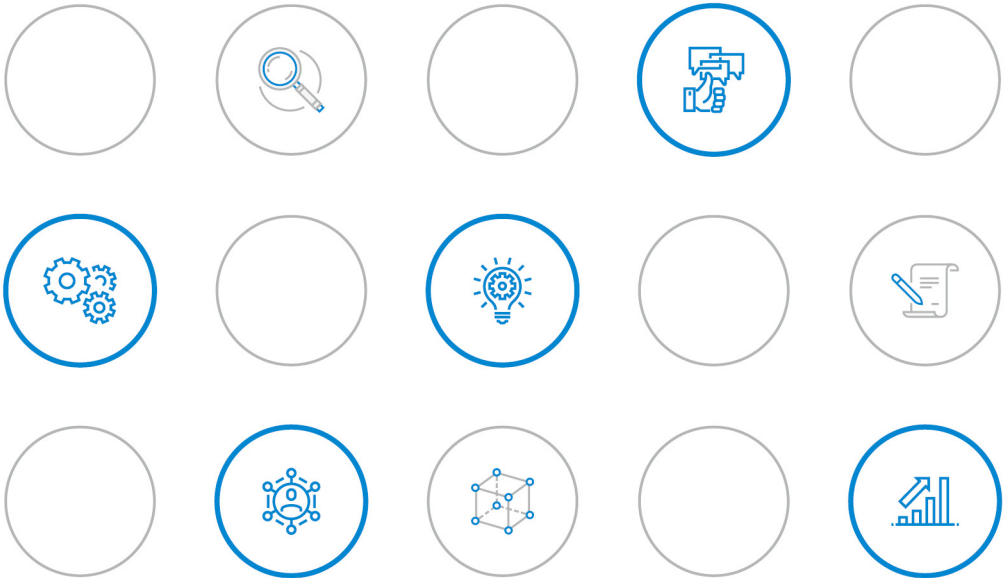


고양시 동 청사 정비계획 수립 연구

A study on the establishment of an improvement plan
for Goyang City's *dong* office buildings

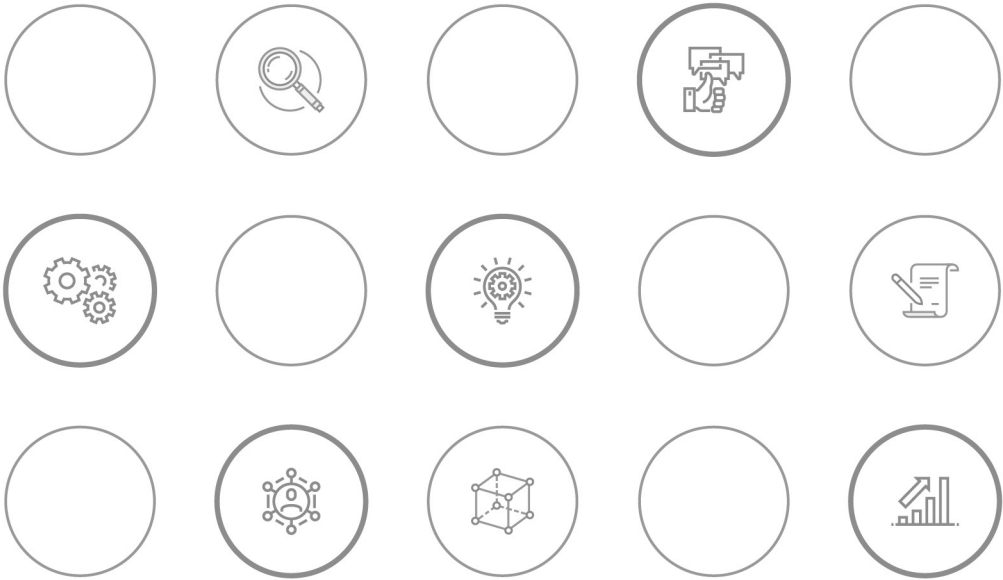
- 전영미, 음정인



고양시 동 청사 정비계획 수립 연구

A study on the establishment of an improvement plan
for Goyang City's *dong* office buildings

• 전영미, 음정인



고양시 동 청사 정비계획 수립 연구

A study on the establishment of an improvement plan
for Goyang City's *dong* office buildings

연구책임자

전영미 고양연구원 도시환경연구실 부연구위원

연구진

음정인 고양연구원 도시환경연구실 연구원

자문위원

김세훈 서울대학교 환경대학원 교수

김영은 홍익대학교 도시공학과 연구교수

유영수 인천대학교 도시과학대학 도시건축학부 부교수

이승현 스튜디오 이오 건축사사무소 대표

이제승 서울대학교 환경대학원 교수

조형래 Xi'an Jiaotong-Liverpool University, Department of Urban Planning and Design 조교수

현창용 중앙대학교 건축학부 교수

홍나미 서울시립대학교 건축학부 조교수

정 책 제 안

□ 동 청사 정비의 기본 방향

- 동 청사 정비의 기본 방향으로, ① 고양시 동 청사의 이상적인 역할상 정립, ② 동 청사 건물의 노후도 및 면적에 대한 기준 마련, ③ 동 청사 별 건물관리 및 공간활용에 대한 이력 구축, ④ 동 청사 정비모델 유형화 및 기획단계 내실화의 4가지 안을 제안

□ 지역 맞춤형 노후 동 청사 정비모델

- 동 청사 정비모델을 부지·건물·공간의 관점으로 구분한 후, 최종적으로 ① 부지 확장형, ② 부지 이전형, ③ 건물 확장형, ④ 청사 복합형, ⑤ 공간 재구조화형의 5가지 정비모델 유형 도출
- 유형 1: 부지 확장형
 - 동 청사 건물에 인접하여 국·공유지(시유지)가 입지할 시 이를 활용하여 동 청사 정비를 위한 부지 확장이 가능한 유형
- 유형 2: 부지 이전형
 - 동 청사의 입지가 부적당하여 부지 이전이 필요하거나 유희·저이용 국·공유지를 확보하여 부지 이전이 가능한 유형
- 유형 3: 건물 확장형
 - 각 동 청사 토지별 기존 용적율·건폐율과 허용 용적율·건폐율의 비교 등의 방식을 통해 해당 부지 내 추가 면적의 확보가 가능하다고 판단된 유형
- 유형 4: 청사 복합형
 - 동 청사 건물과 인접한 부지 또는 블록에 생활SOC가 밀집되어 청사를 중심으로 한 복수 시설들의 연계·복합 개발을 통해 거점 조성이 가능한 유형
- 유형 5: 공간 재구조화형
 - 인접한 국·공유지의 부재, 증축을 통한 추가 면적 확보의 불가능 등으로 부지 및 건물의 확장이 아닌 공간 재구조화를 통해 효율성 증진이 가능한 유형

요약

1. 연구 개요

□ 연구 배경

○ 고양시 동 청사 정비의 시급성·필요성

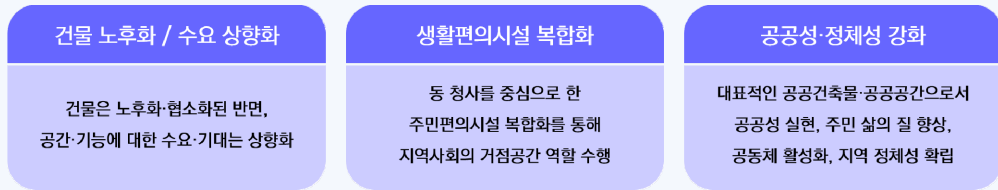
- 1990~2000년대 신도시 조성, 지방행정체제 개편, 지방자치제 전면 실시 등과 함께 공공청사 건립이 활발히 진행된 이후 약 20~30여년의 시간이 흐름에 따라, 다수의 동 청사 건물이 노후화·협소화를 경험함
- 또한 도시가 성장하고 시민의식이 성숙해짐에 따라 도시공간의 공공성에 대한 관심이 증대되고 있으며, 대표적인 공공공간 또는 공공건축물로서 동 청사의 위상·역할 뿐만 아니라 수요·기대도 변화함
- 동 청사 건물의 노후화·협소화, 행정복지센터의 역할 확장 및 위상 제고, 인구규모 및 인구구조의 변화, 행정·복지 수요 급증 및 다양화, 주민자치활동을 위한 공간 확보의 필요성 등 고양시의 변화하는 물리환경적·인구사회적·행정제도적 여건에 대해 선제적·체계적 대응이 요구됨
- 고양시 동 청사 현황 진단, 동 청사 정비 우선순위 분석을 기반으로 중장기적·단계적 정비방향을 모색함으로써, 청사 공간의 효율적인 활용 및 지속가능한 관리를 도모하고 시민 편의성 및 만족도를 제고함

○ 동 청사 관련 주요 쟁점의 검토·반영

- 동 청사 건물은 노후화·협소화를 경험하는 반면, 동 청사의 공간 및 기능에 대한 수요·기대는 상향화 됨
 - 동 청사의 역할 확장 및 위상 제고, 정주인구 감소 및 고령화 심화, 행정서비스의 질 향상에 대한 요구 등의 물리적·사회적·행정적 여건변화와 함께, 동 청사의 공간·기능에 대한 기대가 상승하고 수요가 다양화 됨
 - 수십 년 전의 인구규모, 인구구조, 면적기준 등을 바탕으로 건립된 동 청사 건물이 현재의 상향된 수요를 반영하기 위해서는 공간·기능적인 개선 및 고도화가 요구됨
- 동 청사를 중심으로 주민편의시설의 복합화를 추진함으로써 지역사회 거점공간의 역할을 수행함
 - 동 청사의 역할 범위가 단순 행정·복지 서비스 제공에서 문화·여가 및 주민자치 활동을 위한 종합 플랫폼 기능으로 확장됨에 따라, 동 청사 신축 또는 증·개축 시 해당 지역의 수요에 대응하여 생활편의시설을 연계·구성하는 추세임

- 동 청사는 대표적인 공공건축물 또는 공공공간으로서 건축적·도시적 공공성을 실현하고 주민 삶의 질을 향상시키는데 일조함
 - 동 청사는 주민생활서비스 제공을 위한 최일선의 근린공공시설로서, 행정동 단위의 입지적 보편성과 함께 공공성과 사회적 가치 실현의 가능성 및 필요성을 내재함

그림 1 | 동 청사 관련 주요 논점



〈자료〉 저자 작성

□ 연구 목적

- 고양시 동 청사 정비계획 수립의 필요성 검토
 - 관련 법제도·정책 고찰; 국·내외 동 청사 정비계획 수립 사례 및 건립·정비 평가지표 조사
 - 동 청사 정비 대상의 판별 및 노후 동 청사의 도시건축적·인구사회적 특성 분석
- 고양시 동 청사의 정비 우선순위 평가
 - 노후 동 청사의 정비 우선순위 판단을 위한 평가지표 선정; 지표별 가중치 산정
 - 복합정비지수를 기반으로 동 청사 정비 우선순위 도출
- 고양시 동 청사 정비방향 모색 및 정비모델 제안
 - 고양시 동 청사의 중장기적 정비·관리를 위한 기본 방향 수립
 - 동 청사별 특성을 반영한 지역 맞춤형 노후 동 청사 정비모델 제시

〈 연구 질문 〉

- 동 청사 관련 주요 쟁점은 무엇인가?
- 고양시 동 청사의 도시건축적·인구사회적 특성은 어떠한가?
- 동 청사 정비의 우선순위 판단을 위한 평가지표는 무엇인가?
- 복합정비지수에 기반한 노후 동 청사 정비 우선순위는 어떠한가?
- 고양시 동 청사의 최적의 정비방향 및 정비모델은 무엇인가?

□ 연구 범위

○ 내용적 범위

- 본 연구는 고양시 노후 동 청사의 체계적·단계적 정비를 위하여 적절한 평가지표를 선정하고 복합정비지수를 기반으로 정비 우선순위를 도출하는 것을 주 내용으로 함
 - 동 청사 관련 법제도 및 정책, 주요 쟁점, 정비계획 수립 사례, 건립·정비 관련 평가지표 등을 살펴본 후, 고양시 동 청사 정비계획 수립의 필요성을 탐색함
 - 동 청사 정비계획 수립을 위한 평가지표를 정립하고, 복합정비지수를 기반으로 동 청사 정비의 우선순위를 판단함
 - 동 청사 정비 우선순위를 바탕으로 고양시 노후 동 청사의 중·장기적 정비·관리를 위한 기본 방향을 수립하고, 동 청사별 특성을 반영하여 합리적이고 지속가능한 동 청사 정비모형을 제시함

○ 공간적 범위

- 본 연구는 공간적으로 고양시 전역을 대상으로 하며, 구체적으로 3개 구(區) 44개 동(洞)에 각각 위치한 동 청사(행정복지센터) 건물에 초점을 맞춤
 - 총 44개 동 청사 건물 중 임차청사를 이용 중이거나 청사를 건립 중인 경우(7개)는 연구 대상에서 제외하며, 노후도를 기준으로 정비 대상(최종 30개)을 선정함

○ 시간적 범위

- 본 연구는 시간적으로 고양시의 군에서 시로의 승격 이후(1992년)부터 현재까지를 대상으로 함
 - 특히 정비의 대상이 되는 노후 동 청사의 경우, 준공 후 경과연수를 기준으로 판단함

□ 연구 방법

○ 문헌 조사

- 동 청사 관련 법제도, 정책, 이론, 선행연구, 언론보도, 사례 등 검토

○ 현황 진단

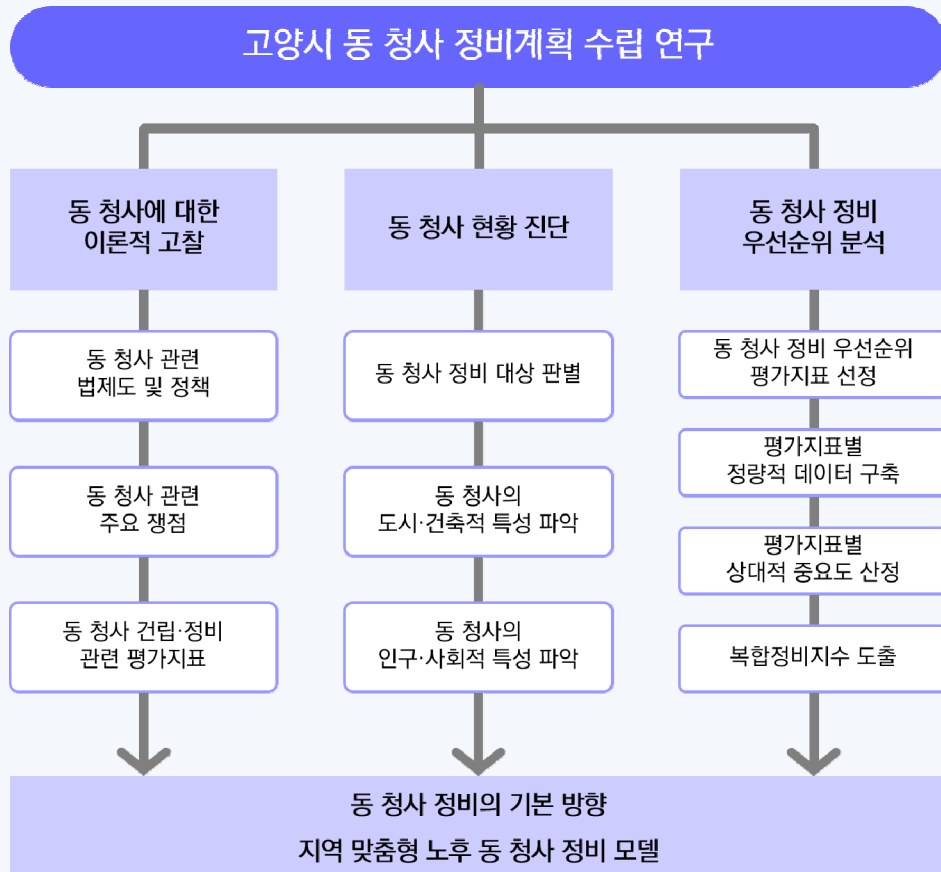
- 동 청사 정비 대상 판별을 위한 기준 설정
- 노후 동 청사 관련 도시·건축적, 인구·사회적 특성 분석

○ 우선순위 평가

- 동 청사 정비 우선순위 판단을 위한 평가지표 선정
- 평가지표별 정량적 데이터 구축 및 상대적 중요도 산정
- 복합정비지수 도출

□ 연구 흐름

그림 2 | 본 연구의 흐름



〈자료〉 저자 작성

□ 연구의 차별성

- 동 청사의 현황 진단 및 정비 우선순위 평가
 - 노후 동 청사의 도시건축적·인구사회적 특성 분석을 바탕으로 정비 우선순위 판단을 위한 평가지표 도출
 - 복합정비지수를 기반으로 동 청사 정비 우선순위를 판별함으로써, 동 청사의 체계적·효율적 정비방향 모색 및 지역 맞춤형 정비모델 제안

2. 동 청사에 대한 이론적 고찰

□ 동 청사 관련 법제도 및 정책

○ 동 청사 관련 법제도

- 동 청사의 위상 및 역할에 따라 행정기구·공유재산·기반시설·공공건축물·주민자치센터로 구분 가능하며, 각 지위별 관련 법제도에서는 정의·종류·범위, 설치·관리·운영 등에 대한 법적 근거·기준을 제시함

표 1 | 동 청사 관련 법제도

구분	내용
'행정기구'로서의 청사	<ul style="list-style-type: none"> • 「지방자치법」 → 지방자치단체 하부행정기구 설치의 근거 제시 • 「고양시 행정기구 및 정원 조례」 → 동 청사의 설치기준 및 직무 등에 대해 명시
'공유재산'으로서의 청사	<ul style="list-style-type: none"> • 「공유재산 및 물품 관리법」 → 지방자치단체 공유재산에 해당하는 청사의 적정한 관리·운영에 대한 책임 명시 • 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 → 지방자치단체 청사(본청, 의회)의 세부 공간의 정의 및 분류, 면적기준 등에 대해 제시 • 「고양시 공유재산 관리 조례」 → 청사 신축 시 청사정비계획 수립 및 종합화 도모의 필요성 등에 대해 명시
'기반시설'로서의 청사	<ul style="list-style-type: none"> • 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 → 기반시설의 종류 명시 (공공·문화체육시설의 한 종류로서 공공청사를 다룸) • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 → 공공청사의 범위, 결정기준 및 구조·설치기준 제시 • 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 → 사회기반시설에 대한 정의, 종류 및 범위 제시
'공공건축물'로서의 청사	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법」 → 해당 법 시행령의 [별표 1]은 용도별 건축물의 범위 및 종류에 대해 명시 • 「건축서비스산업 진흥법」 → 공공건축의 정의에 대해 명시
'주민자치센터'로서의 청사	<ul style="list-style-type: none"> • 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 → 주민자치회 설치의 법적 근거 제시 • 「고양시 주민자치회 및 주민자치센터 설치·운영에 관한 조례」 → 주민자치회와 주민자치센터의 정의, 기능·업무, 관리·운영 등에 대해 명시

(자료) 저자 작성

○ 동 청사 관련 정책

- 시설복합화
 - <기반시설 복합화 가이드라인 수립 연구> (국토교통부, 2015)
 - <생활SOC 3개년계획(안) (2020~2022)> (국무조정실 생활SOC추진단, 2019)
 - “노후 공공청사 등을 활용한 복합개발” (국토교통부, 2024)
 - ‘노후 공공건축물 리뉴얼 사업’ (국토교통부, 2015)
- 스마트화 및 친환경화
 - ‘지능형(스마트) 정부청사 전환사업’ (행정안전부, 2022)
 - ‘제로에너지건축물(ZEB) 의무화’ (국토교통부, 2019)
- 공공건축 품질 향상
 - ‘공공건축 사업계획 사전검토’ 제도
 - ‘설계공모’ 제도
- 공공청사 신축 예산
 - ‘지방재정 투자심사’ 제도

□ 동 청사 관련 주요 쟁점

○ 동 청사의 공간·기능

- 동 청사의 명칭·역할 변화
 - 동 청사는 시기별 명칭의 변경과 함께 그 역할의 범위가 단순 행정서비스 제공에서 통합 주민생활서비스 제공으로 점차 확장됨
 - ※ 2007년 ‘동사무소 명칭변경 추진 지침 (행정자치부)’에 따라 “동사무소”에서 “주민센터”로 명칭이 변경되었으며, 주민센터에는 기존 동사무소가 수행해오던 행정업무에 더해 대민업무, 복지·문화 기능이 추가됨
 - ※ 2016년 ‘읍·면·동 복지허브화 (행정자치부 & 보건복지부)’ 정책 시행으로 “주민센터”에서 “행정복지센터”로 명칭이 변경되었으며, 행정복지센터는 행정·복지뿐만 아니라 주민편의 및 주민자치의 공간·기능을 다루는 종합 공공서비스 플랫폼으로서의 위상을 갖추
- 시설 연계·복합화를 통한 지역사회 거점 역할
 - 동 청사의 신축·정비 시, 동 청사를 중심으로 생활SOC의 연계·복합화를 추진함으로써 지역사회의 거점공간으로 기능함
- 노후 동 청사의 정비 요구
 - 1990~2000년대 공공청사 건립이 활발히 진행된 이후 약 20~30여 년의 시간이 경과함에 따라, 상당수의 동 청사 건물은 노후화·협소화 문제에 맞닥뜨림

- 신설 등의 청사 건립

- 인구 및 행정수요 증가, 생활권 변화 등으로 인해 행정구역이 개편됨에 따라, 신설 등에 대한 청사 건립이 요구됨

○ 동 청사의 관리·운영

- 건물 용도혼합 및 공간공유로 인한 유지관리 책임 문제

- 한 건물에 행정·편의·수익시설이 복합적으로 조성되고 있는 현 시점에서, 통합적 운영·관리를 위한 제도적 기반, 전담 조직 및 전문 인력 등이 부재 또는 부족한 상황임
- 동 청사 건물의 기획단계에서부터 관련 주제 수요조사 등을 바탕으로 복합화를 고려한 선제적 공간·기능 계획을 수립하고, 필요 시 조례 제정을 통해 관리·책임 범위 등 개별 시설·공간에 대한 관리 및 운영 기준을 명확하게 규정함

- 주민자치 프로그램에 지역특색·주민수요 미반영

- 동 청사 공간에서 운영 중인 주민자치 프로그램의 경우, 대부분의 동 청사에서 지역특색 및 주민수요에 대한 고려 없이 구성·시간대 등이 규격화·획일화되어 있음

○ 이용자 접근성

- 접근성이 저하된 동 청사의 입지조건

- 기존 행정복지센터의 경우 이전의 동사무소나 읍·면사무소 부지에 건물을 신축하거나 증축하는 방식으로 조성되었는데, 이때 해당 지역의 공간구조 및 인구구조 변화 등을 반영하지 못해 주민들의 대중교통·보행 접근성이 저하되는 상황이 발생함

- 동 청사의 노인·장애인 등 이용 편의성

- 동 청사는 대표적인 공공건축물로서 공공성 실현, 주민 삶의 질 향상을 위해 취약계층·교통약자 등에 대한 공간적·기능적 배려가 필수적임

○ 이용자 수요 상향화

- 동 청사의 공간·기능에 대한 주민수요 상향화

- 인구구조 변화 및 공공시설 수요 변화, 동 청사의 역할 확장 및 위상 제고, 행정서비스의 질 향상에 대한 요구 등 물리적·사회적·행정적 여건변화와 함께, 동 청사의 공간·기능에 대한 주민 기대가 상승하고 수요가 다양화 됨
- 다양화·세분화·상향화 되는 수요에 대응하여 맞춤형 공공서비스를 제공하기 위해서는 주민 특성에 대한 분석을 기반으로 그들의 변화하는 요구를 반영할 수 있는 유연한 공간·기능의 설계가 필요함

□ 동 청사 건립·정비 관련 평가지표

○ 공공청사 건립 관련 평가지표

- 「국유재산관리기금 운용지침」(국유재산의 측면)
 - ‘공용재산취득사업’의 신규사업(사무용·사업용 공용재산)에 대한 타당성은 안전도, 철거대상, 택지개발지구 편입, 협소, 직제 제·개정, 노후화, 임차청사 매입전환, 리모델링 가능성의 기준에 근거하여 판단됨
- <공공건축 사업계획 사전검토> (공공건축물의 측면)
 - 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 사업계획서를 작성하여 공공건축지원센터 또는 지역 공공건축지원센터에 제공하여 검토를 요청하여야 함 (「건축서비스산업 진흥법」 제23조)
 - ‘공공건축 사업계획 사전검토’의 사업계획서에는 공공건축물 신축을 위한 건축기획 업무 시 고려되어야 할 항목들이 포함됨 (해당 법 제22조의2)
- ※ ① 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항, ② 발주방식에 관한 사항, ③ 디자인관리방안, ④ 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안, ⑤ 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위하여 대통령령으로 정하는 사항
- ‘지방재정투자사업 심사제도’ (재정투자사업의 측면)
 - 지방정부가 재정투자사업을 추진할 때에는 사업에 소요되는 비용, 사업 추진을 통해 기대되는 효과 등을 포함한 사업계획을 수립하고, 일정 규모 이상의 투자사업에 대해서는 그 계획이 타당한지에 대해 ‘투자심사’를 거치도록 함 (「지방재정법」)

○ 공공청사 정비 관련 평가지표

- 「지방자치단체 공유재산 운영기준」(행정안전부)
 - 「지방자치단체 공유재산 운영기준」에 근거하여 지방자치단체의 장은 공공청사의 정비 시 지방재정지원공제기금(한국지방재정공제회에서 관리)을 통한 지원 신청을 할 수 있음
 - 해당 운영기준의 「별표 9」 지방자치단체 청사·관공선 정비기금 배정」에서는 “지방자치단체 청사정비기금 승인기준”으로 6가지 사항을 규정함
- ※ ① 안전진단 결과 붕괴위험 등으로 낮은 등급 판정을 받은 경우, ② 임시가건물 또는 임대건물을 사용 중인 경우, ③ 청사신축 부지를 확보한 경우, ④ 기존 청사 활용방안 (기존 청사의 리모델링 추진 곤란 사유 등), ⑤ 건물 에너지 효율 등급 획득 방안, ⑥ 지방청사 신·증축 등과 관련하여 타당성 조사 용역 시 과업지시서에 기존청사의 리모델링 및 활용방안 등 포함 여부
- 지자체별 「공유재산 관리 조례」
 - 대부분 지자체의 「공유재산 관리 조례」는 공유재산-행정재산-공용재산의 대표적 형태인 청사와 관련하여, 지방자치단체장은 시·직속기관·사업소·구·동청사 신축 시 위치·규모·재원확보 등을 참작하여 청사신축계획서에 따라 신축의 타당성을 사전 심사하여 청사정비계획을 수립·시행해야 함을 명시함

- 해당 조례에서는 ‘청사정비계획 정비 우선순위’를 ① 재해, ② 무너질 위험 (붕괴 또는 도괴 위험), ③ 신설기관, ④ 임차, ⑤ 노후, ⑥ 협소, ⑦ 위치 부적당으로 규정함
- 일본, <관청 영선 사업에 관한 신규 사업 채택 시 평가방법> (2023년 개정)
 - 일본 국토교통성 관청영선부 및 지방정비국 등 영선부는 관청시설의 사업평가를 실시하기 위한 목적으로 2001년 <관청 영선 사업에 관한 신규 사업 채택 시 평가방법>을 제정하고 2023년(7월 25일부터 시행) 최종 개정함
 - 해당 평가방법은 「관청 영선 사업에 관한 신규 사업 채택 시 평가 실시요령 세목」(헤이세이 23년 4월 1일자 국영시 제31호) ‘제5의 1’에 근거하여, 신규 사업 채택 시 평가에서의 대응 방침을 정리하기 위한 기준을 제시하고 평가의 객관성을 확보하는 것을 목적으로 함
 - 관청 영선 사업에 관한 신규 사업 채택 시 평가는 ① 사업계획의 필요성, ② 사업계획의 합리성, ③ 사업계획의 효과의 세 가지 관점에 대해 지표에 따른 평점을 산정하고, 요건을 충족함을 확인한 뒤 대응 방침(안)을 정리함

표 2 | 일본 관청 영선 사업의 평가 - 기존 시설 갱신의 경우 (별표 1)

계획 사유	평점 내용	100	90	80	70	60	50	40
노후	시설의 노후 (현존율)	50% 이하	60% 이하	70% 이하	80% 이하			
	구조내력의 현저한 저하	경과연수, 재해 등에 의해 구조 내력이 현저하게 저하되어 매우 위험한 상태인 경우						
협소	청사 면적 (면적율**)	0.5 이하	0.55 이하	0.60 이하	0.65 이하	0.70 이하	0.75 이하	0.80 이하
차용 반환	퇴거 요청이 있는 경우		차용 기한이 만료되어 즉시 퇴거가 필요한 경우		기한부 퇴거 요청이 있는 경우		가능한 한 신속히 반환해야 하는 경우	
	고액 임차료 등의 사정에 의해 반환해야 하는 경우			긴급하게 반환해야 하는 경우			가능한 한 신속히 반환해야 하는 경우	
분산	사무능률 저하, 연락 곤란			2곳 이상에 분산, 상호 거리가 1km 이상으로 업무 상 현저하게 지장이 있는 경우 (동일 부지 외)		2곳 이상에 분산, 상호 거리가 300m 이상으로 업무 상 매우 지장이 있는 경우 (동일 부지 외)		동일 부지 내에 분산, 업무 상 지장이 있는 경우

지역 협력	도시계획의 진행 상황	주변 구획정리 등이 완료되어 해당 시공분만 미시행 되고 있는 경우	구획정리 등이 시행 중으로 조속히 퇴각하지 않으면 방해가 되는 경우		구획정리 등 사업 결정이 완료된 경우 (연도별 결정 완료)		구획정리 등 계획 결정이 완료된 경우
	지역적 특성상 부적절			도시계획적 측면에서, 지역적 특성상 현저한 장애가 있는 경우, 또는 방화지역이나 준방화지역에 위치하여 연소 가능성이 매우 높은 목조 건축물		도시계획적 측면에서, 지역적 특성상 장애가 있는 경우, 또는 방화지역이나 준방화지역에 위치하여 연소 가능성이 높은 목조 건축물	도시계획적 측면에서, 지역적 특성상 바람직하지 않은 경우, 또는 방화지역이나 준방화지역에 위치하여 연소 우려가 있는 목조 건축물
입지조건 불량	위치 부적합			위치가 부적절하여 업무상 매우 큰 지장을 초래하는 경우, 또는 대중에게 매우 불편을 끼치는 경우		위치가 부적절하여 업무상 지장을 초래하는 경우, 또는 대중에게 불편을 끼치는 경우	위치가 부적절하여 업무상 또는 환경상 바람직하지 않은 경우
	지반 불량	지반침하, 저습지 또는 배수불량 등으로 유지관리가 거의 불가능한 경우		지반침하, 저습지 또는 배수불량 등으로 유지관리가 현저히 어려운 경우		지반침하, 저습지 또는 배수불량 등으로 유지관리가 어려운 경우	지반침하, 저습지 또는 배수불량 등으로 유지관리상 바람직하지 않은 경우
방재기능 관련 시설의 미비	재해 시 필요한 기능에 관한 시설의 미비	시설이 부족하고 운용에 의한 대체가 불가능하여 업무수행이 현저히 곤란한 경우, 또는 인명의 안전 확보가 곤란한 경우					시설이 부족하고 운용에 의한 대체가 충분하지 않아 업무상 바람직하지 않은 경우, 또는 인명의 안전상 바람직하지 않은 경우

시설 부족	필요 시설의 미비 (재해 관련 시설은 제외)	시설이 부족하여 업무수행이 현저히 곤란한 경우		시설이 부족하여 업무수행이 곤란한 경우		시설이 부족하여 업무수행에 지장을 초래하는 경우		시설이 부족하여 업무상 바람직하지 않은 경우, 또는 방문자의 이용상 현저히 지장이 있는 경우
	채광, 환기 불량			법령에 따른 기준보다 훨씬 낮은 경우		법령에 따른 기준보다 상당히 낮은 경우		법령에 따른 기준 이하인 경우
법령 등	법령 등에 근거한 정비	법령, 각료회의 결정 등의 근거에 따라 정비가 필요한 경우						

〈자료〉 ‘관청 영선 사업에 관한 신규 사업 채택 시 평가방법(官庁當繕事業に係る新規事業採択時評価手法) (국도교통성 관청영선부, 2023)’ 참고하여 저자 번역 및 정리

3. 동 청사 현황 진단

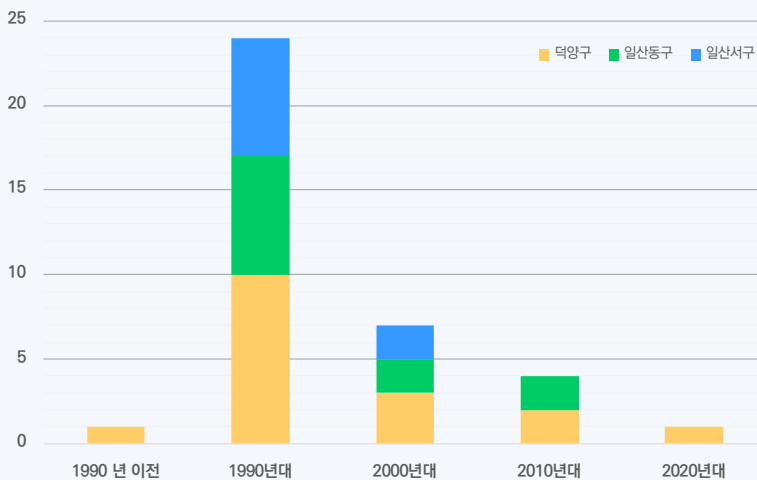
□ 동 청사 정비 대상

○ 고양시 동 청사 건물의 일반 현황

- 동 청사 건물의 준공 시기

- 44개의 동 중 임차 또는 신축 예정 등으로 현재 자체 청사 건물이 없는 7개의 동을 제외한 총 37개의 동을 대상으로 살펴보면 이 중 24개, 약 65%에 해당하는 동 청사 건물이 1990년대 건축된 것으로 확인됨
- 총 37개 동 청사 건물의 준공연도를 살펴보면, 1990년 이전은 1개, 1990년대(1990~1999년)는 24개, 2000년대(2000~2009년)는 7개, 2010년대(2010~2019년)는 4개, 2020년대(2020~2025년)는 1개로 판별됨

그림 3 | 고양시 동 청사 건물의 준공연도 (37개 동 청사)



〈자료〉 저자 작성

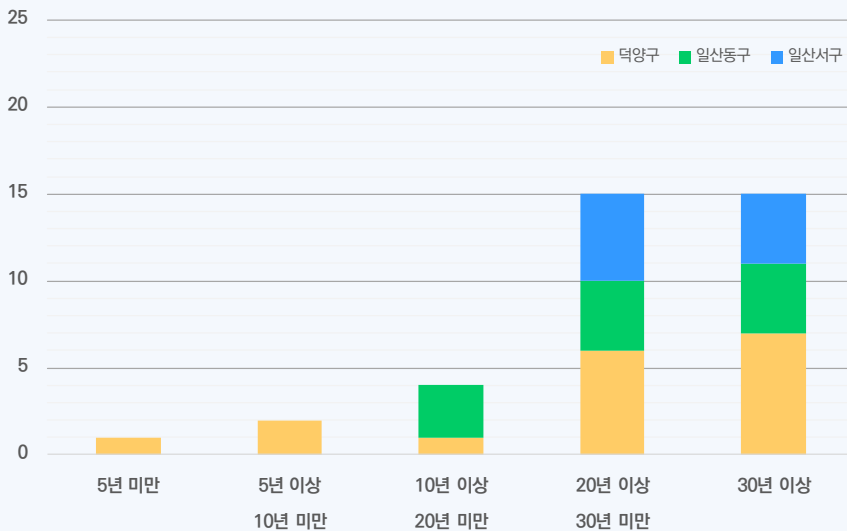
- 동 청사 건물의 증축 여부 및 시기

- 총 37개의 동을 대상으로 살펴보면 이 중 24개, 약 65%에 해당하는 동 청사 건물이 한 차례 이상의 증축을 시행한 것으로 확인됨
- 총 37개 동 청사 건물의 증축연도를 살펴보면, 1990년대(1990~1999년)는 2개, 2000년대(2000~2009년)는 9개, 2010년대(2010~2019년)는 10개, 2020년대(2020~2025년)는 3개로, 2000년대와 2010년대에 걸쳐 다수의 동 청사 건물에 대한 증축이 시행되었음이 확인됨

○ 고양시 노후 동 청사 판별

- 동 청사 건물의 준공 후 경과연수
 - 총 37개의 동을 대상으로 살펴보면 이 중 30개, 약 81%에 해당하는 동 청사 건물이 20년 이상 경과한 것으로 확인됨
 - 준공 후 20년 이상 경과한 건물 30개 중 30년 이상 경과한 건물은 15개로 파악됨
 - ※ 건물 노후도의 경우, 관련 법령·조례·정책의 목적, 건축물의 종류 및 구조 등에 따라 판단 기준이 상이하나 대부분 준공 후 20~30년의 경과연수를 건물 노후도의 기준으로 채택함
- 정비계획의 대상이 되는 노후 동 청사
 - 고양시 노후 동 청사의 경우, 준공 후 경과연수 20년을 기준으로 총 30개로 확인됨
 - ※ 고양시 동 청사의 노후도를 살펴보면, 준공 후 20년 이상 30년 미만에 해당하는 15개의 동 청사 건물 중 3분의 2에 달하는 10개의 동 청사가 향후 3년 이내에 30년 이상의 노후도를 갖게 될 예정임
 - ※ 동 청사의 기획·설계·시공과정을 거쳐 준공까지 5년 내외의 기간이 소요되는 점을 감안할 때, 준공 후 20년의 경과연수를 기준으로 고양시 노후 동 청사를 판별함

그림 4 | 고양시 동 청사 건물의 준공 후 경과연수 (37개 동 청사)



〈자료〉 저자 작성

□ 동 청사의 도시·건축적 특성

○ 동 청사의 건물 규모

- 동 청사 건물의 연면적
 - 고양시 노후 동 청사 건물 30개의 평균 연면적(일반건축물대장)은 989.47㎡이며, 연면적이 가장 작은 동 청사 건물은 673.03㎡, 가장 큰 동 청사 건물은 1,322.22㎡로 약 2배의 규모 차이가 있는 것으로 확인됨
 - ※ 30개의 노후 동 청사 건물 중 연면적이 1,000㎡ 이하는 18개, 이상은 12개로 파악됨
- 동 청사 건물의 대지면적
 - 고양시 노후 동 청사 건물 30개의 평균 대지면적(건축물대장 총괄표제부)은 1112.07㎡이며, 대지면적이 가장 작은 동 청사 건물은 586.6㎡, 가장 큰 동 청사 건물은 2,848㎡로 약 4.9배의 규모 차이가 있는 것으로 확인됨
- 동 청사 건물의 층수
 - 고양시 노후 동 청사 건물의 층수(일반건축물대장)의 경우, 총 30개 건물 중 지상층이 2층은 8개, 3층은 20개, 4층은 2개로, 3분의 2가 3층 규모로 조성된 것으로 확인됨
 - ※ 지하층의 경우, 30개의 노후 동 청사 건물 중 지하층이 없는 1개(장항1동)를 제외하고는 모두 지하1층으로 구성됨
- 동 청사 건물의 용적률 및 건폐율
 - 고양시 노후 동 청사 건물 30개의 평균 용적률(건축물대장 총괄표제부)은 90.4%이며, 용적률이 가장 작은 동 청사 건물은 38.64%, 가장 큰 동 청사 건물은 155.81%로 확인됨
 - 고양시 노후 동 청사 건물 30개의 평균 건폐율(건축물대장 총괄표제부)은 37.77%이며, 건폐율이 가장 작은 동 청사 건물은 14.47%, 가장 큰 동 청사 건물은 65.1%로 확인됨

○ 동 청사의 공간 유형별 면적

- 동 청사 건물의 공간 유형 구분
 - 「지방자치단체 공유재산 운영기준」의 「별표 8」 지방자치단체 청사 관리·운영」은 지방자치단체 청사의 공간 유형을 구분하고 공간별 정의 및 범위를 명시함
 - 지방자치단체 청사(본청·의회) 내 공간은 사무공간/ 사무지원공간/ 건물설비공간/ 공용공간/ 주민편의공간/ 법적의무 설치 공간의 6가지 유형으로 구분됨

표 3 | 지방자치단체 청사의 공간 유형별 정의 및 범위

구분	정의	범위
사무공간	• 지방자치단체 소속 직원이 업무와 관련한 사무를 보는 공간	단체장실, 부단체장실, 실·국·과장실, 사무실, 민원실 등

사무지원공간	• 지방자치단체 소속 직원의 업무와 관련한 사무를 지원 하는 공간이나 편의를 위한 공간	대강당 등 회의실, 자료실, 법률자문실, 체력단련실, 의무실, 식당, 휴게실 등
건물설비공간	• 지방자치단체 청사에 설치된 건축·기계·전기·통신·전 산 등 기기와 장비가 설치된 공간	공조실, 기계실, 물탱크실, 중수처리시설, 오수처리시설, 쓰레기 처리장, 신재생에너지설비 등
공용공간	• 지방자치단체 청사에서 여러 사람이 공동으로 이용하는 공간	현관, 로비, 홀, 라운지, 복도, 계단, 화장실, 엘리베이터 등
주민편의공간	• 지역주민 등 다양한 사람들이 청사시설을 편리하게 상 시적으로 이용할 수 있도록 설치한 전용공간	북카페, 스포츠 센터, 전시실, 공연장, 노인복지회관, 청소년수련관, 문화강좌실 등
법적의무 설치 공간	• 법령에 따라 지방자치단체 청사 내에 의무적으로 설치를 규정하고 있거나, 행정안전부장관이 인정한 공간	어린이집, 소방상황실, 충무시설, 민방위경보통제소 등

(자료) 「지방자치단체 공유재산 운영기준」의 「별표 8」 지방자치단체 청사 관리·운영에서 발췌 후 저자 수정·보완

- 동 청사 건물의 공간 유형별 면적

- 고양시 노후 동 청사 건물 30개를 대상으로 공간 유형별 면적 및 비율을 분석함
- ※ 공간 유형은 사무공간(일반사무공간; 민원대기실), 사무지원공간, 건물설비공간, 공용공간, 주민편의공간, 법적의무 설치 공간, 그리고 기타로 구분함
- 각 동 청사 건물별로 면적 비율이 가장 큰 공간 유형은 사무지원공간, 주민편의공간, 공용공간 중 하나로 확인됨
- ※ 공간 유형 중 사무지원공간의 면적 비율이 가장 큰 동 청사 건물은 8개, 주민편의공간은 10개, 공용공간은 11개로 파악됨

○ 동 청사의 시설 및 안전

- 주차면 수

- 고양시 노후 동 청사 건물 30개의 평균 주차면 수는 약 11대로, 주차면 수가 가장 적은 동 청사 건물은 4대, 가장 많은 동 청사 건물은 46대로 동 청사 건물 간 격차가 큰 것으로 확인됨
- ※ 동 청사 건물 인근에 직원 및 주민이 사용 가능한 공용 또는 전용 주차장이 설치된 곳은 총 30개 중 6개가 해당됨

- 승강기 유무

- 고양시 노후 동 청사 건물의 승강기 유무의 경우, 총 30개 건물 중 승강기가 있는 곳은 19개, 승강기가 없는 곳은 11개로 확인됨
- ※ 승강기가 있는 19개의 동 청사 건물 중 2022~2025년 사이에 승강기 설치 목적의 증축을

진행한 곳은 총 11곳으로, 과반 수 이상이 근 3년 이내에 승강기 설치를 진행한 것으로 파악됨

- 내진설계 적용 여부

- 고양시 노후 동 청사 건물의 내진설계 적용 여부의 경우, 총 30개 건물 중 내진설계가 적용된 곳은 9개, 내진설계가 비적용된 곳은 21개로 확인됨

- 정기안전점검 실시 여부

- 고양시 노후 동 청사 건물의 정기안전점검 실시 여부의 경우, 총 30개 건물 중 정기안전점검을 실시한 곳은 11개로 이들 모두 B등급에 해당함
- ※ 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 근거하여 ‘정기안전점검’을 실시하며, 해당법 시행령에 따르면 준공 후 15년이 경과된 시설물로서 연면적 1천㎡ 이상인 공공업무시설은 제3종시설물의 범위에 포함되어 정기안전점검의 대상이 됨

○ 동 청사의 접근성

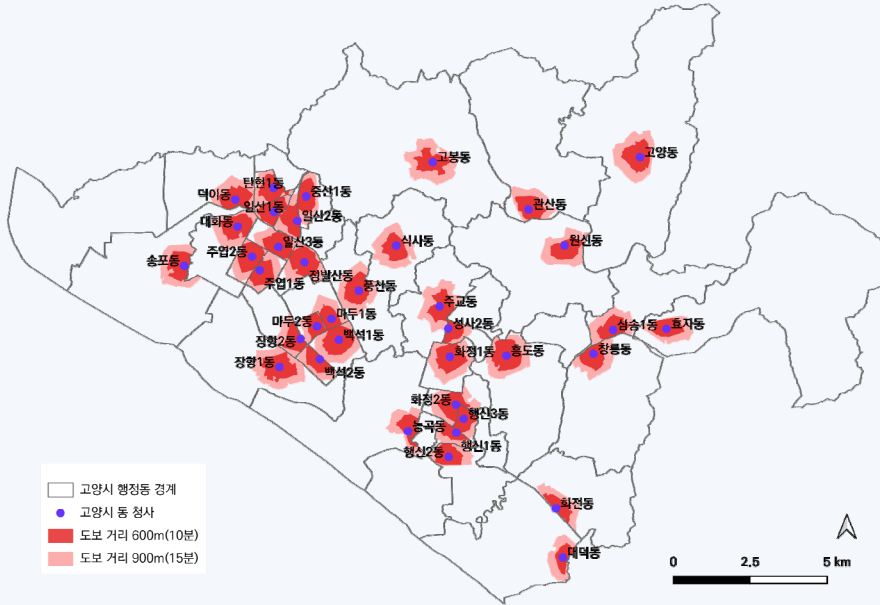
- 도보 접근성

- 동 청사별 도보 접근성을 파악하기 위해 고양시 노후 동 청사 건물 30개 각각으로부터 도보 거리 600m 및 900m 등시선 내 면적 및 인구의 비율을 분석함
- ※ 면적 비율의 경우 각 동별 총 면적 대비 도보 거리 600m 및 900m 등시선 내 포함된 면적을, 인구 비율의 경우 각 동별 총 인구 대비 도보 거리 600m 및 900m 등시선 내 포함된 인구를 의미함
- 고양시 노후 동 청사 건물 30개를 대상으로 도보 거리 600m 및 900m 내 면적 및 인구 비율을 분석한 결과, 면적 비율의 평균은 600m는 29%, 900m는 48%, 인구 비율의 평균은 600m는 40%, 900m는 61%로 확인됨
- ※ 동별 총 인구 대비 600m 및 900m 등시선 내 인구 비율이 높은 동 청사의 경우, 동 청사에 도보 접근 가능한 근거리 내에 인구가 밀집되어 있다고 해석 가능함

- 대중교통 접근성 (버스정류장으로부터 도보 거리)

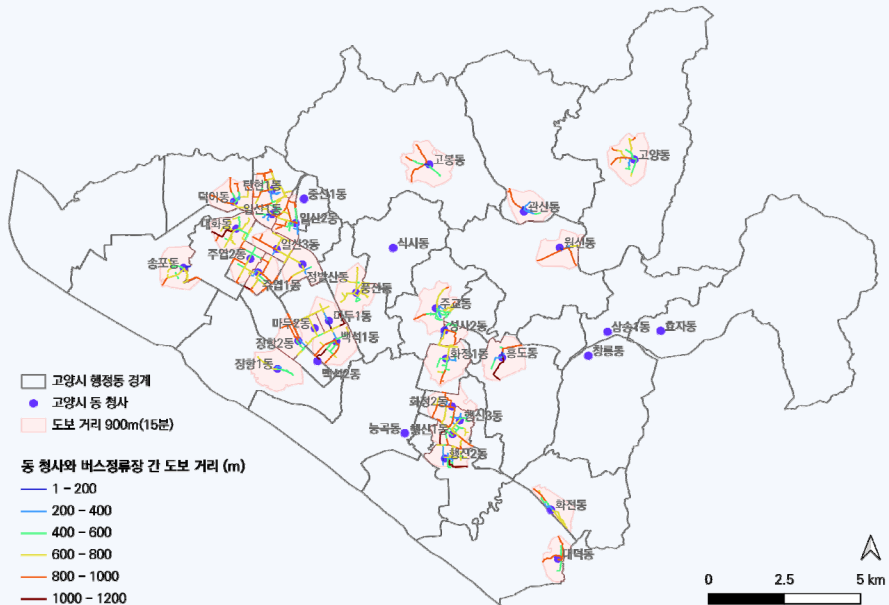
- 동 청사별 대중교통 접근성을 파악하기 위해 고양시 노후 동 청사 건물 30개 각각으로부터 도보 거리 900m 이내에 위치하는 버스정류장들을 대상으로 동 청사 건물까지 도보로 이동 시 최소 및 최대, 그리고 평균 거리를 분석함
- ※ 각 동 청사로부터 도보 거리 900m의 경우, 버스정류장에서 하차해 도보로 15분 이내에 동 청사에 도달 가능한 거리로 해석함
- 고양시 노후 동 청사 건물 30개를 대상으로 도보 거리 900m 이내에 위치하는 각 버스정류장과의 최소 거리를 분석한 결과, 거리가 가장 짧은 동 청사 건물은 1m(풍산동), 거리가 가장 긴 동 청사 건물은 460m(마두2동)로 확인됨

그림 5 | 고양시 동 청사(37개 동)의 도보 거리 600m(10분) 및 900m(15분) 범위



(자료) 'QGIS' 프로그램 활용하여 저자 작성

그림 6 | 고양시 노후 동 청사(30개 동)와 도보 거리 1,000m 내외 버스정류장 입지



(자료) 'QGIS' 프로그램 활용하여 저자 작성

○ 동 청사의 공간 확장 가능성

- 건물 확장 가능성

- 동 청사별 건물 규모(용적율; 연면적)의 확장 가능성을 분석하기 위해 각 동 청사 토지별 기존 용적율과 허용 용적율의 비교 후 추가 확보 가능한 연면적을 도출함

※ 추가 확보 가능 연면적 = (허용 용적율 × 대지면적 ÷ 100) - 용적율 산정용 연면적

- 고양시 노후 동 청사 건물 30개의 추가 확보 가능 연면적의 평균은 2217.78㎡이며, 추가 확보 가능 연면적이 가장 작은 동 청사 건물은 194.7㎡, 가장 큰 동 청사 건물은 17,957.55㎡로 동 청사 건물 간 격차가 큰 것으로 확인됨

- 부지 확장 가능성

- 동 청사별 부지 규모의 확장 가능성을 분석하기 위해 각 동 청사 토지와 인접하여 위치한 활용 가능 부지(국·공유지)를 조사 후 현재 조성되어 있는 시설 종류에 따라 구분함

※ 동 청사별 인접 국·공유지 내 조성된 시설에는 지구대/파출소/치안센터, 소방서/119안전센터, 우체국, 주차장, 노인정, 청소년 시설, 어린이집, 자연림/공원 등이 포함됨

○ 동 청사의 복합화 가능성

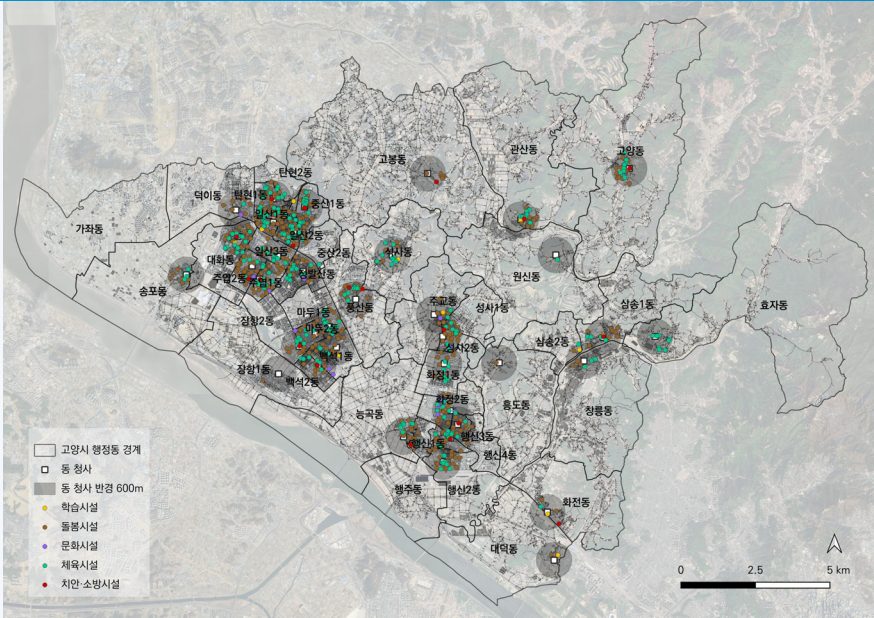
- 생활SOC 복합화

- 최근 가용지 부족, 효율적 예산 활용 등을 이유로 지역특성 및 주민수요에 부합하는 공공시설을 복합화 하여 조성하는 추세로, 동 청사의 신축 또는 정비 시 지역 내 주요 생활SOC를 연계·복합화 하는 방안을 고려 가능함

- 동 청사 반경 600m 및 900m 주요 생활SOC

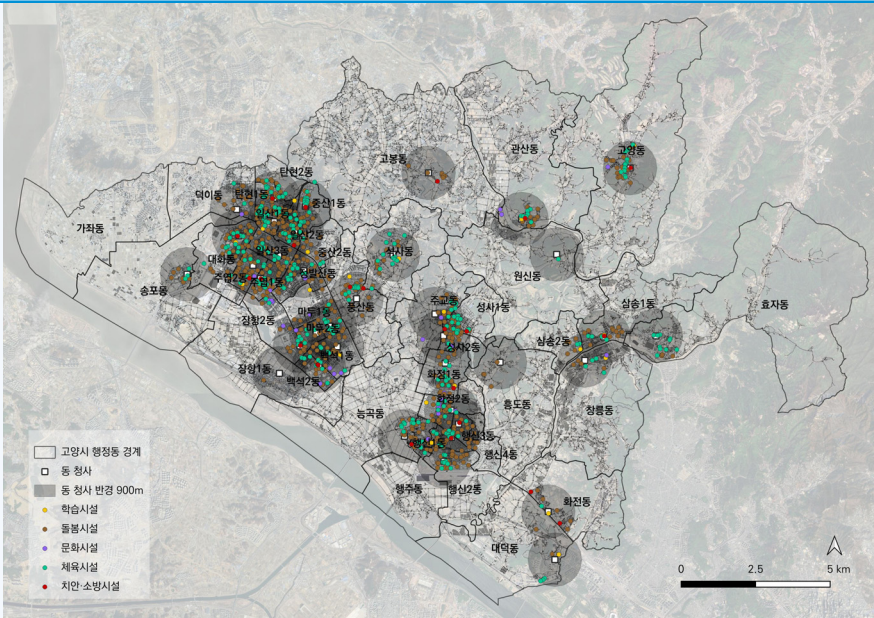
- 고양시 노후 동 청사 건물 30개를 대상으로 반경 600m 내에 입지한 주요 생활SOC의 개수를 분석한 결과, 30개 동의 총 평균은 약 30개, 개수가 가장 적은 동 청사 건물은 1개, 개수가 가장 많은 동 청사 건물은 79개로 동 청사 건물 간 격차가 큰 것으로 확인됨
- 고양시 노후 동 청사별 반경 600m 내에 입지한 주요 생활SOC의 유형을 살펴보면, 총 30개 중 2개(화전동, 마두2동)를 제외한 28개의 동 청사 근거리(600m 이내)에는 총 생활SOC 수의 과반이 넘는 수의 돌봄시설이 위치하고 있음이 파악됨
- 고양시 노후 동 청사 건물 30개를 대상으로 반경 900m 내에 입지한 주요 생활SOC의 개수를 분석한 결과, 30개 동의 총 평균은 약 57개, 개수가 가장 적은 동 청사 건물은 2개, 개수가 가장 많은 동 청사 건물은 141개로 동 청사 건물 간 격차가 큰 것으로 확인됨
- 고양시 노후 동 청사별 반경 900m 내에 입지한 주요 생활SOC의 유형을 살펴보면, 총 30개 중 2개(대덕동, 관산동)를 제외한 28개의 동 청사 근거리(900m 이내)에는 총 생활SOC 수의 과반이 넘는 수의 돌봄시설이 위치하고 있음이 파악됨

그림 7 | 고양시 동 청사(37개 동)의 반경 600m 내 주요 생활SOC 입지



(자료) 'QGIS' 프로그램 활용하여 저자 작성

그림 8 | 고양시 동 청사(37개 동)의 반경 900m 내 주요 생활SOC 입지



(자료) 'QGIS' 프로그램 활용하여 저자 작성

□ 동 청사의 인구·사회적 특성

○ 동별 인구 및 세대

- 주민등록인구 및 주민등록세대

- 고양시 노후 동 청사 건물이 입지한 30개 동을 대상으로 2020~2025년 동안의 주민등록인구 및 세대 수의 변화를 분석한 결과, 도시개발사업 등으로 인한 사회적 인구 증가, 행정구역 조정(분동) 등으로 인한 인구 급감이 발생한 일부 동을 제외하고는 대부분 인구 및 세대가 완만히 감소하는 경향을 나타냄
- 2025년 5월 기준, 30개의 동 중 주민등록인구가 가장 많은 곳은 풍산동(36,623명), 가장 적은 곳은 성사2동(10,359명), 그리고 주민등록세대가 가장 많은 곳은 관산동(16,194가구), 가장 적은 곳은 성사2동(4,605가구)으로 확인됨

○ 동별 취약계층

- 65세 이상 고령인구

- 고양시 노후 동 청사 건물이 입지한 30개 동을 대상으로 2020~2025년 동안의 65세 이상 고령인구 수 및 비율의 변화를 분석한 결과, 도시개발사업 등을 통한 청년인구 유입, 행정구역 조정(분동) 등을 통한 인구 급감으로 인해 단기적으로 고령인구가 감소한 일부 동을 제외하고는 대부분 고령인구 수 및 비율이 지속적으로 증가하는 경향을 나타냄
- 2025년 2월 기준, 30개의 동 중 65세 이상 고령인구가 가장 많은 곳은 관산동(8,918명), 가장 적은 곳은 대덕동(1,394명), 그리고 65세 이상 고령인구 비율이 가장 높은 곳과 낮은 곳 역시 각각 관산동(26.3%), 대덕동(8.4%)으로 확인됨

- 기초생활수급자

- 고양시 노후 동 청사 건물이 입지한 30개 동을 대상으로 2020~2025년 동안의 기초생활수급자 수의 변화를 분석한 결과, 일부 동에서 단기적인 증감이 관찰되기는 하나 대부분의 동에서는 전반적으로 기초생활수급자의 수가 증가하는 경향을 나타냄
- 2025년 기준, 30개의 동 중 기초생활수급자의 수가 가장 많은 곳은 관산동(2,392명), 가장 적은 곳은 장항1동(132명), 그리고 동별 총 인구 대비 기초생활수급자 비율이 가장 높은 곳은 주교동(9.4%), 가장 낮은 곳은 장항1동(0.8%)으로 확인됨

- 등록장애인

- 2025년 기준, 고양시 노후 동 청사 건물이 입지한 30개의 동 중 등록장애인의 수가 가장 많은 곳은 고봉동(1,646명), 가장 적은 곳은 고양동(24명), 그리고 동별 총 인구 대비 등록장애인 비율이 가장 높은 곳과 낮은 곳 역시 각각 고봉동(7.8%), 고양동(0.09%)으로 확인됨

○ 동 청사별 운영

- 공무원 수 및 민원처리 건수

- 고양시 노후 동 청사 건물이 입지한 30개 동을 대상으로 2020~2025년 동안의 총 공무원 및 민원처리 담당 공무원 수, 민원처리 건수의 변화를 분석한 결과, 일부 동에서 단기적인 증감이 관찰되기는 하지만 전반적으로 총 공무원 및 민원처리 담당 공무원 수는 증가하는

경향을 나타냄

- 2025년 5월 기준, 30개의 동 중 총 공무원 수가 가장 많은 곳은 풍산동(27명), 가장 적은 곳은 대덕동·성사2동·마두2동(각 12명), 그리고 민원처리 담당 공무원 수가 가장 많은 곳은 주업1동(16명), 가장 적은 곳은 마두2동·장항1동(3명)으로 확인됨
- 주민자치 프로그램
 - 2025년 5월 기준, 고양시 노후 동 청사 건물이 입지한 30개의 동을 대상으로 행정복지센터 내 운영 중인 주민자치 프로그램(문화강좌) 수를 분석한 결과, 프로그램 수가 가장 많은 곳은 송포동(62개), 가장 적은 곳은 장항1동(2개)으로 확인됨

표 4 | 고양시 노후 동 청사(30개 동)별 65세 이상 고령인구 수의 변화 (단위: 명 & %)

행정구역		2020	2021	2022	2023	2024	2025.02	
덕양구 (13)	고양동	인구수	5,448	5,633	5,953	6,195	6,530	6,571
		비율	17.9	18.9	20.4	21.8	23.5	23.8
	관산동	인구수	7,058	7,488	7,951	8,285	8,817	8,918
		비율	19.2	20.5	22.2	23.6	25.9	26.3
	대덕동	인구수	574	552	903	1,269	1,392	1,394
		비율	23.2	22.8	11.4	7.9	8.4	8.4
	성사2동	인구수	2,191	2,264	2,354	2,475	2,598	2,633
		비율	19.0	20.0	21.4	23.0	25.0	25.3
	원신동	인구수	3,086	3,291	3,547	3,730	4,026	4,058
		비율	13.0	13.9	15.2	16.3	17.9	18.1
	주교동	인구수	2,781	2,789	2,387	2,465	2,592	2,611
		비율	18.5	19.3	20.9	22.5	24.5	24.8
	행신1동	인구수	3,181	3,356	3,536	3,698	3,968	4,004
		비율	14.4	15.6	16.7	17.9	19.6	19.9
	행신2동	인구수	4,227	4,366	4,537	4,814	5,132	5,196
		비율	13.0	13.8	14.7	15.8	17.2	17.5
	행신3동	인구수	6,259	6,552	3,441	3,608	3,894	3,960
		비율	13.6	14.5	14.7	15.7	17.3	17.7
	화전동	인구수	2,891	3,070	3,264	3,381	3,519	3,563
		비율	10.7	11.0	11.7	12.1	12.6	12.8
	화정1동	인구수	5,793	6,020	6,333	6,641	6,900	6,981
		비율	15.2	16.1	17.3	18.4	19.6	19.8
	화정2동	인구수	4,056	4,217	4,404	4,678	4,975	5,026
		비율	12.1	12.9	13.8	14.9	15.9	16.0
	흥도동	인구수	5,628	6,152	3,639	3,779	3,984	4,005
		비율	12.4	12.7	12.2	12.8	13.4	13.5

일산동구 (8)	고봉동	인구수	4,004	4,271	4,506	4,761	5,116	5,177
		비율	17.4	18.4	19.9	21.6	24.0	24.4
	마두1동	인구수	2,955	3,047	3,188	3,366	3,635	3,680
		비율	12.1	12.7	13.6	14.6	16.0	16.2
	마두2동	인구수	2,218	2,252	2,287	2,415	2,551	2,552
		비율	13.3	13.9	14.5	15.5	16.6	16.6
	백석1동	인구수	3,542	3,730	3,973	4,279	4,584	4,632
		비율	11.5	12.3	13.4	14.7	16.0	16.2
	장항1동	인구수	1,084	1,152	1,165	1,270	1,442	1,455
		비율	10.0	10.1	10.5	11.7	8.6	8.7
	장항2동	인구수	3,051	3,233	3,429	3,762	4,028	4,069
		비율	11.4	11.9	12.8	14.2	15.1	15.3
	정발산동	인구수	3,453	3,636	3,850	4,017	4,204	4,265
		비율	14.6	15.6	17.0	18.3	19.6	19.9
풍산동	인구수	4,763	5,095	5,392	5,802	6,332	6,429	
	비율	12.2	13.2	14.3	15.6	17.2	17.5	
일산서구 (9)	대화동	인구수	4,447	4,689	4,994	5,237	5,614	5,722
		비율	12.2	13.0	14.1	15.1	16.5	16.8
	덕이동	인구수	-	-	3,883	4,191	4,543	4,635
		비율	-	-	12.4	13.6	14.8	15.0
	송포동	인구수	2,624	2,794	2,936	3,133	3,295	3,314
		비율	12.0	13.0	14.0	15.2	16.2	16.4
	일산1동	인구수	4,075	4,273	4,435	4,723	5,040	5,097
		비율	14.7	15.8	16.9	18.4	20.0	20.3
	일산2동	인구수	3,027	3,188	3,363	3,676	4,006	4,061
		비율	16.2	17.4	18.7	19.2	21.3	21.7
	일산3동	인구수	3,394	3,588	3,796	4,050	4,388	4,454
		비율	9.4	10.2	11.1	11.9	13.1	13.3
	주엽1동	인구수	4,290	4,543	4,756	5,048	5,266	5,288
		비율	15.3	16.3	17.5	18.8	20.0	20.2
주엽2동	인구수	4,832	5,012	5,120	5,328	5,546	5,625	
	비율	16.5	17.4	18.4	19.5	20.6	21.0	
탄현1동	인구수	-	-	3,676	3,890	4,230	4,300	
	비율	-	-	12.0	12.9	14.3	14.6	

(자료) '국가통계포털 (KOSIS)'의 "주민등록인구현황" 데이터 참고하여 저자 작성

4. 동 청사 정비 우선순위 분석

□ 동 청사 정비 우선순위 평가지표

○ 노후 동 청사 정비 우선순위 평가를 위한 지표 선정

- 평가지표 검토

- 고양시 노후 동 청사 건물(준공 후 20년 이상 경과) 30개를 대상으로 정비 우선순위를 평가함에 있어 활용 가능한 지표를 도시·건축적 및 인구·사회적 특성으로 구분하여 검토함
- 동 청사의 도시·건축적 및 인구·사회적 특성과 관련된 지표들 중 정비 우선순위 평가 시 활용 가능한 지표를 객관성·타당성·일관성·현실성·정책적 부합성의 기준을 적용하여 선정함

- 선정 평가지표

- 고양시 노후 동 청사 건물 30개를 대상으로 정비 우선순위를 평가하기 위해 평가 영역·항목·지표를 설정함
- ※ 고양시 동 청사 정비계획 수립 시 정비의 우선순위를 판단하기 위한 종합지수를 '(가칭)복합 정비지수'로 명명함

표 5 | 고양시 노후 동 청사의 정비 우선순위 평가를 위한 영역·항목·지표의 정의

영역	항목	지표	의미	산정 방식	정비 우선순위와의 관계
건축적 특성 (동 청사 건물의 물리적 속성과 관계된 지표)	건물 안전성	건물 내진설계 적용 여부	재난·재해에 대한 건물 취약 정도	건축물대장 상 내진설계 적용 여부 확인	내진설계 X → 우선순위 ▲
		정기안전점검 실시 여부	건물의 붕괴·전도 등 물리적·기능적 결함	각 구·동별 담당자를 통해 확인	안전점검 X → 우선순위 ▲
	건물 노후도	건물 준공 후 경과연수	건물의 연식과 구조적 상태	= 2025년 - 준공연도	경과연수 ▲ → 우선순위 ▲
		건물 증축 후 경과연수	건물 증축 여부 및 시기	= 2025년 - 증축연도	경과연수 ▲ → 우선순위 ▲
	개발 용이성	추가 확보 가능 연면적	건물 확장 가능성	= (필지별 허용 용적률 x 대지면적 ÷ 100) - 용적률 산정용 연면적	면적 ▲ → 우선순위 ▲
		활용 가능 인접부지 여부	부지 확장 가능성	인접 국·공유지의 지목·면적·소유관계 확인	부지(시유제) O → 우선순위 ▲

공간적 효율성 (동 청사 내부공간 활용의 효율성과 관계된 지표)	공간 규모	건물 연면적	활용 가능 공간 규모	건축물대장 상 연면적 확인	면적 ▼ → 우선순위 ▲
		인구 천 명당 건물 연면적	인구 대비 공간 규모	$\text{= 건물 연면적} \div \text{동별 주민등록인구 수} \times 1,000$	면적 ▼ → 우선순위 ▲
	공간 협소도	직원 1인당 사무공간 면적	사무공간의 활용도	$\text{= 사무공간 면적} \div \text{동별 직원 수}$	면적 ▼ → 우선순위 ▲
		주민 1인당 주민편의공간 면적	주민편의공간의 활용도	$\text{= 주민편의공간 면적} \div \text{동별 주민등록인구 수}$	면적 ▼ → 우선순위 ▲
인구·사회적 수요 (동 청사의 공간·기능에 대한 수요와 관계된 지표)	지역 인구	총 인구 수	총 인구 규모	동별 주민등록인구 수 확인	인구 수 ▲ → 우선순위 ▲
		2022~2025년 인구 증감율	이용자 수의 증감	$\text{= (2025년 인구} - \text{2022년 인구)} \div \text{2022년 인구} \times 100$	증가율 ▲ → 우선순위 ▲
	취약 계층	고령인구 (65세 이상) 수 대비 민원공간	고령인구 수용 정도	$\text{= 민원공간 면적} \div \text{동별 고령인구 수}$	면적 ▼ → 우선순위 ▲
		기초생활수급자 수 대비 민원공간	기초생활수급자 수용 정도	$\text{= 민원공간 면적} \div \text{동별 기초생활수급자 수}$	면적 ▼ → 우선순위 ▲
		등록장애인 수 대비 민원공간	장애인 수용 정도	$\text{= 민원공간 면적} \div \text{동별 등록장애인 수}$	면적 ▼ → 우선순위 ▲
	행정 서비스	민원담당 공무원 1인당 민원처리 건수	행정서비스 이용도	$\text{= 민원처리 건수} \div \text{동별 민원담당 공무원 수}$	건수 ▲ → 우선순위 ▲

(자료) 저자 작성

□ 평가지표 가중치 산정을 위한 AHP 설문

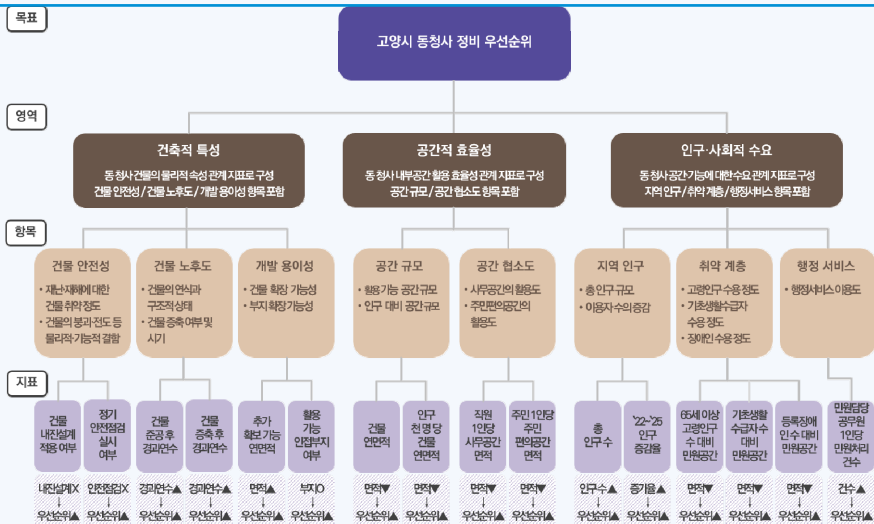
○ AHP 설문

- 계층화분석법 (Analytic Hierarchy Process, AHP)
 - 계층화분석법(AHP)은 다기준 의사결정 문제를 계층적으로 분류한 후 요소 간의 쌍대비교를 통해 상대적 중요도를 정량화함으로써 가중치 산정 등 최적의 대안을 선택하는 구조화된 의사결정 기법임
- 전문가 대상 AHP 설문
 - 고영시 노후 동 청사 정비 우선순위 판단을 위한 복합정비지수 개발 시 활용된 지표들의 가중치를 도출하기 위해 17명의 전문가를 대상으로 AHP 설문을 수행함

○ 지표별 가중치 산정

- AHP 계층 구조
 - 동 청사 정비 우선순위 평가 시 복합정비지수의 도출을 위해 선정된 16개 지표를 3개 영역과 8개 항목으로 구조화 함
- AHP를 통한 가중치 산출
 - AHP를 통한 평가자(전문가)별 쌍대비교 응답값을 기하평균(Geometric Mean) 방식으로 평균을 내어 평가지표별 중요도(가중치)를 산출함
 - AHP 설문의 응답자가 일관성을 가지고 평가에 임했는지 확인하기 위해 일관성 비율(CR, Consistency Ratio)을 통해 신뢰성을 검증함

그림 9 | 동 청사 정비 우선순위 판단을 위한 AHP의 계층도



(자료) 저자 작성

□ 복합정비지수 기반 동 청사 정비 우선순위 도출

○ 복합정비지수

- 동별 지표값
 - 고양시 노후 동 청사 건물 30개를 대상으로 정비 우선순위를 평가하기 위한 지표 16개에 대한 지표값을 산출함
- 지표값의 정규화
 - 정비 우선순위 평가지표 16개에 대한 지표값의 경우 수치의 크기·범위·단위 등이 상이하기에 데이터 전처리 과정, 즉 정규화(Normalization)를 통해 각 지표들이 동일한 척도에서 비교 가능하도록 전환함
 - ※ 정규화에서 가장 일반적인 방법은 최소-최대 정규화(Min-Max Scaling)로, 각 지표값을 0~1 범위로 변환함

표 6 | 최소-최대 정규화(Min-Max Scaling)의 공식

정방향	역방향
<ul style="list-style-type: none"> • 지표값이 클수록 우선순위가 높아지는 경우 $x' = \frac{x - \min(X)}{\max(X) - \min(X)}$	<ul style="list-style-type: none"> • 지표값이 작을수록 우선순위가 높아지는 경우 $x' = \frac{\max(X) - x}{\max(X) - \min(X)}$
* x는 원본 데이터 값, min(X)는 최솟값, max(X)는 최댓값, x'는 정규화된 값을 의미함	

〈자료〉 저자 작성

- 복합정비지수
 - 동 청사별로 16개 평가지표의 정규화된 지표값에 각각의 가중치를 곱한 후 합산하여 복합정비지수를 도출함
 - ※ [복합정비지수] = (평가지표 1 x 가중치 1) + ... + (평가지표 16 x 가중치 16)

○ 동 청사 정비 우선순위

- 복합정비지수에 기반한 동 청사 정비 우선순위 평가
 - 고양시 노후 동 청사 건물 30개를 대상으로 3개의 평가영역, 8개의 평가항목, 16개의 평가지표를 통해 도출된 복합정비지수에 기반하여 정비 우선순위를 판단함

5. 고양시 동 청사 정비계획 수립

□ 동 청사 정비의 기본 방향

- 고양시 동 청사의 이상적인 역할상 정립
 - 동 청사의 공간·기능에 대한 미래 수요 예측 및 반영
 - 동 청사의 효율적 공간 운영을 위한 적정 모형 개발
- 동 청사 건물의 노후도 및 면적에 대한 기준 마련
 - 동 청사 건물 정비 시의 노후도 판별 조건 설정
 - 동 청사 공간유형별 적정면적 산정 방법 고안
- 동 청사별 건물관리 및 공간활용에 대한 이력 구축
 - 동 청사 건물에 대한 공공주도형·수요맞춤형 유지관리 수행
 - 동 청사 공간 활용에 대한 이용자 관점의 이력 구축
- 동 청사 정비모델 유형화 및 기획단계 내실화
 - 동 청사별 특성을 반영한 정비모델 수립
 - 동 청사 정비 시 기획업무의 중요성 강조

표 7 | 동 청사 정비계획 수립의 기본 방향

방향	내용
고양시 동 청사의 이상적인 역할상 정립	<ul style="list-style-type: none">• 동 청사의 공간·기능에 대한 미래 수요 예측 및 반영• 동 청사의 효율적 공간 운영을 위한 적정 모형 개발
동 청사 건물의 노후도 및 면적에 대한 기준 마련	<ul style="list-style-type: none">• 동 청사 건물 정비 시의 노후도 판별 조건 설정• 동 청사 공간유형별 적정면적 산정 방법 고안
동 청사별 건물관리 및 공간활용에 대한 이력 구축	<ul style="list-style-type: none">• 동 청사 건물에 대한 공공주도형·수요맞춤형 유지관리 수행• 동 청사 공간 활용에 대한 이용자 관점의 이력 구축
동 청사 정비모델 유형화 및 기획단계 내실화	<ul style="list-style-type: none">• 동 청사별 특성을 반영한 정비모델 수립• 동 청사 정비 시 기획업무의 중요성 강조

〈자료〉 저자 작성

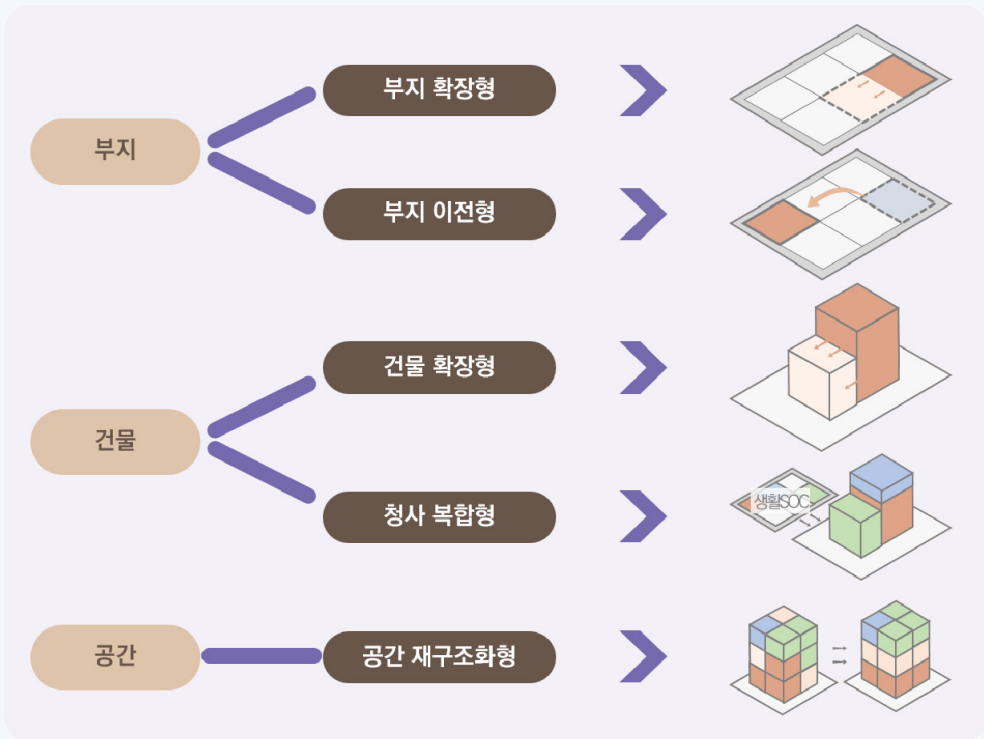
□ 지역 맞춤형 노후 동 청사 정비모델

○ 동 청사 정비모델

- 동 청사 정비모델의 5가지 유형

- 동 청사별 도시·건축적 및 인구·사회적 특성, 그리고 동 청사 정비 우선순위 평가영역·항목·지표를 기반으로 동 청사 정비모델을 부지·건물·공간의 관점으로 구분한 후, 최종적으로 5가지 정비모델 유형을 도출함
- 동 청사별 정비계획 또는 건축계획의 단계에서 각각의 도시·건축·인구·사회적 특성에 따라 단수 혹은 복수의 모델 유형을 적용함으로써, 동 청사별로 차별화된 정비 전략의 구상을 위한 기틀을 마련함

그림 10 | 동 청사 정비모델의 유형화



〈자료〉 저자 작성

○ 동 청사 정비모델의 유형별 특성

- 유형 1: 부지 확장형
 - 부지 확장형의 경우, 동 청사 건물에 인접하여 국·공유지가 입지할 시 이를 활용하여 동 청사 정비를 위한 부지 확장이 가능한 유형을 의미함
 - ※ 국유지 또는 도유지의 경우 지자체 소유 부지와와의 교환, 국·공유지 공동개발 등 부지 활용을 위한 이해관계자 간 협의의 과정이 요구되기에, 비교적 부지 확보가 용이한 사유지를 우선적으로 검토 가능함
- 유형 2: 부지 이전형
 - 부지 이전형의 경우, 동 청사의 입지가 부적당하여 부지 이전이 필요하거나 유휴·저이용 국·공유지를 확보하여 부지 이전이 가능한 유형을 의미함
 - ※ 동 청사 건물의 정비 시 부지 이전을 통한 신축 방식을 채택할 경우, 적정 부지의 확보는 선결조건에 해당함
- 유형 3: 건물 확장형
 - 건물 확장형의 경우, 각 동 청사 토지별 기존 용적율·건폐율과 허용 용적율·건폐율의 비교 등의 방식을 통해 해당 부지 내 추가 면적의 확보가 가능하다고 판단된 유형을 의미함
 - ※ 건물 규모(면적, 층수)의 확장, 즉 증축은 대표적으로 수직 및 수평 증축으로 구분되며, 수직 증축은 기존 건물의 상부에 층수를 추가해 연면적을 늘리는 방식, 수평 증축은 기존 층수를 유지하면서 바닥면적을 좌우로 확장해 연면적을 늘리는 방식으로 이해 가능함
- 유형 4: 청사 복합형
 - 청사 복합형의 경우, 동 청사 건물과 인접한 부지 또는 인접한 블록에 생활SOC가 밀집되어 입지함에 따라 단일부지에 청사를 중심으로 복수의 시설들을 연계·복합 개발함으로써 거점 조성이 가능한 유형을 의미함
 - ※ 동 청사 정비는 재원조달과 결합되어야 실현 가능함을 고려할 때, 청사 복합형 모델의 적용 시 “노후 공공청사 복합개발” 등과 같이 공공청사를 중심으로 임대주택·공익시설·상업시설 등을 복합화 하는 사업을 활용해 시의 재정 부담을 줄이는 동시에 주거·복지·문화 등의 기능을 확충함
 - ※ 청사 복합형 모델이 적용된 동 청사는 다른 행정복지센터와 달리 규모·기능 등의 측면에서 보다 넓은 생활권을 아우를 수 있는 광역 단위 역할을 부여함
- 유형 5: 공간 재구조화형
 - 공간 재구조화형의 경우, 인접한 국·공유지의 부재, 증축을 통한 추가 면적 확보의 불가능 등의 요인으로 인해 부지 및 건물의 확장이 아닌 공간 재구조화를 통해 공간 활용의 효율성 증진이 가능한 유형을 의미함
 - ※ 동 청사 건물의 정비 시 공간 재구조화, 즉 공간 리모델링 방식을 채택할 경우, 구조 안전성 진단과 함께 법적 규제 충족 여부 등을 종합적으로 확인해 우선적으로 리모델링 가능 여부를 판단해야 함



요약	i
제1장 연구 개요	1
제1절 연구 배경 및 목적	3
제2절 연구 범위 및 방법	8
제3절 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성	12
제2장 동 청사에 대한 이론적 고찰	15
제1절 동 청사 관련 법제도 및 정책	17
제2절 동 청사 관련 주요 쟁점	69
제3절 동 청사 건립·정비 관련 평가지표	74
제3장 동 청사 현황 진단	101
제1절 동 청사 정비 대상	103
제2절 동 청사의 도시·건축적 특성	111
제3절 동 청사의 인구·사회적 특성	175
제4장 동 청사 정비 우선순위 분석	191
제1절 동 청사 정비 우선순위 평가지표	193
제2절 평가지표 가중치 산정을 위한 AHP 설문	198
제3절 복합정비지수 기반 동 청사 정비 우선순위 도출	201

제5장 고양시 동 청사 정비계획 수립	209
제1절 동 청사 정비의 기본 방향	211
제2절 지역 맞춤형 노후 동 청사 정비모델	222
참고문헌	235
부록	237
Abstract	249

표 목차

[표 1-1] 고양시(구별) 총 인구 및 65세 이상 고령인구 수·비율 변화 (2000~2023) …	3
[표 1-2] 고양시 행정구역 연혁 ……………	9
[표 1-3] 공공청사 관련 선행연구 ……………	12
[표 1-4] 본 연구의 선행연구와의 차별성 ……………	14
[표 2-1] 지방자치단체(시) 본청 청사의 기준 면적 ……………	19
[표 2-2] 지방자치단체 청사의 세부공간 분류 및 정의 ……………	20
[표 2-3] 고양시 시·구·동 청사의 직무 관련 1인당 면적 기준 ……………	21
[표 2-4] 공공청사의 결정기준 및 구조·설치기준 ……………	23
[표 2-5] 주민자치센터의 기능 ……………	26
[표 2-6] 청사의 지위·역할에 따른 관련 법제도의 구분 및 내용 ……………	27
[표 2-7] 공공청사 복합화 사례 (국유재산) ……………	34
[표 2-8] 공공청사 복합화 사례 (공유재산) ……………	35
[표 2-9] 기존 및 향후 생활SOC 공급 방향 비교 ……………	38
[표 2-10] 생활SOC사업 중 복합화 사업대상 시설 ……………	41
[표 2-11] 생활SOC 복합화 추진가능 시설의 복합화 시 보조율 조정(안) ……………	41
[표 2-12] 국·공유지 활용 생활SOC 공급을 위한 국유재산 관리제도 개선 방향 …	43
[표 2-13] ‘생활SOC 복합화 사업’ 시설별 현황 ……………	45
[표 2-14] ‘생활SOC 복합화 사업’의 고양시 선정 건 ……………	45
[표 2-15] ‘생활SOC 복합화 사업’ 사례 1 (연제구 국공립 어린이집·가족센터) ……	46
[표 2-16] ‘생활SOC 복합화 사업’ 사례 2 (고양시 내일공제작소) ……………	47
[표 2-17] 노후청사 복합개발의 지자체 사례 (서울시 구로구 오류1동) ……………	52
[표 2-18] ‘노후 공공건축물 리뉴얼 사업’ 1차 선도사업(2015) 사례 (서울 서초구청) …	53
[표 2-19] ‘노후 공공건축물 리뉴얼 사업’ 선도사업 현황 (2020년 기준) ……………	53
[표 2-20] ‘지능형(스마트) 정부청사 전환사업’의 3개 분야-5대 핵심 추진과제 …	54
[표 2-21] 지능형(스마트) 정부청사 구축 전·후 비교 ……………	55
[표 2-22] ‘제로에너지건축물 의무화’ 추진 경과 ……………	58
[표 2-23] 제로에너지건축물 사례 (세종선거관리위원회 청사) ……………	59
[표 2-24] ‘사업계획서 사전검토’의 주요 항목 및 내용 ……………	61
[표 2-25] 경기도 투자심사 대상 사업 중 공공청사 사업 비중 ……………	68

[표 2-26] 경기도 공공청사 유형별 투자사업 추진 현황 (투자심사 의뢰 기준)	68
[표 2-27] 경기도 공공청사 유형별 투자사업 사업비 규모 (2023년 투자심사 의뢰 기준) ..	68
[표 2-28] 공용재산취득사업 신규사업의 타당성 심사 기준	75
[표 2-29] 공용재산 취득계획안 세부 심사 절차 (해당 지침 제10~16조)	76
[표 2-30] '공공건축 사업계획 사전검토' 신청서 항목	77
[표 2-31] 경기도 공공청사 투자심사 사전검토 체크리스트	79
[표 2-32] 지방자치단체 청사정비기금 승인기준	82
[표 2-33] 일본 관청 영선 사업의 평가 - 기존 시설 갱신의 경우 (별표 1)	86
[표 2-34] 일본 관청 영선 사업의 평가 - 신규 시설 건축의 경우 (별표 2)	90
[표 2-35] 일본 관청 영선 사업의 평가 - 사업계획의 효과(업무수행을 위한 기본 기능) 의 발휘 전망을 평가하기 위한 지표 (별표 3)	91
[표 2-36] 일본 관청 영선 사업의 평가 - 사업계획의 효과(시책에 따른 부가 기능)의 발휘 전망을 확인할 때 참고하는 사항 (별표 4)	93
[표 2-37] 성남시의 동 청사 신축을 위한 사전심사 기준(안)	94
[표 2-38] 성남시의 동 청사 신축 우선순위 평가지표 및 평가방법	96
[표 2-39] 양산시의 동 청사별 현황 및 정비방안	97
[표 3-1] 고양시 동 청사 건물의 준공 및 증축 시기 (44개 동 청사)	104
[표 3-2] 고양시 동 청사의 준공 및 증축 후 경과연수 (37개 동)	107
[표 3-3] 고양시 동 청사의 노후도 (2025년 기준, 30개 동 청사)	110
[표 3-4] 고양시 노후 동 청사 건물의 규모	112
[표 3-5] 지방자치단체 청사의 공간 유형별 정의 및 범위	113
[표 3-6] 고양시 노후 동 청사 건물의 공간 유형별 면적 (현장실측)	114
[표 3-7] 고양시 노후 동 청사의 주민편의공간 면적 및 비율	117
[표 3-8] 성남시 노후 동 청사의 주민편의공간 면적 및 비율	118
[표 3-9] 인천시 자치구별 행정복지센터 평균 면적 (2018~2020, 투심위 포함) ..	121
[표 3-10] 고양시 노후 동 청사의 시설 및 안전 관련 현황	126
[표 3-11] 고양시 노후 동 청사(30개 동)의 도보 거리 600m(10분) 및 900m(15분) 내 인구 및 면적 비율	128
[표 3-12] 고양시 노후 동 청사(30개 동)의 버스정류장으로부터 최소 최대 평균 도보 거리 ..	131

[표 3-13] 고양시 노후 동 청사의 추가 확보 가능 연면적	134
[표 3-14] 고양시 노후 동 청사의 활용 가능 인접 부지 (국·공유지)	136
[표 3-15] 고양동(덕양구) 청사 및 인접 국·공유지	138
[표 3-16] 관산동(덕양구) 청사 및 인접 국·공유지	139
[표 3-17] 대덕동(덕양구) 청사 및 인접 국·공유지	140
[표 3-18] 성사2동(덕양구) 청사 및 인접 국·공유지	141
[표 3-19] 원신동(덕양구) 청사 및 인접 국·공유지	142
[표 3-20] 주교동(덕양구) 청사 및 인접 국·공유지	143
[표 3-21] 행신1동(덕양구) 청사 및 인접 국·공유지	144
[표 3-22] 행신2동(덕양구) 청사 및 인접 국·공유지	145
[표 3-23] 행신3동(덕양구) 청사 및 인접 국·공유지	146
[표 3-24] 화전동(덕양구) 청사 및 인접 국·공유지	147
[표 3-25] 화정1동(덕양구) 청사 및 인접 국·공유지	148
[표 3-26] 화정2동(덕양구) 청사 및 인접 국·공유지	149
[표 3-27] 흥도동(덕양구) 청사 및 인접 국·공유지	150
[표 3-28] 고봉동(일산동구) 청사 및 인접 국·공유지	151
[표 3-29] 마두1동(일산동구) 청사 및 인접 국·공유지	152
[표 3-30] 마두2동(일산동구) 청사 및 인접 국·공유지	153
[표 3-31] 백석1동(일산동구) 청사 및 인접 국·공유지	154
[표 3-32] 장항1동(일산동구) 청사 및 인접 국·공유지	155
[표 3-33] 장항2동(일산동구) 청사 및 인접 국·공유지	156
[표 3-34] 정발산동(일산동구) 청사 및 인접 국·공유지	157
[표 3-35] 풍산동(일산동구) 청사 및 인접 국·공유지	158
[표 3-36] 대화동(일산서구) 청사 및 인접 국·공유지	159
[표 3-37] 덕이동(일산서구) 청사 및 인접 국·공유지	160
[표 3-38] 송포동(일산서구) 청사 및 인접 국·공유지	161
[표 3-39] 일산1동(일산서구) 청사 및 인접 국·공유지	162
[표 3-40] 일산2동(일산서구) 청사 및 인접 국·공유지	163
[표 3-41] 일산3동(일산서구) 청사 및 인접 국·공유지	164

[표 3-42] 주엽1동(일산서구) 청사 및 인접 국·공유지	165
[표 3-43] 주엽2동(일산서구) 청사 및 인접 국·공유지	166
[표 3-44] 탄현1동(일산서구) 청사 및 인접 국·공유지	167
[표 3-45] 고양시 노후 동 청사(30개 동)의 반경 600m 내 주요 생활SOC의 유형별 개수 ..	170
[표 3-46] 고양시 노후 동 청사(30개 동)의 반경 900m 내 주요 생활SOC의 유형별 개수 ..	173
[표 3-47] 고양시 노후 동 청사(30개 동)별 주민등록인구 및 세대 수의 변화	175
[표 3-48] 고양시 노후 동 청사(30개 동)별 65세 이상 고령인구 수의 변화	179
[표 3-49] 고양시 노후 동 청사(30개 동)별 기초생활수급자 수의 변화	182
[표 3-50] 고양시 노후 동 청사(30개 동)별 등록장애인 수의 변화	184
[표 3-51] 고양시 노후 동 청사(30개 동)별 총 공무원 및 민원처리 담당 공무원 수, 민원처리 건수의 변화	185
[표 3-52] 고양시 노후 동 청사(30개 동)별 운영 중인 주민자치 프로그램(문화강좌) ..	188
[표 4-1] 고양시 노후 동 청사의 정비 우선순위 평가 시 활용 가능 지표	194
[표 4-2] 고양시 노후 동 청사의 정비 우선순위 평가를 위한 영역·항목·지표 정의 ..	195
[표 4-3] AHP를 통한 평가지표별 가중치 산출 결과	200
[표 4-4] 최소-최대 정규화(Min-Max Scaling)의 공식	201
[표 4-5] 고양시 노후 동 청사별 16개 평가지표에 대한 지표값	202
[표 4-6] 고양시 노후 동 청사별 16개 평가지표에 대한 지표값의 정규화	204
[표 4-7] 노후 동 청사 정비 우선순위 평가를 위한 복합정비지수	206
[표 4-8] 복합정비지수에 기반한 동 청사 정비 우선순위	207
[표 5-1] 동 청사 정비의 기본 방향	211
[표 5-2] 서울특별시 공용청사(동 청사) 건립 지원기준	214
[표 5-3] 서울특별시 동 청사 설계공모지침서 상 주민편의공간 소요면적	215
[표 5-4] 건축물생애이력관리시스템에서 제공하는 정보	219
[표 5-5] 동 청사 건물의 정비모델 유형화(안)	220
[표 5-6] 「건축기획 업무 수행지침」 (제7조 및 제12조)	221
[표 5-7] 부지 확장형 모델의 사례	224
[표 5-8] 부지 이전형 모델의 사례	226
[표 5-9] 건물 확장형 모델의 사례	228

[표 5-10] 청사 복합형 모델의 사례 1	230
[표 5-11] 청사 복합형 모델의 사례 2	231
[표 5-12] 공간 재구조화형 모델의 사례	233

그림 목차

[그림 1-1] 고양시 동별 청사 입지 (2025년 기준)	5
[그림 1-2] 동 청사 관련 주요 논점	6
[그림 1-3] 본 연구의 흐름	11
[그림 2-1] 기반시설 복합화의 제도적 수단	32
[그림 2-2] 기반시설 복합화의 기본방향	36
[그림 2-3] 생활SOC 복합화 추진 과정	39
[그림 2-4] 생활SOC 시설 복합화 추진(안)	42
[그림 2-5] '생활SOC 복합화 사업'의 주체·절차 방식	44
[그림 2-6] '생활SOC 복합화 사업' 지역별 현황 (3년 누적)	46
[그림 2-7] 노후 공공청사 활용 복합개발의 추진 목표 및 기대효과	48
[그림 2-8] 노후 공공청사 활용 복합개발을 위한 협의체의 역할: 기관 간 이견 조정 (예시) ..	49
[그림 2-9] 노후 공공청사를 활용한 임대주택 복합개발 사례	49
[그림 2-10] 노후 공공청사 활용 복합개발을 위한 규제 완화 방안: 입체복합구역 (예시) ..	50
[그림 2-11] 노후 공공청사 활용 복합개발의 모델 (예시)	51
[그림 2-12] '제로에너지건축물 의무화' 세부 로드맵 개편(안)	57
[그림 2-13] 제로에너지건축물 인증 추진체계	58
[그림 2-14] '사업계획서 사전검토' 제도의 배경	61
[그림 2-15] '사업계획서 사전검토'의 절차	62
[그림 2-16] 지방자치단체 투자심사 업무절차	65
[그림 2-17] 지방재정 투자심사 시 전액 자체재원 사업의 자체심사 확대	67
[그림 2-18] 제주도의 동 청사 정비사업 추진방식	100
[그림 3-1] 고양시 동 청사 건물의 준공연도 (37개 동 청사)	103
[그림 3-2] 고양시 동 청사 건물의 준공 후 경과연수 (37개 동 청사)	107
[그림 3-3] 고양시 및 성남시 노후 동 청사의 준공시기별 연면적 평균 비교	119
[그림 3-4] 고양시 및 성남시 노후 동 청사의 준공시기별 주민편의공간 면적 평균 비교 ..	120
[그림 3-5] 고양시 및 성남시 노후 동 청사의 준공시기별 주민편의공간 비율 평균 비교 ..	120
[그림 3-6] 인천시 기준 연차별 행정복지센터 건립 규모(평균값) 추세	121
[그림 3-7] 인천시 기준 연차별 행정복지센터 주민 점유 면적 비율(평균값) 추세 ..	122
[그림 3-8] 인천시 행정복지센터별 면적 및 주민 점유 면적 비율	122

[그림 3-9] 인천시 행정복지센터 기능별 면적	123
[그림 3-10] 인천시 행정복지센터 전체 연면적 대비 기능별 면적	124
[그림 3-11] 고양시 동 청사(37개 동)의 도보 거리 600m(10분) 및 900m(15분) 범위 ..	127
[그림 3-12] 고양시 노후 동 청사(30개 동)의 600m(10분) 및 900m(15분) 도보 접근성 ..	129
[그림 3-13] 고양시 노후 동 청사(30개 동)와 도보 거리 1,000m 내외 버스정류장 입지 ..	130
[그림 3-14] 고양시 노후 동 청사(30개 동)의 대중교통(버스정류장) 접근성	132
[그림 3-15] 고양시 동 청사(37개 동)의 반경 600m 내 주요 생활SOC 입지	169
[그림 3-16] 고양시 노후 동 청사(30개 동)의 반경 600m 내 주요 생활SOC 개수 ..	171
[그림 3-17] 고양시 동 청사(37개 동)의 반경 900m 내 주요 생활SOC 입지	172
[그림 3-18] 고양시 노후 동 청사(30개 동)의 반경 900m 내 주요 생활SOC 개수 ..	174
[그림 4-1] 동 청사 정비 우선순위 판단을 위한 AHP의 계층도	199
[그림 5-1] 행정복지센터 면적산정 방법론 (인천광역시 예시)	215
[그림 5-2] 건축물생애이력관리시스템의 추진 배경 및 건축물관리계획 수립	218
[그림 5-3] 동 청사 정비모델의 유형화	222
[그림 5-4] 부지 확장형 모델의 특성 및 적용 가능 동 청사 예시	223
[그림 5-5] 부지 이전형 모델의 특성 및 적용 가능 동 청사 예시	225
[그림 5-6] 건물 확장형 모델의 특성 및 적용 가능 동 청사 예시	227
[그림 5-7] 청사 복합형 모델의 특성 및 적용 가능 동 청사 예시	229
[그림 5-8] 공간 재구조화형 모델의 특성 및 적용 가능 동 청사 예시	232

제1장 연구 개요

제1절 연구 배경 및 목적

제2절 연구 범위 및 방법

제3절 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성

제1절 연구 배경 및 목적

1. 연구 배경

□ 고양시 동 청사 정비의 시급성·필요성

- 고양시는 1990년대 일산신도시 조성 이후 점차적으로 인구가 증가하여 2010년대 중반에는 기초자치단체 중 3번째로 인구 100만 명을 돌파하고 2022년에는 특례시로 승격됨
- 고양시는 우리나라 인구변화의 흐름(총 인구는 2020년 정점 이후 감소 추세)과 유사하게 총 인구가 꾸준히 증가하다가 2021년 이후로 감소하는 양상을 보임

표 1-1 | 고양시(구별) 총 인구 및 65세 이상 고령인구 수·비율 변화 (2000~2023)

구분		2000	2005	2010	2015	2020	2023
고양시	총 인구(명)	797,597	904,077	950,115	1,027,546	1,079,216	1,074,907
	고령인구(명)	45,625	65,940	85,466	110,050	145,710	173,057
	비율(%)	5.7	7.3	9.0	10.7	13.5	16.1
덕양구	총 인구(명)	369,447	389,301	394,375	441,988	476,962	496,438
	고령인구(명)	21,392	30,184	38,694	52,263	69,933	82,860
	비율(%)	5.8	7.8	9.8	11.8	14.7	16.7
일산동구	총 인구(명)	428,150* 24,233* 5.7*	225,546	269,292	285,658	299,716	291,597
	고령인구(명)		15,722	22,415	28,046	37,760	45,286
	비율(%)		7.0	8.3	9.8	12.6	15.5
일산서구	총 인구(명)	428,150* 24,233* 5.7*	289,230	286,448	299,900	302,538	286,872
	고령인구(명)		20,034	24,357	29,741	38,017	44,911
	비율(%)		6.9	8.5	9.9	12.6	15.7

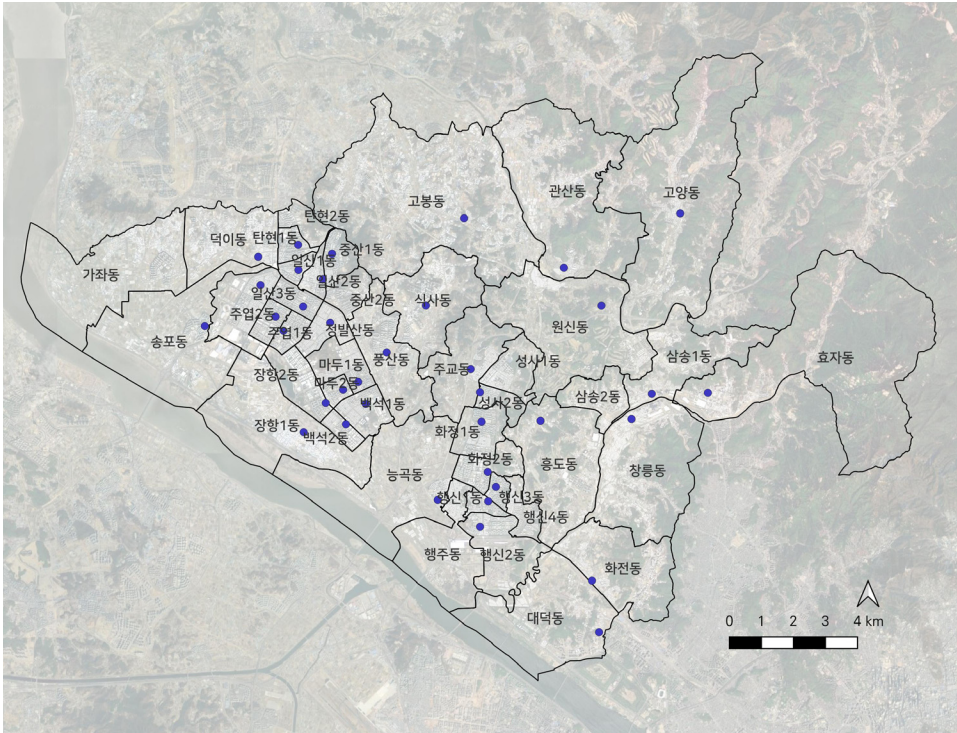
〈자료〉 '국가통계포털 (KOSIS)'의 "주민등록인구현황" 데이터 참고하여 저자 작성

* 2005년을 기준으로 일산구가 일산동구와 일산서구로 분구

- 고양시의 고령인구(65세 이상)의 수 및 비율은 2000~2023년의 기간 동안 지속적으로 증가해왔으며, 2021년에는 고령인구 비율이 14.3%로 고령 사회에 진입함¹⁾
- 고양시는 원당·능곡 일대 구도심의 쇠퇴 및 그로 인한 일산신도시와의 공간·사회적 불균형 심화에 더해, 일산신도시 역시 조성 후 30여 년이 경과함에 따라 노후계획도시(1기 신도시) 정비사업 대상지로 선정되어 정비기본계획이 수립됨
 - 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」이 2023년 12월 제정, 2024년 4월 시행됨에 따라, 고양시는 2024년 9월 ‘일산신도시 정비기본계획(안)’을 마련함
- 한편 1990~2000년대 신도시 조성, 지방행정체제 개편, 지방자치제 전면 실시 등과 함께 공공청사 건립이 활발히 진행된 이후 약 20~30여년의 시간이 흐름에 따라, 다수의 동 청사 건물이 노후화·협소화를 경험함
 - 1990년대 조성 당시의 인구규모 및 인구구조, 건축물 면적기준을 바탕으로 하는 동 청사 건물은 현재 요구되는 공간적·기능적 수요를 모두 담아내기는 매우 협소함
- 또한 도시가 성장하고 시민의식이 성숙해짐에 따라 도시공간의 공공성에 대한 관심이 증대되고 있으며, 대표적인 공공공간 또는 공공건축물로서 동 청사의 위상·역할 뿐만 아니라 수요·기대도 변화함
 - 2007년, ‘동사무소 명칭변경 추진 지침 (행정자치부)’에 따라 동 청사의 명칭은 “동사무소”에서 “주민센터”로 변경되었으며, 이와 함께 주민센터에는 기존 동사무소가 수행해오던 행정업무에 더해 대민업무, 복지·문화 기능이 추가됨
 - 2016년, ‘읍·면·동 복지허브화 (행정자치부-보건복지부)’ 정책 시행으로 “주민센터”에서 “행정복지센터”로 명칭이 변경되었으며, 행정복지센터는 행정·복지뿐만 아니라 주민편의·주민자치를 위한 공간 및 기능을 통합한 종합 생활서비스 제공기관으로서의 위상을 갖추
- 동 청사 건물의 노후화·협소화, 행정복지센터의 역할 확장 및 위상 제고, 인구규모 및 인구구조의 변화, 행정·복지 수요 급증 및 다양화, 주민자치활동을 위한 공간 확보의 필요성 등 고양시의 변화하는 물리환경적·인구사회적·행정제도적 여건에 대해 선제적·체계적 대응이 요구됨
- 고양시 동 청사 현황 진단, 동 청사 정비 우선순위 분석을 기반으로 중장기적·단계적 정비 방향을 모색함으로써, 청사 공간의 효율적인 활용 및 지속가능한 관리를 도모하고 시민 편의성 및 만족도를 제고함

1) 국제연합(UN)의 기준에 따르면, 전체 인구 중 65세 이상 고령인구 비율이 7% 이상이면 고령화 사회, 14% 이상이면 고령 사회, 20% 이상이면 초고령 사회로 구분됨 (한국의 경우, 2000년에 고령화 사회, 2017년에 고령 사회, 그리고 2024년에 초고령 사회에 진입함)

그림 1-1 | 고양시 동별 청사 입지 (2025년 기준)



<자료> 'QGIS 프로그램' 활용하여 저자 작성

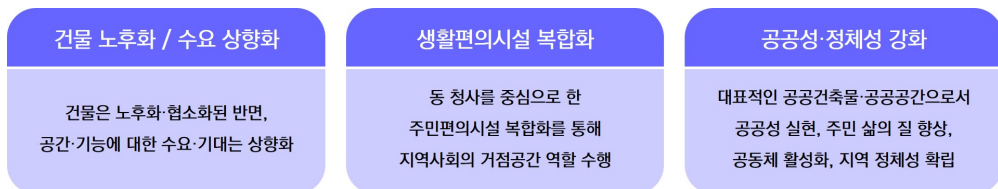
* 신축·임차 중에 있는 7개 동 청사 제외

□ 동 청사 관련 주요 쟁점의 검토·반영

- 동 청사 건물은 노후화·협소화를 경험하는 반면, 동 청사의 공간 및 기능에 대한 수요·기대는 상향화 됨
 - 1990~2000년대의 지방행정체제 개편, 지방자치제도 전면 실시, 신도시 조성 등에 따라 공공청사 건립이 활발히 진행된 이후 약 20~30여년의 시간이 경과함에 따라, 상당수의 동 청사 건물은 노후화 문제에 맞닥뜨림
 - 동 청사의 역할 확장 및 위상 제고, 정주민구 감소 및 고령화 심화, 행정서비스의 질 향상에 대한 요구 등의 물리적·사회적·행정적 여건변화와 함께, 동 청사의 공간·기능에 대한 기대가 상승하고 수요가 다양화 됨
 - 수십 년 전의 인구규모, 인구구조, 면적기준 등을 바탕으로 건립된 동 청사 건물이 현재의 상향된 수요를 반영하기 위해서는 공간·기능적인 개선 및 고도화가 요구됨
- 동 청사를 중심으로 주민편의시설의 복합화를 추진함으로써 지역사회 거점공간의 역할을 수행함

- 동 청사의 역할 범위가 단순 행정·복지 서비스 제공에서 문화·여가 및 주민자치 활동을 위한 종합 플랫폼 기능으로 확장됨에 따라, 동 청사 신축 또는 증·개축 시 해당 지역의 수요에 대응하여 생활편의시설을 연계·조성하는 추세임
 - 2019년 ‘국무조정실 생활SOC추진단’은 <생활SOC 3개년계획(안) (2020~2022)>을 수립한 이후, 2020년부터 “생활SOC 복합화 사업”을 통해 주민센터(행정복지센터)와 함께 복수의 생활SOC 시설들을 단일 부지에 연계하여 공급하는 복합화 사업을 추진함
 - 최근 일부 지자체는 기존 행정복지센터의 행정·복지 기능과 주민수요가 높은 문화·여가·체육 그리고 주민자치 기능을 확대 결합하여 복합커뮤니티센터라는 명칭으로 시설을 조성함
- 동 청사는 대표적인 공공건축물 또는 공공공간으로서 건축적·도시적 공공성을 실현하고 주민 삶의 질을 향상시키는데 일조함
 - 동 청사는 주민생활서비스 제공을 위한 최일선의 근린공공시설로서, 행정동 단위의 입지적 보편성과 함께 공공성과 사회적 가치 실현의 가능성 및 필요성을 내재함
 - 기 조성된 상당수 동 청사의 경우, 낮은 접근성, 노후화된 건물, 협소한 주차공간, 수요가 미반영된 공간·기능, 미흡한 관리·운영 등으로 인해 공공성의 실질적 구현이 어려움
 - 동 청사의 수준 높은 내·외부 공간 조성 및 적합한 기능 부여를 통해 지역사회의 랜드마크로서 지역 정체성 확립, 공동체 활성화에 기여함

그림 1-2 | 동 청사 관련 주요 논점



(자료) 저자 작성

2. 연구 목적

- 고양시 동 청사 정비계획 수립의 필요성 검토
 - 동 청사 관련 법제도·정책 고찰 및 주요 쟁점 도출
 - 국내외 동 청사 정비계획 수립 사례 및 건립·정비 관련 평가지표 조사
 - 동 청사 정비 대상의 판별 및 노후 동 청사의 도시건축적·인구사회적 특성 분석

- 고양시 동 청사의 정비 우선순위 평가
 - 노후 동 청사의 정비 우선순위 판단을 위한 평가지표 선정
 - 지표별 가중치 산정 및 평가 수행
 - 복합정비지수 기반으로 동 청사 정비 우선순위 도출

- 고양시 동 청사 정비방향 모색 및 정비모델 제안
 - 고양시 동 청사의 중장기적 정비·관리를 위한 기본 방향 수립
 - 동 청사별 특성을 반영한 지역 맞춤형 노후 동 청사 정비모델 제시

〈연구 질문〉

- 동 청사 관련 주요 쟁점은 무엇인가?
- 고양시 동 청사의 도시건축적·인구사회적 특성은 어떠한가?
- 동 청사 정비의 우선순위 판단을 위한 평가지표는 무엇인가?
- 복합정비지수에 기반한 노후 동 청사 정비 우선순위는 어떠한가?
- 고양시 동 청사의 최적의 정비방향 및 정비모델은 무엇인가?

제2절 연구 범위 및 방법

1. 연구 범위

□ 내용적 범위

- 본 연구는 고양시 노후 동 청사의 체계적·단계적 정비를 위하여 적절한 평가지표를 선정하고 복합정비지수를 기반으로 정비 우선순위를 도출하는 것을 주 내용으로 함
- 동 청사 관련 법제도 및 정책, 주요 쟁점, 정비계획 수립 사례, 건립·정비 관련 평가지표 등을 살펴본 후, 고양시 동 청사 정비계획 수립의 필요성을 탐색
 - 행정기구로서의 동 청사의 관점에서, 「지방자치법」은 지방자치단체의 하부행정기구 설치의 근거를 제시하며, 「고양시 행정기구 및 정원 조례」는 고양시 동 청사의 설치기준, 직무 등에 대해 명시함
 - 공유재산으로서의 동 청사의 관점에서, 「공유재산 및 물품 관리법」은 지방자치단체 공유재산에 해당하는 청사의 적정 관리의 근거를 제시하며, 「고양시 공유재산 관리 조례」는 고양시 동 청사 정비계획(우선순위), 부지구묘 등에 대해 명시함
 - 기반시설로서의 동 청사의 관점에서, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」은 각각 기반시설, 도시·군계획시설, 사회기반시설의 한 종류로서 공공청사를 다룸
- 동 청사 정비계획 수립을 위한 평가지표를 정립하고, 복합정비지수를 기반으로 동 청사 정비의 우선순위를 판단함
 - 동 청사 정비 우선순위 판별을 위한 적절 평가지표를 선별한 후, 각 평가지표에 대한 동별 데이터를 구축함
 - ‘고양시 동 청사 정비를 위한 기초연구 (정광진 외, 2022)’에서는 정량적 지표로 물리적 측면에서는 “연면적”, “주민편의공간 면적”, “건축물 노후도”, “증·개축 경과년수”, 인구적 측면에서는 “민원 건수”, “장애인 수 대비 민원공간”, “기초생활수급자수 대비 민원공간”, “65세 이상 인구수 대비 민원공간”, “인구증가율”, “총인구수”를 채택함
 - 개별 지표의 표준화와 가중치·집계 과정을 통해 동 청사 정비 우선순위 판단의 기준이 되는 복합정비지수를 도출함
- 동 청사 정비 우선순위를 바탕으로 고양시 노후 동 청사의 중·장기적 정비·관리를 위한 기본 방향을 수립하고, 동 청사별 특성을 반영하여 합리적이고 지속가능한 동 청사 정비모형을 제시함

□ 공간적 범위

- 본 연구는 공간적으로 고양시 전역을 대상으로 하며, 구체적으로 3개 구 44개 동에 각각 위치한 동 청사(행정복지센터) 건물에 초점을 맞춤
- 현재 고양시에는 덕양구 21개, 일산동구 12개, 일산서구 11개 동으로 총 3개 구 44개 동에 각각의 행정복지센터가 입지함
 - 총 44개 동 청사 건물 중 임차청사를 이용 중이거나 청사를 건립 중인 경우(7개)는 연구 대상에서 제외하며, 노후도를 기준으로 정비 대상(최종 30개)을 선정함

표 1-2 | 고양시 행정구역 연혁

연도	내용	동 개수
1992.02.01	• 고양군이 고양시로 승격 (법률 제4417호)	26개
1993.05.18	• 주업동 신설 (시조례 제171호)	27개
1994.07.01	• 성사동을 성사1·2동, 주업동을 주업1·2동으로 분동 (시조례 제206호)	29개
1995.03.13	• 일산3동 신설 (시조례 제237호)	30개
1996.01.03	• 행신2동, 일산4동, 대화동, 장항2동 신설 (시조례 제292호)	34개
1996.03.01	• 덕양구, 일산구 설치	-
1996.10.21	• 화정동을 화정1·2동으로 분동	35개
2003.02.03	• 행신1·2동을 행신1·2·3동, 일산1동을 일산1동과 탄현동으로 분동 (시조례 제746호)	37개
2005.05.16	• 일산구를 일산동구, 일산서구로 분구 (시조례 제892호)	-
2005.05.16	• 일산2동을 일산2동과 중산동으로 분동 (시조례 제894호)	38개
2006.10.29	• 백석동을 백석1·2동으로 분동 (시조례 제938호)	39개
2022.01.03	• 삼송동을 삼송1·2동, 행신3동을 행신3·4동, 중산동을 중산1·2동, 탄현동을 탄현1·2동, 송산동을 덕이동과 가좌동으로 분동 (시조례 제2464호)	44개

〈자료〉 '고양특례시 홈페이지 (www.goyang.go.kr)'의 "고양연혁" 자료 참고하여 저자 작성

□ 시간적 범위

- 본 연구는 시간적으로 고양시의 군에서 시로의 승격 이후(1992년)부터 현재까지를 대상으로 함
- 특히 동 청사 정비의 대상이 되는 노후 동 청사의 경우, 준공 후 경과연수를 기준으로 판단함

2. 연구 방법

□ 문헌 조사

- 동 청사 관련 법제도, 정책, 이론, 선행연구, 언론보도, 사례 등 검토
 - 관련 법: 「지방자치법」, 「공유재산 및 물품 관리법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」, 「건축법」, 「건축서비스산업 진흥법」, 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 등
 - 관련 조례: ‘고양시 공유재산 관리 조례’, ‘고양시 주민자치회 및 주민자치센터 설치·운영에 관한 조례’, ‘고양시 행정기구 및 정원 조례’ 등
 - 국·내외 동 청사 정비계획 수립 사례 및 건립·정비 관련 평가지표 조사

□ 현황 진단

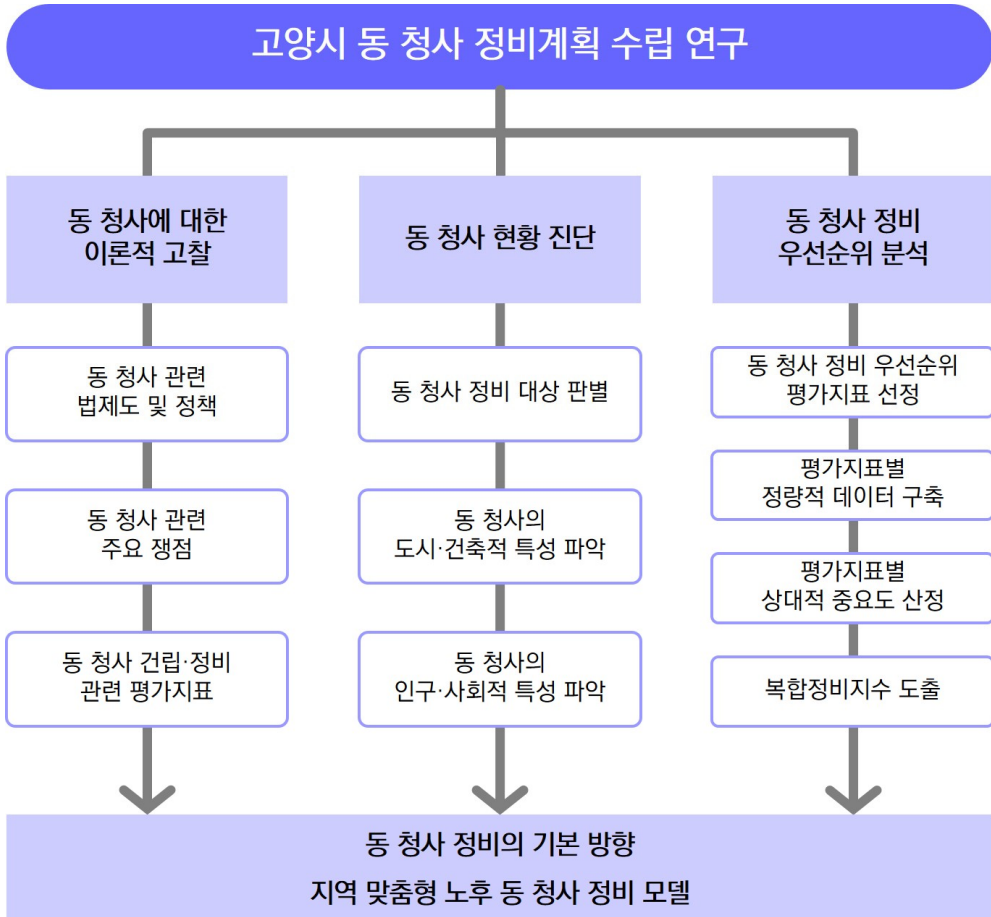
- 동 청사 정비 대상 판별을 위한 기준 설정
 - 건물 노후도(준공 후 경과연수) 지표 활용
- 노후 동 청사 관련 도시·건축적, 인구·사회적 특성 분석
 - 통계·도면·공간정보(GIS) 자료, 현장답사 등을 통해 동 청사 및 해당 동 지역의 특성 파악

□ 우선순위 평가

- 동 청사 정비 우선순위 판단을 위한 평가지표 선정
 - 지표 선정을 위한 기준 검토 후 평가영역 및 평가항목 구성
- 평가지표별 정량적 데이터 구축
 - 동별 통계·도면·공간정보(GIS) 등 자료 활용
- 평가지표별 상대적 중요도 산정
 - 분석적 계층화 과정(Analytic Hierarchy Process, AHP)을 활용하여 관련 분야 전문가 대상 설문조사 수행 (건축 및 도시 분야 교수·연구원·공무원 등 전문가)
- 복합정비지수 도출
 - 개별 지표의 표준화(Min-Max Scaling 활용), 가중치 부여(AHP 활용), 집계의 단계를 거쳐 동 청사 정비 우선순위 평가의 기준이 되는 복합정비지수 도출

3. 연구 흐름

그림 1-3 | 본 연구의 흐름



〈자료〉 저자 작성

제3절 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성

1. 선행연구 검토

□ 동 청사 관련 선행연구의 주요 내용

- 동 청사 관련 법제도·정책·이론·계획·사례 검토
 - 공공청사의 법적 개념 및 계획 기준
 - 공공청사(소규모 공공건축물) 관련 주요 쟁점
 - 공공청사 조성 사례 및 공공청사 정비계획 수립 사례
- 동 청사의 계획·기획 관련
 - 공공청사 조성 현황 및 계획 실태
 - 공공청사의 기획업무·계획기준 개선방안
- 동 청사 건립·정비를 위한 평가지표 관련
 - 국내·외 공공청사 건립·정비를 위한 평가체계 및 평가지표 사례
 - 공공청사 건립·정비를 위한 평가지표 선정 및 평가체계 개선사항

표 1-3 | 공공청사 관련 선행연구

구분	연구목적	연구방법	주요 연구내용
동 청사의 계획·기획	<ul style="list-style-type: none"> • 연구명: 여건변화에 따른 공공청사 계획기준 합리화 방안 연구 (2014) • 연구자: 차주영 & 김은희 (건축공간연구원) • 연구목적: 새로운 공공청사의 바람직한 미래상을 제시하고 합리적인 공공청사 계획에 관한 정책 및 제도 개선방안 마련 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공청사 관련 기존 문헌 고찰 (공공청사의 조성·계획 관련 선행연구, 언론자료·기사, 관련 법제도·지침·기준 등) • 세움터, 관련 정부기관 홈페이지 및 발행자료 등을 활용한 공공청사 조성 현황 조사 • 도면 분석, 관계 전문가 면담·자문 등을 활용한 유형별 공공청사 사례 조사 • 공공청사 계획기준 설정을 위한 설문조사 실시 (담당 공무원 및 실무 전문가 대상) 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공청사의 개념 및 공공청사 관련 계획기준 분석 • 공공청사 조성현황 및 계획실태 조사 • 해외 공공청사 계획기준 조사·분석 (일본 관청영선부; 미국 PBS(Public Building Service)) • 공공청사의 합리적 조성을 위한 계획기준(안) 제시 • 공공청사 계획기준 합리화를 위한 제도개선 방안 마련
	<ul style="list-style-type: none"> • 과제명: 이용자 만족도 제고를 위한 소규모 공공건축물의 기획 내실화 방안 연구 (2018) • 연구자: 박석환 외 (건축공간연구원) • 연구목적: 소규모 공공건축물 품질제고를 위한 주요 개선과 	<ul style="list-style-type: none"> • 문헌연구 (관련 이론 및 선행연구 고찰, 제도 분석) • 공공건축물 DB를 활용한 현황조사 (조성현황, 발주현황, 분포현황, 국내·외 사례 조사) • 담당자 및 전문가 면담 (인식조사) 	<ul style="list-style-type: none"> • 소규모 공공건축물 관련 법제도 및 조성 현황 분석 • 소규모 공공건축물 우수 조성 사례 분석 • 소규모 공공건축물 품질제고를 위한 기획업무 및 조성절차 개선방안 제안

	<ul style="list-style-type: none"> 제 도출 및 기획단계의 종합적인 내실화 방안 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 소규모 공공건축물 품질관리 모델 시뮬레이션 적용 	
동 청사 건립·정비 평가지표	<ul style="list-style-type: none"> 연구명: 고양시 동 청사 정비를 위한 기초연구 (2022) 연구자: 정광진 외 (고양연구원) 연구목적: 고양시 노후 동 청사 현황 분석을 기반으로 청사 정비를 위한 평가지표 선정-적용 	<ul style="list-style-type: none"> 이론적 고찰 (관련 법령 및 사례 검토 등) 건축물대장을 통한 청사별 기본사항 파악 현장조사 (공간별 면적, 운영 현황, 도면 작성 등) 인구통계자료 구축 	<ul style="list-style-type: none"> 청사 관련 이론, 상위 계획, 관련 법규 검토 고양시 동 청사의 공간 및 인구 사회적 특성 분석 청사 정비를 위한 평가지표 선정 (1차 & 2차)
	<ul style="list-style-type: none"> 연구명: AHP 분석기법을 이용한 제주특별자치도 공공청사 건립사업의 평가지표 개발-제주특별자치도 읍·면·동 청사, 경로당, 마을회관을 중심으로 (2021) 연구자: 김한준 외 연구목적: 제주특별자치도를 대상으로 소규모 공공청사 건립계획 수립을 위한 평가지표와 기준 개발 	<ul style="list-style-type: none"> 선행연구 조사·분석 (국내·외 공공기관 건물 계획 수립을 위한 평가지표) 전문가 집단 선정 후 표적집단 면접법(FGI, Focus Group Interview)을 통해 평가지표 도출 도출된 평가지표에 대해 분석적 계층화 과정(AHP, Analytic Hierarchy Process)을 활용하여 전문가 및 공무원을 상대로 설문조사 실시 (건축 관련 업체 및 기관의 전문가, 건축과 교수, 연구원, 공무원 총 30명) 	<ul style="list-style-type: none"> 국내·외 공공청사 및 시설물 건립을 위한 평가지표 조사·분석 (기획단계에서 활용 가능한 평가지표로 한정) FGI를 활용하여 공공청사 건립 기획단계에서 고려되어야 하는 주요 평가지표 도출 AHP를 활용하여 평가지표별 상대적 중요도 산정 (읍·면·동 청사와 경로당·마을회관 구분) 제주특별자치도 공공청사 건립사업 시 활용 가능한 체크리스트 개발
	<ul style="list-style-type: none"> 연구명: 성남시 동 청사 정비 계획 수립 (2019) 연구자: 조명호 외 (한국종합경제연구원) 연구목적: 성남시의 동 청사 신·개축 가이드라인(안) 제시 및 청사 정비계획 수립 	<ul style="list-style-type: none"> 선행연구 검토 (「읍면동 청사 공간구조 표준모델 연구」; 「공공부문 공간혁신 가이드라인」; 「규제 및 제도개선을 통한 그린리모델링 활성화 방안」) 청사 신축 가이드라인 수립 프로세스 도출 및 적용 동 청사 신축 심사기준 수립 프로세스 도출 및 적용 동 청사 신축 우선순위 선정 기준·선정지표 도출 	<ul style="list-style-type: none"> 공유재산 관련 법령 및 기준, 선행연구 등 검토 성남시 동 청사 신·증축 현황 분석 동 청사 사례조사 (성남시 및 타 지자체) 동 청사 신축 가이드라인(안) 제시 (성남시 동 청사 특성 분석; 공간 활용방향 설정; 표준 설계면적 기준(안), 적정규모 산정, 설계방안 및 신축모델 제시) 동 청사 신축 심사기준 및 우선순위 선정지표 분석
	<ul style="list-style-type: none"> 연구명: 공공건축사업 평가체계 개선 연구-공공재산취득사업을 중심으로 (2015) 연구자: 염침호 & 여혜진 (건축공간연구원) 연구목적: 대표적 공공건축사업으로서 중앙부처 청·관사 조성사업인 공공재산취득사업을 대상으로 공공건축사업 평가체계를 제시 	<ul style="list-style-type: none"> 국·내외 문헌 및 자료 검토 (성과관리 관련 제도, 공공건축사업 평가지표 등) 공공건축사업 평가 및 성과관리 관련 국·내외 선행사례 조사·분석 공공재산취득사업 관련 현황 및 제도, 사례 실태조사 공공건축사업 평가지표 도출 및 평가모델 설정 	<ul style="list-style-type: none"> 공공건축사업 평가체계 현황 및 문제점 분석 공공재산취득사업 실태조사 해외 공공건축사업 평가체계 분석 (일본 관청영선부; 미국 CII와 PBS의 PDRI; 영국의 KPI와 DQI) 공공재산취득사업 평가모델 설정 공공재산취득사업 평가체계 관련 제도 개선사항 도출

(자료) 저자 작성

2. 본 연구의 차별성

□ 동 청사의 현황 진단 및 정비 우선순위 평가

- 노후 동 청사의 도시건축적·인구사회적 특성 분석을 기반으로 정비 우선순위 판단을 위한 평가지표 도출
 - 동 청사 건립·정비 계획 수립의 단계적 과정(기획단계, 설계단계, 시공단계) 중 예산 책정 이전의 기획단계에서 동별 현황 및 동 청사 실태 파악, 관련 규정 및 조건 점검 등에 활용 가능한 평가지표 선정
 - 지자체 재원 부족, 지역 내 형평성 문제 등을 고려할 때, 객관적 평가지표를 기반으로 도출된 동 청사 정비 우선순위에 대한 타당성·적정성 확보
- 복합정비지수를 기반으로 동 청사 정비 우선순위를 판별함으로써, 동 청사의 체계적·효율적 정비방향 모색 및 지역 맞춤형 정비모델 제안
 - 동 청사 정비 관련 평가지표를 활용해 복합정비지수를 산정하여 우선순위를 도출한 후, 해당 순위를 바탕으로 중·장기적 동 청사 정비계획 수립

표 1-4 | 본 연구의 선행연구와의 차별성

	연구목적	연구방법	주요 연구내용
본 연구	<ul style="list-style-type: none"> • 연구명: 고양시 동 청사 정비 계획 수립 연구 • 연구자: 전영미 (고양연구원) • 연구목적: 고양시 동 청사의 현황 진단 및 정비 우선순위 평가를 통해 노후 동 청사 정비방향 모색 및 정비모델 제안 	<ul style="list-style-type: none"> • 문헌연구 (관련 법제도·정책·계획·이론·사례 등 검토) • 노후 동 청사 현황 진단 (기준 설정, 통계·도면·행정자료 활용, 현장답사 수행) • 노후 동 청사 정비 우선순위 평가 (평가지표 선정, 평가지표별 정량적 데이터 구축, AHP를 활용하여 평가지표별 상대적 중요도 산정, 복합정비지수 도출) 	<ul style="list-style-type: none"> • 동 청사의 개념·기능, 주요 쟁점, 정비계획 사례, 평가체계·기준·지표 등에 대한 고찰 • 고양시 동 청사 정비 대상의 판별 및 노후 동 청사의 도시건축적·인구사회적 특성 분석 • 노후 동 청사 정비 우선순위 평가지표 선정 및 복합정비지수 도출 • 노후 동 청사 정비방향 모색 및 정비모델 제안
	차별성		
	<ul style="list-style-type: none"> • 고양시 노후 동 청사의 도시건축적·인구사회적 특성 분석을 기반으로, 동 청사 정비계획 수립의 기획단계에서 우선순위 판단에 적용 가능한 평가지표 도출 • 복합정비지수를 기반으로 동 청사 정비 우선순위를 판별함으로써, 동 청사의 체계적·효율적인 정비방향 모색 및 지역 맞춤형 정비모델 제안 		

제2장 동 청사에 대한 이론적 고찰

제1절 동 청사 관련 법제도 및 정책

제2절 동 청사 관련 주요 쟁점

제3절 동 청사 건립·정비 관련 평가지표

제1절 동 청사 관련 법제도 및 정책

1. 동 청사 관련 법제도

1) 중앙행정기관 청사

(1) 「정부청사관리규정」

□ 청사의 정의

- 청사란 국가가 중앙행정기관 및 그 소속기관의 사무용과 공무원의 주거용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 건물·부대시설 및 그 대지를 말함 (해당 규정 제2조)
- 해당 규정은 세종, 서울, 과천, 대전, 대구, 인천, 광주, 경남, 제주, 춘천, 고양, 충남, 경북의 13개 정부청사를 대상으로 함 (행정안전부 정부청사관리본부)

2) 행정기구로서의 청사

(1) 「지방자치법」

□ 청사의 설치

- 「지방자치법」은 지방자치단체가 그 사무를 분장하기 위하여 필요한 행정기구와 지방공무원을 둘 수 있음을 명시함으로써, 지방자치단체 하부행정기구 설치의 근거를 제시함 (해당 법 제125조 및 제134조)
- 지방자치단체는 조례로 정하는 바에 따라 자치구가 아닌 구와 읍·(행정)면·(행정)동에 소관 행정사무를 분장하기 위하여 필요한 행정기구를 둘 수 있음

(2) 「고양시 행정기구 및 정원 조례」

□ 청사의 설치 및 직무

- 「고양시 행정기구 및 정원 조례」는 「지방자치법」에 기반하여 동 청사의 설치기준 및 직무 등에 대해 명시함 (해당 조례 제31조 및 제32조)
 - 동의 사무소의 명칭·위치 및 관할구역은 따로 조례로 정함
 - 동은 행정의 능률과 주민 편의를 도모하기 위하여 주민등록업무 및 민원서류 발급, 통·반 조직 운영 등 지방행정의 기초사무를 처리함

3) 공유재산으로서의 청사

(1) 「공유재산 및 물품 관리법」

□ 청사의 운영

- 「공유재산 및 물품관리법」은 지방자치단체 공유재산에 해당하는 청사의 적정한 관리·운영에 대한 책임을 명시함 (해당 법 제94조의3)
 - 지방자치단체의 장은 지방자치단체의 청사를 적정하게 관리하여야 함
 - 지방자치단체 청사의 적정한 관리 등을 위한 청사의 면적기준은 해당 지방자치단체의 주민 및 공무원 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정함
 - 지방자치단체 청사는 본청 청사와 의회 청사로 구분됨
 - 지방자치단체의 본청 청사는 지방자치단체의 장의 집무실 용도로 사용하거나 지방자치단체의 장을 보조·보좌하는 기관이 그 업무를 처리하기 위하여 해당 지방자치단체가 소유하거나 사용하는 건축물을 말함
 - 지방자치단체의 의회 청사는 지방의회가 그 업무를 처리하기 위하여 해당 지방자치단체가 소유하거나 사용하는 건축물을 말함
 - 「공유재산 및 물품 관리법」 ‘시행령의 [별표 1]’은 행정구역 위계 및 인구규모에 따른 지방자치단체 본청 청사의 기준 면적을 제시함
 - 기준 면적은 해당 건축물의 연면적을 기준으로 계산하되, 지하주차장·주차시설, 주민 편의시설(도서관, 청소년활동시설 등), 법령에 따른 의무 설치 공간(재난상황실, 직장 어린이집 등), 사용·수익허가를 받고 해당 지방자치단체 외의 자가 사용·수익하는 공간은 면적에서 제외함

표 2-1 | 지방자치단체(시) 본청 청사의 기준 면적

(단위: m²)

구분		기준면적
시	인구 10만명 미만	11,893
	인구 10만명 이상 20만명 미만	13,965
	인구 20만명 이상 30만명 미만	17,759
	인구 30만명 이상 50만명 미만	18,907
	인구 50만명 이상 70만명 미만	19,098
	인구 70만명 이상 90만명 미만	20,214
	인구 90만명 이상 100만명 미만	21,968
	인구 100만명 이상	22,319

〈자료〉 「공유재산 및 물품 관리법」 시행령의 [별표 1]에서 발췌

(2) 「지방자치단체 공유재산 운영기준」

□ 청사의 면적기준

- 「지방자치단체 공유재산 운영기준」은 지방자치단체 청사(본청, 의회)의 세부 공간의 정의 및 분류, 계산방법 등 면적기준에 대해 제시함 (해당 기준 제21조)
 - 해당 연도 지방자치단체 청사의 면적기준을 계산하기 위한 인구수는 전년도 12월 31일 기준으로 함
 - 본청과 의회청사 면적기준에 포함하여야 하는 세부면적 공간 분류는 다음에 해당하는 공간을 말함
 - 사무공간
 - 사무지원공간
 - 건물설비공간
 - 공용공간

표 2-2 | 지방자치단체 청사의 세부공간 분류 및 정의

분류	정의	범위	비고
사무공간	• 지방자치단체 소속 직원이 업무와 관련한 사무를 보는 공간	단체장실, 부단체장실, 실·국·과장실, 사무실, 민원실 등	청사의 기준면적에 포함
사무지원공간	• 지방자치단체 소속 직원의 업무와 관련한 사무를 지원하는 공간이나 편의를 위한 공간	대강당 등 회의실, 자료실, 법률자문실, 체력단련실, 의무실, 식당, 휴게실 등	
건물설비공간	• 지방자치단체 청사에 설치된 건축·기계·전기·통신·전산 등 기기와 장비가 설치된 공간	공조실, 기계실, 물탱크실, 중수처리시설, 오수처리시설, 쓰레기 처리장, 신재생에너지설비 등	
공용공간	• 지방자치단체 청사에서 여러 사람이 공동으로 이용하는 공간	현관, 로비, 홀, 라운지, 복도, 계단, 화장실, 엘리베이터 등	
주민편의공간	• 지역주민 등 다양한 사람들이 청사시설을 편리하게 상시적으로 이용할 수 있도록 설치한 전용공간	북카페, 스포츠 센터, 전시실, 공연장, 노인복지회관, 청소년수련관, 문화강좌실 등	청사의 기준면적에 미포함
법적의무 설치 공간	• 법령에 따라 지방자치단체 청사 내에 의무적으로 설치를 규정하고 있거나, 행정안전부장관이 인정한 공간	어린이집, 소방상황실, 총무시설, 민방위경보통제소 등	

〈자료〉 「지방자치단체 공유재산 운영기준」의 [별표 8]에서 발췌 후 저자 수정·보완

(3) 「고양시 공유재산 관리 조례」

□ 청사 정비계획의 수립

○ 「고양시 공유재산 관리 조례」는 청사의 신축 시의 청사정비계획 수립의 필요성에 대해 명시함 (해당 조례 제41조)

- 시장은 시·직속기관·사업소·구·동청사 신축 시 위치·규모, 재원확보 등을 참작하여 청사 신축계획서에 의하여 신축의 타당성을 사전 심사하여 청사정비계획을 수립·시행해야 함
- 청사정비계획의 정비 우선순위는 재해·무너질 위험·신설기관·임차·노후·협소·위치 부적당으로 함

□ 청사의 부지

○ 「고양시 공유재산 관리 조례」는 청사 부지 확보의 원칙을 제시함 (해당 조례 제42조)

- 청사의 부지는 건축면적의 2배 이상을 확보함을 원칙으로 하며, 다만, 2배 이상 확보가 곤란한 경우에는 지역의 여건을 참작하여 건축법상의 건폐율 이상으로 할 수 있음

□ 청사의 설계

○ 「고양시 공유재산 관리 조례」는 청사 신축 시의 설계 원칙 및 면적기준을 제시함 (해당 조례 제43조)

- 청사·종합회관을 신축할 때에는 ‘시청사·종합회관·보건소 등의 표준설계면적기준(별표)’에 의하여 설계를 하여야 하며, 다음의 원칙에 적합하여야 함
 - 행정수요·기구·인력의 증·감 등 장래수요를 감안한 적정 규모로 설계
 - 지역사회와의 상징적 표상으로서 고유전통미를 부각시킨 외형설계
 - 증축이 가능하도록 수평·수직으로 설계
 - 층무시설 및 민방공대피시설은 평상시 활용이 가능하도록 지하시설로 설계
 - 냉·난방시설을 완비하여 설계
 - 경제성과 안정성을 겸비한 구조로 설계
 - 청사주변에 공원화된 녹지조성과 보안구역을 설정

표 2-3 | 고양시 시·구·동 청사의 직무 관련 1인당 면적 기준

(단위: m²)

구분	기관장실	부기관장실	국장실	과장실	팀장	직원
시 본청	132	71.28	56.16	22	8.8	8.3
구 본청	99	56.16	-	22	8.8	8.3
동 청사	25	15.68	-	-	8.8	8.3

(자료) 「고양시 공유재산 관리 조례」의 [별표]에서 발췌

□ 청사 건축 심의

○ 「고양시 공유재산 관리 조례」는 청사를 건축할 때에는 「고양시 건축 조례」에 따라 건축위원회 심의를 거쳐야 함을 명시함 (해당 조례 제44조)

□ 종합청사화

○ 「고양시 공유재산 관리 조례」는 청사 신축 시의 종합화 도모의 필요성에 대해 명시함 (해당 조례 제45조)

- 청사를 신축하고자 하는 때에는 가급적 예산의 범위에서 청사의 종합화를 도모하여야 함
- 종합청사화를 도모하기 위하여 도시계획사업 등을 추진하는 때에는 종합청사부지를 우선 확보하여야 함

4) 기반시설로서의 청사

(1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

□ 기반시설의 종류

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」은 기반시설의 종류를 명시하고 있으며, 공공·문화체육 시설의 한 종류로서 공공청사를 다룸 (해당 법 제2조)
 - 공공·문화체육시설: 학교, 공공청사, 문화시설, 공공필요성이 인정되는 체육시설, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설 (해당 법 시행령 제2조)

(2) 「도시·군 계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」

□ 공공청사의 범위

- 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」은 공공청사의 범위를 규정함 (해당 규칙 제94조)
 - 공공청사에는 다음의 시설의 포함됨
 - 공공업무를 수행하기 위하여 설치·관리하는 국가 또는 지방자치단체의 청사
 - 우리나라와 외교관계를 수립한 나라의 외교업무수행을 위하여 정부가 설치하여 주한 외교관에게 빌려주는 공관
 - 교정시설 (교도소·구치소·소년원 및 소년분류심사원에 한함)

□ 공공청사의 결정기준 및 구조·설치기준

- 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」은 13가지 항목과 관련된 공공청사의 결정기준 및 구조·설치기준을 제시함 (해당 규칙 제95조)
 - 해당 항목은 교통수단/ 보행 및 자전거/ 토지이용현황/ 입지/ 복합화/ 편의·부대시설/ 확장가능성/ 주유소/ 장애물 없는 생활환경/ 도시경관/ 건물디자인/ 재해대응/ 빗물관리의 주제로 요약 가능함

표 2-4 | 공공청사의 결정기준 및 구조·설치기준

항목	내용
교통수단	• 각종 교통수단의 연계를 고려할 것
보행 및 자전거	• 보행자전용도로 및 자전거전용도로와의 연계를 고려할 것
토지이용현황	• 교통이 혼잡한 상점가나 변화가에 설치하여서는 안 되며, 공공집행에 적합한 환경을 유지할 수 있도록 인근의 토지이용현황을 고려할 것
입지	• 중추적인 시설은 시·군 전체의 공간구조를 고려하여 침수 및 산사태 등 재해발생 가능성이 적은 지역에 단독형으로 설치하고, 국지적인 시설은 이용자의 분포 상황을 고려하여 분산형으로 할 것
복합화	• 동사무소, 보건소 및 우체국 등 지역 주민이 많이 이용하는 공공청사는 이용자의 편의를 위하여 일정한 지역에 집단화하여 설치하고 어린이집, 노인복지시설 및 운동시설 등 생활편의시설을 함께 설치하여 지역 공동체의 거점으로 조성하는 것을 고려할 것
편의·부대시설	• 주차장·휴게소·공중전화·구내매점 등 이용자를 위한 편의시설과 안내실·업무대기실·화장실 등 부대시설을 충분히 확보할 것
확장가능성	• 장래의 업무수요의 증가에 대비하여 시설확충이 가능하도록 할 것
주유소 (물류·유통업무)	• 물류·유통업무를 수행하는 공공청사에는 이용자 및 지역 주민들의 편의를 위하여 주유소를 설치할 수 있도록 고려할 것
장애물 없는 생활환경	• 이용자의 다양한 요구를 반영하고 장애인, 노약자 및 외국인 등 모든 사람이 이용하기에 편리한 구조로 설치할 것
도시경관	• 주변 환경과 조화를 이루고 지역의 경관을 선도할 수 있도록 할 것
건물디자인	• 기획단계부터 지역 특성에 맞는 디자인 및 효율적인 예산 집행을 고려하고 「건축기본법」 제23조에 따른 민간전문가의 참여 및 같은 법 제24조에 따른 설계공모를 적극 활용할 것
재해대응	• 재해취약지역에는 공공청사를 긴급적 설치하지 않도록 하고, 부득이하게 설치해야 하는 경우에는 재해 발생 가능성을 충분히 고려하여 설치해야 하며, 재해 발생 시 「자연재해대책법」 등에 따라 대피소 기능을 하는 경우에는 주민일시체류시설을 설치할 것
빗물관리	• 빗물이용을 위한 시설의 설치를 고려하고, 물이 스며들지 않는 표면에서 유출되는 빗물을 최소화하도록 빗물이 땅에 잘 스며들 수 있는 구조로 하거나 식생도랑, 저류·침투조, 빗물정원, 옥상정원 등 빗물관리시설 설치를 고려할 것

(자료) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에서 발췌 후 저자 수정·보완

(3) 「사회기반시설에 대한 민간투자법」

□ 사회기반시설의 종류

○ 「사회기반시설에 대한 민간투자법」은 사회기반시설에 대해 정의한 후, 그 종류 및 범위를 제시함 (해당 법 제2조)

- 사회기반시설이란 각종 생산활동의 기반이 되는 시설, 해당 시설의 효용을 증진시키거나 이용자의 편의를 도모하는 시설 및 국민생활의 편의를 증진시키는 시설을 말함

- 경제활동의 기반이 되는 시설 (도로, 철도, 항만, 하수도, 하수·분뇨·폐기물처리시설, 재이용시설 등)
- 사회서비스의 제공을 위하여 필요한 시설 (유치원, 학교, 도서관, 과학관, 복합문화시설, 공공보건의료시설 등)

- 국가 또는 지방자치단체의 업무수행을 위하여 필요한 공용시설 (공공청사, 보훈시설, 방재시설, 병영시설 등) 또는 일반 공중의 이용을 위하여 제공하는 공공용 시설 (생활체육시설, 휴양시설 등)

5) 공공건축물로서의 청사

(1) 「건축법」

□ 용도별 건축물의 종류

○ 「건축법」 ‘시행령의 [별표 1]’은 용도별 건축물의 범위 및 종류에 대해 명시함

- 업무시설 중 공공업무시설은 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 의미함 (해당 별표1 제14호)
- 제1종 근린생활시설에는 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 주민의 편의를 위하여 공공업무를 수행하는 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 것이 포함됨 (해당 별표1 제3호)
 - 여기서 지역자치센터는 일반적으로 동(洞)이나 면(面) 내 지역주민들을 위해 문화센터, 공부방 등을 제공하는 곳으로, 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 지역자치센터는 도시·군계획시설인 공공청사에 해당함 (도시·군계획시설 사업 또는 그 외의 사업으로도 설치 가능)
 - 이에 「건축법」 ‘시행령의 [별표 1]’에 의한 용도별 건축물의 종류 상, 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 지역자치센터는 제1종 근린생활시설에, 바닥면적의 합계가 1천㎡ 이상인 지역자치센터는 업무시설 중 공공업무시설에 해당함

(2) 「건축서비스산업 진흥법」

□ 공공건축의 정의

○ 「건축서비스산업 진흥법」은 공공건축의 정의에 대해 명시함 (해당 법 제2조)

- 공공건축이란 공공기관이 건축하거나 조성하는 건축물 또는 공간환경을 의미함

□ 공공건축 건축기획

○ 「건축서비스산업 진흥법」은 공공기관은 건축물 등이 건축의 공공적 가치를 구현하고, 적절한 수준의 품격을 갖추며, 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록 노력하여야 함을 명시함 (해당 법 제22조의2)

- 공공기관은 공공건축 사업을 하려는 경우에는 다음의 내용을 포함한 건축기획 업무를 수행하여야 함
 - 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
 - 발주방식에 관한 사항
 - 디자인관리방안
 - 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
 - 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위하여 대통령령으로 정하는 사항

6) 주민자치센터로서의 청사

(1) 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」

□ 주민자치회의 설치

- 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」은 주민자치회 설치의 법적 근거를 제시함 (해당 법 제40조)
 - 풀뿌리자치의 활성화와 민주적 참여의식 고양을 위하여 읍·면·동에 해당 행정구역의 주민으로 구성되는 주민자치회를 둘 수 있음
 - 주민자치회는 다음의 업무를 수행함
 - 자치회 구역 내의 주민화합 및 발전을 위한 사항
 - 지방자치단체가 위임하거나 위탁하는 사무의 처리에 관한 사항
 - 그 밖에 관계 법령, 조례 또는 규칙에서 위임하거나 위탁한 사항

(2) 「고양시 주민자치회 및 주민자치센터 설치·운영에 관한 조례」

□ 주민자치회 및 주민자치센터의 정의

- 「고양시 주민자치회 및 주민자치센터 설치·운영에 관한 조례」는 주민자치회와 주민자치센터의 법적 정의를 명시함 (해당 조례 제2조)
 - 주민자치회란 해당 동 행정구역의 주민으로 구성 및 설치되어 주민자치센터를 운영하는 등 주민의 자치활동 강화에 관한 사항을 수행하는 조직을 말함
 - 주민자치센터란 주민이 이용할 수 있도록 동에 설치된 각종 문화·복지·편의시설과 프로그램을 총칭함

□ 주민자치회의 기능

- 「고양시 주민자치회 및 주민자치센터 설치·운영에 관한 조례」는 고양시 주민자치회의 기능·업무에 대해 명시함 (해당 조례 제5조)
 - 고양시 주민자치회는 주민자치업무, 협의업무, 수탁업무를 수행함
 - (주민자치업무) 주민총회 개최, 자치계획 수립, 마을축제, 마을미디어(영상, 음성, 인쇄 매체, 방송 포함) 발간, 공동체 형성, 그 밖에 각종 교육 활동, 행사 등 순수 근린자치 영역에서 주민자치회 유지를 위하여 수행하는 주민자치업무
 - (협의업무) 동 행정기능 중 주민생활과 밀접한 관련이 있는 업무에 대한 협의
 - (수탁업무) 시 행정기능 중 주민자치센터의 운영 등 주민의 권리·의무와 직접 관련 없는 업무의 수탁처리

□ 주민자치센터의 설치

- 「고양시 주민자치회 및 주민자치센터 설치·운영에 관한 조례」는 고양시 주민자치센터 설치의 법적 근거를 제시함 (해당 조례 제28조)
 - 주민자치센터는 동행정복지센터 설치하는 것을 원칙으로 하며, 다만 필요한 경우에는 해당 동의 관할구역 내에 있는 다른 시설 및 공간을 주민자치센터의 시설 등으로 활용할 수 있음

□ 주민자치센터의 기능

- 「고양시 주민자치회 및 주민자치센터 설치·운영에 관한 조례」는 고양시 주민자치센터의 기능에 대해 명시함 (해당 조례 제29조)
 - 주민자치센터는 주민자치기능 및 주민을 위한 문화·복지·편익·시민교육·지역사회진흥 기능 등을 수행함

표 2-5 | 주민자치센터의 기능

기능	내용
주민자치	• 지역문제 토론, 마을환경 가꾸기, 자율방재활동 등
문화여가	• 지역문화 행사, 전시회, 생활체육 등
지역복지	• 건강증진, 마을문고, 청소년공부방 등
주민편익	• 회의장, 알뜰매장, 생활정보제공 등
시민교육	• 평생교육, 교양강좌, 청소년교실 등
지역사회진흥	• 마을기업 육성, 지역공동체사업, 공동체모임 육성 등

〈자료〉 「고양시 주민자치회 및 주민자치센터 설치·운영에 관한 조례」에서 발췌 후 저자 수정·보완

□ 주민자치센터의 시설 및 프로그램

- 「고양시 주민자치회 및 주민자치센터 설치·운영에 관한 조례」는 주민자치센터의 효과적 기능 수행을 위해 동에 필요한 시설과 프로그램을 갖춰야 함을 명시함 (해당 조례 제30조)
 - 주민자치회는 시설 및 프로그램의 종류와 내용, 그 변경 등을 주민자치회의 의결을 거쳐 정하되, 필요한 경우에는 동별 특성, 재정형편 등을 고려하여 시장이 조정할 수 있음 (다만, 주민자치센터 시설의 설치·변경은 동장과 협의하여 정함)
 - 주민자치회는 주민자치센터의 시설 및 프로그램을 정하는 경우 미리 해당 동의 관할구역 또는 인근지역의 유사시설 등의 운영 실태를 충분히 파악하여 중복되지 않도록 노력해야 함
 - 시장은 동행정복지센터가 좁거나 임차한 건물, 그 밖에 재정형편상 시설 등의 설치가 곤란한 경우에는 재정계획이 포함된 연차별 시설 등의 설치 계획을 수립하도록 노력해야 함
 - 야간 및 휴일에 시설(사무공간을 제외)을 사용하려는 단체 또는 개인은 미리 동장의 승인을 받아야 함

□ 주민자치센터의 관리·운영

- 「고양시 주민자치회 및 주민자치센터 설치·운영에 관한 조례」는 주민자치센터의 관리·운영을 위한 주체·방식 등에 대한 사항을 명시함 (해당 조례 제31조)
 - 주민자치센터의 시설은 동장이 관리·운영하고, 프로그램은 주민자치회가 운영함
 - 주민자치회장은 프로그램 운영에 관한 사무를 주민자치회 위원 또는 자원봉사자에게 수행하게 할 수 있으며, 자원봉사자에게 업무량과 근무시간 등을 고려하여 수강료 징수액 중 일정금액을 봉사비로 지급할 수 있음
 - 시장은 주민자치센터 운영에 대한 효율적인 정책수립, 연구·개발, 협조·지원 등을 위해 필요한 경우에는 전문가, 관련분야 종사자, 시민·사회단체 관계자 등 10명 이내로 자문단을 구성·운영할 수 있음

표 2-6 | 청사의 지위·역할에 따른 관련 법제도의 구분 및 내용

구분	법제도	영역		내용
중앙행정기관청사	정부청사관리규정	제2조 (정의)	정의	• “청사”란 국가가 중앙행정기관 및 그 소속기관의 사무용과 공무원의 주거용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 건물·부대시설 및 그 대지를 말함
행정기구	지방자치법	제125조 (행정기구와 공무원)	설치	• 지방자치단체는 그 사무를 분장하기 위하여 필요한 행정기구와 지방공무원을 둘
		제134조 (하부)		• 지방자치단체는 조례로 정하는 바에 따라 자치구가 아닌 구와 읍·면·동에 소관 행정사무를 분장하기 위하여 필요한 행정기구를 둘

서의 청사		행정기구)		수 있음 (이 경우 면·동은 행정면·행정동을 말함)
	고양시 행정기구 및 정원 조례	제31조 (설치)	설치	<ul style="list-style-type: none"> • 법 제3조 제3항·4항 및 제7조 제1항·4항에 따라 동을 둠 • 제1항에 따라 설립된 동의 사무소의 명칭·위치 및 관할구역은 따로 조례로 정함
		제32조 (직무)	직무	<ul style="list-style-type: none"> • 동은 행정의 능률과 주민 편의를 도모하기 위하여 주민등록 업무 및 민원서류 발급, 통·반 조직 운영 등 지방행정의 기초사무를 처리함
공유 재 산 로 서 의 청 사	공유재산 및 물품 관리법	제94조의3 (지방자치 단체의 청사운영)	운영	<ul style="list-style-type: none"> • 지방자치단체의 장은 지방자치단체의 청사를 적정하게 관리하여야 함 • 지방자치단체 청사의 적절한 관리 등을 위한 청사의 면적기준은 해당 지방자치단체의 주민 및 공무원 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정함
	지방 자치단체 공유재산 운영기준	제21조 (청사의 면적기준 범위 등)	면적	<ul style="list-style-type: none"> • 법 제94조의3제2항에 따라 해당 연도 지방자치단체 청사의 면적 기준을 계산하기 위한 인구수는 전년도 12월 31일 기준으로 함 • 영 제95조제2항제1호 및 제3호에 따른 본청과 의회청사 면적기준에 포함하여야 하는 세부면적 공간 분류는 다음 각 호에 해당하는 공간을 말함 <ul style="list-style-type: none"> - 사무공간 - 사무지원공간 - 건물설비공간 - 공용공간 • 제2항에 따른 청사 면적기준에 포함될 세부 분류공간의 정의 및 분류, 계산방법 등 세부내용은 별표 8에 따름 • 지방자치단체의 장은 제2항 각 호에 따른 공간을 포함하여 지방자치단체 청사 면적을 계산하여야 하며, 지방자치단체의 장의 집무실 도면을 관리하여야 함
		제41조 (청사정비 계획의 수립 등)	정비 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 시장은 시·직속기관·사업소·구·동청사 신축 시 위치·규모·재원확보 등을 참작하여 청사신축계획서에 의하여 신축의 타당성을 사전 심사하여 청사정비계획을 수립·시행하여야 함 • 제1항에 따른 청사정비계획의 정비 우선순위는 재해·무너질 위험·신설기관·임차·노후·협소·위치 부적당으로 함
	제42조 (청사의 부지)	부지	<ul style="list-style-type: none"> • 청사의 부지는 건축면적의 2배 이상을 확보함을 원칙으로 함 • 다만, 2배 이상 확보가 곤란한 경우에는 지역의 여건을 참작하여 건축법상의 건폐율이상으로 할 수 있음 	
	고양시 공유재산 관리 조례	제43조 (청사등의 설계)	설계	<ul style="list-style-type: none"> • 청사·종합회관을 신축할 때에는 별표(‘시청사·종합회관·보건소 등의 표준 설계면적기준’)의 시청사·종합회관·보건소 등의 표준설계면적기준에 의하여 설계를 하여야 하며, 다음 각 호에 적합하여야 함 <ul style="list-style-type: none"> - 행정수요·기구·인력의 증·감 등 장래수요를 감안한 적정 규모로 설계 - 지역사회와의 상징적 표상으로서 고유전통미를 부각시킨 외형설계 - 층고가 가능하도록 수평·수직으로 설계 - 총무시설 및 민방공대피시설은 평상시 활용이 가능하도록 지하 시설로 설계 - 냉·난방시설을 완비하여 설계 - 경제성과 안정성을 겸비한 구조로 설계 - 청사주변에 공원화된 녹지조성과 보안구역 설정 • 제1항에 따라 별표에 규정되지 아니한 청사의 신축 시 직무관련 1명당 면적기준 등에 대하여는 별표상의 기준을 준용함 • 청사등 공용·공공용건물의 신축 시 타당성 조사를 할 때에는 제1

		제44조 (시 건축위원회의 심의)	심의	<p>항에 따라 별표상의 기준에 적합한가를 조사하여야 함</p> <ul style="list-style-type: none"> 청사를 건축할 때에는 「고양시 건축 조례」에 따라 건축위원회의 심의를 거쳐야 함
		제45조 (종합청사화의 도모)	종합 청사화	<ul style="list-style-type: none"> 청사를 신축하고자 하는 때에는 가급적 예산의 범위에서 청사의 종합화를 도모하여야 함 종합청사화를 도모하기 위하여 도시계획사업 등을 추진하는 때에는 종합청사부지를 우선 확보하여야 함
기 반 시 설 로 서 의 청 사	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	제2조 (정의)	종류	<ul style="list-style-type: none"> “기반시설”이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말함 <ul style="list-style-type: none"> 라. 학교·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설
	도시·군 계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙	제94조 (공공청사)	범위	<ul style="list-style-type: none"> “공공청사”라 함은 다음 각 호의 시설을 말함 <ul style="list-style-type: none"> 공공업무를 수행하기 위하여 설치·관리하는 국가 또는 지방자치단체의 청사 우리나라와 외교관계를 수립한 나라의 외교업무수행을 위하여 정부가 설치하여 주한외교관에게 빌려주는 공관 교정시설(교도소·구치소·소년원 및 소년부류심사원에 한함)
		제95조 (공공청사의 결정기준 및 구조· 설치기준)	구조· 설치 기준	<ul style="list-style-type: none"> 공공청사의 결정기준 및 구조·설치기준 <ul style="list-style-type: none"> 각종 교통수단의 연계를 고려할 것 보행자전용도로 및 자전거전용도로와의 연계를 고려할 것 교통이 혼잡한 상점가나 변화가에 설치하여서는 아니되며, 공무집행에 적합한 환경을 유지할 수 있도록 인근의 토지이용현황을 고려할 것 중추적인 시설은 시·군 전체의 공간구조를 고려하여 침수 및 산사태 등 재해발생 가능성이 적은 지역에 단독형으로 설치하고, 국지적인 시설은 이용자의 분포 상황을 고려하여 분산형으로 할 것 동사무소, 보건소 및 우체국 등 지역 주민이 많이 이용하는 공공청사는 이용자의 편의를 위하여 일정한 지역에 집단화하여 설치하고 어린이집, 노인복지시설 및 운동시설 등 생활편의시설을 함께 설치하여 지역 공동체의 거점으로 조성하는 것을 고려할 것 주차장·휴게소·공중전화·구내매점 등 이용자를 위한 편의시설과 안내실·업무대기실·화장실 등 부대시설을 충분히 확보할 것 장래의 업무수요의 증가에 대비하여 시설확충이 가능하도록 할 것 물류·유통업무를 수행하는 공공청사에는 이용자 및 지역 주민들의 편의를 위하여 주유소를 설치할 수 있도록 고려할 것 이용자의 다양한 요구를 반영하고 장애인, 노약자 및 외국인 등 모든 사람이 이용하기에 편리한 구조로 설치할 것 주변 환경과 조화를 이루고 지역의 경관을 선도할 수 있도록 할 것 기획단계부터 지역 특성에 맞는 디자인 및 효율적인 예산 집행을 고려하고 「건축기본법」 제23조에 따른 민간전문가의 참여 및 같은 법 제24조에 따른 설계공모를 적극 활용할 것 재해취약지역에는 공공청사를 가급적 설치하지 않도록 하고, 부득이하게 설치해야 하는 경우에는 재해 발생 가능성을 충분히 고려하여 설치해야 하며, 재해 발생 시 「자연재해대책법」 등에 따라 대피소 기능을 하는 경우에는 주민일시체류시설을 설치할 것 빗물이용을 위한 시설의 설치를 고려하고, 물이 스며들지 않는 표면에서 유출되는 빗물을 최소화하도록 빗물이 땅에 잘 스며들

				수 있는 구조로 하거나 식생도랑, 저류·침투조, 빗물정원, 옥상정원 등 빗물관리시설 설치를 고려할 것
	사회기반 시설에 대한 민간투자법	제2조 (정의)	종류	<ul style="list-style-type: none"> “사회기반시설”이란 각종 생산활동의 기반이 되는 시설, 해당 시설의 효용을 증진시키거나 이용자의 편익을 도모하는 시설 및 국민생활의 편익을 증진시키는 시설로서, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설을 말함 <ul style="list-style-type: none"> 다. 공공청사, 보훈시설, 방재시설, 병영시설 등 국가 또는 지방자치단체의 업무수행을 위하여 필요한 공용시설 또는 생활체육시설, 휴양시설 등 일반 공중의 이용을 위하여 제공하는 공공용 시설
공공 건축물로서의 청사	건축법 시행령	[별표1] 제14호 (용도별 건축물의 종류)	종류	<ul style="list-style-type: none"> 업무시설 <ul style="list-style-type: none"> 공공업무시설: 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
	건축서비스 산업 진흥법	제2조 (정의) 제22조의2 (공공건축 건축기획의 수행 등)	정의 건축 기획	<ul style="list-style-type: none"> “공공건축”이란 공공기관이 건축하거나 조성하는 건축물 또는 공간환경을 말함 공공기관은 건축물 등이 건축의 공공적 가치를 구현하고, 적정한 수준의 품격을 갖추며, 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록 노력하여야 함 공공기관은 공공건축 사업을 하려는 경우에는 다음 각 호의 내용을 포함한 건축기획 업무를 수행하여야 함 <ul style="list-style-type: none"> 사업의 규모와 내용, 사업기간, 자원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항 발주방식에 관한 사항 디자인관리방안 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위하여 대통령령으로 정하는 사항
주민자치센터로서의 청사	지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법	제40조 (주민자치회의 설치 등)	주민자치회	<ul style="list-style-type: none"> 풀뿌리자치의 활성화와 민주적 참여의식 고양을 위하여 읍·면·동에 해당 행정구역의 주민으로 구성되는 주민자치회를 둘 수 있음 제1항에 따라 자치회가 설치되는 경우 관계 법령, 조례 또는 규칙으로 정하는 바에 따라 지방자치단체 사무의 일부를 자치회에 위임하거나 위탁할 수 있음 자치회는 다음 각 호의 업무를 수행함 <ul style="list-style-type: none"> 자치회 구역 내의 주민화합 및 발전을 위한 사항 지방자치단체가 위임하거나 위탁하는 사무의 처리에 관한 사항 그 밖에 관계 법령, 조례 또는 규칙에서 위임하거나 위탁한 사항
	고양시 주민자치회 및 주민자치센터 설치·운영에 관한 조례	제2조 (정의) 제5조 (기능)	정의 주민자치회 기능	<ul style="list-style-type: none"> “주민자치회”란 제1조의 목적 달성을 위해 해당 동 행정구역의 주민으로 구성 및 설치되어 주민자치센터를 운영하는 등 주민의 자치활동 강화에 관한 사항을 수행하는 조직을 말함 “주민자치센터”란 제1조의 목적을 위해 주민이 이용할 수 있도록 동에 설치된 각종 문화·복지·편익시설과 프로그램을 총칭함 주민자치회는 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제40조제3항에 따라 다음 각 호의 업무를 수행함 <ul style="list-style-type: none"> 주민자치업무: 주민총회 개최, 자치계획 수립, 마을축제, 마을미디아(영상, 음성, 인쇄매체, 방송을 포함) 발간, 공동체형성, 그 밖에 각종 교육 활동, 행사 등 순수 근린자치 영역에서 주민자치회 유지를 위하여 수행하는 주민자치업무

			<ul style="list-style-type: none"> - 협의업무: 동 행정기능 중 주민생활과 밀접한 관련이 있는 업무에 대한 협의 - 수탁업무: 고양시 행정기능 중 주민자치센터의 운영 등 주민의 권리·의무와 직접 관련 없는 업무의 수탁처리
	제29조 (기능)	주민 자치 센터 기능	<ul style="list-style-type: none"> • 주민자치센터는 주민자치기능 및 주민을 위한 문화·복지·편익·시민교육·지역사회 진흥기능을 수행하며 그 기능은 다음 각 호와 같음 - 지역문제 토론, 마을환경가꾸기, 자율방재활동 등 주민자치기능 - 지역문화 행사, 전시회, 생활체육 등 문화여가기능 - 건강증진, 마을문고, 청소년공부방 등 지역복지기능 - 회의장, 알뜰매장, 생활정보제공 등 주민편익기능 - 평생교육, 교양강좌, 청소년교실 등 시민교육기능 - 마을기업 육성, 지역공동체사업, 공동체모임 육성 등 지역사회 진흥 기능 - 그 밖에 주민자치 기능 수행을 위해 자치회장이 동장과 협의하여 주민자치회가 의결한 기능 • 제1항의 기능 중 해당 동의 실정에 따라 적합한 기능을 특화하여 중점적으로 수행할 수 있음
	제30조 (시설 및 프로그램)	시설 및 프로그램	<ul style="list-style-type: none"> • 시장은 주민자치센터가 제29조에 따른 기능을 효과적으로 수행할 수 있도록 등에 필요한 시설과 프로그램을 갖춰야 함 • 주민자치회는 시설 및 프로그램의 종류와 내용, 그 변경 등을 주민자치회의 의결을 거쳐 정하되, 필요한 경우에는 동별 특성, 재정형편 등을 고려하여 시장이 조정할 수 있음 (다만, 주민자치센터 시설의 설치·변경은 동장과 협의하여 정함) • 주민자치회는 주민자치센터의 시설 및 프로그램을 정하는 경우 미리 해당 동의 관할구역 또는 인근지역의 유사시설 등의 운영실태를 충분히 파악하여 중복되지 않도록 노력해야 함 • 시장은 동행정복지센터가 좁거나 임차한 건물, 그 밖에 재정형편상 시설 등의 설치가 곤란한 경우에는 재정계획이 포함된 연차별 시설 등의 설치 계획을 수립하도록 노력해야 함 • 야간 및 휴일에 시설(사무공간을 제외)을 사용하려는 단체 또는 개인은 미리 동장의 승인을 받아야 함
	제31조 (관리·운영)	관리 및 운영	<ul style="list-style-type: none"> • 주민자치센터의 시설은 동장이 관리·운영하고, 프로그램 운영은 주민자치회가 함 • 자치회장은 프로그램 운영에 관한 사무를 주민자치회 위원 또는 자원봉사자에게 수행하게 할 수 있음 • 주민자치회는 제2항에 따라 지정된 자원봉사자에게 업무량과 근무시간 등을 고려하여 제34조제1항에 따른 수강료 징수액 중 일 정금액을 봉사비로 지급할 수 있음 • 시장은 주민자치센터 운영에 대한 효율적인 정책수립, 연구·개발, 협조·지원 등을 위해 필요한 경우에는 전문가, 관련분야 종사자, 시민·사회단체 관계자 등 10명 이내로 자문단을 구성·운영할 수 있음

(자료) 「정부청사관리규정」, 「지방자치법」, 「고양시 행정기구 및 정원 조례」, 「공유재산 및 물품 관리법」, 「지방자치단체 공유재산 운영기준」, 「고양시 공유재산 관리 조례」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」, 「건축법」, 「건축서비스산업 진흥법」, 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」, 「고양시 주민자치회 및 주민자치센터 설치·운영에 관한 조례」 참고하여 저자 작성

2. 동 청사 관련 정책

1) 시설복합화

(1) <기반시설 복합화 가이드라인 수립 연구> (국토교통부, 2015)

□ 기반시설 복합화의 개념

○ 합리적인 토지이용을 위하여 둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 결정하거나 도시·군계획시설과 비도시·군계획시설을 공간의 일부 또는 범위를 정하여 결정하고 설치하는 방식

- 기반시설 복합화를 위한 제도적 수단은 다음과 같음

- 도시·군계획시설의 중복결정
- 입체적 도시·군계획시설 결정
- 시설부지 내 개발행위 예외규정

그림 2-1 | 기반시설 복합화의 제도적 수단

구분	중복 결정	입체적 결정	
	시설부지 내 서로 다른 시설 설치 (도시·군계획시설 결정)	비시설부지 내 시설 설치 (도시·군계획시설 결정)	시설부지 내 비시설 설치 허가 (시설결정 + 개발행위 예외규정)
근거	「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제3조	「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조	규칙 4조 & 국토계획법 시행령 제61조
결정방식	둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 결정	도시·군계획시설이 위치하는 공간의 일부만 구획하여 도시·군계획시설을 결정	시설부지에 일정한 공간적 범위를 정하여 시설이 결정되어 있고, 시설이 아닌 건축물이나 공작물을 설치
개념도			
인허가절차	시설2개 각각 사업 (2번의 도시·군계획시설사업)	비시설은 건축허가 (용도지역지구 규제 적용)	비시설은 건축허가 (용도지역지구 규제 적용)

<자료> '기반시설 복합화 가이드라인 수립 연구 (국토교통부, 2015)'에서 발췌

○ 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」의 제3조(도시·군계획시설의 중복 결정)에 따르면, 토지를 합리적으로 이용하기 위하여 필요한 경우에는 둘 이상의 도시·군

계획시설을 같은 토지에 함께 결정할 수 있음

- 이 경우 각 도시·군계획시설의 이용에 지장이 없어야 하고, 장래의 확장가능성을 고려하여야 함
- 도시지역에 도시·군계획시설을 결정할 때에는 둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 결정할 필요가 있는지를 우선적으로 검토하여야 함
 - 공공청사, 문화시설, 체육시설, 사회복지시설 및 청소년수련시설 등 공공·문화체육시설을 결정하는 경우에는 시설의 목적, 이용자의 편의성 및 도심활성화 등을 고려하여 둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 설치할 것인지 여부를 반드시 검토하여야 함
- 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」의 제4조(입체적 도시·군계획시설 결정)에 따르면, 도시·군계획시설이 위치하는 지역의 적정하고 합리적인 토지이용을 촉진하기 위하여 필요한 경우에는 도시·군계획시설이 위치하는 공간의 일부만을 구획하여 도시·군계획시설을 결정할 수 있음
 - 이 경우 당해 도시·군계획시설의 보전, 장래의 확장가능성, 주변의 도시·군계획시설 등을 고려하여 필요한 공간이 충분히 확보되도록 하여야 함
 - 도시·군계획시설을 설치하고자 하는 때에는 미리 토지소유자, 토지에 관한 소유권외의 권리를 가진 자 및 그 토지에 있는 물건에 관하여 소유권 그 밖의 권리를 가진 자와 구분지상권의 설정 또는 이전 등을 위한 협의를 하여야 함
 - 도시지역에 건축물인 도시·군계획시설이나 건축물과 연계되는 도시·군계획시설을 결정할 때에는 도시·군계획시설이 위치하는 공간의 일부만을 구획하여 도시·군계획시설결정을 할 수 있는지를 우선적으로 검토하여야 함
 - 도시·군계획시설을 결정하는 경우에는 시설들을 유기적으로 배치하여 보행을 편리하게 하고 대중교통과 연계될 수 있도록 하여야 함

□ 복합화의 필요성 및 효과

- 토지자원의 복합적·효율적 활용
- 사회적 편익 확대 및 도시재생 전략으로 활용
 - 주택, 업무시설 등 도시생활에 필요한 기능 제공
 - 기성시가지 쇠퇴에 대한 활력 증진 방안
- 토지에 대한 사소유권 보호 및 재정 절약
 - 시설 설치에 따른 토지의 사소유권 침해 최소화
 - 전면 수용을 위한 보상비 절감, 장기미집행시설 미연에 방지

○ 필요한 도시·군계획시설의 최적 입지 확보 가능



- 도심 내 가용토지 부족 및 막대한 보상비에 따른 최적 입지에 설치 곤란 해소
- 수요 대응 입지에 따른 이용자들의 접근 편의성과 효율성 증대

□ 공공청사 복합화

○ 공공청사는 국가 행정업무, 지역 행정업무 및 대인업무를 수행하는 기관임

- 주요 시설에는 정부청사, 정부지방합동청사, 도·시·군·구청사, 읍·면·동 행정복지센터, 경찰서, 소방서 등이 있음

표 2-7 | 공공청사 복합화 사례 (국유재산)

	이름	서울 중앙 우체국
	위치	서울시 중구 충무로1가 21-1
	도시계획	일반상업지역 / 공공청사(행정재산)
	규모	• 대지면적: 6,134㎡ (1,855평)
	특징	<ul style="list-style-type: none"> • 총별 현황의 경우, 저층부에는 주로 우체국 시설이, 상층부(8~21층)에는 임대업(신한카드 본사)이 위치함에 따라, 주시설인 우체국의 고유 기능을 보다 중시하고 있는 경향 (지하3층에는 공공청사 편익시설로서 서울중앙의료원 입지) • 시설결정이 되었으나, 「우정사업 운영에 관한 특례법」에 의해서 임대용으로 활용 중 (입체적 결정은 미이행) • 주변지역의 상황을 살펴보면, 명동 상업지역과 인접해 있으며, 백화점 등이 위치한 중심상업지역에 입지
	시사점	<ul style="list-style-type: none"> • 도시·군계획시설 및 비시설 모두 업무 시설으로, 복합화 된 대상은 특별히 상충되는 부분이 없음 • 공공청사(우체국)를 진입부에, 비시설을 상층부로 위치시키는 형식의 복합화가 기존 시설의 위상을 해치지 않음 • 과도한 집객시설은 지양함

<자료> '기반시설 복합화 가이드라인 수립 연구 (국토교통부, 2015)'에서 발췌 후 저자 수정·보완; 이미지의 경우, "(위) 나무위키" 활용

- 도시·군계획시설의 중복·입체적 결정을 통해 공공청사 복합화를 추진할 수 있으며, 복합화 추진 시 공공성 확보와 토지의 합리적 이용 등을 동시에 고려해야 함
 - 공공청사의 복합화는 주로 청사 건립 기획단계부터 복합화를 전제로 하여 지속하는 경우와 수요의 변화 또는 과다 추정으로 인하여 발생한 청사 내 유휴공간의 활용을 위한 경우에 추진됨
- 공공청사 복합화 유형은 해당 토지 및 건물의 소유 주체에 따라 국유재산과 공유재산으로 구분 가능함
 - 공유재산 중 동주민센터(행정복지센터)의 경우, 오래전부터 다양한 부대·편익시설이 설치되어 소규모의 복합화를 구성하고 있으며, 도시·군관리계획으로 결정하지 않는 경우도 많음

표 2-8 | 공공청사 복합화 사례 (공유재산)

	이름	은천동 주민센터	
	위치	서울시 관악구 봉천동 905-29	
	도시계획	제2종 일반주거지역	
	규모	<ul style="list-style-type: none"> • 대지면적: 1,075.42m² • 층수: 지하2층~지상5층 	
층별 현황	5층	청소년도서관 (228.65m ²)	
	4층	어린이도서관 (228.65m ²)	
	3층	다목적강당, 다목적실 등 (412.53m ²)	
	2층	주민자치센터 (413.21m ²)	
	1층	영유아보육시설 (489.26m ²)	
	지하1층	주차장, 동대본부 (617.97m ²)	
지하2층	기계/전기실, 창고, 문서고 (557.49m ²)		
특징	<ul style="list-style-type: none"> • 2009년 11월 30일 사용승인 • 주용도는 업무시설, 노유자시설, 제2종근린생활시설 • 복합화 시설로는 다목적실과 도서관 그리고 영유아보육시설이 있음 		

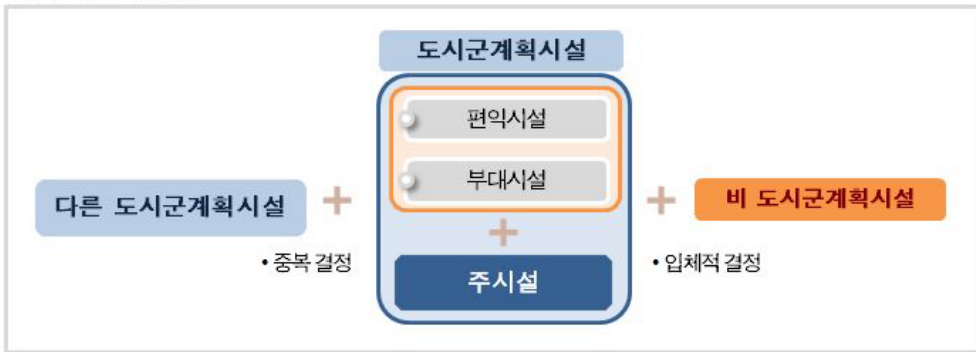
〈자료〉 '기반시설 복합화 가이드라인 수립 연구 (국토교통부, 2015)'에서 발췌 후 저자 수정·보완; 이미지의 경우, "(위) 관악구청", "(아래) 위키백과" 활용

□ 복합화 기본방향

- 기반시설 복합화는 법률에서 정하고 있는 도시·군계획시설의 공공성과 주 기능을 유지하는 것을 전제로 함
- 토지의 복합적이고 효율적인 활용과 다양하고 편리한 공공서비스의 제공을 위해서 도시·군계획시설의 중복·입체적 결정을 통한 기반시설 복합화의 적극적인 활용을 권장함
- 이에, 도시·군계획시설의 공공성 확보와 토지의 합리적 이용이라는 양 측면을 동시에 고려하면서 중복·입체적 결정의 방향을 검토하여야 함
- 또한, 시설의 종류, 형태, 주변여건, 시설 간의 관계 등 복합화와 관련된 고려사항이 시설마다 제각각이므로 개별적으로 판단하도록 함

그림 2-2 | 기반시설 복합화의 기본방향

기반시설 복합화



〈자료〉 '기반시설 복합화 가이드라인 수립 연구 (국토교통부, 2015)'에서 발췌

□ 기반시설(공공청사) 복합화 가이드라인

- 공공청사 부지의 복합적이고 효율적인 활용과 다양하고 편리한 공공서비스의 제공을 위해서 도시·군계획시설의 중복·입체적 결정을 통한 공공청사 복합화를 추진할 수 있음
 - 공공청사 복합화를 추진하는 경우 도시·군계획시설의 공공성 확보와 토지의 합리적 이용이라는 양 측면을 동시에 고려하여야 함
- 도시·군계획시설(공공청사)의 중복결정에 대한 기본 방향
 - 토지를 합리적으로 이용하기 위하여 공공청사와 다른 도시·군계획시설을 같은 토지에 수직 또는 평면적으로 중복하여 결정할 수 있음
 - 도시·군계획시설을 평면적으로 중복결정 하는 경우 도시·군계획시설별 별도의 시설부지

확보 필요성에 대하여 우선 고려하고, 이에 대한 해당 도시·군계획시설의 관리부서(기관) 간의 협의를 충분히 하도록 함

○ 입체적 도시·군계획시설(공공청사) 결정에 대한 기본 방향

- 공공청사의 설치로 인해 도시·군계획시설이 아닌 건축물 또는 공작물 등에 구조적이나 환경적으로 피해를 주지 않도록 함
 - 시설 간 이격거리와 적재하중 등 구조적 안전성, 소음 및 진동 등 환경적 쾌적성과 관련된 사항을 기본적으로 고려하여야 함
- 입체적 도시·군계획시설 결정을 하는 경우 미리 토지에 관한 소유권 등의 권리를 가진 자와 충분히 협의를 하여야 함
- 비도시·군계획시설 설치를 포함하는 공공청사의 입체적 결정
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제61조 제1호의 규정에 따라 공공청사 부지에 비도시·군계획시설을 설치하는 경우는 도시·군계획시설의 공공성을 감안하여 설치의 필요성과 타당성을 충분히 검토함
 - 개별법에 따른 점용허가 및 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제6조의2에 따른 부대·편익시설을 통하여 비시설 설치가 가능한 경우에는 입체적 결정 대상에서 제외함
 - 공공청사 부지에 설치하는 비도시·군계획시설은 「건축법 시행령」 [별표 1] 제14호 나목의 시설(오피스텔은 제외)에 한하여 우선 적용함

(2) <생활SOC 3개년계획(안) (2020~2022)> (국무조정실 생활SOC추진단, 2019)

□ <생활SOC 3개년계획> 수립

- (대상기간) ‘생활SOC 3개년계획’은 2020~2022년의 기간을 대상으로 함
- (기본원칙) 기존 중앙정부 중심의 칸막이식 공급체계에서 벗어나 “지방주도-중앙지원”이라는 새로운 접근방법을 도입함
 - 지역의 창의를 적극 장려·활용하여 지역이 원하는 다양한 시설을 공급하는 한편, 삶의 질 제고를 위해 수요가 높은 필요시설에 대해서는 국가적 관점에서 대폭 확충함
 - 부족한 지역에는 시설을 확충하고, 노후화된 기존시설은 리모델링을 추진함
- (구성요소) 생활SOC 개념, 필요성, 정부의 국정철학 등을 고려하여 비전과 목표를 세우고, 3대 분야·8대 과제 및 추진방식 혁신을 제시함
- (대상분야) 삶의 질과 직접 관련된 분야 뿐만 아니라 삶의 전제인 안전분야를 대상으로 함
 - 2018년 설정된 사업범주에서 일상생활과 연관성이 낮은 사업은 제외하고 밀접한 사업은 추가하는 등 사업 재구조화 및 생활SOC 개념 재정립을 진행함

- (기존) 8.6조원, 192개 사업 → (재구조화) 8.0조원 144개 사업
- 문화·체육·복지 등 일상생활의 삶의 질과 관련된 시설 확충에 중점을 둠
 - 특히, 핵심시설(국민체육센터, 도서관, 어린이집, 돌봄센터 등)은 국가최소수준(수요인구와 접근성 기준 등) 대비 서비스소외지역에 시설공급의 우선순위를 분석하는 방법을 도입함
- 삶의 질 이전에 안전한 생활에 대한 요구를 감안하여, 일상생활과 밀접한 안전분야도 대상으로 포함함
- (제도개선) 생활SOC 사업의 원활한 추진을 위해 장애요인 해소, 지원 확대 등을 동시 추진함
 - 복합화 촉진방안, 국고 보조율 조정방안, 지속가능한 운영방안 등의 마련을 통해 제도개선을 추진함

표 2-9 | 기존 및 향후 생활SOC 공급 방향 비교

구분	기존방식	향후방향
계획주체	중앙이 계획 / 지방이 응모	지역이 계획 / 중앙이 지원
고려요소	효율성·이용수요	삶의 질·지역균형
공급지역	중심지역	서비스 소외지역
추진방식	부처별·시설별 단절적 추진	범정부적 통합적 추진

〈자료〉 ‘생활SOC 3개년계획(안) (2020~2022)’ (국무조정실 생활SOC추진단, 2019)’을 참고하여 저자 정리

□ ‘생활SOC 복합화 사업’ 추진방식 혁신

- ‘생활SOC 복합화 사업’은 복수의 생활SOC 시설들을 단일부지에 연계하여 공급(리모델링 포함)하는 것을 의미함
 - 이를 통해 지역주민의 생활SOC 이용편의를 증진시키고 지자체의 부지·예산 확보 문제를 해소함
- (현황) 지자체는 각 부처 사업별 공모를 통해 개별시설을 설치하거나 이후 타부처 사업에 추가 공모하여 여러 시설을 복합화 하고 있음
 - (공급체계) 중앙부처의 사업별 조건이 다양하고 1개과 1개 시설을 담당하는 칸막이 방식으로 다수시설의 복합화 지원에 한계가 존재함
 - 특별회계·기금 등 재원 출처 다양, 국고보조율 30~70% 차별 지원, 사업 공모시기 상이, 소관부처 사업마다 예산배정 후 총사업액을 나눠 정산해야 하는 문제 등이 존재함
 - (사업추진 방식) 각 사업별로 연도별 물량을 설정하여 매년 사업대상 지자체를 공모방식을 통해 선정함에 따라, 복합화 시 집행·정산 등의 애로사항이 발생함
 - 각 지자체는 중장기 국고지원 여부 불투명으로 중장기 복합화 계획수립이 어려움

- (시설복합화) 부처별·사업별 단절 추진이 아닌 복합화 추진으로 부지확보 등 사업기간을 단축하고 예산절감 및 이용편의성을 제고함
 - (지역주도-중앙지원) 생활SOC 복합화 대상사업을 메뉴판으로 제시함으로써, 지자체가 희망사업들을 골라 사업계획을 제출하면 부처와 지자체간 지역발전투자 협약 체결 후 범부처 공동 지원함
 - 노인, 청소년 시설, 작은 영화관 등 지방비 자체 추진사업도 포함 가능함
 - (주체별 역할) 국가균형발전위원회, 국무조정실, 중앙부처, 지자체 간 긴밀한 협업을 바탕으로 사업을 추진함
 - (균형발전위원회) 「국가균형발전 특별법 (현재 폐지)」 규정(지역발전투자협약)에 따른 협약절차 이행(관계부처 결정·의결 등), 각 지자체별 사업계획 취합, 협의·조정중재 및 컨설팅 등의 역할을 수행함
- ※ ① 복합화 사업대상 시설확정 및 3개년 공급계획 조사(추진단·관계부처 협조), ② 복합화 모델/메뉴판·사업가이드라인 제작 및 배포, ③ 컨설팅지원체계(전문가, 관계부처 등) 구축, ④ 사업조정위원회 구성, 지자체사업 접수 및 협약안 심의·의결
 - (관계부처) 예산편성 및 사업관리, 지자체 사업기획 컨설팅(요청 시), 사업계획 검토 및 협의·조정, 지자체와 협약체결, 예산배정 등의 역할을 수행함
 - (지자체) 사업기획 및 사업계획서 작성, 관계부처들과 사업계획서 협의·조정, 투자협약 체결, 사업시행 및 정산 등의 역할을 수행함

그림 2-3 | 생활SOC 복합화 추진 과정



〈자료〉 ‘생활SOC 3개년계획(안) (2020~2022)’ (국무조정실 생활SOC추진단, 2019)에서 발췌

- (지자체 유인) 복합사업에 대한 국고보조율 상향, 국·공유지 활용(학교부지 포함) 등을 통해 지자체 부담을 완화함
 - (보조율 조정) 3년간 한시적으로 보조율을 상향 조정(현행 대비 +10%p)하되, 복합화시설 등 조건을 갖춘 경우에만 적용함

- (추진방식 다변화) 접근성이 우수한 학교부지·시설, 필요지역 인근 유휴 국·공유지와 기타 공공시설사업과 연계하여 부지문제를 해소함
 - 학교부지·시설 공동활용을 위한 협력모델을 표준화하고 업무협약(기획, 건설 및 운영 단계 전반에 걸쳐 협의체 간 분담체계)을 통해 추진함
 - ※ 학생-일반인 간 이동동선 분리, 건설기간 안전, 시설물 소유·운영·관리 책임 분담 등
 - 생활SOC 사업부지를 확보할 수 있도록 도시공원 내 입지 규제를 완화함
 - 유휴 국유지에 영구시설물 설치, 사용료 감면 등 법령 개정을 추진함
- (디자인 품격 향상) 국격 수준에 맞춰 공공시설물 건축 시 디자인 측면에서 품격 제고방안을 강구함
 - 시·도별 총괄건축가를 두고 일정규모 이상의 생활SOC에 대해서는 기획 및 주민의견 수렴, 투자계획 심의, 설계, 건축까지 총괄 감독을 수행함
 - 일정규모 이상의 생활SOC는 국민체육센터(체육관+수영장), 공공도서관을 중심으로 연면적 1천㎡ 이상(예시) 시설을 대상으로 함
 - 개별 사업별로는 사업비의 일부로 공공건축가를 위촉하여 주민의견 수렴 및 시설 기획, 설계·시공 시 자문 등을 담당하는 방안을 검토함
- (지역 참여) 사회적경제조직 등 지역 내 다양한 주체들의 참여 확대를 위한 제도를 개선하고 계획수립-설계·시공-운영 등 전 과정 참여모델을 정립함
 - 주민대표, 총괄건축가, 전문가, 지자체, 사회적경제조직 등으로 지역협의체를 구성함
 - 사회적기업의 지방세 감면, 입찰가점, 수의계약 확대 등 제도개선을 수행함
- (지속가능 운영) 지속가능성 제고를 위해 先 자체 운영비 확보방안 강구, 後 2단계 재정본권 검토 시 운영비 부담완화방안 마련을 함께 고려함
 - (자체 운영비 확보) 상업시설(카페 등) 입점을 통한 수익 공유, 공익펀드 및 크라우드 펀딩 등을 기반으로 지역사회로부터 운영비 조달
 - 지자체는 입점공간을 무상으로 제공하고, 입점업체(대형 프랜차이즈 직영 등)는 최저 운영수입을 보장받는 조건으로 임대료와 순수익 일부를 사회공헌 차원에서 환원함
 - (중앙지원) 녹색건축물 건설을 통한 공공요금 부담 경감을 유도함
- (제도개선) 대상시설의 원활한 복합화 추진을 위해 사업별·지자체별 3개년 전체 투자물량 사전 협의 및 예산집행·정산 간소화 등을 추진함
 - (투자계획) 3개년 간 복합화 대상 시설별·지자체별 투자계획을 협의하여 지자체의 3개년 간의 복합화 계획수립을 지원함
 - 균형위와 각 부처는 지자체가 수립·제출한 복합화 사업계획(안)에 대한 적정성 검토 후 최종 지원을 결정함
 - 각 지자체(시·도, 시·군·구)와 소관부처·기재부 등이 함께 “생활SOC 복합화 추진 투자

협약(가칭)”을 체결함

- (지방투자심사) 복합화 시 대부분 사업이 지방재정투·용자심사 대상에 해당함에 따라, 투자심사 회수 확대, 절차 간소화로 원활한 복합화 추진을 지원함
- (집행·정산) 기존에는 부처별 업무협의 및 사업별 정확한 구분이 곤란했기에, 업무협의 과정 단순화 및 통합 지침 마련으로 집행·정산 기준을 명확화 함
 - 한편, 다수의 국고보조사업(N)으로 단일 복합건물 건축 시, 일괄 단일 계정을 설정 후 사업비 비율(1/N)로 일괄 정산하는 방안을 검토함

표 2-10 | 생활SOC사업 중 복합화 사업대상 시설

부처명	시설(사업)명	회계	국고보조율	사업추진 방식
문체부	공공도서관	균특(지역자율)	40%	시·도 자율편성
	작은도서관	균특(지역자율)	70%	시·도 자율편성
	국민체육센터	체육진흥기금	30억원	공모 선정
	생활문화센터	균특(지역자율)	40%	시·도 자율편성
복지부	어린이집(국·공립)	일반회계	50%	공모 선정
	주민건강센터	농특회계	66.7%	공모 선정
		건강기금	66.7%	공모 선정
	다함께돌봄센터	일반회계	50%	공모 선정
여가부	공동육아나눔터	양평기금	50%(운영비)	공모 선정
국토부	주거지주차장	균특(지역자율)	50%	시·도 자율편성

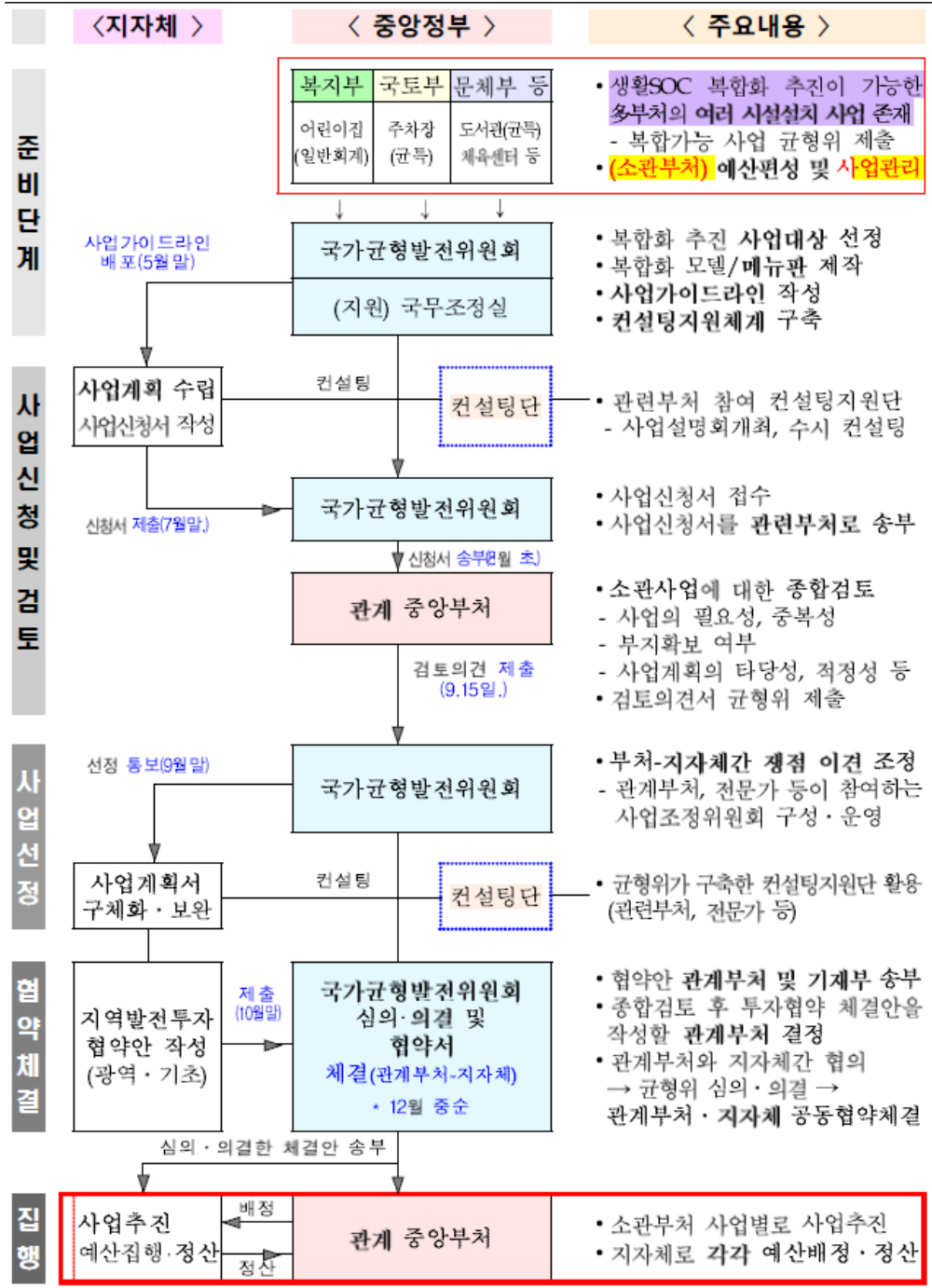
〈자료〉 ‘생활SOC 3개년계획(안) (2020~2022)’ (국무조정실 생활SOC추진단, 2019)을 참고하여 저자 정리

표 2-11 | 생활SOC 복합화 추진가능 시설의 복합화 시 보조율 조정(안)

부처명	중점시설명	관련사업명	보조율	
			현행	조정(안)
문체부	도서관	공공도서관 건립	40%	50%
		작은도서관 조성	70%	80%
	국민체육센터	국민체육센터 건립지원	정액	한도 인상
	생활문화센터	문화시설 확충 및 운영	40%	50%
복지부	어린이집(국·공립)	어린이집 확충	50%	60%
	주민건강센터	농어촌보건소 등 시설 보강	66.7%	76.7%
		건강생활지원센터 확충	66.7%	76.7%
	돌봄센터	다함께 돌봄 사업	서울 30% 지방 50%	서울 40% 지방 60%
여가부	공동육아나눔터	건강가정 및 다문화가족 지원	관계부처 간 논의 중	
국토부	주거지주차장	주차환경개선	50%	60%

〈자료〉 ‘생활SOC 3개년계획(안) (2020~2022)’ (국무조정실 생활SOC추진단, 2019)을 참고하여 저자 정리

그림 2-4 | 생활SOC 시설 복합화 추진(안)



<자료> '생활SOC 3개년계획(안) (2020~2022)' (국무조정실 생활SOC추진단, 2019)에서 발췌

□ ‘생활SOC 복합화 사업’ 및 ‘다른 공공시설 사업’ 간 연계

- 생활SOC 시설 간 또는 다른 공공시설 사업과의 연계 공급을 통해 예산 절감 및 사업기간 단축, 부지의 효율적 이용 등 시너지를 창출함
- (노후공공청사) 지자체의 노후 공공청사 등을 “공공시설(청사, 생활SOC) + 행복주택 + 수익시설” 등으로 복합개발 가능함
 - 사업 촉진을 위해 LH 등 중앙공기업 주택기금 용자 지원 확대, 지방공사 타당성검토 면제(「지방공기업법」 개정) 등을 검토 가능함
 - 지자체·사업시행자 재정부담 완화를 위해 도시재생사업구역 외에도 비주택 부분(청사+수익시설 등)에 주택도시기금용자를 확대함
 - 현재는 도시재생활성화지역 내 복합개발사업에 대해서만 기금용자가 가능함

□ 국·공유지 활용

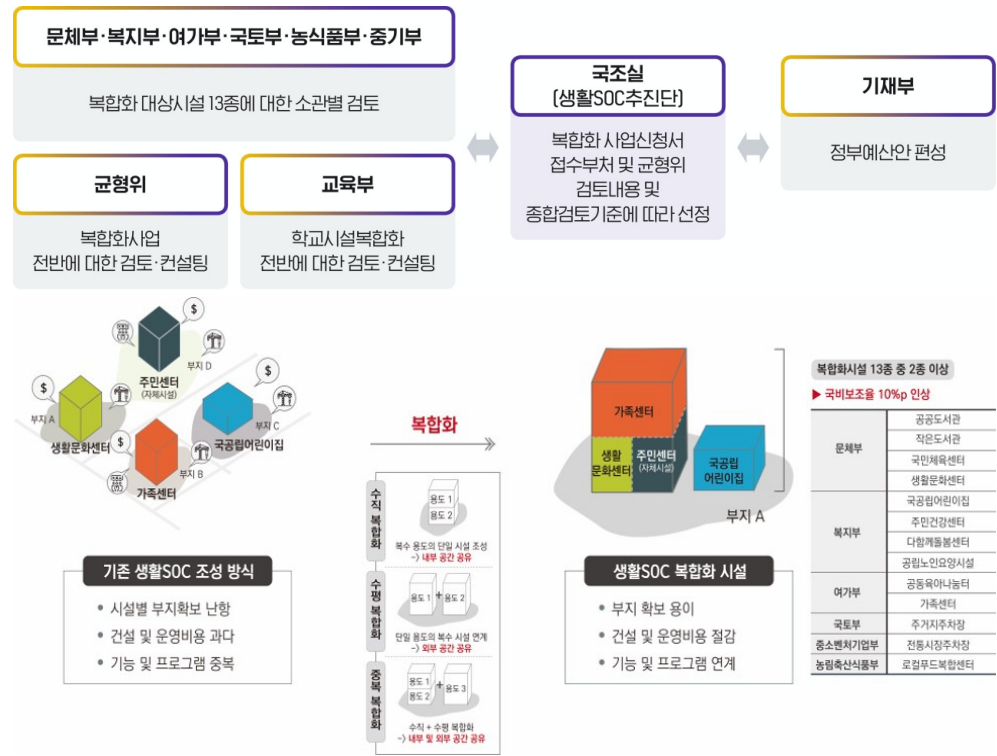
- (현황) 생활SOC 공급이 필요한 지역 인근의 유휴 국·공유지나 시설을 우선적으로 활용할 경우, 사업기간 및 예산 절감이 가능함
- (개선방안) 지자체가 유휴·미활용 국유지를 활용하여 지역 맞춤형 생활SOC를 직접 확충할 수 있도록 영구시설물 설치 허용, 사용허가 기간 연장 등 현행 국유재산 관리제도를 개선함

표 2-12 | 국·공유지 활용 생활SOC 공급을 위한 국유재산 관리제도 개선 방향

개선 방향	현행	개선
국유지 상에 영구시설물 설치 허용	<ul style="list-style-type: none"> • 국유지 상에 영구시설물 설치 금지 (기부조건 또는 매각대금 분납 중인 경우 등에 한하여 예외 허용) 	<ul style="list-style-type: none"> • 지자체가 생활SOC 설치를 목적으로 국유재산을 사용허가 또는 대부 받은 경우 국유지 상에 영구시설물 설치 허용 <ul style="list-style-type: none"> - 사용기간 종료 시 시설물을 철거하거나 국가에 기부
국유재산 사용허가(대부) 기간 연장	<ul style="list-style-type: none"> • 국유지의 최초 사용허가(대부) 기간은 최장 5년으로 제한 	<ul style="list-style-type: none"> • 지자체가 생활SOC 설치를 목적으로 국유재산 사용 시, 기간 연장
국유재산 사용료(대부료) 감면	<ul style="list-style-type: none"> • 국유재산 사용허가 시 유상 사용이 원칙 (지자체·공공기관이 공용·공공용·공익사업 목적으로 사용 시에만 사용료 감면 가능) - 사용료는 일반 사용료의 절반(재산가액 5%→2.5%)을 부과 (국유재산법 시행령 제29조) 	<ul style="list-style-type: none"> • 지자체가 생활SOC 설치를 목적으로 국유재산 사용 시, 사용료 감면

〈자료〉 ‘생활SOC 3개년계획(안) (2020~2022)’ (국무조정실 생활SOC추진단, 2019)’을 참고하여 저자 정리

그림 2-5 | '생활SOC 복합화 사업'의 주체·절차·방식



〈자료〉 '국가건축정책위원회-뉴스레터' (http://www.pcap.go.kr/_themes/default/upload/newsletter/41/sub02.htm) 및 '건축도시정책정보센터(AURUM) 생활SOC아카이브' (<https://www.aurum.re.kr/lifesoc/pages/compile>)의 자료 참고하여 저자 작성

□ '생활SOC 복합화 사업'의 성과

○ '생활SOC 복합화 사업'은 2020년 1차, 2021년 2차, 2022년 3차의 3개년 사업을 통해 총 530건의 사업을 선정함

- '생활SOC 복합화 사업'을 통해 2021년 기준 전국 228개 시·군·구 중 202개(88.6%) 지자체에 복합화 시설이 1곳 이상 설치됨

- 연도별로 2020년에는 289건, 2021년에는 149건, 2022년에는 92건의 사업이 선정됨
- 시설별로 생활문화센터 21.3%, 국민체육센터 13.5%, 다함께돌봄센터 12.8% 순으로, 주민 선호도가 높은 문화·체육 및 돌봄시설이 많이 공급됨

표 2-13 | '생활SOC 복합화 사업' 시설별 현황

구분	2020년		2021년		2022년		합계	
	시설수	비중	시설수	비중	시설수	비중	시설수	비중
생활문화센터	146	20.7%	80	22.3%	45	21.7%	271	21.3%
국민체육센터	99	14.0%	45	12.6%	28	13.5%	172	13.5%
다함께돌봄센터	95	13.5%	44	12.3%	24	11.6%	163	12.8%
작은도서관	87	12.3%	40	11.2%	24	11.6%	151	11.9%
주거지주차장	75	10.6%	40	11.2%	27	13.0%	142	11.2%
공공도서관	73	10.4%	35	9.8%	16	7.7%	124	9.8%
가족센터	61	8.7%	26	7.3%	12	5.8%	99	7.8%
공동육아나눔터	28	4.0%	18	5.0%	12	5.8%	58	4.6%
국공립어린이집	29	4.1%	13	3.6%	13	6.3%	55	4.3%
주민건강센터	12	1.7%	10	2.8%	5	2.4%	27	2.1%
공립노인요양시설 (21년 신규)	-	-	3	0.8%	0	0%	3	0.2%
로컬푸드복합센터 (21년 신규)	-	-	3	0.8%	1	0.5%	4	0.3%
전통시장주차장 (21년 신규)	-	-	1	0.3%	0	0%	1	0.1%
합계	705	100%	358	100%	207	100%	1,270	100%

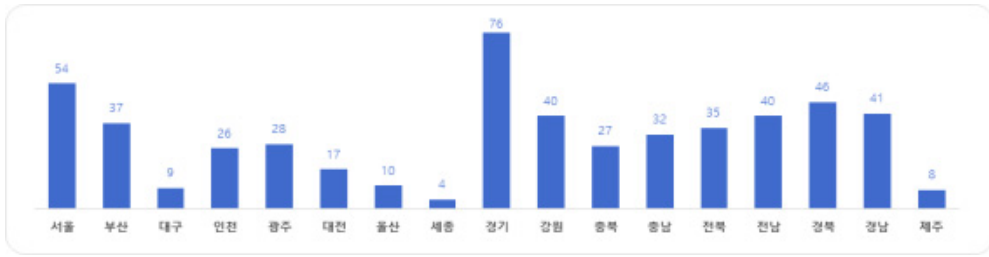
〈자료〉 '3년의 노력, 일상 속에서 누리는 우리 동네 생활SOC (국무조정실 생활SOC추진단, 2021.09.30)' 보도자료에서 발췌 후 저자 수정·보완

표 2-14 | '생활SOC 복합화 사업'의 고양시 선정 건

연도	사업명	시설구성	국비 규모 (백만원)
2020	원흥 복합문화센터 건립	공공도서관, 국민체육센터	9,000
	덕양 건강생활지원센터 건립	주민건강센터, 다함께돌봄센터	1,083
	탄현 체육센터 건립	국민체육센터, 주거지주차장	6,400
2021	고양시 장애인종합복지 드림센터	국민체육센터, 국공립어린이집	5,302
2022	원당복합 커뮤니티센터 생활SOC 복합화 사업	공공도서관, 가족센터	6,500
	삼송역 국민체육센터 생활SOC 복합화 사업	국민체육센터, 다함께돌봄센터	4,050



〈자료〉 관련 보도자료에서 발췌 후 저자 수정·보완

그림 2-6 | '생활SOC 복합화 사업' 지역별 현황 (3년 누적)



〈자료〉 '3년의 노력, 일상 속에서 누리는 우리 동네 생활SOC (국무조정실 생활SOC추진단, 2021.09.30.)' 보도자료에서 발췌

표 2-15 | '생활SOC 복합화 사업' 사례 1 (연제구 국공립 어린이집·가족센터)

	이름	연제구 국공립 어린이집·가족센터
	위치	부산시 연제구 연산4동 643-4번지 외 3필지
	사업 예산	<ul style="list-style-type: none"> • 국비: 13.9억 • 시비: 6.3억 • 구비: 60.6억
	도입 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 국·공립 어린이집 • 가족센터
개요	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 시설(어린이집, 가족센터)의 노후화에 따라, 주변지역 내 폐가 주택부지를 활용하여 국·공립 어린이집과 가족센터를 복합화하는 사업 	
특징	<ul style="list-style-type: none"> • 노후화된 기존 시설 개량을 위해 폐가를 활용한 효율성 높은 사업계획 수립 • 지역 수요에 부합할 수 있는 입지 적정성과 접근성이 매우 우수 • 부구청장을 중심으로 하는 건립추진단(기획분과, 설계분과, 운영분과)의 심층 검토 계획으로 거버넌스 계획 우수 • 사업 기획단계부터 운영단계까지의 주민참여계획이 충실히 제시 • 시설운영계획이 구체적이고 실현가능성이 높아 내실 있는 운영 기대 	

〈자료〉 '건축도시정책정보센터 (<https://www.aurum.re.kr>) 및 '3년의 노력, 일상 속에서 누리는 우리 동네 생활SOC (국무조정실 생활SOC추진단, 2021.09.30.)' 보도자료 참고하여 저자 수정·보완

표 2-16 | '생활SOC 복합화 사업' 사례 2 (고양시 내일꿈제작소)

	이름	내일꿈제작소
	위치	경기도 고양시 덕양구 화정동 958
	사업 예산	<ul style="list-style-type: none"> • '생활SOC 복합화 사업 (2020)'에 선정된 "덕양 건강생활지원센터 건립" • '특수상황지역 개발사업 (2020)'에 선정된 "고양 청년 내일꿈제작소 건립"
	규모	<ul style="list-style-type: none"> • 연면적: 약 6,854m² • 층수: 지하1층 ~ 지상 4층 (2개동)
	층별 현황	<p><A동> 4층: 강당, 세미나실 3층: 4차산업 전문교육장 2층: 창업기업 임대사무실, 취·창업 상담실 1층: 업무협력공간, 책계단, 임대카페, 영상촬영실</p> <p><B동> • 건강생활지원센터, 치매예방센터, 다함께돌봄센터</p>
특징	<ul style="list-style-type: none"> • 청년 취업 및 창업 지원 • 지역주민 건강 증진 및 아동 돌봄 등의 기능 수행을 통해 지역사회 발전에 기여 	

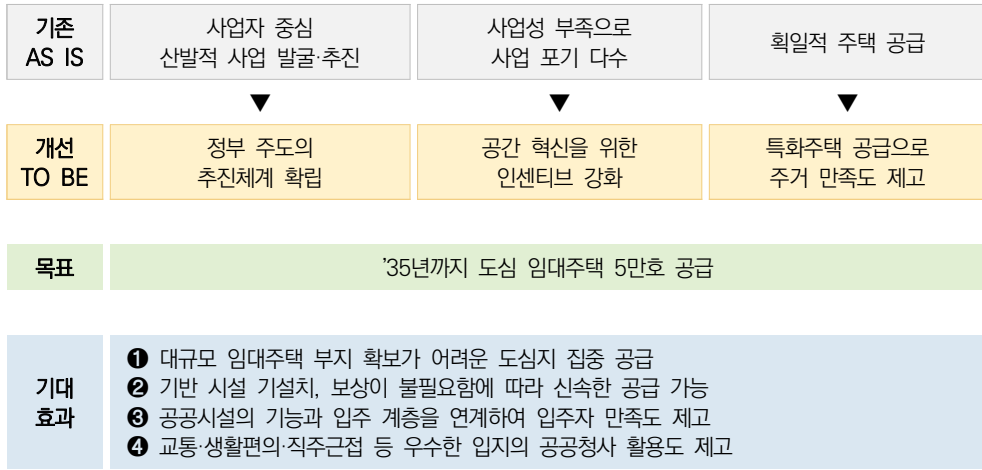
<자료> '핀포인트뉴스 (<https://www.pinpointnews.co.kr/news/articleView.html?idxno=327425>)' 뉴스기사 참고하여 저자 정리

(3) “노후 공공청사 등을 활용한 복합개발” (국토교통부, 2024)

□ 임대주택 공급방안으로서 노후 공공청사 활용

- 2024년 8월 국토교통부가 발표한 '서민·중산층·미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안'에 따르면, 임대주택 공급 패러다임의 전환 대책으로서 “노후 공공청사 등을 활용한 복합개발”을 제시함
 - 노후 공공청사 복합개발을 통한 임대주택 공급은 기존에도 추진 중인 사업 방식이지만, 그동안에는 한국토지주택공사(LH)나 한국자산관리공사(KAMCO)를 중심으로 사업 대상지를 직접 발굴하거나 지자체 등 정부기관과 개별적으로 협의를 진행하는 등 사업 추진 동력이 다소 부족하였음

그림 2-7 | 노후 공공청사 활용 복합개발의 추진 목표 및 기대효과

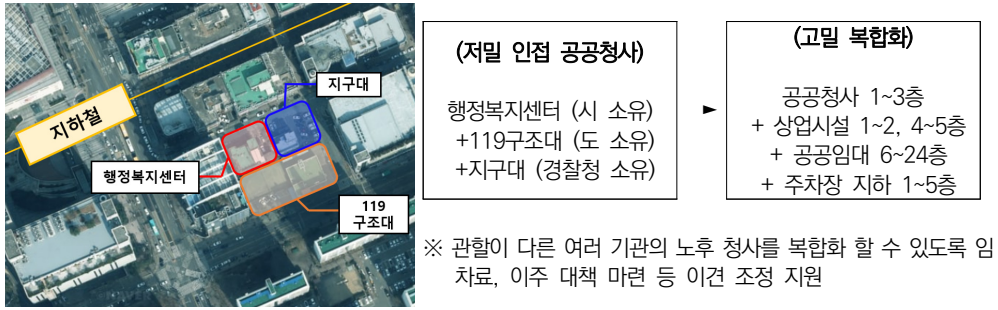


〈자료〉 '서민 중산층 미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안 (관계부처합동, 2024.08.28)' 보도자료(별첨)에서 발췌

□ 정부 주도의 추진체계 확립

- (협의체 구성) 국토부·기재부·행안부·지자체 등 범정부 협의체에 LH 및 KAMCO 등 공공주택사업시행자가 직접 참여함
 - (운영) 공공시설 복합개발 추진협의회(가칭)를 분기별 1회 개최하고, 분야별 분과위를 별도로 수시 운영함
 - 분야별 분과위의 경우, 국토부는 이견 조정, 기재부 및 행안부는 대상지 발굴의 역할을 수행함
 - (역할) 해당 협의체는 복합개발 검토 기준 마련, 대상지 선정, 원활한 개발사업 추진을 위한 제도 개선 및 애로사항 해소(기관 간 이견 조정 등)의 역할을 수행함
- (검토 의무화) 준공 30년 이상 노후 공공건축물 및 폐교(예정 부지 포함) 등 유휴 국·공유 시설 및 토지를 대상으로 복합개발 검토를 의무화함
- (검토 기준) ① 대상 부지 특성, ② 복합 시설의 종류, ③ 개발의 시급성 및 필요성, ④ 파급효과, ⑤ 재원조달 계획 등을 종합적으로 평가함
 - 복합시설 종류는 1순위 임대주택, 2순위 공익시설, 3순위 상업목적시설 순으로 검토함

그림 2-8 | 노후 공공청사 활용 복합개발을 위한 협의체의 역할: 기관 간 이견 조정 (예시)



〈자료〉 ‘서민·중산층·미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안 (관계부처합동, 2024.08.28)’ 보도자료(별첨) 참고하여 저자 수정·보완

그림 2-9 | 노후 공공청사를 활용한 임대주택 복합개발 사례



영등포 나라키움
(행복주택 63호,
영등포구·동작구 선관위)

부천상동행복주택
(행복주택 630호,
지역자치센터, 공영주차장, 상가)

부산온타워
(청년주택 80호,
선관위, 근린생활시설, 업무시설)

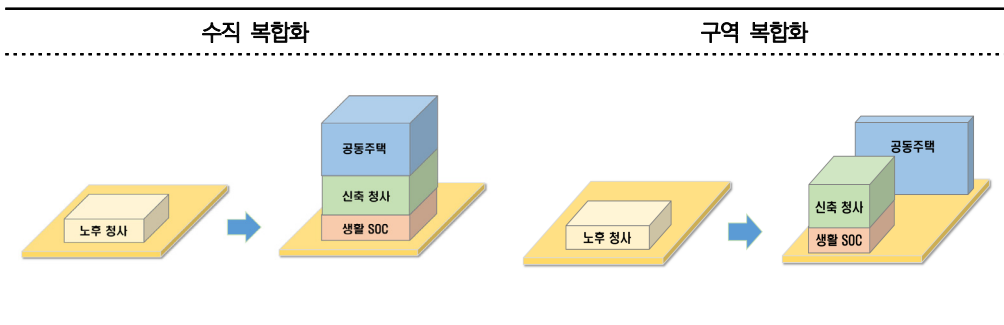
〈자료〉 ‘서민·중산층·미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안 (관계부처합동, 2024.08.28)’ 보도자료(별첨)에서 발췌

□ 공간 혁신과 인센티브 강화

- (규제 완화) 입체복합구역 지정을 통해 용도지역의 변경 없이도 용적율을 최대 200%(건폐율 최대 150%) 완화하여 고밀 복합화를 추진하고 국·공유부지 활용도를 높임
 - 입체복합구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (2024.08 시행)」 상의 “공간혁신구역”의 유형 중 하나로, 기반시설 복합화 시 활용 가능함
 - 입체복합구역 미지정 시에도 역세권의 경우 용적율 120% 상향 가능함

- 주차장 기준도 조건부 완화 가능함 (역세권·인근공영주차장 활용 시 최대 0.3대/호)
- (재정지원 강화) 입지 및 공급모델에 따라 임대주택 주택도시기금 지원을 차등화, 국유지 50년 이상 장기대부(대부로 할인) 등의 재정지원을 추진함
- 주택도시기금 지원율의 경우, 임대료는 지역 격차가 크나 건축비는 유사하므로 여건별 차등 지원으로 재정 효율성을 제고함
- 국가 청사 건립비 국유재산기금 지원 등 복합시설별 국비 지원사업을 최우선으로 연계함
- (절차 간소화) 공공기관 예비타당성조사, 지방공기업 타당성조사, 지방재정 투자심사 등에 대해 면제·간소화 등을 추진함

그림 2-10 | 노후 공공청사 활용 복합개발을 위한 규제 완화 방안: 입체복합구역 (예시)

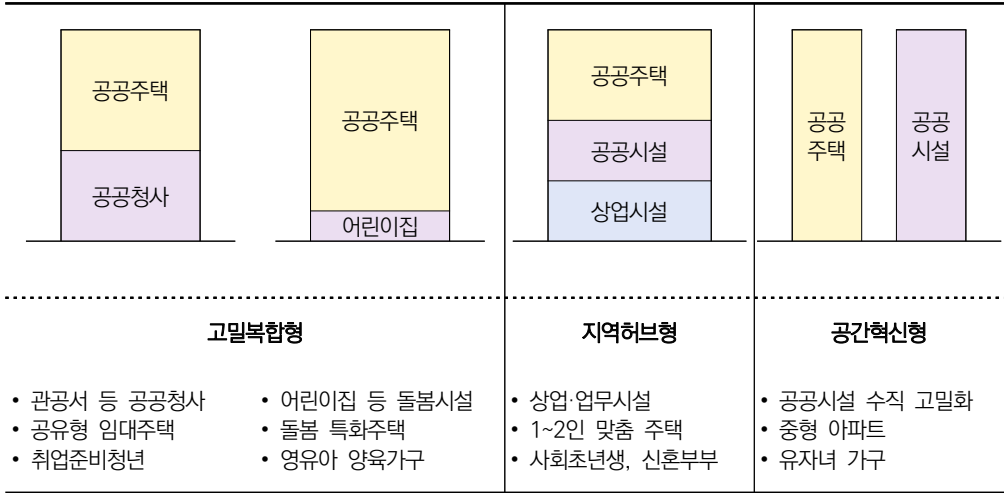


<자료> '서민-중산층 미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안 (관계부처협동, 2024.08.28)' 보도자료(별첨)에서 발췌

□ 특화주택 공급으로 주거 만족도 제고

- 공공청사 기능 및 입지와 입주자격 연계로 입주자 삶의 질 향상을 도모함
 - (기능특화) 공공시설이 제공하는 돌봄·물류·의료 등 생활서비스 기능에 따라 입주자격을 연계함
 - 단순한 청사 재건축에 그치지 않고, 키즈카페·공유오피스·체육관 등 청사 기능을 확장한 공공·상업목적 시설 복합화로 지역 거점을 조성함
 - (지역특화) 같은 도심에서도 지하철역, 상급병원 주변, 초·중·고등학교 주변 등 생활 여건에 따라 입주자격을 연계함
- 도심지 주택을 필요로 하는 미래세대에 공급을 집중함으로써 청년층 주거 안정을 확보함
 - (입주자격) 실수요자에게 필요한 주거공간 제공에 집중하기 위해 사업자와 지자체가 지역 여건과 복합 기능에 맞는 입주자격을 제안하는 것을 허용함
 - (임대조건) 주변지역 임대 시세의 80% 범위에서 입주 대상의 소득 수준과 사업성 등을 고려해 임대료를 설정함

그림 2-11 | 노후 공공청사 활용 복합개발의 모델 (예시)



〈자료〉 '서민-중산층-미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안 (관계부처합동, 2024.08.28)' 보도자료(별첨)에서 발췌

□ 노후청사 복합개발의 지자체 사례

- 서울시 구로구의 경우, 전국 최초의 노후청사 복합개발로서 “오류1동 주민센터 복합화 사업”을 진행함 (2020년 11월 준공)
 - 정부, 구로구, 서울주택도시공사(SH)가 협력하여 노후화된 오류1동 주민센터를 공공시설과 주민편의시설 뿐만 아니라 행복주택을 함께 갖춘 복합시설로 재건축함
 - 구로구가 주민센터 부지의 무상사용을 허가하고 정부는 주택도시기금을 활용해 사업비 일부를 지원하며 SH 공사는 건물을 지은 후 주민센터와 공공시설을 구로구에 기부채납하는 방식으로 사업이 진행됨

표 2-17 | 노후청사 복합개발의 지자체 사례 (서울시 구로구 오류1동)

	이름	오류1동 주민센터	
	위치	서울 구로구 오류동 359	
	사업 기간	2018.02 ~ 2020.11	
	규모	<ul style="list-style-type: none"> 연면적: 약 10,327m² 층수: 지하4층 ~ 지상 18층 	
	층별 현황	지상 6~18층	행복주택 (180가구)
	지상 2~5층	주민센터 및 공공시설	
	지상 1층	근린생활시설	
	지하 1~4층	주차장	
특징	<ul style="list-style-type: none"> 구로구가 주민센터와 공공시설을, SH 공사가 근린생활시설과 행복주택을 관리·운영 		

〈자료〉 '서울경제' (<https://www.sedaily.com/NewsView/1ZBIJKXAGG>) 뉴스기사 참고하여 저자 정리

(4) '노후 공공건축물 리뉴얼 사업' (국토교통부, 2015)

□ '노후 공공건축물 리뉴얼 사업' 추진

- 지역주민 커뮤니티시설 또는 랜드마크로도 기능할 수 있는 공공건축물이 노후화 되고 있으나 재원 여건 등으로 리뉴얼(재건축+리모델링)이 계획대로 진행되지 못하고 있으며, 리뉴얼을 하더라도 대부분 저층으로 개발되어 공공청사로만 활용되고 있는 상황임
 - '제8차 무역투자진흥회의 (2015.07.09.)'의 후속조치로 “노후 공공건축물 민관 복합개발”의 성공모델 창출을 위한 선도사업이 추진됨
- 2015년부터 시행한 '노후 공공건축물 리뉴얼 사업'은 안전성능이 취약한 노후 공공건축물을 공공업무·민간상업·주민편의시설 등으로 복합 개발함으로써 주민 편의 증대와 경기 활성화를 도모함
 - 사업자에게는 임대수익을, 주민들에게는 양질의 공공서비스를 제공하는 한편 정부는 재원부담을 덜 수 있는 모델을 시도함
 - 선도사업에서는 LH가 위탁사업자로서 주변의 개발여건 및 지역주민의 개발수요 등을 고려하고 관계기관과 지속적인 협의를 통해 시민친화적인 공공건축물로 재탄생 될 수 있는 다양한 모델을 발굴함
 - ※ 해외의 경우, 공공청사/임대주택(일본 토바타구), 아트리움/민간업무시설(미국 스프링필드시) 등의 복합 개발 사례가 존재함
 - 국토교통부는 선도사업에서 발생하는 다양한 문제들을 제도개선으로 연결함으로써, 선도사업의 성공모델이 타 지자체로 보급·확산될 수 있도록 유도함

표 2-18 | '노후 공공건축물 리뉴얼 사업' 1차 선도사업(2015) 사례 (서울 서초구청)

이름	서울 서초구청
위치	서울 서초구 남부순환로 2584
노후도	사용승인일 1991.01
규모	<ul style="list-style-type: none"> • 대지면적: 16,618.4㎡ • 건축면적: 3,389㎡ • 건폐율(현행/법정): 20% / 50% • 용적율(현행/법정): 95% / 250%
선정 사유	<ul style="list-style-type: none"> • 부족한 업무시설로 인하여 임시 사무실을 운영 중 • 부족한 주차공간으로 인한 민원 지속 발생, 학교 통학로 근처 대지 단차로 인한 학생 불행 호소 등으로 리뉴얼이 시급한 상황 • 유리한 교통여건 등을 활용한 개발로 지역 랜드마크로 활용 가능
개발 계획	• 공공청사 + 주민편의(보건소 등) + 수익(판매시설 등)



〈자료〉 '방치건축물-노후 공공청사, 창조공간으로 변신 (국토교통부, 2015.12.24)' 및 '12일부터 노후 공공건축물 리뉴얼 6차 선도사업지 공모 (국토교통부, 2020.08.11)' 보도자료 참고하여 저자 수정·보완

표 2-19 | '노후 공공건축물 리뉴얼 사업' 선도사업 현황 (2020년 기준)

선도사업	지구명	경과년수	개발구상	비고
1차 (15.12)	서울 서초구청	29년	구청+의회+편의+수익	선도사업 해제 (제주 시청, 포천 가족호텔)
	대구 화원읍사무소	31년	읍사무소+편의+수익	
2차 (16.12)	상주 ㉠잠사곤충사업장	31년	시청+편의+수익	선도사업 해제 (의정부 주민센터, 부산 농업기술센터)
3차 (17.12)	익산 시청사	48년	시청+의회+편의+수익	-
	합천 군청사	40년	군청+의회+편의+수익	
	진천 ㉠재래시장	-	편의+수익	
4차 (18.08)	남해 군청사	58년	군청+편의+수익	-
	군포1동 주민센터·당동도서관	37년	주민센터+편의+수익	
5차 (19.09)	대전 중구청사	61년	구청+편의+수익	선도사업 해제 (영덕 읍사무소)
	수원 세류동행센터	-	주민편의시설	
	안산 본오2동사무소	28년	주민센터+편의	
6차 (20.11)	안산 복합커뮤니티센터	24년	주민편의시설	-
	대구 수성구청	42년	구청+편의+수익	
	대전 중구 청소년쉼터	52년	편의+수익	
	부여 군청사	42년	의회+편의	

〈자료〉 '12일부터 노후 공공건축물 리뉴얼 6차 선도사업지 공모 (국토교통부, 2020.08.11)' 보도자료 및 '뉴스로 (<https://www.newsro.kr/article243/123467/>)' 뉴스기사 참고하여 저자 수정·보완

2) 스마트화 및 친환경화

(1) '지능형(스마트) 정부청사 전환사업' (행정안전부, 2022)

□ '지능형(스마트) 정부청사 전환사업' 추진

- 2022년 3월, 행정안전부 정부청사관리본부는 디지털트윈, 빅데이터, 인공지능 등 디지털 신기술을 적용하여 '지능형(스마트) 정부청사 전환사업'을 본격 추진할 것임을 밝힘
 - 2021년 5월, 청사관리본부는 지능형(스마트) 정부청사 구현을 위해 종합계획을 수립하고 추진과제를 발굴해 옴
 - 2022년 1월, 행정안전부 디지털정부국 등 관련 부서와 “정부청사 지능형(스마트)청사 구축 자문위원회 및 추진위원회”를 발족하여, 디지털 전환에 필요한 시스템 정책 방향과 이용자 중심의 서비스 개선 등을 위해 노력해 옴
 - 지능형(스마트)청사 구축 자문위원회는 외부 전문가 6명으로 구성
 - 지능형(스마트)청사 구축 추진위원회는 행정안전부 청사관리본부 직원 51명으로 구성
- '지능형(스마트) 정부청사 전환사업'은 지능형 통합관제시스템, 빅데이터 온라인 기반 구축, 디지털서비스 구축 등 3개 분야, 5개 핵심 추진과제로 진행됨

표 2-20 | '지능형(스마트) 정부청사 전환사업'의 3개 분야-5대 핵심 추진과제

3개 분야	5대 핵심 추진과제
지능형 통합관제시스템	• 시설·보안 통합관제 고도화 (디지털트윈)
빅데이터 온라인 기반 구축	• 빅데이터를 활용하여 청사 운영 (통계 기반 의사결정시스템)
디지털서비스 구축	• 워크스루 출입통제 고도화 • 모바일공무원증과 연계한 플랫폼 개발 • 지능형 방문자 안내시스템

〈자료〉 '정부청사, 디지털 신기술 적용해 지능형 청사 추진 본격 시동 (행정안전부 정부청사관리본부, 2022.03.22)' 보도 자료 참고하여 저자 수정·보완

□ 지능형 통합관제시스템

- 디지털 복제물(디지털 트윈) 기술을 활용해 정부청사 실내·외 보안카메라(CCTV) 뿐만 아니라 시설물의 동작 상태를 실시간 모니터링 하는 지능형 통합관제시스템을 구축함
 - 지능형 통합관제시스템의 구축을 통해 기존에 별도로 운영되던 보안카메라(CCTV) 관제실과 시설물 관리실을 통합 운영함으로써 효율성을 향상시킴
 - 인공지능(AI)기술을 적용해 보안카메라(CCTV) 영상 중 중요 영상만 우선 선별해 사전 예방 중심의 관제가 가능해짐

□ 빅데이터 온라인 기반 구축

- 데이터를 기반으로 한 과학적 청사 운영을 위해 빅데이터 통합플랫폼을 구축함
 - 기존에는 정부청사 냉난방·조명·엘리베이터·자동출입문 등 시설물 운영 관련 데이터는 각각 별도로 보관되었으나, 빅데이터 통합플랫폼을 통해 흩어져 있던 시설물 운영 정보와 실시간 생산 데이터를 통합함으로써 정확한 통계분석이 가능해짐
 - 플랫폼에 모아진 데이터를 분석하여 시설물 장애, 출입량, 에너지 수요량 등을 예측하고, 이를 토대로 청사 이용자에게 맞춤형 서비스를 제공함

□ 디지털서비스 구축

- 지능형 방문자 안내시스템을 도입하여 방문객의 편의를 높이고, 모바일공무원증과 연계한 플랫폼을 개발함
 - 입주 직원을 위해 회의실 예약, 식당 안내, 불편 신고 등의 기능이 탑재된 모바일 앱 서비스를 지원하고, 출입증 태그 없이 얼굴인증으로 출입이 가능한 시스템을 도입함
 - 무인안내기(키오스크) 설치로 방문자의 출입등록 및 출입절차를 효율화함

표 2-21 | 지능형(스마트) 정부청사 구축 전·후 비교

5대 핵심 추진과제	개선 전	개선 후
지능형 보안·시설 관제시스템 고도화	<ul style="list-style-type: none"> • 인력 중심의 보안관제 한계 <ul style="list-style-type: none"> - 다수의 카메라(2,300대)를 육안으로 모니터링 - 사각지대 발생 및 즉각적인 대응 미비 	<ul style="list-style-type: none"> • 인공지능 영상분석으로 다수의 영상 중 위험요인에 대해서 관제 경보 <ul style="list-style-type: none"> - 이벤트 발생 시 실시간 알람 및 영상 표출 • 인공지능 및 빅데이터와 연계한 지속적인 보안 강화 프로세스 실행
	<ul style="list-style-type: none"> • 각 시설별 운영에 따른 데이터 분산 • 방호 분야와 별도로 관제/대응 • 시설운영상황실에서는 단순 모니터링만 수행 • 고장, 장애 등 고장신고에 따른 수리 조치 	<ul style="list-style-type: none"> • 개별 시설 데이터(계측 및 상태정보)를 연계하고, 빅데이터를 이용해 지능형 디지털트윈으로 통합 • 방호 분야와 통합하여 역할별 대응 • 시설관제시스템에서 위치기반 원격제어 • 이상상황 발생 전 사전 예방 중심 관제 운영
빅데이터 기반의 청사 운영	<ul style="list-style-type: none"> • 개별시스템별 Data 수집/관리 • 수요조사 및 요청에 의한 정보관리. 경험 위주의 시설 운영 • 통계/집계 자료 등 수기 관리로 통계 및 보고서 작성 시간 과다 소요, 시계열 정보(각 장비별 시간별 운영 정보) 변화에 따른 데이터 검토 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> • 빅데이터(통합DB) 분석을 통한 신속·정확한 의사결정 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 보안/시설 장애요인 파악 및 사전 조치 • 데이터 기반 청사 운영으로 효율적인 시설 운영, 청사 이용자에게 필요한 서비스 선제적 제공 <ul style="list-style-type: none"> - (예시) 주차장, 회의실, 승강기, 공조설비 등 시설 이용 분석에 따른 운영 등 • 통계/집계 정보의 정확성 향상 및 실시간 통계 관리

		<ul style="list-style-type: none"> - 시계열 변화에 따른 청사 운영 추이 예측 - 각종 센서를 통한 통계의 정확성 확보
워크스루 등 청사 출입시스템 고도화	<ul style="list-style-type: none"> • (전자) 공무원증 태깅 + 얼굴인식 - 마스크 착용 시 사용 불가 	<ul style="list-style-type: none"> • 공무원증 태깅 없이 지능형 얼굴인식 워크스루 - 마스크 등 착용 시에도 출입 가능
모바일 공무원증과 연계한 청사 이용 플랫폼 마련	<ul style="list-style-type: none"> • 입주공무원이 업무망 PC에서만 청사 방문자 신청/승인, 편의시설 이용 신청이 가능 • 관리자 측면의 일방서비스 	<ul style="list-style-type: none"> • 모바일을 통한 방문 신청/승인, 편의시설 이용 신청/승인, 불편신고 등 기능 제공 • 모바일 공무원증과 연계한 맞춤형 서비스 가능
지능형 방문자안내시스템 구축	<ul style="list-style-type: none"> • 청사 방문하여 신분증 제출 후 방문증 발급 - 공무원 확인 및 인솔자와 함께 출입 가능 • 출입구에 다수 인력 근무 (안내데스크, 보안검색, 출입통제 등) 	<ul style="list-style-type: none"> • 비접촉 출입증 발급 - 출입증 관리 단말기(키오스크) 설치를 통한 출입자 본인 입력 발부로 편의성 강화 • 기존 안내 업무 수행인력은 타업무로 재배치 등 효율화

(자료) '정부청사, 디지털 신기술 적용해 지능형 청사 추진 본격 시동 (행정안전부 정부청사관리본부, 2022.03.22)' 보도 자료 참고하여 저자 수정 보완

(2) '제로에너지건축물(ZEB) 의무화' (국토교통부, 2019)

□ '제로에너지건축물(ZEB) 의무화' 추진

- 제로에너지건축물이란, 건축물에 필요한 에너지 부하를 최소화하고 신에너지 및 재생에너지를 활용하여 에너지 소요량을 최소화하는 녹색건축물을 의미함 (「녹색건축물 조성 지원법」 제2조)
- 2019년, <제로에너지건축 건축물 의무화 세부 로드맵>을 수정 발표함에 따라 본격적으로 제로에너지건축물 인증 의무화를 시행함
 - 2019년, 「녹색건축물 조성 지원법」 및 같은 법 시행령 개정으로 2020년 제로에너지건축물 인증 의무화 시행을 위한 법적 근거를 마련함
 - 제로에너지건축물의 보급·확산을 통해 국가 전체 에너지 사용량의 20퍼센트 이상을 차지하는 건축물 분야의 에너지 수요를 근원적으로 저감하기 위하여 대통령령으로 정하는 건축물을 건축 또는 리모델링하려는 건축주는 제로에너지건축물 인증을 받아 그 결과를 표시하고, 건축물의 사용승인 신청 시 관련 서류를 첨부하도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완함 (법률 제16418호, 2019.4.30. 일부개정, 2020.1.1. 시행)
 - 제로에너지건축물 인증을 받아야 하는 건축물을 중앙행정기관 및 시·도 교육청 등이 소유하거나 관리하는 연면적 1천제곱미터 이상인 건축물로서 공동주택이 아닌 건축물 등으로 정하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 건축물의 연간 에너지 사용량 및 온실가스 배출량 등이 표시된 건축물 에너지 평가서를 공

개해야 하는 공동주택의 범위를 전체 세대수 300세대 이상인 주택단지에서 전체 세대수 150세대 이상인 주택단지 내의 공동주택으로 확대함 (대통령령 제30300호, 2019.12.31. 일부개정, 2020.1.1. 시행)

- 2020년부터 연면적 1,000㎡ 이상 공공건축물(5등급) 대상으로 제로에너지건축물 인증을 의무화함
- 2025년부터는 연면적 500㎡ 이상 공공건축물(일부 용도·규모 대상, 4등급 수준 예상), 연면적 1,000㎡ 이상 민간건축물(5등급 수준)을 대상으로 제로에너지건축물 인증을 의무화함
- 2030년부터는 연면적 500㎡ 이상 공공건축물(일부 용도·규모 대상, 3등급 수준 예상), 연면적 500㎡ 이상 민간건축물(5등급 수준)을 대상으로 제로에너지건축물 인증을 의무화할 계획임
- 그리고 2050년에는 전 건물을 대상으로 1등급 수준의 제로에너지건축물 인증을 의무화할 계획임

그림 2-12 | '제로에너지건축물 의무화' 세부 로드맵 개편(안)



〈자료〉 '제로에너지건축물 (<https://zeb.energy.or.kr>)'에서 발췌

표 2-22 | '제로에너지건축물 의무화' 추진 경과

단계		내용	
기반구축	- 제로에너지건축물 활성화 방안 발표	2014	• 제로에너지건축물 활성화 방안 발표, 저층형 시범사업 선정 (4개소)
	- 유형별 시범사업 선정 및 추진	2015	• 고층형 시범사업 선정 (2개소)
	- 제로인증제 도입 예고	2016	• 단지형, 교육 연구시설 시범사업 선정 (4개소)
상용화 촉진	- 제로에너지건축물 인증제 시행	2017	• 제로에너지건축물 인증제 시행 ('17.01.20), 보급·확산 사업 추진 («녹색건축물 조성 지원법」 제17조)
	- 보급·확산 사업 추진	2019	• 제로에너지건축물 의무화 로드맵 발표 및 관련 법령 개정, 제로에너지건축물 의무화 입법예고
의무화	- 단계별 의무화 추진	2020	• 공공 1,000㎡ 이상 (5등급)
		2023	• 공공 500㎡ 이상 (5등급), 공공 공동주택 30세대 이상 (5등급)
		2024	• 민간 공동주택 30세대 이상 (5등급 수준) * '25년 유예
		2025	• 공공 500㎡ 이상 (일부 용도·규모 대상, 4등급 수준 예상), 민간 1,000㎡ (5등급 수준)
		2030	• 공공 500㎡ 이상 (일부 용도·규모 대상, 3등급 수준 예상), 민간 500㎡ 이상 (5등급 수준)
		2050	• 전(全) 건물 (1등급 수준)

〈자료〉 '제로에너지건축물 (<https://zeb.energy.or.kr>)' 참고하여 저자 정리

그림 2-13 | 제로에너지건축물 인증 추진체계




〈자료〉 '제로에너지건축물 (<https://zeb.energy.or.kr>)'에서 발췌

□ 제로에너지건축물(ZEB) 사례

○ 세종선거관리위원회 청사 (공공기관)

- 세종선거관리위원회 청사 건물은 공공기관 최초 제로에너지건축물로 건립되어 운영 중에 있으며, 국내 최초 제로에너지건축물 예비인증을 획득함
- 세종선거관리위원회 청사는 강화된 단열과 차양 일체형 외피를 적용해 건물 내부로 유입되는 직사광선량을 조절하는 등 에너지 손실을 최소화한 제로에너지건축물로서, 에너지 자립율 52.8%로 4등급 인증을 받음
- 지열 냉난방과 태양광 발전을 도입해 신재생에너지 비율을 38.5% 이상 확보하고, 일반 공공청사 대비 에너지 소요량을 71% 이상 절감함
- 중앙 아트리움을 통해 자연채광 및 환기가 가능하고, 배리어프리(Barrier-Free) 예비 인증을 획득해 디자인과 편의성을 모두 갖추

표 2-23 | 제로에너지건축물 사례 (세종선거관리위원회 청사)

	이름	세종선거관리위원회 청사
	위치	세종시 보람동 768
	사업 기간	2016~2018년 (3년간)
	사업 예산	97억 원
	규모	<ul style="list-style-type: none"> • 부지면적: 2,393㎡ • 연면적: 2,426㎡ • 층수: 지하1층 ~ 지상4층
	특징	<ul style="list-style-type: none"> • 공공기관 최초 제로에너지건축물로 건립·운영 (국내 최초 제로에너지건축물 예비인증 획득) • 태양광·지열에너지 발전, 고단열·고기밀 자재, 자동제어시스템 등을 도입함으로써, 에너지 자립률 52.8%로 4등급 인증 획득

〈자료〉 '행정중심복합도시건설청 (<https://naacc.go.kr>)' 참고하여 저자 정리; 이미지의 경우, '세종의 소리 (<https://www.sjsori.com/news/articleView.html?idxno=35794>)' 뉴스기사에서 발췌

3) 공공건축 품질 향상

(1) '공공건축 사업계획 사전검토' 제도

□ 「건축서비스산업 진흥법」 제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등)

○ 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 근거하여 공공기관이 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 사업계획서를 작성하여 이를 공공건축지원센터 또는 지역 공공건축지원센터에 제공하여 검토를 요청하여야 함

- 사업계획서에는 ① 사업의 규모와 내용, 사업기간, 자원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항, ② 발주방식에 관한 사항, ③ 디자인관리방안, ④ 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안, ⑤ 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위하여 대통령령으로 정하는 사항의 내용이 포함됨

• 대통령령으로 정하는 사항이란 ① 주변 유사시설·유휴시설과의 연계 활용 및 차별화 방안, ② 지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안, ③ 건축물 등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점, ④ 향후 시설 운영·활용 계획, ⑤ 사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안, ⑥ 그 밖에 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 공공기관이 필요하다고 인정하는 사항을 의미함

□ '사업계획서 사전검토' 제도

○ '사업계획서 사전검토'는 공공건축 조성 기획단계에서 사업의 합리적인 목표 수립과 설계·시공·유지관리 방안 설정, 합리적인 예산 실행을 위하여 공공건축지원센터에서 실시하는 사전적인 검토를 의미함

- '사업계획서 사전검토'의 대상사업에는 ① 설계비 추정가격이 1억원 이상인 건축물, ② 다수의 주민이 이용하는 시설로서 설계 시 특별한 고려가 필요하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 용도의 건축물(지역자치센터, 유치원, 노유자시설 등)이 해당됨

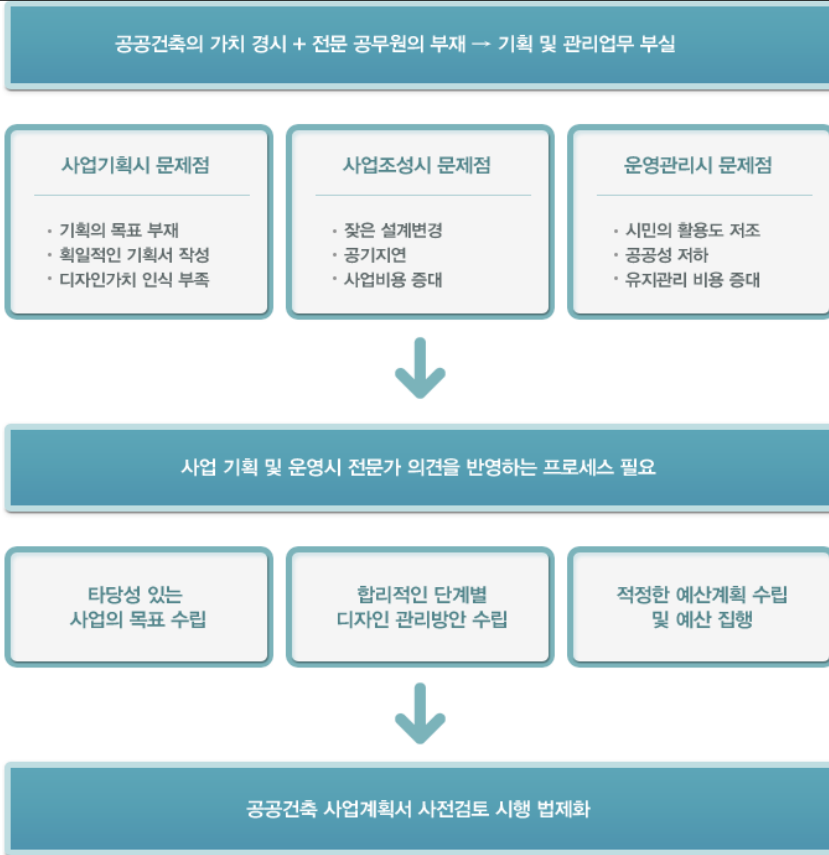
○ '사업계획서 사전검토'의 주요 항목은 사업개요, 사업계획, 건축계획으로 구성됨

- 사업개요 항목은 사업의 목적, 사업 추진경위 등의 내용을 포함함

- 사업계획 항목은 지역 특성, 부지 특성, 규모, 예산, 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안, 설계용역 발주방식, 향후일정, 사업관리체계 등의 내용을 포함함

- 건축계획 항목은 배치계획의 주안점, 공간 및 시설계획의 주안점, 지역 활성화에 대한 기여방안, 향후 시설 운영·활용 계획 등의 내용을 포함함

그림 2-14 | '사업계획서 사전검토' 제도의 배경



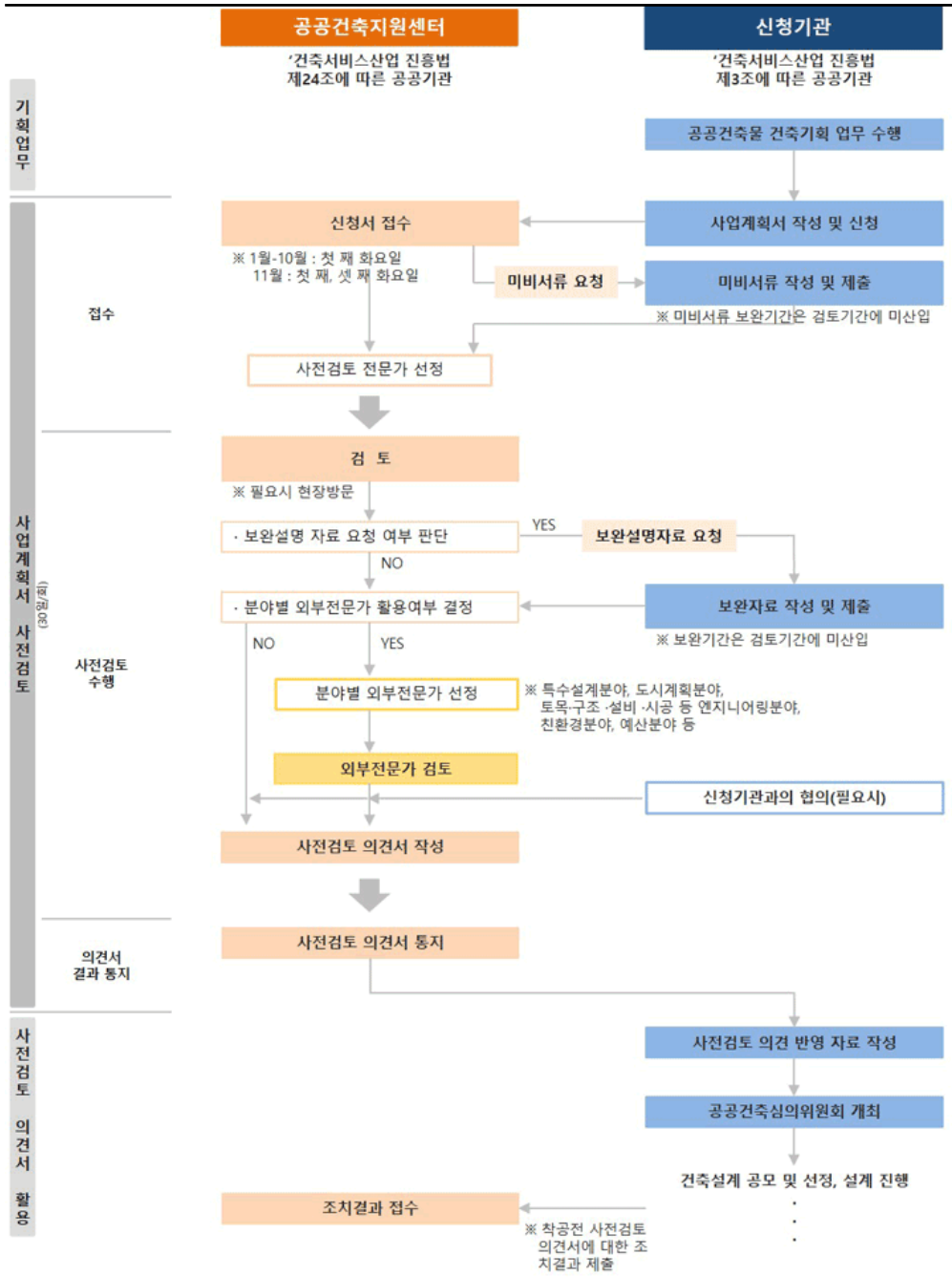
〈자료〉 '국가공공건축지원센터 (<https://npbc.auri.re.kr/Default>)'에서 발췌

표 2-24 | '사업계획서 사전검토'의 주요 항목 및 내용

항목	내용
사업개요	<ul style="list-style-type: none"> 기본개요, 추진경위 등 사업 추진의 타당성
사업계획	<ul style="list-style-type: none"> [지역현황] 지역특성 및 상위계획 반영, 지역현안 및 수요조사 [부지현황] 행위제한, 접근성, 물리적 특성 [규모] 대지면적 및 건축규모, 소요공간계획(실별규모, 공용면적), 주차장 규모 [예산] 공사비, 설계비, 감리비, 부대비, 예비비 [지속가능성 제고방안] 각종 인증, 범죄예방 건축기준 등 [일정] 심의, 설계공모, 설계, 공사기간 [관리] 발주방식 및 사업관리체계
건축계획	<ul style="list-style-type: none"> [배치계획] 건축물 배치, 외부공간계획, 외부동선계획, 기타 특수조건 [시설계획] 조닝계획, 실별계획요건, 내부동선계획, 기타 특수조건 [공공성 확보 등 지역 활성화 기여 방안] [향후 시설 운영·활용 계획]

〈자료〉 '경기도 공공건설지원센터 (<https://www.gg.go.kr/gpcc/web/index.do>)' 참고하여 저자 수정·보완

그림 2-15 | '사업계획서 사전검토'의 절차



〈자료〉 '국가공공건축지원센터 (<https://npbc.auri.re.kr/Default>)에서 발취

(2) '설계공모' 제도

□ 「건축서비스산업 진흥법」 제21조(설계공모의 활성화 등)

- 「건축서비스산업 진흥법」 제21조에 근거하여 공공기관은 건축서비스산업의 활성화와 공공건축의 품격을 향상시키기 위하여 발주하고자 하는 건축물 등의 특성, 규모 및 사업비 등을 고려하여 적합한 발주방식을 선정해야 함
- 또한 공공기관은 우수한 건축물 등을 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물 등의 설계를 발주하는 경우에는 공모방식을 우선적으로 적용하여야 함
 - “대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물 등”이란 ① 설계비 추정가격이 1억원 이상인 건축물, ② 다수의 주민이 이용하는 시설로서 설계 시 특별한 고려가 필요하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 용도의 건축물(지역자치센터, 유치원, 노유자시설 등)을 의미함

□ 지자체별 '설계공모 운영위원회' 구성

- 각 지자체는 설계공모 과정 전반을 총괄하는 '설계공모 운영위원회'를 구성·운영함으로써, 공공건축물의 디자인 혁신을 도모함
 - 고양시의 경우, 2024년 4월부터 '고양시 설계공모 운영위원회'를 도입하여 최적의 설계공모 방식 선정, 능력 있는 심사위원 확보, 우수한 설계안 선정 등의 역할을 수행함으로써, 수준 높은 공공건축물과 공간환경 창출에 기여함
 - 수원시의 경우, 2025년 2월 '수원시 설계공모 운영위원회'를 구성하여 사업 특성에 맞는 공모 방식 선정, 심사위원 구성, 공모지침서 검토, 기타 심사위원회 운영 자문 등의 주요 임무를 수행함으로써, 공공건축물 설계공모 시 디자인 품질 향상과 기술적 검토에 기여함

4) 공공청사 신축 예산

(1) '지방재정 투자심사' 제도

□ '지방재정 투자심사'

- '지방재정 투자심사'란, 지방자치단체가 대규모 사업이나 장기적인 재정 부담이 수반되는 사업을 시행하기 전, 사업의 타당성·필요성 및 재정 여건 등을 종합적으로 검토하여 지방재정의 건전성과 효율성을 확보하기 위해 도입된 제도임
 - '지방재정 투자심사' 제도를 통해 불필요한 재정 낭비를 방지하고 지방자치단체의 재정 건전성을 유지함
- 「지방재정법」 제37조(투자심사)에 따르면, 지방자치단체의 장은 ① 재정투자사업에 관한 예산안 편성, ② 지방의회 의결의 요청에 대해서는 미리 그 필요성과 타당성에 대한 심사를 직접 하거나 행정안전부장관 또는 시·도지사에게 의뢰하여 투자심사를 하여야 함

□ 지방자치단체 청사 신축사업

- 청사 신축사업은 지자체 또는 지방의회(의회사무기구 포함)가 업무를 처리하기 위하여 건물 및 부대시설물 등을 신축·증축, 취득하는 사업을 의미함
 - 「건축법 시행령」 제2조제1호에 따라 건축물이 없는 대지(기존 건축물이 해체되거나 멸실된 대지를 포함)에 새로 건축물을 축조하는 것을 의미함
 - 기존 청사 연면적의 30% 이상 증축하는 것을 의미하며, 이에 해당하지 않는 사업은 일반 투자사업으로 간주함
- 청사의 범위에는 지방자치단체 본청 및 의회청사, 상수도사업소, 주민센터 등이 포함됨
 - 업무용이 아닌 거주용 목적의 시설은 청사의 범위에 포함하지 않음
 - (예) 관사, 기숙사, 게스트하우스, 청사 외부의 직원 수련시설 등
- 해당 건물이 복합시설물인 경우, 청사 면적이 전체 연면적의 25% 이상이면 전체 시설을 청사로 간주함
- 총사업비에는 부지 매입비, 청사 건립비용 및 청사 내 각종 시설물 설치비용 등에 소요되는 일체의 경비가 포함됨

□ 지방자치단체 청사 신축 시 검토 사항

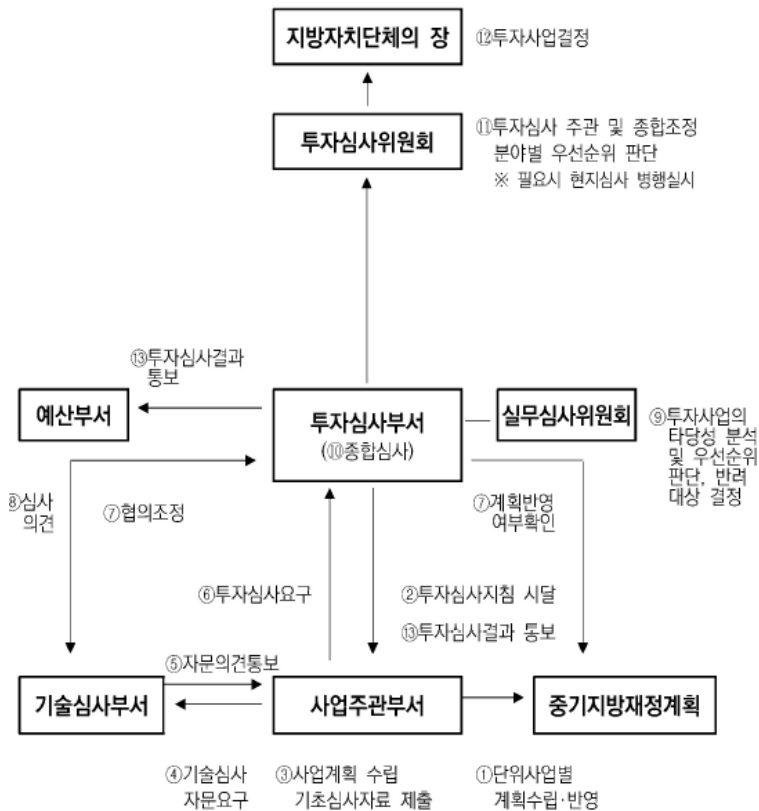
- 리모델링 가능 여부
 - (대상) 지방자치단체 본청 및 의회청사 신축 사업

- (방법) 총사업비 500억원 이상인 사업은 행정안전부가 고시한 타당성조사 전문기관에서 타당성조사 시 검토하며, 총사업비가 500억원 미만인 사업은 자체적으로 리모델링 가능 여부를 검토하되 객관성·공정성이 담보될 수 있도록 타당성조사 기준을 준용함
- (내용) ① 청사시설 및 부지 현황, ② 물리적 여건 (안전진단 등), ③ 환경 여건 (주변 환경 및 법률상 제약 등), ④ 경제적 여건 (신축 및 리모델링 시 총사업비 비교), ⑤ 기타 (기존 시설 활용방안)

○ 주민센터(읍·면·동사무소) 신축 시 고려사항

- (면적) 공무원 정원, 주민문화공간 등을 고려하여 면적을 정하되, 사무공간 및 주민문화 공간은 최근 3년간 신축한 해당 지방자치단체의 주민센터(읍·면·동사무소) 평균 규모를 감안하여 가급적 초과하지 않도록 신축함
- (공사비) 조달청 공공시설물 유형별 공사비 분석자료를 고려하여 그 범위를 가급적 초과하지 않도록 비용을 산정함

그림 2-16 | 지방자치단체 투자심사 업무절차



〈자료〉 '지방재정 투자심사 및 타당성조사 운영기준 (행정안전부, 2025.04)'에서 발췌

□ 시·군·구 투자사업

○ 2025년 1월 「지방재정법 시행령」의 개정을 기반으로, 지역 현안사업 투자심사 시 지방자치단체의 권한이 대폭 확대됨

- 대한민국시도지사협의회 등 지방 4대 협의체와의 논의를 거쳐 2024년 7월 중앙지방협력회의에서 발표된 ‘지방재정 투자심사제도 개선방안’의 후속조치로서 시행령이 개정됨

○ 자체심사

- 이전재원 포함 총사업비 20억원 이상 60억원 미만의 사업
 - 「지방자치법」 제198조 제2항 제1호에 따른 인구가 100만명 이상인 시·군·구는 200억원 미만의 사업
- 총사업비 전액을 자체재원으로 부담하여 시행하는 사업으로서 총사업비 20억원 이상 60억원 미만인 청사 신축사업, 문화시설 및 체육시설 신축사업
- 총사업비 전액을 자체재원으로 부담하여 시행하는 사업으로서 총사업비 20억원 이상 사업
 - 다만, 총사업비 전액을 자체재원으로 부담하여 시행하는 청사 신축사업과 문화시설·체육시설 신축사업은 제외
- 총사업비 3억원 이상 60억원 미만인 홍보관 사업
- 총사업비 1억원 이상 3억원 미만의 공연·축제 등 행사성 사업
- 시·군·자치구 간 공동협력사업으로서 총사업비가 20억원 이상 60억원 미만인 사업
- 법 제37조 제1항 제2호 각 목에 따른 부담의 대상인 사업 중 그 부담 규모가 20억원 미만인 사업
 - ㉠ 채무부담행위, ㉡ 보증채무부담행위, ㉢ 「지방자치법」 제47조 제1항 제8호에 따른 예산 외의 의무부담

○ 사·도 의뢰심사

- 이전재원이 포함된 총사업비 60억원 이상 200억원 미만의 사업
 - 「지방자치법」 제198조 제2항 제1호에 따른 인구가 100만명 이상인 시·군·구는 제외
- 총사업비 60억원 이상 200억원 미만의 홍보관 사업
- 총사업비 3억원 이상 200억원 미만의 공연·축제 등 행사성 사업
- 총사업비 전액을 자체재원으로 부담하여 시행하는 사업으로서 총사업비 60억원 이상의 청사 신축사업과 문화시설·체육시설 신축사업
 - 이전재원이 포함된 청사 및 문화시설·체육시설 신축사업은 일반투자사업으로 봄
- 시·군·자치구 간 공동협력사업으로서 총사업비가 60억원 이상 500억원 미만인 사업
 - 「지방자치법」 제198조 제2항 제1호에 따른 인구가 100만명 이상인 시·군·구는 200억원 이상

- 법 제37조제 1항 제2호 각 목에 따른 부담의 대상인 사업 중 그 부담 규모가 20억원 이상 50억원 미만인 사업
 - ㉞ 채무부담행위, ㉟ 보증채무부담행위, ㊱ 「지방자치법」 제47조 제1항 제8호에 따른 예산 외의 의무부담

○ 중앙의뢰심사 (행정안전부)

- 이전재원이 포함된 총사업비 200억원 이상의 사업
- 총사업비 10억원 이상의 외국차관도입사업 또는 해외투자사업
- 총사업비 200억원 이상의 홍보관 사업과 공연·축제 등 행사성 사업
- 시·군·자치구 간 공동협력사업으로서 총사업비가 500억원 이상인 사업
- 법 제37조 제1항 제2호 각 목에 따른 부담의 대상인 사업 중 그 부담 규모가 50억원 이상인 사업
 - ㉞ 채무부담행위, ㉟ 보증채무부담행위, ㊱ 「지방자치법」 제47조 제1항 제8호에 따른 예산 외의 의무부담
- 그 밖에 행정안전부장관이 국가경제 및 사회정책상 필요하다고 인정하는 재정투자사업

그림 2-17 | 지방재정 투자심사 시 전액 자체재원 사업의 자체심사 확대

구분	사업 유형	자체심사	중앙의뢰심사		자체심사	중앙의뢰심사
시·도	청사 문화·체육	-	40억 이상	▶	300억 미만	300억 이상
	홍보관·행사	30억 미만	30억 이상			

구분	사업 유형	자체심사	시·도 의뢰심사	중앙 의뢰심사		자체심사	시·도 의뢰심사	중앙 의뢰심사
시·군·구	청사 문화·체육	-	20억 이상	-	▶	20~ 60억	60억 이상	-
	홍보관	3~5억	5~30억	30억 이상		3~60억	60~ 200억	200억 이상
	행사	1~3억	3~30억			1~3억	3~200억	

〈자료〉 '정보통신신문 (<https://www.koit.co.kr/news/articleView.html?idxno=127608>)' 뉴스기사 참고하여 저자 수정·보완

표 2-25 | 경기도 투자심사 대상 사업 중 공공청사 사업 비중

(단위: 건, %)

구분	2021년	2022년	2023년	합계
투자심사의뢰사업 전체 (A)	219	209	230	658
투자심사의뢰사업 중 공공청사 사업 (B)	29	29	38	96
투자심사의뢰사업 중 공공청사 사업비중 (B/A)	13.2%	13.9%	16.5%	14.6%

〈자료〉 '경기도 투자심사 대상사업 사전검토 지침 연구 (이상미 & 박인석, 2024)'에서 발췌 후 저자 정리

표 2-26 | 경기도 공공청사 유형별 투자사업 추진 현황 (투자심사 의뢰 기준)

(단위: 건, %)

구분	본청 청사	의회 청사	소속기관 청사	하부행정기관 청사	공공기관·공기업 청사	계
2021년	3	1	-	24	1	29
	10.3%	3.4%	-	82.8%	3.4%	100%
2022년	-	-	8	21	-	29
	-	-	27.6%	72.4%	-	100%
2023년	2	-	7	29	-	38
	5.3%	-	18.4%	76.3%	-	100%
합계	5	1	15	74	1	96
	5.2%	1.0%	15.6%	77.1%	1.0%	100%

〈자료〉 '경기도 투자심사 대상사업 사전검토 지침 연구 (이상미 & 박인석, 2024)'에서 발췌 후 저자 정리

표 2-27 | 경기도 공공청사 유형별 투자사업 사업비 규모 (2023년 투자심사 의뢰 기준)

구분	본청 청사	소속기관 청사	하부행정기관 청사	단일용도 청사	복합용도 청사
사업 수 (건)	2	7	29	30	8
총사업비 합계 (억원)	4,530	1,383	5,543	6,782	4,674
평균 총사업비 (억원)	2,265	197.6	191.1	226.07	584.25

〈자료〉 '경기도 투자심사 대상사업 사전검토 지침 연구 (이상미 & 박인석, 2024)'에서 발췌 후 저자 정리

제2절 동 청사 관련 주요 쟁점

1. 동 청사의 기획 및 운영

1) 동 청사의 공간·기능

(1) 종합 공공서비스 플랫폼으로서의 역할 확장

□ 동 청사의 명칭·역할 변화

- 동 청사는 시기별 명칭의 변경과 함께 그 역할의 범위가 단순 행정서비스 제공에서 통합 주민생활서비스 제공으로 점차 확장됨
 - 2007년 ‘동사무소 명칭변경 추진 지침 (행정자치부)’에 따라 “동사무소”에서 “주민센터”로 명칭이 변경되었으며, 이와 함께 주민센터에는 기존 동사무소가 수행해오던 행정업무에 더해 대민업무, 복지·문화 기능이 추가됨
 - 2016년 ‘읍·면·동 복지허브화 (행정자치부 & 보건복지부)’ 정책 시행으로 “주민센터”에서 “행정복지센터”로 명칭이 변경되었으며, 행정복지센터는 행정·복지뿐만 아니라 주민편의 및 주민자치의 공간·기능을 다루는 종합 생활서비스 제공기관으로서의 위상을 갖추

□ 시설 연계·복합화를 통한 지역사회 거점 역할

- 동 청사의 신축·정비 시, 동 청사를 중심으로 생활SOC의 연계·복합화를 추진함으로써 지역사회의 거점공간으로 기능함
 - 행정복지센터의 역할 확장, 지자체 예산의 효율적 활용 등을 이유로 해당 지역 내 주요 생활SOC를 연계·복합화 하여 동 청사를 조성하는 추세임
 - 최근 일부 지자체는 기존 행정복지센터의 행정·복지 기능과 주민수요가 높은 문화·여가·체육 그리고 주민자치 기능을 확대 결합하여 복합커뮤니티센터라는 명칭으로 시설을 조성함
 - 동 청사를 중심으로 한 주민편의시설의 복합화는 자원 이용의 효율성과 시설 이용의 편의성을 개선함

(2) 동 청사 건물의 신축·정비 필요

□ 노후 동 청사의 정비 요구

- 1990~2000년대의 지방행정체제 개편, 지방자치제도 전면 실시, 신도시 조성 등에 따라

공공청사 건립이 활발히 진행된 이후 약 20~30여년의 시간이 경과함에 따라, 상당수의 동 청사 건물은 노후화·협소화 문제에 맞닥뜨림

- 수십 년 전의 인구규모, 인구구조, 면적기준 등을 바탕으로 건립된 동 청사 건물에 대한 공간·기능적인 개선 및 고도화가 요구됨
 - 경기도의 경우, 도 내 여러 지자체에서 안전성 위협, 업무공간 협소, 주민 수 증가, 낮은 접근성 등을 이유로 노후 동 청사에 대한 신축 및 이전을 요구하고 있으나, 행정절차 지연(예산 심사, 사업계획 수정 등), 주민 간 의견 대립 등으로 인해 사업추진이 어려운 상황임

□ 신설 동의 청사 건립

- 인구 및 행정수요 증가, 생활권 변화 등으로 인해 행정구역이 개편됨에 따라, 신설 동의 대한 청사 건립이 요구됨
 - 한편 도시화·인구집중·시설 대규모화 등으로 인한 도시 내 가용지 부족, 관련 사업 예산 불충분, 입지 적정성 논란 등으로 인해 동 청사 건물 신축을 위한 부지 확보 및 입지 선정 절차가 지연되는 상황이 야기됨
 - 고양시의 경우, 2022년 특례시 출범에 맞춰 행정구역 개편(분동)을 통해 5개 동을 신설했지만 부지 확보 어려움 등의 문제로 인해 현재 민간시설을 임차하여 동 청사를 운영 중에 있음 (행신4동·중산2동은 부지 확보 후 청사 신축 추진 중)

2) 동 청사의 관리·운영

(1) 시설복합화 시 통합적 관리·운영을 위한 제도적 기반 부재

□ 건물 용도혼합 및 공간공유로 인한 유지관리 책임 문제

- 한 건물에 행정·편의·수익시설이 복합적으로 조성되고 있는 현 시점에서, 통합적 운영·관리를 위한 제도적 기반, 전담 조직 및 전문 인력 등이 부재 또는 부족한 상황임
 - 동 청사의 시설복합화 시 운영주체에 따라 직영·공단위탁·민간위탁의 관리방식으로 구분 가능하며, 동일 건물 내 시설별로 관리주체가 상이한 경우가 존재함
 - 동 청사의 시설 용도별로 시청에 관련 업무를 담당하는 부서가 이원화되어 있어, 업무수행의 혼선으로 인한 비효율적 운영·관리 등의 문제가 발생함
 - 또한 시설복합화 시 운영주체별 불분명한 책임소재로 인해 부실한 공간관리, 안전사고 노출 등의 문제 발생 가능성이 있음
- 동 청사 건물의 기획단계에서부터 관련 주체 수요조사 등을 바탕으로 복합화를 고려한 선제적 공간·기능 계획을 수립하고, 필요 시 조례 제정을 통해 관리·책임 범위 등 개별 시설·

공간에 대한 관리 및 운영 기준을 명확하게 규정함

- 동 청사 시설복합화의 대표적 유형이라 할 수 있는 복합커뮤니티센터의 경우, 2020년대 들어서면서 몇몇 지자체에서는 복합커뮤니티센터의 설치·관리·운영을 위한 조례를 제정해오고 있음

(2) 획일적 프로그램 운영

□ 주민자치 프로그램에 지역특색·주민수요 미반영

- 동 청사 공간에서 운영 중인 주민자치 프로그램의 경우, 대부분 지역특색 및 주민수요에 대한 고려 없이 구성·시간대 등이 규격화·획일화되어 있음
 - 동 청사에서 진행되는 주민자치 프로그램은 대부분 문화·여가·취미 중심의 강좌로 구성되어 있으며, 주민자치·지역복지·시민교육 기능과 관련된 프로그램은 부족한 상황임
 - 주민자치 프로그램의 운영 요일 및 시간대의 제한에 따라, 주로 주중 업무시간 내 프로그램 이용이 가능한 주부 또는 노인을 대상으로 한 강좌로 구성됨
 - 지역수요에 기반한 주민자치 프로그램 예산 지원 등을 통해 연령대별·직업별 각기 다른 요구를 반영한 맞춤형 프로그램을 제공할 필요가 있음
 - 주민자치 프로그램 기획 시 교육 관련 전문가가 부재함에 따라 프로그램 개발력이 떨어지고 지역 정체성에 부합하는 프로그램을 구성하기 어려움
 - 주민자치 프로그램 개발 관련 전문 인력의 부재로 강좌 운영이 기존 방식을 반복하거나 주민선호도가 높은 강좌 위주로 편성될 수밖에 없는 한계를 가짐

2. 동 청사의 이용

1) 이용자 접근성

(1) 대중교통·보행 접근성

□ 접근성이 저하된 동 청사의 입지조건

- 기존 행정복지센터의 경우 이전의 동사무소나 읍·면사무소 부지에 건물을 신축하거나 증축하는 방식으로 조성되었는데, 이때 해당 지역의 공간구조 및 인구구조 변화 등을 반영하지 못해 주민들의 대중교통·보행 접근성이 저하되는 상황이 발생함
- 인구 및 행정수요 증가로 인한 동 신설(분동) 또는 신도시 건설에 따른 동 청사 신축 시, 미흡한 인구 예측, 행정구역과 생활권의 불일치, 부지 확보 난항 등에 따라 이용자 접근성 문제가 야기될 수 있음
 - 광주광역시 서구 서창동의 경우, 행정동이 다수의 법정동을 관할함에 따라 행정동 경계에 위치한 법정동 주민들은 행정동 중앙에 위치한 행정복지센터의 이용을 위해 대중교통으로 평균 40분 정도 이동해야 하는 불편이 초래됨
 - 인천광역시 연수구 옥련동의 경우, 행정구역 가장자리에 위치한 행정복지센터를 부지 확보의 어려움으로 인해 도시개발사업 부지로 옮기려는 과정에서 청사 이전 예정지가 현재 위치보다 접근성이 더 낮은 것으로 확인됨

(2) 취약계층 접근성

□ 동 청사의 노인·장애인 등 이용 편의성

- 동 청사는 대표적인 공공건축물로서 공공성 실현, 주민 삶의 질 향상을 위해 취약계층·교통약자 등에 대한 공간적·기능적 배려가 필수적임
- 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률», 「장애인차별금지 및 권리구제 등에 관한 법률」 등에서 장애인·노인·임산부 등에 대한 행정복지센터의 편의제공을 의무화하고 있지만, 이동성이 저하된 교통약자가 수십 년 전의 공간 기준을 바탕으로 조성된 행정복지센터에 접근·이용하는 데는 많은 어려움이 따름
 - 전국 행정복지센터 중 장애인 주차구역이 지정되어 있지 않거나 지정되어 있더라도 주차면 수가 부족한 곳이 많으며, 장애인 주차구역에 다른 적재물이 쌓여 있거나 장애인차량이 아닌 차가 주차되어 있는 경우가 허다함
 - 전국 행정복지센터 중 경사로 및 점자유도블럭이 설치되어 있지 않은 곳, 경사로가 설치되어 있으나 폭이 좁거나 기울기가 심하고 안전바가 없는 곳 등이 많아 실질적으로 교통약자의 접근 및 이용이 불편한 상황임

- 또한 장애인 화장실의 경우 상당수의 행정복지센터에 설치가 되어있지만, 이 중 협소하거나 남녀 구분이 없는 등 실제 사용이 불가능한 경우가 많음
- 그리고 대부분의 행정복지센터가 2층 이상의 건물로 구성되어 있지만 승강기가 설치된 곳은 소수로 장애인·노인 등 취약계층이 이동에 불편을 겪고 있으며, 특히 민원실 외의 주민편의공간은 대부분 2층 이상에 구성되어 있어 승강기가 없는 경우 관련 시설 및 프로그램 참여가 쉽지 않은 상황임

2) 이용자 수요 상향화

(1) 주민수요의 다양화·세분화·상향화

□ 동 청사의 공간·기능에 대한 주민수요 상향화

- 인구구조 변화 및 공공시설 수요 변화, 동 청사의 역할 확장 및 위상 제고, 행정서비스의 질 향상에 대한 요구 등 물리적·사회적·행정적 여건변화와 함께, 동 청사의 공간·기능에 대한 주민 기대가 상승하고 수요가 다양화 됨
 - 동 청사는 주민생활서비스 제공을 위한 최일선의 근린공공시설로서, 행정동 단위의 입지적 보편성과 함께 공공성과 사회적 가치 실현의 가능성 및 필요성을 내재함
 - 기 조성된 상당수 동 청사의 경우, 접근성 저하, 건물 노후화, 공간 협소 등으로 인해 상향화 되고 있는 주민수요를 적극 반영하지 못하고 있는 상황임
- 다양화·세분화·상향화 되는 수요에 대응하여 맞춤형 공공서비스를 제공하기 위해서는 주민 특성에 대한 분석을 기반으로 그들의 변화하는 요구를 반영할 수 있는 유연한 공간·기능의 설계가 필요함
 - 지역특색 및 주민수요에 대한 이해를 바탕으로 동 청사의 공간·기능을 구성함으로써, 주민 삶의 질 향상, 지역 정체성 확립, 지역공동체 및 지역경제 활성화에 기여함

제3절 동 청사 건립·정비 관련 평가지표

1. 공공청사 건립 관련 평가지표

1) 「국유재산관리기금 운용지침」(국유재산의 측면)

□ 「국유재산관리기금 운용지침」의 목적 및 역할

- 「국유재산관리기금 운용지침」은 「국유재산법」 제26조의2에 따라 설치된 국유재산관리기금의 투명하고 효율적인 운용에 필요한 사항을 규정함 (해당 지침 제1조)
- 「국유재산관리기금 운용지침」에 명시된 “공용재산취득사업”은 사업청이 제출한 공용재산취득사업계획안에 대하여 기금청이 그 타당성 및 적정성을 심사·조정하고 기금운용계획안에 반영한 후 사업청이 기금재원으로 공용재산을 취득하는 일련의 사업을 의미함 (해당 지침 제2조)
- 공용재산취득사업의 대상은 「국유재산법」 제6조 제2항 제1호의 규정에 의한 공용재산(부동산 및 그 종물)으로서 법 제26조의5 제2항에 따라 취득 후 일반회계 소속이 되는 공용재산을 의미함 (해당 지침 제11조)

□ 신규사업의 타당성 심사 (해당 지침 제16조)

- 공용재산취득사업의 신규사업(사무용·사업용 공용재산)에 대한 타당성은 안전도, 철거대상, 택지개발지구 편입, 협소, 직계 제·개정, 노후화, 임차청사 매입전환, 리모델링 가능성의 기준에 근거하여 판단됨
 - 안전도: 기본조사 용역 결과, 안전성 평가 결과, 안전진단 결과 등의 권고내용 감안
 - 안전등급 D(미흡) 이하는 신축으로 우선 고려
 - 안전등급 B(양호)~C(보통)은 리모델링으로 우선 고려
 - 철거대상: 도시계획, 도로부지 편입 등에 따른 철거
 - 지자체가 주민안전시설을 설치하고자 적정한 보상을 통해 청사이전을 요청할 경우 신축 타당성 우선 고려
 - 택지개발지구 편입: 택지개발에 따른 토지 취득
 - 협소: 「정부청사관리규정 시행규칙」의 「별표1」 청사취득 및 배정면적기준 및 「예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」의 「정부청사시설 기준표」 준용
 - 신축의 경우, 당해건물의 1인당 사무실 면적(단위건물 내의 순 사무실 면적/단위건물 내에 부여된 정원)이 기준면적보다 60% 이하인 경우

- 리모델링의 경우, 당해건물의 1인당 사무실 면적이 기준면적보다 70% 이상인 경우
- 직제 제·개정: 직제 제·개정에 따른 신규 청사 소요 발생
- 노후화
 - 신·증축의 경우, 준공 후 최소 30년 이상 된 청사
 - 리모델링의 경우, 준공 후 15년 이상 된 청사
- 임차청사 매입전환: 연간 임차비 수준이 매입비의 10% 이상인 경우
- 리모델링 가능성: 「건축법」 제2조에 해당하는 리모델링으로 추진 가능성
 - 증축의 경우, 건축물의 노후화를 억제하는 경우, 법정 필요시설을 설치하는 경우, 건축물 기능을 향상시키는 경우, 용도를 변경하는 경우 등
- ※ 신규사업이 주거용 공용재산에 해당할 경우, 관사입주율과 임차관사 매입전환을 추가로 검토함

표 2-28 | 공용재산취득사업 신규사업의 타당성 심사 기준

구분		내용	
사무용· 사업용 공용 재산	안전도	<ul style="list-style-type: none"> • 기본조사 용역 결과, 안전성 평가 결과, 안전진단 결과 등의 권고내용 감안 - 안전등급 D(미흡) 이하 → 신축 우선 고려 - 안전등급 B(양호)~C(보통) → 리모델링 우선 고려 	
	기 타 사 유	철거대상	<ul style="list-style-type: none"> • 도시계획, 도로부지 편입 등에 따른 철거 - 지자체가 주민안전시설을 설치하고자 적절한 보상을 통해 청사이전을 요청할 경우 신축 타당성 우선 고려
		택지개발지구 편입	<ul style="list-style-type: none"> • 택지개발에 따른 토지 취득
		협소	<ul style="list-style-type: none"> • 「정부청사관리규정 시행규칙」의 「별표1」 청사취득 및 배정 면적기준 및 「예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」의 「정부청사시설 기준표」 준용 - 신축의 경우, 당해건물의 1인당 사무실 면적(단위건물 내의 순 사무실 면적/단위건물 내에 부여된 정원)이 기준면적보다 60% 이하인 경우 - 리모델링의 경우, 당해건물의 1인당 사무실 면적이 기준면적보다 70% 이상인 경우
		직제 제·개정	<ul style="list-style-type: none"> • 직제 제·개정에 따른 신규 청사 소요 발생
		노후화	<ul style="list-style-type: none"> • 준공 후 경과 연수 - 신·증축의 경우, 준공 후 최소 30년 이상 된 청사 - 리모델링의 경우, 준공 후 15년 이상 된 청사
		임차청사 매입전환	<ul style="list-style-type: none"> • 연간 임차비 수준이 매입비의 10% 이상인 경우
		리모델링 가능성	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법」 제2조에 해당하는 리모델링으로 추진 가능성 - 증축의 경우, 건축물의 노후화를 억제하는 경우, 법정 필요시설을 설치하는 경우, 건축물 기능을 향상시키는 경우, 용도를 변경하는 경우 등

〈자료〉 「국유재산관리기금 운용지침」 참고하여 저자 정리

□ 취득계획안의 심사원칙 및 방법 (해당 지침 제14조)

○ 기금청은 국가재정 운용 방향, 공용재산수급의 형평성, 기금 재정상황, 대국민 서비스 향상 등을 종합적으로 고려하여 '별표3] 취득계획안 세부 심사 절차'에 따라 취득계획안을 심사 조정하여야 함

※ 기금청은 신규사업에 대하여 리모델링 타당성이 인정되는 경우 신축보다 리모델링을 우선적으로 적용함

표 2-29 | 공용재산 취득계획안 세부 심사 절차 (해당 지침 제10~16조)

구분	1단계: 취득대상사업의 기금지원 대상 여부 (제11조 관련)	2단계: 주요 재정제도 준수 여부 (제13조 관련)	3단계: 타당성 및 적정성 심사 (제12조, 제14~16조 관련)		4단계: 기금수입 규모 반영	
			타당성	적정성		
				면적규모		기준단가
신규사업	사무용·사업용 ① 재산종류(주체) - 일반회계 소속이 되는 공용재산 (국유재산관리기금) ② 취득방법 - 매입, 신축, 증축, 리모델링, 유상관리전환, 유상교환 ③ 비용내역 - 토지(건물) 매입비, 기본실시설계비, 시설비, 감리비, 자산취득비	① 주요 재정지침 준수 - 예비타당성 지침 (총사업비 500억 이상, 국가재정지원 300억 이상 건설사업) - 총사업비관리 지침 (사업기간 2년 이상, 총사업비 토목 500억/건축 200억 이상) - 재정규율준수 지침 (총지출 2,000억/연간 500억 이상) ② 청사수급계획 반영여부 - 청사수급계획 대상기관인 경우	사무·사업용 기준 1. 안전도 2. 기타사유 ① 철거대상 ② 택지개발지구 편입 ③ 협소 ④ 직제 제·개정 ⑤ 노후화 ⑥ 임차청사 매입전환 ⑦ 리모델링 가능성	① 사무용·주거용 (사업용에 부수하는 시설 포함) - 청사취득 및 배정 면적 기준 - 청사시설 기준표 ② 사업용 (특수시설) - 고유업무 위한 특수시설은 관련 법령, 자체 시설 기준 등 준용	① 조달청 - 공공시설물 유형별 공사비 ② 재정부 - 예산안 편성 지침 (시설 부문 부대경비율 적용) ③ 리모델링 - 신축단가의 60%	기금의 사업 지출예상액이 ① 수입예상액 * 범위 내인 경우 - 대상사업 전체에 대해 예산 편성 ② 수입예상액 초과할 경우 - 수입예상액 내로 조정 (원칙) 신규보다 계속사업 우선 * 수입예상액은 기금의 자체 수입에서 기금개발사업비, 비축부동산매입비, 기금 운영비 등을 제외한 금액
			주거용 기준(추가) ① 관사입주율 ② 임차관사 매입전환 ※ 타당성 검토 완료사업 → 기금개발 검토 병행			

(자료) 「국유재산관리기금 운용지침」의 '별표3] 취득계획안 세부 심사 절차'에서 발췌

2) <공공건축 사업계획 사전검토> (공공건축물의 측면)

□ 「건축서비스산업 진흥법」에 기반한 ‘공공건축 사업계획 사전검토’

- 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 사업계획서를 작성하여 공공건축지원센터 또는 지역 공공건축지원센터에 제공하여 검토를 요청하여야 함 (해당 법 제23조)
 - 「건축서비스산업 진흥법」에 따라 공공건축의 부실한 기획과정을 개선하기 위하여 일정 규모 이상 공공건축 사업에 대한 사업계획 사전검토가 의무화됨
- ‘공공건축 사업계획 사전검토’의 사업계획서에는 공공건축물 신축을 위한 건축기획 업무 시 고려되어야 할 항목들이 포함됨 (해당 법 제22조의2)
 - ① 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
 - ② 발주방식에 관한 사항
 - ③ 디자인관리방안
 - ④ 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
 - ⑤ 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위하여 대통령령으로 정하는 사항

표 2-30 | ‘공공건축 사업계획 사전검토’ 신청서 항목

항목	세부 항목	내용
사업개요	사업의 목적	<ul style="list-style-type: none"> • 사업의 추진 배경 및 필요성 • 사업 추진의 기대효과
	사업 추진 경위	<ul style="list-style-type: none"> • 사업 추진경위 및 향후 사업 추진 관련 주요 계획 • 사전 행정절차 수행 여부 • 건축기획업무 수행 여부 • 각종 조사·협의·평가의 수행 여부
사업계획	지역 특성	<ul style="list-style-type: none"> • 대지 주변 지역 여건 • 지역사회의 요구 • 시설 관련 수요 파악 • 민원 동향
	대지 특성	<ul style="list-style-type: none"> • 대지 개요; 대지 위치 및 면적, 지역지구 • 행위제한 등 계획 제한 사항 검토 • 접근성; 대중교통, 차량 및 보행 접근성 • 대지의 물리적 특성 (토지특성(경사 유무 등), 지반상태 등) • 대지 정리완료 여부 (촌치 건축물 유무 등) • 진입도로 유무 (현황 및 향후 변경 계획)

	규모	<ul style="list-style-type: none"> • 대지 및 시설 규모; 대지 내 법정 허용 건축 규모 • 관련 법규 검토 • 계획 규모 (건폐율, 용적율, 공용면적비) • 주차 규모; 법정 주차대수; 계획 주차대수 및 규모(면적) • 실별 규모(space program) 및 산출근거 • 계획된 세부 시설의 규모와 산출근거
	예산	<ul style="list-style-type: none"> • 총사업비 (용지비, 공사비, 부대비); 각종 비용 산출근거 • 건축공사비, 설계공모비, 설계용역비, 설계의도구현비 및 각종 인증 관련 비용 등의 산출근거 및 산출내용
	에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안	<ul style="list-style-type: none"> • 각종 인증 의무대상 여부 및 인증 취득계획 • 기타 건축물 에너지 효율 제고 방안 검토
	설계 용역 발주 방식	<ul style="list-style-type: none"> • 적정 설계발주방식 검토
	향후 일정	<ul style="list-style-type: none"> • 설계공모기간; 설계기간; 공사기간
	사업 관리 체계	<ul style="list-style-type: none"> • 사업 담당부서 • 부서 내 사업관리체계 유형 및 방법 (민간전문가 활용, 자문위원회 구성, TF팀 등 부서 간 협력체계 구축 현황)
건축계획	배치계획의 주안점	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 배치의 주안점 • 외부동선 및 외부공간 계획의 주안점
	공간 및 시설계획의 주안점	<ul style="list-style-type: none"> • 실 조닝계획의 주안점 • 실별 규모 및 세부 시설계획의 주안점
	지역 활성화에 대한 기여 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 지역사회 활성화 기여 방안 • 주변 유사시설과의 차별화 방안 • 공공성 확보 방안
	향후 시설 운영·활용 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 운영방식; 운영주체 • 세부 운영계획 (운영인력, 운영프로그램, 운영경비 확보방안, 시설 콘텐츠 확보방안 등)

(자료) 「건축서비스산업 진흥법」 개정에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 업무 매뉴얼 (건축공간연구원, 2021) 참고하여 저자 수정·보완

3) '지방재정투자사업 심사제도' (재정투자사업의 측면)

□ 「지방재정법」에 기반한 '지방재정투자사업 심사제도'

- 지방정부가 재정투자사업을 추진할 때에는 사업에 소요되는 비용, 사업 추진을 통해 기대되는 효과 등을 포함한 사업계획을 수립하고, 일정 규모 이상의 투자사업에 대해서는 그 계획이 타당한지에 대해 '투자심사'를 거치도록 함
 - 지방재정투자사업에 대한 심사 과정에서 사업계획의 타당성을 정확하게 판단하기 위해서는 소요비용과 기대편익의 산정에 있어 오차·오류를 최소화할 뿐만 아니라 지역별 여건이 반영될 수 있는 적정 기준의 수립이 요구됨

□ '경기도 투자심사 대상사업 사전검토 지침 연구: 공공청사 부문' (경기연구원)

- 경기도에서 투자심사 해야 할 공공청사 사업이 확대되고 있고 복합용도로 공공청사의 신축을 계획하는 추세가 나타나고 있는 바, 해당 연구는 이를 검토하기 위한 공공청사 부문 경기도 투자사업의 사전검토 지침을 마련하는 것을 목적으로 함
 - 경기도공공투자관리센터와 같은 지방기관에서는 시·군의 읍·면·동 행정복지센터, 사업소, 보건소 등 소규모 청사 관련 투자사업계획의 적정성을 주로 검토함
 - 2023년 경기도에 투자심사 의뢰된 총 230개 투자심사 대상사업 중 청사사업은 16.5%(38개)로, 노후화된 청사의 신·증축, 분동이나 도시개발사업에 따른 청사의 이전 신축 등에 대한 사업 수요가 높음
- 경기도의 경우, 지역적 특성(100만 이상 대도시부터 5만 미만 군까지 다양한 규모의 기초자치단체, 접경지, 지역 불균형 등) 및 복합용도 공공청사 계획 등에 기반하여 공공청사의 유형과 특성이 매우 다양하기에, 이에 부합하는 투자사업 사전검토 지침을 마련하는 데 초점을 맞춤
 - 수요와 공급, 규모, 비용, 경제성, 관리운영방안에 대한 적정성을 검토하기 위한 기준 및 체크리스트를 도출함

표 2-31 | 경기도 공공청사 투자심사 사전검토 체크리스트

평가 항목	체크리스트	참고자료
주민 수해도	<ul style="list-style-type: none"> • 사업 편익이 주민에게 미치는 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 주민수해도 = (수혜주민수 / 해당 지자체의 전체 주민 수) × 100 • 청사 시설 특성에 따라 수혜주민수가 적정하게 산정되었는지 여부 <ul style="list-style-type: none"> - '하부행정기관 청사' 및 '출장소'의 경우, 청사 관할 지역의 주민 수가 직·간접 수혜자에 해당 	<ul style="list-style-type: none"> • 행정구역별 주민등록인구

	<ul style="list-style-type: none"> - 업무 외 목적을 갖는 시설이 포함된 경우(‘복합청사’), 해당 시설을 이용하는 이용자 수를 수혜인원에 포함 ※ 단. 수혜주인을 중복 신청하지 않도록 유의 	
수요 적정성	<ul style="list-style-type: none"> • (인구) 검토 시점 및 영향 권역별로 수요 인구가 적정하게 추정되었는지 여부 - 시점 기준: 하부해정기관, 소속기관, 기타 공공기관·공기업 청사의 수요 인구는 해당 지방자치단체 조례 및 규칙 등에 다른 규정이 없는 한 검토 일 기준 가장 최근 시점의 주민등록인구(주민 수)를 적용; 인구가 급변하는 지역의 경우, 지역개발계획 등을 참조하여 장래 인구수요 고려 - 권역 기준: 해당 청사시설의 서비스가 미치는 권역(영향권) 내에 거주하는 주민 수 기준 	<ul style="list-style-type: none"> • 행정구역별 주민등록인구 • 각 지방자치단체 해당 행정구역 개발계획 • 통계청 추계인구
	<ul style="list-style-type: none"> • (직원 수) 정·현원 및 기타 근무인원을 모두 고려하여 수요 직원 수가 적정하게 산정되었는지 여부 - 법령 및 조례로 정하는 직원 수 기준에 따라 검토 - 청사 내 공간을 제공할 필요가 있는 모든 형태의 근무인원 고려 - 행정기구 및 인력의 증·감 등 장래 수요 고려 	<ul style="list-style-type: none"> • 각 자치단체 조례 • 청사 근무 직원 수
	<ul style="list-style-type: none"> • 복합청사의 경우, 공공업무시설 외 복합용도에 따른 수요는 각 부문별 지침 연구에서 제공하는 수요추정 방법 참조 - 영향권 내 공공/민간 시설과의 경쟁 또는 상충관계 고려 	<ul style="list-style-type: none"> • 각 부문별 지침연구 • 기존 시설 또는 유사 시설 이용자 수 참조
공급 필요성	<ul style="list-style-type: none"> • (노후화) 기존 청사시설의 노후도(기존 청사를 철거 후 신축하거나 리모델링 해야 할 필요성)가 객관적으로 입증되는지 여부 - 기존 청사시설의 내용연수, 안전점검 결과, 리모델링 활용대안 분석·비교 등을 통해 노후도 개선 필요성 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 안전점검 결과 • 리모델링 분석보고서
	<ul style="list-style-type: none"> • (행정구역 개편) 행정구역 개편에 따른 청사 신설 필요성이 인정되는지 여부 - 행정구역 개편 시기(개편 확정 여부) 확인 - 신규 청사 건립 위치 적정성 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 행정구역 개편 계획 • 신청사 입지 자료
	<ul style="list-style-type: none"> • (근무환경 개선) 사업부서에서 제시하는 근무환경 개선 사유(협소, 교통환경 개선, 균형개발 등)가 인정되는지 여부 - 직원 수, 인구 등 행정수요가 유사한 타 청사시설 규모 비교 - 당해 행정구역의 행정수요(민원인 수)와 주민의 지리적 접근성(이격거리 등) 검토 - 행정구역별 청사시설 현황 등 비교 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 정원별 규모 관련 기준 (조례 등) • 유사시설 정원 및 규모 현황 • 행정수요(인구, 민원인 수 등) 관련 자료
사업 부지 적정성	<ul style="list-style-type: none"> • (입지 적정성) 민원인(주민)이 접근하기에 용이한 위치에 청사가 입지하는지 여부 - 행정구역 내 중앙에 입지하는지 여부 - 주요 거점과의 물리적 거리, 교통편의, 부지 모양 검토 - 가용한 부지 대안 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 행정구역 지도 • 사업부지 위치도 • 사업부지 현장사진 • 입지선정 근거자료

	<ul style="list-style-type: none"> • (부지 확보 여부) 청사를 건립하고자 계획한 부지를 기 확보했거나, 부지 확보에 문제가 없는지 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 부지 소유 구분 (공유지/사유지), 기 투자 여부 등 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 각 필지별 소유자 현황 • 토지 확보(매입 등) 계획
	<ul style="list-style-type: none"> • (부지 관련 규제 적합 여부) 사업부지 관련 법령에 따른 건축행위 제한에 부합하는지 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 용도지역, 용도지구, 용도구역, 기타 행위제한 부합 여부 검토 - 관련 조치계획 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 관련 제반 법률 • 도시·군기본계획 및 관리계획
	<ul style="list-style-type: none"> • (부지 규모 적정성) 사업부지 규모가 건폐율, 용적율, 기타 관련 규정과 부합하는지 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 용도지역별 건폐율, 용적율, 건축가능 최고높이 검토 - 청사 부지 관련 조례 규정 검토 - 부설주차장 확보 가능 여부 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 관련 법령 및 조례
건축 규모 적정성	<ul style="list-style-type: none"> • (전체 규모) 청사 유형별 전체 규모가 법령 및 조례 기준에 부합하고, 유사 청사와 비교할 때 적절한 규모로 계획되었는지 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 관련 법령 및 조례에 유형별 청사의 전체 규모 기준이 존재하는지 여부 확인 - 관련 법령 및 조례에 설계면적 기준 규정이 존재할 시에는 계획된 청사의 전체 규모가 해당 기준에 부합하는지 검토 - 관련 법령 및 조례에 설계면적 기준 규정이 존재하지 않을 시에는 유사 청사(수요 인구, 직원 수가 유사한 관내/외 청사)의 전체 규모와 비교 	<ul style="list-style-type: none"> • 관련 법령 및 조례 • 관내/외 유사 청사 시설 규모 현황
	<ul style="list-style-type: none"> • (세부시설 규모) 청사 유형별 세부시설 규모가 조례 기준에 부합하고, 유사 청사와 비교할 때 적절한 규모로 계획되었으며, 적절하게 배치되었는지 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 자치단체별 관련 조례에 유형별 청사의 세부시설 규모 기준이 존재하는지 여부 확인 - 자치단체별 조례에 설계면적 기준 규정이 존재할 시에는 계획된 청사의 세부시설 규모가 해당 기준에 부합하는지 검토 - 조례에 설계면적 기준 규정이 존재하지 않을 시에는 유사 청사(수요 인구, 직원 수가 유사한 관내/외 청사)의 세부시설 규모와 비교 - 세부시설 배치와 관련하여 기술적 문제나 이용자 편의를 저해하는 문제가 발생할 가능성 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 관련 조례 • 관내/외 유사 청사 세부시설 규모 현황

(자료) '경기도 투자심사 대상사업 사전검토 지침 연구 : 공공청사 부문 (이상미 & 박인석, 2024)' 참고하여 저자 수정·보완
* 총사업비 적정성, 운영비 적정성, 경제성 분석, 운영수지 분석, 관리운영방안 적정성, 정책 측면의 검토 체크리스트는 미포함

2. 공공청사 정비 관련 평가지표

1) 「지방자치단체 공유재산 운영기준」(행정안전부)

□ 지방자치단체 청사정비기금 승인기준

- 「지방자치단체 공유재산 운영기준」에 근거하여 지방자치단체의 장은 공공청사의 정비 시 지방재정지원공제기금(한국지방재정공제회에서 관리)을 통한 지원 신청을 할 수 있음
 - 지방자치단체 청사정비기금의 지원대상은 전국 시·도, 시·군·구 자치단체로, 단, 서울특별시와 그 자치구는 대상에서 제외됨
- 해당 운영기준의 「별표 9」 지방자치단체 청사·관공선 정비기금 배정에서는 “지방자치단체 청사정비기금 승인기준”으로 6가지 사항을 규정함
 - ① 안전진단 결과 붕괴위험 등으로 낮은 등급 판정을 받은 경우
 - ② 임시가건물 또는 임대건물을 사용 중인 경우
 - ③ 청사신축 부지를 확보한 경우
 - ④ 기존 청사 활용방안
 - ⑤ 건물 에너지 효율 등급 획득 방안
 - ⑥ 지방청사 신·증축 등과 관련하여 타당성 조사 용역 시 과업지시서에 기존청사의 리모델링 및 활용방안 등 포함 여부

표 2-32 | 지방자치단체 청사정비기금 승인기준

구분	내용
1)	• 안전진단 결과 붕괴위험 등으로 낮은 등급 판정을 받은 경우 - 지방채 발행 승인 신청 시 안전진단 실시 결과 제출
2)	• 임시가건물 또는 임대건물을 사용 중인 경우
3)	• 청사신축 부지를 확보한 경우
4)	• 기존 청사 활용방안 - 기존 청사의 리모델링 추진 곤란 사유 등
5)	• 건물 에너지 효율 등급 획득 방안
6)	• 지방청사 신·증축 등과 관련하여 타당성 조사 용역 시 과업지시서에 기존청사의 리모델링 및 활용방안 등 포함 여부 - 기존청사의 활용방안 등의 검토가 형식적인 경우 미승인을 원칙으로 함

〈자료〉 「지방자치단체 공유재산 운영기준」의 「별표 9」 지방자치단체 청사·관공선 정비기금 배정 참고하여 저자 정리

2) 지자체별 「공유재산 관리 조례」

□ 청사정비계획의 수립

- 대부분 지자체의 「공유재산 관리 조례」는 공유재산-행정재산-공용재산의 대표적 형태인 청사와 관련하여, 지방자치단체장은 시·직속기관·사업소·구·동청사 신축 시 위치·규모·재원 확보 등을 참작하여 청사신축계획서에 따라 신축의 타당성을 사전 심사하여 청사정비계획을 수립·시행해야 함을 명시함
- 해당 조례에서는 ‘청사정비계획 정비 우선순위’를 ① 재해, ② 무너질 위험 (붕괴 또는 도괴 위험), ③ 신설기관, ④ 임차, ⑤ 노후, ⑥ 협소, ⑦ 위치 부적당으로 규정함

3) 일본, <관청 영선 사업에 관한 신규 사업 채택 시 평가방법> (2023년 개정)

* 원문: <官庁営繕事業に係る新規事業採択時評価手法(令和5年改定)>

□ 일본의 <관청 영선 사업에 관한 신규 사업 채택 시 평가방법>

- 일본 국토교통성 관청영선부 및 지방정비국 등 영선부는 관청시설의 사업평가를 실시하기 위한 목적으로 2001년 <관청 영선 사업에 관한 신규 사업 채택 시 평가방법>을 제정하고 2023년(7월 25일부터 시행) 최종 개정함
 - 해당 평가방법은 「관청 영선 사업에 관한 신규 사업 채택 시 평가 실시요령 세목」(헤이세이 23년 4월 1일자 국영시 제31호) ‘제5의 1’에 근거하여, 신규 사업 채택 시 평가에서의 대응 방침을 정리하기 위한 기준을 제시하고 평가의 객관성을 확보하는 것을 목적으로 함

□ 평가 절차

- 관청 영선 사업에 관한 신규 사업 채택 시 평가는 ① 사업계획의 필요성, ② 사업계획의 합리성, ③ 사업계획의 효과의 세 가지 관점에 대해 지표에 따른 평점을 산정하고, 요건을 충족함을 확인한 뒤 대응 방침(안)을 정리함

□ 평가 방법

- 사업계획의 필요성
 - 계획 사유별 평점 산정
 - 계획 사유별 평점의 경우, 입주 예정 관서별로 그 계획 사유의 요소에 대해 기존 시설의 갱신인 경우에는 ‘별표 1’, 신규 시설의 건축인 경우에는 ‘별표 2’의 “계획 사유”

항목 중 어느 하나로 분류하고, 각 표에 정한 바에 따라 각각 평점을 산정함

※ 복수의 계획 사유 요소에 해당하는 경우, 평점이 가장 높은 계획 사유 요소 선정 (다만, '입주 예정 관서별 평점'이 최상 평점이 되지 않는 경우는 해당되지 않음)

- 입주 예정 관서별 평점 산정

• 입주 예정 관서별 평점의 경우, 입주 예정 관서마다 평점이 가장 높은 계획 사유를 주요소, 그 외의 계획 사유를 부요소로 하여, 주요소의 평점 값에 부요소별 평점에 10분의 1을 곱한 값을 합해서 산정함

※ '별표 1'의 "비고"란에 해당 계획 사유를 주요소로 하지 않는다고 명시한 것과 주요소로 하지 않는 조건에 해당하는 것은 제외하며, 동점이 있는 경우에는 그 중 하나를 선택함

- 사업계획의 필요성 평점

• 사업계획의 필요성 평점의 경우, 입주 예정 관서별 평점을 해당 관서의 필요 연면적에 따라 가중 평균하여 산정함

※ 이때, 해당 사업이 합동청사 계획에 따른 것일 때는 10점, 특정 국유재산 정비계획에 따른 것일 때는 10점을 각각 가산함

○ 사업계획의 합리성

- 사업계획의 합리성은 해당 사업을 평가표에 정해진 기준에 따라 평가하여 평점을 산출함

- 100점의 경우

• 동등한 성능을 확보할 수 있는 다른 안과의 경제 비교를 실시했을 때, 사업안이 경제적이라고 평가되는 경우

• 동등한 성능을 확보할 수 있는 다른 안과의 경제 비교를 실시했을 때, 위험(리스크) 등 종합 판단에 의해 사업안이 합리적이라고 평가되는 경우

• 다른 안으로는 사업안과 동등한 성능을 확보할 수 없다고 평가되는 경우 (실현 가능한 대안이 존재하지 않는 경우 포함)

• 다른 조직·기관이 수익성 등 심사에 의해 평가를 수행하는 경우로서, 해당 평가 방법의 합리성이 확인되는 경우

- 0점의 경우

• 상기 항목 중 어느 것에도 해당하지 않는 경우

○ 사업계획의 효과

- 사업계획의 효과는 '업무수행을 위한 기본 기능(B1)'과 '시책에 따른 부가 기능(B2)'의 두 기능으로 구분하여 평가함

• B1은 '별표 3'에 정한 바에 따라 항목별로 해당 사업의 현황에 가장 근접한 칸을 선택하고, 해당 계수를 모두 곱한 뒤 100을 곱해 해당 사업계획의 효과에 관한 평점을 산정함

- B2는 '별표 4'를 참조하여, 평가 항목별로 해당 사업의 특성에 따라 정해지는 “확보할 성능의 수준”과 함께, 주요 계획 내용에서 효과의 발휘가 기대될 수 있음을 확인함

□ 대응 방침(안)

- 당해 사업계획에 대해 다음 요건을 충족함을 확인한 후 대응 방침(안)을 정리함
 - 사업계획의 필요성에 관한 평점이 100점 이상일 것
 - 사업계획의 합리성에 관한 평점이 100점일 것
 - 사업계획의 효과에 관한 평점이 100점 이상일 것

표 2-33 | 일본 관청 영선 사업의 평가 - 기존 시설 갱신의 경우 (별표 1)

계획 사유	내용	평점								비고
		100	90	80	70	60	50	40		
노후	시설의 노후 (현존율*)	50% 이하	60% 이하	70% 이하	80% 이하					<ul style="list-style-type: none"> 기상조건이 매우 기혹한 장소에 있는 경우, 평점에 10점 가산함
	구조내력의 현저한 저하	경과년수, 재해 등에 의해 구조 내력이 현저하게 저하되어 매우 위험한 상태인 경우								
협소	청사 면적 (면적율**)	0.5 이하	0.55 이하	0.60 이하	0.65 이하	0.70 이하	0.75 이하	0.80 이하		<ul style="list-style-type: none"> 부지 등의 관계로 증축이 가능한 경우에는 주요소로 하지 않음
차용 반환	퇴거 요정이 있는 경우		차용 기한이 만료되어 즉시 퇴거가 필요한 경우		기한부 퇴거 요청이 있는 경우		가능한 한 신속히 반환해야 하는 경우			
	고예 임차료 등의 사정에 의해 반환해야 하는 경우			긴급하게 반환해야 하는 경우			가능한 한 신속히 반환해야 하는 경우			
분산	사무능률 저하, 인력 곤란			2곳 이상에 분산, 상호 거리가 1km 이상으로 업무 상 현저하게 지장이 있는 경우 (동일 부지 외)		2곳 이상에 분산, 상호 거리가 분산, 300m 이상으로 업무 상 매우 지장이 있는 경우 (동일 부지 외)		동일 부지 내에 분산, 업무 상 지장이 있는 경우		<ul style="list-style-type: none"> 상호 거리는 통상 이용하는 도로의 업장으로 함

지역 협력	도시계획의 진행 상황	주변 구획정리 등이 완료되어 해당 시공분만 미시행 되고 있는 경우	구획정리 등이 시행 중으로 조속히 퇴각하지 않으면 방해가 되는 경우	구획정리 등 사업 결정이 완료된 경우 (연도별 결정 완료)	구획정리 등 계획 결정이 완료된 경우		<ul style="list-style-type: none"> 다음의 경우, 주요소/부요소로 구분하여 얻은 평점(부요소는 평점의 10분의 1; 해당 사유가 없는 경우 0점)에 다음 중 하나를 가산하여 해당 계획 사유의 평점으로 산정함 <ul style="list-style-type: none"> - 도시 중심(civic core) 계획에 근거하여, 도시 중심 내의 해당 시공분을 제외한 시설 및 관련 도시정비사업 등이 모두 정비 완료된 경우에는 7점, 최소한 모두 건설에 착수한 경우에는 4점 - 지방공공단체의 시설과 합쳐서 정비(동일 또는 인접 부지에 증축을 통해 일체 정비하는 경우 포함)를 시행하고, 해당 합축 정비가 확실한 경우에는 4점 - 지역 방재에 기여하는 노력이 확실히 이루어지는 경우에는 4점
	지역적 특성상 부딪칠		도시계획적 측면에서, 지역적 특성상 현재의 장애가 있는 경우, 또는 방화지역이나 준방화지역에 위치하여 연소 가능성이 매우 높은 목조 건축물		도시계획적 측면에서, 지역적 특성상 장애가 있는 경우, 또는 방화지역이나 준방화지역에 위치하여 연소 가능성이 높은 목조 건축물	도시계획적 측면에서, 지역적 특성상 바람직하지 않은 경우, 또는 방화지역이나 준방화지역에 위치하여 연소 우려가 있는 목조 건축물	

	채광, 환기 불량		법령에 따른 기준보다 훨씬 낮은 경우		법령에 따른 기준보다 상당히 낮은 경우	법령에 따른 기준 이하인 경우	주요소로 하지 않음
법령 등	법령 등에 근거한 정비	법령, 각료회의 결정 등의 근거에 따라 정비가 필요한 경우					<ul style="list-style-type: none"> 국가 행정기관 이전 및 기구 통폐합 등에 적용함 (단, 기구 통폐합에 의한 경우에는 주요소로 하지 않음)

{자료} 관청 영선 사업에 관한 신규 사업 채택 시 평가방법(官庁管繕事業に係る新規事業採択時評価手法) (국토교통성 관청영선부, 2023)* 참고하여 저자 번역 및 정리
 * "현존율"이란 건물·설비 등이 신축 당시의 상태와 비교하여 어느 정도 기능이 남아 있는지를 나타내는 지표로, 일반적으로 신축 당시의 상태를 100%로 하여 시간 경과에 따라 저하되는 기능의 비율을 나타냄. 본 평가 시, 현존율은 관청 건물 실태조사 결과에 따르며, 실태조사를 하지 않은 시설에 대해서는 실정에 인가하여 평점을 매김
 ** "면적율"은 (현존 면적/필요 면적)으로 산출함. 여기서, 현존 면적 및 필요 면적에는 집무 공간, 회의실 등 부속 공간, 설비 관련 공간, 통행 부문 공간, 그리고 각 관서의 고유 업무와 관련된 다양한 실 공간을 포함하며, 차고나 연결복도 등의 면적은 제외함. 필요 면적은 개별적으로 합산하여 산출함

표 2-34 | 일본 관청 영선 사업의 평가 - 신규 시설 건축의 경우 (별표 2)

계획 사유	내용	평점	100	90	80	70	60	50	40	비고
법령 등	법령 등에 근거한 정비		법령, 각료회의 결정 등의 근거에 따라 정비가 필요한 경우							
새로운 행정수요	새로운 행정수요에 대응한 정비		해당 행정수요에 대한 대응이 특히 긴급을 요하는 경우		해당 행정수요에 대한 대응을 신속히 해야 하는 경우		해당 행정수요에 대한 대응의 필요성은 인정되지만 서두르지 않아도 되는 경우			
기구 신설	기구 신설에 따른 정비		정비를 하지 않으면 업무행이 현저히 어려운 경우		정비를 하지 않으면 업무행이 어려운 경우		정비를 하지 않으면 업무수행에 지장을 주는 경우		정비를 하지 않으면 업무상 바람직하지 않은 경우	

〈자료〉 관청 영선 사업에 관한 신규 사업 채택 시 평가방법(官庁営繕事業採択時評価手法) (국토교통성 관청영선부, 2023)* 참고하여 저자 번역 및 정리

표 2-35 | 일본 관청 영선 사업의 평가 - 사업계획의 효과(업무수행)을 위한 기본 기능)의 발취 전망을 평가하기 위한 지표 (별표 3)

분류	항목	1.1	1.0	0.9	0.8	0.7	0.5
위치	용지 취득·차용	국가가 토지를 보유하고 있는 경우	용지 취득의 구체적 계획이 있는 경우, 또는 필요 기간 동안 용지의 임자가 보장되거나 구체적 계획이 있는 경우				용지의 취득이나 차용 예정이 없는 경우
	재해방지·환경보전	자연적 조건으로 볼 때 재해방지 및 환경보전 상 양호한 상태인 경우	자연적 조건으로 볼 때 재해방지 및 환경보전 상 모든 장애가 기술적으로 해결될 예정인 경우		자연적 조건으로 볼 때 재해방지 및 환경보전 상 장애가 있으며, 그 장애를 기술적으로 모두 해결할 수 없어 경미한 장애가 남을 전망인 경우		자연적 조건으로 볼 때 재해방지 및 환경보전 상 장애가 있으며, 그 장애를 기술적으로 모두 해결할 수 없어 중대한 장애가 남을 전망인 경우
	점근성 확보	시설 접근성이 양호한 경우	시설 접근에 장애가 없거나, 그 장애가 모두 해결될 예정인 경우	시설 접근에 장애가 있으며, 그 장애가 모두 해결되지 않아 경미한 장애가 남을 전망인 경우			시설 접근에 장애가 있으며, 그 장애가 해결되지 않아 중대한 장애가 남을 전망인 경우
	도시계획 및 기타 토지이용에 관한 계획과의 일관성		도시계획 및 기타 토지이용에 관한 계획과 정합성이 있는 경우	도시계획 및 기타 토지이용에 관한 계획과 정합성이 없으나, 건설 시점까지 정합성이 확보될 구체적인 전망이 있는 경우			도시계획 및 기타 토지이용에 관한 계획과 정합성이 없고, 건설 시점까지 정합성을 확보할 전망도 없는 경우

				부지 전체의 효율적 활용이나 부지로의 안전하고 원활한 출입이 가능한 부지 형태 및 도로 접속 상황을 갖춘 경우, 또는 건설 시점까지 그러한 상황이 될 전망이 있는 경우	부지 전체의 효율적 활용을 위해 기술적 개선이 필요한 부지 형태 및 도로 접속 상황이고, 건설 시점까지 그 상황이 개선될 전망이 없는 경우	부지로의 안전하고 원활한 출입을 위해서는 기술적 개선이 필요한 부지 형태 및 도로 접속 상황이고, 건설 시점까지 그 상황이 개선될 전망이 없는 경우	부지 전체의 효율적 활용을 위해 기술적 개선이 필요한 부지 형태 및 도로 접속 상황이고, 건설 시점까지 그 상황이 개선될 전망이 없는 경우	부지 전체의 효율적 활용이나 부지로의 안전하고 원활한 출입이 가능한 부지 형태 및 도로 접속 상황을 갖춘 경우, 또는 건설 시점까지 그러한 상황이 될 전망이 있는 경우	부지 전체의 효율적 활용을 위해 기술적 개선이 필요한 부지 형태 및 도로 접속 상황이고, 건설 시점까지 그 상황이 개선될 전망이 없는 경우	부지 전체의 효율적 활용이나 부지로의 안전하고 원활한 출입이 가능한 부지 형태 및 도로 접속 상황을 갖춘 경우, 또는 건설 시점까지 그러한 상황이 될 전망이 있는 경우	부지 전체의 효율적 활용을 위해 기술적 개선이 필요한 부지 형태 및 도로 접속 상황이고, 건설 시점까지 그 상황이 개선될 전망이 없는 경우	부지 전체의 효율적 활용이나 부지로의 안전하고 원활한 출입이 가능한 부지 형태 및 도로 접속 상황을 갖춘 경우, 또는 건설 시점까지 그러한 상황이 될 전망이 있는 경우
	부지 형상 등											
	건축물 규모			업무내용 등에 맞추어 적절한 규모인 경우	업무내용 등에 비해 다소 부적절한 규모인 경우	업무내용 등에 비해 적절하지 않은 규모인 경우	업무내용 등에 비해 적절하지 않은 규모인 경우	업무내용 등에 맞추어 적절한 규모인 경우	업무내용 등에 비해 다소 부적절한 규모인 경우	업무내용 등에 비해 적절하지 않은 규모인 경우	업무내용 등에 비해 적절하지 않은 규모인 경우	업무내용 등에 비해 적절하지 않은 규모인 경우
규모	부지 규모			건축물 규모와 업무내용에 맞추어 적절한 규모인 경우	건축물 규모와 업무내용에 비해 다소 부적절한 규모인 경우 (주차장 부족 등이 예상되는 경우)	건축물 규모와 업무내용에 비해 다소 부적절한 규모인 경우	건축물 규모와 업무내용에 비해 다소 부적절한 규모인 경우	건축물 규모와 업무내용에 맞추어 적절한 규모인 경우	건축물 규모와 업무내용에 비해 다소 부적절한 규모인 경우	건축물 규모와 업무내용에 비해 적절하지 않은 규모인 경우	건축물 규모와 업무내용에 비해 적절하지 않은 규모인 경우	건축물 규모와 업무내용에 비해 적절하지 않은 규모인 경우
구조	기능성 (업무수행을 위한 기본 기능에 해당하는 부분)			집무에 필요한 공간과 기능이 적절하게 확보될 계획인 경우	집무에 필요한 공간과 기능이 적절하게 확보되지 않은 경우	집무에 필요한 공간과 기능이 적절하게 확보되지 않은 경우	집무에 필요한 공간과 기능이 적절하게 확보되지 않은 경우	집무에 필요한 공간과 기능이 적절하게 확보될 계획인 경우	집무에 필요한 공간과 기능이 적절하게 확보되지 않은 경우	집무에 필요한 공간과 기능이 적절하게 확보되지 않은 경우	집무에 필요한 공간과 기능이 적절하게 확보되지 않은 경우	집무에 필요한 공간과 기능이 적절하게 확보되지 않은 경우

〈자료〉 관청 영선 사업에 관한 신규 사업 채택 시 평가방법(官庁營繕事業に係る新規事業採択時評価手法) (국토교통성 관청영선부, 2023) 참고하여 저자 번역 및 정리

표 2-36 | 일본 관청 영선 사업의 평가 - 사업계획의 효과(시책)에 따른 부가 기능의 발휘 전망을 확인할 때 참고하는 사항 (별표 4)

분류	평가항목	확보하는 성능의 수준 (※1)
사회성	지역성	<ul style="list-style-type: none"> • 관청 시설의 기본 성능 기준(※2)에 따라, 지역의 특성과 함께 지역 활성화 등 지역사회에 대한 기여를 고려 • 관청 시설의 기본 성능 기준(※2)에 따라, 지역의 특성을 고려
환경 보전성	환경 보전성	<ul style="list-style-type: none"> • 관청 시설의 환경 보전성 기준(※3)에 따라, 환경 보전성 수준을 충족
	목재 이용 촉진	<ul style="list-style-type: none"> • 공공 건축물에서 목재 이용 촉진을 위한 계획(※4)에 따라, 목구조화(※5) 및 내장재 등 목질화를 추진
기능성	유니버설 디자인	<ul style="list-style-type: none"> • 관청 시설의 유니버설 디자인 기준(※6)에 따라, 불특정 다수인이 이용하는 시설은 건축물 이동 등 원활화 유도 기준을 충족 • 관청 시설의 유니버설 디자인 기준(※6)에 따라, 기타 시설은 건축물 이동 등 원활화 기준을 충족
안전성	방재성	<ul style="list-style-type: none"> • 관청 시설의 종합 내진·대(처)해일 계획 기준(※7)에 따라, 대지진 후 구조체를 보수하지 않고 건축물을 사용할 수 있는 것을 목표로 하며, 인명 안전 확보와 더불어 재난 응급대책 활동 등을 위한 충분한 기능 확보를 도모 • 관청 시설의 종합 내진·대(처)해일 계획 기준(※7)에 따라, 대지진 후 구조체의 대규모 보수 없이 건축물을 사용할 수 있는 것을 목표로 하며, 인명 안전 확보와 더불어 재난 응급대책 활동 등을 위한 기능 확보를 도모 • 관청 시설의 종합 내진·대(처)해일 계획 기준(※7)에 따라, 대지진으로 인해 구조체의 부분적 손상이 발생하더라도 건축물 전체의 내력이 현저하게 저하되지 않는 것을 목표로 하며, 인명 안전 확보를 도모

<자료> 관청 영선 사업에 관한 신규 사업 채택 시 평가방법(官庁営繕事業に係る新規事業採択時評価手法) (국토교통성 관청영선부, 2023)* 참고하여 저자 번역 및 정리

※ 1: 개별 사업 특성에 따라 본 표에 기재되지 않은 '확보하는 성능의 수준'을 추가하는 것을 제한하지 않음

※ 2: 「관청 시설의 기본적 성능 기준」(2013년 3월 29일 국영정 제197호, 국영실 제134호)에 따름

※ 3: 「관청 시설의 환경 보전성 기준」(2011년 3월 31일 국영환 제5호)에 따름

※ 4: 「공공 건축물에서 목재 이용 촉진을 위한 계획」(2021년 4월 1일 국토교통성)에 따름

※ 5: "목구조화"는 구조 내력상 주요 부분의 일부 또는 전부에 목재를 사용하는 것을 의미함

※ 6: 「관청 시설의 유니버설 디자인 기준」(2006년 3월 31일 국영정 제157호, 국영실 제163호)에 따름

※ 7: 「관청 시설의 종합 내진·대(처)해일 계획 기준」(2013년 3월 29일 국영계 제126호, 국영실 제198호, 국영실 제135호)에 따름

4) 청사 정비계획 수립 사례

(1) 경기도 성남시, 〈성남시 동 청사 정비계획 수립〉(2019)

□ 성남시 동 청사 정비계획

- 성남시는 지속적으로 인구가 증가하는 한편 고령화 역시 빠르게 진행되는 도시로 다양한 민원 및 공공복지 수요가 급증함에 따라, 최일선의 행정기관인 동 청사의 공간적 개선 및 예산의 효율적 활용이 요구됨
- 성남시 관내 50개소의 동 청사가 분포되어 있으며, 중·장기적 관점에서 효율적 정비 및 관리를 위하여 정비계획 수립의 필요성이 제기됨
 - 정비계획의 수립 시, 「성남시 공유재산 관리 조례」 ‘제44조(청사정비계획의 수립 등)’에 따른 청사 신축 우선순위 기준을 마련하여 체계적이고 합리적인 동 청사 정비를 유도함
 - 또한 「공유재산 및 물품 관리법」 및 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 등을 준용하여 성남시 동 청사의 전체 면적을 검토한 후 지역 실정에 부합하는 공간기준을 제시함
- 〈성남시 동 청사 정비계획 수립〉 연구는 성남시의 동 청사 신·개축 가이드라인(안)을 제시하고 청사 정비계획을 수립함으로써, 향후 사업추진 과정에서의 의사결정을 위한 기초자료를 제공할 뿐만 아니라 동 청사 공간의 활용성 및 이용자 편의성을 제고함

□ 동 청사 신축 사전심사

- 청사를 신축하고자 할 때에는 「성남시 공유재산 관리 조례」 제44조 제1항에 따라 신축 위치, 규모, 재원확보 등을 고려하여 신축의 타당성 여부를 사전에 심사하여야 함
 - 사전심사는 통상적으로 행정절차(공유재산관리계획, 중기지방재정계획, 지방재정투자심사) 이행을 통하여 이루어지며, 사전심사 기준(안)을 별도 수립하고자 할 때에는 행정절차 심사 기준과 일관성 있게 수립할 필요성이 있음

표 2-37 | 성남시의 동 청사 신축을 위한 사전심사 기준(안)

구분		내용	심사기준
시급성	노후도	<ul style="list-style-type: none"> • 기존청사 노후도 • 실효적 사업의 필요성 • 주민 숙원 및 수해도 	<ul style="list-style-type: none"> • 공부상 건축물 사용 연한기준 • 주민설명회 및 의견수렴
협소도	인구	• 주민 1천 명당 적정면적	• 타 지자체 및 타 동과의 형평성 비교 검토
	민원	• 직원 1인당 민원처리 수	
입지	위치	• 지리적 위치의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> • 입지의 적정성 • 대지의 표고, 경사, 건축용이성 • 차량 및 대중교통 접근성

사업 타당성	사업비	<ul style="list-style-type: none"> • 사업비의 적정성 • 공유재산관리계획, 중장기지역계획 및 지방재정계획 연계성 • 소요자금 및 원리금 상환능력 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업비 산정 타당성 • 중기지방재정계획 반영여부 • 국비, 도비, 지방채 가능성
	관련정책/ 법률	<ul style="list-style-type: none"> • 관련 법률 검토 결과 • 상위 계획, 관련 계획 연관성 	<ul style="list-style-type: none"> • 법률적 타당성 • 정부 및 지역 정책의 반영 정도
	규모	<ul style="list-style-type: none"> • 규모의 적정성 	<ul style="list-style-type: none"> • 이용수요 및 사례 분석
	파급효과	<ul style="list-style-type: none"> • 실효적 파급 효과 창출 	<ul style="list-style-type: none"> • 부문별 파급효과 승수
	운영방안	<ul style="list-style-type: none"> • 운영비 산정의 적정성 • 시설연계 및 프로그램 운영방안 	<ul style="list-style-type: none"> • 운영비 적정성 • 프로그램 기능 및 차별성

(자료) '성남시 동 청사 정비계획 수립 (조명호 외, 2019)' 참고하여 저자 정리

□ 동 청사 신축 우선순위 선정

○ 동 청사 신축 우선순위 선정을 위해 측정가능성·대표성·객관성·공정성을 기준으로 다양한 요소들을 검토한 후, 최종적으로 건축물 노후도/ 직원·인구수 대비 협소도/ 증축여부/ 과대·과소청사 여부/ 인구분포 특성 (장애인, 수급자, 65세 이상 인구수)/ 업무과밀도의 총 9개의 지표를 도출함

- (건축물 노후도) 건물 노후는 주로 객관적 수치인 내구연한(준공연도)으로 측정함
 - 다만, 성남시 50개 동 청사 중 17개소가 1992~1995년에 준공되어 건물의 물리적 환경이 유사함에 따라 상대적 비교가 어려운 점을 고려하여, 2014년도 70%를 차지했던 해당 지표의 가중치 비율을 35%로 축소하여 조정함
- (직원·인구수 대비 협소도) 행정여건 변화 등으로 동 청사의 역할 및 기능이 확장됨에 따라 사무공간 대비 직원수와 총 연면적 대비 인구수(동 주민수)로 세분화하여 청사의 협소도를 산정함
 - 청사 신축은 계획부터 준공까지 약 5년의 기간이 소요되는 점을 감안하여 2027년도 기준 인구로 측정함
- (과대·과소 청사 여부) 인구수에 따라 구분한 유형별 동청사의 기준면적에 대하여 동일 그룹의 평균값 및 표준편차를 적용한 정규분포를 분석함으로써, 청사의 과대·과소 여부를 평가함
- (증축 여부) 예산의 이증 투입 및 주민불편을 방지하기 위하여 건축물 유지·관리에 불가피한 개보수를 제외한 '증축'을 평가지표로 정하고, 경과연도에 따라 배점을 달리함
- (인구분포 특성) 사회·경제적 여건 변화에 따라 사회복지 기능에 대한 행정복지센터의 역할이 강화됨을 고려하여, 인구분포 특성(복지수요: 장애인, 수급자, 65세 이상 인구수)을 평가지표에 반영함
- (업무과밀도) 업무과밀도는 동청사의 방문자 수와 연관이 있음에 따라 전산에서 수치화

가능한 총 9종의 민원처리건수를 집계(기간: 2016.01~2018.07)하여 일평균 직원 1인 당 처리건수로 산정함

표 2-38 | 성남시의 동 청사 신축 우선순위 평가지표 및 평가방법

평가지표	평가방법		계(100점)	구간별 배점기준
	평가기준	배점		
건축물 노후도	5년 미만	5.83	35	5.83
	5년 이상 10년 미만	11.67		
	10년 이상 15년 미만	17.50		
	15년 이상 19년 미만	23.33		
	20년 이상 24년 미만	29.17		
	25년 이상	35.00		
직원 대비 사무공간 협소도 (2027년 기준)	33.46㎡ 이상	2.50	10	2.50
	25.04㎡ 이상 33.46㎡ 미만	5.00		
	16.62㎡ 이상 25.04㎡ 미만	7.50		
	16.62㎡ 미만	10.00		
인구수 대비 청사 협소도 (2027년 기준)	175.82㎡ 이상	3.75	15	3.75
	102.38㎡ 이상 175.82㎡ 미만	7.50		
	28.94㎡ 이상 102.38㎡ 미만	11.25		
	28.94㎡ 미만	15.00		
증축 여부	5년 미만	2.50	10	2.50
	5년 이상 10년 미만	5.00		
	10년 이상 15년 미만	7.50		
	15년 이상	10.00		
과소·과대 청사 여부 (인구수에 따른 유형별)	과대	3.33	10	3.33
	적정	6.67		
	과소	10.00		
등록장애인	331명 미만	1.00	4	1.00
	331명 이상 715명 미만	2.00		
	715명 이상 1,099명 미만	3.00		
	1,099명 이상	4.00		
기초생활수급자	41명 미만	1.00	4	1.00
	41명 이상 412명 미만	2.00		
	412명 이상 783명 미만	3.00		
	783명 이상	4.00		
65세 이상 인구수	1,369명 미만	1.00	4	1.00
	1,369명 이상 2,389명 미만	2.00		
	2,389명 이상 3,409명 미만	3.00		
	3,409명 이상	4.00		
업무과밀도 (방문자 수와 연관)	10건 미만	2.00	8	2.00
	10건 이상 17건 미만	4.00		
	17건 이상 24건 미만	6.00		
	24건 이상	8.00		

〈자료〉 '성남시 동 청사 정비계획 수립 (조명호 외, 2019)' 참고하여 저자 정리

(2) 경상남도 양산시, <양산시청사 및 읍면동청사 중장기 정비계획 수립> (2021)

□ 양산시청사 및 읍면동청사 중장기 정비계획

- 양산시청은 대민 서비스 제공 및 행정업무 수행을 위한 공간을 넘어 지역 주민들의 삶과 밀착하여 일상생활을 지원하는 생활서비스의 거점으로서 역할 함
- 양산시청은 1982년 인구수가 13.8만 명이었던 양산군 시절에 건립되어 노후화가 심각한 수준이며, 업무공간이 부족하여 인근 외부청사에 본청 직속기관들이 산재해 있어 업무 효율성 저하 및 민원인 불편 문제가 발생함
- 변화하는 환경에 부합하는 지속가능한 청사의 정비·관리를 추진하고자 종합적인 양산시청사 및 읍면동청사 중장기 정비계획을 수립함
 - 건물의 보수(리모델링, 증축) 가능성·필요성을 판단하기 위하여 공공청사 시설 현황과 행정수요 증가 추이에 대해 조사·분석하고, 청사 정비 필요시 현 부지에 대한 가용면적, 도시계획, 문화재, 환경, 교통 등 제반 사항을 검토함 (현 부지 사용이 어려울 경우 대안 부지를 제시)
 - 청사 부지 및 시설규모 결정, 사업비 산정, 사업 시행방안 마련 등 합리적인 청사 정비의 방향성을 제시하고, 향후 정비 시 예상되는 문제점을 도출한 후 해결방안을 제시함

□ 읍면동 청사 정비계획

- 양산시의 행정구역은 신도시(물금읍, 동면), 구도심(양주동, 강서동, 중앙동, 삼성동), 용상 지역(서창동, 소주동, 덕계동, 평산동), 면 지역(원동면, 상북면, 하북면)으로 구분 가능함
- <양산시청사 및 읍면동청사 중장기 정비계획 수립> 연구는 각 지역별로 읍면동 청사의 현황을 파악한 후 계획의 기본방향 및 정비방안을 제시함

표 2-39 | 양산시의 동 청사별 현황 및 정비방안

구분		현황	정비방안
물금읍 동면	물금읍 사무소	<ul style="list-style-type: none"> • 물금읍은 양산시에서 인구 및 행정 밀집도가 가장 높은 곳으로, 신도시 개발 등으로 꾸준히 행정수요가 증가 • 분동 가능성이 높은 지역임을 감안하여 청사 입지 계획 검토 • 후보지는 기존 행정복지센터, 민원사무소 외 공공청사 및 공유지를 우선 고려 (그 외 지역 안배를 위한 청사 입지 가능지 선정) 	<ul style="list-style-type: none"> • 행정복지센터 입지 선정 기준 <ul style="list-style-type: none"> - 종로 이상 인접지, 버스정류장 등 접근성 고려 - 물금행정복지센터, 범어민원사무소 등 기존 공유재산의 우선 활용 - 도시계획시설 설치현황 반영 - 공시지가 등 토지매입가능지, 사업비 고려하여 선정

	동면 사무소	<ul style="list-style-type: none"> • 동면 내에는 개발이 거의 완료된 석금산 신도시(인구 3.3만명 규모)와 조성공사가 진행 중인 사송신도시(인구 3.6만명 예상)가 입지 • 기존 동면 행정복지센터는 사송신도시 쪽에 위치 	<ul style="list-style-type: none"> • 사송신도시의 인구유입 시점을 고려하면 신도시 내부에 지정된 협소한 청사 부지를 활용하는 것보다 현재 동면 행정복지센터 부지 주변의 파출소 및 양산농협 부지를 매입·확보하여 대규모 인구에 대비한 넓은 청사로 계획(중축 또는 신축)하는 것을 검토
<p style="text-align: center;">구도심 (양주동·강서동·중앙동·삼성동 주민센터)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 직원 업무공간 및 휴게공간 부족 • 주민자치회의 활성화로 인한 업무공간 잠식 • 주민자치회 공간요구 시 행정공간 양보 • 누수 문제로 인한 불편 	<ul style="list-style-type: none"> • 양주동 <ul style="list-style-type: none"> - 현장 확인된 외벽마감 누수 문제는 단기 보수로 해결 - 업무공간 추가확보는 공원 이동통로 공간을 수평 증축하여 해결하도록 진단 • 강서동 <ul style="list-style-type: none"> - 누수, 화장실 수압 등의 문제는 단기 보수로 정비 - 리모델링 공사(2021년)로 인해 일부 문제점 해소 - 주차장 부족은 인근 부지를 추가 확보하여 해결하는 것으로 모색 • 중앙동 <ul style="list-style-type: none"> - 행정복지센터의 마당 및 주차장은 도시재생사업을 통해 별도의 정비계획 수립 - 청사 시설은 전체적으로 노후하나 최근 내진보강 및 리모델링 사업 완료 - 주변에 파출소, 장애인 및 노인 복지관이 입지하여 장기적으로 행정복합타운 조성 고려 • 삼성동 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위구역 대단위 아파트 단지 내에 있어 부지의 협소에도 불구하고 확장 불가 - 2022년 완공 목표로 리모델링을 진행 (청사 이전은 장기적으로 검토·판단하는 것이 타당) - 부지 협소에 따른 주차 문제는 인근 우체국 옆 부지를 매입하여 주차장으로 제공하는 방안 고려 	
<p style="text-align: center;">웅상지역 (소주동·평산동·서창동·덕계동 주민센터)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 주민자치회의 행정업무 공간 잠식 • 주차공간의 부족 • 누수 및 직원의 휴게공간 부족 	<ul style="list-style-type: none"> • 소주동 <ul style="list-style-type: none"> - 가장 최근 준공되었지만 누수가 가장 심한 건물로, 현장 확인 결과 임시적 방수 처방보다는 세밀한 원인 파악 후 해결방안을 	

		<p>마련하는 것이 바람직하다고 판단</p> <ul style="list-style-type: none"> • 평산동 <ul style="list-style-type: none"> - 주민참여 행사 공간이 부족하다는 건의사항에 따라, 인근 목공소 부지를 매입하여 주차장 겸 주민활용 공간으로 조성 • 서창동 <ul style="list-style-type: none"> - 삼호지구 도시재생사업에 따라 청사 이전을 계획 • 덕계동 <ul style="list-style-type: none"> - 행정구역 내 지속적인 아파트 건설에 따른 인구 증가로 추가적인 청사 공간이 요구됨에 따라, 옥상 일부 공간의 증축과 이면도로 노상주차장 또는 인근 공영주차장(1개 층) 증축 계획
<p>면 지역 (하북면·상북면·원동면 사무소)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 장애인법의 제정 전 준공된 건물들로, 추가적 장애인화장실 설치로 인해 기형적 화장실 운영 • 복지상담실의 타 용도 사용 • 계단실을 창고로 사용 중으로, 리모델링을 통한 환경 개선 필요 • 지하실과 2층 공간의 사용 유도 필요 • 지하공간의 리모델링 및 누수방지 	<ul style="list-style-type: none"> • 하북면 <ul style="list-style-type: none"> - 주차부족 문제는 인근 유흥지를 매입하여 해결 - 행정복지센터 건물의 전면 개방성과 입구로서의 상징성을 추가 확보하는 사항 검토 • 상북면 <ul style="list-style-type: none"> - 1층은 장애인 위주의 화장실, 2층은 직원 화장실로 사용 - 소회의실을 다목적실로 리모델링하여 직원 휴게공간으로 사용 가능 - 노인인구를 위한 엘리베이터 설치가 필요한 것으로 검토 - 건물 타일 탈락 등 미관에 대한 지속적인 유지관리 필요 • 원동면 <ul style="list-style-type: none"> - 장기적으로 청사 앞 2필지를 매입하여 수방자재 창고로의 진입로 확보 - 노인인구의 높은 비율을 고려하여 청사 진입계단 중간지점에 난간봉 설치 진단 - 1층은 장애인 위주의 화장실, 2층은 직원 화장실로 사용 - 계단실 인테리어를 통한 환경 개선 - 2층 홀 공간 정비를 통해 직원 휴게공간으로 사용 가능

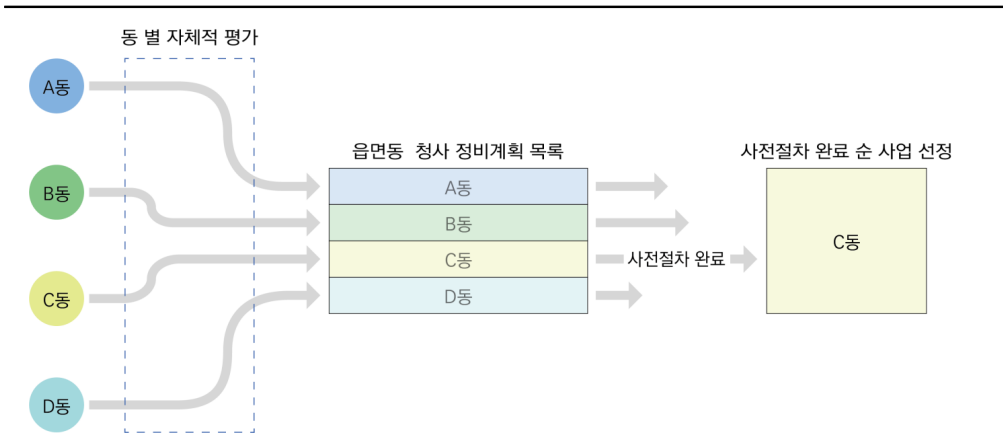
(자료) '양산시청사 및 읍면동청사 중장기 정비계획 수립 (양산시, 2021)' 참고하여 저자 작성

(3) 제주도

□ 제주도 읍면동 청사 신축

- 제주도의 경우, '2021~2025년도 읍면동 청사 정비계획'에 근거하여 신청사 건립 계획을 수립함
 - 2024년 8월 기준, 신청사 공사를 진행 중이거나 계획한 곳은 총 11곳임
 - 제주도: 연동(건축년도 1985년), 이호동(1988), 추자면(1988), 일도1동(1989), 구좌읍(1990), 용담2동(1993)
 - 서귀포시: 정방동(1970), 성산읍(1982), 예래동(1985), 효돈동(1987), 천지동(1993)
 - '2026~2030년도 읍면동 청사 정비계획'의 마련을 통해 신축 또는 증축 규모를 조정할 예정임
- 제주도 동 청사 정비사업의 경우, 행정동에서 안전성 등급과 노후도 등을 고려하여 시에 청사의 정비를 요청하면 시는 정비계획에 해당 청사를 포함시키고, 계획에 반영된 청사 중 사전절차를 먼저 완료하는 청사를 우선적으로 정비하는 방식으로 진행됨

그림 2-18 | 제주도의 동 청사 정비사업 추진방식



〈자료〉 저자 작성

제3장 동 청사 현황 진단

제1절 동 청사 정비 대상

제2절 동 청사의 도시·건축적 특성

제3절 동 청사의 인구·사회적 특성

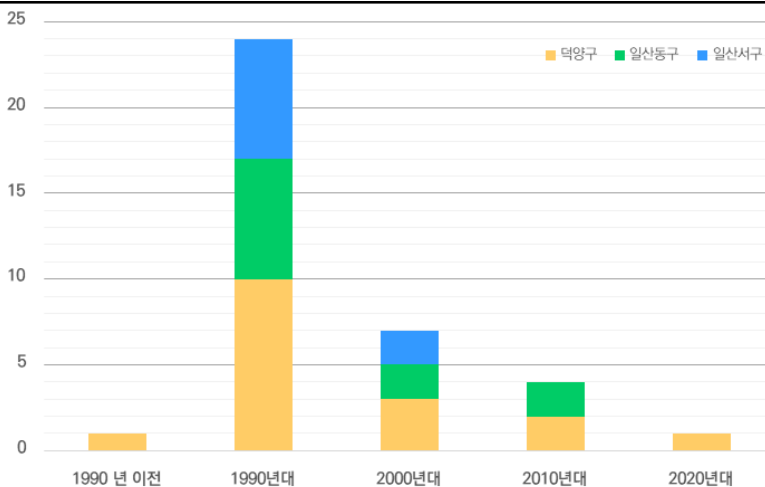
제1절 동 청사 정비 대상

1. 고양시 동 청사 건물의 일반 현황

□ 동 청사 건물의 준공 시기

- 고양시 동 청사 건물의 준공 시기의 경우, 44개의 동 중 임차 또는 신축 예정 등으로 현재 자체 청사 건물이 없는 7개의 동을 제외한 총 37개의 동을 대상으로 살펴보면 이 중 24개, 약 65%에 해당하는 동 청사 건물이 1990년대 건축된 것으로 확인됨
- 총 37개 동 청사 건물의 준공연도를 살펴보면, 1990년 이전은 1개, 1990년대(1990~1999년)는 24개, 2000년대(2000~2009년)는 7개, 2010년대(2010~2019년)는 4개, 2020년대(2020~2025년)는 1개로 판별됨

그림 3-1 | 고양시 동 청사 건물의 준공연도 (37개 동 청사)



〈자료〉 저자 작성

○ 고양시 동 청사 건물의 상당수는 1990년대 지방자치제의 본격적인 도입(1995년) 및 일산 신도시 조성(1990~1995년)과 맞물려 신축이 진행됨

□ 동 청사 건물의 증축 여부 및 시기

○ 고양시 동 청사 건물의 증축 여부 및 시기의 경우, 44개의 동 중 임차 또는 신축 예정 등으로 현재 자체 청사 건물이 없는 7개의 동을 제외한 총 37개의 동을 대상으로 살펴보면 이 중 24개, 약 65%에 해당하는 동 청사 건물이 한 차례 이상의 증축을 시행한 것으로 확인됨

- 총 37개 동 청사 건물의 증축연도를 살펴보면, 1990년대(1990~1999년)는 2개, 2000년대(2000~2009년)는 9개, 2010년대(2010~2019년)는 10개, 2020년대(2020~2025년)는 3개로, 2000년대와 2010년대에 걸쳐 다수의 동 청사 건물에 대한 증축이 시행되었음이 파악됨

표 3-1 | 고양시 동 청사 건물의 준공 및 증축 시기 (44개 동 청사)

행정구역		지번 주소	건물	준공일	증축일*	경과연수** (2025- 준공연도)
덕양구 (21)	고양동	고양동 195-1	가동	1994.08.01	1997.12.27	31
			나동	2008.11.21	-	-
	관산동	관산동 238-1	가동	1989.06.09	2007.04.19	36
			나동	1990.10.18	-	-
			119 지역대	2017.11.24	-	-
	능곡동	토당동 335-4	-	2007.09.19	-	18
	대덕동	덕은동 191-9	-	1994.07.18	-	31
	삼송1동	삼송동 143-1	-	2019.09.06	2022.11.18	6
	삼송2동	(임차)	※ 2022년 삼송동이 삼송1·2동으로 분동 ※ 덕양구 원흥1로 46-13 SJ타워 임차 중			
	성사1동	(신축 건물로 이전)	※ 주교동 우체국 건물을 임시 사용하다가, 2025년 8월 성사혁신지구(창조혁신캠퍼스 성사 A구역 2층)로 이전			
	성사2동	성사동 734-1	-	1995.06.20	2004.07.09	30
	원신동	신원동 437-25	-	1994.07.23	2001.02.15	31
주교동	주교동 265-1	-	1997.12.29	2019.01.30 2023.06.16(승)	28	

	창릉동	동산동 360	-	2017.10.11	-	8
	행신1동	행신동 992	-	1996.10.14	-	29
	행신2동	행신동 717	-	1994.12.05	1997.12.30 2002.06.03 2013.11.05 2024.01.31(승)	31
	행신3동	행신동 933	-	2004.06.22	-	21
	행신4동	(임차)	※ 2022년 행신3동이 행신3·4동으로 분동 ※ 덕양구 중앙로 454 캐논프라자 임차 中			
	행주동	(신축 예정)	※ 농곡재정비촉진지구(5구역)에 포함			
	화전동	화전동 226-13	-	2004.06.15	-	21
	화정1동	화정동 864	-	1995.05.04	2002.12.05 2007.06.29 2008.05.19 2024.02.05(승)	30
	화정2동	화정동 994	가동	1996.09.25	2003.09.26 2018.08.31 2023.04.12(승)	29
나동			2000.03.17	-	-	
	효자동	지축동 888	-	2023.10.16	-	2
	흥도동	성사동 34-1	본관	1997.01.16	2014.11.21	28
별관			2017.10.17	2023.12.05	-	
일산동구 (12)	고봉동	문봉동 57-4	-	1996.05.13	2004.11.22 2022.12.26(승)	29
	마두1동	마두동 727	-	1992.07.09	2003.01.09 2022.08.24	33
	마두2동	마두동 782	-	1992.07.13	2003.10.10. 2025.01.07(승)	33
	백석1동	백석동 1147	-	1992.07.13	1994.11.26	33
	백석2동	백석동 1339	-	2014.02.18	-	11
	식사동	식사동 1536	-	2014.04.25	-	11
	장항1동	장항동 578-2	행정복 지센터 동	2000.08.12	-	25
			창고동	-	-	-
장항2동	장항동 900	-	1996.05.23	2003.01.09 2012.11.02 2022.06.10(승)	29	

	정발산동	정발산동 1212		1996.08.24	2014.11.07	29
	중산1동	중산동 1573-4		2008.07.31	-	17
	중산2동	(임차; 신축 추진)	※ 2022년 중산동이 중산1·2동으로 분동 ※ 일산동구 하늘마을1로 2 풍산프라자 임차 中			
	풍산동	풍동 349-16	행정복 지센터 동	1993.05.13	-	32
마을 회관동			2022.06.30	-	-	
일산서구 (11)	가좌동	(임차)	※ 2022년 송산동이 덕이동과 가좌동으로 분동 ※ 일산서구 송산로374번길 7 송포농협 가좌지점 임차 中			
	대화동	대화동 2035	-	1996.11.27	2003.10.10 2024.04.29.(승)	29
	덕이동	덕이동 446-9	1동	1998.06.15	2003.02.28 2019.04.12	27
			2동	2004.12.22	-	-
	송포동	대화동 767-2	1동	1996.08.20	2003.07.21	29
			2동	2014.09.14	2015.10.12	-
	일산1동	일산동 963-6	-	1994.05.21	2005.10.05 2022.04.15	31
	일산2동	일산동 1679	-	2001.09.25	2016.12.29 2023.01.17(승)	24
	일산3동	일산동 1100	-	1994.08.24	2000.10.13 2003.01.09 2025.01.07.(승)	31
	주엽1동	주엽동 69	-	1993.05.24	2003.01.09 2016.08.29 2023.01.03(승)	32
	주엽2동	주엽동 27	-	1994.06.24	2002.04.06 2019.01.07	31
	탄현1동	탄현동 1488-3	-	2004.08.11	-	21
	탄현2동	(임차)	※ 2022년 탄현동이 탄현1·2동으로 분동 ※ 일산서구 탄현로 120 K마트 임차 中			

(자료) '고양시 3개 구 44개 동별로 구축된 동 청사 데이터' 참고하여 저자 작성

* "중축일"에서 (승)으로 표시된 사항은 승강기 설치로 인한 중축을 의미

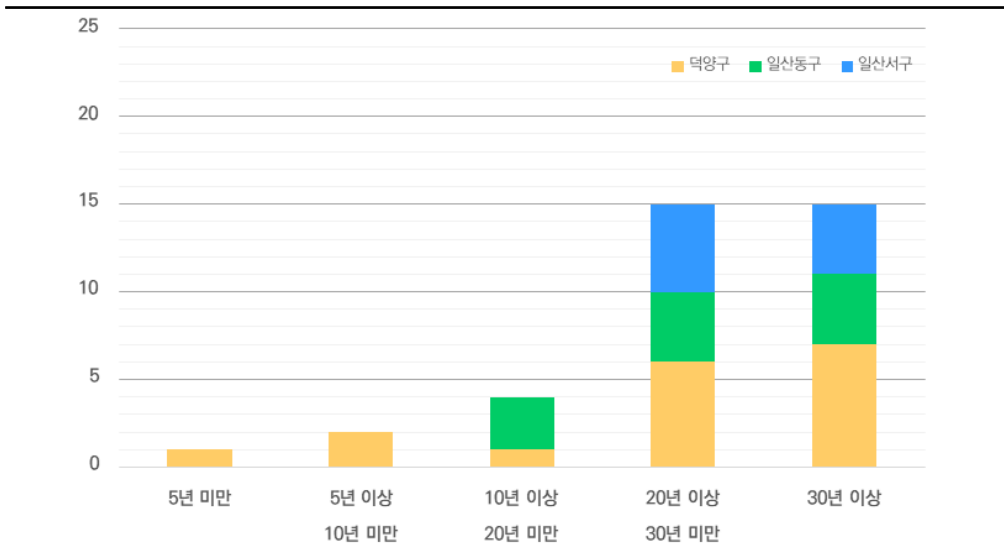
* "경과연수"의 경우, 청사가 다수의 건물 동으로 구성될 때는 본관 건물에 대해서만 기입

2. 고양시 노후 동 청사 판별

□ 동 청사 건물의 준공 후 경과연수

- 고양시 동 청사 건물의 준공 후 경과연수의 경우, 44개의 동 중 임차 또는 신축 예정 등으로 현재 자체 청사 건물이 없는 7개의 동을 제외한 총 37개의 동을 대상으로 살펴보면 이 중 30개, 약 81%에 해당하는 동 청사 건물이 20년 이상 경과한 것으로 확인됨
- 총 37개 동 청사 건물의 준공 후 경과연수를 살펴보면, 20년 이상 경과한 건물은 30개, 이 중 30년 이상 경과한 건물은 15개로 파악됨

그림 3-2 | 고양시 동 청사 건물의 준공 후 경과연수 (37개 동 청사)



〈자료〉 저자 작성

표 3-2 | 고양시 동 청사의 준공 및 증축 후 경과연수 (37개 동)

행정구역	준공연도*	준공 후 경과연수 (2025-준공연도)	20년 이상 경과	30년 이상 경과	증축연도**	증축 후 경과연수 (2025-증축연도)	
덕양구 (17)	고양동	1994	31	○	○	1997	28
	관산동	1989	36	○	○	2007	18
	능곡동	2007	18			-	-
	대덕동	1994	31	○	○	-	-
	삼송1동	2019	6			2022	3

	성사2동	1995	30	○	○	2004	21
	원산동	1994	31	○	○	2001	24
	주교동	1997	28	○		2019	6
	창릉동	2017	8			-	-
	행신1동	1996	29	○		-	-
	행신2동	1994	31	○	○	2013	12
	행신3동	2004	21	○		-	-
	화전동	2004	21	○		-	-
	화정1동	1995	30	○	○	2008	17
	화정2동	1996	29	○		2018	7
	효자동	2023	2			-	-
	흥도동	1997	28	○		2014	11
일산동구 (11)	고봉동	1996	29	○		2004	21
	마두1동	1992	33	○	○	2022	3
	마두2동	1992	33	○	○	2003	22
	백석1동	1992	33	○	○	1994	31
	백석2동	2014	11			-	-
	식사동	2014	11			-	-
	장항1동	2000	25	○		-	-
	장항2동	1996	29	○		2012	13
	정발산동	1996	29	○		2014	11
	중산1동	2008	17			-	-
	풍산동	1993	32	○	○	-	-
일산서구 (9)	대화동	1996	29	○		2003	22
	덕이동	1998	27	○		2019	6
	송포동	1996	29	○		2003	22
	일산1동	1994	31	○	○	2022	3
	일산2동	2001	24	○		2016	9
	일산3동	1994	31	○	○	2003	22
	주엽1동	1993	32	○	○	2016	9
	주엽2동	1994	31	○	○	2019	6
	탄현1동	2004	21	○		-	-

(자료) '고양시 3개 구 44개 동별로 구축된 동 청사 데이터' 참고하여 저자 작성

* "준공연도"의 경우, 청사가 다수의 건물 동으로 구성될 때는 본관 건물을 기준으로 기입

* "증축연도"의 경우, 가장 최근 증축을 시행한 연도를 기준으로 하며 승강기 설치로 인한 증축은 제외

□ 정비계획의 대상이 되는 노후 동 청사

○ 건물 노후도의 경우, 관련 법령·조례·정책의 목적, 건축물의 종류 및 구조 등에 따라 판단 기준이 상이하나 대부분 준공 후 20~30년의 경과연수를 건물 노후도의 기준으로 채택함

- 「도시 및 주거환경정비법 및 시행령」

- ‘노후·불량건축물’의 경우, ① 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물, ② 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물, ③ 주변 토지의 이용상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치하고 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상되는 건축물, ④ 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물의 4가지 항목 중 어느 하나에 해당하는 건축물로 정의함 (해당 법 제2조 제3호)

- “노후화된 건축물”은 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 시도 조례로 정하는 기간이 지난 건축물을 의미함 (해당 시행령 제2조 제3항 제1호)

- 「고양시 도시 및 주거환경정비 조례」 (해당 조례 제3조 제2항 제1호)

- 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 또는 철골 구조인 공동주택의 경우, ① 5층 이상으로서 1987년 이전에 준공된 건축물은 $[20+(\text{준공연도}-1983)] \times 2$ 년, 1988년 이후 준공된 건축물은 30년, ② 4층 이하로서 1992년 이전에 준공된 건축물은 $[20+(\text{준공연도}-1983)]$ 년, 1993년 이후 준공된 건축물은 30년을 기준으로 함 (다만, 지하층의 전부 또는 일부를 주거용으로 사용하는 공동주택의 경우 20년으로 함)

- 단독주택이 아닌 건축물로서, 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 또는 철골 구조건축물은 30년, 이외의 건축물(기존 무허가건축물 포함)은 20년을 기준으로 함

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 및 시행령」

- ‘도시재생활성화지역’의 경우, 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상지역으로 그 지정 및 해제를 도시재생전략계획으로 결정하는 지역으로 정의함 (해당 법 제2조 제1항 제5호)

- 도시재생활성화지역 지정의 세부 기준은 ① 인구가 현저히 감소하는 지역, ② 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역, ③ 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역으로서, 이 중 마지막 항목의 경우 “전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50% 이상인 지역을 의미함

- 「국유재산관리기금 운용지침」

- 공용재산취득 신규사업(신·증축의 경우)의 타당성 심사 시, ‘노후화’ 항목의 평가기준을 “준공 후 최소 30년 이상 된 청사”로 정의함

- 〈노후 공공청사 등을 활용한 복합개발 (국토교통부, 2004)〉

- 해당 정책에서는 준공 30년 이상 노후 공공건축물 및 폐교(예정 부지 포함) 등 유휴국·공유시설 및 토지를 대상으로 복합개발 검토를 의무화함

- 고양시 노후 동 청사의 경우, 준공 후 경과연수 20년을 기준으로 총 30개로 설정함
- 고양시 동 청사의 노후도를 살펴보면, 준공 후 20년 이상 30년 미만에 해당하는 15개의 동 청사 건물 중 3분의 2에 달하는 10개의 동 청사가 향후 3년 이내에 30년 이상의 노후도를 갖게 될 예정임
- 동 청사의 기획·설계·시공과정을 거쳐 준공까지 5년 내외의 기간이 소요되는 점을 감안할 때, 준공 후 20년의 경과연수를 기준으로 고양시 노후 동 청사를 판별함

표 3-3 | 고양시 동 청사의 노후도 (2025년 기준, 30개 동 청사)

행정구역		준공연도*	준공 후 경과연수 (2025-준공연도)	20년 이상 경과	30년 이상 경과
덕양구 (13)	고양동	1994	31	○	○
	관산동	1989	36	○	○
	대덕동	1994	31	○	○
	성사2동	1995	30	○	○
	원신동	1994	31	○	○
	주교동	1997	28	○	2년 후
	행신1동	1996	29	○	1년 후
	행신2동	1994	31	○	○
	행신3동	2004	21	○	9년 후
	화전동	2004	21	○	9년 후
	화정1동	1995	30	○	○
	화정2동	1996	29	○	1년 후
	흥도동	1997	28	○	2년 후
일산동구 (8)	고봉동	1996	29	○	1년 후
	마두1동	1992	33	○	○
	마두2동	1992	33	○	○
	백석1동	1992	33	○	○
	장항1동	2000	25	○	5년 후
	장항2동	1996	29	○	1년 후
	정발산동	1996	29	○	1년 후
일산서구 (9)	풍산동	1993	32	○	○
	대화동	1996	29	○	1년 후
	덕이동	1998	27	○	3년 후
	송포동	1996	29	○	1년 후
	일산1동	1994	31	○	○
	일산2동	2001	24	○	6년 후
	일산3동	1994	31	○	○
	주엽1동	1993	32	○	○
주엽2동	1994	31	○	○	
탄현1동	2004	21	○	9년 후	

<자료> '고양시 3개 구 44개 동별로 구축된 동 청사 데이터' 참고하여 저자 작성

* "준공연도"의 경우, 청사가 다수의 건물 동으로 구성될 때는 본관 건물을 기준으로 기입

제2절 동 청사의 도시·건축적 특성

1. 동 청사의 건물 규모

□ 동 청사 건물의 연면적

○ 고양시 노후 동 청사 건물 30개의 평균 연면적(일반건축물대장)은 989.47㎡이며, 연면적이 가장 작은 동 청사 건물은 673.03㎡, 가장 큰 동 청사 건물은 1,322.22㎡로 약 2배의 규모 차이가 있는 것으로 확인됨

- 총 30개의 노후 동 청사 건물 중 연면적이 1,000㎡ 이하는 18개, 1,000㎡ 이상은 12개로 파악됨

□ 동 청사 건물의 대지면적

○ 고양시 노후 동 청사 건물 30개의 평균 대지면적(건축물대장 총괄표제부)은 1,112.07㎡이며, 대지면적이 가장 작은 동 청사 건물은 586.6㎡, 가장 큰 동 청사 건물은 2,848㎡로 약 4.9배의 규모 차이가 있는 것으로 확인됨

□ 동 청사 건물의 층수

○ 고양시 노후 동 청사 건물의 층수(일반건축물대장)의 경우, 총 30개 건물 중 지상층이 2층은 8개, 3층은 20개, 4층은 2개로, 3분의 2가 3층 규모로 조성된 것으로 확인됨

- 지하층의 경우, 30개의 노후 동 청사 건물 중 지하층이 없는 1개(장항1동)를 제외하고는 모두 지하1층으로 구성됨

□ 동 청사 건물의 용적률 및 건폐율

○ 고양시 노후 동 청사 건물 30개의 평균 용적률(건축물대장 총괄표제부)은 90.4%이며, 용적률이 가장 작은 동 청사 건물은 38.64%, 가장 큰 동 청사 건물은 155.81%로 확인됨

○ 고양시 노후 동 청사 건물 30개의 평균 건폐율(건축물대장 총괄표제부)은 37.77%이며, 건폐율이 가장 작은 동 청사 건물은 14.47%, 가장 큰 동 청사 건물은 65.1%로 확인됨

표 3-4 | 고양시 노후 동 청사 건물의 규모

행정구역		연면적* (㎡)		대지면적** (㎡)	층수* (지하/지상)	용적율** (%)	건폐율** (%)
덕양구 (13)	고양동	743.45	(본)	950	1/2	62.21	36.78
	관산동	1,178	(본)	2,848	1/3	52.71	28.42
	대덕동	712.07		991	1/2	47.09	28.21
	성사2동	776.11		604.2	1/2	90.26	50.05
	원신동	847.54		826	1/3	76.43	31.96
	주교동	1,180.52		1,484	1/3	63.83	24.77
	행신1동	876.42		830	1/3	62.58	34.69
	행신2동	1,023.07		2,084.8	1/3	38.64	14.47
	행신3동	999.2		740.1	1/3	125.76	46.57
	화전동	981.31		878	1/3	104.58	38.68
	화정1동	1,092.56		1,000.3	1/3	89.25	34.23
	화정2동	1,111.59	(본)	1,000.7	1/3	91.96	36.26
	흥도동	796.22	(본)	2,071	1/2	62.84	38.34
일산동구 (8)	고봉동	999.91		1,066	1/3	75.53	30.64
	마두1동	1,322.22		845.3	1/3	125.73	42.27
	마두2동	999.44		763.4	1/3	96.93	35.02
	백석1동	683.56		759	1/2	69.67	36.97
	장항1동	673.03	(본)	999	0/2	76.29	48.2
	장항2동	1,238.34		750.2	1/4	139.76	41.72
	정발산동	997.02		586.6	1/4	149.97	50.63
	풍산동	855.85	(본)	1,714	1/2	71.17	31.45
일산서구 (9)	대화동	994.43		817.48	1/3	98.76	34.49
	덕이동	821.43	(본)	1,563	1/3	72.48	29.42
	송포동	769.43	(본)	1,558	1/2	60.8	35.72
	일산1동	1,291.08		1,079	1/3	95.25	38.86
	일산2동	1,149.41		997.5	1/3	99.06	34.16
	일산3동	1,023.04		868.4	1/3	95.86	37.99
	주엽1동	1,289.7		719.4	1/3	155.81	65.1
	주엽2동	1,259.41		750.1	1/3	134.36	49.93
	탄현1동	998.83		709.6	1/3	126.3	47.18

(자료) '고양시 3개 구 44개 동별로 구축된 동 청사 데이터' 참고하여 저자 작성

* "연면적"과 "층수"의 경우, 청사가 다수의 건물 동으로 구성될 때는 본관 건물을 기준으로 기입 (해당되는 경우 (본)으로 표시)

** "대지면적"과 "용적율·건폐율"의 경우, 청사가 다수의 건물 동으로 구성될 때는 "건축물대장 총괄표제부" 상의 수치 기입

2. 동 청사의 공간 유형별 면적

□ 동 청사 건물의 공간 유형 구분

- 「지방자치단체 공유재산 운영기준」의 「별표 8」 지방자치단체 청사 관리·운영」은 지방자치단체 청사의 공간 유형을 구분하고 공간별 정의 및 범위를 명시함
 - 지방자치단체 청사(본청·의회) 내 공간은 사무공간/ 사무지원공간/ 건물설비공간/ 공용공간/ 주민편의공간/ 법적의무 설치 공간의 6가지 유형으로 구분됨
 - 지방자치단체 청사의 기준면적 산정 시에는 주민편의공간과 법적의무 설치 공간을 제외한 사무공간, 사무지원공간, 건물설비공간, 공용공간을 합한 면적으로 함

표 3-5 | 지방자치단체 청사의 공간 유형별 정의 및 범위

구분	정의	범위
사무공간	• 지방자치단체 소속 직원이 업무와 관련한 사무를 보는 공간	단체장실, 부단체장실, 실·국·과장실, 사무실, 민원실 등
사무지원공간	• 지방자치단체 소속 직원의 업무와 관련한 사무를 지원하는 공간이나 편의를 위한 공간	대강당 등 회의실, 자료실, 법률자문실, 체력단련실, 의무실, 식당, 휴게실 등
건물설비공간	• 지방자치단체 청사에 설치된 건축·기계·전기·통신·전산 등 기기와 장비가 설치된 공간	공조실, 기계실, 물탱크실, 중수처리시설, 오수처리시설, 쓰레기 처리장, 신재생에너지설비 등
공용공간	• 지방자치단체 청사에서 여러 사람이 공동으로 이용하는 공간	현관, 로비, 홀, 라운지, 복도, 계단, 화장실, 엘리베이터 등
주민편의공간	• 지역주민 등 다양한 사람들이 청사시설을 편리하게 상시적으로 이용할 수 있도록 설치한 전용공간	북카페, 스포츠 센터, 전시실, 공연장, 노인복지회관, 청소년수련관, 문화강좌실 등
법적의무 설치 공간	• 법령에 따라 지방자치단체 청사 내에 의무적으로 설치를 규정하고 있거나, 행정안전부장관이 인정한 공간	어린이집, 소방상황실, 충무시설, 민방위경보통제소 등

〈자료〉 「지방자치단체 공유재산 운영기준」의 「별표 8」 지방자치단체 청사 관리·운영」에서 발체 후 저자 수정·보완

□ 동 청사 건물의 공간 유형별 면적

- 고양시 노후 동 청사 건물 30개를 대상으로 공간 유형별 면적 및 비율을 분석함
 - 공간 유형은 사무공간(일반사무공간: 민원대기실), 사무지원공간, 건물설비공간, 공용공간, 주민편의공간, 법적의무 설치 공간, 그리고 기타로 구분함
- 각 동 청사 건물별로 면적 비율이 가장 큰 공간 유형은 사무지원공간, 주민편의공간, 공용공간 중 하나로 확인됨
 - 공간 유형 중 사무지원공간의 면적 비율이 가장 큰 동 청사 건물은 8개, 주민편의공간은 10개, 공용공간은 11개로 파악됨

표 3-6 | 고양시 노후 동 청사 건물의 공간 유형별 면적 (현장실측)*

(단위: m² & %)

행정구역	사무공간		사무지원공간	건물설비공간	공용공간	주민편의공간	법적의무 설치 공간	기타	총면적	
	일반사무공간	민원대기실								
덕양구 (13)	고양동	173.84 (22.60)	57.94 (7.53)	71.96 (9.35)	40.08 (5.21)	178.04 (23.14)	190.38 (24.75)	0	57.04 (7.41)	769.28 (100)
	관산동	229.9 (15.13)	38.4 (2.53)	282.5 (18.59)	49.6 (3.26)	309.6 (20.37)	459.6 (30.24)	0	150 (9.87)	1519.6 (100)
	대덕동	152.54 (20.93)	43.04 (5.9)	266.34 (36.54)	24 (3.29)	195.7 (26.85)	0	0	47.36 (6.5)	728.98 (100)
	성서2동	193.74 (23.14)	50.8 (6.07)	262.52 (31.36)	15.68 (1.87)	173.29 (20.7)	103.12 (12.32)	0	38 (4.54)	837.15 (100)
	원신동	148.88 (17.39)	38.48 (4.49)	265.26 (30.98)	20.76 (2.42)	224.93 (26.27)	23.93 (2.79)	0	134 (15.65)	856.24 (100)
	주교동	203.89 (17.44)	58.44 (5)	256.28 (21.93)	44.46 (3.8)	341.89 (29.25)	124.59 (10.66)	0	139.29 (11.92)	1168.84 (100)
	행신1동	150.21 (16.28)	55.2 (5.98)	123.09 (13.34)	49.53 (5.37)	188.13 (20.39)	217.98 (23.63)	0	138.36 (15)	922.5 (100)
	행신2동	163.12 (16.8)	29.76 (3.07)	198.63 (20.46)	38.66 (3.98)	223.19 (22.99)	280 (28.84)	0	37.5 (3.86)	970.87 (100)
	행신3동	185.13 (18.64)	36 (3.62)	199.56 (20.09)	17.2 (1.73)	374.2 (37.67)	120.45 (12.12)	0	60.9 (6.13)	993.44 (100)
	화전동	113.26 (11.50)	114 (11.58)	284.55 (28.90)	27.23 (2.77)	308.06 (31.29)	78.72 (7.99)	0	58.85 (5.98)	984.67 (100)

	화정1동	116.85 (11.56)	77.63 (7.68)	71.4 (7.06)	38.72 (3.83)	265.38 (26.26)	371.25 (36.73)	0	69.53 (6.88)	1010.75 (100)
	화정2동	169.38 (15.93)	54 (5.08)	239.22 (22.5)	36.54 (3.44)	253.98 (23.89)	211.02 (19.85)	0	99.16 (9.33)	1063.3 (100)
	흥도동	216.27 (21.46)	54.81 (5.44)	380.79 (37.79)	28.08 (2.79)	240.29 (23.84)	34.5 (3.42)	0	53.01 (5.26)	1007.75 (100)
	고봉동	215.38 (20.2)	41.75 (3.92)	252.49 (23.68)	61.45 (5.76)	352.85 (33.09)	65.88 (6.18)	0	76.5 (7.17)	1066.29 (100)
	마두1동	100.2 (15.51)	48.6 (7.52)	213.15 (33)	36 (5.57)	192.11 (29.74)	0	0	55.8 (8.64)	645.86 (100)
	마두2동	154.23 (16.78)	38.07 (4.14)	92.25 (10.04)	27 (2.94)	191.15 (20.8)	362.25 (39.42)	0	54 (5.88)	918.95 (100)
	백석1동	165.19 (25.3)	42.94 (6.58)	167.7 (25.69)	42.6 (6.52)	149.7 (22.93)	48.75 (7.47)	0	36 (5.51)	652.87 (100)
	장항1동	135.56 (20.36)	58.14 (8.73)	135.09 (20.29)	22.95 (3.45)	208.08 (31.26)	105.84 (15.9)	0	0	665.67 (100)
	장항2동	178.14 (14.42)	50.1 (4.06)	260.32 (21.08)	33.93 (2.75)	314.61 (25.47)	334.05 (27.04)	8.4 (0.68)	55.61 (4.5)	1235.17 (100)
	정발산동	165.89 (16.8)	49.66 (5.03)	184.81 (18.72)	21.6 (2.19)	271 (27.45)	249.9 (25.31)	0	44.5 (4.51)	987.36 (100)
	풍신동	155.9 (26.45)	54.25 (9.2)	51.5 (8.74)	25.34 (4.3)	80.23 (13.61)	59 (10.01)	0	163.2 (27.69)	589.42 (100)
	대화동	156.31 (16.37)	49 (5.13)	109.41 (11.46)	26.01 (2.72)	181.26 (18.99)	375.7 (39.35)	0	57 (5.97)	954.68 (100)
	(8) 일산동구									
	(9) 일산서구									

덕이동	167.28 (13.1)	76.02 (5.95)	537.68 (42.09)	46.03 (3.6)	245.3 (19.2)	129.48 (10.14)	0	75.58 (5.92)	1277.37 (100)
송포동	197.33 (16.96)	49.67 (4.27)	182.67 (15.7)	33.15 (2.85)	276.53 (23.77)	370.49 (31.85)	0	53.33 (4.58)	1163.17 (100)
일산1동	171.77 (13.69)	61.43 (4.9)	214.35 (17.09)	22.36 (1.78)	367.92 (29.33)	283.09 (22.57)	8.1 (0.65)	125.45 (10)	1254.47 (100)
일산2동	163.75 (13.96)	83.93 (7.16)	187.6 (16)	29.28 (2.5)	373.13 (31.82)	316.22 (26.96)	18.8 (1.6)	0	1172.71 (100)
일산3동	175.17 (16.54)	47.58 (4.49)	169.35 (15.99)	24.75 (2.34)	213.15 (20.13)	393 (37.11)	0	36 (3.4)	1059 (100)
주엽1동	145.19 (11.05)	55.37 (4.22)	392.42 (29.87)	21.24 (1.62)	328.11 (24.98)	306.48 (23.33)	0	64.8 (4.93)	1313.61 (100)
주엽2동	155.5 (12.04)	50.74 (3.93)	343.65 (26.62)	20.35 (1.58)	391.3 (30.31)	306.39 (23.73)	0	23.1 (1.79)	1291.03 (100)
탄현1동	156.6 (15.32)	55.8 (5.46)	155.74 (15.24)	86.6 (8.47)	354.82 (34.72)	176.9 (17.31)	0	35.6 (3.48)	1022.06 (100)

(자료) 정광진 외 (2022)에서 2022년 기준으로 수행한 "노후 동 정치 현질실적" 자료를 참고하여 저자 수정 보완 (순공 후 경과연수 20년을 기준으로, 2022년에는 노후 동 정치에 포함되지 않았으나, 2025년에는 노후 동 정치에 포함된 덕양구 행신3동 및 화전동, 일산서구 탄현1동의 3개 동에 대해서는 2025년 9월 추가적으로 현질실적을 수행하여 공간 유형별 면적 파악)

* 간추물대상 상의 연면적과 현질실적을 통한 총면적 사이에는 일부 오차 발생; 정치가 다수의 건물 등으로 구성될 때는 모든 건물 등을 대상으로 면적 파악

□ 주민편의공간 면적 및 비율

○ 최근 동 청사(행정복지센터, 복합커뮤니티센터 등)와 관련하여 문화·여가·체육 그리고 주민 자치 등의 기능 수행을 위한 공간 수요가 증가하는 점을 감안하여, 준공시기를 기준으로 동 청사 내 주민편의공간의 면적 및 비율의 변화를 분석함

표 3-7 | 고양시 노후 동 청사의 주민편의공간 면적 및 비율

(단위: m² & %)

준공시기	준공연도*	행정구역		주민편의공간 면적	연면적**	주민편의공간 비율
1980년대 (1)	1989	덕양구	관산동	459.6	1641.33	28
	1980년대 평균			459.6	1641.33	28
1990년대 (24)	1994	덕양구	고양동	190.38	846.11	22.5
	1994	덕양구	대덕동	0	712.07	-
	1995	덕양구	성사2동	103.12	776.11	13.29
	1994	덕양구	원신동	23.93	847.54	2.82
	1997	덕양구	주교동	124.59	1,180.52	10.55
	1996	덕양구	행신1동	217.98	876.42	24.87
	1994	덕양구	행신2동	280	1,023.07	27.37
	1995	덕양구	화정1동	371.25	1,092.56	33.98
	1996	덕양구	화정2동	211.02	1,154.09	18.28
	1997	덕양구	흥도동	34.5	1,447.8	2.38
	1996	일산동구	고봉동	65.88	999.91	6.59
	1992	일산동구	마두1동	0	1,322.22	-
	1992	일산동구	마두2동	362.25	999.44	36.25
	1992	일산동구	백석1동	48.75	683.56	7.13
	1996	일산동구	장항2동	334.05	1,238.34	26.98
	1996	일산동구	정발산동	249.9	997.02	25.06
	1993	일산동구	풍산동	59	1,509.55	3.91
	1996	일산서구	대화동	375.7	994.43	37.78
	1998	일산서구	덕이동	129.48	1,281.31	10.11
	1996	일산서구	송포동	370.49	1,163.46	31.84
	1994	일산서구	일산1동	283.09	1,291.08	21.93
	1994	일산서구	일산3동	393	1,023.04	38.41
	1993	일산서구	주엽1동	306.48	1,289.7	23.76
	1994	일산서구	주엽2동	306.39	1,259.41	24.33
1990년대 평균			201.72	1083.70	18.76	
2000년대 (5)	2004	덕양구	행신3동	120.45	999.2	12.05
	2004	덕양구	화전동	78.72	981.31	8.02
	2000	일산동구	장항1동	105.84	762.13	13.89
	2001	일산서구	일산2동	316.22	1,149.41	27.51
	2004	일산서구	탄현1동	176.9	998.83	17.71
2000년대 평균			159.63	978.18	15.84	

<자료> '고양시 3개 구 44개 동별로 구축된 동 청사 데이터' 및 '정광진 외 (2022)' 참고하여 저자 작성

* "준공연도"의 경우, 청사가 다수의 건물 동으로 구성될 때는 본관 건물을 기준으로 기입

** "연면적"의 경우, 청사가 다수의 건물 동으로 구성될 때는 "건축물대장 총괄표제부" 상의 수치 기입

○ 고양시와 비교할 때 인구 및 면적 규모가 작지만 공통적으로 1기 신도시가 조성되어 있고 고양시보다 앞서 '동 청사 정비계획 (2019)'을 수립한 성남시를 대상으로, 준공시기별 동 청사 내 주민편의공간의 면적 및 비율의 변화를 비교·분석함

- 2024년 12월 31일 기준, 총 인구의 경우 고양시는 1,070,120명, 성남시는 942,072명
을, 총 면적의 경우 고양시는 268.15km², 성남시는 141.63km²를 기록함
- 행정구역의 경우, 고양시는 3개 구/44개 동, 성남시는 3개 구/50개 동으로 구분됨

표 3-8 | 성남시 노후 동 청사의 주민편의공간 면적 및 비율

(단위: m² & %)

준공시기*	준공연도	행정구역		주민편의공간 면적	연면적	주민편의공간 비율
1990년대 (19)	1994	수정구	신흥1동	648	1,851	35.01
	1997	수정구	신흥2동	462	8,030	5.75
	1994	수정구	수진1동	361	1,484	24.33
	1999	수정구	양지동	2,008	6,041	33.24
	1992	중원구	은행1동	376	1,050	35.81
	1994	중원구	상대원2동	325	1,282	25.35
	1995	중원구	하대원동	401	1,788	22.43
	1992	분당구	수내1동	784	2,354	33.31
	1992	분당구	수내2동	237	862	27.49
	1992	분당구	수내3동	427	1,011	42.24
	1995	분당구	정자동	156	998	15.63
	1995	분당구	정자2동	620	2,151	28.82
	1997	분당구	정자3동	549	1,367	40.16
	1992	분당구	서현2동	340	1,042	32.63
	1993	분당구	이매1동	292	897	32.55
	1993	분당구	이매2동	323	994	32.49
	1992	분당구	야탑2동	438	999	43.84
	1993	분당구	야탑3동	90	1,019	8.83
	1994	분당구	금곡동	343	1,012	33.89
1990년대 평균				483.16	1,906.95	29.15
2000년대 (20)	2007	수정구	신흥3동	800	6,275	12.75
	2006	수정구	태평1동	553	3,332	16.60
	2005	수정구	태평2동	509	2,339	21.76
	2008	수정구	태평3동	839	5,398	15.54
	2002	수정구	수진2동	557	1,831	30.42
	2005	수정구	단대동	1,072	3,484	30.77
	2007	수정구	산성동	948	5,450	17.39
	2003	수정구	복정동	319	1,699	18.78
	2005	수정구	시흥동	398	1,416	28.11
	2006	중원구	금광1동	279	1,948	14.32
	2008	중원구	금광2동	839	2,702	31.05
	2004	중원구	상대원1동	399	1,662	24.01
	2006	중원구	상대원3동	411	2,227	18.46
	2000	분당구	분당동	503	1,551	32.43
	2004	분당구	정자1동	177	7,329	2.42
	2006	분당구	서현1동	374	2,854	13.10

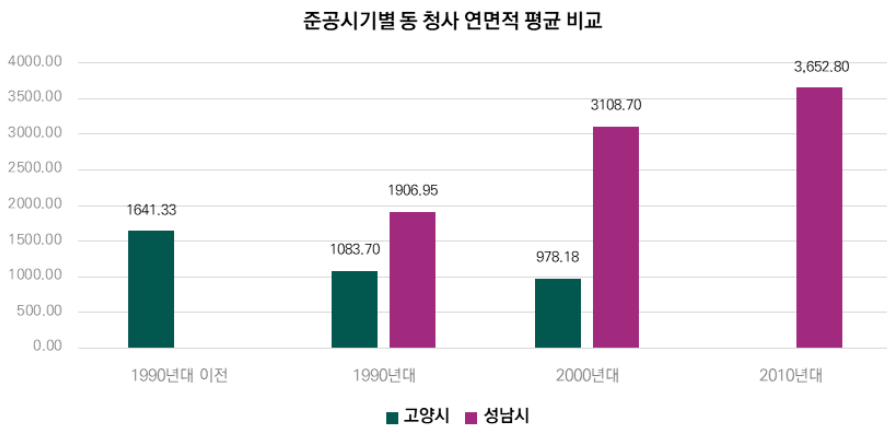
	2008	분당구	야탑1동	405	1,629	24.86
	2009	분당구	판교동	660	2,977	22.17
	2007	분당구	구미1동	870	1,975	44.05
	2009	분당구	운중동	859	4,096	20.97
2000년대 평균				588.55	3,108.7	22
2010년대 (10)	2019	수정구	태평4동	1,785	9,290	19.21
	2019	수정구	위례동	867	5,199	16.68
	2016	수정구	신촌동	443	1,649	26.86
	2017	중원구	성남동	521	2,700	19.30
	2014	중원구	중앙동	530	2,807	18.88
	2014	중원구	은행2동	599	2,701	22.18
	2010	중원구	도촌동	482	3,123	15.43
	2010	분당구	삼평동	747	3,043	24.55
	2010	분당구	백현동	568	2,989	19.00
2010	분당구	구미동	537	3,027	17.74	
2010년대 평균				707.9	3,652.8	19.98

(자료) 성남시 동 청사 정비계획 수립 (조명호 외, 2019)에서 발췌 후 저자 수정·보완

* 성남시의 경우, 노후 동 청사가 아닌 전체 동 청사를 대상으로 주민편의공간 면적을 조사하였기에 이를 반영 (2024년 건립된 수정구 고등동 청사는 제외)

- 고양시 및 성남시의 노후 동 청사의 준공시기별 연면적, 그리고 주민편의공간 면적 및 비율 평균을 비교 시, 3가지 항목 모두에서 성남시가 고양시보다 규모가 큰 것을 확인함
 - 동 청사의 연면적 및 주민편의공간 면적 평균의 경우, 고양시는 그 규모가 점차 감소하는 추세인 반면, 성남시는 증가하는 추세를 보임
 - 동 청사의 주민편의공간 비율 평균의 경우, 고양시와 성남시 모두 감소하는 추세를 보임
- ※ 연면적과 주민편의공간 모두 준공 이후 증축된 면적도 반영된 수치임

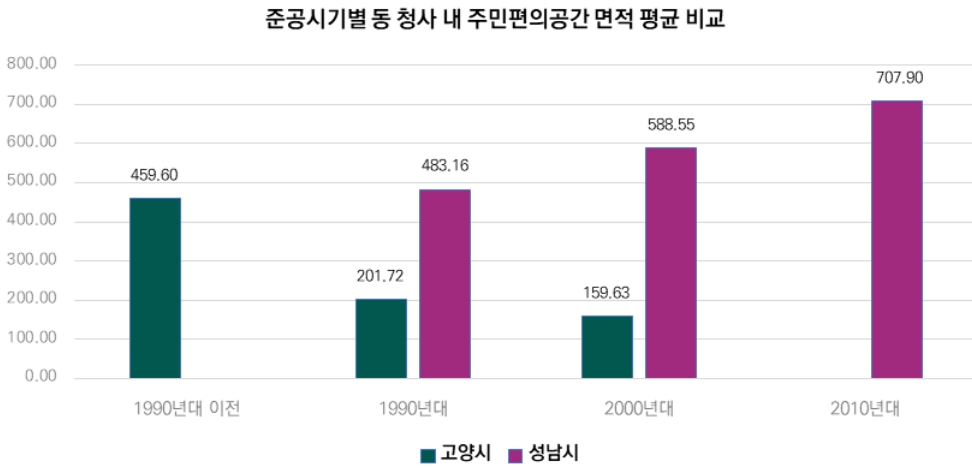
그림 3-3 | 고양시 및 성남시 노후 동 청사의 준공시기별 연면적 평균 비교



(자료) 저자 작성

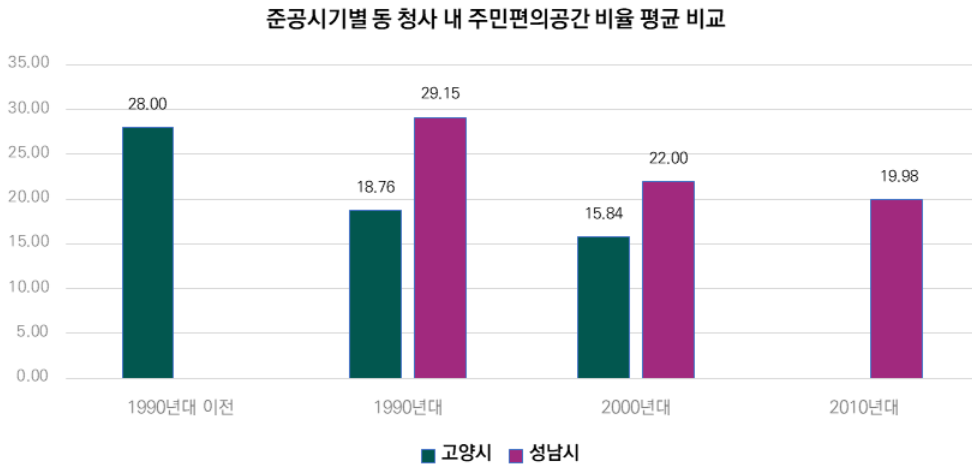
* 해당 연면적은 청사가 다수의 건물 동으로 구성될 때는 모든 건물 동의 총합으로 구성되며 증축된 면적 역시 포함

그림 3-4 | 고양시 및 성남시 노후 동 청사의 준공시기별 주민편의공간 면적 평균 비교



〈자료〉 저자 작성

그림 3-5 | 고양시 및 성남시 노후 동 청사의 준공시기별 주민편의공간 비율 평균 비교



〈자료〉 저자 작성

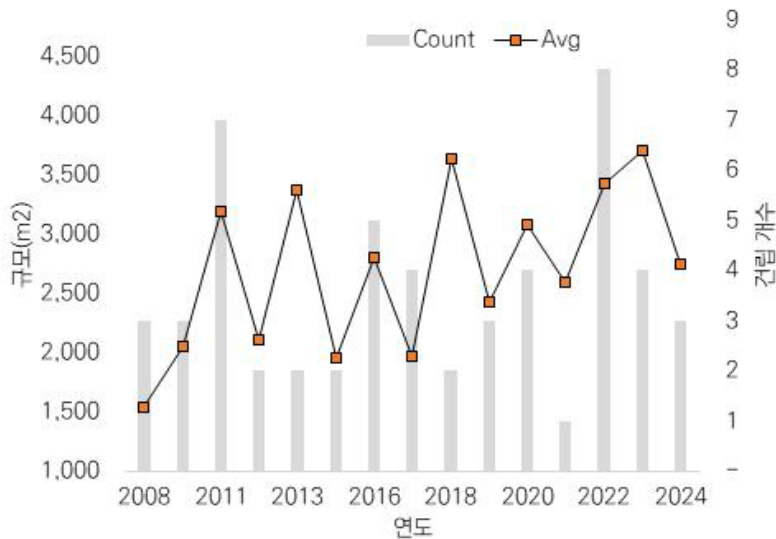
- 더불어 인천연구원 산하 인천공공투자관리센터에서 발간한 ‘행정복지센터 건립 면적 산정 기준안 I (2021)’을 참고하여 인천시·자치구 기준 연차별 행정복지센터 건립 규모 및 주민 점유 면적 비율을 파악한 후 고양시의 현황과 비교·분석함
 - 연차별 행정복지센터 규모의 경우, 2008년과 2024년 비교 시 최소·평균·최대 면적 모두 각각 1.68배, 1.8배, 1.57배로 확대됨
 - 연차별 주민 점유 면적 비율(행정복지센터 면적÷2020년 기준 행정동 주민 수)의 경우, 2008년과 2020년 비교 시 최소·평균·최대값 모두 상승함

표 3-9 | 인천시 자치구별 행정복지센터 평균 면적 (2018-2020, 투심위 포함)

구분	평균 면적 (㎡)	개수	표준편차 (㎡)	최소 (㎡)	최대 (㎡)
인천시	3,249	22	851	1,809	4,736
계양구	1,809	1	-	1,809	1,809
남동구	2,989	6	840	2,042	4,736
동구	4,030	2	180	3,850	4,210
미추홀구	2,892	4	513	2,504	3,760
부평구	-	-	-	-	-
서구	3,313	4	489	2,585	3,960
연수구	4,475	3	215	4,200	4,725
중구	2,711	2	289	2,422	3,000

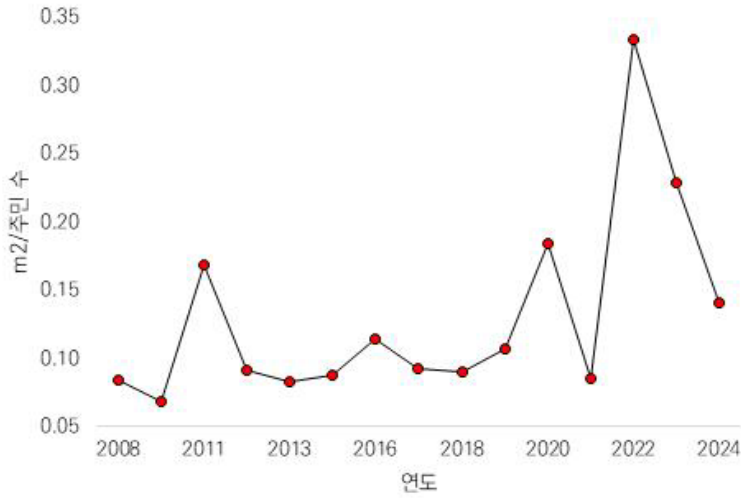
〈자료〉 ‘행정복지센터 건립 면적산정 기준안 I (배덕상, 2021)’에서 발췌 후 저자 수정 보완

그림 3-6 | 인천시 기준 연차별 행정복지센터 건립 규모(평균값) 추세



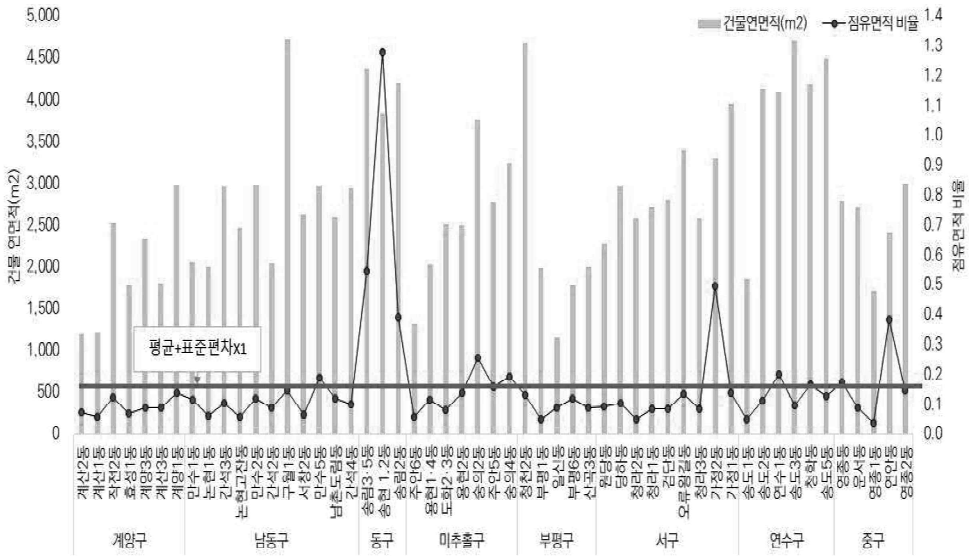
〈자료〉 ‘행정복지센터 건립 면적산정 기준안 I (배덕상, 2021)’에서 발췌

그림 3-7 | 인천시 기준 연차별 행정복지센터 주민 점유 면적 비율(평균값) 추세



〈자료〉 ‘행정복지센터 건립 면적산정 기준안 | (배덕상, 2021)’에서 발췌

그림 3-8 | 인천시 행정복지센터별 면적 및 주민 점유 면적 비율

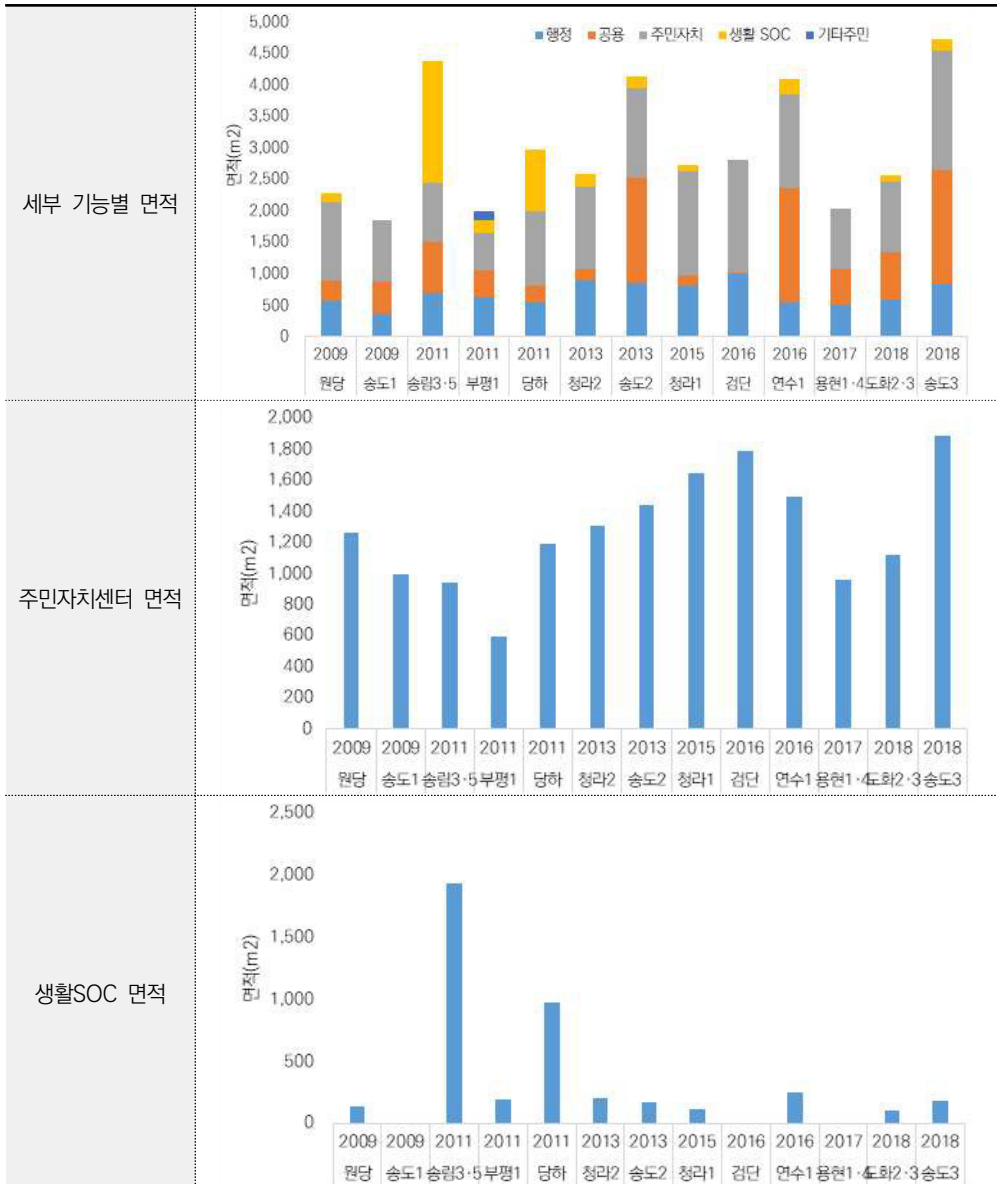


〈자료〉 ‘행정복지센터 건립 면적산정 기준안 | (배덕상, 2021)’에서 발췌

○ 또한 인천시 관내 13개 행정복지센터를 표본(준공연도 2009~2018년)으로 행정복지센터 면적을 행정·공용·주민자치·생활SOC·기타의 기능별로 구분하여 살펴봄에 따라 행정복지센터 면적 증대 요인을 탐색함

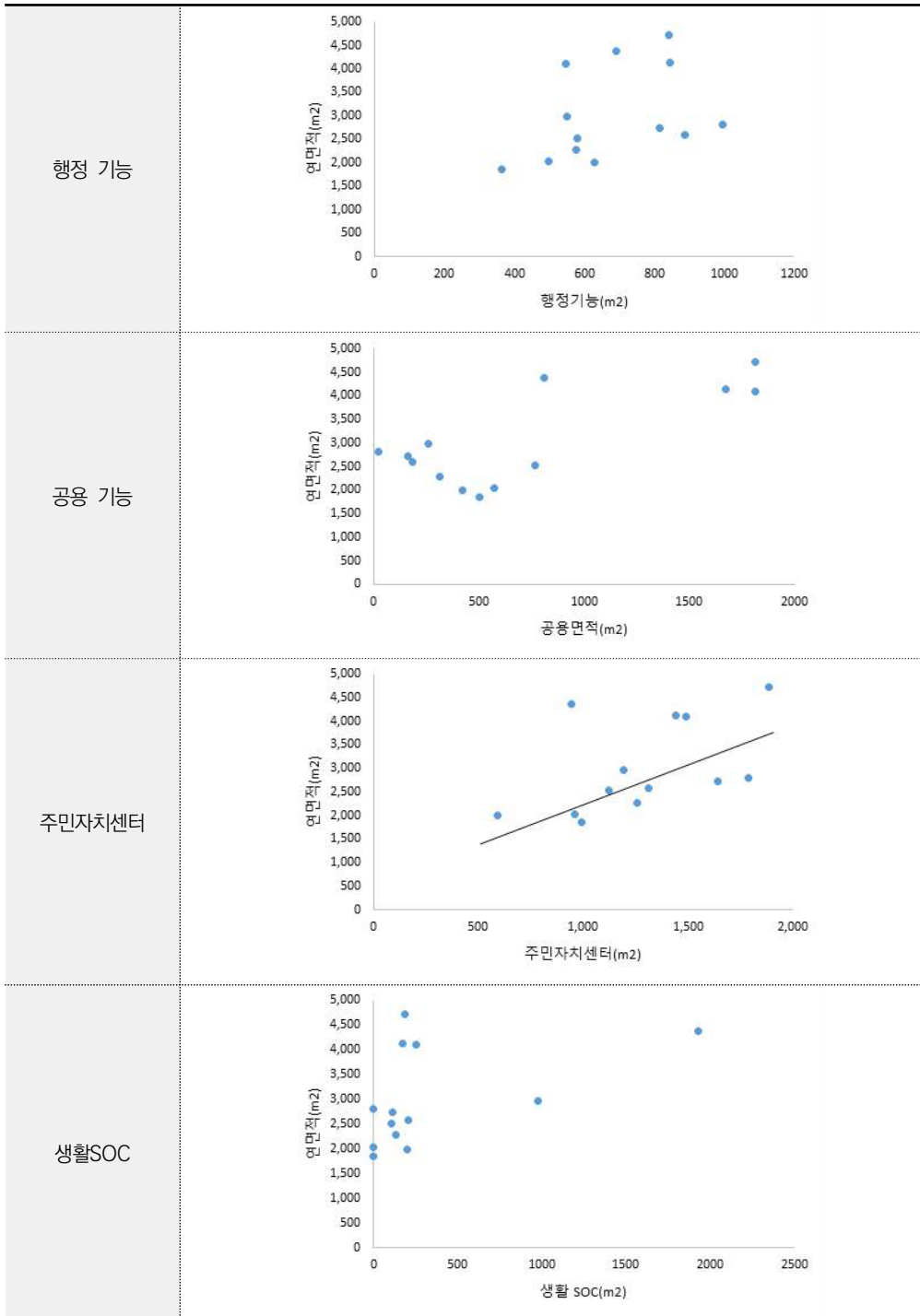
- 주민자치센터는 행정복지센터 면적을 증가시키는데 있어 지속적으로 영향을 미침

그림 3-9 | 인천시 행정복지센터 기능별 면적



<자료> '행정복지센터 건립 면적산정 기준안 | (배덕상, 2021)'에서 발췌

그림 3-10 | 인천시 행정복지센터 전체 연면적 대비 기능별 면적



〈자료〉 '행정복지센터 건립 면적산정 기준안 | (배덕상, 2021)'에서 발취

3. 동 청사의 시설 및 안전

□ 주차면 수

- 고양시 노후 동 청사 건물 30개의 평균 주차면 수는 약 11대로, 주차면 수가 가장 적은 동 청사 건물은 4대, 가장 많은 동 청사 건물은 46대로 동 청사 건물 간 격차가 큰 것으로 확인됨
- 동 청사 건물 인근에 직원 및 주민이 사용 가능한 공영 또는 전용 주차장이 설치된 곳은 총 30개 중 6개가 해당됨

□ 승강기 유무

- 고양시 노후 동 청사 건물의 승강기 유무의 경우, 총 30개 건물 중 승강기가 있는 곳은 19개, 승강기가 없는 곳은 11개로 확인됨
- 승강기가 있는 19개의 동 청사 건물 중 2022~2025년 사이에 승강기 설치 목적의 증축을 진행한 곳은 총 11곳으로, 과반 수 이상이 근 3년 이내에 승강기 설치를 진행한 것으로 파악됨

□ 내진설계 적용 여부

- 고양시 노후 동 청사 건물의 내진설계 적용 여부의 경우, 총 30개 건물 중 내진설계가 적용된 곳은 9개, 내진설계가 비적용된 곳은 21개로 확인됨

□ 정기안전점검 실시 여부

- 고양시 노후 동 청사 건물의 정기안전점검 실시 여부의 경우, 총 30개 건물 중 정기안전점검을 실시한 곳은 11개로 이들 모두 B등급에 해당함
 - ※ 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 근거하여 '정기안전점검'을 실시하며, 해당 법 시행령에 따르면 준공 후 15년이 경과된 시설물로서 연면적 1천㎡ 이상인 공공업무시설은 제3종시설물의 범위에 포함되어 정기안전점검의 대상이 됨

표 3-10 | 고양시 노후 동 청사의 시설 및 안전 관련 현황

행정구역		주차면 수*		승강기 유무**		내진설계 적용 여부**		정기안전점검 실시 여부	
덕양구 (13)	고양동	옥외	6	공영	X		X	X	
	관산동	옥외	18		X		X	O	B
	대덕동	옥외	7		X		X	X	
	성사2동	옥외	4	전용	X		X	X	
	원신동	옥외	6		X		X	X	
	주교동	옥외	17		O	'23	O	O	B
	행신1동	옥외	9		X		X	X	
	행신2동	옥외	46		O	'24	X	X	
	행신3동	옥외	7		O		X	X	
	화전동	옥외	7		O		X	X	
	화정1동	옥외	11		O	'24	X	O	B
	화정2동	옥외	9	전용	O	'23	O	O	B
흥도동	옥외	15		X		X	X		
일산동구 (8)	고봉동	옥외	7		O	'22	O	X	
	마두1동	옥외	10		O		O	X	
	마두2동	옥외	6		O	'25	O	X	
	백석1동	옥외	8	공영	X		X	X	
	장항1동	옥외	5	전용	X		X	X	
	장항2동	옥외	12		O	'22	O	O	B
	정발산동	옥외	6*	전용	O		O	X	
풍산동	옥외	17		O		O	X		
일산서구 (9)	대화동	옥외	7		O	'24	X	X	
	덕이동	옥외	21		X		X	O	B
	송포동	옥외	16*		X		X	X	
	일산1동	옥외	13		O		X	O	B
	일산2동	옥외	9		O	'23	X	O	B
	일산3동	옥외	10		O	'25	O	O	B
	주엽1동	옥외	8		O	'23	X	O	B
	주엽2동	옥외	8		O		X	O	B
	탄현1동	옥외	8	공영	O		X	X	

〈자료〉 '고양시 3개 구 44개 동별로 구축된 동 청사 데이터' 참고하여 저자 작성

* "주차면 수"의 경우, "건축물대장 총괄표제부" 상의 수치를 기입 (정발산동의 경우, 건축물대장에는 4대로 기재; 송포동의 경우, 건축물대장에 주차장 부분 미기재); 또한 해당 동 청사 인근에 직원 및 주민이 사용 가능한 공영 또는 전용 주차장이 존재하는 경우에는 별도 표시

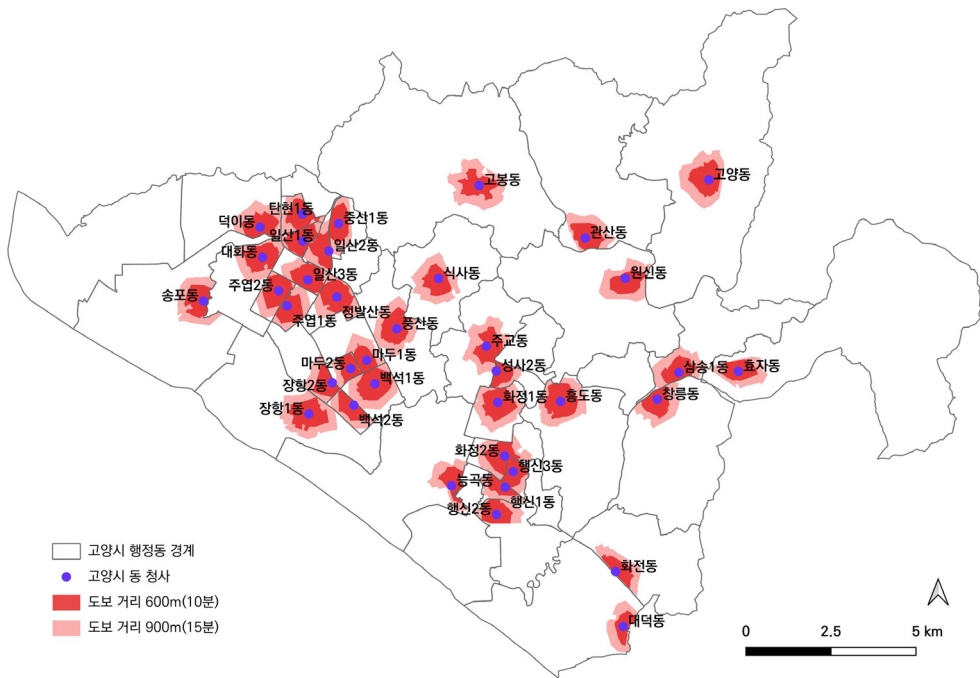
** "승강기 유무" 및 "내진설계 적용 여부"의 경우, 청사가 다수의 건물 등으로 구성될 때는 본관 건물에 대해서만 기입

4. 동 청사의 접근성

□ 도보 접근성

- 동 청사별 도보 접근성을 파악하기 위해 고양시 노후 동 청사 건물 30개 각각으로부터 도보 거리 600m 및 900m 등시선²⁾ 내 면적 및 인구의 비율을 분석함
 - 면적 비율의 경우 각 동별 총 면적 대비 도보 거리 600m 및 900m 등시선 내 포함된 면적을, 인구 비율의 경우 각 동별 총 인구 대비 도보 거리 600m 및 900m 등시선 내 포함된 인구를 의미함
 - 도보 거리 600m의 경우 거주지에서 동 청사까지 10분 이내에 도달할 수 있음을, 도보 거리 900m의 경우 거주지에서 동 청사까지 15분 이내에 도달할 수 있음을 의미함
 - 성인 평균 보행속도를 4km/h로 감안할 때, 보통의 성인은 대략 1초에 1m를 이동한다고 가정함

그림 3-11 | 고양시 동 청사(37개 동)의 도보 거리 600m(10분) 및 900m(15분) 범위



<자료> 'QGIS' 프로그램 활용하여 저자 작성

2) 등시선(Isochrone)은 특정 지점에서 동일한 여행 시간이 걸리는 점들을 결합한 선분을 의미함

표 3-11 | 고양시 노후 동 청사(30개 동)의 도보 거리 600m(10분) 및 900m(15분) 내 인구 및 면적 비율

행정구역	총 면적 (km ²)	총 인구* (명)	면적 비율 (%)**		인구 비율 (%)**		
			600m	900m	600m	900m	
덕양구 (13)	고양동	25.04	27210	3	6	22	49
	관산동	15.05	33659	4	7	21	32
	대덕동	10.79	16755	3	8	3	5
	성사2동	0.92	10359	35	51	83	98
	원신동	12.69	22329	4	10	1	1
	주교동	5.62	10457	10	25	50	83
	행신1동	0.69	20122	41	88	46	91
	행신2동	4.28	29654	12	19	41	70
	행신3동	0.51	22353	83	109***	77	94
	화전동	7.3	27849	5	11	4	9
	화정1동	2.31	35190	30	61	54	77
	화정2동	1.94	31412	29	56	47	80
	흥도동	9.12	29613	9	17	1	2
일산동구 (8)	고봉동	24.98	21154	2	7	3	5
	마두1동	2.21	22649	17	33	45	73
	마두2동	0.63	15290	59	86	60	93
	백석1동	1.77	28558	42	78	47	81
	장항1동	10.28	16746	7	16	2	3
	장항2동	2.41	26659	18	32	34	49
	정발산동	1.53	21383	46	77	49	75
	풍산동	5.67	36623	11	26	33	67
일산서구 (9)	대화동	3.52	33983	18	35	26	47
	덕이동	5.53	30841	11	21	7	23
	송포동	13.17	20084	4	10	60	69
	일산1동	0.65	25035	82	99	84	98
	일산2동	0.82	18627	59	90	70	97
	일산3동	1.12	33432	53	79	53	75
	주엽1동	0.97	26176	51	88	56	95
	주엽2동	0.96	26699	62	95	61	94
	탄현1동	0.93	29363	55	93	62	101***

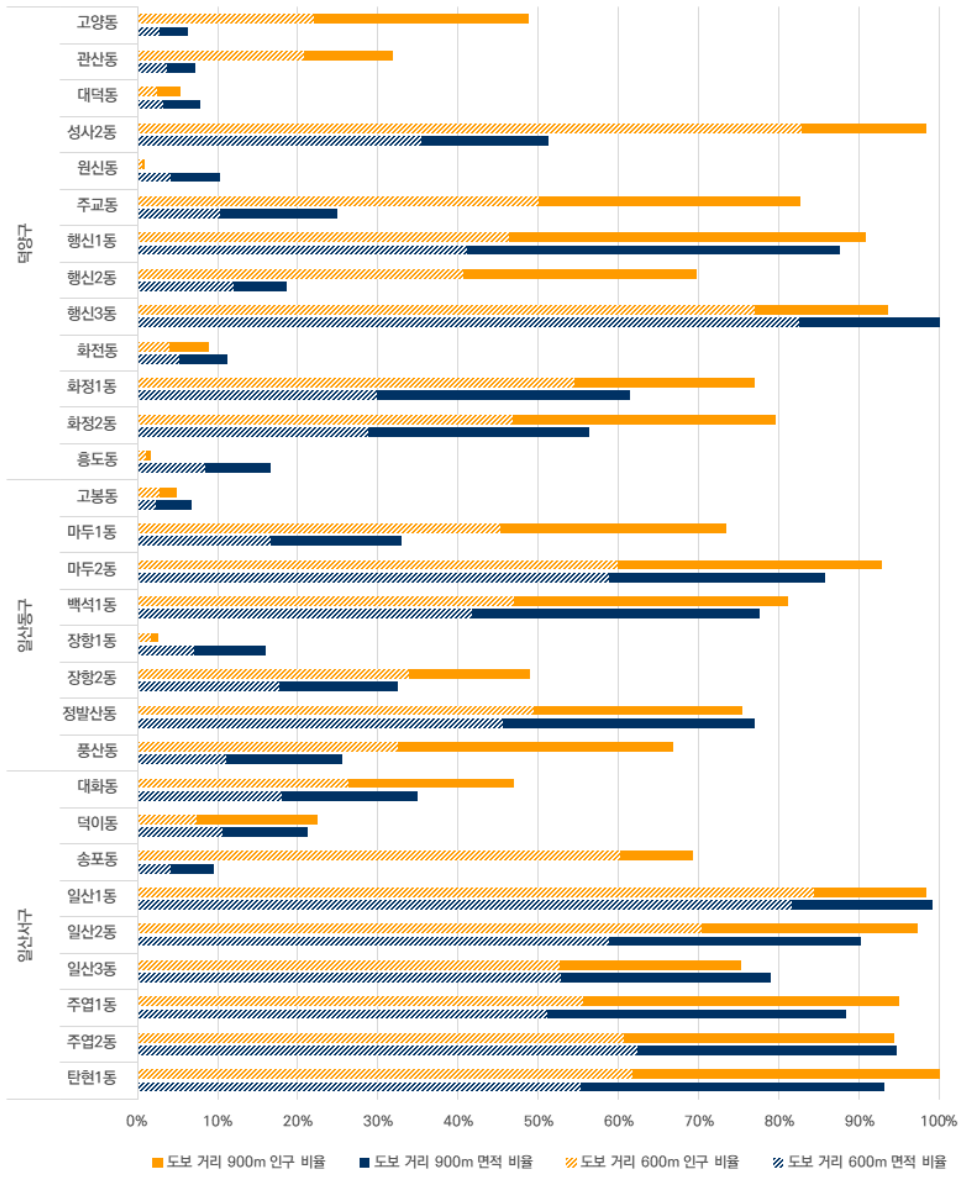
(자료) '브이월드 (www.vworld.kr)'의 "(연속수치지형도)도로중심선_경기" 및 '국도정보플랫폼 (map.ngii.go.kr)'의 "총 인구 수(전체) - (격자) 100M" 데이터 활용하여 QGIS의 네트워크 분석(Network Analysis) 수행

* 동별 총 인구는 2025년 5월 기준 주민등록인구 데이터 활용 (격자인구는 2024년 10월 기준)

** 면적의 경우, 도보 거리 600m 및 900m 등시선으로 형성된 각 도형의 면적을 산정; 인구의 경우, 100x100m 격자 단위 인구 데이터를 활용하여 도보 거리 600m 및 900m 등시선 내 포함된 격자 인구수를 합산하였으며, 등시선에 의해 격자가 잘릴 때는 등시선 내 포함된 격자 면적 비율을 인구 비율로 환산

*** 면적 및 인구 비율에서 100%가 넘는 경우는 QGIS를 통해 등시선 내 도형 면적과 격자인구 수를 구할 때 데이터 기준연도 차이 등으로 인해 실제 수치와 오차가 생긴 것으로, 해당 건물 면적 및 인구 비율이 100%인 것으로 해석

그림 3-12 | 고양시 노후 동 청사(30개 동)의 600m(10분) 및 900m(15분) 도보 접근성



(자료) 저자 작성

○ 고양시 노후 동 청사 건물 30개를 대상으로 도보 거리 600m 및 900m 내 면적 및 인구 비율을 분석한 결과, 면적 비율의 평균은 600m는 29%, 900m는 48%, 인구 비율의 평균은 600m는 40%, 900m는 61%로 확인됨

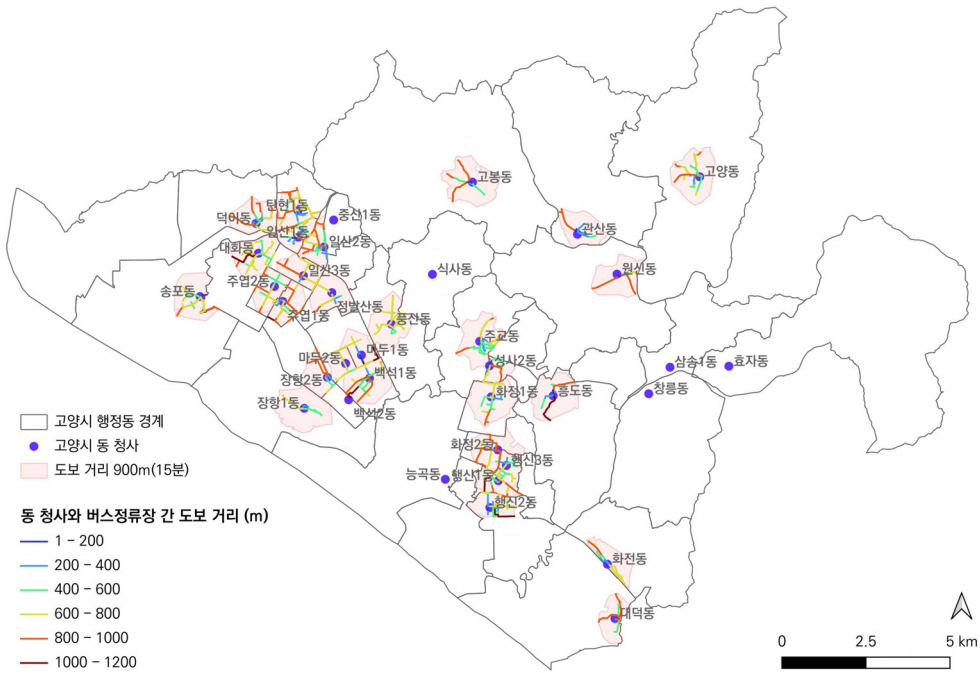
- 면적 비율의 경우, 비율이 가장 낮은 동 청사 건물은 600m 기준 2%, 900m 기준 6%,

- 비율이 가장 높은 동 청사 건물은 600m 기준 83%, 900m 기준 100%가 도출됨
- 인구 비율의 경우, 비율이 가장 낮은 동 청사 건물은 600m 기준 1%, 900m 기준 1%, 비율이 가장 높은 동 청사 건물은 600m 기준 84%, 900m 기준 100%가 도출됨
- ※ 동별 총 인구 대비 600m 및 900m 등시선 내 인구 비율이 높은 동 청사의 경우, 동 청사에 도보 접근 가능한 근거리 내에 인구가 밀집되어 있다고 해석 가능함

□ 대중교통 접근성 (버스정류장으로부터 도보 거리)

- 동 청사별 대중교통 접근성을 파악하기 위해 고양시 노후 동 청사 건물 30개 각각으로부터 도보 거리 900m 이내에 위치하는 버스정류장들을 대상으로 동 청사 건물까지 도보로 이동 시 최소 및 최대, 그리고 평균 거리를 분석함
- 일반적으로 버스는 이용 접근성이 높은 대표적 교통수단으로서, 지역주민들이 동 청사와 같은 생활SOC 방문 시 자동차를 제외하고 가장 많이 활용하는 교통수단이라 판단함
- 각 동 청사로부터 도보 거리 900m의 경우, 버스정류장에서 하차해 도보로 15분 이내에 동 청사에 도달 가능한 거리로 해석함

그림 3-13 | 고양시 노후 동 청사(30개 동)와 도보 거리 1,000m 내외 버스정류장 입지



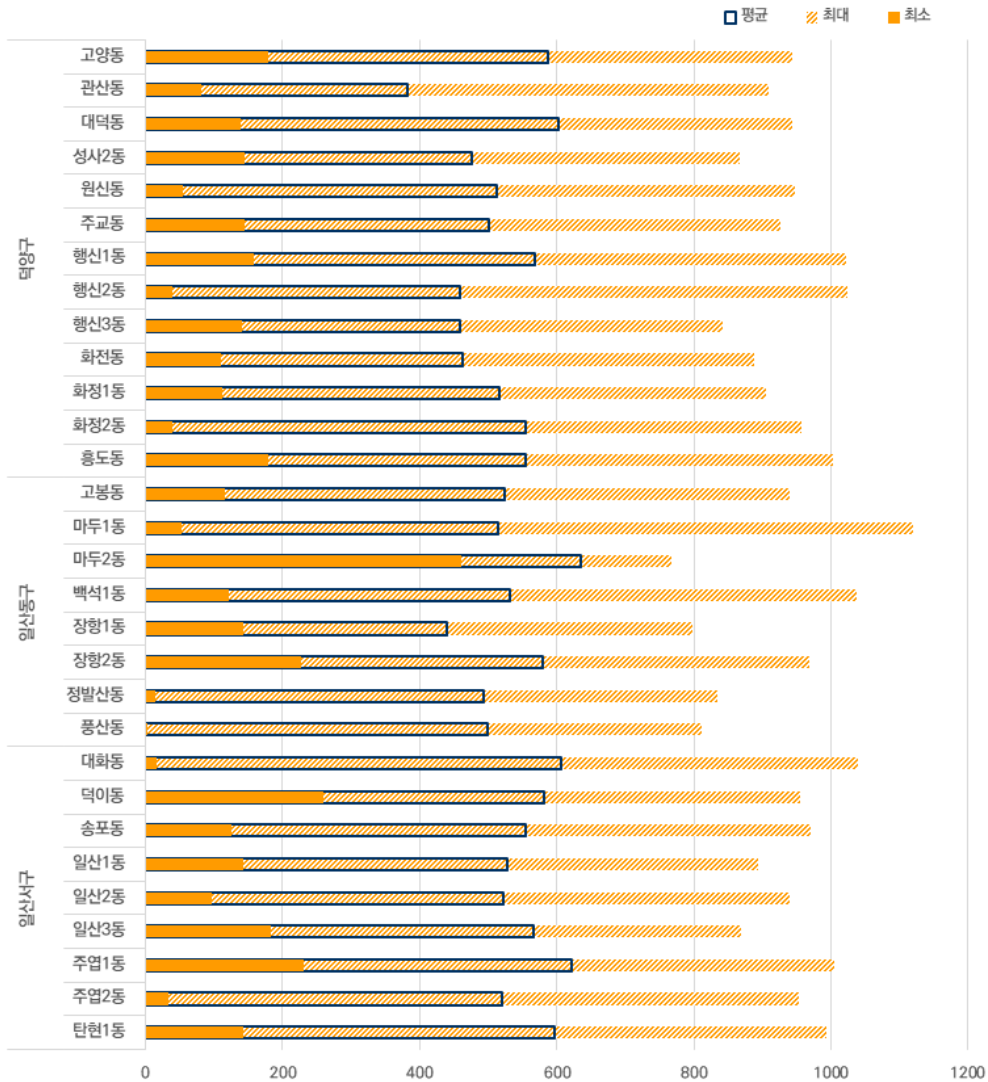
<자료> 'QGIS' 프로그램 활용하여 저자 작성

표 3-12 | 고양시 노후 동 청사(30개 동)의 버스정류장으로부터 최소·최대·평균 도보 거리 (단위: m)

행정구역		최대	최소	평균
덕양구 (13)	고양동	943	178	588
	관산동	908	81	382
	대덕동	944	139	602
	성사2동	868	144	477
	원신동	948	55	512
	주교동	927	145	501
	행신1동	1021	158	568
	행신2동	1025	39	458
	행신3동	842	140	459
	화전동	888	109	463
	화정1동	906	111	516
	화정2동	957	40	554
	흥도동	1002	179	554
일산동구 (8)	고봉동	939	117	523
	마두1동	1121	52	514
	마두2동	767	460	636
	백석1동	1038	122	532
	장항1동	798	143	439
	장항2동	969	226	579
	정발산동	835	13	492
	풍산동	811	1	499
일산서구 (9)	대화동	1040	15	605
	덕이동	956	260	581
	송포동	971	126	555
	일산1동	893	142	527
	일산2동	940	96	522
	일산3동	870	182	566
	주엽1동	1005	231	622
	주엽2동	953	33	521
	탄현1동	994	142	596

〈자료〉 '브이월드 (www.vworld.kr)'의 "(연속수치지형도)도로중심선_경기" 및 '공공데이터포털 (www.data.go.kr)'의 "경기도 고양시_버스정류장 현황_20250825" 데이터 활용하여 QGIS의 네트워크 분석(Network Analysis) 수행

그림 3-14 | 고양시 노후 동 청사(30개 동)의 대중교통(버스정류장) 접근성



〈자료〉 저자 작성

- 고양시 노후 동 청사 건물 30개를 대상으로 도보 거리 900m 이내에 위치하는 버스정류장 들 중 최소 거리를 분석한 결과, 거리가 가장 짧은 동 청사 건물은 1m(풍산동), 거리가 가장 긴 동 청사 건물은 460m(마두2동)로 확인됨
- 동 청사 건물과 버스정류장 간 최소 도보 거리가 가장 짧은 동은 풍산동(1m)으로, 정발 산동(13m)과 대화동(15m)이 그 뒤를 이음

- 대덕동·원신동·화전동·흥도동·고봉동·장항1동의 6개 동 청사는 도보 거리 600m 및 900m 내 면적 및 인구 비율이 평균에 한참 못 미치는 낮은 수치를 기록했는데, 해당 동 청사 모두 가장 가까운 버스정류장이 200m 내에 위치함에 따라 주민들은 동 청사 방문 시 버스 이용을 대안적 수단으로 고려할 수 있음
- ※ 각 동별로 주거지 주변에 버스 노선 및 정류장이 고르게 분포하는지 여부는 추가적인 조사가 필요함
- 고양시 노후 동 청사 건물 30개를 대상으로 도보 거리 900m 이내에 위치하는 버스정류장들 중 최대 거리를 분석한 결과, 거리가 가장 짧은 동 청사 건물은 767m(마두2동), 거리가 가장 긴 동 청사 건물은 1121m(마두1동)로 확인됨
- 고양시 노후 동 청사 건물 30개를 대상으로 도보 거리 900m 이내에 위치하는 버스정류장들의 평균 거리를 분석한 결과, 거리가 가장 짧은 동 청사 건물은 382m(관산동), 거리가 가장 긴 동 청사 건물은 636m(마두2동)로 확인됨
- 관산동의 경우, 동 청사 건물 주변으로 버스정류장들이 비교적 밀집하여 위치하고 있다고 해석 가능함
- ※ 동 청사와 버스정류장 간의 물리적 거리는 건물의 위치 부적당, 방문객 이용 편의성, 버스 운행노선 조정 필요성 등을 판단할 수 있는 지표로, 도보 및 대중교통을 통한 이동이 불가능하거나 어려운 동 청사의 경우 향후 건물 신축 시 적정 부지 확보를 통한 동 청사 이전 등을 고려할 수 있음

5. 동 청사의 공간 확장 가능성

□ 건물 확장 가능성

- 동 청사별 건물 규모(용적율; 연면적)의 확장 가능성을 분석하기 위해 각 동 청사 토지별 기존 용적율과 허용 용적율의 비교 후 추가 확보 가능한 연면적을 도출함
 - 허용 용적율과 기존 용적율(용적율 산정용 연면적 ÷ 대지면적) 사이의 차이값에 해당하는 추가 확보 가능 용적율을 추가 확보 가능 연면적으로 환산함
 - ※ 추가 확보 가능한 연면적의 경우, 관련 법령 및 지자체 조례에 따른 건물 높이 제한 등의 규제 또는 공공기여를 통한 용적율 인센티브 등의 혜택으로 인해 실질적인 값은 수식 산출값과는 차이가 있을 것으로 예상됨
- 고양시 노후 동 청사 건물 30개의 추가 확보 가능 연면적의 평균은 2,217.78㎡이며, 추가 확보 가능 연면적이 가장 작은 동 청사 건물은 194.7㎡, 가장 큰 동 청사 건물은 17,957.55㎡로 동 청사 건물 간 격차가 큰 것으로 확인됨

표 3-13 | 고양시 노후 동 청사의 추가 확보 가능 연면적

(단위: ㎡ & %)

행정구역		용적율 산정용 연면적*	대지면적	허용 용적율**	허용 건폐율	추가 확보 가능 연면적***
덕양구 (13)	고양동	591.01	950	230	60	1,593.99
	관산동	1501.33	2,848	230	60	5,049.07
	대덕동	466.67	991	180	60	1,317.13
	성사2동	545.38	604.2	180	60	542.18
	원신동	631.3	826	100	20	194.7
	주교동	947.26	1,484	100	20	536.74
	행신1동	650.85	830	900	70	6,819.15
	행신2동	805.65	2,084.8	900	70	17,957.55
	행신3동	930.76	740.1	900	70	5,730.14
	화전동	922.12	878	180	60	658.28
	화정1동	892.74	1,000.3	230	60	1,407.95
	화정2동	920.25	1,000.7	230	60	1,381.36
	흥도동	1304.46	2,071	180	60	2,423.34
일산동구 (8)	고봉동	805.1	1,066	100	40	260.9
	마두1동	1062.77	845.3	230	60	881.42
	마두2동	739.99	763.4	250	50	1,168.51

	백석1동	528.76	759	230	60	1,216.94
	장항1동	762.13	999	100	40	236.87
	장항2동	1048.51	750.2	380	60	1,802.25
	정발산동	879.75	586.6	230	60	469.43
	풍산동	1219.84	1,714	100	40	494.16
일산서구 (9)	대화동	807.33	817.5	230	60	1,072.92
	덕이동	1132.94	1,563	100	40	430.06
	송포동	947.21	1,558	180	60	1,857.19
	일산1동	1027.72	1,079	230	60	1,453.98
	일산2동	1038.53	997.5	250	50	1,455.22
	일산3동	832.45	868.4	230	60	1,164.87
	주엽1동	1120.87	719.4	900	70	5,353.73
	주엽2동	1007.84	750.1	250	50	867.41
	탄현1동	896.22	709.6	230	60	735.86

(자료) '고양시 3개 구 44개 동별로 구축된 동 청사 데이터' 및 '토지e음 (www.eum.go.kr)'의 "토지이용계획-행위제한 내용" 참고하여 저자 작성

* "용적율 산정용 연면적"의 경우, 총 연면적(건축물의 모든 총 바닥면적의 합계)에서 지하층 등 일부 면적을 제외한 값을 의미 (청사가 다수의 건물 동으로 구성될 때는 "건축물대장 총괄표제부" 상의 수치 기입)

** "허용 용적율"의 경우, 지구단위계획을 통해 정해지는 용적율로 기준용적율과 인센티브로 제공되는 용적율을 합산한 범위 안에서 별도로 정한 용적율을 의미

*** "추가 확보 가능 연면적"의 경우, $\{(허용 용적율 \times \text{대지면적} \div 100) - \text{용적율 산정용 연면적}\}$ 의 수식을 활용하여 도출

□ 부지 확장 가능성

○ 동 청사별 부지 규모의 확장 가능성을 분석하기 위해 각 동 청사 토지와 인접하여 위치한 활용 가능 부지(국·공유지)를 조사 후 현재 조성되어 있는 시설 종류에 따라 구분함

- 동 청사별 인접 국·공유지 내 조성된 시설에는 지구대/파출소/치안센터, 소방서/119안전센터, 우체국, 주차장, 노인정, 청소년 시설, 어린이집, 자연림/공원 등이 포함됨

※ 활용 가능 인접 부지의 경우, 추후 청사 정비(신축) 시 토지 용도변경, 시설 복합화 등의 방식을 통해 활용 가능한 인접 국·공유지를 의미함

표 3-14 | 고양시 노후 동 청사의 활용 가능 인접 부지 (국·공유지)

행정구역	동 청사 인접 국·공유지 내 시설*									
	공공청사 부지**	지구대/파출소/치안센터	소방서/119 안전센터	우체국	주차장	노인정	청소년 시설	어린이집	자연림/공원	
덕양구 (13)	고양동	○ (국)		○ (시&국)						
	관산동		○ (시&국)							
	대덕동									
	상사2동	○ (시)							○ (국)	
	원신동									
	주교동									
	행신1동	○ (국)								
	행신2동		○ (국)		○ (국)			○ (시)		
	행신3동		○ (국)		○ (국)					
	화진동									
	화정1동	○ (국)								
	화정2동	○ (시)								
	흥도동									
일산동구 (8)	고봉동									
	마두1동						○ (시)			
	마두2동		○ (국)							

표 3-15 | 고양동(덕양구) 청사 및 인접 국·공유지

고양동(덕양구) 청사 지적편집도					
동 청사 및 인접 국·공유지 특성	시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유
	고양동 행정복지센터	고양시 덕양구 고양동 195-1	대	950	시유지
고양 파출소 주차장 (고양제1주차장, 노외공영주차장)	고양 파출소	고양시 덕양구 고양동 444-3	대	467	국유지
	주차장 (고양제1주차장, 노외공영주차장)	고양시 덕양구 고양동 195-13	대	423	시유지
		고양시 덕양구 고양동 444	하천	884	국유지
		고양시 덕양구 벽제동 679-1	담	1,293	국유지
		고양시 덕양구 벽제동 679-16	구거	391	국유지

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>)' 및 '도지e음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-16 | 관산동(덕양구) 청사 및 인접 국·공유지

관산동(덕양구) 청사 지적편집도		관산동 행정복지센터		관산동 행정복지센터		관산동 행정복지센터	
등 청사 및 인접 국·공유지 특성	시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유		
	관산동 행정복지센터 + 고양소방서 관산119지역대	고양시 덕양구 관산동 238-1	대	2,848	시유지		
		고양시 덕양구 관산동 910-137	구거	6,116 (일부)	국유지		
		고양시 덕양구 관산동 246-4	담	490	시유지		

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>)' 및 '도지e음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-17 | 대덕동(덕양구) 청사 및 인접 국·공유지

동 청사 및 인접 국·공유지 특성		대덕동(덕양구) 청사		지적편집도		항공사진도	
		시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유	
대덕동 행정복지센터		고양시 덕양구 덕은동 191-9	대	421	시유지		
		고양시 덕양구 덕은동 191-13	대	570	시유지		

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>)' 및 '도지e음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-18 | 성사2동(덕양구) 청사 및 인접 국·공유지

성사2동(덕양구) 청사 지적면적도						소유
		시설	지번	지목	면적 (㎡)	
등 청사 및 인접 국·공유지 특성	성사2동 행정복지센터	고양시 덕양구 성사동 734-1	대	604	시유지	
	공공청사 부지 (현재 주차장으로 활용 중)	고양시 덕양구 성사동 734-2	대	224	시유지	
		고양시 덕양구 성사동 734-3	대	226	시유지	

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>)' 및 '도지e음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-19 | 원신동(덕양구) 청사 및 인접 국·공유지

원신동(덕양구) 청사
지적편집도



동 청사 및 인접 국·공유지 특성	시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유
	원신동 행정복지센터 매봉산 자연림	고양시 덕양구 신원동 437-25 고양시 덕양구 신원동 437-36 일원	대 임야	826 -	소유 시유지 국유지

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>)' 및 '도지레음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-20 | 주교동(덕양구) 청사 및 인접 국·공유지

주교동(덕양구) 청사 지적편집도					
동 청사 및 인접 국·공유지 특성	시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유
	주교동 행정복지센터	고양시 덕양구 주교동 265-1	대		

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>)' 및 '토지네임 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-21 | 행신1동(탁양구) 청사 및 인접 국 공유지

행신1동(탁양구) 청사
지적면적표

동 청사 및 인접 국·공유지 특성	시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유
	행신1동 행정복지센터	고양시 탁양구 행신동 992	대	830	시유지
	행신지구대	고양시 탁양구 행신동 991	대	599	국유지

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>)' 및 '도지e음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-22 | 행신2동(덕양구) 청사 및 인접 국공유지

행신2동(덕양구) 청사
지적면적도



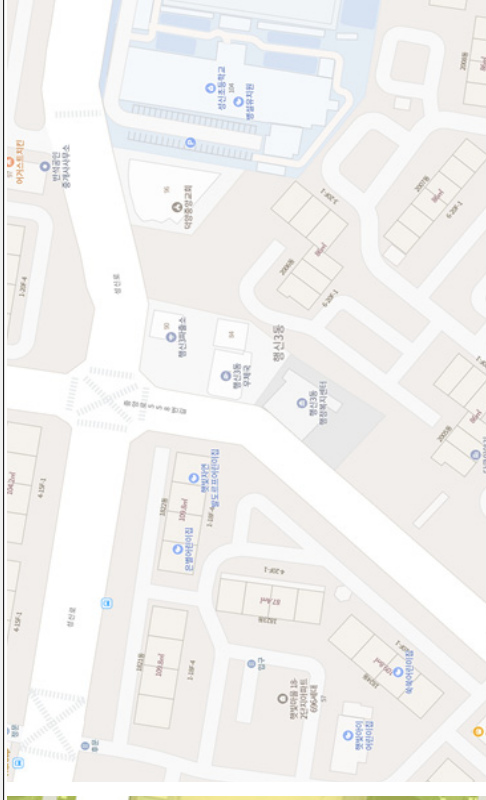
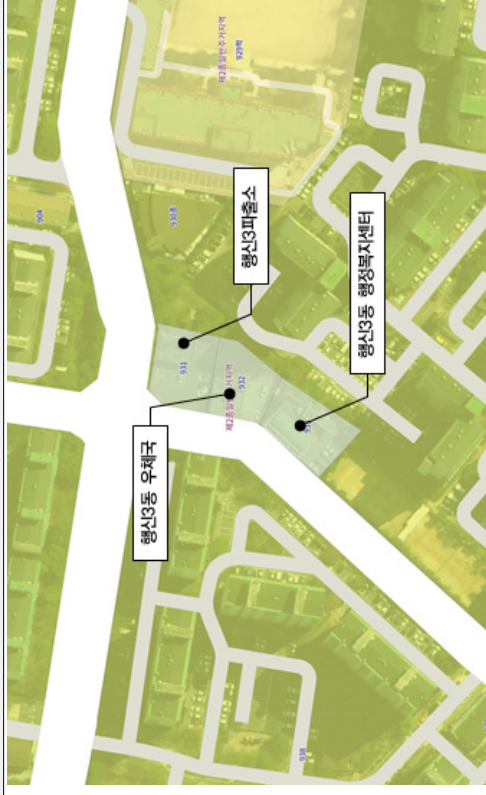
시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유
동 청사 및 인접 국공유지 특성	행신2동 행정복지센터 + 주차장	대	1,052	시유지
	행신청소년자유공간	대	1,053	시유지
	행신동 우체국	대	280	시유지
		대	392	국유지

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>)' 및 '도지e음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-23 | 행신3동(덕양구) 청사 및 인접 국 공유지

행신3동(덕양구) 청사
지적면적표

등 청사 및 인접 국 공유지 특성	시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유
	행신3동 행정복지센터	고양시 덕양구 행신동 933	대	740	시유지
	행신3동 우체국	고양시 덕양구 행신동 932	대	645	국유지
	행신3파출소	고양시 덕양구 행신동 931	대	720	국유지



* '경기부동산포털 (https://gris.gg.go.kr)' 및 '도지e음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-24 | 화진동(덕양구) 청사 및 인접 국·공유지

동 청사 및 인접 국·공유지 특성		시설		지번		지목	면적 (㎡)	소유
		화진동 행정복지센터		고양시 덕양구 화진동 226-13 고양시 덕양구 화진동 227-19				
		화진동 행정복지센터				대	878	시유지
						구거	140	시유지

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>)' 및 '도지레음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

화진동(덕양구) 청사

지적편집도

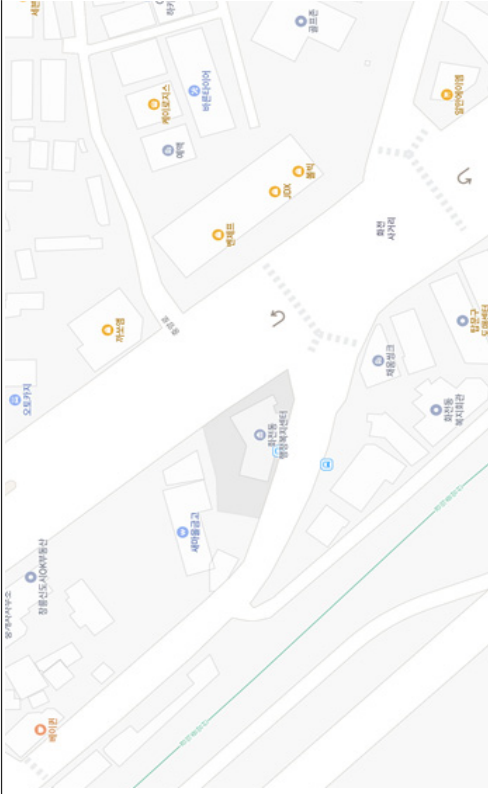


표 3-25 | 화정1동(탁양구) 청사 및 인접 국 공유지

화정1동(탁양구) 청사
지적면적도

동 청사 및 인접 국 공유지 특성	시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유
	화정1동 행정복지센터 공공청사 부지 (2014년 북가배(주민자치공간) 조성)	고양시 탁양구 화정동 864 고양시 탁양구 화정동 863	대 대	1,000 715	시유지 국유지

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>)' 및 '도지e음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-26 | 화정2동(탁양구) 청사 및 인접 국 공유지

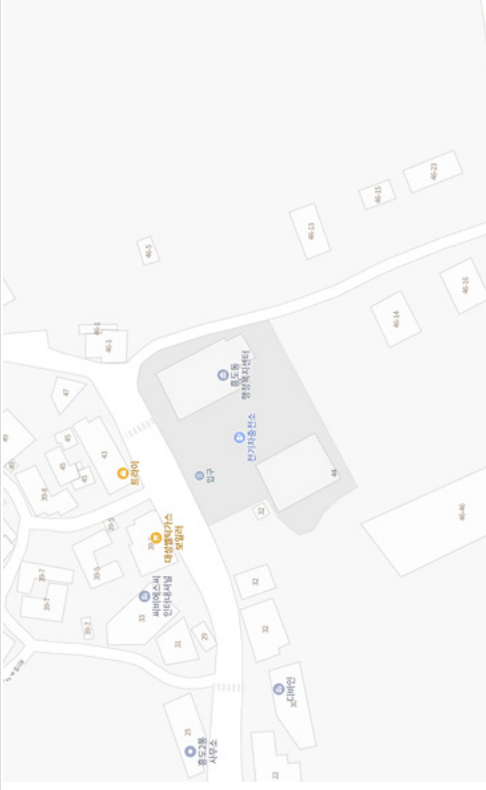
화정2동(탁양구) 청사
지적면적도

동 청사 및 인접 국 공유지 특성	시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유
	화정2동 행정복지센터 공공청사 부지 (현재 주차장으로 활용 중)	고양시 탁양구 화정동 994 고양시 탁양구 화정동 995	대 대	1,001 864	시유지 시유지

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>)' 및 '도지리음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-27 | 홍도동(덕양구) 청사 및 인접 국·공유지

홍도동(덕양구) 청사
지적편집도



동 청사 및 인접 국·공유지 특성	시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유
	홍도동 행정복지센터	고양시 덕양구 성사동 34-1	대	2,071	시유지

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>) 및 '도지레움 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-28 | 고봉동(일산동구) 청사 및 인접 국·공유지

고봉동(일산동구) 청사
지적면적도



동 청사 및 인접 국·공유지 특성	시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유
	고봉동 행정복지센터	고양시 일산동구 문봉동 57-4	대	1,066	시유지
	고봉6동 상촌마을회관	고양시 일산동구 문봉동 57	대	158	개인

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>)' 및 '토지예음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-29 | 마두1동(일산동구) 청사 및 인접 국·공유지

마두1동(일산동구) 청사
지적편집도



동 청사 및 인접 국·공유지 특성	시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유
	마두1동 행정복지센터	고양시 일산동구 마두동 727	대	845	시유지
	마두청소년수련관	고양시 일산동구 마두동 726	대	1,037	시유지

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>)' 및 '도지e음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-30 | 마두2동(일산동구) 청사 및 인접 국·공유지

마두2동(일산동구) 청사

지적편집도



동 청사 및 인접 국·공유지 특성	시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유
	마두2동 행정복지센터	고양시 일산동구 마두동 782	대	763	시유지
	마두2 차안센터	고양시 일산동구 마두동 786	대	779	국유지

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>)' 및 '도지e음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-31 | 백석1동(일산동구) 청사 및 인접 국·공유지

백석1동(일산동구) 청사
지적편집도



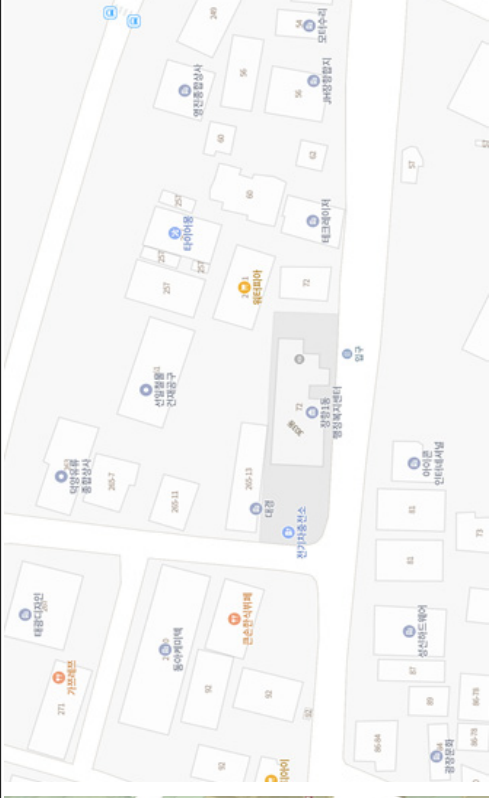
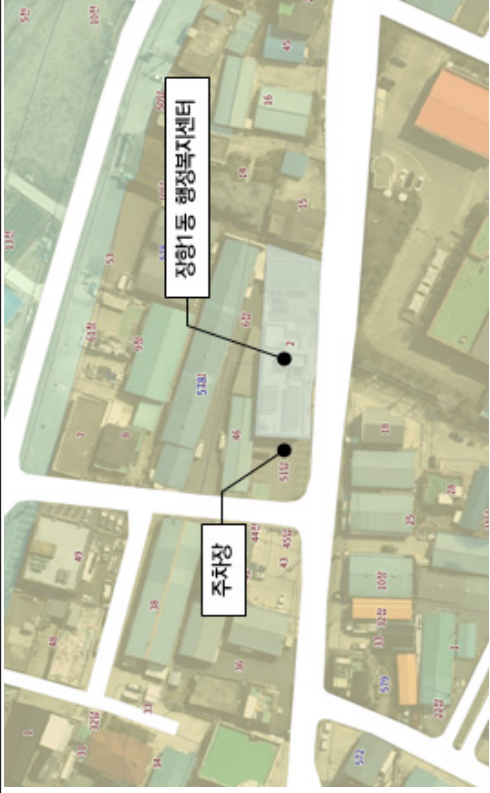
동 청사 및 인접 국·공유지 특성	시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유
	백석1동 행정복지센터	고양시 일산동구 백석동 1147	대	759	시유지
	백석(임시) 공영주차장	고양시 일산동구 백석동 1148	대	749	시유지

* '경기부동산포털 (https://gris.gg.go.kr)' 및 '도지e음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-32 | 장항1동(일산동구) 청사 및 인접 국·공유지

장항1동(일산동구) 청사

지적편집도



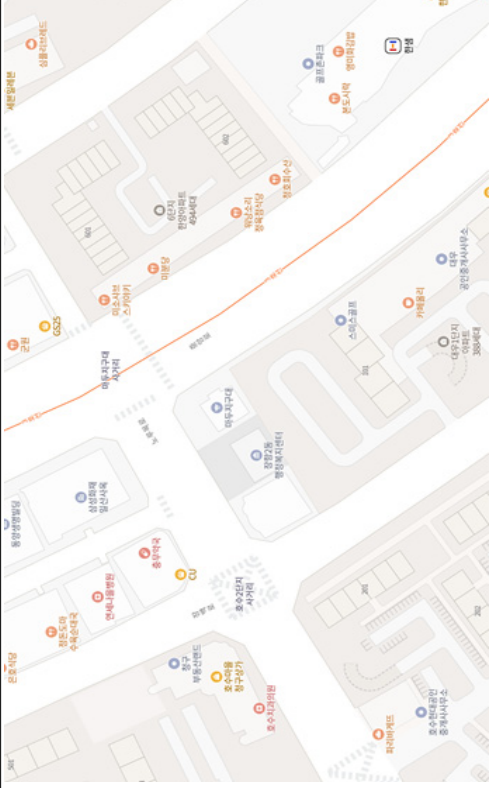
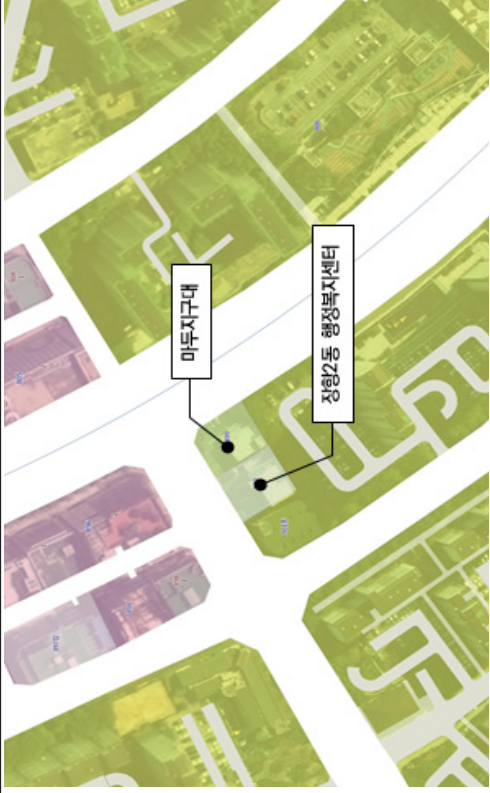
동 청사 및 인접 국·공유지 특성	시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유
	장항1동 행정복지센터	고양시 일산동구 장항동 578-2	대	999	시유지
	주차장	고양시 일산동구 장항동 578-61	답	358	시유지

* '경기부동산포털' (<https://gris.gg.go.kr>) 및 '도지레음' (www.eum.go.kr) 참고하여 저자 작성

표 3-33 | 장항2동(일산동구) 청사 및 인접 국·공유지

장항2동(일산동구) 청사

지적편집도



동 청사 및 인접 국·공유지 특성	시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유
	장항2동 행정복지센터	고양시 일산동구 장항동 990	대	750	시유지
미도지구대	고양시 일산동구 장항동 899	대	801	국유지	

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>)' 및 '도지레음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-34 | 정발산동(일산동구) 청사 및 인접 국·공유지

정발산동(일산동구) 청사 지적편집도						지목		면적 (㎡)		소유	
		시설	지번	지목	면적 (㎡)	지목	면적 (㎡)	소유	면적 (㎡)	소유	
등 청사 및 인접 국·공유지 특성	정발산동 행정복지센터	고양시 일산동구 정발산동 1212	대	587	시유지						
	일산소방서 119구조대	고양시 일산동구 정발산동 1213	대	610	도유지						
	주차장	고양시 일산동구 정발산동 1214	대	569	시유지						

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>) 및 '토지e음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-35 | 풍신동(일산동구) 청사 및 인접 국·공유지

풍신동(일산동구) 청사
지적면적도



동 청사 및 인접 국·공유지 특성	시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유
	풍신동 행정복지센터	고양시 일산동구 풍동 349-16	대	1,714	시유지
	시립풍동 어린이집	고양시 일산동구 풍동 349-3	대	628	시유지

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>)' 및 '도지리음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

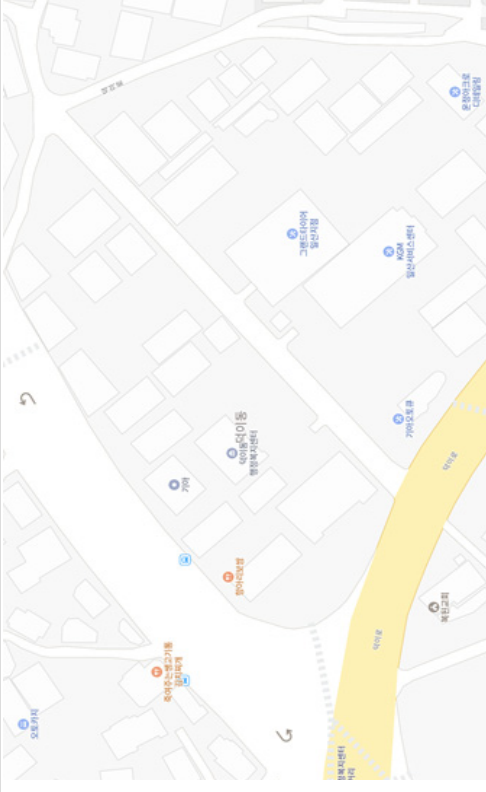
표 3-36 | 대화동(일산서구) 청사 및 인접 국·공유지

대화동(일산서구) 청사		지역편집도		지역편집도	
등 청사 및 인접 국·공유지 특성	대화동 행정복지센터	고양시 일산서구 대화동 2035	대화동 우체국	대화동 우체국	대화동 우체국
	대화동우체국	고양시 일산서구 대화동 2034	대화동 행정복지센터	대화동 행정복지센터	대화동 행정복지센터
	대화지구대	고양시 일산서구 대화동 2036			
	시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>)' 및 '토지e음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-37 | 덕이동(일산서구) 청사 및 인접 국·공유지

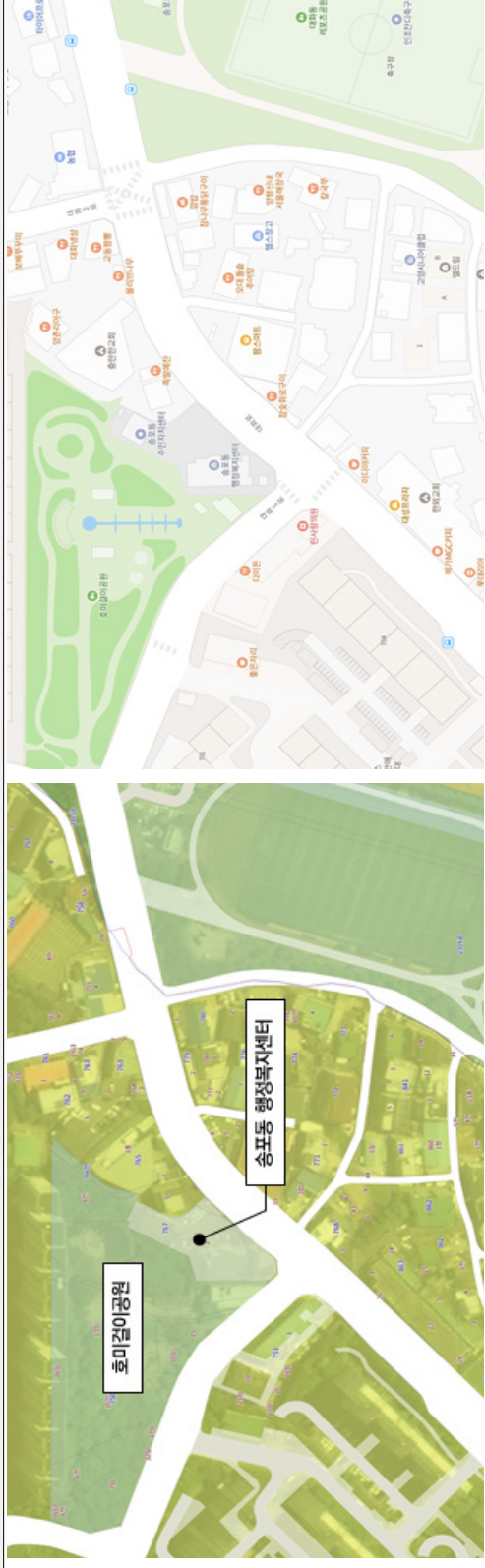
덕이동(일산서구) 청사 지적면적도			
동 청사 및 인접 국·공유지 특성	시설	지번	지목
	덕이동 행정복지센터	고양시 일산서구 덕이동 446-9	대
		면적 (㎡)	소유
		1,563	시유지



* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>) 및 '토지네임 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-38 | 송포동(일산서구) 청사 및 인접 국·공유지

송포동(일산서구) 청사
지적편집도



동 청사 및 인접 국·공유지 특성	시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유
	송포동 행정복지센터	고양시 일산서구 대화동 767-2	대	1,558	시유지
	호미결이공원	고양시 일산서구 대화동 752-7 일원	임야	-	시유지


* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>)' 및 '도지레음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-39 | 일산1동(일산서구) 청사 및 인접 국·공유지

일산1동(일산서구) 청사 지적편집도					
동 청사 및 인접 국·공유지 특성	시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유
	일산1동 행정복지센터	고양시 일산서구 일산동 963-6	대	1,079	시유지

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>) 및 '토지예음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-40 | 일산2동(일산서구) 청사 및 인접 국·공유지

일산2동(일산서구) 청사 지적면적도			
	지번	지목	면적 (㎡)
	시설 일산2동 행정복지센터	고양시 일산서구 일산동 1679	대
동 청사 및 인접 국·공유지 특성			소유 사유지

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>) 및 '도지레온 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-41 | 일신3동(일신서구) 청사 및 인접 국·공유지

일신3동(일신서구) 청사
지적면적도



동 청사 및 인접 국·공유지 특성	시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유
	일신3동 행정복지센터	고양시 일신서구 일신동 1100	대	868	시유지
	공공청사 부지	고양시 일신서구 일신동 1099	대	901	국유지

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>)' 및 '도지e음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-42 | 주업1동(일산서구) 청사 및 인접 국·공유지

주업1동(일산서구) 청사
지적편집도



동 청사 및 인접 국·공유지 특성	시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유
	주업1동 행정복지센터	고양시 일산서구 주업동 69	대	719	시유지
	주업지구대	고양시 일산서구 주업동 70	대	749	국유지

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>)' 및 '도지e음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-43 | 주엽2동(일산서구) 청사 및 인접 국·공유지

주엽2동(일산서구) 청사
지적편집도



동 청사 및 인접 국·공유지 특성	시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유
	주엽2동 행정복지센터	고양시 일산서구 주엽동 27	대	750	시유지
일산서부경찰서 어린이집	고양시 일산서구 주엽동 26	대	750	국유지	

* '경기부동산포털 (https://gris.gg.go.kr)' 및 '도지리음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

표 3-44 | 탄현1동(일산서구) 청사 및 인접 국·공유지

탄현1동(일산서구) 청사
지적면적도



시설	지번	지목	면적 (㎡)	소유
동 청사 및 인접 국·공유지 특성	탄현1동 행정복지센터	대	710	시유지
	탄현동우체국	대	359	국유지
	상탄노인정	대	359	시유지
	탄현지구대	대	699	국유지
	탄현제5공영주차장	잡종지	2,150	시유지

* '경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr>)' 및 '도지e음 (www.eum.go.kr)' 참고하여 저자 작성

6. 동 청사의 복합화 가능성

□ 생활SOC 복합화

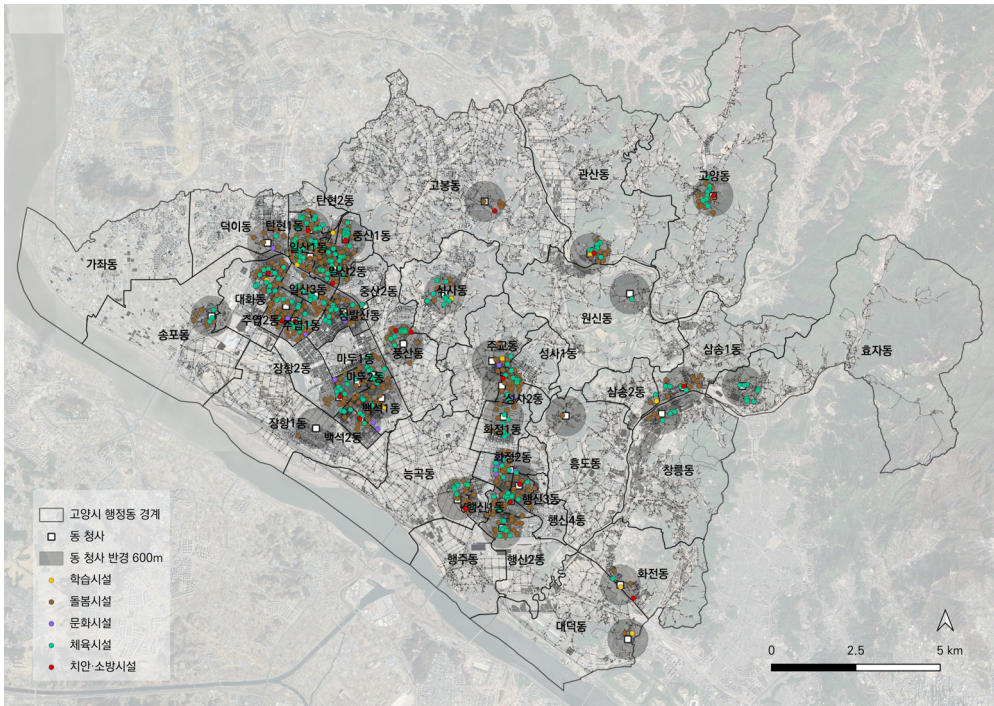
- 최근 가용지 부족, 효율적 예산 활용 등을 이유로 지역특성 및 주민수요에 부합하는 공공 시설을 복합화 하여 조성하는 추세로, 동 청사의 신축 또는 정비 시 지역 내 주요 생활 SOC를 연계·복합화 하는 방안을 고려 가능함
 - 동 청사의 신축 또는 정비 시 동별 주요 생활SOC의 입지 및 공급·수요 현황 등을 파악한 후 해당 시설들과의 기능적 연계 또는 공간적 복합화를 유도함으로써, 자원 이용의 효율 성과 시설 이용의 편의성을 향상함
- 고양시 동 청사별 생활SOC 복합화 가능성을 파악하기 위해 동 청사를 중심으로 반경 600m 및 900m 내에 입지한 주요 생활SOC의 수 및 유형을 분석함
 - ※ 생활SOC 유형은 동 청사와의 연계·복합화 가능성 등을 고려하여 학습시설(도서관 등), 돌봄시설(경로당, 여성복지시설, 장애인거주시설, 종합사회복지관 등), 문화시설(영화관, 공연장 등), 체육시설, 치안·소방시설(지구대 및 파출소, 119안전센터 등)로 구분함

□ 동 청사 반경 600m 및 900m 주요 생활SOC

- 고양시 노후 동 청사 건물 30개를 대상으로 반경 600m 내에 입지한 주요 생활SOC의 개수를 분석한 결과, 30개 동의 총 평균은 약 30개, 개수가 가장 적은 동 청사 건물은 1개, 개수가 가장 많은 동 청사 건물은 79개로 동 청사 건물 간 격차가 큰 것으로 확인됨
 - 동 청사 반경 600m 내 주요 생활SOC 개수가 가장 많은 동은 일산1동(79개)으로, 일산2동(65개), 탄현1동(63개), 주엽1동(62개)이 그 뒤를 이음
 - 일산1동·일산2동·탄현1동·주엽1동의 4개 동은 동 청사 반경 600m 내에 주요 생활SOC가 60개 이상 위치함
 - 위의 4개 동 모두 일산서구에 위치하고 동 면적이 상대적으로 작다는 특징을 지니며, 동 청사 주변으로 생활SOC가 높은 밀도로 분포되어 있을 것으로 예상 가능함
 - 동 청사 반경 600m 내 주요 생활SOC 개수가 가장 적은 동은 장항1동과 흥도동(각 1개)으로, 대덕동(2개), 원신동(2개), 화전동(5개), 고봉동(8개)이 그 뒤를 이음
 - 장항1동·흥도동·대덕동·원신동·화전동·고봉동의 6개 동은 동 청사 반경 600m 내에 주요 생활SOC가 10개 미만 위치함
 - 위의 6개 동은 덕양구(흥도동, 대덕동, 원신동, 화전동)와 일산동구(장항1동, 고봉동)에 위치하고 동 면적이 크다는 특징을 지니며, 동 청사 주변으로 생활SOC가 낮은 밀도로 분포되어 있을 것으로 예상 가능함

○ 고양시 노후 동 청사별 반경 600m 내에 입지한 주요 생활SOC의 유형을 살펴보면, 총 30개 중 2개(화전동, 마두2동)를 제외한 28개의 동 청사 근거리(600m 이내)에는 총 생활 SOC 수의 과반이 넘는 수의 돌봄시설이 위치하고 있음을 확인함

그림 3-15 | 고양시 동 청사(37개 동)의 반경 600m 내 주요 생활SOC 입지



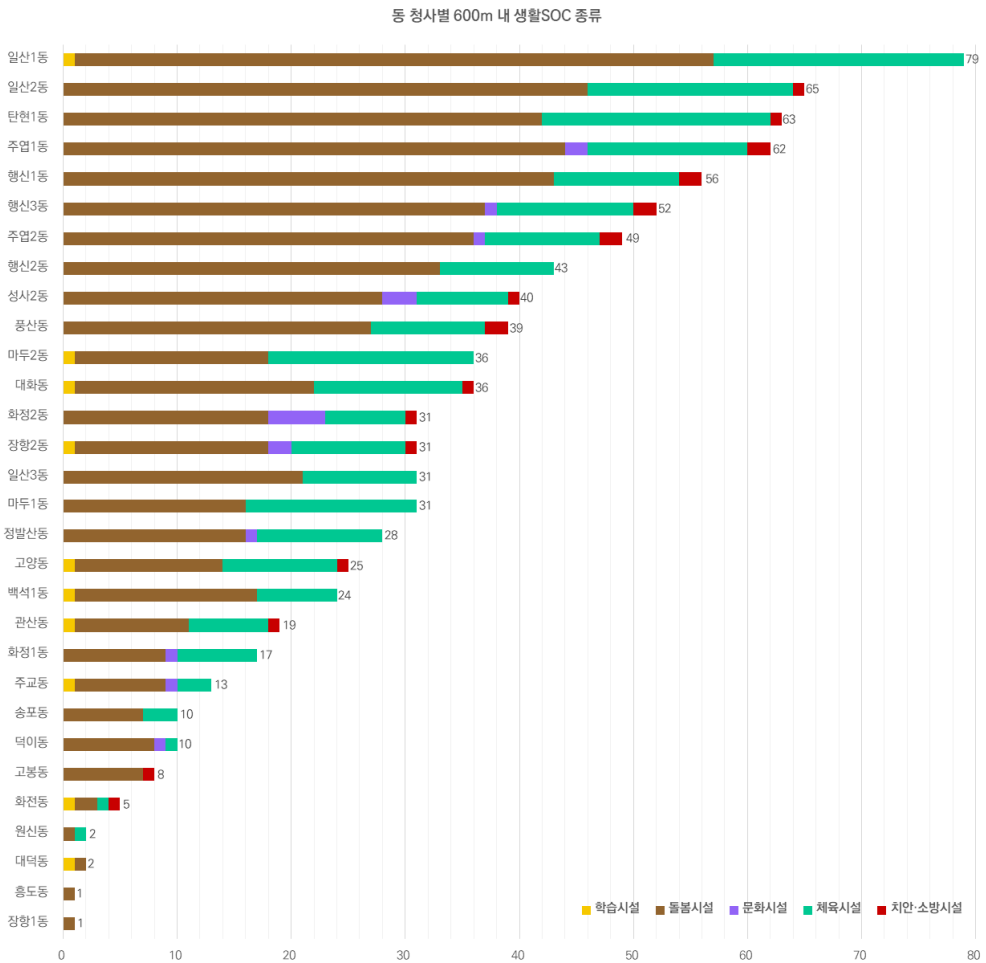
〈자료〉 'QGIS' 프로그램 활용하여 저자 작성

표 3-45 | 고양시 노후 동 청사(30개 동)의 반경 600m 내 주요 생활SOC의 유형별 개수

행정구역		학습시설	돌봄시설	문화시설	체육시설	치안·소방 시설	합계
덕양구 (13)	고양동	1	13	0	10	1	25
	관산동	1	10	0	7	1	19
	대덕동	1	1	0	0	0	2
	성사2동	0	28	3	8	1	40
	원신동	0	1	0	1	0	2
	주교동	1	8	1	3	0	13
	행신1동	0	43	0	11	2	56
	행신2동	0	33	0	10	0	43
	행신3동	0	37	1	12	2	52
	화전동	1	2	0	1	1	5
	화정1동	0	9	1	7	0	17
	화정2동	0	18	5	7	1	31
	흥도동	0	1	0	0	0	1
일산동구 (8)	고봉동	0	7	0	0	1	8
	마두1동	0	16	0	15	0	31
	마두2동	1	17	0	18	0	36
	백석1동	1	16	0	7	0	24
	장항1동	0	1	0	0	0	1
	장항2동	1	17	2	10	1	31
	정발산동	0	16	1	11	0	28
	풍산동	0	27	0	10	2	39
일산서구 (9)	대화동	1	21	0	13	1	36
	덕이동	0	8	1	1	0	10
	송포동	0	7	0	3	0	10
	일산1동	1	56	0	22	0	79
	일산2동	0	46	0	18	1	65
	일산3동	0	21	0	10	0	31
	주엽1동	0	44	2	14	2	62
	주엽2동	0	36	1	10	2	49
	단현1동	0	42	0	20	1	63

〈자료〉 '경기데이터드림 (data.gg.go.kr)' 및 '공공데이터포털 (www.data.go.kr)'의 데이터, 'QGIS' 프로그램 활용하여
저자 분석

그림 3-16 | 고양시 노후 동 청사(30개 동)의 반경 600m 내 주요 생활SOC 개수



(자료) 저자 작성

- 고양시 노후 동 청사 건물 30개를 대상으로 반경 900m 내에 입지한 주요 생활SOC의 개수를 분석한 결과, 30개 동의 총 평균은 약 57개, 개수가 가장 적은 동 청사 건물은 2개, 개수가 가장 많은 동 청사 건물은 141개로 동 청사 건물 간 격차가 큰 것으로 확인됨
- 동 청사 반경 900m 내 주요 생활SOC 개수가 가장 많은 동은 일산1동(141개)으로, 행신1동(114개), 탄현1동(114개), 주엽2동(109개), 주엽1동(106개), 일산2동(103개)이 그 뒤를 이음
- 일산1동·행신1동·탄현1동·주엽2동·주엽1동·일산2동의 6개 동은 동 청사 반경 900m

내에 주요 생활SOC가 100개 이상 위치함

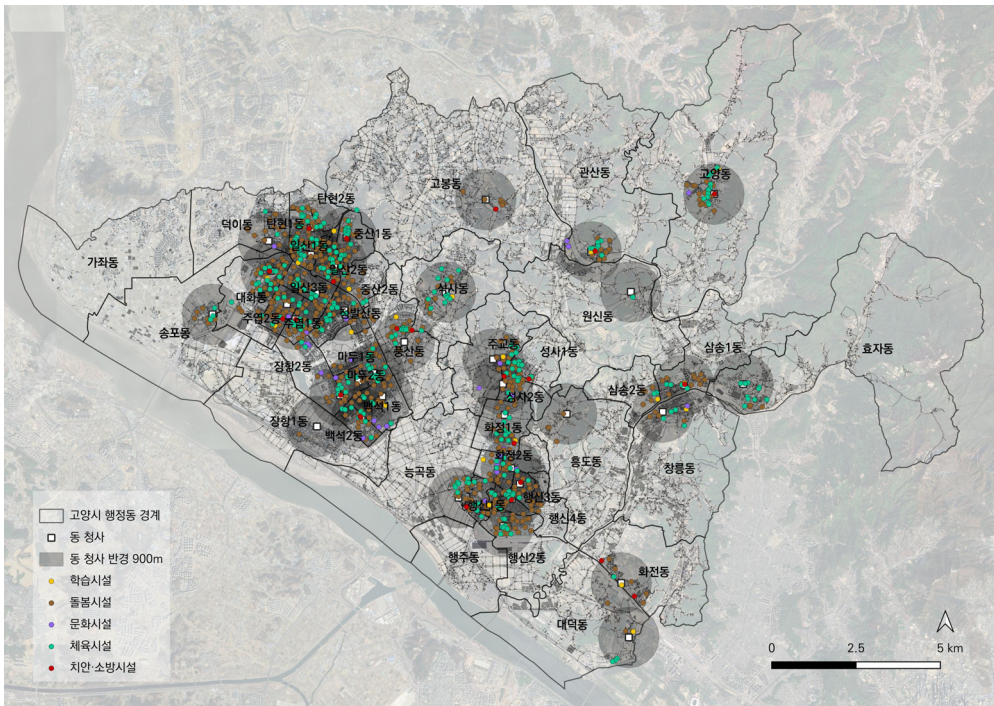
※ 일산1동, 일산2동, 탄현1동, 주엽1동은 동 청사 반경 600m 내 주요 생활SOC 개수가 가장 많은 동 상위 4개에 해당함

- 동 청사 반경 900m 내 주요 생활SOC 개수가 가장 적은 동은 원신동(2개)으로, 장항1동(3개), 흥도동(4개), 대덕동(6개), 고봉동(9개), 화전동(10개), 송포동(13개)이 그 뒤를 이음
 • 원신동·장항1동·흥도동·대덕동·고봉동·화전동·송포동의 7개 동은 동 청사 반경 900m 내에 주요 생활SOC가 20개 미만 위치함

※ 장항1동, 흥도동, 대덕동, 원신동, 화전동, 고봉동은 동 청사 반경 600m 내 주요 생활SOC 개수가 가장 적은 동 상위 6개에 해당함

○ 고양시 노후 동 청사별 반경 900m 내에 입지한 주요 생활SOC의 유형을 살펴보면, 총 30개 중 2개(대덕동, 관산동)를 제외한 28개의 동 청사 근거리(900m 이내)에는 총 생활SOC 수의 과반이 넘는 수의 돌봄시설이 위치하고 있음을 확인함

그림 3-17 | 고양시 동 청사(37개 동)의 반경 900m 내 주요 생활SOC 입지



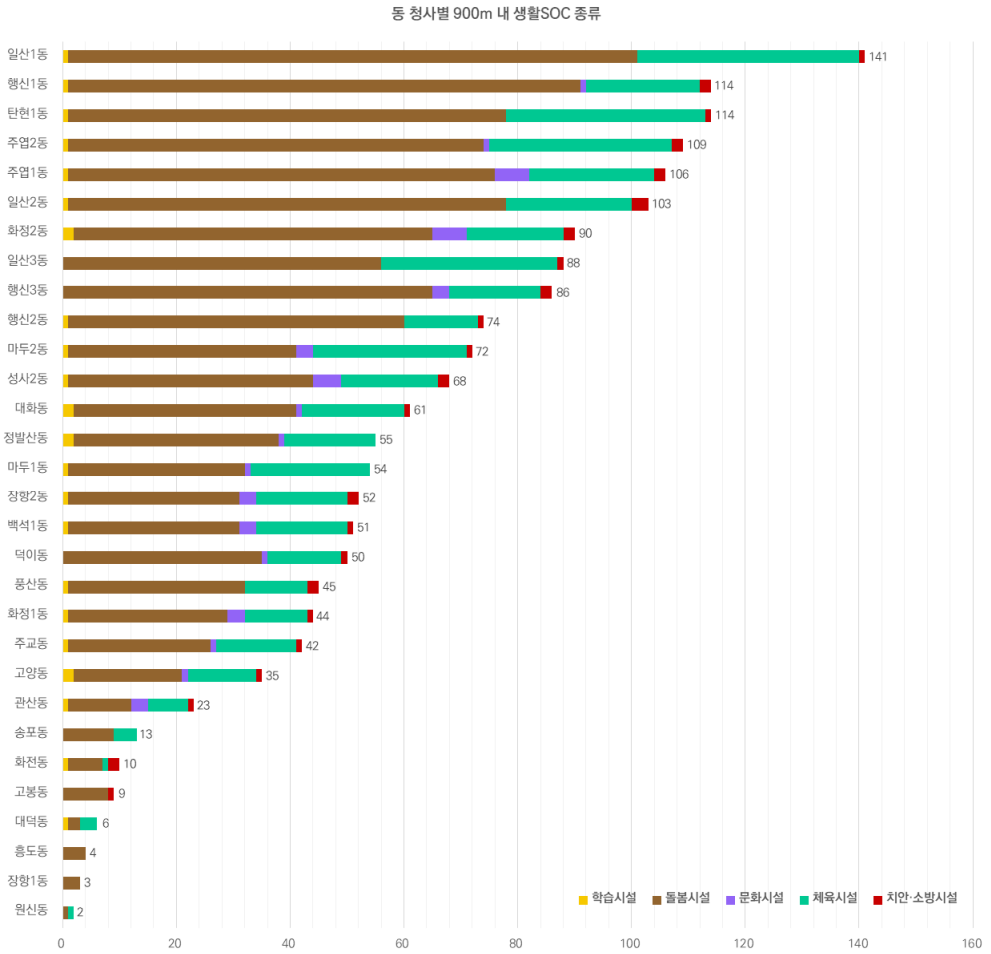
〈자료〉 'QGIS' 프로그램 활용하여 저자 작성

표 3-46 | 고양시 노후 동 청사(30개 동)의 반경 900m 내 주요 생활SOC의 유형별 개수

행정구역		학습시설	돌봄시설	문화시설	체육시설	치안·소방 시설	합계
덕양구 (13)	고양동	2	19	1	12	1	35
	관산동	1	11	3	7	1	23
	대덕동	1	2	0	3	0	6
	성사2동	1	43	5	17	2	68
	원신동	0	1	0	1	0	2
	주교동	1	25	1	14	1	42
	행신1동	1	90	1	20	2	114
	행신2동	1	59	0	13	1	74
	행신3동	0	65	3	16	2	86
	화전동	1	6	0	1	2	10
	화정1동	1	28	3	11	1	44
	화정2동	2	63	6	17	2	90
	흥도동	0	4	0	0	0	4
일산동구 (8)	고봉동	0	8	0	0	1	9
	마두1동	1	31	1	21	0	54
	마두2동	1	40	3	27	1	72
	백석1동	1	30	3	16	1	51
	장항1동	0	3	0	0	0	3
	장항2동	1	30	3	16	2	52
	정발산동	2	36	1	16	0	55
	풍산동	1	31	0	11	2	45
일산서구 (9)	대화동	2	39	1	18	1	61
	덕이동	0	35	1	13	1	50
	송포동	0	9	0	4	0	13
	일산1동	1	100	0	39	1	141
	일산2동	1	77	0	22	3	103
	일산3동	0	56	0	31	1	88
	주엽1동	1	75	6	22	2	106
	주엽2동	1	73	1	32	2	109
	단현1동	1	77	0	35	1	114

〈자료〉 '경기데이터드림 (data.gg.go.kr)' 및 '공공데이터포털 (www.data.go.kr)'의 데이터, 'QGIS' 프로그램 활용하여
저자 분석

그림 3-18 | 고양시 노후 동 청사(30개 동)의 반경 900m 내 주요 생활SOC 개수



〈자료〉 저자 작성

제3절 동 청사의 인구·사회적 특성

1. 동별 인구 및 세대

□ 주민등록인구 및 주민등록세대

- 고양시 노후 동 청사 건물이 입지한 30개 동을 대상으로 2020~2025년 동안의 주민등록 인구 및 세대 수의 변화를 분석한 결과, 도시개발사업 등으로 인한 사회적 인구 증가, 행정구역 조정(분동) 등으로 인한 인구 급감이 발생한 일부 동을 제외하고는 대부분 인구 및 세대가 완만히 감소하는 경향을 나타냄
 - 세대 당 인구수의 경우, 1인 가구 증가 등의 요인으로 인해 인구 및 세대 수와 마찬가지로 지속적으로 감소하는 경향을 보임
 - 대덕동과 장항1동의 경우 각각 2022년과 2024년 이후로 인구 및 세대 수가 급증했는데, 이는 덕은지구 및 장항지구 개발사업을 통한 사회적 인구 유입의 영향인 것으로 판단됨
 - 덕은지구의 경우, 약 64만6,624㎡(약 19만7,000평)의 부지에 약 4,706세대의 공급을 계획한 대규모 도시개발사업임 (2010년~2025년)
 - 장항지구의 경우, 약 156만㎡(약 46만8,000평)의 부지에 약 1만2,570세대를 수용 예정인 대규모 공공주택지구 개발사업임 (2019년~2028년 하반기 준공 목표)
 - 행신3동·홍도동·덕이동·탄현1동의 경우 행정구역 조정에 의해 기존 행정동이 분동되거나 동 신설이 이루어짐에 따라, 행신3동과 홍도동은 2022년을 기점으로 인구 및 세대가 급격히 감소하고 덕이동과 탄현1동은 2022년 이후로 인구 및 세대 데이터가 존재함
- 2025년 5월 기준, 고양시 노후 동 청사 건물이 입지한 30개의 동 중 주민등록인구가 가장 많은 곳은 풍산동(36,623명), 가장 적은 곳은 성사2동(10,359명), 그리고 주민등록세대가 가장 많은 곳은 관산동(16,194가구), 가장 적은 곳은 성사2동(4,605가구)으로 확인됨
 - 고양시 노후 동 청사 건물이 입지한 30개의 동 중 세대 당 인구수가 가장 높은 곳은 일산3동(2.79명/가구), 가장 낮은 곳은 장항2동(1.65명/가구)으로 확인됨

표 3-47 | 고양시 노후 동 청사(30개 동)별 주민등록인구 및 세대 수의 변화

행정구역		2020	2021	2022	2023	2024	2025.05	
덕양구 (13)	고양동	인구	30,474	29,761	29,168	28,430	27,776	27,210
		세대	12,770	12,694	12,682	12,503	12,372	12,337
		세대 당 인구	2.39	2.34	2.30	2.27	2.25	2.21
	관산동	인구	36,711	36,505	35,891	35,052	34,065	33,659

	세대	16,589	16,708	16,620	16,439	16,258	16,194
	세대 당 인구	2.21	2.18	2.16	2.13	2.10	2.08
대덕동	인구	2,474	2,420	7,904	16,014	16,658	16,755
	세대	1,505	1,473	3,552	6,490	6,748	6,854
	세대 당 인구	1.64	1.64	2.23	2.47	2.47	2.44
성서2동	인구	11,522	11,343	10,982	10,740	10,412	10,359
	세대	4,829	4,839	4,765	4,688	4,616	4,605
	세대 당 인구	2.39	2.34	2.30	2.29	2.26	2.25
원신동	인구	23,720	23,609	23,287	22,890	22,533	22,329
	세대	9,501	9,540	9,453	9,402	9,350	9,306
	세대 당 인구	2.50	2.47	2.46	2.43	2.41	2.40
주교동	인구	15,053	14,463	11,402	10,961	10,594	10,457
	세대	7,283	7,171	5,653	5,446	5,336	5,308
	세대 당 인구	2.07	2.02	2.02	2.01	1.99	1.97
행신1동	인구	22,143	21,496	21,236	20,706	20,238	20,122
	세대	8,873	8,846	8,857	8,727	8,553	8,556
	세대 당 인구	2.5	2.43	2.4	2.37	2.37	2.35
행신2동	인구	32,404	31,715	30,900	30,379	29,791	29,654
	세대	13,172	13,177	13,056	13,125	13,089	13,119
	세대 당 인구	2.46	2.41	2.37	2.31	2.28	2.26
행신3동 *	인구	46,041	45,093	23,434	22,964	22,503	22,353
	세대	18,996	19,023	8,990	8,941	8,881	8,871
	세대 당 인구	2.42	2.37	2.61	2.57	2.53	2.52
화전동	인구	26,903	27,801	27,945	27,947	27,926	27,849
	세대	11,603	11,897	12,018	12,043	12,178	12,167
	세대 당 인구	2.32	2.34	2.33	2.32	2.29	2.29
화정1동	인구	38,097	37,403	36,666	35,999	35,241	35,190
	세대	16,113	16,178	15,986	15,855	15,753	15,824
	세대 당 인구	2.36	2.31	2.29	2.27	2.24	2.22
화정2동	인구	33,457	32,732	31,934	31,449	31,371	31,412
	세대	13,127	13,133	12,930	12,947	13,008	13,091
	세대 당	2.55	2.49	2.47	2.43	2.41	2.40

일 산 동 구 (8)	흥도동*	인구						
		인구	45,475	48,468	29,736	29,581	29,703	29,613
		세대	18,920	20,856	12,486	12,701	12,980	13,051
		세대 당 인구	2.4	2.32	2.38	2.33	2.29	2.27
	고봉동	인구	23,061	23,155	22,671	22,014	21,356	21,154
		세대	10,934	11,115	10,968	10,779	10,605	10,548
		세대 당 인구	2.11	2.08	2.07	2.04	2.01	2.01
	마두1동	인구	24,432	24,015	23,416	23,026	22,730	22,649
		세대	9,003	8,970	8,856	8,751	8,682	8,675
		세대 당 인구	2.71	2.68	2.64	2.63	2.62	2.61
마두2동	인구	16,621	16,245	15,751	15,557	15,409	15,290	
	세대	5,968	5,927	5,794	5,750	5,723	5,697	
	세대 당 인구	2.79	2.74	2.72	2.71	2.69	2.68	
백석1동	인구	30,869	30,310	29,577	29,048	28,608	28,558	
	세대	13,148	13,085	12,884	12,822	12,792	12,805	
	세대 당 인구	2.35	2.32	2.3	2.27	2.24	2.23	
장항1동	인구	10,848	11,399	11,114	10,863	16,694	16,746	
	세대	4,441	4,888	4,703	4,589	6,791	6,773	
	세대 당 인구	2.44	2.33	2.36	2.37	2.46	2.47	
장항2동	인구	26,826	27,085	26,756	26,531	26,612	26,659	
	세대	15,166	15,650	15,714	15,754	16,030	16,142	
	세대 당 인구	1.77	1.73	1.7	1.68	1.66	1.65	
정발산동	인구	23,699	23,357	22,643	21,917	21,473	21,383	
	세대	10,367	10,389	10,211	10,033	9,937	9,938	
	세대 당 인구	2.29	2.25	2.22	2.18	2.16	2.15	
풍산동	인구	39,180	38,677	37,772	37,162	36,727	36,623	
	세대	14,640	14,616	14,463	14,343	14,370	14,407	
	세대 당 인구	2.68	2.65	2.61	2.59	2.56	2.54	
일 산 서 구 (9)	대회동	인구	36,542	36,112	35,310	34,576	34,060	33,983
		세대	16,487	16,521	16,328	16,188	16,061	16,133
		세대 당 인구	2.22	2.19	2.16	2.14	2.12	2.11

	덕이동*	인구	-	-	31,286	30,777	30,799	30,841
		세대	-	-	11,795	11,688	11,766	11,816
		세대 당 인구	-	-	2.65	2.63	2.62	2.61
	송포동	인구	21,848	21,509	20,960	20,570	20,306	20,084
		세대	8,295	8,249	8,118	8,027	7,946	7,899
		세대 당 인구	2.63	2.61	2.58	2.56	2.56	2.54
	일산1동	인구	27,718	26,987	26,212	25,650	25,182	25,035
		세대	10,534	10,341	10,143	10,043	9,988	9,963
		세대 당 인구	2.63	2.61	2.58	2.55	2.52	2.51
	일산2동	인구	18,713	18,318	17,943	19,145	18,798	18,627
		세대	8,060	8,048	7,962	8,481	8,393	8,351
		세대 당 인구	2.32	2.28	2.25	2.26	2.24	2.23
	일산3동	인구	36,092	35,240	34,216	33,936	33,535	33,432
		세대	12,402	12,372	12,108	12,105	12,038	11,993
		세대 당 인구	2.91	2.85	2.83	2.8	2.79	2.79
	주엽1동	인구	28,127	27,856	27,238	26,840	26,294	26,176
		세대	10,844	11,083	11,005	10,969	10,923	10,945
		세대 당 인구	2.59	2.51	2.48	2.45	2.41	2.39
	주엽2동	인구	29,344	28,826	27,853	27,285	26,984	26,699
		세대	11,965	11,866	11,607	11,450	11,438	11,331
		세대 당 인구	2.45	2.43	2.4	2.38	2.36	2.36
	탄현1동*	인구	-	-	30,616	30,124	29,602	29,363
		세대	-	-	12,505	12,381	12,284	12,298
		세대 당 인구	-	-	2.45	2.43	2.41	2.39

(자료) '국가통계포털 (KOSIS)'의 '주민등록인구현황' 데이터 참고하여 저자 작성

* 행신3동은 2022년 행신3동과 행신4동으로 분동됨에 따라, 2022년 인구 및 세대가 급격히 감소; 흥도동은 2022년 삼송 2동 신설 시 일부가 삼송2동으로 편입됨에 따라 2022년 인구 및 세대가 급격히 감소; 덕이동(송산동이 덕이동과 가좌동으로 분동)과 탄현1동(탄현동이 탄현1동과 탄현2동으로 분동)은 2022년 분동을 통해 신설된 동으로서, 2022년부터 인구 및 세대 데이터 기재

** 굵은 글씨(Bold체)로 표시된 경우는 전년 대비 수치가 증가했음을 의미

2. 동별 취약계층

□ 65세 이상 고령인구

- 고양시 노후 동 청사 건물이 입지한 30개 동을 대상으로 2020~2025년 동안의 65세 이상 고령인구 수 및 비율의 변화를 분석한 결과, 도시개발사업 등을 통한 청년인구 유입, 행정구역 조정(분동) 등을 통한 인구 급감으로 인해 단기적으로 고령인구가 감소한 일부 동을 제외하고는 대부분 고령인구 수 및 비율이 지속적으로 증가하는 경향을 나타냄
 - 대덕동의 경우, 2021년 고령인구 수가 감소하고 2021~2023년 고령인구 비율이 감소하는 것으로 나타나는데, 이는 덕은 도시개발사업을 통한 원주민 이전 및 청년인구 유입의 결과임을 추측 가능함
 - 장항1동의 경우, 2020~2025년 고령인구 수는 지속적으로 증가하는 반면 2024년 고령인구 비율은 감소하는 것으로 나타나는데, 이는 장항 공공주택지구 개발사업을 통한 인구 유입의 결과임을 추측 가능함
 - 행신3동·홍도동·덕이동·탄현1동의 경우 행정구역 조정에 의해 기존 행정동이 분동되거나 동 신설이 이루어짐에 따라, 행신3동과 홍도동은 2022년을 기점으로 고령인구가 급격히 감소하고 덕이동과 탄현1동은 2022년 이후로 고령인구 데이터가 존재함
- 2025년 2월 기준, 고양시 노후 동 청사 건물이 입지한 30개의 동 중 65세 이상 고령인구가 가장 많은 곳은 관산동(8,918명), 가장 적은 곳은 대덕동(1,394명), 그리고 65세 이상 고령인구 비율이 가장 높은 곳과 낮은 곳 역시 각각 관산동(26.3%), 대덕동(8.4%)으로 확인됨

표 3-48 | 고양시 노후 동 청사(30개 동)별 65세 이상 고령인구 수의 변화

(단위: 명 & %)

행정구역		2020	2021	2022	2023	2024	2025.02	
덕양구 (13)	고양동	인구수	5,448	5,633	5,953	6,195	6,530	6,571
		비율**	17.9	18.9	20.4	21.8	23.5	23.8
	관산동	인구수	7,058	7,488	7,951	8,285	8,817	8,918
		비율	19.2	20.5	22.2	23.6	25.9	26.3
	대덕동	인구수	574	552	903	1,269	1,392	1,394
		비율	23.2	22.8	11.4	7.9	8.4	8.4
	성사2동	인구수	2,191	2,264	2,354	2,475	2,598	2,633
		비율	19.0	20.0	21.4	23.0	25.0	25.3
	원신동	인구수	3,086	3,291	3,547	3,730	4,026	4,058
		비율	13.0	13.9	15.2	16.3	17.9	18.1

	주교동	인구수	2,781	2,789	2,387	2,465	2,592	2,611
		비율	18.5	19.3	20.9	22.5	24.5	24.8
	행신1동	인구수	3,181	3,356	3,536	3,698	3,968	4,004
		비율	14.4	15.6	16.7	17.9	19.6	19.9
	행신2동	인구수	4,227	4,366	4,537	4,814	5,132	5,196
		비율	13.0	13.8	14.7	15.8	17.2	17.5
	행신3동 *	인구수	6,259	6,552	3,441	3,608	3,894	3,960
		비율	13.6	14.5	14.7	15.7	17.3	17.7
	화전동	인구수	2,891	3,070	3,264	3,381	3,519	3,563
		비율	10.7	11.0	11.7	12.1	12.6	12.8
	화정1동	인구수	5,793	6,020	6,333	6,641	6,900	6,981
		비율	15.2	16.1	17.3	18.4	19.6	19.8
	화정2동	인구수	4,056	4,217	4,404	4,678	4,975	5,026
		비율	12.1	12.9	13.8	14.9	15.9	16.0
	흥도동*	인구수	5,628	6,152	3,639	3,779	3,984	4,005
		비율	12.4	12.7	12.2	12.8	13.4	13.5
일 산 동 구 (8)	고봉동	인구수	4,004	4,271	4,506	4,761	5,116	5,177
		비율	17.4	18.4	19.9	21.6	24.0	24.4
	마두1동	인구수	2,955	3,047	3,188	3,366	3,635	3,680
		비율	12.1	12.7	13.6	14.6	16.0	16.2
	마두2동	인구수	2,218	2,252	2,287	2,415	2,551	2,552
		비율	13.3	13.9	14.5	15.5	16.6	16.6
	백석1동	인구수	3,542	3,730	3,973	4,279	4,584	4,632
		비율	11.5	12.3	13.4	14.7	16.0	16.2
	장항1동	인구수	1,084	1,152	1,165	1,270	1,442	1,455
		비율	10.0	10.1	10.5	11.7	8.6	8.7
	장항2동	인구수	3,051	3,233	3,429	3,762	4,028	4,069
		비율	11.4	11.9	12.8	14.2	15.1	15.3
	정발산동	인구수	3,453	3,636	3,850	4,017	4,204	4,265
		비율	14.6	15.6	17.0	18.3	19.6	19.9
	풍산동	인구수	4,763	5,095	5,392	5,802	6,332	6,429
		비율	12.2	13.2	14.3	15.6	17.2	17.5
일	대화동	인구수	4,447	4,689	4,994	5,237	5,614	5,722

산 서 구 (9)		비율	12.2	13.0	14.1	15.1	16.5	16.8
	덕이동*	인구수	-	-	3,883	4,191	4,543	4,635
		비율	-	-	12.4	13.6	14.8	15.0
	송포동	인구수	2,624	2,794	2,936	3,133	3,295	3,314
		비율	12.0	13.0	14.0	15.2	16.2	16.4
	일산1동	인구수	4,075	4,273	4,435	4,723	5,040	5,097
		비율	14.7	15.8	16.9	18.4	20.0	20.3
	일산2동	인구수	3,027	3,188	3,363	3,676	4,006	4,061
		비율	16.2	17.4	18.7	19.2	21.3	21.7
	일산3동	인구수	3,394	3,588	3,796	4,050	4,388	4,454
		비율	9.4	10.2	11.1	11.9	13.1	13.3
	주엽1동	인구수	4,290	4,543	4,756	5,048	5,266	5,288
		비율	15.3	16.3	17.5	18.8	20.0	20.2
	주엽2동	인구수	4,832	5,012	5,120	5,328	5,546	5,625
		비율	16.5	17.4	18.4	19.5	20.6	21.0
	탄현1동 *	인구수	-	-	3,676	3,890	4,230	4,300
		비율	-	-	12.0	12.9	14.3	14.6

(자료) 국가통계포털 (KOSIS)의 "주민등록인구현황" 데이터 참고하여 저자 작성

* 행신3동은 2022년 행신3동과 행신4동으로 분동됨에 따라, 2022년 65세 이상 고령인구가 급격히 감소; 흥도동은 2022년 삼송2동 신설 시 일부가 삼송2동으로 편입됨에 따라 2022년 65세 이상 고령인구가 급격히 감소; 덕이동(송산동이 덕이동과 가좌동으로 분동)과 탄현1동(탄현동이 탄현1동과 탄현2동으로 분동)은 2022년 분동을 통해 신설된 동으로서, 2022년부터 65세 이상 고령인구 데이터 기재

** "비율"의 경우, 동별 총 인구 대비 65세 이상 고령인구가 차지하는 비율을 의미

*** 굵은 글씨(Bold체)로 표시된 경우는 전년 대비 수치가 감소했음을 의미

□ 기초생활수급자

- 고양시 노후 동 청사 건물이 입지한 30개 동을 대상으로 2020~2025년 동안의 기초생활수급자 수의 변화를 분석한 결과, 일부 동에서 단기적인 증감이 관찰되기는 하나 대부분의 동에서는 전반적으로 기초생활수급자의 수가 증가하는 경향을 나타냄
 - 행신3동과 흥도동의 경우 2022년 행정구역 조정(분동, 편입)이 이루어짐에 따라, 2022년을 기점으로 기초생활수급자 수가 급격히 감소함
- 2025년 기준, 고양시 노후 동 청사 건물이 입지한 30개의 동 중 기초생활수급자의 수가 가장 많은 곳은 관산동(2,392명), 가장 적은 곳은 장항1동(132명), 그리고 동별 총 인구 대비 기초생활수급자 비율이 가장 높은 곳은 주교동(9.4%), 가장 낮은 곳은 장항1동(0.8%)으로 확인됨

표 3-49 | 고양시 노후 동 청사(30개 동)별 기초생활수급자 수의 변화

행정구역		2020	2021	2022	2023	2024	2025
덕양구 (13)	고양동	1,184	1,195	1,280	1,354	1,425	1,445
	관산동	1,706	1,827	1,959	2,080	2,279	2,392
	대덕동	100	97	169	274	275	284
	성사2동	211	235	229	256	280	304
	원신동	1,163	1,319	1,432	1,547	1,625	1,651
	주교동	1,191	1,189	886	882	936	980
	행신1동	560	612	648	667	667	678
	행신2동	435	512	529	619	657	710
	행신3동*	2,149	2,345	232	267	277	295
	화전동	792	831	871	966	1,048	1,084
	화정1동	852	902	914	941	995	1,006
	화정2동	415	448	474	556	538	543
	흥도동*	1,822	2,164	955	1,009	1,060	1,090
일산동구 (8)	고봉동	725	638	655	814	901	930
	마두1동	271	300	306	326	358	345
	마두2동	138	180	165	164	167	152
	백석1동	320	484	501	529	609	642
	장항1동	72	88	75	86	129	132
	장항2동	477	726	791	782	814	827
	정발산동	729	821	935	962	1,038	1,077

	풍산동	837	1,010	1,119	1,202	1,333	1,362
일산서구 (9)	대화동	915	1,076	1,011	1,046	1,186	1,284
	덕이동	683	851	926	1,106	1,236	1,394
	송포동	-	-	-	-	486	419
	일산1동	588	611	586	580	634	640
	일산2동	762	810	828	854	882	896
	일산3동	255	240	224	276	318	346
	주엽1동	489	499	484	515	474	537
	주엽2동	1,356	1,354	1,277	1,237	1,271	1,244
	탄현1동	639	688	496	551	632	656

〈자료〉 '고양시 3개 구 44개 동별로 구축된 동 청사 데이터' 참고하여 저자 작성

* 행신3동은 2022년 행신3동과 행신4동으로 분동됨에 따라, 2022년 기초생활수급자가 급격히 감소; 흥도동은 2022년 삼송2동 신설 시 일부가 삼송2동으로 편입됨에 따라 2022년 기초생활수급자가 급격히 감소

** 굵은 글씨(Bold체)로 표시된 경우는 전년 대비 수치가 감소했음을 의미

□ 등록장애인

- 2025년 기준, 고양시 노후 동 청사 건물이 입지한 30개의 동 중 등록장애인의 수가 가장 많은 곳은 고봉동(1,646명), 가장 적은 곳은 고양동(24명), 그리고 동별 총 인구 대비 등록장애인 비율이 가장 높은 곳과 낮은 곳 역시 각각 고봉동(7.8%), 고양동(0.09%)으로 확인됨
- 행신3동과 흥도동의 경우 2022년 행정구역 조정(분동, 편입)이 이루어짐에 따라, 2022년을 기점으로 등록장애인 수가 급격히 감소함

표 3-50 | 고양시 노후 동 청사(30개 동)별 등록장애인 수의 변화

행정구역		2020	2021	2022	2023	2024	2025
덕양구 (13)	고양동	57	47	65	52	52	24
	관산동	91	71	77	76	72	42
	대덕동	159	161	182	379	385	389
	성사2동	516	514	516	516	513	515
	원신동	938	953	941	919	915	911
	주교동	901	878	763	672	653	656
	행신1동	909	927	915	873	841	840
	행신2동	898	932	964	1,001	1,046	1,063
	행신3동*	1,949	1,912	784	778	755	758
	화전동	1,025	1,013	993	986	946	941
	화정1동	1,372	1,390	1,389	1,383	1,343	1,320
화정2동	977	981	983	976	983	970	
흥도동*	1,864	1,932	1,098	1,074	1,050	1,049	
일산동구 (8)	고봉동	1,441	1,489	1,535	1,584	1,629	1,646
	마두1동	698	687	696	676	660	660
	마두2동	486	491	470	460	465	447
	백석1동	320	484	501	529	609	642
	장항1동	304	305	288	285	347	348
	장항2동	749	752	766	778	771	768
	정발산동	757	767	794	777	768	773
일산서구 (9)	풍산동	1,497	1,484	1,468	1,465	1,475	1,501
	대화동	1,242	1,270	1,219	1,189	1,230	1,227
	덕이동	1,054	1,052	1,033	1,040	1,049	1,031
	송포동	-	-	-	-	679	642
	일산1동	1,132	1,125	1,105	1,102	1,103	1,089
	일산2동	912	894	904	911	918	904
	일산3동	889	874	836	872	869	880
	주엽1동	880	866	871	886	868	876
	주엽2동	1,463	1,435	1,368	1,345	1,300	1,268
탄현1동	2,591	2,556	1,350	1,384	1,424	1,429	

〈자료〉 '고양시 3개 구 44개 동별로 구축된 동 청사 데이터' 참고하여 저자 작성

* 행신3동은 2022년 행신3동과 행신4동으로 분동됨에 따라, 2022년 기초생활수급자가 급격히 감소; 흥도동은 2022년 삼송2동 신설 시 일부가 삼송2동으로 편입됨에 따라 2022년 기초생활수급자가 급격히 감소

3. 동 청사별 운영

□ 공무원 수 및 민원처리 건수

- 고양시 노후 동 청사 건물이 입지한 30개 동을 대상으로 2020~2025년 동안의 총 공무원 및 민원처리 담당 공무원 수, 민원처리 건수의 변화를 분석한 결과, 일부 동에서 단기적인 증감이 관찰되기는 하지만 전반적으로 총 공무원 및 민원처리 담당 공무원 수는 증가하는 경향을 나타냄
 - 민원처리 건수의 경우, 동별로 연도에 따른 변화 폭이 차이가 크게 나타남
- 2025년 5월 기준, 고양시 노후 동 청사 건물이 입지한 30개의 동 중 총 공무원 수가 가장 많은 곳은 풍산동(27명), 가장 적은 곳은 대덕동·성사2동·마두2동(각 12명), 그리고 민원처리 담당 공무원 수가 가장 많은 곳은 주엽1동(16명), 가장 적은 곳은 마두2동·장항1동(3명)으로 확인됨
 - 민원처리 건수가 가장 많은 곳은 주엽1동(65,932건), 가장 적은 곳은 고봉동(8,600건)으로 확인됨

표 3-51 | 고양시 노후 동 청사(30개 동)별 총 공무원 및 민원처리 담당 공무원 수, 민원처리 건수의 변화

행정구역		2020	2021	2022	2023	2024	2025.05	
덕양구 (13)	고양동	총 공무원	18	18	21	22	22	21
		민원처리 담당	5	5	5	5	5	5
		민원처리 건수*	30,292	28,860	27,650	26,454	28,050	22,334
	관산동	총 공무원	16	24	24	24	24	23
		민원처리 담당	10	14	16	16	16	15
		민원처리 건수	78,673	83,403	70,241	66,973	64,335	39,148
	대덕동	총 공무원	9	10	12	12	12	12
		민원처리 담당	4	4	5	5	5	5
		민원처리 건수	17,979	19,046	24,133	30,250	29,087	16,453
	성사2동	총 공무원	10	11	11	12	13	12
		민원처리 담당	5	5	5	6	7	7
		민원처리 건수	36,689	36,530	34,340	30,929	33,476	22,967
원신동	총 공무원	14	13	18	19	20	19	
	민원처리 담당	3	3	4	4	4	4	
	민원처리 건수	43,071	46,916	48,847	45,889	47,090	23,860	
주교동	총 공무원	14	14	15	15	15	14	
	민원처리 담당	6	6	6	7	6	6	
	민원처리 건수	55,595	50,556	55,773	32,039	33,208	18,337	

일 산 동 구 (8)	행신1동	총 공무원	12	14	13	16	16	15
		민원처리 담당	5	5	6	7	7	7
		민원처리 건수	57,586	57,494	54,839	53,579	47,794	23,292
	행신2동	총 공무원	18	17	18	20	20	18
		민원처리 담당	10	10	10	12	12	10
		민원처리 건수	101,483	95,502	84,060	77,369	77,125	45,816
	행신3동	총 공무원	25	25	15	15	15	13
		민원처리 담당	10	10	6	6	6	6
		민원처리 건수	61,426	51,371	34,083	32,791	29,951	17,028
	화전동	총 공무원	15	14	16	18	20	19
		민원처리 담당	7	6	7	8	9	8
		민원처리 건수	21,553	19,850	22,174	25,301	31,351	17,041
	화정1동	총 공무원	16	14	16	18	19	18
		민원처리 담당	5	4	4	5	5	5
		민원처리 건수	74,205	74,233	73,943	74,301	74,525	42,070
	화정2동	총 공무원	15	16	16	16	16	14
		민원처리 담당	9	9	10	10	12	9
		민원처리 건수	102,064	100,085	94,467	95,288	100,034	61,042
	흥도동	총 공무원	17	23	20	20	20	18
		민원처리 담당	9	10	8	9	9	7
		민원처리 건수	78,873	86,347	57,030	46,996	47,675	26,848
고봉동	총 공무원	13	15	18	19	19	18	
	민원처리 담당	4	5	6	8	7	8	
	민원처리 건수	18,600	18,700	18,700	18,860	18,900	8,600	
마두1동	총 공무원	13	13	14	14	15	15	
	민원처리 담당	4	4	4	4	4	4	
	민원처리 건수	58,207	53,035	49,987	42,446	43,349	16,520	
마두2동	총 공무원	11	12	11	12	13	12	
	민원처리 담당	3	3	3	3	3	3	
	민원처리 건수	39,539	35,840	32,907	30,454	28,577	10,802	
백석1동	총 공무원	14	14	16	17	18	16	
	민원처리 담당	5	4	5	6	5	4	
	민원처리 건수	66,653	67,945	60,142	114,254	55,647	18,887	
장항1동	총 공무원	10	11	13	12	14	13	
	민원처리 담당	3	3	4	3	3	3	
	민원처리 건수	39,614	41,074	39,310	37,142	40,620	13,389	
장항2동	총 공무원	15	15	17	19	22	22	
	민원처리 담당	7	7	8	9	9	8	
	민원처리 건수	103,952	103,082	103,570	95,913	142,968	19,503	

정발산동	총 공무원	13	12	14	15	18	17
	민원처리 담당	4	4	4	4	5	4
	민원처리 건수	68,880	64,102	54,127	49,432	52,045	19,489
풍산동	총 공무원	17	24	29	30	28	27
	민원처리 담당	9	9	8	10	9	8
	민원처리 건수	88,640	88,804	73,534	74,010	75,811	27,669
대화동	총 공무원	16	17	18	19	20	19
	민원처리 담당	4	5	5	5	5	4
	민원처리 건수	67,125	60,379	50,613	49,201	46,184	58,348
덕이동	총 공무원	19	20	19	19	19	19
	민원처리 담당	10	10	7	8	8	8
	민원처리 건수	92,979	79,808	60,306	55,590	58,711	38,638
송포동	총 공무원	13	15	16	15	16	15
	민원처리 담당	6	6	7	7	7	7
	민원처리 건수	46,269	48,939	41,859	34,693	59,311	28,912
일산1동	총 공무원	13	14	15	16	16	15
	민원처리 담당	4	4	4	4	4	4
	민원처리 건수	63,269	54,480	47,187	44,830	43,931	19,882
일산2동	총 공무원	14	16	16	19	18	18
	민원처리 담당	6	8	8	9	8	8
	민원처리 건수	87,615	83,046	65,818	70,767	71,193	30,305
일산3동	총 공무원	14	13	14	16	16	15
	민원처리 담당	7	7	7	8	8	7
	민원처리 건수	34,957	36,510	35,121	33,592	34,692	21,461
주엽1동	총 공무원	17	19	17	18	19	19
	민원처리 담당	13	15	14	15	16	16
	민원처리 건수	130,474	121,217	102,789	97,941	109,208	65,932
주엽2동	총 공무원	21	21	21	21	21	20
	민원처리 담당	4	4	4	4	5	5
	민원처리 건수	55,621	55,208	52,650	54,161	52,663	38,035
탄현1동	총 공무원	19	26	20	20	19	19
	민원처리 담당	7	7	5	5	5	5
	민원처리 건수	110,560	108,732	95,408	56,650	64,185	31,690

〈자료〉 '고양시 3개 구 44개 동별로 구축된 동 청사 데이터' 참고하여 저자 작성

* 민원처리 건수의 경우, 서류발급, 현장방문 등 동 청사별로 파악 가능한 모든 종류의 민원 수를 합한 수치로, 명확한 기준은 부재함을 감안

□ 주민자치 프로그램

○ 2025년 5월 기준, 고양시 노후 동 청사 건물이 입지한 30개의 동을 대상으로 행정복지센터 내 운영 중인 주민자치 프로그램(문화강좌) 수를 분석한 결과, 프로그램 수가 가장 많은 곳은 송포동(62개), 가장 적은 곳은 장항1동(2개)으로 확인됨

- 동 청사 연면적의 평균은 1,084.7㎡로, 송포동은 1,163.46㎡, 장항1동은 762.13㎡에 해당함

- 동 청사 내 주민편의공간 면적의 평균은 217.82㎡로, 송포동은 370.49㎡, 장항1동은 105.84㎡에 해당함

- 동 청사 연면적 대비 주민편의공간 면적 비율의 평균은 19.9%로, 송포동은 31.84%, 장항1동은 13.89%에 해당함

※ 운영 중인 주민자치 프로그램이 없다고 기재한 고양동·관산동·대덕동은 제외함

표 3-52 | 고양시 노후 동 청사(30개 동)별 운영 중인 주민자치 프로그램(문화강좌) (2025.05)

행정구역	연면적 (㎡)*	주민편의공간 면적 (㎡)	주민편의공간 비율 (%)	주민자치 프로그램 수 (개)**	
덕양구 (13)	고양동	846.11	190.38	22.5	-
	관산동	1641.33	459.6	28	-
	대덕동	712.07	0	-	-
	성사2동	776.11	103.12	13.29	24
	원신동	847.54	23.93	2.82	30
	주교동	1,180.52	124.59	10.55	16
	행신1동	876.42	217.98	24.87	26
	행신2동	1,023.07	280	27.37	34
	행신3동	999.2	120.45	12.05	23
	화전동	981.31	78.72	8.02	8
	화정1동	1,092.56	371.25	33.98	29
	화정2동	1,154.09	211.02	18.28	49
	흥도동	1,447.8	34.5	2.38	6
일산동구 (8)	고봉동	999.91	65.88	6.59	5
	마두1동	1,322.22	0	-	22
	마두2동	999.44	362.25	36.25	26
	백석1동	683.56	48.75	7.13	19
	장항1동	762.13	105.84	13.89	2

	장항2동	1,238.34	334.05	26.98	42
	정발산동	997.02	249.9	25.06	53
	풍산동	1,509.55	59	3.91	55
일 산 서 구 (9)	대화동	994.43	375.7	37.78	28
	덕이동	1,281.31	129.48	10.11	20
	송포동	1,163.46	370.49	31.84	62
	일산1동	1,291.08	283.09	21.93	60
	일산2동	1,149.41	316.22	27.51	40
	일산3동	1,023.04	393	38.41	36
	주엽1동	1,289.7	306.48	23.76	61
	주엽2동	1,259.41	306.39	24.33	45
	탄현1동	998.83	176.9	17.71	43

(자료) '고양시 3개 구 44개 동별로 구축된 동 청사 데이터' 및 '정광진 외 (2022)' 참고하여 저자 작성

* "연면적"의 경우, 청사가 다수의 건물 동으로 구성될 때는 "건축물대장 총괄표제부" 상의 수치 기입

** 주민자치 프로그램 수의 경우, 각 행정복지센터 내에서 운영 중인 문화강좌 수를 의미하며, 동일 강좌일지라도 급수(예, 초급·중급·고급) 또는 요일 및 시간대 등이 다른 경우에는 별도 강좌로 집계 (동별로 파악하여 제공한 자료를 활용)

제4장 동 청사 정비 우선순위 분석

제1절 동 청사 정비 우선순위 평가지표

제2절 평가지표 가중치 산정을 위한 AHP 설문

제3절 복합정비지수 기반 동 청사 정비 우선순위 도출

제1절 동 청사 정비 우선순위 평가지표

1. 노후 동 청사 정비 우선순위 평가를 위한 지표 선정

□ 평가지표 검토

- 고양시 노후 동 청사 건물(준공 후 20년 이상 경과) 30개를 대상으로 정비 우선순위를 평가함에 있어 활용 가능한 지표를 도시·건축적 및 인구·사회적 특성으로 구분하여 검토함
 - 도시·건축적 특성의 경우, 건물 노후도, 건물 규모, 공간 유형별 규모, 시설 및 안전, 접근성, 공간 확장 가능성, 복합화 가능성과 관련된 지표들로 구성됨
 - 인구·사회적 특성의 경우, 인구 및 세대, 취약계층, 동 청사 운영과 관련된 지표들로 구성됨
 - 동 청사의 도시·건축적 및 인구·사회적 특성과 관련된 지표들 중 정비 우선순위 평가 시 활용 가능한 지표를 객관성·타당성·일관성·현실성·정책적 부합성의 기준을 적용하여 선정함
 - 객관성의 측면에서, 선정 지표는 정량적으로 측정 가능한 데이터를 기반으로 해야 하며, 주관적 판단을 최소화해야 함
 - 타당성의 측면에서, 선정 지표는 동 청사 정비 목적(안전성 확보, 공간 확장, 기능성 개선, 행정 효율성 향상 등)을 직접적으로 설명하거나 예측할 수 있어야 함
 - 일관성(비교 가능성)의 측면에서, 선정 지표의 산정 방식과 단위가 표준화되어 동일한 기준으로 청사 간 비교가 가능해야 함
 - 현실성(자료 접근성)의 측면에서, 선정 지표의 값 산정에 필요한 자료를 현장에서 실제 평가 수행이 가능한 수준으로 용이하게 수집할 수 있어야 함
 - 정책적 부합성의 측면에서, 선정 지표는 관련 법제도 및 상위 계획과의 정합성을 유지해야 함
- ※ 추후 실질적인 동 청사 정비사업의 시행 시에는 동 청사별 제반 여건(인구, 건물, 부지, 프로그램, 생활SOC 입지 등) 뿐만 아니라 주민·직원 수요 특성, 파급효과, 재원조달 계획 등을 추가로 고려하여 우선순위를 유연하게 조정 가능함

표 4-1 | 고양시 노후 동 청사의 정비 우선순위 평가 시 활용 가능 지표

구분		지표	활용 여부
도시·건축적 특성	건물 노후도	건물 준공 후 경과연수	0
		건물 증축 후 경과연수	0
	건물 규모	건물 연면적	0
		건물 대지면적	
		건물 층수	
		건물 용적율	
		건물 건폐율	
	공간 유형별 규모	공간 유형별 면적 및 비율	0
	시설 및 안전	주차면 수	
		승강기 유무	
		내진설계 적용 여부	0
		정기안전점검 실시 여부	0
	접근성	도보 거리 600m 및 900m 등시선 내 면적 및 인구 비율	
		도보 거리 900m 이내 버스정류장의 평균·최소·최대 거리	
공간 확장 가능성	건물 허용 용적율 (추가 확보 가능 연면적)	0	
	활용 가능 인접 부지 (시유지)	0	
복합화 가능성	반경 600m 및 900m 내 주요 생활SOC		
인구·사회적 특성	인구 및 세대	주민등록인구 수	0
		주민등록세대 수	
	취약계층	65세 이상 고령인구 수	0
		기초생활수급자 수	0
		등록장애인 수	0
	동 청사 운영	총 공무원 수	
		민원처리 담당 공무원 수	0
		민원처리 건수	0
		주민자치 프로그램(문화강좌) 수	

〈자료〉 저자 작성

□ 선정 평가지표

- 고양시 노후 동 청사 건물(준공 후 20년 이상 경과) 30개를 대상으로 정비 우선순위를 평가하기 위해 평가 영역·항목·지표를 설정함
 - 평가 영역의 경우, (1) 건축적 특성, (2) 공간적 효율성, (3) 인구·사회적 수요의 3개 영역으로 구성됨
 - 평가 항목의 경우, (1-1) 건물 안전성, (1-2) 건물 노후도, (1-3) 개발 용이성, (2-1) 공간 규모, (2-2) 공간 협소도, (3-1) 지역 인구, (3-2) 취약 계층, (3-3) 행정 서비스의 8개 항목으로 구성됨
 - 평가 지표의 경우, (1-1-1) 건물 내진설계 적용 여부, (1-1-2) 정기안전점검 실시 여부, (1-2-1) 건물 준공 후 경과연수, (1-2-2) 건물 증축 후 경과연수, (1-3-1) 추가 확보 가능 연면적, (1-3-2) 활용 가능 인접부지 여부, (2-1-1) 건물 연면적, (2-1-2) 인구 천 명당 건물 연면적, (2-2-1) 직원 1인당 사무공간 면적, (2-2-2) 주민 1인당 주민편의공간 면적, (3-1-1) 총 인구 수, (3-1-2) 2022~2025년 인구 증감율, (3-2-1) 65세 이상 고령인구 수 대비 민원공간, (3-2-2) 기초생활수급자 수 대비 민원공간, (3-2-3) 등록장애인 수 대비 민원공간, (3-3-1) 민원당당 공무원 1인당 민원처리 건수의 16개 지표로 구성됨
- ※ 고양시 동 청사 정비계획 수립 시 정비의 우선순위를 판단하기 위한 종합지수를 (가칭)복합정비지수로 명명함

표 4-2 | 고양시 노후 동 청사의 정비 우선순위 평가를 위한 영역·항목·지표 정의

영역	항목	지표	의미	기준 시점	산정 방식	정비 우선순위의 관계	비고
건축적 특성 (동 청사 건물의 물리적 속성과	건물 안전성	건물 내진설계 적용 여부	재난·재해에 대한 건물 취약 정도	2025.05	건축물대장 상 내진설계 적용 여부 확인	내진설계 X → 우선순위 ▲	
		정기안전점검 실시 여부	건물의 붕괴·진도 등 물리적·기능적 결함	2025.05	각 구·동별 담당지를 통해 확인	안전점검 X → 우선순위 ▲	* 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 근거하여 '정기안전점검'을 실시하며, 해당 법 시행령에 따르면 준공 후 15년이 경과된 시설물

관계된 지표)	건물 노후도	건물 준공 후 경과연수	건물의 연식과 구조적 상태	2025	2025	= 2025년 - 준공연도	경과연수 ▲ → 우선순위 ▲	로서 연면적 1천㎡ 이상인 공공업무 시설은 제3종시설물의 범위에 포함 되어 정기안전점검의 대상이 됨 * 고양시 등 경사 건물 중 일부만 제 3종시설물로 지정되어 정기안전점검 을 받았으며 그 결과가 모두 B등급인 상태로, 본 연구에서는 면적이준은 충족하나 제3종시설물로 지정되지 않은 경우 또는 면적이준을 충족하지 못하는 경우 등 정기안전점검 대상이 되지 않은 건물이 정비 우선순위가 높다고 판단함
		건물 증축 후 경과연수	건물 증축 여부 및 시기	2025	2025	= 2025년 - 증축연도	경과연수 ▲ → 우선순위 ▲	
		추가 확보 가능 연면적	건물 확장 가능성	2025	2025	= (필지별 허용용적률 x 대지면적 ÷ 100) - 용적률 산정용 연면적	면적 ▲ → 우선순위 ▲	
		개발용이성	활용 가능 인접부지 여부	2025	2025	인접 국·공유지의 지목·면적·소유관계 확인	부지(시유지) O → 우선순위 ▲	
	공간적 효율성	공간 규모	건물 연면적	활용 가능 공간 규모	2025	2025	건축물대상 상 연면적 확인	면적 ▼ → 우선순위 ▲
			공공연수	건물 연면적	2025	2025	건축물대상 상 연면적 확인	면적 ▼ → 우선순위 ▲

(동 청사 내부공간 활용의 효율성과 연계된 지표)	공간 협소도	인구 천 명당 건물 연면적	인구 대비 공간 규모	2025	$\frac{\text{건물 연면적}}{\text{동별 주민등록인구 수}} \times 1,000$	면적 ▼ → 우선순위 ▲
		직원 1인당 사무공간 면적	사무공간의 활용도	2022, 2025	$\text{사무공간 면적} \div \text{동별 직원 수}$	면적 ▼ → 우선순위 ▲
지역 인구	공인 협소도	주민 1인당 주민편의공간 면적	주민편의공간의 활용도	2022, 2025	$\frac{\text{주민편의공간 면적}}{\text{동별 주민등록인구 수}}$	면적 ▼ → 우선순위 ▲
		총 인구 수	총 인구 규모	2025	동별 주민등록인구 수 확인	인구 수 ▲ → 우선순위 ▲
	지역 인구	2022~2025년 인구 증감율	이용자 수의 증감	2022~2025	$\frac{(2025년\ 인구 - 2022년\ 인구)}{2022년\ 인구} \times 100$	증가율 ▲ → 우선순위 ▲
		고령인구(65세 이상) 수 대비 민원공간	고령인구 수용 정도	2025	$\frac{\text{민원공간 면적}}{\text{동별 고령인구 수}}$	면적 ▼ → 우선순위 ▲
(동 청사의 공간·기능에 대한 수요와 연계된 지표)	취약 계층	기초생활수급자 수 대비 민원공간	기초생활수급자 수용 정도	2025	$\frac{\text{민원공간 면적}}{\text{동별 기초생활수급자 수}}$	면적 ▼ → 우선순위 ▲
		등록장애인 수 대비 민원공간	장애인 수용 정도	2025	$\frac{\text{민원공간 면적}}{\text{동별 등록장애인 수}}$	면적 ▼ → 우선순위 ▲
(자료) 저자 작성	행정서비스	민원담당 공무원 1인당 민원처리 건수	행정서비스 이용도	2025	$\frac{\text{민원처리 건수}}{\text{동별 민원담당 공무원 수}}$	건수 ▲ → 우선순위 ▲
						* 민원처리 건수의 경우, 서류발급/현장방문 등 동 청사별로 파악 가능한 모든 종류의 민원 수를 합한 수치로, 명확한 집계 기준은 부재함

제2절 평가지표 가중치 산정을 위한 AHP 설문

1. AHP 설문

□ 계층화분석법 (Analytic Hierarchy Process, AHP)

○ 계층화분석법 (AHP)은 다기준 의사결정 문제를 계층적으로 분류한 후 요소 간의 쌍대비교를 통해 상대적 중요도를 정량화함으로써 가중치 산정 등 최적의 대안을 선택하는 구조화된 의사결정 기법임

- 계층화분석법은 사티(Thomas L. Saaty)에 의해 1970년대 초에 개발되었으며, 정성적 판단을 수치화하고 논리적 일관성을 검증할 수 있도록 설계됨

- AHP 분석 과정은 크게 여섯 단계로 진행됨

- 첫째, 해결할 문제와 목표를 명확히 정의함
- 둘째, 목표(Goal), 기준(Criteria), 하위기준(Sub-criteria), 대안(Alternatives)으로 구성되는 계층 구조를 설정함
- 셋째, 동일한 계층 내 요소들을 쌍대비교(Pairwise comparison) 하여 상대적 중요도를 평가함 (이때, 1~9점 척도를 사용하여 한 요소가 다른 요소보다 얼마나 중요한지를 판단)
- 넷째, 비교 결과를 바탕으로 각 요소의 가중치를 계산함
- 다섯째, 일관성 비율(Consistency Ratio, CR)을 통해 응답자의 판단이 논리적으로 일관된 지를 검증함
- 여섯째, 각 대안의 종합 가중치를 계산하여 최종 우선순위를 도출하고 대안을 선택함

□ 전문가 대상 AHP 설문

○ 고양시 노후 동 청사 정비 우선순위 판단을 위한 복합정비지수 개발 시 활용된 지표들의 가중치를 도출하기 위해 17명의 전문가를 대상으로 AHP 설문을 수행함

- AHP 설문지는 온라인 시스템(클라우드 사회과학연구 자동화, <https://ssra.or.kr>)을 통해 작성되었으며, 설문 역시 온라인 주소(링크) 전달 및 접속을 통해 진행됨

※ “클라우드 사회과학연구 자동화”는 클라우드 기반의 소프트웨어를 활용해 사회과학 연구(설문지 작성, 자료수집, 통계분석 등)를 자동화-통합 지원하는 시스템을 의미함

- 설문조사는 전문가 17명을 대상으로 9/17~9/24의 약 일주일의 기간 동안 진행됨

• 17명의 전문가에는 도시 및 건축 분야의 교수, 연구원, 건축사, 공무원 등이 포함됨

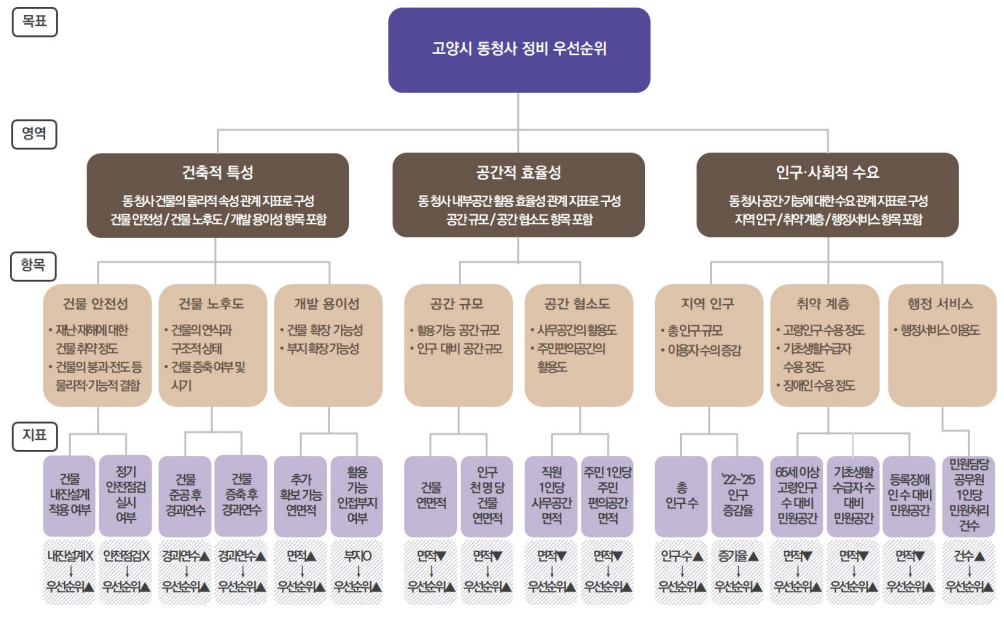
- 쌍대비교 시 9점 척도를 사용하여 상대적 중요도를 평가함

2. 지표별 가중치 산정

□ AHP 계층 구조

- 동 청사 정비 우선순위 평가 시 복합정비지수의 도출을 위해 선정된 16개 지표를 3개 영역과 8개 항목으로 구조화 함

그림 4-1 | 동 청사 정비 우선순위 판단을 위한 AHP의 계층도



〈자료〉 저자 작성

□ AHP를 통한 가중치 산출

- AHP를 통한 평가자(전문가)별 쌍대비교 응답값을 기하평균(Geometric Mean) 방식으로 평균을 내어 평가지표별 중요도(가중치)를 산출함
- AHP 설문지의 응답자가 일관성을 가지고 평가에 임했는지 확인하기 위해 일관성 비율(CR, Consistency Ratio)을 통해 신뢰성을 검증함
 - 일관성 비율은 일관성 지수(CI, Consistency Index)를 임의 지수(RI, Random Index)로 나눈 값을 의미함
 - 일관성 비율이 0.1 미만일 경우 합리적인 일관성을 갖는 것으로, 0.1 이상 0.2 미만일 경우 용납 가능한 수준의 일관성을 갖는 것으로 판단함

- 본 연구에서는 AHP 설문에 참여한 17명 전문가의 응답값을 기하평균을 통해 합산하여 전체 가중치를 산정하였으며, 17명 모두 일관성 비율이 0.2 미만을 기록하여 설문결과가 신뢰도를 가진다고 판단함

제3절 복합정비지수 기반 동 청사 정비 우선순위 도출

1. 복합정비지수

□ 동별 지표값

- 고양시 노후 동 청사 건물 30개를 대상으로 정비 우선순위를 평가하기 위한 지표 16개에 대한 지표값을 산출함

□ 지표값의 정규화

- 정비 우선순위 평가지표 16개에 대한 지표값의 경우 수치의 크기·범위·단위 등이 상이하기에 데이터 전처리 과정, 즉 정규화(Normalization)를 통해 각 지표들이 동일한 척도에서 비교 가능하도록 전환함
 - 정규화 과정을 통해 변수 간 중요도의 왜곡을 줄임으로써 특정 변수만 모델에 영향을 주는 편향을 방지함
 - 정규화에서 가장 일반적인 방법은 최소-최대 정규화(Min-Max Scaling)로, 각 지표값을 0~1 범위로 변환함
 - 데이터의 최솟값과 최댓값을 이용해 모든 값을 선형적으로 조정함

표 4-4 | 최소-최대 정규화(Min-Max Scaling)의 공식

정방향	역방향
<ul style="list-style-type: none">• 지표값이 클수록 우선순위가 높아지는 경우 $x' = \frac{x - \min(X)}{\max(X) - \min(X)}$	<ul style="list-style-type: none">• 지표값이 작을수록 우선순위가 높아지는 경우 $x' = \frac{\max(X) - x}{\max(X) - \min(X)}$
* x는 원본 데이터 값, min(X)는 최솟값, max(X)는 최댓값, x'는 정규화된 값을 의미함	

〈자료〉 저자 작성

□ 복합정비지수

- 동 청사별로 16개 평가지표의 정규화된 지표값에 각각의 가중치를 곱한 후 합산하여 복합 정비지수를 도출함
 - ※ [복합정비지수] = (평가지표 1 x 가중치 1) + ... + (평가지표 16 x 가중치 16)

2. 동 청사 정비 우선순위

□ 복합정비지수에 기반한 동 청사 정비 우선순위 평가

- 고양시 노후 동 청사 건물 30개를 대상으로 3개의 평가영역, 8개의 평가항목, 16개의 평가지표를 통해 도출된 복합정비지수에 기반하여 정비 우선순위를 판단함
- 복합정비지수 값 상위 1~5위의 경우, 1위는 백석1동, 2위는 행신2동, 3위는 대화동, 4위는 원신동, 5위는 고양동이 차지함
- 복합정비지수를 건축적 특성, 공간적 효율성, 인구·사회적 수요의 3개의 평가영역으로 구분한 후 각 영역의 지수값을 기반으로 동별 우선순위를 도출함
 - 건축적 특성 평가영역의 경우, 지수값 상위 1~5위는 순서대로 행신2동(1위), 백석1동(2위), 고양동(3위), 성사2동(4위), 송포동(5위)이 해당함
 - 공간적 효율성 평가영역의 경우, 지수값 상위 1~5위는 순서대로 백석1동(1위), 원신동(2위), 화전동(3위), 대덕동(4위), 고양동(5위)이 해당함
 - 인구·사회적 수요 평가영역의 경우, 지수값 상위 1~5위는 순서대로 대화동(1위), 화정1동(2위), 주엽2동(3위), 화정2동(4위), 풍산동(5위)이 해당함
- ※ 평가영역별로 동별 우선순위가 상이한 점을 고려할 때, 향후 동 청사 정비 시행 시 정비 목적 및 방향에 따라 복합정비지수 값에 기반한 우선순위 뿐만 아니라 영역별 지수값에 기반한 우선순위도 고려해야 할 것으로 판단됨

표 4-8 | 복합정비지수에 기반한 동 청사 정비 우선순위

행정구역	평가영역			복합정비지수 값	
	건축적 특성 (가중치 0.38)	공간적 효율성 (가중치 0.32)	인구·사회적 수요 (가중치 0.30)		
덕양구 (13)	고양동	3 (0.3117)	5 (0.2543)	21 (0.1249)	5 (0.6908)
	관산동	11 (0.2488)	25 (0.1565)	10 (0.1517)	15 (0.5570)
	대덕동	6 (0.2798)	4 (0.2560)	17 (0.1379)	6 (0.6738)
	성사2동	4 (0.2941)	26 (0.1515)	28 (0.0877)	18 (0.5333)
	원신동	9 (0.2677)	2 (0.2829)	9 (0.1520)	4 (0.7026)
	주교동	30 (0.0440)	30 (0.0924)	29 (0.0865)	30 (0.2229)
	행신1동	7 (0.2786)	16 (0.2077)	23 (0.1210)	9 (0.6074)
	행신2동	1 (0.3277)	10 (0.2309)	6 (0.1630)	2 (0.7217)

	행신3동	15 (0.2205)	17 (0.2075)	20 (0.1280)	16 (0.5561)
	화전동	16 (0.2088)	3 (0.2577)	27 (0.1010)	13 (0.5674)
	화정1동	21 (0.1702)	13 (0.2243)	2 (0.1864)	12 (0.5809)
	화정2동	27 (0.0882)	18 (0.2055)	4 (0.1696)	25 (0.4633)
	흥도동	13 (0.2383)	15 (0.2090)	13 (0.1470)	10 (0.5943)
일산동구 (8)	고봉동	24 (0.1545)	9 (0.2311)	24 (0.1201)	23 (0.5058)
	마두1동	17 (0.1891)	8 (0.2413)	19 (0.1293)	14 (0.5597)
	마두2동	18 (0.1804)	29 (0.1054)	26 (0.1030)	28 (0.3887)
	백석1동	2 (0.3261)	1 (0.2850)	8 (0.1547)	1 (0.7657)
	장항1동	8 (0.2709)	12 (0.2276)	30 (0.0857)	11 (0.5842)
	장항2동	29 (0.0621)	22 (0.1944)	18 (0.1342)	27 (0.3906)
	정발산동	20 (0.1767)	20 (0.1994)	16 (0.1380)	20 (0.5141)
	풍산동	14 (0.2222)	6 (0.2506)	5 (0.1662)	8 (0.6390)
일산서구 (9)	대화동	10 (0.2558)	11 (0.2292)	1 (0.2279)	3 (0.7128)
	덕이동	25 (0.1362)	14 (0.2232)	11 (0.1503)	22 (0.5097)
	송포동	5 (0.2929)	28 (0.1258)	22 (0.1223)	17 (0.5409)
	일산1동	23 (0.1568)	24 (0.1639)	14 (0.1430)	24 (0.4636)
	일산2동	26 (0.1259)	27 (0.1451)	25 (0.1134)	29 (0.3844)
	일산3동	28 (0.0840)	19 (0.2006)	12 (0.1488)	26 (0.4334)
	주엽1동	19 (0.1796)	23 (0.1917)	15 (0.1423)	21 (0.5137)
	주엽2동	22 (0.1595)	21 (0.1979)	3 (0.1703)	19 (0.5277)
	탄현1동	12 (0.2443)	7 (0.2467)	7 (0.1593)	7 (0.6502)

(자료) 저자 작성

제5장 고양시 동 청사 정비계획 수립

제1절 동 청사 정비의 기본 방향

제2절 지역 맞춤형 노후 동 청사 정비모델

제1절 동 청사 정비의 기본 방향

표 5-1 | 동 청사 정비의 기본 방향

방향	내용
고양시 동 청사의 이상적인 역할상 정립	<ul style="list-style-type: none"> • 동 청사의 공간·기능에 대한 미래 수요 예측 및 반영 • 동 청사의 효율적 공간 운영을 위한 적정 모형 개발
동 청사 건물의 노후도 및 면적에 대한 기준 마련	<ul style="list-style-type: none"> • 동 청사 건물 정비 시의 노후도 판별 조건 설정 • 동 청사 공간유형별 적정면적 산정 방법 고안
동 청사별 건물관리 및 공간활용에 대한 이력 구축	<ul style="list-style-type: none"> • 동 청사 건물에 대한 공공주도형·수요맞춤형 유지관리 수행 • 동 청사 공간 활용에 대한 이용자 관점의 이력 구축
동 청사 정비모델 유형화 및 기획단계 내실화	<ul style="list-style-type: none"> • 동 청사별 특성을 반영한 정비모델 수립 • 동 청사 정비 시 기획업무의 중요성 강조

〈자료〉 저자 작성

□ 고양시 동 청사의 이상적인 역할상 정립

○ 동 청사의 공간·기능에 대한 미래 수요 예측 및 반영

- 동 청사의 위상 및 공공서비스의 범위에 대한 재설정

- 동 청사는 단순 행정서비스 제공을 위한 개별 시설에서 통합 주민생활서비스를 제공하는 지역사회 거점 공간으로 그 지위가 전환됨
- 동 청사의 정비는 단순한 노후 건축물의 수선을 넘어, 생활권 단위에서 공공서비스 제공을 위한 공간·기능을 조정·분담함으로써 도시 공간구조 내에서의 위상을 재정립 하

는 과정이라 이해 가능함

- 인구구조 변화에 대응한 동 청사의 공간적 유연성 확보

- 고양시의 경우 유사 인구규모를 지닌 지자체(수도권 특례시)와 비교 시 65세 이상 고령인구의 비율이 가장 높고 고령인구의 수 및 비율이 지속적으로 증가하는 경향을 보임을 고려할 때, 향후 주력 인구층으로 역할을 하게 될 액티브 시니어 집단을 수용할 수 있는 동 청사 공간과 프로그램을 구상해야 함
- ※ 노후 동 청사가 위치한 30개의 동 중 고령사회(전체 인구 대비 65세 이상 인구의 비율이 14% 이상)에 해당하는 동은 25개임
- 고령인구의 증가와 함께 돌봄·건강관리·평생학습 등에 대한 수요가 지속적으로 증대될 가능성이 높은 만큼, 동 청사 정비 시 기능 변화에 따라 재구성이 가능한 가변적 공간의 도입을 고려함

○ 동 청사의 효율적 공간 운영을 위한 적정 모형 개발

- 세대통합형 및 시간확장형 주민편의공간 운영

- 고령화와 저출산이 동시에 심화되는 급격한 인구구조 변화 속에서, 동 청사의 일부 공간을 유아·아동 및 노인 돌봄 기능을 통합적으로 담아낼 수 있는 세대통합형 방식으로 운영 가능함
- 특히 세대통합형 모형은 고령인구 비율이 높거나 유사 시설의 공급이 부족한 지역에 우선 적용 가능하며, 이를 통해 주민 생활편의 증진, 지역 공동체 활성화 등에 기여함
- 공공서비스에 대한 주민수요가 점점 다양화·세분화·상향화 되면서 동 청사 이용가능 시간에 대한 연장 요구가 증가함에 따라, 동 청사 공간의 운영 모형으로서 시간확장형 방식도 고려 가능함
- 특히 한정된 공간을 서로 다른 집단이 시간대별로 나누어 활용하는 시분할(time-shared) 방식의 운영(예. 오전에는 고령층을 위한 건강·여가 프로그램, 오후에는 유아동을 위한 돌봄 연계 프로그램, 저녁에는 청년 및 중장년을 위한 학습·문화 프로그램을 운영)은 공간 활용도를 높임과 동시에 수요맞춤형 프로그램을 제공하는데 기여함
- ※ 그런데 세대통합형 및 시간확장형 공간 운영 방식의 도입 시, 동 청사 내 혼합되는 다양한 시설용도와 운영주체를 어떻게 관리할 것인지에 대한 계획이 필요함

- 디지털 행정 전환 이후의 동 청사 공간전략 구상

- 행정업무에 다양한 디지털 기술을 적용한 디지털 행정체계로의 진전이 가속화될 전망으로, 증·장기적 측면에서 행정업무의 비대면 서비스 확대로 발생하게 될 물리적 여유 공간에 대한 재기획을 수립해야 함
- 이는 여유공간 만큼의 단순 규모 축소 또는 행정 기능 재배치에 그치는 것이 아닌, 인구구조 및 공공서비스 공급·수요 변화를 고려한 공간 재구성의 방식으로 접근해야 함

□ 동 청사 건물의 노후도 및 면적에 대한 기준 마련

○ 동 청사 건물 정비 시의 노후도 판별 조건 설정

- 동 청사 건물의 정비방식에 따른 노후도 판단 기준 구체화

- 관련 법령·조례·정책, 건축물의 유형·구조 등에 따라 노후도 판단 기준이 상이하나, 대부분 준공 후 20년 또는 30년의 경과연수를 기준으로 채택함
- ※ 서울특별시의 '자치구 공용청사 건립 지원기준'에 따르면, 동 청사의 재건축은 준공 후 최소한 30년 이상, 리모델링은 20년 이상 경과해야 하며, 2014년 개정 시 재건축 예외 규정으로서 안전에 우려(안전진단 D등급 이하)가 있을 시 경과연수가 30년 미만 이더라도 신축 검토가 가능하도록 변경함 (2020년 지원기준 개정 시, 준공 연한 30년 도래 이전에 투자심사 의뢰가 가능하도록 일반적 요건을 완화함)
- 한편 1990년대 이후로 지어진 동 청사 건물은 대부분 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 또는 철골 구조 건축물로서, 건물 노후도 판단 시 단순히 준공 후 경과연수 30년만을 기준으로 할 경우 건물·설비·기계의 기능적 내용 연한(functional lifetime)이 남아 있는 건물 역시 정비 대상에 무조건적으로 포함될 수도 있다는 우려가 존재함
- 이에 동 청사 건물의 정비 대상 및 우선순위 선정 시, 건물의 물리적·기능적 측면에서의 사용연한, 정비방식(신축·개축·리모델링) 등에 대한 면밀한 검토를 통해 기존의 노후도 기준(준공 후 경과연수)을 보정할 수 있는 과정이 요구됨
- ※ 「고양시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조 제1항 제3호에 따르면, 노후·불량건축물에는 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물이 포함됨
- 추가로 동 청사 노후도 판별의 측면에서 일반적으로 건물 증축은 추가 면적 확보와 공간 개선을 통해 내구연한을 연장시킨다고 이해되는데, 다른 한편으로는 증축으로 인해 기존 노후 설비는 그대로 유지된 상태에서 면적 부하가 증가함에 따라 오히려 건축물의 수명은 단축될 수 있음을 고려해야 함

○ 동 청사 공간유형별 적정면적 산정 방법 고안

- 현재 및 미래 수요를 고려한 동 청사 기준면적 산정

- 동 청사의 역할상, 주민 이용행태, 공간·기능 수요, 운영 방식 등을 고려하여 공간유형별로 최소·최대 또는 적정 규모 기준을 산출 가능함
- 지자체별로 공유재산 관련 조례를 통해 동 청사의 직무공간·부속공간·설비공간·공용공간에 대한 표준설계면적을 산정함
- ※ 「고양시 공유재산 관리 조례」의 「별표」 시청사·종합회관·보건소 등의 표준 설계면적 기준(제43조 관련)은 시·구·동 청사의 직무관련 1인당 면적기준, 부속공간 면적, 설비관계 면적, 공용면적에 대한 산출 기준을 제시함

- 그러나 고양시를 포함한 대부분의 지자체에서 주민편의공간의 면적 산정을 위한 기준은 부재한 상태로, 동 청사의 공간-기능이 복합화되고 맞춤형 공공서비스에 대한 수요가 증가하는 현 상황에서 주민편의공간의 적정면적 산정을 위한 방법론 개발이 필요함
- ※ 서울특별시의 '자치구 공용청사 건립 지원기준 (2020)'에 따르면, 「2010 서울시 자치회관 운영평가 보고서」를 참고하여 자치회관(주민편의시설)은 710㎡ 이내 면적으로 건립할 것을 규정함
- 동 청사 내 주민편의공간의 적정 규모에 대한 기준을 수립하는데 있어 지자체별 공공건축물 설계공모 시 제시된 '설계공모지침서'의 "실별 소요면적"의 평균값을 참조하는 것도 하나의 대안이 될 수 있음

표 5-2 | 서울특별시 공용청사(동 청사) 건립 지원기준

	이전	2014년 개정	2020년 개정
지원조건	<ul style="list-style-type: none"> • 재건축: 준공 후 최소한 30년 이상 • 리모델링: 준공 후 최소 20년 이상 	<ul style="list-style-type: none"> • 재건축: 준공 후 최소한 30년 이상 • 리모델링: 준공 후 최소 20년 이상 ※ 안전 우려(안전진단 D등급) 시, 건축연도가 30년 미만이라도 신축 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 재건축: 준공 후 최소한 30년 이상 • 리모델링: 준공 후 최소 20년 이상 ※ 안전 우려(안전진단 D등급) 시, 건축연도가 30년 미만이라도 신축 검토 ※ 준공 후 경과시점 도래 2년 전부터 투자심사 의뢰 가능
지원규모	<ul style="list-style-type: none"> • 동 청사 건축비 - 동주민센터, 자치회관(630㎡) - 동주민센터는 구청사 표준설계기준 준용하여 산정 	<ul style="list-style-type: none"> • 동 청사 건축비 - 동주민센터는 구청사 표준설계기준 준용한 지원기준 면적 산정 - 동주민센터, 자치회관(650㎡) ※ 「2010 서울시 자치회관 운영평가 보고서」 기준 - 동대본부 (동대본부 상근 직원 수를 공무원 수에 포함해 면적 산정) 	<ul style="list-style-type: none"> • 동 청사 건축비 - 동주민센터는 구청사 표준설계기준 준용한 지원기준 면적 산정 - 동주민센터, 자치회관(710㎡) - 동대본부 (동대본부 상근 직원 수를 공무원 수에 포함해 면적 산정)

〈자료〉 '자치구 공용청사 건립 지원기준 개정 (서울특별시 행정국, 2014 & 2020)'에서 발췌 후 저자 수정·보완

그림 5-1 | 행정복지센터 면적산정 방법론 (인천광역시 예시)

[표 3-9] 행정복지센터 면적산정 방법론

구분	산정 방법론	시설명	구체적 적용 방법론	참고
방법론 1	전체 연면적 비교	행정복지센터	1. 직전 3년간 해당 자치구 내 건립된 행정복지센터 연면적 평균	행정안전부(2020) 매뉴얼
방법론 2			2. 직전 3년간 인천시 관내 건립된 행정복지센터 연면적 평균	
방법론 3	가능별 면적산정 후 합산 (3-1)	행정기능	1. 공무원 정원에 따른 면적산정	인천연구원 (2020) 매뉴얼
		주민자치센터	1. 710㎡(전용+공용) 이내로 산정	
	가능별 면적산정 후 합산 (3-2)	작은도서관	1. 반경: 400m 2. 접근성: 반경 내 학교, 아파트 단지, 3. 경쟁시설: 반경 내 경쟁시설(공공도서관) 유무 4. 면적: 도서관법 법정 최소 규모 및 일일 20명 이상 방문한 작은도서관의 면적 원단위(㎡/명) 적용 5. 예산: 일일 20명 이상 방문 작은도서관 예산 평균	관계부처 합동(2021) 매뉴얼
		돌봄센터	1. 반경: 400m 2. 접근성: 반경 내, 학교, 아파트단지 유무 3. 면적: 아동권리보장원(2020) 가이드라인 및 운영 중 시설 대상 면적 원단위(㎡/명) 적용	
생활문화센터		1. 반경: 행정동 2. 접근성: 행정동 내, 학교, 아파트, 경쟁시설 유무 3. 면적: 예술경영지원센터(2014) 가이드라인 및 운영 중 시설 대상 면적 원단위(㎡/명) 적용		

(자료) '행정복지센터 건립 면적산정 기준안 | (배덕상, 2021)'에서 발취

표 5-3 | 서울특별시 동 청사 설계공모지침서 상 주민편의공간 소요면적

구분		연면적(㎡)	주민편의공간 면적(㎡) 및 비율(%)	자치회관 세부시설
관악구	삼성동	2,651.04	1,062.58 (40.08)	• 자치회관: 주민자치회사무실, 주민자치 강의실1, 주민자치 강의실2, 대강당, 소강당, 맨스실, 약기실
				• 커뮤니티 및 사회복지시설 등: 공동육아나눔터, 주민정보 화교육센터, 작은도서관, 수유실, 공유부엌, 커뮤니티공간
광진구	광장동	3,941.00	1,221.00 (30.98)	• 자치회관: 강의실, 커뮤니티공간, 실습실, 대강당, 기자재실
				• 기타공간: 창고, 복합문화공간, 문화체험·교육실, 다용도실, (가칭)동네적은책방, 경로당
구로구	수궁동	2,515.00	726.00 (28.87)	• 주민자치회관: 주민자치활동실, 동아리실, 체육프로그램, 문화프로그램, 다목적 강당, 창고
				• 작은도서관

도봉구	쌍문3동	2,049.38	495.45	(24.18)	• 주민참여영역: 교양강좌실1, 교양강좌실2, 교양강좌실3, 작은도서관, 수유실
					• 집회공간영역: 다목적강당
성북구	길음2동	2,200.00	535.00	(24.32)	• 프로그램영역: 주민자치회실, 대강당, 프로그램실(4개소), 강사대기실
					• 커뮤니티및지원영역: 북카페, 공무원휴게실
성북구	정릉2동	1,250.00	300.00	(24.00)	• 자치회관: 주민자치사무실, 프로그램실1, 프로그램실2, 공유주방, 대강당
성북구	정릉3동	1,860.61	537.29	(28.88)	• 자치회관: 대강당, 소강당(다목적실), 주민자치회 사무실, 주민자치회 창고, 프로그램실1
					• 기타공간: 커뮤니티실(공유주방), 새마을문고, 수유실
양천구	신월1동	5,000.00	926.00	(18.52)	• 자치회관: 강좌실1, 강좌실2, 대강당, 주민자치사무실, 방송실, 강사실
					• 생활체육센터: 헬스장, 필라테스실, 생활체육실, 관리사무실, 창고, 탈의실
					• 주민편의시설: 북카페, 수유실
양천구	신월2동	3,360.00	800.00	(23.81)	• 자치회관: 강좌실1, 강좌실2, 강좌실3, 다목적홀, 주민자치실, 장비보관실, 강사대기실
					• 주민편의시설: 북카페, 주민쉼터, 수유실
영등포구	대림2동	3189.11	1026.83	(32.20)	• 자치회관: 프로그램실, 생활체육실, 다문화교실, 다목적회의실, 주방
					• 어린이집; 지역아동센터
중구	명동	2117.48	530.85	(25.07)	• 자치회관: 강당, 헬스장, 공유주방, 프로그램실1, 프로그램실2, 창고(2개소)
					• 작은도서관

(자료) 'PROJECT SEOUL (project.seoul.go.kr)'에 아카이빙 된 설계공모의 지침서 참고하여 저자 수정·보완

□ 동 청사별 건물관리 및 공간활용에 대한 이력 구축

○ 동 청사 건물에 대한 공공주도형·수요맞춤형 유지관리 수행

- 공공주도의 정기적 건물·설비·기계 관리

- 기존의 통합 건축물 유지관리 시스템인 '건축물생애이력관리시스템(국토교통부)'을 활용하여 동 청사 건물의 유지관리 업무를 수행하고 해당 이력을 구축함

※ 건축물생애이력관리시스템이란, 건축물 생애주기 전 단계(기획·설계, 시공, 유지관리, 철거)에 걸쳐 개별 법령과 기관별로 각각 관리되고 있는 건축물의 이력정보를 통합·관리함으로써 국민·건물주(관리자)·점검자·공무원이 쉽고 편리하게 건축물 관련 정보를 제공 받을 수 있는 종합 서비스임

- 건축물생애이력관리시스템은 ① 일반정보, ② 생애유형, ③ 점검이력, ④ 부동산실거래, ⑤ 에너지관리현황, ⑥ 활용, ⑦ 공적공간, ⑧ 인/허가의 항목을 통해 건축물별 유지관리 관련 데이터를 제공함

※ 건축물생애이력관리시스템에서 제공하지 않는 자료의 경우, 건축물대장(건물 내진설계 적용 여부 등), 구 또는 동별 담당자(정기안전점검 실시 여부 등), 현장조사 등의 방식을 활용하여 데이터 구축 후 건축물생애이력관리시스템 정보와 통합하여 관리 가능함

- 동 청사별 수요맞춤형 유지보수 실시

- 동별 동 청사 건물의 유지보수 필요사항(예. 단열, 창호, 외장, 채광, 환기 등)에 대한 직원 및 주민 수요를 정기적으로 파악하고, 시급성·필요성 그리고 가용 예산 등을 기준으로 유지보수를 수행한 후 관리 이력을 구축함

※ 필요 시, 동 청사 건물의 적정한 기능적 내용 연한까지의 유지보수(리노베이션) 비용과 신축 비용의 효용을 비교함으로써 전자가 후자보다 클 경우 동 청사 건물의 정비(신축)를 고려 가능함

○ 동 청사 공간 활용에 대한 이용자 관점의 이력 구축

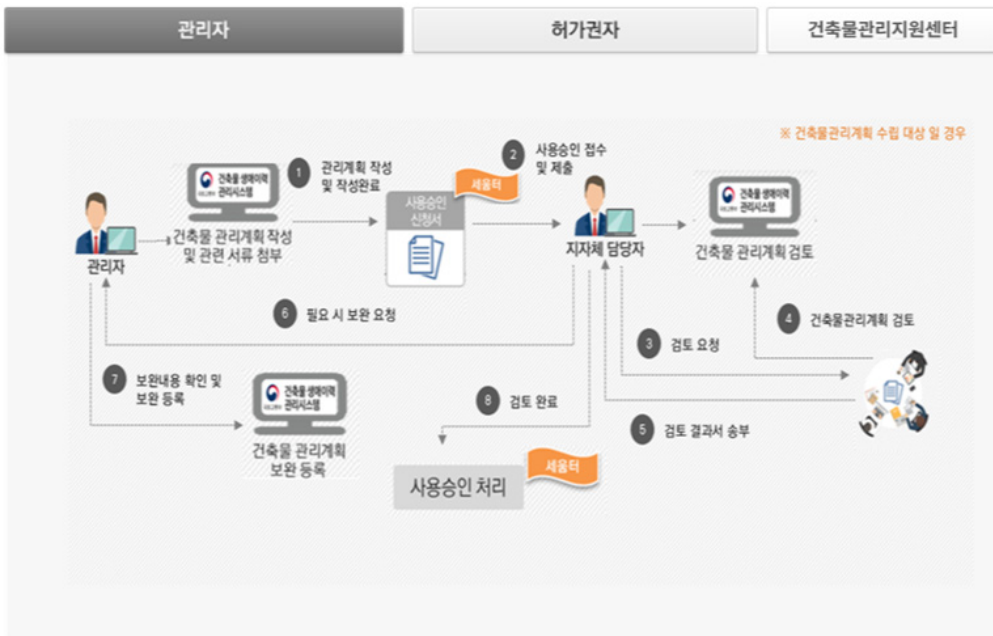
- 공간 유형별 기능·규모의 변화에 대한 기록

- 동 청사 건물의 사업계획서 상, 설계공모지침서 상, 건축물대장 상, 그리고 실제 건축물 이용 현황 간에 공간별 기능·규모 등이 상이하여 정비 및 유지관리의 방향 설정 시 정확한 판단이 불가능함에 따라, 공간 활용 상 변화에 대한 이력 구축이 필요함

- 동 청사 건물의 공간 유형별 용도 및 면적의 변화를 도면과 함께 기록함으로써, 시기별·실별 필요 면적, 공간·기능 수요의 변화 흐름 등을 파악함

※ 본 연구 수행 시, 동 청사 건물별 건축물대장 상의 실별 용도·면적이 현장 실측을 통해 파악된 실제 사용되고 있는 용도·면적과 차이가 있음을 확인함

그림 5-2 | 건축물생애이력관리시스템의 추진 배경 및 건축물관리계획 수립



<자료> '건축물생애이력관리시스템 (www.blcm.go.kr)'에서 발췌

표 5-4 | 건축물생애이력관리시스템에서 제공하는 정보

구분	내용
일반정보	<ul style="list-style-type: none"> • 지번주소; 도로명주소 • 건물명; 생애분류; 대지면적; 연면적; 지역·지구; 건축면적; 용적율 산정용 연면적; 구조; 용도; 층수; 지붕 • 건축물 증별 현황 (구조; 용도; 면적; 변동일; 변동원인)
생애유형	<ul style="list-style-type: none"> • 생애유형; 용도; 규모; 구조; 경과연수 ※ 생애유형의 경우, 용도(A.주거용/B.비주거용), 규모·(A.소규모/B.중규모/C.대규모), 구조(A.조적·콘크리트·목구조·기타/B.철골·철골철근콘크리트구조), 경과연수(a.10년 미만/A.10년 이상~20년 미만/B.20년 이상/C.10년 이상~40년 미만/D.40년 이상)를 기준으로 36가지 유형으로 구분됨 ※ 구조 A(조적·콘크리트·목구조·기타)의 경우 경과연수가 a(10년 미만)/ A(10년 이상~20년 미만)/ B(20년 이상) 유형으로, 구조 B(철골·철골철근콘크리트구조)의 경우 경과연수가 a(10년 미만)/ C(10년 이상~40년 미만)/ D(40년 이상) 유형으로 구분됨
점검이력	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 점검이력; 1·2·3층 시설물 • 소방; 가스; 전기; 승강기; 검사 대상 기기 • 청소년수련시설; 어린이놀이시설; 장애물 없는 생활환경
부동산실거래	<ul style="list-style-type: none"> • 계약 연월일; 매매금
에너지관리현황	<ul style="list-style-type: none"> • 월별 전기 및 도시가스 사용량
활용	<ul style="list-style-type: none"> • 업종서비스; 사업장명; 영업상태명; 인허가일; 휴업일
공적공간	<ul style="list-style-type: none"> • 공중이 이용하도록 제공된 사유지 내 공지 또는 공간
인/허가	<ul style="list-style-type: none"> • 착공예정일·실제착공일·건축허가일·사용승인일; 규모; 관계자; 대수선; 지역·지구·구역

〈자료〉 '건축물생애이력관리시스템 (www.blcm.go.kr)' 참고하여 저자 정리

□ 동 청사 정비모델 유형화 및 기획단계 내실화

○ 동 청사별 특성을 반영한 정비모델 수립

- 동 청사별 도시·건축적 및 인구·사회적 특성에 기반한 정비모델 유형 구분
 - 동 청사의 도시·건축적, 인구·사회적 특성과 관련된 주요 지표들을 활용하여 지역 맞춤형 동 청사 정비모델을 수립함
 - 본 연구의 동 청사 정비 우선순위 평가지표에 기반할 때, 동 청사 정비모델은 부지·건물·공간의 관점에서 유형 구분이 가능함
- ※ 디지털 행정체계로의 전환 가능성과 함께, 생활권 분화, 취약계층 접근성, 동 청사 공간 협소 등에 대한 대응으로 인근 생활SOC에 행정업무를 위한 키오스크 및 순회직원을 배치·운영하는 스마트 행정 분산·거점형 모델도 고려 가능함
- 지역 특색을 반영하여 동 청사 정비모델을 유형화함으로써, 동 청사별 제반 여건에 적합한 모델의 선정 후 정비 방향성 및 계획을 구체화 함

표 5-5 | 동 청사 건물의 정비모델 유형화(안)

구분	내용
부지	<ul style="list-style-type: none"> • 동 청사 건물에 인접한 국·공유지를 활용하여 부지 확장이 가능한 경우 • 동 청사의 입지 부적당 또는 유휴·저이용 국·공유지 확보 등의 사유로 부지 이전이 필요하거나 가능한 경우
건물	<ul style="list-style-type: none"> • 허용 용적율·건폐율 등의 기준에 따라 기존 동 청사 건물의 규모 확장이 가능한 경우 • 동 청사가 위치한 블록 또는 인접 블록에 생활SOC가 다수 입지하여 복합개발을 통한 거점 조성이 가능한 경우
공간	<ul style="list-style-type: none"> • 부지 및 건물의 확장이 아닌 공간 재구조화(리모델링)를 통해 효율성 증진이 가능한 경우

〈자료〉 저자 작성

○ 동 청사 정비 시 기획업무의 중요성 강조

- 지역특색 및 주민수요 분석에 기반한 동 청사별 차별화된 정비 전략 수립
 - 동 청사별 적합한 정비모델 선정 후 실질적인 건축물의 기획업무 수행 시, 인구·사회적 여건, 도시·건축적 특성, 생활SOC 입지 현황 및 공급 계획 등을 면밀히 검토함으로써, 저출산·고령화, 생활SOC 부족 등 동별 주요 현안에 대한 대응 방향이 반영된 정비계획이 수립될 수 있도록 함
- ※ 「건축기획 업무 수행지침」의 제7조(주변 시설과의 연계 및 차별화)를 기반으로 동 청사 관련 유사시설 및 사업의 유무·기능·프로그램 등을 검토함

- 동 청사별 기획단계에서 단순 규모 추정을 위한 수요 예측이 아닌 공간 구성 및 프로그램 선정에 대한 사용자 중심의 정성적 수요를 조사·분석함으로써, 계획·설계·시공·운영·관리 등 사업 단계별로 해당 수요 특성을 적극 반영하고 궁극적으로 주민 삶의 질과 만족도를 향상시킴
- ※ 「건축기획 업무 수행지침」의 제12조(관계자 의견수렴)를 기반으로 동 청사의 기획·설계·운영 등 사업단계별로 주민참여 방안을 마련하고 관련 부서 및 운영 주체를 대상으로 사전 의견수렴을 진행함

표 5-6 | 「건축기획 업무 수행지침」(제7조 및 제12조)

구분	내용
제7조 (주변 시설과의 연계 및 차별화)	<ul style="list-style-type: none"> • 다음의 시설 또는 사업의 유무를 확인하고 해당 기능 및 프로그램의 연계방안을 검토해야 함 <ul style="list-style-type: none"> - 지역 내 또는 사업부지 주변 공공시설 중 유사시설 - 다른 기관이나 부서 등이 추진 중이거나 계획 중인 사업 등 기능이 중복되거나 연계 가능한 사업 • 위의 시설 또는 사업과 중복되지 않도록 유의하며 이에 대한 차별화 전략을 마련해야 함
제12조 (관계자 의견수렴)	<ul style="list-style-type: none"> • 시민단체, 유관기관, 지역주민 등 사업 추진 과정에서 관련 주체의 의견을 수렴하기 위하여 다음의 사항을 검토함 <ul style="list-style-type: none"> - 기획, 설계, 운영 등 사업단계별 주민참여 및 의견수렴 방안 - 사업추진 과정에서 의견수렴 등이 필요한 관련 주체의 범위 - 주관부서, 관련부서, 운영주체, 외부 유관기관, 외부 전문가 등이 참여하는 관계자 협의체 구성·운영 방안 • 공공기관은 사업계획 변경요인 최소화 및 기획내용 내실화를 위하여 관련 부서의 의견을 적극적으로 수렴해야 함 • 시설별 전문가 의견수렴을 통해 사업기획 내용의 적절성을 검증할 수 있음 • 공공기관은 필요 시 향후 시설을 운영할 주체를 대상으로 사전 의견수렴을 통해 건축기획 단계에서 반영하여야 할 사항을 검토해야 함

(자료) 「건축기획 업무 수행지침」 참고하여 저자 수정·보안

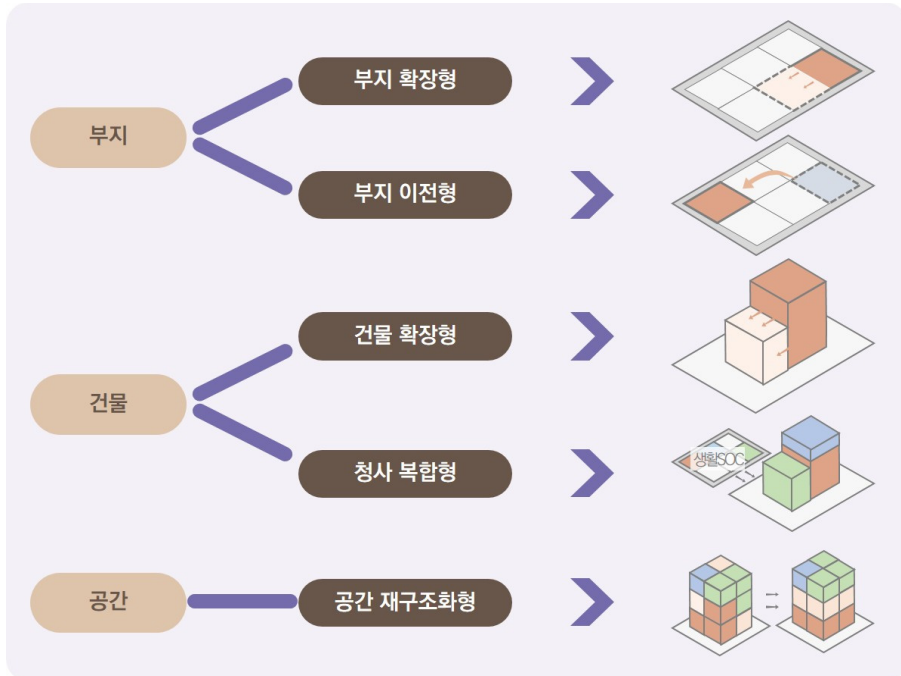
제2절 지역 맞춤형 노후 동 청사 정비모델

1. 동 청사 정비모델

□ 동 청사 정비모델의 5가지 유형

- 동 청사별 도시·건축적 및 인구·사회적 특성, 그리고 동 청사 정비 우선순위 평가영역·항목·지표를 기반으로 동 청사 정비모델을 부지·건물·공간의 관점으로 구분한 후, 최종적으로 5가지 정비모델 유형을 도출함
 - 부지의 관점에서, ① 부지 확장형, ② 부지 이전형으로 구분함
 - 건물의 관점에서, ③ 건물 확장형, ④ 청사 복합형으로 구분함
 - 공간의 관점에서, ⑤ 공간 재구조화형을 도출함
- 동 청사별 정비계획 또는 건축계획의 단계에서 각각의 도시·건축·인구·사회적 특성에 따라 단수 혹은 복수의 모델 유형을 적용함으로써, 동 청사별로 차별화된 정비 전략의 구상을 위한 기틀을 마련함

그림 5-3 | 동 청사 정비모델의 유형화



〈자료〉 저자 작성

2. 동 청사 정비모델의 유형별 특성

□ 유형 1: 부지 확장형

- 부지 확장형의 경우, 동 청사 건물에 인접하여 국·공유지가 입지할 시 이를 활용하여 동 청사 정비를 위한 부지 확장이 가능한 유형을 의미함
 - 국유지 또는 도유지의 경우 지자체 소유 부지와의 교환, 국·공유지 공동개발 등 부지 활용을 위한 이해관계자 간 협의의 과정이 요구되기에, 비교적 부지 확보가 용이한 사유지를 우선적으로 검토 가능함
 - 부지 확장형의 예로서, 기존 노후 동 청사와 인접하여 시 소유 주차장이 위치한 경우 주차장을 지하화 한 후 해당 사유지를 동 청사 건물 증·개축을 위한 부지로 활용함

그림 5-4 | 부지 확장형 모델의 특성 및 적용 가능 동 청사 예시



동 청사 건물에 인접하여 주차장 부지(사유지)가 위치한 경우

〈자료〉 저자 작성

표 5-7 | 부지 확장형 모델의 사례

수원시의회 복합청사



특징	<ul style="list-style-type: none"> • 공영주차장 및 견인차량보관소로 사용되고 있던 인접 부설주차장 부지(시유지) 활용 • 주차장 부지의 개발로 인한 주차면 수 감소 문제는 지하 주차공간 확보로 해결 (주차면 수가 기존 337대에서 470대로 증가됨에 따라 주차난 일부 해소 기대) 		
위치	경기도 수원시 팔달구 인계동 1028번지	시설	본회의장, 상임위원회 회의실, 의원실, 시민 개방형 다목적 라운지, 시민 도서관, 옥상정원, 주차장, 시청 본관 연결 통로 등
재원	총 사업비 약 585억 원		
기간	2020~2025년		
규모	대지면적 약 6,238㎡, 연면적 약 12,710㎡ (지하 3층, 지상 9층)		

추진 사항	<ul style="list-style-type: none"> • (16.07.) 공유지 복합 개발 확정 • (21.11.) 기본 설계 및 공사계획 세부 확정 • (22.09.) 공사 착공 • (25.03.) 시공사 회생절차로 인한 중단 공사 재개 • (25.11.) 건물 완공
-------	--

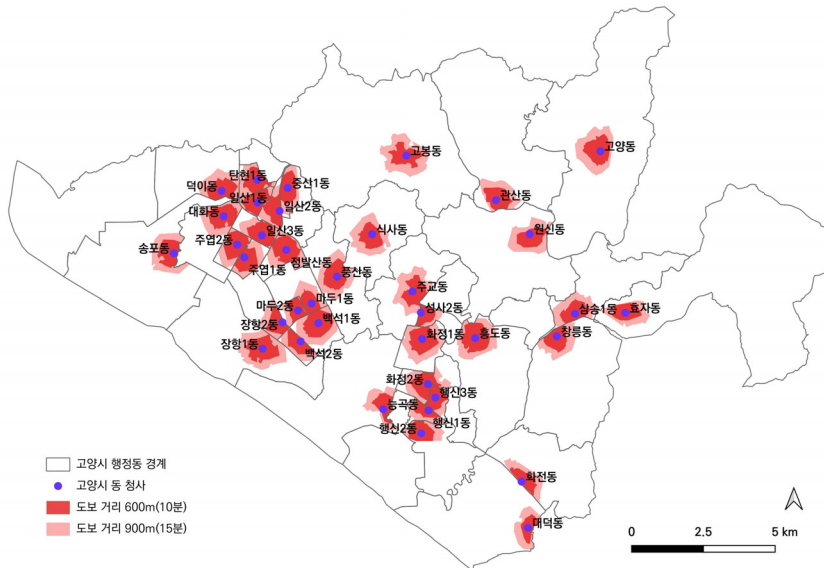


<자료> 저자 작성 (사진: <https://www.kyeongin.com/article/1756725>; 도면: https://www.newsis.com/view/?id=NISX20181018_0000447017&cID=10803&pID=14000)

□ 유형 2: 부지 이전형

- 부지 이전형의 경우, 동 청사의 입지가 부적당하여 부지 이전이 필요하거나 유휴·저이용 국·공유지를 확보하여 부지 이전이 가능한 유형을 의미함
 - 동 청사 건물의 정비 시 부지 이전을 통한 신축 방식을 채택할 경우, 적정 부지의 확보는 선결조건에 해당함
 - 부지 이전형의 예로서, 동 청사 건물이 행정구역 또는 생활권의 중심부에 입지하지 않아 접근성이 떨어지는 경우 활용 가능 부지로의 이전 신축을 고려함

그림 5-5 | 부지 이전형 모델의 특성 및 적용 가능 동 청사 예시



동 청사 건물에 대한 주민들의 도보 접근성이 저하된 경우

(자료) 저자 작성

표 5-8 | 부지 이전형 모델의 사례

회현동 행정복합타운			
특징	<ul style="list-style-type: none"> • 노후화되고 급경사소에 위치한 주민센터(40년 이상) 및 어린이집(30년 이상)을 기존에 주차장으로 활용되던 구 소유 부지로 이전 신축 (이전 예정 대상지는 거주자우선주차 운영(20면) 및 제설장비 적치 중) • 기존 회현동 주민센터는 추후 경로당으로 활용될 예정 		
위치	서울특별시 중구 회현동1가 203-4 일대	시설	주민센터, 어린이집, 작은 도서관, 공영주차장 등
재원	총 사업비 약 800억 원		
기간	2022~2026년 (예정)		
규모	대지면적 약 2,388㎡, 연면적 약 24,685㎡ (지하 5층, 지상 15층)		
추진 사항	<ul style="list-style-type: none"> • ('22.07.) 회현동 행정복합타운 건립 추진계획 수립 • ('23.02.) 민간투자사업 대상시설 적정성 사전검토 • ('23.03.) 기획재정부 민간투자사업 심의위원회 대상시설 적정성 심의 완료 • ('23.06.) 민간제안서 접수 • ('23.09.) 민간제안서 적격성 조사 의뢰 (KDI 공공투자관리센터) • ('23.11.) 회현동 건립 예정부지 KDI 공공투자관리센터 현장실사 • ('24.09.) LOMAC 과제선정위원회 최종 과제선정 타당성 조사 업무수행 약정 체결 • ('24.10.) 회현동 행정복합타운 건립 예정부지 현장실사 • ('24.11.) 타당성 조사관련 추가 질의 및 요청자료 작성·제출 • ('24.12.) 공약이행평가단 공약 변경 승인 (회현동 주민센터 경로당으로 활용) • ('25.05.) LOMAC 타당성조사 완료 • ('25.06.) 행정안전부 중앙투자심사 의뢰 • ('25.10.) 민간투자사업 제안서 검토 착수회의 개최 (서울공공투자관리센터) • ('25.10.) 행정안전부 중앙투자심사 완료 • ('25~'26) 공사 및 준공 예정 		

(자료) 저자 작성 (조감도: <https://www.shinailbo.co.kr/news/articleView.html?idxno=1684642>)

□ 유형 3: 건물 확장형

- 건물 확장형의 경우, 각 동 청사 토지별 기존 용적율·건폐율과 허용 용적율·건폐율의 비교 등의 방식을 통해 해당 부지 내 추가 면적의 확보가 가능하다고 판단된 유형을 의미함
 - 건물 규모(면적, 층수)의 확장, 즉 증축은 대표적으로 수직 및 수평 증축으로 구분되며, 수직 증축은 기존 건물의 상부에 층수를 추가해 연면적을 늘리는 방식, 수평 증축은 기존 층수는 유지하면서 바닥면적을 좌우로 확장해 연면적을 늘리는 방식으로 이해 가능함
 - 건물 확장형의 예로서, 기존 동 청사 건물 부지에 적용된 허용 용적과 기존 용적율 간 차이값에 해당하는 추가 확보 가능 용적율을 연면적으로 환산 시 해당 값이 큰 경우 증축을 통해 필요 면적을 확보함

그림 5-6 | 건물 확장형 모델의 특성 및 적용 가능 동 청사 예시



기존 동 청사 부지에서 건물 증축을 통해 추가 면적의 확보가 가능한 경우

〈자료〉 저자 작성

표 5-9 | 건물 확장형 모델의 사례

Haringey Civic Centre (시청 및 의회)			
			
특징	<ul style="list-style-type: none"> • 현 청사 건물의 노후화(1950년대 준공)로 대규모 보수 및 교체가 필요한 상황 • 기존 청사 건물의 보존·개보수와 함께 부지 내 주차장으로 활용되던 공간에 별관을 신축 • 확장된 건물 공간은 사무실, 커뮤니티 시설 등으로 활용 예정 		
위치	Wood Green, Haringey, London	시설	시장실, 의회실, 사무공간, 회의실, 공공 및 커뮤니티 시설 등
재원	총 사업비 약 1,061억 원		
기간	2022~2027년 (예정)		
규모	대지면적 1.1 ha		
추진 사항	<ul style="list-style-type: none"> • ('21.10.) 디자인팀(건축가, 디자이너, 문화유산 전문가) 선정 완료 • ('22.01.) 사업 타당성 검토 승인 • ('22.09.) 상세 설계 완료 • ('23.04.) 수정 사업 계획서 의회 승인 • ('23.05.) 건축 허가 신청서 제출 • ('23.09.) 건축 허가 승인 • ('25~'26.) 건설 작업 • ('27.) 건물 완공 및 입주 예정 		
도면			

〈자료〉 'Haringey Council (<https://haringeyciviccentre.commonplace.is>)' 자료 참고하여 저자 작성

□ 유형 4: 청사 복합형

- 청사 복합형의 경우, 동 청사 건물과 인접한 부지 또는 인접한 블록에 생활SOC가 밀집되어 입지함에 따라 단일부지에 청사를 중심으로 복수의 시설들을 연계·복합 개발함으로써 거점 조성이 가능한 유형을 의미함
 - 동 청사 정비는 재원조달과 결합되어야 실현 가능성을 고려할 때, 청사 복합형 모델의 적용 시 “노후 공공청사 복합개발” 등과 같이 공공청사를 중심으로 임대주택·공익시설·상업시설 등을 복합화 하는 사업을 활용해 시의 재정 부담을 줄이는 동시에 주거·복지·문화 등의 기능을 확충함
 - 청사 복합형 모델이 적용된 동 청사는 다른 행정복지센터와 달리 규모·기능 등의 측면에서 보다 넓은 생활권을 아우를 수 있는 광역 단위 역할을 부여함
 - 청사 복합형의 예로서, 동 청사 건물이 위치한 블록 내에 지구대·소방서·우체국 등 공공시설이 인접하여 위치하거나 동 청사 건물 중심으로 일정 반경 내 생활SOC가 밀집되어 입지하는 경우 동 청사를 중심으로 복합 개발하여 지역 거점을 조성함

그림 5-7 | 청사 복합형 모델의 특성 및 적용 가능 동 청사 예시



동 청사가 위치한 블록 내에 다수의 공공시설이 밀집되어 위치하는 경우

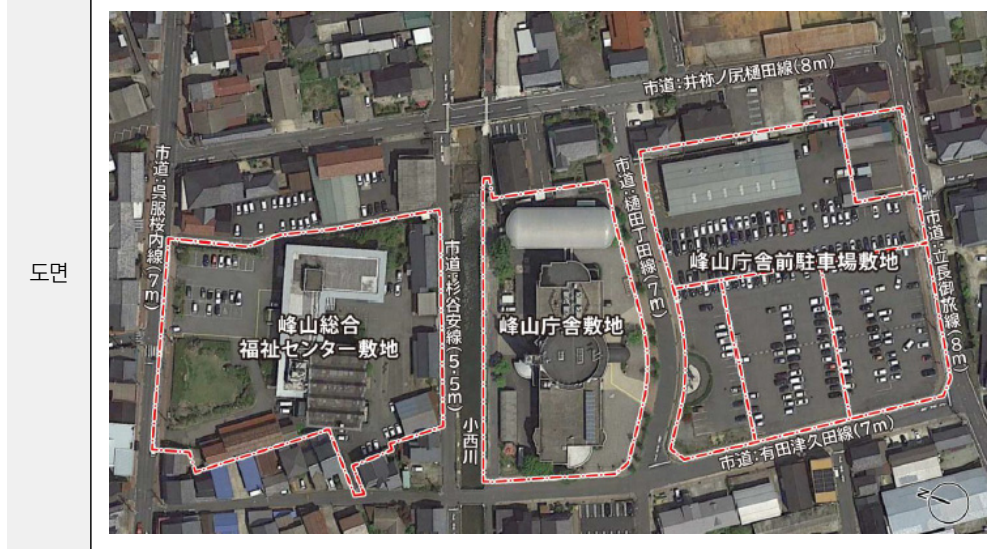
〈자료〉 저자 작성

표 5-10 | 청사 복합형 모델의 사례 1

미네야마 청사



특징	<ul style="list-style-type: none"> 기존의 ① 미네야마 종합복지센터 부지, ② 미네야마 청사 부지, ③ 미네야마 청사 앞 주차장 부지를 하나의 단지로 통합한 후 주차장 부지에 증축동 건설 (기존 부지 사이의 도로는 폐지) 		
위치	일본 교토부 교탄고시 미네야마초 스키타니 일대	시 설	시장실, 사무실, 의회, 재난 대응 공간, 육아 지원 공간, 주차장(833대) 등
재원	총 사업비 약 550억 원		
기간	2023~2026년 (예정)		
규모	① 미네야마 종합복지센터 부지: 약 6,539.03㎡ ② 미네야마 청사 부지: 약 4,578.04㎡ ③ 미네야마 청사 앞 주차장 부지: 약 7,812.53㎡		



<자료> '京丹後市 (<https://www.city.kyotango.lg.jp>)' 자료 참고하여 저자 작성

표 5-11 | 청사 복합형 모델의 사례 2

천호3동 공공 복합청사



특징	• 노후·저이용으로 주민 불편이 증가하는 동 청사 일대(기존의 동주민센터 및 강동종합사회복지관 부지)를 복합 개발하여 공공서비스 확대 및 청년 주거공간 제공 ('노후 공공청사 복합개발 사업')		
위치	서울특별시 강동구 천호동 555 일대	사실	동주민센터·사회복지관, 어린이집, 경로당, 공공주택(94호), 주차장(74면) 등
재원	총 사업비 약 450억 원		
기간	2017~2025년		
규모	대지면적 약 2,366㎡, 연면적 약 9,039.84㎡ (지하 5층, 지상 14층)		
추진 사항	<ul style="list-style-type: none"> • ('17.09.) 노후 공공청사 복합개발 선도사업 대상지 선정 발표 (국토교통부) • ('18.08.) LH·區 업무협약 체결 • ('20.12.) 공공주택건설사업계획 승인 • ('20.12.) 공동사업시행 협약 체결 • ('20.12.) 천호지구 지구단위계획 변경 • ('21.06.) 도시계획시설(도로)사업 실시계획 고시 • ('21.07.) 주택건설사업계획(변경) 승인 • ('22.10.) 진입도로 편입 토지 수용·재결 • ('23.05.) 진입도로 편입 건축물 해체공사 완료 • ('24.06.) '천호지구 지구단위계획' 결정(변경) 고시 (도시계획시설, 전면공지 관련) • ('24.07.) 주택건설사업계획(변경) 승인 • ('24.08.) 도시계획시설(도로)사업 실시계획(변경) 고시 • ('24.09.) 건축물 준공 및 준공검사 • ('24.10.) 사용검사(LH) • ('25.01.) 도시계획시설(도로)사업 공사완료 공고 		

(자료) 저자 작성 (사진: <https://blog.naver.com/gangdongpr/223818922250> (원본 사진에서 ChatGPT 활용하여 전깃줄 제거))

□ 유형 5: 공간 재구조화형

- 공간 재구조화형의 경우, 인접한 국·공유지의 부재, 증축을 통한 추가 면적 확보의 불가능 등의 요인으로 인해 부지 및 건물의 확장이 아닌 공간 재구조화를 통해 공간 활용의 효율성 증진이 가능한 유형을 의미함
 - 동 청사 건물의 정비 시 공간 재구조화, 즉 공간 리모델링 방식을 채택할 경우, 구조 안전성 진단과 함께 법적 규제 충족 여부 등을 종합적으로 확인해 우선적으로 리모델링 가능 여부를 판단해야 함
 - 공간 재구조화형의 예로서, 한정된 동 청사 건물 내에 용도별 공간이 혼재되어 업무 효율 및 주민 편의가 저하된 경우 공간 재구조화를 통한 동 청사 건물의 층별 또는 건물 동별 공간·기능의 분리를 고려함

그림 5-8 | 공간 재구조화형 모델의 특성 및 적용 가능 동 청사 예시

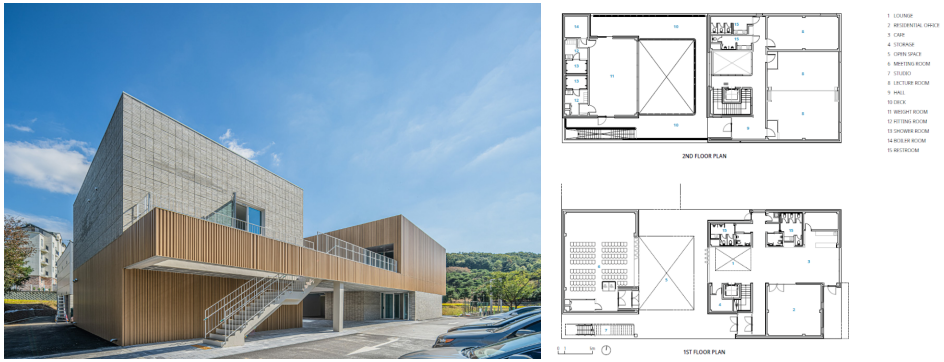


부지 또는 건물의 확장이 불가능하여 내부공간의 재구성성이 필요한 경우

〈자료〉 저자 작성

표 5-12 | 공간 재구조화형 모델의 사례

광탄면 행정복지센터



특징	<ul style="list-style-type: none"> • 1995년 준공 후 25년이 지나 노후화된 기존 광탄면 행정복지센터는 행정 공간만을 주 용도로 설계돼 주민자치 전용 공간이 별도로 마련되어 있지 않고, 한정된 공간에서 행정과 주민자치 두 용도로 사용하다 보니 공간 제한, 소음 발생 등 불편함이 초래됨 • 현 행정복지센터 동측에 위치한 기존 창고동을 철거한 후 주민자치센터 및 창고를 각각 별동으로 증축함으로써, 주민자치와 행정 전용 공간을 구분함과 동시에 주민 참여 및 행정 효율을 향상함 		
위치	경기도 파주시 광탄면 신산리 134-1	시설	주민자치센터 (대회의실, 강의실, 헬스장, 주민자치실, 카페, 휴게실), 부속시설(창고) 등
재원	총 사업비 약 30억 원		
기간	2019~2022년		
규모	대지면적 약 6,611㎡, 연면적 약 1,091.7㎡ (지상 2층)		
추진 사항	<ul style="list-style-type: none"> • (19.05.) 광탄면 주민자치센터 건립 계획 보고 • (19.08.) 경기도 지방재정 투자심사 • (19.11.) 중기지방재정계획 반영 • (19.12.) 공유재산관리계획 반영 • (20.11.) 설계공모 공고 • (21.01.) 건립 계획 변경 보고 • (21.02.) 설계 주민설명회 결과 보고 • (21.05.) 기본 및 실시설계 용역 착수 • (21.08.) 창고동 철거 및 석면철거 공사 • (21.10.) 총사업비 변경 보고 (공사비 증액) • (21.12.) 건축공사 착공 • (22.08.) 건축공사 설계 변경 • (22.08.) 준공검사 		

〈자료〉 저자 작성 (사진 및 도면: <https://kr.masilground.com/3489>)

참고문헌

[국내문헌]

- 건축공간연구원 (2021). 「건축서비스산업 진흥법」 개정에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 업무 매뉴얼.
- 국무조정실 생활SOC추진단 (2019). 생활SOC 3개년계획(안) (2020~2022). 관계부처합동.
- 김한준, 주현정, 장명훈 (2021). AHP 분석기법을 이용한 제주특별자치도 공공청사 건립사업의 평가지표 개발: 제주특별자치도 읍·면·동 청사, 경로당, 마을회관을 중심으로. 대한건축학회논문집, 37(9), 63-70.
- 박석환, 엄운진, 변나향 (2018). 이용자 만족도 제고를 위한 소규모 공공건축물의 기획 내실화 방안 연구. 건축공간연구원.
- 배덕상 (2021). 행정복지센터 건립 면적산정 기준안 1. 인천연구원.
- 서울특별시 행정국 (2014). 자치구 공용청사 건립 지원기준 개정.
- 서울특별시 행정국 (2020). 자치구 공용청사 건립 지원기준 개정.
- 염철호, 여혜진 (2015). 공공건축사업 평가체계 개선 연구: 공공재산취득사업을 중심으로. 건축공간연구원.
- 이상미, 박인석 (2024). 경기도 투자심사 대상사업 사전검토 지침 연구: 공공청사 부문. 경기연구원.
- 이일희 외 (2015). 기반시설 복합화 가이드라인 수립 연구. 국토교통부.
- 정광진, 고원준, 이동현 (2022). 고양시 동 청사 정비를 위한 기초연구. 고양연구원.
- 조명호 외 (2019). 성남시 동 청사 정비계획 수립. 한국종합경제연구원.
- 차주영, 김은희 (2014). 여건변화에 따른 공공청사 계획기준 합리화 방안 연구. 건축공간연구원.
- 행정안전부 (2025). 지방재정 투자심사 및 타당성조사 운영기준.
- 「건축기획 업무 수행지침」 (국토교통부고시 제2024-893호, 2024.12.30., 타법개정).
- 「건축법」 (법률 제21065호, 2025.10.1., 타법개정).
- 「건축서비스산업 진흥법」 (법률 제21065호, 2025.10.01., 타법개정).
- 「공유재산 및 물품 관리법」 (법률 제19990호, 2024.01.9., 타법개정).
- 「국유재산관리기금 운용지침」 (기획재정부지침 제371호, 2022.12.31., 전면개정).
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 (법률 제21065호, 2025.10.01., 타법개정).
- 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 (국토교통부령 제1531호, 2025.10.31., 타법개정).

「사회기반시설에 대한 민간투자법」(법률 제21065호, 2025.10.01., 타법개정).
「정부청사관리규정」(대통령령 제35947호, 2025.12.30., 타법개정).
「지방자치단체 공유재산 운영기준」(행정안전부고시 제2025-22호, 2025.03.14., 일부개정).
「지방자치법」(법률 제21065호, 2025.10.01., 타법개정).
「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」(법률 제21065호, 2025.10.01., 타법개정).
「고양시 공유재산 관리 조례」((일부개정) 2025.07.11., 조례 제2931호).
「고양시 주민자치회 및 주민자치센터 설치·운영에 관한 조례」((일부개정) 2023.12.29., 조례 제2769호).
「고양시 행정기구 및 정원 조례」((일부개정) 2025.04.18., 조례 제2910호).

[해외문헌]

官庁営繕事業に係る新規事業採択時評価手法(관청 영선 사업에 관한 신규 사업 채택 시 평가방법) (일본 국토교통성 관청영선부, 2023).

[관련기사]

뉴스로 (2020.12.02.). 국토부, 노후 공공건축물 리뉴얼 사업 6차 선도사업지 4곳 지정. <https://www.newsro.kr/article243/123467/>.

서울경제 (2020.12.01.). 전국 최초 '노후청사 복합개발 사업' 오류1동 주민센터 준공. <https://www.sedaily.com/NewsView/1ZBIJKXAGG>.

세종의소리 (2019.01.09.). 세종시선관위, 공공기관 최초 '제로에너지 청사' 이전. <https://www.sjsori.com/news/articleView.html?idxno=35794>.

연합뉴스 (2006.05.11.). 행정도시 '첫마을 사업' 입지 확정. <https://n.news.naver.com/mnews/article/001/0001294946?sid=100>.

정보통신신문 (2025.01.06.). 300억 미만 청사 신축 등 지자체 직접 심사. <https://www.koit.co.kr/news/articleView.html?idxno=127608>.

핀포인트뉴스 (2025.03.12.). 고양시, 청년 거점 공간 '내일꿈제작소' 4월 8일 개관... 청년 지원 및 주민 복지 향상 기대. <https://www.pinpointnews.co.kr/news/articleView.html?idxno=327425>.

부록

[부록 1] 전문가 대상 AHP 설문지 (복합정비지수의 지표별 가중치 도출)

[부록 1] 전문가 대상 AHP 설문지 (복합정비지수의 지표별 가중치 도출)

• 본 설문은 고양연구원에서 수행하고 있는 <고양시 동 청사 정비계획 수립 연구>와 관련하여 “(동 청사 정비 우선순위 판단을 위한) 복합정비지수 개발 시 활용될 지표들의 가중치를 도출”하기 위해 실시하는 전문가 설문조사입니다.

계층화분석법(AHP, Analytic Hierarchy Process)은

다수의 속성들을 계층적으로 분류한 후 평가 영역·항목·지표 간 상대적 중요도를 측정함으로써, 가중치 산정 등 최적의 대안을 선정하는 의사결정 기법입니다.

설문 작성 시 유의사항

- 1) 본 설문지는 '(가칭)복합정비지수'의 개발을 위해 연구진이 구성한 평가 영역·항목·지표에 대해 가중치를 산정하는 것을 목표로 합니다.
- 2) 각 평가 영역·항목·지표 간의 상대적 중요도를 전문가의 관점에서 판단하여 주시기 바랍니다.
- 3) 설문 응답 전, 링크와 함께 전달드린 '[AHP] 동 청사 정비 우선순위 평가.pdf' 파일을 반드시 읽어주시길 바랍니다.

※ 아래의 설문지 응답 예시 및 응답 결과에 대한 신뢰성 평가(응답 일관도) 관련한 사항을 주위 깊게 읽고 설문을 작성해 주시기 바랍니다.

A. 응답 예시

예) 상단의 대항목의 평가기준에서 판단할 때 항목 A가 항목 B보다 "매우 중요"하다고 생각하시면 아래와 같이 기입하면 됩니다.

항목	중요 ◀──▶ 중요																	항목
	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
항목 A	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	항목 B

B. 응답 일관도

본 설문에서는 응답에 대한 신뢰도를 측정하기 위하여 일관도지수를 평가합니다. 일관도 지수가 0.10이상일 경우 응답결과를 신뢰할 수 없다고 판단되어 재설문하게 됩니다. 일관도 지수가 높게 나오는대는 크게 다음과 같이 두 가지 경우가 해당됩니다.

1. $A > B$: A가 B보다 2배 중요하다고 응답
 2. $A \gg C$: A가 C보다 4배 중요하다고 응답
- [오류 1] $B < C$ 라고 응답, [오류 2] $B \gg C$ 라고 응답

[원인 1] 서수적 일관성 결여 : $A > B > C$ 의 순위가 바뀌게 응답

[원인 2] 기수적 일관성 결여 : 위 예에서 B가 C보다 9배 중요하다고 응답할 경우

다음부터는 귀하의 중요도 평가항목에 대한 본 설문입니다. 각 항목마다 질의에 맞게 판단하여 기입해 주시길 바랍니다.

1. 고양시 동 청사 정비 우선순위

항목	항목설명
(영역) 건축적 특성	• 동 청사 건물의 물리적 속성과 관계된 영역으로, '건물 안전성', '건물 노후도', '개발 용이성'의 항목 포함
(영역) 공간적 효율성	• 동 청사 내부공간 활용의 효율성과 관계된 영역으로, '공간 규모', '공간 협소도'의 항목 포함
(영역) 인구·사회적 수요	• 동 청사의 공간·기능에 대한 수요와 관계된 영역으로, '지역 인구', '취약 계층', '행정서비스'의 항목 포함

▣ 고양시 동 청사 정비 우선순위

• 평가결과에 대한 응답의 일관성이 낮을 경우 재설문을 진행해야 하오니, 신중하게 답변 부탁드립니다.

항목	중요 ◀──▶ 중요																	항목
	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
(영역) 건축적 특성	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	(영역) 공간적 효율성
(영역) 건축적 특성	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	(영역) 인구·사회적 수요
(영역) 공간적 효율성	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	(영역) 인구·사회적 수요

2. (영역) 건축적 특성

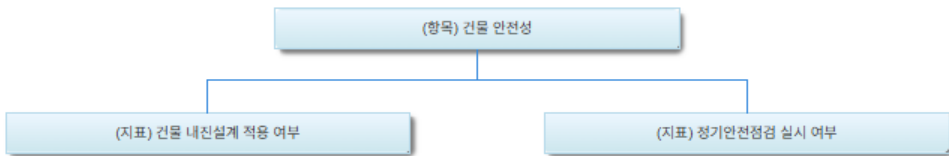
항목	항목설명
(항목) 건물 안전성	• "건물 내진설계 적용 여부", "정기안전점검 실시 여부"의 지표 포함
(항목) 건물 노후도	• "건물 준공 후 경과연수", "건물 증축 후 경과연수"의 지표 포함
(항목) 개발 용이성	• "추가 확보 가능 연면적", "활용 가능 인점부지 여부"의 지표 포함

▣ (영역) 건축적 특성

- 평가결과에 대한 응답의 일관성이 낮을 경우 재설문을 진행해야 하오니, 신중하게 답변 부탁드립니다.

항목	중요 ◀──▶ 중요																	항목
	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
(항목) 건물 안전성	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	(항목) 건물 노후도
(항목) 건물 안전성	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	(항목) 개발 용이성
(항목) 건물 노후도	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	(항목) 개발 용이성

3. (항목) 건물 안전성



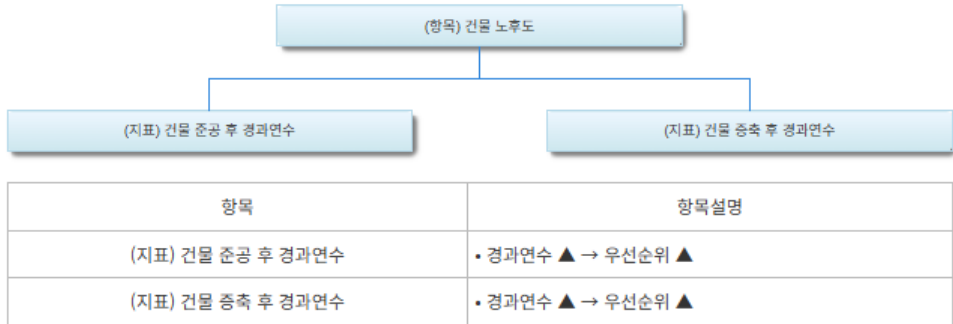
항목	항목설명
(지표) 건물 내진설계 적용 여부	• 내진설계 X → 우선순위 ▲
(지표) 정기안전점검 실시 여부	• 정기안전점검 X → 우선순위 ▲

▣ (항목) 건물 안전성

- 평가결과에 대한 응답의 일관성이 낮을 경우 재설문을 진행해야 하오니, 신중하게 답변 부탁드립니다.

항목	중요 ◀──▶ 중요																	항목
	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
(지표) 건물 내진설계 적용 여부	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	(지표) 정기안전점검 실시 여부

4. (항목) 건물 노후도

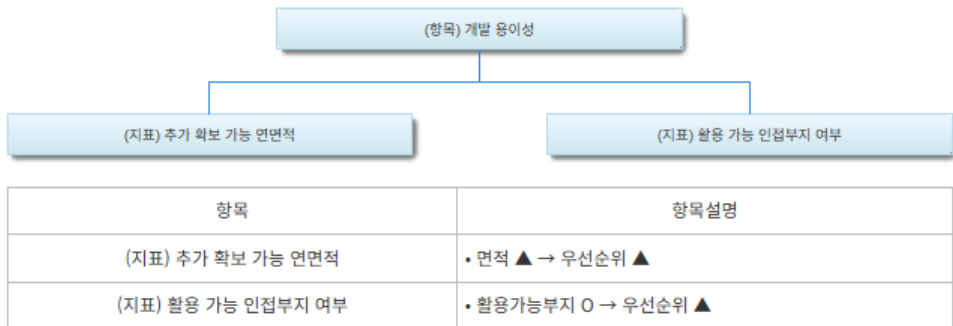


▣ (항목) 건물 노후도

- 평가결과에 대한 응답의 일관성이 낮을 경우 재설문을 진행해야 하오니, 신중하게 답변 부탁드립니다.

항목	중요 ◀—————▶ 중요																항목	
	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8		9
(지표) 건물 준공 후 경과연수	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	(지표) 건물 증축 후 경과연수

5. (항목) 개발 용이성

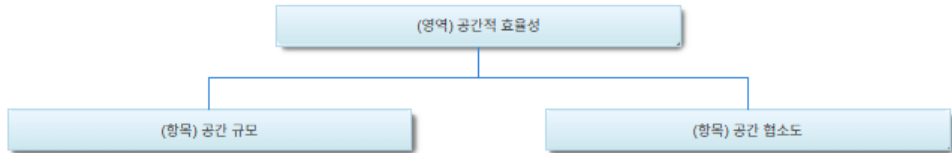


▣ (항목) 개발 용이성

- 평가결과에 대한 응답의 일관성이 낮을 경우 재설문을 진행해야 하오니, 신중하게 답변 부탁드립니다.

항목	중요 ◀—————▶ 중요																항목	
	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8		9
(지표) 추가 확보 가능 연면적	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	(지표) 활용 가능 인접부지 여부

6. (영역) 공간적 효율성



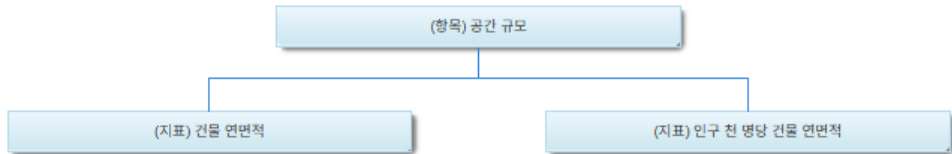
항목	항목설명
(항목) 공간 규모	• "건물 연면적", "인구 천 명당 건물 연면적"의 지표 포함
(항목) 공간 협소도	• "직원 1인당 사무공간 면적", "주민 1인당 주민편의공간 면적"의 지표 포함

▣ (영역) 공간적 효율성

- 평가결과에 대한 응답의 일관성이 낮을 경우 재설문을 진행해야 하오니, 신중하게 답변 부탁드립니다.

항목	중요 ◀──▶ 중요															항목		
	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7		8	9
(항목) 공간 규모	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	(항목) 공간 협소도

7. (항목) 공간 규모



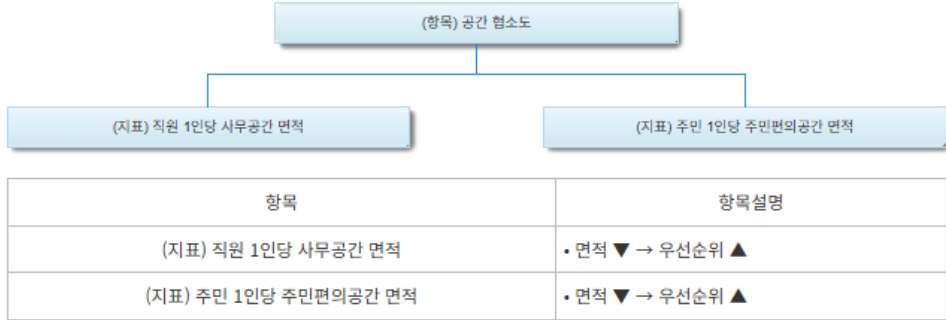
항목	항목설명
(지표) 건물 연면적	• 면적 ▼ → 우선순위 ▲
(지표) 인구 천 명당 건물 연면적	• 면적 ▼ → 우선순위 ▲

▣ (항목) 공간 규모

- 평가결과에 대한 응답의 일관성이 낮을 경우 재설문을 진행해야 하오니, 신중하게 답변 부탁드립니다.

항목	중요 ◀──▶ 중요															항목		
	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7		8	9
(지표) 건물 연면적	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	(지표) 인구 천 명당 건물 연면적

8. (항목) 공간 협소도

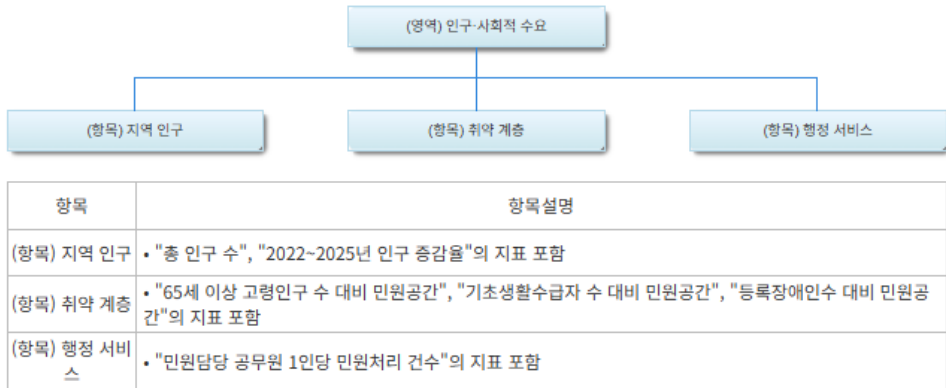


▣ (항목) 공간 협소도

- 평가결과에 대한 응답의 일관성이 낮을 경우 재설문을 진행해야 하오니, 신중하게 답변 부탁드립니다.

항목	중요 ◀──▶ 중요																	항목
	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
(지표) 직원 1인당 사무공간 면적	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	(지표) 주민 1인당 주민편의공간 면적

9. (영역) 인구·사회적 수요

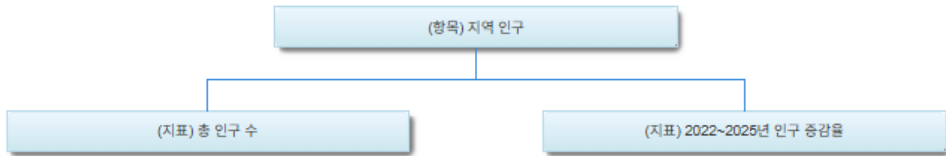


▣ (영역) 인구·사회적 수요

- 평가결과에 대한 응답의 일관성이 낮을 경우 재설문을 진행해야 하오니, 신중하게 답변 부탁드립니다.

항목	중요 ◀──▶ 중요																	항목
	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
(항목) 지역 인구	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	(항목) 취약 계층
(항목) 지역 인구	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	(항목) 행정 서비스
(항목) 취약 계층	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	(항목) 행정 서비스

10. (항목) 지역 인구



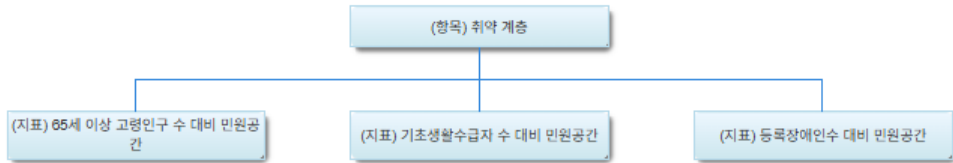
항목	항목설명
(지표) 총 인구 수	• 인구 수 ▲ → 우선순위 ▲
(지표) 2022~2025년 인구 증감율	• 증가율 ▲ → 우선순위 ▲

▣ (항목) 지역 인구

- 평가결과에 대한 응답의 일관성이 낮을 경우 재설문을 진행해야 하오니, 신중하게 답변 부탁드립니다.

항목	중요 ◀──▶ 중요																	항목
	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
(지표) 총 인구 수	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	(지표) 2022~2025년 인 구 증감율

11. (항목) 취약 계층



항목	항목설명
(지표) 65세 이상 고령인구 수 대비 민원공간	• 면적 ▼ → 우선순위 ▲
(지표) 기초생활수급자 수 대비 민원공간	• 면적 ▼ → 우선순위 ▲
(지표) 등록장애인수 대비 민원공간	• 면적 ▼ → 우선순위 ▲

▣ (항목) 취약 계층

- 평가결과에 대한 응답의 일관성이 낮을 경우 재설문을 진행해야 하오니, 신중하게 답변 부탁드립니다.

항목	중요 ◀————▶ 중요																	항목
	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
(지표) 65세 이상 고령인구 수 대비 민원공간	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	(지표) 기초생활수급자 수 대비 민원공간
(지표) 65세 이상 고령인구 수 대비 민원공간	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	(지표) 등록장애인수 대비 민원공간
(지표) 기초생활수급자 수 대비 민원공간	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	(지표) 등록장애인수 대비 민원공간

다음은 귀하의 일반적인 현황에 대한 설문입니다. 각 항목마다 질의에 맞게 기입해 주시길 바랍니다.

1. 귀하의 성별은 무엇입니까?

남자 여자

2. 귀하의 연령대는 무엇입니까?

20세 미만 20-24세 25-29세 30-34세 35-39세 40-44세 45-49세
 50세 이상

3. 귀하의 학력은 무엇입니까?

고졸 미만 고졸 대학재학 대학졸업 대학원이상

4. 귀하의 직업은 무엇입니까?

없음 학생 회사원 주부 전문직 기타 소상공인

5. 소속기관/직위

수고하셨습니다. 설문전송 버튼을 눌러 주십시오.

설문전송

다시작성

TOP

Abstract

A study on the establishment of an improvement plan for Goyang City's *dong* office buildings

Youngmee Jeon¹⁾, Jeongin Eum²⁾

As a front-line neighborhood-level public facility for the delivery of resident-oriented services, the *dong* administrative office embodies not only the locational universality at the spatial unit of *dong* scale, but also the possibility and necessity for the realization of publicness and social value. In tandem with evolving physical, social, and administrative conditions—including the role expansion of *dong* offices, declining residential populations, accelerating population aging, and rising expectations regarding the quality of administrative services—there has been an upward shift in anticipations and a diversification of demands concerning the spatial and functional attributes of these facilities. However, roughly two to three decades have elapsed since the active construction of public office buildings during the 1990s and 2000s in the context of new town development, the reorganization of the local administrative system, and the full-scale implementation of local autonomy, and many *dong* office buildings have experienced progressive deterioration and spatial inadequacy. To accommodate contemporary, heightened levels of demand, *dong* office buildings that were constructed several decades ago on the basis of then-prevailing population size, demographic structure, and spatial standards now

1) Associate Research Fellow, Goyang City Institute

2) Assistant Researcher, Goyang City Institute

require substantial spatial and functional improvement and advancement.

As of 2025, Goyang City comprises forty-four *dongs* across three *gu* districts, among which thirty-seven possess their own *dong* office buildings, excluding seven *dongs* that lack independent facilities due to leased premises or planned new construction. Of these thirty-seven *dong* office buildings, twenty-four—approximately 65 percent—were constructed in the 1990s, and most have undergone at least one extension between the 2000s and 2010s. In terms of the elapsed years since completion, thirty out of the thirty-seven buildings—around 81 percent—are more than twenty years old, and half of these, or fifteen buildings have been in existence for over thirty years. Furthermore, among the fifteen *dong* office buildings that are between twenty and thirty years old, ten—corresponding to two-thirds—are expected to reach an age of thirty years or more within the next three years.

Accordingly, this study aims to assess the priority order for the improvement of a total of thirty aged *dong* office buildings in Goyang City—identified using a threshold of twenty years elapsed since completion—by applying “a composite improvement index”. In addition, the study seeks to formulate fundamental directions for the improvement and management of aged *dong* office buildings in Goyang City and to propose typologies of improvement models tailored to the specific characteristics of each facility.

First, this research investigates the necessity of formulating a systematic improvement plan for *dong* office buildings in Goyang City by examining relevant laws and regulations, policies, key issues, evaluation indicators for the construction

and improvement of public office buildings, and existing cases of office building improvement planning. Next, it identifies facilities requiring improvement through a diagnostic assessment of the current status of *dong* office buildings and subsequently analyzes the urban-architectural and socio-demographic characteristics of those classified as aged. The study then selects evaluation indicators for determining the improvement priority of aged *dong* office buildings and compiles quantitative data for each indicator. Using the Analytic Hierarchy Process (AHP), weights are assigned to each evaluation indicator, and a composite improvement index is ultimately derived to analyze the priority order for improving aged *dong* office buildings. Finally, based on the specific characteristics of each *dong* office building and the derived priority rankings, the study establishes basic directions for the medium- to long-term improvement and maintenance of aged *dong* office buildings in Goyang City and proposes locally tailored improvement models.

Through this research, the following key directions are suggested for the improvement of *dong* office buildings in Goyang City.

- ① Establishing an ideal role and functional framework for *dong* office buildings in Goyang City;
- ② Developing clear standards for assessing the degree of building obsolescence and appropriate floor area for *dong* office facilities;
- ③ Constructing systematic records of building management and spatial utilization histories for each *dong* office;
- ④ Typologizing *dong* office improvement models and enhancing the rigor of the planning and pre-design stages.

Moreover, after categorizing *dong* office improvement models from the perspectives of site, building, and space, the study ultimately proposes five types of locally tailored improvement models.

① Type 1 - Site Expansion Model

: A type in which the *dong* office site can be expanded for improvement by utilizing adjacent national or public land.

② Type 2 - Site Relocation Model

: A type in which relocation of the *dong* office site is required due to an unsuitable existing location, or is made possible by securing idle/underused national or public land that can accommodate a new site.

③ Type 3 - Building Expansion Model

: A type in which additional floor area is deemed attainable within the existing site, for example by comparing current versus permissible floor area ratio and building coverage ratio for each *dong* office lot.

④ Type 4 - Complex Government Office Model

: A type in which various life-oriented SOC facilities are concentrated on sites or blocks adjacent to the *dong* office building, enabling the formation of a local hub through the integrated and coordinated development of multiple facilities centered on the *dong* office.

⑤ Type 5 - Spatial Reconfiguration Model

: A type in which, due to the absence of adjacent national/public land or the infeasibility of securing additional floor area through building extensions, efficiency is enhanced not by site or building expansion but through internal spatial reconfiguration.

정책 25-34

고양시 동 청사 정비계획 수립 연구

발행일 2025년 12월 31일
저자 전영미, 음정인
발행인 김현호
발행처 고양연구원
주소 10393 경기도 고양시 일산동구 태극로 60 빛마루방송지원센터 11층
전화 031-8073-8341
홈페이지 www.goyang.re.kr
S N S <https://www.facebook.com/goyangre/>
I S B N 979-11-24069-14-1

이 보고서의 내용은 연구진의 개인적인 견해로서, 고양연구원의 공식 견해와는 다를 수 있습니다.
해당 보고서는 KoPubWorld서체를 사용하여 제작되었습니다.

고양시 동 청사 정비계획 수립 연구

A study on the establishment of an improvement plan for Goyang City's *dong* office buildings