

건축과 도시공간

건축공간연구원이 만드는
건축도시정책 전문저널

Vol.58 - Summer 2025

기후변화로 인해 국내외를 불문하고 예측 불가능한 재난이 계속해서 발생하고 있다. 일시적인 대피뿐 아니라 중장기적인 이재민의 주거 대책 또한 필요한 상황이다. 이번 호에서는 재난 이후 이재민의 임시거주를 위한 시설과 관련해 국내 체계와 조성운영 현황, 한계를 살펴보고 해외사례를 통해 시사점을 확인하며 향후 과제를 모색하고자 한다.

재난 이후의
거주,
임시에서
일상으로

(auri)

건축과 도시공간

Vol.58 - Summer 2025

(a u r i)

건축과 도시공간

Vol.58
Summer 2025



발행 2025년 6월 30일	〈건축과 도시공간〉은 건축·도시 분야 정책현안과 사회적 이슈를 다루는 정책전문지입니다.
발행인 박환용	〈건축과 도시공간〉에 수록된 내용은 필자 개인의 견해이며, 건축공간연구원의 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다.
편집책임 고효진	
정책이슈 기획 백선경	〈건축과 도시공간〉에 수록된 모든 사진과 그림자료는 저작권자와의 사전 협의를 거쳤습니다.
편집 이미영, 송예지	본 연구원에서는 필자의 저작물이 아닌 도판의 경우 출처 및 저작권자를 찾아 명기했으며, 정상적인 절차를 밧아 사용하기 위해 최선을 다했습니다. 일부 착오가 있거나 빠진 부분은 추후 저작권상의 문제가 발생할 경우 절차에 따라 허가를 받고 저작권 협의를 진행하겠습니다.
발행처 건축공간연구원	
세종특별자치시 가름로 143, 8층 전화 044.417.9600 팩스 044.417.9608	〈건축과 도시공간〉에서는 독자 여러분의 원고를 기다립니다. 정책이슈 및 건축도시동향을 포함한 모든 부분에 투고가 가능하며, 심의를 거쳐 원고가 채택된 분들께는 소정의 원고료를 드립니다. 또한 본지에서 다루었으면 하는 주제 및 기획에 대한 의견이나 필진으로 참여할 의사가 있는 분들은 메일을 통해 제안하시면 적극 반영하겠습니다.
www.auri.re.kr information@auri.re.kr	
디자인 (주)디자인인트로 02.2285.0789 www.gointro.com	
ISSN 2288-2332	

표지

더욱 위력적으로 변한 자연재해와
찾아진 각종 사회적 재난,
이 때문에 위협받는 일상은
더 이상 먼 이야기가 아닙니다.
국민 삶과 일상을 지키는 필수 인프라로서
임시주거시설의 중요성을 생각하고,
이를 제대로 조성하기 위한 방향을
함께 고민해보고자 합니다.

CONTENTS

재난 이후의 거주, 임시에서 일상으로		
일상적 위험을 넘어서는 국내 재난 현황과 임시주거시설	이재은	006
국내 임시주거시설의 현황과 이슈	백선경	016
해외의 재난 조립주택단지 조성 및 운영 사례	라정일·윤진희	026
일상 회복을 위한 임시주거시설 관리체계 개선 방안	박유나·백선경	039

통계자료실

청년들이 포기할 수 없는 주거선택 기준은?	성은영	048
-------------------------	-----	-----

건축도시동향

해외동향	캐나다의 빈 사무실 주거공간 전환 정책과 시사점	이혜원	054
	복합적인 도시 문제에 대응하는 새로운 정책 실험, 시카고의 그린 사회 주택	강기향	060
국내동향	지역 활력 제고를 위한 빈집 등 빈 건축물 정비 방향	신연	064
	기술에서 신뢰로, 도시에서 세계로 - K-City Network	문상모	069
	해외실증형 사업을 통한 글로벌 도약		
해외단신	정권 교체 속 건축의 재정립 - 독일 새 정부의 도시·건축 정책과 전문가 제안 외	김태환	074
국내단신	해양수산부, 어촌 활력 위한 청년바다마을 조성 사업 본격화 외		080

장소탐방

기억을 품은 극장, 미래를 여는 무대 - 춘천예술마당 봉내극장	박정환·송상현	086
매일 큰 고개를 넘고 있는 아이들에게 - 강남구 청소년 심리지원센터 사이실	지정우·서민우·고건수	100

auri 소식

· 건축공간연구원 연구과제 소개	116
· 2025 제1, 2회 보행공정포럼 개최	119
· 2025 건축공간연구원-(사)한국여성건설인협회 공동세미나 개최	120
· 건축공간연구원-(사)대한국토·도시계획학회 공동주최 농촌공간계획 정책세미나 개최	120
· 건축공간연구원×한국도시재생학회 지역활성화를 위한 학술교류 릴레이세미나 개최	121
· 제11차 인구전략 공동포럼 및 2025 고령친화 정책포럼 개최	122
· 부산도시공사-건축공간연구원-한국도시재생학회 공동세미나 개최	122
· 2024 AURI 연구성과 보고회 개최	123
· 건축공간연구원, 2024년 연구기관 평가 결과 '최우수 연구기관' 선정	124
· 한국도시부동산학회-한국지역학회 2025 춘계 공동학술대회 AURI 세션 개최	124
· 2025 AURI 진로·직업 체험 프로그램 개최	125
· 2025년 총괄계획가 지원사업 선정 지방자치단체 간담회 개최	126

1

기후변화로 인해 국내외를 불문하고 예측 불가능한 재난이 계속해서 발생하고 있다. 그중에서도 산불은 이후 호우로 인한 산사태 피해와도 밀접한 관련이 있어, 일시적인 대피뿐 아니라 중장기적인 이재민의 주거 대책 또한 필요한 상황이다.

국내에서는 2017년 포항 지진, 2019년 고성 산불 등을 계기로 조립주택을 포함한 임시주거시설 관련 법제도가 구축되어 왔으나, 개별 동의 일시적 활용에 초점을 맞추고 있으며 부지 모색 및 조성, 시설 연계, 기간 연장 등과 관련해 정하고 있는 바가 없어 이번 산불처럼 대규모 피해 대응 시 조성 및 운영에 어려움이 발생할 수밖에 없다.

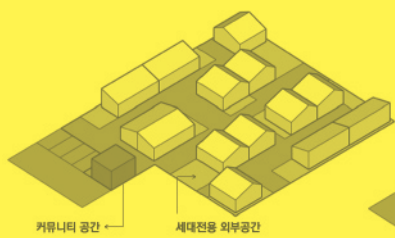
이번 호에서는 재난 이후 이재민의 임시거주를 위한 시설과 관련해 국내 체계와 조성·운영 현황, 한계를 살펴보고 해외사례를 통해 시사점을 확인하며 향후 과제를 모색하고자 한다.



임시조립주택 단지 내부 모습(안동시)



노토반도 나나오시 나카지마마치 응급가설주택단지



커뮤니티 공간

세대전용 외부공간

생활가로



주민공용시설
중심배치

돌봄강화

배치유형별 예시

재난 이후의 거주, 임시에서 일상으로

일상적 위험을 넘어서는 국내 재난 현황과 임시주거시설 | 이재민의 주거 안정성과 존엄을 보장하는 지속가능한 임시주거체계의 마련이 전제되어야 한다. 특히 기후위기 시대에는 복합재난과 괴물재난이 일상화됨에 따라, 단기 대피소 중심의 체계에서 중장기 거주를 고려한 공간·운영 기준으로의 전환이 국가적 과제로 대두되고 있다.

국내 임시주거시설의 현황과 이슈 | 「재해구호법」에 따라 재해구호계획을 수립하며 관련 지침에 의거 임시주거시설을 사전 지정하고 있으나, 지정요건 등이 구체적으로 제시되어 있는 것은 아니므로 사실상 지역별 여건이나 역량에 따라 상당한 편차가 존재한다.

해외의 재난 조립주택단지 조성 및 운영 사례 | 허리케인과 산불 등 다수의 대규모 재난을 경험한 미국과 대지진 등 비교적 빈번한 자연재해를 경험한 일본의 사례를 통해 정부의 자연재해 대응 체계 및 단지계획에 있어 고려해야 할 요소 등을 살펴볼 것이다.

일상 회복을 위한 임시주거시설 관리체계 개선 방안 | 대규모 발생에 따라 단지를 조성하게 될 경우, 거주성을 더 중요하게 고려해야 하며, 이를 위해 안전성·편의성·적응성·사회성의 네 가지 요건을 바탕으로 주택의 기본 기능뿐만 아니라 입지, 단지 내 동선 및 주민공동시설 계획을 수립하는 것이 중요하다.

일상적 위험을 넘어서는
국내 재난 현황과
임시주거시설
006

국내 임시주거시설의
현황과 이슈
016

해외의
재난 조립주택단지
조성 및 운영 사례
026

일상 회복을 위한
임시주거시설 관리체계
개선 방안
039

일상적 위험을 넘어서는 국내 재난 현황과 임시주거시설

이재은
충북대학교
국가위기관리연구소 소장

재난 증가와 임시주거 수요의 구조적 확대

최근 10년간(2014~2023) 우리나라에서는 연평균 약 26회의 자연재난이 발생하였고, 이로 인한 평균 인명피해는 연간 사망·실종 약 43명, 재산피해는 3,980억 원에 달한다. 특히 2023년에는 26회의 자연재난 발생으로 사망·실종자가 140명, 재산피해는 9,582억 원에 달해 단일 연도 기준으로 매우 이례적인 피해 규모를 보여주었다. 이는 기후변화의 영향으로 재난의 빈도와 강도가 점차 심화되고 있음을 보여주는 것이다.

그리고 산불은 최근 가장 주목받는 유형의 재난이다. 지난 10년간 산불은 총 43건 발생하였고, 누적 재산피해는 1조 8,838억 원에 달해 사회 재난 중에서 가장 큰 경제적 손실을 초래하였다. 이 기간 전체 산불 중 절반에 해당하는 22건이 최근 3년 이내에 발생하였는데, 이는 기후위기가 산불 재난의 주요 원인으로 작용하고 있음을 시사한다. 2022년 강원·경북 동해안 일대의 대형 산불은 2만 523ha의 산림을 태우고 1조 1,238억 원의 피해를 남겼다. 그리고 올해 3월에는 경상남·북도와 울산 등지에서 발생한 산불로 28명의 사망자와 1조 원이 넘는 재산피해가 발생하였다.

재난은 단지 일시적인 피해를 가져오는 데 그치지 않고, 장기간의 생활 기반을 상실하는 대규모 이재민 발생으로 이어진다. 산불 재난은 기존 주거공간이 완전히 전소되거나 접근이 불가능해지는 경우가 많아 피해자

기후위기 시대의 극한재난과 임시주거시설 수요의 연계성

가 오랜 기간을 임시주거시설에서 생활해야 한다. 이에 재난 이후 신속한 안전주거 확보와 생활기반 복구를 가능하게 하는 임시주거시설의 확보와 체계적 운영의 중요성이 점차 높아지고 있다.

기후변화가 본격화되면서 전 세계적으로 재난의 양상이 ‘일상적 위험’을 넘어 인간의 거주 기반 자체를 위협하는 극한재난(extreme disaster)으로 변하고 있다. 21세기의 지속가능한 발전의 두 가지 주요 과제는 빈곤(poverty)과 기후변화(climate change)에 대한 취약성을 모두 해결하는 것이다. 빈곤은 취약성을 불러오고, 기후변화에 대한 취약성은 종종 빈곤을 영속화하는 결과로 이어진다(Eriksen & O’Brien, 2011, pp.337-338; 이재은, 2025, p.73). 태풍·집중호우·홍수·산불 재난 등은 기후위기와 직접적인 관련성이 있고, 이들 재난은 거주 공간의 직접적 파괴와 대규모 이재민 발생을 수반하는 대표적 재난 유형이다. 이들 재난으로 주택이 침수·붕괴·전소되는 상황에서 임시주거시설은 단순한 대피소를 넘어 생존과 회복을 위한 필수 인프라가 된다.

슈퍼 태풍 및 대규모 홍수 사례

국제적으로 2013년 필리핀의 슈퍼 태풍 하이옌(Haiyan)을 살펴보면, 당시 최대 풍속 시속 315km의 강풍과 폭우로 6,000명 이상의 사망자와 수백만 명의 이재민이 발생하였고, 많은 건물이 파괴되어 수십만 명이 수개월 이상 임시주거시설에서 생활하였다. 당시 임시주거시설에서 장기 거주가 불가피한 상황에서, 단기 대피소 개념을 넘는 중·장기 임시주거 전략의 필요성이 제기되었다.

우리나라에서는 2023년 충북 오송 지하차도 참사가 단순 기후재난을 넘어 도시 구조와 주거 안전의 복합적 위협을 보여주었다. 당시 침수 및 주택 붕괴로 수많은 이재민이 발생하여 학교 체육관, 마을회관, 컨테이너형 임시주택 등이 응급 주거지로 활용되었으나, 장기 거주에 적합하지 않은 환경 때문에 생활 안전성과 건강권 문제가 제기되었다.

대형 산불과 괴물재난화 경향

2025년 1월 7일에서 31일까지 발생한 미국 남부 캘리포니아 산불로 20만 명 이상이 긴급 대피하였고, 1만 8,189채 이상의 가옥과 시설이 파괴 또는 손상되었다. 당시 FEMA(연방재난관리청)의 Transitional Sheltering Assistance가 긴급 적용되어, 승인을 받은 이재민들은 호텔과 모텔 등의 숙박시설에서 단기 체류할 수 있도록 지원되었다. 초기 임대지원(Rental Assistance) 프로그램을 통해 이재민에게 최대 두 달간 임대비를 지급하였으며, 이후 추가로 최대 18개월간 지원 가능한 CTHA(Continued Temporary Housing Assistance)가 마련되었다.

그리고 Transportable Temporary Housing Units 도입이 허가되어, FEMA는 조립식 임시주택(MHU)을 신속히 설치하였고, 컨테이너·이동형 주택 활용도 함께 이루어졌다. 피난 명령 시 전개된 임시 수용 시설은 체육관·교회·전시장과 대학 기숙사 등 공공공간 중심으로 이루어졌다. American Red Cross 통계에 따르면 6곳의 대피소에만 571명이 주간 기준으로 수용되는 등 상당한 수요가 발생하였다. 피해 규모 대비 임시주거 대응은 신속한 배치, 단기 지원, 장기 연장이라는 3단계 구조로 체계를 갖추었으며, 이는 ‘단순 수용’을 넘어 생활재건을 연결하는 주거 안정 정책의 모범 모델로 평가할 수 있다.

한국에서도 이와 유사한 양상이 나타나고 있다. 2022년 동해안 대형 산불, 2025년의 ‘괴물 산불’은 광범위한 주거 소실과 이재민 발생을 동반하며, 전통적인 대피소만으로는 대응이 불가능한 수준의 주거 위기를 초래하였다. 이에 따라 조립식 임시주택, 이동형 거주시설 등 중기적 임시주거 인프라의 도입이 필요하다는 사회적 인식이 빠르게 확산되었다.

오늘날에는 재난 피해 규모가 크고 기간이 장기간에 걸쳐 나타나기 때문에 재해구호를 단순히 ‘재난으로 인해 어려움에 처한 사람을 일시적으로 도와 보호하는 것’이 전부라고 하기 어렵다. 따라서 일상에서 불우이웃 돕기와는 다른 재해복지의 관점에서 장기간에 걸쳐 이재민의 기본적인 인권을 보호하기 위한 방안을 마련하는 것이 필요하다(이재은 외, 2012,

p.16). 그러므로 재난피해자의 거주 역시 피난 이후의 생존을 넘어서, 이재민의 주거 안정성과 존엄을 보장하는 지속가능한 임시주거체계의 마련이 전제되어야 한다. 특히 기후위기 시대에는 ‘복합재난’과 ‘괴물재난’이 일상화됨에 따라 단기 대피소 중심의 체계에서 중·장기 거주를 고려한 공간·운영 기준으로의 전환이 국가적 과제로 대두되고 있다.

따라서 향후 임시주거시설에 대한 정책은 단순한 수용공간이 아니라 기후재난 대응 기반 인프라로서 임시주거 개념의 정립, 법·제도적 정비, 디지털 기반 정보 관리체계 구축, 그리고 생활권 보장을 위한 공간 설계 기준 정립 등을 포함하는 종합적 주거 복원 전략으로 확장되어야 한다.

임시주거시설의 기능과 정책적 개선 방향

임시주거시설은 재난 발생 직후 이재민의 보호와 생활 안정 확보를 위한 핵심 인프라로 기능한다. 이러한 시설은 피해자들이 영구적인 정착지로 이동하기 전까지 머무를 수 있는 일시적 거주 공간으로, 단순한 대피처를 넘어 생존과 회복을 지원하는 다기능적 역할을 수행한다. 임시거주시설은 이재민의 생활 방식, 주거 기간, 그리고 주거 유형에 따라 다양한 형태로 분류할 수 있으며, 초기대응기·응급기·복구기로 구분되는 단계별 대응체계에 따라 운영된다(김사라, 남경숙, 2015, pp.109-110).

재난 발생 후 24시간 이내에는 지정된 시설에 인력이 즉시 배치되어 입퇴소 관리 및 공간 배치가 이루어지고, 3-5일간의 응급기에는 위생·보건·식사와 심리 지원 등 필수 서비스가 제공된다. 이후 복구기에는 청소, 소독, 생활 안정과 같은 주거 안정화 조치가 이어진다. 이처럼 임시거주시설은 일상의 회복을 위한 중간 주거지로 기능하며, 이를 위해 의료·심리 지원, 급식, 위생 설비, 교육 및 돌봄 서비스까지 포괄하는 종합적 대응이 이루어져야 한다.

최근에는 천막형 대피시설의 한계를 보완하기 위해 조립식 또는 모듈러 방식의 임시주택이 도입되고 있다. 이러한 주택은 독립된 위생시설과 주방을 갖춘 주택 수준의 공간을 제공함으로써 중기적인 생활 안정과 심리 회복에 기여하고 있다. 그러나 이러한 기능이 실효성을 발휘하기 위해서는 법적·제도적 기반과 운영체계의 정비가 선결되어야 한다.

재난 주거 회복 체계의 전략적 전환 필요

재난피해자 임시주거시설 관련 용어의 통일성과 일관성 확보

재난 발생 시 이재민의 보호와 생활 안정을 도모하기 위한 임시주거시설은 필수적인 사회 인프라로 기능한다. 그러나 현재 우리나라의 관련 법령에서는 임시주거시설과 유사한 개념이 법령마다 상이하게 정의되어 대응 체계의 일관성을 저해하고, 기관 간 협력 및 효율적인 자원 활용에도 어려움이 있다. 이에 따라 임시주거시설에 대한 법령 간 용어 및 개념의 통일은 체계적이고 효과적인 재난대응체계 구축을 위한 핵심 과제로 부각된다.

실제로 주요 재난 대응 관련 법령을 살펴보면, 임시주거시설과 유사한 개념이 각기 다른 명칭과 정의로 사용되고 있다. 「재해구호법」은 임시주거시설을 구호의 일환으로 규정하고, 학교·연수원·마을회관 등 공공시설을 중심으로 사전 지정하게 하고 있다. 이는 재해구호는 각종 재난으로 인한 피해로 말미암아 어려움에 처한 사람을 도와 보호하는 것이라고 정의하기 때문이다(이재은 외, 2012, pp.15-16). 반면 「지진대책법」은 대피소와 대피시설을 규정하고, 임시거주에 대한 개념은 부차적인 요소로 다루고 있다. 또한 「감염병예방법」에서는 감염병 대응을 목적으로 임시생활시설, 격리시설, 생활치료센터 등 다양한 용어를 사용하고 있어, 이들 용어 역시 다른 법령과 통합되지 않아 일관된 체계 형성이 어려운 실정이다. 이 외에도 「건축법」과 「건축물관리법」은 내진 설계와 같은 기술적 기준 중심으로 규정하고 있어, 임시주거시설의 기능성과 거주 지속성이라는 측면을 충분히 반영하지 못하고 있다(백선경 외, 2023; 박유나 외, 2024).

이처럼 법령 간 용어 및 개념의 불일치는 다음과 같은 문제를 야기한다. 첫째, 유사한 시설에 대한 명칭과 기준이 달라 재난 발생 시 기관 간 협력과 자원 공유에 혼선이 발생한다. 둘째, 사전에 지정된 시설을 긴급히 전환하여 활용하는 데 있어 시간적 지연이 발생한다. 셋째, 국민에게 제공되는 정보가 혼재되어 혼란을 유발한다. 넷째, 재난 이후 복구 및 주거 재건 정책이 단절적으로 추진된다.

이러한 문제점을 해소하기 위해서 정책적 개선 노력이 필요하다. 첫째, 「재해구호법」 또는 「재난안전법」을 중심으로 임시주거시설의 법적 정의를 표준화하여 관련 법령 간에 일관된 용어 사용을 유도하는 것이 필요하다. 예를 들면 임시주거시설은 “재난으로 인해 정상적인 주거가 어려

운 국민이 일시적으로 생활할 수 있도록 마련된 공간”으로 정의하고, 이를 각종 법령에서 교차 참조할 수 있도록 조문을 정비해야 한다.

둘째, 임시주거시설을 재난 대응 단계에 따라 범용적으로 분류하는 체계를 도입할 필요가 있다. 구체적으로는 재난 직후 단시간 대피를 위한 ‘긴급대피시설’, 재난 초기 1일에서 5일간 일시적 생활을 위한 ‘임시생활시설’, 그리고 중장기 주거 안정과 생활 재건을 위한 ‘임시주거시설’로 구분할 수 있다. 이러한 유형별 분류에 따라 설치 기준, 운영 주체, 전환 절차 등을 명확히 규정함으로써 보다 체계적인 대응이 가능하다.

셋째, 법령 간의 용어를 연계하고, 필요한 경우 상호 참조 구조를 도입하는 방식으로 법 조문을 정비할 필요가 있다. 예를 들면 「감염병예방법」의 생활치료센터는 임시주거시설의 하위 유형으로 통합 정의하되, 의료 기능을 포함하는 조건을 명시하여 관련 법령 간의 연결성과 실효성을 강화할 수 있다. 더 나아가 이러한 법·제도 정비와 함께 행정 및 정책적 운영체계도 개선되어야 한다. 우선 국가재난관리정보시스템(NDMS)에서 법령별 용어가 혼재되어 있는 문제를 해결하기 위해 통합된 용어체계에 따라 데이터 구조를 재설계하고, 시설 유형별 구분 기준을 체계화하는 것이 바람직하다. 또한 중앙정부 차원에서 표준화된 매뉴얼과 설치·운영 가이드라인을 마련하고, 이를 각 지자체 조례 및 시행규칙과 연계하여 지역별 특성에 맞는 운영 기준을 제도화할 필요가 있다. 아울러 재난 발생 초기부터 중·장기 임시거주 단계까지의 전환이 원활히 이루어질 수 있도록 구체적인 시나리오를 개발해야 한다. 이 시나리오에는 시설 전환 절차, 인력 및 물자 투입 계획, 민간시설 활용 시 법적 근거 및 협약 조건 등을 포함하고, 실제 현장에서 즉시 실행 가능한 수준의 실효성을 담보해야 한다.

결론적으로 임시주거시설은 단순한 대피 공간을 넘어 주거권의 회복과 생활 재건을 위한 핵심 인프라이며, 그 운영체계는 법령 간 용어의 정합성과 일관성 위에서 작동되어야 한다. 따라서 관련 법령 전반의 용어와 개념을 통일하고, 단계별 시설 분류와 운영 기준을 일관되게 정립하는 것은 향후 재난 대응체계의 실효성을 제고하고 국민의 생존권과 삶의 질을 보장하기 위한 기반이 될 것이다.

재난피해자 임시주거시설의 관리체계 개선

우리나라의 임시주거시설은 그 용어와 개념이 시대에 따라 변천해 왔다. 초창기에는 이재민 수용시설로 시작해, 1970년대 이후에는 수재민 대피소라는 용어가 혼용되었다. 2005년부터는 대피소와 임시수용시설이 병행 사용되었다. 이 과정에서 비상대피소(emergency shelter) 개념은 점차 사라지고, 임시대피소 또는 임시주거시설(temporary shelter) 개념만 남게 되었다. 현재 통용되는 임시주거시설이라는 용어는 2015년 재해구호 계획 수립지침에서부터 본격 사용되기 시작하였다. 이는 풍수해 대비 중심의 기존 개념을 사회재난 이재민까지 포괄하기 위해 도입된 것이다.

임시주거시설의 운영 주체도 변해 왔다. 2014년 세월호 참사 이전에는 자원봉사기관과 적십자 등 민간단체 중심의 운영이 일반적이었다. 그러나 세월호 참사를 계기로 국가의 책임성과 역할이 강화되면서, 이후 임시주거시설 운영은 공무원이 전담하는 구조로 전환되었다(백선경 외, 2023, pp.35-43). 이로 인해 운영의 책임성과 통제는 어느 정도 확보되었는데, 공공 부문이 모든 기능을 단독으로 담당하는 현재의 관리체계는 재난 대응이 복잡화되고 장기화되는 현실에서 지속가능성이 낮다는 비판도 제기된다. 따라서 공공과 민간의 협력체계를 복원하고 강화하는 것이 필요하다. 이를 위해 공무원은 시설의 총괄적 관리와 행정 운영을 담당하고, 자원봉사단체는 현장에서의 생활 지원, 정서 안정, 물자 분배 등의 역할을 분담하는 방식의 협력 구조를 마련하는 것이 바람직하다.

임시주거시설의 사전 지정 및 관리체계도 보다 정교하게 고도화할 필요가 있다. 시설 지정 시에는 안전성, 접근성, 위생시설 확보 여부, 취약계층 수용 가능성 등 다양한 요소를 종합적으로 고려한 다기준 평가체계를 도입해야 한다. 지정 이후에는 정기적인 내진 성능 평가와 주요 설비에 대한 안전 점검이 이루어져야 하며, 다양한 재난 상황을 가정한 공간 배치와 운영에 관한 모의훈련 실시가 이루어져야 시설의 실효성을 지속적으로 검증할 수 있다.

운영상으로는 재난 발생 이후 임시주거시설을 단계별로, 체계적으로 관리해야 한다. 첫째, ‘초기 대응기’(0~24시간)는 긴급 대피와 정보 제공이 핵심이다. 이 시기에는 공무원 중심의 신속한 등록 절차와 응급 의료,

식량 제공이 요구된다. 둘째, ‘응급기’(약 1~5일)는 이재민의 응급 생활 기반을 마련하는 시기다. 구획형 주거 공간 구성, 위생·의료·심리 지원 등이 핵심이다. 이 시기에는 사회복지사와 자원봉사단체의 협력이 강화되어야 한다. 셋째, ‘복구기’(6일~수주)는 생활 안정화와 자립 지원 단계다. 개인 공간 보장, 생활용품 지원, 임대주택 연계나 장기거주시설과의 연결 등 중장기적 주거 대책이 포함되어야 한다. 이러한 단계별 운영을 뒷받침하기 위해 전환 조건, 인력 구성, 시설 구조, 수용 기준, 제공 서비스 항목 등을 명확히 설정한 표준 운영 매뉴얼의 제정이 필요하다.

더불어 임시주거시설의 공간 구성과 생활환경에 대한 제도적 정비도 시급하다. 재난 단계별 대피시설에 대한 구체적인 가이드 마련은 물론 안전 규정의 정비, 약자 배려 공간의 확보, 대피 기간별 시설 구분 및 주민 인식 제고도 병행되어야 한다. 특히 이재민들이 경험하는 개인 공간 부족, 냉난방 및 채광의 불충분, 위생 환경의 열악함 등은 장기적인 심리적·신체적 스트레스를 유발한다. 이러한 문제 해결을 위해서는 최소 1인당 3.3m² 이상의 거주면적 확보, 가구 단위의 배치, 공용 공간과의 분리, 사생활 보호를 위한 칸막이나 이동식 분리구조 도입 등을 포함한 시설 설계 기준의 법제화가 필요하다(허보영, 박상현, 2016, p.111).

임시주거시설의 관리체계는 단순한 대피공간 운영을 넘어 이재민의 생존권 보장과 일상 회복을 지원하는 핵심적 제도이다. 따라서 공공 부문 중심의 운영체계에 민간의 전문성과 현장성을 결합한 협력 구조를 재정립하고, 지정 및 운영에 있어 과학적 기준과 실효성 중심의 개선이 병행되어야 한다. 이는 궁극적으로 재난 대응의 지속가능성과 회복 탄력성을 높이는 데 기여할 것이다.

재난피해자 임시조립주택 지원 방안

재난 발생 시 이재민의 주거 안정과 일상 회복을 지원하기 위해 「재해구호법」은 지자체 등 구호기관이 임시주거시설을 제공할 수 있도록 규정하고 있다. 이 법(제4조의 2 및 시행령 제3조의 3)에 따르면, 학교·마을회관·경로당 등 공공 및 민간시설을 임시주거시설로 활용할 수 있으며, 그 지정과 운영은 사전 준비를 통해 이루어져야 한다. 특히 「재해구호법」은 특정 재난 유형에 국한되지 않고 다양한 상황에 대응할 수 있는 구호체계를 기반

으로 하기 때문에 지진 시의 옥외대피소(「지진대책법」), 방사능 재난 시의 구호소(「방사능방재법」) 등 개별 법령에 따른 시설과 차별화된다. 이에 임시주거시설은 일시적 대피 공간과 더불어 중장기 거주를 지원하는 임시조립주택까지 포함하는 개념으로 활용된다.

현행 제도에서는 임시주거시설의 지정·관리·운영 등의 세부사항을 재해구호계획 수립지침으로 규정하고 있다. 이 지침에 따라 이재민의 편의성, 시설의 규모와 접근성, 안전성 등을 종합적으로 고려하여 관계기관의 협의를 거쳐 사전 지정하게 되어 있다. 2024년 1월 기준으로 사전 지정된 임시주거시설은 총 1만 5,182개소에 이른다. 재난 발생 시에는 초기 대응기(재난 발생 후 24시간 이내), 응급기(3~5일 이내), 복구기(5일 이후)로 구분하여 단계적으로 시설을 운영한다. 특히 복구기 이후 일정 기간 이재민의 중장기적인 주거 안정을 도모하기 위해 임시조립주택이 활용된다.

이러한 임시조립주택은 「재해구호법 시행령」과 「재해구호법 시행규칙」에 따라 구호 중 ‘임시거주’에 해당하는 시설로, 지자체나 전국재해구호협회 등 구호지원기관이 제공한다. 일반적으로는 기존 임시주거시설에서 일정 기간 거주한 후 장기 거주가 불가피한 상황에서 조립주택으로 전환이 이루어진다. 그러나 현재 각 시설 유형별로 적정 거주 기간이나 거주자 전환 시점에 대한 명확한 기준이 마련되어 있지 않아 현장에서의 혼선과 비효율을 초래할 가능성이 있다(박유나 외, 2024, pp.17-22).

행정안전부 고시(제2023-14호)는 임시조립주택의 지원 목적, 대상, 절차, 비용, 관리 등에 대한 세부 내용을 규정하고 있다. 이에 따르면 조립주택은 ‘주거시설에 피해를 본 사람’을 대상으로 하며, 모든 이재민에게 적용되는 것은 아니다. 그러나 지원 대상에 대한 세부 기준이 법령이나 지침상 구체적으로 명시되어 있지 않아 자격 판단을 하는 데 자의적인 해석이 개입될 여지가 있다. 또한 같은 고시에 따라 조립주택은 1세대 1동 기준으로 최대 12개월 이내의 기간에 지원되며, 주택 복구 지연 등의 사유가 있는 경우 12개월 단위로 연장이 가능하다. 결과적으로 약 2년 정도의 거주가 가능하지만, 그 이후의 지원에 대해서는 법적 근거가 마련되어 있지 않다. 만약 거주자가 임시조립주택에 계속 거주하기를 희망할 경우 해당 지침은 우선 매각을 통해 정주로 전환하는 방식을 허용하고 있다.

또한 임시조립주택은 사후 대응뿐 아니라, 재난 대비 단계에서의 사전 준비도 중요하다. 현재는 일부 지자체 및 지원기관에서 조립주택을 사전에 제작·비축하는 사례가 있으나, 이를 체계적으로 추진할 수 있는 제도적 기반은 미비하다. 기존의 학교와 경로당 등 건축물 중심의 임시주거시설과 달리 조립주택은 물리적 설치와 운영 기간이 장기화되는 특성이 있기 때문에 보다 정밀한 수요 예측과 계획 수립이 필요하다. 이를 위해 재난 취약 지역에 대한 주거 피해 예측 모델을 개발하고, 지자체 단위에서 중장기 거주 지원을 위한 조립주택 배치 계획을 수립하는 사전적 전략을 마련하는 것이 필요하다.

결론적으로 임시조립주택은 재난 대응의 중장기적 주거복지 수단으로서 중요한 역할을 수행할 수 있는 잠재력을 지니고 있다. 이를 실효성 있게 운영하기 위해서는 ①임시주거시설 유형 간의 전환 기준 및 시점의 명확화, ②지원 대상의 세부 기준 정립, ③거주 기간 이후의 연계 대책 마련, ④사전 수요 예측을 통한 전략적 배치, ⑤공공 및 민간의 협력 기반 구축 등 다각도의 제도적 정비가 병행되어야 한다. 이러한 종합적 접근은 재난으로 인한 주거 위기를 최소화하고, 이재민의 주거권을 실질적으로 보장하는 데 기여할 것이다.

참고문헌

- 1 김미경, 김은정. (2018). 재난약자 중심의 유니버설 디자인 개념이 적용된 미국 이재민 임시주거시설 공간계획 관련 지침 분석. 한국주거학회논문집, 29(1), 47-57.
- 2 김사라, 남경숙. (2015). 재난 이후 임시주거의 공간특성 연구: 아시아 지역에서 발생한 자연재난을 중심으로. 한국실내디자인학회 논문집, 24(5), 108-116.
- 3 박유나, 백선경, 윤진희. (2024). 이재민 생활안전을 위한 임시주거용 조립주택 단지 조성방안. 건축공간연구원.
- 4 백선경, 조시은, 오민정, 박유나. (2023). 재난 대응을 위한 임시주거시설 관리체계 개선방안. 건축공간연구원.
- 5 이재은, 양기근, 이주호, 성기환, 이은애, 심성화, 한동우, 류상일, 변성수. (2012). 재해구호복지론. 대영문화사.
- 6 이재은. (2025). 글로벌 재난관리론. 대영문화사.
- 7 허보영, 박상현. (2016). 재난상황에서의 대피시설 운영 개선 방안 연구. 한국방재학회논문집, 16(5), 105-112.
- 8 Eriksen, S. H. & O'Brien, K. (2011). Vulnerability, Poverty and the Need for Sustainable Adaptation Measures. *Climate Policy*, 7(4), 337-352.

국내 임시주거시설의 현황과 이슈*

재난 시 임시거주 가능한 시설

백선경
건축공간연구원 연구위원

재난으로 인해 주거시설을 상실하거나 주거가 사실상 불가능한 상황에 처한 이재민 등이 발생할 경우 「재난구호법」에 따라 구호기관인 지자체는 ‘임시주거시설’을 지원할 수 있다. 해당 법령에서는 임시주거시설로 사용 가능한 시설의 종류 및 제외 시설 기준에 대해 명시하며, 시설의 지정·관리·운영 등 세부사항은 ‘재해구호계획 수립지침’에서 정하고 있다. 임시주거시설은 재난유형별 관련 법령에 따라 각각 지정 및 사용되는 옥외대피소(「지진대책법」), 구호소(「방사능방재법」) 등과 달리, 구호 관련 법령에서 규정하여 특정 재난유형에 한정되지 않기 때문에 다양한 시설유형 지원이 가능하다.

임시주거시설에는 일시 대피 및 거주를 위해 기존 시설을 사전 지정하여 활용하는 임시주거시설과 임시주택으로 제작하여 지원하는 임시주거용 조립주택(이하, 임시조립주택)이 있다. 2017년 포항 지진 이후 2018년에 이르러 별도의 「임시주거용 조립주택 운영지침」을 통해 지원 원칙, 절차, 기간, 비용, 관리 등에 대한 세부사항을 정하였다. 그 밖에 재난 시 지원하는 시설로 「공공주택 특별법」과 「긴급복지지원법」에 따른 임대주택이 있다. 「공공주택 특별법 시행규칙」 제23조의 3에 따라 긴급한 주거지원이 필요한 사람에게 공공임대주택을 6개월 이상 제공할 수 있으며, 「긴급복지지원법」 제9조에 따라 12개월 이내에 임시거소 또는 이에 해당하는 비용

* 이 글은 백선경 외(2023), 박유나 외(2024)의 내용 일부를 포함함

재난 시 시설 지원 근거 및 내용

구분		근거 법령	세부 규정	주체	기간	지원대상 규정
임시주거시설	공공 및 민간시설	「재해구호법」 제4조의 2	재해구호계획 수립지침	구호기관*	6개월	×
	임시주거용 조립주택	「재해구호법 시행규칙」 제1조의 2	「임시주거용 조립주택 운영지침」	구호기관 또는 구호지원기관*	12개월	○
임대주택	공공 임대주택	「공공건축 특별법 시행규칙」 제23조의 3	-	공공주택사업자**	6개월	○
	임시거소	「긴급복지지원법」 제9조***	긴급지원 지원금액 및 재산의 합계액 기준	시장·군수·구청장	12개월	○

* 「재해구호법」 제2조에 따라 ‘구호기관’은 지자체, ‘구호지원기관’은 전국재해구호협회 등 기관 또는 단체를 의미

** 「공공건축 특별법」 제4조에 따라 국가 또는 지자체, LH 등을 의미

*** 「긴급복지지원법」에 따라 임대주택 또는 이에 해당하는 비용 지원 가능

출처: 박유나 외(2024, p.23)

지원이 가능하다. 이번 특집에서는 「재해구호법」에 따른 임시주거시설을 중심으로 현황 및 정책상의 이슈를 살펴보고자 한다.

일반적으로 재난이 발생하면 먼저 학교·체육시설·마을회관 등과 같은 기존 시설을 사용하고, 이후 이재민의 중장기 거주를 고려하여 거주지 이동이 필요할 때 임시조립주택이나 임대주택을 지원하는데, 시설별 거주 단계나 적합 기간과 이동 시기에 대해 정하고 있지는 않다. 예컨대 최근 안동시는 산불로 인해 약 5,000명의 주민이 대피하며 약 1,600동의 주택이 손상되었는데, 초기에 체육관 등 임시주거시설로 대피 및 거주하였다. 그리고 주거 피해 이재민을 대상으로 임시조립주택(2025년 5월 기준, 841동 및 75개 단지)과 공공임대주택(2025년 4월 기준, 74호)을 지원하였다. 공공



안동시 임시조립주택(단지) 모습

임시주거시설
현황 및 이슈

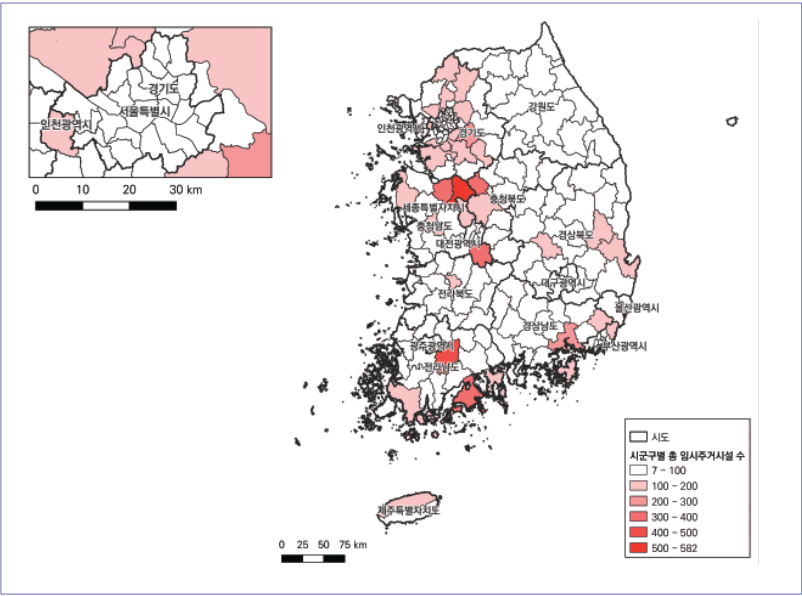
임대주택의 경우 입주 희망자를 대상으로 가구원 수와 피해 정도 등의 배점 기준에 따라 선정하였다.

재해 시 각 지자체는 「재해구호법」 제4조의 2, 동법 시행령 제3조의 3에 따라 중앙 및 공공기관 등이 운영하는 연수시설, 학교, 마을회관, 경로당 등을 임시주거시설로 사용할 수 있다. 재해구호계획 수립지침에 따르면 지자체 담당부서에서는 대상 시설 선정 후 지정요건(이재민 편의성, 규모 적절성, 시설 접근성, 시설 안전성)을 검토하여 관계기관 협의를 거쳐 사전 지정하며, 재난 시 지정 시설 중에서 개시 가능한 시설을 대상으로 안전점검을 시행한 후 초기(+24시간 이내), 응급기(+3일, 최대 +5일 이내), 복구기(+5일 이후)로 구분해 운영한다.

임시주거시설 사전 지정 수는 약 1만 5,000동에 달한다. 52개 지자체 대상 설문조사와 6개 지자체별 심층 인터뷰 결과(백선경 외, 2023), 지정 시 지역 내 공공건축물 현황을 파악하고 시설별 특성을 고려하여 목록화한 지자체는 없었다. 관계부서 협조 등을 통해 일부 가능한 시설을 확인하여 지정 시설에 포함하고 중앙 시스템(NDMS)에 등록함에 따라, 사실상 재난 시 실행 가능한 목록으로 활용하기는 어려운 경우가 많았다. 특히 지정요건이 포괄적으로 제시되어 있으므로 지역별로 시설유형, 내진설계, 수용규모 등에 상당한 편차 및 오류가 발생함을 확인하였다.

임시주거시설은 총 8개(경로당, 마을회관, 학교, 관공서, 공공시설, 연수·숙박시설, 교회, 기타 시설) 유형으로 구분해 관리되고 있다. 전체 중 95.4% 이상은 공공건축물에 해당하며, 세부적으로는 학교(42.1%), 경로당(24.1%), 마을회관(15.0%) 순으로 나타났는데 지역별로 지정하는 시설 유형 비율에는 상당한 편차가 있다. 재난 시 활용을 염두에 두고 시설유형별로 분류해 지정·관리하고 있는 것은 아니며, 심지어 지자체마다 분류 기준을 다르게 적용하고 있는 문제가 있다.

전체 임시주거시설 중에서 내진설계가 적용된 시설은 약 35.7%이다. 마찬가지로 지역별 편차가 있는데, 지진 발생 이력과 별개로 대부분 내진설계가 적용된 시설인 학교 지정 수가 많을 때 적용 시설 비율이 높게 나타난



시·군·구 임시주거시설 지정 현황
출처: 백선경 외(2023, p.75)

다. 지자체 담당자들은 지역 내 지정 가능한 시설의 내진설계와 같은 특정 조건, 이를테면 지역의 재난이력을 바탕으로 위험 및 취약성을 확인하는 방법에 대한 어려움을 겪고 있으며, 사실상 내진설계 적용 여부뿐 아니라 안전성 측면에 대한 검토는 미비한 상황이다.

임시주거시설의 수용면적은 100m² 이상 500m² 미만인 시설이 35.6%로 가장 많은 것으로 나타났다. 상기 지침에서는 임시주거시설의 1인당 면적을 2.6m²로 제시하고 있는데, 이에 따르면 대다수가 10인 이상 50인 미만의 인원을 수용할 수 있는 시설이다. 임시주거시설의 총 수용인원을 지역의 면적과 인구를 고려하여 살펴보면 서울시가 1km²당 수용인원이 가장 많고, 시·도 수용률은 대부분 20% 미만이다. 그러나 지역별로

임시주거시설 지정 현황(2022년 12월 기준)

구분	임시주거시설 (개소)	시설유형(개소)					내진설계 (개소)	수용인원	수용률
		학교	경로당	마을회관	관공서	그 외			
총계	15,026	6,322 (42.1%)	3,615 (24.1%)	2,258 (15.0%)	1,157 (7.7%)	1,674 (11.1%)	5,363 (35.7%)	평균 143명	평균 11.6%

출처: 백선경 외(2023, p.83, p.90, p.94, p.97) 표에서 데이터 발췌하여 필자 작성

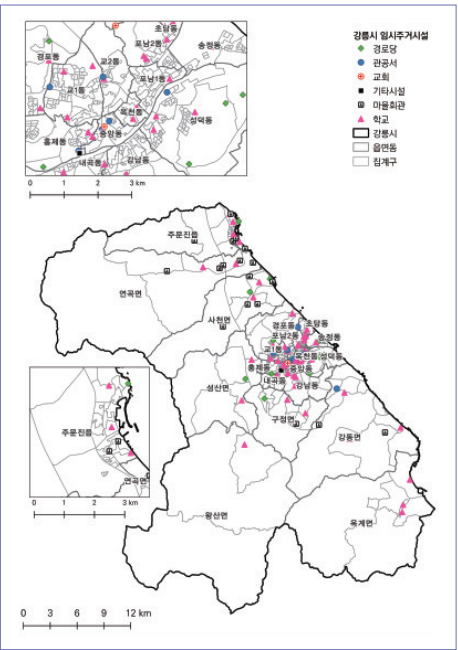
수용 가능한 면적 산정을 위한 기준과 방법에 차이가 있었는데, 이를테면 일반 연면적이나 건축면적으로 기준으로 하여 과다 또는 과다 산출된 사례가 많았다.

재난 시 임시주거시설의 운영 형태는 재난 발생 지역의 환경 및 시설 지정, 행정 여건, 재난유형과 피해 규모 등에 따라 다르게 나타난다. 그에 따라 지역별 차이가 있으나, 주로 공공건축물을 대상으로 해당 시점에 신속하게 사용 가능한 시설을 활용하며, 학교보다는 체육시설과 경로당·마을회관을 사용하는 경우가 많다. 행정의 경우 학교와 체육시설을 우선적으로 고려하나, 주민들은 경로당·마을회관과 같은 소규모 시설을 선호하였다. 사용자의 경우 조사 대상에서는 만 65세 이상의 노인이 95% 이상을 차지하고 있어 구호 시 급식, 구호물품, 의료서비스 등에 초점을 맞춰 지원을 하였다. 특히 재난 발생 때 구호와 관련해 시설의 외부 주차공간 또는 부속동의 유무는 주거시설로의 운영에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 무엇보다 재난 피해는 미리 예측하지 못하는 경우가 대부분인데, 많은 지자체가 재난 시 적합한 시설을 개시하는 것에 어려움을 겪고 있었다. 지자체별로 적게는 수십 개, 많게는 수백 개의 사전 지정 시설이 있으나 정확한 정보를 바탕으로 신속하게 실행할 수 있는 목록은 구축하고 있지 않은 것이다. 그에 따라 개시까지 시설 모색에 많은 시간이 소요되거나, 긴급하게 운영한 탓에 문제점이 발생하는 경우도 있다.

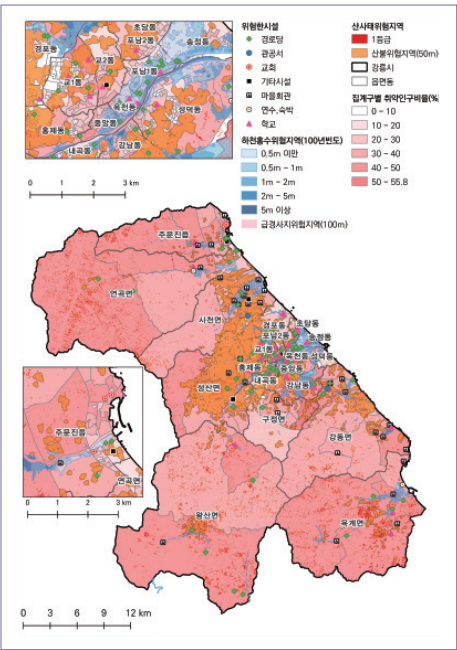
활용 실태를 바탕으로 강원도 강릉시와 부산시 남구를 대상으로 시설의 안전성, 접근성, 편의성, 규모 적정성 측면에서 임시주거시설을 검토한 결과,* 강릉시는 기존 지정 시설 총 87개 중 34.5%가, 부산시 남구는 19.0%가 적정하지 않은 시설로 나타났다. 지역별로 지정 가능한 공공건축물 전체 중에서는 강릉시의 경우 42.5%, 부산시 남구는 22.3%의 시설이 재난위험 및 취약지역에 위치해 있는 것으로 확인되었다. 강릉시 도심부의 하천 홍수위험 지역을 대상으로 침수 발생을 가정하였을 때, 취약인구 70%를 수용하기 위해서는 반경 500m 내의 37개 시설을, 부산시 남구의 경우 반경 1km 내 총 13개 시설을 활용하여야 하는 것으로 나타났다.**

* 기존의 지정요건에 안전성 측면에서는 건축물 노후도(30년 기준), 내진설계 적용 여부, 접근성에서는 외부 주차공간 유무, 편의성과 관련해 부속동 및 BF 인접 여부, 규모 적정성에는 강당 유무 등을 상세화하여 적용(백선경 외, 2023, p.153)

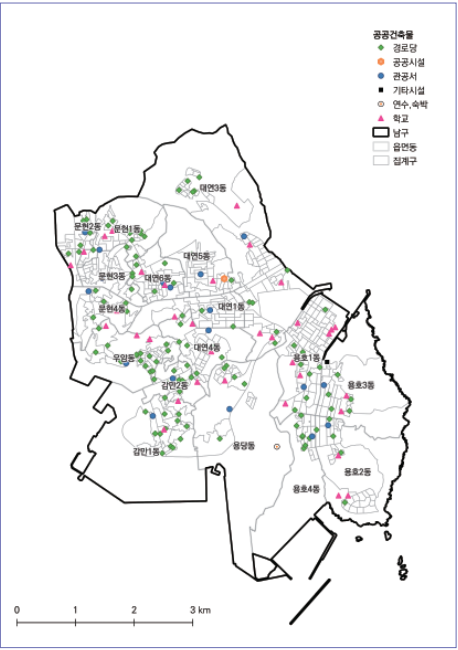
** 임시주거시설의 주 이용자 계층을 고려해 취약인구를 만 65세 이상 인구로 보면, 수용규모 70% 이상은 해당 지역에서 최소 14~15% 이상 수용 가능함을 의미



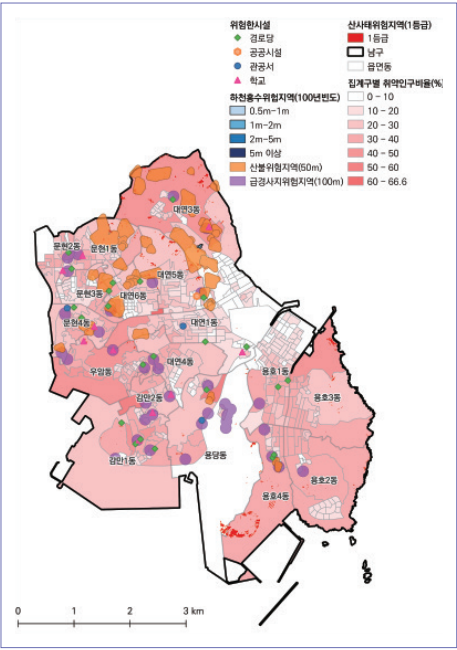
사전 지정 및 활용 가능한 건축물 현황(강원도 강릉시)
출처: 백선경 외(2023, p.161)



재난위험 및 취약지역에 위치한 시설 현황(강원도 강릉시)
출처: 백선경 외(2023, p.175)



사전 지정 및 활용 가능한 건축물 현황(부산시 남구)
출처: 백선경 외(2023, p.202)



재난위험 및 취약지역에 위치한 시설 현황(부산시 남구)
출처: 백선경 외(2023, p.212)

「임시주거용 조립주택 운영지침」에 따르면 임시주거용 조립주택이란 재난 등으로 주거시설에 피해를 본 이재민에게 제공되는 임시주택을 말한다. 냉·난방시설을 갖추고, 공인인증기관에서 단열·난연 성능 등의 시험을 거쳐야 하는 임시조립주택은 「재해구호법」 시행규칙 제1조의 2 제1항에 따라 구호기관(지자체)뿐 아니라 구호지원기관(재해구호협회 등)이 제공할 수 있다. 조립주택의 제작, 비축, 설치, 유지, 철거 등에 있어 지자체 및 지원기관이 모두 수행 가능한 체제이다. 세대별 1동씩 12개월을 지원하며, 주택복구 장기화 등 필요시 12개월 이내의 단위로 연장 가능하다. 2년 정도 임시 거주할 수 있는 시설로 정하고 있으며, 이후 기간에 대해서는 정하고 있지 않다. 만약 거주자가 임시조립주택에 계속 거주하기를 희망할 경우 「임시주거용 조립주택 운영지침」 제8조에 따라 배수를 희망하는 입주자에게 우선 매각할 수 있도록 하고 있다.

상기 지침에서는 조립주택의 제작·설치와 관련해 표준설계도면과 주요 설비 등을 제시하는데, 조립주택 규모는 1동당 24㎡(약 7.3평, 거실 1개+방 1개+화장실 1개) 정도이며, 개별 동에 대해 주로 편의성과 관련된 설비 기준을 명시하고 있다. 현행 규정에서는 이러한 개별 동에 대한 기준 외에 여러 동을 함께 설치하는 단지 구성에 대한 고려는 미흡한 상황이다. 이를테면 「재해구호법」 제9조(토지 또는 건물 등의 사용)에 의거하여 임시조립주택은 본인 또는 타인 소유의 토지를 사용할 수 있어 이를 근거로 부지 확보는 가능하나 보상을 비롯해 단지 구성에 대한 지원, 설치, 관리 등과 관련한 원칙은 부재하다. 2017년 포항 지진을 기점으로 국가 및 지자체 차원의 조립주택 지원이 본격화되었는데, 2024년 12월 기준으로 총 949동을

임시조립주택 지원 현황(2024년 12월 기준)

연도	임시조립주택 지원(동)	산불	수해	지진	비고
2023	206	156	50	-	129동 미복귀
2022	230	214	16	-	43동 미복귀
2021	110	-	110	-	-
2019	286	275	11	-	-
2017	117	-	-	117	-
총계	949	645	187	117	-

주: 강원 및 경북 지역에 집중
출처: 행정안전부(2025); 이지는 외(2023) 참고하여 연구자 작성



임시조립주택 단지 모습(예천군)



임시조립주택 단지 내부 모습(안동시)

지원하였으며 2022년 230동 중 43동, 2023년 206동 중 129동은 미복귀 상황이다. 또한 2024년 12월 기준으로 시설의 재활용 사례는 0건이다.

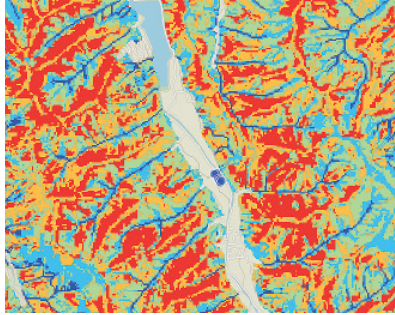
그동안 대다수가 개별 동 단위로 설치되었는데, 최근 대규모 산불재해로 인해 단지 구성이 불가피한 상황이 발생한 것과 관련해 단지형으로 설치한 사례들을 바탕으로 몇 가지 현안을 확인하였다. 경북 예천군은 2023년 7월 집중호우와 산사태로 인해 11동의 임시조립주택 단지를 조성하였다. 당시 군에서 임시조립주택 개별 동 설치를 마을 주민들과 논의하던 중 마을 측에서 먼저 단지 구성을 건의하였다. 통상 기존 주택 부지 내 개별 동을 설치하는데, 당시 마을 전체적으로 피해를 본 터라 안전성 측면에서 우려를 나타낸 것이었다. 이후 단지 구성을 위한 토지를 물색하고 협의하는 데 2주 이상의 기간이 소요되었으며, 수도·배수로 설치 등 부지 조성을 거친 뒤에야 입주가 시작되었다. 예산은 임시조립주택 1동당 국비 약 4,000만 원이 지원되었으며, 부지 조성 등의 비용은 지자체 비용으로 실행하였다.

임시조립주택 단지 설치와 관련해 별다른 가이드가 없는 상황에서 최근 산불 피해가 발생한 지역도 유사한 과정으로 진행되었다. 대부분 입지에 있어서는 재난위험 및 취약성이 낮으면서 기존 거주지와 인접성을 우선적으로 고려하였다. 그러나 당시 신속하게 활용 가능한 부지를 우선으로 추진하면서, 실제로 안전성에 대한 확인 및 조치는 미흡하였던 것으로 보인다. 상당수가 ‘산사태 위험 부지’이거나 근접하여 입지하고 있으며, 이미 우

©auri



임시조립주택 단지 주변 배수 모습(안동시)



임시조립주택 단지 주변 산사태위험지도(안동시)

출처: 산림청 산림공간서비스(<https://map.forest.go.kr/forest/>)

천 시 낙석이 발생한 곳도 있다. 호우 시 토사와 낙석 등에 대비한 낙석방지 망이나 경계펜스 등의 설치와 함께 배수로 정비가 필요한 상황이다.

배치는 남향, 동 간 적정거리 확보, 동별 출입구가 마주보지 않는 것을 원칙으로 하고, 개별 동의 주거 요소는 지침을 준용하되 단지마다 필요에 따라 창고, 현관 차양, 출입구 무단차 경사판, 야자매트 등을 추가 설치하였다. 특히 산불 피해로 단지 조성 사례가 늘면서 지역 단위 생활 공간에서 필요한 추가적인 기능, 예컨대 커뮤니티·의료·교통·창고 등과 관련된 공간 및 시설의 설치에 대한 필요성이 제기되었다. 일부 단지는 내부에도 차량이 들어올 수 있도록 단지 통행로를 확보하고 주차공간을 조성하였다. 개별적으로 평상이나 텐트를 별도로 두는 경우도 있었다. 지자체 담당자뿐 아니라 주민들은 함께 모이거나 정보를 주고받는 공동의 모임·휴식 장소를 위한 공간의 필요성을 언급하였으나, 아직까지 실제로 조성한 사례는 없다.

적정 임시주거시설의 지정, 임시조립주택 단지 조성에 대한 기준 마련 필요

현재 국내 임시주거시설은 수 및 규모 부족 자체의 문제에 직면해 있는 것이 아니다. 전국에 약 1만 5,000개소가 지정되어 있음에도 불구하고, 재난 시마다 어느 시설을 개시하고 운영하여 주민들로 하여금 대피 및 임시 거주하도록 해야 할지 판단에 어려움을 겪으며, 초기 대응에 많은 시간을 소비하고 있다. 「재해구호법」에 따라 재해구호계획을 수립하며 관련 지침에 의거하여 임시주거시설을 사전 지정하고 있으나, 지정요건 등이 구체적으로 제시되어 있는 것은 아니므로 사실상 지역별 여건이나 역량에 따라 상당한

편차가 존재한다. 재난 시 활용 가능한 시설의 모색과 적합한 시설 지정을 위한 구체적인 절차 및 방법이 마련되어야 하는 시점이다.

임시주거용 조립주택은 보관 등 유지·관리 문제로 인해 사전제작 및 비축이 쉽지 않고, 무엇보다 그동안 대규모 재난으로 인해 단지 설치가 필요한 상황 자체가 많지 않았기 때문에 임시주거시설처럼 대량을 사전 확보해서 선별적으로 사용하는 절차로 운영되지는 않고 있다. 대규모 재난 시 대량의 신속한 확보를 위해 관련 기술 검토를 기반으로 절차가 제시되어야 하는 상황이다. 특히 현행 지침 등에 단지 구성에 대한 기준이 부재하여 지자체별로 부지 조성 및 배치 등 계획, 예산, 주체별 역할 등에 혼란을 겪고 있으므로 일련의 가이드 등을 통한 기준 및 사례 제시가 필요하다.

참고문헌

- 1 박유나, 백선경, 윤진희. (2024). 이재민 생활안정을 위한 임시주거용 조립주택 단지 조성방안. 건축공간연구원.
- 2 백선경, 조시은, 오민정, 박유나. (2023). 재난 대응을 위한 임시주거시설 관리체계 개선방안. 건축공간연구원.
- 3 산림청 산림공간서비스. <https://map.forest.go.kr/forest/>
- 4 이지은, 천영수, 이영미. (2023). 이재민 임시주거용 조립주택 지원 개선방안 연구. 국립재난안전연구원.
- 5 행정안전부. (2025). 재난복구지원국 내부자료.

해외의 재난 조립주택단지 조성 및 운영 사례

라정일
간세이가쿠인대학
재해부흥제도연구소 교수

윤진희
건축공간연구원 부연구위원

들어가며

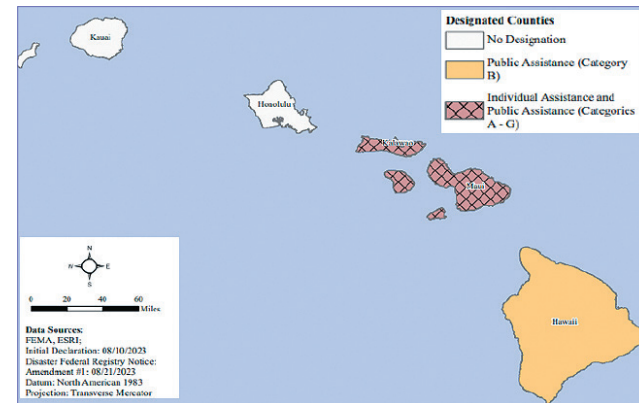
2025년 3월, 우리나라는 대규모 산불로 약 3,800동의 주택이 소실되는 등, 수많은 이재민이 삶의 터전을 잃었고, 재난 대응으로서의 임시거주시설 정책은 중요한 과제에 직면하였다. 대규모 자연재해에 대한 체계적이고 신속한 대응은 이재민의 일상생활로의 복귀를 도울 뿐만 아니라 심리적·사회적 단절을 최소화한다는 점에서 매우 중요하다. 이 글에서는 허리케인과 산불 등 다수의 대규모 재난을 경험한 미국과 대지진 등 비교적 빈번한 자연재해를 경험한 일본의 사례를 통해 정부의 자연재해 대응 체계 및 단지계획에 있어 고려해야 할 요소 등을 살펴볼 것이다.

미국의 경우 2023년 8월 하와이주 마우이섬에서 발생한 대형 산불 사례를 통해 연방정부 차원의 체계적인 재난 대응 구조와 이재민들의 수요와 일상으로의 복귀를 고려한 조립형 가설주택단지 조성에 관해 소개할 것이다. 일본의 경우 여러 차례 대규모 지진을 경험하면서 이재민의 마음을 돌보고 생활 재건의 기반이 되는 ‘커뮤니티 형성’ 중심의 단지 조성 및 운영에 관한 사례를 제시하며, 우리나라의 임시거주시설 정책 역시 단순한 제공을 넘어 이재민의 존엄을 보장하고 생활 재건을 지원하는 ‘삶의 전환’으로 기능할 수 있도록 발전하기를 기대한다.

미국의 재난 대응 체계와 이재민 수요를 고려한 가설주택단지 조성*

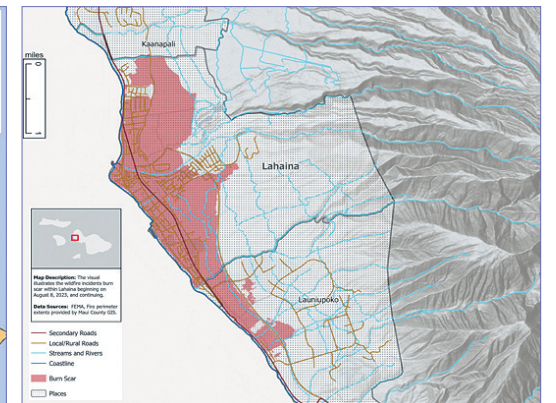
미국은 대규모 재난 발생 시 ‘로버트 T. 스탠포드 재난 구호 및 긴급 지원법(Robert T. Stafford Disaster Relief and Emergency Assistance Act, 이하 스탠포드법)’을 근거로 대통령이 중대재난을 선포하고 연방재난관리청(Federal Emergency Management Agency: FEMA)을 중심으로 재난 구호와 임시주거 지원을 수행한다. 2023년 8월 8일 하와이주에서 허리케인 도라의 영향으로 연쇄적·대규모 산불이 발생하여 최소 99명이 사망하고, 687만 9,000ha 이상의 재산 피해가 발생하였다. 이는 1918년 미네소타 산불 이후 미국 역사상 가장 큰 인명 및 재산 피해를 기록한 자연재해였다. 특히 마우이 서부의 라하이나(Lāhainā)를 포함한 마우이 카운티 지역을 중심으로 2,000채 이상의 건축물이 전소되었고, 이 중 80% 이상이 주택이었다. 라하이나 지역의 경우 통신 및 도로가 차단되어 이재민들이 긴급히 대피해야 했으며, 4,500가구의 임시주거 수요가 발생하였다.

재난 발생 당일인 8월 8일, 주지사의 비상 선언이 하와이주 전역으로 확대되었고, 이는 스탠포드법에 근거하였다. 8월 10일 바이든 대통령은 대형 재난 선언(FEMA-4724-DR-HI)을 통해 미국 국토안보부(Department of Homeland Security: DHS) 산하의 FEMA에 하와이주 피해 지역에 대한 연방지원 제공 권한을 부여하였다. 연방 차원의 재난 구호 및 긴급지원은 스탠포드법 제408조와 공법(Public Law) 93-288에 따라 개인과 가구에게 지원된다.



하와이주 마우이 카운티 피해지역

출처: 하와이 마우이 카운티(<https://www.mauicounty.gov>)



라하이나 피해 지역

출처: 하와이 마우이 카운티(<https://www.mauicounty.gov>)

* 이 글은 박유나 외(2024)의 일부 내용을 발췌·정리하여 작성하였다.

국가 재난주택 전략과 임시조립주택 가이드라인

FEMA는 2009년 재난 이후의 주택 지원에 대한 새로운 방향성을 제시하기 위해 ‘국가 재난주택 전략(National Disaster Housing Strategy)’을 발표하였다. 해당 전략에서는 재난 발생 직후 이용되는 대피소부터 영구주택에 이르는 원칙을 제공하고 있다. 특히 중간 단계에 필요한 임시주택, 즉 국내에서 제공하는 임시주거용 조립주택에 대해서는 개별 주택뿐 아니라 거주자들의 생활에 필수적인 서비스(보건, 학교, 대중교통, 상담 등)를 함께 제공하도록 명시하고 있다.

국가 재난주택 전략은 원칙뿐 아니라 부록을 통해 재난주택 대응을 위한 협력사항, 지원 관련 원칙 및 세부사항, 임시주거용 조립주택 단지에 대한 계획안을 제안하고 있다. 또한 주택의 정주성 평가와 이동취약계층을 위한 무장애 주택 지원(전체 가구의 15% 이상)을 위한 연방 접근성 표준(Uniform Federal Accessibility Standards: UFAS) 적용 주택 설치 기준 및 거주기간 동안의 안전 대비 원칙을 제시하여 임시주택 및 단지의 질적 수준을 보장한다. 2020년 발간된 ‘직접 주거 가이드’에서는 이동형 임시주택(Alternative Transportable Temporary Housing Units: ATTHUs)의 품질과 단지 조성을 위한 부지 관련 사항을 상세히 안내하고 있다. 또한 FEMA는 ‘Planning Considerations: Disaster Housing(2020)’을 통해 연방정부, 주정부, 지자체의 역할과 계획 지침을 제공하고 있다.

FEMA 중심의 연방정부 차원의 재해 구호 및 긴급 지원 중 주거 지원은 FEMA 자체의 임시주거 지원정책과 함께 미국 주택도시개발부(Department of Housing and Urban Development: HUD)의 협력으로 진행되는 추세이다. 자연재해 시 HUD의 주거지원 협력은 역사상 가장 많은 임시주거지원이 필요했던 2005년 허리케인 카트리나의 경험에서 비롯되었다. HUD는 지역의 임대주택 관련 정보가 풍부하기 때문에 재해 시 활용 가능한 임시주거 지원에 있어 주도적인 역할을 담당하며, 연방정부 차원의 재해 주택 지원 관리·감독을 수행한다(2009년 스탠포드 법 개정). 그러나 하와이의 경우 주택 피해 규모와 섬이라는 지역적 특성으로 인해 직접 임대 또는 임대비용 지원을 통한 주택 공급이 충분하지 않은 상황이었다. 이러한 배경에서 FEMA를 비롯한 주정부, 카운티, 민간 부문

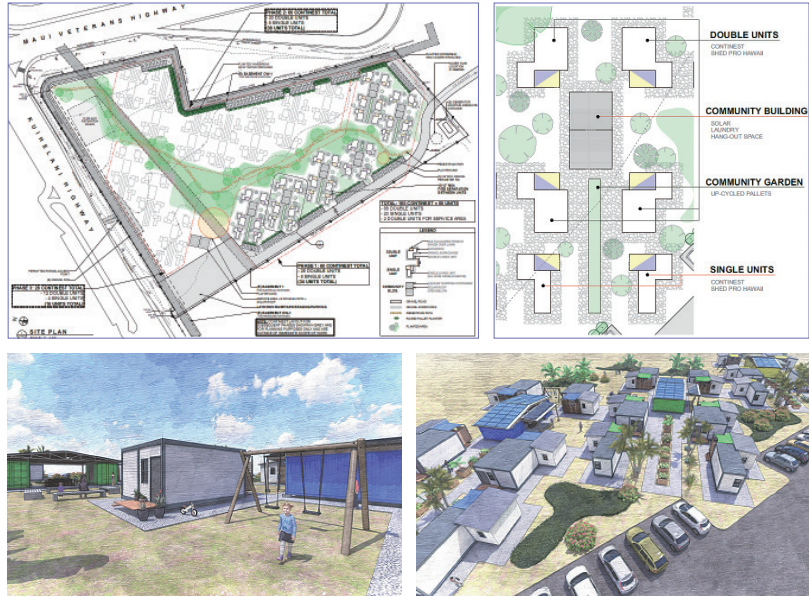
은 신속한 임시주택 지원을 위해 부지 개발을 통한 이동·조립식 주택 공급을 계획하였다.

이동식 임시주택 공급을 위한 단지 조성은 부지 선정이 선행되어야 한다. 부지 선정 과정에서는 환경평가를 통해 부지의 안전성, 대안 검토, 지역 커뮤니티의 수요 등을 평가하며 일정 기간 지역사회에 공개하여 의견을 받는다. 환경평가는 프로젝트 목적과 필요성, 부지 선택 과정과 대안 평가, 환경적 영향 및 잠재적 문제점 등을 포함하여 부작용을 최소화하는 방안을 담는다. 환경영향평가 초안은 시민에게 공개되며 일반적으로 7일간 공개 논평을 받지만, 상황의 긴급성에 따라 기간이 단축될 수 있고, 논평 기간 종료 후 기관 간 협의가 완료된 것으로 간주한다.

이재민 수요를 고려한 가설주택단지 조성

마우이의 Fleming Road 임시 공동주택 부지 프로젝트의 사전 배치 인터뷰(Pre-Placement Interview: PPI)에 따르면, 애완동물 소유 가구는 호텔 또는 기존 임대주택 활용 시 허가에 어려움을 겪고 있는 것으로 나타났다. 또한 이재민들은 기존 생활권과 가까운 마우이 서부(West Maui)에 거주하는 것을 선호하였으며, 이는 기존의 직장, 자녀들의 학교 및 보육원, 예배 장소, 쇼핑몰 등 일상적 생활권을 유지하려는 목적이었다. Fleming Road 외 다른 부지도 고려되었지만, ①핵심 인구의 생활권 근접성, ②기존 인프라 활용 가능성, ③토지개발 과제와 일정 문제, ④토지 소유자의 임대 계약 의지 등을 종합적으로 고려한 결과 최종 부지가 선정되었다. 선정된 부지는 기존 생활권과 근접하며, 신설되는 웨스트 마우이 병원 및 의료센터와의 인프라 연계가 가능하다는 장점을 갖고 있다.

민간이 추진하는 Family Life Center 프로젝트의 경우, 이동형 임시주택 단지 중앙에 커뮤니티 빌딩과 가든을 설치하여 협소한 주택 공간의 단점을 보완하고, 장기화된 이재민 생활로 낮아진 지역사회 소속감 회복 및 회복 탄력성 증대를 목표로 하고 있다. 이 단지는 임시 패드 설치, 진입로 및 순환도로, 콘크리트 주차장, 시설 조명, 유틸리티(물·전기·위생 시설), 미국 장애인법(ADA) 준수를 위한 주택 내 시설 설치 등을 포함하여 조성된다.



Family Life Center 이동형 임시주택 단지 계획(안)
출처: Family Life Center(2023, pp.3~4); 박유나 외(2024, p.67)

일본의 커뮤니티 조성을 고려한 가설주택단지

일본의 임시주거시설 정책 개요와 현실

일본은 재난 시 재해대책기본법 및 재해구조법 등을 근거하여, 주택을 잃은 이재민에게 지자체가 2년간 ‘응급가설주택’을 무상으로 제공한다. 응급가설주택은 지자체가 조립식 주택단지를 직접 짓는 ‘건설형’과 이재민이 민간 주택을 임차하면 월세를 지원하는 ‘임차형’으로 나뉜다.

건설형 응급가설주택은 공유지 등에 조립식(프리패브, prefabricated method) 공법 등으로 공동주택단지를 건설하는 것으로, 일반적으로 ‘가설주택’ 하면 떠올리는 형태이다. 전기요금, 수도요금 등 광열비는 자비 부담이다. 신속한 대량 공급이 가능하다는 장점이 있는 한편, 커뮤니티 단절이나 주거성 문제가 지적되어 왔다. 건설형 응급가설주택은 과거 재난을 교훈 삼아 면적(현재 가구당 2인의 경우, 약 30m²로 2K)과 단열 방음 등 성능(단열, 방음 등) 면에서 꾸준히 개선되어 왔다. 현재는 세대 인원별 세분화된 면적 기준과 함께 고령자 및 장애인을 위한 배리어프리 사양도 마련되어 있다. 동일본 대지진 이후 장기 거주 과정에서 단열, 방음, 수납 등 주거의 질적 문제가 새로운 과제로 부상함에 따라, 2016년

구마모토 지진부터는 주거 성능을 강화한 ‘개량형 모델’이 도입되었으며 2024년 노토반도 지진에서도 개선된 사양을 기반으로 건설되었다.

임차형 임시주택의 경우 지자체가 집주인에게 임대료를 지급하며, 지원상한액은 세대 인원수에 따라 정해져 있다. 이재민이 거주 지역을 비교적 자유롭게 선택할 수 있는 장점이 있지만, 도시부에서는 임대 매물이 부족하거나 고령자나 장애인이 입주를 거절당하거나는 문제도 존재한다.

이 글에서는 커뮤니티 조성 중심의 ‘건설형 응급가설주택’에 초점을 맞춘다. 일본의 재난 복구부흥 역사는 이 건설형 가설주택이 안고 있는 ‘커뮤니티의 상실’이라는 과제와 마주하고 이를 극복하기 위해 노력해 온 역사라고도 할 수 있다. 커뮤니티 상실은 ‘재해관련사’라는 심각한 2차 피해로 이어진다.

재해관련사(災害関連死)는 재난의 직접적인 피해(건물 붕괴나 익사 등)가 아닌, 대피 생활에서의 신체적·정신적 부담과 고립감으로 인해 병이 악화되거나 사망에 이르는 경우를 말한다. 2024년 노토반도 지진에서는 전체 616명 사망자 중 재난관련사망이 388명으로 더 많고, 앞으로도 얼마나 더 늘어날지 모른다. 최대 국난으로 보고 있는 난카이 트로프 거대 지진에 대해 일본 정부는 재난관련사망자가 최대 5만 2,000명에 이를 수 있다고 추산하며, 이를 막는 것을 재난 복구의 가장 중요한 과제 중 하나로 삼고 있다.



노토반도 나나오시 나카지마마치 응급가설주택단지

©카즈미



노토반도 와지마시 목조가설주택단지

2011년 동일본 대지진 - ‘재난부흥 소프트 사업’의 본격화

2011년 동일본 대지진은 지진, 쓰나미, 원전 사고가 겹친 복합재난으로 약 11만 6,000동의 응급가설주택이 필요하였다. 광범위한 지역 공동체가 완전히 파괴되고 피난 생활이 길어지면서, 커뮤니티 지원은 재난복구와 재난부흥의 핵심 과제가 되었다. 이때 두 가지 중요한 진전이 있었다.

첫째, 하드웨어 측면에서 동일본 대지진의 상징적인 노력인 ‘모두의 집’ 프로젝트가 시작되었다. 모두의 집(みんなの家, Minna-no-Ie, Home-for-All)은 건축가 이토 도요, 야마모토 리켄, 나이트 히로시, 쿠마 켄고, 세지마 카즈요 등이 제창한 프로젝트로 가설주택단지 내에 단순히 기능적인 집회소가 아니라, 이재민이 함께 식사하고 대화하며 마을을 의지할 수 있는 아늑한 ‘공동의 거실’과 같은 공간을 건설하는 활동이다. 피해 주민과 대화를 거듭하며 설계를 진행하는 과정 자체가 커뮤니티의 재생과 회복에 기여하였으며 그 대부분이 비영리단체나 기업의 기부로 건설되었다(Ito, 2014).

둘째, 소프트웨어 제도화 측면에서 또 하나의 큰 진전은 ‘생활지원 상담원(生活支援相談員, Life Support Advisor)’ 제도가 국가적으로 도입되어 각지의 가설주택단지에 배치된 것이다. 생활지원 상담원은 주로 사회복지협의회*에 고용되어 가설주택단지를 담당하는 전문 직원으로, 각

* 지역복지를 추진하는 민간 사회복지법인으로 평상시에는 지자체의 사회복지업무를 위탁받아서 수행하고, 재난이 발생하면 지역의 재난 자원봉사센터를 설치 및 운영하기도 한다.

대규모 재난에서의 임시주거시설에 대한 커뮤니티 형성 노력

1995년 한신·아와지 대지진 - 고독사의 충격과 커뮤니티 조성

중요성 인식

1995년 한신·아와지 대지진은 일본의 임시주거시설 정책에 큰 전환점이 되었다. 당시 약 4만 8,000동의 응급가설주택이 공급되었지만, 입주자를 무작위로 배정하면서 기존 지역 공동체가 완전히 해체되었다. 또한 당시 18m²에 불과했던 협소한 주택은 최소한의 생활공간 확보 실패라는 교훈을 남겼고, 열악한 주거 환경 속에서 주민들의 고립은 심화되었다. 이는 입주 1년 만에 200명이 넘는 고독사가 발생하는 비극으로 이어졌다. 재난 복구가 단순한 시설 복구를 넘어, 사람 간의 ‘연결’을 회복하는 것이 중요하다는 뼈아픈 교훈을 남겼다(Uba, 2011).

반면, 이 재난은 ‘자원봉사 원년’으로 불리며 긍정적인 변화도 가져왔다. 전국에서 모인 자원봉사자들이 가설주택단지 주민들을 찾아 안부를 묻고 교류 행사를 열었는데, 이때 활동의 중심이 된 곳이 바로 각 단지의 집회소였다. 집회소는 주민과 지원 단체를 잇는 허브 역할을 하며 공동체 회복의 구심점이 되었다. 이 경험을 통해 일본 사회는 커뮤니티 형성을 위해서는 물리적 공간(집회소)과 그 공간을 활성화하는 지원 활동이 모두 필수적이라는 중요한 인식을 얻게 되었다.

2004년 니가타현 추에츠 지진 - 중산간 지역의 지해와 목조 가설주택

2004년 니가타현 추에츠 지진은 고령화가 심한 중산간 지역에서 발생하였으며, 한신·아와지 대지진의 교훈을 바탕으로 재난 초기부터 커뮤니티 유지를 핵심 과제로 삼았다. 가장 큰 성과는 이재민분들을 원래 살던 마을 단위 그대로 같은 가설주택단지에 입주시키는 ‘커뮤니티 유지형’ 배정을 철저히 시행한 점이다. 이를 통해 기존의 이웃 관계가 그대로 이어져 주민들 간의 자발적인 상부상조가 활발히 일어났다. 또한 차가운 느낌의 조립식 주택 대신 지역 목재를 활용한 목조 가설주택이 처음 도입된 것도 중요한 특징이다. 나무의 온기가 느껴지는 주거 환경은 이재민의 스트레스를 덜어주는 효과를 낳았고, 이는 임시주거시설이 단순한 피난처를 넘어 인간의 존엄성을 고려한 삶의 공간으로 발전하는 중요한 계기가 되었다(Niigata Prefecture, 2005).

세대를 방문하여 주민의 안부를 확인하고 고민과 니즈를 들으며, 필요한 행정 서비스나 의료·복지 기관에 연결하는 역할을 한다. 또한 주민 간의 교류를 촉진하기 위해 집회소에서 다과회나 수예 교실 등의 행사를 기획·운영하며, 자치회 형성을 측면에서 지원한다. 커뮤니티의 형성과 재생을 위한 ‘윤희유’ 역할을 하였던 것이다.

그러나 이러한 가설주택단지의 커뮤니티 조성 지원 체제가 통합적으로 강화되었음에도 장기화되는 대피 생활로 인한 스트레스 등으로 지진 발생 후 10년간 3,700명이 넘는 재해관련사가 인정되었다(Reconstruction Agency, 2021). 이는 하드웨어와 소프트웨어 양면의 지원에도 불구하고 커뮤니티를 회복하고 재건하는 것이 현실에서 얼마나 어려운 과제인지를 보여주는 냉엄한 사례다.

2016년 구마모토 지진 - 삶의 질 추구와 다양한 주체의 협력

구마모토 지진에서는 동일본 대지진에서 확립된 지원 모델이 계승 및 발전되었으며 특히 이재민의 심신 건강 유지(웰빙)가 중시되었다. 구마모토현산(産) 목재를 다수 사용한 ‘구마모토형 목조 옹급가설주택’이 표준이 되었고, 단지 내에 모두의 집을 설치할 뿐만 아니라 복지 전문가(사회복지사, 보건사 등)가 상주하는 ‘지역 상호부조 센터’를 병설하는 모델이 탄생하였다. 이를 통해 일상적인 돌봄부터 전문적인 건강 상담까지 끊임 없는 지원이 가능해졌다. 또한 행정기관, 사회복지협의회, 비영리단체, 대학 등이 협력하여 ‘주거 부흥 지원 단체 네트워크’를 조직하였다. 각자의 전문성을 살려 역할을 분담하고, 가설주택의 하드웨어(설계)부터 소프트웨어(운영)까지를 일체적으로 지원하는 체제가 구축되었다(Kumamoto Prefecture, 2017).

2024년 노토반도 지진과 되풀이되는 과제와 새로운 난제

2011년 동일본 대지진이나 2016년 구마모토 지진의 교훈은 일본의 재난 임시거주시설에 대한 대응의 표준으로 자리 잡는 듯하였다. 그러나 2024년 1월 발생한 노토반도 지진은 과거의 경험과 교훈이 제대로 활용되지 못했음을 보여주었다. 특히 이번 노토반도 지진은 인구 감소와 초고령화가 심각한 소멸위험지역이 가진 재난 대응의 근본적인 어려움을 새롭게 부각시켰다.

가장 큰 문제로 커뮤니티 조성의 핵심이 되어야 할 집회소 설치가 현저히 지연되고 있다는 점이다. 이시카와현은 재해구조법을 참고로 20동 이상 50동 미만의 가설주택단지에는 약 40평방미터의 ‘담화실’을, 50동 이상에는 약 90평방미터의 ‘집회소’의 설치를 기본방침으로 결정하였고, 주변에 있는 기존 시설의 활용을 포함하여 기초지자체인 시정(우리나라의 시군)과 협의를 진행하였다. 그러나 이시카와현 내 가설주택단지 중 집회소나 주민 담화실 등이 설치된 곳은 약 절반에 불과하다(Ishikawa Prefecture, 2024). 반도라는 지리적 제약으로 가설주택단지 내 집회소 건설에 적합한 평탄한 국유지, 사유지 등의 공유지가 극단적으로 부족한 것이 가장 크다. 그 결과 20동 미만의 소규모 가설주택단지가 각지에 분산되어 건설되었고, 건설 비용이나 공간 문제로 집회소 설치가 보류되는 사례가 다수 발생하고 있다. 또한 이렇게 가설주택단지가 소규모로, 광범위하게 분산되며 주민들이 서로 얼굴을 마주할 기회가 물리적으로 제한된다. 따라서 가설주택단지의 주민 수가 적어 자치회를 결성하려는 분위기도 조성되기 어렵다.

지원 인력 부족도 문제로 대두되었다. 지진 피해 지역 자체가 이미 심각한 과소 및 초고령사회이기 때문에 커뮤니티 지원의 주체가 될 지역 청년이나 중간지원조직(시민단체, 비영리단체 등)이 원래부터 매우 적다. 외부 지원 인력에 의존할 수밖에 없지만, 교통 접근성이 나쁜 점도 더해져 지속적인 지원 체제를 구축하기가 실제로는 매우 어렵다. 이러한 가운데, 지진 피해 이전부터 지역에서 활동하던 ‘지역활성화협력대(地域おこし協力隊)’가 주민과 외부 지원 단체를 잇는 귀중한 역할을 하는 사례가 많다. 지역활성화협력대는 일본 총무성*의 제도로, 도시 지역의 청년 등이 과소·고령화가 진행되는 지방으로 이주하여 지역 브랜드 상품 개발이나 관광 진흥, 주민 생활 지원 등 다양한 ‘지역활성화를 위한 협력 활동’에 종사하는 것으로, 지역의 시군 등 기초 지방자치단체에 고용되어 최장 3년간 활동한다. 지역에 깊이 녹아들어 있기 때문에 재난 시에는 피해 주민의 니즈를 세심하게 파악하고 행정이나 외부 지원 단체와의 가교 역할을 할 수 있다.

이렇게 희망적인 면이 있음에도 도로 유실, 장기간 단수 등 인프라 복구의 지연이 주민의 생활 스트레스를 증대시켜, 커뮤니티 활동은 엄두

* 한국의 행정안전부에 해당



©여정인

새롭게 건립된 노토반도 나나오시 나카지마마치 응급가설주택단지 집회소

도 내지 못하는 상황을 낳고 있다. 과거 재해에서 얻은 ‘커뮤니티 지원은 입주 초기가 중요하다’는 교훈을, 실천하고 싶어도 할 수 없는 딜레마에 빠져 있다 (Tanaka, 2024).

해외 사례에서 배우는 시사점

2025년 강원지역 대규모 산불과 같은 재난은 일시적 주거지원의 필요를 넘어, 이재민의 존엄을 보장하고 회복적 삶의 공간을 조성하기 위한 공공의 역할을 재조명한다. 미국과 일본의 사례는 단순히 주택을 공급하는 것을 넘어 이재민의 일상회복, 지역사회 복귀, 공동체 재구성 등을 위한 입체적 접근의 필요성을 보여준다.

첫째, 미국은 국가 재난주택 전략과 ‘Planning Considerations: Disaster Housing’ 등을 통해 연방 접근성 표준(UFAS)을 적용하고, 이동취약계층을 위한 유닛 기준(15% 이상)을 마련하고 있다. 국내도 고령자, 장애인, 반려동물 동반 가구 등 특수 수요를 반영한 ‘임시조립주택 표준유형’을 수립하고, 해당 기준이 지자체에서 쉽게 적용될 수 있도록 구체적인 지침이 마련되어야 한다.

둘째, 미국 마우이의 Fleming Road 사례와 일본 추에츠·구마모토 지진 사례는 기존 생활권과의 거리, 의료시설·학교·종교시설 등 일상 인

프라와 연계성을 기준으로 부지를 선정하고 배치하였다는 공통점이 있다. 이는 단지의 기능이 ‘피난처’가 아닌 ‘재정착을 위한 기반시설’로 설계되어야 함을 시사한다.

셋째, 커뮤니티 회복을 위해 단지 내 ‘공동체 중심시설’의 설치 필수적이다. 이에 법·제도에 ‘커뮤니티 지원’의 가치를 명시해야 한다. 「재해구호법」에 임시주거시설(조립주택)의 역할을 ‘사회적 고립 방지와 커뮤니티 형성 지원’까지 확장하고, 설계 지침에는 커뮤니티 공간 설치와 주민 교류를 유도하는 소셜 디자인, 그리고 배리어프리 설계를 의무화해야 한다.

넷째, 건축과 복지를 아우르는 ‘통합조성운영팀’을 제도화해야 한다. 미국은 FEMA와 HUD의 협력 아래 체계화된 부지 조성 및 운영·공급체계를 갖추고 있으며, 일본은 건축가·복지사·지자체·대학이 협력하는 ‘주거부흥지원단체 네트워크’를 통해 공간과 커뮤니티 운영을 통합 지원한다. 계획 단계부터 도시계획 전문가, 건축가, 사회복지사, 심리상담원, 지역복지 담당자가 협력하여 이재민의 삶을 반영한 공간 및 프로그램을 설계해야 한다.

다섯째, 전문 인력인 ‘커뮤니티 코디네이터’를 양성하고 현장에 배치해야 한다. 일본의 생활지원 상담원처럼 주민에게 다가가 공동체 활동을 촉진하는 역할을 맡기 위해, 평상시부터 인력풀을 구축하고 대학 자원봉사 등 지속가능한 기반을 마련해야 한다. 간세이가쿠인대학의 재난자원봉사 프로그램에서는 대학 지원으로 학생들이 노토반도 가설주택단지에서 주민 교류 이벤트를 주도적으로 기획하고 실행하고 있다.

여섯째, 지역 소멸 위기 지역에 맞는 ‘네트워크형 지원’을 구축해야 한다. 소규모로 분산된 임시주택단지를 위해 ‘찾아가는 보건실’ 같은 이동식 서비스를 제공하고, 인근 주민자치센터 등을 ‘위성 집회소’로 활용하여 임시주택 주민과 기존 지역 주민 간의 교류를 촉진함으로써 고립을 방지하고 사회적 통합을 도모해야 한다.

재난은 집뿐만 아니라 지역 사회, 이웃 간의 유대감까지 앗아가 이재민을 불안과 고독 속에 몰아넣는다. 이에 체계적인 재난 대응과 관련한 제도적·공간적·운영적 접근은 이재민의 일상 회복과 재난 회복력 강화를 위한 핵심 조건이 된다. 단기적 주거안정에서 더 나아가, 임시주거시설이 이재민의 ‘삶의 연속성’을 복원하고, 공동체를 재생산하는 공간으로 자리 잡기 위한 정책적 전환이 요구된다.

참고문헌

- 1 박유나, 백선경, 윤진희. (2024). 이재민 생활안정을 위한 임시주거용 조립주택 단지 조성방안. 건축공간연구원.
- 2 하와이 마우이 카운티. <https://www.mauicounty.gov>
- 3 Family Life Center. (2023). Emergency Housing Project.
- 4 Ito, T. (2014). Minna-no-Ie o tsukuru [Making "Home-for-All"]. Heibonsha.
- 5 Ishikawa Prefecture. (2024). Reiwa 6 nen Noto Hantō Jishin ni kakaru Ōkyū Kasetsu Jūtaku no Seibi Jōkyō ni suite [Regarding the status of temporary housing construction for the 2024 Noto Peninsula Earthquake].
- 6 Kumamoto Prefecture. (2017). Heisei 28 nen Kumamoto Jishin Kiroku-shi [Record of the 2016 Kumamoto Earthquake].
- 7 Niigata Prefecture. (2005). Niigata-ken Chūetsu Jishin Fukkō Bijon [Niigata Prefecture Chūetsu Earthquake Recovery Vision]
- 8 Reconstruction Agency. (2021). Higashi Nihon Daishinsai ni okeru Shinsai Kanren-shi no Jōkyō ni suite [Status of earthquake-related deaths in the Great East Japan Earthquake].
- 9 Tanaka, J. (2024.6.30). Noto Hantō Jishin Kasetsu Jūtaku no Genjō to Kadai [Current situation and challenges of temporary housing in the Noto Peninsula Earthquake]. NHK Kanazawa.
- 10 Uba, T. (2011). Hanshin Awaji Daishinsai to Fukkō Komuniti [The Great Hanshin-Awaji Earthquake and Recovery Communities]. Minerva Shobo.

일상 회복을 위한 임시주거시설 관리체계 개선 방안*

박유나
건축공간연구원 연구원

백선경
건축공간연구원 연구위원

재난 시 시설 활용의 적합성 제고를 위한 적정 임시주거시설 지정

재난 시 적합한 시설로 신속하게 대피 및 거주하기 위한 임시주거시설 관리체계 개선을 위해 첫째, 재난 전 임시주거시설 지정 관련 사전 검토 요건을 재정립하는 것이 필요하다. 현재 ‘임시주거시설 지정요건’은 재해구호계획 수립지침에 따른 네 가지, 즉 이재민 편의성, 규모 적정성, 시설 접근성, 시설 안전성이다. 그러나 재난 시 기존 건축물이 임시주거시설로 운영되기 위해 필요한 조건이 상세하게 제시되어 있지 않아 지자체마다 지역 특성에 따른 위험지역 파악을 누락하거나 실제 수용규모 부족 등의 문제가 발생하고 있다.

둘째, 지정절차를 구축하여 적합한 시설을 도출할 수 있는 체계를 마련하는 것이 필요하다. 지정요건별 세부사항에 대한 검토 방법과 프로세스를 제시하는 것이다. 지침에서는 대상시설을 선정하여 지정요건을 검토하고 관계기관 협의를 통해 지정하는 정도로 설명하고 있어, 이를테면 대상시설 선정에 있어 ‘인구수 등을 고려하여 적정 규모를 확보’하는 방법, 기준이 없고, 지정요건 검토 절차에서도 ‘충족 여부 검토’ 정도로 명시하고 있어 사실상 지정절차로 적용하기는 어려운 상황이다.

* 이 글은 백선경 외(2023), 박유나 외(2024)의 내용 일부를 포함함

건축물 외에 민간시설의 추가 지정 필요성 및 규모를 파악한다. 적정 임시 주거시설 분류 단계에서는 상기의 요건을 바탕으로 분류기준에 따른 그룹을 설정하고, 시설을 분류하여 지자체의 최종 지정목록을 도출한다. 적정 임시주거시설 시범 활용 단계에서는 주요 발생 재난유형에 따른 행정구역을 설정하고 수용규모에 따른 지정시설 접근성을 검토함으로써 세부 지역별 실행목록을 도출한다.

현재 지침 및 관련 법령에 임시주거시설 운영 이후 평가체계는 없는 상황이다. 지자체는 지정목록에 대한 관리를 위해 재난 시 활용한 건축물에 대한 평가를 시행할 필요가 있다. 이에 첫째, 운영 시의 이재민 등 불편 접수·처리 사항을 종합하고 둘째, 운영 적합성을 진단한다. 셋째, 지정목록의 시설별 항목의 수정 필요사항을 반영하고 운영 이력을 남긴다.

제도적으로는 먼저 지정요건 개정과 관련해 재해구호계획 수립지침

임시주거시설 지정요건(안)

범주	구분	지정요건	운영 시 관련 사항
편의성	일반 편의시설	- (임시거주 건물 내) 냉·난방, 환기, 급식, 급수 가능 - 화장실, 샤워실, 쓰레기 수거공간 포함	- (구호, 생활편의) 수면, 통풍, 감염병 예방, 급식, 식수, 빨래, 샤워, 쓰레기 처리 등
		- (임시거주 건물 외) 외부 부속동(창고, 의료 등 부속기능) 포함	- (거점시설) 물자 보관 및 보급 - (구호) 의료, 심리상담 등 - (생활편의) 거주공간 분리, 쓰레기 처리, 약취 차단 등
규모 적정성	취약(노인·장애인 등) 편의시설	- 장애물 없는 생활환경(BF) 인증	- (구호) 휠체어 사용자 등의 접근 및 이용
	지역 단위 수용규모	- 시설별 수용인원(용적률 연면적의 30%로 산정) - 취약인구(만 65세 이상) 수용률 최소 20% 이상	- (생활편의) 거주공간, 공용공간, 편의공간 확보
접근성	건축물 단위 수용규모	- 강당, 체육관 등 포함	- (생활편의) 대규모 집단 수용
	차량 접근성	- 외부 주차공간 포함	- (거점시설) 물자 보관 및 보급 - (생활편의) 지역사회 접근 - (생활편의) 급식, 식수, 빨래, 샤워, 쓰레기 처리, 의료, 심리상담 등
안전성	이재민 등 접근성	- 행정구역별 최소 500m 내 수용규모 가능 시설 입지	- (시설관리) 운영개시 - (생활편의) 거주지 접근
	지역 단위 안전성	- 재난위험 및 취약지역 외 입지	- (시설관리) 2차 피해 위험 예방
운영 가능성	건축물 단위 안전성	- 내진설계 적용 - 건축물 노후도(30년 미만)	- (시설관리) 2차 피해 위험 예방
	개시 가능성 및 기간	- 재난 시 개시 및 일시 점유 가능	- (시설관리) 신속한 개시, 불필요한 이동 방지

주: 지역 여건에 따라 지정요건 추가 등 변경 가능함
출처: 백선경 외(2023, p.236)

셋째, 재난 시 활용 이후, 다시 말해 임시주거시설로 운영한 이후의 평가 체계를 마련하여 임시주거시설 적정성에 대한 지속 관리가 이루어지도록 하는 것이 필요하다. 현재 지침에서는 임시주거시설 운영 후 임시 시설 및 사무공간 철거, 시설 내 소독·청소 등 실시에 대해서만 명시한다. 즉, 지정 시설에 대한 사후평가체계가 없는 것이다. 임시주거시설 지정 이후 실제 운영 특성을 반영하여 지정 적정성을 판단하고, 지역 특성에 대한 데이터를 구축해 나갈 필요가 있다.

지역별 적정 임시주거시설 지정을 위한 4단계의 절차(지역 기본현황 검토 → 적정 임시주거시설 선정 → 적정 임시주거시설 분류 → 적정 임시주거시설 시범 활용)를 제안한다. 지역 기본현황 검토 단계에서는 지역 현황 및 재난 관련 이력을 확인하여 재난 관련 지역 특성을 진단하고, 지역 내 활용 가능한 공공건축물을 목록화한다. 적정 임시주거시설 선정 단계에서는 재난위험 및 취약시설을 제외하고 수용규모를 검토하여 공공

임시주거시설 지정 절차(안)



출처: 백선경 외(2023, p.242)

활에 필요한 시설을 함께 마련할 수 있는 단지 형태의 임시주거용 조립주택 조성방안을 제안한다.

이재민들에게 제공되는 임시주거시설은 종류와 관계없이 이재민들의 생활안정과 일상 회복을 유도할 수 있도록 거주성을 고려한 계획이 중요하다. 임시주거시설은 이재민들의 피해회복과정에서 일상회복의지를 증가시키는 데 중요한 역할을 한다(Iwasa et al., 2012, p.34; Félix et al., 2015, p.686; Perrucci et al., 2020, p.14; 최유라, 2017, p.11). 그리고 재난 발생 후 잘 계획된 주거공간은 회복탄력성과 함께 새로운 관계 형성을 통한 적절한 커뮤니티 계획을 수립할 수 있도록 기회를 제공해주기 때문에(Félix et al., 2013, p.137; Johnson, 2007, p.448; Wagemann, 2017, p.46) 복구의 결정적인 요소이다(Bris, Bendito, 2019, p.2). 그래서 대규모 발생에 따라 단지를 조성하게 될 경우 거주성을 더 중요하게 고려해야 하며, 이를 위해 안전성·편의성·적응성·사회성의 네 가지 요건을 바탕으로 주택의 기본 기능뿐만 아니라 입지, 단지 내 동선 및 주민공동시설 계획을 수립하는 것이 중요하다.

임시주거용 조립주택을 단지 형태로 조성하게 될 경우, 개별 설치형에서 고려하는 주택의 기본적인 기능 외에 단지의 입지 특성, 단지 내 동

일상 회복을 위한
임시주거용 조립주택
단지 조성방안

재난이 발생하게 될 경우, 자신의 주택에 거주할 수 없게 된 이재민들은 영구주택 혹은 복구된 주택으로 돌아가기 전까지 임시주거시설에 거주하게 된다. 이재민들이 거주할 수 있는 임시주거시설에는 앞서 논의된 기존 시설을 활용한 지정 임시주거시설 외에도 임시주거용 조립주택이 존재한다. 후자의 경우, 현재 국내에서는 대응 가능한 수준의 재난이 발생하고 있어 대부분 개별 설치형태로 지원되고 있다. 하지만 국내외적으로 예전과는 달리 재난의 규모 및 양상이 달라짐에 따라 피해규모도 커지고 삶의 터전을 잃는 이재민들도 많이 발생하고 있다. 특히 광역적 차원의 재난 발생은 기반시설 붕괴, 지역 내에서 활용할 수 있는 시설 혹은 주거공간의 부족을 야기할 수 있으며 대규모 재난이 발생한 튀르키예(2023.2.6.), 일본 노토반도(2024.1.1.)에서는 이미 이러한 상황이 발생하고 있다. 앞으로 이전에 경험하지 못한 재난이 발생했을 때를 대비해서는 ‘구호’에서 더 나아가 ‘복구’ 차원의 시설 마련이 필요하며, 임시주거용 조립주택 외에 생

임시주거용 조립주택 단지 조성 시 공간별 고려사항

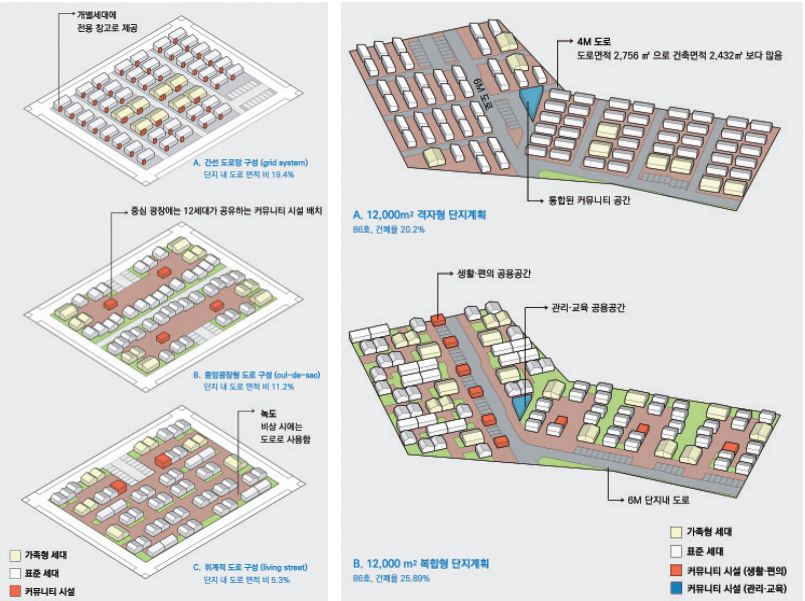
		안전성	편의성	쾌적성	사회성
입지	2차 재해로부터 위험지역 및 취약지역 제외	●			
	기존 생활편의시설 및 기존 주거지와와의 거리 및 접근성 고려		●		●
	기반시설 설치와 조립주택 설치·해체가 가능한 지역		●		
단위 세대	다양한 표준유형 활용(가구규모에 따른 설치)		●	●	
	단위세대 내 이재민들이 필요로 하는 시설 및 가구 배치		●		
	범죄, 재난 등 위험으로부터 보호할 수 있는 설비 및 성능 구축	●			
	이동취약계층을 위한 무장애 설계 적용	●	●		
	입주자의 편의와 필요에 따라 공간 개선이 가능하도록 설계		●	●	
단지	규모 및 거주기간 확장을 고려한 생활단위 설정 및 계층적 공간계획 고려		●	●	●
	화재 대응 용이성 확보를 위해 내부 대피경로 및 소방도로 확보	●			
	돌봄이 필요한 계층을 고려한 주동 및 관련 시설 배치		●		●
	거주자를 위한 주민공동시설, 편의시설 및 서비스 계획		●		

주: 참고한 선행연구 내용은 박유나 외(2024, pp.185~187) 참고
출처: 박유나 외(2024, p.110)

선 및 주민공동시설에 대한 공간별 계획기준이 필요하다. 입지의 경우, 안전성과 편의성을 중점적으로 고려하여 추가 재난에 따른 2차 피해를 최소화하고 주민들의 생활편의성을 높여줄 수 있는 접근성, 그리고 대규모 조립주택 설치 및 해체가 가능한 지역을 고려할 필요가 있다. 개별 주택의 경우 거주기간 동안 불편함을 최소화할 수 있는 성능기준뿐만 아니라, 거주기간 장기화에 유연하게 대응할 수 있도록 설계가 필요하다. 마지막으로 주거단지는 주동 배치, 단지 내 동선, 주민공동시설 등을 고려하여 조성하기 때문에 재난피해 규모, 거주 기간 등을 고려하여 점진적인 공간계획을 수립할 필요가 있다. 이를테면 단지 규모에 따라 가로공간에 대한 위계 설정, 차량 및 보행자 동선, 거주민 특성에 따른 주거지원 시설, 커뮤니티 종류 등을 계획하는 것이다.

특히 사회적 관계는 특히 이재민들의 생활안정과 일상회복에 긍정적인 영향을 미치기 때문에(김새봄 외, 2019, p.22; 이가을, 변병설, 2022, p.272) 단지 조성 시 이를 형성할 수 있는 공간에 대한 고려가 중요하다. 사회적 관계를 형성할 수 있는 공간(주민공동편의시설)은 개별 세대의 부족한 시설이나 기능을 보완할 수 있는 시설일 수도 있고, 입주자들이 함께 모여 논의를 하거나 사회활동을 할 수 있는 집회시설의 성격을 가질 수도 있다. 또는 돌봄이 필요한 계층을 위한 돌봄 혹은 놀이공간으로 활용될 수도 있다. 이러한 시설은 단지 내부 어느 공간에서도 접근이 용이한 위치에 관련 공간을 조성하고, 특히, 돌봄이 필요한 계층의 경우 자연스러운 교류를 위해 주택은 마주 보는 형태로 조성하는 것도 고려해볼 수 있다.

앞서 제안한 고려사항을 실제로 구현할 때는 재난 발생에 따른 피해 규모, 이재민 특성 등을 고려하여 필요한 기준과 배치를 선택하는 활용하는 것이 바람직하며, 인동거리·주차대수 등 최소계획기준을 중심으로 확



커뮤니티 시설 배치 예시
출처: 박유나 외(2024, p.135, p.138)

장을 고려하여 적용하는 것을 권장한다. 「임시주거용 조립주택 운영지침」 내 표준 설계 도서에서 지정한 건축물의 높이(H=3,550mm)를 기준으로, 채광창 방향의 최소이격거리는 4m로 제한한다. 또한 소방활동의 용이성 확보차원에서 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」을 참고하여 피난 화재 확산 방지 및 피난 경로를 고려하여 주동간 이격거리는 적정하게 확보(4m 이상)할 수 있도록 고려할 필요가 있다. 주차공간을 확보해야할 경우, 최소기준을 적용하기 위해 「공공주택 특별법 시행령」 제37조를 준용하여 세대당 0.3대로 산정하여 배치할 수 있다. 그리고 주민 공용공간의 경우, 세대를 기준으로 최소 0.5m²로 공용 공간을 산출하여 전체 단지규모에 맞는 공용공간 도출을 권장한다.

임시주거용 조립주택을 단지로 조성할 경우 상황에 따라 적용 가능한 배치유형 세 가지를 제안한다. 첫째, 신속한 지원 및 소규모 단지, 익명성을 선호하는 계층이 다수 거주할 경우 적용 가능한 ‘격자형’은 일관된 배치를 통해 신속하게 조성할 수 있고, 차량 및 물자 이동이 편리하다는 장점을 가진다. 반면 새로운 관계 형성 및 돌봄이 필요한 사람들에게 필요

임시주거용 조립주택 공용공간 분류

구분	부문	분류	설명	성격
주거 공용	세대 연동	이동지원	주차장, 보행로, 차로 (소방도로) 등-실외	필수 설치
	생활·편의	가사지원	세탁실, 공유주방, 거실, 계절창고 등-실내	
	사회·여가	여가지원	작은도서관, 체력단련실, 카페, 노래연습실 등	선택 설치
	관리·교육	돌봄지원	관리실, 어린이집, 경로당, (건강)상담실 등	

출처: 박유나 외(2024, p.122)

둘째, 위의 세부사항을 구현하기 위해서는 각 관계기관에 대한 역할 정립이 필요하다. 중앙정부는 임시주거용 조립주택 단지 조성을 위한 전반적인 가이드를 제공할 수 있는 컨트롤 타워로서 역할을, 광역자치단체는 중앙정부의 가이드를 기초자치단체에서 잘 구현하여 활용할 수 있도록 돕는 중간 사다리 역할을 해야 한다. 기초자치단체와 민간기관은 임시주거용 조립주택 단지를 조성하고 운영하는 실질적 주체로서 역할을 해야 할 것이다. 이재민들도 단지 조성과 복구계획 수립의 주체로서 그 역할을 명확하게 구분하여 적절한 대응이 필요하다.

마지막으로 현재보다 길어진 거주기간을 고려했을 때의 정책대안도 필요하다. 이를테면 임대기간 연장 기준 및 이에 따른 관리주체 설정이 필요하다. 또한 현재 임시주거용 조립주택에 대한 개보수 절차 부재에 따른 문제점을 개선할 수 있도록 주택에 필요한 시설이나 사양을 바꿀 수 있는 제도적 근거도 마련할 필요가 있다.

참고문헌

1 김세봄, 최송식, 송영지. (2019). 재난피해 노인의 우울과 삶의 질의 관계에서 사회적 지지와 사회참여의 조절효과. 노년복지연구, 74(2), 9-34.

2 박유나, 백선경, 윤진희. (2024). 이재민 생활안정을 위한 임시주거용 조립주택 단지 조성방안. 건축공간연구원.

3 백선경, 조시은, 오민정, 박유나. (2023). 재난 대응을 위한 임시주거시설 관리체계 개선방안. 건축공간연구원.

4 이가을, 변병철. (2022). 재난피해자의 삶의 질이 회복탄력성에 미치는 영향: 사회적 지지의 조절효과를 중심으로. 환경정책, 30(1), 255-280.

5 최유라. (2017). 이재민의 거주성을 고려한 임시주거시설 계획지침 개발. 충북대학교 석사학위 논문.

6 Bris, P. & Bendito, F.. (2019). Impact of Japanese post-disaster temporary housing areas'(THAs) design on mental and social health. *International journal of environmental research and public health*, 16(23), 4757.

7 Félix, D., Branco, J. M. & Feio, A. (2013). Temporary housing after disasters: A state of the art survey. *Habitat International*, 40, 136-141.

8 Félix, D., Monteiro, D., Branco, J. M., Bologna, R., & Feio, A. (2015). The role of temporary accommodation buildings for post-disaster housing reconstruction. *Journal of Housing and the Built Environment*, 30, 683-699.

9 Iwasa, A., Hasegawa, T., Shinkai, S., Shinozaki, M., Yasutake, A. & Kobayashi, K. (2012). A practical approach to temporary housing for disaster victims. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, 11(1), 33-38.

10 Johnson, C. (2007). Strategic planning for post-disaster temporary housing. *Disasters*, 31(4), 435-458.

11 Perrucci, D. & Baroud, H. (2020). A review of temporary housing management modeling: Trends in design strategies, optimization models, and decision-making methods. *Sustainability*, 12(24), 10388.

12 Wagemann, E. (2017). *From shelter to home: Flexibility in post-disaster accommodation* [Doctoral dissertation, University of Cambridge]

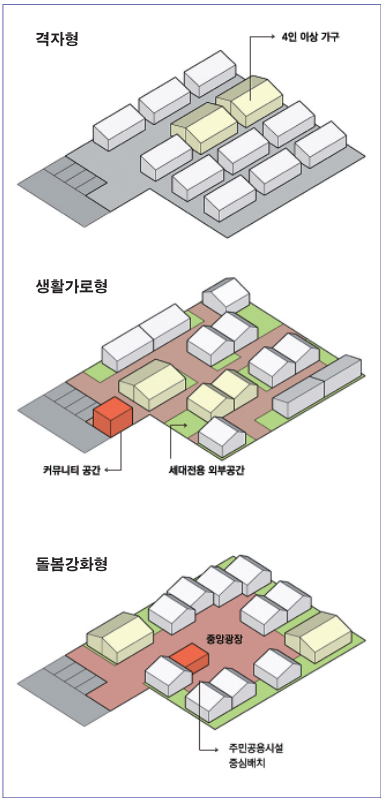
단지 배치를 위한 주요 계획 최소기준

단지 배치 주요 기준		최소계획기준	산출근거
인동거리	채광창 방향	4m	D ≥ H (3.6m)
대지 안의 공지	측벽	2m	D/2 (다세대주택 이격거리 준용)
	단지 통행로	4m	소방도로 최소폭
주차대수	세대당	0.3대	「공공주택 특별법 시행령」
공용 공간	보행로 및 주차장	4m 보행로	면적 시뮬레이션을 통한 산출
	주민공동시설(세대)	1.5m ²	주민공동시설 총량제 60%
	주민공동시설(단지)	0.5m ²	주민공동시설 총량제 80%

출처: 박유나 외(2024, p.139)

한 사회성이나 단지 내의 안전성은 확보가 어렵다. 둘째, 세대 전용 외부 공간이나 녹지를 만들어 단지 외부 공간을 적극적으로 활용할 수 있도록 조성한 ‘생활가로형’이다. 집 앞으로 조성된 공적공간을 중심으로 주민들이 자연스럽게 만남을 가질 수 있다는 장점이 존재한다. 셋째, 돌봄서비스와 연계를 강화한 ‘돌봄강화형’은 돌봄이 필요한 세대나 어린이 등 재난약자를 배려한 배치계획이다. 단지 중간에 위치한 공용공간을 중심으로 돌봄서비스를 제공할 수 있다. 다만 생활가로형과 돌봄강화형은 격자형과 달리 익명성 보장에는 한계를 가지고 있어, 재난 발생 이후 지역 여건을 고려하여 배치유형을 선택하는 것이 바람직하다.

단지 조성계획 기준이 향후 현장에서 활용되기 위해서는 첫째, 단지 조성을 위한 세부 지침을 마련하여야 한다. 세부 지침에는 재난에 따른 피해규모가 증대될 경우 단기 구호를 넘어서 복구 관점에서 단지 조성에 필요한 사항들을 담아야 하며, 사전 단계와 대응 단계에서 필요한 내용을 포함한다. 사전 대비 단계에서는 ①수요 기반으로 임시주거용 조립주택 재고 관리, 현황에 기반한 부지 검토, ②관계기관별 역할 세분화와 실행을 위한 협정 체결, ③계획기준을 바탕으로 지역 여건에 맞는 단지 조성 계획 수립, ④재난 상황 종료 이후 임시주거용 조립주택 단지에 대한 철거 계획 수립을 위한 가이드가 필요하다. 대응 단계에서는 ①지정된 임시주거시설에서 임시주거용 조립주택이 필요한 이재민의 특성 파악, ②후보지 평가를 통해 부지 선정 및 단지를 조성하고 입주민 안전, 일상 회복을 위한 프로그램 운영할 때 참고할 수 있는 사항들이 필요하다.



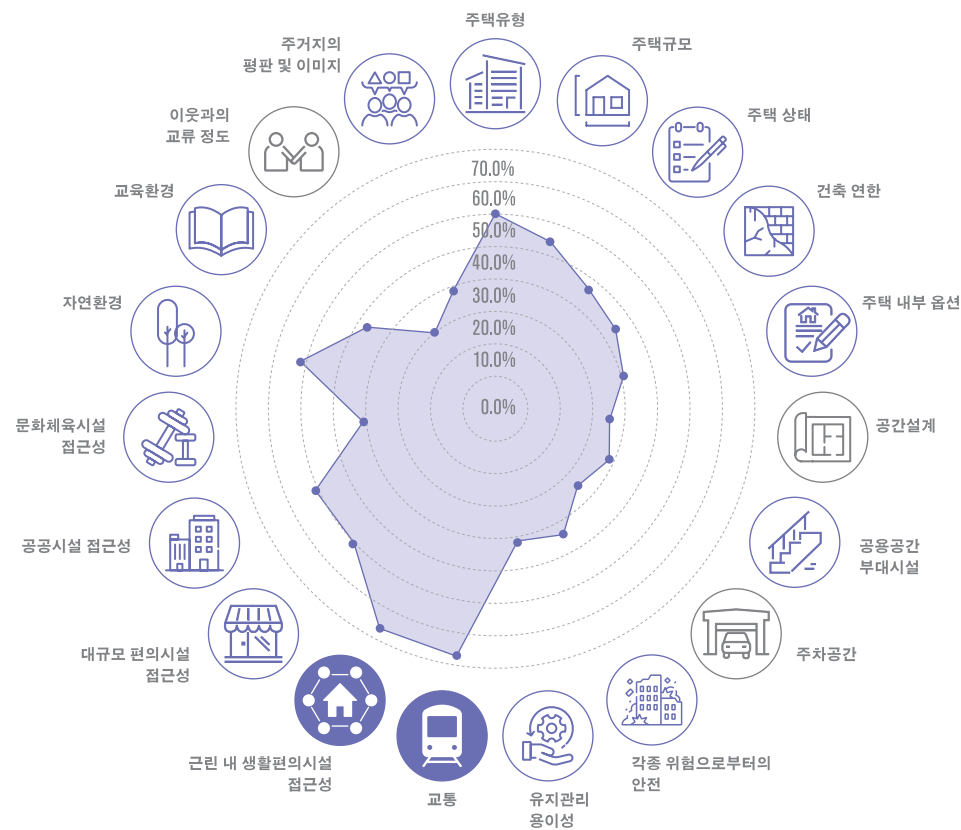
배치유형별 예시
출처: 박유나 외(2024, p.126)

청년들이 포기할 수 없는 주거선택 기준은?

건축공간연구원은 청년들의 거주하는 주거생활공간의 현황과 주거선택 시 선호 및 포기 요인을 파악하고자 서울 및 6대 광역시 거주 청년(만 19~39세) 1,000명(청년가구주 600명, 부모 동거가구 400명)을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 조사는 2024년 10월 2일부터 10일까지 8일간 구조화된 설문지를 통한 온라인 조사로 실시하였으며, 통계자료실을 통해 조사 및 분석 내용의 일부를 소개한다.

Q 거주하는 주거생활공간에는 만족할까?

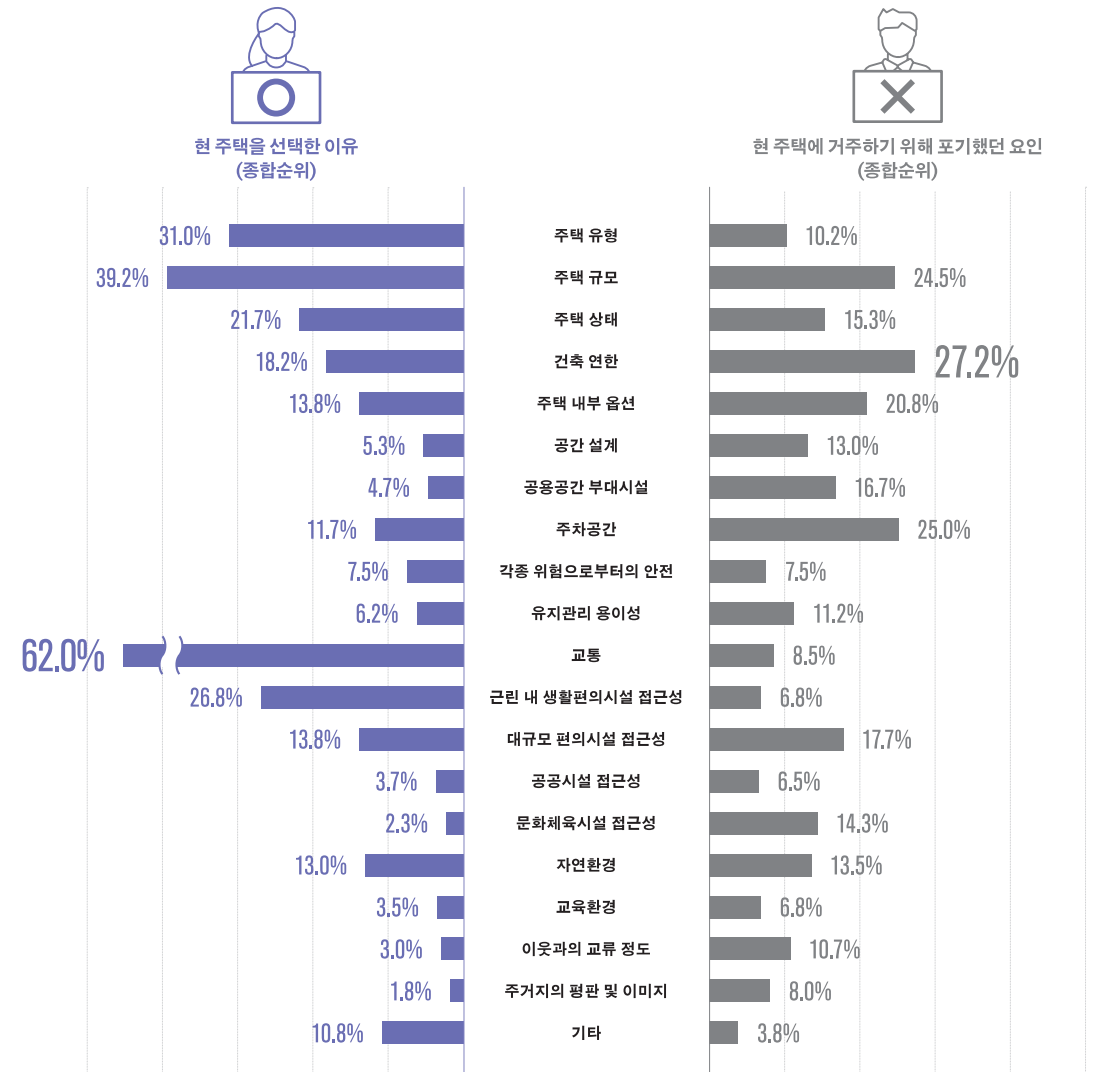
(단위: %)



A 교통과 생활편의시설 접근성에는 만족

교통(66.4%)과 생활편의시설 접근성(64.9%)은 만족도가 상대적으로 높았지만 '이웃과의 교류 정도'(19.7%), '주차 공간'(25.2%), '공간 설계'(25.6%) 등에 대해서는 낮은 만족도를 보였다. 거주 주택유형별로는 오피스텔·도시형생활주택 거주자들에 대한 만족도가 높은 수준이었으며 단독주택, 연립·다세대·다가구주택의 경우, 3점 미만으로 상대적으로 낮았다.

Q 현재 주택을 선택한 이유와 포기했던 요인은?



A 교통이 좋아 선택했지만 낡고 작은 주택

현 주택을 선택한 이유로는 '교통'이 62.0%로 가장 높고, 다음으로 '주택 규모'(39.2%), '주택 유형'(31.0%), '근린 내 생활편의시설 접근성'(26.8%) 때문이라고 답했다. 반면에 현 주택에 거주하기 위해 포기했던 요인으로는 '건축 연한'이 27.2%로 가장 높고, 다음으로 '주차공간'(25.0%), '주택규모'(24.5%), '주택 내부 옵션'(20.8%) 등을 들었다.

주택 유형

아파트가 아니어도 괜찮다 82.2%
무조건 아파트여야 한다 17.8%
무조건 개별 주거여야 한다 86.8%
일부 공간을 함께 쓰는 공유주거도 괜찮다 13.2%

주택 규모/형태

주택 내부 구성 중 [방]은 꼭 혼자 써야 한다

부대시설 유무/상태

공용공간 및 주택 외부공간에
[주차장, 엘리베이터]는 꼭 있어야 한다

주택 내부 옵션

주택 옵션 중 [에어컨]은 꼭 있어야 한다

범죄, 재난 안전

안전한 주택으로
[외부인의 주택 내 침입에 대한
안전성]은 확보되어야 한다

안전한 주거지로
[밤늦게도 혼자 자유롭게 걸어도 될 수
있는 것]이 가능해야 한다

주택 노후도

14.1년 미만

구축이어도 괜찮다 82.8%
무조건 신축이어야 한다 17.2%

생활편의시설 접근성

도보 8.8분 이내

생활편의시설 중
[편의점, 1차병원]은 꼭 있어야 한다

사생활 보호수준

익명성이 보장되어야 한다 93.0%
외부에서 우리집에 대한 어느 정도의 자연적 감시가 필요하다 7.0%

공원녹지 접근성

도보 11분 이내

공원에는 [산책로]는 꼭 있어야 한다

대중교통 접근성

도보 9.3분 이내

대중교통시설 중 [시내버스 정류장, 지하철역]은 꼭 있어야 한다

거점형 시설 접근성

차량 12.7분 이내

거점형 시설 중 [응급실이 있는 종합병원]은
꼭 있어야 한다

부동산 가치

주택 가치 상승 예상 지역 35.6%
부담 가능한 수준의 가격대 형성 지역 64.4%

Q 미래에 주거 선택 시 포기할 수 없는 기준은?

A 아파트가 아니어도 되지만 대중교통은 10분 이내에 접근 가능해야

‘아파트가 아니어도(82.2%)’, ‘구축이어도(82.8%)’ 괜찮지만 공유주택보다는 ‘무조건 개별 주거여야(86.8%)’ 하며 방은 꼭 혼자 써야 하고 ‘익명성이 보장되어야(93.0%)’ 한다는 개인적 영역성에 대한 의견이 매우 강했다. 또한 대중 교통, 생활편의시설 중 편의점과 1차병원이 도보 10분 이내에 있어야 한다는 기준을 포기할 수 없다고 응답하였다.

직장과의 거리

집에서 직장까지 [최대 50분]까지 괜찮다

Q 포기할 수 없는 기준을 충족한 주택에는 얼마까지 지불할 수 있나?

A 자가 3억 4,378만 원, 전세 1억 5,068만 원 등으로 살고 싶은 지역은 대도시

포기할 수 없는 기준들이 충족된 주택에 지불할 수 있는 평균 가격은 자가 3억 4,378만 원, 전세 1억 5,068만 원, 월세 보증금 2,079만 원, 월세 44만 원 수준으로 조사되었다. 이러한 자금은 본인이 마련하거나(79.2%), 정부나 지자체의 대출 자금(54.1%)을 통해 마련할 계획으로, 살고 싶은 지역은 서울 및 광역시 등 대도시라고 응답하였다.

정착하고 싶은 주택의 가격 정도

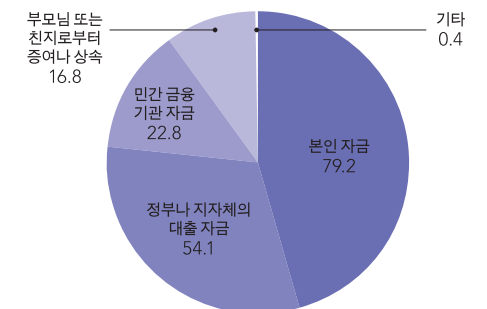
(단위: 만원)



자가 34,378
전세 15,068
월세 보증금 2,079
월세 44

자금 조달 방법

(단위: %)



2

이번 호 해외동향에서는 최근 전 세계 도시들이 겪고 있는 문제에 새로운 대응 방안을 적용 중인 두 사례를 소개한다. 캐나다는 늘어가는 빈 사무실을 시민들에게 필요한 주거공간으로 전환하려는 정책을 시행 중이며, 이를 위해 전환 가능성 평가 요인을 마련하는 등 보다 정교한 시스템을 구축하였다. 미국 시카고는 '그린 사회 주택(Green Social Housing)'을 통해 주거난과 환경문제, 지역 일자리 문제를 종합적으로 해결하기 위한 시도를 하고 있다.

국내동향으로는 지역의 빈 건축물 문제에 다각적이고 실효성 있는 대응을 위해 정부부처 합동으로 마련한 '빈집관리 종합 대책'의 주요 내용을 살펴본다. 또한 한국의 스마트시티 기술과 도시운영 경험을 해외 도시들과 공유하고 실증하는 'K-City Network' 해외실증형 사업의 의미와 추진 계획을 알아본다.



엠펙리얼 몰러저 1층 슈퍼마켓



루스강과 시드니 항을 연결하는 그린웨이(GreenWay)



밴쿠버 공원 내 웰드하우스 위치

건축 도시 동향

건축과 도시공간
—
Vol.58
Summer 2025

Trend Report

해외

캐나다의 빈 사무실
주거공간 전환 정책과
시사점
054

복합적인 도시 문제에
대응하는 새로운 정책 실험,
시카고의 그린 사회 주택
060

국내

지역 활력 제고를 위한
빈집 등 빈 건축물
정비 방향
064

기술에서 신뢰로, 도시에서
세계로 - K-City Network
해외실증형 사업을 통한
글로벌 도약
069

캐나다의 빈 사무실 주거공간 전환 정책과 시사점 | 전환 가능성 평가요인, 규제 장벽 제거, 인센티브 도입 등 캐나다 주요 도시에서 추진 중인 빈 사무실의 주거공간 전환 정책은 국내 건축물의 탄력적 용도 전환 관련 정책에 충분한 시사점을 줄 수 있을 것이다.

복합적인 도시 문제에 대응하는 새로운 정책 실험, 시카고의 그린 사회 주택 | 시카고의 그린 사회 주택은 단순한 복지 주택 공급을 넘어, 도시의 환경·경제·사회적 지속 가능성을 종합적으로 고려한 정책 실험이다. 특히 저소득층의 주거권 보장과 동시에 낙인 없이 다양한 계층이 함께 살아가는 주거 모델을 제시하였다는 점에서 주목할 만하다.

지역 활력 제고를 위한 빈집 등 빈 건축물 정비 방향 | 빈집 등 빈 건축물 문제는 단순히 도시의 미관이나 안전 차원을 넘어 우리 사회의 구조적 변화가 낳은 복합적 결과물이다. 따라서 관리·정비·활용의 영역 모두에서 장기적이고 지속가능한 정책 체계를 구축해야 하며, 물리적 철거가 아니라 사회적·경제적·환경적 가치 재창출이 중심이 되어야 한다.

기술에서 신뢰로, 도시에서 세계로 - K-City Network 해외실증형 사업을 통한 글로벌 도약 | K-City Network 해외실증형 사업은 한국의 우수한 스마트시티 기술과 혁신적인 도시운영 경험을 해외 도시들과 공유하고 실증함으로써 도시문제 해결은 물론 우리 기업의 우수한 기술 수출을 지원하기 위한 글로벌 협력 플랫폼으로 자리매김하고 있다.

캐나다의 빈 사무실 주거공간 전환 정책과 시사점

이혜원
건축공간연구원 부연구위원

도심부 빈 사무실, 주거공간 전환 정책 도입

2024년 2월, 캐나다 공공서비스 및 조달부(Public Services and Procurement Canada)는 벨빌시의 한 연방 건물을 원주민, 폭력 피해자인 여성과 아동을 위한 걱정 주택으로 개조할 예정임을 발표하였다. 이 건물은 과거 서비스 캐나다(Service Canada)의 사무실로 쓰이던 곳이다. 이 자리에서 장 이브 듀클로(Jean-Yves Duclos) 공공서비스 및 조달부 장관은 “캐나다의 주택 위기에 직면하여, 우리 정부는 잉여 연방 재산을 주택으로 전환하는 과정을 가속화하고 간소화하고 있습니다. 오늘 벨빌에서 발표한 내용은 연방 재산을 캐나다 국민을 위한 주택으로 전환하려는 우리의 의지를 보여 줍니다”라고 말하였다.*

캘거리시는 캐나다 주요 도시 가운데 빈 사무실을 주거공간으로 전환하는 데 앞장서 온 도시이다. 대부분의 도시는 코로나19 팬데믹으로 채택근무 방식이 도입된 후 빈 사무실의 전환에 대한 논의가 촉발되었다. 하지만 캘거리시는 역사적으로 인구 대비 사무실 공간 비율이 높았고, 2014년 에너지 부문 경기 침체기부터 높은 공실률로 어려움을 겪기 시작해 2020년에는 사무실 공실률이 32%까지 상승하여 세금 징수에 있어 위기가 찾아와 관련 정책을 도입하게 되었다(Calvet, 2023).

2021년 캐나다 최초로 도입된 ‘캘거리 도심부 사무실 전환 프로그램(Downtown Office Conversion Programs)’은 ‘캘거리 광역 도심부 계획 실현: 초기 투자 및 인센티브 보고서(Report C2021-0524 Realizing Calgary’s Greater Downtown Plan: Initial Investments and Incentives)’를 통해 수립되었고, 승인된 보고

* CMHC 웹사이트(<https://www.cmhc-schl.gc.ca/media-newsroom/news-releases/2024/canada-convert-federal-building-into-affordable-homes-belleville>, 검색일: 2025.5.24.)

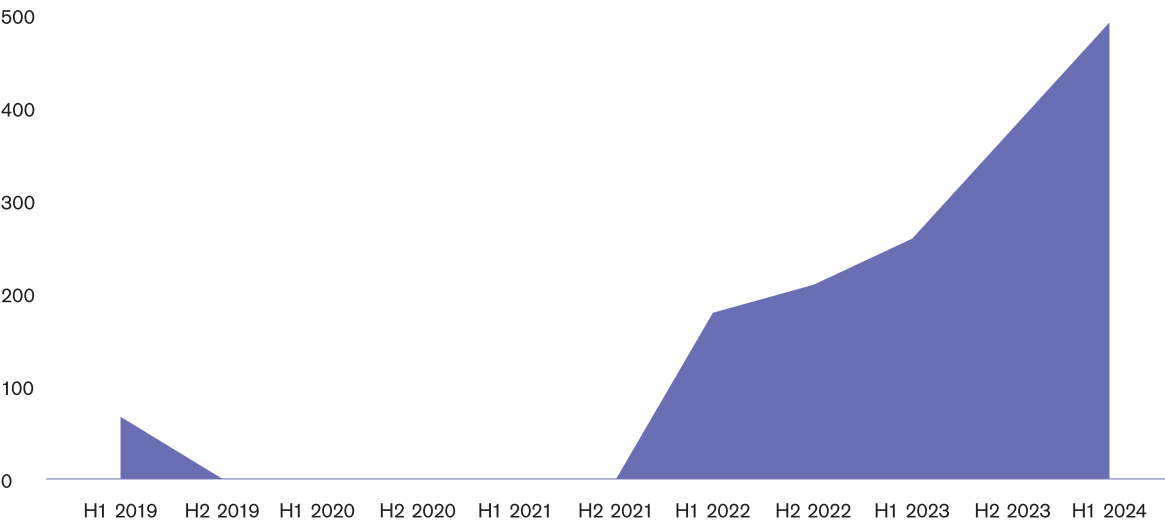
서는 향후 10년간의 실행 계획을 상세히 기술한 ‘캘거리 광역 도심부 계획: 재창조 로드맵(Report PUD2021-0220 Calgary’s Greater Downtown Plan: Roadmap to Reinvention)’ 보고서와 함께 발표되었다(Calgary, 2024). 이를 통해 활용도가 낮은 사무실을 주거공간이나 대학시설 등으로 전환하여 도심 활성화를 도모한다. 11건의 사무실 전환 프로젝트를 통해 1,498개의 주거공간 공급을 추진 중이며, 2031년까지 약 56만m²의 빈 사무실 공간을 전환하고자 한다. 캐나다 주택금융공사(Canada Mortgage and Housing Corporation: CMHC)에서 작성한 2024년 주택 공급현황 보고서에 따르면, 도심부 개발 인센티브 프로그램을 통해 빈 사무실을 주거공간으로 전환하는 사업이 지속적으로 증가하고 있어 캘거리시의 주택 공급이 증가할 것으로 예상된다.

한편 오타와시와 런던시도 캘거리시처럼 행정절차 간소화와 인센티브 제공을 통해 사무실의

주거공간 전환을 유도하고 있다. 이에 반해 헬리팩스시는 재정적 인센티브 없이 행정절차 간소화와 최소 주차대수 설치 의무 삭제 등 규제 개혁을 통해 사무실의 주거공간 전환을 이뤄 가고 있다.

2024년 5월, 온타리오주에서는 한 의원이 건물의 용도변경을 가로막는 규제 장벽을 제거하는 것을 목표로 ‘상업시설 주거용 전환법(Commercial to Residential Conversion Act)’을 발의하였으나 주 정부가 부결하였다. 그러나 온타리오주 정부는 해당 법안에서 요구했던 내용 가운데 일부 내용을 활용하여 규제 개혁안을 제안하였다. 규제 개혁안은 부지 상태 기록(Record of Site Condition: RSC)* 관련 제도인 ‘환경보호법(Environmental Protection Act)’ 개정안에 포함되며, 주요 내용은

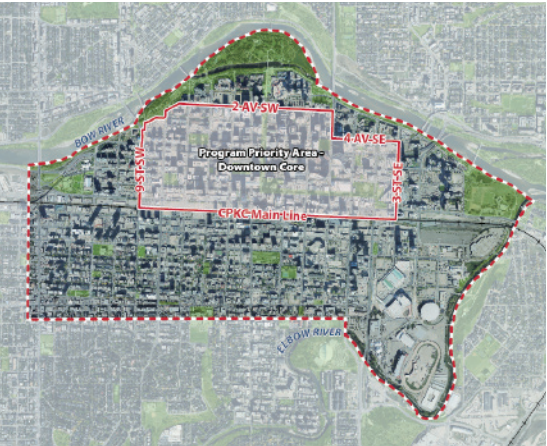
* 해당 부지 위 또는 아래에 존재할 가능성이 있는 오염 물질에 덜 민감한 용도(공업 및 상업용도 공유재산)에서 더 민감한 용도(주거, 공원, 교육연구기관, 농업 또는 기타 용도)로 변경하기 전에 제출해야 한다.



캘거리 도심부 주택 공급을 촉진하기 위한 사무실에서 주거공간 전환 프로젝트 진행 현황
출처: CMHC(2024, p.20)



캘거리 도심부 개발 인센티브 프로그램 적용 현황
출처: 캘거리시 웹사이트(<https://newsroom.calgary.ca/five-more-downtown-office-to-residential-conversion-projects-to-receive-city-funding/>, 검색일: 2025.5.28.)



캘거리 도심부 개발 인센티브 프로그램 적용 가능 구역
출처: 캘거리시 웹사이트(https://www.calgary.ca/development/downtown-calgary-incentive-program/_jcr_content/root/maincontentpar/responsivegrid/grid_layout_copy/column-87059d5c-4e76-41a0-94e6-c1efea07f27d0/grid_layout/column-f61d581c-7578-4d3d-bebb-3a6de88fc9c60/content_block/responsivegridA/image.img.png/172669190-2602/program-priority-area-map.png, 검색일: 2025.5.22.)

적합 용도별 인센티브 비율

적합 용도	인센티브 비율	비고
주거	제곱피트당 75CA\$	1층 로비와 주거 편의시설 관련 인센티브 비율은 50%
공유 주거(기숙사 형태)	제곱피트당 60CA\$	1층 로비와 보조사용공간 관련 인센티브 비율은 50%
호텔	제곱피트당 60CA\$	1층 로비와 보조사용공간 관련 인센티브 비율은 50%
학교(K-12 학교)	제곱피트당 50CA\$	-
공연예술센터	제곱피트당 50CA\$	-

출처: Calgary(2024, p.2)

RSC 제출의 면제 대상을 확대하는 것으로 현재 의견 수렴 중이다.

캘거리 도심부 개발 인센티브 프로그램

빈 사무실을 주거공간으로 전환하는 도심부 개발 인센티브 프로그램은 해당 부동산이 Greater Downtown Plan Area에 위치하여야 하며, 그 가운데 Program Priority Area-Downtown Core에 위치하면 우선권이 부여된다. 그리고 기존 사무실 공간을 주거공간, 공유 주거공간, 호텔, 학교, 공연예술센터 등의 적합 용도로 전환해야 인센티브가 주어진다. 캘거리시 도심 전략팀의 예비 검토와 종합 검토 결과를 인센티브 승인위원회에 상정하고 위원회에서 승인할 때 인센티브가 지원된다. 인센티브 지원 자금은 부동산 한 건당 최대 1,500만 캐나다달러(약 151억 원)이지만, 위원회가 동의하면 그 이상의 지원도 가능하다.

적합 용도 중 하나 이상이 포함된 경우 전환될 기존 사무실 공간의 원래 연면적을 기준으로 1층 및 플러스 15층 높이에서의 활성 용도에 대해 제곱피트당 50캐나다달러의 인센티브 자금을 제공한다. 활성 용도는 소매점, 푸드마켓, 음식점, 어린이집, 그리고 인센티브 승인위원회 재량으로 적절하다고 판단하는 기타 용도도 포함될 수 있다.

로비 공간과 주민 편의시설은 활성 용도에 해당하지 않는다.

빈 사무실의 주거공간 전환 시 고려 사항

일반적으로 캐나다에서는 사무실의 주거공간 전환을 금지하고 있어 모든 건물이 전환에 적합한 것은 아니다. 이러한 여건을 감안하여 2024년 CMHC가 지원하여 캐나다 도시연구소(Canadian Urban Institute)가 수행한 연구의 보고서에 따르면 바닥면적 및 평면 구성, 건물 형태, 서비스 구역 zoning, 주변 환경, 외피 구성 등 다섯 가지 평가요인과 각종 규제를 포함해 전환의 적합성을 평가하였다. 특히 해당 보고서에서는 브루탈리스트 고층건

물(Brutalist High-rise), 철골구조 고층건물(Steel Frame High-rise), 저층건물(Low-rise Building), 중층의 건축자산(Heritage Midrise), 도전적인 중층건물(Challenging Midrise) 등 다섯 가지 건물 유형으로 분류하고, 다섯 가지 평가요인을 중심으로 전환 시 장점과 해결해야 할 과제에 대해 정리하였다.

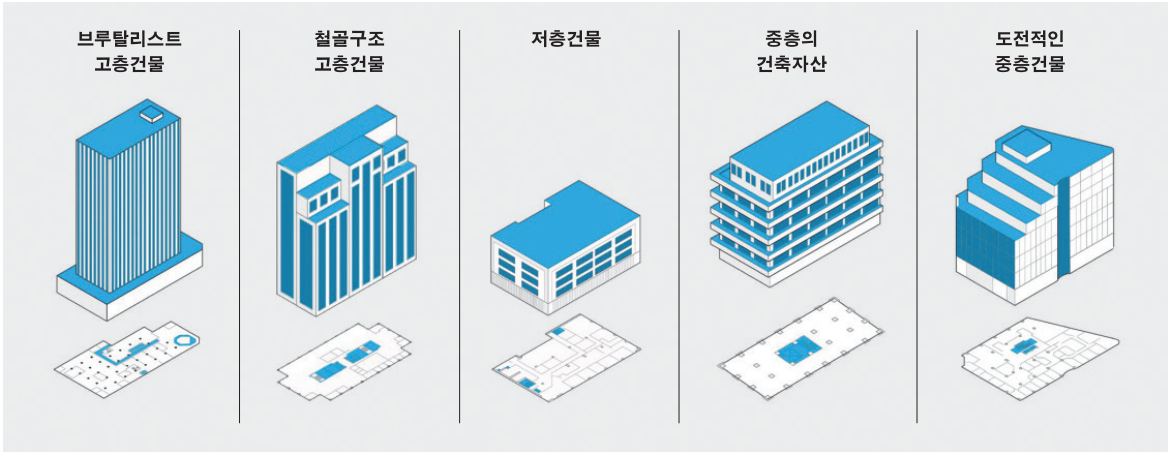
다섯 가지 평가요인에 대한 일반적인 고려 사항을 좀 더 살펴보면, 바닥면적 및 평면 구성에 있어서는 창문과 코어 사이 거리, 기존 엘리베이터 대수*

* 사무실은 주거보다 엘리베이터 대수 기준이 더 강화되어 있어 이미 주거 용도 법적 기준을 만족하는 경우가 많다.

사무실에서 주거공간 전환 시 장점 및 해결 과제

건물 유형	장점	해결 과제
브루탈리스트 고층건물	·대부분 직사각형 바닥판을 가지고 있어 주거 계획에 이상적 ·네 면 모두 자연광이 들어오도록 개조하는 데 적합 ·콘크리트 재료의 재사용은 탄소 배출 감소에 큰 영향	·개폐 가능한 창문이 거의 없음 ·창문 비율이 낮은 콘크리트 구조 ·실내 레이아웃을 방해하는 내부 기둥 ·깊이가 깊어 자연광 유입이 어려운 내부공간
철골구조 고층건물	·내부 기둥이 없어 유연한 유닛 구성 가능 ·높은 창문 비율 ·상대적으로 신축 건물이 많아 유틸리티와 자재의 품질이 높고 현재 규정을 준수하기 쉬움	·깊이가 깊어 자연광 유입이 어려운 내부공간 ·유리 커튼월이 설치되어 있는 경우, 개폐 가능한 창문이나 발코니를 설치하기 위해 외관을 교체해야 할 수도 있음
저층건물	·직사각형 바닥판을 가지고 있는 경우 주거 계획에 이상적 ·개폐 가능한 창문이 이미 설치되어 있는 경우가 많음 ·콘크리트 재료를 재사용하는 것은 탄소 배출 감소에 큰 영향을 미칠 것	·다른 유형보다 창문 비율이 낮음 ·넓은 바닥면적으로 더 많은 공용공간(복도, 엘리베이터, 계단 등) 필요
중층의 건축자산	·높은 창문 비율 ·높은 천정고 ·위치는 도시 중심 지역의 주거 용도로 적합 ·독특한 건축적 품질을 가지고 있어 거주자들에게 매력적으로 느껴질 것	·실내 레이아웃을 방해하는 내부 기둥 ·건축 당사와 전환 시 건축법상 요구 사항의 차이로 인해 어려움이 있음
도전적인 중층건물	·충마다 다른 바닥형태를 이용해 야외 편의공간 제공 가능 ·창의력을 발휘할 수 있음	·불규칙한 형태를 따르는 내부 기둥과 모서리 공간으로 인해 실내 레이아웃 구성이 어려움 ·유리 커튼월은 개폐 가능한 창문이나 발코니를 설치하기 위해 외관을 교체해야 할 수도 있음

출처: Canadian Urban Institute(2024, p.54, p.56, p.58, p.60, p.62) 참고하여 저자 작성.



전환의 적합성 평가를 위한 다섯 가지 건물 유형
출처: Canadian Urban Institute(2024, p.79)

를 고려하여야 한다. 건물 형태에 있어서는 직사각형 바닥 형태 여부를, 서비스 구역 조닝은 충분한 주차공간과 MEP(기계, 전기, 배관 등)에 대한 고려를 포함한다. 주변 환경에 있어서는 보행성, 대중교통 접근성, 자연채광, 시야 차단 여부, 남향 창문 설치 여부에 대해 사전에 확인해야 한다.

시사점

빈 사무실 주거공간 전환 정책은 공실률을 낮추고

도심부 활력을 증진시키며 주택을 빨리 공급할 수 있는 긍정적인 변화를 가져올 수 있다. 또한 건축 과정에서 발생하는 탄소를 줄일 수 있다. 하지만 모든 도시, 모든 건물에 적합하지 않을 수 있으므로 건물 자체에 대한 평가를 비롯해 규제 사항, 시장 관점에서 신중히 살펴봐야 할 것이다.

우리나라는 수도권으로의 인구 쏠림 현상과 이로 인한 주택가격 상승, 그리고 업무시설과 상업 시설의 높은 공실률 문제에 직면해 있다. 몇 해 전

서울 도심의 호텔을 공공임대주택으로 전환한 사례가 있었으나 바닥 난방 및 환기의 어려움, 개인 주방 및 세탁 공간 부재, 열악한 방음 상태 등의 이유로 혹평을 받았다.

앞서 살펴본 전환 가능성 평가요인, 규제 장벽 제거, 인센티브 도입 등 캐나다 주요 도시에서 추진 중인 빈 사무실의 주거공간 전환 정책은 국내 건축물의 탄력적 용도 전환 관련 정책에 충분한 시사점을 줄 수 있을 것이다.

참고문헌

- 1 런던시 웹사이트. <https://london.ca/business-development/community-improvement-incentives>(검색일: 2025.5.24.)
- 2 오타와시 웹사이트. <https://ottawa.ca/en/planning-development-and-construction/residential-property-regulations/development-application-review-process/development-application-submission/office-residential-conversions#section-5c4b54e6-e3c7-4dd4-a18f-585b51c28dde>(검색일: 2025.5.24.)
- 3 온타리오주 웹사이트. <https://ero.ontario.ca/notice/019-9310>(검색일: 2025.5.24.)
- 4 캘거리시 웹사이트. <https://www.calgary.ca/development/downtown-calgary-incentive-program.html>(검색일: 2025.5.22.)
- 5 캘거리시 웹사이트. <https://newsroom.calgary.ca/five-more-downtown-office-to-residential-conversion-projects-to-receive-city-funding/>(검색일: 2025.5.28.)
- 6 캘거리시 웹사이트. https://www.calgary.ca/development/downtown-calgary-incentive-program/_jcr_content/root/maincontentpar/responsivegrid/grid_layout_copy/column-87059d5c-4e76-41a0-94e6-c1efa07f27d0/grid_layout/column-f61d581c-7578-4d3d-bebb-3a6de88fc9c60/content_block/responsivegridA/image.img.png/1726691902602/program-priority-area-map.png(검색일: 2025.5.22.)
- 7 CMHC 웹사이트. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/media-newsroom/news-releases/2024/canada-convert-federal-building-into-affordable-homes-belleville>(검색일: 2025.5.24.)
- 8 Calgary. (2024). Revised Downtown Calgary Development Incentive Program Terms of Reference. <https://www.calgary.ca/content/dam/www/pda/pd/documents/downtown-calgary-development-incentive-program-terms-of-reference.pdf>
- 9 Calvet, S. (2023.10.3). How the City of Calgary is incentivizing the conversion of office towers into residences. *CANADIAN ARCHITECT*. <https://www.canadianarchitect.com/how-the-city-of-calgary-is-incentivizing-the-conversion-of-office-towers-into-residences/>(검색일: 2025.5.22.)

- 10 Canadian Urban Institute. (2024). Charting the Path to Office Conversions in Canadian Cities : A National Housing Strategy Demonstrations Initiative. <https://canurb.org/wp-content/uploads/Charting-the-Path-to-Office-Conversions-in-Canadian-Cities-EN.pdf>
- 11 CMHC. (2024). Fall 2024 Housing Supply Report. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-supply-report/2024/housing-supply-report-2024-fall-en.pdf>



사무공간을 주거 및 상업 용도로 전환한
임페리얼 플라자(Imperial Plaza)



임페리얼 플라자 1층 슈퍼마켓



임페리얼 플라자의 주거공간 내부

©이재원

복합적인 도시 문제에 대응하는 새로운 정책 실험, 시카고의 그린 사회 주택

강기향
메드라인 패턴 스페셜리스트

들어가며

주거난과 기후위기라는 복합적인 도시 문제가 전 세계 도시의 공통 과제로 대두되는 가운데, 미국 시카고시는 2025년 새로운 접근을 시도하였다. 바로 ‘그린 사회주택(Green Social Housing: GSH)’ 정책 조례를 통해 저렴한 주택 공급과 환경 지속 가능성, 지역 일자리 창출을 동시에 해결하고자 한 것이다.

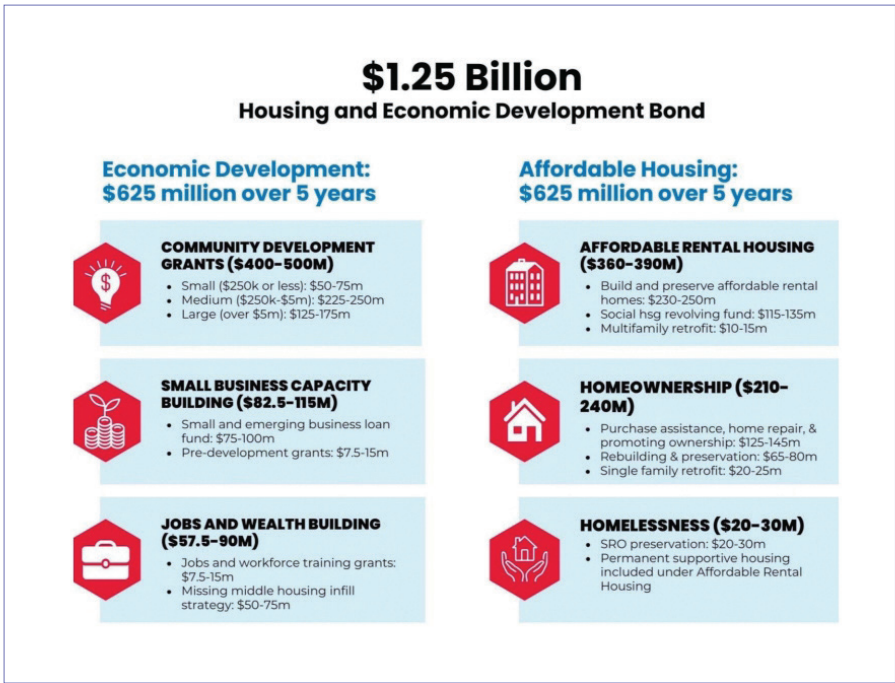
시카고는 미국 내에서 손에 꼽는 대도시 중 한 곳으로, 임대 주거비 부담률이 가장 높은 도시 중 하나다. 특히 흑인, 남미 출신 이민자 저소득 가구가 집중된 남·서부 지역의 주거 환경은 매우 취약한 상황이다. 미국 내에서 인종 간 거주 지역이 가장 극명하게 드러나는 도시 중 하나인 시카고에선 남쪽으로는 흑인들이 거주하며 북쪽에는 백인들이 거주한다. 또한 옛날부터 자리 잡고 있는 남부 지역에 대한 부정적인 인식은 지역 발전을 퇴색시킨다. 이에 시카고시는 연방정부의 주택 보조금 의존에서 벗어나, 지방 재정 자립 모델이 절실히 필요한 상황이다. 도시 슬럼화를 막고, 지역이 살아나기 위해서는 단순 보조금을 넘어 문화, 치안, 지역 차별적 인식 등 모든 것이 바뀌어야 하기 때문이다. 이러한 배경 속에서 시는 주택과 환경, 고용이 통합된 지속가능한 도시 주거정책으로서 GSH를 도입하였다.

이 글에서는 시카고 시의회에서 통과된 GSH 조례의 내용과 그 구조적 특징을 살펴보고, 국내 유사 정책 도입을 위한 시사점을 제시하고자 한다.

그린 사회주택 조례의 핵심:

지방 자립형 재정 구조와 운영 주체

GSH 조례는 2025년 2월 제안되어, 같은 해 5월 시카고 시의회를 통과함으로써 법적 효력을 갖게 되었다. 조례는 시의 주택 및 경제개발 채권



시카고시의 주택 및
경제개발 채권 중
GSH 등 저렴한 주택 투자 계획
출처: City of Chicago
(2024, p.4)

(Housing & Economic Development Bond) 중 1억 3,500만 달러를 GSH 전용으로 배정하고, 독립된 비영리 주택개발 법인인 Residential Investment Corporation(RIC)를 설립하여 운영을 담당하도록 했다.

해당 법인은 주택개발, 재정, 자산관리, 사회서비스 연계를 일원화하였다. 초기 개발비용은 시의 채권 및 기금으로 조달되고, 장기적으로는 환원형 론펀드(Revolving Loan Fund) 구조를 통해 자체 운영된다.

GSH는 기존 공공임대주택의 낙인효과를 줄이고, 다양한 소득계층이 함께 거주할 수 있도록 혼합소득(mixed-income) 구조로 설계되었다. 조례에 따라 각 프로젝트의 최소 30%는 중위소득 80% 이하 가구에 영구적으로 저렴한 가격으로 공급되며, 나머지 70%는 일반 거주자 임대료로 운영된다.

이를 통해 재정 자립성을 높이는 동시에, 사회적 통합을 유도하고 있다. 국내에서도 공공 임대주택 거주 아이들에게 부정적인 의미가 담긴 비하 표현이 큰 파장을 일으킨적이 있다. 미국 내에서도 이런 아이들을 향한 부정적이고 편협한 시선이 존재하기 때문에, 혼합소득 구조로 이러한 차별을 미연에 방지하는 목적을 가지고 있다.

단지별로 500만 달러 이상의 사업은 반드시 시의회의 승인을 거치도록 규정하여, 재정의 투명성과 주민 참여도 함께하고 있다. 즉, 프로젝트 내 비용이 혼합소득 내 일반 거주자 건물 보강에만 투입된다는지 하는 불미스러운 사건을 방지하도록 투명성을 유지한다. 나아가 GSH의 모든 주택은 탄소 배출 저감, 에너지 효율성 확보, 실내 공기질 개선을 위해 태양광, 지열, 풍력 등의 재생에너지 설비, 고단열 창호, 고성능 환기시스템 등이 필수 항목으

What is Green Social Housing?

Green Social Housing (GSH) is an innovative and proven financing model for mixed-income housing development.

WHY GSH?

- Chicago is facing a housing crisis with supply for housing unable to meet demand.
- 119,000 fewer affordable apartments than there are families in need.
- Over 51% of Chicago Renters are cost burdened, meaning they spend more than 30% of their income on rent and utilities.
- Buildings make up 70% emissions in Chicago.
- Poor indoor air quality leads to increased asthma in children.

GSH benefits:

- Minimum 30% affordable units
- Green building standards
- Tenant governance

- Permanently affordable
- Increased housing production
- Financially independent revolving loan fund
- Reinvests equity

MIXED-INCOME APPROACH

Affordable units provide critically needed housing for low-middle income Chicagoans

Market-rate units allow positive cash flow and permanent affordability without ongoing subsidy

~70% Market Rate

~30% Affordable

Mixed-Income Housing

No Federal Subsidy Needed

시카고시의 GSH 정책 설명 자료
출처: Chicago Department of Housing(2025)

로 설치하도록 한다. 일부 프로젝트에는 커뮤니티 온실(greenhouse)과 공용 정원도 설치될 예정으로, 지역 주민들이 직접 기른 야채로 건강한 먹거리를 제공하고 건전한 취미생활을 할 수 있는 공간을 제공한다.

이러한 기준은 시의 ‘기후 행동 계획(Chicago Climate Action Plan)’과 ‘환경정의 행동전략(Environmental Justice Action Plan)’에 기반을 두고 있으며, 특히 주거약자와 저소득 지역의 환경 불평등 해소를 주요 목표로 삼고 있다.

GSH 사업은 단지 조성 과정에서 일리노이주의 유니언 노동규정을 준수하며, 공공공사 참여 시 소수자·여성 기업(M/WBE) 참여를 의무화하고 있다. 또한 지역 고용을 확대하기 위해 직업 견습 프로그램(pre-apprenticeship), 건설 기술 교육, 건물 관리 인력 양성 과정을 함께 운영하고 있다.

2025년 시의회 보고서에 따르면, GSH는 장기적으로 36만 개 이상의 일자리를 창출할 수 있으며, 이는 도시의 지속가능한 경제 순환구조를 형성하는 데 큰 기여를 할 것으로 기대된다. 단기 근무자가 아닌, 노동 조합의 보호를 받는 정규직 일자리로서 개인의 경력을 발전시키고 안정적인 수입을 얻을 수 있는 양질의 일자리를 다수 창출해 지역 경제 또한 활발해질 것으로 예상된다.

국내 도시정책에 주는 시사점

시카고의 GSH 조례는 주거, 환경, 일자리 문제를 단절된 개별 정책이 아닌 복합 연계형 정책으로 접근하고 있다는 점에서 큰 시사점을 준다. 이를 바탕으로 적용을 고민해볼 수 있는 점을 정리해보면 다음과 같다.

첫째, 지방정부 차원의 자립형 재정구조 마련이 필요하다. 한국의 공공임대주택은 중앙정부 의

존이 크며, 예산 확보 불확실성이 지속적으로 지적된다. 시카고처럼 기금이나 채권을 통해 장기적이고 안정적인 재원 조달 체계를 설계할 필요가 있다.

둘째, 혼합소득 기반의 공공주택 모델 도입을 검토해야 한다. 국내 공공임대주택은 입주계층이 단일화되어 낙인효과 및 지속성의 저하 문제를 겪고 있다. 그리고 특히 어린아이들을 키우는 부모나 신혼부부들에게 도움이 되는 주거 공간이 아닌, 벗어나야 하는 공간으로 인식되는 점을 바꾸어야 한다. 시장 임대와 저렴 임대를 혼합하여 사회적 다양성을 확보하는 방식은 주거 공동체의 통합과 지속성을 높이는 데 유효하다.

셋째, 그린빌딩 기준의 의무화가 필요하다. 최근 국내에서도 제로에너지건축 의무화 제도가 시작되었지만, 실제 공공주택 설계·시공 단계에서는 환경 기준이 배제되는 경우가 많다. GSH처럼 정책 설계 단계에서부터 환경 요소를 핵심으로 포함시켜야 실질적인 효과를 거둘 수 있다.

넷째, 주택정책과 일자리 정책의 연계성 강화가 필요하다. GSH는 단순한 건축사업이 아닌, 교육·고용·기술 육성을 포함하는 도시 개발사업으로 기능하고 있다. 국내 또한 공공건축과 직업훈련, 지역 고용 정책을 통합할 수 있는 거버넌스(조직의 전략적 방향과 의사 결정을 체계적으로 관리하는 구조와 프로세스) 구조 마련이 유효할 수 있다.

나가며

시카고의 그린 사회주택은 단순한 복지 주택 공급을 넘어, 도시의 환경·경제·사회적 지속 가능성을 종합적으로 고려한 정책 실험이다. 특히 저소득층의 주거권 보장과 동시에 낙인 없이 다양한 계층이 함께 살아가는 주거 모델을 제시하였다는 점에서 주목할 만하다.

기후 위기와 도시 불평등이 심화되는 지금, 주거정책 역시 기술과 설계만이 아닌 사회적 구조와 가치를 통합적으로 반영해야 한다. 시카고의 사례는 국내 도시정책에도 새로운 시각을 제공하며, 향후 사회주택의 한국형 모델 개발에 귀중한 참고가 될 수 있을 것이다.

참고문헌

- Chicago Department of Housing [@ChicagoDOH]. (2025.2.21). We’ve taken the next steps toward realizing Green Social Housing, an innovative but proven new model for affordable, sustainable, and mixed-income housing! [Image attached] [Post]. X. <https://x.com/ChicagoDOH/status/1892694033840890355>
- City of Chicago. (2024.6). 2024–2028 Housing and Economic Development Bond.
- Eng, M. (2025.3.11). How Chicago plans to help its most rent-burdened residents. Axios Chicago. <https://www.axios.com/local/chicago/2025/03/11/helping-chicago-most-rent-burdened-residents>
- Kaufmann, J. (2025.1.9). Chicago development projects to watch in 2025. Axios Chicago. <https://www.axios.com/local/chicago/2025/01/09/chicago-development-projects-2025>
- NorthLawndale Employment Network. <https://www.nlen.org>

지역 활력 제고를 위한 빈집 등 빈 건축물 정비 방향

신연

국토교통부 도시활력지원과 서기관

빈집 관리 종합계획 수립 배경

우리 사회는 현재 심각한 인구구조 변화와 도시 쇠퇴의 이중 충격을 맞고 있다. 저출생과 고령화로 주거 수요는 줄어들고, 지방 중소도시와 농어촌을 중심으로 인구 공동화 현상이 빠르게 진행되고 있다. 이러한 변화는 도시와 농촌 공간 내 빈집과 빈 건축물의 급증으로 이어져 물리적 안전문제뿐 아니라 범죄 발생, 지역 공동체 붕괴, 도시 미관 저해 등 다차원적 사회문제를 낳고 있다. 빈집은 2024년 기준으로 약 13만 4,000호에 이르고, 이 중 약 4만 6,000호는 철거가 필요한 빈집으로 분류되고 있다.

이는 갈수록 증가할 것으로 예상된다. 특히 지방의 노후 주거지와 농산어촌 지역에서 이러한 문제가 집중되며, 단순한 주거문제가 아닌 지역의 생존과 직결된 공간 위기로 작용하고 있다. 이러한 관점에서 볼 때 빈집 등의 빈 건축물은 단순한 노후시설로 바라볼 것이 아니라, 지역 재생의 자산으로 전환하기 위한 종합적인 접근이 필요하다.

일본 또한 우리와 비슷한 문제를 겪고 대응책을 모색해 나가고 있다. 일본의 ‘아키야 뱅크(空き家バンク)’는 지자체가 주도하여 빈집 정보를 공개하고, 매입 희망자와의 연결을 지원하는 시스템으로 정착되어 있다. 일본은 지방 소멸 문제를 조기에 겪은 만큼 빈집 정책의 다양화가 두드러지며, 지역 정착을 원하는 청년층에게 저가의 빈집을 임대하거나 수리비를 보조하는 프로그램이 잘 갖추어져 있다. 국내에서도 부산 영도구에서 마을기업이 빈집을 리모델링해 게스트하우스로 운영하면서 지역 일자리 창출과 관광 활성화를 동시에 실현해 나가는 등 많은 지자체에서 빈집 문제에 대응해 나가고 있다.

이처럼 빈집이나 빈 건축물은 지자체의 관심과 주민의 참여를 통한 해결이 중요하다. 하지만 인구구조의 변화가 가속화되면서 지역 쇠퇴가 빠르게

일어나는 상황에서는 단순히 지자체와 주민의 관심만으로는 빈집이 증가하는 것을 막기 어렵다. 많은 지자체에서는 이러한 현실을 강조하며 빈집을 신속하게 정비할 수 있도록 중앙정부 차원에서의 다양한 제도 개선과 지원사업을 요구해 왔다.

이에 정부는 국토교통부, 농림축산식품부, 해양수산부, 행정안전부 등 관계 부처 공동으로 ‘범정부 빈집 관리 종합계획’을 수립하였다. 해당 대책은 빈집 문제에 대응하기 위해 국가 관리체계 구축, 지자체 정비지원 확대, 민간 정비·활용 유도 등을 기본 방향으로 제시하고 있다.

통합적·자발적 관리체계 마련

우선, 관리체계 측면에서는 통합적인 빈집 관리를 위한 특별법 제정을 추진한다. 「빈 건축물 정비 특별법」과 「농어촌 빈집 정비 특별법」 제정을 통해 도시와 농어촌 지역의 빈집을 집중적으로 관리할 수 있는 법적 근거를 마련하고, 빈집 실태조사 및 데이터베이스를 통합하여 전국 단위의 관리체계를 구축하고자 한다. 기존에는 지자체별로 분절된 정보가 수집되고 임의적 관리가 이루어졌으나, 앞으로는 국가 차원의 통계와 관리 플랫폼을 통해 빈집의 위치·상태·소유권 등 정보를 통합적으로 파악하고, 이를 기반으로 맞춤형 정책을 수립할 수 있도록 한다. 또한 ‘빈집 플랫폼’을 통해 지자체·주민·민간 간 정보 공유가 가능해지고, 계획 수립 및 민간 투자 유치에도 활용될 수 있도록 지원한다.

다음으로, 지자체의 정비 역량을 제고하기 위한 지원도 이루어진다. 인구감소지역을 대상으로 지방소멸대응기금을 활용한 빈집 정비가 이루어질 수 있도록 지원하며, 농어촌은 빈집을 리모델링하여 임대주택과 숙박시설 등으로 활용할 수 있도록 지원한다. 또한 도시지역에서는 빈집 정비와 연계

한 정비사업에 각종 규제 완화 및 인센티브를 제공하여 자발적인 빈집 정비를 지원하고, 각종 도시재생사업을 연계하여 정주여건 개선을 추진할 예정이다. 아울러 지자체 내에서 도시·농어촌 간 통합 업무추진을 위한 빈집 전담부서를 지정하여 운영할 수 있도록 지원하고, 빈집을 다양한 용도로 활용하고 정비 절차를 지원할 수 있는 정비·활용 매뉴얼도 수립하여 제공할 계획이다. 빈집 실태조사의 효율성을 높이기 위해서 지방세 납세 정보를 활용하여 소유자를 확인할 수 있도록 정보를 연계하고, ‘국민비서’를 활용하여 소유자에게 각종 통지를 전자 고지할 수 있는 여건도 조성한다.

마지막으로, 민간의 자발적인 정비·활용을 위해서 다양한 제도 개선도 추진된다. 빈집 소유주의 철거비 부담을 완화해 주기 위해서 인구감소지역 내 빈집 철거에 대해서는 철거비 지원을 확대할 계획이다. 또한 소규모 건축물에 대해서는 해체계획서의 전문가 검토를 생략함으로써 수수료 부담도 완화한다. 세제 측면에서도 자발적인 철거를 유도한다. 빈집을 철거할 경우 부과되는 토지분 재산세는 철거 전의 주택분 재산세보다 높아 빈집 소유주들이 철거를 주저하는 요인으로 작용하였는데, 지방세 법령을 개정하여 철거 이후에도 해당 부지를 공공목적으로 활용한다면 주택분 재산세를 적용할 수 있도록 할 예정이다.

이에 더해 빈집을 철거한 이후의 나대지 양도 소득세 중과 배제 기간도 기존의 2년에서 5년으로 확대하여 빈집을 철거한 이후에 토지를 처분할 기간을 충분히 확보할 수 있도록 할 방침이다. 활용이 가능한 빈집은 거래가 원활히 이루어질 수 있도록 거래 지원체계도 구축한다. 한국부동산원의 빈집애(愛) 플랫폼을 통해 전국 빈집 매물을 공개하고, 지자체의 협업 공인중개사를 통해 상세정보를 제공하

고 거래를 중개할 수 있도록 지원하는 것이다.

제도 개선을 통한 실행력 강화

정부의 대책을 효과적으로 이행하기 위해서는 보다 세심하고 구체적인 제도 개선이 필요하다. 단순히 재정을 투입하여 정비물량을 늘리는 것만으로는 경제·사회구조 변화에 따른 빈 건축물의 증가와 이로 인한 지역 쇠퇴 문제에 대응하기 어렵기 때문이다. 이는 전반적인 법체계부터 정비사업을 활성화할 수 있는 개별적인 인센티브까지 다양하고 종합적인 접근을 요한다. 따라서 향후 구체적인 제도 개선 방향은 다음과 같이 설정되어야 할 것이다.

첫 번째는 특별법 제정을 통한 관리체계의 개선이다. 이는 다시 세부적인 과제들로 나눌 수 있다. 먼저, 특별법의 포괄 범위를 넓히는 것이다. 빈집(주택)뿐만 아니라 빈 건축물(비주택)과 공사중단건축물도 체계적으로 정비해 나가야 정주여건을 악화시키고 지역의 쇠퇴를 유발하는 요인을 제거할 수 있기 때문이다. 주변 경관을 해치고 지역의 매력을 감퇴시키는 방치 건축물들은 용도에 관계없이 다양한 입지에 다양한 형태로 존재한다. 따라서 지역 내에 가장 시급한 빈 건축물을 정비할 수 있도록 법체계를 정비하는 것이 필요하다. 이를 위해서는 현재 「소규모주택정비법」, 「건축물관리법」,

「공사중단건축물법」 등에 흩어져 있는 관련 조문들을 특별법 내에 통합하고 정리해야 할 것이다.

다음으로는 실태조사 체계의 개선이 필요하다. 현재 실태조사는 5년 주기로 이루어지고 있는데, 지자체마다 실태조사 주기가 다르기 때문에 매년 전국의 빈집이 어느 정도인지 파악하기가 어렵다. 따라서 1년 주기의 실태조사가 도입될 필요가 있다. 다만 매년 전체 빈집을 조사하는 것은 지자체의 과도한 행정 부담으로 작용할 수 있기 때문에 신규로 파악되는 빈집 및 정비실적을 반영한 감소현황 등 증감 위주로 파악하는 것을 대안으로 생각해 볼 수 있다.

이에 더해 정비계획 수립체계의 개선도 필요하다. 현재 정비계획의 수립주체는 기초지자체인데, 실제 빈집 정비 사업은 광역지자체의 재정지원이 수반되는 경우가 대부분이다. 그리고 빈집이나 빈 건축물을 정비하면서 광역거점시설을 구축하는 경우에는 광역지자체 차원에서의 체계적인 접근이 필요하다. 따라서 정비계획을 수립할 때 광역지자체의 역할을 반영할 수 있도록 정비계획 수립체계를 개선하여 내실 있는 정비계획 수립이 이뤄지도록 해야 한다.

두 번째는 신속한 철거를 위한 실행력 강화이다. 현재 대부분의 빈 건축물 철거는 소유자의 동의

나 위임을 받아서 진행하는데, 소유자 부재나 분쟁과 상속 미완료 등의 이유로 철거가 지연되거나 불가능한 경우가 많다. 현행법상 직권철거를 할 수 있는 법적 근거는 존재하지만, 지자체의 재량 판단의 영역에 해당하기 때문에 대부분의 지자체는 민원이나 소송에 부담을 느껴 적극적으로 직권철거에 나서기 어려운 상황이다. 따라서 실질적인 철거 집행을 강화하기 위해서는 이러한 절차를 간소화하고, 지자체의 부담을 완화해 줄 수 있는 구체적인 조문들이 특별법에 반영되어야 한다.

세 번째는 민간과 공공이 추진하는 정비 사업을 활성화할 수 있는 기반을 마련하는 것이다. 민간 부문의 정비사업 활성화를 위해서는 다양한 측면에서의 규제 완화가 필요하다. 현재 「소규모정비법」에는 철거와 수선만을 정비사업으로 규정하고 있는데, 이러한 점 단위의 사업만으로는 효율적인 정비가 어렵다. 다양한 재정비사업과 연계되어 빈 건축물이 신속하게 정비될 수 있도록 사업 유형을 다각화할 필요가 있다. 또한 사업성을 높여 주는 것도 필수적이다. 빈 건축물은 자발적인 정비가 이루어지지 않아 발생하는 것이고, 정비가 지연되는 이유는 대부분 낮은 사업성 때문이다. 따라서 사업성을 높여 줄 수 있는 도시·건축 인센티브를 부여하고, 기부채납을 완화함으로써 사업성을 충분히 확보해 주는 것이 필요하다.

공공 부문의 정비사업은 단순히 지자체의 재정을 투입해서 매입·활용하는 것이 아니라, 실제 개발사업을 지속해 나갈 수 있는 법인을 통해 추진되어야 한다. 국토교통부는 이를 위해 공적 자금과 민간 자본이 동시에 출자하는 ‘빈집 허브’를 도입해 빈 건축물을 매입하여 개발해 나가면서 지역에 필요한 주거 및 상업시설을 공급할 수 있도록 지원할 계획이다. 이러한 민·관합동 개발 방식은 부족한

사업성을 보완하고 리스크를 낮춤으로써 빈 건축물 정비사업의 모범 사례를 제시할 수 있을 것이다.

미국 디트로이트는 파산 위기 이후 ‘디트로이트 랜드뱅크(DLBA)’를 설립하여 공공이 빈집과 토지를 매입해 정비하고, 지역주민이나 민간개발자에게 저렴하게 재판매함으로써 도시 재생을 촉진하고 있다. 이와 유사한 모델을 우리나라에서도 참고하여 ‘공공 매입 → 정비 → 재공급’이라는 순환 구조를 법제화하고 시범 도입할 필요가 있다. 나아가 국제적인 공공·민간 파트너십(PPP) 사례를 비교하여 한국형 모델을 정립하는 데 참고로 삼을 수 있다.

네 번째는 다양한 형태의 빈 건축물 활용 지원이다. 과거에는 정비의 목적이 단순한 철거에 있었지만, 최근에는 빈집의 보존 및 활용 가치가 재조명되며 다양한 전환 모델이 도입되고 있다. 예를 들어 서울 성수동은 공장과 창고였던 빈 건축물을 문화예술 공간으로 리모델링하여 지역 활성화에 성공하였으며, 제주도에서는 ‘다자요’ 프로젝트를 통해 방치된 전통 가옥을 관광 숙소로 전환하여 지역 경제와 공동체 회복에 기여하고 있다. 이러한 활용 사례는 공공 부문뿐 아니라 민간의 창의적 접근이 결합될 때 더욱 효과적이라는 점을 보여준다.

정부는 이를 지원하기 위해 활용 목적에 따라 용도 변경 지원과 공공 재정 지원 등의 인센티브를 제공하고 있으며, 빈집을 창업 공간이나 공동육아방·공유오피스 등으로 활용하는 방안도 적극 모색 중이다. 빈집 활용은 도시공간을 보다 입체적이고 유연하게 재구성하는 핵심 수단으로 자리 잡아 가고 있다. 국토교통부는 이러한 비즈니스 모델이 안정적으로 자리 잡고 관련 산업이 발전할 수 있도록 ‘빈집 관리업’과 같은 업종을 신설하여 제도적인 뒷받침을 할 계획이다. 빈집 관리업 제도를 통해 민간 전문기업이 정비·활용·관리 업무에 참여할 수 있는 법적 기반이

도시·농어촌 간 빈집 기준 정비안

구분	현행		정비안	
	도시(국토부)	농어촌(농식품부·해수부)	도시	농어촌
빈집 정의	주택(무허가 미포함)	주택, 건축물	주택(무허가 포함)	
이행계획 수립	해당없음	매년	매년	
실태조사	정비계획 수립(5년) 및 필요시	정비계획(5년), 이행계획(1년) 수립 시	정비계획(5년), 이행계획(1년) 수립 시	
시스템 운영	시·도지사	시·군·구청장	시·도지사	

조성될 것이며, 지방공기업이나 도시재생지원센터 등과 협력하여 공동 프로젝트 수행도 가능할 것이다.

향후 정책 과제

이와 같이 빈 건축물의 정비가 활성화되면 주거복지·환경관리·도시재생·안전정책과의 연계를 통한 복합 효과 창출이 가능할 것으로 기대된다. 예컨대 노후 저층주거지에 존재하는 빈집을 활용해 청년층이나 1인 가구를 위한 공공임대주택으로 공급하거나, 어르신을 위한 커뮤니티케어센터로 전환하는 등 사회적 약자를 위한 생활권 복지 인프라 구축에도 기여할 수 있다. 나아가 기후위기에 대응하기 위한 녹색 인프라 확충이나 탄소흡수원 확보 측면에서도 빈집 철거 후 유휴부지를 도시 숲, 빗물정원, 친환경 공원으로 활용하는 것은 매우 전략적인 선택이 될 수 있다. 결국 빈 건축물의 정비는 단순한 건축물의 물리적 정비를 넘어 도시의 기능과 구조를 다시 설계하는 중장기 전략의 일환이 될 수 있으며, 이러한 통합적 접근이 정책의 지속가능성과 시민 삶의 질 향상에 기여할 수 있을 것이다.

다만 이러한 정책 추진 과정에서 발생할 수 있는 사회적 갈등과 반발에 대한 사전 대응도 중요하다. 예컨대 철거 대상이 된 빈집의 소유주가 거주하지 않더라도 정비 과정에서 재산권 침해를 주장하거나, 지역 주민 중 일부가 정비 대상에 포함되지 않은 구역과의 형평성을 문제 삼는 경우도 적지 않다. 이러한 문제를 최소화하기 위해서는 철거 및 활용 사업에 대한 명확한 기준과 절차를 마련하는 것은 물론 지자체 차원에서의 주민 설명회 및 의견 수렴 절차를 통한 정비 사업의 투명성과 공정성을 높이는 것이 중요하다.

계획 수립 단계부터 주민·전문가·민간사업자와의 협업을 강화하고, 갈등 중재 및 주민 지원을 위

한 전문 조직을 마련하는 것도 고려해 볼 만하다. 지방자치단체 자체적으로도 도시재생지원센터나 지역공동체 조직을 활용하여 인적 자원을 확보하고 지속가능한 운영 구조를 마련할 필요가 있다. 중장기적으로는 도시계획 인력 양성 과정에 빈 건축물 정비와 활용 전략을 포함시키고, 건축사·부동산전문가·사회복지사 등 관련 자격과 연계된 교육 프로그램을 도입함으로써 정책 추진 기반을 넓혀야 한다.

또 하나 중요한 과제는 빈 건축물 정비 성과의 체계적인 평가와 환류이다. 현재 실태조사를 통한 현황 및 정비실적 파악이 시급하지만 장기적으로는 정비 이후 해당 지역의 범죄율 감소, 주민 만족도 향상, 지역경제 파급효과 등 질적 지표로 실질적인 효과를 측정하는 방안도 검토되어야 한다.

빈집 등 빈 건축물 문제는 단순히 도시의 미관이나 안전 차원을 넘어 우리 사회의 구조적 변화가 낳은 복합적 결과물이다. 따라서 관리·정비·활용의 영역 모두에서 장기적이고 지속가능한 정책 체계를 구축해야 하며, 물리적 철거가 아니라 사회적·경제적·환경적 가치 재창출이 중심이 되어야 한다. 이에 정부는 ▲법적 기반 정비 ▲재정 지원 확대 ▲행정절차 간소화 ▲민간 협력 강화 등 다각도의 개선을 추진하고 있으며, 이는 단기적 성과를 넘어 지역균형 발전과 도시 경쟁력 회복이라는 중장기 목표로 이어질 것이다.

앞으로 우리는 빈 건축물을 ‘비어 있는 공간’으로 보지 않고, 새로운 가능성이 열린 플랫폼으로 인식해야 한다. 공간은 사라지는 것이 아니라 변화하는 것이며, 지금이 바로 그 전환을 주도해야 할 시간이다.

참고문헌

- 1 기획재정부, (2025), 인구감소·지방소멸 가속화에 따른 빈집 문제 대응을 위한 범정부 빈집 관리 종합계획(관계부처 합동).

국내동향 02

기술에서 신뢰로, 도시에서 세계로 - K-City Network 해외실증형 사업을 통한 글로벌 도약

문상모
국토교통과학기술진흥원
스마트시티산업지원센터 센터장

들어가며

도시는 끊임없이 진화하고 있다. 고도성장 시대의 단순한 물리적 확장, 자동차 중심의 도시설계가 만들어 낸 도시의 한계를 넘어서기 위해 전 세계는 이제 기술과 데이터 중심의 스마트시티로의 전환에 집중하고 있다. 인공지능(AI), 사물인터넷(IoT), 디지털트윈과 같은 첨단 기술이 도시의 다양한 문제를 해결하고 시민의 삶의 질을 높이는 핵심 수단으로 자리 잡고 있다. 하지만 도시의 진정한 혁신은 단지 기술의 도입만으로 이뤄지는 것이 아니다. 기술을 활용해 실제 도시의 문제를 효과적으로 해결하고, 시민이 체감할 수 있는 지속가능한 발전 모델을 만들어 내는 것이 중요하다.

이러한 맥락에서 한국은 다양한 정보통신기술(ICT)기반 스마트시티 기술을 실증·도입해 온 경험을 바탕으로, 2020년부터 ‘K-City Network’ 사업을 추진해 왔다. 특히 K-City Network 해외실증형 사업은 한국의 우수한 스마트시티 기술과 혁신적인 도시운영 경험을 해외 도시들과 공유하고 실증함으로써 도시문제 해결은 물론 우리 기업의 우수한 기술 수출을 지원하기 위한 글로벌 협력 플랫폼으로 자리매김하고 있다. 이제 우리의 기술이 세계의 도시들이 당면한 과제를 해결하고, 나아가 지속가능한 도시의 미래를 구현할 수 있을지 주목할 필요가 있다.

스마트시티의 국제협력과 K-City Network의 탄생

국내 스마트시티의 역사는 2000년대 초반 시작된 U-CITY(유비쿼터스 도시)로 거슬러 올라간다. U-CITY는 정보통신기술(ICT)을 활용하여 도시 내 언제 어디서나 연결된 환경을 조성하고자 하는 개념으로서 화성 동탄, 파주 운정, 대전 도안, 인천

송도 등 신도시를 중심으로 공공 주도의 개발 사업으로 본격화되었다. 또한 유비쿼터스 도시의 효율적인 건설과 관리를 위해 2008년에는 ‘유비쿼터스 도시의 건설 등에 관한 법률’까지 제정되었다.

시간이 흐르면서 스마트도시의 개념은 단순히 공공 주도의 신도시 개발을 넘어 기존 도시가 직면한 다양한 문제를 해결하고 효율적인 도시운영을 위한 핵심 수단으로 발전하였다. 이제 스마트도시는 전 세계 모든 도시가 지향하는 보편적 목표로 자리 잡았다. 이에 따라 공공의 역할 역시 전통적인 도시 개발 중심에서 벗어나 민간이 개발한 혁신적인 기술과 아이디어가 도시에서 안정적으로 활용되고 지속될 수 있도록 다양한 정책적 지원과 제도적 환경을 조성하는 방향으로 변화하였다.

이러한 흐름 속에서 한국은 스마트도시 개념의 확장과 변화에 발맞춰, 기술 중심적 접근에서 한 단계 더 나아가 도시문제 해결을 위한 국제적 협력과 스마트시티 기술의 글로벌 확산을 적극적으로 추진하게 되었다. 특히 국내 도시들이 ICT를 기반으로 연결된 도시 환경을 구축하며 축적해 온 경험을 바탕으로, 다양한 국가 및 도시에 실증하고 도시문제를 함께 해결하는 글로벌 협력 플랫폼으로서 ‘K-City Network’를 2020년에 탄생시키게 되었다.

K-City Network는 도시문제를 공동으로 해결하기 위한 국제적 협력 플랫폼으로, 우리 기업들이 보유한 우수한 스마트시티 기술이 글로벌 시장에서 인정받고 안정적으로 진출할 수 있도록 기반을 마련하는 역할을 수행하고 있다. 이러한 국제협력을 통해 한국의 스마트시티 산업은 글로벌 시장에서 경쟁력을 확보하며 지속가능한 성장과 새로운 사업 기회를 창출하고 있다.

특히 2021년부터 본격적으로 추진된 해외실

증형 사업은 미국·영국·이탈리아·베트남·페루 등 총 13개국 20개 도시에서 21개의 협력사업이 진행되었으며, 폐기물 관리를 비롯하여 지반 붕괴 예측, 교통관제 시스템, 스마트 주차 솔루션 등 교통, 재난·안전, 환경 분야를 아우르는 다양한 스마트시티 기술을 현지 도시문제 해결에 맞춰 세계 곳곳에서 실증하고 있다. 이 사업을 통해 한국형 스마트시티 모델의 우수성과 효과성을 국제사회에 구체적으로 입증하고, 도시의 지속가능한 발전을 위한 글로벌 협력의 모범 사례로 자리매김할 것으로 기대된다.

실증을 넘어 글로벌 확산으로

K-City Network 해외실증형 사업은 단순한 기술 우수성 입증을 넘어 실제 도시문제 해결에 기여하고 우리 기업의 기술이 국제사회에서 인정받을 수 있도록 지원하는 종합적인 국제협력 모델로 진화하고 있다. 실증을 통해 축적된 경험과 성과는 단발성에 그치지 않고, 후속사업과 정책 연계 및 시장 진출 등으로 이어지며 도시혁신의 실질적인 확산을 가능하게 한다. 이 사업이 갖는 의의는 단순한 기술 적용 이상의 가치를 지니며, 다음과 같은 세 가지 측면에서 그 중요성이 강조된다.

첫째, 글로벌 도시문제 해결에 대한 실질적 기여이다.

오늘날 전 세계 도시는 기후변화, 인구과밀, 교통혼잡, 환경오염 등 복합적이고 시급한 문제에 직면하고 있다. 이러한 문제들은 국경을 초월한 글로벌 이슈로서, 단일 도시나 국가가 홀로 해결하기 어려운 현실적 한계를 지닌다. K-City Network 해외실증형 사업은 도시가 직면한 이러한 실질적인 문제를 현지 맞춤형으로 접근하여 해결책을 제공한다는 데 가장 큰 의미가 있다. 특히 AI 기반 교통

관제 시스템(이탈리아 베로나), 스마트 주차 솔루션(말레이시아 쿠알라룸푸르), 폐기물 관리 시스템(미국 볼티모어) 등 각 도시가 직면한 구체적인 문제에 초점을 맞춰 실증 사업을 추진함으로써 현지 주민들이 체감할 수 있는 실질적이고 지속가능한 도시문제 해결의 성과를 만들어 가고 있다.

둘째, 우리나라 스마트시티 기술의 신뢰도를 확보하고 우리 기업의 해외진출을 위한 교두보 역할을 수행한다는 점이다.

글로벌 스마트시티 시장에서 한국 기업들이 진출하고 성공을 거두기 위해서는 무엇보다도 기술의 신뢰성과 실제 도시에서의 검증 경험이 필수적이다. K-City Network 해외실증형 사업은 한국 기업들이 해외 도시에서 자사의 기술을 직접 실증함으로써 현지 정부와 시민들로부터 기술적 신뢰를 획득하는 결정적 계기를 마련한다. 예를 들어, 베트남 후에시의 ‘스마트핀을 이용한 지하시설물 관리 시스템’, 미국 뉴저지의 ‘음향식 도로 노면 위험 감지 시스템’ 등 다양한 기술들이 현지에서 성공적으로 검증되면서, 향후 본격적인 글로벌 진출을 위한 탄탄한 신뢰의 기반을 확보하게 되었다. 이러한 기술적 신뢰를 바탕으로 국내 스마트시티 산업이 세계시장에서 안정적으로 확장되고 경쟁력을 키울 수 있는 기틀이 마련될 것으로 기대된다.

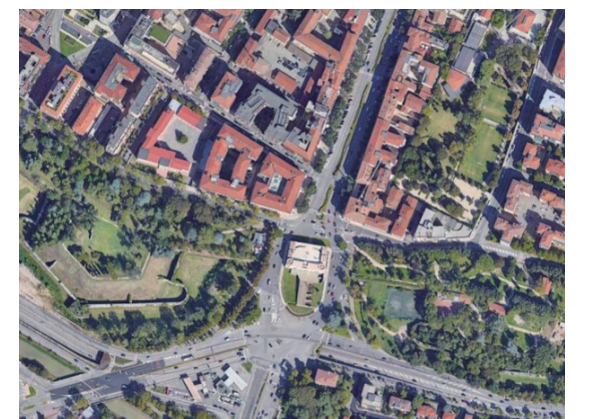
셋째, 스마트시티 분야에서 국제협력의 혁신적 모델을 제시한다는 것이다.

K-City Network는 기존의 단순한 기술 원조 방식에서 벗어나, 국가 및 도시 간 긴밀한 협력을 통한 새로운 형태의 도시외교(city diplomacy) 모델로 발전하고 있다. 이 사업을 통해 각국 도시는 도시 운영 경험을 공유하고 기술적 협력을 넘어서 데이터 공유, 스마트도시 관련 제도 체계화 등 보다 포괄적이고 전략적인 협력체계를 구축할 수 있게 되었

다. 특히 민간기업과 공공기관, 현지 정부와의 다층적 협력을 통해 새로운 국제 스마트시티 거버넌스 모델을 제시하는 사례로 평가되고 있다. 이를 통해 한국은 스마트시티 기술뿐만 아니라 민간에 대한 지원 체계를 선도하는 국제적 위치를 확보하고 있으며, 글로벌 도시협력 플랫폼으로서의 역할을 한층 강화하고 있다.

2025년 K-City Network 해외실증형 사업 추진계획

2025년 K-City Network 해외실증형 사업은 이탈리아 밀라노와 베로나, 영국 버밍엄, 태국 콘캔 등 6개 도시에서 지난 4월부터 12월까지 약 9개월간 추진되며, 국내에서 개발 및 실증된 스마트시티 솔루션을 현지 도시의 실질적 문제 해결을 목표로 실증하게 된다. 특히 올해 사업은 기존의 교통 혼잡, 폐기물 관리 등 전통적 도시문제 해결뿐 아니라, 도시구성원 전체의 이동권 개선을 위한 포용적 솔루션에도 중점을 두고 있다. 페루 리마에서는 노약자의 도로 횡단 시 신호 시간을 자동 연장하는 스마트 횡단보도 시스템이 구축되며, 영국 버밍엄에서는 장



이탈리아 베로나 실증지
출처: 국토교통과학기술진흥원 내부자료(수행기관: (주)비트센싱).

해외국가(도시)	솔루션	사업명
이탈리아(밀라노)	폐기물 관리	AIoT 센서 기반 폐기물 수거관리 시스템
이탈리아(베로나)	지능형 교통	Edge AI 교통센서 및 AI 시뮬레이션 기반 교통관리 시스템
영국(버밍엄)	장애인을 위한 보행자 내비게이션	교통약자를 위한 AR 기반 무장애 보행 내비게이션 서비스
페루(리마)	교통안전 솔루션	보행자 사고 예방 및 교통안전 향상을 위한 스마트 교통안전 시스템
말레이시아(쿠알라룸푸르)	스마트 주차	도심 주차난 해소를 위한 Edge AI 및 데이터 허브 기반 스마트 주차 서비스
태국(콘겐)	이상상황 감지 솔루션	교통·공공안전을 위한 AI CCTV 기반 실시간 이상상황 감지

애인을 위한 AR 기반의 무장애 보행 내비게이션 서비스가 실증된다. 이를 통해 스마트시티 기술이 단순한 효율성을 넘어 지속가능하고 포용적인 도시환경을 만드는 데 기여하고 있음을 입증할 계획이다.

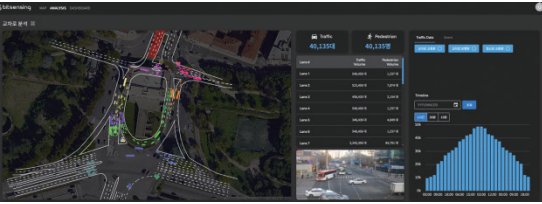
한편 실증사업의 성과가 실제 해외 시장 진출과 글로벌 확산으로 원활히 이어질 수 있도록 다양한 확산 전략을 적극 추진한다. 우선 오는 7월 15일부터 17일까지 부산 벡스코에서 개최되는 WSCE(World Smart City Expo) 2025와 연계하여 전시부스를 운영하고, 올해 추진 중인 6개 도시의 실증사업 내용과 2024년에 추진한 주요 사업들의 우수한 성과를 널리 알릴 계획이다. 이를 통해 국내외 스마트시티 관련 정부기관, 기업 및 전문가들에게 우리 스마트시티 기술의 경쟁력과 실효성을 선명하게 제시할 예정이다.

특히 WSCE 기간 중 ‘K-Smart City 비즈니스 파트너십 데이’를 개최하여 글로벌 스마트시티 사업과 관련된 주요 국제기구와의 협력을 한층 강화할 계획이다. 월드뱅크(World Bank), 미주개발은행(IDB), 해외건설협회, 수출입은행 등 국제협력

및 해외 사업화에 전문성을 가진 유관기관들, 그리고 2021년부터 현재까지 K-City Network 해외실증형 사업에 참여해 온 수행기관들을 초청하여 성과를 공유하고, 향후 협력방안을 모색하는 네트워크 구축의 장을 마련한다. 이를 통해 실증에서 끝나지 않고 후속 프로젝트 및 비즈니스 모델 창출까지 연계되는 실질적 협력 기반을 다질 계획이다.

또한 사업 수행기관들이 글로벌 스마트시티 관련 주요 국제행사 및 콘퍼런스 등에 적극적으로 참여할 수 있도록 지원한다. 국제적인 스마트시티 행사에서의 발표 및 기술 전시, 현지 바이어들과의 비즈니스 미팅 등을 통해 해외 현장에서의 기술 홍보 및 신뢰 형성을 촉진하고, 이를 바탕으로 해외 파트너와의 구체적인 협력기회를 발굴해 나갈 예정이다.

아울러 공적개발원조(ODA), 경제발전경험 공유 프로그램(KSP) 등 다양한 해외지원 프로그램과 전략적으로 연계하여 국내 스마트시티 기업들의 해외 진출 기회를 보다 적극적으로 창출하고 지원한다. 구체적으로는 KCN 실증사업에서 발굴된 우



사업으로 구축된 ITS 교통관제시스템
출처: 국토교통과학기술진흥원 내부자료(수행기관: (주)비트센싱).

수기술을 중심으로 ODA 사업과 연계하거나, 기술적 성과와 정책 컨설팅을 접목한 KSP 프로그램과 연계하여 후속 사업을 개발하는 등 다층적이고 전략적인 접근을 통해 국내 스마트시티 산업이 글로벌 시장에서 지속가능한 성장과 경쟁력을 갖추 수 있도록 전방위적으로 지원할 계획이다. 이를 통해 K-City Network 해외실증형 사업이 단순 기술실증에서 머무르지 않고 글로벌 스마트시티 시장 진출을 위한 대표적인 성공모델로 자리매김할 수 있도록 적극적으로 추진해 나갈 방침이다.

마무리하며

K-City Network 해외실증형 사업은 우리나라 스마트시티 기술이 세계무대에서 그 성과와 가능성을 객관적으로 검증받는 중요한 장이자, 각국 도시와의 신뢰와 협력을 기반으로 지속가능한 미래 도시 모델을 공동으로 만들어 가는 혁신적 플랫폼이다. 스마트시티는 더 이상 단순히 첨단기술들의 집합체가 아니라, 도시의 실제 문제를 해결하고 시민의 삶을 개선하는 문제해결형 도시운영 모델로 진화하고 있다. 이러한 변화가 성공적으로 이루어지기 위해서는 건축, 도시계획, 정책, 기술, 산업 등 다양한 분야가 경계를 허물고 유기적으로 결합되는 협력 체계가 반드시 필요하다.

이러한 맥락에서 K-City Network 사업은 스마트시티 기술과 도시공간, 도시운영 방식에 대한

중요한 방향성을 제시하고 있다. 도시공간과 인프라에 첨단기술을 단순히 적용하는 것이 아니라, 도시에서 실제로 발생하는 다양한 문제와 시민의 수요를 중심에 두고, 기술과 공간이 조화롭게 결합되는 스마트시티의 이상적인 형태를 실증적으로 구현하고 있는 것이다. 또한 이 사업을 통해 한국은 도시 기술과 도시운영 노하우가 국제적으로 인정받으며, 도시 외교와 국제협력의 새로운 패러다임을 구축하고 있다.

아울러 K-City Network 사업은 앞으로 건축과 도시공간 분야에서도 매우 중요한 선례로 작용할 것으로 기대된다. 구체적인 도시 실증을 통해 확보된 데이터와 사례는 도시계획 및 공간 설계 단계에서부터 데이터 기반의 정책 결정이 가능하도록 할 것이며, 더욱 포용적이고 유연한 도시공간 설계 및 관리가 이루어지도록 도울 것이다. 이를 통해 전통적인 도시공간 설계 방식이 데이터를 활용한 혁신적인 설계 방식으로 전환되면서 건축과 도시계획 분야의 경쟁력도 강화될 것으로 기대된다.

앞으로도 K-City Network 사업이 세계 여러 도시가 직면한 도시문제 해결을 위한 공동 협력의 대표적인 사례로, 그리고 도시운영과 기술이 결합된 혁신적 도시 발전의 글로벌 모범으로 성장해 나가기 기대한다. 이는 결국 도시와 기술, 그리고 국제협력이 함께 만들어 나가는 지속가능하고 포용적인 도시의 미래를 실현하는 데 중요한 초석이 될 것이다.

정권 교체 속 건축의 재정립 - 독일 새 정부의 도시·건축 정책과 전문가 제안

김태환
09A 파트너, 독일건축사

2025년 초 독일은 총선 이후 기존 ‘신호등 연정’(사회민주당, 자유민주당, 녹색당)의 해체와 함께 새로운 연방정부를 구성하였다. 새 연정은 정치·사회적 전환기라는 과제를 안고 출범하였으며, 국가 정책의 방향 또한 재설정되고 있다. 건축과 도시계획 역시 이러한 변화의 한가운데에 있다. 이에 독일건축가회의소(Bundesarchitektenkammer: BAK)는 정부에 명확한 정책 제안을 전달하며 향후 협의 과정에 적극적으로 참여하겠다는 입장을 밝혔다.

새 연방정부의 도시·건축 정책 방향

새 정부는 146쪽 분량의 연정 협약을 통해 도시·건축 분야에서 주거 안정, 인프라 투자, 기후 대응, 디지털 전환 등 다양한 정책 방향을 제시하였다. 우선 주거 안정을 위해 연간 32만 채의 신규 주택 건설을 목표로 삼고, 임대료 상한제 연장을 추진한다. 이를 지원하기 위해 세제 혜택, 인허가 절차 간소화, 공공 토지 활용 확대 등의 방안이 마련된다.

인프라 및 디지털화 측면에서는 2025년 한 해 동안 약 1,100억 유로 규모(약 173조 7,340억 원)의 공공 투자가 계획되어 있다. 투자 대상은 철도·도로·대중교통·교육과 디지털 인프라 분야로, 국가 경쟁력 강화와 삶의 질 향상이 기대된다. 기후 중립 도시 개발도 핵심 과제가 된다. 건물의 에너지 효율 기준 강화, 재생에너지 사용 확대, 도심 녹지공간 확충 등을 통해 도시 차원의 기후 대응이 본격화될 예정이다.

아울러 지난 5월 연방 디지털화 및 정부 현대화부(BMDS)가 신설되어 행정의 디지털 전환과 서비스 접근성 개선, 디지털 혁신 촉진을 주도하게 된다.

독일건축가회의소의 정책 제안과 요구 사항

BAK는 건축과 도시개발을 국가 경제와 지속가능성의 핵심 축으로 보고, 이에 대한 정책적 대응을 정부에 촉구하였다. 특히 주거 위기 해소와 기후 대응형 도시계획을 최우선 과제로 강조하였다.

BAK는 독립적인 연방건축부(Bauministerium)의 유지가 필수적이라 주장하며, 이를 통해 통합적이고 혁

참고문헌

- 1 CDU, CSU, SPD. (2025). Koalitionsvertrag 2025 - Verantwortung für Deutschland. <https://www.koalitionsvertrag2025.de/>
- 2 BAK Präsidium. (2025). Was die neue Bundesregierung jetzt anpacken muss. Deutsches Architektenblatt, 2025(03).

신적인 주거 및 도시정책 추진이 가능하다고 보았다. 주거 문제 해결을 위해 세제 혜택 강화, 투자 장벽 제거, 도시통합개발계획의 우선순위 설정을 요구하였다. 농촌 지역의 지속가능한 주거단지 조성 역시 주요 과제로 제시되었다.

기후변화 대응을 위한 정책으로는 건축물의 생애주기 평가(LCA), 자원 순환 체계 강화, ‘연방 지속가능성 등록부(Bundesregister Nachhaltigkeit)’를 통한 전문성 시각화 등이 제안되었다. 또한 BAK는 소규모 건축사무소와 프리랜서에 대한 지원 확대, 젊은 인재 육성, 디지털화·AI 기술의 법적 기반 마련의 필요성을 강조하였다.

정부와 건축계: 공통된 목표, 다른 접근

새 정부와 BAK의 정책 목표는 주거 안정화, 기후 대응, 디지털 전환이라는 큰 방향성에서 공통점을 보인다. 두 주체 모두 주택 공급 확대, 지속 가능한 도시 개발, 디지털 기반 강화의 중요성에 공감하고 있다.

그러나 정책 추진 방식에서는 차이가 있다. 정부는 공공 투자 확대와 행정 효율성 제고에 중점을 두고 있는 반면, BAK는 제도적 구조 개선과 장기적 정책 비전을 중시한다. 예를 들어 정부는 연정 협약을 통해 디지털화 및 인프라 투자를 내세우는 반면, BAK는 연방건축부의 권한 강화를 통해 정책의 일관성과 실행력을 담보하려 한다. 또한 정부 정책이 대체로 도시 중심에 초점이 맞춰져 있지만, BAK는 농촌 지역 개발까지 포괄하는 전방위적 접근을 요구하고 있다.

협력의 가능성과 과제

정치적 전환기를 맞은 독일에서 건축과 도시계획은 단순한 기술이나 설계의 문제가 아니라, 사회 구조와 삶의 방식을 재구성하는 핵심 의제로 떠오르고 있다.

정부와 전문가 집단이 공유하는 문제의식은 협력의 기반이 될 수 있으며, 정책 실행 과정에서의 조율과 대화는 향후 도시 미래를 좌우하는 중요한 변수가 될 것이다.

일본, 도시 빈 땅 관리와
활용을 위한
가이드라인 공표

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo02_hh_000001_00099.html

일본 국토교통성이 도시 빈 땅의 효율적인 관리를 지원하기 위해 ‘공터의 적정 관리 및 이용·활용을 위한 가이드라인(空き地の適正管理及び利活用に関するガイドライン)’을 공표한다고 밝혔다. 국토교통성은 최근 인구 감소 등으로 토지 이용 수요가 줄면서 도시의 저이용·미이용 토지가 늘고, 이를 관리하는 것이 중요한 과제가 되었다고 설명하였다. 또한 이러한 문제의식을 바탕으로 2023년 ‘토지정책연구회(土地政策研究会)’를 구성하여 관련 현황과 과제를 파악하였으며, 이러한 논의를 정리하여 이번 가이드라인을 마련하였다고 밝혔다.

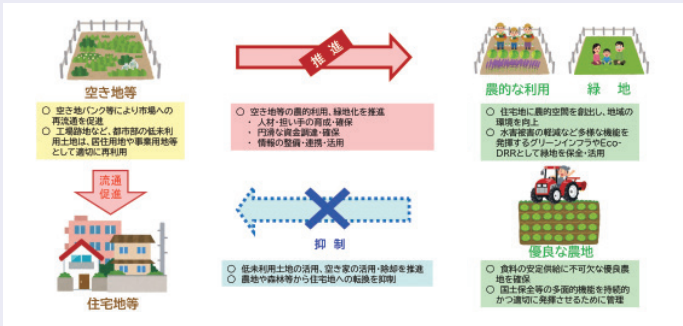
이번 가이드라인은 지자체 등 공터 대책을 수립해야 할 주체가 활용할 수 있는 지침을 제시하는 것을 목적으로 일본 내 공터 현황과 대응 사례, 관련 지원 제도 등을 담고 있다.

국토교통성은 이후 관련 법령이 정비되는 내용과 지자체의 사례 및 시사점을 바탕으로 가이드라인을 적절히 재검토해 나간다는 방침이다.

가이드라인 구성과 주요 내용

구분	내용
공터 현황	·공터 증가 일반 현황 ·토지 이용·활용에 대한 지자체 문제의식 및 현황 조사 결과
공터의 적정 관리와 이용·활용에 관한 대책	·관련 부서 역할 및 담당자 확보 방안(민간 전문가, 지역단체 연계 및 협력 등) ·선진 대응 사례(농원, 텃밭, 광장로 전환 사례 등) ·관련 DB 구축, 계획 정비 등 지역 과제 및 해결방안 제시
공터 관련 조례	·조례 현황, 공터 시정조치 규정 등 정리, 분석 ·판례 등 실제 운용 시 참고할 자료 수록
활용 가능한 지원 제도 등	·공터 대책에 활용할 수 있는 개별 법제도, 민사(民事)적 절차를 통한 해결 방법 소개 ·공터 대책에 활용 가능한 국가의 지원 제도 정리

출처: 国土交通省. (2025.4.) 空き地の適正管理及び利活用に関するガイドライン 참고하여 작성.



사례집에서 제시하는 공터 활용 및 재유통 방안

출처: 国土交通省. (2025). 空き地等の適正管理と利活用に関する取組事例集.

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001880384.pdf>(검색일: 2025.5.22.)

뉴욕시, 주택 공급과
기후 대응을 아우르는
‘그린 패스트트랙’ 제도 도입

<https://www.thecity.nyc/2025/03/03/electric-affordable-housing-fast-track-brooklyn/>

미국 뉴욕시는 주택난 해소와 기후위기 대응이라는 두 가지 도시 과제를 통합적으로 해결하고자 ‘그린 패스트트랙(Green Fast Track)’ 제도를 새롭게 도입하였다.

이 제도는 뉴욕시가 추진 중인 주택 공급 확대를 목표로 한 ‘Get Stuff Built’ 계획의 일환으로, 일정 요건을 충족하는 소규모 주거 개발 사업에 대해 환경 심사 절차를 간소화함으로써 인허가 기간을 최대 2년 단축하고, 약 10만 달러(약 1억 3,700만 원)의 행정 비용을 절감할 수 있도록 한다. 도시계획국(DCP)이 지난 10년간 1,000건 이상의 환경 심사 사례를 분석한 결과, 소규모 개발은 환경에 미치는 영향이 제한적인 것으로 나타났다. 이에 따라 저밀도 지역에서는 175가구 이하, 중고밀도 및 상업·산업 지역에서는 250가구 이하 규모의 프로젝트, 화석연료를 사용하지 않고 전기 기반의 난방 및 온수 시스템을 사용하는 건물, 홍수 위험 지역이나 주요 도로 인근이 아닌 부지, 위험물 질이나 산업 배출, 소음 등과 관련된 특정 기준을 충족하는 부지에 한해 간소화 절차를 적용한다. 이 제도의 첫 적용 사례는 브루클린 홈크레스트(Homcrest) 지역의 고령자용 저소득 임대주택 개발 사업이다. 기존 노후 건물을 철거하고, 전기 기반의 7층 신축 건물로 연소득 5만 5,000달러 이하 고령자를 위한 53가구의 임대주택을 공급할 예정이다.

뉴욕시는 향후 그린 패스트트랙의 적용 범위를 확대하고, 개발 지연 방지를 위한 토지이용 심의(ULURP) 절차 개선을 도시헌장 개정과 연계해 추진할 계획이다.

보행자 중심 도시로의 전환
- 시드니 ‘그린웨이(Green Way)’
프로젝트 본격화

https://www.theguardian.com/australia-news/2025/may/09/car-free-green-corridor-connecting-cooks-river-to-sydney-harbour-to-open-in-2025?utm_source=chatgpt.com

<https://www.innerwest.nsw.gov.au/live/environment-and-sustainability/in-your-neighbourhood/bushland-parks-and-verges/greenway/about-the-greenway/about-the-greenway>

<https://yoursay.innerwest.nsw.gov.au/greenway/view-updated-designs>

호주 시드니는 2025년 말까지 쿡스강(Cooks River)과 파라마타강(Parramatta River)을 연결하는 약 6km 길이의 차량 없는 ‘그린웨이(Green Way)’를 개통할 예정이다. 그린웨이는 도시 내 녹색 교통과 생태 회복을 동시에 실현하려는 계획에 따라 보행자와 자전거 이용자를 위해 조성되는 전용 통로로, 안전하고 쾌적한 이동 환경을 제공하는 도시 기반시설이다.

그린웨이는 1990년대 후반, 지역 주민들과 환경·자전거 단체들의 자발적인 제안에서 시작되었다. 이후 시민사회의 지속적인 참여와 시 정부의 협력을 통해 실현되었다. 이 프로젝트는 단순한 산책로나 자전거 도로를 넘어 지역의 생태, 교통, 문화, 교육, 공동체 기능이 결합된 도시재생 플랫폼으로 설계되어 유휴 철도 회랑과 운하 주변의 저활용 공간을 활용해 도시공간을 재해석한 대표 사례로 평가받고 있다. 자전거 도로와 산책로를 비롯해 생태 복원 구역, 야외 운동장, 공공 예술 작품, 커뮤니티 정원 등이 포함되며, 주민과 자연·문화가 함께 숨 쉬는 생활 중심 회랑으로 운영된다. 시는 회랑 내 차량 통행을 전면 금지하고, 전기 자전거나 자율주행 셔틀 등 탄소중립형 교통수단을 도입하는 방안도 검토하고 있다.

이러한 계획은 시드니가 추진 중인 2030년 교통 및 환경 전략과도 긴밀하게 연계되어 있다. 시는 그린웨이를 통해 도심 내 차량 의존도를 줄이고, 온실가스 배출과 대기오염을 저감하며, 보행자 및 자전거 이용자의 안전성을 제고하고자 한다. 아울러 지역 커뮤니티의 일상적 활동이 이루어지는 공간으로 자리 잡음에 따라 사회적 연결성과 공동체 활동의 기반도 강화될 것으로 기대하고 있다.

시드니시는 앞으로 차량 없는 그린웨이를 도심 전역으로 확대해 나갈 계획이며, 이를 기후위기 대응과 지속가능한 이동 및 건강한 도시 환경 조성을 위한 핵심 전략으로 추진할 것이라고 밝혔다.



쿡스 강과 시드니 항을 연결하는 그린웨이

출처: 이너 웨스트 의회. <https://yoursay.innerwest.nsw.gov.au/greenway/view-updated-designs>
(검색일: 2025.5.22.)



파라마타 로드 아래와 호손 운하를 따라 이어지는
캠벨레버 보도

밴쿠버, 공원 내 지역
예술가와 단체를 위한
활동 공간 조성

<https://vancouver.ca/news-calendar/pb-launches-hubs-for-food-environmental-groups-april-2025.aspx>

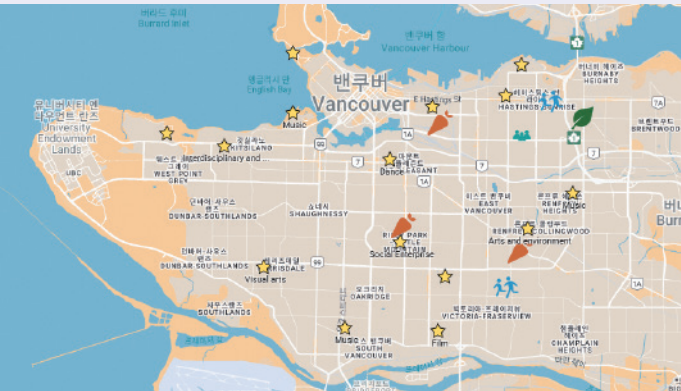
<https://vancouver.ca/parks-recreation-culture/fieldhouse-programs.aspx>

캐나다 밴쿠버시의 공원이 지역 예술가와 주민들이 함께하는 활동 공간으로 변모하고 있다.

밴쿠버 공원 위원회(Vancouver Park Board)는 2011년부터 공원 내 유휴시설이나 미이용 관리 시설을 지역 예술가 또는 환경단체 등이 사용할 수 있는 공간으로 제공하는 ‘필드하우스 활성화 프로그램(Fieldhouse Activation Program)’을 실시해 왔다. 공간을 제공받은 예술가와 단체는 지역 주민들을 위한 관련 분야 프로그램을 제공함으로써 주민들이 다양한 문화 경험을 할 수 있도록 돕는다.

올해는 기존에 운영되던 6개 공간에 더해 11개 공간이 새로 지정되어 그 수가 대폭 확충되었다. 새로 문을 연 공간으로 ▲남미 기반 예술가들로 구성된 단체가 미디어 아트와 글쓰기 워크숍을 진행하는 클린턴 파크 필드하우스(Clinton Park Fieldhouse) ▲밴쿠버 내 보호구역에 기반을 두고 전통 및 자연과 관련한 워크숍을 진행하는 팔레이즈 파크 필드하우스(Falaise Park Fieldhouse)와 모벌리 파크 필드하우스(Moberly Park Fieldhouse) ▲지역 청소년과 저소득층 이민자 노년층을 지원하는 단체가 운영하며, 주민들과 식량 안보를 위한 공동체 정원 조성 사업을 진행하는 맥린 파크 필드하우스(Maclean Park Fieldhouse) 등이 포함되었다.

단체는 3년간 공간을 이용할 수 있으며, 이를 1회 연장하여 최대 6년간 공간 사용을 보장받을 수 있다. 공간에서 상업적 활동을 하거나 개인 레슨 등 사적 활용을 하는 것은 금지되며, 밴쿠버 공원 위원회가 연간 계획과 검토 및 평가를 지원한다. 위원회는 또한 지역사회의 주민 그룹과 커뮤니티 센터, 문화단체 등을 연결하는 담당자를 배치해 협업을 촉진하고 주민 참여를 독려하는 것을 원칙으로 하고 있다.



밴쿠버 공원 내 필드하우스 위치

출처: 밴쿠버시 홈페이지. <https://vancouver.ca/parks-recreation-culture/fieldhouse-programs.aspx>(검색일: 2025.6.12.)

해양수산부,
어촌 활력 위한 청년바다마을
조성 사업 본격화

해양수산부 어촌양식정책관 어촌어항과
2025.4.23.



충남 서천군 청년바다마을 사업지



전남 신안군 청년바다마을 사업지



청년바다마을 조성 설계 아이디어 공모전
수상작: 연리지



청년바다마을 조성 설계 아이디어 공모전
수상작: 다시 쓰는 불턱 이야기
출처: 해양수산부. (2025.4.24). 해양수산부,
청년바다마을의 윤곽을 드러내다 [보도자료].

해양수산부(이하 해수부)가 청년층의 어촌 정착과 지역 활력 회복을 위한 ‘청년바다마을’ 조성 사업을 본격 추진한다. 이는 추진 중이던 ‘청년귀어중합타운’의 공식 명칭으로, 청년이 어촌에 안정적으로 정착하도록 지원해 일자리와 지역사회 참여를 함께 도모하겠다는 취지를 담고 있다.

정부는 2024년 3개소 조성을 시작으로, 2030년까지 총 8개소를 단계적으로 조성할 계획이다. 통계청에 따르면 어가 인구는 2018년 12만 명에서 2023년 8만 7,000여 명으로 27% 가까이 감소하였으며, 전체 어가 인구의 청년 비중은 1970년 24.7%에서 2020년 10.3%로 줄어드는 등 인구 고령화와 이탈 문제가 심화되고 있다.*

해수부는 청년 귀어를 가로막는 요인으로 ▲열악한 주거환경 ▲생활 인프라 부족 ▲수산업 창업 비용 부담 ▲어촌사회의 폐쇄적 분위기 등을 지적하며, 이를 해결하기 위한 ‘귀어 필수 조건 패키지’**를 마련하였다. 이에 따라 사업지는 청년의 주거·일자리·지역 융화가 가능한 입지를 중심으로 선정되며, 마을 설계에도 이를 반영할 방침이다.

올해 사업 대상지로는 충남 서천군과 전남 신안군이 최종 선정되었다. 서천군은 송석항 인근에 김 산업 특구와 연계한 일자리 기반을, 신안군은 하우리항과 진리항 사이 부지에 어선·굴·김 양식장 및 스마트 양식 클러스터 등 다양한 수산업 인프라를 갖춘 점이 높은 평가를 받았다.

마을 설계는 청년 아이디어 공모 형식으로 진행되었으며, 동양미래대학교 학생들의 ‘연리지’가 대상작으로 선정됐다. ‘연리지’는 코리빙(co-living) 구조와 커뮤니티 중심 공간 설계로 청년과 지역사회의 연계를 강조하였다. 우수상은 해녀의 전통 공간인 ‘불턱’을 공동체 거점으로 재해석한 경북대의 ‘다시 쓰는 불턱 이야기’가 차지하였다.

해수부는 올해 사업 목표인 3개소 조성을 위해 7월 말까지 추가 1개소 선정을 위한 공모를 진행하고 있다.

* 통계청 ‘농림어업조사’ 어가인구 통계
** 주거공간, 일자리와 소득(입주민 전용 양식장 등) 및 지역사회 융화(각 지역 어촌계와 연계)를 보장

노후 주택지구 정비를 통한
도시 재창조

인천광역시 주거정비과 주거정책팀
2025.5.1.

대전광역시 도시계획과 지구단위계획팀
2025.4.11.

인천시, 원도심과 노후계획도시의
체계적 정비를 위한 기본계획 수립

인천시는 ‘2030 도시·주거환경정비기본계획’과 ‘노후계획도시 정비기본계획’ 수립을 위한 용역을 추진하고 있다.

시는 원도심과 1기 신도시 등 노후계획도시의 체계적인 재정비를 위해 지난해 11월부터 용역에 착수했으며, 현재는 기초조사를 마친 뒤 정비 방향과 실행 전략을 구체화하는 단계에 있다.

이번 기본계획은 ▲기존 도시정비계획의 타당성 검토 및 현행화 ▲노후계획도시의 기능 개선과 미래 도시로의 전환 전략 수립을 주요 목표로 삼고 있다. 이를 위해 도시계획 및 건축 분야 전문가, 자문단, 태스크포스(TF) 등이 함께 협업하고 있으며, 주민과의 소통도 병행하고 있다.

정비 추진의 법적 근거가 되는 「노후계획도시정비법」은 재건축 안전진단 면제, 용도지역 변경, 용적을 상향에 관한 특례 등 다양한 규제 완화 및 지원 방안을 담고 있어 대규모 정비사업에 대한 제도적 토대를 마련하고 있다.

시는 올해 9월까지 기본계획안을 마련하고, 공청회와 관련 행정 절차를 거쳐 2026년 3월 최종 확정·고시할 예정이다.

대전시, 노후주택지구 정비 통한 도시 재창조 계획 가동

대전시는 노후화된 계획도시의 체계적 정비를 위한 노후계획도시정비 기본계획을 수립했다고 밝혔다. 이번 계획은 정부의 ‘1기 신도시 재정비 정책’에 발맞춰 추진되는 것으로, 대전시는 이를 통해 전국 최초로 노후 택지지구 전반에 대한 리뉴얼 체계를 갖추게 되었다.

기본계획은 ▲지구단위계획 시행지침 개정 ▲정비 전략 수립 ▲주민 참여 기반 마련 등을 포함하며, 준공 30년 이상 경과한 장기 택지개발지구 17곳을 정비 대상으로 설정하였다.

시는 특히 둔산지구와 송촌지구를 우선 관리대상으로 정하고, 2025년 하반기까지 주민 공람과 국토교통부 승인 절차를 마무리할 계획이다. 이와 함께 특별정비예정구역 내 선도지구를 선정해 첫 정비사업 착수를 위한 공모도 추진할 예정이다.

시는 오는 2026년 상반기까지 전 17개 지구에 대한 지침 개정과 세부 정비계획 수립을 마무리한다는 방침이다.

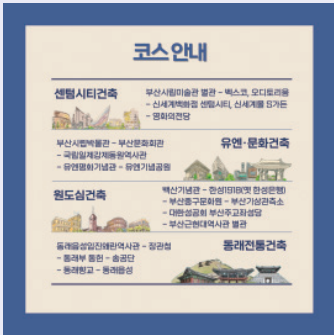
지역 건축물로 즐기는
시민 참여
프로그램 활성화

대구광역시 도시정비과 도시활성화팀

2025.4.16.

부산광역시 건축정책과 건축정책팀

2025.4.15.



부산 건축투어 코스 및 신설 산복도로
건축코스 안내자료

출처: 부산광역시. (2025.4.15). ‘두벅두벅
건축투어’에서 부산의 다채로운 건축 이야기를
들어보세요! [보도자료].

대구시, 지역 근대건축물 활용한 문화거점 조성

대구시는 지역 근대건축물을 활용한 기획 프로그램을 운영할 15개 팀을 최종 선정하고, 오는 11월까지 본격적인 운영에 들어간다고 밝혔다. 프로그램은 최근 정비를 마친 ‘오픈대구’(구 경북민인협회)와 ‘무영당’ 등에서 4월부터 진행 중이다.

이번 사업은 소실 위기에 처한 도심 속 근대건축물을 보존하고, 시민이 직접 참여하며 활용할 수 있는 공간으로 되살리기 위한 취지에서 마련되었다.

시는 현재까지 도심 내 근대건축물 5개소를 매입 및 정비하여 ‘도심캠퍼스’, ‘한국전전문화관’ 등 공공문화시설로 탈바꿈해왔다. 최근 정비를 마친 두 건축물 또한 지역 주민과 예술인, 단체를 위한 활동 공간으로 지속 제공할 예정이다.

선정된 주요 프로그램으로는 ▲(주)태인파트너스의 ‘어반바이브: 취향이 머무는 도시, 연결이 시작되는 공간’, ▲에임빌라의 ‘INSIDE DOORS 한걸음 문을 열면’, ▲(주)플렉의 ‘대구 근대건축 미디어아트: 뉴빌드 콘텐츠 공모전’, ▲소프의 ‘SOUND OF FLOWER (꽃의 소리)’ 등이 있다. 이 외에도 문화예술, 체험, 교육, 전시 등 다양한 프로그램이 연말까지 대구시 근대건축 공간 곳곳을 채울 예정이다.

부산시, 지역 건축 투어 프로그램 ‘두벅두벅 건축투어’ 운영 본격화

부산시는 지역 건축물의 우수성과 도시문화 자산을 널리 알리기 위한 ‘부산 건축투어’를 내년 2월까지 매주 주말 운영한다.

이번 투어는 부산을 대표하는 도시·건축문화자산을 중심으로 총 5개 코스로 구성되며, 참가자는 각 코스를 개별 신청해 참여할 수 있다.

코스는 ▲센텀시티건축 ▲유엔·문화건축 ▲원도심건축 ▲동래전통건축 ▲산복도로건축으로 구성되며, 각 코스는 5, 6개 건축물을 도보로 탐방하는 방식으로 약 2시간 30분이 소요된다. 모든 코스에는 ‘부산건축문화해설사’가 동행해 건축물의 역사와 의미를 설명한다.

특히 올해 신설된 ‘산복도로건축’ 코스는 시범 투어에서 큰 호응을 얻은 뒤, 지난 5월 10일부터 정규 프로그램으로 전환되어 운영 중이다.

지역 맞춤형
청년 주거 정책 추진

대전광역시 도시주택국 주택정책과

2025.4.30.

전라남도 건축개발과 주거복지팀

2025.4.3.
2025.4.24.

강원특별자치도 건축과

2025.4.14.

대전시, 청년 신혼부부 매입임대주택 150호 매입 착수

대전시는 청년과 신혼부부의 주거 안정을 위해 올해 매입임대주택 150호 확보에 나섰다.

매입 대상은 전용 80㎡ 이하의 아파트, 주상복합, 오피스텔 등으로, 역세권 및 생활 인프라가 우수한 지역을 중심으로 선별된다. 시에서 감정평가를 거쳐 매입 조건을 제시한 뒤, 매도자와 협의를 통해 계약을 체결하고 있다.

해당 주택은 시세의 40~50% 수준 임대료로 공급되는 ‘청년형’과 시세 80% 수준의 ‘신혼·신생아Ⅱ형’으로 구분되며, 정부와 주택도시기금이 재정지원을 맡아 월세 부담을 낮췄다.

전라남도의 ‘전남형 만원주택’, 진도에서 시작하여 각 군으로 확산

신혼부부와 청년에게 월 1만원의 임대료로 거주 기회를 제공하는 ‘전남형 만원주택’이 진도에서 첫 기공식을 열고 본격적인 사업에 착수하였다.

진도군에 들어서는 이번 주택은 3,442㎡ 부지에 14층 규모의 아파트 2개 동으로 설계되었으며, 총 60세대가 공급될 예정이다. 총사업비 180억 원 중 전라남도가 150억 원, 진도군이 30억 원을 각각 부담한다.

전라남도는 지난해 1차 사업지로 고흥, 보성, 진도, 신안 등 4개 군에 총 210호를 선정한 데 이어, 지난 4월 2일 주거정책심의위원회를 통해 곡성, 장흥, 강진, 영암을 2차 사업지로 추가 선정하였다. 이들 지역에는 각 50호씩 총 200호가 2028년까지 공급될 예정이다.

전라남도는 2035년까지 도내 16개 군에 도는 전남형 만원주택 총 1,000호를 공급하는 것을 목표로 하며, 보증금 없이 월 1만 원의 임대료로 최장 10년간 거주할 수 있는 신축 아파트를 제공한다.

강원도, 지역 맞춤형 청년 공공주택 홍천에서 두 번째 착공

강원형 공공임대주택 사업이 영월 덕포지구에 이어 홍천 북방지구에서 두 번째로 착공에 들어갔다. 해당 사업은 청년층의 지역 정착을 유도하고 안정적인 주거환경을 조성하기 위해 강원도와 시·군이 공동으로 추진하고 있다.

‘강원형 공공주택’은 전국 최초로 한국토지주택공사(LH)가 아닌 지방자치단체가 주도하는 지역 맞춤형 공공임대주택 사업이다. 지자체가 지역 수요에 기반해 맞춤형 설계를 적용하고, 인허가 절차를 간소화함으로써 공급 시기를 크게 단축할 수 있다는 점에서 주목받고 있다.

기존 LH 임대주택의 경우 타당성 분석 등 행정절차에만 4, 5년이 소요되는 반면, 강원형 공공주택은 사업 선정 직후 바로 착수할 수 있어 주거 수요층에 보다 신속한 공급이 가능하다. 또한 사회 초년생, 신혼부부 등 청년층의 생활환경을 고려해 기존 공공임대와 차별화된 커뮤니티 공간, 빌트인 가구 등 최신 주거 트렌드를 적극 반영한 것이 특징이다.



홍천 강원형 공공임대주택 배치도

출처: 강원특별자치도. (2025.4.15). 강원형 공공주택, 홍천에서 두 번째 착공...청년 정착 위한 지역 맞춤형 주거복지 추진 [보도자료].

3

춘천예술마당 봄내극장은 예전의 형태를 잘 간직하고 있으면서도, 지역의 문화 플랫폼으로서 지금 필요한 기능을 새롭게 담아낸 공간이다. 재구성한 장소 안에서 시민들은 지역의 정체성을 느낌과 동시에 이곳에서 새롭게 시작될 이야기를 기대하게 된다. 어떤 세대보다 치열한 일상을 보내고 있는 청소년들이 학업 스트레스를 내려놓고 쉴 수 있는 공간도 있다. “학원가로 가득 채워진 동네가 그 자체로 거대한 시험문제지 같진 않을까.” 지역 보건소 심리상담가들과 건축가 등 어른들의 고민에서 등글고, 열려 있고, 동시에 개인적일 수 있는 공간이 만들어졌다.

매도산역전 해운대역간



사이월 2층 라운지 공간



장소 탐방

Place Review

기억을 품은 극장,
미래를 여는 무대
- 춘천예술마당 봄내극장
086

매일 큰 고개를
넘고 있는 아이들에게
- 강남구 청소년
심리지원센터 사이썸
100

기억을 품은 극장, 미래를 여는 무대 - 춘천예술마당 봄내극장 | 예산과 면적의 제약 속에서 진행된 소극장 개선 프로젝트였지만, 단순히 성능을 개선하는 수준을 넘어서 공간의 쓰임을 재구성하고 지역 문화공간의 가능성을 확장하고자 하였다. 기존 건물이 가진 기억과 장소성 위에 공연, 시민, 도시가 새롭게 관계 맺을 수 있도록 하는 작업이었다.

매일 큰 고개를 넘고 있는 아이들에게 - 강남구 청소년 심리지원센터 사이썸 | 잠시 잠깐 학원 시간과 시간 사이에 들어서 누구의 눈치도 보지 않고 차 한잔을 하거나, 친구를 기다리거나, 핸드폰을 쓰거나, 책 한 구절을 들춰 보기만 해도 괜찮은 곳, 그러다 마음이 동하면 심리 상담을 받거나 고민을 털어놓을 수 있는 곳이면 좋겠다고 생각하였다.

춘천예술마당 봄내극장

박정환, 송상헌

심플렉스 건축사사무소 공동대표

개요

위치	강원도 춘천시 서부대성로 71
용도	문화 및 집회시설
대지면적	3,242m ²
건축면적	306.38m ²
연면적	748.82m ²
규모	지상 3층, 지하 1층
높이	21.7m
건폐율	25.55%
용적률	63.8%
구조	철근콘크리트조, 철골조
구조설계	(주)라인
설계	심플렉스 건축사사무소(박정환, 송상헌)
설계담당	프로젝트 매니저: 정은선 프로젝트 팀: 이현우, 정성욱 공연장 컨설팅: 고스트엘엑스(류정식)
시공	(주)삼산건설
기계·전기설계	(주)하나기연
설계기간	2019.9.~2020.6.
시공기간	2020.11.~2021.10.
건축주	춘천시청



도시 속 봄내극장

기억을 품은 극장, 미래를 여는 무대

춘천예술마당이 위치한 곳은 춘천 원도심 중심부로,
강원도청과 춘천시청 사이이다. 그 주변에는 춘천미술관,
창작관, 명동거리 등 문화 및 상업 시설이 밀집해 있다.
이러한 위치적 특성을 고려할 때 봄내극장은 단독 시설로 존재하기보다
주변 시설들과 연계되는 공간이 될 수 있어야 하였다.



봄내극장과 춘천미술관

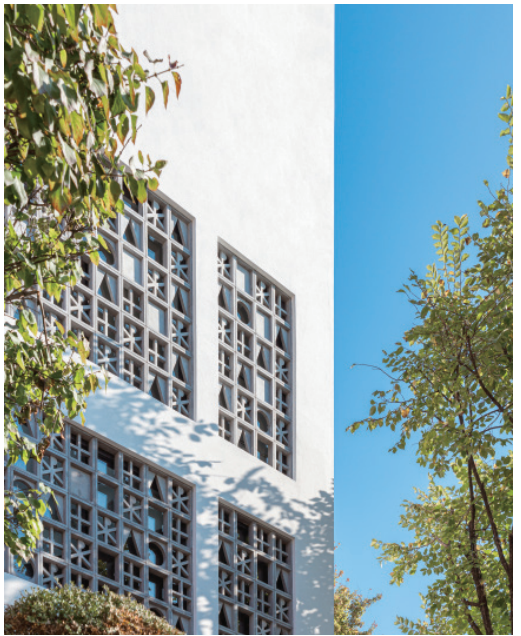


© 상이전

평지붕으로 층고를 확보한 모습



© 상이전



© 상이전

상 옥탑 장식물과 메탈 패브릭
하 그대로 유지한 창문 장식



© 송유진



© 송유진

상 1층 라운지
하 내부 계단실



© 송유진

객석 공간

외부 마감은 흰색 스티코를 사용해 간결한 이미지를 구현하였고, 건물 전면의 상징적 장식은 형태는 유지하되 색상을 변경해 전체와의 조화를 꾀하였다. 아울러 봄내극장의 상징과도 같은 옥탑 장식물 역시 그대로 유지하되 파사드를 메탈 패브릭으로 감싸 현대적인 느낌을 더했다.



© 아야코

밤에 바라본 봄내극장

기존 건물의 역사와 리모델링 배경

춘천예술마당 봄내극장은 춘천 시민들에게 오래된 기억으로 남아 있는 건물이다. 원래는 1970년에 춘천중앙감리교회로 지어진 건물로, 2000년 춘천시가 매입해 공연장으로 전환하면서 ‘춘천예술마당’이라는 이름을 갖게 되었다. 이후 오랜 기간 시민들을 위한 문화공간으로 사용되었지만, 시설 노후화와 안전 문제로 2017년 구조안전진단에서 D등급을 받았다. 이에 따라 시는 건물의 역사성과 장소성을 고려해 신축이 아닌 리모델링을 추진하기로 하였다.

설계의 목표는 기존 건물의 주요 요소를 존중하면서, 공연장으로서 기능을 현대적으로 보완하고 시민들을 위한 열린 문화공간으로 개선하는 것이었다.

도시 맥락과 외부 공간 정비

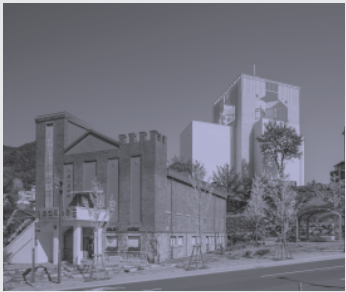
춘천예술마당이 위치한 곳은 춘천 원도심 중심부로, 강원도청과 춘천시청 사이이다. 그 주변에는 춘천미술관, 창작관, 명동거리 등 문화 및 상업 시설이 밀집해 있다. 이러한 위치적 특성을 고려할 때 봄내극장은 단독 시설로 존재하기보다 주변 시설들과 연계되는 공간이 될 수 있어야 하였다.

이에 설계 과정에서는 외부 공간을 정비해 접근성을 높이고, 건물 간 관계성을 개선하였다. 마당의 구성과 동선을 조정해 공연장으로서의 진입 흐름을 자연스럽게 만들고, 시민 누구나 쉽게 접근할 수 있도록 하였다.

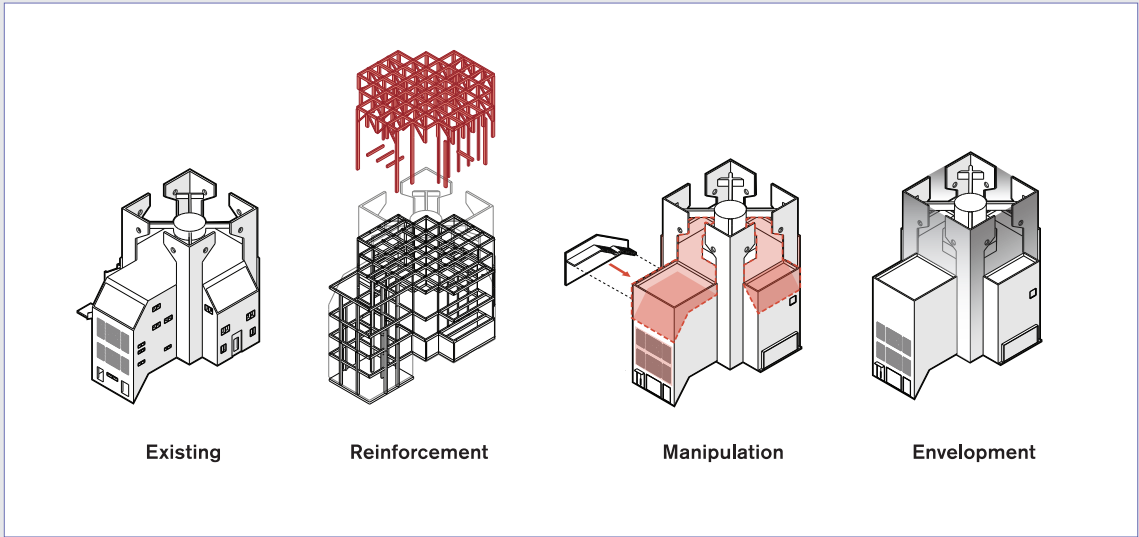
구조 보강과 외관 개선

기존 건물은 구조적인 개선이 필요하였다. 이를 위해 기존 건물에 슬래브 보강, 보 첩판 보강, 철골 보강 등을 실시하여 안전등급을 D등급에서 B등급까지 높였다. 특히 무대 위 리깅빔과 캐워크를 지지할 수 있도록 지붕 구조를 새롭게 보강하였고, 공연 제작을 위한 기술적 기반을 마련하였다.

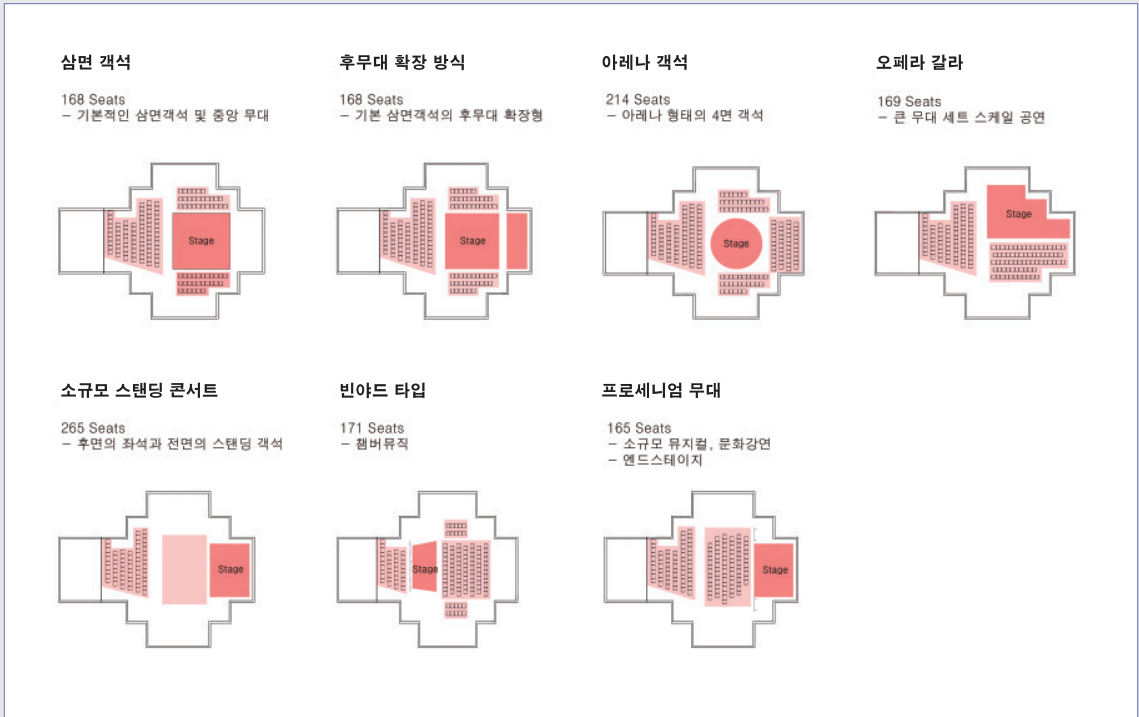
© 아야코



상 도시 속 봄내극장
하 봄내극장과 춘천미술관



봄내극장 리모델링 콘셉트 다이어그램



무대 활용 방안 다이어그램

외관은 전체적인 형태와 비례를 조정하였다. 기존 경사지붕은 철거하고 평지붕으로 변경해 층고를 확보하였으며, 하부 매스의 크기를 조정하여 비례상 과도하게 돌출되어 있는 옥탑부의 관계를 개선하고 안정감을 높였다. 외부 마감은 흰색 스테코를 사용해 간결한 이미지를 구현하였고, 건물 전면의 상징적 장식은 형태는 유지하되 색상을 변경해 전체와의 조화를 꾀하였다. 아울러 봄내극장의 상징과도 같은 옥탑 장식물 역시 그대로 유지하되 파사드를 메탈 패브릭으로 감싸 현대적인 느낌을 더했다.

관람 환경 개선과 유연한 무대 구성

내부 공간에서는 공연자와 관객 모두의 경험을 개선하는 데 집중하였다. 봄내극장은 'Found Space'라는 개념을 통해 비공연장의 공간을 공연장으로 변형한 리모델링 프로젝트로, 단순한 노후 공연장 개선을 넘어 생동감 있는 새로운 공연 공간을 제안하는 것을 목표로 하였다.

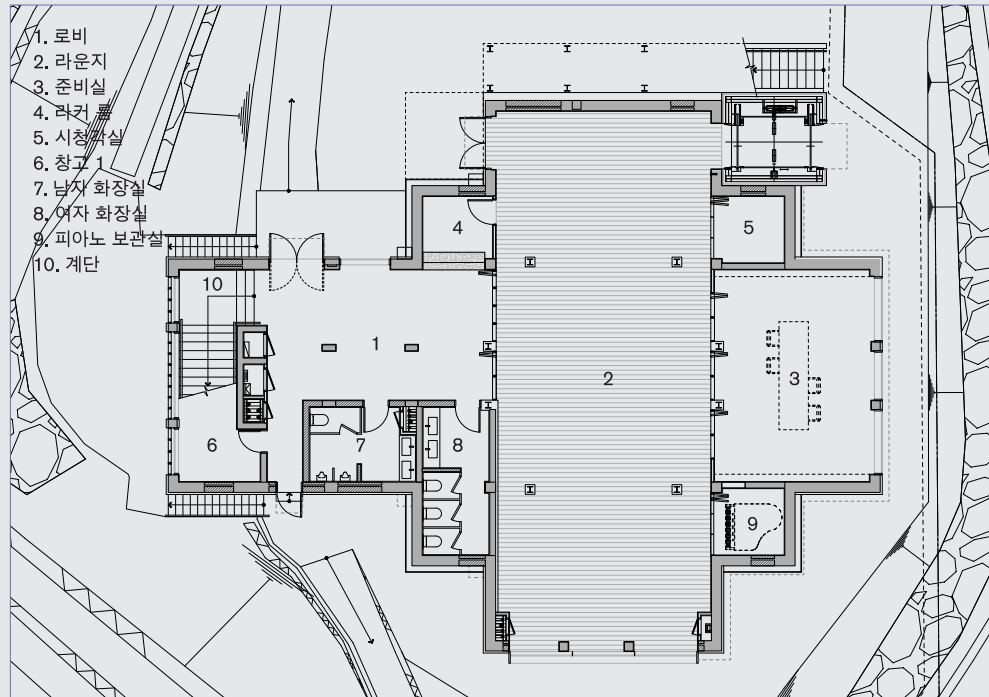
이에 기존 3층 객석은 시야 확보에 한계가 있어 이를 2층으로 재배치해 전체 좌석의 시야각(C-Value 90등급)을 확보하였으며, 관객과 배우 사이의 거리감을 줄여 친밀감을 높였다. 또한 고정 좌석과 이동형 좌석을 혼합해 공연 형식에 따라 무대와 관객석 구성을 유연하게 바꿀 수 있도록 하였으며, 다양한 공연 유형에 대응할 수 있도록 기술적 장비와 조명·음향 환경도 개선하였다.

새로운 프로그램과 공간 활용

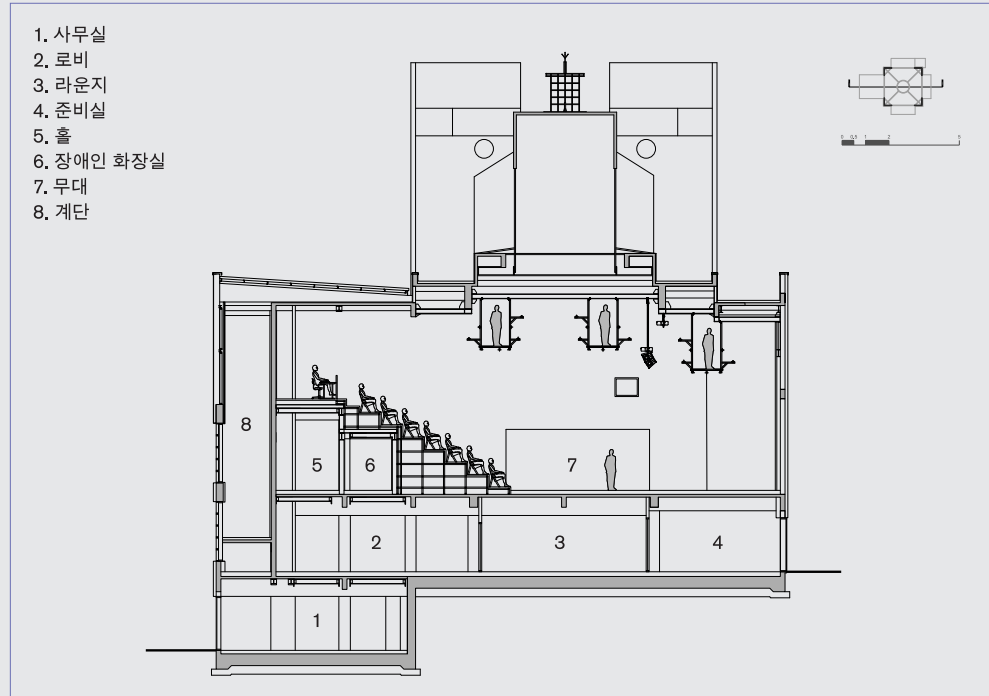
이 프로젝트는 단순한 리노베이션을 넘어서 기존 공간에 새로운 프로그램을 담기 위한 시도이기도 하였다. 이에 관객 로비가 없었던 기존 구조를 개선해 1층과 2층의 사용되지 않던 홀 공간을 로비로 구성하고, 관객의 진입 흐름을 명확히 하였다. 이 로비 공간은 관객들이 공연 전후에 머무르거나 방문자 간 교류가 일어나는 공간으로 계획되었다.



상 객석 공간
하 1층 라운지



1층 평면도



단면도

1층에 마련한 라운지는 공연자들의 위밍업이나 워크숍뿐 아니라 시민들을 위한 복합문화 공간으로도 활용될 수 있도록 계획하였다. 또한 무대와 직접 연결되는 외부 계단을 복측에 신설해 야외 공간을 활용한 공연도 가능하게 하였다. 엘리베이터도 설치해 장애인 동선을 개선하고, 장애인 접근성도 확보하였다.

작은 프로젝트가 만든 큰 가능성

춘천예술마당 봄내극장 리모델링은 예산과 면적의 제약 속에서 진행된 소극장 개선 프로젝트였지만, 단순히 성능을 개선하는 수준을 넘어서 공간의 쓰임을 재구성하고 지역 문화공간의 가능성을 확장하고자 하였다. 기존 건물이 가진 기억과 장소성 위에 공연, 시민, 도시가 새롭게 관계 맺을 수 있도록 하는 작업이었다.

공공건축의 설계에서 남기는 물리적 결과물뿐 아니라, 공간이 지역사회에서 어떻게 작동할 수 있는지를 함께 고민하고자 하였고, 봄내극장이 그 가능성의 출발점이 되기를 바란다.



상 평지붕으로 충고를 확보한 모습
하 그대로 유지한 창문 장식



단면 다이어그램

매일 큰 고개를 넘고 있는 아이들에게

강남구 청소년 심리지원센터 사이심

지정우, 서민우, 고건수

(주)이유에스플러스 건축사사무소 소장

개요

위치	서울특별시 강남구 도곡로 420(대치동 1023) 2~3층
용도	청소년 심리상담, 휴식놀이 공간
연면적	469m ²
규모	지상 2층
설계	(주)이유에스플러스 건축사사무소(서민우, 지정우, 고건수)
설계담당	이소림, 박다혜, 이창민, 서가영
시공	인영건설
내부마감재	점토타일, 구로철판, 자작나무 합판, 마루, 비닐계 타일, 벽지, 와이어메시 등
설계기간	2020.9.~2020.11.
시공기간	2021.1.~2021.4.
건축주	강남구 보건소

©(주)이유에스플러스 건축사사무소, 주원동



학원가 한복판에서 불빛을 밝히고 있는 사이심

건축가에 의한 공간적인 개념은 대치동 일대의
청소년들 일상에 '사이'를 만들자는 것이었다.
잠시 잠깐 학원 시간과 시간 사이에서 둘러서 누구의
눈치도 보지 않고 자 한잔을 하거나, 친구를 기다리거나,
핸드폰을 쓰거나, 작은 구절을 들춰 보기만 해도
괜찮은 곳, 그대나 마음이 돌아면 심리 상담을 받거나
고민을 털어놓을 수 있는 곳이면 좋겠다고 생각하였다.

청소년을 반겨주는 2층 라운지 공간

↑
NICE



©(주)이유에스플러스 건축사무소, 주현동



©(주)이유에스플러스 건축사무소, 주현동



©(주)이유에스플러스 건축사무소, 주현동

개인 상담실과 사이 공간

상 모든 벽이 곡면 처리되어 심리적 안정에 도움을 주도록 조성된 3층
하 물리적으로 떨어져 조성된 개인 상담실



상 3층 상담실 사이 공간
하·좌 창을 바라보며 쉴 수 있는 개인 공간
하·우 부드럽고 직관적인 형태의 사이니지



상 2층 라운지 뒤 다양한 형태로 마련된 개인적인 공간
하 2층 휴식공간 겸 작업공간

이 공간의 가장 큰 특징으로는 사이사이에
모듈형 상담실을 배치하여 상담 전후로 개인의 시간을
충분히 누릴 수 있는 '사이 공간'을 두었다는 것이다.
이곳은 상담자뿐만 아니라 상담가에게도 편안한 환경을 동시에 제공한다.



©(주)이유에스플러스 건축사무소, 주원동

식재와 타일 마감의 마음이 편안하게 해주는 2층 대기 공간

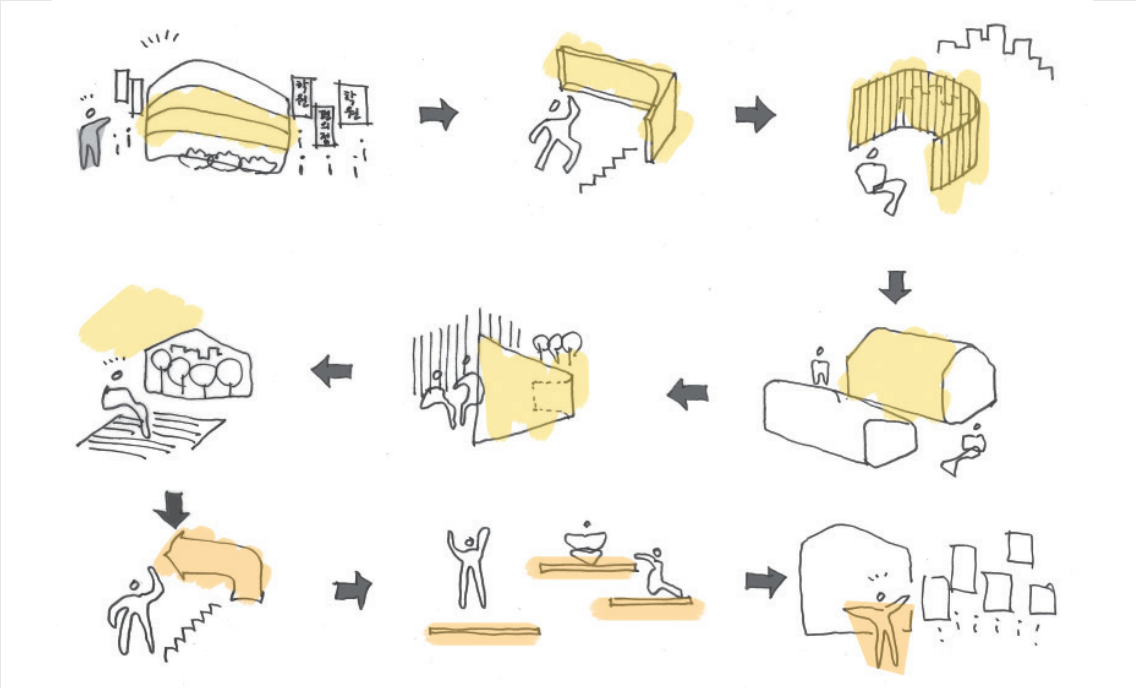
넘기 힘든 큰 고개를 넘고 있는 학생들

학교는 가장 치열한 곳이 되는 것이 우리의 현실이다. 다음 세대인
학생들은 치열한 경쟁에 시달리고 있다. 특히 중학생과 고등학생 시
기의 청소년들은 학교만이 아니라 학원가에서도 경쟁을 이어가고
있고, 여러 드라마들에서도 그 상황은 잘 드러나 있다.

그 정점에 있는 곳이 서울 강남구 대치동이다. 대치동의 한자
는 '넘기 힘든 큰 고개'라는 뜻을 갖고 있다. 이곳에 있던 큰 돌산에
서 유래한 이름이고 물리적으로도 평평하지 않은 지형이긴 하지만,
학생들에게는 심리적인 큰 고개로 다가온다. 뻥뻥한 학원가들이 밀
집되어 있고, 그 사이에서 학생들은 편의점 음식들로 끼니를 해결해
가며 다음 학원으로 옮겨 다니는 힘겨운 일상이 반복되고 있기 때문
이다.

그 힘겨운 일상을 반복하고 있는 청소년들의 마음은 과연 어
떤 상태일까. 대치동의 수많은 건물들은 그들의 마음을 만지고 있을
까, 아니면 힘겨움을 더욱 배가시키고 있을까. 수학, 영어, 국어, 과
학 등등의 과목들이 빼곡히 들어차 있는 건물들로 채워진 대치동은
아이들에게 그 자체로 거대한 시험문제지 같진 않을까.

©(주)이유에스플러스 건축사무소



도시에서 사이실을 발견하고 공간을 경험하며 변화하는 청소년의 상황을 표현한 설계 전 스케치

©(주)이유에스플러스 건축사무소, 주원동



상 학원가 한복판에서
불빛을 밝히고 있는 사이실
하 청소년을 반겨주는 2층 라운지 공간



©(주)이유에스플러스 건축사무소, 주현동



상 개인 상담실과 사이 공간
중 모든 벽이 곡면 처리되어 심리적 안정에 도움을 주도록 조성된 3층
하 물리적으로 떨어져 조성된 개인 상담실

학원가 한복판에서 '사이'를 만들자

강남구 보건소의 심리상담 선생님들은 보건소 내에서 이런 학생들의 심리상담 및 심리 치료 등을 계속해 오다가 그들의 정신건강을 돌보아줄 수 있는 독립된 공간의 필요성을 절감하였다. 그것도 기존의 보건소 내에 만들어서 바쁜 학생들이 가볼 엄두를 내지 못하거나 심리적으로 장벽이 느껴지는 것이 아닌, 그들의 치열한 일상의 현장인 대치동 학원가의 한복판에 있어야 한다고 생각하였다. 그래야 그들이 쉽게 들를 수 있고, 조금이라도 여유를 가질 여건이 생긴다고 생각하였다.

그런 마음으로 기획과 제안을 하고 구의원·시의원들을 설득해 가며 구체적인 계획을 세웠고, 그 공간을 디자인하기 위해 가장 적합한 건축가를 찾아다녔다. 마침 12세에서 16세 청소년들을 위한 도서관 전용 공간인 '우주로 1216'이 전주에 생겼다는 소식을 듣고, 그 내용을 살펴보면서 그곳을 설계한 건축가를 수소문하여 연락하게 되었다. 그렇게 프로젝트를 시작하게 된 배경과 그에 담긴 바람을 전해 들었고, 여러 현실적인 제약 속에서도 계약과 진행을 하게 되었다. 이렇게 독립된 '청소년 심리지원 공간'에 대한 프로젝트가 시작되었다.

건축가에 의한 공간적인 개념은 대치동 일대의 청소년들 일상에 '사이'를 만들자는 것이었다. 그 사이가 편의점이나 커피점이 아닌 청소년들이 조금이라도 마음 편히 쉴 수 있고 자신을 돌아볼 수 있는 공공공간이길 바랐다. 잠시 잠깐 학원 시간과 시간 사이에 들러서 누구의 눈치도 보지 않고 차 한잔을 하거나, 친구를 기다리거나, 핸드폰을 쓰거나, 책 한 구절을 들춰 보기만 해도 괜찮은 곳, 그러다 마음이 동하면 심리 상담을 받거나 고민을 털어놓을 수 있는 곳이면 좋겠다고 생각하였다. 그래서 건축가는 네이밍을 '사이쉽'으로 제안하였다. 사이쉽은 두 개 층으로 구성되어 있다. 임대 빌딩인 이곳의 2층은 휴식 공간이며 3층은 상담 공간으로 사용된다. 우리는 사용자 인터뷰를 토대로 공간 기획과 설계를 시작으로 각 영역의 사이니지 디자인까지 진행하였다.

놀이와 상담의 사이, 실내와 실외의 사이

공공기관인 강남구 보건소가 국내 최초로 만든 청소년심리지원센터 사이쉽은 건축가에 의해서 기존의 공공기관이 갖고 있는 접근하기 어려운 분위기나, 반대로 상업적 공간이 가지고 있는 부담스러운 이미지 사이에서 친근하고 환대하는 느낌을 공간적으로 구현되었다. 즉 이전에 없었던 공간 유형이라는 뜻이다.

일반적인 상담 공간과 다른 점이 있다면, 청소년의 휴식을 위한 공간으로 한 개 층을 과감히 열어 놓았다는 것이다. 사이쉽은 강남구 일대의 초·중·고등학교 학생들을 대상으로 진행한 설문조사를 기반으로 시작되었다. 강남구 보건소가 실시한 설문조사의 결과를 보면서, 강남구 청소년들이 일상에서 마주한 고난과 힘듦에 대해 깊이 공감하였으며 이를 토대로 프로젝트를 진행하였다. 청소년들이 큰 고개를 넘기 위해 고군분투하는 시간을 보내는 사이에 온전하게 자신의 소중한 시간과 장소를 누릴 수 있도록 우리가 그 자체로도 의미가 있는 사이쉽을 디자인하여 그들에게 안락한 공간을 제공하고자 하였다. 청소년들이 창가에 앉아 거리와 도시를 멀리멀리 바라보며, 대치동 학원가의 닫힌 공간을 넘어 그들의 현재와 미래를 스스로 사색하고 탐험할 수 있는 공간을 디자인하였다.

사이터와 사이숲

휴식을 위한 공간 '사이터'는 사이쉽의 2층에 위치한다. 사이터는 학교-학원-집의 쳇바퀴를 도는 학생들에게 힐링 공간을 제공한다. 라운지형 로비가 중앙에 위치하고 창가에는 모듈형 개인 공간, 창작 공간, 녹음과 신체활동을 위한 다목적실이 차례대로 위치한다. 중앙의 라운지와 창가 공간은 나무 창살로 구분되어 적절한 개방감을 준다.

©(주)이유에스플러스 건축사무소

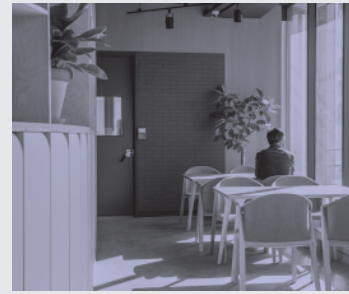


기본설계 당시 2층 모형



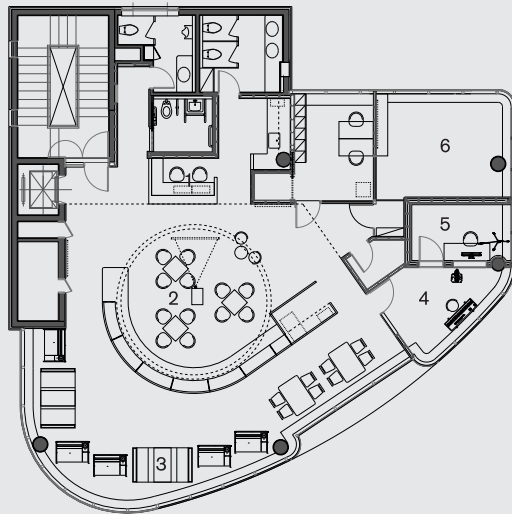
기본설계 당시 3층 모형

©(주)이유에스플러스 건축사무소, 주현동



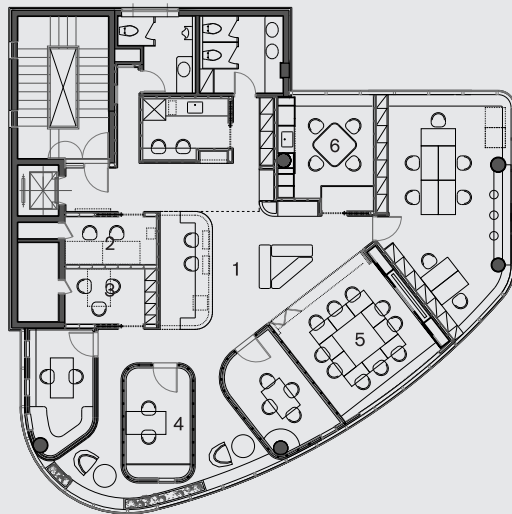
상 2층의 자유롭게 쉬고 대화할 수 있는 공간
하 2층 휴식공간 겸 작업공간

- 1. 인포 데스크
- 2. 로비 / 미니 북카페
- 3. 휴식공간 / 작업공간
- 4. 운동실 '폴장'
- 5. 노래방 '놀장'
- 6. 영화관 및 휴식공간 '팅글장'



2층 사이트 평면도

- 1. 인포 데스크 / 로비
- 2. 뉴로피드백훈련실
- 3. 심리평가실 '두드림'
- 4. 상담실 '폴림'
- 5. 집단치료실 '어울림'
- 6. 놀이치료실 '헤아림'



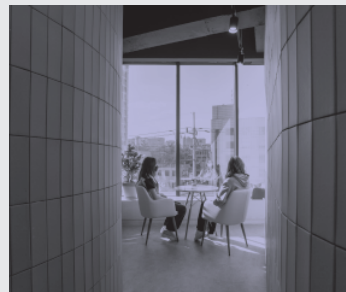
3층 사이트 평면도

상담을 위한 공간 '사이숲'은 사이트에서 한 층 위에 있다. 첫 방문과 동시에 상담이 이루어질 수 있는 프로세스를 위해서, 상담가들의 업무 루틴을 모두 분석하여 공간 기획이 이루어질 수 있도록 하였다. 이 공간의 가장 큰 특징으로는 사이사이에 모듈형 상담실을 배치하여 상담 전후로 개인의 시간을 충분히 누릴 수 있는 '사이 공간'을 두었다는 것이다. 아울러 이곳은 상담자뿐만 아니라 상담가에게도 편안한 환경을 동시에 제공한다.

또한 보통의 상업 공간은 실내로 들어가면 외부와 거의 완벽히 차단되거나 관계가 없는 데 반해 이곳은 내부에서도 도시 안에 있는 듯한 느낌을 주며, 박스형의 밀집한 대치동 거리에 대비되는 '원형과 곡면의 도시적 틈'을 제공한다. 주변 학원의 공간들은 기본적으로 최대한의 인원을 수용하는 것을 목표로 만들어졌다. 공공 공간인 학교보다도 더더욱 필요 공간으로만 채워져 있다. 이 많은 학원들이 갖지 못하는 도시적 공간, 그것이 사이숲의 또 다른 의미이다.

마음을 추스르는 사이

가장 중요한 프로그램인 상담은 자발성이 있어야 한다. 그런 자발적인 마음은 공간이 답답하거나 자신의 비밀을 털어놓기 어려울 것 같으면 생기지 않는다. 이 때문에 사이숲의 상담실과 상담실은 서로 틈을 갖고 떨어져 있다. 자신이 상담받고 있는 공간과 옆 상담 공간이 벽 하나로만 나뉘져 상담실에 들어서는 데 부담을 느끼는 것을 줄이기 위해서이다. 또한 상담을 받고 난 청소년들은 마음을 추스를 시간과 공간이 필요하다. 그 순간에는 다른 상담자의 눈길도 피하고 싶은 마음이 있다. 보통 상업 공간에서 칸과 칸, 방과 방으로 공간을 일률적으로 나누는 관습을 뒤집은 것이라 할 수 있다. 이러한 '사이'는 다음 세대의 공간에 대한 건축가의 오랜 고민과 심리상담 선생님들의 현장 경험 및 공감의 만나 만들어 낸 의미 있는 결과라 할 수 있다.



상 3층 대기 공간과 집단 프로그램실
하 3층 상담실 사이 공간

auri 소식

건축공간연구원의 2025년 신규 과제 가운데 '기본과제'와 '수시과제'를 소개하고, 포럼·토론회·세미나 등 다양한 활동내용을 정리하여 수록하였다.

마음에 닿는 재료와 감각

재료의 색상과 질감이 사람에게 끼칠 수 있는 영향을 고려하여 디자인하는 동시에 사이넵만의 사이니지를 개발하여 시각적으로, 촉각적으로(점자 안내) 공간을 인지할 수 있도록 하였다. 로비 한가운데에 오픈 플랜(Open Plan) 공간을 두어 이용자들이 정해진 공간에서 특정한 프로그램에 참여하는 것이 아니라, 자율적으로 공간과 프로그램을 선택할 수 있도록 하였다. 엘리베이터가 주 출입구 쪽에 있어서 휠체어 사용자가 쉽게 접근할 수 있으며, 실내 공간에 내부 상황을 알 수 있도록 투시 창을 적용하고(개인 프라이버시가 요구되는 상담실 공간은 불투명으로 처리), 드나들이 많은 공간에는 문을 없애거나, 반자동 미닫이문을 설치하여 문이 닫힐 때까지의 충분한 시간을 확보할 수 있도록 디자인하였다.

기존 관공서 실내공간과 다르게 석고보드와 페인트 일색인 마감에서 벗어나 벽돌 타일, 자작나무, 루버를 주재료로 사용하였다. 아울러 타일의 색과 수직·수평 패턴에 따른 용도 구분으로 2층과 3층 공간의 통일성을 주는 동시에 차별성을 주었고, 칸막이 벽을 두는 대신에 빌딩에 있던 기존의 커튼월을 그대로 사용하여 외부 파노라마 뷰를 내부로 확장하여, 학원가인 대치동 한복판에서는 보기 힘든 안락하면서도 개방적인 공간을 디자인하였다. 라운지 중심의 오픈 플랜 디자인은 지시적이거나 정해진 공간이 아닌, 청소년들이 각자의 감각과 감정에 따라 자유롭게 공간을 사용할 수 있도록 유도한다.

사이넵의 확산

학원가 한복판에 청소년 심리지원센터를 짓기 위해 건축가를 찾으신 심리상담 선생님들은 심리상담의 과정을 자세히 전달해 주시고, 건축가들은 그 과정을 시각화하며 그 너머의 청소년들 마음에 조금이라도 안정과 쉼을 주기 위한 공간적 아이디어를 더하여 사이 공간들이 생겨났다. 국내 최초라고 할 수 있는 사이넵 사례 이후에 타 지자체에서도 비슷한 청소년 심리지원센터를 계획 중이며, 사이넵은 개관 이후 활발한 심리지원 체계로 지역에 큰 영향을 차곡차곡 쌓아가고 있다. 세계에서 유례가 없는 경쟁 사회와 출생률 저하의 시대에 우리의 청소년들이 건강한 시민이자 개인이자 공동체의 일원으로 성장하는 데 조금이나마 기여하는 공간이 되고 있다.



©(주)아우리스플러스 건축사무소, 주원동

상 상담 영역의 대기 공간
하 부드럽고 직관적인 형태의 사이니지

건축공간연구원 연구과제 소개

구분	과제명	과제책임
기본 과제	인공지능 및 커뮤니티 인텔리전스를 활용한 건축법령 해석 지원 시스템 개선 방안 연구	조상규
수시 과제	공공조형물의 체계적인 조성·관리를 위한 현안과 정책과제	이세진
	국가민속유산 생활기본시설 설치기준 개정방안 연구	김가람
	미래지향적인 법제를 위한 건축법 정비 방향과 과제	유광훈
	다락 설치기준 운영실태 진단 및 개선방안 연구	이여경

기본과제

① 인공지능 및 커뮤니티 인텔리전스를 활용한 건축법령 해석 지원 시스템 개선 방안 연구

건축법령은 복잡한 구조와 잦은 개정으로 인해 법령 해석이 어렵다. 특히 건축 인허가 과정에서 직접 참조되는 법령만 200여 개 이상이며, 연간 1만여 건의 질의가 국토교통부에 접수되는 등 국민 불편은 물론 민원 대응에 따른 행정 부담이 매우 크다. 이에 건축공간연구원은 인공지능(AI)을 활용한 건축법령 해석 지원 시스템인 Archilaw를 개발하였으며, 2024년까지 2단계 시스템(V2)의 공개 테스트를 통해 최대 82%의 질의응답 정확도를 달성하였다. 그러나 답변의 정확도 향상, 최신 법령의 신속한 반영, 신뢰성 제고 등 실무 적용을 위한 개선 과제가 여전히 남아 있다.

이에 본 연구는 최신 AI 기술을 활용하여 Archilaw 시스템의 고도화 및 안정화를 추진하고자 한다. 특히, 최신 법령 데이터를 실시간으로 반영하는 파이프라인을 구축하고, 사용자 및 전문가의 피드백을 적극적으로 반영하는 커뮤니티 인텔리전스 프레임워크를 개발할 계획이다. 이를 통해 시스템의 답변 정확도와 신뢰성을 지속적으로 높이고, 궁극적으로 건축 인허가 과정에서의 민원 대응 효율성을 제고하여 규제 부담을 완화하고자 한다.

본 연구의 결과는 건축 인허가 과정의 불확실성을 줄이고, 민원 대응에 따른 사회적 비용을 감소시킬 것으로 기대된다. 또한, 인공지능 기술을 활용한 행정 혁신 사례로서 다른 공공 행정 분야의 법령 해석 및 규제 완화를 위한 중요한 모델이 될 수 있을 것이다.

조상규

수시과제

① 공공조형물의 체계적인 조성·관리를 위한 현안과 정책과제

전국 각 지방자치단체는 지역을 홍보하고, 상징적인

경관을 형성하고자 다양한 공공조형물 조성사업을 추진하고 있다. 2014년 국민권익위원회의 보고 자료에 따르면 2000년 이후 공공조형물 설치는 폭발적으로 증가한 것으로 확인되며, 최근에도 시군 경계 진입도로변에 각종 공공조형물을 활발하게 설치하는 것을 볼 수 있다.

하지만, 점차 늘어나는 공공조형물로 인해 도시공간 및 경관 관리 측면에서 다양한 문제가 제기되고 있다. 인접한 공간에 공공조형물을 중복 설치하여 혼란스러운 경관을 형성하거나, 보행자에 대한 고려가 미흡하여 공공조형물이 공간 활용에 장애요소가 되며, 설치 이후 관리 부재로 인한 방치와 잇따른 철거 문제가 대표적이다. 특히 한번 설치한 공공조형물은 설치 이후 유지관리, 운영, 철거과정에서도 지속적인 예산과 행정인력 투입을 요구하므로 제도적 관리가 시급하다.

이러한 문제를 해소하고자 2014년 국민권익위원회는 ‘공공조형물 건립 및 관리에 관한 표준조례안’을 발표하고, 각 자치단체에게 관련 조례 제정을 권고하였다. 2025년 1월 기준 광역자치단체 11개, 기초자치단체 175개 등 전국 76.5% 자치단체가 관련 조례를 제정·운영하고 있으나, 근거법이 없는 여건에서 문제는 여전히 반복되고 있다. 이에 본 연구는 관련 조례가 제정되었음에도 불구하고 나타나는 공공조형물 조성·관리의 현안을 면밀하게 파악하고, 제도 개선의 쟁점을 도출하는 것을 목적으로 한다. 이를 통해 공공조형물을 체계적으로 조성·관리하기 위한 정책의 방향을 제시하고, 공공조형물이 도시의 장식적 요소로 소비되는 것이 아닌 경관 향상의 주요 수단으로 자리하기를 기대한다.

이세진

② 국가민속문화유산 생활기본시설 설치기준 개정방안 연구

국가민속문화유산(구. 중요민속문화재)은 국보, 보물, 사적과 함께 지정 문화유산 4개 유형 중 하나로, 한국민족의 생활문화 특색을 나타내 국가적으로 보호할

필요성이 있는 개별, 집단 문화유산이 그 지정 대상이다. 주거유형으로 한정하면, `25년 3월 기준, 지정건수는 가옥이 172건, 마을이 8건, 총 180건이고, 지정범위 내 가옥을 합산하면 1천여 채의 전통가옥이 지정되어 있다.

전통가옥의 공간은 대부분 조선시대 주거생활에 맞게 구성되어 있어, 거주자들로부터 화장실 및 욕실, 보일러실 등의 물사용공간 설치수요가 지속적으로 발생하였고, 2011년 문화재청 고시로 「국가민속문화유산 생활기본시설 설치기준」을 제정하여, 국가민속문화유산 외형을 변화시키지 않는 범위 내에서 허용된 생활기본시설(부엌, 화장실 및 욕실, 냉난방시설 등)을 설치할 경우 국가유산청장이 아닌 지방자치단체장이 심의하여 허가를 해 줄 수 있도록 완화규정을 마련하였다.

하지만, 실내에 설치한 화장실 및 욕실 등 물사용공간이 용도 특성상 수분이 다량으로 발생하고, 지속적으로 발생하는 수분은 전통목구조에 악영향을 주거나, 습한 환경으로 해충이 발생하는 등 거주자의 안전과 위생환경이 위협받는 사례가 확인되었다. 또한, 해당 시설의 바닥배관 설치 과정에서 마루나 구들이 일부 철거되는 등 가옥의 원형이 훼손되는 상황도 발생하였다.

거주자의 위생과 관련된 화장실 및 욕실 등 물사용공간은 공간을 확장하여 외부에 설치할 수 있는 방안이 필요하다는 의견이 있지만, 무분별한 설치행위로 인한 문화유산적 가치가 저해되거나 설치방법에 따라 오히려 거주자의 불편이 증대될 수 있다는 우려도 동시에 존재하고 있다.

본 연구에서는 국가민속문화유산에서 발생하는 쟁점들을 분석하고 해외사례를 조사하여, 화장실 및 욕실 등 물사용공간의 외부설치를 위한 적정방안과 「국가민속문화유산 생활기본시설 설치기준」 개정방안을 제안하는 것을 목적으로 한다. 이를 통하여 국가민속문화유산의 문화유산적 가치가 훼손되는 것을 방지하고, 거주자 생활편의가 개선되길 기대한다.

김가람

③ 미래지향적인 법제를 위한 건축법 정비 방향과 과제

「건축법」은 건축물을 조성하는 기준과 행정절차를 규정하고 있는 국민 일상생활과 밀접한 매우 중요한 법률이다. 「건축법」은 대지·구조·설비 기준 및 용도 등을 규정하여 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지하는 것을 목적으로 하고 있고, 건축 인·허가 등에 대한 행정절차를 규정함으로써, 건축물 조성에 대한 기준과 함께 포괄적인 내용을 담고 있다. 1962년 제정 이래 2회의 전면개정과 148회(‘25.5.30. 기준)의 부분개정이 이루어졌음에도 불구하고, 여전히 다양한 문제가 야기되고 있다. 내용적 측면에서는 불명확한 법령 적용 기준으로 추가적인 유권해석 필요, 상위법령 개정사항 미반영 및 법령 간 상충 등의 문제를 가지고 있다. 행정적 측면에서도 지자체 조례의 상위법령 개정사항 미반영, 법령위임 없는 과도한 규제, 조례·규칙·기준 간 상충 등의 문제와 지자체의 비공개 내부지침 운영, 관계공무원의 소극 대응, 행정담당자 및 위원회의 재량권 남용 등 다양한 문제가 나타나고 있다. 이로 인한 건축행정 절차 지연으로 국민·기업의 불편 심화 및 경제적 부담이 가중되고 있어, 복잡하고 다양한 건축규제와 건축행정을 보다 투명화하기 위한 조치가 필요한 상황이다.

이러한 관점에서 본 연구는 「건축법」과 관련하여 제기되어온 선행 논의의 주요 쟁점들을 검토하여, 「건축법」을 정비하기 위해 요구되는 기초자료를 제공하기 위한 목적으로 수행된다. 이를 통해 건축행정 혁신과 규제정비를 위한 「건축법」의 효율적 정비를 통해 입법 실무 대안을 제시할 수 있을 것으로 기대한다.

유광흠

④ 다락 설치기준 운영실태 진단 및 개선방안 연구

다락에 대한 바닥면적 산입 예외규정은 1978년 「건축법 시행령」에 처음 도입된 이후 현재까지 운영되고

있다. 이 규정은 다락의 층고가 일정 기준 이하일 경우 바닥면적에서 제외하는 내용을 담고 있으며, 이후 몇 차례 법령 개정이 있었지만 핵심적인 기준은 여전히 유사하게 유지되고 있다. 이러한 바닥면적 산입 예외 규정으로 인해 다락 공간은 서비스 공간으로 여겨지며 활용 수요가 높아지고 있다.

그러나 현행 건축법령에서는 다락의 명확한 정의나 설치기준이 존재하지 않아 사회적 혼란이 발생하고 있다. 일반적으로 다락은 물건 저장 등 부수적 용도의 공간으로 인식되어 왔지만, 최근에는 놀이공간이나 취미공간 등 다양한 용도로 활용되면서 이에 대한 명확한 기준의 필요성이 제기되고 있다.

이러한 상황에서 일부 지자체는 재실자의 안전 확보 등을 이유로 자체적인 다락 설치기준을 운영하고 있다. 하지만 이 같은 기준은 법령상 위임 없이 임의로 설정된 것으로, ‘그림자 규제(임의 규제)’에 해당하며 건축주에게 예측 불가능성과 행정적 혼란을 초래하고 있다.

더불어 다락에 대한 법적 기준의 미비를 악용한 사례도 사회적 문제로 대두되고 있다. 대표적으로 층고 기준 이하의 다락을 복층형 오피스텔로 분양한 사례들이 있으며, 이는 수분양자들에게 재산상의 피해를 입히고 소송으로 이어지는 등 심각한 결과를 초래하고 있다.

따라서 본 연구는 다락과 관련된 주요 쟁점을 분석하고 다락 설치기준의 운영 실태를 조사하여 예측 가능하고 합리적인 제도 개선방안을 제시하는 데 목적이 있다. 이를 통해 다락 설치와 관련된 건축행정의 예측 가능성과 효율성을 제고하고 지역의 그림자 규제(임의 규제)를 개선하기 위한 정책적·제도적 기반이 마련될 수 있을 것으로 기대한다.

이여경

포럼 및 세미나

2025 제1, 2회 보행공정포럼 개최

auri 소식

Vol. 58

Summer 2025

건축공간연구원과 한국도시설계학회는 2025 제1, 2회 보행공정포럼을 4월 11일(금), 5월 30일(금) 양일에 걸쳐 인스파이어비즈니스센터에서 개최하였다. 이번 포럼은 보행안전 정책에 대한 공감과 실천적 논의를 확산하고, 유관 기관 간 정책 협력 기반을 강화하고자 마련되었으며, 오프라인 행사와 함께 온라인 중계도 병행하여 보다 폭넓은 소통의 장을 열었다.

제1회 보행공정포럼은 ‘보행자를 위협하는 자전거/PM을 고려한 교차로 처리방안 - 자동차 소통싸움에 보행자와 자전거/PM의 등이 터질까?’를 주제로 진행되었다. 발제는 오성훈 건축공간연구원 선임연구위원(한국도시설계학회 보행모빌리티연구위원장)이 맡았으며, 신희철 한국교통연구원 선임연구위원, 전우훈 건설기술연구원 연구위원, 송기항 한국도시설계학회 자전거친화도시연구위원장, 남궁지희 건축공간연구원 보행환경연구센터장이 토론자로 참여해 보행자·자전거·PM의 안전 확보 방안에 대해 논의를 펼쳤다.

‘보도 위 이륜차 통행의 위험성 - 보행안전과 공존을 위한 해법은?’을 주제로 진행된 제2회 보행공정포럼에는 남궁지희 건축공간연구원 보행환경연구센터장이 발제자로 나섰다. 이어진 토론에서는 이윤호 안전실천시민연대 처장, 조용상 서울시 구로구청 교통전문관, 김태호 와이비에스 교통본부장, 오성훈 건축공간연구원 선임연구위원(한국도시설계학회 보행모빌리티연구위원장)이 참여해 보도 위 이륜차 문제 해결과 안전한 보행환경 조성을 위한 실천적 대안을 모색하는 토론을 이어갔다.



2025 건축공간연구원- (사)한국여성건설인협회 공동세미나 ‘제도적 기반을 둔 AI 그리고 ESG’ 개최



건축공간연구원과 (사)한국여성건설인협회는 4월 22일(화) 과학기술컨벤션센터에서 공동세미나를 개최하였다. 이번 세미나는 ‘제도적 기반을 둔 AI 그리고 ESG’를 주제로, 박보경 (사)한국여성건설인협회 회장의 개회사와 박한용 건축공간연구원 원장의 환영사로 시작되었다.

첫 번째 발제는 안익순 건축공간연구원 부연구위원이 ‘인공지능을 활용한 건축물 데이터 품질 고도화 방안’을 주제로 건축물 데이터 품질 고도화를 인공지능과 연계하는 방안 등을 제안하였다. 두 번째 발제는 강경호 (주)ANU디자인그룹건축사무소 사장이 ‘건축계의 AI 활용과 ESG실현 방안’을, 세 번째 발제는 최신영 차앤권법률사무소 파트너 변호사가 맡아, ‘건설산업의 지속가능한 미래를 위한 ESG제도화 방향과 법적 과제’를 주제로 설명하였다.

종합토론은 박경 (사)한국여성건설인협회 ESG특별위원장이 좌장을 맡아 진행하였으며, 모든 발제자가 참여한 가운데 각 주제에 대한 의견과 질의응답이 활발히 이어졌다.

건축공간연구원- (사)대한국토·도시계획학회 공동주최 농촌공간계획 정책세미나 ‘국토 공간관리에서 농촌공간계획의 역할과 쟁점’ 개최



건축공간연구원과 (사)대한국토·도시계획학회는 4월 25일(금) 서울 한양대학교 신소재공학관에서 농촌공간 계획 정책세미나를 공동 개최하였다. 이번 세미나는 ‘국토 공간관리에서 농촌공간계획의 역할과 쟁점’을 주제로, 농촌의 지속가능한 공간 전략과 제도적 연계 방안을 모색하고자 기획되었다.

먼저, 문채 성결대학교 교수가 ‘국토계획법의 성과와 한계, 농촌계획과의 연계방향’을 주제로 국토계획 체계 속에서 농촌공간계획이 가지는 법적·제도적 위치와 발전 가능성을 발표하였고, 한수경 건축공간연구원 부연구위원이 ‘우리나라 농촌 토지이용의 특성 및 관리 방향’을 소개하였다. 이어서 한영숙 싸이트플래닝건축사무소 소장이 ‘부여군 계획 수립 현황’을 설명하였으며, 마지막으로 여혜진 건축공간연구원 농촌공간연구센터장은 ‘국토 공간관리를 위한 도시·군계획 및 농촌공간계획의 역할’을 발표하였다.

종합토론은 최봉문 대한국토·도시계획학회 회장이 좌장을 맡았으며, 김보람 농림축산식품부 농촌계획과장, 성상명 국토교통부 도시정책과 사무관, 한이철 한국농촌경제연구원 연구위원, 송지현 한국도시계획기술사협회 부회장이 토론에 참여하여, 정책과 현장을 연결하는 농촌공간계획의 중요성과 앞으로의 추진 방향을 논의하였다.

건축공간연구원× 한국도시재생학회 지역활성화를 위한 학술교류 릴레이세미나 개최

건축공간연구원과 한국도시재생학회는 한국과학기술회관 소회의실에서 2025년 5월부터 7월까지 총 3차에 걸쳐 학술교류 릴레이세미나를 공동 개최하였다. 이번 세미나는 분야별 연구성과와 지역 현장의 실천 사례를 바탕으로 다양한 재생 전략과 정책 방향을 논의하는 자리로 마련되었다.

1차 세미나는 5월 8일(목), 건축공간연구원 마을재생센터의 주관으로 ‘마을재생 × 지역관리’를 주제로 도시재생 거점시설의 공공적 활용과 지역 기반의 실천 사례를 공유하고, 지역 활성화를 위한 개선 방안을 모색하고자 마련되었다. 김영하 건축공간연구원 연구원은 ‘공공시설로서의 도시재생 거점시설’을 주제로, 도시재생 거점시설의 공공적 기능과 운영 방향에 대해 설명하였다. 이어 이태호 왕영 대표는 ‘동네기반 연결형 거버넌스와 연결자가 이끄는 지역관리: 어궁동 사례를 중심으로’를 발표하며, 지역 주민 중심의 실천적 관리 체계와 거버넌스 형성의 중요성을 실제 사례를 통해 소개하였다. 종합토론에서는 정인아 건축공간연구원 마을재생센터장과 윤주선 충남대학교 교수, 노진현 대전 대덕구 주무관이 참여하여 지역 단위의 재생 실천 주체와 제도적 연계 방향에 대해 다양한 관점에서 논의가 이어졌다.

2차 세미나는 6월 13일(금)에 건축공간연구원 주거정책연구센터의 주관으로 ‘주거정책 × 청년주거’를 주제로 박성한 건축공간연구원 주거정책연구센터 부연구위원이 ‘청년가구 주거 수요와 비아파트 주거 생활 공간 실태’ 발표에 이어 윤성진 국토연구원 주거정책연구센터 부연구위원이 ‘비아파트의 임대상품화와 청년 주거 문제’를 주제로 청년 주거문제의 구조적 원인과 정책적 대응방안을 제안하였다. 발표 이후 토론에서는 관련 전문가들과 함께 청년 주거의 현실과 공공정책의 방향성에 대해 심도 깊은 논의가 이뤄졌다.

마지막 3차 세미나는 7월 2일(목), 건축공간연구원 고령친화정책연구센터의 주관으로 한국과학기술회관 소회의실에서 ‘고령친화 × 지역사회 지속거주’를 주제로 진행될 예정이다.



제11차 인구전략 공동포럼 및 2025 고령친화 정책포럼 ‘Age-Tech 산업과 고령친화 공간 : 지속가능한 미래를 위한 정책 방향’ 개최



부산도시공사-건축공간연구원-한국도시재생학회 공동세미나 ‘지역주도형 도시재생과 민관협력’ 개최



건축공간연구원과 저출산·고령사회위원회, 경제·인문사회연구회, 한국노년학회는 5월 26일(월) 한국프레스센터 외신기자클럽에서 제11차 인구전략 공동포럼 및 2025 고령친화 정책포럼을 공동 개최하였다.

이번 포럼은 ‘Age-Tech 산업과 고령친화 공간: 지속가능한 미래를 위한 정책 방향’을 주제로 초고령사회의 본격 도래에 대응하여 Age-Tech 기반의 주거 및 돌봄 정책 방향을 모색하기 위해 마련되었다.

행사는 고형우 저출산고령사회위원회 고령사회정책국 국장, 신동천 경제·인문사회연구회 이사장, 박환용 건축공간연구원 원장, 이윤환 한국노년학회 회장의 환영사로 문을 열었다.

총 세 편의 주제발표가 진행되었는데 먼저 김우선 한국보건산업진흥원 디지털에이징사업팀 팀장이 ‘국내·외 Age-Tech 산업 동향과 대응 방향’을 발표하였다. 다음으로 박형순 KAIST 헬스사이언스 연구소 소장이 ‘Age-Tech 로보틱스 기술 현황 및 고령자 돌봄사업의 과학기술 발전방향’을 소개하였으며, 마지막으로 고영호 건축공간연구원 연구위원이 ‘Age-Tech 기반 고령자 주거 실증 모델과 공간 적용 전략’을 설명하였다.

종합토론에서는 최문정 KAIST 과학기술정책대학원장이 좌장을 맡았으며, 김홍수 서울대학교 보건대학원 교수, 김영선 경희대학교 Age-Tech연구소장, 권진희 국민건강보험연구원 장기요양연구실장, 신영우 저출산고령사회위원회 고령사회기반과장이 참여하여 Age-Tech 기술의 사회적 수용성과 정책적 실현 방안에 대해 논의하였다.

건축공간연구원과 부산도시공사, 한국도시재생학회와 함께 6월 5일(목) 부산유라시아플랫폼에서 공동세미나를 개최하였다. 세미나는 ‘지역주도형 도시재생과 민관협력’을 주제로, 신창호 부산도시공사 사장의 개회사와 박환용 건축공간연구원 원장의 환영사로 시작되었다.

정기욱 부산도시공사 대리의 ‘부산 지역재생의 현황’에 대한 현안 설명을 시작으로, 첫 번째 발제자인 김진희 대전도시재생지원센터 팀장이 ‘지역주도형 도시재생사업 대전시 사례’를 주제로 지자체 주도의 도시재생 사업 방향성과 과제 및 운영 사례 등을 공유하였다. 두 번째 발제자인 전은호 모라비안앤코 커뮤니티브랜딩 본부장이 ‘민관협력 도시재생사업을 위한 중간지원조직의 역할’을 주제로 관련 중간지원조직의 기능, 민관 소통 사례와 향후 발전 방향을 제안하였다.

종합토론은 이재우 한국도시재생학회 학회장이 좌장을 맡고, 조혜리 부산도시공사 센터장, 정인아 건축공간연구원 마을재생센터장, 변혜선 충북도시재생지원센터 센터장이 토론자로 참여하였다.

연구원 단신

auri 소식
—
Vol. 58
Summer 2025

2024 AURI 연구성과 보고회 개최



건축공간연구원은 4월 3일(목) 연구원 대회의실에서 ‘2024 AURI 연구성과 보고회’를 개최하였다. 이번 행사는 연구원의 2024년도 주요 연구성과를 더욱 많은 국민들과 공유하고자 마련되었다.

박환용 건축공간연구원 원장은 개회사를 통해 “연구원은 공공의 역할을 재정립하고, 국민과 정책수요자 간의 소통을 기반으로 실효성 있는 정책연구를 추진해 건축 및 도시공간 분야의 선도적 역할을 이어가겠다”고 밝혔다.

보고회는 1부 ‘공간혁신’과 2부 ‘공간복지’ 두 세션으로 나누어 진행되었다. 먼저, 1부는 허한결 부연구위원이 ‘빅데이터 기반 건축물 산사태 리스크 분석 및 건축물 단위 재난 리스크 간 연계 방안 연구’에 대한 발표로 시작하였다. 이어 남성우 부연구위원은 ‘도시항공교통 옥상버티포트 설치를 위한 건축물 선정 기준 연구’의 주요 연구 내용을 소개하였으며, 송유미 연구원은 ‘건축행정 데이터를 활용한 건축물 연령 지표 개발 연구’ 발표를 통해 건축물 노후도 파악을 위한 데이터 기반 분석 체계를 설명하였다.

2부에서는 김용국 연구위원이 ‘현대 정원도시의 다원적 기능 구현을 위한 계획방향 연구’, 여혜진 연구위원의 ‘농촌공간 재구조화 및 재생정책 지원사업’, 방재성 부연구위원의 ‘인구구조변화 대응 고령친화 커뮤니티 조성 지원사업’의 주요 내용을 각각 발표하며, 지속가능한 공간복지 실현을 위한 연구성과를 소개하였다.

이어진 전문가 토론에는 강인호 한남대학교 건축학과 교수(좌장), 김세훈 국가건축정책위원회 위원(서울대학교 환경대학원 교수), 김하나 서울소셜스탠다드 대표, 성은영 건축공간연구원 공간문화본부장, 안승홍 한경국립대학교 조경학과 교수, 김수현 국토교통부 건축문화경관과 과학기술서기관이 참여하여 다양한 의견을 나누었다.

건축공간연구원, 2024년 연구기관 평가 결과 ‘최우수 연구기관’ 선정



한국도시부동산학회- 한국지역학회 2025 춘계 공동학술대회 AURI 세션 ‘유휴공간 재생과 지역상생 전략’ 개최



건축공간연구원은 2024년도 경제인문사회연구회 소관 연구기관 평가에서 ‘최우수 연구기관’으로 선정되었다. 이에 5월 22일(목) 세종 정책연구단지 대강당에서 열린 포상식에 참석하여 관련 상을 수여받았다.

이날 포상식에는 우수 실천과제 부문에 선정된 남궁지희 건축공간연구원 부연구위원의 ‘안전한 건축·도시공간 조성 및 관리체계 마련’과 여혜진 건축공간연구원 연구위원의 ‘장소 단위 통합연구를 통한 지역 맞춤형 공간전략 마련’ 연구에 대한 시상식도 진행되었다.

건축공간연구원은 이번 수상을 계기로 앞으로도 국민의 삶의 질 향상과 공공 공간의 가치제고를 위한 실요성 높은 연구를 지속해나갈 예정이다.

건축공간연구원은 5월 24일(토)에 서울대학교 관악캠퍼스에서 ‘유휴공간 재생과 지역상생 전략’을 주제로(사)한국도시부동산학회와 한국지역학회 2025 춘계 공동학술대회가 개최되었다.

박환용 건축공간연구원 원장은 개회사를 통해 “도시와 지역의 문제를 다양한 분야의 전문가들이 함께 논의하며 의미 있는 해결 방안을 모색하는 자리가 되길 바란다”고 말하며 행사 시작을 알렸다.

이날 진행된 auri 세션에서는 ‘중소도시 및 도심 유휴공간의 재생 전략과 지역 상생 방안’을 주제로 실제 현장 경험과 사례를 중심으로 지속가능한 도시공간 활용방안에 대한 논의가 이어졌다.

장민영 건축공간연구원 연구위원은 ‘중소도시 유휴공간 재생, 지역을 잇는 공간전략’을 주제로 발표하였으며, 이상현 대구광역시 도시디자인과 주무관은 ‘도심 유휴 시설을 활용한 지역상생 전략 - 대구 도심 캠퍼스 프로젝트’에 대해 발표하였다.

이어진 토론에서는 성은영 건축공간연구원 지역재생본부장이 좌장을 맡았으며, 김호정 단국대학교 교수, 윤주선 충남대학교 교수가 패널로 참여하여 지역에 활력을 불어넣을 수 있는 유휴공간 재생 및 공간전략 방안에 대해 열띤 논의를 펼쳤다.

2025 AURI 진로·직업 체험 프로그램 ‘우리동네 도시설계가 되어보기(CPTED)’ 개최



2025년 총괄계획가 지원사업 선정 지방자치단체 간담회 개최



건축공간연구원은 6월 13일(금) 연구원 대회의실에서 2025 AURI 진로·직업 체험 프로그램을 개최하였다. 프로그램은 ‘우리동네 도시설계가 되어보기(CPTED)’를 주제로, 청소년들이 도시설계에 직접 참여하며 도시공간의 공공성과 안전성에 대한 인식을 높이고자 기획되었다.

AURI 진로·직업 체험 프로그램은 2015년부터 지역 청소년을 대상으로 꾸준히 운영되어온 교육 프로그램으로, 올해는 세종시 반곡중학교 학생 19명이 참가하였다. 프로그램은 연구원 견학과 연구원 소개로 시작되었으며, 체험 프로그램에서는 학생들이 팀을 구성하여 거주하는 동네의 도면을 바탕으로 범죄예방 환경 설계(CPTED)기법을 적용하여 보다 안전한 도시환경을 구상해보는 활동이 진행되었다. 마지막으로 건축과 도시설계, 조경 등 다양한 연구 분야에 대한 질의응답을 통해 학생들의 궁금증을 해소하며 마무리하였다.

건축공간연구원은 앞으로도 미래 세대와의 지속적인 소통을 이어가며, 도시와 공간의 공공성에 대한 인식을 넓힐 수 있는 다양한 진로·직업·체험 프로그램을 운영해 나갈 예정이다.

건축공간연구원은 국토교통부와 함께 6월 27일(금) 영주시에서 ‘2025년 총괄계획가 지원사업’에 선정된 11개 지자체를 대상으로 간담회를 개최하였다.

이번 간담회는 도시건축디자인 통합전략 수립 현황을 공유하고, 향후 운영 방향에 대해 논의하는 자리로 마련되었다. 특히 간담회에서는 영주시의 우수 공공건축 사례에 대한 현장답사가 함께 진행되어, 제도의 실효성 있는 운영과 지역 맞춤 전략 수립을 위한 방향성을 제시하였다.

건축공간연구원은 영주시가 제도를 도입한 초기 단계부터 시범연구(2007~2008년)를 통해 제도적 기반을 마련한 바 있으며, 현재도 도시건축디자인 전략계획 수립 및 지역활성화 디자인 관리체계 연구를 지속적으로 수행하고 있다.

한편 오는 10월에는 영주시 사례를 포함한 지역활성화 정책의 성과를 정리한 ‘지역활성화 정책의 공간환경 질 향상을 위한 디자인 관리체계 개선방안’ 연구 결과 발표도 예정되어 있다.

건축공간연구원이 2025년 1월부터 6월까지 수행 중인 연구과제 목록을 소개합니다.

기본과제

가족 친화적 관점에서 본
주택 규모 기준의 적정성 연구
조상규

탄소중립도시 구현을 위한 아파트 복지의
가치 추정 및 설계·관리 개선 방안 연구
김용국

Active Living 실현을 위한 건축·도시공간 통합안전
정책 도입방향 연구
고영호

지역활성화 정책의 공간환경 질 향상을 위한
디자인관리체계 도입과 개선방향
서수정

노후 정부청사의 효율적 유지 및 자산관리를 위한
정책방향 연구
김영현

국가유산 일대 공공건축 조성 사업의
디자인 관리체계 개선 방안 연구
박태홍

고령자 돌봄수요 대응형
노인복지주택 활성화를 위한 정책 개선 방안
방재성

인구감소지역 체류형 생활인구 확대를 위한
생활거점 조성 및 운영방안
장민영

인공지능을 활용한 건축물 데이터 품질
고도화 방향 연구
안의순

농촌소멸 대응 빈집 관리체계 마련 연구
한수경

인공지능 및 커뮤니티 인텔리전스를 활용한
건축법령 해석 지원 시스템 개선 방안
조상규

수시과제

공공조형물의 체계적인 조성·관리를 위한
현안과 정책과제
이세진

국가민속유산 생활기본시설 설치기준
개정방안 연구 - 민속마을 내 가족의
물사용공간을 중심으로
김가람

미래지향적인 법제를 위한
건축법 정비 방향과 과제
유광흠

다락 설치기준 운영실태 진단 및
개선방안 연구
이여경

AI 기술의 도시재생 연계·활용을 위한
정책과제 연구
장민영

수탁과제

인천광역시 공공건축 가이드라인 수립 용역
김준래

저출생 시대 영유아 동반가족 전용주차구획
도입 방안 연구
조영진

특화형 임대주택 운영기관 평가 방식
개선을 위한 연구 용역
한수경

K-DeepTech Town 건축기획 및
설계공모 운영 대행 용역
김상호

스마트도시 연계성 향상을 위한
도시공간계획·제도 개선 연구
권오규

안서동 대학로 청년안심
탄소중립 보행환경 개선 연구용역
이은석

지역 스마트도시계획 컨설팅 지원
김영현

백제한옥 표준모델 개발 연구용역
신치후

제7기 국가건축정책위원회
성과분석 연구
이화영

고령친화도시 도입방안 연구
고영호

UAM 도심지 도입 및 활성화를 위한
이착륙장 구축 운영 건축물 설계 및
시공 기술 개발 기획
남성우

세계유산 속성에 따른
공간관리 모델 연구
이상민

위반건축물 관리 실태조사를 통한
제도개선 방안 연구
배선헌

현충시설의 분류체계 정립 및
미래가치 발굴 방안 연구
손은신

고택 내 생활기본시설 설치 기준
개선 방안 연구
김가람

합천군 역사문화권
전략계획 수립 연구사업
심경미

신속 인허가 지원센터
설립을 위한 연구
유광흠

청년친화도시 성과관리 및
확산 방안 연구
성은영

지역 스마트도시계획 컨설팅 지원
김영현

역사문화자원 보존관리 및
정책 활용 지원 연구
신치후

2025년 지역별 맞춤형
범죄예방 컨설팅 수행 용역
김은희

다중 분산발전 기반의
옥상온실형 스마트 그린빌딩
융복합 시스템 개발 및 실증(5차년도)
이은석

초고령사회 보행환경 평가 및
개선시스템 개발
(건축공간연구원)(4차년도)
오성훈

'25년도 어촌활력증진 지원
시험사업 모니터링
서수정

2025년 건축물관리지원센터
업무 위탁(건축물관리제도
모니터링 및 정책지원 등)
조영진

2025년 보행환경 제도·정책
연구 및 사업지원
남궁지희

2025년 건축공간연구원
공공건축 지원업무 위탁
이주경

건축물의 탄력적 용도전환
방안 마련연구
이주경

제3차 건축자산 진흥
기본계획 수립 연구
이규철

제2차 옥외광고 종합계획
수립 연구
김용국

영주시 지속가능한
주거지 정비 정책 수립 용역
장민영

김해 고도 지정 타당성조사
학술연구용역
김종범

건축공간연구원
연구보고서 안내

건축공간연구원에서는 연구 성과의 공유 및 확산을 위해 연구보고서를 발간하고 있습니다.
홈페이지(www.auri.re.kr)에서 보고서를 열람하실 수 있으며, 발간물 구입에 관해서는 자료실로 문의 바랍니다.

자료실 044.417.9640 information@auri.re.kr

2024년 연구보고서

기본연구보고서 2024-1
'지역 Space-MBTI'를 활용한
인구감소지역 특성 진단 연구
25,000원

기본연구보고서 2024-2
건축물 유지관리산업 진흥을 위한
제도개선 연구
25,000원

기본연구보고서 2024-3
지역상권 활성화를 위한 공간관리 방안
25,000원

기본연구보고서 2024-4
3기 신도시 도시건축통합계획
모니터링을 통한 제도 개선 연구
25,000원

기본연구보고서 2024-5
장애를 없는 생활환경(BF) 인증 제도의
운영실태 진단 및 개선방안 연구
25,000원

기본연구보고서 2024-6
생애주기 관점에서의
노후계획도시 공동주택 재건축에 따른
탄소배출저감 정책 방안 연구
25,000원

기본연구보고서 2024-7
건축물 설계과정의 구조
안전성 평가·심의제도 운영
합리화 방안 연구
25,000원

기본연구보고서 2024-8
인구감소도시 생활권계획의
컴팩트-네트워크 전략 적용방안
25,000원

기본연구보고서 2024-9
사회변화에 따른 범죄예방
환경조성 사업 개선방향 연구
25,000원

기본연구보고서 2024-10
건축행정 데이터를 활용한
건축물 연령 지표 개발 연구
25,000원

기본연구보고서 2024-11
이재민 생활안정을 위한
임시주거용 조립주택 단지 조성방안
25,000원

기본연구보고서 2024-12
일대형기숙사 제도의
합리적 운영을 위한 기준 개선 연구
25,000원

기본연구보고서 2024-13
대규모 언어모형을 활용한
건축법령 해석 지원 시스템
고도화 방안 연구
25,000원

기본연구보고서 2024-14
건축안전 모니터링 실효성 강화를 위한
건축법령 개정방안
25,000원

기본연구보고서 2024-15
현대 정원도시의 다원적 기능
구현을 위한 계획방향 연구
25,000원

기본연구보고서 2024-16
영구임대주택 거주 고령자의
지역기반 생활지원
서비스 접근성 제고 방안
25,000원

기본연구보고서 2024-17
탄소중립사회 달성을 위한
그린인프라 정보체계 개발방향 연구
25,000원

기본연구보고서 2024-18
유산영향평가 제도 도입에 따른
세계유산 공간관리 정책방안 연구
-세계유산지구 밖 주변환경을 중심으로-
25,000원

기본연구보고서 2024-19
2023년 건축서비스산업
실태조사 결과
25,000원

정책연구보고서 2024-1
소록도 문화유산 지정 방안 연구
12,000원

정책연구보고서 2024-2
지역건축안전센터 설치를 위한
지역맞춤형 운영모형 연구
12,000원

정책연구보고서 2024-3
보행자길의 체계적 관리를 위한
법제 개선 방안 연구
12,000원

정책연구보고서 2024-4
옥외광고物を 특정구역 제도
개선방안 연구
12,000원

일반연구보고서 2024-1
범죄예방 건축기준 고시
실효성 제고 방안
10,000원

일반연구보고서 2024-2
범죄예방 환경설계(CPTED)
고도화 및 인증제도 개선 방향
10,000원

일반연구보고서 2024-3
건축행정평가의 실효성
강화 방안 연구
10,000원

일반연구보고서 2024-4
농촌지역 돌봄 여건을 고려한
고령자 주거지원 방안 연구
10,000원

일반연구보고서 2024-5
지방중소도시 재생정책의
현안 진단과 향후 과제
10,000원

일반연구보고서 2024-6
탄소중립도시 조성요소의
규제 샌드박스 도입 현황 및 과제
10,000원

일반연구보고서 2024-7
지역 공공건축지원센터
운영 현황 및 개선 방향
25,000원

일반연구보고서 2024-8
농촌공간 재구조화 및
재생 계획 수립방안 연구(Ⅰ)
- 농촌 토지이용 개편 검토기준
10,000원

일반연구보고서 2024-9
수요 기반의 주거생활공간 실태진단
방안 연구(Ⅰ)
- 청년가구의 주거 수요 및
거주환경 분석을 중심으로
10,000원

일반연구보고서 2024-10
빅데이터 기반 건축물 산사태
리스크 분석 및 건축물 단위
재난 리스크 간 연계 방안 연구
10,000원

일반연구보고서 2024-11
경관법 제정 이후 경관정책
추진성과와 개선방향
10,000원

일반연구보고서 2024-12
데이터 기반 보행정책 활성화를 위한
공공 데이터 현황과 개선과제
10,000원

일반연구보고서 2024-13
도심항공교통 옥상버티포트
설치를 위한 건축물 선정기준 연구
10,000원

일반연구보고서 2024-14
지자체 건축자산 진흥 정책의 추진
현황과 과제
10,000원

2023년 연구보고서

기본연구보고서 2023-1
지역건축안전센터의 실효성 제고를
위한 제도개선 연구
25,000원

기본연구보고서 2023-2
생애주기를 고려한 공작물 관리체계
마련 연구
25,000원

기본연구보고서 2023-3
재난 대응을 위한 임시주거시설
관리체계 개선방안
25,000원

기본연구보고서 2023-4
제조 조립을 위한 설계(DfMA)기반
건축 활성화 방안 연구
25,000원

기본연구보고서 2023-5
에너지 빈곤층을 위한
집수리 정책 개선 방안
25,000원

기본연구보고서 2023-6
역사문화권 내 매장문화재 및
주변지역의 보존·활용을 위한
정책방안 연구
25,000원

기본연구보고서 2023-7
중·소규모 유휴공간을 활용한
민간주도·공공지원형 임대주택 사업
활성화 방안
25,000원

기본연구보고서 2023-8
근현대 건축문화유산의 가치
보존을 위한 수리체계 개선 방안
25,000원

기본연구보고서 2023-9
1기 신도시 재건축 단지의 공공성
제고를 위한 정책방향 연구
25,000원

기본연구보고서 2023-10
맞춤형 공간전략 도출을 위한
인구감소지역 진단체계 연구
25,000원

기본연구보고서 2023-11
가설건축물 화재안전을 위한
제도 개선방안
25,000원

기본연구보고서 2023-12
디지털 옥외광고를 관리 현황 및
개선방안 연구
25,000원

기본연구보고서 2023-13
농촌공간 재구조화 및 재생
계획수립지침 마련 연구: 농촌특화지구
임지적정성 검토방안을 중심으로
25,000원

기본연구보고서 2023-14
전기차 확산에 따른 공동주택단지
충전설비 설치기준 개선 연구
25,000원

기본연구보고서 2023-15
영구임대주택의 지역사회 고립 및 갈등
완화를 위한 공간환경 개선 전략
25,000원

기본연구보고서 2023-16
기후위기 대응력 강화를 위한
탄소중립도시 종합계획 수립 방안 연구
25,000원

기본연구보고서 2023-17
공유유산 개념을 적용한 국외사적지
활용·관리 정책 연구
25,000원

기본연구보고서 2023-18
위드 코로나 시기 생활권 공공시설의
대응실태와 개선방안 연구
25,000원

기본연구보고서 2023-19
빅데이터 기반 정책을 위한 건축물
생산량 지수 개발 연구
25,000원

정책연구보고서 2023-1
물류창고 화재안전을 위한
건축기준 개선방안
12,000원

정책연구보고서 2023-2
건축사의 현장조사·검사 및 확인
업무대행 제도 개선방향 연구
12,000원

정책연구보고서 2023-3
국가기본도 구축 체계 합리화 방안 연구
12,000원

정책연구보고서 2023-4
생활인프라 복합화시설의 운영실태
진단: 인구감소지역을 중심으로
12,000원

정책연구보고서 2023-5
지방 생활인구 확대를 위한 복수
주거거점의 현황과 이슈
12,000원

정책연구보고서 2023-6
대규모 언어모델(LLM)을 활용한
건축민원 대응 효율화 방안 연구
12,000원

일반연구보고서 2023-1
녹색건축물 확산을 위한 건물 부문
ESG 연계방안
10,000원

일반연구보고서 2023-2
이용자를 고려한 공공건축 조성방안
연구: 리모델링 사업을 중심으로
10,000원

일반연구보고서 2023-3
보행환경개선사업의 도시정책
연계방안 연구
10,000원

일반연구보고서 2023-4
결합건축 제도의 적용 가능성 진단 및
개선방안 연구
10,000원

일반연구보고서 2023-5
고령자 돌봄서비스 수요자를 고려한
주거지원 방향과 과제
10,000원

일반연구보고서 2023-6
외국인 밀집지역의 근린환경 실태 분석:
범죄예방 환경설계(CPTED) 관점에서
10,000원

일반연구보고서 2023-7
건축서비스산업 실태조사 고도화 및
통계 활용방안 연구
10,000원

일반연구보고서 2023-8
공간기반 혁신기술 융복합 건축물
계획 기준 연구
10,000원

일반연구보고서 2023-9
다양한 수요를 고려한
주거생활공간의 진단 과제
10,000원

일반연구보고서 2023-10
빅데이터 기반 건축물 화재 및 홍수
리스크 분석 모델 개발 연구
10,000원

일반연구보고서 2023-11
개발사업 경관심의 운영현황 및
제도 개선방안
10,000원

일반연구보고서 2023-12
지역활성화 정책사업의 실효성 제고를
위한 사회혁신실험의 실행방안
10,000원

2022년 연구보고서

기본연구보고서 2022-1
신산업 관련 건축 법제 개선방안:
데이터센터와 지식산업센터를 중심으로
25,000원

기본연구보고서 2022-2
농촌 마을 공간관리를 위한 토지이용의
통합적 관리방안 연구
25,000원

기본연구보고서 2022-3
설계공모 이후 건축 생산과정 모니터링을
통한 공공건축 제도 개선 연구
25,000원

기본연구보고서 2022-4
개인형 공유모빌리티 이용활성화를
위한 건축·도시공간 대응방안 연구
25,000원

기본연구보고서 2022-5
탄소중립 2050 실현을 위한
생활권 단위 공간계획 모형 연구
25,000원

기본연구보고서 2022-6
도시재생 거점시설의
지속가능한 운영방안
25,000원

기본연구보고서 2022-7
폭염대응을 위한
도시 가로녹지계획 연구
25,000원

기본연구보고서 2022-8
네거티브 헤리티지 보존·활용을
위한 의사결정체계 연구
25,000원

기본연구보고서 2022-9
1인가구 증가에 대응한 소형
공동주거시설의 건축기준 정비 방안
25,000원

기본연구보고서 2022-10
아동친화 주거공간 조성·운영을 위한
사업모델 및 지원방안 연구
-소규모 공공임대주택을 중심으로-
25,000원

기본연구보고서 2022-11
아동 놀 권리 보장을 위한 지역사회
통합형 놀이자원망 구축 방안 연구
25,000원

기본연구보고서 2022-12
건축정책 실행력 제고를 위한
건축기본법 개정 연구
25,000원

기본연구보고서 2022-13
건축물 공간정보 빅데이터
시범구축 및 활용방안 연구
25,000원

기본연구보고서 2022-14
건축행정 통계 개선 및
공간정보 융합 방안 연구
25,000원

기본연구보고서 2022-15
치매친화 생활환경 조성을 위한
정책개선 방향 연구
25,000원

기본연구보고서 2022-16
동네생활권 개념 도입 및 정책적
활용방안 연구
25,000원

기본연구보고서 2022-17
역사문화공간 보존·활용 사업의
효과 분석방법 연구
25,000원

정책연구보고서 2022-1
현충시설의 가치향상을 위한
정책 및 제도 개선방향 연구
12,000원

정책연구보고서 2022-2
다양한 주거가치 구현을 위한
사회주택사업 추진체계 개선방안 연구
12,000원

정책연구보고서 2022-3
거주여건 변화에 대응하는
주거문화 정책과제
12,000원

정책연구보고서 2022-4
관광안내소의 효과적 설치·운영을 위한
입지 및 공간 기준 연구
12,000원

정책연구보고서 2022-5
공간수요 다양화에 대응한
가설건축물 관리방안 연구
12,000원

정책연구보고서 2022-6
건축행정 전산자료 활용 제도
정비 방안 연구
12,000원

정책연구보고서 2022-7
건축위원회 심의 운영 합리화를 위한
제도 개선방안
12,000원

정책연구보고서 2022-8
스마트건축 인증 도입 및 운영 방향 연구
12,000원

일반연구보고서 2022-1
보도의 계획 및 설계기준 개선방안 연구
10,000원

일반연구보고서 2022-2
건축분야 사후입법영향분석 기준 및
체계 마련 연구
10,000원

일반연구보고서 2022-3
스마트도시계획 모니터링 및
성과 평가를 위한 지표 연구
10,000원

일반연구보고서 2022-4
민간 건축물 그린리모델링 활성화 방안
10,000원

일반연구보고서 2022-5
빅데이터 기반 건축물 화재 예측
모델 개발 연구
10,000원

일반연구보고서 2022-6
가상환경을 활용한
범죄예방환경설계 요소 도출 연구
10,000원

일반연구보고서 2022-7
지역사회 고령친화 생활마을 조성
모델 및 정책개선 방안 연구
10,000원

일반연구보고서 2022-8
지역자원 활용 기반의
도시재생회사 사업모델 연구
10,000원

일반연구보고서 2022-9
건축자산 진흥구역 활성화 방안 연구
10,000원

일반연구보고서 2022-10
이용자 관점에서 본 공공건축 연구:
행정복지센터
10,000원

일반연구보고서 2022-11
지자체 경관사업 실행력 제고를 위한
정책방향 연구
10,000원

일반연구보고서 2022-12
한옥 공공건축물 지원사업
현황진단 및 개선방안 연구
10,000원

건축공간연구원 신간 안내

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

단행본 소개 및 자세한 사항은 연구원 홈페이지(www.auri.re.kr)에서 확인하실 수 있으며, 비매품이 아닌 발간물은 서점을 통해 구매하실 수 있습니다.

문의 출판·홍보팀 044.417.9640 information@auri.re.kr



법제예방 환경개선
CPTED 표준 매뉴얼
조영진, 박성남, 김영준
비매품



해석례로 읽는
건축법 2024
이화영, 배선헌, 홍예은
비매품



2023 공공건축 사업계획
사전검토 연차보고서
국가공공건축지원센터
비매품



건축자산 정보체계
활용 안내서
이규철, 손은신
비매품



광양읍 한옥,
지역 문화거점을 향하여
국가한옥센터
비매품



2022 공공건축
사업계획 사전검토
연차보고서
국가공공건축지원센터
비매품



해석례로 읽는
건축법 2023
이여경, 이화영, 홍예은
비매품



건축서비스산업
동향과 이슈 2023
건축서비스산업지원센터
비매품



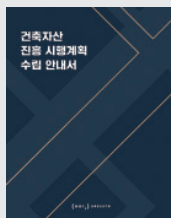
건축법제동향 2023
건축규제혁신센터
비매품



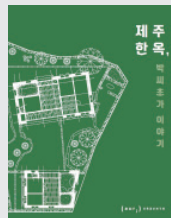
보행자우선도로 매뉴얼 2022
오성훈, 남궁지희,
김영지, 변혜영
비매품



한눈에 보는 건축민원
빅데이터 2021
이여경, 이주경,
김민지, 홍예은
비매품



건축자산 진흥 시행계획
수립 안내서
이규철, 박채린
비매품



제주 한옥, 박씨초가 이야기
국가한옥센터, 양건, 김태일,
고기봉, 이창규, 강정운
비매품



세계건축법제동향 2022
이여경, 김준래, 오세원
비매품



어촌지역의 법제예방
환경설계 가이드라인
손동필, 임보영, 허재석
비매품