기본연구
2018-13

DSI

대전시 공공건축 복합화 방안 연구 Ⅰ

– 대전시 공공건축 현황특성 및 활용방향 –

양 승 희

대전세종연구원
DAEJEON SEJONG RESEARCH INSTITUTE

연구책임	• 양승희 / 도시기반연구실 연구위원
연구지원	• 박진아 / 도시기반연구실 연구원

기본연구 2018-13

대전시 공공건축 복합화 방안 연구 Ⅰ
-대전시 공공건축 현황특성 및 활용방향-

발행인 박 재 묵
발행일 2018년 11월
발행처 대전세종연구원
34863 대전광역시 중구 중앙로 85(선화동)
전화: 042-530-3596 팩스: 042-530-3528
홈페이지 : http://www.dsi.re.kr

인쇄: 대전문화사 TEL 042-252-7208 FAX 042-255-7209

이 보고서의 내용은 연구책임자의 견해로서 대전광역시와 세종특별자치시의 정책적 입장과는 다를 수 있습니다.
출처를 밝히는 한 자유로이 인용할 수 있으나 무단 전재나 복제는 금합니다.

요약 및 정책건의

■ 연구 배경 및 필요성

○ 초기 도시는 성장 지향적 패러다임 기조로 외연적 확장이 일어났음. 외환위기 후 사회·경제적 불평등, 저성장, 환경오염 등 도시 사회문제에 대응하여 지속가능한 도시성장 패러다임이 일어남

○ 지속가능한 도시성장을 논의할 때 지역자원의 활용은 매우 중요한 주제임. 국가 정책적 차원에서 지역생활권 내 도시공공서비스시설, 주민복지시설 조성 등 관련 사업이 강구되는 가운데 다양한 도시공공서비스의 질적 수요 증가와 기존 지역자원을 활용한다는 측면에서 대전시 공공건축의 활용에 대한 논의가 필요한 시점임

■ 연구목적 및 내용

○ 이러한 연구 배경 및 필요성을 전제로 본 연구는 도시를 지속적으로 성장시키고 도시공공서비스에 대한 시민 질적 수요에 대응하기 위한 방안 중 하나로, 대전시 공공건축 복합화 방안을 모색코자 함

- 본 연구에서는 대전시 공공건축 복합화 방안을 마련하기 위한 전 단계로 대전시 공공건축 현황특성 및 활용방향을 모색하였음

■ 연구결과

○ 제1장에서는 연구의 배경 및 목적, 연구방법론과 선행연구 및 본 연구의 차별성을, 제2장에서는 문헌고찰을 통해 공공건축과 활용에 대한 개념과 관련 법제도 및 정책동향을 고찰하였으며, 제3장에서는 국내·외 공공건축 활용동향 및 유형별 계획특성을 검토하였음

□ 국내 공공건축 활용특성

- 공공청사를 친환경 · 에너지절약형 리모델링

- 역사적 건물(근대문화유산 등) 의미 보존 및 문화향유 공간 조성
- 사업비 절감 및 임대수익 확보 목적의 관상복합 개발 활성화
- 도시재생 차원의 기존건축물을 시민주도형 활용, 지역커뮤니티 형성

▢ 국외 공공건축 활용 특성

- 유휴시설 리노베이션을 통한 도시 활성화 및 문화향유 기회 제공
- 사회문제에 의한 주민의 요구 수용 및 정책적 대안 제시
- 상이한 기능을 용도복합하여 적극 활용 다양한 연령층 조화
- 적극적인 민간 투자를 통한 사업비 절감 및 부가 수입

❍ 국내·외 공공건축 활용 동향을 검토한 결과, 시설 연면적 증감분에 있어 전반적으로 기존 건축물 공간 내 시설 리모델링을 통해 공간을 활용하는 것으로 검토되었음. 용도기능 구성에 있어서는 기존의 용도를 유지하는 사례보다는 도시여건 변화를 적극적으로 고려해 기존 건축물의 용도 기능을 재설정하여 활용되는 것으로 분석됨에 따라 대전시 공공건축 활용방향 설정 시 고려사항으로 판단됨

❍ 제4장에는 대전시 공공건축 현황특성을 검토하고 활용방향을 설정하였음

▢ 대전시 공공건축 현황특성

- 대전시 공공건축 현황특성을 검토하기에 앞서 대전시 소재의 공공건축에 대한 기초자료 수집이 선행되었음(전체 5,583개소, 건축물에 한정/ 공원 등 공간환경 제외)

  : 공공건축 현황의 경우 소유기관이 개별적으로 관리·운영함에 따라 통합적으로 관리하는 시스템이 부재한 상황임

- 건축물의 주용도 기능, 규모(연면적), 대중교통 접근성, 노후년도, 건축구조 현황, 주변 도시정비사업 등을 행정구역별로 검토하였음

▶ **주용도 기능**

- 대전시 공공건축의 주용도는 공동주택이 1,798개소(32.0%)로 가장 많았으며, 다음으로 교육연구및복지시설이 991개소(17.7%), 제1종근린생활시설 645개소(11.5%)의 순인 것으로 조사됨
- 공동주택 및 단독주택의 비율이 대전시 공공건축 대비 약 42.6%에 해당함에 따라 주거기능 수요가 유지되는 전제에서 활용 가능성 있는 공공건축의 비율은 절반 이하일 것으로 예측됨

▶ **대중교통 접근성**

- 대중교통 접근성 측면(지하철 승강장 또는 버스정류장 반경 500m이내)에서는 전체 대전시 공공건축 중 약 26.3%가 상대적으로 접근성이 좋은 것으로 검토되었음

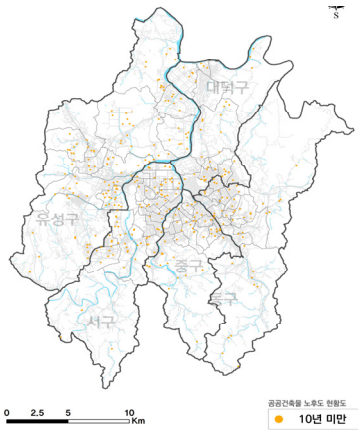
▶ **규모(연면적)**

- 연면적별 공공건축 현황은 1,000~10,000㎡(2,251개소)의 공공건축물이 가장 많이 나타났으며 다음으로 50~1,000㎡(2,147개소)의 규모에 해당하는 공공건축이 많은 것으로 조사되었음. 서구의 경우 10,000㎡ 이상 비교적 규모가 큰 공공건축이 분포하는 것으로 검토
- 공공건축 활용방향 설정에 있어 용도기능별 요구되는 적정 규모(연면적)와 입지 여건을 다각적으로 검토할 것으로 판단됨

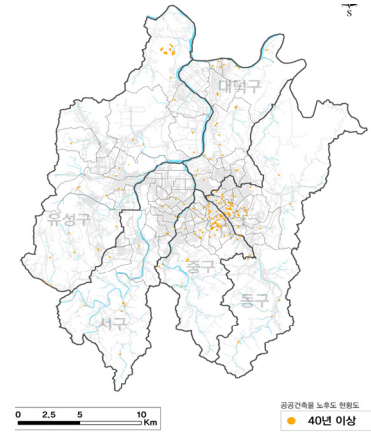
▶ **노후년도**

- 당해연도 기준으로 10년 이내에 해당하는 공공건축은 889개소(15.9%)임. 20년 이상 경과된 공공건축은 1,655개소(29.6%)로 가장 많은 것으로 조사되었음
- 대전시 공공건축의 노후 현황을 종합한 결과 노후년도가 다소 높은 공공건축이 주로 중구 및 동구에 밀집하는 경향이 나타남. 활용계획

시 기존 건축물에 대한 세밀한 검토와 도시재생을 통한 원도심 활성화 측면에서도 공공건축 연계 활용방안 논의가 필요할 것임



10년 미만(2009년~2018년)



40년 이상(~1978년)

▶ **건축구조**

- 대전시 공공건축의 구조 형태는 21개 유형으로 조사되었음. 철근콘크리트구조(4,025개소, 72.2%)와 벽돌구조(704개소, 12.6%)가 가장 많은 것으로 조사되었음

〉 대전시 공공건축 우선 검토 대상 선정

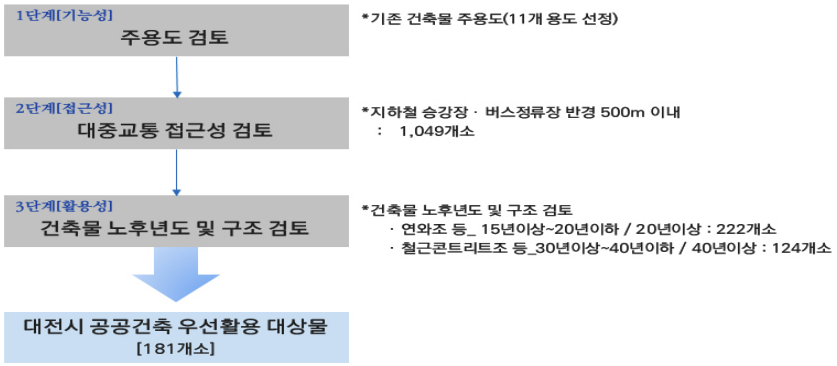
- 공공성 확보 차원에서 공공건축을 활용하여 양질의 도시공공서비스 기능 제공을 통해 보다 살기좋은 도시공간 조성을 목표로 대전시 공공건축 활용방향을 기능성, 접근성, 활용성으로 설정하였음

	선정 기준	선정 내용
[기능성] : 기능 연계 고려 -용도간 조화가 적절할것	- 기존 도시계획시설과의 연계 개발이 적합할 것 - 도시 내 기초서비스시설은 활용 검토에서 제외 예 : 분뇨쓰레기처리시설, 자원순환관련시설 등	- 교육연구 및 복지시설 / 노유자시설 / 단독주택 / 수련시설 / 숙박시설 / 업무시설 / 운동시설 / 자동차관련시설 / 근린생활시설 / 종교시설 / 판매시설 (11개 용도)
[접근성] : 접근 정도 고려 -누구나 쉽게 접근가능할것	- 해당 건축물의 위치가 대중교통 이용이 편리한 곳에 위치하여 접근이 용이할 것	- 지하철승강장 또는 버스정류장 반경 500m 이내 (도보거리 3분-5분 이내)
[활용성] : 기존건물 활용 고려 -기존 건물 활용을 적극 고려할것	- 건물의 노후년도, 구조 등을 고려하여 기존 자산의 활용을 적극 고려할 것	- 노후년도: 연와조, 토벽조, 목조 등 – 15년-20년 이내 철근콘크리트조, 연와석조 등 – 30-40년 이내 * 법원예법 시행규칙 건축물 등기원내용 연수 - 건축구조: 철근콘크리트조, 철골구조, 벽돌조 등 우선 활용

- 공공건축 활용을 위한 우선 선정기준 및 세부내용을 작성, 대전시 공공건축 활용 시 우선 검토할 필요성이 있는 346개소를 선정

〉 대전시 공공건축 우선 검토 대상 선정

- 대전시 공공건축 활용선정 기준 및 내용을 적용하여 우선 활용 검토를 논의할 수 있는 대상은 대전시 공공건축 전체 5,583개소 중 346개소(기타 공공건축 포함)로 검토됨(대전시 및 5개 자치구에서 소유하고 있는 공공건축 활용을 위한 우선 검토 대상 181개소)



☐ 대전시 공공건축 활용방향

❍ 대전시 공공건축 활용방향은 지역생활권별 균형적인 도시공공서비스의 공급을 추구하고, 지역의 특성에 맞게 기능이 복합되며, 기존 부지 및 건축물 등 공간 활용의 효율을 높일 수 있도록 활용방향을 설정함

- **공공성 확보:** 지역생활권별 균형적인 도시공공서비스 공급 확보
- **지역성 반영:** 지역 특성을 반영한 용도 기능간 복합 구성
- **효율성 추구:** 기존 부지 및 건축물 등 공간활용 효율 추구

공공성 확보

- 공공건축은 도시공공서비스시설로서 활용 방향 설정에 있어 공공성 확보가 우선

》지역 생활권역 내 균형적인 수급 고려를 위해 공공서비스가 소외되거나 부족한 지역에 대한 검증이 요구됨
》 동일 지역생활권역 내 기존 용도와의 중복여부 검토 필요

지역성 반영

- 대상물의 활용은 해당 지역에 공간수요가 수반됨을 전제함(지역민 수요조사 필요)

》해당 권역 내 인구 규모 및 가구 특성, 소득, 도시 쇠퇴도, 대상지로의 접근(대중교통), 개발가능밀도(건폐율/용적률), 도시공공서비스 제공 범위등 지역 여건 최대한 고려
》 지역 커뮤니티 형성을 위해 권역별 시민 사회의식과 필요 기능에 대한 니즈 파악 중요

효율성 추구

- 기존 건물의 일부가 리모델링 되거나, 수직 또는 수평 증축, 신축 복합과 건물간 네트워크화등 연면적이 증가하는 부분은 예산이 수반됨

》대전시 공공건축의 부지 또는 기존 건물을 적극 활용하여 초기 투입 비용 최소화 필요
》 민간과 협업 하거나 민간 참여를 권장하여 예산 절감 및 유지관리 방안 모색 필요

☐ 대전시 공공건축 활용 프로세스

○ 대전시 공공건축 활용방향(공공성 확보, 지역성 반영, 효율성 추구)을 고려한 대전시 공공건축 활용 프로세스를 기능수요 분석, 주용도 결정, 입지 선정, 사업방식에 따른 추진 방향 설정, 용도간 공간계획 단계에서 고려해야할 항목을 제안하였음

■ 정책건의

○ 본 연구 결과는 대전시에 소재하는 기존의 공공건축 현황특성을 분석하고 이를 통한 활용방향을 모색한다는 점에서 대전시 정책 수립의 기초자료로 활용 가능할 것으로 판단됨

- 대전시는 원도심 활성화와 더불어 다양한 일자리 창출과 청년 주거공간 지원 등의 사업을 통해 대전시가 활력있는 시민 도시로 성장하기 위한 관련 시책사업의 기반이 될 수 있을 것임
- 예로서 역세권 등 대중교통이 편리한 입지에 청년임대주택(드림하우징 3천호)을 공급하거나, 원도심 내 청년 창업공간의 확보, 도시공공서비스 확충을 통한 편리한 정주환경 조성을 통한 지속적인 인구유입방안 등

○ 본 연구는 대전의 지역자원인 공공건축을 매개로 도시를 지속적으로 성장시키고, 도시공공서비스에 대한 시민의 질적 수요에 대응하기 위한 대안 중 하나로 대전시 공공건축 복합화 방안 제안코자 하였음

❍ 대전시 공공건축 복합화 방안을 모색하기에 앞서 대전시 소재의 공공건축 현황특성을 파악하기 위한 기초 자료 수급 과정에서 세움터(생애이력시스템), 대전시, 5개 자치구에서 각각 제공하는 기초자료로 현재로서 해당 자료의 통합관리시스템이 부재한 상황임

- 현재까지 공공건축 관리 방식은 소유주체별 개별 자료로 보관·관리됨에 따라 동일 행정구역 내 자치구에서도 관리 부서과별로 자료가 분산되어 있음(현재 국토교통부와 건축도시공간연구소가 공공건축의 효율적인 관리·활용을 위한 통합시스템 구축에 관해 논의 중임)

❍ 대전시 공공건축 관리 통합 시스템 마련

- 소유 주체별로 개별 관리되는 현재 시스템에서는 기존에 건축된 공공건축의 활용현황 파악이 다소 어려울 수 있음. 기초자료 통합 관리와 더불어 현재 활용 여부를 상시로 파악하기 위한 열린 통합관리시스템 검토 필요

〉 대전시 공공건축 데이터베이스 구축

1) 현재 시설물의 일반현황

: 소재지, 소유주체, 규모, 주용도, 활용 여부, 노후년도, 건축구조 등

2) 활용 및 리모델링 현황

: 공간 활용 유무(미활용 중인 시설이 있는 지 등)

부분적인 리모델링이 종료된 후 리모델링 시점과 관련된 사업 전반 자료 및 리모델링 최종 도면 취합 등

〉 데이터베이스 효율적 활용방안 모색

1) 열람 가능한 웹서비스시스템 도입

: 민간에서도 기존 공공건축을 대상으로 사업을 구상할 수 있도록 웹상에서 열람이 용이한 서비스시스템 도입 마련 필요(기존 시설물의 활용 사업이 활발할 것으로 판단됨)

2) 데이터의 효율적 관리를 위한 관리조직이 필요

: 공공건축이 주로 기성 시가지에 위치함에 따라 활용 가치가 높은 대상물의 경우 도시재생 차원에서 우수한 지역자원이 될 수 있음. 이에 도시재생과 연계하여 추진 시 중간관리조직을 활용하는 방안이 있을 수 있음

❍ 본 연구는 대전시 공공건축의 현황특성 및 활용방향을 일차적으로 진행하였으며, 향후 본 연구결과를 기초하여 계획적인 차원에서 복합화 방안을 마련하기 위한 후속 연구가 필요함

차 례

1장 서 론 ····· 3
1. 연구의 개요 ····· 3
2. 연구의 내용 및 방법 ····· 6
3. 선행연구 및 본 연구의 차별성 ····· 9

2장 이론적 고찰 및 관련 법·제도 검토 ····· 17
1. 공공건축의 개념과 유형 ····· 17
2. 공공건축의 활용 ····· 23
3. 공공건축 활용 관련 법·제도 및 정책 동향 고찰 ····· 31
4. 소결 ····· 43

3장 국내·외 공공건축 활용 동향 ····· 49
1. 분석 개요 ····· 49
2. 국내 공공건축 복합화 활용 동향 ····· 52
3. 국외 공공건축 복합화 활용 동향 ····· 81
4. 국내 · 외 공공건축 활용 동향 시사점 ····· 85

4장 대전시 공공건축 현황특성 및 활용방향 ····· 91
1. 대전시 공공건축 기본현황 ····· 91
2. 대전시 공공건축 현황분석 ····· 94
3. 대전시 공공건축 활용방향 ····· 108

5장 결 론 ····· 119
1. 연구결과 ····· 119
2. 연구의 시사점 및 향후 연구과제 ····· 124

참고문헌 ····· 127

표 차례

[표 1- 1] 선행연구 검토 ····· 12
[표 2- 1] 기반시설의 유형(국토계획법 제2조제6항) ····· 21
[표 2- 2] 건축물 용도 통계분류표 ····· 22
[표 2- 3] 복합용도개발(MXD) 유형 ····· 26
[표 2- 4] 도시·군계획시설의 부대시설 및 편익시설 설치 기준 ····· 35
[표 2- 5] 노후 공공청사 복합개발 선정 대상지 현황 ····· 38
[표 2- 6] 행정안전부 지자체청사 리모델링 우수사례 ····· 40
[표 2- 7] 중복결정 설치를 위한 기본요건/대상 및 허용범위/고려사항 ··· 42
[표 2- 8] 공공건축의 개념 고찰 ····· 43
[표 2- 9] 공공건축의 활용유형 ····· 45
[표 3- 1] 국내·외 공공건축 활용사례 일반현황 ····· 51
[표 3- 2] 한양도성 혜화동 전시안내센터 일반개요 ····· 52
[표 3- 3] 한양도성 혜화동 전시안내센터 활용현황 ····· 53
[표 3- 4] 서울 거리예술창작센터 일반개요 ····· 54
[표 3- 5] 서울 거리예술창작센터 활용현황 ····· 55
[표 3- 6] 영등포 유스스퀘어 일반개요 ····· 56
[표 3- 7] 영등포 유스스퀘어 활용현황 ····· 56
[표 3- 8] 대한민국역사박물관 일반개요 ····· 57
[표 3- 9] 대한민국역사박물관 활용현황 ····· 58
[표 3-10] 판교 어린이도서관 리모델링 일반개요 ····· 58
[표 3-11] 판교 어린이도서관 리모델링 활용현황 ····· 59
[표 3-12] 대전 근현대전시관 일반개요 ····· 60
[표 3-13] 대전 근현대전시관 활용현황 ····· 61
[표 3-14] 대구 예술발전소 일반개요 ····· 62

[표 3-15] 대구 예술발전소 활용현황 ····· 62
[표 3-16] 대구 남구청 일반개요 ····· 63
[표 3-17] 대구 남구청 활용현황 ····· 64
[표 3-18] 광주 남구청 일반개요 ····· 65
[표 3-19] 광주 남구청 활용현황 ····· 65
[표 3-20] 서울 도서관 일반개요 ····· 66
[표 3-21] 서울 도서관 활용현황 ····· 67
[표 3-22] 은평구청 일반개요 ····· 68
[표 3-23] 은평구청 활용현황 ····· 69
[표 3-24] 대구 콘서트하우스(대구 시민회관) 일반개요 ····· 70
[표 3-25] 대구 콘서트하우스(대구 시민회관) 활용현황 ····· 70
[표 3-26] 국립아시아문화전당(구 전남도청) 일반개요 ····· 71
[표 3-27] 국립아시아문화전당(구 전남도청) 활용현황 ····· 72
[표 3-28] 전남 보성군청 일반개요 ····· 72
[표 3-29] 전남 보성군청 활용현황 ····· 73
[표 3-30] 상계2동 공공복합청사 일반개요 ····· 74
[표 3-31] 상계2동 공공복합청사 활용현황 ····· 74
[표 3-32] 가양 레포츠센터 및 도서관 일반개요 ····· 75
[표 3-33] 가양 레포츠센터 및 도서관 활용현황 ····· 75
[표 3-34] 신내 2동 관상복합청사 일반개요 ····· 76
[표 3-35] 신내 2동 관상복합청사 활용현황 ····· 76
[표 3-36] 성수 문화복지회관 일반개요 ····· 77
[표 3-37] 성수 문화복지회관 활용현황 ····· 77
[표 3-38] 나라키움 대전센터 일반개요 ····· 78
[표 3-39] 나라키움 대전센터 활용현황 ····· 78
[표 3-40] 구립 구산동도서관마을 일반개요 ····· 79
[표 3-41] 구립 구산동도서관마을 활용현황 ····· 80
[표 3-42] 르 상카트르(Le Centquatre) 일반개요 ····· 81

[표 3-43] 르 상카트르(Le Centquatre) 활용현황 ····· 82
[표 3-44] 이치카와시 시립 제7중학교 일반개요 ····· 83
[표 3-45] 이치카와시 시립 제7중학교 활용현황 ····· 83
[표 3-46] 도시마 구청사 일반개요 ····· 84
[표 3-47] 도시마 구청사 활용현황 ····· 84
[표 3-48] 국내·외 공공건축 활용 동향_용도기능 구성 ····· 87
[표 3-49] 국내·외 공공건축 활용동향 종합 ····· 88
[표 4- 1] 대전시 공공건축물 현황 ····· 92
[표 4- 2] 대전시 행정구역별 필지 당 공공건축 현황 ····· 92
[표 4- 3] 대전시 공공건축 주용도 현황 -1 ····· 94
[표 4- 4] 대전시 공공건축 주용도 현황 -2 ····· 95
[표 4- 5] 대전시 공공건축 연면적 현황 ····· 97
[표 4- 6] 대전시 공공건축 노후년도 현황 -1 ····· 101
[표 4- 7] 대전시 공공건축 노후년도 현황 -2 ····· 102
[표 4- 8] 대전시 공공건축 건축구조 현황 ····· 106
[표 4- 9] 대전시 도시정비사업 내 공공건축 현황 ····· 107
[표 4-10] 법인세법 시행규칙 ····· 110
[표 4-11] 대전시 공공건축 현황 -1 ····· 111
[표 4-12] 대전시 공공건축 현황 -2: 주용도 ····· 112
[표 4-13] 대전시 공공건축 현황 -3: 규모(연면적) ····· 112
[표 4-14] 대전시 공공건축 현황 -4: 노후년도 ····· 113

그림 차례

[그림 1- 1] 연구의 내용 및 방법 ····· 8
[그림 2- 1] 기반시설 복합화 예시도 ····· 27
[그림 2- 2] 기반시설 복합화 관련 법제도 변천 ····· 28
[그림 2- 3] 공공건축 복합화의 형태 ····· 30
[그림 2- 4] 새정부 국유재산 정책방향 주요내용 ····· 36
[그림 2- 5] 노후 공공청사 복합개발 개념 및 사업 전후(오류동 주민센터) ··· 37
[그림 2- 6] 본 연구의 공공건축 개념 설정 ····· 44
[그림 4- 1] 조사개요 ····· 91
[그림 4- 2] 대전시 공공건축 위치 현황도 ····· 93
[그림 4- 3] 대전시 주용도별 공공건축 현황 ····· 96
[그림 4- 4] 대전시 공공건축 대중교통 접근성 검토-1 ····· 98
[그림 4- 5] 대전시 공공건축 대중교통 접근성 검토-2 ····· 99
[그림 4- 6] 대전시 공공건축물 대중교통 접근성 종합도(지하철+버스) ·· 100
[그림 4- 7] 대전시 연도별 공공건축 현황 ····· 101
[그림 4- 8] 대전시 연도별 주용도 공공건축물 현황 ····· 103
[그림 4- 9] 대전시 연도별 공공건축 노후 현황도 1 ····· 103
[그림 4-10] 대전시 연도별 공공건축 노후 현황도 2 ····· 104
[그림 4-11] 대전시 공공건축 노후 현황도 종합 ····· 105
[그림 4-12] 대전시 도시정비사업에 의한 공공건축물 현황 ····· 107
[그림 4-13] 대전시 공공건축 활용 기본방향 ····· 108
[그림 4-14] 대전시 공공건축 활용 검토를 위한 선정 기준 및 내용 ····· 109
[그림 4-15] 대전시 공공건축 활용을 위한 우선 검토 대상 선정 ····· 111
[그림 4-16] 대전시 공공건축 활용방향 ····· 115
[그림 4-17] 대전시 공공건축 활용 프로세스(예시) ····· 116

DSI

서 론

1. 연구의 개요
2. 연구의 내용 및 방법
3. 선행연구 및 본 연구의 차별성

1장

1장 서 론

1. 연구의 개요

1) 연구의 배경 및 필요성

○ 초기 도시는 성장 지향적 패러다임을 기조로 사회·경제 활동 주체간 경쟁을 통한 효율성과 확장성을 우선하였으며, 중앙정부 주도의 하향식 개발(Top-down)로 단기간에 양적·외연적 성장·발달을 이루었음

- 정부 주도의 하향식 개발로 인해 초기 지역 도시정책은 국가정책과 일원화된 모습이었으나, 1995년 지방자치제 시대가 열리면서 도시정책은 국가 정책과 분리되어 지역의 특성을 반영한 정책 내용과 형식을 갖출 수 있는 여건이 마련되었음. 이러한 여건 속에 지역에서는 도시공공서비스에 대한 수요가 증가하고 있음

○ 외환 위기(1990년대 후반), 신자유주의적 경제 질서 구축 등으로 인해 사회·경제적 불평등이 야기되고, 사회·경제적 양극화, 환경오염과 자원 고갈, 도시 안전, 인구 감소 및 고령화 등 다양한 사회 문제의 발생은 지속가능한 도시 성장 패러다임의 전환을 불러옴

- 2016년 UN Habitat Ⅲ에서는 새로운 도시의제(New Urban Agenda)를 시민 모두를 위한 도시, 사회적 다양성과 평등한 접근성, 경제적·환경적 지속 가능성을 지닌 포용도시로 제안[1]하였음

○ 도시 성장 패러다임의 전환으로 중앙 및 지방정부는 기존 도심부를 중심으로 다양한 도시재생사업을 추진 중에 있으며, 이는 지속가능한 도시 성장 측면에서 중요한 정책 수단이라 할 수 있음

1) UN HABITAT 홈페이지 참조(https://www.unhabitat.org/)

- 도시재생[2]은 도시 내 신규 개발이 아닌 도시성장이 어느 정도 이루어진 시점에서 일부 쇠락한 도심부에 새 기능을 추가하고 지역자원의 활용을 통해 지역 역량을 강화하여 도시를 활성화하는데 목적이 있음

❍ 지속가능한 도시 성장을 논의할 때 지역자원의 활용 논의는 매우 중요하며, 특히 다양한 지역자원 중에 공공건축은 국가 또는 지방자치단체가 소유·관리하는 공공 재원이자, 지역생활권의 특성이 반영된 사회·문화적 매개공간이라 할 수 있음

❍ 특히 공공건축의 활용은 지역 생활권 중심의 커뮤니티 형성을 위한 보육·복지·문화·행정 시설을 통한 생활서비스 요구가 높아지는 상황에서 양질의 도시공공서비스를 공급하여 지역의 수요를 충족시키고 지역 역량을 강화할 수 있는 합리적이고 실효적인 방안이라 할 수 있음

- 국가 정책적으로도 공공서비스시설 및 주민복지시설 확충 등 지역 활성화 및 공공서비스의 질적 제고를 위해 미사용 또는 활용도가 낮은 국·공유 재산을 활용한 도시재생 차원에서의 관련 정책을 장려하고 있음

*국토교통부(2017), 노후 공공청사 복합개발 사업 추진(새정부 경제정책 방향)

❍ 국가 정책적 차원에서 지역 생활권 내 도시공공서비스시설, 주민복지시설 조성 등 관련 사업이 지속적으로 강구되는 가운데 다양한 도시공공서비스의 질적 수요 증가와 기존 지역자원을 활용한다는 측면에서 대전시 공공건축의 활용에 대한 논의가 필요한 시점임

2) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제2조 정의,
"도시재생이란 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것을 말함."

2) 연구의 목적

❍ 본 연구는 대전의 지역자원인 공공건축을 활용하여 도시를 지속적으로 성장시키고 도시공공서비스에 대한 시민의 질적 수요에 대응하기 위한 방안으로, 대전시 공공건축 현황특성 및 활용방향을 모색하는데 목적이 있음

- 본 연구의 목적을 설정하기에 앞서 공공건축의 활용이 양질의 도시공공서비스 제공을 통해 지역생활권 중심의 커뮤니티 형성에 기여하고, 사회·경제적 양극화, 도시 안전, 인구 감소 및 고령화 등의 도시 문제가 완화되며, 도심부 내 지역자원을 효율적으로 활용한다는 측면이 지속가능한 도시 성장 패러다임과 부합함을 전제로 함

❍ 이에 세부적으로는 공공건축 활용 개념 고찰과 국내·외 공공건축 활용 동향 검토, 대전시 공공건축 현황분석을 통해 대전시 공공건축 활용방향을 제안코자 함

2. 연구의 내용 및 방법

1) 연구의 내용

□ 연구의 주요 내용

- ❍ 본 연구의 주요 내용을 연구 목차에 따라 기술하면 다음과 같음
- ❍ 제1장 「서론」에서는 연구의 배경 및 목적, 내용 및 방법과 선행연구와의 차별성에 대해 정리하였음
- ❍ 제2장 「이론적 고찰 및 관련 법제도 검토」에서는 국내·외 문헌연구 고찰을 통해 공공건축의 개념과 활용 측면에서의 관련 개념을 고찰하였으며, 공공건축 활용 관련 법·제도와 정책 및 사업추진 동향을 살펴보았음
- ❍ 제3장 「국내·외 공공건축 활용동향」에서는 공공건축 활용 유형별 국내·외 공공건축 활용 특성을 도출, 공공건축 활용 측면에서의 시사점을 도출하였음
- ❍ 제4장 「대전시 공공건축 현황특성 및 활용방향」에서는 대전시 공공건축 현황특성을 분석하고, 국내·외 공공건축 활용특성을 도출하여 1차적으로 활용 가능성이 높은 대전시 공공건축을 검토, 검토된 대상 건축물의 특성을 분석하고, 이를 바탕으로 대전시 공공건축 활용방향을 제안함
- ❍ 제5장 「결론」에서는 연구결과를 종합하고, 정책제언과 향후 연구과제에 대해 제안하였음

□ **연구의 내용 범위**

❍ 대전시 공공건축 복합화 방안 마련을 최종 목표로 하여 본 연구의 목적은 1차적으로 대전시 지역자원인 공공건축의 현황에 대한 특성을 파악하고, 현황특성을 고려한 활용방향을 제안하는 것임. 보다 실효적인 공공건축 활용방향을 모색하기 위해 대전시 내 소재하는 공공이 건축하거나 조성하여 소유·관리하는 공공건축으로 연구 대상을 한정하였음

▸공공건축의 범위

- 「건축서비스산업 진흥법」에서 정의하는 공공기관(국가기관, 지방자치단체, 공공기관의 운영에 관한 법률에 따른 공공기관, 지방공기업법에 따른 지방공기업)이 건축하거나 조성하는 공공건축을 대상으로 하며, **기존 용도·기능의 복합적인 활용을 고려하기 위해 대상물을 공공 건축물로 한정**하였음(부지 제외)

2) 연구의 방법

□ **문헌 검토: 이론적 고찰**

❍ 문헌 검토를 통해 공공건축의 정의와 대상 및 유형 등 공공건축의 개념을 고찰하고, 공공건축 활용과 관련한 법·제도 및 정책동향을 검토하였음

- 공공건축 활용 고찰(공공건축 개념, 활용 유형과 기능 복합)
- 관련 법·제도 및 정책동향 검토

□ **국내·외 공공건축 활용동향 검토**

❍ 문헌조사 및 현장답사를 통해 국내·외 공공건축 활용동향을 활용 유형별로 조사하였으며, 유형별 특성 및 시사점을 도출하였음

- 국내·외 공공건축 활용동향 검토

  : 용도지역, 주용도(용도구성), 대중교통 접근성, 노후년도 및 건축구조 등

□ **대전시 공공건축 현황분석**

○ 건축물 생애이력 관리시스템 자료 및 대전시와 자치구(5개구)에서 별도 관리하는 대전시 소재의 공공건축 데이터(기초자료)를 바탕으로 하며, 누락된 정보의 경우 시설별 건축물대장을 확인하여 대전시 공공건축 기초자료를 데이터 베이스화(준공년도 또는 사용승인년도 등 누락된 정보에 대한 추가 기입)하였음. 또한, 지리정보시스템(GIS)을 통해 대전시 행정구역 단위별 위치, 필지 대비 건축물 동수, 주용도, 노후년도, 건축구조 등 대전시 공공건축 현황을 분석하였음

- 대전시 공공건축 기초데이터 작성:

  *건축물 생애이력 관리시스템 : 4,544개소

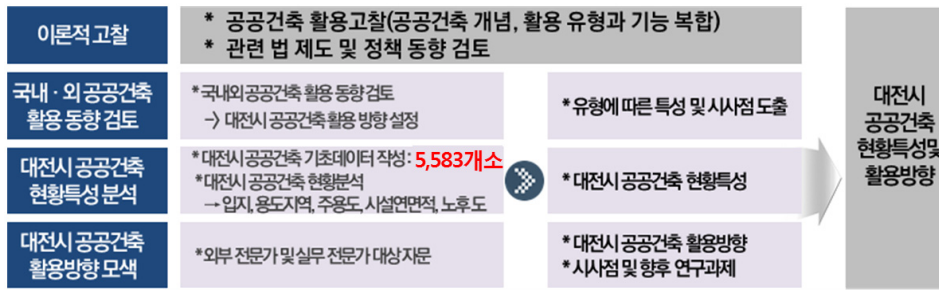
  *건축물 생애이력 관리시스템+대전시 및 자치구 관리자료 : 5,583개소[3)]

- 대전시 공공건축 현황분석: 필지당 건축물 동수, 주용도, 규모(연면적), 대중교통 접근, 노후도, 건축구조 등(행정구역별)

□ **대전시 공공건축 활용방향 도출을 위한 전문가 자문의견 수렴**

○ 공공건축 활용과 관련하여 외부 전문가 및 실무 전문가를 대상으로 회의를 통해 대전시 공공건축의 현황특성에 따른 대전시 공공건축 활용방향을 제안하였음

- 대전시 공공건축 활용방향 설정을 위한 논의사항



[그림 1-1] 연구의 내용 및 방법

3) 전국의 건축물의 이력정보를 통합·관리하는 건축물 생애이력 관리시스템에서 제공하는 자료를 바탕으로 대전시와 자치구(5개구)에서 소유 및 관리하고 있는 공공건축물 현황 자료를 종합하였음

3. 선행연구 및 본 연구의 차별성

1) 선행연구 고찰

○ 초기 공공건축과 관련된 선행연구는 공공시설 공급계획 및 질적 개선을 위한 연구가 주로 진행되었음. 공공시설의 양적 공급 이후 정부 부처별 공공시설 공급으로 인해 기능이 중복되거나, 지역 편차에 대한 문제점이 제기되었음. 이에 공공건축 공급계획에서의 형평성 확보 차원에서 사회복지시설 중심으로 서비스 복합화 측면에서 관련 연구가 수행되었음

○ 이후 지역커뮤니티 개념에서 공공건축에 대한 정의 및 개념이 논의되었으며(현재까지 공공건축에 대한 법적용어 정의는 없음), 특히 생활밀착형 공공서비스의 질적 향상과 지역 중심의 커뮤니티 형성 및 활성화에 대한 중요성이 대두되면서 지역 커뮤니티 역할을 수행하는 기능 복합화 계획에 대한 선행연구가 수행되었음

○ 또한, 도심부 과밀화, 신규 개발부지에 대한 부족 등으로 효율적인 공간 활용 차원에서 시설 간 입체적 복합화에 대한 연구와 기존 공공건축의 활용과 관리정책에 관한 연구가 진행되었음

○ 앞서 논의한 공공건축 활용에 관한 선행연구는 크게 도시재생 차원에서의 공공건축 활용과 공공건축의 기능 복합화 및 활용 관리에 관한 연구로 살펴볼 수 있음

□ 도시재생 차원에서의 공공건축 활용

○ 도시재생 관점에서의 공공건축 활용에 관한 선행연구로는 차주영 외(2011)「중소도시재생을 위한 공공건축 및 공공공간 활용방안」이 있음. 도시 쇠퇴 현상이 심화되고 있는 인구 30만 이하 규모의 중소도시를 대상으로 이를 활성화하기 위한 장소 중심의 도심재생 수단으로서 공공건축과 공공공간의 실태조사 및 중소도시재생을 위한 제도개선

방안이 주된 내용임. 세부적으로는 단계별로 관련 법·규칙의 개정, 관련사업의 제안, 민간 건축물 내 공공시설 유치 시 인센티브 부여방안, 도시재생사업에서의 이익 환원 및 민간사업 활용 방향성을 제안하였음

□ **공공건축의 기능 복합화 및 활용·관리**

○ 공공건축의 기능 복합화 및 활용·관리와 관련된 선행연구는 공공서비스 기능 복합에 관한 연구와 기존 공공건축의 활용성 증대 차원에서의 관리 정책에 관한 선행연구로 구분할 수 있음

○ **공공서비스 기능 복합화에 관한 연구**로는 지역 커뮤니티 활성화 측면에서 공공서비스 기능 복합화 및 도시기반시설간의 입체 복합화에 관한 연구가 선행되었으며, 이후 도심공동화 현상과 도심 내 신규 개발부지에 대한 부족, 기존 공유재산에 대한 활용 등의 연구로 기존 **공공건축물의 활용성 증대 측면에서의 관리·정책에 관한 연구**, 공공서비스 기능이 **복합 개발된 공공건축 실태조사 및 정책개선에 관한 연구**가 선행되었음

▸**공공서비스 기능 복합화에 관한 연구(단일 기능 복합+시설간 입체화)**

○ 지역 내 생활서비스 제공이 기존에 단일한 형태로 제공하였다면 통합적인 지역 생활서비스 제공을 통해 지역 커뮤니티를 증진하는 차원에서, 공공서비스 기능 복합화에 관한 연구가 진행되었음

- 관련된 주요 연구로는 김선웅(1999) 「공공문화복지시설의 복합화 방안 연구」, 이춘희 외(2007) 「공공시설 복합화의 적용 및 활성화 방안 연구」, 조준배 외(2008) 「장소의 가치향상을 위한 공공건축 통합화 방안 연구」, 이주일 외(2010) 「도시계획시설의 중복·복합화에 따른 효율적 운용방안 연구」, 국토교통부(2015), 「기반시설 복합화 가이드라인 수립 연구」 등이 선행되었으며, 그 외 교육연구시설, 도서관 등 단위시설 내 용도기능 복합화에 관한 연구가 진행되었음

❍ 단일 기능들을 복합화한 연구가 추진된 2000년대 이후 도시적 차원에서 용도간 복합개발에 대한 필요성이 논의되었으며, 도시기반시설간 입체적 복합적 개발방향 설정과 실현하기 위한 제도개선 연구가 선행되었음

- 관련 연구로는 차주영 외(2012)「SOC시설의 복합적 입체적 활용을 위한 제도개선 방안」, 홍석호 외(2013)「중복이용구역 지정을 통한 입체도시계획기법」, 이상호(2014)「복합용도개발과 입체복합 공간계획」등 단일기능간 복합화에서 시설간의 입체적 복합화에 관한 연구가 이루어졌음

▸기존 공공건축의 활용성 증대 차원에서의 관리 정책

❍ 기존 공공건축의 활용성 증대 차원에서 선행된 관련 연구로는 우선적으로 기존 공공건축물의 현황에 대한 데이터베이스 구축에 관련한 연구가 이루어졌으며, 이후 활용 가능한 국유건축물 유형 정립 및 현황조사, 복합화된 공공건축의 실행 모델 개발을 위한 실태조사 및 정책 개선 방향 등의 연구가 진행되었음

- 관련된 주요 연구로는 박혜미 외(2016)「공공건축물의 효율적 유지관리를 위한 자산 데이터베이스 구축에 관한 기초 연구」, 임현성 외(2013)「공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구」, 성은영 외(2016)「지역맞춤형 공공건축 복합화 실행모델 개발을 위한 실태조사 및 정책 개선 방향」등 복합화 공공건축물의 시설 현황분석 및 이용자 공간 이용 설문조사 등이 다수임

2) 본 연구와의 차별성

❍ 장소중심의 도시재생 수단으로서의 공공건축 활용(차주영 외), 공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책(임현성, 성은영, 박혜미 외 다수), 공공서비스 기능 복합화 관련 연구(국토교통부, 이상호, 차주영 외 다수) 등 공공건축의 활용과 관리 차원에서의 정책 및 제도 개선 방안이 다수 선행되었음

[표 1-1] 선행연구 검토

구 분		연구목적	연구내용	연구방법
도시재생 차원에서의 공공건축 활용	장소 중심의 도시재생 수단	**차주영 외(2011), 중소도시재생을 위한 공공건축 및 공공공간 활용방안**		
		- 공공건축과 공공공간을 촉매로 중소도시의 도심 재생방안을 제시하여 도시재생의 실효성 제고	- 국내 중소도시 공공건축 및 공공공간 활용실태 분석 및 활용방안(제도개선 방안)	- 문헌검토를 통해 공공건축 및 공공공간 활성화를 통한 도심재생 의미 도출, 국내·외 도시재생 관련 정책 파악 및 동향조사 - 7개 중소도시 대상으로 공공건축물 공공공간 활용 실태 파악 - 공공건축 및 공공공간 활성화를 통한 도심재생 사례조사 분석
공공건축의 기능 복합화 및 활용 관리	공공서비스 기능 복합화에 관한연구	**이춘희 외(2007), 공공시설 복합화의 적용 및 활성화 방안 연구**		
		- 공공시설의 복합화에 관한 이론적 논의와 계획기법검토 및 공공시설의 복합화방안을 도출, 적용	- 공공시설 복합화의 사례 및 활용실태 분석 및 활용방안(개선·계획방향 도출)	- 관련개념들이 도입되었거나, 향후 공공시설의 복합화계획 지역을 연구대상 공간설정 - 복합커뮤니티센터 분석 및 계획방안 - 공공시설 복합화의 개념 도입 후 적용된 사례 검토
		이주일 외(2010), 도시계획시설의 중복·복합화에 따른 효율적 운용방안 연구		
		- 서울시 도시계획시설의 중복·입체복합화의 명확한 범위와 기준 등 합리적 운용방안 제시 - 세부시설조성계획의 결정기준(범위)정비	- 도시계획시설의 중복·입체복합화 관련 법제도 검토 및 서울시 중복결정 및 입체적 결정의 현황과 운용실태 조사 분석	- 관련법 검토 및 현황 및 운용실태 조사 - 해외 중복·입체복합화 사례조사 및 시사점 도출 - 운용기준 및 허용범위 설정과 조서 작성방법 및 보상방법 제시, 개선방향 도출
		차주영 외(2012) SOC시설의 복합적·입체적 활용을 위한 제도개선방안		
		- SOC시설에 추가적인 기능을 복합적이고 입체적으로 조성·활용할 수 있는 방안 제시	- 국내 SOC시설의 복합적·입체적 활용현황 분석, SOC시설의 복합적·입체적 조성과 관련된 제도적 한계 도출, 개선방안 제시	- 선행연구 및 정책동향 조사·분석 및 현행 법규 및 제도 분석 - 국내·외 도로와 철도 복합적·입체적 활용 사례조사 및 현장답사 - 우수사례 대상지 거주자 만족도 조사 및 공무원 대상 설문조사 - 자문회 및 워크샵 개최 등 전문가 활용

		홍석호 외(2013), 중복이용구역 지정을 통한 입체도시계획기법		
		- 선진 입체도시계획기법 사례 분석, 유형 정립 및 국내 관련제도 개선사항 도출, 시사점 제시	- 일본의 입체도시계획기법 사례 연구 및 관련 제도 분석을 통한 국내 법·제도의 개선방안 도출	- 선행연구자료, 관련자료 분석 및 이론적 고찰, 용어정립 - 입체도시계획기법 유형정립 및 중복이용구역 설정 - 국내 관련 법제도 문제점 및 개선사항 도출
		이상호(2014), 복합용도개발과 입체복합 공간계획		
		- 구도심의 복합용도건축을 통한 도시재생방안과 실효성제고	- '구도심 복합용도 공간 재생기술 개발' 연구 연구방향 및 공간유형 정리	- 입체복합 공간 연구 및 계획방향 분석 - 국내·외 복합건축물의 사례연구를 통한 유형정리 및 용어정립
		국토교통부(2015), 기반시설 복합화 가이드라인 수립 연구		
		- 공공청사 등 기반시설에 대한 복합개발을 활성화하기 위해 도시·군계획시설의 복합화의 합리적 운영방안 제시	- 공공청사에 대한 복합화 방안검토·개념 및 개념사례 분석 - 다양한 기반시설 복합화 방안 제시 및 가이드라인 제작	- 기반시설 복합화 개념 및 관련법 제도 검토 - 현황 및 운용실태 조사, 국내·외 모범사례 분석
기존 공공건축의 활용성 증대 차원에서의 관리 정책		**임현성 외(2013), 공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구**		
		- 공공건축의 활용성 증대를 위한 '공공건축 자산관리체계' 구축 방향과 개선 방안 제시	- 국내 공공건축 활용동향 및 관리 정책한계 분석 및 지역 기반의 공공건축 활용 실태 진단 및 시뮬레이션을 통한 정책 개선방안제시	- 선행연구 분석 및 언론 보도 수직·분석 - 정책 현황 분석과 인식조사 - 공공건축 현황 분석과 지자체 실태조사를 통한 성과진단 - 전문가 자문회의와 해외선진사례 답사
		성은영 외(2016), 지역맞춤형 공공건축 복합화 실행모델 개발을 위한 실태조사 및 정책 개선 방향		
		- 공공건축 복합화의 정책 마련을 위한 실태분석 및 정책 개선 방향 마련	- 공공건축 복합화 현황분석 및 문제점 도출과 지역 맞춤형 공공건축 복합화 추진 방향 정립 및 법·제도 개선 제안	- 선행 연구 분석을 통한 이론체계 정립/분석을 통한 건립 동향 및 현황분석 - 설문 조사 및 국내 답사/사례조사를 통해 운영 현황 및 문제점 도출 - 전문가 인터뷰 및 자문회의를 통한 개선사항 검토

		박혜미 외(2016), 공공건축물의 효율적 유지관리를 위한 자산 데이터베이스 구축에 관한 기초 연구		
		- 국내·외 공공건축물 관리운영 실태 분석과 국내 관리운영체계 문제점 파악 - 공공건축물 자산 데이터베이스 구축을 위한 기초방안 설정	- 국내·외 자산관리 현황을 조사·분석 및 실제 건축물 대상 자료 수집 및 자산의 분류와 기준 및 위계 설정	- 국내·외 공공건축물 관리 동향 파악 및 관련 기준 및 규격 정립 - 사례 분석을 통한 자산관리 동향비교 - 실제 사례 대상 설정 후 연구수행 및 결과도출
		김은희 외(2015), 공공건축물 활용성 제고를 위한 리모델링 정책지원 및 제도개선 연구		
		- 공공건축물 활용성 제고 차원의 리모델링 전략 정책 방향 설정 및 제도적 대안 마련	- 공공건축물 리모델링 실태 파악 및 사업계획 단계의 주안점 도출 - 공공건축 리모델링 정책지원 및 제도 개선 방안 제시	- 리모델링 관련 이론 고찰, 법제도 및 정책 등의 조사 분석 - 국내 공공건축물 리모델링 정책 및 제도의 문제점 도출 - 정책 및 제도 현황, 문제점 분석 및 공공건축물 실태조사 실시
		임현성 외(2015), 활용 가능한 국유건축물 유형 정립 및 현황 조사 연구		
		- 공공건축물 활용현황 분석과 진단의 필요성 정립 및 현황 분석 방법론 도출을 통해 국유건축물 활용현황 기초분석 및 정책 개선안 도출	- 국유재산 운영관리 현황과 행정재산 적정규모 평가기준 설정 및 재산 유형별 적정규모 산출	- 전문가 자문회의 및 심층 인터뷰를 통한 국유지 관리의 한계 및 문제점 도출 - 관련 기준 비교·검토 - 기존 정보체계를 활용한 GIS분석 - 관련 기관 협업

〈본 연구의 차별성 종합〉

- 공공건축의 정의 및 유형, 리모델링을 위한 제도개선, 신축 복합화 현황 및 관련 제도 개선 등 공공건축과 관련하여 다양하고 깊이 있는 연구가 선행되었음
- 본 연구는 대전시 공공건축 현황특성과 국내·외 공공건축 활용동향 분석을 기초로 지역 공공성 확보 차원에서 대전시 공공건축 활용방향을 모색하는데 연구의 차별성이 있음

❍ 본 연구는 대전시 공공건축 복합화 방안 작성을 위한 1단계로 대전시 공공건축 현황특성 및 활용방향 설정을 목적으로 함

- 대전시 공공건축의 일반현황 작성(데이터베이스 구축, 5,583개소), 국내·외 공공건축 활용동향 검토과정을 거쳐, 대전시 공공건축 현황특성 분석을 통한 대전시 공공건축 활용방향 모색

이론적 고찰 및 관련 법·제도 검토

1. 공공건축의 개념과 유형
2. 공공건축의 활용
3. 공공건축 활용 관련 법·제도 및 정책 동향 고찰
4. 소결

2장

2장 이론적 고찰 및 관련 법·제도 검토

1. 공공건축의 개념과 유형

1) 공공건축의 개념

□ **사전적 정의**

▸ **건축용어사전**

❍ 건축용어사전의 공공건축의 정의는 '대부분 공공단체, 관공서에 의해 운영되지만 민영의 것도 있다'라고 정의하고 있음

- 공공건축 성격: 공익성과 공용성 등의 공공성으로 규정함
- 공공건축 소유자 : 공공단체, 공공기관과 민간 소유까지 확대 정의

공공건축: 공공성 있는 건축물로, 공익성과 공용성을 갖는다.
대부분은 관공서, 공공 단체에 의해 운영되지만 민영의 것도 있다.
[건축용어사전]

▸ **표준국어사전**

❍ 국립국어원 표준국어사전에서는 공공건축의 용어를 직접적으로 수록하고 있지 않으나, '공공'의 의미가 공공기관으로 대표되는 소유의 개념과 대중을 위한 공공성으로 정의하고 있음

- '공공'의 용어에서는 '국가나 사회의 구성원에게 두루 관계되는 것'으로 정의
- '공공시설'에 대해서는 '국가나 공공단체가 공공의 편의나 복지를 위하여 설치한 시설'로 정의

공공(公共): 국가나 사회의 구성원에게 두루 관계되는 것
공공(公共)시설: 국가나 공공 단체가 공공의 편의나 복지를 위하여 설치한 시설
[표준국어대사전]

▸ **Collins Dictionary/Oxford Dictionary**

❍ Collins Dictionary와 Oxford Dictionary에서는 공공건축의 정의를 공통적으로 'used by the public'로 언급하고 있으며, 사용자로서의 'public'은 공공기관의 의미가 아닌 모든 사람, 대중의 의미로서 공용성 또는 공공성으로 공공건축을 정의하고 있음. 또한 Collins Dictionary에서는 국가나 지방자치단체에 속한 건축물로 한정하여 공공기관의 소유물이라는 소유 주체에 대한 개념을 포함하고 있음

Public building: a building that belongs to a town or state, and is **used by the public.**

[Collins Dictionary]

public building: a building **used by the public** for any purpose, such as assembly, education, entertainment, or worship.

[Oxford Dictionary]

□ **관련 법규**

▸ **「건축서비스산업 진흥법」**

❍ 「건축서비스산업 진흥법(제2조제6항)」에서는 공공건축의 정의를 '공공기관이 건축하거나 조성하는 건축물 또는 공간환경'으로 소유주체와 형상(건물 또는 환경)에 의미 부여하여 정의하고 있음

❍ 공공건축 관련 제도와 사업을 위한 가장 기본적인 법적 근거로서 의미를 있다 할 수 있음. 현재 법적 개념에서 공공건축을 정의하고 있는 규정은 「건축서비스산업 진흥법」이 유일한 것으로 파악되었음

- 공공기관은 국가기관, 지방자치단체, 공공기관의 관한 법률 제4조 제1항에 따른 공공기관과 지방공기업법에 따른 지방공기업을 말함
- 공공기관은 건축물 등이 건축의 공공적 가치를 구현하고, 적정한 수준의 품격을 갖추며, 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록 노력해야 함을 명시하고 있음

「건축서비스산업 진흥법」

제2조(정의)
5. “공공기관”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 단체를 말한다.
   가. 국가기관
   나. 지방자치단체
   다. 「공공기관의 운영에 관한 법률」제4조제1항에 따른 공공기관
   라. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업
6. “공공건축”이란 공공기관이 건축하거나 조성하는 건축물 또는 공간환경을 말한다.

▸ **「건축기본법」**

❍ 건축기본법에서는 건축물과 공간환경, 공공공간에 대해 용어 정의를 하고 있으며, 공공공간에서의 공공은 공중(公衆)이 이용하는 의미를 내포하고 있어 건축물의 공공성에 대한 정의를 언급하고 있음

- 건축기본법 제3조4항에서는 건축디자인을 품격이 우수한 건축물과 공간환경의 조성, 건축의 공공성을 실현하기 위하여 건축물과 공간환경을 기획ㆍ설계하고 개선하는 행위로 보고 있음
- 건축기본법에 의거한 건축 정책 방향을 건축물의 생활공간의 공공성, 사회ㆍ문화 측면에서의 공공성을 설정하고 있음

「건축기본법」

제3조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
1. "건축물"이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물을 말한다.
2. "공간환경(空間環境)"이란 건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관을 말한다.
3. "공공공간(公共空間)"이란 가로·공원·광장 등의 공간과 그 안에 부속되어 공중(公衆)이 이용하는 시설물을 말한다.
4. "건축디자인"이란 품격과 품질이 우수한 건축물과 공간환경의 조성으로 건축의 공공성을 실현하기 위하여 건축물과 공간환경을 기획·설계하고 개선하는 행위를 말한다.
5. "품격"이란 주변환경과의 관계, 규모, 형태, 구조, 재료, 시공수준 등을 통하여 그 목적과 지역의 정체성을 창출할 수 있는 적절성을 말한다.
6. "품질"이란 안전, 보건, 기능, 쾌적, 자원절약과 재활용 등의 객관적 성능을 말한다.
7. "건축"이란 건축물과 공간환경을 기획, 설계, 시공 및 유지관리하는 것을 말한다.

□ **관련 선행연구**

❍ 이규철 외(2016)는 「공공건축의 정의와 유형 연구」에서 공공건축의 개념 정의를 3단계 대안으로 제안하였음[4)]

- 첫 번째 단계에서의 공공건축의 정의를 “일반 대중이 자유롭게 또는 규정으로 정해진 절차를 거쳐 출입 가능하고, 사회적으로 합의된 다수의 이익을 위해 **공공기관이 소유·관리하는 건축물**”로 설정
- 두 번째 단계에서의 공공건축의 정의를 “일반 대중이 자유롭게 또는 규정으로 정해진 절차를 거쳐 출입 가능하고, 사회적으로 합의된 다수의 이익을 위해 **공공기관이 소유·관리하거나 공공성 증진을 위해 공공기관이 지원하는 민간 소유의 건축물**”로 소유 주체의 확장성을 논의
- 세 번째 단계에서의 공공건축의 정의를 “일반 대중이 자유롭게 또는 규정으로 정해진 절차를 거쳐 출입 가능하고, 사회적으로 합의된 다수의 이익을 위해 **공공기관이 소유·관리하거나 공공성 증진을 위해 공공기관이 지원하는 민간 소유의 건축물(건축물의 일부 포함)과 공공공간**”으로 공공건축의 개념을 제안

> ▸1단계: 일반 대중의 이용(출입 절차 포함)+공공기관이 소유·관리하는 건축물
>
> ▸2단계: 일반 대중의 이용(출입 절차 포함)+공공기관이 소유·관리하는 건축물 +공공기관 지원의 민간소유 건축물
>
> ▸3단계: 일반 대중의 이용(출입 절차 포함)+공공기관이 소유·관리하는 건축물 +공공기관 지원의 민간소유 건축물 +공공공간

- 이는 사회적으로 합의된 다수의 이익을 위해 공공기관이 소유·관리하는 건축물에서 공공기관의 지원을 받는 민간 소유의 건축물을 포함시켰으며, 나아가 건축물 외 공공공간을 포함하여 확장하는 대안이라 할 수 있음

4) 이규철 외(2016), 공공건축의 정의와 유형 연구, 건축도시공간연구소, p.105

○ 본 연구에서는 공공건축의 개념을 「건축서비스산업 진흥법」과 이규철 외(2016)가 제안한 공공건축의 1단계 개념인 사회적으로 합의된 다수의 이익을 위해 공공기관이 건축하거나 조성하는 건축물(소유 · 관리)로 한정함

2) 공공건축의 대상 및 유형

□ 공공건축물 구분

○ 공공건축의 정의는 법적 근거(건축서비스산업 진흥법 등)가 마련되어 있으나, 공공건축의 대상 및 구분과 관련해서는 관계 법령 상 각기 다른 범위와 용어로 공공건축을 정의하고 있음. 공공건축의 범위와 유형 분류에 있어 체계적 접근 측면에서는 한계가 있는 것으로 판단됨

▸ 기반시설

○ 앞서 공공건축과 관련하여 상위 개념인 법적 시설로써 기반시설이 있으며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6항에서는 7개의 유형으로 기반시설을 구분하고 있음

[표 2-1] 기반시설의 유형(국토계획법 제2조제6항)

구분	세부 유형	
1	교통시설	도로 · 철도 · 항만 · 공항 · 주차장 등
2	공간시설	광장 · 공원 · 녹지 등
3	유통 · 공급시설	유통업무설비, 수도 · 전기 · 가스공급설비, 방송 · 통신시설, 공동구 등
4	공공 · 문화체육시설	학교 · 운동장 · 공공청사 · 문화시설과 공공성이 인정되는 체육시설 등
5	방재시설	하천 · 유수지 · 방화설비 등
6	보건위생시설	화장시설 · 공동묘지 · 봉안시설
7	환경기초시설	하수도 · 폐기물처리시설

출처: 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제2조 제1항

▸ **도시 · 군계획시설**

❍ 도시 · 군계획시설은 기반시설 중 「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 의거(제2조 도시 · 군계획시설결정의 범위)하여 도시 · 군관리계획으로 결정된 시설임

- 시장 · 공공청사 · 문화시설 · 연구시설 · 사회복지시설 · 장례식장 · 종합의료시설 등 공간이용에 상당한 영향을 주는 도시 · 군계획시설의 경우 건폐율 · 용적률 및 높이의 범위를 함께 결정하고 있음

▸ **국토교통부: 건축물 용도 통계를 위한 분류**

❍ 국토교통부에서는 건축물대장에 기록되어 있는 정보를 기초로 건축행정시스템(세움터)을 통해 건축물의 용도를 주거용, 상업용, 문교사회용, 공업용, 농수산용, 공공용, 기타시설로 크게 7가지 유형으로 분류하여 건축물 통계에 활용하고 있음(국토교통 통계누리, 건축물용도 통계분류표)

- 세부 유형은 건축법 시행령 [별표 1] 용도별 건축물의 종류(제3조의 5 관련)를 참조하고 있으며, 29가지 유형 중 위락시설은 제외하고 있음

[표 2-2] 건축물 용도 통계분류표

구분	세부 유형	
1	주거용	단독주택, 공동주택
2	상업용	근린생활시설(제1종, 제2종), 판매시설, 운수시설, 업무시설, 숙박시설, 위험물 저장 및 처리 시설, 자동차관련시설
3	문교사회용	문화 및 집회시설, 종교시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 묘지관련시설, 관광휴게시설
4	공업용	공장
5	농수산용	동식물관련시설
6	공공용	교정 및 군사시설, 방송통신시설, 발전시설
7	기타	창고시설, 자원순환관련시설

출처: 국토교통 통계누리, 건축물용도 통계분류표

❍ 본 연구에서는 대전시 공공건축의 현황특성 도출 시 국토교통부 건축물 통계자료와의 연동성을 고려하여 건축법 시행령 용도별 건축물의 종류가 반영된 국토교통부 건축물 용도통계 세부유형을 참조하였음

2. 공공건축의 활용

1) 활용 유형

□ 공공건축 활용

○ 공공건축 활용에 있어 차주영 외(2011)는 장소 중심의 도심재생 수단으로서 공공건축과 공공공간 활용의 필요성에 대해 논의하였음. 도심재생을 위한 공공건축 및 공공공간 활용의 기본방향으로 지역자산 및 사회적 공간으로서의 인식 변화의 필요성, 지역 여건에 맞는 공공건축 및 공공공간 활용방안 마련의 필요성, 미래 자산으로서 복합적이고 다양한 활용방안 마련에 대한 필요성을 언급하였음

○ 김은희 외(2015)는 「공공건축물 활용성 제고를 위한 리모델링 정책지원 및 제도개선 연구」에서 “일반적으로 건축물이 쓰인다는 것은 공공자산으로서 공공건축물이란 결국 부동산으로서의 최유효이용 가치 확보에서 나아가 지역 여건과 특성을 고려한 사회적 요구를 반영하고 공공의 사용을 전제로 일상적인 편의를 충분히 제공할 수 있도록 계획ㆍ운영되어야 한다.”라고 제시하고 있음

- 기존 공공건축물 활용성 제고를 위한 리모델링 방안의 주안점으로 공공성, 효율성, 효과성에 대해 언급하였음

  ▸ **공공성:** 공공의 이용편의와 안전 요건- 누구나 쉽게 접근하고 이용 가능한 지역의 거점 시설로서의 기능(접근성, 지역사회 커뮤니티를 매개로 한 지역성, 문화적 가치 포함)

  ▸ **효율성:** 공공건축물 조성에 따른 사회적 효과- 투입된 물리적ㆍ행정적 비용 및 노력 대비 공공서비스 기능 제공 차원에서의 실제적인 효과

  ▸ **효과성:** 공공건축물의 공공서비스 목표달성의 적합정도- 서비스 만족도, 이용의 편의성 등 공공서비스의 사회적 가치[5)]

5) 김은희 외(2015), 공공건축물 활용성 제고를 위한 리모델링 정책지원 및 제도개선 연구, p.23 재인용

❍ 본 연구에서는 공공건축의 활용방향을 공공성에 기반하여 공공의 이용편의 측면에서 누구나 쉽게 접근하고 이용 가능한 지역 거점시설로서의 역할을 수행할 수 있도록 **공공건축의 기능성, 접근성, 활용가능성 측면에서 다루고자 함**

- 이에 공공(중앙정부 및 지방자치단체)의 주관으로 시민의 도시공공서비스 지원을 위해 공공이 발주하고 공공예산으로 지어져 건립된 시설(공공건축)을 「건축기본법」에서의 생활공간, 경제활동의 공간 환경, 문화공간을 사회적·문화적 공공성에 맞추어 시설을 리모델링하여 기존의 공간 내 새로운 기능을 부여하거나, 증축(수평, 수직) 또는 별동 건물군의 조성을 통해 새로운 기능을 추가함을 의미하고 있음

2) 기능 복합화

❍ 건축물의 기능 복합화는 여러 용도들을 물리적이고 합리적인 계획을 통해 보다 합리적이고 효율적인 토지이용과 더불어 건축물 내에서의 용도간 이용률을 높이고, 주변 지역의 사회 제반적인 개발에 영향을 미칠 수 있는 공간 계획방안이라 할 수 있음

❍ 안창모(1987)는 복합화의 기본적인 의미를 '두 가지 이상을 하나로 합친다.'라는 의미로 건축에서는 '복합'이라는 용어는 고유 기능을 가진 2개 이상의 시설이 동일 건물 또는 동일 대지 내에 건설되었을 때 복합되었다고 정의[6]하였음

❍ 유성현(2007)은 복합화를 네트워크, 부지공간, 일단지공간, 건물공간 총 4가지의 개념으로 분류하였음

6) 안창모(1987), 지역시설의 복합화계획에 관한 연구, p10

▸ **네트워크** 지역 내의 시설이 거리간격을 가지고 기능적 연계를 지니고 정보의 수수 및 활동에 있어 상호서비스를 행하는 등 시설의 네트워크를 전제로 한 복합화

▸ **부지공간** 동일 부지 내에 있지만 건물로서는 독립된 서로 다른 시설이 일체적으로 이용 가능한 기능적, 의도적 연계를 지니고 있는 복합화

▸ **일단지공간** 부지를 접하는 두 개 이상의 독립된 시설이 인접하는 외부공간을 매개로 하고 경우에 따라서는 공동이용의 외부공간을 지닌 채 상호이용, 활동의 협력을 행하는 등 일단지 공간으로 복합화

▸ **건물공간** 동일 부지 내에서 나아가 동일 건물 내 서로 다른 기능시설을 일체적, 복합적으로 계획하여 공간의 공유화, 기능의 상호이용, 관리운영의 공동화까지 행하는 복합화[7)]

❍ 국토교통부(2016)의 「민간시설 유치를 통한 시민친화형 공공건축 리뉴얼 활성화방안 연구」에서는 복합화의 개념을 '물리적 차원'과 '기능적 차원'의 복합화로 구분하고 있음[8)]

▸ **물리적 차원의 복합화** 동일 건물 또는 동일 부지 내에 다양한 시설을 함께 설치함. 이용객의 필요한 서비스를 제공받기 위하여 여러 장소에 분산된 시설을 방문하면서 발생되는 시간적, 경제적 비용을 최소화하는 것에 대한 장점이 있음

▸ **기능적 차원의 복합화** 동일 건물이나 동일 부지 내에 입지하지 않더라도 관련 시설간의 유기적인 연계를 통해 효과적으로 서비스를 제공하는 것을 의미함. 즉, 기능적 복합화는 개별 시설의 입지로 인한 전달과정의 단편성과 비연속성을 극복하여 포괄적인 서비스를 제공함. 서비스의 연속성과 통합성을 유지할 수 있어 결과적으로 서비스의 질이 향상되는 장점이 있음

7) 유성현(2006), 공공시설의 복합화 실태 및 이용만족도에 관한 연구, pp16-17
8) 국토교통부(2016), 민간시설 유치를 통한 시민친화형 공공건축 리뉴얼 활성화방안 연구

□ **복합용도개발(MXD, Mixed use development)**

❍ 건축물의 기능 복합과 관련한 선행연구로 복합용도개발(MXD)이 있음

❍ 19c 후반 도시의 외연적 확장으로 인한 도시문제를 해결하기 위한 수단으로 도시 토지이용의 기능를 분화하였으나, 이로 인해 야간 도심공동화 현상, 출·퇴근시 교통문제, 도심부 상업 및 서비스업종 증가에 따른 주거환경 저하 등 도심부 쇠락현상[9]이 심화되었음. 이러한 문제점을 해결하기 위한 방안으로 복합용도개발(MXD)에 관한 연구 및 관련 개발사업이 추진되었음

- 복합용도개발(MXD)은 일정규모 이상의 부지를 기능 복합화하여 개발[10]하여 용도별 기능을 공간적으로 연계시켜 토지이용의 복합화와 효율성을 높이는 도시재생 차원에서의 미시적 개발기법

❍ 복합용도개발과 관련된 선행연구를 통해 건축물의 기능 복합화에 따른 건축물 유형을 크게 단일형태의 기능 복합화, 건축물 군의 기능 복합화, 건축물 군의 연계를 통한 기능 복합화로 구분할 수 있음

[표 2-3] 복합용도개발(MXD) 유형

구분	유형	유형 특성
오덕성	단일고층형	기단부 상부의 복합용도 타워
	다발형 컴플렉스	단일용도의 건물을 저층의 기단부로 묶는 방식
	블록형	소규모 복합 건물을 지구단위로 묶어 컴플렉스화
J.wiegand	건물 내 용도 중첩	한 건물 내 주거와 기타 기능을 층별로 중첩
	건축물군 복합	기타 기능이 주거와 건축적으로 연접
	근린성 복합	근린분구 규모 내 주거와 기타 기능이 연계
R.E.Witherspoon	메가스트럭처 (Megastructure)형	모든 구성 요소들이 여러 방법에 의해 조합되는 단일구조로 여러 가지 용도를 수직적으로 분배
	플랫폼 (Platform)형	다수 건물을 하부로 연결되는 형태로 여러 용도가 수평적으로 분리
	프리스탠딩 (Free-standing)형	여러 독립된 건물이 지상·공중에 설치된 시설물등으로 기능을 연계

출처: 반영선 외(1995), 다발형 복합건축 계획에 관한 연구의 내용 재정리

9) Jane Jacobs, death and life of great American Cities(1992), 구도심 쇠락과 도심공동화 현상을 도시의 상업적 개발계획에 중점을 두었기 때문이라 지적, 이를 개선하기 위해 도시가 지니고 있는 기능의 다양성과 도시구조의 특성 유지 필요성을 주장

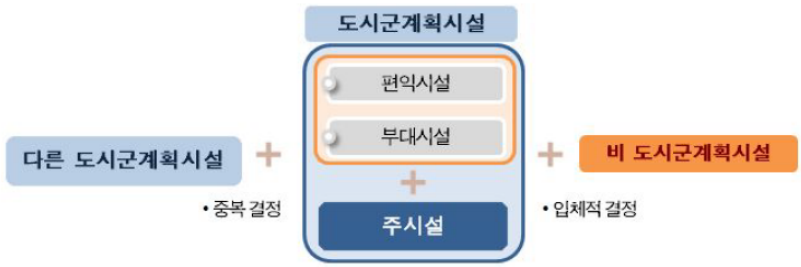
10) 오덕성(1989), 복합용도건축물의 건축물 발전방향(Ⅰ), 건축사

□ 기반시설 복합화: 도시 · 군계획시설의 중복결정[11)]

○ 공공건축의 기능 복합과 관련하여 국토교통부(2015) 「기반시설 복합화 가이드라인 수립 연구」에서는 기반시설 복합화 방안 및 가이드라인을 제시하고 있음

○ 기반시설 복합화는 법률에서 정하는 도시·군 계획시설의 공공성과 주기능을 유지하는 것을 전제로 하며, 토지의 복합적이고 효율적인 활용과 다양하고 편리한 공공서비스의 제공을 위해 도시·군계획시설의 중복·입체적 결정을 통한 기반시설 복합화의 활용을 제안하고 있음

○ 특히 시설의 종류, 형태, 주변여건, 시설간의 관계 등 복합화와 관련된 고려사항이 시설마다 상이할 수 있는 부분에 대한 개별적 판단에 대한 자율성을 고려하고 있음



출처: 국토교통부(2015), 기반시설 복합화 가이드라인 수립 연구

[그림 2-1] 기반시설 복합화 예시도

▸ **중복결정**

○ 토지를 합리적으로 이용하기 위해 도시·군계획시설과 다른 도시·군계획시설을 수직, 평면적으로 중복결정하는 부분임

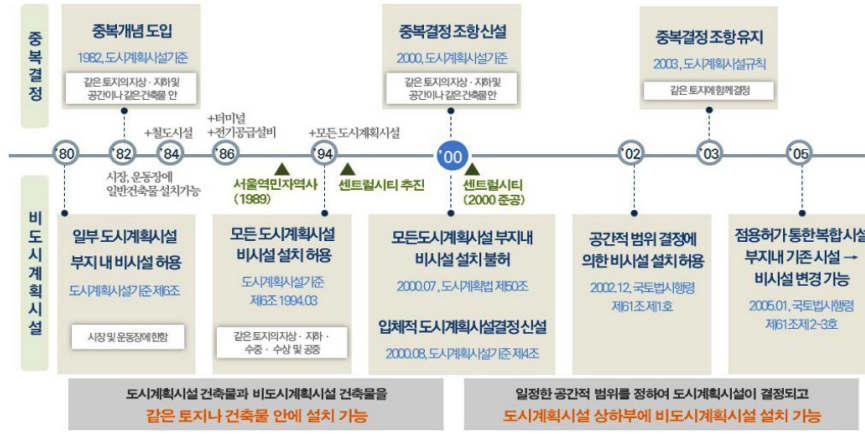
○ 중복결정은 1982년 「도시계획시설 기준에 관한 규칙」에 복합 기능을 가지는 시설에 대한 결정 조항(제6조제2항)이 신설되면서 검토되었으며, 둘 이상의 도시 · 군계획시설을 같은 부지 내 지상 · 지하에 배치하거나 건축물 내 복합 결정이 가능하게 됨

11) 국토교통부(2015), 기반시설 복합화 가이드라인 수립 연구

- 당시 중복결정 개념이 처음 「도시계획시설 기준에 관한 규칙」으로 신설되었을 때 시장 및 운동장에 국한하여 도시·군계획시설부지 내에 비도시·군계획시설의 설치가 허용되었음

❍ 이후 도시·군계획시설부지 내 비도시·군계획시설 설치 허용 규정이 다른 용도의 도시·군계획시설로 확대 적용되었으며, 1994년에 모든 도시·군계획시설에 비도시·군계획시설의 건축물 개발이 가능토록 개정되었으나, 도시·군계획시설 결정 특례 등이 남용되면서 2000년 도시계획법의 개정을 통해 도시·군계획시설에 일반건축물의 설치를 불허하고, 관련 조항을 삭제함

❍ 2003년 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 시행을 통해 도시·군계획시설 부지에서의 개발행위 완화를 근거로 비도시·군계획시설 설치를 가능토록 하였으며, 2008년 수직적인 중복결정에서 수평적인 중복결정까지 용도 중복 결정에 대한 범위가 확대되었음. 이는 공공건축물이 단일 용도 기능에 한정된 기반시설 보다는 기능 복합화를 통해 효율적인 토지이용과 용도 기능간 이용률을 높이는 것으로 개발 방향이 변화하였으며, 경제·사회적 여건 변화에 따른 도시의 여건을 반영하기 위한 결과로 볼 수 있음



출처: 국토교통부(2015), 기반시설 복합화 가이드라인 수립 연구

[그림 2-2] 기반시설 복합화 관련 법제도 변천

▸ **도시 · 군계획시설의 부대시설 및 편익시설**

❍ 공공건축의 용도 기능 복합화와 관련된 법제도로 「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 내 부대시설 및 편의시설의 설치(제6조의 2)가 있음

- 중복결정이 용도 복합화에 있어 주 용도간 가능성을 검토하였다면, 「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」의 제6조의 2항에 대한 내용은 도시 · 군계획시설의 주용도(기능) 외 다수의 부가용도(기능)의 복합화로 볼 수 있음

[도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙]

① 도시·군계획시설에는 주(主)시설의 기능 지원 및 이용자 편의 증진 등을 위하여 다음 각 호의 구분에 따른 부대시설 및 편익시설을 설치할 수 있다.

1. 부대시설: 주시설의 기능 지원을 위하여 설치하는 시설
2. 편익시설: 도시·군계획시설의 이용자 편의 증진과 이용 활성화를 위하여 설치하는 시설

② 부대시설 및 편익시설의 구조 및 설치기준은 다음 각 호와 같다.

1. 부대시설과 편익시설을 합한 면적은 주시설 면적을 초과하여서는 아니된다. 이 경우 「주차장법」에 따른 부설주차장, 「영유아보육법」에 따른 직장어린이집 등 관계 법령에 따라 주시설에 의무적으로 설치하여야 하는 시설은 주시설과 부대시설 및 편익시설의 면적에 산입하지 아니한다.
2. 부대시설은 주 시설의 기능 및 설치 목적에 부합하여야 한다.
3. 편익시설은 다음 각 목의 요건에 적합하여야 한다.
   가. 주시설 및 부대시설의 기능 발휘 및 이용에 지장을 초래하지 아니할 것
   나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조부터 제80조까지 및 제82조에서 정하는 용도지역·용도지구에 따른 건축제한에 적합할 것

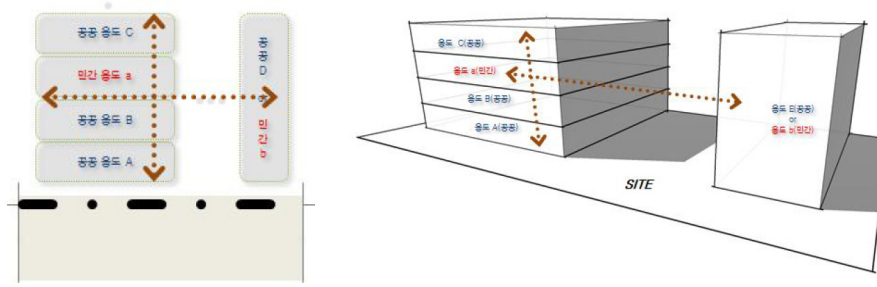
③ 도시·군계획시설을 다기능 복합시설로 활용할 수 있도록 도시·군계획시설 내에 다양한 편익시설의 설치를 고려하여야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 부대시설 및 편익시설의 구조 및 설치기준에 관하여는 해당 도시·군계획시설의 구조 및 설치기준에 따른다.

□ **공공건축의 기능 복합화**

❍ 성은영 외(2016)는 용도 혼합을 동일 장소의 범위와 그것을 혼합 대상에 따라 점형(건축물, 필지), 선형(기반시설), 면형(지구, 지역)으로 분류하고 있으며 이에 따라서 복합화, 입체화, 통합화로 구분하고 있음

- 공공건축의 복합화를 건축물 복합화의 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 정의하였음[12)]



출처 : 성은영 외(2016), 지역 맞춤형 공공건축 복합화 실행 모델 개발을 위한 실태조사 및 정책 개선 방향

[그림 2-3] 공공건축 복합화의 형태

❍ 본 연구에서의 공공건축 활용은 도시공공서비스를 제공하는 도시 · 군계획시설의 주용도(기능) 외에 다수의 부용도(기능)가 복합화하는 것을 전제로 하고 있음. 이에 기능 복합화는 복합화 방식에 있어 용도 간의 물리적인 복합을 포함하는 것으로 동일 필지 내에서의 용도(기능)의 복합과 건물군 연계를 통한 용도(기능)의 복합을 포괄할 필요성이 있음

12) 성은영 외(2016), 지역 맞춤형 공공건축 복합화 실행 모델 개발을 위한 실태조사 및 정책 개선 방향, 건축도시공간연구소

3. 공공건축 활용 관련 법·제도 및 정책 동향 고찰

1) 공공건축 활용 관련 법·제도

○ 이규철 외(2016)는 공공건축과 관련된 현행 법규의 규정으로 공공자산의 효율적 관리, 공공건축의 조성 및 관리, 공공서비스 수준 향상 측면에서 세 가지 내용으로 정리하고 있으며[13], 공공건축 활용과 관련한 법으로는 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품관리법」, 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등이 있음

□ 국유재산법

○ 「국유재산법」은 국유재산의 적정한 보호와 효율적인 관리·처분에 대한 기본 원칙을 제시하고 있으며, 공공건축 활용과 관련하여 국유재산에 관한 정의와 범위, 국유재산 관리·처분의 기본원칙, 국유재산의 구분과 종류, 민간참여 개발에 관한 기본원칙을 제시하고 있음

▸ **제2조(정의):** 국가의 부담, 기부채납이나 법령, 또는 조약에 따라 국가 소유로 된 제5조제1항 각 호의 재산임[14]

▸ **제59조(민간참여 개발):** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 일반재산은 민간사업자와의 공동 개발이 가능함

- 5년 이상 활용되지 아니한 재산
- 국유재산정책심의위원회 심의를 거쳐 개발 필요성이 인정되는 재산
- 민간참여개발기본계획 수립에 대한 명시와 수립 내용 제시

○ 특히 제59조의 2, 3에서는 국유재산 중 일반재산에 한하여 민간사업자와의 공동 개발과 개발 절차에 대한 기본원칙을 제시하고 있으며,

13) 이규철 외(2016), 공공건축의 정의와 유형 연구

14) 국유재산법 제2조(정의)에서는 국유재산을 국가의 부담, 기부채납이나 법령 또는 조약에 따라 국가 소유로 된 부동산과 그 종물, 선박, 부표, 부잔교, 부선거 및 항공기와 그들의 종물, 지상권, 지역권과 그밖에 이에 준하는 권리 등 6가지 항목이 제시되고 있음

이는 국유재산이 관주도의 개발에서 민간 공동개발의 필요성과 개발 가능성을 법적으로 명시하고 있는 것임

○ 또한, 제3조(국유재산 관리 · 처분의 기본원칙)에서는 국가 전체의 이익에 부합하며 취득과 처분이 균형을 이루고 '공공가치'와 '활용가치'를 고려하고 경제적 비용을 고려할 것으로 규정하고 있으나, 관련법에서는 부가적인 원칙은 고려가 필요한 사항임

- 이에 대해 임현성 외(2013)는 공공건축의 활용가치에 대해 사용자 특성 및 지역의 여건에 맞는 건축환경을 제공하고 이용의 효율, 지역 내 서비스 형평성, 사용 만족도 수준을 높게 유지하여 그 본연의 목적에 부합되는 것을 의미(추가)하며, '물리적 측면', '재무적 측면', '서비스 이용 · 운영 측면', '지역 사회적 측면'에서의 효율성, 형평성, 효과성의 정도로 진단되며, 공공건축의 '활용가치'에 대한 명시 필요성을 제안하였음

○ 이는 공공건축을 포함한 국유재산의 활용 측면에서도 공공가치와 활용가치에 대한 보다 세부적인 사항과 활용계획에 대한 작성 원칙과 기준에 대한 필요성이 요구되는 대목임

□ 공유재산 및 물품관리법

○ 「공유재산 및 물품관리법」은 공유재산 및 물품 보호와 그 취득 · 유지 · 보존 및 운용과 처분의 적정 도모를 목적으로 하고 있으며, 공공건축 활용과 관련된 조항으로는 제3조의 2(공유재산 및 물품 관리 · 처분의 기본원칙), 제4조(공유재산의 범위), 제5조(공유재산의 구분과 종류) 등이 있음

▸ **제2조(공유재산의 정의)** 지방자치단체의 부담, 기부채납이나 법령에 따라 지방자치단체 소유로 된 제4조제1항으로 국유재산 범위와 동일

▸ **제3조의 2(공유재산 및 물품 관리 · 처분의 기본원칙)** 지방자치단체가 공유재산을 관리 · 처분하는 경우에 지켜야할 원칙 제시

1. 해당 지방자치단체 전체의 이익에 맞도록 할 것
2. 취득과 처분이 균형을 이룰 것
3. 공공가치와 활용가치를 고려할 것
4. 투명하고 효율적인 절차를 따를 것(본조 신설 2010.2.4.)

▸ **제5조(공유재산의 구분과 종류)**

- 행정재산: 공용재산, 공공용재산, 기업용재산, 보존용재산으로 지방자치단체가 직접 사무·사업 또는 공무원 거주용으로 사용하거나 직접 공공용으로 사용하거나 지방자치단체가 경영하는 기업용 또는 그 기업에 종사하는 직원의 거주용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산으로 지방자치단체가 직접 활용하는 재산으로 볼 수 있음
- 일반재산: 행정재산 외 모든 공유재산으로, 공공건축은 일반재산으로 볼 수 있음

○ 이러하듯 공공건축을 활용하기 위해서는 공공가치와 활용가치에 대한 고려가 선행되어야 하며, 이러한 활용하기 위해서는 고려되어야 할 시설의 공공성(다중이 이용할 수 있는 이용의 편의, 쉽게 접근 가능한 접근의 용이 등)과 활용가치(기존 시설의 활용 유무_유휴, 방치, 건축물 노후화, 이용 저하 등)에 대한 논의가 필요할 것으로 판단됨

□ 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙[15)]

○ 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」은 국토계획법 제43조제2항, 동법 시행령 제2조제3항의 규정에 의한 기반시설의 세분 및 범위에 관한 사항을 규정하고 있음

- 관련 규칙은 도시·군계획시설결정의 범위, 중복결정, 입체적 도시·군계획시설결정, 도시·군계획시설의 규모·구조 및 설비, 부대시설 및 편익시설의 설치 등을 포함하고 있음

15) 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙, 제2조부터 제4조의 2

▸ **제3조(도시 · 군계획시설의 중복결정)에서는** 토지를 합리적으로 이용하기 위해 필요한 경우 둘 이상의 도시 · 군계획시설을 같은 토지 내 결정할 수 있도록 하고 있음

- 1차적으로 중복결정에 대한 필요성을 우선 검토하고, 공공 · 문화체육시설(공공청사, 문화시설, 체육시설, 사회복지시설 및 청소년수련시설 등)을 결정하는 경우 시설 목적, 이용자 편의성 및 도심활성화 등을 고려하여 도시 · 군계획시설을 중복결정 여부를 검토하도록 되어 있음. 이는 시설의 공공성 확보를 우선으로 하는 것으로, **이용자의 편의성과 시설 제공을 통한 도심활성화를 우선 고려**하는 것으로 볼 수 있음

도시 · 군계획시설 중복결정
= 도시 · 군계획시설+도시 · 군계획시설(용도 중복 결정)

▸ **제4조(입체적 도시 · 군계획시설결정)**은 도시 · 군계획시설이 위치하는 지역의 적정하고 합리적인 토지이용을 촉진하기 위해 도시 · 군계획시설이 위치하는 공간의 일부만을 구획하여 도시 · 군계획시설을 결정하는 것으로 토지소유자, 토지소유권 외 권리 소유자, 토지 내 물건에 관한 소유권자와의 협의가 요구되며, 시설군의 유기적 배치로 편리한 보행, 대중교통 연계성을 고려토록 하고 있음. 전반적인 기본 방향을 기술하고 있으며 입체적 도시 · 군계획시설 결정 및 계획을 위한 가이드라인은 별도로 진행해야하는 사항임

입체적 도시 · 군계획시설결정
= 도시 · 군계획시설 위치 공간+도시 · 군계획시설결정(용도간 입체 결정)

▸ **제4조의 2(도시 · 군계획시설을 통한 도시활성화)**에서는 도시지역에 도시 · 군계획시설결정을 하는 경우 도시재생계획과 연계하여 도시를 활성화 시킬 수 있도록 하여야 하고, 도로 및 철도 등 교통시설은 토지이용계획을 고려하여 교통결절점에 이용 빈도가 높은 시설을 배치하여 토지의 압축적 활용 가능성을 높일 수 있도록 명시하고 있음

도시 · 군계획시설을 통한 도시활성화
= 도시재생계획과 연계+교통 결절점 배치(압축적 활용 가능성 상향)

▸ **제6조의 2(부대시설 및 편익시설의 설치)**에서는 도시 · 군계획시설은 주(主)시설의 기능 지원 및 이용자 편의 증진을 위해 부대 및 편익시설을 설치할 수 있도록 명시하고 있음

[표 2-4] 도시 · 군계획시설의 부대시설 및 편익시설 설치 기준

구분	정의	설치 기준
부대시설	주시설의 기능지원을 위해 설치하는 시설	주시설의 기능 및 설치 목적에 부합해야 함
편익시설	도시 · 군계획시설의 이용자 편의증진과 이용 활성화를 위해 설치하는 시설	도시 · 군계획시설의 이용자 편의증진과 이용 활성화를 위해 설치하는 시설
		도시·군계획시설을 다기능 복합시설로 활용할 수 있도록 **도시·군계획시설 내에 다양한 편익시설의 설치**를 고려해야 함
공 통	1. 부대시설과 편익시설을 합한 면적은 주시설 면적을 초과해서는 안됨 (부대시설 면적 + 편익시설 면적 〈 주시설 면적) * 주차장법에 따른 부설주차장, 영유아보육법에 따른 직장어린이집 등 주시설에 의무적으로 설치하는 시설은 면적 산업에 제외)	
	2. 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 부대시설 및 편익시설의 구조 및 설치기준에 관하여는 해당 도시·군계획시설의 구조 및 설치기준에 따른다.	

출처: 도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙 내용 재정리

도시 · 군계획시설 결정은 용도의 중복 및 입체적 활용을 제시하고 있으며, 도시 · 군계획시설을 통한 도시활성화 차원에서 해당 지역의 도시재생계획과 연계하고 교통 결절점에 배치하여 **압축적인 활용을 고려**하고 있음

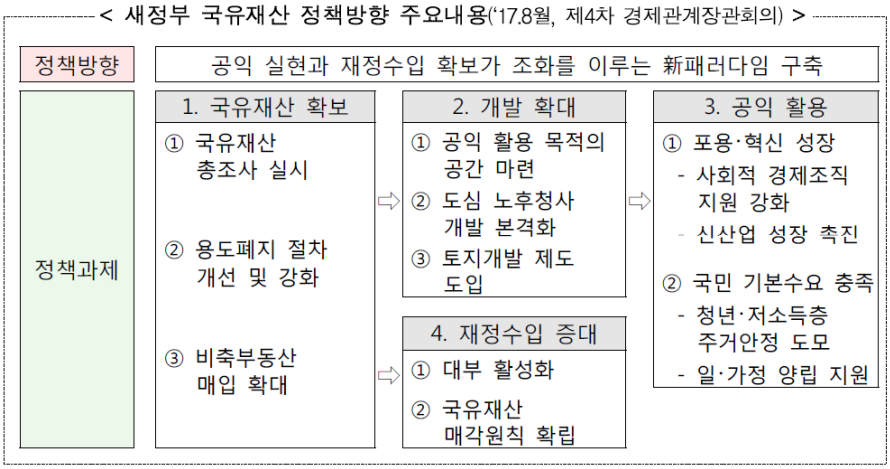
▸기존 공공건축에 대한 활용에 대한 검토를 **압축적 활용을 위한 용도기능 복합화, 이용편의를 고려한 대중교통과의 접근성, 건축물의 노후년도 및 구조를 고려한 기존 건축물 활용 유무 등**이 고려되어야 할 것임

2) 공공건축 활용 관련 정책 동향

□ 국토교통부 · 기획재정부(2017): 도심 노후청사 복합개발 선도사업

❍ 정부는 도심 노후청사 복합개발 선도사업을 발표하였음(2017.8, 새정부 국유재산 정책방향)

- 국유재산 관리 패러다임을 재정수입 확보 중심에서 공익실현과 재정수입 확보의 조화로 전환하고 도심 노후청사를 '공공청사+청년 임대주택' 등으로 복합개발하는 국유지 선도사업지 8곳 선정
- 선도사업지: 서울 영등포 선관위, 남양주 비축토지, 구 원주지방국토청, 구 천안지원 · 지청, 구 충남지방경찰청, 광주 동구 선관위, 구 부산남부경찰서, 부산 연산5동 우체국 등[16]

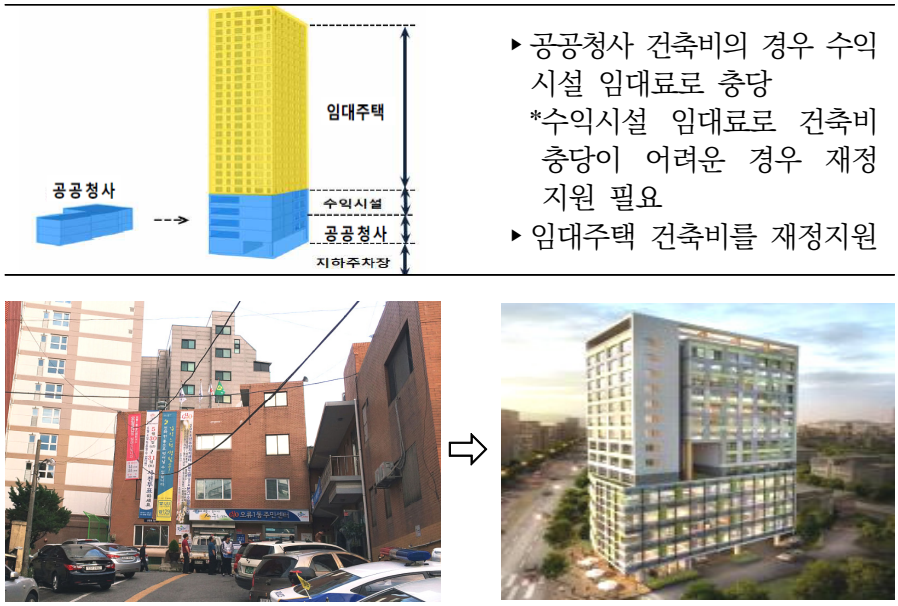


출처: 기획재정부(2018), 도심 노후청사 복합개발 선도사업 실행계획(안)

[그림 2-4] 새정부 국유재산 정책방향 주요내용

16) 사업시행은 국유재산법에 의거하여 국유지 위탁개발은 한국자산관리공사(캠코)와 공공주택 건설사업은 LH공사를 중심으로 시행 중이며, LH공사는 국유지 위탁개발자와 공공주택사업자에 각각 캠코와 LH공사가 사업을 시행할 수 있도록 관련 법령을 개정하는 등 신속한 사업 추진이 이루어지도록 관련 법령을 개정하고 있음

❍ 노후 공공청사 복합개발 사업은 노후 공공청사의 입지가 상당수 도심에 위치하고 있고, 저층으로 조성되어 있어 재건축시 활용가치가 높으나 공공청사 건립 재원 부족 등으로 방치되고 있는 건축물을 중심으로 공공주택 등 도심 내 수요가 높은 용도를 복합 개발하는 사업임



출처: 행복주택정책과 보도자료(2017), 노후 공공청사 복합개발 사업

[그림 2-5] 노후 공공청사 복합개발 개념 및 사업 전후(오류동 주민센터)

❍ 국토교통부는 현재까지 3차례에 걸쳐 전국 노후 청사 복합개발 대상지를 37개소 선정하였음

- 2016년 11개소, 2017년 23개소, 2018년 3개소

❍ 노후 공공청사 복합개발 선정 대상지의 기존 용도는 공공업무시설(22개소), 공영주차장(8개소), 문화및집회시설(2개소), 노유자시설(3개소), 판매시설(1개소)로 주로 주민센터 등의 공공업무시설과 공영주차장이 다수임. 이는 노후 공공청사를 중심으로 선정된 부분과 소유 주체(국가 또는 시군구)의해 사업 추진이 비교적 용이한 측면이 고려된 결과로 볼 수 있음

❍ 복합 개발하고자 하는 용도는 주로 공공업무시설 외 주거용도(청년임대주택), 일부 임대수익을 거둘 수 있는 판매 및 상업시설, 업무시설, 문화복합시설 및 광장 · 공원 등인 것으로 검토됨

❍ 3차 선도사업 대상지의 선정 심사 기준은 공익성, 노후도, 사업성, 사업추진 용이성, 지자체 추진의지 등을 종합평가하는 것으로 선도사업에 선정된 **공공건축의 평균 사용연수는 약 42년으로 분석되었으며,**

❍ 선정대상지(37개소)의 용도지역은 주로 상업지역(일반상업, 중심상업)과 주거지역(2 · 3종일반주거, 준주거), 준공업지역 등으로 복합 개발시 **용적률이 다소 높은 용도지역인 것으로 검토되었음**

[표 2-5] 노후 공공청사 복합개발 선정 대상지 현황

지역명		시설명	용도지역	기존 용도	선정년도
서울	은평구	역촌동 주민센터	3종일반주거	업무시설_공공업무시설	2차(2017)
	중랑구	구민회관, 면목4동 주민센터	2종일반주거	업무시설_공공업무시설	2차(2017)
	서대문구	신천동 주민센터	2종일반주거	업무시설_공공업무시설	1차(2016)
	강동구	천호동 종합사회복지관 등	준주거	업무시설_공공업무시설	1차(2016)
	구로구	오류1동 주민센터	일반상업	업무시설_공공업무시설	1차(2016)
		수궁동 주민센터	2종일반주거	업무시설_공공업무시설	2차(2017)
	동작구	한누리 공영주차장	3종일반주거	자동차관련시설_주차장	2차(2017)
		청석 거주자우선주차장	2종일반주거	자동차관련시설_주차장	2차(2017)
		성대 거주자우선주차장	2종일반주거	자동차관련시설_주차장	2차(2017)
		대방생태주차장	3종일반주거	자동차관련시설_주차장	2차(2017)
	성동구	한강 교량 임시복구자재 적치장	1종일반주거	-	2차(2017)
	금천구	금천(가산동)공영주차장	준공업	자동차관련시설_주차장	2차(2017)
경기	수원	매산동 주민센터	일반상업	업무시설_공공업무시설	2차(2017)
		공영주차장	일반상업	자동차관련시설_주차장	2차(2017)
	남양주	금곡양정 행정복지센터	준주거	업무시설_공공업무시설	2차(2017)
		남양주아트센터, 금곡지구대	일반상업	문화및집회시설, 업무시설_공공업무시설	2차(2017)

지역명		시설명	용도지역	기존 용도	선정년도
	광명	철산동 복합서비스센터	3종일반주거	업무시설_공공업무시설	2차(2017)
	의왕	재향군인회관	3종일반주거	업무시설_공공업무시설	1차(2016)
	안양	범계동 주민센터	중심상업	업무시설_공공업무시설	1차(2016)
		공영주차장(수암천복개주차장)	일반상업	자동차관련시설_주차장	2차(2017)
		호계2동 다목적복지회관	1종일반주거	노유자시설	2차(2017)
인천	동구	동구보건소 · 주민센터	준공업	업무시설_공공업무시설	1차(2016)
부산	서구	서구청	일반상업	업무시설_공공업무시설	2차(2017)
	남구	여성회관	일반상업	노유자시설	1차(2016)
대구	북구	산격3동 주민센터	2종일반주거	업무시설_공공업무시설	2차(2017)
세종	세종	금남면사무소	2종일반주거	업무시설_공공업무시설	2차(2017)
광주	남구	남구청	일반상업	업무시설_공공업무시설	1차(2016)
울산	남구	공관어린이집	일반상업	노유자시설	1차(2016)
충남	천안	두정문화회관	일반상업	문화및집회시설	2차(2017)
	예산	(구)예산군청사	2종일반주거	업무시설_공공업무시설	2차(2017)
충북	진천	진천군 (구)전통시장	일반상업	판매시설	3차(2018)
경남	합천	합천군청사	2종일반주거	업무시설_공공업무시설	3차(2018)
전남	여수	(구)중부보건지소	2종일반주거	업무시설_공공업무시설	2차(2017)
전북	익산	익산시청사	2종일반주거	업무시설_공공업무시설	3차(2018)
제주	제주	일도이동 주민센터	일반상업	업무시설_공공업무시설	1차(2016)
	서귀포	서귀포중앙동 주민센터	일반상업	업무시설_공공업무시설	1차(2016)
	제주	김만덕기념관 부설주차장	준공업	자동차관련시설_주차장	2차(2017)

※ 참고: 건축법상 지역자치센터 등의 공공업무시설은 연면적 1,000㎡이하일 경우 제1종 근린생활시설로 구분되나 본 연구에서는 건축법에서의 주용도 구분은 건축법을 준용하되 건축물의 연면적에 따른 구분은 준용은 배제하여 공공업무시설로 구분함 (보건소의 경우 공공업무시설로 구분)

출처: 국토교통부 보도자료(2017) 내용 재정리

□ 행정안전부(2010): 지자체청사 리모델링 우수사례 및 에너지 절감 발표대회

○ 행정안전부는 자치단체 청사의 리모델링 확산을 유도하고, 청사 에너지 10% 절감 목표 달성을 위해 “지자체청사 리모델링 우수사례 및 에너지 절감 발표대회(2010년)”을 개최하였음

○ 해당 사업은 기존청사의 리모델링이 건축물 신축 보다 상대적으로 예산이 적게 소요되고, 공사기간 단축 등의 효과를 지역자치단체에 홍보하기 위한 사업으로 자치단체의 무분별한 청사 신축을 방지하고 기존 시설물을 적극 활용을 독려하기 위한 취지임

- 울산광역시청사

·청사 건립비: 713억원(신청사 619억원, 리모델링 94억원)

· 사업방식: 신축 및 리모델링 병행

〉〉 2010년 기준 유사 규모의 타 광역시도 공사비 평균인 1,854억원의 약 38% 수준으로 증축+개보수를 통해 기존 청사를 적극적으로 활용한 우수사례로 선정되었음

[표 2-6] 행정안전부 지자체청사 리모델링 우수사례

구분	리모델링 개발컨셉	사업배경	추진효과	기존 (추가)	사업 일반현황	
					유형	총사업비 (리모델링비)
울산	“절약과 효율”을 추구하는 청사 건립	기존건축물의 산업근대화의 역사적 의미 구현으로 리모델링 추진	▸예산절감: 신축 대비 74억원 절감 ▸시설개선: 리모델링을 통해 신축과 유사 효과	공공업무시설 (-)	증축 + 대수선	713억원 (94억원)
은평 구청	“에너지 절약형 청사, 주민과 함께하는 청사, 쾌적하고 효율적인 청사”	노후로 인한 설비 등의 개선요구 및 주민 편의시설 확대 필요	▸예산절감: 임대비용 87억원 절감 ▸시설개선: 사무환경개선 및 주민편의시설 확대	공공업무시설 (-)	증축	185억원
대구 남구청	“노후화된 학교 건물인 기존청사를 에너지 절감청사로 탈바꿈”	청사노후로 인한 붕괴위험 (시설물 안전 D등급)	▸예산절감: 신축대비 455억원 절감 ▸시설개선: 에너지 절감형 리모델링	공공업무시설 (-)	대수선	41억원

구분	리모델링 개발컨셉	사업배경	추진효과	기존 (추가)	사업 일반현황	
					유형	총사업비 (리모델링비)
보성 군청	"자린고비 정신으로 주민의 혈세를 아끼자"	노후건물로 상시 안전사고 위험 존재/ 편의시설 부족으로 민원인 불편 초래	▸예산절감: 신축 대비 260억원 절감 ▸시설개선: 에너지 절약형 시설개선	공공업무시설 (-)	증축 + 대수선	194억원
서대문 구청	"협소한 청사 공간을 리모델링을 통한 적정 재배치로 효율성 제고"	청사 노후화 및 협소한 공간	▸시설개선: 불필요한 시설 철거 후 공간 확보, 수직 · 수평증축으로 사무공간 확보 및 강당 및 식당 개방	공공업무시설 (-)	증축 + 대수선	120억원
부 산 서구청	"슬럼지역인 폐교를 매입, 리모델링으로 예산절감 및 지역경제 활성화"	기존 청사의 노후 · 협소로 공무원 · 민원인 불편초래, 폐교 등 도심 속에 슬럼화로 지역경제 침체	▸예산절감: 신축대비 228억원 절감 ▸시설개선: 폐교를 매입, 리모델링으로 안정성 제고 및 운동을 공원 및 주차장 활용	교육시설 (공공업무시설)	증축 + 대수선	254억원 (부지매입 202억원)
영주 시청	"최소의 비용과 자원"으로 "최대의 효과"를	각종 설비 · 배관 노후, 청사내부 구조 협소, 외부 미관 조악	▸예산절감: 신축대비 110억원 예산절감 ▸시설개선: 내 · 외부 시설의 전면 교체 추진	공공업무시설 (-)	대수선	43억원
통영 시청	구 경찰서 리모델링 : 경찰서 유치장을 상설 전시실로	도농 통합 후 본관, 별관 등 분리 사용하여 시민의 시설 불편가중으로 통합청사 요구	▸예산절감: 신축 대비 60억원 절감 ▸시설개선: 경찰서를 사무공간으로 구조 개선 및 내 · 외부 시설개선, 유치장을 전시실로 활용	공공업무시설 (-)	증축 + 대수선	71억원
성북구 동사 무소	"동사무소 리모델링을 한 눈에" (17개소 리모델링 추진)	효율적인 행정구역 체제 구축을 위해 동 통합 추진	▸예산절감: 신축대비 총 400~700억원 절감 ▸시설개선: 폐지동 청사 활용 주민 복지시설로 활용, 에너지 절약	공공업무시설 (복지시설)	증축 + 대수선	111억원

출처: 행정안전부(2010), 지자체청사 리모델링 우수사례 및 에너지 절감 발표대회 보도자료

□ 국토교통부(2015): 기반시설 복합화 가이드라인 수립 연구

○ 국토교통부는 기반시설 복합화 가이드라인을 제시

- 기반시설 복합화와 관련 법제도 검토, 기반시설 복합화 실태조사 및 모범사례를 분석하고 기반시설 복합화 방안을 기반시설 복합화 기본 방향, 도시·군계획시설의 중복결정 및 입체적 결정과 기타 복합화를 위한 방안 등 기반시설 복합화 가이드라인 제시

[표 2-7] 중복결정 설치를 위한 기본요건/대상 및 허용범위/고려사항

구분	세부 내용	
설치 요건	시설의 보호성	▸본래의 기능 유지 ▸특수성이나 이용의 특성으로 시설 보호가 필요한 도시·군계획시설은 타 시설과의 중복 결정 불허
	물리적 설치 가능성	▸기술적·구조적 한계로 인한 수직·수평 증축 불허
	공간적 확보 가능성	▸기존 시설에 추가 설치되는 시설의 기준면적이 넓어 기존 시설에서 공간 확보 가능성이 없는 시설 불허
	설치 적법성	▸도시·군계획시설 관련 개별법 및 국토계획법 등 설치를 제한하는 경우 해당 도시·군계획시설 불허
중복결정 요건	상호 적합성	▸기존 시설의 본래 기능 저해, 기능 상충 등 이용자 불편 초래 시설은 제외
	장래 확장 가능성	▸각 도시·군계획시설의 설치·이용에 지장이 없고, 장래 시설 확장 가능성 고려
중복결정 대상 및 허용범위	▸중복결정이 허용되는 대상 도시·군계획시설은 법령에서 허용하는 모든 도시·군계획시설이 가능하며, 복합화 요건을 종합적으로 검토, 개별적인 중복결정 여부 판단	

출처: 국토교통부(2015), 기반시설 복합화 가이드라인 수립 연구

- 국내 공공건축의 활용과 관련한 기존의 주요 정책 동향으로는 기존의 노후 청사와 문화집회시설 등의 국유재산을 활용한 리모델링 우수사례 공유사업에서 도심 노후청사 복합개발 선도사업으로 기존 자원의 활용 측면에서 **사업 규모 및 범위가 확대되고 있음**
- 특히 도시계획시설의 복합적인 개발을 위해 관련 법규 개정을 통해 사업 추진의 근거법을 마련하는 등 기존의 소중한 국·공유재산을 공공이 공유할 수 있도록 적극적으로 활용하는 추세임에 따라 대전시 공공건축 활용에 대한 논의 필요성이 강화됨

4. 소결

1) 공공건축의 개념

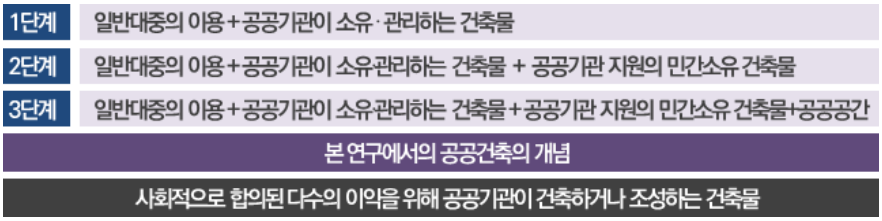
○ 공공건축의 개념을 사전적 의미, 관련법에서의 법적 의미, 관련 선행연구를 통해 정의 및 개념을 검토하였음

- 공공건축의 개념은 사회적 가치로서의 공공성과 대상자, 소유주체(관 또는 민간), 형태(건축물/공간환경) 등으로 구분하고 있음

[표 2-8] 공공건축의 개념 고찰

구분	세부 내용	
사전적 의미	건축용어사전	▸공공성 있는 건축물로, 공익성과 공용성을 갖으며, 대부분 관공서, 공공 단체에 의해 운영되지만 민영의 것도 있음
	표준국어사전	▸국가나 공공단체가 공공의 편의나 복지를 위하여 설치한 시설
	Collins Dictionary	▸a building that belongs to a town or state, and is **used by the public.**
	Oxford Dictionary	▸a building **used by the public** for any purpose, such as assembly, education, entertainment, or worship.
법적 의미	건축서비스산업 진흥법	▸공공기관이 건축하거나 조성하는 건축물 또는 공간환경
	건축기본법	▸건축물: 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물 ▸공간환경: 건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관 ▸공공공간: 가로·공원·광장 등의 공간과 그 안에 부속되어 공중(公衆)이 이용하는 시설물
선행 연구	이규철 외(2016) 공공의 소유관리 건축물 → 민간 소유로 확대 → 공공공간으로 확대	▸1단계: 일반 대중의 이용(출입 절차 포함)+ 공공기관이 소유 · 관리하는 건축물 ▸2단계: 일반 대중의 이용(출입 절차 포함)+ 공공기관이 소유 · 관리하는 건축물+공공기관 지원의 민간소유 건축물 ▸3단계: 일반 대중의 이용(출입 절차 포함)+ 공공기관이 소유 · 관리하는 건축물+공공기관 지원의 민간소유 건축물+공공공간
본 연구에서 논의할 공공건축의 개념		▸사회적으로 합의된 다수의 이익을 위해 공공기관이 건축하거나 조성하는 건축물

○ **[공공건축의 개념]** 본 연구의 목적은 도시공공서비스의 질적 향상을 통한 지역 커뮤니티 활성화 측면과 기존 국·공유재산의 효율적 활용 방안 마련을 위함으로 공공건축의 개념을 「건축서비스산업 진흥법」과 선행연구(이규철 외, 2016)에서 제안(1단계 개념)한 개념을 고려하여 **공공건축의 개념을 사회적으로 합의된 다수의 이익을 위해 공공기관이 건축하거나 조성하는 건축물로 설정**하였음



[그림 2-6] 본 연구의 공공건축 개념 설정

○ **[공공건축의 대상 및 유형]**을 고찰하기 위해 관련 법적 용어인 기반시설, 도시·군계획시설, 건축물의 용도 등을 검토하였으며, 본 연구에서는 대전시 공공건축 현황특성 고찰에서 국토교통부 건축물 용도 통계와의 연동성을 고려하여 건축법 시행령 용도별 건축물의 종류가 반영된 **국토교통부 건축물 용도 통계 세부유형을 참조**하였음

2) 공공건축의 활용 유형

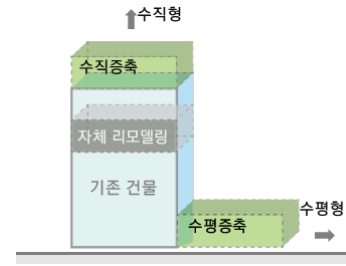
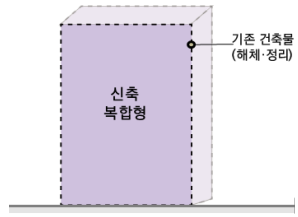
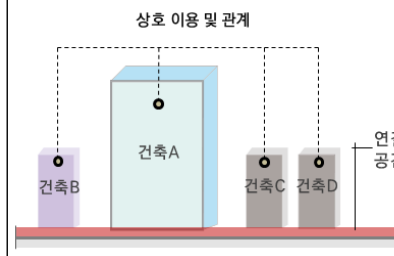
○ 선행연구를 통해 공공건축의 활용이 공공성, 효율성, 효과성 측면에 대한 고려가 기본 전제가 되어야 하는 당위성을 검토하였으며, 이에 공공건축의 활용을 공공성에 기반하여 공공의 이용편의 측면에서 누구나 쉽게 접근하고 이용 가능한 지역 거점시설로서의 역할을 수행할 수 있도록 **공공건축의 기능성, 접근성, 활용가능성 측면**에서 다루도록 함

○ **[공간의 활용유형]**은 사회적·문화적 공공성에 맞추어 **시설을 리모델링하여 기존의 공간 내 새로운 기능을 부여하거나, 증축(수평, 수직) 또는 별동의 건물군의 조성을 통해 새로운 기능 추가를 의미함**

○ **[기능 복합화]**는 공공건축의 활용에 있어 중요한 계획요소로 건축물의 기능 복합화에 따른 건축물 유형은 크게 **단일형태의 기능 복합화, 건축물 군의 기능 복합화, 건축물 군의 연계를 통한 기능 복합화**로 구분할 수 있었음. 또한 기반시설의 복합화에서 중복결정 및 입체적 결정을 통해 도시 · 군계획시설+도시 · 군계획시설과 도시 · 군계획시설+비도시 · 군계획시설로 기능 복합화가 가능하였음

○ 공공건축의 활용 및 기능 복합화에 대한 내용을 종합하여 다음의 공공건축 활용유형으로 정리하였으며, 3장에서는 활용유형별 국내 · 외 공공건축 활용 사례를 분석하여 계획특성을 고찰하고자 함

[표 2-9] 공공건축의 활용유형

구분	리모델링형	리모델링 증축형
모식도		
활용유형 특성	▸기존 건물을 리모델링하여 연면적 증가 없이 새로운 기능 복합 설정	▸기존 건물을 리모델링하고 일부 수평 또는 수직 증축으로 연면적 증가, 새로운 기능 복합 설정
구분	**신축 복합형**	**네트워크형**
모식도		
활용유형 특성	▸노후화 등으로 기존 건물 해체, 신축하고 새로운 기능 복합 설정	▸기존 건물 리모델링하고 주변으로 신축 또는 기존 건물 리모델링으로 새 기능 연계 복합 설정

국내·외 공공건축 활용 동향

1. 분석 개요
2. 국내 공공건축 활용 동향
3. 국외 공공건축 활용 동향
4. 국내·외 공공건축 활용 동향 시사점

3장

3장 국내·외 공공건축 활용 동향

1. 분석 개요

■ 대상 선정

○ 본장에서는 기존 공공건축물을 대상으로 용도를 변경하거나, 새로운 기능을 복합화하여 활용한 사례를 중심으로 국내 · 외 공공건축 활용 동향을 검토하였음

○ 사례 선정 기준은 정부부처가 시행한 유사 사업, 온라인상 우수 사례로 언급된 대상지를 중심으로 비교적 최근에 사업이 완료된(2000년 이후) 사례를 대상으로 하였음

사례 선정기준	1) 기존 용도 외에 새로운 기능으로 변경, 추가 활용한 사례 2) 정부부처가 추진한 관련 사업 행정안전부: '지자체청사 리모델링 우수사례(2010)' 국토교통부: '그린리모델링 시범사업' 3) 활용사례 인지도: 온라인 상에서 우수사례로 언급된 대상지 4) 사업 완료 시점: 2000년 이후 완료한 사례

○ 주요 검토내용으로는 일반개요에서 사업추진 배경, 대상지 위치 및 대지면적, 대상지 입지 특성(용도지역, 건폐율 및 용적률)과 입지 및 대중교통 접근상태 등을 조사 분석하였음

○ 활용현황에서는 활용유형별(리모델링형, 리모델링+증축형, 신축복합형, 네트워크형) 용도기능(주기능/부기능)과 건축물 특성(규모, 구조), 노후도 등을 조사 분석하였음

○ 활용현황에서는 세부적으로 앞서 선행연구에서 논의한 공공건축이 지닌 활용 기본방향을 고려하여 용도기능 구성과 용도 분류, 대중교통 접근성으로 구분하여 활용 특성을 검토하였음

▸ **용도기능 구성(도시계획시설 / 비도시계획시설)**

- 용도기능 구성에서는 기존의 도시계획시설을 활용한다는 전제에서 연면적 증가분을 통한 기존시설의 활용과 증축 여부를 구분하였음. 또한 기존 도시계획시설 및 비도시계획시설의 용도변경 유무, 추가 용도기능의 도시계획시설 유무 등으로 용도기능을 구분하여 검토함

기존시설 활용	도시계획시설 용도 유지	C-1
	도시계획시설 용도 변경	C-2
	비도시계획시설 용도 변경	C-3
기존시설 활용+증축	도시계획시설+도시계획시설	M-1
	도시계획시설+비도시계획시설	M-2

▸ **주용도 분류**

- 건축물 주용도 구분은 건축법 시행령의 용도별 건축물의 종류(건축법 시행령 제3조의 4)에 의하여 주용도 유형을 분류하였음

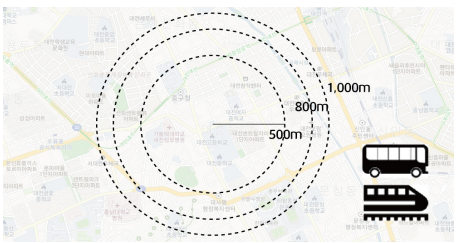
주용도별 분류	단독주택, 공동주택, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 문화및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물저장및처리시설, 자동차관련 시설, 동물및식물관련시설(분뇨·쓰레기처리시설), 교정및군사시설, 방송통신시설, 발전시설, 묘지관련시설, 관광휴게시설, 장례시설, 야영장시설

▸ **대중교통 접근성**

- 대중교통 접근성은 버스 및 지하철을 대상으로 사례 대상지로부터 버스정류장 및 지하철승강장의 위치정도를 분석하였음. 대상지로부터 도보 3~5분거리에 해당하는 반경 500m내 접근 정도를 「우수」, 800m내 「보통」, 1,000m내 「미흡」으로 설정함

▸ **건축물 노후도**

- 노후도는 초기건축 연도와 리모델링 연도 기준으로 노후도를 분석하였음



[표 3-1] 국내·외 공공건축 활용사례 일반현황

No	유형 구분	지역	사례명	용도지역	기존건물 년도(A)	리모델링 년도(B)	기존용도	주용도	부용도	규모 (변경전)	규모 (변경후)	구조	비고
1	①	서울	한양도성 혜화동 전시안내센터	제1종일반주거지역	1941년	2016년	주거시설(공관)	문화및집회시설	-	503.0㎡	517.0㎡	목구조, 조적조, 철근콘크리트조	
2	①	서울	서울 거리예술창작센터	자연녹지지역	1941년	2014년	기반시설(취수장)	교육연구시설	-	5,062.0㎡	5,062.0㎡	철골조, 철근콘크리트조	
3	①	서울	영등포 유스스퀘어	제2종일반주거지역	1967년	2016년	업무시설(공공청사)	노유자시설	-	2,461.0㎡	2,426.0㎡	철근콘크리트조	
4	①	서울	대한민국역사박물관	일반상업지역	1960년	2012년	업무시설(공공청사)	문화및집회시설	-	11,194.0㎡	11,117.0㎡	철근콘크리트, 철골철근콘크리트조	
5	①	경기도성남	판교 어린이도서관 리모델링	자연녹지지역	2006년	2014년	교육연구시설	교육연구시설	-	6,273.0㎡	6,273.0㎡	철골구조	
6	①	대전	대전 근현대전시관(옛 충남도청)	일반상업지역	1932년	2013년	업무시설(공공청사)	문화및집회시설	-	7,112.0㎡	7,112.0㎡	철근콘크리트조, 벽돌조적조	
7	①	대구	대구예술발전소	중심상업지역	1976년	2012년	산업시설(연초제조장)	문화및집회시설	-	9,633.0㎡	9,745.0㎡	철근콘크리트조	
8	①	대구	대구 남구청	제2종일반주거지역	1971년	2008년	업무시설(공공청사)	문화및집회시설	-	-	10,376.0㎡	철근콘크리트조	
9	①	광주	광주 남구청	일반상업지역	1994년	2013년	상업시설	업무시설(공공청사)	근린생활시설	51,535.0㎡	50,132.0㎡	철골구조, 철골철근콘크리트조	
10	②	서울	서울 도서관	일반상업지역	1926년	2012년	업무시설(공공청사)	교육연구시설	문화및집회시설	8,506.0㎡	9,454.0㎡	철근콘크리트조	
11	②	서울	은평구청	중심상업지역	1981년	2009년	업무시설(공공청사)	업무공간(공공청사)	-	23,193.0㎡	26,669.0㎡	철근콘크리트조	
12	②	대구	대구 콘서트하우스(대구 시민회관)	중심상업지역	1975년	2013년	문화및집회시설	문화및집회시설	근린생활시설	10,330.0㎡	26,794.0㎡	철근콘크리트조, 철골트러스조	
13	②	광주	국립아시아문화전당(옛 전남도청)	중심상업지역	1930년	2015년	업무시설(공공청사)	문화및집회시설	-	6,860.0㎡	156,817.0㎡	PC콘크리트, RC조, 철골조 복합	
14	②	전남보성군	전남 보성군청	일반상업지역	1983년	2010년	업무시설(공공청사)	업무시설(공공청사)	-	-	11,146.0㎡	철근콘크리트조	
15	③	서울	상계2동 공공복합청사	제2종일반주거지역	2015년	-	-	업무시설(공공청사)	근린생활시설	-	2,365.0㎡	철근콘크리트조	
16	③	서울	가양 레포츠센터 및 도서관	제1종일반주거지역	2015년	-	-	운동시설	교육연구시설		8,894.0㎡	철근콘크리트조	
17	③	서울	신내 2동 관상복합청사	일반상업지역	2000년	-	-	업무시설(공공청사)	근린생활시설	-	11,314.0㎡	철근콘크리트조	
18	③	서울	성수 문화복지회관	준공업지역	2012년	-	-	업무시설(공공청사)	노유자시설	-	9,726.0㎡	철골철근콘크리트구조	
19	③	대전	나라키움 대전센터	일반상업지역	2009년	-	-	업무시설(공공청사)	업무시설(일반)	-	41,358.0㎡	철근콘크리트조	
20	④	서울	구립 구산동도서관마을	제2종일반주거지역	-	2015년	주거시설	교육연구시설	문화및집회시설	-	2,550.0㎡	철근콘크리트조, 조적조	
21	①	프랑스	르 상카트르(Le Centquatre)	일반주거지역	1874년	2009년	장례시설	문화및집회시설	-	36,800.0㎡	36,800.0㎡	철근콘크리트, 철골구조	
22	②	일본	이치카와시 시립 제7중학교	제1종일반주거지역	1963년	2003년	교육연구시설	교육연구시설	노유자시설	7,055.0㎡	21,956.0㎡	철근콘크리트조, 철골철근콘크리트조	
23	③	일본	도시마 구청사	일반상업지역	2015년	-	-	업무시설(공공청사)	주거시설	-	94,681.0㎡	철근콘크리트조, 철골철근콘크리트조	

주 : 1) 유형구분: ① 리모델링형, ② 리모델링+증축형, ③ 신축복합형, ④ 네트워크형
2) 노후년도: 리모델링년도(B)에서 기존 건물 준공년도(A)를 제외한 기간으로 산정하며, 신축복합형의 기존건물년도는 건축물이 준공된 년도로 작성됨
3) 대중교통 접근성: 대중교통 접근성은 버스정류장 및 지하철승강장과 대상지 간 거리 범위로 검토하며, 대중교통 수단 중 하나가 접근이 우수할 시 우수함으로 검토

2. 국내 공공건축 복합화 활용 동향

1) 리모델링형

① 한양도성 혜화동 전시안내센터

▸ 일반개요

❍ 한양도성 혜화동 전시안내센터는 제1종 일반주거지역 내에 위치하고 있으며, 대지면적 1,628.0㎡에 지하1층, 지상2층의 규모로 조성되었음

❍ 대지 주변 환경으로 창덕궁과 한양도성[17](조선 태조 축조, 2012년 유네스코 세계문화유산 잠정목록 등재)등 문화유산이 위치하며, 반경 500m 내 지하철이 위치하여 접근성이 우수함

[표 3-2] 한양도성 혜화동 전시안내센터 일반개요

구 분		내 용
위 치		서울시 종로구 혜화동 27-1
용도지역		제1종 일반주거지역
대지면적		1,628.0㎡
건폐율/용적률		60% / 150%
입지상태	주변시설	한양도성, 창덕궁, 혜화문 등
	부지형상	이 형
접근상태	지하철	우수(반경 500m 이내)
	버스	우수(반경 500m 이내)

17) 한양도성 홈페이지(http://seoulcitywall.seoul.go.kr) 내용 재정리. 한양도성은 1395년 한양 방위를 위한 방위시설로 일제강점기와 6.25전쟁으로 도성의 대부분이 파괴되었으며, 현재 길이 18,627m 중 약 70% 가량이 복원되었음. 2014년 세계문화유산 잠정목록 등재

▸ 활용현황

❍ 1941년에 준공된 기존 건물은 손원일 제독이 거주한 이후에 대법원장 및 서울시장의 공관으로 사용된 단독주택으로, 문화재(사적 제10호)인 한양도성과 연계하여 전시시설로 활용하고 있음

❍ 기존 건물은 적산가옥으로 일본 주택의 외관을 갖추고 있으나, 건물의 구조 및 벽체 구성 등 기술적인 부분에서는 한국 재래식 구법이 적용된 사례임

❍ 기존 건물의 원형배치 회복을 원칙으로 증·개축 부분을 최소화하기 위해 기둥, 천장 등 주요 부재는 원형을 보존하였으며, 리모델링 부분의 경우 보강용 부재 및 마감재 등은 원형과 구별되도록 사용하였음

[표 3-3] 한양도성 혜화동 전시안내센터 활용현황

구 분	기존현황	활용현황	
활용유형	리모델링형		
용도(기능)	주거시설 (공관)	주용도/부용도	문화및집회시설/ -
		세부기능	전시, 식음 기능
규 모	지하1층, 지상2층	지하1층, 지상2층	
구 조	목구조	목구조, 조적조, 철근콘크리트조	
건축면적/연면적	335.0㎡ / 503.0㎡	356.0㎡ / 517.0㎡	
건폐율/용적률	20.6% / 30.9%	21.9% / 31.8%	
준공년도	1941년	2016년	
관련사진			

출처 : 1) 아시아경제(2015), 서울시장'가회동'공간시대 개막...역대 공관은?
2) SPACE Magazine(2017), 옛 서울시장 공관 리모델링

② 서울 거리예술창작센터

▸일반개요

❍ 서울 거리예술창작센터는 자연녹지지역 내에 위치하고 있으며, 대지면적 17,838.0㎡에 지하 2층, 지상2층의 조성되어 있음

❍ 대지 주변 환경으로 아차산과 아차산성, 한강 등 서울의 자연역사유산이 위치하며, 아차산대교(6차선), 강변북로, 아차산로가 연결되나 대중교통시설과는 이격되어 있어 접근성이 다소 떨어짐

[표 3-4] 서울 거리예술창작센터 일반개요

구 분		내 용
위 치		서울시 광진구 광장동 18-2
용도지역		자연녹지지역
대지면적		17,838.0㎡
건폐율/용적률		20% / 50%
입지상태	주변시설	아차산성, 그랜드워커힐서울 등
	부지형상	이 형
접근상태	지하철	미흡(반경 1,000m 이상)
	버스	우수(반경 500m 이내)

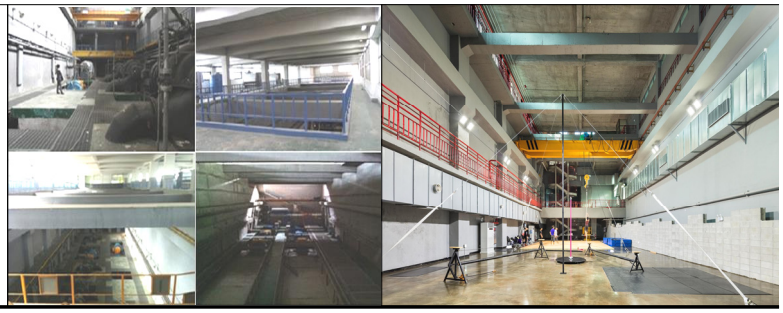
▸활용현황

❍ 1976년부터 운영된 구의취수장은 강북취수장 신설(2011년 9월)로 폐쇄되었으며, 이후 서울시에서 구의취수장을 거리예술가들의 창작공간으로 활용계획을 수립(2013년 6월), 리모델링하여 거리예술창작센터로 활용 중임

❍ 공간 구성은 제1·2 취수장, 관사, 염소투입실 등 총 4동의 건축물과 야외마당으로 구성되어 있음

- 제1취수장은 대형작품 연습이 가능한 메인홀과 세트 및 차량반입구, 자료실로 조성하였으며, 제2취수장은 실내 연습 및 교육공간으로, 관사는 예술가 레지던스 시설, 염소투입실은 공연구조물 제작실로 리모델링하여 활용 중임

[표 3-5] 서울 거리예술창작센터 활용현황

구 분	기존현황	활용현황	
활용유형	리모델링형		
용도(기능)	기반시설 (취수장)	주용도/부용도	교육연구시설/ -
		세부기능	전시, 공연, 교육 기능
규 모	지하2층, 지상2층	지하2층, 지상2층	
구 조	철골조, 철근콘크리트조	철골조, 철근콘크리트조	
건축면적/연면적	3,021㎡ / 5,062㎡	3,021㎡ / 5,062㎡	
건폐율/용적률	16.9% / 28.4%	16.9% / 28.4%	
준공년도	1941년	2014년	
관련사진			

출처 : 1) Lafent(2012), 조경뉴스 2) UIA(2015), 서울거리예술창작센터

③ 영등포 유스스퀘어

▸ 일반개요

❍ 영등포 유스스퀘어는 제3종일반주거지역에 위치하고 있으며, 대지면적 1,597.0㎡에 지하1층, 지상3층의 규모로 조성되었음

❍ 대지 주변 환경으로 영등포공원이 위치하며, 대지 서북측으로 지하철역(영등포역, 신길역 등)이 위치하여 접근성이 매우 우수한 편임

❍ 노후화된 영등포 청소년문화의집 나동(별관) 건물을 대상으로 시설 조성공사를 추진하여 장애 아동·청소년 지원을 위한 관계기관의 원스톱 서비스가 가능한 청소년 종합복지타운을 조성하였음

[표 3-6] 영등포 유스스퀘어 일반개요

구 분		내 용
위 치		서울시 영등포구 신길동 107-2
용도지역		제3종일반주거지역
대지면적		1,597.0㎡
건폐율/용적률		50% / 250%
입지 상태	주변시설	영등포공원, 장훈고등학교 등
	부지형상	정 형(사다리꼴)
접근 상태	지하철	우수(반경 500m 이내)
	버스	우수(반경 500m 이내)

▸ 활용현황

❍ 해당 건물은 2개동으로 구성되어 있으며, 건물동 사이 외부공간을 주차장으로 활용 중임. 세부 기능으로 푸르름지역아동센터, 청소년문화의집, 청소년지원센터 등 아동 청소년 관련 지원 기능이 복합되어 있어 유사기능 간 효과가 높은 것으로 평가됨

[표 3-7] 영등포 유스스퀘어 활용현황

구 분	기존현황	활용현황	
활용유형	리모델링형		
용도(기능)	업무시설 (공공청사)	주용도/부용도	노유자시설/ -
		세부기능	청소년시설, 교육 기능
규 모	지하1층, 지상3층	지하1층, 지상3층	
구 조	철근콘크리트조	철근콘크리트조	
건축면적/연면적	819.0㎡ / 2,426.6(2,366.6)㎡	819.0㎡ / 2,426.6(2,366.6)㎡	
건폐율/용적률	51.3% / 148.2%	51.3% / 148.2%	
준공년도	1967년	2016년	
관련사진			

출처 : 1) 아주경제(2016), 영등포구, 놀고 꿈꾸고 성장하는 '유스스퀘어'조성

④ 대한민국역사박물관

▸ 일반개요

❍ 대한민국역사박물관은 일반상업지역에 위치하고 있으며 대지면적 6,445.0㎡에 지상8층의 규모로 조성되었음

❍ 대한민국역사박물관은 대한민국의 역사를 함축하는 국가상징거리 광화문 광장이 위치하며, 주요 시설 기능으로는 전시기능인 상설전시실(4개실)과 기획전시실(2개실), 수장고와 교육기능인 세미나실, 강의실, 기타 편의시설인 카페, 문화상품점, 옥상정원 등으로 구성되어 있음[18)]

[표 3-8] 대한민국역사박물관 일반개요

구 분		내 용
위 치		서울시 종로구 세종로 82-1
용도지역		일반상업지역
대지면적		6,445.0㎡
건폐율/용적률		60% / 800%
입지 상태	주변시설	광화문광장, 미국대사관, 세종문화회관,
	부지형상	정 형(직사각형)
접근 상태	지하철	우수(반경 500m 이내)
	버스	우수(반경 500m 이내)

▸ 활용현황

❍ 기존 문화체육관광부 건물을 박물관으로 용도 전환하여 활용한 사례로 대한민국의 근대역사와 함께한 건물을 보존하여 지속적으로 활용한 측면과 지하 매장 문화재를 보존하는 측면에서 큰 의의가 있음

❍ 기존 구조체를 최대한 활용하였으며, 지진하중에 대비하여 구조체를 보강하였음. 정부청사 그린 리모델링 1호 건축물로 친환경건축물인증 최우수등급을 취득하였음

18) 대한민국역사박물관 홈페이지(www.much.go.kr)

[표 3-9] 대한민국역사박물관 활용현황

구 분	기존현황	활용현황	
활용유형	리모델링+증축형		
용도(기능)	업무시설 (공공청사)	주용도/부용도	문화및집회시설/ -
		세부기능	전시, 공연, 세미나 기능
규 모	지상8층	지상8층	
구 조	철근콘크리트조	철근콘크리트,철골,철골철근콘크리트조	
건축면적/연면적	2,874.0㎡ / 11,194.0㎡	2,857.0㎡ / 11,117.0㎡	
건폐율/용적률	44.6% / 173.7%	44.3% / 173.3%	
준공년도	1960년	2012년	
관련사진			

출처 : 1) 서울신문(2010), 대한민국 역사박물관 25일 첫 삽

⑤ 판교 어린이도서관 리모델링

▸ 일반개요

❍ 판교 어린이도서관은 제3종일반주거지역 내 근린생활용지에 위치하고 있으며, 대지면적 428,698.0㎡에 지상3층의 규모로 조성되었음

❍ 대지 주변 환경으로 낙생대공원이 위치하며, 대지 동측으로 판교역로(4차선)가 인접함. 반경 1km 내 판교역(신분당선)이 위치하여 대중교통 접근성이 비교적 우수함

[표 3-10] 판교 어린이도서관 리모델링 일반개요

구 분		내 용
위 치		경기 성남시 분당구 백현동 523
용도지역		제3종일반주거지역
대지면적		428,698.0㎡
건폐율/용적률		60% / 180%
입지	주변시설	낙생대공원, 판교C, 한국 잡월드 등
상태	부지형상	정 형(직사각형)
접근	지하철	보통(반경 800m 이내)
상태	버스	우수(반경 500m 이내)

▸ 활용현황

❍ 부지는 정형의 형태로 대지 내 고저차가 있으며, 2014년에 2층 교육연구시설(도서관) 일부를 제1종 근린생활시설(휴게음식점, 소매점)로 부분 변경하여 사용하였음

❍ 이후 2014년에 판교 어린이도서관 리모델링 사업을 통해 어린이도서관을 비롯하여 기존의 공간을 일반열람실로 재구성하여 지역주민의 생활편의시설로 활용 중임

- 지상1층은 유아열람실과 일반열람실로 조성되었으며, 지상2층은 인터넷 활용공간, 휴게공간, 근린생활시설이, 지상3층에는 시청각실 등 지역민을 위한 교육공간으로 조성하여 지역 커뮤니티시설로서의 역할을 수행하고 있음

[표 3-11] 판교 어린이도서관 리모델링 활용현황

구 분	기존현황	활용현황	
활용유형	리모델링형		
용도(기능)	교육연구시설 (도서관)	주용도/부용도	교육연구시설/ -
		세부기능	휴게, 교육, 열람 기능
규 모	지상3층	지상3층	
구 조	철골구조	철골구조	
건축면적/연면적	2,768.0㎡ / 6,273.0㎡	2,768.0㎡ / 6,273.0㎡	
건폐율/용적률	0.6% / 1.5%	0.6% / 1.5%	
준공년도	2006년	2014년	
관련사진			

출처 : 1) 라펜트(2011), 성남판교 어린이도서관 리모델링 건축설계 공모

⑥ 대전 근현대전시관(옛 충남도청)

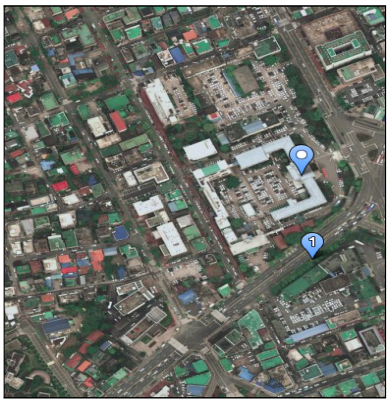
▸일반개요

❍ 대전 근현대전시관은 일반상업지역에 위치하고 있으며, 대지면적 25,456.0㎡에 지하1층, 지상3층으로 조성된 등록문화재 제18호(2002년 5월 지정)로 충남도청이 공주에서 대전으로 이전한 1932년부터 2012년까지 충남도청 건물로 활용되었음

❍ 대지 주변 환경으로 중구청, 대전세종연구원, 대전평생교육진흥원 등의 공공기관과 업무 및 상업시설이 위치[19]하고 있으며, 대지 전면에 대로(21m, 6차선)가 접하고 있으며, 도보 50m 내에 지하철역이 위치하고 있어 접근성이 매우 우수함

[표 3-12] 대전 근현대전시관 일반개요

구 분		내 용
위 치		대전 중구 선화동 287-2
용도지역		일반상업지역
대지면적		25,456.0㎡
건폐율/용적률		70% / 1,100%
입지상태	주변시설	대전시민대학, 대전세종연구원, 중구청, 충청남도학생기숙사 등
	부지형상	정 형(직사각형)
접근상태	지하철	우수(반경 500m 이내)
	버스	우수(반경 500m 이내)



▸활용현황

❍ 기존 건물의 본관은 현재 대전근현대전시관과 도시재생본부 등 문화 및집회시설 및 공공업무시설로, 부지 내 의회동은 연구기관(대전세종연구원)이, 별관동은 시민대학 강의실 등으로 활용 중임

- 지상1 · 2층으로 조성된 대전 근현대사전시관은 본관 1층에서 약 100년간 대전의 역사와 발전상, 원도심의 옛 모습이 전시되어 있으며, 2층에서는 도지사 집무실이 개방되어 전시관으로 활용되고 있음

19) 문화재청(2009.12.), 충청남도청 기록화 조사 보고서

[표 3-13] 대전 근현대전시관 활용현황

구 분	기존현황	활용현황	
활용유형	리모델링형		
용도(기능)	업무시설 (공공청사)	주용도/부용도	문화및집회시설
		세부기능	전시, 업무, 강의 기능
규 모	지하1층, 지상3층	지하1층, 지상3층	
구 조	철근콘크리트조, 벽돌조적조	철근콘크리트조, 벽돌조적조	
건축면적/연면적	2,296.0㎡ / 7,112.0㎡	2,296.0㎡ / 7,112.0㎡	
건폐율/용적률	9.0% / 27.9%	9.0% / 27.9%	
준공년도	1932년	2013년	
관련사진			

출처 : 한국문화관광연구원, 충남도청 청사 활용방안

⑦ 대구예술발전소

▸ 일반개요

❍ 대구예술발전소는 대구 도심부 중심상업지역에 위치하고 있으며, 대지면적 4,613.0㎡에 지하1층, 지상5층의 규모로 조성되었음

❍ 지역 근대 산업유산을 활용한 문화예술 창작벨트 조성계획(2008년 10월)으로 조성되었으며, ㈜KT&G(한국담배인삼공사)가 대구시에 기부채납한 (구)대구연초제조장의 별관 창고건물을 리모델링(사업비 약 160억원)하여 문화및집회시설로 활용 중임

❍ 대지 주변 환경으로 대구 공구골목이 위치하며, 반경 500m 내 지하철역이 위치하여 접근성이 우수함

[표 3-14] 대구 예술발전소 일반개요

구 분		내 용
위 치		대구광역시 중구 수창동 58-2
용도지역		중심상업지역
대지면적		4,613.0㎡
건폐율/용적률		80% / 1,300%
입지 상태	주변시설	대구 공구골목, 수창공원, 달성공원 등
	부지형상	정 형(직사각형)
접근 상태	지하철	우수(반경 500m 이내)
	버스	우수(반경 500m 이내)

▸ 활용현황

❍ 근대문화유산인 발전소의 외관을 최대한 유지하였으며, 내부는 기존 구조를 유지하여 각 층마다 특색 있는 창작·전시공간으로 조성하였음

❍ 작가와 시민이 소통하고 교류하는 시민 체험형 문화공간으로서, 전시실, 작업실, 예술정보실, 사무실, 취사실 등 다양한 공간 제공하고 있음

[표 3-15] 대구 예술발전소 활용현황

구 분	기존현황	활용현황	
활용유형	리모델링형		
용도(기능)	산업시설 (연초제조장)	주용도/부용도	문화및집회시설/ -
		세부기능	전시, 작업, 사무실 기능
규 모	지하1층, 지상5층	지하1층, 지상5층	
구 조	철근콘크리트조	철근콘크리트조	
건축면적/연면적	2,646.0㎡ / 9,633.0㎡	2,646.0㎡ / 9,745㎡	
건폐율/용적률	57.4% / 208.8%	57.4% / 211.3%	
준공년도	1976년	2012년	
관련사진			

출처 : 대구 예술발전소, http://www.daeguartfactory.kr

⑧ 대구 남구청

▸ 일반개요

❍ 대구 남구청은 제2종 일반주거지역에 위치하고 있으며, 대지면적 6,680.0㎡에 지하1층, 지상4층의 규모로 조성되었음

❍ 대지 주변 환경으로 우체국, 대구경북연구원 등 공공기관이 위치함. 대지 500m 북측에 위치한 주한미군기지(전체 면적 약 61,825.0㎡)는 2019년에 반환 예정으로 공공임대주택, 초·중등 교육시설, 문화시설 등으로 조성될 예정임[20]. 반경 800m 내 지하철 및 버스가 위치하여 접근성이 비교적 양호함

[표 3-16] 대구 남구청 일반개요

구 분		내 용
위 치		대구시 남구 봉덕동 565-5
용도지역		제2종 일반주거지역
대지면적		6,680.0㎡
건폐율/용적률		60% / 220%
입지 상태	주변시설	주한미군기지, 외국인학교, 한미친화거리, 영남대학교 등
	부지형상	정 형(사다리꼴)
접근 상태	지하철	보통(반경 800m 이내)
	버스	우수(반경 500m 이내)

▸ 활용현황

❍ 1972년에 준공된 기존 건물은 학교건물(옛 대성공고)로, 1980년 남구청사가 현 건물로 이전하였음. 2008년 현대식 청사로 리모델링하여 활용 중임(사업비 약 42억원)

❍ 사다리꼴인 부지 형상을 고려하여 'ㄱ'자 모양의 본관과 별관으로 구성되어 있으며, 공공청사 외 문화갤러리(2개소), 주민나눔 광장으로 활용 중임[21]

20) 뉴스원(2018), 자유한국당 곽상도 의원(대구 중·남구)인터뷰 발췌
21) 한국리모델링협회지, Remodeling

[표 3-17] 대구 남구청 활용현황

구 분	기존현황	활용현황	
활용유형	리모델링형		
용도(기능)	업무시설 (공공청사)	주용도/부용도	업무시설(공공청사)/ -
		세부기능	민원, 업무, 교육, 전시 기능
규 모	지하1층, 지상4층	지하1층, 지상4층	
구 조	철근콘크리트조	철근콘크리트조	
건축면적/연면적	-	- / 10,376.0㎡	
건폐율/용적률	-	- / 155.3%	
준공년도	1971년	2008년	
관련사진			

출처 : 1) 위키백과, 남구 남구청사
2) 중앙일보(2018), 대구소식_남구 공원 12곳 금연구역 추가 지정 등

⑨ 광주 남구청

▸ 일반개요

❍ 광주 남구청은 일반상업지역에 위치하며, 대지면적 5,381.0㎡에 지하 6층, 지상9층의 규모로 조성되었음

❍ 부지 주변의 교통 환경으로는 백운고가차도(4차선) 및 대로(7차선)가 있으며, 백운교차로가 형성되어 있어 도심부 교통 중심지에 해당함

❍ 기존 건축물은 상업시설인 (구)화니백화점 건물로 방치건축물이었음. 광주 남구청에서 해당 시설을 매입하여, 2011년 한국자산관리공사(캠코)에 공유재산 위탁개발 사업방식으로 리모델링한 사례임[22)]

22) 광주 남구청은 (구)화니백화점을 105억원에 매입(2011년 5월)하였으며, 한국자산관리공사(www.kamco.or.kr)로 부터 약 301억원의 비용 투자를 통해 해당 건물을 리모델링하였음

[표 3-18] 광주 남구청 일반개요

구 분		내 용
위 치		광주시 남구 주월동 1284-1
용도지역		일반상업지역
대지면적		5,381.0㎡
건폐율/용적률		60% / 1,000%
입지	주변시설	백운고가차도, 국제비즈니스호텔W 등
상태	부지형상	정 형(사다리꼴)
접근	지하철	미흡(반경 1,000m 이상)
상태	버스	우수(반경 500m 이내)

▸ 활용현황

○ 지하1층~4층(지상1층 일부)에 상업 및 편의시설을 배치하고, 나머지 공간에 남구청과 보건소, 구의회가 위치한 관상복합 형태의 건축물임. 도심 내 미준공 상태의 방치 건축물을 매입, 청사로 개발·활용하였으며, 도시미관 개선과 범죄·안전사고 예방 등에서 우수사례로 평가받음

[표 3-19] 광주 남구청 활용현황

구 분	기존현황	활용현황	
활용유형	리모델링+증축형		
용도(기능)	상업시설(백화점)	주용도/부용도	공공청사, 근생시설
		세부기능	보건소, 편의시설 기능
규 모	지하6층, 지상9층	지하6층, 지상9층	
구 조	철골구조, 철골철근콘크리트조	철골구조, 철골철근콘크리트조	
건축면적/연면적	3,102.0㎡ / 51,535.0㎡	3,071.0㎡ / 50,133.0㎡	
건폐율/용적률	57.6% / 957.7%	57.1% / 931.7%	
준공년도	1994년	2013년	
관련사진			

출처 : 광주일등뉴스(2011), 광주남구, 구 화니백화점 신청사 건물 소유권 이전 완료

2) 리모델링+증축형(수평+수직)

① 서울 도서관

▸ 일반개요

❍ 서울 도서관은 일반상업지역에 위치하고 있으며, 대지면적 12,709.0㎡에 지하1층, 지상4층의 규모로 조성된 등록문화재 제52호(2003년 지정)로 서울시청사로 이용되었음

❍ 2007년 서울시청사가 건립된 이후 기존 건축물의 건축적 양식 보존 측면을 고려하여 기존 서울시청사를 리모델링 사업을 통해 서울 도서관으로 활용 중임

- 2007년 관련 기본계획을 수립, 검토 이후 지하층에 태평홀 이전 복원을 결정하였으며 공사 중 발굴된 문화재 보존을 위해 2009년부터 2012년 10월 준공까지 약 46개월의 공사기간이 소요되었음

❍ 대지 주변 환경으로 덕수궁, 경복궁, 환구단 등 역사문화자원과 서울시청 및 서울시의회를 포함한 공공기관과 업무 및 상업시설이 위치하며, 환승역세권(시청역 1호선 · 2호선)으로 접근성이 매우 우수함

[표 3-20] 서울 도서관 일반개요

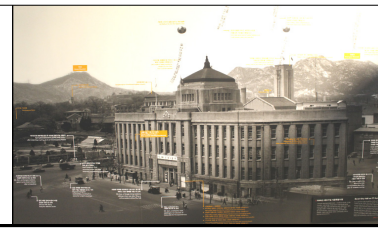
구 분		내 용
위 치		서울시 중구 태평로1가 31
용도지역		일반상업지역
대지면적		12,709.0㎡
건폐율/용적률		60% / 800%
입지상태	주변시설	서울시청사, 서울광장, 덕수궁 청계천 등
	부지형상	정 형(직사각형)
접근상태	지하철	우수(반경 500m 이내)
	버스	우수(반경 500m 이내)

▸ 활용현황

❍ 기존 청사건물을 도서관으로 리모델링함에 있어 상이한 용도 기능에 대한 활용 차원에서의 문제제기가 있었으나, 우수한 접근성 및 시민공간 상징성 확보 차원에서 활용도가 매우 높음

❍ 리모델링 공사비는 약 640억원으로 신축 공사비에 비해 비교적 높은 편이나 기존 건축물의 보존 및 활용 차원에서의 의미가 있음

[표 3-21] 서울 도서관 활용현황

구 분	기존현황	활용현황	
활용유형	리모델링형		
용도(기능)	업무시설 (공공청사)	주용도/부용도	교육연구시설/문화및집회시설
		세부기능	자료실, 카페, 교육, 전시기능
규 모	지하1층, 지상4층	지하4층, 지상4층	
구 조	철근콘크리트조	철근콘크리트조	
건축면적/연면적	- / 8,506.0㎡	- / 9,454.0㎡	
건폐율/용적률	- / 66.9%	- / 74.4%	
준공년도	1926년	2012년	
관련사진			

출처 : 1) 여행의 재발견(2016), 서울의 기억이 머무는 곳, 서울도서관
2) 소비자를 위한 신문(2015), 서울도서관-연세대 문헌정보학과, 도서관 미래를 생각한다

② 은평구청

▸ 일반개요

❍ 은평구청은 제3종일반주거지역에 위치하며, 대지면적 12,129.0㎡에 지하1층, 지상7층의 규모로 조성되었음

❍ 대상지 주변 환경으로 은평문화예술회관, 녹번어린이도서관과 북측에 녹번동근린공원과 녹번서근린공원이 위치하며, 인근에는 주택이 밀집되어 있음. 대중교통 접근성이 비교적 우수한 편임

[표 3-22] 은평구청 일반개요

구 분		내 용
위 치		서울시 은평구 녹번동 84
용도지역		제3종일반주거지역
대지면적		12,129.0㎡
건폐율/용적률		50% / 250%
입지 상태	주변시설	녹번서근린공원, 은평문화예술회관, 녹번어린이도서관 등
	부지형상	정 형(직사각형)
접근 상태	지하철	보통(반경 800m 이내)
	버스	우수(반경 500m 이내)

▸ 활용현황

❍ 해당 건축물은 초기에 지하1층, 지하5층 규모로 건설(1981년)되었으며, 1991년에 2개층 증축하였음. 건축물이 준공 후 20년 이상 경과하면서 시설 내 기능 재배치 및 직원 근무환경 개선과 지역주민 이용성, 공공성 제고를 위해 리모델링 사업을 실시함

- 지역주민의 이용성, 공공성 제고 측면에서 기존건물의 공간 재조정을 통해 홍보관, 판매장(1층) 등 마련하여 지역주민과의 소통을 고려하였음

❍ 시설 주요기능은 업무공간(본관, 보건소, 구의회) 및 민원공간과 시민소통공간(카페, 작은도서관), 기타 편의시설로 구성되어 있음

❍ 노후화된 공공청사를 리모델링을 통해 업무공간의 효율성을 높이고 시민 소통공간을 확보하여 지역거점 공공청사로 활용하는 측면에 높게 평가되고 있음

[표 3-23] 은평구청 활용현황

구 분	기존현황	활용현황	
활용유형	리모델링+증축형		
용도(기능)	업무시설(공공청사)	주용도/부용도	업무시설(공공청사)/ -
		세부기능	업무, 휴게, 회의 기능
규 모	지하1층, 지상7층	지하1층, 지상7층	
구 조	철근콘크리트조	철근콘크리트조	
건축면적/연면적	4,337.0㎡ / 23,193.0㎡	4,337.0㎡ / 26,669.0㎡	
건폐율/용적률	35.7% / 191.2%	35.7% / 219.9%	
준공년도	1981년	2009년	
관련사진			

출처 : 대한민국 정책브리핑, 한국은 지금 그린 리모델링 중

③ 대구 콘서트하우스(대구 시민회관)

▸ 일반개요

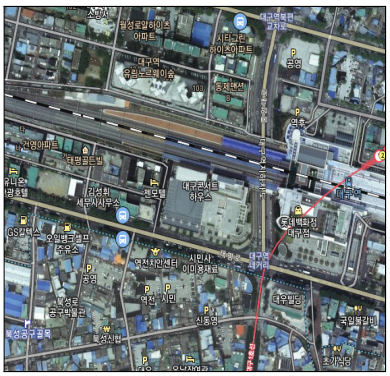
○ 대구 콘서트하우스는 중심상업지역에 위치하고 있으며 대지면적 10,331.0㎡에 지하3층, 지상6층으로 조성되었음

○ 노후화된 대구 시민회관(1975년 건립)을 대상으로 기존 공간 리모델링 및 시설 증축 사업을 병행하였음(기존 연면적 10,330.0㎡에서 26,794.0㎡로 약 2.6배 증가)

○ 대지 주변 환경으로 동측에 대구역과 상업시설이, 남측에 북성공구골목, 공원 등이 위치하며 대상지 주변으로 지하철역(대구1호선, 대구역)이 위치하여 대중교통 접근성이 비교적 우수한 편임

[표 3-24] 대구 콘서트하우스(대구 시민회관) 일반개요

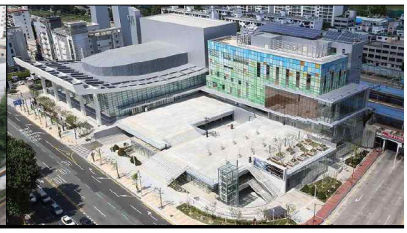
구 분		내 용
위 치		대구시 중구 태평로2가 1-1
용도지역		중심상업지역
대지면적		10,331.0㎡
건폐율/용적률		80% / 1,300%
입지 상태	주변시설	대구역, 북성공구골목, 롯데백화점 등
	부지형상	정 형(직사각형)
접근 상태	지하철	우수(반경 500m 이내)
	버스	우수(반경 500m 이내)



▸ 활용현황

○ 주요 시설로는 공연장(그랜드콘서트홀, 챔버홀)과 근린생활시설을 배치하였음. 한국자산관리공사(캠코)에서 처음으로 공유재산 위탁개발 사업 방식으로 추진되었으며 사업비는 약 559억원이 소요되었음

[표 3-25] 대구 콘서트하우스(대구 시민회관) 활용현황

구 분	기존현황	활용현황	
활용유형	리모델링+증축형		
용도(기능)	문화및집회시설(다목적공연장)	주용도/부용도	문화및집회시설/ 근린생활시설
		세부기능	공연, 회의, 업무, 연습, 기능
규 모	지하3층, 지상6층	지하3층, 지상6층	
구 조	철근콘크리트조	철근콘크리트조, 철골트러스조	
건축면적/연면적	7,750.0㎡ / 10,330.0㎡	7,918.0㎡ / 26,794.0㎡	
건폐율/용적률	75.0% / 100.0%	76.6% / 259.4%	
준공년도	1975년	2013년	
관련사진			

출처 : 1) SUNGDO, 주요공사실적-리모델링 해체_대구시민회관 리노베이션 개발사업 중 해체공사

④ 국립아시아문화전당(구 전남도청)

▸ 일반개요

❍ 국립아시아문화전당은 등록문화재 제16호(2002년 5월)로 중심상업지역, 역사문화환경보호지구에 위치하며 대지면적 110,243.0㎡에 지하1층, 지상3층의 규모로 조성되었음

❍ (구)전남도청 본관, 경찰청 건물을 2012년 국제 현상공모를 통하여 국립아시아문화전당으로 리모델링하여 건립하였음

❍ 대지 주변 환경으로 공원 및 어린이문화원 등이 위치하며, 대상지 주변으로 지하철역이 위치하여 대중교통 접근성이 우수함. 전면 광장을 민주광장으로 형성하여 광주 시민들의 모임 및 휴식공간으로 활용함

[표 3-26] 국립아시아문화전당(구 전남도청) 일반개요

구 분		내 용
위 치		광주시 동구 광산동 13일원
용도지역		중심상업지역, 역사문화환경보호지구
대지면적		96,036.0㎡
건폐율/용적률		70% / 1,300%
입지 상태	주변시설	회화나무작은숲공원, 어린이문화원, 광주동부경찰서 등
	부지형상	이 형
접근 상태	지하철	우수(반경 500m 이내)
	버스	우수(반경 500m 이내)

▸ 활용현황

❍ 본관 및 보존건물 등은 전시 및 교육 기능을 담당하는 아시아 문화원으로 이용하며, 본청의 역사적 의미를 보존하기 위해 지하4층, 지상2층(높이 20.3m)의 규모로 기존 건축물의 외관을 최대한 유지하였음

- (구)전남도청 주변으로 예술극장, 문화창조원, 민주평화교류원, 문화정보원 등 문화와 역사가 공존하는 예술복합건물을 재배치하여 광주의 중심지 역할을 수행하고 있음

[표 3-27] 국립아시아문화전당(구 전남도청) 활용현황

구 분	기존현황	활용현황	
활용유형	리모델링+증축형		
용도(기능)	업무시설 (공공청사)	주용도/부용도	문화및집회시설/ 근린생활시설
		세부기능	전시, 공연, 행사, 휴식 기능
규 모	지하1층, 지상3층	지하4층, 지상2층	
구 조	철근콘크리트조	PC콘크리트, RC조, 철골조 복합	
건축면적/연면적	5,410.0㎡ / 6,860.0㎡	17,887.8㎡ / 131,757.1(2,903.8)㎡	
건폐율/용적률	5.0% / 6.2%	18.6% /3.1%	
준공년도	1930년	2015년	
관련사진			

출처 : 광주관광컨벤션뷰로 홈페이지

⑤ 전남 보성군청(전남 보성군)

▸ 일반개요

❍ 전남 보성군청은 제1 · 2종일반주거지역에 위치하며, 대지면적 8,053.0㎡에 지하2층, 지상4층의 규모로 조성되었음

❍ 대지 주변 환경으로 보성초등학교, 공공청사 등이 위치하며, 대상지 주변으로 지하철역이 위치하여 대중교통 접근성이 비교적 우수한 편임

[표 3-28] 전남 보성군청 일반개요

구 분		내 용
위 치		전남 보성군 보성읍 보성리 807-2
용도지역		제1·2종일반주거지역
대지면적		8,053.0㎡
건폐율/용적률		60% / 200%
입지 상태	주변시설	보성초등학교, 보성경찰서 등
	부지형상	정 형(사다리꼴)
접근 상태	지하철	우수(반경 500m 이내)
	버스	우수(반경 500m 이내)

▸ 활용현황

❍ 해당 건축물은 본관이 1983년, 별관이 1970년에 신축된 48년된 건축물로 안전사고 위험이 있는 건축물(건물 안전진단 E등급)이었음. 시설 노후화 및 주차시설 부족으로 양질의 행정서비스 제공이 어려운 실정이었음 23)

❍ 군청사 신축계획을 추진하였으나, 예산을 고려하여 군청사 리모델링 및 일부 시설 증축, 지하주차장 공사로 추진하여 신축 예상 금액(424억) 대비 약 207억의 공사비가 소요되어 절반이상 절약하였음

❍ 기존 공공청사 건물을 리모델링하여 쾌적한 업무공간 및 시민 편의공간을 제공하고 있음

[표 3-29] 전남 보성군청 활용현황

구 분	기존현황	활용현황	
활용유형	리모델링+증축형		
용도(기능)	업무시설(공공청사)	주용도/부용도	업무시설(공공청사)
		세부기능	민원, 전시, 업무, 회의 기능
규 모	지하2층, 지상4층	지하2층, 지상4층	
구 조	철근콘크리트조	철근콘크리트조	
건축면적/연면적	- / -	3,195.0㎡ / 18,554.0㎡	
건폐율/용적률	- / -	39.6% / 123.3%	
준공년도	1983년	2010년	
관련사진			

출처 : 1) 한국리모델링협회지, 통권 제40호, 2011

23) 한국리모델링협회(2011.6.), Reomodeling(한국리모델링협회지)

3) 신축복합

① 상계2동 공공복합청사

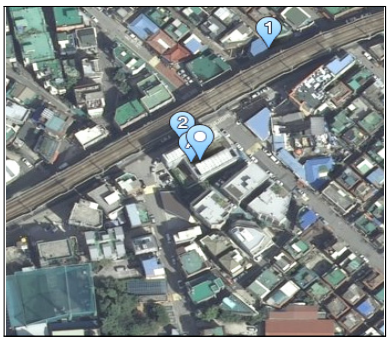
▸ 일반개요 및 활용현황

❍ 상계2동 공공복합청사는 제2종일반주거지역에 위치하며, 대지면적 864.0㎡에 지하1층, 지상5층으로 조성되었음. 대상지 주변 환경으로 상업 및 주거시설이 밀집하며, 지하철역이 위치해 대중교통 접근성이 매우 우수한 편임

❍ 시설 주요기능은 주민센터 및 작은도서관·보건지소·예술창작소·동아리방 등 공공업무기능 및 생활편의 기능으로 구성되어 있음. 기존의 노후화된 상계2동 주민센터를 이전부지에 기존 주민센터 기능과 지역 주민생활편의 기능을 결합하여 지역커뮤니티 거점 역할을 수행하고 있음

[표 3-30] 상계2동 공공복합청사 일반개요

구 분		내 용
위 치		서울시 노원구 상계동 385-1
용도지역		제2종일반주거지역
대지면적		864.0㎡
건폐율/용적률		60% / 200%
입지 상태	주변시설	노원문화의거리, 서울상계초등학교 등
	부지형상	정 형(직사각형)
접근 상태	지하철	우수(반경 500m 이내)
	버스	우수(반경 500m 이내)



[표 3-31] 상계2동 공공복합청사 활용현황

구 분		활용현황
활용유형		신축복합형
용도(기능)	주용도/부용도	업무시설(공공청사)/근린생활시설
	세부기능	도서공간, 민원, 카페, 강당 기능
규 모		지하1층, 지상5층
구 조		철근콘크리트조
건축면적/연면적		466.0㎡ / 2,365.0(1,728.0)㎡
건폐율/용적률		53.9% / 200.0%
준공년도		2015년

출처 : 노원뉴스 나우온(2015), 상계2동 공공복합청사 8/18 개청식, 주민센터의 변신!

② 가양 레포츠센터 및 도서관

▸일반개요 및 활용현황

❍ 가양 레포츠센터 및 도서관은 제1종일반주거지역에 위치하며, 대지면적 30,145.0㎡에 지하1층, 지상3층의 규모로 조성되었음. 대상지 주변 환경으로 학교, 증미산, 주거시설 등이 위치하며, 지하철역(9호선 증미역)이 위치하여 대중교통 접근성이 매우 우수한 편임

❍ 시설 주요기능은 축구장, 족구장, 야외연습장과 실내 체육시설 등의 생활체육 기능 및 도서관(학습열람실, 어린이 및 종합열람실) 등의 교육 · 연구 기능으로 구성되어 있음

❍ 악취가 발생하는 기존의 유수지를 생활체육공간(실내체육시설, 야외연습장, 축구장, 족구장 등) 및 가양도서관(유아, 학습열람실, 어린이 및 종합자료실)으로 조성하여 지역커뮤니티 거점 역할을 수행하고 있음

[표 3-32] 가양 레포츠센터 및 도서관 일반개요

구 분		내 용
위 치		서울특별시 강서구 가양동 1493번지
용도지역		제1종일반주거지역
대지면적		30,145.0㎡
건폐율/용적률		60% / 150%
입지 상태	주변시설	증미산, 세현고등학교, 황금내근린공원 등
	부지형상	정 형(직사각형)
접근 상태	지하철	우수(반경 500m 이내)
	버스	우수(반경 500m 이내)

[표 3-33] 가양 레포츠센터 및 도서관 활용현황

구 분		활용현황
활용유형		신축복합형
용도(기능)	주용도/부용도	운동시설/교육연구시설
	세부기능	체육공간, 교육, 휴식, 열람실, 자료실 기능
규 모		지하1층, 지상3층
구 조		철근콘크리트조
건축면적/연면적		4,687.0㎡ / 8,894.0㎡
건폐율/용적률		15.5% / 29.5%
준공년도		2015년

출처 : 한겨레(2015), 도서관으로 변신한 유수지

③ 신내 2동 관상복합청사

▸ 일반개요 및 활용현황

❍ 신내2동 관상복합청사는 일반상업지역 내 대지면적 1,341.0㎡에 지하 4층, 지상10층의 규모로 조성되었음. 대상지 주변 환경으로 중랑구의회, 초·중·고, 공원 등이 위치하며, 대중교통 접근성이 비교적 우수한 편임

❍ 공공시설(신내2동사무소, 중랑구 시설관리공단)과 근린생활시설, 상업시설 등이 복합된 관상복합청사로 신축되었음. 시설 주요기능으로는 공공청사, 노유자시설, 근린생활시설(병원, 학원 등)로 구성되어 있음. 사업비 마련을 위한 수익원 확보 측면 및 공공시설과 편의시설이 복합 개발되어 시민 이용 편의성을 증대하였음

[표 3-34] 신내 2동 관상복합청사 일반개요

구 분		내 용
위 치		서울시 중랑구 신내동 665
용도지역		일반상업지역
대지면적		1,341.0㎡
건폐율/용적률		60% / 800%
입지상태	주변시설	중랑구청, 초·중·고등학교,공원 등
	부지형상	정 형(사다리꼴)
접근상태	지하철	보통(반경 800m 이내)
	버스	우수(반경 500m 이내)

[표 3-35] 신내 2동 관상복합청사 활용현황

구 분		활용현황
활용유형		신축복합형
용도(기능)	주용도/부용도	업무시설(공공청사)/근린생활시설
	세부기능	전시, 주민센터, 카페 기능
규 모		지하4층, 지상10층
구 조		철근콘크리트조
건축면적/연면적		777.0㎡ / 11,314.0㎡
건폐율/용적률		57.9% / 532.0%
준공년도		2000년

출처 : 중랑구시설관리공단 홈페이지

④ 성수 문화복지회관

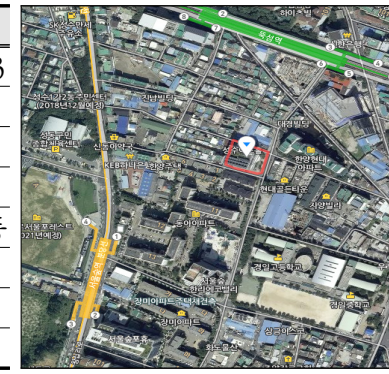
▸ 일반개요 및 활용현황

❍ 성수 문화복지회관은 준공업지역에 위치하며, 대지면적 1,715.0㎡에 지하3층 지상7층의 규모로 조성되었음. 대상지 주변 환경으로 서남측에 서울숲, 남측에 초·중·고 교육시설과 주택가가 위치하고 있음. 대상지와 인접하여 지하철역(2호선 뚝섬역, 분당선 서울숲역)이 위치하여 대중교통 접근성이 매우 우수한 편임

❍ 지역 커뮤니티 공간으로 시설 주요기능은 전문재활치료기관과 업무기능(지상1층~4층), 성수 종합사회복지관, 성동구민대학, 성수도서관 등의 교육 · 연구 기능(지상5층~지상 7층)으로 구성되어 있음

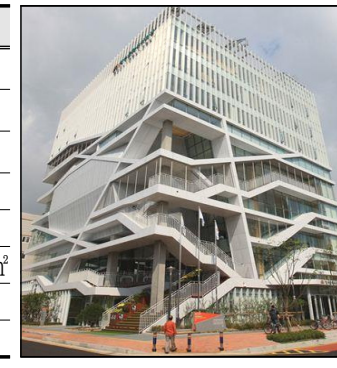
[표 3-36] 성수 문화복지회관 일반개요

구 분		내 용
위 치		서울시 성동구 성수동1가 656-323
용도지역		준공업지역
대지면적		1,715.0㎡
건폐율/용적률		60% / 400%
입지 상태	주변시설	한국방통대학교, 경일중·고등학교 등
	부지형상	정 형(직사각형)
접근 상태	지하철	우수(반경 500m 이내)
	버스	우수(반경 500m 이내)



[표 3-37] 성수 문화복지회관 활용현황

구 분		활용현황
활용유형		신축복합형
용도(기능)	주용도/부용도	문화및집회시설/노유자시설
	세부기능	재활치료, 공연, 도서열람
규 모		지하3층, 지상7층
구 조		철골철근콘크리트구조
건축면적/연면적		1,028.1㎡/9,726.0(6,377.1)㎡
건폐율/용적률		60.0% / 372.0%
준공년도		2012년



출처 : 아시아경제(2013), 성수문화복지회관, 문화와 복지 랜드마크로 우뚝

⑤ 나라키움 대전센터

▸일반개요 및 활용현황

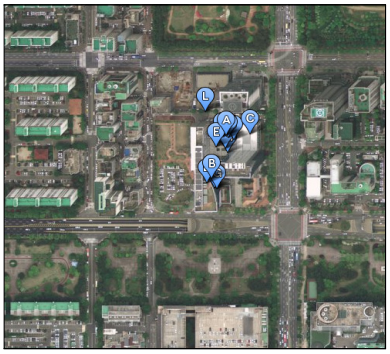
❍ 나라키움 대전센터는 일반상업지역에 위치하며, 대지면적 19,835.0㎡에 지하1층, 지상15층의 규모로 조성되었음. 대상지 주변 환경으로 동측에 정부대전청사, 둔산경찰서, 대전시청 등 공공기관이 위치하며 서측으로 주거시설이 밀집해있음. 대상지 주변으로 지하철역(1호선 정부청사역)이 위치하여 대중교통 접근성이 매우 우수한 편임

❍ 시설 주요기능은 통계청과 선관위, 국가보훈처 등의 3개 부처 공공기업무기능으로 구성되어 있음(지상13~15층 민간기관 임대 예정)

❍ 미활용 중인 국유지를 공공복합청사로 개발하여 토지이용도를 높이고, 공공기관을 집중 배치함에 따라 국민 행정기관 기능을 강화함

[표 3-38] 나라키움 대전센터 일반개요

구 분		내 용
위 치		대전시 서구 월평동 282-1
용도지역		일반상업지역
대지면적		19,835.0㎡
건폐율/용적률		80% / 1,300%
입지 상태	주변시설	정부청사, 한국주택금융공사 등
	부지형상	정 형(직사각형)
접근 상태	지하철	우수(반경 500m 이내)
	버스	우수(반경 500m 이내)



[표 3-39] 나라키움 대전센터 활용현황

구 분		활용현황
활용유형		신축복합형
용도(기능)	주용도/부용도	업무시설(공공청사) / 업무시설(일반)
	세부기능	업무공간 기능
규 모		지하1층, 지상15층
구 조		철근콘크리트조
건축면적/연면적		6,167.0㎡ / 41,358.0㎡
건폐율/용적률		31.1% / 208.5%
준공년도		2009년

출처 : 서울파이낸스(2009), 캠코 '나라키움 대전센터' 준공식 개최

4) 네트워크형

① 구립 구산동도서관마을

▸ 일반개요

❍ 구산동도서관마을은 제2종일반주거지역에 위치하며, 대지면적 1,573.0㎡에 지하1층, 지상5층의 규모로 조성되었음

❍ 대상지 주변 환경으로 초·중학교과 주거시설이 밀집해 있음. 대상지 주변으로 지하철역(6호선 구산역)이 위치하여 대중교통 접근성이 매우 우수한 편임

❍ 해당 지역은 도서관 등 문화시설이 다소 부족한 실정으로, 기존의 노후 다세대·다가구 주택 8개동과 1개 도로를 포함하여 11개 필지에 시설을 연계하여 도서관마을을 조성하였음

[표 3-40] 구립 구산동도서관마을 일반개요

구 분		내 용
위 치		서울시 은평구 연서로13길
용도지역		제2종일반주거지역
대지면적		1,573.0㎡
건폐율/용적률		60% / 200%
입지 상태	주변시설	예일초·중·고등학교, 독보기념관, 구산근린공원, 서울시립은평의마을 등
	부지형상	이 형
접근 상태	지하철	우수(반경 500m 이내)
	버스	우수(반경 500m 이내)

▸ 활용현황

❍ 구립 구산동도서관마을은 재활용이 가능한 기존의 노후화된 주택건물을 연계하여 주민 주도형으로 지역커뮤니티시설을 조성했다는 측면에서 활용의 의의가 높음

- 매입한 주택 8채를 중 구조적으로 안전성 문제가 고려된 4채를 철거하고, 신축 1채를 중심으로 남은 4채를 에워싸는 형태로 도서관을 조성, 마을 골목, 주택의 외벽 등이 도서관 건물 내부로 유입하였음

❍ 시설 주요 기능은 도서관으로 세부적으로 동아리 활동실, 토론방, 음악 녹음실, 만화도서관 등으로 조성, 활용 중임

❍ 기존 주택건물을 도서관 용도로 변경하는데 있어 도서관이 기본적으로 요구되는 구조하중 및 각종 시스템 적용이 용도 간 달라 서고와 같이 특수공간은 별도로 증축하였음

- 공공건축 활용 시, 기존 건물의 용도와 향후 활용 예정인 용도 간 정합성을 검토해야할 필요성이 있으며, 새로운 기능의 공간을 조성할 시 기존 건물이 담을 수 없는 구조일 경우 계획 단계에서 증축 등의 고려를 할 수 있도록 검토가 요구됨

[표 3-41] 구립 구산동도서관마을 활용현황

구 분		활용현황
활용유형		네트워크형
기존 용도(기능)		주거시설(주택)
용도(기능)	주용도/부용도	교육연구시설/문화및집회시설
	세부기능	북카페, 갤러리, 강당 기능
규 모		지하1층, 지상5층
구 조		철근콘크리트조, 조적조
건축면적/연면적		861.0㎡ / 2,550.0㎡
건폐율/용적률		54.7% / 162.1%
준공년도		2015년

출처 : 건축도시공간연구소/국가공공건축지원센터, 우리 함께 만드는 공공도서관_구립 구산동도서관마을

3. 국외 공공건축 복합화 활용 동향

1) 리모델링형

① 프랑스_르 상카트르(Le Centquatre)

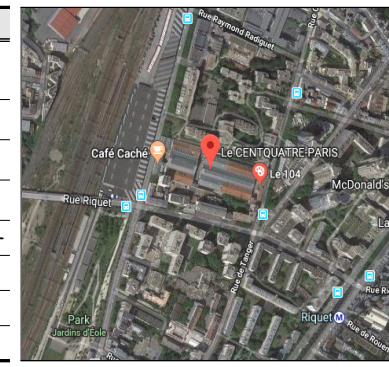
▸ 일반개요

❍ 르 상카트르(Le Centquatre)는 프랑스 파리 외곽지역인 제19구 104 Rue d' Aubervilliers에 위치하며, 대지면적 약 26,000.0㎡에 지상2층의 건물 2개동으로 조성되었음

❍ 해당지역은 협의개발지구로 재생사업 이전에는 빈민가가 다수 분포된 밀집 지역이었으나 재생사업 이후 지역예술가의 다양한 활동을 지원하는 복합문화공간으로 조성되었음. 반경 500m 이내에 지하철 및 버스 대중교통이 위치하여 접근성이 우수함

[표 3-42] 르 상카트르(Le Centquatre) 일반개요

구 분		내 용
위 치		104RUE d'Aubervilliers, 75019, Paris
용도지역		주거지역, 협의개발지구
대지면적		26,000.0㎡
건폐율/용적률		-
입지	주변시설	공립도서관, Jardins d'Eole공원 등
상태	부지형상	정 형(직사각형)
접근	지하철	우수(반경 500m 이내)
상태	버스	보통(반경 800m 이내)



▸ 활용현황

❍ 르 상카트르 부지는 초기 도살장으로, 1900년대까지 파리시 장례의식 관련 서비스시설로 활용되었음. 이후 장례의식 간소화로 활용도가 낮아지면서 기존 건축물을 파리시가 복합문화공간으로 조성하였음

❍ 시설 주요 기능은 예술가 작업공간인 창작아틀리에와 패션쇼 · 전시 · 공연 컨벤션홀(2개소)이며, 지역민 대상의 생활편의 프로그램도 운영 중임

○ 낙후지역 내에 활용도가 낮아진 시설을 개보수하여 지역예술가에서 창작예술공간을 마련하고 지역주민에게 다양한 문화 향유기회를 제공하여 지역 활성화를 도모하였음

[표 3-43] 르 상카트르(Le Centquatre) 활용현황

구 분	기존현황	활용현황	
활용유형	리모델링형		
용도(기능)	장례시설(장례식장)	주용도/부용도	문화및집회시설
		세부기능	전시, 공연, 교육 기능
규 모	지상2층	지상2층	
구 조	철골구조, 철근콘크리트	철골구조, 철근콘크리트	
건축면적/연면적	15,848.0㎡ / 36,800.0㎡	15,848.0㎡ / 36,800.0㎡	
건폐율/용적률	61% / 141%	61% / 141%	
준공년도	1874년	2009년	
관련사진			

출처 : 1) 영남일보(2013), 선진 복합문화공간을 가다.

2) 리모델링+증축형(수직+수평)

① 일본_이치카와시 시립 제7중학교

▸ 일반개요

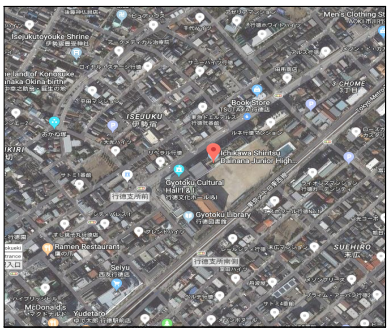
○ 이치카와시 시립 제7중학교는 용도지역은 제1종주거지역에 위치하며, 대지면적 23,526.0㎡에 지상6층, 지하1층의 규모로 조성되었음

○ 대상지 주변 환경으로 지하철이 위치하여 대중교통 접근성이 매우 우수한 편임. 해당 지역은 1990년대 저출산 · 고령화로 인한 유아 및 노인 관련 공공서비스시설의 필요성이 높아졌으며, 이에 공용용지를 활용한 시설 정비가 요구도가 높았음[24)]

24) 김승제 외(2006), 이치카와 시립 제7중학교 설립과정 분석을 통한 일본의 교육시설 민간투자 사업에 관한 연구, 한국교육시설학회

[표 3-44] 이치카와시 시립 제7중학교 일반개요

구 분		내 용
위 치		〒272-0121 千葉県市川市末広１丁目１－48
용도지역		제1종 일반주거지역
대지면적		23,526.0㎡
건폐율/용적률		60% / 200%
입지	주변시설	Oshikiri Park, Gyotoku Library 등
상태	부지형상	정 형(사다리꼴)
접근	지하철	우수(반경 500m 이내)
상태	버스	우수(반경 500m 이내)



▸활용현황

○ 지역 내 부족한 유아·노인 관련 시설을 노인복지시설, 아동보육시설, 도서관, 체육시설 등을 중학교 부지 내 복합화하여 지역 커뮤니티센터로의 역할을 수행하고 있음. 지역 내 인구 구조 변화를 고려하여 새로이 요구되는 시설을 기존 시설을 활용하는 측면에서 공공건축물의 활용 의의가 있음

[표 3-45] 이치카와시 시립 제7중학교 활용현황

구 분	기존현황	활용현황	
활용유형	리모델링+증축형		
용도(기능)	교육연구시설(중학교)	주용도/부용도	교육연구/문화및집회시설
		세부기능	교육 기능/문화집회
규 모	지하1층, 지상6층	지하1층, 지상6층	
구 조	철근콘크리트조	철근콘크리트조(일부 철근철골콘크리트조)	
건축면적/연면적	- / 7,055㎡	7,676㎡ / 21,956㎡	
건폐율/용적률	- / -	33% / 101%	
준공년도	1963년	2003년	
관련사진			

출처 : 1) 김승제 외(2006), 이치카와 시립 제7중학교 설립과정 분석을 통한 일본의 교육시설 민간투자 사업에 관한 연구
2) 시흥장수신문(2011), 소래초, 군자초·중교 '학교 복합화시설' 건립 전망

3) 신축복합형

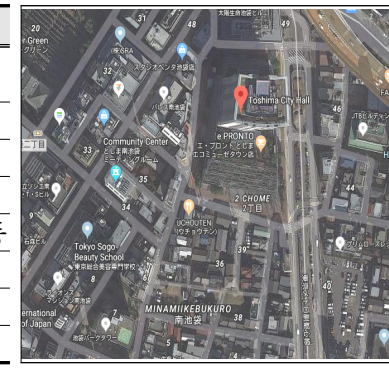
① 일본_도시마 구청사

▸ 일반개요

❍ 도시마 구청사는 일반상업지역 위치하며, 대지면적 8,324.0㎡에 지하 3층 지상49층의 규모로 조성되었음. 대상지 주변으로 이케부쿠로역이 위치하여 대중교통 접근성이 우수한 편임. 해당 지역은 동경 내 인구 소멸가능구(2040년)로 진단됨. 이에 청년층 인구 유입을 위한 방안으로 주관복합 아파트로 개발하였음

[표 3-46] 도시마 구청사 일반개요

구 분		내 용
위 치		〒171-0022 東京都豊島区南池袋2丁目45－1
용도지역		일반상업지역
대지면적		8,324.0㎡
건폐율/용적률		60% / 300%
입지 상태	주변시설	동경복지대학, 마나마이케부쿠로 공원 등
	부지형상	정 형(사다리꼴)
접근 상태	지하철	우수(반경 500m 이내)
	버스	보통(반경 800m 이내)



▸ 활용현황

❍ 주요 시설 기능은 지상1~2층 주민편의공간, 지상3~10층은 구청사 및 상업시설, 지상11~49층은 주거공간으로 구성, 총 사업비는 약 480억 엔으로 조성되었음(국가보조금+구청사 부지 판매금+주거시설 분양금)

[표 3-47] 도시마 구청사 활용현황

구 분	활용현황
활용유형	신축복합
용도(기능)주용도/부용도	업무시설(공공청사)/공동주택
규 모	지하3층, 지상49층
구 조	철골철근콘크리트조
건축면적/연면적	5,319.0㎡ / 94,681.0㎡
건폐율/용적률	64% / 790%
준공년도	2015년

출처 : Live Japan, 도시마 에코뮤제 타운

4. 국내 · 외 공공건축 활용 동향 시사점

■ 국내·외 공공건축 활용 동향

❍ 국내 · 외 공공건축 활용 사례 23개소를 대상으로 일반현황(대중교통 접근성 포함)을 비롯하여 건축물 노후년도, 연면적 증감분 등을 검토하였음

❍ 국내·외 공공건축 활용에 대한 동향 및 시사점을 검토한 결과, 기존 건축물의 리모델링을 통한 에너지 절감 및 사업(유지)비를 절감하고, 역사적 건물과 의미를 보존하여 시민에게 행정 서비스 편의 및 문화향유 공간을 제공하고 있는 것으로 검토됨

❍ 이는 사회적 요구에 의한 다양한 도시공공서비스 제공과 지역커뮤니티 형성에 이바지하는데 중점을 두는 것으로 판단됨

❍ 공공건축 활용방향에 있어 국내의 초기 활용 사례의 경우 공공청사의 현대식 건축 및 친환경 방식을 적용한 리모델링 측면이 활성화 되었으며, 건축적 가치가 높은 건축물의 경우 근대문화유산 보존을 통한 문화향유시설로 활용함을 알 수 있음

- 이에 공공건축의 활용방향은 활용 공간 확보 및 계량화 측면과 더불어 기존 건축물의 건축적·역사적 양식에 대한 고려가 면밀히 검토되어야 할 것임

❍ 또한, 공공건축 활용에 있어 도시계획시설과 비도시계획시설의 복합화가 관상복합 형태로 개발되었음. 이는 수입원 확보를 통해 개발비 부담을 경감시킬 수 있는 장점이 있으나 용도 복합되는 기능이 상충되거나 공간 활용에 대한 수요가 적을 경우 이해관계로 인한 문제점이 나타날 가능성이 높을 것으로 판단됨에 따라 공간 수요예측에 대한 면밀한 검토와 용도기능 복합에 따른 기능간 상충 가능성을 고려해야 할 것임

❍ 국외 공공건축 활용방향은 유휴시설 리노베이션을 통한 도시 활성화 및 문화 향유 기회를 제공하고 사회문제에 의한 주민의 요구 수용 및 정책적 대안을 제시하는데 중점을 두고 있는 것으로 조사됨

❍ 또한, 도시여건 변화를 적극적으로 고려해 기존 건축물의 용도 기능을 재설정하여 활용되는 것으로 검토되었으며, 이는 대전시 공공건축 활용에 있어 고려되어야할 기본방향으로 판단됨

▸일반 현황

❍ 검토 대상 사례의 소재지는 전체 23개소 중 서울시가 11개소, 대구시가 3개소, 대전시 2개소인 순으로 서울시에서 공공건축을 활용 사례 비율이 다소 높은 것으로 조사됨

❍ 검토 대상 사례가 위치하는 대상지 용도지역은 일반상업지역이 8개소로 가장 많았으며, 제1종주거지역 4개소, 제2종주거지역 4개소, 중심상업지역 4개소, 자연녹지지역 2개소, 준공업지역 1개소로 조사됨

❍ 특히 국내 사례 중 리모델링+증축형(5개소)의 입지는 모두 상업지역에 위치하였음. 이는 시설 연면적 증가가 가능한 입지 여건과 도심지 내 공간 확장의 수요가 요구되는 지역으로 볼 수 있음

- 기존 건축물에서 연면적이 크게 증가된 사례는 전체 23개 사례 중 리모델링+증축형에 해당하였으며, 타 공공건축 활용 사례의 경우 기존 건축물의 연면적 내에서 공간을 활용하는 것으로 검토됨

❍ 대중교통으로의 접근성은 대부분 우수한 것으로 검토되었으며, 이는 공공건축 활용 선정 기준 및 활용 방향 설정에 있어 대중교통으로의 접근성 측면이 고려되어야 할 것으로 판단됨

▸ 용도기능 구성

❍ 용도기능 구성은 기존 도시계획시설을 도시계획시설로 용도변경 사례가 9개소로 가장 많았으며 이는 전체 대비 약 40%에 해당함. 본 연구에서 검토된 사례 대부분은 도시계획시설을 도시계획시설 또는 비도시계획시설을 복합하여 활용한 것으로 나타났음. 반면, 광주 남구청 활용 사례의 경우 방치건축물을 공공청사로 리모델링하여 도시계획시설로 활용하였으며, 서울 구립 구산동 도서관마을의 경우 노후 주택을 매입하여 도서관으로 활용하는 등 기존 건축물의 활용에 대한 확장 가능성을 시사하고 있음

[표 3-48] 국내 · 외 공공건축 활용 동향_용도기능 구성

활용 유형 구분	기존시설 활용			기존시설 활용+증축	
	도시계획시설 용도유지 [C-1]	도시계획시설 용도변경 [C-2]	비도시계획시설 용도변경 [C-3]	도시계획시설+ 도시계획시설 [M-1]	도시계획시설+ 비도시계획시설 [M-2]
리모델링형	1	8	1	-	-
리모델링+증축형	2	1	-	2	1
신축복합형	-	-	-	2	4
네트워크형	-	-	1	-	-
소계	3	9	2	4	5

▸ 건축물 노후년도

❍ 기존건축물이 활용되기 이전 노후년도는 국외 사례에서는 르 상카르트(Le Centquatre) 사례가 135년으로 가장 높았으며, 국내 사례에서는 서울 도서관이 86년으로 가장 높은 것으로 조사되었음

❍ 노후년도가 30년 이상된 사례는 전체 23개소 중 12개소로 전체 대비 약 52%에 해당하였으며, 활용 과정에서 대부분 철근콘크리트조, 또는 철골 철근콘크리트조로 구조보강이 이루어진 것으로 조사되었음

▸시설 연면적 증감분

❍ 국내·외 공공건축 활용 사례에서 기존 공간 내에서 활용한 사례는 19개소로 전체 대비 약 82.6%에 해당하며, 시설 연면적이 증가한 사례는 전체 23개소 중 4개소로 조사되었음

❍ 시설 연면적이 증가한 사례는 동종시설군(도시계획시설+도시계획시설)에 따른 용도복합인 것으로 조사되었으며, 전반적으로 기존 건축물 공간 내에서 리모델링하여 공간을 활용하는 것으로 검토되었음

[표 3-49] 국내·외 공공건축 활용동향 종합

No	지역	사례명	유형구분	용도기능 구성	노후년도	대중교통 접근성	시설 연면적 증감분
1	서울	한양도성 혜화동 전시안내센터	리모델링형	도시계획시설 용도 변경	75	우수	유지
2	서울	서울 거리예술창작센터	리모델링형	도시계획시설 용도 변경	73	보통	유지
3	서울	영등포 유스스퀘어	리모델링형	도시계획시설 용도 변경	49	우수	유지
4	서울	대한민국역사박물관	리모델링형	도시계획시설 용도 변경	52	우수	유지
5	경기도성남	판교 어린이도서관 리모델링	리모델링형	도시계획시설 용도 변경	8	우수	유지
6	대전	대전 근현대전시관(옛 충남도청)	리모델링형	도시계획시설 용도 변경	81	우수	유지
7	대구	대구예술발전소	리모델링형	도시계획시설 용도 변경	36	우수	증가
8	대구	대구 남구청	리모델링형	도시계획시설 용도 유지	37	우수	-
9	광주	광주 남구청	리모델링형	비도시계획시설 용도 변경	19	우수	유지
10	서울	서울 도서관	리모델링+증축형	도시계획시설+도시계획시설	86	우수	증가
11	서울	은평구청	리모델링+증축형	도시계획시설 용도 유지	28	우수	증가
12	대구	대구 콘서트하우스(대구 시민회관)	리모델링+증축형	도시계획시설+비도시계획시설	38	우수	증가
13	광주	국립아시아문화전당(옛 전남도청)	리모델링+증축형	도시계획시설 용도 변경	85	우수	증가
14	전남보성군	전남 보성군청	리모델링+증축형	도시계획시설 용도 유지	27	우수	-
15	서울	상계2동 공공복합청사	신축복합형	도시계획시설+비도시계획시설	-	우수	유지
16	서울	가양 레포츠센터 및 도서관	신축복합형	도시계획시설+도시계획시설	-	우수	유지
17	서울	신내 2동 관상복합청사	신축복합형	도시계획시설+비도시계획시설	-	우수	유지
18	서울	성수 문화복지회관	신축복합형	도시계획시설+도시계획시설	-	우수	유지
19	대전	나라키움 대전센터	신축복합형	도시계획시설+비도시계획시설	-	우수	유지
20	서울	구립 구산동도서관마을	네트워크형	비도시계획시설 용도 변경	-	우수	-
21	프랑스	르 상카트르(Le Centquatre)	리모델링형	도시계획시설 용도 변경	135	우수	유지
22	일본	이치카와시 시립 제7중학교	리모델링+증축형	도시계획시설 용도 유지	40	우수	유지
23	일본	도시마 구청사	신축복합형	도시계획시설+비도시계획시설	4	우수	유지

대전시 공공건축 현황특성 및 활용방향

1. 대전시 공공건축 기본현황
2. 대전시 공공건축 현황분석
3. 대전시 공공건축 활용방향

4장

4장 대전시 공공건축 현황특성 및 활용방향

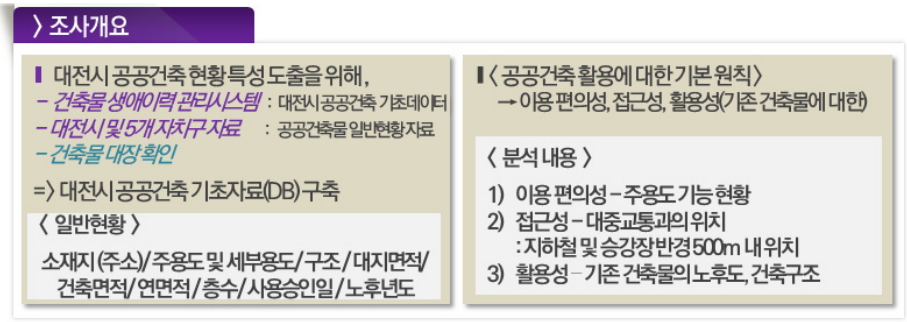
1. 대전시 공공건축 기본현황

1) 조사개요

❍ 대전시 공공건축 현황을 분석하기 위해 건축물 생애이력 관리시스템에서 제공하는 대전시 공공건축 기초데이터(Raw-data)와 대전시 및 5개 자치구에서 관리 중인 공공건축물 일반현황 자료를 기초로 대상 건축물대장을 확인하여 대전시 공공건축 기초자료를 작성하였음

❍ 본 연구는 앞서 공공건축의 활용에 대한 기본 전제로 시민 누구나 공공건축을 이용할 수 있어야 한다는 공공성에 주목하였으며, 이를 위한 공공건축 활용에 대한 기본 원칙으로 이용 편의성, 접근성, 활용성(기존 건축물에 대한)에 대해 논의하였음

❍ 이에 대전시 공공건축 현황분석에서는 일반 현황분석 외에 이용 편의성, 접근성, 활용성에 대한 분석을 위해 주용도 기능 현황(이용편의성), 대중교통과의 지리적 위치 현황(접근성), 기존 건축물의 노후년도 및 건축구조 현황(활용성)과 주변 도시정비사업과의 관계를 검토하였음



[그림 4-1] 조사개요

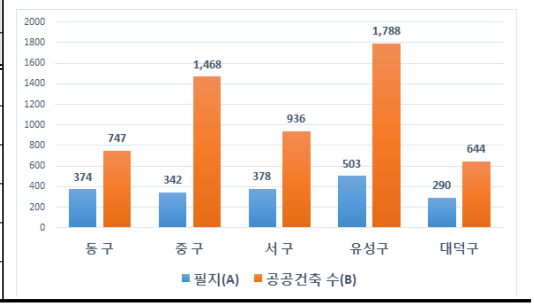
2) 대전시 공공건축물 필지 및 건축물 현황

▸행정구역별 공공건축 수

❍ 대전시에 소재한 공공건축의 개수는 전체 5,583개소(공간환경 제외)로 행정구역별로 살펴보면 유성구가 1,788개소(32.0%)로 가장 많았으며, 대덕구가 644개소(11.6%)로 가장 적은 것으로 분석되었음

[표 4-1] 대전시 공공건축물 현황

구 분	공공건축물 수	
	개수	비율(%)
전 체	5,583	100.0
동 구	747	13.4
중 구	1,468	26.3
서 구	936	16.7
유성구	1,788	32.0
대덕구	644	11.6



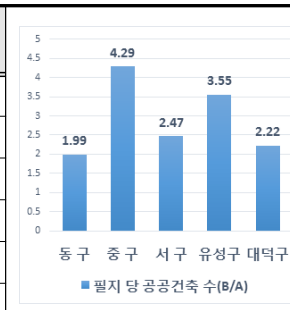
※ 주 : 건축물 생애이력 관리시스템(2018) 대전광역시 공공건축물 현황, 대전시 및 5개구 소유 공공건축 현황 데이터를 재구성하였음

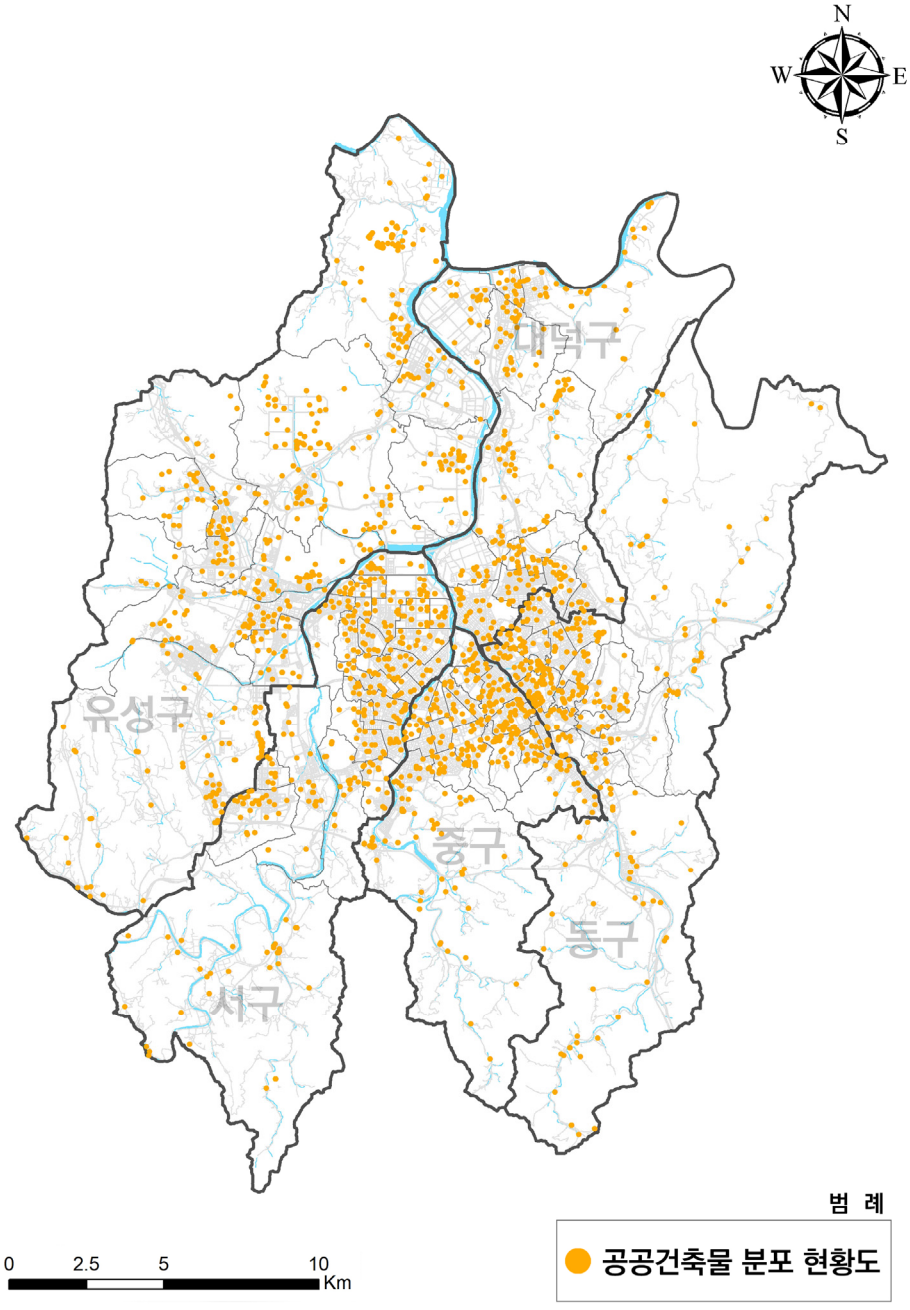
▸행정구역별 필지 당 공공건축 현황

❍ 대전시 전체 필지 당 공공건축 수는 2.95개로 행정구역별 필지 당 공공건축 현황은 중구가 4.29개로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 유성구(3.55개), 서구(2.47개), 대덕구(2.22개), 동구(1.99개)로 검토됨

[표 4-2] 대전시 행정구역별 필지 당 공공건축 현황

구 분	필지(A)	공공건축 수(B)	필지 당 공공건축 수 (B/A)
전 체	1,887	5,583	2.95
동 구	374	747	1.99
중 구	342	1,468	4.29
서 구	378	936	2.47
유성구	503	1,788	3.55
대덕구	290	644	2.22





[그림 4-2] 대전시 공공건축 위치 현황도

2. 대전시 공공건축 현황분석

1) 주용도

○ 대전시 공공건축의 주용도는 공동주택이 1,798개소(32.0%)로 가장 많았으며, 다음으로 교육연구및복지시설이 991개소(17.7%), 제1종 근린생활시설 645개소(11.5%), 단독주택 580개소(10.3%)의 순으로 조사되었음

[표 4-3] 대전시 공공건축 주용도 현황 -1

주용도	공공건축 수	비율	주용도	공공건축 수	비율
공동주택	1,798	32.0	업무시설	134	2.4
공장	20	0.4	운동시설	93	1.7
관광휴게시설	75	1.3	운수시설	43	0.8
교육연구및복지시설	991	17.7	위험물저장및처리시설	3	0.1
교정및군사시설	73	1.3	의료시설	15	0.3
근린생활시설	1	0.1	자동차관련시설	36	0.6
노유자시설	455	8.1	자원순환관련시설	1	0.1
단독주택	580	10.3	제1종근린생활시설	645	11.5
동·식물관련시설	16	0.3	제2종근린생활시설	206	3.7
묘지관련시설	48	0.9	종교시설	16	0.3
문화및집회시설	81	1.5	창고시설	69	1.2
방송통신시설	7	0.1	판매시설	41	0.7
분뇨·쓰레기처리시설	107	1.9	값없음	1	0.1
수련시설	27	0.5	전체	5,583	100.0
숙박시설	1	0.1			

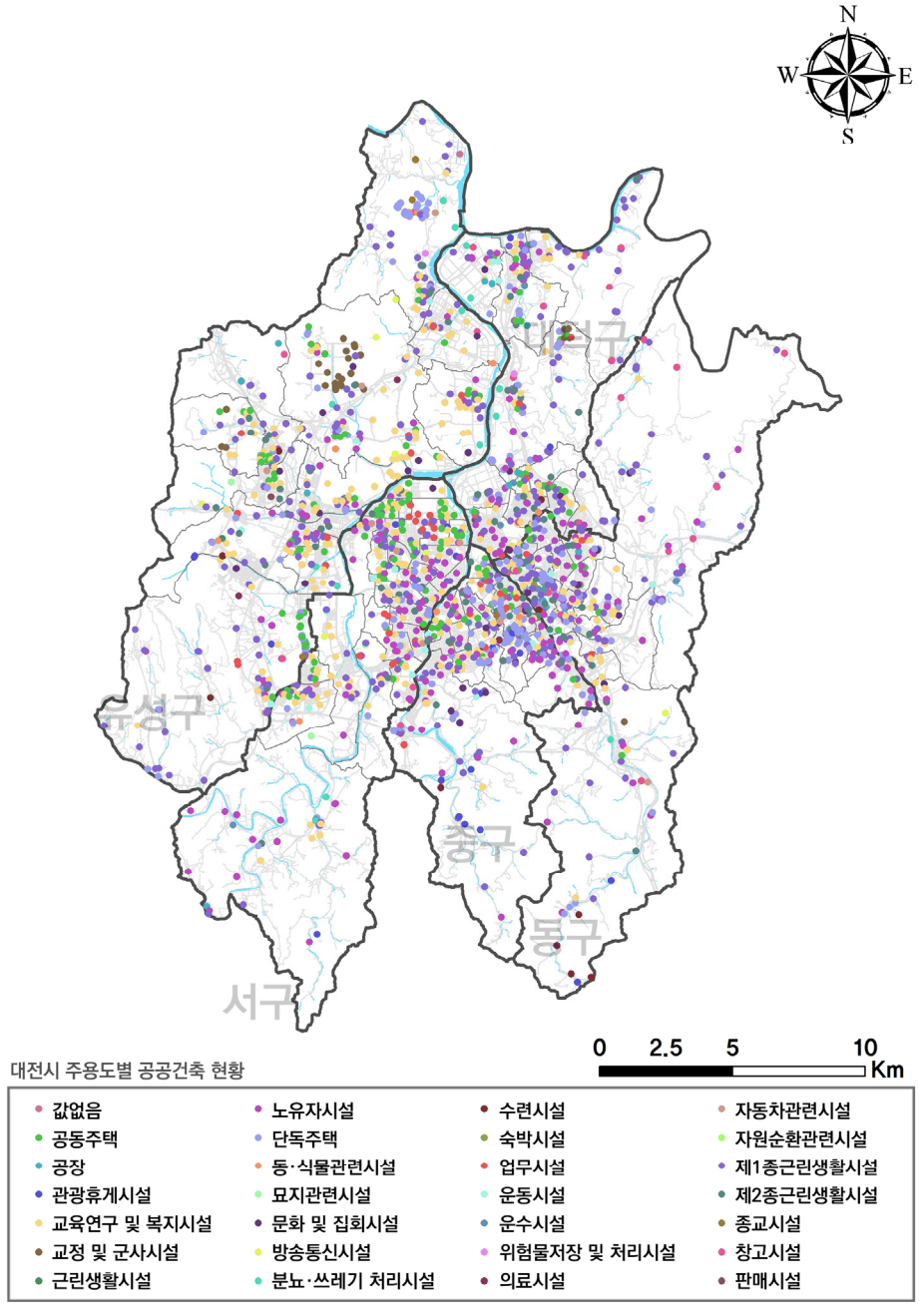
▸ 행정구역별 공공건축 주용도 현황

○ 행정구역별 공공건축 주용도를 살펴보면 동구, 서구, 유성구, 대덕구의 경우 공동주택이 가장 많았으며, 중구의 경우 단독주택이 가장 많은 것으로 조사되었음

- 대전시민 및 해당기관 내 주거공간 지원을 위한 공동주택 및 단독주택의 비율이 전체 대전시 공공건축 대비 약 42.6%에 해당함에 따라 주거기능 수요가 유지되는 상황에서 활용 가능성 있는 공공건축의 비율이 절반 정도 되는 것으로 예측됨

[표 4-4] 대전시 공공건축 주용도 현황 -2

구분	전체		동구		중구		서구		유성구		대덕구	
	개소	비율	개소	비율	개소	비율	개소	비율	개소	비율	개소	비율
공동주택	1,798	32.0	318	42.7	95	6.5	444	47.5	794	44.3	147	22.7
공장	20	0.4	6	0.8	3	0.2	1	0.1	5	0.3	5	0.8
관광휴게시설	75	1.3	2	0.3	32	2.2	35	3.7	3	0.2	3	0.5
교육연구 및 복지시설	991	17.7	51	6.8	298	20.3	136	14.6	363	20.2	143	22.2
교정 및 군사시설	73	1.3	1	0.1	0	0.0	0	0.0	64	3.6	8	1.2
근린생활시설	1	0.1	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	0.1	0	0.0
노유자시설	455	8.1	45	6.0	253	17.2	72	7.7	40	2.2	45	7.0
단독주택	580	10.3	83	11.1	295	20.1	45	4.9	114	6.4	43	6.7
동·식물관련시설	16	0.3	0	0.0	7	0.5	2	0.2	6	0.3	1	0.2
묘지관련시설	48	0.9	0	0.0	0	0.0	6	0.6	42	2.3	0	0.0
문화 및 집회시설	81	1.5	7	0.9	36	2.5	18	1.9	13	0.7	7	1.1
방송통신시설	7	0.1	1	0.1	0	0.0	2	0.2	4	0.2	0	0.0
분뇨·쓰레기처리시설	107	1.9	1	0.1	0	0.0	2	0.2	77	4.3	27	4.2
수련시설	27	0.5	9	1.2	12	0.8	2	0.2	4	0.2	0	0.0
숙박시설	1	0.1	1	0.1	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
업무시설	134	2.4	11	1.5	42	2.9	50	5.3	19	1.1	12	1.9
운동시설	93	1.7	4	0.5	65	4.4	13	1.4	7	0.4	4	0.6
운수시설	43	0.8	32	4.3	3	0.2	3	0.3	0	0.0	5	0.8
위험물저장및처리시설	3	0.1	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	0.1	2	0.3
의료시설	15	0.3	1	0.1	12	0.8	0	0.0	2	0.1	0	0.0
자동차관련시설	36	0.6	8	1.1	9	0.6	7	0.7	12	0.7	0	0.0
자원순환관련시설	1	0.1	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	0.1	0	0.0
제1종근린생활시설	645	11.5	101	13.6	191	13.0	79	8.5	144	8.1	130	20.2
제2종근린생활시설	206	3.7	35	4.7	99	6.7	16	1.7	30	1.7	26	4.0
종교시설	16	0.3	0	0.0	9	0.6	0	0.0	6	0.3	1	0.2
창고시설	69	1.2	29	3.9	4	0.3	3	0.3	7	0.4	26	4.0
판매시설	41	0.7	1	0.1	3	0.2	0	0.0	28	1.6	9	1.4
값없음	1	0.1	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	0.1	0	0.0
전 체	5,583	100.0	747	100.0	1,468	100.0	936	100.0	1,788	100.0	644	100.0



[그림 4-3] 대전시 주용도별 공공건축 현황

2) 규모(연면적)

❍ 연면적별 공공건축 현황은 1,000~10,000㎡(2,251개소)의 공공건축물이 가장 많이 나타났으며, 다음으로 50~1,000㎡(2,147개소)로 조사됨. 특히, 서구의 경우 10,000㎡이상의 비교적 규모가 큰 공공건축이 위치하는 것으로 검토됨

❍ 50~1,000㎡(2,147개소)에 해당하는 대전시 공공건축은 중구, 유성구, 대덕구, 동구, 서구 순으로 낮게 조사됨

- 중구(776개소, 36.1%) 〉 유성구(545개소, 25.5%) 〉 대덕구(311개소, 14.5%) 〉 동구(295개소, 13.7%) 〉 서구(220개소, 10.2%)

❍ 1,000~10,000㎡(2,251개소)에 해당하는 대전시 공공건축은 유성구, 중구, 동구, 서구, 대덕구의 순으로 낮게 조사됨

- 유성구 (1,001개소, 44.4%) 〉 중구(437개소, 19.4%) 〉 동구(364개소, 16.2%) 〉 서구 (234개소, 10.4%) 〉 대덕구(215개소, 9.6%)

[표 4-5] 대전시 공공건축 연면적 현황

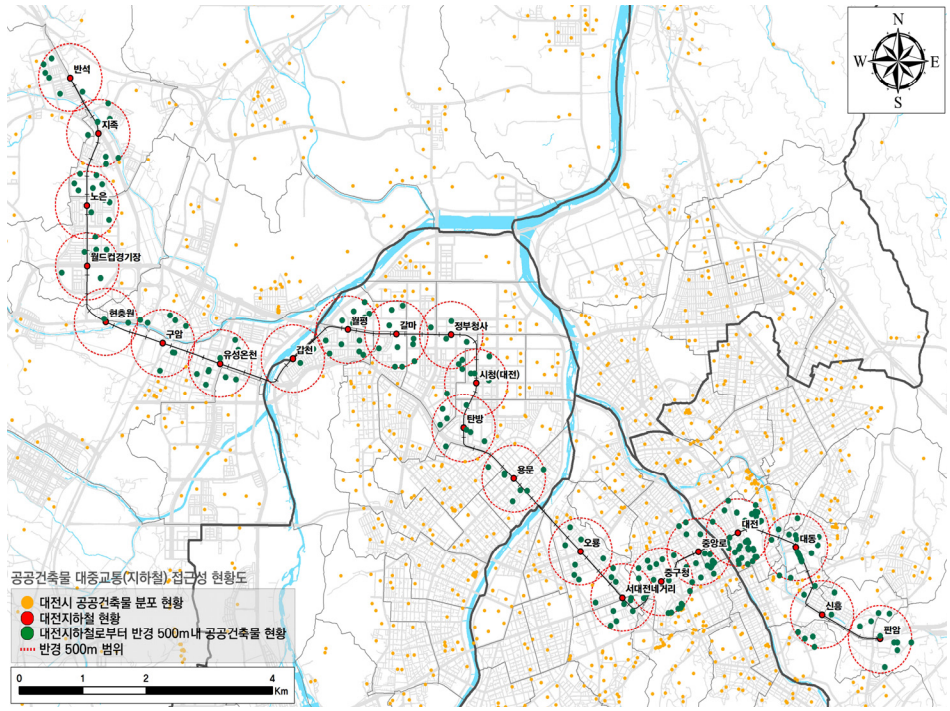
구분	전체		동구		중구		서구		유성구		대덕구	
	개소	비율	개소	비율	개소	비율	개소	비율	개소	비율	개소	비율
50㎡ 이하	526	9.5	70	9.4	157	10.6	66	7.1	129	7.2	104	16.1
50~1,000㎡	2,147	38.5	295	39.5	776	52.9	220	23.5	545	30.4	311	48.2
1,000~10,000㎡	2,251	40.3	364	48.7	437	29.8	234	25.0	1,001	56.0	215	33.4
10,000~20,000㎡	515	9.2	17	2.3	70	4.8	342	36.5	74	4.1	12	1.9
20,000~30,000㎡	61	1.1	-	0.0	9	0.6	28	3.0	23	1.3	1	0.2
30,000~40,000㎡	45	0.8	1	0.1	3	0.2	34	3.6	7	0.4	-	0.0
40,000~50,000㎡	22	0.4	-	0.0	15	1.0	-	0.0	7	0.4	-	0.0
50,000~60,000㎡	12	0.2	-	0.0	-	0.0	12	1.3	-	0.0	-	0.0
60,000~70,000㎡	0	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0
70,000~80,000㎡	0	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0
80,000~90,000㎡	0	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0
90,000~100,000㎡	0	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0
100,000~110,000㎡	1	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	1	0.1	-	0.0
110,000~120,000㎡	0	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0
120,000~130,000㎡	0	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0
130,000㎡ 이상	1	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	1	0.1	-	0.0
값없음	2	0.0	-	0.0	1	0.1	-	0.0	-	0.0	1	0.2
전 체	5,583	100.0	747	100.0	1,468	100.0	936	100.0	1,788	100.0	644	100.0

3) 대중교통 접근성

❍ 대중교통 접근성 측면[25](지하철 승강장 또는 버스정류장 반경 500m 이내)에서 대전시 공공건축 현황을 검토하였음

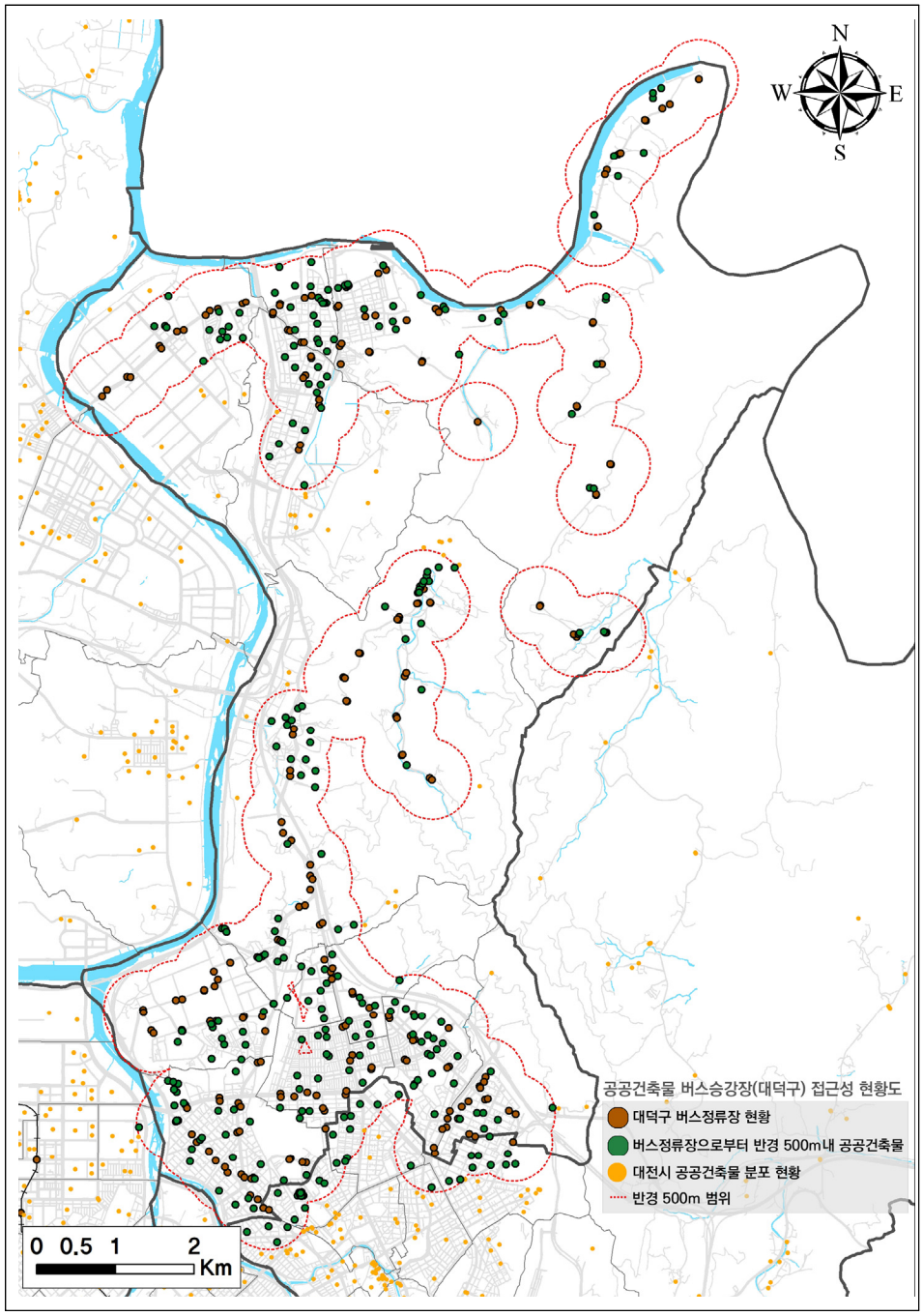
❍ 지하철 승강장 반경 500m내에 공공건축이 밀집되어 있는 주요 역은 대전역, 중앙로, 중구청역 일대에 나타나고 있는 것으로 분석되었음

❍ 대중교통 접근성이 비교적 우수한 공공건축의 수는 총 1,471개소로 전체 공공건축 수(5,583개소) 약 26.3%로 전체 공공건축의 약 1/4로 접근성이 우수한 것으로 검토되었음. 행정구역별로 살펴보면 대덕구 644개소, 유성구 165개소, 동구 280개소, 서구 120개소, 중구 262개소로 분석됨

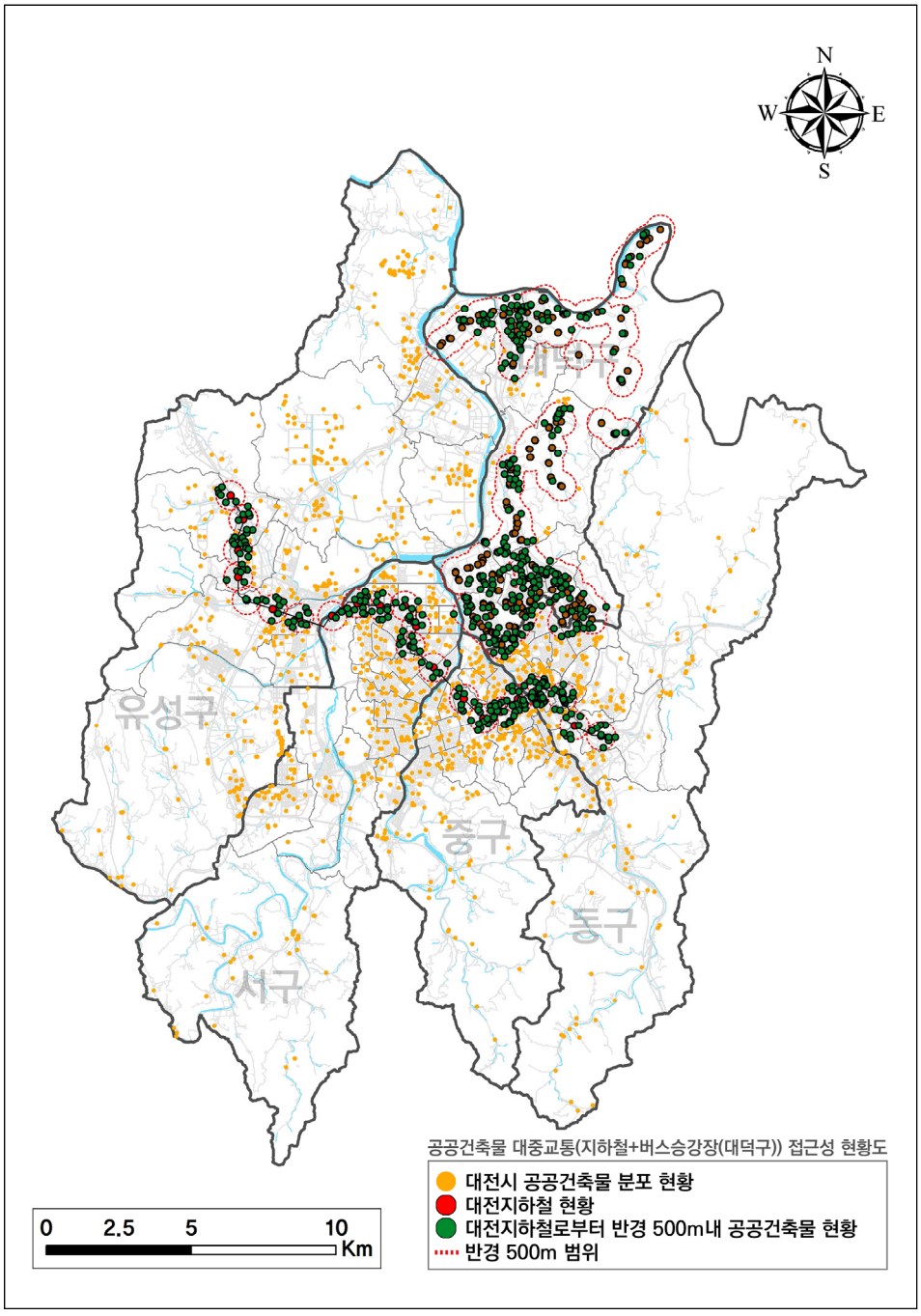


[그림 4-4] 대전시 공공건축 대중교통 접근성 검토-1

25) 대중교통 접근성은 지하철 승강장을 우선으로 하되, 지하철 승강장이 없는 구간의 경우 버스정류장 반경 500m 이내의 대전시 공공건축 현황을 검토



[그림 4-5] 대전시 공공건축 대중교통 접근성 검토-2



[그림 4-6] 대전시 공공건축물 대중교통 접근성 종합도(지하철+버스)

4) 노후년도

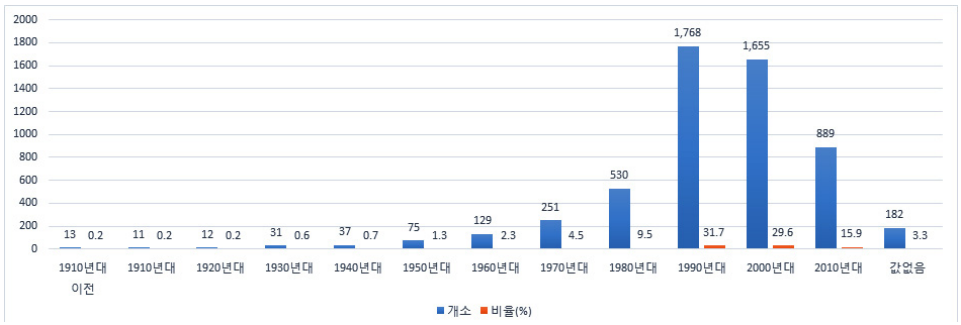
▸대전시 연도별 공공건축 노후년도

❍ 대전시 연도별 공공건축 노후 현황을 살펴보면 1990년대 이후부터 급격하게 공공건축의 수가 증가하기 시작하였으나, 2000년대에 약간 주춤하였으며 2010년에 들어 점차 줄어들고 있는 추세로 보임

❍ 2018년도 기준으로 10년 이내에 해당하는 공공건축은 889개소(15.9%)이며, 약 20년 경과된 공공건축(2000년대)은 1,655개소(29.6%), 약 30년 정도 경과된 공공건축(1990년대)은 1,768개소(31.7%)로 나타남. 1990년대부터 2000년대(약 20~30년경과) 공공건축의 수가 전체 대비 61.3%로 대전시 공공건축 노후도가 높은 것으로 분석되었음

[표 4-6] 대전시 공공건축 노후년도 현황 -1

구분	개소	비율	구분	개소	비율
1910년대 이전	13	0.2	1970년대	251	4.5
1910년대	11	0.2	1980년대	530	9.5
1920년대	12	0.2	1990년대	1,768	31.7
1930년대	31	0.6	2000년대	1,655	29.6
1940년대	37	0.7	2010년대	889	15.9
1950년대	75	1.3	값없음	182	3.3
1960년대	129	2.3	전체	5,583	100.0



[그림 4-7] 대전시 연도별 공공건축 현황

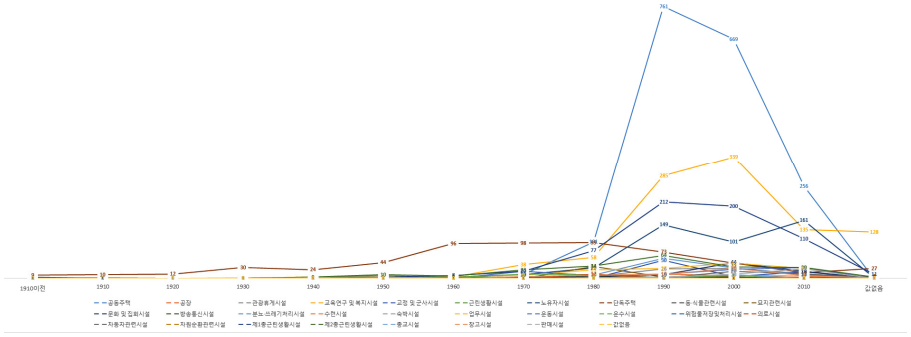
▸ 대전시 주용도별 공공건축물 노후년도

○ 대전시 주용도별 공공건축물 현황을 살펴보면, 1990년대와 2000년대에 **공공건축의 수가 가장 크게 증가**하였으며, 이때 가장 크게 늘어난 주용도는 **'공동주택'과 '교육연구 및 복지시설'**로 조사되었음

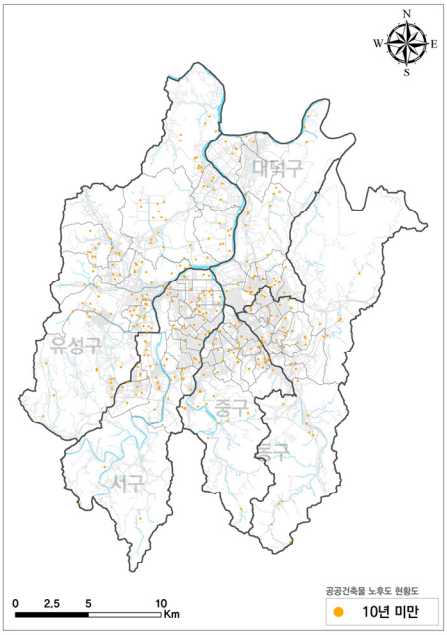
[표 4-7] 대전시 공공건축 노후년도 현황 -2

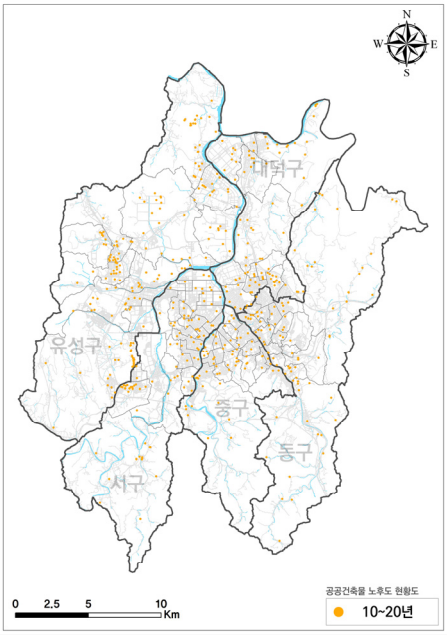
주용도 \ 연도	1910 이전	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	값없음	합 계
공동주택	-	-	-	-	-	-	1	10	101	761	669	256	-	1,798
공장	-	-	-	-	1	1	3	1	4	1	2	1	6	20
관광휴게시설	3	-	-	-	-	-	-	-	5	26	28	13	-	75
교육연구 및 복지시설	-	-	-	1	3	1	3	38	58	285	339	135	128	991
교정 및 군사시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	5	18	-	73
근린생활시설	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
노유자시설	-	-	-	-	-	-	3	10	29	149	101	161	2	455
단독주택	9	10	12	30	24	44	96	98	99	73	42	16	27	580
동·식물관련시설	-	-	-	-	-	-	3	1	7	2	3	-	-	16
묘지관련시설	-	-	-	-	-	-	-	-	33	3	6	6	-	48
문화 및 집회시설	1	-	-	-	-	3	-	-	4	10	44	19	-	81
방송통신시설	-	-	-	-	-	-	-	-	3	2	1	1	-	7
분뇨·쓰레기처리시설	-	-	-	-	-	-	-	4	9	55	29	10	-	107
수련시설	-	-	-	-	-	-	1	-	-	12	8	6	-	27
숙박시설	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
업무시설	-	-	-	-	-	1	3	9	24	27	42	28	-	134
운동시설	-	-	-	-	-	-	-	19	7	12	25	30	-	93
운수시설	-	-	-	-	2	7	2	12	10	2	8	-	-	43
위험물저장및처리시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	-	3
의료시설	-	-	-	-	-	-	-	-	12	1	1	1	-	15
자동차관련시설	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	20	11	3	36
자원순환관련시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
제1종근린생활시설	-	1	-	-	2	4	8	20	77	212	200	110	11	645
제2종근린생활시설	-	-	-	-	3	10	6	23	34	64	32	30	4	206
종교시설	-	-	-	-	-	-	-	-	2	4	10	-	-	16
창고시설	-	-	-	-	2	4	-	5	9	12	28	8	1	69
판매시설	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3	11	26	-	41
값없음	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
합 계	13	11	12	31	37	75	129	251	530	1,768	1,655	889	182	5,583

❍ 년도별 공공건축 중 공동주택은 1990년대 31.7%, 2000년대 29.6%로 전체 공공건축 대비 비중이 가장 높은 것으로 분석되었음



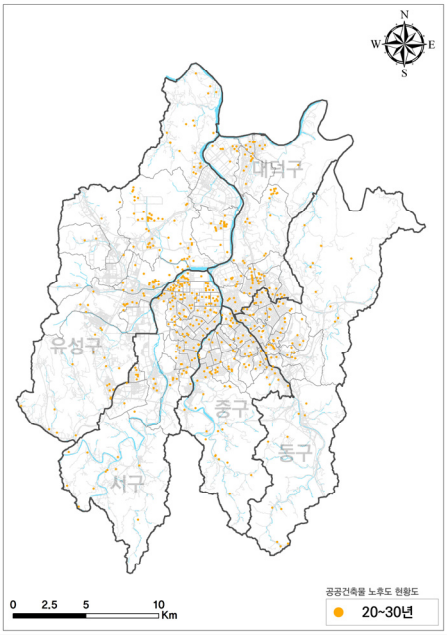
[그림 4-8] 대전시 연도별 주용도 공공건축물 현황



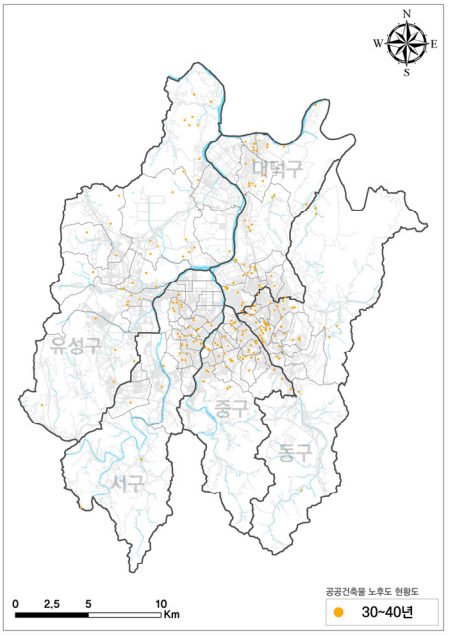


10년 미만(2009년~2018년) 10년~20년(1999년~2008년)

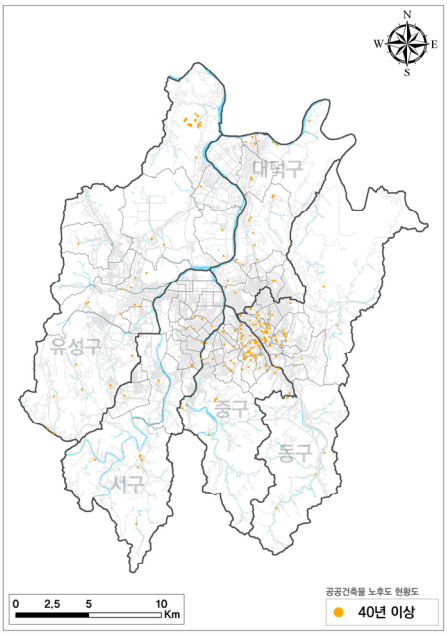
[그림 4-9] 대전시 연도별 공공건축 노후 현황도 1



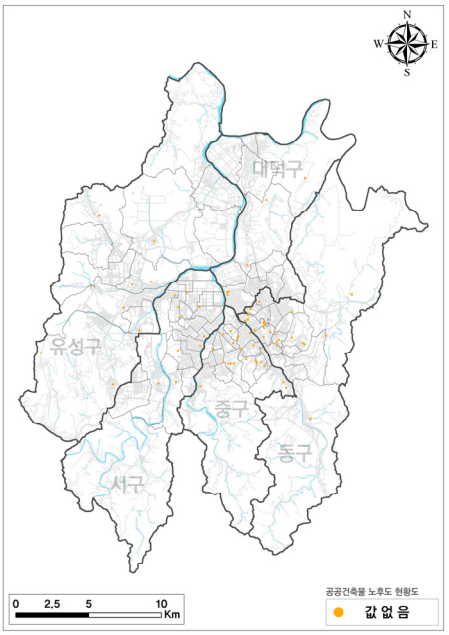
20년~30년(1989년~1998년)



30년~40년(1979년~1988년)



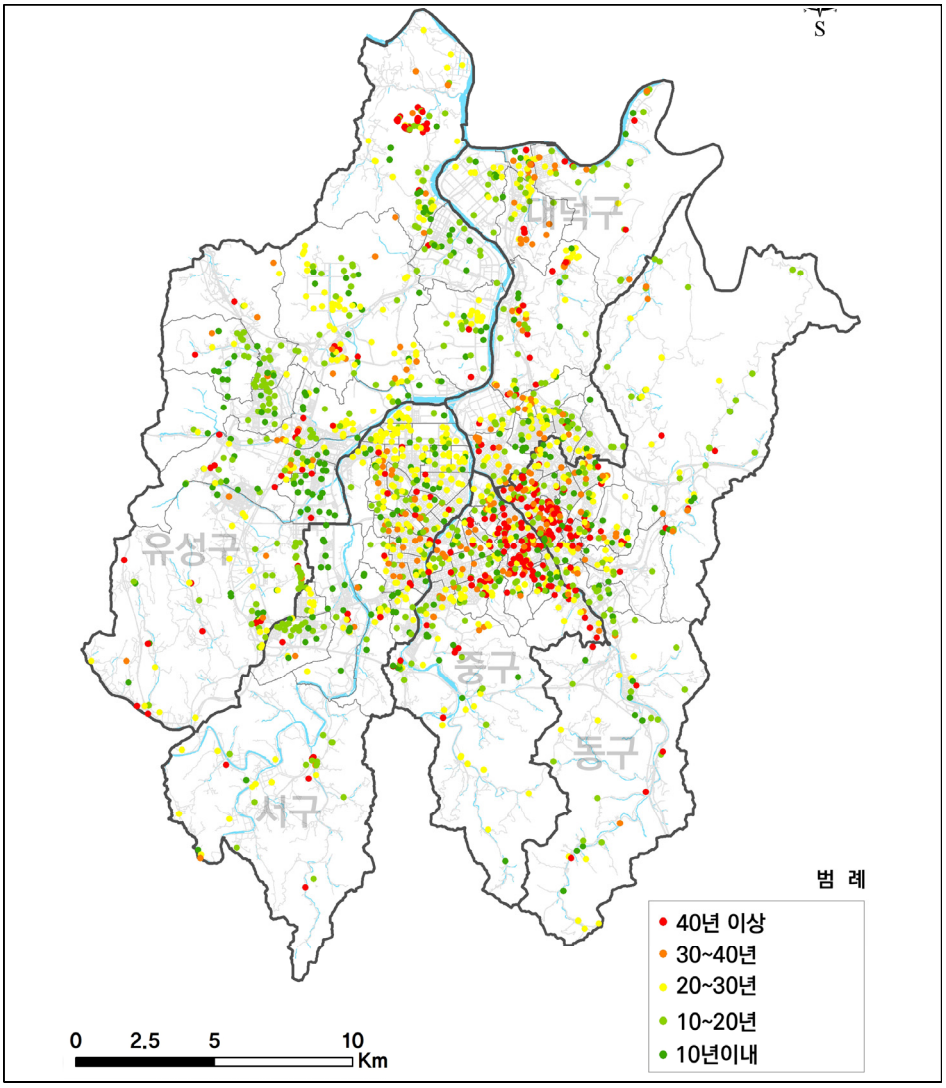
40년 이상(~1978년)



기타(값없음)

[그림 4-10] 대전시 연도별 공공건축 노후 현황도 2

❍ 대전시 공공건축의 노후현황을 종합해보면 노후도가 다소 높은 공공건축이 주로 중구 및 동구에 밀집하는 경향을 보임에 따라 기존 건축물의 활용 시 구조보강 등의 세부적인 활용 검토가 요구됨. 특히 원도심의 경우 도시재생사업이 활발히 추진됨에 따라 에서도 공공건축이 활용될 수 있는 연계방안 논의가 필요할 것임



[그림 4-11] 대전시 공공건축 노후 현황도 종합

5) 건축구조

○ 대전시 공공건축의 주요 구조형태는 21개 유형인 것으로 나타났으며, 철근콘크리트구조(4,025개소, 72.2%)와 벽돌구조(704개소, 12.6%)가 가장 많은 것으로 조사되었음. 행정구역별로 살펴보았을 때 철근콘크리트구조는 유성구(35.5%)와 중구(22.4%)가 비교적 많았으며, 벽돌구조의 경우 중구(44.6%)와 유성구(16.8%)가 가장 많은 것으로 조사되었음

[표 4-8] 대전시 공공건축 건축구조 현황

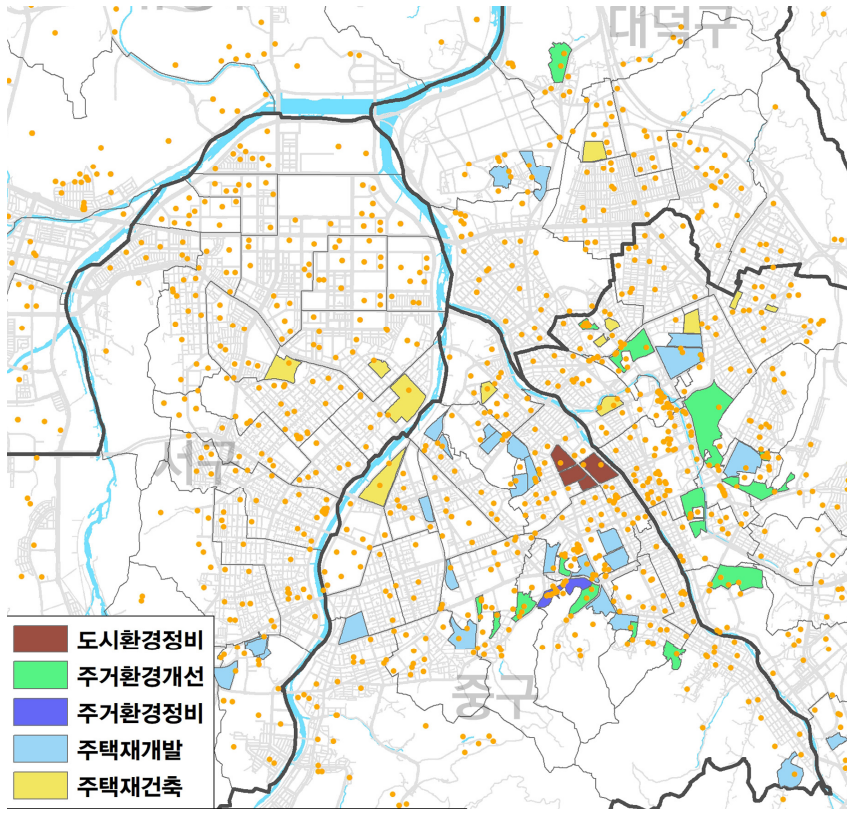
구분	합 계		동구		중구		서구		유성구		대덕구	
	개소	(%)	개소	(%)	개소	(%)	개소	(%)	개소	(%)	개소	(%)
강파이프구조	20	0.4	1	0.1	6	0.4	1	0.1	8	0.4	4	0.6
경량철골구조	217	3.9	26	3.5	36	2.5	20	2.1	83	4.6	52	8.0
경량철골 조립식구조	1	0.0	-	0	-	0.0	-	0.0	1	0.1	-	0.0
기타강구조	13	0.2	2	0.3	6	0.4	1	0.1	2	0.1	2	0.3
기타구조	4	0.1	-	0	-	0.0	-	0.0	3	0.2	1	0.2
기타조적구조	34	0.6	3	0.4	18	1.2	-	0.0	8	0.4	5	0.8
기타콘크리트구조	1	0.0	-	0	-	0.0	-	0.0	1	0.1	-	0.0
라멘구조	2	0.0	-	0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	2	0.3
목구조	4	0.1	3	0.4	-	0.0	-	0.0	-	0.0	1	0.2
벽돌구조	704	12.6	110	15	314	21.3	93	9.9	118	6.6	69	10.6
블록구조	105	1.9	25	3.3	18	1.2	5	0.5	26	1.5	31	4.8
시멘트벽돌구조	11	0.2	-	0	4	0.3	4	0.4	-	0.0	3	0.5
연와구조	7	0.1	1	0.1	1	0.1	5	0.5	-	0.0	-	0.0
일반목구조	197	3.5	37	5	105	7.2	8	0.9	35	2.0	12	1.9
일반철골구조	145	2.6	25	3.3	36	2.5	14	1.5	51	2.9	19	3.0
철골철근 콘크리트구조	47	0.8	6	0.8	9	0.6	24	2.6	6	0.3	2	0.3
철골콘크리트구조	42	0.8	3	0.4	14	1.0	1	0.1	14	0.8	10	1.6
철근콘크리트구조	4,025	72.2	503	67	901	61.3	759	81.2	1,432	80.0	430	66.7
철근콘크리트라멘 구조	1	0.0	-	0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	1	0.2
통나무구조	2	0.0	1	0.1	-	0.0	1	0.1	-	0.0	-	0.0
프리케스트 콘크리트구조	1	0.0	1	0.1	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0
합 계	5,583	100.0	747	100.0	1,468	100.0	936	100.0	1,788	100.0	644	100.0

6) 도시정비사업 내 공공건축 현황

❍ 대전시 도시정비사업 현황[26]은 다음과 같으며, 특히 대덕구 · 동구 · 중구를 중심으로 기존 공공건축을 활용할 때 인접 도시정비사업과의 연계개발에 대한 검토가 필요할 것으로 판단됨

[표 4-9] 대전시 도시정비사업 내 공공건축 현황

전체	주거환경개선사업	주거환경정비사업	주택재개발사업	주택재건축사업	도시환경정비사업
71	18	1	28	15	9



[그림 4-12] 대전시 도시정비사업에 의한 공공건축물 현황

26) 국토교통부, 국가공간정보포털(2018.9.1.), 도시 및 주거환경정비/정비구역 / 2018년 기준 도시정비사업 전체 구역은 71개소로 주택재개발사업 28개, 주거환경개선사업 18개, 주택재건축사업 15개, 도시환경정비사업 9개, 주거환경정비사업 1개로 조사됨

3. 대전시 공공건축 활용방향

1) 대전시 공공건축 활용 기본방향

❍ 본 연구에서의 대전시 공공건축 활용은 공공성 확보 차원에서 시민을 위해 양질의 도시공공서비스 기능을 공급하기 위함으로 이를 위해 공공건축의 활용 개념을 기존 용도 외 추가 기능을 복합화하여 활용하는 것을 전제로 하고 있음

❍ 앞서 논의한 공공건축의 활용 개념에 기반하여 기존 공공건축에 대한 활용방향을 설정하기 위해서는 도시공공서비스 차원에서의 적정한 용도 기능 설정, 누구나 쉽게 접근 가능한지에 대한 여부와 기존 건축물의 활용 가능 여부에 대한 검토가 필요함

- ▸ 용도 기능 설정에서 용도 기능간 조화가 적절한지 **[기능 연계 고려]**
- ▸ 시설 위치 설정에서 누구나 쉽게 접근이 가능한지 **[접근 정도 고려]**
- ▸ 기존건물 활용 여부에서 기존건물 활용이 가능한지 **[기존건물 활용 고려]**

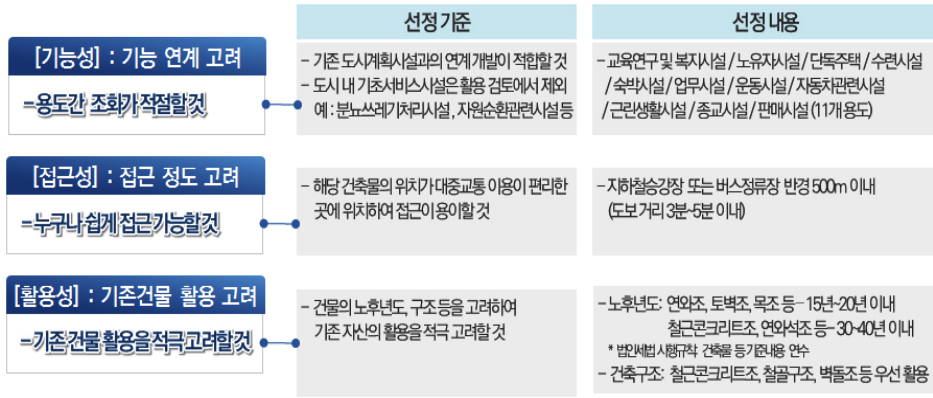
[그림 4-13] 대전시 공공건축 활용 기본방향

❍ 이에 본 연구는 대전시 공공건축 활용 기본방향을 공공성 확보를 전제로 기능성, 접근성, 활용성으로 설정

- 대전시 공공건축의 활용을 우선적으로 검토할 필요성이 있는 대상 선정을 위한 활용 기본방향에 따른 세부요소를 선정
- 선정 방법: 관련 선행연구 및 국내·외 공공건축 활용동향에서 검토사항 및 자문회의 과정을 거쳐 선정

▌대전시 공공건축 활용 기본방향

- 공공성 확보 차원에서 기존의 공공건축을 활용하여 시민에게 양질의 도시공공서비스 기능 제공을 통해 보다 살기 좋은 도시공간 조성



[그림 4-14] 대전시 공공건축 활용 검토를 위한 선정 기준 및 내용

▸ 1차 선정 단계: [기능성]

- 기존 도시계획시설과의 연계개발이 적합한 주용도는 「건축법 시행령 제3조의 4 별표1」의 용도별 건축물의 종류에서 도시 내 기초서비스 시설 등은 활용 검토에서 제외
- **선정 기준:** 교육연구 및 복지시설/노유자시설/단독주택/
  수련시설/숙박시설/업무시설/운동시설/자동차관련시설
  근린생활시설/종교시설/판매시설(11개 용도)

▸ 2차 선정 단계: [접근성]

- 해당 건축물의 입지 여건이 대중교통 이용이 편리한 곳에 위치하는 접근성을 고려, 지하철승강장(지하철승강장이 없는 구역의 경우 버스정류장)의 위치를 고려
- **선정 기준**: 지하철 승강장 또는 버스정류장 반경 500m 이내

▸ 3차 선정 단계: [활용성]

- 건축물의 노후년도 및 건축구조 등을 고려하여 기존 자산을 적극 활용할 수 있도록 고려
- 노후년도의 경우 법인세법 시행규칙(건축물 기준내용연수)을 참고하여 연와조, 블록조 등의 구축물의 내용 연수범위인 15~20년을, 철근콘크리트조, 석조 등의 내구강도가 비교적 높은 구조물의 경우 30~40년에 해당하는 건축물을 활용 검토 대상으로 선정

  (구조체 성상별 연수범위를 넘어서는 건축물은 신축형을 고려, 별도 대상으로 구분하였음)

[표 4-10] 법인세법 시행규칙

기준내용연수 및 내용 연수범위(하한-상한)	구조 또는 자산명
20년 (15년~25년)	연와조, 블록조, 콘크리트조, 토조, 토벽조, 목조, 목골모르타르조, 기타 조의 모든 건물(부속설비 포함)과 구축물
40년 (30년~50년)	철골·철근콘크리트조, 철근콘크리트조, 석조, 연와석조, 철골조의 모든 건물(부속설비를 포함한다)과 구축물

출처 : 법인세법 시행규칙, 건축물 등의 기준내용연수 및 내용연수범위표(제15조제3항 관련)

- 건축구조의 경우 비교적 내구강도가 높은 철근콘크리트조, 철골구조, 벽돌조 등을 우선 활용하는 것으로 검토

- **선정 기준**

  1) 노후년도: 연와조, 토벽조, 목조 등_15~20년 이내 경과
     철근콘크리트조, 연와석조 등_30~40년 이내 경과
     *근거기준: 법인세법 시행규칙에서 건축물의 기준내용연수 및 내용연수 범위표(제15조제3항 관련) 참고

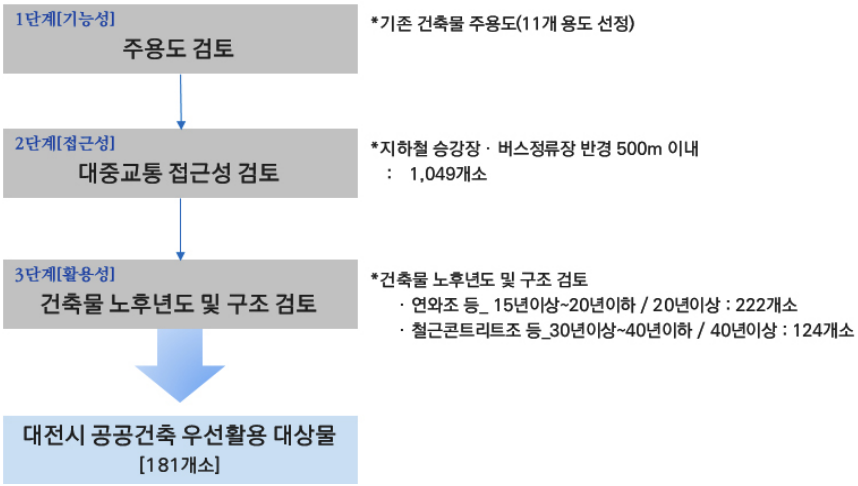
  2) 건축구조: 철근콘크리트조, 철골구조, 벽돌조 등 우선 활용 대상에 검토

     *건축구조별 노후년도 20년 이상, 40년 이상된 공공건축은 철거 후 신축을 고려하여 활용 선정 기준을 설정

2) 대전시 공공건축 활용을 위한 우선 검토 대상 선정

❍ 대전시 공공건축 활용 기본 방향인 기능성, 접근성, 활용성에 대한 선정 기준 및 내용을 적용하여 우선 활용 검토를 논의할 수 있는 대상은 대전시 공공건축 전체 5,583개소 중 346개소(기타 공공건축 포함)로 검토되었음

- 대전시 및 5개 자치구에서 소유하고 있는 공공건축 활용을 위한 우선 검토 대상은 181개소임



[그림 4-15] 대전시 공공건축 활용을 위한 우선 검토 대상 선정

[표 4-11] 대전시 공공건축 현황 -1

분류	합계	기타	대전광역시(시 소유/5개구) 소유 공공건축						
			합계	대전시	동구	중구	서구	유성구	대덕구
개수	346	165	181	55	49	23	11	5	38
비율(%)	100.0	47.7	52.3	15.9	14.2	6.6	3.2	1.4	11.0

(1) 주용도 및 규모

▌주용도

○ 대전시 공공건축의 우선 활용 검토 대상에 해당하는 건축물 중 가장 많은 개수를 차지하는 주용도는 근린생활시설(68개, 37.6%), 노유자시설(50개 27.5%), 단독주택(38개, 21.0%), 교육연구 및 복지시설(7개, 3.9%) 등으로 검토되었음

[표 4-12] 대전시 공공건축 현황 -2: 주용도

분류	합계	교육연구 및 복지시설	노유자시설	단독주택	수련시설	숙박시설	업무시설	운동시설	자동차관련시설	근린생활시설	종교시설	판매시설
개수	181	7	50	38	1	0	16	0	1	68	0	0
비율(%)	100.0	3.9	27.5	21.0	0.6	0.0	8.8	0.0	0.6	37.6	0.0	0.0

▌규모(연면적)

○ 규모(연면적)별로 살펴본 결과, 1,000㎡미만(151개, 83.5%), 1,000㎡이상~2,000㎡미만(16개, 8.8%), 2,000㎡이상~3,000㎡미만(8개, 4.4%), 3,000㎡이상(6개, 3.3%)로 검토되었음

[표 4-13] 대전시 공공건축 현황 -3: 규모(연면적)

분류	합계	1,000㎡ 미만	1,000㎡이상~2,000㎡미만	2,000㎡이상~3,000㎡미만	3,000㎡이상
개수	181	151	16	8	6
비율(%)	100.0	83.5	8.8	4.4	3.3

(2) 대중교통 접근성

○ 대전시 우선 활용 가능한 공공건축(181개소) 중 대중교통 접근성 측면에서 살펴본 결과, 지하철역 반경 500m에 접한 공공건축이 61개소(33.7%), 버스정류장 반경 500m내 위치한 공공건축은 120개소(66.3%)인 것으로 조사되었음

(3) 활용성: 노후년도 및 건축구조

▌노후년도

○ 우선 활용 가능한 공공건축의 노후년도는 20년이상~40년미만이 131개소(72.4%) 40년이상~60년미만이 32개소(17.7%), 60년이상~80년미만이 4개소(2.2%)로 나타남. 40년이상된 건축물 수는 42개소로 철거 후 신축을 고려할 수 있음

[표 4-14] 대전시 공공건축 현황 -4: 노후년도

분류	합계	20년미만	20년이상~40년미만	40년이상~60년미만	60년이상~80년미만	80년이상~100년미만	100년이상
개수	181	8	131	32	4	6	0
비율(%)	100.0	4.4	72.4	17.7	2.2	3.3	0.0

▌건축구조

○ 건축구조는 전체 16개 유형의 건축구조 중 기능성과 접근성, 활용성의 선정 기준을 통해 우선 검토 대상물을 선정한 결과, 벽돌구조(92개, 50.6%), 철근콘크리트구조(66개, 36.4%), 일반목구조(9개, 5.0%)의 순으로 나타났음. 그 밖에 시멘트벽돌구조, 철골콘크리트구조, 기타조적구조 등 총 11개의 건축구조 양식이 보여짐

- 철골콘크리트구조의 경우 기타 블록구조 및 조적구조 등에 비해 내구연한이 비교적 길다 할 수 있음. 기존 건축물의 활용 시 해당 건물의 건축구조에 따른 내구연한을 고려하여 활용 여부를 검토해야할 것임

3) 대전시 공공건축 활용방향

○ 대전시 공공건축의 활용방향은 지역생활권별 균형적인 도시공공서비스의 공급을 추구하고, 지역의 특성에 맞게 기능이 복합되며, 기존 부지 및 건축물 등 공간 활용의 효율을 높일 수 있어야 할 것임

- **공공성 확보:** 지역생활권별 균형적인 도시공공서비스 공급 확보
- **지역성 반영:** 지역 특성을 반영한 용도 기능간 복합 구성
- **효율성 추구:** 기존 부지 및 건축물 등 공간활용 효율 추구

▸공공성 확보

○ 공공건축은 도시공공서비스시설로서 활용방향 설정에 있어 공공성 확보가 우선되어야 함

- 지역 생활권역 내 균형적인 수급 고려를 위해 공공서비스가 소외되거나 부족한 지역에 대한 면밀한 검토가 요구됨
- 동일 지역생활권역 내 기존 용도와의 중복 여부 검토가 필요함

▸지역성 반영

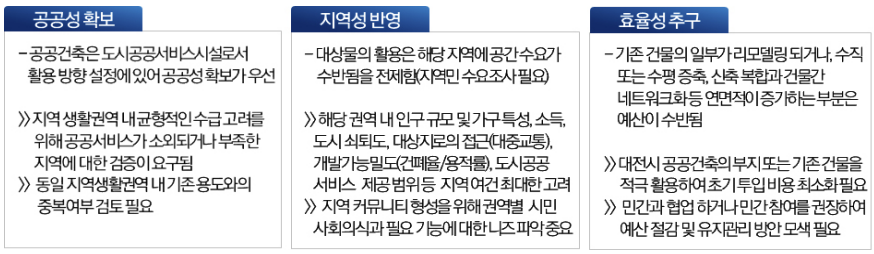
○ 대상물의 활용은 해당지역의 공간 수요가 수반됨을 전제함에 따라 지역민 수요조사 등을 통해 지역성을 반영하여야 함

- 해당 권역 내 인구 규모 및 가구 특성, 소득, 도시 쇠퇴도, 대상지로의 접근(대중교통), 개발가능밀도(건폐율/용적률), 도시공공서비스 제공 범위 등 지역 여건을 최대한 고려
- 지역 커뮤니티 형성을 위해 권역별 시민 사회의식과 필요 기능에 대한 니즈 파악 중요

▸효율성 추구

○ 기존 건물 일부가 리모델링되거나, 수직 또는 수평 증축, 신축 복합과 건물간 네트워크화 등으로 연면적 증가분에 대해 대규모 예산이 수반됨

- 대전시 공공건축의 부지 또는 기존 건물을 적극 활용하여 초기 투입 비용 최소화 필요
- 민간과 협업 및 참여를 권장, 예산절감 및 유지관리 모색 필요



[그림 4-16] 대전시 공공건축 활용방향

4) 대전시 공공건축 활용 프로세스

❍ 대전시 공공건축 활용방향(공공성 확보, 지역성 반영, 효율성 추구)을 고려한 대전시 공공건축 활용 프로세스를 제안하며, 이는 공공건축 활용대상이 선정된 후를 전제함

▸ **기능 수요 분석**

- 기존용도 외 부가되는 용도 기능을 설정하기 위해서는 대상지 주변 기능 수요 분석이 선행되어야 함
- 검토사항(기초): 인구 및 가구 특성, 소득, 인구 대비 기존 공공서비스 시설 확충 여부, 요구되는 기능 수요조사 포함

▸ **주용도 결정**

- 지역에서 요구되는 기능 수요 분석과 기존 공공건축의 기능을 종합 검토하여 주용도를 결정하되 주용도 및 타 기능간 연계성을 고려하여 동일 또는 동종시설군(도시계획시설+도시계획시설)과 이종시설군(도시계획시설+비도시계획시설)으로 구분 검토

  *이종시설군의 경우 각 용도기능 간 적정 여부를 사전 검토 단계가 요구됨

▸ **입지 선정**

- 기존 대전시 공공건축의 활용 미활용 검토
- 기능 수요분석 및 주용도 결정을 통해 기존 대전시 공공건축(우선 활용 가능한 대상지 선정)의 활용 여부 검토

- 검토사항: 설정규모 이상으로 계획가능한 부지 또는 공공건축물, 용도지역(건폐율/용적률), 기존건축물 구조 활용 여부, 소유주체 확인(매입 또는 임대 여부, 민간 참여사업의 경우 민간 제안), 입지조건(접근성, 입지조건, 지질상태 등)

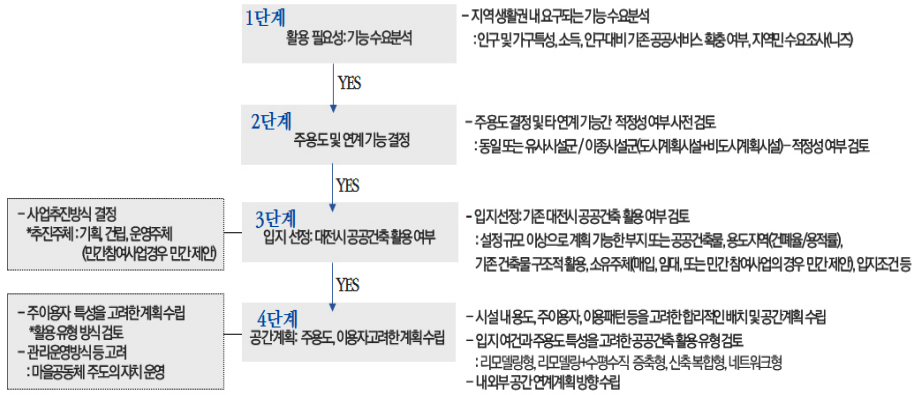
▸사업 방식에 따른 추진 방향 설정

- 주용도 설정 및 대상지 입지 확정 이후 사업 추진 주체(기획, 건립, 운영주체) 확정, 사업비용 산정(토지매입비, 건축비, 관리운영비 등), 사업 기간 등에 대한 전반의 사항 검토
- 예산 확보와 관련하여 공공기관과의 공동투자(공유재산위탁개발), 민관협업방식, 민간 참여 등 다양한 사업추진 방식 모색

▸용도간 공간계획

- 시설 내 용도, 주이용자, 이용패턴 등을 고려한 합리적인 배치 및 공간계획 수립 필요
- 입지 여건과 주용도 특성을 고려하여 공공건축 활용 유형 검토

  : 리모델링형, 리모델링+수평수직 증축형, 신축복합형, 네크워크형
- 내부 및 외부 공간에 대한 연계계획 수립



주 : 성은영 외(2016), '지역 맞춤형 공공건축 복합화 실행 모델 개발을 위한 실태조사 및 정책 개선 방향'의 선행연구를 참고하여 재작성함

[그림 4-17] 대전시 공공건축 활용 프로세스(예시)

결 론

1. 연구결과
2. 연구의 시사점 및 향후 연구과제

5장

5장 결 론

1. 연구결과

○ 초기 도시는 성장지향적 패러다임 기조로 외연적 확장이 일어났으나, 지속가능한 도시 성장을 논의할 때 지역자원의 활용은 매우 중요한 논의 이슈임. 국가 정책적 차원에서 지역생활권 내 도시공공서비스시설, 주민복지시설 조성 등 관련 사업이 강구되는 가운데 다양한 도시공공서비스의 질적 수요 증가와 기존의 지역 자원을 활용한다는 측면에서 대전시 공공건축 활용에 대한 논의가 필요한 시점임

○ 이러한 연구 배경 및 필요성을 전제로 본 연구에서는 도시를 지속적으로 성장시키고, 도시공공서비스에 대한 시민 질적 수요에 대응하기 위한 방안을 마련하기 위해 우선적으로, 대전시 공공건축 현황특성 및 활용방향을 모색하고자 함

○ 제1장에서는 연구의 배경 및 목적, 연구방법론과 선행연구 및 본 연구의 차별성을 제시하였음

○ 제2장에서는 문헌고찰을 통해 공공건축과 활용에 대한 개념과 관련 법제도 및 정책동향을 고찰하였음

○ 제3장에서는 국내·외 공공건축 활용동향을 공공건축 활용 유형별 계획특성을 검토하였음

〉 국내 공공건축 활용 특성

- 공공청사를 친환경 · 에너지절약형 리모델링
- 역사적 건물(근대문화유산 등) 의미 보존 및 문화향유 공간으로 조성
- 사업비 절감 및 임대수익 확보 목적의 관상복합 개발 활성화
- 도시재생 차원의 기존건축물을 시민주도형 활용, 지역커뮤니티 형성

〉 국외 공공건축 활용 특성

- 유휴시설 리노베이션을 통한 도시 활성화 및 문화향유 기회 제공
- 사회문제에 의한 주민의 요구 수용 및 정책적 대안 제시

- 상이한 기능을 용도복합하여 적극 활용 다양한 연령층 조화
- 적극적인 민간 투자를 통한 사업비 절감 및 부가 수입

○ 국내·외 공공건축 활용 동향을 검토한 결과, 시설 연면적 증감분에 있어 전반적으로 기존 건축물 공간 내 시설 리모델링을 통해 공간을 활용하는 것으로 검토되었음. 용도기능 구성에 있어서는 기존의 용도를 유지하는 사례보다는 도시여건 변화를 적극적으로 고려해 기존 건축물의 용도 기능을 재설정하여 활용되는 것으로 분석됨에 따라 대전시 공공건축 활용방향 설정 시 고려사항으로 판단됨

○ 제4장에서는 대전시 공공건축 현황특성 및 활용방향을 제안하였음

〉 대전시 공공건축 현황특성

- 대전시 공공건축 현황특성을 검토하기에 앞서 대전시 소재의 공공건축에 대한 기초자료 수집이 선행되었음(전체 5,583개소, 건축물에 한정/ 공원 등 공간환경 제외)

  : 공공건축 현황의 경우 소유기관이 개별적으로 관리·운영함에 따라 통합적으로 관리하는 시스템이 부재한 상황임

- 건축물의 주용도 기능, 규모(연면적), 대중교통 접근성, 노후년도, 건축구조 현황, 주변 도시정비사업 등을 행정구역별로 검토하였음

▶ 주용도 기능

- 대전시 공공건축의 주용도는 공동주택이 1,798개소(32.0%)로 가장 많았으며, 다음으로 교육연구및복지시설이 991개소(17.7%), 제1종근린생활시설 645개소(11.5%)의 순인 것으로 조사됨
- 공동주택 및 단독주택의 비율이 대전시 공공건축 대비 약 42.6%에 해당함에 따라 주거기능 수요가 유지되는 전제에서 활용 가능성 있는 공공건축의 비율은 절반 이하일 것으로 예측됨

▶ 대중교통 접근성

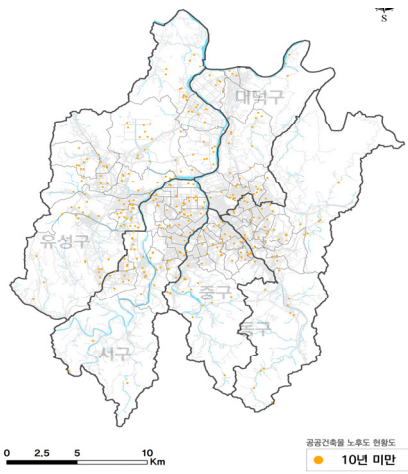
- 대중교통 접근성 측면(지하철 승강장 또는 버스정류장 반경 500m이내)에서는 전체 대전시 공공건축 중 약 26.3%가 상대적으로 접근성이 좋은 것으로 검토되었음

▶ **규모(연면적)**

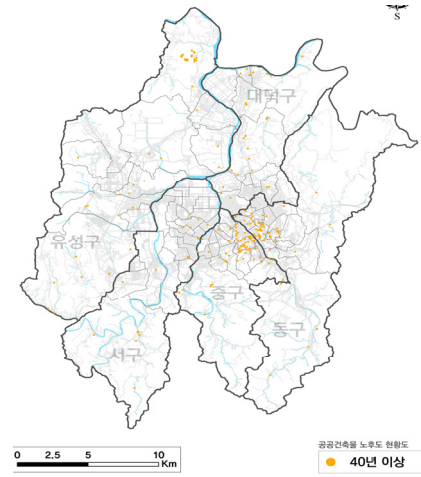
- 연면적별 공공건축 현황은 1,000~10,000㎡(2,251개소)의 공공건축물이 가장 많이 나타났으며 다음으로 50~1,000㎡(2,147개소)의 규모에 해당하는 공공건축이 많은 것으로 조사되었음. 서구의 경우 10,000㎡ 이상의 비교적 규모가 큰 공공건축이 다수 분포하는 것으로 검토되었음
- 공공건축 활용방향 설정에 있어 용도기능별 요구되는 적정 규모(연면적)와 입지 여건을 다각적으로 검토할 것으로 판단됨

▶ **노후년도**

- 당해연도 기준으로 10년 이내에 해당하는 공공건축은 889개소(15.9%)임. 20년 이상 경과된 공공건축은 1,655개소(29.6%)로 가장 많은 것으로 조사되었음. 1990년대부터 2000년대(약 20~30년 경과) 공공건축의 수가 전체 대비 61.3%로 대전시 공공건축 노후년도가 비교적 높은 것으로 검토됨
- 대전시 공공건축의 노후 현황을 종합한 결과 노후년도가 다소 높은 공공건축이 주로 중구 및 동구에 밀집하는 경향이 나타남. 활용계획 시 기존 건축물에 대한 세밀한 검토와 도시재생을 통한 원도심 활성화 측면에서도 공공건축 연계 활용방안 논의가 필요할 것임



10년 미만(2009년~2018년)



40년 이상(~1978년)

▶ **건축구조**

- 대전시 공공건축의 구조 형태는 21개 유형으로 조사되었음. 철근콘크리트구조(4,025개소, 72.2%)와 벽돌구조(704개소, 12.6%)가 가장 많은 것으로 조사되었음

〉 대전시 공공건축 우선 검토 대상 선정

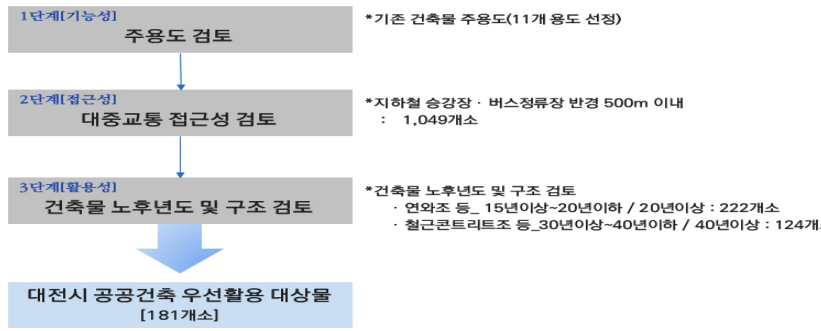
- 공공성 확보 차원에서 공공건축을 활용하여 양질의 도시공공서비스 기능 제공을 통해 보다 살기좋은 도시공간 조성을 목표로 대전시 공공건축 활용방향을 기능성, 접근성, 활용성으로 설정하였음

	선정기준	선정내용
[기능성] : 기능 연계 고려 =용도간 조화가 적절할 것	- 기존 도시계획시설과의 연계개발이 적합할 것 - 도시 내 기초서비스시설은 활용 검토에서 제외 예 : 분뇨쓰레기처리시설, 자원순환관련시설 등	- 교육연구 및 복지시설 / 노유자시설 / 단독주택 / 수련시설 / 숙박시설 / 업무시설 / 운동시설 / 자동차관련시설 / 근린생활시설 / 종교시설 / 판매시설 (11개용도)
[접근성] : 접근 정도 고려 =누구나 쉽게 접근 가능할 것	- 해당 건축물의 위치가 대중교통 이용이 편리한 곳에 위치하여 접근이 용이할 것	- 지하철승강장 또는 버스정류장 반경 500m 이내 (도보거리 3분-5분 이내)
[활용성] : 기존건물 활용 고려 =기존 건물 활용을 적극 고려할 것	- 건물의 노후년도, 구조 등을 고려하여 기존 자산의 활용을 적극 고려할 것	- 노후년도: 연와조, 토벽조, 목조 등 – 15년-20년 이내 철근콘크리트조, 연와석조 등 – 30-40년 이내 * 법(건축법 시행규칙 건축물 등기현황) 연수 - 건축구조: 철근콘크리트조, 철골구조, 벽돌조 등 우선 활용

- 공공건축 활용을 위한 우선 선정기준 및 세부내용을 작성, 대전시 공공건축 활용 시 우선 검토할 필요성이 있는 346개소를 선정

〉 대전시 공공건축 우선 검토 대상 선정

- 대전시 공공건축 활용선정 기준 및 내용을 적용하여 우선 활용 검토를 논의할 수 있는 대상은 대전시 공공건축 전체 5,583개소 중 346개소(기타 공공건축 포함)로 검토됨(대전시 및 5개 자치구에서 소유하고 있는 공공건축 활용을 위한 우선 검토 대상 181개소)



〉대전시 공공건축 활용방향

○ 대전시 공공건축의 활용방향은 지역생활권별 균형적인 도시공공서비스를 공급하고, 지역 특성에 맞게 용도 기능이 복합되며, 기존 부지 및 건축물 등 공간 활용의 효율을 높일 수 있도록 활용방향을 설정함

- **공공성 확보:** 지역생활권별 균형적인 도시공공서비스 공급 확보
- **지역성 반영:** 지역 특성을 반영한 용도 기능간 복합 구성
- **효율성 추구:** 기존 부지 및 건축물 등 공간활용 효율 추구

공공성 확보

- 공공건축은 도시공공서비스시설로서 활용 방향 설정에 있어 공공성 확보가 우선

》지역 생활권역 내 균형적인 수급 고려를 위해 공공서비스가 소외되거나 부족한 지역에 대한 검증이 요구됨
》 동일 지역생활권역 내 기존 용도와의 중복여부 검토 필요

지역성 반영

- 대상물의 활용은 해당 지역에 공간 수요가 수반됨을 전제함(지역민 수요조사 필요)

》해당 권역 내 인구 규모 및 가구 특성, 소득, 도시 쇠퇴도, 대상지로의 접근(대중교통), 개발가능밀도(건폐율/용적률), 도시공공서비스 제공 범위등 지역여건 최대한 고려
》 지역 커뮤니티 형성을 위해 권역별 시민 사회의식과 필요 기능에 대한 니즈 파악 중요

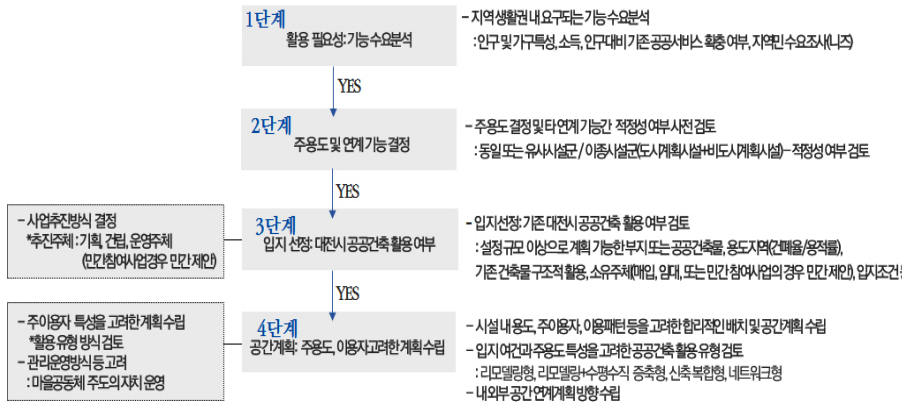
효율성 추구

- 기존 건물의 일부가 리모델링 되거나, 수직 또는 수평 증축, 신축 복합과 건물간 네트워크화등 연면적이 증가하는 부분은 예산이 수반됨

》대전시 공공건축의 부지 또는 기존 건물을 적극 활용하여 초기 투입 비용 최소화 필요
》 민간과 협업 하거나 민간 참여를 권장하여 예산 절감 및 유지관리 방안 모색 필요

〉대전시 공공건축 활용 프로세스

○ 대전시 공공건축 활용방향(공공성 확보, 지역성 반영, 효율성 추구)을 고려한 대전시 공공건축 활용 프로세스를 기능 수요 분석, 주용도 결정, 입지 선정, 사업 방식에 따른 추진 방향 설정, 용도간 공간계획 단계별 고려해야할 항목을 제안하였음



2. 연구의 시사점 및 향후 연구과제

❍ 본 연구의 결과는 대전시에 소재하는 기존의 공공건축 현황특성을 분석하고 이를 통한 활용방향을 모색한다는 점에서 대전시 정책 수립의 기초자료로 활용 가능할 것으로 판단됨

- 대전시 공공건축 활용은 원도심 활성화와 더불어 다양한 일자리 창출과 청년 주거공간 지원 관련 사업을 통해 대전시가 활력있는 시민 도시로 성장하기 위한 관련 시책사업의 기반이 될 수 있을 것임
- 예로서 역세권 등 대중교통이 편리한 입지에 청년임대주택(드림하우징 3천호)을 공급하거나, 원도심 내 청년 창업공간의 확보, 도시공공서비스 확충을 통한 편리한 정주환경 조성을 통한 지속적인 인구유입방안 등

❍ 대전시 공공건축 복합화 방안을 모색하기에 앞서 대전시 소재의 공공건축 현황특성을 파악하기 위한 기초 자료 수급 과정에서 세움터(생애이력시스템), 대전시 및 5개 자치구에서 각각 제공하는 기초자료가 제공되나, 현재로서 해당 자료를 상시로 확인 가능한 열린 통합관리시스템이 부재한 상황임

- 현재까지 공공건축 관리 방식은 소유주체별 개별 자료로 보관·관리됨에 따라 동일 행정구역 내 자치구에서도 관리 부서과별로 자료가 분산되어 있는 실정임. 국토교통부에서도 공공건축의 효율적인 활용 및 관리를 위해 통합시스템(가칭)을 구축 중에 있음

❍ 대전시에 소재하고 있는 공공건축의 효율적인 활용을 위해 대전시 자체 통합관리시스템 구축 검토가 필요할 것으로 판단됨

□ **정책제언**

❍ 대전시 공공건축 통합관리시스템 마련

- 소유 주체별로 개별 관리되는 현재 시스템에서는 기존에 건축된 공공건축의 활용현황 파악이 다소 어려울 수 있음. 기초자료 통합 관리와 더불어 현재 활용 여부를 상시로 파악하기 위한 열린 통합관리시스템 검토 필요

〉 대전시 공공건축 데이터베이스 구축

1) 현재 시설물의 일반현황

: 소재지, 소유주체, 규모, 주용도, 활용 여부, 노후년도, 건축구조 등

2) 활용 및 리모델링 현황

: 공간 활용 유무(미활용 중인 시설이 있는 지 등)

부분적인 리모델링이 종료된 후 리모델링 시점과 관련된 사업 전반 자료 및 리모델링 최종 도면 취합 등

〉 데이터베이스 효율적 활용방안 모색

1) 열람 가능한 웹서비스시스템 도입

: 민간에서도 기존 공공건축을 대상으로 사업을 구상할 수 있도록 웹상에서 열람이 용이한 서비스시스템 도입 마련 필요(기존 시설물의 활용 사업이 활발할 것으로 판단됨)

2) 데이터의 효율적 관리를 위한 관리조직이 필요

: 공공건축이 주로 기성 시가지에 위치함에 따라 활용 가치가 높은 대상물의 경우 도시재생 차원에서 우수한 지역자원이 될 수 있음. 이에 도시재생과 연계, 추진 시 중간관리조직을 활용하는 방안이 있을 수 있음

❍ 본 연구는 대전시 공공건축의 현황특성 및 활용방향을 일차적으로 진행하였으며, 향후 본 연구결과를 기초하여 계획적인 차원에서 복합화 방안을 마련하기 위한 후속 연구가 요구됨

참고문헌

오덕성(1989), 〈복합용도건축물의 건축물 발전방향(Ⅰ)〉, 건축사

임유경 外(2017), 〈우리 함께 만드는 공공도서관-구립 구산동 도서관마을-〉, 국가공공건축지원센터.

김승제 外(2006), “이치카와(市川) 시립 제 7 중학교 설립과정 분석을 통한 일본의 교육시설 민간투자 사업에 관한 연구”, 〈한국교육시설학회지〉 제13권 3호. 29~36.

박혜미 外(2016), “공공건축물의 효율적 유지관리를 위한 자산 데이터베이스 구축에 관한 기초 연구”, 〈대한건축학회지〉 제32권 7호. 47~55.

반영선 外(1995), “다발형 복합건축 계획에 관한 연구”, 〈대한건축학회지〉 제15권 2호. 25~30.

양승정 外(2013), “친환경개념을 적용한 공공복합청사의 건축계획적연구-상계2동 주민참여형 공공복합청사를 중심으로-”, 〈한국청소년시설환경학회지〉 제11권 4호. 243~250.

이상호(2014), “복합용도개발과 입체복합 공간계획”, 〈대한건축학회지〉 제58권 6호. 53~56.

이춘희 外(2007), “공공시설 복합화의 적용 및 활성화 방안 연구”, 〈국토연구〉 제52권. 59~74.

홍석호 外(2013), “중복이용구역 지정을 통한 입체도시계획기법에 관한 연구”, 〈대한건축학회지〉 제29권 12호. 209~217.

김선웅 外(1999), 〈공공문화복지시설의 복합화 방안 연구〉, 서울연구원 기본연구보고서.

김은희 外(2015), 〈공공건축물 활용성 제고를 위한 리모델링 정책지원 및 제도개선 연구〉, 건축도시공간연구소 기본연구보고서.

김은희 外(2015), 〈공공건축물 활용성 제고를 위한 리모델링 정책지원 및 제도개선 연구〉, 건축도시공간연구소 기본연구보고서.

성은영 外(2016), 〈지역 맞춤형 공공건축 복합화 실행 모델 개발을 위한 실태조사 및 정책 개선 방향〉, 건축도시공간연구소 기본연구보고서.

이규철 外(2016), 〈공공건축의 정의와 유형 연구-현행 공공건축 관련 규정의 검토를 중심으로-〉, 건축도시공간연구소 일반연구보고서.

이주일 外(2010), 〈도시계획시설의 중복·복합화에 따른 효율적 운용방안 연구〉, 서울시정개발연구원 정책연구보고서.

임현성 外(2013), 〈공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구〉, 건축도시공간연구소 기본연구보고서.

임현성 外(2015), 〈활용 가능한 국유건축물 유형 정립 및 현황 조사 연구〉, 건축도시공간연구소 정책연구보고서.

조준배 外(2008), 〈장소의 가치향상을 위한 공공건축 통합화 방안 연구〉, 건축도시공간연구소 기본연구보고서.

차주영 外(2011), 〈중소도시재생을 위한 공공건축 및 공공공간 활용방안〉, 건축도시공간연구소 기본연구보고서.

차주영 外(2012), 〈SOC 시설의 복합적·입체적 활용을 위한 제도개선 방안 연구〉, 건축도시공간연구소 기본연구보고서.

유성현(2007), 〈공공시설의 복합화 실태 및 이용만족도에 관한 연구_용인 문화복지 행정타운을 중심으로〉, 단국대학교 석사학위논문.

국토교통 통계누리
URL : http://stat.molit.go.kr/

국토교통부 :국가공간정보포털
URL : http://www.nsdi.go.kr/

국토교통부(2017). 노후 공공청사 복합개발 사업 추진.
URL : http://www.molit.go.kr/

대한민국 역사박물관
URL : http://www.much.go.kr/

세움터
URL: https://www.eais.go.kr/

한국자산관리공사
URL: http://www.kamco.or.kr/

한양도성 홈페이지
URL: http://seoulcitywall.seoul.go.kr/

건축기본법

건축법

건축서비스산업 진흥법

공유재산 및 물품 관리법

공유재산 및 물품관리법

국유재산법

국토의 계획 및 이용에 관한 법률

도시계획 시설 기준에 관한 규칙

도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

국토교통부, 〈2015 기반시설 복합화 가이드라인 수립 연구〉, (사)한국도시계획기술사회.

국토교통부, 〈민간시설 유치를 통한 시민친화형 공공건축 리뉴얼 활성화방안 연구〉, 한국토지주택공사.

문화재청, 〈2009 충청남도청 기록화 조사 보고서〉, 한국기술교육대학교.