

현안과제연구
2013. 8. 27

지역공동체 활동 지원시설의 효율적 설치 · 운영 방안

연구수행 : 김정연

목 차

1. 서 론 / 1

- 1) 연구의 필요성 / 1
- 2) 연구의 목적 / 1
- 3) 용어의 정의 / 2

2. 공동체 활동 지원시설의 유형 / 4

- 1) 법률 규정에서의 지역공동시설 유형 / 4
- 2) 선행연구에서의 지역공동시설 유형 / 7
- 3) 본 연구의 지역공동시설 유형 / 8

3. 공동체 활동 지원시설의 복합화 사례 / 10

- 1) 생활시설 간 복합화 사례 / 10
- 2) Complex형 복합화 사례 / 22

4. 공동체 활동 지원시설의 복합·연계방안 / 38

- 1) 지역공동시설 복합화의 이슈와 과제 / 38
- 2) 지역공동시설 복합화의 유형과 방법 / 39
- 3) 지역공동시설 복합화의 조건 / 40

5. 중앙정부의 관련정책 기조에 따른 대응방안 / 41

- 1) 중앙정부의 관련 정책기조 / 41
- 2) 충청남도의 대응방안 / 43

참고문헌 / 44

1. 서 론

1) 연구의 필요성

- 주민 주도에 의한 지역공동체의 회복과 활성화가 중요한 지역발전 정책의 과제로 새롭게 등장하고 있다.
- 지역공동체 활동의 활성화를 위해서는 그 지원시설(지역공동시설)을 적절한 위치에 적절한 규모로 배치하여 운영 및 이용 효율성을 높여야 할 필요성이 높아지고 있다.
 - 높은 지가로 부지확보가 어려운 도시지역은 대다수의 공공시설이 외곽에 위치하게 되어 공공시설에 대한 접근성이 취약해지고, 주민의 인지도가 낮아져 시설에 대한 주민이용률이 저조해지는 경향이 있다.
 - 반면에 읍·면소재지 또는 농촌마을에 입지한 단일 목적의 지역공동이용시설은 인구감소가 지속되어 유휴화가 늘어나고 있다.
- 따라서 지역공동시설을 복합·연계함으로써 주민의 삶의 질 향상을 도모하면서도 예산의 절감할 수 있는 시책개발이 필요하다.
 - 시설 간의 복합화를 통해 각 시설에 투입되는 비용은 최소화하면서 개별시설 간 시너지효과를 창출해 시설투자효과를 극대화함으로써 주민이용의 편의를 극대화하고, 토지의 집적이용을 유도하여 효율적인 공공시설서비스를 제공할 필요성이 크다.

2) 연구의 목적

- 이 연구는 공동체 활성화 지원시설 즉, 지역공동시설의 효율적 설치·운영을 위한 기초연구로서 공동체 활동 지원시설의 유형의 분류, 공동체 활동 지원시설의 효율화 사례 정리, 공동체 활동 지원시설의 복합·연계를 위한 기본방향 설정, 중앙정부의 관련정책 기초에 따른 대응방안의 검토를 추진코자 한다.

3) 용어의 정의

- 이 연구에서 사용하는 주요 용어에 대해서 다음과 같이 조작적으로 정의한다.

(1) 지역공동체 활성화 지원시설(지역공동시설, 커뮤니티시설)

- “지역공동체 활성화 지원시설”(이하 지역공동시설 또는 커뮤니티 시설과 동일한 의미로 사용한다)은 지역 주민들의 일상생활 및 경제활동 유지를 위해 공공서비스를 제공하는 시설이나 주민들이 공동으로 사용하는 건축물 형태의 시설을 말한다. 여기에는 공공시설과 공동이용시설 등이 모두 포함된다.
 - 공공시설은 협의의 의미로 국가, 지방자치단체 또는 이에 준하는 공공단체의 재원에 의해 주민의 편의와 복지를 증진시킬 목적으로 건립하는 시설을 의미한다. 그러나 광의의 의미로 보면 공공분야에 의해 제공되지 않았어도 다수의 주민이 일정 비용을 지불하면서 이용할 수 있는 민간시설을 포함한다. 이러한 공공시설은 수익성을 우선하는 민간부문이 자율적으로 공급하기 어려운 시설로서 공공재(public goods)적 성격이 강하므로 정부가 직접 설치하거나 민간이 정부지원을 받아 설치하는 것이 보편적이다. 공공시설의 구분은 다양하게 이루어질 수 있다(이춘희·이주형, 2007, pp.60-61).
 - 공동이용시설은 공공시설이 지닌 공공재로서의 성격 즉, 비배제성과 비경합성 등의 성격은 훨씬 약하지만 지역공동체가 공동으로 이용하는 시설을 말한다.

(2) 기능 복합화¹⁾

- “기능복합화”란 하나의 공동시설에 두 가지 이상의 기능을 복합적으로 제공하거나, 그렇게 해당시설을 운영하는 상황을 의미한다.
 - 일반적으로 ‘복합’은 서로 다른 내용과 성격을 가진 두 개 이상의 것이 합쳐져 하나의 새로운 물질이나 상태, 또는 현상 등으로 만

1) 강동진 외, 2008; 이춘희·이주형, 2007

들어지는 것으로 정의한다. 이에 따라 일체적인 이용이 가능해지고, 개개의 것들이 가지는 기능보다 훨씬 강력한 상승효과를 나타내게 되는데 이러한 과정을 ‘복합화’라고 정의한다(강동진 외, 2008, 3; 이춘희·이주형, 2007, pp.61-62)). 이러한 복합화에는 물리적 차원의 복합화와 기능적 차원의 복합화가 있다.

- **물리적 차원의 복합화**는 점적으로 분산된 여러 요소들을 물리적으로 체계화 시키고 수평적으로 연결하여 이를 공간적으로 확산시키는 것을 말한다. 다시 말해서, 물리적 차원의 복합화란 동일 부지 또는 동일 건물 내에 다양한 공동시설을 설치하여 지역주민에게 가능한 동일 장소에서 필요한 서비스를 제공하는 것을 말한다. 이러한 물리적 차원의 복합화는 한정된 용지를 효율적으로 이용하여 서로 연계성이 높은 시설물을 함께 설치함으로써 기능의 복합화를 보다 용이하게 하려는 것으로서, 시설 간에 긴밀한 연계가 이루어져야만 복합화로서 실질적인 의미를 갖게 된다.
- **기능적 차원의 복합화**는 기능과 프로그램의 유기적인 연계성을 강화하고 네트워크를 확대하는 것을 의미한다. 기능적 차원의 복합화는 장소와는 상관없이 지역주민이 필요로 하는 공공서비스를 관련시설과 유기적으로 연계하여 효과적으로 제공하는 것으로 제공하는 공공서비스의 통합성(integrated), 연속성(continuity)을 유지하여 결과적으로 서비스의 질을 향상시키는 데 목적을 두고 있다. 기능 차원의 복합화는 시설기능의 연계를 바탕으로 지역민들에게 원스톱 서비스 기능을 제공할 수 있어야 한다. 예를 들어 ‘교육+행정+여가’ 등의 복합은 시설복합의 수준을 넘어 지구와 지역단위에서의 교류·연계를 의미한다.
- 물리적 복합화와 기능적 복합화가 상호 배타적인 것은 아니다. 물리적 복합화는 기능적 복합화를 전제로 할 때 의미를 가지며, 기능적 복합화 역시 물리적 복합화의 개념보다 광범위한 내용을 포함하는 개념으로 받아들여진다. 즉, 필요한 시설들이 동일 장소에 존재한다는 것만으로는 복합화의 의미가 없으며, 시설 간의 긴밀한 연계를 통하여 기능적 차원의 복합화가 이루어져야 실질적인 의미를 갖게 된다.

2. 지역공동체 활동 지원시설의 유형

1) 법률 규정에서의 지역공동시설 유형

- 현행 법률체계에서 지역공동시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시 및 주거환경 정비법」, 「주택법」 등에 의해 기반시설, 도시계획시설, 공동이용시설, 복리시설 등으로 표현된다(송명규, 2009, p.169).
- **기반시설**은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에서 규정하고 있으며, 주로 공공부문이 다루는 가장 포괄적인 의미의 공공시설이다.
 - "기반시설"이란 다음의 시설로서 **대통령령으로 정하는** 시설을 말한다.(법 제2조의 6)
 - 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설
 - 광장·공원·녹지 등 공간시설
 - 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설
 - 학교·운동장·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등의 공공·문화체육시설(학교·운동장·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·도서관·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설)
 - 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설
 - 화장시설·공동묘지·봉안시설 등 보건위생시설
 - 하수도·폐기물처리시설 등 환경기초시설
- **도시계획시설**은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 구분으로서 위의 기반시설 가운데 도시관리계획에 의해 공급되는 시설을 말하는데, 그 세부적인 시설의 분류 및 설치기준은 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 규정되어 있으며 이는 공공부문의 지역공동시설 공급에서 실제적인 기준이 된다.

- "도시·군계획시설사업"이란 도시·군계획시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업을 말한다(법 제2조의 10).
- **교통시설**(도로, 철도, 항만, 공항, 주차장, 자동차정류장, 궤도, 운하, 자동차 및 건설기계 검사시설, 자동차 및 건설기계 운전학원)
- **공간시설**(광장, 공원, 녹지, 유원지, 공공공지)
- **유통 및 공급시설**(유통업무설비, 수도공급설비, 전기공급설비, 가스공급설비, 열공급설비, 방송·통신시설, 공동구, 시장, 유유저장 및 송유설비)
- **공공·문화체육시설**(학교, 운동장, 공공청사, 문화시설, 체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설)
- **방재시설**(하천, 유수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비)
- **보건위생시설**(화장시설, 공동묘지, 납골시설, 자연장지, 장례식방, 도축장, 종합의료시설)
- **환경기초시설**(하수도, 폐기물처리시설, 수질오염방지시설, 폐차장)
- **공동이용시설**은 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장 등 「도시 및 주거환경 정비법」 및 그 시행령에 의한 분류로서, 정비사업의 추진 시 사업자가 설치해야 하는 지역공동시설을 말한다.
 - 공동으로 사용하는 구판장·세탁장·화장실 및 수도, 탁아소·어린이집·경로당 등 노유자시설, 그 밖에 앞의 시설과 유사한 용도의 시설로서 시·도 조례로 정하는 시설(법제2조제5호, 령 제4조)
- **복리시설**은 「주택법」에 의한 분류로서, 주택건설사업시 사업자가 주택단지 안에 입주자의 생활복리를 위해 설치해야 하는 공동시설을 말하는데, 세부적인 설치 기준은 일반 주택단지는 「주택건설

기준 등에 관한 규정」에, 근로자주택 및 영구임대주택은 「주택건설기준 등에 관한 규칙」에 규정되어 있다.

- "복리시설"이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당, 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 **대통령령으로 정하는 공동시설**을 말한다.(법 제2조의 9)
- "주민공동시설"이란 해당 공동주택의 거주자가 공동으로 관리하는 시설로서 주민운동시설, 주민교육시설(영리를 목적으로 하지 아니하고 공동주택의 거주자를 위한 교육장소로 이용되는 시설을 말한다), 청소년수련시설, 주민휴게시설, 도서관(「도서관법」 제2조제4호가목에 따른 작은 도서관과 정보통신망을 갖추고 인터넷 등을 할 수 있는 정보문화시설을 포함한다), 독서실, 입주자집회소, 경로당, 어린이집, 「**보금자리주택건설 등에 관한 특별법**」 제2조에 따른 보금자리주택의 단지 내에 설치하는 사회복지시설, 「**주택법 시행령**」 제3조제1항에 따른 원룸형 주택에 설치하는 공용취사장, 공용세탁실, 그 밖에 거주자의 취미활동이나 가정의 레 또는 주민봉사활동 등에 사용할 수 있는 시설을 말한다(령 제2조의 3).
- 통상 말하는 지역공동시설은 각종 법률상의 도시계획시설, 공동이용시설, 주민공동시설의 다수를 차지하고 있으며, 재화로서의 성격 측면에서 공공시설과 공동이용시설을 모두 포함한다. 다시 말해서 지역공동시설은 지역공동체의 사회, 복지, 문화, 체육활동을 비롯한 공동체 자체의 활성화를 위한 다양한 활동을 폭넓게 포괄하는 것이라고 할 수 있다.

2) 선행연구에서의 지역공동시설 유형

○ 지역공동체시설 구분 사례(1)

출처	분류	시설물명
백인길 외 (1998)	학교교육시설	유치원, 초/중/고등학교, 특수학교
	사회교육시설	도서관, 이동도서관, 미술관, 시민화관, 청소년화관, 자료실, 집회시설, 부인화관
	의료보건시설	병원, 의원, 한의원, 치과, 보건소
	행정관리시설	동사무소, 소방서, 우체국, 파출소, 관리사무소 등
	상업업무시설	상업/업무/오락/서비스 시설
김수미 외 (2004)	복지 및 교육시설	경로당, 보육시설, 문고, 주민공동시설, 사회복지관, 유치원등
	근생시설	근린생활시설, 소매시장, 상점, 금융업소, 종교집회장 등
	관리시설	관리사무소, 경비실, 담장 등
	공급시설	비상급수시설, 가스공급시설, 난방시설, 폐기물보관시설, 배기시설, 소방시설, 급배수시설, 전기시설, 통신시설, 보안등, TV공청시설 등
윤화진 (2004)	부대시설	주차공간, 로비, 녹지공간
	지역공동시설	어린이놀이터, 어린이놀이방, 노인정, 피트니스센터, 사우나, 수영장, 다목적실, 주민공동커뮤니케이션센터, 세탁실, 독서실, 게스트룸, 다목적홀
	편의시설	병원, 변호사사무실, 마트, 갤러리, 문화센터, 백화점
박우평 (2005)	노인시설	노인정
	보육시설	어린이놀이방
	학습시설	문고, 독서실, 공부방
	IT시설	컴퓨터교실, DVD상영실, 비즈니스센터
	운동시설	에어로빅장, 수영장, 골프장, 탁구장, 당구장, 헬스장
	여가·연회시설	다목적 강좌실, 문화센터, 영화상영, 음악감상
신연섭 (2006)	관리공간	회의실, 공용사무실, 우체국 등의 공공기관
	교육공간	어린이집, 보육시설, 독서실, 문고
	커뮤니티 공간	정보문화시설, 게스트라운지, 연회장, 놀이터, 노인정, 식사공간, 공동작업장, 옥외편장, 수영장, 단지내체육시설
	웰빙공간	산책로, 명상공간, 자가검진공간, 사우나시설, 아트센터, 단지내텃밭
	운동공간	실내운동공간, 실외운동공간
	기타공간	생활상단식, 경조사공간, 입주자개인 스튜디오, 대형물품 수납을 위한 공용 창고, 무인택배시설, 코인세탁시설, 자전거보관소
대한주택 공사 (2007)	웰빙시설	피트니스클럽, 스파(사우나), 골프연습장
	교육시설	INFO-NET센터
	문화시설	멀티프로그램센터, 주민카페
	노인시설	노인복지시설
	유아시설	보육시설
	기타시설	주민지원센터, 공동작업장
홍동진 외(2007)	관리시설	관리사무소, 경비실, 공동화장실, 공동창고
	집회시설	노인정, 부녀회실, 주민회의실, 다목적행사실
	여가시설	헬스클럽, 수영장, 취미실, 탁구장, 골프연습장, 아트센터, 기타 실내운동시설
	교육시설	독서실, PC실, 정보문화실, 유치원 및 탁아시설
김성준· 민선주 (2008)	간강·헬스시설	헬스장, 수영장, 실내 골프연습장, GX룸, 사우나
	보육시설	어린이집, 영유아 보육시설 등
	학습시설	독서실, 문고
	여가시설	DVD상영실, 컴퓨터실
	노인시설	경로당
	주민공동시설	주민회의실, 다목적실
	기타	게스트룸 등

자료 : 송명규, “단지유형별 아파트 거주자들의 지역공동시설 이용 및 수요도에 관한 연구: 용인동백지구를 사례로”, 부동산학연구, 15(2), 2009, p.170.

○ 지역공동체시설 구분 사례(2) : 농촌 공동시설

구분	마을단위	읍·면단위	시·군단위
공공 시설	-	읍·면사무소, 우체국, 농협	시·군청, 우체국, 농협 및 은행
건강 관련 시설	보건진료소, 건강관리실(건강관리센터), 공동목욕탕, 찜질방	보건지소, 약국, 병·의원, 건강관리실, 공동목욕탕	보건소, 약국, 병·의원, 건강관리실
교육 시설	초등학교 폐교	영·유아보육시설, 유치원, 초등학교	유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 대학 등
생산 관련 시설	정보화시설, 운동시설, 도농교류공간, 공동주차장	정보화시설, 도농교류공간(센터), 운동시설	정보화시설, 도농교류공간, 운동시설
커뮤니티 시설	어린이놀이터, 정자목공간, 마을마당, 마을공원, 마을숲, 성황당·산신제터, 마을회관, 경로당(노인회관)	어린이놀이터, 공원, 읍·면 단위 복지회관, 주민자치센터	어린이놀이터, 공원, 시·군 단위 복지회관, 문화예술회관, 공설운동장·체육관, 다목적 도서관 등

자료: 박재현 외, 농촌마을 리모델링 기법 개발에 관한 연구: 농촌마을 공동시설 실태분석 및 활용증대방안 연구, 농림부·한국농촌공사, 2007.

3) 본 연구의 지역공동시설

- 본 연구에서의 ‘지역공동시설’에는 도시지역과 농촌지역의 지역공동시설을 모두 포괄하기로 한다.
 - 도시지역의 지역공동시설은 지역공동체의 생활활동을 지원하는 시설이 대다수를 이룬다.
 - 반면에 농촌지역의 공동체는 생활공동체이자 생산공동체로서의 성격을 복합적으로 갖고 있기 때문에 지역공동체시설은 생활활동 지원시설과 생산활동 지원시설로 이루어진다.
- 따라서 지역공동시설 유형은 공공시설, 커뮤니티 시설, 건강·운동 관련시설, 문화·여가 관련시설, 교육·보육 관련시설, 농업생

산 관련시설, 수산업 관련시설, 기타 소득시설, 기타 공동시설 등으로 구분한다.

<표 1> 본 연구의 지역공동시설 유형과 해당시설

공동시설 유형	해당 시설
공공시설	시·군청사무소, 읍·면·동사무소, 우체국, 농협 또는 은행, 파출소, 경찰서, 소방서
커뮤니티 시설	마을회관, 경로당(노인정), 복지(회)관, 주민자치센터, 공동주차장, 어린이놀이터, 공원, 정자, 빨래터, 시장(장터), 정보화센터, 공동쉼터(농촌공원),
건강·운동 관련시설	체육공원(축구장, 야구장, 국궁 및 양궁장 등), 체육관, 공공 운영 골프 연습장, 게이트볼장, 기타 소규모 운동시설, 건강관리시설 및 공동목욕탕, 보건소, 조건지소, 보건진료소, 각종 운동장
문화·여가 관련시설	문예회관(문화예술회관), 지방문화원, 박물관, 전시관, 미술관, 도서관(작은도서관 포함)
교육·보육 관련시설	영·유아보육시설(국공립·사립), 유치원(국공립·사립), 초등학교(국공립·사립), 중학교(국공립·사립), 고등학교(국공립·사립), 대학교(국공립·사립), 농어업인 교육장, 일반주민 평생교육시설
농업생산 관련시설	공동농기계보관창고, 공동농산물창고, 공동작업장, 공동집하장, 공동선별장, 공동 포장장, 공동 저온저장창고 및 예냉시설, 공동 가공시설, 공동 전시 및 판매시설, 산지유통센터, 미곡종합처리장, 축산물종합처리장, 공동 육묘장, 공동 퇴비시설, 공동축사, 정미소, 물레방앗간, 담배건조장, 양수장, 공동 호프건조창고, 공동 움저장고, 공동 시설하우스
수 산 업 관련시설	포구, 어항시설, 선착장, 어선건조 및 수리장, 공동 어구건조장, 공동 어구보관소, 공동 어구제작 및 수리장, 공동 냉동창고, 수산물가공시설, 수산물 위판장, 수산물 공동 전시 및 판매시설, 종묘생산시설 등 수자원육성시설, 유류저장고, 수협시설, 유어선 레저용 기반시설, 등대, 공동소금창고
기 타 소득시설	체험관 및 체험학습장, 체험시설내 숙소, 안내센터, 관광농원, 휴양단지, 승마장, 민예·공예품 등 공동제작실
기 타 공동시설	오폐수처리시설, 소각장, 축산분뇨자원화시설, 매립장, 기차역 및 기타 건물형태 철도시설, 철도, 군부대시설, 전망대, 관광시설

주 : 김광선, 2012, p.15 표 2-5의 내용에다 유형별 시설을 추가하였음.

3. 지역공동체 활동 지원시설의 복합화 사례

1) 생활시설 간 복합화 사례

(1) 교육-문화-복지시설 복합화²⁾

① 성동구 금호초교 복합화 사업(재정사업)

○ 사업 목표

- 학교 개축사업 시 지역의 문화·복지 수요에 부응하는 수영장, 체육관, 도서관, 주차장을 복합화→ 지역 커뮤니티센터화

○ 시설현황

- 부지면적 : 4,706평
- 건축개요 : 지하3층, 지상6층 (용적률 89%, 건폐율 31%)
- 연면적, 총사업비 : 6,339평, 224억원
 - 학교 : 3,201평(50%) , 110억원(교특)
 - 주차장 : 1,816평(29%), 56억원(서울시)
 - 복합문화센터 등 : 1,325평(21%), 58억원(성동구청)

○ 추진경위

- '95.8 : 정밀안전진단 결과 개축(재배치) 추진
- '97.2~'98.7 : 성동구청과 서울지방교육청 협의
- '98. 8 : 열린 금호교육문화관 건립에 따른 협약 체결
- '98.10~'01.12: 건설(착공/준공)

○ 주무관청간 협약

- 당사자 : 성동교육감, 성동구청장
- 소유권 : 준공후 교육감에게 귀속

2) 기획예산처, 교육-문화-복지시설, 복합화 사례, 2005.

- 관리운영권 : 성동구청장(무상사용, 수익허가 20년)
- 시설사용조건
 - 실내체육관, 주차장 및 문화센터(유아방, 도서관, 수영장 등)은 학교교육에 무상사용(수업시간 중)
 - 문화시설 주민 유료개방(성동구청 도시관리공단) : 학교특별교실, 지역정보도서관, 헬스장, 유아방, 에어로빅실
- 복합화 효과
 - 시설투자비 절감
 - 교육청은 실내체육관, 수영장 등 문화시설을 무상이용
→ 연간 60억원 절감효과
 - 구청은 학교부지 무상사용
→ 1,200평, 60억원 절감
 - 시설 복합화에 따른 이용률증대, 교육환경개선



[그림 1] 성동구 금호초등학교 복합시설 현황



북합화 초등학교 전경



학교 1층에 문화센터(헬스장)



실내체육관(방과후 주민개방)



문화센터동 수영장



학교 교사동, 운동장



학교, 문화센터 정문



학교 통학 계단



체육시간의 초등학생 수영 수업



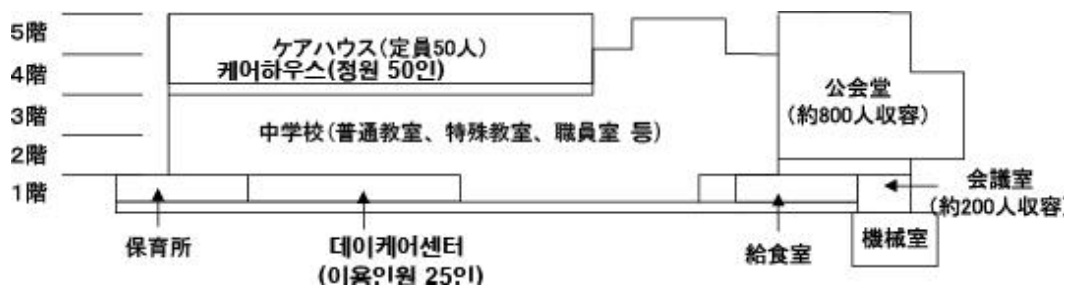
금호초교 학생의 학부형이자
문화센터 이용자인 주부

“문화시설을 집 가까이에서 저렴하게 이용할 수 있어 편리하죠
다른 곳에서도 이 학교로 전학오려 합니다.”

② 日本 이치가와市 제7중학교 사례(BTL사업)

○ 사업개요

- 시설내용 : 제7중학교+문화센터+보육소+급식실+ Care House(노인요양 시설)+Day Care Center(재가노인복지시설)
- 총사업비 : 약 36억엔(360억원)
- 운영기간 : 15년간
- 사업시행자 : (株)市川七中行徳후레아이施設
※ 大成건설 그룹, 사회법인 長壽の里(장수마을)
- 대출기관 : 치바은행, 일본정책투자은행, UFJ은행
- 시행특징 : 2개 민자사업 분리하여 건설, 유지관리, 운영
 - 제7중학교 교사+급식실+문화센터+보육소 민자사업
 - 케어하우스+데이케어센터 민자사업
- ※ 복합시설의 장점 : 학교시설은 용적률이 낮아, 여유 용적을 활용하여 기반시설들을 입체적으로 건설함으로써, 市川市 입장으로는 각 기반시설들에 대한 토지매입비 부담을 획기적으로 절감(도시의 높은 地價 대응)



○ 추진경위

- '02. 7월 민자사업 선정, 사업실시방침 공포
- '03. 3월 사업자 계약 체결
- '04. 8월 소유권이전
- '04. 9월 유지관리업무 개시(이후 15년간)

○ 민간사업자의 역할

민자사업명	이치가와(市川)시립 제7중학교교사, 급식실, 공회당정비, 보육소정비 민자사업				케어하우스 정비 등 민자사업
대상시설	중학교교사	급식실	문화센터	보육소	케어하우스 및 데이케어센터
설계-건설- 자금조달	사업자				
소유	市川市				
사업자에게 공사비 지불	분할(일부 일괄지불을 포함)			일괄	일괄
운영	市川市			민자사업 대상의 (시는 보육소 시설을 보육소 운영사업자에 게 사용임대)	사업자
시에 임대료지불	없음				사업자
시설유지관리	사업자				사업자
협약	시설정비계약/유지관리계약				시설정비/임대차계약

○ 민자사업 투자구조

《중학교교사, 급식실, 문화센터, 보육소》: 정비 및 유지관리 계약

- 계약금액 : 500억원(분할지불)
- 민간건설 → 기부채납 → 건설비 일부상환(市→사업자) → 민간의
시설 운영(유지보수) → 건설비 잔액 분할 상환금 및 운영비용 지
급(市→사업자)
 - ※ 건설비 중 국고보조금에 부분은 건설종료시 일괄지불
(중학교시설 국고보조율 약 1/3)
 - ※ 시설유지보수 중 일부설비(정보기기 등)는 대상 제외
 - ※ 일괄지불 외의 잔금에 대해 15년간 분할지불(市→사업자)
 - ※ 운영비용(시설유지관리비) : 물가변동 반영 분기별 지급

《케어하우스, 데이케어센터》: 정비 및 임대차계약

- 계약금액 : 100억원

※ 케어하우스 86억원, 데이케어센터 14억원

- 민간건설→기부채납→건설비 일괄지급(市→사업자) →市로부터 건물임대→시설운영(민간)→건물 임대료 지급(사업자→市)

※ 사업자는 입실노인 등으로부터 직접 이용자수입 징수(상한 50만원/월·인)

※ 건설비는 일괄지불(케어하우스에 대한 후생성 국고보조율 75% 사유)

※ 시설임대료(사업자→市) : 케어하우스 21백만원/월+데이케어센터 6백만원/월

○ 모니터링

- 매분기별로 모니터링 보고서 자율작성, 제출(사업자→市)

※ 시의 담당자는 이를 확인

- 모니터링 결과, 시설운영수준이 기준 미달시 페널티 포인트 제도 적용 → 포인트에 따라 운영비 감액, 반복시 계약해제





케어하우스의 입구(각 시설의 입구는 동선분리하여 별도로 설치)



케어하우스 현관 및 욕실(정면 우측)



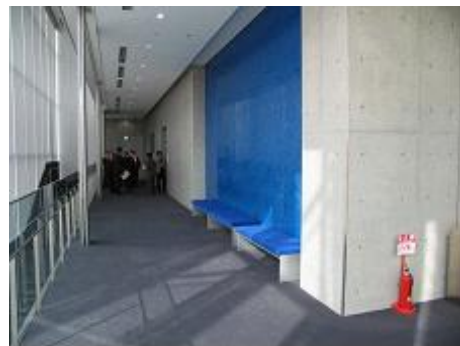
케어하우스 화장실



케어하우스 내 휴게실



건물 옥상정원(중학생과 노인들과의 커뮤니케이션 공간으로 활용)



문화센터 복도



문화센터 입구(시설별 출입구, 동선 분리)

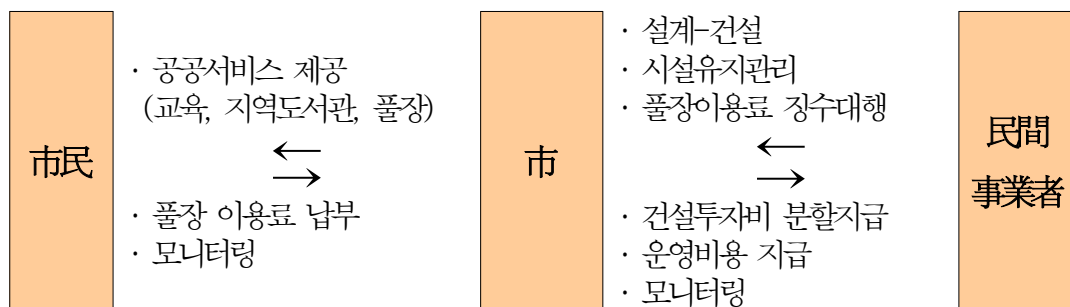


문화센터의 전경(의자는 자동 이동식, 토요일 사용료 약100만원(시가 징수))

③ 日本 초후市 초후초등학교 사례(BTL사업)

○ 사업개요

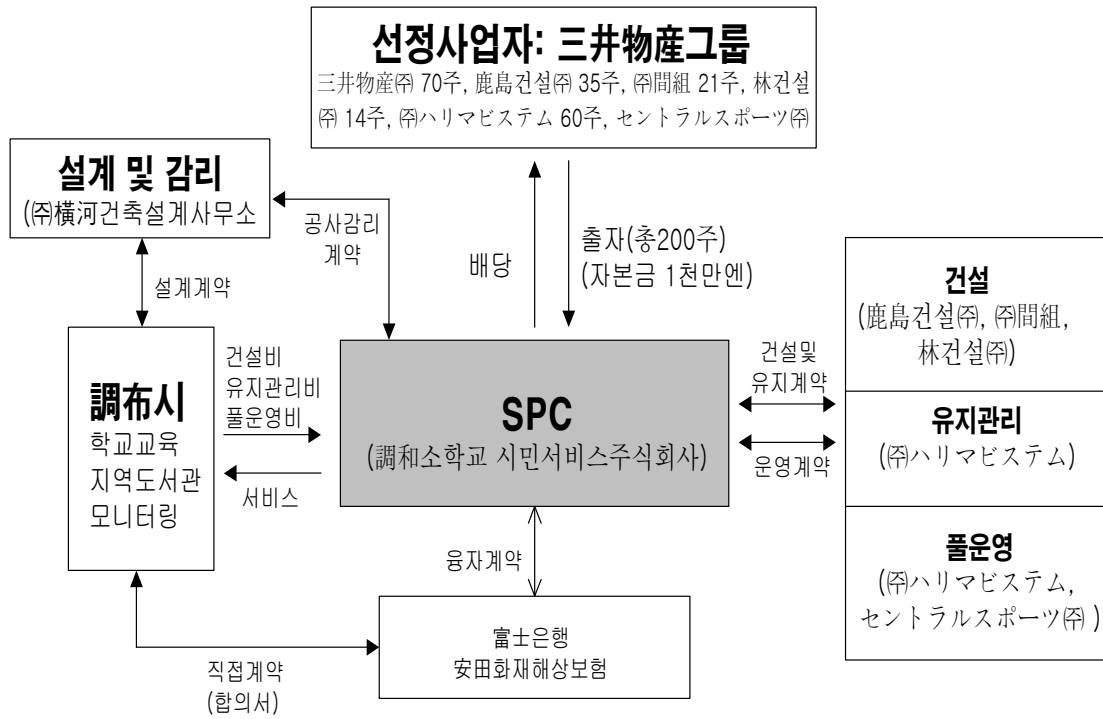
- 시설내용 : 초등학교 + 도서관(주민개방) + 수영장(주민개방)
- 시설개념 : 21세기 꿈을 가진, 특색 있고, 지역에 열린 소학교
- 사업방식 : BTO / 서비스 구매형
- 총사업비 : 457억원 (세금 포함)
- 사업기간 : 건설 15개월, 운영 15년
- 사업시행자 : 調和소학교 시민서비스(주)
- ※ 입찰참가 그룹명 : 三井物産 그룹
- 대출기관 : 후지(富士)은행, 야스다(安田)화재해상보험
- 민간사업자 역할



○ 추진경위

- '00. 11 : 실시방침 공표
- '00. 12 : 입찰설명서 공표
- '01. 3 : 사업협정 체결
- '01.4~'02.7 : 건설(15개월) → 기부채납
- '02.8~'17.3 : 유지관리/운영(15년)

○ 사업 구조



○ 투자비 회수

- 민간투자비 회수방법

- 1차지불 : 준공즉시 건설비 중 일부지급
 - ※ 국비 54.3억원을 포함한 116억원
- 운영기간중 반기별 지불 : 건설비 잔액 + 유지관리비*
 - ※ 유지관리비는 물가연동

○ 일, 조화시 조화초등학교 복합시설



소학교의 전경(중정)



소학교 전경



미디어라운지(3층)



온수풀(지하1층)



특수교실(노가와학급)



플레이룸



시립도서관

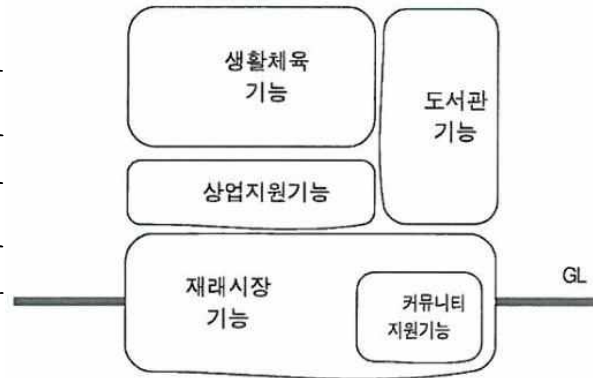


런치룸

(2) 일상생활시설 중심의 복합화³⁾

① 홍콩의 지역지원형 지역공동시설 복합화 구상

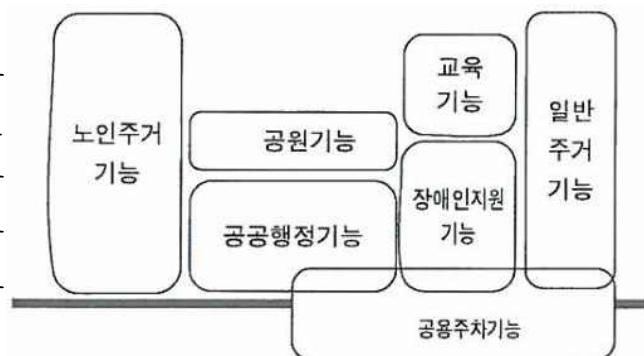
- 홍콩에서는 지역주민의 일상생활에서 요구되는 기초기능(생활체육 기능, 도서관기능, 상업지원기능 등)과 함께 전통시장기능을 복합화하여 주거환경의 질을 높이고 있다. 일반적인 지역공동시설과 전통시장의 복합화로 인해 지역주민의 복지 향상은 물론 재래시장 활성화 문제도 동시에 해결하는 시너지 효과를 거두고 있다.



[그림 2] 홍콩의 지역지원형 복합공동시설의 기본구성

② 일본 기타큐슈의 토바다 C지구

- 일본 기타큐슈의 토바다 C지구는 공공행정기능과 노인주거기능, 장애인기능 등을 복합화하고 민간분양주택의 도입을 통해 사업성 확보를 시도하였다.
- 복합시설 내부(옥상부)로 공원을 도입하고, 복합시설 일부(공공행정시설 상부)를 공연장으로 활용하는 등 사회적 차원에서 복합화를 시도하였다.



[그림 3] 기타큐슈 토바타 C지구의 지역공동시설 복합화

3) 강동진 외, 2007, pp.7-8.

2) Complex형 복합화 사례

(1) 금산군 다락원(행정주도형)⁴⁾

- 다락원은 노후화된 시설과 부족한 문화·복지시설을 신규로 정비하기 위하여 7개 중앙부처 및 산하기관의 12개 보조사업을 하나의 사업으로 통합하여 건립한 다기능 문화복지체육센터이다.

<표 2> 다락원 개요

위 치	충남 금산군 금산읍 중도리/금성면 양전리
사업기간	2000.12.15-2006.4.9
개 원 일	부분개원 2004.10.29. 전체준공 2006. 4. 9.
사 업 비	419억원 (127억원 국도비 보조, 공모 및 기증 109억원)
부지면적	70,176㎡
건축면적	25,719㎡
규 모	14개동 (지하1층 지상3층, 일부 지상8층)
내 역	(문광부) 문예회관, 문화원, 야외공연장 (복지부) 보건소, 노인복지회관, 청소년수련관, 장애인 복지회관 (농림부) 농업경영인회관 (행자부) 청소년수련관 특성화사업 (농진청) 여성생활과학관 (마사회) 농어촌문화체육센터(실내체육관) (체육진흥공단) 국민체육센터(수영장) (후속 연계사업) 기적의 도서관·향토관(공모), 청산회관(기증)



[그림 4] 다락원 전경 (자료 : 다락원 홈페이지)

4) 주관수·조승연, 정부지원 프로그램의 병행시행을 통한 정비사업의 공적 역할 강화 방안, 토지주택연구원, 2011, pp.21-33의 내용을 전재 또는 요약하였음.

- 다락원은 현재 금산군 금산읍 중도리 및 금성면 양전리 일대 부지면적 70,176 m²에 생명의 집(문예회관), 건강의 집(보건소), 문화의 집(문화원), 노인의 집(노인복지회관), 여성의 집(여성회관) 등의 14개동으로 구성되어 있으며, 2000년 12월 착공부터 2006년 준공까지 약 419억원의 비용이 투입
 - 금산군은 각각의 중앙정부가 지원하는 각종 사업비나 보조금을 하나의 단지 위에 집중하는 방식을 채택
 - 금산군은 다양한 문화를 소화해 내지 못하는 기존 문화공간의 결점을 극복하고, 지역주민이 생활권역에서 손쉽게 이용할 수 있는 생활문화 공간을 정비하기 위하여 “다목적 군민회관 및 문화의 집”이라는 복합문화단지를 개발
 - 2004년부터 “다락원”이라는 명칭을 사용하고 있다. 다락원(多樂苑)은 문화를 주제로 어린아이, 청소년, 노인까지 다양한 연령대의 사람들과 농업인, 여성인, 체육인, 장애인 등 각계 각층이 참여할 수 있는 두루 아우르는 공간을 지향하고자 하는 의미를 담고 있다
- 계획수립 및 건물 정비
 - 금산 다락원 건물은 장방형의 건축부지를 효과적으로 활용하여 각 시설을 정렬배치하고 각 건물들 사이에 개별 마당을 두어 보조사업의 목적에 부응하도록 독립성을 확보하는 한편, 각 건물들은 내·외부의 회랑을 통해 연결함으로써 사용자들의 편의성을 도모하였다.



[그림 5] 다락원 시설 개요

○ 운영 및 이용실태

- 다락원은 현재 관리·사업·복지의 3개 분야로 나누어서 관리되고 있다. 관리분야는 다락원의 시설을 관리하며, 사업분야는 공연 및 전시 등의 대관업무를 포함하는 생명의 집 운영을 총괄하고 있으며 나머지 복지분야는 행정, 장애인, 노인, 여성·청소년 분야별 주간·월간 프로그램의 개발 및 운영을 담당하고 있다.
- 다락원은 금산군의 평생학습센터로 지정되어 있으며 현재 보건, 복지, 문화, 체육 등의 복합시설에서 어린이, 청소년, 장애인, 노인, 여성, 농민 등 다양한 계층이 이용할 수 있는 프로그램을 제공하고 있다. 개원 이래 다락원은 예술대학, 문화예술, 복지(장애인, 노인, 청소년, 여성), 스포츠센터, 기적의 도서관에서 총 123개 프로그램 167개 강좌를 실시하였으며 연간 12만 6,392명의 이용자수를 기록했다.(2007년 기준)

<표 3> 금산 다락원의 업무구분

분야	주요업무
관리분야	다락원 시설관리(외부) 다락원 네트워크, 통신망, 인터넷 홈페이지 관리 다락원 예산편성, 회계, 일반사무 전기 및 영선시설, 냉·난방 및 소방시설 관리
사업분야	생명의 집 운영총괄 공연사업기획 및 대관업무 무대음향, 조명, 기계 등 공연장 관리 홍보마케팅 및 전시사업, 회원관리 생명의 집 시설관리(시설내부)
복지분야	복지시설동 시설관리(시설내부) 청소년 및 아동 프로그램 개발 및 운영 노인 및 농민 프로그램 개발 및 운영 체험학습(녹색, 생태) 프로그램 개발 및 홍보 재활프로그램 개발 및 운영 복지동 운영총괄

자료: 신혜정 (2005) 금산 다락원의 행정적 건립배경과 건축계획 및 활용에 관한 연구, 청주대학교 대학원 건축공학과 석사학위 논문, p.27(주관수·조승연, 2011, p.27에서 재인용)

<표 4> 다락원 동별 운영 현황

시설명	성격	연면적(m ²)	주요시설
생명의 집	문예회관	3,657	대공연장, 소공연장, 귀빈실, 카페테리아
건강의 집	보건소	2,303	건강증진연구실, 의사지도 연구실, 회의실, 소회의실, 방문보건팀실, 정신보건센터, 예방접종상담실 등
만남의 집	사무실	1,156	관리사무실, 대·소회의실, 프레스센터, 휴게실, 금산교육사랑장학재단, 교육장
문화의 집	문예회관	1,389	문화사랑방, 풍류방, 금산향토사연구소, 합창단실, 서예방, 그림방, 글방, 연공방, 소리방 등
청소년/ 장애인의 집	청소년수련관 장애인복지회관	2,264	정보화교육실, 건강증진실, 인터넷실, 물품관리실, 예절방, 춤방, 노래방, 그림방, 소교육장 등 심리치료실, 언어치료실, 어학실, 수화통역센터, 휴게/다목적실
노인의 집	노인복지회관	1,160	일반·특수목욕실, 체력단련실, 소교육장, 사회교실, 노인회지회, 사랑방
여성의 집	여성생활과학관	906	생활교육실, 예절방, 놀이방, 요리준비/실습실, 식품가공실, 취미교실, 이통장 협의회 등
농민의 집	농업경영인회관	775	인삼고을명품판매장, 관리실, 농업발전연구실, 수미터방, 자료전시실, 농업정보실, 금산군 식품제조협회
스포츠 센터	농어촌문화체육센터, 국민체육센터	4,602	실내수영장, 헬스장, 건강증진실, 건강증진센터, 다목적실, 실내체육관, 재활운동실
기적의 도서관	어린이 도서관	529	책나라열람실, 아가들방, 이야기방, 디지털자료실, 도움방, 지킴이방
인삼고을 도서관	문화강좌 및 도서관	1,172	향토자료실, 디지털자료실, 일반열람실, 문화사랑방, 보전서고, 도우미실, 자원봉사자방
청산회관		3,100	전시실, 지구촌민속박물관, 열람실, 세미나실, 소극장
청산 아트홀		381	다목적 전시공간
금산 향토관	향토관	2,325	민속전시관, 역사전시관, 농악전시관, 다목적회의실, 모자인삼상

주관수 · 조승연, 2011, p.28.

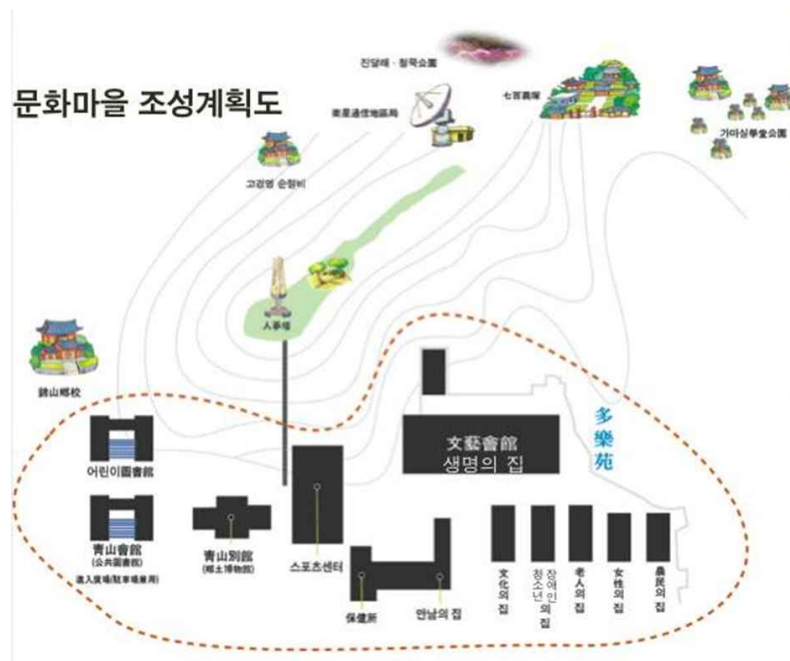
○ 시설 건립 및 운영

- 독립성과 통일성을 고려한 시설 건립

- 일반적으로 중앙정부 등의 지원을 받아 건축물을 건립하게 될 경우, 당해 건물 내에 회의실, 전산실, 기계실 등의 지원목적과 방침에 따라 정해진 기능을 확보해야한다. 그러나 다락원은 다른 목적의 시설들이라 하더라도 회의실, 전산실, 기계실과 같이 건물별로 중복적으로 설치되는 기능에 대해서는 한 곳으로 집약하여 규모의 경제를 추구하도록 하였다. 특히, 중복기능의 통합은 시설의 질 향상은 물론 유지·관리비 절감으로도 이어지고 있다.
- 먼저 각 건물에 소규모 회의실을 마련하는 대신 3개소로 통합하였으며, 전산실도 4개소를 2개소로, 물리치료실은 1개소로 조정하였다. 이를 통해 절감된 예산은 당해 기능의 질적 수준향상을 위한 비용으로 재투입되어 사업의 효율성을 증대하고자 하였다. 일례로 개별 건물에 규정에 따라 각기 강당을 마련하게 될 경우 소규모 시설밖에 정비될 수 없으나, 이를 통합하여 국제회의는 물론 공연장으로 기능할 수 있는 800석 규모의 대강당과 300석 규모의 소강당을 동시에 마련할 수 있게 되었다. 또 전기, 통신, 냉난방을 담당하는 기계실도 각각 건립하지 않고 중앙 집중식으로 건립함으로써 사후 관리비용 절감과 함께 운영의 효율성을 추구할 수 있게 되었다.
- 다락원은 장방형 필지를 최대한 활용하여 중앙부처 지원사업에 따라 별도의 건물로서 정비함으로써 “독립성”을 확보하여 각 부처의 보조요건을 충족시킬 수 있었다. 마사회와 체육진흥공단의 수영장 및 실내체육관 시설은 한 건물에 배치하는 대신 층을 달리하여 입체적으로 동선 및 기능을 분리하였다. 동시에 각 시설(건물)들은 서로 간에 하나의 통로로 연결하는 디자인 배려를 통해 연계성(통일성)을 깨지 않도록 하여 복합문화편익시설의 클러스터라는 본래의 목적을 손상시키지 않으면서도 이용자의 편리성을 극대화하여 기능성도 살릴 수 있었다.
- 특히 이용자의 편의성이라는 측면에서 문화복지 시설의 집중화는 이용자의 이동거리를 최소화하였다는 측면에서 효과적인 것으로 나타났다. 또 앞서 언급한 각 층별 연결복도 외에도 전면도로 측에 면한 보행자 도로의 정비, 차량출입구와 주차장의 전면 배치 등 이용자의 편의성을 고려한 시설정비가 이루어졌다.

- 사후 운영을 고려한 시설 계획

- 다락원은 단순히 대규모 복합문화공간 조성 사업이 아니라 사업 초기부터 운영을 염두에 두고 사업이 이루어졌다. 이를 위해 먼저 내실 있는 운영프로그램 기획과 운영을 위해 22명의 전문인력을 확보하고 있다. 전문가 확보를 위해 노력해왔으며, 주민들이 직접 참여할 수 있는 프로그램 운영을 염두에 둔 시설계획이 이루어졌다.
- 다락원을 평생학습센터로 지정하고, 주민정보화 교육, 외국인 원어민 교육 등 다양한 프로그램을 실시겠다는 방침을 수립함으로써 교육부로부터 평생학습도시로 지정을 받았다. 다락원의 주요 프로그램은 음악·악기, 공연, 아동, 회의·교육, 요리, 과학, 문예, 미술·공예, 체육 등의 여러 분야로 나누어 볼 수 있는데 점차 참여연령대의 다양화, 단순 교육프로그램에서 체험 프로그램으로 확대가 나타나고 있다.
- 금산군은 “다락동 문화마을”이라는 개념을 도입하여 다락원 시설 주변의 향교, 칠백의총, 금산위성지구국, 인삼약초시장 등과 연계한 광역문화체험 공간을 제시 하고 있다. 특히 금산인삼축제 등 행사시에도 다락원을 중심으로 각종 프로그램을 운영하면서 볼거리와 더불어 체험거리를 제공함으로써 지속적인 지역 활력의 중심지로서 기능하도록 지원하고 있다.



[그림 6] 다락동 문화마을 조성 계획도

○ 성과

- 예산 절감

- 불필요한 시설 통합 및 설계공모 등을 통해 다락원 건축물 건립과정에서 2,581백만원의 예산을 절감할 수 있었다.
- 중복기능 배제는 최소 관리인원 배치 등 성격과 쓰임새가 유사한 여러 시설을 분리·운영할 경우 발생할 수 있는 예산 낭비적 요소를 제거했을 뿐만 아니라 및 집중·개별 냉·난방 시스템을 통한 에너지 효율화 제고 등으로 운영비에서도 예산절감효과가 나타나고 있다.
- 이러한 다락원 건립 이후 건축 및 운영관리 비용의 절감은 2007년 행자부 “지방자치단체 세출예산 집행기준”에 모범사례(행정혁신 사례)로 소개된 되었다. 또 기재부의 “광역·지역발전 특별회계 예산편성 관련 설명자료”에 의하면 향후 예산절감, 운영 효율성 차원에서 관련 보조금을 집중하여 집행할 수 있도록 국고보조율을 상향 적용하도록 관련 문구가 추가되었다.

- 평생교육 도시 선정

- 금산군은 다락원 건립을 기점으로 2004년 평생학습조례 제정, 평생학습센터를 다락원에 설치하고, 전국 기초자치단체의 평생학습 신모델을 제시한 부분을 높이 평가받아 교육부의 평생학습도시로 선정되었다.

- 지역의 문화·복지 수요 대응

- 다락원 이용에 대해서는 농촌지역에서는 보기 드물게 시설 이용률이 높은 것으로 관계자들은 평가하고 있다.

- 기타 효과

- 다락원은 이러한 문화·복지·체육 시설의 통합화와 다양한 프로그램의 종합적 제공으로 주민 편의성 및 활용성을 제고했다는 측면에서 높은 평가를 받고 있다.
- 또한 금산 초입에 랜드마크적 건축물을 정비함으로써 지역이미지 제고에 기여하였을 뿐만 아니라 다락원 건립 후 이용객이 증가하면서 주변지역의 주택가격 및 지가상승, 주변 상권 활성화 등의 측면에서 긍정적 파급효과가 있는 것으로 나타나고 있다.

(2) 서천군 '봄의 마을(농촌생활문화소통공간)'(행정+주민협력형)

○ 추진배경과 목적

- 2004년 서천시장 이전으로 인한 구)시장부지 주변 공동화 및 상권침체로 촉발된 원도심 상인들의 상권회복 요구와 함께 상권회복추진위원회 구성 감사청구 및 주민소송 제기
- 서천읍 공간문화 재구성사업 추진협의회(민·관·전 협의회) 구성 운영을 통한 주민주도의 봄의마을 조성사업 추진으로 문화·교육·복지의 복합 생활문화 소통공간 조성
 - 군청소재지인 서천읍의 중심 공간에 각 부서별로 추진코자 계획하던 각종 시설들을 집중시켜 학생, 여성, 노인들이 이용할 수 있는 복합공간으로 조성
- 서천읍의 중심지에 위치한 서천시장 후적지를 문화, 복지, 공원, 쇼핑물 개념을 적용한 문화+복지Complex 건립, Green Shopping Mall 조성계획(안)으로 건설교통부 「살고 싶은 도시 만들기」 공모에 선정(2007.01)되어 봄의 마을 조성사업을 추진
- 생협매장, 임대상가의 조성을 통해 주변지역의 경제활성화에 기여함은 물론 각종 시설의 이용자들이 매장과 상가를 이용하도록 함으로써 지역 자본의 외지유출 방지를 도모

○ 추진경위

- 2004년 서천시장 이전으로 인한 구)시장부지 주변 공동화 및 상권침체로 시장 원상회복 및 상권회복을 주장하며 행정과 참여한 갈등 초래
- 2005년 상권회복추진위원회 구성 주민감사청구 및 주민소송 제기
- 2006년 문화관광부 「농어촌 생활공간 문화적 개선사업(서천읍 공간문화 재구성)」 기획비 공모 선정
- 2006년 주민주도의 사업수행 구도를 마련하여 기본계획 수립 추진
 - 민간·행정·전문가 참여 서천읍 공간문화재구성사업 추진협의회

운영(13명), (보고회 5회, 현지조사 4회, 추진협의회 3회, 실무협의회 3회)

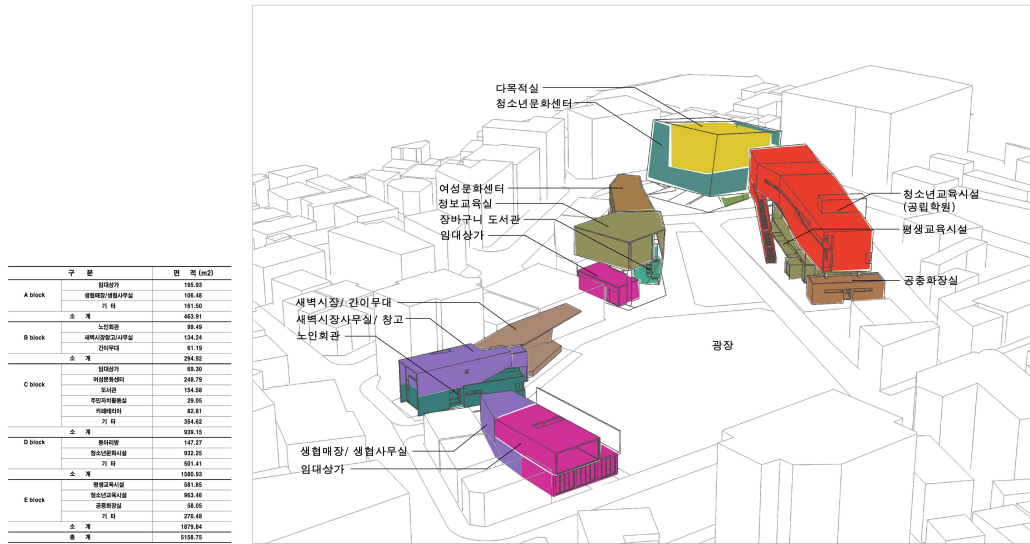
· 주민주도 봄의마을 만들기 기본계획 수립

- 2007년 건교부 「살고싶은도시만들기사업」 공모신청 봄의도시조성사업 선정
- 2008년 충청남도 제1기 균형발전사업 반영
- 2008.4~2011.10.30 봄의마을 조성사업 추진(준공식 2011.12.02)
- 2012.02.24 봄의마을 운영(생활문화 소통공간 운영)
- 2012년 한국건축문화 대상 수상, 올해의 건축 BEST 7 선정, 2012 대한민국 공공건축상 대통령상 수상

○ 사업개요

- 사업명 : 봄의마을 조성사업(서천읍 문화관광 복합지구 조성사업)
- 위치 : 서천읍 군사리 일원(구시장 후적지)
- 사업기간 : 2008. 4 ~ 2011. 10. 30
- 사업비 : 16,493백만원(국비2,142, 특별교부세 3,700 도비 4,183, 군비 6,468)
- 주요시설 : 청소년문화센터, 여성문화센터, 종합교육센터 등 5개 공공시설
- 동별 세부내역
 - . A 블록 : 463.91㎡(생협매장/생협사무실, 임대상가)
 - . B 블록 : 294.92㎡(새벽시장사무실/창고, 간이무대, 노인회관)
 - . C 블록 : 939.15㎡(여성문화센터, 장바구니 도서관, 주민자치실, 임대상가)
 - . D 블록 : 1,580.93㎡(청소년문화센터 : 실내집회장, 자치활동실, 상담실, 동아리방, 청소년문화시설 등)
 - . E 블록 : 1,879.84㎡(종합교육센터 : 종합교육관, 강의실, 평생교육시설, 세미나실 등)

서천 [봄의 마을] 만들기



[그림 7] 봄의 마을 시설 배치도

<표 5> 시설별 세부내역

시설별	연면적(㎡)	주요시설	운영부서
5동	5,500.42		
종합교육센터	2,214.04	종합교육관, 강의실, 평생교육시설, 세미나실 등	총무과
청소년문화센터	1,574.63	상담실, 동아리방, 청소년문화시설 등	사회복지과
여성문화센터	840.47	여성문화센터, 장바구니도서관	"
노인회관	95.27	노인회관	"
임대상가	191.90	임대상가(5개)	재무과
	69.17	임대상가(3개)	"
생협시설 등	265.72	친환경농산물 판매센터	친환경농림과
	249.22	서천군일자리종합센터	경제진흥과
봄의마을 광장	(3,485)	봄의마을 광장 및 야외공연장	총무과

<표 6> 시설별 운영주체 및 근무인력

동별	시설별	담당부서	운영주체	근무인력
A블럭	임대상가(1)	재무과	재산경영담당	
	친환경농산물판매센터	친환경농림과	친환경연합회 영농조합법인	센터장
	인터넷장터(S-mall)	친환경농림과	서천군도농 교류센터	장터장
B블럭	일자리종합센터	경제진흥과	일자리종합센터 (민간위탁)	사무국장, 팀장, 공공근로
	서천읍경노당	서천읍	서천읍노인회	회장
C블럭	임대상가(2)	재무과	재산경영담당	
	여성문화센터	사회복지과	여성단체협의회 (민간위탁)	운영실장, 간사, 북카페팀장, 북카페직원, 청소원
D블럭	청소년문화센터	사회복지과	서울YMCA (민간위탁)	관장, 팀장(2), 청소년지도사, 방과후아카데미 방과후아카데미
E블럭	종합교육센터	총무과	평생교육담당	행정9급, 평생교육사, 사무원(4), 청소용역

○ 파급효과, 사회적 의미

- 봄의 마을은 도시환경 개선 및 지역경제 활성화 차원을 뛰어넘어 군민들의 생활문화를 향유할 수 있는 열린공간으로 교육·문화·복지수준을 향상시키는데 중요한 역할 수행
- 개발 부작용으로 촉발된 주민과의 갈등을 기획단계부터 이해당사자를 참여시켜 주민주도의 사업수행 체계를 마련함으로써 긴밀한 협조와 의견수렴을 통하여 생활문화 소통공간으로 탈바꿈
- 현재 매일 30여개의 프로그램을 운영하고 있어 일일 1천여 명이 이용하며 19명이 시설별로 운영관리
- 민관이 지속적인 참여와 협력으로 성공적인 원도심 재개발을 통하여 지역갈등을 해소하고 주민 대화합의 계기를 마련했다는 평가

○ 향후과제

- 봄의마을은 문화, 교육, 복지 등 복합문화공간으로서 군민의 삶의 질 향상을 위한 생활문화 소통의 장으로 가꾸어 나갈 계획
- 봄의마을 광장은 야외공연, 생활체육, 만남의장 등 군민에게 열린 광장으로서 모든 편의를 제공
- 문화와 복지가 어우러진 문화복지 공간을 활성화하여 군민에게 문화예술에 대한 욕구를 해소하고, 주변 지역경제 활성화에 기여 하도록 관리

사업 시행 전



사업 시행 후



[그림 8] 봄의 마을 시행 전과 후의 이미지 비교

(3) 진안군 마을만들기지원센터(민간주도+행정지원형)⁵⁾

- 전라북도 진안군은 마을만들기지원센터를 구 농업기술센터로 이전 하면서 해당부지를 진안군의 농업·농촌 관련 단체들이 함께 이용하는 복합단지(complex)로 조성해가고 있다.
- 마을만들기 지원센터 부지는 총 7,300㎡으로서, 이곳에는 구 농업 기술센터의 본관, 별관, 잠실(잠사), 화장실, 종균배양실, 농기계 교육장, 농기계 창고, 톱밥창고 등 8개 건축물이 분포해 있다. 1969년 부터 2000년까지 건축된 이 건축물들을 리모델링하여 14개의 농

5) 김광선·이규천, 농촌 공동시설의 유희화 실태와 활용 증대 방안, 한국농촌경제연구원, 2012, pp.105-107.

업·농촌 관련 단체들이 입주해 있다.

- 마을만들기지원센터의 시설에 대한 리모델링 등은 군에서 지원하고, (사)마을엔사람이 운영 주체로서 위탁받아 운영하고 있다.
- (사)마을엔사람은 마을·단체·주민에 대한 수시 상담, 행정 위탁사업, 법인 자체의 사업(포럼, 워크숍, 교육), 지원센터 입주단체 지원 등이며 부대사업으로 지원센터 시설관리, 마을만들기 행정협조, 마을만들기 네트워크 구축 등의 일을 담당한다.
- (사)마을엔사람은 부설로 마을만들기연구소를 설치하여 운영하고, 진안군에서는 공무원 1인(마을만들기팀)을 파견하여 행정지원한다.



[그림 9] 진안군 마을만들기 지원센터 시설배치도

- 마을만들기지원센터 입주업체들은 다음과 같은 기능을 담당한다.
 - 마을만들기 지구협의회
 - 29개 마을만들기 사업지구 사이의 상호 협력체계 구축과 지구별 공동사업 활성화를 통해 살기 좋고 살고 싶은 마을을 만드는 것을 목적으로 2006년 9월 창립
 - 마을주민 역량강화 교육, 살기 좋은 마을 만들기를 위한 정보 공유 및 회의 운영, 마을 사업을 위한 민·관 협의체 운영, 마을간 공동협력사업 발굴과 추진
 - 마을축제조직위원회
 - 마을이 학습하고 경험한 것을 실천하는 장으로서 주민 스스로가 기획하고 즐기며 찾아오는 사람들과 어울리는, 1년 사시사철 마을축제의 천국을 지향
 - 마을 주민 스스로가 기획하고 즐기는 소박한 마을잔치, 전국 마을만들기 활동가와 교류하는 학습교류회, 마을이 다함께 모이는 한바탕 어울림 한마당, 지역 단체들이 마을을 주제로 기획하여 참여하는 독특한 행사
 - 진안군뿌리협회
 - 진안으로 이주한 귀농·귀촌인들의 모임으로서 진안군과 협력하여 ‘귀농 1번지’ 프로젝트를 추진하고 농촌사회의 지속가능한 발전에 도움이 되는 일을 도모
 - 귀농귀촌 희망 도시민 상담, 귀농귀촌인 인적 정보(재능 등) 파악과 사회적 일자리 제공, 농경문화 전승, 농촌정서 복원, 환경보전, 토종종자 보급 운동, 연 1회 귀농귀촌 문화제 개최 및 생활문학상 시상
 - 진안군마을간사협의회
 - 2006년 3월에 조직되어 주민 주도 상향식 마을만들기를 지원하기 위해 마을간사, 마을사무장, 산촌매니저 등이 모여 마을 일을 협의하고 공유
 - 별도 상근자는 없으며 마을만들기지구협의회 사무국에서 사무실을 함께 사용

- 진안고원길
 - 진안도보문화여행길 발굴 및 디자인, 지역민 중심의 걷기 프로그램 운영, 웹사이트 및 카페 운영, 진안이야기 정리 및 고원지기 양성
- 진안군한일교류협회
 - 진안과 일본의 민간교류사업, 일본어통역·안내·전문가 양성 교육, 진안군 홍보자료 번역 소개, 일본 아야정의 유기농업 및 주미자치활동 관련 자료집 발간
- (사)농촌으로가는길
 - 귀농귀촌 희망자에 대한 농촌정착 교육, 농촌 사회형 일자리 발굴 및 모니터링 조사연구, 귀농귀촌인과 주민 한마당 프로그램 운영, 도시민 귀농귀촌 설명회 운영
- 진안지역자활센터
 - 자활근로사업 : 환경사업단(무료청소), 무지개사업단(펠트제품 생산, 판매), 인큐베이팅사업단(교육, 상담)
 - 자활기업 운영 : (유)나눔푸드(뷔페·외식사업, 수제유과, 홍삼 제품 판매), (유)마이크린(관공서 청소 등), 우리건축인테리어(집수리), 나눔복지센터(노인장기요양서비스 외)
 - 기타사업 : 사회서비스사업(노인돌봄, 가사, 간병 서비스), 푸드뱅크 사업 교육, 상담
- 진안군평생학습센터
 - 평생학습기관 우수 프로그램 지원사업, 마을회관으로 찾아가는 평생학습 지원사업, 성인문해교실 운영, 평생학습 동아리 육성, 주민자치센터 농한기·여름방학 특강지원
- (유)마이크린
 - 청소와 방역사업 등을 통해 저소득층 취업취약 주민들에게 안정적인 일자리를 제공하여 경제적 안정과 자활, 공동체 창업을 목적
- 진안군적정기술연구회
 - 농촌에 적정기술을 보급하여 에너지 자립률을 높이고 에너지 비용을 줄이며 주민들의 쾌적한 삶의 영위에 기여

- 진안군로컬컴퓨터
 - 지역주민들의 컴퓨터 사용 불편을 해소하고, 중고컴퓨터 수거하여 수리하여 지원을 재활용할 수 있도록 지원
- 작업장학교
 - 지역의 탈학교, 홈스쿨링 청소년과 함께 하는 문화예술 작업장으로 홈스쿨러를 위한 웹진 발행, 세상배우기 여행 모임, 방과후 학교 활동
- 농업회사법인 진안마을(주)
 - 마을의 소농, 가족농이 생산한 소규모 농산물의 안정된 유통을 통해 경제적 자립과 살기 좋은 마을 만들기에 기여하고자 100여명의 주주를 모아 2011년 7월 창립
 - 합교급식 식재료 공급사업, 산나물·잡곡 등 독자 브랜드 개발 및 판매사업, 소농·가족농 대상 생산자 교육과 조직화, 로컬푸드식당·직거래판매장·농가체험장 등 6차산업 전반

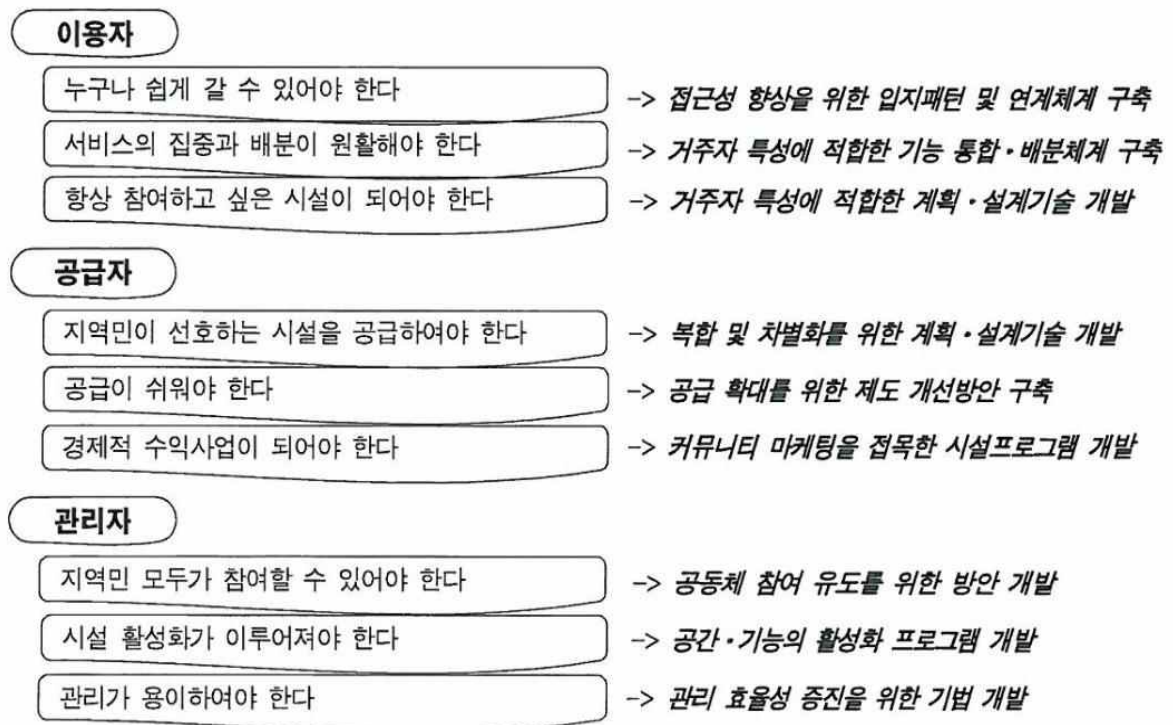
<표7> 진안군 마을만들기지원센터 입주단체 현황

구분		상근자수 (2012. 5. 기준)	비 고
1	마을만들기지구협의회	1	예비사회적기업
2	마을축제조직위원회	4	
3	진안군뿌리협회	2	
4	진안군마을간사협의회	-	비상근
5	지안고원길	1	
6	진안군한일교류협회	-	비상근
7	(사)농촌으로 가는길	2	
8	진안지역자활센터	10	
9	진안군평생학습센터	2	행정
별 관	10 (유)마이크린	30	사회적기업
	11 진안군적정기술연구회	-	비상근
	12 진안군로컬컴퓨터	-	비상근
	13 작업장학교	-	비상근
	14 농업회사법인 진안마을(주)	3	예비사회적기업

4. 지역공동체 활동 지원시설의 복합·연계방안

1) 지역공동시설 복합화의 이슈와 과제

- 누가 이용하고, 누가 만들어 공급하고, 누가 관리하느냐에 대한 답이 명확해야 한다.
- 이용자 차원 : 누구나 쉽게 갈 수 있어야 한다. 서비스의 집중과 배분이 원활해야 한다. 항상 참여하고 싶은 시설이어야 한다.
- 공급자 차원 : 지역민이 선호하는 시설을 공급하여야 한다. 공급이 쉬워야 한다. 경제적 수익사업이 되어야 한다.
- 관리자 차원 : 지역민 모두가 참여할 수 있어야 한다. 시설 활성화가 이루어져야 한다. 관리가 용이하여야 한다.



[그림 10] 지역공동시설 복합화의 이슈와 과제

자료 : 강동진 외, 2008, p.5.

2) 지역공동시설 복합화의 유형과 방법⁶⁾

○ 지역공동시설의 물리적 복합화와 기능적 복합화

구분	물리적 복합화		기능적 복합화	
정의	동일건물이나 동일대지에서 두 가지 이상의 시설이 복합적으로 운영되는 것		건물이나 대지의 영역에서 벗어나 생활 서비스, 프로그램의 유기적인 연계로 효과가 개선되는 것	
필요성	도시의 지가상승과 부지의 미확보 등의 어려움을 해소하기 위함		다양한 생활서비스와 프로그램의 효과적인 운영과 이용을 위함	
유형	단독형	공공시설이 단독으로 설치된 경우	운영주체에 따른 복합	운영주체가 동일한 경우 또는 운영주체도 다양한 경우
	동일건물에 시설 복합	한 건물에 여러 시설이 복합된 경우	관리주체 및 사용계층에 따른 복합	관리 및 사용자층이 동일한 경우 또는 다양한 경우
	동일대지에 시설 복합	주소가 동일한 대지에 건물이 다른 경우	프로그램의 연계	프로그램의 연계로 이루어진 경우
	인접대지에 시설 복합	다양한 시설들이 인접한 경우	제공서비스 이용의 연계	생활지원서비스의 연계로 이루어진 경우

○ 복합 형태별 지역공동시설 유형과 방법

구분	단독형	동종시설 중복형	이종시설 복합형
복합 목적	-	- 유사 기능의 복합	- 서로 다른 기능의 시설 복합
주요 시설	- 노인관련시설 - 공공행정시설 - 문화회관	- 공공행정시설+공공행정시설 - 사회복지관+노인관련시설	- 공공행정시설+도서관 - 공공행정시설+문화회관+도서관 - 교육시설+스포츠시설+도서관 등
복합 형태			

○ 생활권 단계별 지역공동시설시설 복합화 유형과 방법

구분	소 생활권형	중 생활권형	대 생활권형
복합 목적	- 일상생활 서비스 향상 - 공동체생활 및 의식 향상	- 보호·보장적 생활 서비스 향상 - 복지 및 문화·여가생활의 중심	- 지역 발전 서비스 향상 - 개별적 시설의 전문화 중심
주요 시설	공공행정시설	주민자치센터, (동)주민센터	구청
	보건의료시설	-	보건소
	교육시설	초등학교, 중학교	고등학교, 구립어린이집
	문화시설	작은도서관, 근린공원	구민회관, 문화회관, 공공공연장
	체육시설	-	문화체육센터
복지시설	경로당, 아동(케어)센터, 아동센터	종합복지관, 청소년회관, 노인복지관, 장애인복지관	종합고용지원센터
복합 형태 (예시)			

6) 강동진 외, 2008, pp.6-8.

○ 목적별 복합지원시설 유형과 방법

구분	공공행정 중심	교육시설 중심	문화시설 중심
복합 목적	<ul style="list-style-type: none"> - 공공지역 서비스 형성으로 공동체 의식 형성 - 행정과 주민일상생활 교류 향상 - 지역경제의 발전 	<ul style="list-style-type: none"> - 세대간 접촉 및 교류 - 차후 세대교체의 지역문화 계승 - 지역특성의 개발 	<ul style="list-style-type: none"> - 사회공동체 복합 서비스 형성 - 지역자원 활용의 커뮤니티 비즈니스 형성 - 지역특성 반영으로 부가가치 창출 - 세대간 교류, 세대간 문화 교체
주요 시설	<ul style="list-style-type: none"> - 공공행정시설 : 구청, 동주민센터, 주민자치센터 중심 - 문화시설 : 도서관, 청소년 관련시설 - 교통시설 : 공영주차장, 환승터미널 	<ul style="list-style-type: none"> - 교육시설 : 초·중학교 중심 - 문화시설 : 미술관, 공공공연장 등 - 복지시설 : 사회복지관, 노인관련전 문시설 - 여가형 휴게시설 	<ul style="list-style-type: none"> - 문화시설 : 도서관 중심 - 문화시설 : 청소년관련시설 등 - 공공행정시설 : 동주민센터, 주민자치센터 - 복지시설 : 노인관련 시설, 아동관련시설 등 - 교통시설 : 공영주차장, 환승터미널 - 시민공원
복합 형태 (예시)			

3) 지역공동시설 복합화의 조건

- 지역민의 적극 참여가 가능해야 한다.
 - 이를 위해서는 지역민의 특성과 지역의 다양한 조건들을 고려한 기능과 프로그램을 담아야 한다.
- 사회적 통합을 촉진해야 한다.
 - 지역공동복합시설들의 활성화는 지역사회 구성원들의 교류 중심 이자 다양한 공공서비스를 효율적으로 배분할 수 있는 사회적 장소로서의 기능을 발휘할 때 나타난다.(강동진 외, 2008, 9).
 - 이는 교류 중심체이자 사회적 장소로서의 기능을 수행할 수 있는 제 여건(법제도, 계획기술, 운영체계 등)이 확보되어야 함을 암시한다.
 - 지역공동복합시설은 단순한 시설의 집합이 아닌 사회적 통합 차 원에서의 지역재생을 이루어가는 매개체 역할을 수행할 수 있어야 한다.

- 복합시설의 합리적인 입지가 이루어져야 한다.
 - 이용자의 유형(어린이, 청소년, 성인, 장애인 등)에 따라 이동거리와 패턴을 고려하여 이용자가 쉽게 찾아올 수 있고 확보된 서비스를 균형 있게 배분할 수 있는 입지를 선정해야 한다.
- 창의적인 기능복합이 이루어져야 한다.
 - 지역특성과 수요자의 특성, 사회적 변화를 고려하여 교통, 교육, 실버산업, 문화복지, 생활공간 등과 다양한 기능을 복합할 수 있는 창의적인 기능복합이 이루어져야 한다.

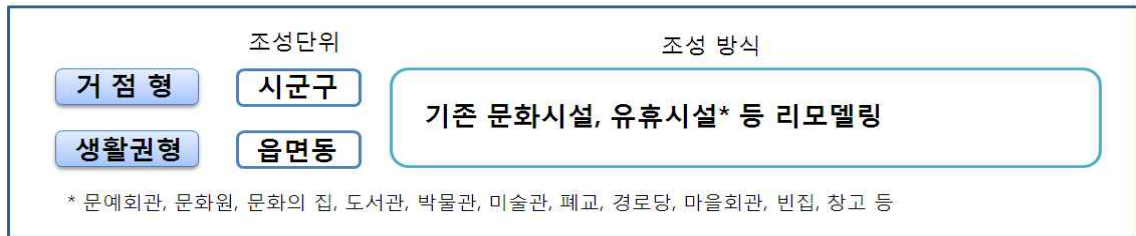
5. 중앙정부의 관련정책 기조에 따른 대응방안

1) 중앙정부의 관련 정책기조

- [국토해양부] 도시재생(지역발전위원회, 2013. 7. 28, pp.21-22)
 - 중앙정부는 도시재생지구에 대해 ‘공간’ 중심으로 부처 협업을 통해 패키지로 재정지원→ 자치단체 계획에 따른 일괄지원을 통해 사업효과 제고



- **[농림축산식품부]** 농어촌 복합서비스센터 설치(지역발전위원회, 2013. 7. 28, p.23)
 - 기존 유희시설을 활용 ‘농어촌 복합서비스센터’를 설치, 교육·문화·복지센터 등의 통합기능을 수행할 수 있도록 지원
 - 특히, 돌봄 등 사회적 서비스를 제공하는 협동조합 등을 집적화하고 서비스의 질을 제고
- **[교육부, 농식품부]** 소규모 학교는 지역주민과 같이 활용할 수 있는 **복합시설***로 리모델링(지역발전위원회, 2013. 7. 28, p.48)
 - * 주민 복지·문화센터, 농어촌공동체회사, 주민평생교육프로그램 운영 등
 - 학생·교사, 지역주민(재능기부), 문화기관 등이 협력해 학교를 중심으로 ‘마을 교육문화 공동체’가 형성될 수 있도록 지원
- **[교육부, 복지부, 여가부]** 돌봄서비스 지원대상 확대 : 현행 수익자 부담 원칙에서 '14년부터 연차적으로 희망하는 모든 학생에게 오후 5시까지 방과 후 돌봄서비스 제공(지역발전위원회, 2013, pp.49-50)
 - 농어촌지역은 농어촌중심지 복합서비스센터와 연계해 다양한 문화·놀이체험, 학습능력 향상 기회를 제공
 - 학생의 안전하고 편안한 귀가를 위해 학교 통학차량 지원
- **[문체부, 국토부, 농식품부, 안행부]** 복합문화커뮤니티센터 조성(지역발전위원회, 2013, p.61)
 - 기존 문화시설, 유희시설을 개조해 주민의 생활 속 문화 활동 및 발표 공간으로 활용
 - 주민이 부담없이 이용할 수 있도록 동아리 활동공간과 강사 지원
 - 주민 음악회, 청소년 밴드공연, 어르신 연극무대 등 발표무대로 활용
 - 지역 특성과 주민 수요를 고려하여 거점형 센터와 생활형 커뮤니티 공간으로 조성하여 접근성을 제고
 - 거점형은 농어촌 중심지 ‘복합서비스센터’ 등과 연계 추진하고, 생활권형은 ‘창조적 마을 만들기’ 사업과 연계하여 조성



2) 충청남도의 대응방안

- 충청남도, 시·군, 충남발전연구원이 협력하여 기초연구 및 충남형 모형개발, 국내외 사례조사를 실시하고, 주기적으로 간담회(또는 포럼)를 운영하여 노하우 학습 및 확산
- 가급적 다음의 사항을 고려 지역공동시설의 복합·연계를 추진
 - 도시지역에서는 가급적 중심시가지에 있는 기존의 지역공동시설 공간·시설의 리모델링과 병행하여 복합·연계를 실시
 - 농촌지역에서는 마을회관, 경로당 등 유흥시설의 효율적 활용방안 마련의 일환으로 시설의 복합·연계를 실시
- 각종 정책 프로그램 및 사업 추진시 지역공동체 시설·프로그램의 복합·연계를 유도하여 시너지 효과 제고
 - 지역공동체의 공동체 활동, 생활서비스의 향유, 공동체 단위의 사회적기업·커뮤니티비즈니스·공동체기업 활동 등을 복합적으로 수용하는 지역공동체복합시설(복합커뮤니티시설)의 설치·운영을 권장
 - 앞에서 예시한 복합·연계형 중앙부처 지원사업 등에 시·군이 적극 응모할 수 있도록 권장하고 행정적·기술적 지원
 - 충청남도가 주관하는 각종 지원사업에 있어서 지역공동체 시설·프로그램의 복합·연계 방식을 적용하도록 적극 권장하고 우수사례를 선정하여 시상
- 충청남도 및 시·군이 지역공동체 시설·프로그램의 복합·연계 관련사업을 추진하는 경우, 그 초기 단계부터 충남발전연구원 및 관련 전문기관의 컨설팅 실시
 - 충남발전연구원은 지역도시연구부 및 문화디자인연구부가 해당됨

참고문헌

- 강동진 외, “복합 지역공동시설의 의미와 사례”, 도시정보, 2008. 6, pp.3-17.
- 기획예산처, 교육-문화-복지시설, 복합화 사례, 2005.
- 김광선 · 이규천, 농촌 공동시설의 유희화 실태와 활용 증대방안, 한국 농촌경제연구원, 2012.
- 김수미 외, “호수밀도를 고려한 옥외부대복리 시설 기준과 옥외공간에 관한 연구”, 대한건축학회논문집(계획계), 20(8), 대한건축학회, 2008, pp.277-286.
- 대한주택공사, 복리시설 디자인 가이드라인, 2007.
- 박재현 외, 농촌마을 리모델링 기법 개발에 고나한 연구: 농촌마을 공동시설 실태분석 및 활용증대방안 연구, 농림부 · 한국농촌공사, 2007.
- 배인길 · 양승우, “공동주택 유형별 부대복리시설에 대한 주민인식에 관한 연구”, 국토계획, 33(2), 대한국토도시계획학회, 1998, pp.135-148.
- 송명규, “단지유형별 아파트 거주자들의 지역공동시설 이용 및 수요도에 관한 연구: 용인동백지구를 사례로”, 부동산학연구, 15(2), 2009, p.167-183.
- 신연섭 · 염태경, “가족생활주기별 아파트 부대복리시설에 대한 거주자 요구 분석”, 대한건축학회논문집(계획계), 22(6), 대한건축학회, 2006, pp.57-65.
- 윤희진, “초고층복합건물 부대복리시설의 수용기능에 관한 연구”, 연세대학교 석사학위논문, 2005.
- 이춘희 · 이주형, “공공시설 복합화의 적용 및 활성화 방안 연구”, 국토연구, 52, 국토연구원, 2007. 3, pp.59-74.
- 주관수 · 조승연, 정부지원 프로그램의 병행시행을 통한 정비사업의 공적 역할 강화 방안, 토지주택연구원, 2011.
- 지역발전위원회, 국민에게 행복을, 지역에 희망을-지역희망(HOPE) 프로젝트-, 2013. 7. 18.
- 홍동진 외, “아파트단지 부대복리시설 이용과 배치유형에 관한 연구”, 한국생태환경건축학회논문집, 7(6), 2007, pp.65-72.