

계룡시 복합문화레저단지 검토 및 대응방향

2014. 7

충남발전연구원

Contents

I. 배경 및 목적	3
II. 계룡대 복합문화레저단지 계획 내용	4
1. 계획의 개요	4
2. 기존 시설 대비 변경 계획(안)	4
3. 추진경위	5
III. 주요 쟁점별 해결 방향	6
1. 부지 확보	6
1) 왜, 계룡시에 부지를 매각하려는 것인가?	6
2) 계룡시의 부지 매입시 매입비용은?	7
3) 계룡시 재정여건상 가능하겠는가?	7
4) 매입 후 활용방안은?	8
2. 용도지역 적정성	9
3. 공공의 기능설정 방향	12
1) 커뮤니티 시설의 정의	12
2) 커뮤니티시설의 유형 구분	13
3) 커뮤니티시설의 계획 흐름	14
4) 계룡시의 당해 부지 입지 기능 방향	17
4. 수영장 관련	17
IV. 추진방향	19

I. 배경 및 목적

■ 계룡시와 계룡대 근무지원단, 국군복지단은 복합문화레저단지 조성 협약 체결

- 계룡대 군관사 재건축이 추진됨에 따라 군인가족 및 시민의 복리증진을 도모하기 위하여 기존 쇼핑센터 및 상가를 재개발하기 위한 공동협약을 체결(2011.11)

– 관사 1차 400세대 2012년 10월 입주, 2차 1,500세대 2015년까지 사업 추진

■ 계룡시와 군의 단지 조성 공동이행시 업무분담의 명확화 필요

- 군은 기존의 중부상가, 쇼핑센터, 스포츠센터, 계룡복지센터 등에 대하여 노후시설 철거 후 리모델링 및 재건립 방안을 모색중임
- 이러한 일련의 추진방안은 협약에 의한 군 입장의 일방적인 추진으로 개발계획의 내용에 따른 업무분담 명확화 필요

■ 군에서 제시한 사업 내용에 대한 계룡시 차원의 지원 및 추진방안에 대한 적정성 검토 필요

- 현재, 군에서는 복합문화레저단지조성과 관련하여 수익성이 높은 사업은 군에서 추진코자 하고, 공공시설은 계룡시의 부담할 것을 요구하고 있음
- 협약의 목적 대비 시설의 부담측면에서는 단순한 군 시설의 확충 및 개선에 불과한 것이므로, 이에 대한 추진방식의 합리적인 조정 필요

본 과업은 계룡시 입장에서 군에서 제시한 사업내용에 대한 적정성을 판단하고,
추진시에 발생할 문제점을 검토·제시함으로써
계룡시와 군이 상생발전할 수 있는 합리적인 해결과제를 마련하는 데에 목적이 있음

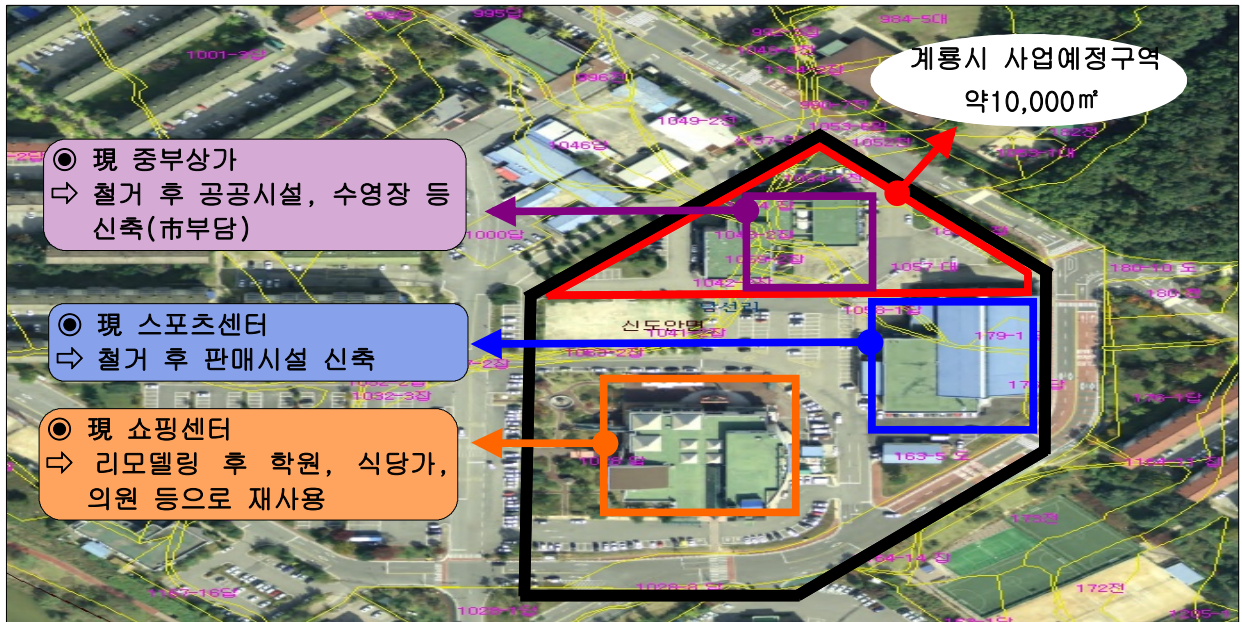
II. 계룡대 복합문화레저단지 계획 내용

1. 계획의 개요

- 위치 : 계룡시 신도안면 쇼핑센터 일원
- 사업량 : 3식(쇼핑센터, 중부상가, 스포츠센터)
- 사업비 : 550억원(군 391.4억원, 계룡시 156.3억원)
- 분담내역 : 군 : 숙박시설, 쇼핑몰, 음식점, 마트, 병의원 등
계룡시 : 공공기관, 스포츠센터, 전시관, 도서관 등

2. 기존 시설 대비 변경 계획(안)

구분	현재	향후	사업방식	비고
쇼핑타운 (9,247㎡)	• 용도 : 쇼핑센터	• 용도 : 근린시설	리모델링 “송파사업비”	
	• 규모 : 지하1층, 지상3층	• 규모 : 지하1층, 지상3층		
	• 지하 : 식품매장 • 1층 : 쇼핑몰 • 2층 : 식당 • 3층 : 사무실	• 지하 : 실내 체육관 • 1층 : 학원, 병원 • 2층 : 사무실, 숙소		
스포츠센터 (3,894㎡)	• 용도 : 스포츠센터	• 용도 : 쇼핑센터	철거후 신축	창고형 매장형태
	• 규모 : 지상2층	• 규모 : 지상2층		
	• 1층 : 수영장 • 2층 : 볼링장	• 1층 : 식료품 매장 • 2층 : 생활용품매장		
중부상가 (5,815㎡)	• 용도 : 쇼핑몰	• 용도 : 청소년 수련관 (3,894㎡)	철거후 신축 (계룡시 재원부담)	
	• 규모 : 지하1층, 지상2층	• 규모 : 지하1층, 지상3층		
	• 지하 : 실내 체육관 • 1층 : 쇼핑몰 • 2층 : 식당, 병원	• 지하 : 스포츠 센터 • 1층 : 세미나실 • 2층 : 상담실 • 3층 : 음악,영화관		
		• 용도 : 주민 문화센터	신축 (계룡시 재원부담)	규모 미정
		• 규모 : 지하1층, 지상 4층		
		• 지하 : 수영장 • 1층 : 공공기관 • 2층 : 스포츠 센터 • 3층 : 도서관 • 4층 : 전시관		



3. 추진경위

- 계룡시와 계룡대 복합문화레저단지 공동개발 협약서 체결(2011.11)
 - 협약당사자 : 계룡시, 계룡대 근무지원단, 국군복지단
 - 취지 : 계룡대 군관사 재건축(2015 입주예정)에 따른 군인가족 및 시민의 복리증진 도모
 - 협약내용 : 계룡대 쇼핑타운 부지에 행정, 문화, 상업시설 등을 갖춘 복합문화레저 단지를 공동조성
 - 단일건물내 숙박, 레저, 행정 및 문화시설 등을 軍과 市가 공동건립
 - 계룡시는 주민문화 및 편의시설 설치, 인·허가 등 행정업무 지원
- 국방부 예산삭감, 계룡시 예산투자 여건 미흡에 따른 변경안 제시 (2013.10)
 - 주요내용 : 단일건물내 복합시설 → 시와 군이 별도의 시설 건립

Ⅲ. 주요 쟁점별 해결 방향

1. 부지 확보

- 본 사업부지내 건축물에 대한 사항은 용도변경과 부지매각이 그 골자이며, 이는 관사 건립 BTL 사업 추진에 따라서 추진됨
 - BTL사업 : 총 1,939세대(1단계 425세대(12.10), 2단계 1,514세대(2015))
- 총면적 약 41,000m² 중 10,000m²를 계룡시에서 매입토록 계획되어 있음
- 현재 개별공시지가(2014.5) : 288,100원/m²

1) 왜, 계룡시에 부지를 매각하려는 것인가?

- 군의 계획(안)에 의하면, 현재의 중부상가를 철거하고, 청소년수련관과 주민문화센터를 계룡시가 부담하는 것으로 계획되어 있음
- [향후 토지가격 상승 예상] 현 쇼핑센터 부지의 개별공시지가는 288,100원으로 전년대비 100원이 상승하였고, 2008년 328,000원 이후 답보상태에 있으나, 향후 BTL사업 완료에 따라 그 토지가격은 상승할 것으로 예상됨.
 - 토지가격의 상승은 개발의 기대심리에 따라 사업 추진 전후, 통상적으로 300-400%가 상승하고, 그 입지시설이 상업 및 위락시설인 경우는 그 상승폭이 더욱 커짐
- [BTL사업 완료에 따른 고차서비스 시설 요구 증가 예상] 2014년 BTL사업의 완료에 따른 군가족의 입주시, 단기간내에 관련 지원시설에 대한 요구가 증가할 것으로 예상됨.
- 이로 인하여 단순 1차 물품구입 행위는 현 쇼핑센터를 이용한다 하더라도, 고차서비스에 대한 요구는 대전시에서 해결하여야 하는 바, 이에 대한 교통비 등을 비롯한 사회적 비용 지출에 대한 부담을 해소하기 위한

방편으로 군측에서는 단기간내에 사업을 추진코자 하는 의도로 해석됨

- [부족한 건설비용의 보충] 따라서, 토지이용 대비 가장 효율적인 대안은 현 쇼핑센터의 기능을 개편하되, 용적률을 높혀서 고층화하여 수용하고, 부족한 건설비용은 중부상가 부지를 계룡시에 매각하겠다는 의도로 파악됨

2) 계룡시의 부지 매입시 매입비용은?

- 통상적으로, 공공기관간에는 무상 또는 유상 임대 가능하지만, 본 부지는 국유재산법 및 공유재산관리법 상 무상양여, 기부채납 등이 불가능
- 부지 매각으로 인한 비용은 KDI에서 적용하는 요율로 산정하면, 약 5,087.8백만원 소요 예상
- 향후, 군이 단독으로 사업을 추진할 경우, 본 사업부지의 공시지가는 상승할 수밖에 없는 상황이므로, 시간 경과에 따라 그 매입비용은 지속적으로 증가할 것임

3) 계룡시 재정여건상 가능하겠는가?

- 계룡시는 재정자립도 13.1%로 132,656백만원의 예산으로 운영되고 있음
 - 정책사업예산 : 82,308백만원
 - 자체사업예산 : 33,730백만원
 - 보조사업예산 : 48,578백만원
 - 사회복지예산 : 27,122백만원
- 매년 예산은 증가하고 있지만, 전국 상승분에 비추어 평이한 증가세를 보이고 있는 반면, 사회복지사업의 비중이 증가하는 추세임.
- 또한 본 사업의 매입비용은 국토 및 지역개발에 해당하므로, 현재 10,220백만원/년의 예산을 투입하는 상태에서 부지매입의 절반을 투입하는 것은 계룡시 재정에 악재로 작용할 가능성이 높고, 계룡시 의회의 반발을 감당하기 어려움

〈표〉 계룡시 예산규모 변화

구분	2011	2012	2013	2014
예산(백만원)	119,100	127,700	128,165	132,656
재정자립도(%)	22.8	22.7	22.1	13.1
정책사업 비중(%)	71.1	74.1	73.5	75.5
자체사업 비중(%)	27.4	30.1	30.5	31.0
보조사업 비중(%)	43.7	44.0	43.1	44.6
사회복지사업 비중(%)	19.2	21.2	22.4	24.9

4) 매입 후 활용방안은?

- 군 계획상 계룡시 매각부지의 활용은 청소년 수련시설과 문화시설로서 공공시설을 계획하고 있음
- 현재 계획패러다임 변화상 공공시설은 그 건축물의 입지선정과 관련하여 중심성이 높은 지역에 입지하는 방향으로 전환되고 있음
 - 과거에는 토지 보상 및 주차문제 등의 편리성을 인하여 중심지 외곽지역에 입지하였으나, 이로 인한 이용효율의 저감, 사회적 경제 비용의 지출, 이산화탄소 등 배출, 기존 도심의 쇠퇴등을 이유로 기존 도심에 입지하는 형태로 전환되고 있음
- 청소년 수련관은 보통 입지적 측면에서 수련활동을 전제로 하기에 자연 환경이 우수한 곳에 입지하며, 숙박시설을 겸하는 것이 보통이고, 문화 시설은 그 수혜의 폭상 BTL사업으로 인한 군인가족을 염두해 둔 생각이라고 할 수 있음
- 따라서, 매입 후 활용방안상 군에서 제시한 계획은 군의 일방적인 계획으로 계룡시의 사회적 형평성과 계획 패러다임 변화에 적응하지 못한 계획이라고 할 수 있음

2. 용도지역 적정성

- 현재의 용도지역은 준주거지역으로 지정되어 있음
 - 준주거지역 : 주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기능을 보완하기 위하여 필요한 지역(국계법 시행령 제30조)
- 건폐율 : 70%이하(국계법 시행령 제84조)
- 용적률 : 200%-500%이하(국계법 시행령 제85조)
 - 시군의 조례로 정하는 비율을 초과할 수 없음(국계법 시행령 제85조)
- 준주거지역내에서 건축할 수 없는 건축물(국계법 시행령 제71조 제1항 제6호, 별표 7)

〈표〉 준주거지역안에서 건축할 수 없는 건축물

1. 건축할 수 없는 건축물	
가.	「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 <u>단란주점</u>
나.	「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 <u>격리병원</u>
다.	「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 <u>숙박시설</u> (생활숙박시설로서 공원·녹지 또는 지형지물에 의하여 주택 밀집지역과 차단되거나 주택 밀집지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외한다)
라.	「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 <u>위락시설</u>
마.	「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장으로서 별표 4 제2호차목(1)부터 (6)까지의 어느 하나에 해당하는 것
바.	「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 중 시내버스차고지 외의 지역에 설치하는 <u>액화석유가스 충전소 및 고압가스 충전소·저장소</u>
사.	「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 <u>폐차장</u>
아.	「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 <u>축사·도축장·도계장</u>
자.	「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설
차.	「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 <u>묘지 관련 시설</u>
2. 지역 여건 등을 고려하여 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 건축할 수 없는 건축물	
가.	「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 <u>안마시술소</u>
나.	「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 <u>문화 및 집회시설</u> (공연장 및 전시장은 제외한다)
다.	「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 <u>판매시설</u>
라.	「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 <u>운수시설</u>
마.	「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 <u>생활숙박시설</u> 로서 공원·녹지 또는 지형지물에 의하여 주택 밀집지역과 차단되거나 주택 밀집지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것
바.	「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장(제1호마목에 해당하는 것은 제외한다.)
사.	「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 <u>창고시설</u>
아.	「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설(제1호바목에 해당하는 것은 제외한다)

자.	「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 <u>자동차 관련 시설</u> (제1호사목에 해당하는 것은 제외한다)
차.	「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 <u>동물 및 식물 관련 시설</u> (제1호아목에 해당하는 것은 제외한다)
카.	「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 <u>교정 및 군사 시설</u>
타.	「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 <u>발전시설</u>
파.	「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 <u>관광 휴게시설</u>
하.	「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 <u>장례식장</u>

〈표〉 건축법 시행령상 위락시설

가.	단란주점으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
나.	유흥주점이나 그 밖에 이와 비슷한 것
다.	「관광진흥법」에 따른 유원시설업의 시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설(제2종 근린생활시설과 운동시설에 해당하는 것은 제외한다)
라.	삭제 <2010.2.18>
마.	무도장, 무도학원
바.	카지노영업소

〈표〉 건축법 시행령상 판매시설과 관련법

가.	도매시장(「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물도매시장, 농수산물공판장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)
나.	<u>소매시장(「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모 점포, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)</u>
다.	상점(그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)으로서 다음의 요건 중 어느 하나에 해당하는 것 <ol style="list-style-type: none"> 1) <u>제3호가목에 해당하는 용도(서점은 제외한다)로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것</u> 2) 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호의2가목에 따른 청소년게임제공업의 시설, 같은 호 나목에 따른 일반게임제공업의 시설, 같은 조 제7호에 따른 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설 및 같은 조 제8호에 따른 복합유통게임제공업의 시설로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
<p>〈유통산업발전법〉 제2조 제3호상의 대규모 점포</p> <p>3. "대규모점포"란 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 매장을 보유한 점포의 집단으로서 별표에 규정된 것을 말한다.</p> <p>가. 하나 또는 대통령령으로 정하는 둘 이상의 연접되어 있는 건물 안에 하나 또는 여러 개로 나누어 설치되는 매장일 것</p> <p>나. 상시 운영되는 매장일 것</p> <p>다. <u>매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상일 것</u></p>	
<p>〈건축법 제3호 가목상의 용도로서의 제1종 근린생활시설〉</p> <p>3. 제1종 근린생활시설</p> <p>가. 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 <u>일용품을 판매하는 소매점으로서 같은 건축물</u>(하나의 대지에 두 동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 같은 건축물로 본다. 이하 같다)<u>에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것</u></p>	

〈유통산업발전법〉 제2조 제3호상의 대규모 점포 별표

1. 대형마트

대통령령으로 정하는 용역의 제공장소(이하 "용역의 제공장소"라 한다)를 제외한 **매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단**으로서 식품·가전 및 생활용품을 중심으로 점원의 도움 없이 소비자에게 소매하는 점포의 집단

2. 전문점

용역의 제공장소를 제외한 **매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단**으로서 의류·가전 또는 가정용품 등 특정 품목에 특화된 점포의 집단

3. 백화점

용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 다양한 상품을 구매할 수 있도록 현대적 판매시설과 소비자 편의시설이 설치된 점포로서 직영의 비율이 30퍼센트 이상인 점포의 집단

4. 쇼핑센터

용역의 제공장소를 제외한 **매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단**으로서 다수의 대규모점포 또는 소매점포와 각종 편의시설이 일체적으로 설치된 점포로서 직영 또는 임대형태로 운영되는 점포의 집단

5. 복합쇼핑몰

용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 쇼핑, 오락 및 업무 기능 등이 한 곳에 집적되고, 문화·관광 시설로서의 역할을 하며, 1개의 업체가 개발·관리 및 운영하는 점포의 집단

6. 그 밖의 대규모점포

제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하지 아니하는 점포의 집단으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것

가. 용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단

나. 용역의 제공장소를 포함하여 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 전체 매장면적의 100분의 50 이상을 차지하는 점포의 집단. 다만, 시장·군수 또는 구청장이 지역경제의 활성화를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 매장면적의 100분의 10의 범위에서 용역의 제공장소를 제외한 매장의 면적 비율을 조정할 수 있다.

- [용적률 관련] 당초 계획안은 7층규모로 계획하였으나, 이를 3층 규모로 변경한 것은 준주거지역내의 용적률 제한에 맞추어서 변경한 것으로 판단됨
- [용도관련] 현재의 용도지역이 준주거지역인바, 군에서 계획하고 있는 시설중에 입지제한에 해당하는 용도는 위락시설과 판매시설임

- 위락시설은 건축법 시행령상 문제가 없을 것으로 판단됨
- 판매시설은 건축법 시행령상 상점, 유통산업발전법상 매장면적 3천제곱미터 제한에 저촉될 것으로 예상되고, 현재의 준주거지역에서는 군에서 계획한 시설을 건축할 수 없다는 결론이 도출됨
- 따라서, 군의 계획(안)을 관철하기 위해서는 판매시설을 제외하거나, 용도지역을 변경하여야 하는 바, 용도지역을 변경하기 위한 방법은 지구단위계획으로 구역을 지정하고, 관련 절차를 이행하는 방법이 있을 수 있음
- 다시말해, 현재의 군 계획상 시설을 입지하기 위해서는 지구단위계획구역으로 계획을 입안하고, 이로 인한 건축물의 제한 용도를 해제하는 방법을 택할 가능성이 높음

3. 공공의 기능설정 방향

- 군의 BTL사업으로 인한 지역주민의 수요가 증가할 것으로 예상되는 시설과 공공입장에서의 필요시설은 커뮤니티 시설일 가능성이 높음

1) 커뮤니티 시설의 정의

- 커뮤니티시설은 구성원들의 일상생활에서 정서적, 기능적 중심 역할을 하는 공간으로, 좁은 의미로는 공동체의 교류 및 유대감 형성을 위해 이용되는 시설, 넓은 의미로는 공동체 구성원들이 생활 영위를 위해 공동의 목적으로 이용하는 시설을 말함¹⁾
 - 커뮤니티시설이란 도시공공시설 및 공공시설의 범주로서, 지역 주민들의 생활편익 및 복리증진 서비스를 제공하는 일체의 물리적 시설을 일컫음²⁾
 - 이 중 도시공공시설은 국가, 지자체 등 공공부문에 의해 공급되거나 또는 공급 주

1) 송명규, 단지유형별 아파트 거주자들의 커뮤니티시설 이용 및 수요도에 관한 연구, 부동산학연구 제15집 제2호, 2009.8

2) 한국토지공사, 단지내 복합커뮤니케이션센터 도입 방안에 관한 연구, 2007.

체와 상관없이 공중의 공동 목적을 위해 제공되는 일체의 시설³⁾을 지칭함

- 공공시설은 지역 주민들에게 서비스 제공을 통해 생활편의를 도모하고 공공의 복리 증진을 기하기 위한 일체의 시설을 말함⁴⁾

2) 커뮤니티시설의 유형 구분

- 커뮤니티시설은 사회적 기능과 법률 체계에 따라 여러 가지 유형으로 구분됨
 - 서울시정개발연구원⁵⁾에 따르면 커뮤니티시설 - 정확히는 도시공공서비스 시설 - 은 그것이 수행하는 사회적 기능에 따라 일상적 서비스 시설, 보호적 서비스 시설, 발전적 서비스 시설, 사회적 최저수준보장 서비스 시설 등으로 분류됨
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시 및 주거환경 정비법」, 「주택법」등에 의해 기반시설, 도시계획시설, 공동이용시설, 복리시설 등으로 표현됨
 - 이중 기반시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「사회기반시설에 대한 민간 투자법」에서 규정하고 있으며, 주로 공공부문이 다루는 가장 포괄적인 의미의 공공 시설임
 - 계획시설은 「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 커뮤니티시설공급에서 실제적인 기준이 됨
 - 공동이용시설은 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장 등 「도시 및 주거환경 정비법」 및 그 시행령에 의한 분류로서, 정비사업의 추진시 사업자가 설치해야 하는 커뮤니티시설을 말함
 - 복리시설은 「주택법」에 의한 분류로서, 주택건설사업시 사업자가 주택단지 안에 입주자의 생활복리를 위해 설치해야 하는 공동시설을 말하며, 세부적인 설치 기준은 일반 주택단지는 「주택건설기준 등에 관한 규정」에, 근로자주택 및 영구임대주택은 「주택건설기준 등에 관한 규칙」에 규정됨
- 커뮤니티시설로는 교육시설(공간), 의료보건시설, (행정)관리시설(공간), 상업업무시설, 복지시설, 근린생활시설, 공급시설, 부대시설, 커뮤니티시

3) 국토연구원, 커뮤니티 중심의 주거환경 정비연구, 2000.

4) 한국토지공사, 전게서.

5) 서울시정개발연구원, 공공문화복지시설의 복합화 방안 연구, 1999.

설(공간), 편의시설, 집회시설, 여가시설, 웰빙시설(공간), 운동시설(공간), 문화시설, 노인시설, 유아시설, IT시설, 기타시설(공간) 등으로 매우 다양하게 분류되고 있음

〈표〉 커뮤니티 시설의 주요내용

구분	시설물명
학교교육시설	유치원, 초중고등학교, 특수학교
사회교육시설	도서관, 아동도서관, 미술관, 시민회관, 청소년회관, 자료실, 집회시설, 부인회관
의료보건시설	병원, 의원, 한의원, 치과, 보건소
행정관리시설	동사무소, 소방서, 우체국, 파출소, 관리사무소 등
상업업무시설	상업/업무/오락/서비스 시설
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
커뮤니티시설	어린이놀이터, 유치원및보육시설, 노인정, 피트니스센터, 사우나, 수영장, 다목적실, 주민공동커뮤니케이션센터, 세탁실, 독서실, 게스트룸, 다목적홀
노인시설	노인정
보육시설	어린이 놀이방
학습시설	문고, 독서실, 공부방
운동시설	에어로빅장, 수영장, 골프장, 탁구장, 당구장, 헬스장
여가연회시설	다목적 강좌실, 문화센터, 영화상영, 음악감상
주민공동시설	주민회의실, 다목적실

3) 커뮤니티시설의 계획 흐름

- 단일이용에서 범용이용형태로 변화
 - 우리나라의 커뮤니티시설은 복지적 측면에서 접근이 이루어지며, 대부분의 시설이 단일 목적에 의한 개별 시설물을 건립하는 경향이 높음
 - 즉, 범용시설이라기 보다는 복지대상자를 위주로 하는 시설의 성격이 강함
 - 그러나, 외국의 경우 사회복지효과를 극대화하기 위해서 전문적인 복지서비스를 더욱더 고려하고, 다양한 서비스를 제공하는 방향으로 추진되고 있음
 - 일본의 경우, 노인, 장애인, 아동복지의 경우 세밀한 프로그램은 물론 이를 지원할 수 있는 다양한 공간들이 시설내 설치되고 있음

- 이용자 특성, 시간대별 특성을 감안한 계획 수립하여 적극적인 이용효율 활성화
 - 커뮤니티 시설을 활용하는 시간대에 따라서 각 이용계층의 특성을 감안한 건축계획이 이루어지고 있음
 - 노인복지관의 경우 사용인원이 많고 내부가 활력이 있음
 - 규모가 비슷한 청소년복지관의 경우 수요를 감안하여 공간이 과다하지 않도록 계획할 필요가 있음
 - 여성가족복지의 경우 여성만을 위한 서비스보다는 가족복지의 측면에서 아동, 청소년, 여성 등의 복지서비스가 함께 제공되는 경우가 많음
 - 보건의료서비스는 물리치료, 방문간호 등에 한정되는 정도임. 노인 및 장애인의 경우 물리치료에 대한 선호도가 높다는 점과, 물리치료를 받기 위해서는 의사의 처방전이 필요하다는 점을 감안하여 보건의료서비스를 노인, 장애인 복지와 연결이 쉽도록 계획할 필요가 있음을 보여줌
 - 아동복지의 경우 장애아동을 일반아동을 교류하도록 하는 프로그램을 운영
- 특정서비스가 배제되는 경향이 없이 종합적인 서비스 제공을 감안
 - 사회복지인프라를 구성하는 역할을 하기 위해서는 다계층의 선호도가 차이가 많지 않다는 점을 감안하여 포괄적인 서비스를 제공하여야 함
 - 노인, 보육, 아동, 청소년, 여성, 장애인, 보건의료, 공용시설간 선호도차이가 많지 않음
 - 국내 사례에서 보듯이 복합복지시설의 계획시 특정한 복지서비스가 배제되는 경향이 없다는 점을 감안
- 커뮤니티 시설은 배후 이용 인구당 공간적 범위등을 한정하여 이용의 효율성을 배가하고 있음

〈표〉 복합커뮤니티시설의 계획단위

구 분	기초생활권			지역생활권	도시생활권
	단지생활권	근린생활권	지구생활권		
인구	5천명	1만명	2~3만명	5~10만명	20~30만명
행정 단위	-	초등학교 학군단위	「동」 단위	「군」 단위	「구」 단위
공간적 범 위	보행5분 이내의 거리로 단지내 시설 이용	보행10분 이내의 거리로 초등학생의 도보통학거리	보행이동 가능 거리, 생활권의 경계는 지역간을 연결하는 간선도로로 구별	대중교통수단을 이용 10~15분 이내에 이동할 수 있는 거리	하나의 완결된 체계를 갖는 도시적 범위
특징	최소 단위의 보행생활권	아동, 어린이의 활동권으로 가족 단위의 생활권	2~3개의 근린 생활권으로 구성	지방 소도시 또는 대도시의 대중교통 이용권	대도시 규모의 생활권으로 자기 완결성 구조
공공행 정			주민센터, 치안센터, 119안전센터, 6급우체국	군청, 출장소, 경찰지구대	구청, 소방서, 경찰서, 4급우체국
보건의 료			도시보건지소, 보건지소 (읍,면지역)		보건소
교육	유치원	초등학교	중학교, 고등학교		
문화		문고	도서관, 문화의집, 청소년 문화의 집	도서관, 복지회관, 청소년수련관	문화체육센터
체육	단지내 체육시설		생활체육시설		전문체육시설
사회복 지	노인정, 탁아소, 어린이 놀이터			사회복지관	종합사회 복지관
여가	어린이공원	근린공원 (근린생활권)	근린공원 (도보권)	그린공원 (도시지역권)	근린공원 (도시지역권)

주) 국토연구원, 2000, 도시개발에 있어서 도시공동시설의 합리적 공급방안 연구

4) 계룡시의 당해 부지 입지 기능 방향

- 군계획상 커뮤니티 시설은 청소년 수련관, 스포츠센터, 문화센터, 스포츠센터, 도서관, 전시관임
- 커뮤니티시설의 공급의 인구 및 행정단위로 본다면 근린생활권에 해당하며, 이는 보행 10분 이내의 거리에 있어야만 효율적인 공공서비스 기능을 도모할 수 있음
 - 보행 10분내에 신도안면을 비롯한 BTL사업 대상지까지 포괄할 수 있음
- 근린생활권이라는 가정하에 필요한 시설은 어린이를 대상으로 하는 문고, 근린공원 등이 있을 수 있으며, 단지내의 체육시설정도를 고려할 수 있음
- 한편, 계룡시의 특수성을 감안하면, 지구생활권까지도 포괄할 수 있는바, 이를 위해서는 도서관, 문화의 집, 청소년 문화의집, 생활체육시설까지 고려할 수 있을 것임
- 현재, 계룡시에서 가장 문제시 되는 것이 수영장 인바, 이에 대해서는 근린생활권으로 볼것이나, 지구생활권으로 볼것이나에 대한 주민의 의견수렴이 필요한 사항임
- 단, 이것은 향후 군 계획상 지구단위계획 수립시 주민의견 수렴 절차를 거치게 되므로, 이에 대한 기능과 시설 설정은 함께 논의되어야 함을 전제로 함

4. 수영장 관련

- 주민 입장에서 가장 필요로 하는 시설은 기존의 수영장일 것으로 예상됨
 - 기존에는 군에서 운영하고, 군인 가족을 위한 수영장이었으며, 계룡시 주민이 수혜를 보았다고 할 수 있음

- 수영장은 2009년에 안전진단 결과 “c”등급으로 철거가 불가피 하였는
바, 이것은 건축물의 노후화는 시간이 흐를수록 당면과제로 부상하는 것
은 어쩔 수 없는 현실이지만, 치명적인 건축물 구조상 안전에 대한 대응
방안이 마련되지 않았다는 점에서는 군의 시설방치로 귀결될 가능성도
배제할 수 없음
- 현재, 계룡시민차원에서 가장 필요로 하는 것은 수영장일 것으로 판단되
고, 이에 대한 대안 마련이 요구됨
- 당해 부지의 활용과 관련하여 군계획은 복합판매시설 조성으로 인한 영
리사업을 목적으로 하고 있으므로, 현 수영장 철거는 당연한 결과라고
짐작할 수 있음
- 따라서, 계룡시는 현재 계룡시민의 체육진흥을 위한 대안을 마련하여야할
것인바, 이를 위해 국민체육센터의 조성을 적극 검토할 필요가 있음
- 그 입지는 중부상가 철거로 인한 계룡시 재원을 투입하기 보다는 계룡시
전체적인 측면에서 체육컴플렉스 조성이라는 큰 마스터플랜하에 단계적
으로 추진할 필요가 있음
- 이는 계룡시 문화예술의 전당내에 실내체육관이 있지만, 그 활용도가 미
흡한 점을 감안하여, 인구밀집도가 높은 엄사리와 향후 토지이용 활용도
가 높은 금흥동 일원을 고려 대상으로 할 수 있음
- 국민체육센터(수영장)의 건립시 보통 80-100억원이 소요되는 예산은 계
룡시에 적지않은 부담을 줄 수 있으므로, 장기간에 걸쳐 중앙정부의 재
원을 획득하여 시설을 조성하는 방안을 마련해야함

IV. 추진방향

- 군에서 제시한 사업내용은 BTL 사업추진으로 인한 군가족 지원시설의 확충으로 귀결되고, 계룡시의 협조 없이는 사업추진이 불투명할 것으로 판단됨
- 군계획이 갖는 문제점과 해결방향은 다음과 같음
- 첫째, 계획된 기능과 시설은 현재의 용도지역상 시설 조성이 불가하며, 이를 해결하기 위해서는 지구단위계획을 수립하여 주민의견 수렴 절차를 거쳐서 단계적으로 추진되어야 함
- 둘째, 군 계획상 계룡시의 토지 매입은 막대한 재원이 소요되고, 계룡시 재정여건에 악영향을 끼칠 수 있으므로, 토지매입은 심도있게 검토할 필요가 있고, 계룡시 주민으로부터의 사회적 합의가 뒷받침되어야 함
- 셋째, 군 계획은 임대 및 분양 등의 경영수익사업 창출로 이어질 가능성이 크고, 향후 BTL사업 추진으로 인한 군 가족의 확대에 따라 수익성이 증가할 것으로 예상되는 바, 군 자체적으로 민간자본을 유치하는 방안을 모색토록 유도할 필요가 있음
- 넷째, BTL사업과 관련하여 증가하는 군 가족 및 인구 유입에 대해서는 공공서비스를 확대할 필요성은 있으며, 이를 위해서는 계획패러다임의 변화에 맞춘 기존 신도안면사무소를 확대한 복합커뮤니티시설을 추가로 조성하는 방안을 모색함
- 다섯째, 현재 지역사회적으로 필요한 수영장을 비롯한 체육시설은 증가할 수요에 대비하여 중기적인 마스터플랜을 수립하되, 중앙부처의 예산을 획득하여 추진하는 하여야 함