

지역 맞춤형 공공건축 복합화 실행 모델 개발을 위한 실태조사 및 정책 개선 방향
Policy Implication on Mixed Use Public Buildings for Community Facility

성은영 Seong, Eun Young
김영현 Kim, Young Hyun
임현성 Lim, Hyun Sung

(a u r i

AURI-기본-2016-4

지역 맞춤형 공공건축 복합화 실행 모델 개발을 위한 실태조사 및 정책 개선 방향

Policy Implication on Mixed Use Public Buildings for Community Facility

지은이: 성은영, 김영현, 임현성

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제569-3850000251002008000005호

인쇄: 2016년 10월 26일, 발행: 2016년 10월 31일

주소: 세종특별자치시 절재로 194, 701호

전화: 044-417-9600, 팩스: 044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 20,000원, ISBN: 979-11-5659-090-3

* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

- Ⅰ 연구책임 성은영 부연구위원
 - Ⅰ 연구진 김영현 부연구위원
 임현성 연구원
 - Ⅰ 연구보조원 윤서연, 채한희, 김수빈, 이경재, 박한솔
-

- Ⅰ 연구심의회위원 김상호 건축도시공간연구소 기획조정실장
 염철호 건축도시공간연구소 건축진흥연구본부장
 박인석 명지대학교 건축대학 교수
 최민아 한국토지주택공사 토지주택연구원 수석연구원
 최태용 국토교통부 건축문화경관과 과장

연구요약

최근 교육·문화·복지 등을 위한 지역 커뮤니티 요구가 높아지고 지역 주민의 교류를 위한 공간으로서 공공건축의 중요성이 강조되고 있다. 하지만 기성 시가지에는 높은 지가와 신축 가능한 개발지의 부족으로 필요한 공공서비스를 충분히 제공하는데 한계가 있다. 이에 지역민의 수요를 충족할 수 있는 공공서비스를 제공하기 위해서는 도시내 기성 시가지의 공공건축 복합화가 불가피하다. 국가적 차원에서도 사용하지 않거나 활용도가 낮은 국유재산을 민간참여를 포함한 다양한 방식을 통해 개발하고 국·공유재산 간의 상호교환과 위탁개발을 통한 시설의 복합개발을 제도적으로 허용하고 있는 추세이다. 또한 지자체를 중심으로 생활권 인근에 공공서비스시설을 우선 공급하거나, 유휴 공공건축물을 주민복지 시설로 전환하는 사업들도 강구되고 있다. 그러나 이러한 다양한 정책적 노력에도 불구하고 여전히 공공건축 복합화 사업은, 지역의 여건을 고려하지 않은 획일적인 사업 방식과 절차, 제도적 한계 등의 이유로 그 효과에 대해 회의적인 시각이 많다.

이러한 배경에서 본 연구는 공공자산을 효율적으로 활용하고 질 높은 공공서비스를 제공하기 위해 지역 여건에 맞는 합리적인 공공건축 복합화 실행을 위해서는 보다 심층적인 실태 조사를 통해 합리적인 추진 프로세스 및 지원 체계를 모색하고 이에 대한 관련 법령 및 제도 개선 사항을 제안하고자 기획되었다.

본 연구에서는, 다음과 같이 공공건축 복합화 관련 사업의 현황을 다각도로 분석하였으며 공공건축 복합화 시설 및 시설 사업의 추진 한계를 도출하고 정책 및 제도적 개선 방안을 제시하였다.

먼저, 전국적으로 실제 진행되었던 공공건축 복합화 사업의 건립 추이 및 현황을 건축물 대장과 최근의 사업 추진 현황 등을 종합적으로 분석하였다. 세움터에 등록되어 있는 건축물대장을 기준으로 전국 106,124개 필지에 해당하는 173,381동의 공공건축물을 공

공건축 시설 현황 분석 대상으로 추출하였으며, 이 중 복합화 형태를 수직, 수평, 중복 복합화로 구분하여 도출한 결과 수직복합화 건축물은 18,036동으로 3가지 복합화 방식 중 가장 많았으며, 수평복합화 건축물은 21,109동, 중복복합화 건축물은 4,150동에 해당되었다. 이들 공공건축 복합화 시설들은, 도시지역에서는 주로 대규모의 수직복합 형태로서 다중이용시설로서 집중 설치된 반면, 비도시지역에서는 연면적이 크고 수량이 많은 산재된 형태로 설치되었다. 또한 공공건축 복합화와 관련된 정책 동향 및 추진사업을 분석하기 위하여 2000년 대 이후 공공건축 복합화와 관련된 기사 및 정책 자료 등을 종합하고 사례를 선별하여 사업 현황 및 동향을 구체적으로 분석하였다. 그 결과 최근 다양한 제도 개선 및 사업 지원이 이루어지고 있음에도 불구하고 복합화 사업 추진 실적은 줄어들고 있는 것으로 나타났다. 이는 공공재정의 한계로 인해 용도의 복합 형태로 건립을 추진하였지만 오히려 개별 시설보다 과다한 투자가 이루어지는 등 경제성과 공공성 간의 합리적 조정이 잘 이루어지지 못하고 있는 것으로 분석되었다.

다음으로는, 공공건축 복합화 주요 사례에 대한 실태 조사 및 분석을 통해 지역의 수요 및 여건 반영, 그리고 추진과정에 있어서의 합리성 등을 검토하여 공공건축 문제점과 한계점을 도출하였다. 용도간 복합 형태와 입지지역의 특성 등에 따라 12개를 조사 대상 시설을 선정하여 시설 현장 조사 및 각 주체의 역할 분석 등을 통해 보다 직접적인 공공건축 복합화 건축물의 실태 조사를 수행하였다. 그 결과 분석 대상 시설별 용도 복합 형태 및 운영 프로그램은 유사한 것으로 조사되었다. 하지만 시설별 이용특성에는 차이가 있었는데, 입지 및 접근성이 양호하며 프로그램간 연계성이 높은 시설일수록 이용률이 높게 나타났다. 반면, 접근성이 낮고 지역 주민의 특성에 고려하지 못한 프로그램을 운영하거나 공간 계획이 적절하지 못한 시설들에서는 이용률이 저조했다. 이들 시설에 대한 이용자의 수요 역시 접근성이 높은 시설에 대한 선호도가 높았으며 지역의 이용자 특성에 맞는 시설 프로그램에 대한 수요가 높았다.

또한 각 시설들의 설치와 조성에 관여한 시설의 발주자 및 운영자들의 심층 인터뷰를 통해 시설의 발주 및 운영상의 문제점을 분석한 결과, 재정과 주체간의 문제가 드러났다. 중앙정부에 대한 재정 및 행정 의존도가 매우 높으나 관리 및 운영 주체가 다원화되어 통합적 관리가 되지 않는 것이 가장 큰 한계로 분석되었다. 또한 전담부서 및 전문가의 부재도 시설의 직접적인 운영에 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

이러한 공공건축 복합화의 주체별, 시설별 실태 조사 결과를 종합하여 공공건축 복합화 추진시 절차의 합리화 및 주체간 역할과 역량 강화를 위한 정책 및 제도 개선 방안으로서 다음의 여섯 가지를 제안하였다. 1) 공공건축 복합화 사업 추진을 위한 단계별·주체별 수행 지침 마련, 2) 공공건축 복합화 사업의 기획 기능 강화를 위한 지원체계 구축, 3) 공공건축 복합화 사업방식의 다각화를 위한 민간참여 부분 확대, 4) 공공건축 복합화 시설의 지속적 운영·관리 시스템 도입, 5) 공공건축 관점에서 사업 추진에 대한 지속적인 모니터링, 6) 주체간 협력 체계의 구축 등이다.

공공건축물의 복합화시 지역 여건에 부합하도록 추진하기 위해서는 정책적인 유도방안이 필요하다. 지역맞춤형 공공건축 복합화는 ‘경제성(효율성)’, ‘공공성’, ‘지역특수성’이라는 3가지 목표를 종합적으로 달성해야 하며 이를 위해 지역맞춤형 공공건축 복합화 프로세스에 대한 이해와 면밀한 검토가 선행되어야 한다. 이에 공공건축 복합화 사업을 구성하는 기본요건(단일 입지, 복수용도, 연속된 공간)을 바탕으로 절차(안)와 주요 검토사항들을 구체화 필요성을 제시하였다. 이는 지역 수요의 분석, 지역 특성을 고려한 용도 결정, 공공서비스 확보가 용이한 입지의 선정, 사업 여건에 맞는 추진 방법의 결정, 연속된 공간구상 전략 수립 등의 프로세스로 요약할 수 있다.

이러한 연구의 과정을 통해 도출된 결과는 다음과 같은 학술적, 정책적 기여를 할 수 있을 것으로 예상된다. 첫째, 커뮤니티 거점 기능으로서 복합화의 필요성 및 개념을 정립하고 도심재개발, 도심공동화 및 스프롤(sprawl)의 효과적 대안으로서 복합화의 이론적 근거를 확립할 수 있다. 둘째, 공공건축 복합화 사업의 현황 및 정책, 주요 사례에 대한 실태 파악을 통해, 공공건축 복합화의 내실화를 꾀할 수 있다. 셋째, 지역주민에 대한 교육·체육·문화·복지 서비스 제공을 통한 공공서비스 수준의 질적 제고 및 지역 커뮤니티 증진에 기여할 수 있을 것이다. 넷째, 지역여건에 맞는 복합화 시설의 건립, 유사시설 중복방지 등 검토역량 향상을 통한 예산 절감, 토지와 시설의 공동사용을 통한 예산절감 및 국공유지의 효율적 활용에 기여할 수 있을 것으로 기대된다. 다섯째, 도시 공동화 현상을 방지하고 활력 있는 도심 환경을 조성함으로써 쇠퇴 도시의 주요한 재생 거점으로 기능하도록 유도할 수 있다.

본 연구는 기존 혹은 현행의 공공건축 복합화 시설에 대해 선언적으로 제기되어 온 문제점들에 대해서 정량적, 정성적인 현황 및 실태조사를 통해 다각도로 분석하여 시설

사업 및 시설 이용의 한계를 도출하고 이에 대한 개선 대안을 제시했다는 점에서 의의가 있다. 또한 전국의 건축물 전체를 대상으로 복합화 유형을 나누어 분석했으며, 사례 시설을 선정하여 시설현황, 이용자, 발주자, 운영자 등의 다양한 대상에 대해 다각적으로 분석한 매우 독보적인 자료를 구축한 성과가 있다.

그러나 공공건축 복합화 시설의 한계와 문제점에 초점하고 바람직한 공공건축 복합화 시설의 선진 사례에 대한 면밀한 분석을 하지 못하였고, 또한 이상적인 공공건축 복합화 시설 모델에 대한 논의가 부족하여 장기적 전략을 도출하지는 못하였다. 이에 후속 연구에서는 실제 공공건축 복합화 시설의 다양한 실행 모델을 구축하고 이를 달성하기 위한 정책 방향 및 제도 방안, 주체간 역할에 대한 구체적 대안을 비롯한 장단기적 전략 마련이 이루어져야 할 것이다.

주제어 : 공공건축, 복합화, 커뮤니티 시설, 실태조사

차 례

제1장 서 론	1
1. 연구의 배경 및 필요성	1
2. 연구의 목적	6
3. 연구의 추진 방법 및 절차	7
4. 선행연구 및 본 연구의 차별성	10
제2장 국내 공공건축 복합화 시설 건립 현황 및 사업 동향	15
1. 공공건축 복합화의 형태	15
1) 용도 혼합	15
2) 건축물의 복합화	20
3) 공공건축의 복합화	21
2. 공공건축 복합화 건립 현황	24
1) 분석 자료 및 방법	24
2) 공공건축물 기본 현황	25
3) 복합화 유형별 건축물 현황	29
4) 지역별 분포 특성	47
5) 분석의 종합	55
3. 관련 정책 및 사업 추진 동향	56
1) 관련 사업 동향	56
2) 관련 정책 및 제도의 변화	60
3) 공공건축 복합화 시설 계획 현황	63
4. 소결 : 복합화 사업의 문제점 및 한계	78

제3장 공공건축 복합화 실태 조사83

1. 조사 개요	83
1) 조사목적	83
2) 조사구성 및 조사방법	83
2. 공공건축 복합화 시설 현황	88
1) 시설별 현황 진단	88
2) 공공건축 복합화 시설의 종합 분석	114
3. 이용자의 수요	121
1) 응답자의 일반 특성	121
2) 분석 결과	123
4. 발주 및 운영 현황	131
1) 발주 과정의 업무 추진 현황과 한계	131
2) 운영 과정의 업무 추진 현황과 한계	136
5. 소결 : 공공건축 복합화 시설의 공급과 이용 실태	140

제4장 공공건축 복합화 조성 추진을 위한 정책 개선 방안143

1. 공공건축 복합화 사업 추진의 한계	143
1) 공공건축 복합화 사업 기획 및 계획 단계	143
2) 공공건축 복합화 사업 운영 및 관리 단계	148
2. 관련 정책 및 제도 개선 방안	149
3. 지역 맞춤형 공공건축 복합화 유도 방안	152
1) 지역 맞춤형 공공건축 복합화 유도	152
2) 지역 맞춤형 공공건축 복합화 프로세스	155

제5장 결 론159

1. 연구 성과 및 정책 제언	159
2. 연구의 한계 및 향후 연구과제	162

참고문헌	163
SUMMARY	166
부록1. 분석대상 기초지방자치단체	169
부록2. 지방자치단체 구분표	170
부록3. 주요 복합화 사례 실태진단을 위한 이용자 설문조사지	171
부록4. 주요 복합화 사례 기본 현황표	177
부록5. 주요 복합화 사례별 시설현황 조사분석표	181

표차례

[표 1-1] 연구의 추진 방법	8
[표 1-2] 공공건축 복합화와 관련한 주요 선행연구	11
[표 1-3] 선행연구와의 차별성	13
[표 2-1] 용도 혼합과 관련한 관련 법령 및 규정	16
[표 2-2] 용도 혼합의 유형 구분 및 건축물 복합화	20
[표 2-3] 물리적 형태로 분류한 용도 혼합 가능 공공시설	21
[표 2-4] 공공건축 복합화가 가능한 도시 공공서비스 시설 유형	23
[표 2-5] 분석을 위한 자료 수집항목	24
[표 2-6] 분석대상 공공건축물 및 필지 현황	25
[표 2-7] 필지당 공공건축물 수	26
[표 2-8] 전국 지자체 상/하위 10곳의 공공건축물 및 필지	27
[표 2-9] 공공건축물 대표 용도	28
[표 2-10] 공공건축물 소유주체	29
[표 2-11] 공공건축물 노후도(건립연도)	29
[표 2-12] 수직 복합화 중복 건수	30
[표 2-13] 수직 복합화 건축물 노후도	30
[표 2-14] 많은 용도가 복합된 사례(서울시 중구)	30
[표 2-15] 수직 복합화 건축물 주용도	31
[표 2-16] 수직 복합화 층별 주용도	32
[표 2-17] 수직 복합화 주용도별 평균 면적	33
[표 2-18] 용도별 복합화 건수(상위5건)	34

[표 2-19] 수직 복합화 복합건수 상위 5건	36
[표 2-20] 수평 복합화 중복 건수	36
[표 2-21] 수평 복합화 건축물 노후도	36
[표 2-22] 많은 용도가 복합된 수평 복합화 건축물 사례(서울시 동작구)	37
[표 2-23] 많은 용도가 복합된 수평 복합화 건축물 사례(경기도 여주시)	37
[표 2-24] 수평 복합화 건축물 주용도	37
[표 2-25] 수평 복합화 주용도별 평균 면적	38
[표 2-26] 용도별 복합화 건수(상위 5건)	39
[표 2-27] 수평 복합화 복합건수(상위 5건)	41
[표 2-28] 중복 복합화 중복 건수	41
[표 2-29] 중복 복합화 건축물 노후도	41
[표 2-30] 많은 용도가 복합된 중복 복합화 건축물 사례(서울시 종로구)	42
[표 2-31] 중복 복합화 건축물 주용도	42
[표 2-32] 중복 복합화 주용도별 평균 면적	43
[표 2-33] 용도별 복합화 건수(상위 5건)	44
[표 2-34] 중복 복합화 복합건수(상위 5건)	45
[표 2-35] 주용도별, 복합화 유형별 순위	46
[표 2-36] 지자체 유형별 공공건축물 수량	47
[표 2-37] 지자체 유형별 인구/공공건축물 수	47
[표 2-38] 도시/비도시지역 공공건축물 수량 및 연면적	48
[표 2-39] 지자체 유형별 복합화 유형 건수	49
[표 2-40] 소유주체별 수직복합화 건축물 동수 및 면적	50
[표 2-41] 소유주체별 수평복합화 건축물 동수 및 면적	51
[표 2-42] 소유주체별 중복복합화 건축물 동수 및 면적	51
[표 2-43] 수직복합화 건축물 도시/비도시지역 수량 및 면적	52
[표 2-44] 수평복합화 건축물 도시/비도시지역 수량 및 면적	52
[표 2-45] 중복복합화 건축물 도시/비도시지역 수량 및 면적	52
[표 2-46] 용도지역별 복합 건축물 현황(1/2)	53
[표 2-47] 용도지역별 복합 건축물 현황(2/2)	54

[표 2-48] 건축물 복합화 관련 사업	56
[표 2-49] 사업추진방식별 주요 사례	58
[표 2-50] 건축물 복합화 관련 제도	61
[표 2-51] 개별 시설물에 대한 제도 개선 및 지원	63
[표 2-52] 공공건축 복합화 계획 사례(52건)	63
[표 2-53] 건축물 용도의 시설군	66
[표 2-54] 공공건축 사전검토 대상	69
[표 2-55] 입지 관련 검토의견서 사례	72
[표 2-56] 용도 관련 검토의견서 사례_ 주민수요조사 제안	73
[표 2-57] 공간계획 관련 검토의견서 사례_저층부 공적공간 활용	73
[표 2-58] 공간계획 관련 검토의견서 사례_공용면적 확보	74
[표 2-59] 공간계획 관련 검토의견서 사례_시설별 연계성 및 공간의 가변성 확보	74
[표 2-60] 공간계획 관련 검토의견서 사례_증축시	75
[표 2-61] 공간계획 관련 검토의견서 사례_중앙부처 복합화 추진	75
[표 2-62] 예산 관련 검토의견서 사례_예산	76
[표 2-63] 예산 관련 검토의견서 사례_용도별 공사비 차이	76
[표 2-64] 공간계획 관련 검토의견서 사례_일정	77
[표 2-65] 추진주체 관련 검토의견서 사례	77
[표 3-1] 분석 대상 공공건축 복합화 시설의 구분	84
[표 3-2] 공공시설 복합화 현황조사 대상 목록	84
[표 3-3] 이용자 의견 조사 개요	86
[표 3-4] 발주자 및 운영자 의견 조사 개요	87
[표 3-5] 심층인터뷰 대상	87
[표 3-6] 서울 영등포구 유스스퀘어 현황 체크리스트	89
[표 3-7] 가양레포츠허브 및 가양도서관 현황 체크리스트	91
[표 3-8] 서울 강서 곰달래 문화복지센터 현황 체크리스트	93
[표 3-9] 서울 성수 문화복지회관 현황 체크리스트	95
[표 3-10] 서울 상계2동 공공복합청사 현황 체크리스트	97

[표 3-11] 서울 진관동 공공복합청사 현황 체크리스트	99
[표 3-12] 안양 호계 복합청사 현황 체크리스트	101
[표 3-13] 동탄 복합문화센터 현황 체크리스트	103
[표 3-14] 부산 해운대구 문화복합센터 현황 체크리스트	106
[표 3-15] 부산 엄궁초등학교 현황 체크리스트	108
[표 3-16] 부산 사상구 다누림센터 현황 체크리스트	110
[표 3-17] 대전 청소년 위캔센터 및 시립복지관 현황 체크리스트	113
[표 3-18] 각 시설의 현황진단 다이어그램	116
[표 3-19] 지역별 시설의 도입 용도	117
[표 3-20] 시설현황 진단 체크리스트 종합표	119
[표 3-21] 응답자 기초통계	121
[표 3-22] 프로그램 다중이용 비율	123
[표 3-23] 연령대별 프로그램 다중이용 비율	123
[표 3-24] 주요 이용시설(복수응답)	124
[표 3-25] 연령대별 주요 이용시설(복수응답)	124
[표 3-26] 프로그램 이용 빈도	125
[표 3-27] 이용빈도별 이용시설	125
[표 3-28] 이용빈도별 이용시간대	126
[표 3-29] 시설 이용 만족도	126
[표 3-30] 시설용도별 만족도	127
[표 3-31] 타시설과의 중복성 여부	128
[표 3-32] 교통 수단 및 소요 시간	129
[표 3-33] 이용 시설별 이동 시간 (복수응답)	130
[표 4-1] 지역맞춤형 공공건축 복합화의 목표와 주요 내용	155
[표 4-2] 지역맞춤형 공공건축 복합화 프로세스 제안	158

그림차례

[그림 1-1] 연구 흐름도	9
[그림 2-1] ‘용도 혼합’ 의 개념적 정의와 기본조건	18
[그림 2-2] 장소 범위에 따른 용도 혼합의 유형	19
[그림 2-3] 다양한 기능 및 주체 간 용도 혼합	19
[그림 2-4] 공공건축 복합화의 형태	21
[그림 2-5] 국공유재산 중 행정재산의 일부로서 연구의 대상(공공건축)	22
[그림 2-6] 수직 복합화 선별 순서도	24
[그림 2-7] 수평 및 중복 복합화 선별 순서도	24
[그림 2-8] 수직 복합화	25
[그림 2-9] 수평 복합화 예시도	25
[그림 2-10] 중복 복합화 예시도	25
[그림 2-11] 전국 시군구별 인구밀도	26
[그림 2-12] 전국 시군구별 필지당 건축물 수	26
[그림 2-13] 공공건축물 대표 용도	27
[그림 2-14] 건축물 주용도 특성(수직복합화)	31
[그림 2-15] 건축물 층별 용도 특성(수직복합화)	32
[그림 2-16] 주용도별 평균 면적(수직복합화)	33
[그림 2-17] 주용도별 특성(수평복합화)	38
[그림 2-18] 주용도별 평균 면적(수평복합화)	39
[그림 2-19] 주용도별 특성(중복복합화)	42
[그림 2-20] 주용도별 평균 면적(중복 복합화)	43
[그림 2-21] 지자체 유형별 인구/공공건축물 수 분포도	48

[그림 2-22] 지자체 유형별 복합화 유형 비율	49
[그림 2-23] 시군구별 수직 복합화 건축물	49
[그림 2-24] 시군구별 수평 복합화 건축물	49
[그림 2-25] 시군구별 중복 복합화 건축물	49
[그림 2-26] 주요 공공건축 복합화 사업 추진현황	59
[그림 2-27] 공공건축물 복합화 추진 사례	60
[그림 2-28] 복합화 시설의 주용도 현황	65
[그림 2-29] 공공건축 복합화 시설의 지역지구 특성	67
[그림 2-30] 도심지 내 자연녹지지역 복합화 개발 대상지	67
[그림 2-31] 입지에 따른 복합화 추진 경향	68
[그림 2-32] 도시 특성에 따른 개발 여건 차이	68
[그림 2-33] 공공건축 복합화 사전검토 사례의 사업 규모	69
[그림 2-34] 복합화 시설 사전검토 사례의 주용도 현황	72
[그림 2-35] 공용면적 확보 권장 대상지	73
[그림 2-36] 계획 예산 및 실제 건축공사비 비교	75
[그림 2-37] BTL 한도액 및 BTO 협약체결액	78
[그림 2-38] 연도별 실시협약 체결건수	78
[그림 3-1] 공공시설 복합화 현황조사 대상 위치도	85
[그림 3-2] 대상지 입지 현황 및 전경(유스스퀘어)	88
[그림 3-3] 대상지 입지 현황 및 전경(가양레포츠텐터)	90
[그림 3-4] 대상지 입지 현황 및 전경(곰달래 문화복지센터)	92
[그림 3-5] 대상지 입지 현황 및 전경(성수 문화복지회관)	94
[그림 3-6] 대상지 입지 현황 및 전경(상계2동 공공복합청사)	96
[그림 3-7] 대상지 입지 현황 및 전경(진관동 공공복합청사)	98
[그림 3-8] 대상지 입지 현황 및 전경(호계 복합청사)	100
[그림 3-9] 대상지 입지 현황 및 전경(동탄 복합문화센터)	102
[그림 3-10] 대상지 입지 현황 및 전경(해운대구 문화복합센터)	105
[그림 3-11] 대상지 입지 현황 및 전경(염곡초등학교)	107

[그림 3-12] 대상지 입지 현황 및 전경(다누림센터)	109
[그림 3-13] 대상지 입지 현황 및 전경(대전 청소년위캔센터)	111
[그림 3-14] 시설에 만족한 이유	127
[그림 3-15] 시설에 불만족한 이유	128
[그림 3-16] 유사시설이 아닌 해당 시설을 이용하는 이유	129
[그림 3-17] 향후 추가되길 희망하는 시설 용도	130
[그림 3-18] 복합 공공건축물 확대를 위한 의견	131
[그림 4-1] 복합화 사업 추진과정의 한계	144
[그림 4-2] 공공건축 복합화의 기획 프로세스	157

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 필요성
2. 연구의 목적
3. 연구 추진과정 및 방법
4. 선행연구 현황 및 본 연구의 차별성

1. 연구의 배경 및 필요성

□ 도시 공공서비스 공급의 한계 직면

1995년 이후 지방자치시대가 시작되면서 공공서비스에 대한 수요는 지속적으로 확대되고 있으며 질적 수준 또한 향상되고 있다. 또한 저출산·노령화에 따른 인구 구조의 변화, 행정업무 고도화에 따른 업무공간의 확대, 도심지 확장에 따른 공공기능의 이전 등 공공서비스를 둘러싼 사회적 환경 변화는 보다 합리적이고 효과적인 공공서비스에 대한 요구를 더욱 증가시키고 있다.

이러한 공공서비스에 대한 수요의 고도화 및 다양화에 발맞추어 사회기반시설로서 공공건축물의 중요성은 점점 증대되고 있다. 최근에는 공공건축물이 지역 경쟁력의 상징이자 공공서비스 수준을 가늠하는 지표로 자리매김하면서 정부와 지자체의 공공건축물 조성에 대한 지대한 관심과 노력은 한층 고조되고 있다. 2014년 한 해만 해도 전국에는 12,630건의 공공건축 사업이 계약되었으며 여기에 투입된 예산은 무려 16조 4천억 원에 이른다.¹⁾

하지만 인구가 밀집한 대도시 도심지의 경우, 비도시 지역에 비하여 공공서비스의 공급과 혜택으로부터 소외된 인구가 많아질 가능성이 높다. 실제로 도시지역의 공공건축

1) 공공건축 자원센터(2015), 2015 숫자로 보는 공공건축, p.23

물 수나 연면적은 비도시지역에 비하여 현저히 낮은 수준으로 조사되었으며²⁾, 공공 기초생활 인프라에 대한 접근성도 평균에 비하여 현저히 낮은 것으로 밝혀진 바 있다.³⁾

기존 도심부의 경우 신규 개발가능지가 부족하고, 접근이 용이한 입지 확보를 위해서는 많은 비용이 소요되어 공공건축물을 건립하는데 있어 현실적인 어려움이 따르기 마련이다.⁴⁾ 이를 피하기 위해 공공건축물이 값싼 지가와 대규모 필지를 찾아 외곽지역으로 이전하면, 접근성⁵⁾과 이용률이 저하되고 나아가 도심 공동화와 도시쇠퇴 문제가 가중될 수 있다. 따라서 도시 성장이 일정 수준에 도달하여 신개발지의 공급이 더 이상 불가능한 현실에서 기성시가지에 공급하는 공공건축물의 기능 복합화는 도시 공공서비스 공급의 한계에 대응하는 효과적인 방안으로 제기될 수 있다.

□ 공공건축 복합화를 통한 경제적·사회적 효과 견인 필요

도시 내 공공서비스를 제공하는 공공건축물의 복합화는, 기존 평면적 토지이용의 한계를 극복하는 데 매우 합리적인 방안 중 하나이다.⁶⁾ 우선 인구가 밀집하고 가용 토지가 제한된 도심지역에서 용도 복합화는 압축적 토지이용을 통해 토지의 ‘최유효 이용’가치를 추구함으로써 도시공간의 효율적인 재편을 유도할 수 있다.

뉴어바니즘(New Urbanism)과 스마트 성장(Smart Growth) 등 최근 도시계획 패러다임에서 주장하는 바와 같이 토지용도의 복합화는 토지이용의 효율을 극대화하는 효과적인 도시관리 방안이다. 우리나라에서도 고밀복합형 도시재정비촉진지구를 신설하여 역세권이나 주요 교차지에서 고밀개발이 가능하도록 여건을 조성하고 있으며, 서울역, 용산역 등 주요 역세권을 중심으로 입체복합개발사업을 포함한 도시환경정비사업이나 도시재정비촉진사업도 추진되고 있다.⁷⁾

이러한 도시 공공서비스 시설 용도의 복합화는 사회적 요구에 비하여 재정적 부담이 큰 공공서비스 시설들의 효과적인 개발을 꾀할 수 있다. 상호 유기적 연계성이 강한 공공

2) 임현성 외(2013), 공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구, p.38.

3) 노후 주거지 내 공공 기초생활인프라에 대한 도달거리는 평균에 비해 약 438m가량 먼 것으로 나타났다. 성은영 외(2013), 노후주거지의 기초생활인프라 공급 현황 및 수준 분석, p.46

4) 임현성 외(2013), 공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구, p.2.

5) 공공건축의 이용에 있어 만족 및 불만족의 사유로 ‘접근성’이 가장 중요한 요인으로 꼽힌 바 있다. 임현성 외(2013), 전개서, p.63.

6) 이영민(2011), 공공시설 복합개발을 통한 임대주택 공급방안 연구, p.16

7) 윤정중(2011), 복합용도개발단지 내 시설의 연계이용 특성분석, 한국도시설계학회지, pp.155~170.

서비스 시설을 함께 설치하여 부지를 효율적이고 압축적으로 이용할 수 있을 뿐 아니라 도시기반 사업에서 가장 많은 비용으로 지출되는 토지보상비를 절감할 수도 있다. 운영 및 관리 측면에서도 시설 및 설비의 집약화와 통합운영에 따라 공공재정의 절약을 기대할 수도 있다.

서비스 이용자인 시민의 입장에서 공공서비스 복합시설은 접근성과 편의성이 매우 높다. 특히 도시 지역 내 신규 건설이나 리모델링, 용도 변경 등을 통한 공공건축물의 복합화는 공공건축 이용에 있어 최우선 요인인 접근성을 확보하여 도시 공공서비스의 이용 편의를 확보할 수 있을 뿐 아니라 기존 도시를 최적으로 활용하여 도심공동화와 도시쇠퇴의 문제를 방지할 수 있다. 기존 공공시설이나 자산을 단순히 물리적으로 통합하는 것이 아니라 기능적인 통합과 효율화를 꾀한다는 점에서 주민 이용 만족도의 상승과 더불어 더 나아가 지역 주민의 공동체 의식 형성에도 기여한다. 곧 원스톱 공공서비스를 제공하는 공공건축 복합화는 일종의 커뮤니티서비스 거점으로서의 지역 사회 활성화라는 시너지 효과도 기대할 수 있다.

□ 기존 공공건축 복합화 추진의 한계 노출

지금까지 공공건축 복합화는 꾸준히 추진되어 왔지만 기존의 정책과 사업은 여러 측면에서 한계들이 제기되고 있다.

2000년 이후로 추진된 학교시설 복합화 사례는 현재 47개교,⁸⁾ 공공도서관의 경우 복합화 사례는 58개관으로 전체 9.4%를 차지하고 있다.⁹⁾ 서울시의 경우 2009년 기준 비도시·군계획시설 부지에 도시·군계획시설이 입체적 결정을 통해 설치된 것은 총 4건에 불과하다.¹⁰⁾ 또한 공공건축 복합화를 통해 제공 가능한 공공서비스 유형도 다양하지 못하다. 기성 도시는 인구구조, 경제여건, 산업분포 등에 따라 지역별 공공서비스의 공급 양상이 각기 다름에도 불구하고 생활권이나 근린주구를 중심으로 동일한 유형의 복합시설이 계획되고 배치되어 왔다. 곧 지역의 고유성과 특수성, 지역 주민들의 요구 등이 반영되지 못한 채 일률적으로 건립되어 온 것이다.

관련 주체 간의 갈등과 이견으로 사업 추진상의 문제 역시 제기되고 있다. 주체간

8) 김경희(2015), 학교시설 복합화 운영실태 분석, 한국교원대학교 석사학위논문, p.29.

9) 류태현(2013), 공공도서관의 복합화 유형별 특성에 관한 연구, 대한건축학회, pp.141~149.

10) 한국도시계획기술사회(2015), 기반시설 복합화 가이드라인 수립 연구, p.28.

갈등은 공공과 민간, 공공과 지역민, 공공기관 간 등 다양한 양태로 나타난다. 높은 건립 비용을 확보하기 위해 민간의 참여를 유도할 경우, 지나친 수익성 위주의 사업 추진 및 운영으로 공공성이 저해되는 경우가 상존하며, 지역민과 지자체와의 갈등으로 사업이 좌초되는 경우가 많다. 다수의 공공기관 간의 공동 추진은 주체 간 책임과 권한의 조정이 어려워 소극적으로 추진¹¹⁾될 수밖에 없으며 완료 이후 운영이 제한¹²⁾되거나 건축물 형태의 도시계획시설의 중복 결정(입체화) 사례와 같이 명확한 기준이 없거나 복잡하게 진행되는 절차는 사업 추진을 지연시킨다.

“3년째 첫 삽 못 뜬 부전도서관 재개발 사업
중단해야 “ <연합뉴스, 2015. 10. 19>



1963년 완공돼 부산에서 가장 오래된 공공도서관인 부전도서관의 재개발 사업은 2층짜리 기존 건물을 허물고 지하 3층, 지상 8층 규모의 도서관을 포함한 공공 복합 상업건물로 다시 짓는 사업이다. 2012년 1월 시행사를 결정하고 그해 11월 실시협약을 체결했지만 이후 사업허가도 받지 못한 채 표류하고 있다. 부산에서 처음으로 수익형 민간투자 사업 방식으로 추진돼 주목을 받았지만 문화시설에 상업자본이 들어온다는 비판을 받기도 했다. 특히 행정자치부는 투자심사에서 도서관 내 유흥시설을 배제하는 등 시설계획을 조정해야 한다고 했는데 이럴 경우 분양 수익 등 사업성이 떨어질 수밖에 없어 민자사업 자체가 큰 난관에 부딪힌 셈이다.

제주시, “복합건물 개발사업 추진
포기하겠다” LH와 개발비용 상환방식
의견차 좁히지 못해 <헤드라인제주, 2016. 05. 20>



제주시청 제5별관으로 쓰이고 있는 옛 한국은행 청사 건물을 '민관 복합건물'로 전면 리뉴얼하려던 계획이 무산됐다. ~ 중략 ~
제주시는 제5청사를 복합개발하면 일부 공간은 민간에 임대해 수익을 LH가 가져가 투자금을 회수하는 방식을 고려한 반면, LH는 임대 수익을 제주시가 가지는 대신 공사비 등 개발비용을 매년 40억원 가량을 LH에 상환하는 방식으로 추진하는 의견을 내놨다.
제주시 관계자는 "위탁개발 계약조건 및 수익 사업성, 지방재정 여건 등을 고려해 종합적으로 검토한 결과 '노후 공공건축물 민관 복합개발사업' 추진이 사실상 불가능한 것으로 판단됐다"며 사업 포기 사유를 밝혔다.

11) 복합화 관련 예산편성 및 추진 업무는 교육인적자원부, 복합화시설 추진 학교에 노인복지시설(주거보호시설) 등의 설치는 보건복지부, 학교부지에 인조 잔디, 우레탄 트랙 등을 설치하는 것은 문화관광부 소관이며, 복합화시설의 소유권 문제 협의는 행정자치부와 법제처가 담당하고 있어 원활한 추진을 위해서는 부처간 업무협조가 필수적, 부처간 협조체계 구축 시급, 일간건설신문, 2007.09. 06

12) 광고 에듀타운 복합화시설 '개점휴업', 경기신문(2013. 7. 22)

□ 도시 재생 관점에서 공공건축 복합화 가능 자산의 증가와 기회 확대

그러나 기존 사업의 한계에도 불구하고 도심 내 활용 가능한 공공자산이 증가하고 있다는 점은 공공건축 복합화를 제고할 수 있는 기회 요소이다. 상주인구의 감소, 도시 공간구조의 재편, 경제 침체, 도심 쇠퇴 등 사회·경제적 환경의 변화는 기존 공공시설의 이전, 통폐합, 용도폐기 등을 촉진하고 있으며, 그 결과 공실(公室)이나 유헴(遊休) 시설이 꾸준히 증가하고 있다.¹³⁾

그 동안 이러한 저활용 자산들은 지역의 필요한 시설로 재사용·재이용되기보다 민간에 매각·임대 처분되어 공공목적으로 활용되지 못하는 경우가 많았다. 또한 공공이 소유하고 있더라도 획일적인 프로그램으로 전용·방치되거나¹⁴⁾ 기획 부실 및 관리 미흡 등으로 공공시설로서 그 활용도가 매우 저조하였다.¹⁵⁾

최근 중앙 및 지방정부는 활용 가능한 공공자산을 적극적으로 발굴하여 그 쓰임을 재검토하고 있는 추세이다. 더불어 지자체를 중심으로 생활권 인근에 공공서비스시설을 우선 공급 지원('10분동네 프로젝트', 서울시)하거나 주민복지시설과 시민문화공간으로 전환하는 사업¹⁶⁾도 추진 중이다. 관련 사업들은 지역에서 실질적인 필요성을 검증하고 활용 방향을 모색하기 위해 지역민들의 적극적인 참여와 협의과정을 거쳐 그 호응도는 높다.¹⁷⁾

국가적 차원에서도 유헴화된 구도심, 폐항만 등에 노후화로 사용하지 않거나 활용도가 낮은 국유재산을 다양한 방식을 통해 개발¹⁸⁾하거나 도시재생사업의 거점으로 조성¹⁹⁾하

13) 경기도의 경우 총 56개 기관 이전으로 총 9,628천㎡의 부지가 이전적으로 편입되었다. 이상규(2007), 경기도 주요 공공기관 이전지 활용을 위한 예비 연구

14) 폐교의 경우 대부분 민간 매각·임대 등으로 활용되고 있으며, 공공시설로 활용되는 비율은 23%에 불과한 것으로 나타났다. 폐동사무소의 경우 지역주민의 편의·복지시설인 주민자치센터로 활용되고 있으나 공공보육시설·노인요양시설·청소년 공부방 등 보다 긴요한 용도로 활용되지는 못하고 있는 것으로 드러났다. 기획예산처, '유헴화된 학교·동주민 센터를 주민 복지·문화시설로 재활용' (2007.12.05.)

15) 언론보도 분석 결과, 공공건축 활용 저하의 원인은 방치 44.6%, 이용률 저조 18.8%, 이용불편 14.9% 순으로 나타났다. 또한 유사 시설 중복, 부적절한 프로그램, 비효율적인 공간 활용 등 비효율적인 운영도 공공건축 활용저하의 주요 문제점으로 드러나 종합적이고 적극적인 기획 및 운영이 요구되고 있다. 임현성(2013), 전개서, p48, 59

16) 서울시는 본래 용도대로 사용되지 않거나 이용이 저조한 시 소유 공간들을 시민이 이용할 수 있도록 개방하는 '공유공간 발굴사업'을 실시하고 있다. 안쓰는 공공건물 14곳 시민의 공간으로, 세계일보(2016.02.04.)

17) 창원시 마산회원구 내서읍 옛 중리초등학교 폐교 부지에 들어설 예정인 '내서복합스포츠클럽문화센터'를 주민 커뮤니티 공간으로 만들자는 주장이 나왔다. 안홍준(창원 마산회원구) 국회의원과 경남신문 공동 주최로 지난 16일 오후 창원시 마산회원구 내서읍사무소 3층 회의실에서 열린 '내서복합스포츠클럽문화센터 어떻게 만들 것인가'란 주제의 정책 토론회에서 전문가와 지역주민은 다양한 활용방안을 제시했다. '내서복합스포츠클럽문화센터' 주민 커뮤니티 공간으로 만들어야...2015. 10.18, 경남일보

18) '2015년도 국유재산종합계획안' 중 저활용 국유지 개발 방안 의결('제1차 국유재산정책심의위원회', 2014. 09. 04.

19) 기획재정부, 7차 투자활성화 대책, '관광인프라 및 기업혁신투자 중심의 투자활성화 대책 발표', 보도자료 2015.1.15.

고 국공유재산 간의 상호 교환²⁰⁾과 위탁개발²¹⁾을 통한 시설의 복합개발을 제도적으로 허용하고 있는 추세이다. 특히 BTL 등을 통한 민간참여의 확대로 복합화의 조성 주체와 방식은 이전에 비해 훨씬 다양해질 것이라고 전망된다.

2. 연구의 목적

공공건축 복합화는 도심 내 공공서비스 공급 부족 문제를 해결하고 공공자산을 효율적으로 활용하여 도시 공공서비스를 효과적으로 제공하는 최적의 방안이다. 하지만 기존 공공건축 복합화는 한계 요인들로 인해 활성화되지 못한 측면이 있다. 따라서 공공건축 복합화가 제대로 정착되고 확산되기 위해서는 지역의 여건을 반영한 복합화 추진 원칙과 이에 따른 기준(복합화의 방법, 용도, 시행절차 등)을 마련하여 다양한 개발방식과 개발주체의 참여를 견인할 필요가 있다. 또한 이에 대한 지원체계 구축과 법 제도의 구축 및 개선을 통해 그것의 실효성을 한층 더 강화해야 한다. 이를 위해서는 우선적으로 공공건축 복합화 관련 사업의 현황을 다각적으로 분석할 필요가 있다.

따라서 본 연구는 공공건축 복합화의 실효성 있는 정책 마련을 위해 현재의 실태를 다각적으로 분석하고 이에 대한 정책 개선 방향을 마련하는데 그 목적이 있다. 공공건축 복합화의 실태는 다음의 세 가지 측면에서 추진할 것이다. 첫째, 전국적으로 실제 진행되었던 공공건축 복합화 사업의 건립 추이 및 현황을 면밀히 조사한다. 둘째, 2000년대 이후 활발하게 진행된 공공건축 복합화 관련 정책 및 사업 동향을 조사한다. 셋째, 공공건축 복합화 주요 사례에 대한 실태 조사 및 분석을 실시한다. 이는 지역의 수요 및 여건 반영, 그리고 추진과정에 있어서의 합리성 등을 검토하여 공공건축 문제점과 한계점을 도출하는 것이다.

이를 바탕으로 지역맞춤형 공공건축 복합화의 추진 방향을 정립하고 그것의 실효성 확보 및 사업 활성화를 위하여 필요한 실행 프로세스와 각종 법령 및 제도 개선사항을 제안하고자 한다.

20) 대구시는 사유지(국립 대구박물관 60,726㎡)와 국유지 4개소 110,627㎡(舊대구세관, 舊대구지방보훈청, 舊대구기상대, 성당못 일대 국유지)를 문체부와 상호교환 완료(2015. 01. 22.)

21) “국유지였던 여의도 테니스장 부지에 공무원 숙소와 공군 조종사 임대주택, 민간 오피스텔 등이 입주하는 23층 규모 민간복합건물을 건축한다” 위탁을 통해 개발비용을 조달해 국유지(일반재산)를 개발·운영하고 이익을 국고로 귀속시키는 ‘나라키움’ 사업 추진 중(한국자산관리공사, 2008~)

1. 공공건축 복합화 현황 분석 및 문제점 도출

- 공공건축 복합화 사업의 건립 추이 및 현황 조사
- 공공건축 복합화 관련 정책 및 사업 동향 조사
- 공공건축 복합화 주요 사례에 대한 실태 조사 및 분석

2. 지역 맞춤형 공공건축 복합화 추진 방향 정립 및 법·제도 개선 제안

- 지역 중심이자 공공서비스 제공의 핵심시설로서 공공건축 복합화 의미와 원칙 설정
- 실효성 확보(주체별 역할 및 거버넌스, 조성 절차, 진단 기법 등)
- 관련 법령 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 국공유재산법, 예산관리지침, 사회기반시설에 대한 민간투자법, 도시재생법 등) 및 제도(공공건축 투자활성화 관련 사업, 캠퍼스 위탁사업 등) 개선

3. 연구의 추진 방법 및 절차

□ 연구의 추진방법

- 선행 연구 분석

신문기사, 보도자료, 정책보고서 등을 통해 공공건축 복합화, 기반시설 입체화, 국공유재산의 개발 확대 등 정책 동향을 파악한다. 연구보고서, 학협회 논문 등을 통해 관련 선행연구 분석하여 이론적 체계를 정립한다.

- 언론보도 수집/ 분석

최근 언론보도(건축잡지, 정기간행물)를 통해 공개된 공공건축 복합화 사례를 수집 분석하여 건립 동향 및 현황을 분석한다.

- 관련 정책 현황 파악

관련 제도·계획·사업·예산 등의 중복 또는 배제 현황을 파악하고 공공건축의 복합화 관련 정책 및 제도 동향을 분석한다. 관련 기준 수집 및 항목 분석을 통한 스톡 관리 기준안 및 운영 매뉴얼(세움터 및 국공유재산관리시스템 등)을 마련한다.

- 설문조사

복합화 사업 추진 경험이 있는 공무원을 대상으로 인터뷰 및 설문을 통해 사업의 한계 및 개선사항을 조사, 분석한다. 또한 공공건축 복합화 시설의 이용자를 대상으로 시설만족도 및 요구 프로그램을 조사한다.

- 국내 답사 및 사례조사

복합화 시설의 방문 조사 및 담당자 인터뷰를 통해 실제의 운영 현황 및 문제점을 도출한다.

- 공공건축 현황분석

세움터의 건축물 대장 정보에 공간정보를 매칭하여 공공건축 복합화 사례(2개 이상 복수용도)를 전국단위로 추출을 통해, 이들의 지역 분포, 각 지역별 특성, 건립 추이 등 정량적 데이터들을 통계적으로 면밀하게 분석하여 공공건축 복합화 성과와 한계에 대한 명확한 근거자료를 구축한다.

- 주요사례 실태조사

주요 복합화 사례 대상지(건축물)에 대하여 물리적 현황, 관리주체, 운영실태, 활용가능성을 분석, 진단한다.

- 전문가 인터뷰 및 자문회의

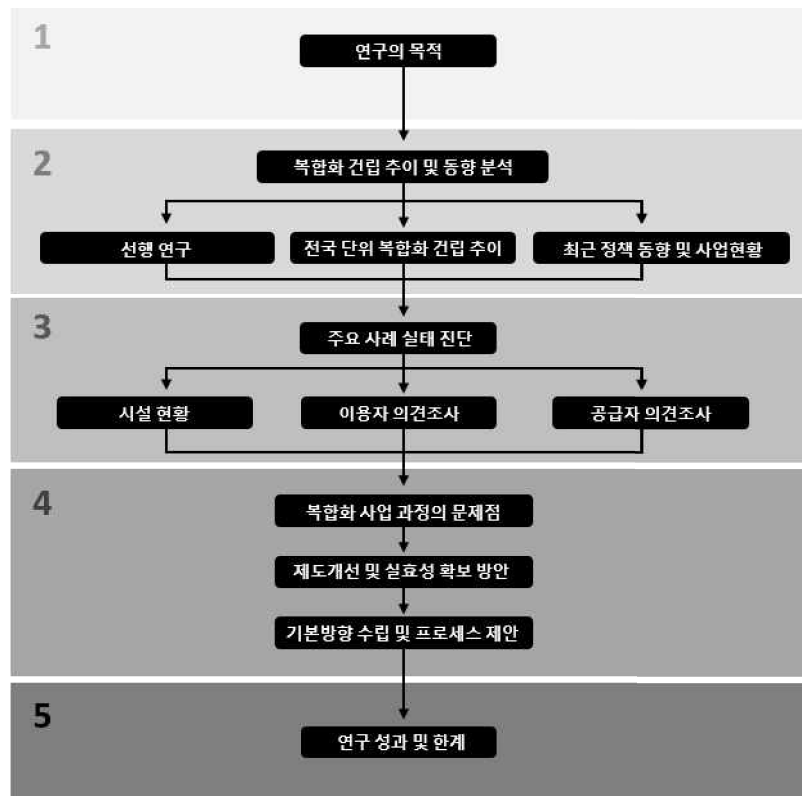
공공건축 복합화 사업의 추진 경험이 있는 공무원 심층면담을 통해 추진시 어려움 및 개선사항을 검토한다. 또한 관련자 협의를 통해 복합화 추진시 참고해야 할 기준사항 및 추진 절차를 정립하고 추후 적용 가능성 및 효용성을 검증한다.

[표 1-1] 연구의 추진 방법

구 분	내 용
1. 선행 연구 분석	· 신문기사, 보도자료, 정책보고서 등을 통해 공공건축 복합화, 기반시설 입체화, 국공유재산의 개발 확대 등 정책 동향 파악 · 연구보고서, 학협회 논문 등을 통해 관련 선행연구 분석하여 이론적 체계 정립
2. 언론보도 수집/ 분석	· 최근 언론보도(건축잡지, 정기간행물)를 통해 공개된 공공건축 복합화 사례를 수집 분석하여 건립 동향 및 현황 분석
3. 관련 정책 현황 파악	· 관련 제도·계획·사업·예산 등의 중복 또는 배제 현황 파악 · 공공건축의 복합화 관련 정책 및 제도 동향 분석 · 관련 기준 수집 및 항목 분석을 통한 스톡 관리 기준안 및 운영 매뉴얼 마련(세움터 및 국공유재산관리시스템 등)

구 분	내 용
4. 설문조사	· 복합화 사업 추진 경험이 있는 공무원(100명, 공공건축 사전검토 참고)을 대상으로 설문조사를 통해 사업의 한계 및 개선사항 조사·분석
5. 국내 답사 및 사례조사	· 복합화 이용자를 대상으로 시설 만족도 및 요구 프로그램 조사
6. 공공건축 현황분석	· 복합화 조성 사례 방문 및 담당자 인터뷰, 운영 현황, 문제점 도출
7. 주요사례 실태조사	· 건축행정시스템(세움터) 자료를 바탕으로 공공건축 복합화 사례(2개 이상 복수응답) 전국단위 분포, 지역별 특성, 건립 추이 등 분석
8. 전문가 인터뷰 및 자문회의	· 주요 복합화 사례 대상지(건축물) 물리적 현황, 관리주체, 운영 실태, 활용 가능성 진단
	· 공공건축 복합화 사업의 추진 경험이 있는 공무원 심층면담을 통해 추진시 어려움 및 개선사항 검토
	· 관련자 협의를 통해 복합화 추진시 참고해야 할 기준사항 및 추진 절차를 정립하고 추후 적용 가능성 및 효용성 검증

□ 연구의 추진과정



[그림 1-1] 연구 흐름도

4. 선행연구 및 본 연구의 차별성

□ 선행연구 현황 및 특징

- 공공시설 공급의 형평성 확보 및 복지시설 중심의 복합화(2000년 이전)

공공시설 공급계획 및 질적 개선을 위한 다양한 연구들이 진행되었으나 정부 소관부처별 소속된 시설들이 제각각 제공되면서 중복되거나 지역적 편차 등의 문제가 제기되었고, 이에 「사회복지 이용시설 서비스 종합화 방안」(변용찬 외, 1996)이 한국보건사회연구원에서, 그리고 「공공문화복지시설의 복합화 방안」(김선웅, 1999)이 서울연구원에서 수행된 바 있다.

- 지역 커뮤니티 개념의 접목과 학교·신도시 중심의 복합화(2000년 ~ 2010년)

2010년 이전 연구는 크게 복합화에 대한 정의 및 계획방향 등에 관한 이론적 논의와 함께 단일시설(학교시설 등) 및 특정 지역(서울시, 행복도시)에 국한된 복합화 계획에 관한 논의가 이루어지고 있다. 특히 생활밀착형 공공서비스 질 향상 및 커뮤니티의 중요성이 강조됨에 따라 지역단위에서의 일상생활시설의 복합화 필요성과 의미를 분석하는 연구가 기반이 된다. 대표적으로 「복합커뮤니티시설의 의미와 사례」(강동진 외, 2008), 「공공시설 복합화의 적용 및 활성화 방안 연구」(이춘희 외, 2007), 「장소의 가치향상을 위한 공공건축 통합화 방안 연구」(조준배 외, 2008), 「서울시 주민생활지원을 위한 공공시설의 현황 및 복합화 특성에 관한 조사 연구」(서귀숙 외, 2010), 「도시계획시설의 중복·복합화에 따른 효율적 운용방안 연구」(이주일 외, 2010), 「초등학교시설 복합화 유형 특성에 관한 연구」(김승제 외, 2009) 등이 해당한다.

- 입체도시화 및 효율적 도시관리 수단으로서 복합화 개념의 확대(2010년~)

프로그램의 단순 복합화에서 나아가 SOC 시설과의 입체방안, 도시적 차원에서의 복합개발 및 입체복합화 방안, 국유재산으로서 허가된 공공시설의 효율적 활용을 위한 대안으로 복합화 논의가 확장된다. 대표적으로 중복이용구역 지정을 통한 입체도시계획기법(홍석호 외, 2013), SOC시설의 복합적·입체적 활용을 위한 제도개선방안(차주영 외, 2012) 이외에도 복합용도개발과 입체복합 공간계획(이상호, 2014) 등 복합적이고 입체적인 도시계획 관련 연구와 공공도서관 복합화(류태현, 2015; 서동훈, 2015) 연구가 있다.

최근에는 여가시간 증가, 고령인구 증가, 취학인구 감소 등 사회구조의 변화에 따른

노인복지시설, 초등학교(정영수 외, 2013), 도서관 복합화 연구가 진행된다. 또한 도시관리 및 국유재산의 효율적·합리적 운영을 위한 복합화 요구로 그 대상 범위가 점차 지역단위로 확대되어 공공시설 및 토지의 유희화·공실화 및 이전적지에 대하여 국유지 개발 활성화(서수정 외, 2014)의 한 방법으로 복합화 논의되었으며, 기존 공공건축물의 이용 실태를 파악하여 복합화를 일부 포함한 활용도 제고방안을 모색하는 연구(임현성 외, 2013)가 수행되었다.

복합커뮤니티 센터 등과 같은 신도시 사례를 제외하면 복합화 시설 현황 분석, 이용자 만족도 조사, 지역 기반의 통합화 방안에 관한 연구가 일부 있으나 기성 도시의 복합화에 초점을 맞추어 수행한 연구는 적고 그 실태조사 또한 부족한 상황이다.

[표 1-2] 공공건축 복합화와 관련한 주요 선행연구

연구명	대상			구현방법			연구방법					주요연구결과			
	개별 시설 중심	복수 시설	사업 방식	복합 화	입체 화	통합 화	사례 분석	제도 검토	유형· 현황 분석	설문· 인터 뷰	대상 지 분석 적용	정책 개선 방안	물리 적 계획 방향	성공· 실패 요인 분석	시스 템 구축
공공시설 복합화의 적용 및 활성화 방안 연구(이춘희 외, 2007)		●		●			●				●		●		
파주운정신도시 복합커뮤니티센터 조성에 관한 연구(운영태 외, 2007)		●	●	●			●	●	●		●	●	●		
커뮤니티시설의 복합화를 위한 도시설계 지침개발에 관한 연구(신병훈 외, 2007)		●		●					●	●			●		
공공시설의 복합화 실태 및 이용 만족도에 관한 연구_용인문화복지행정타운을 중심으로(유성현, 2007)		●		●			●		●	●	●			●	
장소의 가치향상을 위한 공공건축 통합화 방안 연구(조준배 외, 2008)		●		●		●	●	●			●	●	●	●	●
복합커뮤니티시설의 의미와 사례(강동진 외, 2008)		●		●			●		●						
초등학교시설 복합화 유형 특성에 관한 연구(김승제, 2009)	●			●			●		●				●		
서울시 주민생활지원을 위한 공공시설의 현황 및 복합화 특성에 관한 조사 연구(서귀숙, 2010)		●		●					●			●			
도시계획시설의 중복·복합화에 따른 효율적 운용방안 연구(이주일 외, 2010)		●		●	●		●	●	●			●		●	●
델파이기법을 이용한 복합용도개발사업의		●	●	●			●		●	●				●	

연구명	대상			구현방법			연구방법					주요연구결과			
	개별 시설 중심	복수 시설	사업 방식	복합 화	입체 화	통합 화	사례 분석	제도 검토	유형· 현황 분석	설문· 인터 뷰	대상 지 분석 적용	정책 개선 방안	물리 적 계획 방향	성공· 실패 요인 분석	시스 템 구 축
개발트렌드 변화에 따른 성공요인에 관한 연구(이장우, 2010)															
입체복합공간 개발사업의 프로그램 성과관리체계 구축(이강욱 외, 2011)		●		●	●					●	●				●
입체복합개발을 위한 공공입지 분석(윤정중 외, 2012)		●		●	●				●		●	●			
도시계획시설 복합화에 대한 유형 특성 연구_서울시 공공·문화체육시설을 중심으로(이성로, 2012)		●		●			●	●	●	●		●			
사용자참여기반 주민복합지원시설 공간계획 연구(이지연, 2012)		●		●			●			●	●		●		
SOC시설의 복합적·입체적 활용을 위한 제도개선방안 연구(차주영 외, 2012)		●		●	●		●	●	●	●		●		●	
한일 노인복지시설의 이용자중심 복합화에 관한 비교연구(박훈 외, 2012)	●			●			●			●			●		
공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구(임현성 외, 2013)		●					●	●	●	●	●	●	●		●
중복이용구역 지정을 통한 입체도시계획기법에 관한 연구_일본사례를 중심으로(홍석호 외, 2013)		●			●		●	●	●			●			
공공도서관의 복합화 유형별 특성에 관한 연구(류태현 외, 2013)	●			●			●		●	●			●		
초등학교와 재가노인복지시설의 복합화 특성에 관한 연구(정영수 외, 2013)	●			●					●				●		
복합용도개발과 입체복합 공간계획(이상호, 2014)		●		●	●				●			●			
국유지 개발 활성화 방안 연구(서수정 외, 2014)		●	●				●	●	●			●			
홍콩 철도차량기지 입체복합개발을 활용한 주거지 사례 연구(김두식, 2014)	●		●		●		●	●	●				●		
공공시설의 복합화 특성에 관한 연구-공공도서관의 지역별 특성을 중심으로(서동훈, 2015)	●			●			●			●			●		
공공도서관 복합화 계획에 관한 제안 연구_2000년 이후 국내 공공도서관을 중심으로(유태현, 2015)	●			●			●		●	●			●	●	

□ 본 연구의 차별성

기존의 연구는 주로 복합화의 개념과 유형, 계획기법과 관련제도 및 사례를 소개하는 것에 치중되어 있으며, 복합커뮤니티 센터, 공공문화체육시설, 초등학교 등과 같이 단일 혹은 특정 시설의 복합화 가능성을 논하는데 그치고 있다. 또한 그것의 공간적 범위도 일부 대도시 혹은 신도시에 한정되어 있다. 뿐 아니라 일부 연구(서귀숙, 2010; 이주일의, 2010)를 제외하고는 국내 현황에 대한 심도 있는 현황 조사연구가 부재하다.

이에 본 연구에서는 공공건축 복합화의 현황 진단이 필요하다고 판단된다. 더불어 공공건축 복합화 실행에 관한 법·제도적 개선방안 도출이 요구되며 복합화와 관련된 다양한 방식들의 개념을 구체화하고 다양한 관점들에 대한 검토를 바탕으로 추진 방향을 명확히 정립할 필요가 있다.

본 연구는 공공건축물의 활용성 제고 가능성을 검토한 선행연구(임현성 외, 2013)의 후속 성격으로, 공공건축 복합화 사업의 개념 정립을 바탕으로 기성 도시 내 복합화 사업의 실효성을 높일 수 있는 다양한 정책·제도 개선 방향을 제안하는데 차별성이 있다.

[표 1-3] 선행연구와의 차별성

구 분		선행연구와의 차별성		
		연구목적	연구방법	주요연구내용
주요 선행연구	1	-서울시 주민생활지원을 위한 공공시설의 현황 및 복합화 특성에 관한 조사 연구 -연구자(년도): 서귀숙(2010) -연구목적: 서울시 공공시설의 현황과 물리적 복합 현황을 파악하여 관련 정책의 기초자료로 활용	-문헌조사 및 통계분석 : (1차) 홈페이지 조사, (2차) 전화설문, (3차) 백서 조사	공공시설의 분류 및 분포 현황 파악 건물 배치의 형태적 분류 복합 정도 및 비중 조사 복합유형 분포 및 특성 도출
	2	-입체복합공간 개발사업의 프로그램 성과관리체계 구축 -연구자(년도): 이강욱 외 (2011) -연구목적 : 공공발주자 관점에서 입체복합공간 개발사업의 프로그램 수준의 성과관리체계 구축	-문헌 고찰 및 SMART 검토 : 계층분석방법을 이용한 성과지표 산출 -전문가 인터뷰 : 도시환경 정비사업의 실무적용성 검토	-프로그램 성과관리 체계 및 성과지표 개발 -도시환경정비사업의 성과 평가

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요연구내용
3	-입체복합개발을 위한 공공 입지 분석 -연구자(년도): 윤중정 외 (2012) -연구목적: 입체복합개발의 공공기여를 위한 입지여건 분석	-자료분석:신규도시개발지, 도시재생사업지역, 역세권 개발지, 이전적지 개발 대상지를 바탕으로 기능복합도, 개발잠재력, 공공참여 여건 분석	-관련 공공입지대상 특성 분석 -대상지 설정 및 대상지별 규모산정 -입지 및 개발특성과 공공의 참여여건 제시
	-국유지 개발 활성화 방안 연구 -연구자(년도): 서수정 외 (2013), 건축도시공간연구소 -연구목적 : 국유지 개발방식의 다양화 및 활성화 방안 제시	-현황분석:국유재산 전국 분포 및 개발가능지 특성 분석 -관련제도 분석 -국내외 사례분석	-국유재산 전국 분포 및 개발가능지 특성 분석 -해외 국유지 개발 사례 및 국유지 관리 운영사례 조사 -국유지 개발방식 개선 방안
	-공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구 -연구자(년도): 임현성 외 (2013), 건축도시공간연구소 -연구목적: 국내 공공건축 활용 활용 수준 제고를 관리체계 및 제도개선 방안	-선행연구 및 정책현황 분석 -인식조사: 일반인 이용 실태 -세움터 현황 분석 및 GIS 분석: 전국단위 분포 및 위치 특성 -지자체 실태조사: 지역 활용 현황 및 관리 실태 -시뮬레이션: 기존 시설의 활용도 제고를 위한 용도전환 및 리모델링 계획 적용 -해외사례 조사	-국내 공공건축 활용 동향 및 관리 정책 한계 분석 -지역 기반의 공공건축 활용도 진단 및 제고 시뮬레이션 -공공건축 활용성 증대를 위한 정책개선 방안 -공공건축 자산관리체계 구축
본 연구	-지역 커뮤니티 거점으로서 도심 내 공공건축 복합 현황 분석 및 정책개선 -연구목적: 지역 맞춤형 공공건축 복합화 현황 분석 및 관련 정책개선 방안 도출	-선행연구 분석 -정책현황 분석 -주요사례 현황 진단 -이용자 의견 조사 -사업 운영 및 발주 관계자 인터뷰 조사	-복합화 필요성 및 개념 정립 -복합화 사례 및 현황 진단 -제도 및 정책개선 방안

제2장 국내 공공건축 복합화 시설 건립 현황 및 사업 동향

1. 공공건축 복합화의 형태
2. 공공건축 복합화 시설 건립 현황
3. 관련 정책 및 사업 추진 동향
4. 소결

1. 공공건축 복합화의 형태

1) 용도 혼합

일반적으로 ‘용도 혼합’(mixed-use) 내지 ‘복합화’는 주거와 업무, 상업, 문화 등 상호보완 가능한 기능들을 동일 지역 내에 합리적인 계획에 의해 서로 밀접한 관계를 가질 수 있도록 연계하여 개발하는 것으로 정의되고 있다.²²⁾ 용도 혼합과 관련하여 가장 폭넓게 인용되고 있는 미국 Urban Land Institute(2003)의 Mixed-use Development Handbook에서는 용도 혼합의 기본 요건으로 ① 경제성 확보, ② 복수 용도, ③ 공간의 연속성, ④ 일관된 계획 수립과 집행을 설정하고 있다.²³⁾

첫째, 도매·업무·주거·숙박·여가시설 등 각기 독립적인 수익성 내지는 경제적 타당성을 가지는 3개 이상의 건축용도를 수용할 것

둘째, 모든 기능 요소들이 보행 동선을 통해 상호 연결되고 건축적인 연계성을 지닐 것

셋째, 일관성 있는 계획의 수립과 집행을 위해 한 개의 마스터 플랜에 의거하여 대지의 취득, 건축계획, 자료의 동원, 건설 및 임대와 진행되어야 하며 이러한 일련의 과정이 단일 건축물의 경우와 유사한 모습으로 나타날 것

Schwanke, D. & Urban Land Institute (2003), Mixed-use Development Handbook, p.20.

22) 도시재생사업단(2011), 입체복합 건축공간 설계매뉴얼(1), p.7.

23) Schwanke, D., & Urban Land Institute, (2003), Mixed-use development handbook / Dean Schwanke, (2nd ed., ULI Development handbook series), Washington, D.C.: Urban Land Institute.

한편 용도 혼합과 관련된 국내 법령 및 규정에서 용도 혼합을 정의하는 공통적인 특징은 ① 시민 편의 및 공공성 향상(교육, 생활편의, 복지향상, 학생교육의 질적 향상)과 지역 활성화(소형주택의 공급 확대, 지역 거점의 육성 등)를 목표로, ② 과밀지역(역세권, 도시지역, 대중교통의 이용이 용이한 지역, 고밀도의 개발이 가능한 용도지역, 컨벤션 부지 등)으로 입지를 한정하고, ③ 토지 및 건축물의 효율적 활용과 연속성을 확보(시설 내, 동일 부지 내, 학교 내 등)하여, ④ 대중(학생과 주민 공동)이 이용하는 2가지 이상의 특정(복지시설, 생활체육시설, 업무용 및 판매용 시설, 운수시설, 숙박시설, 위락시설 등) 또는 일반 용도(다기능, 여러 유형의 공공시설)의 공간을 조성하는 것 등이다.

[표 2-1] 용도 혼합과 관련한 관련 법령 및 규정

관련법	내용
국유재산법 제18조, 공유재산 및 물품관리법 제13조 (영구시설물의 축조금지)	해당 지방자치단체의 장이 아닌 다른 지방자치단체의 장이 공립학교에 <u>학생과 주민이 공동으로 이용할 수 있는 문화 및 복지시설, 생활체육시설</u> 등의 복합시설을 설치하는 경우
도시개발법 제71조의2 (결합개발 등에 관한 적용 기준 완화의 특례)	<u>역세권 등 대중교통 이용이 용이한 지역</u> (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 주거지역, 상업지역, 공업지역의 면적이 도시개발구역 전체면적의 100분의 70 이상인 경우에 한정한다)에 도시개발구역을 지정하는 경우로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, <u>토지의 고도이용과 건축물의 복합개발</u> 을 촉진할 필요가 있는 경우
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제40조의2 (입지규제 최소구역의 지정)	국토교통부장관은 도시지역에서 <u>복합적인 토지이용</u> 을 증진시켜 도시정비를 촉진하고 <u>지역 거점을 육성</u> 할 필요가 있다고 인정되면 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역과 그 주변지역의 전부 또는 일부를 입지규제최소구역으로 지정할 수 있다.
도시계획시설 결정구조 및 설치(부대시설 및 편익시설의 설치)	도시·군계획시설을 <u>다기능 복합시설</u> 로 활용할 수 있도록 도시·군계획시설 내에 <u>다양한 편익시설</u> 의 설치를 고려하여야 한다.
도시재정비 촉진을 위한 특별법 제2조(정의) 재정비촉진지구	고밀복합형: 주요 <u>역세권, 간선도로의 교차지</u> 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 <u>대중교통 이용이 용이한 지역</u> 으로서 도심 내 <u>소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발</u> 이 필요한 지구
도시재정비 촉진을 위한 특별법 제6조 (재정비촉진지구 지정의 요건)	3. 주요 <u>역세권, 간선도로의 교차지</u> 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 도심 내 <u>소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발</u> 이 필요한 경우
수도권정비법 시행령, 제3조 (인구집중유발시설의 종류 등)	4.나.4.2) <u>업무용시설 및 판매용시설</u> (이하 "복합시설"이라 한다)이 주용도(해당 건축물의 복합시설 면적의 합계가 용도별면적 중 가장 큰 경우를 말한다. 이하 이 목 및 다목에서 같다)가 아닌 건축물로서 복

관련법	내용
	합시설의 면적의 합계가 1만5천제곱미터 이상 2만5천제곱미터 미만 이고 판매용시설 면적이 업무용시설 면적보다 큰 건축물의 복합시설에 해당하는 부분 4.다.복합 건축물 : 복합시설이 주용도인 건축물로서 그 연면적이 2만 5천제곱미터 이상인 건축물 또는 복합시설이 주용도가 아닌 건축물로서 그 복합시설의 면적의 합계가 2만5천제곱미터 이상인 건축물
역세권의 개발 및 이용에 관한 법률, 제8조(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 관한 특례)	① 지정권자는 개발구역의 <u>복합적·입체적인 개발을 촉진하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조, 제77조 및 제78조에도 불구하고 개발구역을 고밀도의 개발이 가능한 용도지역으로 변경하거나 건폐율 및 용적률 제한을 완화하는 사업계획을 수립할 수 있다</u>
초고층 및 지하연계 복합건축물 재난관리에 관한 특별법, 제2조 정의	2. "<u>지하연계 복합건축물</u>"이란 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 것을 말한다. 가. 층수가 11층 이상이거나 1일 수용인원이 5천명 이상인 건축물로서 지하부분이 지하역사 또는 지하도상가와 연결된 건축물 나. 건축물 안에 「건축법」 제2조제2항제5호에 따른 문화 및 집회시설, 같은 항 제7호에 따른 판매시설, 같은 항 제8호에 따른 운수시설, 같은 항 제14호에 따른 업무시설, 같은 항 제15호에 따른 숙박시설, 같은 항 제16호에 따른 위락(慰樂)시설 중 유원시설업(遊園施設業)의 시설 또는 대통령령으로 정하는 용도의 시설이 하나 이상 있는 건축물
고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정, 제3조의 2	제3조의2(복합시설) 교육부장관 또는 특별시·광역시·도교육감(이하 "시·도교육감"이라 한다)은국·공립학교에 교육상 지장이 없는 범위 안에서 <u>문화 및 복지시설, 생활체육시설, 평생교육시설 등의 복합시설을 둘 수 있다.</u>
수원시 컨벤션센터 등 복합시설 건립사업 특별회계 설치 및 운영 조례, 제2조 정의	3. "컨벤션센터 등 복합시설 건립사업"이란 <u>컨벤션 부지에 컨벤션센터, 주민편익시설, 문화체육시설, 상가 및 부대시설 등을 복합 건립하는 사업을 말한다.</u>
서천군 복합문화시설 설치 및 운영 조례, 제2조 정의	1. "복합문화시설"이란 <u>교육·제작·상영 등을 위한 설비와 장비를 갖춘 미디어센터 및 문화예술 창작공간과 그 밖의 시설을 말한다.</u>
창원시 중리초등학교 복합시설 관리 운영, 조례 제2조 정의	1. "복합시설"이란 <u>체육관, 문화시설(탁구장, 에어로빅실, 다목적실), 도서관, 지하주차장 등을 말하며 "부속시설"이란 그에 부수된 필요한 설비 또는 비품을 말한다.</u>

* 자료 : 각 법률 및 조례 참조, 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr>, 2016.3월 검색)

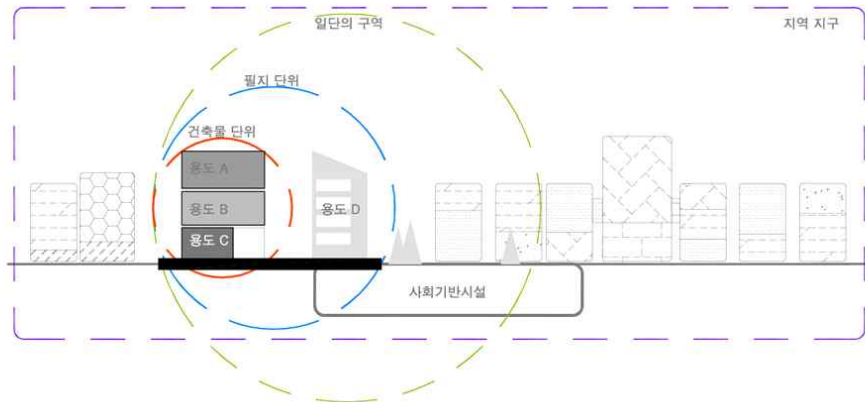
본 연구에서는 선행연구와 국내 법제도 검토를 바탕으로 ‘용도 혼합(mixed use)’을 경제성과 공공성을 추구하기 위하여 ‘고밀지역’ 내 위치하는 ‘동일 장소(건축물, 토지, 구역, 지구·지역)’에 다중이 이용하는 ‘복수 용도(기능)’를 수용하는 ‘일련의 연속적인 공간’으로 정의하고자 한다.

즉 용도 혼합은 경제성과 공공성이라는 상충적 가치의 균형이라는 목표 아래 도시 내 ‘고밀지역’이라는 입지적 특수성을 바탕으로 ‘동일 장소’, ‘복수 용도(기능)’, ‘일련의 연속적 공간’ 등의 조건이 충족될 때 유효하게 적용될 수 있다.



[그림 2-1] ‘용도 혼합’의 개념적 정의와 기본조건 (출처:저자작성)

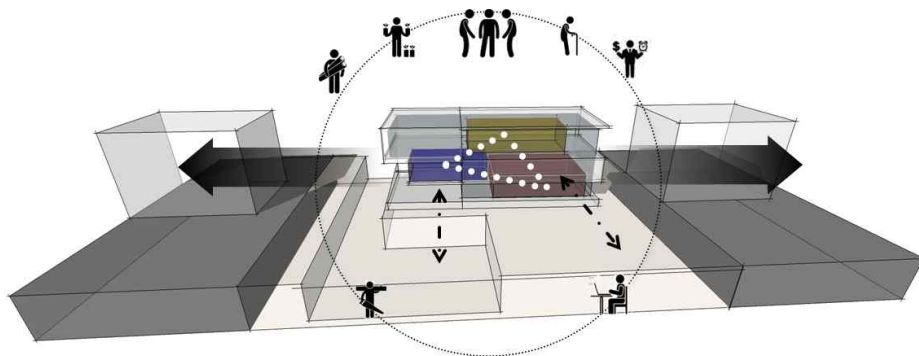
이 때 ‘고밀지역’이란 공공서비스 제공 범위(지역면적)에 비해 수요(인구)가 과도하게 높은 지역으로 용도지역 상 도시지역(주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역)으로 한정한다. 또한 용도 혼합이 이루어지는 ‘동일 장소’의 범위는 건축물, 필지 내지 부지, 일단의 구역, 지구·지역까지 포함하는 것으로 단순 시설의 집적을 넘어 복합용도개발, 입체도시계획 등 도시적 차원까지 확장 가능하다.



[그림 2-2] 장소 범위에 따른 용도 혼합의 유형 (출처:저자작성)

‘복수 용도(기능)’은 2개 이상 서로 다른 주요한 기능을 의미하는 것으로, 건축공간, 외부공간, 기반시설, 용도지역 등과 같은 물리적 혼합에서부터 프로그램, 운영 및 관리주체, 서비스이용자 등과 같은 기능 및 주체 간 혼합에 이르기까지 포괄적이고 복합적인 양상을 갖는다.

마지막으로 ‘일련의 연속적 공간’이란 서로 다른 용도 간의 독립성과 연계성을 확보할 수 있는 건축전략을 의미한다. 이는 신축 뿐 아니라 개축·증축 등 기준을 활용하는 경우도 포함하며, 수평복합·수직복합·이격 등의 방법을 통하여 구현된다. 과거에는 한 단지 내의 평면적인 용도 혼합이 주된 개념이었으나, 최근 들어 건축기술이 발달하고 도심 토지의 효율적이고 복합적인 활용에 대한 요구가 증대되면서 입체적이고 수직적인 용도 혼합의 비중이 증가하고 있다.²⁴⁾



[그림 2-3] 다양한 기능 및 주체 간 용도 혼합 (출처:저자작성)

24) 윤정중 외(2012), 입체복합개발을 위한 공공 입지여건 분석, LHI Journal 3권, p.118

2) 건축물의 복합화

용도 혼합은 ‘동일 장소’의 범위와 그것의 혼합 대상에 따라 점형(건축물, 필지), 선형(기반시설), 그리고 면형(지구, 지역)으로 분류 가능하며, 이에 따라 복합화, 입체화, 통합화로 구분된다. 복합화는 서로 다른 2개 이상의 개별 필지 내 점형 시설들이 물리적으로 결합된 것이며, 입체화는 점형 시설과 선형시설, 점형시설과 면형시설의 물리적 공존을 의미하는 것으로 건물(토지)과 기반시설 또는 건물(토지)과 외부공간의 복합 형태를 의미한다.

[표 2-2] 용도 혼합의 유형 구분 및 건축물 복합화 (출처:저자작성)

구분	건축물 · 필지	기반시설	지구	지역
특성				
	개별 필지단위의 복합용도개발	기반시설과의 중복 및 입체화 시설 결정	근린주구 내 기능 연계성 확보	지역지구에 의한 복합적 토지이용
명칭	복합화	입체화	용도복합개발	준주거지역 내 복합시설
적용 범위	점	선	면	
용도 혼합 유형	서로 다른 2개 이상의 시설을 함께 계획하는 가장 기본적으로 물리적인 방식으로서 점형 시설과 점형 시설의 물리적 공존으로 이해할 수 있으며 단독 필지 안에서 상이한 2개 이상의 건축 프로그램을 운영(예 : 학교시설 복합화 사례)	점형시설과 선형시설, 면형시설의 물리적 공존과 이외에도 공중권 (air rights) 활용 ²⁵⁾ 의 범위까지 포함하는 건물(토지)와 기반시설 또는 특정 지역 내 건물(토지)와 외부공간의 복합 (예: 고가도로 하부 임시건축물)	시설간의 물리적인 복합을 포함하는 동시에 나아가 물리적 한계를 극복하기 위한 방법으로서 시설의 프로그램 복합, 연계, 병행 활용 등의 전략으로 이해할 수 있으며 시·공간적 네트워크, 지역적 이미지 통합, 커뮤니티와 도시성 회복이라는 보다 광의적 의미를 가짐 (예: 입지규제 최소지구)	

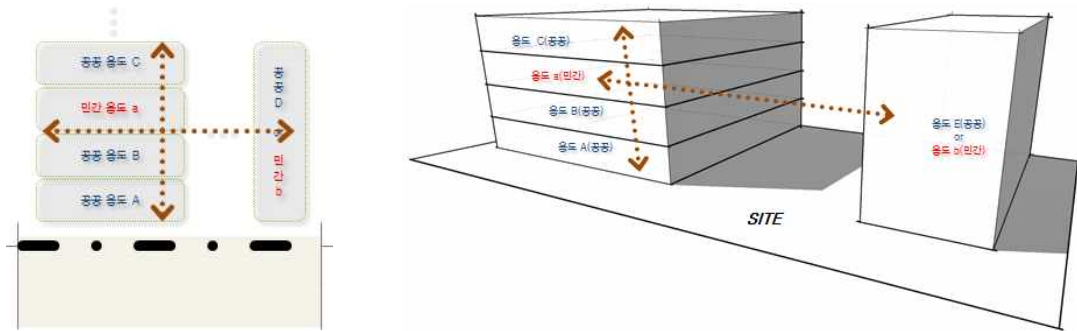
25) 최성호(2009), 공공시설 입체복합개발, 주택산업연구원 Housing Issue 통권 제40호, p9 및 이주일외(2010), 도시계획시설의 중복·복합화에 따른 효율적 운용방안 연구, 서울연구원, p75, 참고

용도 및 공간의 복합은 시설 간 물리적 복합을 포함하는 동시에 시설의 프로그램 복합·연계·병행 활용 등을 포괄하는 광의의 의미를 지니는 것으로 시·공간적 네트워크 형성, 지역적 이미지 통합, 커뮤니티와 도시성의 회복 등을 꾀할 수 있다.

이 중 ‘건축공간의 복합화’는 ‘동일 필지 내’에서 ‘다수의 건축 용도(기능)’가 복합하여 ‘일관된 물리적 공간’으로 구현되는 도시 내에서 발생할 수 있는 가장 핵심적인 ‘용도 혼합’의 한 형태라고 할 수 있다.

3) 공공건축의 복합화

‘공공건축의 복합화’는 ‘건축물 복합화’의 한 가지 형태로, 하나의 대지(필지) 위에 특정 공공의 서비스를 제공하는 점형 시설을 주용도(A)로 하여 둘 이상의 공공 및 민간 용도가 수직·수평으로 복합 조성되는 건축물로 정의한다.



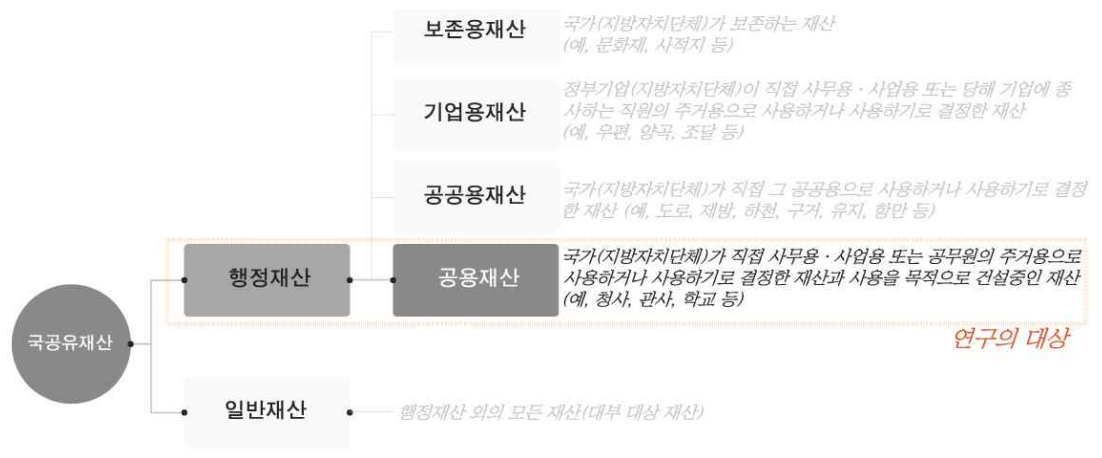
[그림 2-4] 공공건축 복합화의 형태 (출처:저자작성)

[표 2-3] 물리적 형태로 분류한 용도 혼합 가능 공공시설

분류		공공시설
점형 시설		방송통신시설, 공공청사, 문화시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련 시설
선형 시설		도로, 운하, 철도, 수도공급설비(수도관 등), 전기공급설비(송전선로 등), 가스공급 설비(가스관 등), 열공급시설(열수송시설 등), 공동구, 유류저장 및 송유설비(송유 관 등), 하천, 하수도(하수관 등)
면형 시설	토지	주차장, 광장, 공원, 녹지, 유원지, 공공공지, 유수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 사방설비, 방조설비, 방수설비, 공동묘지, 봉안시설, 자연장지, 폐차장
	토지 + 건물	항만, 공항, 자동차정류장, 자동차 및 건설기계 검사시설, 자동차 및 건설기계 운 전학원, 유통업무설비, 수도공급설비(취수·정수장 등), 전기공급설비(변전소 등), 가스공급설비(가스저장시설 등), 열공급시설(열원시설 등), 시장, 학교, 운동장, 체 육시설, 청소년수련시설, 화장시설, 장례식장, 도축장, 종합의료시설, 하수도(공공 하수처리시설 등), 폐기물처리시설, 수질오염방지시설

* 자료: 이주일외(2010), 도시계획시설의 중복·복합화에 따른 효율적 운용방안 연구, 서울연구원, p.13

한편 공공건축은 일반적으로 ‘공공’ 기능을 제공하는 건축물을 의미하지만 그것의 법·제도적 정의가 명확하지 않다.²⁶⁾ 이에 본 연구에서는 관련 정보의 용이한 취득 및 분석과 정책 제안의 효과적인 적용을 위하여 공공건축을 중앙 및 지방정부가 소유하고 관리하는 건축물로 한정하고자 한다. 이는 국공유재산 중 공용재산(행정재산)에 속하는 것으로 건축법에 의해 허가 및 신고 된 건축물에 해당한다(임현성 외, 2013:16).



[그림 2-5] 국공유재산 중 행정재산의 일부로서 연구의 대상(공공건축)
(「국유재산관리법」, 「공유재산 및 물품관리법」 참고 작성, 임현성 외, 2013:16 재인용)

공공건축과 복합화가 가능한 도시 공공서비스 시설은 건축법상에서 정하고 있는 건축물 용도(29개)를 바탕으로 다음과 같이 8가지 시설군(자동차관련시설, 산업 등 시설군, 전기통신 시설군, 문화집회시설군, 영업시설군, 교육복지시설군, 근린생활시설군, 주거업무시설군, 동물 및 식물관련 시설군)으로 선별하고 같은 용도의 시설군으로 분류하였다.

26) 인프라를 통칭 ‘공공시설’로 정의하고 있으나 공공건축에 대한 정의는 명확하지 않으며 기반시설, 도시계획시설, 공공시설(이상 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 13항), 이외에도 간선시설, 복리시설(이상 주택법), 기반시설, 공동이용시설(이상 도정법)에서 유사하게 정의되고 있다.

[표 2-4] 공공건축 복합화가 가능한 도시 공공서비스 시설 유형

구분		시설	개수
자동차관련시설군		노상주차장, 노외주차장, 부설주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 매매장, 카센터, 정비공장, 자동차운전학원	10
산업 등 시설군	운수시설	철도역사(광역, 국철), 철도역사(도시철도), 공항시설, 항만시설, 여객자동차터미널, 화물터미널, 공영차고지	7
	창고시설	물품저장시설, 하역장	2
	공장	도시형공장, 아파트형공장, 제조업 및 가공업소	3
	위험물저장 및 처리시설	주유소, 가스충전소, 위험물저장소, 유독물보관시설	4
	분뇨 및 쓰레기처리시설	쓰레기집하장, 폐기물처리시설, 폐기물매립시설, 고물상, 폐기물재활용시설, 소각장	6
	모지관련시설	화장장, 납골당, 장례식장, 공동묘지	4
전기통신 시설군	방송통신시설	촬영소, 방송국, 통신용시설, 전신전화국	4
	발전시설	원자력발전소, 화력발전소, 수력발전소	3
문화집회 시설군	문화 및 종교시설	국립박물관, 전문박물관, 종합미술관, 전문미술관, 전시관, 종합공연장, 일반공연장, 소공연장, 문화의집35), 영화상영관, 예식장, 종교집회장	12
	위락시설	카지노업소, 무도장, 유원지, 테마파크, 놀이시설, 동물원, 식물원, 야외음악당, 야외극장, 관망탑, 휴게소, 어린이회관	12
영업 시설군	판매시설	농수산물도매시장, 백화점, 쇼핑센터, 대형마트, 재래시장, 소규모 판매시설, 도매센터	7
	운동시설	종합운동장, 실내체육관, 국민체육센터, 스포츠센터, 운동장, 골프장(9홀 이상), 운동경기관람장	7
	숙박시설	호텔, 여관(모텔) 및 여인숙, 관광호텔, 콘도미니엄	4
교육복지 시설군	의료시설	종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 격리병원(전염병원, 마약진료소), 소규모의료시설(의원, 한의원, 약국 등)	7
	교육연구시설	초등학교, 중학교, 고등학교, 종합대학교, 특수대학, 대학원 교육원(연수원 등), 직업훈련소, 연구소, 국립도서관, 시립도서관, 마을단위도서관(문고36)), 전문학원, 일반학원	14
	복지시설	장애인복지시설, 종합복지센터, 지역복지센터, 청소년복지센터, 시·군·구민회관, 마을회관	11
	수련시설	자연권청소년수련시설, 생활권청소년수련시설, 청소년 야영장	3
근린생활 시설군	근린생활시설	소매점포, 식음료서비스시설, 사무용품서비스시설, 기초생활서비스시설, 생활서비스제조업소, 유흥업소, 금융업소, 정보제공서비스시설	8
주거업무 시설군	단독주택	관사, 공관 등	
	공공주택	임대아파트 등	
	업무시설	법원, 검찰, 등기소, 시청 및 시의회, 구청, 경찰서, 세무서, 동사무소, 경찰파출소, 소방서, 소방파출소, 우체국(집배국), 우체분국(창구국), 교육청, 보건소, 보건지소, 오피스텔, 컨벤션센터	18
	교정 및 군사시설	교도소, 범죄자 갱생시설, 군사시설	3
동물 및 식물관련시설		축사, 가축시장, 가축검역소, 도축장, 도계장, 종묘배양시설	6

* 이원훈(2007), 미래가치 분석을 통한 커뮤니티 시설유형 설정에 관한 연구, 박사논문, 일부수정, pp.38~39

2. 공공건축 복합화 건립 현황

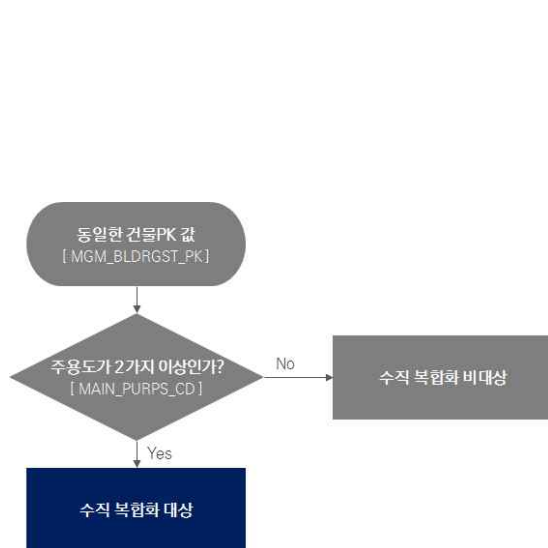
1) 분석 자료 및 방법

□ 현황 분석 자료

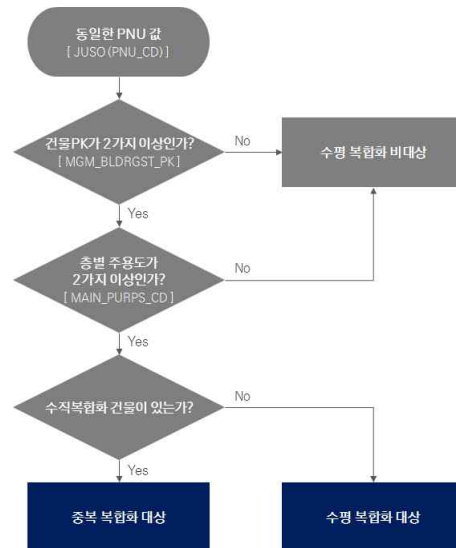
복합 공공건축물 현황 분석을 위하여 통계청의 인구 및 산업 통계, 연속주제도(용도지역지구도), 건축물대장, 토지특성자료, 연속지적도를 결합하여 지리기반의 건축물 현황 자료를 구축하였다. 또한 건축물대장의 주용도 및 층별 주용도를 기준으로 복합 건축물을 선별·추출하여 공공건축 복합화 현황분석을 실시하였다.

[표 2-5] 분석을 위한 자료 수집항목 (출처:저자작성)

구분	내용	세부사항	필요자료	출처
도시 일반 현황	도심현황	인구, 산업, 도심지 범위, 면적 등	집계구(통계구) 단위 인구, 산업	통계청
	행정구역	시도경계, 시군구 경계, 동경계	행정경계(시도, 시군구, 읍면동, 리) : LP_AA_SID, LP_AA_SGG, LP_AA_EMD, LP_AA_RI	KLIS
	용도지역, 토지특성, 지적도	주거(전용주거, 일반주거, 준주거)	연속주제도(용도지역지구도) : LT_C_U****, ANVM_LAND, LP_PA_CBND	
		상업(중심, 일반, 근린, 유통)		
공업(전용, 일반, 준)				
		녹지(보전, 생산, 자연)		
공공 건축 현황	주건축물 정보	위치, 분포, 수량, 면적, 소유주 체 등	건축물대장:DJY_BLDRGST 건축물대장_표제부:DJY_TITLE 층별_개요:DJY_FLR_OULN	세움터 (e_AIS)



[그림 2-6] 수직 복합화 선별 순서도
(출처:저자작성)



[그림 2-7] 수평 및 중복 복합화 선별
순서도 (출처:저자작성)

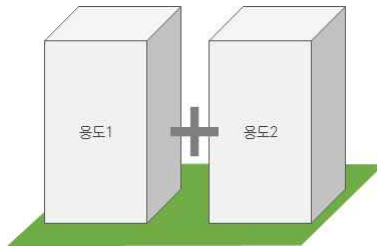
□ 복합화 공공건축물의 추출

세움터 자료(15년말 기준)를 활용하여 공공건축물 중 수직 복합화, 수평 복합화, 중복 복합화 사례를 선별 및 추출하였다. 또한 수직 복합화와 수평 복합화는 공간범위, 건축물 기준에 따라 추출순서가 다르고, 상호 영향을 미치므로 각 사례에 적합한 기준으로 대상을 선정하여 자료를 추출하였다.

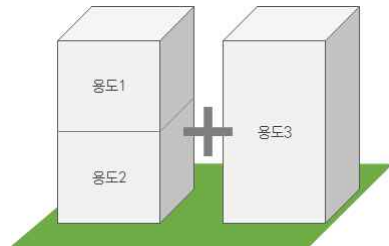
수직 복합화는 층별 주용도를 기준으로 2가지 이상일 경우 복합화 대상으로 간주하며 수평 복합화의 경우는 동일한 필지 내에 건축물이 최소 2동 이상이면서, 건축물의 대표용도가 2가지 이상일 경우 수평 복합화 대상으로 간주하였다. 다만 건축물의 대표용도가 ‘단일용도 + 단일용도’는 “수평 복합화”로 구분하고, ‘단일용도 + 복합용도(수직복합화)’는 수직 복합화와 수평 복합화가 중복되므로 “중복 복합화”로 구분하여 분석하였다.



[그림 2-8] 수직 복합화



[그림 2-9] 수평 복합화 예시도



[그림 2-10] 중복 복합화 예시도

2) 공공건축물 기본 현황

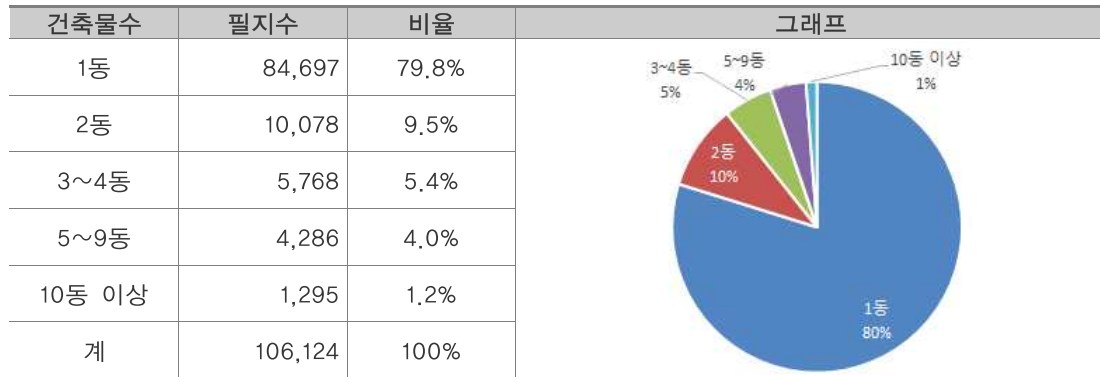
복합화 사례를 선별 및 추출하기 앞서 공공건축물 원데이터(raw-data)를 정리하고 전국 106,124개 필지에 173,381동의 공공건축물을 대상으로 추출하였다.

[표 2-6] 분석대상 공공건축물 및 필지 현황

필지(A)	건축물(B)	1필지당 건축물(B/A)
106,124개	173,381동	1.6동

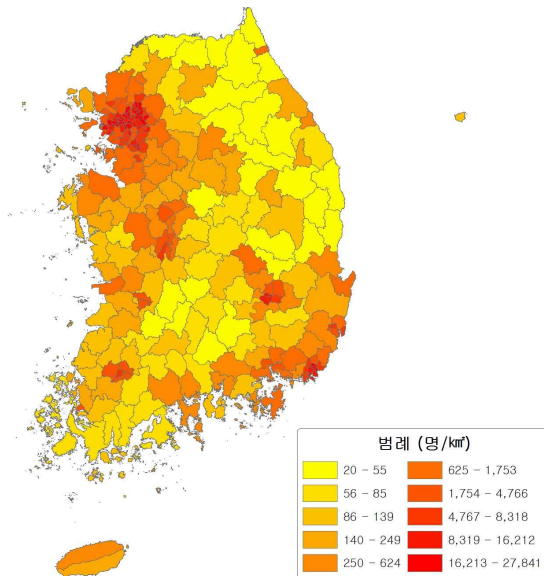
1필지에 1동의 공공건축물이 존재하는 경우가 84,697개로 80%를 차지하였으며, 이들(1필지에 1건축물)을 제외하면 1필지당 4.1동의 공공건축물이 존재하는 것으로 분석되었다.

[표 2-7] 필지당 공공건축물 수

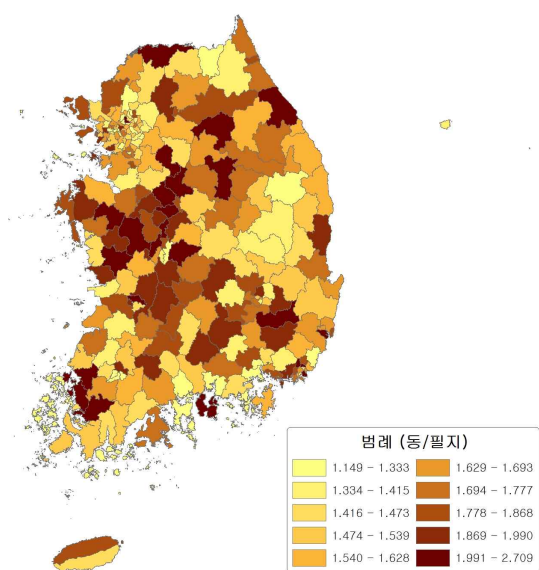


□ 전국 지자체별 공공건축물 및 필지

전국적으로 필지당 평균 1.6동의 공공건축물이 있다. 252개 지방자치단체별로는 청주시 청원구에는 필지당 공공건축물이 평균 2.7동으로 가장 많이 분포하고 있으며 청주시 서원구(2.5동), 대전 유성구(2.5동) 순으로 분포하고 있다. 특히 필지당 공공건축물이 많은 상위 10곳에 해당하는 지역의 형태는 대도시형 3곳, 제한도시형 3곳, 농촌형 4곳 등이다. 필지당 공공건축물이 가장 적은 곳은 광주광역시 남구로 1.1동이며, 지방자치단체 구분을 보면 대도시형 3곳, 제한도시형 2곳, 중소도시형 1곳, 도농형 1곳, 농촌형 3곳의 유형에서 적게 분포되어 있었다.



[그림 2-11] 전국 시군구별 인구밀도



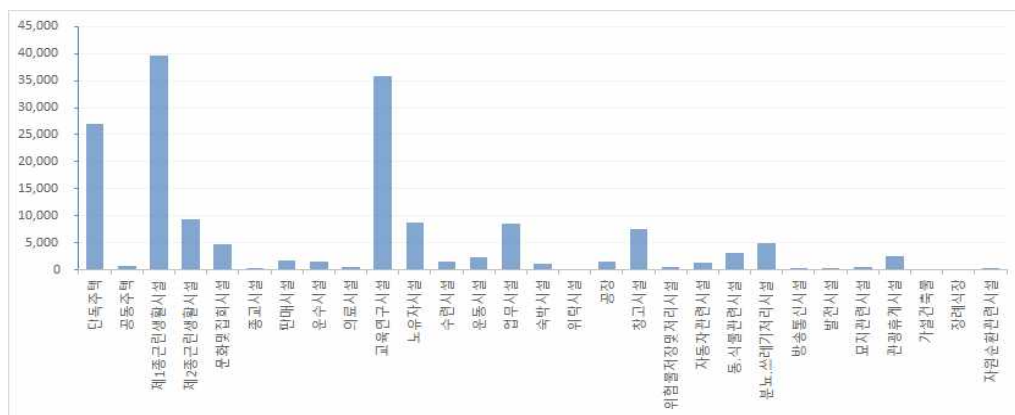
[그림 2-12] 전국 시군구별 필지당 건축물 수

[표 2-8] 전국 지자체 상/하위 10곳의 공공건축물 및 필지

순위	시도	시군구	필지수(A)	건축물수(B)	필지당 건축물(B/A)
1	충북	청주시 청원구	344	932	2.7
2	충북	청주시 서원구	216	541	2.5
3	대전	유성구	429	1,067	2.5
4	강원	횡성군	307	755	2.5
5	경북	청도군	218	528	2.4
6	경기	이천시	352	836	2.4
7	전북	전주시 덕진구	320	760	2.4
8	전남	무안군	353	831	2.4
9	부산	동래구	204	470	2.3
10	강원	철원군	281	643	2.3
⋮					
243	경기	군포시	188	234	1.2
244	대전	동구	321	398	1.2
245	경북	봉화군	468	580	1.2
246	부산	기장군	376	465	1.2
247	전남	여수시	2,280	2,814	1.2
248	경남	창원시 마산회원구	287	352	1.2
249	경남	창원시 마산합포구	588	720	1.2
250	전남	완도군	555	656	1.2
251	경기	성남시 중원구	172	201	1.2
252	광주	남구	255	293	1.1
합계			106,124	173,381	1.6

□ 공공건축물 대표 용도

대표용도를 살펴보면 제1종 근린생활시설이 22.9%로 가장 많으며, 다음으로 교육연구시설(20.7%), 단독주택(15.5%), 제2종근린생활시설(5.4%) 순이다²⁷⁾.



[그림 2-13] 공공건축물 대표 용도

27) 값을 알 수 없는 경우(a6300, JY, Z8000 등)와 누락된 경우는 3.9%이다.

[표 2-9] 공공건축물 대표 용도

대표용도	빈도	비율	순위	대표용도	빈도	비율	순위
단독주택	26,907	15.5%	3	공장	1,521	0.9%	16
공동주택	801	0.5%	20	창고시설	7,610	4.4%	7
제1종근린생활시설	39,682	22.9%	1	위험물저장및처리시설	509	0.3%	22
제2종근린생활시설	9,433	5.4%	4	자동차관련시설	1,398	0.8%	18
문화및집회시설	4,790	2.8%	10	동.식물관련시설	3,082	1.8%	11
종교시설	387	0.2%	24	분뇨.쓰레기처리시설	4,836	2.8%	9
판매시설	1,687	1.0%	14	방송통신시설	269	0.2%	25
운수시설	1,473	0.8%	17	발전시설	223	0.1%	27
의료시설	610	0.4%	21	묘지관련시설	462	0.3%	23
교육연구시설	35,920	20.7%	2	관광휴게시설	2,529	1.5%	12
노유자시설	8,790	5.1%	5	가설건축물	2	0.0%	31
수련시설	1,542	0.9%	15	장례식장	18	0.0%	30
운동시설	2,348	1.4%	13	자원순환관련시설	255	0.1%	26
업무시설	8,450	4.9%	6	오류값	6,521	3.8%	8
숙박시설	1,066	0.6%	19	빈값	187	0.1%	28
위락시설	73	0.0%	29	합계	173,381	100%	

□ 공공건축물 소유주체

공공건축물은 대부분 국유시설이 많은데 이중 도유시설의 경우 군유시설 보다 대규모 시설의 비중이 크다. 공공건축물의 소유 주체(국유, 도유, 군유)를 분석한 결과, 국유 시설의 수량은 81,805동(47.2%)으로 타 주체에 비해 높은 비율을 차지하였고, 연면적은 90,027,454㎡(46.9%)으로 동수와 마찬가지로 높은 비율을 차지하고 있어 소유 주체는 국유시설이 가장 비중이 높은 시설이었다.

도유시설은 수량(23.3%)에 비해 연면적이 높아(38.7%) 상대적으로 대규모시설이, 군유시설은 수량(27.8%)에 비해 연면적이 낮아(12.9%) 소규모시설이 차지하는 비중이 큰 것으로 추정된다. 또한 소유 주체가 2개 이상 복합(국유+도유, 국유+군유, 도유+군유, 국유+도유+군유)되어 있는 시설은 전체 공공건축물 수량 및 연면적의 2% 이내로 나타났다.

[표 2-10] 공공건축물 소유주체

소유구분	연면적(㎡)	비율	동수	비율
국유	90,027,454	46.9%	81,805	47.2%
도유	74,172,472	38.7%	40,438	23.3%
군유	24,738,981	12.9%	48,128	27.8%
복합(국유, 도유, 군유)	2,906,023	1.5%	3,010	1.7%
합계	191,844,930	100%	173,381	100%

□ 공공건축물 노후도

공공건축물의 노후도를 살펴보면 10년 내외의 건축물이 가장 많았으며(23.7%) 절반 가량(48.9%)은 20년 이내의 건축물들이다²⁸⁾.

[표 2-11] 공공건축물 노후도(건립연도)

노후도(건립연도)	전체 동수	비율	연면적합계(㎡)	평균연면적(㎡)
10년 이내(2006~2015)	41,061	23.7%	50,350,784.0	1,226.2
10년~20년(1996~2005)	43,707	25.2%	76,204,636.8	1,743.5
20년~30년(1986~1995)	27,713	16.0%	25,678,909.7	926.6
30년~40년(1976~1985)	18,663	10.8%	13,817,728.0	740.4
40년 이상(~1975)	20,435	11.8%	8,514,654.9	416.7
오류값	167	0.1%	77,563.9	464.5
값없음	21,635	12.5%	17,200,652.4	795.0
합계	173,381	100%	191,844,929.6	1,106.5

3) 복합화 유형별 건축물 현황

① 수직 복합화

□ 수직복합 건축물은 18,036동

동일한 건축물에 층별 용도가 2가지 이상으로 구성된 복합화 사례는 18,036동이며, 이 가운데 2가지 용도가 복합된 경우가 78.4%로 가장 많고, 3가지 용도 복합화가 17.0%, 4가지 용도 복합화가 3.6%순으로 나타났다.

28) 노후도의 유효값 범위는 1900년부터 2015년까지를 기준으로 설정하였다. 전체 공공건축물 173,381동의 노후도 값 중 누락된 경우가 21,635동(12.5%)이며, 노후도가 잘못 기입되어있는 오류값이 167동(0.1%)이었다.

[표 2-12] 수직 복합화 중복 건수

층별 용도	빈도	비율	순위	층별 용도	빈도	비율	순위
2건	13,954	77.4%	1	7건	10	0.1%	6
3건	3,150	17.5%	2	9건	1	0.0%	7
4건	709	3.9%	3	10건	1	0.0%	7
5건	176	1.0%	4	12건	1	0.0%	7
6건	34	0.2%	5	합계	18,036	100%	

수직 복합화는 10년 이상 ~ 30년미만에 건축물이 많이 분포되어 있으나, 건축물 평균 연면적은 최근에 지어진 건물일수록 대규모화 경향을 보였다.

[표 2-13] 수직 복합화 건축물 노후도

노후도(건축연도)	수직복합화 건수	연면적합계(m ²)	평균연면적(m ²)
10년이내(2006~2015)	2,025	8,562,428	4,228
10년이상~20년미만(1996~2005)	4,318	12,136,859	2,811
20년이상~30년미만(1986~1995)	4,151	7,032,368	1,694
30년이상~40년미만(1976~1985)	2,670	3,066,133	1,148
40년이상(~1975)	2,847	2,077,086	730
오류값	30	24,129	804
값없음	1,995	3,200,209	1,604
합계	18,036	36,099,212	2,002

이중 복합화 건수가 가장 많은 건물은 서울특별시 중구 을지로6가에 위치한 ‘중구청 구민회관’으로 12개의 주용도가 복합화 되어있다.

[표 2-14] 많은 용도가 복합된 사례(서울시 중구)

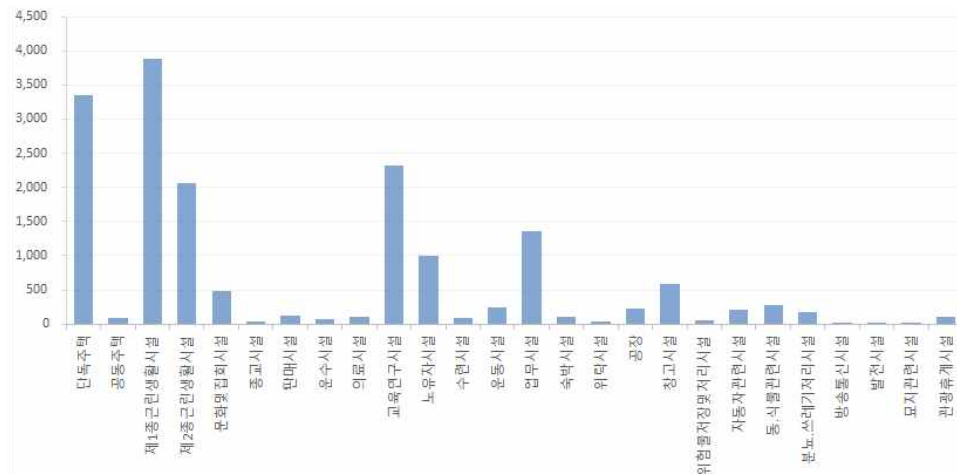
대지면적	연면적	대표용도	주용도	층수	사용연월일
5,224.3m ²	6,886.8m ²	제1종 근린생활시설	제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 운동시설, 업무시설, 창고시설, 자동차관련시설, 동·식물관련시설, 방송통신시설	지하1층 지상4층	1990 0605

□ 건축물 주용도 및 총별 용도 특성

건축물의 주용도를 살펴보면 제1종 근린생활시설이 3,879동(21.5%)으로 가장 많고, 다음으로 단독주택(18.6%), 교육연구시설(12.9%), 제2종 근린생활시설(11.5%) 순으로 나타났다.

[표 2-15] 수직 복합화 건축물 주용도

대표용도	빈도	비율	순위	대표용도	빈도	비율	순위
단독주택	3,352	18.6%	2	공장	226	1.3%	12
공동주택	92	0.5%	20	창고시설	592	3.3%	8
제1종근린생활시설	3,879	21.5%	1	위험물저장및처리시설	49	0.3%	23
제2종근린생활시설	2,067	11.5%	4	자동차관련시설	208	1.2%	13
문화및집회시설	482	2.7%	9	동.식물관련시설	277	1.5%	10
종교시설	30	0.2%	25	분뇨.쓰레기처리시설	167	0.9%	14
판매시설	127	0.7%	15	방송통신시설	24	0.1%	27
운수시설	80	0.4%	21	발전시설	12	0.1%	28
의료시설	104	0.6%	17	묘지관련시설	26	0.1%	26
교육연구시설	2,320	12.9%	3	관광휴게시설	107	0.6%	16
노유자시설	1,001	5.6%	6	가설건축물	1	0.0%	31
수련시설	97	0.5%	19	장례식장	4	0.0%	30
운동시설	250	1.4%	11	자원순환관련시설	9	0.0%	29
업무시설	1,368	7.6%	5	오류값	886	4.9%	7
숙박시설	101	0.6%	18	빈값	63	0.3%	22
위락시설	35	0.2%	24	합계	18,036	100%	

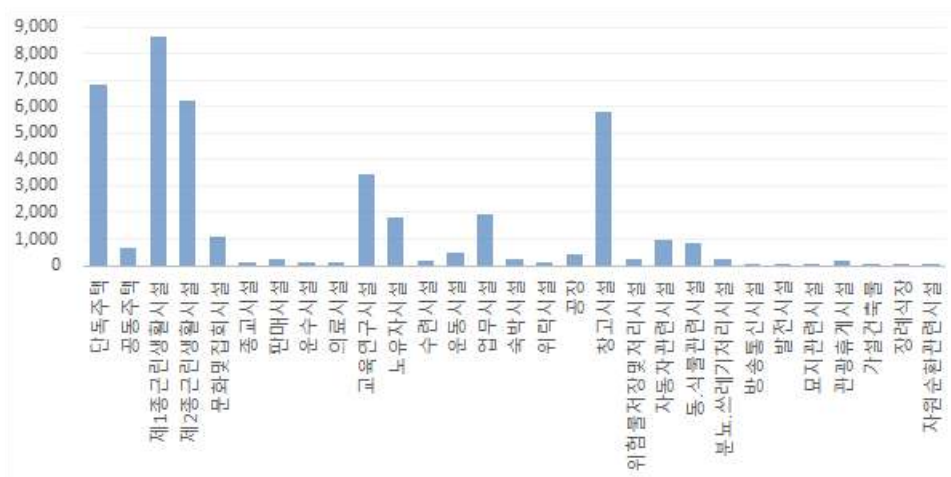


[그림 2-14] 건축물 주용도 특성(수직복합화)

층별 주용도를 살펴보면 제1종 근린생활시설이 8,632건(21.0%)으로 가장 많았고, 그 다음으로 단독주택(16.7%), 제2종 근린생활시설(15.3%), 창고시설(14.1%) 순으로 나타났다.

[표 2-16] 수직 복합화 층별 주용도

층별 주용도	빈도	비율	순위	층별 주용도	빈도	비율	순위
단독주택	6,863	16.7%	2	위락시설	104	0.3%	22
공동주택	663	1.6%	11	공장	415	1.0%	13
제1종근린생활시설	8,632	21.0%	1	창고시설	5,790	14.1%	4
제2종근린생활시설	6,263	15.3%	3	위험물저장및처리시설	226	0.6%	16
문화및집회시설	1,070	2.6%	8	자동차관련시설	940	2.3%	9
종교시설	101	0.2%	23	동.식물관련시설	823	2.0%	10
판매시설	213	0.5%	17	분뇨.쓰레기처리시설	270	0.7%	14
운수시설	106	0.3%	21	방송통신시설	66	0.2%	24
의료시설	143	0.3%	20	발전시설	53	0.1%	25
교육연구시설	3,450	8.4%	5	묘지관련시설	32	0.1%	26
노유자시설	1,788	4.4%	7	관광휴게시설	195	0.5%	18
수련시설	156	0.4%	19	가설건축물	4	0.0%	29
운동시설	492	1.2%	12	장례식장	6	0.0%	28
업무시설	1,910	4.7%	6	자원순환관련시설	21	0.1%	27
숙박시설	235	0.6%	15	합계	41,030	100%	



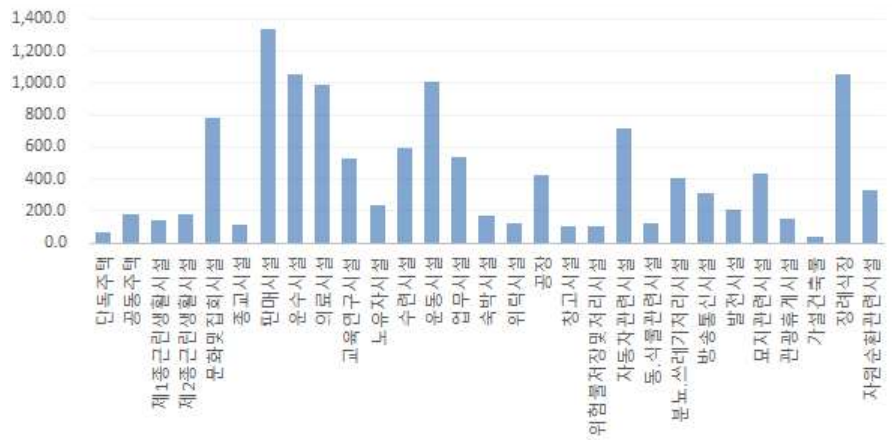
[그림 2-15] 건축물 층별 용도 특성(수직복합화)

□ 주용도별 평균 면적

층별 주용도 가운데 평균 면적이 가장 큰 용도는 판매시설로 시설당 약 1,337㎡이며, 다음으로 운수시설(1,057㎡), 장례식장(1,055㎡), 운동시설(1,005㎡) 순으로 나타났다²⁹⁾.

[표 2-17] 수직 복합화 주용도별 평균 면적

층별 주용도	평균면적(㎡)	순위	층별 주용도	평균면적(㎡)	순위
단독주택	63.9	29	위락시설	121.9	25
공동주택	177.3	20	공장	423.0	12
제1종근린생활시설	142.0	23	창고시설	100.2	28
제2종근린생활시설	181.1	19	위험물저장및처리시설	106.8	27
문화및집회시설	777.7	6	자동차관련시설	716.2	7
종교시설	114.6	26	동.식물관련시설	123.1	24
판매시설	1,336.7	1	분뇨,쓰레기처리시설	404.9	14
운수시설	1,056.7	2	방송통신시설	311.7	16
의료시설	986.4	5	발전시설	209.7	18
교육연구시설	530.0	10	묘지관련시설	428.8	11
노유자시설	230.8	17	관광휴게시설	153.1	22
수련시설	593.9	8	가설건축물	40.5	30
운동시설	1,005.3	4	장례식장	1,055.4	3
업무시설	540.0	9	자원순환관련시설	325.7	15
숙박시설	170.0	21	합계 평균	244.3	



[그림 2-16] 주용도별 평균 면적(수직복합화)

29) 층별 주용도별 평균 면적을 살펴본 결과, 총 41,379건의 층별 면적 값 중에서 349건(0.8%)의 값이 누락되었으며 유효값은 41,030건(99.2%)이다.

□ 용도 구성

층별 주용도 28개와 주로 어떤 용도가 복합화를 이루고 있는지 살펴본 결과, 층별 주용도 빈도 1순위를 차지한 제1종근린생활시설은 제2종근린생활시설(2,854건)과 가장 많은 복합화 사례를 보였으며, 노유자시설(989건)과 업무시설(798건)이 상위 5순위에 포함되었다. 단독주택(2순위)은 제1종근린생활시설(2,600건)과 가장 많은 복합화를 나타냈으며, 창고시설(2,410건)과 교육연구시설(1,119건)이 상위 5순위에 포함되었다.

[표 2-18] 용도별 복합화 건수(상위5건)

층별주용도	순위	복합용도명	복합건수	층별주용도	순위	복합용도명	복합건수
단독주택	1	제1종근린생활시설	2,600	공동주택	1	교육연구시설	207
	2	창고시설	2,410		2	제1종근린생활시설	200
	3	제2종근린생활시설	1,408		3	제2종근린생활시설	163
	4	교육연구시설	1,119		4	단독주택	132
	5	동.식물관련시설	518		5	창고시설	124
제1종 근린생활 시설	1	제2종근린생활시설	2,854	제2종 근린생활 시설	1	제1종근린생활시설	2,854
	2	단독주택	2,600		2	단독주택	1,408
	3	창고시설	1,382		3	창고시설	1,185
	4	노유자시설	989		4	교육연구시설	562
	5	업무시설	798		5	업무시설	530
문화 및 집회시설	1	제1종근린생활시설	508	종교시설	1	제2종근린생활시설	34
	2	제2종근린생활시설	444		2	단독주택	29
	3	업무시설	133		3	교육연구시설	26
	4	노유자시설	118		4	창고시설	25
	5	창고시설	113		5	제1종근린생활시설	18
판매시설	1	제2종근린생활시설	102	운수시설	1	제1종근린생활시설	43
	2	제1종근린생활시설	66		2	제2종근린생활시설	42
	3	업무시설	40		3	창고시설	20
	4	단독주택	29		4	문화및집회시설	7
	5	문화및집회시설	26		5	단독주택	4
의료시설	1	제1종근린생활시설	62	교육연구 시설	1	창고시설	1,485
	2	제2종근린생활시설	50		2	단독주택	1,119
	3	노유자시설	18		3	제1종근린생활시설	780
	4	창고시설	17		4	제2종근린생활시설	562
	5	단독주택	15		5	공동주택	207
노유자시설	1	제1종근린생활시설	989	수련시설	1	제1종근린생활시설	59
	2	제2종근린생활시설	432		2	제2종근린생활시설	39
	3	교육연구시설	205		3	노유자시설	27
	4	창고시설	182		4	창고시설	21
	5	업무시설	130		4	교육연구시설	21
운동시설	1	제2종근린생활시설	206	업무시설	1	제1종근린생활시설	798
	2	제1종근린생활시설	164		2	제2종근린생활시설	530
	3	교육연구시설	128		3	창고시설	473
	4	문화및집회시설	93		4	자동차관련시설	215
	5	창고시설	68		5	교육연구시설	167

총별주용도	순위	복합용도명	복합건수	총별주용도	순위	복합용도명	복합건수
숙박시설	1	제1종근린생활시설	101	위락시설	1	제1종근린생활시설	64
	2	제2종근린생활시설	95		2	제2종근린생활시설	52
	3	단독주택	46		3	단독주택	35
	4	창고시설	32		4	숙박시설	16
	5	교육연구시설	19		5	창고시설	9
공장	1	창고시설	136	창고시설	1	단독주택	2,410
	2	제2종근린생활시설	133		2	교육연구시설	1,485
	3	단독주택	93		3	제1종근린생활시설	1,382
	4	제1종근린생활시설	92		4	제2종근린생활시설	1,185
	5	교육연구시설	47		5	업무시설	473
위험물저장 및처리시설	1	제2종근린생활시설	83	자동차 관련시설	1	제1종근린생활시설	349
	2	창고시설	62		2	제2종근린생활시설	290
	3	제1종근린생활시설	56		3	창고시설	221
	4	교육연구시설	55		4	업무시설	215
	5	단독주택	44		5	단독주택	151
동식물 관련시설	1	단독주택	518	분뇨쓰레기 처리시설	1	제2종근린생활시설	100
	2	창고시설	253		2	제1종근린생활시설	68
	3	제2종근린생활시설	106		3	창고시설	57
	4	제1종근린생활시설	65		4	단독주택	28
	5	교육연구시설	51		5	교육연구시설	22
방송통신 시설	1	제1종근린생활시설	31	발전시설	1	제1종근린생활시설	19
	2	제2종근린생활시설	24		2	제2종근린생활시설	17
	3	창고시설	10		3	창고시설	14
	3	교육연구시설	10		4	문화및집회시설	7
	3	업무시설	10		5	업무시설	6
묘지관련 시설	1	제2종근린생활시설	18	관광휴게 시설	1	제1종근린생활시설	81
	2	제1종근린생활시설	12		2	제2종근린생활시설	68
	3	종교시설	4		3	창고시설	25
	4	가설건축물	3		4	문화및집회시설	24
	5	업무시설	2		5	단독주택	10
가설건축물	1	교육연구시설	3	장례식장	1	제2종근린생활시설	3
	2	단독주택	2		1	묘지관련시설	3
	3	제1종근린생활시설	1		3	의료시설	2
	3	운동시설	1		4	제1종근린생활시설	1
	3	창고시설	1				
자원순환 관련시설	1	분뇨쓰레기처리시설	18				
	2	제2종근린생활시설	3				
	3	제1종근린생활시설	2				
	4	자동차관련시설	2				
	5	업무시설	1				

29개의 주용도와 복합화를 구성하는 상위 5순위 용도의 빈도수를 살펴보면 빈도수는 제1종근린생활시설이 28번으로 모든 용도와 복합화를 이루는 것으로 나타났으며, 다음으로 제2종근린생활시설(27번), 창고시설(24번) 순이었다.

[표 2-19] 수직 복합화 복합건수 상위 5건

1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
제1종근린생활시설 (28건)	제2종근린생활시설 (27건)	창고시설 (24건)	단독주택 (18건)	교육연구시설 (16건)

② 수평 복합화

□ 수평복합 건축물은 12,109동

106,124개 필지 중 공공건축물이 2동 이상 존재하는 필지는 21,427개이며, 이 필지들에 위치하는 건축물은 88,684동이다. 이 중 건축물의 대표용도가 2가지 이상인 필지, 즉 수평 복합화 사례는 5,394건(25%)이며, 건축물은 12,109동이다. 수평 복합화는 2건이 전체의 81.3%로 가장 많았으며, 3건(14.4%), 4건(3.2%) 순이다. 수평 복합화 건축물의 평균 연면적도 최근으로 올수록 대형화되는 것으로 나타났다.

[표 2-20] 수평 복합화 중복 건수

수평 복합화 건수	빈도	비율	순위	수평 복합화 건수	빈도	비율	순위
2	4,383	81.3%	1	5	42	0.8%	4
3	779	14.4%	2	6	14	0.3%	5
4	174	3.2%	3	8	2	0.0%	6
				합계	5,394		

[표 2-21] 수평 복합화 건축물 노후도

노후도(건축연도)	수평복합화 건수	연면적합계(m²)	평균연면적(m²)
10년 이내(2006~2015)	2,784	2,706,825	972
10년 이상~20년 미만(1996~2005)	3,193	3,046,911	954
20년 이상~30년 미만(1986~1995)	2,204	1,710,280	776
30년 이상~40년 미만(1976~1985)	1,271	919,866	724
40년 이상(~1975)	1,252	494,974	395
오류값	9	1,483	165
값없음	1,396	854,911	612
합계	12,109	9,735,250	804

이중 수평 복합화 건수가 가장 많은 곳은 서울특별시 동작구 신대방동 395번지 보라매공원과 경기도 여주시 가남읍 신해리 212번지로 각 8건의 대표용도가 복합된 것으로 나타났다.

[표 2-22] 많은 용도가 복합된 수평 복합화 건축물 사례(서울시 동작구)

서울특별시 동작구 신대방동 395번지		
대지면적	건축물 수	복합용도 종류
340,123㎡	31동	업무시설(3동), 수련시설(4동), 제2종근린생활시설(3동), 창고시설(1동), 제1종근린생활시설(17동), 문화및집회시설(1동), 노유자시설(1동), 동.식물관련시설(1동)

[표 2-23] 많은 용도가 복합된 수평 복합화 건축물 사례(경기도 여주시)

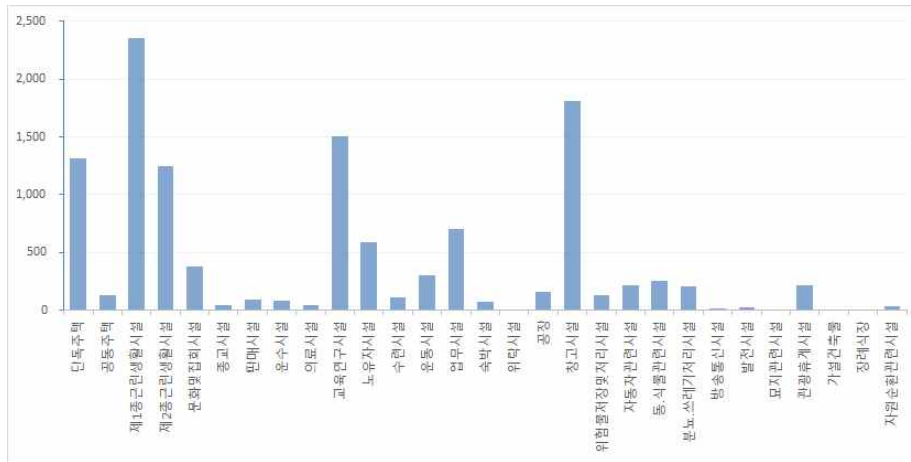
경기도 여주시 가남읍 신해리 212번지		
대지면적	건축물 수	복합용도 종류
111,093㎡	18동	제2종근린생활시설(5동), 공동주택(3동), 의료시설(2동), 공장(1동), 제1종근린생활시설(2동), 동.식물관련시설(2동), 운동시설(2동), 창고시설(1동)

□ 건축물 주용도 및 동별 용도 특성

수평 복합화 사례 5,394건의 건축물 12,109동의 대표용도를 살펴보면, 제1종근린생활시설이 2,356건(19.5%)으로 가장 많았고, 다음으로 창고시설(14.9%), 교육연구시설(12.4%), 단독주택(10.9%), 제2종근린생활시설(10.3%) 순으로 나타났다.

[표 2-24] 수평 복합화 건축물 주용도

대표용도	빈도	비율	순위	대표용도	빈도	비율	순위
단독주택	1,314	10.9%	4	위락시설	7	0.1%	28
공동주택	134	1.1%	15	공장	161	1.3%	14
제1종근린생활시설	2,356	19.5%	1	창고시설	1,806	14.9%	2
제2종근린생활시설	1,245	10.3%	5	위험물저장및처리시설	130	1.1%	16
문화및집회시설	383	3.2%	8	자동차관련시설	217	1.8%	12
종교시설	48	0.4%	21	동.식물관련시설	258	2.1%	10
판매시설	94	0.8%	18	분뇨,쓰레기처리시설	211	1.7%	13
운수시설	88	0.7%	19	방송통신시설	20	0.2%	25
의료시설	47	0.4%	22	발전시설	25	0.2%	24
교육연구시설	1,505	12.4%	3	묘지관련시설	11	0.1%	26
노유자시설	585	4.8%	7	관광휴게시설	221	1.8%	11
수련시설	111	0.9%	17	가설건축물	1	0.0%	29
운동시설	306	2.5%	9	장례식장	9	0.1%	27
업무시설	707	5.8%	6	자원순환관련시설	37	0.3%	23
숙박시설	72	0.6%	20	합계	12,109		



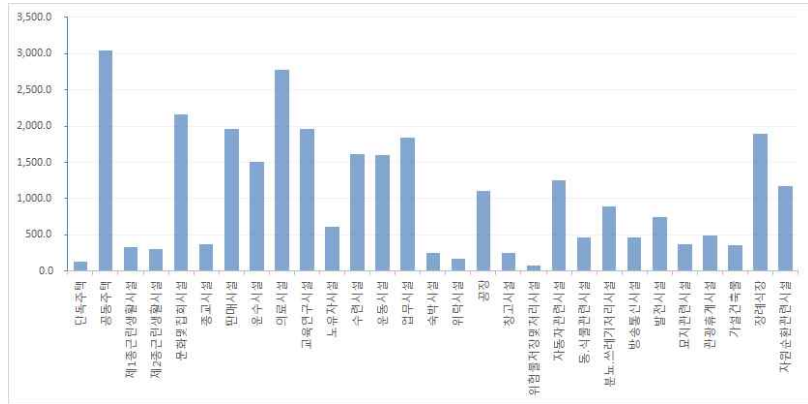
[그림 2-17] 주요도별 특성(수평복합화)

□ 주요도별 평균 면적

수평복합화 공공건축물 대표용도 가운데 평균 연면적이 가장 큰 용도는 공동주택으로 시설당 약 3,040m²이었으며, 다음으로 의료시설(2,775m²), 문화및집회시설(2,154m²), 판매시설(1,959m²), 교육연구시설(1,957m²) 순으로 나타났다.

[표 2-25] 수평 복합화 주요도별 평균 면적

총별 주요도	평균 연면적(m²)	순위	총별 주요도	평균 연면적(m²)	순위
단독주택	125.7	28	위락시설	164.9	27
공동주택	3,039.6	1	공장	1,100.1	13
제1종근린생활시설	331.6	23	창고시설	251.4	26
제2종근린생활시설	306.4	24	위험물저장및처리시설	82.2	29
문화및집회시설	2,154.4	3	자동차관련시설	1,253.7	11
종교시설	373.8	21	동.식물관련시설	471.0	18
판매시설	1,958.5	4	분뇨.쓰레기처리시설	889.5	14
운수시설	1,508.4	10	방송통신시설	463.8	19
의료시설	2,775.0	2	발전시설	748.2	15
교육연구시설	1,956.8	5	묘지관련시설	374.7	20
노유자시설	605.8	16	관광휴게시설	489.9	17
수련시설	1,613.7	8	가설건축물	357.5	22
운동시설	1,594.1	9	장례식장	1,899.8	6
업무시설	1,837.8	7	자원순환관련시설	1,174.0	12
숙박시설	257.5	25	합계 평균	804.0	



[그림 2-18] 주용도별 평균 면적(수평복합화)

□ 용도 구성

수평 복합화 건축물 대표용도 29개와 주로 어떤 용도가 복합화를 이루고 있는지 살펴본 결과, 1순위를 차지한 제1종근린생활시설은 창고시설(534건)과 가장 많은 복합화 사례를 보였으며, 업무시설(295건)과 노유자시설(278건)이 상위 5순위에 포함되었다. 또한 교육연구시설(3순위)은 창고시설(619건)과 가장 많은 복합화를 나타냈으며, 단독주택(451건)과 제1종근린생활시설(199건), 노유자시설(107건)이 상위 5순위에 포함되었다.

[표 2-26] 용도별 복합화 건수(상위5건)

대표용도	순위	복합용도명	복합건수	대표용도	순위	복합용도명	복합건수
단독주택	1	교육연구시설	451	공동주택	1	교육연구시설	60
	2	창고시설	400		2	단독주택	29
	3	제1종근린생활시설	379		3	창고시설	24
	4	제2종근린생활시설	180		4	업무시설	20
	5	업무시설	71		5	제1종근린생활시설	18
제1종근린생활시설	1	창고시설	534	제2종근린생활시설	1	제1종근린생활시설	531
	2	제2종근린생활시설	531		2	창고시설	271
	3	단독주택	379		3	단독주택	180
	4	업무시설	295		4	교육연구시설	111
	5	노유자시설	278		5	업무시설	100
문화 및 집회시설	1	제1종근린생활시설	145	종교시설	1	제1종근린생활시설	15
	2	제2종근린생활시설	76		2	제2종근린생활시설	14
	3	교육연구시설	62		3	창고시설	13
	4	운동시설	57		4	단독주택	12
	5	관광휴게시설	44		5	문화및집회시설	9
판매시설	1	제1종근린생활시설	54	운수시설	1	창고시설	36
	2	제2종근린생활시설	17		2	제1종근린생활시설	24
	3	창고시설	16		3	제2종근린생활시설	16
	4	노유자시설	4		4	업무시설	7
	4	자동차관련시설	4		5	단독주택	6

대표용도	순위	복합용도명	복합건수	대표용도	순위	복합용도명	복합건수
의료시설	1	교육연구시설	16	교육연구 시설	1	창고시설	619
	2	창고시설	11		2	단독주택	451
	3	제2종근린생활시설	10		3	제1종근린생활시설	199
	4	제1종근린생활시설	8		4	제2종근린생활시설	111
	5	공동주택	5		5	노유자시설	107
노유자시설	1	제1종근린생활시설	278	수련시설	1	제1종근린생활시설	36
	2	교육연구시설	107		2	교육연구시설	33
	3	제2종근린생활시설	66		3	창고시설	19
	4	단독주택	58		4	관광휴게시설	15
	5	창고시설	49		5	제2종근린생활시설	13
운동시설	1	제1종근린생활시설	91	업무시설	1	제1종근린생활시설	295
	2	교육연구시설	75		2	창고시설	174
	3	문화및집회시설	57		3	제2종근린생활시설	100
	4	제2종근린생활시설	52		4	교육연구시설	76
	5	창고시설	39		5	단독주택	71
숙박시설	1	제1종근린생활시설	27	위락시설	1	관광휴게시설	3
	2	제2종근린생활시설	24		2	단독주택	2
	3	관광휴게시설	20		2	제1종근린생활시설	2
	4	창고시설	17		2	제2종근린생활시설	2
	5	문화및집회시설	7		2	숙박시설	2
공장	1	창고시설	77	창고시설	1	교육연구시설	619
	2	제2종근린생활시설	46		2	제1종근린생활시설	534
	3	단독주택	37		3	단독주택	400
	4	제1종근린생활시설	30		4	제2종근린생활시설	271
	5	업무시설	28		5	업무시설	174
위험물저장 및처리시설	1	제1종근린생활시설	37	자동차 관련시설	1	제1종근린생활시설	66
	2	교육연구시설	35		2	창고시설	57
	2	창고시설	35		3	제2종근린생활시설	51
	4	제2종근린생활시설	25		4	업무시설	48
	5	자동차관련시설	19		5	교육연구시설	34
동식물 관련시설	1	창고시설	102	분뇨쓰레기 처리시설	1	제1종근린생활시설	56
	2	교육연구시설	69		2	창고시설	47
	3	단독주택	58		3	제2종근린생활시설	41
	4	제1종근린생활시설	43		4	자원순환관련시설	30
	5	업무시설	40		5	업무시설	27
방송통신 시설	1	제1종근린생활시설	7	발전시설	1	제1종근린생활시설	9
	2	제2종근린생활시설	6		1	창고시설	9
	3	단독주택	4		3	단독주택	4
	3	업무시설	4		3	제2종근린생활시설	4
	5	창고시설	3		5	교육연구시설	3
묘지관련 시설	1	제2종근린생활시설	3	관광휴게 시설	1	제1종근린생활시설	109
	1	장례식장	3		2	문화및집회시설	44
	3	제1종근린생활시설	2		3	제2종근린생활시설	36
	3	관광휴게시설	2		4	숙박시설	20
	5	문화및집회시설	1		5	교육연구시설	15
가설건축물	1	교육연구시설	1	장례식장	1	의료시설	4
					2	묘지관련시설	3
					3	창고시설	2
					4	제1종근린생활시설	1
자원순환 관련시설					4	업무시설	1
	1	분뇨쓰레기처리시설	30				
	2	제1종근린생활시설	5				
	3	업무시설	3				
	4	창고시설	3				
	5	단독주택	2				

29개의 주용도와 복합화를 구성하는 상위 5순위의 빈도수를 살펴보면 빈도수는 제1종근린생활시설이 27번으로 가설건축물을 제외한 모든 용도와 복합화를 이루는 것으로 나타났다으며, 다음으로 창고시설과 제2종근린생활시설(23번) 순이었다.

[표 2-27] 수평 복합화 복합건수(상위 5건)

1순위	2순위		4순위	5순위
제1종근린생활시설 (27건)	창고시설 (23건)	제2종근린생활시설 (23건)	교육연구시설 (16건)	단독주택 (15건)

③ 중복 복합화(수직+수평)

□ 중복복합 건축물 4,150동

동일한 필지 내에 수직복합 사례와 수평복합 사례가 중복으로 되어있는 사례는 1,745건이며, 건축물은 4,150동이다. 이 중 중복 복합화가 2건으로 전체의 74.2%로 가장 많았으며, 3건이 18.5%, 4건이 4.8%를 차지하였다.

[표 2-28] 중복 복합화 중복 건수

중복복합화 건수	빈도	비율	순위	중복 복합화 건수	빈도	비율	순위
2	1,294	74.2%	1	7	5	0.3%	6
3	323	18.5%	2	8	2	0.1%	7
4	83	4.8%	3	9	2	0.1%	7
5	29	1.7%	4	11	1	0.1%	9
6	6	0.3%	5	합계	1,745		

중복 복합화 건축물은 10년 이상 ~ 30년 미만에 많이 분포되어 있으나, 건축물의 평균 연면적은 최근 10년 이내에 지어진 건축물이 가장 넓은 것으로 나타났다. 이는 최근에 지어지는 건축물이 상대적으로 대형화되고 있음을 예측할 수 있다.

[표 2-29] 중복 복합화 건축물 노후도

노후도(건축연도)	중복복합화 건수	연면적합계(m²)	평균연면적(m²)
10년이내(2006~2015)	789	1,701,342	2,156
10년이상~20년미만(1996~2005)	1,059	2,141,211	2,022
20년이상~30년미만(1986~1995)	892	1,314,764	1,474
30년이상~40년미만(1976~1985)	511	678,714	1,328
40년이상(~1975)	434	306,028	705
오류값	5	6,482	1,296
값없음	460	370,192	805
합계	4,150	6,518,733	1,571

중복 복합화 건수가 가장 많은 곳은 서울시 종로구 세종로 1번지, 청와대 및 경복궁이 위치한 곳으로 11건의 대표용도가 복합되었다.

[표 2-30] 많은 용도가 복합된 중복 복합화 건축물 사례(서울시 종로구)

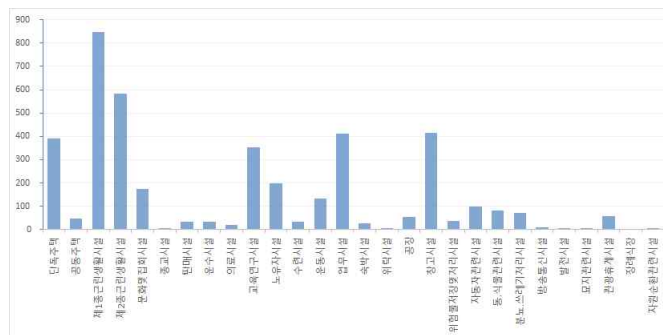
대지면적	건축물 수	복합용도 종류
248,739㎡	44동	단독주택(2동), 제1종근린생활시설(4동), 제2종근린생활시설(7동), 문화및집회시설(2동), 교육연구시설(1동), 운동시설(2동), 업무시설(17동), 창고시설(2동), 동.식물관련시설(2동), 발전시설(1동), 관광휴게시설(4동)

□ 건축물 주용도 및 동별 용도 특성

중복 복합화 사례 1,745건의 건축물 4,150동의 대표용도를 살펴보면, 제1종근린생활시설이 847건(20.4%)으로 가장 많았고, 다음으로 제2종근린생활시설(14%), 창고시설(10%), 업무시설(9.9%), 단독주택(9.4%) 순으로 나타났다.

[표 2-31] 중복 복합화 건축물 주용도

대표용도	빈도	비율	순위	대표용도	빈도	비율	순위
단독주택	389	9.4%	5	숙박시설	27	0.7%	20
공동주택	48	1.2%	15	위락시설	6	0.1%	26
제1종근린생활시설	847	20.4%	1	공장	55	1.3%	14
제2종근린생활시설	582	14.0%	2	창고시설	416	10.0%	3
문화및집회시설	176	4.2%	8	위험물저장및처리시설	37	0.9%	16
종교시설	7	0.2%	23	자동차관련시설	100	2.4%	10
판매시설	35	0.8%	17	동.식물관련시설	83	2.0%	11
운수시설	34	0.8%	18	분뇨.쓰레기처리시설	72	1.7%	12
의료시설	20	0.5%	21	방송통신시설	8	0.2%	22
교육연구시설	352	8.5%	6	발전시설	5	0.1%	27
노유자시설	198	4.8%	7	묘지관련시설	7	0.2%	23
수련시설	33	0.8%	19	관광휴게시설	59	1.4%	13
운동시설	133	3.2%	9	장례식장	4	0.1%	28
업무시설	410	9.9%	4	자원순환관련시설	7	0.2%	23
				합계	4,150		



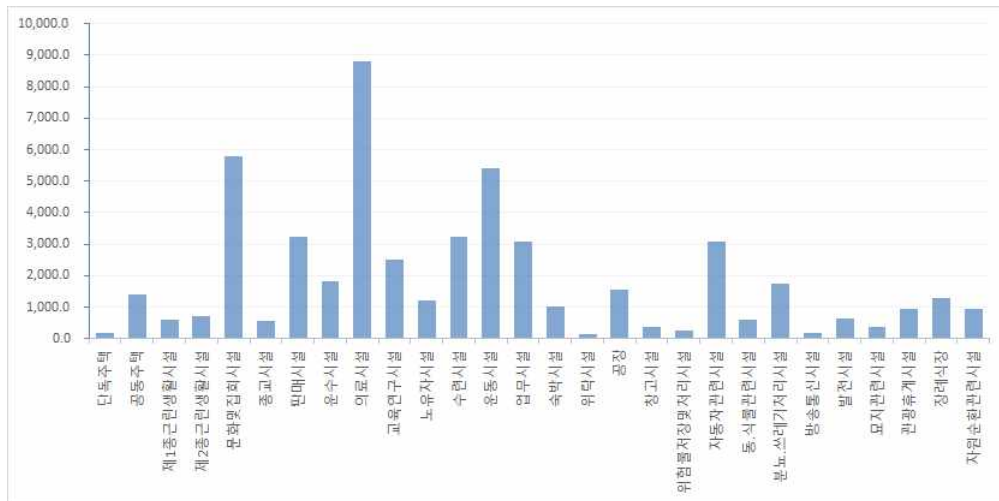
[그림 2-19] 주용도별 특성(중복복합화)

□ 주용도별 평균 면적

중복복합화 공공건축물 대표용도 가운데 평균 연면적이 가장 큰 용도는 의료시설로 시설당 약 8,800㎡이며, 다음으로 문화및집회시설(5,798㎡), 운동시설(5,416㎡), 수련시설(3,254㎡), 판매시설(3,229㎡) 순으로 나타났다.

[표 2-32] 중복 복합화 주용도별 평균 면적

총별 주용도	평균 연면적(㎡)	순위	총별 주용도	평균 연면적(㎡)	순위
단독주택	188.3	27	숙박시설	1,009.4	15
공동주택	1,416.1	12	위락시설	154.6	28
제1종근린생활시설	619.2	20	공장	1,553.9	11
제2종근린생활시설	731.4	18	창고시설	378.2	24
문화및집회시설	5,798.4	2	위험물저장및처리시설	250.1	25
종교시설	569.9	22	자동차관련시설	3,080.9	6
판매시설	3,229.2	5	동.식물관련시설	602.9	21
운수시설	1,817.5	9	분뇨,쓰레기처리시설	1,742.3	10
의료시설	8,800.3	1	방송통신시설	192.3	26
교육연구시설	2,519.0	8	발전시설	627.3	19
노유자시설	1,223.5	14	묘지관련시설	379.7	23
수련시설	3,253.5	4	관광휴게시설	937.8	17
운동시설	5,416.4	3	장례식장	1,271.3	13
업무시설	3,066.1	7	자원순환관련시설	952.7	16
			합계 평균	1,570.8	



[그림 2-20] 주용도별 평균 면적(중복 복합화)

□ 주용도 구성

중복 복합화 건축물 대표용도 28개(가설건축물 없음)와 주로 어떤 용도가 복합화를 이루고 있는지 살펴본 결과, 1순위를 차지한 제1종근린생활시설은 제2종근린생활시설(534건)과 가장 많은 복합화 사례를 보였으며, 업무시설(179건)과 창고시설(156건)이 상위 5순위에 포함되었다. 업무시설(4순위)은 제1종근린생활시설(179건)과 가장 많은 복합화를 나타냈으며, 창고시설(98건)과 제2종근린생활시설(97건)이 상위 5순위에 포함되었다.

[표 2-33] 용도별 복합화 건수(상위5건)

대표용도	순위	복합용도명	복합건수	대표용도	순위	복합용도명	복합건수
단독주택	1	제1종근린생활시설	131	공동주택	1	교육연구시설	29
	2	제2종근린생활시설	98		2	단독주택	13
	3	교육연구시설	88		3	창고시설	9
	4	창고시설	66		4	업무시설	8
	5	업무시설	45		5	제1종근린생활시설	7
제1종근린생활시설	1	제2종근린생활시설	279	제2종근린생활시설	1	제1종근린생활시설	279
	2	업무시설	179		2	창고시설	102
	3	창고시설	156		3	단독주택	98
	4	단독주택	131		4	업무시설	97
	5	노유자시설	87		5	노유자시설	52
문화 및 집회시설	1	제1종근린생활시설	80	종교시설	1	단독주택	3
	2	제2종근린생활시설	46		2	제1종근린생활시설	2
	3	업무시설	33		2	제2종근린생활시설	2
	4	운동시설	32		2	창고시설	2
	5	교육연구시설	30		2	관광휴게시설	2
판매시설	1	제1종근린생활시설	19	운수시설	1	제1종근린생활시설	16
	2	제2종근린생활시설	11		2	제2종근린생활시설	11
	3	단독주택	8		3	업무시설	9
	4	창고시설	6		3	창고시설	9
	4	업무시설	5		5	자동차관련시설	4
의료시설	1	단독주택	7	교육연구시설	1	창고시설	100
	2	교육연구시설	6		2	단독주택	88
	3	업무시설	5		3	제1종근린생활시설	71
	4	공동주택	4		4	제2종근린생활시설	44
	4	제1종근린생활시설	4		5	업무시설	41
노유자시설	1	제1종근린생활시설	87	수련시설	1	운동시설	11
	2	제2종근린생활시설	52		2	문화및집회시설	9
	3	업무시설	43		2	교육연구시설	9
	4	교육연구시설	27		4	제1종근린생활시설	8
	5	문화및집회시설	18		5	제2종근린생활시설	6
운동시설	1	제1종근린생활시설	44	업무시설	1	제1종근린생활시설	179
	2	교육연구시설	33		2	창고시설	98
	3	문화및집회시설	32		3	제2종근린생활시설	97
	4	제2종근린생활시설	30		4	자동차관련시설	46
	5	노유자시설	16		5	단독주택	45

대표용도	순위	복합용도명	복합건수	대표용도	순위	복합용도명	복합건수
숙박시설	1	제1종근린생활시설	8	위락시설	1	제1종근린생활시설	4
	2	제2종근린생활시설	5		2	단독주택	3
	3	문화및집회시설	4		3	문화및집회시설	2
	3	교육연구시설	4		4	제2종근린생활시설	1
	5	관광휴게시설	3		4	판매시설	1
공장	1	제1종근린생활시설	19	창고시설	1	제1종근린생활시설	156
	2	제2종근린생활시설	17		2	제2종근린생활시설	102
	2	창고시설	17		3	교육연구시설	100
	4	단독주택	8		4	업무시설	98
	4	교육연구시설	8		5	단독주택	66
위험물저장 및처리시설	1	제1종근린생활시설	12	자동차 관련시설	1	업무시설	46
	2	창고시설	11		2	제1종근린생활시설	30
	3	제2종근린생활시설	9		3	제2종근린생활시설	28
	3	관광휴게시설	9		4	창고시설	21
	5	업무시설	8		5	단독주택	13
동식물 관련시설	1	창고시설	35	분뇨쓰레기 처리시설	1	제1종근린생활시설	30
	2	제1종근린생활시설	27		2	제2종근린생활시설	23
	3	교육연구시설	25		3	창고시설	17
	4	제2종근린생활시설	22		4	업무시설	14
	5	업무시설	20		5	단독주택	9
방송통신 시설	1	제1종근린생활시설	4	발전시설	1	제1종근린생활시설	4
	2	제2종근린생활시설	2		2	제2종근린생활시설	2
	3	운동시설	1		2	운동시설	2
	3	업무시설	1		2	분뇨쓰레기처리시설	2
	3	창고시설	1		5	공장	1
묘지관련 시설	1	제2종근린생활시설	5	관광휴게 시설	1	제1종근린생활시설	28
	2	장례식장	3		2	제2종근린생활시설	17
	3	자동차관련시설	1		3	문화및집회시설	16
	3	분뇨쓰레기처리시설	1		4	위험물저장및처리시설	9
					5	운동시설	7
장례식장	1	묘지관련시설	3	자원순환 관련시설	1	자원순환관련시설	7
	2	제2종근린생활시설	2		2	제1종근린생활시설	2
	3	자동차관련시설	1		3	단독주택	1
	4	분뇨쓰레기처리시설	1		3	제2종근린생활시설	1
					3	운동시설	1

28개의 주용도와 복합화를 구성하는 상위 5순위의 빈도수를 살펴보면 빈도수는 제1종 및 제2종근린생활시설이 25번으로 가장 많은 복합화를 이루는 것으로 나타났으며, 업무시설(16번), 창고시설(15번) 순으로 나타났다.

[표 2-34] 중복 복합화 복합건수 상위 5건

1순위		3순위	4순위	5순위
제1종근린생활시설 (25건)	제2종근린생활시설 (25건)	업무시설 (16건)	창고시설 (15건)	단독주택 (14건)

④ 복합화 유형별 특성 종합

수직복합화 건축물은 18,036동으로 3가지 복합화 방식 중 가장 많았으며, 수평복합화 건축물은 21,109동, 중복복합화 건축물은 4,150동이다.

또한 제1·2종근린생활시설 및 단독주택이 복합화 빈도가 가장 높은 용도이다. 29가지 주용도 가운데 제1종근린생활시설이 대표용도, 수직복합, 수평복합, 중복복합 건수에서 모두 1위를 차지하여 빈도수도 많고, 복합화도 많은 용도이다. 단독주택은 수직복합화, 창고시설은 수평복합화, 제2종근린생활시설은 중복복합화에서 높은 순위를 보이는 것으로 보아 해당 유형의 대표적인 복합용도이다. 교육연구시설은 대표용도는 2순위였지만 수직복합(5순위), 수평복합(3순위), 중복복합(6순위)에서 다소 복합화가 떨어지는 것으로 나타났다.

[표 2-35] 주용도별, 복합화 유형별 순위

주용도	대표용도 순위	수직복합 순위	수평복합 순위	중복복합 순위
단독주택	3	2	4	5
공동주택	20	11	15	15
제1종근린생활시설	1	1	1	1
제2종근린생활시설	4	3	5	2
문화및집회시설	10	8	8	8
종교시설	24	23	21	23
판매시설	14	17	18	17
운수시설	17	21	19	18
의료시설	21	20	22	21
교육연구시설	2	5	3	6
노유자시설	5	7	7	7
수련시설	15	19	17	19
운동시설	13	12	9	9
업무시설	6	6	6	4
숙박시설	19	15	20	20
위락시설	29	22	28	26
공장	16	13	14	14
창고시설	7	4	2	3
위험물저장및처리시설	22	16	16	16
자동차관련시설	18	9	12	10
동.식물관련시설	11	10	10	11
분뇨,쓰레기처리시설	9	14	13	12
방송통신시설	25	24	25	22
발전시설	27	25	24	27
모지관련시설	23	26	26	23
관광휴게시설	12	18	11	13
가설건축물	31	29	29	—
장례식장	30	28	27	28
자원순환관련시설	26	27	23	23

4) 지역별 분포 특성

① 공공건축물 일반 특성

전국 252개 지자체의 유형별³⁰⁾ 공공건축물 수량을 구분하여 살펴본 결과, 공공건축물은 400개 이상 800개 미만 구간에 많이 분포되어 있었다. 제한도시형은 200개 이상 600개 미만 구간에 많이 분포되어 있으며, 농촌형은 400개 이상 1,000개 미만 구간에 많이 분포되어 있다.

[표 2-36] 지자체 유형별 공공건축물 수량

공공건축물 동수	도시형			도농형	농촌형	특별자치시	합계
	대도시형	중소도시형	제한도시형				
200미만	3	2	1	0	1	0	7
200~400	12	6	29	0	2	0	49
400~600	7	8	20	0	27	0	62
600~800	12	2	14	7	24	1	60
800~1,000	3	5	3	14	20	0	45
1,000~1,200	1	1	2	2	4	1	11
1,200~1,400	0	0	0	2	4	0	6
1,400~1,600	0	0	0	4	0	0	4
1,600~1,800	0	0	0	3	0	0	3
1,800~2,000	0	0	0	1	0	0	1
2,000이상	0	0	0	3	0	1	4
지자체 합계	38	24	69	36	82	3	252

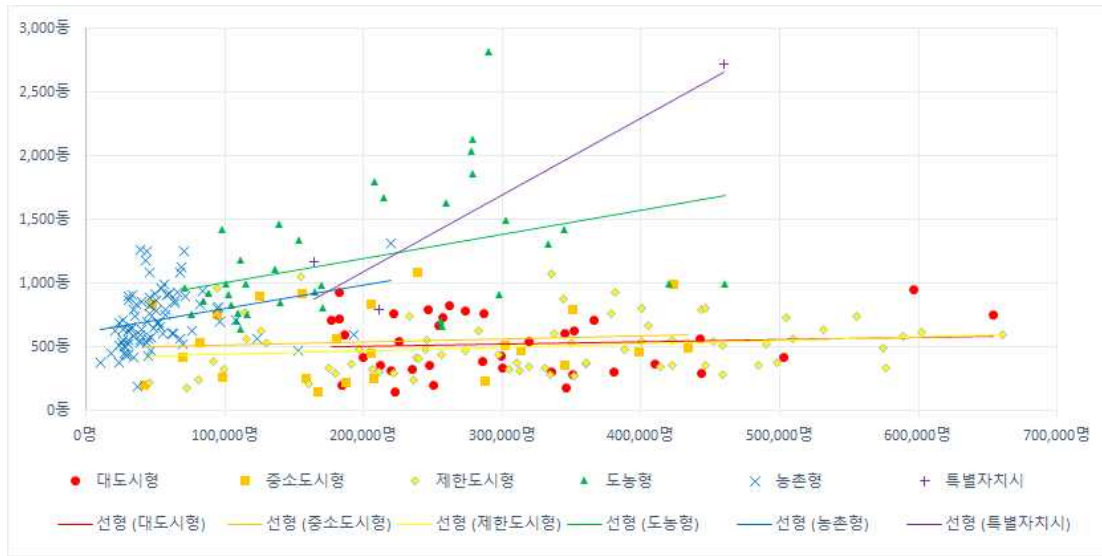
□ 도농형과 농촌형 지자체에 비해 도시형 지자체가 인구수 대비 공공건축물 부족

전국 252개 지자체의 공공건축물 동수와 거주인구(2015년말 기준)를 비교해 본 결과, 도시형 지자체는 1동당 543명이었으며, 도농형은 164명/동, 농촌형은 75명/동이다.

[표 2-37] 지자체 유형별 인구/공공건축물 수

유형		세부유형	전체 공공건축물 동수 및 비율		
			인구수	공공건축물 동수	인구/공공건축물
기초 자치 단체	도시적 특성	대도시형	11,767,471	20,367	578
		중소도시형	5,110,035	12,925	395
		제한도시형(자치구)	22,460,212	34,303	655
	도시+비도시	도농형	6,948,935	42,459	164
		비도시적 특성	농촌형(군지역)	4,387,190	58,656
특별자치시		세종, 제주, 서귀포	835,279	4,671	179
합계			51,509,122	173,381	

30) 첨부 참조



[그림 2-21] 지자체 유형별 인구/공공건축물 수 분포도

□ 도시지역(동/읍)에 공공건축물의 63%가 위치

전체 공공건축물 173,381동 중 도시(동지역)에 45.6%가 위치하고 있으며, 도시(읍지역)지역에 17.1%, 비도시지역(면지역)에 36.9%가 위치한다. 건축물 당 평균 연면적은 도시(동지역)가 가장 넓었으며 비도시지역과 4배 이상 차이를 보이고 있다.

[표 2-38] 도시/비도시지역 공공건축물 수량 및 연면적

구분	건축물 동수	비율	면적(m ²)	비율	평균면적(m ² /동)
도시(동지역)	79,132	45.6%	141,639,815	73.8%	1,790
도시(읍지역)	29,728	17.1%	22,410,458	11.7%	754
비도시(면지역)	64,014	36.9%	27,375,674	14.3%	428
값없음	507	0.3%	418,982	0.2%	826
합계	173,381		191,844,930		1,106

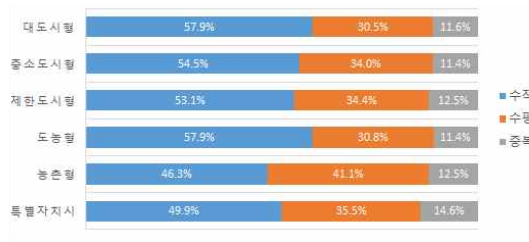
② 복합화 건축물 특성

□ 도시로 갈수록 수직복합 비율이 높음

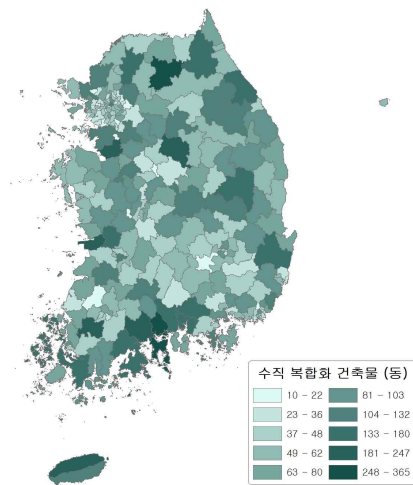
지자체를 유형별로 분류하여 살펴보면, 도시형(대도시, 중소도시, 제한도시, 도농형) 지자체는 수직복합화의 비율이 절반을 넘어섰으며, 비도시 지자체는 수직복합화와 수평복합화의 비율 격차가 비교적 적었다.

[표 2-39] 지자체 유형별 복합화 유형 건수

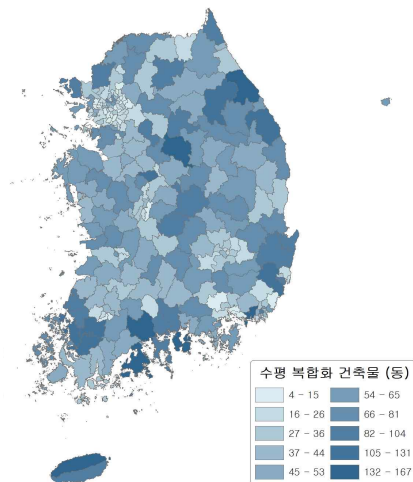
유형		세부유형	복합 건축물 동수 및 비율						
			수직	비율	수평	비율	중복	비율	합계
기 초 자 치 단 체	도시적 특성	대도시형	2,351	57.9%	1,239	30.5%	469	11.6%	4,059
		중소도시형	1,430	54.5%	893	34.0%	300	11.4%	2,623
		제한도시형(자치구)	3,537	53.1%	2,289	34.4%	835	12.5%	6,661
	도시+비도시	도농형	4,898	57.9%	2,604	30.8%	961	11.4%	8,463
	비도시적 특성	농촌형(군지역)	5,364	46.3%	4,760	41.1%	1,452	12.5%	11,576
특별자치시		세종, 제주, 서귀포	456	49.9%	324	35.5%	133	14.6%	913
합계			18,036	52.6%	12,109	35.3%	4,150	12.1%	34,295



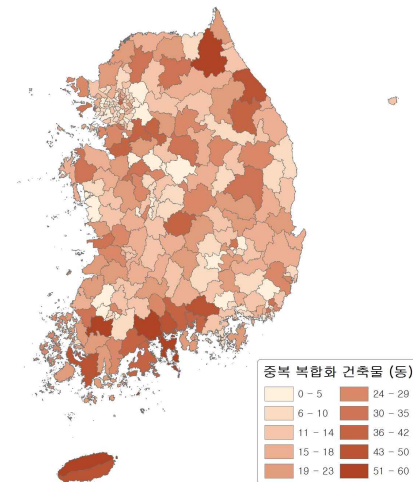
[그림 2-22] 지자체 유형별 복합화 유형 비율



[그림 2-23] 시군구별 수직 복합화 건축물

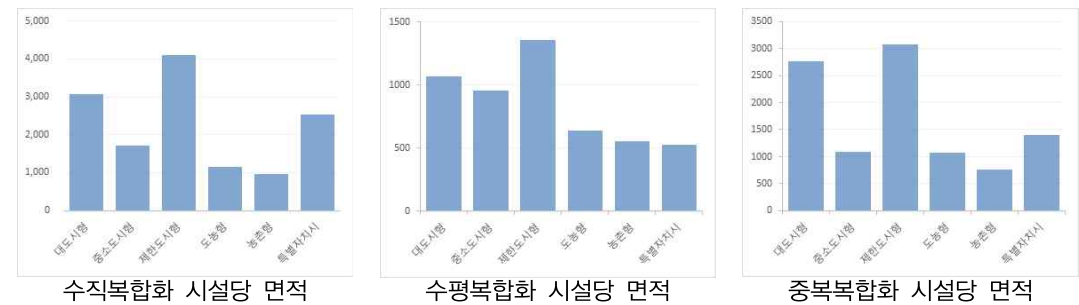


[그림 2-24] 시군구별 수평 복합화 건축물



[그림 2-25] 시군구별 중복 복합화 건축물

수직복합, 수평복합, 중복복합 모두에서 군유시설을 제외한 나머지 소유일 때 제한도시형(자치구)이 시설당 평균면적이 가장 넓었으며, 특히 수직복합화와 중복복합화는 지자체가 도시형일수록 시설당 면적이 큰 것으로 나타난다(제한도시형 > 대도시형 > 특별자치시 > 중소도시형 > 도농형 > 농촌형). 수평복합화의 시설당 면적은 제한도시형 > 대도시형 > 중소도시형 > 도농형 > 농촌형 > 특별자치시 순이다³¹⁾.



[표 2-40] 소유주체별 수직복합화 건축물 동수 및 면적

세부유형	수직복합화 건축물 동수 및 면적					
	국유(동)	면적(m²)	평균면적(m²/동)	도유(동)	면적(m²)	평균면적(m²/동)
대도시형	1,257	3,740,854	2,976	505	1,996,370	3,953
중소도시형	746	1,144,146	1,534	214	569,564	2,662
제한도시형(자치구)	1,786	8,199,293	4,591	965	4,431,606	4,592
도농형	2,573	2,511,758	976	769	1,632,588	2,123
농촌형(군지역)	2,173	1,585,539	730	1,031	1,897,287	1,840
특별자치시	314	919,292	2,928	78	171,116	2,194
합계	8,849	18,100,882	2,046	3,562	10,698,532	3,004
세부유형	군유(동)	면적(m²)	평균면적(m²/동)	다중(동)	면적(m²)	평균면적(m²/동)
대도시형	548	1,350,052	2,464	41	149,065	3,636
중소도시형	443	690,567	1,559	27	43,757	1,621
제한도시형(자치구)	755	1,755,374	2,325	31	102,568	3,309
도농형	1,520	1,381,245	909	36	71,144	1,976
농촌형(군지역)	2,073	1,604,061	774	87	89,879	1,033
특별자치시	61	59,705	979	3	2,381	794
합계	5,400	6,841,004	1,267	225	458,794	2,039

31) 특별자치시를 제외하면 모든 유형의 복합화에서 시설당 면적은 도시형일수록 큰 것으로 나타났다.

[표 2-41] 소유주체별 수평복합화 건축물 동수 및 면적

세부유형	수평복합화 건축물 동수 및 면적					
	국유(동)	면적(㎡)	평균면적(㎡/동)	도유(동)	면적(㎡)	평균면적(㎡/동)
대도시형	653	674,688	1,033	322	340,663	1,058
중소도시형	429	440,784	1,027	212	205,306	968
제한도시형(자치구)	1,025	1,540,868	1,503	853	1,121,685	1,315
도농형	1,252	854,231	682	597	405,779	680
농촌형(군지역)	1,898	1,094,699	577	985	606,658	616
특별자치시	224	134,646	601	67	28,870	431
합계	5,481	4,739,917	865	3,036	2,708,961	892
세부유형	군유(동)	면적(㎡)	평균면적(㎡/동)	다중(동)	면적(㎡)	평균면적(㎡/동)
대도시형	244	277,989	1,139	20	26,233	1,312
중소도시형	236	192,779	817	16	15,899	994
제한도시형(자치구)	384	377,248	982	27	55,721	2,064
도농형	715	354,566	496	40	46,275	1,157
농촌형(군지역)	1,778	869,946	489	99	62,707	633
특별자치시	32	6,987	218	1	24	24
합계	3,389	2,079,513	614	203	206,859	1,019

[표 2-42] 소유주체별 중복복합화 건축물 동수 및 면적

세부유형	중복복합화 건축물 동수 및 면적					
	국유(동)	면적(㎡)	평균면적(㎡/동)	도유(동)	면적(㎡)	평균면적(㎡/동)
대도시형	241	741,898	3,078	88	231,208	2,627
중소도시형	141	145,591	1,033	35	41,384	1,182
제한도시형(자치구)	401	1,450,485	3,617	306	879,833	2,875
도농형	414	524,603	1,267	161	170,177	1,057
농촌형(군지역)	522	309,780	593	186	159,375	857
특별자치시	83	134,970	1,626	24	11,641	485
합계	1,802	3,307,327	1,835	800	1,493,618	1,867
세부유형	군유(동)	면적(㎡)	평균면적(㎡/동)	다중(동)	면적(㎡)	평균면적(㎡/동)
대도시형	136	320,344	2,355	4	4,212	1,053
중소도시형	121	139,499	1,153	3	1,549	516
제한도시형(자치구)	125	227,436	1,819	3	13,258	4,419
도농형	378	321,330	850	8	8,827	1,103
농촌형(군지역)	709	617,127	870	35	25,412	726
특별자치시	25	37,486	1,499	1	1,307	1,307
합계	1,494	1,663,223	1,113	54	54,565	1,010

□ 도시지역에 대규모의 수직복합이 비도시지역은 소규모의 수평복합이 우세

수직복합 건축물은 절반 가량이 도시지역(동지역)에 위치하고 있고 이들의 면적은 전체의 3/4을 차지하고 있어 건축물이 대규모임을 유추할 수 있다. 반면, 비도시지역은 건축물 수량은 33%이지만, 면적은 13%로 건축물이 상대적으로 소규모 형태이다.

[표 2-43] 수직복합화 건축물 도시/비도시지역 수량 및 면적

구분	건축물 동수	비율	면적(㎡)	비율	평균면적(㎡/동)
도시(동지역)	9,073	50.3%	27,551,074	76.3%	3,037
도시(읍지역)	2,974	16.5%	3,669,109	10.2%	1,234
비도시(면지역)	5,923	32.8%	4,850,914	13.4%	819
값없음	66	0.4%	28,115	0.1%	426
합계	18,036	100.0%	36,099,212	100.0%	2,002

□ 수평복합 건축물은, 건축물 수량은 비도시지역이, 평균면적은 도시지역에서 우세

수평복합 건축물 수량은 비도시지역이 도시지역(동지역)보다 미세하게 많았으나, 건축물 평균면적에서는 약 2.7배 차이를 보인다.

[표 2-44] 수평복합화 건축물 도시/비도시지역 수량 및 면적

구분	건축물 동수	비율	면적(㎡)	비율	평균면적(㎡/동)
도시(동지역)	4,830	39.9%	5,778,117	59.4%	1,196
도시(읍지역)	2,328	19.2%	1,794,789	18.4%	771
비도시(면지역)	4,918	40.6%	2,118,198	21.8%	431
값없음	33	0.3%	44,145	0.5%	1,338
합계	12,109	100.0%	9,735,250	100.0%	804

중복복합 건축물의 수량 및 면적 모두 도시지역(동지역)이 가장 컸으며, 비도시지역의 건축물 평균면적과 4.6배로 큰 차이를 보인다.

[표 2-45] 중복복합화 건축물 도시/비도시지역 수량 및 면적

구분	건축물 동수	비율	면적(㎡)	비율	평균면적(㎡/동)
도시(동지역)	1,919	46.2%	4,852,534	74.4%	2,529
도시(읍지역)	855	20.6%	907,554	13.9%	1,061
비도시(면지역)	1,367	32.9%	755,010	11.6%	552
값없음	9	0.2%	3,636	0.1%	404
합계	4,150		6,518,733		1,571

③ 지역 지구별 도시 특성

공공건축물의 용도지역 분포는 ArcMAP 10.2를 활용하였으며, 좌표체계는 TM(중부 원점) 기준이다. 총 173,381동의 건축물 중 지오코딩 변환 오류 및 주소 확인불가 등으로 3,544동의 건축물을 제외³²⁾하고 분석하였다.

□ 수량, 면적 및 평균면적은 모두 주거지역이 우세

전체 공공건축물 수량의 30%, 전체 면적의 48%가 주거지역에 위치하여 있어 용도 지역에선 주거지역이 공공건축물이 많이 밀집하는 지역으로 나타나며, 세부용도에선 자연 녹지지역이 37,353동으로 가장 많았으며, 면적도 가장 크다. 수직복합화 건축물의 수량과 면적 역시 주거지역이 높았으나, 평균면적은 상업지역이 가장 높은 것으로 나타났다.

[표 2-46] 용도지역별 복합 건축물 현황(1/2)

	용도지역	전체 동수	면적	평균면적	수직	면적	평균면적
도시 지역	주거지역	50,191	90,943,509	12,179	5,988	14,822,824	19,816
	제1종전용주거	328	743,526	2,267	33	134,517	4,076
	제2종전용주거	111	252,207	2,272	11	49,947	4,541
	제1종일반주거	12,015	27,718,910	2,307	1,482	2,831,018	1,910
	제2종일반주거	26,318	38,111,593	1,448	3,057	7,081,204	2,316
	제3종일반주거	8,471	19,425,273	2,293	1,050	3,400,051	3,238
	준주거	2,948	4,692,000	1,592	355	1,326,087	3,735
	상업지역	9,320	13,941,135	10,411	1,484	5,605,031	26,651
	중심상업	677	2,930,839	4,329	123	1,416,855	11,519
	일반상업	8,314	10,326,837	1,242	1,309	3,931,310	3,003
	근린상업	229	354,082	1,546	38	137,842	3,627
	유통상업	100	329,377	3,294	14	119,024	8,502
	공업지역	6,140	6,598,883	3,489	617	1,327,157	6,816
	전용공업	390	498,167	1,277	23	52,383	2,278
	일반공업	3,379	2,871,241	850	362	617,904	1,707
	준공업	2,371	3,229,475	1,362	232	656,870	2,831
	녹지지역	44,189	53,733,145	3,075	4,326	9,513,040	5,728
	보전녹지	3,299	3,249,470	985	310	722,150	2,330
	생산녹지	3,537	2,886,066	816	370	406,370	1,098
	자연녹지	37,353	47,597,609	1,274	3,646	8,384,520	2,300
관리 지역	관리지역	34,773	14,810,531	1,200	3,119	2,636,912	2,451
	보전관리	8,933	3,441,344	385	778	540,803	695
	생산관리	4,313	1,546,798	359	339	289,281	853
	계획관리	21,527	9,822,389	456	2,002	1,806,828	903
농림지역		21,828	8,929,941	409	1,908	1,661,396	871
자연환경보전지역		3,396	1,130,663	333	264	180,837	685
합계		169,837	190,087,807	1,119	17,706	35,747,197	2,019

32) 복합화 건물로는 수직복합은 330동, 수평복합 301동, 중복복합 100동이 제외 되었다.

□ 수평복합화 건축물의 수량 및 면적은 주거지역 및 녹지지역이 절반 이상 차지

수평복합화 건축물의 수량 및 면적은 상위 2개 용도인 주거지역과 녹지지역이 전체의 52%를 차지하며 세부용도로는 자연녹지지역이 2,475동(21%)으로 가장 많고, 면적도 전체의 25%를 차지하고 있다.

□ 중복복합화 건축물의 수량 및 면적은 주거지역이, 평균면적은 상업지역에서 우세

중복복합화 건축물의 31%, 면적의 37%가 주거지역에 위치하고 있다. 중복복합 건축물의 평균면적은 수직복합화와 마찬가지로(수평복합은 상업지역이 용적률 허용치가 가장 높음에도 평균면적이 가장 높지 않음) 상업지역이 가장 높은 것으로 나타나, 건축물이 대규모인 것으로 추측된다.

[표 2-47] 용도지역별 복합 건축물 현황(2/2)

	용도지역	수평	면적	평균면적	중복	면적	평균면적
도시 지역	주거지역	3,140	3,563,842	6,259	1,260	2,379,709	11,139
	제1종전용주거	12	6,227	519	0	0	0
	제2종전용주거	4	2,301	575	4	5,765	1,441
	제1종일반주거	798	607,805	762	355	606,628	1,709
	제2종일반주거	1,667	1,831,791	1,099	657	987,771	1,503
	제3종일반주거	474	827,540	1,746	161	497,859	3,092
	준주거	185	288,178	1,558	83	281,686	3,394
	상업지역	633	706,664	4,422	314	824,328	16,259
	중심상업	43	94,283	2,193	28	119,972	4,285
	일반상업	567	598,599	1,056	270	658,907	2,440
	근린상업	13	8,888	684	14	30,777	2,198
	유통상업	10	4,894	489	2	14,672	7,336
	공업지역	431	474,819	4,019	141	213,086	4,808
	전용공업	34	65,382	1,923	9	15,783	1,754
	일반공업	213	175,100	822	77	102,581	1,332
	준공업	184	234,337	1,274	55	94,722	1,722
	녹지지역	3,009	2,742,594	2,361	1,118	2,200,455	4,948
	보전녹지	232	151,994	655	58	97,622	1,683
	생산녹지	302	226,710	751	133	154,822	1,164
	자연녹지	2,475	2,363,890	955	927	1,948,011	2,101
관리 지역	관리지역	2,684	1,218,719	1,288	702	451,282	1,800
	보전관리	646	334,776	518	185	110,224	596
	생산관리	321	100,801	314	74	38,535	521
	계획관리	1,717	783,142	456	443	302,523	683
농림지역		1,618	738,687	457	460	307,679	669
자연환경보전지역		293	108,859	372	55	29,747	541
합계		11,808	9,554,184	809	4,050	6,406,286	1,582

5) 분석의 종합

□ 지역 특성(도시/ 비도시, 상주인구밀도)에 따른 복합화 유형 차별화 필요

- 도시는 대규모 수직복합의 형태로서 다중이용시설이 유리

도시지역을 중심으로는 수직복합의 형태가, 비도시지역을 중심으로 수평복합의 형태가 우세하며, 도시지역(제한도시)대도시>중소도시, 또는 동>읍>면)으로 갈수록 복합건축물의 건수 및 면적이 증가하고 있으며 특히 수직 복합화의 비율이 절대적으로 높았다. 수량은 비도시 지역이 많지만 면적은 도시지역이 크므로 1동당 대규모(다중이용시설) 복합방식이 유리하다.

- 거주인구가 많은 주거지역은 근린생활시설 위주의 복합화 수요 증가

용도지역 구분을 통해서 주거지역의 복합화 건수 및 면적이 가장 많은 것으로 집계되었으며 이는 상주인구밀도와 연관관계가 큰 것으로 추정된다.

□ 수요에 비해 부족한 도시지역의 공공시설 확대를 위해선 (수직)복합화 추진 필요

- 도심 내 공공서비스를 위한 공공건축 건립 수량 및 면적 감소 추세

도시지역은 인구수 대비 서비스면적(공공건축 연면적)은 월등히 낮아 공공서비스 확대 필요하다. 최근(10년 이내) 공공건축 건립수량 및 복합화 건수(특히, 수직복합)가 감소 추세에 있어 도시지역 또한 건수가 감소하고 있으나 공급 총 연면적은 늘어나고 있어 공공건축 복합화에 대한 수요는 여전히 지속되고 있다. 다만, 1동당 건립규모가 대규모인 특성을 고려할 때 일정 규모 이상의 면적 확보가 가능한 입지가 필요하고 지가가 높은 상업지역은 복합화 가능 입지를 선별하는데 한계가 예상된다.

- 다양한 주용도 혼합 필요

현재 소규모 근린생활시설 위주의 용도 혼합이 주를 이루고 있어 다양한 용도의 혼합이 추가적으로 필요하다.

3. 관련 정책 및 사업 추진 동향

1) 관련 사업 동향

공공건축 복합화와 관련된 정책 동향 및 추진사업을 분석하기 위하여 2000년대 이후 ‘공공건축 복합화’와 관련한 언론보도, 기사, 정책자료 등을 종합하고 관련 사례를 선별하여 정리하였다. 이들에 해당하는 복합화 관련 국가 및 지자체 지원 사업은 약 20건 내외로 파악되었다.

[표 2-48] 건축물 복합화 관련 사업

구분	주체	사업명	사례		대상지 여건
			내용	용도	
부 처 별	문체부	지역 근대산업 유산을 활용한 문화예술창작벨트 조성	경기 포천시 폐채석장 활용 문화공간화	교육전시센터 건립 문화예술카페 리모델링	구도심
		작은도서관 지원사업	공공시설 내 유휴공간에 작은도서관 조성	업무시설(주민센터), 근린생활시설(작은도서관, 자치회관)	구도심
	행안부	희망마을만들기 공모사업	논산시 화지동(원도심 소외지역) 복합문화공간 조성	수련시설(청소년 문화의집), 노유자시설(경로당)	구도심
	국토부 여성부 문관부	도시재생 선도지역 사업	서울 창신길 83 주택가 공동주차장 및 복합시설 건립	청소년시설, 공공도서관, 주차장	구도심
	국토부		부산 주거지구 거점시설 집약화	근린생활시설(근린거점센터), 숙박시설(도시민박촌)	구도심
	국토부	공공건축물 리뉴얼 선도사업	서초구 서초구청사 리뉴얼	공공업무시설, 일반업무시설, 상업시설	구도심
			달성군 화원읍사무소 리뉴얼	업무시설, 근린생활시설	
	기재부 캠코	국유재산 위탁개발사업	옛 남대문 세무서부지 나라키움 저동빌딩	공공업무시설, 일반업무시설, 상업시설	이전적지
	국토부 지자체 민간	도시재생 선도지역 민간투자사업	구 청주 연초제조창 개발	업무시설(비즈니스센터), 숙박시설(호텔), 복합문화레저시설	이전적지
			구 천안 동남구청사 개발	관광휴게시설(어린이회관), 숙박시설(대학생기숙사, 주상복합), 업무시설(지식산업센터)	
	국토부	토지지원리츠	구 영등포 교정시설 개발	공동주택, 판매시설(백화점),	

구분	주체	사업명	사례		대상지 여건
			내용	용도	
				의료시설 등	
	기재부 캠코	국유지 위탁개발사업	광진구 종합의료복합단지 개발	의료시설, 연구시설	국공유지
			용산구 용사의집 재건립	군인 숙박시설, 복지시설, 민간임대시설	
	기재부	민관복합청사 기금개발사업	원주지방청사 조성	업무시설(공공, 민간), 근린생활시설	국공유지
지 자 체 및 공 공 기 관	교육청 지자체	학교시설 복합화	‘교육 + 문화 + 복지’ 의 시행모델 권장	교육연구시설(도서관 등), 운동시설(체육관, 수영장 등),자동차관련시설(공영주차 장) 등	기반시설
	부산 항만 공사	도시재생선도지 역 사업	부산 북항 환승센터 건립	환승시설, 상업시설, 업무시설	구도심
	순천시	구 95년대 부지 교육·문화센터 조성사업	순천 평생학습문화센터 건립	교육및연구시설(도서관), 운동시설(체육관) 등	이전적지
	대전시 동구	밖으로 나온 문화공간 만들기 사업	구 동구청사 부지 복합문화복지공간(대전청소년 위캔센터 등) 조성	청소년수련시설, 복지시설, 근린생활시설	이전적지
	군산시	도시재생선도지 역 사업	구 시청사부지 복합공간 조성(예정)	문화 및 집회시설(박물관, 문화시설, 공연장 등)	이전적지
	SH 구로구	오류1동 청사 복합화사업	노후 공공시설 부지 복합개발	공동주택, 업무시설, 근린생활시설	국공유지
	SH	유희공간 활성화 시범사업	임대주택 단지 내 유희공간 활용 23개 단지 시범사업 (추진중)	작은도서관, 경로당, 운동시설, 문화시설 등	국공유지
	서울시	유수지 친수복합문화공 간 활용 시범사업	가양유수지 복합문화공간 조성	체육관, 도서관	기반시설
	화성시 교육청 LH	학교시설 복합화 사업	화성시 동탄신도시 내 10개 학교시설 복합화사업 (추진중)	교육연구시설, 체육시설, 문화시설 등	신도시
	LH	LH 복합문화센터 건립사업	동탄신도시 시범단지 센트럴파크 내 복합문화센터 건립	도서관, 체육관, 공연장, 야외음악당 등	신도시

□ 교육·업무·근린생활시설 중심의 복합화 추진으로 일부 상업 기능 도입

주용도로는 ‘교육연구시설’, ‘업무시설’, ‘근린생활시설’, ‘노유자시설’, ‘수련시설’이 주를 이루고 있으나 최근 들어 민간참여방식의 도입 및 민간임대를 통해 ‘상업시설’, ‘판매시설’이 점차 복합화되고 있는 경향을 보이고 있다.

(천안시, 동남구 청사부지 도시재생사업 민간투자 사업자 공모)

천안도시재생 민간투자사업은 현 동남구청사 부지(1만 9865㎡)에 구청사와 어린이회관, 대학생 기숙사, 주상복합시설, 지식산업센터를 도입하게 된다. 천안시와 주택도시기금, 민간사업자가 특수목적회사(REITs)를 설립해 총사업비 1900억원 규모로 추진한다.

뉴스천지, 2016.04.25

(구청에 상업시설이..." 서초구, 신청사 복합개발 추진)

서울 서초구청을 상업시설과 주민 커뮤니티시설 등이 들어서는 복합시설로 개발하기 위해 건축 규제를 대폭 완화하는 방안이 추진된다.

서초구는 입지규제최소구역 지정 등을 검토하고 건폐율·용적률 대폭 완화해 주거·업무·판매·문화 등 맞춤형 복합개발 추진한다.

머니투데이 2016.05.13

□ 부처별 사업지원에서 공공기관 위탁 및 지자체 주도 사업으로 전환

사업의 추진 방식은 중앙부처 주도, 지자체 주도, 전문기관 위탁, 개발 후 기부채납으로 구분된다. 초기에는 중앙정부 부처별 주도 사업(학교시설 복합화 등)이 다수를 차지하였으나 공기업(캠코)을 통한 위탁개발 사업이 등장하였고 최근에는 지자체를 중심으로 지역 내 국공유 자산을 활용한 자체 사업들이 증가하는 추세이다.

[표 2-49] 사업추진방식별 주요 사례

구분	중앙부처 주도	위탁	지자체 주도	기부채납
사례	-엄궁초등학교 학교 시설 복합화 사업 -갈산공공도서관 복합화 사업	-용산구 용사의 집 국유지 위탁개발 -나라키움 정책연구원 국유지위탁개발	-가양유수지 입체화 사업 -망원유수지 입체화 사업	-동탄복합문화센터 (동탄신도시 시범단지 내NH가 화성시에 기부채납)
사진				
	엄궁초등학교	용사의 집	가양유수지	동탄복합문화센터

* 사진출처 : 엄궁초등학교(<http://www.sangji21c.co.kr/kr/Community/prjnews.php?pg=18&mode=view&idx=42>), 용사의 집(<https://www.mk.co.kr/news/realstate/view/2015/12/1208142/>), 가양유수지(<http://www.segye.com/newsView/20140218006934>), 동탄복합문화센터(http://www.egagroup.co.kr/product/item.php?it_id=1469759847&ca_id=102030)

□ 다수의 사업에서 구도심 내 기존 자산 활용에 집중

단순히 공공서비스 기능을 제공하는 것을 넘어 지역활성화 사업의 거점으로서 추진되는 사업이 증가함에 따라 도시 정체 및 쇠퇴가 예상되는 구도심(기성시가지)에 입지하는 경우가 다수를 차지하고 있다. 특히 구도심 내에서도 활용도가 저하된 노후청사(서초구청, 오류1동 주민센터), 이전적지(순천 군부대 이전적지, 대전 구 동구청사 부지), 유수지(서울 가양유수지) 등을 리모델링이나 증개축하여 주민이 필요로 하는 시설로 복합화하는 경우가 많아지고 있다.

(서초구 신청사, 예산 줄이는 ‘공공 건축물 리뉴얼사업’ 으로 추진)

서울 서초구가 26년이 지나 협소하고 노후한 청사의 신축 건립을 위해 기존 업무공간은 물론 문화 상업시설 등이 공존하는 신개념의 공공청사 복합개발을 추진한다.

정부의 리뉴얼 선도사업은 국토부가 총괄기관으로서 사업계획 수립을 위한 컨설팅 및 관계부처 협의 지원, LH는 예비사업자로서 복합개발을 위한 개발정보와 노하우 제공, 서초구는 도시관리 계획 변경 등 사업주체로서의 역할 수행 등 3자간 유기적인 협업체계를 통해 추진하게 된다.

서울경제, 2016.04.28.

□ 단일용도 위주 신축조성에서 전체 개발 사업 중 일부로서 기존 자산 활용

2000년대 초반에는 주로 ‘학교시설 복합화(교육부, 2001년~)’, ‘작은도서관 지원사업(문체부, 2004년~)’과 같이 단일 시설물에 대한 용도 복합화가 이루어졌다. 하지만 최근에는 ‘지역 근대산업유산을 활용한 문화예술 창작벨트 조성사업(문체부, 2009년)’, ‘도시재생선도지역(국토부 2014년~)’, ‘노후산업단지 리모델링사업(국토부·산업부, 2014년~)’등과 같이 대상지 일대의 상위 마스터플랜을 바탕으로 건축물 복합화 사업이 주요 거점으로 추진되는 경우가 많아지고 있다. 서울시의 경우 행정동 및 동사무소 통폐합 정책으로 서울시내 518개 동사무소 중 100개를 폐지하였고 필요 없게 된 동사무소 건물을 리모델링하거나 새롭게 신축하여 도서관, 보육시설, 자치회관 등의 복합화를 추진하였다.



[그림 2-26] 주요 공공건축 복합화 사업 추진현황 (출처: 저자작성)



오류1동주민센터 계획안
주민센터, 보건소, 주차장 등
공공시설과 행복주택을 함께 조성

* 출처 : (좌)아시아경제, <http://www.asiae.co.kr/news/view.htm?idxno=2017012408074702537> ,
(우)경기도민일보, <http://www.kgdm.co.kr/news/articleView.html?idxno=233129#08p2>



동탄중앙초등학교 학교복합화 시설 조감도
도서관, 청소년문화센터, 노인복지센터 등
학교시설과 주민복지시설을 함께 조성

[그림 2-27] 공공건축물 복합화 추진 사례

2) 관련 정책 및 제도의 변화

□ 민간투자 활성화를 위해 정부지원 범위를 확대하고 다양한 사업방식 도입

최근 정부는 민간투자 활성화를 위하여 다양한 사업방식을 적극적으로 도입하고 있다. 기획재정부가 발표한 민간투자사업 활성화방안(2015.04.08)은 토지선보상제도를 지자체 사업까지 확대하여 적용하고 세제 지원 및 효율적인 분쟁해결을 위한 행정지원을 추진하는 것을 주요 내용으로 한다. 또한 도시재생특별법에 의해서 도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시하여야 할 필요가 있는 지역에 선정한 도시재생선도지역 가운데 하나인 청주·천안의 경우 부처, 지자체, 민간이 협업하는 민간투자사업을 적극적으로 추진하고 있으며 정부는 민간투자에 대해 주택도시기금 출·용자, 공적보증 등을 적극 지원하는 형태로 추진되고 있다.³³⁾ 구 영등포 교정시설 이전적지 개발의 경우, 주택도시기금, LH 등이 출자해 설립한 토지지원리츠가 땅을 매입해 민간 사업자에게 저렴하게 임대³⁴⁾해주는 등의 사업방식을 추진하고 있다.

33) 국토교통부 보도자료, 2016.04.22.

34) 매일경제 보도자료, 2016.04.28.

□ 과밀구역에 대한 대규모 고밀개발시 시설유형별 복합화·입체화 지원

역세권, 기성시가지, 산업단지 등 과밀한 도심을 대상으로 고밀복합개발(「도시재정비 촉진법」을 위한 특별법 시행령 제6조1항), 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률 제8조」, 「도시개발법 제71조의2」, 입지규제최소구역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제40조의2 1항」), 산업단지 편의 및 문화복지시설 확충(「산업입지 및 개발에 관한 법률 제7조의3 4항」)을 제도적으로 허용하고 있다. 상기의 제도 등은 과밀한 인구 및 수요 집중, 대규모 개발 가능성 등 도시 여건 및 입지 특성을 고려하여 차별적으로 적용된다.

• 도시기반시설 활용한 적극적인 입체화 지원 규정 마련

도시공원 및 공공시설 부지 등과 같은 도심지 내 기반시설을 활용한 용도 복합화 가능하다(「도시공원부지에서 개발행위 특례에 관한 지침」). 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에서는 도시계획시설의 평면적·수직적 중복결정과 비도시시설의 입체적결정과 도시·군계획시설에 문화시설, 노유자시설, 운동시설, 근린생활시설 등의 편의시설을 설치할 수 있도록 허용하고 있다.

• 민간참여 확대를 위한 제도 개선 확대

민간 임대 및 민간 투자가 가능한 사업방식을 규정하고 국유지 개발 및 관공서의 민간개발을 허용함으로써 제도적으로 다양한 민간 참여가 가능하다(「사회기반시설에 대한 민간투자법」 「국유재산법」, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」).

[표 2-50] 건축물 복합화 관련 제도

법령	내용	대상	연도
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제31조2항8호	(복합개발진흥지구) 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 중 2 이상의 기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구	복합개발진흥지구	2005
도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제4조	(입체적 도시·군계획시설결정) 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 결정할 수 있도록 하여 중복결정의 범위 확대하여 수직적 중복결정뿐만 아니라 수평적 중복결정 가능	도시·군계획시설	2008
도시공원부지에서 개발행위 특례에 관한 지침 제2장	도시계획시설로 지정된 땅 일부를 공원으로 조성해 자치단체에 기부채납하고 나머지는 아파트를 짓는 방식	도시공원부지	2009
도시재정비 촉진법 시행령 제6조1항	주요 역세권, 간선도로의 교차지를 고밀복합형 개발이 필요한 지역으로 구분함	역세권지역	2010
역세권의 개발 및	개발구역의 복합적·입체적인 개발이 필요하다고 인	역세권지역	2014

법령	내용	대상	연도
이용에 관한 법률 제8조	정하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 대한 특례로 개발구역을 고밀도의 개발이 가능한 용도지역으로 변경하거나 건폐율 및 용적률 제한을 완화		
도시개발법 제71조의2	주요역세권, 생활환경 개선이 필요한 지역을 결합개발이 가능한 대상지로 보고 서로 떨어진 둘 이상의 지역을 결합하여 하나의 도시개발사업으로 시행 가능	역세권지역 낙후지역	2014
도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제6조의2	(부대시설 및 편익시설의 설치) 도시·군계획시설을 다기능 복합시설로 활용할 수 있도록 도시·군계획시설 내에 설치할 수 있는 편익시설 확대하고 계획적 설치를 유도	문화시설 노유자시설 운동시설 근린생활시설	2014
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제40조의2 1항	(입지규제최소구역) 기성 시가지에 주거, 상업, 문화 등 다양한 기능을 집적시켜 도시 활력 제고 및 지역 경제 활성화를 위한 거점을 조성할 수 있도록 구역 지정 가능	기성시가지	2015
산업입지 및 개발에 관한 법률 제7조의3 4항	(산업단지 내 복합용지 신설) 정주여건과 생활환경 개선을 위하여 산업단지 내 공공주택, 체육시설, 문화복지시설, 어린이집 등 설치 가능	산업단지	2015
공공주택특별법 시행령제35조1항 2호	(주차장면적 인센티브) 철도·유수지 등 공공시설부지에서 행복주택 등 공공임대주택과 도시계획시설로 결정한 주차장을 복합건물로 건축하면 해당 주차장은 건축 연면적에서 제외돼 용적률을 완화	공공시설 부지	2016
국유재산법 제46조 4항	국유지 임대 최대 50년까지 허용	국유지	2016
사회기반시설에 대한 민간투자법	(제2조1호) BTL사업 대상에 우체국·세무서 등 관공서 청사를 포함	관공서 청사	2016
	(제9조) 민간의 적극적인 사업 발굴을 돕기 위해 대상사업에 포함되지 않은 사업에 대한 제안이 가능하며 그에 따르는 행정절차, 비용부담 개선	민간투자	2016
도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제3조	(도시·군계획시설의 중복결정) 공공·문화체육시설을 결정하는 경우에는 시설의 목적, 이용자의 편의성 및 도심활성화 등을 고려하여 둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 설치할 것인지 여부를 검토	공공청사 문화시설 체육시설 사회복지 시설 청소년 수련시설	2016
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 제3조1항	도시계획시설 중 문화시설(박물관, 미술관 등)과 도서관은 별개의 시설로 구분해 각 시설을 복합화할 경우 별도의 도시계획시설 결정 절차를 거쳐야 했지만 도서관을 문화시설에 포함시켜 행정절차 간소화	도서관	2016
(수원시) 복합시설 건립을 위한 특별회계 설치 및 운영 조례	광교신도시 내 컨벤션센터 부지에 컨벤션 등 복합시설을 짓기 위해 특별회계 설치 및 운영 조례안을 제정	컨벤션센터	2016

한편 공공청사, 도서관, 컨벤션 센터 등 일부 건축물에 대해서는 공공기능의 확충 및 경제성 확보를 위한 방편으로 민간투자 허용, 도시기반시설로 편입, 특별회계 편성 등 개별적인 지원 제도를 마련 중 이다. 다만, 이러한 제도적 지원을 바탕으로 실제 사업으로 진행된 사례는 아직까지는 집계되지 않고 있어 현실적으로는 사업 추진의 한계가 있는 것으로 사료된다.

[표 2-51] 개별 시설물에 대한 제도 개선 및 지원

용도	관련법령	지원내용	사업
공공청사	「사회기반시설에 대한 민간투자법 제2조1호」	BTL사업 대상에 우체국·세무서 등 관공서 청사를 포함	0
도서관	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 제3조1항」	도시계획시설 중 문화시설에서 제외되어 있던 도서관을 포함시킴	0
컨벤션센터	「수원시 복합시설 건립을 위한 특별회계 설치 및 운영 조례」	특별회계 설치 및 운영	1

3) 공공건축 복합화 시설 계획 현황

① 사례의 선정 및 기본 현황

□ 공공건축 사업계획 사전검토 신청 대상 중 총 52건 사례 선별

2014년 6월부터 현재까지 총 52건의 공공건축 복합화 사례를 선별하였다. 이 중 26건은 공공건축지원센터의 공공건축 사업계획 사전검토 신청 대상 중 복합화 사례이며, 나머지 26건은 나라장터 홈페이지를 통해 접수된 용역 가운데 ‘복합’ 관련 키워드를 검색하여 사례를 추출하였다. 52건의 공공건축 복합화 사례는 다음 [표 2-52]와 같다.

[표 2-52] 공공건축 복합화 계획 사례(52건)

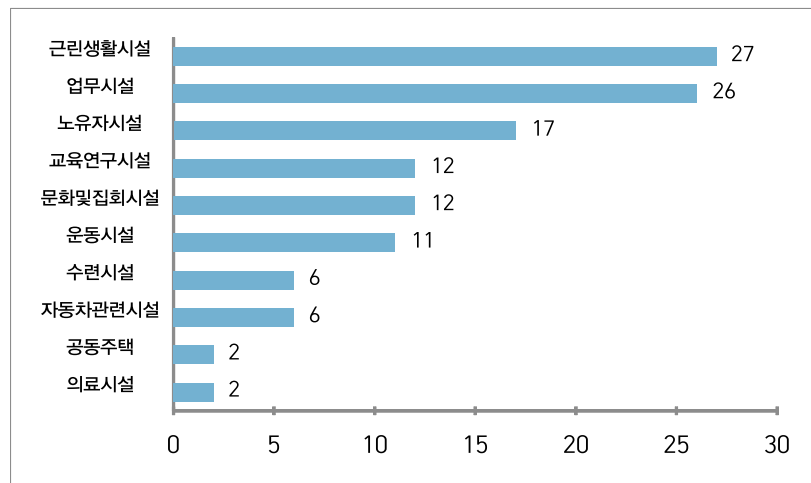
사업명	규모 (㎡)	용도												
		주거	판매	근생	업무	노유자	운동	문화 집회	교육연구	수련시설	숙박	운수	자동차	의료
공공건축 사전검토														
00 평동종합비즈센터	4,798					●	●							
00구청사 별관(보건소)증축사업	3,810			●	●									
00면 종합복지타운 조성사업	5,005			●	●				●					
00동 종합행정타운	7,000			●	●									
00구 복합 커뮤니티 센터 건립	1,310			●		●								

사업명	규모 (㎡)	용도											
		주거	판매	근생	업무	노유자	운동	문화 집회	교육 연구	수련 시설	숙박	운수	자동차
00복합청사 건립	10,585			●	●								
00시 복합청사 증축공사	9,300			●	●								
00동 주민센터 및 노인복지시설 신축공사	2,415				●	●							
00동 합커뮤니티센터 신축공사	8,800			●	●	●	●			●			
00권 광역복지지원센터	15,000				●	●							
00지역 도서관 및 문화센터 건립공사	3,500							●	●				
00유수지 문화복합시설 건립사업	2,925						●		●				
00가족문화센터	1,988			●					●				
00면 문화센터	4,017						●	●	●				
00면행정타운	7,000			●	●								
00복합보건센터	3,405			●	●								
00 에코힐링센터	4,500						●	●					
대한민국 00진흥원 건립사업	8,329							●	●				
001동 복합청사 건립사업	4,170			●	●	●							
00병원 주차장 복합화 행복주택	9,200	●											●
00신도시 공공실버주택 건립사업	9,300	●				●							
00식품산업 거점단지 조성사업	3,532			●				●					
00동 주민센터 건립사업	2,800				●	●							
00통합문화센터 건립사업	8,000				●			●	●				
00시 도시재생 선도지역 공공시설사업	57,436							●					●
00대학교 지하복합공간 증축	5,300			●									●
조달청 공고													
00다목적복합체육관설계공모공고	9,500			●			●	●					
00동어르신복합시설신축설계공모	350			●		●							
00청복합센터(별관)건립공사설계공모	1,325			●	●								
00동복합주민센터신축공사설계용역	5,700			●		●							
00구 복합커뮤니티센터 건립공사 용역사업 집행 계획	1,237			●		●							
00동공공복합시설 신축설계공모	5,150			●	●								
00동복합청사건립설계공모	2,700			●	●								
00길주차장및복합시설신축사업기본및실시설계	8,525			●						●			●
00동복합커뮤니티센터 건립설계용역	8,800			●		●	●			●			
00면행정복합타운건립공사기본설계용역	2,300			●	●								
00동주민자치센터복합건축물건축설계공모공고	4,000				●	●							
00읍 행정복합타운 건립공사 기본설계 용역	3,312			●	●	●							
00군 다목적 체육문화 복합센터 건축설계 공모	7,500					●	●			●			
00동주차장및봉제지원센터복합시설건립용역	4,081				●								●
00초등학교복합화시설증축설계공모	7,200						●		●				●
00군장애인복합문화관·노인복지회관건립사업 설 계용역	1,986					●		●					

사업명	규모 (㎡)	용도											
		주거	판매	근생	업무	노유자	운동	문화 집회	교육 연구	수련 시설	숙박	운수	자동차
00복합문화정보센터건립건축설계공모공고	8,948				●				●				
00문화복지복합건물 건립공사 건축설계 공모 공고	3,517							●		●			
00대학교교육및지역문화복합관신축공사설계 용역	7,000						●		●				
00복합문화센터신축공사설계공모	4,990							●		●			
00동공공복합시설 건립공사설계용역	5,746			●		●							●
00복합센터 건축설계공모	10,000				●		●		●				
00면 복합청사 기본 및 실시설계용역	2,780				●				●				
00복합문화센터건립사업 실시설계용역	2,000			●			●						
00복합주민센터건립공사기본및실시설계용 역	5,316				●			●					●
00동 복합청사 신축공사 설계용역 설계 공모	2,367			●	●								

□ (용도 특성) 근린·업무·교육 중심의 소규모 근린생활시설 위주의 복합화 다수

이들 52개 사업계획을 살펴보면, 주용도는 근린생활시설(27건)과 업무시설(26건)이 가장 많았고, 노유자시설(17건), 교육연구시설(12건), 문화 및 집회시설(12건), 운동시설(11건)이 그 뒤를 이었다. 또한 평균 2.3개의 용도가 복합화되는 것으로 나타났다.



[그림 2-28] 복합화 시설의 주용도 현황

용도의 복합화는 주로 공공청사와 커뮤니티시설이 결합하는 형태가 많았다. 공공업무시설을 중심으로 1,000㎡ 미만의 마을회관, 도서관, 보건소 등 주민이 공동으로 이용하는 근린생활시설이 복합화 되는 사례가 14건(31.8%)으로 가장 많았으며 이어 근린생활시설-노유자시설 복합화가 8건(18.2%), 업무시설-노유자시설 복합화가 6건(13.6%)을 차지하였다. 건축물 용도의 시설군으로 비교해볼 때, 근린생활시설군 > 주거업무시설군 > 교육 및 복지시설군 순으로 유사한 시설군 내에서 복합화가 이루어졌다.

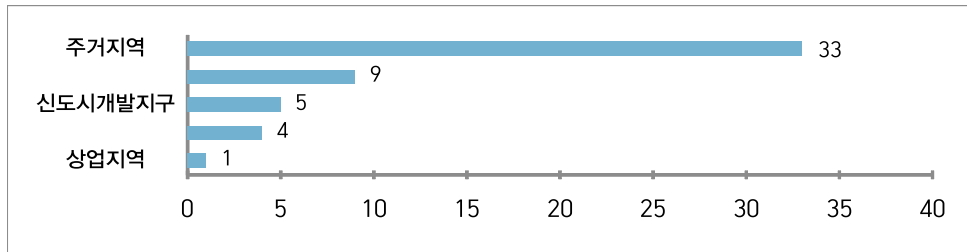
[표 2-53] 건축물 용도의 시설군

구분	시설군	용도구분
제1군	자동차관련 시설군	자동차관련시설
제2군	산업등 시설군	운수시설, 창고시설, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 묘지관련시설
제3군	전기통신시설군	방송통신시설, 발전시설
제4군	문화집회시설군	문화 및 집회시설, 종교시설, 위락시설, 관광휴게시설
제5군	영업시설군	판매시설, 운동시설, 숙박시설
제6군	교육 및 복지시설군	의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설
제7군	근린생활시설군	제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설
제8군	주거업무시설군	단독주택, 공동주택, 업무시설, 교정 및 군사시설
제9군	그 밖의 시설군	동물 및 식물관련시설

한편 복합화 사업의 추진 주체는 지자체가 44건(84.6%)으로 가장 높고 공공기관이 6건(11.6%), 정부가 2건(3.8%)으로 지자체 자체 예산으로 추진되는 건축물 복합 용도 개발이 많은 것으로 나타났다. 건축방식은 신축 43건(84.6%), 증축 5건(9.7%), 개축 3건(3.8%), 리모델링 1건(1.9%)으로 신축의 비율이 가장 높게 나타났다. 이는 제도나 정책 지원의 방향과는 상반되는 것이다.

□ 용도지역/지구 특성

건축물이 위치하는 지역의 상황이나 성격에 따라 복합화의 목적은 달라지며, 그에 따라 용도구성 및 주변 시설과의 연계 등에서도 차이가 있다. 공공건축 복합화는 주거지역(33건)에서 가장 활발하게 일어나고 있으며 이어 자연녹지지역(9건), 신도시개발지구(택지개발지구, 도시개발구역), 공업지역, 상업지역의 순으로 나타났다.



[그림 2-29] 공공건축 복합화 시설의 지역지구 특성

주거지역의 경우 일상생활공간과 근접한다는 점에서 커뮤니티 중심의 복합 용도가 많이 나타나고 있었다. 한편 도심지 내 위치한 자연녹지지역 내에서 추진되는 공공건축 복합화는 총 6곳으로 인근 주거지역과의 접근성이 양호하고 외부공간의 활용도가 높아 향후 주민들의 복합시설 이용 만족도가 높을 것으로 예상된다.



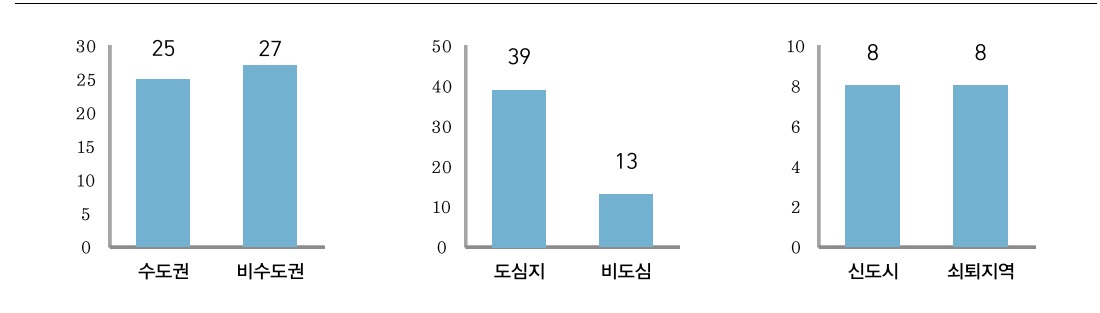
[그림 2-30] 도심지 내 자연녹지지역 복합화 개발 대상지
(출처 : 네이버지도 위성사진(<https://map.naver.com/>), 2016년 6월 검색)

□ 지역별 분포

서울·경기지역 수도권 일대에서 일어나는 복합화 사업은 25건(48.1%)으로 절반에 가까운 수치를 나타냈다. 또한 도심지와 비도시를 구분하였을 때 주소지 상 ‘동’에 해당하는 도시지역은 39건(75%), ‘읍’, ‘면’에 해당하는 비도시 지역은 13건(25%)으로 나타나 일반적으로 밀도가 높은 도심지에서 복합화 개발의 추진 빈도가 높은 것을 알 수 있다. 도시의 성장과 쇠퇴지역으로 구분해보면 성장 지역(신도시 개발지역)과 쇠퇴지역³⁵⁾에서 각각 8건(15.4%)으로 나타났다. 성장지역의 경우 대부분 개발이익 환수에 따른 기부채납 시설

35) 2010년 광역시, 시, 군 단위 쇠퇴 상위 30% 지역 (한국지방행정연구원(2012), 지역 쇠퇴분석 및 재생방안)

에 해당하거나 거점 복합커뮤니티 시설이 다수를 차지하며, 쇠퇴 지역의 경우 도시활성화 계획의 거점으로 추진되는 경우가 대부분이다. 곧 도시 및 지역의 특성에 따라 복합화의 목적 및 용도, 개발 방향 등에 차이가 큰 것으로 분석된다.



[그림 2-31] 입지에 따른 복합화 추진 경향

00동 노인복지관 복합시설 부지	00구 복합커뮤니티센터 부지	00면 행정복합타운 부지
수도권	비수도권	비수도권
도심지	도심지 쇠퇴지역	비도시 쇠퇴지역
주거지역	주거지역	주거지역

[그림 2-32] 도시 특성에 따른 개발 여건 차이
(출처 : 네이버지도 위성사진(<https://map.naver.com/>), 2016년 6월 검색)

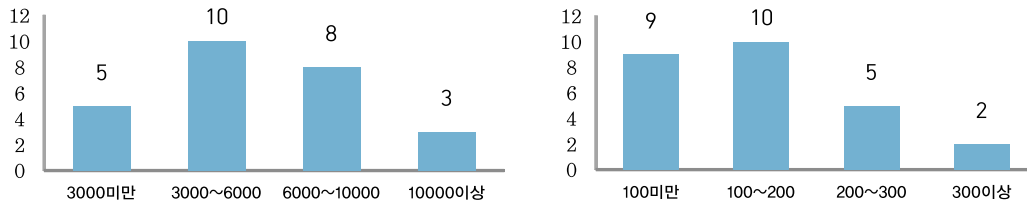
□ 사업의 규모³⁶⁾

공공건축 복합화의 평균 규모는 5,609㎡이고 평균 예산은 176억으로 나타났다. 3,000㎡미만의 소규모 건축물이 5건(19.2%), 3,000㎡~6,000㎡의 중규모 10건(38.5%), 6,000㎡~10,000㎡ 8건(30.8%), 10,000㎡이상 대규모 사업도 3건으로 중규모 사업이 가

36) 공공건축지원센터의 공공건축 사업계획 사전검토 신청 건에 한정

장 많았다. 공사비는 100억 미만이 9건(34.6%), 100억~200억 미만이 10건(38.5%)으로 200억 미만 중소규모 복합화 사업이 가장 많은 비중을 차지한다. 시설 규모가 3,000㎡ 미만의 소규모 복합화 사업은 주로 근린생활시설, 노유자시설, 업무시설의 복합화가 대부분이었으며 3,000㎡이상 ~ 10,000㎡ 미만의 중규모 건축물의 경우 문화 및 집회시설, 교육연구시설, 운동시설, 수련시설 등의 용도가 복합화되는 것으로 나타났다.

6,000㎡ 미만의 건축물은 평균 2.2개의 용도 복합이 이루어지며, 6,000㎡이상 건축물은 평균 2.3개의 용도 복합이 이루어지는 것으로 유추해봤을 때, 건축물 규모가 커질수록 다양한 용도를 복합하기보다 단위 시설의 규모가 증가하는 것으로 판단할 수 있다. 100억 미만의 사업은 주로 근린생활시설, 노유자시설, 업무시설의 복합화가 이루어지고 있으며, 공사비 단가가 비교적 높은 문화 및 집회시설이 복합화 된 경우 평균 단가는 약 286만원/㎡으로 나타났다.



[그림 2-33] 공공건축 복합화 사전검토 사례의 사업 규모

② 주요 계획 내용

□ 지역 내 주민편의 향상을 위한 문화복지기능 위주의 신축 복합시설

공공건축지원센터의 공공건축 사업계획 사전검토 신청 대상 중 복합화 사례(26건)를 분석한 결과, 사업의 목적은 주민편의시설 확충(복지수요대응, 문화서비스제공, 교육기회 제공 등)이 19건(73.1%)으로 가장 많았고 업무시설 통합설치, 기존시설 노후화, 주거안정 등이 그 뒤를 이었다. 건축 방식은 신축 20건(76.9%), 증축5건(19.2%), 개축1건(3.9%)으로 신축의 비율이 가장 높았다. 추진주체는 지자체가 21건(80.8%), 지방공사 3건(11.5%), 국가 2건(7.7%)로 대부분 지자체의 주도로 복합화 사업이 진행되고 있다.

[표 2-54] 공공건축 사전검토 대상

	시설명	사업 방식	주체	예산 (억)	사업규모		입지				용도(시설)
					면적 (㎡)	층수	용도 지역	구도심	신도시	계획 구역	
1	0생활권 광역복지지원 센터	신축	정부	477	15,000	—	주거	●	●		노유자 업무
2	00지역 도서관	신축	지자체	113	3,500	—	자연 녹지	●			교육연구 문화집회
3	00유수지 문화복합시설	신축	지자체	84	2,925	—	주거	●			교육연구 운동
4	00가족 문화센터	신축	지자체	96	1,988	지하1 지상4	주거	●			교육연구 근생
5	00면 문화센터	증축	지자체	80	4,017	—	자연 녹지				문화집회 운동/업무
6	00면 행정타운	증축	지자체	175	7,000	—	주거				업무 근생
7	00복합 보건센터	신축	지자체	91	3,405	—	주거				업무 의료
8	00에코 힐링센터	신축	지자체	165	4,500	—	주거			홍수관리 구역	문화집회 운동
9	00진흥원	신축	지자체	226	8,329	—	계획 관리		●		문화집회 교육연구
10	00동 복합청사	신축	지자체	92	4,170	—	주거	●			업무 노유자 (경로당)
11	00병원 주차빌딩 및행복주택	신축	지방공 사	141	9,200	지하4 지상7	주거	●			공동주택 주차장
12	00공공 실버주택	신축	지방공 사	192	9,300	지하1 지상1 0	준주 거	●	●		공동주택 노유자
13	00산업 거점단지	신축	지자체	150	3,532	—	준공 업	●		· 수변경 관지구 · 제한보 호구역	문화집회 근생/공장
14	00동 주민센터	신축	지자체	99	2,800	—	주거	●			업무 노유자
15	00 회담본부	개축	정부	250	8,000	—	—	●	●	· 도시개 발사업지 구	업무 문화집회
16	00시 도시재생	신축	지자체	625	57,436	—	주거	●			문화집회 주차장
17	00대학교 지하 복합공간	증축	지자체	175	5,300	지하1	주거	●			의료 교육연구
18	00 비즈니스센터	신축	지자체	111	4,798	—	준공 업	●			업무 노유자/ 근생
19	00구청사 별관	증축	지자체	99	3,810	지상4	주거	●			업무 보건소
20	00면 종합복지타운	신축	지자체	163	5,005	—	자연 녹지				업무 교육연구/근

	시설명	사업 방식	주체	예산 (억)	사업규모		입지				용도(시설)
					면적 (㎡)	층수	용도 지역	구도심	신도시	계획 구역	
											생 업무 근생
21	00동 복합행정타운	신축	지자체	175	7,000	—	주거	●			
22	00구 복합커뮤니티 센터	신축	지자체	45	1,310	—	주거	●			노유자 근생
23	행정복합청사	신축	지방공 사	247	10,585	—	준공 업	●			업무 근생
24	00시복합청 사	증축	지자체	20 0	9,300	지하2 지상5	상업	●			업무 근생
25	00동 주민센터 및노인복지시 설	신축	지자체	86	2,415	—	자연 녹지	●			업무 노유자
26	00동 복합 커뮤니티센터	신축	지자체	230	8,800	—	주거	●			업무/ 노유자 수련/ 운동

□ 계획안에 대한 주요 사전 검토의견 분석

- 지역 특성 및 여건, 수요 등을 고려한 입지 선정 필요

구도심의 경우 도시 재생 차원의 공동체 활성화, 지역 거주민들의 문화복지 여건 개선, 기존시설의 노후화 개선 및 분산된 유사 시설의 집적화 등을 목표로 복합화가 추진되고 있다. 따라서 기존 도시 체계 안에서의 공공건축 복합화는 주변 유사시설과의 연계운영 방안, 용도의 적합성 등을 적극적으로 고려할 필요가 있다. 신도시의 경우 복합화 개발 초기부터 도시적 차원에서 입지 선정 및 용도 계획이 수반될 가능성이 높다는 점에서 상위 계획 및 개발 현황을 참고하여 중장기적 부지활용 방안을 검토해야 한다. 또한 대상지 가운데 ‘도시계획시설결정 변경’이 요구되는 사례는 7건(26.9%)으로 자연녹지지역, 계획관리지역, 택지지구, 유수지 등이 포함되어있어 대상지 개발을 위한 지자체의 협조가 요구되는 것으로 나타났다.

- 주변 맥락을 고려하여 시설이 외부환경과 적극적으로 연계되도록 배치

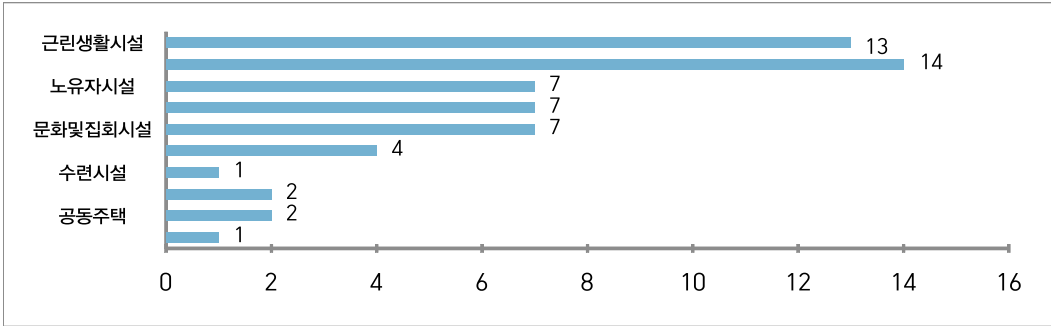
배치 및 공간계획시, 개별 부지에 단독 건물로 계획되기 보다는 주변 환경 및 시설들과의 적극적 연계를 통해 시설 이용 접근성을 높이고 주변 지역의 환경 개선에 기여할 필요가 있다. 건축물 계획시 관례상 복수용도의 최대용적 건립 의지가 있는데 반면, 필지 규모가 작고 부정형인 경우가 많아 건물의 외부공간의 효율적인 활용에는 한계를 지니는

경우가 많으므로 주변 환경과의 연계를 통해 이를 극복하도록 권고하고 있다.

[표 2-55] 입지 관련 검토의견서 사례

	검토의견
부지 활용 방안	[00동 주민센터] • 다음 사항을 참고하여 설계지침에 반영할 것 ① 사업부지가 부정형으로 이용자 편의를 위한 충분한 외부공간 확보에 불리할 것으로 예상되므로 인접부지와 연계한 합리적 계획을 유도 - 외부 휴게공간은 공영주차장 휴게공간과 연계, 공영주차장 이용자를 위한 보행동선 확보 등 ② 부지 동쪽 00번길의 보행 접근성을 고려하여 건축물 위치 계획 ③ 부지를 둘러싸고 있는 이면도로(폭 3m 내외)는 주변 거주지의 쾌적하고 안전한 주거환경 조성과 비상차량 진출입 동선을 고려하여 건축물을 셋백(set back)하는 등의 계획적 조치가 필요
	[00병원 주차장 복합화] • 사업 대상지 주변은 1~4층 규모의 저층 주거지로 부지 경계부분의 열악한 거주환경 개선을 고려 • 공동주택과 주차장 복합건축의 특성과 주변 여건을 고려한 동선 계획 • 공동주택 주차장은 병원 주차장과 분리하여 지상에 설치하되, 한정된 외부공간을 효율적으로 활용하기 위해 휴게시설, 녹지, 편의시설, 주차장 영역을 합리적으로 구성

- 수요예측 미흡으로 스페이스 프로그램(space program)의 구체화 부족
- 복합화 건축물의 가장 많은 용도는 업무시설, 근린생활시설이며, 이 외 노유자시설, 교육연구시설, 문화 및 집회시설 등이 다양하게 복합화되는 양상을 보이고 있다.



[그림 2-34] 복합화 시설 사전검토 사례의 주용도 현황

하지만 주요 기능 외에 구체적인 용도 계획이 미흡한 것으로 나타나 대상지 일대 인 구특성을 파악하고 주민 수요조사를 통하여 중복·불필요한 용도를 사전에 충분히 검토해 야 할 것이다. 사전검토에서는 사업의 목적과 입지 특성을 고려하여 추가로 용도를 제안

하거나 복합 용도의 특성에 따른 동선과 배치 계획의 필요성이 언급되고 있다.

[표 2-56] 용도 관련 검토의견서 사례_ 주민수요조사 제안

	검토의견
공간 및 시설	[00동 복합커뮤니티센터] • 설계공모를 진행하기 위한 스페이스 프로그램(Space Program)이 미흡함으로 아래의 사항을 검토 후 설계공모 지침으로 제공할 것 ① 각 수요기관(보훈회관, 청소년문화센터, 동주민센터, 어린이집, 수영장) 및 지역주민을 대상으로 수요조사를 통해 스페이스 프로그램(Space Program) 구체화
계획의 주안점	④ 보육시설은 자연학습을 위한 외부공간 연계가 가능하고 주민센터를 이용하는 일반인 동선으로부터 독립적인 위치 확보 필요 ④ 시설이용자 편의 및 커뮤니티 활성화를 위해 휴게공간(또는 오픈 카페테리아) 설치를 권장하며 체육관 및 도서관 이용자, 지역주민의 접근이 용이한 곳에 반영 권장

- 공용공간 합리적인 계획 부재 및 기능별 특성을 고려한 통합적인 계획방향 미흡

공간계획에 있어서는 공용공간에 대한 합리적인 계획이 부재하며 용도별 특성을 고려한 통합적인 계획 방향이 미흡한 경우가 다수였다. 저층부에는 주민들이 공유할 수 있는 활용성이 높은 시설을 배치하고, 부지가 협소하거나 접근성이 떨어져 외부공간 확보가 어려운 경우에는 시설 내에 적절한 공용공간을 확보하도록 제안하고 있다.

[표 2-57] 공간계획 관련 검토의견서 사례_저층부 공적공간 활용

	검토의견
공간 및 시설 계획의 주안점	[00면 종합복지타운] ① 지상층 및 저층부는 지역주민의 활용도가 높은 공간 위주로 계획하여 주민의 편의성을 높이고 외부공간과 적절하게 연계 계획할 것

00유수지	00면 문화센터	00면 복합보건센터	00구 복합커뮤니티센터
			
부지면적 : 18,235㎡	부지면적 : 9,769㎡	부지면적 : 4,000㎡	부지면적 : 873㎡
도심지 내 유수지 상부로 외부공간 한정적	간척지로 주변기반시설 미흡하고 접근성 떨어짐	신도시에 입지하며 업무시설과 운영주체가 다른 다양한 위탁운영 시설들이 통합설치	경사지 및 부지면적이 협소

[그림 2-35] 공용면적 확보 권장 대상지

(출처 : 네이버지도 위성사진(<https://map.naver.com/>), 2016년 6월 검색)

[표 2-58] 공간계획 관련 검토의견서 사례_공용면적 확보

	검토의견
부지 현황 및 특성	[00유수지 문화복합시설] • 현재 공용면적(도서관은 전체 연면적(1,650㎡)의 15.3%(252㎡), 체육관은 누락)은 부족하므로 로바·각 층 홀·휴게실 등 편의공간을 반영하여 전체 연면적의 30% 내외로 추가확보 필요
	[00면 복합보건센터] • 커뮤니티 기능의 활성화 및 각 실의 연계성을 제고하여 활용도를 극대화하고, 비상시 피난을 고려하여 충분한 폭과 효율적인 동선을 확보할 것 • 편의공간이 상당히 협소할 것으로 판단되므로 공용면적을 전체연면적의 30~35%이상 마련할 것

뿐만 아니라 용도별 사용자 특성 및 이용시간, 이용자수, 기능상 근접배치가 필요한 시설, 내·외부 공간의 연계 등 시설 간 상호 간섭사항도 면밀한 검토가 필요한 부분이다. 특히 도서관, 공연장과 같이 상이한 용도가 함께 설치되는 경우 시설의 배치와 구조, 운영상의 문제점이 간과되는 경우가 있어 복합화 시 이용성과 관리의 효율성에 대한 통합적인 고려가 요구된다. 이에 더해 프로그램의 종류 및 내용에 따라 적정 규모와 시설 수준이 달라지므로 준공 이후 다양한 평면구성이 가능하고 시설변경에 대응이 용이하도록 가변성 있는 평면 계획이 요구된다.

[표 2-59] 공간계획 관련 검토의견서 사례_시설별 연계성 및 공간의 가변성 확보

	검토의견
공간 및 시설 계획의 주안점	[00면 주민센터] • 복지관/도서관/면사무소/보건소/의 여러 기능이 복합된 시설이므로 각각의 기능이 충실히 구현될 수 있도록 하고, 연계가 필요한 시설 간 유기적 동선계획을 마련할 것
	[00동 종합행정타운] • 실별로 다양한 평면구성이 가능하고 향후 시설변경 등에 대한 가변성을 확보하기 위해 적정 모듈을 적용한 계획안이 도출될 수 있도록 유도
	[00가족문화센터] • 도서관과 소공연장 등이 복합된 시설로써, 각 실의 운영에 방해가 되지 않도록, 방음 및 차음계획을 수립할 것. 공연장에서 발생할 수 있는 진동요소(소리진동, 구조진동 등)등을 함께 검토하여 구조안전에 유의할 것

중축 방식으로 추진되는 경우, 기존시설물과 추가되는 용도 사이에 통합적인 시설 계획이 요구되며 외부공간, 공용공간도 확보되어야 한다.

[표 2-60] 공간계획 관련 검토의견서 사례_증축시

	검토의견
공간 및 시설 계획의 주안점	[00면 주민센터 증축] - 기존면사무소, 보건소, 야외무대, 주차장 등과 새로이 건립 예정인 문화센터와의 조화를 고려한 효율적인 대지활용 계획을 마련할 필요. ① 옥외조경, 휴식공간, 주차장 등의 외부공간 계획을 적정하게 고려할 것 ② 지역주민, 직원, 관리 동선을 고려한 실내·외 공간이 계획될 수 있도록 할 것

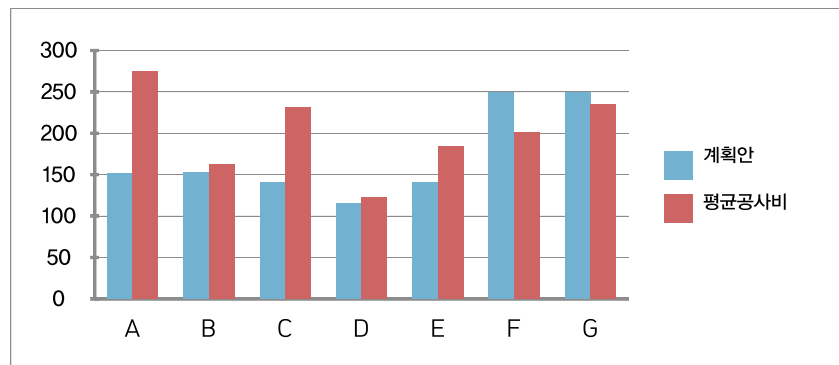
한편 일부 용도에 국비를 지원받을 경우 일률적인 시설 요구사항을 적용해야 하므로 타 복합 용도에 대한 고려나 사업의 여건 반영이 어려운 한계도 나타났다.

[표 2-61] 공간계획 관련 검토의견서 사례_중앙부처 복합화 추진

	검토의견
공간 및 시설 계획의 주안점	[00회담본부 개축] - 공간 및 시설계획과 관련하여 다음 사항을 고려할 것 ① 업무시설의 경우, 층수와 면적 변동 없이 사용상 필요 기능의 재배치를 계획하고 이에 따른 구획 변경으로, 주요 구분은 구조물 보강, 주변과 조화를 이루는 외관 개선, 효율적 사무공간의 재배치 등 시설 현대화에 필요한 요구 조건을 설계지침에 명시할 것 ② 문화 및 집회시설(회의장)의 경우, 기능상 필요한 내부 구획의 변경과 설비환경을 개선하기 위한 계획을 하되, 00회담의 역사적 가치를 보존하기 위한 공사의 범위와 한계를 설계지침에 명시할 것 ③ 건물 내부의 기능이나 입면이 변화하지 않는 범위 내에서 내진구조 보강안을 채택할 것

- 예산 초기 검토 부실 및 단가 기준 일괄 적용 오류

많은 경우, 예산책정에 있어 문제가 있는 것으로 나타났는데 건축공사비가 유사 사례에 비해 과도하게 낮거나 높게 책정된 사례가 7건(26.9%)이었다.



[그림 2-36] 계획 예산 및 실제 건축공사비 비교

일례로 ‘00면 주민센터’의 경우 공사비 단가가 평균 공사비의 절반 정도로 책정되었다. 이는 예산 검토 부실과 기준 단가의 일괄적인 적용으로 나타나는 문제라고 할 수 있다.

[표 2-62] 예산 관련 검토의견서 사례_예산

	검토의견
공간 및 시설 계획의 주안점	[00면 주민센터 증축] • 전체 시설면적과 기능을 고려한 적정한 공사비가 반영되었는지 재검토할 필요 있음. 신청서에 제시한 건축공사비는 151.8만원/㎡임. 2015 서울시 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련(안)」에 따르면 문화집회시설의 평균 공사비 275.3만원/㎡, 체육관의 평균 공사비 280.7만원/㎡으로 유사시설 공사비를 참조하여 예산을 추가확보하거나 규모의 조정이 필요하다고 판단됨

주민센터와 노인복지시설시설과 같이 용도 구분이 명확한 경우에도 개별 기준(‘유형별 공사비’)을 적용하기 보다는 낮은 단가의 비용기준을 적용하여 사업비를 산정함에 따라 향후 예산 부족이 예상되는 경우도 있다.

[표 2-63] 예산 관련 검토의견서 사례_용도별 공사비 차이

	검토의견
건축 공사비	[00동 주민센터 및 노인복지시설] • 주민센터와 노인복지시설은 시설의 용도 구분에 있어 유사 건축물로 분류되나 현재 책정된 단위면적당 건축공사비가 서로 상이하므로 이에 대한 면밀한 검토가 필요 - 현재 책정된 예산은 주민복지센터가 242만원/㎡, 노인복지시설이 175만원/㎡로 약 1.4배의 차이를 보이고 있으나, 건축 시공 및 디자인 측면에서 유사한 건축물임을 감안할 때 유사한 단위 공사비가 소요될 것으로 예상됨

- 다중 이용을 위한 사전 수요조사, 기존 시설의 철거, 행정절차(도시계획시설 변경 등) 수행, 국비지원을 위한 준비 기간 등 추가적인 일정 확보 요인

검토사례 26건 가운데 일정계획에 문제가 없는 사례는 6건(23.1%)에 불과하며 세부 일정계획이 수립되지 않은 경우가 9건(34.6%), 기간이 부족하게 측정된 사례가 5건(19.2%), 사업규모에 비해 기간이 길게 측정된 사례가 4건(15.4%)으로 나타나 건축물 복합화 계획 시 일정에 대한 고려가 충분하지 않은 것으로 나타났다. 특히 세부 일정 중 각종 행정절차에 소요되는 기간, 설계공모일정, 기존 건축물 철거 및 부지조성에 소요되는 시간 등에 대한 재검토가 요구된다.

대부분 공공청사 부지로 사업 추진에는 큰 어려움이 없으나, 일부는 계획관리구역(홍수관리구역, 제한보호구역 등) 내에 위치하여 복합화 추진을 위해 도시계획시설 변경 등 행정절차가 수반되어야 하는 경우가 있었다. 이에 사전검토 의견서에는 주요 시설의 세부 계획을 수립·보완하기 위해 수요조사를 할 수 있는 기간 확보를 제안하고 있다.

[표 2-64] 공간계획 관련 검토의견서 사례_일정

	검토의견
향후 일정	[00동 종합비즈니스센터] • 주요 실별(보육시설, 전시실, 다목적 회의실, 연회장 등) 세부계획은 보완이 필요하며 필요시 수요조사를 할 수 있도록 설계기간을 확보하시기 바랍니다.

- (사업관리) 용도별 또는 시설 건립-운영 부서가 상이할 경우 의견 조율에 어려움

사업추진 및 운영 주체가 다를 경우 계획 방향의 차이가 있을 수 있고, 유사 프로그램이 중복 설치될 수 있으므로 사업추진 과정의 긴밀한 협조가 요구되기도 한다.

[표 2-65] 추진주체 관련 검토의견서 사례

	검토의견
관리 체계의 적정성	[00주민센터 및 노인복지시설] - 주민복지센터(총무과) 및 노인복지시설(생활지원과)별 사업기획 및 예산집행이 별도로 진행되고 있으므로 사업의 효율적인 추진 및 원활한 의사결정, 예산 집행이 이루어질 수 있도록 주무부서간 상호 긴밀히 협의하여 사업을 추진하기 바람

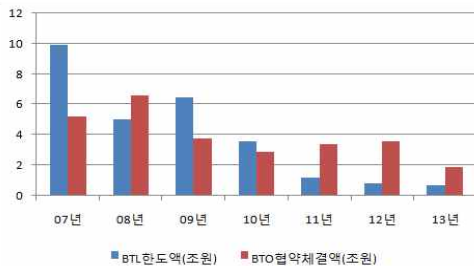
4. 소결 : 복합화 사업의 문제점 및 한계

□ 지역 여건(수요, 입지특성, 과밀수준)을 반영한 사업 유형 검토 필요

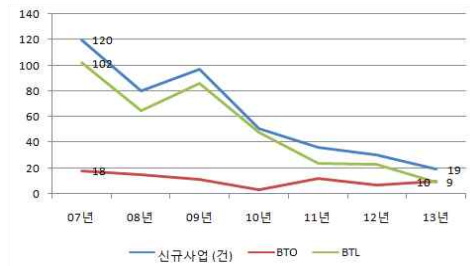
현재 공공건축 복합화 사업의 주요 추진주체는 중앙정부에서 지방정부로 점차 이전되고 있으며, 단일시설 조성에서 지역 단위 개발사업의 거점으로 추진되는 정책 사업이 증가하고 있다. 또한 구도심을 중심으로 한 신축 사업 지원에서 기존 자산 및 입지를 효율적으로 활용하는 방향으로 전환 중에 있으며, 과밀구역은 대규모 복합용도개발로 일반지역은 단일 시설 사업 위주의 활용 지원으로 관련 정책지원 유형이 구분되어 추진되고 있다.

- 다양한 제도 개선 및 사업 지원에도 불구하고 복합화 사업 추진 실적 부실

다양한 제도개선 및 사업지원 확대에도 불구하고 정부 재정 감소 및 재원조달의 어려움으로 인해 공공 주도의 복합화 사업 추진은 한계에 부딪히고 있다. 실제 민간 투자에 의한 개발을 확대하기 위해 시범사업과 제도 개선은 지속적으로 이루어지고 있지만 투자 규모와 신규 사업 수는 매년 감소 중이다.



[그림 2-37] BTL 한도액 및 BTO 협약체결액



[그림 2-38] 연도별 실시협약 체결건수

* 출처 : 기획재정부(2015), 민간투자사업 활성화 방안, p3

- 부적정한 입지 선정, 다양한 수익시설 설치 불가, 공공성과 경제성 확보사이에서의 갈등
민간의 적극적인 참여가 어려운 주요 요인으로서는 부적정한 입지 선정으로 인한 사업 리스크 증가, 대상시설 한정에 따른 다양한 수익시설 설치 불가, 공공성과 경제성 확보 사이에서의 갈등 등으로 나타났다.³⁷⁾

(구덕운동장, 재개발 논의 수익성 문제로 난항)
‘구덕운동장, 역사 속으로… 당분간은 시민 위한 공간으로’
구덕운동장은 지은 지 40년이 지나 시설 노후로 인한 안전사고 우려가 크고 유지·보수비용

37) 기재부(2015), 민간투자사업 활성화 방안, p3 재정리

이 많이 들어 그동안 꾸준히 재개발에 대한 논의가 제기돼왔다. 시는 2008년부터 민간투자를 유치해 구덕운동장을 문화·상업공간이 어우러진 복합시설로 재개발하려는 계획을 추진해왔지만 수익성 문제로 선뜻 나서는 사업자가 없어 어려움을 겪어왔다.

뉴스1, 2015.08.31.



(160억 들인 ‘대구예술발전소’ 개점휴업)

‘접근성 부족에 전문성 떨어져’

대구시가 국비 80억원과 지방비 등 총 160억원을 투입해 만든 대구예술발전소(사진)가 개관 1년이 되도록 ‘개점휴업’ 상태다. 대구예술발전소는 접근성이 떨어지는 데다 운영마저 전문지식이 부족한 행정공무원이 맡고 있어 관람객이 하루 평균 100명에도 미치지 못하는 것으로 알려졌다. 대구예술발전소 설립 취지에 맞는 프로젝트가 제대로 추진되지 못하는 것은 물론 관람객의 발길을 이끌 다양한 콘텐츠 역시 턱없이 부족하다는 지적이 나왔다.

또 이곳은 대중교통 이용이 불편한 데다 택시 운전기사들조차 이곳을 잘 알지 못한다.

파이낸셜뉴스, 2013.10.31.

• 지역 특성 및 수요 파악 미흡

무엇보다 지자체의 원도심 활성화를 위해 기존 자산을 적극적으로 활용하여 사업을 추진하는 경우, 입지특성 및 건축물 용도에 대한 도시적 차원의 고려가 선행되지 않은 상태에서 지역 특색을 살리지 못한 채 추진되는 경우, 시설 방치 및 유희화로 이어지는 경우가 발생한다.

(부여군 건립 일부 건축물 용도관리 부실)

근대 건축물로 작품성이 높은 것으로 평가되고 있는 부여문화재사업소(구 국립 부여박물관)는 관광활성화를 위해 많은 예산을 투입 3D영상시설을 및 전시공간을 설치하고 공예품 관련 사무실도 리모델링해 활용도를 높이하고자 했지만 이용자가 저조하며 관련 단체나 사업들을 유치 이용토록 하며 효율성이 매우 낮다는 지적이 뒤따르고 있다.

이처럼 문제점이 노출되는 이유는 사업추진 당시 관련 공무원들이 사업추진에 영향력이 있는 군수, 군의회 의원, 특정세력 등에 잘 보이고자 사업의 당위성만 강조하면서 건립·시설해 놓고 막상 사업이 빛을 발하지 못하거나 관리·운영 및 추진상 문제점이 노출되면 책임을 회피하고자 사업목적을 변경 추진하거나 심지어 공무원 특성상 인사이동이 잦다는 점을 이용 사업을 기피하고 있기 때문인 것으로 풀이되고 있다.

대전일보, 2016.05.10.

• 재정조달 및 비용 확보의 어려움

국정과제로 추진하는 시범사업임에도 불구하고 직접적인 예산지원이 따르지 못하여 사업 추진과정에서 중단되는 경우도 있다. 제주시청 제5별관 재건축 사업의 경우 시설 노후화, 편의공간의 부족 등의 이유로 ‘2015년 국토부 민관복합개발 선도사업 지구’로 선정되며 개발 추진방향 등이 논의되었지만, 제주시는 사업비 확보 방안을 마련하지 못해 시범사업 포기하였다.

(제주시청 제5별관 재건축 결국 포기)



‘국토부 민관 복합개발사업 무산…매년 수십억원 LH 상환·국고 지원 불가능’

제주시가 시청 제5별관으로 활용하고 있는 옛 한국은행 건물의 재건축을 결국 포기했다.

위탁개발사업 추진은 건물 준공 후 사업 수익을 지자체에 귀속시키는 대신에 각종 용역비와 공사비 등 개발비용은 물론 매년 30~40억원의 이자 및 개발보수비용 40~50억원을 수탁사업자인 LH에 상환해야 한다는 점이 걸림돌로 제기됐다. 제주시는 국토부에서 추진하는 사업인 만큼 국고 지원을 기대했으나 별도의 지원이 불가능하다는 확정된

에 따라 사업 포기를 결정했다. 제주시는 “위탁개발 계약조건 및 수익사업성, 지방재정 여건 등을 고려해 종합적으로 검토한 결과 노후 공공건축물 민관 복합개발사업 추진이 사실상 불가능하다고 판단됐다”며 “사업 추진 포기 의사를 국토부에 전달했다”고 밝혔다.

뉴스1, 2016.05.20.

수의 복합화 사업들이 지역 입지이나 지역 수요 등 도시적 차원에서 면밀한 검토가 선행되지 않은 상태에서 추진되는 경우가 많아 시설 방치 및 유희화, 저이용 등으로 이어지는 경우가 발생하고 있다.

□ 복합화 사업 추진을 위해 제도적 지원 및 개발 방식 다각화 필요

역세권·기성시가지·산업단지 등 과밀한 도심을 대상으로 고밀복합개발, 입지규제최소구역, 산업단지 편의 및 문화복지시설 확충, 도시기반시설을 활용한 입체화 지원 규정 등 복합화 사업 확대를 위해 관련 법·제도 개편 및 개선이 진행되고 있는 상황이며, 일부 건축물에 대해서는 공공기능의 확충 및 경제성 확보를 위한 방편으로 민간투자 허용, 도시기반시설로 편입, 특별회계 편성 등 개별적인 지원 제도를 마련하는 중에 있다. 그러나, 정부의 재정 감소 및 재원조달 어려움으로 공공에서 주도적으로 복합화 사업을 추진하는 데에 한계에 다다르고 있으며 복합화 사업 추진 실적도 감소하고 있다. 한편에서는 민간의 참여 확대를 위해 여러 가지 제도적 지원책이 마련되고 있으나 여전히 민간 참여를 유도하기에는 미흡한 상황이다. 따라서 보다 다양한 형태의 개발(위탁개발, 신탁개발, 민간 참여 개발, 토지현물출자에 의한 민관합동개발) 방식을 적극적으로 도입할 필요성이 제기된다.

□ ‘경제성’ 과 ‘공공성’ 간의 충돌과 갈등 심화, 합리적 조율 기능 도입 필요

공공재정이 한계가 있는 상황에서 수익을 확보하기에는 입지가 적당하지 않거나 프로그램이 부실한 경우가 발생하고 있다. 반면, 지나치게 수익성 위주로 사업이 추진될 경우 지역민의 반발을 사거나 환경성, 안전성, 형평성 등과 같은 공공적 요소가 충분히 반영되지 못할 우려도 있다. 복합화 사업 운영 및 관리 단계에서도 경제성과 공공성의 합리적 조율에 대한 제도적, 정책적 방안이 마련되어야 할 것이다.

□ 면밀한 사전 기획 부재로 획일화된 복합화 사업 양산 경계

관례적으로 용도를 선정하거나, 공간 계획의 한계로 기능간 충돌이 일어나는 등 획일화된 복합화 사업의 양산을 경계할 필요가 있다.

□ 입지 검토 및 용도 계획에 근거한 건축 계획 수립 필요

- 지역 여건 고려, 지역 환경 개선을 위한 입지 검토 및 배치 계획 수립 필요

입지 선정시 기존 지역 여건에 대한 검토가 우선되어야 하며, 시설이 입지하는 주변 환경과의 적극적 연계를 위하여 기능 결정 및 배치계획이 수립되어야 한다.

- 수요 파악을 통한 구체적 용도 계획 선행 필요

기획 과정에서 지역 일대의 수요 조사를 실시하여 구체적인 용도계획을 마련하고, 건축 계획 시 용도 간의 기능 중복 및 연관성을 고려해야 한다.

- 복합화 시설의 용도를 고려한 건축 계획

지역 주민을 위한 저층부 공유시설 배치, 유연한 프로그램 운영을 위한 공용면적 확보, 주요 실별 세부계획 보완 및 외부 공간과의 연계성 확보, 상이한 용도의 배치계획시 이용 및 관리 측면에서의 검토, 프로그램에 대응하는 가변성 있는 공간계획 등이 필요하다.

□ 사업 추진 과정의 개선 필요

- 복합화 사업에 대한 이해를 바탕으로 사업 예산 및 일정 책정

초기 예산수립 시 복합화 시설을 고려하지 않은 채 일반적인 기준에 근거하여 책정

하기 보다는 복합화 시설 및 용도에 맞는 단가 기준 및 예산을 책정할 필요가 있다. 또한 다중의 시설 이용을 위한 사전 수요조사, 기존 시설의 철거, 행정절차(도시계획시설 변경 등) 수행, 국비지원을 위한 준비 기간 등 추가적인 일정을 확보해야 한다.

- 사업추진 과정에서의 참여주체 간 협조

용도별 또는 시설 건립·운영 부서가 상이할 경우 의견 조율에 한계를 가지므로 사전에 복합화 사업에 대한 이해가 선행되어야 하며 이를 위한 사업지침 등으로 이를 보완할 필요가 있다.

제3장 공공건축 복합화 실태 조사

1. 조사 개요
2. 공공시설 복합화 시설 현황
3. 이용자의 수요
4. 발주 및 운영 현황
5. 소결 : 공공건축 복합화 시설의 공급과 이용 실태

1. 조사 개요

1) 조사목적

본 장에서는 공공건축 복합화 건축물의 주요 사례에 대한 시설 현장 조사 및 각 주체의 역할 분석 등을 통해 보다 직접적인 공공건축 복합화 건축물의 실태 조사를 수행하였다. 이를 통해 분석 대상 공공건축 복합화 시설에 대하여 지역의 수요 및 여건 반영, 그리고 추진과정에 있어서의 합리성 등을 검토하여 공공건축 문제점과 한계점을 도출하고자 한다.

2) 조사구성 및 조사방법

공공건축 복합화 건축물의 실태 파악을 위하여 크게 3가지 조사(공공시설복합화 시설 조사, 이용자 만족도 조사, 발주자 및 운영자 조사)를 실시하였다. 각각의 조사방법과 조사대상, 조사내용 등을 살펴보면 다음과 같다.

□ 공공시설 복합화 시설 조사

공공시설 복합화 관련 문헌 및 관련 기사를 검색하여 최근 건립된 사례 중 이용률이 비교적 높은 총 12개의 사례를 선별하였다. 각 사례별로 입지특성(주변 및 인접대지와의 관계, 입지상태, 접근성), 용도(주요 프로그램, 개방시간, 운영현황), 공간계획(내외부의

배치, 디자인, 조닝, 동선 등) 등에 대하여 실태진단 체크리스트를 작성하여 현장조사를 실시하였다.

[표 3-1] 분석 대상 공공건축 복합화 시설의 구분

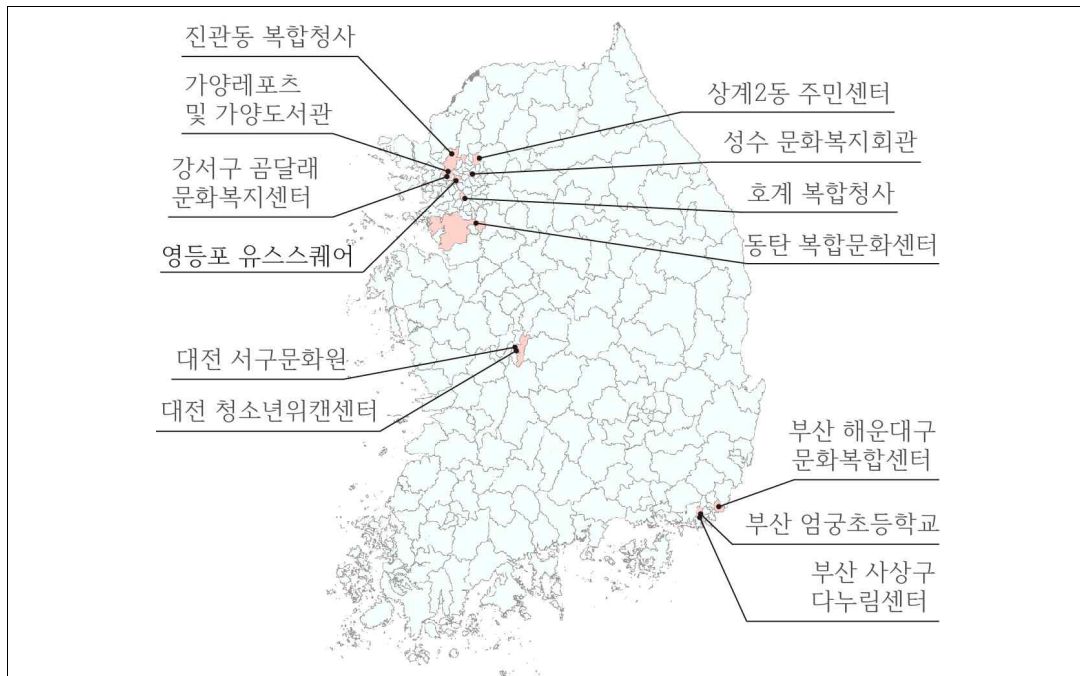
		주거지역	상업지역	공업지역	녹지
건축 물	중앙+ 지방			사상구 다누림센터	
				성수문화복지 회관	
		부산 엄궁초등학교			
	지방+ 지방		대전 청소년위캔센터		
	지방	서울 상계2동 공공복합청사 안양 호계3동 복합청사 서울 강서구 곰달래문화복지센터 서울 은평구 진관동 주민센터 서울 영등포 청소년 문화의집	부산 해운대구 문화복합센터		동탄복합문화 센터
기반 시설	유수지	서울 가양레포츨센터			

[표 3-2] 공공시설 복합화 현황조사 대상 목록

	건축물명	위치	프로그램	규모	
				층수	연면적 (㎡)
1	영등포구 유스스퀘어 (영등포 청소년 문화의 집)	서울시 영등포구 영등포본동 107-2	청소년수련시설 아동복지센터	지하1 지상3	2,426
2	가양레포츨센터 및 도서관	서울시 강서구 양천로61길 101	교육연구시설(도서관) 운동시설(체육관)	지하1 지상3	6,569
3	곰달래문화복지센터	서울시 강서구 화곡동 890	공영주차장 근린생활시설 노유자시설	지하3 지상7	13,067
4	성수 문화복지회관	서울시 성동구 성수동1가 656-323	문화및집회시설(공연장) 사회복지시설(재활센터)	지하3 지상7	9,726
5	상계2동 공공복합청사	서울시 노원구 상계2동 385-1	업무시설 근린생활시설 교육연구시설(도서관)	지하1 지상5	2,364
6	진관동 복합청사	서울시 은평구 진관동 223-26	업무시설 근린생활시설 노유자시설	지하1 지상4	2,046
7	호계3동 복합청사	경기도 안양시	업무시설	지하2	9,376

	건축물명	위치	프로그램	규모	
				층수	연면적 (㎡)
		동안구 호계동 764-5	운동시설(수영장) 수련시설(청소년문화의집) 노유자시설(어린이집)	지상4	
8	동탄복합문화센터	경기도 화성시 반송동 108	교육연구시설(도서관) 관광휴게시설(야외음악당) 문화및집회시설(공연장) 운동시설(체육관,수영장)	지하2 지상3	21,562
9	해운대구 문화복합센터	부산시 해운대구 재송동 1192	업무시설 근린생활시설	지하1 지상5	8,263
10	엄궁초등학교	부산시 사상구 엄궁동 47	교육연구시설(초등학교) 운동시설(체육관) 공영주차장	지하3 지상5	15,589
11	다누림센터	부산시 사상구 학장동 288-12	문화및집회시설(공연장) 운동시설(수영장) 노유자시설(어린이집, 노인복지회관) 공영주차장	지하2 지상6	18,019
12	대전시 청소년위캔센터 및 시립손소리복지관	대전시 동구 원동 85-5	수련시설(청소년센터) 근린생활시설(소방서) 노유자시설(복지관)	지하2 지상8	17,168

* 사례별 세부사항은 부록 참조



[그림 3-1] 공공시설 복합화 현황조사 대상 위치도 (출처:저자작성)

□ 이용자 만족도 조사

공공건축 복합화 시설을 실제로 사용하는 이용자들을 대상으로 이용 만족도에 대한 설문조사를 실시하였다. 이용자 설문조사는 앞서 현장조사를 통해 물리적 현황을 분석하였던 공공건축 복합화 건축물 사례 12곳을 대상으로 수행하였다. 조사기간은 2016년 6월 27일부터 7월 15일까지 3주에 걸쳐서 진행되었으며, 조사대상은 시설별 이용자 40인을 목표로 하였으나 사례 2곳에서 증가분과 부족분이 발생하여 478건의 이용자 설문조사가 진행되었다. 설문의 주요 내용은 시설 이용 빈도, 만족도, 만족의 이유 및 불만족 이유 등 만족도 관련 질문과 시설의 문제점 및 개선 관련 질문, 복합 공공건축물 선호도 관련 질문 등 3부분으로 10문항 내로 구성되었다.

[표 3-3] 이용자 의견 조사 개요

구분	세부내용
조사 대상	공공건축 복합화 건축물 사례 12곳의 이용자 478인 (시설별 각 40인 단, 곰달래문화복지센터:48, 해운대문화복지센터 30인)
조사 방법	현장조사
조사 기간	2016. 6. 27 ~ 7. 15(3주)
설문의 주요 내용	- 복합 공공건축 이용 빈도, 이용 만족도, 만족 이유, 불만족 이유 - 복합 공공건축 문제점 및 개선 방향 - 복합 공공건축물에 대한 선호도 (10문항 내외, 첨부참조)

□ 발주자 및 운영자 조사

공공건축 복합화 건축물을 발주자와 운영자를 대상으로 심층 인터뷰를 실시하여 공공건축 복합화 사업의 기획이나 운영 실태를 파악하고 문제점과 개선방향 등을 조사하였다. 인터뷰는 공공건축 복합화 건축물의 발주자 3명, 운영자 3명을 대상으로 진행하였으며, 각각 약 1시간 30분~2시간 정도 소요되었다. 인터뷰 주요 내용은 (발주자 대상) 공공건축 복합화사업의 기획 과정, 사업 추진에 있어서의 문제점과 개선방향, (운영자 대상) 공공건축 복합화 사업과정에서 참여여부와 역할, 운영에 있어서의 어려움과 개선안 등이다.

[표 3-4] 발주자 및 운영자 의견 조사 개요

구분	세부내용
조사 대상	공공건축 복합화 건축물의 발주자 및 운영자
조사 방법	심층 인터뷰
조사 기간	2016. 9. 19 ~ 30
주요 인터뷰 내용	〈발주자〉 - 공공건축 복합화 사업의 기획과정(사업 추진 주체 및 입지선정, 주용도 및 사업방식의 결정, 공간구성 등) - 공공건축 복합화 사업의 문제점 및 개선 방향 〈운영자〉 - 공공건축 복합화 사업과정(기획, 설계, 시공 등)에서의 참여 여부와 역할 - 공공건축 복합화 시설 운영에 있어서의 어려움, 문제점, 개선방향

[표 3-5] 심층인터뷰 대상

구분	건축물명	시설 규모	개관년도	주요 프로그램	인터뷰 대상자
발주자	자양유수지 문화복합시설	지상2층 연면적 2,750m ²	2018년 예정	도서관 체육관	광진구청 주무관
	양평에코힐링센터	지하1층, 지상3층 4,500m ²	2018년 예정	스포츠센터 환경문화관 보건복지프라자	양평군청 주무관
	능곡동 복합커뮤니티센터	지하 1층, 지상4층 연면적 9,029m ²	2018년 예정	청소년문화센터 보훈회관 주민센터, 어린이집	시흥시청 주무관
운영자	영등포구 유스스퀘어	연면적 2,461m ²	2016년	청소년수련시설 아동복지센터	청소년문화의 집관장
	가양레포츨센터 및 도서관	지하1층, 지상3층 연면적 3,555.59m ²	2015년	교육연구시설(도서관) 운동시설(체육관)	도서관장
	곰달래문화복지센터	지하3층, 지상7층 연면적 13,067.16m ²	2013년	공영주차장 어르신복지센터 건강가정지원센터/ 다문화가족지원센터 도거 도서관	도서관장

2. 공공건축 복합화 시설 현황

1) 시설별 현황 진단

① 서울 영등포구 유스스퀘어

□ 입지 특성

- 주변 및 인접대지와의 관계 : 주거지역에 위치하여 지역 주민들의 접근이 용이
- 입지 상태 : 고저차가 많이 나지 않는 나지막한 평지에 위치하여 보행 접근이 유리하고 주변 환경 양호
- 접근성
 - 5호선 신길역 5분 거리에 위치하고 있어 대중교통, 특히 지하철 접근성이 높음
 - 건물 입구 접면부에 주차장이 위치하여 차량으로의 접근 용이



[그림 3-2] 대상지 입지 현황 및 전경(유스스퀘어)

(출처 : (좌)네이버지도 위성사진(<https://map.naver.com/>, 2016년 6월 검색, (우)저자촬영)

□ 용도(기능)

- 음악을 주제로 청소년 대상 교육 및 체험 프로그램을 특화하여 ‘청소년 음악미디어 놀이터’로 운영, 특화 기능 외에, 지역(영등포구) 내 청소년 관련 시설(청소년 상담복지센터, 청소년 문화의 집, 학교 폭력 예방센터, 지역 아동센터 등)들을 복합하여 유사기능간 시너지 효과 기대
- 수련시설의 이용은 보통인 편이나, 지역 아이들 대상의 교육 프로그램인 ‘꿈더하기 학교’의 이용객이 많음

□ 공간계획

- (외부) 건축물 2동으로 구성하고 그 사이 외부공간은 주차장으로 사용되고 있어 실제 사용할 수 있는 외부공간은 협소

- (내부) 청소년들의 건축물 2동에 프로그램 특성에 따라 유사 프로그램군으로 구별하여 층별로 구성되어 있으나 시설별 연계보다는 실별로 나열되어 있는 상황임

[표 3-6] 서울 영등포구 유스스퀘어 현황 체크리스트

구분					매우 중요(5)	중요(4)	보통(3)	나쁨(2)	매우 나쁨(1)
입 지 특 성	주변	외부와의 관계			입지주변 시설 현황				
					인접필지상태				
					인접필지와의 관계				
					외부공간과 인근 휴게시설과의 연계성				
	대지	접근 용이 성	대중교통접 근	주변에의 영향(우범 발생여부 등)					
				버스					
				지하철					
				도보 편의성					
		도 보	차 량	도보 인접여부					
				보차 분리 여부					
				시설 주변 가로 안전성					
				도로접면					
		토지 특성		주차 편의성					
				고저					
토지형상		토지형상							
		토지형상							
프 로 그 램	주요 프로그램별 이용률 (연간이용객/365일)/ 1일수용가능인원)		지역아동센터						
			청소년 상담 복지센터						
			청소년 문화의 집						
			청소년 음악미디어 놀이터						
			꿈더하기 학교						
	개방성		카페						
			개방시간 / 24H						
			이용자 배제 여부(외부인 출입금지 등)						
	공실수준		주요 프로그램 별						
	관리 수준		연면적 / 전담관리 인력수						
공 간 환 경	공통	연결성	건물 - 건물						
			외부공간 - 로비						
			내부 - 건물						
		개방성 및 공공성	외부공간은 공공의 용도로 사용가능한가?						
			외부공간에는 앉아 쉴 장소가 다양하게 마련되어 있는가?						
			외부공간은 쾌적하게 유지되고 있는가?						
			외부공간은 다양한 이벤트 등의 장소로 기능할 수 있는가?						
			로비는 오픈되어 있는가?						
			방문이 자유로운가?						
			1층의 공공프로그램은 눈에 잘 띄는가?						
	외부	배 치	동 배치 형식(분리형, 통합형, 포디엄형, 상층 연결형)						
			전면가로와 입구 인접 정도						
			전면가로와 주차장 인접 정도						
		디자 인	전면가로와 외부공간 인접 정도						
			일반인이 친근하게 접근할 수 있는 외관을 갖추었는가?						
			외부에서 볼 때 건물의 용도가 명확히 드러나는가?						
			시설의 명칭은 눈에 띄게 표기되어 있는가? 멀리에서도 건물이 눈에 띄는가?						
내부	동 선	조닝 형식(층별 조닝, 구간별 조닝, 혼합)							
		로비로부터 이동성							
		계단실/ 엘리베이터 식별성							
		건축 입구로의 접근성							
		안내 표지판의 충분성							

② 서울 가양 레포츠센터 및 도서관

□ 입지

- 주변 및 인접대지와와의 관계 : 염강초등학교, 세현고등학교, 공원과 인접한 체육시설 및 도서관 부지이지만, 인근 준공업 단지로 인해 시설 인지에 혼란
- 입지 상태 : 필지 형태나 접면 양호, 기존 가양유수지와 입체화하여 하부는 유수지로 그대로 활용함으로써 공간 효율도를 높임
- 접근성
 - 대중교통 : 지하철역과 5분거리로 버스노선도 많아서 대중교통 접근성이 높음
 - 자가용 : 부지 내 주차시설의 충분한 확보
 - 보행 : 집산도로에 접해있고 보차분리로 보행접근성이 우수



[그림 3-3] 대상지 입지 현황 및 전경(가양 레포츠 센터)

(출처 : (좌)네이버지도 위성사진(<https://map.naver.com/>, 2016년 6월 검색, (우)저자촬영)

□ 용도(기능)

- 유사기능(실내체육시설과 실외체육시설, 교육지원프로그램) 간 직접을 통해 시너지 효과를 기대하는 동시에, 지역 주민이 쉽게 이용할 수 있는 지역 도서관을 복합하여 프로그램의 다양화 시도
- 실내체육시설과 야외연습장, 축구장, 족구장등의 실외공간을 구성하여 다양한 실내외 생활체육 프로그램 운영
- 가양도서관은 유아, 어린이자료실, 종합자료실, 학습열람실 등을 운영하며, 이중 종합자료실과 학습열람실의 이용률이 많음

□ 공간구조

- 건물의 형태가 독특하여 주변 환경 및 건물군들과 차별화
- 기능별 동 분리(체육시설과 도서관을 별도의 건물로 구성)를 통해 동선 분리
- (외부) 건물전면부에 휴식공간을 마련하고 큰 광장을 두어 공연장으로 적극 활용

- (내부) 도서관 로비 내 커뮤니티 공간을 마련하고 테라스 등의 공간을 활용하여 휴식공간 제공

[표 3-7] 가양레포츠펀터 및 가양도서관 현황 체크리스트

구분					매우 충분(5)	충분(4)	보통(3)	나쁨(2)	매우 나쁨(1)
입지 특성	주변	입지주변 시설 현황							
		외부와의 관계	인접필지상태			●			
			인접필지와의 관계			●			
			외부공간과 인근 휴게시설과의 연계성				●		
			주변에의 영향(우범 발생여부 등)			●			
	대지	접근 용이성	도보	대중교통 접근성	버스			●	
				지하철		●			
				도보 편의성		●			
				보도 인접여부	●				
				보차 분리 여부	●				
		차량	시설 주변 가로 안전성	●					
			도로접면	●					
			주차 편의성	●					
			토지 특성	고저	●				
				토지형상	●				
프로 그램	주요 프로그램별 이용률 (연간이용객/365일)/ 1일수용가능인원)	어린이자료실				●			
		드림스타트				●			
		종합자료실		●					
		학습열람실		●					
		스포츠센터		●					
	개방성	개방시간 / 24H				●			
	공실수준 관리 수준	이용자 배제 여부(외부인 출입금지 등)		●			●		
공간 환경	공통	연결성	건물 - 건물					●	
			외부공간 - 로비			●			
			내부 - 건물			●			
		개방성 및 공공성	외부공간은 공공의 용도로 사용가능한가?		●				
			외부공간에는 앉아 쉴 장소가 다양하게 마련되어 있는가?			●			
			외부공간은 쾌적하게 유지되고 있는가?			●			
			외부공간은 다양한 이벤트 등의 장소로 기능할 수 있는가?		●				
			로비는 오픈되어 있는가?			●			
			방문이 자유로운가?			●			
			1층의 공공프로그램은 눈에 잘 띄는가?			●			
	외부	배 치	동 배치 형식(분리형, 통합형, 포디엄형, 상층 연결형)			분리형			
			전면가로와 입구 인접 정도			●			
			전면가로와 주차장 인접 정도			●			
		디자인	전면가로와 외부공간 인접 정도			●			
			일반인이 친근하게 접근할 수 있는 외관을 갖추었는가?			●			
			외부에서 볼 때 건물의 용도가 명확히 드러나는가?			●			
			시설의 명칭은 눈에 띄게 표기되어 있는가? 멀리에서도 건물이 눈에 띄는가?			●			
내부			조 닝	조닝 형식(층별 조닝, 구간별 조닝, 혼합)			구간별조닝		
	로비로부터 이동성				●				
	동 선	계단실/ 엘리베이터 식별성			●				
		건축 입구로의 접근성			●				
		안내 표지판의 충분성			●				

③ 서울 강서 곰달래 문화복지센터

□ 입지 특성

- 주변 및 인접대지와와의 관계 : 대상지 주변으로 주거지와 상업지가 고루 분포하여 대상지 주변에 유동인구가 많음
- 입지 상태 : 도로접면 우수하며 평탄한 지형
- 접근성 : 2,5호선 까치산역 도보 5분이며, 주차시설로 자가용 이용에도 용이, 인도가 잘 계획되어 있으나 주거지 쪽으로 이면도로가 접해있어 보행시 불편



[그림 3-4] 대상지 입지 현황 및 전경(곰달래 문화복지센터)

(출처 : (좌)네이버지도 위성사진(<https://map.naver.com/>, 2016년 6월 검색, (우)다음지도 로드뷰(<https://map.kakao.com/>))

□ 용도(기능)

- 문화·복지시설 및 주차시설을 대규모로 복합하여 지역 내 주택가 주차난을 해소함과 동시에 다양한 복지서비스 제공하도록 함
- 장애인 거주 비율이 높은 지역적 특성을 고려하여 강서희망나눔복지재단, 곰달래어르신 복지관, 건강가정지원센터, 다문화가족지원센터 등 장애인·노인·다문화가정 등 복지소외계층을 위한 프로그램 운영
- 노인들의 여가활동 프로그램을 운영하는 노인복지센터, 육아정보를 공유하는 육아정보나눔터, 도서관 등의 이용률이 높은 편임

□ 공간계획

- 층별로 다른 용도를 배치하여 목적 동선의 차별화를 시도하고 있음
- (외부) 외부공간은 쾌적하게 유지되고 있으나 1층 외부공간에는 휴식 공간이 부족한 반면, 5-6층 곰달래 도서관의 열람실 측 테라스형 휴식공간에는 앉을 공간과 녹지가 훌륭하게 조성되어 이용률이 높음
- (내부) 건물 내 이동통로인 계단, 엘리베이터의 식별성이 높고, 동선이 짧고 간결하게 이루어져 있으며 층별로 다양한 공용공간을 구성하고 있으나 용도에 따라 이용률이 다르게 나타남

[표 3-8] 서울 강서 곰달래 문화복지센터 현황 체크리스트

구분					매우 좋음(5)	좋음(4)	보통(3)	나쁨(2)	매우 나쁨(1)
입지 특성	주변	입지주변 시설 현황							
		외부와의 관계		인접필지상태		●			
				인접필지와의 관계		●			
				외부공간과 인근 휴게시설과의 연계성 주변예의 영향(우범 발생여부 등)		●		●	
	대지	접근 용이성	대중교통접 근성	버스			●		
				지하철	●				
				도보 편의성		●			
				도보 인접여부	●				
			차량	보차 분리 여부		●			
				시설 주변 가로 안전성		●			
				도로접면	●				
				주차 편의성	●				
		토지 특성	고저	●					
			토지형상	●					
프로그 램	주요 프로그램별 이용률 (연간이용객/365일)/ 1일수용가능인원)		노인복지센터		●				
			육아정보나눔터		●				
			도서관(하습열람실, 어린이자료실)	●					
			문화강좌실				●		
			요리교실			●			
			주차장		●				
	개방성	개방시간 / 24H			●				
		이용자 배제 여부(외부인 출입금지 등)	●						
		공실수준	●						
공간 환경	관리 수준		연면적 / 전담관리 인력수			●			
			연결성	건물 - 건물	●				
	공통	개방성 및 공공성	외부공간 - 로비	●					
			내부 - 건물	●					
			외부공간은 공공의 용도로 사용가능한가?	●					
			외부공간에는 앉아 쉴 장소가 다양하게 마련되어 있는가?			●			
			외부공간은 쾌적하게 유지되고 있는가?		●				
			외부공간은 다양한 이벤트 등의 장소로 기능할 수 있는가?				●		
			로비는 오픈되어 있는가?		●				
			방문이 자유로운가?		●				
			1층의 공공프로그램은 눈에 잘 띄는가?		●				
			동 배치 형식(분리형, 통합형, 포디엄형, 상층 연결형)				통합형		
	외부	배 치	전면가로와 입구 인접 정도		●				
			전면가로와 주차장 인접 정도		●				
			전면가로와 외부공간 인접 정도		●				
		디자인	일반인이 친근하게 접근할 수 있는 외관을 갖추었는가?		●				
			외부에서 볼 때 건물의 용도가 명확히 드러나는가?		●				
			시설의 명칭은 눈에 띄게 표기되어 있는가?			●			
			멀리에서도 건물이 눈에 띄는가?						
조닝			조닝 형식(층별 조닝, 구간별 조닝, 혼합)				층별조닝		
내부	동 선	로비로부터 이동성			●				
		계단실/ 엘리베이터 식별성	●						
		건물 입구로의 접근성		●					
		안내 표지판의 충분성		●					

④ 서울 성수 문화복지회관

□ 입지 특성

- 주변 및 인접대지와의 관계 : 주거지역에 위치하고 있으며 가까이에 서울숲이 위치
- 입지 상태 : 필지 형태나 접면 양호, 평탄한 지형임
- 접근성 : 서울숲역에서 도보 5분거리에 위치, 주차가 편리하고 인도 역시 잘 정비되어 있음



[그림 3-5] 대상지 입지 현황 및 전경(성수 문화복지회관)

(출처 : (좌)네이버지도 위성사진(<https://map.naver.com/>, 2016년 6월 검색, (우)저자촬영)

□ 용도(기능)

- 1층의 성동재활의원은 성동구가 한양대학교 병원에 위탁하여 운영하는 전문재활치료기관으로 체계적 의료, 간호, 일상생활 지원서비스와 물리치료, 작업치료, 통증치료 재활서비스를 제공하고 있으며 이용객이 많은 공간
- 2~4층은 업무공간과 Cafe Art, 공연장으로 구성된 성수아트홀이 운영
- 5~6층은 성수 종합사회복지관으로 사용하고 있으며, 지역주민 대상 평생교육과 열린 학습의 기회 제공하는 성동구민대학, 방과후 교실, 꿈다락 토요문화학교 등이 진행됨
- 7층은 성수구립 성수도서관으로 활용, 이용객이 가장 많은 공간이 됨
- 지역 커뮤니티 공간이면서 공공서비스시설로서의 역할 담당

□ 공간환경

- 층별 공공공간과 카페 등이 구성되어 있으나, 프로그램과 연계되지 않을 경우 운영되지 않거나 운영·관리 상황에 따라 가변적임
- 실내 공간에 비해, 건물 외부에는 활용할 수 있는 공간 부족, 프로그램 연계 미흡

[표 3-9] 서울 성수 문화복지회관 현황 체크리스트

구분					매우 좋음 (5)	좋음 (4)	보통 (3)	나쁨 (2)	매우 나쁨 (1)		
입지 특성	주변	입지주변 시설 현황									
		외부와의 관계	인접필지상태				●				
			인접필지와의 관계				●				
			외부공간과 인근 휴게시설과의 연계성				●				
	대지		접근 용이성	도보	주변에의 영향(우범 발생여부 등)				●		
		버스			●						
		지하철			●						
		도보 편의성				●					
		보도 인접여부				●					
		보차 분리 여부				●					
		시설 주변 가로 안전성					●				
		차량	도로접면				●				
			주차 편의성				●				
			토지 특성	고저			●				
	토지형상			●							
프로그 램	주요 프로그램별 이용률 (연간이용객/365일)/ 1일수용가능인원)			성동재활의원				●			
				성수아트홀					●		
				성수종합사회복지관				●			
				성동구립성수도서관			●				●
				음식점							
	개방성			개방시간 / 24H					●		
				이용자 배제 여부(외부인 출입금지 등)			●				
	공실수준 관리 수준			주요 프로그램 별			●				
공간 환경	공통	연결성	연면적 / 전담관리 인력수				●				
			건물 - 건물			●					
			외부공간 - 로비			●					
		내부 - 건물			●						
		개방성 및 공공성	외부공간은 공공의 용도로 사용가능한가?					●			
			외부공간에는 앉아 쉴 장소가 다양하게 마련되어 있는가?					●			
			외부공간은 쾌적하게 유지되고 있는가?				●				
			외부공간은 다양한 이벤트 등의 장소로 기능할 수 있는가?							●	
			로비는 오픈되어 있는가?				●				
			방문이 자유로운가?			●					
			1층의 공공프로그램은 눈에 잘 띄는가?				●				
		외부	배 치	동 배치 형식(분리형, 통합형, 포디엄형, 상층 연결형)			통합형				
				전면가로와 입구 인접 정도			●				
				전면가로와 주차장 인접 정도				●			
			디자인	전면가로와 외부공간 인접 정도				●			
	일반인이 친근하게 접근할 수 있는 외관을 갖추었는가?				●						
	외부에서 볼 때 건물의 용도가 명확히 드러나는가?				●						
	내부	동 선	시설의 명칭은 눈에 띄게 표기되어 있는가?					●			
			멀리에서도 건물이 눈에 띄는가?								
			조닝 형식(충별 조닝, 구간별 조닝, 혼합)			충별조닝					
로비로부터 이동성				●							
계단실/ 엘리베이터 식별성			●								
			건축 입구로의 접근성 <td></td> <td>●</td> <td></td> <td></td>				●				
			안내 표지판의 충분성 <td></td> <td>●</td> <td></td> <td></td>				●				

⑤ 서울 상계2동 공공복합청사

□ 입지 특성

- 주변 및 인접대지와와의 관계 : 주거지역 내에 위치
- 입지 상태 : 평탄한 지형이지만 바로 옆으로 고가가 지나감
- 접근성
 - 4,7호선 노원역과 버스정류장이 도보 5~8분 거리에 위치함



[그림 3-8] 대상지 입지 현황 및 전경(상계2동 공공복합청사)

(출처 : (좌)네이버지도 위성사진(<https://map.naver.com/>, 2016년 6월 검색, (우)저자촬영)

□ 용도(기능)

- 주민센터 1층에는 민원실과 주민등록실이 입구 바로 앞에 위치하고 있으며 이용객이 대부분이 이용하는 공간임
- 업무공간을 제외한 2층에는 파랑새 작은 도서관, 주민커뮤니티실, 카페테리아, 동대 본부 등 주민편의시설이 위치하며 3층은 상계보건지소 등이 복합되어 있는 상황임
- 4층 대강당의 경우, 시간대를 나누어 유연하게 운영하고 있으며, 특정 행사가 없을시, 주로 주민 이용 탁구장으로 활용되고 있으며 이용객이 많은 편임.

□ 공간환경

- (외부) 건물 외부공간을 주차구역으로 활용하고 있어, 보행 및 휴식이 불가능한 상황임
- (내부) 각층마다 외부테라스를 두어 외부 휴식공간을 확보하고자 하고 내부 동선이 짧고 간결하게 이루어져 있어 계단, 엘리베이터에 대한 식별성이 좋음

[표 3-10] 서울 상계2동 공공복합청사 현황 체크리스트

구분						매우 좋음(5)	좋음(4)	보통(3)	나쁨(2)	매우 나쁨(1)	
입지 특성	주변	입지주변 시설 현황									
		외부와의 관계	인접필지상태				●				
			인접필지와의 관계				●				
			외부공간과 인근 휴게시설과의 연계성							●	
	주변에의 영향(우범 발생여부 등)					●					
	대지	접근 용이성	도보	대중교통 접근성	버스			●			
				지하철				●			
				도보 편의성				●			
				도보 인접여부				●			
			보차 분리 여부				●				
			시설 주변 가로 안전성					●			
			차량	도로접면				●			
				주차 편의성					●		
		토지 특성		고저		●					
				토지형상		●					
프로그 램	주요 프로그램별 이용률 (연간이용객/365일)/ 1일수용가능인원)		주민센터			●					
			작은 도서관				●				
			다목적 강당				●				
			주민커뮤니티실						●		
			상계보건지소					●			
			마을예술창작소					●			
	개방성		개방시간 / 24H				●				
			이용자 배제 여부(외부인 출입금지 등)		●						
	공실수준		주요 프로그램 별				●				
	관리 수준		연면적 / 전담관리 인력수						●		
공간 환경	공통	연결성	건물 - 건물		●						
			외부공간 - 로비		●						
			내부 - 건물		●						
		개방성 및 공공성	외부공간은 공공의 용도로 사용가능한가?					●			
			외부공간에는 앉아 쉴 장소가 다양하게 마련되어 있는가?						●		
			외부공간은 쾌적하게 유지되고 있는가?					●			
			외부공간은 다양한 이벤트 등의 장소로 기능할 수 있는가?						●		
			로비는 오픈되어 있는가?			●					
			방문이 자유로운가?			●					
			1층의 공공프로그램은 눈에 잘 띄는가?			●					
	배 치	동 배치 형식(분리형, 통합형, 포디엄형, 상층 연결형)		통합형							
		전면가로와 입구 인접 정도			●						
		전면가로와 주차장 인접 정도			●						
		전면가로와 외부공간 인접 정도					●				
		디자인	일반인이 친근하게 접근할 수 있는 외관을 갖추었는가?			●					
			외부에서 볼 때 건물의 용도가 명확히 드러나는가?			●					
			시설의 명칭은 눈에 띄게 표기되어 있는가?		●						
			멀리에서도 건물이 눈에 띄는가?								
	내부	조 닝	조닝 형식(층별 조닝, 구간별 조닝, 혼합)		구간별조닝						
			동 선		로비로부터 이동성			●			
계단실/ 엘리베이터 식별성		●									
건축 입구로의 접근성					●						
안내 표지판의 충분성						●					

⑥ 서울 진관동 공공복합청사

□ 입지 특성

- 주변 및 인접대지와와의 관계 : 상업지역과 주거지역 중간에 위치하고 있어 주변 유동인구가 상당수 존재함
- 입지 상태 : 필지 형태나 접면 양호, 평탄한 지형임
- 접근성 : 지하철역은 가까운 곳에 구파발역이 위치하나 버스 접근성이 떨어짐, 주차시설이 부족하여 차량 접근성이 떨어지나 주거와 상업시설 중간에 위치하여 보행접근성이 용이함



[그림 3-9] 대상지 입지 현황 및 전경(진관동 공공복합청사)

(출처 : (좌)네이버지도 위성사진(<https://map.naver.com/>, 2016년 6월 검색, (우)저자촬영)

□ 용도(기능)

- 대부분의 이용객이 1층 주민센터와 어린이집을 이용하고 있으며, 옥상 텃밭 조성 등 옥외부 옥상공간은 어린이집 및 유치원 원생들을 위한 프로그램을 운영
- 2층에는 정보화 교실, 보훈회관 등이 위치, 3층 노인 대상 문화교육프로그램 운영하지만, 이용객의 거의 없는 실정

□ 공간환경

- (외부) 시설 명칭을 크게 표기하지는 않고 있으며 가로수가 입구를 가리고 있어 입구의 인지가 어려운 상황임
- 자치회관 앞 정자를 제외하고는 외부공간이 활용되지 않고 있으며 울타리로 인하여 통로로도 사용되지 않음
- (내부)주민센터와 자치회관이 있는 본관과 보훈회관이 있는 별관으로 나누어지며 두 건물 사이에 상층연결로가 존재하지만, 연결부 공간을 막아놓아 사실상 활용불가
- 내부 복도를 휴게공간으로 활용하고 있으나, 휴식공간과 프로그램과의 연계 미흡, 전체적으로 공용공간 내 휴식공간 부족

[표 3-11] 서울 진관동 공공복합청사 현황 체크리스트

구분					매우 중요(5)	중요(4)	보통(3)	나쁨(2)	매우 나쁨(1)	
입지 특성	주변	입지주변 시설 현황								
		외부와의 관계	인접필지상태			●				
			인접필지와의 관계			●				
			외부공간과 인근 휴게시설과의 연계성					●		
	대지	접근 용이성	대중교통 접근성	주변에의 영향(우범 발생여부 등)				●		
				버스					●	
				지하철			●			
				도보 편의성			●			
			도보	보도 인접여부		●				
				보차 분리 여부			●			
				시설 주변 가로 안전성			●			
				도로접면		●				
		차량	주차 편의성				●			
			토지 특성		고저	●				
			토지형상		●					
	프로그 램	주요 프로그램별 이용률 (연간이용객/365일)/ 1일수용가능인원)		동주민센터			●			
자치회관							●			
보훈회관								●		
구립어린이집						●				
개방성		체육시설					●			
		개방시간 / 24H				●				
		이용자 배제 여부(외부인 출입금지 등)		●						
공실수준		주요 프로그램 별					●			
관리 수준		연면적 / 전담관리 인력수						●		
공간 환경	공통	연결성	건물 - 건물						●	
			외부공간 - 로비				●			
			내부 - 건물				●			
		개방성 및 공공성	외부공간은 공공의 용도로 사용가능한가?						●	
			외부공간에는 앉아 쉴 장소가 다양하게 마련되어 있는가?						●	
			외부공간은 쾌적하게 유지되고 있는가?						●	
			외부공간은 다양한 이벤트 등의 장소로 기능할 수 있는가?						●	
			로비는 오픈되어 있는가?			●				
			방문이 자유로운가?			●				
			1층의 공공프로그램은 눈에 잘 띄는가?			●				
	외부	배 치	동 배치 형식(분리형, 통합형, 포디엄형, 상층 연결형)		분리형					
			전면가로와 입구 인접 정도			●				
			전면가로와 주차장 인접 정도			●				
			전면가로와 외부공간 인접 정도			●				
		디자인	일반인이 친근하게 접근할 수 있는 외관을 갖추었는가?			●				
			외부에서 볼 때 건물의 용도가 명확히 드러나는가?				●			
			시설의 명칭은 눈에 띄게 표기되어 있는가?				●			
			멀리에서도 건물이 눈에 띄는가?							
	내부	조닝	조닝 형식(층별 조닝, 구간별 조닝, 혼합)		구간별조닝					
		동선	로비로부터 이동성						●	
계단실/ 엘리베이터 식별성							●			
건축 입구로의 접근성					●					
안내 표지판의 충분성							●			

⑦ 안양 호계 복합청사

□ 입지 특성

- 주변 및 인접대지와와의 관계 : 주변으로 제 1,2,3종 일반주거지역으로 둘러싸여 있는 지역으로 상업지역과 거리가 멀어 상업지역 연계가 필요한 지역이며 유동인구가 굉장히 적은 편임
- 입지 상태 : 1번 국도에 접해있으며 주차장이 잘 마련되어 있고 필지 형태 양호함
- 접근성 : 주 용도가 청사이므로 주거지 주변에 입지하여 주변 주민들의 접근성 높음
 - 지하철역(금정역 직선거리로 1.4km), 버스정류장(도보 8분)과는 이격되어 대중교통 접근성이 떨어짐
 - 반면 간선도로변에 위치하여 차량접근성 우수하며 보차분리로 보행자 이용 편리



[그림 3-10] 대상지 입지 현황 및 전경(호계 복합청사)

(출처 : (좌)네이버지도 위성사진(<https://map.naver.com/>, 2016년 6월 검색, (우)저자촬영)

□ 용도(기능)

- 체육시설은 수영장과 스키시장은 한곳에 있어 연계성이 좋으나 체력단련실은 주민자치 위원회와 같이 사용하여 3층에 있어 연계성 낮음
- 문화시설의 경우 작은도서관, 인터넷카페, 북카페등이 한곳에 있어 효율적인 운영 가능

□ 공간환경

- (외부) 1층 외부공간의 휴식 공간이 부족, 건물 후면에 외부휴식공간을 마련해놓았으나 잘 이용되지 않음
- (내부) 통합형 건물로 건물 내부에서의 동선이 짧고 간결하게 이루어져 있으며, 실내공간은 코어를 중심으로 공용공간을 두어 프로그램을 연결하는 구조이며, 각 실로 진입하며 테라스를 이용하여 휴식공간을 제공

[표 3-12] 안양 호계 복합청사 현황 체크리스트

구분					매우 좋음(5)	좋음(4)	보통(3)	나쁨(2)	매우 나쁨(1)						
입지 특성	주변	입지주변 시설 현황													
		외부와 의 관계	인접필지상태				●								
			인접필지와의 관계				●								
	외부공간과 인근 휴게시설과의 연계성							●							
	주변에의 영향(우범 발생여부 등)					●									
	대지	접근 용이성	도보	대중교통 접근성				●							
				버스				●							
				지하철				●							
				도보 편의성			●								
		보도 인접여부	●												
보차 분리 여부			●												
시설 주변 가로 안전성			●												
토지 특성	도로접면	●													
	주차 편의성	●													
	고저	●													
프 로 그 램	주요 프로그램별 이용률 (연간이용객/365일)/ 1일수용가능인원)			토지형상	●										
				주민센터			●								
				수영장			●								
				스쿼시장			●								
				체력단련장			●								
				인터넷카페 / 실내북카페(문화의 집)				●							
	개방성			보육시설			●								
				민방위 훈련장					●						
	공실수준 관리 수준			개방시간 / 24H			●								
				이용자 배제 여부(외부인 출입금지 등)	●										
공 간 환 경	공통			주요 프로그램 별			●								
				연면적 / 전담관리 인력수				●							
				연결성			건물 - 건물	●							
							외부공간 - 로비	●							
							내부 - 건물	●							
							개방성 및 공공성			외부공간은 공공의 용도로 사용가능한가?			●		
										외부공간에는 앉아 쉴 장소가 다양하게 마련되어 있는가?				●	
										외부공간은 쾌적하게 유지되고 있는가?			●		
	외부			외부공간은 다양한 이벤트 등의 장소로 기능할 수 있는가?				●							
				로비는 오픈되어 있는가?	●										
				방문이 자유로운가?	●										
				1층의 공공프로그램은 눈에 잘 띄는가?	●										
	배 치			동 배치 형식(분리형, 통합형, 포디엄형, 상층 연결형)		통합형									
				전면가로와 입구 인접 정도	●										
				전면가로와 주차장 인접 정도	●										
				전면가로와 외부공간 인접 정도				●							
				디자인			일반인이 친근하게 접근할 수 있는 외관을 갖추었는가?			●					
외부에서 볼 때 건물의 용도가 명확히 드러나는가?								●							
시설의 명칭은 눈에 띄게 표기되어 있는가? 멀리에서도 건물이 눈에 띄는가?								●							
조 닝			조닝 형식(층별 조닝, 구간별 조닝, 혼합)		혼합										
			동 선			로비로부터 이동성		●							
						계단실/ 엘리베이터 식별성		●							
						건물 입구로의 접근성		●							
내부			안내 표지판의 충분성			●									

⑧ 동탄 복합문화센터

□ 입지 특성

- 주변 및 인접대지와의 관계 : 자연녹지지역 안에 위치하고 맞은편으로 상업지역이 존재하며 주요수요계층이 동탄 신도시 주민이므로 신도시 전반에 걸쳐서 주민들이 이용하기 편하도록 신도시 중심부에 위치하고 있음
- 입지 상태 : 고저차가 있는 지형
- 접근성
 - 지하철역(서동탄역 직선거리로 2km), 버스승강장(도보 5분이상)이 멀어 대중교통 접근성 떨어짐
 - 주차시설이 양호하여 자가용 접근성이 높고 보행자 도로가 우수하여 보행에 훌륭함



[그림 3-11] 대상지 입지 현황 및 전경(동탄 복합문화센터)

(출처 : (좌)네이버지도 위성사진(<https://map.naver.com/>, 2016년 6월 검색, (우)저자촬영)

□ 용도(기능)

- 전반적으로 많은 이용객이 이용
- 지하2층은 주차장, 지하1층은 공연등의 문화생활을 제공하는 반석아트홀이 위치함
- 지상1층에는 스포츠시설과 작품전시공간인 동탄 아트스페이스, 플롯연주와 같은 음악교실등의 프로그램을 운영하는 다목적실, 어린이집(별도건물)이 위치함
- 2층~3층에는 도서관이 위치하며 M2(2~3층 사이 중층)에는 키즈카페, 식당, 매점등의 근린생활 시설이 운영되고 3층의 대부분의 재단사무국, 문화공연사업국과 같은 업무시설이 있음
- 화성시 문화재단은 2016년 여름방학기간 중 다양한 연령층의 관객이 공연을 즐길 수

있도록 매주 수요일 서울 예술의 전당에서 큰 사랑을 받았던 공연들을 엄선한 ‘ Arts Movie Series’ 를 올렸으며 해당 공연은 전석 무료관람이고 야외공연장에서 상영되는 작품은 별도의 예약없이 관람가능함

- 화성시 동탄복합문화센터 도서관은 문화체육관광부 공모사업인 ‘2016년 다문화 프로그램 지원사업’ 에 선정되어 외국인을 대상으로 상호 문화이해를 위한 독서연계 프로그램 2강좌를 2016년 3월부터 매주 토요일에 진행하고 있음

□ 공간환경

- 야외공연장의 경우 공연이 있는 경우에만 활용되는 등
- (외부) 인도 인접부분에 외부휴식공간을 두었고, 외부공간에 있는 계단을 통해 올라가면 왼쪽으로 체육시설 및 문화학교가 있는 건물이 있고 오른쪽으로 어린이집이 있는 건물이 위치하고 있음
- 오른쪽건물과 왼쪽건물이 이어지는 공간에 도서관이 위치하고 1층 로비는 경사도가 있는 지형을 따라 위로 올라가는 형세를 하고 있음
- (내부) 공용공간마다 휴식공간을 마련해두어 이용자들이 프로그램과 프로그램 사이에 쉬는 공간으로 활용함
- 반석아트홀의 경우 지하1층에 로비와 티켓부스가 있으며 2층에는 2층 좌석의 출구 및 입구가 위치함
- 스포츠센터(수영장)은 1층에 티켓부스 및 출입구가 있고 지하에 수영장이 있는 구조임
- 어린이집은 문화 및 체육시설이 있는 건물 맞은편에 별도로 위치함

[표 3-13] 동탄 복합문화센터 현황 체크리스트

구분					매우 좋음 (5)	좋음 (4)	보통 (3)	나쁨 (2)	매우 나쁨 (1)
입 지 특 성	주변	입지주변 시설 현황							
		외부와의 관계				●			
						●			
	대지	접근 용이성	도보	외부공간과 인근 휴게시설과의 연계성			●		
				주변에의 영향(우범 발생여부 등)		●			
				버스				●	
			차량	지하철					●
				도로 편의성		●			
				보도 인접여부	●				
		토지 특성	토지형상	보차 분리 여부	●				
				시설 주변 가로 안전성	●				
				도로접면	●				
	프 로 그 램	주요 프로그램별 이용률 (연간이용객/365일)/	어린이집	주차 편의성	●				
				고저				●	
				토지형상			●		
				수영장		●			
	프 로 그 램	주요 프로그램별 이용률 (연간이용객/365일)/	수영장	헬스장		●			
				헬스장		●			

구분			매우 좋음 (5)	좋음 (4)	보통 (3)	나쁨 (2)	매우 나쁨 (1)
램	1일수용가능인원)	문화센터				●	
		도서관		●			
		야외공연장				●	
	개방성	개방시간 / 24H			●		
	공실수준	이용자 배제 여부(외부인 출입금지 등)	●				
	관리 수준	주요 프로그램 별	●				
공간 환경	공통	연결성	●				
		건물 - 건물		●			
		외부공간 - 로비	●				
		내부 - 건물	●				
		외부공간은 공공의 용도로 사용가능한가?	●				
		외부공간에는 앉아 쉴 장소가 다양하게 마련되어 있는가?	●				
		외부공간은 쾌적하게 유지되고 있는가?	●				
		외부공간은 다양한 이벤트 등의 장소로 기능할 수 있는가?		●			
		로비는 오픈되어 있는가?		●			
		방문이 자유로운가?		●			
		1층의 공공프로그램은 눈에 잘 띄는가?		●			
	외부	동 배치 형식(분리형, 통합형, 포디엄형, 상층 연결형)	포디엄형				
		전면가로와 입구 인접 정도		●			
		전면가로와 주차장 인접 정도		●			
		전면가로와 외부공간 인접 정도		●			
		일반인이 친근하게 접근할 수 있는 외관을 갖추었는가?		●			
		외부에서 볼 때 건물의 용도가 명확히 드러나는가?		●			
		시설의 명칭은 눈에 띄게 표기되어 있는가? 멀리에서도 건물이 눈에 띄는가?			●		
	내부	조닝	구간별 조닝				
		조닝 형식(층별 조닝, 구간별 조닝, 혼합)			●		
		로비로부터 이동성			●		
		계단실/ 엘리베이터 식별성			●		
		건축 입구로의 접근성		●			
	동선	안내 표지판의 충분성		●			

⑨ 부산 해운대구 문화복합센터

□ 입지 특성

- 주변 및 인접대지와와의 관계 : 인접필지에 학교와 주거지가 있으나 외진 곳에 위치하고 있어 접근성이 떨어짐
- 입지 상태 : 필지 형태나 접면 양호
- 접근성
 - 기차역이 가까이 있으나 지하철과는 멀어 접근성 떨어짐
 - 자가용의 경우 주차시설이 잘 되어있어 이용에 용이함



[그림 3-12] 대상지 입지 현황 및 전경(해운대구 문화복합센터)

(출처 : (좌)네이버지도 위성사진(<https://map.naver.com/>, 2016년 6월 검색, (우)저자촬영)

□ 용도(기능)

- 북카페 이용객이 많았으며 다음으로 통합민원창구와 도서관이 많았고, Sun&Fun 갤러리 등은 행사를 진행할 때에만 많은 것으로 조사되었음
- 지하1층은 주차장 및 관리사무실로 사용되며 지상1층은 통합민원창구, 취업관련 정보 열람을 하는 일자리센터, 식음료를 구매할 수 있는 근리생활시설 북카페가 위치하는데 그 안 쪽에 역사관련 자료를 열람할 수 있는 역사관이 위치함
- 2층은 서적대여 및 자료 열람이 가능한 작은 인문학도서관, 그 맞은편에는 열람실, 어린이 컴퓨터, 구민홀 등이 있음. 2층에는 다목적강당과 세미나실, 각종 수업장소가 위치하며 4층은 해운대구 청소년을 대상으로 하는 진로상담 및 교육프로그램 진행 장소인 해운대구 진로교육 지원센터와 세미나실, 4~5층에 걸친 업무시설이 있음
- 해운대구는 복합문화센터에서 ‘꿈꾸는 상상공작소’ 라는 이름으로 2016년 8월 22일~26일까지 아이들의 창의성과 예술적 소양을 길러주는 4개의 강좌(키즈 스피치, 공예놀이, 정크아트, 종이접기)가 진행이 되었음
- 해운대구는 신뢰와 소통이 가득한 해운대구를 조성한다는 목표로 ‘신통한 해운대 아카데미’ 를 2016년 6월 발표하였다. 사회적 자본에 대한 이해와 선진시민의식을 높이기 위한 강좌로 전문가들의 생생한 사례중심 강의와 토론이 이루어지고 있음

□ 공간환경

- (외부) 이용자를 고려하여 1층에 주민편의시설을 집중 배치하고 북측 공원으로 연계 가능한 공간계획 및 필로티계획으로 날씨와 상관없는 외부공간의 개방성을 확보함
- 1층과 2층으로의 진출입 동선을 별도 계획하여 진입로비 공간을 축소하고 동선이 집중될 수 있는 대강당은 데크를 통한 외부 동선을 고려함

- 외관에 시설의 명칭을 크게 표시함과 동시에 독특한 외관을 통해서 눈이 잘 띠
- (내부) 통합형 건물로 건물 내부에서의 동선이 짧고 간결함.

[표 3-14] 부산 해운대구 문화복합센터 현황 체크리스트

구분					매우 좋음(5)	좋음(4)	보통(3)	나쁨(2)	매우 나쁨(1)		
입지 특성	주변	외부와의 관계			입지주변 시설 현황						
					인접필지상태				●		
					인접필지와의 관계				●		
	대지	접근 용이성	도보	외부공간과 인근 휴게시설과의 연계성				●			
				주변에의 영향(우범 발생여부 등)		●					
				버스				●			
			차량	지하철					●		
				도보 편의성				●			
				보도 인접여부	●						
		토지 특성	보차 분리 여부	시설 주변 가로 안전성		●					
				도로접면	●						
				주차 편의성	●						
			고저	토지형상	●						
				사회적기업 홍보관				●			
				역사관				●			
프로 그램	주요 프로그램별 이용률 (연간이용객/365일)/ 1일수용가능인원)		sun & fun 갤러리					●			
			일자리센터					●			
			북카페	●							
			도서관		●						
			어린이집터			●					
			통합민원창구		●						
			헬스장		●						
			조리실습실					●			
			세미나실					●			
			개방성	개방시간 / 24H				●			
				이용자 배제 여부(외부인 출입금지 등)	●						
				주요 프로그램 별	●						
	공실수준 관리 수준		연면적 / 전담관리 인력수		●						
			공간 환경	공통	연결성	건물 - 건물		●			
						외부공간 - 로비		●			
내부 - 건물		●									
개방성 및 공공성	외부공간은 공공의 용도로 사용가능한가?	●									
	외부공간에는 앉아 쉴 장소가 다양하게 마련되어 있는가?				●						
	외부공간은 쾌적하게 유지되고 있는가?				●						
	외부공간은 다양한 이벤트 등의 장소로 기능할 수 있는가?					●					
	로비는 오픈되어 있는가?				●						
	방문이 자유로운가?				●						
	1층의 공공프로그램은 눈에 잘 띄는가?	●									
	배 치	동 배치 형식(분리형, 통합형, 포디엄형, 상층 연결형)			상층 연결형						
전면가로와 입구 인접 정도						●					
전면가로와 주차장 인접 정도				●							
전면가로와 외부공간 인접 정도				●							
외부	디자인	일반인이 친근하게 접근할 수 있는 외관을 갖추었는가?			●						
		외부에서 볼 때 건물의 용도가 명확히 드러나는가?		●							
	내부	조 닝	조닝 형식(층별 조닝, 구간별 조닝, 혼합)	구간별조닝							
			로비로부터 이동성		●						
동 선		계단실/ 엘리베이터 식별성	●								
		건축 입구로의 접근성		●							
	안내 표지판의 충분성		●								

⑩ 부산 엄궁초등학교

□ 입지 특성

- 주변 및 인접대지와의 관계 : 주거지로 둘러싸여 있고 외곽지역에 위치함
- 입지 상태 : 굉장히 가파른 지형을 갖고 있음
- 접근성
 - 버스노선이 적고 지하철이 달지않아 대중교통 접근성이 매우 좋지 않음
 - 공영주차장을 운영하고 있어 주차접근성이 좋음
 - 입구부근에 교차로가 있어 보행의 안전성이 낮은 편임



[그림 3-13] 대상지 입지 현황 및 전경(엄궁초등학교)

(출처 : (좌)네이버지도 위성사진(<https://map.naver.com/>, 2016년 6월 검색, (우)저자촬영)

□ 용도(기능)

- 지하1층과 2층에 걸쳐서 수영장이 위치하는데, 지하1층에서 티켓부스 및 관리실, 수영복 판매대가 있음. 지하 1층에는 수영장 외에도 에어로빅실, 운동장 일부분에 공영주차장이 위치함
- 지상1층에도 민간주차장이 있으며 2층에는 민간이 사용하는 체육무용실, 운영사무실이 있고 학교가 사용하는 교실이 통로를 통해 연결되어 있음. 3층 이후 층에는 모두 학생들만 이용하는 시설임
- 이용객의 대부분이 학교와 수영장을 가기위하여 이곳을 찾고, 외부인의 출입을 제한하고 있기는 하나 수영장 건물을 통해 들어가는 곳은 열려있음
- 2016년 7월 엄궁초등학교의 운동장에서 ‘동네방네 콘서트’ 라는 이름으로 민속줄타기 공연이 있었고 부산 사상구청에서 엄궁동을 ‘책 읽는 마을’ 로 지정하고 엄궁초등학교

스포츠센터 강당에서 선포식을 하기도 하였음

□ 공간환경

- (외부) 경사가 있는 지역에 지어서 수영장 입구가 인도에 인접해 있음
- (내부) 운동장 아래쪽으로 주차장, 수영장이 있고 위로는 체육시설과 교육시설이 있는 구조이며 엄궁드림홀은 사용자가 중북도에서 각 실들로 진입하는 구조임
- 포디움형 건물이며 학교시설과 같이 사용되고 있어 외부인의 출입이 어느정도 제한됨

[표 3-15] 부산 엄궁초등학교 현황 체크리스트

구분					매우 좋음(5)	좋음(4)	보통(3)	나쁨(2)	매우 나쁨(1)		
입지 특성	주변	입지주변 시설 현황									
		외부와의 관계	인접필지상태			●					
			인접필지와의 관계		●						
			외부공간과 인근 휴게시설과의 연계성 주변에의 영향(우범 발생여부 등)		●			●			
	대지	접근 용이성	대중교통 접근성	버스					●		
				지하철						●	
			도보	도보 편의성			●				
				도보 인접여부			●				
		보차 분리 여부			●						
		차량	시설 주변 가로 안전성						●		
			도로접면					●			
			주차 편의성			●					
	토지 특성		고저							●	
		토지형상					●				
프로그 램	주요 프로그램별 이용률 (연간이용객/365일)/ 1일수용가능인원)		교육연구실			●					
			수영장		●						
			체육무용실(에어로빅실)						●		
			다목적강당			●					
	개방성		주차장			●					
			개방시간 / 24H 이용자 배제 여부(외부인 출입금지 등)					●			
	공실수준 관리 수준		주요 프로그램 별 연면적 / 전담관리 인력수						●		
공간 환경	공통	연결성	건물 - 건물				●				
			외부공간 - 로비			●					
			내부 - 건물				●				
		개방성 및 공공성	외부공간은 공공의 용도로 사용가능한가?						●		
			외부공간에는 앉아 쉴 장소가 다양하게 마련되어 있는가?						●		
			외부공간은 쾌적하게 유지되고 있는가?				●				
			외부공간은 다양한 이벤트 등의 장소로 기능할 수 있는가?							●	
			로비는 오픈되어 있는가?					●			
	외부	배 치	방문이 자유로운가?				●				
			1층의 공공프로그램은 눈에 잘 띄는가?			●					
			동 배치 형식(분리형, 통합형, 포디움형, 상층 연결형)			포디움형					
		디자인	전면가로와 입구 인접 정도			●					
			전면가로와 주차장 인접 정도			●					
			전면가로와 외부공간 인접 정도						●		

구분			매우 좋음(5)	좋음(4)	보통(3)	나쁨(2)	매우 나쁨(1)
내부	조닝	시설의 명칭은 눈에 띄게 표기되어 있는가?				●	
		멀리에서도 건물이 눈에 띄는가?					
	동선	조닝 형식(충별 조닝, 구간별 조닝, 혼합)	혼합				
		로비로부터 이동성				●	
		계단실/ 엘리베이터 식별성				●	
		건축 입구로의 접근성				●	
		안내 표지판의 충분성			●		

⑪ 부산 사상구 다누림센터

□ 입지 특성

- 주변 및 인접대지와의 관계 : 공업단지와 교도소 주변에 위치하여 주변 환경은 안 좋은 편임
- 입지 상태 : 필지 형태나 접면 양호, 평탄한 지형
- 접근성
 - 대중교통 접근성이 낮은 관계로 셔틀버스가 운행 중임 (하루 10회)
 - 주차시설이 편리하여 자가용 접근성이 좋음



[그림 3-14] 대상지 입지 현황 및 전경(다누림센터)

(출처 : (좌)네이버지도 위성사진(<https://map.naver.com/>, 2016년 6월 검색, (우)저자촬영)

□ 용도(기능)

- 지하2층은 주차장, 지하1층은 주차장과 수영장, 1층에는 다누림 어린이집과 공연 등의 문화 프로그램이 운영되는 다누림홀이 위치함
- 지상2층에는 건물의 관리사무실과 지역주민들의 배움터인 사상문화원, 식음료등을 파는 근린생활시설인 북카페가 위치하고 특히 사상문화원은 이용률이 아주 높은 편임
- 3층은 체력단련장과 지역주민을 위한 보건소 건강증진센터, 정신건강증진센터가 위치하며 4층에는 다양한 실내 체육활동을 할 수 있는 다누림체육관, 지역일반가정 및 다문화

가정에 대한 복지 프로그램이 진행되는 사상구 건강가정·다문화가족지원센터와 사상구 노인복지센터가 있고 5층은 노인관련 시설로 운영됨

- 6층에는 옥상공원이 마련되어 있어 휴식공간을 제공하고 업무시설과 실내골프연습장이 있음

□ 공간환경

- 포디움형 건물로서 두동으로 구분되어 운영되고 있고 각층별로 로비를 중심으로 양쪽으로 다른 프로그램이 운영되고 있음
- (외부) 1층 외부 공간과 2층 테라스형 외부공간을 조성해 두었고, 2층 카페 앞으로는 2층으로 바로 올라올 수 있는 외부 연결로가 있음

[표 3-16] 부산 사상구 다누림센터 현황 체크리스트

구분					매우 좋음(5)	좋음(4)	보통(3)	나쁨(2)	매우 나쁨(1)	
입지 특성	주변	외부와 의 관계			입지주변 시설 현황					
					인접필지상태					
					인접필지와의 관계					
					외부공간과 인근 휴게시설과의 연계성 주변에의 영향(우범 발생여부 등)					
	대지	접근 용이성	대중교통 접근성	버스				●		
				지하철				●		
				도보 편의성				●		
				도보 인접여부				●		
			도보	보차 분리 여부				●		
				시설 주변 가로 안전성				●		
				차량	도로접면			●		
					주차 편의성			●		
		토지 특성		고저			●			
				토지형상		●				
	프로 그램	주요 프로그램별 이용률 (연간이용객/365일)/ 1일수용가능인원)			지역아동센터		●			
청소년 상담 복지센터						●				
청소년 문화의 집							●			
청소년 음악미디어 놀이터						●				
꿈더하기 학교						●				
카페						●				
개방성			개방시간 / 24H		●					
			이용자 배제 여부(외부인 출입금지 등)				●			
공실수준 관리 수준			주요 프로그램 별				●			
			연면적 / 전담관리 인력수		●					
공간 환경	공통	연결성	건물 - 건물		●					
			외부공간 - 로비		●					
			내부 - 건물		●					
			외부공간은 공공의 용도로 사용가능한가?		●					
		외부공간에는 앉아 쉴 장소가 다양하게 마련되어 있는가?		●						
		외부공간은 쾌적하게 유지되고 있는가?		●						
		외부공간은 다양한 이벤트 등의 장소로 기능할 수 있는가?		●						
		로비는 오픈되어 있는가?		●						
		방문이 자유로운가?		●						
		1층의 공공프로그램은 눈에 잘 띄는가?			●					
	외부	배 치	동 배치 형식(분리형, 통합형, 포디엄형, 상층 연결형)			포디엄형				

구분				매우 좋음(5)	좋음(4)	보통(3)	나쁨(2)	매우 나쁨(1)
	디자인	전면가로와 입구 인접 정도	전면가로와 주차장 인접 정도		●			
			전면가로와 외부공간 인접 정도		●			
			전면가로와 외부공간 인접 정도		●			
			일반인이 친근하게 접근할 수 있는 외관을 갖추었는가?		●			
			외부에서 볼 때 건물의 용도가 명확히 드러나는가?		●			
			시설의 명칭은 눈에 띄게 표기되어 있는가?			●		
	내부	동 선	멀리에서도 건물이 눈에 띄는가?			●		
			조닝 형식(충별 조닝, 구간별 조닝, 혼합)	혼합				
			로비로부터 이동성		●			
			계단실/ 엘리베이터 식별성		●			
			건축 입구로의 접근성		●			
			안내 표지판의 충분성		●			

⑫ 대전 청소년 위캔센터 및 시립복지관

□ 입지 특성

- 주변 및 인접대지와와의 관계 : 대상지 주변은 상업지역으로 한복거리, 중앙종합시장, 도매상들이 밀집되어 있어 담배, 쓰레기 등 외부공간의 관리가 안 되고 있음. 대전역 인근 학교의 중심부에 위치하고 있으나 학교와는 이격되어 있음
- 입지 상태 : 필지 형태 양호하며 평탄한 지형임
- 접근성
 - 대전역(지하철, 기차)와 떨어져있고 버스정류장과도 거리가 있음
 - 주차시설 역시 부족하여 자가용 접근성이 떨어지며 시장주변이라 이면도로 불법주차로 보행환경이 열악함



[그림 3-15] 대상지 입지 현황 및 전경(대전 청소년위캔센터)

(출처 : (좌)네이버지도 위성사진(<https://map.naver.com/>, 2016년 6월 검색, (우)저자촬영)

□ 용도(기능)

- 지상1층은 근린생활시설 위켄카페와 공연 및 레크레이션 장소인 대강당이 위치함. 대강당은 2층으로 바로 올라갈 수 있는 계단을 배치하여 이용하기에 편리함
- 2층에는 대강당이외에도 공연연습실, 대전청소년위켄센터 사무실이 있는데 이용객은 거의 없는 편임
- 3층부터 6층까지는 청소년 시설로, 3층에는 다목적교육실과 청소년들에게 스튜디오 체험을 할 수 있도록 만든 체험관이 위치하고 4층에는 청소년이 다양한 직업을 체험할 수 있는 직업체험관이 5층까지 이어지며 5층에는 응용체험관, 음악연습실 등이 있음. 6층에는 대전청소년상담복지센터, 대전청소년지원센터 꿈드림, 청소년유해환경감시단협의회, 대전청소년드롭인센터가 운영되고 있음
- 7~8층은 체육시설로 헬스장과 실내암벽장이 7층, 다목적체육관과 샤워실은 8층에 있어 연계 우수함
- 청소년위켄센터와 함께 조성된 대전시립손소리복지관은 충청권 유일의 청각·언어장애인 복지관으로 아동 학습지도, 부모교육, 직업재활 및 취업 알선, 언어재활, 심리상담, 운동재활, 영상도서관운영 등 30여개의 맞춤형 프로그램이 운영되고 있음
- 대전청소년위켄센터는 대전 동부교육지원청으로 부터 대덕구청소년수련관과 함께 자유학기제와 진로체험지원센터 위탁기관으로 지정되어 4300만원의 예산을 투입, 학생맞춤형 진로탐색을 위한 60여개의 프로그램을 운영하고 있음

□ 공간환경

- 본관과 별관으로 나누어서 운영되고 있으며 4층 직업체험관부터 6층 복지센터까지는 본관과 별관이 연결되어 있는 형태임
- (외부) 로비로 들어가는 입구 쪽에 벤치와 같은 시설을 설치해 쉴 수 있는 공간을 조성하였지만 주변 상업시설로 인하여 흡연구역으로 변질되었음
- (내부) 시설을 연계하고 쉴 수 있는 공간이 부족한데 3층 본관은 이용이 완전히 차단되었고 시설 안내 또한 없음. 6층은 청소년 꿈드림센터로 청소년시설을 밀집시켜 동선은 짧지만 내부계단을 막아 통행을 불편함

[표 3-17] 대전 청소년 위캔센터 및 시립복지관 현황 체크리스트

구분					매우 좋음(5)	좋음(4)	보통(3)	나쁨(2)	매우 나쁨(1)
입지 특성	주변	외부와의 관계			입지주변 시설 현황				
					인접필지상태				
					인접필지와의 관계				
					외부공간과 인근 휴게시설과의 연계성				
	대지	접근 용이성	도보	대중교통 접근성	주변에의 영향(우범 발생여부 등)				
				버스					
				지하철					
				도보 편의성					
		차량	보도 인접여부						
			보차 분리 여부						
			시설 주변 가로 안전성						
			도로접면						
			주차 편의성						
			토지 특성						
프 로 그 램	주요 프로그램별 이용률 (연간이용객/365일)/ 1일수용가능인원)			고저					
				토지형상					
				지역아동센터					
				청소년 상담 복지센터					
				청소년 문화의 집					
	개방성			청소년 음악미디어 놀이터					
				꿈더하기 학교					
				카페					
	공실수준 관리 수준			개방시간 / 24H					
				이용자 배제 여부(외부인 출입금지 등)					
	관리 수준			주요 프로그램 별					
				연면적 / 전담관리 인력수					
	공 간 환 경	공통	연결성	건물 - 건물					
				외부공간 - 로비					
내부 - 건물									
개방성 및 공공성			외부공간은 공공의 용도로 사용가능한가?						
			외부공간에는 앉아 쉴 장소가 다양하게 마련되어 있는가?						
			외부공간은 쾌적하게 유지되고 있는가?						
			외부공간은 다양한 이벤트 등의 장소로 기능할 수 있는가?						
			로비는 오픈되어 있는가?						
			방문이 자유로운가?						
			1층의 공공프로그램은 눈에 잘 띄는가?						
외부			배 치	동 배치 형식(분리형, 통합형, 포디엄형, 상층 연결형)					
				전면가로와 입구 인접 정도					
				전면가로와 주차장 인접 정도					
		디 자 인	전면가로와 외부공간 인접 정도						
	일반인이 친근하게 접근할 수 있는 외관을 갖추었는가?								
	외부에서 볼 때 건물의 용도가 명확히 드러나는가?								
내부	조 닝	시설의 명칭은 눈에 띄게 표기되어 있는가?							
		멀리에서도 건물이 눈에 띄는가?							
		조닝 형식(충별 조닝, 구간별 조닝, 혼합)							
	동 선	충별조닝							
		로비로부터 이동성							
		계단실/ 엘리베이터 식별성							

2) 공공건축 복합화 시설의 종합 분석

□ 활용도 높은 시설의 특징

입지특성, 프로그램, 공간환경 측면에서 가장 잘 활용되고 있는 사례는 ② 가양 레포츠펀터 및 도서관, ③ 곱달래 도서관, ⑧ 동탄 문화복지센터, ⑨ 해운대구 문화복합센터 등으로 조사되었다.

입지특성을 살펴보면, ② 가양 레포츠펀터 및 도서관, ③ 곱달래 도서관, ⑧ 동탄 문화복지센터의 경우 주거 및 상업 지역 내 입지하여 대상지 주변으로 유동인구가 많았으며, ② 가양 레포츠펀터 및 도서관, ③ 곱달래 도서관은 도보로 5분 내 대중교통에 접근할 수 있을 정도로 접근성이 좋은점, ⑧ 동탄 문화복지센터, ⑨ 해운대구 문화복합센터는 대중교통 접근성은 낮았으나 이를 극복하기 위한 방편으로 대규모 주차시설을 만들어 자가용 접근성을 높인 것으로 나타났다. ② 가양 레포츠펀터 및 도서관, ③ 곱달래 도서관, ⑨ 해운대구 문화복합센터는 평탄한 지형과 양호한 토지형상을 가지고 있었으며 ⑧ 동탄 문화복지센터는 고저차가 있는 지형이지만 그것을 건물디자인의 한 요소로 삼아 이용객의 유입성을 더욱 높이는 효과를 얻은 것으로 보인다.

프로그램 측면에서 보면, 4가지의 사례 모두 도서관을 포함하고 있으며 가장 이용객이 많은 시설로 집계되었고 ② 가양 레포츠펀터 및 도서관, ⑧ 동탄 문화복지센터의 경우에는 운동시설 역시 이용률이 높은 것을 확인할 수 있었다. 이들 시설들은 외부인의 자유로운 출입이 가능하였다는 점에서도 공통점을 보였다.

공간환경 측면으로 보면, 각각 분리형, 배치 통합형, 포디엄형, 상층연결형으로 배치의 형태는 달랐지만 포디엄형, 상층연결형은 사실상 별동으로 이루어진 분리형과 크게 다르지 않아 ② 가양 레포츠펀터 및 도서관, ⑧ 동탄 문화복지센터, ⑨ 해운대구 문화복합센터는 두 개의 동 이상을 가진다는 점에서 공통점을 갖는다. 또한 4가지의 사례 모두 내부 동선이 짧고 중심 코어 (엘리베이터와 계단)의 인식성이 좋았으며 외부공간 활용의 경우 ⑧ 동탄 문화복지센터는 1층 외부공간에 쉼 공간과 야외공연장등으로 적극적으로 활용되고 있었으며 ⑨ 해운대구 문화복합센터는 상층연결부 밑으로 날씨에 상관없이 쉼 수 있는 외부공간이 마련되어 있는 것이 특징이었다.

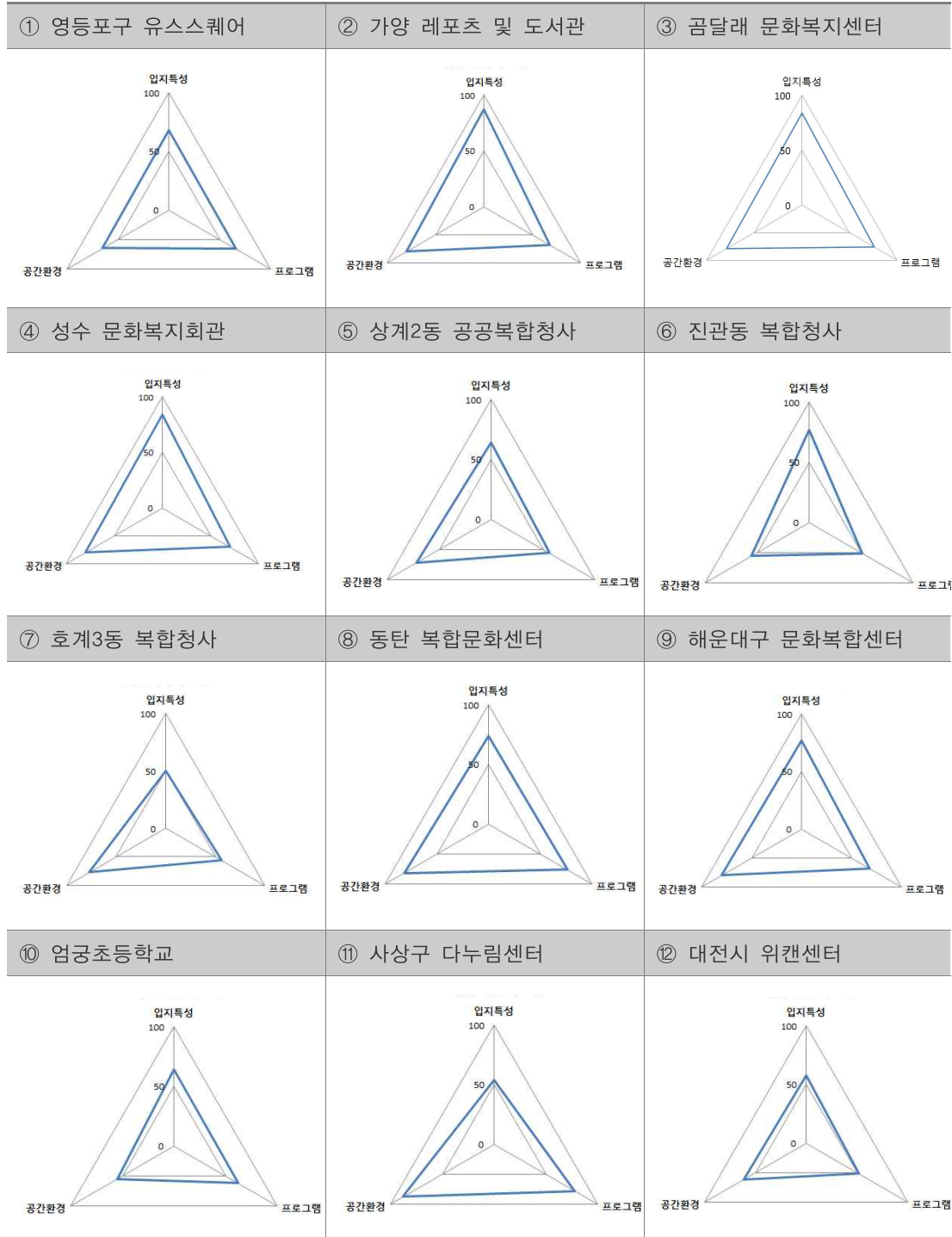
□ 활용도 낮은 시설의 특징

반면, ⑤ 상계2동 공공복합청사, ⑥ 진관동 복합청사, ⑩ 엄궁초등학교, ⑫ 대전시 위캔센터는 12개의 사례 중에서 3분야(입지특성, 프로그램, 공간환경)측면에서 낮은 활용도를 보였다. 이 사례들의 입지특성을 보면, ⑫ 대전시 위캔센터는 주변 시장으로 둘러싸여 있으나, 쓰레기 방치 등 관리가 미흡한 상황이었으며, ⑥ 진관동 복합청사의 경우 주거지역에 위치하였지만 버스정류장이 도보 10분이상 걸리며 주차편의성 역시 낮아 접근성에 문제가 있는 것으로 보였다. ⑤ 상계2동 공공복합청사, ⑫ 대전시 위캔센터에서도 주차 편의성이 낮았고 ⑩ 엄궁초등학교의 경우 공영주차장이 위치하여 자가용 접근은 좋지만 외곽지역에 위치하여 대중교통의 접근성이 낮았다. 이를 볼 때 접근성과 주변 입지가 건물 활용에 미치는 영향이 큰 것으로 가늠할 수 있다.

프로그램 측면에서 보면, ⑤ 상계2동 공공복합청사, ⑥ 진관동 복합청사에는 대부분의 이용객이 주민센터를 이용하고 나머지 시설은 거의 이용을 하지 않고 있었다. 엄궁초등학교의 경우에도 대부분의 이용객이 학교와 수영장을, 대전시 위캔센터에서도 복지관만을 활발히 이용하고 있었다. 특히나 대전시 위캔센터의 경우 많은 사람들이 선호하는 체육시설이 체력단련실, 실내 클라이밍실, 다목적체육관처럼 다양하게 구성되어있지만 이용객이 없었다. 이는 주민센터, 학교, 복지센터 등 주요 프로그램만 활용되는 상황으로 복합화된 다른 프로그램의 인지가 쉽지 않으며, 이용자들의 수요에 부응하지 못하는 것으로 판단된다.

4가지의 사례는 모두 통합형, 분리형, 포디엄형, 상층연결형 등 각기 다른 형태의 공간구성을 가지는 건물이지만 분리형인 ⑥ 진관동 복합청사의 경우 두 동의 연결 통로를 이용하지 못하게 막고 있고 포디엄형인 ⑩ 엄궁초등학교는 상층부의 학교시설로 인해 외부인의 출입이 제한되고 있으며, ⑫ 대전시 위캔센터의 4~5층은 하나의 건물처럼 연결되었지만, 나머지 층과의 연결이 거의 불가능한 공간배치로 인해 제대로 사용되지 못하는 실정이었다. 4곳의 사례의 경우 외부공간에 있어서도 앉아서 쉴 수 있는 휴식공간이나 이용자들이 사용하기에 적합한 공간적 여유가 없었다는 점이 확인되었다. 특히 ⑤ 상계2동 공공복합청사는 바로 앞에 고가가 위치하여 외부공간이 전혀 인지되지 않을뿐더러 활용이 되지 않고 있었으며 ⑩ 엄궁초등학교의 경우 입구 부근에 교차로가 있어 보행 안전성이 낮을 수 밖에 없었고 ⑫ 대전시 위캔센터는 시설에 대한 인지가 어려운 상황이었다.

[표 3-18] 각 시설의 현황진단 다이어그램



□ 입지, 용도, 공간활용 각 평가요소별 균형 중요

- 지역 특성에 따른 도입 용도 차이 미비

12개의 사례를 지역별, 용도별로 구분했을 때에도 용도지역에 따라 용도 도입에 차이를 나타내기 보다는, 교육·문화·체육 시설 등 근린권 지역 주민들이 이용하기에 용이한 시설들이 기본적으로 도입되는 것을 확인할 수 있었다. 특히, 도서관과 같은 교육연구시설이 아니더라도, 청소년 수련시설, 문화센터 등이 도입되더라도 12곳 모두 기본적으로 교육프로그램을 활용하였으며, 체육시설의 경우도 8곳의 사례에서 도입하였고 체육시설 용도는 도입하지 않더라도 대강당 같은 업무용도를 활용하여 휴식 및 체육공간으로 유연하게 운영하고 있음이 확인되었다.

[표 3-19] 지역별 시설의 도입 용도

지역\시설		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
용도 지역	대상 지역	주거 지역	주거 지역	주거 지역	준공업 지역	주거 지역	주거 지역	주거 지역	자연녹 지지역	일반상업지역	주거 지역	준공업 지역	일반상업지역
용도 구분	공공 행정 시설					●	●	●		●			●
	보건 의료 시설				●	●						●	
	교육 시설						●	●	●		●		
	문화 시설		●	●	●	●		●	●	●		●	●
	체육 시설		●				●	●	●	●	●	●	●
	복지 시설	●		●	●					●		●	●

- 입지 및 접근성, 프로그램 연계 높은 시설 선호

입지 및 접근성이 양호하며 프로그램간 연계가 높은 시설들(가양레포츠 및 도서관, 곰달래문화복지센터, 동탄복합문화시설)에서 이용률이 높게 나타났다. 반면, 접근성이 낮고, 프로그램 연계가 낮으며, 공간 계획이 미흡한 시설들(진관동 복합청사, 호계복합청사)에서는 프로그램 이용률이 저조한 것을 확인할 수 있었다.

[표 3-20] 시설현황 진단 체크리스트 종합표

지역 \ 구분		1. 영등포 유스스퀘어		2. 가양레포츠 및 가양도서관		3. 곰달래 문화복지센터		4. 성수 문화복지회관		5. 상계2동 공공복합청사		6. 진관동 복합청사		7. 호계 복합청사		8. 동탄 복합문화센터		9. 해운대구 문화복합센터		10. 업공초등학교		11. 사상구다누리센터		12. 대전 청소년위센터	
입지특성	외부와의 관계 (5)	3.5 (중)	주거지와 인접	4.3 (상)	학교, 주거지와 인접	3.5 (중)	주거지, 상업지와 인접, 유동인구 많음	4.0 (상)	주거지, 상업지와 인접, 유동인구 많음	3.3 (중)	주거지에 둘러싸인 지역	3.3 (중)	주변유동인구가 많음	2.5 (하)	주거지에 둘러싸인 지역	3.6 (중)	자연녹지지역, 상업지역	3.3 (중)	학교, 주거지가 인접하지만 접근성이 떨어짐	4.3 (상)	주거지에 둘러싸인 지역	2.3 (하)	공업단지와 교도소 인접	2.8 (하)	시장근처, 유동인구 밀집
	접근 용이성 (5)	3.5 (중)	대중교통 근접, 자가용 접근성 높지만 보행 접근성 떨어짐	4.5 (상)	대중교통 근접, 보행접근성 좋음	4.4 (상)	대중교통 근접, 보행접근성 좋음	4.1 (상)	대중교통 근접, 보행접근성 좋음	2.8 (하)	보행 접근성 떨어짐	3.4 (중)	지하철에 근접하지만 버스 및 자가용 접근성이 떨어짐	3.8 (중)	대중교통접근성이 떨어지지만 보행접근성 및 자가용 접근성이 높음	4.0 (상)	대중교통접근성이 매우 떨어지지만 수요계층에 대한 접근성이 좋음(자가용, 보행)	3.9 (중)	기차역 주변이나 대중교통접근성이 낮음	3.0 (중)	외곽지역에 위치하여 대중교통 접근성 매우 낮음	2.5 (하)	대중교통 접근성 낮고 셔틀버스 운행함	2.5 (하)	대중교통 접근성 및 보행 접근성이 떨어짐
프로그램	개방성 (5)	3.5 (중)	입출입이 자유로움	2.5 (하)	실내체육관 회원제 운영	4.0 (상)	입출입이 자유로움	4.0 (상)	입출입이 자유로움	4.0 (상)	입출입이 자유로움	4.0 (상)	입출입이 자유로움	4.0 (상)	수영장, 스쿼시장 회원제	4.0 (상)	수영장, 헬스장, 문화교실 회원제 운영	4.0 (상)	입출입이 자유로움	2.5 (하)	외부인의 학교출입 제한하나 수영장은 개방	4.0 (상)	입출입이 자유로움	4.0 (상)	입출입이 자유로움
	주요 프로그램 이용률 (5)	3.3 (중)	수련시설(1) 제1종근린생활시설(5)	4.2 (상)	운동시설(1) 교육연구시설 (4)	3.7 (중)	자동차관련시설(1) 노유자시설 (1) 제1종근린생활시설(4)	3.6 (중)	문화및집회시설(1) 노유자시설(1) 제1종근린생활시설(3)	2.5 (하)	업무시설(1) 제1종근린생활시설(5)	2.4 (하)	노유자시설(1) 제1종근린생활시설(3)	2.6 (하)	수련시설(1) 운동시설(2) 업무시설(1) 노유자시설(1) 제1종근린생활시설(2)	3.8 (중)	관광휴게시설 (1) 운동시설(2) 노유자시설(1) 교육연구시설 (1) 문화및집회시설 (1)	3.1 (중)	업무시설(1) 제1종근린생활시설(8) 문화및집회시설 (2)	3.8 (중)	지하주차장(1) 운동시설(2) 교육연구시설 (1) 제2종근린생활시설(1)	3.8 (중)	운동시설(2) 노유자시설 (2) 제1종근린생활시설(2) 제2종근린생활시설(1) 문화및집회시설 (1)	2.6 (하)	수련시설(1) 노유자시설(3) 제1종근린생활시설(3) 제2종근린생활시설(2)
	공실수준 (5)	4.0 (상)		5.0 (최상)		5.0 (최상)		5.0 (최상)		3.0 (중)		2.0 (하)		3.0 (중)		5.0 (최상)		5.0 (최상)		2.0 (하)		5.0 (최상)		3.0 (중)	
	관리수준 (5)	3.0 (중)		4.0 (상)		3.0 (중)		4.0 (상)		1.0 (최하)		1.0 (최하)		2.0 (하)		5.0 (최상)		4.0 (상)		2.0 (하)		4.0 (상)		3.0 (중)	
	프로그램 연계성 (5)	4.5 (상)	청소년 및 아동 시설 등 동일한 프로그램간 연계성 높음	5.0 (최상)	분리형 건물로 서로 다른 프로그램 배치 각 동내에 프로그램간 연계성 높임	3.5 (중)	층별로 프로그램 구분 연관성 높은 프로그램 배치	3.0 (중)	층별로 프로그램 구분 프로그램간 연결성 보이지 않음	3.0 (중)	층별로 프로그램 구분	1.0 (최하)	공용공간을 비효율적으로 활용 프로그램간 연계성 없음	2.0 (하)	프로그램끼리 떨어져있음 (수영장 지하, 헬스장 3층)	5.0 (최상)	연관있는 프로그램끼리 잘 연계됨	3.0 (중)	한 층에 너무 많은 프로그램으로 구성	3.0 (중)	민간이 사용하는 저층은 연관 프로그램으로 구성 그러나 학교와 민간의 연계성은 없음	4.0 (상)	분리형 건물로 서로 다른 프로그램 배치 각 동내에 동일한 프로그램간 연계성 높임	4.0 (상)	프로그램과 프로그램 사이에 공용공간이 부족 연계를 위한 통로를 막아두었음(중앙계단)
공간활용	연결성 (5)	2.7 (하)		3.7 (중)		3.0 (중)		3.0 (중)		3.0 (중)		2.3 (하)		3.0 (중)		2.7 (상)		4.0 (상)		3.4 (중)		5.0 (최상)		2.7 (하)	
	개방성 및 공공성 (5)	2.4 (하)		4.3 (상)		4.4 (상)		3.4 (중)		2.6 (하)		2.9 (하)		3.4 (중)		4.4 (상)		4.1 (상)		2.6 (하)		4.9 (상)		2.7 (하)	
	배치형식		분리형		분리형		통합형		통합형		통합형		분리형		통합형		포디엄형		상층연결형		포디엄형		포디엄형		상층연결형
	조닝형식		구간별조닝		층별조닝		층별조닝		층별조닝		구간별조닝		구간별조닝		혼합		구간별조닝		구간별조닝		혼합		혼합		층별조닝
	동선계획 (5)	4.0 (상)		3.8 (중)		4.0 (상)		4.3 (상)		4.0 (상)		2.3 (하)		3.8 (중)		3.5 (중)		4.3 (상)		2.3 (하)		4.0 (상)		4.0 (상)	

3. 이용자의 수요

1) 응답자의 일반 특성³⁸⁾

□ 연령

응답자의 연령대는 10대(17.4%), 20대(23.0%), 30대(15.7%), 40대(15.9%), 50대(11.9%), 60대 이상(16.1%)으로 비교적 고른 분포를 나타냈으나, 그 중에서는 20대(23.0%)의 비중이 다소 높게 나타났다. 시설별로는 8개 사례(서울 가양레포츨 및 도서관, 서울 곰달래문화복지센터, 서울 성수문화복지회관, 서울 상계2동 공공복합청사, 부산 해운대구 문화복합센터, 부산 엄궁초등학교, 부산 사상구 다누림센터, 대전 위캔센터)의 경우 20대 응답자 비중이 높게 나타났고, 청소년 및 아동 프로그램을 운영하는 서울 영등포구 유스퀘어의 경우 만 19세 이하, 업무시설 용도가 복합된 서울 진관동 복합청사의 경우 60대 이상, 호계3동 복합청사의 경우 만 50~59세 미만 연령대의 이용자 응답율이 높은 것을 보이며, 프로그램의 성격이 이용자 특성에 영향을 끼치는 것을 확인할 수 있었다.

□ 성별

응답자 성별은 사례 12곳 중 서울 곰달래 문화복지센터 1곳을 제외하고는 여성 응답자의 비율이 높게 나타났으며, 전체적으로 남성 응답자 42.3%, 여성 응답자 57.7%로 여성 비율이 다소 높게 나타났다.

□ 직업 구성

응답자의 직업구성은 주로 학생(31.2%)과 전업주부(24.9%)의 비율이 다른 직업군보다 높게 나타나 주요 이용층이 학생, 주부 등으로 나타남을 확인할 수 있다.

[표 3-21] 응답자 기초통계

구분		영등포구 유스퀘어	가양레포츨 및 도서관	곰달래문화복지센터	성수문화복지회관	상계2동 공공복합청사	진관동 복합청사	호계3동 복합청사	동탄 복합문화센터	해운대구 문화복합센터	엄궁초등학교	다누림센터	대전시위캔센터	전체
연령	만 19세 이하	21	3	5	5	6	0	3	7	7	22	1	3	83
		37.5%	7.5%	10.4%	12.5%	15.0%	0.0%	7.5%	17.5%	23.3%	55.0%	2.5%	7.5%	17.4%

38) 각 시설의 주요 이용 대상층을 확인하기 위하여 주간에 시설을 이용하는 이용자를 대상으로, 설문조사 응답자의 성별 및 연령대 등을 특정하지 않고 무작위 설문을 진행하였다.

구분		영등포구 유스스퀘어	가양 레포츨 도서관	곰달래문 화복지 센터	성수문 화복지 회관	상계2동 공공복 합청사	진관동 복합청 사	호계3동 복합청 사	동탄복 합문화 센터	해운대 구문화 복합센 터	엄공초 등학교	다누리 센터	대전시 위캔센 터	전체
	만 20~29 미만	2 3.6%	15 37.5%	17 35.4%	13 32.5%	3 7.5%	6 15.0%	9 22.5%	9 22.5%	10 33.3%	5 12.5%	7 17.5%	14 35.0%	110 23.0%
	만 30~39 미만	1 1.8%	11 27.5%	8 16.7%	10 25.0%	7 17.5%	8 20.0%	6 15.0%	6 15.0%	5 16.7%	6 15.0%	4 10.0%	3 7.5%	75 15.7%
	만 40~49 미만	0 0.0%	8 20.0%	2 4.2%	11 27.5%	7 17.5%	5 12.5	6 15.0%	11 27.5%	7 23.3%	1 2.5%	7 17.5%	11 27.5%	76 15.9%
	만 50~59 미만	3 5.4%	3 7.5%	2 4.2%	1 2.5%	9 22.5%	8 20.2%	10 25.0%	4 10.0%	1 3.3%	4 10.0%	6 15.0%	6 15.0%	57 11.9%
	만60세 이상	13 23.2%	0 0.0%	14 29.2%	0 0.0%	8 20.0%	13 32.5%	6 15.0%	3 7.5%	0 0.0%	2 5.0%	15 37.5%	3 7.5%	77 16.1%
성별	남자	16 40.0%	13 32.5%	35 72.9%	10 25.0%	13 32.5%	20 50.0%	13 32.5%	16 40.0%	13 43.3%	16 40.0%	18 45.0%	19 47.5%	202 42.3%
	여자	24 60.0%	27 67.5%	13 27.1%	30 75.0%	27 67.5%	20 50.0%	27 67.5%	24 60.0%	17 56.7%	24 60.0%	22 55.0%	21 52.5%	276 57.7%
직업	일반사무직/ 영업직	1 1.8%	3 7.5%	10 20.8%	2 5.0%	7 17.5%	9 22.5%	4 10.0%	4 10.0%	1 3.3%	1 2.5%	6 15.0%	4 10.0%	52 10.9%
	자유전문직	0 0.0%	2 5.0%	1 2.1%	2 5.0%	1 2.5%	1 2.5%	0 0.0%	1 2.5%	1 3.3%	1 2.5%	0 0.0%	2 5.0%	12 2.5%
	일반 공무원	1 1.8%	1 2.5%	0 0.0%	0 0.0%	1 2.5%	2 5.0%	0 0.0%	1 2.5%	0 0.0%	9 22.5%	0 0.0%	4 10.0%	19 4.0%
	고급공무원 /기업간부	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 2.5%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 2.5%	2 0.4%
	자영업자	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 2.5%	0 0.0%	2 5.0%	1 2.5%	1 3.3%	0 0.0%	3 7.5%	4 10.0%	12 2.5%
	판매/ 서비스직	0 0.0%	1 2.5%	1 2.1%	1 2.5%	0 0.0%	1 2.5%	1 2.5%	2 5.0%	1 3.3%	0 0.0%	1 7.5%	1 2.5%	10 2.1%
	농/임/어업	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 2.5%	0 0.0%	0 0.0%	1 2.5%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 2.5%	1 2.5%	4 0.8%
	생산/기술직	0 0.0%	1 2.5%	0 0.0%	0 0.0%	1 2.5%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 0.4%
	학생	21 37.5%	19 47.5%	19 39.6%	13 32.5%	0 0.0%	3 7.5%	9 22.5%	13 32.5%	13 43.3%	20 50.0%	7 17.5%	12 30.0%	149 31.2%
	전업주부	12 21.4%	7 17.5%	4 8.3%	18 45.0%	8 20.0%	14 35.0%	17 42.5%	14 35.0%	6 20.0%	6 15.0%	9 22.5%	4 10.0%	119 24.9%
	무직	3 5.4%	4 10.0%	13 27.1%	3 7.5%	17 42.5%	7 17.5%	3 7.5%	4 10.0%	5 16.7%	2 5.0%	12 20.0%	2 5.0%	75 15.7%
	기타	2 3.6%	2 5.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 10.0%	3 7.5%	3 7.5%	0 0.0%	2 6.7%	0 0.0%	1 2.5%	5 12.5%	22 4.6%

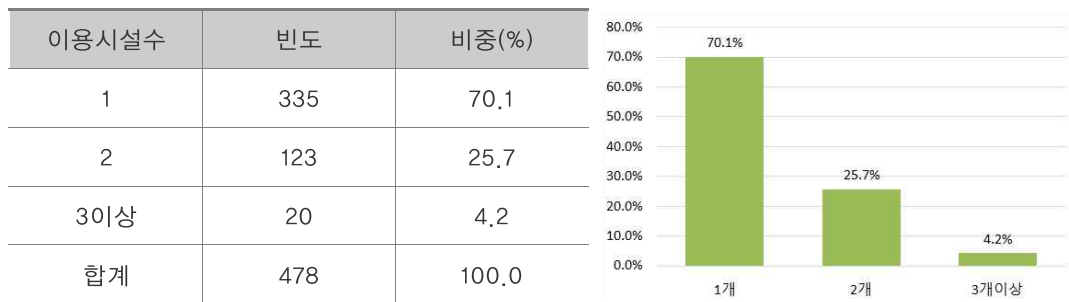
2) 분석 결과

□ 시설 이용 현황

• 프로그램 다중 이용 비율

복합용도 중 평소 이용하는 프로그램의 수(중복선택 기준)는 ‘1개(70.1%)’, ‘2개(25.7%)’, ‘3개이상(4.2%)’ 순으로, 주로 단일목적 이용이 높은 것으로 나타났으며, 전체 응답자 중 2개 이상의 시설을 이용하는 비율은 29.9%로 나타났다.

[표 3-22] 프로그램 다중이용 비율



만 19세 이하는 응답자의 96.8%가, 20대의 경우 응답자의 79.1%가 단일목적으로 시설을 이용하는 것으로 나타난 반면, 높은 연령층의 경우에는 다중이용의 비율이 보다 높은 것으로 나타나고 있다. 40대의 경우, 단일목적 이용은 51.4%, 2개 이상 다중이용은 48.8% 등으로 다양한 프로그램을 이용하는 것을 나타냈다. 30대, 50대에서도 다중 이용 비율이 단일목적 이용이 62.7%, 61.4%이지만 2개 이상의 다중이용 비율 역시 37.3%, 38.6%로 낮지 않은 분포를 보였다.

[표 3-23] 연령대별 프로그램 다중이용 비율

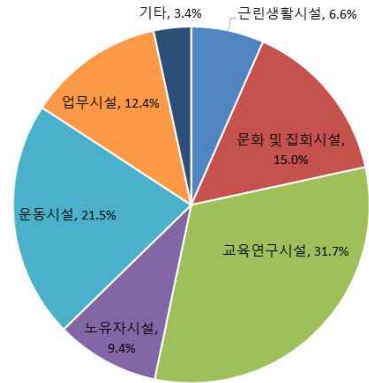
구분	1개	2개	3개 이상	합계
만19세 이하	72 86.8%	10 12.0%	1 1.2%	83 100.0%
만20~29 미만	87 79.1%	20 18.2%	3 2.7%	110 100.0%
만30~39 미만	47 62.7%	26 34.7%	2 2.6%	75 100.0%
만40~49 미만	39 51.4%	31 40.8%	6 8%	76 100.0%
만50~59 미만	35 61.4%	18 31.6%	4 7.0%	57 100.0%
만60세미만	53 68.8%	20 26.0%	4 5.2%	77 100.0%
합계	335 70.1%	123 25.7%	20 4.2%	478 100.0%

• 주용도 프로그램 유형

주로 이용하는 프로그램 유형으로는 ‘교육연구시설’(27.2%), ‘운동시설’(19.5%), ‘문화 및 집회시설’(16.4%) 순으로 나타났다.

[표 3-24] 주요 이용시설(복수응답)

주요 이용시설	빈도	비중(%)
근린생활시설	42	6.6%
문화 및 집회시설	96	15.0%
교육연구시설	202	31.7%
노유자시설	60	9.4%
운동시설	137	21.5%
업무시설	79	12.4%
기타	22	3.4%
합계	638	100%



이용자의 연령대에 따라 주요 이용 프로그램 유형도 상이한 것으로 나타났다. 교육 연구시설의 경우 20~40대의 연령이용이 많았고, 운동시설의 경우 10대를 제외하고 고른 이용을 보였다. 문화 및 집회시설은 10대와 60세 이상이 많이 이용하였고 노유자시설의 경우는 40대와 60세이상, 업무시설은 10대를 제외하고 고른 이용을 보였다.

[표 3-25] 연령대별 주요 이용시설(복수응답)

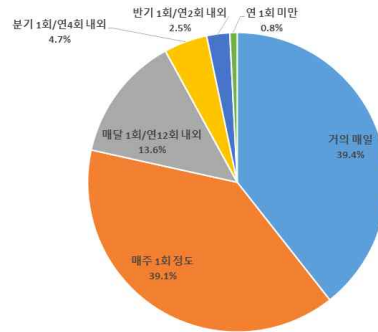
구분	근린 생활 시설	문화 및 집회 시설	교육 연구 시설	노유자 시설	운동 시설	업무 시설	기타	합계
만19세 이하	7 16.7%	39 40.6%	37 18.3%	6 10.0%	4 2.9%	1 1.3%	1 4.5%	95 14.9%
만20~29세 미만	8 19.0%	10 10.4%	65 32.2%	11 18.3%	26 19.0%	9 11.4%	7 31.8%	136 21.3%
만30~39세미만	8 19.0%	6 6.2%	40 19.8%	6 10.0%	25 18.2%	17 21.5%	3 13.7%	105 16.4%
만40~49세미만	9 21.5%	12 12.6%	33 16.3%	13 21.7%	27 19.7%	13 16.5%	2 9.1%	109 17.1%
만50~59세미만	5 11.9%	9 9.4%	18 8.9%	4 6.7%	26 19.0%	16 20.2%	6 27.3%	84 13.2%
만60세이상	5 11.9%	20 20.8%	9 4.5%	20 33.3%	29 21.2%	23 29.1%	3 13.6%	109 17.1%
합계	42 100%	96 100%	202 100%	60 100%	137 100%	79 100%	22 100%	638 100%

- 이용 빈도

이용 빈도는 ‘매일 1회 정도’가 39.5%, ‘매주 1회 정도’이 39.2%, ‘매달 1회 정도’가 13.6%로 나타났으며, 매주1회 이상 이용하는 응답자가 전체의 78.7% 정도, 3/4에 해당하는 것으로 조사되었다.

[표 3-26] 프로그램 이용 빈도

이용빈도	빈도	비중(%)
거의 매일	252	39.5
매주 1회 정도	250	39.2
매달 1회/연12회 내외	87	13.6
분기 1회/연4회 내외	30	4.7
반기 1회/연2회 내외	16	2.5
연 1회 미만	5	0.8
합계	638	100.0



이용자들이 거의 매일 이용하는 시설은 운동시설(59.8%), 노유자시설(45.0%), 교육연구시설(39.6%) 순으로 나타났다. 주1회 이용하는 시설 중에서 가장 이용률이 높은 시설은 문화 및 집회시설로서 54.2%를 보이고 있으며, 뒤를 이어 매일 이용하는 시설에서 언급되었던 교육연구시설(42.6%)과 노유자시설(41.7%), 운동시설(31.4%)등의 이용률이 비교적 높은 편으로 조사되었다. 주 1회 이용시설 중 업무시설은 월 혹은 분기 단위로 이용하는 시설에서 가장 높은 비율을 보였다.

[표 3-27] 이용빈도별 이용시설

구분	근린생활 시설	문화 및 집회시설	교육 연구시설	노유자 시설	운동 시설	업무 시설	기타	합계
거의 매일	17 40.5%	24 25.0%	80 39.6%	27 45.0%	82 59.8%	15 19.0%	7 31.8%	252 100.0%
매주1회 정도	16 38.1%	52 54.2%	86 42.6%	25 41.7%	43 31.4%	20 25.3%	8 36.4%	250 100.0%
매달 1회 내외	7 16.7%	11 11.4%	24 11.9%	7 11.7%	8 5.8%	24 30.4%	6 27.3%	87 100.0%
분기 1회 내외	3 7.1%	7 7.3%	5 2.6%	1 1.7%	4 2.9%	10 12.6%	0 0.0%	30 100.0%
반기 1회 내외	1 2.4%	2 2.1%	3 1.5%	0 0.0%	0 0.0%	10 12.6%	0 0.0%	16 100.0%
연 1회 미만	0 0.0%	0 0.0%	4 2.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 4.5%	5 100.0%
합계	42 5.0%	96 5.0%	202 26.0%	60 8.5%	137 31.5%	79 14.0%	22 9.5%	638 100.0%

시설 이용 시간대를 살펴보면, 전체 응답자의 약 48.3%가 오후시간대에 이용하는 것으로 나타났으며 종일(6시간이상)이용하는 사람도 전체의 약 28.0%에 해당하는 것으로 나타났다. 해당 시설을 거의 매일 이용하는 응답자의 약 45.0%는 종일 이용하고 있었으며 오후 시간대 이용이 34.6%로 그 뒤를 이어 높은 것으로 조사되었다. 그 외에는 대부분 오후 시간대에 시설을 이용하는 것으로 보인다.

[표 3-28] 이용빈도별 이용시간대

구분	결측	아침	오전	오후	저녁	종일	합계
거의 매일	12 6.3%	0 0.0%	22 11.5%	66 34.6%	5 2.6%	86 45.0%	191 100.0%
매주 1회 정도	16 8.7%	1 0.5%	23 16.7%	105 57.4%	7 3.8%	31 16.9%	183 100.0%
매달 1회/연12회 내외	6 9.5%	1 1.6%	7 11.1%	37 58.7%	2 3.2%	10 15.9%	63 100.0%
분기 1회/연4회 내외	0 0.0%	3 14.3%	1 4.7%	14 66.7%	1 4.8%	2 9.5%	21 100.0%
반기 1회/연2회 내외	4 26.7%	1 6.7%	2 13.3%	6 40%	0 0.0%	2 13.3%	15 100.0%
연 1회 미만	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 50.0%	0 0.0%	3 50.0%	6 100.0%
합계	38 7.9%	6 1.2%	55 11.5%	231 48.3%	15 3.1%	134 28.0%	478 100.0%

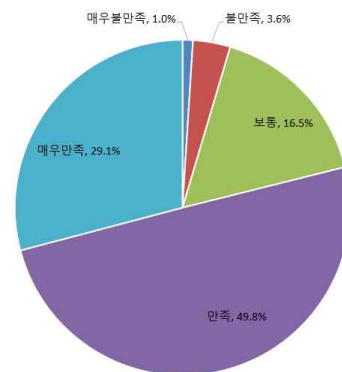
□ 이용 만족도

• 만족도

전반적인 시설 이용 만족도는 78.9%가 시설 이용에 만족한다고 응답하였으며, 불만족한 의견을 피력한 응답자는 4.6%에 불과하였다.

[표 3-29] 시설 이용 만족도

구분	빈도	퍼센트
매우불만족	5	1.0
불만족	17	3.6
보통	79	16.5
만족	238	49.8
매우만족	139	29.1
합계	478	100.0



시설용도에 따른 만족도는 매우 만족을 5점, 매우불만족을 1점으로 보았을 때, 평균 4.02점의 만족도를 보이며, 복합화 용도에 대한 만족도는 비교적 높은 편으로 나타나고 있다. 그 중에서도 만족도가 높은 프로그램으로는 ‘업무시설’, ‘근린생활시설’ 등이 꼽혔으며, 노유자시설의 만족도는 다른 시설에 비해 낮기는 하지만, 만족에 가까운 3.92점으로 나타나 보통 이상의 만족도를 보이고 있다.

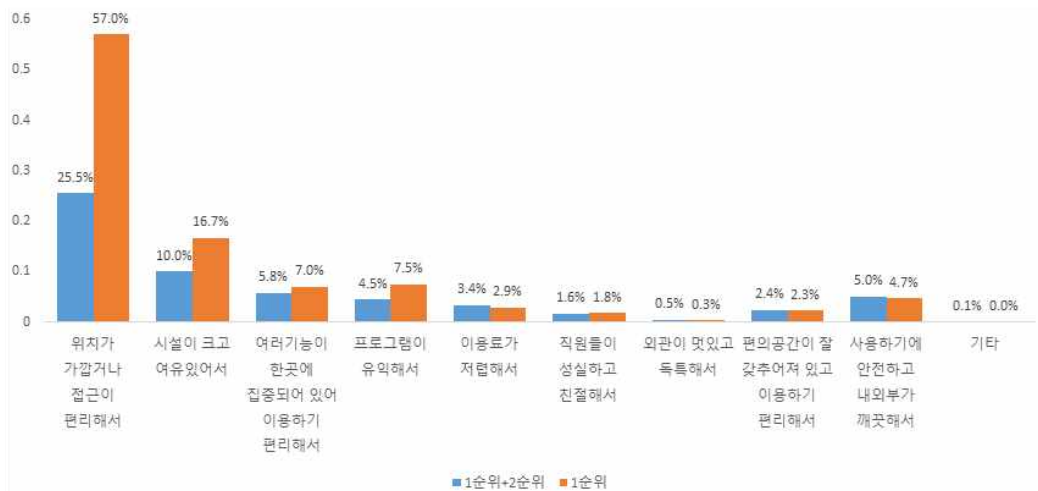
[표 3-30] 시설용도별 만족도

시설 용도	근린생활 시설	문화 및 집회 시설	교육 연구 시설	노유자 시설	운동 시설	업무 시설	기타	합계
만족도	4.12	4.04	4.03	3.92	3.98	4.22	3.95	4.02

매우만족=5, 만족=4, 보통=3, 불만족=2, 매우불만족=1

- 만족 및 불만족 사유(복수응답 기준, 1+2 순위)³⁹⁾

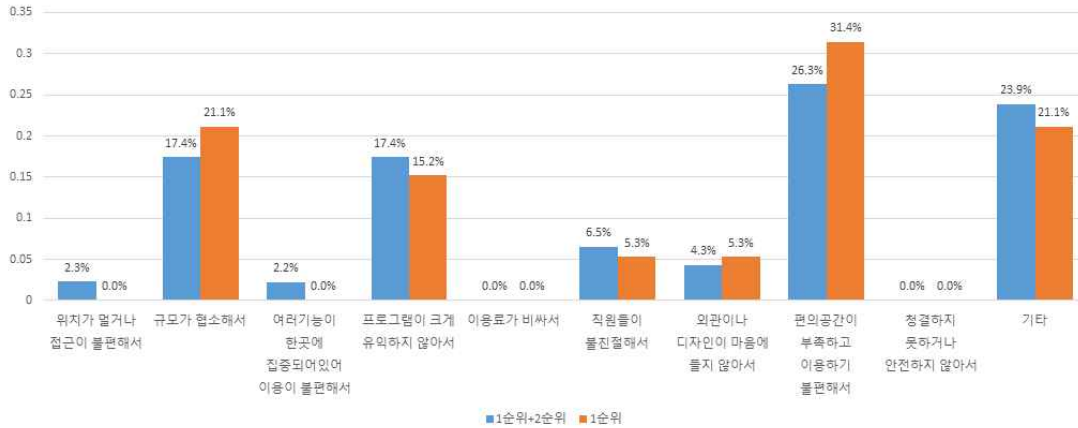
시설을 이용하는 데 있어 만족한 이유로는 ‘편리한 접근성(위치가 가깝거나 접근이 편리해서)’이라는 이유가 25.5%(복수응답 기준)로 가장 많았고, ‘시설이 크고 여유 있어서’가 10.0%, ‘여러 기능이 한곳에 집중되어 있어서’(5.8%) 순으로 나타났다.



[그림 3-16] 시설에 만족한 이유

39) 가중치는 1순위에 2, 2순위에 1의 가중치를 부여하여 계산함

반면, 불만족하는 이유로는 ‘편의공간이 부족해서’(26.1%), ‘기타’(23.9%), ‘규모가 작아서’(17.4%)와 ‘프로그램이 유익하지 않음’(17.4%) 응답 순으로 나타났다. 기타 이유로는 ‘엘리베이터 이용이 불편’하다거나, ‘환기’에 문제가 있다는 의견 등이 있었다.



[그림 3-17] 시설에 불만족한 이유

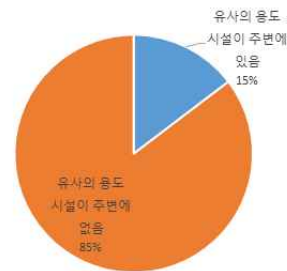
□ 선호도

- 타시설과의 중복성 여부 및 경쟁력 확보 요인

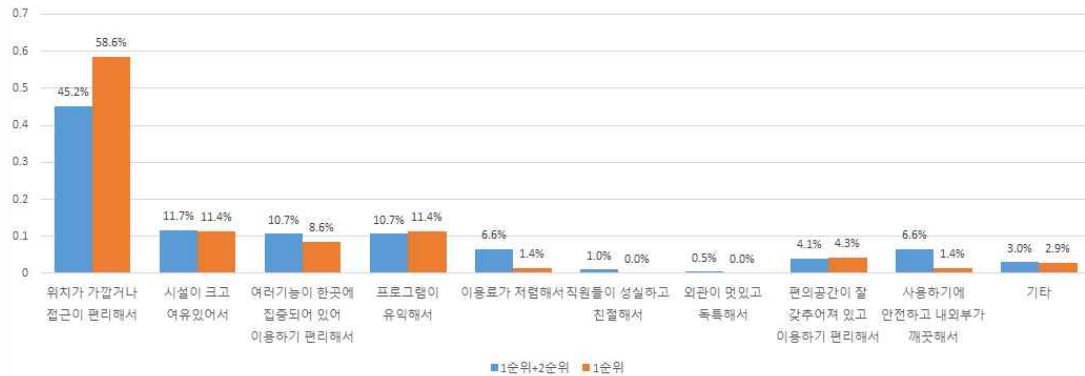
유사의 용도의 시설이 주변에 있다고 답변한 경우는 전체 응답의 14.6%(70)로 조사되어 이용 용도시설의 경합성은 비교적 적은 것으로 사료된다.

[표 3-31] 타시설과의 중복성 여부

구분	빈도	퍼센트
유사의 용도 시설이 주변에 있음	70	14.6
유사의 용도 시설이 주변에 없음	408	85.4
합계	478	100.0



유사시설과 비교해 해당 복합시설의 이용을 선호하는 이유는 ‘위치가 가깝거나 접근이 편리해서’(45.2%), ‘시설이 크고 여유 있어서(11.7%)’, ‘여러 기능이 한곳에 집중되어 있어 이용하기 편리해서(10.7%)’, ‘프로그램이 유익해서(10.7%)’순으로 나타났다.



[그림 3-18] 유사시설이 아닌 해당 시설을 이용하는 이유

- 접근 편의성

해당 시설을 이용하기 위해 주로 사용하는 교통수단은 ‘도보(57.3%)’, ‘대중교통’(18.6%), ‘자가차량’(15.1%)순으로 나타났으며 소요 시간은 ‘10분 이내’(57.7%)가 가장 많았으며, ‘20분 이내’(27.0%)도 그 뒤를 이어, 전체 응답자의 80%이상이 20분 이내의 이동을 통해 해당 시설을 이용하는 것으로 조사되었다.

또한 교통수단이 ‘도보’일수록 소요시간이 ‘10분이내’ 일수록 시설에 대한 만족도가 높은 것으로 나타나 보행 접근성이 이용률에 미치는 영향 미치는 것으로 보인다.

[표 3-32] 교통 수단 및 소요 시간

구분	도보	자전거	대중교통	자가차량	기타 (셔틀버스)	합계
10분이내	204 74.5%	18 56.2%	17 19.1%	36 50.0%	1 9.1%	276 57.7%
10~20분이내	59 21.5%	11 34.4%	31 34.8%	21 29.2%	7 63.6%	129 27.0%
20~30분이내	11 4.0%	3 9.4%	19 21.3%	11 15.3%	2 18.2%	46 9.6%
30분 이상	0 0.0%	0 0.0%	22 24.7%	4 5.5%	1 9.1%	27 5.6%
합계	274 100.0%	32 100.0%	89 100.0%	72 100.0%	11 100.0%	478 100.0%

이동 소요시간이 짧은 프로그램은 ‘교육연구시설’, ‘운동시설’ 등으로 나타나 생활 인프라로서 시설과 접근성, 만족도는 밀접한 관계를 보이고 있다.

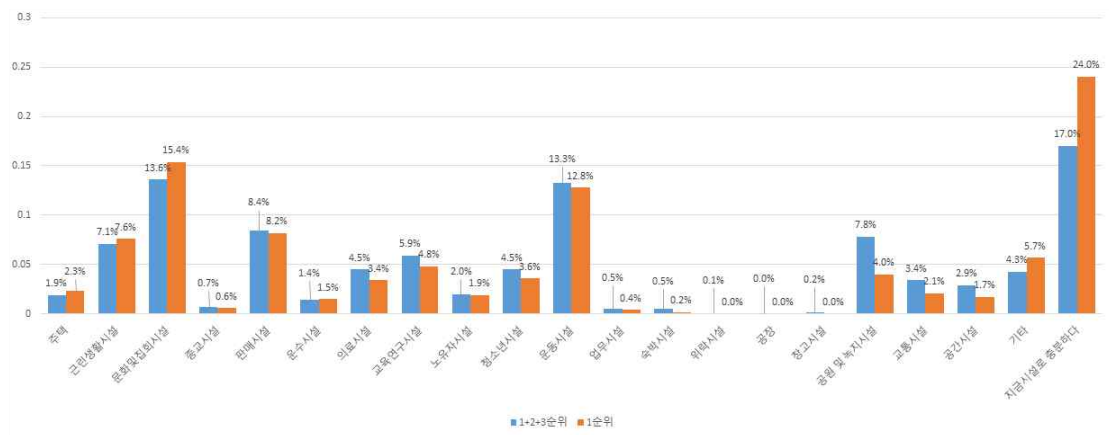
[표 3-33] 이용 시설별 이동 시간 (복수응답)

구분	근린 생활시설	문화 및 집회시설	교육 연구시설	노유자 시설	운동시설	업무시설	기타
10분 이내	22 52.4%	62 64.6%	126 62.4%	24 40.0%	64 46.7%	52 65.8%	11 50.0%
10~20분 이내	8 19.0%	16 16.7%	62 30.7%	19 31.7%	45 32.8%	13 16.4%	9 40.9%
20~30분 이내	9 21.4%	10 10.4%	9 4.4%	10 16.7%	20 14.7%	9 11.4%	1 4.5%
30분 이상	3 7.2%	8 8.3%	5 2.5%	7 11.6%	8 5.8%	5 6.4%	1 4.5%
합계	42 100.0%	96 100.0%	202 100.0%	60 100.0%	137 100.0%	79 100.0%	22 100.0%

□ 개선방향

- 향후 추가 기능 도입 가능성(복수응답 기준, 1+2+3 순위)⁴⁰⁾

응답자의 17.0%는 ‘지금시설로 충분하다’를 선택하여 추가할 프로그램의 필요성을 잘 느끼지 못한다고 응답한 반면, 추가 프로그램이 필요하다는 의견으로는 ‘문화 및 집회 시설(13.6%)’, ‘운동시설(13.3%)’, ‘판매시설(8.4%)’, ‘공원 및 녹지’(7.8%) 등이 꼽혔으며, 기존의 주요 프로그램이 교육연구시설(31.7%)과 운동시설(21.5%)이었던 것을 비교해보면 운동시설은 여전히 많은 수요를 갖고 있으며 교육연구시설 보다는 새로운 시설의 요구가 있음을 알 수 있었다.

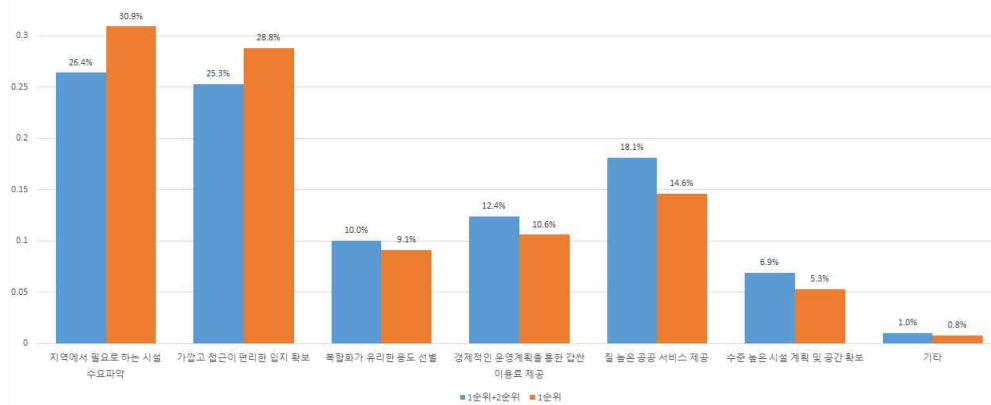


[그림 3-19] 향후 추가될 희망하는 시설 용도

40) 가중치는 1순위에 3, 2순위에 2, 3순위에 1의 가중치를 부여하여 계산함

- 복합화 건축물 건립을 위한 우선 고려사항⁴¹⁾

복합 건축물의 건립이 확대되기 위해서 우선적으로 고려되는 조건으로 ‘지역에서 필요로 하는 시설 수요 파악(26.4%)’, ‘가깝고 접근이 편리한 입지 확보(25.3%)’, ‘질 좋은 공공 서비스의 제공(18.1%)’이 높은 비율로 집계되었다. 지역 특성에 맞는 공공건축 복합화 시설의 요구가 큰 것으로 판단된다.



[그림 3-20] 복합 공공건축물 확대를 위한 의견

4. 발주 및 운영 현황

1) 발주 과정의 업무 추진 현황과 한계

□ 관(官) 주도의 공급체계

도시 내 보다 효율적인 공공서비스를 제공하기 위하여 추진되는 공공건축 복합화는 지역여건의 반영과 지역 주민의 수요에 대응하는 것이 최우선 과제라고 할 수 있다. 그러나 현재 진행되고 있는 공공건축 복합화 사업은 수요자의 요구가 충분히 반영되지 못하고 있으며 공급자, 곧 관(官) 주도의 일방적인 공급체계를 보이고 있다.

- 담당부서 및 지자체장 차원의 공급 결정

우선 사업의 시작 자체가 주민의 수요에 근거하기보다는 지자체장의 의지나 관련 부서의 수요에 의해 결정되는 경우가 많다. 또한 입지 선정에 있어서도 별도의 주민 수요조

41) 가중치는 1순위에 2, 2순위에 1의 가중치를 부여하여 계산함

사나 접근성 분석 등의 절차가 수행되지 않은 채 지자체 장의 결정과 지자체 내 담당부서의 협의를 통해 결정되기도 한다.

사실상 지자체장의 의견으로 사업기획이 시작됩니다. 자양유수지도 마찬가지인데, 지자체장의 생각과 자양유수지라는 사용하기에 알맞은 공간이 보였기 때문에 시작되었습니다.

[자양 유수지 문화복합시설: 광진구청 ○○○ 주무관]

- 활용가능 토지 유무 등 경제적 효율성이 최우선 되는 시설 입지 결정

관 주도의 공급체계는 한정된 공공재정의 영향을 받을 수밖에 없다는 것을 의미하기도 한다. 곧 한정된 예산의 효율적 집행이라는 측면에서 활용 가능한 유휴 토지나 기 확보된 공공 토지 혹은 토지 가격이 입지 선정에 있어 가장 우선되었으며, 입지가 먼저 확정되고 수요조사가 실시되는 경우도 있었다.

입지 선정은 담당 부서에서 수행합니다. 양평군내 부지 가운데 적합한 토지를 검토한 후에 토지매입 가능 여부와 가격 등을 고려하여 부지를 결정합니다. 이때 활용 가능성 여부와 가격이 가장 우선시 된다고 할 수 있습니다. 입지선정 과정에서 별도의 수요조사 내지는 관련 기관 협의 등은 없었습니다. 이는 기본적으로 가능하지 않은 구조입니다.

[양평에코힐링센터: 양평구청 ○○○ 주무관]

공공건축 복합화에 있어서 가장 먼저 검토된 사항은 관련부서 수요조사였습니다. 또한 입지 선정과정에서 가장 큰 기준이 된 것은 기 확보되어진 부지, 활용가능한 자산이었습니다.

[능곡동 복합커뮤니티센터: 시흥시청 ○○○ 주무관]

사실 프로젝트의 진행은 동시다발적입니다. 어떤 프로젝트를 해보자 했는데 돈이 없다면 무한대로 보류되는 것입니다. 어떤 것이 먼저다라기보다는 모두 함께 고려됩니다. 그러나 광진구에서 도서관, 체육시설과 같은 문화체육시설을 자양동쪽에 지어보자라는 생각을 했을 때 이 장소가 결정된 것은 사실상 국공유지라는 점이 크게 작용했습니다. 서울은 지방하고 다르게 땅이 부족합니다. 때문에 빈 공간인 그곳을 결정할 수밖에 없습니다.

[자양 유수지 문화복합시설: 광진구청 ○○○ 주무관]

- 자원 조달이 가능한 프로그램 우선 선정(중앙정부 지원사업에 의존)

수요자가 아닌 공급자 중심의 의사결정 시스템은 공공건축 복합화 프로그램의 선정 과정에서도 나타났다. 지역 혹은 지역주민이 필요로 하는 시설과 프로그램이 무엇이고 어떻게 운영해야하는지에 대한 검토가 선행되기보다 자원조달이 가능한 프로그램이 우선적으로 결정되고 조달가능 금액의 상대적 크기에 따라 중심 프로그램이 선정되기도 하였다.

양평에코힐링센터의 경우, 초기에 체육시설과 복지시설이 복합되어 있고 나중에 환경문화관이 추가되었습니다. 처음에는 체육시설을 주 용도로 기획하였으나 최근 각 지자체마다 '보건복지프라자' 설치 사업이 중요시되면서 복지기능이 확대되었습니다. 환경문화관의 경우, 국가 예산을 신청해서 받는 과정에서 환경부 '물부담금' 관련 예산을 받게 되어 추가되었습니다.

[양평에코힐링센터: 양평군청 ○○○ 주무관]

자치단체는 돈이 많이 없어서 어떻게든 국가나 상급국에서 돈이 지원이 되는 시설에 대해 결정하게 됩니다. 예를 들어 도서관과 평생학습관을 주민들이 다 원하더라도 도서관은 국시비가 지원되고 평생학습관은 전액 구비로 지어야하면 저희는 도서관을 지어서 그 안에 평생학습관의 기능이 알파적으로 들어갈 수 있는 것을 선택할 수밖에 없습니다.

[자양 유수지 문화복합시설: 광진구청 ○○○ 주무관]

프로그램 선정 뿐 아니라 복합화 건축물의 공간구성, 규모, 형태, 재료 등에 있어서도 예산은 무엇보다 중요한 변수로 작용하였다.

건축물 공간 구성 시 가장 중요하게 생각되는 것은 솔직하게 말씀드리면, 예산입니다. 우리가 확보할 수 있는 예산이 어느 정도 인지를 본 후 규모를 결정합니다. 그리고 주민, 청장, 의원들의 의견을 수렴하여 최종적으로 결정합니다.

[자양 유수지 문화복합시설: 광진구청 ○○○ 주무관]

□ 개별 행정주체별, 단계별 사업 추진으로 사업의 전 과정을 예측·총괄 업무의 어려움

협력적·통합적 계획이 필요한 공공건축 복합화 추진 과정에서 대부분의 업무는 담당 부서 단위의 행정주체가 수행하게 되며, 모든 의사결정은 법적절차와 행정적인 기준에 따르게 된다. 그러나 복합화 건축물이라는 특성상 기존 개별 공공건축물 건립과는 다른 어려움이 발견되고 있다.

공간의 기능은 각 부서별 의견 수렴을 하였음. 대지가 크지 않아서, 단일 건물의 복합화가 이루어지는데, 그래서 총별로 기능을 분리하였음. 이에 대한 조정은 담당 부서에서 하였다. 예산을 신청하고, 배정받고, 실행하기까지의 프로세스상 기본계획을 검토하기 어려움 실제로 기본계획 용역에 의해서, 검토되어야 하는 부분들 임.(수요조사 및 공간 규모 검토 등) 담당 부서 공무원들이 수행할 수 있는 내용이 아니다. 그러려면 예산을 신청하기 전에 기본계획 용역을 발주해야 하는데, 이는 지자체장이 승인해주기 어렵고, 예산을 배정받은 이후에는 예산집행 권한이 정해져 있기 때문에, 기본계획 용역을 하고, 공공건축물 사전 검토를 하고, 설계공모를 진행하고(또는 PQ 방식 진행), 실시설계를 해서, 착공하고, 준공하기까지의 시간이 너무 오래 걸림, 행정 프로세스 상에서 불가능한 구조임. 건물의 규모도 크지 않아서, 쉽지 않다.

[양평에코힐링센터: 양평군청 ○○○ 주무관]

- 전담부서 부재 및 전담인력의 비전문성으로 비효율 초래

우선 공공건축 복합화 사업을 총괄하는 전담 부서가 부재하여 건축에 대한 전문성이 나 추진 역량이 부족한 부서에서 이를 전담하여 추진하게 되어 행정의 비효율을 초래하고

있다. 또한 총괄을 맡게 된 부서는 기존 업무에 복합화 관련 업무가 더해져 업무 부담이 가중되는 문제가 발생하기도 한다.

일반 단일 공공건축물을 짓는 것보다 복합건축물을 짓는 것이 보다 어려운 점 중 하나는 총괄 부서에 모든 업무가 전가되어 업무 부담을 초래한다는 점이다.

[자양 유수지 문화복합시설: 광진구청 ○○○ 주무관]

사업추진 주체는 복합화 관련부서 건축담당 직원이 없어, 복합화 사업을 총괄할 수 있는 회계과(청사관리팀)가 주 사업부서로 지정되었습니다. 공공건축 복합화가 사업비 절감이라는 장점이 있음에도 불구하고, 개별부서에서 독립적으로 추진해야 했을 개별시설 건립을 총괄부서에서 일괄적으로 추진하게 됨에 따라 그에 따른 비효율도 있습니다. 공공기관의 특성상 관련부서 직원들의 전문성이 부족 할 뿐 아니라 복합화 결정 이후 총괄 부서로 모든 업무를 전가함에 따라 총괄부서는 기존업무에 더해 복합화 업무까지 병행해야하기 때문에 업무 부담이 가중됩니다.

[능곡동 복합커뮤니티센터: 시흥시청 ○○○ 주무관]

저희 같은 경우, 설계를 발주하고 진행하는 과정에 있어 많은 어려움이 있었습니다. 특히 공공건축물 사전 심의(검토)를 받도록 하는 과정에서 담당 공무원이 모든 것을 작성하고 준비해야하는 데, 서류 양도 많고 기본계획 용역을 수행하지 않은 입장에서 담당 공무원이 작성할 수 있는 내용들이 아니었습니다. 또 설계 공모를 발주하는 것도 관련된 지침이나 세부적인 내용이 전혀 없다는 점도 한계였습니다. 담당 공무원들은 다른 유사 사례들의 설계공모 지침서를 보고 따라하게 되는데 감이 없기 때문에 무조건 많은 양을 작성하여 넣게 되었습니다.

[양평에코힐링센터: 양평군청 ○○○ 주무관]

• 준공 이후에나 운영 및 관리 주체 선정으로 사업 과정상에서의 연계 및 의견 반영 불가
공공건축 복합화의 전담조직 부재로 인한 한계는 복합화 건축물의 관리 부서를 선정하는 데 있어서도 발견되었다. 준공까지는 복합화 사업의 총괄부서가 담당하더라도 그 이후 관리 및 운영에 있어서 프로그램에 따라 관리주체가 분리될 수밖에 없기 때문이다.

다른 내용보다도, 예산과 행정 실행의 프로세스가 개편되어야 함.

국내 법제 자체가 복합화를 위한 구조가 아님, 충돌하기 때문에, 복합화 추진이 쉽지 않으며 예산 배정과 실행 기간의 충돌이 가장 근본적인 문제라고 보임

[양평에코힐링센터: 양평군청 ○○○ 주무관]

저희 같은 경우, 현재 두 개 부서에서 서로 다투고 있어서 아직 운영을 관리할 부서가 결정되지 않았습니다. 여기(특화도시개발과)는 공사를 담당하는 부서로 우리는 준공까지 담당하게 되고 이후의 운영은 누군가가 담당해야 하는데, 서로 각각 해당하는 기능을 시설(층)별로 담당하려고 하고 있습니다. 복지시설의 비율이 높아 (지자체장의 의견) 복지부서에서 담당할 확률도 높습니다. 특히 복지시설은 민간 위탁이 어렵고, 체육시설만 민간 위탁을 주더라도 추후에 프로그램 연계가 어렵고 관리상에도 문제가 발생할 것으로 보여 이것도 어려울 것 같습니다. 부서 성격과 업무 역할이 다르기 때문에 관리부서의 복합화는 가능하지 않습니다. 전체 시설의 운영에 대해서는 별도의 대안이 필요하다고 생각합니다.

[양평에코힐링센터: 양평군청 ○○○ 주무관]

- 기능별·공간별 운영·관리 책임 이원화로 갈등과 문제 발생

이렇게 프로그램별로 각 담당 부서가 분리하여 관리하다보니 공동 편의시설의 설치, 공동의 관리 비용의 처리 등에 있어 갈등이 발생하기도 하며, 칸막이식 행정으로 인해 업무 추진 상의 협조가 미흡하고 관리와 비용의 책임소재를 명확히 하는 것에 치중하여 상호 연계와 통합이라는 복합 건축물의 시너지 효과는 저해되고 있다.

공공건축 복합화에 있어 가장 어려운 점이 운영상의 문제입니다. 행정 구조가 복합적으로 운영될 수 없는 구조라는 점입니다. 책임 소재를 두고 분리하여 운영해야하는 것이 현실입니다. 양평예코힐링센터도 층별로 분리하여 부서별로 관리하고 있습니다. 이는 부서에서도 요청하는 바입니다.

[양평예코힐링센터: 양평군청 ○○○ 주무관]

구청에서는 각 관할부서의 예산이 분리되어있으니 공간이 운영되기 때문에 건물관리에 민감합니다. 그래서 지금 별도로 진행되고 있고 각 부서에서도 전기세 같은 관리체계를 분리하고 싶어 합니다. 이는 여러 프로그램들이 합쳐지면서 생기는 문제로 실제 운영할 때 보안, 관리문제 등과도 같은 문제라고 봅니다. 또한 이러한 문제는 위탁을 한곳에 주는 지, 나누어 주는 지와 크게 다르지 않습니다. 광진구의 기존에 있는 도서관, 체육시설을 모두 시설관리공단에서 운영을 하고 있는데, 그 안에서도 같은 문제가 계속 발생하는 것으로 알고 있습니다. 시설관리공단이라는 한 단체지만 그 안에서 도서관, 체육시설 각 프로그램을 운영하는 부서는 달라 마찬가지인 것입니다.

[자양 유수지 문화복합시설: 광진구청 ○○○ 주무관]

저희 같은 경우, 도서관과 체육관이 공동으로 결정해야하는 부분, 즉 이용자들의 소비, 편의시설을 어디에 둘 것인가가 가장 대립하는 부분입니다. 도서관은 체육시설에 매점을 넣어라, 체육시설은 도서관에 넣어라 하는 것입니다. 이는 고유의 공간을 더 많이 확보하고자 하는 것인데 오롯이 주민서비스공간인 매점이 자신들의 공간에 들어가 있으면 전용면적이 줄기 때문입니다.

[자양 유수지 문화복합시설: 광진구청 ○○○ 주무관]

□ 복합용도 계획의 특성에 대한 고려 미흡

공공건축 복합화 추진과정에서 몇 가지 법제도 상의 한계가 발견되기도 하였다.

- 복합용도 계획시, 개별 법·제도가 우선하여 합리적 계획이 어려움

우선 시설별로 개별 법안에 근거하여 통합 건축물 프로그램의 특성, 이용자 행태, 이용자 수요, 운영시간 등에 대한 고려없이 기계적으로 공간을 배치함에 따라 시설 간 효율성과 형평성을 꾀하기에 어려운 점이 있었다.

일반 단일 공공건축물과 복합시설을 짓는 데에 차이점이 존재합니다. 복합시설이라는 것이 동사무소에 어린이집이 같이 있다던가, 동사무소에 도서관이 같이 있는 경우 일텐데, 동사무소 단일 건물을 지을 때는 동사무소 고유 업무라던가 동장님의 의견만을 받아서 진행하면 됩니다. 그런데 거기에 어린이집이나 도서관 같은 시설이 들어가게 되면 저희 같은 경우에는 별도로 계획하는데 어린이집은 법적으로 1층으로 가야한다는 것이 정해져있으니 어쩔 수 없이 1층을 내주겠지만 도서관의 경우는 1층이어야 한다는 규정이 없습니다. 그래서 접근성이 가장 좋은 1층을 등에 줄 것인가 도서관에 줄 것인가 것부터 시작해서 운영시간대, 이용자수, 이용자의 요구도 다르고 공용공간을 어디에다 둘 것인가도 문제입니다. 한 가지만 생각하는 것보다 훨씬 더 어렵고 오래 걸리고 분쟁도 많습니다.

[자양 유수지 문화복합시설: 광진구청 ○○○ 주무관]

- 절차상의 문제로 행정프로세스 장기화

복합용도 건축 계획의 특성상 복잡한 계획 과정이 수반되는데 비해 이에 대한 대비가 미흡하고, 따라서 사업의 장기화를 초래하게 되는 등의 문제가 발생되었다.

복합화 건물은 체육관전문가, 도서관전문가, 유수지전문가 등 이사람 저사람 의견을 들어야하므로 보고회라던가 자문회의를 1번할 것을 그만큼 더 여러 번하게 되어 시간도 오래 걸리고 그 의견들을 다 듣고 조정하다보면 설계용역 수행하는 데에도 시간이 더 걸립니다.

[자양 유수지 문화복합시설: 광진구청 ○○○ 주무관]

저희 같은 경우, 아우리에 설계공모 지침 작성 대행을 요청했었는데, 거절당한 적이 있습니다. 차라리 PQ 방식이면 좋는데, 2013년도부터 공공건축물 사전 검토 시행한 이후 한번도 PQ는 없었다고 합니다. 설계공모를 수행하도록 만들 것 같으면, 관련 세무 지침을 명확히 하거나 대행을 해주었으면 좋겠습니다.

[양평에코힐링센터: 양평군청 ○○○ 주무관]

2) 운영 과정의 업무 추진 현황과 한계

□ 개별적인 시설 관리 및 운영으로 인한 한계와 갈등

복합화 공공건축물은 예산 관리 혹은 주관 부처에 따라 용도별로 개별화된 체계로 운영되고 있었으며, 시설 운영 주체 또한 통합되지 않은 채 용도별로 분리되어 있었다. 이에 시설 관리의 책임이 불분명하거나 애매한 공용공간이나 사이공간의 관리가 효율적으로 이뤄지지 않고 있으며, 공공 운영관리비의 합리적인 분담에 있어서도 어려움이 발견되었다. 특히 전기세, 수도세, 가스비 등의 정산에 있어 운영시간, 운영 프로그램, 이용객수 등이 고려되지 않은 채 단순히 평수 기준으로 분배하거나 상대적으로 예산이 더 많은 시설이 부담하기도 하면서 관리주체 간 갈등이 발생하였다.

구청도 교육지원과와 시설관리과로 담당 부서가 다릅니다. 각각 위탁을 준 구청과가 다른 것이죠. 복합건물을 지었으나 관리하는 부서는 다른거죠.

[가양도서관: ○○○ 관장]

시설관리는 따로따로 맡고 있습니다. 시에서도 부서들이 다 다르니 조금 어려운 부분이 있습니다. 예산 나오는 것도 다 다릅니다. 따라서 청소 용역 같은 것도 다 각자 해결합니다. 전기세도 평수로 나누어 계산법이 있더라고요. 그러나 1층 같은 경우에는 저희 예산이 좀 더 많아 저희가 더 내야하는 경우가 생깁니다.

[영등포구 유스스퀘어: 청소년문화의 집 ○○○ 관장]

사실 관리문제가 가장 큰 문제입니다. 두 기관이 각자 건물 관리를 하다 보니 두 곳에 함께 사용하는 공용 공간, 건물과 건물사이에 대한 청소 및 관리에 대해서 분쟁이 있기도 했습니다. 시설관리에서 전기, 가스, 수도는 방재실에서 일괄적으로 관리를 하는데 그 부담이 애매모호합니다. 그래서 한전에서 하나의 고지서를 주면 평수로 계산해서 각각 냅니다. 실제 이용시간이 다른데 전혀 고려하지 않고 평수로 6:4 이런 식으로 나눕니다. 전기료도 평수로 계산하는데, 이것도 문제가 있습니다. 레포츠센터는 새벽부터 밤늦게까지 운영을 하는데, 도서관은 9시에 문을 여는 것이 고려되지 않습니다. 아주 복잡합니다.

[가양도서관: ○○○ 관장]

이렇게 분리된 운영 주체는 개별 시설의 관리에만 치중하게 되어 인력과 예산의 낭비, 관리 책임의 불명확 등 관리 운영의 비효율화를 초래하였다.

얼마 전에는 소방점검 관련해서 소방시설 안전관리원을 지명해야하는데 문제가 있었습니다. 복합시설이기 때문에 안전관리원을 한명만 두어도 됩니다. 그런데 레포츠센터는 개관을 3월에 했고 우리는 6월에 위탁받아 저쪽에서 그쪽 건물부분에만 안전관리원을 신청했습니다. 한참 뒤 소방서에서는 이쪽 부분에 신청이 없어 새로 관리원 지정을 해야 한다고 했습니다. 원래는 복합건물이기에 한명만 하면 되는데 처음에 그쪽에 신청을 해버려서 이제는 다른 방법이 없이 각각 지정을 할 수 밖에 없다고 합니다. 소방시설이라는 것이 건물 전체에 연결되는 것인데, 두 사람이 한 건물을 나눠서 관리하는 것이 말이 안 되는 것입니다.

[가양도서관: ○○○ 관장]

복합 공공건축물 내 공공시설 운영 주체 간 비교적 우호적인 관계를 형성하고 있더라도 시설의 수익성을 높이기 위해 민간시설이 입지하면서 공공시설과 민간시설 사이에 갈등이 생기기도 하였다.

공동시설은 시설관리공단에 위탁해서 운영하고 있으며, 각 층은 4개 기관이 각각의 시설을 분리하여 위탁 운영하고 있습니다. 4개 기관은 초기에 입주 후에, 업무협약을 맺어서 서로 연계 프로그램을 운영하고 있습니다. 특별히 갈등이 발생한 적은 없었습니다. 그러나 나중에 수익성을 위해서 2층 일부에 민간 협회에 임대를 주었는데, 여기 민간시설과는 갈등이 발생하였습니다. 예를 들어 여기 주차장은 공공주차장으로 유료인데 협회 이용 회원들이 주차권 도장을 받으려고 도서관에 와서 무단으로 도장을 받고 주차장 위탁기관인 시설관리공단 직원들에게 거짓 말도 하는 등 여러 문제가 있었습니다.

[곰달래도서관: ○○○ 도서관장]

□ 복합화 공공건축물 내 프로그램 간 연계성 부족

복합 공공 건축물의 개별화된 시설 관리 및 운영은 공공건축 복합화의 최대 장점인 프로그램 간 연계성이나 통합성을 저해하였다. 단순 물리적 복합화에 그쳐 기능상의 연계까지 연결되지 않아 복합화의 파급효과가 낮아지게 되는 것이다.

근본적으로 이러한 문제가 없어지기 위해서는 위탁을 나눠서 주면 안 된다고 생각합니다. 전체를 한 곳에 위탁을 주어서 건물을 함께 관리하도록 해야 합니다. 이용자에게 건물을 쾌적하게 사용하거나 건물 활용에도 더 도움이 된다고 생각합니다. 만약 함께 위탁을 받았다면, 도서관에 있는 강의실 공유를 할 수 있고 훨씬 더 이용률이 좋을 것입니다. 그러나 지금은 레포트센터에서 강의실을 쓰고자할 때 저희에게 빌려야하는 구조입니다. 그래서 외부에서 볼 때는 복합된 건물처럼 보이지만 실제로는 서로간의 어떠한 공유도 이루어지지 않는 완벽히 다른 건물로 여겨집니다.

[가양도서관: ○○○ 관장]

개별 시설들의 운영이 활발하게 이뤄지는 경우, 각 프로그램의 통합 및 연계의 필요성은 더욱 낮을 수밖에 없으며, 일부 시설들은 그것들의 개별 기능과 성격상 상호 보완의 관계를 형성하는 것이 무리인 경우도 있었다.

저희 도서관 입장에서는 프로그램을 같이 운영하고 싶지만 실제로 레포트센터 장과 그러한 내용을 이야기해 본 적은 없습니다. 그리고 각자 하고 있는 프로그램이 많다보니 굳이 체육시설과 함께 프로그램을 운영해보자 하는 구체적 생각을 못해봤습니다. 사실 각 성격이 크게 달라 프로그램을 섞기가 마땅치 않습니다. 도서관과 레포트시설이 함께 할 연계 프로그램이 없습니다.

[가양도서관: ○○○ 관장]

개별시설 운영기관 사이에 공조관계를 형성하고자 하는 의지가 있더라도 이들은 관(官)의 위탁을 받아 운영하고 있을 뿐 아니라 이들을 주관하는 부서 또한 상이한 상태에서 관의 입장과 별개로 적극적이고 독립적인 공조활동을 추진하기에는 구조적인 한계가 있었다.

사실 복합 공공건축물 내 시설사이는 서로 공조하기도 쉽고 단점보다 장점이 더 많은 것이 사실입니다. 그러나 깊이 보면 단점이 있습니다. 1층의 교무실이 있고 지역아동센터가 있습니다. 그나마 그것은 청소년과이기 때문에 저희와 같은 과에서 관리하기 때문에 공조가 그나마 가능합니다. 그러나 맞은편 1층 장애인 쪽은 복지과인데, 여기는 관리부서가 달라 관계를 맺는 것이 힘듭니다. 갑과 을로 따지면 저희 같은 운영자는 3년씩 위탁인데, 위탁업체는 을 입장이라 저희끼리 공조되어서 진행되는 것이 우선이 아니라 관에서 선행되어야하는 부분이 많습니다.

[영등포구 유스스퀘어: 청소년문화의 집 ○○○ 관장]

□ 공공건축 복합화 사업 초기 단계에서 운영주체의 참여 부재로 인한 문제

공공건축 복합화 추진 단계에서 운영 주체의 결정은 사업의 후반부에 이뤄짐에 따라 운영자나 사용자의 수요가 제대로 반영되지 않는 경우가 발생한다. 운영자는 공간 계획이

완료된 이후, 곧 설계 및 시공이 끝난 시점에서 입주하여 운영하다보니 시설의 용도, 주 이용자, 이용행태 등 사전에 반영되었어야 할 것들이 배제됨에 따라 다양한 문제점이 발생하는 것이다. 일례로 수용 기능 간 영향력에 대한 고려가 미흡한 상태에서 기계적으로 복합화함에 따라 용도 간 서로 상충되고 배타적인 관계를 맺고 있는 경우가 있었다.

1층에 독서실이 있는데 3층에 행사를 하면 시끄럽습니다. 이는 구조 자체에서 오는 불편함이라고 할 수 있습니다.

[영등포구 유스스퀘어: 청소년문화의 집 ○○○ 관장]

창문을 열어놓고나 주말에 스포츠시설에서 행사가 있을때는 시끄럽습니다. 그런데, 전망이 굉장히 좋습니다. 도서관에 와서 바람을 쐬거나 쉴 때 휴게공간을 이용하기에는 좋습니다. 이것은 스포츠시설 때문에 외부환경이 훌륭합니다. 도서관이 단일 건물로 있으면 나가자마자 차도인데 이곳은 외부공간이 스포츠 공간, 녹지공간, 야외휴게공간이라 좋습니다. 그런데 상대적으로 밤이 되면 오히려 슬럼화가 됩니다. 모든 공간이 캄캄해지는데 이곳만 불이 켜져 외진 공간이 됩니다. 낮에 유리한 점이 밤에는 불리한 점이 되는 것이죠.

[가양도서관: ○○○ 관장]

공간조성 및 배치에 있어서도 사용자나 운영자의 이용행태나 수요가 충분히 반영되지 못함에 따라 불편함이 초래되기도 하였다. 또한 기획 및 설계단계에서부터 운영 주체의 참여를 활성화하여 운영의 효율화로 이어질 수 있는 선순환 구조의 확립에 대한 요구가 높았다.

물론 건물을 지을 때 도서관 관계자와 충분히 상의를 했을 것이라 생각합니다. 하지만 사용자의 입장은 다릅니다. 도서관 같은 경우에는 최소한 자료실이나 사서 공간을 배치할 때는 그 곳에서 오랫동안 근무하신 분과 공간 배치를 어떻게 하면 좋을지 상의를 하면 더 나아지지 않을까 생각합니다. 현재 저희가 사서 데스크가 너무 불편한 점 등 근무자나 이용객들이 시설 때문에 어려운 점이 곳곳에서 있습니다. 제가 알기로는 대부분 건축 교수님들에게 자문을 많이 받는 것으로 압니다. 그러나 그분들이 직접적으로, 실제로 근무를 해보신적이 없지 않습니까. 실제 근무자의 의견이 얼마나 들었을까 대해 아쉬운 점이 있습니다.

[가양도서관: ○○○ 관장]

다른 시설들과도 마찬가지로 시설과 공간 계획이 완료된 이후에 들어와서 운영하려고 보니 여러 가지 한계가 있습니다. 가령 도서관 용도에 적합하지 않은 공간계획 등이 그것입니다. 예를 들어 동선이 불편하다는 것입니다. 도서관의 경우, 도서관법에서 기준으로 제시하고 있는 법적 장서수 기준이 있는데, 그에 비하여 서고 면적이 매우 좁습니다. 이동식 보존서고도 마찬가지로, 서고는 계속해서 늘어나는 장서까지 고려해야 합니다. 자료실과 열람실도 공간도 매우 좁아서 복도에 공간에 테이블을 두어서 활용하고 있습니다. 현재 여기 정규직 직원은 7명인데 일부는 자료실과 열람실에 있기 때문에 사실상 사무실 공간이 클 필요가 없습니다. 즉 도서관 시설에 대한 사전 계획 검토가 잘 이루어지지 않은 것으로 보입니다. 따라서 사전에 공간계획 단계에서 전문가들 및 실제 이용자들 자문에 의한 검토가 매우 필요하다고 생각합니다.

[곰달래도서관: ○○○ 관장]

5. 소결 : 공공건축 복합화 시설의 공급과 이용 실태

□ 공공건축 복합화 시설을 통한 공공서비스 제공 가치

- 지역 특성 반영은 미흡하나, 지역 내 공공서비스 인프라로서의 역할 존재

용도 지역이나 지역 특성에 따라 도입 용도 차이가 있기보다는, 교육·문화·체육 시설 등 근린권 지역 주민들이 이용하기에 용이한 시설들이 기본적으로 복합화되고 있으며, 그 외에 별도의 목적이 주어진 경우에 청소년, 장애인, 다문화가정 등을 고려한 용도들이 도입되었다. 거의 매일 이용자는 39.5%, 매주1회 이상 이용은 39.2%로 복합화시설에 대한 이용빈도가 높은 것을 확인하였고, 이용빈도가 높은 이용자층에서는 주로 운동, 노유자, 교육연구 시설을 이용하는 것으로 나타나 생활인프라로서 활용되고 있음을 확인하였다.

- 지역과 상관없이 높은 이용 만족도

지역과 상관없이, 이용자층의 78.9%가 시설 이용에 만족(매우만족 29.1%, 만족, 49.8)을 나타냈으며, 용도별 만족도도 비교적 고른 분포를 나타냈다. 특히, 주변에 중복 용도의 시설이 적어(입지 경합성이 적어) 현재 시설 이용에 대한 만족도가 높은 편이다.

□ 이용자층을 고려한 프로그램 구성 고려 필요

이용자들은 시설 특성에 따라 연령 차이가 뚜렷하게 나타났는데, 이는 프로그램 성격이 이용자 특성에 영향을 끼치는 것을 확인할 수 있었다.

- 학생, 주부 등이 시설의 주이용자

조사가 실행된 12곳의 시설을 이용하는 수요자는 공간 및 프로그램 필요에 의해 시설을 찾는 학생, 주부 등이 주 이용자층으로 나타났다.

- 청소년층의 경우, 단일목적 이용이 집중, 중장년층의 경우 고른 이용

복합화 시설임에도 불구하고 평균적으로 단일목적 이용률이 높은 현황을 보여주고 있으나, 연령대에 따라 시설 이용의 차이가 나타나는 것에 주목할 필요가 있다. 19세 이하일 경우, 단일목적에 의한 이용이 많은 반면, 40대는 다중이용과 단일목적이용이 비슷하게 나타나 다중이용이 확대되고 있는 것으로 나타난다.

- 교육연구시설, 운동시설 등 평생 교육 및 건강 관련 프로그램의 활용도 높음

문화집회는 10대 및 60대, 노유자는 40대 및 60세이상에서 주로 이용하고 있는 것

으로 확인되면서 연령대별로 주이용 용도 차이가 나타나고 있는 것으로, 평균적으로 교육연구시설, 운동시설, 문화집회시설 순으로 주로 이용하는 용도를 보여준다.

□ 공공건축 복합화 시설은 입지, 프로그램, 공간 활용 등 각 부분의 균형 필요

- 공공건축 복합화 시설 입지와 접근성 중요

시설의 위치와 접근성이 만족도의 주요 요인으로 나타나고 있으며, 보행접근성이 이용률 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 이용자의 대부분이 '도보(57.3%)'로 시설을 이용하고 있었으며, 소요 시간은 '10분 이내'(57.7%), '20분 이내'(27.0%)로 보행 접근성이 이용률에 미치는 영향 미치는 것으로 보인다.

- 프로그램 운영, 공간 계획 및 활용 등도 만족도에 영향

입지 및 접근성과 별도로, 프로그램간 연계가 높으며, 공간 계획 및 활용이 높은 곳에서 이용률이 높게 나타났으며, 이들 상호간 균형이 고르게 나타나는 사례들에서 이용자들의 선호도 또한 높게 나타나는 것을 확인하였다. 접근성이 다소 떨어지더라도, 프로그램 목적이나 공간에 대한 선호를 통해 이용률이 확보될 수 있었다. 특히, 용도 복합으로 다양한 기능이 집적되어 시설 이용시 만족도가 높으며, 운영 프로그램과 공간의 질 등도 만족도에 영향을 미치는 요인으로 확인되었다.

□ 지역 특성 및 수요자 측면 고려 미흡

- 수요자 측면에서의 공공건축 복합화 시설 요구

이용자들은 복합 건축물의 건립 확대를 위해 우선적으로 지역에서 필요로 하는 시설 수요를 파악할 것과, 가깝고 접근이 편리한 입지 확보, 질 좋은 공공 서비스 제공 등을 고려할 것을 주장하였다.

- 관주도, 경제성 확보 측면에서의 용도 도입과 시설 운영

복합화 사업 추진시, 별도 주민 수요조사나 접근성 분석 등의 절차가 수행되지 않은 채 한정된 예산 내에서 활용가능한 토지, 자원조달이 가능한 프로그램 등으로 복합화 사업을 결정하면서 공공서비스의 중복·편중 등이 우려되는 실정이다. 특히 공공재정 부족으로 사업 추진이 어려운 지자체 단위에서는 중앙정부 지원사업에 의존하게 되면서 지역 여건에 대한 고려없이 일률적인 프로그램을 도입하여 사업을 진행하게 되는 구조적 문제를 가진다.

□ 공공건축 복합화 사업 전 과정에 대한 이해 부족

- 추진 주체간 공공건축 복합화 사업에 대한 이해 선행 필요

복합 용도 건축물이라는 특성상 기존 개별 공공건축물 건립과는 차이를 인식하는 것이 필요하며, 복합용도 건축 계획의 특성상 복잡한 계획 과정이 수반되는데 비해 이에 대한 대비가 선행되어야 할 필요가 있다.

- 전담부서 부재 및 전담인력의 비전문성으로 비효율 초래

공공건축 복합화 사업은 그 특수성으로 인해, 이를 총괄하는 전담 부서가 부재할 수밖에 없으며, 특히 건축에 대한 전문성이나 추진 역량이 부족한 부서에서 이를 전담하여 추진하게 되면서 행정의 비효율을 초래하고 있다.

- 복합용도 계획시, 개별 법·제도가 우선하여 합리적 계획 불가

통합 건축물 프로그램의 특성, 이용자 행태, 이용자 수요, 운영시간 등에 대한 고려 없이 개별법·제도에 근거하여 기계적으로 공간을 배치함에 따라 시설 간 효율성과 형평성을 고려한 계획이 불가능한 경우가 발생하기도 한다.

□ 개별 행정주체 중심의 단계별 사업 추진으로 통합적·협력적 추진 어려움

- 준공 이후에나 운영 및 관리 주체 선정으로 사업 과정상에서의 연계 및 의견 반영 불가

공공건축 복합화 추진 단계에서 각 주체들이 지속적으로 참여하면서 사업을 진행하기 보다는 운영 주체의 결정은 사업의 후반부에 이뤄지는 등 운영자나 사용자의 수요가 제대로 반영되지 않는 경우가 발생하면서 복합화 기능끼리의 충돌이나 이용률 저하 등의 결과를 야기한다.

- 기능별·공간별 운영·관리 책임 이원화로 갈등과 문제 발생

칸막이식 행정으로 인해 통합적 프로세스 추진이 어려울 뿐 아니라, 예산 관리 혹은 주관 부처에 따라 용도별로 개별화된 체계로 운영되고 있었으며, 시설 운영 주체 또한 통합되지 않은 채 용도별로 분리되어 프로그램 연계는 더욱 어려워지고 공동의 관리가 어려운 부분이 발생하는 등 갈등과 문제의 소지가 되고 있다. 분리된 운영 주체는 개별 시설의 관리에만 치중하게 되어 인력과 예산의 낭비, 관리 책임의 불명확 등 관리 운영의 비효율화를 초래할 수 있다.

제4장 공공건축 복합화 조성 추진을 위한 정책 개선 방안

1. 공공건축 복합화 사업 추진의 한계
2. 관련 정책 및 제도 개선 방안
3. 지역 맞춤형 공공건축 복합화 유도 방안

1. 공공건축 복합화 사업 추진의 한계

공공건축 복합화 사업 관련한 정책 및 사업 동향 분석, 주요 사례에 대한 실태조사 및 분석 결과, 복합화 사업 추진 과정에서의 초기 사업 기획 및 계획 과정, 운영 및 관리 상 다양한 어려움과 문제점들 도출되었다. 이들을 종합하면, 사업 기획 및 계획 단계에서는 1) 공공건축 복합화 사업 과정에 대한 이해 부족, 2) 지역 수요 및 특성에 대한 고려 미흡, 3) 사업 단계별·영역별 담당부서 변경/총괄조직 부재 및 분야별 전문역량 부족, 4) 복합화를 위한 구체적 용도 및 공간 계획 미흡, 5) 공공재정 및 정부지원에 의존하는 개발방식으로 사업 추진 어려움 등 크게 5가지 측면, 운영 및 관리 단계에서는 1) 개별 운영 주체로 인한 시설 간 연계부족, 공간 활용 미흡 등 비효율성 초래, 2) 운영 및 관리 주체 이원화로 주체 간 갈등 초래, 3) 수익·비수익 시설간 갈등 및 형평성 논란 등 문제로 구분할 수 있다.

1) 공공건축 복합화 사업 기획 및 계획 단계

① 공공건축 복합화 사업 특성에 대한 이해 미흡

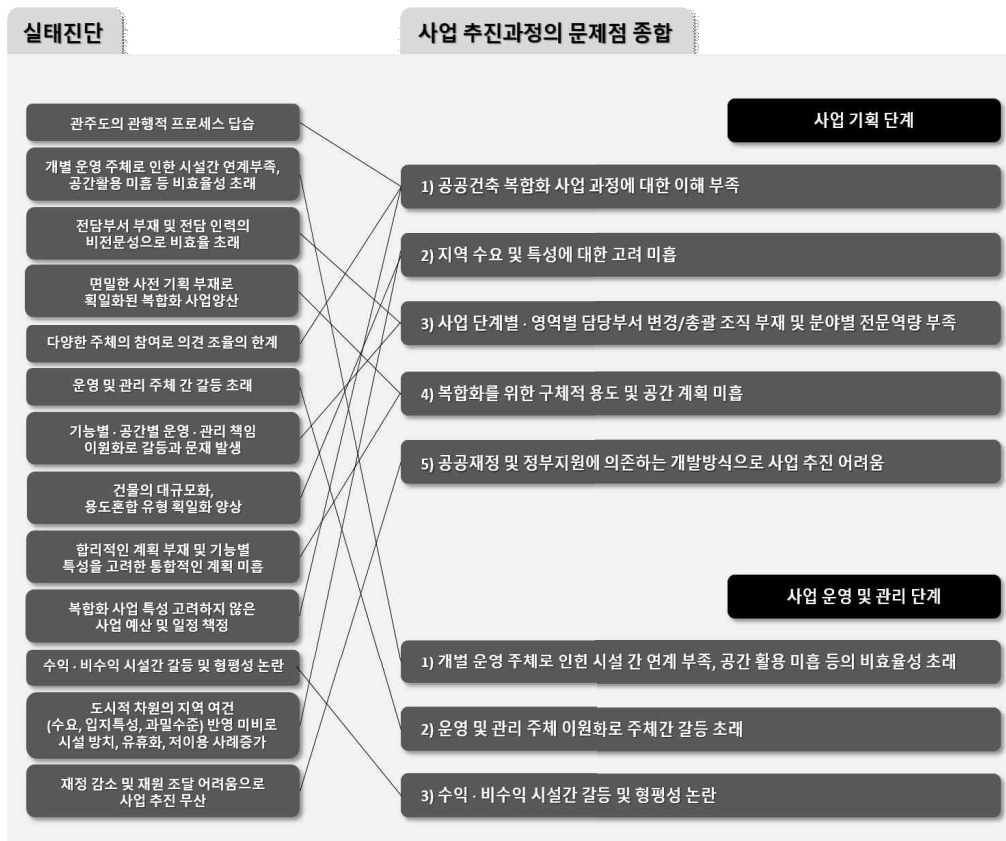
□ 관주도의 관행적 프로세스 답습

복합화 사업 추진시, 별도 주민 수요조사나 접근성 분석 등의 절차가 수행되지 않은

채 한정된 예산 내에서 활용가능한 토지, 자원조달이 가능한 프로그램 등으로 복합화 사업을 결정하면서 공공서비스의 중복·편중 등이 우려되는 실정이다. 특히, 용도별 또는 시설 건립·운영 부서가 상이할 경우 의견 조율에 한계를 가지므로 복합화 사업으로 인한 갈등이 확대되기도 한다. 복합용도 건축 계획의 특성상 복잡한 계획 과정이 수반된다는 점에서 기존 개별 공공건축물 건립 프로세스와는 차이가 있음을 인식하는 것이 필요하며 이에 대한 대비가 선행되어야 할 필요가 있다.

□ 공공건축 사업 특성 고려하지 않은 사업 예산 및 일정 책정

초기 예산수립 시 복합화 시설을 고려하지 않은 채 일반적인 기준에 근거하여 책정하기 보다는 복합화 시설 및 용도에 맞는 단가 기준 및 예산을 책정할 필요가 있다. 또한 다중의 시설 이용을 위한 사전 수요조사, 기존 시설의 철거, 행정절차(도시계획시설 변경 등) 수행, 국비지원을 위한 준비 기간 등 추가적인 일정을 확보해야만 한다.



[그림 4-1] 복합화 사업 추진과정의 한계

② 지역 수요 및 특성에 대한 고려 미흡

□ 건물의 대규모화, 용도혼합 유형 획일화 추세

전체 공공건축물 중 복합화로 지어진 건축물은 약 20%를 차지하고 있으며, 점차 그 비중은 증가하고 있는 것으로 나타났다. 복합화 형태별로는 수직복합화, 수평복합화, 중복복합화 순을 보이고 있으며, 복합화 형태와 무관하게 두 가지 용도가 복합된 경우가 가장 많았다.

도시지역은 인구수 대비 서비스면적(공공건축 연면적)은 월등히 낮아 공공서비스 확대가 필요한 상황이다. 공공건축 복합화 사업은 다양한 프로그램의 공공서비스를 제공하기 용이한 수단이 되기는 하지만, 최근(10년 이내)의 건립 수량 및 복합화 건수는 감소추세에 있다. 다만, 도시지역에서의 복합화 사업 건수는 감소하고 있으나, 공급 총 연면적이 증가하고 있음을 감안할 때, 공공건축 복합화에 대한 수요는 여전히 지속되고 있음을 알 수 있다.

기존 공공건축물 복합화는 제1, 2종 근린생활시설과 단독주택 용도복합의 비중이 높았다. 이는 근린시설 및 그것의 지원기능으로서 용도 복합화가 이루어지고 있음을 의미하며 이러한 소규모 근린생활시설 위주의 용도 혼합이 일반화되는 양상 자체가 사업의 획일화로 이어지는 것이 아닌지 경계할 필요가 있다.

□ 도시적 차원의 지역 여건(수요, 입지특성, 과밀수준) 반영 미비

현재 공공건축 복합화 사업의 주요 추진주체는 중앙에서 지방으로 점차 이전되고 있으며, 단일시설 조성에서 지역 단위 개발사업의 거점으로 추진되는 정책 사업이 증가하고 있는 실정이다. 구도심을 중심으로 한 신축 사업 지원에서 기존 자산 및 입지를 효율적으로 활용하는 방향으로 전환 중에 있으며, 과밀구역은 대규모 복합용도개발로 일반지역은 단일 시설 사업 위주의 활용 지원으로 관련 정책지원 유형이 구분되어 추진되고 있다. 그럼에도 많은 수의 복합화 사업들이 지역 입지이나 지역 수요 등 도시적 차원에서 면밀한 검토가 선행되지 않은 상태에서 추진되는 경우가 많아 다수의 사업이 비슷한 양상으로 나타나면서, 시설 방치 및 유희화, 저이용 등으로 이어지는 경우가 발생하고 있다.

③ 사업 단계별 · 영역별 담당부서 변경/총괄조직 부재 및 분야별 전문역량 부족

□ 전담부서 부재 및 전담인력의 비전문성으로 비효율 초래

공공건축 복합화 사업은 그 특수성으로 인해 이를 총괄하는 전담 부서에 업무가 과중될 수 밖에 없으며, 특히 건축에 대한 전문성이나 추진 역량이 부족한 부서에서 이를 전담하여 추진하게 되면서 행정의 비효율을 초래하고 있다. 사업의 의미와 규모 측면에서 사업 기획 및 발주 과정의 중요성에도 불구하고 이를 행정업무로서 수행하면서 전략적 계획이 불가능한 상황이 발생하기도 한다.

□ 기능별 · 공간별 운영 · 관리 책임 이원화로 갈등과 문제 발생

칸막이식 행정으로 인해 통합적 프로세스 추진이 어려울 뿐 아니라, 사업 추진 과정에서 각 단계별 담당자와 주무부서들이 전담영역과 책임소재를 분리, 예산 관리 혹은 주관 부처에 따라 용도별로 개별화된 체계로 운영되고 있었으며, 사업추진 및 운영 주체가 다를 경우 계획 방향의 차이가 있을 수 있고, 유사 프로그램이 중복 설치될 수 있으므로 사업 추진 과정에서 참여 주체들간 긴밀한 협조가 요구된다.

④ 공공건축 복합화를 위한 구체적 용도 및 공간 계획 미흡

□ 면밀한 사전 기획 부재로 획일화된 복합화 사업 양산 경계

공공재정 부족으로 사업 추진이 어려운 지자체 단위에서는 중앙정부 지원사업에 의존하게 되면서 지역 여건에 대한 고려 없이 일률적인 프로그램을 도입하여 사업을 진행하게 되는 구조적 문제를 가진다. 지역 여건에 대한 고려나 주변환경에 대한 이해 없이, 단일한 수요예측으로 시설이 비효율적으로 활용되거나 시설간 중복이 발생하는 경우 효과적인 시설 운영이나 경영이 어려운 경우로까지 이어질 수 있다. 기획 과정에서 지역 일대의 수요 조사를 실시하여 구체적인 용도계획을 마련하고, 건축 계획 시 용도 간의 기능 중복 및 연관성을 고려해야 한다.

□ 합리적인 계획 부재 및 기능별 특성을 고려한 통합적인 계획 미흡

공간계획에 있어서는 공용공간에 대한 합리적인 계획이 부재하며 용도별 특성을 고려한 통합적인 계획 방향이 미흡한 경우가 다수였다. 지역 주민을 위한 저층부 공유시설 배치, 유연한 프로그램 운영을 위한 공용면적 확보, 주요 실별 세부계획 보완 및 외부 공간과의 연계성 확보, 프로그램에 대응하는 가변성 있는 공간계획 등 복합화 시설의 운영 및 관리 측면에서의 검토가 필요한 실정이다.

또한 통합 건축물 프로그램의 특성, 이용자 행태, 이용자 수요, 운영시간 등에 대한 고려 없이 개별법·제도에 근거하여 기계적으로 공간을 배치함에 따라 시설 간 효율성과 형평성을 고려한 계획이 불가능한 경우가 발생하기도 한다.

⑤ 공공재정 및 정부지원에 의존하는 개발방식으로 사업 추진 어려움

□ 재정 감소 및 재원 조달 어려움으로 사업 추진 무산

역세권·기성시가·산업단지 등 과밀한 도심을 대상으로 고밀복합개발, 입지규제최소구역, 산업단지 편의 및 문화복지시설 확충, 도시기반시설을 활용한 입체화 지원 규정 등 복합화 사업 확대를 위해 관련 법·제도 개편 및 개선이 진행되고 있는 상황이며, 일부 건축물에 대해서는 공공기능의 확충 및 경제성 확보를 위한 방편으로 민간투자 허용, 도시기반시설로 편입, 특별회계 편성 등 개별적인 지원 제도를 마련하는 중에 있다.

그러나 정부의 재정 감소 및 재원조달 어려움으로 공공에서 주도적으로 복합화 사업을 추진하는 데에 한계에 다다르고 있으며 복합화 사업 추진 실적도 감소하고 있다. 원활한 사업 진행을 위해서 예산 확보가 가장 중요한 요소로 고려되면서, 공공에서 뿐 아니라 민간부문의 참여 확대를 위해 여러 가지 제도적 지원책이 마련되고 있으나 여전히 민간참여를 유도하기에는 미흡한 상황이다. 따라서 위탁개발, 신탁개발, 민간참여 개발, 토지현물출자에 의한 민관합동개발 등 보다 다양한 형태의 개발방식을 적극적으로 도입할 필요성이 제기된다.

2) 공공건축 복합화 사업 운영 및 관리 단계

① 기능별·시설별 운영 및 관리 주체 이원화

□ 개별 운영 주체로 인한 시설 간 연계부족, 공간 활용 미흡 등 비효율성 초래

시설 운영 주체 또한 통합되지 않은 채 용도별로 분리되어 프로그램 연계는 더욱 어려워지고 운영주체별로 개별 시설의 관리에만 치중하게 되어 인력과 예산의 낭비, 관리 책임의 불명확 등 관리 운영의 비효율화를 초래할 수 있다. 실제 공간이나 프로그램 운영 측면에서 서로 배제되고 있어 시설 간 통합 활용에는 큰 도움이 되지 못한다.

□ 주체 간 갈등 초래

용도 및 기능에 따라 운영주체, 관리 인력 및 예산이 서로 달라 관리책임 주체가 명확하지 않은 공용공간 및 공공공간은 방치되거나 갈등유발 요소가 되기도 한다. 사업추진 및 운영 주체가 다를 경우 운영 계획상 방향의 차이가 있을 수 있고, 유사 프로그램이 중복 설치될 수 있으므로 사업추진 과정의 긴밀한 협조가 요구된다.

② 수익·비수익 시설간 갈등 및 형평성 논란

공공재정이 한계가 있는 상황에서 수익을 확보하기에는 입지가 적당하지 않거나 프로그램이 부실한 경우가 발생하고 있다. 반면, 지나치게 수익성 위주로 사업이 추진될 경우 지역민의 반발을 사거나 환경성, 안전성, 형평성 등과 같은 공공적 요소가 충분히 반영되지 못할 우려도 있다. 공공성을 해치지 않는 수준 내에서 시설의 운영을 통해 수익이 확보되어 시설의 유지·관리비를 충당할 수 있는 방안을 찾는 등 경제성과 공공성의 합리적 조율에 대한 제도적, 정책적 방안이 마련되어야 할 것이다.

2. 관련 정책 및 제도 개선 방안

이러한 문제점에 근거하여, 공공건축 복합화 사업 추진의 실효성을 확보하기 위한 제도개선 방안을 아래와 같이 제시하고자 한다.

□ 공공건축 복합화 사업 추진을 위한 단계별·주체별 수행 지침 마련

기존 행정조직은 분야별 전담 영역을 가지는 반면, 공공건축 복합화 사업은 ‘다양한 용도의 복합’이라는 측면에서 전문성 있는 전담부서를 기대하기 어렵고, 임시 총괄부서에서 전담한다 하더라도 담당자들의 비전문성으로 인해 합리적 계획이 어려운 점, 공공부문의 순환보직 시스템으로 인해 잦은 담당자 교체 등이 발생하면서 업무의 비효율을 초래하였다.

복합화 사업의 복잡한 계획 과정이나 행정 절차에 대한 이해 없이 개별 업무의 통합 차원에서 수행되는 경우가 대부분이므로 ‘복합화 사업’ 수행시 발생하는 다양한 업무에 대한 절차 기준 마련 및 매뉴얼 보급이 필요하다. 절차 기준의 경우, 사업 단계별, 수행 주체별 지침으로 사업 기획에서부터 운영·관리 단계까지 사업화 추진 전 과정에서 수행되어야 하는 체크리스트를 마련하고, 이를 매뉴얼로 제작·배포하여 공공건축 복합화 사업의 실효성을 확보하도록 한다.

□ 공공건축 복합화 사업의 기획 기능 강화를 위한 지원체계 구축

공공건축 복합화 사업을 추진하는 담당부서에서 기초 조사 및 발주준비 전 과정을 주도적으로 진행하며 관련 부서들은 이를 지원하게 되는데, 이들 행정 조직 내 전담조직 부재 및 전문역량 부족으로 인해 사업 추진에 어려움을 겪고 있는 것으로 나타났다. 또한 사업 기획 업무 자체가 부서들 간 행정 업무로서 처리되므로 건축계획을 위한 사전 준비 단계이자 설계 발주 과정으로만 여겨질 뿐, 지역 수요 및 특성에 대한 고려나 실제 구체적인 사업 방향 설정, 합리적 타당성 등이 고려되지 않아 비슷한 용도·비슷한 규모의 복합화 시설을 양산하고 있는 실정이다.

공공건축 복합화 사업의 특수성을 고려하여 비전문성을 극복하고 기획 기능을 강화할 수 있는 몇 가지 단계를 제도화할 것을 제안한다. 이미 건축물의 기획 개념 정립을 위해 건축법, 건축사법 등에 제도적으로 건축기획업무를 명시하는 제도 개선방안이 제안되

고 있으나⁴²⁾, 이와 별도로 건축설계 과정 뿐 아니라 지역 경제와 사회적 측면에서의 사업 기획이 필요한 본 사업의 특수성을 인식할 필요가 있다. 이를 위하여, 지자체 차원의 전문가 풀이나 민간 전문가들이 투입되어, 지역 수요 및 특성을 고려한 기본구상안 작성, 사업 타당성 조사 등 사업 기획을 수행할 수 있도록 행정 절차상 이를 제도화하고, 이를 바탕으로 발주 지침서를 작성할 수 있도록 근거를 마련한다. 사업기획을 행정적 절차에 한정하기 보다는 전문성을 강화하는 절차로서 구성한다.

둘째, 현재 건축도시공간연구소 공공건축센터에서 진행하고 있는 공공건축 사업계획 사전검토 제도를 활용하여 지자체 및 공공기관에서의 복합화 사업 기획업무를 보완할 필요가 있다. 사전검토 제도를 통해, 발주지침을 구체화하거나 디자인 프로세스가 관리될 수 있도록 한다.

□ 공공건축 복합화 사업방식의 다각화를 위한 민간참여 부분 확대

공공건축 복합화 사업 또한 공공부문에 의해서 시행되었으며 공공성 측면에서 민간의 참여가 매우 제한적인 역할을 수행하였다. 그러나 기존 개별 프로젝트 개념의 건축 사업과는 달리 최근 복합화 시설은 규모의 대형화, 용도의 다양화 등으로 공공 재정만으로는 사업을 추진하기에는 어려움이 있었다. 상이한 용도의 시설군이 유기적으로 연계되는 복합화 시설의 경우, 다양한 유형의 사업이 동시에 개발되는 특성에 따라 사업 추진의 실질적 필요성을 검증하고 지속적인 운영·관리 방향을 모색하기 위해 사업방식의 다각화와 운영 방식의 전환이 필요한 상황이다. 공공부문은 지역 내 저이용 부지 및 기존 공공자산 등을 활용하여 초기 투입비용을 최소화하고 민관협업과 민간참여를 통해 시설의 건립 및 운영 경쟁력을 확보하여 수익 보전 방안을 마련할 필요가 있다. 이로써 다양한 공공서비스 및 민간시설이 집적되고 시설 간 효율 증대와 운영의 시너지효과를 기대할 수 있다.

「사회기반시설에 대한 민간투자법」, 「국유재산법」, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 등 민간 임대 및 민간 투자가 가능하도록 관련 제도들을 개선하고 위탁개발, 신탁개발, 민간참여 개발, 토지현물출자에 의한 민관합동개발 등 사업방식을 다각화 할 필요가 있다. 민간부문이 사업에 참여할 수 있도록 제도를 개선하는 한편, 공공성 확보에 대한 의무 규정 마련, 공공성 확보에 따른 인센티브 부여 등 민간참여의 부작용을 줄여줄 수 있는 최소한의 가이드라인을 제시하는 일 또한 필요하겠다.

42) 임현성·엄운진(2013), 「건축기획업무 내실화를 위한 정책 개선방안 연구」 건축도시공간연구소 p94-100

□ 공공건축 복합화 시설의 지속적 운영·관리 시스템 도입

공공건축 복합화 시설 내 프로그램은 대부분 지역 주민의 복지 증진과 일상적 문화 인프라 구축을 위해 결정된다. 사업 추진이 건축물 준공 단계에서 끝나는 것이 아니라 프로그램의 운영에 따라 성패가 결정되는 긴 호흡의 사업이라고 볼 수 있다. 기존의 공간별·시설별 위탁 공모 방식이나 공공부문에서의 담당자 파견 등과 같이 단편적인 시설 운영 및 전문성 부족으로 국고 낭비가 우려되는 사례들이 나타난다. 이러한 시설들은 개별적으로도 전문적 경영과 관리의 필요성이 더욱 요구되지만, 복합화 되면서 운영과 관리 측면의 복잡성은 더욱 증가되기 때문에 전문성을 가지고 시설 전체를 유연하게 운용할 수 있는 조직이나 주체 선정이 필요하다.

다른 한편으로는 지역 주민의 자발적인 참여를 유도하여 시설의 운영·관리 책임을 강화하는 등 지역 커뮤니티와의 연계를 통해 시설의 지속적인 활용을 추진하는 방식이 고려될 필요가 있다. 다양한 사업 주체를 구성하는 것이 단기적으로는 비효율적일 수 있으나 다양한 주체들의 협의와 적극적인 참여는 시설 활용성 측면에서 부작용을 줄일 수 있다.

□ 공공건축 관점에서 사업 추진에 대한 지속적인 모니터링

기존 도시지역 내 이용자들에게 효율적으로 적정 공공서비스를 제공할 수 있다는 점에서 동시에 시설의 집적으로 공간의 효율적 활용 및 관리가 가능하다는 점에서 공공건축 복합화 사업에 대한 사회적 관심은 지속될 수 있다. 지역 여건 및 특성을 달리하는 전국 단위 공공건축 복합화 시설들에 대한 활용 실태 진단과 함께 그 축적된 사례들에 대한 성과를 충분히 모니터링 할 필요가 있으며 이를 위하여 상시적인 활용·관리 실태진단 체계, 진단 절차를 마련하여 현황 분석 및 실태 진단의 기본 틀을 제공하고 각 시설별·유형별로 진단 기준을 구체화할 필요가 있다.

□ 주체간 협력 체계의 구축

복합화 사업의 특성상 사업 기획에서부터 계획 및 설계, 준공, 운영 및 관리 단계에 이르기까지 다양한 분야의 주체들이 협업은 필수적인 요소이다. 사업 추진 매뉴얼 배포와 함께, 전담부서 및 관련주체들의 역할에 대하여 공감대를 형성할 수 있도록 관련 분야별 전문가와 담당자간 협조체계를 구축하도록 한다.

3. 지역 맞춤형 공공건축 복합화 유도 방안

1) 지역 맞춤형 공공건축 복합화 유도

사회 환경 변화에 따라 합리적이고 효과적인 공공서비스 요구에 대응하여 추진되었던 공공건축 복합화 사업은 일반적인 건축공간과는 달리 ‘용도 혼합’이자 ‘공공서비스 시설’의 일부로서 2가지 측면이 동시에 고려되어야 했다. 특히, 사회적 요구에 비하여 재정적 부담이 큰 공공서비스 시설들을 복합하여 효과적인 개발을 꾀할 수 있다는 점에서 정부부처 및 지자체 차원에서 활용할 수 있는 사업 수단이 되었으나, 그간의 공공건축 복합화 사업은 획일적인 공공서비스시설 공급으로 양산되었다. 급변하는 지역특성을 충분히 고려하지 않은 채 일률적으로 공급·설치된 공공건축물은 공공서비스의 중복·편중 혹은 소외를 가져와 지역 간 수급 불균형이나 혜택의 격차를 발생시킨다.

본 연구에서는 ‘용도 혼합’의 ‘공공서비스 시설’로서 지역의 특수한 상황, 지역 주민들의 요구를 반영한 ‘지역맞춤형 공공건축 복합화’를 제안하였다. 지역맞춤형 공공건축 복합화는 ‘경제성(효율성)’, ‘공공성’, ‘지역특수성’이라는 3가지 목표를 종합적으로 달성해야 하며 이를 위해 지역맞춤형 공공건축 복합화 프로세스에 대한 이해와 면밀한 검토가 선행되어야 한다.

① 지역맞춤형 공공건축 복합화의 목표

□ 경제성(효율성)의 확보

지역맞춤형 공공건축 복합화는 ‘용도 혼합’의 일종으로서 시설과 토지 이용의 효율성과 경제성을 확보하여야 한다. 이는 투입 대비 산출물의 극대화를 의미하는 것으로 이를 위해 우선 시설 건립, 프로그램 운영, 공간(토지 및 시설) 활용에 있어 철저한 사업성 검토가 요구된다. 다양한 공공서비스 제공이 가능한 복합화 사업임에도 불구하고 높은 지가를 감수하고 대규모 건립비용이 투입될 경우 과다한 국고의 낭비를 야기할 수 있으므로 토지보상 및 시설 조성비용의 절감은 사업의 성패 요인이다.

따라서 저이용 부지 및 기존 공공자산 등 경제적으로 유리한 입지를 확보하여 초기 투입비용을 최소화하고 민관협업과 민간참여를 통해 건립·운영 경쟁력을 확보하여 수익보전 방안을 마련할 필요가 있다.

경제적 효율성을 추구함과 더불어 주민 편의를 극대화하는 것도 경제성 확보를 위한 방안이다. 이를 위하여 상호 연계성 및 연관성이 높은 프로그램을 중심으로 발굴·선정하여 운영하고 매개공간, 공용공간, 조닝(zoning) 등을 통해 합리적인 공간계획을 마련하여 주민들의 공간 활용 효율성을 높여야 한다. 곧 건축적 공간계획과 합리적인 용도 선정 등을 통하여 최적의 공공서비스를 원활하게 제공함으로써 시설에 투입되는 비용은 최소화하면서 동시에 주민이용 편의를 극대화를 꾀하는 것이다(최성호, 2009; 이춘희 외, 2007).⁴³⁾

□ 공공성의 추구

지역맞춤형 공공건축 복합화는 각 도시 정부가 제공하는 ‘공공서비스 시설’의 일종이라는 점에서 일반 건축물이 추구하는 최대 유효가치 이상으로 공공성을 추구해야 한다.⁴⁴⁾ 지역맞춤형 공공건축 복합화가 추구하는 공공성은 크게 형평성과 효과성으로 구분하여 살펴볼 수 있다.

첫째, 형평성은 지역 내 균형적인 수급 달성 및 이용 편의 확보를 뜻하는 것이다. 이를 위해서는 우선 지역 내 유사 공공서비스 시설의 밀집도와 편중 정도를 판단하고 이를 바탕으로 공공건축물의 적정 입지와 접근수준을 추정하며 수요(인구, 소득), 시설 수, 시설 면적, 서비스의 질과의 상관성 분석이 선행되어야 한다.⁴⁵⁾ 특히 ‘용도 혼합’이 기본적으로 갖추어야 할 조건으로서 충분한 수요 확보가 전제되어야 하므로 인구밀도가 높은 지역이면서 공공서비스가 소외되거나 부족한 지역인지를 검증하고 유사시설과의 중복 여부를 확인하는 것은 무엇보다도 중요하다. 뿐 아니라 공간 계획에 있어서 도보 및 차량 등의 물리적 접근성을 확보하고 배리어 프리(Barrie-Free), 유니버설 디자인(Universal Design) 등을 통해 물리적 개방성을 갖추는 것도 필수적이다. 또한 사업 추진과 운영·관리에 있어 관련 주체들과 이용자들의 의견이 최대한 반영될 수 있는 개방적인 체계를 확립하는 것도 형평성을 달성하기 위한 수단이다.

둘째, 효과성은 공공건축 복합화를 통한 공익성을 확보 및 지역 활성화에 대한 기여

43) 최성호(2009), 공공시설 입체복합개발, 주택산업연구원 housing issue 통권 제40호, p.9, 이춘희 외(2007), 공공시설 복합화의 적용 및 활성화 방안 연구, 국토연구 제52권, p.61-62

44) 송광태(1999), 도시공공서비스의 효율적 제공을 위한 공공시설의 관리운영방안-공공체육시설을 중심으로, 한국지방정부학회 학술지, p3.

45) 임현성 외(2013), 전개서, p.11.

여부이다. 이를 위해서는 우선 지역사회 주민들의 사회 인식과 요구 수준을 파악하여 이에 적절한 프로그램을 선별하여 제공하는 것이 최우선된다. 이는 유기적 연계성이 높은 상이한 프로그램들을 운영함으로써 주민들의 시설 이용 만족도를 높일 뿐 아니라 일종의 커뮤니티 공간으로서 다양한 계층의 사회적 혼합(social mix)을 유도할 수 있다. 또한 도심의 대규모 공공시설 복합화는 산업혁명으로 초래된 도심의 공동화 문제를 해결하기 위해 대안으로 등장한 이래⁴⁶⁾ 건축공간의 복합화는 도심 슬럼화를 방지하고 기성시가지 활성화를 도모하기 위한 대표적 정책적 수단으로 활용가능하다.

□ 지역 특수성의 반영

지역맞춤형 공공건축 복합화는 인구, 재정, 소득, 도시쇠퇴정도 등 지역 여건을 최대한 반영하여 용도 혼합 사업 및 운영 방식 등에 있어 지역의 고유성과 독자성을 추구하여야 한다. ‘건축물의 복합화’는 일반적으로 도시계획이 선행된 후 건축계획이 진행되던 기존의 방식과 달리 도시계획과 건축계획이 긴밀한 협조 속에서 동시적이고 통합적으로 이루어져야 한다⁴⁷⁾. 앞서 밝힌바와 같이 공공건축 복합화가 지향하는 효율성(경제성), 공공성의 확보는 단순히 단일 시설 구성에만 한정된 것이 아니라 지역의 공공서비스 수급 조절, 도시구조와의 연계성 확보, 커뮤니티 거점 및 사회적 통합 가능성을 적극 고려해야하므로 기존 도시 여건과 연계성이 확보될 때 가능하다. ‘공공건축물의 복합화’가 건축물 또는 필지 단위에 한정되는 행위이지만 ‘용도 혼합’의 한 형태로서 도시 특성에 영향을 받는 이유이다. 곧 공공건축은 주민들에게 필요한 제반 서비스를 제공하는 광의의 공공시설로서 지역의 경제·사회·인문적인 문맥과 환경을 적극적으로 고려하지 않을 수 없으며, 지역의 재정자립도, 인구 규모 및 가구 특성, 소득·소비·복지 수준, 도시쇠퇴 정도 등은 수급 지역의 여건을 대변하는 변수이다. 다만 시설 입지는 배후지역의 범위와 인구, 지역 경제, 기존 시설과의 관계 및 대중교통 상황, 자연 특성 등을 종합적으로 판단해야 하는 사항으로 종합적인 접근과 방법론이 필요하다.⁴⁸⁾

특히 용도 복합화가 요구되는 고밀한 도시지역은 공공서비스 수요(요구 수준)에 비하여 공급이 절대적으로 부족하고 인구밀도가 높은 도시를 의미하지만 그 조건과 상황은

46) Jane Jacobs(1961), *The Death and Life of Great American Cities*, New York, Vintage Books, p.47.

47) 도시재생사업단(2011), *입체복합 건축공간 설계매뉴얼*(1), p.192.

48) 조영수(2006), *도심 활성화를 위한 복합용도개발의 계획방법에 관한 연구*, 중앙대학교 박사학위 논문, p.66.

매우 다양하며, 이에 용도복합의 유용성은 지역적 여건에 따라 다르게 나타날 수 있다. 먼저 수요의 측면에서 인구집중정도(역세권, 중심상업지), 수요변화유형(성장·정체·쇠퇴), 권역성격(근린구역, 산업단지, 상업구역) 등으로 구분될 수 있다. 공급의 측면에서는 기존 공공시설의 공급 수준(구도심, 신도심), 공급여력(대도시, 중소도시), 개발가능밀도(허용 용적률, 건폐율), 공공서비스의 제공 범위(근린, 지역, 광역)에 따라 조건이 상이하다. 따라서 공공서비스의 수요와 공급에 영향을 미치는 다양한 지역의 여건에 따라 복합화 사업의 추진 방향은 그에 맞게 재설정되어야 한다.

[표 4-1] 지역맞춤형 공공건축 복합화의 목표와 주요 내용

목표		세부 내용
경제성 (효율성)		조직의 투입 대비 1차적 산출물의 비율, 인력·재정·시설 운용 효율성
		· 개발허용한도 극대화 · 경제적 입지 확보 및 기존 자산(저이용 부지 및 기존 공공자산 등)의 활용가능성 · 재원투입 및 회수율 · 프로그램 운영 효율성
공공성	형평성	균형적인 수급 달성 및 이용편의 확보, 입지 배치, 내외부 공간의 공공성
		· 유사 프로그램과의 중복성 · 입지조건 및 접근성(도보 접근성, 차량 접근성, 경사 및 표고) · 개방성(개방시간, Barrie-Free, Universal Design) · 시각적 개방, 보도에 인접방식, 보차분리, 휴게공간의 유무, 외부공간의 관계
	효과성	이해관계자들의 요구 충족의 충실성, 공익성 확보 및 지역 활성화에 기여 · 시설 만족도 및 지역 사회 인식(주민 요구 수준과 프로그램과의 일치 정도) · 시설간 연계성(주변 시설물 또는 공간과의 관계)과 장소성 반영정도 · 사회적 혼합(social mix)의 유도
지역성		지역 여건을 고려한 지역맞춤형 계획
		· 지역의 공공서비스 수급 조절, 도시구조와의 연계성 확보, 커뮤니티 거점 및 사회적 통합 가능성 적극 고려 · 인구, 재정, 소득, 도시쇠퇴정도 등의 지역여건 반영 정도

2) 지역 맞춤형 공공건축 복합화 프로세스

지역 맞춤형 공공건축 복합화가 추구하는 3가지 목표(경제성의 확보, 공공성의 추구, 지역특수성의 반영)를 이루기 위하여 공공건축 복합화 사업을 구성하는 기본요건(단일 입지, 복수 용도, 연속된 공간)을 바탕으로 다음의 절차(안)와 주요 검토 사항들이 필요하다. 또한 공공건축 복합화 사업을 구성하는 기본요건(단일 입지, 복수 용도, 연속된 공간)을 중심으로 절차(안)를 다음과 같이 제시할 수 있다.

□ 0단계) 지역 수요 분석

지역맞춤형 공공건축 복합화는 지역 여건이 최대한 반영되어야 하며 철저한 지역 수요 분석이 선행되어야 한다. 지역 수요는 인구, 소득, 경제 등 지역 일반에 대한 특성, 기존의 공공서비스 시설 수와 면적 그리고 공공 서비스의 질 등 지역 특성을 반영한다.

□ 1단계) 지역 특성(수요)를 고려한 용도 결정

주용도는 지역에서 요구하는 건립방향을 바탕으로 선별되며 복합용도는 주용도와 함께 상호 간의 시너지 및 기능간 연계 가능성 등을 검토하여 복합가능한 수량을 확정하고, 성격에 따라 동일시설군, 유사시설군, 이종시설군으로 구분할 수 있다. 용도 구성은 복합 개발의 목적과 직접적으로 연계되는 중요한 성격을 지닌다. 이는 유사하거나 또는 상이한 여러 용도를 하나의 시설에 수용함에 있어 개별적 용도들이 분리되어 있을 경우에는 없었던 시너지 효과를 얻을 수 있거나 반대로 상충되는 여러 용도가 함께 수용될 경우 이용자에게 혼란이나 불편함을 초래할 수 있기 때문이다. 용도구성에 따른 시설의 매력이나 불편함은 시설의 이끄는 힘을 배가시키거나 반감시켜 장기적으로 시설이 활성화되거나 또는 비활성화하는 요소로 작용할 수 있음에 주의해야 한다.

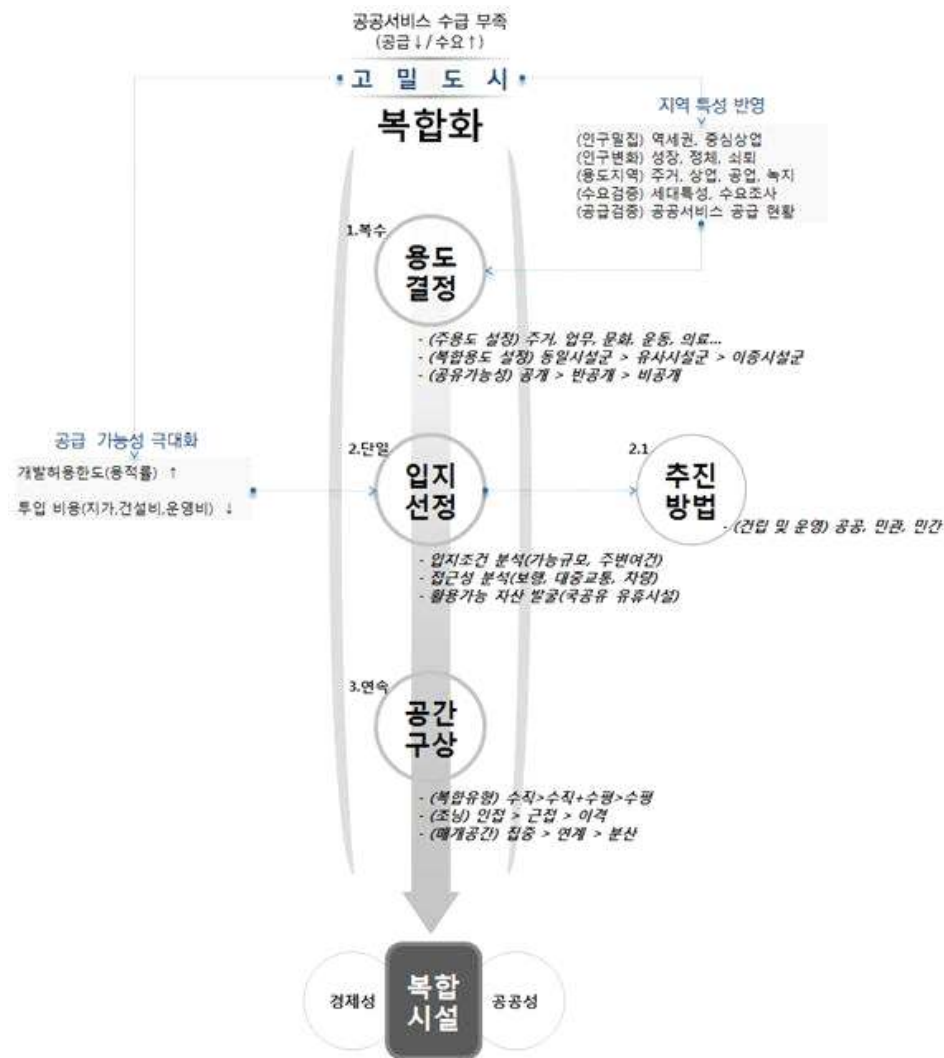
□ 2단계) 공공서비스 확보가 용이한 입지 선정

용도 결정 이후에는 적합한 입지를 발굴해야 하고 이때 공공서비스의 건립 가능성을 최대화 할 수 있는 전략들이 적용된다. 먼저 경제적인 입지 선정의 원칙이 적용되어 국공유자산 중 나대지, 유헴시설(이전적지, 용도폐지), 노후 또는 개발 여유로 증개축이 예상되는 시설, 입체화가 가능한 도시기반시설 등 순으로 검토할 수 있다. 이때 경제적 측면뿐만 아니라 복합화 이후 활용가능한 가용면적을 산출해야 하며 해당 권역별 개발 허용면적을 함께 검토할 수 있다. 입지 선정시 추가적으로 검토해야 할 주요사항은 주변여건 및 시설가능 규모, 지질상태 등 입지조건, 접근 용이성 등이 있다.

□ 3단계) 사업 여건에 맞는 추진방법 결정

용도와 입지가 확정된 경우 추진 주체(기획, 건립, 운영 주체)의 확정, 비용의 산정(토지매입, 건립비, 운영비), 기간 등을 사업 전반의 준비사항을 확정해야 한다. 다만, 공공재정의 한계로 적정 입지를 확보하기 어렵거나 건립 비용을 마련하기 힘든 경우 관련

공공기관과의 공동투자, 민관협력, 민간투자 등의 대안 등 사업 추진방식을 함께 모색해야 한다. 이 과정에서 사업 추진 주체들의 공공건축 복합화 사업에 대한 상호 이해가 우선되어야 한다. 시행자와 지자체 등 관련기관 간 적극적인 지원과 역할분담, 부지공급, 건축, 재원, 관리운영 등 사업 전반의 협력체계가 확립되어야 사업 추진이 용이할 수 있다.



[그림 4-2] 공공건축 복합화의 기획 프로세스

□ 4단계) 연속된 공간구상 전략 수립

각 시설의 용도, 주 이용자, 이용행태 등을 고려하여 합리적인 배치계획 및 공간계획이 요구된다. 구체적으로 복합 용도의 특성을 반영할 수 있는 규모, 실별 면적 산출, 기능을 적정하게 면적으로 배분할 필요가 있다. 특히 입지 여건과 용도 특성을 고려하여 적정한 복합화의 형식(수평, 수직, 혼합 등)을 검토하고 지역과의 연계를 위한 외부공간 활용 계획, 복수 기능 간 원활한 연계 운영을 위한 공용공간의 확보 및 계획 방향을 정립할 필요가 있다.

주용도에 대한 배치 및 공간계획에 집중한 나머지, 공용공간 및 공공공간의 계획에 소홀해질 수 있는데, 건축 내부 공간에서의 실과 실을 이어주는 복도, 건축물과 도시공간 사이에 있는 소규모 광장, 테라스 등으로 매우 다양한 형태를 갖고 주요 기능들이 효율적으로 작동할 수 있도록 조율하는 역할을 하기 때문에 건축 및 도시 공간 측면에서 이러한 공간들이 중요하게 다뤄질 필요가 있다.

[표 4-2] 지역맞춤형 공공건축 복합화 프로세스 제안

구 분		실행 방안
(1단계) 지역여건 분석	수요	- 인구밀도가 높거나 공공서비스가 소외·부족 여부 검증 - 수요(인구, 소득), 시설 수, 시설 면적, 서비스의 질과의 상관성 - 다양한 계층의 사회적 혼합(social mix) 유도 가능 여부
	용도	- 주거, 업무, 문화, 의료 등 주용도 특성 - 동일시설군, 유사시설군, 이격시설군 등 용도 간 밀접도, 기능 인접성 고려
↓		
(2단계) 입지 선정	입지	- 경제적으로 유리한 입지 확보(저이용 부지 및 기존 공공자산 등) - 지역 내 인구, 경제특성, 유사 시설의 밀집도와 편중 여부 등 판단 - 공익성 확보 및 지역 활성화에 기여 검토
	프로그램	- 주용도 및 세부 프로그램 구체화 - 프로그램 운영 효율성 및 비용 편익 검증
	가용 부지	- 활용 가능 자산(이전적지, 도시기반시설, 유허부지 등) 발굴 및 적정 부지 선정
↓		
(3단계) 사업 추진 방식 결정		- 주체(건립 및 운영 주체), 자원 조달 방식 확정 - 민관협업과 민간참여를 통해 건립·운영 경쟁력을 확보 여부 검토 - 운영계획을 통한 수익 보전 방안을 마련 - 수요자 의견 수렴 및 협의 절차 진행 방식 설정
↓		
(4단계) 공간계획		- 공간의 배분 및 적정 비율 조절 - (공간계획의 주안점 설정) 규모, 배치, 내외부공간활용, 조닝, 공용공간 등 - 시설 간 연속성 확보를 통한 공간활용 증대 - 매개공간, 공용공간, 조닝(zoning)을 통한 효율적 공간 계획 유도 - 유니버설 디자인 및 다중이용 편의성 확보

제5장 결 론

1. 연구 성과 및 정책 제언
2. 연구의 한계 및 향후 연구과제

1. 연구 성과 및 정책 제언

최근 교육·문화·복지 등을 위한 지역 커뮤니티 요구가 높아지고 지역민의 교류 중심으로 공공건축의 중요성이 강조되고 있다. 하지만 도심의 경우 높은 지가와 신축 가능한 개발지의 부족으로 필요한 공공서비스를 충분히 제공하는데 한계가 있다. 이에 공공건축의 복합화를 통한 주민의 커뮤니티 시설 수요를 충족하고자 하는 노력은 불가피한 현실이다. 정부는 사용하지 않거나 활용도가 낮은 국유재산을 민간참여를 포함한 다양한 방식을 통해 개발하고 국·공유재산 간의 상호교환과 위탁개발을 통한 시설의 복합개발을 제도적으로 허용하고 있는 추세이다. 또한 지자체에서는 생활권 인근에 공공서비스시설을 우선 공급하거나, 유휴 공공건축물을 주민복지시설로 전환하는 사업들을 추진하고 있다. 그러나 다양한 정책적 노력에도 불구하고 획일적인 사업 방식과 절차, 제도적 한계, 담당자의 전문성 부족으로 시설의 효율적 활용이 가능한 복합화 사업보다 매각 처분이나 단순 이용 프로그램으로 전용되는 경우가 많다. 이에 본 연구는 공공자산을 효율적으로 활용하고 질 높은 공공서비스를 제공하기 위해 지역 여건에 맞는 합리적인 공공건축 복합화 실행을 위해 보다 심층적인 실태 조사를 통해 합리적인 추진 프로세스 및 지원 체계를 모색하고 이에 대한 관련 법령 및 제도 개선 사항을 제안하고자 기획되었다.

본 연구에서는, 다음과 같이 공공건축 복합화 관련 사업의 현황을 다각도로 분석하였으며 공공건축 복합화 시설 및 시설 사업의 추진 한계를 도출하고 정책 및 제도적 개선

방안을 제시하였다.

먼저, 전국적으로 실제 진행되었던 공공건축 복합화 사업의 건립 추이 및 현황을 건축물 대장과 최근의 사업 추진 현황 등을 종합적으로 분석하였다. 세움터에 등록되어 있는 건축물대장을 기준으로 전국 106,124개 필지에 해당하는 173,381동의 공공건축물을 공공건축 시설 현황 분석 대상으로 추출하였으며, 이 중 복합화 형태를 수직, 수평, 중복 복합화로 구분하여 도출한 결과 수직복합화 건축물은 18,036동으로 3가지 복합화 방식 중 가장 많았으며, 수평복합화 건축물은 21,109동, 중복복합화 건축물은 4,150동에 해당되었다. 이들 공공건축 복합화 시설들은, 도시지역에서는 주로 대규모의 수직복합 형태로서 다중이용시설로서 집중 설치된 반면, 비도시지역에서는 연면적이 크고 수량이 많은 산재된 형태로 설치되었다. 또한 공공건축 복합화와 관련된 정책 동향 및 추진사업을 분석하기 위하여 2000년 대 이후 공공건축 복합화와 관련된 기사 및 정책 자료 등을 종합하고 사례를 선별하여 사업 현황 및 동향을 구체적으로 분석하였다. 그 결과 최근 다양한 제도 개선 및 사업 지원이 이루어지고 있음에도 불구하고 복합화 사업 추진 실적은 줄어들고 있는 것으로 나타났다. 이는 공공재정의 한계로 인해 용도의 복합 형태로 건립을 추진하였지만 오히려 개별 시설보다 과다한 투자가 이루어지는 등 경제성과 공공성 간의 합리적 조정이 잘 이루어지지 못하고 있는 것으로 분석되었다.

다음으로는, 공공건축 복합화 주요 사례에 대한 실태 조사 및 분석을 통해 지역의 수요 및 여건 반영, 그리고 추진과정에 있어서의 합리성 등을 검토하여 공공건축 문제점과 한계점을 도출하였다. 용도간 복합 형태와 입지지역의 특성 등에 따라 12개를 조사 대상 시설을 선정하여 시설 현장 조사 및 각 주체의 역할 분석 등을 통해 보다 직접적인 공공건축 복합화 건축물의 실태 조사를 수행하였다. 그 결과 분석 대상 시설별 용도 복합 형태 및 운영 프로그램은 유사한 것으로 조사되었다. 하지만 시설별로 이용특성에는 차이가 있었는데, 입지 및 접근성이 양호하며 프로그램의 연계성이 높은 시설일수록 이용률이 높게 나타났다. 반면, 접근성이 낮고 지역 주민의 특성에 맞는 프로그램의 연계성이나 공간 계획이 적정하지 못한 시설들에서는 이용률이 저조했다. 이들 시설에 대한 이용자의 수요 역시 접근성이 높은 시설에 대한 선호도가 높았으며 지역의 이용자 특성에 맞는 시설 프로그램에 대한 수요가 높았다.

또한 각 시설들의 설치와 구성에 관여한 시설의 발주자 및 운영자들의 심층 인터뷰

를 통해 시설의 발주 및 운영상의 문제점을 분석한 결과, 재정과 주체간의 문제가 드러났다. 중앙정부에 대한 재정 및 행정 의존도가 매우 높으나 관리 및 운영 주체가 다원화되어 통합적 관리가 되지 않는 것이 가장 큰 한계로 분석되었다. 또한 전담부서 및 전문가의 부재도 시설의 직접적인 운영에 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

이러한 공공건축 복합화의 주체별, 시설별 실태 조사 결과를 종합하여 공공건축 복합화 추진시 절차의 합리화 및 주체간 역할과 역량 강화를 위한 정책 및 제도 개선 방안으로서 다음의 여섯 가지를 제안하였다. 1) 공공건축 복합화 사업 추진을 위한 단계별·주체별 수행 지침 마련, 2) 공공건축 복합화 사업의 기획 기능 강화를 위한 지원체계 구축, 3) 공공건축 복합화 사업방식의 다각화를 위한 민간참여 부분 확대, 4) 공공건축 복합화 시설의 지속적 운영·관리 시스템 도입, 5) 공공건축 관점에서 사업 추진에 대한 지속적인 모니터링, 6) 주체간 협력 체계의 구축 등이다.

공공건축물의 복합화시 지역 여건에 부합하도록 추진하기 위해서는 정책적인 유도방안이 필요하다. 지역맞춤형 공공건축 복합화는 ‘경제성(효율성)’, ‘공공성’, ‘지역특수성’이라는 3가지 목표를 종합적으로 달성해야 하며 이를 위해 지역맞춤형 공공건축 복합화 프로세스에 대한 이해와 면밀한 검토가 선행되어야 한다. 이에 공공건축 복합화 사업을 구성하는 기본요건(단일 입지, 복수 용도, 연속된 공간)을 바탕으로 절차(안)와 주요 검토 사항들을 구체화 필요성을 제시하였다. 이는 지역 수요의 분석, 지역 특성을 고려한 용도 결정, 공공서비스 확보가 용이한 입지의 선정, 사업 여건에 맞는 추진 방법의 결정, 연속된 공간구상 전략 수립 등의 프로세스로 요약할 수 있다.

이러한 연구의 과정을 통해 도출된 결과는 다음과 같은 학술적, 정책적 기여를 할 수 있을 것으로 예상된다. 첫째, 커뮤니티 거점 기능으로서 복합화의 필요성 및 개념을 정립하고 도심재개발, 도심공동화 및 스프롤(sprawl)의 효과적 대안으로서 복합화의 이론적 근거를 확립할 수 있다. 둘째, 공공건축 복합화 사업의 현황 및 정책, 주요 사례에 대한 실태 파악을 통해, 공공건축 복합화의 내실화를 꾀할 수 있다. 셋째, 지역주민에 대한 교육·체육·문화·복지 서비스 제공을 통한 공공서비스 수준의 질적 제고 및 지역 커뮤니티 증진에 기여할 수 있을 것이다. 넷째, 지역여건에 맞는 복합화 시설의 건립, 유사시설 중복방지 등 검토역량 향상을 통한 예산 절감, 토지와 시설의 공동사용을 통한 예산절감 및 국공유지의 효율적 활용에 기여할 수 있을 것으로 기대된다. 다섯째, 도시 공동화 현상을

방지하고 활력 있는 도심 환경을 조성함으로써 쇠퇴 도시의 주요한 재생 거점으로 기능하도록 유도할 수 있다.

2. 연구의 한계 및 향후 연구과제

본 연구는 기존 혹은 현행의 공공건축 복합화 시설에 대해 선언적으로 제기되어 온 문제점들에 대해서 정량적, 정성적인 현황 및 실태조사를 통해 다각도로 분석하여 시설 사업 및 시설 이용의 한계를 도출하고 이에 대한 개선 대안을 제시했다는 점에서 의의가 있다. 또한 전국의 건축물 전체를 대상으로 복합화 유형을 나누어 분석했으며, 사례 시설을 선정하여 시설현황, 이용자, 발주자, 운영자 등의 다양한 대상에 대해 다각적으로 분석한 매우 독보적인 자료를 구축한 성과가 있다.

그러나 공공건축 복합화 시설의 한계와 문제점에 초점하고 바람직한 공공건축 복합화 시설의 선진 사례에 대한 면밀한 분석을 하지 못하였고, 또한 이상적인 공공건축 복합화 시설 모델에 대한 논의가 부족하여 장기적 전략을 도출하지는 못하였다. 이에 후속 연구에서는 실제 공공건축 복합화 시설의 다양한 실행 모델을 구축하고 이를 달성하기 위한 정책 방향 및 제도 방안, 주체간 역할에 대한 구체적 대안을 비롯한 장단기적 전략 마련이 이루어져야 할 것이다.

참고문헌

- 강동진·김동배·김문덕·서귀숙·신화경·목정훈·이주일(2008), “복합커뮤니티시설의 의미와 사례”, 「도시정보」, 315, pp.3~17.
- 건축행정시스템(2015), 전국 건축물 대장자료
- 공공건축지원센터 내부자료(2014~2016), 공공건축 사전검토 의견서.
- 기획예산처, ‘유휴화된 학교·동주민 센터를 주민 복지·문화시설로 재활용’, 보도자료 2007.12.05.
- 기획재정부, 7차 투자활성화 대책, ‘관광인프라 및 기업혁신투자 중심의 투자활성화 대책 발표’, 보도자료 2015.1.15.
- 기획재정부, 활용 국유지 개발 방안 의결(제11차 국유재산정책심의위원회), 보도자료 2014. 09. 04.
- 김경희(2015), 「학교시설 복합화 운영실태 분석」, 한국교원대학교 석사학위논문
- 김두식(2014), 「홍콩 철도차량기지 입체복합개발을 활용한 주거지 사례 연구」, 대전대학교대학원 석사학위논문.
- 김선웅·양재섭·이주일·손호순, 1999. 「공공문화복지시설의 복합화 방안」, 서울연구원.
- 김승제(2009), “초등학교시설 복합화 유형 특성에 관한 연구”, 「한국교육시설학회지」, 16(1), pp.69~78.
- 도시재생사업단(2011), 「입체복합 건축공간 설계매뉴얼(1)」, 국토해양부.
- 네이버지도 위성사진(<https://map.naver.com/>)
- 다음지도 로드뷰(<https://map.kakao.com/>)
- 류태현·고재민·임채진(2013), “공공도서관의 복합화 유형별 특성에 관한 연구”, 「대한건축학회 논문집:건축계」, 29(11), pp.141~149.
- 박훈·정은일·이은주·이상호(2012), “한일 노인복지시설의 이용자중심 복합화에 관한 비교연구”, 「대한건축학회논문집: 계획계」, 28(10), pp.147~155.
- 변용찬(1996), 「사회복지 이용시설 서비스 종합화 방안」, 한국보건사회연구원.

- 서귀숙(2010), “서울시 주민생활지원을 위한 공공시설의 현황 및 복합화 특성에 관한 조사연구”, 『한국주거학회』, 21(2), pp.19~30.
- 서동훈(2015), 「공공시설의 복합화 특성에 관한 연구: 공공도서관의 지역별 특성을 중심으로」, 연세대학교대학원 석사학위논문.
- 서수정(2014), 「국유지 개발 활성화 방안연구」, 건축도시공간연구소.
- 성은영·임유경·임현성(2013), 「노후주거지의 기초생활인프라 공급 현황 및 수준 분석」, 건축도시공간연구소.
- 신병훈(2007), 「커뮤니티시설의 복합화를 위한 도시설계 지침 개발에 관한 연구」, 중앙대학교대학원 석사학위 논문.
- 오병욱·이재훈(2008), “학교시설 복합화를 위한 제도개선 방안에 대한 연구”, 『대한건축학회 논문집:계획계』, 24(4), pp.117~124.
- 온영태 외(2007), 「파주운정신도시 복합커뮤니티센터 조성에 관한 연구」, 한국토지주택공사.
- 유성현(2007), 「공공시설의 복합화 실태 및 이용 만족도에 관한 연구: 용인문화복지행정타운을 중심으로」, 단국대학교대학원 석사학위 논문.
- 유태현(2015), 「공공도서관 복합화 계획에 관한 제안 연구: 2000년 이후 국내 공공도서관을 중심으로」, 홍익대학교대학원 박사학위논문.
- 윤정중·이덕복(2012), “입체복합개발을 위한 공공 입지여건 분석”, 『LHI Journal』, 3(2), pp.117~126.
- 윤정중·임동빈(2011), “복합용도개발단지 내 시설의 연계이용 특성분석”, 『한국도시설계학회지』, 12(4), pp.155~170.
- 이강욱·홍화욱·박희대(2011), “입체복합공간 개발사업의 프로그램 성과관리체계 구축”, 『한국건설관리학회』, 12(1), pp.141~152.
- 이상규(2007), 「경기도 주요 공공기관 이전적지 활용을 위한 예비 연구」, 경기개발연구원.
- 이상호(2014), “복합용도개발과 입체복합 공간계획”, 『건축』, pp.53~56.
- 이성로(2012), 「도시계획시설 복합화에 대한 유형 특성 연구: 서울시 공공·문화체육시설을 중심으로」, 서울시립대학교 도시과학대학원 석사학위논문.
- 이영민(2011), 「공공시설 복합개발을 통한 임대주택 공급방안 연구」, SH공사.
- 이원훈(2007), 「미래가치 분석을 통한 커뮤니티 시설유형 설정에 관한 연구」, 경원대학교 대학원 박사학위 논문.
- 이장우(2010), 「델파이기법을 이용한 복합용도개발사업의 개발트렌드 변화에 따른 성공요인에 관한 연구」, 경희대학교 경영대학원 석사학위논문.
- 이주일(2010), 「도시계획시설의 중복·복합화에 따른 효율적 운용방안 연구」, 서울시정개발연구원.
- 이지연(2010), 「사용자참여기반 주민복합지원시설 공간계획연구」, 연세대학교대학원 석사학위논문.
- 이춘희·이주형(2007), “공공시설 복합화의 적용 및 활성화 방안 연구”, 국토연구, 52, pp.59~75.

- 임현성·엄운진(2013), 「공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구」, 건축도시공간연구소.
- 정영수·이종국(2013), “초등학교와 재가노인복지시설의 복합화 특성에 관한 연구”, 『한국주거학회지』, 24(3), pp.65~73.
- 조준배·임현성·서수정·권미주(2008), 「장소의 가치향상을 위한 공공건축 통합화 방안 연구」, 건축도시공간연구소.
- 차주영·임강륜(2012), 「SOC시설의 복합적·입체적 활용을 위한 제도개선 방안 연구」, 건축도시공간연구소.
- 최성호(2009), “공공시설 입체복합개발, 주택산업연구원”, 『Housing Issue』, 40, pp.9.
- 한국도시계획기술사회(2015), 「기반시설 복합화 가이드라인 수립 연구」, 국토교통부.
- 홍석호·김세웅(2013), “중복이용구역 지정을 통한 입체도시계획기법에 관한 연구: 일본사례를 중심으로”, 『대한건축학회논문집: 계획계』, 29(12), pp.209~217.
- Jane Jacobs(1961), *The Death and Life of Great American Cities*, New York, Vintage Books.
- Schwanke, D., & Urban Land Institute. (2003). *Mixed-use development handbook* / Dean Schwanke. (2nd ed., ULI Development handbook series). Washington, D.C.: Urban Land Institute.
- 〈언론기사〉
- “3년째 첫 삽 못 뜬 부전도서관 재개발 사업 중단해야 “〈연합뉴스, 2015. 10. 19〉
- 제주시, “복합건물 개발사업 추진 포기하겠다” LH와 개발비용 상환방식 의견차 좁히지 못해 〈헤드라인제주, 2016. 05. 20〉
- 광고 에듀타운 복합화시설 ‘개점휴업’, 경기신문(2013. 7. 22)
- 유휴화된 학교·동주민 센터를 주민 복지·문화시설로 재활용’ (2007.12.05.)
- 안쓰는 공공건물 14곳 시민의 공간으로, 세계일보(2016.02.04.)
- 내서복합스포츠클럽센터’ 주민 커뮤니티 공간으로 만들어야…2015. 10.18, 경남일보
- 천안시, 동남구 청사부지 도시재생사업 민간투자 사업자 공모, 뉴스천지, 2016.04.25.
- 구청에 상업시설이…” 서초구, 신청사 복합개발 추진, 머니투데이 2016.05.13
- 서초구 신청사, 예산 줄이는 ‘공공 건축물 리뉴얼사업’ 으로 추진, 서울경제, 2016.04.28.
- 구덕운동장, 재개발 논의 수익성 문제로 난항, 뉴스1, 2015.08.31.
- 160억 들인 ‘대구예술발전소’ 개점휴업, ‘접근성 부족에 전문성 떨어져’, 파이낸셜뉴스, 2013.10.31.
- 부여군 건립 일부 건축물 용도관리 부실, 대전일보, 2016.05.10.
- 제주시청 제5별관 재건축 결국 포기, 뉴스1, 2016.05.20.

Policy Implication on Mixed Use Public Buildings for Community Facility

Seong, Eun Young
Kim, Young Hyun
Lim, Hyun Sung

1. Introduction

Recently, the demand for local community facilities with educational, cultural, and social welfare purposes has been on the rise and greater emphasis has been placed on the importance of public architecture as the center of community exchange for local residents. In existing urban areas, however, it is difficult to provide such facilities in enough quantities, due to high prices and lack of availability of land. In such cases, attempts are being made to utilize the available land more efficiently, by mixing various uses and centralizing public services. Despite various policy efforts, homogenous project means and procedures, institutional limits and lack of expertise together prevent making the most of such mixed-use public facilities. Therefore, this study implemented a survey of factual conditions and sought policy improvements, in order to make better use of public assets and to provide public services of better quality.

2. Analysis of Current Mixed-Use Public Facilities Developments

A comprehensive analysis of nationwide mixed-use public facilities developments was executed. By utilizing the building registration information on “Sewoomtuh,” the online architectural administration services system, information on a total of 173,381 properties constructed on 106,124 lots of land was extracted as the analysis target, which then was categorized by the types of combination of uses—vertical, horizontal or overlapped. Of all mixed-use public facilities, the uses of 18,036 properties were vertically-mixed, being the most common type, while

horizontal and overlapped combination types amounted to 21,109 and 4,105 properties, respectively. In urban areas, these mixed-use public facilities were mostly large-scale, vertically mixed buildings that are constructed as multi-use community facilities on smaller footprint, whereas in non-urban areas they appear with higher Gross Floor Area and in higher quantities that are sparsely distributed.

To analyze policy trends and realized projects related to mix of uses in public architecture, news articles and policy reports dating from 2000 were put together, from which a few cases were selected and studied. Consequently, it was found that the number of actual mixed-use development projects has been on the decline, although more policy improvements and project assistance were being offered. This is due to the failure to find common ground between economic feasibility and public interest, as illustrated by the fact that such projects, which were invented to overcome the limitations of public financing, required greater investments compared to development of conventional, individual facilities.

3. Survey on Mixed-Use Public Facilities

Through a factual survey and analysis on major cases of mixed-use public facilities, reflection of local demands and conditions and the legitimacy of development process were reviewed to draw problems and boundaries of mixed-use public facilities developments. The study selected 12 facilities that belong to different categories based on the types of mix of uses and the locational characteristics. The difference in the actual uses and programs between the 12 cases was not significant. However, while various programs were being run at those with better location and accessibility, others with less accessibility appeared to have incompetent programs and spatial design that led to low usage. Users preferred facilities with high accessibility, and demanded appropriate building uses and programs that reflect the local character.

This study also identified problems in project delivery and operation stages of such facilities through interviews with ordering institutions and operation managers. Several complications were revealed in the financing of these projects and the work relations between associated entities. The analysis points to the fact that, as a major drawback, each facility heavily depended on the Central Government both

administratively and financially, while multiple maintenance and management entities deprive of the chance for an integrated management. The analysis also indicates that the lack of dedicated task force and field experts has an influence on the direct management of the facilities.

4. Direction for Improvement of Mixed-use Public Facilities Policies

The research proposes the following policy improvements in order to alleviate the difficulties and complications in development and operation of mixed-use public buildings.

- 1) Develop phased execution guidelines that each participating entity can follow
 - 2) Establish an assistance system for reinforcing the planning of mixed-use public facilities development projects
 - 3) Expand the participation of private sector for diversification of project delivery methods
 - 4) Adopt a continuous operation and management system
 - 5) Monitor the development process continuously from public architecture's standpoint
- Create a cooperative system between participating entities

5. Conclusion

To deliver mixed-use public facilities developments that respect local character, the following inducement policies are needed. Mixed-use public buildings must meet the three goals of being economically feasible, truly public in nature, and reflective of the local needs. To achieve these objectives, a thorough understanding and detailed review of the development process must precede. Based on the basic requirements for mixed-use public building developments – one location, multiple uses, and continuous space – the procedure and other major considerations must be made concrete. The procedure must include, among others: analyzing local demand and determining appropriate uses based on the analysis results; selecting location that simplifies obtaining public services; deciding the project delivery method that suits the given conditions; creating design strategies for continuous spatial planning.

Keywords : mixed use public buildings, community facility, public service

부록1. 분석대상 기초지방자치단체

지역	세 부 자 치 단 체 명
서울특별시 (25개)	강남구, 강동구, 강북구, 강서구, 관악구, 광진구, 구로구, 금천구, 노원구, 도봉구, 동대문구, 동작구, 마포구, 서대문구, 서초구, 성동구, 성북구, 송파구, 양천구, 영등포구, 용산구, 은평구, 종로구, 중구, 중랑구
부산광역시 (16개)	강서구, 금정구, 남구, 동구, 동래구, 부산진구, 북구, 사상구, 사하구, 서구, 수영구, 연제구, 영도구, 중구, 해운대구, 기장군
대구광역시 (8개)	남구, 달서구, 동구, 북구, 서구, 수성구, 중구, 달성군
인천광역시 (10개)	계양구, 남구, 남동구, 동구, 부평구, 서구, 연수구, 중구, 강화군, 옹진군
광주광역시 (5개)	광산구, 남구, 동구, 북구, 서구
대전광역시 (5개)	대덕구, 동구, 서구, 유성구, 중구
울산광역시 (5개)	남구, 동구, 북구, 울주군, 중구
경기도 (44개)	가평군, 고양시 덕양구, 고양시 일산동구, 고양시 일산서구, 과천시, 광명시, 광주시, 구리시, 군포시, 김포시, 남양주시, 동두천시, 부천시 소사구, 부천시 오정구, 부천시 원미구, 성남시 분당구, 성남시 수정구, 성남시 중원구, 수원시 권선구, 수원시 영통구, 수원시 장안구, 수원시 팔달구, 시흥시, 안산시 단원구, 안산시 상록구, 안성시, 안양시 동안구, 안양시 만안구, 양주시, 양평군, 여주군, 연천군, 오산시, 용인시 기흥구, 용인시 수지구, 용인시 처인구, 의왕시, 의정부시, 이천시, 파주시, 평택시, 포천시, 하남시, 화성시
강원도 (18개)	강릉시, 동해시, 삼척시, 속초시, 원주시, 춘천시, 태백시, 고성군, 양구군, 양양군, 영월군, 인제군, 정선군, 철원군, 평창군, 홍천군, 화천군, 횡성군
충북 (13개)	괴산군, 단양군, 보은군, 영동군, 옥천군, 음성군, 제천시, 증평군, 진천군, 청원군, 청주시 상당구, 청주시 흥덕구, 충주시
충남 (16개)	계룡시, 공주시, 금산군, 논산시, 당진시, 보령시, 부여군, 서산시, 서천군, 아산시, 예산군, 천안시, 동남구, 천안시 서북구, 청양군, 태안군, 홍성군
전북 (15개)	고창군, 군산시, 김제시, 남원시, 무주군, 부안군, 순창군, 완주군, 익산시, 임실군, 장수군, 전주시 덕진구, 전주시 완산구, 정읍시, 진안군
전남 (22개)	강진군, 고흥군, 곡성군, 광양시, 구례군, 나주시, 담양군, 목포시, 무안군, 보성군, 순천시, 여수시, 신안군, 영광군, 영암군, 완도군, 장성군, 진도군, 함평군, 해남군, 장흥군, 화순군
경북 (24개)	경산시, 경주시, 구미시, 고령군, 군위군, 김천시, 문경시, 봉화군, 상주시, 안동시, 성주군, 영덕군, 영주시, 영천시, 영양군, 예천군, 울릉군, 울진군, 의성군, 청도군, 청송군, 칠곡군, 포항시 남구, 포항시 북구
경남 (22개)	거제시, 거창군, 고성군, 김해시, 남해군, 밀양시, 사천시, 산청군, 양산시, 의령군, 진주시, 창녕군, 창원시 마산합포구, 창원시 마산회원구, 창원시 성산구, 창원시 의창구, 창원시 진해구, 통영시, 하동군, 함안군, 함양군, 합천군
제주 (2개)	서귀포시, 제주시
세종특별시 (1개)	세종시

부록2. 지방자치단체 구분표

출처 : 지방자치단체 예산편성 운영기준, 행정자치부 훈령 제28호(2015.7.21.), p18

표 2 *지방자치단체 예산편성 운영기준, 행정자치부 훈령 제28호(2015.7.21.), p18

광역자치단체 (17)					
도시형		8	농촌형		9
서울 본 청, 부산 본 청, 대구 본 청, 인천 본 청, 광주 본 청, 대전 본 청, 울산 본 청, 세종 본 청			경기 본 청, 강원 본 청, 충북 본 청, 충남 본 청, 전북 본 청, 전남 본 청, 경북 본 청, 경남 본 청, 제주 본 청		
기초자치단체 (226)					
대도시형		15	중소도시형		24
수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 안산시, 고양시, 남양주, 용인시, 화성시, 청주시, 천안시, 전주시, 포항시, 창원시, 김해시			의정부, 광명시, 동두천, 과천시, 구리시, 오산시, 시흥시, 군포시, 의왕시, 하남시, 파주시, 이천시, 안성시, 김포시, 광주시, 양주시, 포천시, 동해시, 태백시, 속초시, 논산시, 계룡시, 목포시, 양산시		
제한도시형		69	농촌형		82
서울 종로구, 서울 중 구, 서울 용산구, 서울 성동구, 서울 광진구, 서울 동대문, 서울 중랑구, 서울 성북구, 서울 강북구, 서울 도봉구, 서울 노원구, 서울 은평구, 서울 서대문, 서울 마포구, 서울 양천구, 서울 강서구, 서울 구로구, 서울 금천구, 서울 영등포, 서울 동작구, 서울 관악구, 서울 서초구, 서울 강남구, 서울 송파구, 서울 강동구, 부산 중구, 부산 서구, 부산 동구, 부산 영도구, 부산 부산진구, 부산 동래구, 부산 남구, 부산 북구, 부산 해운대, 부산 사하구, 부산 금정구, 부산 강서구, 부산 연제구, 부산 수영구, 부산 사상구, 대구 중구, 대구 동구, 대구 서구, 대구 남구, 대구 북구, 대구 수성구, 대구 달서구, 인천 중구, 인천 동구, 인천 남구, 인천 연수구, 인천 남동구, 인천 부평구, 인천 계양구, 인천 서구, 광주 동구, 광주 서구, 광주 남구, 광주 북구, 광주 광산구, 대전 동구, 대전 중구, 대전 서구, 대전 유성구, 대전 대덕구, 울산 중구, 울산 남구, 울산 동구, 울산 북구,			부산 기장군, 대구 달성군, 인천 강화군, 인천 옹진군, 울산 울주군, 연천군, 가평군, 양평군, 홍천군, 횡성군, 영월군, 평창군, 정선군, 철원군, 화천군, 양구군, 인제군, 고성군, 양양군, 보은군, 옥천군, 영동군, 진천군, 괴산군, 음성군, 단양군, 증평군, 금산군, 부여군, 서천군, 청양군, 홍성군, 예산군, 태안군, 완주군, 진안군, 무주군, 장수군, 임실군, 순창군, 고창군, 부안군, 담양군, 곡성군, 구례군, 고흥군, 보성군, 화순군, 장흥군, 강진군, 해남군, 영암군, 무안군, 함평군, 영광군, 장성군, 완도군, 진도군, 신안군, 군위군, 의성군, 청송군, 영양군, 영덕군, 청도군, 고령군, 성주군, 칠곡군, 예천군, 봉화군, 울진군, 울릉군, 의령군, 함안군, 창녕군, 고성군, 남해군, 하동군, 산청군, 함양군, 거창군, 합천군		
도농형		36			
평택시, 여주시, 춘천시, 원주시, 강릉시, 삼척시, 충주시, 제천시, 공주시, 보령시, 아산시, 서산시, 당진시, 군산시, 익산시, 정읍시, 남원시, 김제시, 여주시, 순천시, 나주시, 광양시, 경주시, 김천시, 안동시, 구미시, 영주시, 영천시, 상주시, 문경시, 경산시, 진주시, 통영시, 사천시, 밀양시, 거제시					

부록3. 주요 복합화 사례 실태진단을 위한 이용자 설문조사지

복합 공공건축물 이용 현황 및 인식 설문 조사

〈설문조사 소개〉

건축도시공간연구소는 건축도시 환경과 삶의 질 향상을 위한 건축문화 개선방안 등을 선도적으로 연구하는 국무총리 산하 정책연구기관입니다.

현재 저희 연구소에는 공공건축물을 효율적으로 활용하고 질 높은 공공서비스를 제공하기 위해 지역 여건에 맞는 좋은 공공건축 복합화 사례를 확산하고자 ‘지역 맞춤형 공공건축 복합화 실행 모델 개발 및 정책개선’(2016) 연구를 진행 중에 있습니다.

이 연구의 일환으로 실제 복합 공공건축물의 이용자의 이용 현황 및 인식 설문조사를 실시하게 되었습니다.

응답하신 내용은 공공건축물의 개선을 위한 실효성 있는 정책을 마련하는 소중한 자료로 활용될 것이며 연구 이외의 어떠한 다른 용도로도 사용되지 않을 것을 약속드립니다.

한 문항도 빠짐없이 성심 성의껏 답변하여 주시면 감사하겠습니다.

2016년 6월

건축도시공간연구소 (Tel: 044-417-9638, archilim@auri.re.kr)

본 건축물(영등포 유스스퀘어)은 2가지 이상의 다른 용도(‘지역아동센터’, ‘청소년 상담복지센터’, ‘청소년 문화의 집’, ‘청소년 음악미디어 놀이터’, ‘꿈더하기 학교’, ‘카페’)가 한 곳에 설치되어 있습니다.

※ 아래 문항에 해당하는 항목을 선택하여 주시기 바랍니다.

1. 본 건축물 중 평소 주로 이용하는 용도는 무엇입니까? (중복선택 가능) (_____)

- ① 지역아동센터
- ② 청소년 상담 복지센터
- ③ 청소년 문화의 집
- ④ 청소년 음악미디어 놀이터
- ⑤ 꿈더하기 학교
- ⑥ 카페
- ⑦ 기 타 (_____)

1.1. (1번 문항 2개 이상 선택할 경우) 이 중 가장 많이 이용하는 용도는 무엇입니까?
(_____)

- ① 지역아동센터
- ② 청소년 상담 복지센터
- ③ 청소년 문화의 집
- ④ 청소년 음악미디어 놀이터
- ⑤ 꿈더하기 학교
- ⑥ 카페
- ⑦ 기 타 (_____)

2. 본 건축물을 얼마나 자주 이용하십니까? (_____)

- ① 거의 매일
- ② 매주 1회 정도
- ③ 매달(1개월) 1회 정도 / 연 12회 내외
- ④ 분기별(3개월) 1회 정도 / 연 4회 내외
- ⑤ 반기별(6개월) 1회 정도 / 연 2회 내외
- ⑥ 연 1회 미만

3. 건축물 이용에 만족하십니까? (_____)

- ① 매우 만족
- ② 만족
- ③ 보통

- ④ 불만족
- ⑤ 매우 불만족

3.1. (3번 문항 ①, ② 답변자만) 만족하는 이유는? 1순위(_____), 2순위(_____)

- ① 위치가 가깝거나 접근이 편리해서
- ② 시설이 크고 여유 있어서
- ③ 여러 기능(용도)이 한 곳에 집중되어 있어 이용하기 편리해서
- ④ 프로그램이 유익해서
- ⑤ 이용료가 저렴해서
- ⑥ 직원들이 성실하고 친절해서
- ⑦ 외관이 멋있고 독특해서
- ⑧ 편의공간(주차장, 휴게실, 매점 등)이 잘 갖추어져 있고 이용하기 편리해서
- ⑨ 사용하기에 안전하고 내외부가 깨끗해서
- ⑩ 기타 (_____)

3.2. (3번 문항 ④, ⑤ 답변자만) 불만족하는 이유는? 1순위(_____), 2순위(_____)

- ① 위치가 멀거나 접근이 불편해서
- ② 규모가 협소해서
- ③ 여러 기능(용도)이 한 곳에 집중되어 있어 이용이 불편해서
- ④ 프로그램이 크게 유익하지 않아서
- ⑤ 이용료가 비싸서
- ⑥ 직원들이 불친절해서
- ⑦ 외관이나 디자인이 마음에 들지 않아서
- ⑧ 편의공간(주차장, 휴게실, 매점 등)이 부족하고 이용하기 불편해서
- ⑨ 청결하지 못하거나 안전하지 않아서
- ⑩ 기타 (_____)

4. 본 건축물과 비슷한 용도의 시설이 주변에 있습니까? (_____)

- ① 있다 ② 없다

4.1. (4번 문항 ① 답변자만) 건축물 이름은 무엇입니까? (_____)

4.2. (4번 문항 ① 답변자만) ‘4.1’의 시설 대신 본 건축물을 이용하는 이유는 무엇입니까?

1순위(____), 2순위(____)

- ① 위치가 가깝거나 접근이 편리해서
- ② 시설이 크고 여유 있어서
- ③ 여러 기능(용도)이 한 곳에 집중되어 있어 이용하기 편리해서
- ④ 프로그램이 유익해서
- ⑤ 이용료가 저렴해서
- ⑥ 직원들이 성실하고 친절해서
- ⑦ 외관이 멋있고 독특해서
- ⑧ 편의공간(주차장, 휴게실, 매점 등)이 잘 갖추어져 있고 이용하기 편리해서
- ⑨ 사용하기에 안전하고 내외부가 깨끗해서
- ⑩ 기타 ()

5. 본 건축물을 이용하기 위해 주로 사용하는 교통수단과 소요 시간은 어떻게 되십니까?

• 교통수단 : ① 도보 ② 자전거 ③ 대중교통 ④ 자가차량 ⑤ 기타 ()

• 소요시간 : ① 10분 이내
 ② 10분 이상 20분 이내
 ③ 20분 이상 30분 이내
 ④ 30분 이상

6. 본 건축물에서 추가적으로 건립되어야 할 시설 용도가 있다면 무엇입니까?

1순위(____), 2순위(____), 3순위(____)

- ① 주택 (아파트, 기숙사, 관사 등)
- ② 근린생활시설 (소규모 상가·사무소·의원·집회장·편의시설 등)
- ③ 문화및집회시설 (공연장, 관람장, 전시장 등)
- ④ 종교시설 (교회, 성당, 수도원 등)
- ⑤ 판매시설 (백화점, 도소매 시장, 쇼핑센터, 공판장 등)
- ⑥ 운수시설 (터미널, 역 등)
- ⑦ 의료시설 (종합병원, 한방병원, 요양병원 등)
- ⑧ 교육연구시설 (학교, 도서관, 학원, 교육원, 연구소)
- ⑨ 노유자시설 (어린이집, 아동복지시설, 장애인 복지시설, 노인복지시설 등)

- ⑩ 청소년(수련)시설 (청소년문화의집, 청소년수련관 등)
- ⑪ 운동시설 (체육관, 수영장, 골프장 등)
- ⑫ 업무시설 (공공청사, 오피스텔, 각종 사무소 등)
- ⑬ 숙박시설 (호텔, 여관, 게스트하우스 등)
- ⑭ 위락시설 (주점, 무도장 등)
- ⑮ 공장 (물품 제조 및 가공공장 등)
- ⑯ 창고시설 (창고, 하역장, 물류센터 등)
- ⑰ 공원 및 녹지시설 (근린공원, 어린이공원 등 주차장 등)
- ⑱ 교통시설 (도로, 주차장)
- ⑲ 공간시설 (광장, 공공공지)
- ⑳ 기타 ()
- ㉑ 지금 시설만으로도 충분하다.

7. 지역 내에서 다양한 용도가 복합된 공공건축물의 건립·이용이 더욱 확산되기 위해서는 무엇이 필요하다고 생각하십니까?

1순위(), 2순위()

- ① 지역에서 필요로 하는 시설 수요 파악
- ② 가깝고 접근이 편리한 입지 확보
- ③ 복합화가 유리한 용도(프로그램) 선별
- ④ 경제적인 운영계획을 통한 값싼 이용료 제공
- ⑤ 질 높은 공공 서비스 제공
- ⑥ 수준 높은 시설 계획 및 공간 확보
- ⑦ 기 타 ()

마지막으로 통계처리를 위해 몇 가지 여쭙겠습니다

a. 귀하께서 살고 있는 행정구역은 어디입니까 ?

(시 구 동)

b. 귀하의 연령대는 어디에 해당하십니까 ? ()

- ① 만 19 세 이하
- ② 만 20 세 이상 ~ 만 29 세 미만
- ③ 만 30 세 이상 ~ 만 39 세 미만
- ④ 만 40 세 이상 ~ 만 49 세 미만
- ⑤ 만 50 세 이상 ~ 만 59 세 미만
- ⑥ 만 60 세 이상

c. 귀하의 성별은 어떻게 되십니까 ? (_____)

- ① 남 ② 여

d) 귀하가 해당하는 직업을 선택하여 주십시오. (_____)

- ① 일반 사무직/영업직
② 자유 전문직(교수, 의사, 변호사, 회계사 등)
③ 일반 공무원(일반교사, 공무원, 경찰)
④ 고급 공무원, 고위 임직원 및 관리자(부장이상 관리자, 과장급 이상 공무원)
⑤ 자영업자(종업원 9인 이하 상점, 음식점 등)
⑥ 판매/서비스직(학원강사, 점원, 판매원, 수위 등)
⑦ 생산/기술직(운전기사, 현장작업원, 생산직사원 등)
⑧ 농/임/어업
⑨ 학생 (대학생, 대학원생 등)
⑩ 전업주부
⑪ 무직
⑫ 기타(_____)

e) 본 시설을 주로 이용하는 시간대를 기재해 주십시오. (시작시간 ~ 종료시간)

06:00	07:00	08:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00
16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	23:00	24:00

♠ 설문에 응해 주셔서 대단히 감사합니다 ♠

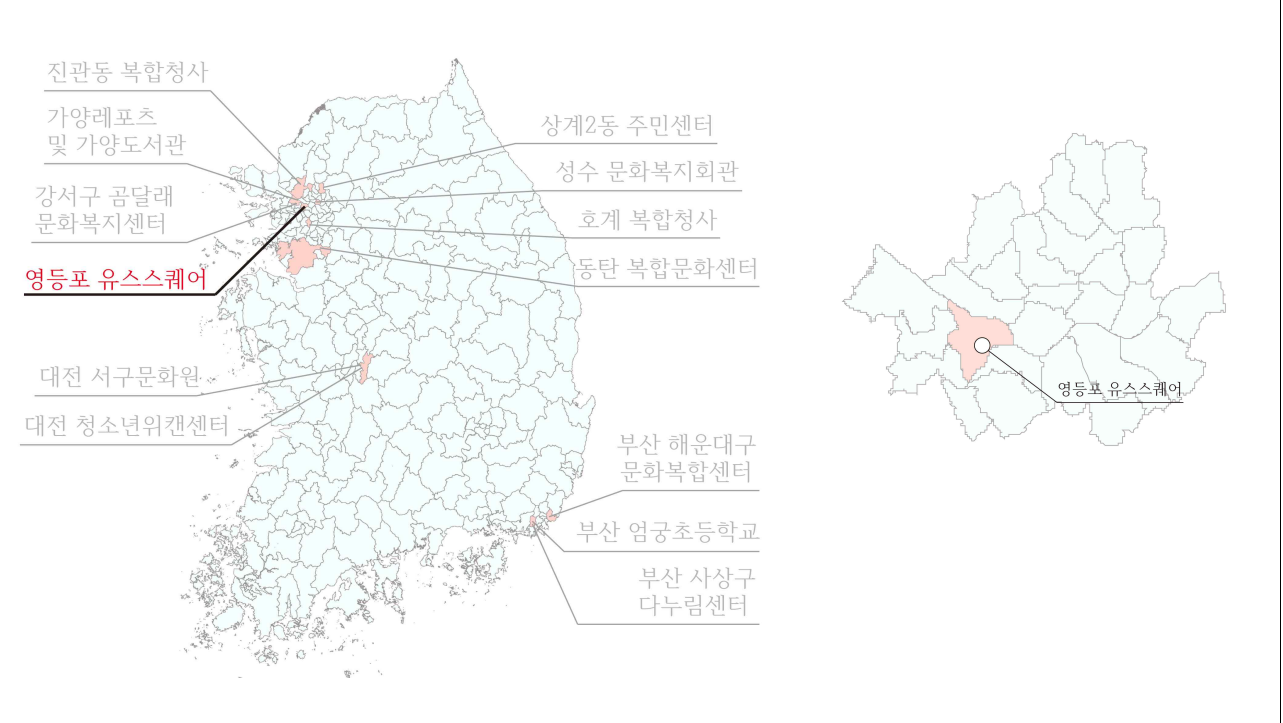
부록4. 주요 복합화 사례 기본 현황표

부록5. 주요 복합화 사례별 시설현황 조사분석표

1. 영등포 유스스퀘어

1) 대상지 위치 및 주변현황

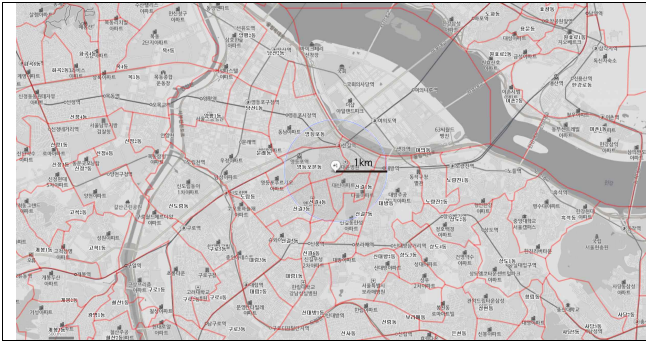
대상지 위치



주변현황



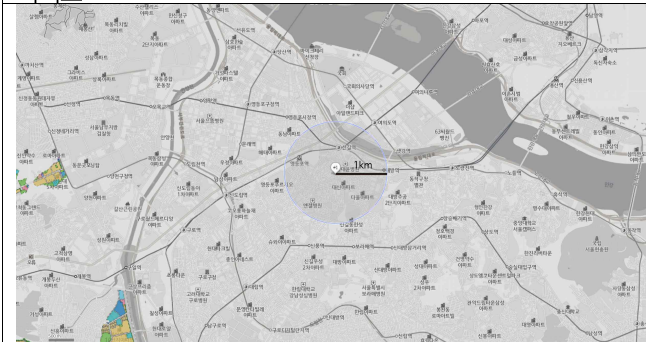
항공사진 (출처 : 네이버지도 항공뷰(<https://map.naver.com/>), 2016년 6월 검색)



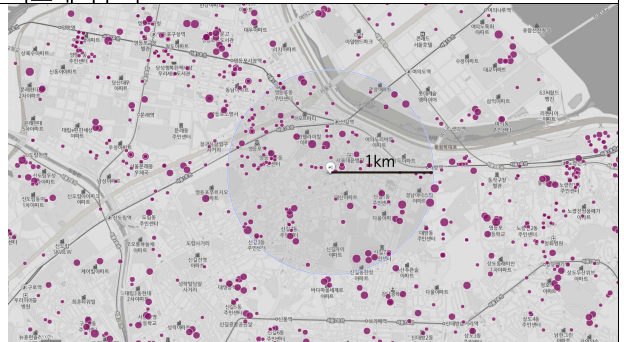
지적도



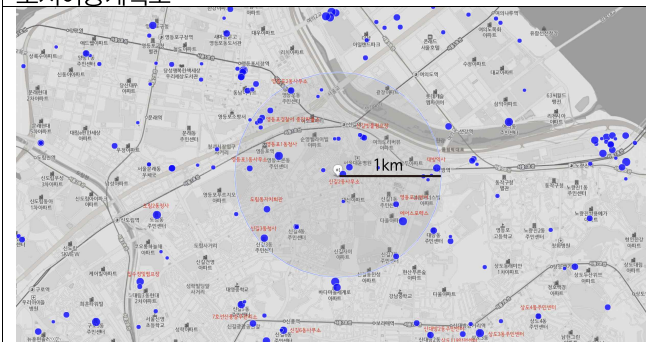
국토계획구역



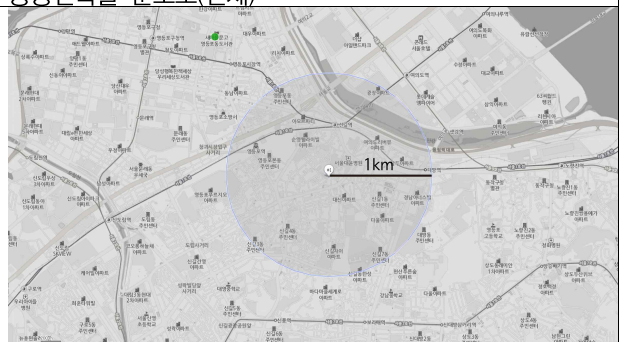
토지이용계획도



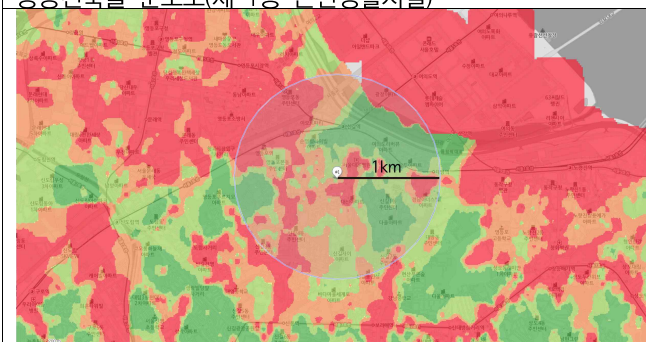
공공건축물 분포도(전체)



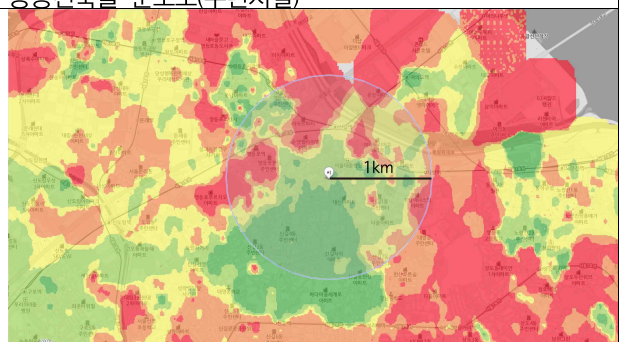
공공건축물 분포도(제 1종 근린생활시설)



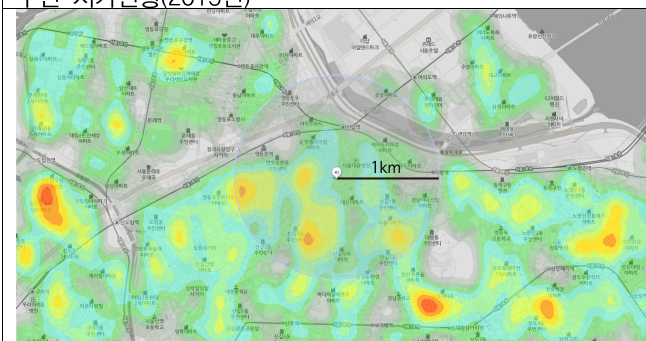
공공건축물 분포도(수련시설)



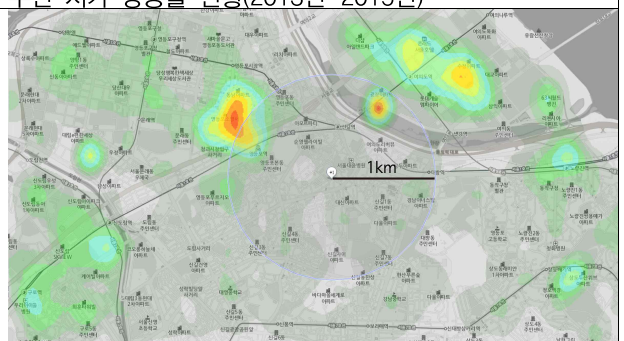
주변 지가현황(2015년)



주변 지가 상승률 현황(2013년-2015년)



거주인구 현황



유동인구 현황

2) 시설개요

① 일반현황

주소	서울시 영등포구 신길동 107-2	건립년도	1974년 (2015년 리모델링)
규모	지하 1/ 지상 3층		
용도	수련시설, 제 1종 근린생활시설		
이용가능시간	09:00 - 18:00		



영등포 유스스퀘어 전경



영등포 유스스퀘어 올림픽관 입구

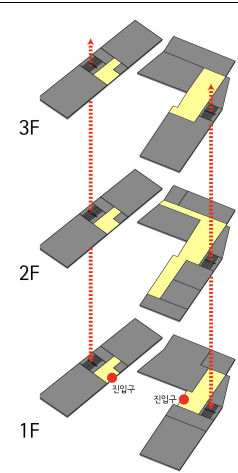


영등포 유스스퀘어 소통관 입구

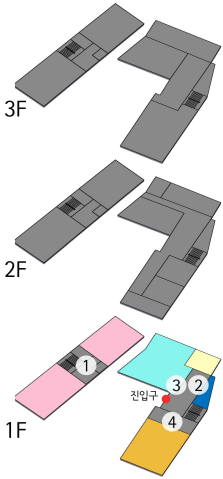
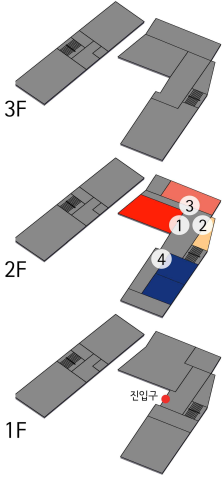
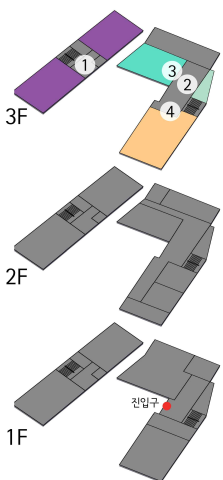


영등포 유스스퀘어 전면 도로

② 층별현황

					KEY MAP & 동선	
	유스스퀘어 소통관		유스스퀘어 올림픽관			
층수	프로그램	면적	프로그램	면적		
3F	밴드합주실, 공연 연습실, 다목적홀	438㎡	청소년음악미디어놀이터 (소울스튜디오)	290㎡		
2F	사무실, 상담실, 소울존·북카페, 녹음실, 동아리방, 음악연습실, 사랑방	500㎡	영등포구청소년상담복지센터, 영등포구학교폭력 예방센터, 영등포구청소년지원센터(꿈드림)	318㎡		
1F	구립푸르름지역아동센터, 작은도서관, 청소년독서실	500㎡	꿈더하기지원센터, 꿈더하기학교	318㎡		
B1	기계실	60㎡	기계실	16㎡		
소통관과 올림픽관 두건물로 운영되고 있으며, 두건물의 상층연결부는 없다. 건물과 건물사이 공간에 주차장을 두어 외부 공간이 협소하다. 소통관과 올림픽관 둘다 층별로 프로그램이 구별되어있다. 소통관은 층별로 복도를두고 프로그램들이 나열되어있는 형태이고, 올림픽관은 코어를 중심으로 양사이드로 프로그램들이 들어가 있는 형식이다.						

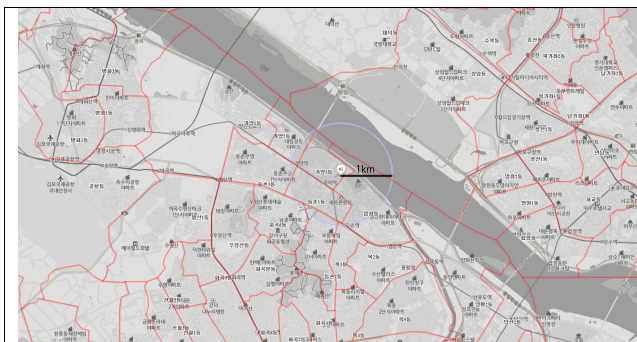
③ 층별현황

1F	1.  구립푸르름지역아동센터 기능 : 지역아동센터 공간특성 : 소통관입구 바로 앞에 위치 이용률 : 이용객이 적은편 2.  작은도서관 기능 : 도서 및 자료를 제공 공간특성 : 소통관 1층 안쪽에 위치하고 있음 이용률 : 이용객이 적당한편 3.  청소년독서실 기능 : 도서 열람을 할 수 있는 공간 공간특성 : 도서관 옆에 위치하고 있음 이용률 : 이용객이 적당한 편 4.  꿈더하기 학교 기능 : 지역 아이들에게 다양한 교육프로그램 제공 공간특성 : 울림관 1층 엘리베이터 앞에 위치하고있음 이용률 : 이용객이 많은 편 5.  꿈더하기 지원센터 기능 : 꿈더하기 학교의 운영을 위한 업무공간 공간특성 : 소통관 안쪽에 위치하고 있음 이용률 : 이용객이 없음	
2F	1.  서울존(북카페) 기능 : 소량의 도서제공 및 열람공간 제공 공간특성 : 소통관 2층 계단 앞 쪽에 위치 이용률 : 이용객이 적은 편 2.  음악연습실 기능 : 음악 동아리 활동을 위한 공간 공간특성 : 소통관 2층 서울존 맞은편에 위치 이용률 : 이용객이 적은편 3.  동아리방 기능 : 동아리활동을 위한 공간 공간특성 : 소통관 안쪽에 위치 이용률 : 이용객이 적당한 편 4.  청소년 복지센터 기능 : 동아리방운영등의 청소년 복지시설 관리담당 공간특성 동아리방 옆에 위치 이용률 : 이용객이 없음	
3F	1.  청소년 음악미디어 놀이터 기능 : 음악동아리 활동 학생들이 다양한 음악활동을 할 수 있도록 장소를 제공 공간특성 : 울림관 3층에 위치 이용률 : 이용객이 적은 편 2.  밴드합주실 기능 : 음악동아리 활동 학생들이 합주를 할 수 있는 공간 공간특성 : 소통관 3층에 이용률 : 이용객이 적은 편 3.  공연연습실 기능 : 음악동아리 활동 학생들의 연습공간 공간특성 : 3층 소통관 안쪽에 위치 이용률 : 이용객이 적은 편 4.  다목적홀 기능 : 다목적으로 사용되는 강당 공간특성 : 3층 계단실 옆에 위치하고 있음 이용률 : 이용객이 적은 편	

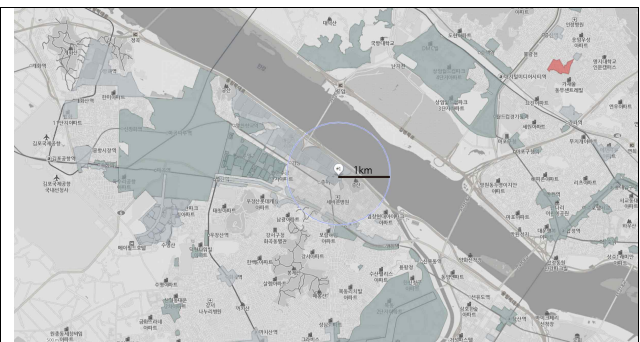
2. 가양레포츠 및 가양도서관

1) 대상지 위치 및 주변현황

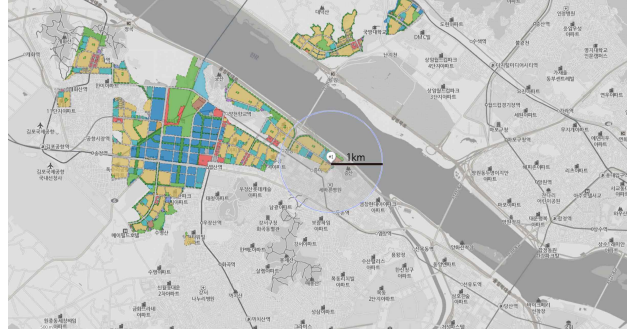




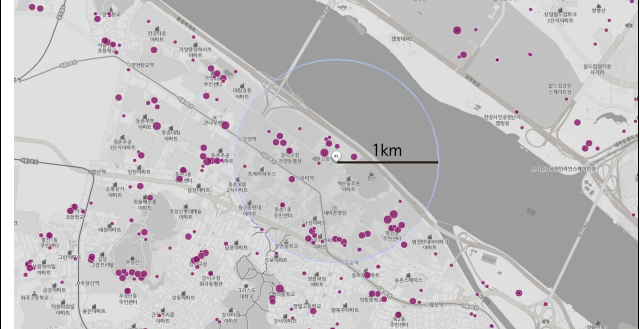
지적도



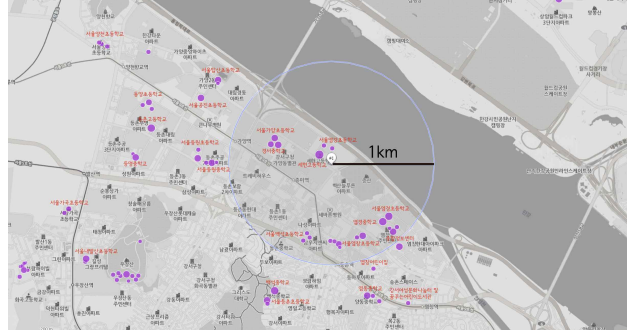
국토계획구역



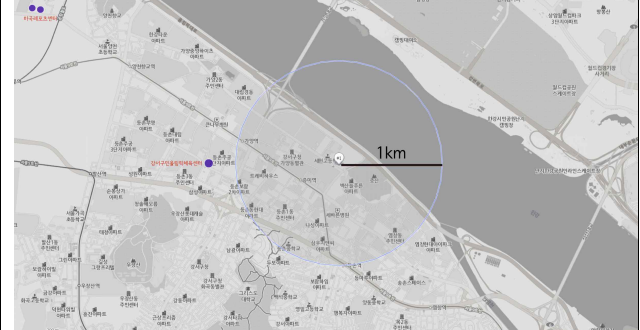
토지이용계획도



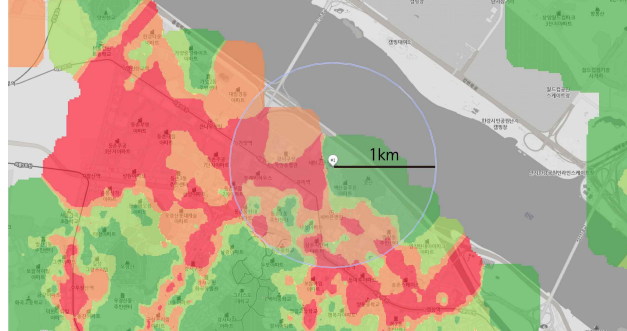
공공건축물 분포도(전체)



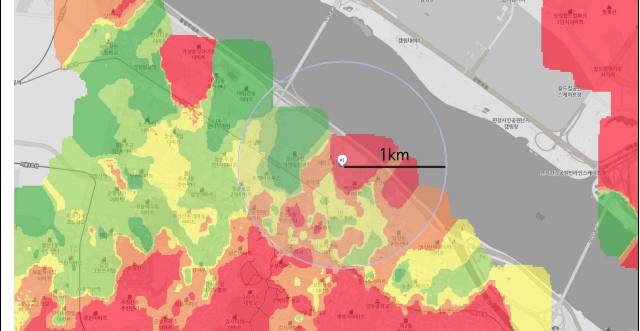
공공건축물 분포도(제 1종 근린생활시설)



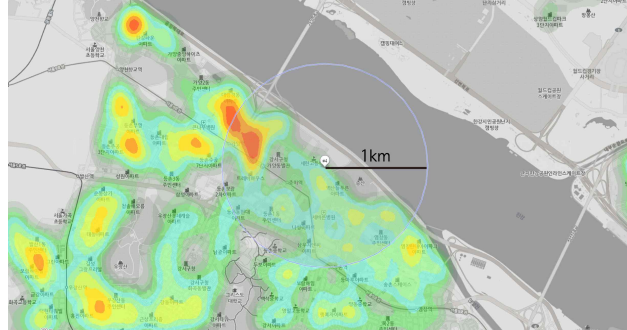
공공건축물 분포도(수련시설)



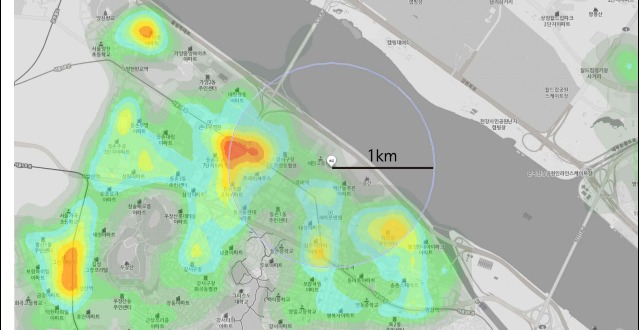
주변 지가현황(2015년)



주변 지가 상승률 현황(2013년-2015년)



거주인구 현황



유동인구 현황

2) 시설개요

① 일반현황

주소	서울시 강서구 가양동 1493	건립년도	2015년
규모	지하 1/ 지상 3층		
용도	교육 및 연구시설, 운동시설		
이용가능시간	어린이자료실 : 09:00-18:00, 종합자료실 : 09:00-22:00, 매주 월요일, 법정공휴일 휴관		



가양레포츠 및 가양도서관 전경



가양레포츠센터



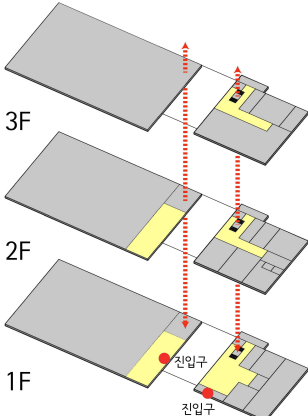
가양도서관



가양레포츠센터 축구장 연결로

② 층별현황

0212

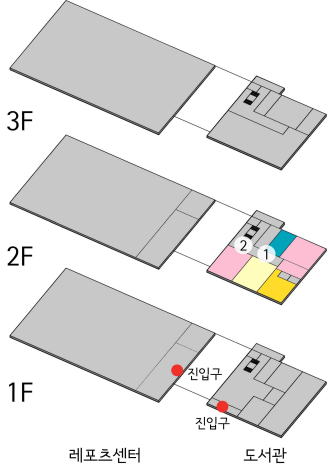
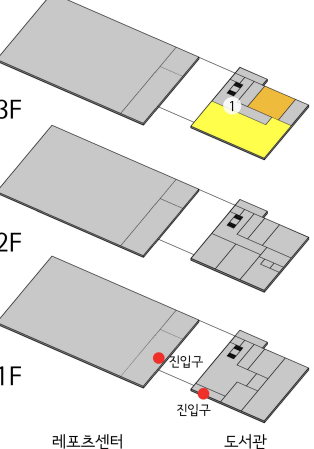
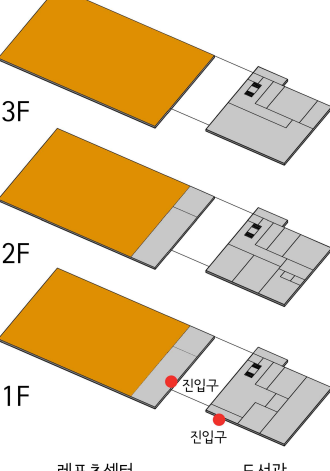
					KEY MAP & 동선	
	가양레포츠센터		가양도서관			
층수	프로그램	면적	프로그램	면적		
3F	실내체육관	736m ²	로비	283m ²		
2F			드림스타트, 어린이자료실, 유아자료실, 강의실, 사무실	828m ²		
1F			학습열람실, 종합자료실, 서고자료실	828m ²		
B1	주차장, 기타공용부			1999m ²		

가양레포츠센터와 가양도서관 건물이 분리된 형태로 존재하며 상층연결부는 없다.

가양레포츠센터는 하나의 대강당느낌의 운동시설로 2층은 스탠드형식의 좌석이고 3층은 지붕부이다.

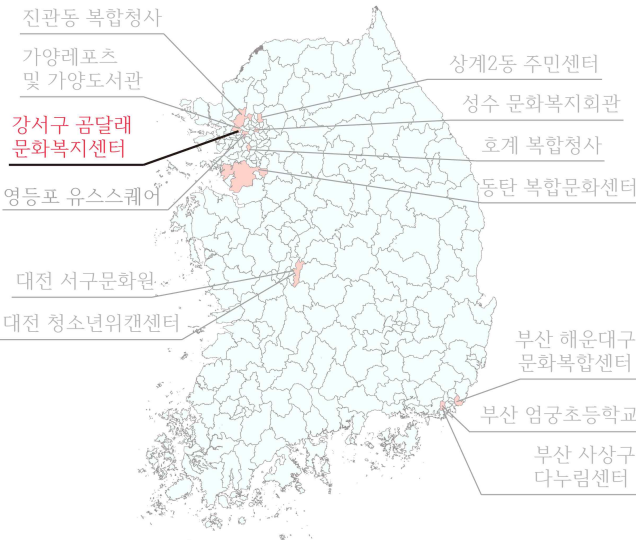
가양도서관 1층에는 휴식공간으로 사용되는 로비와 외부공간이 존재하고 외부공간에서는 공연등의 행사를 진행한다. 2층과 3층부는 도서관으로 북도쪽에 휴식공간은 따로없으며 계단 테라스를 이용하여 이용객들이 휴식을 취하다

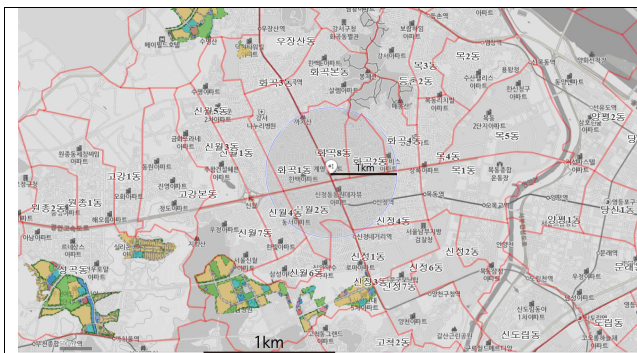
③ 층별현황

2F	① ■ 어린이자료실 기능 : 어린이 도서 및 자료를 제공 공간특성 : 엘리베이터에서 내려 바로보이게 위치하고 있다. 이용률 : 이용객이 적당한 편 ② ■ 유아자료실 기능 : 유아 도서 및 자료를 제공 공간특성 : 어린이자료실 안쪽에 위치하고 있다. 이용률 : 이용객이 적당한 편 ③ ■ 드림스타트 기능 : 문화강좌등의 행사를 개최 공간특성 : 엘리베이터에서 내려 바로보이게 위치하고 있다. 이용률 : 이용객이 적은 편 ④ ■ 업무시설 기능 : 건물관리 및 사무업무 공간특성 : 도서관 맞은편에 위치하고 있다. 이용률 : 이용객 없음	 레포츠펀터 도서관
3F	1. ■ 종합자료실 기능 : 도서 및 자료를 제공 공간특성 : 엘리베이터에서 내려 바로보이게 위치하고 있다. 이용률 : 이용객이 많은 편 2. ■ 학습열람실 기능 : 학습공간제공 공간특성 : 도서관 맞은편에 위치하고 있음 이용률 : 이용객이 많은 편	 레포츠펀터 도서관
1F~3F (스포츠센터)	1. ■ 가양스포츠센터 기능 : 체육시설을 제공 공간특성 : 별도의 건물로 되어있으며, 큰 강당을 이용하여 여러 체육활동을 할 수 있도록 되어있다. 이용률 : 이용객이 많은 편  가양스포츠센터	 레포츠펀터 도서관

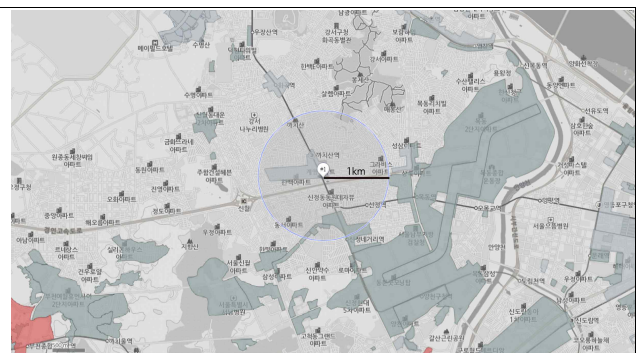
3. 곰달래문화복지센터

1) 대상지 위치 및 주변현황

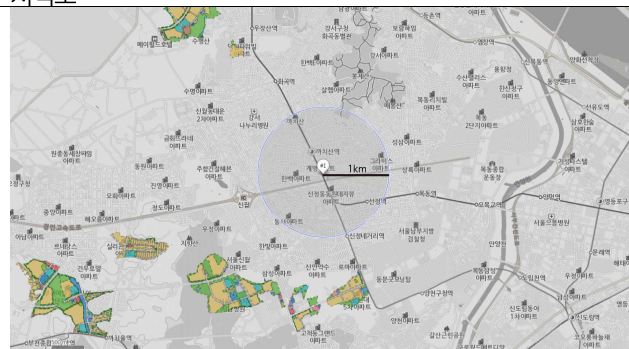
대상지 위치	
	
주변현황	
	
항공사진 (출처 : 네이버지도 항공뷰(https://map.naver.com/), 2016년 6월 검색)	



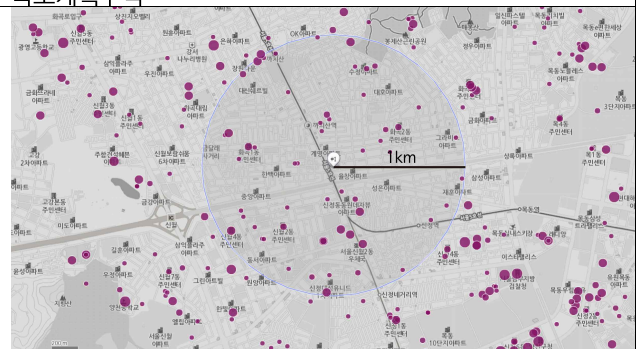
지적도



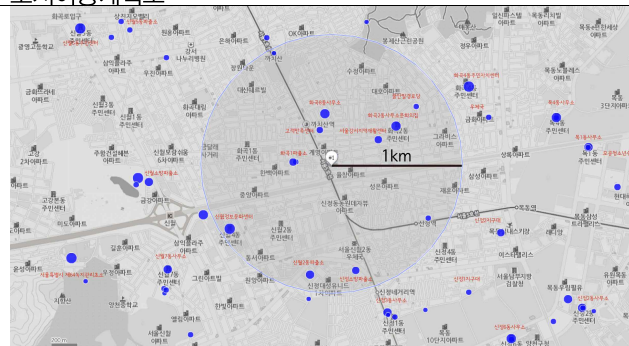
국토계획구역



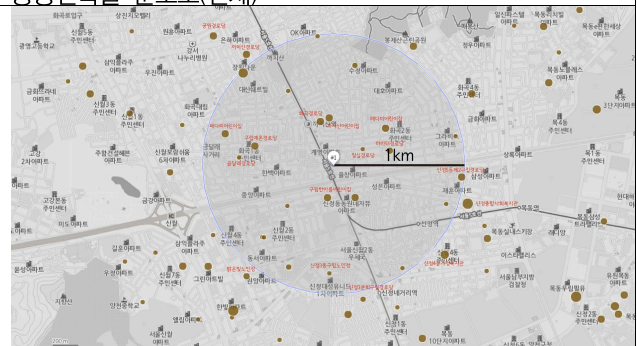
토지이용계획도



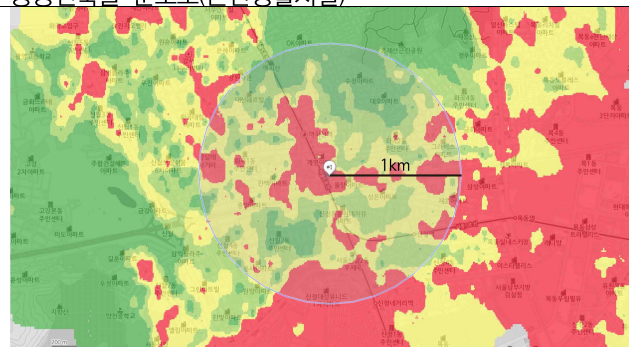
공공건축물 분포도(전체)



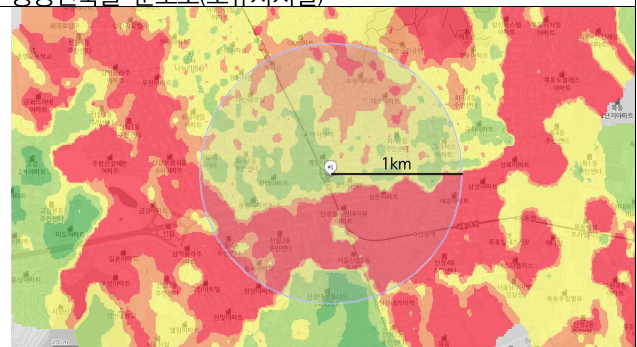
공공건축물 분포도(근린생활시설)



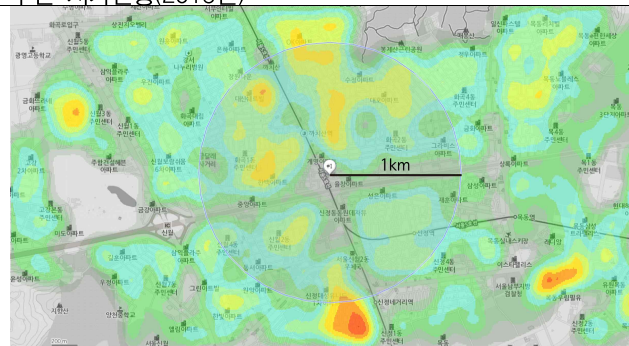
공공건축물 분포도(노유자시설)



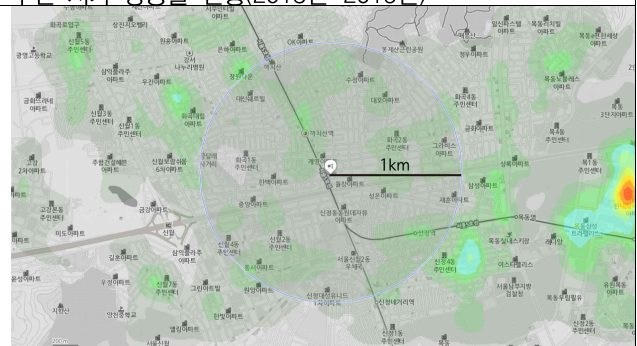
주변 지가현황(2015년)



주변 지가 상승률 현황(2013년~2015년)



거주인구 현황



유동인구 현황

2) 시설개요

① 일반현황

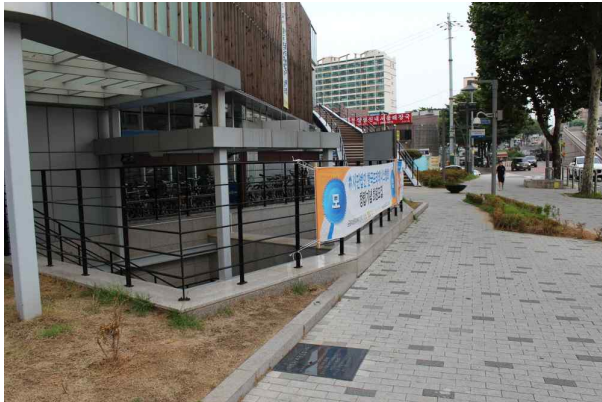
주소	서울시 강서구 화곡동 890	건립년도	2013년
규모	지하 3/ 지상 7층		
용도	노유자시설, 제1종 근린생활시설, 자동차관련시설		
이용가능시간	6층학습열람실 제외 : 09:00-18:00 (6층 : 09:00-22:00), 매주 월요일, 법정공휴일 휴관		



곰달래 문화복지회관 전경



곰달래 문화복지회관 외부공간



곰달래 문화복지회관 전면 보도



곰달래 문화복지회관 입구

② 층별현황

층수	프로그램	면적	KEY MAP & 동선
7F	강당	771m ²	
6F	곰달래 도서관	804m ²	
5F	곰달래 도서관	937m ²	
4F	강서구건강가정지원센터/ 강서구다문화가족지원센터	800m ²	
3F	곰달래 어르신 복지센터	800m ²	
2F	근린생활시설	791m ²	
1F	로비	332m ²	
B1-3	지하주차장	각2561m ²	

전체적으로 층별로 다른 용도를 사용하고 있고 지하에 공영주차장을 운영하고 있고, 1층에는 로비와 주차장을 겸하고 있다. 곰달래카페, 어르신 복지센터, 건강가정지원센터는 1층씩 이용하고 있고 도서관은 2개층을 사용하고 있으며 7층 강당은 사용용도가 있을 경우에만 개방한다.

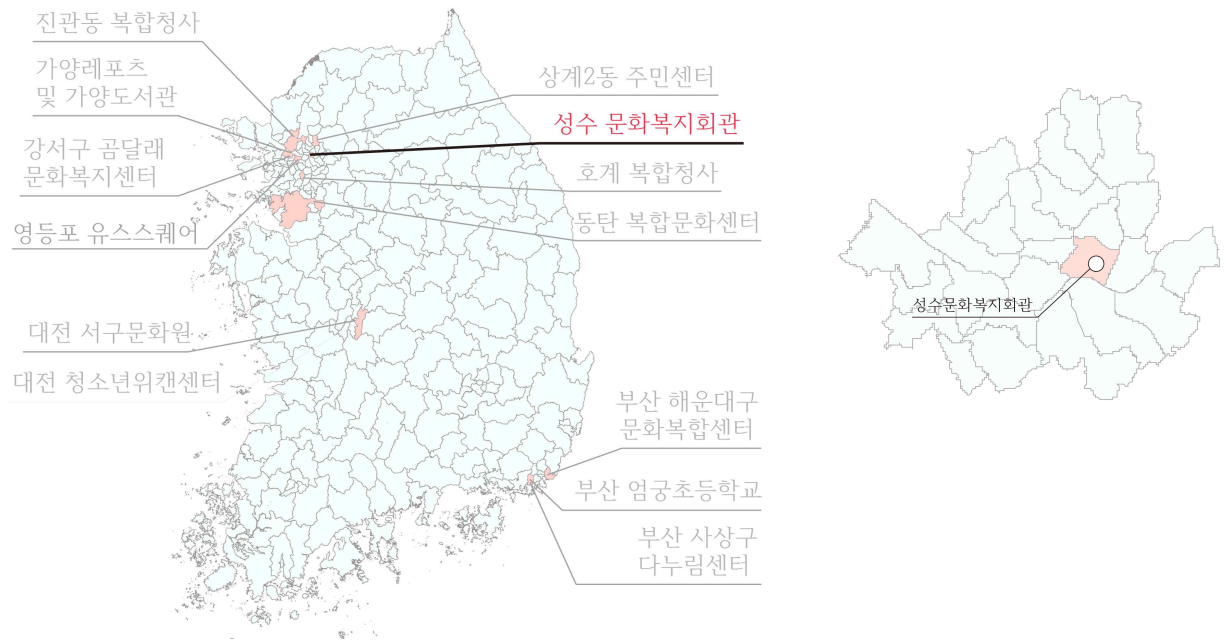
③ 층별현황

2F, 3F (노인복지센터)	① ■ 강서 나눔돌봄재가센터 기능 : 장애인, 노인분들을 위한 돌봄프로그램들을 운영하고 있다. 공간특성 : 2층 엘리베이터 앞에 있어 눈에 잘 띈다. 앞에 많은 공용공간이 있지만 활용되고 있지는 않다. 이용률 : 이용객이 적다.	
	② ■ 곰달래 어르신복지센터 기능 : 어르신들을 위한 프로그램들과 봉사접수들의 업무를 수행하고 있다. 공간특성 : 휴식공간과 긴복도를 따라 여러 프로그램들이 나열되어 있는 구조이다. 이용률 : 이용객이 굉장히 많은 편으로 활발하게 운영되고 있다.	
	③ ■ 곰달래 어르신복지센터(휴식공간) 기능 : 어르신복지센터를 찾은 이용객들이 쉴 수 있는 공간을 제공해준다. 공간특성 : 많은 수의 소파와 티비등을 볼 수 있는 시설들이 엘리베이터 앞쪽에 자리잡고 있다. 이용률 : 어르신복지센터를 이용하는 대다수의 사람들이 사용하여 활발히 이용되고 있다.	
	④ ■ 어르신 요리교실, 노래교실 등의 다양한 프로그램 기능 : 어르신들이 많은 여가활동을 접할 수 있도록 도와주고 있으며, 성적등을 통해 순위도 매길정도로 활발히 이용되고 있다. 공간특성 : 긴 복도를 따라 여러 프로그램들이 나열된 형태 이용률 : 굉장히 이용객이 많은 편	
4F	① ■ 건강가정지원센터, 강서구다문화가정지원센터 기능 : 강서구 일반 가정과 다문화가정에 대해서 지원프로그램을 운영하고 있다. 공간특성 : 긴 복도를 따라 여러 프로그램들이 나열된 형태 이용률 : 이용객은 적은 편이다.	
	② ■ 육아정보나눔터 기능 : 아이엄마들이 모여 육아에 대한 정보를 공유할 수 있는 공간 공간특성 : 엘리베이터 앞 코너에 자리잡고 있으며 아이들이 뛰어놀 수 있는 정도의 공간안에 앉아서 쉴 수 있는 공간들이 배치되어 있다. 이용률 : 이용객은 굉장히 많은 편으로 많은 아이들과 아이엄마들이 이용하고 있다.	
3F	① ■ 어린이자료실 기능 : 어린이를 위한 도서 및 자료를 제공 공간특성 : 엘리베이터에서 내려 바로보이게 위치하고 있다. 이용률 : 이용객이 많은편	
	② ■ 학습열람실 기능 : 독서 및 공부를 할 수 있는 공간 공간특성 : 엘리베이터와 계단 앞쪽에 위치하고 있어 매우 개방적 이용률 : 이용객이 굉장히 많은편	
	③ ■ 종합자료실 기능 : 도서 및 자료를 제공 공간특성 : 엘리베이터에서 내려 바로보이게 위치하고 있다. 이용률 : 이용객이 많은편	
	④ ■ 테라스 휴식공간 기능 : 앉아서 쉴 공간을 제공 공간특성 : 열람실에 붙어있는 테라스형 휴식공간 이용률 : 이용객이 많은편	

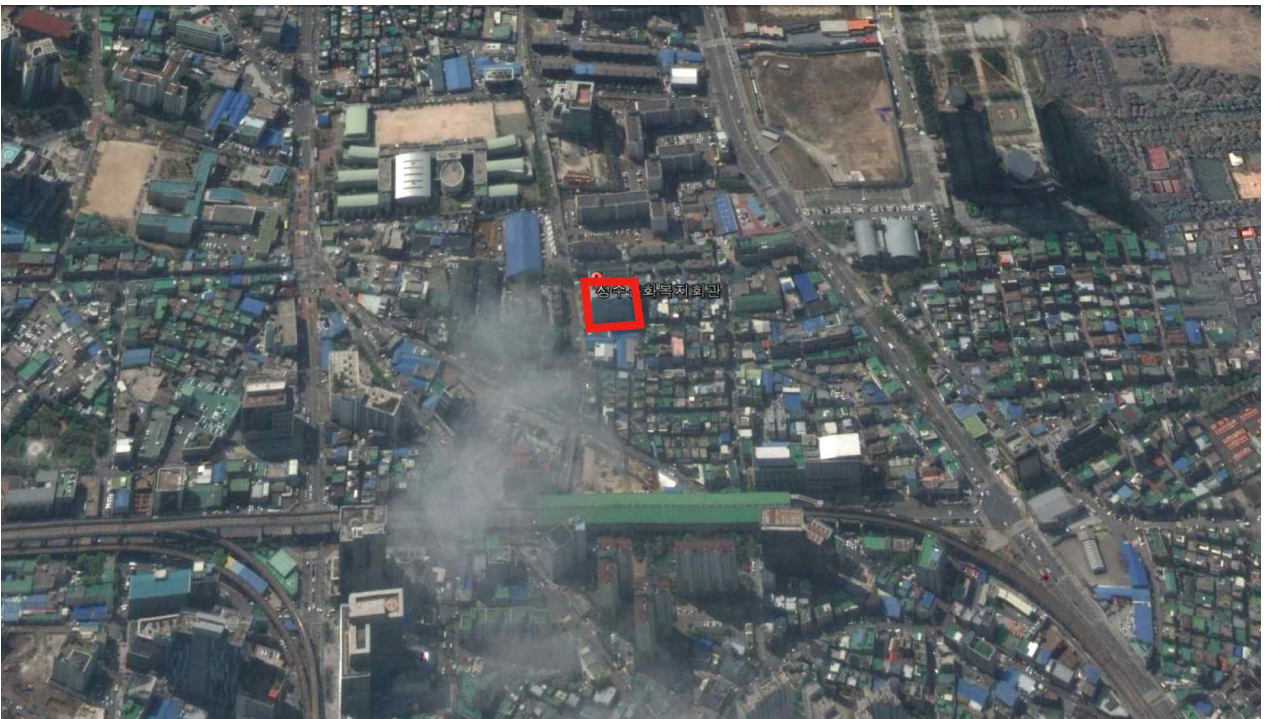
4. 성수 문화복지센터

1) 대상지 위치 및 주변현황

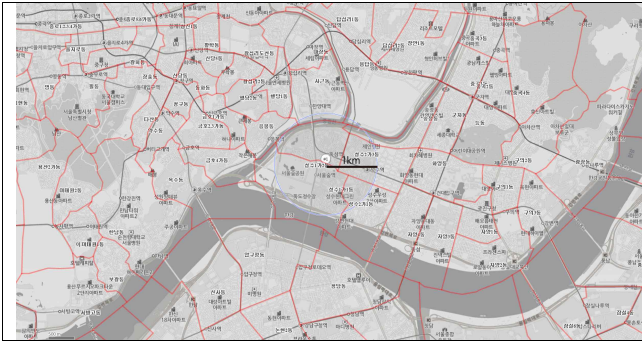
대상지 위치



주변현황



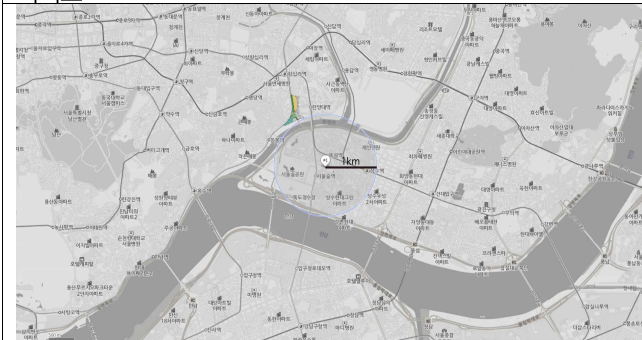
항공사진 (출처 : 네이버지도 항공뷰(<https://map.naver.com/>), 2016년 6월 검색)



지적도



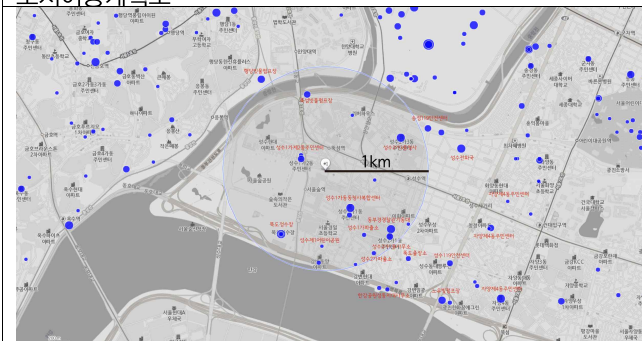
국토계획구역



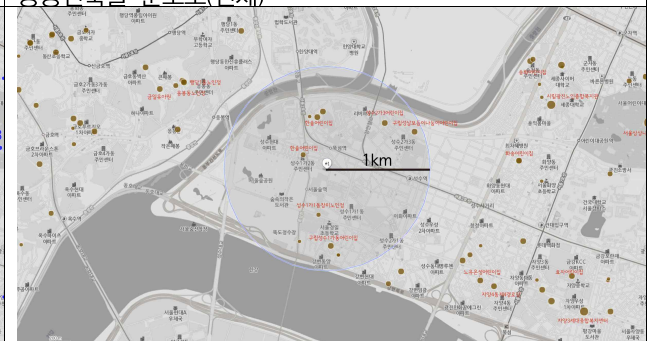
토지이용계획도



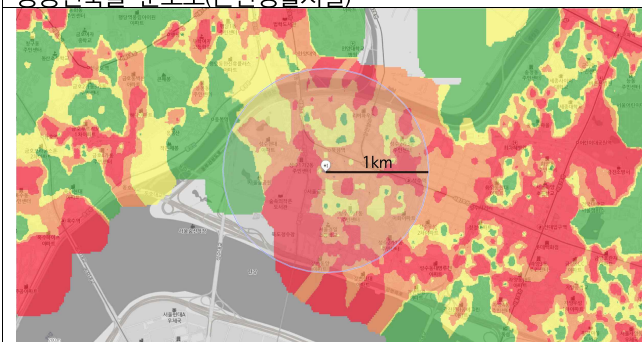
공공건축물 분포도(전체)



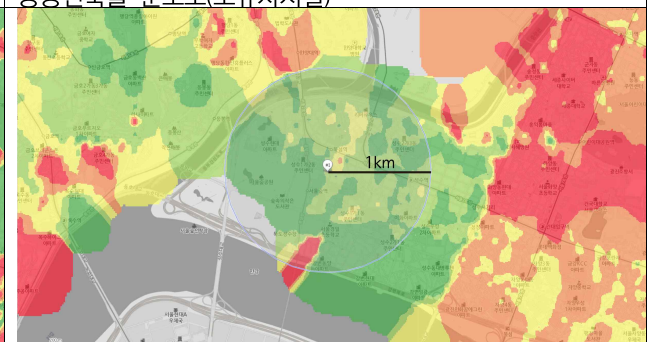
공공건축물 분포도(근린생활시설)



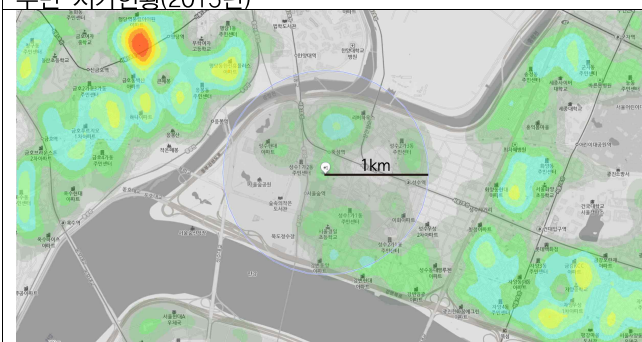
공공건축물 분포도(노유자시설)



주변 지가현황(2015년)



주변 지가 상승률 현황(2013년~2015년)



거주인구 현황



유동인구 현황

2) 시설개요

① 일반현황

주소	서울시 성동구 성수동1가 656=323	건립년도	2012년
규모	지하 3/ 지상 7층		
용도	문화 및 집회시설, 노유자시설, 제 1종 근린생활시설		
이용가능시간	일반열람실 : 09:00-22:00, 어린이열람실 : 09:00-20:00(월요일 정기휴관) / 재활의원 : 09:00-18:00(주말 휴무) / 성수아트홀 : 프로그램에 따라 다름(월요일 휴무)		



성수 문화복지회관 전경



성수 문화복지회관 전면도로



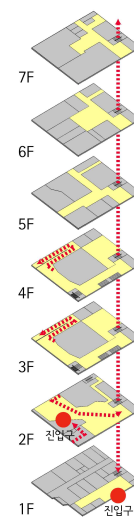
성수 문화복지회관 좌측도로



성수 문화복지회관2층 진입로

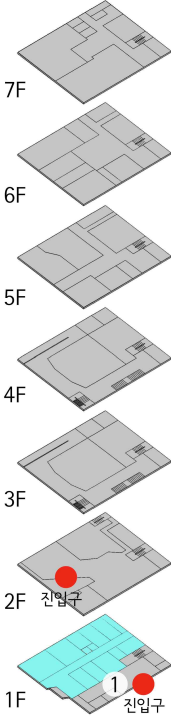
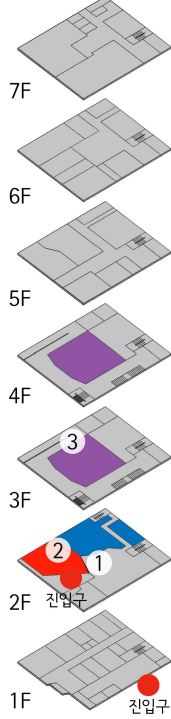
② 층별현황

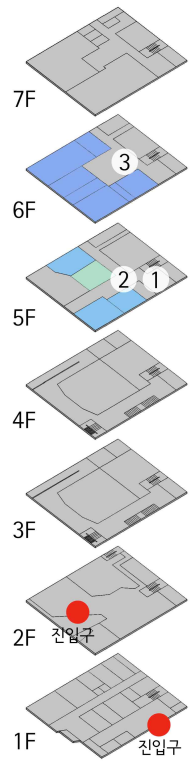
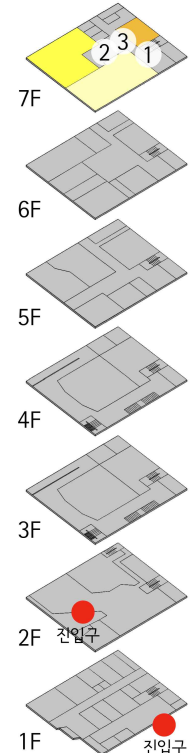
층수	프로그램		면적
7F	성동구립성수도서관	문헌정보실, 디지털정보실, 하늘어린이열람실, 가족열람실, 강의실, 일반열람실, 휴게실	1014㎡
6F	성수종합사회복지관	대강당, 이룸터 생각나무(방과후 교실), 나눔터, 슬기터, 성수디미방(경로식당), 이룸터, 어울림터, 쉼터	1014㎡
5F	성수종합사회복지관	아동발달지원센터, 배움터, 세미나실, 상담실, 종합사회복지관장실, 휴식정원, 사무실	801㎡
4F	성수아트홀	공연장	710㎡
3F	성수아트홀	공연장	943㎡
2F	성수아트홀	티켓부스, 성수문화복지회관 관장실, CAFE ART	985㎡
1F	성동재활의원	물리치료실, 작업치료실, 소아치료실, 진료실, 언어치료실, 특수치료실, 검사실, 처치실	906㎡
B1	지하주차장		1244㎡
B2	지하주차장		1378㎡
B3	기계실, 전기실		726㎡



1층은 로비와 재활의원이 있고 2,3,4층은 성수아트홀로 2층에는 음료수등을 사먹을 수 있는 간단한 카페와 자리들이 마련되어있고 외부와 계단으로 직접 연결되어있다. 5층 복지관은 아이들과 아이엄마들이 모여서 이야기를 나눌 수 있는 넓은공간이 중앙에 있고 그 주위로 교실이 있는 구조이며 6층 복지관은 복도형으로 된 구조이다. 7층 도서관은 복도로 되어있는 구조로 복도 끝에는 앉아서 음식을 먹을 수 있는 공간이 있다.

③ 층별현황

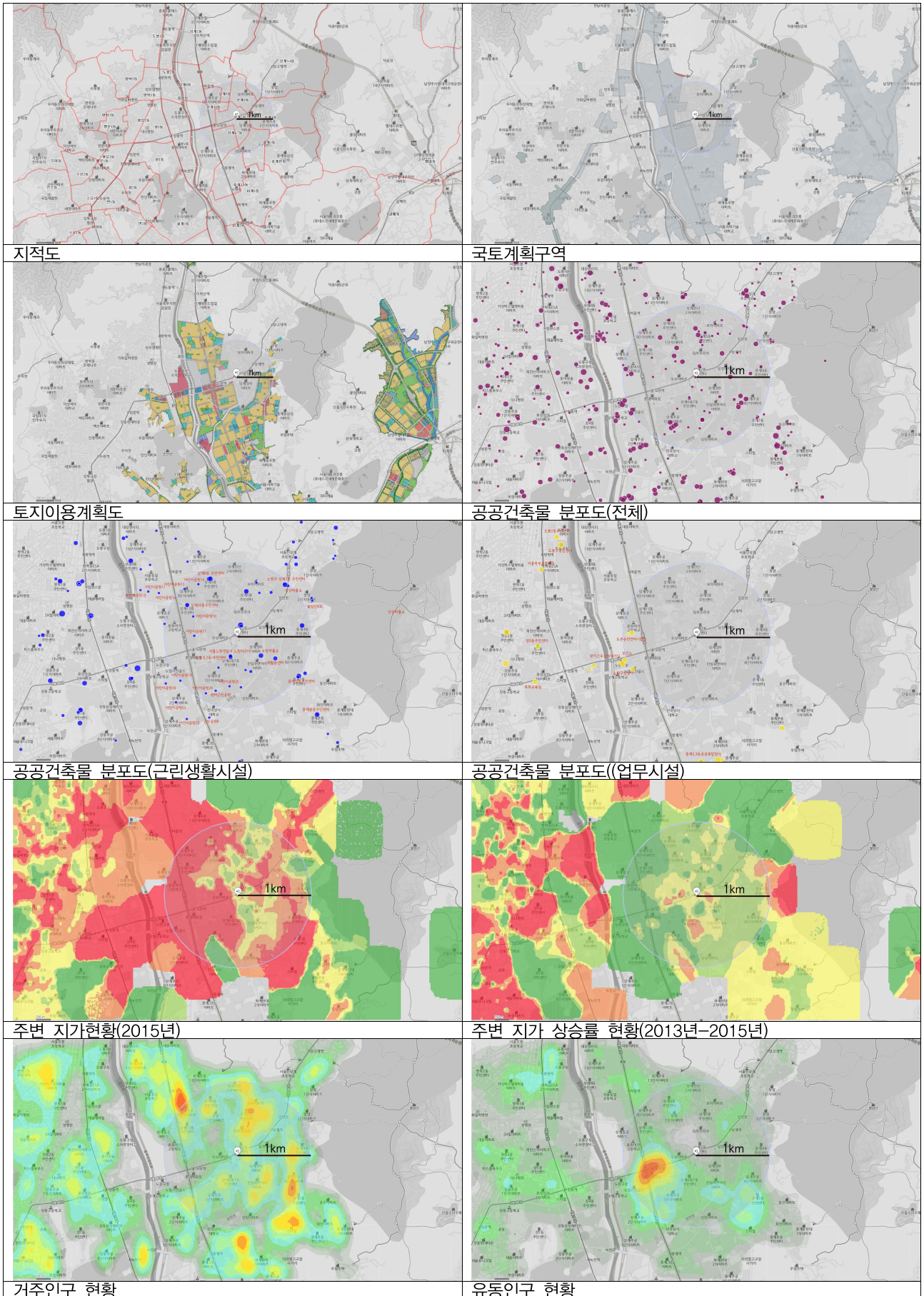
1F	1. ■성동재활의원 기능 : 성동구가 한양대학교병원에 위탁하여 운영하는 전문재활 치료기관으로 뇌병변, 척수손상 장애우의 체계적 의료, 간호, 일상생활 지원 서비스와 물리치료, 작업치료, 통증치료 재활서비스를 제공 공간특성 : 1층 로비 복도 끝에 입구가 위치하며, 외부입구가 따로 존재함 이용률 : 이용객이 많은 편	
2F-4F	1. ■업무공간(티켓부스, 관장실, 관리실) 기능 : 공연장 티켓을 파는 티켓부스 및 건물관리를 하는 업무기능 공간특성 : 엘리베이터 앞쪽에 위치하며, 업무시설은 티켓부스 뒤쪽으로 위치하고 있다. 이용률 : 티켓부스는 공연이 있을 때에만 이용자 다수 2. ■Cafe Art 기능 : 식음료를 파는 곳으로 휴식공간을 제공 공간특성 : 공용공간에 위치하고 있음 이용률 : 공연프로그램이 없을 경우 CAFE는 운영을 하지 않으며, 공연이 있을 때에만 이용자 다수 3. ■공연장 기능 : 공연을 관람하는 곳 공간특성 : 2층에 마련된 계단을 이용하여 3,4층 공연장을 갈 수 있는 형식으로 되어있음 이용률 : 공연이 있을 때에만 이용자 다수	

5F~6F (성수종합사회복지관)	1. ■ 5층 종합사회복지관(아동발달지원센터) 기능 : 성동구가 한양학원·한양사이버대학에 위탁하여 운영하는 지역종합복지센터 공간특성 : 엘리베이터와 계단실 앞에 바로 위치하고 있으며, 프로그램안쪽은 복도로를 따라 여러 방이 나열되어있음 이용률 : 이용자가 적당한 편이다.	
	2. ■ 5층 종합사회복지관(배움터) 기능 : 성동구가 한양학원·한양사이버대학에 위탁하여 운영하는 지역종합복지센터 공간특성 : 엘리베이터와 계단실 앞에 바로 위치하고 있으며, 프로그램안쪽은 복도로를 따라 여러 방이 나열되어있음 이용률 : 이용자가 적당한 편이다.	
	3. ■ 6층 종합사회복지관(방과후 교실) 기능 : 성동구가 한양학원·한양사이버대학에 위탁하여 운영하는 지역종합복지센터 공간특성 : 엘리베이터 앞에 바로 위치하고 있으며, 안쪽에 큰 공용공간을 중심으로 여러 방들이 둘러싸고 있음 형식 이용률 : 이용자가 많은 편이다.	
7F (성동구립성수도서관)	1. ■ 어린이열람실 기능 : 어린이 자료를 열람할 수 있는 장소 제공 공간특성 : 엘리베이터 앞에 위치하고 있다. 이용률 : 이용자가 많은 편이다.	
	2. ■ 문헌정보실 기능 : 도서대여 및 열람할 수 있는 장소 제공 공간특성 : 복도 안쪽에 위치하고 있다. 이용률 : 이용자가 많은 편이다.	
	3. ■ 일반열람실 기능 : 공부 및 도서 열람을 할 수 있는 공간을 제공 공간특성 : 문헌정보실 옆에 위치하고 있다. 이용률 : 이용자가 많은 편이다.	

5. 상계2동 공공복합청사

1) 대상지 위치 및 주변현황

대상지 위치	주변현황
항공사진 (출처 : 네이버지도 항공뷰(https://map.naver.com/), 2016년 6월 검색)	



2) 시설개요

① 일반현황

주소	서울시 노원구 상계동 385-1	건립년도	2015년
규모	지하 1/ 지상 5층		
용도	업무시설, 제 1종 근린생활시설		
이용가능시간			



상계2동 공공복합청사 전경



상계2동 공공복합청사 외부주차공간

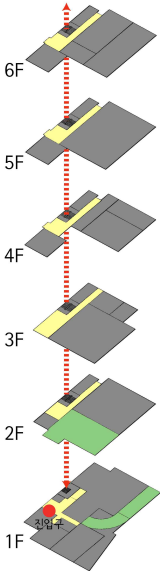


상계2동 공공복합청사 인접보도

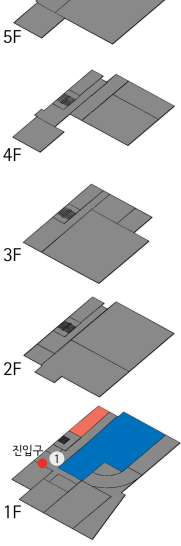
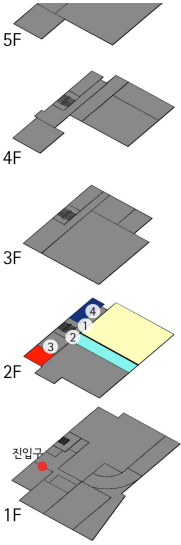
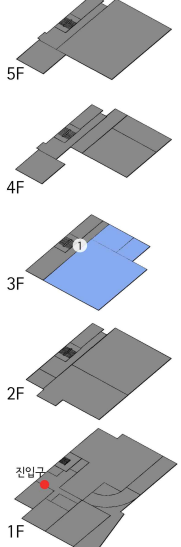


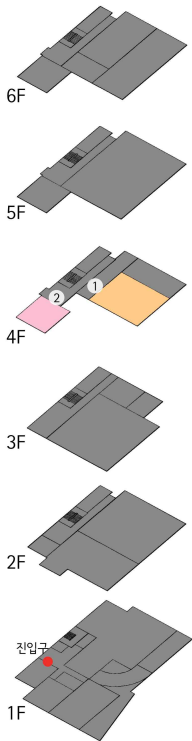
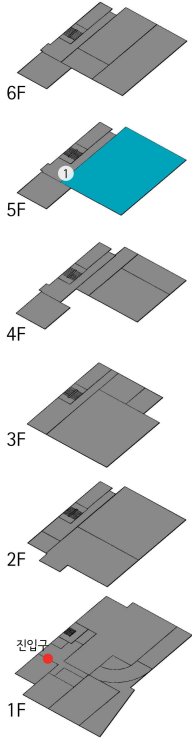
상계2동 공공복합청사 전면도로

② 층별현황

			KEY MAP & 동선
층수	프로그램	면적	
5F	다목적실1, 다목적실2	231m ²	
4F	대강당, 마을예술창장소	399m ²	
3F	상계보건지소	357m ²	
2F	파랑새작은도서관, 주민커뮤니티실, 카페테리아, 동대본부, 동대장실	353m ²	
1F	상계2동주민센터 민원실, 주민사랑방, 상담실, 수유실, 동장실	386m ²	
B1	청소년다목적실, 지하주차장	636m ²	
입구로 주차구역이 있어 1층 외부공간은 없지만, 각층마다 외부테라스를 두어 외부휴식공간을 확보함. 층별로 복도형으로 프로그램이 연결되어있다.			

③ 층별현황

1F	1. ■ 상계2동 주민센터 민원실 기능 : 주민센터 및 민원실 제공 공간특성 : 1층 입구로비 바로 앞에 위치하고 있음 이용률 : 이용객이 많은 편 2. ■ 주민사랑방 기능 : 주민들의 휴식공간 제공 공간특성 : 주민센터 옆에 위치하고 있음 이용률 : 이용객이 적은 편	
2F	1. ■ 파랑새작은도서관 기능 : 어린이 도서 및 자료를 제공 공간특성 : 2층 계단실 앞에 위치 이용률 : 이용객이 적당한 편 2. ■ 주민커뮤니티실 기능 : 주민들의 커뮤니티 공간 제공 공간특성 : 파랑새 도서관 옆에 위치 이용률 : 이용객이 적은 편 3. ■ 카페테리아 기능 : 식음료를 먹을 수 있는 장소 제공 공간특성 : 2층 엘리베이터 앞에 위치 이용률 : 이용객이 적은 편 4. ■ 동대본부 기능 : 동대본부 공간특성 : 2층 안쪽에 위치 이용률 : 이용객이 없음	
3F	1. ■ 상계 보건지소 기능 : 지역 보건소 제공 공간특성 : 3층 계단실 앞과 엘리베이터 앞에 위치 이용률 : 이용객이 적당한 편	

4F	1. ■ 대강당 기능 : 다목적으로 사용되는 강당 주로 탁구장으로 활용됨 공간특성 : 엘리베이터 앞에 위치 이용률 : 이용객이 많은 편 2. ■ 마을예술창작소 기능 : 지역 주민들이 예술 창작 활동을 할 수 있도록 장소 제공 및 프로그램 제공 공간특성 : 4층 계단실 앞에 위치 이용률 : 이용객이 적당한 편	
5F	1. ■ 다목적실 기능 : 다목적실 공간특성 : 5층 엘리베이터 앞에 위치 이용률 : 이용객이 적은 편	

6. 진관동 복합청사

1) 대상지 위치 및 주변현황

대상지 위치

진관동 복합청사

가양레포즈
및 가양도서관

강서구 곰달래
문화복지센터

영등포 유스스퀘어

대전 서구문화원

대전 청소년위캔센터

상계2동 주민센터

성수 문화복지회관

호계 복합청사

동탄 복합문화센터

부산 해운대구
문화복합센터

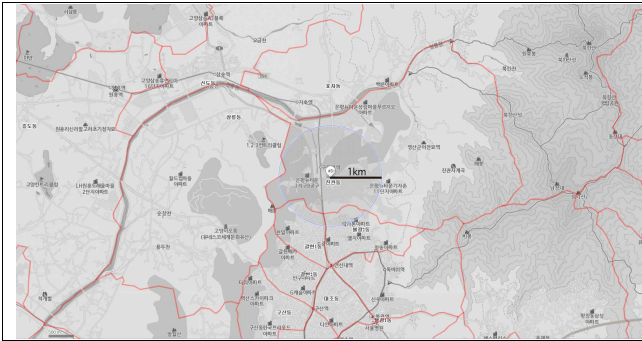
부산 엄궁초등학교

부산 사상구
다누리센터

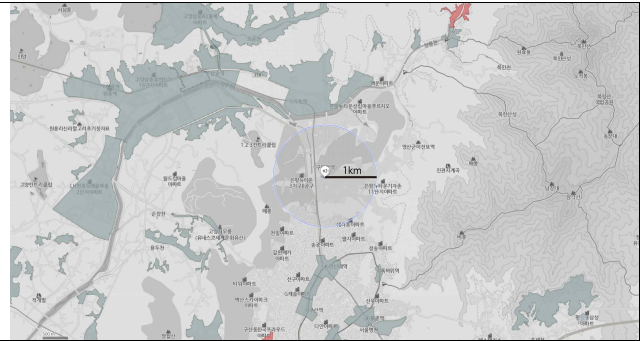
진관동 복합청사

주변현황

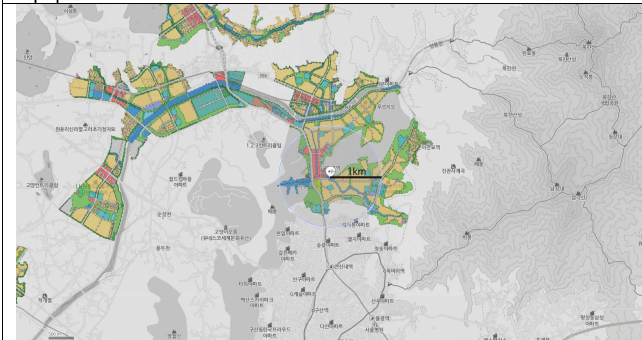
항공사진 (출처 : 네이버지도 항공뷰(<https://map.naver.com/>), 2016년 6월 검색)



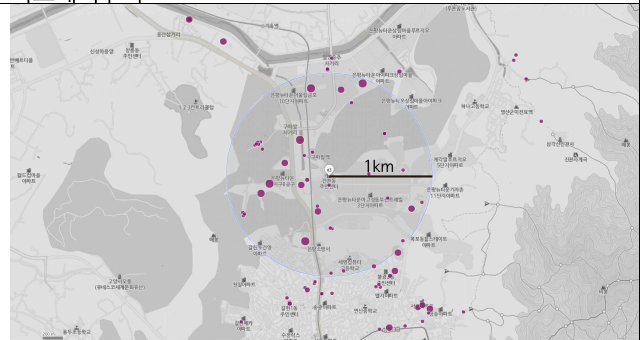
지적도



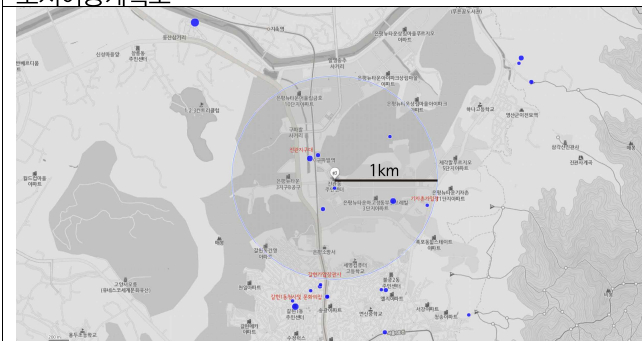
국토계획구역



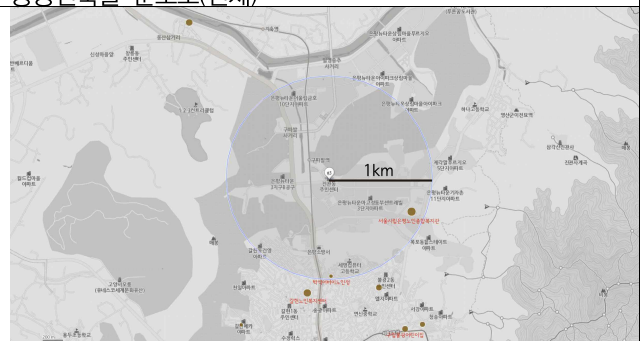
토지이용계획도



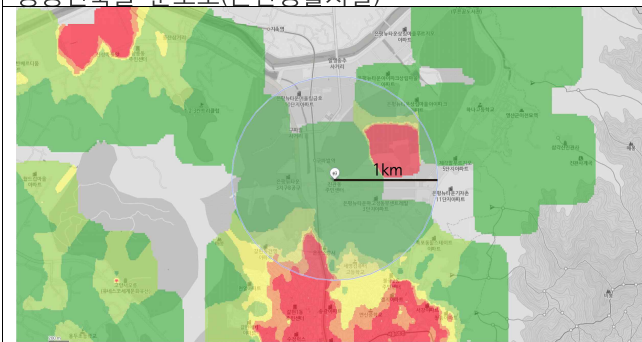
공공건축물 분포도(전체)



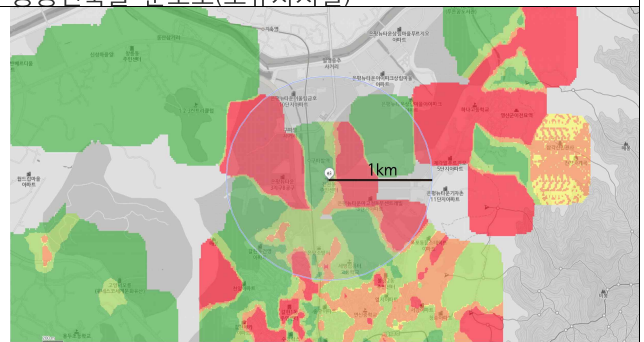
공공건축물 분포도(근린생활시설)



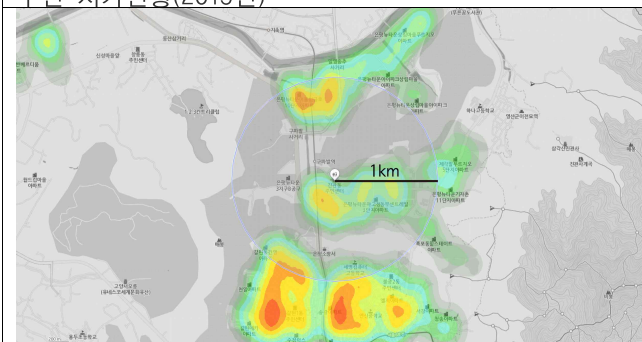
공공건축물 분포도(노유자시설)



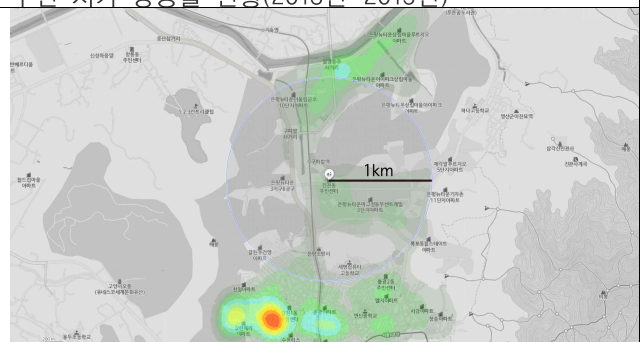
주변 지가현황(2015년)



주변 지가 상승률 현황(2013년-2015년)



가주인구 현황



유동인구 현황

2) 시설개요

① 일반현황

주소	서울시 은평구 진관동 78	건립년도	2010년
규모	지하 1/ 지상 5층		
용도	업무시설, 제1종 근린생활시설, 노유자시설		
이용가능시간			



진관동 복합청사 전경



진관동 복합청사 인접시설(우체국)



진관동 복합청사 자치회관 입구

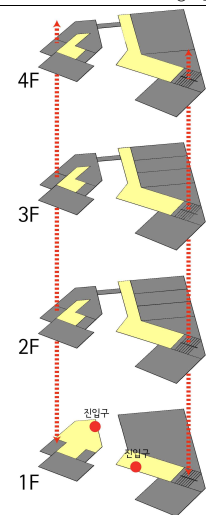


진관동 복합청사 주민센터 입구

② 층별현황

진관동복합청사			진관동보훈회관	
층수	프로그램	면적	프로그램	면적
4F	제1동대본부, 제2동본부, 어학교실, 체육단련실	530㎡	고엽제전우회 은평구지회, 6.25참전 유공자회 은평구지회	184㎡
3F	음악교실, 솜씨교실, 지혜교실, 새싹교실, 작은사랑방	415㎡	상이군경회 은평구지회, 유족회 은평구지회, 미망인회 은평구지회	242㎡
2F	정보화교실, 소회의실, 자치회의실, 책사랑방, 기쁨홀, 인터넷코너	465㎡	무공수훈자회 은평구지회, 광복회 은평구지회, 특수임무유공자회 은평구지회	189㎡
1F	주민센터, 자치회관	438㎡	어린이집	335㎡
B1	기계실, 전기실	196㎡		

KEY MAP & 동선

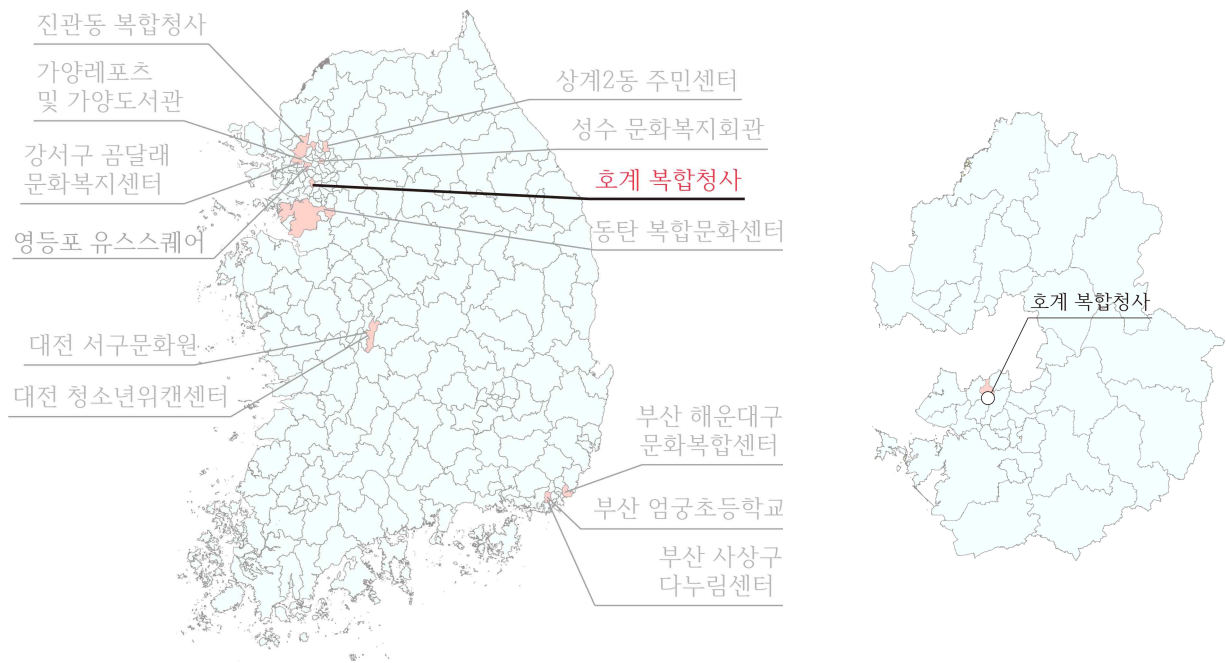


주민센터와 자치회관이 있는 본관과 보훈회관이 있는 별관으로 나누어지며 두건물사이에 상층연결로가 존재한다. 그러나 상층연결부를 막도록 공간을 조성하여 상층연결로는 그기능을 수행하지 못하고 있다. 또한 공용공간내에 휴식공간이 부족하다.

7. 호계복합청사

1) 대상지 위치 및 주변현황

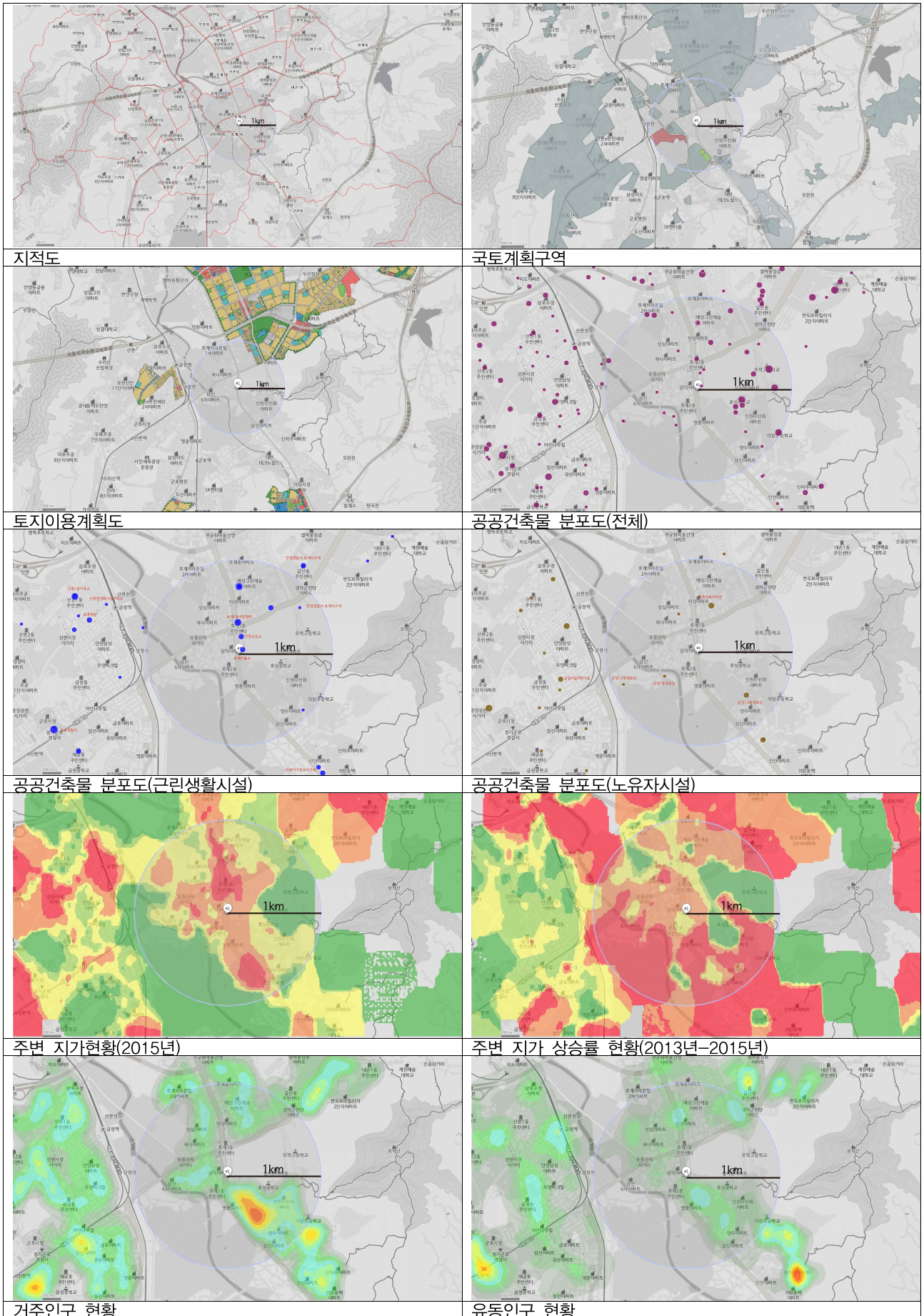
대상지 위치



주변현황



항공사진 (출처 : 네이버지도 항공뷰(<https://map.naver.com/>), 2016년 6월 검색)



2) 시설개요

① 일반현황

주소	경기도 안양시 동안구 호계동 764-5	건설년도	2014년
규모	지하 2 / 지상 4층		
용도	업무시설, 운동시설, 수련시설, 노유자시설, 제 1종 근린생활시설		
이용가능시간	주중 : 06:00 - 22:00 주말 : 09:00 - 19:00 / 매주 일요일 휴장		



호계 복합청사 전경



호계 복합청사 입구



호계 복합청사 외부공간



호계 복합청사 외부공간 및 3층 연결로

② 층별현황

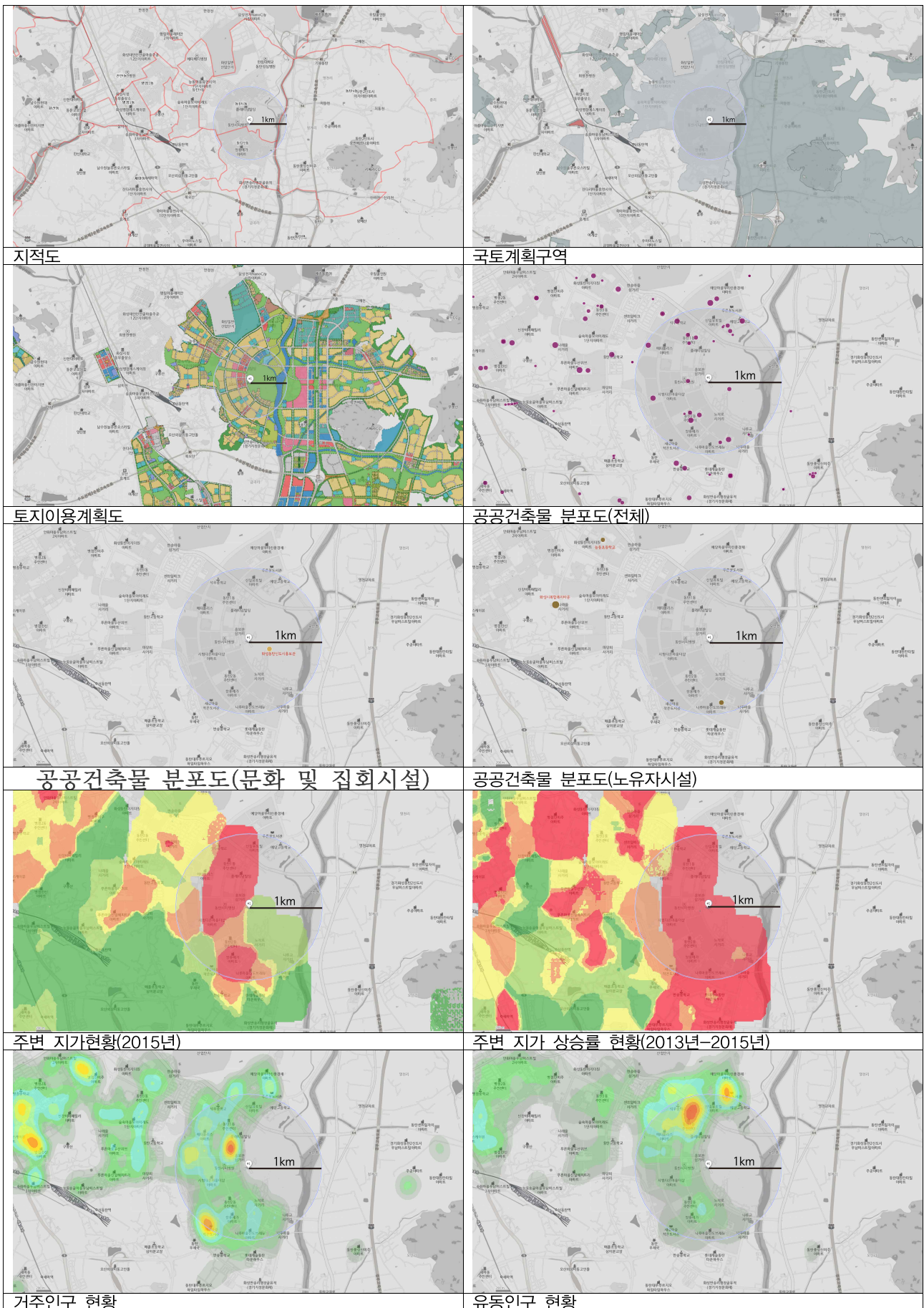
			KEY MAP & 동선
층수	프로그램	면적	
4F	민방위 교육장	1,039m ²	
3F	체력단련실, 탁구장 작은도서관 주민자치프로그램실 대회의실 다목적실	1,546m ²	
2F	인터넷카페 / 실내북카페(문화의집) 동장실 소회의실 동대본부	1,422m ²	
1F	호계3동 주민센터 호계 꿈 어린이집	1,250m ²	
B1	수영장 스쿼시장	1,496m ²	
B2	주차장	2,2620m ²	

외부휴식공간이 건물 뒤편에 있어 잘 이용되고 있지 않고 있다. 코어를 중심으로 공용공간을 두어 프로그램을 연결하는 구조로 되어있으며, 테라스를 이용하여 휴식공간을 제공하고 있다.

8. 동탄복합문화센터

1) 대상지 위치 및 주변현황





2) 시설개요

① 일반현황

주소	경기도 화성시 반송동 108	건립년도	2010년
규모	지하 1/ 지상 3층		
용도	문화 및 집회시설, 교육연구시설, 노유자시설, 운동시설, 관광 휴게시설		
이용가능시간			



동탄 복합문화센터 전경



동탄 복합문화센터 외부공간



동탄 복합문화센터 외부공간



동탄 복합문화센터 외부공간(야외공연장 입구)

② 층별현황

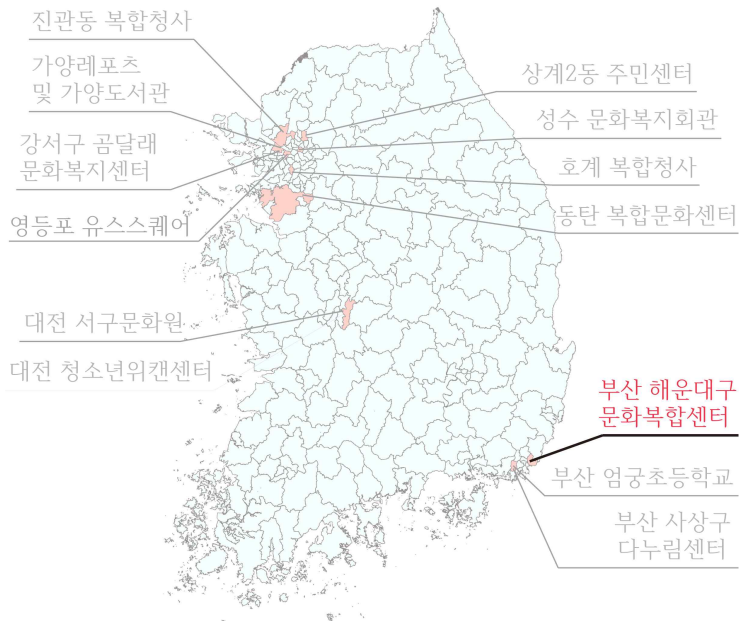
층수	프로그램		KEY MAP & 동선
3F	도서관	도서관장실, 도서관 운영지원팀, 도서관 사무실, 열람실, 문화교육사무실, 소회의실	
	문화공연사업국	문화공연사업국장실, 문화서업팀, 축제추진팀	
	재단사무국	재단사무국장실, 총무팀, 동탄센터운영팀, 기획홍보팀, 관광개발팀	
M2	코요카사페포다		
	식당, 매점		
2F	도서관	일반자료실, 전자정보실	
M1	감사팀		
	문화센터	강의실, 영상교육실	
1F	스포츠시설	헬스장, 에어로빅	
	스포츠시설	수영장, 의무실	
	동탄아트스페이스	전시실	
	다목적실		
B1	반석아트홀	매표소, 대기실, 물품보관소	
	방재실		
B2	지하주차장		

인도 인접부분에 외부휴식공간을 두었고, 외부공간에 있는 계단을 통해 올라가면 왼쪽으로 체육시설 및 문화학교가 있는 건물이 있고 오른쪽으로 어린이집이 있는 건물이 위치하고 있으며, 오른쪽건물과 왼쪽건물이 이어지는 공간에 도서관이 위치하고 1층로비는 경사도가 있는 지형을 따라 위로 올라가는 형세를 하고 있으며 공용공간마다 휴식공간을 마련해두어 이용자들이 프로그램과 프로그램 사이에 쉬는 공간으로 활용하고 있음

9. 해운대구 문화복합센터

1) 대상지 위치 및 주변현황

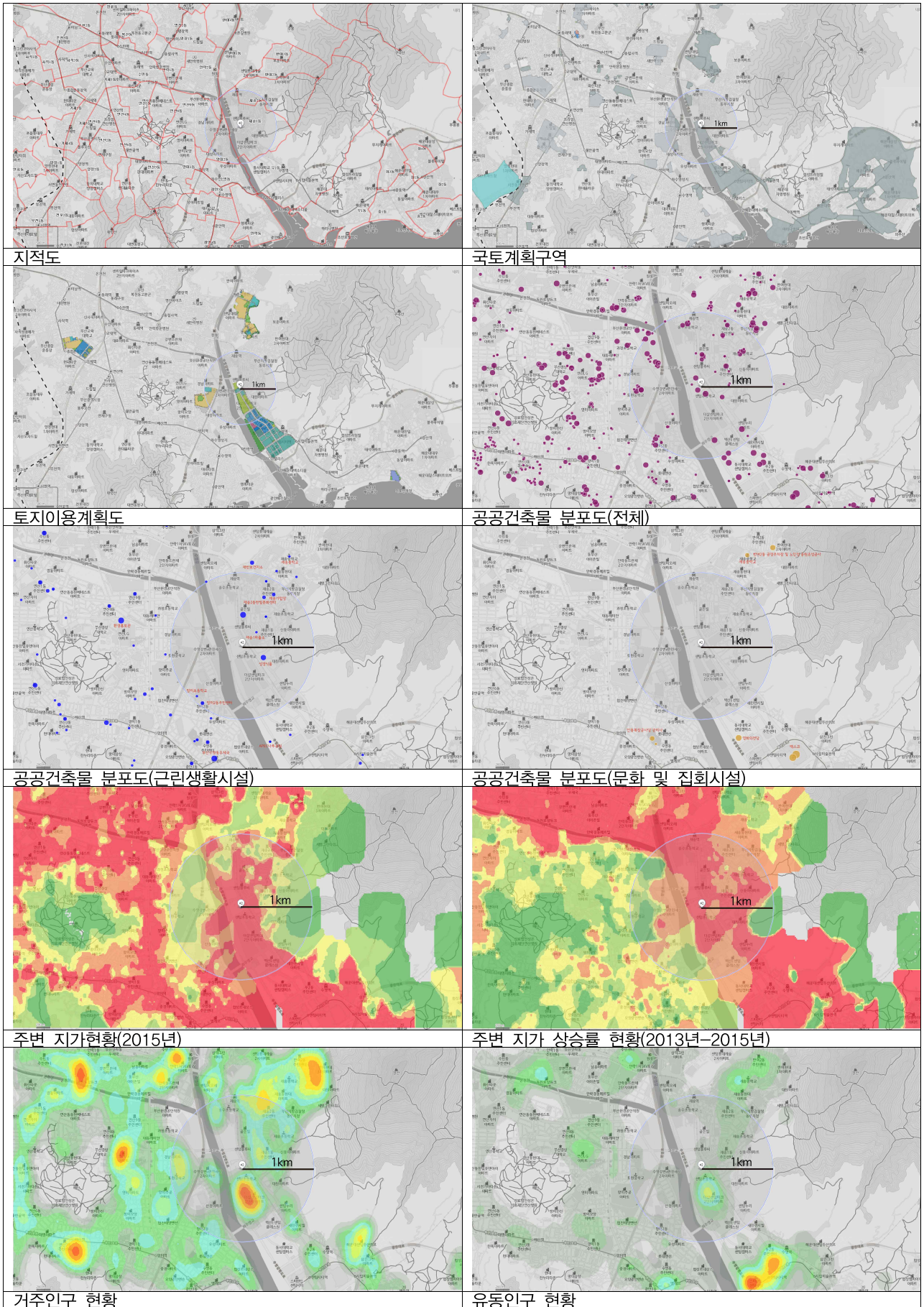
대상지 위치



주변현황



항공사진 (출처 : 네이버지도 항공뷰(<https://map.naver.com/>), 2016년 6월 검색)



2) 시설개요

① 일반현황

주소	부산시 해운대구 재송동 1192	건립년도	2013년
규모	지하 1/ 지상 5층		
용도	업무시설, 제 1종 근린생활시설, 문화 및 집회시설		
이용가능시간			



해운대구 문화복합센터 전경



해운대구 문화복합센터 외부공간



해운대구 문화복합센터 전면도로



해운대구 문화복합센터 2층 진입로

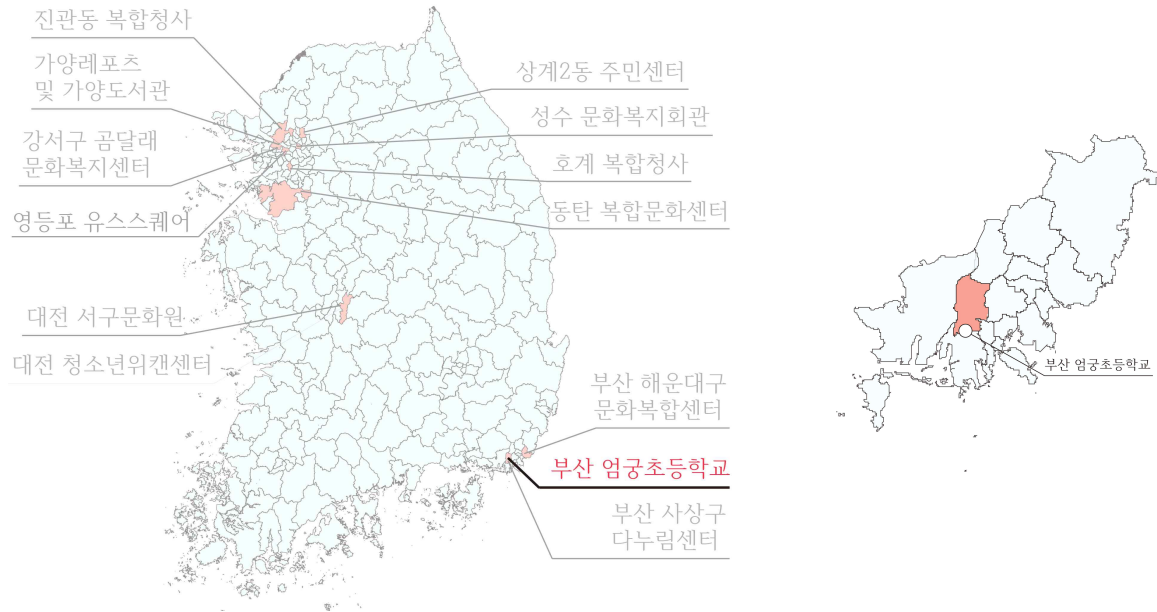
② 층별현황

			KEY MAP & 동선
층수	프로그램	면적	
5F	복지정책과, 주민복지과, 행복나눔과, 국장실	950m ²	
4F	해운대구진로교육지원센터, 제 2 세미나실, 청사관리실, 해운대구 체육회, 해운대구자원봉사센터, 자원봉사센터장실, 하늘공원	966m ²	
3F	다목적강당, 제 1 세미나실, 컴퓨터교육실, 조리실습실, 다목적실, 헬스장	1357m ²	
2F	작은인문학도서관, 열람실, 어린이 쉼터, 구민홀	1296m ²	
1F	통합민원창구, 일자리센터, 프로그램운영실, 역사관, 북카페 행복	1046m ²	
B1	공공업무시설(자치단체청사)	2645m ²	

10. 엄궁초등학교

1) 대상지 위치 및 주변현황

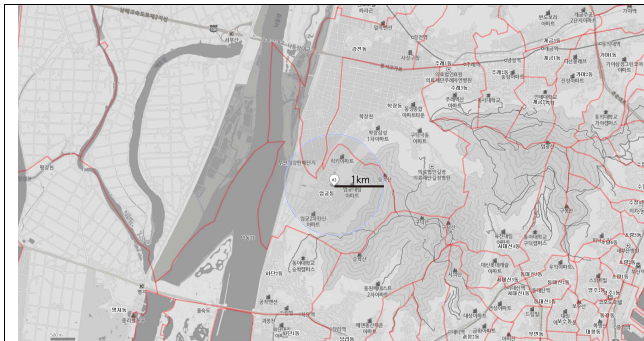
대상지 위치



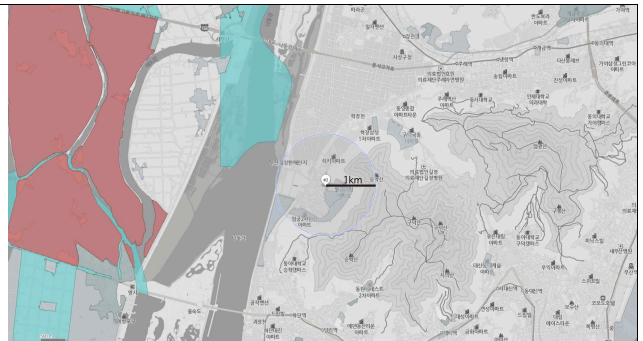
주변현황



항공사진 (출처 : 네이버지도 항공뷰(<https://map.naver.com/>), 2016년 6월 검색)



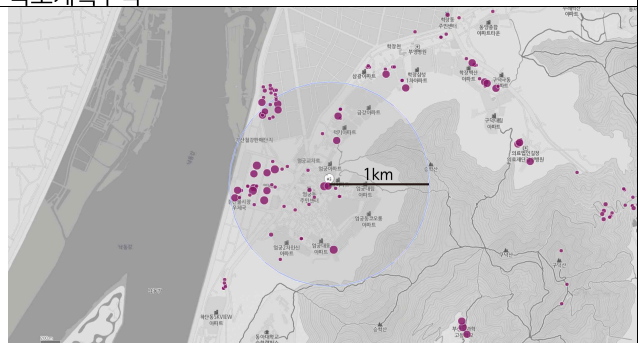
지적도



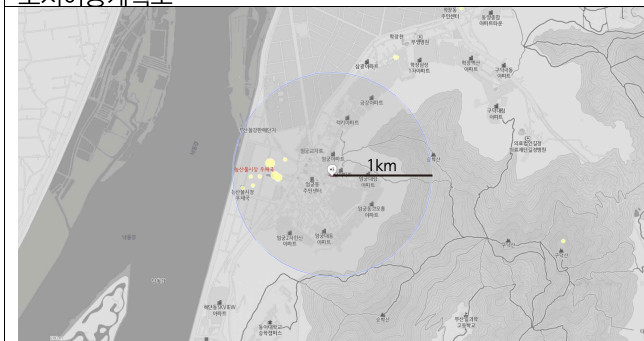
국토계획구역



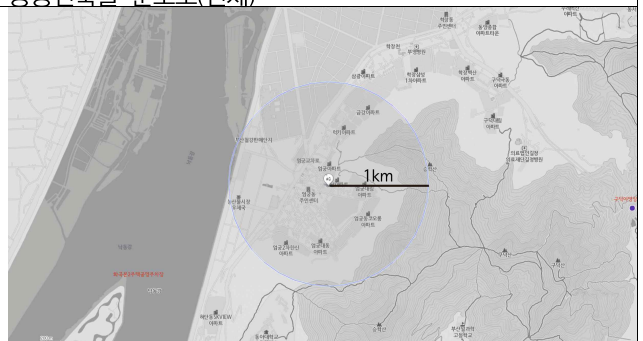
토지이용계획도



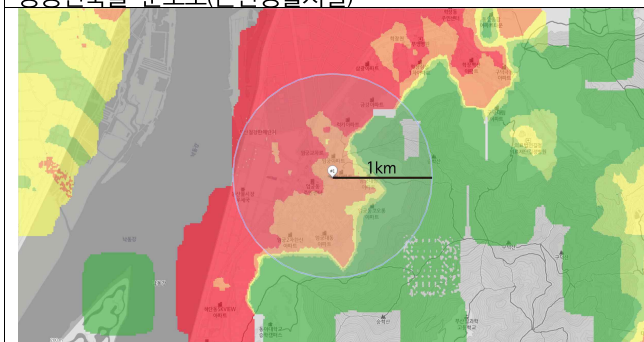
공공건축물 분포도(전체)



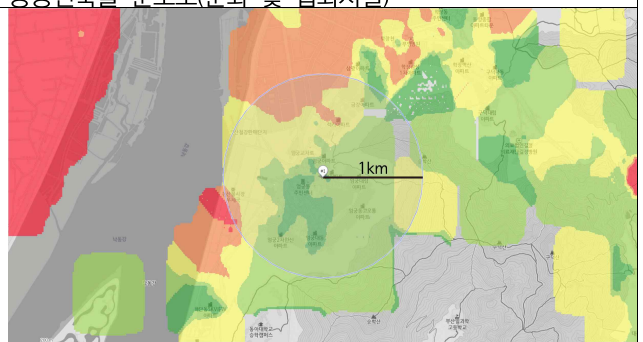
공공건축물 분포도(근린생활시설)



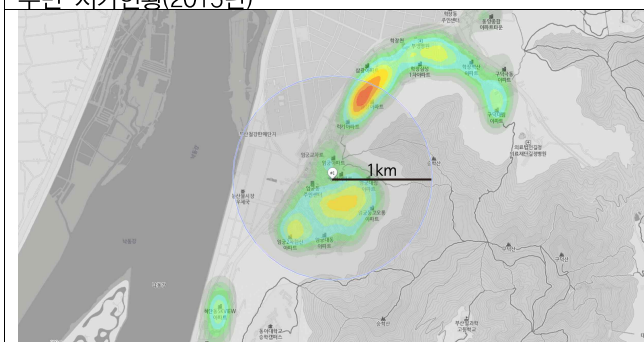
공공건축물 분포도(문화 및 집회시설)



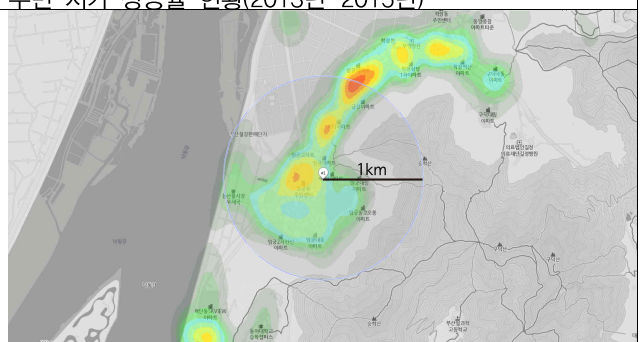
주변 지가현황(2015년)



주변 지가 상승률 현황(2013년-2015년)



거주인구 현황



유동인구 현황

2) 시설개요

① 일반현황

주소	부산시 사상구 엄궁동 47	건립년도	2010년
규모	지하 3/ 지상 5층		
용도	교육연구시설, 운동시설, 제2종 근린생활시설, 지하주차장		
이용가능시간			



엄궁초등학교 전경



엄궁초등학교 스포츠센터 입구



엄궁초등학교 좌측도로

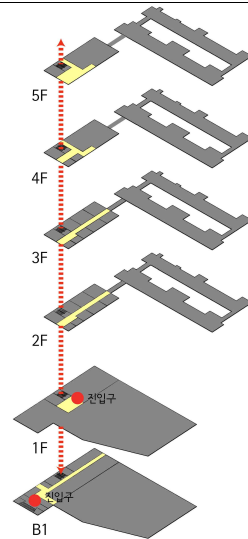


엄궁초등학교 전면교차로

② 층별현황

엄궁드림홀			엄궁초등학교	
층수	프로그램	면적	프로그램	면적
5F	강당	955㎡		
4F	강당	2028㎡	교육연구 및 복지시설	986㎡
3F	음악1실, 음악2실, 컴퓨터1실, 컴퓨터2실	2120㎡	교육연구 및 복지시설	914㎡
2F	실과실, 미술실, 체육무용실, 운영사무실, 교육과	2128㎡	교육연구 및 복지시설	891㎡
1F	주차장	1135㎡	교육연구 및 복지시설	100㎡
B1	에어로빅실, 수영장입구, 접수처, 총무과	112㎡	공영주차장	2606㎡
B2	수영장, 탈의실	986㎡		
B3	기계실	622㎡		

KEY MAP & 동선

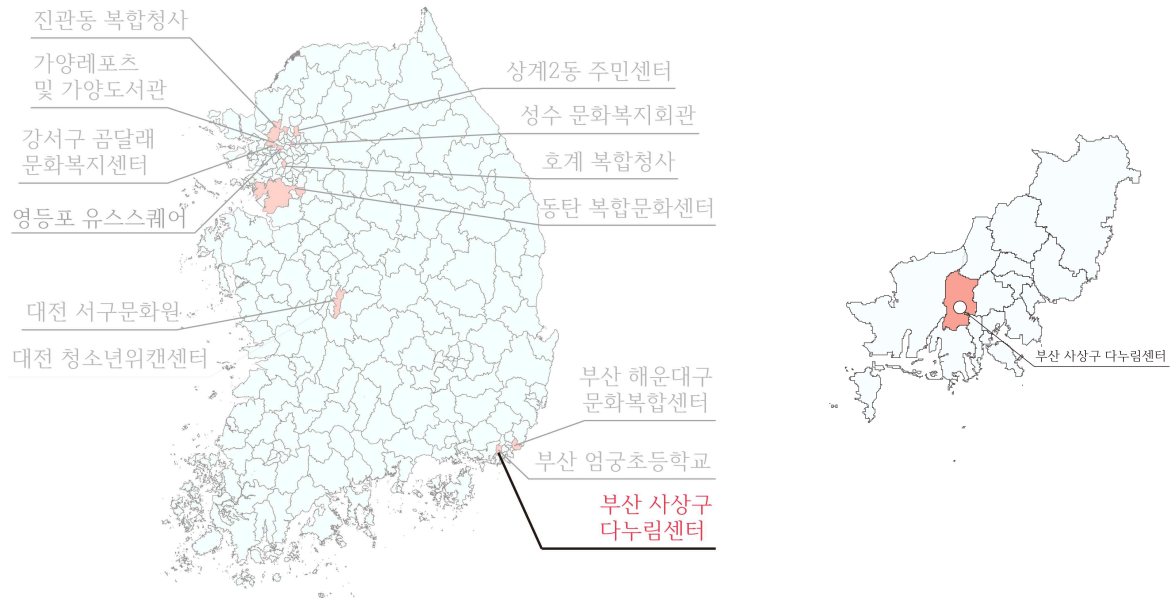


운동장아래쪽으로 주차장, 수영장이 있고 위로는 체육시설과 교육시설이 있는 구조로 되어있음, 경사가 있는 지역에 지어서 수영장 입구가 인도에 인접해 있음. 엄궁드림홀 1,2,3층은 민간과 학교가 같이 사용하는 시설로 학생들이 사용하는 시설로는 미술실, 실과실, 컴퓨터실 등이 있고 미간이 사용하는 시설로는 운영사무실, 체육무용실 등이 있다.

11. 사상구 다누림센터

1) 대상지 위치 및 주변현황

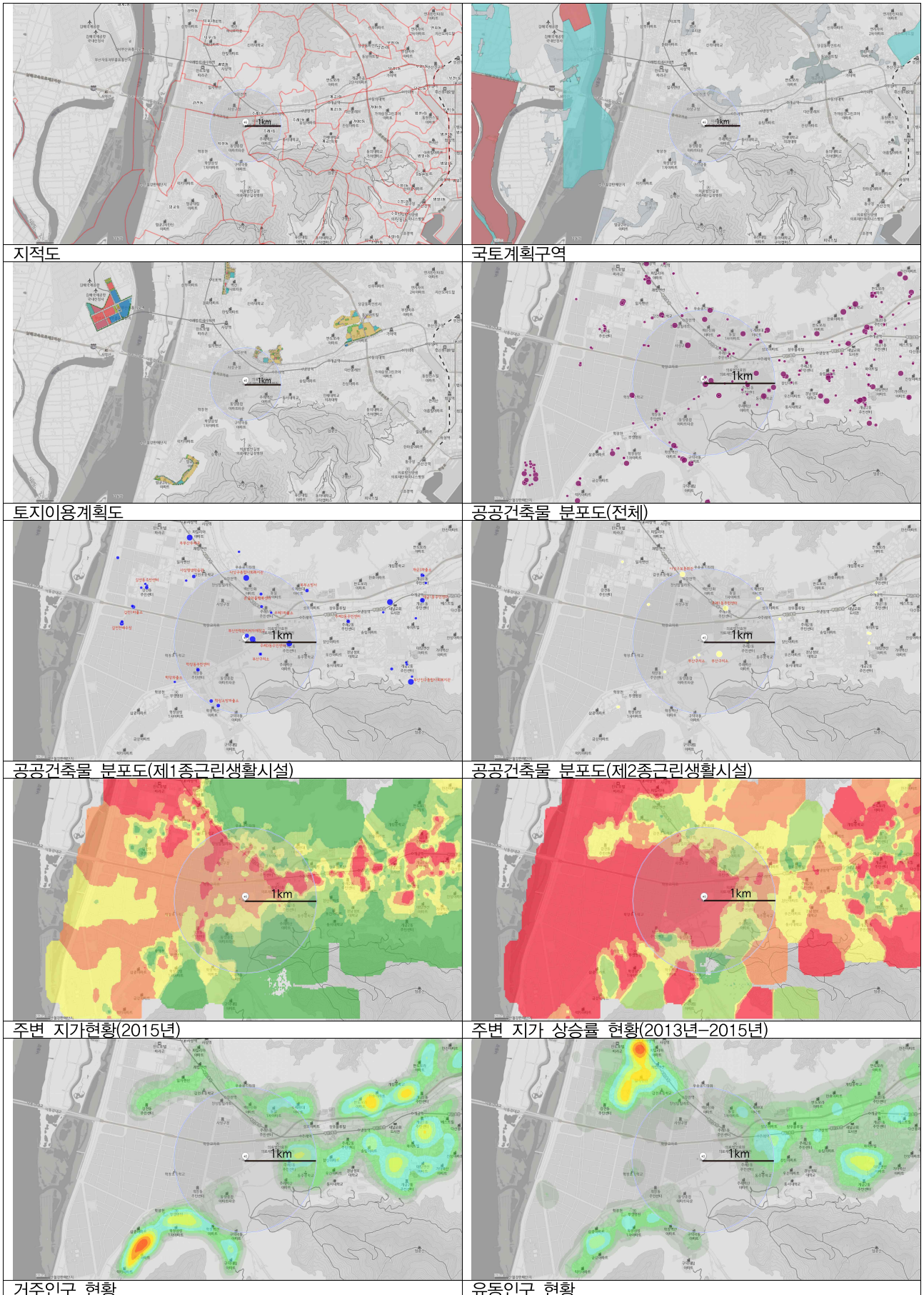
대상지 위치



주변현황



항공사진 (출처 : 네이버지도 항공뷰(<https://map.naver.com/>), 2016년 6월 검색)



2) 시설개요

① 일반현황

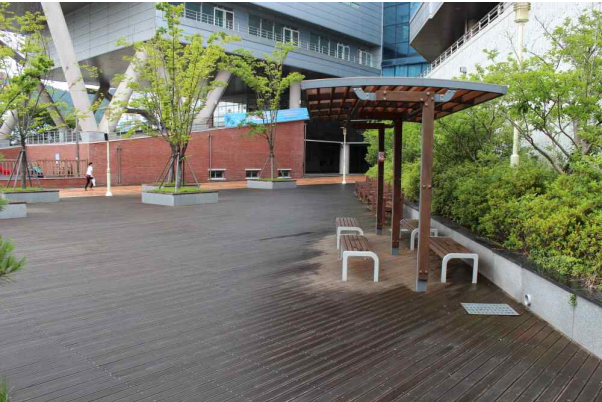
주소	부산시 사상구 학장동 288-12	건설년도	2012년
규모	지하 2/ 지상 6층		
용도	문화 및 집회시설, 운동시설, 노유자시설, 제1·2종 근린생활시설		
이용가능시간	복지관 : 09:00 - 22:00 문화원 : 09:00 - 18:00		



사상구 다누림센터 전경



사상구 다누림센터 2층 연결로



사상구 다누림센터 외부공간

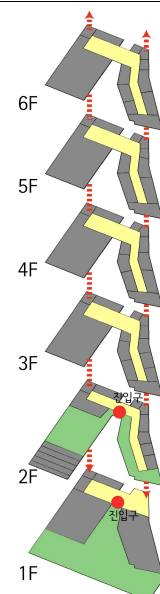


사상구 다누림센터 외부공간

③ 층별현황

층수	체육시설동	문화복지동	
	프로그램	프로그램	면적
6F	옥상공원	사상기업발전협의회, 실내골프연습장	953m ²
5F	사상구 노인복지관 경로식당	사상구 노인복지관	1611m ²
4F	다누림체육관	사상구 건강가정·다문화가족 지원센터, 사상구 노인복지관	2318m ²
3F	체력단련장	보건소건강증진센터, 정신건강증진센터	2018m ²
2F	관리사무실, 북카페	사상문화원	1117m ²
1F	다누림어린이집	다누림홀	1526m ²
B1	수영장	주차장	4764m ²
B2	기계실	주차장	3703m ²

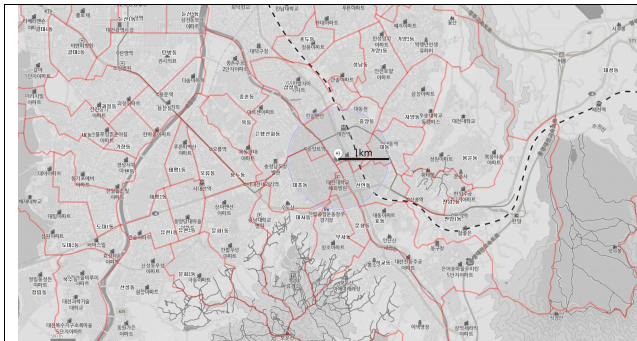
KEY MAP & 동선



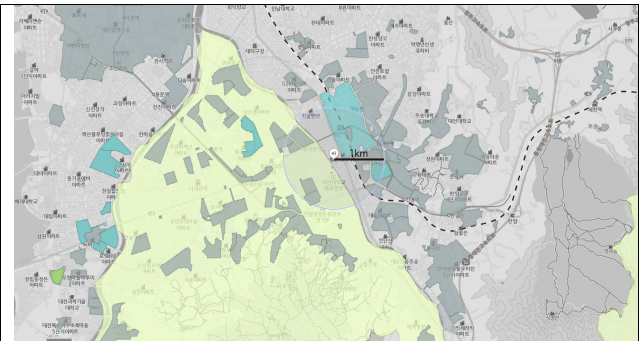
12. 대전 청소년위캔시설

1) 대상지 위치 및 주변현황

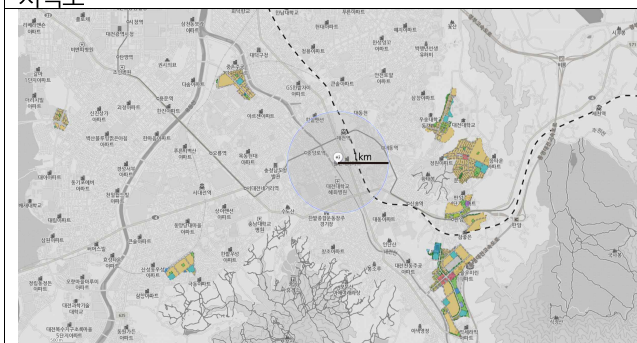
대상지 위치
주변현황 항공사진 (출처 : 네이버지도 항공뷰(https://map.naver.com/), 2016년 6월 검색)



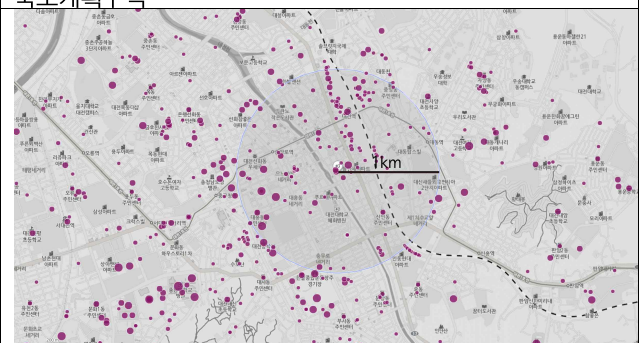
지적도



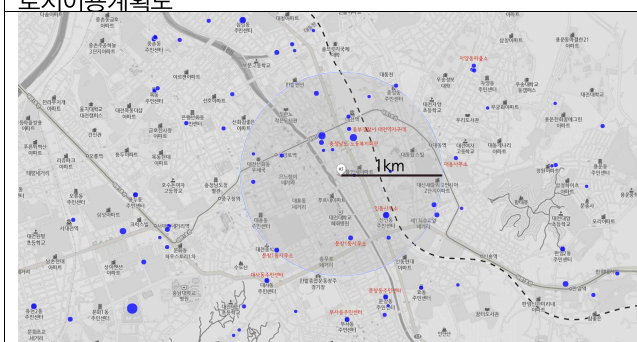
국토계획구역



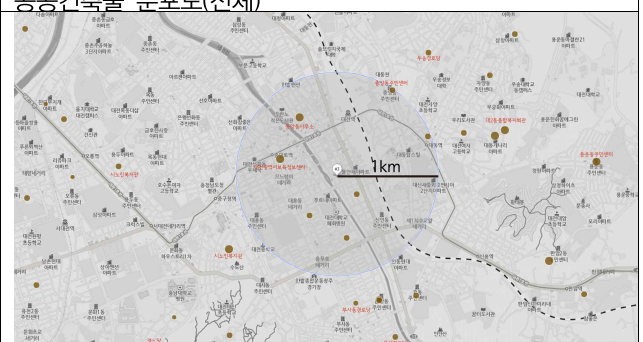
토지이용계획도



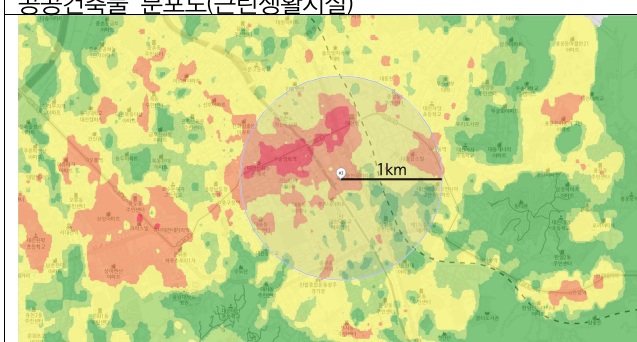
공공건축물 분포도(전체)



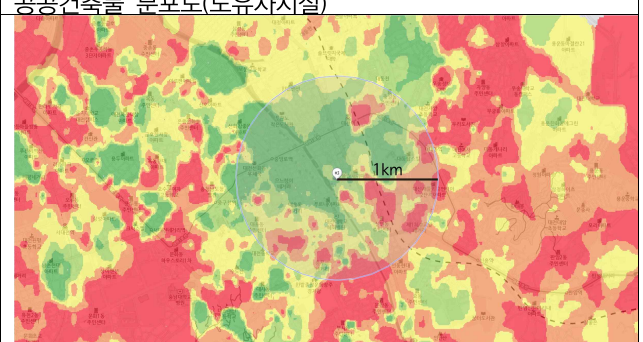
공공건축물 분포도(근린생활시설)



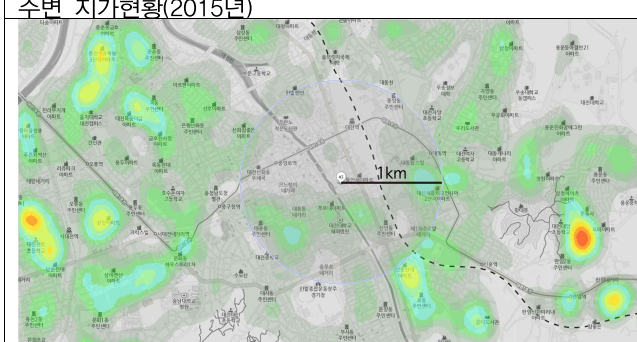
공공건축물 분포도(노유자시설)



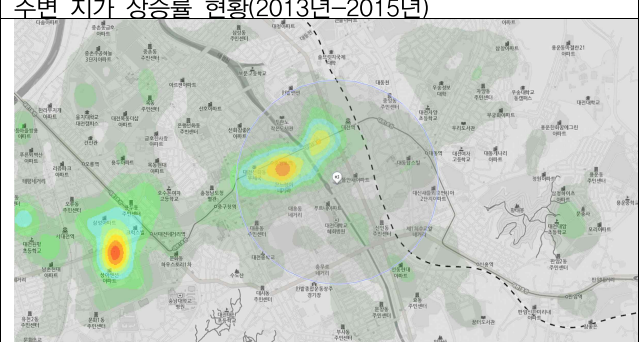
주변 지가현황(2015년)



주변 지가 상승률 현황(2013년~2015년)



거주인구 현황



유동인구 현황

2) 시설개요

① 일반현황

주소	대전시 동구 원동 85-5	건립년도	2014년
규모	지하 2/ 지상 8층		
용도	수련시설, 제1·2종 근린생활시설, 노유자시설		
이용가능시간			



대전 청소년위캔센터 전경



대전 청소년위캔센터 로비

④ 층별현황

				KEY MAP & 동선
층수	본관 프로그램	별관 프로그램	면적	
8F	다목적체육관, 직원휴게실, 샤워실		1022m ²	
7F	체력단련실, 실내암벽장, 사무실, 양호실, 소모임실, 프로그램실, 샤워실		1274m ²	
6F	대전청소년상담복지센터, 대전청소년지원센터 꿈드림, 청소년유해환경감시단협의회, 대전청소년드롭인센터		2139m ²	
5F	직업체험관, 응용체험관, 음악연습실		1699m ²	
4F	직업체험관		1856m ²	
3F		교육실1, 교육실2, 스튜디오실	745m ²	
2F	대강당, 공연연습실	대전청소년위캔센터 사무실	1204m ²	
1F	위캔카페, 대강당, 안내데스크, 공연대기실, 분장실	전시장	1856m ²	
B1	주차장, 다목적회의실, 종합관리실, 식당		3037m ²	
B2	주차장		2323m ²	

외부공용공간에 휴식공간이 제대로 마련되어있지 않다.

3층 본관은 이용이 완전히 차단되어있고 시설 안내도 없다.

본관과 별관으로 나누어서 운영되고 있으며 4층 직업체험관부터 6층 복지센터까지는 본관과 별관이 연결되어 있는 형태이다.