 유희시설 활용과 폐교 연구라든가(이선철 감자꽃스튜디오 대표, '재생과 활력 그리고 창조를 위한 공간') 나주 도래전통마을 조성계획 연구(박성진 <공간> 편집장, '전통마을의 인문학을 설계하다') 등은 그가 "건축가로서 뿐만 아니라 지역계획 영역에서도 탁월한 역량을 가진 전문가"(이선철)임을 입증한다.

또 그의 제자로서 한강 연안지역과 임진강·한탄강 연안지역의 활용방안을 함께 연구한 정이삭은 공공 연구자가 갖추어야 할 자세와 두 개의 수계 연구 과제가 어떻게 구체적으로 실천되었는지를 스승에 대한 절절한 마음을 담아 글로 표현하였다. 같은 맥락에서 김선정 사무소 디렉터가 쓴 리얼DMZ 프로젝트는 그 명칭이 역사적·지리적 구조 분석을 통해 임진강 주변의 대안적 잠재력을 제안한 연구 프로젝트 <대안의 땅, 임진강>에서 비롯되었으며, 이로써 리얼DMZ 프로젝트의 시작점이 이종호의 연구에 있음을 밝혔다.

전원도시 과천 비전 수립연구를 소개한 조명래 단국대 교수의 '지속가능한 과천의 길라잡이, 이종호'는 과천 지속가능발전 특위 활동에 관한 내용으로, 이종호의 순수한 노력과 열정을 가감 없이 전해줄 수 있는 부분이다. 그는 특위 활동을 통해 발제 및 토론, 시민공청회는 물론 스튜디오를 구성하여 구체적인 결과물까지 이끌어 냈다. 특히 순수하게 자발적으로 수도권 소재 대학의 교수 200여 명과 학생들을 참여시킨 11개의 '과천 (집단) 스튜디오'는 조명래의 말마따나 과천 도시개발사에서 영원히 기억될 아름다운 족적이다.

이종호는 또한 ‘창의성을 발휘시키는 업무공간’을 화두로 기업 업무공간의 변화 추세를 검토하기도 하였다. 그는 검토 결과를 토대로 혁신적 업무공간의 지향점을 연구보고서에 제시하였는데, 글 ‘기업 업무공간의 창의성 제고 연구’에 따르면 이종호가 제시한 ‘기업에서의 창발적 공간’이란 도시건축론의 창발성과 밀접하게 연결된 것으로, 그가 평생 탐구해 온 도시건축론이 기업공간 맥락으로 확장되었음을 보여준다.

변창흠 세종대 교수의 ‘서울과 평양의 대화를 위한 열정: 두 도시 공공영역의 상보성을 중심으로’는 미래한반도연구모임에 대한 이야기이다. 이종호는 북한 연구, 통일연구는 각 분야 전문가들이 함께해야 더 좋은 아이디어가 모인다는 생각에서 북한 공동 연구를 제안하였고, 이것이 받아들여져 꾸려진 것이 ‘미래한반도연구모임’이라는 학제적 연구팀이다. 21세기 후반 통일의 시기에 보다 나은 서울, 보다 나은 평양, 나아가 보다 나은 한반도를 만들기 위하여 필요한 요소가 무엇인지 살펴보는 데 목표를 둔 이 순수 연구모임은 2011년 3월에 발족되었으니 최근 활발한 북한 연구들에 비해 한 걸음 앞선 행보였다고 할 수 있다. 변창흠은 이 글에서 “서로 인연이 없던 연구자들을 함께 고민하고 풀어야 할 주제를 매개로 서로 연결하여 공동의 생산물을 만들도록 조직하고 관리해 내는 것은 (이종호의) 특별한 능력”이라고 회고하였다.

좋은 뜻, 좋은 정신을 실천으로 잇는 것은 남겨진 자들의 몫

마지막으로 얘기하고 싶은 것은 책의 제목이기도 한 ‘하이퍼폴리스(Hyperpolis)’이다. 이종호는 <을지로-창발로 바라본 12개의 도시 건축적 시선>의 서문에서 하이퍼폴리스란 도시화 과정이 ‘불연속적이며 균열을 내재한 근대의 역사와 정확히 일치하는’ 한국과 아시아의 도시를 일컫는다고 설명한 바 있다. 하이퍼폴리스의 개념은 을지로에서 구체화된다. 이종호는 오랜 진화 과정 속에서 혼란스러워진 을지로와 그 주변 영역에 어떤 잠재력이 있다고 보고 2012년 을지로를 빼대 삼아 간선도로 주위에 펼쳐져 있는 도시 구조, 도시 자원, 도시 생활의 현상을 일종의 잠재력으로 읽어 보려는 작업과 2013년 활력을 잃어가고 있는 세운지구의 잠재력을 끌어당겨 (세운상가군 내외부 공공영역의 네트워크를 이루어내는 것으로) 을지로와 접속시키는 방법을 모색하였다. 그는 이 세운상가 보존과 연구에 집중하기 위해 세상과 작별하기 전 작업실을 아예 현장으로 옮기는 행동력을 보여주기도 하였다.

아쉽게도 그는 이 프로젝트를 미완으로 남긴 채 너무 일찍 우리 곁을 떠났다. 그러나 좋은 뜻, 좋은 정신을 기리고 실천으로 잇는 것은 언제나 남은 자들의 몫이자 의무이지 않을까.

그에게서 공공
연구자가 갖춰야 할
“냉철한 두뇌와
따뜻한 마음,
감수성이 풍부한 손”,
더불어 인간애를
바탕으로 한 희생정신을
본 제자들과
동료 연구자들이
그를 결코 잊지 않을
것이라 믿는다.

auri 소식

건축도시공간연구소
연구과제 소개
178

포럼 및 세미나
184

연구소 단신
186

건축도시공간연구소의 신규 과제를 소개하고
한옥포럼, 토론회, 세미나 등의 다양한 활동내용을 정리하여 수록하였다.

건축도시공간연구소

연구과제 소개

| 기본 과제 | 연구책임 |
|---|------|
| 공공건축의 효율적 조성을 위한 공공건축사업 성과평가체계 구축 연구 | 염철호 |
| 어린이 보행안전도시 조성을 위한 정책 연구 | 김승남 |
| 지역건축기본계획의 성과와 실효성 확보를 위한 정책연구 | 김영현 |
| 공공건축물 활용성 제고를 위한 리모델링 정책지원 및 제도개선 연구 | 김은희 |
| 공적개발원조(ODA)를 통한 건축서비스 산업 해외 진출 지원 방안 연구 | 손동필 |
| 가로친화형 도시 조성을 위한 제도 연구 | 임유경 |
| 범죄예방 환경설계 정책의 효과성 제고를 위한 범죄위험 평가 도입 방안 연구 | 조영진 |
| 지역특성을 고려한 스마트 축소 (Shrinking-smart) 도시재생 전략 연구 | 성은영 |
| 한국 현대 건축가 직능의 제도적 형성에 관한 연구 | 이강민 |
| 한반도 통일시대 기반구축을 위한 건축분야 기초연구 | 엄운진 |

① 공공건축의 효율적 조성을 위한 공공건축사업 성과평가체계 구축 연구

「건축서비스산업 진흥법」 시행에 따라 일정 규모 이상 공공건축 사업에 대한 사업계획 사전검토가 의무화되었다. 그간 부실했던 공공건축사업의 기획단계가 사업계획 사전검토를 통해 어느 정도 내실화될 것으로 기대되지만, 기획단계 이후의 설계, 시공, 유지관리 등 전 단계에 걸쳐 초기 기획이 충실히 반영되고 준수되었는지에 대해서는 관리 및 평가수단이 부재한 실정이다. 또한 예비타당성조사, 타당성조사, 투융자심사, 총사업비 관리, 사후평가 등 현행 공공건축사업 평가 및 관리제도는 주로 초기 단계에 치우쳐 있거나 단계별 사업비 관리 위주로 되어 있어, 공공건축물의 생애주기를 고려한 조성사업 전반에 걸친 성과관리나 성과평가는 제대로 이루어지지 못하고 있다. 대부분의 발주기관에서 공공건축 관련 업무에 대한 전문성을 갖추지 못하고 있는 상황에서 유사 공공건축사업의 추진과정이나 성과 등 관련 정보에 대한 요구가 증대되고 있으나, 그간의 공공건축사업과 관련한 정보구축 및 활용 체계가 미흡했던 것 또한 사실이다.

본 연구에서는 공공건축사업의 효율적 추진과 순환구조의 실현을 위하여 공공건축 사업의 기획에서 운영에 이르는 전 프로세스에 걸친 성과평가체계 구축방안을 제시하고자 한다. 이를 통해 공공건축의 기획단계에서 설정한 사업의 목표와 성과목표가 단계별로 확인·반영되고 사업에 대한 평가결과가 타 사업의 추진 시 활용되는 공공건축사업 전 과정의 가치사슬(Value Chain)을 실현하는 것을 목표로 하고 있다. 본 연구를 통해 건축서비스산업진흥법 시행으로 도입된 사업계획 사전검토의 실효성을 제고하고, 나아가 국·공유재산으로서 공공건축의 조성·운영에 소요되는 국가 예산을 효율적으로 운용하고 공공건축의 품격을 향상시키는 데 기여하고자 한다.

염철호

② 어린이 보행안전도시 조성을 위한 정책 연구

생활공간에서의 안전사고 문제가 사회적 이슈로 대두되면서, '안전한 생활환경 조성' 정책의 일환으로 교통약자의 보행안전 개선 정책이 다각적으로 추진되고 있다. 특히, 초등학교를 중심으로 한 학교 근린의 경우, 어린이의 보행과 자전거 이용권의 공간적 범위가 유사하다. 이러한 통학권 내의 물리적 환경은 어린이의 보행안전과 통행습관을 결정한다는 측면에서 더욱 중요하게 다뤄질 필요가 있다.

학교 근린을 대상으로 하는 다양한 공간정책이 시행되어 왔으나, 정책의 추진에 요구되는 기초 이론 연구와 방법론 정립이 미진해 근거가 부족한 실정이다. 이에 본 연구는 학교 근린단위의 어린이 보행안전 개선 정책에 활용 가능한, '정책의사결정지원 프로토콜'을 개발하는 것을 목적으로 한다.

본 연구의 내용은 크게 다섯 단계로 구성된다. 우선 학교 근린의 어린이 보행안전 성능지표를 개발하고, 이를 토대로 정책 적용대상 학교를 선정한다. 다음으로 어린이의 보행통학권 분석을 통해, 사업대상학교 근린의 공간적 범위를 결정한다. 그 후 어린이 보행안전 진단지표를 개발하고, 이를 토대로 해당 지역의 문제점을 진단한다. 다음으로, 도시설계 팔레트와 디자인 샤레트(charrette: 집단 토론회)를 활용해, 주민참여형 보행환경 개선계획을 수립한다. 마지막으로, 어린이 보행안전 개선사업 평가지표를 개발하고, 이를 바탕으로 사업의 운영방안을 제시한다. 이러한 일련의 과정이 도출할 "어린이 보행안전 정책 안내서"는 향후 관련 정책의 효율적 추진을 유도함으로써, '어린이들이 안전한 생활환경' 조성에 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

김승남

③ 지역건축기본계획의 성과와 실효성 확보를 위한 정책연구

우리나라에서의 건축정책은 2007년 「건축기본법」이 제정되면서부터 시작되었다. 「건축기본법」으로 국가와 광역시·도에서 건축정책기본계획을 매 5년 단위로 수립할 수 있는 법적 근거가 마련되었으며, 이에 따라 국가차원에서 제1차 건축정책기본계획이 수립(2010.5.)되고, 서울을 시작으로 경기도, 인천, 대전, 부산, 충청남도, 전라북도, 제주도 등 15개의 지자체가 이미 건축기본계획을 수립 완료하였거나 현재 수립 중에 있다.

그 동안 건축정책에 대해 목말라 온 현실에서 「건축기본법」과 건축기본계획이 지난 5년간 우리 건축계에 놀라운 영향을 주었다. 「녹색건축물 조성지원법」, 「건축서비스산업 진흥법」, 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 등 다수의 건축 관련 법률이 제정되어 각종 실태조사, 정보체계 구축, 기본계획 수립, 전담지원기구 설립 운영, 전문인력 양성 등 건축계에서 할 수 있는 정책과 일들이 많아졌다. 특히 건축정책 지원기구로서 건축진흥원, 공공건축지원센터, 국가한옥센터, 도시재생지원센터, 그린리모델링 창조센터 등 다양한 기구 설립의 법적 근거를 확보하였으며, 이들 기구가 향후 건축·도시환경을 비롯한 건축업계에도 큰 변화를 줄 것으로 예측된다.

지난 5년간 건축정책으로 많은 성과를 이루어 낸 것은 틀림없다. 그러나 「건축기본법」 제정을 준비하던 당초 취지에 미치지 못하는 행정적·정책적 한계가 있으며, 새롭게 변화되는 사회적 여건에 따라 향후 건축계에서 풀어야 할 숙제가 많이 있다.

본 연구는 제1차 건축정책이 완료되는 현시점에서 지역건축기본계획의 부문별, 주제별, 성격별 정책 성과를 분석하고, 실천적이고 실효성 있는 계획으로 발전하기 위해 필요한 제도개선 사항 및 정책대안을 제안하고자 한다. 결과적으로는 계획의 실효성 확보를 위해 「건축기본법」 개정방향, 중앙 및 지방정부 관련부서의 역할, 국가건축정책위원회 및 지역건축위원회 등 관련 기관별 역할, 건축정책 성과관리 체계 등 다양한 정책방안 제안할 계획이다.

김영현

4 공공건축물 활용성 제고를 위한 리모델링 정책지원 및 제도개선 연구

2013년 기준으로 집계된 우리나라 공공건축물 수는 총 17만7천여 동으로, 건축물 신축 비중은 감소하는 반면 기존 건축물의 노후화는 가속화되고 있다. 부분적인 개보수가 시작되는 15년 이상 경과한 공공건축물 수도 전체의 약 74%에 이르는 등 건축물 사용자의 안전 및 이용의 효율성에 대한 문제도 부각되고 있다. 정책적으로는 인구 대비 공공건축물 비율이 커짐에 따라, 신축을 지양하고 기존 건축물의 활용성을 제고하기 위한 방안을 모색 중이다. 더불어 우리나라 전체 건축물 수가 약 670만 동에 이르는 통계치를 고려할 때, 향후 건축시장에서 리모델링 사업의 증가 및 확대는 불가피할 것으로 예상되므로 정부차원의 선도적 리모델링 활성화 대책 마련이 요구되는 시점이다. 그러나 현재까지의 리모델링 관련 정부 정책은 ‘그린리모델링 시범사업’이나 ‘제로에너지빌딩 시범사업’ 등 건축물 에너지 효율 제고를 위한 성능개선, 또는 공동주택 수직증축과 같은 주택사업의 하나로 지엽적으로 대응해 왔고, 이에 국한하여 법제도로 시행되고 있다.

건축물 리모델링의 필요성은 시설의 노후화뿐 아니라 기후환경 및 건축물 사용자의 공간수용 방식의 변화 등 다양하다. 또한 신축과 달리 기존 건물의 물리적 현황 파악 및 안전성 진단 등 건축물 여건에 따라 사업계획, 설계 및 시공범위의 편차도 크게 달라질 수 있다.

본 연구는 이러한 리모델링의 특성을 전제로, 사업 기획부터 준공 이후 유지관리까지 발주기관 및 설계자 시공자가 보다 효율적으로 업무를 수행할 수 있도록 체계적인 정책지원 및 제도화 방안을 모색하는 것을 목적으로 한다. 국내 외 리모델링 관련 정책과 제도를 조사하고 현행 공공건축물 리모델링 사업 특성 분석, 사업 후 효과성 분석, 유관기관의 기능 및 역할 조사를 실시할 예정이다. 이를 통해 건축서비스산업으로서 공공건축물 리모델링 사업계획의 효율성 제고와 공공자산으로서 공공건축물의 체계적 관리를 위한 정부의 중장기 정책 수립 및 제도 기반 마련에 기여하고자 한다.

김은희

5 공적개발원조(ODA)를 통한 건축서비스 산업 해외 진출 지원 방안 연구

국토교통부를 중심으로 추진되는 해외진출 지원정책은 대부분 건설, 시공분야거나 도시 및 단지차원의 개발사업에 집중하고 있다. 대부분 도시개발과정에서 정보 및 금융에 대한 강조, 다양한 분야로의 사업 확장과 건설 프로세스의 종합적인 운영시스템이 필요하다는 데 동의하고 있으며, 그 예로 일본, 유럽, 미국 등의 사례를 들고 있다. 그렇지만, 이러한 패키지식 개발형태는 금융, 디벨로퍼, 정부부처 등 다양한 부분에서의 발전이 필수적이기 때문에 단기적으로 적용하기는 힘들다고 볼 수 있다.

건축서비스 산업분야로 한정해보면, 국내 건축서비스 산업은 갈수록 침체되어, 공공분야를 제외하면 새로운 성장 동력도 없기 때문에 새로운 시장으로의 진출이 필요하다. 현재까지 건축서비스 산업 분야의 해외진출에 대한 정부차원의 지원대책은 정보 및 일부 자금 제공에 그치고 있어 미흡하며, 관련 국내 연구 또한 거의 없다. 따라서 장기적인 관점에서 핵심정책 및 지역을 재검토할 필요가 있으며, 이를 위해서는 우리나라가 기존에 참여하고 있는 공적개발원조(Official Development Assistance: ODA)를 적극 활용할 필요가 있다.

이런 맥락에서 본 연구는 기존 건축서비스 산업의 해외 진출 관련 정책의 방향성을 재정립하고, 타 분야(환경, 농업, 의료 등)의 ODA 관련 정책들을 검토하여, 건축서비스산업 관련 정책에 시사점을 도출하고자 한다. 또한 현재까지 국내·외 ODA를 통한 건축서비스 산업의 해외진출 사례를 검토하여 해외 진출을 위한 관련 정책의 방향성을 제안하고자 한다.

손동필

6 가로친화형 도시 조성을 위한 제도 연구

20세기 초반 근대 도시계획에서는 도로를 자동차 이동을 위한 공간으로 인식하여 차량의 원활한 소통을 위해 표준화된 설계 기준을 도입하였으며, 건축물은 가로로부터 독립적인 개체로 계획하였다. 그러나 도시개발에 있어서 지속가능성, 질 높은 보행환경, 다양한 이동수단의 공존 등 가치를 중요시하는 방향으로 도시계획 패러다임이 변화하면서 도시를 활성화하고 삶의 질을 향상시키는 공간으로서 가로의 중요성이 증가하고 있다. 국내·외 도시에서는 사람을 위한 '장소로서의 가로'를 조성하기 위한 정책과 각종 사업을 추진하고 있다. 유럽 주요 국가에서는 '공유가로(Shared Street)', 미국 주요 도시에서는 '통합가로(Complete Street)' 정책과 사업을 추진하고 있으며, 서울·부산 등 국내 도시들도 보행자우선도로 사업과 자동차 도로를 줄여 보도를 확장하는 도로다이어트 등 보행친화형 도시를 지향한 사업을 활발하게 추진하고 있다.

자동차 이용을 위한 '도로(Road)'가 아닌 삶이 이루어지는 장소로서의 '가로(Street)'는 가로 주변의 건축물과 대지에서 사람들의 활동이 활발하게 이루어지고, 사회적공간에서의 행위가 공공공간으로 확대될 때 비로소 살아 있는 공간이 된다. 따라서 가로 정책과 사업을 효율적으로 추진하고 우리 도시환경의 질을 본질적으로 개선하기 위해서는 공공영역인 가로 공간 자체뿐 아니라 이를 둘러싼 건축물과 주변의 토지이용에 대한 고려가 함께 이루어져야 한다. 그러나 개별 공간을 다루는 법령이 배타적으로 구분되어 있는 현행 제도에서는 가로를 활성화하고, 가로와 건축물이 유기적인 관계를 맺는 데에 제약이 되는 요인이 존재한다. 본 연구에서는 사람이 중심이 되는 가로 조성을 위한 지향점을 설정하고 국내 가로현황 분석을 통해 현행 제도의 문제점을 도출한 후, 토지이용과 교통계획의 복합적 고려, 건축물과 가로와의 관계 설정, 공간이용의 유연성 확보라는 제도 개선 기본방향을 제시하고 법령 개선방안을 제안하고자 한다.

임유경

7 범죄예방 환경설계 정책의 효과성 제고를 위한 범죄위험 평가 도입 방안 연구

국내 범죄예방 환경설계는 2012년 서울시 시범사업(마포구 염리동)이 성공적 평가를 받은 이후 전국적으로 빠르게 확산되고 있다. 현재 정부와 지자체에서 다수의 관련 사업이 시행되고 있으며, 사업 시행과 더불어 관계 법령에 대한 제·개정 등 제도정비도 활발하게 이루어지고 있다. 범죄예방 환경설계는 범죄예방설계원리에 기초하여 대상지 내의 특정 위치에 존재하는 범죄 위험요소를 최소화하도록 계획하는 것으로, 범죄 위험요인에 대한 평가가 매우 중요하다. 이러한 평가를 범죄 위험평가 또는 범죄영향평가라고 하며, 올바른 범죄예방 환경설계를 위해서는 적절한 범죄위험평가 과정이 필수적이며, 범죄위험평가 과정을 생략한 채 디자인 전략이나 기법만을 적용한다면 범죄를 저감하는 효과가 떨어진다.

최근 정부 및 지자체에서 발표한 범죄예방 환경설계 가이드라인은 범죄위험평가를 적극 권장하고 있으나, 구체적인 모델의 제시가 없어 실제 활용하기 어려운 상황이다. 또한 기존의 범죄위험평가 방법론은 전문적인 지식과 시간, 비용이 요구되어 사업추진주체가 이를 기피하고 있는 실정이다. 따라서 범죄예방 환경설계를 수행하는 건축·도시 분야 실무자와 공무원이 보다 직관적으로 이해할 수 있는 범죄위험평가 모델의 개발이 필요하며, 또한 유관 제도에서도 범죄위험평가 관련 내용 개선이 필요한 상황이다.

본 연구에서는 국내 범죄예방 환경설계 관련 법령, 조례, 도입 사례 등의 관련 정책을 조사·분석하여 범죄예방 환경설계 정책을 종합적으로 검토하고, 국내·외 범죄위험평가 모형을 조사하고 평가모형에 이용된 관련 지표를 분석하여 건축도시 분야 실무에서 활용 가능한 범죄위험평가 모델을 수립하고자 한다. 또한 수립한 범죄위험평가 모델과 기존 범죄위험평가 모델을 종합하여, 범죄위험 환경설계 가이드라인과 법제도의 개선 방안을 제시하고자 한다.

이를 통해 범죄위험평가를 범죄예방 환경설계에 적극적으로 도입함으로써 중앙정부 및 지방자치단체의 범죄예방 환경설계 관련 정책의 효과성을 높이고, 주거환경정비계획 등 각종 건축 및 도시 관련 계획 수립 시 범죄위험평가 모델을 의사결정 지원도구로 활용하여 국민이 보다 안전한 공간에서 생활할 수 있는 공간 조성에 기여할 수 있을 것이다.

조영진

8 지역특성을 고려한 스마트 축소(Shrinking-smart) 도시재생 전략 연구

시간의 흐름에 따른 여건 변화로 도시공간의 노후와 쇠퇴는 지속되고 있지만, 전 세계적 저성장과 경기침체의 국면에서 대규모 개발에 의존한 경제논리만으로는 도시의 재생이 어려워졌다. 이에 따라 일찍이 도시의 성쇠를 경험한 서구와, 인구감소 및 초고령화 사회인 일본에서는 과잉개발로 인한 도시재생 보다는 지역특성에 맞는 적정규모의 도시재생 논의가 활발하다. 특히 기존 도시의 현황과 특성을 고려하여 그 도시에 맞게 인구, 건물, 토지이용 등의 규모를 산정하고 덜 개발하는 ‘스마트 축소(Shrinking-smart)’를 통한 재생방식에 대한 논의와 그 적용 사례들이 확산되고 있다. 스마트 축소 도시재생은, 보장되지 않는 미래의 성장을 유도하기 위해 무리한 개발과 투자를 하기 보다는, 기존 주민의 삶의 질을 향상시키기 위한 공간계획에 중점을 두고 이를 통한 사회 선순환 구조에 주목한다.

우리나라 역시 개발 위주의 도시 확장 및 도시 재생은 한계에 봉착하였으며, 도시재생 정책도 점진적인 변화와 성장을 꾀하기 위해 지역의 특성과 가치를 중시하는 방향으로 선회하고 있다. 이에 따라 국내에서도 스마트 축소 도시재생의 필요성이 대두되고 있으나, 유럽이나 미국 등과 다른 쇠퇴 양상을 보이는 우리나라의 도시들에 적합한 스마트 축소 도시재생의 구체적인 방법이나 전략이 제시되지 못한 상황이다. 따라서 축소가 진행 중이거나 예상되는 도시의 주민의 삶의 질 향상과, 공공서비스의 질은 물론 공공투자의 효율성 제고를 위

해서는 수요와 맞지 않는 규모, 이용 빈도가 낮은 공간들에 대한 ‘축소를 수용하는’ 계획으로서, 우리나라 특성에 맞는 전략이 필요한 시점이다.

이에 본 연구에서는 우리나라 도시축소의 전반적인 양상 및 요인을 분석하고 유형을 구분하여 지역특성에 맞는 스마트 축소 계획과 다양한 재생전략을 제시하고자 한다. 이를 통해 최근 활발해지고 있는 지역의 유휴공간이나, 문화자산 등을 활용하여 점진적인 소규모 도시재생 방식에 이론적이고 계획방법론적인 토대를 제공하고자 한다.

또한 주민이 편안하고 행복하게 살 수 있는 정주 여건 마련을 위한 적정규모의 도시재생 정책 추진의 근거를 마련할 수 있을 것으로 기대한다.

성은영

9 한국 현대 건축가 직능의 제도적 형성에 관한 연구

한국 현대 건축가 직능의 범위와 사회적 역할에 관한 논쟁은 100년이 넘는 역사를 가지고 있다. 일찍이 동아시아에서는 경험하지 못한 아키텍처(Architecture)와 아키텍트(Architect)의 개념은 처음 번역될 때부터 갈등을 내포하고 있었으며, 식민지적 상황과 고도성장기의 혼란이 가중되어 현재까지도 건축가의 정체성은 암중모색의 단계에 머물러 있다.

따라서 이 연구에서는 현대적 의미에서의 건축과 건축가의 발생 및 전개의 추이를 검토하되, 관제, 학제, 법제의 관계 속에서 한국 건축가가 제도화되는 과정에 주목하고자 한다. 직원록, 졸업명부 등의 공문서와 회고록 및 선행연구를 취합하여 건축가들의 출신과 진로를 파악하고 이를 통해 형성된 직능의 특징을 정리한다. 건축가의 제도화에는 1940년대 건축대사사 제도, 1960년대 건축사법이 커다란 전환점이 되었을 것으로 예상된다. 이 과정에서 발생한 각종 용어들의 경쟁관계는 또 하나의 주요한 연구주제이다. 건축가, 설계자, 계획가, 컨설턴트, 디자이너 등의 단어가 각축을 벌이는 모습, 또 토목, 조경, 도시 등이 직능의 경계를 형성하는

과정을 주로 법과 제도의 용어를 통해 분석하고자 한다. 요컨대 한국사회에서 제도적 직능으로서 건축가 정체성의 기원을 확인하고, 건축 관련 용어의 사회적·역사적 맥락을 해석하는 본 연구는 건축정책의 대상을 선명하게 하고 관련 법제도에서 용어사용의 적정성을 참고할 수 있는 정책기초연구로서 기대효과를 지닌다.

이강민

10 한반도 통일시대 기반구축을 위한 건축분야 기초연구

박근혜 정부에서는 국정기조로 평화통일기반의 구축을 주요한 정책 방향으로 여러 번 강조했다. 통일준비위원회를 발족하는 등의 통일준비를 위한 실질적 준비에 착수했다. 국토교통부에서도 주요 업무 계획 중 미래준비 사업으로 한반도 통일시대 기반구축을 핵심으로 제시하고, 구체적 과제로 ‘한반도 국토개발 마스터 플랜 마련’, ‘DMZ 세계 생태 평화공원 기본계획안 마련’, ‘북한 국토실태 DB구축’, ‘북한 건축·주거현황 조사’ 등을 추진하고 있다.

다양한 분야에서 통일대비 건축분야의 준비를 진행해 왔으나, 이제 본격적인 시작단계이다. 통일대비 과제는 특성상 정책여건변화에 따른 북한 측의 호응에 따라 추진에 여러 한계가 있을 수밖에 없다. 하지만 독일 통일의 사례에서와 같이 지속적인 통일에 대한 준비는 필요한 것이 사실이다.

따라서 본 연구에서는 기존에 진행되어 오던 통일관련 건축분야의 사업현황, 경험 등을 1차적으로 정리하고, 추후 여건변화 및 시나리오 등에 따라 통일시대를 대비한 건축분야의 추진과제를 제시하고자 한다. 또한 각 과제들의 추진여건 검토를 통해 시급성에 따라 장·단기 추진과제, 다양한 주체들 간의 협력방안을 제시하여 한반도 통일시대의 기반구축에 기여할 것이다.

엄운진

2015 (사)한국여성건설인협회 · 건축도시공간연구소 공동 세미나 개최

auri





건축도시공간연구소는 지난 1월 29일(목) 오후 2시, 서울 송파구 퍼시스 본사에서 (사)한국여성건설인협회와 공동주최로 “건강한 도시 만들기, 더불어 사는 도시”를 주제로 세미나를 개최했다.

이번 세미나는 도시재생의 방향을 ‘더불어 사는 건강한 도시만들기’로 설정하여 그 발전 방향을 모색하고자 마련되었다.

서수정 건축도시공간연구소 선임연구위원이 ‘도시재생과 장소만들기’를 주제로, 황용득 (사)한국조경사회 회장이 ‘도시재생을 위한 푸른 마을 만들기’를 주제로 발표하였다.

서수정 선임연구위원은 기존 도시재생 사업의 문제점을 시작으로 도시재생정책의 전환과 특별법의 핵심전략에 대해 발표하였다. 이어서 ‘도시재생과 장소만들기’의 의미에 대한 설명과 함께 도시재생활성화계획에 대해 소개하였다. 특히 도시재생활성화계획의 지속성 확보를 위해서는 다양한 주체의 거버넌스를 통한 사업추진체계가 구축되어야 한다고 강조하였다.

두 번째 발표자인 황용득 회장은 본인이 직접 참여한 ‘푸른마을 만들기’ 사업을 소개하였다. 주민참여 도시재생 사업 일련의 과정을 보여주며 소통을 통해 주민들의 삶을 반영하는 도시재생이 이루어져야 함을 강조하였다.

이어진 토론에서는 박순천 한국여성건설인협회 부회장을 좌장으로 발제자들과 이현희 한국여성건설인협회 부회장이 패널로 참석하여 바람직한 도시재생의 추진에 대한 논의가 이루어졌다.

특히 이날 세미나에는 50여 명의 건설 분야 여성 전문가들이 참석하여 도시재생에 대한 높은 관심을 보여주었으며 도시재생을 통해 더불어 사는 건강한 도시를 만드는 데 여성이 가진 특유의 섬세함을 잘 활용하는 것이 중요하다는 등 다양한 의견을 제시하였다.

2015 대한민국 한옥공모전 개최 및 사전설명회



공모전 주요일정

| 구분 | 작품접수 | 1차 심사 | 2차 심사 |
|------|-------------|-------|-------|
| 준공부문 | 7.27 - 7.31 | 8월 초 | 8월 중 |
| 계획부문 | 7.27 - 7.31 | 8월 초 | 8월 말 |
| 사진부문 | 7.27 - 7.31 | 8월 초 | - |

국토교통부가 주최하고 건축도시공간연구소가 주관하며 국가건축정책위원회와 한국토지주택공사 후원하는 '2015 대한민국 한옥공모전'이 개최된다.

올해로 다섯 번째를 맞이하는 '대한민국 한옥공모전'은 한옥에 대한 국민의 관심도를 높이고 한옥 분야의 발전을 위하여 마련되었다. 올해의 주제는 '상상 그 이상의 한옥 - 한옥은 (이)다'로 한옥준공, 한옥계획, 한옥사진 3개 부문으로 진행된다. 한옥준공부문은 최근 5년 이내에 준공된 한옥이 대상이며, 한옥계획부문은 팀(4인 이내)이나 개인 자격으로 응모가능하며, 용도에 제한은 없으나 제출자가 실제대지를 선정하여 계획안을 제시할 수 있다. 한옥사진부문은 일반인과 청소년(중·고등학생)부문으로 나누어 진행되며, 청소년 부문은 휴대용 촬영사진도 응모할 수 있다. 각 부문별 대상 수상자에게는 국토교통부장관상이 수여되고, 국가건축정책위원회 위원장상 및 한국토지주택공사 사장상과 총 4,300만원 상금이 수여된다.

공모전 작품접수는 7.27 - 7.31 까지이며, 1차 심사는 8월 초에, 2차 심사는 8월에 진행된다.

행사와 관련하여 지난 3월 28일 (토) 13:30 대전 무형문화재전수회관 및 동춘당 일대에서 계획 부문 사전설명회 및 답사가 진행되었다. 운영위원장인 김지민 목포대학교 교수가 올해 한옥공모전의 주제에 대한 해제를 한필원 한남대학교 교수가 '한옥을 읽다-동춘고택을 사례로'에 관한 한옥특강을 진행하였다. 또한 2014년 계획부문 대상 수상작인 '모두의 사랑채 국회의사당'을 강치호 한국전통문화대 학생이 발표하였다.

공모요강, 기존수상작 등 자세한 내용은 국가한옥센터 홈페이지(<http://competition.hanokdb.kr>)에서 확인할 수 있다.



3월 28일(토) 개최된 '2015 대한민국 건축공모전' 계획 부문 사전설명회 및 답사



부산 건축문화자산 네이버 테마지도 서비스 개시

건축도시공간연구소는 부산지역의 영화 촬영지를 중심으로 근·현대 건축물과 관광 명소를 둘러볼 수 있는 '건축문화 테마지도' 서비스를 제공하고 있다.

연구소는 국민들이 우수 건축문화 정보를 쉽고 재미있게 접할 수 있도록 네이버 테마지도를 통해 다양한 주제의 건축문화 정보를 제공하고 있으며, 이번 『영화 속 부산, 건축문화 탐방』은 지난 서울편에 이은 두 번째 '대한민국 건축문화 탐방' 시리즈로, 부산지역의 주요 영화촬영지와 연계한 우수건축물을 소개(<http://me2.do/x0J2P127>)하고 있다.

부산의 대표 관광지인 광안리·해운대를 비롯하여 구도심지인 광복동·남포동, 역사문화 중심지인 동래 등 총 8개 지역으로 구분하였으며, 각 지역별로 △영화촬영지(62건)와 △자연경관(5건), △현대건축(63건), △근대건축(22건), △마을(7건), △산책길(8건), △재래시장(4건) 등 총 171건의 다양한 볼거리 정보를 제공하고, 아름다운 풍광과 화려한 야경, 첨단 마천루와 낡은 옛 골목까지 잘 알려지지 않은 부산의 매력을 소개한다.

건축도시공간연구소 제해성 소장은 "우수 건축물과 좋은 도시공간에 대한 국민들의 관심과 이해를 높이기 위하여, 건축문화자산 정보를 지역의 명소 및 특색 있는 문화콘텐츠와 연계하여 지속적으로 제공할 것"이라고 밝혔다.



영화촬영장과 근·현대 건축물, 길, 마을, 자연경관 등 정보 제공

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 031.478.9640 information@auri.re.kr

2014년 연구보고서

AURI-기본-2014-1
생활환경개선 활성화를 위한 마을기업
지원제도 연구 22,000원

AURI-기본-2014-1-자료
[별책] 생활환경개선사업 수행 마을기업
면접조사 9,000원

AURI-기본-2014-2
노후 장기공공임대주택의 단지재생정책
연구 21,000원

AURI-기본-2014-3
용도지역제도를 고려한 건물부문
온실가스 배출량 관리 정책 연구
23,000원

AURI-기본-2014-4
건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한
정책연구 29,000원

AURI-기본-2014-5
상업가로변 건축물 저층부 및
전면공간의 합리적 이용을 위한 제도
개선 연구 32,000원

AURI-기본-2014-6
건축규제 합리화를 위한 건축기준
정비방안 연구 12,000원

AURI-기본-2014-7
생활인프라 확충을 위한 미집행
도시공원 관리체계 마련 정책 연구
14,000원

AURI-기본-2014-8
여건변화에 따른 공공청사 계획기준
합리화 방안 연구 18,000원

AURI-기본-2014-9
주거다양성을 위한 단독주택지의
계획적 조성 정책 연구 30,000원

AURI-기본-2014-10
도시재생지원기구 운영사례 및
중장기 운영방안 22,000원

AURI-정책-2014-1
건축진흥원 설립 타당성 및
운영 방안 연구 8,000원

AURI-정책-2014-2
주민주도형 안심마을 조성 시범사업
모니터링 및 운영지침 마련 연구
13,000원

AURI-정책-2014-3
공공건축물의 에너지성능 제고를 위한
설계 발주제도 개선방안 6,000원

AURI-정책-2014-4
공사중단 장기방치 건축물의 정비 등을
위한 실태조사 방법론 연구 10,000원

AURI-정책-2014-5
범죄예방 환경설계 매뉴얼 개발 방안
연구 7,000원

AURI-정책-2014-6
한옥의 효율적 등록관리를 위한
건축물대장 개선방안 연구 9,000원

AURI-정책-2014-7
지역녹색건축물 조성계획 수립지침
마련 연구 11,000원

AURI-정책-2014-8
안전한 실내건축을 위한 마감 및
시설물 설치기준 등에 관한 연구
10,000원

AURI-협동-2014-1
주거지원센터 구축 및 운영방안에 관한
연구 (2) 21,000원

AURI-한옥-2014-1
현대 한옥기술의 변화와 전망
29,000원

AURI-한옥-2014-2
한옥활성화를 위한 신한옥 모델
개발 연구 (3) 19,000원

AURI-한옥-2014-3
한옥마을 우수경관 사례 연구 (1)
16,000원

AURI-한옥-2014-4
한옥주택 유지·관리를 위한 점검 기준
및 실행방안 연구 24,000원

AURI-한옥-2014-5
한옥 공공건축물의 효율적 운영·관리
방안 연구 23,000원

AURI-한옥-2014-6
한옥문화의 세계화를 위한 인문학적
가치 발굴 연구 (3) 22,000원

AURI-한옥-2014-7
2014 한옥 통계 백서 12,000원

AURI-보행-2014-1
보행환경과 행태: 조사분석 보고서 (Ⅱ)
19,000원

AURI-보행-2014-2
2013 아마존 시범사업 현황과 평가
27,000원

AURI-보행-2014-3
2013 보행자우선도로 시범사업
현황과 평가 24,000원

2013년 연구보고서

AURI-기본-2013-1
보행중심도시 조성정책 및 제도 연구
10,000원

AURI-기본-2013-2
지자체 건축·도시 관련 중앙정부
공모사업의 효율적 운영을 위한
정책방안 연구 22,000원

AURI-기본-2013-3
가로단위 공간관리 수단으로서의
특별가로구역 제도 연구 29,000원

AURI-기본-2013-4
공공건축 활용성 증대를 위한
관리 정책 연구 24,000원

AURI-기본-2013-5
건강개념에 대응하는 근린환경 조성
정책 연구 23,000원

AURI-기본-2013-6
도시공원 정책 수립을 위한 공원 평가
모델 개발 연구 16,000원

AURI-기본-2013-7
생활환경 개선을 위한 주민주도형
건축협정 제도 연구 25,000원

AURI-기본-2013-8
창조경제 실현을 위한
건축서비스산업의 해외시장 진출 제도
개선 연구 21,000원

AURI-기본-2013-9
녹색건축 정책수립을 위한 건축물
온실가스 배출량 통계 구축 및 분석
21,000원

AURI-기본-2013-10
건축자산의 목록구축 및 활용을 위한
제도 연구 28,000원

AURI-기본-2013-11
한국도시의 경관경쟁력 평가 연구
20,000원

AURI-기본-2013-12
중소도시 쇠퇴지역 재생정책 합리화를
위한 근린단위 연구 30,000원

AURI-정책-2013-1
지역활성화를 위한 지방하천 정비사업
개선방안 연구 11,000원

AURI-정책-2013-2
국공립어린이집의 양적 확충 및 질적
향상을 위한 제도개선 연구 8,000원

AURI-정책-2013-3
창조경제 기반구축을 위한 중소규모
건축설계산업 육성방안 연구 8,000원

AURI-정책-2013-4
건축서비스산업 진흥을 위한
제도 기반 연구 8,000원

AURI-정책-2013-5
여건변화에 따른 경쟁력 제고를 위한
건축사 제도 개선 8,000원

AURI-정책-2013-6
공사중단 장기방치건축물 정비를 위한
체계 및 제도 기반 연구 12,000원

AURI-정책-2013-7
도시재생 활성화를 위한 지원체계 구축
및 운영 사례 연구 13,000원

AURI-정책-2013-8
노후 주거지의 기초생활인프라 공급
현황 및 수준 분석 13,000원

AURI-정책-2013-9
국가사회적 여건변화에 대응하는
건축정책 발전방안 연구 12,000원

AURI-협동-2013-1
저소득층 주거환경개선센터 구축 및
운영방안에 관한 연구(1) 20,000원

AURI-한옥-2013-1
한옥의 규모와 형태에 따른 목재비용
산출 조사 연구 6,000원

AURI-한옥-2013-2
기존 한옥 리모델링 시공과정의 사례
9,000원

AURI-한옥-2013-3
2013 전국 한옥분포 현황조사-대구 및
전주편 30,000원

AURI-한옥-2013-4
한옥의 특성을 고려한 인증제도 도입
방안 연구 31,000원

AURI-한옥-2013-5
2013 한옥건축산업 동향 14,000원

AURI-한옥-2013-6
한옥 전문인력 교육 및 자격 인증방안
연구 18,000원

AURI-한옥-2013-7
한옥활성화를 위한 신한옥 모델개발
연구(2) 38,000원

AURI-한옥-2013-8
한옥문화의 세계화를 위한 인문학적
가치 발굴(2) 20,000원

AURI-보행-2013-1
보행환경과 형태: 조사분석 보고서(I)
33,000원

2012년 연구보고서

AURI-기본-2012-1
가로주택 정비사업 적용을 위한
제도방안 8,000원

AURI-기본-2012-2
건축행정정보의 정책적 활용 및
건축통계 개선방안 연구 7,000원

AURI-기본-2012-3
근린 재생을 위한 도시 내 유휴공간 활용
정책방안 연구 16,000원

AURI-기본-2012-4
도시공간개선사업의 저탄소 계획요소
적용에 관한 연구 13,000원

AURI-기본-2012-5
저층주거지 유지·관리를 위한
지원시스템 구축 및 제도 개선방안
17,000원

AURI-기본-2012-6
도시 공공공간 확보 및 질적 향상을
위한 공개공지 제도 개선방안 연구
13,000원

AURI-기본-2012-7
공공건축 디자인품질관리시스템
시범적용 및 제도화 연구 11,000원

AURI-기본-2012-8
상업가로 활성화를 위한 도시설계 방안
연구 22,000원

AURI-기본-2012-9
소규모 주택사업 다양화를 위한
주택관련 제도 유연화 방안 연구
12,000원

AURI-기본-2012-10
SOC 시설의 복합적·입체적 활용을
위한 제도 개선방안 연구 17,000원

AURI-기본-2012-11
주거단지의 도시성 구현을 위한
공간구조모델 및 제도개선 연구
13,000원

AURI-기본-2012-12
장소중심의 공간계획을 위한 인터넷
사진 정보 활용 방안 17,000원

AURI-정책-2012-1
건축기획업무 내실화를 위한 정책
개선방안 연구 11,000원

AURI-정책-2012-2
개발제한구역 취락지구 내 한옥 보급
방안 연구 10,000원

AURI-정책-2012-3
농어촌 경관관리체계 개선을 위한
정책방향 연구 8,000원

AURI-정책-2012-4
건축설계 발주제도 개선방안 연구
7,000원

AURI-정책-2012-5
최근 한옥입주자 특성 및 한옥수요
조사 연구 8,000원

AURI-정책-2012-6
다세대주택의 규모 규제완화
방안에 관한 연구 7,000원

AURI-정책-2012-7
범죄예방을 위한 환경설계 지침 연구
7,000원

AURI-정책-2012-8
녹색건축물 기본계획 수립을 위한
사례 연구 9,000원

AURI-정책-2012-9
근린생활환경 향상을 위한 건축물 규제
개선 기본방향 연구 8,000원

AURI-정책-2012-10
한옥학교의 운영실태 및 교육현황
조사 연구 6,000원

AURI-협동-2012-1
국가 공공건축 지원센터 구축 및
운영방안 연구(2) 19,000원

AURI-일반-2012-1
한옥문화의 세계화를 위한 인문학적
가치 발굴 연구(1) 18,000원

AURI-일반-2012-2
수요창출에 기반한 한옥시장 활성화를
위한 정책방향 연구 17,000원

AURI-일반-2012-3
한옥활성화를 위한 신한옥 모델개발
연구(1) 18,000원

AURI-일반-2012-4
기존 한옥의 보전·관리를 위한
제도개선 및 정책방안 연구 20,000원

2011년 연구보고서

AURI-기본-2011-1
주거문화 진단 및 주택정책 방향설정
연구 10,000원
(부록 - 주택정책의 새로운 비전
10,000원)

AURI-기본-2011-2
한국 도시설계에 적용된
서구도시건축이론의 재고 20,000원

AURI-기본-2011-3
주거지 재생의 공익성 향상을 위한
공공의 역할 18,000원

AURI-기본-2011-4
도시공간조직에 대응하는 주거지
정비방안 연구 15,000원

AURI-기본-2011-5
수변도시 재생에 대응하는 수변경관
조성방안 연구 23,000원

AURI-기본-2011-6
건축의 품격 향상을 위한 건축물
형태규제 개선방안 연구 23,000원

AURI-기본-2011-7
도시 생활밀착형 공공공간 조성방안 및
매뉴얼 개발 연구 10,000원
(별책 - 도시 생활밀착형 공공공간 사례
10,000원)

AURI-기본-2011-8
중소도시재생을 위한 공공건축 및
공공공간 활용방안 17,000원

AURI-기본-2011-9
건축문화 저변 확산을 위한
기초건축교육 실행방안 연구
17,000원

AURI-기본-2011-10
단독주택지내 생활중심시설의 공급
방안 연구 13,000원

AURI-기본-2011-11
건축관련 법제의 체계적 정비방안 연구
9,000원

AURI-정책-2011-1
도로·철도·복합환승센터 및
마리나항만 경관관리의 이해와 활용
방안 7,000원

AURI-정책-2011-2
녹색건축물 활성화를 위한 제도기반
구축방안 연구 7,000원

AURI-정책-2011-3
건축서비스산업 진흥법의 제정방안
연구 7,000원

AURI-정책-2011-4
해피차일드 정책지원방안 12,000원

AURI-정책-2011-5
필지단위 주택정비 활성화 방안 연구
7,000원

AURI-정책-2011-6
블록형 집합주택의 주거성능 평가 및
제도개선 방안 연구 6,000원

AURI-정책-2011-7
신도시 단독주택지 공간구조
개선방안 연구 10,000원

AURI-협동-2011-1
친환경 근린개발 평가인증체계의 개발
및 적용방안 연구(2) 9,000원

AURI-협동-2011-2
국가 공공건축 지원센터 구축 및
운영방안 연구(1) 17,000원

AURI-일반-2011-1
한옥 주거현황 조사 및 정보 구축 방안
연구 15,000원

AURI-일반-2011-2
한옥활성화를 위한 지원방안 및 법제도
개선 연구 15,000원

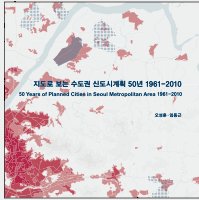
AURI-일반-2011-3
한옥마을 지원정책을 통한
역사문화가로 경관 조성방안
18,000원

AURI-일반-2011-4
한스타일 공공건축물 공급 방안 연구
20,000원

건축도시공간연구소에서는 건축·도시 관련 분야의 다양한 주제에 대해 단행본을 발간하고 있습니다.

단행본 소개 및 자세한 사항은 연구소 홈페이지(www.auri.re.kr)에서 확인하실 수 있으며, 온라인 서점을 통해 구매하실 수 있습니다.

문의 건축도시공간연구소 출판·홍보팀 031.478.9640 information@auri.re.kr



지도로 보는 수도권
신도시계획 50년 1961-2010
오성훈, 임동근
20,000원



보행자를 위한 도시설계1
오성훈, 남궁지희
20,000원



보행도시
오성훈, 남궁지희
50,000원



보행환경 조사분석 매뉴얼
오성훈, 이소민
10,000원



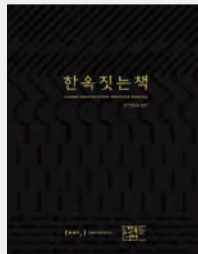
건축·도시설계를 위한
척도연습
오성훈, 김원경
10,000원



한옥 정책·제도·사업
건축도시공간연구소
국가한옥센터
비매품



한옥 고치는 책 I - 대청과 방
건축도시공간연구소
국가한옥센터
비매품



한옥 짓는 책
건축도시공간연구소
국가한옥센터
비매품



유비쿼터스 건축·도시공간
고일두
7,000원



아파트를 새롭게 디자인하라
최두호, 한기정
9,000원



건축과 도시, 공공성으로 읽다
이영범, 엄철호
8,000원



황금빛 양동마을,
그 풍경 속에 담긴 삶
강동진
10,000원



주거지대성 패러다임의 전환
김찬호, 서수정
8,000원



한옥의 진화
윤재신
12,000원



옥상의 공간사회학
전상인, 김미영
7,000원

자료회원 가입안내

건축도시공간연구소 자료회원과 메일링서비스 회원에 가입하시면, 건축도시공간연구소에서 발간하고 있는 발간물들을 다양한 형태로 받아보실 수 있습니다.

| 회원의 종류 | 받으실 자료 | 연회비 |
|------------|---|--|
| 자료회원 | 당해연도 연구보고서 auri brief(격주간) 한옥정책 brief(월간) 건축도시정책동향(월간) 건축과 도시공간(계간) | 개인 10만 원 기관 20만 원 가입기간 : 가입일로부터 1년 (자료우송료 연구소 부담) |
| 메일링 서비스 회원 | 세미나 등 행사소식 안내 간행물 발간 안내 | 무료 |

가입방법

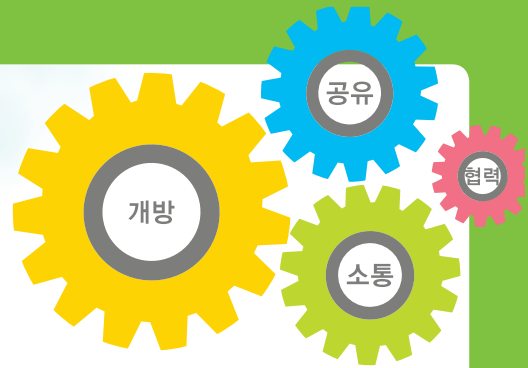
자료회원

연구소 홈페이지(www.auri.re.kr) [참여공간] ▶
[자료구입 안내]에서 신청,
회원비 납입 확인 후 회원등록 완료

메일링서비스 회원

연구소 홈페이지(www.auri.re.kr) [참여공간] ▶
[뉴스레터]에서 신청

행복한
대한민국을 여는



[개 방 · 공 유 · 소 통 · 협 력]

국민의 기대와 희망을 모아 새로운 변화를 시작합니다.
국민 한 분 한 분을 위해 특별한 내일을 준비합니다.
개인의 행복이 커질수록 함께 강해지는 새로운 대한민국
그 희망의 새 시대를 정부3.0이 함께 열어하겠습니다.



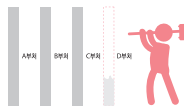
국민 모두가 행복해지는 정부3.0



공공정보 공개확대로
「국민의 알권리」충족



국민의
정부정책 참여확대



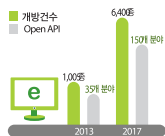
정부 내 칸막이 제거로
통합적 행정서비스 제공



개인맞춤형 서비스 제공



정보 취약계층
서비스 접근 제고



공공데이터 민간활용으로
새로운 일자리창출



정보공유와 디지털협업으로
더 나은 행정서비스 제공



데이터에 기반한
과학적 행정구현



창업과 기업활동
지원 강화



새로운 정보기술을 활용한
맞춤형 서비스 제공