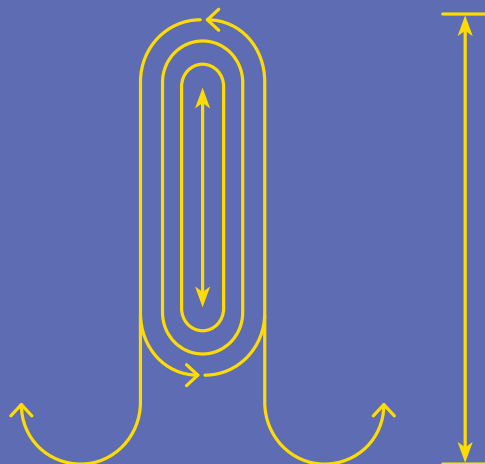
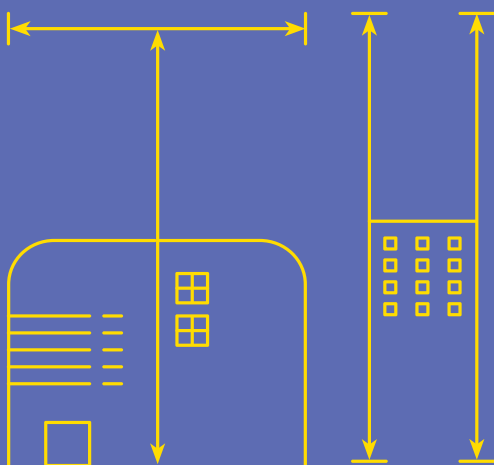


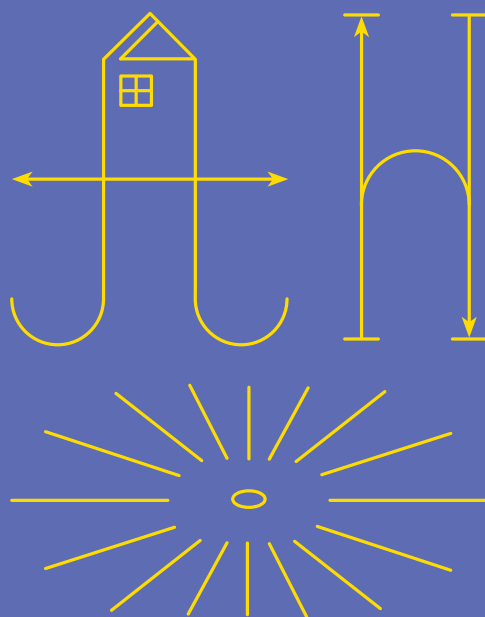
‘장소만들기’에서 도시재생 뉴딜의  
방법을 모색하다



새로운 정부의 새로운 도시재생이 본격적으로 추진된다. 기존의 도시개발 정책의 패러다임에서 벗어나 국민이 체감할 수 있고 실제 삶의 질을 개선하는 도시재생을 표방하며, 일자리 창출과 도시경쟁력 강화로 이어지는 도시재생을 목표로 한다. 보다 우리 생활 가까이에에서 이루어지게 될 도시재생 뉴딜, 그 실천 전략으로서 건축과 도시 분야가 해야 할 일을 다각도에서 모색해보고자 한다.



Placemaking, A Strategy of the  
Urban Regeneration New Deal Policy



# 건축과 도시공간

Vol. 29 - Spring 2018

( a u r i )



# 건축과 도시공간

Vol. 29  
Spring 2018

발행  
2018년 3월 31일

발행인  
김상호

편집책임  
고효진

정책이슈 기획  
서수정

편집  
이미영, 하지연

발행처  
건축도시공간연구소

세종특별자치시 절재로  
194, 701호  
편집부 044.417.9600  
팩스 044.417.9608

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

디자인  
디자인인트로  
02.2285.0789  
www.gointro.com

ISSN  
2288-2332

〈건축과 도시공간〉은 건축·도시  
분야 정책현안과 사회적 이슈를  
다루는 정책전문지입니다.

〈건축과 도시공간〉에 수록된  
내용은 필자 개인의 견해이며,  
건축도시공간연구소의 공식적인  
견해가 아님을 밝힙니다.

〈건축과 도시공간〉에 수록된 모든  
사진과 그림자료는 저작권자와의  
사전 협의를 거쳐습니다.  
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  
발생할 경우 절차에 따라 허가를 받고  
저작권 협의를 진행하겠습니다.

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

## 표지

우리말에서 '재생(再生)'은 낡거나 버려진 것을  
다시 쓰이도록 한다는 뜻을 가질 뿐 아니라,  
소리나 이미지 등을 다시 들려주거나 보여주는 일,  
'본래의 것을 다시 경험하게 하는 것'을 의미하기도 합니다.  
각 지역이 가지고 있는 본래의 가치를  
그 지역과, 주민들과 함께 찾고 되살려 나가는 것.  
이를 통해 주민들이 체험할 수 있고 효용성 있는,  
나아가 모두를 위한 도시재생을 이뤄내는 것.  
이러한 도시재생 뉴딜의 목표를 달성하기 위해,  
건축·도시 분야에 주어진 과제를 살펴봅니다.



**‘장소만들기’에서 도시재생 뉴딜의 방법을 모색하다**

시론: 내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜	김이탁	006
도시재생 뉴딜에서 건축·도시공간의 역할과 활용 전략	서수정	012
빈집 및 빈 점포를 활용한 근린재생 노력과 가능성	성은영	022
이웃과 함께하는 소규모 주택 정비, 건축협정제도를 통한 도시재생	여혜진	032
공민연계 도시재생, 지속가능한 지역 살리기를 위한 변화	윤주선	042
도시재생과 CPTED의 접목을 통한 안전한 마을 만들기	손동필	050
보행공간 개선을 통한 도시재생의 공공성 실현 방안	오성훈	058

**통계자료실**

새롭게 부각되는 한옥마을, 어떻게 조성되어야 할까?	이종민	066
------------------------------	-----	-----

**건축도시동향**

<b>해외동향</b>	베를린의 협소주택 실험과 의의	신희완	072
	건축 역사를 폭넓게 활용하는 건축가들 - 2017 시카고 건축 비엔날레의 단상과 시사점	권용찬	076
<b>국내동향</b>	주거서비스로 진화하는 공공임대주택	김홍목	082
	서울시의 ‘디자인 감리제도’ 도입 배경과 향후 과제	홍선기	086
<b>해외단신</b>	런던AA 건축학교, ‘AA XX 100’ 행사 개최 외		090
<b>국내단신</b>	노후한 공공청사 복합개발 추진 외		099

**세계의 건축·도시 싱크탱크**

안전하고 지속가능한 건축을 향하는 연구소, 영국 BRE	현소영	106
--------------------------------	-----	-----

**장소탐방**

청소년들이 머무는 마을 - 칠보 청소년 문화의 집	강승현 · 김나운	116
가족과 함께 책의 숲을 거닐다 - 매곡도서관	이승환 · 전보림	134

**auri 소식**

· 건축도시공간연구소 연구과제 소개		148
· 장소만들기를 위한 도시계획체계 개선방안 정책토론회		154
· 독일 건축박물관 전문가 초청세미나 개최		155

‘장소만들기’에서

도시재생  
뉴딜의 방법을  
모색하다

# 1

저성장 추세 속에 대규모 개발이 불황에 접어들면서 노후한 주거지 개선의 새로운 해법이 요구되고 있다. 문재인 정부 역시 도시 경쟁력 강화와 삶의 질 개선을 위한 ‘도시재생 뉴딜’을 국정과제로 선정하고, 5년간 50조 원 투자, 전국 낙후지역 500곳을 정비하는 사업을 추진하기로 밝힌 바 있다. 또한 도시재생 뉴딜정책의 향후 5년간 추진 전략을 담은 ‘도시재생 뉴딜 로드맵’이 발표되며, 정책과 관련 사업이 본격 추진될 전망이다. 이번 로드맵은 ‘지역 공동체가 주도하여 지속적으로 혁신하는 도시 조성, 살기 좋은 대한민국’이라는 비전 아래, 국민이 체감하고 우리의 생활을 바꾸는 도시재생을 목표로 한다.

이번 호 정책이슈에서는 이러한 도시재생 뉴딜의 실천 전략으로, 국민의 삶터와 일상생활을 담는 ‘그릇’으로서 건축과 도시공간이 어떻게 활용될 수 있는지 그 방안을 모색해보고자 한다.



주차장 구조물을 철거한 후 다목적 중정으로 활용(도시재생박람회)



빈집을 활용한 젊은 사회인들을 위한 공유주택 : 공기2호점



실무자 중심의 창업지 발굴 프로젝트 액티브 로컬 캠프

**시론: 내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜** | 도시재생 뉴딜사업은 새 정부의 핵심 국정과제로, 살기 좋은 도시를 만드는 것뿐만 아니라 우리나라의 도시경쟁력을 높여 지역균형 발전에도 기여하는 사업이다. 소규모 생활 밀착형 사업을 중심으로 쇠퇴한 도시를 재활성화 하는 '도시혁신(革新)사업'으로 지역·주민과 더 가깝게 소통하고 국토와 도시를 건강하게 만드는 데 이바지할 것이다.

**도시재생 뉴딜에서 건축·도시공간의 역할과 활용 전략** | 도시재생 뉴딜 정책에서 건축도시 분야의 연계는 도시활력을 도모하기 위한 필요조건으로, 좋은 건축도시공간은 사람들의 기억 속에 다시 찾고 싶은 장소로 남게 된다. 좋은 물리적 환경과 생활편의시설이 갖추어진 장소, 여기에 일자리가 있다면 지역의 청년들이 도시로 떠나지 않을 것이다.

**빈집 및 빈 점포를 활용한 근린재생 노력과 가능성** | 성장 동력이 적은 저성장 시대의 도시공간관리는 지역의 기존 건축물과 도시공간을 자산으로 활용하여 지역 내 경제와 사회 활성화를 유도하는 방식이 적합하다. 따라서 계획 및 사업 추진 권한이 있는 기초지방자치단체 단위에서 지역의 특성을 고려하여 빈집을 계획적으로 정비하고 활용하기 위한 다양하고 적극적인 대안을 마련하는 게 좋다.

**이웃과 함께하는 소규모 주택 정비, 건축협정제도를 통한 도시재생** | 건축협정제도는 주민이 주도하는 다양한 소규모 주택정비사업에 유연하게 접목될 수 있는 제도이다. 정부, 지자체, 주민, 건축 전문가가 건축협정제도를 잘 이해하고 활용하도록 실제 건축협정제도를 잘 접목한 소규모 주택정비사업 사례를 통해 도시재생 뉴딜에서 주목해야 할 논의점을 짚어보고자 한다.

**공민연계 도시재생, 지속가능한 지역 살리기를 위한 변화** | 도시재생 사업이 추구하는 최종 목표는 행정의 지원 없이도 자생적으로 지역경제와 공동체가 작동하는 지속가능한 지역을 만드는 일이다. 민간의 잠재력을 공공 도시재생 정책에 도입하는 '공민연계 도시재생'은 흡사 서로에 대해 이해하지 못하는 남녀 사이 관계를 다룬 존 그레이의 <화성에서 온 남자, 금성에서 온 여자>처럼 같은 듯 전혀 다른 공공과 인간의 생리를 모두 이해하는 데서 출발한다.

**도시재생과 CPTED의 접목을 통한 안전한 마을 만들기** | 주거환경이 열악한 노후 저층 주거지를 정비하여 범죄를 예방하는 범죄예방 환경설계(CPTED)를 접목하고자 하는 움직임이 많다. 향후 도시재생 지역에서 CPTED가 잘 접목되기 위해서 무엇이 필요한지에 대해 고민하고, 도시민의 삶을 안전하게 바꿀 수 있도록 두 사업을 유기적으로 결합할 수 있는 방식을 제안한다.

**보행공간 개선을 통한 도시재생의 공공성 실현 방안** | 보행환경을 개선하는 일은 이제 재생사업뿐만 아니라 다양한 계획과 사업에서 빠지지 않고 거론되고 있지만, 왜 보행환경을 개선하는 것이 중요한지, 기존의 생활방식을 어떻게 바꾸어 나갈 것인지에 대한 이야기가 없다. 보행환경을 개선한다는 의제가 또 다른 개발사업의 명분이 되기보다는 일상적인 도시공간을 매력적으로 바꾸어 가는 방법론이 되어야 한다.

**시론:**  
**내 삶을 바꾸는**  
**도시재생 뉴딜**  
**006**

**도시재생 뉴딜에서**  
**건축·도시공간의 역할과**  
**활용 전략**  
**012**

**빈집 및 빈 점포를**  
**활용한 근린재생 노력과**  
**가능성**  
**022**

**이웃과 함께하는**  
**소규모 주택 정비,**  
**건축협정제도를 통한**  
**도시재생**  
**032**

**공민연계 도시재생,**  
**지속가능한**  
**지역 살리기를 위한 변화**  
**042**

**도시재생과 CPTED의**  
**접목을 통한**  
**안전한 마을 만들기**  
**050**

**보행공간 개선을 통한**  
**도시재생의**  
**공공성 실현 방안**  
**058**

# 내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜

김이탁  
국토교통부  
도시재생사업기획단장

## 머리말

“모든 국민은 건강하고 쾌적한 환경에서 생활할 권리를 가집니다. 헌법이 정한 국민의 기본권입니다.” 지난 4월 문재인 대통령이 밝힌 도시재생 뉴딜의 추진 배경이다.

우리나라 도시에 사는 인구는 전체 인구의 90%를 넘어섰으며, 국민의 기본권을 보장하기 위해서는 살기 좋은 도시환경의 확보가 필수이다. 단순히 물리적 주거환경의 개선이 아니라 ‘사람’이 행복한 삶을 영위할 수 있도록 만들기 위해서는 사회적·경제적·환경적 측면을 동시에 고려해야 한다.

지난해 에콰도르 키토에서 열린 유엔 해비타트3차 총회의 어젠다는 ‘모두를 위한 도시’로, 개발의 그늘에 가려진 빈곤과 강제철거 등의 문제를 해결해 모든 사람을 위한 지속가능하고 포용력 있는 도시를 만들자는 것이 핵심이다. 도시재생 뉴딜도 이러한 도시 어젠다와 같은 방향을 추구하며 보다 건강한 도시생태계를 조성해 나가고자 한다.

## 도시재생 뉴딜의 배경

정부는 2013년부터 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」을 제정하여 쇠퇴도시지역을 대상으로 도시재생 사업을 지원하고 있다. 그러나 경험의 부족(행정주도의 사업추진 관습에서 벗어나지 못함)으로 지역의 주민참여도 미흡했고 지역 특성을 반영한 사업계획 수립은 더뒀으며, 중앙정부의 지원이 부족하여\* 주민이 체감할 수 있는 성과가 미약하다는 한계에 봉착하게 되었다.

이러한 한계를 극복하기 위해 새로운 정부에서는 기존 도시개발 정책의 패러다임을 전환하는 ‘도시재생 뉴딜사업’을 추진하게 되었다.

새로운 정부의 공약을 들여다보면, 도시재생 뉴딜은 단순 주거 정비 사업이 아니라 ‘국민이 체감하는 도시재생’, ‘삶의 질을 개선하는 도시재생’, ‘모두를 위한 도시재생’, ‘일자리를 창출하는 도시재생’을 목표로 쇠퇴한 도시를 재활성화해 도시의 경쟁력을 높이하고자 하는 ‘도시혁신사업’이다.

### 문재인 정부의 도시재생 뉴딜 공약



‘도시재생 뉴딜사업’은 대규모 철거 및 정비방식이 아니라 소규모 생활밀착형 사업방식을 택하고 있으며, 지역 주민이 주도적으로 사업을 이끌어 나감에 따라 지역의 특색에 맞는 맞춤형 도시재생이 가능하다. 이와 더불어 정부 지원을 전폭 확대하는 한편 지역 주민 주도의 자생적 조직들이 사업 주체로 참여하도록 유인하여 재생사업의 수익을 지역 주민들이 공유할 수 있도록 추진할 예정이다.

\* 2016년 말 읍·면·동 기준 국내 도시의 3분의 2(2,200여 개)가 쇠퇴 중이나 정부 지원은 전국적으로 46곳에 불과





## 도시재생 뉴딜의 목표

도시재생 뉴딜은 도시 쇠퇴에 대응하여 물리적 환경 개선(H/W)과 주민들의 역량 강화(S/W)를 통해 도시를 종합 재생하기 위해 추진된다. 이를 위해 네 가지 구체적인 목표를 설정하였다.

첫째, 주거복지 실현이다. 거주환경이 열악한 노후 주거지를 정비하여 기초생활 인프라를 확충하고 저렴한 공적임대주택을 공급하고자 한다. 둘째, 도시 경쟁력 강화이다. 쇠퇴한 구도심에 혁신 거점공간을 조성하고 도시 기능을 재활성화해 도시의 경쟁력을 회복하고자 한다. 셋째, 사회통합이다. 주민 참여 거버넌스를 구축하여 이익의 선순환 구조를 정착시키고 소유주와 임차인, 사업주체와 주민 간 상생을 유도한다. 넷째, 일자리 창출이다. 업무·상업·창업 등 다양한 일자리 공간을 제공하고, 도시재생 경제조직 등 지역 기반의 지속가능한 일자리를 창출하고자 한다.

## 도시재생 뉴딜사업의 유형

도시재생 뉴딜사업은 500곳을 하게 되면 500곳 모두 사업 내용이 다르며, 다양한 사업으로 구성될 수 있다. 대통령 공약에서 제시되었듯이 저층 노후 주거지 재생사업부터 상권·시장활성화 사업 등 다양한 사업들을 지역 주민의 수요(needs)에 맞게 구성할 수 있는 것이다. 다만 장기적인 측면에서 사업이 추진되는 대상지 특성이나 주요 핵심 사업 등을 고려하여 기본적인 사업 방향을 가이드하고, 체계적인 지원과 성과 관리를 위해 ①우

리동네살리기(소규모 주거) ②주거정비 지원형(주거) ③일반근린재생형(준주거) ④중심시가지형(상업) ⑤경제기반형(산업) 다섯 가지로 분류하고 있다.

각 도시재생 뉴딜사업 유형은 대상지역의 특성, 특히 용도지역이나 사업 규모에 따라 구분되는데, 노후 주거지 정비를 목적으로 하는 우리동네살리기와 주거지 지원형은 주로 소규모 저층 주거 밀집지역이나 저층 단독주택지역 등 주거지역을, 일반근린형은 골목상권과 주거지가 혼재된 준주거 지역을, 중심시가지형은 상업·창업·관광·문화 등 상업지역을, 경제기반형은 역세권·산업단지·항만 등 지역경제를 활성화할 수 있는 지역을 대상으로 하고 있다.

#### 다양한 사업 모델과 이를 담아내는 다섯 가지 뉴딜사업 유형(예시)

공동체 공간 활용 사업	노후 공공청사 복합개발 사업
저층 노후 주거지 재생(가로주택정비사업 등)	기존 주택 매입 임대
도시재생 어울림 플랫폼 조성	소규모 공영주차장 건설
재래시장 활용 원도심 재생 사업	골목경제 활성화 사업
중소도시 및 쇠퇴 구도심 등 정비 사업	도심 신활력 거점 공간 조성
지방거점 개발	복합 지식산업센터 조성 사업
역세권 공유지 활용 사업	저밀 공공청사 복합 사업
국공유지 개발 사업	역사문화자원 활용 재생 사업
복합기숙사 건축 및 캠퍼스타운 조성	폐역사·폐교 등 기능상실 공간 활용 사업
친환경 에너지 재생 사업	스마트도시 조성 사업

우리동네살리기

주거지 지원형

일반근린형

중심시가지형

경제기반형

## 도시재생 뉴딜의 핵심 과제

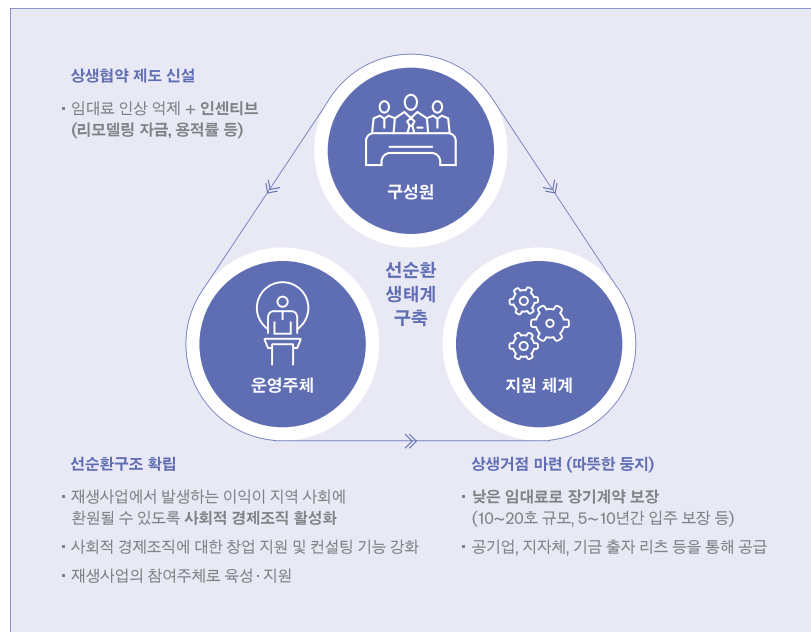
앞서 언급한 네 가지 목표를 달성하기 위해 다섯 가지 핵심 과제를 도출하여 체계적으로 추진할 계획이다. 첫 번째 과제는 노후 주거지를 쾌적한 주거환경으로 정비하는 것이다. 저층 주거지에 마을주차장 등 아파트 수준의 기초생활 인프라를 확충하기 위한 다양한 모델을 개발하고, 집주인들이 낡은 주택을 새로운 주택으로 쉽게 개선할 수 있도록 주택 개량 및 소규모 주택 정비사업에 대한 지원도 강화한다. 또한 노후 주거지 내 스마트홈,

제로에너지 등을 적용한 양질의 공적임대주택을 공급하고, 기존 주민에 대한 우선 공급도 함께 진행한다.

두 번째 과제는 구도심을 지역의 혁신거점으로 조성하는 것이다. 쇠퇴한 구도심의 중심 기능을 회복하고 도시의 경쟁력을 강화하기 위해 혁신거점 공간을 조성하고자 한다. 도심 지역의 혁신거점 역할을 하는 복합 앵커시설인 ‘도시재생 어울림 플랫폼(가칭, 정부·지자체의 각종 지원센터와 공공임대상가 및 청년 임대주택 등이 입지한 복합건물)’을 조성하여 청년 일자리와 주거공간 등을 마련하고, 도시의 산업 기능을 회복하고 첨단산업의 생태계를 조성하기 위해 공업지역 등을 ‘도시재생 첨단산업단지(가칭)’로 재생할 예정이다. 또한 쇠퇴한 마을을 대상으로 스마트 기술을 접목하여 주민 생활 편의를 끌어올리는 스마트형 도시재생 시스템을 구축하고, 문화재생 및 골목상권 재생, 건축·경관재생 등 지역별로 특화된 재생도 추진하고자 한다.

세 번째 과제는 지역 기반의 거버넌스를 활성화하는 것이다. 이를 위해 지자체의 ‘도시재생대학’을 활성화하여 지역이 주도하는 교육체계를 구축하고 주민이 실천할 수 있는 교육을 진행한다. 또한 도시재생 사업지

#### 상생 발전과 도시재생 이익 선순환 구조 구축



역의 현장지원센터를 거버넌스의 중심 및 지역 주민 서비스의 통합 플랫폼으로 활성화하고, 사업발굴과 추진 등 의사결정을 주민이 직접 할 수 있도록 주민협의체 등 주민 주도 조직의 구성을 유도할 예정이다.

네 번째 과제는 등지내몰림 현상(젠트리피케이션 부작용)에 적극 대응하는 것이다. 도시재생 사업지역 내 임대인·임차인·지자체의 자발적인 협력을 위한 상생협약 체결을 활성화하고, 기존 상인과 청년창업자 등이 입주할 수 있는 임대료 안심공간(공공임대상가)의 조성을 지원하여 도시재생 이익을 지역 사회가 함께 공유하는 선순환 구조를 확립하고자 한다.

마지막 과제는 맞춤형 일자리 창출이다. 계획 수립 단계에는 지역 현장 중심의 교육체계를 구축하여 ‘코디네이터’와 ‘주민주도 경제주체’ 등 도시재생 전문 인력을 양성하고, 사업 시행 단계에서는 도시재생 지역 특성에 맞는 맞춤형 일자리 창출을 지원하며, 운영·관리단계에서는 임대주택 및 마을 공동시설 운영·관리, 육아·노인돌봄, 집수리 등 주민이 주도하는 일자리 모델을 마련하고자 한다.

## 맺음말

도시재생 뉴딜사업은 새 정부의 핵심 국정과제로, 복지적 차원에서 살기 좋은 도시를 만드는 것뿐만 아니라 우리나라의 도시경쟁력을 높여 지역 균형 발전에도 기여하는 사업이다. 또한 도시재생 뉴딜사업은 대규모 철거 및 정비 방식이 아니라 소규모 생활 밀착형 사업을 중심으로 쇠퇴한 도시를 재활성화해 도시의 경쟁력을 높이하고자 하는 ‘도시혁신(革新)사업’이다. ‘혁신(革新)’이란 일체의 묵은 제도와 방식을 고쳐서 새롭게 만드는 것으로, 도시재생 뉴딜사업은 기존의 한계를 넘어 지역·주민과 더 가깝게 소통하고 국토와 도시를 건강하게 만드는 데 이바지할 것이다.

# 도시재생 뉴딜에서 건축·도시공간의 역할과 활용 전략

서수정  
건축도시공간연구소  
건축연구본부장

## 도시재생 뉴딜과 지역성의 회복

도시재생은 쇠퇴한 도시의 부정적 이미지를 긍정적 이미지로 전환하기 위한 정책으로 지역공동체와 함께 도시 브랜드를 만들어 가는 작업이다. 도시 브랜드 만들기는 지역성(Locality)을 회복하는 것이며, 일상생활을 지속할 수 있는 ‘사람과 일이 있는 지역 만들기’를 의미한다.

지역성은 “삶터로서 로컬(공간)과 거기에 살고 있는 사람들이 역사적 경험(시간)을 통해 만들어 가는 다양한 관계의 총체이며, 매우 유동적이고 중층적이며 가치 지향적인 것을 의미(문재원, 2017)”한다. 결국 도시재생은 “병든 커뮤니티, 산업과 장소에 새로운 삶과 활력을 불어 넣어주고 장기적으로는 지역의 삶의 질을 개선하는 것(LGA, 2000, p.3)”이다.

도시재생 뉴딜 정책은 이러한 지역성 회복을 통한 도시경쟁력 회복을 목적으로 한다. 도시재생 뉴딜의 다섯 가지 사업 유형(우리동네살리기, 주거지 지원형, 일반근린형, 중심시가지형, 경제기반형)은 뉴딜정책 목적을 달성하기 위한 수단으로 볼 수 있다.

## 지역성 회복을 위한 축매로서 건축·도시공간

건축·도시공간은 도시재생 뉴딜정책을 실현하기 위한 하드웨어 기반으로 물리적 사업의 시작이자 공동체 활성화와 사회·복지·문화 등 다양한 프로그램을 담는 그릇으로 지역성 회복을 위한 축매제이다. 이에 도시재생 뉴딜의 사업모델에서는 가로주택 정비사업이나 건축협정을 활용한 소규모 주택 정비사업, 빈집 정비, 노후 상가 리모델링, 문화·복지 거점시설 조성, 가로환경 정비 등 주민이 체감할 수 있는 물리적 환경정비 수단이 다양하게 제시되고 있다.

또한 건축·도시공간은 그 자체가 지역성을 대표한다. 우리나라에 도시재생이 소개되었을 때 가장 많이 언급되었던 스페인 빌바오의 구겐하임 미술관은 지역성 회복의 상징적인 사례이다. 물론 빌바오 도시재생의 성공 요인을 구겐하임 미술관만으로 설명하는 것은 도시재생의 성과를 왜곡시킬 수 있다.

빌바오 시는 철강산업 단지의 쇠퇴로 침체된 도시를 재생하기 위해 유럽 각국에서 빌바오로 쉽게 올 수 있도록 도심공항을 국제공항으로 확장하고, 공항에서 도심까지 연결하는 대중교통체계를 개선하였다. 또한 산업단지를 주거·문화·상업 공간이 어우러진 새로운 도시공간으로 조성하면서 보행자 중심의 가로환경을 조성해 거주 인구를 늘리고 일자리를 만드는 전략을 동시에 시행하였다. 이곳에 세계적 건축가인 프랑크 게리(Frank Gehry)가 설계한 구겐하임 미술관은 매력적인 건축디자인과 운영 프로그램으로 방문객을 유인하는 축매 역할을 담당하였다. 이제 빌바오를 떠올리면 사람들은 자연스럽게 구겐하임을 생각하게 된다.

핀란드의 헬싱키 카펠리(노키아 공장 재생), 스파이더맨의 촬영장으로 유명한 캐나다 토론토의 디스틸러리 디스트릭트(양조공장 재생), 뉴욕의 오레오 공장을 재생한 첼시마켓 또한 건축공간에 새로운 프로그램을 접목시켜 지역성을 극대화한 도시재생 사례로 세계인의 발길이 끊이지 않는 장소로 회자되고 있다.

쇠퇴한 산업지역이 새로운 지역으로 바뀌는 사례는 우리나라에도 나타나고 있다. 주물공장과 철공소로 도심 경제를 선도했던 문래동은 쇠퇴한 이후 철공예와 조소공예 등 젊은 예술인들이 터를 잡은 문화예술촌으로 탈바꿈하였다. 빈 건물은 젊은 문화·예술인들을 위한 창작 스튜디오와 카페·식당으로 바뀌면서 이제 주말이면 서울에서 한번쯤 가 봐야 하는 곳으로 인식되고 있다. 인천 아트팩토리도 일제시대 개항장 창고였던 곳

©건축도시공간연구소



뉴욕 첼시마켓

©건축도시공간연구소



토론토의 디스틸러리 디스트릭트



문래동 창작 스튜디오 아츠스테이



문화공간으로 재생된 안양의  
유유산업공장 부지의 모습

이 젊은이들의 문화·예술 공간과 창작 공간으로 탈바꿈하여 활력을 되찾고 있으며, 안양 유유산업공장 부지는 건축가 김수근이 설계한 공장과 창고 등을 그대로 살리면서 문화·전시공간으로 리모델링해 현지 문화거점으로 활용되고 있다.

도시재생은 우리 삶터에도 스며들고있다. 노후하고 쇠퇴한 마을 곳곳에서 주민들이 함께 모여 밥을 먹고, 아이들에게 독서 지도를 하기 위해 마을문고를 만들고, 일자리를 나누는 공동체 활동을 추진하면서 마을 주민들은 서서히 ‘누구나 찾아갈 수 있고 언제라도 이웃을 만나서 함께할 수 있는 공간’의 필요성에 대해 입을 모은다. 사람들은 버려지고 낡은 건물과 도시 여기저기 흩어져 있는 조그만 자투리 공간을 찾아 낡은 가구를 들고 공간을 함께 만들면서 동네의 거점을 만들어 간다.

이처럼 삶의 흔적과 손때가 묻어나서 그 자체만으로도 이야기가 있고 역사의 숨결이 느껴지는 낡은 벽돌 창고와 공장, 목욕탕, 쇠락한 상가의 빈 점포, 동네 빈집 등이 나눔과 돌봄, 일자리, 문화·예술 등 다양한 프로그램을 만나 새로운 장소로 탄생하는 과정이 바로 도시재생이라고 할 수 있다.

그리고 이렇게 도시재생을 실현하는 과정에서 건축·도시공간은 지역성을 살리는 촉매제로 도심의 유희시설을 문화·예술 공간으로 만들거나 새로운 산업 기능을 도입하여 일자리를 만들고 방문객을 유치하여 상권회복에 기여하는 거시적인 일에서부터 마을 주민들의 희망이 모여 도서관과 카페, 공동작업장, 커뮤니티 공간을 만들고 빈집을 수리해서 세입자를 찾아주는 활동까지 다양한 스펙트럼으로 활용될 수 있다.

## 장소만들기를 위한 건축·도시 분야 활용 수단과 전략

이번 특집은 건축·도시공간이 지역성을 회복하는 과정에서 장소만들기에 발전할 수 있는 활용 수단과 전략을 제시하는 데 주목하고 있다.

그 첫 번째로는 안전하고 좋은 공간을 만들기 위한 전략을 제시하고자 한다. 사람들이 떠난 쇠퇴지역은 물리적 환경 개선에 더 이상의 투자가 이루어지지 않아 생활 여건이 지속적으로 나빠지는 악순환을 겪고 있다. 특히 오래된 단독주택 밀집지역은 좁고 어두운 골목길, 버려진 어린이 놀이터 등이 우범화되는 경향이 많다. 중심시가지는 빈 점포가 늘어남에도 주차난에 시달린다. 상인들은 주차장이 부족하면 상권 회복이 어렵다는



이유로 주차장 확보사업을 추진하는 경우도 많지만, 상가 주변의 교통 혼잡은 오히려 가중되고 보행환경이 점점 나빠져 더 이상 사람들이 찾지 않게 된다. 이러한 쇠퇴한 공간환경을 개선하기 위한 수단으로서 범죄예방 환경설계(CPTED) 활용 방안과 보행공간 개선을 통한 도시재생의 공공성 구현 방안에 대해 소개하고자 한다.

두 번째로는 일상공간을 회복하기 위한 전략을 제시하고자 한다. 쇠퇴지역은 빈집과 빈 점포가 지속적으로 늘어나 골목길에서 이웃을 만나기 어려운 곳도 많고 골목길의 슈퍼나 세탁소도 문을 닫아 일상생활에 필요한 상권 자체가 형성되기 어려운 실정이다. 인구 감소는 일자리 감소로 이어져 소멸도시에 대한 경고도 높아지고 있다. 빈집을 활용한 도시재생 실천 전략은 쇠퇴도시에서 유휴공간으로 버려진 빈집을 어떻게 공동체 공간으로 활용하고, 관리할 것인가에 대한 방안을 제안하고 있다. 또한 군산의 사례를 대상으로 액티브 로컬의 실험을 시도한 사례 소개는 쇠퇴하는 상점가에 도시재생 스타트업이 어떻게 성장하고 지역을 살려낼 수 있는지에 대한 가능성을 보여줄 것이다. 이를 통해 쇠퇴지역이 어떻게 삶터와 일터를 회복해 갈 수 있는지, 그 해법을 찾아갈 수 있는 실마리를 제공하고자 한다.

세 번째로는 이웃과 함께하는 주거환경개선 전략이다. 노후 주거지가 밀집한 쇠퇴지역은 점도 조건이 불리하고 영세 필지가 많아 필지 단위의 소규모 주택 정비가 어렵고 부설 주차장 설치 여건도 열악한 상황이다. 일부 지역은 급경사지역이나 구릉지에 밀집해 있어 공사 장비조차 접근

빈 점포가 밀집한 시장의 유휴공간을 활용한 영주시의 재생 사례

©영주시



빈 공간으로 남아 있는 영주 중앙시장의 주차장(사업 시행 전)



주차장 구조물을 철거한 후 다목적 중정으로 활용(도시재생박람회)

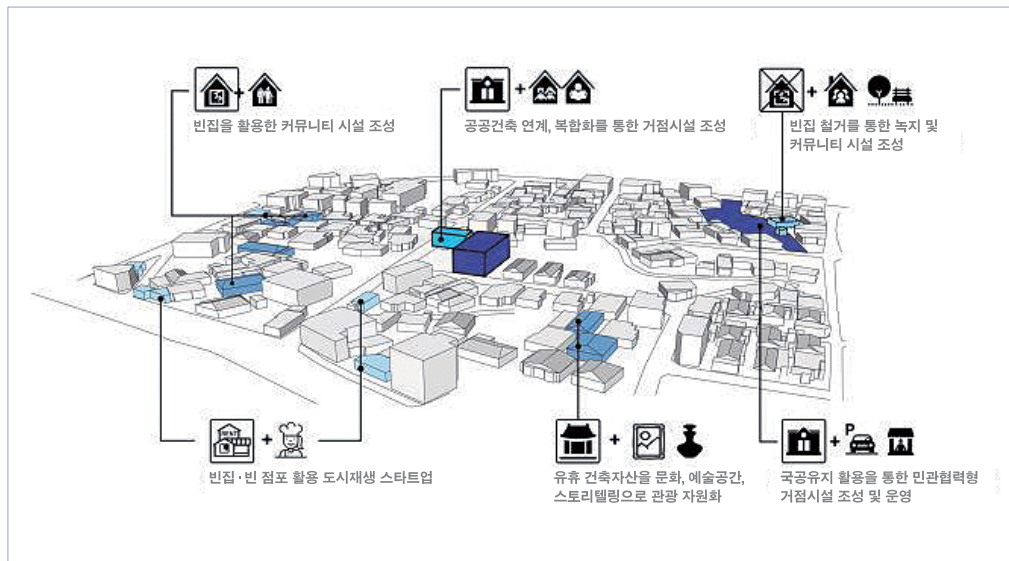
©건축도시공간연구소



하기 어려운 지형을 이루고 있다. 골목길의 노면도 불량하고 보차 분리도 안 되어 있어 교통사고의 위험도 많다. 특히 오래된 노후 주거지는 대지경계선과 건축물 배치가 맞지 않는 지적 불부합지가 다수 존재하므로 개별 필지 단위로 주택 정비를 수행하기 어려운 상황이다.

이 때문에 그동안 노후주거지 거주자들은 전면 철거 재개발을 기다리며 오랜 시간을 불편하게 살아 왔다. 건축협정제도는 이러한 노후 주거지를 점진적으로 개선할 수 있는 수단 중 하나이다. 아직까지는 제도가 시행된 지 얼마 지나지 않아 여러 지역으로 확산되지는 않았다. 영주 도시재생 선도지역의 근대 건축물을 리모델링하기 위한 건축협정 사례와 순환형 임대주택을 건설하기 위해 영주시와 이웃한 필지가 협정을 체결한 사례 이외에 주민 간에 건축협정을 체결한 사례는 아직 미미한 수준이다. 그러나 필지 소유권을 유지하면서 이웃과 함께 필요에 따라 점진적으로 주거환경을 함께 개선해 갈 수 있다는 점에서 도시재생 뉴딜의 우리동네살리기나 주거지 재생형 사업에 활용성이 높은 제도라고 할 수 있다.

이 글에서 제안하는 건축·도시공간을 수단으로 하는 기법과 전략은 도시재생 뉴딜지역의 사업 대상지 특성과 사업 목표, 주민 여건에 따라 몇 개의 대안을 조합하여 적용할 수 있다. 아울러 노후 공공건축을 활용한 복합화 방안, 유휴공간을 활용한 녹지 조성 방안, 국공유지를 활용한 거점공



장소만들기를 위한 건축·도시 분야 활용수단 예시

자료: 서수정 외(2017), 「새 정부에 대응하는 도시재생 정책방안 마련 연구: 지방중소도시 도시재생 추진을 위한 건축도시 분야 연계방안」, 건축도시공간연구소, p.181.

## 건축·도시공간의 활용을 위한 일곱 가지 원칙

간 조성 방안, 그린리모델링 정책을 활용한 집수리 사업, 한옥 등 근대 건축 자산을 활용한 거점시설 조성 방안 등 장소만들기를 실천할 수 있는 건축·도시 분야의 연계 수단은 더 다양하다.

도시재생 뉴딜정책은 지역 주민과 상인, 행정, 전문가, 공공기관, 지역 기업 등 다양한 주체가 각자 자기의 역할을 수행하는 느슨하면서도 협력적인 거버넌스의 구축을 전제로 한다. 건축·도시공간을 매개로 장소만들기를 실현하기 위해서는 이러한 거버넌스를 바탕으로 다음과 같은 원칙을 고려해야 한다.

첫째로 주민들과 함께 지역의 건축·도시 자산을 찾는 것부터 시작해야 한다. 건축·도시공간은 도시재생 뉴딜지역에서 공동체 문화를 형성하고 주민들을 위한 안정적인 삶의 터전을 만드는 원동력이자 재생의 씨앗이다. 특히 유휴공간과 빈 건물을 활용한 문화복지시설과 공동작업장 등은 다양한 공동체 활동 프로그램을 안정적으로 유지할 수 있는 그릇이다. 또한 오랫동안 그 지역의 생활터전이었던 한옥·방앗간·정미소·빵집·사진관 등 지역 자산이 남아 있는 골목길과 한옥, 근대 건축물 등은 지역성을 살릴 수 있는 잠재력이다. 때로는 빈집이나 폐철도, 정수장 등이 도시 활력을 위한 촉매가 될 수 있다.

둘째로 지역 주민과 지역 공동체에 권한과 책임을 부여하는 것이다. 도시재생은 지역 주민과 지역에서 활동하는 단체나 청년 등 다양한 주체의 참여를 필요로 한다. 지방도시는 청년과 역량 있는 주체가 부족하다 보니 지금까지 도시재생 사업에서는 행정이나 전문가가 주도하여 주민을



지역의 역사를 보여주는 시장 골목

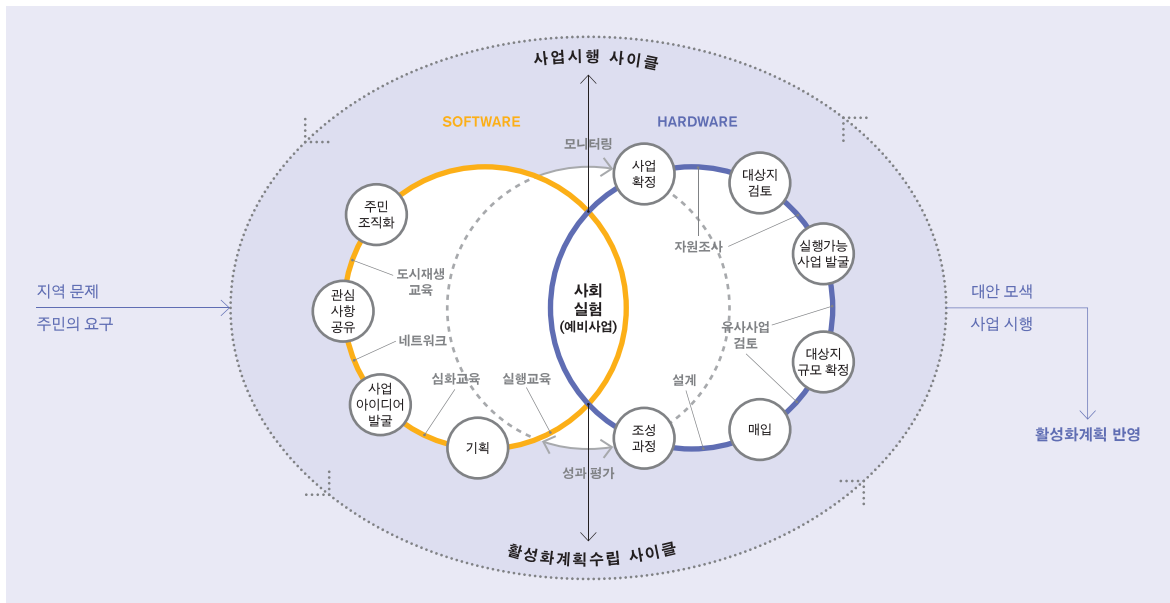


시장의 여관 자리에 근대 건축의 흔적을 보존하면서 리모델링한 사례(영주시 후생시장)

©영주시

이끌어 갔고, 도시재생대학에서 교육받은 주민들이 협동조합을 설립하여 특산품을 판매하거나 카페·문화시설·레지던시 등을 운영하는 과정을 거치는 것이 일반적이었다. 공간을 조성하고 운영하는 과정에서 전문가와 재정이 지원되는 동안은 주민들의 참여가 높지만, 재정 지원이 중단되는 순간부터 점포는 다시 문을 닫고 거점시설은 프로그램 부재로 제대로 활용하지 못하는 경우가 많다. 따라서 도시재생 뉴딜에서는 행정과 도시재생센터가 힘을 모아 사업 초기부터 사업 기획에 참여하고 공간을 조성해 운영까지 할 수 있는 주체를 발굴하고, 이들에게 권한과 책임을 부여하는 것이 무엇보다 중요하다.

셋째로 거점시설은 하드웨어 조성과 운영 프로그램을 병행해야 한다. 도시재생 사업은 공동체 활성화와 지역 경제 회복을 위한 프로그램 개발을 중요한 수단으로 삼고 있다. 프로그램 개발에는 방문자 센터, 온라인 방송국이나 게스트하우스, 레지던시를 비롯한 문화체험장이나 특산물 가공식품공장과 같은 거점시설 조성을 포함하고 있다. 그러나 지금까지는 도시재생 사업에서 거점시설을 이용할 공동체의 의견이나 이용주체가 처음부터 어떤 공간을 만들지 고민하고 프로그램을 준비하기보다는 행정 담당부서가 우선 시설을 만들고, 거점시설이 조성된 이후에 운영자나 이용자를 찾는 것이 일반적이다.



하드웨어 조성 과정과 프로그램 발굴 과정을 병행한 거점시설 조성 방식

거점시설이 마련된 이후 운영자를 찾지 못하거나 지역 공동체로부터 외면 받는 경우도 많다. 이는 거점시설이 방문객의 손길이 닿기도 전에 또 다시 유휴공간으로 남겨지는 원인이 되기도 한다. 따라서 도시재생 뉴딜에서 거점공간을 조성할 때 기획 단계부터 공간을 관리하고 프로그램을 운영할 수 있는 주체를 먼저 찾은 후 공간을 만들어 가는, 초기 단계부터 운영주체를 참여시키는 방식을 택하는 것이 중요하다. 지역 주민과 함께 만들어 가는 거점시설은 주민 조직화 과정에서 관심 사항을 공유하고, 함께 사업 아이디어를 발전시키면서 실험을 통해 사업의 가능성을 검증해 가는 과정을 하드웨어 조성 과정과 함께 병행해야 한다. 이처럼 하드웨어와 소프트웨어 개발을 병행하면서 구체적인 사업 내용을 도시재생활성화계획에 반영하여 실행력을 높이는 과정이 도시재생 시행 과정이라고 할 수 있다.

넷째로 적정 규모의 공간만들기를 실현하는 것이다. 하드웨어와 소프트웨어 개발 과정을 병행하는 것은 지역 주민들 스스로 감당할 수 있는 운영 프로그램과 공간의 규모를 정하는 데 유용한 수법이다. 건축·도시공간은 공동체 활동이나 경제 활성화를 위한 거점공간으로 활용된다는 점에서 국비지원사업으로 지역 거점시설을 조성할 경우 대부분 예산 범위에서 최대 규모로 시설을 만드는 경향이 많다. 이로 인해 시설이 준공된 이후에는 운영자를 찾지 못해 애쓰는 경우도 많고 오랫동안 운영자가 나타나지 않아 비워 두는 경우도 많다. 이제 시설을 조성하는 것보다 공간을 운영하고 경영하는 것이 무엇보다 중요하다는 점을 인식해야 한다.

다섯 번째로는 지역 주민을 위한 기초생활 인프라의 접근성과 향유도를 높이는 데 주목해야 한다는 점을 인식해야 한다. 이는 도시재생 뉴딜의 핵심 목표이기도 한다. 도시재생 뉴딜지역에서는 기초생활 인프라를 확충하는 방법도 달라져야 한다. 부족한 시설을 새로 조성하는 방식에서 벗어나 자치단체 차원에서 기존 노후청사나 유휴 국공유재산을 우선 파악하고 부족한 기능과 잉여 기능, 물리적 노후 정도, 기존 건축물의 활용 가능성 등을 종합적으로 진단하여 국공유재산 전체를 대상으로 기능 재배치 전략 차원에서 도시재생 뉴딜사업을 접목시키는 것이 바람직하다.

도시재생 뉴딜지역에는 필요한 시설이지만 인근 지역에는 사용하지 않는 공간이 있다면 뉴딜지역으로 필요한 기능을 옮기고 대신 그 지역에 있는 시설에는 주민들이 필요로 하는 다른 기능을 갖도록 조정한다면,

도시재생 뉴딜정책이 사업 대상지뿐 아니라 인근 지역 주민들에게도 긍정적인 효과를 미칠 수 있을 것이다.

여섯 번째로 건축물과 공간환경의 디자인 가치를 높이는 데 주력해야 한다. 도시재생 사업을 통해 조성된 건축물이나 공공공간, 골목길 등은 그 자체가 방문객을 유치할 수 있는 동인이 된다. 모든 사람들이 편안하게 걸을 수 있는 보행로, 누구에게나 개방되어 있는 공공공간과 커뮤니티 시설, 밤에도 안심할 수 있는 골목길은 우수한 디자인의 건축물과 함께 사람들의 감성을 자극하여 또다시 방문하고 싶다는 생각을 갖게 한다.

실제로 도시재생지역에서는 공공공간을 조성하고 좋은 디자인의 건축물이 신축되면 주변에 비어 있던 상가나 빈집에 새로운 주인이 들어오는 경우가 많다. 디자인 가치를 높이기 위해서는 우수한 건축물과 공간환경을 디자인 할 수 있는 주체를 선정하는 방식이 중요하다. 가격입찰 방식은 지양하고 우수한 설계자를 선정할 있는 공모 방식을 적용하는 것부터 시작해야 한다.

마지막으로 건축·도시공간을 매개로 하는 장소만들기를 위해 통합적인 공간계획을 수립하는 것이 필요하다. 공간환경 통합 마스터플랜이란 다양한 분야가 협력하는 계획을 말한다. 이는 건축물과 공간환경 조성과 관련한 건축·토목·전기·기계·공공디자인 등 각 분야가 분업하여 작업하던 방식에서 벗어나 장소 단위에서 건축물과 공공공간, 가로시설물이 조화롭게 연계될 수 있도록 계획을 수립하고 설계와 시공을 관리하는 방법이다. 또한 하드웨어와 소프트웨어의 통합을 의미한다. 이는 특정 장소를 중심으로 지역의 인문·지리적 특성, 역사·문화적 환경 여건, 지역주민들이 살아가는 삶의 방식을 고려하여 물리적인 환경을 조성하는 방식을 말한다.

통합적인 공간계획이란 부서 간 협치행정을 의미한다. 이는 지방자치단체의 각 부서에서 시행하는 사업을 장소를 중심으로 하나의 사업으로 통합하기도 하고, 사업 시행 시기를 조정해 가는 과정을 말하며, ‘기획-계획 및 설계-시공-유지·관리’로 이어지는 단계별로 구분된 업무 프로세스를 디자인 가치를 중심으로 전 단계를 연계하고 통합하는 것을 뜻하기도 한다.

통합적 공간계획을 수립하고 실행하기 위해서는 다양한 이해관계자들 간의 합의를 이루어낼 수 있는 코디네이터 기능과 조정 권한을 갖는 공공건축가 제도를 활용하는 것이 바람직하다. 통합적인 공간계획은 도시재생 활성화계획과 함께 수립하면 상호 시너지 효과를 기대할 수 있다.

## 도시재생 뉴딜의 첫걸음, 건축·도시 분야 연계부터

도시재생은 “그 지역에 대한 방문객들의 인식을 전환시키고 그 안에서 살아가는 사람들의 변화를 포함하는 것(Jon Lang, 2012)”으로 일상의 삶이 건축·도시공간을 통해 드러날 수 있어야 한다.

건축·도시공간은 도시재생을 위한 그릇으로 지역 주민과 전문가가 좋은 건축물과 공간환경을 만드는 데 함께하는 과정 그 자체가 도시재생을 실현하는 방식이다.

도시재생 뉴딜 정책에서 건축·도시 분야의 연계는 장소만들기를 통한 도시 활력을 도모하는 것이다. 좋은 건축·도시공간은 사람들의 기억 속에 오랫동안 좋은 경험으로 남아 있어 다시 찾고 싶은 장소로 남게 된다. 또한 좋은 물리적 환경과 생활편의시설이 갖추어진 장소, 여기에 일자리가 있다면 지역의 청년들이 도시로 떠나지 않을 것이다.

올해는 도시재생 뉴딜정책이 본격적으로 시행되는 해이다. 이 글에서 제시하는 건축·도시 분야연계를 통한 장소만들기 전략이 각 지역의 가치 있는 건축물과 공간환경에 새로운 활력을 불어넣을 수 있기를 바란다.

### 참고문헌

- 1 서수정(2017), “공간환경의 질 향상을 위한 디자인 거버넌스 체계를 마련하다”, 「건축과 도시공간」 vol.26, 건축도시공간연구소.
- 2 서수정 외(2017), 「새정부에 대응하는 도시재생 정책방안 마련 연구 : 지방중소도시 도시재생 추진을 위한 건축도시 분야 연계방안」, 건축도시공간연구소 내부자료.
- 3 서수정(2017), “도시재생사업을 통한 도심관광 활성화 방안”, 「한국관광정책」 No.70, 한국문화관광연구원.
- 4 서수정(2017), “도시재생 뉴딜 정책 시행을 위한 과제와 추진방안”, 「디자인충남」 제5호, 충남연구원.

# 빈집 및 빈 점포를 활용한 근린재생 노력과 가능성

성은영  
건축도시공간연구소  
부연구위원

## 근린의 쇠퇴 징후: 빈집의 증가

이웃나라 일본은 2008년에 이미 맞이하였다는 ‘인구절벽’<sup>\*</sup>으로 인해 지역 전체가 비게 될 도시의 ‘소멸 가능성’<sup>\*</sup>이 우리나라도 위협하기 시작하였다. 우리나라 역시 이미 인구 성장률이 둔화되었고, 전체 234개 기초자치단체 중 1990년대 이후 2015년까지 인구가 감소한 지역은 138개로 약 59%에 이른다. 이 중 인구가 40% 이상 감소한 시·군·구도 46개로 20%에 달해(인구주택총조사, 각 연도), 이 추세대로라면 지역별로는 ‘인구절벽’을 넘어 ‘지방 소멸’ 위기에 직면해 있다.

또한 이들 지역에서는 기존 인구가 살며 활동하였던 공간들이 비어 기성 시가지 내 빈집과 유휴공간도 급격하게 증가하고 있다. 2015년 기준 전국의 빈집은 106만 호로 2010년 79만 호에 비해 35% 이상 증가하였는데, 이는 같은 기간 전체 주택의 증가율 11.5%를 크게 상회한 수치이다. 전국 시·군·구 중에 162개의 지역에서 지난 5년간 빈집이 증가하였으며, 이들 지역들 중 빈집 증가율이 100%를 상회하는 지역도 40개 이상이다(국토교통부 보도자료, 2016). 이러한 빈집의 발생과 증가는 도시 쇠퇴와 매우 밀접하게 관련되어 있다. 일반적으로 도시의 쇠퇴는 주변지역에 비

\* 2014년 일본의 전 총무대신 마스다 히로야(増田寛也)는 일본창성회의(日本創成会議) 소속 인구 감소문제검토분과회의의 미래예측 보고서를 통해 ‘소멸 가능성 도시’라는 용어를 처음 사용하여, 현재 상태로 인구가 감소될 때 도시 자체가 사라질 수 있다는 경각심을 불러 일으켜 일본 사회에 충격을 안겨주었다.



빈집 수 및 비율 변화(2005~2015)

구분		총 주택 수(호)	총 빈집 수(호)	빈집 비율	1년 이상 빈집 수(호)	1년 이상 빈집 비율
2005년	전국	13,222,641	727,814	5.50%	190,929	26.20%
	동부	9,997,532	420,277	4.20%	70,271	16.70%
	읍부	1,293,996	96,397	7.45%	27,119	28.10%
	면부	1,931,113	211,140	10.93%	93,539	44.30%
2010년	전국	14,677,419	793,848	5.41%	263,228	33.20%
	동부	11,262,799	456,509	4.05%	109,125	23.90%
	읍부	1,460,243	108,210	7.41%	37,860	35.00%
	면부	1,954,377	229,129	11.72%	116,243	50.70%
2015년	전국	16,367,006	1,068,919	6.53%	304,381	28.4%
	동부	12,770,134	654,029	5.12%	117,526	17.9%
	읍부	1,614,808	141,843	8.78%	32,533	22.9%
	면부	1,982,064	273,047	13.78%	154,322	56.5%

자료: 주택총조사(2005~2015) 및 주택총조사 마이크로데이터(2005, 2010, 통계청)

하여 사회적·물리적 환경 측면에서 낙후되거나 격차가 나타나는 지역의 상태를 의미하는데(성은영 외, 2015), 그러한 도시의 쇠퇴로 인해 나타나는 물리적 환경 측면의 현상 중 하나가 빈집 발생이다. 더욱이 빈집은 장기적으로 방치될 경우 주거환경의 악화, 붕괴 위험, 미관 저해, 범죄 및 재해 증가, 집값 하락, 행정비용의 가중 등 물리·사회·경제의 총체적 문제를 발생시킨다. 또한 빈집의 공간적 밀집과 확산은 인근 지역까지 슬럼화를 가속화하고 그 부정적인 외부효과로 인해 지방자치단체의 사회적·경제적 부담은 가중된다. 이는 쇠퇴한 근린의 재생에 있어 빈집이 그 문제의 인식과 해결의 키워드가 될 수밖에 없는 이유이다.

## 우리나라 빈집 발생의 현황과 특성

빈집 발생은 도시의 쇠퇴 원인에 해당하는 산업구조 및 지역 경제 여건의 변화, 인구 유출, 저출산·고령화 등 사회적 여건 변화를 직간접적으로 보여주는 요소로 볼 수 있다. 국내 도시에서는 이러한 경제·사회적 변화 자체보다는 근린 단위에서 부동산 가치의 하락과 소유주의 의사결정에 영향을 미치는 요인들이 빈집을 발생시키고 있다는 의견이 지배적이다. 즉 빈집은 공급량에 비해 시장 수요가 낮고 부동산을 통해 수익을 기대하기



어려워 거래가 거의 이루어지지 않는 취약한 부동산 시장에서 발생할 확률이 높다는 것이다.

실제 주택총조사에서 조사된 우리나라의 빈집 가운데 매매나 임대 과정에서 발생한 일시적 빈집이 전체 빈집의 48% 정도이며, 아파트의 빈집이 전체 빈집 중 약 53%에 이르고 있다. 이러한 양상은 마치 부동산 경기와 주택시장이 활성화되고 주택의 수요와 공급이 안정화되면 문제가 해결될 것으로 보인다.

하지만 이러한 통계치에 가려진 우리 빈집 문제는 보다 심각한 양상을 띤다. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이나 「농어촌정비법」 등의 법률에서 제시하는 빈집인 ‘1년 이상의 빈집’은 전체 빈집의 28.4%(2015년)로 얼핏 상대적으로 적은 것 같지만, 2005년에는 약 19만 호였던 것에 비해 2015년에는 약 30만 호로 10년간 11만 3,452호, 즉 59.4%나 증가하였다. 또한 1년 이상 방치된 빈집 중 단독주택이 51%에 이르며, 이러한 유형들은 주로 비수도권 도시에 집중되어 있다. 이는 비수도권 지역과 농촌 지역에 오래된 빈집이 집중되고 고착화되고 있음을 의미한다.

또한 빈집은 전반적으로 2000년대 이전의 주택이 대부분이며, 주택 유형별로는 단독주택의 경우 1979년 이전의 매우 노후된 빈집 비율이 월등히 높다. 이를 통해 ‘우리나라의 빈집은 주로 비수도권 지역 내 오래된 노후 단독주택이 오랫동안 방치된 것이며, 그 공간적 밀집도 역시 매우 강하다’는 사실을 파악할 수 있다.

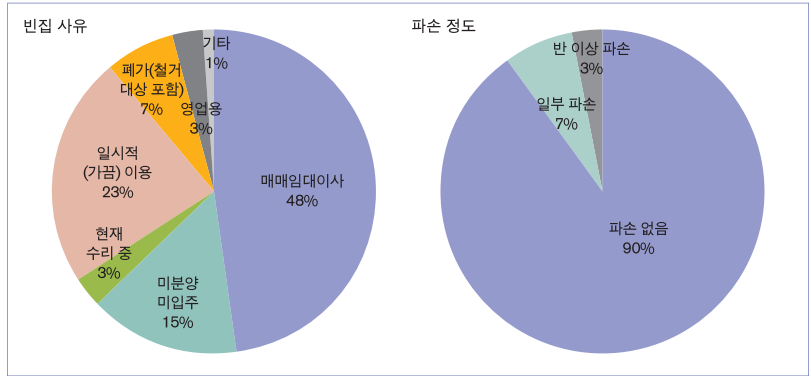
#### 기간 및 주택 유형별 빈집

주택 유형	빈집 수(호)	방치된 기간별 빈집 수(호)				1년 이상 빈집 비율
		3개월 미만	3~6개월	6~12개월	1년 이상	
전체 빈집	1,068,919	446,916	177,106	140,516	304,381	100.0%
단독주택	261,317	36,959	28,124	40,835	155,399	51.1%
아파트	571,235	290,481	105,712	68,362	106,680	35.0%
연립주택	54,490	20,772	10,808	8,438	14,472	4.8%
다세대주택	166,127	95,178	29,789	20,126	21,034	6.9%
비거주용 건물 내 주택	15,750	3,526	2,673	2,755	6,796	2.2%

자료: 주택총조사(2015), 통계청

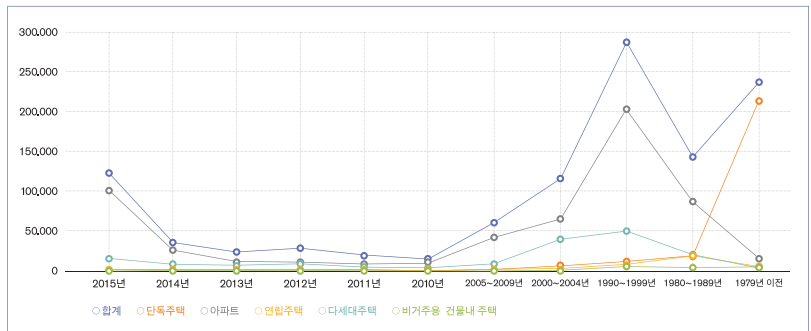
## 빈집의 양태(2015)

자료: 통계청(2015), 주택총조사



## 주택 유형별 빈집의 건축 연도 분포

자료: 주택총조사, 빈집의 종류 및 연도별 주택(표본), 각 연도



## 시·도별 주택 유형에 따른 빈집 발생 현황

시도	빈집 수(호)	단독 및 비거주 주택		연립 및 다세대주택		아파트	
		호	비율	호	비율	호	비율
서울특별시	79,049	3,229	4.1	32,518	41.1	43,302	54.8
부산광역시	86,626	10,440	12.1	31,773	36.7	44,413	51.3
인천광역시	47,402	5,463	11.5	22,128	46.7	19,811	41.8
대구광역시	29,610	4,025	13.6	3,971	13.4	21,614	73
광주광역시	26,705	3,825	14.3	2,488	9.3	20,392	76.4
대전광역시	26,419	2,081	7.9	4,700	17.8	19,638	74.3
울산광역시	21,423	2,043	9.5	5,275	24.6	14,105	65.8
세종특별자치시	16,458	609	3.7	801	4.9	15,048	91.4
경기도	144,891	12,991	9.0	50,716	35	81,184	56
강원도	59,262	17,309	29.2	6,888	11.6	35,065	59.2
충청북도	54,880	15,939	29.0	6,346	11.6	32,595	59.4
충청남도	73,719	22,864	31.0	10,949	14.9	39,906	54.1
전라북도	73,906	29,693	40.2	7,500	10.1	36,713	49.7
전라남도	103,312	53,884	52.2	5,494	5.3	43,934	42.5
경상북도	108,094	49,026	45.4	12,658	11.7	46,410	42.9
경상남도	98,697	39,856	40.4	7,855	8	50,986	51.7
제주특별자치도	18,454	3,843	20.8	8,394	45.5	6,217	33.7
<b>합계</b>	<b>1,068,907</b>	<b>277,120</b>	<b>25.9</b>	<b>220,454</b>	<b>20.6</b>	<b>571,333</b>	<b>53.5</b>

자료: 통계청(2015), 주택총조사



지방도시 도심에 버려진 근린 상점과 빈집

하지만 이러한 빈집들의 상태는 ‘파손이 없는 빈집’이 90%에 이르며 반 이상의 파손으로 철거가 필요한 빈집은 3% 정도에 불과하여 국내 상당수의 빈집은 건물의 재활용이 가능한 것으로 판단된다. 따라서 이렇게 지역의 경제적 자산 가치 하락 및 쇠퇴에 의해 발생하는 빈집과 빈 점포는 지역 주민의 생활환경 개선을 위한 공공 및 복지 시설 확충, 새로운 전략적 활용이 필요하다.

## 빈집 및 빈 점포를 정비·활용한 다양한 사례

몇 년 전까지만 해도 지방자치단체에서는 도시 내에서 범죄 및 안전 문제를 야기하는 방치된 폐·공가의 경우 빈집을 철거한 후 벽화를 그리거나 주차장·운동시설 등을 설치하는 정도로 대응해 왔다. 하지만 최근에는 빈집이 가지는 낡고 멋스러움의 특성을 살려 카페나 음식점 등 새로운 상업 공간으로 활용하는 것은 물론 빈집이 갖는 ‘저렴한 임대료’의 장점을 살려 리모델링을 통해 지역 주민과 소외계층을 위한 새로운 주거공간(공유 주거·사회주택 등)을 만들어 지역재생에 기여하는 사례들이 늘고 있다.

### 주택협동조합, 사회주택의 공급

최근 서울시를 중심으로 세어하우스 형태의 사회주택을 공급하는 민달팽이주택협동조합, 드로우주택협동조합, 완두콩협동조합, 나눔주택협동조합, (주)두꺼비하우스 등 다양한 주택협동조합과 사회적기업들이 생겨나고 있으며, 주로 빈집이나 노후주택을 리모델링하여 청년층이나 저소득층에 저렴한 임대주택을 제공하는 사업들을 추진하고 있다. 이들은 서



부산시 동구의 이바구 캠프 전경

자료: 이바구길 홈페이지



빈집을 활용한 젊은 사회인들을 위한 공유주택 : 공גי2호점

자료: 두꺼비하우스 홈페이지



울시 사회주택종합지원센터와 협력하여 서울시 빈집 살리기 프로젝트의 사업시행자로 참여하는 경우가 많으며(주)두꺼비하우스, 드로우주택협동조합, 나눔주택협동조합 등), 리모델링 후 세어하우스로 공급되는 임대주택들은 대체로 대학가나 젊은 직장인들이 많이 거주하는 지역을 중심으로 공급되고 있다. 이러한 서울시의 성공이 알려지면서 부산시·인천시 등의 지자체에서도 청년가치협동조합(부산시)과 청년기획협동조합(인천시) 등 청년층을 중심으로 빈집을 활용하여 저렴한 임대주택을 공급하는 데 참여하는 협동조합이 생겨나고 있다.

### 도시 민박, 게스트하우스로 활용

부산시에서는 도시재생사업의 일환으로 공·폐가를 리모델링하거나 공터를 활용한 ‘도시 민박촌(동구 초량동 이바구 캠프, 서구 초장동 천마산 에코하우스, 사하구 감천문화마을의 방가방가 게스트하우스 등)’이 산복도로 마을에 조성되어 운영 중이다. 동구 초량동 ‘이바구 캠프’는 게스트하우스·예술공방·멀티센터 등이 어우러진 민박촌으로, 주민참여 마을기업인 (주)다온산마을이 운영하여 주민들에게 일자리 제공 등을 통해 마을재생에 기여하고 있다.

또한 ‘빈집 프로젝트-공간재생 플랫폼’은 제주도 내 빈집을 활용하여 직영 및 위탁운영 방식으로 여행자에게 숙소를 제공하는 서비스 플랫폼이다. 빈집 프로젝트를 통해 제주도 옛집의 원형과 집 주변 우영팻(작은 텃밭)이나 올레길을 최대한 살리면서 내부 공간을 재생하고 있으며, 최소 5년에서 최대 10년까지 낡고 허물어져 가는 빈집을 무상으로 빌리는 대신 임대 기간이 지나면 집주인이 직접 민박을 운영할 수 있도록 교육과 컨설팅도 해 준다.



서울 도봉구 창동의 '씨앗+'의 변화된 모습  
자료: 씨앗+ 트위터



### 공공공간, 문화·창작 공간으로 활용

빈집을 주민과 창작 작가들이 활동할 수 있는 작업 공간으로 재활용한 사례들도 있다. 수원시 지동에 있는 '되살림발전소'는 본래 6년여 동안 방치된 빈집이었다. 이를 소유주로부터 무상사용 승낙을 받아 리모델링한 뒤 창작 작가 1명을 입주시켜 그가 생활 속의 각종 재활용품을 이용해 가정에서 사용할 수 있는 창작품을 만드는 주민참여 프로그램 등을 운영토록 하고 있다. 그뿐 아니라 지동마을의 주요 탐방코스를 안내하는 마을해설사들의 활동 거점으로 활용되기도 한다.

또한 서울시 창동의 '씨앗+'는 장기간 방치되어 지역의 대표적 우범장소였던 폐가를 '북카페'로 리모델링해 지역 주민들이 다양한 문화활동을 즐길 수 있는 '문화 사랑방' 역할을 하는 곳으로 조성하였다. 영리 목적의 카페가 아니라 커피학교와 예술학교 등 다양한 문화교육 프로그램을 제공하는 공간으로서 지역 주민들의 교류를 강화하고 있다.

### 장소특성을 고려한 빈집 및 빈 점포 밀집지역의 재생

지역의 특성에 따라 빈집이 발생하는 원인과 유형, 양태는 매우 다양하다. 또한 빈집의 철거와 리모델링 등을 통한 정비나 활용을 할 수 있는 지역의 경제적·사회적 여건 역시 매우 상이하다. 따라서 각 장소와 지역의 특성을 고려하여 적합한 방법을 찾는 과정이 바로 마을재생의 한 부분이 될 수 있다.





후쿠오카현 온가정 미도리 지역 빈집 밀집

지구의 사업 전(상)·후(하) 모습

자료: 福岡県 建築都市部 住宅計画課(2016),  
「空き家問題の対策に向けて -  
空き家問題へのアプローチと取組事例」, p.42.

## 광범위한 빈집 밀집 구역에 대한 소규모 주택 정비

수도권 도시나 지방대도시의 경우 중소도시들에 비해 개발압력이 상대적으로 크다. 그러나 도시 및 주거환경 정비구역으로 지정된 후 사업의 지체나 해제 등으로 오랫동안 방치되면 빈집과 빈 점포가 대량 발생한다. 이렇게 빈집이나 빈 점포가 밀집한 경우 다양한 가능성이 있지만, 오랜 기간의 침체기로 인하여 활력이 어려운 지역에 해당하므로 개발행위의 촉매가 될 수 있는 소규모 주택정비사업의 추진을 지원할 수 있다. 최근 시행된 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 규정하고 있는 20가구, 1만m<sup>2</sup> 미만의 구역 등 소규모 주택정비사업(자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모 재건축 사업 등)과 빈집정비사업의 연계 추진을 통해 빈집 밀집 구역에 대한 주거지 정비와 지역 활력 증대에 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

## 축소도시의 빈집 철거를 통한 녹지 복원 및 주민시설로 지원

도시와 농촌 사이에 해당하는 읍부에는 빈집이 많지만 도시지역에 비하여 저밀 상태의 간헐적 빈집 형태로 발생되므로 그 관리가 어렵고 지역의 활성화 측면에서 접근하기도 어렵다. 지역의 수요가 적은 데다 주민의 노령화와 사망 등으로 인해 빈집이 발생되지만, 활용 가능한 용도가 없고 임대 등의 수익 발생 수요가 전혀 없으며 철거에는 비용이 들게 되므로 방치되고 있다. 특히 도시의 범주에서 벗어나고 농촌 중에서는 도시화된 지역에 해당되어 빈집 관련 각종 지원사업에서 제외되며 일종의 ‘사각지대’가 발생한다.

이러한 지역 중 주민이 적고 고령화된 곳은 주민의 복지 및 커뮤니티 활성화 차원에서 빈집을 철거하여 녹지나 공지로 활용하거나 공공의 매입을 통해 사회적 활력 증대에 활용하는 것이 적당하다. 스마트축소도시재생\* 개념을 활용하여 공간을 비우는 개발 이전의 녹지 상태로 복원해 지역의 녹지환경을 개선하거나 텃밭으로 활용해 커뮤니티 활동을 지원하는 등 주민의 복지와 삶의 질 제고를 도모할 수도 있다.

\* 스마트축소(shrinking-smart) 도시재생은 인구와 건물, 토지 사용을 적게 하고 덜 개발하는 것을 지향하면서 도시의 인구와 고용 성장을 유도하기보다는 기존 도시민의 삶의 질을 향상시키는 데 초점을 두는 도시관리 방식이다(성은영 외, 2015:7).



### 건축자산진흥구역\* 내 빈집 등 역사가 오래된 지역의 빈집을 관광자원으로 활용

도시발생 역사가 오래된 지역의 경우 노후화된 주택과 그 지역이 가지고 있는 시간의 축적에 따른 특성이 존재하기 마련인데, 이러한 지역은 빈집의 활용을 통해 지역의 독특한 특성을 살리는 기회로 활용할 수 있다. 예를 들어 군산·전주·부여 등처럼 오래된 주택이나 건축물이 많은 곳은 지역 내 건축자산을 기반으로 한 사업을 추진할 때 빈집 등을 건축자산으로 삼아 '스토리텔링을 통한 관광자원화'에 활용하는 것이 바람직하다.

### 노후한 택지개발지구 등 계획주거지 내 근린상가 빈 점포를 스타트업 창업기지로 활용

1980~1990년대 활발하였던 택지개발사업으로 조성된 택지의 경우 정형화된 필지와 도로 체계가 정돈되어 있으나 주택들은 20~30년이 경과되어 매우 낡아 있으며 지역 내 근린상가에는 많은 빈 점포가 발생하고 있다. 이러한 지역은 주택 수요가 여전히 높아서 단독주택을 다가구주택



영국 런던 퀸스파레이드(Queens Parade) 상가의 빈 점포  
자료: 민와일스페이스 홈페이지



민와일스페이스(Meanwhile Space) 재생 프로젝트 후

등으로 바꾸는 일이 벌어진다. 하지만 근린상가는 구매력이 낮다. 이때 택지개발지구 내 양호한 가로 환경을 활용하는 방안을 찾을 수 있다. 일자리를 찾지 못하는 청년들의 스타트업 창업기지로 활용하는 등 가로단위 도시재생 활성화 전략을 고려해 보는 것이다.

## 도시재생 뉴딜과 빈집을 통한 장소만들기에 대한 기대

성장 동력이 적은 저성장 시대의 도시공간관리는 개발이익에 의존하여 추진하는 것이 아니라 지역의 기존 건축물과 도시공간을 자산으로 활용하고 소단위로 정비하여 지역 내 경제와 사회 활성화를 유도하는 방식이 적합하다. 따라서 늘어나는 빈집과 가속화될 도시쇠퇴에 대비하여 정형화된 해법을 찾을 것이 아니라 계획 및 사업 추진 권한이 있는 기초지방자치단체 단위에서 지역의 특성을 고려하여 빈집을 계획적으로 정비하고 활용하기 위한 다양하고 적극적인 대안을 마련하는 게 좋다.

이제 새 정부의 도시재생 뉴딜과 새롭게 제정된 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 등으로 공공의 지원 기반이 마련되었다. 이를 계기로 각 지방자치단체와 주민, 새로운 창업자 등이 합심해 적극적인 근린재생 노력과 빈집 활용을 통한 장소만들기 전략을 쏟아내기를 기대한다.

\* 건축자산 밀집지역 등에 대해 건축자산 진흥구역으로 지정하고, 관리계획 수립, 기반시설 정비, 각종 건축규제 완화 등을 통해 체계적인 활용 도모(「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」제정 및 운영 관련 보도자료, 국토교통부, 2015).

### 참고문헌

- 1 국토교통부(2017), “빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행규칙 제정(안) 입법예고”, 국토교통부 공고 제2017-799호.
- 2 마스다 히로야(2015), 「지방소멸」, 김정환 역, 와이즈베리.
- 3 성은영 외(2015), 「지역특성을 고려한 스마트 축소 도시재생 전략 연구」, 건축도시공간연구소.
- 4 성은영 외(2017), 「빈집정비계획의 수립 활성화를 위한 정책방안 연구」, 건축도시공간연구소.



# 이웃과 함께하는 소규모 주택 정비, 건축협정제도를 통한 도시재생

여혜진  
건축도시공간연구소  
부연구위원

## 건축협정제도의 정의

건축협정제도는 「건축법」에 의해 건축협정 체결자의 지위를 갖는 토지 소유자 등 주민이 이웃과 협정을 체결하면 서로 붙어 있는 2개 이상의 토지를 하나의 토지로 간주하여 건축이나 대수선 또는 리모델링을 할 수 있도록 공공이 허용하는 제도이다. ‘2개 이상의 토지를 하나의 토지로 간주하여’ 건축기준을 통합적으로 적용하지만 필지별 독립적인 건축물대장, 토지등기, 건물등기를 유지하기 때문에 기존의 합필 개발이나 지주공동 개발과는 다르다. 「건축법」에서는 법 제77조의 6에 따라 토지등소유자가 신청하고 건축협정 인가권자(시·도 및 시·군·구)가 인가하여 지정하는 건축협정구역과 같은 법 제77조의 14에 따라 건축협정 인가권자가 지정하는 건축협정집중구역을 두어 지역의 여건에 따라 주민 또는 지자체가 주도할 수 있도록 하고 있다.

## 도시재생 뉴딜에서 건축협정제도의 필요성

건축협정제도는 특정한 사업 방식이라기보다 주민이 주도하는 다양한 소규모 주택정비사업에 유연하게 접목될 수 있는 제도로 이해하는 것이 적절하다. 새 정부의 도시재생 뉴딜정책에서 쇠퇴지역의 근본적인 주거 환경 개선을 위해 도입한 주거지정비형과 우리동네살리기 등에 건축협

정제도를 활용하면 어떨까? 건축협정제도는 뉴타운 등 정비구역해제지역, 저층주거지에 밀집한 맹지, 막다른 골목에 접하는 등 접도 여건이 불량한 소형필지, 이형필지에서 주차장을 확보하고 법정 건폐율과 용적률을 달성하는 데 유리하다. 이는 맞벽, 합벽, 소블록형 단지 개발로 전용면적을 최대한 확보하면서도 양호한 주거환경을 조성할 수 있게 한다.

이러한 주택정비는 서민이 부담 가능한 중소 규모 주택스톡을 유지하며, 이웃 공동체를 중심으로 한 장소 단위의 공간 관리를 유도한다. 나아가 아파트 재건축사업 위주로 시장이 편향되고 IMF 발생으로 무너진 지역 기반 소규모 재건축, 집수리 관련 업종 일자리가 만들어지면서 지역의 다양한 일거리에 청년과 경력 단절 여성 등 취업 취약 계층의 고용도 활발해질 수 있다.

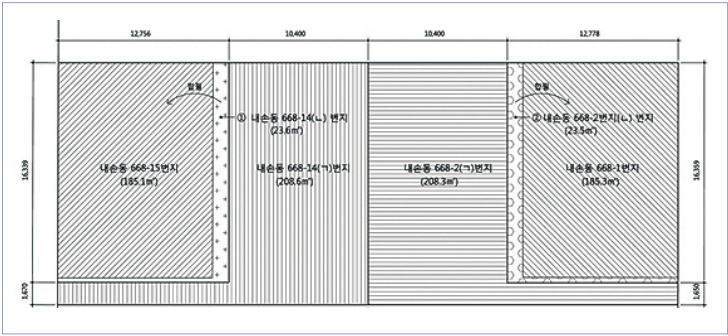
이러한 측면에서 정부, 지자체, 주민, 건축 전문가가 건축협정제도를 잘 이해하고 활용하도록 실제 건축협정제도를 잘 접목한 소규모 주택 정비사업 추진 과정 사례를 살펴봄으로써 도시재생 뉴딜에서 주목해야 할 논의를 짚어보고자 한다.

## 이웃끼리 대지 분할 및 용적률 배분을 통한 정비 여건 합의

모든 필지는 도로와 접하는 여건이 다르다. 대부분의 필지는 정남향보다 동서남북향이 섞여 있는 경우가 일반적이다. 건축행위 여건이 복잡하게 얽혀 있는 노후 저층주거지 소규모 필지에서 건축선을 두고 북측 필지에 대한 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한을 적용하면 인접하는 필지라도 건폐면적이나 용적률을 균등하게 확보하기 어렵다. 이러한 여건에서 이웃끼리 어떻게 건축에 따른 수익을 합리적으로 합의할 수 있을까? 특히 협정건축물은 필지경계선에 벽체 등 구조를 두어 필지 소유권과 건물 소유권을 독립적으로 유지해야 하기 때문에 필지별 유사한 수준의 용적률을 확보하는 것이 이웃 간 합의에 매우 중요한 영향을 끼친다.

의왕시 내손동 건축협정은 이 문제에서 시작하였다. 대상지는 아래와 같이 맹지의 면적이 접도 필지보다 더 커서 건축협정을 체결하면 맹지의 용적률이 접도 필지의 용적률을 크게 상회하게 된다. 대지 면적을 조정해야 주민 합의가 이루어질 수 있다. 그런데 「건축법」에서는 주거지역에서 60m<sup>2</sup> 미만으로 대지 분할을 제한하고 있어서 소규모 필지 교환을 하

의왕시 내손동 건축협정제도 적용에 따른 필지 분필 및 합필 결과



자료: 의왕시 내손동 건축협정 건축허가도서 중 일부 자료 참고; 국토교통부·건축협정지원센터(2018), 건축협정제도 교육자료 참고 재작성

지번	면적(m <sup>2</sup> )	합필 후 면적(m <sup>2</sup> )	용적률
A	185.1	208.7	197.19
B(L)	23.6		
B(ㄱ)	208.6	208.6	191.66
C(ㄱ)	208.3	208.3	191.94
C(L)	23.6	208.9	197.19
D	185.3		
총계	834.5		

의왕시 내손동 개별필지 주택 및 협정주택 규모 비교

구분	접도필지			맹지			전체
	개별	협정	증감	개별	협정	증감	증감
건폐율(%)	59.69	58.2	▽	21.35	57.9	△	△ 71.55
용적률(m <sup>2</sup> )	155	197.19	△	21.35	191.94	△	△ 417.57
연면적 중 전용면적(m <sup>2</sup> )	250.82	346.99	△	49.5	334.87	△	△ 783.75
가구 수	5가구	6가구	△	1가구	6가구	△	△ 12
주차면(대)	8	6	▽	0	6	△	△ 10

주: 4개 필지 중 최소 최댓값 비교  
자료: 여혜진·박성남·강윤정(2017), 「집단적 건축협정 도입 및 건축협정 활성화를 위한 제도개선 연구」, 국토교통부, p.213~214의 시뮬레이션 결과 참고 재작성

지 못한다. 주민들은 건축협정제도에 의한 대지 분할 제한 적용 배제 특례(「건축법」 제57조 제1항)를 활용하여 맹지(B, C)의 23.6m<sup>2</sup>를 분필하고 접도 필지(A, D)에 합필하여 필지 간 유사한 용적률(평균 약196%)의 6세대로 구성된 다세대주택을 건축하였다.

특례를 활용한  
토지 이용의 효율성 증대와  
우리 동네 장소만들기

건축협정제도는 건축기준과 행정 절차에 관한 열세 가지 특례를 부여한다. 자칫하면 과밀개발, 난개발로 주거환경을 더 열악하게 만들 수도 있지 않을까? 그러나 「건축법」 제5조, 제57조, 59조, 제77조의 13에서 정하는 건축 기준 특례는 단순히 사업성 개선을 위한 개발밀도 증대에만 초점이 맞추어져 있지 않고, 지자체 건축위원회 심의를 거치도록 하여 우리동네 장소 만

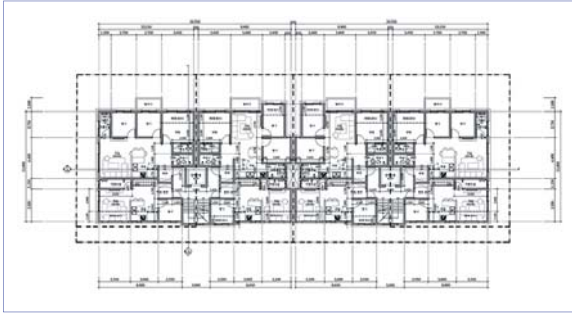
들기를 위한 주민자율적 공간관리 실현 수단의 의미를 갖도록 하고 있다.

의왕시 내손동 사례에서 활용한 건축기준 특례는 대지 분할 제한, 도로와의 관계, 대지 내 공지 적용 배제, 맞벽건축, 그리고 계단 및 엘리베이터, 부설 주차장, 조경의 통합 설치로 모두 일곱 가지이다. 용적률을 최대한 확보하였지만 최대한의 가구 수 확보 대신 분양성을 갖추기 위해 신혼부부를 위한 단층 가구, 자녀가 있는 가구를 위한 복층 가구, 부모와 함께 사는 가구를 위한 복층의 테라스와 다락방이 있는 가구 등 세대별 평면 설계를 다양화하였다.

#### 의왕시 내손동 건축협정제도 적용 전후

구분	건축협정제도 적용 전	건축협정제도 적용 후
용도지역·지구	·제1종 일반주거지역 ·지구단위계획구역 (다세대주택 불허)	·제1종 일반주거지역 ·지구단위계획구역(4필지 공동개발 시 다세대주택 허용)
도로 여건	(동측)4m, (서측)6m	-
필지 구성	접도필지 2개, 맹지 2개	-
건축물 용도	단독주택 4동	다세대주택 4동(24세대, 필지별 6세대)
규모	지상 2~3층	지상 5층
대지면적	(A) 185.1m <sup>2</sup> , (B) 232.2m <sup>2</sup> , (C) 231.9m <sup>2</sup> , (D) 185.3m <sup>2</sup>	(A) 208.7m <sup>2</sup> , (B) 208.6m <sup>2</sup> , (C) 208.3m <sup>2</sup> , (D) 208.9m <sup>2</sup>
주차장	단독주택 법정기준	24대
추진 주체	-	주민 3인, 시공사
건축협정 체결 항목	일반	-
	특례	-
위반 시 제재사항 (주민규약)	-	건축협정운영회 탈퇴 시 부동산 매매 외는 불가하므로 새로운 소유자를 운영회에 기조건으로 가입하는 것을 원칙으로 하며, 협정 유효기간 내에 계약 위반 시 민사소송 등에 의해 시정 및 손해배상을 하도록 함
기타	뉴타운 해제지역	·(세금) 대지 분할 및 합필에 의한 양도세와 취득세 발생 ·인접도로 대지경계선으로부터 2m 후퇴 건축선 지정 ·시공사가 소유한 인근 공동주택을 시공 기간 임시 이주 공간으로 제공 ·주민규약 체결

자료: 여혜진·심경미(2016), 「건축협정제도 활성화를 위한 건축법령 정비방안 연구」 참고 제작성

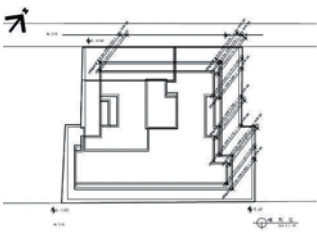
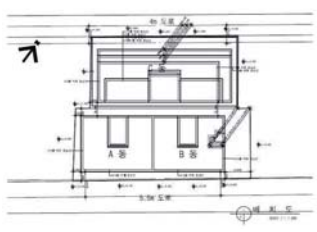
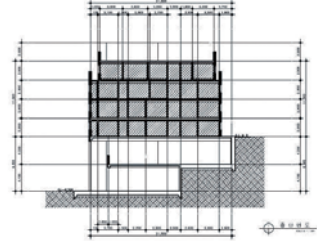
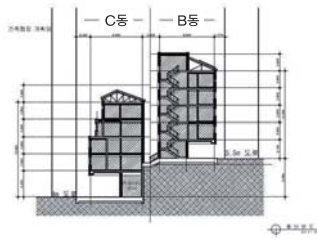


자료: 여혜진·심경미(2016), 「건축협정제도 활성화를 위한 건축법령 정비방안 연구」, 건축도시공간연구소.

입주 후 현장 인터뷰 결과, 입주자의 생활환경에 대한 만족도는 상당히 높았다. 통합 조성으로 넉넉해진 공용공간에 엘리베이터와 무인택배함을 설치하여 생활 편의성을 높였다. 통합 주차장의 24대 주차면은 모두 일렬주차방식으로 조성하면서 그간 다세대주택의 5대 이하 연접주차에 따른 주차 불편과 이웃 간 갈등 문제를 완전히 해소하였다. 또한 쓰레기가 쌓이고 방치되던 대지 내 공지 등 자투리 공간을 건축 면적으로 사용하면서 4m, 6m 도로로부터 2m, 인접대지 경계선으로부터 4m 후퇴하여 충분한 외부공간을 확보하고 화단을 설치하는 등 토지 이용의 효율성을 높이면서도 주거환경도 동시에 개선하였다. 이는 노후저층주거지에서 기존의 소규모주택과 합필로 개발한 연립주택 간에 일어나는 프라이버시·일조·통풍 침해, 주민 간 갈등과 민원의 문제를 해소하고 주거지 골목환경을 개선하는 가능성을 보여주고 있다.

SH공사가 매입임대주택사업에 건축협정제도를 활용한 경우도 유사한 시사점을 준다. 성북구 장위동 뉴타운 해체지역 3개 필지에서 주택사업자는 합필을 통한 연립주택을 계획하였다. 층당 7가구를 계획하다 보니 층별 4가구의 거실 및 주방이 먹방이 되면서 채광과 환기의 문제점이 드러났다. 문제 해결을 위해 건축협정제도를 활용하면서 신축하는 3개 다세대주택에 엘리베이터 설치로 접근성이 향상되고, 일조·프라이버시 문제가 해소되고, 1층에 약 74m<sup>2</sup> 규모의 커뮤니티센터를 조성하여 인근 공동체 활성화에 기여하는 양질의 임대주택이 건축되었다.

## 성북구 장위동 합필에 의한 연립주택과 건축협정제도를 활용한 다세대주택 건축 비교

3필지 합필에 의한 연립주택 계획	3필지 건축협정제도 활용에 의한 다세대주택 계획
<p>최초 계획안</p> 	<p>3차 심의 계획안</p> 
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 연면적: 1,351m<sup>2</sup>, 용적률 199%, 건폐율 59%</li> <li>· 규모: 지하 2층, 지상 4층</li> <li>· 가구 수: 29가구, 주차 24대</li> <li>· 층당 7가구 중 4가구의 거실 및 주방이 막혀 채광과 환기의 문제점 발생</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 연면적: 1,351m<sup>2</sup>, 용적률 199%, 건폐율 59%</li> <li>· 규모: 지하 1층, 지상 5층</li> <li>· 가구 수: 29가구, 주차 23대</li> <li>· C동 E.V 계획, 커뮤니티 공간(74m<sup>2</sup>) 확보로 지역 활성화 도모, 층고 조정으로 일조, 프라이버시 개선</li> </ul>

자료: SH공사 매입임대주택사업처(2018), 장위동 231-233외 2 건축협정 효과분석(내부자료) 재구성

## 주민 주도 장소 맞춤형 행위를 지원하기 위한 지구단위계획 연계

건축협정제도를 활용한 건축사업의 경우 건축위원회 심의와 건축허가를 거쳐야 한다. 만약 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 자율주택정비사업에서 건축협정제도를 활용하려면 건축심의회와 사업시행인가를 받아야 하며, 가구 수에 따라 「주택법」을 적용받는 사업은 사업계획시행인가 절차를 따라야 한다. 「건축법」에 의한 건축협정제도가 별도의 사업법적 절차를 갖지 않고 다양한 사업에 연계 활용될 수 있도록 각 법에서 정하는 최종 인허가 절차에 선행하거나 동시에 건축협정 인가 절차를 거치도록 하고 있기 때문이다. 그래서 아직까지는 지자체의 건축협정제도를 활용한 사업의 인허가 행정업무의 대상과 절차에 대한 건축 담당 부서와 「주택법」, 지구단위계획 관련 협조부서의 업무 숙련도가 높지 않다. 대부분의 지자체 담당자는 관할 구역에서 처음 이루어지는 건축협정 인가 심의에 대해 국토교통부나 건축협정지원센터로 여러 차례 문의하

며 행정업무를 처리하고 있어서 통상적인 기간보다 더 소요되기도 한다.

의왕시 내손동 대상지 일대는 단독주택밀집지역으로 뉴타운이 해제되면서 지구단위계획으로 10여 년간 다세대주택 불허로 규제하고 있었고, 주민은 단독주택을 다세대주택으로 건축하고자 하였다. 사업은 2015년 5월부터 2016년 10월까지 건축협정 체결 및 인가, 건축허가, 준공 및 사용승인 완료에 약 18개월 소요되었다. 세부 절차로는 지자체 사전협의 및 지구단위계획 변경에 약 7개월, 2015년 11월 토지등소유자의 건축협정 체결과 2016년 2월 건축협정 인가, 건축허가 및 경관심의를 거치기까지 약 3개월, 시공 및 사용승인까지 약 8개월 소요되었다.

사업성에 가장 큰 영향을 미치는 요인 중 하나인 사업기간 장기화는 건축협정제도에서 부여하는 특례 활용과 상충되는 지구단위계획 시행지침을 변경하기 위한 담당부서 협의 및 행정절차가 원활하게 이루어지지 못했기 때문이다. 대체로 지자체 행정조직에서 「건축법」과 지구단위계획 소관 부서가 다르기 때문에 담당자가 건축협정제도와 지구단위계획 모두를 이해하고 두 제도를 유연하게 연계하는 것은 쉽지 않다.

이러한 여건에서 국토교통부와 건축협정지원센터는 시범사업으로 지정된 의왕시 내손동 사업의 원활한 추진을 위해 의왕시 관계자와 수차례 업무협의를 가졌고, 이 과정에서 의왕시장은 뉴타운 해제지역에서 주민자율갱신의 해법으로 건축협정제도를 활용한 정비 효과를 인식하게 되었다. 이에 따라 의왕시 도시과와 건축과 간 업무협조를 통해 기존의 다세대주택 불허 규제를 4필지 건축협정 시 다세대주택 허용으로 지구단위계획이 재정비되었다. 주민이 주도하는 소규모 정비사업에서 지자체 행정의 적극적 지원은 중요한 대목이다.

## 지역 영세업체의 일자리 창출

건축협정제도를 활용하는 소규모 주택 정비는 대규모 수익이 보장되는 건설사업이 아니다. 지역의 문제와 주민들의 수요를 잘 파악하고 협의하기 위해서는 지역 내 건축·시공 전문가의 일거리가 되어야 한다. 그런데 통상적으로 소규모 시공업체는 관내 영세한 건축사무소에 하청을 주어 품질이 낮은 건축허가도서를 만든다. 건축협정제도는 일반적인 건축기준을 적용하지 않거나 통합·완화 적용하는 특례 활용, 이에 따른 지구단위계획



시행지침과의 관계 해석, 다수 건축주의 합의를 도출하기 위한 필지 간 이해관계 조정 등 수준 높은 설계 능력을 요구한다. 1필지 1인의 건축주를 대상으로 하는 설계업무보다 훨씬 복합적인 문제를 해결해야 하는 것이다.

의왕시 내손동 사업은 단독주택에 거주하는 주민 4인의 의뢰를 받은 지역의 5인 규모 영세 시공업체가 기획, 설계의뢰, 시공, 분양 업무를 하였다. 시공업체가 원래 설계를 의뢰했던 건축사는 이러한 설계과제를 성공적으로 수행하지 못하여 몇 차례 의왕시 건축과와의 사전협의에서 보완 조치가 요구되었고 수개월 건축협정 인가심의를 진행하지 못하고 있었다. 국토교통부와 건축도시공간연구소는 제도 정착 및 활성화를 위해 2015년 건축협정 아이디어 공모를 통해 위촉한 수도권 지역 건축협정 코디네이터(신진건축사)를 추천하고 시공업체는 건축협정 코디네이터에게 설계 업무를 맡기면서 건축협정제도에 따른 사업성 확보와 공공성을 갖추어 건축협정 인가와 건축허가를 완료하였다. 이 업체는 시공 및 시행, 분양 업무 등을 수행하면서 지역에 거주하는 청년 2명, 경력 단절 여성 2명을 포함하여 총 8명을 추가 고용하였고, 사업 종료 후에도 협정주택 공용공간 관리업무를 수행하면서 11명의 고용 인력을 유지하는 업체로 성장하였다.

## 도시재생 뉴딜지역의 건축전문가 참여를 통한 건축협정 희망지 발굴

그간 추진된 사례를 살펴볼 때, 다음과 같은 물리적 여건을 갖는 지역에서 건축협정의 수요가 예상된다. 이는 향후 도시재생 뉴딜지역에서 주거지 정비 및 우리동네만들기사업에서 수요가 급증할 것으로 예상되는 자율 주택정비사업에서 유용하게 참고할 수 있을 것이다.


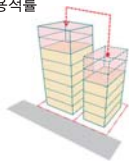
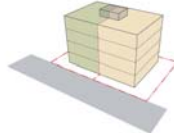

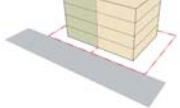





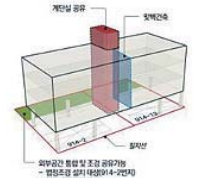

### 건축협정제도 수요 예상 지역

1	지구단위계획구역 내 세가로, 막다른 골목, 꺾이는 골목 등 행위 여건이 불리한 필지와 양호한 필지 혼재 지역
2	현재 법정용적률에 미달하고 남북 방향으로 접하여 사선제한 적용 배제로 용적률 달성에 유리한 필지군
3	소형필지가 혼재하고 이면가로 주차장 조성 및 주차진출입구 계획이 불합리한 근린생활시설 밀집지역
4	토지등소유자 및 소규모 주택사업자의 토지 가격이 건축 조성비보다 높아서 분양·임대사업으로 사업 투자비 회수가 가능한 서울·수도권 일대
5	소유주가 거주하여 권리관계 협의가 단순하고 건축협정 합의 도출을 위한 소요 기간이 길지 않을 것으로 예상되는 주택



그런데 살펴본 사례에서 알 수 있듯 기획 단계에서 건축협정제도 활용 여부를 결정하기 위해서는 건축전문가가 사업성을 검토하고 주민 합의 도출을 지원하는 과정이 필요하다. 제도가 시행(2014.10.)된 후 국민신문고와 건축협정지원센터로 접수된 민원과 질의는 대략 400건이 넘지만, 건축협정 인가 건은 전국적으로 20여 건에 그치고 있는 이유이기도 하다. 따라서 지자체와 건축전문가가 선제적으로 수요 예상 지역 주민에게 용적공유형, 맞벽·합벽형, 시설통합형, 소가구단위 블록형, 대가구단위 구역형 등 다양한 건축협정제도의 활용 방안을 검토할 수 있도록 관련 정보와 교육을 제공할 필요가 있다.

건축협정제도를 활용한 필지단위 및 구역단위 소규모 주택 정비 유형 예시

필지단위	용적 공유형	<b>용적통합형</b> 공동개발로 건물지분 소유 	<b>용적교환형</b> 잔여용적을 교환 		
맞벽/합벽 건축형	필지경계선에 맞벽건축		필지경계선까지 수평증축		
시설 통합형	<b>계단통합형</b> 계단(코어) 공유 	<b>주차장통합형</b> 지상 또는 지하주차장 	<b>조경통합형</b> 조경 통합 설치 		
구역단위	소가구 단위 블록형				
대가구 단위 구역형	<div>  <div> <b>■ 맞벽건축형 + (자차) 주차장 + 간벽층통합형</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 상설된 주차장에 주차장 확보</li> <li>- 지하주차장 통합 조성: 지하별 주차장 용량구 감소</li> <li>- 연속된 벽면방금 양상: 가로 폭적정, 보행자 안전성 확보</li> </ul> </div> </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div> <b>C: 맞벽건축형 + 주차장 + 간벽층통합형</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지하주차장 통합 조성</li> <li>- 중립한 주차장 확보: 광역 주차 감소</li> <li>- 연속주차 용량으로 건물 이용률 저감 해소</li> <li>- 가로광안 개선, 공공보행로 조성</li> </ul> </div>				

건축협정제도는 다양한 사업과 연계를 통해 실효성을 갖는 제도로서, 개별적인 정비사업으로서의 법적 절차와 지원 근거가 설계되어 있지 않다. 아직까지 건축협정제도와 연계 가능한 사업 관련법에 근거규정이 마련되어 있지 않아서 현장에서 활용하는 데 혼선과 충돌이 발생하고 있기도 하다. 또한 사업추진 절차 및 금융·세제에 대한 지원은 없기 때문에 건축협정 체결 후 주민·건축사·시공업체가 추진 과정에서 직면하는 어려움은 상당 부분 개인의 부담으로 남겨져 있기도 하다. 실제로 의왕시 내손동 사업은 건축협정 인가 전에 주민 1인이 건축협정 포기 의사를 밝힘에 따라 사업이 중지될 상황에 처하기도 했으나, 시공업체가 해당 필지를 매입하여 사업이 와해되지 않았다.

한편 대규모 재건축과 달리 토지등소유자가 사업비를 전액 부담해야 하는 소규모 정비사업에서 주민 스스로 이주 대책을 마련하는 것도 사업 진행에 걸림돌이 되는데, 의왕시 내손동 사례는 시공업체가 지역에서 소규모 주택사업을 함에 따라 대상지 인근에 신축 후 입주가 진행되지 않은 주택을 임시주거로 제공하는 등의 편의를 제공하여 원주민 모두 협정주택에 재입주할 수 있었다. 건축협정제도를 활용한 주민주도 소규모 주택정비 시 발생할 수 있는 여러 가지 문제들과 어려움을 해소하기 위한 노력이 많이 필요할 것이다. 이에 정부와 지자체는 앞으로 현장 여건 맞춤형 건축협정제도를 활용하기 위한 다양한 지원방안을 모색하여 이웃이 살고 지역이 사는 도시재생 뉴딜이 추진되길 바란다.

#### 참고문헌

- 1 여혜진·박성남·김정아(2018), 2017년 건축협정지원센터 운영 및 관리용역, 국토교통부.
- 2 국토교통부·건축도시공간연구소(2017), 「7가지 키워드로 알아보는 건축협정 매뉴얼」.
- 3 여혜진·박성남·강윤정(2017), 「집단적 건축협정 도입 및 건축협정 활성화를 위한 제도개선 연구」, 국토교통부.
- 4 여혜진·서수정·김수빈(2016), 「건축협정 활성화를 위한 건축협정 가능지역 수요조사 연구」, 국토교통부.
- 5 서수정·손동필·박성남·성은영·여혜진·윤주선·임유경·조영진(2017), 「새정부에 대응하는 도시재생 정책방안 마련 연구 - 지방중소도시 도시재생 추진을 위한 건축도시 분야 연계방안」, 건축도시공간연구소.
- 6 서수정·성은영(2011), 「필지단위 주택정비 활성화 방안 연구」, 건축도시공간연구소.
- 7 성은영·임현성(2013), 「생활환경 개선을 위한 주민주도형 건축협정 제도 연구」, 건축도시공간연구소.
- 8 여혜진·심경미(2016), 「건축협정제도 개선을 위한 건축법령 정비방안 연구」, 건축도시공간연구소.
- 9 여혜진·심경미(2017), “주민주도형 소규모 정비 활성화를 위한 건축협정제도 개선 방안”, 「auri brief」 No.157.

# 공민연계 도시재생, 지속가능한 지역 살리기를 위한 변화

윤주선  
건축도시공간연구소  
부연구위원

## 화성에서 온 공공, 금성에서 온 민간의 도시재생

도시재생 사업이 추구하는 최종 목표는 행정의 지원 없이도 자생적으로 지역경제와 공동체가 작동하는 지속가능한 지역을 만드는 일이다. 인구 감소와 고령화로 세수가 감소하며 행정의 역할이 제한되는 현대사회에서 도시재생 사업의 새로운 동력은 민간 영역에서 찾을 수 있다. 개발 여력이 충분했던 성장기 도시에서 행정의 역할은 과도한 민간의 개발 속도를 적정히 관리하는 일이었다. 그러나 민간의 개발 여력이 현저하게 감소하며 활력과 다양성을 잃어가고 있는 쇠퇴기 도시에서 행정의 역할은 오히려 민간의 창의력과 자금력을 최대한 끌어올리는 것이다. 민간의 장점을 적극 살리면서 공공성과 사회적 가치를 존중하는 방법이 현대 도시의 행정 부문에서 필요한 역할이다. 이는 도시재생 분야에서도 동일하게 적용할 수 있다. 민간의 잠재력을 공공 도시재생 정책에 도입하는 것을 ‘공민연계 도시재생’이라 부른다. 공민연계 도시재생을 추진하기 위해서는 기존에 관행적으로 이뤄져 온 행정 주도의 도시정책은 물론 시민사회에서 이끌어 온 마을만들기 분야에도 방향 전환이 필요하다.

공민연계 도시재생은 흡사 서로에 대해 이해하지 못하는 남자와 여자 사이 관계를 다룬 존 그레이(John Gray)의 <화성에서 온 남자, 금성에서 온 여자>처럼 같은 듯 전혀 다른 공공과 민간의 생리를 모두 이해하는

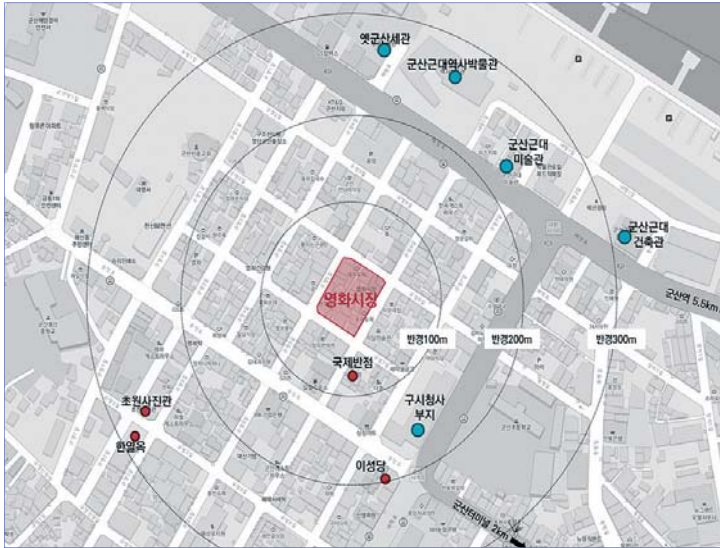
데서 출발한다. 같은 목적으로 움직이지만 상호 간의 작동원리가 크게 다르기 때문에 공공이 주도하던 도시개발 모형이나, 시민사회 영역이 주도하던 마을만들기 모형과도 조금 다른 접근이 요구된다. 민간에 공유지의 소유권과 사업의 주도권을 넘겨주는 민영화나 행정의 부담이 높은 PFI 사업과 달리 공민연계 도시재생은 공공과 민간이 사업의 리스크를 공유하고 민간의 사고방식을 도입한 공공과 공공성을 유지하는 민간이 파트너십으로 지역재생을 위해 협업하는 모델이다. 공공과 민간을 연결하는 공민연계형 도시재생을 위해서는 주민 참여, 중간지원조직, 도시재생 교육, 행정시스템, 실행주체, 연구 방향 등 기존 체제의 크고 작은 재편이 필요하다.

이 글에서는 아무도 가보지 않은 한국형 도시재생 사업인 도시재생 뉴딜에서 다양한 접근 방법 중 하나로 공민연계 도시재생을 적용할 때 고려해야 할 부분과 군산시 영화시장의 도입 방안에 대해 간략히 정리해보고자 한다. 공민연계형 도시재생은 이제 막 도입된 개념이며 여전히 다듬어가고 있는 분야이기 때문에 향후에도 폭넓은 시범사업과 실증형 연구가 따라야 할 것이다.

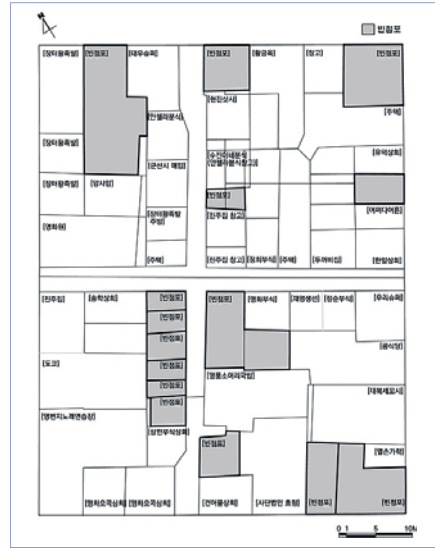
## 군산시 영화시장 프로젝트의 실험

영화시장 프로젝트는 소규모 공민연계 도시재생사업이다. 영화시장은 2017년 12월 기준 새장 내부 13개 점포가 영업 중이며, 10개 점포가 비어있는 소규모 시장이다. 영화시장 프로젝트의 목표는 영화시장을 종합적으로 관리하는 지역관리회사를 두고, 지역관리회사가 자체 수익사업을 통해 자생적 운영주체로 지속가능한 지역재생을 추진하는 구조를 만드는 것이다.

건축도시공간연구소는 민간의 사고방식을 차용하고 민간의 기획력을 극대화하기 위해 액티브 로컬 프로젝트 팀(블랭크, 로컬디자인무브먼트, 어반하이브리드로 구성)과 함께 기획팀을 구성했다. 건축도시공간연구소와 액티브 로컬은 군산시와 협의하에 민간운영주체인 지역관리회사를 수립하고 영화시장 전체의 콘셉트를 확정하며, 창업자를 선정 교육하는 절차를 일괄적으로 진행했다.



군산시 영화시장 위치



영화시장 내 빈 점포 현황

## 중간지원조직의 재편: 재정 독립을 통한 자생형 지역관리회사

도시재생 뉴딜에서 도시재생지원센터 등의 중간지원조직은 점차 증가하고 있다. 현장 도시재생지원센터, 지자체 도시재생지원센터, 광역 도시재생지원센터, 국가 도시재생지원 기구 등 다양한 위계의 중간지원조직이 대다수의 지역에 설치되고 있다. 중간지원조직의 주요 역할은 주민 교육, 주민참여사업 운영, 주민 의견 수렴, 주체 간 갈등 중재 등이다. 현재 중간지원조직의 형태는 직영·재단·위탁의 형태로, 국가의 재정 지원으로 운영이 이루어진다. 그렇기 때문에 필연적으로 행정의 직접적인 관리가 발생한다. 또한 행정의 제도 틀 안에서 움직여야 하기 때문에 자율성이 부족하고 속도가 떨어진다. 단체장의 의지에 따라 중간지원조직의 존폐가 쉽게 결정될 수 있는 리스크도 늘 안고 있다.

공민연계 도시재생에서의 중간지원조직은 독립성과 자립성을 확보하는 것이 중요하다. 관련 주체로서 행정-주민-전문가-NPO뿐 아니라 민간 사업체가 주요한 파트너로 포함되기 때문이다. 민간의 빠른 속도와 자유도를 감당하기 위해서는 예산과 제도로부터 독립할 필요가 있다. 공민연계 도시재생에서도 중간지원조직의 마을일은 유사하게 진행할 수 있으나, 예산의 출처가 세금이 아닌 자체사업이 된다. 공유재산 위탁관리, 지역 축제 대행, 커뮤니티 버스 운행, 유료 클래스, 공공공간 개선사업 용역, 광고홍보사업 등이 주요 수입원이 될 수 있다.

군산시 영화시장 지역관리회사는 자립형 중간지원조직의 주요한 형태 중 하나다. 지역관리회사는 한정된 지역을 대상으로 지역의 가치를 상승시키고 가치 상승분이 도시재생 사업에 기여한 주체에게 합당하게 배분되도록 조정하는 역할을 한다. 지역관리회사의 인건비와 운영비는 원칙적으로 자체 사업을 통해 조달한다. 지역관리회사의 관리 대상이 되는 점포들로부터 일정한 회비를 받고 해당 지역 전체의 가치를 상승시키기 위한 지역 브랜딩, 마케팅, 공간 개선, 이벤트 개최, 부동산 계약 등의 역할을 위탁한다.

### 주민 참여의 재편: ‘벤치워머’가 아닌 ‘필드 플레이어’ 주민을 대상으로

도시재생에서 많은 전문가는 주민 참여를 강조한다. 도시재생 사업에서 주민 참여의 목적과 지향점은 무엇일까? 주민은 해당 지역의 특성과 지역민 간의 관계에 대해 어떤 전문가보다 상세하게 알고 있다. 또한 도시재생 사업을 통해 지역이 재편됐을 때 가장 큰 영향을 지속적으로 받게 되는 것도 주민이다. 그렇기 때문에 지역을 섬세하게 다루는 도시재생 사업에서 주민들의 의견을 경청하고 주민들의 의사를 사업계획에 반영하는 것이 필요하다.

그러나 공민연계 도시재생 사업에서 ‘주민’의 범위는 좀 더 세분화될 필요가 있다. 도시재생 사업의 주민참여 워크숍이나 주민협의체 등을 보면 대부분의 참여 주민은 해당 사업의 직접 이해관계자가 아니다. 많은 경우 행정이나 지역주요단체와 관련이 있는 지역 영향가 혹은 주민 참여를 위해 동원된 사람들이 주를 이룬다. 이들은 향후 사업을 직접 ‘운영’하거나 ‘투자’할 사람은 아니다. 이건 마치 ‘남의 돈으로 남의 사업을 고민’하는 격이다.

국비지원 도시재생 사업에서 가장 크게 고려해야 할 주민은 도시재생 사업을 장기적으로 이끌어갈 운영주체가 된다. 도시재생 뉴딜에서의 국비 투여 명분은 쇠퇴한 ‘지역’을 활성화시켜 다시금 지역 경제와 공동체의 원동력으로 작동하게 만들기 위함이다. 도시재생 사업 방향설정은 해당 지역에 ‘현재’ 거주하는 사람이 아닌 ‘미래’에도 거주할 주민이 결정해야 한다. 또한 지역에 직접 영향을 미치는 사업 ‘운영자’가 결정권을 갖는 것이 중요하다. 도시재생 사업의 국비가 현재 거주하는 ‘주민’들을 향하는 것이 아닌 10년 후, 100년 후에도 해당 지역이 독립적인 지역경제 발생 지이자 공동체의 거점으로 작동할 수 있도록 ‘지역’을 향한다는 개념을 확실히 할 필요가 있다. 현재 거주하는 주민만을 협의 대상으로 할 경우 주민



들의 사망 이후, 이주 이후에 대한 대비가 부실해지는 한계도 있다. 국비의 투여 대상이 주민이 아닌 지역이라고 본다면 주민참여는 도시재생 사업의 ‘목적’이 아닌 효과적인 ‘방법’으로 볼 수 있으며, 어떤 결정이 향후 해당 지역에 도움이 될지는 주민과 전문가, 행정이 함께 고민해야 하는 영역이고, 지역에 장기적인 도움을 주기 위해서는 때로는 현재 거주하는 주민들의 뜻과 반대되는 결정이 나올 수도 있다는 점을 확실히 해야 한다. ‘주민 참여’를 ‘지역을 잘 알고 지역의 변화에 영향을 받는 주민에게 참여의 기회를 평등하게 준다’는 개념으로 보는 것이 적절할 것이다. 그리고 이러한 주민 참여의 대상은 책임감 있는 운영자로서의 주민이 되어야 한다. 단순히 주민 참여 절차를 이행하기 위해 협의회 가입자 수를 늘리고자 포함되거나 주민 참여 공론장에 자리를 채우는 ‘벤치워머’ 주민이 아닌, 수많은 이해관계가 충돌하는 마을 현장에서 자신의 플레이에 책임을 지고 지역 운영자로서 마을에 지속적으로 참여하는 ‘필드 플레이어’에게 주민 주도의 주도권을 주어야 한다.

군산 영화시장 프로젝트의 경우 사업의 직접 이해관계자인 건물주, 임차 창업자, 투자자, 지역관리회사가 의사결정권을 갖고, 지역 상인이나 지역 주민 그리고 도시재생지원센터나 행정은 자문과 지역 내 갈등 조정, 정보 전달 등의 지원적 역할을 수행한다. 본인의 건물을 임대하는 건물주, 대여한 건물에 대해 직접 해당 사업을 운영하는 임차 창업자와 지역관리회사, 그리고 사업에 본인의 돈을 투자하는 투자자가 의사결정을 하는 ‘내 돈으로 내 사업을 고민’하는 체계를 구축했다. 지역관리회사는 지역 브랜딩, 온·오프라인 마케팅, 공공·민간공간 개선, 이벤트·축제 개최, 부동산 계약 대행, 공간 운영 지원, 빈 점포 재생, 창업자 모집, 투자자 유치 등의 역할을 위탁 받는다. 지역에 대해 많은 정보를 갖고 있는 지역 주민과 상인을 대상으로 사업에 필요한 정보를 취득하거나 전달하고, 사업의 영향을 받는 지역 주민과 지역 상인이 사업을 통해 삶을 질을 향상할 수 있도록 조정하는 역할도 수행한다.

## 도시재생교육의 재편: 현장 전문가에 의한 현장형 교육

유휴공간을 활용한 창업과 관련된 도시재생 교육은 실제 사업을 해보지 않았거나 현업에 종사하고 있지 않은 학자 중심의 강사진으로 운영되고 있다. 그렇기 때문에 큰 개념에 있어서는 도움이 될 수 있으나, 직접적인 사



©리움도시관리연구소



실무자 중심의 창업자 발굴 프로젝트 액티브 로컬 캠프

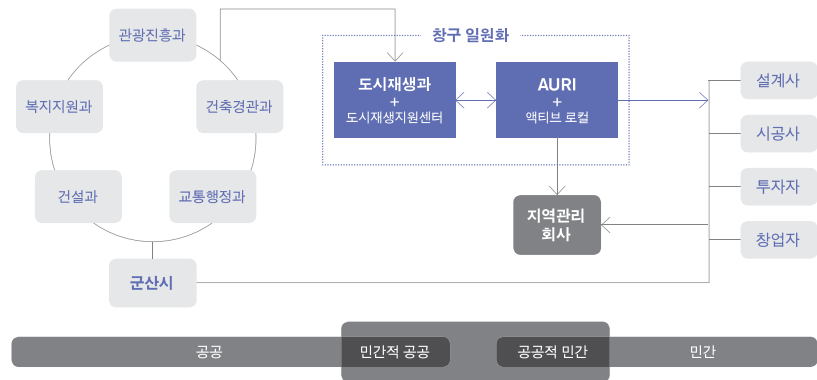


업 단계에 접어들었을 때는 한계에 부딪칠 수 있다. 도시재생은 개념과 이론보다 현장과 실천이 중요한 분야이기 때문에 이론과 개념에 대한 강의에 뒤따라 현업에 종사하는 현장 전문가가 중심이 되어 실제 사업지를 대상으로 하는 현장형 교육이 이루어져야 한다.

도시재생은 기존 도시정책 패러다임을 전환하는 발상이다. 주민들은 도시재생의 참여자로서 역할을 수행하기 위해 역량강화 교육을 받는 경우가 많다. 일반적인 도시재생 역량 강화 교육은 집체식 강의로 진행된다. 4주에서 8주 코스의 주민 교육은 지식의 전달을 목표로 하는 개념 전달형 강의와 대상지에 대한 디자인안을 도출하는 디자인 워크숍 방식의 강의로 구성된다. 그러나 교육 과정에서 직접 이해관계자가 배제되는 경우가 많기 때문에 개념 교육, 디자인 워크숍의 결과로 도출된 사업을 실행하는 운영주체는 별도로 선정하는 사례가 많다. 교육의 대상자는 도시재생 사업을 통해 이뤄지는 단위 사업을 장기적으로 운영할 운영자를 중심으로 구성하는 것이 바람직하다. 첫 단계부터 사업 운영을 염두에 두고 파트타임 혹은 풀타임으로 대상 사업을 운영할 주체를 공모한 후 예비 운영자를 대상으로 하는 교육에 집중할 필요가 있다.

군산시 영화시장에서는 ‘액티브 로컬 캠프’라는 교육 프로그램을 진행했다. 현업에 종사하는 각 분야별 전문가로 구성된 강사진이 2박 3일간의 단기집중 과정을 통해 예비 운영자에게 실제적인 교육을 실시했다. 교육은 사업 대상지인 영화시장과 5분 거리에서 진행하며 수시로 현장을 살펴보고 아이디어를 보강했다.

## 영화시장 프로젝트의 주체별 역할



### 행정의 재편: 민간인 듯 민간 아닌 민간 같은 공공

공민연계 도시재생에서 행정은 민간 영역의 창의적 아이디어와 공격적 사업성을 장려하기 위해 개입의 여지를 줄이는 방향을 견지하는 것이 중요하다. 물론 이를 위해서는 공공성 확보와 유지를 위한 민간 사업자 선정과 모니터링 절차를 명확히 제시할 필요가 있다. 행정은 민간의 작동 방식에 대해 이해를 넓혀 가기 위해 노력해야 할 것이다. 그럼에도 행정 내의 제도적 경직성이나 절차의 복잡함으로 민간의 속도와 창의성을 따라가기 어려울 때에는 공민연계를 위한 별도의 조직을 꾸리는 방안을 검토할 수 있다. 공공과 민간의 특성을 모두 이해하면서 행정의 권한을 일부 위임받아 민간 주도의 도시재생 사업을 원활하게 진행할 수 있도록 돕는 ‘도시재생 에이전트’를 도입하는 것이 방법 중 하나다. 도시재생 에이전트는 행정보다 유연하면서도 공공성을 담보할 수 있고 행정과 민간에 대한 이해와 전문성을 두루 갖춘 조직이 담당하는 것이 좋다. 도시재생 에이전트는 공공과 민간 양측에 대해 때로는 배려 있는 조력자로 때로는 엄격한 관리자로 때로는 단호한 전문가로 적당한 거리를 유지하며 다양한 역할을 수행해야 한다.

군산시 영화시장 프로젝트에서는 건축도시공간연구소가 도시재생 에이전트의 역할을 담당했다. 건축도시공간연구소는 행정과의 신뢰를 기반으로 영화시장 프로젝트에 대한 행정의 권한과 역할 일부를 위임받아 영화시장 사업 전반을 조정하고 있다. 행정과 민간이 바로 연결될 때의 마찰을 완화하기 위해 민간 팀들을 건축도시공간연구소에서 계약

하고 관리하는 체계를 만들고 민간의 특수성을 최대한 발휘할 수 있도록 자율성을 부여했다.

### 연구의 재편: '본 사람'에서 '해본 사람'으로

공민연계 도시재생의 성공을 위해서는 고정된 역할의 경계를 허무는 노력이 필요하다. 기존 현장 연구자의 역할이 인터뷰나 설문, 현장조사를 통해 일어난 사건을 면밀하게 보는 데 치중했다면, 공민연계 도시재생에서 연구자의 역할은 직접 사업의 당사자가 되어 사업을 해보는 작업을 병행할 필요가 있다. 아직 국내에 사례가 전무하다시피 한 공민연계 도시재생은 디테일한 세부 단계에서 치명적인 갈등과 문제가 발생할 소지가 높다. 전혀 다른 작동 원리로 움직이는 민간과 공공이기 때문에 사소한 문제가 큰 갈등을 유발하거나 법적 문제로 비화할 여지가 있다. 그렇기 때문에 연구의 방법과 범위도 보다 현장밀착형으로 접근하여 인터뷰에서 도출하기 어려운 현실적인 이슈를 파악하고 그 해법을 현장과 함께 고민할 필요가 있다.

'본 사람'에 머물 경우 실효성 있는 정책 대안이나 사업 모델의 제시가 어렵다. 사례에 직접 관여해서 문제 해결 과정에 동참함으로써 보편화할 수 있는 도시재생 사례를 만들고, 그 과정을 충실히 기록함으로써 향후 유사한 사업을 진행할 공공과 민간 영역에 길잡이를 만들어 주며, 이를 통해 현장의 목소리가 정책으로 끊임 없이 전달될 수 있는 통로의 역할을 수행할 수 있을 것이다.

공민연계 도시재생은 다양한 도시재생의 방법 중 하나에 불과하다. 도시재생 뉴딜사업 앞에 산적해 있는 수많은 문제를 해결하기 위해서는 주민, 행정, 연구자, 실행주체, 교육주체가 기존의 방식을 재고하고 새로운 시도를 이어가며 지역 상황에 맞는 방법론을 찾기 위해 부단히 노력해야 할 것이다.

# 도시재생과 CPTED의 접목을 통한 안전한 마을 만들기

손동필  
건축도시공간연구소  
범죄예방환경연구센터장

## 도시재생과 CPTED

2017년 4월 당시 문재인 더불어민주당 대선후보는 대선 공약으로 ‘도시재생 뉴딜사업’을 발표하였다. 당선 후 국토교통부의 보도자료를 통해 도시재생 뉴딜사업은 단순히 주거환경의 개선에 그치는 것이 아니라 도시기능을 재활성화해 도시의 경쟁력을 회복시키는 사업이라고 하였고,\* 12월 시범사업 대상지 68곳을 확정하고, 올해 활성화계획을 수립 중에 있다.\*\* 기존 도시재생 사업과 달리 매년 10조 원의 공적재원을 통해 우리 동네가 확연히 달라졌다는 것을 느끼도록 하겠다는 점이 바뀐 부분이라 할 수 있다.

사람이 사는 동네가 달라지려면 여러 가지가 바뀌어야 하지만, 그중 으뜸은 안전이다. 굳이 매슬로(Maslow)의 말을 빌리지 않더라도 먼저 먹고 사는 생리적인 문제가 해결된 다음에 사람은 안전을 바라기 마련이다. 예를 들어 ○○시가 제안한 도시재생 뉴딜사업의 명칭 중 일부는 ‘스마트 안전도시’이다. 활성화계획을 수립하면서 세부적인 내용이야 변하겠지만, 일단 제안한 내용을 살펴보면 안전안심 귀갓길 조성사업, 스마트 가로 등 횡단보도 설치사업, 스마트 CCTV 설치 등 다양한 범죄예방 아이템들이 들어 있다.

○○시의 예를 들었지만, 최근 도시재생 지역을 중심으로 범죄예방 환경설계(Crime Prevention Through Environmental Design: CPTED)

를 접목하고자 하는 움직임이 많다. 많은 곳에서 시행되는 만큼 범죄 유형을 잘 분석해서 적절하게 CPTED 기법이 도입된 지역도 있지만, 일반적인 환경개선사업에 치우치는 지역도 많다.

이 글에서는 향후 도시재생 지역에서 CPTED가 잘 접목되기 위해서 무엇이 필요한지에 대해 고민하고자 한다. 특히 CCTV, 조명, 벽화 등 몇 가지 기법을 늘어놓는 기존의 CPTED 사업 방식에서 탈피해 도시민의 삶을 총체적으로 고양시킬 수 있도록 두 사업을 유기적으로 결합할 수 있는 방식을 제안하고자 한다.

## 두 사업 대상 지역의 특징

먼저 두 사업이 어울릴 수 있는지 살펴보도록 한다. 도시재생 사업 대상지는 인구의 감소, 총 사업체의 감소, 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역을 기준으로 선정한다.<sup>\*\*\*</sup> CPTED 사업 대상지는 여러 가지 이유로 선정하지만, 현재까지 공개된 가장 공신력 있는 자료인 행정안전부의 생활안전지도<sup>\*\*\*\*</sup>를 살펴보면, 5대 주요 범죄발생건수를 가장 큰 변수로 고려하고, 지역의 인구와 사업체 수 등을 보조적인 변수로 사용한다. 즉 두 지역 모두 쇠퇴하고 있는 지역을 대상으로 사업을 진행하고 있다.

도시재생과 CPTED의 정의를 살펴보다라도, 두 사업은 다른 맥락에서 시작되었지만, 지역의 총체적 삶의 질을 향상시키기 위한 종합적 전

\* 국토교통부(2017), “도시재생 뉴딜사업의 첫 발을 내딛습니다”, 9월 25일자 보도자료.

\*\* 국토교통부(2017), “도시재생 뉴딜 시범사업 대상지 68곳 확정”, 12월 14일자 보도자료.

\*\*\* 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제17조 참조

제17조(도시재생활성화지역 지정의 세부 기준) 법 제13조 제5항에 따른 도시재생활성화지역 지정의 세부 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 인구가 현저히 감소하는 지역: 다음 각 목의 어느 하나 이상에 해당하는 지역

가. 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20퍼센트 이상 인구가 감소한 지역

나. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역

2. 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역: 다음 각 목의 어느 하나 이상에 해당하는 지역

가. 최근 10년간 「통계법」 제18조에 따라 통계청이 승인한 전국사업체조사 결과에 따른 총 사업체 수(이하 이 호에서 “총 사업체 수”라 한다)가 가장 많았던 시기와 비교하여 5퍼센트 이상 총 사업체 수가 감소한 지역

나. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역

3. 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역: 전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50% 이상인 지역

\*\*\*\* 행정안전부 생활안전지도, <http://www.safemap.go.kr>

락이라는 점에서 그 궤를 같이한다.\* 범죄의 발생은 도시민의 불안감을 유발할 뿐만 아니라 불신을 조장하게 하며, 범죄 피해자에게 고통을 유발한다. 이처럼 도시공간의 안전함은 지역민들이 경제적으로 활력 있고, 행복하게 살기 위한 삶의 기본 조건이므로, 두 사업은 같은 곳에서 진행될 때 시너지 효과가 있다고 할 수 있다.

도시재생의 개념	CPTED의 개념
쇠퇴하고 낙후된 구도시를 대상으로 삶의 질을 향상시키고 도시경쟁력을 확보하기 위하여 물리적 정비와 함께 사회적·경제적 재활성화를 추진하는 일	도시 환경의 범죄에 대한 방어적 디자인(defensive design)을 통하여 범죄가 발생할 우려를 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안전감을 유지하도록 하여 궁극적으로 삶의 질을 향상시키는 종합적인 범죄예방 전략을 의미
자료: 도시재생종합정보체계 홈페이지( <a href="http://www.city.go.kr/portal/info/policy/3/link.do">http://www.city.go.kr/portal/info/policy/3/link.do</a> )	자료: 경찰청(2015), 환경설계를 통한 범죄예방(CPTED) 방안, p.16.

## 두 사업의 법·제도적 토대

단순히 목적과 대상지의 특성이 같다고 해서 도시재생 사업과 CPTED 사업을 같이할 필요는 없다. 실제 시행에 있어서는 두 사업의 법·제도적 토대가 마련되어야 같이 진행할 수 있다. 현재 도시재생 사업은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」을 비롯한 다양한 법·제도적 근거가 있지만, CPTED 사업은 법적 근거보다는 지자체의 조례나 지자체장의 방침을 통해 사업이 진행된다.

경기도는 지자체 최초로 2013년 경기도 범죄예방 도시환경디자인 조례를 제정하여 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위한 사업의 주체·내용·지원 등에 대하여 규정하였는데,\*\* 그 연원을 따져보면 영국의 ‘Crime and Disorder Act(1998)’로부터 출발되었다고 볼 수 있다.

영국에서는 중앙정부 차원에서 법을 제정하여 운용한다. 이 법에서는 범죄와 무질서 감소를 위한 협의회(Crime and Disorder Reduction Partnership: CDRP)를 설립하여 범죄와 무질서에 대한 지역 차원의 종합적인 조사와 전략을 수립하도록 하였다. 특히 이 법 제17조를 근거로 지방정부의 모든 기관과 부서들이 예산 및 정책 결정과 세부 전략 수립에 있어서 지역 내의 범죄와 무질서의 감축과 예방을 통한 지역사회 안전을 고려하도록 법적인 의무를 부과하고 있다.\*\*\*

현재 한국에서도 범죄예방과 관련한 법이 국회에 계류 중인데, 만약 법안이 통과된다면 그 동안 지자체 차원에서 진행되던 사업들의 법·제도적 토대가 마련된다고 볼 수 있겠다. 그렇지만 현재는 법·제도적 토대가 비교적 탄탄한 도시재생 사업의 단계에 맞춰 CPTED 사업을 결합하는 것이 현실적이라고 할 수 있다.

## CPTED 사업의 선결 조건

기존의 도시재생 사업을 살펴보면 주민 참여, 사업 기간, 경제적 자생력 등 다양한 문제점이 있었고, 이런 문제점들은 도시재생 뉴딜사업에서 다양한 방식으로 해소가 될 것으로 기대한다. 이 글에서는 두 사업이 결합하기 위해 CPTED 사업에서는 어떤 점을 개선해야 하는지 잠시 짚어 보려고 한다.

Crime and Disorder Act(1998)를 수립한 영국에서는 CPTED 사업도 먼저 시작하였다. CABE(Commission for Architecture and the Built Environment)는 범죄 관련 도시 디자인 연구와 관련하여 영국 내무부(Home Office)의 자금 지원을 받아 <Creating safe places to live through design>이라는 사례집을 발간하였다.\*\*\*\* 총 6개의 사례가 소개되었는데, 그중 첫 번째가 도시 주거지역의 재생을 다룬 사례로 캐슬베일(Castle Vale)의 CPTED 사업이다.

\* 도시재생은 도시의 물리·사회·문화·경제적 기능의 회복을 통한 도시경쟁력 강화, 일자리 창출, 공동체 회복을 주요한 목적으로 한다. 그리고 CPTED는 단순한 물리적 환경 조성만이 아니라 사회과학, 법의 집행, 행동에 대한 인식, 지역사회 공동체 등의 포괄적 개념을 의미한다.

\*\* 경기도 범죄예방 도시환경디자인 조례 제4조(책무) 경기도지사(이하 "도지사"라 한다)는 범죄예방 도시환경디자인의 적용을 통한 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 다음 각 호의 기본책무를 수행한다.

1. 범죄예방 도시환경디자인 사업의 추진과 확산
2. 범죄예방 도시환경디자인 사업을 위한 관계기관, 각종 개발사업자 등의 참여와 협력
3. 범죄예방 도시환경디자인 사업을 위한 주민참여와 협력유도
4. 범죄예방 도시환경디자인을 위한 각종 사업에 대한 기술 및 재정 지원
5. 그 밖에 범죄로부터 안전한 생활환경 조성에 필요한 사항

\*\*\* 한국셰드드학회 편찬위원회(2015), 「셰드드 원리와 운영관리, 한국셰드드학회」, p.53.

\*\*\*\* CABE(2010), *Creating safe places to live through design*, <https://www.designcouncil.org.uk/resources/report/creating-safe-places-live-through-design> (현재 CABE는 영국 Design Council의 한 부처로 편입되었음)





## 캐슬베일의 CPTED 적용 사례

이 지역은 1970년대부터 물리적·사회적·경제적 쇠퇴가 시작되었는데, 범죄율과 반달리즘 그리고 반사회적 행동이 증가하였다. CPTED 사업은 주거지 주변의 보행자 도로와 차도를 정비함으로써 공적공간과 사적공간을 구분하는 데 초점을 맞추었다. 또한 그리드 형태로 공공장소·운동시설·커뮤니티 시설을 배치하여 연결될 수 있도록 계획함에 따라 주거지 전면에는 공공공간, 주거지 뒤쪽에는 개인공간을 형성하여 외부인의 침입을 방지하고 보안을 향상하였다. 외부인의 접근을 방지하기 위해 별도의 동선을 만드는 것이 아니라 주거지 주변의 도로에 포장을 하여 영역성을 나타내어 주거지 주변으로 외부인들이 자연스럽게 유입되지 않도록 유도하였다. 사업 결과 주민들의 불안감이 감소하였으며, 연구를 실시한 기간(2007~2009) 동안 정원 뒤쪽에서 강도가 침입한 사건이 1건 발생할 정도로 사업은 성공을 거두었다.

배분하는 형태로 배치하는 경우가 많다. 그러나 위에서 살펴보았듯이 공간이 바뀌면 전략도 바뀌어야 한다. 또한 한 도시를 재생시키는 전략도 도시마다 다르듯이 안전을 담보하는 CPTED 사업도 결국은 각 도시의 환경에 맞게 달라져야 한다.

## 시너지 극대화를 위한 실무적 결합 방안

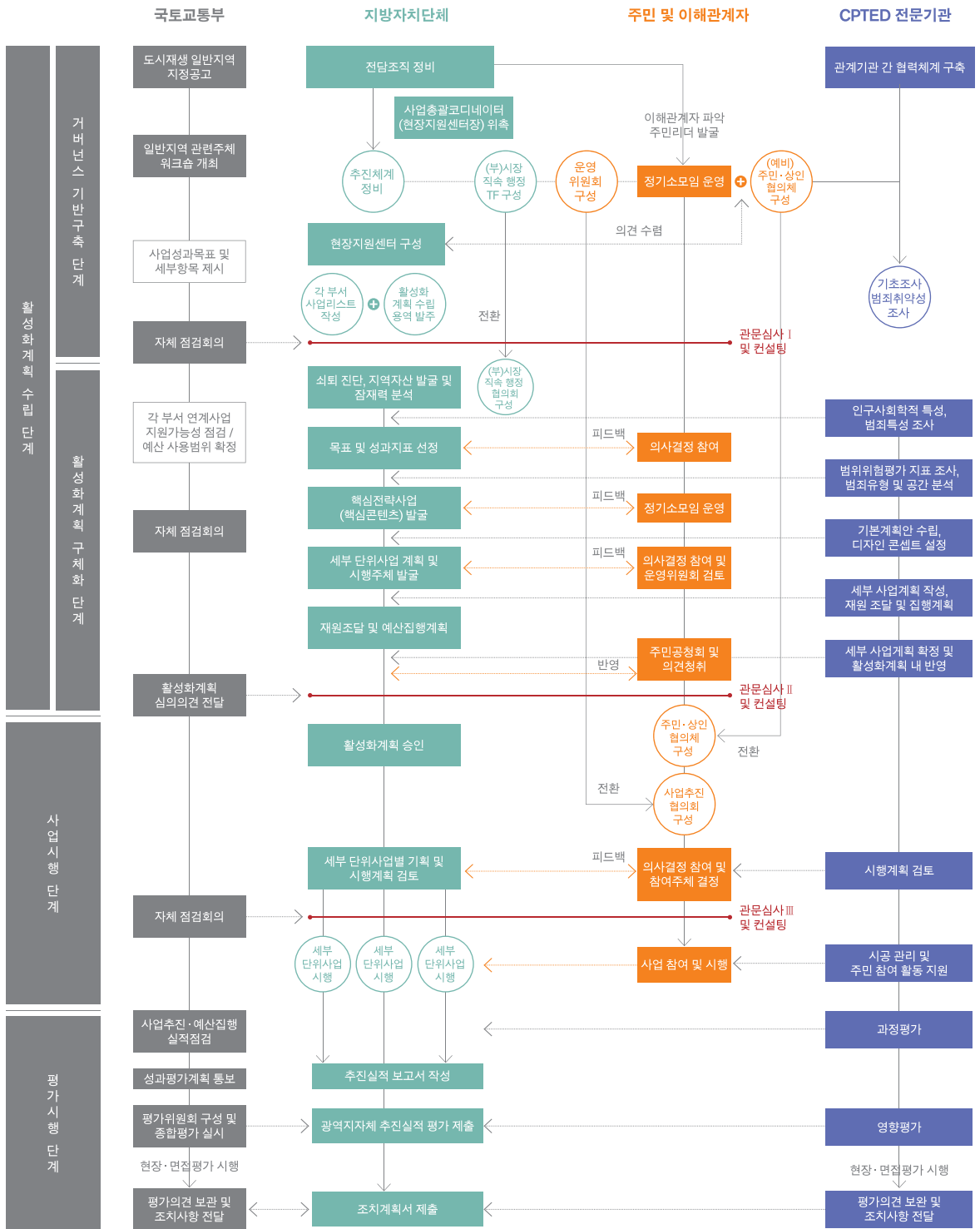
마지막으로 두 사업의 연계 계획을 위해 실무적으로는 어떻게 결합해야 하는지 살펴본다. 도시재생 사업의 단계는 국토교통부의 가이드라인에 명시되어 있고,\* CPTED 사업의 경우 아직까지 중앙 및 지방정부에서 공식적인 가이드라인이 제공되지 않는기 때문에 두 사업을 결합해서 진행하기 위해서는 도시재생 사업의 단계에 맞추어 CPTED 사업에서는 무엇을 준비해야 하는지를 살펴보아야 한다.

따라서 이 글에서는 근린재생형 도시재생사업의 예를 바탕으로, 도시재생 사업을 활성화계획 수립 단계(①거버넌스 기반구축 단계, ②활성화계획 구체화 단계), ③사업시행 단계, ④평가지행 단계로 구분하고, CPTED 사업도 ①준비 단계, ②계획 단계, ③시행 단계, ④평가 단계로 구분해서 단계별 역할을 배분하고자 한다.

첫 번째 단계에서는 두 사업 모두 거버넌스를 구축하고 지역을 재활성화하기 위한 기본 방향을 설정해야 한다. 특히 CPTED 사업에서는 중앙부처, 범죄예방 환경설계 전문기관, 지자체, 주민협의체, 지역 검찰·경찰 등 관련 기관과의 협력 체계를 구축하고, 도시재생 사업의 기본 방향과 공감대를 형성하여야 한다. 이후 해당 지역에 적합한 CPTED 사업의 유형과 사업 규모를 설정해야 한다.

두 번째 단계에서는 도시재생 사업과 마찬가지로 기초 자료조사, 주민 설문조사, 현장조사를 통해 자료를 분석하고 계획한다. 이때 자세한 범죄 현황과 주민 참여 안전지도 작성을 통해 범죄의 위험 요인을 파악해야 한다. 기본계획뿐만 아니라 유지·관리계획까지 상세한 계획을 작성하는 것이 도움이 될 것이고, 활성화계획이 승인되면 실시계획을 수립하여야 한다.

\* 국토교통부(2017), 근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인.



자료: 서수정(2017), 「새정부에 대응하는 도시재생 정책방안 마련 연구」, 건축도시공간연구소, p. 170. 일부 수정.

세 번째 단계에서 도시재생 사업과 CPTED 사업은 모두 같은 역할을 수행한다. 시공업체는 승인된 실시계획을 바탕으로 시공하며 지자체는 시공업체의 진행 사항을 관리·감독한다. 이 때 주민의 손으로 직접 시공하는 것이 안전 관련 시설의 인지도나 유지·관리 측면에서 유리하며, 시공 과정에서 주민의 불만과 의견을 수렴하는 것도 좋다.

마지막으로 평가를 진행하는데, 사업 진행 중의 중간평가와 사업 종료 후의 종료평가로 구분하여 과정을 기록해서 후속 사업에 반영할 수 있도록 한다. 사업이 종료된 일정 시점 이후에는 사업의 지속성 확보를 위해 성과 측정을 통한 평가를 시행한다.

각 계획 과정에서 중요한 점은 두 사업의 주요 주체들이 적절하게 조화되어야 한다는 점이다. 이해관계자가 많은 도시재생사업에 CPTED 사업의 이해관계자까지 독립적인 주체로 작용한다면 사공이 많아서 배가 산으로 갈 가능성이 높다. 결국 도시마다 다른 전략을 수립하고, 그 전략을 위해 각 이해당사자들이 하나로 노력한다면, 안전을 달성함과 동시에 재활성화의 기틀을 마련할 수 있을 것이다.

# 보행공간 개선을 통한 도시재생의 공공성 실현 방안

오성훈  
건축도시공간연구소  
도시연구본부장

## ‘초폼아’ 선호와 우리의 보행 현실

‘초폼아’는 21세기 들어 우리나라 도시 분야에서 제일 주목해야 할 단어일지 모른다. 이미 아파트 일색인 주거단지에서 소비자들의 선택 중 중요한 가지는 이른바 ‘초폼아’, 초등학교를 품은 아파트단지이다. ‘초폼아’ 특히 아파트의 가격까지도 좌우한다고 해도 과언이 아니다.

옆 단지로 걸어가는데 그리 멀지 않음에도 왜 단지 안에 초등학교가 있어야 한다고 생각할까. 어린이들로 하여금 바로 이웃한 블록으로 길을 한 번 건너도록 하는 것조차 마음이 불안하다는 얘기이다. 우리의 가로는 이미 학부모들이 볼 때 충분히 적대적이고 위험한 환경이라는 것을 의미한다.

그렇기 때문에 단지 안은 더욱더 많은 것들을 품어야 하고, 블록의 규모는 더욱 커져야 한다. 블록이 커지면 커질수록, 교통체계에 대한 대안이 없다면 블록을 둘러싼 길은 더욱 자동차의 흐름이 거세지게 된다. 그럴수록 보행자의 안전하고 편안한 횡단경로나 횡단여건을 조성하는 데에는 더욱 어려움이 커진다. 슈퍼블록의 저주. 거대한 블록을 둘러싼 길은 이미 도시의 매력적이고 안전한 가로이기보다는, 처리해야 할 막대한 차량교통량을 떠안고 있는 고속도로와 같은 의미의 간선도로가 된다.

우리의 아이들을 생각할 때 학부모들은 ‘비싼 초콜릿을 선택할 것인가? 아니면 아이들로 하여금 매일 두 번씩 차량이 질주하는 길을 건너게 하는 모험을 감수할 것인가?’의 고민에 빠질 수밖에 없다. 우리나라에서는 횡단보도를 건널 때도 생명의 위협을 느끼는 일이 많다. 우리나라의 보행자 교통사고 사망자 수가 OECD 국가 중 최고 수준이라는 것을 모르는 사람도, 횡단보도에서 돌진해 오는 자동차를 만나면서 놀란 경험은 있을 것이다. 초록빛 보행신호가 들어와도 아랑곳하지 않고 보행자 사이를 누비며 달려드는 자동차들을 바라보는 경험은 이제 다들 익숙해져서 그다지 화를 내거나 위협하게 여기지도 않는 모습을 목도하게 된다.

공공 부문에서도 어느새 보행환경이 중요하다는 말은 너무도 흔해져서 웬만한 계획안이나 설계안에서도 보행에 대한 배려가 다 되어 있는 것은 새삼 강조할 필요도 없을 듯하다. 그런데도 실제 도시공간에서는 횡단보도 하나 건너는 일이 결코 만만치 않은 게 현실이다. 좌우를 살피고, 신호를 위반하고 달려갈 듯한 차량은 없는지, 내 횡단 경로를 치고 들어올 바쁜 운전자는 없는지, 뒤늦은 좌회전 차량이 횡단보도를 절반쯤 걸치며 급정거하지는 않는지 다각도로 살펴봐야만 한다. 물론 인간의 적응 능력은 아주 뛰어나서 이렇게 많은 주의를 기울이는 것을 아무렇지도 않게 해낸다.

현재 횡단보도는 보행자의 통행권을 보장하는 공간이기보다는 다양한 방향에서 치고 들어오는 자동차 운전자와의 기싸움, 때로는 이른바 ‘밀당’이 이루어지는 공간이다. 목숨을 건 배팅에서 우리 모두 자유롭지 못하다.

## 정주성과 이동성

고속도로 변에 살고 싶은 사람은 없을 것이다. 많은 고속도로나 고속철도의 혜택을 누구나 이야기하지만 실제로 그러한 공간 옆에 누가 살고 싶을까. 고속도로는커녕 웬만한 간선도로 변도 사실 정주지로 삼기에는 그리 적합하지 않다.

정주성이란 말은 거처를 정해 놓고 살 만하다는 것인데, 거처를 아무 곳에나 정하지 않는 것은 모든 문화에서 당연한 일이다. 자연적인 조건에 그치지 않고 형이상학적인 풍수나 방위를 따지는 일도 인류의 역사에서는 흔한 일이다. 아무리 튼튼히 지어진 구조물도 경사면에서 흘러오는 물길에 놓여 있고 그에 적절히 대응하지 못한다면 전도되고 만다.

정주성을 확보하기 위해서는 정주지의 공간적 속성을 보호할 필요성이 있고, 이를 위해서는 정주지에 접속하는 이동성에 대해 적절한 제어가 필요함은 물론이거니와, 정주지를 지나치는 이동통로에 대해서도 세심한 주의가 필요하다. 그런데 최근의 우리나라 도시에서는 정주성을 거주지의 높이, 울타리, 방음창, 지하주차장 등으로 확보하는 것만으로 충분하다고 여기는 듯하다. 이런 접근은 공간적 배치, 단지의 배치 문제에 대해 기술적으로 극복하면 된다는 태도라 볼 수 있다. 이제 바야흐로 우리 도시 내에서 정주성과 이동성의 문제는 손쉽게 해결된 것처럼 보인다.

## 진부한 대안, 불쾌한 체험

공간에 대한 가장 중요한 판단은 일상적인 체험에서 나온다. 불쾌한 공간 체험은 회피하게 된다. 홍콩의 구도심을 걷다 보면 건물 간의 공중이동통로를 제외하고 지면으로 걸어가는 일은 하지 않아야 한다는 생각이 든다. 좁은 보도에는 울타리가 촘촘히 설치되어 택시를 잡는 일도 쉽지 않다. 상당수의 횡단보도는 교차로에 근접해 있지 않고 블록 안쪽으로 돌아가 들어가야 건너도록 되어 있으며, 당연히 발생하는 불법횡단의 욕구를 제어하기 위해 교차로에 먼한 보도에 울타리가 설치되어 있다. 물론 안전하지만 불쾌하다.



보행친화적이지 않은 홍콩의 도시공간

© Shutterstock



이곳에서 며칠 생활하다 보면 건물 간의 이동통로를 습득하게 되어 지상의 이용을 최소화하게 된다. 하지만 통로를 걸어다니며 내려다보이는 ‘걸고 싶지 않은 지상의 공간’을 바라보며 의문에 빠지게 된다.

‘그렇다면 저 공간은, 이용하고 싶지 않은 저 공간은 무엇을 위한 공간인가? 철저하게 분리되고 위요(圍繞)되어 위험하지는 않지만 눈으로 뵈히 보면서도 멀리 돌아다녀야 해서 불편하고, 동물원처럼 울타리로 가두어서 불쾌한 저 공간들이 지면 수준의 도시공간을 과점하도록 만드는 이 수직적 보차분리라는 오래되고 진부한 대안은 이 도시를 살리고 있는 것인가?’

미로화되고, 강하게 통제되면서, 다양한 선택권이 사라진 단일 통로로서의 건물 속에 내부화된 도시공간은 매력적인 공간이 되기 어렵다.

## 연속성과 다양성의 매력

도시공간에서 사람이 걸어가면서 어떠한 체험을 하도록 할 것인가의 문제는 도시공간의 생사와 관련되어 있다. 차량의 흐름이 가득 찬 간선도로변을 5분만 걸어도 많은 보행자들은 피곤함과 불쾌함을 느끼게 된다. 반면 보도의 반대편에 아름답고 흥미로운 상점과 식당들이 늘어서 있다면 걸어가고자 하는 사람들이 생겨난다. 자동차 흐름의 영향을 약화시키는 녹지나 휴식시설이 가로에 마련된다면 더욱 매력적인 환경이 조성될 것이다.

그런데 훌륭하고 아름다운 박물관이나 도서관 한 채가 서 있어도 근처에 사는 이들이 아니라면 굳이 걸어야 할 이유는 없다. 단일한 공간, 단일한 건축물에 대한 체험은 도시의 차원에서 볼 때 한 점에서 일어나므로 굳이 걸어야 할 이유가 없다. 또는 차를 세워놓고 걷는다 하더라도 대상물의 내부에 한정되어 걷게 될 것이다. 하지만 공간적으로 연속적인 체험의 여지가 마련되어 선적인 체험이 가능하다면 걸어서 이동할 여지가 발생할 것이다. 이러한 측면을 목표로 잡고 만들어지는 것이 쇼핑몰이다. 이러한 쇼핑몰이 당면하는 계획 차원의 과제는 바로 다양성이다. 공간이 진부하고 지루하지 않도록 얼마나 다양한 선택지를 제공할 것인가? 단일한 계획주체, 관리주체가 얼마나 다양한 방식으로 공간을 마련하고 체험하도록 할 수 있는가?



오스트리아 비엔나의 가로 풍경과 많은 보행자들

여기서 단일한 선적 체험은 다시 유연한 면적체험으로 확대되어야 한다. 일정한 경로를 강요하는 것보다는 다양한 경로를 선택하면서 서로 다른 체험이 가능한 것이 더 바람직하다.

연속성과 다양성이 가지는 매력은 도시공간의 체험에 있어 핵심적인 요인이다. 이러한 요인은 높은 층고, 시원한 에어컨과 거대한 주차장을 갖춘 미국의 거대쇼핑몰이 왜 유럽의 뒷골목보다도 매력적으로 여겨지지 않는지에 대한 답을 가지고 있다.

## 도시성과 공공성

우리나라에도 훌륭하고 잘 지어진 리조트들이 많다. 단지계획이나 공간의 구성이 뛰어나고 다양한 체험을 할 수 있도록 되어 있으며 관리운영도 세계 어느 나라 못지않게 매끄럽고 친절하게 이루어지고 있다. 사적공간의 품질을 살펴볼 때 우리나라의 기술적·경영적 차원의 역량은 매우 뛰어나다고 할 수 있을 것 같다. 그렇다면 우리의 도시공간도 이와 같은 수준에 도달해 있어야 할 것인데, 매력적이고 활기찬 도시공간을 만드는 데 실패하는 경우가 적지 않은지 살펴볼 필요가 있다.

사적영역과 공적영역이 조화롭게 잘 마련되고 때로는 서로의 영역을 유연하게 넘나들면서 종합적인 도시공간을 마련하는 일은 기술적·경

영적 차원에서 이루어질 수 있는 게 아니다. 결국은 다양한 이해관계의 조율과 조정, 합의, 지속적인 관리와 개선 등이 꾸준히 이루어지면서 공공성을 잃지 않도록 하는 것이 필요하다.

이러한 작업은 하나의 조직이나 주체가 할 수 있는 일이 아니다. 이러한 작업의 필요성에 대해 집단적으로 또는 사회적으로 공감대가 마련되어야 하고, 그 중요성에 대한 합의를 도출해 가는 과정이 필요하다. 이른바 거버넌스를 운영하는 행정 역량과 시민 역량이 필요한 것이다. 공공공간을 잘 가꾸어 매력적이고 효율적으로 개선하는 작업은 좀 더 세련되고, 지속적인 사회적 의사소통의 장이 마련되지 않으면 어렵다. 아름다운 길 하나에는 얼마나 많은 소유권자와 세입자와 이용자들과 민간업체와 공무원들이 관련되어 있는지 모른다. 또 수많은 제도와 법령과 규칙이 연계되어 있다. 이들의 집단적인 활동을 오케스트라처럼 엮어내지 않으면 좋은 결과물은 나오지 않는다.

그러한 노력이 모두에게 바람직한 결과를 가져올 수 있다는 확신과 서로에 대한 신뢰가 우리에게 부족하다. 설계역량 또는 시공기술이 부족하거나, 투자 분석을 못해서 우리의 가로가 개선되지 않는 것은 아니다. 도시성 속에서 공공성을 구현하기 위해서는 대화가 필요하다.

## 쇠퇴의 비밀: 성장

우리의 부족한 대화에도 불구하고 일정한 분량의 도시공간은 매년 끊임 없이 개발된다. 그런데 서로 다른 입장을 가진 주체 간의 의사소통 체계 부족으로 인해 하나의 가로가 잘 가꾸어지지 못하는 것은 하나의 장소, 하나의 길을 가꾸지 못하는 것으로 끝나지는 않는다. 하나의 장소에서 부족한 대화는 많은 장소, 더 큰 공간이라고 크게 다르지는 않다. 쇠퇴한 도시공간, 낙후된 도시공간을 살리기 위한 재생의 개념은 부족한 대화로 인해 공허해지기 쉽다.

지역은 왜 쇠퇴했는가? 특정한 공간은 왜 낙후되었는가? 사람이 부족하고, 활동이 부족하고, 자원이 부족해서라는 진단만으로는 부족하다. 쇠퇴라는 개념을 쓰려면 있다가 사라진 것을 보여주는 것이 필요하고, 그 사라진 것은 어디로 갔는지에 대한 추적이 필요하다.

결국은 각각의 도시공간을 선택해야만 하는 사람들의 일상적 체험 속에서 이루어진 결정들이 누적되어 도시공간을 변화시켜 온 것임을 생각할 때, 도시공간이 어떠한 해야 할 것인지를 알기 위해서는 어떠한 삶을 원하는 지부터 들어보는 일이 필요할 것이다. 화려한 성장이 있기 위해서는 자원의 집중이 필요하다. 도시공간에서의 급속한 성장은 다양한 유형의 쇠퇴와 밀접한 연관성을 가지고 있다. 성장은 필요하거나 필연적이지만 대가가 치러진다는 점에서 데이비드 하비(David Harvey)의 논의가 의미를 가진다. 이러한 지역적·시간적 격차를 개별적인 시민의 삶과 결부시켜 볼 때, 결국은 삶의 방식에 대한 성찰에서 벗어나기 어렵다. 개인의 일상적 삶이 진지하게 고려되지 않는 도시정책은 무의미하며, 피상적이다.

## 각론 없는 총론의 공허함

자동차 중심주의를 버리지 않고 도시공간이 가꾸어질 수는 없다는 것이 대다수 세계 도시정부의 정책 방향인 듯하다. 새로운 도시를 세우거나, 기존의 도시를 개선하거나, 어떠한 도시정책 또는 도시계획이라도 이러한 방향을 거부하기는 어려울 것이다. 하지만 기존의 방식이 가지는 관성은 무시할 수 없는 수준이다. 총론적으로는 미래지향적이고 새로운 도시공간을 지향하고 있으나, 기존의 방법론과 과정이 가지는 힘은 그대로 작용하고 있다.

보행환경을 개선하는 일은 이제 재생사업뿐만 아니라 다양한 계획과 사업에서 빠지지 않고 거론되고 있다. 그러나 수많은 도시계획 의제가 그렇듯이 걷고 싶은 도시공간이 가지는 힘과 잠재력에 대해서도 언급은 되어 있지만 진지한 의제로는 다루어지지 않는다. 보행환경을 개선하기 위해서 구체적으로 무엇을 해야 하는지에 대한 대화가 부족하다. 왜 보행환경을 개선하는 것이 중요한지, 기존의 생활방식을 어떻게 바꾸어 나갈 것인지에 대한 이야기가 없다.

이러한 상황에서 보행환경을 개선한다는 것은 보도를 바꾸거나, 울타리를 치거나, 신호등을 설치하는 일에 그치고 만다. 자동차가 점유하고 있는 공간을 보행자에게 양보하거나, 자동차가 조심스레 다니도록 하거나, 자동차를 덜 이용하도록 하거나, 자동차보다 보행자의 통행을 우선하거나 하는 일은 잘 일어나지 않는다. 사실 이러한 진지한 변화를 가져오

는 데 필요한 대화를 하기에는 다들 너무 바쁘고, 더 중요한 의제들이 많다. 그래서 최소한의 보행 관련 시설을 부가하는 것으로 계획을 마무리하게 된다.

## 시설물의 딜레마

보도는 매우 비싼 토목 시설물이다. 가로수도 비싸다. 개인의 집 한두 채에 비견할 일이 아닌 엄청난 물량의 길을 도시정부는 책임져야 한다. 이러한 시설물은 시민들로 하여금 도시공간을 안전하고 합리적인 이용이 가능하도록 하는 것을 목적으로 한다. 그런데 사회와 문화의 변화 속도는 이전 시대와는 비교할 수 없을 정도로 빨라졌다. 변화하는 요구에 값비싼 토목공사로 대응하는 것은 어렵다.

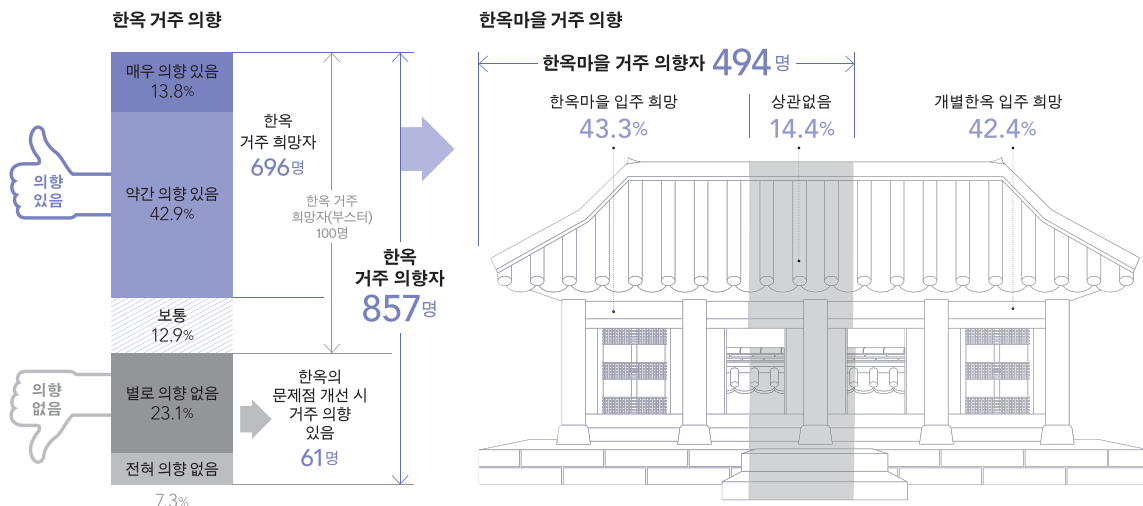
그래서 많은 도시정부에서는 이전 시대의 토목공사를 어느 정도는 포기하면서, 일단 새로운 도시행태에 대응할 수 있는 공간의 확보를 우선할 수 있는 방안을 모색하고 있다. 고정된 시설물이 변화하는 요구에 대응하기 위해서는 도시공간 속 시설물의 유연성을 높여야 한다는 것이다. 이를 이해하기 위해서는 시설물 중심의 공공정책, 공공사업에서 벗어나 행태 중심, 활동 중심의 기획과 대응이 이루어져야 한다. 시설물을 다루어야 하지만, 시설물에서 벗어나지 않는 방식으로 문제를 해결하기 어렵다는 것이다.

세계적으로 경제적 호황을 누리며 도시개발이 왕성하게 일어나던 상황에서는 대규모 토목공사로 도시를 뒤엎으며 문제에 대한 대안을 제시해 왔지만, 더 이상 그런 방식은 널리 쓰이기 어렵게 되었다. 시민들이 원하는 공간을 확보하고, 원하는 활동을 신속하게 지지하기 위해서는 도시정부의 새로운 대응전략이 요구된다. 시설중심주의에서 행태중심주의로의 전환 속에서 토목공사가 아닌 저렴하고 적절한 제품들을 개발하고 활용하여 도시공간을 개선하는 작업이 지속적으로 이루어져야 한다. 보행환경을 개선한다는 의제가 또 다른 개발사업의 명분이 되기보다는 일상적인 도시공간을 매력적으로 가꾸어 가는 방법론이 되어야 한다.

## 새롭게 부각되는 한옥마을, 어떻게 조성되어야 할까?

건축도시공간연구소는 한옥에 대한 국민들의 관심이 증가함에 따라 합리적인 정책 수립과 사업 추진을 지원하고자 2013년부터 2~3년마다 '대국민 한옥 인식 및 수요특성 설문조사'를 벌이고 있다. 2016년에 실시된 설문조사는 만 30세 이상 만 65세 이하 성인 남녀 1,000명을 대상으로 지역별·성별·연령별 무작위 비례 할당하여 구조화된 설문지를 이용한 1:1 대면 면접조사 방식으로 진행되었으며, 통계자료실은 2016년 7월 27일부터 8월 22일까지 28일간 실시된 설문조사 자료를 바탕으로 작성되었다.

### Q 얼마나 많은 국민이 한옥마을에 살고 싶어 할까?



### A 한옥 거주 희망자 중 한옥마을에 입주하기를 원하는 응답자는 43.3%

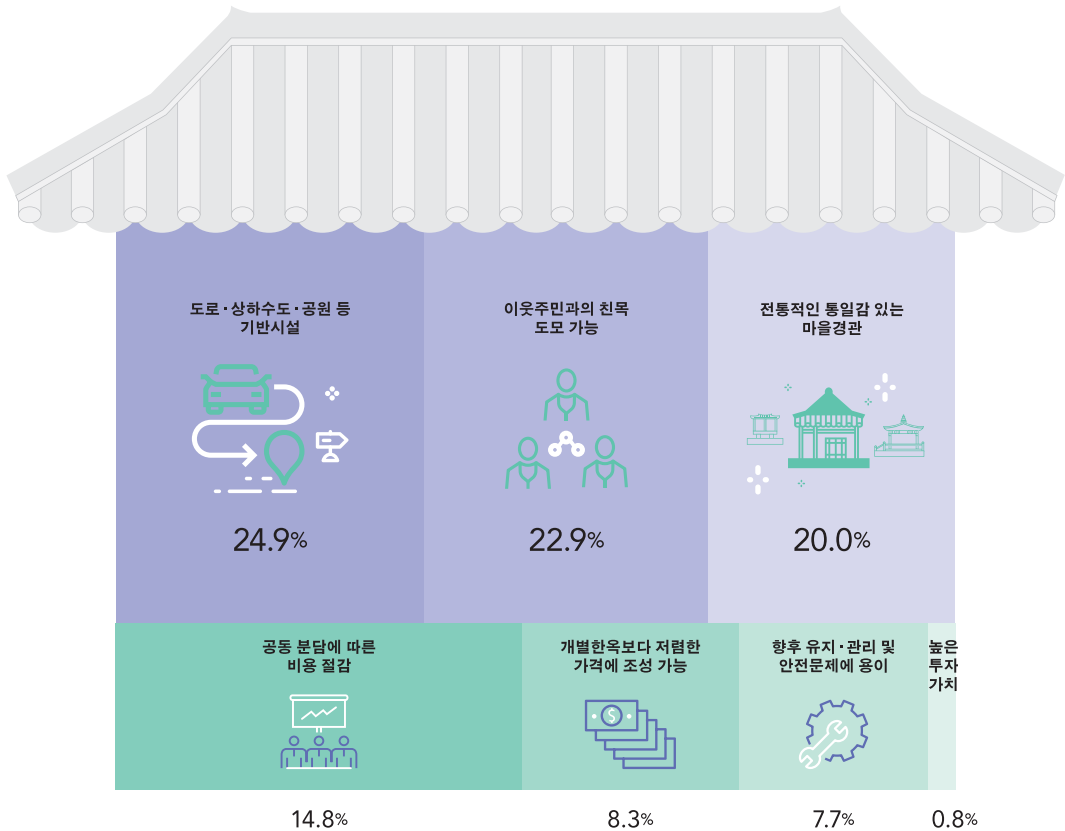
한옥 거주 희망자\*는 56.7%로 응답자 절반 이상이 한옥 거주를 희망하고 있었으며, 한옥 거주 의향자\*\* 중 한옥마을에 입주하기를 원하는 응답자는 43.3%, 개별한옥에 거주하고 싶은 응답자는 42.4%, 어떤 형태든 상관없다는 응답자는 14.4%로 조사되었다. 한옥마을 거주와 개별한옥 거주에 대한 희망은 큰 차이를 보이지 않았으나, 개별한옥보다는 한옥마을에 살고 싶어 하는 사람이 0.9% 정도 많은 것으로 나타났다.

\* 한옥 거주 희망자: 한옥 거주 의향이 매우 또는 약간 있는 응답자.

\*\* 한옥 거주 의향자: 한옥 거주 의향이 보통 이상인 응답자(한옥 거주 비의향자 중 문제점 개선 시 거주 의향 진화자 포함).

Q 한옥마을에 살고 싶어 하는 이유는?

한옥마을 거주 의향자 494명, 1순위 응답



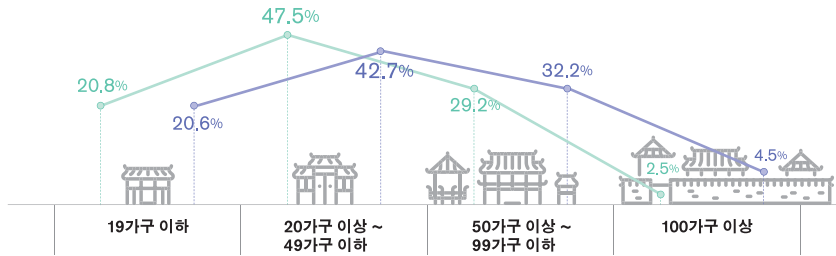
A 기반시설(도로·상하수도·공원 등), 이웃 주민과의 친목 도모, 전통적인 통일감 있는 마을경관 형성이 주요 선호 요인

한옥이 마을 단위로 조성될 경우 '도로·상하수도·공원 등 기반시설이 잘 갖춰져 있을 것 같아서' 한옥마을에 거주하고 싶다고 응답한 사람이 24.9%로 가장 많았으며, 그 다음으로는 '이웃 주민과의 친목을 도모하기 쉽기 때문에'(22.9%), '전통적인 통일감 있는 마을경관의 형성'(20.2%), '향후 유지·관리 및 안전문제에 용이함'(14.8%) 등을 한옥마을에 살고 싶어 하는 이유로 꼽았다.



### Q 한옥마을의 적정 가구 수는?

한옥마을 거주 의향자 2013년 590명, 2016년 494명, 단위 : %

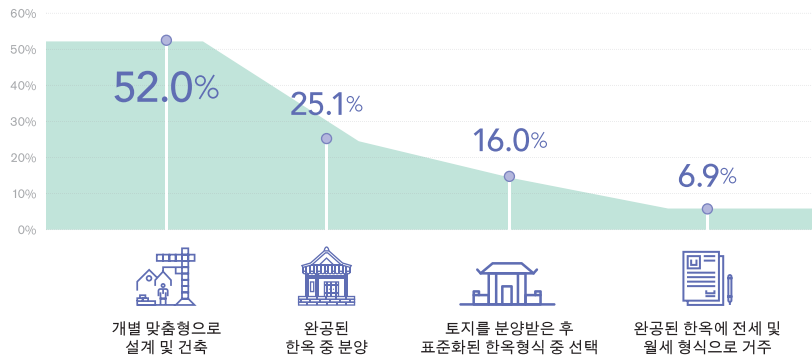


### A 응답자의 42.7%가 20가구 이상 50가구 미만 규모의 한옥마을을 희망

가장 선호하는 한옥마을의 가구 수 규모는 20가구 이상 50가구 미만으로, 약 42.7%를 차지하였다. 그 다음으로는 50가구 이상 100가구 미만이 32.2%, 20가구 미만이 20.6%, 100가구 이상이 4.5%를 차지하였다. 2013년 조사 결과와 비교할 때 중 소규모 한옥마을(50가구 미만)을 희망하는 경우는 소폭 감소하였으나 50가구 이상의 한옥마을에 대한 수요는 소폭 증가하였다.

### Q 한옥마을 입주 방식 중 무엇을 선호할까?

한옥마을 거주 의향자 494명, 단위 : %



### A 개별 맞춤형 설계 및 건축을 가장 선호, 표준화된 한옥주택은 비선호

한옥마을 입주방식으로 절반 이상(52.0%)이 수요자 요구에 가장 능동적으로 대응할 수 있는 '개별 맞춤형 설계 및 건축'을 선호하는 것으로 조사되었다. '완공된 한옥 중 분양' 방식이 25.1%, '토지 분양 후 표준화된 한옥형식 중 선택' 방식이 16.0%로, 정형화되어 있거나 표준화된 한옥은 비교적 선호하지 않는 것으로 나타났다. 또한 소유가 아닌 '완공된 한옥에 전세 및 월세 형식으로 거주'하는 것을 선호하는 비율은 6.9%에 불과한 것으로 조사되었다.

## Q 한옥마을 내 어떤 편의시설을 갖추어야 할까?

한옥마을 거주 의향자 494명, 단위 : %



## A 한옥마을 내 가장 필요한 편의시설은 ①대중교통 노선 ②텃밭·과수원 ③소매점

한옥마을 내 필요한 편의시설은 조사에서 제시된 편의시설 중 게스트하우스(44.9%)를 제외하고 절반 이상의 응답자가 필요하다고 응답하였다. 그중에서 '대중교통 노선'(92.9%)과 '텃밭·과수원'(91.9%)이 가장 필요한 편의시설로 조사되었다. 이는 사람들이 한옥마을에서 대중교통의 편리함과 전원생활을 동시에 누리기를 요구하고 있는 것으로 판단된다. 그 다음으로 소매점(86.6%) 은행(85.6%) 문화시설 및 공원(85.4%) 등 생활편의·여가문화시설에 대한 요구가 높게 나타났다.

건축과 도시공간

—  
Vol. 29

Spring 2018

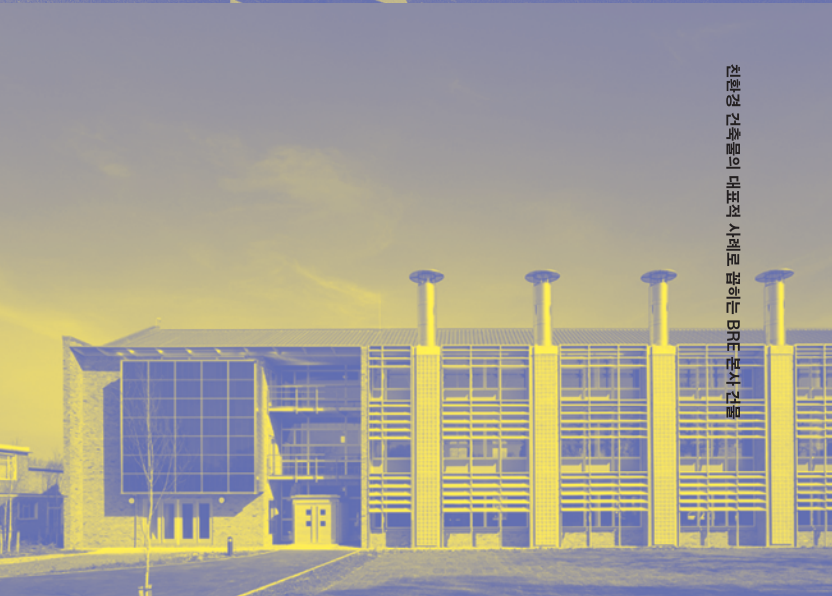
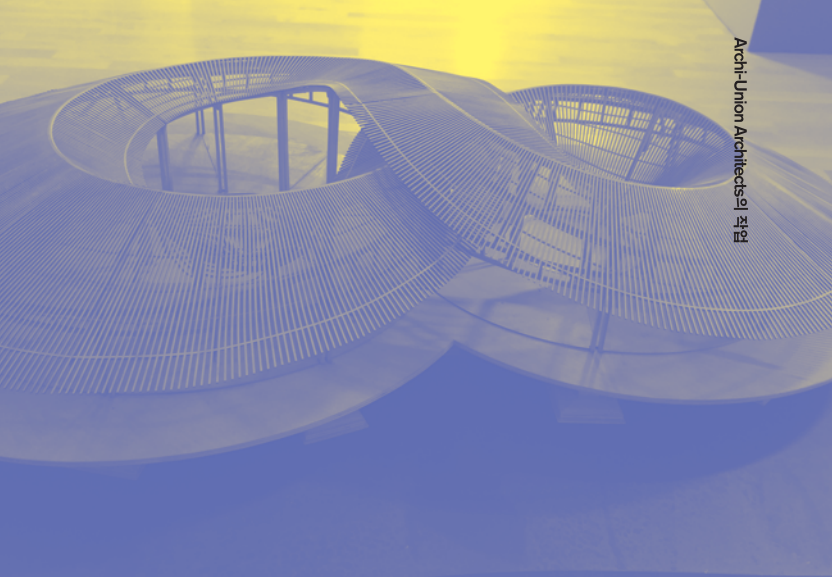
# 건축 도시 동향

Trend Report

## 2

최소 규모의 완전한 개인 주거공간을 실현시키려는 건축적 실험과 함께 협소주택에 대한 논의가 본격화되고 있는 베를린의 사례를 통해 세계 도시의 주요 이슈 중 하나로 자리 잡은 협소주택 프로젝트의 의의와 한계점을 짚어본다. 'MAKE NEW HISTORY'라는 주제로 열린 2017 시카고 건축 비엔날레에서는 많은 젊은 건축가들이 건축 역사에 관심을 갖는 새로운 경향에 대해 알 수 있었다.

민간보다 좋은 주거서비스를 제공함으로써 부정적 인식을 개선해 나가고자 하는 우리나라 공공임대주택의 발전 방향을 성남 여수지구 사례를 통해 살펴본다. 건축가의 설계 의도를 반영하고 디자인 품질을 높이고자 공공 부문 최초로 도입한 서울시 디자인 감리제도의 주요 내용과 과제 또한 알아본다.



## 해외

베를린의 협소주택  
실험과 의의  
072

건축 역사를 폭넓게  
활용하는 건축가들  
- 2017 시카고 건축  
비엔날레 단상과 시사점  
076

## 국내

주거서비스로  
진화하는 공공임대주택  
082

서울시의  
'디자인 감리제도' 도입  
배경과 향후 과제  
086

**베를린의 협소주택 실험과 의의** | 최근 독일에서는 주거난과 맞물려 컨테이너 하우스나 캠핑카 등에 거주하는 대안적 주거 방식이 인기를 얻고 있다. 난민이나 노숙자처럼 개인의 공간이 전혀 없었던 이들에게 대안적 주거 공간으로서의 가능성을 보여준다. 하지만 건축 디자인의 실험보다는 거주 공간으로서 건축법을 회피하고 있는 협소주택이 도시에서 안정적이고 적합한 1인 거주공간으로서의 기준을 갖추 수 있도록 건축법 개정 등이 필요한 상황이다.

**건축 역사를 폭넓게 활용하는 건축가들 - 2017 시카고 건축 비엔날레 단상과 시사점** | 건축 설계 디자인을 하는 본인이 특정한 역사적 건축물의 이론적 배경을 탄탄하게 알고 있다면, 작업에 필요한 참고 자료를 문화권과 시공간의 제약 없이 자유롭게 건축의 장구한 역사로부터 끌어 올릴 수 있게 된다. 이를 최신의 현대적 기술을 응용한 기능을 통해 반영할 때, 매우 현대적이면서도 역사적으로 큰 의미가 있는 좋은 결과물을 얻을 수 있다.

**주거서비스로 진화하는 공공임대주택** | 주택에 대한 인식이 사는(buy) 집에서 사는(live) 집으로 지속적으로 변화하고 있다. 삶의 질에 대한 관심이 높아지면서 공공임대주택과 관련된 정책 방향도 '주거복지'에서 '주거서비스'로 바뀌고 있으며 이에 따라 공공임대주택은 입주민들의 삶의 질을 개선하기 위한 생애주기별 맞춤형 주거서비스를 제공하는 방향으로 진화하고 있다.

**서울시의 '디자인 감리제도' 도입 배경과 향후 과제** | 건축가의 역할이 시공과 유지·관리에 이르는 건축물의 전 생애 과정에까지 이를 수 있도록 마련된 공공부문 디자인감리 제도는 당장 현장에서 정상적으로 작동하기에는 아직 미흡한 점이 많다. 앞으로 이 제도에 대해 건축학과와 업계가 문제의식을 가지고 꾸준히 관심을 기울이면서 제도 개선에 적극적으로 참여한다면 마침내 제도권에 안착할 수 있을 것이다.

# 베를린의 협소주택 실험과 의의

신희완  
베를린 공과대학교  
도시디자인학 석사

2016년을 전후로 베를린에서는 협소주택(Tiny House)에 대한 논의가 본격화되고 있다. 특히 바우하우스 캠퍼스 베를린(Bauhaus Campus Berlin)의 협소주택 프로젝트와 그 외에 개별 건축가들의 아이디어를 바탕으로 만들어진 협소주택 프로젝트는 실제 베를린 몇몇 장소에서 실험적 형태로 운영되기 시작하였고, 예상치 못한 방식으로 응용되고 있다.

독일뿐만 아니라 유럽 그리고 북미의 도시에서는 플랫 혹은 주거 공동체(Wohngemeinschaft) 등의 세어하우스가 주거 공용공간의 공유를 통한 비용 절감으로, 오랜 세월 동안 ‘대안적 주거 방식’으로 존재했다. 하지만 최근에는 최소 규모의 완전한 개인 주거공간을 실현시키려는 건축적 실험과 함께 부동산 시장의 측면에서는 같은 규모의 부지에서 최대한의 수익을 내기 위한 옵션으로 협소주택에 대한 관심과 호기심이 커지고 있다.

협소주택 등의 대안적 주거는 지난 수십 년간 폭등한 부동산 가격과 주택 가격으로 인해 세계 대부분의 도시에서 주요 이슈 중 하나로 자리 잡았다. 그 뿐만 아니라 최근 몇 년 사이 독일에서는 주거난과 맞물려 컨테이너 하우스나 캠핑카 등에 거주하는 대안적 주거 방식이 인기를 얻고 있기도 하다. 이번 글을 통해서 독일의 협소주택과 관련 법적 기준 그리고 최근 베를린에서 진행되고 있는 협소주택 프로젝트의 의의와 한계점을 짚어본다.

## 독일의 협소주택

협소주택은 단순히 작은 주거공간만을 의미하지 않는다. 도시에 위치한 협소주택은 기존의 각종 건축법과 규정을 피할 수 있는 결과물에 가깝고 동시에 노동력·행정절차·비용 등을 최소화하여 단위 면적당 최저의 주거 비용을 찾은 결과에 가깝다. 그런 이유로 인해 최근 독일에서 실험적으로 만들어지고 있는 협소주택은 일반적으로 트레일러 등의 바퀴가 달린 지





베를린 바우하우스 아카이브 부지에 자리 잡은 바우하우스 캠퍼스 베를린 협소주택 프로젝트의 모습  
기본소득카페와 함께 여러 채의 협소주택이 자리하고 있다.

지대 위에 세워진 주택의 형태를 띤 채로 도시 안에 자리 잡고 있다. 이는 1920년대부터 생겨난 이동식 간이주택(Wohnwagen)이 도시를 벗어난 대안적 혹은 노마드적 삶의 방식을 위해 활용되었던 것과는 전혀 다른 목적을 지니고 있음을 보여준다.

이렇게 트레일러 위에 세워진 주택은 고정된 부동산이 아니라 이동식 간이주택으로 건축법을 피할 수 있고, 비교적 간단한 교통법규에 의거하여 차량 정기검사협회(TÜV)의 검사 등\*을 통해 허가를 받으면 된다. 그 허용 기준은 다음과 같다.\*\*

- 크기: 최대 높이 4m x 최대 너비 2.55m\*\*\*
- 무게: 최대 3,500kg
- 창문과 문에 안전유리를 설치해야 하고, 모서리는 날카로워선 안 됨

## 독일에서 진행되고 있는 협소주택 프로젝트

### 바우하우스 캠퍼스 베를린 (Bauhaus Campus Berlin)의 협소주택 프로젝트

건축가 반 보 르멘젤(Van Bo Le-Mentzel)이 2016년 설립한 협소주택대학(Tiny House University)은 2017년 3월부터 2018년 3월까지 베를린 바

우하우스 아카이브 부지에 너비 2m, 길이 3.2m 그리고 높이 3.6m의 협소주택에서 이뤄지는 삶과 월 1,000유로인 기본소득의 삶을 실험하였다.

주택당 약 5만 유로의 총 비용이 투입되었고, 그 비용의 대부분은 가구업체의 스폰서를 통해 해결되었으나, 4,000유로 내외의 초기 비용은 입주자가



트레일러 위에 설치되어 있는 협소주택의 모습

3.6m의 내부 높이 덕분에 2층 공간을 침실과 작업공간 등으로 활용할 수 있다.

\* 협소주택을 화물로 등록을 하여 허가를 받는 방법도 있고, 협소주택의 규모나 상황에 따라 허가 관할 지역의 방법은 다양한 편이다. 그렇기에 독일 외 유럽 국가에서는 기준이 다를 뿐만 아니라 독일 내에서도 지방에 따라 다른 기준이 적용될 수 있다.

\*\* Tiny Houses Consulting UG(2018)

\*\*\* 길이 제한이 없지만 일반 도로를 편리하게 이용하기 위해서는 7m 이하의 길이가 적합하다. 다만 이동식 간이주택이 위치하게 될 장소가 주차장인 경우가 많다는 점을 감안하면, 일반 주차장 면적(너비 2.3~3.5m x 길이 5~6m)을 넘지 않기 위해서 5m 내외의 길이가 적합하다.

지불해야 하였다. 이 실험에서 입주자는 협소주택 팀의 도움을 받아 주택을 직접 제작하였다.\*

르멘젤은 난민이 베를린에 몰려와 행정이 마비되던 시기에 이들의 주거 해결책으로 이 프로젝트를 구상하여 시작하게 되었고, 실제 프로젝트에 2명의 시리아 난민이 참여하였다. 바우하우스 아카이브 부지뿐만 아니라 베를린 몇몇 장소에서 'Tiny 100'이라는 이름으로 월세 100유로를 내는 협소주택 실험이 진행되었다.\*\* 현재 협소주택대학의 프로젝트는 마무리된 상태이다.

### 노숙자를 위한 협소주택

협소주택의 공론화는 예상하지 못한 도시의 공간에서 변화를 일으키고 있다. 독일 쾰른 소재의 리틀홈 단체(Verein Little Home)는 기부금을 바탕으로 2017년부터 현재까지 베를린에 총 16채의 노숙자용 협소주택 그리고 그 외에도 독일의 여러 도시에 공급하는 프로젝트를 진행 중이다.\*\*\* 현재 대기자 수만 6,000명에 달한다. 너비 1.2m, 길이 3.2m 그리고 높이 1.9m의 이동식 협소주택 내부에는 매트리스, 서랍장, 구급약, 소화기, 작은 작업·요리 공간과 캠핑용 화장시설이 갖추어져 있다.\*\*\*\*

독일의 늘어나는 노숙자 문제와 별개로, 노숙자를 위한 협소주택 공급은 그간 개인공간과 공공공간의 구분 없이 도시공간에서 살아가야 했던 노숙자들이 최소 수준 이하지만, 자신만의 고유한 개인공간을 가질 수 있는 역할을 하고 있다.

### 마이크로 하우스(Micro housing)

협소주택이 트레일러 위에 지어진 채로 기존의 주택 시장에서 빠져 나와 있다면, 베를린을 비롯한 독일 주요 도시의 부동산 시장은 점차 늘어나고 있는 마이크로 하우스로 인해 변화하고 있다. 마이크로 하우스는 과거에 3,4인 가구가 살 주택을 전면 레노베

이션을 통해 작은 주방과 작은 욕실이 모두 갖춰진 12~24m<sup>2</sup>의 주택 여러 채로 분할하여 공급하거나 같은 방식으로 신축하여 공급하는 주택이다. 일반적인 임대주택은 월세를 주변 시세의 10% 이상 올릴 수 없는 등 월세제동책을 통한 규제를 받지만, 마이크로 하우스는 그런 규제를 피해 m<sup>2</sup>당 20~30유로의 월세를 책정하여 시장에 내놓곤 한다.\*\*\*\*\*

이러한 마이크로 하우스는 기존 독일 사회의 적정한 1인 평균 주거 면적\*\*\*\*\*을 전혀 만족시키지 못하고, 면적당 월세도 상상을 초월하는 수준이다. 그러나 젊은층이 이주해 오면서 1인 가구 월세주택에 대한 수요가 급증하는 베를린 등의 대도시에서는 작더라도 개인공간이 완전하게 갖춰진 주택에 대한 선호도가 점점 높아지고 있는 추세이다.\*\*\*\*\*

이러한 흐름은 고시원이나 쪽방 등 극단적인 개인 생활공간과 공유공간이 먼저 주거 유형으로 자리 잡은 채 최근에 가구수 3,4인 이상 규모의 주택을 개조하여 주거공간 일부를 공유하며 살아가는 셰어하우스가 유행처럼 등장하고 있는 한국의 주거 유형의 발전 방식과는 반대 상황으로도 볼 수 있다.

\* FAZ.NET(2018)

\*\* Scherff, V.(2018)

\*\*\* 이 프로젝트는 미국 캘리포니아의 실내건축가 그레고리 클론(Gregory Kloehn)이 보여준 '가난과 노숙에 반대하는 예술 행위(쓰레기통에서 모은 재료를 가지고, 인간을 위한 최소한의 생활공간을 만드는)'에서 영감을 받아 진행되었다. (Little Home Köln, 2018)

\*\*\*\* Little Home Köln(2018)

\*\*\*\*\* 기본적으로 마이크로 하우스는 작은 면적에 적합한 가구를 설치하는데, 이렇게 가구가 설치된(möbliert) 주택은 월세 제동책의 영향을 받지 않게 된다.

\*\*\*\*\* 주거보조금 등의 정부 지원을 받는 1인 가구가 지원을 받을 수 있는 1인 주택의 규모는 최대 45m<sup>2</sup>이고, 독일 평균 1인 가구의 임대주택 평균 면적은 2014년 기준 약 55m<sup>2</sup>이다.

\*\*\*\*\* Knuf, T.(2018)

## 협소주택의 의의와 한계점

과거 산업화 시대에 주택난은 같은 주택에 여러 가구가 함께 사적인 공간 없이 살아야 했다면, 현대의 주택난은 협소주택이나 마이크로 하우스처럼 1인 가구의 공간이 극소화되는 추세이다. 고시원 등이 단위면적당 월세가 타워팰리스보다 비싼 것처럼, 월세제 동책 등의 규정에 저촉되지 않는 협소주택은 폭리의 수단으로 활용될 수도 있는 것이 현실이고, 마이크로 하우스가 계속해서 늘고 있는 것이 이를 설명하는 단적인 예시이다. 동시에 협소주택은 난민이나 노숙자 처럼 개인의 공간이 전혀 없었던 이들에게 대안적 주거공간으로서의 가능성을 보여주고 있기도 하다.

하지만 현재 트레일러 위에 설치되는 협소주택은 비용 등의 이유로 거주공간으로서 마땅히 지켜야 할 현행법을 피한 채 스스로 상식적인 선에서 거주공간의 안전성 등을 유지하고 있는 것이 일반적이다. 특히 트레일러 위에 설치된 협소주택은 교통법에 따라 일정 기간마다 자리를 옮겨야 할 뿐만 아니라 주거건물로 등록되어 있지 않기에 주거구역 등에서는 설치가 불가능하고 공업지역이나 준공업지역 등에서만 설치 및 거주가능하다.

베를린에만 약 190만 채에 달하는 주택 수에 비하면 현재 예외적인 단기 프로젝트로 운영되는, 수십여 채에 불과한 협소주택은 그에 관한 법률이 없다시피 한 상황이다. 따라서 현재는 건축 디자인의 실험보다는 거주공간으로서 건축법을 회피하고 있는 협소주택이 도시에서 안정적이고 적합한 1인 거주공간으로서의 기준을 갖출 수 있도록 건축법 개정 등이 필요한 상황이다.

## 참고문헌

- 리틀홈 단체 홈페이지, <http://little-home.eu>(검색일자: 2018.3.5.)
- 바우하우스 캠퍼스 베를린 홈페이지, <http://bauhauscampus.org>(검색일자: 2018.3.10.)
- Berliner Morgenpost(2018), Verein baut Berliner Obdachlosen Mini-Dach über dem Kopf. [online] Available at: <https://www.morgenpost.de/berlin/article213141035/Verein-baut-Berliner-Obdachlosen-Mini-Dach-ueber-dem-Kopf.html>(검색일자: 2018.1.18.)
- FAZ.NET(2018), Berliner Tinyhouse University: Auf zehn Quadratmetern ist alles möglich. [online] Available at: <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/bauen/mini-haeuser-tinyhouse-bewegung-erobert-berlin-15173314.html>(검색일자: 2018.3.10.)
- Knuf, T.(2018), Immobilien-Trend: Warum die teuren Mikro-Appartements so boomen. [online] Berliner Zeitung. Available at: <https://www.berliner-zeitung.de/wirtschaft/immobilien-trend-warum-die-teuren-mikro-appartements-so-boomen-29424822>(검색일자: 2018.3.11.)
- Scherff, V.(2018), Wohnen im 100-Euro-Haus. [online] Utopia.de. Available at: <https://utopia.de/tiny-house-le-mentzel-38725/>(검색일자: 2018.3.10.)
- Tiny Houses Consulting UG.(2018), Tiny Houses. [online] Available at: <http://tiny-houses.de/>(검색일자: 2018.3.8.)

# 건축 역사를 폭넓게 활용하는 건축가들

## - 2017 시카고 건축 비엔날레 단상과 시사점

권용찬  
건축역사학 박사  
엘커스 만프레디 아키텍츠 재직

시카고 건축 비엔날레가 2017년 9월 16일부터 2018년 1월 7일까지 미국 시카고에서 열렸다. 시카고 건축 비엔날레는 이번이 두 번째로, 전시에 참여한 160여 개 업체들의 면면을 들여다보면 단지 북미 대륙을 중심으로 현대 건축가들이 선정된 것이 아니라, 전 세계의 선도적 현대 건축가들 중 이번 비엔날레의 전시 주제에 합당한 성격을 지닌 작업을 한 건축가들이 선정되었음을 알 수 있었다.

이번 비엔날레의 주제는 ‘MAKE NEW HISTORY’로, 기존의 여타 건축전시보다 흥미로운 면이 있다. 건축 디자인 분야에서 역사에 관심을 두고 디자인에 접근하는 태도는 1980년대 이후 포스트 모더니즘이 쇠락한 뒤 주요 건축가들 사이에서 쉽게 찾아볼 수 없는 접근 방법이었는데, 최근에 새롭게 등장하여 주목해야 할 젊은 건축가들 중 많은 수가 건축 역사에 집중적인 관심을 갖고 그들의 디자인 작업을 하고 있음을 이번 전시를 통해 알 수 있었다. 필자는 건축역사학자·건축가로서, 이러한 새로운 경향이 한국 건축디자인의 현 상황에 시사하는 점을 함께 논의해 보고자 한다.

### 새로운 건축 역사 만들기

시카고 건축 비엔날레는 2년마다 미국의 시카고에서 열리는 건축 전시회이다. 1회 때인 2015년의 전시 주제는 ‘The State of the Art of Architecture’로, 오늘날 건축 디자인의 작업 영역이 얼마나 넓어졌고 내용상 다양해졌는지를 반추하는 것이었다. 이번에 열린 2회 전시의 주제는 1회 전시와는 조금 다른 맥락으로 보이는데, 앞서 언급했듯이 그 주제는 ‘MAKE NEW HISTORY’로, 건축 역사적 맥락에 본인들의 작업을 위치시키고 적극적으로 건축 역사를 폭넓게 활용하는 건축가들의 활동 내용을 모아 전시하였다.

이번 전시를 기획한 마크 리(Mark Lee)와 샤론 존스톤(Sharon Johnston)은 미국 로스앤젤레스에서



건축사무소를 함께 운영하는 건축가들이다. 이들은 전시 주제를 건축 역사로 삼은 이유를 다음과 같이 설명하였다.

“오늘날은 예전의 그 어느 시기보다 건축 역사에 대한 방대한 자료가 수집되어 있고, 이러한 자료에 접근하는 것은 훨씬 수월해졌으며, 각종 문화적 교류로 인해 관련 전문가가 서로 다른 문화권의 건축 역사 자료를 취득하고 응용하는 방식이 훨씬 폭넓고 다양할 수 있게 되었다. 그리하여 건축 역사를 폭넓게 활용하여 자기 건축 디자인 작업의 주요한 근거로 삼는 젊은 건축가 세대가 등장하고 있다.”

이런 판단으로 이번 전시를 기획한 마크 리는 인터뷰를 통해 “렘 쿨하스가 큐레이팅한 2014년의 베니스 건축 비엔날레가 이번 전시를 기획하는데 일종의 영감을 주었다”고 이야기하였다. 2014년의 베니스 건축 비엔날레는 건축을 이루는 요소들(elements)을 백과사전식으로 모아서 전시하는 기획이었는데, 다소간 필연적으로 건축물을 이루는 물리적인 요소들이 시간 연대기 순으로 정리되기도 하였다. 그는 “2014년 베니스 비엔날레의 전시를 통해 이렇듯 방대한 건축 역사의 요소들을 충분하게 잘 응용하는 건축가의 세대가 등장하고 있다는 인상을 강하게 받았다”고 전하였다.

### 건축의 역사를 바라보는 여섯 가지 시선

전시의 내용은 크게 ‘Building Histories’, ‘Material Histories’, ‘Civic Histories’, ‘Image Histories’, ‘Vertical City’, ‘Horizontal City’의 부제를 가진 여섯 개의 코너로 이루어졌다. 첫 번째 ‘Building Histories’ 코너는 주로 건물 유형(building type)에 주목한다. 전근대 및 근대 이후 현대에 이르기까지의 수많은 사례들을 통해 주택·오피스·상업시설 등의 건물 유형에 대한 풍부한 자료가 오늘날 상당히 축적되어 있는데, 이러한 선행 사례들의 재해석을 통



프로젝트 팀 Made in의 Portraits 시리즈

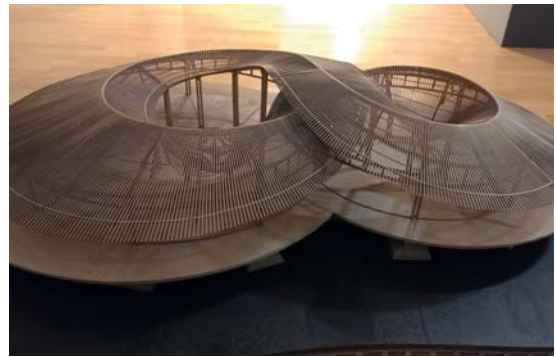
해 오늘날 각각의 프로젝트마다 새롭게 요구되는 사항을 충족시키려는 현대 건축가들의 작업들을 전시하였다. 예를 들어 프로젝트 팀 'Made in\*'이 작업한 'Portraits' 시리즈가 있다. 이 전시물은 Made in이 취리히의 ETH 건축학교에서의 수업을 통해 얻은 결과물로, 다양한 건물 유형의 평면·입면·단면 및 투시도 등을 몽타주 기법 등을 이용해 혼합하여 얻게 되는 새로운 재해석의 가능성을 보여준다.

'Material Histories'는 주로 건물을 구성하는 재료, 그리고 이를 이용하여 건물을 지을 수 있게 해주는 특정한 공법(construction method)에 대해 현대 건축가들이 열린 자세로 기존의 재료와 공법을 참신하게 재해석하여 이용하고자 하는 작업의 사례들을 전시하였다. 예를 들어 미국의 스타 건축가인 스탠 앨런(Stan Allen)은 19세기 중반 이후 미국에서 주택을 짓는 데 많이 쓰였지만 구조적 안정성이 낮기 때문에 오늘날에는 잘 쓰이지 않는 목조주택의 공법인 벌룬 프레임(balloon frame) 공법을 재해석하였다. 그는 벌룬 프레임 공법이 좀 더 다채로운 내부 공간을 만드는 데 유용할 수 있으며, 이러한 공간이 모였을 경우 지금까지 알려졌던 것처럼 목재를 이용한 벌룬 프레임 공법은 주택과 같은 사적인 공간을 만드는 것에만 유용한 것이 아니라 다채로운 공간감을 가지고, 제법 규모가 있는 공적인 내부 공간을 얻는 데도 유용할 수 있음을 재해석을 통해 보여주고자 하였다. 또 다른 사례는 중국 상하이에 위치한 'Archi-Union Architects'의 작업으로, 중국 전통건축의 대표적 구축술인 벽돌 쌓기 및 목가구조 결구 방식을 최신의 기술에 기반한 현대적 구축술로 재해석한 작업의 사례를 보여준다.

'Civic Histories'에서는 역사적인 장소, 특히 도심에 위치한 역사적인 장소를 활성화하기 위하여

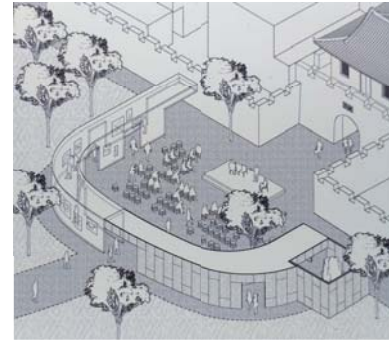
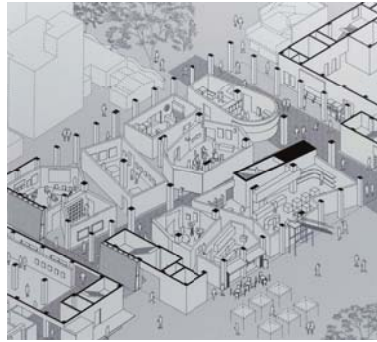


스탠 앨런 아키텍츠의 벌룬 프레임을 재해석한 작업



Archi-Union Architects의 작업

\* Francois Charbonnet, Daniel Giezendanner, Pedro Guedes, Caroline Hagele, Steffen Hagele, Patrick Heiz, Leonor Macedo, Philipp Oehy, Jonas Rauber, Arianne Schuber



난토우 고성 도시 디자인 사례

기존의 역사적 건축물을 새로운 주변 상황에 맞게 재해석하는 작업의 사례들이 전시되었다. 그 예로 중국 광둥성(廣東省) 선전(深圳)에 있는 난토우(南頭) 고성(古城)의 역사적 건축물들을 오늘날의 요구에 맞게 재해석하여 개발하는 도시 디자인 작업이 전시되었다. 이 사례에서 인상적인 점은 도시민의 예상되는 행위에 근거하여 도시 디자인 작업이 진행되었고, 이에 따라 역사적 건축물들은 관람의 대상으로 박제화되기보다 실제 도시민의 생활에 녹아들 수 있도록 하려는 디자인 의도를 읽을 수 있다.

‘Image Histories’의 주제에 해당하는 전시들은 건축가의 의도를 보여주기 위한 건축물의 이미지가 어떻게 생산되어 왔는가에 대한 고찰의 결과물을 보여주고, 이를 응용하여 현대 건축물의 새로운 형식의 이미지를 보여준다. 기존의 건축물 이미지를 만들었던 방식, 예를 들어 드로잉 기법(연필·붓·목탄 등)과 사진·에칭·몽타주 등의 방법에 주목하는가 하면, 특정한 재료의 물성을 나타내는 방법에 주목하기도 한다.

‘Vertical City’는 1922년의 시카고 트리뷴(Chicago Tribune) 사 타워 현상 설계 모집안에 대해 현대 건축가 16개 팀을 초청하여 각각 이에 대한 재해석이 담긴 새로운 안을 제출하게 한 뒤 이를 수집하여 전시한 것이다. 1922년의 현상 설계에는 263개의 안이 응모하였고, 이를 참조하여 16개의 현대

건축가 팀이 새로운 재해석이 담긴 설계안을 제출하였다. 특이할 만한 점은 각각의 응모 안이 16피트(약 5m) 높이의 흡사 열주 형식의 모형으로 제작되어 전시된 것이다. 이들 건축가들에게 전시물의 크기가 최대 높이는 16.6피트, 평면은 4.16피트(약 1.25m)×4.16피트 안으로 들어오게 제작해야 하는 조건이 주어졌었다. 본래의 시카고 트리뷴사 현상 설계 안은 이와 조금 다른 비례를 갖는데, 해당 현상 설계 안의 핵심을 포착하고 이를 주어진 모델 크기에 맞게 재배치하는 과정을 거치면서 본인들이 재해석한 내용이 재현된 것이다.

‘Horizontal City’는 24개의 현대 건축가 팀을 선정하여, 역사적으로 중요한 주요 건축물의 내부 공간을 재해석해 새로운 내부 공간을 디자인하도



Veronika KelIndorfer의 National Gallery 3





Verical City 전시 풍경



Sauter von Moos의 Sonsbeek Pavilion 재해석

록 요청하였고, 이를 수집하여 전시하였다. 예를 들어 ‘Sauter von Moos’ 팀의 작업은 1966년에 지어졌던 네덜란드 건축가 알도 반 아이크(Aldo van Eyck)의 ‘Sonsbeek Pavilion’을 재해석하여 표현한 것이다. 알도 반 아이크는 도시 공간의 흐름이 건물로 들어와 내부공간을 이루는 개념을 주장하였는데, Sonsbeek Pavilion은 그의 개념을 현실로 구체화한 초기 작업으로서 특히 내부 공간이 중요한 의미를 지닌다. Sauter von Moos 팀은 이 건물을 재해석하면서, 기존 건물의 벽체를 벽돌로 쌓아올린 것과는 다르게 벽의 표면에 특정한 패턴이 없는 하얀색의 벽체를 표현함으로써 ‘열려 있으면서 동시에 닫혀 있는’ 내부 공간의 효과를 좀 더 극대화하는 데 집중하였다.

#### 역사적 건축에 현대 기술과 이론을 반영하다

전시에 출품된 작품들을 둘러보면 대체로 일정한 공통분모들을 찾을 수 있는데, 우선 현대 기술로 인해 취득된 높은 수준의 직능을 가지고 역사적 건축물을 재해석하는 경향을 꼽을 수 있다. 앞서 언급한 Made in의 작업은 그저 ‘포토숍 재주’에 불과하다며 치부하고 넘길 수도 있지만, 기실 이는 20세기 초반 공산권 국가에서 선동적인 정치 이미지를 만드는 데 자주 쓰였고, 서양 현대 조경 설계에서도 유용하게 쓰이는 포토 몽타주 기법을 높은 수준으로 발전시킨 것이라고 볼 수 있다. 중국 상하이의 Archi-Union Architects의 작업 역시 벽돌 쌓기나 목가구 결구 방식의 상부구조는 전통 방식의 원리를 따르지만, 이를 현대적으로 재해석하여 나름의 형태 혹은 기하를 만들어 나가는 과정에서 소위 파라메트릭(parametric) 디자인 소프트웨어를 적극적으로 이용하였으리라는 것을 어렵지 않게 짐작할 수 있다.

한편 비단 기술적인 측면에서의 완성도 높은 직능뿐 아니라 이론적인 측면에서의 탄탄하고 균형 잡힌 시각도 엿볼 수 있다. 앞서 언급한 난토우 고성에도

시 디자인에서는 도시공간에서의 인간 행위를 예측하여 디자인하고자 하는 태도를 볼 수 있는데, 이는 일본의 현대 건축가와 학자들이 주도면밀하게 발전시킨 소위 행동학과 유사한 면이 있으며, 스페인의 현대 건축가 안드레스 하케(Andres Jaque)를 비롯한 주요 유럽 현대 건축가들이 이론적 근거로 삼는 현대 사회학의 행위자-연결망 이론(Actor-Network Theory)과도 맥락이 닿는 면이 있다.

필자는 개인적으로 중국 선전 난도우 프로젝트의 전시에 큰 자극을 받았는데, 수원 화성과 낙안 읍성 등 한국의 역사적 유적이 도시적 맥락에서 처한 상황과 대조를 이루기 때문이었다. 한국에서의 역사적 유적은 옛것과 오늘날의 것이라는 이분법 속에서 다루어지기 때문에, 박제화된 역사적 유물 내에서 생활하는 주민들 역시 심지어 관광의 대상이 되어 버리는 소외화를 겪는 경우가 있다. 비록 난도우의 도시 디자인이 실제로 어떻게 구현될지는 모르지만, 위와 같이 인간의 행위에 주목하여 역사적 유물을 어떻게 이용할지 계획안을 모색하는 방안은 제법 균형 잡힌 시각이라고 할 수 있다.

### 현대적이고도 역사적인 건축을 향해

이 전시에 참여한 현대 건축가 팀들이 본인의 작업을 건축 역사의 맥락에 위치시키고 그 의미를 넓고 깊게 만들어 나가는 것을 보면서, 이들의 사고방식은 문화권 내지는 민족주의 등에 의해 큰 제약을 받지 않는 것으로 보였다. 즉 건축 역사의 내용을 잘 파악하고 있다면, 역사적 건축물을 양식 등에만 주목하여 피상적으로 따라 하는 것이 아니라, 더 넓고 자유로운 시각을 가지고 건축 역사의 풍부한 자료의 장에서 그들이 필요로 하는 내용을 선정한 뒤 쓰임에 맞게 소화해 내는 소위 ‘가지고 놀면서’ 재미있게 작업했다는 인상을 받았다.

그리고 결국 이와 같은 점들이, 오늘날 한국에서 건축 디자인을 하는 사람이라면 방향 설정을 할 때 고려해 볼 만한 사안들이 아닌가 생각된다. 한국에서의 건축 디자인과 건축 역사학은 제법 큰 간극을 가지고 서로 동떨어져 있는 것으로 파악되며, 건축 디자인 분야에서 ‘건축 역사’라는 주제는 종종 그저 무거운 주제로만 인식되기도 한다. 건축 디자인을 할 때 건축 역사를 다루려면 웬지 ‘전통적’, 특히 전근대의 형식과 내용을 언급해야 할 것 같다는 선입견이 여전히 크게 자리하는 것 같기도 하다.

그러나 앞선 예시들을 보았을 때, 건축 역사에 대해 좀 더 열린 태도를 갖게 되면, 즉 오늘날 내가 한 작업보다 앞서 존재했던 모든 건축물 내지는 건축 디자인 작업을 ‘역사’로 인식하게 되면, 이는 결국 본인의 작업을 위한 방대한 데이터베이스를 갖게 되는 것이다. 건축 설계 디자인을 하는 본인이 건축 역사 공부를 심도 있게 하여 특정한 역사적 건축물의 이론적 배경을 탄탄하게 알고 있다면, 본인의 작업에 필요한 참고 자료를 문화권과 시공간의 제약 없이 자유롭게 건축의 장구한 역사로부터 끌어 올릴 수 있게 된다. 그리고 이를 최신의 현대적 기술을 응용한 직능을 통해 본인의 작업에 반영할 때, 매우 현대적이면서도 역사적으로 큰 의미가 있는 좋은 결과물을 얻을 수 있지 않을까 생각해 본다.

# 주거서비스로 진화하는 공공임대주택

김홍욱  
국토교통부  
공공주택정책과장

## 우리나라 공공임대주택 공급 현황 및 계획

### 우리나라 공공임대주택의 공급 현황

2016년 현재 우리나라의 주택보급률은 102.6% 수준으로 나타나고 있다. 대표적인 주택의 양적 공급 관련 수치인 주택보급률을 통해 알 수 있듯이 주택의 양적 부족 현상은 전반적으로 완화되고 있다.

또한 주거의 질과 밀접하게 연관되어 있는 1인당 주거 면적도 크게 증가하는 등 평균적인 주거 수준은 향상되고 있는 상황이다.

### 과거와 현재의 주거 수준 비교

구분	1980	1990	2000	2010	2016
주택 재고(만 호)	532	716	1,096	1,769	1,988
주택보급률(%)	71.2	80.8	81.7	100.5	102.6
가구당 평균 면적(m <sup>2</sup> )	45.8	46.4	62.4	67.4	70.1
1인당 주거 면적(m <sup>2</sup> )	10.1	13.8	19.8	25	33.2

자료: 국토교통부(2017), 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 '주거복지로드맵'

이러한 주택 공급의 양적·질적 확대와 함께 무주택 저소득 계층을 대상으로 지원하는 공공임대주택의 공급도 지속적으로 확대되고 있다. 2016년 말 기준으로 영구·국민임대 등 10년 이상 장기공공임대주택의 재고는 126만 호를 넘어서고 있다. 2017년도에만 공공임대주택 12만 7,000호를 공급하는 등 주거취약계층 지원을 위한 공급은 꾸준히 확대되고 있다. 다만 전체 주택 중 장기공공임대주택의 비율을 나타내는 장기공공임대주택 재고율은 6.3% 수준으로 OECD 국가 평균 재고율인 8% 수준에 비해 낮은 상황이다.\*

### 주거복지로드맵에 따른 공공임대주택 공급 계획

정부는 장기공공임대주택 재고율이 OECD 국가

\* 장기공공임대 재고 및 비율 : 2003년 30만 4,000호/2.4% → 2016년 126만 호/6.3%

평균에 비해 낮은 현실을 고려하여 2018년부터 2022년까지 공공·공공지원 주택 100만 호 공급을 추진할 계획이다. 공공임대주택 65만 호(연평균 13만 호), 공공지원주택 20만 호(연평균 4만 호), 공공분양주택 15만 호(연평균 3만 호)를 공급하여 총 100만 호의 공적주택이 공급된다. 특히 공공임대주택은 수요자별 생애맞춤형으로 공급된다. 이에 따라 청년을 대상으로 13만 호, 신혼부부를 대상으로 20만 호, 어르신을 대상으로 5만 호가 공급되는 등 모두 65만 호가 공급될 예정이다.

#### 공공임대주택 공급계획

(단위: 만 호)

구분	2018	2019	2020	2021	2022	합계	평균
소계	13	13	13	13	13	65	13
청년	2	2.5	2.7	2.9	2.9	13	2.6
신혼부부	3	3.9	4	4.5	4.6	20	4
어르신	0.9	0.9	1	1.1	1.1	5	1
저소득층	7.1	5.7	5.3	4.5	4.4	27	5.4

자료: 국토교통부(2017), 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 '주거복지로드맵'

### 공공임대주택의 주거서비스 수준 및 요구

#### 우리나라 공공임대주택의 주거서비스 수준

우리나라의 공공임대주택 공급은 주로 양적 확대가 강조되어 왔다. 한국의 주거복지 정책에 대한 역사는 선진국에 비해 짧은 상황이다. 한국은 1988년 영구임대주택 25만 호 공급계획을 통해 처음으로 공공임대주택의 공급을 추진하였다. 이로 인해 임대주택에 대한 수요는 공급에 비해 상대적으로 많이 나타났고, 따라서 양적 확대에 집중하던 이전 정책방향은 당연한 것으로 볼 수 있다. 다만 2016년 말 기준으로 장기공공임대주택의 재고가 126만 호를 넘어서고 있어 양적 측면의 확대는 어느 정도 이루어진 상황이기도, 공공임대주택의 질적 측면에 대한 관심이 확대되는 것은 자연스러운 일이라 할 수 있다.

물론 공공임대주택의 주거서비스에 대한 요구에 대응하여 서비스의 질적 개선은 지속적으로 이루어지고 있다. 대표적으로 청년들에게 창업 지원 서비스를 지원하는 '창업지원주택', 고령자에게 복지서비스를 지원하는 '공공실버주택'을 예로 들 수 있다.

'창업지원주택'은 청년 창업인의 안정적 주거를 위하여 주거와 사무가 복합된 소호형 주택 평면과 더불어 창업에 도움을 주는 다양한 지원시설과 서비스를 제공한다. 주거공간은 물론 업무 회의공간(사무공간, 회의부스 등)과 개발 프로그램 등의 테스트 공간(IoT Mobile LAB), 창업 카페 등의 커뮤니티 공간 등을 지원하여 새롭게 창업에 도전하는 청년들이 성공할 수 있도록 지원한다. 현재 성남 판교 등 전국 9곳(1,526호)에서 사업을 진행하고 있다.

'공공실버주택'은 공동주택의 저층부에는 복지관을 설치하고 상층부에는 고령자 맞춤형 주택을 건설하여 주거와 복지 서비스를 함께 제공하는 공공임대주택을 말한다. 주거공간의 경우 문턱 제거, 복도 욕실 등 안전손잡이, 욕실 침실 비상콜, 높낮이 조절 세면대 등이 설계에 반영되어 고령자들이 편안하게 생활할 수 있는 환경을 조성하고 있다. 또한 공공임대주택의 저층부에 설치된 복지관에는 물리치료·건강진단 등 건강관리, 탁구·댄스·치매예방용 보드 게임 등 여가활동, 텃밭가꾸기·직업상담 등 다양한 프로그램이 운영되어 건강 및 여가 생활을 즐길 수 있도록 지원하고 있다.

### 공공임대 입주민의

#### 주거서비스에 대한 요구

'창업지원시설'과 '공공실버주택'은 청년일자리 부족 및 고령화 현상과 같은 사회구조적 변화에 대응하기 위해 공공임대주택에 창업·복지서비스를 결합하여 제공하는 사례라 할 수 있다. 청년들의 창업에 도움을 주고 고령자들에게 복지서비스를 제공하는 등 주



거는 물론 일자리와 건강 같은 생애주기별로 요구되는 다양한 서비스 요구에 대응하여 맞춤형 서비스를 제공하는 형태로 변화하고 있는 것이다.

공공임대주택 입주민들의 주거서비스에 대한 요구는 지속적으로 확대될 것으로 예상된다. 특히 공공임대주택의 경우 저소득 계층이 거주하고 있다는 인식으로 인해 부정적으로 바라보는 시선이 많이 나타나는 우리나라의 경우 민간보다 좋은 주거서비스를 제공함으로써 부정적 인식을 개선해 나갈 필요도 있다.

### 성남여수지구의 주거서비스 제공

주거서비스에 대한 요구에 적극 대응하고 있는 공공임대주택의 사례로 ‘성남여수지구’를 예로 들 수 있다. 성남여수지구는 낮은 임대료 등으로 단순히 저렴하게 살 수 있는 집이 아니고 각종 생활 서비스가 충만한 공공임대주택을 구현하기 위해 다양한 서비스를 제공하고 있는 곳이다. 아이를 키우기 쉽고, 노인 돌봄 서비스가 잘되어 있어 이웃도 잘 사귄 수 있고, 단지 내 아동도서관에서 책도 빌려 보고, 커뮤니티 형성도 활발히 이루어지는 공공임대주택 단지를 만들기 위해 사회복지관과 주민공동시설 등 다양한 서비스들이 제공되고 있다.

### 입주민 커뮤니티 형성을 위한 주민 친화시설

먼저 성남여수지구는 주민 카페와 임차인대표 회의실 등 입주민들이 적극적으로 커뮤니티를 형성할 수 있도록 지원하고 있다. 라운지 형태의 개방형 공간에 북카페·주민 휴게·독서 등이 가능한 공간을 지원하고 있으며, 이러한 공간들은 입주민 자치조직을 통해 자율적으로 운영된다. 또한 입주민 대표회의의 활성화를 위한 주민자치 지원시설도 제공하고 있다. 입주민 대표 회의실 등을 통해 성남여수지구의 운영과 관련



주민 카페

자료: 한국토지주택공사(2017), 성남여수 A-1BL무지개서비스 특화모델 안내

된 대소사를 입주민들이 함께 논의하고 자율적으로 결정할 수 있도록 지원한다.

### 임대주택 이미지 개선을 위한 문화·육아·여가 시설

또한 성남여수지구 공공임대주택 입주민들이 안심하고 아이를 키울 수 있도록 무지개 육아방을 운영 중



무지개 육아방(상)과 무지개 도서관(하)

자료: 한국토지주택공사(2017), 성남여수 A-1BL무지개서비스 특화모델 안내

이며, 주민들의 문화생활을 지원하기 위해 도서관과 독서실도 운영하고 있다. 무지개 육아방의 경우 여성 가족부와 협업체 공동육아 나눔터로 지정되는 등 안전하게 자녀를 돌볼 수 있는 환경을 조성하고 있다. 또한 유아와 초·중·고 학생들을 위한 1만 권의 도서를 비치하고 있는 무지개 도서관을 운영하고, 방과 후 초·중·고 학생들의 자율학습 장소로 활용 가능한 독서실을 운영하여 쾌적한 공부방 환경도 조성하고 있다.

이와 함께 가든팜을 운영하여 입주민들이 단지 내 텃밭에서 농작물을 기를 수 있도록 지원하고 있다. 미세먼지 알람판을 설치하고 미스트 분사를 통해 먼지를 저감시켜 쾌적한 공간을 유지할 수 있도록 배려하는 것도 눈에 띈다.

### 공유경제 확산 및 일자리 창출 시설

마지막으로 성남여수지구 공공임대주택은 카셰어링 서비스를 제공함으로써 공유경제를 촉진하는 역할을 하고 있다. 이를 통해 차 걱정 없는 주거공간을 마련하고 있으며, 인근 주민도 이용이 가능하도록 개방하여 임대주택에 대한 지역민들의 인식을 개선하는 효과도 유도하고 있다.

또한 공공임대상가를 주변시세의 50~80% 수준의 임대조건으로 지역 소상공인들에게 제공하여 안정적인 경제활동을 지원하고 있으며, 이를 통해 일자리 창출 효과도 내고 있다. 이와 더불어 사회적기업

이 입주할 수 있는 공간도 제공하여 사회적 경제를 통한 일자리 창출도 기여하고 있다. 지자체 협업을 통해 사회적기업을 선정하고 있으며, 단지기여도를 선정 기준에 반영하여 입주민들의 주거서비스 개선을 위해 운영되도록 유도하고 있다.

### 향후 추진 방향

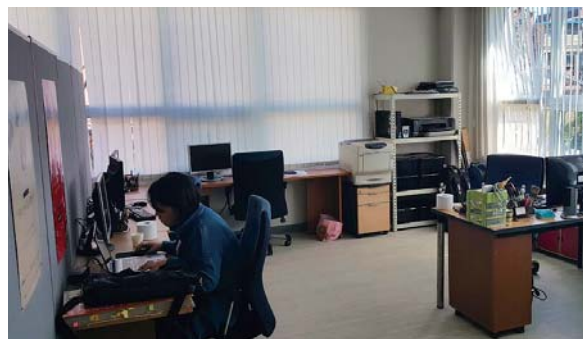
주택에 대한 인식이 사는(buy) 집에서 사는(live) 집으로 지속적으로 변화하고 있다. 삶의 질에 대한 관심이 높아지면서 공공임대주택과 관련된 정책 방향도 지금까지 주거취약계층을 지원해 온 ‘주거복지’에서 ‘주거서비스’로 진화하고 있다. 이러한 변화에 발맞추어 공공임대주택 입주민들에게 다양한 서비스가 제공되고 있고, 이를 상징적으로 보여주는 것이 성남여수지구 공공임대주택 단지라 할 수 있다. 공공임대주택 입주민들의 삶의 질을 개선하기 위해 육아, 학업, 취업, 여가, 커뮤니티 형성 등 생애주기별 맞춤형 주거서비스를 제공하는 방향으로 공공임대주택은 지속적으로 진화하고 있다.

입주민들이 자율적으로 공공임대주택을 운영해 나가고, 이를 통해 주민들의 서비스 수요가 꾸준히 발굴됨으로써 주거서비스는 더욱 강화되어 나갈 것이다. 이러한 변화로 인해 공공임대주택 입주민들의 삶은 더욱 나아질 것이고, 공공임대주택에 대한 일반 국민들의 부정적 인식도 개선될 것으로 기대된다.



카셰어링(좌)과 사회적기업 공간(우)

자료: 한국토지주택공사(2017), 성남여수 A-1BL 무지개서비스 특화모델 안내



# 서울시의 '디자인 감리제도' 도입 배경과 향후 과제

홍선기  
서울특별시 공공재생과장

지난 2005년부터 6회에 걸친 문화재 심의와 4년 5개월간의 공사 등 모두 7년여 동안의 사업 기간을 거친 끝에 2012년 10월 13일 오전 10시, 서울시는 박원순 시장을 비롯하여 시의회과 시민대표 및 49개국 주한 외국대사 등 내·외빈이 참석한 가운데 서울시 신청사 개청식을 가졌다.

이 자리에는 당초 본 건축물의 콘셉트 디자인을 설계한 유길 선생도 초청을 받았지만 귀빈석 의자에 앉지 못하고 일반인들에게 제공된 명석에 앉아 그간의 소회에 젖어야 하였다.

그가 홀대를 받을 수밖에 없던 이유는 이 사업이 시공자가 주도하는 '턴키'라는 사업 방식의 특성에 기인한다. 소위 '설계·시공 일괄입찰'은 설계자의 디자인을 존중하기보다는 시공사의 입장, 즉 '저비용(저렴하게) 고효율(하자 적은)'이라는 가치가 더 우선할 수밖에 없는 구조 때문인 것이다. 뒤늦게 '총괄디자이너'라는 직책으로 건설 과정에 참여한 유길 선생이 이미 설계가 완료된 상황에서 발주처인 서울시와 시공업체인 삼성물산 그리고 수많은 하청업체간에 얽힌 이해관계 속에서 본인의 디자인 콘셉트를 실현할 수 있는 폭은 상당히 제한적이었다.



서울시 신청사 개청식에 참석한 건축가 유길 선생

자료: 말하는 건축 시티: 홀(2013) \*

\* '말하는 건축 시티: 홀'은 영화 '고양이를 부탁해(2001)'로 데뷔한 정재은 감독이 서울시 신청사의 설계 및 건설과정을 다큐 형식으로 제작하여 2013년에 발표한 영화다.



결과적으로 홍길동이 아버지를 아버지라 부르지 못했듯이 유결 선생의 입장에서 이 건물을 ‘내 작품’이라고 자신 있게 말할 입장은 아니었을 것이다. 이런 이유로 당시 신청사에 가장 먼저 입주해서 지금까지 5년 7개월 동안 근무해 온 필자는 청사 내 공공업무 공간과 시민·관광객이 주로 이용하는 다목적 편의 공간 사이에 도무지 이해되지 않는 불합리한 수평·수직 동선 체계에 대하여 오로지 유결 선생에게 전적인 책임을 물을 수만은 없었다.

### 건축가의 정의

건축가는 법정 용어가 아니다. 「건축사법」에서는 ‘건축사’, 「건축법」에서는 ‘설계자’, 「건축서비스산업진흥법」에서는 ‘건축서비스사업자’ 등으로 불린다. 여기서는 이들을 통칭하여 ‘건축가’라 하겠다.

우리나라에서는 건축가의 사전적 의미를 “건축에 대한 전문적인 지식이나 기술을 가진 사람으로서 건축계획, 건축설계, 구조계획 및 공사감리 등의 업무를 수행하는 사람”<sup>\*</sup>이라고 정의하고 있다. 국제적으로도 어원사전<sup>\*\*</sup>에 따르면 건축가(architect)는 그리스어 ‘arkhitekton’으로, 이는 arkhi (=chief: 대장)와 tekton (=builder, carpenter: 건설자)의 합성어이다. 뜻풀이는 “건물을 계획(plans) 설계(designs)하며, 그 건설을 감독(supervises)하는 등 건축기술에 숙련된 자”로 정의하고 있다.

하지만 우리나라의 건축 토양에서 건축가가 사업 기획 단계부터 설계를 거쳐 건축물이 준공될 때까지 건설 전 과정을 총괄하는 경우는 공공(公共)뿐만 아니라 민간부문을 망라해도 극히 드물다.

물론 자하 하디드가 설계한 동대문 디자인 플라자(DDP)의 경우 당초 설계자의 디자인 의도를 정확하게 구현하기 위해 영국의 설계사무소 직원이 건설 전 과정 동안 현장에 상주하면서 직접 디자인 감리 업무를 수행한 사례가 있고, 앞서 언급한 서울시 신청

사의 경우처럼 콘셉트 디자인을 설계한 유결 선생의 요청에 따라 서울시가 뒤늦게 화답하여 참여한 사례가 있긴 하지만 일반적인 현상은 아니다.

### 현실 속 건축가의 업역(業域)

이런 환경 속에서 우리나라 건축가가 건설 과정에 참여할 수 있는 제도적 여건에 대하여 한번 짚어 보고자 한다.

먼저 우리나라에서 유일하게 건축사의 업무범위와 대가기준을 규정하고 있는 「건축사법」(제19조의 3)에서는 건축설계와 공사감리 업무를 명확히 구분하고 있어 건축주의 선택에 따라 당해 건축물을 설계한 건축사가 공사감리업무를 수행하지 않을 수도 있다.

더욱이 국가나 지방자치단체에서 발주하는 공공사업의 경우 ‘공사감리’ 대신 「건설기술진흥법」 시행령에서 ‘건설사업관리(전면책임감리)’라는 명목으로 전문 감리회사에서 수행하도록 함으로써 당초 설계에 참여한 건축가가 참여할 여지가 원천적으로 봉쇄되어 있는 구조이다.

또한 「건축법」(제72조)에는 ‘사후설계관리업무’를 규정하면서 설계의도 구현, 건축시공 및 감리 모니터링, 기타 발주청 위탁업무의 수행을 위하여 건축허가 이후 건축 과정에 설계자를 참여할 수 있도록 하고 있으나, 공간적으로 특별건축구역 내의 공공건축물로 한정하고 있고, 게다가 강행 규정도 아니다.

한편 「건축기본법」(제21조)에 따른 ‘공공부문 건축디자인 업무기준’에서는 공공공간 및 공공시설

\* <http://krdic.naver.com/detail.nhn?docid=1649300>

\*\* <https://www.etymonline.com/search?q=architect> : architect(n.) “person skilled in the art of building, one who plans and designs buildings and supervises their construction,” 1560s, from Middle French architecte, from Latin architectus, from Greek arkhitekton “master builder, director of works,” from arkhi- “chief” (see archon) + tekton “builder, carpenter,” from PIE root \*teks- “to weave,” also “to fabricate.”

물 조성사업에 대하여 설계자가 설계안대로 시공이 이루어지는지를 확인할 수 있도록 ‘디자인 감리’를 규정하고 있고, 「건축서비스산업 진흥법」(제22조)에서도 설계자의 설계의도가 구현되도록 건축 과정에 참여시켜야 한다고 규정하고는 있으나 실제로 대가 산정기준은 제시하지 않아 실행력이 결여된 선언적 구호에 그치고 있다.

민간 부문을 살펴보다라도 건축허가를 받아야 하는 대다수 소규모 건축물(주거용 661m<sup>2</sup>, 비주거 495m<sup>2</sup> 이하)은 부실시공 방지와 안전관리 강화를 위하여 허가권자가 설계자를 배제하고 공사감리자를 직접 지정토록 하고 있다.\*

### 건축가 제 밥그릇 찾기

2007년 「건축기본법」이 제정되면서 ‘대지’ 안에 갇혀 있던 건축가들의 공간적 업무 영역은 비로소 ‘공간환경’\*\*이라는 이름으로 대지를 벗어나 가로·공원·광장 및 경관에 이르기까지 대폭 확장되었다.

아울러 서울시는 지난 2014년부터 명망 있는 건축가를 ‘서울총괄건축가’\*\*\*로 위촉하여 건축·도시·디자인 관련 정책 수립은 물론 주요 건축물 및 공간환경 사업의 기획과 기본설계에 관한 자문, 각종 택지개발·도시개발·임대주택 건설 사업 등에 이르기까지 시책 사업 전반에 참여토록 하고 있다. 또한 서울시에서 이루어지는 개별 공공사업 등에 대하여 기획에서부터 설계와 시공 및 유지·관리 단계에 이르는 사업 전 과정에 걸쳐 계획의 일관성을 유지할 수 있도록 ‘공공건축가’\*\*\*\*를 위촉·운영해 오고 있다.

이와 같이 건축가의 역할은 공간적으로는 ‘대지’를 벗어나 ‘공간환경 및 경관’에 이르기까지 확장되었고, 시간적으로도 단순히 설계도서를 납품하는 데 그치지 않고 시공과 유지·관리에 이르는 건축물의 전 생애 과정에 참여할 수 있도록 제도적 장치는 구축되어 있다고 볼 수 있다.

그 연장선상에서 올 1월부터 서울시가 도입한 ‘디자인 감리제도’는 우선 공공영역에서부터 건설 과정에 건축가의 권한과 함께 책무를 부여함으로써 본래의 디자인 콘셉트가 현장에서 충실히 반영될 수 있도록 하는 정책적 시도이다. 이렇게 기획 목적에 부합하는 건축 디자인을 관리함으로써, 나아가 민간 건물에 비해 상대적으로 경쟁력이 낮은 공공건축물의 품질과 가치를 높일 수 있을 것으로 기대하고 있다.

디자인 감리에 참여하는 설계자는 건축물의 시공 및 유지·관리 단계에서 ▲자재·장비 선정 등 디자인 품질 검토 ▲설계 변경 시 자문·협의 ▲시공상세도의 디자인 사항 검토·확인 ▲건축 과정 중 의사결정 과정 참여 ▲시공 등 모니터링 ▲인테리어 등 별도 발주 디자인 업무 자문 ▲리모델링 등 유지관리 제안 등을 수행하게 된다. 자체 방침을 통해 그동안 명확한 규정이 없었던 디자인 감리에 대한 지급기준도 정하였다. 발주담당부서에서 사업 목표와 방향, 디자인 개념, 예산 범위 등을 고려해 판단, 수의계약방식 또는 수당지급방식으로 지급하게 된다.

하지만 이 제도가 척박한 건축시장에서 원활하

\* 다만 「건축법」(제25조 제2항)에서는 “건축주가 직접 시공하는 건축물 및 분양을 목적으로 하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물의 경우” 설계자를 감리자로 지정하지 못하도록 하고 있음을 밝혀둔다.

\*\* 「건축기본법」 제3조(정의) 2. “공간환경(空間環境)”이란 건축물이 이루는 공간구조, 가로·공원·광장 등의 공간과 그 안에 부속되어 공중(公衆)이 이용하는 공공공간(公共空間) 및 경관을 말한다.

\*\*\* ‘서울시 건축기본조례’ 제36조(서울총괄건축가 운영 등) ①시장은 영 제21조에 따라 시의 공간정책 및 전략수립에 대한 자문 또는 주요사업에 대한 총괄·조정 등 건축도시 디자인의 경쟁력 강화와 관련한 의견을 제시할 수 있는 민간 전문가(이하 “서울총괄건축가”라 한다)를 위촉할 수 있다.

\*\*\*\* ‘서울시 건축기본조례’ 제37조(공공건축가 운영 등) ①시장은 영 제21조에 따라 서울지역에서 이루어지는 개별 공공사업 등에 대하여 기획에서부터 설계, 시공 및 유지·관리 단계에 이르는 사업 전 과정에 걸쳐 계획의 일관성을 유지할 수 있도록 기획·설계 또는 총괄·조정 및 관리하는 전문가(이하 “공공건축가”라 한다)를 위촉하여 운영할 수 있다.

게 작동하려면 다음과 같이 풀어야 할 어려운 선결 과제가 남아 있다.

첫째, 건축가의 공사감리 참여는 ‘선택’이 아니라 ‘필수’여야 한다. 이를 위해 「건축사법」, 「건축법」, 「건축기본법」, 「건축서비스산업 진흥법」 등에서 규정하고 있는 건축가의 건설 과정 참여 규정을 대폭 손질할 필요가 있다. 아울러 「건축사법」에서 규정하고 있는 ‘건축사의 업무범위와 대가기준’에도 건축설계와 공사감리 업무를 따로 구분하지 말고 통합해서 선택의 여지를 주지 말아야 하며, 「건설기술진흥법」에서 규정하고 있는 건설사업관리 업무 중 건축디자인에 관한 사항은 당연히 그 건축물을 설계한 건축가가 참여할 수 있는 기회를 보장하여야 한다.

둘째, 건축가의 공사감리 대가를 현실화할 필요가 있다. 현재 「건축사법」에서 규정하고 있는 건축사 업무별 대가 산정기준을 보면 공사비 100억 원인 경우 설계비(보통, 중급)는 5억 원, 공사감리대가(보통)는 1억 원에 그치고 있다. 사실 우리나라의 건축설계비는 선진국에 비해 30~40% 수준으로 턱없이 낮은 편인데 감리비는 그 설계비의 20% 수준에 불과하다. 건설공사 과정 동안 상주·비상주 등 실제 참여 기간과 건축가의 숙련도 등을 고려한 적절한 감리 대가와 필요시 슝-드로잉(Shop drawing) 제작 등 부대비용도 현실적으로 반영해 주어야 한다.

셋째, 건축가의 현장관리 역량을 강화하여야 한다. 일정한 학력과 경력을 거쳐 건축사 자격시험을 통과하였다고 하더라도 건설현장에 대한 경험과 지식, 현장에 대한 이해도는 천차만별이다. 실제 필자가 다수의 건설사업을 진행하면서 접해 본 건축가 중에는 건설현장에 대한 이해가 다소 부족한 사람도 적지 않았다. 건축사 자격증이 있다고 무조건 공사감리를 맡길 수는 없고, 일정 기간 현장 실무 경력을 쌓은 건축가에 한하여 공사감리에 참여할 수 있는 권한을 부여할 필요가 있다.

## ‘춗불’이 ‘햇불’ 되려면

지난 1월부터 서울시가 도입한 ‘공공부문 디자인감리 제도’는 당장 현장에서 정상적으로 작동하기에는 아직 미흡한 점이 있다. 자치구를 포함한 서울시의 모든 공공사업에 적용되는 것도 아니고 우선적으로 도시재생본부에서 시행하는 사업에 한정되어 있을 뿐만 아니라 감리대가도 현 제도적 범위에서 실시할 수 밖에 없다. 연간 소액 수의계약 범위(1,500만 원 이내) 또는 참여 일수에 따른 실비 정액 방식으로 지급할 수밖에 없는 것이다.

이처럼 미흡한 점이 많지만 일단 ‘마중물’이자 ‘춗불’로서 건축시장에 화두라도 던지자는 심정으로 출발하였으니, 앞으로 건축학과와 업계가 이 제도에 대한 문제의식을 가지고 꾸준히 관심을 기울이면서 제도 개선에 적극적으로 참여하면 마침내 ‘햇불’이 되어 제도권에 안착할 수 있을 것이다.

그래야 건축가가 자식 같은 애착을 갖고 설계하고 공사 감리한 건축물의 준공식에 당연히 귀빈석에 초청받아 “저 건물이 내 작품이다”라고 당당히 말할 수 있지 않을까?

# 런던 AA 건축학교, 'AA XX 100' 행사 개최

임지선

Workshop Lim 대표



1918년 AA저널에 실린 최초 여학생들 실루엣

자료: AA Women in Architecture 1917-2017, AA Publication, London. p.12.

## AA 건축학교와 AA 여성

영국 런던에 소재한 Architectural Association School of Architecture(이하 AA 건축학교)는 영국에서 가장 오래된 독립 건축 교육기관으로 1847년에 설립되었다. 자유롭고 실험적인 학풍으로 알려져 있으며, 건축가·이론가·비평가·교육자 등을 두루 배출하였다. 스타 건축가로 불리는 렘 쿨하스(Rem Koolhaas), 리처드 로저스(Richard Rogers), 자하 하디드(Zaha Hadid) 등이 이곳에서 수학하였다.

AA 건축학교는 오랫동안 남성만 입학이 가능한 학교였다. 설립 후 무려 70년이 지난 1917년에야 4명의 여성에게 처음으로 입학을 허가하였다. 루스 라우이(Ruth Lowy), 위니프레드 라일(Winifred Ryle), 아이린 그레이브즈(Irene Graves), 질리언 쿡(Gillian Cooke)가 바로 그들이었다. 여학생을 받아들이기로 한 결정에는 교육 기회에 대한 평등을 요구하는 사회적 목소리가 커지고 있었다는 시대적 배경 이외에 실질적인 두 가지 요인이 작용하였다.

첫째는 제1차 세계대전으로 남학생 수가 급격히 감소한 데 있다. 둘째는 런던의 심장부인 베드퍼드 스퀘어(Bedford Square)로 교사를 이전하는 데 필요한 비용을 충당하기 위함이었다. 입학을 허가하기는 하였으나 할당제를 도입하여 한동안 여학생 정원을 제한하였다. 제2차 세계대전 중에는 처음으로 남녀 학생 수가 거의 비슷해지기도 하였고, 전후 여학생 수는 증감을 반복하다가 1970년대부터 꾸준히 증가해 오늘날에는 남녀 학생 비율이 50대 50에 이르고 있다.

남학생과 동등한 교육을 받게 되었지만, 여성이라는 이유로 주택 등 소규모 건물 디자인이나 인테리어·소품장식에 더 적합하고 대규모 건물은 설계하지 못할 것이라거나, 비계에 오를 만큼 강하지 못하고 현장에서 작업자를 다루는 데 미숙할 것이라는 등 각종 편견에 부딪쳐야 하였다.

그럼에도 AA 여성들은 여러 분야에서 다양한 성과를 보였다. 엘리자베스 스콧(Elisabeth Scott)은 1928년 열린 셰익스피어 메모리얼 극장 디자인 공모전에서 수많은 경쟁자를 물리치고 당선되어, 프로젝트 진행 시 다른 여성 건축가를 고용하여 협업하였다. 모더니즘 건축가이자 도시계획가 제인 드류(Jane Drew)의 이름을 딴 '제인 드류 프라이즈'는 디자인과 다양성 면에서 뛰어난 성과를 보인 여성 건축가에게 매년 수여된다. 종전 후 새로운 건설 기술을 도입

해 학교 건설에 중요한 역할을 했던 팻 틴데일(Pat Tindale), 활발한 교육·저술 활동을 했던 데니스 스콧 브라운(Denise Scott Brown), ‘런던아이’의 설계자 줄리아 바필드(Julia Barfield), 하이테크 디자인 작업으로 유명한 패티 홉킨스(Patty Hopkins), 요코하마 페리 터미널을 디자인한 파시드 무사비(Farshid Moussavi) 등 많은 AA 여성들이 세계 각지, 다양한 영역에서 꾸준히 활동 중이다.

### AA XX 100

2017년은 AA 건축학교에 처음으로 여학생이 입학한 지 100주년이 되는 해였다. 이를 기념하고자 2013년 가을부터 일련의 건축가, 학생, 역사학자가 모여 행사 준비를 시작하였고, 활동 중인 여성 건축가들은 참여와 기부를 통해 이를 지원하였다. AA 건축학교를 의미하는 AA, 여성의 성염색체 구성인 XX 그리고 100주년을 기념하기 위한 숫자 100을 합쳐서 ‘AA XX 100’이라는 타이틀도 만들어졌다.

2014년 5월 론칭 이벤트를 필두로 다양한 형식으로 행사가 열렸다. 건축 디자인, 역사, 교육 및 도시설계 등 각 분야에 걸쳐 젠더 이슈를 다루는 대담과 잘 알려지지 않았던 여성 건축가 및 아시아계 여성 건축가의 작업 공유, 오늘날 젊은 건축가들이 당면한 문제에 대한 토론, 여성 건축가와 어린이가 함께하는 워크숍 등이 2017년 상반기부터 연말까지 열렸다.

역사학자 엘리자베스 달링(Elisabeth Darling)과 린 워커(Lynne Walker)가 기획자로 참여한 ‘AA Women in Architecture 1917~2017’이라는 전시가 AA 갤러리와 멤버스 룸에서 2017년 10월부터 12월까지 진행되었다. 초창기 여학생 입학허가와 관련된 서신, 초기 학생 작업 및 현재 활동 중인 여성 건축가의 작업이 사진·모형·도면 등 여러 형식으로 표현되었으며, AA 건축학교에서 수학하였거나 가르쳤던 이들이 세계 각지에서 보내온 작업을 모은 영상과 구전 역사를 담은 인터뷰 등이 전시장을 채웠다.

2017년 11월에는 ‘AA XX 100: AA Women and Architecture in Context 1917-2017’이라는 타이틀로 건축계 젠더 이슈를 다양한 측면에서 다룬 국제 콘퍼런스가 3일간 폴 멜론 센터(the Paul Mellon Centre)와 AA 건축학교에서 열렸다.

### ‘AA XX 100’가 남긴 것

“여성 건축가들에게 도대체 무슨 일이 벌어지는 거죠? 내 제자 중에서는 여학생이 늘 출중하였는데 어쩐 일인지 졸업하고 실무를 하다가 어딘가로 사라져 버리고 없습니다. 출산과 육아의 부담이 여성에게 지워지는 것은 참으로 유감스럽지만, 여러분이 계속해서 건축가로 활동할 수 있도록 모든 방법을 모색하길 바랍니다.”

2012년 AA 건축학교의 한 리뷰에서 OMA(Office for Metropolitan Architecture)의 공동 창립자이자 교육자인 엘리아 쟁겔리스(Elia Zenghelis)는 이렇게 말하였다.

AA 건축학교와 많은 건축대학에서 여학생 비중이 50%에 이르고 있지만, 영국에서 실무 중인 등록건축사가운데 여성의 비율은 2016년 현재 겨우 26%이다.\* 36년 전 7%였던 것에 비하면 크나큰 발전이라고 할 수 있지만, 여성 의료인의 비율이 46%에 이른다는 점을 고려하면 여전히 낮은 수치이다. 이해를 돕기 위해 데니스 스콧 브라운의 인터뷰 내용을 참고할 가치가 있다.

“어쩌면 여성 건축가들이 누릴 수 있는 최고의 시절은 학교에서 보내는 시간일 거라 말하고 싶습니다. 경력의 초기 단계라면 남녀 건축가의 비율이 비슷하지만, 점점 경력을 쌓고 위로 올라갈수록 유리천장은 점점 더 견고해져서 현실적으로 타격을 주거든요.”

40대 미만의 젊은 여성 건축가와 40대 이상의 기성 여성 건축가가 체감하는 희망과 성 평등지수가 사뭇 다르게 드러나는 것도 이와 무관하지 않다. 매년 영국 건축 잡지 <Architects Journal>은 ‘Women in Architecture Survey’를 실시한다. 결과가 꾸준히 보여주듯이 많은 여성 건축가가 남성 건축가보다 낮은 임금과 유리천장으로 나타나는 불평등을 성토했다. 지난 100년간 분명히 진보는 있었지만, 현실은 여전히 갈 길이 멀어 보인다.

‘AA XX 100’은 AA 건축학교 내 여학생의 역사뿐 아니라 20~21세기 영국 및 세계 각지 여성 건축인의 역사와 현실을 담았다고 할 수 있다. 동시에 위에서 언급한 건축계의 성 평등 이슈를 드러내고 토론하는 장을 만들어 동시대 건축인들의 관심을 유도하고 변화를 만들어 낼 가능성을 열었다는 데 더욱 큰 의미를 찾을 수 있다.

\* Architects Registration Board 2016 Report



## 2018년 프리츠커 건축상 수상자, 인도의 발크리시나 도시

<https://www.pritzkerprize.com/>

<https://www.archdaily.com/890126/balkrishna-doshi-named-2018-pritzker-prize-laureate>

올해 40회를 맞이한 2018 프리츠커 건축상의 영예는 발크리시나 도시(Balkrishna Doshi)에게 돌아갔다. 도시는 프리츠커 건축상을 받은 최초의 인도 건축가이자 아시아인으로서는 여덟 번째 수상자가 되었다.

9명으로 구성된 프리츠커 건축상 심사위원단은 “도시의 작품들은 결코 화려하거나 트렌드를 좇는 건축물이 아니다. 그의 건축은 매우 시(時)적이면서 기능적이다. 그는 항상 건축을 통해 자신이 국가와 국민에 기여해야 하는 바를 잘 알고 있으며, 따라서 그의 작품에는 인도의 역사·문화·전통이 잘 담겨 있다”라고 밝혔다.

인도를 대표하는 건축가, 도시계획가 및 교육자인 도시는 60년 동안 인도에 다양한 민간주택·학교·은행과 저소득층 주택 개발 프로젝트를 수행하였으며, 국제적 건축 담론을 형성하는 데 중요한 역할을 해왔다. 그의 대표 작품으로는 아란야 공동주택(Aranya Low Income Housing), 산가스 스튜디오(Sangath Architect's Studio), 인도 경영 연구소(Indian Institute of Management) 등이 있다.

### 행복한 공동체가 살고 있는 집, 아란야 공동주택

평생을 인도 저소득층 가정에 적절한 주거지를 제공하는 것을 신념으로 삼은 그의 노력이 드러나는 대표작이다. 1989년 완공된 아란야 공동주택은 86헥타르의 부지에 8만 명이 넘는 사람들에게 6,500개의 안락한 주택을 효과적으로 제공할 수 있도록 지어졌으며, 이 작품으로 1993~1995년 Aga Khan 건축상을 받았다.

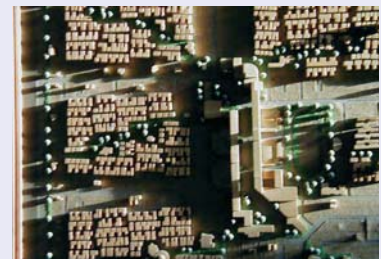
©John Pankter



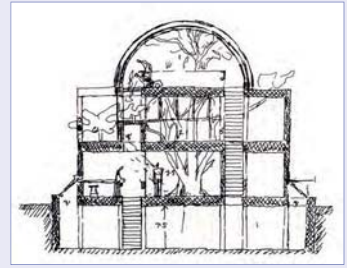
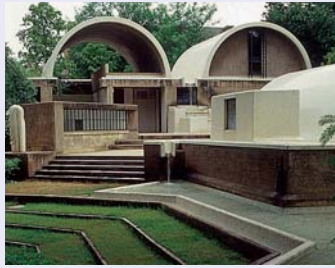
아란야 공동주택 모습과 단지 모형



©John Pankter



©VSF



©VSPF

산가스(좌)와 산가스 스케치 단면(우)

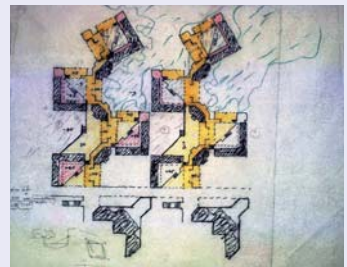
자료: [https://www.pritzkerprize.com/sites/default/files/inline-files/2018PritzkerPrize\\_ImageBook.pdf](https://www.pritzkerprize.com/sites/default/files/inline-files/2018PritzkerPrize_ImageBook.pdf)

### 도시의 디자인 스튜디오, 산가스

산스크리트로 '동행'을 의미하는 'Sangath'는 1979년에 디자인 한 도시의 스튜디오이다. 이 작품은 20세기를 대표하는 현대건축의 거장 르 코르뷔지에(Le Corbusier), 루이스 칸(Louis Kahn)과 함께 작업한 경험을 살려 지역에 맞는 현대적 표현을 설계에 잘 담아냈다는 평가를 받는다. 구조는 반 지하이며, 지역의 자연적 특성을 고려하여 테라스의 형태 및 장식요소를 고려하여 설계하였다. 특히 건물 외벽에 재활용 세라믹 타일을 사용하여 지역의 전통 모자이크 기법을 적용하였으며, 이러한 점은 인도의 전통적 방식과 모더니즘을 융합하려는 그의 혁신적 시도를 잘 보여주고 있다.

### 기후를 고려하여 설계된, 인도경영연구소

1983년 완성된 인도경영연구소는 인도의 미로와 같은 전통적 사찰 구조에서 영감을 받은 작품이다. 평소 '캠퍼스는 의미 있게 연결되어야 한다'고 여긴 도시의 생각이 잘 반영되어 건물들이 서로 다양한 갤러리 형태로 연결되어 있다. 또한 더운 기후로부터 보호할 수 있도록 복도 곳곳에 정원을 조성하여 다양한 녹음공간을 제공하고 있다.



©VSPF

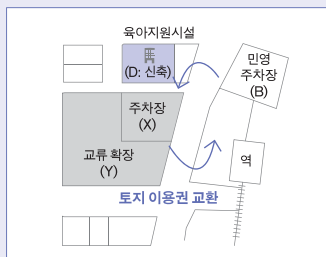
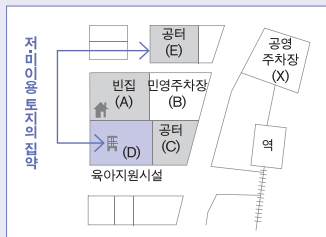
인도경영연구소 도서관(좌)과 도시가 작업한 설계도면(우)

자료: [https://www.pritzkerprize.com/sites/default/files/inline-files/2018PritzkerPrize\\_ImageBook.pdf](https://www.pritzkerprize.com/sites/default/files/inline-files/2018PritzkerPrize_ImageBook.pdf)



## 일본 국토교통성, 도시 스폰지화 대책으로 관련 법률 개정

[http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi07\\_hh\\_000122.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi07_hh_000122.html)



저·미이용 토지 권리 설정 등  
촉진계획 제도 활용 예시

자료: 국토교통성  
「『都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案』  
を閣議決定」, 2월 9일자 보도자료.  
「『都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案』  
を閣議決定」, 2월 9일자 보도자료.

일본 국토교통성이 최근 지방 도시를 중심으로 빠르게 확산되고 있는 ‘도시 스폰지화’에 대응하기 위해 관계 법률을 일부 개정하였다. 도시 스폰지화는 인구가 줄어드는 가운데 도시 내에 빈집과 공터 등이 무작위로 발생하는 현상을 말한다. 국토교통성은 도시 스폰지화가 시민의 생활 편의를 해치고 치안과 경관을 악화시키며 지역의 매력을 떨어뜨리는 원인이 되고 있다고 지적하면서, 관련 법률을 개정하여 도시공간을 효율적으로 관리하고자 한다고 밝혔다.

### 빈집·공터의 활용 촉진

먼저 ‘저·미이용 토지 권리 설정 등 촉진계획 제도’가 도입된다. 이는 빈집·공터를 활용하고자 할 때 각자 소유권자가 다른 별개의 토지와 건축물을 집합하여 이용권 등을 설정할 수 있도록 한 제도이다. 저·미이용 토지를 집약적으로 이용하여 상업시설, 의료시설 등 지역 활성화에 도움이 되는 시설을 조성하는 경우, 사업에 필요한 비용을 대출해 주는 특례도 주어진다. 또한 도시재생특별조치법상 도시재생 추진 법인의 업무에 ‘저·미이용 토지의 관리’를 명시하였으며, 지자체는 저·미이용 토지 이용과 관련된 지침을 마련하고 해당 토지의 소유자에게 다양한 방식으로 이용을 권고할 수 있도록 근거 조항을 마련하였다.

### 일상생활 속 공공공간 창출

주민과 마을만들기 단체 등 지역 사회가 빈집·공터의 소유권자와 협정을 맺고 유휴공간을 활용해 광장, 커뮤니티센터 시설 등 공공공간을 조성하고 정비·관리할 수 있도록 하는 ‘입지유도 촉진시설 협정 제도’를 마련하였다. 또한 ‘도시계획협력단체 제도’를 통해 지자체장이 지정하는 주민단체·상점조합 등이 도시계획안의 작성, 의견 조정 등에 참여하도록 하여 해당 단체가 공적(公的)으로 기능할 수 있도록 명시하였다.

### 도시 기능의 확실한 관리

‘도시시설 등 정비협정 제도’를 마련해 민간이 도시계획에 정해진 시설을 확실히 정비·유지하도록 관리하기로 하였다. 또한 ‘도시기능유도구역’ 내 ‘유도시설(상업시설, 의료시설 등)’의 휴·폐지 때에는 반드시 지자체장에게 신고하도록 하고, 도시 기능의 유지를 위해 지자체장이 이에 대한 권고를 할 수 있도록 근거 조항을 마련하였다.

## 뉴사우스웨일스, 유치원 공간 질 제고를 위한 지원 프로그램 시행

<https://www.nsw.gov.au/news-and-events/news/improving-the-quality-of-preschool-learning-spaces/>

뉴사우스웨일스 주가 유치원 질을 향상시키기 위해 이에 대한 보조금을 지원하는 프로그램 ‘Quality Learning Environments program’을 시행한다고 밝혔다. 이는 취학 전 아동들이 안전하고 매력적인 학습 공간에서 생활할 수 있도록 하는 것이 목적이다.

지원금은 최대 1만 5,000달러이며 신청을 통해 지원 대상을 선정하게 된다. 신청 시에는 개선 계획을 필수적으로 제출하도록 하였는데, 이 계획에는 유치원 공간에 대한 국가 기준을 기반으로 현재 유치원 공간 상태에 대한 자체 평가와 지원금 활용처, 활용 계획 등이 포함되어야 한다.

주정부는 국가 품질기준과 관련해 지원금이 어떤 방식으로 쓰일 수 있는지 개선 계획의 예시도 제시하여, 신청자들의 이해를 돕고 있다.

프로그램의 신청은 3월까지 진행되며, 심사 후 6월에 지원 대상이 발표될 예정이다. 한편 주정부는 취학 전 아동들의 학습 공간 자체를 늘리기 위해, 새로운 유치원 건립과 기존 유치원의 리모델링 등을 지원하는 ‘Capital works grants program’도 함께 진행된다고 밝혔다.

뉴사우스웨일스주의 글래디스 베레지클리안(Gladys Berejiklian) 주총리는 유치원 공간은 가장 현대적이면서도 창의력을 고무시키는 학습 환경으로 조성하기 위해 모든 조치를 취할 것이라고 말하였다. 또한 “차양 설치, 텃밭 조성, 야외 놀이공간 확충 등 공간의 개선과 이를 위한 투자를 통해, 어린이들이 안전하게 야외활동을 즐기고 신체적인 능력을 키우는 등 긍정적인 효과가 있을 것”이라고 기대를 밝혔다.

### 개선 계획 예시

국가 품질기준	세부 항목	개선 계획
2. 아동의 건강 및 안전	2.1. 건강	에어컨 등 온도조절장치의 설치
	2.2. 안전	실외 놀이공간에 완충 효과가 있는 폭신한 바닥재 설치
3. 물리적 환경	3.1. 디자인	마모되거나 낡아 안전사고의 위험이 있는 실내바닥재의 교체
	3.2. 이용	놀이 기반의 학습 프로그램을 만들고 아동의 안전을 확보할 수 있도록 차양(sun shade) 설치·교체

## 바르셀로나, 아동을 위한 도시 속 놀이공간 확대 계획 발표

[http://www.barcelona.cat/infobarcelona/en/tema/Urban%20planning%20and%20infrastructures/more-childrens-play-for-a-city-with-more-life\\_617122.html](http://www.barcelona.cat/infobarcelona/en/tema/Urban%20planning%20and%20infrastructures/more-childrens-play-for-a-city-with-more-life_617122.html)

향후 2년 동안 바르셀로나에 어린이들을 위한 놀이공간이 크게 늘어날 전망이다. 시정부는 2020년까지 도시 내 아동 놀이공간과 레크리에이션 공간 30곳을 새로 설치하고, 39곳을 리모델링한다는 계획을 발표하였다.

바르셀로나 시장 아다 콜라우(Ada Colau)는 이번 계획을 발표하는 자리에서 “어린이들 또한 도시의 주요한 시민이며, 아이들에게 도시공간에서 잘 놀 수 있는 ‘권리’가 있음을 인식해야 한다”고 강조하였다. 더불어 “이러한 인식의 전환을 통해 모든 시민이 건강하고 안전하며 행복하게 살 수 있는, 포용 도시를 조성해 나가는 것이 가능할 것”이라고 계획의 의의를 설명하였다.

새로운 놀이공간은 아동들의 학습력과 사회성을 증진시키는 공간이면서, 건강하며 더욱 사회적인 공공공간이 되도록 한다는 원칙에 따라 조성될 예정이다. 먼저 ‘Parc de la Pegaso’, ‘Parc Central de Nou Barris’ 두 개 공원을 보다 오픈되고 다목적의 공간으로 개선할 예정이며, 이때 어린이들의 의견을 수렴하여 디자인에 반영하게 된다. 새롭게 조성되는 다섯 개 공간에는 큰 규모의 놀이기구나 동물 모양의 놀이기구, 자연을 활용한 게임 공간 등 독특한 기구가 설치될 예정이다. 학교 운동장이나 등굣길, 수퍼블록(super block), 가로, 공원 등을 활용해 더 많은 놀이 기회를 제공하기 위한 노력도 할 방침이다. 우선 ‘Escola La Pau’ 주변 지역을 쾌적한 놀이공간으로 전환하기 위한 시범사업이 실행된다.



### 바르셀로나의 도심 속 놀이공간 확대 계획

자료: 바르셀로나 시정부 홈페이지([http://www.barcelona.cat/infobarcelona/en/tema/Urban%20planning%20and%20infrastructures/more-childrens-play-for-a-city-with-more-life\\_617122.html](http://www.barcelona.cat/infobarcelona/en/tema/Urban%20planning%20and%20infrastructures/more-childrens-play-for-a-city-with-more-life_617122.html))

## 멜버른, 골목길 녹화 시범사업을 통한 도시공간 개선 노력

<http://www.melbourne.vic.gov.au/news-and-media/pages/laneways-go-green-to-cool-cbd.aspx>

오스트레일리아 멜버른 시정부는 멜버른 도심(CDB) 내의 네 개 지역 골목길에 대한 녹화사업을 완료하였다고 밝혔다. 이는 'Green Your Laneway' 시범사업에 따른 것으로, 골목길을 식재 등을 통해 녹색 공간으로 변화시켜 '도시의 열섬현상 완화', '공기 질 개선', '우수(雨水) 정화' 등에 활용하고자 진행되었다.

코로만델 플레이스(Coromandel Place)에는 14개의 플랜트 박스가 설치되었다. 식물이 자랄 수 있도록 기존의 연석과 아스팔트를 제거하고 새로운 흙을 도포하고 관개 시스템도 정비하였다. 교통 문제 등으로 녹화가 어려운 공간에는 벽화를 조성하여 경관을 개선하였다.

또 길퍼드 레인(Guildford Lane)에는 골목에 늘어선 창고에 덩굴 식물을 심고 지붕 녹화를 진행하였다. 또한 커뮤니티 정원을 조성하였는데, 빗물을 가둬 두고 범람을 줄일 수 있는 신기술의 배수관을 설치하였다.

메이머스 플레이스(Meyers Place)는 7층 규모의 주차장을 짓고 그 지붕을 통해 미리 설치된 빗물 탱크로 우수가 모이도록 해서 홍수를 막고 식물의 물을 주는 데도 활용된다. 이 지역은 부분적으로 차량을 통제하고 보행자 공간을 조성하기도 하였다.

이 밖에 캐서린 플레이스(Katherine Place)에는 식물을 식재하고, 늘 어선 음식점에 창가 화단 등을 조성하도록 하여 길목에 색을 더하였다.

멜버른 시의회 환경 부문 위원장을 맡고 있는 캐시 오크(Cathy Oke)는 "지역 주민들과 사업자의 참여를 통해 쓰레기 수거 트럭이 오가는 공간을 녹색 커뮤니티 공간으로 변화시켰다"면서 "200개가 넘는 골목으로 유명한 멜버른시에서 이번 프로젝트는 친환경적이고 지속가능한 도시공간을 만들고 도시의 온도를 낮출 수 있는 효과적인 방안"이라고 사업의 의미를 강조하였다.

멜버른 시정부는 지역마다 적절한 녹화 방법을 찾기 위해 지역 사업자와 주민들 등 지역 사회와 긴밀히 협조하였으며, 네 개 대상지 중 세 곳은 부분적으로 차량 출입을 제한하거나 일반통행로로 조성해 보행자를 위한 공간을 늘리려는 시도를 하였다고 설명하였다.



코로만델 플레이스 계획

자료: <https://participate.melbourne.vic.gov.au/greenlaneways>



메이머스 플레이스 계획

## 시애틀, 사회적 약자를 위한 'Transportation Equity Program' 추진

<http://www.seattle.gov/transportation/projects-and-programs/programs/transportation-equity-program>

<http://sdblog.seattle.gov/2018/01/16/connecting-communities-through-transportation-equity/>

[https://www.nytimes.com/2015/05/07/upshot/transportation-emerges-as-crucial-to-escaping-poverty.html?\\_r=0](https://www.nytimes.com/2015/05/07/upshot/transportation-emerges-as-crucial-to-escaping-poverty.html?_r=0)

최근 미국 시애틀 시의회(the Seattle City Council)는 교통 계획 수립 시 사회적 약자를 배려한 교통 시스템을 고려하는 결의안 'Transportation Equity Resolution(Res 31773)'을 만장일치로 통과시키며, 시애틀 교통부(Seattle Department of Transportation, 이하 SDOT)의 저소득층을 위한 대중교통 서비스 프로그램(Transportation Equity Program)을 본격 지원하겠다고 밝혔다.

이는 추진 배경으로 시애틀의 가계지출 항목 중 교통비가 두 번째로 높은 비중을 차지하는 것으로 나타났기 때문이다. 특히 하버드의 나다니엘 헨드린(Nathaniel Hendren)은 "더 나은 삶을 꾸리려고 노력하는 저소득층 사람들에게 있어서 교통비는 가장 큰 경제적 장애물"이라고 말하였다.

이 프로그램은 색맹, 저소득층 공동체, 이민자와 난민 공동체, 장애인, 노숙자 또는 무주택자, 소수민족 및 동성애자(LGBTQ) 등 사회적 약자를 대상으로 한다. 이들에게 현재 소득 수준에 맞는 교통 서비스 목록을 제공하고, 지속적으로 저렴한 교통수단을 이용하도록 돕는 것을 목적으로 하고 있다.

SDOT는 현재 저소득층 대중교통 이용 지원(Low-income Transit Access), 청소년 대중교통 이용 지원(Youth ORCA Program), 자동차 라이선스 환불 지원(Vehicle License Rebate Program), 카 셰어 지원(Low-income Car Share), 지역 협의 및 홍보 대사 위촉(Community Conversations & Ambassador Program) 활동을 하고 있다.

활동	내용
저소득층 대중교통 이용 지원 (Low-income Transit Access)	시애틀에서 거주, 근무 등의 자격이 있는 사람들에게 참여 및 등록을 통해 미리 계산된 할인 운임 카드인 'ORCA LIFT' 제공
청소년 대중교통 이용 지원 (Youth ORCA Program)	시애틀 공립 학교에 등록된 고등학생 및 중학생에게 청소년 ORCA 카드를 배포
자동차 라이선스 환불 지원 (Vehicle License Rebate Program)	저소득층에 20달러의 자동차 탭 리베이트 제공
카 셰어 지원 (Low-income Car Share)	저소득층에 할인된 자동차 공유 및 운전 기회 제공
지역 협의 및 홍보 대사 위촉 (Community Conversations & Ambassador Program)	지역 사회 지도자와 지역 사회에 기반한 단체가 저렴한 운송 옵션에 대해 토론할 수 있는 기회 제공



Go SEA! Mobility Fair 포스터

자료: 시애틀 교통부 홈페이지(검색일자: 2018.2.27.)  
<http://www.seattle.gov/transportation/projects-and-programs/programs/transportation-equity-program/go-sea-mobility-fair>

SDOT는 지속적인 지역 파트너십을 구축하여 전략적으로 프로그램 운영에 필요한 자금을 확보할 것이며, 차별 없이 누구나 대중교통을 편히 이용할 수 있는 도시로 만들기 위해 노력하겠다고 밝혔다.

또한 올 10월에는 'Go SEA! Mobility Fair'를 주제로 박람회를 열 예정이다. 이 박람회에서는 지역사회 기반 기관 및 지역의 교통 서비스 업체와 협력하여 저소득층 시민들이 보다 더 저렴한 교통 혜택을 받을 수 있도록 할인 운임 혜택이나 새로운 교통 옵션을 명시하는 등 'Transportation Equity Program'을 널리 알릴 예정이다.

## 노후한 공공청사 복합개발 추진

국토교통부 행복주택정책과  
2017.12.28.

국토교통부  
2018.2.8.

구로구청  
2018.2.19.



### 오류동 복합개발 행복주택 조감도

자료: 구로구청(2018) "구로구·정부·SH 원원원 아이디어 전국 1호! 노후청사 복합개발해 청년층에 저렴한 임대주택 공급" 2월 13일자 보도자료.

앞으로 도심에 위치한 노후 공공청사 일부를 임대주택과 수익시설로 적극 활용할 전망이다. 국토교통부는 지난해 9월 각 지자체가 소유한 공유지를 대상으로 선도사업지 11곳(1,640호)을 발표한 바 있다. 이후 추가적으로 공모를 실시하여 총 77곳을 후보지로 접수받았고, 그중 임대주택 수요와 사업성 및 주변 생활여건 등을 종합 평가하여 23곳을 최종 선정하였다.

지난해 선정한 노후청사 복합개발 선도사업지 11곳 중 가장 먼저 공사를 시작한 곳은 서울시 오류1동 주민센터이다. 구로구, 국토교통부, 서울주택도시공사(SH공사)가 힘을 모은 '오류1동 주민센터 복합개발 사업'은 낡은 주민센터를 공공청사와 공공시설, 사회초년생 등을 위한 주거공간을 함께 갖춘 복합시설로 재건축하는 프로젝트이다.

1981년 건축된 옛 오류1동 주민센터는 노후화로 인해 지역 주민들로부터 재건축 요구가 많았지만, 구청에서는 예산 때문에 많은 고민이 있었다. 이에 정부(국토교통부)는 주택도시기금을 활용해 사업비를 지원하겠다고 하며 적극적으로 구청을 도왔고, SH공사가 건축을 맡아 주민센터와 공공시설을 구로구에 기부채납하는 형식으로 합의가 이뤄졌다.

이번 사업으로 구로구청은 큰 규모의 사업 예산이 드는 공공청사 신축을 사업비용 없이 진행할 수 있게 되었으며, SH공사는 토지 매입 부담을 줄여 청년층을 위한 공공임대주택을 공급할 수 있게 되었다.

국토교통부는 "오류1동 주민센터 복합개발 사업을 시작으로 앞으로 청년들에게 저렴한 주거공간을 제공하고, 낙후된 공공청사 주변에 새로운 활력을 불어 넣어 일석이조의 도시재생 효과가 지속되길 바란다"고 밝혔다.

### 2018년도 노후 공공청사 복합개발 사업 대상지

구분		시설명
서울	은평구	역촌동 주민센터
	중랑구	구민회관, 면목4동 주민센터
	구로구	수궁동 주민센터
	동작구	한누리 공영주차장, 청석 거주자우선주차장, 성대 거주자우선주차장, 대방생태주차장
	성동구	한강 교량 임시복구자재 적치장
	금천구	금천(가산동)공영주차장
경기	수원	매산동 주민센터, 공영주차장
	남양주	금곡양정 행정복지센터, 남양주아트센터, 금곡지구대
	광명	철산동 복합서비스센터
	안양	공영주차장(수암천복개주차장), 호계2동 다목적복지회관
부산	서구	서구청
대구	북구	산격3동주민센터
충남	천안	두정문화회관
	예산	(구)예산군청사
세종	세종	금남면사무소
전남	여수	(구)중부보건지소
제주	제주	김만덕기념관 부설주차장

자료: 국토교통부(2017), "전국 노후 청사 23곳 재탄생, 복합개발 사업 본격 추진", 12월 28일자 보도자료.

## 정부와 지자체, 교통사고 감소를 위한 노력

행정안전부 안전개선과  
2018.1.30.

광주광역시 교통정책과  
2018.1.29.

### 행정안전부, 교통사고 다발지역 개선사업 시행 및 결과 분석

교통사고 잦은 곳\*에 행정안전부와 도로교통공단은 2015년부터 개선사업을 추진해 왔으며, 개선사업이 완료된 136곳의 3년 평균사고 데이터와 개선 후 1년 데이터를 활용해 분석한 결과를 발표하였다.

발표 내용에 따르면 사고 발생이 잦은 지역은 교차로 혹은 사거리로, 대표적인 지역은 대전광역시 중구 문화동 예술가의 집 사거리이다. 이곳의 경우 원거리에서 도로 진입방향이 불분명하여 신호위반 등의 교통사고가 연간 18건이나 발생하였다. 이에 개선방안으로 교통섬을 활용해 신호기를 진행 방향별로 분리하였고, 차로는 적색으로 변경하여 운전자의 통행을 유도하자 교통사고가 6건(71.8%)으로 크게 줄었다.

따라서 행정안전부는 교통사고 잦은 곳에 대한 원인 분석과 맞춤형 개선을 도입하여 앞으로도 꾸준히 교통사고가 줄어들 수 있는 방안을 마련할 계획이라고 밝혔다.

### 행정안전부, 노인 보행자 교통사고 다발지역 특별점검 결과 발표

행정안전부는 지자체, 경찰청, 도로교통공단, 민간전문가로 구성된 합동 점검단이 시행한 노인 보행자 교통사고 다발지역\*\*에 대한 점검결과를 발표하였다. 이번 점검으로 교통사고 다발지역 586곳 가운데 사고 위험지역 38곳을 대상으로 조사한 결과, 이곳에서만 총 247건의 사고가 발생하였으며 사고 가운데 186건(75.3%)은 도로 횡단 중에 발생한 사고인 것으로 나타났다.

따라서 개선이 시급한 곳에 무단횡단 방지시설 및 횡단보도 설치와 보도설치 등 정비계획을 수립하여 올해 상반기까지 개선할 계획이다. 또한 어르신들의 올바른 보행안전 교육을 확대하고, 운전자들의 교통법규 준수를 위한 홍보와 단속도 강화해 나갈 방침이라고 밝혔다.



대전광역시 중구 문화동 예술가의 집 사거리 개선 전·후 모습

자료: 행정안전부(2018), "교통사고 잦은 곳 개선하니 사망자 66% 줄었네", 1월 30일자 보도자료.

\* 인명피해 교통사고 발생 건수가 특별·광역시의 경우 1년간 교통사고 5건 이상 발생한 지점, 시·도의 경우 3건 이상 사고가 발생한 지점.

\*\* 사고발생 7건 이상(특별·광역시는 10건 이상) 또는 사망자 2명 이상 발생지역



### 광주시, 스쿨존 정비 표준모델 발굴을 통한 어린이 교통사고 예방 사업 추진

광주광역시시는 어린이 교통사고를 예방하고자 지역 특성에 맞는 ‘스쿨존(어린이보호구역) 정비 표준모델’을 발굴 및 시범 운영에 들어간다고 발표하였다. 시범 운영이 적용되는 학교는 광주시 서구 풍암초등학교와 북구 효동초등학교이며, 이들 학교 일대에 어린이들의 안전한 이동을 위한 고원식 횡단보도와 노란 신호등, 태양광 어린이보호구역 표시, 컬러 노면포장 등을 제공한다.

또한 어린이보호구역 교통안전시설물에 대한 점검 및 정비도 시행할 계획이다. 앞으로 광주시는 10억 원을 투입해 광주지역 102개교 인근 교통안전시설물을 정비하는 사업을 확대 추진할 계획이다.

스쿨존 정비 표준모델 설치 전·후 모습



표준모델 설치 전

표준모델 설치 전

자료: 광주광역시(2018), “광주시, 스쿨존 정비 표준모델 마련”, 1월 29일자 보도자료.

## 지역별 생활기반시설 접근성 쉽게 확인 가능

국토교통부 국토정책과  
2018.2.1.

국토정보플랫폼 홈페이지  
<http://map.ngii.go.kr>

앞으로 지역 내 어린이집, 도서관, 노인복지시설 등 생활기반시설의 접근성을 ‘국토정보플랫폼(<http://map.ngii.go.kr>)의 지도보기/생활기반시설접근성’에서 쉽게 확인할 수 있게 된다.

생활기반시설 접근성 지표란 우리 국토에서 생활을 영위하는 데 기초적으로 필요한 보육시설·복지시설·보건시설 등을 이용하기에 소요되는 이동거리를 측정한 지표를 말하며, 내가 살고 있는 지역의 어린이집이 어디에 부족하고, 밀집해 있는지 등을 ‘500m 이내’, ‘500m~1km’, ‘1~2.5km’ 등 등 격자형으로 파악할 수 있다.

이와 같은 서비스를 제공하기 위해 국토교통부는 지난 2017년 국토지리정보원과 함께 「국토기본법 시행령」과 「국토정보의 생성 기준」 등 관련 법령을 개정하여 각종 행정 정보를 융합 및 활용할 수 있는 기준을 마련하였다.

국토교통부 관계자는 “격자형 국토정책 지표를 활용한다면 저성장·인구감소 시대를 맞이한 현재, 국민의 삶의 질을 더욱 정교하게 파악할 수 있다”고 말하였다. 더불어 접근성이 부족한 지역에 생활기반 시설을 확충하거나 대중교통 노선을 조정하는 등 맞춤형 정책 수립을 위한 지표로 활용할 계획이라고 밝혔다.



보육시설(어린이집) 접근성\* 지표 활용 예(천안-아산시 일원)

자료: 국토교통부(2018), “우리 동네 어린이집 얼마나 가까운지 한눈에 확인 가능해요”, 2월 1일자 보도자료, 국토정보플랫폼 홈페이지(<http://map.ngii.go.kr>)

\* 가장 가까운 어린이집까지의 이동거리

## ‘건축물의 에너지절약설계기준’ 개정을 통한 의무사항 강화

국토교통부 녹색건축과  
2018.1.8.

- \* 에너지 손실을 최소화하여 난방(액티브) 설비에 대한 의존을 줄이는 건축물
- \*\* 전체 조명설비 중 발광다이오드(LED) 조명 적용 비율 항목 배점 기준을 강화(만점 기준 30% → 90%)하되 기본 배점을 추가 부여(4점 → 6점)하여 발광다이오드(LED) 조명 설치 확대 유도

## 국내 첫 제로에너지건축 본인증 부여

국토교통부 녹색건축과  
2018.2.5.

- \* 정전 시 비상 전원을 공급하는 무정전 전원공급장치(uninterruptible power supply: UPS)와 야간에 전기를 저장하였다가 주간 전력 피크에 쓸 수 있도록 하는 에너지 저장 장치(energy storage system: ESS)가 융합된 장비

국토교통부가 단열성능 강화, 에너지 소비 총량제 평가 대상 확대 등의 내용을 담아 ‘건축물의 에너지절약설계기준’을 개정하고 오는 9월부터 시행한다고 밝혔다.

‘건축물의 에너지절약설계기준’은 건축물의 효율적 에너지 수요 관리를 위하여 건축물 신축 시 에너지 절약을 위해 준수해야 하는 사항을 의무·권장사항으로 규정한 제도로, 관련 규제 심사 등을 통해 작년 12월 개정·공포되었다.

이번 개정을 통해 건축 허가 시 충족해야 하는 부위별(외벽, 최상층 지붕, 최하층 바닥, 창 및 문) 단열 기준을 독일의 패시브 건축물\* 수준으로 강화하였다. 또한 지역별 기후 조건에 따라 전국을 3개 권역(중부·남부·제주)으로 나누던 것을 4개 권역(중부1·중부2·남부·제주)으로 세분화하여 지역 여건에 맞게 난방 에너지를 최소화 할 수 있도록 하였다. 건축 허가 시에 에너지 소요량을 예측하는 ‘에너지 소비 총량제’의 평가 대상도 업무시설에서 교육연구시설로까지 확대하였다. 장수명·고효율의 발광다이오드(LED) 조명 설치 시 배점 기준 또한 강화하여\*\* 발광다이오드(LED) 조명 설치가 늘 것으로 전망된다.

판교 제2테크노밸리 기업지원허브와 아산 중앙도서관이 제로에너지건축물 본인증을 취득하였다. 지난해 1월 제로에너지건축물 인증제가 시행된 후 설계도서를 평가하여 부여하는 예비인증의 취득 사례가 있었으나, 실제로 준공된 건축물에 부여하는 본인증을 취득한 사례는 이번이 처음이다.

판교 제2테크노밸리 기업지원허브는 지하 2층, 지상 8층 규모의 업무시설로 고단열·고기밀 삼중창호, 차양일체형 외피, 방위를 고려한 창면적비 등 패시브(Passive) 건축 기술을 적용하였다. 또한 고효율 조명(LED)과 지열·태양광·UES\* 등 신재생에너지 생산 설비 및 건물에너지관리시스템(BEMS)을 설치하여 에너지 자립률 20.2%를 달성하였다.

지하 1층, 지상 5층 규모의 아산 중앙도서관은 외단열, 고단열·고기밀 삼중 창호, 외피면적 최적화 등 패시브 건축기술과 고효율 조명, 고효율 냉난방기기, 지열·태양광 발전 등 신재생에너지 생산 설비를 적용하여 에너지 자립률 27.77%를 달성하였다.

정부는 본인증을 취득한 건축물에 대해 BEMS를 통한 에너지 성능 모니터링을 실시하여 우수한 에너지 성능이 유지되도록 관리할 예정이다. 아울러 「지방세특례제한법」 개정(2017.12.)을 통해 인증 건축물에 최대 15%의 취득세 감면이 적용됨에 따라 건축주의 부담을 덜어줄 수 있을 것이라는 기대를 밝혔다.

## 국가·도시에서 빅데이터 활용을 위한 기반 구축 움직임

행정안전부 공공데이터정책과  
2018.1.18.

부산시 정보화담당관실  
2018.1.5.

광주시  
2018.1.10.



공공빅데이터센터 업무 체계도

자료: 행정안전부(2018), "공공빅데이터센터 구축 본격 추진",  
1월 18일자 보도자료.

### 행정안전부, '공공빅데이터센터' 구축 본격 진행

행정안전부가 공공·민간 부문의 빅데이터를 연계·통합 관리할 수 있는 '공공빅데이터센터'의 구축을 본격 추진한다고 밝혔다. 공공빅데이터센터의 근거 법률인 「데이터기반행정 활성화에 관한 법률」 제정안이 지난 12월 국회에 제출됨에 따라 법 제정과 함께 센터가 신속히 구성되어 가동될 수 있도록 준비한다는 방침이다.

공공빅데이터센터는 먼저 정부통합데이터 분석 기능을 수행하게 된다. 정부통합데이터 분석을 통해서 국민 의견과 반응을 심층 분석하여 사회 갈등을 조기에 인지하고 신속한 대책 마련을 지원한다. 또한 범죄·화재 등 안전사고와 각종 질병에 대해 사전에 위험 요소를 예측하고 선제적으로 대응하며, 국정과제·사회현안 등을 해결하기 위해 대안별 효과성을 비교 분석하게 된다.

공공·민간 빅데이터센터의 허브 기능 또한 수행할 예정으로, 공공기관 및 민간 분야의 빅데이터센터와 협력관계망을 구성하여 협업을 유도하고 원천 데이터를 가공하여 타 분석기관에서 추가 가공이 최소화될 수 있도록 분석전용 데이터를 생성·제공하게 된다.

### 부산시, 개방형 빅데이터 플랫폼 운영 개시

부산시는 데이터 중심의 시정 구현과 빅데이터 분석 서비스 제공을 위해 구축한 개방형 빅데이터 포털을 1월부터 본격 운영한다고 밝혔다. 플랫폼을 통해 부산시가 수집한 의료와 신용·부채 등의 개방된 빅데이터를 활용할 수 있으며 ▲국민연금과 신용카드 사용 등의 자료를 도표·차트 등으로 제공하는 '데이터 시각화' 서비스 ▲개방된 자료나 시민이 보유한 자료를 분석하여 업무나 연구자료 등 원하는 목적으로 시스템 활용이 가능한 '셀프분석 서비스' 등을 이용할 수 있다. 시는 앞으로 활용도가 높은 내·외부 빅데이터를 지속적으로 확대 개방한다는 방침이다.

### 광주시, '빅데이터 중장기 전략계획' 수립 추진

광주시가 빅데이터 이용 및 활성화를 위해 빅데이터 중장기 전략계획을 수립한다. 시는 연구용역을 통해 5개년(2019~2023)에 걸쳐 수행하는 중장기 전략계획을 수립한다고 밝혔다. 주요 내용은 ▲빅데이터 국내외 정책동향 및 선진사례 분석 ▲광주시 빅데이터 환경분석 및 서비스 실태조사 ▲광주형 빅데이터 기반 구축 및 추진전략 마련 ▲빅데이터 분석 플랫폼 활용과제 및 정책모형 개발 ▲광주시 빅데이터 활성화 방안 등이다. 전략계획을 통해 도출된 과제에 대해서는 단계별 이행 방안, 자원 구성 및 확보 방안을 마련해 나갈 예정이다.

## 미세먼지 등 도시 환경문제 해결을 위한 도시숲 관련 정책 추진

산림청 도시숲경관과  
2018.1.30.

경기도 공원녹지과 도시녹지팀  
2018.1.11.



**미세먼지와 열섬현상 저감에 도움을 주는 도시숲**  
자료: 산림청(2017), "산림청, 도시녹화운동으로 올해 도시숲 160ha 조성", 11월 27일자 보도자료.

### 산림청, '미세먼지 저감 및 품격 있는 도시를 위한 그린 인프라 구축방안' 발표

최근 미세먼지로 인한 국민들의 불편과 건강에 대한 우려가 커지는 가운데 산림청이 '미세먼지 저감 및 품격 있는 도시를 위한 그린 인프라 구축방안'을 발표하였다. 방안의 핵심은 도시숲\*을 확충하고, 외곽 산림을 생태적으로 관리하여 도시 내외를 유기적으로 연결하는 바람길을 확보하며, 대기 정체를 해소하고 미세먼지를 조기에 분산시키는 것이다. 국립산림과학원의 연구 결과에 따르면 도시숲이 도심보다 미세먼지는 평균 25.6%, 초미세먼지는 평균 40.9% 낮다.

먼저 생활권 내 그린 인프라를 확충하고 활용을 확대하기 위한 방안이 추진된다. 이를 도시별 형태, 녹지 규모 등을 고려한 '도시숲 조성 체계'를 정립하고 부처 협업을 통해 다양한 유형의 도시숲을 확충한다. 아울러 미세먼지 저감, 폭염 해소 등을 위한 바람길 숲, 미세먼지 저감숲, 재난방재형 숲 등 '목적형 도시숲 모델'도 개발된다. 2020년까지 지방정원 20곳, 민간정원과 공동체정원 100곳을 등록·조성하는 등 생활 속에서 이용할 수 있는 정원도 확충된다.

미세먼지 저감 등을 위해 도시숲과 외곽 산림의 생태적 관리도 강화되는데, 도시숲의 조성에서 활용까지의 과정을 통합 관리하는 체계를 구축할 예정이다. 도시별 적정 도시숲 총량의 제시 및 유지·관리하는 방안도 모색되며, 차별화된 도시숲 관리기술 등에 대한 연구개발도 강화한다.

도시숲이 지속가능하게 조성·관리될 수 있도록 기반도 구축한다. 이를 위해 전국의 도시숲 관련 민간단체와 민·관 거버넌스를 구축하고, 시민이 주도하고 기업이 참여하는 도시녹화운동을 활성화한다. 그린 인프라 정책과 사업의 유기적 연계를 위해 관계기관 간 협력을 강화하고, 지자체가 체계적으로 그린 인프라를 확충할 수 있도록 지원 방안도 마련될 예정이다. 나아가 도시숲의 조성·활용·관리를 포괄하는 법률체계도 마련한다는 방침이다.

### 경기도, '도시숲의 생태적 리모델링 지원 조례' 공포

경기도가 전국 최초로 도시숲의 생태적 리모델링 사업 지원을 위한 '경기도 도시숲의 생태적 리모델링 지원 조례'를 공포하였다.

이는 도시숲의 생태적 리모델링에 필요한 사항을 규정해 도시열섬 현상, 대기오염 등 기후변화에 대응하고 주민들의 안전과 복리를 증진하는 것을 목표로 하고 있다. 조례에는 ▲도시숲의 생태적 리모델링 사업 촉진에 대한 도지사 책무 ▲리모델링 사업 기본계획 수립 및 실태조사 ▲리모델링 시범사업 및 예산 지원 ▲자문위원회 운영 등의 내용이 담겼다.

조례에 따라 앞으로 도지사는 5년 단위로 도시숲 생태적 리모델링에 대한 기본계획을 수립해야 하며, 조성한 지 5년 이상 경과된 도시숲을 대상으로 리모델링 사업을 실시할 수 있게 되었다. 또한 사업의 전문적 자문에 응대할 '자문위원회'를 구성·운영하고, 사업 비용의 일부를 예산 범위에서 지원받을 수 있도록 하였다. 이 밖에도 생태적 리모델링 필요 지역을 파악하기 위한 현황·실태 조사, 효율적 추진을 위한 시범사업도 실시할 수 있게 된다.

\* 시민의 건강 증진, 정서 함양 및 체력 활동 등을 위하여 조성 관리되고 있는 산림 및 수목을 말하는 것으로 공원, 학교 숲, 가로수, 친수 공간 등이 해당(자료: 산림청, 산림인접용어사전)

# 안전하고 지속가능한 건축을 향하는 연구소, 영국 BRE

Building Research Establishment

현소영  
마יתי 그룹(Mitie) 재직

GLOBAL THINKTANK

영국의 건축연구소 BRE(Building Research Establishment)는 런던 인근의 왓퍼드(Watford)에 위치한 세계적 빌딩 사이언스 센터(Building Science Centre)로 알려져 있으며, 영국의 건설 및 건축환경 분야의 연구와 자문·실험을 주관하고 거주환경을 전반적으로 향상시키기 위한 노력의 일환으로 1921년 영국 정부의 산하조직으로 설립되었다. BRE는 1976년 영국의 건축설비연구조사협회인 BSRIA(Building Services Research and Information Association)의 창립 멤버이며, 2007년 영국 그린빌딩협의회(UK Green Building Council)를 설립하기도 하였다.

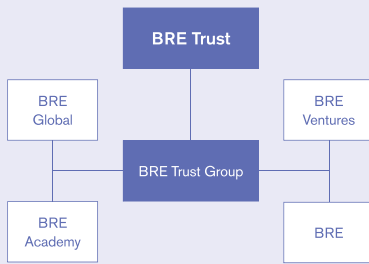
BRE그룹은 1997년 영국 환경부(the Department for Environment, Transport and the Regions)의 결정에 따라 사설기관으로 전환되기 전까지 정부의 책임 집행기관으로 운영되었으며, 현재는 비영리 조직인 BRE Trust의 운영하에 BRE와 BRE Global, 이렇게 두 개의 주요 조직으로 구성되어 있다. BRE와 BRE Global의 모든 프로그램은 BRE Trust의 비전에 따라 사람들이 안전하고 건강하게 삶을 누릴 수 있는 지속가능한 환경을 구현하는 것을 목표로 한다.



친환경 건축물의 대표적 사례로 꼽히는 BRE 본사 건물

©Feilden Clegg Bradley Studios





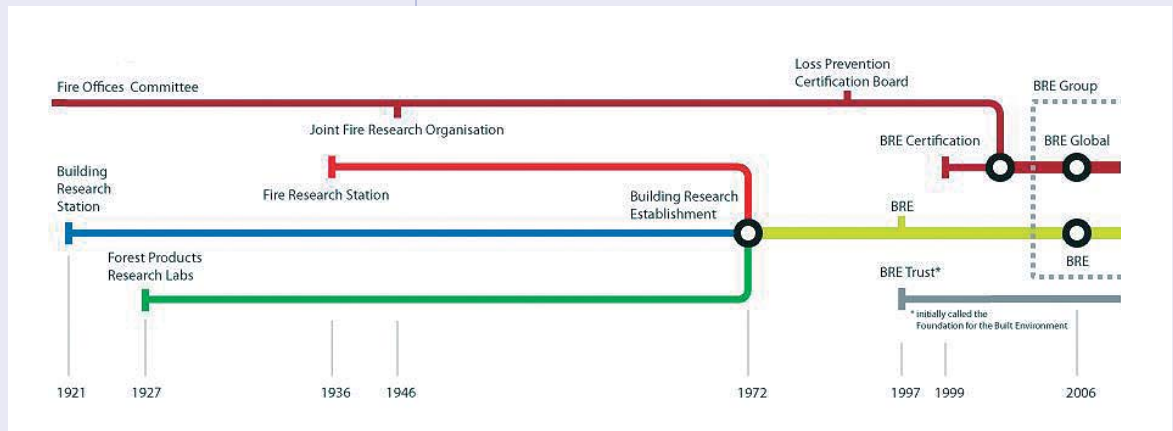
BRE의 조직 구성

### BRE의 조직 구성

BRE그룹은 건축환경 분야의 연구와 교육을 지원하기 위한 비영리 조직인 BRE Trust에 의해 운영되며, BRE그룹의 모든 수익은 BRE Trust가 새로운 연구와 교육 프로그램을 지원하는 데 사용한다. BRE Trust는 지난 20년간 120명에 달하는 박사 연구자 지원을 위해 영국의 연구재단 및 유럽의 연구기관과 함께 총 1,500만 파운드를 투자한 바 있으며, 영국 내외 5개 대학에 연구분야별 재정 지원을 유지하고 있다. 특히 에든버러 대학(University of Edinburgh)의 화재 안전 연구, 스트라스클라이드 대학(University of Strathclyde)의 에너지 사용 연구, 바스 대학(University of Bath)의 자재 연구, 카디프 대학(University of Cardiff)의 지속가능한 기술, 브라질리아 대학(University of Brasilia)의 지속가능한 도시 계획 등이 현재 지원하고 있는 분야에 해당된다. 이러한 연구 분야 지원뿐만 아니라 BRE의 초기 창립 의도와 동일한 맥락으로 영국의 건축법규를 포함하여 국제적 기준 및 법령 수립 또한 BRE그룹의 주요 활동 영역에 속한다.

BRE그룹의 조직은 크게 BRE와 BRE Global로 나뉜다. BRE는 연구·실험·교육을 수행하는 독립적이고 중립적인 조직으로, 건설·건물 분야와 관련 산업 부문에 다각적으로 전문적인 조언을 제공한다. 무엇보다도 제품·건물·커뮤니티 및 관련 사업을 보다 나은 방식으로 구현하기 위한 방향을 취하고 있으며, 국가 공인의 실험 연구소를 갖추고 있다. BRE는 또한 국제 기준이나 건물 관련 법규 제정을 지원하기 위해 연구 및 관련 데이터 관리를 담당하기도 하며, 자체적으로 합법적 원자재 취득(Responsible sourcing)에 대한 기준인 BE 6001과 윤리적 노동력 고충(Ethical labour sourcing)에 대한 기준인 BES 6002를 개발한 바 있다.

BRE그룹의 인증기관인 BRE Global은 화재·안전·환경 분야의 제품과 서비스에 대한 품질 및 성능 확보에 대한 평가를 진행한다. 또한 BRE Global은 독립적인 조직으로 건설 시장에 요구되는 다양한 제품, 서비스, 시스템에 대한 인증을 부여하는 역할을 하고 있다. 관련 실험과 인증은 세계적 수준의 시설에서 관련 분야 전문가들에 의해 진행되며, 최첨단의 연구와 자문 응대 서비스



BRE의 100년 연혁

“비영리 조직인 BRE Trust의 운영하에 구성된 BRE와 BRE Global은 사람들이 안전하고 건강하게 삶을 누릴 수 있는 지속가능한 환경을 구현하는 것을 목표로 한다.”

를 제공한다. 특히 친환경 건축물 인증제도인 ‘BREEAM(BRE Environmental Assessment Method)’과 기반시설 관련 인증제도인 ‘CEEQUAL(The Civil Engineering Environmental Quality Assessment and Awards Scheme)’, 주거시설을 품질향상을 위한 홈 퀄리티 마크(Home Quality Mark), 그리고 보안 및 화재 예방 인증인 ‘LPCB(Loss Prevention Certification Board)’ 등이 BRE Global에서 운영하는 대표적 인증제도로 꼽힌다.

BRE그룹의 교육 부문을 담당하는 BRE Academy는 지속가능성(Sustainability)과 리질리언스(Resilience), 화재 안전(Fire Safety), 그리고 건물 정보 모델(Building Information Modelling: BIM) 등 건설 분야의 다양한 영역에 걸쳐 양질의 교육 프로그램을 제공한다.

벤처 지원을 담당하는 BRE Venture는 BRE그룹에서 다루고 있는 전문 영역에 대한 새로운 아이디어를 발전시킬 수 있는 인큐베이터 역할을 함과 동시에 지식재산(Intellectual Property) 기반의 사업화를 지원한다.

### BRE그룹의 서비스

BRE와 BRE Global의 서비스 영역은 전문적인 자문 응대, 전문가 감정, 인증, 시험, 연구, 교육, 콘퍼런스 및 기타 서비스 등을 포함하여 건축 및 도시의 전 분야에 걸쳐 있다고 해도 과언이 아니다. BRE그룹의 전반적인 서비스는 아래 여덟 가지 항목으로 구분할 수 있다.

#### 연구(Research)

탄소배출 저감에 대한 대안부터 저가형 주거보급 계획안까지 BRE는 현재 우리가 당면하고 있는 환경에 대한 여러 차원의 문제들을 전반적으로 다루기 위한 지식을 제공하는 것을 목표로 한다. 더불어 건축 관련 법규의 기반을 다지는 데 필요한 정보를 제공하기도 하며, 새로운 절차와 서비스 개발을 지원하는 정보를 제공한다.

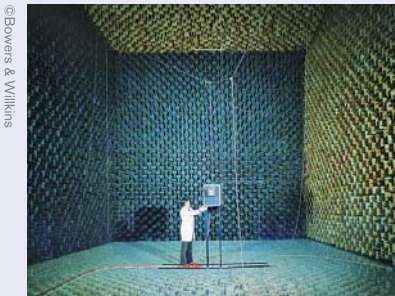
#### 기준(Standards)

BRE는 영국 및 국제 기준 수립에 기여할 뿐만 아니라 전 세계적으로 적용 가능한 각종 기준을 개발하고 있다. 주로 화재 및 안전에 관한 기준, 합법적 원자재 취득(Responsible sourcing)과 각종 신기술에 대한 기준을 마련하고 있으며, 특히 BRE는 영국의 친환경 건축물 인증제도인 BREEAM을 개발하고 운영하는 기관으로도 잘 알려져 있다.

#### 콘퍼런스(Conferences)

BRE는 홍수 복원(Flood resilience), 현대판 노예제도(Modern slavery)와 건설업계의 윤리적 노동력 고용(Ethical labour sourcing), 디지털 혁명과 보급형 주택 등 다양한 전문 분야 및 연구 과제를 공유하고 전문가들의 네트워킹을 지원하기 위한 학회와 이벤트 프로그램, 장소를 지원하기도 한다.

“BRE와 BRE Global의 서비스 영역은 전문적인 자문 응대, 전문가 감정, 인증, 시험, 연구, 교육, 콘퍼런스 및 기타 서비스 등을 포함하여 건축 및 도시의 전 분야에 걸쳐 있다고 해도 과언이 아니다.”



BRE의 무반향실(Anechoic Chamber)

### 교육(Training)

BRE의 교육 부문을 담당하고 있는 BRE Academy는 현장 강의와 온라인 강의를 통해 현재까지 건설산업 부문에 2만 명이 넘는 전문가들에게 다양한 교육 프로그램을 제공하였다. 이는 BRE에서 전문 자격을 부여받은 전문가들에게 지속적인 전문성 개발(Continuing Professional Development: CPD)을 지원하기 위한 평생교육으로 확장되고 있다.

### 자문 응대(Advisory)

BRE의 주요 서비스 중 하나로 자문 응대를 꼽을 수 있다. 프로젝트를 진행함에 있어 모든 단계의 결정사항이 각종 법규와 기준에 부합할 뿐 아니라 사회적·환경적 요구조건도 만족시킬 수 있도록 하며, 더불어 안전하면서도 고품질을 유지하고, 지속가능하면서도 경제적인 건물 및 커뮤니티를 만들어 내는 데 필요한 다양한 자문에 응대한다.

### 인증 및 등록(Certification and Listings)

BRE Global은 BRE그룹의 독립적 인증기관으로서 역할을 하고 있으며, 전 세계에 걸쳐 관련 사업체, 제조업 및 서비스 제공업체에 공정한 인증 서비스를 제공하고 있다. 주요 인증 범위로 화재와 안전, 환경제품, BIM과 관리 시스템 등을 포함하고 있다.

### 전문가 감정(Expert Witness)

BRE는 세계적으로 전문성을 인정받은 다양한 분야의 전문가 네트워크를 보유하고 있으며, 기술적인 논쟁이나 중재가 필요한 경우에 대해 가장 적합한 해결책을 제시하기 위해 다각적인 접근 방식을 통해 전문가 감정을 제공하고 있다.

### 시험(Testing)

BRE가 보유하고 있는 여러 최첨단 시험시설을 통해 작은 제품 또는 시스템부터 건물 전체 규모에 걸쳐 다양한 성능 시험을 진행하고 있다. BRE의 음향팀은 영국의 인정기관인 UKAS(The United Kingdom Accreditation Service)의 인증을 받은 음향 시험실과 무반향실(Anechoic Chamber)을 보유하여 영국 및 국제 표준을 기반으로 다양한 건물의 음향 성능을 시험한다.

BRE의 풍공학(Wind Engineering) 연구실은 영국 최고의 풍동시험실(Wind Load Testing Lab)을 보유하고 있다. 이곳에서 풍환경에 대한 건물 외피의 구조성능, 건물의 신축에 따른 인근 바람 흐름의 영향, 보행로의 풍환경, 환기 및 기류 최적화 등을 위한 실험을 수행한다. 더불어 전산유체역학(Computational Fluid Dynamics: CFD)을 통한 분석을 수행하기도 한다.

BRE의 방재연구소(The Fire Research Station)는 영국은 물론이고 유럽과 전 세계에 걸쳐 적용되는 보안 및 화재 예방인증(LPCB)의 업무를 담당하고 있다. 화재 예방인증을 득한 방재 시스템 및 서비스는 BRE Global에서 제공하는 온라인 플랫폼인 'Red Book'에 등재하여 관련 분야 실무자들에게 상세한 정



BRE의 풍동실험실(Wind Load Testing Lab)



BRE의 화재안전실험실(Burn Hall)

보를 공유한다. 방재연구소는 내부에 화재안전실험실(Burn Hall)을 보유하고 있으며, 이는 10MW 칼로리미터 동급 시설 중 유럽에서 가장 큰 규모를 자랑한다.

### BRE그룹의 전문 분야

이런 BRE의 서비스는 화재 안전부터 에너지 효율 및 건물 정보 모델까지 BRE 그룹에서 다루는 전문 분야에 걸쳐 제공되는데, 그 전문 분야는 아래의 여덟 가지 주요 항목으로 구분할 수 있다.

### 건물 정보 모델(BIM)

BIM은 건물의 전 생애주기에 걸쳐 프로젝트 참여자들의 다각적인 협력 프로세스를 통해 생성되는 정보를 취합하고 이를 활용하여 건물의 설계·시공·운영의 품질을 향상시키면서도 비용을 절감할 수 있는 방향을 제시하는 데 활용된다. BRE는 2013년 1월 BIM의 적극적인 도입을 위해 건설산업 분야의 기준 및 도구를 개발하는 주도적인 역할을 하고 있는 빌딩스마트의 영국 지부(BuildingSMART UK)를 흡수한 바 있으며, 실질적으로 BIM 운용하는 조직이나 전문가 개인에게 관련 교육 및 인증을 부여하고 영국 정부 주도하에 진행되고 있는 BIM 도입과 관련 표준 수립 등을 적극 지원하고 있다.

### 에너지(Energy)

BRE 그룹은 기후변화에 건물 부문이 미치고 있는 영향을 매우 심도 있게 다루고 있다. 건물 에너지 분석, 에너지 관리 서비스, 에너지 정책 지원, 친환경적인 건축 자재, 건물의 공조 시스템, 신재생 에너지 및 저탄소 에너지 기술 적용 등 건물 에너지 효율과 관련된 다양한 분야의 연구 및 자문을 제공한다. 더불어 관련 분야 전문가들이 활용할 수 있는 건물 에너지 분석 도구를 제공하고, 에너지평가사 교육과 인증을 담당하며, 그린 가이드 온라인(Green Guide Online) 플랫폼을 통해 친환경 건축자재 데이터베이스를 제공한다.



“1921년 설립부터  
현재에 이르기까지  
BRE는 건물과  
기반시설의 향상을 위해  
연구부터 지식창출까지  
다양한 역할을  
수행해 온 세계적  
기관으로 거듭나고 있다.”

### 이노베이션(Innovation)

BRE의 전문가들은 지식 공유와 연구 개발을 통해 지속적으로 자재와 제품, 시스템과 관련 기술 개발에 필요한 새롭고 향상된 기술력을 확보하고자 노력한다. 앞서 언급한 인증 및 시험뿐만 아니라 고품질의 건물·단지·기반시설을 조달하기 위해 다각적으로 접근하고 있다. 특히 이러한 노력의 일환으로 BRE에 마련된 시설 중 하나로 이노베이션 파크(Innovation Park)를 꼽을 수 있다.

이노베이션 파크는 BRE 본사인 왓퍼드뿐만 아니라 중국·캐나다·브라질 등 모두 6군데에 설치되어 있는 지속가능한 개발 실증단지로 다양하고 혁신적인 디자인, 자재 및 기술을 적용한 사례들을 구현하고 전시하는 역할을 하며, 이러한 실증단지를 통해 BRE는 기술 시연과 연구·시험 및 교육 등 다양한 활동을 수행하고 있다. 이노베이션 파크의 개발 및 운영에는 학계·산업계의 다양한 파트너들이 참여하고 있으며, 지속가능한 개발을 위해 실제로 검증된 솔루션을 제공하는 데 그 궁극적인 목표를 두고 있다.

### 리질리언스(Resilience)

BRE의 리질리언스 센터(BRE Centre for Resilience)는 기후변화로 인한 극한 환경과 예측 불가능한 상황에 빠르고 적절하게 대응하기 위해 주거·업무시설, 각종 기반시설의 중요한 이슈들을 다루기 위한 조직으로 2014년 처음 설립되었다. 관련 분야의 연구·교육을 제공할 뿐만 아니라 다음 세대를 위한 자재·제품·디자인·혁신 등의 개발을 위한 새로운 기준을 마련하기 위해 지속적으로 노력하고 있다.

### 보안(Security)

BRE가 추구하는 건물 및 커뮤니티 개발의 기본 원칙 중 하나로 보안을 꼽을 수 있다. BRE는 기본적으로 건물 및 커뮤니티의 보안을 향상시키기 위한 다각적인 접근을 시도하고 있으며, 이는 단순히 환경 조성에 그치는 것이 아니라 지역구성



BRE의 이노베이션 파크(Innovation Park) 전경

©BRE

“100여 년에 가까운  
시간 동안 BRE는  
전 세계에 걸쳐  
‘옳은 일을 하기’를  
위해 애쓰며, ‘더 나은  
세상 만들기’를 목표로  
도시·건물 분야의  
지속적인 발전 방향을  
모색해 나가고 있다.”



©BRE

BRE의 이노베이션 파크(Innovation Park) 전경

원들의 사회적·심리적·문화적 행동 양상의 특수성까지 포함하며, 나아가 현재 전 세계적으로 우려가 되고 있는 잠재적인 테러나 진화하는 범죄의 위험까지 고려하고 있다.

#### 지속 가능성(Sustainability)

앞서 설명한 세계적 친환경 건축물 인증제도 BREEAM을 근간으로 BRE는 건물·주거·커뮤니티·기반시설의 지속가능성을 향상시키고자 종합적인 솔루션을 제공하고자 한다. 더불어 자재 및 건물의 생애주기에 걸쳐 환경적 영향을 최소화 할 수 있는 방향을 제시한다.

#### 화재(Fire)

화재 안전은 기본적으로 매우 복잡적이고 제약이 많은 분야이다. 화재 안전 자재와 서비스 분야, 건물 디자인이나 개발 또는 건물 및 기반시설의 관리 등 전 분야에 걸쳐 주력해야 할 분야로 꼽을 수 있다. BRE의 화재안전팀은 지난 수십 년 동안 화재 부문의 연구, 시험, 기준 개발, 설계, 안전조사 및 관련 시방, 화재 안전 시장의 서비스 제공 등 다양한 분야에 걸쳐 그 전문성을 보유하고 개발해 왔다.

#### 보건·안전(Health & Safety)

보건·안전 부문은 건물, 커뮤니티 및 기반시설의 설계, 시공, 유지·관리 등 전 공정에 걸쳐 가장 기본적이고 중요한 사안으로 볼 수 있다. BRE는 업무환경·교육 환경·주거환경 등 우리의 생활과 밀접한 주요 시설에 필요한 보건·안전의 위험도, 쾌적성·웰빙 증대를 위해 다양한 연구와 자문을 제공한다.



## BRE의 비전

1921년 설립부터 현재에 이르기까지 BRE는 건물과 기반시설의 향상을 위해 연구부터 지식창출까지 다양한 역할을 수행해 온 세계적 기관으로 거듭나고 있다. 100여 년에 가까운 시간 동안 영국뿐만 아니라 전 세계에 걸쳐 전반적인 동향을 파악하고, ‘옳은 일을 하기(doing the right thing)’를 위해 애쓰며, ‘더 나은 세상 만들기(Building a better world)’를 목표로 한 걸음 더 앞서 나가 도시·건물 분야의 세계화를 선도할 수 있는 초석을 마련하고, 기관의 경험을 바탕으로 지속적인 발전 방향을 모색해 나가고 있다.

BRE는 ‘친환경 건축과 화재안전 분야에서 세계적으로 권위 있는 연구 및 컨설팅 기관’이라는 BRE에 대한 신뢰를 기반으로 국내 유관 기관과도 친환경 건물 및 화재안전 분야에서의 기술 개발 협력을 위한 업무협약을 체결한 바 있다. 또 에너지관리공단은 BRE와 건물 부문의 온실가스 감축과 효율적인 에너지 관리 방안에 관한 기술 협력과 정보 교류 활성화를 위한 업무협약을 맺는 등 한국의 여러 유관기관에서도 BRE와 협력을 지속적으로 이어 나가고 있다.

### 참고자료

- BRE <https://www.bre.co.uk/>
- BRE Global - Green Guide to Specification <https://www.bre.co.uk/greenguide>
- BRE Global - Red Book <http://www.redbooklive.com>
- BRE Innovation Park <https://ipark.bre.co.uk/>

건축과 도시공간

—

Vol. 29

Spring 2018

# 장소 탐방

Place Review

### 3

‘청소년 문화의 집’은 굳이 무언가를 하려고 하지 않아도 아무 거리낌없이 머물 수 있는 여유로운 공간이다. 보편적이고도 정형화된 공간에서 벗어나 다채로운 경험을 담기에 적합한 입체적인 환경으로 구성되었다. 청소년들은 문화의 집 안에서 머물 공간을 찾아내고, 다양한 취미 및 특기 활동을 하며 주체성과 능동성을 경험하게 된다.

자연스러운 경사가 가진 건축적 가능성 속에서 탄생한 매곡도서관은 기존의 관습적인 도서관의 모습과는 거리가 있다. 도서관이 지닌 근본 의미를 되새겨 부모와 아이가 함께 편안히 책을 읽고 대화를 나누며 서로의 경험과 지식을 확장시킬 수 있는 공간으로 설계되었다. 빠르게 변화하는 지식의 공유 방식을 반영한, 복합 문화공간으로서 공공도서관이 지향해야 할 방향을 제시한다.

생태정신과 문화의 진전



완만한 경사를 이루며 마을을 향해 열려 있는 매곡도서관의 진입마당



청소년들이 머무는 마을  
- 칠보 청소년 문화의 집  
116

가족과 함께  
책의 숲을 거닐다  
- 매곡도서관  
134

청소년들이 머무는 마을 - 칠보 청소년 문화의 집 | 정형화된 공간에 익숙한 청소년들은 문화의 집 안팎에서 다채로운 체적의 공간을 겪어볼 수 있다. 지나가며 잠시 머물던 청소년을 무관심에서 관심으로, 무기력에서 능동적인 참여로 초대하고 이끌 수 있을 것이다. 특정 활동에 할애된 개별 공간이 홀로 고립되거나 주변으로부터 단절되지 않고 인접한 공간들과 끊임없이 시선을 주고받도록 계획되었고, 밖에서 안으로 그리고 한 곳에서 다른 곳으로 이어지는 동선은 문화의 집 전체를 회유하며 공간에 생동감을 부여한다.

가족과 함께 책의 숲을 거닐다 - 매곡도서관 | 책 읽는 것이 즐겁다'라는 경험이 공유되고 전파되기 시작할 때, 비로소 공공공간으로서 갖춰야 할 도서관 본연의 모습이 완성된다. 어린이자료실과 일반인들이 이용하는 종합자료실이 엄격하게 분리되어 있는 기존의 도서관과는 달리 1층의 어린이자료실과 2층의 종합자료실이 명확한 경계 없이 자연스럽게 통합되어 책을 가족과 '함께' 읽도록 구성되었다. 동시에 모든 공간이 서로 이어지게끔 만들어 모두가 열린 장소에서 경험을 함께 공유할 수 있다.

# 청소년들이 머무는 마을

강승현  
김나운

스튜디오인로코 건축사사무소  
공동대표

## 칠보 청소년 문화의 집

### 개요

위치	경기도 수원시 권선구 서수원로 577번길 209
용도	수련시설(청소년 문화의 집)
대지면적	1만 3,056m <sup>2</sup>
건축면적	1,647m <sup>2</sup>
연면적	2,353m <sup>2</sup>
규모	지상 2층
높이	13.45m
건폐율	12.62%
용적률	15.35%
구조	철근콘크리트구조
구조설계	용우엔지니어링
설계	스튜디오인로코 건축사사무소(강승현·김나운) 이상도시종합건축사사무소(안택진)
설계담당	이상도시종합건축사사무소(오창준)
시공	(주)태영종합건설
기계·전기설계	기계/삼우엠이씨, 전기/천일엠이씨
설계기간	2015. 6 ~ 2015. 11
시공기간	2016. 2 ~ 2017. 2
공사비	약 42억 원
건축주	수원시청





다양한 덩어리의 집에 둘러싸인 빛의 우물



철보 문화의 집은 사방으로 녹지를 향해 열려 있는 공원 부지의 이점을 최대한 활용하여 프로그램별 공간을 최대한 수평적으로 배치하였다. 개별 공간은 저마다 다른 층고와 풍경을 지니도록 계획되었으며, 이는 부분적인 공간이 모여 건축물 전체를 이룬다는 명료한 사실 이상으로 사용자의 단편적인 경험이 연속되고 쌓여서 문화의 집 전체에 관한 복합적인 경험이 완성됨을 의미한다.







©이순진



작        철보 청소년 문화의 집 전경  
 우·상   남동쪽 입면  
 우·중   남서쪽 입면  
 우·하   북측 어린이집에서 바라본 문화의 집



©이충건



©이충건



©이충건

- 상 빛의 우물과 서비스 타워
- 중 주출입구 옆 쉼터
- 하 소음영역 중심에 위치한 실외 데크





2층 심리상담센터에서 내려다 본 북카페



©이충건



©이충건



©이충건

상 빛의 우물과 안내 데스크  
하·좌 댄스연습실 1층에서 바라본 북카페  
하·우 2층 복도와 공유의 벽

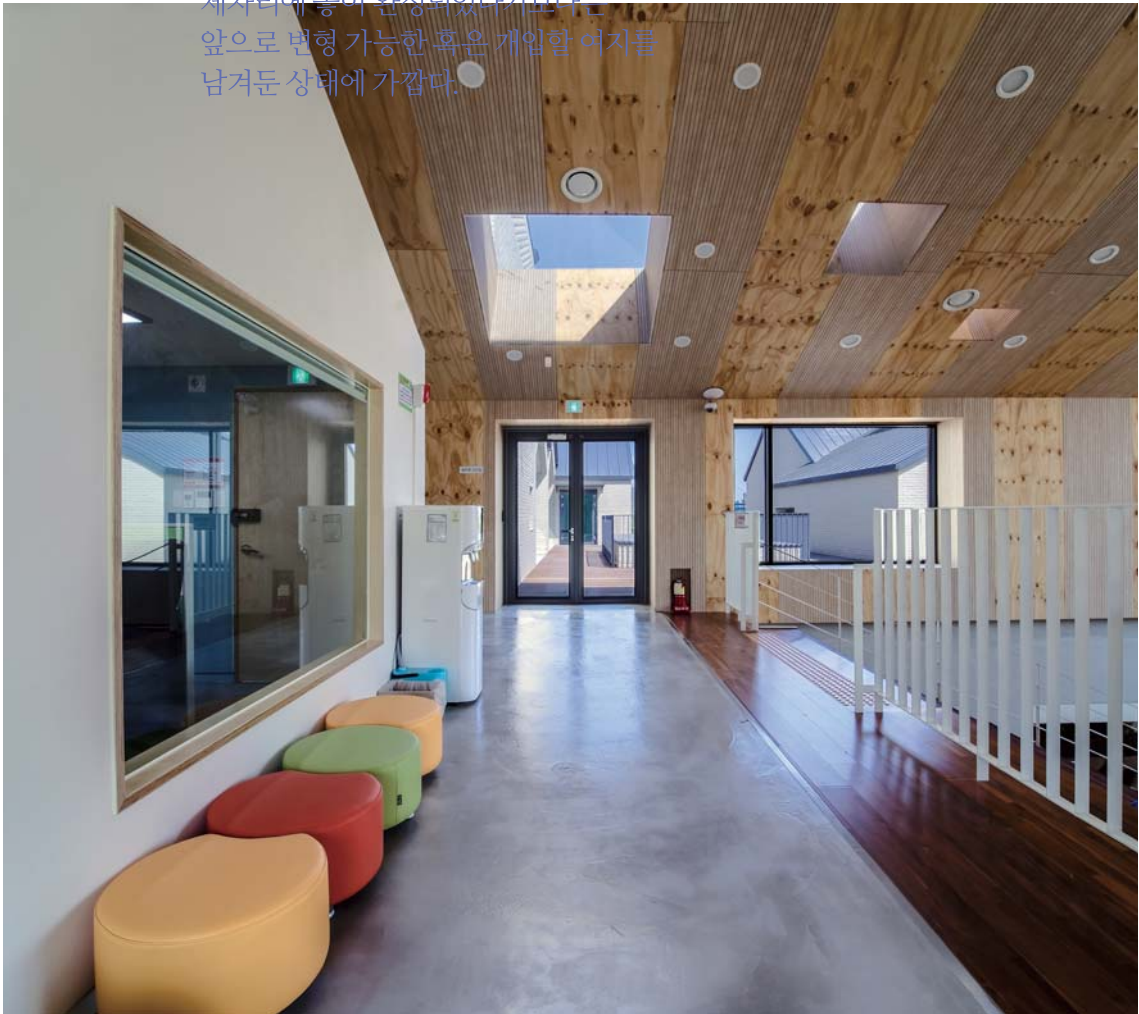




상 체육활동실의 바람개비 배열 개구부  
중 다목적실 내부  
하 댄스연습실 2층

유년을 벗어나 성인으로 성장하는  
 청소년들에게 무궁한 열린 결말의  
 이야기가 잠재해 있는 것처럼,  
 청소년 문화의 집의 내부공간을 이루는  
 요소와 재료들은 완벽하게  
 제자리에 놓여 완성되었다기보다는  
 앞으로 변형 가능한 혹은 개입할 여지를  
 남겨둔 상태에 가깝다.

©이종건



2층 심리상담센터에서 바라본 2층 중정

## 아무것도 하지 않아도 되는 곳

### - 무목적의 목적성

초등학생부터 대학생까지 넓은 범주의 청소년 그룹이 누리고 싶어 하는 활동과 분위기가 다양한 만큼 여러 또래그룹의 필요를 충족해야 하는 ‘청소년 문화의 집’은 복합적이고 사려 깊은 환경을 갖추어야 한다. 칠보 청소년 문화의 집을 설계하면서 방문자들이 각자의 관심사나 흥미에 따라 주도적으로 취미를 탐색할 수 있도록 고려하면서 특정 활동을 목적하지 않더라도 아무 거리낌없이 머물 수 있는 여유공간을 제공하는 것을 설계의 주안점으로 삼았다.

이를 위해서는 개별 활동을 위한 독립된 공간뿐 아니라 공간과 공간 사이에 파생되는 영역에서도 다채로운 행위가 이루어지고 의미가 자라날 수 있어야 한다. 명확한 무언가를 하기 위해 문화의 집을 찾는 청소년들 외에 잠시 들르거나 남는 시간을 보내려는 이들에게 여전히 편안하고 쾌적한 쉼 자리를 제공하고자 하는 바람으로, 기능과 쓰임새가 정의된 실과 실 사이에 쉬이 다닐 곳과 앉을 자리, 그리고 무리지어 서 있을 수 있는 공간이 곳곳에 넉넉한 문화의 집을 그렸다. 입구에서 복도, 복도에서 실로 이어지는 단조로운 공간 전개가 아니라 청소년들의 연령대와 관심사, 활동에너지, 향유하는 문화 혹은 언어만큼 무궁무진하고 다채로운 경험을 담기에 적합한 입체적인 환경을 구현하기 위한 고민이 이루어졌다. 관리자의 편의 위주로 운영되거나 획일적인 스케줄로 운영되는 문화센터와 구별되어 청소년들이 주체적으로 머물 공간을 찾아내고 다양한 방법으로 그곳에서의 시간을 꾸러 갈 수 있도록 지원하는 문화의 집을 목표로 하였다.

### 비일상적 공간으로의 초대

칠보 청소년 문화의 집은 기존 건물유형에서 발견되는 형태와 방식을 관찰하고 그와 구별되는 공간을 구축하기 위한 다양한 시도의 결과물이라고 볼 수 있다. 일상 속 도심에서 경험할 수 있는 수직으로 적층된 건물과 구별하고자 칠보 문화의 집은 사방으로 녹지를 향해 열려 있는 공원 부지의 이점을 최대한 활용하여 프로그램별 공간을 최대한 수평적으로 배치하였다. 개별 공간은 저마다 다른 층고와 풍경을 지니도록 계획되었으며, 이는 부분적인 공간이 모여 건축물 전체를 이룬다는 명료한 사실 이상으로 사용자의 단편적인 경험이 연속되고 쌓여서 문화의 집 전체에 관한 복합적인 경험이 완성됨을 의미한다.

©이종진



상 칠보 청소년 문화의 집 전경  
하 다양한 덩어리의 집에 둘러싸인 빛의 우물



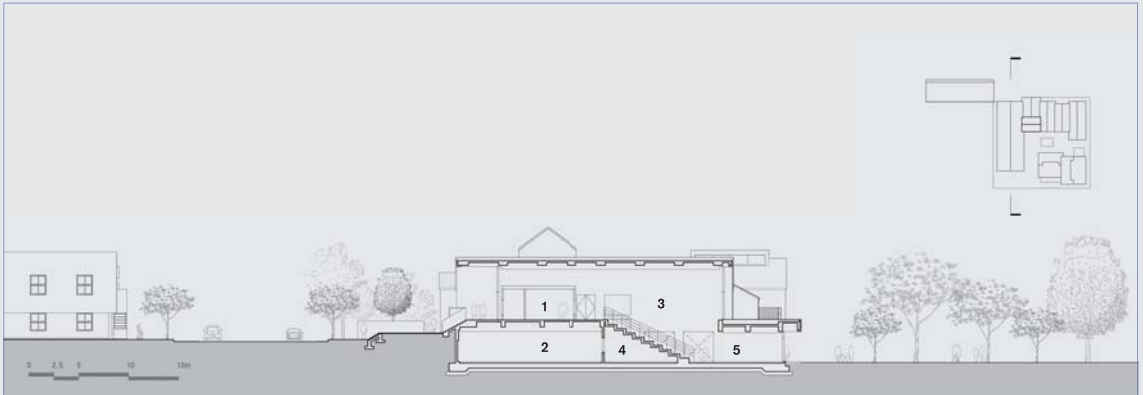
상 남서쪽 입면  
하 북측 어린이집에서 바라본 문화의 집

낮고 평평한 아파트 천장, 직육면체 모양의 교실 등 집과 학교 혹은 학원의 정형화된 공간에 익숙한 청소년들은 문화의 집 안팎에서 다채로운 체적의 공간을 겪어볼 수 있다. 이러한 환경 안에서 다양한 취미와 특기활동에 직간접적으로 노출되는 경험은 지나가며 잠시 머물던 청소년을 무관심에서 관심으로, 무기력에서 능동적인 참여로 초대하고 이끌 수 있을 것이다. 특정 활동에 할애된 개별 공간이 홀로 고립되거나 주변으로부터 단절되지 않고 인접한 공간들과 끊임없이 시선을 주고받도록 계획되었고, 밖에서 안으로 그리고 한 곳에서 다른 곳으로 이어지는 동선은 문화의 집 전체를 회유하며 공간에 생동감을 부여한다.

### 이중성을 위한 형태

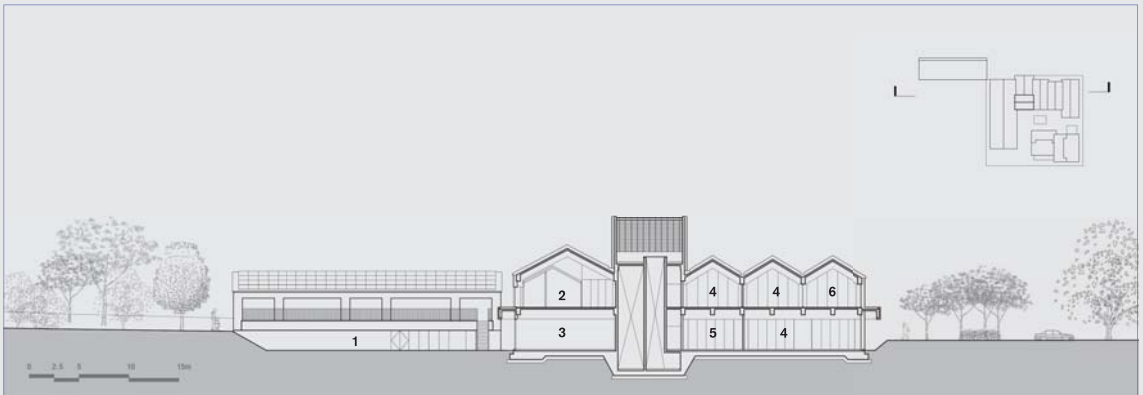
내부공간 경험의 복잡성은 자연스럽게 외부 형태에 반영되었다. 다양한 체적과 형태의 프로그램실들은 ‘집’의 근원적인 형태(archetype)를 떠올리게 하는 박공지붕의 형태로 만들어져, 집들의 군집인 ‘마을’의 형상을 이룬다.

한편 1층과 2층 사이에는 두 가지 기능을 위한 두꺼운 수평 플레이트가 떠 있다. 남측에서 바라본 장면에서는 다양한 건물 볼륨을 하나로 묶는 수평의 띠이자 깊은 그림자를 드리우는 처마의 역할을 하며, 상대적으로 지대가 높은 북측에서는 각각의 건물이 올라서 있는 기단이자 2층에 인공지반을 제공하는 테라스로 기능한다. 구별된 덩어리의 집합과 이를 엮고 아우르는 하나의 수평 띠 플레이트라는 형태적 조합은 대지 북측의 어린이집과 남측의 체육공원이라는 다른 환경조건에 반응하기 위한 장치이기도 하다. 이를 통해 청소년 문화의 집은 이중적인 스케일과 다층적인 의미를 지니며 익숙하고도 낯선 외관을 선사한다. 마치 우리가 ‘청소년’이라고 한테 묶여 부르지만 결코 한 가지 이야기에 담아 낼 수 없는 그 시절의 복합적인 정서를 드러내려는 의도도 담겨 있다.



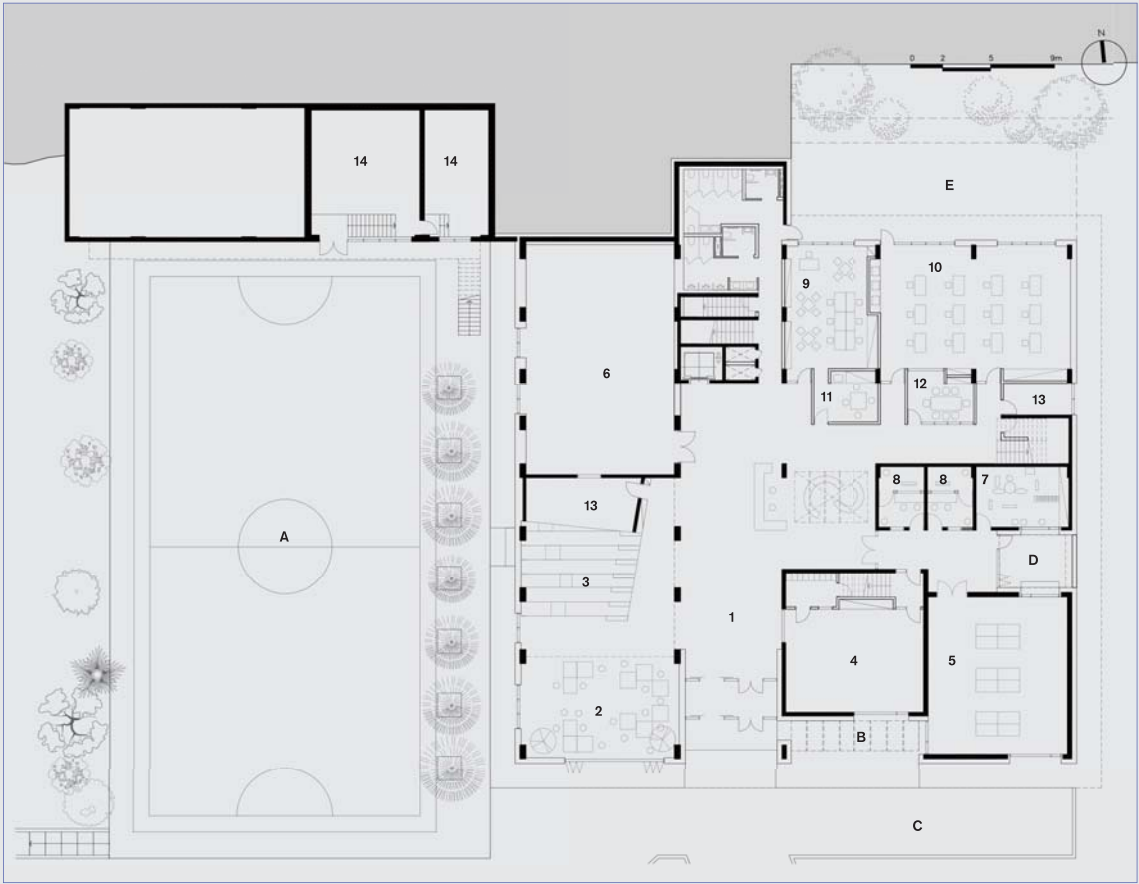
종단면도

- 1 상담센터
- 2 강당
- 3 복카페
- 4 창고
- 5 열린휴게공간



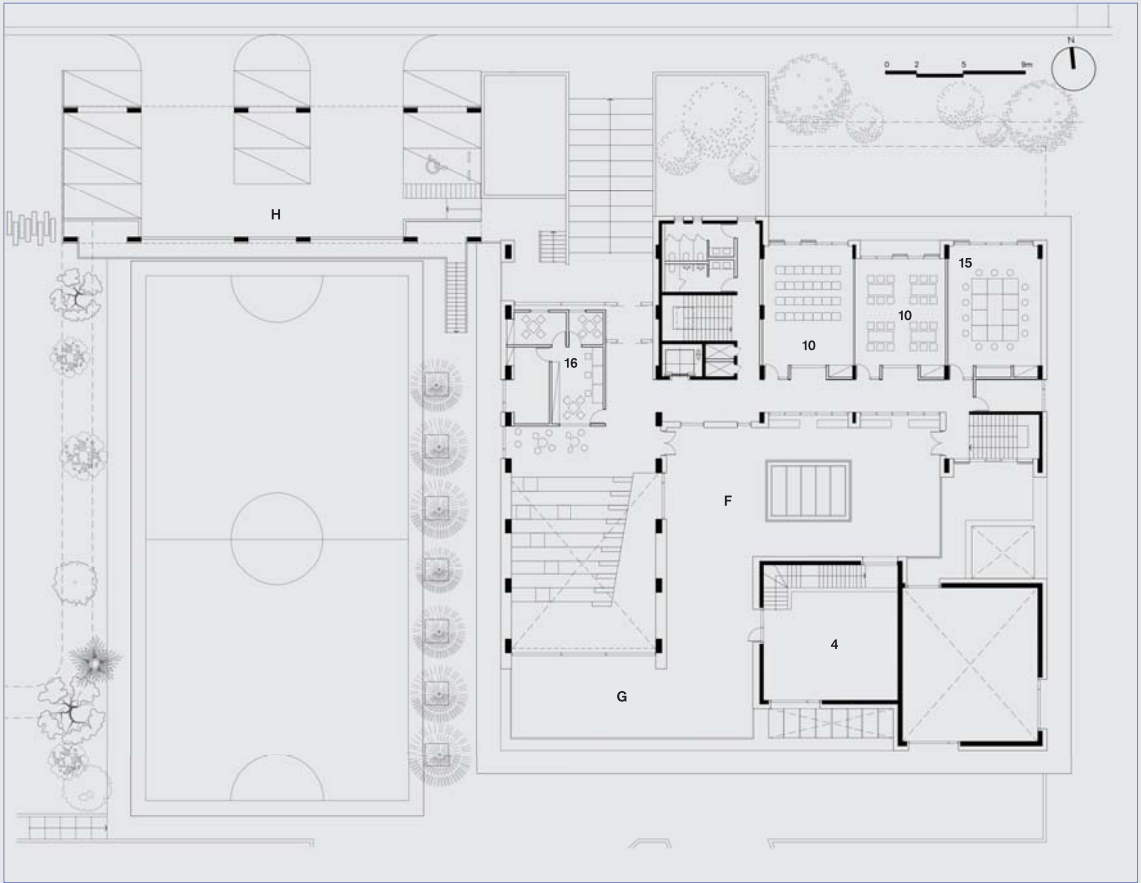
횡단면도

- 1 풋살구장
- 2 상담센터
- 3 강당
- 4 프로그램실
- 5 사무실
- 6 동아리실



1층 평면도





2층 평면도

- |           |          |
|-----------|----------|
| A 꽃살구장    | 1 로비     |
| B 진입부 테라스 | 2 열린휴게공간 |
| C 자전거 주차장 | 3 북카페    |
| D 놀마루     | 4 댄스연습실  |
| E 후정      | 5 체육활동실  |
| F 꿈마루     | 6 강당     |
| G 쉼마루     | 7 밴드연습실  |
| H 주차장     | 8 노래연습실  |
|           | 9 사무실    |
|           | 10 프로그램실 |
|           | 11 방비실   |
|           | 12 회의실   |
|           | 13 창고    |
|           | 14 기계전기실 |
|           | 15 동아리실  |
|           | 16 상담센터  |



상 빛의 우물  
중 빛의 우물과 안내 데스크  
하 2층 복도와 공유의 벽

## 빛의 유희

설계 초기단계에서 대지 전체 면적은 실외와 실내로 이등분되었다. 주차장과 풋살구장 등 필요한 실외공간을 제외한 최대 건축면적에 문화의 집이 제공하는 프로그램들이 각각의 모양을 지닌 집의 형태로 위치한다. 다양한 집들이 이룬 마을 한가운데에 우물이 있고 그 주변으로 사람들이 모이고 머무는 것처럼, 여러 프로그램에 둘러싸인 중심에는 빛의 우물(light-well)이 놓여 풍부한 자연광을 들이고 그곳은 청소년 활동의 구심점이 된다.

광장 아래에 위치한 안내데스크는 문화의 집 입구로부터 쉽게 접근할 수 있는 곳인 동시에 청소년 지도사들의 업무공간에서도 가까운 곳으로, 문화의 집 전체에서 상징적이고 실질적인 중심 역할을 한다. 입구 정면에 놓인 작은 창구 혹은 고립된 방으로서가 아니라 어디서든 쉽게 접근할 수 있고 수시로 지나다닐 수 있는 지점에 위치한 안내데스크는 칠보 청소년 문화의 집의 실질적 사용 주체가 청소년임을 보여준다. 자연광의 색과 강도가 하루 종일 변하는 장면, 그리고 그에 따라 실내공간의 벽과 바닥을 캔버스 삼아 쉽없이 이동하는 그림자는 청소년 문화의 집의 중심부에서 가장 일상적이고도 특별한 속성이 된다.

이와 더불어 프로그램들을 위한 다양한 공간들 역시 저마다 빛의 옷을 입는다. 육체적인 움직임이 큰 활동을 위한 체육활동실과 댄스연습실에는 박공 상부 고측창을 통해 간접광이 드리워지고, 여유롭고 느리게 머물기 위한 북카페에는 정사각 천창들을 통해 다양한 크기의 빛 조각들이 경쾌하게 흩어진다. 어두운 복도 끝 주계단실의 높은 층고 위에 위치한 천창은 부드럽게 걸러진 빛을 수직으로 들어오고, 2층의 복도의 천창은 남측 직사광을 공간 안으로 풍부하게 끌어들이는다. 문화의 집 내부에서 청소년들이 움직이거나 머무는 모든 장면은 계절과 시간에 따라 변하는 빛에 의해 특별하게 비추어진다.

## 두꺼운 경계

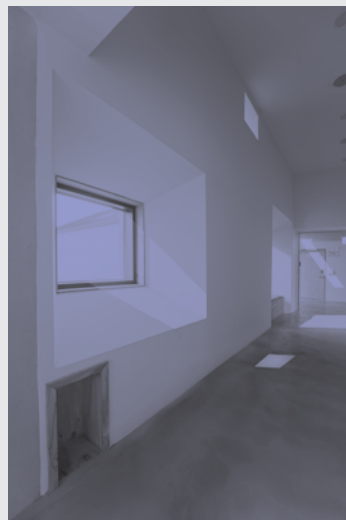
칠보 청소년 문화의 집에서는 소음을 발생하는 프로그램과 여타 프로그램의 영역이 수평적으로 구분되었고, 소음영역에는 벽구조가 그리고 그 외의 공간에는 기둥구조가 적용되었다. 이러한 두 가지 구조방식의 적용은 건물의 형태 및 개구부의 성격을 다양하게 규정하며, 특히 외부와 내부 혹은 공간과 공간 사이의 경계를 구축하는 데 중요한 역할을 한다.

본 프로젝트에서는 얇고 투명한 경계가 아닌, 두껍고 명확한 경계를 통해 전통적인 건축의 가치를 적용하는 방법이 탐구되었다. 기둥구조를 적용한 영역은 공간에 드러나는 두꺼운 경계를 형성하기 위해 가로·세로의 길이 차이가 큰 직사각형(단면치수 300mm×900mm) 기둥을 적용하였다. 기둥의 독립된 성질과 벽의 연속하는 성질을 동시에 지닌 넓은 기둥은 1층 로비와 북카페 공간을 분할하지만 두 공간을 오가는 사람들의 시선과 동선은 이어주고 흘러보내며, 2층 복도에서는 전용 공간과 공용 공간 사이에서 벤치·진열장·블락이장 등의 다양한 기능이 집적된 공유의 벽을 이룬다.

또한 외부와 면한 넓은 기둥은 북측 입면에서는 기둥의 깊이로 인한 요철을 만들고 남측에서는 빛의 유입량을 조절하는 프레임 역할을 한다. 2층 엘리베이터 앞 대기 공간은 작지만 특별한 의미가 담겨 있는데, 르코르뷔지에의 롱상성당과 동일한 방식으로 기둥보구조를 통해 두꺼운 조적조 건축에서 얻어지는 다양한 효과를 거두려고 했기 때문이다. 두꺼운 경계면을 통해 부드러운 빛의 효과를 거두는 것, 두꺼운 경계 그 자체에 머물 공간을 마련하는 것, 그리고 두꺼운 경계의 부피를 이용해 개구부의 형태에 조형성을 부여하는 것 등이 그 결과이다.

한편 벽식구조가 적용된 소음부에서는 보다 전통적인 방식으로 경계가 구축되었다. 체육활동실, 댄스연습실 등은 높은 층고를 가지고 있는 단일 공간으로 계획되었기에 두께 300mm의 내력벽이 구축되었고, 이에 내·외부마감이 더해지면서 약 800mm의 두께를 갖는 개구부가 만들어졌다. 벽 두께를 드러내기 위해 골조 안쪽 마감선에 창호를 설치함으로써 기둥구조 영역 개구부에 비해 한결 깊은 그림자가 드리워지게 된다. 하나의 건축물에 두 가지 대별되는 구조방식을 적용하고 두꺼운 경계의 다양한 가치와 효과를 탐구함으로써 역사적인 선례들과 연속성을 찾는 일이 모색되었다고 말할 수 있을 것이다.

©이충진



상 북카페와 천창  
하 2층 엘리베이터 홀 앞 두꺼운 벽



상 체육활동실의 바람개비 배열 개구부  
중 댄스연습실 1층에서 바라본 복카페  
하 공유의 벽의 앉을 자리와  
의자 상부 실내창을 통해 보이는 다목적실

## 창이라는 그림

칠보 청소년 문화의 집에서는 다양한 개별공간이 지닌 성격을 여실히 드러내기 위해서 개구부 배열에 두 가지 방식이 적용되었다.

첫째는 바람개비 방식의 창 배열인데, 창호가 사방에 위치한 공간은 사용자들의 시선을 적절히 차단하여 둘러싸인 느낌(위요감)을 얻게 함과 동시에 여기저기에서 유입되는 다른 종류의 빛들을 한 장소에서 동시에 경험하게 한다. 그 예로 체육활동실 내부에서는 공간의 사면에 어긋나게 놓인 복수의 창에 의해 다양한 높이와 방향에서 들어오는 풍경과 빛에 의한 풍성한 공간감을 경험할 수 있다.

둘째는 창과 창이 마주보는 방식의 배열이다. 두꺼운 경계로 인해 자칫 폐쇄적인 성질을 지닐 수 있는 공간은 이러한 방식의 창 배열을 통해 사용자 간의 시선이 지속적으로 흘러가고 빠져나가게 된다. 즉 내부의 길고 짧은 길 끝에서 시선이 멈추지 않고 외부로 흘러나갈 수 있도록 설계되어 공간은 내부에서 외부로 이어지고, 하나의 공간은 그 다음 공간으로 연결되는 것이다. 1층의 밴드연습실의 창을 통해 보이는 장면은 공간 안에서 밖으로, 그리고 다시 밖에서 안으로의 순서를 반복하며 진입도로를 향해 뻗어나가 위계상 건물의 가장 깊은 내부에서 가장 바깥까지 확장하는 시야를 확보한다.

또한 2층 공유의 벽 시창은 복도가 면한 남측 전창과 강의실이 면한 북측 창 사이에 위치하여 내부 사용자의 다양한 움직임이 끊임없이 양방향으로 옮겨 밖에서 보이도록 한다. 이러한 내부의 시창들은 다양한 방식의 열림을 통해 시선의 교차를 도모한다. 서로 다른 연령대의 청소년 그룹은 물론 저마다의 관심사에 따라 다른 프로그램에 참여한 사람들 간의 보여줌과 보임을 통해 다채롭고 활기찬 문화의 집의 분위기를 형성하도록 고안되었다.

## 함께 나이드는 재료

청소년 문화의 집에 사용된 재료는 각자의 속성에 따라 조금씩 나이들어 갈 것이다. 외장재로 쓰인 점토벽돌은 흙으로 만든 재료로서 건물의 주변환경인 공원과 그 본질을 공유하며, 앞으로 겪을 많은 계절과 세월의 흔적을 표면에 간직하게 된다.

한편 내부공간에서는 시간이 흐름에 따라 나이들어 가는 자연소재의 재료를 사용함과 더불어, 공간의 마감에 있어 미완결성을 드러내고자 하였다. 유년을 벗어나 성인으로 성장하는 청소년들에게 무궁한 열린 결말의 이야기가 잠재해 있는 것처럼, 청소년 문화의 집

의 내부공간을 이루는 요소와 재료들은 완벽하게 제자리에 놓여 완성되었다기보다는 앞으로 변형 가능한 혹은 개입할 여지를 남겨둔 상태에 가깝다. 콘플로어(바닥), 미송합판과 수지모르타르(벽) 및 익스펜디드 메시철망(천장) 등의 재료들이 이러한 미완성의 공간을 제공하는 데에 적용되었다. 실제로 문화의 집 곳곳의 벽은 준공 직후 청소년들이 벽화를 그릴 수 있는 캔버스가 되었고, 이와 같은 사용자의 개입은 앞으로도 꾸준히 문화의 집을 조금씩 더 완성해 갈 것으로 기대케 한다.

### 기억이 놓인 자리

설계로부터 시공 그리고 시범운영 기간을 거쳐 2년 만에 칠보 청소년 문화의 집은 공식적으로 문을 열었다. 문을 열던 5월, 화창한 공기 속에서 건물 곳곳은 시끌벅적한 축제의 분위기로 채워졌다. 넉넉해 보였던 문화의 집 내·외부 공간들은 방문인사와 지역주민들로 가득 차서 이날만은 모든 공간이 비좁아 보일 정도였고, 각각의 실들은 그 프로그램에 따라 그 공간 쓰임의 좋은 예를 보여주고 있었다. 개관식의 행사가 식순에 따라 진행되던 중 지역 청소년 대표의 소감 발표가 있었는데, 문화의 집이 지난 세 달간 시범 운영되어 온 모습 그대로, 앞으로도 변함없이 그랬으면 좋겠다는 짧고도 분명한 바람을 전했다.

공공건물 설계 후 가장 큰 보상이 있다면 건물을 사용하는 사람들이 그곳을 좋아하고 찾아가서 머물고 즐기는 것을 듣거나 보는 일일 것이다. 지역주민들이 이 건물을 그들의 삶이 담기는 무대로 사용하고, 이 장소에서 시간을 보낸 청소년이 어른이 되어 훗날 다시 찾아왔을 때 다음 세대 그리고 또 다음 세대인 청소년들이 그들의 삶의 자리로 이곳을 즐겨 사용하는 모습을 발견할 수 있기를 바라본다.

©이충진



상 주출입구 옆 원터  
하 2층 심리상담센터에서 바라본 2층 중정

2017 한국건축문화대상 우수상  
2017 신진건축사대상 대상  
2017 대한민국 공공건축상 최우수상  
2017 울산시 건축상 대상

# 매곡도서관

## 가족과 함께 책의 숲을 거닐다

이승환  
전보림

아이디알 건축사사무소  
공동대표

### 개요

위치	울산광역시 북구 매곡로 138-19
용도	교육연구시설(도서관)
대지면적	3,787.0m <sup>2</sup>
건축면적	731.34m <sup>2</sup>
연면적	2,103.77m <sup>2</sup>
규모	지상 3층, 지하 1층
높이	12.75m
건폐율	19.31%
용적률	43.80%
구조	철근콘크리트구조
구조설계	(주)하모니구조
설계	이승환, 전보림
설계담당	최정석, 차주협, 정동욱, 서세희, 이유미
시공	미건종합건설(주)
기계·전기설계	(주)하나기연
설계기간	2015. 8.~2016. 2.
시공기간	2016. 4.~2017. 4.
공사비	약 48억 원
건축주	울산시 북구청





완만한 경사를 이루며  
마을을 향해 열려있는 매곡도서관의  
진입마당







매곡도서관은 ‘엄마·아빠가  
아이와 함께 산책하듯  
책을 읽으러 가는 도서관을  
만들어 보자’라는 건축가의  
아이디어로 설계된  
도서관입니다.  
다른 도서관과는 다르게  
어른을 위한 열람실과  
아이를 위한 열람실이 벽으로  
나뉘어 있지 않고 하나의  
공간으로 연결되어 있어 부모와  
아이가 함께 편안하게  
책을 읽을 수 있습니다.  
또한 열람실 전체가 경사로로  
연결되어 휠체어나 유모차를  
이용하는 보행약자도  
일반인과 똑같은 경로로  
도서관을 오갈 수 있습니다.

매곡도서관은 시험공부를 하는  
사람을 위한 독서실이 아니라  
함께 책을 읽는 사람들을 위한  
다소 시끄러운 도서관입니다.  
다른 사람이 불쾌할 정도의  
큰 소리는 안 되지만,  
책을 읽어 주는 작은 소리나  
책에 대한 조용한 대화는 서로  
이해하면 좋겠습니다.

도서관 안내문 中

가족이 함께 책을 읽을 수 있는 열람실



© 진경하



© 진경하



© 진경하

상  
하·좌  
하·우

완만한 경사를 따라 길게 배치된 도서관  
2층으로 바로 진입이 가능한 부출입구  
내외부의 관계를 정의하는 입면의 루버 패턴



열람실과  
외부 공간을  
이어주는 중정



대지의 가장 낮은  
남쪽 끝에서 시작된 경사는  
프로젝트 전체를 아우르는  
하나의 일관된 질서로서  
외부공간뿐만 아니라  
건물 내부에까지 이어지고,  
열람실을 따라 순환하는  
동선을 형성하여 내부 공간의  
성격을 정의한다.

© 전경환



열람실을 따라 순환하는 경사로



## 도서관: 지식의 확장을 위한 공간

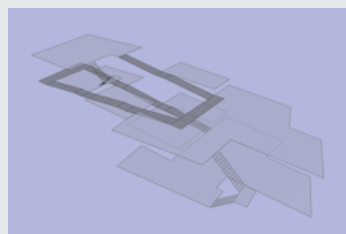
도서관은 책을 읽는 공간이다. 도서관의 장점은 많은 책들을 자유롭게 접하는 과정을 통해 지식의 유연한 확장이 가능하다는 데 있다. 그러나 도서관이라는 공간의 본질적 목적이 지방자치단체의 인기 사업인 공공도서관을 만드는 과정에서는 종종 간과되곤 한다. 현실적인 요구라는 핑계 아래 각각의 공간은 기능에 따라 철저하게 구획되고, 중심 공간인 열람실은 책을 읽는 공간이 아니라 조용히 공부하는 독서실과 같은 도서관이 되는 것이다.

지식의 확장이란 때로는 엉뚱한 발상이나 기발한 시도를 통해 촉발되기도 하며, 느슨한 연결이 어느 순간 확고해지는 과정을 거쳐 이루어진다는 것을 우리는 경험을 통해 알고 있다. 따라서 이러한 가능성을 담는 공간 또한 넓게 열려 있고, 어디론가 연결되며, 어디서 무슨 일이 일어나는지 알 수 있을 정도로 적당히 시끄러운 것이 되었으면 한다. 그리고 무엇보다 재미있고 기분이 좋아야 한다. 지식을 확장하는 이성적인 행위가 공간 자체가 주는 정서적 쾌감과 심리적으로 결합되어 '책을 읽는 것은 즐겁다'라는 체험적 진리를 터득할 수 있는 그런 도서관을 만들고 싶었다. 그리고 그러한 경험이 이심전심으로 공유되고 전파되기 시작할 때 비로소 공공공간으로서 갖춰야 할 도서관 본연의 모습이 드러날 수 있다고 믿는다.

© 전영호

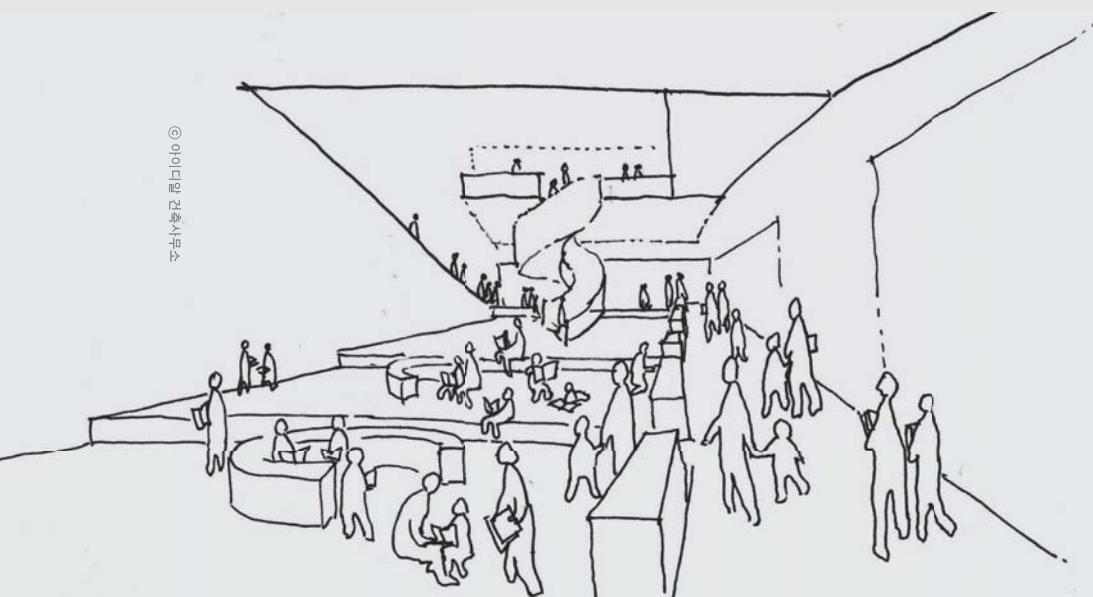


© 아이디어 건축사무소



상 자연스럽게 진입을 유도하는 주출입구  
하 열람실을 순환하는 경사로

© 아이디어 건축사무소



스케치로 그려본 열린 도서관의 이미지



© 전영호



© 아이디어 건축사무소

상 알루미늄 루버 디테일  
하 중정에서 바라본 열람실

## 경사진 지형에서 실마리를 찾다

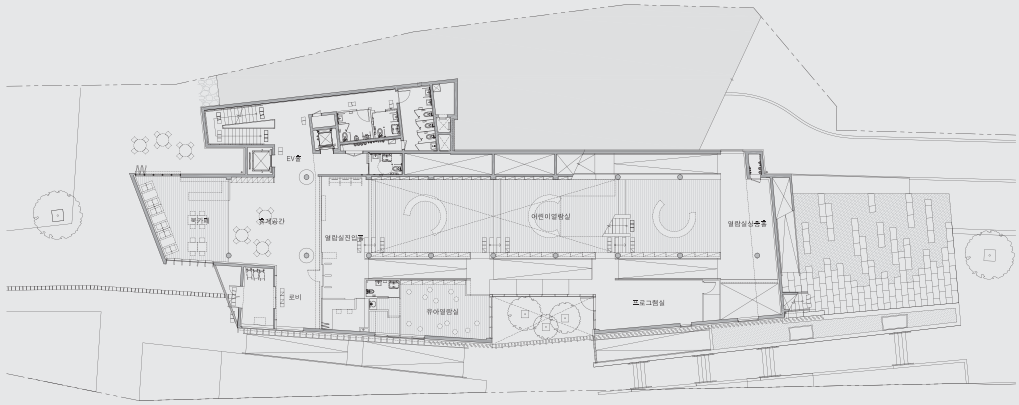
매곡도서관은 최근 들어 인구가 증가하고 있는 울산광역시 북구의 매곡산업단지 주변 주거지를 위해 계획된 공공도서관이다. 설계공모를 준비하면서 우리는 프로그램에서 비롯된 고민에 대한 실마리를 의외로 지형적인 조건에서 찾을 수 있었다. 대지는 신천천이라는 건천을 앞에 두고 남북으로 기다랗고 좁게 길이 방향으로 완만한 경사를 가지고 있었는데, 우리는 그러한 자연스러운 경사가 가진 건축적 가능성에 주목하였다. 약간의 레벨 조정을 거쳐 대지의 여러 부분을 연결하는 12분의 1의 친숙한 구배를 가진 경사로를 만들 수 있었고, 이를 매개로 건물과 외부공간을 하나의 질서로 엮을 수 있는 방법을 모색하였다.

지역 주민들에게 가족이 산책하러 오는 숲속 공원처럼 편하고 친근한 도서관으로 기억되기를 바라는 의도에서, 경사에 따라 여러 레벨로 나누어진 외부공간에는 화단과 수목이 어우러진 산책로를 조성하여 아늑한 느낌을 줄 수 있도록 계획하였다. 공원의 일부로서 대지 가운데에 자연스럽게 놓인 도서관 건물이 대지를 두 부분으로 나누어 이용자를 맞이하는 전면 광장과 이벤트를 열거나 휴식을 취할 수 있는 후면 광장을 분리하도록 하였으며, 태양광발전설비를 갖춘 주차장은 진입 방향에서 볼 때 대지의 가장 뒤편에 배치하여 보행자의 편의를 우선적으로 배려하였다. 프로젝트를 진행하면서 대지 앞쪽 기존 도로와의 사이 공간에 산책로와 노상주차장을 추가로 조성하여 도서관의 일부로 통합하였다.

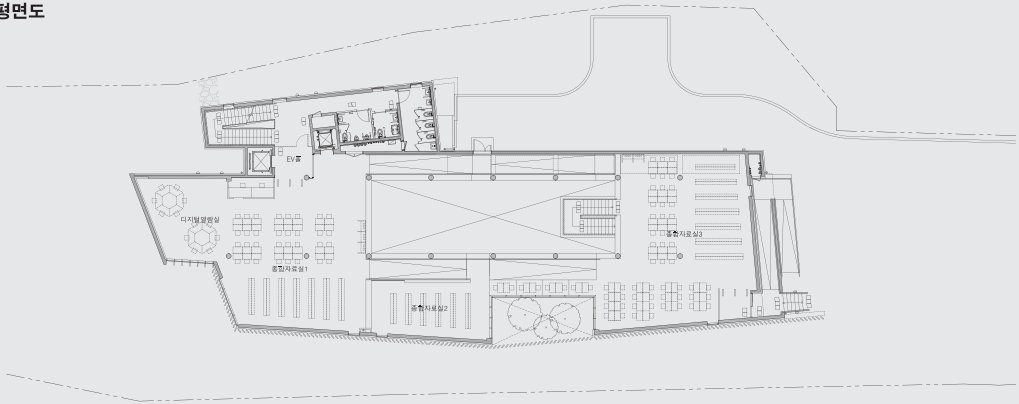
## 숲을 형상화한 입면

도서관의 주 입면은 대지 앞을 흐르는 신천천에 길게 면하고 있다. 숲의 나무에서 모티브를 가져온 입면의 수직 루버는 몇 개의 영역으로 구분되어 각각 간격과 각도, 두께와 폭의 패러미터를 통해 정의되었다. 전면도로를 따라 지나가면서 볼 때 변화하는 외부 입면의 모습과 열람실 내부 환경을 고려하여 여러 가지 옵션을 비교·실험하여 최종 입면 패러미터를 결정하였다. 수직 방향에 맞춘 송판무늬 노출 콘크리트와 나무 재질이 입혀진 알루미늄 루버라는 외장재의 조합을 통해 도서관 건물이 숲과 어우러지는 외부공간의 일부로 읽힐 수 있도록 의도하였으며, 동시에 적절히 통제된 패러미터를 거쳐 표현된 복잡성이 건물이 가진 현대적 도서관으로서의 성격을 암시할 수 있으리라 생각하였다.

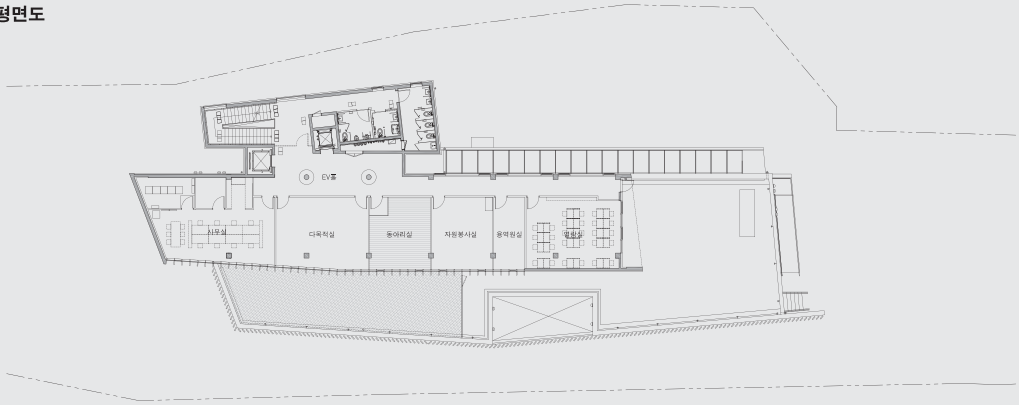
1층 평면도



2층 평면도

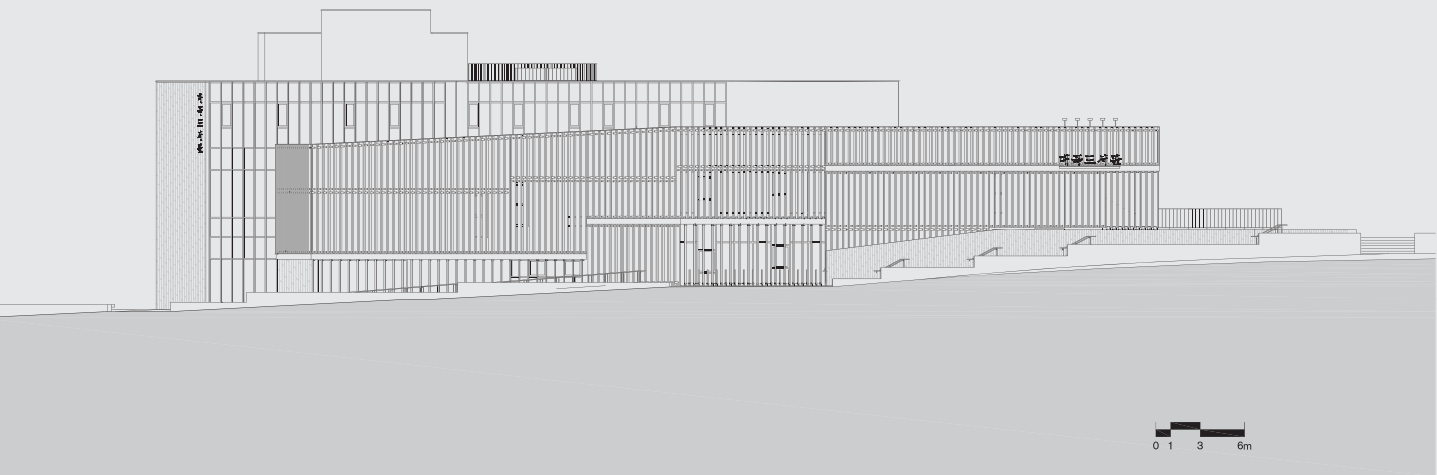


3층 평면도

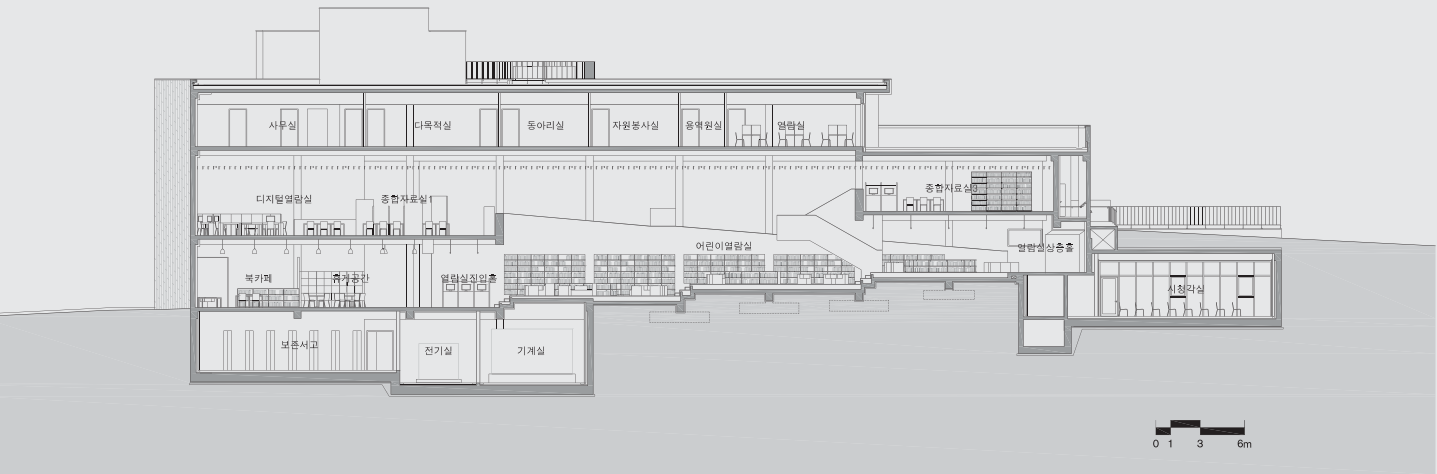


매곡도서관 층별 평면도

매곡도서관 동측면도



매곡도서관 횡단면도



## 가족과 함께 책의 숲을 거닐다

매곡도서관의 내부 공간은 서로 다른 레벨 위에 펼쳐진 열람실의 서가를 완만한 경사로를 따라 산책하듯 거닐 수 있도록 계획되었다. 대지의 가장 낮은 남쪽 끝에서 시작된 경사는 프로젝트 전체를 아우르는 하나의 일관된 질서로서 외부공간뿐만 아니라 건물 내부에까지 이어지고, 열람실을 따라 순환하는 동선을 형성하여 내부공간의 성격을 정의한다. 이를 통해 고유한 기능을 가진 도서관 내의 개별 공간들이 하나의 중심 공간을 향해 유기적으로 관계를 맺게 된다.

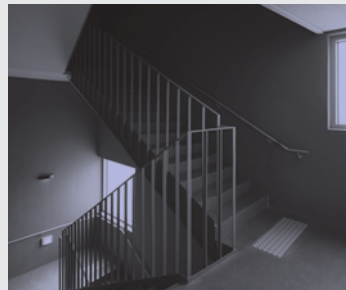
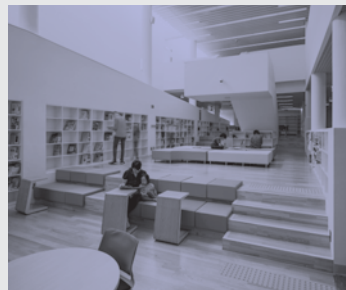
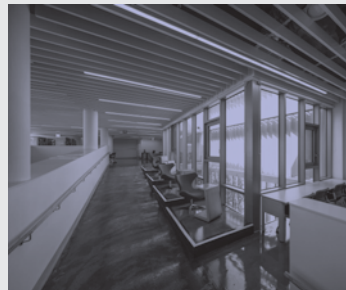
매곡도서관의 중심 공간인 열람실은 가족이 함께 책을 읽을 수 있는 공간이다. 어린이자료실과 일반인들이 이용하는 종합자료실이 엄격하게 분리되어 있는 기존의 도서관과는 달리 1층의 어린이자료실과 2층의 종합자료실이 명확한 경계 없이 자연스럽게 통합되어 있다. 이러한 공간적 시도는 아이와 함께 어린이열람실과 일반열람실이 분리된 도서관을 이용하면서 불편함을 느꼈던 건축가의 개인적 경험에서 비롯되었다. 어린이열람실에는 어른이 읽을 만한 책이 없고, 일반열람실은 아이와 함께 책을 읽기엔 주위의 시선이 따가웠던 것이다. 책을 읽는 것도 중요하지만, 책을 가족과 ‘함께’ 읽는 것도 그만큼 중요한 가치가 아닌가? 앞으로 우리가 도서관을 설계한다면, 이렇게 불편한 도서관이 아니라 부모와 아이가 함께 책을 읽기에 편안한 도서관을 만들고 싶었다. 매곡도서관의 공간 구성은 그런 아이디어로부터 시작되었다.

프로그램실과 유아열람실, 디지털자료실은 중심 공간에 마치 열린 주머니처럼 느슨하게 연결되어 있다. 모든 실은 경사로를 따라 끊임없이 변하는 레벨 위에 놓여 있는데, 이러한 공간적 특질로부터 설계자가 미리 예측하거나 정해 놓지 않은 것이 가능한, 일종의 계획된 유연성이 촉발되기를 의도하였다. 그리고 이로부터 공유 가능한 창의적 인프라로서 공공공간의 역할을 매곡도서관이 갖추게 되기를 바랐다. 3개의 단으로 구성된 어린이자료실과 이를 모든 방향에서 바라보며 올라갈 수 있게 만들어진 경사로를 이용하여 벌어질 수 있는 온갖 이벤트를 미리 상상해 보는 것도 즐거운 일이었다.

## 시끄러운 도서관

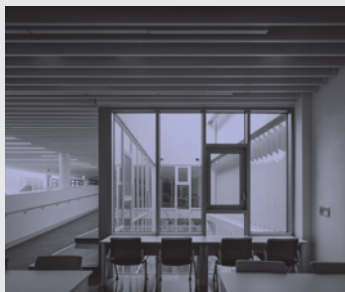
매곡도서관은 도서관에 책을 읽으러 온 사람들을 위한 시끄러운 도서관이다. 도서관이 조용하지 않고 시끄럽다는 점이 상식에 어긋나는 것처럼 들릴 수 있겠지만, 도서관이 본질적으로 어떤 공간이어야

© 전영호



상 열람실 2층에서 바라본 중정  
중 천장을 통해 유입되는 부드러운 자연광  
하 차분한 색채로 차별화된 계단실





상 중정을 향하고 있는 2층 열람실 좌석  
하 열람실 2층에서 내려다본 어린이자료실

하는지 그 근본을 다시 생각해 보면 오히려 도서관이 꼭 쥐 죽은 듯이 조용해야 하는지에 대해 의문을 가질 수도 있다. 도서관은 시험공부를 위한 무료 독서실이 아니라 ‘책을 읽고 지식을 확장하는 공간’이기 때문이다.

게다가 지식을 전달하고 공유하는 방식은 불과 30년 전과 비교해도 극적으로 변화하고 있다. 어쩌면 이제는 도서관에서 책 읽기 못지않게 서로 만나고 모여서 함께 지식을 확장하는 경험이 더 자연스러운 일이 될지도 모른다. 이러한 시대의 변화에 따라 도서관이라는 공간 또한 함께 모습을 바꾸어 나가야 한다. 공공도서관의 역사가 긴 나라들에서는 이미 도서관이 책을 읽는 공간을 넘어서 지역 커뮤니티의 중심공간이자 복합문화공간으로 그 성격이 변화한 지 오래이다.

### 지식의 확장, 경험의 공유를 위한 열람실

매곡도서관은 도서관치고는 로비 공간이 매우 초라한 대신 책을 읽는 공간인 열람실이 도서관 전체의 주인공으로서 가장 밝고 개방감 있게 설계되어 있다. 현재 우리나라 대부분의 공공도서관은 진입로비가 크고 화려한 반면 열람실은 천장고도 낮고 용도에 따라 철저하게 구획되어 있는 경우가 많다. 공공건축에 대해 기대하는 근거 없는 권위, 관리상의 편의와 소음통제의 용이함 등에서 비롯된 고정관념이 만들어 낸 또 하나의 유형이다. 매곡도서관은 이러한 관습을 반대로 뒤집은 셈이다.

도서관의 다양한 기능을 계획하는 과정에서 과도한 스케일의 사용은 최대한 절제하였고, 기다란 건물 배치와 레벨 차이를 이용하여 공공공간이지만 마치 집과 같은 편안한 스케일이 느껴지도록 세심한 주의를 기울였다. 동시에 모든 공간이 서로 관계를 가지며 이어지게끔 만들어, 도서관을 방문하는 모두가 열린 장소에 있음을 느끼고 동시에 공유함으로써 더욱 풍요로워질 수 있다는 공공성의 원칙을 조금이라도 맛볼 수 있기를 바랐다. 도서관의 중심 공간이 경사로를 따라 끊임없이 펼쳐지며 성장해 가는 과정을 통해 ‘지식의 확장과 경험의 공유’라는, 우리가 꿈꾸어 왔던 이상적인 도서관의 두 가지 목적이 매곡도서관이라는 하나의 공간에서 이루어지기를 기대한다.

# auri 소식

건축도시공간연구소  
연구과제 소개  
148

포럼 및 세미나  
154

건축도시공간연구소의 신규 과제를 소개하고  
포럼, 토론회, 세미나 등 다양한 활동내용을 정리하여 수록하였다.

## 건축도시공간연구소

# 연구과제 소개

구분	과제명	과제책임
기본 과제	고령사회 대비를 위한 건축도시환경의 고령친화도 진단 연구	고영호
	유류공간 활용 활성화를 위한 사회성과연계채권(SIB) 도입방안 연구	이종민
	제4차 산업혁명에 따른 건축서비스산업의 미래변화 전망과 대응전략 연구	진태승
	노후 공공청사 복합개발을 위한 민관협력방식 활성화 방안 연구	염철호
	근린재생형 젠트리피케이션 진단체계 연구 : 근린재생형 도시재생사업을 중심으로	심경미
	커뮤니티 자산으로서의 건축자산 보전·활용방안 연구	이민경
	고령1인가구의 주거복지 지원을 위한 노인복지시설 개선방안	변나향
	클라우드소싱을 활용한 정책사업 모니터링 방안 연구	김용국
	지방중소도시의 스마트축소 도시재생 모델 개발	성은영
	지역의 공유가치창출을 위한 기업 사회공헌활동과 공공사업 연계방안 연구	이여경
	제로에너지건축물 조성 활성화를 위한 제도 개선 방안 연구	김신성
	이용자 만족도 제고를 위한 소규모 공공건축물 구현에 관한 연구	박석환

## 기본과제

### ① 고령사회 대비를 위한 건축도시환경의 고령친화도 진단 연구

2007년 세계보건기구(WHO)는 <고령친화도시 조성  
을 위한 지침서>를 발간하고 세계 각국 도시들의 고령  
사회 대응 방안을 공동으로 모색하기 위한 '국제 고령친  
화도시 네트워크'를 구축하기 시작하였다. 국제 고령친  
화도시 네트워크는 2018년 2월 현재 전 세계 37개 국  
가 541개 도시로 구성되어 있다. 우리나라는 서울시를  
시작으로 수원시, 정읍시, 부산시, 제주도와 함께 최근  
광주광역시의 동구까지 국제 고령친화도시 네트워크에  
가입하였다. 더불어 중앙정부는 '2016-2020 제3차 저  
출산·고령사회 기본계획'을 발표하고 국내 도시의 고령  
화 관련 문제 해결을 위해 지속적으로 노력하고 있다.

그럼에도 주요 선행연구 및 관련 계획과 정책을  
검토한 결과, 국내 고령사회 대응의 주요 노력은 상기한  
WHO의 지침서를 기반으로 하는 지자체의 고령친화  
도 평가지표 개발과 이를 활용한 설문조사 연구에 그치  
고 있다. WHO의 지침서는 전 세계의 도시사회에 범용  
으로 활용될 수 있는 성격으로 작성된 것이기에 국내 지  
자체의 고령화 특성을 고려한 지침으로 직접 활용하기  
에는 한계가 존재한다. WHO의 지침서에서는 고령친  
화도시 구현을 위한 8대 요소(영역) 중 외부(물리적) 공  
간환경을 첫 번째로 제시하고 있으나, 사회복지 분야 기  
관을 중심으로 마련된 국내 지자체 고령친화도 평가지  
표는 고령자 대상의 물리환경 만족도 설문조사로 일관  
되고 있다. 아울러 중앙정부 및 주요 지자체는 이러한 정  
성적 고령사회 대응 연구의 성과만을 반영할 수밖에 없  
는 실정이다.

이에 이 연구는 지역적 특성에 따라 달리 진행되  
는 고령화 특성을 이해하고 고령친화도시 계획을 위한  
건축도시환경의 물리적 공간환경의 정량적 고령친화  
도 분석지표를 개발하고자 한다. 인구 고령화 진행률이  
높은 지역을 사례로 선정하여 지역 사회의 고령친화도  
시를 구성하는 주요 건축도시환경 요소를 도출하고, 해  
당 물리적 환경요소의 공간적 고령친화도 진단과 결과  
를 분석할 예정이다. 건축도시환경 고령친화도 진단 특  
성을 반영하기 위한 고령사회 대응 국가계획 및 법·제도  
개선방향도 제안할 계획이다. 기존의 설문조사 기반 물  
리환경 이용만족도 분석을 넘어 사례지역 내 건축도시

환경의 물리적 공간적 분포와 특성을 분석하는 정량적 고령친화도 진단 모델을 구축하여 중앙정부의 기본계획 수립과 효율적 이행에 필요한 기초 정보를 제공할 것을 기대한다. 아울러 지자체 고령사회 대응계획 수립 시 차별적 계획지표 척도를 제공하고 명확한 근거에 기반한 정책 전략과 실천 과제 도출에 기여할 것을 기대한다.

고영호

## ② 유휴공간 활용 활성화를 위한 사회성과연계채권(SIB) 도입방안 연구

인구 고령화 및 저출산, 저성장 등 사회 여건 변화에 따라 유휴공간은 지속적으로 늘어날 전망이다. 이러한 유휴공간의 양적 증가가 사회적 문제로 대두됨에 따라 「건축법」 개정, 「폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 등이 제정되면서, 유휴공간이 방치된 자원이 아닌 '가용자원'으로 인식되고 공공 주도의 다양한 사업이 추진되고 있다.

하지만 법·제도 및 해당 지방자치단체의 재정 상태에 의존하여 추진되는 공공 주도의 유휴공간 활용사업은 실행까지 오랜 기간이 걸리며, 다양한 콘텐츠 기획의 한계, 성과관리체계의 부재 등으로 인해 저·미이용에 따른 재유휴화가 우려되는 실정이다. 따라서 현재 추진되고 있는 공공 주도의 유휴공간 활용사업의 문제점 해결 및 활성화를 위해서는 사업의 새로운 추진 및 운영 관리 방안에 대한 모색이 필요한 상황이다.

이에 이 연구에서는 유휴공간 활용사업의 장기화, 조직의 이원화, 저·미이용 및 재유휴화의 문제를 해결할 수 있는 대안으로, '사회성과연계채권(Social Impact Bond: SIB)' 도입 가능성 및 적용 방안을 모색하여 민·관 협력을 통한 유휴공간 활용 활성화 방안을 제시하고자 한다. 이를 통해 해당 사업에 대한 전문성을 갖춘 민간의 적극적 참여를 유도하여 사업의 효율성을 제고하고, 민간자본 유치를 통한 투자자금의 장기적 조달 방안을 마련하는 등 유휴공간 활용사업의 안정적 운영 방안을 모색해보고자 한다.

이종민

## ③ 제4차 산업혁명에 따른 건축서비스산업의 미래변화 전망과 대응전략 연구

제4차 산업혁명(the 4th industrial revolution), 차세대 생산혁명(Next Production Revolution: NPR) 등으로 일컬어지는 최근 신기술의 비약적인 발전에 따라 전방위적인 산업 지형의 변화가 예상되고 있다. 건축 분야에서도 인공지능, 빅데이터, 사물인터넷, 첨단 로봇공학, 3D 프린팅, 신소재공학, 합성생물학 등 제4차 산업혁명을 이끄는 핵심 기술의 발전과 융합은 건축물의 디자인, 구조 및 재료뿐 아니라 건축 생산 방식, 건축 기술자의 직능, 건축시장 구조 등 산업 전반에 걸친 변화를 가져올 것으로 예상되며, 이러한 변화에는 건축서비스산업의 새로운 성장을 도모할 수 있는 기회와 함께 기존 일자리 축소, 글로벌 혁신기업에 의한 시장 잠식 등 위협 요소가 상존한다.

이에 이 연구는 제4차 산업혁명에 따른 건축서비스산업의 미래 변화를 전망하고, 정책적인 대응 방향을 제시하는 것을 목적으로 한다. 건축 분야의 미래 변화를 예측하기 위해서는 먼저 혁신 기술의 국내외 동향과 사회경제적 메가트렌드를 종합적으로 분석하여 변화의 핵심 동인(driving force)을 도출할 필요가 있다. 이를 기반으로 관계 전문가들의 논의를 통해 건축서비스산업의 미래 변화를 전망하고, 우리나라 건축서비스산업의 현주소를 반영하여 미래 경쟁력 강화를 위한 전략적 기술 개발, 건축행정 혁신, 미래 전문가·기업 육성 등을 위한 정책 방향을 제시하고자 한다. 이 연구는 건축서비스산업의 미래에 관한 기초 연구로서 제4차 산업혁명 시대에 대응한 건축 분야의 지속적인 담론 형성과 세부적인 후속연구의 토대가 되길 기대한다.

진태송

## ④ 노후 공공청사 복합개발을 위한 민관협력방식 활성화 방안 연구

2025년을 기준으로 할 경우, 30년 이상 된 국가 공공건축물은 동수 기준 36.8%, 연면적 기준 23.2%에 달할 것으로 예측된다. 지자체 청사의 경우에도 1980년대부터 부족한 행정서비스 수요 대응을 위해 급격하게 청사가 건설되었고, 30년 이상 경과한 노후 청사나 이전 등으로 용도가 불분명하거나 대규모 정비가 필요한 청사

등이 상당 비중을 차지하고 있다. 기획재정부와 국토교통부는 국가 예산의 효율적 운용과 국공유지의 활용도 제고를 위하여 시설 복합화, 사업 성과평가 강화, 공공건축물 리뉴얼 활성화 등의 정책을 모색 중이다. 또 새정부 경제정책 방향에 따라 30년이 넘는 노후 공공청사를 대상으로 건축규제를 법정한도까지 완화해 공공청사, 공공임대주택, 국공립어린이집, 상업시설 등을 복합 개발하는 '노후 공공청사 복합개발' 사업을 추진하고 있다. 아울러 재정부담 경감과 민간 노하우 활용을 위한 민관 협력방식에 대한 정책적 관심이 증대되고 있는데, 유휴 국공유지 활용형 도시재생 사업, 입체건축제도, 민영공원제도 등이 추진되고 있고, 「국유재산법」, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」, 「건축법」 개정 등을 통해 국공유지 개발에 민간의 참여를 유도하기 위한 제도적 기반을 확충하고 있다.

이상의 정책 추진 및 제도 개선에도 불구하고 민관협력방식은 인센티브 부여 또는 민간참여 부분 허용 등 여전히 소극적인 수준에 그치고 있으며 분야 또한 매우 한정적으로, 보다 혁신적이고 과감한 확대 방안 마련이 요구된다. 특히 공공청사의 경우, 공공성 확보는 반드시 필요한 사항이나 이를 지나치게 강조할 경우 민간의 적극적인 참여와 혁신적인 아이디어를 저해할 우려가 있으며, 민간 참여를 유도하기 위하여 조건을 대폭 완화하거나 사업 수익을 과대하게 보장할 경우에는 공공의 자산을 과도한 민간 수익 창출에 이용하게 되어 오히려 공공성이 상실되는 문제가 발생할 수 있다. 따라서 일정 수준의 공공성을 확보하면서 민간의 적극적인 참여와 노하우를 활용할 수 있는 민관협력방식의 구체적인 절차, 계약, 리스크 분담, 모니터링 등의 세부적인 사업체계를 구축할 필요가 있다. 이를 위해서는 공공 디벨로퍼, 민간기업, 지역 중소기업, 시민단체 등 다양한 주체가 노후 공공청사의 복합개발에 참여할 수 있도록 민관협력방식의 참여 주체 및 역할과 리스크 분담에 대한 검토를 바탕으로 규모, 입지, 주변 상황 등을 고려한 다양한 방식의 사업모델 마련이 필요하다.

이 연구는 노후 공공청사 재정비에서 정부의 재정 부담을 경감하면서 민간 노하우를 활용한 서비스 제공과 토지 이용의 효율성 제고를 위하여 공공성 확보와 민간 참여 활성화를 함께 고려한 다양한 유형의 민관협력방식 공공청사 복합개발 사업모델과 제도·정책의 개선 방안을 제시하는 것을 목적으로 한다. 이를 통해 노후 공공건축물을 효율적으로 정비하면서 국공유지의

활용도를 제고하고, 나아가 민간 참여 활성화를 통한 공공건축물의 품격 향상과 경제 활성화를 도모할 수 있는 제도적·정책적 기반을 강화할 수 있기를 기대한다.

염철호

## 5. 근린재생형 젠트리피케이션 진단체계 연구 : 근린재생형 도시재생사업을 중심으로

최근 경리단길, 연남동, 성수동 등 서울의 일부 상권이 임대료의 급등 등으로 기존에 자연스럽게 형성된 공간의 정취나 문화 등이 훼손되고 소상공인이 밀려나는 젠트리피케이션이 사회적 이슈로 대두되고 있다. 서울시(2015)와 부산시(2016) 등에서는 젠트리피케이션 종합대책을 발표하였으며, 일부 지자체에서는 관련 조례를 제정하거나 상가임차인과의 상생협약 체결, 젠트리피케이션 상담창구 운영 등 방지 대책을 마련하거나 고심 중에 있다. 그러나 젠트리피케이션에 대해 부정적 측면을 부각시켰던 것에서 긍정적인 효과도 인식하면서, 젠트리피케이션은 무조건 막아야 할 문제 해결의 대상이 아니라는 관점이 나타나고 있다. 젠트리피케이션은 지역 활성화, 지역 공동체 변화, 그리고 지역의 정체성(장소성)과 밀접한 관련을 갖고 있고, 도시재생의 성공과 젠트리피케이션의 관계가 모순적인 만큼 젠트리피케이션에 대한 선제적 대응 정책 추진 시 그 적용 시점을 판단하는 것이 무엇보다 중요하다. 특히 지방도시의 경우 공공주도의 도시재생 사업의 시행이 젠트리피케이션으로 이어질 가능성이 높고, 도시재생을 위한 공공 부문 투자 혜택이 토지와 건물주들에게만 돌아가게 된다는 비판도 있다. 따라서 공공의 재생정책에서 젠트리피케이션의 선제적 대응을 위한 진단체계 마련이 필요한 시점이다.

이에 이 연구는 젠트리피케이션 현상의 부정적 측면을 최소화하고 이를 긍정적 요소로 변화시키기 위해 근린재생형 도시재생사업지구의 상업적 젠트리피케이션 현상의 징후를 포착하고 진행 정도를 판단할 수 있는 진단체계를 마련하고자 한다. 국내외 사례연구 및 전문가 협의회 등을 통해 진단지표, 진단주기 및 주체, 지표 산정방식 및 활용 통계자료 등을 제시하고, 진단지표 활용 방안 및 제도 개선 방안을 제시하고자 한다. 이 연구로 젠트리피케이션 진행 정도에 따른 맞춤형 대응 정책을 효과적으로 펼칠 수 있는 기반이 마련되기를 기대한다.

심경미



## 6 커뮤니티 자산으로서의 건축자산

### 보전·활용방안 연구

2015년 6월 건축자산을 보전·활용하거나 미래의 건축자산을 조성하기 위한 제도적 장치로서 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」이 시행되었다. 법률에서는 한옥, 우수건축자산, 건축자산 진흥구역에 대상으로 관계법령의 특례, 건축비용 지원, 조세 감면, 기반시설 지원, 협의체 운영비 지원 등 건축자산 보전·활용을 위한 지원 사항이 명시되어 있다. 이 중에서 기반시설 및 협의체 운영비 지원을 제외하면 모두 개별 건축물 단위의 지원 사항이다. 이러한 개별 건축 중심의 지원 정책은 소유주의 자발적인 참여와 해당 지자체의 재정 상태에 의존하는 방식으로 지속적 추진을 담보하기 어렵고, 공공 재원이 건축자산 소유주 개인 이익을 위해 투입될 우려가 있다. 또한 건축자산의 보전·활용이 지역 사회에 공헌하기 어려울 가능성을 내포하고 있어, 지역 역사와 지역 주민 삶을 반영하고 있는 건축자산 본연의 가치가 훼손될 수 있다.

이에 이 연구에서는 지역 역사와 문화 등이 투영된 건축자산의 공동체적 가치를 증진하여 건축자산이 지역 정체성을 제고하고 지역 활성화에 기여할 수 있는 커뮤니티 자산화 방안을 모색해보고자 한다. 지역 공동체가 주도하여 건축자산을 보전 및 활용하기 위해 사회적 기업, 마을기업, 협동조합 설립 등 공동체의 적극적인 참여 방안과 실행 방안을 마련하고 실효성 제고를 위한 법·제도 개선 방안을 제시하고자 한다. 이를 통해 건축자산이 커뮤니티 자산으로 보전·활용되어 지역 사회의 지속가능한 발전을 도모할 수 있기를 기대한다.

이민경

## 7 고령1인가구의 주거복지 지원을 위한 노인복지시설 개선방안

2017년 통계청이 발표한 '시도별 장래가구추계'에 따르면 2045년에는 65세 이상 고령자 가구 비중이 40%를 초과하고 가구 유형은 1인가구가 가장 많아질 것으로 예측하였다. 그중에서 고령1인가구의 비율이 높아지고 있는데, 이는 가구 구성이 고령자를 포함한 부부가구, 부부 및 자녀가구에서 생애단계에 따라 다변화되고 있음을 보여준다. 정부는 인구구조 변화에 대응하기 위하여 2005년 「저출산·고령사회기본법」을 제정하고 저

출산·고령사회위원회를 중심으로 5개년 '저출산·고령사회기본계획'과 연도별 시행계획을 수립하여 관련 정책을 마련하였다. 2015년 발표된 '제3차 저출산·고령사회기본계획(2016~2020)'은 고령자의 주거지원 방안으로 전세임대제도 신설과 공공실버주택 제도 추진을 포함하고 있으나 주택 공급을 통한 고령자의 주택 확보만으로는 고령자의 삶의 질을 근본적으로 개선하는데 한계가 있다. 현재 노인복지시설은 「노인복지법」에 의해 노인주거복지시설, 노인의료복지시설, 노인여가복지시설, 재가노인복지시설, 노인보호전문기관, 노인일자리지원기관으로 분류된다. 주거 기능을 포함하고 있는 노인복지시설을 살펴보면 시설 유형과 시설 설치를 위한 규모 기준이 한정적이고, 고령자의 자산과 소득 수준에 따라 주거 형태의 양극화 현상이 심화되어 있다. 저소득층과 고소득층을 제외한 일반 고령가구(중소득층)를 지원하는 시설은 한정적인 상황이다. 고령1인가구는 사회적으로 고립될 수 있는 가능성이 높고 생활 여건 변화에 따른 지원이 필요한 계층으로 지원 시설의 확대와 다양화 방안의 모색이 필요하다. 이 연구는 고령1인가구의 현황과 생활 여건의 변화추이 예측 자료를 바탕으로 고령자의 사회경제적 여건과 건강 상태에 따른 단계적 주거지원 시설과 이를 위한 제도적 개선 방안을 제시하고자 한다. 이를 통해 보편적 주거 복지를 실현할 수 있는 기반이 마련될 수 있을 것으로 기대한다.

변나향

## 8 클라우드소싱을 활용한 정책사업 모니터링 방안 연구

도시재생 뉴딜 시범사업을 비롯해 전국에서 수많은 건축·도시 분야 정책이 추진되고 있다. 건축·도시 정책 추진 과정에서 시민 참여의 필요성은 지속적으로 강조되어 왔다. 그러나 시민 참여에 따른 시간과 비용 문제, 불분명한 정책 효과 등으로 인해 제한적으로 반영되었다. 21세기 정보통신기술의 급속한 발전은 건축·도시 정책에 의 시민 참여 확대를 가능하게 한다. 2006년 제프 하우(Jeff Howe)가 소개한 클라우드소싱(crowdsourcing)은 대중(crowd)과 외부자원활용(outsourcing)의 합성어로 문제 해결 과정에 특정 커뮤니티 또는 다수의 대중을 참여시켜 의사결정 과정의 효율성을 높이는 방법이다. 주로 기업의 영역에서 논의되던 클라우드소싱은 시민

의 아이디어와 지식을 활용해 정책 설계와 평가가 가능하다는 인식이 형성되면서 공공의 영역으로 확장하고 있다.

이 연구는 시민 참여 확대와 공간환경의 질적 개선을 위해 클라우드소싱을 기반으로 건축·도시 정책을 지원할 수 있는 방안을 제시하고자 한다. 구체적인 연구 내용은 다음과 같다. 첫째, 국내 건축·도시 정책의 현황과 문제점을 시민 참여 관점에서 정책 개발·정책 집행·정책 평가 과정으로 구분해 분석한다. 둘째, 클라우드소싱 관련 이론과 선행연구 검토를 통해 클라우드소싱 기반 정책 지원의 필요성과 가능성을 살펴본다. 셋째, 국내 외 건축·도시 분야 클라우드소싱 적용 사례 분석을 통해 온라인 기반의 개방형 정책 지원 플랫폼 설계를 위한 단서를 마련한다. 넷째, 한국형 클라우드소싱 기반 건축·도시정책 지원 플랫폼을 설계 구현한다. 다섯째, 정책 지원 플랫폼의 적용과 평가를 통해 시스템의 실효성을 검토하고 한계점을 제시한다. 마지막으로 클라우드소싱 기반 건축·도시 정책 지원 플랫폼을 활성화하기 위한 법·제도 개선 방안, 인센티브 제공 방안, 운영·관리 체계 구축 방안을 제안한다.

김용국

## 9 지방중소도시의 스마트축소 도시재생 모델 개발

저출산·고령화로 인구 유입이 정체되고 경제의 저성장이 지속되면서 기존의 성장을 전제로 한 개발 위주의 도시 확장 정책은 한계에 봉착한 지 오래이다. 이제 일부 지방중소도시에서는 부분적 쇠퇴를 넘어, 도시 전체의 인구가 수십 년간 지속적으로 감소하고 빈집과 폐교 등 물리적 스탁의 공급 과잉으로 근린의 비어가고 있다. 개발압력이 남아 있는 대도시와 달리, 이러한 도시들의 대부분은 지역의 성장 기반이 열악하여 랜드마크적 건물, 대규모 아파트 단지 또는 다른 집중적 개발사업과 같은 메가 프로젝트로는 도시재생의 영향력을 기대하기 어렵고, 이후 지역의 자력적 도시재생으로 이어지는 데도 한계가 있다. 이에 우리나라에서도 지역의 쇠퇴와 축소를 인정하고, 인구와 건물, 토지 사용을 적게 하고 덜 개발하는 것을 지향하면서 도시의 인구와 고용 성장을 유도하기보다는 기존 도시민의 삶의 질을 향상시키는데 초점을 두는 도시관리 방식인 ‘스마트축소(shrinking-smart) 도시재생’에 대한 본격적인 논의가 시작되었다.

이 연구는 그동안 이론적으로만 논의되었던 “줄이는 재생계획”으로서 ‘스마트 축소 도시재생’ 전략의 시뮬레이션을 통해 실증적 모델로 제시하여 그 실행력을 제고하고자 기획되었다. 성장 동력이 없는 지방중소도시의 쇠퇴 근린을 선정하여 스마트 축소 도시재생 전략인 ‘공간의 적정규모화’, ‘압축도시화’, ‘기능의 네트워킹’ 등의 도시계획적 수단들을 활용하여 스마트축소 도시재생 전략계획을 수립하고 실현가능성을 검증하고자 한다. 이를 통해 지방중소도시 근린의 지역 특성별 스마트축소 도시재생 모델을 구현하고 이를 실현하기 위한 정책과 제도적 지원 방안을 제시하고자 한다. 이러한 연구 결과는 도시재생 뉴딜정책에서 집중되고 있는 도심부 혹은 대도시 중심의 도시재생 사업에, 지방 중소도시 근린에 대한 새로운 도시재생 메뉴로 활용 가능할 것으로 기대된다.

성은영

## 10 지역의 공유가치창출을 위한 기업 사회공헌활동과 공공사업 연계방안 연구

국가나 지자체 소유의 공공시설이 노후화됨에 따라 이에 대한 관리 수요가 점차 늘어나고 있다. 하지만 공공에서는 노후 공공시설에 대한 관리 대책을 마련하지 못한 채 각종 정책사업에 따라 또 다른 공공시설들을 조성하고 있다. 따라서 향후 공공시설에 대한 관리 수요는 더욱 증가할 것으로 예상되며 이에 대응한 정책 방안이 필요한 실정이다.

지금까지 공공시설에 대한 관리는 주로 정부나 지자체의 역할이라고 인식되어 왔으나, 관리 예산 및 인력 부족, 담당자의 전문성 미흡 등으로 인해 행정에서 자체적으로 이러한 문제를 해결하는 데 한계에 부딪치고 있다. 이에 점차 민간 섹터와의 협력이 요구되고 있으며, 현재는 민간위탁이나 민간투자 방식 등으로 주로 이루어지고 있다.

이 연구는 건축·도시 분야의 주요 현안인 공공시설에 대한 운영·관리 문제를 해결하기 위해서는 민간 섹터와의 협력이 필수적이라는 시점에서 접근하였으며, 기업 사회공헌활동과의 연계가 이러한 민간협력 방식의 하나의 수단이 될 수 있다는 인식에서 출발하였다.

기업의 사회공헌활동은 기존에 ‘단순 기부’ 방식에서 ‘사회적 책임’으로 발전하였으며, 최근에는 지역 사

회의 문제를 기업이 함께 해결해 나감으로써 사회적 가치를 향상시키고 아울러 이러한 활동이 기업의 경제적 가치에도 영향을 미치는 ‘공유가치창출’까지 그 범위가 다양해지고 있다. 또한 대내외적 요구에 따라 기업 사회 공헌활동의 규모는 점차 커지고 있으며, 해외 국가 및 국내 타 분야에서는 이를 활성화시키고자 정책적·제도적 지원 방안을 마련하고 있다.

이에 이 연구는 건축·도시 분야의 주요 현안인 공공시설 관리 문제를 해결하기 위한 방안 마련의 일환으로 기업의 사회공헌활동과 공공사업의 연계모델을 개발하고, 이를 실행하기 위한 사업화 및 제도 개선 방안을 제안하는 것을 목적으로 한다. 이를 통해 지방자치단체가 자립적·지속적으로 공공시설을 운영·관리해 나가기 위한 하나의 수단이 마련될 수 있을 것으로 기대한다.

이여경

## 11 제로에너지건축물 조성 활성화를 위한 제도 개선 방안 연구

2016년 건물부문 온실가스 감축 목표 달성 수단으로서 제로에너지건축물 활성화 추진 방안을 발표한 정부는 2020년까지 공공건축물, 2025년까지 5,000m<sup>2</sup> 미만 건축물, 2030년까지 모든 건축물에 대해 제로에너지건축물 조성을 의무화할 것이라고 밝혔다. 이는 새 정부의 국정과제에도 포함되어 있다. 또한 이러한 제로에너지건축물 조성 의무화 계획에 대응하여 2017년 1월부터 제로에너지건축물 인증제도가 시행되었다. 기존의 건축물에너지효율등급 1++등급 이상 건축물을 대상으로 에너지자립 및 건물에너지 관리시스템 설치 여부에 따라 5등급(에너지자립률 20%)부터 1등급(에너지자립률 100% 이상)까지 부여하고 있으며, 이는 ‘Nearly Zero’에서 ‘Plus Energy’ 개념까지 포함하는 기준이다. 그런데 제로에너지건축물 5등급 건축물의 에너지 성능은 에너지효율등급 1++ 등급의 범위에 포함되고 있어, 향후 제로에너지건축물 의무화 도입 시 에너지효율 1++ 등급 이상 취득 건축물에 대해 제로에너지건축물로 인정할 것인지에 대한 논의가 필요하다. 아울러 의무화 계획의 실현을 위해 구체적인 제도 개선 방안 검토가 필요한 시점이다. 또한 이러한 제도 개선 방안 검토에 앞서 제로에너지건축물 의무화가 실제로 가능한 정책인지에 대한 검토가 선행되어야 할 필요가 있다. 선행 연구

에 따르면 건축물의 입지 차이에 따른 건축기준(용적률, 건폐율)에 따라 사이트 내에서 제로에너지 건축물 달성이 불가능한 경우도 있어, 이에 대한 면밀한 검토와 함께 off-site 제로에너지건축물 개념의 도입이 요구되고 있는 상황이다. 더불어 제로에너지건축물 조성을 위해 수요자 입장에서 어떠한 추가적인 노력이 얼마나 소요되는지, 추가 비용 부담 경감 방안으로 어떠한 해법들이 있는지에 대한 검토도 필요하다.

이에 이 연구는 제로에너지건축물 조성 시뮬레이션을 통해 제로에너지건축물 의무화 계획의 타당성과 추가 비용 등을 검토하고, 사례조사를 통해 제로에너지건축물 조성 활성화를 위한 제도 개선 방안을 제시하고자 한다. 이를 통해 제로에너지건축물 조성 활성화와 국가 온실가스 감축목표 달성에 기여할 수 있을 것으로 기대한다.

김신성

## 12 이용자 만족도 제고를 위한 소규모 공공건축물 구현에 관한 연구

지방자치단체에서 조성하는 건설공사의 경우 30억 원 미만의 공사가 60% 이상을 차지하고 있으나 현재 관련 법·제도 및 전담조직 등 관리체계가 사업별로 차이가 있으며 전반적으로 미흡하다. 이는 기획 부실을 가져오고 획일적인 디자인, 저품질 시공으로 이어져 결과적으로 소규모 공공건축물의 경우 지역 주민 이용 정도에 비해 시설에 대한 만족도는 낮게 나타나고 있다.

이 연구에서는 공공서비스의 질적 개선 측면에서 소규모 공공건축물의 이용자 만족도를 제고하는 기획 내실화 방안에 대해 제시하고자 한다. 모든 소규모 공공건축물 조성 시 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따른 ‘공공건축 사업계획 사전검토’ 제도를 의무 적용하는 것은 발주기관 및 공공건축지원센터의 업무 여건 등을 감안하였을 때 무리가 있으므로 제도화에 앞서 ‘(가칭)소규모 공공건축물 사업계획 체크리스트’ 등을 활용하여 기본계획 내실화를 유도하고 이를 어떻게 운영할 것인가에 대한 정책 방안을 제시하고자 한다. 이를 통해 지방자치단체가 조성하는 소규모 공공건축물의 품질을 제고하고 나아가 공공서비스 차원에서 이용자 만족도를 제고할 수 있을 것으로 기대한다.

박석환

## 장소만들기를 위한 도시계획체계 개선방안 정책토론회



건축도시공간연구소는 2월 28일(수) 포스트타워 스카이홀에서 ‘장소만들기를 위한 도시계획체계 개선방안’을 주제로 정책토론회를 열었다. 이번 정책토론회는 기존의 법정종합계획에 따른 하향적 도시계획체계와 지자체의 산발적이고 파편적인 사업 수행 방식의 한계를 지적하고, 상향식 장소만들기의 제도화를 위한 장소 기반의 전략계획을 전문가들과 함께 모색하고자 마련되었다.

이번 정책토론회는 김용국 부연구위원(건축도시공간연구소)의 사회로 진행되었으며, 오성훈 도시연구본부장(건축도시공간연구소)이 인사말을 통해 정책토론회의 주제와 목적을 참석자들에게 설명하는 것으로 행사의 문을 열었다.

본격적인 종합토론 진행에 앞서 두 편의 주제발표가 있었다. 첫 번째 주제발표는 김충호 부연구위원(건축도시공간연구소)이 ‘장소만들기를 고려한 도시계획’을 주제로 진행하였다. 김충호 부연구위원은 현행 도시계획체계와 사업 수행 방식의 한계 및 문제점을 지적하면서 ‘장소기반 전략계획’의 정의와 내용, 범위를 설명하고 제도화 방안을 제안하였다.

이어 조윤희 소장(구보건축사사무소)의 ‘장소만들기를 위한 공간계획 및 설계기법’ 주제발표가 있었다. 조윤희 소장은 직접 참여한 구로구 장소만들기 사례를 중심으로, 적용된 설계 방식과 부서 간 협력 등 추진 과정에 있어 참고할 만한 시사점을 공유하였다.

이어진 종합토론을 통해서는 향후 도시계획체계의 바람직한 방향과 정책적인 개선점에 대해 심도 있는 논의가 진행되었다. 안건혁 명예교수(서울대학교 건설환경공학부)를 좌장으로 구자훈 교수(한양대학교 도시대학원), 김영석 교수(건국대학교 건축학부), 김태형 도시공간개선단장(서울특별시), 안내영 연구위원(인천발전연구원), 오성훈 도시연구본부장, 유혜령 서기관(국토교통부 도시정책과), 이희정 교수(서울시립대학교 도시공학과), 정수진 도시디자인센터장(수원시정연구원)까지 도시계획과 관련된 관·산·학·연 각계의 전문가들이 이번 정책토론회에 참석하여 다양한 관점과 입장에서 장소 기반의 공간계획 전략을 제안하고, 이를 실현하기 위한 방안을 함께 논의하는 시간을 가졌다.

강현미

## 독일 건축박물관 전문가 초청세미나 개최



건축도시공간연구소는 3월 8일(목) 건축도시공간 연구소 대회의실에서 독일 건축박물관 전문가 초청 세미나를 열었다. 이번 세미나는 국내에서 국립건축 도시박물관 건립이 추진되고 있는 상황에서, 해외 건축박물관 추진 및 운영 사례를 공유하고 시사점을 찾고자 마련되었다.

이번 세미나에는 뮌헨공과대학교 건축박물관의 안드레스 레픽(Andres Lepik) 관장이 강연자로 참석하였다. 레픽 관장은 베를린 신국립미술관, 뉴욕 MOMA 건축과 디자인관의 큐레이터를 지냈으며, 현재 뮌헨공과대학교에서 건축역사 및 큐레이터 실무 교수이자 건축박물관장을 맡고 있는 해당 분야의 전문가이다. 레픽 관장은 '뮌헨의 피나코텍과 뮌헨공과대학교 건축박물관: 그 역사와 수집, 연구, 전시의 실무'를 주제로 강연을 진행하였다.

레픽 관장은 건축박물관이란 무엇이고, 오늘날의 관점에서 건축박물관은 어떤 의미를 가지는지 강연의 서두에서 짚어주었다. 이어 뮌헨공과대학교 건축박물관의 사례를 중심으로 건축박물관의 소장·전시 등의 기획 원칙과 방향성을 설명하였다.

레픽 관장은 뮌헨공과대학교 건축박물관의 공간에 대한 설명부터 역사와 소장품 규모, 주요 전시 프로그램 등을 자세히 설명하였다. 또한 앞으로 건축박물관이 나아가야 할 방향과 과제, 건축박물관의 미래를 살펴보았다.

강연 후에는 참석자들과의 질의응답을 통해 주제에 대한 심도 있는 논의를 이어갔다. 이번 세미나에는 소내 연구원들은 물론 외부 전문가들도 참석하여 주제에 대한 뜨거운 관심을 보여주었다.

고영호



## 건축도시공간연구소 연구보고서 안내

건축도시공간연구소에서는 연구 성과의 공유 및 확산을 위해 연구보고서를 발간하고 있습니다.  
홈페이지([www.auri.re.kr](http://www.auri.re.kr))에서 보고서를 검색하실 수 있으며, 발간물 구입에 관해서는 건축도시공간연구소 자료실로 문의 바랍니다.

자료실 044.417.9640 information@auri.re.kr

### 2017년 연구보고서

기본연구보고서-2017-1  
공동체토지신탁 도입 및 적용 방안  
20,000원

기본연구보고서-2017-2  
빅데이터를 활용한 건축·도시 미래정책 개발체계 연구  
20,000원

기본연구보고서-2017-3  
국민 불편 해소를 위한 건축행정서비스 지원방안 연구  
29,000원

기본연구보고서-2017-4  
근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구  
20,000원

기본연구보고서-2017-5  
건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고를 위한 개선방안 연구  
- 기존 지역·지구·구역과의 관계 정립 및 개선을 중심으로 -  
22,000원

기본연구보고서-2017-6  
녹색인프라 구축을 위한 건축물 조정 제도 개선방향 연구  
28,000원

기본연구보고서-2017-7  
고령사회 노인주거복지시설의 안정성 확보를 위한 제도 개선 연구  
25,000원

기본연구보고서-2017-8  
민관협력사업을 통한 자립형 도시재생 방안 연구  
24,000원

기본연구보고서-2017-9  
택티컬 어바니즘 기반의 가로활성화 방안 연구  
21,000원

기본연구보고서-2017-10  
1950년대 이후 한국 주요 공공건축물 조성과정의 사회적 담론 연구  
25,000원

기본연구보고서-2017-11  
신 기후체제 대비 건축물 분야 기후변화 취약성 진단 연구  
17,000원

기본연구보고서-2017-12  
차세대 교통기술 발전에 따른 건축 및 도시공간의 대응방안 연구  
24,000원

정책연구보고서-2017-1  
조경진흥시설과 조경진흥단지 지정기준 연구  
11,000원

정책연구보고서-2017-2  
읍면동 행정청사 리모델링 가이드라인 연구  
9,000원

정책연구보고서-2017-3  
행정중심복합도시 가로벽 디자인 지침 연구  
12,000원

정책연구보고서-2017-4  
지역 공공건축지원센터 구축 및 운영 방안 연구  
13,000원

정책연구보고서-2017-5  
건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비 방안  
13,000원

정책연구보고서-2017-6  
아동친화도시 조성을 위한 공간개선방안 연구  
10,000원

정책연구보고서-2017-7  
빈집정비계획 수립 활성화를 위한 정책 방안 연구  
15,000원

정책연구보고서-2017-8  
가로망계획 수립에 관한 지침 개정방향 연구  
12,000원

일반연구보고서-2017-1  
공공업무시설의 계획 현황과 개선 방향 연구  
16,000원

일반연구보고서-2017-2  
공공업무시설의 건축 규정 제도사 연구  
15,000원

일반연구보고서-2017-3  
포용도시 조성을 위한 공공건축의 현황과 과제 -장애인복지시설 편-  
11,000원

일반연구보고서-2017-4  
2017 공공건축 사업계획 사전검토 성과보고서  
17,000원

일반연구보고서-2017-5  
대도시 노후 상업지역의 법치에방한경설계  
19,000원

일반연구보고서-2017-6  
산업단지 배후 주거지의 법치에방한경설계  
19,000원

일반연구보고서-2017-7  
한옥 수선 지원제도의 실효성 제고 방안 연구 -지붕수선을 중심으로-  
15,000원

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

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

일반연구보고서-2017-10  
건축서비스산업의 동향 및 실태  
17,000원

일반연구보고서-2017-11  
건축기획 업무범위 및 대가기준 개선 방안  
10,000원

일반연구보고서-2017-12  
알기 쉬운 건축설계 저작권  
9,000원

### 2016년 연구보고서

AURI-기본-2016-1  
건축물 범죄 안전 디자인 성능에 관한 연구 -다세대·다가구 주택의 범죄안전 평가방법을 중심으로  
21,000원

AURI-기본-2016-2  
국가건물에너지 통합관리시스템의 공공·민간분야 활용방안 연구  
13,000원

AURI-기본-2016-3  
건축물 안전강화를 위한 합리적 정책방향 연구  
22,000원

AURI-기본-2016-4  
지역 맞춤형 공공건축 복합화 실행 모델 개발을 위한 실태조사 및 정책 개선 방향  
20,000원

AURI-기본-2016-5  
쇠퇴지역 공·폐가 재생 및 활용 정책방안 연구 17,000원

AURI-기본-2016-6  
유희공간의 전략적 활용 체계 구축 방안  
17,000원

AURI-기본-2016-7  
도시재생 활성화를 위한 지역기반 온라인 플랫폼 구축 방안 연구  
23,000원

AURI-기본-2016-8  
의료시설의 원내감염 예방 및 대응을 위한 건축적 지원방안 연구 -외래진료부를 중심으로  
19,000원

AURI-기본-2016-9  
한옥마을 조성사업의 문제점과 개선방안 연구  
19,000원

AURI-기본-2016-10  
지속가능발전목표(SDGs) 대비 건축·도시분야 대응방향 연구  
24,000원

AURI-기본-2016-11  
도시건축박물관 건축기록물  
수집·관리방안 연구  
9,000원

AURI-기본-2016-12  
국공립어린이집의 디자인가이드라인  
설정 연구  
24,000원

AURI-기본-2016-13  
경관협정 실효성 제고를 위한  
지원방안 연구  
20,000원

AURI-기본-2016-14  
역사문화도시 경관관리체계  
개선방안 연구 -고도(古都)  
보존육성지구를 중심으로  
22,000원

AURI-기본-2016-15  
도시재생 활성화를 위한 근린재생형  
기금지원 프로그램 개발  
17,000원

AURI-기본-2016-16  
시지각특성을 기반으로 한 경관계획  
개선방안 연구 -건축물 등의  
경관자원을 중심으로  
22,000원

AURI-기본-2016-17  
영상정보를 활용한 가로환경  
평가 체계 연구 -360°동영상과  
VR 기기의 활용을 중심으로  
25,000원

AURI-정책-2016-1  
녹색건축 활성화를 위한 인센티브제도  
개선 연구 -건축규제 및 기부채납  
기준을 중심으로  
11,000원

AURI-정책-2016-2  
기업형임대주택 주거서비스 활성화  
방안 -주거서비스 예비인증을 위한  
평가기준 마련 및 운영방안  
11,000원

AURI-정책-2016-3  
건축물의 범죄예방 관련 법령  
개선방안 연구 -건축법 및  
하위법령을 중심으로  
9,000원

AURI-정책-2016-4  
소규모 공동주택 리모델링  
활성화 방안 연구  
8,000원

AURI-정책-2016-5  
지구단위계획 변경제도 합리화 방안  
-경미한 사항 변경을 중심으로  
11,000원

AURI-정책-2016-6  
도시재생사업 청년층 참여활성화 및  
일자리 창출 지원방안  
9,000원

AURI-정책-2016-7  
건축협정제도 개선을 위한 건축법령  
정비방안 연구  
9,000원

AURI-정책-2016-8  
건축물 사용설명서 도입에 관한 정책  
방향 연구  
9,000원

AURI-정책-2016-9  
소규모 주택 건축 활성화를 위한 안심  
집짓기 정책 방안  
10,000원

AURI-정책-2016-10  
행정중심복합도시 보행환경 진단 및  
향후 조성방향 제안  
13,000원

AURI-협동-2016-1  
국토경관 향상을 위한 농촌  
경관관리체계 개선 연구 (2)  
19,000원

AURI-한옥-2016-1  
전라남도 한옥보존지법마을의 변화  
진단을 통한 농촌지역 한옥마을  
보존방안 연구  
16,000원

AURI-보행-2016-1  
보행정책 성과 평가체계 개발 연구  
25,000원

AURI-보행-2016-2  
가로단위 보행환경 평가체계 개발 연구  
26,000원

AURI-보행-2016-3  
보행자를 위한 법적 개선방향 연구  
-도로교통법을 중심으로  
11,000원

AURI-건축서비스-2016-1  
건축서비스 품질 제고를 위한 공공건축  
설계 대가기준 합리화 방안 연구  
13,000원

AURI-건축서비스-2016-2  
건축물 안전확보를 위한 건축물  
공사감리 대가기준 개선 연구  
11,000원

AURI-범죄예방-2016-1  
도농복합형 범죄예방 환경설계의 적용  
20,000원

AURI-마을재생-2016-1  
도시재생사업 기반 구축 단계의  
경험과 과제  
9,000원

AURI-공공건축-2016-1  
공공건축 사업계획 사전검토 추진 성과  
및 향후 개선방향  
13,000원

AURI-공공건축-2016-2  
공공건축의 정의와 유형 연구  
-현행 공공건축 관련 규정의  
검토를 중심으로  
15,000원

## 2015년 연구보고서

AURI-기본-2015-1  
공공건축사업 평가체계 개선 연구  
-공공재산취득사업을 중심으로  
19,000원

AURI-기본-2015-2  
공적개발원조(ODA)를 통한 건축서비스  
산업 해외진출 지원 방안 연구  
17,000원

AURI-기본-2015-3  
아동친화도시 조성을 위한  
학교근린환경 진단 및 개선 연구  
32,000원

AURI-기본-2015-4  
범죄예방 환경조성을 위한  
범죄위험평가 도입 방안 연구  
24,000원

AURI-기본-2015-5  
공공건축물 활용성 제고를 위한  
리모델링 정책지원 및 제도개선 연구  
23,000원

AURI-기본-2015-6  
사람 중심 가로 조성을 위한  
도시설계 연구  
31,000원

AURI-기본-2015-7  
지역건축기본계획의 성과와 실효성  
확보를 위한 정책연구  
27,000원

AURI-기본-2015-8  
지역의 건축행정 효율화를 위한  
정책개발 연구  
18,000원

AURI-기본-2015-9  
한반도 통일시대 기반구축을 위한  
건축분야 기초연구  
18,000원

AURI-기본-2015-10  
지역특성을 고려한 스마트 축소  
도시재생 전략 연구  
28,000원

AURI-기본-2015-11  
건축사의 호청과 업무의 제도적  
형성에 관한 연구  
17,000원

AURI-정책-2015-1  
건축자산 진흥구역 운영을 위한  
주요 쟁점 분석  
12,000원

AURI-정책-2015-2  
도시재생의 효율적 추진을 위한  
제도개선 연구  
9,000원

AURI-정책-2015-3  
보행안전 및 편의 증진을 위한  
법제 개선 연구  
10,000원

AURI-정책-2015-4  
2014년 법무부 범죄예방 환경개선사업  
현황조사 및 모니터링 연구  
17,000원

AURI-정책-2015-5  
활용 가능한 국유건축물 유형 정리 및  
현황 조사 연구  
13,000원

AURI-정책-2015-6  
건축물 안전성 확보를 위한 감리제도  
개선방향  
11,000원

AURI-정책-2015-7  
건축물 옥상공간의 이용활성화  
방안 연구 -서울시 사례를 중심으로  
9,000원

AURI-정책-2015-8  
국가 교육훈련시설 활용 활성화를 위한  
현황조사 연구  
10,000원

AURI-협동-2015-1  
국토경관 향상을 위한 농촌  
경관관리체계 개선 연구 (1)  
26,000원

AURI-한옥-2015-1  
한옥 부분수선에 관한 거주자 면담 및  
점검 사례 연구  
13,000원

AURI-한옥-2015-2  
목재수종 및 제재방법에 따른  
단가변화 연구  
11,000원

AURI-한옥-2015-3  
한옥 공공건축물 발주절차 개선방안  
10,000원

AURI-보행-2015-1  
2014년 보행자우선도로 현황과 평가  
27,000원

AURI-건축서비스-2015-1  
설계의도 구현 표준업무 및  
대가기준 마련 연구  
13,000원

AURI-건축서비스-2015-2  
리모델링 설계 표준업무 설정 및  
대가기준 개선을 위한 연구  
12,000원

## 건축도시공간연구소 신간 안내

건축도시공간연구소에서는 건축·도시 관련 분야의 다양한 주제에 대해 단행본을 발간하고 있습니다.

단행본 소개 및 자세한 사항은 연구소 홈페이지([www.auri.re.kr](http://www.auri.re.kr))에서 확인하실 수 있으며, 온라인 서점을 통해 구매하실 수 있습니다.

문의 건축도시공간연구소 출판·홍보팀 044.417.9640 [information@auri.re.kr](mailto:information@auri.re.kr)



**BOOTUP, 건축도시  
STARTUP**  
윤주선, 김주원, 서수정  
비매품



**동네청소녀와 함께하는  
마을재생**  
박성남, 김민경  
비매품



**빈집을 활용한 마을재생**  
박성남, 변은주, 이은석,  
여혜진, 성은영  
비매품



**한옥 시공 핸드북(4) -  
우물마루**  
이규철, 김중범  
비매품



**우리 함께 만드는 공공도서관**  
- 구립 구산동도서관마을  
임유경, 김수빈, 김지현  
비매품



**Hanok, Korean Traditional  
Architecture**  
건축도시공간연구소  
국가한옥센터  
비매품



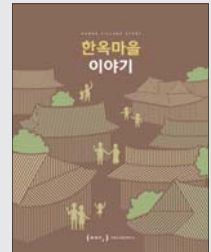
**건축서비스 공정거래  
가이드라인**  
건축도시공간연구소  
비매품



**한옥 시공 핸드북(3)**  
신치후, 고영호, 김꽃샘이  
비매품



**합리적인 건축심의 운영을  
위한 8대 과제**  
건축도시공간연구소  
건축규제모니터링센터  
비매품



**한옥마을 이야기**  
건축도시공간연구소  
국가한옥센터  
비매품



**지역어르신과 함께하는  
마을재생**  
건축도시공간연구소  
도시공간재창조센터  
비매품



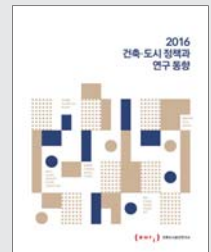
**건축자산 정보체계  
구축 매뉴얼**  
건축도시공간연구소  
건축·도시정책정보센터  
비매품



**사제로 보는 마을재생 시리즈 1**  
-장소중심 마을재생의  
열 가지 키워드  
건축도시공간연구소  
도시공간재창조센터  
비매품



**마을재생 리뷰**  
-도시재생선도지역의  
계획 및 사업 특성  
건축도시공간연구소  
도시공간재창조센터  
비매품



**2016 건축·도시 정책과  
연구 동향**  
건축도시공간연구소  
건축·도시정책정보센터  
비매품

## 보내는 사람

성함

주소

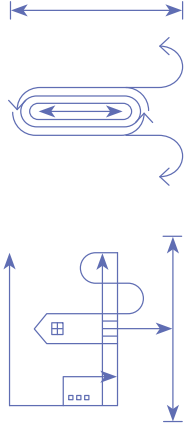
우편요금
수취인 후납부담
발송유효기간 2018.1.1 ~ 2018.12.31
세종우체국승인 제40061호

--	--	--	--	--	--

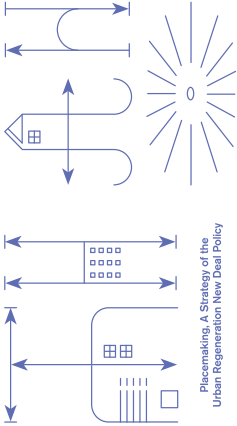
## 받는 사람

( a u r i ) 건축도시공간연구소 출판·홍보팀  
세종특별자치시 절제로 194, 7층

3	0	1	0	3
---	---	---	---	---



\*장소만들기에서 도시재생 뉴딜의  
방법을 모색하다



Placemaking, A Strategy of the  
Urban Regeneration New Deal Policy

이번 호 <건축과 도시공간> 코너에 대한 생각,  
필자와 편집진에게 바라는 점을 보내주세요.  
의견이 채택되신 분께는 소정의 선물을 보내드립니다.

▪ 이번 호 <건축과 도시공간> 코너에 대한 의견

(예) 좋았던 코너와 이유, 해당 코너에서 다루어 주었으면 하는 주제 등

---

---

---

---

---

---

---

▪ <건축과 도시공간>에 바라는 점 또는 제안하는 점

---

---

---

---

---

---

---