

논문

▶ 부동산 감정평가업 종사자의 직무만족이 조직몰입에 미치는 영향에 관한 연구(김봉준 · 김용태)	9
▶ 건물의 외부공간 개선을 위한 고찰-공동주택을 중심으로(정윤)	25
▶ 서울시 주택공급정책의 개선방안에 관한 연구(오정석)	51
▶ 우리나라 地籍教育의 實態와 改善方案(백승철)	73
▶ 부동산 양도담보에 관한 연구(최창훈 · 배병일 · 김홍택)	103
▶ 부산과 대구의 도시재생을 위한 도심 컨텐츠의 개념화 전략에 관한 연구(엄길청 · 정광태)	121
▶ 중국토지학회지 게재논문의 특성 연구(장진우 · 송근필 · 이범관)	153
▶ 학교시설과 지역사회 시설의 복합화에 영향을 주는 요인 검토(민창기)	169
▶ 한 · 일 양국의 지적측량수행자 비교 연구(김경일 · 백승철 · 김홍택)	185
▶ 도시재생과 민 · 관 파트너십에 관한 연구(이동영 · 원태영)	205
▶ 부동산업에 있어 윤리 · 도덕의 상관관계(유원상 · 이창석)	233

▶ A Study on The Effects of Job Satisfaction of Real Estate Appraisal Business Employees on Organizational Commitment(Kim, Bong-joon·Kim, Yong-tae)	9
▶ A Study On Improvement of the Exterior Space of Buildings(Jung, yoon)	25
▶ A Study on the Alternative Available for the Improvement of the Housing Supply Policy in Seoul(Oh, Jung Seok)	51
▶ A Study on Actual Conditions and Improvements of Cadastral Education in Korea(Baek, Seung-Cheol)	73
▶ A Study on the Transfer Mortgage of Real Estate (Choi, Chang Hoon · Bae, Byung il · Kim, Hong Taek)	103
▶ A Study for Conceptual Strategy of Urban Center Revival Contents in Local Metropolitan City esp., Busan and Daegu(Eum, Kil Chung · Jeong, Gwang Tae)	121
▶ A Study on the Characteristics of Papers which have been Contributed to the Journal of the China Land Society(Jang, Jin Woo · Song, Geun Pil · Lee, Beom Gwan)	153
▶ A Study of Significant Factors Related to the School and Community Complex (Min, Chang Kee)	169
▶ A Comparative Study on the Cadastral Surveyors System between Korea and Japan (Kim, Kyung Il · Baek, Seung Cheol · Kim, Hong Taek)	185
▶ A Study on Resuscitating the City and Partnership between Private-Public sectors (Lee, Dong-young · Won Tae-young)	205
▶ Correlation of Ethics and Morality in the Business of Real Estate (You, Won Sang · Lee, Chang Suck)	233

부동산 감정평가업 종사자의 직무만족이 조직몰입에 미치는 영향에 관한 연구

김 봉 준* · 김 용 태**

A Study on The Effects of Job Satisfaction of Real Estate Appraisal Business Employees on Organizational Commitment

Kim, Bong joon · Kim, Yong tae

목 차

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">I. 서 론II. 이론적 논의<ul style="list-style-type: none">1. 직무만족2. 조직몰입III. 연구방법<ul style="list-style-type: none">1. 연구모형2. 연구가설3. 자료의 수집 및 분석방법 | <ul style="list-style-type: none">IV. 실증분석 및 논의<ul style="list-style-type: none">1. 표본의 일반적 특성2. 측정도구의 신뢰도 및 타당도3. 상관성 검증4. 연구가설의 검증5. 분석결과V. 결 론 |
|--|--|

ABSTRACT

This study was designed on the effects of job satisfaction and organizational commitment of employees in real estate appraisal business. Consequently, the result of the study showed that they closely influence each other. Based on it, the implication for efficient human resource management is suggested.

A total of 107 samples were collected through questionnaires about the real estate appraisal business. The next step was to analyze various types: frequency analysis, factor analysis, reliability analysis and multiple regression analysis.

Job satisfaction of employees in real estate appraisal business influenced organizational commitment. In other words, among the job satisfaction three factors, the meaning of individual business and the impact of individual business were significant as factors that influenced organizational commitment

Key words : job satisfaction, organizational commitment

* 경희대학교 행정문제연구소 연구원

** 경희대학교 행정학과 박사수료

【 국문요약 】

본 연구의 목적은 부동산 감정평가법인의 경영성과의 향상을 모색하기 위한 방안으로서 조직구성원의 직무만족이 조직몰입에 미치는 영향을 실증 분석하는데 있다.

이상과 같은 연구목적을 효율적으로 달성하기 위해 시간적으로는 2008년 2월로 하였고, 공간적으로는 우리나라를 대상으로 하였으며, 내용적으로는 직무만족과 조직몰입과 관련된 문헌과 선행연구를 토대로 이론적 논의를 실시하고 실증분석을 수행 하였다. 본 연구의 접근방법은 행정학적 접근방법을 사용하였고, 조사방법으로는 문헌조사법과 사회과학통계조사(SPSS 12.0)법을 활용하였다.

연구결과, 궁극적으로 부동산감정평가업의 효율적 인적자원관리를 통하여 생산성을 향상시키기 위하여 조직구성원의 직무만족을 높여 조직 몰입을 활용해야 한다는 것이 확인되었다.

주제어 : 직무만족, 조직몰입

I. 서 론

1980년대 이후 우리나라는 정부주도하의 강력한 경제정책으로 인하여 국민소득이 증대되어지고 의식수준이 향상됨에 따라 다양한 분야에 걸쳐 성장을 가져 왔다. 특히, 부동산 분야는 경제개발시대의 사회기반시설의 확충, 공업단지의 조성, 신도시개발 등을 통하여 급속한 성장을 일궈냄으로서 우리사회의 주요산업으로 자리매김하게 하였다.¹⁾ 따라서 과거의 소규모 영세산업에서 탈피한 새로운 경영기법과 이론개발이 요구되어지고 있다. 특히, 부동산관련 산업들 중 중추적 역할을 수행하고 있는 부동산 감정평가업에 대한 변화의 요구는 더욱 증대되어 지고 있다.

부동산 감정평가업은 감정평가법인수의 증가에 따라 업체 간 경쟁이 치열해 지고 있으며, 외부로부터는 국제화라는 세계적 기류에 따른 개방 압력과 내부적으로 감정평가 기법의 개선 요구, 고객중심의 서비스 질 향상, 감정평가업자의 신뢰도 제고 등 다양한 측면에서 변화와 쇄신의 필요성이 제기되어 지고 있다.²⁾ 이러한 환경변화에 순응하지 못한다면 부동산 감정평가업의 경영활동은 사실상 불가능해질 것으로 판단되어진다. 다시 말해 국내외적 환경의 변화에 능

1) 22일 통계청 산하 통계개발원이 발간한 '2005년 서비스업 총조사 종합보고서'에 따르면 2001~2005년 기간중 사업서비스와 부동산·교육서비스 산업이 큰 성장세를 보인 것으로 나타났다. 통계개발원 홈페이지, <<http://sri.nso.go.kr/>>

2) 김봉준·김태영, "부동산서비스업 종사자의 임파워먼트가 직무만족과 조직몰입에 미치는 영향에 관한연구", 부동산학보 제33집, 한국부동산학회, 2008, p.86.

동적으로 대처하기 위해 이전까지 해오던 경영방식 근본적으로 다른 경영기법을 수행해 나가야 한다.

과거 관료주의 계급제적 조직운영에서 조직구성원 개인의 기본적 가치와 존엄성을 인정하고 능력중심 위주의 경영으로 전환이 필요하다. 인적자원중심의 경영환경의 변화에 능동적으로 대처하기 위한 노력으로서 국내외 기업과 다양한 학계에서 직무만족과 조직몰입에 관한 학문적·실천적 연구가 활발히 진행되어 지고 있다. 또한, 기업의 궁극적 목표인 이윤추구 즉, 경영성과를 향상시킬 수 있는 주요변수로서 직무만족과 조직몰입이 활용되어지고 입증된 선행연구들의 결과로 인하여 그 관심은 더욱 증대되어 지고 있다.

이러한 직무만족과 조직몰입에 관한 연구가 다방면에 걸쳐 이루어짐에도 불구하고 부동산 산업분야(감정평가업)의 직무만족 그리고 조직몰입에 관한 관심과 연구는 매우 미진한 것이 사실이다.³⁾ 따라서 본 연구는 부동산 감정평가법인의 효율적 인적자원관리를 통하여 경영활동의 향상을 모색하기 위한 시론적 연구로서 조직구성원의 직무만족이 조직몰입에 미치는 영향을 실증 분석하고자 한다.

II. 이론적 논의

여기서는 본 연구의 핵심주제인 직무만족 및 조직몰입에 관한 개념, 의의, 구성요소 등의 이론적 논의를 실시하고자 한다. 더불어 이러한 이론적 논의를 바탕으로 실증분석을 위한 준거의 틀을 구성하고자 한다.

1. 직무만족

기업이 추구하는 목표는 생산성 향상이다. 이는 조직구성원의 태도나 감정 등 인간적 요소에 의해 크게 좌우된다. 즉, 기업이 추구하는 목표를 달성하는데 있어 가장 큰 영향을 미치는 것은 조직구성원이 느끼는 직무에 관한 만족여부이다.

따라서 직무만족과 관련한 연구는 실천적·학문적 방법으로서 다방면에 걸쳐 연구가 진행되어 지고 있다. 그러나 아직까지 직무만족에 관한 개념과 정의는 학자마다 다소 상이한 차이를 보이고 있다. 또한, 직무만족을 측정하기 위한 구성요소도 연구자의 관점, 대상, 분야에 따라

3) 기존의 선행연구에서는 감정평가업의 고유업무에 국한하여 감정평가제도의 개선, 감정평가기법의 개발, 감정평가 관련법규의 개정 등의 연구가 주를 이루었던 것이 사실이다. 이와 관련하여 강정규, “부동산시장 환경변화에 대응한 부동산산업의 경영다각화 방향에 관한 연구: 감정평가업을 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산분석학회, 제8권 제2호, 2002, p.80.

다양하게 제시되고 있다.⁴⁾ 따라서 직무만족 연구에 있어 대표적 학자들의 견해를 살펴보고, 이를 토대로 하여 직무만족에 관한 개념적 정의와 본 연구의 실증분석을 위한 구성요소를 도출하고자 한다.

우선, McCormick & Ilgen은 직무만족이란 조직구성원의 직무와 관련한 감정적 태도라고 할 수 있으며, 태도, 가치, 욕구, 신념 등과 밀접한 관계가 있다고 한다.⁵⁾ Smith(1995)는 직무만족이란 각 개인이 자기 직무와 관련하여 경험하는 모든 감정의 총화 또는 이러한 감정의 균형 상태에서 기인되는 하나의 태도라고 정의하였다.⁶⁾

이상의 정의를 종합해 볼 때 직무만족이란 한 개인이 자신의 맡은 직무에서 얻은 욕구충족에 대한 감정적 태도라 할 수 있으며, 이는 자신이 직무수행에서 얻고자 하는 욕구의 충족 결과가 긍정적인 것이어야 한다. 또한 이러한 태도는 다음의 직무를 수행하는데 있어서 근무의욕과 사기를 결정짓는 하나의 요소가 된다.⁷⁾

직무만족을 측정하는 구성요소와 관련하여 Seals(1977)는 동료, 직장의 일, 보수와 직장의 안전, 근무조건, 직장에서 활용할 수 있는 설비와 감독을 들고 있다. Steers(1984)는 직무만족의 요인으로 동료, 직장의 일, 보수와 직장의 안전, 근무조건, 직장에서 활용할 수 있는 설비와 감독을 들고 있다.⁸⁾ 이상희 (2005)는 보수, 동료, 상사, 직무, 등을 직무만족의 결정요인으로 제시하였다.⁹⁾ 따라서 본 연구에서의 직무만족 구성요소는 부동산 감정평가법인의 조직규모가 적고, 영세하다는 점을 감안하여 보수만족, 동료만족, 상사 만족으로 한정 하고자 한다.

2. 조직몰입

최근에 인사 및 조직을 연구하는 학자들은 구성원들의 직무에 대한 태도개념보다는 조직에 대한 태도개념에 관심을 기울이고 있다.¹⁰⁾ 이러한 관심은 조직구성원과 조직간의 연결고리로 작용

4) 즉, 지금까지 직무만족에 관한 연구논문이 Hoppock(1935) 이후 많이 발표되었으나 아직까지 그 정의와 이를 측정하기 위한 범주는 일반화되어 있지 않고 있다. 이에 자세한 내용은 김재경, "조직구성원의 성격유형과 조직효과성에 관한 연구", 박사학위논문, 광운대학교 대학원, 2007, p.56.

5) McCormick E. J. & Ilgen, D., 「Industrial Organizational Psychology」 (Englewood : Prentice-Hall Inc, 1980, p.303.

6) Smith, H. C., 「Psychology of Industrial Behavior」, New York : McGraw-Hill, 1995, pp. 114~115.

7) 오정석·김봉준, "부동산분야 종사자의 직무특성이 직무만족에 미치는 영향에 관한연구, 부동산학보, 제30집, 한국부동산학회, p.20.

8) Steers, R. M, Introduction to Organizational Behavior, 2nd ed., Illinois: Scott, Foresman and Company, 1984.

9) 이상희, "임파워먼트가 직무만족 및 조직몰입에 미치는 영향: 외식업체의 비정규직 종사원을 중심으로", 관광연구저널 제19권 제3호, 한국관광연구학회, 2005, pp. 95~108.

10) 직무만족과 조직몰입의 가장 큰 차이점은 ① 직무만족이 개인의 직무나 직무의 어떤 측면에 대한 태도만을 의미하는데 반해 조직몰입은 조직전체에 대한 개인의 태도라는 면에서 좀더 포괄적 개념이고 ② 직무만족은

함으로써 전체조직의 생산성 및 효과성에 중대한 영향력을 미치는 조직몰입에 대한 연구와 연결된다. 그러나 조직몰입에 관하여 아직까지 합의된 정의는 없으며, 일반적으로 Meyer & Allen (1991)에 의하여 제시된 정서적몰입, 규범적 몰입, 계속적 몰입으로 유형화 할 수 있다.¹¹⁾

정서적 몰입은 조직 구성원의 개인적 감정에 따른 조직에 대한 만족감, 소속감, 자부심 등 심리적 애착의 정도를 일컫는다. 그리고 규범적 몰입은 조직에 대한 호감이나 애착과 관련 없이 개인의 가치관에 따라 도덕적 의무감으로 조직에 머물려고 하는 의지를 말한다. 마지막으로 계속적 몰입은 조직에 남아 있게 됨으로서 발생하는 경제적 상승효과를 일컫는다. 즉, 연봉, 승진, 퇴직금 등이 회사에 남아있는 것이 떠나는 것에 비해 편익이 더욱 큼에 따라 나타나는 몰입을 말한다.

이상과 같은 세 가지 차원의 조직몰입을 종합해보면, 조직몰입은 조직구성원의 심리적 차원에서 조직 및 일과 관련하여 얼마나 몰두하느냐에 대한 노력의 정도라로 개념을 정의할 수 있다. 그리고 본 연구의 조직몰입의 구성요소는 가장 보편적 유형화라고 합의 되어지는 Allen & Meyer(1990)가 제안한 조직몰입을 사용하고자 한다.

III. 연구방법

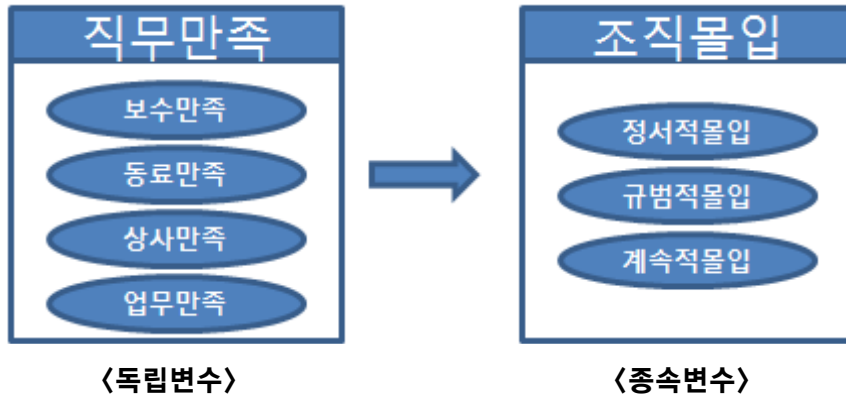
이하에서는 본 연구의 궁극적 목적인 부동산감정평가법인 종사자의 직무만족과 조직몰입간의 관계를 살펴보기 위한 실증분석의 기초연구로서 연구모형, 연구가설, 자료의 수집, 분석방법 등을 논의하고자 한다.

1. 연구모형

본 연구의 목적은 부동산 감정평가업 종사자의 직무만족이 조직몰입에 미치는 영향력을 실증 분석하는데 있다. 따라서 본 장에서는 앞서 이론적 배경에서 논의한 바와 같이 Steers(1984)가 제안한 직무만족 5가지 구성요소와 Meyer & Allen(1991)가 제시한 3가지 구성요소를 참조·수정하여 본 연구의 실증분석을 위한 연구모형을 <그림 1>과 같이 설정하였다.

직무환경이 변함에 따라 비교적 쉽게 변하지만 조직몰입은 비교적 오래 지속된다는 것이다. 이에 관한 자세한 내용은 Steers, R. M. Introduction and Work Behavior, Illinois: Scott, Foreman & Co, 1984., 이창현·최창현, 「새조직론」, 서울: 대명출판사, 2006, p.154.

11) Meyer, J.P. & Allen, N.J., "The Measurement and Antecedents of Affective, Continuance and Normative Commitment", Journal of Occupational Psychology, No. 63, 1990, pp.1~18



〈그림 1〉 연구의 모형

2. 연구가설

부동산 감정평가업 종사자를 대상으로 직무만족이 조직몰입에 미치는 영향을 실증분석 하고자 다음과 같이 가설을 설정할 수 있다.

- 가설 I: 직무만족은 정서적 몰입에 정(+)¹의 영향을 미칠 것이다.
- 가설 I-1: 보수 만족은 정서적 몰입에 정(+)¹의 영향을 미칠 것이다.
- 가설 I-2: 동료 만족은 정서적 몰입에 정(+)¹의 영향을 미칠 것이다.
- 가설 I-3: 상사 만족은 정서적 몰입에 정(+)¹의 영향을 미칠 것이다.
- 가설 I-4: 업무 만족은 정서적 몰입에 정(+)¹의 영향을 미칠 것이다.

- 가설 II: 직무만족은 정서적몰입에 정(+)¹의 영향을 미칠 것이다.
- 가설 II-1: 보수 만족은 규범적 몰입에 정(+)¹의 영향을 미칠 것이다.
- 가설 II-2: 동료만족은 규범적 몰입에 정(+)¹의 영향을 미칠 것이다.
- 가설 II-3: 상사 만족은 규범적 몰입에 정(+)¹의 영향을 미칠 것이다.
- 가설 II-4: 업무만족은 규범적 몰입에 정(+)¹의 영향을 미칠 것이다.

- 가설 III: 직무만족은 계속적 몰입에 정(+)¹의 영향을 미칠 것이다
- 가설 III-1: 보수 만족은 계속적 몰입에 정(+)¹의 영향을 미칠 것이다.
- 가설 III-2: 동료 만족은 계속적 몰입에 정(+)¹의 영향을 미칠 것이다.
- 가설 III-3: 상사 만족은 계속적 몰입에 정(+)¹의 영향을 미칠 것이다.
- 가설 III-4: 업무 만족은 계속적 몰입에 정(+)¹의 영향을 미칠 것이다.

3. 자료의 수집 및 분석방법

본 연구의 목적은 부동산 감정평가업 종사자에 대한 직무만족이 조직몰입에 미치는 영향력을 실증분석을 실시하는데 있다. 따라서 직무만족과 조직몰입을 측정하기 위한 척도를 구성하고자, 서비스업의 직무만족 및 직무만족에 관한 선행연구를 토대로 설문을 구성하였다.

우선, 직무만족과 관련된 항목은 Steers(1984)가 제안한 다섯 가지 항목 직무, 동료, 보수, 상사, 승진을 채택하였고, 감정평가법인의 조직단위가 소규모인 것을 고려하여 승진항목을 삭제하여 활용하였다. 조직몰입은 Meyer&Allen(1991)의 연구를 바탕으로 정서적, 계속적, 규범적 몰입의 3가지 요인으로 결정하고 활용하였다. 그리고 조사 대상자의 일반적인 인구통계학적 사항을 파악하기 위하여 성별, 연령, 최종학력, 근무기간, 이직 횟수 등의 5개 항목을 활용하였다.

이러한 설문지의 기초자료는 2008년 2월 2일~2월 16일 까지 우편을 통해 150부를 배포하였으며, 대상자는 자기기입식 설문지(Self-administered Questionnaire Survey Method)를 통하여 설문에 응하였고, 응답자에 의해 작성된 설문지는 134부를 우편을 통해 회수하는 방법을 이용하였다. 회수된 설문지는 데이터코딩과정과 데이터 클리닝 과정을 거쳐서 107부가 통계분석에 활용되었다.

따라서 수집된 자료를 바탕으로 설문응답자의 일반적 특성과 각 설문 문항별 개략적인 통계량을 파악하기 위하여 빈도분석(frequency analysis)을 이용하였다. 설문지에서 활용된 측정척도의 신뢰성과 타당성을 측정하기 위한 목적으로 연구모형에 선정된 변수들의 신뢰도와 타당도를 측정하기 위한 신뢰도 분석(reliability analysis) 및 요인분석(factor analysis)을 실시하였다. 그리고 신뢰성 및 타당성 검증을 통해 확인된 각 요인들을 활용하여 독립변수와 상관분석간의 관계의 강도를 분석하고자 상관분석(Correlation Analysis)을 실시하였다. 마지막으로 본 가설의 검증을 위하여 타당성 검증을 통해 확인된 각 요인들을 활용하여 다중회귀분석(multiple regression analysis) 실시하였다. 이상의 분석을 위해 사회과학통계 패키지인 SPSS12.0을 활용하였다.

IV. 실증분석 및 논의

본 장에서는 이론적 논의를 토대로 설정한 독립변수인 직무만족과 종속변수인 조직몰입간의 관계를 살펴보기 위하여 설정한 가설을 실증적으로 검증하고자 한다. 즉, 직무만족이 조직몰입에 미치는 영향력을 확인하기 위하여 빈도분석, 신뢰도 및 요인분석, 상관분석 그리고 가설검증을 위한 회귀분석을 실시하고자 한다.

1. 표본의 일반적 특성

본 조사에 참여한 부동산서비스업 종사자의 인구사회학적 특성을 살펴보기 위하여 성별, 연령, 최종학력 등으로 나누어 빈도분석(Frequency analysis)을 실시한 결과는 <표 1>과 같다.

<표 1> 표본의 특성

구 분		조사대상자	
		빈도	비율
성별	남성	64	59.8
	여성	43	40.2
	합계	107	100.0
연령	20대	22	20.9
	30대	55	51.4
	40대	17	15.9
	50대	11	10.3
	60대	2	1.9
	합계	107	100.0
학력	고졸	25	23.4
	대졸	80	74.8
	석사이상	2	1.9
	합계	107	100.0
근무 경력	1년 이하	24	22.4
	2~5년	59	55.1
	6~10년	13	12.1
	11~15년	8	7.5
	16년이상	3	2.8
	합계	107	100.0

2. 측정도구의 신뢰도 및 타당도

본 연구의 목적을 달성하기 위한 실증분석의 첫 번째 단계로서 신뢰도분석과 요인분석을 실시하였다.

우선, 신뢰성이란 동일한 대상을 반복적으로 측정할 때 같은 결과를 가져올 수 있는 정도를 의미한다. 이러한 신뢰성을 측정하는 방법으로는 검사-재검사법, 동등형 검사법, 내적 일관성법(반분검사법, 크론바흐알파 계수: Cronbach's α coefficient), 상호채점자 법 등이 있다.¹²⁾ 이 가운데 가장 널리 사용하는 것은 내적일관성법의 크론바흐 알파 계수이다.¹³⁾

12) Babbie, E. The Practice of Social Research, 9th ed. Belmont, CA: Wadsworth Publishing Company, 2001, pp.130~132.

13) 박용치·오승석·송재석, 「조사방법론」, 서울: 대영문화사, 2008, pp.383~387.

따라서 본 연구에서 신뢰성을 측정하기 위한 도구로서 신뢰도 분석을 통한 크론바흐 알파계수를 사용하고 그 기준을 일반적으로 내적일관성을 갖춘 것으로 판단하는 0.6이상으로 선정하였다.¹⁴⁾ 그 결과 아래 <표 2>에서 제시된 바와같이 임파워먼트, 직무만족, 조직몰입의 크론바흐 알파계수는 모두 0.6이상을 상회하는 것으로 나타나 신뢰도가 높은 것으로 분석되었다.

타당성이란 실증적 수단이 조작적 정의나 지표가 측정하고자 하는 개념을 제대로 측정되었는지의 정도를 의미한다. 타당성을 측정하기 위하여 흔히 이용되는 방법으로는 다속성 다측정 방법(multi-trait multi-method matrix)과 요인분석이 있다.

<표 2> 신뢰성 및 타당성 검증 결과

변수명	요인명	요인변수	요인 적재량	공유치	아이겐값 /분산	Cronbach's α
직 무 만 족	Factor5 보수	경쟁사보다 비교우위의 보수	.828	.686	2.978	.898
		업무수준에 적합한 보수	.894	.799		
		경제적으로 여유가 되는 보수	.875	.766		
		업무의욕을 고취시키는 보수	.852	.726		
	Factor6 동료	나에게 힘이 되어주는 동료	.910	.828	2.397	
		동료와의 인연에 만족	.943	.890		
		업무수행에 열심인 동료	.824	.679		
	Factor7 상사	나의 의견에 귀 기울이는 상사	.919	.844	2.614	
		나에게 도움을 주는 상사	.942	.887		
		나에게 칭찬을 주는 상사	.940	.884		
	Factor8 직무	즐거움을 느낄수 있는 직무	.896	.803	2.423	
		성취감을 수행 가능한 직무	.894	.799		
창의적으로 수행 가능한 직무		.906	.821			
조 직 몰 입	Factor9 정서적 몰입	회사에서의 동료애	.900	.528	1.775	
		회사에서의 소속감	.884	.584		
		회사에서의 편안함	.785	.662		
	Factor10 규범적 몰입	회사 퇴사시의 죄의식	.727	.810	2.207	
		개인적 목표성취를 위한 근무	.764	.781		
	Factor11 계속적 몰입	경쟁사에 비해 보다 질 높은 근무 여건	.814	.616	1.566	
		경제적 어려움에 따른 계속적근무	.885	.783		
		이직 어려움의 예상으로 인한 계속적 근무	.885	.783		

본 연구에서는 다속성 다측정방법에 비해 현실적으로 사용하기가 용이하며 경험적 연구에 광범위하게 사용되는 베리맥스(Varimax)회전을 이용한 요인분석을 실시하였다. 요인분석의 기준

14) 흔히, 크론바흐 알파계수가 0.8~0.9이상이면 바람직하고 0.6~0.7이면 수용할 만한 것으로 여겨진다. 그러나 0.6보다 작으면 내적일관성을 결여한 것으로 받아들여진다. 이와 관련한 자세한 내용은 이학식·임지훈, 「SPSS 12.0 매뉴얼: 통계분석방법 및 해설」, 서울: 법문사, 2006, p.123.

으로 아이겐 값 1.0이상 요인적재량 ± 0.5 이상, 그리고 공유택 0.4이상으로 선정하였다. 그 결과 임파워먼트 3개요인(의미성, 능력, 영향력)과 직무만족 4개요인(보수, 동료, 상사, 업무) 그리고 조직몰입 3개요인(정서적, 규범적, 계속적)모두 요인분석의 기준을 상회하여, 타당성이 높은 것으로 분석되었으며, 이를 정리하면 <표 2>와 같다.

3. 상관성 검증

직무만족과 조직몰입의 구성요소들 중 신뢰성 및 타당성 검증을 통해 각 요인의 단일성차원에서 부정적인 영향을 미치는 변수들을 제외시키고, 상관분석을 실시한 결과는 다음 <표 3>과 같다. 분석결과, 직무만족과 조직몰입의 구성요소는 $p < 0.01$ 에서 통계적으로 유의미한 상관관계를 갖고 있는 것으로 분석되었다.

그러나 조직몰입의 구성요소 중 계속적 몰입은 직무만족의 네 개의 구성요소 모두와 부(-)의 관련성을 갖는 것으로 확인되었다.

<표 3> 직무만족과 조직몰입 간의 상관성 분석결과

구분	보수	동료	상사	업무	정서적 몰입	규범적 몰입	계속적 몰입
보수	1						
동료	.112*	1					
상사	.415**	.424**	1				
업무	.444**	.434**	.688**	1			
정서적 몰입	.405**	.642**	.620**	.602**	1		
규범적 몰입	.536**	.126**	.547**	.566**	.470**	1	
계속적 몰입	-.228*	-.269**	-.313**	-.468**	-.360**	-.375**	1

* $p < 0.05$, ** $p < 0.01$

4. 연구가설의 검증

부동산 감정평가업 종사자가 인지하는 직무만족이 조직몰입에 미치는 영향력을 살펴보고자 앞서 제시한 연구모형을 토대로 다중회귀분석을 실시하여 연구가설을 검증하고자 한다.

(1) 가설 I 검증: 직무만족은 정서적 몰입에 정(+)^의 영향력을 미칠 것이다.

종속변수를 정서적 몰입으로 설정하고 회귀분석을 실시한 결과로서 <표 4>를 보면 다음과 같다. 전체의 설명을 나타내는 결정계수 R²은 .609로써 본 회귀식의 설명력이 60.9%이며, 분산을 이용한 F검증의 결과 F값이 39.765를 보이고 있어 유의도 0.005%에서 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 그리고 독립변수인 직무만족을 의미하는 보수만족, (p=.011), 동료만족 (p=.0001), 상사 만족(p=.007), 업무만족(p=.087) 중 업무만족만이 유의수준 p<.005에서 직무만족에 통계적으로 유의미한 영향력을 미치지 못하는 것으로 나타났다.

이러한 실증분석의 결과는, 조직구성원들이 조직내에서 정서적으로 몰입하기 위해서는 보수, 동료, 상사 등에 대한 만족도를 증대시켜야 함을 의미하며 “직무 만족의 구성요소는 정서적 몰입에 정(+)^의 영향력을 미칠 것이다”라는 가설 중 업무만족은 정서적 몰입에 정(+)^의 영향력을 미칠 것이다(가설: I-4)를 제외한 보수 만족은 정서적 몰입에 정(+)^의 영향력을 미칠 것이다(가설: I-1), 동료만족은 정서적 몰입에 정(+)^의 영향력을 미칠 것이다(가설: I-2), 상사 만족은 정서적 몰입에 정(+)^의 영향력을 미칠 것이다(가설: I-3)은 채택됨을 알 수 있다.

<표 4> 직무만족이 정서적 몰입에 미치는 영향

종속 변수	독립 변수	R ²	F값	F 유의도	B	T값	T 유의도	연구가설
정서적 몰입	보수	.609	39.765	.000	.183	2.588	.011	채택
	동료				.450	6.367	.000	채택
	상사				.245	2.769	.007	채택
	업무				.157	1.728	.087	기각

(2) 가설 II 검증: 직무만족은 규범적 몰입에 정(+)^의 영향을 미칠 것이다.

종속변수를 규범적 몰입으로 설정하고 회귀분석을 실시한 결과 <표 5>와 같다. 전체의 설명을 나타내는 결정계수 R²은 .468로써 본 회귀식의 설명력이 46.8%이며, 분산을 이용한 F검증의 결과 F값이 22.415를 보이고 있어 유의도 0.0001%에서 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 그리고 독립변수인 직무만족을 의미하는 보수만족(p=.000), 동료만족(p=.056), 상사만족 (p=.009), 업무만족(p=.004) 중 동료만족만 유의수준 p<.0001에서 규범적 몰입에 통계적으로 유의미한 영향력을 미치지 못하는 것으로 나타났다. 즉, 조직구성원들이 자기 자신의 보수, 상사, 업무 대해 높은 만족도를 체감할수록 규범적 몰입이 높아질 것이다.

따라서 동료에 대한 만족은 규범적 몰입에 정(+)^의 영향력을 미칠 것이다(가설: II-2)를 제외한, 보수에 대한 만족은 규범적 몰입에 정(+)^의 영향력을 미칠 것이다”(가설: II-1), 상사에 대

한 만족은 규범적 몰입에 정(+)^{의 영향력을 미칠 것이다}(가설: II-3), 업무에 대한 만족은 규범적 몰입에 정(+)^{의 영향력을 미칠 것이다}(가설 II-4)는 채택됨을 알 수 있다.

〈표 5〉 직무만족이 규범적 몰입에 미치는 영향

종속 변수	독립 변수	R2	F값	F 유의도	B	T값	T 유의도	연구가설
규범적 몰입	보수	.468	22,415	.000	.301	3,643	.000	채택
	동료				-.159	-1,932	.056	기각
	상사				.274	2,651	.009	채택
	업무				.313	2,957	.004	채택

(3) 가설 III 검증: 직무만족은 계속적 몰입에 정(+)^{의 영향력을 미칠 것이다}.

종속변수를 계속적 몰입으로 설정하고 회귀분석을 실시한 결과 〈표 6〉과 같다. 전체의 설명을 나타내는 결정계수 R2은 .227로서 본 회귀식의 설명력이 22.7%이며, 분산을 이용한 F검증의 결과 F값이 7.477을 보이고 있어 유의도 0.0001%에서 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 그리고 독립변수인 직무만족도를 구성하는 개인 업무의 보수(p=.686), 동료(p=.352), 상사(p=.701),는 유의수준 p<.05에서 동료만족에 통계적으로 유의미한 영향력을 미치지 못하는 것으로 나타났다. 그러나 직무만족의 구성요소 업무만족은 유의수준 p<.005에서 통계적으로 유의미한 부(-)^{의 영향력을 나타내는 것으로 확인되었다}. 즉, 조직구성원의 직무만족은 계속적 몰입을 증가시키는 주요변수가 아닌 것으로 확인되었다. 따라서 보수에 대한 만족은 계속적 몰입에 정(+)^{의 영향력을 미칠 것이다}(III-1), 동료에 대한 만족은 계속적 몰입에 정(+)^{의 영향력을 미칠 것이다}(가설:III-2), 상사에 대한 만족은 정서적 몰입에 정(+)^{의 영향력을 미칠 것이다}(가설:III-3), 업무에 대한 만족은 계속적 몰입에 정(+)^{의 영향력을 미칠 것이다}(가설 II-4)라는 가설은 모두 기각됨을 알 수 있다.

〈표 6〉 직무만족이 계속적 몰입에 미치는 영향

종속 변수	독립 변수	R2	F값	F 유의도	B	T값	T 유의도	연구가설
계속적 몰입	보수	.227	7.477	.000	-.040	-.405	.686	기각
	동료				-.093	-.934	.352	기각
	상사				-.048	.385	.701	기각
	업무				-.443	-3.476	.001	기각

5. 분석결과

본 연구의 목적은 부동산 감정평가업 종사자의 직무만족이 조직몰입에 미치는 영향을 실증적으로 분석함으로써 경영성과의 향상을 위한 방안을 제시 하는데 있다. 따라서 이하에서는 앞서 실시한 실증분석을 요약하고 시사점을 도출하고자 한다.

(1) 분석결과

직무만족이 조직몰입에 미치는 영향력을 검증하기 위하여 회귀분석을 실시한 결과, 첫째, 직무만족의 구성요소인 보수에 대한 만족은 조직몰입의 세 개의 측정변수 중 계속적 몰입($\beta = .686$; $p < .405$)을 제외한 정서적 몰입($\beta = .183$; $p < .05$), 규범적 몰입($\beta = .301$; $p < .000$)에 통계적으로 유의미한 영향력을 보였다. 둘째, 동료만족은 정서적 몰입($\beta = .450$; $p < .000$)만이 통계적으로 유의미한 영향력을 미치는 것으로 확인되었으며, 그 외 직무 만족의 구성요소인 보수 만족, 상사 만족, 업무만족은 통계적으로 무의미한 영향력을 보이는 것으로 나타났다. 셋째, 상사에 대한 만족은 조직몰입의 세 개의 측정변수 중 계속적 몰입($\beta = .686$; $p < .405$)을 제외한 정서적 몰입($\beta = .183$; $p < .05$), 규범적 몰입($\beta = .301$; $p < .000$)에 통계적으로 유의미한 영향력을 보였다.

마지막으로 업무만족은 정서적 몰입($\beta = .157$; $p < .087$)을 제외한 규범적 몰입($\beta = .313$; $p < .004$), 계속적 몰입($\beta = -.443$; $p < .001$)에 통계적으로 유의미한 영향력을 미치는 것으로 확인되었다. 그러나 계속적 몰입의 경우 부(-)의 영향력을 미치는 것으로 확인되었다.

이상과 같은 분석결과를 토대로 가설검증의 결과를 정리하면 <표 7>과 같다.

<표 7>에서는 보는 바와 같이 독립변수로 선정한 보수만족, 동료만족, 상사 만족, 업무만족 등의 직무만족 구성변수들 중 의미성과 영향력은 종속변수인 직무만족을 구성하는 보수, 동료, 상사, 업무 등의 4개의 측정변수에 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 이에 반해 조직몰입의 3개의 구성변수 중 계속적몰입에는 직무만족의 어떠한 변수도 통계적으로 유의미한 영향력을 미치지 못함으로써 모든 가설이 기각 되었다.

<표 7> 연구가설의 검증 요약

독립 변수	종속 변수	가설	가설내용	분석 결과
직무 만족	조직 몰입	가설 I	직무만족은 정서적 몰입에 정(+)의 영향력을 미칠 것이다.	
		가설 I-1	보수만족 → 정서적 몰입	채택

	가설 I-2	동료만족 → 정서적 몰입	채택
	가설 I-3	상사만족 → 정서적 몰입	채택
	가설 I-4	업무만족 → 정서적 몰입	기각
	가설 II	직무만족은 개인적 몰입에 정(+) 영향을 미칠 것이다.	
	가설 II-1	보수만족 → 개인적 몰입	채택
	가설 II-2	동료만족 → 개인적 몰입	기각
	가설 II-3	상사만족 → 개인적 몰입	채택
	가설 II-4	업무만족 → 개인적 몰입	채택
	가설 III	직무만족은 계속적 몰입에 정(+) 영향을 미칠 것이다.	
	가설 III-1	보수만족 → 계속적 몰입	기각
	가설 III-2	동료만족 → 계속적 몰입	기각
	가설 III-3	상사만족 → 계속적 몰입	기각
	가설 III-4	업무만족 → 계속적 몰입	기각

V. 결 론

본 연구의 목적은 부동산 감정평가업 종사자의 직무만족이 조직몰입에 미치는 영향을 실증 분석하고, 그 결과를 토대로 효율적 인적자원관리를 위한 시사점을 도출하는데 있다. 따라서 본 연구의 목적을 효율적으로 달성하기 위하여 직무만족과 조직몰입과 관련된 문헌과 선행연구를 토대로 이론적 논의를 실시하고 실증분석을 수행하였다.

지금까지의 이론적 논의와 실증 분석을 실시한 결과, 궁극적으로 부동산감정평가업의 종사원들의 효율적 관리를 통하여 경영성과를 향상시키기 위해서는 조직구성원의 직무만족을 높여 조직 몰입을 활용해야 한다는 것이 확인되었다. 즉 부동산 감정평가업 종사자들이 본인의 직무에 만족하면 조직몰입을 향상시키게 함으로서 직무에 대한 자부심을 갖게 하고 부여된 과업에 대해 능동적으로 의사결정 하고 관리함으로서 업무에서 보람과 성취감을 가지게 될 것이다. 이러한 것들이 궁극적으로는 직무만족 및 조직몰입을 향상시켜줌으로서 조직의 경영성과를 높게 될 것이다.

끝으로 본 연구의 한계점 및 추후 연구 과제를 제시하면 다음과 같다.

첫째, 본 연구는 조사 대상과 대상지역이 부동산감정평가법인의 지사를 무작위로 선정함으로써, 연구결과를 일반화하는데 한계가 있다. 따라서 향후 연구에서는 부동산서비스업종별, 지역별 대상을 확대하고 유사업종과의 비교연구가 이루어져야 할 것이다. 둘째, 본 연구에서는 회귀분석을 실시하여 직무만족이 조직몰입에 미치는 영향을 분석하였다. 그 결과를 토대로 조직 성과가 향상될 것으로 논의하는데 그쳤다. 따라서 향후 수행되어지는 연구에서는 조직성과를

측정할 수 있는 변수를 도출하여 직무만족과 조직몰입이 조직성과에 미치는 영향을 실증적으로 분석하는 연구가 이루어져야 할 것이다. 더불어 표본의 개인적 특성에 따른 연구도 이루어져야 할 것이다.

〈참고문헌〉

- 김봉준·김태영, “부동산서비스업 종사자의 임파워먼트가 직무만족과 조직몰입에 미치는 영향에 관한연구”, 「부동산학보」, 제33집, 한국부동산학회, 2008.
- 박대식, “정부출현연구기관 연구원들의 직무만족과 조직몰입”, 「한국행정논집」, 제11권제1호, 한국정부학회, 1999.
- 박용차·오승석·송재석, 조사방법론, 서울: 대영문화사, 2008.
- 오정석·김봉준, “부동산분야 종사자의 직무특성이 직무만족에 미치는 영향에 관한연구”, 「부동산학보」, 한국부동산학회, 제30집, 2007.
- 이상희, “임파워먼트가 직무만족 및 조직몰입에 미치는 영향: 외식업체의 비정규직 종사원을 중심으로”, 「관광연구저널」, 한국관광연구학회, 제19권 제3호, 2005.
- 이창현·최창현, 「새조직론」, 서울: 대명출판사, 2006.
- 이학식·임지훈, 「SPSS 12.0 매뉴얼: 통계분석방법 및 해설」, 서울: 법문사, 2006.
- 황운영, “심리적 임파워먼트가 직무만족에 미치는 영향력에 대한 직무몰입의 조절역할: 호텔서비스 종업원을 중심으로”, 「산업경제」, 한국산업경제학회, 제18권 제4호, 2005.
- McCormick E. J. & Ilgen, D., 「Industrial Organizational Psychology」, Englewood: Prentice-Hall Inc. 1980.
- Meyer, J .P. & Allen, N. J., “The Measurement and Antecedents of Affective, Continuance and Normative Commitment”, Journal of Occupational Psychology, No. 63, 1990.
- Smith, H. C., 「Psychology of Industrial Behavior」, New York : McGraw-Hill, 1995.
- Steers, R. M, 「Introduction to Organizational Behavior」, 2nd ed., Illinois: Scott, Foresman and Company. 1984.

(접수일 2008.05.02, 심사일 2008.06.02, 심사완료일 2008.06.05)

건물의 외부공간 개선을 위한 고찰

-공동주택을 중심으로-

정 윤*

A Study On Improvement of the Exterior Space of Buildings

Jung, yoon

목 차

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> I. 서 론 II. 외부공간의 이론적 고찰 <ul style="list-style-type: none"> 1. 공동주택의 개념 2. 외부공간에 관한 연구 III. 외부공간의 형태 및 문제점 <ul style="list-style-type: none"> 1. 외부공간에 따른 법률의 변천 2. 아파트 외부공간의 형태의 변화 3. 외부공간조성의 문제점 | <ul style="list-style-type: none"> IV. 외부공간조성의 개선을 위한 제언 <ul style="list-style-type: none"> 1. 외부공간조성계획시 고려사항 2. 외부공간의 설계방향 3. 주민 커뮤니티를 위한 시설환경조성 V. 결 론 |
|---|--|

ABSTRACT

This thesis intends to point problems in simple exterior space of apartments, check out the changing tendency of the factors constituting exterior space of apartments through cases, classifying them with age, and to grope for development ways. This author desires that the thesis might be a material pointing out a direction for influence that exterior space of apartment have on real property price and activities.

Chapter1 studied aims and backgrounds of studies, and study substances. Chapter2 stated the conception of common houses, concept and changing process of exterior space in our country, centering on types, and history of apartment origination. In addition, this thesis discussed on the peculiarity of apartments, classifying them with age. Chapter3 presented problems in constructing exterior space and contemplated consumers' preference, change history of laws on exterior space, and its forms, classifying them with age. Chapter4, basing on studies mentioned above, intended to present improvement ways and models of exterior space type of the future apartments

Key words : Exterior Space of Building, Real Property

* 부동산학 박사, 강남대 나사렛대학교 부동산학과 강사

【 국문요약 】

오늘날 아파트는 단순히 주거의 의미를 벗어나 생활과 여가가 함께하는 복합주거지로서의 역할을 하고 있다. 이는 현실적으로 반영되고 있다. 첫째, 광범위한 의미의 건강과 친환경 아파트의 건설이 일반화 되고 있는 추세이다. 둘째, 주거의 양적공급에서 질적 공급으로 전환됨으로써 주거의 관심범위도 사적공간에서 점차 공적공간으로 확대되고 있다. 그러므로 거주자들도 주거환경에 대한 관심이 증대되고, 특히 과거의 내부 주거환경 위주에서 외부환경에 대한 관심이 고조되고 있다. 이와 더불어 아파트라는 주거양식의 문제점으로 주민 커뮤니티의 단절과 근린의식의 저하가 지적됨에 따라 외부공간의 계획이 더욱 중요한 문제로 인식되고 있다.

도심 아파트주거의 외부공간은 작게는 단지내 거주민들의 커뮤니티형성에서 영향을 미치고 넓게는 도시계획시 도심환경의 공익적 측면에서 중요한 가치를 지니고 있다고 할 수 있다. 그러므로 최근의 공동주택 계획에 있어서 외부환경이 주거환경을 평가하는 데 매우 큰 비중을 차지하며 또한 주민 커뮤니티를 유도할 수 있는 외부공간의 계획이 요구된다.

따라서 본 연구는 단조로운 아파트 외부공간의 문제점을 지적하고, 시대별 사례를 통해서 아파트 외부공간 구성요소의 변화의 양상을 검토, 발전방향을 모색하는데 그 목적이 있다.

주제어 : 건물외부공간, 부동산

I. 서 론

주택은 인간의 생활에 있어서 가장 중요한 요소 중의 하나로 인간의 삶에 밀접한 영향을 미친다. 그러므로 여러 가지 환경적 요소와 생활양식을 고려한 종합적인 계획이 이루어 져야 할 것이다. 그러나 우리나라의 주택은 1960년대 급격한 경제발전의 영향으로 아파트의 외부공간은 주민의 형태나 환경적 요소의 실질적인 관심보다는 형식적인 현황분석과 설계자의 주관적인 경험에 의존하였으며, 여러 가지 법규와 획일적이고 급조된 대량생산 체제 아래에서 매력적인 공간으로 만들어지지 못한 문제점을 안고 있다.

우리나라에서 아파트는 1960년대 시작한 경제개발로 보급되기 시작하여 아파트, 다세대 주택은 증가하는 반면, 단독주택은 감소하고 있다.¹⁾ 이는 토지의 고밀개발, 핵가족화, 여성의 사회 진출증가, 그리고 라이프 스타일의 변화 등으로 인해 주택의 선호도가 단독주택에서 아파트로

1) 2000년 11월 1일자 인구주택 총 조사결과를 보면 95년 조사결과 단독주택이 46.9%, 아파트 비중이 37.7%였으나 2000년 조사결과 아파트(47.8%), 단독주택(37.3%)으로 순위가 바뀌었다(통계청, 2000년 인구주택총조사 잠정집계결과).

변화하는데 기인하기 때문이다.²⁾

그러나 1989년도부터 주택의 절대적 공급부족 문제를 해결하기 위해서 시작된 주택건설 200만호 사업의 일환으로 매년 60만호의 주택이 건설됨에 따라 전국의 주택보급률³⁾이 80%를 상회하고, 특히 주택의 수요가 많은 수도권 지역의 주택보급률은 2001년 91%를 목표로 하고 있는 상황에서도 토지공개념 관련제도 및 세제 강화, 토지 및 주택 전산망 구축, 부동산실명제 등과 같은 각종 주택 투기 규제를 위한 제도가 시행됨으로써 주택건설시장에 새로운 변화가 생겼다. 이와 더불어 90년대에 들어와 환경문제의 대두와 질적인 주거 환경에의 관심이 고조됨으로써 주거단지 옥외공간에 대한 거주자들의 관심도 커지고 있는 상황이며, 더욱이 1992년 초부터 시작된 부동산 경기 침체의 여파로 미분양 주택의 숫자가 크게 늘어나게 되었다.

그리고 우리나라의 경우 대량공급 위주의 주택정책은 양적 수급의 측면에서는 어느 정도 기여하고 있지만, 생산성 위주의 단조로운 외부공간구성으로 인하여 형태는 단조롭고 지루하게 구성되어 도시경관의 차원에서 많은 문제점을 드러내고 있다.

이에 본 연구는 단조로운 아파트 외부공간의 문제점을 지적하고, 시대별 사례를 통해서 아파트 외부공간 구성요소의 변화의 양상을 검토, 발전방향을 모색하는데 그 목적이 있다. 그리고 추후 아파트 외부공간이 부동산 가격과 활동에 미치는 영향에 대한 방향을 제시하는 계기가 되었으면 한다.

II. 외부공간의 이론적 고찰

1. 공동주택의 개념

(1) 아파트의 일반적 정의

주택은 개인적인 가정생활은 물론 가족 단위의 공동생활을 영위하는 기초가 되면 모든 인간 활동의 근거지를 제공하는 터전으로 사회제도의 기본적인 모체가 되는 곳이다. 이는 인간이 삶을 영위하기 위한 기본욕구를 하나로서 가장 중요한 기초공간을 말한다.

주택건설촉진법에서는 공동주택은 대지 및 건물의 벽·복도·계단 기타 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수

2) 서울시정개발연구원, 「서울시 주택정책 기본방향」, 1994.

3) 우리나라의 주택보급률의 추이를 살펴보면 1991년에 59.8%, 1992년에 60.4%, 1993년에 70.95%, 1994년에 72.69%, 1995년에 72.5%, 1996년에 75.38%, 1997년에 79.89%로 매년 증가하고 있으나 선진국인 미국, 일본에 비해서는 아직도 낮은 편이다. 내무부(1991-1997), 한국도시연감.

있는 구조로 된 주택을 말한다.⁴⁾

아파트는 단독주택을 여러 채 겹쳐 놓은 것인데, 주택을 집합시켜 고층화하면 여러 가지 이점이 있다. 특히 한국의 경우는 국토가 협소하여 단독 주택을 아파트로 대치함으로써, 건축대지와 건축공사비를 절약하고, 도시의 평면적 확장을 방지할 수 있으므로 도로 기타 공송시설을 절약할 수 있을 뿐 아니라 협소한 국토를 유효하게 이용할 수 있다. 또한 건축설계나 시공을 전문가가 하게 되므로, 좋은 시설을 갖춘 건축을 할 수 있다. 또 슈퍼마켓·관리사무소·우체국·주차장·초등학교 등 공용시설의 이용으로 생활이 편리해진다.⁵⁾

(2) 아파트의 발생 및 전개

아파트는 고대 로마에도 4~5층의 것이 있었으나 근대 아파트는 산업혁명 이후 노동자의 주거에서 비롯되었다. 최근 인구의 도시집중화를 반영해서 추진되고 있는 재개발이나 도시건설에서는 고층건물을 포함한 각종 아파트가 주택건설의 주류를 이루고 있다.

아파트가 한국에 처음 건축된 것은 일제강점기에 서울 서대문의 풍전 아파트, 적선동 근처의 내자 아파트, 이밖에 통의동·삼청동에 공무원 아파트가 있을 정도였다. 광복 후 1960년대에 마포 아파트가 건축되어 성공을 거둔 후, 아파트 건축은 급격히 증가하여 서울 강남 반포동의 주택공사 아파트(주공 아파트)를 위시하여 전국의 대도시에서 아파트 단지(團地)가 형성되기 시작하였다.

경제개발과 인구증가, 공업화에 따른 수직적 증척의 가능성은 아파트의 양적인 증가와 고층화에 필연적 요소로 작용하면서 95년 조사결과 단독주택 비중이 53.5%, 아파트 비중이 31.9%였으나 2000년 조사결과는 단독주택(44.0%), 아파트(41.9%)로 95년도 조사에 비하여 비중이 10% 이상 높아진 것을 볼 수 있다.⁶⁾ 그러면서, 아파트가 도시주거문화의 대표적인 유형으로 자리 잡게 되었다.

〈표 1〉 주택 유형별 주택

단위 : 호(가구)

연 도	계1)	단독주택	아파트	연립 및 다세대	영업용건물 내 주택2)
1995년	9,992 (100.0)	5,343 (53.5)	3,187 (31.9)	1,009 (10.1)	453 (4.5)

4) 주택건설촉진법 제2조 (용어의 정의).

5) 두산세계대백과 EnCyber.

6) 2000년 11월 1일자 인구주택 총 조사결과 통계청.

2000년	11,166 (100.0)	4,914 (44.0)	4,677 (41.9)	1,138 (10.2)	437 (3.9)
2005년	12,494,627 (100.0)	3,984,954 (31.9)	6,626,957 (53.0)	1,684,563 (13.5)	198,353 (1.6)
증감(95-2000)	1,174	-429	1,490	129	-16

자료 : 통계청, 「인구주택조사보고서」 각년도

- 주 : 1) 일반가구에서 주택이외의 거처에 거주하는 가구 제외함
 2) 1995년이전은 비주거용 건물내 주택
 3) 아파트단지 주동배치 유형

우리나라에서 보편적으로 나타나고 있는 일자형 배치의 아파트는 1920년대 이후 새로이 등장한 집합주택의 형식으로서 기존의 증정형 집합주택에서 더욱 개방적으로 변화한 형식으로 독일에서 시작된 것이다. 건물이 도로와 직각으로 배열되어 주택은 도로와 직접 접할 필요가 없게 되었고, 도로에서 진입로를 통해 주택으로 진입하며, 넓고 개방된 녹지공간과 외부공간이 마련될 수 있어 전원적인 주거단지의 분위기를 부여할 수 있다.⁷⁾ 그리고 1970년 중반까지만 해도 대부분의 아파트단지에 나타난 유형이라 할 수 있다. 이것은 주택의 양적 확보와 기업의 경제성, 건설의 신속성 등만을 추구한 결과라 할 수 있다.⁸⁾ 그러나 1980년대 들어 경제적인 안정과 이에 의해 점차 생활공간의 질적인 측면에 대한 문제를 인식하게 되었고 주거환경의 질적인 향상의 요구가 증가됨에 따라 주거단지의 정체성과 다양성을 위해 직교형, 또는 일자형과 직교형, 증정형의 혼합배치 등이 서서히 등장하여 다양한 외부공간의 형태를 나타내고 있다.⁹⁾

(4) 우리나라 아파트의 역사

1) 1960년대의 아파트

1960년대는 주택건설에 있어 새로운 전환점이 되는 시점으로 급속한 도시화로 인한 토지 부족을 해결하기 위해 토지 이용율을 높이는 방법인 주거공간의 수직적 확산으로 방향전환이 이루어졌다.

대표적 아파트들로는 마포아파트, 혼제아파트, 힐탑아파트, 시영아파트가 있다.

7) 손세관, 「도시주거 형성의 역사」, 서울 : 열화당, 1993, pp.301~311.

8) 양윤재, “공동주택단지 계획개념과 우리의 현실”, 대한주택공사, 44호, 1983, p.113.

9) 이재호, “아파트단지 주거동 배치형태에 따른 녹지공간의 만족도 분석”, 석사학위논문, 연세대학교 대학원, 2001, pp.8~9.

〈표 2〉 1960년대 아파트 특징

단지계획의 특성	주동계획의 특성	평면계획의 특성
<ul style="list-style-type: none"> • 도시의 인구집중 해결 • 기존 도심내 소규모로 건설 • 불량주거 정비 • ㄱ 자형 배치 • ㄷ 자형 · ㄴ 자형 배치 	<ul style="list-style-type: none"> • 편복도형 판상형(6층) • 계단실형 • 계단홀 · 편복도 • ㄱ 자형(코아 · 편복도) 	<ul style="list-style-type: none"> • 규모아파트(10~20평) • 온돌침실/입식거실 • 부엌/거실분리 • 거실/부엌발코니 • 복도식평면 • 다용도실 출현

2) 1970년대의 아파트

1970년대에는 인구의 증가와 핵가족화, 산업 발달로 인해 가속되는 도시화 등으로 인하여 주택부족 현상은 갈수록 심화되어 한강아파트단지의 조성을 계기로 하여 한강변을 따라 값싼 강남의 땅들이 대규모 단지화되면서 개발되기 시작했다. 반포1차 및 2,3차를 비롯하여 잠실, 둔촌 등의 대규모 아파트 단지가 개발되었으며 한강 맨션의 성공에 따라 민간업체들도 아파트 건설시장 참여하여 아파트의 양적 팽창이 이루어졌다.

〈표 3〉 1970년대 아파트 특징

단지계획특성	주동계획특성	평면계획특성
<ul style="list-style-type: none"> • 지가상승/토지고밀이용 • 도시확산개발 • 근린주구개념적용 • 주차장/녹지공간 반복 • 근린공원/완충녹지 • 자형 배치 • ㄱ 자형 배치 • ㄴ 자형 배치 	<ul style="list-style-type: none"> • 편복도/중심홀형 • 고층주동(12층/15층) • 편복도, 판상 • 탐상, 코아 (중/고층 혼합) 	<ul style="list-style-type: none"> • 국민주택규모 정착 (25평이내, 2-3R+LDK) • 민영/중규모 평면 (30평내외, 3-4R+LDK)

3) 1980년대의 아파트

1980년대의 공공부분 아파트의 공급주체는 주택공사와 지방자치 단체로서 주택의 원활하고 안정적인 공급에 주력했다. 주거환경이 질적인 개선과 주거유형 및 단지개발의 다양화로 다양한 평형이 보급되었다. 이러한 현상은 다양한 계층이 서로 모여 살도록 하는 사회적 측면성의 계획개념이 반영된 것이라 볼 수 있다. 특히 대규모 아파트 단지의 조성이 과천신도시, 목동,

상계동, 광명 하안동 등으로 이어졌는데, 지난 1977년 아파트 지구 개발 제도가 도입된 이후 80년대에 들어서야 주변 환경과의 유대 관계, 단지 배치, 보행자 도로 및 차량 도로의 완전 분리 등 내·외부 환경의 질적 개선이 이루어졌다.

〈표 4〉 1980년대 아파트 특징

단지계획특성	주동계획특성	평면계획특성
<ul style="list-style-type: none"> • 보도와 차도의 완전분리 • 주변환경과 유대관계 도모 	<ul style="list-style-type: none"> • 중, 대형아파트 혼합배치 • 외벽에 색채 도입 • 편복도와 계단실형 혼합 	<ul style="list-style-type: none"> • 거실의 독립성 유지 • 부엌개발

4) 1990년대의 아파트

1988년 출범한 제 6공화국은 1992년을 목표로 주택 200만호 건설계획을 발표하였다. 그 중 대표적인 것은 분당, 일산, 평촌, 중동, 산본 등 5개 신도시 총 30만호 규모의 주거단지 개발이었다. 특히 신도시 개발에는 민간 건설업체가 동시에 참가, 업체간의 상품경쟁이 치열해졌다. 그러나 업체들의 계획기법의 발전에 미친 영향은 미미했다.

더구나 이 시기는 주거단지의 고밀화, 초고층화가 급속히 심화됐다. 하지만 이러한 초고층화의 주된 목적이 옥외공간 양의 증대보다는 개발 밀도의 증대를 지원하는 데만 있었던 만큼 불가피하게 전반적인 주거단지의 질이 악화되는 결과를 초래했다.

90년대 후반에 들어서면서 기존의 획일화된 아파트 문화는 새로운 변화의 흐름을 타기 시작했다. 아파트 외에 이 시기에 특이할 만한 변화는 전원주택이 대중화로 접어들었다는 것이다. 그 동안 전원주택은 자금력이 풍부한 특수계층의 별장개념으로 인식되어 왔지만 생활수준의 향상, 환경친화적 주택 선호, 탈도시화 경향 등이 맞물리면서 전원주택의 대중화 시대를 앞당기게 되었다.

미래 사회에 있어서 주택은 단순한 가족간의 휴식과 재충전의 역할에서 벗어나 더욱 다 변화된 기능이 요구될 것으로도 전망된다. 특히 독인가구, 노인가구 등 다양한 주거유형의 등장으로 주거형태 역시 변화가 예측된다.

이런 가운데 가족공간은 여전히 거실과 부엌이 담당하고 있으며 별도의 가족실 이라든가 홈바 등 새로운 공간의 등장도 주목할 만하다.

〈표 5〉 1990년대 아파트 특성

단지계획특성	주동계획특성	평면계획특성
<ul style="list-style-type: none"> • 보도와 차도의 완전분리 • 주변환경과 두대관계 도모 	<ul style="list-style-type: none"> • 중, 대형아파트 혼합배치 • 외벽에 색채 도입 • 편복도와 계단실형 혼합 	<ul style="list-style-type: none"> • 거실의 독립성 유지 • 부엌개발

5) 2000년대 이후

40여년의 역사를 가지고 있는 아파트가 진화에 진화를 거듭하고 있어 2000년도 이후 지어지는 아파트는 1990년대 아파트와 많은 차이점을 보이고 있다.

3베이구조의 대중화는 1990년대 지어진 아파트와 가장 큰 차이점이라고 할 수 있다. 2000년대 이전에 40평형대에서나 볼 수 있었던 3베이구조가 요즘은 30평형대에서는 기본적으로 사용되고 있다. 최근에는 20평형대에서도 3베이구조 설계를 흔히 살펴볼 수 있다.

탑상형 배치와 고층화는 이전의 모든 아파트는 판상형으로 한 단지를 배치하였다. 그 동안 서울 강남의 타워팰리스나 용산의 시티파크 등 주상복합아파트에서나 볼 수 있었던 탑상형아파트 공급이 시작되고 있으며 아파트 소비자 성향이 일조권과 조망권이 좋은 아파트를 선호하다 보니 고층화되고 있다.

유비쿼터스 시스템의 도입은 그동안 사업장 또는 학교 등에서나 활용이 가능했던 유비쿼터스 시스템이 아파트에도 도입되고 있다. 최첨단 홈네트워크 시스템 설치로 가정 밖에서 휴대폰이나 인터넷으로 가스 냉·난방, 거실조명제어 등 가정 내 모든 생활기기가 유·무선으로 연결되는 시스템을 도입해 아파트도 최첨단화 되고 있다.

그리고 브랜드가 아파트에 미치는 영향이 크게 작용하다보니 브랜드의 중요성이 부각되었고, 입주자가 더욱더 편리하게 생활할 수 있도록 하면서 친환경적인 단지로의 변화가 이루어 졌다.

이 밖에 빌트인 가전시스템, 베란다 확장 등이 2000년대 아파트의 주요 흐름으로 자리 잡고 있다.

〈표 6〉 2000년대 아파트 특성

단지계획특성	주동계획특성	평면계획특성
<ul style="list-style-type: none"> • 브랜드의 주요성 부각 • 미래+감성의 주거공간 • 복지시설과 편의시설의 획일화 • 공급자 중심에서 수요자 중심으로의 형태설계의 변화 • 기술발달로 외형적 모습의 변화 	<ul style="list-style-type: none"> • 3베이 구조의 대중화 • 탑상형 배치와 고층화 	<ul style="list-style-type: none"> • 유비쿼터스 시스템도입 • 빌트인 가전시스템 • 친환경소재사용 • 베란다 확장

2. 외부공간에 관한 연구

(1) 외부공간의 개념

아파트 단지 내 물리적인 공간 구성은 내부공간과 외부공간으로 구분할 수 있다. 내부공간은 각 개인의 프라이버시를 유지하여 가족의 생활을 영위하는 사적인 공간이며, 외부공간은 휴식, 교류, 친교, 오락 등 사회적인 공적 영역이라 할 수 있다. Yoshinobu Ashihara는 “외부공간은 인간에 의해서 창조된 목적 있는 외부환경이며, 자연 이상으로 의미 있는 공간”¹⁰⁾이라고 정의하며, 외부공간은 건물들로 이루어진 한정된 공간으로 사유의 개념보다는 공공의 개념이 강하다고 말하였다. 이중 외부공간인 옥외공간은 공간 내에서 인위적으로 형성된 일정한 틀 속에서 인간이 활동할 수 있는 내부공간을 제외한 그 잔여 공간을 지칭하며, 인간에게 영향을 줄 수 있는 공간으로 해석할 수 있다. 이는 옥외공간의 범위를 자연적인 공간과는 구분하여, 자연상태에서 볼 수 있는 자연과 접촉되는 공간이 아닌 건물군이 집합된 지역에서 타 건물에 의해 창조된 공간을 말한다.¹¹⁾

그리고 아파트 단지의 옥외공간은 각 세대를 단위로 하는 사유영역(privacy)을 확보하기 위한 맨틀(mantle) 공간으로서의 성격과 볼특정 다수인 다양한 옥외생활환경-휴식, 놀이, 상호 교류, 이동, 서비스-을 수용하는 생활공간으로써의 성격을 동시에 갖는 존재라고 할 수 있는 것이다.¹²⁾

따라서 아파트 단지의 옥외공간의 역할은 어린이 성장 발달, 휴식, 운동, 이웃과의 교제 등에 있어서 매우 중요한 역할을 할 수 있는 공간이며, 현대의 고립되고 개인 위주의 생활을 극복할 수 있는 커뮤니티 공간으로 매우 중요한 사회적 공간이라 할 수 있고, 우리 사회의 이기주의 등 사회 병리를 해소할 수 있는 물리적 단초가 된다.¹³⁾

이렇게 아파트 단지 옥외공간은 상대적으로 중요한 가치를 가지며, 그 역할을 정리하면 다음과 같다.¹⁴⁾

첫째, 외부환경으로써의 역할을 한다.

둘째, 실내생활환경을 보전하는 역할을 한다.

셋째, 사회적 역할을 수행한다.

10) yoshinobu ashihara; 김정동, 건축의 외부공간(Exterior Design Architecture), 1992, p.16.

11) 이영석, 「주거환경계획」, 서울: 신학사, 1985.

12) 오휘영, “공동주택단지 옥외 공간 및 녹지시설 이용실태분석을 통한 설계 개선 방안에 관한 연구”, 대한건축학회논문집 5권 4호, 대한건축학회, 1989, p.64.

13) 대한주택공사, 「주거단지 공동체 시설 활성화를 위한 배체계획 연구」, 1994, p.1.

14) 오휘영, 전제논문, p.64.

(2) 외부공간 평가지표에 관한 연구

지표란 주거단지의 질을 간결하고 포괄적이며 균형 있는 판단을 제공하는 규범적 수단으로 정성적 혹은 정량적 방법으로 평가하는 지표라고 정의 내릴 수 있다.¹⁵⁾

정량적 평가 지표란 일반적으로 어떤 상황을 양으로 평가하는 지표라고 정의 되며, 옥외공간에서는 확보된 총량을 평가하는 지표라고 할 수 있다. 그러나 이러한 정량적 지표만으로는 해당 주거환경이 거주자들이 원하는 주거환경의 질과 일치하는지 판단할 수가 없다. 또한 주거환경의 질에 있어서 계량화가 가능한 물리적 환경 뿐 아니라 계량화가 불가능한 디자인의 수준 또한 매우 중요하므로 정량적 지표만으로는 한계가 있다. 이에 따라 실제 주거환경의 질에 큰 영향을 미치되 정량적 지표들이 평가할 수 없는 디자인의 차이를 평가하는 지표라 한다.¹⁶⁾

본 연구에서 앞으로 차별화 된 옥외공간을 평가하는 지표를 설정하는데 있어서, 참고가 된 정량적 지표와 정성적 지표에 관한 연구들을 정리하면 다음 <표 7>, <표 8>과 같다.

<표 7> 아파트 단지 정량적 평가지표에 관한 연구

연구자	정량적 지표에 관한 연구
박인석 (1992)	물리적 환경의 질 지표에 의한 공동주택단지 계획방향 분석 연구 - 주호 내부공간의 질적 지표 : 주택규모, 층수, 개부벽면계수 - 주동과 주호 주변 옥외공간의 질적 지표 : 인동계수, 공공공간계수
서울 특별시 (1997)	공동주택 단지의 환경지표개발에 관한 연구 - 주호 내부공간, 주호 외부공간, 환경친화로 구분 - 옥외공간 확보 지표 : 대지 면적당 용적율, 생활가능공간에 따른 용적율
김영환 (1997)	재개발, 재건축 아파트 단지의 주거환경 개선방안에 관한 연구 - 용적율, 옥외공간율, 휴게공간율, 개구벽면계수, 지하주차율, 대지경사율 등
신 훈 (1998)	공동주택단지의 물리적 환경 변화에 관한 연구 - 호당 옥외공간면적, 옥외공간율, 입면건폐율, 평균인동계수, 생활가능공간비, 세대당 생활가능공간, 레크레이션 공간비, 세대당 바닥면적, 공지율, 녹지율, 보도율
이유미 (1998)	공동주택단지에서 옥외환경 질의 평가방법에 관한 연구 - 옥외공간의 양적 확보 - 전체옥외공간: 옥외공간율, 호당옥외공간면적, 망토공간계수, 공공공간계수 - 생활가능 옥외공간: 생활가능 옥외공간율, 호당 생활가능 옥외공간면적 - 휴게용 옥외공간: 휴게용 옥외공간율, 호당 휴게용 옥외공간면적 - 녹지공간: 순녹지 공간율, 녹피율, 녹지공간율, 호당 녹지공간면적

15) 이혁, “객관적 지표를 통한 주거상태 측정”, 석사학위논문, 아주대학교 대학원, 1995, p.25.

16) 이유미, “공동주택단지에서 옥외환경 질의 평가방법에 관한 연구”, 박사학위논문, 연세대학교대학원, 1998, pp.11~23.

	<ul style="list-style-type: none"> - 도로 및 주차공간 : 호당 주차대수, 지하주차율, 거주자용 주차비, 도로율 - 개방적 경관계획 : 입면적 기준, 입면 건폐율, 입면적 차폐도 기준, 평균층수 - 평균 인동계수, 주개방면 동간계수
주택 산업 연구원	<p>아파트 단지 조경시설의 차별화에 관한 연구</p> <ul style="list-style-type: none"> - 식재의 풍부성 : 녹지율, 세대당 녹지면적, 일인당 녹지면적, 녹지의 연결성, 수종의 혼재율 - 식재의 다양성 : 수종의 다양성, 수종의 변화성 - 식재의 내공해성 : 내공해성 식재수종 비율, 산소제공 정도, 이산화탄소도, 대기 중 먼지 저감량, 공해 차단 식재 - 생활환경 침해성 : 취침 방해요인, 안전성 알레르기 유발성, 생활환경 침해

<표 8> 아파트 단지 정성적 평가지표에 관한 연구

연구자	정성적 지표에 관한 연구
서울 시정 개발 연구원 (1995)	서울시 주택지표 재설정에 관한 연구
	<ul style="list-style-type: none"> - 안정성 : 부차분리, 안전표시, 가로조명, 긴급차량 접근성 - 위생성 : 보행로의 일조, 지하도의 환기, 도로의 청소 용이성 - 쾌적성 : 보행로의 쾌적성, 안정감, 보행동선의 구성, 조명, 가로수, street furniture, 산책로, 자전거 도로 - 편리성 : 교통기관 이용, 도심 접근시간, 보행경로 · 거리, 차량동선경로, 안내표지, 주차장, 자전거 도로
서울 특별시 (1997)	공동주택 단지의 환경 지표개발에 관한 연구
	<ul style="list-style-type: none"> - 옥외공간의 질 지표 · 옥외공간의 질 : 보행자를 위한 도로계획, 오픈 스페이스의 집합과 분산, 옥외공간의 영구유영, 일조재해의 배제, 옥외공간의 개방감, 안식감 · 단지 내부 및 외부 경관성 : 공동주택의 스카이라인 고려, 주동의 색채 구성에 의한 내부경관의 질, 주동 지붕 및 굴뚝 · 계단실의 디자인, 경관을 고려한 주동의 분절 - 환경친화적 지표 · 친환경적 단지조성 : 단지내 수경공간계획, 생태환경을 위한 단지내 비오톱조성, 실용 녹화산책로 설치여부, 쾌적성, 벽면녹화주차장 상부녹화 등 단지내 녹화, 보행공간과 연계된 녹도 조성
국토 개발 연구원 (1997)	삶의 질 향상을 위한 주거단지계획지침 연구
	<ul style="list-style-type: none"> - 안정성 : 각종 재해로부터의 보호, 최소한의 생활환경보장, 소방과 대피, 차량과보행 동선의 처리, 보호계층에 대한 배려, 어린이들에 대한 위해요소 제거, 위급사태에 대한 준비태세 확립, 구조물의 안전 등
이재준 외 (1997)	주민의식에 나타난 주거환경의 쾌적성에 관한 연구
	<ul style="list-style-type: none"> - 안전함과 편리함 : 범죄예방 시설구비, 정보통신 및 건축설비시설 구비, 동질적인 이웃, 주차 및 보행자 도로의 안전함, 주택구조의 안전함

	<ul style="list-style-type: none"> - 청정성 : 녹지의 충분성, 물과 수변광간의 접촉성, 흙과의 친밀도, 새와 곤충과의 접촉, 자연경과의 조망과 즐길 - 청결성 : 공기의 깨끗함, 연못과 하천의 깨끗함, 단지의 청결함, 당지의 조용함, 단지의 아름다움
--	--

(3) 외부공간의 변천

과거 우리나라의 주택정책은 시대에 따라 많은 변화를 보였고, 이러한 변화를 10년을 단위로 시기별로 주요 내용을 정리하면 다음과 같다.

1) 1960년대

1962년 제1차 경제개발 5개년 계획의 일부로서 서울시 마포구에 마포 아파트 642세대를 건립하였으며, 1960년대 말부터 대규모 택지개발 및 불량주택 재개발과 함께 대형 아파트와 고층 아파트가 많이 건설되기 시작하였다. 서울시가 도심 재개발사업으로 건설한 세운상가, 낙원상가, 대왕상가 아파트는 저층부에 상가를 둔 주거·상가 복합 용도의 아파트였다.

그리고 이 시기의 대부분의 아파트 단지들은 아파트라는 주거 유형이 도입된 시기였기 때문에 도시경관이나 외부 형태, 편의 시설 등에 많은 문제를 가질 수밖에 없었고, 대부분의 아파트 단지들은 평면의 개인 중심적 이용성을 극도로 추구하였으며, 주동내 공용공간이나 단지 내 외부공간에 대한 고려는 상대적으로 빈약한 상황이었다.

2) 1970년대

1970년대에 들어서면서 주택문제 해결의 일환으로 정부의 민간주택건설 및 아파트단지 개발 촉진을 위한 제도적 조치에 힘입어, 아파트가 대량으로 공급되어 민간업체들도 아파트 사업에 적극적으로 참여하기 시작한 시점으로, 공동주택 단지계획의 보편적 계획관행이 형성되기 시작한 시기였다.

그러나 이 시기의 아파트 단지들은 주로 부도심 개발과 함께 진행되면서 주변과의 기능적 부조화, 주변 교통량에 따른 소음, 환경문제가 많이 노출되었으며, 주로 대규모 단지로 개발되고, 단지별로 공공/민영, 소형/대형으로 구분 공급됨에 따라 단지별로 문제점들이 특성화되고, 각 단지별로 큰 격차를 보이고 있다.¹⁷⁾ 그리고 지속적인 양적 팽창에도 불구하고 단지 배치의 획일성, 공용공간의 부족 등의 현상은 오히려 심화되는 추세를 보였으며, 공용공간으로서 주구 센터를 단지 내에 집중적으로 배치하고 주거단지 외곽을 담장으로 둘러싸는 폐쇄적·배타적 배치가 관행으로 자리 잡기 시작하였다 이로 인해, 거주자들의 가치선택 기준이 개인공간으로서의 주호에 대한 관심으로 급격히 선회하는 계기를 제공하였으며, 상대적으로 공용공간의 가치

17) 안병국, “한국형 친환경 온돌마루 재개발에 관한 연구”, 대한건축학회논문집 36권 6호, 대한건축학회, 1992.

소의 현상이 심화되기 시작하였다.

3) 1980년대

1980년대는 택지 부족 및 택지가격 상승에 따른 아파트 단지의 고밀화 현상이 본격화된 시기로, 효율성과 경제성을 우선한 단지 개발이 지속적으로 진행되었다. 그리고 과천 신도시(1979년)의 개발을 통해 도시 중앙공원과 이를 통과·연결하는 보행자 전용도로가 계획되는 등 도시공간 차원의 주거환경 개념이 적용되었으며, 목동 신시가지(1983년), 올림픽선수촌 아파트(1985년) 등 현상설계를 통한 실험적 계획사례를 통하여 공공주택계획의 새로운 계기가 마련되는 시기이기도 하였다.

옥외공간율의 상승 등 70년대의 일반적인 유형의 단지들에 비해 주거환경의 수준도 높아진 것으로 평가받고 있기는 하지만, 여전히 단지외부공간에 대한 계획차원의 체계적인 접근은 미약한 실정에 있었다.

4) 1990년대

경제호황과 주택시장의 급속한 성장과 함께, 90년대에 들어와 주거공간에 대한 거주자의 관심 증대와 시설에 대한 요구의 다양화 추세가 심화되었다. 이러한 거주자들의 요구에 부응하기 위하여 옥외공간에 대한 공공·민간 주택업체들의 차별화 설계에 대한 투자가 증대하기 시작하였으며, 다양한 주민 옥외시설 및 활동공간의 조성이 이루어지기 시작하였다. 또한 90년대 후반기에 들어와 갑작스러운 경기 침체에 따른 미분양 재고의 축적으로 인해 공급자 위주의 주택 건설방식에서 소비자 중심의 주택시장이 형성되면서 주택도 하나의 상품으로서 옥외공간에 대한 거주자의 요구를 수용하고 이용 형태 및 특성을 파악함으로써 소비자 인 거주자의 주거 만족도를 높이고, 질 높은 주거환경을 조성하는 것이 중요하게 되었다. 이에 따라 아파트 외부공간의 상품화를 통한 주택건설업체들의 차별화 전략에 의해 새로운 개념의 놀이터, 휴게 공간, 주민광장 및 건강·운동공간을 개방하는 등 생활환경이 크게 개선되었다.¹⁸⁾

다만, 이러한 시설물과 새로운 공간이 입주민에게 실제로 어떻게 이용되고 있으며 주민에게 유용하고 필요한 시설인지에 대한 평가가 미흡한 실정이며, 옥외시설공간이 주거공용공간으로서 활발히 이용되지 못하는 현실적인 문제가 공존하고 있는 실정이다.

(4) 외부공간의 유형과 특징¹⁹⁾

공동주거단지 내 옥외공간을 진입공간, 도로공간, 놀이공간, 휴게공간, 운동공간, 주차공간,

18) 이진희, “아파트단지 옥외공간 차별화에 관한 연구”, 석사학위논문, 연세대학교 대학원, 2002, pp.18~22.

19) 최종천, “고층아파트단지 외부공간의 효율적 활용을 위한 주차장 계획에 관한연구”, 석사학위논문, 경성대학교 대학원, 2000, pp.17~18.

녹지공간의 7가지 공간으로 나누기로 한다. 각각의 공간요소는 구체적인 계획방안에 따른 유형과 특징에 대해 살펴보면 다음과 같이 정리 할 수 있다.

1) 진입공간

공동주택단지 내에서의 진입공간은 단지의 입구, 주 보행로에서 주거 동으로 들어가는 분기점, 주거동의 입구, 산책로나 보행로의 입구를 들 수 있는데 이 공간은 그 입구를 명확히 가호공간의 매듭으로 진입공간과 내부공간의 전이감을 부여해야 할 필요성이 있다.²⁰⁾ 외부에서 인지가 쉬워야 하며 주민들의 교제장소가 되기도 하므로 주위에 필요한 조정시설을 하고 벤치나 유모자의 보관 장소를 제공하는 것이 좋다.

2) 도로공간

단지 내의 도로는 통과이상의 기능을 가지며 사람들이 모이는 장소이자 어린이들이 놀이하며 다양한 요소들이 흐르거나 교환되는 공간이다.²¹⁾ 거주인들의 일상적 주거생활기능이 연장되어 일어날 수 있는 생활공간의 일부로 물리적, 심리적 측면에서의 안전성과 쾌적성이 확보되어야 한다.

3) 놀이공간

공동주택단지 내에서 놀이공간은 어린이놀이터나 그 외 어린이 공원 등으로 계획된 곳을 의미하지만 어린이들의 놀이행위는 한정된 공간에서만 머물지는 않는다. 특정한 공간에 정해진 놀이공간보다는 전체적인 단지계획에 다양한 공간요소를 아동이 놀이영역²²⁾으로 인식할 수 있는 형태로 제공한 필요성이 있고, 놀이터 내에 충분한 벤치공간을 두어 놀이를 지켜볼 수 있도록 하고, 온 가족이 이용할 수 있는 가족놀이시설을 적극적으로 설치하여 다양한 계층에게 자연스러운 접촉을 유도하는 놀이터의 부가적 기능할 수 있으며, 놀이터의 위치는 단지 내 주거동 주변에 균일하게 배치하는 것이 가장 만족도가 높은 것으로 나타났다.

4) 휴게공간

공동주택에서의 휴게공간은 벤치 및 파고라 등을 갖춘 공간으로 계획되어진다. 휴게공간의 위치로 주동 주변이나 어린이 놀이터 가까이에 설치하는 것을 추천하고 단지전체에 균일하게 배치 할 것과 이유미 외의 연구²³⁾에 의하면 휴게공간을 면적 및 개수의 양적 증가보다는 휴게공간내의 시설의 질적 향상이 이루어져야 한다고 지적하였다.

20) 주택연구소, 1994.

21) Sommer & Sommer, 1991.

22) 한국주거학회지 제12권 제3호, 2001.

23) 이유미 외, "공동주택단지의 옥외환경 평가에 대한 정성적 평가 지표와 거주자만족도 사이의 상관성분석 연구, 대한건축학회 논문집 제19권 7호, 대한건축학회, 2003. pp.60~70

5) 운동공간

공동주택단지 내에서의 운동공간은 단지의 세대수에 따라 선택적으로 설치되고 있는데, 실제 조성된 운동공간은 필요성은 높으나 만족도는 낮게 나타났으며, 접근성의 부족으로 인해 슬럼프화가 되기도 하여 부족한 주차공간을 대신하여 쓰기에도 하는 등의 문제를 안고 있기도 하다. 평균 주호면적이 넓고 연령이 높은 단지에서는 주차공간과 녹지공간에 대해 중요성을 두는 반면, 적은 평수에서는 놀이공간과 운동공간에 더 중요성을 부여하는 것으로 나타났는데 이러한 결과는 다양한 평형으로 단지가 구성될 경우 라이프사이클을 고려하여 각각의 요구에 맞는 옥외공간이나 시설을 우선적으로 인접 배치해야 함을 의미한다.

6) 주차공간

공동주택에서의 주차공간은 그 위치에 따라서 도로변 주차, 건물측면 주차, 옥내 지하주차, 지하 혹은 건물과 떨어져 있는 공동주차, 동간 사이의 지상주차 등으로 나눌 수 있다. 여러 주차공간별로 그 위치문제의 고려와 함께 보행자나 어린이들의 안전성을 필수적으로 고려해야 하는데 이를 위해서 윤인석²⁴⁾은 막힌 차도를 쿨데삭(cul-de-sac) 방식으로 계획하여 차량의 속도와 움직임을 제한하는 것이 바람직하다고 지적하였고 아울러 이러한 동선계획은 영역성과 이웃 간의 친밀감을 최대 높일 수 있는 방법으로 제안하였다.

7) 녹지공간

녹지공간은 자연과의 친화와 근접을 도모하면서 거주자들에게 중요한 환경요소로 안정감을 주며 옥외공간의 독특성과 분위기를 창출하는 역할을 한다(이영호 외, 1995). 그러나 고층화가 될수록 점차 그 면적이 줄어들고 주차장 및 도로의 면적이 녹지공간을 잠식하고 있는 실정이다. 이유미 외(1995)는 녹지공간의 확대가 옥외공간 만족도와 관계가 있으며 특히 옥외공간의 개방감을 증가시킨다는 결과를 제시하면서 녹지공간계획의 중요성을 지적하였다. 녹지공간이 확대되어야 할 장소로는 건물전면, 건물후면, 휴게소 주변, 어린이놀이터의 순으로 제시하였으며 건물전면에 녹지공간 확대의 필요성을 제안하였다.

24) 윤인석 외, "지역문맥을 고려한 소규모 공동주택에 의한 주거환경정비에 관한 연구", 대한건축학회논문집 제 19권 5호, 대한건축학회, 2003, pp.19~31.

Ⅲ. 외부공간의 형태 및 문제점

1. 외부공간에 따른 법률의 변천

외부공간의 법률은 시대에 따라서 수정되거나 변경되어왔다. 이를 살펴보면 다음 <표 9>와 같다. 특징적인 것은 다른 외부공간과 비교할 때 89년에 와서야 주차장에 대한 필요성을 느끼고 법률이 신설되었음을 알 수가 있다.

2. 아파트 외부공간의 형태의 변화

우리나라 주거단지 내 공동생활시설은 1950년대에는 어린이 놀이터 정도였으며, 우리나라 최초로 1962년에 '건축법'이 제정된 이후, 1970년대 들어와서는 단지규모가 대단위화 되면서 제반복지시설이 늘어났고, 유아원, 학교 등 교육시설과 체육시설, 종교시설, 새마을회관, 경로당 등 여러 가지 유형의 복지시설이 확대되었다. 그리고 1975년 기존 단지 내의 생활여건시설을 조사하여 주택건설촉진법 등 관계법규를 근거로 생활여건시설에 대한 종합기준 설정작업을 시작하여 1976년에 완성하였다. 이 시기 외부공간은 매우 단순하고 빈약하였고, 이 시기까지는 정부적 차원에서 규정하는 체계적인 주민 공동시설에 대한 규정은 없었으나, 1970년대 중반 이후 민간건설업체의 아파트 개발이 활성화되면서 주거단지 내 부대복지시설에 대한 설치요구가 증대하기 시작하였다.

1976년 아파트 단지에 건물이 지어질 경우 '주택건설 촉진법 시행규칙' 별표4항에 의해 공지면적의 10%를 조경시설로 구성해야 한다는 법조문과 1982년 '주택건설기준에 관한 규칙'에서 건축법 제9조의2 제2항 지방자치단체의 조례가 정한 기준에 따라 공해방지 또는 조경을 위한 식수 및 기타 필요한 조치가 취해졌다. 부족한 주거공간의 문제점을 해결하기 위해 1990년대 활발히 진행된 '주택건설 200만호 사업'으로 수도권 신도시를 중심으로 아파트 외부공간이 대량, 획일적으로 건설되었는데, 이로 인해 발생된 문제점을 해결하고자 각종 건축 관련법규가 정비되었다.

'주택건설촉진법'을 지원하는 하위법인 '주택건설기준 등에 관한 규정'의 제정과 '건축법'에서 '대지 안의 조경'이라는 독립된 법조문이 제정된 1991년 이후부터는 지하주차장의 설치가 더욱 강화되면서 외부공간에 휴게공간, 운동공간, 녹지공간 등 다양화되고, 조경시설물도 첨단급의 고급재료로 대체되었다.

이 현상은 IMF를 겪으면서 더욱 활발해졌는데 이는 주택 투기방지 정책과 소비자들의 아파트 주택에 대한 선호도 변화, 특히 주택보급률의 상승에 따른 주택건설업체들이 미분양을 해소

하기 위한 마케팅전력의 일환으로 현재의 아파트단지 외부공간은 매우 다양하게 변화되어 가고 있다.²⁵⁾

〈표 9〉 외부공간의 법률 변천

	1970년대	1980년대	1990년대	2000년대																																																																																					
도로 (단지내 도로)	79.8.2 <table border="1"> <tr> <th>구분</th> <th>조건</th> <th>도로 폭 (m)</th> </tr> <tr> <td>주도로</td> <td>1000세대 이상</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1000세대 미만</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>부도로</td> <td>길이 35m 이상</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td></td> <td>길이 35m 미만</td> <td>6</td> </tr> </table>	구분	조건	도로 폭 (m)	주도로	1000세대 이상	18		1000세대 미만	12	부도로	길이 35m 이상	8		길이 35m 미만	6	80.6.2 <table border="1"> <tr> <th>세대수</th> <th>도로폭(m)</th> </tr> <tr> <td>100 미만</td> <td>4 (35m이상인 경우 6)</td> </tr> <tr> <td>100~300</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>300~500</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>500~1000</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>1000 이상</td> <td>18 (86.6.11이후 15)</td> </tr> </table>	세대수	도로폭(m)	100 미만	4 (35m이상인 경우 6)	100~300	6	300~500	8	500~1000	12	1000 이상	18 (86.6.11이후 15)	<table border="1"> <tr> <th>세대수</th> <th>도로폭(m)</th> </tr> <tr> <td>100 미만</td> <td>4 (35m이상인 경우 6)</td> </tr> <tr> <td>100~300</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>300~500</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>500~1000</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>1000 이상</td> <td>15</td> </tr> </table>	세대수	도로폭(m)	100 미만	4 (35m이상인 경우 6)	100~300	6	300~500	8	500~1000	12	1000 이상	15	좌동																																														
구분	조건	도로 폭 (m)																																																																																							
주도로	1000세대 이상	18																																																																																							
	1000세대 미만	12																																																																																							
부도로	길이 35m 이상	8																																																																																							
	길이 35m 미만	6																																																																																							
세대수	도로폭(m)																																																																																								
100 미만	4 (35m이상인 경우 6)																																																																																								
100~300	6																																																																																								
300~500	8																																																																																								
500~1000	12																																																																																								
1000 이상	18 (86.6.11이후 15)																																																																																								
세대수	도로폭(m)																																																																																								
100 미만	4 (35m이상인 경우 6)																																																																																								
100~300	6																																																																																								
300~500	8																																																																																								
500~1000	12																																																																																								
1000 이상	15																																																																																								
주차장		89.7.27 신설 <table border="1"> <tr> <th rowspan="2">세대전용 면적(㎡)</th> <th colspan="3">세대당 대수</th> </tr> <tr> <th>서울</th> <th>직할시 수도권 도시</th> <th>기타 지역</th> </tr> <tr> <td>60이하</td> <td>0.4</td> <td>0.2</td> <td>0.1</td> </tr> <tr> <td>60~85</td> <td>0.6</td> <td>0.4</td> <td>0.2</td> </tr> <tr> <td>85~115</td> <td>1.0</td> <td>0.6</td> <td>0.4</td> </tr> <tr> <td>115~150</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> <td>0.6</td> </tr> <tr> <td>150초과</td> <td>2.0</td> <td>1.4</td> <td>0.8</td> </tr> </table>	세대전용 면적(㎡)	세대당 대수			서울	직할시 수도권 도시	기타 지역	60이하	0.4	0.2	0.1	60~85	0.6	0.4	0.2	85~115	1.0	0.6	0.4	115~150	1.5	1.0	0.6	150초과	2.0	1.4	0.8	91.1.15 전용면적합계를 기준으로 1대이하 단수는 1대로 본다 <table border="1"> <tr> <th rowspan="2">세대전용 면적(㎡)</th> <th colspan="4">주차장설치기준(대/㎡)</th> </tr> <tr> <th>서울</th> <th>직할시 수도권 도시</th> <th>시지역 수도권 읍면</th> <th>기타 지역</th> </tr> <tr> <td>60이하</td> <td>1/115</td> <td>1/135</td> <td>1/155</td> <td>1/180</td> </tr> <tr> <td>60~85</td> <td>1/100</td> <td>1/115</td> <td>1/135</td> <td>1/155</td> </tr> <tr> <td>85~135</td> <td>1/85</td> <td>1/100</td> <td>1/115</td> <td>1/135</td> </tr> <tr> <td>135초과</td> <td>1/75</td> <td>1/85</td> <td>1/100</td> <td>1/115</td> </tr> </table> 특별시, 광역시, 수도권시지역 85㎡초과하는 주택300세대 이상의 경우 주차대수의 30% 이상을 지하주차 93.2.20 <table border="1"> <tr> <th rowspan="2">세대전용 면적(㎡)</th> <th colspan="4">주차장설치기준(대/㎡)</th> </tr> <tr> <th>서울</th> <th>직할시 수도권 도시</th> <th>시지역 수도권 읍면</th> <th>기타 지역</th> </tr> <tr> <td>60이하</td> <td>1/100</td> <td>1/115</td> <td>1/135</td> <td>1/160</td> </tr> <tr> <td>60~85</td> <td>1/85</td> <td>1/100</td> <td>1/115</td> <td>1/135</td> </tr> <tr> <td>85~135</td> <td>1/75</td> <td>1/85</td> <td>1/100</td> <td>1/115</td> </tr> <tr> <td>135초과</td> <td>1/70</td> <td>1/75</td> <td>1/85</td> <td>1/100</td> </tr> </table> 94.12.30	세대전용 면적(㎡)	주차장설치기준(대/㎡)				서울	직할시 수도권 도시	시지역 수도권 읍면	기타 지역	60이하	1/115	1/135	1/155	1/180	60~85	1/100	1/115	1/135	1/155	85~135	1/85	1/100	1/115	1/135	135초과	1/75	1/85	1/100	1/115	세대전용 면적(㎡)	주차장설치기준(대/㎡)				서울	직할시 수도권 도시	시지역 수도권 읍면	기타 지역	60이하	1/100	1/115	1/135	1/160	60~85	1/85	1/100	1/115	1/135	85~135	1/75	1/85	1/100	1/115	135초과	1/70	1/75	1/85	1/100	좌동
세대전용 면적(㎡)	세대당 대수																																																																																								
	서울	직할시 수도권 도시	기타 지역																																																																																						
60이하	0.4	0.2	0.1																																																																																						
60~85	0.6	0.4	0.2																																																																																						
85~115	1.0	0.6	0.4																																																																																						
115~150	1.5	1.0	0.6																																																																																						
150초과	2.0	1.4	0.8																																																																																						
세대전용 면적(㎡)	주차장설치기준(대/㎡)																																																																																								
	서울	직할시 수도권 도시	시지역 수도권 읍면	기타 지역																																																																																					
60이하	1/115	1/135	1/155	1/180																																																																																					
60~85	1/100	1/115	1/135	1/155																																																																																					
85~135	1/85	1/100	1/115	1/135																																																																																					
135초과	1/75	1/85	1/100	1/115																																																																																					
세대전용 면적(㎡)	주차장설치기준(대/㎡)																																																																																								
	서울	직할시 수도권 도시	시지역 수도권 읍면	기타 지역																																																																																					
60이하	1/100	1/115	1/135	1/160																																																																																					
60~85	1/85	1/100	1/115	1/135																																																																																					
85~135	1/75	1/85	1/100	1/115																																																																																					
135초과	1/70	1/75	1/85	1/100																																																																																					

25) 김춘수, “공동주택 외부공간구성에 대한 입주선호도 분석 및 외부공간구성의 개선방안 연구”, 석사학위논문, 중앙대학교 대학원, 2005. pp.28-29.

세대전용 면적(㎡)	주차장설치기준(대/㎡)			
	서울	직할시 수도권 도시	시지역 수도권 군	기타 지역
85이하	1/75	1/85	1/95	1/100
85초과	1/65	1/70	1/75	1/85

특별시, 광역시, 수도권시지역
60㎡초과하는 주택30세대
이상의 경우 주차대수의 30%
이상을 지하주차장 설치

96.6.8
세대당 주차대수 1대이상
(60㎡이하인 경우 0.7대)
특별시, 광역시, 수도권시지역
300세대 이상인 경우 다음표에
의한 지하주차장 설치

세대 전용면적(㎡)	지하주차장비율
60이하	30%
60-85	40%
85초과	60%

	1970년대	1980년대	1990년대	2000년대												
조경/ 녹지	79.8.2 공지면적의 10%	81.3.10 대지면적의 10% (89.7.27이후 30%)	91.1.15 대지면적의 30% (주상복합, 상업지역, 85㎡이하의 주택이 2/3인단지인 경우 건축 법을 따름) 98.8.27 피로티설치시 피로티면적 1/2에 해당하는 면적만큼 공제함(대지 면적의 5%이내)	좌동												
(녹지내 휴게 시설)	500~1000세대 1개소 1000세대초과 매1000세 대마다 1개소	좌동	300~500세대 1개소 500세대 초과 매 500세대마다 1개소	좌동												
어린이 놀이터	79.8.22 <table border="1"> <tr> <td>세대수</td> <td>기준</td> </tr> <tr> <td>100 이하</td> <td>세대당 3.3㎡</td> </tr> <tr> <td>100 초과</td> <td>330+(세대수-100) /3*3.3</td> </tr> </table> 1개소 최소면적 150㎡	세대수	기준	100 이하	세대당 3.3㎡	100 초과	330+(세대수-100) /3*3.3	82.5.25 <table border="1"> <tr> <td>세대수</td> <td>기준</td> </tr> <tr> <td>100 이하</td> <td>세대당 3.3㎡</td> </tr> <tr> <td>100 초과</td> <td>330+(세대수-100) *1.1</td> </tr> </table> 1개소 최소면적 330㎡ (100세대 이상인 경우)	세대수	기준	100 이하	세대당 3.3㎡	100 초과	330+(세대수-100) *1.1	91.1.15	좌동
세대수	기준															
100 이하	세대당 3.3㎡															
100 초과	330+(세대수-100) /3*3.3															
세대수	기준															
100 이하	세대당 3.3㎡															
100 초과	330+(세대수-100) *1.1															

			기준	
			세대수	시군
			50~100	세대당 3㎡ 2㎡
			100 이상	$300 + (\text{세대수} - 100) * 1$ $200 + (\text{세대수} - 100) * 0.7$
			1개소 최소면적 (100세대 이상인 경우)	300㎡ 200㎡
어린이공원인접시 면제 (93.2.20 300세대 미만의 경우로 한정)				

3. 외부공간조성의 문제점

아파트 단지의 옥외공간에 관한 연구 동향을 살펴보면 이전의 연구들은 우선 물리적인 양의 개념으로서의 접근과 이에 대한 비판에 관한 연구가 주를 이루어 왔다. 그러나 정작 중요한 것은 옥외공간의 물리적인 양이 아니라, 그 안에서 이루어지는 거주민들의 옥외활동을 파악하여, 이를 위해 필요한 옥외공간의 질을 높여 주는 것이 중요하다고 생각된다.

그 동안 아파트 단지의 계획이나 설계에 있어서는 주민들의 행태나 심리적인 요소에 대한 실질적인 관심보다는 형식적인 현황 분석과 설계자의 주관적인 경험이나 여러 개념들의 형식적인 적용에 의존하여 옥외공간이 조성되었으며, 여러 가지 법적 규제와 제한된 기술과 자본, 획일적으로 급조된 대량 생산 체제 아래에서 아파트 단지가 거주하기에 매력적인 공간으로 만들어 지지 못함 점도 옥외공간 구성에 있어서 문제점으로 지적될 수 있다. 게다가 점점 갈수록 지가가 상승하고, 그에 따른 개발 밀도가 높아짐에 따라 실제적으로 아파트의 거주민들이 사용할 수 있는 옥외공간의 대부분이 도로나 주차장 등으로 이용되기 때문에 실질적으로 사용할 수 있는 옥외공간은 외곽의 녹지에 불과한 점도 옥외공간 계획에 있어 문제점으로 지적되고 있다.

이러한 주택단지 계획 및 설계에 대해 연구논문, 보고서, 관련 잡지를 통해 기존의 주택단지 옥외공간의 문제점에 대해 전문가들이 지적한 내용을 정리하면 다음 <표 10>과 같다.

<표 10> 아파트 단지 주거환경의 문제점 및 원인

구분	문 제 점	배경 및 원인
주택 건설 환경	<ul style="list-style-type: none"> - 획일적으로 급조된 주거환경 - 입지, 규모, 특성을 고려한 외부환경설계 곤란 - 초고밀 주거환경 - 새로운 계획안 모색/탐구의 부족 	<ul style="list-style-type: none"> - 양적 공급 치중 : 목표량 달성, 대량생산, 경직된 법규/제도, 택지부족 - 분양가격 제한 - 획일적 규제(법규/제도) - 최소규정

주거	<ul style="list-style-type: none"> - 공동체 의식의 부재 - 삭막한 주거환경 - 지향점, 목표점의 부재 : 기존설계유형의 답습 및 실험정신 부재 	<ul style="list-style-type: none"> - 소유로서의 주거(재산증식 수단) - 주택에 대한 사회적 비전의 부재
행태 심리	<ul style="list-style-type: none"> - 비영역적인 설계 - 공동체 활동을 실질적으로 수용할 수 있는 공간 부족 - 체험적 공간의 부재 - 어메니티에 관한 고려 부족 	<ul style="list-style-type: none"> - 객체 지향적 인식(이용자 입장에서의 사고)부족 : 평면적, 시각적, 기능주의적 접근 - 대량 생산 - 설계 부서간의 커뮤니케이션 부족 - 여러 개념의 형식적 적용
단지 계획 설계	<ul style="list-style-type: none"> - 옥외활동의 부족과 분산 (외부공간의 효율성 저하) - 단기간 EH는 외부환경과의 연결성 부족 - 외곽가로외의 이용부재 	<ul style="list-style-type: none"> - 단기간 커뮤니케이션 부재 - 설계 부서간의 커뮤니케이션 부족 - 사용화, 체험, 어메니티에 관한 고려 부족
녹지	<ul style="list-style-type: none"> - 공간 메꾸기식 식재 패턴 - 수목의 생태적 특성 고려 미흡 - 수목관리에 대한 고려 미약 	<ul style="list-style-type: none"> - 식재 목적의 미비 : 관상적 공간
공간 구성	<ul style="list-style-type: none"> - 옥외공간의 다양성 결여 - 보행동선의 단절 - 획일적이고 형식적인 공간구성 - 공간의 영역감 결여 - 물, 녹지 등 쾌적요소 부족 - 놀이터 휴게소 등 시설공간과 분리되어 있는 보행로 	<ul style="list-style-type: none"> - 형식적인 현황 분석 및 구상 - 공사비에 의한 제한 - 행태, 심리적 요소에 대한 형식적인 관심 - 새로운 공간 형태, 공간 구성에 대한 시도부족 - 시각적 접근 중시
시설 공간	<ul style="list-style-type: none"> - 법규마속에 그치는 외부공간 : 놀이터, 휴게소, 운동시설 - 이용에 부적절한 외곽/잔여지에 배치된 시설공간 : 놀이터, 휴게소 - 공간과 공간 간의 연결성 부족 : 휴게소와 주거동, 놀이터와 보행로 - 제 기능을 수행할 수 없는 옥외시설 : 비오는 날의 휴게소 - 획일적이고 천편일률적인 시설공간의 공간구성이나 배치 	<ul style="list-style-type: none"> - 미리 짜여진 틀 - 설계 태도에 의한 제한 - 기술/자본에 의한 제한

IV. 외부공간조성의 개선을 위한 제언

1. 외부공간 조성계획시 고려사항

계획가는 주어진 공간계획에 앞서 그 곳의 사용자가 누구이며, 또 그들의 요구사항, 공간이 어떻게 사용될 것인가를 예견해야 한다.

외부공간 계획시 다음과 같은 세 가지 측면을 고려하여 계획되어야 한다.

첫째, 아파트단지에 대한 인상은 건물과 건물의 집합형태에 의해 나타나는 경관적 측면에서 인식되어지고 이에 더하여 조경적 요소들과 함께 특징적인 공간을 형성하게 되므로 건축물과 외부공간을 구성하는 요소들로 이루어진 연속적이고 총체적인 공간을 구성한다.

둘째, 휴식과 오락을 제공하는 외부공간으로 아파트단지내의 일상생활을 영위하는 동시에 사용자에게 즐거움을 제공하는 바람직한 생활환경을 조성하며, 이를 통해 주생활의 다양성, 지구의 독자성을 제고시키고 주민들의 심리적인 압박감을 감소시키는 등 복합적인 기능의 수행이 요구된다.

셋째, 서비스공간으로서의 외부공간으로 각 주거동, 단지내 시설 등에 대한 접근을 용이하게 하고 이동 및 활동을 위한 통로로서의 기능을 하도록 하여 단지 전체에 걸쳐 쾌적성과 편리성이 나타나도록 한다.

따라서 아파트단지 내에서 외부공간의 세 가지 측면, 즉 공동주택단지 전체를 구성하여 정체성을 표현하는 형태 및 이미지의 창조와 체계를 구성하는 측면, 생활공간으로서 휴식 및 오락을 제공하는 측면과 접근성, 편리성 등 서비스 제공의 측면은 외부공간을 형태적으로 구성하는데 있어서 서로 상호보완적인 관계를 가지며, 이들은 종합적인 외부공간을 구성하는 기본이 된다.²⁶⁾

2. 외부공간의 설계방향

주거단지 외부공간 친환경 설계의 바람직한 방향을 제안하고자 한다.

첫째, 주거단지 외부공간 친환경 설계시 생태환경 조성에 대한 전문가들의 관심과 실천이 필요하다.

둘째, 중요설계요소를 적극적으로 도입하여 적용하는 체계적인 설계가 이루어져야 한다.

셋째, 지역에 따른 차별성 없이 거주자들에게 동등한 주거환경을 조성해 주어야 한다.

넷째, 경쟁설계를 통한 주거단지 계획을 확대 시행해야 한다.

26) 손병기, "거주자 선호를 고려한 아파트 외부공간 계획에 관한연구", 석사학위논문, 홍익대학교 대학원, 2002, pp.16~17.

중요설계요소의 적용율은 높지만 도입수준이 소극적인 것으로 나타나 향후 주거단지 외부공간 설계시 중요설계요소의 단편적 적용에만 머무르지 않고 가시적인 결과에 치우치지 않게 스포츠센터, 단지외벽의 암벽등반코스, 음이온생태공원, 온도습도를 자연적으로 조절할 수 있는 실개천, 분수대등의 웰빙, 친환경 및 주민커뮤니티 시설등 중요설계요소의 적극적인 도입을 활용한 설계를 해야 한다.

주거단지 지역에 따라 설계요소의 도입수준이 차이가 나타나 향후 주거단지 외부공간 설계시 수도권지역이나 비수도권지역이나 지역에 관계없이 동등한 주거환경을 조성해 줄 수 있도록 하여야 한다. 또한 주거단지 설계방법에 따라 설계요소의 적용과 도입수준에 차이가 나타나 향후 주거단지 계획시 설계안을 경쟁을 통하여 선정하는 방법이 주거단지 설계의 질을 높일 수 있다면 일부에 그친 경쟁설계를 확대시켜야 할 것이다.

3. 주민 커뮤니티를 위한 시설환경조성²⁷⁾

기존의 소극적이 방법으로는 거주자의 요구를 충족시키기는 어렵다. 녹지를 늘리고 무분별한 주차장을 정리하는 우선적 목적과 더불어 단지 내 주민 커뮤니티를 위한 시설과 환경이 앞으로 고려해야 할 점이라고 본다.

(1) 단지입구

외부인의 만남의 장소로서 이용될 수 있는 간이 휴게장소를 조성한다.

조형미가 있는 기둥, 아치, 열주 등 점적인 시설물과 분수와 같은 동적인 수공간과 랜드마크적인 식재를 통해 보행자에게 입구의 시각적인 식재를 통해 보행자에게 입구의 시각적인 초점을 강화하여 인지도 및 공간의 집입감과 전이감을 높여준다.

(2) 주거동 주변공간

같은 동 주민들간의 커뮤니티를 위한 공간을 마련하고 소로를 통해 우연한 만남이 유발될 수 있도록 하고, 그 만남이 간단한 대화로 연결될 수 있도록 휴식공간을 마련한다.

(3) 가로공간

보행로와 차도가 교차되는 구간에는 보행로를 우선적으로 연결하여 차량이 보행로를 넘어다

27) 박은영, "공동주택 리모델링시 외부공간계획에 관한 연구", 석사학위논문, 이화여자대학교 대학원, 2002, pp.63~66.

니는 형식의 다양한 행태를 수용하는 보차공존로를 설치하고 그 주변에 휴게공간을 조성하여 단지 주민의 만남을 활성화한다.

(4) 광장

사회 활동이 주민 커뮤니티를 활성화하는데 큰 역할을 하기 때문에 중앙광장의 활성화를 위해 단지 전체 주민을 위한 모임의 장소를 만들어 연주회 등 모임의 행위를 유도한다. 중앙광장 주변에 친수공간, 주민 휴게공간, 놀이공간을 함께 배치하여 평소에도 이용도를 높여 주민들간의 접촉을 활발히 하도록 한다.

(5) 놀이 및 휴게 공간

자녀를 통한 만남을 유발할 수 있도록 다양한 놀이와 그와 연계된 휴게시설을 통해 아이들과 어른들이 함께 즐길 수 있도록 한다. 전통정자, 연못, 수림이 어우러진 정원을 마련하여 주민이 함께 가구는 공간으로 조성한다.

(6) 운동 공간

최근에 가족의 건강과 단란에 관심이 높아짐에 따라 온 가족이 함께 참여 할 수 있도록 하여 가족간에 친목을 도모하는 한편 운동을 통한 이웃과의 포괄적인 접촉을 유도한다.

V. 결 론

우리나라 아파트는 양적인 공급을 통하여 주거난을 해소하려는 정책적 목표에 의해서 건설하였다. 양적공급위주의 건설은 상대적으로 쾌적한 주거환경의 아파트건설은 도외시되었다고 볼 수 있다. 하지만, 최근 들어 이러한 주거문화에 대하여 문제점들이 나타나고 있으며, 이러한 문제점들은 삶의 질을 도외시 한 채 양적인 팽창에만 급급해 왔던 우리의 현실에 대한 비판이자 앞으로 우리가 추구해야 할 주거문화에 대한 새로운 과제이기도 하다.

현재 우리나라는 주택부문의 환경여건변화 이외에도 여러 사회적인 변화를 겪고 있다. 여기에는 대량화, 도시화, 고령화, 다양화, 개인화, 정보화, 환경중심 등을 들 수 있으며, 이러한 여건 변화의 각 요소는 현재 우리들의 삶의 형태를 변화 시키고 있다.

이런 변화는 아파트가 단순히 주거의 의미를 벗어나 생활과 여가가 함께하는 복합주거지로서의 역할을 하게 되었다는 것이다. 이는 현실적으로 반영되고 있다. 첫째, 광범위한 의미의 건강

과 친환경 아파트의 건설이 일반화 되고 있는 추세이다. 둘째, 주거의 양적공급에서 질적 공급으로 전환됨으로써 주거의 관심범위도 사적공간에서 점차 공적공간으로 확대되고 있다. 그러므로 거주자들도 주거환경에 대한 관심이 증대되고, 특히 과거의 내부 주거환경 위주에서 외부환경에 대한 관심이 고조되고 있다. 이와 더불어 아파트라는 주거양식의 문제점으로 주민 커뮤니티의 단절과 근린의식의 저하가 지적됨에 따라 외부공간의 계획이 더욱 중요한 문제로 인식되고 있다.

도심 아파트주거의 외부공간은 작게는 단지내 거주민들의 커뮤니티형성에서 영향을 미치고 넓게는 도시계획시 도심환경의 공익적 측면에서 중요한 가치를 지니고 있다고 할 수 있다. 그러므로 최근의 공동주택 계획에 있어서 외부환경이 주거환경을 평가하는 데 매우 큰 비중을 차지하며 또한 주민 커뮤니티를 유도할 수 있는 외부공간의 계획이 요구된다.

특히, 외부공간만이 아닌 내부공간을 포함한 전반적인 주거공간에서 ‘웰빙’을 테마로 한 아파트는 주민들의 다양한 라이프스타일에도 적용할 수 있는 기본적 요소라고 할 수 있다. 이러한 건강을 주제로 한 웰빙적 요소는 현대인들에게 날이 갈수록 절실해지고 있으므로 주거문화 전반에 영향을 끼칠 것이 분명하다. 그러므로 ‘웰빙’을 테마로 한 아파트는 주거문화에 있어서 중추적인 역할을 할 것으로 보인다.

〈참고문헌〉

- 황명찬(편), 「주택정책론」, 서울: 경영문화원, 1985.
- 신혜경 외, 「여성의 역할변화를 수용하는 주거 및 도시계획」, 서울: 한울, 1995.
- 김일효, 「건물자산관리학 총론」, 서울: 남두도서, 2006.
- 문숙재, 「일상생활공간과 삶의 질」, 서울: 연세대학교 출판부, 1998.
- 박병진, 「주거학」, 서울: 기문당, 2001.
- 손세관, 「도시주거 형성의 역사」, 파주: 열화당, 1993.
- 서승희, 「미래주거 내다보기」, 파주: 교문사, 1999.
- 윤복자·지순, 「기초 주거학」, 서울: 신광출판사, 2002.
- 이기문, 「새 동아국어사전」, 서울: 두산동아 제4판, 2002.
- 이영석, 「주거환경계획」, 서울: 신학사, 1985.
- 이창석, 「부동산관리론」, 서울: 신광문화사, 2001.
- 이창석 외, 「부동산학개론」, 서울: 육소당, 1990.
- 추영수, 「부동산 기술론」, 서울: 경영 문화원 1985.
- 경제기획원 조사통계국, 「인구 및 주택서비스 보고」, 경제계획, 1980.
- 김춘수, “공동주택 외부공간구성에 대한 입주선호도 분석 및 외부공간구성의 개선방안 연구”, 석사학위논문, 중앙대학교 대학원, 2005.
- 서울시정개발연구원, 「서울시 주택정책 기본방향」, 1994.
- 양윤재, “공동주택단지 계획개념과 우리의 현실”, 대한주택공사, 44호, 1983
- 박은영, 공동주택 리모델링시 외부공간 계획에 관한 연구, 석사학위논문, 이화여자대학교 대학원, 2002.
- 선진영, “아파트 분양광고를 통해본 주거개념변화에 관한 연구”, 석사학위논문, 연세대학교, 2000.
- 오종원, “공동주택의 외부 공간계획의 디자인요소에 관한 연구”, 석사학위논문, 서울산업대학교 주택대학원, 2003.
- 이유미, “공동주택단지에서 옥외환경 질의 평가방법에 관한 연구”, 박사학위논문, 연세대학교대학원, 1998.
- 이유미 외, “공동주택단지의 옥외환경 평가에 대한 정성적평가지표와 거주자만족도 사이의 상관성분석 연구”, 대한건축학회, 2003.
- 이재호, “아파트단지 주거동 배치형태에 따른 녹지공간이 만족도 분석”, 석사학위논문, 연세대학교 대학원, 2001.

- 이진희, “아파트단지 옥외 공간 차별화에 관한연구”, 석사학위논문, 연세대학교 대학원, 2002.
- 이현휘, “부동산마케팅에 관한 연구”, 석사학위논문, 서강대학교 대학원, 1997.
- 이혁, “객관적 지표를 통한 주거상태 측정”, 석사학위논문, 아주대학교대학원, 1995.
- 이원수, “전통주거건설에 관한 연구”, 석사학위논문, 서울대학교 대학원, 1980.
- 최희석, “생활양식이 주거선택에 미치는 영향”, 석사학위논문, 한경대학교 경영대학원, 1992.
- 최종천, “고층아파트단지 외부공간의 효율적 활용을 위한 주차장 계획에 관한연구”, 석사학위논문, 경성대학교 대학원, 2000.
- 허경화, “수도권 거주자가 그린 이상적 실내평면에 나타난 주거선호경향”, 석사학위논문M 연세대학교, 1995.
- 대한주택공사, 「주거단지 공동체 시설 활성화를 위한 배치계획 연구」, 1994.
- 손병기, “거주자 선호를 고려한 아파트 외부공간 계획에 관한연구”, 석사학위논문, 홍익대학교 대학원, 2002.
- 안병국, “한국형 친환경온돌마루재개발에 관한 연구”, 대한건축학회, 36권 6호. 1992.
- 윤인석, “지역문맥을 고려한 소규모 공동주택에 의한 주거환경정비에 관한 연구”, 대한건축학회, 2003.
- 윤장섭, “한국과 일본의 민가건축 비교고찰”, 대한건축학회, 23권 88호.
- 오휘영, “공동주택단지 옥외공간 및 녹지시설 이용실태분석을 통한 설계 개선 방안에 관한 연구” 대한건축학회논문집 제 5권 4호(통권 24호), 1998.
- 이정선, 「주거문화의 신 물결」, 현대주택, 1999.12.
- 이진선, 「결산, 20세기 주거문화」, 현대주택, 1999.12.
- 이순일, “분양가 자율화가 필요한 주택시장”, 한국주택신문, 1996.2.14.
- 삶의질 우선 바뀌는 주거패턴, 주거문화 의식조사, 중앙일보, 1996.9. 24.
- yoshinobu ashihara, 김정동, 건축의 외부공간(Exterior Design Archirecture)1992, P0.16
- Mieke Verloo, shaping Women's Lives in Women and Environments, vol. 11, 1989. no. 314,

(접수일 2008.05.02, 심사일 2008.06.02, 심사완료일 2008.06.05)

서울시 주택공급정책의 개선방안에 관한 연구*

- 공공임대주택을 중심으로 -

오 정 석**

A Study on the Alternative Available for the Improvement of the Housing Supply Policy in Seoul

- Focused on Public Rental Housing -

Oh, Jung Seok

목 차

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> I. 서 론 II. 이론적 논의 <ul style="list-style-type: none"> 1. 임대주택의 의의 2. 공공임대주택 공급의 기능 및 필요성 III. 서울시 주택공급정책의 실태 <ul style="list-style-type: none"> 1. 주택공급현황 2. 공공임대주택의 공급계획 3. 주택공급정책의 문제점 | <ul style="list-style-type: none"> IV. 서울시 주택공급정책의 개선을 위한 정책적 제언 <ul style="list-style-type: none"> 1. 주택공급의 장기 플랜 수립 2. 공공임대주택의 수요파악을 통한 주택공급의 로드맵 작성 3. 지역적 특성에 따른 공공임대주택의 안분분배 4. 주택공급을 위한 다양한 도시개발사업의 모색 V. 결 론 |
|--|--|

ABSTRACT

The purpose of this study is to review the conditions and problems of Public rental housing in Seoul. The problems and solutions were examined in terms of housing supply/distribution and politics effects. The problems of this study can be summarized as follows; ① statistics of house ② master plan ③ supply politics ④ supply distribution and so on.

The results of this study can be summarized as follows; ① establishments of long term master plan ② necessity of road map ③ local distribution of public rental housing ④ search of urban development project in order to supply housing

Key Words : housing supply politics, public rental housing, master plan

* 본 연구는 2007년 서울특별시 SH공사 기본과제 「임대수요파악을 통한 공공임대주택의 공급계획에 관한 연구」의 일부를 수정·보완한 것임

** 서울특별시 SH공사 도시연구소 책임연구원

【 국문요약 】

본 연구에서는 서울시의 주택공급정책 중 공공임대주택의 공급정책에 대한 전반적인 문제점을 살펴보고 그에 대한 개선방안을 제시하는데 그 목적이 있다. 공공임대주택에 대한 개념과 기능, 필요성 등을 살펴보고 서울시의 공공임대주택 공급현황 및 실태분석을 통하여 다음과 같은 연구결과를 도출하였다.

첫째, 서울시의 총 주택공급현황은 총 주택수 2,439,483호이며, 전월세 가구는 1,780,155세대이다. 이 중 공공임대주택수는 영구임대, 공공임대, 국민임대, 재개발임대, 다가구매입 등 총 117,377호이며 전체 주택수 대비 4.8%수준이며, 전월세 가구 대비 6.5%의 수준이었다. 둘째, 서울시 주택공급정책의 문제점으로는 ① 주택통계의 문제 ② 주택공급정책의 장기마스터 플랜의 부재 ③ 공급자 위주의 공급정책의 문제 ④ 향후 공급계획 또한 몇 개구에 치중된 분포를 보이고 있다는 점이다.

서울시 주택공급정책의 문제점에 대한 개선방안으로는 ① 주택공급정책의 장기 플랜 수립 ② 정확한 공공임대주택의 수요파악을 통한 주택공급의 로드맵 작성 ③ 지역적 특성에 따른 공공임대주택의 안분분배 ④ 주택공급을 위한 다양한 도시개발사업의 모색 등을 주장하였다.

주제어 : 주택공급정책, 공공임대주택, 마스터플랜

I. 서 론

인간의 가장 기본적인 요구 중에 하나가 의·식·주일 것이다. 이 중 주택은 인간이 기본적인 생활을 영위하는 장소로서 복합, 다원적인 특성을 지니고 있고, 국가의 경제적, 정치적 변화와 함께 끊임없이 그 시대상을 반영해 왔다. 이에 따라 주택정책은 국민생활안정에 큰 영향을 끼치고 있다.¹⁾

헌법 제35조 1항에 의하면 “모든 국민은 건강하고 쾌적한 환경에서 생활할 권리를 가지며, 국가와 국민은 환경보전을 위하여 노력하여야 한다.”고 규정하고 있다. 이는 쾌적한 주거생활의 권리로서 선언적으로 규정된 것이다.

이처럼 주택에 대한 국민들의 욕구는 더해졌고, 헌법에서 보장되어 있는 것과 같이 쾌적한 주거생활을 위해 정부는 그 동안 시장소외계층에 대해서는 공공부문에서 임대주택을 직접 건

1) 최열·문영진·공윤경, “임대주택 거주자의 주거환경 평가에 관한 연구”, 「도시연구보」 제17권, 부산대학교 도시연구소, 2004, pp.41-53.

설, 공급하는 공공임대주택공급 프로그램을 추진해왔다. 2001년도 주택건설종합계획에 따르면 총 50만호의 주택공급계획 중 25만호를 공공부문에서 담당하고 이 중 60%인 15만호를 임대주택으로 건설하며 1만5천호를 재정이 투입되는 국민임대주택으로 건설하였으며,²⁾ 2003년도 주택건설종합계획에서는 666,541호를 건설하여 주택보급을 100%를 달성하였다.³⁾ 정부는 지난 80년대말 주택 200만호 건설계획에서부터 저소득층 주거안정을 위해 영구임대주택, 50년제 공공임대주택, 사원임대주택, 주택재개발 임대주택, 주거환경개선사업 등 다양한 프로그램을 통해 공공임대주택을 직접 공급하여 왔으며 1998년부터 국민임대주택 프로그램을 시행하고 있다.

그러나 우리나라는 주거환경보다는 주택보급률에만 모든 역량을 쏟아 부었다. 물론 과거에는 주택의 부족현상으로 주택공급에만 치중할 수밖에 없었다. 하지만 2003년도를 기점으로 이제 우리나라 주택보급률도 100%를 육박하고 있다. 이러한 시점에서 공공임대주택을 양적인 측면에서만 공급할 것이 아니라 국민이 원하는 형태로 개선하여 공급할 필요가 있다.

이제는 주거에 대한 관심이 단순히 주택을 보유했느냐 보유하지 못했느냐의 문제가 아니라 생활의 질을 향상시킬 수 있느냐의 문제로 바뀌고 있다. 국내·외의 많은 연구들은 주거만족이 생활의 질에 영향을 주는 한 요소로서 주거에 만족할수록 삶의 질적 수준도 높아진다고 밝히고 있다.⁴⁾

따라서 본 연구에서는 서울시의 주택공급정책 중 공공임대주택 공급 정책을 중심으로 현실 태 즉 문제점을 도출하고 그에 따른 개선방안을 제시하도록 하겠다.

II. 이론적 논의

1. 임대주택의 의의

임대주택이란 “주택의 소유자가 일정한 경제적 전제로 자기가 소유한 주택의 일부 또는 전부를 임차인에게 제공하는 주택”을 말한다. 이는 우리나라 모든 형태의 셋집을 뜻하는 것으로서, 광의의 임대주택 개념이다. 광의의 임대주택은 ‘사실상 임차인의 거주를 위하여 제공된 모든 주택’을 말한다. 반면에 협의의 개념은 ‘임대를 목적으로 일정한 제도적 룰(rule) 속에서 공급되어 유통되는 주택’을 말한다.⁵⁾

2) 건설교통부. 「주택건설종합계획」. 2001, pp.1-2.

3) 건설교통부. 「주택업무편람」. 2003, p.24.

4) 김미라 외. “임대아파트 거주주부의 주거만족도”. 한국가정관리학회지 제20권제1호, 2002, pp.57-64.

5) 엄돈민. “저소득층 주거수준의 향상과 임대주택의 공급”, 「주택정보」 (서울:한국주택사업협회, 1984), p.23; 이창석. 「주거복지의 이해」 (서울: 형설출판사, 2008), p.570.

협의를 임대주택은 또 다시 협의와 최협의로 구별할 수 있는데 이는 다만 장기냐, 단기냐에 있는 것으로 최협의를 임대주택은 주택의 수명이 존재하는 한 임대료만 공급되는 주택을 가리키게 된다. 따라서 협의의 임대주택에는 영구임대주택과 일시임대주택(일정기간 임대후 분양되는 주택)이 포함되고, 최협의로는 영구임대주택만을 포함하게 된다.⁶⁾

공공임대주택의 개념은 공급주체에 따라 구분하기도 하고, 공공지원 여부에 따라 구분하기도 한다. 외국에서는 일반적으로 공급주체가 공공부문이면 공공임대주택으로 구분한다. 우리나라에서는 공급주체와 관계없이 재정 또는 국민주택기금이 투입되거나 공공택지에서 공급된 임대주택을 공공임대주택으로 분류한다. 이러한 구분기준에 따르면, 공공임대주택에는 공공건설임대주택과 매입임대주택이 포함된다.⁷⁾

〈표 1〉 임대주택의 개념

구분	개 념	범 위
광의	•사실상 임차인의 거주를 위하여 제공된 모든 주택	•영구 및 일시 임대주택과 모든 형태의 셋집
협의	•임대의 목적으로 일정한 제도적 틀 속에서 공급되어 유통되는 주택	•영구 임대주택과 일시임대주택
최협의를	•주택의 수명이 존재하는 한 임대료만 공급	•영구 임대주택

* 자료 : 이창석. 『주거복지의 이해』 (서울 : 형설출판사, 2008), p.570.

(2) 임대주택의 유형

우리나라 임대주택의 유형을 분류하면, 먼저 공식적 임대주택과 비공식적 임대주택으로 나눌 수 있다. 공식적 임대주택이란 임대주택으로 등록된 경우로서 정부의 통계에 정확히 집계될 수 있으며 정부의 각종 지원 및 규제대상이 된다. 이를 유형별로 보면 공공임대주택, 공공건설임대주택, 민간건설임대주택, 매입임대주택 등으로 구분된다. 비공식 임대주택은 등록하지 않은 대부분 개인소유 주택의 경우로서 일부전세주택, 독채전세주택, 다가구 주택 등이며 정부의 공식적인 지원대상이 아니다. 그러나 현행 임대차보호법에 따르면 비공식부문의 임대주택이라 해도 임대기간, 임대료 상승률 등의 법적 제재를 받을 수 있다.⁸⁾

좀 더 구체적으로 살펴보면, 임대주택은 등록유무에 따라 제도권 임대주택과 비제도권 임대주택으로 구분된다. 비제도권 임대주택은 자가 소유자가 사회적·경제적 이유에 의해 임시로

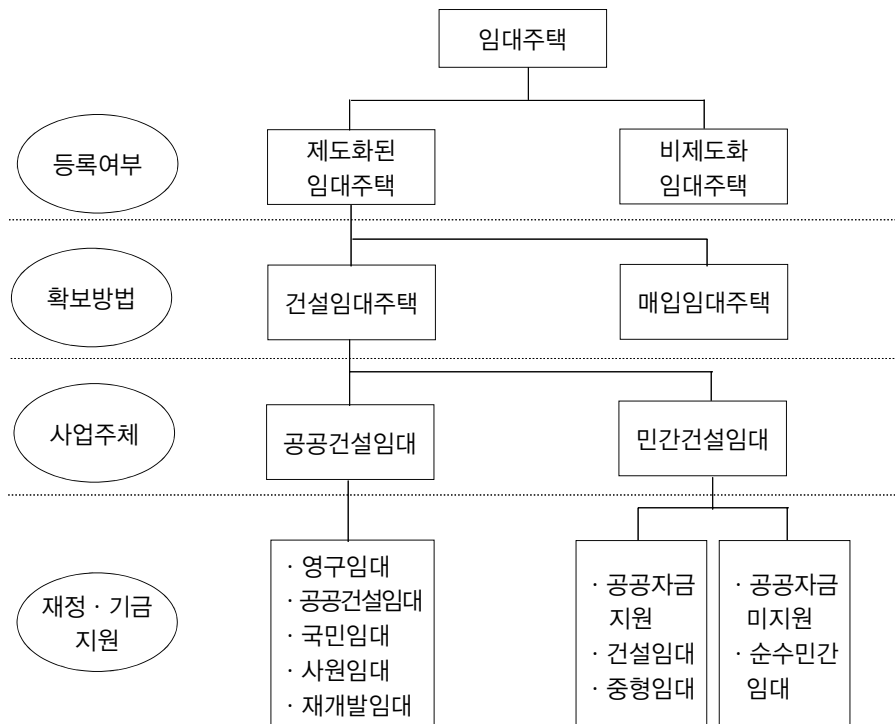
6) 신방현. 「한국주택행정론」 (서울 : 단국대학교 출판부, 1993), p.302.

7) 김근용외. 「공공임대주택 배분체계 및 관리제도 개선방안 연구」 (경기 : 국토연구원, 2004), pp.12-14.

8) 하성규. 「주택정책론」(서울 : 박영사, 2001), p.375.

주택을 임대하는 사적임대를 말하며, 제도권 임대주택은 임대를 목적으로 일정한 제도, 즉 「임대주택법」 사업자로 등록한 임대주택사업자가 영리를 목적으로 임대하거나 공공기관이 무주택 서민의 주거안정을 도모하기 위하여 공급하는 공공임대주택을 포함한다. 제도권 임대주택은 취득방법에 따라 건설임대주택과 매입임대주택으로 구분된다. 건설임대주택은 임대를 목적으로 건설하여 임대한 주택이다. 매입임대주택은 임대사업자가 매매 등에 의하여 소유권을 취득하여 임대하는 주택으로 2호이상을 임대할 수 있으며 임대의무기간은 3년이다. 건설임대주택은 정부의 지원여부에 따라 공공건설임대주택과 민간건설임대주택으로 구분된다. 건설임대주택은 정부로부터 재정 또는 국민주택기금을 지원 받거나 공공택지를 공급받아 건설·공급하는 임대주택을 말하며, 민간건설임대주택은 민간이 민간택지에서 순수한 자기자금으로 건설한 임대주택으로 임대의무기간은 5년이다.

공공건설임대주택, 민간건설임대주택, 매입임대주택은 임대주택법에서 명시하는 바와 같이 임대보증금 및 임대료, 임대의무기간, 임차인의 자격 및 선정, 매각가격 산정기준, 기금지원 등에서 차이를 나타낸다.



〈그림 1〉 임대주택의 유형

2. 공공임대주택 공급의 기능 및 필요성

임대주택은 주택을 소유하고자 하는 수요를 충족시키지 못하는 부족한 주택공급에 있어서 최소한의 주거목적의 수요를 충족시키는 기능을 갖는다. 주택이 의·식·주라는 중요한 생존의 3요소 중 하나를 차지한다는 면에서 볼 때, 주택의 소유에 대한 수요는 근본적인 것이다. 그러나 토지가 유한하고 주택이라는 상품이 이동성이 결여되어 있는 이유로, 그 소유수요를 완전히 충족시키는 것은 불가능하다. 하지만 인간의 생존을 위한 최소한의 주거목적 주택은 어떻게든 확보되어야 하는 바, 이로부터 주택의 임대라는 개념이 파생된다. 원칙적으로는 모두가 필요로 하는 각자의 주택을 소유하는 것이 바람직하겠으나 현실적·물리적으로 불가능한 상황에서는 집을 갖지는 못해도 최소한 살 수 있는 집을 빌릴 수 있어야 한다. 이러한 임대주택의 기능에 관한 논리는 실제에 있어서는 ‘무주택 서민의 주거안정’이라는 개념과 직결된다. 물론 기존에 주택을 소유하고 있는 사람이 특별한 사정에 의하여 임대주택을 다른 지역 또는 다른 시간에 필요로 하는 경우도 있을 수 있다. 하지만 일반적인 경우로는 당장 주택을 소유하지는 못해도 주거의 안정을 구하고자 하는 무주택자의 주거안정을 기하는 것이 임대주택의 가장 본원적인 기능이라고 할 것이다. 따라서 정책적인 의미에서 볼 때에 임대주택은 무주택자의 주거를 안정시키고 시장 경제적인 의미에서 볼 때에 임대주택은 주택의 소유수요에 대하여 상대적으로 부족한 주택의 공급을 주거라는 측면에서 보완하여 주는 기능을 한다.⁹⁾ 국가 경제적 측면에서 임대주택의 기능은 다음과 같이 구분할 수 있다.¹⁰⁾

첫째, 임대주택제도는 시중유동자금의 건전한 흐름을 유도하는 수단이 된다. 임대주택제도가 정착되면 자가주택에 대한 수요가 억제되어 주택가격의 안정화 내지 가격하락 효과를 가져올 수 있다. 따라서 단기간의 전매차익을 노리는 투기행위를 막게 되어 시중유동자금들이 생산성 있는 건전한 방향으로 투자되도록 하는 요인이 될 수 있다.

둘째, 전세제도하의 막대한 보증금을 감소시켜 사채시장에서 무분별하게 유통되는 자금을 막을 수 있다. 우리나라 사채시장의 안정을 저해하는 역기능이 크다고 볼 때 제도금융권으로 흡수하는 효과를 기대할 수 있다.

셋째, 임대주택을 산업화함으로써 새로운 산업부문을 창출하여 고용 및 소득증대의 효과를 동시에 기할 수 있을 것이다. 임대주택산업은 건설업, 금융업뿐만 아니라 유지·관리 서비스 등 파급연계효과도 높다.

이밖에 공공임대주택 공급의 목적은 자력으로 최소한의 주거수준을 향유할 수 없는 저소득층의 주거부담을 완화하기 위함이다. 이는 또한 시장임대료보다 저렴한 임대료로 공급되므로 소

9) 김세훈, 「공공부문의 고객지향성 확보를 위한 정책마케팅」(경기 : 한국학술정보(주), 2006), pp.91-92.

10) 고철, “공공임대주택의 공급효과 및 공급확대 방안”, 「주택·도시·공공성」(서울 : 박영사, 2000), pp.137-139.

득채분배의 수단으로 활용되기도 한다. 하지만 과거와 현재에 공공임대주택 공급의 효율성에 대한 논쟁이 발생하기도 하는데, 논쟁의 초점은 공공임대주택을 공급하는 방법과 저소득가구에 주거보조금을 직접 지급하는 방법 중 어느 방법이 효율성이 높으나 하는 것이다. 서구의 여러 나라는 2차 대전 이후 주택수가 절대적으로 부족한 상황에서 임대료 통제와 함께 공공임대주택의 건설에 주력하였다. 1970년 이후 주택보급률이 100%를 상회함에 따라 임대료 통제정책은 임대료 규제로 완화되었고 또한 임대주택공급정책 즉 공급자에 대한 지원정책은 수요자에 대한 지원정책으로 전환되었다. 주택수당의 지급 도는 지불한 임대료의 반환은 수요자에 대한 지원의 대표적인 예이다.

Ⅲ. 서울시 주택공급정책의 실태

1. 주택공급현황

(1) 주택보급률

2002년 건설교통부는 주택보급률이 100%를 넘었다고 발표했으며, 2005년에는 105%수준인 것으로 발표를 했다. 하지만 2007년도에는 주택보급률 산정방식 등 여러 가지 이유로 건설교통부에서 주택보급률이 100%를 상회한다고 발표했던 통계치는 논란이 되었었다.

주택보급률을 산정하는 방식은 주택수를 전체가구에서 1인(독신)가구와 비혈연가구를 제외한 보통가구수로 나누어서 사용하고 있는데, 3차 산업 위주 도시발전에 의한 핵가족화로 가구당 인원수가 지속적으로 감소(독신가구는 증가)함에 따라 인구는 증가하지 않아도 보통 가구수는 계속 늘어나 주택수요가 증가되는 시대적 배경을 적절히 반영하지 못하고 있는 실정이다.

2006년도에 건설교통부에서 이를 보완하고자 새로운 주택보급률 산정방식에 대해 고민하였지만 결국 산정방식은 종전대로 가고 통계청에서 5년 단위로 조사하는 인구주택 센서스 결과를 적극 활용하는 것으로 결론이 났고, 주택통계자료로 영국, 독일, 프랑스, 미국 등 선진국에서 많이 사용하는 인구 1000명당 주택수를 보완적 기준으로 사용하고 있다.

인구 1000명 당 주택수는 우리나라의 경우 2005년 기준으로 전국평균 280이며, 선진 국가들의 경우 모두 2000년 기준으로 프랑스 490, 덴마크 467, 독일 445, 미국 425, 영국 417, 네덜란드 415 등 400~450 수준이다. 정부는 주택종합계획에서 2012년 우리나라의 1,000명당 주택수 목표치를 320, 주택보급률을 약 116% 정도로 추정하고 있다.

하지만 서울의 경우 2000년도에 72%, 2001년 72.9%, 2002년 82.4%, 2003년 86.2%, 2004년

89.2%, 2005년 90% 수준으로 불과 5년 사이에 주택보급률을 18%이상 높였다. 물론 통계적인 부분이지만 공급적 측면에서 보면 숫자적으로 많은 수의 주택을 공급한 것임에 틀림없다.

(2) 공공임대주택 재고현황

1) 서울시 공공임대주택 재고현황

서울시 전체가구의 53.7%인 1,780,155가구, 450만 명 이상이 자기 집이 아닌 곳인 셋방을 살고 있는 가운데 이들을 위한 공공임대주택은 10년 이상 장기임대기준으로 117,377호에 머물고 있다. 건설교통부에 따르면 2005년 말 현재 서울시 공공임대주택 재고분은 영구임대 45,828호, 50년 임대 65,883호, 국민임대 595호, 다가구 매입 임대 1,923호이다. 이는 전월세 가구의 6.5%에 해당되는 숫자이며, 나머지 93.5%의 전월세 가구는 2년에 한 번씩 전세금을 놓고 고심하는 민간임대시장을 떠돌고 있는 것이다. 또 총 주택 수 대비 공공임대주택 비중은 4.8% 수준이다.

이 가운데 대한주택공사가 관리하는 공공임대주택은 영구임대 23,628호, 50년 임대 2,247호, 국민임대 595호, 다가구 매입주택 1,923호 등 28,393호이다. 서울시(SH공사)가 관리하는 공공임대주택은 영구임대 22,200호, 50년 임대 63,636호 등 88천여 호에 달하고 있다.

〈표 2〉 서울시 공공임대주택 재고현황

(2006년 5월 현재)

총주택수 (A)	전월세 가구수 (B)	공공임대주택 재고 현황					C/A	C/B	
		계(C)	영구 임대	공공 임대	국민 임대	재개발 임대			다가구 매입
2,439,483	1,780,155	117,377	47,224	20,324	604	46,034	1,923	4.8	6.5
			SH공사	SH공사	SH공사	SH공사	SH공사		
			22,370	17,432	278	46,034	1,268		
			주공	주공	주공	주공	주공		
			24,854	24,854	326	0	1,923		

2) 서울시 25개 자치구의 공공임대주택 분포 현황

서울시의 자치구별 공공임대주택은 대규모 택지개발사업이 시행됐던 노원구, 양천구, 강서구와 재개발사업이 활발했던 성동구, 동대문구와 관악구 등에 상대적으로 많이 분포돼있다. 반면 광진구는 단 한 채도 없는 것을 비롯해 종로, 은평, 강동, 구로 등 대다수 구에서는 매우 적은 규모만 분포돼 있다.

그러나 서울시 각 구별 공공 임대 주택 수는 총 주택 수 대비 비중에서도 극히 일부일 뿐 아

나라, 공공임대주택이 필요한 전월세 가구와 비교해서도 턱없이 모자란다. 서울시 전월세 가구 대비 공공임대주택은 평균 6.5% 수준이다.

광진구에는 7만7천70가구 18만9천727명이 셋방살이를 떠돌고 있지만 공공임대주택은 단 한 채도 없어 모두 민간임대시장에 내맡겨져 있는 것을 비롯해 강동, 은평, 구로 등 7개 구는 전월세 대비 1% 미만의 공공임대주택을 확보하고 있을 뿐이다. 전월세 대비 10% 이상 임대주택을 확보한 지역은 노원구(11.3%)가 유일하다.

〈표 3〉 서울시 자치구별 공공임대주택 분포 현황

구분	총주택수 (A)	일반가구 (B)	전월세	공공임대 (D)	총주택대비 공공임대비율 (D/A)	일반가구대비 공공임대비율 (C/B)	
서울시	2,321,949	3,309,890	1,780,155	114,229	4.9	3.5	6.4
종로구	39,016	54,534	28,811	550	1.4	1.0	1.9
중구	31,621	46,625	28,845	3,629	11.5	7.8	12.6
용산구	55,186	76,125	44,198	897	1.6	1.2	2.0
성동구	75,489	111,485	64,866	5,328	7.1	4.8	8.2
광진구	64,901	125,845	77,070	-	-	-	-
동대문구	81,268	131,213	75,267	5,300	6.5	4.0	7.0
종랑구	80,203	137,907	77,335	3,672	4.6	2.7	4.7
성북구	105,674	146,894	73,881	4,016	3.8	2.7	5.4
강북구	79,241	112,719	58,362	7,021	8.9	6.2	12.0
도봉구	94,553	116,492	44,551	1,024	1.1	0.9	2.3
노원구	179,848	191,342	81,770	21,602	12.0	11.3	26.4
은평구	109,251	145,477	70,718	564	0.5	0.4	0.8
서대문구	81,911	117,866	62,773	2,689	3.3	2.3	4.3
마포구	93,425	135,042	78,804	5,490	5.9	4.1	7.0
양천구	117,621	148,261	69,185	7,456	6.3	5.0	10.8
강서구	139,678	178,045	91,107	9,054	6.5	5.1	9.9
구로구	96,053	132,705	61,000	746	0.8	0.6	1.2
금천구	50,018	85,171	49,171	1,957	3.9	2.3	4.0
영등포구	85,791	135,609	73,028	757	0.9	0.6	1.0
동작구	89,762	136,863	73,436	3,314	3.7	2.4	4.5
관악구	104,657	202,788	129,829	7,254	6.9	3.6	5.6
서초구	99,212	124,933	64,884	1,065	1.1	0.9	1.6
강남구	135,226	186,020	113,470	7,910	5.8	4.3	7.0
송파구	137,781	187,000	105,499	1,436	1.0	0.8	1.4
강동구	94,563	142,929	82,835	575	0.6	0.4	0.7

* 자료 : 서울특별시 SH공사, 내부자료, 2007.

3) 유형별 공급현황

서울시가 공공임대주택을 공급하는 유형은 크게 영구임대, 공공임대, 재개발임대, 국민임대,

다가구매입임대가 있다. 영구임대는 전용면적 23~39㎡의 규모이며, 공급시기는 1989년부터 1992년이다. 임대료는 33,400~57,700원이며, 보증금은 1,410~2,680천원, 입주대상은 수급자 및 청약저축가입자, 재원은 정부지원 85%, 입주자 15%이다. 공공임대는 49㎡이하의 규모로, 공급시기는 1990년부터 2003년이며, 임대료는 68,000원~238,300원, 보증금은 4,880~17,480천원, 입주대상은 철거세입자와 청약저축가입자이며, 재원은 정부지원 50%, 주택기금 호당 3,000만원, 입주자 20~30%가 부담하게 된다. 재개발임대는 전용면적 23~33㎡이며, 공급시기는 1993년부터 현재까지이며, 임대료는 58,000~175,500원이다. 보증금은 4,920~18,490천원이며, 입주대상은 재개발지구 세입자와 청약저축가입자이다.

〈표 4〉 서울시 공공임대주택의 유형별 공급현황

구 분	영구임대 (전용7~12평)	공공임대 (전용15평이하)	재개발임대 (전용7~10평)	국민임대 (전용25.7평 이하)	다가구매입임대 (전용 6~41평)
호 수 117,377호	47,224 (SH 22,370, 주공 24,854)	20,324 (SH 17,432, 주공 2,892)	46,034 (SH 46,034)	604 (SH 278, 주공 326)	3,191 (SH 1,268, 주공 1,923)
공급시기	'89 ~ '92	'90 ~ 2003	'93 ~ 현재	2003 ~ 현재	2002 ~ 2003
임 대 료	33,400 ~ 57,700원	68,000 ~ 238,300원	58,000 ~ 175,500원	228,500 ~ 569,300원	33,000 ~ 567,000원
보 증 금	1,410~ 2,680천원	4,880~ 17,480천원	4,920~ 18,490천원	15,670~ 44,480천원	1,520~ 68,000천원
건립평형 ※ ()는 전용면적	11(7)~18(12)	11(7)~24(15)	12(8)~16(10)	18(12)~33(25.7)	9~30
입주대상	◦수급자 등 ◦청약저축가 입자	◦철거세입자 ◦청약저축가입자	◦재 개발 지구 세입자 ◦청약저축가입자	◦무주택 세대주로 도 시근로자 월평균 소 득100%이하인자	◦수급자 등 85㎡ 이하 ◦무주택 세대주 85㎡ 이상
재 원	◦정 부 지 원 : 85% ◦입주자 : 15%	◦정부지원:50% ◦주택기금호당 : 3,000만원 ◦입주자 : 20~30%	◦주택기금 호 당: 2,500만원 ◦입주자: 20%	◦국고보조:10~40% ◦주택기금:40~50% ◦입 주 자 : 10~30% ◦시(SH공사):10%	◦기 금 : 12% ◦입주자 : 30% ◦시(SH공사): 58%

* 자료 : 서울특별시 SH공사 내부자료, 2007.

재원은 주택기금 호당 2,500만원, 입주자가 20%를 부담한다. 국민임대는 85㎡이하 규모이며, 임대료는 228,500원~569,300원, 보증금은 15,670~44,480천원이며, 입주대상은 무주택 세대주로 도시근로자 월평균 소득 100%이하인 자, 재원은 국고보조가 10~40%, 주택기금이

40~50%, 입주자 10~30%, 시(SH공사)가 10% 부담한다. 다가구매입임대는 전용면적 19~135㎡이며, 공급은 2002~현재까지, 임대료 33,000~567,000원, 보증금 1,520~68,000천원, 입주대상은 수급자 등 85㎡이하, 무주택 세대주 85㎡이상, 재원은 기금 12%, 입주자 30%, 시(SH공사)가 58% 부담한다.

2. 공공임대주택의 공급계획

(1) 기존 10만호 추진현황

1) 사업별 공급내역

2001년부터 2006년까지 기존계획인 공공임대주택 10만호 건립계획에 대한 공급내역은 다음 <표 5>와 같다. 택지개발(국민임대) 55,249호, 재개발 25,125호, 재건축 10,603호, 뉴타운 7,837호, 다가구 3,191호 합계 102,005호이다. 소요예산을 살펴보면, 택지개발(국민임대) 81,216억원, 재개발 17,588억원, 재건축 18,449억원, 뉴타운 5,486억원, 다가구 802억원 총 123,541억원이다.

<표 5> 기존10만호 추진계획의 사업별 공급내역

구 분	계	택지개발 (국민임대)	재개발	재건축	뉴타운	다가구
호 수	102,005호	55,249	25,125	10,603	7,837	3,191 (SH 1,268, 주공 1,923)
소요예산	123,541억원	81,216	17,588	18,449	5,486	802

※ 시비부담액 : 총예산 12조 3,541억원중 2조 8,414억원(실제부담 23% 산정)

2) 추진사항 분석

기존 10만호에 대한 공급은 단기간에 임대주택을 대량 공급하는 성과를 거두어 입주가 완료되는 2010년 이후에는 무주택 서민의 주거안정에 크게 기여할 것으로 예상하고 있다. 또한 중·대형평형 공급을 증가시켜 가구원수가 많은 무주택가정 등 큰 평형에 대한 욕구를 충족시키고, 임대주택 단지의 저소득층 밀집지역화를 방지할 것으로 기대된다. 다음 <표 6>은 준공(입주)시기별, <표 7>은 사업완료시의 평형별 재고량을 나타낸 것이다.

〈표 6〉 준공(입주)시기 전망

입주년도 호 수	2001~ 2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년 이후
102,005호	20,777	4,121	10,281	24,240	27,109	15,477

〈표 7〉 사업완료시 평형별 재고

계	18평형 이하	22평형 이하	26평형 이하	33평형 이하
200,255호	118,160 (59.0%)	41,859 (20.9%)	28,031 (14.0%)	12,205 (6.1%)

GB 해제를 통한 택지개발사업(55,249호)으로 임대주택의 대량공급이 가능했으나, 앞으로 GB내 임대주택 건립이 곤란해짐에 따라 임대주택 확보의 다양한 대체방안 강구가 필요한 실정이다. 또한 재개발, 뉴타운 사업지구의 멸실 주택 세입자들이 임대주택의 임대료 부담으로 재정착하지 못하고 비자발적으로 이주하는 문제가 발생하고 있다. 2002~2005년의 멸실 주택은 145,675가구(연평균 36,419가구)이며, 재정착율은 49%인 것으로 나타난다.

(2) 신규 10만호 추진현황

1) 여건

서울시의 경우 전반적으로 출산율이 저하되고 있고 사망률의 감소로 인구변화는 거의 없는 것으로 전망하고 있다. 2005년 기준으로 10,297천명이며, 2012년에는 10,076천명으로 변화는 없을 것으로 추정되고 있다.

하지만, 핵가족화, 미혼단독가구·노인 단독 가구 증가 등에 따른 가구 수 증가와 평균 가구 원수가 감소하는 현상이 급속도로 진행되고 있다. 1985년 4.08명에서 2005년에는 2.88명으로 급속도로 감소되는 것으로 조사되었다. 2005년 인구주택 총 조사 결과를 살펴보면, 1~2인 가구는 증가세를 보이고 있으며, 4인 이상 가구 수는 격감하는 것으로 나타났다. 이는 소득증가와 의식변화에 따라 평형다양화 및 입주자 특성에 맞는 수요증대가 요구된다.

2) 임대주택 수요

2004년 서울기본계획2020에 의하면 소득4분위(월평균 소득 1,919천원) 이하 임차가구는 849천 가구(2002년 기준)이고, 임차가구의 35.1%가 공공임대주택 입주 의사가 있다고 조사(2004 서울·수도권 주민 주거실태 및 정책 수요조사)되어 임대주택 수요를 298천호로 추정하였다.

임대주택의 입주대상은 아래와 같다. ㉠ 수급권자 등 영구임대주택 입주 대기자(8천 가구) ㉡

재개발·뉴타운사업 등으로 인한 철거세입자 ㉠ 청약저축 가입자 713천 가구(1순위자 247천 가구) ㉡ 무주택세대주로 도시근로자 월평균소득 100%이하인 자

3) 기본방향

- 무주택 시민 주거안정 기여

➔ 다양한 임대주택 평형공급 (대·중·소형)
 - 무주택 서민(청약저축가입자)이 소득수준과 가구원수에 따라 적절한 평형선택
- 저소득 세입자 주택문제 해소

➔ 뉴타운지구내 주택매입, 임대주택으로 활용
 - 임대료 부담으로 재정착이 어려운 세입자의 주거문제와 공사기간 중 이주문제 해소
- 직주근접형 임대주택 건립

➔ 도심 및 부도심 주변에 소규모 단지 조성
 - 도심 및 부도심 주변 임대주택은 임대료 수준이 높아지므로 도시 근로자용 중·소형으로 공급
- 수요자 욕구에 맞는 주택공급

➔ 입주자 특성에 맞는 설계 및 평형공급
 - 노인(장애인) 가구의 신체 특성 및 가구구성에 맞는 주택공급

4) 건립계획

2007년부터 2012년까지 신규 공공임대주택 10만호 건립계획에 대한 공급내역은 다음 <표 8> 과 같다. 재건축 14,050호, 재개발 14,500호, 뉴타운 42,960호, 뉴타운지구 주택매입 9,000호, 미개발 지구개발 10,740호 합계 100,250호이다.

<표 8> 신규 공공임대주택 10만호 사업별 공급내역

구 분	재 건축	재 개발	뉴 타 운	뉴타운지구 주택매입	미 개발 지구개발	다가구 (주공)
100,250	14,050	14,500	42,960	9,000	10,740	9,000

〈표 9〉 연도별 공급내역

구 분	소 계	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	100,250	20,881	16,110	12,774	15,972	16,026	18,487
재건축	14,050	2,709	1,983	1,725	1,833	2,121	3,679
재개발	14,500	3,572	2,777	1,759	2,439	2,205	1,748
뉴타운	42,960	5,600	5,600	5,600	8,700	8,700	8,760
주택매입	18,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
미개발지역	10,740	6,000	2,750	690	-	-	1,300

3. 주택공급정책의 문제점

(1) 주택공급현황 통계의 문제

주택공급정책의 기초자료로 활용되는 주택통계는 전국뿐만 아니라 서울에서도 많은 문제점으로 나타나고 있다. 건설교통부의 통계에 의하면 주택보급률을 2002년 현재 100%가 넘는 것으로 발표를 하였고, 2005년 이후에는 105%이상으로 보도하였다. 하지만 우리나라 주택보급률을 산정하는 기준이 1인가구와 비혈연가구를 제외하여 실시하고 있으므로 단독세대가 증가하고 있는 이러한 시대적 흐름을 반영하고 있지 못한 실정이다.

우리나라의 전체 주택량을 정확하게 파악하는 것은 쉽지 않으며, 불법적으로 축조된 주거목적용 건축물까지 파악하기란 더더욱 어려운 일이다. 범위를 조금 축소하여 서울지역만으로 하더라도 쉽지 않은 것은 마찬가지이다. 이렇게 신뢰할 수 없는 통계치를 가지고 정책적 판단을 할 수밖에 없는 실정이다. 서울은 우리나라 인구의 1/4정도가 밀집하여 살고 있는 대도시이다. 그러다보니 토지는 한정되어 있으면서 주택을 필요로 하는 사람들은 너무 많은 상황이다. 이 같은 이유 때문에 주택가격은 계속적으로 상승하고 있으며, 시장의 수요공급에 의해 공급보다 수요가 많은 상황에 처해있다.

(2) 주택공급정책의 장기마스터플랜 부재

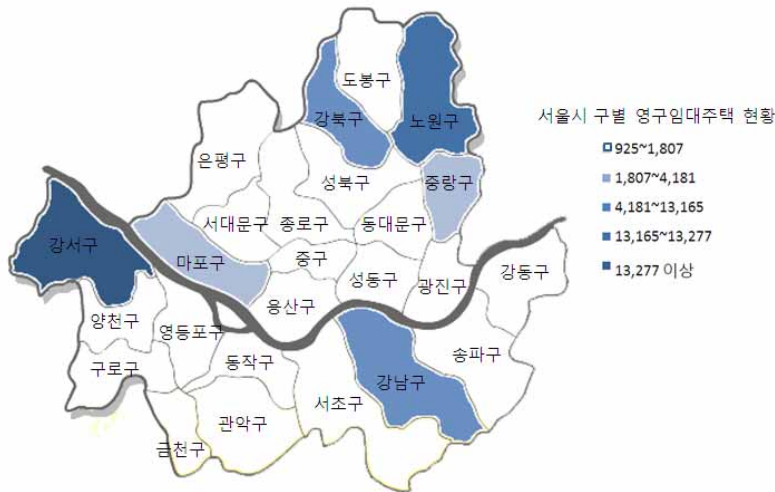
서울시의 주택정책은 서울시기본계획2020에 잘 나타나 있다. 서울시 기본계획에서는 2020년까지의 서울시 인구변화추이와 그로 인한 주택소요량을 주택규모별, 주택유형별 등으로 분류하여 나타내고 있다.

하지만 이러한 기본계획은 서울시 전체의 여러 측면에서의 종합적인 계획이며, 주택분야는 일정 부분 포함되어 있는 수준이다. 서울시가 아주 먼 훗날을 내다보고 몇 십 년 후를 예견하기란 쉽지 않은 일이다. 하지만 주택공급에 대한 장기 마스터플랜이 매우 미약하다는 것은 아쉬운 일이다.

서울시의 차원에서 서울시민의 정확한 주택수요를 파악하여, 장기적인 측면에서부터 단기적인 측면까지 충분한 검토와 연구를 통해 주택공급계획이 마련되어야 할 것이다.

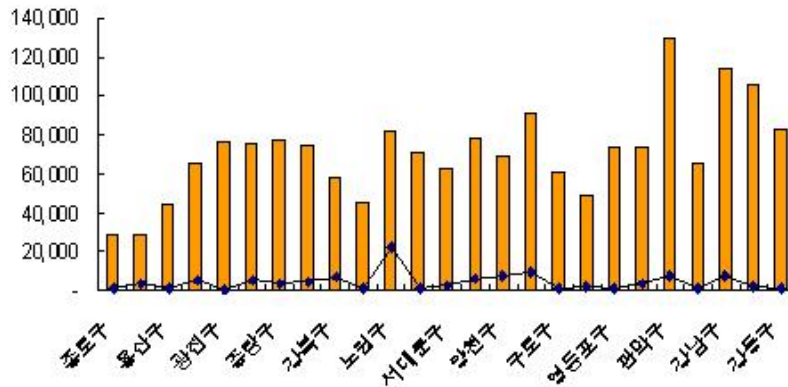
(3) 공공임대주택 공급의 문제

지금까지의 공공임대주택은 수요자 중심이 아닌 공급자 중심에서 공급되었다. 공공임대주택을 공급하기 위해서는 무엇보다도 택지확보가 관건인데, 저소득층의 분포와는 상관없이 택지확보가 수월한 곳을 우선적으로 선정하여 공공임대주택을 공급해 왔다. 그러다 보니 공공임대주택의 공급분포는 일정한 구에 편중되는 현상이 나타났으며, 저소득층의 밀집이 또 다른 사회문제를 야기하는 것으로 보고되고 있다.



〈그림 2〉 서울시 구별 영구임대주택 분포현황

다음 〈그림 2〉, 〈그림 3〉은 서울시 25개 자치구별 공공임대주택 분포현황을 나타낸 그래프이다. 그림에서 보여 지듯이, 관악구, 노원구, 구로구 등의 몇몇 구에 공공임대주택이 편중되어 있는 것을 알 수 있다.



〈그림 3〉 서울시 25개 자치구별 공공임대주택 분포현황(2005)

(4) 서울시 국민임대주택 공급계획의 문제(13개구 5년 내 임대주택 공급 전무)

노무현 정부가 발표한 국민임대주택 100만호 건설계획을 보면, 2003~2012년까지 10년 사이 서울시에 공급될 국민임대주택은 모두 292,700호로, 서울시에 거주하는 지하방, 옥탑방, 판잣집 등 부동산 극빈층 399,363가구 대비 73.3% 수준이다.

이러한 수치는 사업의 공정상 사업계획 승인일자를 기준으로 한 것이어서 실제 입주할 때까지가 5년이 걸린다고 가정한다면 2012년의 사업계획 승인을 받은 경우는 2017년이 되어야 모두 공급이 된다는 결론이다. 그렇다고 한다면 10년 후에도 서울시 극빈층에게 공급될 국민임대주택은 충분하게 확보되지 못한다는 뜻이다. 그런데 이 물량조차 예정대로 공급되기 어렵게 됐다는 데 더 큰 문제가 있다. 29만여호 중 2003~2006년 사이 사업계획 승인이 예정된 물량은 88,864호였으나, 이 가운데 2006년 9월 현재 승인이 완료된 것은 32.2%인 28,628호이다.

2003년 이전 사업승인을 완료한 물량과 2003~2006년 사이 사업승인을 마친 물량을 더하면 모두 30,387호이고, 이 가운데 2005년 말 현재 입주까지 끝나 재고주택으로 분류된 595호를 제외하면 29,792호이다.

다시 말하면 29,792호가 늦어도 5년 안에 공급될 국민임대주택의 전부이고 여기에는 다가구 매입 임대주택 2,955호도 포함돼 있다. 부동산 극빈층 399,363호 대비 7.5% 수준이며, 369,571호가 모자란다.

25개구별로 살펴보면 강동구 29.5% 구로구 22.8%, 마포구 18.1%, 노원구 17.8%, 강서구 15.3%, 양천구 12.3% 순으로 부동산 극빈층 대비 국민임대주택 공급분 비율이 높게 나타났다. 뒤이어 강남구 8.5%, 성북구 3.5%, 성동구 2.0%, 강북구 0.3%순이다. 종로구 중구 용산구 등 13개구는 아예 국민임대주택 공급계획이 전무하다.

2005년 현재 전월세 가구 비율이 61.2%로 서울에서 세 번째로 높고 부동산 극빈층 가구 비중도 19.1%로 가장 높으면서도 공공임대주택이 한 채도 없는 광진구는 앞으로 5년 안에도 공공 임대주택이 전혀 공급되지 않는 것으로 나타났다.

광진구에 뒤이어 극빈층 비율이 높은 중랑구(18.5%), 관악구(16.0%), 서대문구(15.7%) 역시 5년 내 국민임대주택 공급 계획이 없으며, 강북구(15.7%)는 극빈층 대비 0.3%인 57호가 전부이다.

(5) 서울시 주택공급과 뉴타운 계획

서울시의 뉴타운 계획은 시범, 1차, 2차, 촉진 등 34개의 뉴타운 지구가 지정되어 있다. 이러한 뉴타운 지역의 면적은 32,913,172m²이며, 뉴타운지역의 예상 건립주택수는 324,337호이다. 서울시 전체면적은 605,964,900m²이며, 용도지역 중 주거지역의 면적은 303,007,174m²이며, 서울시 전체 주택수 2005년 말 현재 2,439,483호이다. 이러한 통계적 수치를 고려하여, 서울시 주거지역의 면적 대비 서울시 총 주택수의 비를 고려한 예상 건립 주택수는 264,908호이며, 뉴타운 지역의 예상건립 주택수 대비 1.2배 수준(서울 전체 면적대비는 2.5배 수준임)이다. 이렇게 볼 때 뉴타운 개발만으로 서울시의 주택수요를 감당하기에는 한계가 있다.

IV. 서울시 주택공급정책의 개선을 위한 정책적 제언

1. 주택공급의 장기 플랜 수립

주택공급정책의 기초자료로 활용되는 주택통계는 전국 뿐만 아니라 서울에서도 많은 문제점으로 나타나고 있다. 건설교통부의 통계에 의하면 2002년 현재 주택보급률을 100%가 넘는 것으로 발표를 하였고, 2005년 이후에는 105%이상으로 보도하였다. 하지만 이것은 우리나라의 주택정책이 단순히 주택보급률을 100% 상회시키는데 초점이 맞추어져 있다는 것을 증명하고 있는 것이다. 물론 양적인 측면에서의 주택공급 또한 상당히 중요하다. 우리나라가 한국전쟁이후 전쟁으로 인해 소실되거나 멸실된 주택을 재건하기 위해 1960년대부터는 주택공급분야에 모든 역량을 집중하였다면 2000년대에 들어서는 양적인 것과 아울러 질적인 것 또한 중요한 항목이 되었다. 전국 단위가 아닌 서울시의 주택정책을 잘 나타내고 있는 것이 2004 서울시 기본계획이다. 서울시 기본계획에 보면, 2020년까지의 서울시 인구변화추이와 그로 인한 주택소요량을, 주택규모별, 주택유형별 등으로 분류하여 나타내고 있다.

하지만 이러한 기본계획은 서울시 전체의 여러 측면에서의 종합적인 계획이며, 주택분야는 일정부분 포함되어 있는 수준이다. 서울시가 아주 먼 훗날을 내다보고 몇 십 년 후를 예견하기란 쉽지 않은 일이다. 하지만 주택공급에 대한 장기 마스터플랜이 매우 미약하다는 것은 아쉬운 일이다.

서울시의 차원에서 서울시민의 정확한 수요를 파악하여, 장기적인 측면에서부터 단기적인 측면까지 충분한 검토와 연구를 통해 주택공급계획이 마련되어야 할 것이다.

2. 공공임대주택의 수요파악을 통한 주택공급의 로드맵 작성

서울시의 장기마스터 플랜이 미미하기 때문에 나타나는 현상이겠지만, 공공임대주택의 공급을 위해서는 정확한 수요파악이 우선 이루어져야 한다. 현재 공공임대주택의 재고비율은 서울의 경우 약 7%정도에 불과하다. 서울시의 경우는 2015년까지 10%대의 재고비율을 위해 공공임대주택을 계속적으로 공급하고 있다. 하지만 공공임대주택의 공급을 늘리는 것도 중요하지만 얼마만큼의 공공임대주택이 정말 필요하고 어떻게 해서 순차적으로 공급할 것인지에 대한 로드맵은 작성되어야 한다.

물론 중앙정부차원에서의 로드맵작성도 아직 이루어지지 않고 있으며 작년부터 총리실에서 이를 추진하고 있는 실정이다. 하지만 서울시가 지방정부이긴 하지만 전국인구의 약 1/4을 차지하고 있는 비중과 서울이라는 특수성 등을 감안한다면 서울자체만의 로드맵작성은 필요하다.

3. 지역적 특성에 따른 공공임대주택의 안분분배

지금까지의 공공임대주택은 수요자 중심이 아닌 공급자 중심에서 공급되었다. 공공임대주택을 공급하기 위해서는 무엇보다도 택지확보가 관건인데, 저소득층의 분포와는 상관없이 택지확보가 수월한 곳을 우선적으로 선정하여 공공임대주택을 공급해 왔다. 그러다 보니 공공임대주택의 공급분포는 일정한 구에 편중되는 현상이 나타났으며, 저소득층의 밀집이 또 다른 사회문제를 야기하는 것으로 보고되고 있다. 앞에서 살펴본 바와 같이, 관악구, 노원구, 구로구 등의 몇몇 구에 공공임대주택이 편중되어 있는 것을 알 수 있다.

또한 서울시 국민(공공)임대주택 공급계획의 문제는 서울시 25개구 중 13개구 5년내 임대주택 공급이 전무하다는 것이다. 노무현 정부가 발표한 국민임대주택 100만호 건설계획을 보면, 2003~2012년까지 10년 사이 서울시에 공급될 국민임대주택은 모두 292,700호로, 서울시에 거주하는 지하방, 옥탑방, 판잣집 등 부동산 극빈층 399,363가구 대비 73.3% 수준이다. 이러한 수치는 사업의 공정상 사업계획 승인일자를 기준으로 한 것이어서 실제 입주할때까지가 5년이

결린다고 가정한다면 2012년의 사업계획 승인을 받은 경우는 2017년이 되어서야 모두 공급이 된다는 결론이다. 그렇다고 한다면 10년 후에도 서울시 극빈층에게 공급될 국민임대주택은 충분하게 확보되지 못한다는 뜻이다. 그런데 이 물량조차 예정대로 공급되기 어렵게 됐다는 데 더 큰 문제가 있다. 29만여호 중 2003~2006년 사이 사업계획 승인이 예정된 물량은 88,864호였으나, 이 가운데 2006년 9월 현재 승인이 완료된 것은 32.2%인 28,628호이다. 2003년 이전 사업승인을 완료한 물량과 2003~2006년 사이 사업승인을 마친 물량을 더하면 모두 30,387호이고, 이 가운데 2005년 말 현재 입주까지 끝나 재고주택으로 분류된 595호를 제외하면 29,792호이다.

다시 말하면 29,792호가 늦어도 5년 안에 공급될 국민임대주택의 전부이고 여기에는 다가구 매입 임대주택 2,955호도 포함돼 있다. 부동산 극빈층 399,363호 대비 7.5% 수준이며, 369,571호가 모자란다. 25개구별로 살펴보면 강동구 29.5% 구로구 22.8%, 마포구 18.1%, 노원구 17.8%, 강서구 15.3%, 양천구 12.3% 순으로 부동산 극빈층 대비 국민임대주택 공급분 비율이 높게 나타났다. 뒤이어 강남구 8.5%, 성북구 3.5%, 성동구 2.0%, 강북구 0.3%순이다. 종로구 중구 용산구 등 13개구는 아예 국민임대주택 공급계획이 전무하다.

2005년 현재 전월세 가구 비율이 61.2%로 서울에서 세 번째로 높고 부동산 극빈층 가구 비중도 19.1%로 가장 높으면서도 공공임대주택이 한 채도 없는 광진구는 앞으로 5년 안에도 공공임대주택이 전혀 공급되지 않는 것으로 나타났다. 광진구에 뒤이어 극빈층 비율이 높은 중랑구(18.5%), 관악구(16.0%), 서대문구(15.7%) 역시 5년 내 국민임대주택 공급 계획이 없으며, 강북구(15.7%)는 극빈층 대비 0.3%인 57호가 전부이다.

이러한 결과를 통해 지역적 특성을 고려하지 못하고 공급자 위주의 공급을 주도 하고 있다. 하지만 앞으로는 수요자 입장에서 공공임대주택의 공급이 필요하며, 자치구별(지역별) 특성을 감안하여 공공임대주택을 안분 분배하여야 할 것이다.

4. 주택공급을 위한 다양한 도시개발사업의 모색

서울시의 뉴타운 계획은 시범, 1차, 2차, 촉진 등 34개의 뉴타운 지구가 지정되어 있다. 이러한 뉴타운 지역의 면적은 32,913,172㎡이며, 뉴타운지역의 예상 건립주택수는 324,337호이다. 서울시 전체면적은 605,964,900㎡이며, 용도지역 중 주거지역의 면적은 303,007,174㎡이며, 서울시 전체 주택수 2005년 말 현재 2,439,483호이다. 이러한 통계적 수치를 고려하여, 서울시 주거지역의 면적 대비 서울시 총 주택수의 비를 고려한 예상 건립 주택수는 264,908호이며, 뉴타운 지역의 예상건립 주택수 대비 1.2배 수준(서울 전체 면적대비는 2.5배 수준임)이다. 이렇게 볼 때 뉴타운 개발만으로 서울시의 주택수요를 감당하기에는 한계가 있다.

서울시의 주택수요에 충족시키기 위한 주택공급은 지금 현재 대규모 개발사업인 뉴타운 지구의 지정만으로는 앞서 언급한 바와 같이 한계가 있다. 따라서 더 많고 다양한 도시개발사업을 창출해야 한다. 하지만 서울시의 도시개발사업은 물리적으로는 한계점이 있으므로 주택공급을 위한 새로운 사업을 모색해야하며, 공공시설 또는 국공유지 등을 활용하여 입체적으로 활용하는 방법 이외는 특별한 방법이 없는 것 같다. 이러한 부분도 주택정책에 반영하여 장기플랜, 주택공급로드맵 작성 등에 반영하여야 한다.

V. 결 론

주택은 단순한 삶의 문제에 국한된 것이 아니라 정치·경제·사회·문화 등 수많은 요소들과 관련되어 있기 때문에 종합적이며 총체적으로 고려되지 못할 경우 정책의 실효성을 기대하기 어렵다.

본 연구에서는 서울시의 주택공급정책 중 공공임대주택의 공급정책에 대한 전반적인 문제점을 살펴보고 그에 대한 개선방안을 제시하는데 그 목적이 있다. 공공임대주택에 대한 개념과 기능, 필요성 등을 살펴보고 서울시의 공공임대주택 공급현황 및 실태분석을 통하여 다음과 같은 연구결과를 도출하였다.

첫째, 서울시의 총 주택공급현황은 총 주택수 2,439,483호이며, 전월세 가구는 1,780,155세대이다. 이 중 공공임대주택수는 영구임대, 공공임대, 국민임대, 재개발임대, 다가구매입 등 총 117,377호이며 전체 주택수 대비 4.8%수준이며, 전월세 가구 대비 6.5%의 수준이었다.

둘째, 서울시 주택공급정책의 문제점으로는 ① 주택통계의 문제 ② 주택공급정책의 장기마스터 플랜의 부재 ③ 공급자 위주의 공급정책의 문제 ④ 향후 공급계획 또한 몇 개구에 치중된 분포를 보이고 있다는 점이다.

서울시 주택공급정책의 문제점에 대한 개선방안으로는 ① 주택공급정책의 장기 플랜 수립 ② 정확한 공공임대주택의 수요파악을 통한 주택공급의 로드맵 작성 ③ 지역적 특성에 따른 공공임대주택의 안분분배 ④ 주택공급을 위한 다양한 도시개발사업의 모색 등을 주장하였다.

〈참고문헌〉

- 고철, “공공임대주택의 공급효과 및 공급확대 방안”, 「주택·도시·공공성」 서울 : 박영사, 2000.
- 김미라 외, “임대아파트 거주주부의 주거만족도”, 한국가정관리학회지 제20권제1호, 2002.
- 김세훈, 「공공부문의 고객지향성 확보를 위한 정책마케팅」 경기 : 한국학술정보(주), 2006.
- 남영우·최민섭, “국민임대주택 주거만족도의 영향요인에 대한 연구”, 「부동산학연구」 제 13집 제3호, 2007.
- 신방현, 「한국주택행정론」, 서울 : 단국대학교 출판부, 1993.
- 염도민, “저소득층 주거수준의 향상과 임대주택의 공급”, 「주택정보」, 서울:한국주택사업 협회, 1984.
- 이소영, “영구임대주택 주민의 주거만족도에 관한 연구”, 이화여자대학교 사회복지대학원, 석사학위논문, 1996.
- 이창석, 「주거복지의 이해」, 서울 : 형설출판사, 2008.
- 장세욱, “국민임대주택 거주자의 주거만족도에 관한 연구”, 대구대학교 행정대학원, 석사학 위논문, 2006.
- 최열·문영진·공윤경, “임대주택 거주자의 주거환경 평가에 관한 연구”, 「도시연구보」 제17편, 부산대학교 도시연구소, 2004.
- 하성규, 「주택정책론」, 서울 : 박영사, 2001.
- 건설교통부, 「주택건설종합계획」, 2001
- 건설교통부, 「주택업무편람」, 2003.
- 서울특별시 SH공사, 내부자료, 2007.
- Campbell, A(1976), “Subjective Measures of Well-Being,” American Psychologist, 31(2).
- Fried, M. & Gleicher, P.(1961), “Some sources of Residential Satisfaction in An Urban Slum,” Journal of the American Institute of Planners.
- Morris, E. W. & M. Winter(1978), Housing, Family, Society, New York : John Woley & Sons.
- Morris, E. W., S. R. Crull & M. Winter(1976), “Housing Norms, Housing Satisfaction and the Propensity to Move,” Journal of Marriage and the Family May.
- Speare, A, Jr.(1974), “Residential Satisfaction As An Intervening Variable in Residential Mobility,” Demography.

(접수일 2008.05.06, 심사일 2008.06.02, 심사완료일 2008.06.05)

우리나라 地籍教育의 實態와 改善方案

백 승 철*

A Study on Actual Conditions and Improvements of Cadastral Education in Korea

Baek, Seung Cheol

목 차

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> I. 序 論 II. 地籍教育의 理論的 考察 <ul style="list-style-type: none"> 1. 地籍教育의 概念 2. 地籍教育機關의 分類 3. 地籍教育의 必要性 III. 地籍教育의 實態 <ul style="list-style-type: none"> 1. 大學에서의 地籍教育 實態 2. 産業體에서의 地籍教育 實態 3. 關에서의 地籍教育 實態 | <ul style="list-style-type: none"> IV. 地籍教育의 問題點과 改善方案 <ul style="list-style-type: none"> 1. 問題點 2. 改善方案 V. 結 論 |
|---|--|

ABSTRACT

The purpose of the study was to induce problems by investigating and analyzing the present actual conditions of cadastral education focused on universities, industries and public agencies on the basis of the basic theory of cadastral education and to grope systematization of cadastral education in the future by proposing plans to settle the induced problems.

To achieve the above purpose efficiently, the study basic theories of cadastral education through literature survey and grasped the actual conditions of cadastral education through a survey of concrete cases. Also, the study used the methods of technological analysis based on the objective standard to propose improvements of cadastral education in the future.

The study induced problems by investigating and analyzing cadastral training centers, local

* 본 학회 사무국장, 대한지적공사 지적연수원 교수

innovative human resources development centers and the pertinent local officials training institutes and proposed concrete improvements, dividing into universities, industries and public agencies, to improve the induced problems efficiently.

Key words : Cadastre, Cadastral Education, Cadastral Training Agency

【 국문요약 】

본 연구는 지적교육의 기초이론을 토대로 현행 지적교육의 실태를 대학, 산업체, 관을 중심으로 조사·분석하여 문제점을 도출하고, 도출된 문제점에 대한 개선방안을 제시하여 향후 지적교육의 체계화를 도모해 보고자 하는데 목적이 있다.

이상과 같은 연구목적의 효율적 달성을 위해, 본 연구는 문헌조사법을 통해 지적교육의 기초이론을 검토하였으며, 구체적 사례조사를 통해 지적교육의 실태를 파악하였다. 아울러 향후 지적교육의 개선방안을 제시함에 있어서는 검토된 내용을 객관적 기준에 토대한 기술적(記述的) 분석방법을 사용하였다.

연구결과, 대학·대한지적공사 지적연수원·지방혁신인력개발원 및 해당 지방공무원교육원 등을 중심으로 조사·분석하여 문제점을 도출하고, 도출된 문제점을 효율적으로 개선하기 위한 구체적인 개선방안을 대학, 산업체, 관으로 구분하여 제시하였다.

주제어 : 지적, 지적교육, 지적교육기관

1. 序 論

학문은 시대적 산물로서, 시대적 요구와 필요에 따라 그 시야를 넓히고 관점을 바꾸어 나간다는 것은 학문에 부과된 사명이기도 하다.¹⁾ 학문을 어떠한 관점에서 정의하고 바라보는가에 따라 그에 대한 평가는 상이하겠으나, 보편적으로 볼 때, 철학과 같이 인간 본연의 자세 또는 삶의 본질을 다루는 학문을 제외한 자연과학이나 인문과학 또는 사회과학 계통의 학문들은 시대적 필요에 의해 발생되어 왔고, 특히 사회적 요구가 큰 분야에서의 학문은 인기 있는 학문으로 대접받아왔다고 할 수 있다.²⁾

1) 강경훈, “무역학의 학문적 체계와 앞으로의 연구과제”, 「한국무역학회 학술대회발표집」, 한국무역학회, 1995, pp.239-262; 김성수 외 4인, “농촌사회교육학의 학문적 체계 정립에 관한 연구”, 「한국농업교육학회지」, 제23권 제3호, 한국농업교육학회, 1991, pp.1-18.

2) 이호건, “국제통상정보학의 학문적 체계”, 「통상정보연구」, 제1권 제1호, 한국통상정보학회, 1999, pp.1-10.

물론, 모든 학문의 목적은 진리탐구에 있고, 그러한 진리는 의미 즉, 개념을 갖는 명제로 표현된다는³⁾ 점에서 특정 학문이 인기에 연연해서는 아니 될 사안이지만, 적어도 특정 학문이 고유한 학문으로서 존속하기 위해서는 무엇보다도 그 구조적 체계성이 뒷받침되어야 한다는 것은 지극히 당연하다고 할 것이다.

우리나라에서 지적교육이 태동된 지 약 30여년이 경과된 현 시점에서, “지적교육의 체계화 정도는 어느 수준일까?”라는 물음에 대해서는 아직까지도 회의적인 시각이 지배적이다. 이러한 지적교육은 지적업계의 요구에 의해 탄생되어 하나의 독립된 분과학문으로써 자리잡아 각종 제반 지적분야에 대한 학(學)이론을 교육하는 대학에서의 지적교육, 지적실무분야에 대한 제반 지적기술교육을 담당하고 있는 산업체에서의 대한지적공사 지적연수원, 중앙 및 지방에 소재하는 공무원교육원에서 실시되고 있는 지적교육 등은 사회과학적 특성을 지니고 있으며, 독립된 지적교육을 실시하고 있으나, 여전히 측량학이나 토목학의 아류(亞流)로 이해될 뿐만 아니라, 지적교육 자체 내에서도 연구대상과 연구방법 등을 둘러싸고 “과연 지적이 독립된 분과 학문분야로 존립할 수 있는가?”하는 정체성의 위기(identity crisis)를 반성할 정도로 확고한 학문 분야로 자리 잡고 있지 못한 실정이다. 사실상, 지적학문은 어떠한 학문 분야가 독립된 분과학문으로서⁴⁾ 성립되기 위한 조건으로서 통상적으로 제시되는 사항⁵⁾ 모두 충족하고 있음에도, 단순한 제도권 내에서의 관심 분야로만 치부되고 있다는 점은 결국, 지적교육이 체계적으로 진행되지 못하고 있는 현실을 여실히 보여주는 것이라 할 수 있다.

무엇보다도 지적교육이 체계화되지 못한 주된 요인은 지적학문에 대한 성격, 연구대상, 연구범위, 교육과정 등 학문 및 교육·연구활동의 모형이 제대로 정립되지 못한 현실에서 기인한다.

따라서 본 연구는 “지적교육의 체계화는 어떠한 방향에서 이루어질 수 있는가?”라는 물음에 대한 해답을 구하기 위해, 기존까지 정립되어 왔던 지적교육의 기초이론을 토대로 현행 지적교육의 실태를 대학, 대한지적공사 지적연수원, 지방혁신인력개발원 및 해당 지방공무원교육원 등을 중심으로 조사·분석하여 문제점을 도출하고, 도출된 문제점에 대한 개선방안을 제시하여 향후 지적교육의 체계화를 도모하는데 기여하고자 함에 궁극적인 목적이 있다.

이상과 같은 연구의 목적을 효율적으로 달성하기 위한 연구범위로 시간적으로는 우리나라에

3) 이정민·이병근·이명현, 「언어과학이란 무엇인가?」(서울: 문학과 지성사, 1977), p.3.

4) 분과학문이라 함은 학문계의 하위영역으로서 사소하고 중요한 것들을 변별하는 특색 있는 개념범주를 설정하여 특정한 사실을 구성해 내는 고유한 전통을 가진 탐구분야를 말한다. 이에 대해서는 장상호, 「학문과 교육(상)」(서울: 서울대학교출판부, 2003), p.11.

5) 즉, 독립된 분과학문으로 인정받기 위해서는 첫째, 고유한 연구대상이 존재하여야 하고 둘째, 그 연구대상을 정리·해석할 수 있는 과학적인 연구방법과 이론이 정립되어야 하며 셋째, 연구대상에 대한 이론을 가르치는 독립된 학과의 대학이 존재해야 하고 넷째, 연구대상에 대한 각종 이론을 검증하고 체계화하며 학술활동을 주도하는 학회가 존재하여야 한다.

서 지적교육이 본격적으로 실시된 1910년부터 현재까지로 하고, 공간적으로는 우리나라 지적교육으로 한정하며, 내용적으로는 우리나라 지적교육의 실태를 조사·분석하고, 문제점을 도출하며, 도출된 문제점을 토대로 개선방향을 제시하는 것으로 한정하고자 한다.

본 연구에서 사용된 연구방법으로 접근방법은 역사적 접근방법을 사용하고, 조사방법은 문헌조사법과 사례조사법, 인터넷조사법을 병행하며, 분석방법은 지적교육의 실태를 체계적인 방법으로 논리적으로 정확하게 묘사하는 분석방법인 기술적(記述的) 분석방법을 사용하고자 한다.

II. 地籍教育의 理論的 考察

1. 地籍教育의 概念

지적교육의 개념은 일반적으로 지적 또는 지적학이 무엇인가에 대한 개념이 정립된다면 매우 손쉽게 개념이 정립될 수 있을 것으로 본다. 먼저, 지적(地籍, cadastre, cadaster)이란용어의 개념이 무엇인가에 대해서는 학자마다 다양한 주장들이 존재하고 있다. 이러한 이유는 지적용어의 개념을 무엇을 기준으로 접근할 것인가에 따라 그 의미와 개념이 다양하게 정립될 수 있기 때문이다.⁶⁾

지적은 제도적 관점에서 볼 때, “국가가 토지에 대한 물리적·권리적·가치적·이용규제적 현황을 공시할 목적으로 필지단위로 등록한 기록 또는 정보”⁷⁾이며, 학술적 관점에서 보았을 경우에는 “인간과 토지와와의 관계에서 발생하는 각종 지적현상에 대한 공적인 기록 또는 정보”로 볼 수 있다. 또한, 지적학문은 “일필지를 중심으로 발생하는 각종 지적현상에 대한 체계화된 원리를 탐구하는 학문분야”라고 할 수 있다. 그러므로 지적학문은 자연과 인간과의 만남으로 인해 자연물인 지구를 인위적으로 구획함으로써 탄생된 인공물인 필지를 대상으로 발생하는 각종 지적현상에 대한 체계화된 원리를 탐구하는 학문분야로 정의할 수 있다. 따라서 자연물인 지구를 연구대상으로 한다면 자연과학이 되나, 인위적으로 구획된 인공물인 필지를 대상으로 발생하는 지적현상을 연구하는 분야이므로 사회과학이 되는 것이다.⁸⁾

다음으로, 교육에 대한 개념을 알아보면 교육이라는 말이 처음으로 문헌에 나타난 것은 「맹자」의 盡心章上에 나오는 「得天下英才 而教育之…」이다. 教는 모방의 뜻이고 育은 養을 의미한다. 영어의 education, 불어의 éducation은 라틴어의 educare에서 온 것으로 「끌어낸다」는 뜻

6) 이법관, 「지적학원론」(대구 : 삼지출판사, 2007), p.1.

7) 이창석·이법관·김홍택, “우리나라 지적공시제도의 발전방향에 관한 연구”, 「한국지적학회지」, 제19권 제1호, 사단법인 한국지적학회, 2003, p.165.

8) 이법관, 전제서, p.16.

이다. 즉 소질가운데 숨어 있는 것을 나타내어 발전시킨다는 의미로 해석된다.⁹⁾

또한, 칸트는 교육이란, “인간을 인간답게 형성하는 작용이며, 현실적 존재를 이상적 당위의 존재로 변화시키는 활동”으로, 루소는 “인간의 자연적 발전을 위한 모든 조성활동”으로 보고 있다. 이상을 토대로 볼 때, 교육이란 결국, 일정한 지식과 정보를 전달함으로 인해 미성숙(未成熟)에서 성숙(成熟)으로, 무(無)에서 유(有)로, 정(靜)에서 동(動)으로 변화·발전하는 등의 의미를 포함하고 있다.¹⁰⁾ 따라서 이를 통해 본 연구에서는 지적교육을 “지적분야 전반에 관련된 제반 원리와 원칙을 교육하는 행위 및 과정의 일체”로 보고자 한다.

2. 地籍教育機關의 分類

(1) 초·중등교육법 및 고등교육법에 의한 분류

현재 우리나라에서 대학 차원에서 지적교육을 실시하고 있는 교육기관으로는 고등교육법¹¹⁾에 따른 2년제 대학 9개교, 4년제 대학 3개교, 대학원 석사과정 6개교, 대학원 박사과정 3개교에서 지적교육이 활발히 진행되고 있다. 우리나라 대학차원에서의 교육기관이란 사회 각 분야에 관한 전문적인 지식과 이론을 교수·연구하고, 재능을 연마하여 국가사회의 발전에 필요한 전문직업인을 양성함을 목적으로 하는 전문대학, 인격을 도야하고, 국가와 인류사회의 발전에 필요한 학술의 심오한 이론과 그 응용방법을 교수·연구하며, 국가와 인류사회에 공헌함을 목적으로 하는 대학과 특정한 분야의 전문인력을 양성하기 위하여 필요한 경우에 설립할 수 있는 등 고등교육법상의 대학원 등을 교육기관이라 할 수 있다.¹²⁾ 또한, 정규 지적교육은 비정규 지적교육과는 달리, 교육기간에 있어서 일시적·단편적·단기적 교육이 아닌, 장기적·종합적 교육으로 볼 수 있고, 장기간 교육과정을 모두 이수하여야 하며, 기초이론과 응용이론을 함께 교육하게 된다.¹³⁾

(2) 특수목적에 따른 분류

우리나라에서 특수목적을 효율적으로 달성하기 위해 지적교육을 실시하고 있는 곳으로는 1999년 8월 31일 제정된 평생교육법, 2000년 3월 13일 제정된 평생교육법시행령과 평생교육법시행규칙에 따라 설립된 한양사이버대학교 지적학과가 있다. 또한, 비정규 교육 또는 연수기관

9) 교육과학사, 「(최신)교육학대사전」 (서울 : 교육과학사, 1990), p.49.

10) 이범관, 전계서, pp.48-49.

11) 고등교육법 제2조는 대학, 산업대학, 교육대학, 전문대학, 방송대학·통신대학 및 방송통신대학(이하 “방송·통신대학”이라 한다), 기술대학, 각종학교로 구분하고 있다.

12) 고등교육법 제28조·제30조·제47조.

13) 이범관·김홍택, “한국 지적학계의 동향 분석”, 「제5회 국제지적심포지엄 논문집」, 일본지적학회, 2006, p.30.

으로써 해당 자치단체별로 설립·운영하고 있는 공무원연수원 및 교육원과 대한지적공사 지적연수원, 행정자치부 지방혁신인력개발원이 있다. 비정규 교육기관이란, 정규 교육기관 이외의 특수목적을 효과적으로 달성하기 위한 교육기관을 말하며, 일정기간을 지정하여 지정된 기간 동안 지적교육이 실시된다. 특히, 비정규 교육기관은 법률에서 따로 정해져 있는 경우도 있지만, 대부분 별도의 법률로 정해지지 않고, 자체적으로 지적교육을 실시하고 있으며, 일정기간을 수료하게 되면, 수강생들에게 수료증을 발급하여 교육을 이수한 자에게 혜택을 제공하고 있다.

3. 地籍教育의 必要性

토지라는 자원은 다른 자원과는 달리 대체자원이 없으며, 인간의 토지에 대한 욕구는 사회가 더욱 복잡해지고, 발전에 발전을 거듭할수록 점점 더 증가하고 있다. 이러한 상황에서 우리주 위에서는 흔히 토지와 관련된 각종 소유권분쟁, 토지경계분쟁, 재산권분쟁 등이 빈번하게 발생하고 있다. 그 이유는 토지의 가치와 금전적인 문제가 소유권, 경계, 재산권과 매우 밀접하게 관련되어 있기 때문이다.

이상과 같이 발생하는 각종 토지분쟁의 효율적인 해결방안과 국토의 효율적 이용·관리방안에 대한 새로운 계획을 입안하거나 개발계획을 수립하기 위해서는 토지에 대한 물리적·권리적·가치적·이용규제적인 현황에 대한 정확한 자료 없이는 사실상 불가능하다. 또한 토지에 대한 과세자료의 정확성과 거래의 효율성과 안정성 등은 토지에 대한 각종 현황의 정확성을 담보로 할 때 가능한 것이다. 따라서 토지에 대한 각종 현황을 조사·등록·공시·관리하는 제반 활동에 대한 기초 원리와 새로운 지적이론의 개발과 보급을 위해 체계적인 지적교육의 필요성이 제기되고 있다.

Ⅲ. 地籍教育의 實態

1. 大學에서의 地籍教育 實態

(1) 2년제 대학

2년제 대학에서 처음으로 지적교육이 실시된 년도는 1977년도부터이며, 현재까지도 교육과정상에 지적이라는 교과목을 개설하여 지적교육이 실시되고 있는 대학은 12개 대학이나, 학과명에 '지적'이라는 명칭이 있는 학과로 보았을 경우에는 8개교에 불과한 실정이다. 그러나 이러한 학과 역시 학과개설 당시에 사용하였던 학과명을 유지하기 보다는 사회상을 적극 반영하여 조금씩 개명한 상태이다. 이러한 이유는 결국, '지적'이라는 학과명으로는 신입생을 유치하는데 한계가 있기 때문으로 풀이되며, 따라서 대부분의 학과명에 정보, 토지, 부동산 등의 용어를 사

용 내지는 추가하여 학과명을 변경하고 있는 상황이다. 이렇다 보니, 전공 교수진의 세부전공 과 교육과정을 일치시키게 됨으로써 결국, 체계적인 지적교육이 실시되는데 많은 장애요인으로 작용하고 있다. 이상을 토대로 2년제 대학 지적과 설치 현황은 <표 1>과 같다.

<표 1> 2년제 대학 지적과 설치 현황

학 교 명	학 과 계 열	학 과 명	설 치 년 도
강원도립대학	인문사회계열	지적부동산과	1998
대구미래대학	공무원양성계열	토지정보과	1991
동강대학	인문사회계열	토지정보관리과	1978
명지전문대학	산업기술계열	지적정보과	1977
신구대학	건설정보계열	지적정보과	1977
신흥대학	사회실무계열	지적부동산정보과	1991
전주비전대학	사회실무계열	지적부동산과	1998
창원전문대학	건설계열	부동산지적과	1998
청양대학	인문사회계열	토지행정과	1998

주 : 학교명은 가나다순임.

자료 : 행정자치부 「지적통계연보」, 행정자치부, 1999, p.700, 참조작성.

(2) 4년제 대학

4년제 대학 지적학과에서 처음으로 지적교육이 실시된 년도는 1978년도부터이며, 처음 4년제 대학에서 지적교육이 실시된 곳은 강원대학교 지적학과이다. 이후 강원대학교 지적학과는 부동산학과로 개명하여 그 명맥을 유지하지 못함으로써 현재는 1979년도에 개설된 청주대학교, 1985년도에 개설된 목포대학교, 2000년도 개명으로 신설된 경일대학교 등 총 3개교에 불과하다. 4년제 대학으로써 한양사이버대학이 있으나, 이는 정규대학의 교육과정으로 볼 수 없어 본 연구에서는 제외하였다. 따라서 4년제 대학교 지적학관련 학과 현황은 <표 2>와 같다.

<표 2> 4년제 대학의 지적학관련 학과 현황

교 명	대 학 명	학 과 명	개설년도	태 동 형 태
청주대학교	사회과학대학	복지·토지정보학부 지적학전공	1979	신규개설
목포대학교	사회과학부	지적학전공	1985	신규개설
경일대학교	행정계열	부동산지적학과	2000	개명으로 신설

주 : 학교명은 개설년도순임.

자료 : 이범관, 「지적학원론」(대구 : 삼지출판사, 2007), p.51, 참조작성.

(3) 대학원 석사과정

일반대학원 석사과정에서 지적교육이 실시되고 있는 대학으로는 1983년도에 개설된 청주대학교, 1998년도에 개설된 목포대학교, 2000년도에 개설된 경일대학교, 2003년도에 개설된 서울시립대학교 등 총 4개교이다. 특수대학원으로는 1984년도에 개설된 청주대학교, 1999년도에 개설된 목포대학교, 명지대학교, 2000년도에 개설된 경일대학교, 2001년도에 개설된 한성대학교, 2002년도에 개설된 서울시립대학교 등 총 6개 대학원에서 지적교육이 실시되고 있다. 따라서 대학원 석사과정 지적학관련 전공 설치 현황은 <표 3>과 같다.

<표 3> 대학원 석사과정 지적학관련 전공 현황

교명	대학원명	학과명	전공명	개설년도
청주대학교	일반대학원	지적학과	지적학	1983
	행정대학원	행정학과	지적행정	1984
목포대학교	일반대학원	지적학과	지적학	1998
	경영행정대학원	행정학과	지적학	1999
명지대학교	산업대학원	지적 및 GIS학과	지적 및 GIS	1999
경일대학교	일반대학원	도시정보·측지지적 공학과	도시정보·측지지적	2000
	산업대학원	도시정보·측지지적 공학과	도시정보·측지지적	2000
한성대학교	부동산대학원	부동산학과	지적 및 토지정보시스템	2001
서울시립대학교	도시과학대학원	지적정보학과	지적 및 GIS	2001

주 : 학교명은 개설년도순임.

자료 : 이범관, 「지적학원론」(대구 : 삼지출판사, 2007), p.51, 참조작성.

(4) 대학원 박사과정

대학원 박사과정에서 지적교육이 실시되고 있는 대학으로는 2000년도에 개설된 경일대학교와 목포대학교, 2004년도에 개설된 서울시립대학교 등 총 3개교이다. 따라서 대학원 박사과정 지적학전공 설치 현황은 <표 4>와 같다.

〈표 4〉 대학원 박사과정 지적학 전공 설치 현황

교 명	대 학 원 명	학 과 명	전 공 명	개설년도
경일대학교	일반대학원	도시정보·측지지적공학과	도시정보·측지지적	2000
목포대학교	일반대학원	지적·도시정책협동과정	지적전공	2000
서울시립대학교	도시과학대학원	지적정보학과	지적 및 GIS	2004

주 : 학교명은 개설년도순임.

자료 : 이범관, 「지적학원론」(대구 : 삼지출판사, 2007), p.52, 참조작성.

2. 産業體에서의 地籍教育 實態

(1) 대한지적공사 지적연수원 교육방침

산업체에서의 지적교육은 대표적으로 대한지적공사 소속하에 있는 대한지적공사 지적연수원에서 지적실무교육이 실시되고 있다. 대한지적공사 지적연수원은 디지털 지적정보서비스 제공을 위한 핵심역량 강화를 교육훈련 비전으로 삼고, 핵심 및 전문인력 양성을 통한 조직 경쟁력 강화를 교육훈련 목표로 삼아 “필요한 교육을, 필요한 장소에서, 필요한 때에” 실시하고자 한다. 대한지적공사 지적연수원의 교육방침은 〈표 5〉에서 제시한 바와 같다.

〈표 5〉 대한지적공사 지적연수원 교육방침

교육 방침	세 부 내 용
교육훈련시스템 체계화	- 전략적 경영관리능력 강화 프로그램 구축 - 교육훈련관리시스템 구축
교육훈련 효율성 제고	- 혁신·윤리경영교육 질적 향상 - 관리직 직원의 교육훈련 강화 - 직장교육 활성화 - 핵심 및 전문인력 육성
교육훈련 제반여건 확충	- 학습연구모임 지원체제 강화 - 사이버교육 및 사이버대학원 지속적 확대 - 직장교육 전담인력 육성
교육훈련 역량 강화	- 교육훈련 전문인력 육성 - 교육훈련 국제교류 확대 - 일반교육의 전문기관 일괄 위탁교육 실시

자료 : 대한지적공사 지적연수원 내부자료, 참고작성.

(2) 대한지적공사 지적연수원 교육훈련 개요

1) 교육훈련계획 기본방향

대한지적공사 지적연수원에서 실시하고 있는 교육훈련계획의 기본방향은 최근 우리사회에서 급격히 강조되고 있는 혁신, 성과, 전문인력 육성, 조직문화 개선 중심의 교육과정 편성에 있다. 또한, 일반교육과정과 기술교육과정에 대한 교육수요를 최우선적으로 반영하고, 교육수요, 분야별 균형, 공사의 중점추진과제 등을 고려하여 교육과정 개설 및 인원배정을 기본방향으로 설정하여 체계적인 지적기술교육을 실시하고 있다.

2) 교육훈련계획 개요

대한지적공사 지적연수원에서 실시한 2006년도와 2007년도 교육훈련계획 개요는 <표 6>과 같다.

〈표 6〉 대한지적공사 지적연수원 교육훈련계획 개요

구 분		2006년도			구 분		2007년도			비 고		
		과정수	횟수	인원(명)			과정수	횟수	인원(명)			
합 계		77	50	5,280	합 계		103	119	7,788			
(소 계)		(13)	(26)	(1,190)	(소 계)		(24)	(93)	(3,328)			
연 수 교 육	계 층 교 육	2	2	110	연 수 교 육	계 층	2	2	100			
	직 무 교 육	일반	6	11		380	일 반 교 육	리더십	2	7	264	
		사이버 사전이수	2	6		180		기초역량	5	25	961	
	특 별 교 육	3	7	520		기 술 교 육	산학협력	3	8	243		
							기술	9	46	1,658		
							특별	3	5	102		
(소 계)		(64)	(8)	(3,500)	(소 계)		(72)	(10)	(3,840)			
사이버 교육	자체 콘텐츠	4	4	1,800	사이버 교육	자체 콘텐츠	12	5	2,500	별도		
	외부 콘텐츠	60	4	1,700		외부 콘텐츠	60	5	1,340			
(소 계)		(8)	(16)	(590)	(소 계)		(7)	(16)	(620)			
수 탁 교 육		8	16	590	수 탁 교 육		7	16	620	지적직 공무원		

자료 : 대한지적공사 지적연수원 내부자료, 참고작성.

3) 교육과정 및 교과목 편성방향

(가) 교육과정 편성방향

대한지적공사 지적연수원에서 실시하는 교육과정 편성방향은 <표 7>에서 보는 바와 같다.

<표 7> 대한지적공사 지적연수원 교육과정 편성방향

교육과정	편 성 방 향
연수교육	공사 종합교육계획에 따라 일반교육, 기술교육, 사이버교육 과정으로 구분 실시
일반교육과정	계층, 리더십, 기초역량, 산학협력 분야로 구분 편성
기술교육과정	기술직무, 특별교육 분야로 구분 - 기술직무 분야의 세부과정은 사이버교육과 연계하여 8개 과정을 편성하였고, 1개 과정은 사이버교육 이수여부와 관계없이 수요자 중심으로 편성 - 특별교육 분야는 사업목적에 의거 별도 계획으로 추진
사이버교육과정	별도 계획에 의거 추진
수탁교육	행정자치부 교육계획과 연계하여 편성

자료 : 대한지적공사 지적연수원 내부자료, 참고작성.

(나) 교과목 편성방향

대한지적공사 지적연수원에서 실시하는 교과목 편성방향은 1일 교육시간은 7시간을 기준으로 교과목을 편성하고, 특별과정은 별도계획에 의하여 교과목 편성운영하고 있다. 교과목은 공통과목, 교양과목, 직무지식으로 분류하고, 일반교육의 계층, 리더십, 기초역량, 산학협력분야는 성격에 따라 교육내용을 차별화하고 있다. 또한, 기술교육의 집합교육내용은 현장문제해결중심·실습중심으로 구성하고 있다.

(3) 과정별 교육과목

1) 연수교육

대한지적공사 지적연수원에서 실시하는 연수교육 교육과목 현황은 <표 8>과 같다.

<표 8> 대한지적공사 지적연수원 연수교육 교육과목 현황

과정명	구분	교 육 과 목
신입사원	공통	등록 및 입교식, 과정소개, 중간평가, 종합평가, 문제해설, 행동력강화훈련, 현장견학, 좌담회, 수료식·임용장수여
	교양	특강, 정신교육(윤리경영), 선배와 대화, 고객만족서비스, 체육

	직무지식	GPS개론, 지적기준점측량개론, 지적세부측량(면적측정, 신규·등록전환, 지적현황·분할측량, 경계복원측량, 지적확정측량, 토탈스테이션, 토탈측량시스템, 세부측량실습), AutoCAD, 측량성과작성, 정관·사규해설, 고객지원업무, 공사운영현황, 지적업무처리, 복리후생, 인사관리, 경영혁신, 노사협력
사내 강사양성	공통	등록 및 입교식, 중간평가, 종합평가, 문제해설, 현장견학, 좌담회, 수료식
	교양	시간관리, 변화와 혁신, 특강, 체육
	직무지식	교수설계, 교수기법, 교육평가기법, 참여식 교육방법, 실천적 강의스킬(진단 강의·강의스킬훈련), AutoCAD(AutoCAD, Autodesk Map, 연속도 작성, 침수흔적도), 지적기준점측량(지적삼각측량, 지적삼각보조측량, 지적도근측량)
중견관리자	공통	입교식 및 과정소개, 수료식
	교양	특강
	직무지식	변화의 시대 성공의 원칙들, 과학적 업무처리, 업무의 개선과 혁신, 효과적인 의사소통, 팀워크와 인간관계, 미래설계와 자기경영
초급관리자	공통	입교식 및 과정소개, 수료식
	교양	특강
	직무지식	주체적 행동의 실천, 역할의 이해, 전문성을 높이는 업무진행 방법, 업무의 개선, 보조와 협력, 후배사원의 지도와 자기계발
혁신선도	공통	입교식 및 과정소개, 수료식
	교양	특강
	직무지식	과정을 시작하며, Personal Leadership, Motivational Leadership, Team Leadership, Organizational Leadership, 과정을 마치며
혁신촉진	공통	입교식 및 과정소개, 수료식
	교양	특강
	직무지식	자기 자신의 점검, 불변요인의 반성 및 대책, 올바른 가치관의 정립, 올바른 모습의 이해, 바람직한 삶의 모델 제시, 변화를 위한 다짐과 선언
혁신기초	공통	입교식 및 과정소개, 수료식
	교양	특강
	직무지식	환경변화와 내면적 갈등구조 이해, 자기진단과 자기발견, 매력적인 나 만들기, 열린마음 만들기과 좋은 직장 만들기, 조직활성화 대화기법, 새로운 자기모습 창출을 위한 자기선언
대인관계 능력향상	공통	입교식 및 과정소개, 수료식
	교양	특강
	직무지식	학습에의 초대, 커뮤니케이션의 걸림돌 진단 및 분석, 인간관계 갈등의 내면적 심리구조 이해, 과학적인 성격분석과 활용능력, 열린마음 만들기과 커뮤니케이션 이끌어가기, 마음을 사로잡는 열린커뮤니케이터로 거듭나기, 신뢰를 이끌어내는 커뮤니케이션 스킬, 커뮤니케이션 촉진 대화기법, WIN-WIN커뮤니케이션 역할 종합실습
문제해결 능력향상	공통	입교식 및 과정소개, 수료식
	교양	특강

	직무지식	직장에서의 문제, 문제해결 프로세스, 원인탐구를 위한 포석, 원인탐구와 발표, 문제해결을 위한 기본조성, 구체적 문제해결책의 검토, 행동계획의 수립, 향후 행동계획 발표
지적기초 측량실습	공통	입교식 및 과정소개, 수료식
	직무지식	지적삼각측량, 지적삼각보조측량, 지적도근측량
AutoCAD 실습	공통	입교식 및 과정소개, 수료식
	직무지식	AutoCAD, Autodesk Map
지적세부 측량실습	공통	입교식 및 과정소개, 수료식
	직무지식	장비설명 및 설정, 경계복원 및 분할측량, 현황측량, 후방교회법, 결과파일 생성, 도면출력
측량성과 작성	공통	입교식 및 과정소개, 수료식
	교양	특강
	직무지식	신규등록 측량성과작성, 등록전환 측량성과작성, 분할 측량성과작성, 경계 복원 측량성과작성, 지적현황 측량성과작성, 연속지분할 측량성과작성, 지적확정 측량성과작성
토탈측량 시스템	공통	입교식 및 과정소개, 수료식
	교양	특강
	직무지식	장비설명 및 설정, 경계복원측량, 건물현황측량, 후방교회법, 데이터 처리, 문제처리 및 사용상 유용한 사항
AutoCAD 응용	공통	입교식 및 과정소개, 수료식
	교양	특강
	직무지식	Autodesk Map, 연속도 작성, 침수흔적도 작성
과정명	구분	교육과목
GPS 현장운영	공통	입교식 및 과정소개, 수료식
	교양	특강
	직무지식	Field Part의 역할, 장애의 유형과 조치, 장애도 작성 및 운영, 성과조회와 관측계획 수립, GPS장비 조작과 운영
GPS 자료처리	공통	입교식 및 과정소개, 수료식
	교양	특강
	직무지식	GPS를 이용한 기준점 측량, Data가공 및 처리, 세계좌표와 지역좌표 이해, 좌표변환과 성과이용
GPS-RTK 운영	공통	입교식 및 과정소개, 수료식
	교양	특강
	직무지식	GPS를 이용한 기준점 측량, RTK측량의 기초, RTK측량 장비의 운용, 좌표 변환과 변환계수 산출, 성과물 출력과 이용
지적도근 측량실무	공통	입교식 및 과정소개, 수료식
	교양	특강, 체육
	직무지식	도선법, 교회법, 다각망도선법(Y·X망), 다각망도선법(H·A망) 다각망도선

		법(복합망)
지적확정 측량	공통	입교식 및 과정소개, 수료식
	교양	특강, 체육
	직무지식	지적확정측량개론, 지적확정측량의 관측, 지적확정측량의 계산, 지적확정측량 성과작성
공간정보 시스템 (GIS)	공통	입교식 및 과정소개, 수료식
	교양	특강, 체육
	직무지식	GPS 공간자료의 구조, GIS 공간분석, 위성영상 활용, 3D GIS, GIS TOOL 이해, GIS TOOL 활용, GIS 신기술
지적재조사	공통	입교식 및 과정소개, 중간평가, 종합평가, 문제해설, 현장견학, 좌담회, 수료식
	교양	특강, 정신교육, 체육, 문화체험
	직무지식	<ul style="list-style-type: none"> · 기초과목 - 지적사, 지적학원론, 조선토지조사사업 · 지적재조사이론 - 지적조사론, 외국의 지적조사, 최신기술 적용방안, 불부합지 정리사례 연구, 토지조사특별법해설, 정부정책방향설명 · 재조사사업실습 - 사전조사 및 경계확정, 기준점측량, 일필지측량(응용측량, GPS-RTK운용, 항공사진측량), 지적부 작성, 시스템 구축, 종합토론
국외연수(Ⅰ)	공통	입교식 및 과정소개, 수료식
	직무지식	공사 해외사업 업무소개, 해외지적제도의 이해, 좌표계와 투영법의 이해, GPS측량이론 및 실습, 수치지향공 사진측량, 노선측량/지형측량 이론 및 실습, Civil CAD응용, 지상 라이다(LIDAR), 토지관리시스템 구축의 이해, 영어회화
국외연수(Ⅱ·Ⅲ)	공통	입교식 및 과정소개, 수료식
	직무지식	한국 지적제도의 이해, 좌표계와 투영법의 이해, GPS측량이론 및 실습, 수치지향공 사진측량, 지상 라이다(LIDAR), 지적확정측량, 토지정보시스템의 이해, 최신지적측량방법 이해, 최신 지적제도의 이해, 관련기관 견학
차세대 리더양성	공통	등록 및 입교식, 중간평가, 종합평가, 문제해설, 현장견학, 좌담회, 수료식
	직무지식	<p>기초역량(변화관리 F/T, 윤리경영, 의사결정능력, 문제해결기법, 커뮤니케이션 Skill, 프리젠테이션 Skill), 경영관리(법학, 경제학, 행정학, 전략경영</p> <ul style="list-style-type: none"> · 기획, 재무 및 기업회계 기초, 마케팅 전략, 인적자원관리), 지적전문(GPS측량, 지적확정측량, 수치지향공사진측량, 지상라이다, 노선/지형측량, GIS, 측지학, 해양측량, 해외사업사례, 시설물 3차원 모델링, 지적정보화), 해외(해외관련기관 견학)

자료 : 대한지적공사 지적연수원 내부자료, 참고작성.

2) 수탁교육

대한지적공사 지적연수원에서 실시하는 수탁교육 교육과목 현황은 <표 9>와 같다.

<표 9> 대한지적공사 지적연수원 수탁교육 교육과목 현황

과정명	구분	교 육 과 목
신규	공통	입교식 및 과정소개, 체육, 종합평가, 문제해설, 현장견학, 좌담회, 수료식
	교양	지적제도발전방향, 정부혁신의 성과와 방향, 고객만족 민원처리
	전문	세부측량, 지적측량계산시스템, 지적공부관리, 지적법, 지적정보화, GPS개론, 최신측량방향, 국공유지관리실무, 지적경계정비사업 추진방향, 비법인등록실무, 지리정보보안실무, 지적업무예규해설
지적정보화	공통	입교식 및 과정소개, 체육, 종합평가, 현장견학, 좌담회, 수료식
	교양	지적제도발전방향, 정부혁신의 성과와 방향, 고객만족 민원처리
	전문	지적전산의 현재와 미래, KLIS의 이해, 지적공부관리, AutoCAD기본, Autodesk Map, 엑셀 및 액세스DB활용, 정보화최신동향, 지리정보보안실무
지적측량	공통	입교식 및 과정소개, 체육, 종합평가, 문제해설, 현장견학, 좌담회, 수료식
	교양	지적제도발전방향, 정부혁신의 성과와 방향, 고객만족 민원처리
	전문	지적도근측량, 지적확정측량, 지적측량계산시스템, 측량기준점관리, 지적경계정비사업 추진방향, 지적법, 지적기준점 개선방향, GPS개론, 최신측량방향
지적실무	공통	입교식 및 과정소개, 체육, 종합평가, 문제해설, 현장견학, 좌담회, 수료식
	교양	지적제도발전방향, 정부혁신의 성과와 방향, 고객만족 민원처리
	전문	지적확정측량, 지적측량계산시스템, 지적공부관리, 지적경계정비사업 추진방향, 지적법, 부동산등기특조법실무, 최신측량방향, 비법인등록실무, 지리정보보안실무, 지적업무예규해설, 지적전산자료제공실무, 부동산등기법, 토지공법, 민법총칙
전략	공통	입교식 및 과정소개, 체육, 좌담회, 현지탐방, 수료식
	교양	지적제도발전방향, 정부혁신의 성과와 방향
	전문	IT발전동향과 지적정보화, 사례발표(I, II, III) 질문 및 토론, 정부혁신, 지적측량 신기술 동향
GPS	공통	입교식 및 과정소개, 체육, 좌담회, 수료식
	교양	지적제도발전방향, 정부혁신의 성과와 방향, 고객만족 민원처리
	전문	GPS 응용, GPS 측량, 자료처리, 지적기준점 개선방향
KLIS	공통	입교식 및 과정소개, 체육, 좌담회, 수료식
	교양	지적제도발전방향, 정부혁신의 성과와 방향, 고객만족 민원처리
	전문	KLIS이해, 지적공부관리 및 측량성과작성, 연속도관리, 지적정보화전략, 지리정보보안실무, KLIS 기능실무

자료 : 대한지적공사 지적연수원 내부자료, 참고작성.

3. 關에서의 地籍教育 實態

관(지적관계)에서의 지적교육은 지방혁신인력개발원과 해당 자치단체별로 설치·운영하고 있는 지방공무원교육원에서 실시되고 있다. 이에 대한 실태 조사에 앞서 시대별 공무원 교육훈련의 특징과 공무원 교육훈련 혁신 추진 주요 경과 내용을 살펴보면 다음과 같다.

(1) 시대별 공무원 교육훈련의 특징

〈표 10〉은 시대별 공무원 교육훈련의 특징을 나타낸 것이다.

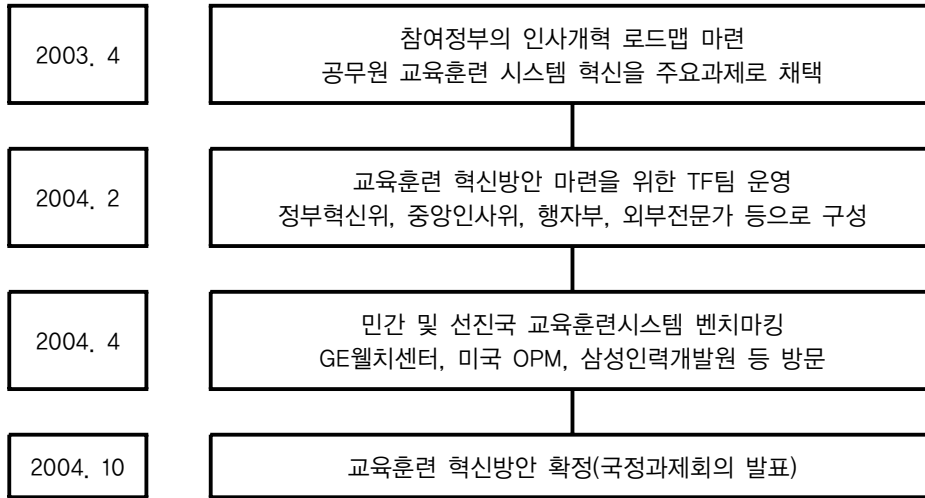
〈표 10〉 시대별 공무원 교육훈련의 특징

연 대	특 징
정부수립 후 및 1950년대	<ul style="list-style-type: none"> - 해방 후 식민잔재 존속과 혼란 및 미군정 영향 - 한국전쟁과 미국의 원조(기술협력체결 등) - 공무원 교육훈련기관 초기 조직화 단계 - 정정불안과 부패 등이 인사 및 교육훈련 발전을 저해
1960년대	<ul style="list-style-type: none"> - 군사정권이 들어선 이후 반공사상과 혁명정신 강조 - 계급별로 획일적이고 단기적인 교육훈련을 주로 실시 - 경제개발5개년계획 추진으로 경제교육 중심 실시 - 주요시책을 완수하도록 하는 정신교육 강화
1970년대	<ul style="list-style-type: none"> - 공무원이 조국근대화의 역군임을 강조 - 발전 행정체제의 전성시대 - 새마을운동과 유신이념 등에 대한 정신교육 강화 - 국내 위탁교육과 국비 해외훈련이 본격적으로 조직화되기 시작
1980년대	<ul style="list-style-type: none"> - 공직윤리를 제고시키려는 사회정화운동 전개 - 신규채용자에 대한 선교육·후임용의 의무화 - 관리자에 대한 선교육·후승진원칙 확립 - 직무 분야별 전문교육훈련의 확대
1990년대	<ul style="list-style-type: none"> - 고객만족개념에 근거한 대민봉사정신 함양교육 강화 - 민원행정 개선 강조 - 세계화시대에 대응한 국제경쟁력과 경영마인드 등 강조 - 국내 위탁교육의 확대 실시 등
2000년대	<ul style="list-style-type: none"> - 거버넌스시대에 따른 상호협력과 갈등조정 역량 강조 - 역량평가 등에 기초한 맞춤형 교육 활성화 - 전문교육 내실화 및 문제해결형(실전형) 교육 강화 - e 러닝 및 사이버교육 활성화 - 혁신 및 변화관리교육의 심화 - 외국공무원교육 확대 및 특별교육(국정지도자 워크숍) * 화두 : 새로운 국가발전 비전 모색과 시대정신 방영

자료 : 김판석, “세계정상을 향한 정부 교육훈련기관의 발전방향”, 「중앙공무원교육원 연구논집」, 여름호, 2007, 참조작성.

(2) 공무원 교육훈련 혁신 추진 주요 경과

〈그림 1〉은 중앙인사위원회에서 제시한 공무원 교육훈련 혁신 추진 주요 경과과정을 나타낸 것이다.



〈그림 1〉 공무원 교육훈련 혁신 추진 주요 경과

(3) 지방혁신인력개발원

1) 교육과정

지방혁신인력개발원의 교육과정으로는 장기교육, 기본교육, 전문교육, 혁신교육, 외국어교육, 특별교육, 사이버교육, 외국공무원교육프로그램이 마련되어 있다. 이에 대한 구체적 현황을 살펴보면 〈표 11〉과 같다.

〈표 11〉 지방혁신인력개발원 교육과정

교육과정	교육 내용
장기교육	6개월 이상 장기로 실행하는 교육으로, 21세기 새로운 비전창출과 지방혁신 내재화를 견인할 수 있는 지역 핵심리더를 양성
기본교육	5급 승진자를 대상으로 중간관리층으로서의 새로운 역할모델 정립을 돕기 위한 다양한 직무역량 교육을 제공
전문교육	특화된 교육과정과 문제해결식 참여형 교육프로그램으로 미래를 선도하는 전문 지식공무원을 육성

혁신교육	일하면서 배울 수 있는 현장위주의 실용적인 혁신교육을 통해 지방혁신을 선도하는 혁신리더를 육성
외국어교육	실용회화중심 교육으로 자치단체의 지방화·국제화를 이끌 우수어학능력을 소유한 글로벌 인재를 양성
특별교육	지방자치 발전의 미래지향적 가치를 공유하기 위해 다양한 행정주체를 대상으로 특별교육을 실시
사이버교육	지식정보 집약적인 디지털시대에 부응하는 사이버교육의 활성화로 자기주도형 학습체계(Self-paced Learning System)를 실현
외국공무원교육	국가발전 경험을 전수하고 정부혁신사례를 공유함으로써 개발도상국 공무원의 역량강화와 우호협력관계 증진을 도모

자료 : 지방혁신인력개발원 홈페이지(<http://www.logodi.go.kr>), 참고작성.

2) 지적교육과정

지방혁신인력개발원에서 실시되고 있는 지적교육과정으로는 전문교육과정으로 지적관리자과정이 있다. 지적관리자과정은 필요에 따라 개설되는 교육과정으로써 지방자치단체 4~6급 공무원을 대상으로 실시되고 있는 교육이다. 지적관리자과정에 대한 구체적인 내용은 <표 12>에서 보는 바와 같다.

<표 12> 지방혁신인력개발원 지적관리자과정 현황

교육현황	내 용	비고
교육기간	필요에 따라 상시 개설하여 교육실시	
평가여부	있음	
교육대상	지방자치단체 4-6급 공무원	
모집인원	일반적으로 40명 정도를 대상	
혼합교육	실시안함	
교육비	면제	
교육장소	지방혁신인력개발원내 강의실	
합숙여부	해당사항 없음	
교육목표	- 지적관련 전문지식과 첨단 지적관리 기법의 습득 - 투명하고 공정한 지적관리제도 확립 및 발전방안 모색	
교과편성	- 직무 54시간 소양 12시간 행정 및 기타 4시간 - 총계 70시간	
교육내용	<직무교과> - 지적의 기초이론 - 관련법령 및 실무 : 토지공법 쟁점 해설, 지적법령 쟁점 해설, GIS 및 GPS 개요, 지리정보 보안실무, 부동산등기 실무, 부동산가격공시제도	

	<ul style="list-style-type: none"> - 관련법령 및 실무 : 지적업무 정보화 활용방안, KLIS 시스템 구축현황 및 발전방안 - 지적행정의 현황과 발전방향 - 유비쿼터스 시대에 걸맞는 지적제도 혁신 방안 - 지적민원 줄이기 쇄신 방안 - 현장학습 - 분임연구 및 발표 <p>〈소양교과〉</p> <ul style="list-style-type: none"> - 감성리더십 - 함께 불러보는 노래 - 혁신 리더십 - 인간관계와 커뮤니케이션 - 위기극복을 위한 자기혁신 	
--	---	--

자료 : 지방혁신인력개발원 홈페이지(<http://www.logodi.go.kr>), 참고작성.

(4) 해당 자치단체별 지방공무원교육원

해당 자치단체별로 설치·운영하고 있는 지방공무원교육원 지적교육과정 설치 현황을 살펴보면 <표 13>과 같다. 특히, 지방공무원교육원에서는 지방혁신인력개발원에서 실시하는 지적관리 자과정과는 달리, 비교적 하위직 공무원인 6급 이하 지적직 및 업무담당자들을 대상으로 지적 교육을 실시하고 있으며, 지적행정관리 분야에서의 직무 수행능력 향상을 교육목표로 하고 있다. 또한, 매년 정기적으로 지적직 공무원들을 대상으로 지적교육이 실시되는 것이 아니라, 필요에 따라 상시적으로 수강생을 모집하여 지적교육을 실시·운영하고 있다.

<표 13> 지방공무원교육원 지적교육과정 설치 현황

지방자치단체	과 정	교 육 목 표
경상남도 지방공무원교육원	지적행정과정	- 토지정보 및 지적관리 분야 공무원으로서 직무능력 배양 - 지적관리에 관한 전문적 직무수행 능력향상
서울특별시 인재개발원	지적기술과정	- 지적측량 및 토지정보화 사업에 관한 새로운 지식과 정보의 제공으로 지적공무원의 전문적 직무수행능력 향상 - 토지정보 및 지적관리분야 기술공무원으로서 행정환경변화에 대한 대응능력 배양
전라북도 지방공무원교육원	지적실무과정	- 지적실무에 필요한 지적법령 해설, 지적측량, 지적전산화, 토지공법, 토지종합정보망, 지적학원론 등의 강의를 통해 지적행정에 있어서 전문적 직무수행 능력을 향상
충청북도	지적행정과정	- 토지의 과학적관리에 필요한 기본소양 및 자질향상

자치연수원		- 지적업무담당자로서의 전문지식과 기술습득
강원도 지방공무원교육원	지적관리실무	- 지적분야 전문지식 습득 및 지적측량 실무 전문인력 양성 - 지적측량 환경변화에 따른 신기술 등 직무수행능력 배양

자료 : 해당 지역 공무원교육원 홈페이지, 참고작성.

IV. 地籍教育의 問題點과 改善方案

1. 問題點

(1) 대학에서의 지적교육 문제점

1) 지적교육과정상의 구조적 문제점

지적교육의 구조적 문제점으로서 대표적인 것은 대학 및 대학원에서의 수적 열세를 들 수 있다. 강원대학교에 최초의 지적학과가 신설되고 현재까지 약 30여년이 경과되는 과정에서 일부 학과의 명칭 변경 또는 폐과 등 많은 변화를 겪어왔다. 현재 우리나라에서 지적학 교육이 실시되고 있는 대학 가운데 2년제 대학 8개교, 4년제 대학은 3개교, 대학원 석사과정 6개교, 박사 과정은 3개교에 불과하다. 이는 2003년을 기준으로 전국의 4년제 대학 총 200개교에 비하면 양적인 측면에서 비교할 수 없을 만큼 부족한 실정이다.

이는 지적학자와 지적학도의 수가 절대적으로 부족하다는 것을 대변하고 있으며, 지적학문의 저변을 확대 할 연구활동과 학회활동을 더욱 힘들어지게 하는 요인으로 작용하고 있다. 또한, 지적교육을 담당하는 교수진의 부족으로 인해 대학별 교과과정이 교수중심의 단편적인 교과과정으로 편성되어 지적학문을 위한 기초이론과 개념 등을 습득하는데 한계가 있다.

그럼에도 불구하고, 현재 우리나라는 대학의 총체적인 위기와 맞물리면서 생존경쟁을 위한 자구책으로 학과의 통·폐합 등 강도 높은 구조조정에 시달리고 있다. 또한, 대학간, 학생간, 교수간에 상호 유기적으로 선의의 경쟁을 통해서야 만이 더욱 구체적인 발전모형을 지향할 수 있는데 반해, 지적학과의 양적·질적 부족과 교수진의 불합리성으로 인해 지적교육 환경은 더욱 악화되고 있는 실정이다. 그렇다고 하여 이러한 지적교육의 제반 여건이 열악해 지고 있는 현상을 현실적으로 인기에 연연하게 되는 대학운영만의 탓으로 돌릴 수만도 없다. 지적학의 학문적 우수성을 널리 인식할 수 있고, 그러한 학문을 통해 습득되는 지식을 바탕으로 즉, 지적학 자체의 경쟁력을 갖출 수 있다면, 학생들의 수요는 충분히 증대될 수 있기 때문이다.

2) 지적교육의 시련기

우리나라 지적교육의 시련은 대학차원에서 볼 때, 2003년도부터 시작되었다. 대학 정원보다 적은 대입응시생 정원으로 인해 2004년도에는 대략 6~7만명 정도의 응시생이 부족하였고, 이는 현재에도 그 감소세가 뚜렷하게 나타나고 있다. 이와 같은 시련은 2010년도부터 다소 해소될 것으로 전망된다. 따라서 전국의 각 대학들은 신입생 유치에 온갖 방법들을 동원하지만, 매년 대학들이 10만명 가량의 신입생을 모집하지 못하고 있는 실정이다. 이러한 영향은 지적교육을 실시하고 있는 대학에 많은 악영향을 미치고 있다. 이러한 각종 문제와 후유증으로 인해, 전국의 지적교육 실시 대학은 생존전략의 수단으로 학과의 간판을 내리거나, 명칭을 변경하는 강도 높은 구조조정을 통해 이를 타개하기 위해 부단히 노력하고 있으며, 이러한 시련기는 앞으로도 계속될 것으로 전망된다.

3) 지적학 기초이론교육 미흡

현재 우리나라 지적교육에 있어서 지적학계, 지적업계, 지적관계 모두에게 공통적으로 발생되고 있는 문제점 가운데 대표적인 문제점은 지적학 기초이론교육에 소홀하고 있다는 점이며, 이는 특히, 대학차원에서 그 심각성이 더욱 높다고 할 수 있다. 이것은 결국, 기초이론교육프로그램이 효율적으로 마련되어 있지 못해 발생되고 있는 것으로 볼 수 있다. 지적(학)과가 설치되어 있는 대학에서 지적학 기초이론교육은 단편적·일시적으로 몇 개의 교과목으로만 한정되어 교육되고 있으며, 대부분 전공 교수진의 세부전공에 맞추어져 있어 지적학 관련 교과목보다는 대부분 측량, GIS, GPS, 도시계획, 부동산, 법학 관련 교과목들로 채워져 있다. 이는 지적학 기초이론분야의 연구·개발에 있어서 많은 장애요인으로 작용하고 있다.

(2) 산업체에서의 지적교육 문제점

1) 기초이론교육과 응용이론교육의 불균형성

현재 대한지적공사 지적연수원에서 실시되고 있는 교육과정 대부분은 지적실무에서 요구되는 교육과정으로 편성되어 있다. 하지만, 응용교육이라는 것은 결국, 체계적이고 완벽한 기초교육의 토대 위에서 존립이 가능한 것이므로, 현재의 교육프로그램의 운영에 있어서 다소 미흡하고, 불균형이 발생되고 있다. 특히, 지적교육에 있어서 기초이론교육은 대학의 전공 교수진에게 과감히 배정하여 이러한 근본적인 문제점을 해결하여야 하나, 현 여건상에서는 다소 어려움이 발생되며, 응용이론분야에 있어서도 지적분야 전반에 걸친 다양한 지적교육이 실시되어야 함에도 대부분 지적기술교육에 편중되어 있어 상당한 불균형을 초래하고 있다.

2) 글로벌 인재양성 교육과정 미비

현재 우리는 무한 경쟁사회, 전체가 하나가 되는 지구촌 글로벌 사회에 살고 있다. 따라서 앞으로의 지적교육 또한 글로벌 인재를 적극적으로 양성할 수 있는 방향으로 모색되어야 할 것임은 너무도 자명한 일이다. 그러나 현재 산업체(대한지적공사 지적연수원)에서 실시되고 있는 지적교육은 이러한 글로벌 인재를 양성하는데 일정 부분 한계가 발생되고 있다. 대한지적공사 지적연수원의 교육프로그램은 국내의 지적직공무원과 공사 직원들에게 단편적인 지적기술교육을 주로 실시하고 있으며, 교육신청대상자 대부분은 대학에서 지적을 체계적으로 전공한 전공자가 아닌, 과반수 이상의 교육생들이 비전공자로 구성되어 있다. 이러한 이유는 대한지적공사에 입사한 신입사원과 지적직 공무원 합격자 현황에서 뚜렷이 나타나고 있다. 때문에, 대학에서 지적학 전반에 대한 기초이론지식과 응용이론지식, 실무에서 요구하고 있는 다양한 지적기술교육을 체계적으로 받지 못한 후 산업체와 공무원으로 입사한 사람들 대부분은 대한지적공사 지적연수원과 일선 공무원교육원 등에서 실시하는 지적교육프로그램을 완벽히 소화해내는데 많은 한계를 느끼고 있는 실정이다. 상황이 이렇다 보니, 글로벌 인재양성을 하기 위한 교육기관에서 역시 일정 부분 한계점이 노출되고 있으며, 개개인의 능력차에 따른 효과적인 교육과정을 마련하는데 많은 어려움이 작용하고 있다.

3) 혁신적·창의적 지적교육프로그램 마련 시급

대한지적공사 지적연수원에서 실시되고 있는 지적기술교육에 있어서도 교육의 기초인 기초이론교육에 대한 교과목 배정이 다소 부족한 것으로 나타나고 있다. 이는 관에서 설치·운영중인 지방혁신인력개발원과 해당 지방공무원교육원 등에서도 동일하게 발생되고 있는 현상으로써 지적학의 기초이론분야에 대한 교과과정상 적정수준의 교과목 편성이 필수적이라 할 것이다.

최근 우리 사회는 사회 전반에 걸쳐 혁신적 창조경영, 혁신적 인재 양성, 혁신적 교육프로그램 마련 등과 같이 혁신적 사고가 요구되고 있다. 또한, 앞으로의 미래사회는 기존의 낡고 잘못된 제도와 관행을 타파하고, 창조적·개방적·신세대적 사고를 지양하고 있다. 그러나 현재 대한지적공사 지적연수원에서 실시되고 있는 지적교육은 이러한 사회적 요구에 적극적으로 부응하고 있지 못한 것으로 판단된다.

(3) 관에서의 지적교육 문제점

1) 산발적 지적교육실시기관 설치·운영

현재 관 주도하에 지적교육이 실시되고 있는 곳은 5개 기관에 불과한 실정이며, 이마저도 필요할 경우 상시적으로 운영되고 있어 지적업무의 중요성이 간과되고 있는 실정이다. 지적업

무는 국가사무로써 그 중요성과 필요성이 널리 인식되고 있음에도 불구하고, 여전히 대부분의 지적교육들은 지적관리 및 지적행정분야에 대한 교육프로그램으로 운영되고 있다. 또한, 지적직 공무원 가운데 관리직에 해당되는 공무원은 지방혁신인력개발원에서 지적교육이 실시되고, 나머지 하위직 공무원은 해당 자치단체에서 설치·운영하고 있는 공무원교육원 내지는 인재개발원 등에서 단편적인 지적교육이 실시됨으로 인해 비효율성을 면치 못하고 있다. 이렇듯, 산발적으로 설치·운영되는 지적교육기관으로 인해 효과적인 지적교육이 이루어지기란 상당한 어려움이 있을 것으로 판단된다.

2) 지적행정 및 지적관리과정에 편중된 지적교육

우리나라 지방공무원교육원에서 실시되고 있는 대부분의 지적교육은 단편적인 지적행정 내지는 지적관리 과정만이 개설되어 운영되고 있다. 그나마도, 필요에 따라 상시적으로 운영됨으로써 경쟁력 강화라는 시대적 요구에 적극적으로 부응하지 못하고 있는 상황이다. 이렇다 보니, 글로벌 인재양성을 위한 체계적인 교육과정이 마련되지 못하고 있는 실정이며, 이는 앞으로 해결해 나가야 할 중요한 과제중 하나로 떠오르고 있다.

3) 지적이론과 지적실무능력을 겸비한 지적공무원 양성의 한계

지적이란, 제도적 측면에서 보았을 경우 주체인 국가가 객체인 토지에 대한 물리적·권리적·가치적·토지이용규제적 현황을 공시할 목적으로 필지단위로 등록한 기록 또는 정보이다. 따라서 주체인 국가는 일필지에서 발생하는 각종 지적활동의 결과인 지적현상을 명확히 이해하고, 규명할 수 있어야 한다. 따라서 이러한 능력이 배양되기 위해서는 지적직 공무원들에게 지적에 대한 기초이론지식 습득과 아울러 완벽한 실무능력을 요구하는 바, 현업에 있는 대부분의 공무원들과 현재 새롭게 입사하는 공무원의 과반수 이상이 대학에서 체계적인 지적학 교육을 받지 못한 비전공자들로 구성됨으로 인해, 효율적·능동적인 지적행정 업무를 수행하는데 일정 부분 한계가 발생되고 있다.

2. 改善方案

이상과 같이 도출된 문제점을 효율적으로 개선하기 위한 구체적인 개선방안을 대학, 산업체, 관으로 구분하여 제시하면 다음과 같다.

(1) 대학에서의 지적교육 개선방안

1) 지적학전공 교과과정 개편

따라서 이러한 문제점을 효율적으로 해결하기 위해 지적교육을 실시하고 있는 대학은 학회와

학술단체와의 지속적인 교류를 통해 지적학자들의 이해관계가 상호 유기적으로 전달되도록 노력하여야 할 것이다. 또한, 무엇보다도 지적학문 및 지적교육의 발전은 지적학의 저변확대를 통해 가능할 것이므로 지적학과의 증설과 지적학과에 지적학을 전공한 전임교수의 확보, 지적학에 대한 올바른 패러다임을 형성하여 특성화된 지적학의 대중화를 이끌어낼 수 있을 때 비로소 지적학문과 지적교육의 발전을 위한 체계가 구축될 수 있을 것이다.

또한, 이러한 근본적인 문제점을 해결하기 위해서는 지적학전공 교육과정의 전면적인 개편이 요구된다. 지적학을 대학 차원에서 체계적으로 학습하고, 이수하지 못한 비전공자는 지적에 대한 마인드가 상대적으로 부족함으로 지적학전공자에게 유리하게 교육과정 및 앞으로의 입사시험에서도 시험과목이 전공자들에게 유리하게 재편성되어야 할 것이며, 대학 자체적으로 보았을 경우, 지적학 전공자의 전공에 맞도록 지적학 기초이론분야와 응용이론분야에 대한 지적교육이 적절한 균형을 이룰 수 있도록 실시되어야 할 것이다.

2) 지적교육의 저변확대를 위한 대학차원에서의 대국민적 홍보

앞서 문제점에서 지적된 바와 같이, 현재 우리나라 지적교육을 실시하고 있는 대학 및 대학원은 심각한 정도의 시련기를 맞고 있다. 지구책으로써 학과의 명칭 등을 일시 변경하고는 있으나, 이는 근본적인 문제점을 해결하는데 한계가 있다. 따라서 장기적인 생존전략을 마련하여야 할 것이며, 이를 위해서는 지적교육의 필요성과 중요성, 지적업무의 중요성 등을 다양한 홍보활동을 통해 국민들에게 알리는 노력을 지속적으로 추진하여야 할 것이다. 또한, 신입생 유치에만 만족할 것이 아니라, 질적 측면에서 우수한 학생을 유치할 수 방안이 조속히 모색되어 지적교육의 대중화를 이끌어 낼 수 있어야 할 것이다.

3) 대학 재학생에 대한 맞춤형 지적교육 실시

대학에 진학하여 지적교육을 받는 전공자들은 대학마다 상이한 지적교육과정을 이수하고 있다. 따라서 통일적·획일적인 지적교육이 실시되는데 한계가 발생되며, 문제점에서도 지적되었듯이, 전공 교수진의 세부전공에 맞추어 지적교육을 실시하다 보니, 발생하는 문제점으로써 이는 결국, 학회와 같은 기구를 통해 지적교육에 대한 패러다임이 재정립되어야 할 것이다. 이렇게 대학에서 차별화된 교육을 받은 전공자들이 이후 실무에 진출하게 되면, 대한지적공사 지적연수원과 공무원교육원에서 실시되는 지적교육을 받음에 있어서도 많은 혼동을 초래함으로 전국적으로 2년제 대학과 4년제 대학, 대학원에서 지적기초이론과 응용이론교육에 대한 통합 교과과정이 마련되어야 할 것이다.

(2) 산업체에서의 지적교육 개선방안

1) 교육생들의 수행동기 마련

조직 내 구성원들의 수행동기를 종합적으로 관찰하고 분석하여 가장 적합한 교육적 또는 교육외적 대안을 제시할 수 있으므로 해서 조직의 최고경영자와 함께 성과향상의 파트너 역할을 할 수 있는 전문가를 육성·배출하여야 할 것이다. 산업체 연수원에서의 지적교육은 대한지적공사 일선 직원들과 공무원들이 주 교육대상자이며, 특히 공사에 소속된 직원들은 각종 지적기술교육을 연수원에서 습득함으로써 기업의 수익창출에 많은 기여를 하고 있다.

기업은 이익을 추구하는 것을 기본목표로 삼고 있다. 기업활동은 구성원들의 역량과 지혜를 모아서 수익을 극대화시키고, 그 결과를 나눠가지는 것을 기본으로 한다.

따라서 연수원 교육 담당자에게는 막중한 책임감이 뒤따른다. 지적에 대한 각종 지식과 측량 기술 내지는 기법을 교육생들에게 습득하도록 하면 교육 담당자가 할 일은 모든 끝난 것이며, 그 이후는 경영상의 문제이거나, 교육과정을 이수한 교육생들 개인의 문제라고 무관심할 수도 있다. 그러나 미래교육의 역할은 지식과 기술문제 만이 아닌, 교육생들의 수행동기를 전문적으로 해결하는 역할로 발전해야 할 지 모른다. 따라서 대한지적공사 지적연수원 교육 담당자들에게는 교육생들에게 수행동기를 갖도록 충분한 제도적 장치를 마련하여야 할 것이다.

2) 글로벌 인재양성을 위한 어학교육 강화

글로벌 인재란, 결국 전 세계적으로 경쟁력을 발휘할 수 있는 우수한 인재를 지칭한다 할 수 있다. 그러기 위해서는 무엇보다 어학능력이 필수적으로 요구된다. 대학, 산업체 연수원, 공무원교육원에서 단편적으로나마, 어학교육이 실시되고는 있으나, 그 중요성에 비해, 교육편성 자체에 다소의 문제점을 내포하고 있으며, 그에 따른 실익이 낮게 평가되고 있다. 우리나라 지적학문의 눈부신 발전과 연구성과는 다른 어느 나라의 연구성과보다 그 가치가 높게 평가된다. 또한, 산업체에서 연구·개발되고 있는 지적측량기술 또한, 세계적으로 높게 평가되고 있으며, 관에서의 지적관리·지적행정 수행 능력은 자체적으로 그 효율성이 높은 것으로 널리 알려져 왔다. 그러나 무엇보다도 이러한 개별적 능력이 각국에 소개되고 널리 알려지게 될 경우 어학능력의 부족으로 인해 효율적·효과적으로 전달되지 못하고 있는 상황이다. 따라서 글로벌 인재로써 능력을 인정받고 경쟁력을 향상시키기 위해서는 무엇보다 어학능력이 요구되며, 이를 해결하기 위해서는 다양하고, 체계적인 어학교육이 지적교육을 실시함에 있어 효과적으로 병행되어야 할 것이다. 이는 대학에서 뿐만 아니라, 산업체에서의 지적교육에 있어서도 무엇보다 강조되는 교육 가운데 하나이다.

3) 혁신 교육프로그램 마련

대한지적공사 지적연수원 담당 교수진은 지금 무엇을 왜 하고 있는가를 항상 고민하고, 새로운 대안과 지적측량기법을 연구·개발하려는 이론적·기술적 노력을 병행하는 것이 중요하다 할 수 있다. 지적교육의 극대화를 위해 핵심가치와 핵심역량을 기반으로 새로운 지적교육프로그램을 구축하여 실시하여야 할 것이다. 더 나아가 생존을 위한 리더십의 중요성을 더욱 강조하여야 하며, 창의성 있는 개인과 조직 추구, 그리고 온라인과 오프라인의 조화를 추구하려는 노력이 계속되고 있다고 할 때, 막연하게 새로운 트렌드만을 찾으려 할 것이 아니라, 미래 경제 및 사회의 발전에 따라 담당 교수진의 역할을 보다 거시적으로 바라보고 계속 진행되고 있는 트렌드를 유심히 살펴 보면서 조직에 맞는 맞춤형 지적교육을 추구하는 것이 진정한 미래 전략이라고 할 수 있으므로 혁신이라 지칭할 수 있는 다채로운 지적교육프로그램을 연구·개발하여 마련하여야 할 것이다.

(3) 관에서의 지적교육 개선방안

1) 교육훈련기관장의 지적교육에 대한 혁신의지 강화

교육훈련기관장의 비전과 혁신의지, 교육생들의 혁신에 대한 인식과 수용태도 등도 교육훈련 혁신에 중요한 변수가 되었다. 이는 공무원교육원에서 실시되고 있는 모든 교육과정에 요구되는 사항이며, 특히, 국가사무인 지적사무를 담당하는 공무원들에게 더욱 강조되고 있다. 하지만, 앞서 지적된 바와 같이 지적교육은 대부분의 지방공무원교육원에서 실시되지 못하고 있는 실정이며, 실시되는 교육기관에서 마저도 매년 정기적으로 실시되는 교육이 아니라, 교육생 수 강신청도에 따라 상시적으로 실시되고 있다. 따라서 교육훈련기관장의 지적교육에 대한 확실한 교육의지와 공무원교육원의 교육프로그램 전반에 대한 강한 혁신의지가 요구된다.

2) 효율적 지적교육실시와 이론과 실무를 겸비한 지적공무원 양성 필요성 제기

현재 지방공무원교육원에서 실시되고 있는 지적교육은 대부분 지적행정 및 지적관리자과정에 편중되어 있다. 이는 어쩌면 당연한 것으로 받아들일 수 있겠으나, 글로벌 경쟁력과 실무능력을 갖춘 공무원을 양산하기에는 한계가 있는 것으로 판단된다. 또한, 이렇다 보니 실시되고 있는 지적교육에 있어서도 지적이론과 실무이론이 적절히 균형을 이루어 지적교육이 진행되지 못함으로 인해 많은 문제점을 초래하여 왔다. 따라서 급변화하는 사회가 요구하는 진정한 글로벌 인재를 발굴하기 위해서는 효율적인 지적교육이 선행되어야 하며, 이는 균형있는 지적교육의 이수를 통해 가능할 것이다.

3) 관 주도하의 산학관 지적교육 연계프로그램 마련

최근 우리사회는 지식정보화사회, 창조경영사회, 무한 경쟁사회, 사회 전 분야에 걸쳐 혁신과 개방, 개혁을 요구하는 사회이다. 이러한 사회에서는 단편적·일시적 감정은 철저히 배제되고, 광의적·종합적·장기적 사고를 요구하게 된다. 이는 비단, 경제논리에만 적용되는 것이 아니라, 우리 학문분야에도 급격히 확산되고 있는 실정이다. 따라서 최근 학문들은 개별적으로 독립된 분과학문의 영역을 고수하기 보다는 타 인접학문과의 연계 내지는 종합응용학문으로 거듭나고 있다. 이는 우리 지적교육분야에서도 심각하게 고민해보아야 할 사항으로써 종합응용사회과학으로 표현되어지고 있는 지적교육에 있어서도 인접학문인 부동산분야, 법학분야 등과 같은 학문적 연계 내지는 연대가 요구되고 있다. 그러나 무엇보다도 이러한 학문적 연대에 앞서 지적분야 내부적인 산학관 지적교육 연계 프로그램이 마련되어야 할 것이다. 현재 우리 지적교육은 대학과 연수원, 관이 주체가 되어 실시되고 있는 공무원교육원에서 별도의 지적교육이 이루어짐으로 인해, 많은 문제점을 초래하고 있다. 이러한 문제점은 산학관 연계교육프로그램이 마련되기 전까지는 지속적으로 발생될 수 있는 문제로서 교육의 통합화·보편화·획일화를 요구하고 있는 우리 사회상을 역행하고 있는 것이라 할 것이다. 따라서 이러한 문제점을 효율적으로 해결하기 위해서는 관 주도하에 산학관 지적교육 연계프로그램 마련이 시급하다.

V. 結 論

본 연구의 목적은 “지적교육의 체계화는 어떠한 방향에서 이루어질 수 있는가?”라는 물음에 대한 해답을 구하기 위해, 기존까지 정립되어 왔던 지적교육의 기초이론을 토대로 현행 지적교육의 실태를 조사·분석하여 문제점을 도출하고, 도출된 문제점에 대한 개선방안을 제시하여 향후 지적교육의 체계화를 도모하는데 기여하고자 함이었다.

연구 결과, 우리나라 지적교육의 문제점으로써 대학에 있어서는 첫째, 지적교육과정상의 구조적 문제점이 있는 것으로 나타났고 둘째, 지적교육에 있어서 시련기를 맞고 있는 것으로 나타났으며 셋째, 지적학 기초이론교육이 미흡한 것으로 지적되었다. 산업체에 있어서는 첫째, 기초이론교육과 응용이론교육이 불균형을 이루고 있는 것으로 나타났고 둘째, 글로벌 인재양성 교육과정이 미비한 것을 나타냈으며 셋째, 혁신적·창의적 지적교육프로그램 마련이 시급한 것으로 나타났다. 관에 있어서는 첫째, 산발적 지적교육실시기관이 설치·운영되고 있는 것으로 나타났고 둘째, 지적행정 및 지적관리과정에 너무 편중된 지적교육이 실시되고 있는 것으로 나타났으며 셋째, 지적이론과 지적실무능력을 겸비한 지적공무원 양성에 있어서 일정 부분 한계

가 있는 것으로 나타났다.

이상과 같이 도출된 문제점을 효율적으로 개선하기 위한 구체적인 개선방안을 대학, 산업체, 관으로 구분하여 제시하면 먼저, 대학에서의 지적교육 개선방안으로는 첫째, 지적학전공 교과과정의 개편이 요구되는 것으로 나타났고 둘째, 지적교육의 저변확대를 위한 대학차원에서의 대국민적 홍보가 필요한 것으로 나타났으며 셋째, 대학 재학생에 대한 맞춤형 지적교육이 실시되어야 할 것으로 나타났다. 산업체에서의 지적교육 개선방안으로는 첫째, 교육생들의 수행동기 마련이 시급한 것으로 나타났고 둘째, 글로벌 인재양성을 위한 어학교육이 더욱 강화되어야 할 필요가 있는 것으로 나타났으며 셋째, 혁신 교육프로그램 마련이 시급한 것으로 나타났다. 관에서의 지적교육 개선방안으로는 첫째, 교육훈련기관장의 지적교육에 대한 혁신의지가 더욱 강화되어야 할 것으로 나타났고 둘째, 효율적 지적교육실시와 이론과 실무를 겸비한 지적공무원을 양성할 필요성이 제기되었으며 셋째, 관 주도하에 산학관 지적교육 연계프로그램 마련이 필요한 것으로 나타났다.

따라서 앞으로는 대학, 산업체, 관에서 체계적인 산학간 지적교육 연계 프로그램을 마련하여 경쟁력 있는 지적교육이 실시되어야 할 것이다. 그러기 위해서는 대학 차원에서 산업체와 관에서 학식과 경험이 풍부한 전문 기술인력과 관리인력을 과감히 대학 강단에 초청하여 실무에서 발생되고 있는 현안 사항을 신속·정확히 진단하고, 처방할 수 있는 학습능력을 적극 배양해야 할 것이고, 산업체에서는 대학의 우수한 교수진을 적극 초빙하여 지적기초이론교육을 효율적으로 실시할 수 있도록 하여야 할 것이다. 이는 기존에 단편적으로 특강유형의 교육이 아닌, 전문교육 가운데 일정부분의 교육시간을 할애하여 체계적인 교육이 진행될 수 있도록 하여야 할 것이다. 또한, 지적관계 차원에서는 유능한 교수진과 지적기술인력을 공무원교육원에 초빙하여 다양한 지적학 기초이론지식과 실무에서 이루어지고 있는 다양한 지적기술교육을 체계적으로 학습하도록 하여야 할 것이다. 이는 대학과 산업체, 관에서 하나로 통합될 수 있는 교육프로그램이 마련되어야 가능할 것이므로, 각 기관의 대표가 산학간 연계교육프로그램 약정 및 체결 등을 통해서 만이 가능해질 것으로 판단된다.

〈참고문헌〉

- 강경훈, “무역학의 학문적 체계와 앞으로의 연구과제”, 「한국무역학회 학술대회발표집」, 한국무역학회, 1995.
- 김성수 외 4인, “농촌사회교육학의 학문적 체계 정립에 관한 연구”, 「한국농업교육학회지」, 제23권 제3호, 한국농업교육학회, 1991.
- 김종훈, “한국 지적교육의 발전방향에 관한 연구”, 석사학위논문, 경일대학교 대학원, 2002.
- 김판석, “교육훈련 경쟁력 강화방안”, 「공무원 교육훈련 정책세미나 자료집」, 1999.
- 김필식·오만록·조대성, 「현대 교육학 개론」, 서울 : 형설출판사, 1979.
- 리진호, 「한국지적사」, 서울 : 도서출판 바른길, 1999.
- 심우섭·김종훈·장진수, “한국 지적교육의 실태와 발전방향”, 「제3회 국제지적심포지엄 논문집」, 2002.
- 이범관, 「지적학원론」, 대구 : 삼지출판사, 2006.
- -----, “대학위기와 지적학의 생존전략”, 「한국지적학회지」, 제19권 제2호, 사단법인 한국지적학회, 2003.
- -----, “21세기 신지식인으로서 지적인의 양성방안에 관한 연구”, 「지적분야 신지식인 양성 포럼」, 대구과학대학, 2002.
- 이범관·김홍택, “한국 지적학계의 동향 분석”, 「제4회 국제지적측량학술연토회」, 중화민국지적측량학회, 2004.
- 이창석·이범관·김홍택, “우리나라 지적공시제도의 발전방향에 관한 연구”, 「한국지적학회지」, 제19권 제1호, 사단법인 한국지적학회, 2003.
- 이호진, “국제통상정보학의 학문적 체계”, 「통상정보연구」, 제1권 제1호, 한국통상정보학회, 1999.
- 이정민·이병근·이명현, 『언어과학이란 무엇인가?』 서울 : 문학과 지성사, 1977.
- 최인호, “지적교육의 발전방향에 관한 연구”, 「한국지적학회지」, 제15권 제1호, 사단법인 한국지적학회, 1999.
- 한갑수, 『국어대사전』, 서울 : 교육서관, 1994.
- 교육과학사, 『(최신)교육학대사전』 서울 : 교육과학사, 1990.
- 대한지적공사, 『한국지적백년사』, 대한지적공사, 2005.

(접수일 2008.05.09, 심사일 2008.06.02, 심사완료일 2008.06.05)

부동산 양도담보에 관한 연구

최창훈* · 배병일** · 김홍택***

A Study on the Transfer Mortgage of Real Estate

Choi, Chang Hoon · Bae, Byung il · Kim, Hong Taek

목 차

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> I. 서론 II. 부동산 양도담보에 관한 학설과 판례 <ul style="list-style-type: none"> 1. 부동산 양도담보의 의의 2. 부동산 양도담보에 관한 학설 3. 부동산 양도담보에 관한 판례 4. 소결 | <ul style="list-style-type: none"> III. 부동산 양도담보에 있어서 가등기담보법의 적용 <ul style="list-style-type: none"> 1. 부동산 양도담보와 가등기담보법 2. 부동산 양도담보에 관한 규정 3. 부동산 양도담보에 있어 가등기담보법의 적용과 관련된 구체적 문제 4. 가등기담보법의 개선방향 IV. 결론 |
|--|---|

ABSTRACT

The transfer mortgage of real estate is subject to the security for an obligation. It transfers the titles or the ownership of properties to the creditors. If the debtor does not fulfill his/her obligation, the creditor liquidates the ownership of properties and satisfies debtor's obligation in the first priority. But in the case of performing the redemption, the creditor gets back its transferred ownership of properties. Transfer mortgage is the ways of an 'irregular mortgage' or an 'abnormal mortgage' like this process.

"The Provisional Registration Security Act" was established and promulgated as an adjective law December 30, 1983. "The Provisional Registration Security Act" has tried to maintain the justice and an order in the business community by protecting the debtor who is stuck with disadvantage. So, a nation tried to solve many evils in the transfer mortgage of

* 영남대학교 대학원 박사과정(민사법전공)
 ** 영남대학교 법학부 교수
 *** 경일대학교 부동산지적학과 초빙교수

real estate by legislative method which was made up for accumulated case. However, after enforcing of the same act, there are many problems in actual application of the Provisional Registration Security Act.

Therefore this thesis's purpose is investigating its problem and seeking the solution.

Key words : Transfer Mortgage of Real Estate, Provisional Registration Security Act

【 국문요약 】

「부동산양도담보」란 채권담보의 목적으로 채권자에게 소유권의 이전 또는 기타 재산권을 이전하고, 채무자가 채무를 이행하지 않는 경우에는 채권자가 그 재산권을 청산절차를 취하여 우선변제를 받지만, 채무자가 채무를 이행하는 경우에는 이전받은 재산권을 원래의 재산권자에게 복귀시키는 방법에 의하는 「변칙담보」 내지 「비전형 담보」를 말한다.

우리나라는 1983년 12월 30일 법률 제3681호로 「가등기담보 등에 관한 법률」(이하 가등기담보법이라 약칭함)이 제정·공포하였다. 가등기담보법은 부동산양도담보에 의해 불이익을 강요당하던 채무자를 보호함으로써 경제사회에서의 정의와 질서를 유지하고, 이를 위하여 그 동안 축적되어 온 판례이론을 발전적으로 정비·보완하여, 입법적으로 해결하려고 하였다. 그러나 가등기담보법이 여러가지 문제점을 모두 해결하고 있지는 못하고 있다.

동법을 자세히 검토해 보면 입법기술상 혹은 그 운용면에서 미비점이 상당히 발견되고 있으므로 이에 대하여 검토하고, 그 해결방안을 모색해 보고자 한다.

주제어 : 부동산 양도담보, 가등기담보법

I. 서론

부동산 양도담보는 채권담보를 소유권이전의 형식을 빌어서 이용하는 것으로 채무자로부터 채권자에게 부동산에 관한 소유권이전등기가 이루어진 외형을 가진다. 따라서 외부적으로는 제3자가 채권자에게 소유권이 있는 외관을 신뢰하여 이에 대한 법적 다툼이 발생할 가능성이 많다. 또한 채권자로서는 자신에게 소유권이전등기가 되어 있는 것을 기회로 이를 자신의 소유로 하여 타인에게 처분하기도 하였다. 이러한 문제의 해결을 위하여 민법은舊민법에서는 없었던 제607조와 제608조를 신설하여 규정하였으나 이들 규정은 양도담보와 관련된 여러 가지 법률 관계에 대하여 효율적으로 적용되지 않았다. 즉 제607조·제608조가 있음에도 불구하고 소유

권이 이전된 것을 기화로 채권자는 자신 명의로 이전된 권리를 이용하여 타인에게 처분하였고, 이에 대하여 법원은 단지 약한 의미의 양도담보라는 이론적 구성만으로 채무자를 보호하려고 하였지만, 결국 채무자가 소유권을 잃어버리는 등 채무자인 경제적 약자를 보호하지 못했다. 이에 따라 경제적 약자를 보호함과 더불어 담보권의 실행절차를 간편하게 함으로써 당사자 쌍방의 편의를 도모하기 위하여 1983년에 가등기담보 등에 관한 법률(이하 “가등기담보법”이라 한다)을 제정하였다. 이 법은 종전부터 학설과 판례에 의하여 인정되고 있던 양도담보의 유효성을 공인하였고, 가등기담보법 제2조 제1호에서는 양도담보라는 용어를 사용하게 되었다. 가등기담보법은 채권자가 비전형담보를 이용하여 暴利를 취하는 것을 방지하는 것이 주된 입법취지라고 할 수 있다. 그럼에도 가등기담보법은 채권자가 暴利를 취하는 가장 주된 수단인 提訴前和解의 효력을 제한하지 않음으로써 여전히 문제점을 남기고 있다.

본 고에서는 부동산 양도담보의 이론적 고찰을 위해서는 먼저 부동산 양도담보에 대한 법리 구성 및 법률관계 등에 관한 학설과 판례이론을 검토하여 부동산 양도담보의 성질 및 특색을 설명한 뒤, 이러한 부동산 양도담보가 과연 가등기담보법의 적용을 받는 것이 타당한지의 여부를 고찰하고자 한다.

II. 부동산 양도담보에 관한 학설과 판례

1. 부동산 양도담보의 의의

부동산 양도담보라 함은 채권담보의 목적으로 담보목적의 소유권을 채권자에게 이전하고 채권자로 하여금 그 담보목적의 범위내에서만 소유권을 행사하게 하는 채권자와 채무자간의 담보계약으로서 비전형담보제도의 하나이다. 채권자와 채무자 사이에 존재하는 채권을 위하여 채무자 또는 제3자(물상보증인)가 자신이 소유한 재산권을 물적담보에 제공하려고 할 경우 민법상 이용되고 있는 법적수단으로는 質權과 抵當權이라는 두 가지의 約定擔保物權이 있지만, 質權은 질권자에게 목적물을 인도함으로써 그 효력이 생기며(민법 제330조) 抵當權은 부동산 등 한정된 종류의 재화(등기·등록재화)밖에 그 목적으로 되지 못한다(민법 제358조)는 단점이 있다. 민법상 담보물권은 이용의 대상이 한정되어 있고, 그 절차가 복잡하여 효과가 충분하지 못한 반면에 양도담보제도는 담보목적물의 종류에 거의 제한을 받지 않고 담보권실행행사가 간단하고, 수혜금융액이 크다는 장점이 있다.¹⁾ 그래서 자연발생적으로 생성된 양도담보제도가 민법상의 비전형담보제도가 있음에도 불구하고 서민생활의 금융유통수단으로 많이 행해져 왔는데, 중

1) 박운길, “양도담보의 법리 재구성”, 『기업법연구』, 제15집, 한국기업법학회, 2003, p.489.

래 이러한 양도담보에 대한 논의는 가등기담보법을 전·후로 주로 그 법리구성에 모아졌고, 많은 논의가 행하여져 왔다. 부동산 양도담보를 이용하는 이유는 양도담보에 의하여 유담보효과를 얻을 수 있다는 점이다. 이에 대하여 우선 생각할 수 있는 것은, ① 어떤 이유에 의해서든 채권자가 담보목적 부동산을 취득하고 싶어 하는가, ② 부동산의 경매절차에 의해서는 그 부동산이 적절한 혹은 충분한 가액으로 換價되지 않기 때문에 당사자의 합의로 객관적인 평가를 하여 그 가액을 정하고 채무액과 교환으로 담보목적 부동산을 채권자에게 이전하는 것을 당사자(특히 채권자 때로는 채무자)가 희망하는가, ③ 경매절차에 따르는 시간·비용을 생략할 수 있는가 하는 이유 내지 동기이고, ④ 流擔保에 의하여 피담보채권액보다 고액의 부동산을 독차지하고 이익을 얻으려는 목적이 있다는 점이다.

2. 부동산 양도담보에 관한 학설

양도담보는 담보목적으로 소유권을 이전하는 것이다. 즉 목적이 담보이면서 소유권을 무조건 또는 조건부로 이전한다는 점에서 목적과 형식이 불일치하여 법리구성이 어렵다. 이하에서는 가등기담보법 제정 전·후 학설을 살펴보기로 한다.

(1) 가등기담보법 제정 전의 학설

가등기담보법이 제정되기 이전까지 양도담보의 법적구성에 관하여 우리나라의 학설²⁾은 양도담보권자가 목적물의 소유권을 완전히 취득하고 양도담보 설정자에 대하여 그 소유권의 담보목적을 넘어서 행사하지 않을 채권적 의무를 부담할 뿐이라고 하는 信託的 移轉說과 양도담보권자가 채권의 변제를 해제조건으로 하여 목적물의 소유권을 취득한다는 해제조건부 所有權移轉說, 소유권은 여전히 양도담보 설정자에게 있고 채권자는 양도담보권이라는 특수한 담보물권을 취득할 뿐이라는 擔保物權說³⁾ 등이 있었고, 信託的 移轉說이 주류를 이루고 있었다.⁴⁾ 하지만 양도담보라는 것이 실물 경제계의 실용적인 필요성 때문에 생겨난 관습상의 제도를 학설과 판례가 유효성을 승인하여 합법의 테두리 내로 끌어들이는 것으로 우리 민법 체계가 당초부터 예상하였던 것이 아니고, 그 유효성을 인정하는 것 자체가 바로 채무자등의 보호에는 부합하지 않는 해석이며, 소유권을 대내외 관계로 분리하여 소유권이 대외적으로 채권자에게 이전하고 내부적으로 채무자에게 留保된다고 설명하는 信託的 移轉說에 대하여도 소유권의 혼일성에 반하는 이론으로

2) 당시의 학설은 대부분 양도담보의 목적물이 동산인가 부동산인가를 구분함이 없이 그 이론을 전개하고 있고 실제로는 주로 부동산에 관하여만 설명하고 있다.

3) 김용한, 「물권법론(재판정판)」(서울 : 박영사, 1993), pp.632-634.

4) 광윤직 편, 「민법주해(VII)」(서울 : 박영사, 2000), p.289.

서 그런 소유권의 이분화는 우리 민법체계상 허용될 수 없는 것이라는 비판이 있다.⁵⁾

(2) 가등기담보법 제정 후의 학설

양도담보의 목적물이 부동산(또는 등기·등록이 가능한 재산권)인 경우에 이를 직접 규율하는 실정법이 시행되고 있는 현재, 부동산 양도담보의 법적구성에 관한 학설은 일부 종전의 판례이론을 그대로 堅持하는 소수의 입장이 있기는 하지만 거의 擔保物權說로 통일되어 있는 것으로 보인다. 그러나 권리이전의 방법이 민법상 구비되어 있음에도 불구하고 관습법으로 인정되어 온 양도담보는 담보권자의 권리가 명확하게 공시되지 않기 때문에 그의 보호가 미약하게 되는 결함이 있다. 또한 양도담보권이 성립한다고 하더라도 공시방법과 실질적 권리관계가 불일치하게 되어 문제점이 있다. 그리고 가등기담보법 제11조 단서에서는 채무자등의 양도담보권 설정자는 그 채무의 변제기가 도래한 때로부터 10년이 경과하면 채권담보의 목적으로 경료된 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 없다고 규정한다. 그런데, 擔保物權說에 의하면, 이 경우에 소유권이전등기를 받은 자는 담보물권자에 불과한데도 채무의 변제기로부터 10년이 경과하면 소유권이전등기의 말소를 청구당하지 않는 이유를 설명하기 어렵다.⁶⁾

3. 부동산 양도담보에 관한 판례

종전 판례는 “양도담보계약은 일종의 신탁행위로서 채권담보의 목적으로 담보목적물의 소유권을 채권자에게 이전하여 채권자로 하여금 그 담보목적의 범위내에서만 소유권을 행사케 하는 채권자와 채무자간의 擔保契約⁷⁾”이라고 하여 이 양도담보설정계약에 의하여 소유권은 양도담보권자에게 이전된다는 信託的 讓渡說을 취하였다. 가등기담보법 제정 후 양도담보의 법리구성에 관한 판례는 많지 않지만 부동산 양도담보의 법리구성에 관해서 판례는 여전히 종전의 信託的 移轉으로 구성하고 있다.⁸⁾ 양도담보는 당사자 사이에 소유권이전의 의사가 없으면서 소유권이전의 형식을 취하는 것이므로 허위표시(민법 제108조)라는 견해에 대해 판례는 “양도담보는 채권을 擔保하는 방법으로서 소유권이전의 효과를 발생케 할 의사로써 讓渡를 하는 것으로 그 의사표시가 허위의 의사표시라고 할 수 없는 것이다”라고 판시⁹⁾하여 허위표시가 아님을 분명히

5) 곽윤직, 「물권법(제7판)」(서울 : 박영사, 2002), p.409; 김상용, “양도담보의 법적구성”, 「민사판례평석(I)」(서울 : 법원사, 2003), p.333.

6) 강태성, “양도담보권의 성질과 대외적 효력”, 「법학논총」, 10집, 경북대학교, 1995, pp.73-74; 이상태, 「물권법」(서울 : 법원사, 2002), pp.472-473.

7) 대법원 1955.3.31. 선고, 4287민상124판결.

8) 대법원 1992.12.8. 선고, 92다35066판결.

9) 대법원 1959.11.5. 선고, 4292민상396판결.

하고 있으며, 양도담보에는 代物辨濟의 예약이 없으므로 민법 제607조·제608조의 규정이 적용되지 않는다는 입장¹⁰⁾을 취하다가 곧 태도를 바꾸어 양도담보에도 代物辨濟의 예약이 포함되어 있으면 제607조·제608조의 규정이 적용된다고 하였다. 또한, “양도담보 즉 채무자가 변제기를 도과한 후 채권자는 동 부동산을 처분하여 그 대금을 대부원리금 변제에 충당하되 殘餘가 있으면 채무자에게 교부하고 부족이 있으면 채무자로부터 청구한다”고 판시¹¹⁾하여 양도담보의 경우 정산의무를 명확히 하고 있다. 양도담보의 유형은 외부적 이전형과 내·외부적 이전형, 약한 의미의 양도담보와 강한 의미의 양도담보로 구분하기도 하지만, 대법원은 “채무자가 채권자에 대하여 그 소유부동산을 담보로 제공할 것을 약정하고 그에 관한 매도증서와 인감증명서 및 위임장을 교부하였다면 다른 특별한 사정이 없는 한 약한 의미의 양도담보를 한 것으로 볼 수 있을 것이다”라고 판시¹²⁾한 이래 양도담보라는 용어 대신에 약한 의미의 양도담보라는 용어를 사용하고 있다.¹³⁾ 이는 양도담보의 법률적 효과의 차이가 있는 것을 의미하지는 않는다.

(1) 가등기담보법 제정 전의 판례

가등기담보법이 제정되기 이전 대법원의 입장은 최종적으로 모든 양도담보는 반드시 정산을 필요로 하는 약한 의미의 양도담보로서만 유효하고, 그 목적물이 동산인가 부동산인가를 불문하고 그 소유권이 대내외적으로 분화되어, 대외적으로는 양도담보권자가 완전한 소유권을 취득하지만 대내외적으로는 소유권이 양도담보 설정자에게 여전히 남아있다는 것으로 정리하면 서¹⁴⁾ 일찍부터 양도담보를 채권자에게 소유권 기타의 재산권을 신탁적으로 양도하여 채권담보의 목적을 달성하려는 제도로서 이해하고 있었다.¹⁵⁾ 즉 당사자 사이의 양도담보계약은 신탁행위로서, 목적물의 소유권은 채권자에게 이전하지만, 채권자는 목적물을 채권담보의 목적 내에서 행사하여야 할 채무를 부담하게 되고, 변제기에 채무불이행이 있으면 채권자가 그 목적물로부터 우선변제를 받게 되는 관계가 설정되는 것이다.¹⁶⁾

(2) 가등기담보법 제정 후의 판례

가등기담보법이 제정, 시행된 후 부동산 양도담보에 관한 학설은 이론이 없다고 할 정도로

10) 대법원 1962.2.22. 선고, 4294민상943판결; 대법원 1966.2.15. 선고, 65다2431판결.

11) 대법원 1960.6.10. 선고, 4293민상222판결; 대법원 1965.5.4. 선고, 65다377판결.

12) 대법원 1967.12.29. 선고, 67다1999판결.

13) 대법원 1968.6.28. 선고, 68다737판결; 대법원 1993.6.22. 선고, 93다7334판결.

14) 곽윤직(주 2), p.285-289; 조무제, 양도담보의 법적구성, 부산판례연구 3집, 부산판례연구회, 1993, p.192-194.

15) 곽윤직(주 5), p.403.

16) 대법원 1995.3.31. 선고, 4287민상124판결; 대법원 1964.10.20. 선고, 64다57판결; 대법원 1969.2.25. 선고, 69다112판결등.

擔保物權說로 정리되고 있으나, 대법원의 판례에서는 부동산 양도담보의 법적구성에 관하여 가등기담보법의 시행과 직접 관련지어 명확하게 그 기본입장을 밝힌 사례를 찾기 어렵다. 다만 종래의 信託的 移轉說의 입장을 그대로 유지한 것으로는 보기 어려운 판결¹⁷⁾ 또는 명백히 擔保物權說에 따른 것으로 생각되는 판결 등¹⁸⁾ 가등기담보법의 시행을 의식한 것으로 보이는 판결들이 다수 있으며, 信託的 移轉說에 따른 것으로 보이는 ‘양도담보의 경우에는 채권담보를 위하여 신탁적으로 양도담보권자에게 그 소유권이 이전될 뿐 확정적, 종국적으로 이전되는 것은 아니’라는 표현을 여전히 사용하고 있는 경우도 보인다.¹⁹⁾

4. 소결

이상에서 보듯이 부동산 양도담보의 법리에 관하여 학설과 판례의 많은 논의가 있어 왔다. 양도담보의 법리에 관하여 학설과 판례의 많은 논의가 있어 왔다. 양도담보는 채권자와 채무자가 소비대차계약을 하고 채무자가 그 소비대차에서 생긴 채무의 담보로서 목적의 소유권을 이전하고, 채무자가 채무를 변제하면 그 소유권을 채무자에게 반환하는 것이다. 가등기담보법이 제정되기 이전에는 학설과 판례는 信託的 移轉說을 취하고 있었다. 즉 양도담보권자는 목적물에 대하여 소유권을 취득하지만, 그 권리의 행사에 있어서는 담보의 목적을 넘어서 행사하지

17) 대법원 1990.4.24. 선고, 89다카18884판결; 대법원 1991.8.13. 선고, 91다13830판결(채무의 담보를 위하여 채무자가 자기 비용과 노력으로 신축하는 건물의 건축허가명의를 채권자 명의로 하였다면 이는 완성된 건물을 담보로 제공키로 하는 합의로서 법률행위에 의한 담보물권의 설정이고, 따라서 채권자 명의로 보존등기를 마쳤어도 완성된 건물의 소유권은 일단 이를 건축한 채무자가 원시적으로 취득한 후 담보목적의 범위 내에서 채권자에게 그 소유권이 이전된다고 할 것이므로, 채무자로부터 그 건물을 적법히 분양받아 입주하고 있는 자에 대하여 채권자가 그 건물의 소유자임을 내세워 그 명도를 구할 수는 없다고 판시함. 이 판결들에 대하여는 ‘담보목적의 범위 내에서 채권자에게 그 소유권이 이전된다’는 표현을 들어 종전의 신탁적 이전설의 입장을 견지한 것이라는 주장도 있다. 황적인·염기부, 양도담보에 관한 판례, 경제법 판례연구, 선학사, p.121).

대법원 1988.4.25. 선고, 87다카2696·2697판결 (부동산의 양도담보권 설정자는 그 부동산의 등기명의로 양도담보권자 앞으로 되어있다 할지라도 그 부동산의 불법점유자인 제3자에 대하여는 그 실질적 소유자임을 주장하여 불법점유 상태의 배제권을 행사할 수 있다고 판시함).

대법원 1994.8.26. 선고, 93다15267판결 (양도담보권자가 양도담보의 실행으로 양도담보의 목적물을 제3자에게 처분한 경우에 그 담보권자에게 어떤 양도소득이 있다고 할 수 없으므로 양도담보권자에게 목적물의 처분을 원인으로 하여 양도소득세 등이 부과되었다면 이는 위법한 처분이고, 그로 인한 양도소득세의 납세의무자는 양도담보 설정자라고 보아야 한다고 판시함).

18) 대법원 1991.11.8. 선고, 91다21770판결(토지매매잔대금 채권의 담보를 위해 소유권이전등기를 경료한 사례에서 양도담보권자는 채무자가 변제기를 초과하여 피담보채무의 이행지체에 빠졌을 때에는 담보계약에 의하여 취득한 목적 부동산의 처분권을 행사하기 위한 환가절차의 일환으로서 즉 담보권의 실행으로서 채무자에 대하여 그 목적 부동산의 인도를 구할 수 있고 제3자가 채무자로부터 적법하게 목적 부동산의 점유를 이전받아 있는 경우 그 목적 부동산의 인도청구를 할 수 있다 할 것이나, 직접 소유권에 기하여 그 인도를 구할 수는 없다고 보아야 할 것이라고 판시함)

19) 대법원 1995.7.25. 선고, 94다46428판결.

아니한다는 채무를 부담하는 것이므로, 양도담보권자가 가지는 소유권은 신탁적 소유권이라는 것이다. 그러나 가등기 담보법의 제정으로 학설은 채권자는 양도담보권이라는 일종의 담보물권(또는 제한물권)을 취득할 뿐이고, 양도담보 설정자는 여전히 그 담보물권의 부담이 붙어 있는 소유권을 보유하고 있다고 설명하는 담보물권설로 변하였으나, 판례는 그 입장을 분명히 하지 못하는 것 같다. 양도담보는 채권담보를 위하여 재산권 기타 소유권의 이전이라는 형식을 취하고 있으므로 현행 민법상의 담보물권제도에서는 찾아볼 수 없는 지나친 불이익을 담보설정자에게 부담하는 위험을 안고 있는 점 등 양도담보의 문제점들을 개선하고 보완하여 양도담보가 일반거래계에서 폭리행위의 수단으로 전락되지 않고 합리적으로 운영될 수 있도록 법리구성이 이루어져야 할 것이다.²⁰⁾

Ⅲ. 부동산 양도담보에 있어서 가등기담보법의 적용

1. 부동산 양도담보와 가등기담보법

가등기담보란 가등기의 방식을 갖춘 담보제도를 말한다. 즉 금전채권을 담보하기 위하여 채권자가 채무자나 제3자와 그들의 소유부동산을 목적으로 하는 대물변제약정 또는 매매예약을 체결하고 채무자의 채무불이행시에 채권자가 그 목적물의 소유권 기타의 권리를 취득하도록 하며, 동시에 정지조건부 소유권이전 청구권보전의 가등기를 행하는 담보형식을 말한다.²¹⁾ 1980년대 초에 이르러 금융채권의 담보로서 부동산에 대해 대물변제의 예약을 하고 이를 보전하기 위하여 가등기를 하는 가등기담보가 비금융권에서 많이 활용되면서, 그 담보실행과정에서暴利를 취하는 등 여러 문제가 발생하였다. 특히 가등기에 의한 담보방법을 이용함에 있어서는 소유권이전과 명도의 편의를 위하여 미리 법원으로부터 提訴前和解 조서를 작성하여 두었다가, 채무변제가 없으면 그 화해조서의 집행력에 의하여 청산금 지급과는 상관없이 소유권이전과 명도를 청구하는 사례가 많았다. 한편, 유담보특약이 있는 비정산형 비전형담보는 민법 제607조·제608조에 의해 정산형으로만 존속한다는 판례이론에 의하더라도 채무자 보호라는 관점에서 다음과 같은 문제점이 지적되었다. 첫째는 변제기가 지나면 곧바로 채권자는 목적물을 처분할 수 있게 된다. 그리고 제3자는 유효하게 소유권을 취득하므로, 채무자는 이제는 더 이상 목적물을 환수할 수 없게 된다. 둘째, 담보권을 실행하고 난 후에 비로소 청산금반환채권이 발생하

20) 박운길, 전제논문, p.499.

21) 조형원, 가등기담보법의 법적 성질과 문제점, 부동산법학의 제문제, 석하김기수교수회갑기념, 박영사, 1992, p.519.

므로(즉 목적물에 대한 본등기 및 인도청구와 청산금 지급이 동시이행관계에 있지 않다) 채권자로부터 청산금을 실제로 받는 것도 보장되지는 않는다.²²⁾ 그래서 위와 같은 문제들을 종합적으로 규제하기 위해 특별법 제정의 필요성이 대두되었고,²³⁾ 그 결과로서 본문 18개조로 된 「가등기담보등에 관한 법률」²⁴⁾(1983.12.30, 법률 제3681호; 시행 1984. 1. 1.)이 제정되었다.²⁵⁾ 그럼에도 가등기담보법은 채권자가 暴利를 취하는 가장 주된 수단인 提訴前和解의 효력을 제한하지 않음으로써 문제점을 남기고 있다.²⁶⁾ 이 밖에도 가등기담보법은 가등기를 담보가등기와 청구권보전의 가등기로 구분할 수 있는 성문법상의 근거를 제공하였으나(가등기담보법 제2조 3호) 부동산등기법에서는 담보가등기와 청구권보전의 가등기의 등기형식이 동일하여 담보가등기의 공시방법이 매우 불충분하며²⁷⁾ 담보가등기라는 점은 공시되나 피담보채권액이 공시되지 않아 후순위권리자들에게는 불리한 문제가 생긴다.²⁸⁾ 또한 가등기담보법은 담보권실행 절차가 잘되어 있어 채무자를 잘 보호하고 있는 듯 하나 반면에 채권자측에서는 이를 기피할지도 모른다는 점에서 이 제도의 활용여부가 문제된다.²⁹⁾

2. 부동산 양도담보에 관한 규정

가등기담보법은 채권담보의 목적으로 가등기 또는 소유권이전등기를 할 수 있는 경우가 적용 대상이므로 가등기나 소유권이전등기를 할 수 없는 동산 양도담보의 경우에는 그 적용이 없다. 그러나 부동산 양도담보의 경우에는 전술한 동법 제1조 및 제2조 명문상의 적용대상이다. 다만 다음의 경우에는 그 적용이 없다. 첫째, 가등기담보법은 민법 제607조·제608조를 출발점으로 삼고 있다. 민법 제607조·제608조는 소비대차에 부수하여 대물변제예약을 한 경우를 규율하는 것이므로 소비대차 이외의 사유로 생긴 채권(예컨대 매매대금채권, 불법행위에 기한 손해배상 채권)은 제외된다.³⁰⁾ 둘째, 소비대차에 관한 채권이라 하더라도 대물변제예약이 결부되지 않은 경우는 그 적용이 없으므로 유담보의 특약이 없는 정산형 비전형담보에 관해서는 동법의 적용이 배제된다. 셋째, 대물변제예약이 있다고 하더라도 그 채권담보의 목적으로 가등기 또는 소유권이전등기가 경료되지 않은 경우에는 동법의 적용이 없다. 따라서 채권담보로 소유권이전

22) 김준호, 양도담보 : 그 법적규제 및 판례이론과 그에 대한 평가, 연세대학교 법학연구소, 법학연구 6권, 1996, p.319.

23) 황적인, 가등기담보법의 제정시안, 민사법개정의견서, 박영사, 1982, p.256.

24) 1983.12.30, 법 3681호; 시행 1984. 1. 1.

25) 김준호, 전계논문, pp.318-319,

26) 김용한, 전계서, p.620.

27) 김상용, 「부동산담보법(개정판)」(서울 : 법원사, 1996), p.174.

28) 김기수, 「민법학연습」(서울 : 박영사, 1987), p.420.

29) 조형원, 전계논문, p.520.

30) 대법원 2001.3.23. 선고, 2000다29356판결.

등기를 하고, 양도담보에도 대물변제의 예약이 포함되어 있으면 제607조·제608조의 규정이 적용된다고 하는 판례의 태도에 의하면 부동산 양도담보의 경우 동법의 규제대상이 됨은 명문상 부인할 수 없을 것이다.

3. 부동산 양도담보에 있어 가등기담보법의 적용과 관련된 구체적 문제

(1) 적용범위에 관한 문제

1) 부동산 양도담보의 적용여부

부동산 양도담보의 경우에는 동법 제1조 및 제2조에 근거하여 동법의 적용을 받지만, 문제는 부동산 양도담보를 동법의 적용대상으로 하는 것이 타당한가의 여부이다. 첫째, 가등기담보법은 담보목적으로 경료된 가등기에 관해 주로 규율하지만 양도담보는 가등기가 아닌 소유권이전등기를 그 형식으로 취하는 점에서 가등기담보와는 차이가 있다. 그렇다면 가등기담보를 중심으로 법을 제정하면서 양도담보도 포함시키는 것은 체계상의 문제가 있다는 비판이 있다.³¹⁾ 둘째, 양도담보에 대한 동법의 규정은 “소유권이전등기가 채권자 앞으로 경료되더라도 소유권이 이전되지 않으며, 소유권이 이전되려면 일정한 청산절차를 거치고 청산금을 지급하여야 하고(제4조 제2항)”, “청산금을 지급하지 않더라도 그 소유권이전등기가 무효인 것은 아니고, 채무자 또한 원리금을 지급하지 않는 한 그 등기의 말소를 청구할 수 없다(제11조)”는 것이다. 이 규정에서 보듯이 양도담보에 관한 규정은 지나치게 부분적이고 단편적이어서 양도담보와 관련된 각 종의 문제는 여전히 학설 및 판례에 의존해야 된다는 것이다.

2) 가등기담보물의 가액이 채무원리금에 미달하는 경우

가등기담보법 제정의 입법목적에 따라 가등기담보법 제1조에 규정된 것처럼 채무자 보호를 위해서 가등기담보물의 예약 당시의 가액이 차용액 및 이에 붙인 이자의 합산액을 초과하는 경우는 당연히 가등기담보법의 적용을 받는다. 문제는 가등기담보물의 가액이 피담보채권액보다 적은 경우에 가등기담보법의 적용은 어떻게 되는가이다. 이 경우에는 민법 제608조의 적용이 없기 때문에 문제가 되지 않는다는 견해³²⁾가 있다. 이에 대해 판례³³⁾도 「채권의 담보로서 부동산에 관하여 매매예약의 형식을 빌어 가등기를 하고 또 提訴前和解에 기하여 이에 관한 소유권이전 본등기를 한 경우에 있어서 별단의 특약이 인정되지 않는 한 이른바 청산절차를 요하는 약한 의미의 양도담보로 추정하며 이는 담보목적물의 매매예약 당시의 시가가 채권원리금에 미

31) 곽윤직, “가등기담보 등에 관한 법률의 문제점”, 「법학」, 제26권 제1호, 서울대학교, 1985, p.42.

32) 황적인, 가등기담보법 해설(하), 사법행정, 한국사법행정학회, 1984, p.23.

33) 대법원 1985.10.22. 선고, 84다카2472·2473판결.

달한다하여 달리 볼 것이 아니다」라고 판시하여 가등기담보법의 적용이 있음을 볼 수 있다. 그러나 후의 판례³⁴⁾는 「가등기담보법은 재산권이전의 예약에 의한 가등기담보에 있어서 그 재산의 예약 당시의 가액이 차용액 및 이에 붙인 이자의 합산액을 초과하는 경우에 한하여 그 적용이 있다 할 것이므로 원심이 적법히 확정된 바와 같이 이 사건 가등기담보부동산에 대한 매매예약 당시의 시가가 금 566,647,400원 정도로서 그 피담보채무액인 금 702,000,000원에 미치지 못하는 이 사건에서는 소론이 내세우는 위 법률 제3조가 정하는 청산금의 평가액의 통지를 할 여지가 없다」고 판시하여 견해를 달리하고 있다. 가등기담보법의 제정목적 중의 하나가 담보물의 가액이 피담보채권액을 초과하여 채권자가 暴利를 취하는 것을 막는 데 있는 것이므로 그 반대의 경우는 해당없다 할 것이다. 따라서 판례의 변화는 적절하다 할 것이다.³⁵⁾

(2) 법적 성질에 관한 문제

양도담보계약을 하고 소유권이전등기를 하게 되면 양도담보계약이 설정된다. 이때 외형상으로는 목적물의 소유권이 채권자에게 이전된다. 그러나 그 목적은 어디까지나 채권담보에 있는 것이기 때문에 채권자는 채권액의 범위내에서만 목적물의 가치를 지배하고 있는 것이고, 목적물의 殘餘가치는 여전히 채무자에게 귀속한다고 보아야 한다. 따라서 채권자는 양도담보권이라 할 수 있는 일종의 담보권을 가질 뿐이고, 채무자는 소유권에서 이 양도담보권을 뺀 권리가 잔존·귀속하는 것으로 구성하여야 할 것이다.³⁶⁾

(3) 제소전화해와 결합된 경우에 관한 문제

민사소송법에서 화해의 조서는 확정판결과 동일한 효력이 있다(민사소송법 제220조)고 하고 화해조서에 재심이유가 있으면 준재심을 제기할 수 있다(민사소송법 제451조)고 규정함으로써 화해조서를 모든 면에서 확정판결과 동일하게 취급하고 있다. 그래서 화해의 내용이 설사 강행법규에 위반하는 내용이 포함되어 있는 경우에도 무효를 주장할 수 있는 길을 인정하지 않고 있다. 따라서 대물변제예약 당시의 가액이 채무원리금 합산액을 초과하여 폭리행위가 되더라도 민법 제607조·제608조의 적용이 배제되어 채권자는 담보목적물의 완전한 소유권을 취득할 수 있게 되고, 채무자는 채무를 변제하고 담보목적물의 반환을 청구할 수 없게 된다. 또 재심할 수 있는 방법조차 없었다. 여기서 민법의 제607조·제608조를 특별히 규정한 취지가 提訴前和解제도에 의하여 완전히 몰각되는 결과를 초래하였다. 이러한 상황 탓으로 종래 많은 채무자들이

34) 대법원 1990.1.23. 선고, 89다카21125·21132판결.

35) 조형원, 전계논문, pp.523-524.

36) 조형원, 전계논문, pp.527-528.

큰 고통을 겪었다. 따라서 이러한 결과를 방지하고자 함이 가등기담보법제정의 주된 동기가 되었다. 그래서 가등기담보법 초안 제19조에 「이에 저촉되는 내용의 재판상의 화해는 그 법률상 효력이 없다」라는 규정을 두고 있었다. 그러나 재판상 화해의 효력을 부인하는 규정을 두게 되면 민사소송법 제220조 및 제461조에 대한 예외를 인정하게 되어 민사소송법상의 기판력제도전체의 기반이 동요되어 법적 안정을 기할 수 없다는 이유로 통과과정에서 삭제되었다. 결국 가등기담보법은 提訴前和解의 효력을 제한하지 않고 있다. 따라서 가등기담보권을 설정하면서 提訴前和解를 하는 경우, 채무불이행이 있는 경우에 채권자가 청산금을 지급하지 않고도 곧바로 담보목적물의 소유권이전의 본등기를 할 수 있게 되어 가등기담보법에 규정되어 있는 청산절차의 실효성이 없어지는 큰 허점을 가지고 있다.³⁷⁾ 현 단계에서는 법원에서 담보가등기의 경우 소유권이전의 提訴前和解를 인정하는가 않는가는 법원에 의지 할 수밖에 없다³⁸⁾고 하지만 가등기담보법이 실효를 거두기 위해서는 提訴前和解에 관한 민사소송법의 재심사유를 확대하거나 그렇지 아니하면 가등기담보법 자체를 개정하여 초안과 같은 내용으로 신설조문을 설치하여야 할 필요성이 있다.³⁹⁾

(4) 등기에 관한 문제

1) 담보가등기의 공시제도의 불충분성

가등기담보법은 변칙담보를 저당권과 같은 일종의 특별담보물권으로 보고 있으면서도 피담보채권의 내용에 관하여 등기부상 아무런 기재를 하고 있지 않는 점이 문제이다.⁴⁰⁾ 양도담보나 매도담보는 어느 것이나 외형상으로는 채권자가 소유권자인 것처럼 되어 있고 완전한 소유권을 취득하기 위해서는 청산절차를 거쳐야만 되게 되어 있는 것이 가등기담보법의 규정이다. 물론 제3자와의 관계에 있어서는 선의, 후순위외의 담보권자나 기타 이해관계인과의 관계에 있어서는 역시 실질적 심사에 의하여 판단할 수밖에 없을 것이다. 한편 가등기담보와 양도담보 및 매도담보의 등기방식이 틀림에도 가등기담보를 중심으로 하는 법을 제정하고, 그에 관한 규정들을 유추·적용했을 때의 문제점이 지적된다.⁴¹⁾ 즉 가등기담보에서는 가등기가 행하여질 뿐이고 소유권이전의 본등기는 미리 하지 않는 데 비해 양도담보나 매도담보에 있어서는 가등기가 아닌 소유권이전의 본등기를 한다는 점을 고려치 않았다는 지적이다.

37) 김용한, 전계서, p.620; 김상용, 전계서, p.173.

38) 황적인, 가등기담보법에 대한 비판과 관건, 법학 제24권 2호, 서울대학교, 1983, p.84.

39) 고창현, 가등기담보법의 특징과 제문제, 사법행정 310호, 한국사법행정학회, 1986, p.32.

40) 조형원, 전계논문, p.531.

41) 박윤직(주 32), p.51.

2) 현행법체계와의 부조화(등기의 공신력)

가등기담보법에 의하면 양도담보권자가 담보목적물에 대하여 완전한 소유권을 취득하기 위해서는 청산기간의 경과 후 청산금을 설정자에게 지급하여야 비로소 소유권을 취득하게 되어 있다(가등기담보법 제4조 제2항). 그러므로 아무리 채권자 명의로 소유권 등기가 되어 있다 할지라도 청산기간내에 청산금을 지급하지 아니하였을 때에는 채권자는 아직 소유권을 취득한 것이 아니고 담보적 가치를 지배하고 있는 데 불과하다.⁴²⁾ 그러므로 등기부상 소유권자로 되어 있는 양도담보권자로부터 양도담보목적물을 전득한 제3자는 그 목적물에 대해 소유권을 취득할 수 없게 된다.⁴³⁾ 그렇지만 가등기담보법은 제11조 단서에서 채권자가 자기 명의로 소유권이전등기가 되어 있는 담보물을 선의의 제3자에게 처분하였을 때에는 제3자는 유효한 소유권을 취득한 것으로 규정하고 있다. 가등기담보법이 청산금 지급전의 변칙담보물의 등기에 공신력을 인정하는 이유는 선의의 제3자 보호를 위한 거래의 안전 때문이다. 이러한 거래안전을 위해서 제3자가 취득한 소유권을 유효한 것으로 인정한 것이 가등기담보법 제11조 단서에서 말하는 「선의의 제3자가 소유권을 취득한 때」의 법리로 해석하여 등기에 공신력을 인정하여야 한다는 것이 가등기담보법의 취지라고 볼 수 있다.⁴⁴⁾ 이는 등기의 공신력을 인정하지 않는 우리나라의 현행법체제상 유독 공시기능이 불충분한 가등기담보법상의 담보가등기에 대해서만 공신력을 인정하는 것으로 불합리하다.

(5) 법정지상권에 관한 문제

가등기담보법 제10조는 토지 또는 그 지상의 건물이 동일한 소유자에 속하는 경우에 토지 또는 건물 등 어느 한쪽에 가등기담보권이 설정되어 그것이 실행되어서 가등기담보법 제4조 제2항의 규정에 의하여 소유권을 취득하거나, 담보가등기에 기한 본등기가 행하여진 경우에는 그 건물을 위하여 그 토지 위에 지상권이 설정된 것으로 본다(가등기담보법 제10조)고 규정하여 법정지상권을 인정하고 있다.⁴⁵⁾ 가등기담보법 제10조의 법정지상권은 민법 제366조의 법정지상권과는 달리 토지 또는 건물의 어느 한쪽에만 가등기담보권을 설정한 경우만을 규정하고 있다. 그것은 토지와 건물의 양쪽에 가등기담보권이 설정되어 권리취득에 의한 실행이 이루어지면 경매와는 달리 언제나 채권자가 토지와 건물의 소유권을 취득하므로 건물을 위하여 법정지상권을 인정할 필요가 없기 때문이다.⁴⁶⁾ 따라서 이러한 경우를 규제할 필요성이 없다고 한다.

42) 고창현, 전계논문, p.33.

43) 조형원, 전계논문, p.534.

44) 고창현, 전계논문, pp.33-34.

45) 조형원, 전계논문, p.536.

46) 김상용, 전계논문, p.194.

반면에 토지 또는 건물의 한쪽에만 가등기담보권이 설정된 경우에 채권자가 소유권을 취득할 때에는 법정지상권을 인정할 필요가 있어 이에 대한 규정만 두고 있다고 한다. 토지 또는 건물만에 대하여 가등기담보권 또는 양도담보권을 설정한 경우(가등기담보법 제10조)외에 토지와 건물 양자에 가등기담보권 또는 양도담보권을 설정하여 그 실행으로 토지와 건물의 소유자가 각각 다르게 된 경우와 토지와 건물에 대하여 각각 다른 사람이 가등기담보권 또는 양도담보권을 설정하여 실행된 경우에도 법정지상권을 인정하여야 할 것인지 문제된다. 이런 경우 민법 제366조를 유추적용하여 법정지상권을 인정해야 한다. 그런데 이런 해석론에서 더 나아가 가등기담보법 제10조를 민법 제366조와 동일하게 개정해야 한다는 견해도 있다.⁴⁷⁾

4. 가등기담보법의 개선방향

동법의 문제점에 대해서는 이미 많은 논문들이 발표된 바 있으므로⁴⁸⁾ 본고에서는 그러한 제 논문들을 참고하여 가등기담보법의 활성화를 위한 법개정시 그 개선방향에 대해서만 간단히 언급하고자 한다. 첫째, 동법이 채권자들의 횡포로부터 채무자를 보호하기 위한 입법이라는 점에서는 아무도 이의를 제기하지 않는다. 다만 비전형담보制度는 변칙적인 방법으로 이득을 취하려는 채권자의 의도와 손쉬운 방법으로 금융의 편의를 얻으려는 채무자의 의사가 합치되어 이루어지는 것이다. 그럼에도 불구하고 종래의 비전형담보에 관한 논의가 주로 채권자의 횡포로부터 채무자를 보호한다는 측면만 강조한 나머지 이들을 너무 심하게 규제하여 결과적으로 채권자들이 동제도를 회피하게 되어 시민들은 오히려 손쉬운 금융편의를 잃게 되었다는 점이다. 따라서 차후 법개정시에는 지나치게 채무자를 보호하거나 환가절차를 엄격하게 하여 채권자로 하여금 기피하는 현상은 발생되지 않도록 채권자의 지위도 고려하는 방향이 되어야 할 것이다. 둘째, 가등기담보법은 가등기담보에 독자성을 부여하는 방향에서 출발하여야 하고, 따라서 그 적용범위도 假登記擔保에 한정해야 된다는 점이다. 가등기담보는 자연발생적인 서민금융수단인데, 동법은 抵當權의 규정을 준용하여 특수저당권화하고 있으므로(예컨대, 가등기담보권자에게 경매청구권의 인정 및 경매시 抵當權으로 보는 점, 경매시 우선변제청구권을 인정하여 가등기의 순위보전의 효력이외에 실제적 효력을 인정하고 있다는 점 등) 가등기담보의 變則擔保로서의 지위는 찾아보기 어렵다는 것이다. 따라서 가등기담보 특유의 변칙성을 인정하는 측면에서 독자적인 담보제도로서 자리매김해야 할 것이다.⁴⁹⁾

47) 김용한, 전계서, p.724.

48) 광윤직(주 32), p.42 이하; 고창현, 전계논문, p.10; 박경량, 가등기담보 등에 관한 법률연구, 민사법학 제8호, 한국민사법학회, 1990, p.252; 공순진, 가등기담보 등에 관한 법률의 주요내용과 법리적 제문제, 동법정 제4집, 1988, p.80.

49) 김인유, “부동산 양도담보에 관한 재고”, 「토지법학」, 제20호, 사단법인 한국토지법학회, 2004, p.34.

IV. 결 론

본 연구에서는 부동산 양도담보에 대한 법리구성을 가등기담보법 제정 전·후로 나누어 검토하고 재음미하는 한편 부동산 양도담보를 가등기담보법의 적용대상으로 하는 것이 과연 타당한가에 대하여도 고찰해 보았다.

첫째, 부동산 양도담보의 법리구성과 관련하여 가등기담보법 제정 전의 학설은 信託的 移轉說이, 동법 제정 후에는 擔保權說이 다수설로, 동법 제정 전·후에 따라 다수설이 뒤바뀐 사실을 알 수 있다. 그런데 양도담보의 법리구성과 관련하여 기존의 학설은 담보권으로 보느냐 아니면 소유권이전으로 보느냐, 둘 중 하나로 보고 그에 기해 양도담보에 관한 법률관계를 획일적으로 해결하려고 하고 있다. 이는 양도담보의 본질, 즉 법형식은 「소유권이전(讓渡)」, 그 실질은 「擔保」라는 두 개의 복합적 요소를 하나로 포섭하려는 데에 기인하고 있다.

대법원판례의 변천 및 판례이론에 있어서, 먼저 부동산 양도담보에 관한 법리구성에 대하여 민법시행 후에 대법원 판례는 양도담보의 법리구성을 信託的 移轉說을 취하였다. 가등기담보법 제정 후에는 학설은 양도담보의 법적성질을 담보물권으로 파악하려는 경향을 보이고 있음에도 불구하고 대법원판례는 계속하여 양도담보를 신탁행위로 파악하였고, 이를 전제로 信託的 所有權移轉說의 입장을 견지하고 있는 것으로 평가할 수 있다.

둘째, 가등기담보법의 적용여부에 대하여, 부동산 양도담보의 경우에는 동법 제1조 및 제2조에 근거하여 동법의 적용을 받는다고 하지만, 문제는 이미 하나의 관습법으로 확립된 부동산 양도담보를 동법의 적용대상으로 하는 것이 타당한가의 여부이다. 가등기담보법은 담보목적으로 종료된 가등기에 관해 주로 규율하지만 양도담보는 가등기가 아닌 소유권이전등기를 그 형식으로 취하는 점에서 가등기담보와는 차이가 있다. 그렇다면 가등기담보를 중심으로 법을 제정하면서 양도담보도 포함시키는 것은 체계상의 문제가 있고, 양도담보에 대한 동법의 규정은 제4조 제2항과 제11조인데, 이는 지나치게 부분적이고 단편적이어서 양도담보와 관련된 각종의 문제를 해결하기에는 상당히 어려우므로 여전히 학설 및 판례에 의존해야 된다는 점이다. 결국 동법은 채권담보로 代物辨濟예약 및 提訴前和解를 통한 채권자의 폭리행위 내지 부당한 이득을 규제하겠다는 동법의 입법취지에는 공감은 가지지만, 동법의 적용범위를 양도담보 등의 비전형담보에도 확장하면서 동법의 불완전성으로 인한 문제점이 여전히 남아 있다는 점을 제기하지 않을 수 없다.

양도담보 법리구성 및 법률관계 등에 관하여는 이미 판례이론이 정립되어 있는 상황이다. 그럼에도 불구하고 가등기담보법을 제정하여 아주 단편적인 몇몇 규정으로 양도담보를 규율하기에는 문제점이 많다. 오히려 이러한 불완전한 입법으로 혼란을 초래하기보다는 기존의 관습법

의 상태로 두는 것이 합리적이다. 그렇지 않고 만약 입법을 한다면 가등기담보법과는 별도로 양도담보에 관한 판례이론을 수용하여 擔保物權說 입장에서 적용될 수 있는 특별법의 제정이 바람직하다고 본다.

〈참고문헌〉

- 곽윤직 편, 민법주해(VII), 박영사, 2000.
- 곽윤직, 물권법(제7판), 박영사, 2002.
- 김기수, 민법학연습, 박영사, 1987.
- 김상용, 부동산담보법(개정판), 법원사, 1996.
- 김용한, 물권법론(재전정판), 박영사, 1993.
- 이상태, 물권법, 법원사, 2002.
- 황적인, 가등기담보법의 제정시안, 민사법개정의견서, 박영사, 1982.
- 강태성, 양도담보권의 성질과 대외적 효력, 법학논총 10집, 경북대학교 1995.
- 고창현, 가등기담보법의 특징과 제문제, 사법행정 310호, 한국사법행정학회, 1986.
- 공순진, 가등기담보 등에 관한 법률의 주요내용과 법리적 제문제, 동의법정 제4집, 1988.
- 곽윤직, 가등기담보 등에 관한 법률의 문제점, 법학 제26권 1호, 서울대학교, 1985.
- 김상용, 양도담보의 법적구성, 민사판례평석(I), 법원사.
- 김인유, 부동산 양도담보에 관한 재고, 토지법학 제20호, 한국토지법학회, 2004.
- 김준호, 양도담보 : 그 법적규제 및 판례이론과 그에 대한 평가, 연세대학교 법학연구소, 법학연구 6권, 1996.
- 박경량, 가등기담보 등에 관한 법률연구, 민사법학 제8호, 한국민사법학회, 1990.
- 박운길, 양도담보의 법리 재구성, 기업법연구 제15집, 한국기업법학회, 2003.
- 조무제, 양도담보의 법적구성, 부산판례연구 3집, 부산판례연구회, 1993.
- 조형원, 가등기담보법의 법적 성질과 문제점, 부동산법학의 제문제, 석하김기수교수화갑기념, 박영사, 1992.
- 황적인, 가등기담보법 해설(하), 사법행정, 한국사법행정학회, 1984.
- 황적인, 가등기담보법에 대한 비판과 관건, 법학 제24권 2호, 서울대학교, 1983.
- 황적인·염기부, 양도담보에 관한 판례, 경제법 판례연구, 선학사.

(접수일 2008.05.09, 심사일 2008.06.02, 심사완료일 2008.06.05)

부산과 대구의 도시재생을 위한 도심 콘텐츠의 개념화 전략에 관한 연구

엄길청* · 정광태**

A Study for Conceptual Strategy of Urban Center Revival Contents in Local Metropolitan City esp., Busan and Daegu

Eum, Kil Chung · Jeong, Gwang Tae

목 차

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법

II. CBD 쇠퇴와 재생에 관한 이론적 고찰

1. 도심(CBD) 쇠퇴의 이론적 고찰
2. 도심재생에 관한 이론적 접근
3. 도심재생 기존 연구

III. 부산과 대구의 도심 콘텐츠 개념화 전략

1. 부산과 대구의 구도심 상권의 현실
2. 상권 회복을 위한 도심 콘텐츠의 개념적 접근
3. 도시 재생을 위한 도심 콘텐츠 구상

IV. 결론

ABSTRACT

Metropolitans in Korea have rapidly grown to the extent that's hard to find its origin through rapid industrialization and advance of urbanization. But the commercial power of urban in metropolitans has been demolished and lost its position of central part of economy along with the collapse of community and degradation of residential classes, as the character that only the urban center has faded away and population and industry have been drained, and living environment has been degenerated and deteriorated.

From recognition of the problems in the above, this research has studied the decline of the downtowns in megalopolis of Busan and Daegu, both of which are serious in its extent among our country's provincial metropolitans, and studied the strategic approach and the direction of revival of commercial power in the downtown for weakening of commercial power of the downtown.

* 경기대학교 서비스경영전문대학원 부교수

** 경기대학교 서비스경영전문대학원 박사과정

Busan and Daegu are serious with the problem, as both cities are difficult not only in competition of government office, industry and academic field but also in recovering their self-subsisting power.

Therefore, although for Busan and Daegu, the economic revival of whole cities is important, I think it's time to show their power of concentration to grow as global cities by setting strategic priority on revival of old urban center with effective policies for this, and especially, by discussing with whole citizens about how city's contents should be constituted for desirable revival of city's Central Business District(CBD), and by cooperating with central government to make city's contents complex and advanced, centered with old urban center as soon as possible and in manner of epoch-making. So, I think that, at first, after setting up concept of revival of urban center, based on this, general conceptual design should be done first to develop city's contents.

Key words : Conceptual Strategy, Urban Center Revival Contents

【 국문요약 】

한국의 대도시는 급속한 산업화와 도시화의 진전으로 세계에서 그 유래를 찾아보기 힘들 정도로 급속히 성장하였다. 그러나 대도시 도심상권은 도심만이 가지고 있는 특성이 소멸되고 인구와 산업이 유출되고 실업이 늘고, 생활환경이 악화되고 노후화되어 커뮤니티 붕괴와 함께 거주계층의 질적 저하와 함께 경제 중심지로서의 위치가 상실되고 도심상권은 와해되었다.

위와 같은 문제인식에서 우리나라 지방 대도시 중에서 그 정도가 심한 부산과 대구광역시의 도심쇠퇴와 도심상권 약화에 대한 도심상권 재생의 전략적 접근 및 방향에 대해 연구하였다.

지금 세계는 도시 경쟁시대를 열어가고 있다. 각 도시들은 도시 재개발은 물론이고 전반적인 도시컨텐츠 선진화와 도시 재구성에 나서고 있다.

특히 도시의 관, 산, 학 연계에 의한 도시컨텐츠 구성이 새로운 경쟁요소가 되고 있다. 부산과 대구는 관, 산, 학계의 경쟁은 물론이고 도시자체의 자생력 회복도 어려운 실정이라 문제의 심각성이 더 크다.

그런 점에서 일본이 국토 균형발전정책을 전환하여 도심 회귀정책으로 나서는 점을 주시할 필요가 있다. 따라서 부산과 대구는 전체도시의 경제회생도 중요하지만, 이를 위한 효과적인 정책으로 전략적 우선순위를 구 도심회생에 두고, 특히 도시의 중심상권(CBD) 회생을 위해 도심의 컨텐츠가 어떻게 구성되는 것이 바람직한 것인지에 대한 논의를 하고 전체 시민과 대화하고 중앙정부와 협력해서 획기적이고도 시급히 구도심을 중심으로 도시컨텐츠를 복합화하고 선

진화하여 글로벌시티로 성장시키는 집중력을 보여줄 때라고 본다. 그러므로 우선 도심재생의 개념을 정하고 이를 바탕으로 도시콘텐츠를 개발해 가는 종합적인 개념 디자인이 우선되어야 한다고 본다.

주제어 : 개념화 전략, 도심재생콘텐츠

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

한국의 대도시는 급속한 산업화와 도시화의 진전으로 세계에서 그 유래를 찾아보기 힘들 정도로 급속히 성장하였다. 그러나 대도시 도심은 도심만이 가지고 있는 특성이 소멸되고, 인구와 산업이 유출되고 실업이 늘고, 생활환경이 악화되고 노후화되어 커뮤니티 붕괴와 함께 거주계층의 질적 저하와 경제중심지로서의 위치가 상실되고 도심상권은 와해되었다.

대도시 도심지역(CBD)은 상업·업무 등 각종 도시기능이 집적되어 있고 도심의 중심지역이어서 사람들의 생활, 오락, 교류의 장으로서 오랜 역사 속에서 독자적인 문화와 전통을 보존, 육성하는 등 그 도시의 활력과 개성을 대표하는 도시의 얼굴이라 할 수 있는 장소이며, 그 도시상권의 중심상권이였다.

선진국에서는 도시 성장에 따른 도심 쇠퇴화와 그에 따른 도심상권 재생은 1980년대 후반을 전후하여 지속가능한 개발의 관점에서 도심의 재생을 통해 도시의 부흥을 도모하고 도심상권의 부활을 위한 도시정책의 추진과 함께 다양한 실천적인 연구들이 활발히 추진되고 있다.

지난 4월 15~17일 부산에서 부산발전연구원 주최로 열린 ‘부산 국제 컨퍼런스’에서도 도심재생이 키워드였다. 도시재생이 도시 밖의 빈 땅이 아니라, 건물이 노후화 되었거나 저 효율적으로 이용되는 땅, 도시기능에 부합되지 않는 땅이 대상이 된다. 도시 내에서 이러한 땅을 개발하는 방식을 ‘충전식 개발’이라고 한다.

고밀 복합개발, 대중교통 중심의 개발, 환경 및 사회적 측면의 고려가 도심상권 재생의 키워드라 할 수 있다. 유럽과 미국, 일본, 싱가포르의 경우 도심은 도보통행과 대중교통 수단의 집중에 의해 형성되었으며, 이 지역에는 도시 활동이 고도로 집중되고, 땅값도 가장 비싸며 경제 활동도 거의 전범위에 걸쳐 이루어졌다. 그러나 자동차시대의 도래에 따라 도심기능이 교외로 분산되기 시작했다. 도심은 인구밀도가 감소하고, 보행자의 편의성이 악화되고, 경제활동이 위축되고 상권의 기능이 쇠퇴되는 현상이 대두되었다. 이것은 유럽과 미국, 일본 등 대부분의 도

시들이 겪고 있는 도심상권 쇠퇴의 문제이다. 도시화의 안정단계에 접어들기 시작한 1960년대 이미 도심지역에 관하여 성장의 한계, 환경 문제에 대한 논의가 시작되어 재개발, 기성시까지 정비 등을 골자로 하는 도심재생이 정책의 주요 대상이 되었다. 따라서 선진국은 도시의 쇠퇴를 체계적으로 조사하고 종합적인 대책을 마련하고 있다.

1990년대부터 지속가능한 도시개발의 관점에서 도시를 재생하여 도시의 부흥(Urban Renaissance)을 도모하기 위한 정책적 전환이 이루어짐과 동시에 도심지역을 재활성화 하기 위한 정책과 기법들이 활발히 추진되고 있다.¹⁾

많은 인구가 모여 살고 있는 우리나라 대도시의 경우 도시화율이 이미 90%를 육박하고 있다. 대도시화에 따른 도시구조의 변화와 직주분리현상, 외곽지역의 신주거지 개발에 따른 도심인구의 유출, 도심지역의 고지가에 따른 도심기능의 이전 등으로 대도시 도심기능과 도심상권이 쇠퇴하였다. 또 하나의 이유는 정책적으로 신도심을 개발하여 주거기능과 함께 행정, 중심업무기능을 대거 이전시킴으로서 기존 도심이 쇠퇴화 되고 도심상권도 와해되었다. 상권이란 장소자본을 엮는 것이고, 도시의 역사적 유산이며, 상업적 자본이며, 도시경제를 지탱해 주는 도시자본의 원천이다. 일단 와해된 상권은 회복시키는데 많은 시간과 노력을 필요로 한다.

위와 같은 문제인식에서 우리나라 지방 대도시 중에서 진행되고 있는 도심 쇠퇴화 및 도심상권(CBD) 약화에 대한 도심상권 재생의 전략적 접근 및 방향에 대해 연구하기로 한다.

위와 같은 배경에서 본 논문은 우리나라 지방대도시에서 진행되고 있는 도심지역의 부정적인 변화, 예컨대 도심상권의 쇠퇴 또는 공동화에 대한 대체 방안을 찾고 구체적으로 우리나라 지방대도시의 중심상권 쇠퇴 양상은 어떻게 나타나고 있으며 발생하는 문제는 무엇인가를 도시 콘텐츠의 개념화적 관점에서 보고자 한다.

도시란 CBD가 쇠락하면 전체도시가 쇠락한다. 따라서 중핵도심을 복원하면 부도심은 자연발생적으로 영향을 받아 발전하게 된다. 정보통신의 발달로 인해 세계는 '지구촌'이 되어 이제는 국가간의 경쟁보다는 도시간의 경쟁이 치열하게 전개되고 있는바, 국제적인 Network이 필요하며 도시는 Global 경쟁력을 갖추어야 한다.

그런 점에서 CBD를 국제경쟁력이 있는 Premium급 CBD로 재생시켜야 하는데 그 방안은 무엇인가에 대한 도시 콘텐츠의 개념화적 접근을 연구목적으로 한다.

1) 日本정책투자은행, 2001년

2. 연구의 범위 및 방법

(1) 연구의 범위

우리나라의 전체도시의 도심쇠퇴가 일반적이지만 전체 16개시·도 중에 특별히 부산과 대구의 도시가 인구 변화와 GRDP(지역총생산)가 현저히 쇠퇴해 도시재생이 문제가 심각하게 대두되고 있다.

〈표 1〉 16개 시·도 인구 변화

(단위: 명)

구 분	1980	1990	2000	2005	증감(율)
전 국	37,436,315	43,410,899	46,136,101	47,278,951	9,842,636(26.3%)
서울특별시	8,364,379	0,612,577	9,895,217	9,820,171	1,455,792(17.4%)
부산광역시	3,159,766	3,798,113	3,662,884	3,523,582	363,816(11.5%)
대구광역시	-	2,229,040	2,480,578	2,464,547	235,507(10.6%)
인천광역시	-	1,817,919	2,475,139	2,531,280	713,361(39.2%)
광주광역시	-	1,139,003	1,352,797	1,417,716	278,713(24.5%)
대전광역시	-	1,049,578	1,368,207	1,442,856	393,278(37.5%)
울산광역시	-	-	1,014,428	1,049,177	34,749(3.4%)
경기도	4,933,862	6,155,632	8,984,134	10,415,399	5,481,537(111.1%)
강원도	1,790,954	1,580,430	1,487,011	1,464,559	-326,395(-18.2%)
충청북도	1,424,083	1,389,686	1,466,567	1,460,453	36,370(2.6%)
충청남도	2,956,214	2,013,926	1,845,321	1,889,495	-1,066,719(36.1%)
전라북도	2,287,689	2,069,960	1,890,669	1,784,013	-503,676(22%)
전라남도	3,779,736	2,507,439	1,996,456	1,819,819	-1,95,917(-51.9%)
경상북도	4,954,559	2,860,595	2,724,931	2,607,641	-2,46,918(-47.4%)
경상남도	3,322,132	3,672,396	2,978,502	3,056,356	-265,776(8%)
제주도	462,941	514,605	513,260	531,887	68,946(14.9%)

자료: 통계청

〈표 2〉 1인당 GRDP변화

(단위: 원)

구 분	1985	1990	2000	2005	증감(율)
전 국	2,350,016	4,481,501	2,527,520	17,297,589	14,947,573(636.1%)
서울특별시	2,623,498	4,646,548	13,995,880	18,848,064	16,224,566(618.4%)

부산광역시	2,187,213	3,784,631	9,238,578	13,133,939	10,946,725(500.5%)
대구광역시	1,882,027	3,830,651	8,375,572	10,845,465	8,963,438(476.3%)
인천광역시	2,877,335	5,356,390	10,597,649	14,978,883	12,101,548(420.6%)
광주광역시	-	3,924,830	9,335,335	12,593,382	8,668,552(220.9%)
대전광역시	-	4,488,294	9,910,065	12,918,430	8,430,135(187.8%)
울산광역시	-	-	27,951,984	38,743,051	10,791,067(38.6%)
경기도	2,464,032	5,240,943	2,443,432	15,744,251	13,280,219(539.0%)
강원도	1,973,177	4,139,589	11,070,691	15,281,965	13,308,788(674.5%)
충청북도	2,173,376	4,267,999	3,310,945	17,433,266	15,259,890(702.1%)
충청남도	1,918,158	3,646,998	15,695,275	25,146,750	23,228,592(1,211.0%)
전라북도	1,484,566	3,099,537	0,037,615	13,888,658	12,404,092(835.5%)
전라남도	1,734,134	3,782,427	3,477,658	22,459,834	20,725,700(1,195.2%)
경상북도	1,357,218	4,720,710	14,108,853	22,145,810	20,788,592(1,531.7%)
경상남도	2,824,428	5,455,567	12,666,908	17,751,195	14,926,767(528.5%)
제주도	1,717,584	3,660,219	10,305,662	14,408,826	12,691,242(738.9%)

자료: 통계청 자료에서 재구성

도심부 CBD 쇠퇴는 그 도시의 쇠퇴를 의미한다. 우리나라 지방대도시들은 대체로 급속한 도시화에 따른 외연적 성장과 정책적으로 신도심을 개발하여 주거기능과 함께 행정 및 중심업무 기능을 신개발지역에 대거 이전시킴으로써 CBD가 쇠퇴하였다.

이번 연구에서는 지방 대도시중 인구 100만 이상의 7개 도시 중 도심(행정구역상 중구를 대상)의 인구밀도, 평균인구 감소, 도심사업체수 감소, 도심 건축허가 면적 감소가 현저히 큰 부산과 대구를 선택하였다.

따라서 구도심 지역이 지속적으로 쇠퇴하고 왜소해진 이들 부산, 대구광역시를 대상으로 도심(CBD)재생의 콘텐츠 개념화적 논의를 제기해 보고자 한다.

〈표 3〉 상주인구 변화

(단위: 명)

구 분	1980	1990	2000	2005	증감(율)
서울(중구)	242,664	188,118	144,074	130,027	-112637(-46.4%)
서울(종로)	292,175	243,255	188,946	178,407	-113,768(-38.9%)
부산(중구)	98,454	77,308	58,789	52,618	-45,836(-46.6%)
대구(중구)	218,964	153,001	92,377	80,693	-138,271(-63.1%)
대전(중구)	283,109	297,199	267,014	266,635	-16,474(-5.8%)
광주(동구)	231,741	191,802	124,089	115,220	-116,521(-50.3%)

자료: 각 도시별 통계연보에서 재구성

〈표 4〉 상주 가구 수 변화

(단위: 가구)

구 분	1980	1990	2000	2005	증감(율)
서울(중구)	56,204	53,388	53,964	55,101	-1,103(-2%)
서울(종로)	65,720	66,489	69,935	69,982	4,262(6.5%)
부산(중구)	22,814	22,348	21,268	21,488	-1,326(-5.8%)
대구(중구)	49,929	43,823	33,553	33,524	-16,405(-32.9%)
대전(중구)	55,239	74,747	86,291	95,008	39,769(72%)
광주(동구)	45,465	49,511	42,237	46,386	921(2%)

자료: 각 도시별 통계연보에서 재구성

〈표 5〉 도시의 사업체수 변화

(단위: 개)

구 분	1996	2000	2004	증감(율)
서울(중구)	65,160	66,465	69,784	4,624(7.1%)
서울(종로)	38,064	39,654	39,437	1,373(3.6%)
부산(중구)	18,191	16,704	15,694	-2,497(-13.7%)
대구(중구)	26,994	26,237	21,334	-5,660(-21%)
대전(중구)	20,652	21,329	18,785	-1,867(-9%)
광주(동구)	17,402	16,564	15,463	-1939(-11.1%)

자료: 각 도시별 통계연보에서 재구성

〈표 6〉 대도시 도시의 건축허가 면적 변화

(단위: m²)

구분	1980	1990	2000	2005	증감(율)
서울(중구)	309,278	259,293	211,066	1,719,358	1,410,080(455.9%)
서울(종로)	311,257	335,151	355,868	316,862	5,605(1.8%)
부산(중구)	-	124,046	68,231	68,897	-55,149(-44.5%)
대구(중구)	-	258,980	203,207	231,869	-27,111(-10.5%)
대전(중구)	-	903,830	646,566	271,286	-632,544(-70%)
광주(동구)	-	122,239	241,981	174,219	51,980(42.5%)

자료: 각 도시별 통계연보에서 재구성

〈표 7〉 지방세 변화

(단위: 백만원)

구분	1980	1990	2000	2005	증감(율)
서울(중구)	51,023	166,396	532,782	724,849	673,826(1,320.6%)
서울(종로)	30,910	96,994	276,900	438,953	408,043(1,320.1%)
부산(중구)	-	15,340	11,341	8,488	-6852(-44.7%)
대구(중구)	-	18,530	15,836	11,761	-6,769(-36.5%)
대전(중구)	-	15,235	13,056	12,203	-3,032(-19.9%)
광주(동구)	-	16,870	12,467	9,518	-7352(43.6%)

자료: 각 도시별 통계연보에서 재구성

본 연구의 시간적 범위는 1980년부터 2005년까지로 하였다. 이 기간 동안 급속한 도시화에 따라 도시외곽지역의 택지개발사업이 획기적으로 증가하였고, 이로 인해 도심상권의 쇠퇴가 직접적으로 영향을 받았다고 판단된다.

II. CBC 쇠퇴와 재생에 관한 이론적 고찰

1. 도심(CBD) 쇠퇴의 이론적 고찰

(1) CBD개념(Central Business District)

대도시는 중심상업지구(CBD; Central Business District), 내부시가지, 외부시가지, 교외로 나눌 수 있으며 시가지는 이중 교외를 제외한 중심상업지구(CBD)라 불리는 도시의 역사적, 사회적, 경제적 활동이 집중되어 있는 장소가 있다.

CBD는 외곽주거지역에 대한 상대적 의미로서 도시 중심가의 상업이 특화되고 상품과 판매활동 및 다양한 업무활동을 통해 경제활동이 집약적으로 이루어지는 구역이며 도시의 중심상권이다.²⁾

(2) 선진국의 도심쇠퇴 현상

1) 영국

도심 쇠퇴화 문제가 본격적으로 조사 연구되고 이에 대한 정책적 대응이 강구되기 시작한 것은 영국이다. 1970년대 초반부터 런던, 리버풀, 버밍햄 등의 대도시에서 인구나 일자리가 줄어

2) 계기석, 김형진, "지방대도시 도심의 기능활성화와 쾌적성제고 방안", 「국토연구원」, 2003

들고 경기가 침체되기 시작하면서 연구가 시작되었다.

영국정부는 강력한 산업의 입지규제 유도를 수단으로 하는 지역정책과 뉴타운이나 확장도시로의 인구 및 고용의 계획적인 분산정책으로 대도시의 성장을 억제하였다. 이러한 정책의 변경을 요구하는 것이 대도시 정부에서도 제기 되었다(Home, 1982).

1976년 피터쇼어는 “신도시와 분산정책은 구도심으로부터 사람과 일자리를 빨아내는 것이며 분산철학(하워드, 아비크롬비, 바로우, 라이트)은 잘못된 것”이라고 비판하였다. 분산정책을 도심 쇠퇴의 주요 요인으로 지목하고 제고되어야 한다고 주장하였다.

2) 미국

미국은 1960년대에 들어서 도심 쇠퇴가 문제가 되고 1970년대 후반부터 도심 쇠퇴 문제가 논의되고, 중심도시(Central City)의 쇠퇴화가 문제가 되었다. 1970년대 뉴욕은 인구나 고용이 감소하고 공장, 상점, 사무실로 감소하는 도시문제와 사회문제의 약화에 직면하였다. 중심도시 문제를 도시 전체 문제와 구분해서 논의하였다. 1978년 미대통령 도시정책 보고서의 「New Partnership」에서 도심 쇠퇴 문제는 고용감소, 인구의 편향적 감소, 물리적 쇠퇴, 인종차별과 격리에 대한 소수인종 집중이라는 네 가지로 요약했다.

3) 일본

일본은 1965년 이후 도쿄에서 2차대전 후 인구가 절정에 이르렀던 시기에 비해 도심에서는 50% 이하 도심 주변에서는 50~70% 이하 인구가 감소하였다. 전통적 지역사회 붕괴, 지역 생활환경의 악화, 사회간접자본의 재고 유희화 등 세 가지 점에서 도심 쇠퇴 문제를 인식하고 있다.³⁾

이와 같이 도심 쇠퇴 문제의 발생은 각 국가가 지니고 있는 역사적 배경과 상황에 따라 다양하게 제시되고 있으며 상호 복합적으로 작용하기도 한다.⁴⁾

(3) 도심 쇠퇴화

도심 쇠퇴화의 개념은 도시생태학자들의 도시구조에서 유래되었다. 도심기능의 공동화 개념으로 기능분화에 따른 “인구의 공동화”뿐만 아니라 주요 도심기능들이 부도심이나 지구중심으로 분산되어 가는 현상을 포함하는 개념이다. 즉 상주인구뿐만 아니라 각종 도심기능과 일자리가 빠져나감으로써 주간의 유동인구도 줄어드는 현상을 의미한다. 도심기능의 공동화 현상은 도심 상권의 쇠퇴를 초래한다.

거대도시화 과정에서 발생하는 도시고조의 다핵화현상은 “도심기능의 공동화”를 유발하는 필

3) 中林一樹, 住宅·土地問題研究論文集, (재)일본주택종합센터, 1983; 成田孝三, 大都市衰退地區の再生, 대명당, 1987.

4) 이상대, “서울시 내부시가지 쇠퇴현상의 진단에 관한 연구”, 서울대학교 박사학위 논문, 1996

요조건이다. 이러한 도심쇠퇴현상은 개별 도시의 역사적 발전과정이나 토지이용구조, 개별도시의 노력여하에 따라 차이를 보인다.

우리나라 지방대도시의 도심쇠퇴화 문제는 ‘도심기능의 쇠퇴’와 도시정부의 도시정책, 즉 신시가지 개발정책의 결과라 할 수 있다. 신시가지를 개발하면서 기존 도시에 있는 각종 중추관리 기능을 의도적으로 이전함으로써 기존 도시의 경제가 쇠퇴하고 이는 도심상권쇠퇴로 이어졌다.⁵⁾

도시생태학의 이론에 따르면 도시의 성장과정에서 도심부 쇠퇴현상은 불가피한 과정이며 도심활성화를 위한 노력이 뒤따르지 않으면 도심쇠퇴화로 이어진다.

최근 우리나라 도심부 쇠퇴화 실태에 대한 한 연구결과에서도 인구 100만 이상 광역도시들은 7대도시 모두가 그리고 인구 50만~100만 규모의 도시들은 10개중 4개가 도심부 쇠퇴현상이 나타나고 있는 것으로 조사되었다.⁶⁾

따라서 도시규모가 일정수준 이상이 되면 도시구조의 변화와 함께 도심부 쇠퇴현상이 나타나는 것은 특정 도시만의 현상은 아니다.

지난 20년간 도심부 반경 2km 범위내의 인구변화 실태를 분석해 보면 7대도시 중 인천과 대전시의 인구감소가 가장 높은 것으로 분석되고 그 다음이 대구와 부산이다.

<표 8> 지방대도시 도심지역 인구밀도 변화

	부산시	대전시	광주시	대구시	인천시
75~95년 증감율(%)	-2.55	-3.94	2.24	-3.90	-4.73

자료: 이상대, 전계서

2. 도심재생에 관한 이론적 접근

(1) 도심재생의 개념

도심재생(Urban Center Regeneration)이란 “대도시 지역의 외연적 확산을 억제하고, 도심 쇠퇴현상을 방지하며, 도심지역의 재활성화를 도모함으로써 궁극적으로는 경제성장과 환경보전이 조화를 이루는 지속가능한 도시개발을 추진하고자 하는 것”이라고 정의할 수 있다. 이는 쇠퇴지역의 문제를 종합적인 시각에서 해결하려는 접근이다.⁷⁾

5) 김혜천, “도심공동화 문제의 이해와 도심재생의 접근방법”, 『都市行政學報』 제16집 제2호, 2003. 8, pp.79-99

6) 백기영, 이창수, “성장관리형 도심재생정책 사례연구”, 동국대학교 연구논총 제 8집, 2002, pp.135-153

7) 형시영, “지방 대도시의 도심재생 방안에 관한 연구”, 전남대학교 박사학위 논문, 2004

(2) 도심재생의 필요성

도심(CBD)은 오랜 역사 안에서 지역의 문화와 전통을 쌓아온 도시의 얼굴이다. 축제, 이벤트, 상호교류를 통해 만남과 교류의 장소로서의 성격을 갖고 있다. 지역의 역사와 문화는 지역의 개성을 살려 정체성을 형성함으로써 지역사람들에게 애郷심을 촉진시키는 계기가 된다. 그리고 지역의 정체성과 동시에 광범위한 외부의 다른 지역으로부터 사람을 끌어당기는 요소가 된다. 도시 간 경쟁시대에 있어 지역특성을 살림으로써 우위성을 발휘하는 전략적 거점의 형성이 가능하게 되는 것이다.⁸⁾

도심은 복합적인 서비스업무가 집적되어 이를 바탕으로 서비스를 제공할 수 있는 지역에 존재한다. 한번 슬럼화되어 주민이 빠져나간 도심을 재생하는 것은 매우 어려운 만큼 도시 활성화를 위해서도 필요하다.

CBD가 활성화 되어야 이웃 지역간의 교류인구를 흡인할 수 있는 CBD가 활성화 되어 경제기능이 집중적으로 입지하여 이웃지역간의 교류인구를 흡인하는 공간으로 역할 수행, 신규사업을 창출하는 모태로서의 기능을 가지고 있다.

CBD를 미래에는 압축도시로서의 성장을 지향하고 생활 장소, 교류장소로서의 압축도시가 유리하다. 단순한 과거의 유산이 아니라, 현재 지역이 안고 있는 문제점에 대처하기 위한 여러 가지 대응방안을 찾는 중요한 자산이며 지속적으로 도시 전체의 발전을 선도하여 Premium급 CBD로 개발하여 국제도시로 도약할 수 있는 역할을 해야 한다.

CBD재생은 도시 밖의 빈 땅이 아니라, 건물이 노후화 되었거나 저 효율적으로 이용되는 땅, 도시 기능에 부합되지 않는 땅이 대상이 된다. 이런 방식을 충전식 개발이라 한다.

CBD 재생을 통해서 도시서비스 산업이 활성화되면 고용이 창출되고 도시가 부활한다.

CBD 재생을 통해 도심상권이 활성화되면 도시유지 비용을 줄일 수 있으며 이를 통해 CBD는 Premium CBD가 되고, 도시가 재생되고, Global 경쟁력을 가진 국제도시로서의 Network을 갖출 수 있다.

3. 도심재생 기존 연구

(1) 기존 연구 검토

1) 도심재생 전반에 관한 연구

김일규(2000)는 「근대화 이후 대전도심의 공동화 현상에 관한 연구」에서 대전 중구의 사례를 중심으로 도심쇠퇴화를 극복하기 위한 가장 직접적이며 효과적인 방안으로 주상복합건물을 장

8) 형시영, 전계서

려하고 민간 복합기능건물의 계획, 보행자 전용도로 개발, 주거환경 개선 등을 제시하였다.

박천보(2002)는 「도시재개발 측면의 도심공동화 대처방안」에서 구도심 쇠퇴화의 조짐을 보이며 기능적으로 불균형한 도시개발이 이루어지고 있는 대전광역시를 사례로 도시재개발 측면의 도심쇠퇴화 대처방안으로 텔레포트조성, 복합단지개발, 재래시장 재개발, 특화지역 무공해 공업입지, 공공기관 이전적지 활용, 보행자도로 구축 등을 제시했다.

박천보, 오덕성(2002)은 「도심활성화를 위한 전략과 방안에 관한 연구」에서 수도권 배후지로서 구도심의 활성화가 요구되고 있는 천안시를 대상으로 현재 추진 계획되고 있는 도심활성화 전략을 도시공간구조, 개발밀도, 토지이용계획의 거시적 측면, 보행자공간 조성, 도심주거의 정비, 역사, 문화환경조성, 복합용도 개발(재래시장 활성화)의 미시적 측면에서 분석하여 국내 실정에 적합한 계획 방향을 제시하였다.

백기영, 임양빈, 오덕성(2002)은 「국내 도심공동화 현황 및 도심재생 실태분석」에서 국내 도시의 도심쇠퇴화 실태와 도심재생 현황을 도시차원의 거시적 측면에서 설정하고 각 측면별로 주요 분석항목을 설정하여 제시하였다. 먼저 실태 파악을 위한 사례연구에서는 20만 이상의 시 이상인 79개 도시 전체에 대해서 도심공동화 진행실태 및 이에 대응한 도심재생전략을 설문을 통해 조사하였다. 이어서 도시 공간구조, 토지이용, 개발 밀도 등 거시적 측면의 분석들을 대전, 청주, 광주, 울산, 천안 등 5개 사례도시에 적용하여 우리나라 도시의 도심재생현황 및 문제점을 검토하였다.

정철모, 고선하(2002)는 「지방도시의 구도심 활성화정책 개선방안에 관한 연구」에서 지방 도시에서 구도심의 공동화 문제는 획일적인 신시가지 확대에 따른 중심 상업활동의 쇠퇴, 야간 인구의 감소, 종사자수, 주간인구의 감소 등 복합적인 요인이라 설명하고, 구도심 공동화는 극복하기 위한 대안으로 성장 지향적 도시 개발정책 즉, 교외 개발형의 성장, 발전을 전제로 한 도시정책으로부터 집약도시 정책으로 전환을 전제로 하고 있다. 이러한 전제하에 구도심의 활성화를 위하여 집약도시 개발론에 근거한 도심복합화와 고밀화가 정책의 중심이 되어야 한다고 강조하고 있다. 즉, 구도심의 재생은 도심경제 시스템의 재생을 바탕으로 보행환경의 개선, 도심주거밀도 증대, 도시 경관 및 역사 문화환경 개선, 사회적 약자를 위한 친환경적 도시구조 확충 및 새로운 문화중심가의 특화 등 다면적인 전략을 제시하고 있다.

황재훈, 박천보, 오덕성(2002)은 「국내 도심재생의 미시적 현상 해석」에서 국내 도시의 도심공동화 실태와 도심 재생의 다양한 현상들을 도시설계, 건축적 측면에서 고려될 수 있는 도심 재생의 방안을 도시 차원의 미시적 측면에서 파악하고 이를 지역도시의 사례연구를 통해 해석하였다. 도시설계부문은 도심의 활력을 불러일으키고 다양한 활동을 담기위한 보행자 공간의 활성화, 도시의 이미지 및 환경 개선과 도시의 정체성 확보를 위한 역사, 문화, 환경으로 구분

하였으며, 건축 부문은 도심 상주인구 확보를 위한 도심주거, 도심 소매업 및 벤처기업 활성화를 위한 복합용도 개발로 구분하여 사례연구 도시인 5개 도시(대전, 청주, 광주, 울산, 천안)에 적용하여 구체적인 현상을 해석하였다.

계기석(2003)은 「기성시가지 중심상업·업무지역의 활성화」에서 기성시가지 중심·상업업무 지역의 활성화 전략으로서 도심 지역과 신시가지와의 기능적 분담 및 조화, 핵심사업의 선정 및 단계별 시행, 도심의 기능적, 물리적 육성에 부합되는 다양한 개발 방식의 적용, 도심 지역 활성화를 촉진·지원하는 법률제정, 실현 가능성이 높은 도시상권 활성화 종합 계획의 수립, 도심관리조직의 육성 및 시민 합의 기반의 조성 등을 제시하였다.

권대환, 채병선(2003)은 「지방도시 중심시가지의 현황과 과제」에서 지방도시인 전주시를 사례로 중심시가지의 쇠퇴 실태를 분석하였으며, 주상복합개발, 정주환경정비, 지역역사, 문화 자원의 활용 등 기능별 활성화 방안을 제시하였다.

김혜천(2003)은 「도심공동화 문제의 이해와 도심재생의 접근방법」에서 대전시 사례지역에 대한 도심공동화의 실태와 그 성격을 진단함으로써 도심 재생을 위한 접근 방법으로 도심상권 회복 및 신·구도심간의 적정기능 배분, 역사·문화적 전통(상징성)의 활용, 구도심 지역에 대한 특별 용도지구 지정 및 활용, 구도심 중심지구(CBD)의 지구단위 정비 등 세부방안을 제시하였다.

염인섭, 오덕성(2003)은 「기존도심 활성화사업에 평가와 개선방안에 관한 연구」 기존 도심이 쇠퇴함에 따라 추진되고 이는 활성화 사업에 대하여 도심 재생적 측면에서 사업추진 체계, 전략, 내용 등을 파악하고, 매출 사업의 효과 및 성과를 분석하기 위한 평가를 실시하여 사업 계획 및 추진상의 문제점과 개선점을 도출하였다.

2) 외국의 도심재생 사례연구

계기석(2002)은 「미국과 영국의 도심 쇠퇴와 활성화 노력」에서 1960년대부터 1990년대 전반 까지 이루어진 미국과 영국의 도심 활성화를 위한 정책과 제도를 개괄적으로 살펴보고 각각의 사례도시(미국 보스턴, 영국 글레스고우)를 선정하여 구체적 도심 활성화 프로그램을 검토하였다.

김영환, 백기영, 오덕성(2003)은 「영국 도심부 재생계획의 특징」에서 1960년대 들어 산업 구조의 변화로 인해 심각한 도심쇠퇴 문제에 직면하여 다양한 도심 재생기법을 모색하여 적용하고 있는 영국의 셰필드시를 중심으로 역사, 문화, 환경의 조성, 보행자 공간의 확충, 복합용도 개발의 활성화, 도심주거의 확보, 소매업활성화, 첨단 산업의 유치, 레저 스포츠 시설의 유치 등의 도심재생 전략 기법을 고찰하여 그 특성을 도출하였다.

임양빈, 최정우, 오덕성(2003)은 「미국의 도시개발 및 도심재생정책에 관한 연구」에서 도시

개발을 추진하면서 기존 도심 상권에 대하여 도심상권 재생정책을 추진한 주요도시 (보스턴, 볼티모어, 리즈버그)의 사례연구를 통해 주정부 및 지방정부주도의 도심 재생정책의 추진, 도심지역에 머무르는 시간을 연장하기 위한 노력, 도심 저소득층을 위한 주거단지의 재개발 추진, 경쟁관계에 있는 쇼핑센터를 도시의 주요기능으로 채택, IT산업을 중심으로 새로운 업무 기능의 기존 출현금을 통한 정책 방향을 도출하였다.

윤상복, 원사은, 오석기, 이종식(1999)의 「일본의 중심시가지 활성화에 관한 동향」과 윤상복(2002)의 「일본의 중심시가지 재생 전략」은 일본의 중심시가지 활성화에 관한 동향을 분석함으로써 재생전략에 관하여 국가, 지방자치단체, 상인, 지역주민의 4자가 일체화되어 추진해 나가야 하며, 중심시가지 활성화를 위한 제3센터의 조성이나 시가지 조성 전담회사, TMO와 같은 조직을 지역상인 뿐만 아니라 지역 주민이 자발적으로 구성하고 이에 지방자치단체의 전문부서에서 지원할 수 있는 체계가 되어야 만이 그 효과를 향상 시킬 수 있다고 보았다. 이를 바탕으로 우리나라 중심시가지(CBD) 활성화를 위한 방안으로 정부차원에서 기본방침설정, 지방자치단체 기존 중심시가지 활성화 기본계획 수립, 활성화 조직을 양성하는 프로그램 개발, 생활환경을 중시한 시가지 활성화 전제, 지역의 균형발전을 위한 계획 목표, 지역주민들의 주체적 의식 고양과 지역 발전을 위한 전문조직을 운영할 수 있는 전문가 양성 등의 방안을 제시하였다.

김도년, 봉인식(2001)은 「아파트 단지의 재생과 리모델링 정책을 중심으로 본 프랑스의 도시 재생에 관한 연구」에서 프랑스 아파트 단지들이 어떻게 생산되고 변화하였으며, 이에 대한 공공의 정책과 재정지원의 변화를 통해 도시재생 사업의 기원 및 지향점 등을 파악하며 현재 아파트 단지 재건축 및 리모델링을 구상하며 시행하고 있는 한국의 여러 참여 주체들에게 기존 아파트 단지의 재활용에 대한 새로운 정보 및 전략을 수립하는데 방안을 제시하였다.

심상욱(2001) 「일본에 있어서 기성시가지갱신을 위한 「마찌즈꾸리계획」에 관한 연구」에서 기성시가지 갱신에 대한 지구단위계획의 적용을 위한 기초적인 계획 수법을 파악하기 위하여 일본에 있어서의 기성시가지에서 주민 참가에 의한 지구갱신계획의 수립과정과 집행 및 이에 대한 「지구계획」의 적용에 대하여 밝히는 것을 목적으로 하고 있다.

Ⅲ. 부산과 대구의 도심 콘텐츠 개념화 전략

1. 부산과 대구의 구도심 상권의 현실

(1) 부산

이른바 국제적인 위용을 가진 대도시들의 중심상권은 공통적인 핵심 도시 콘텐츠를 가지고 있는데, 행정기관을 비롯하여 대형 오피스, 특급호텔, 대형 백화점 및 쇼핑상가, 문화 공간, 고급주거지 등이 한데 어우러져 있다. 이는 곧 해당 도시의 얼굴이자 국제적인 네트워크의 기반이 되기도 하며, 전체 도시주민들의 자부심이자 공동의 도시재산이며 공유상권이고, 또한 도시의 소비경제를 이끌어가는 부유층들의 주거 및 활동공간이기도 하다.

따라서 도시 내 어느 곳보다도 구매력과 집객력이 뛰어나고 도시의 활력과 국제적인 경쟁력을 가늠하는 대표적인 명소이기도 하다.

그러나 부산의 구도심은 현재 그런 기대를 가질 수가 없다. 지난 70년대 중반까지 부산이 비교적 도시 활력을 가지고 있을 때만 해도 남포동, 광복동, 중앙동 일대는 당시 부산의 도시수준에 비추어 화려하고 활기찬 도심기능을 발휘해왔다고 할 수 있다. 부산에서 하나뿐인 백화점과 데파트가 그곳에 있었고, 대형 전문점들과 호텔, 도시인들이 모여드는 극장가와 방송국, 문화의 거리가 있었으며, 무엇보다 부산시청과 경찰청이 도심의 입구에서 도심 집객을 뒷받침 해주었다.

하지만 지금 그곳에 부산시청은 없고 경찰청도 없다. 무슨 이유인지 항구도시 부산의 시청사는 가장 아름답고 활기찬 부산의 명물 <영도다리> 옆 명소를 버리고 후미진 외곽의 과거 습지대로 옮겨가 바다로부터 멀어지면 오늘의 도심 몰락의 단초를 제공했으며, 부산의 명물이자 한국의 대표 장터인 구도심내의 <국제시장>의 쇠락도 가속화시키는 요인으로 작용했다고 본다.

싱가포르, 고베 등이 시청사를 중심으로 도심을 집중하고 성장시켜가고 있는 전략과는 너무도 다른 도심 압박 및 도시 분산정책이다. 뿐만 아니다. 구도심주변부의 고급주거지와 좋은 교육환경에 있던 법원과 검찰청도 외곽의 새로운 부산시청 주변으로 옮겨가 과거 법조지역을 역시 슬럼화 시켜 놓았다.

그렇다고 그들을 함께 옮겨간 현재의 이른바 행정기관 집결지가 새롭게 부산을 대표할만한 상권을 만들었거나 전체 도시의 활력소가 되거나 관광명소가 되지도 못하고 있는 실정이다. 이런 점에서 그동안 여러 차례 이전의 검토가 있었지만 끝내 그 자리를 고수하고 있는 서울시의 청사유지 노력은 높이 평가해야 한다.

부산은 도심을 받치고 있던 행정기관의 이전과 함께 도심주변의 서구, 중구, 동구 등지에 살

고 있던 부유층들을 해운대, 수영, 동래 등지의 자연녹지 주변의 신주거지로 이전시키는 신도시 정책을 써 도심의 공동화와 몰락을 부채질 하였고, 같은 맥락에서 부산의 관문인 영도지역은 그야말로 도시의 초라한 섬으로 바다위의 외톨이를 만들고 말았다. 싱가포르가 작은 센토사섬을 세계적인 관광지로 만들어가고 있는 현실을 볼 때 그보다 여러 조건이 뛰어난 부산 영도의 초라한 오늘의 모습은 너무도 안타깝다.

지금 해운대, 수영, 동래 등지의 신 주거지역들은 그동안 도심 내에서 직주 결합된 기존의 도시모습에서 단순 주거 기능만 가져가 직주분리의 역효과 외에는 아무런 도시기능을 확충하지 못하고 있으며, 오히려 이들 지역과 도시전체 지역간의 소통을 위해 새롭게 도로개설이나 바다위 다리 건설, 터널 개통 등에 막대한 돈을 들이기도 했다.

결국 이러한 도시 분산은 그렇지 않아도 도시 규모에 비해 취약했던 중심상권을 압박하면서 역시 부심에서 서민들과 중산층이 애용하던 서면, 조방 앞 등지의 전통적인 생활상권도 더불어 약화시켰다.

게다가 도시 내의 얼마 되지 않는 기업용지도 어설픈 도시용지로 전용해 도시 내 생산능력을 현저히 후퇴시킨 가운데, 좁은 부산지형위에서 여기저기로 확산된 주변 도시지역을 연결하기 위해 막대한 예산으로 지하철을 건설하고 다리를 놓고 도로를 개설하는 등에 예산을 투입하는 정책으로 지난 수십 년을 일관해온 셈이다.

과연 부산이 기존 도심을 지혜롭게 살려놓은 가운데 부산 종래의 도시용지 토대위에서 토지이용을 효율화하면서 도시를 압축 재개발하고, 도시 확장에 따라 들어간 사회 간접자본 예산을 도시 내 기업보호나 기업유치에 지원했다면 오늘처럼 부산시민들을 <야구장 갈매기>로 내모는 일터 없는 도시는 면했을 것이다.

(2) 대구

대구는 1970년대 중반까지만 해도 우리나라 지방 대도시 중에서는 도시 내 기업용지가 비교적 많았던 곳이고, 경남 북인근 지역의 중심도시로 유통, 교육, 의료 등에서 중심적인 역할을 오랫동안 해온 지난날의 명문도시였다.

부산에 비해 도시용지가 평활하고 집중이 가능한 도시인지라 일찍이 중심상권을 잘 발전시켜 온 곳이기도 하다. 대구의 전통적인 중심상권은 동성로, 중앙통, 약전골목을 들 수 있다.

종전에 이곳에는 극장, 백화점 등이 밀집되어 있고 전문점들과 유명음식점 등이 집중 포진하여 도시 내 생활문화 상권으로 그 위용이 대단한 곳이었다.

도심상권은 이곳과 인접한 서문시장 주변이 서민과 중산층의 생활상권으로 성장하면서 대구 중심상권의 투 톱 역할을 해온 셈이다.

그러나 대구는 중심 상권 내에 있는 대구역과 동대구역을 분리하면서 주변부인 동대구역으로 중심을 옮겨 중심상권을 흔들기 시작하더니 이후 성서, 칠곡주변, 범어동등지로 대규모의 신주거지를 조성하여 중심상권의 배후 주민들을 분산시키기 시작하였다.

백화점들도 이에 다시 주변부로 뿔뿔이 흩어져 스스로 쇠락의 길을 걸어가게 되었고, 특히 지상이 아닌 철로위에 개설한 동대구역은 주변 도시와 연결이 되지 않아 전혀 역세권 상권을 만들지 못해 최대의 실패작으로 보인다. 더욱이 인접해서 고속버스 터미널이 있는데도 공중에 뜬 동대구 역사의 한계 상 상호 그 집객능력의 연결효과를 살리지 못하는 현실이다.

또한 동대구역에서 범어동에 이르는 대로변에 방송국, 법조기관, 호텔 등이 산발적으로 흩어져 전혀 상권 집중화를 꾀할 수 없으며, 그마저도 지나치게 넓은 차선과 중앙의 두개의 분리화단으로 도저히 도로 양면이 동일 상권의 역할을 할 수 없고, 특히 구청, 경찰서, 주요 호텔, 주상복합 아파트 등이 모여 있는 범어동 네거리는 그 지역의 핵심이 되어야 하지만 워낙 넓은 로터리 구조상 동일상권으로 작동하지 못하고 있다.

대구시청도 중심상권을 받쳐주지 못하고 있으며, 법조단지와의 공조하지 않고, 역세권과도 연결이 되지 않는 나홀로 지역에서 시청사 주변의 상권효과를 반감시키고 있다.

대구의 중심 상권이었던 동성로 일대는 지금 청소년들의 놀이터가 되어가고 있으며, 중앙통도로 밑에 만든 지하상가는 어려운 시절을 견디어 가고 있고, 전통의 약전 골목은 다시 지난날의 명성을 찾기 위해 부심하고 있는 현실이다.

인구 250만이 넘는 국제적인 규모의 도시 대구는 이렇게 어느 곳 하나 내세울만한 중앙도심권 없이 산만하고 무 전략하게 유지되고 있는데, 참으로 안타깝다.

도시 집객력의 핵심 요소들인 행정관청, 역세권, 백화점, 호텔, 방송국, 법조기관, 병원, 학교 등 모두가 제각각 흩어져 서로 시너지를 발휘하지 못하고 있으니 그만큼 도심재생 작업도 어려운 것이 현실이다.

게다가 도시 내의 기업들을 모두 인근 공업도시나 농공단지로 내보내어 대구 역시 만성적인 일자리 부족에 주민들의 생산능력이 크게 떨어지고 소득 기반도 아주 허약한 도시의 모습을 가지고 있다.

2. 상권 회복을 위한 도심 콘텐츠의 개념적 접근

부산과 대구는 그동안 장기침체의 도시경제를 살리기 위해 적지 않은 노력을 경주해온 것으로 알려지고 있다. 부산은 바다의 효율을 높이기 위해 북항을 재개발하고 신항만도 건설하면서 남항도 재개발하는 계획을 수립해 추진하고 있으며, 대구는 밀라노 프로젝트를 통해 다시금 패션과 섬유의 도시로의 명성을 찾으려 하고 있으며, 첨단산업단지도 조성하려는 계획을 가지고 있는 것으로 안다.

그러나 무엇보다 부산과 대구는 중심상권인 구도심을 다시 살리는데 총력을 경주해야 한다. 그 이유는 1) 국제적인 도시경쟁시대를 맞아 국제적 수준의 도심 상권형성이 반드시 필요하며, 2) 점차 줄어드는 인구에 대비해 주변 지역 또는 국내외적으로부터의 유입인구를 불러들일 수 있고, 3) 제조업을 이어받아 서비스산업을 발전시키는 토대가 될 수 있으며, 4) 한정된 도시토지 여건으로 보아 토지이용의 효율을 높일 수 있으며, 5) 도시경제 구조도 한 단계 구도화 하면서 압축할 수 있으며, 6) 도시 유지 코스트 면에서도 효과가 있으며, 7) 프리미엄급 도시경제로 발돋움 할 수 있는 이점을 들 수 있다.

따라서 부산과 대구는 도시 전체의 경제회생을 위한 계획을 추진하는 것과 더불어 중심상권으로서 구도심의 상권회복을 위한 도시컨텐츠 전략을 세우고 추진해 나가야 할 것이다.

(1) 세계적인 명소전략이 필수

지식서비스경제를 근간으로 하는 선진경제는 수출입을 통한 물자의 이동이 중심이 아니라 돈, 정보, 문화, 사람 등이 자유롭게 교류할 수 있는 도시환경을 조성해야 하기 때문에 무엇보다 대도시의 글로벌 도시기능이 효과적으로 작동해야 하는 필요성이 크게 증대된다. 따라서 인근 국가의 국민들은 물론 나아가 전 세계의 국민들이 자유롭게 드나들고 거주하는 도시여건을 조성해야 하는데 이는 바로 도시가 갖은 저명성이 중요한 유인요소가 됨을 말하는 것이다.

그러기 위해서는 해당도시를 상징하는 명소가 국제사회에 부각되어야 하는데, 뉴욕에서는 브로드웨이, 월스트리트, 소호, 자유여신상, 센츨럴 파크, 타임스퀘어 광장 등은 그런 역할을 하고 있으며, 파리는 에펠탑, 루브르 박물관, 세느강, 개선문 등이 도시의 명소로 그 중심에 있다.

대개 이 같은 명소는 세계인이 공감하는 역사적 유적이거나 기념비적인 도시조형물, 아름다운 자연경관이나 상업적으로 잘 꾸며진 도시상권이 곧잘 등장하게 된다.

그러나 비교적 지방도시에 비해 역사유적이 많은 서울조차 이를 제대로 세계인의 관심사속에 던지지 못하는 아쉬움이 큰데 부산이나 대구는 역사적 자원자체가 이를 뒷받침하기에 크게 미약하다. 그렇다고 수려한 경관의 자연이나 걸출한 도시조형물도 마땅치 못한 형편이라 결국 도시상권의 인위적 형성을 통한 명소전략이 불가피하다고 본다.

이는 싱가포르의 전략을 참고할 수 있는데 그들은 오차드라는 쇼핑의 거리를 조성하여 인근 동남아 일대의 부유층들이 즐겨 찾는 쇼핑의 명소로 성장시켜오고 있다. 이를 위해 싱가포르는 도시전체의 중심상권으로 오차드를 육성하고 있기 때문에 인구 4백만의 도시규모에서도 오차드 일대의 쇼핑거리가 그 규모나 수준면에서 국제적인 소비자를 유치하는데 손색이 없는 수준을 유지하고 있다. 특히 주목 할만 한 것은 오차드의 가장 중심지에 일본의 <다까시마야>백화점을 직접 유치하여 아시아 최고의 부자국가인 일본인들의 쇼핑을 유도하고 있다는 점에서 그들의 지혜가 놀랍다.

일본의 고베는 1995년 지진발생지역을 전략적으로 다시 재생시켜 국제적 명소로 등장시킨 경우이다. 우선 그들은 고베항구를 중심으로 동선을 연결하여 지진으로부터 재생한 도시 자체를 관람대상으로 삼는 시도를 하였고, 특히 시청을 초고층으로 건설하여 청사 내에 관광전망대도 설치하고 관람객의 편의를 위해 각종 상가들이 청사 곳곳에 입점하여 내부 상권을 형성하고 있다. 인근 지역의 부두건물을 재활용하여 쇼핑센터로 재활용하였으며, 이는 다시 현대식 백화점과 연결이 되어 조화와 더불어 상권의 크기를 확대시켜 놓고 있다. 이들 역시 인구 150만의 도시규모에 비해 상권의 복합적이고 집중적인 배치를 통해 유효한 중심상권을 형성한 경우이다.

일본의 오사카는 그들의 역사적 명소인 <오사카성> 주변을 중심상권으로 재구축하는 모습을 볼 수 있다. 특히 역사적 유물의 관광명소 전략을 더욱 고도화하기 위해 문화적 환경을 강화하는 개발전략을 볼 수 있는데, 오사카성 역세권 주변을 중심으로 스포츠와 문화의 거리를 육성하고 인근에 백화점과 주요기업 오피스, 특급호텔들이 상호 연결되거나 집중되어 오사카성을 중심으로 자연스럽게 복합 상권으로 개발하고 있다. 이는 오사카 시내의 신사이바시나 남바 등 전통적인 상가 집중지역과 연계되어 국제적인 관광자원으로 또한 인근지역의 유동인구 집객 창구로 활용되고 있다. 이들 역시 이 같은 방식으로 인구 260만의 도시 규모에 비해 다채롭고 국제적으로 손색없는 중심상권을 확보해 가고 있는 것이다.

(2) 주야간 상주인구의 집중도 높여야

국가 경제수준이 점점 선진국으로 진입할수록 도시 내 주민들의 이동거리는 단축되면서 집중화현상을 보이게 된다. 이는 상권이란 도시의 초기 발전단계에서는 중심에서 외곽으로 분산되어가지만 도시성장이 정체를 맞게 되면 다시 중앙도심이나 핵심 상권으로 압축되는 현상과 무관치 않은 일이다.

또한 고도 성장기를 지나고 나면 그동안의 잦은 거주지역 이동이나 유동화가 점차 둔화되면서 장기적으로 일정 지역범위 내에서 정주화 현상을 보이게 되기도 한다.

따라서 이 같은 시대상황 속에서 도시가 발전하고 성장해 가려면 무엇보다 여타 도시에 비해 도심의 주야간 상주인구가 많아야 하는데, 그동안 계속된 도심규제와 도시의 외곽화로 인한 도심공동화 현상으로 오히려 도심의 상주인구가 계속 감소하는 현상을 빚어내고 있다.

이 문제를 해소하기 위해서는 무엇보다 도심의 주거기능을 보충하여야 한다. 싱가포르의 중심 CBD 지역에 고급 콘도들이 즐비하게 건설되어 해외로부터 유입된 부유층이나 국내의 부유층들의 주된 주거지로 뿌리를 내리고 있다. 이들은 주거지와 오피스, 쇼핑상가와 호텔 등이 도보로 이동할 수 있는 거리에 복합적으로 포진되어 늘 풍부한 상주인구를 유지하고 있다. 여기에 유명한 국제학교나 해외에서 진출한 대학들도 주로 이 지역 내에 위치하고 있어 연령 계층

별로도 다양한 인적구성을 보이고 있다.

고베 역시 항구 주변의 새로운 핵심 상권지역에 고급 아파트들이 혼재하면서 중심상권의 상주인구 기반을 받쳐주고 있고, 오사카도 최근 초고층 고급 아파트들이 도심 내에 건설되면서 특히 신흥 부유층의 도심 집중이 나타나고 있다.

도쿄도 도심 내에서 만들어지는 새로운 복합 프로젝트에는 반드시 고급아파트나 레지던스 건물에 오피스, 호텔, 백화점, 미술관, 공원, 방송국 등과 혼합하여 압축도시로 세워지고 있다.

(3) 전체 도시의 상징성 부각

싱가포르의 해안과 강이 만나는 지역에 가면 멀라이언이라는 싱가포르를 상징하는 조각상을 만들고 이 일대를 멀라이언 파크로 명명하여 도시의 상징으로 삼고 있는데, 이 지역이 바로 싱가포르의 금융가이자 초고층 프리미엄급 오피스가 즐비한 곳이며, 초특급 호텔들도 서로 머리를 맞대고 있는 곳이다. 시청 역시 이곳에서 멀지 않고 박물관도 근처에 위치하고 있다. 한마디로 도심 관광의 중심을 이 멀라이언 파크가 이끌고 있는 셈이다.

고베는 지난 지진의 상처를 회복하면서 오히려 지진의 상처를 상징으로 만드는 지혜를 보여주고 있는데 메리켄 파크내에 해양박물관 옆에 지진피해 지역을 고스란히 보존해 지진의 상처와 빠른 도시의 재생을 극명하게 보여주고 있다.

이 지역 역시 시청사와 근접한 지역이고 고베항의 중심부여서 고베관광의 핵심지이다. 그들은 엄청난 지진의 기억조차 자신들의 도시생존의 상징으로 활용하는 탁월한 실용성을 도시재생 과정에서 보여주고 있다.

오사카 역시 오사카의 상징인 오사카성을 가장 중요한 도심 상권 재생의 재료로 활용하고 있으며, 도쿄는 황궁을 둘러싸고 활발한 재생 프로젝트들이 추진되고 있어 도시의 재생에는 도시의 상징성을 부각시키고 이를 중점적으로 활용하는 전략이 매우 효과적이다.

(4) 관-직-주-상-문-교-자의 복합적 압축효과 필요

국제적인 도시를 지향하는 도시들은 우선 관청의 서비스가 기업들의 중심지와 상업중심지, 그리고 관광 유통 중심지 등과 연결되어 있어야 효과적이다.

그리고 이들의 동선은 서로 복합적으로 물려있어 근거리의 보행도시로 연결하는 것이 바람직한데, 요즘 세계적인 대도시들이 이 같은 도시연결과 융복합화를 도시재생의 중심테마로 삼고 있는 추세이다.

이와 관련하여 고베시는 도심 내에 있는 시청사와 민간상가, 관광지를 융복합하여 건립하였으며, 싱가포르의 박물관은 저녁이면 카페로 변신해 주변의 문화적 가치를 한결 높여주고 있다.

특히 세계적인 대도시들의 분명한 추세는 직주결합이란 점을 들 수 있어 우리나라처럼 직주 분리가 심각한 도시들의 직주결합이 절실히 요구되고 있다. 여기에 덧붙여 상업기능, 문화 공간, 교육시설, 자연적 환경 조성 등이 한데 어우러지는 도시재생의 지혜가 요구되고 있다.

(5) 컬처 - 워킹 - 클린 시티

도시 재생작업으로 도시의 역사가 다시 쓰여 지고 있는 세계의 주요 대도시들은 요즘 도심중심부가 변두리보다 더욱 깨끗해지고 자연친화적이 되어간다. 그런가 하면 도시 외곽의 한적한 공원 안에 주로 있던 박물관, 미술관, 음악홀 등이 다시 도심의 핵심상권 안으로 들어와 상권의 가치를 복합적으로 높여주고 있기도 하다.

따라서 이처럼 도심자체가 즐거운 쇼핑이나 관광거리로 채워지게 되면서 늘 복잡하던 도심 내에서 걷는 시민들이 날로 늘어나게 되고, 점차 도시는 워킹 시티로 변해가는 추세를 보게 된다.

일본 도쿄의 경우는 도심내의 복합거점과 거점을 연결하기 위해 단거리 모노레일을 이용하는 지혜도 나오고 있다. 이럴 경우 도심의 융복합화 재생으로 밀집도가 높아져도 교통 혼잡이나 도시공해 요인은 오히려 더 제거될 수 있다.

싱가포르의 최근 도심 진입에 따른 차량 진입비용을 더욱 높여 도심내의 도보이용을 적극 권장하고 있으며, 도심 내 주 도로를 원-웨이로 하여 도로양면을 동일 연계상권으로 활용하여 활성화하는 시너지효과가 나타나고 있다.

최근 고베는 주민들이나 방문자들의 보행통행 많은 건물이나 지역명소를 도보로 옮겨갈 수 있도록 특히 고베 항 주변 도심의 주요 건물 등 육상 브리지 또는 보행자 전용도로로 연결하는 정책을 쓰고 있다. 주요 도심의 주요 건물이나 장소는 도보로 연결하여 옮겨갈 수 있도록 보행자 네트워킹이 잘 구축되어 있었다.

3. 도시 재생을 위한 도심 콘텐츠 구성

(1) 부산의 중심상권 재생 콘텐츠 전략

1) 고밀도 복합개발 허용으로 토지효율 증대

도시 전체를 병풍처럼 산에 둘러싸이고 바다를 연하고 있는 부산은 마치 일본의 고베를 연상시키고 있다. 그만큼 도시의 용지를 만들기가 쉽지 않은 도시인지라 부산의 구도심이라고 할 수 있는 남포동 광복동 중앙동 일대는 도심을 풍부하게 조성하기에는 아주 협소한 도시평면을 가지고 있다.

이러한 도시 조건으로 인해 그동안 부산은 항만과 거리가 먼 해운대, 광안리, 동래, 하단, 화

명동 등지로 주거지를 확대하는 정책을 써 왔다. 하지만 이들 지역들도 기본적으로는 협소한 계곡 속이거나 산을 이용한 택지조성이라 아주 웅색한 주거환경을 가지고 있는 곳이다. 뿐만 아니라 주변지역과의 연결이 다양하지 못해 지역 내 생활상권도 그 규모나 수준에서 도시의 품격을 높이지 못한 것으로 보인다.

한마디로 장기적인 전체의 도시전략 없는 도심의 공동화로 지난 날 부산의 대표 상권도 무너뜨린 채 여기저기 외곽에 조성한 신 주거지 주변에도 이렇다할 주변 상권을 제대로 만들지 못한 전략부재의 단순 도시 확장이라고 할 수 있다.

따라서 부산은 구도심을 중심으로 고밀도의 재개발을 추진하여 새로운 글로벌 수준의 도심을 창조하여 도심 상주인구의 집중과 국내외적으로 집객능력을 강화하는 도시전략이 필요한 시점이다. 이는 시가지 주변의 토지가 협소한 부산으로서는 불가피한 선택이며 홍콩과 고베 역시 이 같은 전략으로 글로벌 수준의 시가지 조성에 성공한 경우이다.

중앙동은 오피스 건물을 중심으로 고밀도화 하고, 남포동과 광복동은 호텔, 쇼핑, 문화, 주거 등을 믹스한 고밀도화 계획이 필요하다고 본다. 이들의 배후지인 보수동, 충무동, 동광동 등은 주거지 중심으로 고밀도화를 추진해 도심 상주인구의 증가와 도심상권의 기본수요를 확충하는 전략이 요구된다.

이 같은 구도심의 고밀도화 전략은 이미 건설 중인 전 부산시청 자리의 롯데신축 건물과 연계하여 부산의 글로벌 수준의 중앙상업지구(CBD)를 만드는데 효과적이라고 본다.

2) 세계 수준의 오피스, 호텔, 백화점 등 연계 건설

부산의 인구규모나 항만의 능력을 보면 현재의 도시컨텐츠 수준이 도저히 믿기지 않는 것이 현실이다. 싱가포르 같은 도시국가나 유럽의 소국가의 전체 인구에 버금가는 360만의 인구를 가진 대도시 부산이 더구나 국민소득 2만 달러의 국가의 제2도시의 자리에 있는 수준에서 현재 보여주고 있는 도시 내 오피스, 호텔, 백화점, 문화시설 등의 양적, 질적 수준을 보면 너무도 동떨어진 모습을 하고 있다.

부산은 지정학적으로 중국이나 대만, 일본, 홍콩, 싱가포르 등지와 연계하여 충분히 아시아의 중심상업지구가 될 수 있는 곳이다. 특히 세계 최고의 국부를 자랑하는 일본이 서울보다 가까운 현실에서 그들의 소비수요를 효과적으로 이끌어내지 못하고 있는 것은 도시 전체의 직무유기라고 볼 수도 있다.

이는 곧 세계적인 수준의 도시기반 특히 외국인의 도시 수요를 제대로 담아내기 위해 필요한 호텔, 백화점, 외국인 주거시설, 문화 공간, 자연환경 등에서 상호 연계된 도심 내 핵심프리미엄 급 상권 조성에 소홀히 했기 때문으로 볼 수 있다.

시간을 거슬러 올라가면 과거 60~70년대만 하더라도 서울의 명동 상권수준과 부산 남포동

광복동 상권 수준이 거의 차이가 없었음을 상기한다면, 그동안 부산의 도시 건설과 개발이 단순히 건물이나 도로를 확충하는데 그친 하드웨어적 접근이었음을 알 수 있고, 이는 곧 현재의 부산 도시경제 재생의 관건이 도시 콘텐츠 개발과 확충이라는 것을 깨닫게 해주는 사례이다.

특히 당시 부산은 외국문물을 소개하는 창구로서 유행의 중심지 역할을 했으며, 오히려 서울과 기타의 지역으로 이를 확산시키는데 소비 문화적 리더의 역할도 하였음을 고려한다면 그동안 생산도시로서의 위상도 무너지고 소비도시로의 변신도 제대로 하지 못한 아쉬움이 더욱 크게 두드러지고 있다. 그리고 그 결정적인 요인이 바로 구도심의 중심상권을 지키고 발전시키지 않은 채 거미줄 같은 외곽개발에 매달린 결과라고 할 수 있다.

그러므로 부산은 이제 마치 일본 도쿄의 롯본기 지역이나 고베의 하버 랜드, 요코하마의 미나토 미라이 21, 싱가포르의 레플스 플레이스처럼 항만과 배후지역인 중앙동, 광복동, 남포동을 연계하여 세계적인 수준의 호텔, 백화점, 오피스, 문화관광 등 글로벌 수준의 도심콘텐츠를 유치 건설할 수 있는 투자여건과 개발 여건을 조성하여 이를 복합화한 집단 프로젝트로 추진해야 한다고 본다.

3) 항만과 시장, 도심 변화가를 연계한 문화 쇼핑거리 조성

세계의 주요 도시들은 이제 워킹 시티로서 거듭나고 있는 추세이다. 파리, 뉴욕, 도쿄 등지의 도시재개발 컨셉도 일정 지역을 복합적 도시 콘텐츠로 믹스하여 외부인구 집중과 도심 상주인구 증가에 힘쓰고 있다. 그 중심에는 해당 도시의 문화소비 기능과 쇼핑 기능 강화가 주된 전략으로 자리 잡고 있다.

무엇보다 부산은 바다의 접근성을 획기적으로 개선해야 한다. 최대의 도시 자산이라고 할 수 있는 바다가 도심과 직접 도보로 연결 가능한 동일지역에 있다는 이점을 부산은 거의 활용하지 못하고 있다.

그런 점에서 고베의 하버 랜드 재개발 사례를 깊이 참고할 필요가 있다. 그들은 백화점, 쇼핑상가, 고급 아파트, 레저 문화공간을 하나의 동선으로 연결하여 생활 상권이자 관광 상권으로 부활시켰다.

부산을 도심 동선은 국제시장의 전통상가와 광복동의 현대식 쇼핑거리, 남포동의 문화거리, 중앙동의 업무지구를 인접한 바다와 접근성을 연계하면서 용두산 공원을 축으로 하고 영도다리도 보다 낭만적으로 재가공하여 이를 연결하는 환상구조의 워킹 투어 코스로 개발할 수 있다고 본다.

이 때 이른바 자갈치 시장이라고 부르는 공동 어시장은 전통의 횡집 중심의 시장기능과 모던한 시푸드 마켓을 구분하여 글로벌 소비자를 유치할 수 있는 환경을 조성해야 한다. 현재와 같은 우리 식의 횡집 문화로 자갈치가 존속한다면 이는 도시발전의 장애가 되면서 스스로의 성장

에도 축쇄를 차게 할 것이다.

그리고 중앙동 여객부두에서 송도까지의 바닷가를 일반의 도보 접근이 가능한 워터 프론트로 개발하여 카페, 문화 공간, 레스토랑 등의 새로운 도시명물 지역으로 개발이 필요하다. 이때가 영도 역시 바닷가를 중심으로 청학동과 대평동 일대를 같은 컨셉으로 개발하여 영도다리를 축으로 좌우의 양 해안이 모두 시민 휴식공간과 관광명소로 자리 잡을 수 있도록 조성할 필요가 있다.

4) 고급 주거지 조성으로 부유층 복귀 유인

과거 부산은 서구와 중구에 가장 부유한 시민들이 많이 거주하였다. 이는 당시 도심에 행정, 유통, 교육, 금융, 문화 등이 집중되어 있어 가능했으나, 이후 동래를 필두로 해운대, 광안리, 수영 등지에 고급 아파트 단지를 대규모로 개발하면서 부유층의 도심 이탈을 가속화 시켰다. 이 결과로 지난 날 서구 중구 등에 밀집되어 강한 구매력을 보여주던 부유층들이 변두리 신주거지로 분산되면서 부산의 상류층 상권은 실종되고 말았다.

이로 인해 부산의 전체 상권이 슬럼화 하는 문제를 야기하게 된 것이다. 싱가포르의 가장 핵심 도심지인 오차드 일대를 싱가포르에서 가장 호화 고급 콘도로 건설토록 하여 부유한 외국인 거주자와 국내 부유층을 도심 거주민으로 삼아 도심상권을 받치도록 지혜를 발휘한바 있다.

더불어 초특급 호텔들도 이 주변의 고급 콘도들과 도심상권을 받치고 있으며, 더불어 아름다운 공원과 자연녹지를 살려 이들이 도심 속의 클린 시티를 경험토록 하고 있다. 오사가 역시 오사가 성을 주변으로 하여 고급 아파트와 오피스, 그리고 호텔들을 속속 건립하여 가장 아름답고 의미 있는 오사카의 명소를 부유층과 외국인 거주자에게 내주어 새로운 도심 상권을 형성토록 배려하고 있다.

이는 고베도 마찬가지로 해안의 도심지안에 고급아파트를 건립하여 비즈니스 공간과 주거지와 상권을 결합하는 직장 주거지 상업지역 문화공간의 결합을 통한 도심 콘텐츠 창조를 시도하고 있다.

지금 부산에 필요한 도심 콘텐츠 중 가장 필수 요소가 부유층과 도심과의 연결이라고 할 수 있다. 이는 기본 상주인구의 절대 부족과 지역 내 기본 상권 수요의 확충을 위해 도심 상권 회복에 가장 중요한 정책과제라고 할 수 있다.

주거지 회복으로는 도심 근접성과 용두산 공원, 부산항 뷰(view)를 활용할 수 있는 동광동 일대와 중구청 주변을 활용하면 효과적인일 것으로 본다.

이와 함께 서구 지역과 일부 동구 지역, 영도 지역 중 위치가 좋은 지역도 도심 내 고급 주거지로 활용할 수 있다고 본다.

5) 아시아의 해양 서비스 도시 기능 담당

부산의 도심 비즈니스 콘텐츠는 해양서비스가 골자라고 할 수 있다. 부산과 해양을 맞대고 있는 일본과 중국의 주변 항구 중에는 싱가포르나 홍콩 같은 종합적인 해양서비스 기능을 담당하는 도시는 아직 뚜렷치 않은 실정이다. 상하이도 실제 기능은 도시 자체 경제기반 조성에 몰두하고 있고 오사카 고베 등의 일본 항도 자국내 수요의 외연확대가 주 임무인 실정에서 부산항이 동아시아 허브 역할을 한다면 세계적인 해양서비스 기능을 담당할 수 있다고 본다.

해양 서비스 비즈니스는 선박 건조, 수리, 매매, 교환 등의 기능과 해운 정보 서비스, 해상지원, 물류 기반, 무역중개, 해양 금융, 해사법률 등의 기능이 부산의 도심업무지구에서 공급된다면 인도차이나를 싱가포르가, 홍콩이 남중국일대를 담당하는 대신 부산이 동아시아의 허브로 도약하는 기반이 될 수 있다고 본다.

다만 이를 위해서는 부산일대가 중앙정부로부터 자유로운 국제자유지역으로 독립적인 행정권을 행사할 수 있도록 특단의 조치가 필요하다.

그런 점에서 최근 시도지사들이 연대하여 주장하고 있는 지방 분권화요구는 시기적으로 검토할 만한 사안이라고 본다.

6) 용두산, 국제시장, 영도, 부산역, 서면 일대를 모노레일로 연결

부산의 지형 상 도심의 면적이 넓지 못한데다 그마저 세장형으로 길게 뻗어 있어 효과적인 도심형성에 많은 어려움이 따른다. 이를 극복하기 위한 방법으로 도심 주변 지역을 단거리 유통화 하고 교통망을 네트워크화 하여 하나의 도심권으로 연결하는 것이 필요하다.

그에 대한 대안으로 용두산 공원, 국제시장, 영도, 부산역, 서면을 하나로 묶는 모노레일 건설이 효과적이라고 본다. 특히 용두산 공원과 서구와 중구 동구 부산진구 일부를 산 중턱으로 연결하고 다시 영도 산 중턱을 등글게 섬 전체를 연결하여 도심 근거리 교통수단 및 바다를 감상할 수 있는 시티투어 코스로 개발할 수 있다고 본다.

모노레일은 도심 내 단거리 이동에 효과적인 교통수단으로 하나의 상권을 만들어 시너지효과를 낼 수 있는 교통망이다. 일본 도쿄는 기존 도심인 신바시와 새로 조성한 오다이바 해양 신도시를 모노레일로 연결하여 바다와 육지의 두 도시를 효과적으로 하나의 상권으로 만들고 있다.

7) 도심 내 시청 출장소 개설로 도심상업 지역의 밀착 지원

부산은 세계적인 항구로서 그 위용을 자랑하기 위해서는 시 자체가 해양도시의 정체성을 분명히 드러내야 한다. 그 상징성이 부산시청의 거점이라고 할 수 있다.

싱가포르, 홍콩, 고베 등 세계적인 항구의 청사들은 하나같이 바다 곁에 포진하고 있는데, 유독 부산만이 기왕의 바닷가 청사를 버리고 내륙으로 숨어들어가는 청사 이전을 시행한 바 있다.

이제 부산은 다시 해양 도시로의 발전의지와 정체성을 지키기 위해 부산 시청의 출장소를 도심지 바닷가에 건설하는 지혜가 필요하다.

그리고 필요하다면 해상 이동 청사도 운행하여 해양 도시로서의 육성의지를 만천하에 드러내야 한다고 본다. 이는 부산시민들에게 해양도시민의 자부심과 미래의 비전을 심어주는 효과가 크다고 본다.

만일 부산이 장기적으로 지방 분권화 개혁에 의해 일정부분 자치권을 갖는 지방 정부의 기능을 담당한다면 필히 그 청사는 도심의 바다가 연하는 지역에 새로 건립할 필요가 있다.

특히 외국인 투자 본부나 외국인 거주자 지원센터 등을 도심에 배치해 국제도시로서의 도시 서비스 기능을 확충할 필요가 있다.

장기적으로는 도심의 새로운 행정 타운을 조성하여 장차 동아시아 공동체가 지역국가 개념으로 출범하게 되면 부산이 동아시아 공동체의 행정중심이 되도록 지금부터 국제적 행정 기반을 조성할 필요가 있다. 이는 마치 유럽연합의 각종 본부가 브뤼셀에 있는 효과를 장차 부산이 누리자는 의도이다.

(2) 대구의 중심상권 재생 콘텐츠 전략

대구를 새롭게 재생하기 위해서는 현실적으로 많은 제약들이 존재하고 있다. 지난날은 경북의 행정중심지로서 섬유산업의 중심지로서 도시가 일정한 집중력을 가지고 있었으나 지금은 이 두 가지 모두가 사라지고 없다.

그렇다고 주변 도시들과 연계가 있는 서울 같은 우리나라의 중심도시도 아니고, 국제적인 네트워크가 있는 부산 같은 항구도시도 아니고, 울산 같은 공업도시도 아니며, 홍콩 같은 중개기능을 가진 상업도시도 아닌, 그야말로 인구만 260만 명이나 되는 어정쩡한 대도시로 도시전반이 장기간 침체를 면치 못하고 있다.

이제 와서 다시 대구가 경북지역의 중심이 되기에는 그동안 고속도로와 고속전철 등이 경북 각지를 서울로의 접근성이 좋도록 만들어 놓아 대구 중심성을 다시 찾으려 하는 일은 아주 어려운 과제라고 본다.

따라서 대구는 몇 가지에서 분명히 특성화된 도시로 도시전체를 리드해야 할 입장이고, 그것은 전체적으로 인위적인 도시 만들기로 접근해야 한다고 본다. 이는 과거 싱가포르가 도시 상품화 전략을 세우고 피나는 노력을 펼쳐온 것과 유사한 일이라고 볼 수 있다.

싱가포르는 도시 전체의 목표가 외국인들이 편하고 깨끗하고 안전하게 와서 지낼 수 있도록 영어를 공용화 하고 범죄를 단죄하고 도시를 공원화 하는 도시로 만들어 왔다.

대구 역시 즉각 국제적인 네트워크를 설계하고 전세계속에 대구를 알리고 세계인이 사랑하는

도시가 되도록 새롭게 변신해야 한다. 정체에 빠진 인구도 외국인 거주자를 중심으로 늘려나가고 그동안 찾는데 부신했던 도시의 성장 동력도 전문화된 국제적인 인력유치를 통해 다시 정립하는 접근법을 사용할 수 있을 것이다.

그런 점에서 대구의 특성화 포인트는 크게 3가지로 부각시킬 수 있다고 본다. 하나는 세계적인 패션과 문화의 도시로, 또 하나는 역시 세계적인 생약공급과 자연치료를 중심으로 한 메디컬 도시로, 그리고 하나는 세계적인 우수 학교의 유치를 통해 교육의 도시로 만드는 것이다. 결국 아시아에서 가장 젊은 대도시로 만들어 가는 전략이 요구된다고 본다.

1) 동성로 일대를 국제적인 고급 쇼핑거리로 육성

지금 동성로 일대는 10대들이 주로 모여드는 아마추어 시민들의 어설플 상권으로 형성되어 있어 구매력 면에서나 도시 품격 면에서 대구 수준의 대도시의 도심상권이라고 부르기 어려운 실정이다. 그러나 여건상으로는 이 지역이 중심상권의 역할을 할 수 있다고 본다. 또한 과거에는 대구의 대표적인 도심상권으로 그 이름을 알려온 것이기도 하다.

오사카는 재래식 상가지역인 신사이바시를 아케이드 형식으로 야외화와 실내화를 믹스하고 상호 연계하는 방식으로 새로운 건물 신축 없이 시가지형의 쇼핑몰로 잘 변신시킨 사례를 가지고 있으며, 이는 주변지역의 전통상가도 잘 조화를 이루어 오사카 쇼핑의 본거지가 되고 있다.

현재의 동성로도 도로의 폭이나 상점의 수준이나 구색으로 보아 신사이바시 같은 야외형과 실내형을 믹스한 아케이드형의 연결 상가로 재구성할 수 있다고 본다. 특히 이는 거리섭렵형의 쇼핑족인 젊은이들이 많은 동성로의 주 고객층 특징을 살리는 방법이기도 하다. 또한 국제적인 관광객들을 유치하기 위해 글로벌 푸드 코트나 전문음식점을 전략적으로 육성하여 우리나라 국민들에게도 해외의 유명 음식을 맛보기 위해서는 대구를 찾아야 한다는 기대감을 갖도록 특성화할 필요가 있다.

또한 지역 내 일부 건물들은 초현대식의 쇼핑몰로 신 개축 되도록 유도하고 국내외 유명 브랜드의 백화점이나 쇼핑몰이 유치되어 쇼핑 집객의 구심점이 되도록 구성한다면 효과적인 것이다. 더불어 일본과 같은 거리 축제와 미국과 같은 민족별 국가별 축제 등을 수시로 개최하여 국내외 쇼핑고객들이 언제나 대구로 관심을 모을 수 있도록 하여 홍콩과 경쟁할 수 있는 쇼핑의 도시로 거듭나게 해야 한다.

2) 중앙동의 고급 오피스 개발 및 도심 국제 캠퍼스 유치

대구를 패션 산업의 중심으로 만들기 위해서는 국제적인 의류직물을 교역하는 무역기능을 가져야 하고 전문가를 양성할 수 있는 교육 기반을 가져야 한다. 바로 그런 이유에서 중앙동 일대를 고급 오피스 건물이 들어설 수 있도록 유도하고 디자인, 소재개발, 무역 등을 담당하는 기업들이 입주할 수 있도록 글로벌 비즈니스 여건을 주성해주어야 한다. 또한 세계적인 명성을 가

진 유명 디자이너 등에게 그들의 이름으로 전문 스쿨을 설립해 유능하고 젊은 전문가들을 지속적으로 육성할 수 있도록 기반을 구축해 주어야 한다.

싱가포르의 영국, 호주, 미국, 프랑스 등 여러 나라의 대학이나 대학원을 유치해 자국 학생들은 물론 주변국 학생들의 싱가포르 유학을 유도하고 있으며, 이로 인해 여러 분야의 전문가를 육성하고 현지에서 활동할 수 있는 기반으로 삼고 있다. 현지에서 공부한 학생들이 싱가포르가 주는 장학금을 받게 되면 학교 졸업 후 일정 기간을 현지기업에서 일하도록 옵션을 달고 있어 기업들에게 유능한 인재를 공급하는 일도 하고 있다.

대구는 그런 점에서 패션관련 인재나 무역관련 인재, 유통관련 인재, 의료관련 인재 등을 범아시아 적으로 유치하여 대구에서 공부하고 현지에서 일할 수 있는 여건을 만들어 주는 정책이 효과적인 것으로 본다.

이러한 전략은 현재 대구시내에 있는 기존 대학들과의 연계를 통해서도 더욱 효과적으로 추진할 수 있을 것이다. 대구는 현재 대구대학교, 영남대학교, 계명대학교 등 과거 대구시내에 있던 대학들을 대부분 교외지역으로 떠나보내 젊은 시민을 유치하는 중요기능을 이웃 신흥도시로 넘겨준 바 있는데, 이에 이들 대학들의 도심 내 캠퍼스를 중앙동, 대구역 주변, 반월당 주변 등 도심권에 유치하여 글로벌 인재 교육에 동참할 수 있도록 시너지 전략도 구사할 필요가 있다.

3) 약전골목의 토탈 메디컬 투어 타운화 전략

대구가 가장 자랑하는 전통의 약령시인 약전골목이 대구의 중심가 구도심에 동성로, 중앙동 등과 연결되어 위치하고 있는데, 이를 쇼핑과 관광의 명소로 육성하면 도심상권 회복과 주민상주 효과에 크게 기여할 것으로 보인다.

그러기 위해서는 현재의 단순 약재판매의 기능에서 다양화하여 종합적인 웰빙 타운으로 육성할 수 있다고 보는데, 한약과 생약이나 허브 소재도 전반적으로 다루면서 이들을 다시 목욕이나 마사지, 식사 등에 접목하여 이 일대를 전통식 여관이나 작은 호텔들을 다양화하여 마치 하꼬네 같은 일본 온천지역의 숙박형 웰빙 관광지대로 만들면 도심내의 관광지로 만들 수 있다고 본다.

특히 이곳에 양방과 한방의 동시치료가 가능한 저명한 메디칼 센터도 유치한다면 싱가포르나 태국처럼 주변국의 본격적인 해외 의료 관광인구의 유치에도 나설 수 있을 것이다.

대구지역의 대학들 중에서도 의대나 한의대, 치의대를 가진 대학들의 도심 내 크리닉 센터나 헬스케어 센터들을 이 주변으로 유치하여 실버 세대와 젊은 세대가 같이 모일 수 있는 세대 통합형 토탈 메디케어 시티로 육성할 수 있다고 본다.

4) 글로벌 수준의 초대형 마천루 추진해 대구 상징으로 부각

대구는 역사적 유적이거나 자연풍광이 도심 내 특별한 것이 없이 도시의 랜드마크를 설정하기 어려운 도시이다. 그럼 점에서 말레이시아의 푸알라룸푸르 시내가 가지고 있는 초고층의 쌍둥이 빌딩전략을 참고할 필요가 있다. 페트로나트 빌딩이라는 이 빌딩은 초고층 쌍둥이 건물로 말레이시아의 자존심이자 도심 내 업무시설을 집중시키고 주변의 호텔이나 레스토랑의 수준을 국제적으로 격상시키는 견인차 역할을 하면서 도시의 상징물이 되어 수많은 관람객을 모으는 이른바 뉴욕의 엠파이어 스테이트 빌딩과 같은 역할을 한다.

대구가 바로 이 같은 마천루를 구도심 내에 전략적으로 건립한다면 대구 도심의 수준을 세계적으로 격상시키고 도심 내 글로벌 비즈니스 업무공간을 획기적으로 확충하고 나아가 대구의 상징물로 삼을 수 있다고 본다. 그리고 기왕에 시도할 것이면 과거 시카고가 시어즈 타워로 뉴욕을 꺾듯이 아시아 최고의 빌딩으로 추진하여 아시아 마천루의 리더가 될 수 있는 규모로 추진하면 효과적인 것이다.

그리고 이 지역을 중심으로 호텔, 문화 공간, 고급 아파트, 쇼핑상가 등을 다양하게 최고급으로 복합화하여 프리미엄급 지역으로 만들어 도심내 외국인 거주 및 활동여건을 조성하면 도쿄의 롯본기 힐이나 미드 타운 처럼 새로운 시티 인 시티 개념으로 도시 내의 글로벌 타운을 만들 수 있다고 본다.

IV. 결 론

지금 세계는 도시경쟁 시대를 열어가고 있다. 최근 일본의 도쿄는 홍콩과 싱가포르에 뒤지지 않기 위해 도시재개발은 물론이고 전반적인 도시콘텐츠 선진화에 적극 나서고 있으며, 싱가포르의 스위스나 뉴욕, 런던 등에 맞서기 위해 대대적인 도시재구성에 나서고 있다.

특히 도시의 관, 산, 학의 연계에 의한 새로운 도시콘텐츠 구성이 새로운 경쟁요소가 되고 있는 가운데, 최근 일본의 연구에 따르면 도쿄는 관, 산, 학이 각각으로는 강하지만, 상호 연대가 약해 종합적으로 도시콘텐츠의 문제가 있다고 분석했고, 싱가포르는 관이 강하고 산과 학은 다소 약하지만 전체의 연계가 강해 도시 전체가 강하다고 분석했고, 홍콩은 산이 이 다소 경쟁력이 있지만 관이나 학이 뒤져 전체 도시콘텐츠가 약하다는 분석이 나온 바 있다.⁹⁾

이러한 시각에서 보자면 우리의 대표 도시인 서울은 관, 산, 학이 각각은 물론 전체로도 인접한 도쿄나 싱가포르, 홍콩 등에 뒤지고 있어 전체 도시의 경쟁력 회복이 시급한데, 이에 비해

9) 小森正, 都市間競争 일본 평론사, 2008, p.68.

부산과 대구는 관, 산, 학의 경쟁력은 물론이고 도시 자체의 자생력 회복도 어려운 실정이라 문제의 심각성이 크다.

그런 점에서 일본이 국토균형발전 정책을 전환하여 도심회복에 나서는 점을 주시할 필요가 있다. 이를 위해 기본의 도심 용적률 규제와 혼잡억제책을 다시 정비해 <피크 로드 프라이싱> 제도 등을 통해 이를 완화하고 재건축이나 재개발을 통해 도심의 경제력 집적과 집객을 높이는 정책을 새롭게 채택하고 있으며, 현재 싱가포르도 마찬가지로 입장을 취하고 있다.

또한 도교는 가장 부유층이 선호하는 주거지로 유서 깊은 구도심을 지목하고 이를 재구성하여 도심의 경제력 회복에 나서고 있는 중이다. 이와 관련하여 <다카시 야마자끼>는 도교의 부동산 가치를 분석해 보면 과거 명문가들이 살던 지역, 80년 이상 도시 역사가 있는 지역, 역사적 가치가 있는 지역, 도시 인프라가 좋은 지역 등으로 지목해 구도심의 가치를 환기시킨 바 있다.¹⁰⁾

따라서 부산과 대구는 전체 도시의 경제회생이 물론 중요하지만, 이를 위한 효과적인 정책 추진 전략으로 도시재생의 전략적인 우선순위를 구도심 회생에 두고, 특히 도시의 중심 상권 회생을 위해 도심의 콘텐츠가 어떻게 구성되는 것이 바람직한지에 대한 논의를 시작해야 한다고 본다.

또한 이를 바탕으로 부산시 당국과 대구시 당국은 전체 시민과 대화하고 중앙정부와 협력해서 획기적이고도 시급히 구도심을 중심으로 도시 콘텐츠를 복합화하고 선진화하여 업그레이드 함으로써 글로벌 시티로 성장하는 집중력을 보여줄 때라고 본다.

부산과 대구는 현재 인천과의 경쟁에서 인구수나 생산경제력 면에서 열세란 점에서도 도시콘텐츠의 재구성이 시급하고 선결과제란 점을 인식해야 한다. 지금처럼 건설업체와 개발업자들의 아이디어에 근거한 단위 건별 도시재생은 두 도시가 가진 문제의 심각성을 해소하기엔 역부족일 뿐 아니라, 경우에 따라서는 전략 없는 도시 재개발 재건축으로 문제를 다시 만드는 일이 될 수도 있다.

그러므로 우선 도시 재생의 컨셉을 다시 정하고 이를 바탕으로 도심 콘텐츠를 역사의식의 기반 위에서 장기적으로 그려가는 도시의 종합적인 개념적 디자인이 우선되어야 한다고 본다.

10) 山崎隆, 東京のどこに住むのが幸せが, 講談社 2007, p.33.

〈참고문헌〉

- 계기석, 김형진, 「지방대도시 도심의 기능활성화와 쾌적성제고 방안」, 국토연구원, 2003
- 이상대(1996), 「서울시 내부시가지 쇠퇴현상의 진단에 관한 연구」, 서울대학교 박사학위 논문
- 김혜천(2003.8), 「도심공동화 문제의 이해와 도심재생의 접근방법」, 都市行政學報 제16집 제2호
- 백기영·이창수(2002), 「성장관리형 도심재생정책 사례연구」, 동국대학교 연구논총 제8집
- 형시영(2004), 「지방 대도시의 도심재생 방안에 관한 연구」, 전남대학교 박사학위 논문
- 김일규(2000), 「근대화 이후 대전도심의 공동화 현상에 관한 연구」, 우송대학교 논문집 5권
- 박천보(2002), 「도시재개발 측면의 도심공동화 대처방안」, 한밭대학교 논문집 제19권
- 박천보·오덕성, (2002), 「도심활성화를 위한 전략과 방안에 관한 연구」, 충남대학교 지역개발 연구소 지역개발논총 제14집
- 백기영·임양빈·오덕성(2002), 「국내 도심공동화 현황 및 도심재생 실태분석」 대한국토도시계획학회 정기학술대회 논문집
- 정철모·고선하(2002), 「지방도시의 구도심 활성화정책 개선방안에 관한 연구」, 한국지역사회개발학회 地域社會開發研究 제27집
- 김혜천(2003), 「도심공동화 문제의 이해와 도심재생의 접근방법」, 한국도시행정학회 도시행정 학보 제16집,
- 권대환·채병선(2003), 「중심시가지 상가활성화 방안에 관한 연구」, 한국도시설계학회지 제7권
- 계기석(2003), 「기성시가지 중심상업·업무지역의 활성화」, 국토연구원 국토 통권 257호
- 오덕성·박천보·황재훈(2002), 「국내 도심재생의 미시적 현상 해석」, 대한국토도시계획학회 정기학술대회 논문집
- 염인섭·오덕성(2003), 「기존도심 활성화사업에 평가와 개선방안에 관한 연구」, 한국도시설계학회 춘계학술발표대회 논문집
- 계기석(2002), 「미국과 영국의 도심 쇠퇴와 활성화 노력」, 대한지방행정공제회 도시문제 제37권
- 김영환·백기영·오덕성(2003), 「영국 도심부 재생계획의 특징」, 한국도시설계학회 춘계학술발표대회 논문집
- 임양빈·최정우·오덕성(2003), 「미국의 도시개발 및 도심재생정책에 관한 연구」, 한국도시설계학회 춘계학술발표대회 논문집

- 윤상복·원사은·오석기·이종식(1999), 「일본의 중심시가지 활성화에 관한 동향」, 동아대학교 공과대학건설기술연구소 연구논문집
- 윤상복(2002), 「일본의 중심시가지 재생 전략」, 대한국토도시계획학회 국토계획 제37권
- 김도년·봉인식(2001), 「아파트 단지의 재생과 리모델링 정책을 중심으로 본 프랑스의 도시재생에 관한 연구」, 대한국토도시계획학회 국토계획 113
- 심상욱(2001), 「일본에 있어서 기성시가지갱신을 위한 「마찌즈꾸리계획」에 관한 연구」, 한국지역개발학회 한국지역개발학회지 제13권
- 中林一樹(1983), 「住宅·土地問題研究論文集(1)/(財)日本住宅總合センター」, (재)일본주택종합센터, 成田孝三(1987), 「大都市衰退地區の再生」, 대명당
- 日本정책투자은행(2001)
- 青木仁(2004), 日本型 魅惑都市おつくる, 일본경제신문사
- 丸木伊參(2005), 銀座 Marketing, 다이아몬드사
- 八田達夫(2006), 都心回歸の 經濟學, 일본 평론사
- 小森正(2008), 都市間競争 일본 평론사
- 山崎隆(2007), 東京 のどごに 住むのが幸せが, 講談社

(접수일 2008.05.09, 심사일 2008.06.02, 심사완료일 2008.06.05)

중국토지학회지 게재논문의 특성 연구

장진우* · 송근필** · 이범관***

A Study on the Characteristics of Papers which have been Contributed to the Journal of the China Land Society

Jang, Jin Woo · Song, Geun Pil · Lee, Beom Gwan

목 차

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> I. 서론 II. 중국토지학회지의 일반적 현황 <ul style="list-style-type: none"> 1. 부동산 양도담보의 의의 2. 중국토지학회지의 창간 및 변천 3. 중국토지학회지의 기능 4. 중국토지학회지의 원고제출규정과 원고 작성지침 | <ul style="list-style-type: none"> III. 중국토지학회지의 실태 분석 <ul style="list-style-type: none"> 1. 중국토지학회지 게재논문의 편수 현황 2. 중국토지학회지의 논문투고자 현황 3. 중국토지학회지의 연구논문 현황 IV. 중국토지학회지 게재논문의 특성 <ul style="list-style-type: none"> 1. 외형적 특성 2. 내용적 특성 V. 결론 |
|---|---|

ABSTRACT

The objective of this study is to examine some problems by analyzing the characteristics of papers which have been contributed to Journal of the China Land Science Society and then to suggest an improved plan for a raise of the condition of the China Society of Cadastre. In order to achieving this goals, we had intended to limit a period of time from 2003 up to 2007 and analyzed the papers of the time. The descriptive method was tried for this study. And also we referred to sundry records and used datum or information in internet web-sites.

The results of this study, the thesis of Journal of the China Land Science Society classified characteristics of contents and external peculiarities. The external peculiarities of papers of Journal of China Land Science Society, above all, great volume of papers presents potential

* 경일대학교 대학원 석사과정(지적학전공)
 ** 경일대학교 대학원 박사과정(지적학전공)
 *** 경일대학교 부동산지적학과 교수

for development in cadastrology. Secondly, the thesis constructed autonomously. Third, graduate students superiority participate in Journal of the China Land Science Society. The contents characteristics of papers of Journal of China Land Science Society, first, the thesis inclined toward the land system on object of study. The third, there are diversity papers which studied urbanization of specific regions.

Key words : Journal of the China Land Society, Cadastrology

【 국문요약 】

본 연구의 목적은 중국토지학회지 게재논문의 실태를 조사·분석하고, 그에 대한 특성을 제시하는 것이었다.

이상과 같은 연구의 목적을 효율적으로 달성하기 위해 연구대상을 중국토지학회지로 한정하였다. 연구범위는 시간적 범위로 2003년부터 2007년까지로 하였고, 공간적 범위로 중국을 대상으로 하였으며, 내용적 범위는 중국토지학회지 게재논문의 특성을 제시하는 것으로 국한하였다. 본 연구에서 사용된 연구방법은 역사적 접근방법, 문헌조사법 및 인터넷조사법, 통계적 분석방법을 사용하여 연구를 수행하였다.

연구결과, 중국토지학회지 게재논문의 특성은 외형적 특성과 내용적 특성으로 구분되었다. 먼저, 중국토지학회지 게재논문의 외형적 특성으로는 첫째, 다량의 게재논문으로 인한 지적학의 발전잠재성을 들 수 있다. 둘째, 게재논문 구성의 자율성이 나타났다. 셋째, 중국토지학회지의 대학원생 참여가 우수한 것으로 나타났다. 중국토지학회지 게재논문의 내용적 특성으로는 첫째, 토지제도를 연구대상으로 한 게재논문의 편향된 것으로 나타났다. 둘째, 특정 지역의 도시화를 연구대상으로 한 논문의 다양한 것으로 나타났다.

주제어 : 중국토지학회지, 지적학

I. 서론

우리나라 지적학이 태동한지도 32년째를 맞는 동안 수많은 발전을 거듭하여 어느 정도 자리를 잡고 있고, 더욱 더 발전할 토대를 만들고 있는 시점에서 과연 다른 나라에서도 지적학연구가 진행되고 있는지가 궁금하였다. 이런 의문점을 해결하기 위해 먼저 작년에 ‘지적학’이라는 단행본이 나온 중국을 대상으로 지적학연구가 얼마나 진행되며, 어떠한 방법으로 진행되고 있

는지를 조사하고 싶었다. 그러다 우연한 기회로 중국토지학회를 알게 되고, 그 학회에 지적분회가 있다는 것을 인지한 후, 학회가 주최하고 있는 중국토지학회지의 특성을 연구하기에 이르렀다.

일반적으로 학회란, “학문을 깊이 있게 연구하고, 더욱 발전시키기 위하여 공부하는 사람들이 만든 모임”으로 표현할 수 있다. 즉, 학회라는 모임은 “동일한 학문영역을 연구대상으로 학문적 체계화를 목표로 학술활동을 하는 학자들이 모임”이라 할 수 있으며,¹⁾ 이러한 학술활동을 통해 다양한 연구대상에 대한 심도 있는 연구 성과의 발표 및 검증은 개별 분과학문에 있어서 수많은 학(學)이론의 생성은 물론, 한 나라에 있어서의 학문적·제도적 발전에도 기여하는 바가 크다 할 것이다.

중국토지학회는 1980년 11월 1일 창립되어 현재는 약 7,500명 이상의 회원이 가입되어 있는 학술조직이며, ‘중국토지과학’이라는 명칭으로 1978년 1월 창간하여, 학회지는 현재까지 통권 21권이 발간되어 왔으며, 매년 수준 높은 연구결과물이 소개되고 있다. 특히, 중국토지학회지는 1992년부터 매년 6회의 발간을 통해 많은 수의 논문이 게재되고 있어 앞으로 많은 발전이 예상되고 있다.

따라서 이상을 토대로 본 연구는 중국토지학회지 게재논문을 통해서 현재 중국에서의 토지 및 지적의 연구가 얼마나 진행되고 있고, 어떠한 방법으로 진행되고 있는지 실태를 조사·분석하고, 이를 토대로 중국토지학회지 게재논문의 특성을 제시함이 목적이다.

이상과 같은 연구의 목적을 효율적으로 달성하기 위해 연구대상을 중국토지학회지로 한정하고, 연구범위로서 시간적 범위는 최근 5년간인 2003년부터 2007년까지로 하고, 공간적 범위는 중국을 대상으로 하며, 내용적 범위는 중국토지학회지 게재논문의 특성을 제시하는 것으로 한정하고자 한다. 본 연구에서 사용된 연구방법으로 접근방법은 역사적 접근방법을 사용하고, 조사방법은 문헌조사법과 인터넷조사법을 병행하며, 분석방법은 통계적 분석방법과 기술적(記述的) 분석방법을 사용하고자 한다.

II. 중국토지학회지의 일반적 현황

본장에서는 중국토지학회지를 개괄하는 장으로서, 중국토지학회, 중국토지학회지의 창간 및 변천, 기능, 논문규정 및 원고작성지침 등을 살펴보고자 한다.

1) 이범관, “한국지적학회의 발전방향 연구”, 『한국지적학회지』, 제12권 제1호, 사단법인 한국지적학회, 1996, p.79.

1. 부동산 양도담보의 의의

(1) 중국토지학회의 창립 및 목적

1980년 11월 1일 창립되어 현재 회원수 약 7,500명 이상이 가입되어 있는 중국토지학회는 비영리성법인사회단체로서, 그 성립목적은 우수한 학풍과 과학정신을 제창하고, 토지과학기술의 진보와 창조를 촉진하며, 토지과학기술을 연구하는 인재의 성장을 제고함으로써 중국의 사회주의 현대화 건설에 공헌하는 것이다.²⁾

(2) 중국토지학회의 업무범위

중국토지학회의 업무범위는 규정을 통해서 9가지로 정해 놓았다. 그 내용을 살펴보면 <표 1>과 같다.

<표 1> 중국토지학회의 업무범위

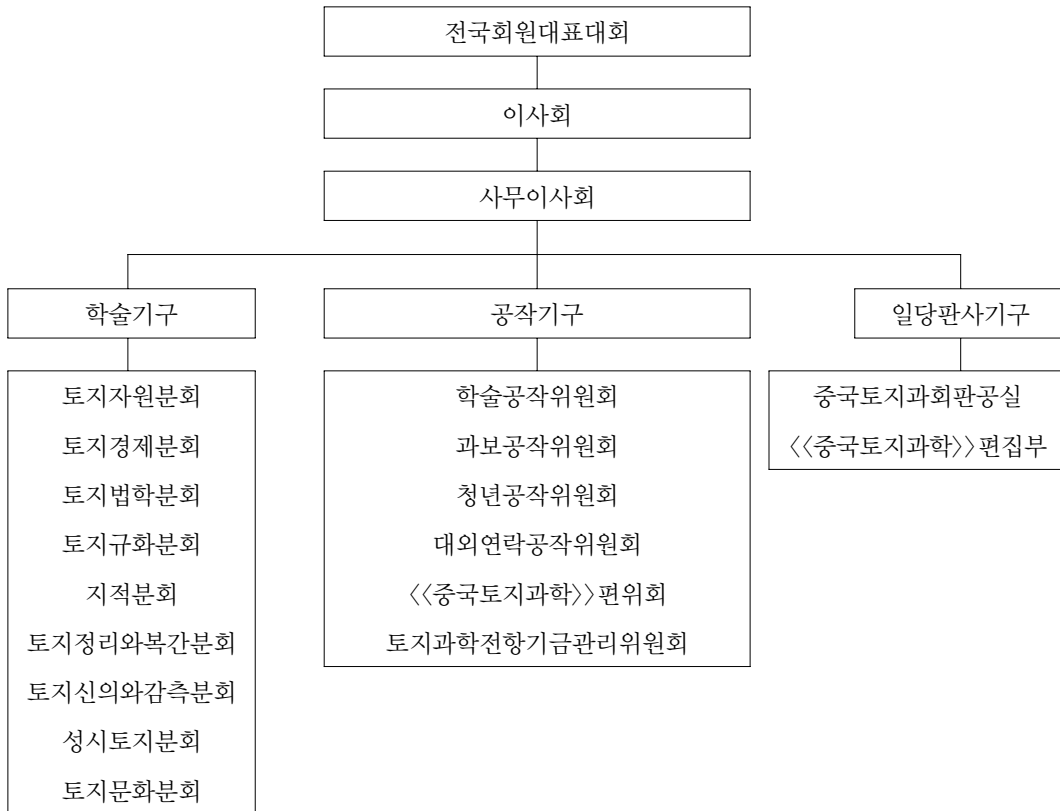
순번	업 무 범 위
1	토지의 과학기술 및 관련되는 영역에 대한 국·내외 학술의 교환을 전개해서, 학술의 사상을 활발하게 하고, 과학기술의 발전을 통하여, 토지의 과학기술의 번영과 발전을 촉진한다.
2	중국사회에 토지에 대한 과학기술의 지식을 널리 퍼지게 하여, 과학적인 사상과 방법을 전파한다.
3	지속적인 교육을 전개하여, 각종 전문직 배양 훈련을 통한 선진 이론과 기술의 방법을 확대시켜, 끊임없이 과학 기술의 발전을 재고한다.
4	국가·지방 정부의 관련 부문의 위탁을 통해 토지과학기술 계통의 과제연구, 과학 기술의 항목평가, 전문직 자격의 심의, 과학기술 관련 문헌의 표준적인 편집과 심사, 과학 기술의 상담 서비스를 전개해서 및 과학기술의 전람을 개최한다.
5	학회의 간행물을 편집·출판해서 토지의 과학기술의 서적과 잡지와 편찬한다.
6	국외와 홍콩과 마카오 타이완 지구의 과학기술의 단체와 과학기술의 사업자의 우호적 왕래를 강화해서 민간의 과학기술의 교류와 협력을 촉진한다.
7	관련 부문에 대한 과학 연구의 성과와 우수한 인재를 추천해서, 토지의 과학기술의 활동 중 빼어났던 성적을 얻는 선진단체와 과학기술의 사업자에게 표창해 장려한다.
8	당과 정부의 관련 부문에 토지의 과학 기술의 사업자의 의견과 요구를 반영해서, 그들의 합법적 권익을 지킨다.
9	회원과 사회를 위한 서비스를 개최하여, 학회의 자립과 자신의 발전을 위해 강화한다.

자료 : 中國土地學會章程, 참조작성.

2) 中國土地學會章程, 참조작성.

(3) 중국토지학회의 조직

중국토지학회는 전국회원대표대회를 축으로 이사회와 사무이사회를 두고 있으며, 사무이사회는 학술기구, 공작기구, 일당판사기구로 나누어 관리하고 있다. 학술기구에는 토지자원분회, 토지경제분회, 토지법학분회, 지적분회, 토지정리와 복간분회, 토지신의와 감측분회, 성시토지분회, 토지문화분회로 구성되어 있으며, 공작기구에는 학술공작위원회, 과보공작위원회, 청년공작위원회, 대외연락공작위원회, <<중국토지과학>>편의회, 토지과학전향기금관리위원회로 나타났다. 마지막으로 일당판사기구에는 중국토지과학회판공실과 <<중국토지과학>>편집부가 있다. 이상을 토대로 중국토지학회의 조직을 살펴보면 <그림 1>과 같다.



<그림 1> 중국토지학회의 조직도

자료 : 중국토지학회(www.zgtdxh.org.cn), 참고작성(2008년 6월 2일 최종방문).

2. 중국토지학회지의 창간 및 변천

중국토지학회지는 1987년 11월 1일에 내부발행으로 창간되었으며, 1989년 6월에 중국과 국외에 발행되었다. 1992년부터는 분기별로 발행되었던 중국토지학회지가 현재의 체제인 1년에 6번 논문심사를 거쳐 발행되고 있다. 2003년 2월에는 48페이지로 발행되었던 논문을 64페이지로 확장하였고, 동년 10월에는 중국토지학회 단독 주최 형태에서 중국토지학회와 중국토감측규화원과 공동주최 형식으로 변경하였다. 그리고 2005년 2월에는 100기 중국토지학회지를 발간하였다.³⁾ 학회지는 현재까지 통권 21권이 발간되었으며, 매년 수준 높은 연구결과물이 소개되고 있다.

3. 중국토지학회지의 기능

체계적인 학술활동을 하기 위한 학자들의 공식적인 모임인 학회에서 매년 정기적으로 발간되는 학회지는 대내·외적으로 연구성과와 업적에 있어서 높은 평가를 받게 된다. 통상적으로 ‘학회지’라 함은 용어 그대로 학회에서 발간한 논문집으로서 “학술분야에 관한 전문적인 논문을 실어 놓은 서적”이라 할 수 있다.⁴⁾ 학회지에는 분과학문의 연구대상과 성격에 맞는 다양한 연구성과가 검증을 받기 위해 발표되며, 이렇게 검증을 통과한 학술연구성과는 학회지 게재과정을 통해 관련 분야에 종사하는 불특정다수에게 전달된다.⁵⁾

중국토지학회지는 중국의 토지관리, 부동산 개발과 지가 부문에 대한 연구업적을 평가·검증하며, 이 밖에도 농업과 임업, 공업, 광업 분야 및 도시와 농촌의 건설, 환경보호 등 토지와 관련된 다양한 분야에 토지의 이용계획, 정비, 보호, 정보 등에 대한 토지전문가들의 연구와 이론들이 창출되는 매개체이다. 즉, 중국토지학회지는 중국에서 발생되고 있는 토지에 관련된 제 현상들에 학(學)이론 및 실무분야에서의 연구활동이 집약되어 학술결과로 축적시키는 기능을 하고 있는 것이다.

4. 중국토지학회지의 원고제출규정과 원고작성지침

(1) 원고제출규정

중국토지학회지 원고는 MS word로 작성하여, 이메일을 통해 접수하고 있다. 그 외 원고의

3) 중국토지학회, 「중국토지과학」, 통권 제19권 제1호, 2005, p.1.

4) 오현진·이범관·이현준, “한국지적학회지 게재논문의 특성 연구”, 「한국지적학회지」, 제23호 제1호, 사단법인 한국지적학회, 2007, p.3.

5) 백승철, “지적학의 학문적 체계화에 관한 연구”, 박사학위논문, 경일대학교 대학원, 2007, p.139.

제출에 대해서는 다른 규정이 없는 것으로 조사되었다. 논문투고자가 원고를 편집부에 제출하면, 그 논문은 편집부에서 논문심사위원회에게 보내어 논문심사를 한 후, 통과한 논문을 논문작성지침에 의하여 수정을 하고, 논문을 게재하고 있다.

(2) 원고작성지침

첫 번째 페이지에 제목과 저자의 간략한 명세를 표기하며, “중·영문요약문”과 “주요어” 및 “분류번호” 등을 기재하여야 한다. 본문에는 아라비아 숫자로 장·절을 편성하고, 단위는 국제 기호에 맞추어서 작성하여야 하며, 각주와 참고문헌은 반드시 기재하여야 한다고 규정하고 있다. 참고문헌은 사용한 내용을 상세하게 표시하며, 참고문헌 끝에는 마침표를 표기하고, 참고문헌의 유형을 다음 <표 2>와 같이 영어로 표기하여야 한다.⁶⁾

<표 2> 참고논문의 유형

약어	구분	약어	구분	약어	구분
[M]	전문저서	[C]	논문집	[N]	신문문장
[D]	학위논문	[R]	보고서	[S]	표준
[P]	특허	[CP]	컴퓨터프로그램	[EB]	전자 공고
[J]	정기간행물	[DB]	수치프로그램	[DB/OL]	인터넷 수치프로그램
[N/CD]	CD저서	[EB/OL]	인터넷 전자공고	[J/OJ]	인터넷 정기간행물

자료 : <<中國土地科學>>論文格式規範, 참고작성.

중문요약 및 영문요약에는 연구대상에 대한 연구목적, 연구방법, 연구결과 및 연구결론이 필수적으로 포함되어야 하며, 문장에는 인용문이나 각주를 포함하지 않고, 간결한 문장을 이루어야 한다고 규정되어 있다.⁷⁾

6) 《中国土地科学》 论文格式规范, 참조작성.

7) 《中国土地科学》 论文中英文摘要和关键词规范, 참조작성.

Ⅲ. 중국토지학회지의 실태 분석

본장에서는 제2장에서 제시된 중국지적학회지의 일반적 현황을 토대로 중국토지학회지 게재 논문의 실태를 조사·분석해보고자 한다. 따라서 구체적으로는 중국토지학회지 게재논문의 편수, 논문투고자, 연구논문 실태 등이 다루어질 것이다.

1. 중국토지학회지 게재논문의 편수 현황

연구대상에 대한 시간적 범위인 2003년도부터 2007년도까지의 중국토지학회지 게재논문의 편수 현황을 살펴보면, <표 3>과 같다.

<표 3> 중국토지학회지 게재논문의 편수 현황

년 도	발간횟수	논문 게재편수
2003년	6회	68편
2004년	6회	66편
2005년	6회	64편
2006년	6회	63편
2007년	6회	72편
합 계	30회	333편

자료 : 「중국토지학회지」, 제17권-제21권(2003년-2007년), 참조작성.

<표 3>에서 보는 바와 같이 중국토지학회지 게재논문의 편수 현황을 살펴보면, 2003년도부터 2007년도까지 중국토지학회지에서는 30회 동안 총 333편의 논문이 게재된 것으로 나타났으며, 2003년부터 2007년까지 매년 학회지를 총 6번 발간하며 년 평균 약66편의 논문이 발간되는 것으로 나타났다. 2007년도에 72편의 논문이 발간되어 가장 많은 논문이 발간되었으며, 2006년도에 63편의 논문이 발간되어 가장 적은 논문이 발간된 것으로 나타났다. 그러나 그 편차가 크지 않아 최근 5년 동안 학회지 발간은 일정하다고 할 수 있다.

2. 중국토지학회지의 논문투고자 현황

(1) 논문투고자의 수

중국토지학회지 논문투고자 현황을 살펴보면 <표 4>와 같다.

<표 4> 중국토지학회지 논문투고자 현황

년 도	발간횟수	논문투고자의 수
2003년	6회	145명
2004년	6회	150명
2005년	6회	185명
2006년	6회	198명
2007년	6회	185명
합 계	30회	863명

자료 : 「중국토지학회지」, 제17권-제21권(2003년-2007년), 참조작성.

<표 4>에서 보는 바와 같이 중국토지학회지 논문투고자 현황을 살펴보면, 총 863명의 논문투고자 중 2006년에 가장 많은 총 198명이 논문을 투고하였고, 2007년과 2005년에 185명, 2004년에 150명, 마지막으로 2003년 145명의 순으로 나타났다. <표 3>에 나타난 게재논문의 편수 현황을 보면 2006년에 63편으로 가장 적은 논문이 투고 되었으나, 논문투고자의 수는 198명으로 가장 많은 것으로 나타났다. 투고한 논문의 수가 논문투고자와 비례하지 않고, 공동연구자가 많으면 논문투고자가 많은 것으로 판단된다.

(2) 논문투고자별 소속 현황

중국토지학회지 논문투고자별 소속 현황을 살펴보면 <표 5>와 같다.

〈표 5〉 중국토지학회지 논문투고자별 소속 현황

년 도	소 속							계
	기	교수	강사	대학원생	연구원	기술자	기타	
2003	1기	6	1	-	2	-	-	9
	2기	3	1	7	-	-	-	11
	3기	1	-	7	1	3	-	12
	4기	3	-	3	2	2	-	10
	5기	7	-	4	1	1	-	13
	6기	4	2	5	-	2	-	13
2004	1기	4	-	3	3	1	-	11
	2기	6	-	3	1	1	-	11
	3기	8	-	3	-	-	-	11
	4기	2	1	4	2	2	1	12
	5기	7	1	-	2	1	-	11
	6기	3	-	5	1	1	-	10
2005	1기	1	2	5	1	1	-	10
	2기	1	-	3	1	4	-	9
	3기	2	-	7	-	3	-	12
	4기	3	-	7	-	2	-	12
	5기	1	2	5	1	1	-	10
	6기	2	-	7	1	1	-	11
2006	1기	3	1	3	2	2	-	11
	2기	2	1	7	-	-	-	10
	3기	6	-	5	-	-	-	11
	4기	3	-	5	1	1	1	11
	5기	2	1	7	-	-	-	10
	6기	3	-	5	-	1	1	10
2007	1기	4	1	5	2	-	-	12
	2기	2	1	3	1	4	-	11
	3기	3	-	7	1	1	-	12
	4기	8	-	4	-	1	-	13
	5기	8	-	4	-	-	-	12
	6기	9	-	1	1	1	-	12
합 계 (비율)		117 (35.14%)	15 (4.50%)	134 (40.24%)	27 (8.11%)	37 (11.11%)	3 (0.9%)	333 (100%)

자료 : 「중국토지학회지」, 제17권-제21권(2003년-2007년), 참조작성.

주 : 논문투고자별 소속 현황은 논문하단에 표기된 제1저자를 기준으로 하며, 상기 표에서 '기'라 함은 통상 우리나라에 학회에 있어서 '호'에 해당함.

〈표 5〉에서 보는 바와 같이 중국토지학회지 논문투고자별 소속 현황을 살펴보면, 최근 5년 동안 총 333명의 제1저자를 통해 다양한 연구논문들이 게재되었다. 특히, 학회다 보니, 직업군에 있어서 대학에 소속되어 있는 교수와 대학원생들이 각각 35.14%, 40.24%를 차지하고 있어

가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 이들로 하여금 연구가 주도적으로 이루어지고 있는 것을 알 수 있다. 또한, 기술자(11.11%), 연구원(8.11%), 기타(0.9%)의 순으로 논문투고자별 소속 현황이 나타나고 있다. 기타에는 공무원 1명과 잡지사 편집위원 1명, 그리고 연구원 부회장직을 수행하고 퇴직한 학자 1명이 있다.

3. 중국토지학회지의 연구논문 현황

(1) 연구유형

중국토지학회지 게재논문의 연구유형 현황을 살펴보면, <표 6>과 같다.

<표 6> 중국토지학회지 게재논문의 연구유형 현황

년 도	단독연구	공 동 연 구					계
		2인	3인	4인	5인 이상	소 계	
2003년	21편	26편	16편	3편	2편	47편	68편
2004년	18편	26편	12편	6편	4편	48편	66편
2005년	7편	21편	18편	10편	8편	57편	64편
2006년	3편	18편	23편	9편	10편	60편	63편
2007년	18편	26편	12편	8편	8편	54편	72편
합계	67편 (20.12%)	117편 (35.14%)	81편 (24.31%)	36편 (10.82%)	32편 (9.61%)	266편 (79.88%)	333편 (100%)

자료 : 「중국토지학회지」, 제17권-제21권(2003년-2007년), 참조작성.

<표 6>에서 보는 바와 같이 중국토지학회지 게재논문의 연구유형 현황을 살펴보면, 단독연구가 67편으로 20.12%를 차지하고 있으며, 그 외 공동연구로서 2인 공동연구 117편(35.14%), 3인 공동연구 81편(24.31%), 4인 공동연구 36편(10.82%)순으로 나타났고, 마지막으로 5인 이상 공동연구는 32편으로 9.61% 순으로 나타났다.

단독연구는 주로 대학교수로 나타났으며, 공동연구는 대학교수간의 협동연구 또는 대학교수와 대학원생 또는 연구원, 관련분야의 기술자들 간의 협동연구가 이루어진 것으로 나타났다.

(2) 게재논문의 주제별 연구내용 현황

중국토지학회지 게재논문의 연구내용은 현재 중국토지학회에 편성되어 있는 분과인 토지자원, 토지경제, 토지법학, 토지규화, 지적, 토지정리와 복간, 토지신익의 감측, 성시토지, 토지문화로 나누지 않고, 중국토지학회지에 대분류로 구분되어 있는 논문의 주제별로 연구내용을 조사·분석하였다. 따라서 중국토지학회지 게재논문의 주제별 연구내용 현황을 살펴보면 <표 7>과 같다.

<표 7> 중국토지학회지 게재논문의 주제별 연구내용 현황

구분 \ 년도	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	소 계(%)
학과건설	3편	-	2편	2편	1편	8편(2.40%)
토지제도	8편	4편	9편	13편	14편	48편(14.42%)
토지관리	10편	10편	10편	8편	12편	50편(15.01%)
토지법	2편	2편	1편	-	1편	6편(1.80%)
토지경제	3편	7편	4편	4편	7편	25편(7.51%)
토지계획	8편	10편	12편	4편	5편	39편(11.71%)
토지이용	10편	9편	14편	11편	14편	58편(17.42%)
토지가격	11편	6편	7편	7편	7편	38편(11.41%)
토지정리	6편	9편	4편	6편	3편	28편(8.41%)
국토자원대조사	5편	5편	1편	4편	4편	19편(5.71%)
기타(외국사례등)	2편	4편	-	4편	4편	14편(4.20%)
합 계	68편	66편	64편	63편	72편	333편(100%)

자료 : 「중국토지학회지」, 제17권-제21권(2003년-2007년), 참조작성.

주 : 중국토지학회지의 총목차에서 구분되어 있는 대분류를 기준으로 현황을 조사하였고, 기타에는 외국사례 등과 같은 주제별 연구내용이 포함됨.

<표 7>에서 보는 바와 같이 중국토지학회지 게재논문의 주제별 연구내용 현황을 살펴보면, 총 333편의 논문 중에서 토지이용에 대한 연구가 58편으로 약 17.42%를 차지해 가장 많은 비율을 차지한 것으로 나타났다. 다음으로는 토지관리(15.01%), 토지제도(14.42%), 토지계획(11.71%), 토지가격(11.41%), 토지정리(8.41%), 토지경제(7.51%), 국토자원대조사(5.71%), 기타(4.20%), 학과건설(2.40%), 토지법(1.80%) 순으로 나타났다. 대부분의 연구대상이 토지이용, 토지제도와 토지관리 등 주로 제도적인 부분에서 많은 연구결과물이 게재되고 있는 것으로 나타났다. 중국 역시 우리나라와 마찬가지로 토지에 대한 기초분야 보다는 응용이론분야에 치우친 연구물들이 주로 게재되고 있는 것으로 나타났다.

Ⅳ. 중국토지학회지 게재논문의 특성

본 장에서는 제3장에서 조사·분석된 실태의 내용을 토대로 중국토지학회지 게재논문의 특성을 제시하고자 한다. 따라서 특성을 제시함에 있어서는 외형적 특성과 내용적 특성으로 각각 구분하여 기술하고자 한다.

1. 외형적 특성

(1) 다량의 게재논문으로 인한 지적학의 발전잠재성

중국토지학회에 의해 매년 정기적으로 발간되고 있는 중국토지학회지는 학회가 창립된 1980년 이래 지금까지 총 21권의 학회지가 발간된 상황이다. 특히, 중국 내에서 활발한 학술활동을 펼치고 있는 다른 여러 학회와는 다르게, 매 1년마다 6회의 원고모집을 통해 게재논문을 신청 받아 심사 후 게재하고 있다. 따라서 양적으로 매우 많은 논문이 게재되고 있는 것이다. 그러므로 게재논문의 양적인 측면에서 보면, 짧은 시간에도 불구하고, 지적학의 학문적 체계화를 이룩할 수 있는 좋은 연구 환경과 여건을 지니고 있다.

(2) 게재논문 구성의 자율성

중국토지학회지의 게재논문을 살펴보면, 중·영문요약을 포함하고 있는 첫 페이지를 제외하고는 정해진 형식이 없이 자유로운 형식으로 논문이 게재되어 있다. 이는 논문투고자들이 틀에 박힌 논문이 아닌 자신의 주장과 연구성과를 논문에 표출하면서 자율성과 독창성 있는 결과물이 나올 가능성이 높다.

(3) 대학원생들의 학회지 게재논문 참여우수성

최근 5년간 게재된 논문을 살펴보면, 제1저자가 대학원생인 게재논문의 비율이 높은 것으로 나타났다. 물론 단독연구의 유형이 아닌 대학교수와 연구원 또는 관련분야의 기술자들과 공동으로 연구한 논문이 대부분이지만, 학회지의 전망은 아주 밝다고 할 수 있다. 우리나라 학회와 같이 대학교수나 박사학위를 소지한 학자들이 주가 되는 것에 비해, 중국토지학회지의 경우는 학회의 큰 장점이 될 수 있다. 그리고 학문을 깊이 있게 연구하고 더욱 발전시키기 위해 공부하는 사람들의 모임인 학회가 그 의미를 더욱 부각시키고 있다고 사료된다.

2. 내용적 특성

(1) 토지제도를 연구대상으로 한 게재논문의 편향성

현재 중국은 국가 운영에 있어서 여전히 사회주의체제를 취하고 있으나, 경제 및 기타 많은 분야에 걸쳐 개혁·개방을 추진 내지는 계획하고 있다. 따라서 빠른 시간에 걸쳐 발전한 토지의 제도적인 성격의 논문들이 다수 게재되어 있다. 이는 과거 우리나라와 마찬가지로 분과학문에 있어서 기초이론분야에 대한 충분한 연구 환경의 토대가 갖추어지지 않은 상황에서 응용이론분야에 대한 다양한 연구가 이루어져 온 것이다. 모든 학문에서 기초이론분야의 토대 없이 응용이론분야가 발전하는 것은 완벽한 학문이 될 수는 없다. 그러므로 중국토지학회지가 앞으로는 응용이론분야와 기초이론분야의 연구가 함께 이루어 질수 있는 기회와 노력이 필요하다.

(2) 특정 지역의 도시화를 연구대상으로 한 논문의 다양성

중국의 경제성장에 따른 도시화 과정의 가속화는 중국경제 발전의 필연적 추세이자 전략목표의 하나이다. 도시화는 인류의 생산과 생활방식이 농촌으로부터 도시로 이전하는 과정으로서, 주로 농촌인구의 도시인구로의 이동 및 도시기능의 부단한 발전과정이라 할 수 있다. 이러한 변화는 단순히 도시와 농촌 간 인구구조의 전환만이 아니며, 산업구조와 그 공간분포의 변화이자 전통적 노동방식 및 생활방식의 현대화로의 변화이다.⁸⁾

이러한 상황에서 중국토지학회지의 게재논문을 살펴보면, 어떤 한 지역을 대상으로 그 지역에 대한 문제점 및 발전가능성 등을 서술한 논문들이 많이 보이고 있다. 이것은 현재 중국이 농촌 중심의 사회에서 급격하게 도시화 되는 과정에서 발생하는 현상이 많고, 이를 학자들을 통해서 논문으로 많이 배출되고 있다고 예상할 수 있다.

V. 결 론

본 연구의 목적은 중국토지학회지 게재논문의 실태를 조사·분석하고, 이를 토대로 중국토지학회지의 게재논문에 대한 특성을 제시하는 것이었다.

이상과 같은 연구의 목적을 효율적으로 달성하기 위해 연구대상을 중국토지학회지로 한정하였고, 연구범위로서 시간적 범위는 2003년부터 2007년까지로 하였고, 공간적 범위는 중국을 대상으로 하였으며, 내용적 범위는 중국토지학회지 게재논문의 특성을 제시하는 것으로 한정하

8) 황유순, "중국의 도시화 과정과 향후 발전방향", 「토지연구」, 한국토지공사, 2006. p.74.

였다. 본 연구에서 사용된 연구방법으로 접근방법은 역사적 접근방법을 사용하였고, 조사방법은 문헌조사법과 인터넷조사법을 병행하였으며, 분석방법은 통계적 분석방법과 기술적(記述的) 분석방법을 사용하였다.

연구 결과, 중국토지학회지 게재논문의 특성은 외형적 특성과 내용적 특성으로 구분되었다. 먼저, 중국토지학회지 게재논문의 외형적 특성으로는 첫째, 다량의 게재논문으로 인한 지적학의 발전잠재성을 들 수 있다. 따라서 게재논문의 양적인 측면에서 본다면, 짧은 시간에도 불구하고, 지적학의 학문적 체계화를 이룩할 수 있는 좋은 연구환경과 여건을 지니고 있다고 나타났다. 둘째, 게재논문 구성의 자율성이 나타났다. 논문투고자들이 틀이 박힌 논문이 아닌 자신의 주장과 연구성과를 논문에 표출하면서 자율성과 독창성 있는 결과물이 나올 가능성이 높은 것으로 나타났다. 셋째, 중국토지학회지의 대학원생 참여가 우수한 것으로 나타났다. 우리나라 학회와 같이 대학교수나 박사학위를 소지한 학자들이 주가 되는 것에 비해, 중국토지학회지의 경우는 학회의 큰 장점이 될 수 있다.

중국토지학회지 게재논문의 내용적 특성으로는 첫째, 토지제도를 연구대상으로 한 게재논문의 편향된 것으로 나타났다. 따라서 모든 학문에서 기초이론분야의 토대 없이 응용이론분야가 발전하는 것은 완벽한 학문이 될 수는 없다. 그러므로 중국토지학회지가 앞으로는 응용이론분야와 기초이론분야의 연구가 함께 이루어 질수 있는 기회와 노력이 필요할 것으로 나타났다. 둘째, 특정 지역의 도시화를 연구대상으로 한 논문의 다양한 것으로 나타났다. 어떤 한 지역을 대상으로 그 지역에 대한 문제점 및 발전가능성 등을 서술한 논문들이 많이 보이고 있다. 이것은 현재 중국이 농촌 중심의 사회에서 급격하게 도시화 되는 과정에서 발생하는 현상이 많고, 이를 학자들을 통해서 논문으로 많이 배출되고 있다고 예상할 수 있다.

이상과 같이 연구결과를 토대로 특성을 제시하였으나, 본 연구의 진행과정에는 다음과 같은 한계점이 있음을 밝혀둔다. 선행연구의 부족으로 연구대상에 대한 실태를 분석하는 것에 어려움이 있었다. 즉, 중국토지학회와 비슷한 유형의 연구활동을 하고 있는 타 학회의 실태를 조사·분석하여, 중국에서 지적학을 연구하고 있는 연구단체와 학회에 대한 특성을 제시하지 못한 점이 본 논문의 한계점이라 할 수 있다. 앞으로 이와 같은 연구들에 대한 선행연구로서 역할을 할 수 있기를 기대한다.

〈참고문헌〉

- 백승철·이범관, “지적학의 연구동향과 당면과제에 대한 연구 : 석·박사학위 논문을 중심으로”, 「한국지적학회지」, 제22권 제1호, 사단법인 한국지적학회, 2006.
- _____, “지적학의 연구방법에 관한 연구”, 「한국지적학회지」, 제19권 제2호, 사단법인 한국지적학회, 2003.
- 서리화, “한국지구과학지에 게재된 논문의 분석”, 석사학위논문, 한국교원대학교 교육대학원, 2000.
- 오현진·이범관·이현준, “한국지적학회지 게재논문의 특성 연구”, 「한국지적학회지」, 제23권 제1호, 사단법인 한국지적학회, 2007.
- 위유미, “한국농촌의학회지에 게재된 연구논문의 분류 및 연구동향”, 석사학위논문, 조선대학교 환경보건대학원, 2000.
- 이범관, 「지적학원론」, 대구 : 삼지출판사, 2007.
- _____, “지적학의 학문적 체계화에 관한 연구”, 「한국지적학회지」, 제17권 제2호, 사단법인 한국지적학회, 2001.
- _____, “한국지적학회의 발전방향 연구”, 「한국지적학회지」, 제12권 제1호, 사단법인 한국지적학회, 1996.
- 황유순, “중국의 도시화 과정과 향후 발전방향”, 「토지연구」, 한국토지공사, 2006.
- 경일대학교, “대한지적공사의 중국진출 방안 연구”, 대한지적공사, 2004.
- 중국토지감측규화원 홈페이지(<http://www.clspi.org.cn/>)
- 중국토지학회규정(中國土地學會章程)
- 중국토지학회, 「중국토지학회지」, 2003~2007.
- 중국토지학회 홈페이지(www.zgtdxh.org.cn)
- 한국지적학회 홈페이지(<http://www.ksc21.org>)

(접수일 2008.05.13, 심사일 2008.06.02, 심사완료일 2008.06.05)

학교시설과 지역사회 시설의 복합화에 영향을 주는 요인 검토

민 창 기*

A Study of Significant Factors

Related to the School and Community Complex

Min, Chang Kee

목 차

- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| I. 서 론 | IV. 사례 분석 |
| II. 복합화의 이론적 배경 및 현황 | 1. 선진국의 일반학교 복합화 사례 |
| 1. 복합화의 이론적 배경 | 2. 우리나라 고등학교 이하 일반학교의 복합화 사업 |
| 2. 학교내에 지역사회시설의 복합화 | 3. 대학시설의 복합화 |
| 3. 리미널 공간(Liminal Space)으로의 복합화 시설 | 4. 사례지역의 가설 적용 여부 검토 |
| 4. 복합화 사업의 효과 | V. 결 어 |
| III. 연구 방법 | |

ABSTRACT

A thesis of the school and community complex in the aspect of residential threshold, community and liminal space is developed in this study. Based on the thesis, the elements and their significances related to the work of complex are found through case studies.

It is found that most important factor is the proximity between the school and public buildings in the community. This is followed by the frequencies of the usage of facilities, the liminal space made in the complex, and the raise of the cultural performance. To achieve these factors, the facilities should be opened, with appropriate programs developed.

Key words : The Complex of a School and Public Buildings in the Community, The Complex of Facilities of Universities, The Complex of General School Facilities, Proximity, Coefficient of Facility Utilization, liminal Space, Social, Economic and Cultural

* 평택대학교 도시및부동산개발학과 부교수

【 국문요약 】

본 연구는 지역사회시설과 학교시설의 복합화에 대하여 생활권적 측면, 지역사회학교 측면, 리미널(Liminal)공간 측면에서 이론을 정립한 후 사례분석을 통하여 복합화 사업의 관련 요인을 찾아내고 그 중요도 정도를 알아내었다.

관련된 요인 중 첫째로 중요한 요인은 두 시설간의 접근성임을 발견하였고 접근성을 위하여 복합화가 필연적이며 학교부지내의 복합화 또는 학교건물내의 복합화를 이루도록 할 필요가 있음을 발견하였다. 두번째 중요한 요인은 시설의 이용률 제고임을 알았고 이를 위하여 물리적으로 시설이 열려있어야 하고 적절한 프로그램의 개발도 이루어져야함을 알았다. 셋째는 복합시설의 리미널 공간화임을 알았고 물리적, 정신적 리미널 공간의 조성이 필요함을 알았다. 넷째는 지역사회의 사회적 역량 제고, 다섯째는 경제성의 증진, 여섯째는 문화 및 예·체능 역량의 증진임을 알았다.

주제어 : 복합화, 지역사회, 일반학교 복합화, 대학시설의 복합화, 접근성, 시설이용률, 리미널 공간, 사회적 요인, 경제적 요인, 문화적 요인

I. 서론

우리나라 부동산 개발의 객체는 다원화되어 가고 있고 사용자는 편리성을 도모하기 위하여 근거리에 시설의 복합화¹⁾를 원한다. 부동산의 분양자는 직업과 주택의 근접을 원하며 사용하는 도시의 각종 시설이 근거리에 있어서 편리하게 사용하기를 원한다. 지역사회 구성원인사용자는 복합화로 인하여 사용의 편리성과 시너지 효과를 기대한다. 정부는 교육시설 민간 투자사업을 위하여 BTL(Build Transfer Lease)시스템을 도입하면서 학교시설복합화 사업도 더불어 기획하였다. 그러나 이 복합화사업은 활성화되지 못하고 지리멸렬한 상태에 있다.

부동산 개발의 한 객체로써 학교, 청사, 복지시설, 문화시설, 상업시설 등 도시공공시설은 학교시설과 복합화하는 방식으로 사업이 추진되어 학교를 중심으로 도시의 공공시설을 연합시킴으로써 도시토지의 효율적 사용을 도모하고 재정결핍 상태의 정부예산의 문제에 대처함이 필요하다.

본 연구는 복합화의 필요성을 인식하고 복합화사업에 관련되는 요인의 검토를 목적으로 한다. 이를 위하여 교육시설로의 복합화에 대하여 생활권적 측면과 지역사회학교 측면에서 이론적 배경

1) 복합화라함은 사용자의 편리를 위하여 기능의 연관이 필요한 시설이나 사용자의 이용이 연관되어 있는 시설을 한 부지내에서 또는 한 건물 내에 수용함을 일컫는다.

을 살핀다. 또 교육시설과 지역사회시설의 연관관계를 검토한 후 복합화시설의 리미널(Liminal) 공간 적용에 대하여도 알아본다. 연후에 본 연구는 사업의 사례분석을 통하여 복합화 사업에 관련 있는 요인을 상정하고 이를 입증하며 민감도분석으로 요인의 중요도 정도를 알아낸다.

II. 복합화의 이론적 배경 및 현황

1. 복합화의 이론적 배경

학교는 지역사회의 중심에 위치한다. 지역주민들로부터 가장 가까운 거리에 위치하고 있는 것이 학교임으로 학교건물에 사회복지시설, 체육시설을 건설하면 밤늦은 시간 또는 휴일에도 사용할 수 있어서 복합시설의 이용률을 높일 수 있고 지역사회 주민의 요구도 충족시킬 수 있다. 학교 지하에는 주차공간, 지상에는 관공서, 사회복지기관, 오피스텔, 체육시설, 종교시설 등을 생활권의 계층에 따라 적합하게 수용하면 생활권 내의 지역사회주민의 삶이 윤택하여 질 것이다.

도시의 공공시설은 정적인 외부공간과 함께 도시 중심에 위치하는 중요한 시설로 지역사회의 구심점이 되어왔음은 그리스의 아골라(Agora)²⁾, 로마의 포룸(Forum)³⁾, 18세기 서구 도시들에서 확인할 수 있다. 즉 교육의 장소인 교회, 공연장, 집회소와 시장 등이 도시의 중심광장을 중심으로 둘러워 위치하고 있다.

2) 그리스의 아고라는 정치적 심장부가 된 곳이며 시장(market)의 역할을 하였을 뿐만 아니라 정치·종교·문화 시설을 구비하고 각종 정보를 획득할 수 있는 지역사회의 중심부에 있었던 장소로써 남자들이 장을 보기도하고 정치를 토론하거나 잡담을 하기도 하며 연설을 듣기도 하던 장소이다. 주변에는 주택지가 둘러싸여 있기도 하다.

3) 로마의 모든 도시에는, 열주의 회랑으로 가장자리를 두르고 주위에 상점과 신전을 지닌 광장(forum), 도시의 행정관이 근무하는 의사당(curie), 재판의 시행과 상품의 거래를 위한 집회의 장소인 바실리카(basilique) 회당이 도시의 중심에 있었다.



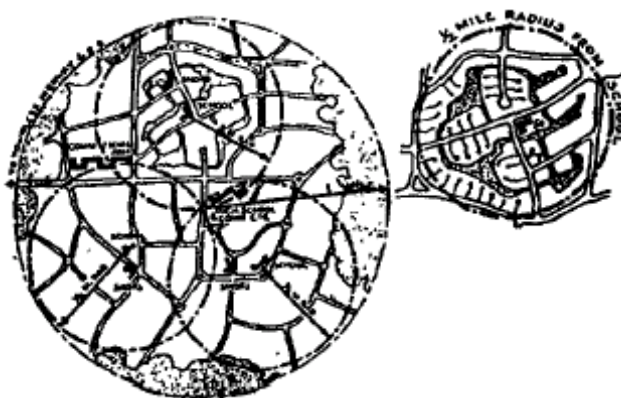
〈그림 1〉 18세기 서구도시의 공적공간을 보여주는 Nolli's Map

역사적으로 교육 장소는 어느 시설보다 공적 개념이 강한 시설로 생활권역의 중심부에 위치하고 있다. Perry는 근린주구역 생활권을 초등학교 1개를 유치할 수 있는 주거지역의 범위로 하고 근린주구 내에서 상업, 공공시설과 함께 중심에 위치되는 배치개념을 확립하였다.⁴⁾ 그는 주거지역이 학교를 중심으로 일정거리 내에 위치하여야 하고 학교의 교육활동이 주거지역의 중심역할을 하여야한다고 주장한다. 그는 학교는 지역주민 자녀의 교육 장소임으로 공공성을 특히 강조하였다. 이 개념은 우리나라 국토의계획및이용에관한법률의 도시계획시설기준에 도입되

4) Perry, Clarence A., *The Neighborhood Unit Formula - Urban Planning Theory*, Chapter 3.: Downen, Hutchinson & Ross, Inc., 1975, pp44-58.

어 초등학교가 1개 근린주구의 핵이 됨을 규정하고 있고 시민의 문화, 체육을 담당한다고 규정하고 있다.⁵⁾

따라서 근린주구개념을 도입하여 1개 소생활권에 초등학교 1개, 2개 소생활권에 중학교 1개, 중생활권에 고등학교 1개의 원칙으로 배치하고 공공시설과 연계되도록 관계를 형성함이 바람직할 것이다. 예를 들면, 초등학교에는 사회복지시설과 야외놀이공간 중 · 고등학교에는 문화 및 체육시설, 집회시설의 복합화가 바람직하다.



〈그림 2〉 Clarence Stein의 근린주구단위 개념도

미국 아리조나 교육연구위원회는 마을 중심에 경제, 사회, 문화적 이질감을 극복하고자 교육공원 개념을 고안하여 여러 학교를 한 장소에 모으고 시설을 열어 놓았으며 지역주민과 여러 학교의 학생이 시설을 공유하게 하였다.⁶⁾ 그러나 우리나라의 초·중등학교는 시설이 열려있지 않으며 아직도 교문만을 통하여 학생이 출입하고 있고 부지 둘레는 담장으로 둘러 쌓여 있어서 물리적, 심리적으로 수도원을 연상케하는 폐쇄된 형태를 유지하고 있다. 관리의 효율은 있

5) 도시계획시설기준에관한규칙 제94조 (학교의 결정기준) ① 학교의 결정기준은 다음 각호와 같다.

1. 건전한 교육목적을 달성할 수 있도록 통학권의 범위, 주변환경의 정비상태 등을 종합적으로 검토하여 시민의 문화교육향상에 기여할 수 있는 중심시설이 되도록 할 것
.. 중략 ..
10. 초등학교는 근린주구구역단위로 설치하되, 근린주구구역의 중심시설이 되도록 할 것. 다만, 관할교육장이 필요하다고 인정하여 요청하는 경우에는 근린주구구역단위 미만인 경우에도 초등학교를 설치할 수 있다.
11. 초등학교의 통학거리는 1천미터 이내로 하되, 학생들이 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 다른 공공시설의 이용관계를 고려할 것
12. 중학교 및 고등학교는 2개의 근린주구구역단위에 1개의 비율로 배치하되, 당해 지역의 인구밀도·가구당 인구수·진학률·주거형태 등과 설치하고자 하는 학교의 규모에 따라 적절히 조정할 것

6) Gallion, A. B. & Eisner, S. The Urban pattern, 5th Edition, New York: VNR, 1986. pp.311-314

겠지만 본래 도시민의 문화·체육과 사회활동을 위하여 도시의 중심역할을 하는 중심시설로의 역할은 부족하다.

도시는 토지, 시설, 인구로 구성되어 있는 데, 토지는 시설과 공간의 배치에 대하여 중요한 의미를 가지고 있고 도시 시설과 공간은 사용자에게 의하여 결정된다. Olsen은 교육은 학생에게 경제적, 사회적, 문화적 상호관계에서 행동 방법을 교육하는 것이므로 학교는 지역사회를 교육하는 기관이 되어야 한다고 주장하였다.⁷⁾ 학교시설에 지역주민시설을 복합화하여 건축하면 지역주민은 학교시설과 주민시설을 이용하게 되고 학생은 지역주민을 보고 배워서 학교가 산교육의 장이 될 것이다.⁸⁾ 따라서 학교시설과 지역사회시설의 복합화는 지역사회학교의 개념을 실현시키는 것이 된다. 복합화는 시설의 집중화로 말미암아 학교시설과 지역사회시설 간의 접근성이 제고된다. 또한 시설의 관리 주체가 같을 때 토지 및 시설의 공유와 인원의 교류가 생성될 수 있다.

2. 학교내에 지역사회시설의 복합화

(1) 복합화 가능 시설

학교복합화 가능 시설의 종류는 우리나라에서 여러 연구가 선행되어있다.⁹⁾ 오덕성은 아래 표와 같이 주거, 업무, 상업, 숙박, 공공시설, 문화시설, 스포츠 및 여가시설, 도시시설 등이 복합화의 대상이 될 수 있다고 하였다.¹⁰⁾

7) 올슨(Olsen)은 서구사회의 학교 개념을 3가지로 구분하여 학구적 학교, 진보적학교, 지역사회학교로 나누고 하비허스트(Havighust)와 누갈튼(Neugaten)은 정통적 학교, 지역사회 모형으로서의 학교, 지역사회학교로 구분하였다. 이들은 지역사회학교의 개념을 정립하였다. Olsen and Others, School and Community, New York, Prenticehall, Inc.), 1961, p.12.; Havigust and Neugarten, Society an Community, New York, Allyn and Bacon Inc., 1960 pp199-210

8) 민창기, 지역사회인의 초등학교시설 이용, 한국교육시설학회지, 1989, 9, pp99

9) 김진일, 박태병, 지역시설의 복합화에 관한 기초적 연구, 대한건축학회논문집, Vol.4, No.1, 1988; 김효수, 지방자치단체의 입장에서 본 교육시설의 복합화추진에 대하여, 교육시설, Vol.6 No, 2, 1999; 오덕성, 강진아, 학교시설의 복합화 성향에 대한 연구, 교육시설, Vol.7 No.4, 2000; 류호섭, 신일용, 학교시설 복합화에 관한 건축계획적 연구, 교육시설, Vol.7 No.3, 2000; 민창기, 학교시설의 복합화 어떻게 할 것인가, 교육시설, Vol.8 No, 3, 2001; 등등

10) 오덕성, 복합용도 Complex 계획에 관한연구 - 수용기능을 중심으로- 대한건축학회논문집, 1989, 10

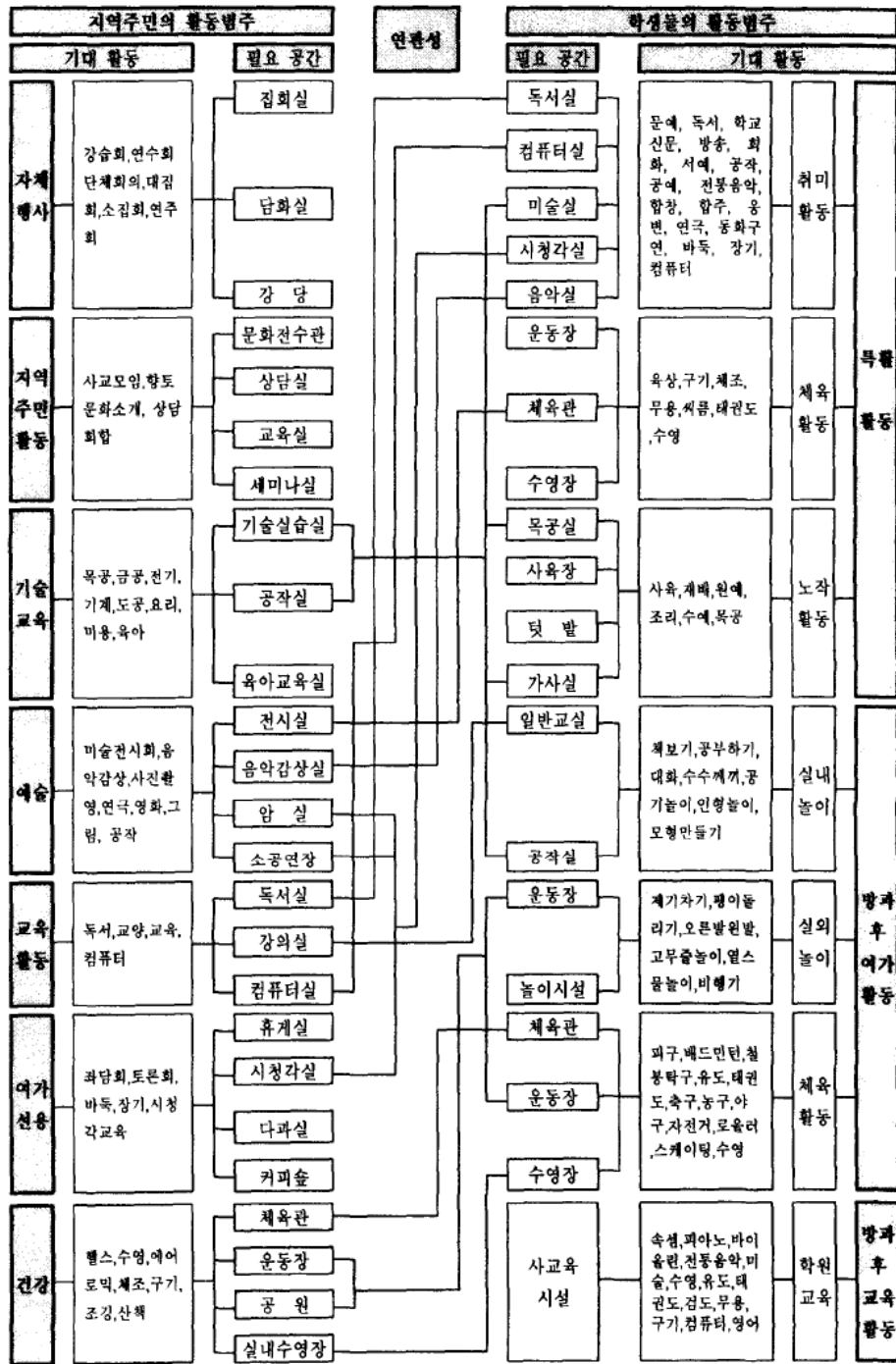
〈표 1〉 복합용도 시설

기능요소	내용
주거	<ul style="list-style-type: none"> • 독신자 주택 • 자녀가 없는 단순구성가계를 위한 주거 • 복합용도 Complex에 살고자하는 일반가계
업무	<ul style="list-style-type: none"> • 회사의 지점, 자유업 종사자 사무실, 관리 및 선전계통의 업무 • 특수업무 사무소, 은행지점, 마을금고, 여행사
상업	<ul style="list-style-type: none"> • 소매업종 • 서비스 계통업종 • 수리업체(주거환경에 해를 끼치지 않는 종류) • 의원, 약국 등
숙박	<ul style="list-style-type: none"> • Hotel(아파트먼트 호텔, 비즈니스 호텔)
공공시설	<ul style="list-style-type: none"> • 유치원, 양로원, 학원, 우체국
문화시설	<ul style="list-style-type: none"> • 소극장, 전시장, 공연장, 갤러리 등
스포츠 및 여가시설	<ul style="list-style-type: none"> • 실내 스포츠홀, 볼링장, 실내수영장, 아스링크 등
도시시설 및 기타	<ul style="list-style-type: none"> • 광장, 보행자 물, 분수 등

(2) 지역사회시설과 학교시설의 활동 연계

지역사회시설과 학교시설의 활동 내용은 서로 연관관계를 가지고 있다. 한 연구는 이를 도식화하여 기능성 연관관계를 분석하기도 하였다. 지역사회시설과 학교시설의 유사한 기능을 연결하여 두 시설의 상호이용의 연관성을 파악하였다. 지역사회인과 학생의 활동범주를 검토하여 사용실의 내용을 도출하고 이에 따른 실의 연관관계를 구체적으로 도식화하였다.¹¹⁾

11) 강혁진, 초등학교 시설의 복합화 계획 연구 - 서울지역을 중심으로 - 건국대 건축과 석사학위논문, 1998. 11. p. 15



〈그림 3〉 지역주민과 학생의 필요공간의 연관관계

3. 리미널 공간(Liminal Space)으로의 복합화 시설

학교와 지역사회가 공동으로 창출하는 복합화 공간은 학교 또는 지역사회의 조직의 활동에서 벗어나서 일상의 업무를 버리고 새로운 리미널 공간¹²⁾에 진입하여 활동하는 공간이라 할 수 있다. 사회시설, 문화시설, 스포츠 및 여가시설 등이 리미널 공간이 되어 지역주민과 학생의 활동 대상시설이 될 것이다. 지역주민과 학생은 판에 박힌 그들의 일상 활동에서 잠시 벗어나 그들의 여가와 창조적 활동에 기꺼이 참여할 것이다. 그들은 이 공간에서 새로운 직업을 찾을 수 있을 것이며 여가활동을 통하여 창의성있는 아이디어를 얻을 것이다.

4. 복합화 사업의 효과

학교 복합화사업은 여러 효과를 나타낼 수 있다. 첫째, 복합시설 이용률의 제고로 예산의 절감은 물론이고 사회통합의 일환으로 사용될 수 있을 것이다. 근린주거구역의 핵으로써 복합화 시설은 기초 생활권의 주민이 다 같이 사용하는 시설이 되어 자연스럽게 서로를 인지하고 서로를 교육하게 되어 우리라는 개념이 싹트게 하여 사회통합에 기여하게 될 것이다. 둘째, 복합화 사업은 리미널 공간(Liminal Space)을 생성시켜 지역주민과 학생이 이 공간을 사용함으로써 말미암아 새로운 창의력을 재충전하는 계기가 되게 한다. 이 공간을 통하여 어떤 지역사회인은 새로운 직장을 얻을 수 있을 것이며 어떤 이는 새로운 아이디어를 얻어 직장에서 도약하는 계기가 될 것이다. 복합화사업 공간이 학생에게 리미널 공간이 될 때, 학생의 능력은 향상되고 품성은 아름다워질 것이다.

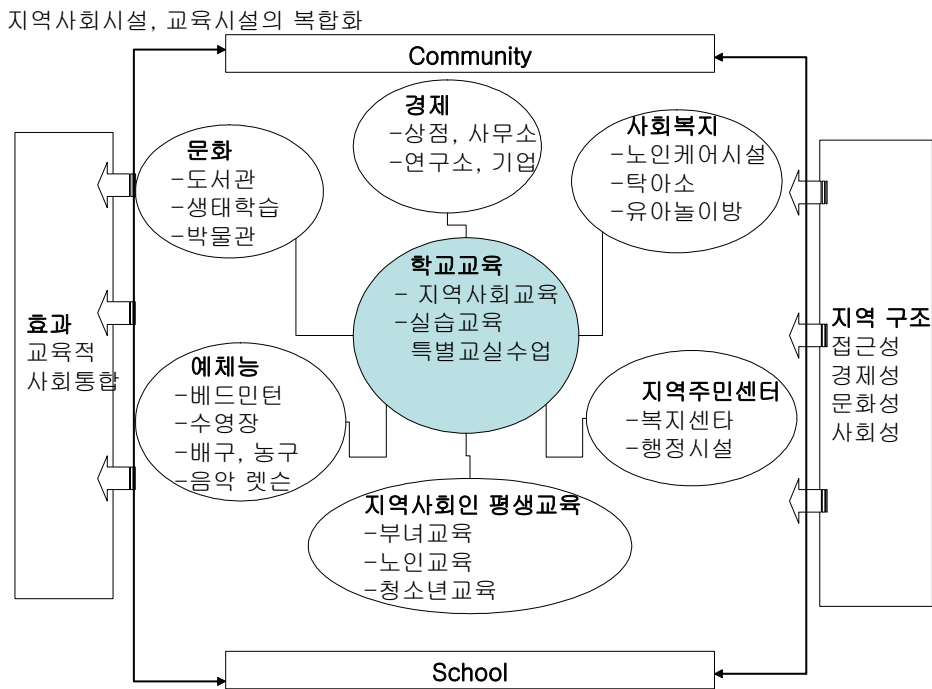
복합화 사업공간은 사회적 물의를 일으키고 있는 사교육비절감의 방편이 될 수 있다. 복합화 건물에서 정보체계의 네트워크를 구성하여 정부가 통제하는 저렴한 가격으로 질 높은 학원교육을 영위하도록 활성화할 수 있고 영어교육과 특기적성교육과정을 위한 시설이 되게 하여 어린이의 조기 교육의 장이 되게 하며, 컴퓨터와 정보통신기기의 활용을 극대화하여 대학진학을 위한 실력향상의 장이 될 수도 있다.

12) 리미널 공간은 생활권으로 위치하는 것으로 규정하기 모호한 개념을 가지며 공간에서 이념, 개념, 작업 방법 등을 활동적으로 서로 나누어 갖는 개념을 가지고 있다. 이 공간은 한 차원에서 다른 차원으로 전이되는 공간을 말하기도 한다. 이 공간은 예술적, 정치적, 문화적, 사회적 차원의 협상이나 논의를 하기 위한 장이기도 하다. liminal Space: A place at the threshold <http://www.alisant.net/sitespecific/jessica.ppt#2> 인류학의 대부 Victor Turner는 liminal space의 개념을 분리와 재협력 차원 사이에 존재하는 공간으로 모호한 시기, 변이의 상태를 표현한다고 하였다. Victor Turner, *The Anthropology of Experience*(1986), University of Illinois Press, 2001

Ⅲ. 연구 방법

본 연구는 사례 연구를 통하여 제시된 관련 요인이 어떻게 연관되고 있는가를 고등학교 이하의 일반학교, 대학의 복합화 사례를 살펴서 이를 입증하여 보려고 한다. 연구가설은 학교시설과 지역사회시설의 복합화는 첫째, 학교와 지역사회의 경제, 문화, 사회복지, 예체능, 행정, 주민의 평생교육 등에 관하여 리미널(liminal) 공간을 창출하여 학생과 지역주민의 창의적 아이디어의 개발에 기여한다.

둘째, 복합화로 인하여 학교와 지역사회 두 주체의 접근성의 제고되어 복합시설의 이용률이 향상된다. 셋째, 복합화는 지역사회와 학교의 경제력을 제고한다. 넷째, 복합화 일환으로 문화 및 예·체능시설을 설치함으로 지역사회의 문화역량이 제고된다.



〈그림 4〉 지역사회시설과 교육시설의 복합화 개념도

여섯째, 복합화는 지역주민의 교류가 용이함으로 인하여 지역주민의 사회성이 제고된다. 본 연구는 이러한 가설을 사례연구(Case Study)를 통하여 검증한다.

사례의 선택은 복합화 사례가 있는 학교를 중심으로 하되 복합화 사례가 없더라도 지역주민

과 소통하기 위하여 협력사업이 이루어진 곳을 선정한다. 선진국과 우리나라의 초·중·고를 대상으로 복합화사업의 예를 검토하고, 대학은 협력사업과 기숙사 사업을 검토한다.

IV. 사례 분석

1. 선진국의 일반학교 복합화 사례

프랑스 독일 영국 일본 등 선진 외국들은 학교가 지역 사회의 중심 생활권이다. 주민들이 저녁때만 되면 학교에서 운영하는 각종 교육 과정이나 체육 시설을 이용하기 때문이다. 영국 런던 근교에 있는 초·중·고교가 병합된 케싱턴커뮤니티 칼리지의 경우 학생수는 600명이지만 학교에 설치된 체육센터나 컴퓨터 교실을 이용하는 주민들은 2,000명이 넘는다. 학생보다 지역 주민들의 이용률이 더 높은 셈이다. 이 학교는 주민들의 수강료를 학교 관리나 내부 기자재 구입 비용으로 사용하기 때문에 관리 상태도 좋은 편이다.¹³⁾

市川市立第七중학교의 경우 복합시설은 부지 23,518㎡ 위에 중학교와 케어하우스, 데이케어 센터가 복합되어 건설되었고 건폐율은 60%, 용적율은 20%이다. 아래와 같이 교사, 급식실, 공회당, 보육소의 건물로 구성되어 있고 중학교교사 A동: 보통교실 8실, 특수학급 2실, 자료실 2실, 학습정보센터, 런치룸, 워크 스페이스, 가정과실, 미술실, 제관리실 등; 급식실: 26학급, 900식/일; 공회당: 착석정원 750명부터 800명, 스테이지/무대설비 보유 16~200명 수용가능한 회의실; 보육소: 정원 60명 인가 보육소; 주차장: 중학교 27대, 공회당 100대, 보육소 10대, 케어하우스 10대, 데이케어센터 3대; 기타시설: 중학교 정문, 학생출입구, 별도의 각 시설입구, 방화수조, 쓰레기 집적소, 식재 등으로 구성되어 있다. 일과 중에는 공회당, 회의실, 급식실, 주차장을 중학교, 케어하우스, 보육소 및 데이케어센터에서 공동으로 사용하고 일과 후에는 지역주민이 중학교시설과 공동시설을 활용하여 시설 사용률을 극대화하고 있다.

13) 서울시 시설복합화안 “학교를 지역정부-문화 중심지로” 동아일보 2001-01-07 19:02



〈그림 5〉 일본 市川市立第七중학교 복합시설 구성

자료 : 한국, 기획예산처 민자사업지원과

따라서 이들 예에서 복합화시설로 말미암아 시설 이용률의 제고를 기할 수 있음을 알 수 있다. 학교에 대한 지역주민의 경제적 보조로 말미암아 교육적 효과도 제고됨을 알 수 있다. 또 학생을 포함한 지역주민이 복합화시설에서 서로 함께 함으로 사회통합의 효과도 이룰 수 있다.

2. 우리나라 고등학교 이하 일반학교의 복합화 사업

우리나라는 서울 성동구 금호초교의 경우 지역의 문화·복지 요구에 부응하는 수영장, 체육관, 도서관 등의 복합화를 통해 학교를 지역사회의 커뮤니티 센터화하여 학교 개축사업의 시설 투자비를 절감하고, 학교의 이용률을 증대시키고, 학생의 교육환경을 확대하여 개선하는 등의 효과를 거두었다고 보고하고 있다.¹⁴⁾ 그러나 우리나라의 시설 복합화사업은 부처 간 협력 부족, 예산의 이용불편 등의 문제로 사업의 확산이 어려워 답보된 상태에 있다. 따라서 우리나라 지역사회시설과 학교시설의 복합화는 시설 투자비의 절감, 시설 이용률의 증대, 교육환경의 확대 내지 개선, 세대 간의 협력을 유도할 수 있다고 하겠다.

3. 대학시설의 복합화

미국 시애틀 소재 워싱턴 대학의 경우 대학 캠퍼스 담장과 교문은 없고 누구나 대학으로 진입할 수 있어서 지역주민의 대학 캠퍼스 이용에 대한 접근성이 좋다. 일부 대학의 건물은 대학 주변 커뮤니티 속에 위치하고 있어서 지역사회 주민의 접근이 자유롭다. 주민이 대학에서 재교육의 형태로 배우기도 하고 대학의 시설을 이용하기도 하는 등 대학과 지역사회의 연결고리가 훌륭하다. 미국 캘리포니아 주립대학 중 어바인 캠퍼스 경우는 대학 캠퍼스의 설계 개념이 어바인 도시의 설계 개념으로 발전되었다. 예를 들면 대학캠퍼스에서 시작된 자전거 및 보행자도

14) “교육-문화-복지시설 복합화 국내의 사례” 기획예산처 발 관광뉴스 2005/09/07 14:35

로는 그대로 지속되어 도시의 주된 보행자 도로가 되고 있다. 우리나라의 경우 대학의 담장을 없애면서 지역주민의 진입을 환영하는 학교가 속출하고 있다. 충북 청주시 청주교육대학의 경우 높은 담장을 훼손하고 지역주민의 통행을 대폭 허용하여 접근성을 제고함으로써 대학과 지역사회의 연합을 꾀하고 있다.

우리나라 대학은 이제 대학과 지역사회의 연결 문제를 발전시켜 대학의 수익성 추구로 연결시키고 있다. 지역 주민의 출입은 곧 학교의 재원과 연결된다는 말이다. 대학시설의 경제성 부여에 대한 우리나라 교육시설 정책은 폐쇄적이었다. 학교시설지구 내에서는 경제 행위가 원칙적으로 봉쇄되어 구멍가게 하나도 내기가 어렵게 되어있었다. 교육의 목적이 아니고는 경제적 목적의 사용은 전혀 불가능하였다. 그러나 정부의 시설사업에 민간자본의 유치 정책에 힘입어 대학은 BTO(Building Transfer Operation) 사업 방법으로 교육시설의 경제적 사용이 가능하게 되었다. 모든 국립대학은 기숙사의 건립을 BTO 방식으로 추진하면서 운영이익이 창출되는 아이템을 적극적으로 수용하려고 애쓰고 있으며 사립대학 중 건국대학교, 고려대학교는 BTO 방식을 채택하여 수익성있는 시설사업을 계획하고 있다. 바야흐로 모든 대학이 수익성 사업에 눈을 뜨기 시작하였고 서로 앞다투어 수익성 확보에 매진하고 있다. 이러한 현상은 비단 국내에 서만의 현상은 아니다.

미국 서부의 스텐포드 대학은 대학캠퍼스 부지 내에 고급 상가가 있어서 고급 제품이 전시되고 있고 대규모 은행이 입점하고 있다. 대학의 경영학 전공의 학생이 실무를 익힐 수 있는 실습의 장이 되기도 한다. 이곳에서 창출되는 막대한 임대료가 대학의 큰 수입원이 되기도 한다. 이렇게 외국의 대학은 살아남기 위하여 대학 시설에 수익이 창출될 수 있는 아이템을 발굴하여 투입하기를 마다하지 않는다.

따라서 우리나라의 대학이 수익사업을 위하여 대학시설을 십분 이용하는 것은 교육에 지장을 초래하지 않는 한 장려되어야 할 일이다. 더욱이 현실사회에 실질적으로 사용되는 학문으로 승화시키기 위하여 대학 교수와 대학원생의 현장 학습과 연구는 계속되어야한다. 또 수익성을 추구하기 위한 대학시설 사업은 높이 평가받을 만한 일이다.

4. 사례지역의 가설 적용 여부 검토

선정된 학교의 복합화 또는 협력사업에 대하여 리미널공간의 창출여부, 시설의 이용률 제고 여부, 지역사회인의 접근성 제고, 학교와 지역사회의 경제성 제고, 문화 및 예체능 활동의 증진, 지역주민의 사회성 제고에 대하여 관련성 여부를 검토하여 본 결과 매우 관련있는 학교의 수를 측정한 결과 그 관련정도가 가장 많아서 학교와 지역사회의 접근성 제고가 가장 중요한 요인으로 제기되었다. 이는 복합화 또는 협력사업 어느 것에도 접근성의 제고가 중요하다는 말

이다. 접근의 용이성을 위하여 담장을 허물고 길을 내어 학교교실은 물론 복합화 시설로 접근을 편리하게 하여야 필요가 있다.

두 번째 중요한 요인으로 시설 이용률의 제고를 들고 있는데, 이는 학교의 시설이나 복합화된 시설에 대하여 지역주민과 학생의 상호 이용이 용이하게 열려 있어야하고 이용률 향상을 위한 프로그램의 운영도 필요함을 시사하고 있다. 세 번째 중요한 요인으로 리미널 공간이 창출된다는 점이다. 이는 시설의 복합화로 물리적 리미널 공간이 창출되고 여러 프로그램을 통하여 정신적 리미널 공간을 조성함으로써 말미암아 지역사회의 창조적인 아이디어 생산의 산실로 변모될 것임을 시사하고 있다.

〈표 2〉 사례지역의 가설 적용 여부

구분	케싱턴 칼리지	시천시립 제7중학	금호초	워싱턴대	UC 어바인	청주대	BTL/BTO 적용 대학	스텐포드대
리미널공간	●	●	●	◎	○	○	◎	◎
이용률제고	●	●	●	◎	◎	◎	●	●
접근성	●	●	●	●	●	●	◎	◎
경제성	◎	○	◎	○	○	○	●	●
문화예체능	◎	●	●	○	○	○	○	○
사회성	○	●	●	●	○	○	○	○

● 매우관련있음 ◎ 관련있음 ○ 적게 관련있음

네 번째 중요한 요인으로 지역사회인의 사회성 향상을 들고 있는데, 이는 복합화 시설이 지역사회인 복지 향상에 기여함 말한다. 또한 복지차원의 사회적 시설이 복합화시설로 가장 적합한 시설임을 시사하고 있다. 다섯 번째 중요한 요인으로 학교와 지역사회의 경제성 제고를 들고 있다. 이는 복합화의 운영으로 학교와 지역사회의 경제성 제고를 기할 수 있기 때문이다. 따라서 복합화시설의 운영 및 관리의 경제성을 기하기 위하여 지역사회의 현재와 미래의 상황을 보다 면밀히 파악하여 계획하여야할 필요가 있다. 여섯 번째 중요한 요인으로 문화 및 예체능 활동의 증진을 들 수 있는데, 이는 지역주민의 문화 및 예체능 활동을 위한 복합화시설이 필요함을 시사하는 것이다.

V. 결 어

본 연구는 복합화의 이론적 배경과 현황의 분석을 통하여 지역사회에서 학교시설의 중심성을

발견하였고 복합화의 가능성을 토론하였다. 또한 복합화 시설은 지역사회의 리미널 공간이 되어 지역사회 주민의 여가와 지식의 재충전을 제고시켜 창의적 아이디어를 개발하는 창조의 산실이 되게함도 토론하였다. 복합화사업을 통하여 교육의 발전, 사회통합의 가능성을 발견하고 사교육비 절감의 효과도 있음을 토론하였다.

본 연구는 선진외국과 우리나라의 사례를 살펴본바 복합화사업에 관련된 첫째로 중요한 요인이 두 시설간의 접근성임을 알았다. 접근성을 제고하기 위하여 복합화가 필연적이며 학교부지 내의 복합화 또는 학교건물내의 복합화를 이루도록 하여야할 필요가 있기 때문이다. 둘째로 중요한 요인이 시설의 이용률 제고임을 알았다, 이는 물리적으로 시설이 열려있어야 하고 프로그램도 적절히 개발되어 이용율이 증진되도록 하여야하는 필요가 있기 때문이다. 셋째로 중요한 요인은 복합시설이 리미널 공간화임을 알았다. 물리적 리미널 공간의 조성뿐만 아니라 정신적 리미널 공간이 되도록 하여야할 것이다.

넷째 중요한 요인은 지역사회의 사회적 역량 제고임을 알았다. 복합화시설에는 사회복지 차원 시설이 필요함을 반영한 것이다. 다섯 번째 중요한 요인은 경제성의 증진임을 알았다. 지역사회와 학교의 경제적 제고 없이는 복합화시설의 존재 가치가 떨어지기 때문이다. 두 부분의 경제적 향상을 위하여 면밀한 경제분석이 선행되어야할 필요가 있다. 여섯째 중요한 요인으로 문화 및 예·체능 역량의 증진을 들 수 있음을 알았다. 이를 위하여 복합화시설에는 문화 및 예·체능시설이 필요하다고 할 수 있다.

〈참고문헌〉

- 김진일, 박태병, 지역시설의 복합화에 관한 기초적 연구, 대한건축학회논문집, Vol.4, No.1, 1988.
- 김효수, 지방자치단체의 입장에서 본 교육시설의 복합화추진에 대하여, 교육시설, Vol.6, No.2, 1999.
- 강혁진, 초등학교 시설의 복합화 계획 연구 - 서울지역을 중심으로 - 건국대 건축과 석사 학위논문, 1998.
- 오덕성, 강진아, 학교시설의 복합화 성향에 대한 연구, 교육시설, Vol.7 No.4, 2000.
- 오덕성, 복합용도 Complex 계획에 관한연구 - 수용기능을 중심으로-, 대한건축학회논문집, 1989.
- 민창기, 학교시설의 복합화 어떻게 할 것인가, 교육시설, Vol.8 No. 3, 2001.
- 민창기, 지역사회인의 초등학교시설 이용, 한국교육시설학회지, 1989. 9.
- 류호섭, 신일용, 학교시설 복합화에 관한 건축계획적 연구, 교육시설, Vol.7 No.3, 2000.
- Gallion, A. B. & Eisner, S. The Urban pattern, 5th Edition, New York: VNR, 1986.
- Havigust and Neugarten, Society an Community, New York, Allyn and Bacon Inc., 1960.
- Olsen and Others, School and Community, New York, Prenticehall, Inc.), 1961.
- Perry, Clarence A., The Neighborhood Unit Formula - Urban Planning Theory, Chaper 3.: Downen, Hutchinson & Ross, Inc., 1975.
- Victor Turner, The Anthropology of Experience(1986), University of Illinois Press, 2001.
- “교육-문화-복지시설 복합화 국내외 사례” 기획예산처 발 관광뉴스 2005. 9. 7 14:35
- 서울시 시설복합화안 “학교를 지역정부-문화 중심지로” 동아일보 2001. 1. 7 19:02
- <http://www.alisant.net/sitespecfic/jessica.ppt#2>

(접수일 2008.05.16, 심사일 2008.06.02, 심사완료일 2008.06.05)

한·일 양국의 지적측량수행자 비교 연구*

김 경 일** · 백 승 철*** · 김 홍 택****

A Comparative Study on the Cadastral Surveyors System between Korea and Japan

Kim, Kyung Il · Baek, Seung Cheol · Kim, Hong Taek

목 차

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> I. 서 론 II. 지적측량수행자의 이론적 고찰 <ul style="list-style-type: none"> 1. 지적측량수행자의 개념 2. 지적측량수행자의 자격 요건 3. 지적측량수행자의 업무 범위 III. 한·일 양국의 지적측량수행자 실태 분석 <ul style="list-style-type: none"> 1. 지적 현황 | <ul style="list-style-type: none"> 2. 지적 분야 종사자의 자격 3. 한·일 양국의 지적측량수행자 역할 비교 4. 한·일 양국의 지적측량수행기관 IV. 평가 및 발전적 제언 <ul style="list-style-type: none"> 1. 지적측량수행자의 평가 2. 지적측량수행자의 발전적 제언 V. 결 론 |
|---|--|

ABSTRACT

This study focused on comparison of the cadastral surveyors system between Korea and Japan for assessment and proposal of the developed direction. The study subject limited on Korea and Japan's cadastral surveyors and the time range of research included from 1910 years to 2008 years and spatial range of research is Korea and Japan. Moreover this study used historical approach method for research methodology. Lastly, various literatures review and Internet searching used for research way.

As a result of study, firstly it should needs the integrated government office, named the National Cadastre and Registration Office (NCRO), to unify between cadastre and registration departments. Secondly, the improvements of technical qualification system are required in cadastral surveying system. Thirdly, Excellent training system is urgent for cadastral surveyor. Lastly, the cadastral surveyors need to improve image by various public campaigns.

Key words : cadastre, cadastral survey, cadastral survey trainee

* 본 연구는 2008 한국지적학회 춘계학술대회에서 발표된 논문을 수정·보완한 것임
 ** 경일대학교 대학원 박사과정(지적학 전공)
 *** 본 학회 사무국장, 대한지적공사 지적연수원 교수
 **** 경일대학교 부동산지적학과 초빙교수

【 국문요약 】

본 연구의 목적은 한국과 일본에 있어서의 지적측량수행자에 대한 실태를 조사·분석하여 양국의 지적측량수행자제도를 상호 비교해봄으로써 평가 및 발전적 제언을 하는 것이었다. 연구대상을 한국과 일본의 지적측량수행자로 한정하였고, 연구범위로 시간적으로는 1910년부터 현재까지로 하였고, 공간적으로는 한국과 일본으로 하였으며, 내용적으로는 한·일 양국의 지적측량수행자를 상호 비교·분석하는 것으로 한정하였다. 연구방법으로 접근방법은 역사적 접근방법을 사용하였고, 조사방법은 문헌조사법과 인터넷조사법을 병행하였으며, 분석방법은 비교분석방법을 사용하였다.

연구 결과, 지적측량수행자에 대한 평가를 본 연구에서는 첫째, 한·일 양국의 지적측량수행자 기술자격 둘째, 한·일 양국의 지적측량수행자 역할 셋째, 한·일 양국의 지적측량수행기관 넷째, 한·일 양국의 지적측량 근거법령으로 구분하여 평가를 실시하였다. 평가 결과, 한·일 양국은 전체적인 평가항목에 있어서 앞서 제시된 바와 같이 많은 부분에 있어서 차이점을 보이고 있는 것으로 나타났다. 또한, 한국에 있어서의 지적측량수행자에 대한 발전적 제언으로는 첫째, 지적과 등기를 통합한 단일관리청 신설(가칭, ‘지적등기청’ 신설)이 필요한 것으로 나타났고 둘째, 지적 분야에 있어서 지적기술자격제도의 개선이 요구되고 있었으며, 셋째, 우수한 지적측량수행자의 양성이 시급한 것으로 나타났다. 넷째, 다양한 대국민 홍보활동을 통한 지적측량수행자의 이미지를 보다 개선할 필요가 있는 것으로 나타났다.

주제어 : 지적, 지적측량, 지적측량수행자

I. 서론

2008년 2월 새 정부의 출범과 함께 정부조직 개편이 전면적으로 실시되었다. 재무부에서 행정자치부의 전신부처인 내무부로 이관된 1962년 이후 근 반세기 동안 행정자치부에서 업무를 소관하였던 지적 분야 업무가 국토해양부로 이관하게 됨으로서 지적과 측지의 통합이 거론되기에 이르렀고, 측량관련 법령부분에서도 지적법·측량법·수로업무법 등 3개의 개별법을 단일법으로 하는 통합 법안이 마련되고 있는 상황이다.

한국은 1895년 ‘지적(地籍)’이라는 용어를 처음 사용함으로써 근대 지적이 시작되었으나, 현재의 지적제도는 1910년도부터 시작된 토지조사사업과 임야조사사업을 통해서 도입되었다. 1950년 12월 1일 법률 제165호로 제정된 지적법을 근거로 지적공부의 공시와 지적측량을 실시하여 왔으며, 권리부분은 1960년 1월 1일 법률 제536호로 제정된 부동산등기법을 근거로 사법

부가 부동산등기부를 통하여 토지에 관한 소유권, 기타 권리관계를 공시하고 있다. 또한, 지적측량의 실무는 지금까지 지적법 제41조9에 의해 설립된 대한지적공사가 거의 전담하여 수행하고 있으며, 수치지역과 확정측량 업무 등 일부지역의 업무는 민간측량업자 즉, 지적측량등록업자에게 개방되어 있는 실정이다. 이렇듯, 한국의 지적을 100여년 동안 일반측량과 분리하여 다루어 왔던 현실에 비추어보면 이러한 큰 변화에 지적측량수행자의 역할과 사명을 보다 높은 차원에서 다시 한번 재조명하여야 할 시점이 도래하였다고 볼 수 있다.

반면, 일본의 경우 지적조사는 국토조사법에 의해, 지적측량은 부동산등기법에 그 근거를 두고 있으며, 지적조사에 따른 지적도와 신규작성은 측량사가 실시하고, 완성된 지적도 및 기준도해지적도를 이용하여 토지이동에 따른 경계확인과 분할, 합필 등 소규모 지적측량업무는 토지가옥조사사가 담당하고 있으며, 이는 민간에 개방되어 있는 상황이다. 또한, 일본에 있어서의 토지가옥조사사는 부동산에 관한 법률전문가인 동시에 측량전문가로서 법무성의 관리를 받고 있다.

따라서 이상을 토대로 본 연구는 한국과 일본에 있어서의 지적측량수행자에 대한 실태를 조사·분석하여 양국의 지적측량수행자제도를 상호 비교해봄으로써 평가 및 발전적 제언을 하고자 함이 목적이다. 이상과 같은 연구의 목적을 효율적으로 달성하기 위해 연구대상을 한국과 일본의 지적측량수행자로 한정하고, 연구범위로 시간적으로는 1910년부터 현재까지로 하고, 공간적으로는 한국과 일본으로 하며, 내용적으로는 한·일 양국의 지적측량수행자를 상호 비교·분석하는 것으로 한정하고자 한다. 본 연구에서 사용된 연구방법으로 접근방법은 역사적 접근방법을 사용하고, 조사방법은 문헌조사법과 인터넷조사법을 병행하며, 분석방법은 비교 분석방법을 사용하고자 한다.

II. 지적측량수행자의 이론적 고찰

1. 지적측량수행자의 개념

현행 지적법 제2조에서는 지적법 제41조의9의 규정에 의하여 설립된 대한지적공사와 지적측량업자를 묶어 ‘지적측량수행자’라 정의하고 있다. 먼저, 대한지적공사는 과거 민법상의 비영리 재단법인의 성격으로 유지되어 온 지적측량대행기관으로서 현행 지적법에 그 설립근거를 두고 특수법인화 된 지적측량수행기관이며, 지적측량업자는 지적법에서 규정하는 소정의 등록요건을 갖추어 지적측량업의 등록을 하고, 지적측량업을 영위하는 자를 말한다(동조 제22호).¹⁾

1) 문진호, “지적측량수행자제도의 문제점과 해결방안 연구 -지적측량업자를 중심으로-”, 석사학위논문, 경일대학교 산업대학원, 2007, p.8.

대한지적공사에 대하여는 지적법에서 하나의 장으로 마련하여 대한지적공사의 설립에서부터, 정관, 시행사업, 임원 등에 대해 보다 구체적으로 규정하고 있다.

2. 지적측량수행자의 자격 요건

지적측량수행자 가운데 대한지적공사는 지적측량과 지적제도에 관한 연구를 수행하기 위하여 설립한다고 현행 지적법(제49조의9)에 규정되어 있으며, 설립요건으로는 법인으로 하고, 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립되며, 그 등기사항을 살펴보면 목적, 명칭, 주된 사무소의 소재지, 이사 및 감사의 성명과 주소, 자산에 관한 사항, 공고의 방법 등이 대한지적공사 설립자격 요건으로 되어 있다.

반면, 일반 지적측량업자가 지적측량업을 영위하려면 기술자격, 기술능력, 설비 등의 등록기준을 갖추어야 하며, 그 등록기준으로 인력은 지적기술사 1인 또는 지적기사자격을 취득한 자로서 10년 이상의 지적측량경력이 있는 자 2인을 포함한 7인 이상의 지적기술자를 확보하여야 하고, 측량장비는 토탈스테이션 1대 이상과 자동제도장치 1대 이상을 확보하여야 한다. 또한, 법인인 경우에는 대표자가, 법인이 아닌 경우에는 그 지적측량업자가 지적기술자이어야 한다고 현행 지적법에 명시되어 있다.

3. 지적측량수행자의 업무 범위

지적측량은 토지를 지적공부에 등록하거나 지적공부에 등록된 경계를 지상에 복원할 목적으로 소관청 또는 지적측량수행자가 각 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 정하는 측량이다. 또한, 지적측량은 효율적인 토지관리와 국민의 토지소유권의 보호를 목적으로 지적공부정리를 위한 측량과 재산권관리차원에서 실시하는 측량으로 볼 수 있으며, 지적공부정리를 목적으로 실시하는 측량은 신규등록측량·등록전환측량·분할측량·지적확정측량·등록사항정정측량 등이며, 법령에서 정해진 기간 내에 시행하여야 하는 의무사항으로 볼 수 있다. 그 이외에도 지적공부정리를 목적으로 하지 않는 측량 즉, 경계복원측량·지적현황측량 등은 국민의 재산권관리를 위한 측량이고, 신청인의 의뢰에 의하여 실시하고 있으며, 지적법상의 특수법인인 대한지적공사가 전반적인 지적측량업무를 수행하고 있다.

반면, 지적측량업자의 업무 등 그에 관한 제반 사항은 지적법 제41조의2 내지는 제41조의8에 의해 명시되어 있다. 요컨대, 지적측량업자는 지적측량 중 경계점좌표등록부가 비치된 지역에서 지적측량과 도시개발사업 등이 완료됨에 따라 실시하는 지적확정측량에 한하여 이를 수행할 수 있으며, 그 이외의 지적측량에 대하여는 이를 수행하지 못하고 있는 상황이다.²⁾

Ⅲ. 한·일 양국의 지적측량수행자 실태 분석

본 장에서는 연구의 대상과 연구목적을 효율적으로 달성하기 위해 한·일 양국의 각종 지적측량수행자에 대한 현황을 살펴보고, 이를 토대로 지적측량수행자를 상호 비교·분석해보고자 한다.

1. 지적 현황

(1) 한국의 지적 현황

한국은 지적제도가 시행된 100여년의 세월이 지나면서 지적공부상 경계와 실지경계가 부합되지 않는 지적불부합지가 해마다 증가하여 재산권 행사에 불편을 겪고 있는 등 연간 108,400건의 토지경계분쟁이 발생되어 이에 따라 소송비용으로 약 3,800여억원을 부담하고 있는 실정이다.³⁾ 이러한 지적경계와 관련된 근본적인 문제점을 효율적으로 해결하고, 각종 지적정보를 정확하게 조사·등록·공시·관리하기 위해 2008년 5월 국토해양부와 대한지적공사가 공동으로 지적재조사시범사업추진단을 발족하여 향후 3년간의 시범사업을 통해 이를 전국적으로 확대·실시하기 위해 구체적인 방안을 마련 및 추진하고 있다.

(2) 일본의 지적 현황

일본은 1896년에 제정된 부동산등기법과 1951년에 제정된 국토조사법을 근거로 토지에 대한 각종 물리적·권리적 현황을 조사·등록·공시·관리하고 있다. 현재 일본에서 지적으로 불리는 것으로는 법무국에 비치되어 있는 공도(公図)⁴⁾와 등기부이다. 이들 거의 대부분은 메이지시대의 성과를 개량화·제도화하여 온 것으로 실제 토지의 구획이나 형상과 일치하지 않고, 면적 등 정확성이 떨어져 경계분쟁 등 여러 가지 문제가 발생되어 개인의 토지거래나 공공사업 등에 많은 영향을 미치고 있다. 이와 같은 문제점을 효율적으로 해결하고, 정확한 지적을 만들기 위하여 국토조사법에 의해 지적조사를 실시하고 있다. 따라서 이를 위해 일 필지마다 지적도와 지적부를 작성하여 공도(公図)나 등기부를 수정하고 있다. 그리고 토지를 매매하거나 상속에 따른 분할, 공공용지에 필요한 부분을 취득할 경우, 토지에 대한 정확한 지적정보를 등기소의 부책(등기부)과 지도에 의하여 나타내고 있으나, 여전히 메이지시대 초기의 지세개정사업의 조사

2) 상계논문, p.19.

3) 한국토지공법학회, “지적재조사사업의 환경분석 및 지적재조사법(안) 작성 연구”, 사단법인 한국토지공법학회, 2005, p.422.

4) 메이지시대 초기 지세개정에 의하여 작성된 지도를 ‘자한도(字限圖)’라고도 한다.

기록을 기초로 한 것이 많으며, 면적 등이 정확히 일치하지 않는 실정이다. 특히, 당초 작성된 자한도(字限圖)는 국민 자신에 의한 국지적 측량에 의한 것으로 경위도와 관련이 없으며, 현지와 크게 어긋나 있는 경우도 있다. 또한, 현재의 공도는 도면을 필름화·전산화하고 있는 경우가 많고, 그 정도가 전혀 다르며, 지적조사가 실시되지 않은 지역은 여전히 방치되고 있는 실정이다.

2. 지적 분야 종사자의 자격

한국이나 일본에서 지적측량업에 종사하려면, 지적 분야에 해당하는 지적기술자격을 취득하여야 해당 지적측량 업무에 종사할 수 있다. 따라서 한국과 일본의 지적관련 자격취득 요건과 이에 대한 구체적인 내용을 살펴보고, 한국과 일본에 있어서의 지적기술자격을 상호 비교·분석하면 다음과 같다.

(1) 한국의 지적 분야 종사자 자격

1) 지적기술자격의 개요

토지의 경계와 면적을 법률적으로 확정하는 행정처분에 따른 엄격한 규제 하에서 토지에 대한 물권이 미치는 한계를 정하는 사법적 측량의 정확성을 확보함으로써 지적행정의 원활한 운영과 발전을 도모하는 목적으로 측량측량에 종사하는 기능 인력의 자질향상을 위한 지적기능사 자격과 측량측량, 경위의 측량, 전파기 또는 광파기측량, 사진측량에 대한 전문적인 지식과 기술을 갖춘 기술 인력을 양성하기 위한 지적산업기사와 지적기사가 있다. 또한, 지적에 관한 고도의 전문지식과 실무경험에 입각한 계획·연구·설계·분석·시험·운영 등 균형 있는 국토 발전과 효율적인 이용을 극대화할 수 있는 전문 인력양성으로 지적기술사를 두고 있다.

2) 자격의 종류와 취득 조건

지적법 제40조에서 지적측량은 국가기술자격법에 의한 기술·기능분야 지적기술자격취득자가 아니면 이를 할 수 없다고 규정하고 있어 한국에서 지적측량업에 종사하려면 지적법에서 규정한 국가기술자격인 지적자격을 취득해야 한다. 따라서 지적관련자격의 종류와 취득방법을 살펴보면, 자격 검정을 주관하는 기관은 한국산업인력공단에서 실시하며, 지적기능사는 자격제한이 없으나, 실무경력과 학력 그리고 지적관련 학과의 전공여부에 따라 검정자격에 차등을 두고 있다. 또한, 지적산업기사, 지적기사, 지적기술사로 구분되고 있다. 이상을 토대로 개별 자격증을 취득할 수 있는 조건을 살펴보면 <표 1>과 같다.

〈표 1〉 지적기술자격취득의 검정조건

자격의 종류	검정 조건
지적기능사	자격제한 없음
지적산업기사	<ul style="list-style-type: none"> - 지적기능사 취득 후 실무경력 1년 이상 - 대학교졸업자 - 지적관련학과 전문대졸업자 - 비관련학과의 전문대졸업자로서 실무경력 1년 이상인 자 - 지적관련 실무경력 2년 이상인 자
지적기사	<ul style="list-style-type: none"> - 지적산업기사 취득 후 실무경력 1년 이상인 자 - 지적기능사 취득 후 실무경력 3년 이상인 자 - 지적관련학과 대학교 졸업자 - 비관련학과 대졸자로서 실무경력 2년 이상인 자 - 지적관련학과 전문대졸업자로서 실무경력 2년 이상인 자 - 비관련학과 전문대졸업자로서 실무경력 3년 이상인 자 - 지적실무경력 4년 이상인 자
지적기술사	<ul style="list-style-type: none"> - 지적기사 취득 후 실무경력 4년 이상인 자 - 지적산업기사 취득 후 실무경력 6년 이상인 자 - 지적기능사 취득 후 실무경력 8년 이상인 자 - 지적관련학과 대졸자로서 실무경력 7년 이상인 자 - 비관련학과 대졸자로서 실무경력 9년 이상인 자 - 지적실무경력 11년 이상인 자

자료 : 한국산업인력공단 홈페이지(<http://www.hrdkorea.or.kr>), 참고작성.

3) 지적기술자격자의 수행직무

(가) 지적기능사(Craftsman Cadastre)

토지의 경계 및 정확한 위치를 측정하는 지적기사 및 지적산업기사의 업무를 보조하고, 도면의 정리와 등사·면적측정 및 도면작성 등의 지적측량업무를 수행한다.

(나) 지적산업기사(Industrial Engineer Cadastral Surveying)와 지적기사(Engineer Cadastral Surveying)

지적측량에 따른 지적측량계획을 수립하고, 등사도 작성, 준비도 작성, 현지측량, 측량결과도 작성, 면적측량부 작성 및 소관청에 의뢰하는 지적법에 의한 토지의 재산권 행사를 목적으로 하는 지적측량업무를 수행한다.

(다) 지적기술사(Professional Engineer Cadastral Surveying)

도시계획, 도시재개발계획, 특정지역계획 등 국토의 효율적인 개발을 위한 계획수립과 그 집행과정에 참여하고, 인구, 경제, 물리적 시설, 토지이용, 집행관리 등을 포함하여 각종 예

측기법을 통해 미래의 인구규모, 경제적 여건 등을 예측하고, 이를 토대로 원활한 기능수행이 가능한 각종 시설의 배치 계획을 수립하며, 이를 가시화하기 위해 도면에 계획내용을 나타내는 지적측량업무를 수행한다.

4) 지적기술자격의 검정정보

지적기술자격을 취득하기 위한 시험과목과 검정방법 및 합격기준, 출제경향, 합격률에 대한 구체적인 내용은 <표 2>와 같다.

<표 2> 지적기술자격의 검정정보

자격구분	시 험 과 목 및 검 정 방 법
지적기능사	시험과목 - 필기 : 지적일반, 지적측량, 지적공부정리 - 실기 : 지적공부정리, 지적제도 및 면적측정작성 검정방법 - 필기 : 객관식 4지 택일형 60문항(60분) - 실기 : 작업형(2시간 30분 내외) 합격기준 - 필기 : 100점 만점에 60점 이상 - 실기 : 100점 만점에 60점 이상 출제경향 - 지적공부의 정리, 지적제도, 면적측정 및 지적측량기준점 전개에 관한 작업 합 격 률 - 50% 전·후
지적산업기사	시험과목 - 필기 : 지적측량, 응용측량, 토지정보체계론, 지적학, 지적관계법규 - 실기 : 세부측량 및 지적도근측량 검정방법 - 필기 : 객관식 4지 택일형 과목당20문항 (과목당 30분) - 실기 : 복합형[필답형(2시간 30분) + 작업형(1시간 정도)] 합격기준 - 필기 : 과목당 40점 이상, 전과목 평균 60점 이상 - 실기 : 100점 만점 60점 이상 출제경향 - 지적공부의 정리, 지적제도, 면적측정 및 지적측량기준점 전개에 관한 작업 합 격 률 - 30% 전·후
지적기사	시험과목 - 필기 : 지적측량, 응용측량, 토지정보체계론, 지적학, 지적관계법규 - 실기 : 기초측량 및 세부측량 검정방법 - 필기 : 객관식 4지 택일형, 과목당 20문항(과목당 30분) - 실기 : 복합형[필답형(3시간) + 작업형(1시간30분 정도)] 합격기준 - 필기 : 100점을 만점으로 하여 과목당 40점 이상, 전과목 평균 60점 이상 - 실기 : 100점을 만점으로 하여 60점 이상 출제경향 - 측정방법, 측량기 조정 및 조작, 측정자료 계산 및 성과작성에 대한 평가 합 격 률 - 25% 전·후
지적기술사	시험과목 - 지적측량에 관한 계획, 관리, 실시와 평가, 기타 지적에 관한 사항 검정방법 - 필기 : 단답형 및 주관식 논술형(매교시당 100분 총 400분) - 면접 : 구술형 면접시험(30분 정도) 합격기준 - 100점 만점에 60점 이상 출제경향 - 지적에 관련된 실무경험, 전문지식 및 응용력 기술사로서의 지도감리능

자격구분	시험 과 목 및 검 정 방 법
	력, 자질 등 합 격 률 - 10% 전·후

자료 : 한국산업인력공단 홈페이지(<http://www.hrdkorea.or.kr>), 참고작성.

(2) 일본의 지적 분야 종사자 자격

일본에서 지적 분야에 종사하려면 법무성에서 실시하는 토지가옥조사사의 자격을 취득해야 하며, 이상과 같은 자격을 취득해야만 경계확인과 분할 등 소규모의 지적측량업무를 수행할 수 있다. 또한, 국토교통성에서 실시하는 측량사자격을 취득하면 공공측량분야 이외에도 현재 일본에서 시행하고 있는 지적조사측량을 수행할 수 있다.

1) 토지가옥조사사

토지가옥조사사는 한국의 지적측량수행자와 같이 지적측량업을 수행할 수 있는 자격자로서 1950년 의원입법에 의해 토지가옥조사사법이 제정되었다. 토지가옥조사사가 될 수 있는 방법은 토지가옥조사사 국가자격시험에 합격하는 방법과 법무국 또는 지방법무국에 있어서 부동산표시에 관한 등기사무에 종사한 기간이 합해서 10년 이상이 되는 자로서 법무대신이 토지가옥조사사법에 규정하는 업무 즉, 부동산표시에 관한 등기에 필요한 토지 또는 가옥에 관한 조사와 측량, 등기신청수속, 심사청구수속, 필계특정수속의 대리 및 제반서류작성 및 상담업무를 행하는데 필요한 지식 및 기능이 있다고 인정한 자는 토지가옥조사사가 될 수 있다.⁵⁾ 따라서 2005년 3월 현재 토지가옥조사사는 18,600명이고, 조직형태로는 98%이상이 개인사무소를 운영하고 있으며,⁶⁾ 이들의 주요 업무내용으로는 토지나 건물을 등기할 때 소유자를 대신하여 현지를 조사·측량하고, 등기부의 표제부에 관한 등기신청, 신청수속, 심사청구수속 등의 업무를 수행하고 있다. 최근에는 토지의 경계전문가로서 경계감정업무나 경계분쟁에 관한 ADR⁷⁾ 등 그들의 활동 폭이 보다 넓어지고 있는 상황이다. 따라서 토지가옥조사사 국가자격시험에 관한 구체적인 내용은 <표 3>과 같다.

<표 3> 토지가옥조사사의 수험정보

5) 이정민·황보상원·김감래, “일본의 지적조사 현황 분석에 관한 연구”, 『한국지적학회지』, 제23권 제2호, 사단법인 한국지적학회, 2007, p.167.

6) 상계논문, p.167.

7) Alternative Dispute Resolution(재판외 경계분쟁해결제도)의 머리글자를 따서 ADR이라 하며, 조정, 중재, 알선, 화해 등의 다양한 분쟁해결 방법을 통해 경계분쟁을 원만히 해결하고 있다.

수험자격	연령, 성별, 학력, 실무경력과 관계없이 누구라도 응시
수험횟수	년 1회
수험방법	1차 필기시험과 2차 구술시험 (필기시험에 합격한 자)
시험내용	부동산표시에 관한 등기에 대해 필요하다고 인정되는 사항 - 민법에 관한 지식 - 등기신청수속(등기신청서 작성에 관한 것도 포함) 및 심사청구수속에 관한 지식 - 토지 및 가옥의 조사 및 측량에 관한 지식 및 기능 ㄱ. 평면측량(트랜시 및 평판을 이용하는 도근측량을 포함) ㄴ. 작도 (측도 및 신도를 동반하는 지도의 표현변경에 관한 작업을 포함) - 그 외 토지가옥조사사법 제3조제1항 제1호부터 제6호까지 규정하는 업무를 행하는데 필요한 지식 및 기능
시험면제	1) 측량사 혹은 측량사보 또는 1급 건축사 혹은 2급 건축사자격이 있는 자로서 토지 및 가옥의 조사 및 측량에 대한 필기시험 2) 필기시험에 합격한자 다음회의 필기시험 3) 필기시험수험자로서 토지 및 가옥조사 및 측량에 관해서 필기시험에 합격한자와 동등이상의 지식 및 기능을 보유하고 있는 것으로서 법무대신이 인정한 자
합격률	6% 내외

자료 : 일본토지가옥조사사회연합회(<http://www.chosashi.or.jp>), 참고작성.

2) 측량사

일본에서 기본측량과 공공측량을 실시하려면 반드시 측량사자격을 소지해야 한다. 측량사 자격을 취득하는 방법에는 두 가지가 있다. 첫 번째 방법은 국토교통성 국토지리원에서 실시하는 측량사시험(년 1회 필기시험, 구술시험)에 응시하여 합격하는 방법으로 연간 4,000명 정도 응시하고는 있으나, 그 합격률은 13% 미만인 것으로 나타나고 있다. 두 번째 방법은 소정의 학교에서 측량학을 전공하는 방법으로 대학은 1년 이상, 단기대학교 고등전문학교는 3년 이상, 그리고 측량을 전문적으로 양성하는 전문학교 등의 과정을 마친 후 2년 이상 측량에 관한 실무경험이 있으면 측량사자격이 주어지며, 실무경력이 없으면 측량사보의 자격이 주어진다. 측량사 자격을 취득한 자는 현재 국토교통성에서 주관하여 실시하고 있는 지적조사사업에 참여할 수 있다. 따라서 측량사의 수험정보를 구체적으로 살펴보면 <표 4>와 같다.

〈표 4〉 측량사의 수험정보

수험자격	연령, 성별, 학력, 실무경력과 관계없이 누구라도 응시
수험횟수	년 1회
수험방법	측량사 : 필기시험 (선택식, 서술식) 측량사보 : 필기시험 (선택식)
시험내용	<p>【측량사】</p> <p>① 삼각측량 (망 또는 쇠의 평균계산을 동반하는 정도의 측량)</p> <p>② 다각측량 (삼각점간을 연결하는 정도의 측량)</p> <p>③ 수준측량</p> <p>④ 지형측량 (트랜시를 이용하는 도근측량, 평판, 컴퍼스 등을 이용하는 평면측량 및 고저측량으로 스타디아법에 의한 것도 포함)</p> <p>⑤ 사진측량 (도해법 및 기계법에 의한 측량으로 측량용 사진 투영 포함)</p> <p>⑥ 지도편집 (지도 투영을 포함)</p> <p>⑦ 응용측량</p> <p>【측량사보】</p> <p>① 삼각측량작업 (30초독 정도의 트랜시를 이용한 관측 및 계산 작업)</p> <p>② 다각측량작업 (1분독 정도의 트랜시를 이용한 관측 및 계산 작업)</p> <p>③ 수준측량작업 (감도40초정도의 수준의를 이용한 관측 및 계산 작업)</p> <p>④ 지형측량작업 (평판, 컴퍼스, 트랜시 등을 이용한 도근측량작업 및 지형지물의 측정작업)</p> <p>⑤ 사진측량작업(도해법 및 기계법에 의한 작업)</p> <p>⑥ 지도편집(지도의 투영을 포함한 작업)</p> <p>⑦ 응용측량작업</p>
합격률	측량사 : 13% 내외 측량사보 : 28% 내외

자료 : 일본측량사·측량사보 자격정보 홈페이지(<http://www.shikaku-info.com>), 참고작성.

3. 한·일 양국의 지적측량수행자 역할 비교

(1) 한국에 있어서의 지적측량수행자

지적법 제2조에서는 지적측량수행자를 지적측량업자와 지적법 제41조9의 규정에 의하여 설립된 대한지적공사로 정의하고 있으며, 업무의 범위에 있어서도 지적측량업자는 경계점좌표등록부가 비치된 지역의 지적측량과 지적확정측량으로 업무의 범위가 한정되어 있으나, 대한지적공사의 업무범위는 지적법에서 규정된 지적측량업무 전반에 대해 실시하고 있다. 그 이외에도 한국에서는 지적제도 및 지적측량에 관한 외국기술의 도입과 국외진출사업, 국제교류협력과 지적제도와 지적측량에 관한 연구·교육 등 지원사업의 임무를 가지고 있다.

지적 분야 종사자는 오랜 경험을 통하여 취득한 측량 기술 노하우를 바탕으로 지적측량 기술 개발과 지적학문의 발전과 오늘날 지적제도의 문제점들을 해결하기 위해 노력하고 있으며, 국가경쟁력 제고에 많은 기여와 역할을 담당하고 있다.

(2) 일본에 있어서의 지적측량수행자

일본에 있어서의 지적 분야 종사자는 토지가옥조사사와 측량사로 구분된다. 먼저, 토지가옥 조사사의 역할은 권리관계의 객체가 되는 부동산의 물리적 현황을 확고히 하는 임무를 가지고, 부동산 매매의 안전과 토지·건물 등 등기에 필요한 측량 그리고 민사소송법에 따르는 전문위원으로서 사법적 역할을 담당하고 있다. 또한, 최근에는 사법제도개혁 등에서 화제가 되는 경계분쟁을 미연에 방지하기 위한 재판외 분쟁해결제(ADR)의 조정위원으로 활동하는 등 다양한 역할을 수행하고 있다.

반면, 측량사는 측량법에 의한 기본측량, 공공측량, 민간측량 및 국토조사법에 의한 지적조사에 따른 지적도 신규작성 등 지적조사업무를 담당하고 있다. 전국 384개 측량건설팅회사가 사단법인으로 일본토지조사측량협회에 가입하여 활동하고 있고, 국토교통성의 지도에 의해 '지적조사관계법령', 새로운 측량기술의 강습회와 일 필지 조사 연수회를 전국 각지에서 실시하고 있으며, 측량 기술력 유지·향상에 노력하고 있다. 그리고 지적조사를 원활히 수행하고 정확한 업무수행과 업무성과의 기술 수준을 높이기 위해 지적조사의 실무 경험 7년 이상을 가지는 사람은 지적조사 관리기술자 자격시험을, 지적조사의 실무 경험 2년 이상을 가지는 사람은 지적조사 관리기술자보 자격시험을 실시하고 있다. 또한, 지적조사의 시스템화에 의한 새로운 방법 및 지적조사사업 전반에 대한 조사 방법, 작업 요령, 성과유지 등의 조사·연구를 실시하고 있다. 지적조사사업의 확대·추진을 도모하기 위해 전국 각 도(都)·도(道)·부(府)·현(縣) 및 관계 시(市)·읍(邑)·면(面)에 홍보활동을 실시하고 있으며, 국토교통성의 지도에 의해 최신판의 지적조사 핸드북 등을 발행하고 있다.

4. 한·일 양국의 지적측량수행기관

(1) 한국에 있어서의 지적측량수행기관

1) 위탁집행형 준정부기관(대한지적공사)

지적법에 의한 특수법인 대한지적공사는 지적확정측량, 신규등록측량, 분할측량, 경계복원측량, 기초측량, 도면작성 및 재작성업무 등 지적측량관련 업무를 일괄 수행하고 있다. 따라서 그에 따른 목적과 주요사업 등을 살펴보면 <표 5>와 같다.

〈표 5〉 대한지적공사의 조직

설립연도	- 1938.1.24 조선지적협회로 발족 - 2004.1.1부터 특수법인 대한지적공사로 전환 (지적법 제41조의9)
설립목적	토지관련 정보의 조사·측량과 지적제도에 관한 연구를 수행하여 효율적인 토지관리와 소유권보호에 이바지하기 위하여 설립
주요사업	- 지적측량 : 지적법에 의한 지적삼각, 분할, 경계복원, 확정 등 지적측량 - 국제교류 : 지적제도 및 지적측량에 관한 국외진출사업 및 국제교류 - 교육·연구 : 지적제도 및 지적측량에 관한 연구·교육 등 지원사업 - 도면작성 : 지적도 및 임야도 등 지적관계 도면의 작성 - 지적사업 : 지적재조사·지적불부합지 사업에 관한 사항 - 지적정보 : 지적도면 전산파일 자료를 이용한 지적정보 서비스제공 및 활용
조직	본사, 지적연수원, 지적연구원, 12개 지역본부, 203개 일선 지사, 6개 사업단
인력	3,988명

자료 : 대한지적공사 내부자료, 참고작성.

2) 지적측량업체 및 협회

지적측량업무와 관련하여 2007년 3월 31일 현재 총 70여개의 소규모 지적측량등록업체가 등록하여 588명이 종사하고 있다.⁸⁾ 이 업체들은 개별 계약에 의하여 수치지역과 확정측량 업무를 수행하고는 있으며, 지적측량업무수주량에 있어서는 매년 지속적으로 증가세를 보이고 있는 상황이다.⁹⁾

또한, 회원의 권익보호와 상호 친목을 도모하고, 새로운 정보와 기술의 교환 및 지적제도의 발전에 기여함을 목적으로 대한지적측량협회가 설립되었다.

현재 대한지적측량협회에서는 회원의 권익보호와 친목도모, 지적측량업무에 대한 정보교환 및 실무교육, 지적측량업무의 제반 애로 요인 해소, 정부나 기타 기관으로부터 위탁 및 용역 받은 사업, 지적관계 법령 및 제도 연구, 기타 대한지적측량협회 업무와 관련된 사업 등을 수행하고 있다.¹⁰⁾

8) 문진호, 전개논문, pp.26-27.

9) 일반 지적측량업체가 수주한 연간 금액을 살펴보면, 2004년 18억6천만원, 2005년 52억9천만원, 2006년 137억3백만원, 2007년 196억2천만원으로 집계되고 있다(대한지적공사 내부자료).

10) 대한지적측량협회(<http://www.kcsa.co.kr>), 참고작성.

(2) 일본에 있어서의 지적측량수행기관

1) 토지가옥조사사회연합회

일본 전역에 고르게 분포되어 지적측량업무를 수행하고 있는 토지가옥조사사들이 모여 현 단위의 지역회를 설립하고, 그 지역회가 일본 전국에 모여 사단법인 형태로 설립한 것이 현재의 토지가옥조사사회연합회이다. 본 협회는 1950년 11월 13일 설립되었으며, 본회에 소속되어 있는 토지가옥조사사의 품위유지, 업무의 개선, 개발도모, 조사회 및 회원의 지도 및 연락, 조사사의 등록에 관한 사무를 행하며, 관련 업무에 있어서는 법무성의 지도·감독을 받고 있다. 2007년 4월 1일 현재 전국 18,146명의 회원이 등록되어 있으며, 매달 연합회 회보를 발간하고 있다.

2) 국토조사측량협회

국토조사사업의 계몽선전 실시 및 회원의 측량기술 향상을 도모하고, 국가 및 지방자치단체 등이 실시하는 조사사업의 추진과 회원 상호간의 연락 제휴를 도모할 목적으로 1954년 8월 14일 사단법인으로 설립하였다. 본 협회에서는 국토조사사업의 보급선전, 국토조사에 관한 측량에 대한 조사·연구, 국토조사에 관한 측량기술 향상을 위한 강습회의 실시, 도서 간행물의 발행, 그 외 협회의 목적을 효율적으로 달성하기 위해 필요로 인정하는 사업 등을 실시하고 있다. 회원으로 가입된 측량회사는 2007년 4월 현재 384개에 달하고 있다.

3) 전국 국토조사협회

1952년 임의적 단체로 국토조사추진전국협의회로 발족하여 1964년 공익법인인 사단법인 전국 국토조사협회로 허가받아 현재까지 이르고 있다. 협회는 도(都)·도(道)·부(府)·현(縣) 국토조사 실시 시·구·정·촌과 그 외 국토조사에 관계한 법인 또는 개인으로 구성되고 있다. 국토조사사업에 관한 사업의 추진에 노력하고, 국토개발 및 보전과 그 이용의 고도화에 이바지함과 아울러 지적의 명확화를 도모하는 것을 목적으로 하며, 국토조사사업의 촉진 및 개발, 국토조사사업에 관한 조사·연구, 국토조사사업에 관한 업무 지원 및 강습회 등의 개최, 기관지 인쇄물 등의 간행, 그 이외에도 해당 목적을 효율적으로 달성하는데 필요한 각종 사업 등을 실시하고 있다.

IV. 평가 및 발전적 제언

본 장에서는 앞서 살펴본 한·일 양국의 지적측량수행자에 대한 실태 분석을 토대로 지적측량수행자에 대한 평가와 발전적 제언을 하고자 한다.

1. 지적측량수행자의 평가

(1) 한·일 양국의 지적측량수행자 기술자격

한국에 있어서 지적측량수행자의 국가기술자격은 한국산업인력공단법(1981년 12월 31일 법률 제3506호)에 의해 설립된 한국산업인력공단에서 지적기술자격시험을 주관하고 있다. 현재 한국에서는 지적기술자격증의 종류로 지적기능사, 지적산업기사, 지적기사, 지적기술사 등으로 구분되어 개별 자격증 소지자에 따라 지적측량업무에 종사할 경우 해당 업무범위가 정해져 있다. 또한, 국가기술자격인 지적기술자격증을 소지한 지적측량수행자는 일본과는 달리 일 필지에 대한 물리적 현황만을 조사할 수 있는 권한이 주어져 있으며, 관리·감독 기관에 있어서도 일본과는 달리 국토해양부에서 담당하고 있다.

반면, 일본에서는 지적측량수행자로 토지가옥조사사와 측량사가 있으며, 이들에 의해 일 필지에 대한 물리적 현황뿐만 아니라, 권리관계까지를 포함하여 지적조사가 실시되고 있었다. 자격시험을 주관하는 기관에 있어서도 한국의 노동부 산하 한국산업인력공단과는 달리 법무성과 국토교통성에서 지적기술자격제도를 운영하여 한국과는 많은 차이점을 나타내고 있었다. 특히, 수험정보에 있어서 한국은 일 필지에 대한 물리적 현황만을 대상으로 함으로 인해 단편적인 물리적 현황에 대한 지식을 검정하는 반면, 일본에서는 물리적 현황에 대한 기초 및 응용지식을 검정함과 동시에 권리관계 조사 시 필수적으로 요구되는 민법 등과 같은 법률지식을 검정하고 있었다.

(2) 한·일 양국의 지적측량수행자 역할

한국과 일본에서 지적 분야에 종사하려면, 반드시 지적 분야에 종사할 수 있는 국가기술자격증을 취득해야만 지적측량업무에 종사할 수 있다는 공통점이 있었다. 그러나 한국은 오래전부터 지적 분야에서의 측량은 대한지적공사에서 대행하여 왔으며, 등기분야는 대행제도를 두어 이원화된 토지공시제도를 오늘날까지 유지하고 있다.

반면, 일본은 법적측면의 등기분야를 중요시하여 한국과는 달리 지적제도와 등기제도를 통합하여 일원화시킨 후 법무성에서 관장하고 있었으며, 토지가옥조사사라는 국가기술자격취득자가

개인적으로 측량사무소를 개설·운영하여 국민들의 토지·건물에 대한 재산권보호에 앞장서고 있었다. 한편, 일본에 있어서 측량사는 지적조사를 위한 측량컨설팅회사에 소속되어야만 지적조사업무를 수행할 수 있었다.

(3) 한·일 양국의 지적측량수행기관

한국에 있어서 지적측량업무를 수행하고 있는 기관으로는 위탁집행형 준정부기관인 대한지적공사와 지적측량업 등록을 한 지적측량업체에서 일 필지에 대한 단편적인 물리적 현황만을 조사하고 있다. 반면, 일본에 있어서는 토지가옥조사사회연합회 소속 토지가옥조사사와 국토조사측량협회 소속 측량사, 국토조사협회 소속의 측량사들에 의해 일 필지에 대한 물리적 현황과 권리조사가 동시에 이루어지고 있다. 따라서 한국은 준정부기관인 대한지적공사에서 도해지역에 대한 지적측량을 전담하고 있으며, 수치지역에 대해서만 일부 개방하고 있어 일반 지적측량업체에 지적측량을 실시할 수 있는 자격을 부여하고 있으나, 일본은 사실상 지적측량업무가 개방되어 지적기술자격취득자들이 개인사무소 등을 개설하여 지적측량업무를 수행하고 있어, 양국간에 지적측량수행기관에 있어 다소의 차이점을 보이고 있었다.

(4) 한·일 양국의 지적측량 근거법령

한국에 있어서 지적법의 목적을 살펴보면, 토지에 관련된 정보를 조사·측량하여 지적공부에 등록·관리하고, 등록된 정보의 제공에 관한 사항을 규정함으로써 효율적인 토지관리와 소유권의 보호에 이바지함을 목적으로 토지의 조사와 등록, 이동신청 및 지적정리, 지적측량, 지적정보센터의 운영 등에 관하여 규정하고 있었다.

반면, 일본에 있어서의 국토조사법은 1951년 6월 1일에 제정되었으며, 국토의 개발과 보전 및 이용의 고도화에 이바지함과 아울러 지적의 명확화를 도모하기 위해 국토의 실태를 과학적·종합적으로 조사하는 것을 목적으로 하고 있었으며, 지적조사에 관한 계획, 실시, 심의, 성과취급 등을 다루고 있었다. 한편, 지적과 등기에 관련된 부분에서는 부동산등기법에서 해당 업무에 대한 전반적인 사항을 다루고 있었다.

2. 지적측량수행자의 발전적 제언

본 연구는 한·일 양국의 지적측량수행자를 상호 비교하는 것이었다. 따라서 본 절에서는 앞서 조사·분석된 실태와 평가된 내용을 토대로 일본의 지적측량수행자에 대한 전반적 내용을 통해 향후 한국에 있어서의 지적측량수행자에 대한 발전적 제언을 하고자 한다.

(1) 지적과 등기를 통합한 단일관리청 신설(가칭, ‘지적등기청’ 신설)

지적공부나 부동산등기부는 국민의 토지에 대한 재산권을 보호하기 위해 국가가 비치하고 관리하는 공적장부이다. 그럼에도 불구하고, 한국에 있어서는 지금까지도 관리부처에 있어서 지적업무는 국토해양부에서, 등기업무는 사법부에서 관리함으로써 이원화에 따른 각종 문제점을 초래하고 있는 상황이다. 과거 일본에서도 이러한 이원화 문제가 대두됨에 따라 1950년 재무성 소관의 지적제도와 법원 소관의 등기제도가 법무성 소관으로 일원화되어 통합됨으로써 국토관리의 효율적인 이용과 국민의 토지소유권 보호·관리 측면에서 획기적인 발전을 도모해왔다. 따라서 한국의 지적업무에 있어서도 등기업무와 통합하여 단일관리청의 신설이 요구되는 현실이다. 현재 국토해양부로 이관됨에 따라 ‘지적용어(地籍用語)’를 사용한 부처가 사라지고, 하나의 과 차원에서 지적업무를 담당하고 있어 토지에 대한 지적의 중요성이 현격히 저하되고 있는 상황이다. 따라서 향후에는 지적과 등기를 통합하여 청 단위의 독립된 토지관리기관 신설이 필요하며, 이로써 지적측량수행자의 위상 제고는 물론, 지적제도의 발전에 기여할 수 있을 것으로 판단된다.

(2) 지적 분야 자격제도의 개선

지적측량에 의하여 지적공시의 판결이 이루어지는 사법적 측면에서 살펴 보면, 현재 지적 분야에서 여러 유형으로 제시되고 있는 지적기술자격보다는 지적 분야의 전문성을 지닌 공신력 있는 하나의 새로운 지적기술자격제도의 도입이 필요하다. 경계측량의 경우 지적측량을 거친 후 지적기술자의 판단에 따라 경계를 판결해주는 사법적인 측면에서 보면 그 의미가 크다고 하겠다. 현재 일본의 경우에는 사법적 측면을 중시하여 법무성에서 그 자격시험을 시행·관리하고 있다. 따라서 한국의 지적 분야에 있어서도 일본에서처럼 국가기술자격제도의 전면적인 개선이 필요한 시점이므로, 현행과 같은 다양한 유형으로 제시된 지적기술자격을 통합하여 일 필지에 대한 물리적 현황뿐만 아니라, 권리관계까지를 조사할 수 있는 지적조사사제도의 신설이 요구된다.

(3) 우수한 지적측량수행자의 양성

현재보다 지적측량수행자의 위상을 더욱 제고하기 위해서는 우수한 지적측량수행자가 양성될 수 있는 다양한 환경 조성 및 양성프로그램이 마련되어야 할 것이다. 그러나 오래전부터 시행되어 온 기술고등고시가 지적 분야에서는 배제되어 왔다. 따라서 향후에는 기술고등고시가 지적 분야에서도 적용되어 미래의 지적측량업무 발전에 큰 역할을 담당하여야 할 지적측량수행자가

양성될 수 있는 토대가 필요하다. 아울러 교육기관에서도 지적을 전문적으로 교육하는 ‘지적학 전문대학원’을 신설하여 체계적으로 지적학을 전공한 우수인재를 발굴하여 한국의 지적학과 지적제도의 크게 발전에 이바지 할 수 있는 교육 및 연구환경과 다양한 제반 여건이 마련되어야 할 것이다.

(4) 다양한 대국민 홍보활동을 통한 지적측량수행자의 이미지 개선

전국 토지소유자 약 1,370만명 중 34만명 정도가 매년 지적측량을 의뢰하고 있으며, 이는 토지소유자의 약 2%로 전 국민 4,900만명 대비 약 0.7% 정도에 불과하다.¹¹⁾ 이렇듯, 지적측량 신청 대상자는 전 국민이 아니며, 토지를 소유한 일부 토지소유자가 토지개발이나 매매 등을 위해 지적측량을 신청하고 있는 상황이다. 지적측량의뢰자는 불특정 다수의 일부 국민들에 한 하고 있어 대다수의 국민들이 지적에 대해 잘 모르거나 일상적으로 접할 기회가 없는 현실에 비추어 보면 안타까운 현실이다. 우리가 공기의 중요성을 미처 느끼지 못하며 생활하듯이 일 필지에 대한 각종 정보를 담고 있는 토지정보원인 지적을 중요시하지 않고 생활하여 왔다는 것이다. 따라서 지적측량업무에 대한 중요성과 수준 높은 지식을 국민들에게 적극적으로 홍보하여야 하며, 이를 통해 지적측량수행자의 이미지를 개선하여야 할 것이다.

V. 결 론

본 연구의 목적은 한국과 일본에 있어서의 지적측량수행자에 대한 실태를 조사·분석하여 양국의 지적측량수행자제도를 상호 비교해봄으로써 평가 및 발전적 제언을 하는 것이었다. 이상과 같은 연구의 목적을 효율적으로 달성하기 위해 연구대상을 한국과 일본의 지적측량수행자로 한정하였고, 연구범위로 시간적으로는 1910년부터 현재까지로 하였고, 공간적으로는 한국과 일본으로 하였으며, 내용적으로는 한·일 양국의 지적측량수행자를 상호 비교·분석하는 것으로 한정하였다. 본 연구에서 사용된 연구방법으로 접근방법은 역사적 접근방법을 사용하였고, 조사방법은 문헌조사법과 인터넷조사법을 병행하였으며, 분석방법은 비교 분석방법을 사용하였다.

연구 결과, 지적측량수행자에 대한 평가를 본 연구에서는 첫째, 한·일 양국의 지적측량수행자 기술자격 둘째, 한·일 양국의 지적측량수행자 역할 셋째, 한·일 양국의 지적측량수행기관 넷째, 한·일 양국의 지적측량 근거법령으로 구분하여 평가를 실시하였다. 평가 결과, 한·일 양국은 전체적인 평가항목에 있어서 앞서 제시된 바와 같이 많은 부분에 있어서 차이점을 보이고 있는 것으로 나타났다.

11) 대한지적공사 자체분석자료.

따라서 이상과 같이 평가된 내용을 토대로 한국에 있어서의 지적측량수행자에 대한 발전적 제언을 하면 다음과 같다.

첫째, 지적과 등기를 통합한 단일관리청 신설(가칭, ‘지적등기청’ 신설)이 필요한 것으로 나타났다. 둘째, 지적 분야에 있어서 지적기술자격제도의 개선이 요구되고 있었으며, 셋째, 우수한 지적측량수행자의 양성이 시급한 것으로 나타났다. 넷째, 다양한 대국민 홍보활동을 통한 지적측량수행자의 이미지를 보다 개선할 필요가 있는 것으로 나타났다.

〈참고문헌〉

- 김경일, 「국외파견교육훈련 결과보고서」, 대한지적공사, 2007.
- 류병찬, 「최신 지적학」, 한국지적연구원, 2006.
- 문진호, “지적측량수행자제도의 문제점과 해결방안 연구 -지적측량업자를 중심으로-”, 석사학위논문, 경일대학교 산업대학원, 2007.
- 송근필·이범관·허종구·이현준, “우리나라 지적조사사제도의 신설방향 연구”, 「한국지적학회지」, 제22권 제2호, 사단법인 한국지적학회, 2006.
- 이범관·이현준·홍성언·김홍택, 「지적기술사특론」, 대구 : 삼지출판사, 2007.
- 일본국토조사측량협회(<http://www.tiseki.or.jp>)
- 일본전국국토조사협회(<http://www.zen-kyo.or.jp>)
- 일본지적조사연구회편, 「지적조사필휴」, 동경 : 지구사, 2007.
- 일본측량사·측량사보 자격정보(<http://www.shikaku-info.com>)
- 일본측량협회, 「측량관계법령집」, 2007.
- 일본토지가옥조사사회연합회, 「신·부동산등기법관계법령집」, 2005.
- 토지가옥조사사회연합회(<http://www.chosashi.or.jp>)
- 한국법제연구원·한국측량학회, 「측량·지적제도의 합리화 방안」, 2002.
- 한국산업인력공단(<http://www.hrdkorea.or.kr>)
- 한국토지공법학회 “지적재조사사업의 환경분석 및 지적재조사법(안) 작성연구”, 사단법인 한국토지공법학회, 2005.
- 행정자치부, 「지적법령집」, 파피루스신정인쇄, 2005.

(접수일 2008.05.16, 심사일 2008.06.02, 심사완료일 2008.06.05)

도시재생과 민·관 파트너십에 관한 연구

이 동 영* · 원 태 영**

A Study on Resuscitating the City and Partnership between Private-Public sectors

Lee, Dong young · Won Tae young

목 차

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> I. 서 론 II. 도시재생의 이론적 배경 <ul style="list-style-type: none"> 1. 도시재생의 개념과 중요성 2. 도시재생의 범위 설정 3. 도시재생의 비전, 목표 및 전략 III. 국내·외의 도시재생 사례 <ul style="list-style-type: none"> 1. 국내의 도시재생 사례 2. 외국의 도시재생 사례 | <ul style="list-style-type: none"> IV. 파트너십을 이용한 도시재생 <ul style="list-style-type: none"> 1. 민관 파트너십의 개념 2. 민간파트너십의 유형 3. 잉글리시 파트너십(English Partnership : EP) 4. 외국의 파트너십 V. 결 론 |
|--|--|

ABSTRACT

This study focuses on building a concept of growth-oriented City Resuscitation adopting the Urban Growth Management, a system currently under vigorous discussions, for the Urban Regeneration and drawing out the fundamental strategies and planning factors of this system, in light that there is a dominant recognition that it is essential to reinvigorate the center of the city in terms of spacial, structural and functional dimensions in order to facilitate the sustainable city development in the future.

In addition, pursuing city planning and design strategies focused on city regeneration, this study explored a new type of 'Partnership between Private-Public Sectors'[government (administration) and citizens (business-men/residents, etc.)] where both parties are allowed to cooperate to foster a more accommodating environment of an urban district.

Key words : Resuscitating the Cit, Partnership between Private-Public sectors

* 국제디지털대학교 부동산학과 겸임교수

** (사)경인발전연구원 연구원

【 국문요약 】

본 연구는 향후의 지속가능한 도시개발을 도모하기 위하여 공간의 구조적, 기능적 측면에서 도시의 핵심적 역할을 담당하고 있는 도심부의 재활성화가 필수적이라는 인식 하에, 최근 선진국에서 활발히 논의되고 있는 성장관리기법(urban growth management)의 도입을 통한 도심재생(urban regeneration)을 도모하기 위한 성장관리형 도심재생의 개념을 설정하고 그 기본 전략 및 계획요소를 추출하고자 하는 데 연구의 목적이 있다. 따라서 도시재생을 통한 도시계획 및 설계수법을 전개하는데 있어, 관(행정)과 민(사업자/주민 등)의 상호협력 체계 속에서 보다 바람직한 시가지 도시환경을 형성해 갈 수 있는 새로운 형식의 ‘민관파트너십’의 가능성을 모색해 보고자 하였다.

주제어 : 도시재생, 민·관파트너십

I. 서론

도시는 시간의 흐름에 따라 끊임없이 변화 발전하는 유기체와 같은 존재이다. 따라서 도시는 자연적, 사회적, 경제적, 정치적 영향을 받으면서 끊임없이 변화 발전하여 왔다. 우리나라의 도시들도 과거 산업화에 따른 급속한 경제성장과 인구집중현상 등 수차례에 걸친 커다란 구조적 변화과정을 경험하면서 현재 어느 정도 선진국 대열에 진입할 정도의 수준에 이르렀다고 할 수 있다.

그러나 한편으로 이와 같은 급속한 도시화와 경제성장을 이룩하는 과정에서 여러 가지 문제점들이 제기되었다. 예컨대 급속한 경제성장이 총량적인 측면에서는 긍정적인 것이었다면, 국토 공간 계획적 측면에서는 소위 규모의 경제(economy of scale)와 집적의 이익(agglomeration economy)이라는 경제적 효율성 원리 때문에 주로 대도시 위주의 지역개발이 이루어졌고 이에 따라 최근에 제기되고 있는 국토의 균형발전문제가 나타나고 있는 것이 그 대표적인 예라 할 수 있다.

그리고 최근 서울시의 뉴타운사업과 도시재정비촉진특별법의 제정을 계기로 도시재생에 대한 관심이 증대하고 있다. 도시재생에 대한 관심은 무엇보다도 최근 도시중심부가 노후화됨에 따라 사회경제적 활력이 저하되고 있다는 점에 기인한다. 이러한 도심부의 활력저하는 지방도시에서 더욱 심각한 현상으로 받아들여지고 있다. 도시재생은 물리적인 재개발을 넘어선 지역경제의 재건, 지역문화의 부흥 그리고 새로운 도시적 생활양식의 구축으로 이어지는 신개념의 도시정책이라 할 수 있다.

선진국의 도시들은 이미 지난 1970년대부터 이러한 문제와 씨름해 왔다. 제조업의 쇠퇴에 따른 도심지역의 급속한 공동화, 교외화 및 인구감소에 따른 구시가지 쇠락 등의 문제는 모두 선진국의 도시들이 이미 앞서서 경험했던 현상들이다. 따라서 도시재생정책 역시 선진국의 경험을 살펴보는 것은 우리 도시의 재생정책을 세우는 데에 큰 도움이 되리라 생각한다.

이러한 배경에서 본 연구는 향후의 지속가능한 도시개발을 도모하기 위하여 공간의 구조적, 기능적 측면에서 도시의 핵심적 역할을 담당하고 있는 도심부의 재활성화가 필수적이라는 인식 하에, 최근 선진국에서 활발히 논의되고 있는 성장관리기법(urban growth management)의 도입을 통한 도심재생(urban regeneration)을 도모하기 위한 성장관리형 도심재생의 개념을 설정하고 그 기본전략 및 계획요소를 추출하고자 하는 데 연구의 목적이 있다. 또 도시재생을 통한 도시계획 및 설계수법을 전개하는데 있어, 관(행정)과 민(사업자/주민 등)의 상호협력 체계 속에서 보다 바람직한 시가지 도시환경을 형성해 갈 수 있는 새로운 형식의 ‘민관파트너십’의 가능성을 모색해 보고자 한다.

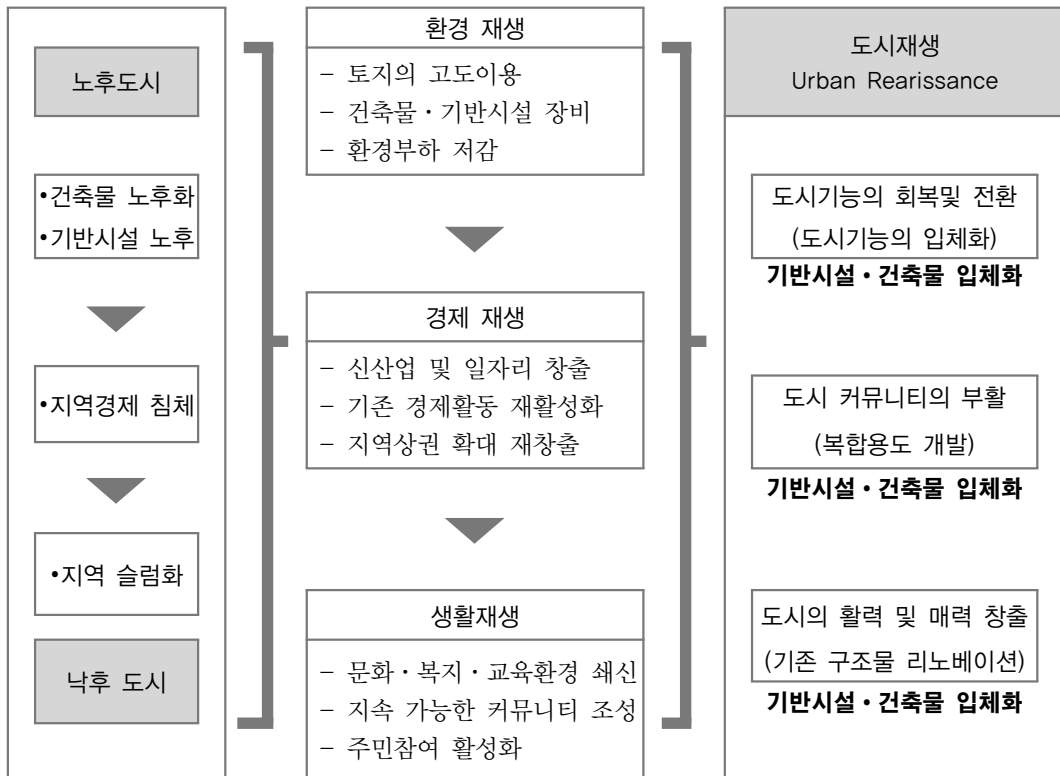
II. 도시재생의 이론적 배경

1. 도시재생의 개념과 중요성

(1) 도시재생의 개념¹⁾

도시재생이란 산업구조의 변화(기계적 대량생산 체계→전자공학·하이테크·IT 등 신산업 체계) 및 신도시·신시가지 위주의 도시 확장으로 상대적으로 쇠퇴되고 있는 기존 도시를 새로운 기능을 도입 또는 창출함으로써 물리·환경적, 경제적, 생활·문화적으로 재활성화 또는 부흥시키는 것을 의미한다.

1) 윤영호 외, “도시재생사업단 사전기획연구”, 한국건설교통기술평가원, 2006. pp.5~7.



〈그림 1〉 도시재생의 정의

자료 : 도시재생사업단 홈페이지, <http://www.kourc.or.kr>

그리고 도시재생사업이란 기존의 도시 및 주거환경정비사업 영역을 포함하되 그간 물리적 환경정비 위주로 추진되어온 한계를 극복하고 물리·환경적, 산업·경제적, 사회·문화적으로 쇠퇴한 도시지역의 노후화된 인프라를 재정비하고, 공간 구조재편 및 신공간 창출을 도모함으로써 새로운 도시기능을 수행할 수 있도록 하기 위한 사업을 의미한다.

또한, 도시재생기술이란 환경재생, 경제재생, 생활(사회·문화)재생 등 도시재생(사업)을 궁극적 목적을 달성하기 위해 필요한 정책·제도 기술, 계획·설계기술, 첨단입체화기술 등과 같은 하위의 다양한 요소기술들로 구성되어 있으며, 마지막으로 도시재생시스템이란 도시재생사업을 효과적으로 추진하기 위해 종합적으로 적용해야 하는 제반 도시재생 요소기술들의 종합적·체계적 실행 프로그램을 의미한다.

(2) 도시재생의 중요성²⁾

도시재생은 지구화시대 도시 차원에서 전개되는 사회 경제 변화에 대한 반응이다. 따라서 도시재생이란 도시개발 방식이 적절히 활용되거나 강구되지 않으면, 해당도시는 지구화시대 경쟁력 있는 도시로의 전환에 그 만큼 어려움을 겪게 되고, 그 결과 쇠락의 길을 걷게 된다. 이는 실제 선진국의 많은 구산업도시에서 목격되는 있는 실정이다. 최근의 도시관리에서 도시재생이 갖는 중요성은 바로 여기에 있다. 지구화시대 도시관리에서 도시재생의 중요성은 아무리 강조해도 지나치지 않으며, 이것을 정리해 보면 다음과 같다.

첫째, 도시재생은 탈근대 도시로의 이행을 돕는 도시개발 수단으로서 중요성을 가지고 있다. 둘째, 도시재생은 탈 근대적 도시개조를 위한 도시개발수단으로서 중요성을 가지고 있다. 셋째, 도시재생은 탈근대 도시의 또 다른 전형이라 할 수 있는 문화도시를 건조해내는 도시 개발방식으로서 중요성을 가지고 있다. 넷째, 도시재생은 탈근대 도시의 중요한 조건인 도시의 생태환경을 복원하는데 효과적인 도시개발수단으로서 중요성을 가지고 있다.

끝으로 도시재생은 건강한 민주적 도시사회를 만들어내는 도시개발수단으로서 중요성을 가지고 있다.³⁾

(3) 도시재생 시장규모 분석

1) 분석방법

도시재생 사업은 다공종의 건축·구조물이 복합적으로 건설되기 때문에 건설시장규모를 파악하는 통계자료의 분류체계에 도시재생 분야를 별도로 분류하지 않고 있어 일반적인 통계자료를 통해서 시장규모를 예측하기가 곤란하다. 따라서 국내 도시재생관련 사업의 시장규모를 예측하기 위해 많은 전제조건들이 설정될 수밖에 없는 실정이다.

이러한 현실적인 어려움을 고려하여 향후 중·단기간에 사업이 시행될 가능성 있는 정비예정구역을 대상으로 국내 시장규모를 예측하였다.

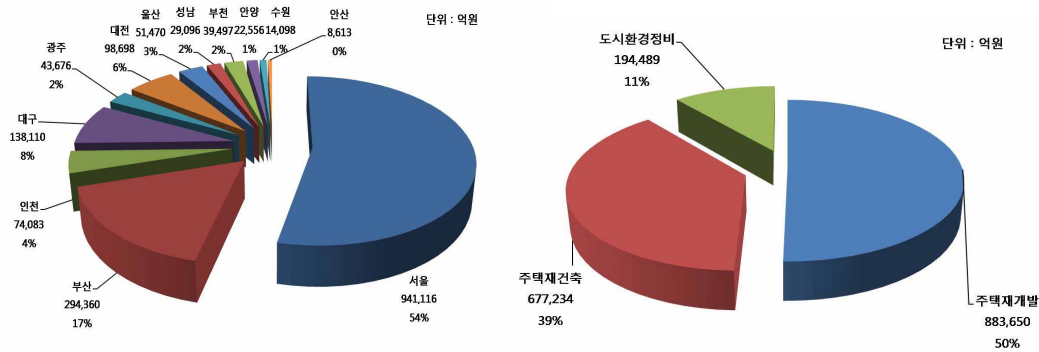
2) 국내 시장규모 예측

서울, 부산 등 12개 도시의 정비예정구역을 대상으로 했을 때, 도시재생관련 산업의 시장규모는 약175조원으로 추정되었기 때문에 전국을 대상으로 할 경우, 도시재생 관련 산업의 시장규모는 최소 200조원을 상회할 것으로 추정된다. 도시별 시장규모를 살펴보면, <그림 2>에서

2) 조명래, “지구화시대 경제사회의 변화와 도시재생의 중요성”, 월간국토, 통권 제305호, 국토연구원, 2007.3, pp.12~14.

3) 김영환, “영국의 지속가능한 도시재생정책 및 개발사례”, 충북리포트, 제7권2호, 충북개발연구원, 2000, pp.60~64.

와 같이 서울이 약 94조원으로 54%를 차지하는 것으로 나타났다. 사업방식별 시장규모는 <그림 3>에서와 같이 주택재개발사업이 약 88조원으로 50%를 점유하는 것으로 나타났다.



〈그림 2〉 12개 도시별 사업비 규모 및 비율 〈그림 3〉 사업방식별 사업비 규모 및 비율

자료 : 한국건설교통기술평가원, “도시재생사업단 사전기획연구(최종보고서)”, 건설교통R&D 혁신로드맵 Value Creator-10, 2006, p.6.

한편 급팽창하고 있는 시장규모에 비해 국내 건설업계가 가지고 있는 기술은 미약한 상황에서 도시재생사업의 경험과 노하우를 축적하고 있는 일본, 영국, 미국 등의 선진기술 및 자본이 무분별하게 도입될 경우, 기술 종속화를 초래할 뿐만 아니라, 막대한 국부가 유출될 우려가 있다. 따라서 도시재생관련 핵심기술의 자체 개발이 시급한 실정이다.

2. 도시재생의 범위 설정

(1) 도시재생의 공간적 범위 설정⁴⁾

1) 도시공간구조 및 특성

도시공간구조는 도시문제를 다루는 연구대상 및 연구자에 따라 다양하게 제시되고 있으나 일반적으로 기능적 분류에 따라 중심상업·업무지구(CBD), 내부시가지(inner area), 외부시가지(outer area), 교외(suburb)로 구분할 수 있다(형시형, 2006).⁵⁾ 중심상업·업무지구와 내부시가지를 포함하는 도심지역은 도심중핵부와 도심주변부로 구분되며, 도심중핵부는 상업·업무기능이 집적되어 도시의 중심역할을 하는 곳이고 도심주변부는 도심중핵부를 둘러싼 지역으로 주거·

4) 윤영호 외, 전계서, pp.7~9.

5) 이러한 공간구조는 대도시에서 명확하게 나타나며, 도시의 규모에 따라 지방도시의 경우 CBD와 내부시가지의 구분이 명확하지 않은 지역도 있으며 외부시가지와 교외지역 구분이 불분명한 지역도 있으므로 지리적 여건에 따라 공간구조를 고려해야 함.

상업·공업기능이 혼재된 지역이다. 외부시가지는 도심이외의 시가지로 지역에 따라 미개발된 토지를 이용하여 주로 주거지로 개발된 대규모 택지개발지구 등이 해당될 수 있으나, 우리나라의 경우 70년대 이후 도심지역 재개발로 인해 도심외곽으로 이주된 신흥주거지도 포함된다.

따라서 도시공간구조는 크게 도심중핵부와 도심주변부를 포함한 도심지역과 비 도심의 외부시가지 지역으로 구분할 수 있으나 70년대 이후 진행된 재개발사업과 주거환경정비사업 등으로 인해 도시공간의 기능적 재편이 이루어지고 있다. 즉, 도심주변부는 공장, 주거, 상업이 혼재된 지역이었으나 재개발사업으로 인해 고밀의 아파트단지나 주상복합개발 등으로 정비됨에 따라 도심주변부와 비도심지역의 기능적 구분이 더욱더 불명확해 지고 있다. 이러한 기능전환은 또 다른 도시문제를 유발시키는 원인이 되고 있으므로 도시재생의 방향을 설정할 때, 이에 대한 대안도 함께 고려해야 할 것이다.

2) 공간범위 설정

그동안 도시재생의 개념은 도시지역의 쇠퇴현상을 극복하기 위한 대안으로 대도시의 침체를 초래한 인구와 산업의 분산정책에 따라 건설된 신도시(new town) 및 확장도시(expanding city)에 대한 비판에 따른 것이다. 이러한 배경에서 도시재생은 주로 도시 내 쇠퇴현상이 발생하는 기성시가지나 내부시가지를 대상으로 하며 국가나 각 도시의 성장과정에 따라 도시재생 개념이 적용되는 공간적 범위는 다양하다.⁶⁾

도시재생을 위한 공간범위는 대도시와 지방중소도시 내 물리·환경적, 경제적, 생활·문화적으로 쇠퇴화가 진행되고 있는 곳을 대상으로 하며 도시성장과정에서 나타나는 기능적 공간과 지리적 공간에 따라 영역을 구분한다.

3) 공간범위 설정을 위한 원칙

도시재생기술의 R&D사업은 그 도시재생기술이 다루어야 할 공간범위를 고려해야 한다. 도시재생 대상지역은 도시지역 내 도심지역 뿐 아니라 지역 커뮤니티의 중심지였던 쇠퇴지역의 노후주거지까지 다양한 공간영역들을 모두 포함하므로, 연구개발대상이 되는 기술군의 분류도 도시재생의 공간범위를 고려하여 세부연구과제에서 다루어야 할 내용을 설정하여야 한다.

6) 형시형, “지속가능한 성장관리형 도시재생의 전략”, 한국학술정보, 2006, pp.32~39; 서수정의, “시장정비사업의 활성화방안연구”, 중소기업청, p.102.; UFJ 総合研究會, 「再考! 都市再生」, UFJ總合研究所 國土地域定策副, 2002.

(2) 도시재생의 내용범위 설정

1) 기존 도시재생 내용의 특성

현재의 도시재생 사업은 물리적인 환경의 개선에 중점을 두고 이루어지고 있으며, 특히 이들 사업은 주로 개별 단위사업 방식으로 이루어져 왔고 이에 대한 비판적 논의는 '80년대 중반부터 있었다. 도시 낙후지역의 시설과 환경을 새롭게 개선하려는 물리적 환경 개선만으로는 도시 재생의 지속적인 유지와 도심부 활성화에 한계가 있다. 따라서 추가적으로 시민들의 생활 복지와 정서 함양에 기여하는 경제·사회적 재생이 병행되어야 하고 이를 위해 정책·제도적 개선이 뒷받침 되어야 한다.

2) 도시재생의 내용범위 구분

기존의 도시재생의 사업의 한계를 극복하기 위한 도시재생의 내용범위는 크게 물리·환경적, 산업·경제적, 사회·문화적 측면으로 구분하여 생각할 수 있다.

〈표 1〉 도시재생의 기본전략과 계획요소

기본방향		기본전략	계획요소
물리·환경	압축적이고 효율 가치가 높은 도시공간 창출	<ul style="list-style-type: none"> •분산적이고 집중화된 도시공간구조 •입체적, 집약적 토지이용 •대중교통 지향적 교통체계 •체계적이고 종합화된 정비 	<ul style="list-style-type: none"> •다핵도시 공간구조체계 구축 •복합용도개발 •도심거주확보 •TOD체계의 집약적 개발 •보행자공간 확충 •도심부 밀도관리 강화
	자연과 인간이 공존하는 생태적 도시공간 조성	<ul style="list-style-type: none"> •도심생태계 보존 및 회복 •자연자원 및 경관보존 •역사·문화자원 보존 	<ul style="list-style-type: none"> •오픈스페이스의 연계체계 구축 •이전적지의 녹지 조성 •휴먼스케일을 고려한 정비 •기존 녹지 및 생태계 보존, 복원 •역사, 문화공간 및 시설확충
산업·경제	점진적이고 균형 있는 재생	<ul style="list-style-type: none"> •기반시설의 체계적 정비 및 확충 •기반시설과 정비 동시성 확보 	<ul style="list-style-type: none"> •개발의 예측 가능성 제고 •기존 기반시설의 정비 및 활용 •유희토지 활용 프로그램 강화 •민간활력 활용한 기반시설 확충
	자족적 경제기반의 구축	<ul style="list-style-type: none"> •지불능력을 고려한 주택정책 •도심경제 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> •저소득층 주거공급 확대 •순환형 도시재생 정착 •소매업, 재래시장 활성화 •도시형 첨단산업 육성 •레저 스포츠시설 유치
사회·문화	체계적이고 일관성	<ul style="list-style-type: none"> •정부간 기능조정 및 역할분담 	<ul style="list-style-type: none"> •지방정부의 자율성 제고

	있는 재생 정책	•정책조정기능의 강화	•규제기준 및 지침의 유연적 활용 •관련 계획간의 연계성 확보
	주민참여 활성화를 통한 도시관리 강화	•공공/민간부분의 협력강화 •주민참여	•협력형 도시재생 추진기구 활용 •주민참여 조직의 다양화 및 체계화 •다양한 주민참여기법 적용

자료 : 김영환 외, “성장관리형 도시재생의 기본전략 및 계획요소”, 대학국토도시계획학회, 제38호, 제3호, 2003. pp.85~97.

3. 도시재생의 비전, 목표 및 전략⁷⁾

우리나라의 도시재생이 어느 수준에 도달해 있는지를 정확히 평가할 절대적인 척도는 없다. 그러나 개별단위사업 위주 및 광역적 정비의 어려움 등으로 지역 여건에 맞지 않는 과도한 개발이 추진되고 있고, 기존주민 및 세입자 대책 미흡으로 낮은 주민 재정착 등, 지역 커뮤니티가 붕괴되고 있으며, 지역경제를 고려하지 않는 도시개발로 물리적 환경정비에 일정한 투자를 함에도 불구하고 도시기능을 다시 살리는 데는 효과를 거두지 못함을 고려할 때, 절대적으로 평가하지 않는다 하더라도 우리나라의 도시재생 수준이 선진국에 비해 크게 떨어져 있음은 분명한 사실이라고 할 수 있다.

도시재생기술 개발사업에서는 향후 5년 후 우리나라 도시재생의 수준을 선진국 수준이상으로 향상시키는 것을 목표로 한다. 이를 위해서 제도적 기반, 새로운 도시기능 유치·창출을 위한 도시마케팅 전략, 소외계층을 배려하는 주거모델, 지역사회주도 개발체제, 입체·복합공간, 성능·환경 복원, 도시안전시스템 등 핵심과제별로 혁신적 기술개발이 요구된다. 동시에 도시재생 연구개발사업이 실제 사업화로 연계될 수 있는 혁신적 종합 실행 프로그램으로 이어질 때, 삶의 질을 향상시키고 도시경쟁력을 제고해 나갈 수 있을 것이다.

위와 같은 도시재생 연구개발의 초종목표를 달성하기 위한 주요 추진전략은 다음과 같다.

첫째, 도시재생의 추진에 걸림돌이 될 수 있는 요인들을 정확하게 진단하여 해소할 수 있는 대안을 모색해야 할 것이다.

둘째, 도시재생에서 선도적 위치에 있는 영국, 일본, 미국, 독일, 싱가포르 등의 해외 주요 기관 및 전문가와 공동연구를 추진하여 선진 연구 및 적용사례를 벤치마킹하고, 국내 실정에 적합한 도시재생모델을 개발하고 테스트 베드에 적용함으로써 시행착오를 최소화 한다.

셋째, 도시재생의 연구결과를 기술적으로 구현할 수 있는 토양 마련을 위해 국가차원의 전략적 측면에서 가칭 “도시재생특별법” 입법화, 가칭 “도시재생기구” 설립, “전문인력 양성 프로그램 개발 및 양성”, “도시재생 학회 및 도시재생 대학 설립” 등을 추진한다.

7) 윤영호 외, 전게서, pp.16~17.

넷째, 도시재생의 성공적 연구개발 및 사업화를 위해 정책 및 제도, 계획 및 설계, 각종 요소 기술들이 융·복합되어 하나의 기술체계로 운영될 수 있는 종합 실행 프로그램을 개발하고, 테스트 베드를 통하여 실행가능성 여부를 검증한다.

다섯째, 테스트 베드의 성공과 연구개발성과물의 사업화를 위해 사업단은 건설교통부, 건설교통기술평가원, 지자체, 테스트 베드 수행기관 등과 유기적 협력체계를 구축한다.

이와 같은 추진전략이 실행되고 도시재생 최종목표가 달성될 때, 삶의 질이 세계 96위로부터 국민소득에 걸맞는 수준 이상으로 향상될 것이며, 삶의 질 향상은 또한 도시경쟁력을 제고시켜 긍정적 순환구조로 전환됨으로써 상호간 시너지 효과를 극대화 시킬 수 있을 것이다.

Ⅲ. 국내·외의 도시재생 사례⁸⁾

1. 국내의 도시재생 사례

(1) 서울시

서울시에서 추진하고 있는 도시재생사업은 도심활성화를 위해 추진되고 있는 ‘도심 재창조 프로젝트’와 지역 간 격차해소와 생활환경의 재정비를 목적으로 추진되고 있는 ‘뉴타운과 균형발전촉진사업’을 들 수 있다.

서울시에서는 이러한 도시재생사업을 효과적으로 추진하기 위해 기존 정규조직 대신 T/F팀(본부조직)을 구성하여 대응하고 있다. 특히, 민선4기에는 뉴타운 사업과 도심 재창조사업 등 물리적 정비부문은 ‘균형발전추진본부’에서 그리고 서울 및 도심의 경제·문화·관광 등 활성화 시책은 ‘경쟁력강화기획본부’에서 담당하여 추진하고 있다.

(2) 인천시

인천시의 도시재생사업은 인천경제자유구역과 신시가지 개발과정에서 상대적으로 낙후된 항만지역, 경인전철 및 경인고속도로 주변의 구도심지역을 전략적으로 개발하기 위해 추진되고 있다. 이를 위해 역세권과 주요 간선도로 교차지 등 파급효과가 큰 지역거점을 개발하여 주변 지역으로의 확산을 유도하고 있다.

인천시의 경우에도 초기에는 ‘인천시 도시재생과 균형발전 지원에 관한 조례’에 근거하여 관련 사업에 대한 지방세 감면, 사업자금 융자, 용적률 완화 등의 지원책을 마련하였으나, 2005

8) 양재섭외, “국내 도시재생사업의 추진동향과 과제”, 월간국토, 통권305호, 국토연구원, 2007.3, pp.17~24.

년 특별법이 제정됨에 따라 새로운 조례를 제정하였다 특히, 인천시에서는 도시재생사업의 체계적인 추진을 위해 2005년 2월 도시균형건설국(도시재생사업과)을 신설하여, 도시재생과 관련된 사업시행절차와 협의를 대행하고, 관련정보를 제공하는 등 적극적인 행정지원체계를 마련하고 있다.

(3) 대전시

대전시에서는 1999년 도심에 있던 시청사가 신시가지로 이전하고 동심공동화현상이 심화됨에 따라, 침체된 도심의 경제적 활력을 제고하기 위해 ‘원도심 활성화사업’을 추진하고 있다. 최근에는 뉴타운 사업과 테마거리 조성 등을 골자로 하는 ‘원도심 U-턴 프로젝트’가 추진되고 있다.

대전시의 도시재생사업은 도시건설방재국(도시관리과)에서 총괄하여 추진하고 있으며, 각 사업별로 주민협의체를 조직하여 주민들의 자발적이 참여와 협동적인 활동을 유도하고 있다. 즉, 지자체에서는 일정 비율의 세금을 해당 지역의 기반시설 정비를 위해 지원하고, 각종 홍보활동 및 활성화 기금 등을 해당 지역 소유주오 상점주 등이 부담하게 함으로써 책임감과 주민의식을 갖도록 유도하고 있다.

(4) 대도시 도시재생사업의 비교

이와 같이 서울·인천·대전 등의 도시재생사업을 비교하여 정리하면 <표 2>와 같다. 도시재생사업에 대한 접근방법도 도시마다 다른 양상을 보이고 있다. 서울의 경우 도심 활동축을 중심으로 한 기능의 재배치와 경제·문화·관광 중심지로서의 이미지 개선에 주력하고 있으며, 인천은 도시재생 전략을 토대로 9개의 선도사업을 추진하고 추진조직을 통합하여 운영하는 특징을 보이고 있다. 또한 대전의 경우에는 원도심 활성화 기금을 통해 다양한 사업을 발굴하고 지원하는 것에 중점을 두는 등 다소 차이를 보이고 있다.

<표 2> 서울·인천 대전시의 도시재생사업의 비교

구분	서울시	인천시	대전시
추진 배경	<ul style="list-style-type: none"> •도심의 기능 침체 및 경쟁력 약화 •지역간 불균형 격차 심화 •강북의 도심부 	<ul style="list-style-type: none"> •신·구도심 간 불균형 심화 •기존 정비사업의 한계 •구도심의 전략적 개발에 의한 도시이미지 개선 	<ul style="list-style-type: none"> •도심공동화와 중추관리기능 상실(주요 행정기관/서비스업종 이전) •구시가지와 신시가지의 격차

	<ul style="list-style-type: none"> •낙후된 기성주택지 및 상업지 	<ul style="list-style-type: none"> •구시가지 : 향만, 경인전철, 경인고속도로 주변 •신시가지 : 연수 및 계약택지 지구 •낙후된 기성주택지 및 상업지 	<ul style="list-style-type: none"> 확대 •구시가지 : 대전역주변 •신시가지 : 대전정부종합청사 주변 •낙후된기성주택지 및 상업지
<p>주요 재생 사업</p>	<ul style="list-style-type: none"> •도심재창조 프로젝트 <ul style="list-style-type: none"> - 도심남북 4대축 프로젝트 - 청계천주변 종합정비기본 계획 - 도심 내 대규모 이전적지 활용 •도시재정비촉진사업 <ul style="list-style-type: none"> - 25개 뉴타운지구, 8개균형 발전촉진지구 개발계획 수립 중 - 1차 3개 시범뉴타운 사업추진 중 	<ul style="list-style-type: none"> •도시재생사업 : 1거점2축24개 사업 <ul style="list-style-type: none"> - 경인고속도로의 현대화 - 교통결절점의 입체복합도시 - 대규모시설부지의 복합화 •군·구균형발전사업(도시재정비촉진사업) <ul style="list-style-type: none"> - 특화사업 - 전략사업 	<ul style="list-style-type: none"> •원도심활성화사업 <ul style="list-style-type: none"> -재래시장활성화 및 특화거리 •육성 <ul style="list-style-type: none"> - 공원조성 및 생태하천복원 - 도로 등 기반시설 확충 - 대전역세권 개발사업 •도시재정비촉진사업 <ul style="list-style-type: none"> - 특별법 제정으로 재정비촉진 지구지정
<p>관련 제도 (조례)</p>	<ul style="list-style-type: none"> •서울시 지역균형발전사업 지원조례(2002) •서울시 도시재정비촉진을 위한조례(2006.11) •사업지구 지정(대상 및 기준) •사업지원(기반시설 우선설치, 용적률완화, 재원지원등) •기금(설치, 운용) 	<ul style="list-style-type: none"> •인천시 도시재생과 균형발전 지원조례(2005.7) •인천시 도시재정비 촉진을 위한 조례(2007.1) •사업지구지정(대상 및 기준) •사업지원(기반시설우선설치, 금융지원, 지방세감면, 용적률 완화, 재원확보, 행정지원) 	<ul style="list-style-type: none"> •대전시 원도심 활성화 및 지원 조례(한시조례2003.3~2007.12) •대전시 도시재정비 촉진을 위한조례(2006.12) •권역지정(원도심) •행정지원(건폐율·용적률완화, 시내버스무임승차권역 지정 등) 및 재정지원(기반시설, 재래시장정비, 임대료 지원 등) 규정 •기금(설치, 조성, 관리운용, 용도)
<p>행정 지원 체계</p>	<ul style="list-style-type: none"> •경쟁력강화기획본부 •균형발전추진본부 (도심활성화추진단/뉴타운사업단) 	<ul style="list-style-type: none"> •도시균형건설국(도시재생과) 	<ul style="list-style-type: none"> •도시건설방제국(도시관리과)
<p>주요 추진 현황</p>	<ul style="list-style-type: none"> •도심재창조 프로젝트:광화문 광장 조성, 세운상가 녹지조성, 동대문운동장 공원화, 열린남산 만들기 등 계획수립 중 •뉴타운사업:1·2차 뉴타운사업(15개소)시행중, 3차 뉴타운사업(12개소)계획수립 중, 	<ul style="list-style-type: none"> •도시균형발전 9개 선도사업을 선정하여 우선 추진중 •군·구 균형발전사업(도시재정비촉진사업)지원을 준비하는 단계 	<ul style="list-style-type: none"> •원도심활성화사업 <ul style="list-style-type: none"> - 활발한 투자 및 기금사용 - 463건의 사업 중 완료(289), 추니(161), 준비 중(13) - 재정적 지원도 다양하게 전개 •도시재생정비촉진사업 <ul style="list-style-type: none"> - 도시재정비촉진지구 지정

	1·2차 균형발전촉진지구사업(8개소)계획/추진 중·재정비촉진특별회계 설치운영		
--	--	--	--

자료 : 양재섭, 2006, “도시재생정책의 국제비교 연구”, 서울시정개발연구원에서 재구성

(5) 국내 도시재생사업의 문제점과 향후 과제

국내 도시재생사업은 도시마다 기본구상과 전략을 수립하고, 도시기발시설을 정비하면서 광역적으로 사업을 추진한다는 점에서 일정정도 성과를 거두고 있다. 그러나 이직까지 중앙정부 차원의 지원이 거의 없으며, 관주도의 계획수립에 따른 시민참여 부족, 긴밀한 민관협력체계의 구축 미비 등 성공적인 도시재생 모델을 위해서 해결해야 할 많은 과제를 남기고 있다.

특히, 도시재정비촉진사업의 도입으로 기존의 도시정비방식은 개별 단위사업에서 종합적 생활권단위 사업으로 광역화하고 있으며, 기반시설 확보에 대한 공공투자의 필요성이 강조되고 있다. 또한 재개발·개건축 외에 자율갱신 등 다양한 사업방식을 적용할 필요성이 높아지고 있으며, 지역 커뮤니티의 유지·보전과 참여주체 간 협력체계의 구축 등 과제를 안고 있다. 이러한 측면에서 국내 도시재생사업의 문제점과 향후 과제를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 우리의 실정과 도시여건을 고려하여 도시재생사업을 추진하는 것이 필요하다.

둘째, 경제·사회·문화·커뮤니티 회복을 위한 통합적 접근 필요하다.

셋째, 선택과 집중을 통한 사업지구 선정과 추진되어야 한다.

넷째, 공공의 역할과 지원방식에 대한 새로운 모색 필요하다.

다섯째, 선계획-후개발 원칙하에 특례초치의 제한적 활용할 필요가 있다.

여섯째, 외국 도시재생정책의 구조적 이해를 위한 조사 분석이 필요하다.

이와같이, 서울·인천·대전 등 대도시를 중심으로 추진되고 있는 국내의 도시재생사업은 해결해야 할 많은 과제를 안고 있다. 특히 도시별 특성과 여건에 맞는 재생사업의 통합적 모델을 구축하기 위해서는 해당 도시(지역)의 성장과 쇠퇴에 대한 면밀한 진단과 함께, 중앙과 지방정부의 지원 프로그램 그리고 공공과 민간, 지역주민들이 긴밀하게 협의하면서 추진하는 체계를 만들어가는 것이 필요하다.

2. 외국의 도시재생 사례

(1) 외국의 도시재생 정책 동향 및 사례의 시사점

해외 주요 선진국의 경우 도심 낙후의 원인과 도시재생의 필요성이 대두된 배경이 다소 다양하나, 도심부의 물리적 낙후 및 사회·경제적 쇠퇴, 인구 유출에 따른 쇠퇴 가속화 문제를 극복

하기 위해 국가 주도로 다양한 도시재생정책을 추진하고 있다.

최근 영국과 일본의 경우 중앙정부 주도 하에 도시재생 전담기구를 설치하고, 장기에 걸친 대규모 도시재생사업의 성공적 추진을 위해 민간의 자금과 기술력을 효과적으로 활용하기 위한 민관협력 사업방식을 적극 추진 중에 있다.⁹⁾

〈표 3〉 외국의 도시재생 정책 동향

구 분	도심문제원인	도심재생주체	관련제도	주요정책	사업시기
일 본	도심인구감소 및 시설낙후로 중심시가 지 쇠퇴 누적	중앙정부	중심시가 지 활성화법(1998) 도시재 생 특별 조치법(2002)	정부 주도, 도심 재생정책	2000년대 1990년대 말 이후
영 국	도심인구감소 시설낙후	도시재생기구 EP 등	도심활성화법 (1978)	환경정비와 지속 가능한 개발, 민관 파트너십 지원	80년대 후반 이후
미 국	인종갈등, 범죄증가 등 도심내부 쇠퇴 (외연적환산)	연방정부 주정부	도심재 생 프로그램	도시성장 관리정책	90년대 초반 이후
독 일	도시의 전통과 역사성의 보존을 위해(전통 건축물 과 외부공간의 성격을 유지 발전시키기 위해서)	정부중심	역사적 도심의 보존과 재생에 관한 기본방침 (1985)	지구개조, 지구수 복, 지구보존 정책	1970년대부 터 본격적으로 시작

〈표 4〉 외국의 도시재생사례 시사점

구 분	시사점	비고
영국 · 일본	<ul style="list-style-type: none"> 도시의 경제, 사회, 문화 등의 종합적인 기능재편을 인위적으로 유도하는 전략으로 이행 국가 직접 정책의지를 가지고 도시재생정책에 개입 <ul style="list-style-type: none"> - 영국 : 지방정부의 몫 → 중앙집권적 성격이 강화 - 일본 : 2001년 지방자치법개정, 기초자치단체로 이양 주민과 지방자치단체의 참여와 협력이 중요 <ul style="list-style-type: none"> - 영국 : 지역중심의 지역개발청과 도시재생공사 설립 - 일본 : 도시재생본부 설치 	도시 재생 정책 은 비록 국가에 의해 주도되고 는 있지만 지역 의 특수성과 지역주민의 의견을 충실히 반영 하는 방향으로 진행
미국	<ul style="list-style-type: none"> 연방정부의 도시재생정책은 주정부 및 지방정부의 주도하에 실시 각종 사업을 통해 도심지역에 머무는 시간을 연장하기 위한 노력을 	

9) 한국건설교통기술평가원, 전계서, p.135.

구 분	시사점	비고
	<p>기울임</p> <ul style="list-style-type: none"> • 도심 저소득층을 위해 주거단지의 재개발을 적극적으로 추진⇒커뮤니티 단체가 조직되고 네트워크가 형성되면서 주거지구의 재개발이 확대 • 상업기능을 활성화하는 것이 도심활성에 핵심전략 • IT산업을 중심으로 새로운 업무기능의 기반으로 전개 	
독일	<ul style="list-style-type: none"> • 역사적 건조물의 복원과 재생을 통한 정체성을 지속가능하게 하려고 노력함 ⇒ 문화성을 계승발전 • 복합적 개발을 통한 토지의 효율적인 이용으로 도심활성화에 기여 ⇒ 도로체계의 변화와 보행자 중심의 도로계획으로 도시경제가 활력을 띠 • 도시의 장소성을 명확하게 각인하는 재생수법 ⇒ 머물장소와 문화적 갈등을 해결해주는 노력으로 시민들의 적극적인 참여 유도 • 단순 도시기능의 중첩에서 벗어나 특화된 건축물과 인접개발 지구와의 연계를 가능하도록 제도적 장치가 마련 	

(2) 외국의 도시재생을 통한 국내 도시재생 정책에 대한 방향¹⁰⁾

첫째, 복합화 시도를 통한 직주근접, 용도혼합 등의 실현

주거와 업무, 상업과 문화 등 이질적 기능의 혼합에 의하여 기존 도시공간체계를 개편하고 상호간 시너지효과를 극대화시키고 있다. 또한 토지이용상의 복합용도 조성뿐만 아니라 단일 건물 내에도 컨벤션, 미술관, 업무시설 등 다양한 기능의 복합을 통해 도시거주자의 변화하는 라이프스타일에 대응하고 있다.

둘째, 경제적 재생을 위한 업무, 생산, 문화 등의 프로그램 개발에 의한 지역 활성화 도모

단순화 상업시설 유치에 아니라 입체적으로 보행몰을 조성하여 유동인구를 증가시켜 도시활력을 도모하고, 상업, 유희, 업무시설 뿐 아니라 문화시설로서 도시지내 도서관, 미술관, 컨벤션 등의 일체적인 시설 정비로 방문객을 유치하고 있다. 그리고 시설 유치 뿐 아니라 그것들을 최대한으로 활용할 수 있도록 다양한 프로그램을 개발하고 있다.

셋째, 도시 입체화에 의한 접근성 및 토지효용성 극대화

역세권을 중심으로 교통의 입체화를 통하여 노후화된 인프라를 정비하고, 기존 교통시설의 상부를 활용하여 부족한 도심지 내 토지 확보 및 접근성 제고를 꾀하고 있다. 또한 스타이 워크, 입체보행복도 등을 건축물과 연계하여 도심지 내 보행환경을 개선하고 있으며, 대규모 지하공간 활용, 지상인공지반 조성으로 도심지 내 가용토지 부족을 해소하고 있다.

넷째, 정비사업을 통한 기반시설 확보

10) 한국건설교통기술평가원, 전계서, pp.135~137.

도심지 내 간선도로 확보, 공원조성 등 기성시가지의 필지 및 도로여건에 따라 확보하기 어려웠던 도시기반시설을 구획정리사업, 입체환지, 초고층 건축물 조성 등 도시정비사업을 통해 확보하고 있다. 예를 들어 난바파크의 경우, 건물전체의 옥상녹화를 통하여 도심 내 공원을 창출하였으며, 시나가와 동구, 록본기 힐즈의 경우도 재개발사업으로 녹지를 적극적으로 창출하고 있다.

다섯째, 장소마케팅과 사업성 확보를 위한 사전기획력 강화로 실패요인 최소화

노후화된 시설 및 건축물을 물리적으로 재개발하는 차원에서 벗어나, 사회·문화적으로 도시의 장소성을 창조하기 위한 마케팅 및 사전 기획을 통해 정비사업의 실패요인을 최소화하고 있다.

여섯째, 주민참여 및 지원제도 확대로 지역커뮤니티 유지

지역주민의 재정착과 권리관계를 보장하기 위하여 중앙정부, 지방정부, 지역주민들 간의 파트너십을 바탕으로 계획단계부터 주민참여를 유도함으로써 전통적인 지역커뮤니티를 유지하고 있다. 그리고 지구 내 순화정비사업을 통하여 재정착율을 제고하고 있으며, 정비사업 후에도 기존 주민에 대해 임대료 보조 및 커뮤니티 주택 알선 등을 실시하고 있다.

일곱째, 다양한 사업방식 및 권리관계 조정방식 도입

공사와 민간의 공동사업방식, PF사업 등 다양한 사업방식을 채택하고 있으며, 입체환지 및 PF사업에 의한 임대사업 등 다양한 권리관계 조정방식을 통해 기존 거주자의 경제력을 제고하고 있다.

여덟째, 복합적인 처방을 위한 다양한 정비제도 중첩 적용

도시재생지구는 지역에 따라 노후화, 경제적 쇠퇴화, 고령화 등 복합적인 문제를 수반하고 있으며 장소 특성에 따라 처방책이 다양하게 적용될 필요가 있으므로 ‘도시재생 특별조치법’ 및 ‘중심시가지 활성화법’ 등 정비제도를 복합적으로 적용하고 있다.

아홉째, 공공성 확보에 따른 인센티브 활용

기반시설 확보에 따른 건축물 높이제한 완화 및 용적률 인센티브 등 다양한 보상제도를 활용하고 있다. 일례로 록본기 힐즈의 경우, 환상 3호선을 연장하는 대신 상부 인공지반을 사용할 수 있는 사용권을 부여 받았으며, 환상 3호선에서 직접 록본기 힐즈로 진입하는 출구를 확보할 수 있었다. 그리고 자치단체와 협의를 통해 공공도서관, 문화시설 등을 유치할 경우 자치단체가 우선 취득함으로써 초기 자금을 환수하고 있다.

열째, 도시의 역사와 문화를 살려 전통성과 현대성을 동시에 아우르는 도시정책을 수립

새로운 건축물의 디자인뿐만 아니라 기존 경관을 활용하여 지역의 특성을 보전하고 있다. 예를 들어, 오모테산도 힐즈의 경우, 아오야마 아파트의 외벽을 일부 재생한 ‘재생건축’으로 기억 속에 남겨져 있는 경관을 차세대에게 계승하고 있다.

Ⅳ. 파트너십을 이용한 도시재생

1. 민관 파트너십의 개념¹¹⁾

공공과 민간(혹은 민간과 공공)의 파트너십이란 ‘Public-Private Partnership(PPP)’의 번역어인데, 여기서 파트너십이란 ‘복수의 개인이 이익의 획득을 목적으로 자본과 노동, 기술을 서로 제공하기로 약속한 법적 관계’를 의미한다. 여기서 민간이란 공공 혹은 정부에 대응하는 민간부문을 가리키는 용어로, 미국에서의 민간부문의 경우 민간기업 뿐만 아니라 민간비영리단체(NPO), 시민단체나 커뮤니티단체 등도 포함하고 있다. 따라서 ‘민관파트너십’이란 ‘다양한 차원의 정부, 민간기업, 시민단체, 커뮤니티단체, 커뮤니티 개개인(시민)이 합의를 형성해, 상호 자금, 노동, 기술 등의 다양한 자원을 서로 제공하는 것’을 의미한다. 민관파트너십의 특징으로는 ① 공공부문과 민간부문이 참가해, ② 공유의 목표와 합의를 형성하고, ③ 상호 자금과 노동, 기술 등 자원을 제공하는 것의 3가지 특징으로 요약할 수 있다.

파트너십의 형태는 크게 ‘프로그램 파트너십’과 ‘프로젝트 파트너십’의 2가지로 구분된다. 프로그램 파트너십이란 지역전체의 넓은 지역을 대상으로 공공과 민간 다수를 참여시켜 공공성 있는 장기적인 프로그램을 책정해 그에 따라 개별사업을 실시하는 파트너십을 말한다. 프로젝트 파트너십이란 공공과 민간이 공동으로 사업계획을 작성해 사업을 진행하는 파트너십을 의미하며, 이는 프로젝트가 완성되면 종료된다.

2. 민간파트너십의 유형

(1) 지자체와 민간개발자와의 파트너십

민간과 개발자의 경우 프로젝트 파트너십의 경우가 많이 등장하게 되는데, 필요한 경우 신단체 등도 참여하게 된다. 파트너십의 형태로는 ① 민간사업자가 사업에 협조하는 초보적 단계, ② 각 구성원이 공동으로 재생계획을 작성해 추진조직이나 제도를 설립하는 단계, ③ 각 구성원이 공동으로 도시재생의 개발조직을 설립하는 단계 등의 다양한 형태가 있다. 그리고 지자체는 민간개발사업자가 선정되면 민간과 프로젝트의 가능성과 문제점을 검토해, 재원, 투자계획, 건축디자인, 공공과 민간의 역할분담, 스케줄 등을 협의해 개발계획을 책정한다. 이때 지자체는 자금, 시설, 법률적인 인센티브를 민간에게 제공하고 그 대가로 민간에게 어메니티, 용도, 커뮤니티대책, 이익의 배분 등에 대해 협력하게 된다.

11) 이정형, “도시재정비에 있어 민관파트너십의 가능성 모색”, 토지연구, 통권 제76호, 한국토지공사, 2006, pp. 28~30.

(2) 지자체와 비영리단체(NPO)와의 파트너십

지자체와 비영리단체와의 파트너십은 대부분 커뮤니티재생의 시민참여의 일환으로 전환된다. 미국의 경우 커뮤니티개발법인(Community Development Corporations, CDCs)과 이를 지원하는 주정부, 지자체, 민간기업, 비영리단체 등과의 민간파트너십에 의한 커뮤니티개발이 1980년대 중반부터 활발하게 전개되었다. 우리나라에서도 최근 다양한 시민단체의 참여가 이루어지고 있다. 이는 프로그램 파트너십의 경우가 대부분으로, 지역커뮤니티의 장기적인 관리계획 프로그램을 작성하고 커뮤니티 주민이 주체가 되는 커뮤니티의 물적, 사회적 개선방안을 제시하게 되는데, 특히 주택 등 물리적인 개선활동 뿐만 아니라 건강, 교육, 복지서비스, 고용훈련, 교통 등 사회 전반적인 개선활동을 포괄하며, 나아가 CDCs의 기반강화를 위한 기업경영이 행해지는 경우도 있다.

3. 잉글리시 파트너십(English Partnership : EP)

(1) 개요

English Partnership은 1993년 「Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act」에 의거하여 설립된 국가 차원의 도시재생 추진 및 지원기구이다. 기존의 English Estates, City Grant, 황폐지 보조금 제도(Derelict Land Grant) 등과 같이 쇠퇴지역에 대한 재생지원 사업과 조직을 흡수하는 형태로 발족하였다.(Urban Task Force, 1999)

(2) 기능

도시재생사업에 민간투자를 유도하기 위해 다음과 같은 다양한 전략적 역할을 수행한다.

- ① 저·미 이용지, 황폐지(derelict land), 토양 오염지(contaminated land)의 개선 및 기반 시설 확충
- ② 전략적 프로젝트에 대한 종합계획 수립 및 자문·조정 역할
- ③ 양질의 저렴한주택(high-quality affordable housing) 공급
- ④ 민간사업에 대해 보조금(grants), 대출금(loans), 채무보증(guarantees) 등의 형태로 재정을 지원하는 역할
- ⑤ 정부와의 창구역할

(3) 사업 방법

English Partnership은 주로 전국적으로 지역 쇠퇴가 심각한 지역이나 주택수요가 급증하고 있는 영국의 동남권 등에서 토지 합병, 기반시설 확충, 주택을 공급하는 일을 수행하며 지방도시의 도시재생사업에 대해 자금을 지원하거나 자문하는 등 도시재생사업을 전반적으로 지원하는 역할을 수행하고 있다. English Partnership은 종전의 도시개발공사보다 지역이나 지방의 상황을 중시하면서 도시 재생사업을 실시하는 중앙정부의 행정기구로 평가되면서 1998년까지 고용창출, 민간투자, 주택개발 측면에서 실적을 쌓아왔다.

(4) 우리나라 시민·행정·기업 간의 역할분담¹²⁾

1) 파트너십의 필요성

파트너십은 주체들 간의 공동의 목표를 달성하기 위해 지속적으로 협력하는 행위 또는 조직 형태를 의미한다. 이러한 파트너십은 더 이상 법¹³⁾과 제도만으로는 지역불균형 해소나 지역낙후 및 침체의 문제가 해결되기 어렵다는 인식 때문에 도시재생사업에 있어서는 꼭 필요하다. 특히 민관파트너십에 의한 도시개발사업 형태는 아직까지 활발히 진행되고 있지는 못하다. 하지만 사회 전반에서 형성되고 있는 지방화, 민간화, 자율화의 추세 속에서 공공부문의 신뢰성을 바탕으로 사업의 안정성을 확보하고, 민간부문의 창의력과 경영마인드를 바탕으로 사업을 효율적으로 접근하는 다양화된 개발형태가 활용될 것으로 전망된다.

2) 역할분담의 내용

성공적인 파트너십은 다양한 참여 주체들간의 협의체 구성을 통한 역할분담과 충실한 협력에 달려 있다. 참여주체들은 기본적으로 불평등한 수직적 관계가 아니라 평등한 수평적 관계를 가져야 하고, 이익분배구조의 투명화를 위한 각 주체들의 협의를 도출하는 것이 중요한 관건이 된다.

3) 다양한 주체들의 참여유도

도시재생사업계획을 정하고 이를 실현해 가는 일련의 과정상에서 다양한 주체가 사업에 참여할 수 있도록 계획결정과정의 투명성을 향상시키고 이를 신속히 진행시킬 필요가 있다.

12) 송상열, “비성장형도시의 쇠퇴원인분석과 도시재생 방안에 관한 연구”, 박사학위논문, 강원대학교 대학원, 2006, pp.199~220.

13) 민관파트너십과 관련해서는 「도시개발법」, 「지방공기업법」, 「지역균형개발 및 중소기업육성에 관한 법」 등이 있다.

4) 파트너십 형성을 위한 조례 등의 근거마련

각 도시별 특성에 맞게 계획을 수립하고 구체적인 시행전략을 모색하기 위해서는 관련 법률의 범위 내에서 각 도시의 창의력과 개성을 살리면서 도시재생이 이루어지도록 하기위한 지방자치단체의 조례제정이 필요하다.

4. 외국의 파트너십

(1) 일본 사례 (시오토메지구 재개발사업을 대상으로)

최근 일본에서는 대도시 특히 수도 도쿄를 중심으로 다양한 형태의 도심재생사업이 활발하게 진행되고 있는데, 그 가운데 가장 대표적인 도심재개발 사례의 하나가 ‘시오토메지구’ 재개발사업이다. 시오토메지구는 철도(JR), 모노레일, 지하철 등 다양한 교통망이 연계되는 교통의 요충지로 일찍이 일본철도의 발상지인 신바시역 주변지구에 위치한다. 도쿄의 중심지면서 신바시역의 기능이 쇠퇴하면서 철도주차장으로 남겨진 토지를 재개발하게 된 프로젝트이다.

이러한 민관협력체계의 새로운 시스템을 통해 민과 관이 상호 도시개발이 좋은 파트너로 인식하게 되는 계기가 되었고, 종합적인 도시환경의 창출과 더불어 장래 지속적인 발전을 이어가는 민관파트너십의 새로운 도시모델을 제시하고 있으며, 민관협력체계의 가장 중심적인 기구인 ‘시오토메지구 마찌쯔꾸리협의회’는 시오토메지구의 모든 지권자가 참여해 구성하고 11개 가구블럭에서 선출된 간사회가 주도가 되어 공공시설의 정비, 설계 등을 검토하는 지상데크담당부, 공원담당부, 유지관리부 등이 설치되었다. 또 행정측의 도쿄도와 자치구도 특별회원으로 참여하고 있다. 한편, ‘시오토메지구 대책협의회’는 서측지구만의 협의회로, 마찌쯔꾸리를 보다 적극적으로 추진하기 위해, ‘NPO법인 코무네 시오토메’를 설립해, 서측지구(이탈리아 도시마을)의 도시만들기와 마찌쯔꾸리현장을 관리하고 있다.

(2) 영국

영국의 Holly Street, Hackney는 대표적인 지역사회기반 도시재생의 성공적 사례에 속한다. 이 지역의 도시재생을 추진하기 위하여 1992년에 발족된 ‘종합추진기구(Comprehensive Estates Initiative)’는 직업창출을 통한 경제의 활성화와 물리적 환경의 개선을 통한 도시인구의 유입 그리고 안정되고 혼합된 지역사회의 건설을 통한 지속가능한 개발을 촉진하는데 최우선의 과제를 두어 도시재생사업을 추진하였다. 그 결과 1,000여호의 주택이 재개발하는 물리적 재생효과와 더불어 경제적·사회적 재생도 이루었다. 지역주민과 연계된 고용창출 및 직업훈련프로그램이 개발되었을 뿐만 아니라 다양한 지역사회시설이 건설되어 주민의 활용도를 높임으로써 약 50%의

주민이 재정착하게 된 것이다 이처럼 종합 추진기구가 통합적인 도시재생기구로 역할 할 수 있었던 데에는 도시정부와 지역주민, 민간부문 그리고 다수의 자발적 부문간의 일련의 협력조합(partnership)이 결성되었기 때문에 가능하였다.¹⁴⁾

(3) 미국

미국의 경우 연방정부는 지원자의 역할에 충실하고 지방자치단체와 중앙정부간에 파트너십이 구축되어 추진되었다. 클린턴정부는 1998년에 21세기를 향한 살기 좋은 커뮤니티 만들기 정책인 “Livable Communities Initiative for the 21st century”를 발표하였다. 이 정책은 미국 전역에 걸쳐 지역사회 공동체를 보다 높은 삶의 질을 유지하고 동시에 강력하고도 지속가능한 경제성장을 지원하기위해서 도입되었다. 이 정책을 통하여 연방정부는 주정부와 기초지방자치단체와의 파트너십을 결성하여 21세기를 향한 살기 좋은 공동체를 건설하는 역할을 담당하였다. 이 정책에 있어 연방정부의 역할은 지역사회 활성화를 위한 해법을 제시하는 것이 아니라 지역사회 공동체에서 활용가능한 선택의 폭을 확대하는 것이다. 연방정부는 새로운 방식과 지원을 공급함으로써 지역사회공동체들이 그들이 원하는 미래를 만들어가는 일에 도움을 주는 것이었다. 시민은 스스로 어떤 지역사회를 만들 것인지를 결정하며 모든 정책 결정과정에서 시민의 관점과 참여를 존중하였다. 따라서 연방정부는 시민과 지방자치단체가 함께 협력하여 살기 좋은 도시로 만들어 가는데 필수적인 정보, 토지이용, 교통 등에 대한 새로운 접근방식을 개발하고 관련 지원이나 예산 등의 지원을 확보하며, 시민의 참여를 촉진하기 위한 제도적 기반을 구축하고 관련규제를 개선하였다.¹⁵⁾

V. 결 론

도시의 성장속도가 둔화되고 성숙기에 접어들수록 신생이라는 개념의 도시개발보다는 재생이라는 개념의 도시정비가 중요한 사회적 이슈로 등장하였다.

사회적 요구의 충족, 삶의 질 향상과 국가경쟁력 제고를 위해 도시재생 분야에 대한 자치단체 차원의 전략수립은 물론이고 다양한 기술이 융복합된 도시재생 기술에 대한 연구개발 사업의 필요성이 절실한 실정이다.

14) 김영환, “영국의 지속가능한 도시재생정책 및 개발사례”, 충북리포트, 제17권 2호, 충북개발연구원, 2000, p.64.

15) 박양호, “살고싶은 문호도시로의 전환을 향한 시도”, 도시문제, 제41권 446호, 대한지방공제회, 2006. pp.40~41.

앞으로 도시재생이 성공적으로 이뤄진다면 도시 생활환경의 질과 건설교통 산업발전, 도시경쟁력 제고 및 지역경제 활성화를 이룰 수 있다. 우선 도시 생활환경의 질 제고 차원에서는 사회적 약자의 공간적 배제현상을 경감시키고 일자리 창출을 수반한 저렴한 주거의 공급으로 사회적 약자의 고용안정 및 주거복지 동시에 달성할 수 있는 사회 통합적 주거환경을 조성할 수 있다. 또 입체적 토지이용으로 도시토지이용의 생산성 및 능률성을 향상시키고 사무실, 주거, 문화여가, 쇼핑 등 복합개발로 직·주간 이동 감소 및 주거생활 편이성 증진, 도심 주거지 인접의 문화 공간 확충으로 삶의 질 향상을 꾀할 수 있다. 이와 함께 열섬현상 및 오염부하 저감으로 환경의 질을 높이고 범죄 및 재해 피해의 감소로 생활의 안정성 확보, 도심의 인프라 보수 공사에 따른 불편 및 위협을 줄일 수 있다.

둘째, 건설교통 산업발전을 위해서는 도시재생 관련요소 기술 개발에 따른 파생산업 창출로 국가적 부가가치 제고를 통해 산업설비의 생산성 및 경쟁력을 10%이상 향상시킬 수 있고 기존 구조물 재활용 및 사업관리 기술 개발로 물리적 도시재생 비용을 30% 정도 절감할 수 있다. 또한 복합공정의 도시재생 메가 프로젝트 관리기술 개발로 고부가가치의 국제건설시장 수출을 기대할 정도로 도시재생 건설기술을 발전시킬 수 있다.

셋째, 도시경쟁력 제고 및 지역경제 활성화 차원에서는 낙후된 지역도시의 재생을 통한 지역경제의 활성도를 30%정도 향상시키고 전국 노후도시들의 성공적 재생과 부가가치 창출을 통한 국가 경쟁력 20% 향상, 인구유입, 재정자립도 향상, 지역 내 생산성 향상을 통한 도시경쟁력 20% 정도를 향상시킬 수 있다. 또한 혁신도시 등 신도시개발로 인해 상대적으로 쇠퇴할 우려가 있는 기존 도시의 재활성화와 신·구 도시 간 균형발전 및 부동산 시장 안정화에 기여할 수 있을 것으로 분석된다.

넷째, 원활한 도시재생 사업추진을 위해 공공과 민간 기업이 참여하는 민관합동 개발방식인 가칭 민관 파트너십과 같은 개발 주체가 법인체 성격으로 만들어져야 한다.

파트너십의 구성에는 지방자치단체 또는 지방자치단체에서 설립한 공사가 공공의 개념으로 참여하고 민간부문에서는 도시재생 해당 토지소유자의 대표, 건설 관련 민간기업, 자금을 담당할 금융기관 등이 지분을 갖고 참여토록 해야 한다. 이는 기존의 도시재생에 참여한 각 주체들을 한곳으로 모으는 효과와 함께 공동된 의사결정을 빠른 시일 내에 처리할 수 있다는 장점을 가지고 있다.

파트너십은 법인체로 존재하며 여기에 속한 공공부문은 행정적인 면을 책임지도록 하고 민간부문인 토지소유자 대표와 기업은 담보력과 자금, 기술, 창의력을 지원하는 역할을 한다. 물론 파트너십에는 전문가 집단도 참여하여 주민들에 대한 교육과 세미나, 공청회를 담당하게 함으로써 주민들의 갈등을 해결할 수 있도록 해야 한다. 결국 법인화된 파트너십 안에서 모든 것을

결정하고 집행함은 물론이고 해당지역에서 발생하는 각종 민원을 조정할 수 있도록 역할을 부여해야 한다. 이처럼 도시재생사업이 진행되는 곳에 파트너십이 구성되면 행정기관은 적극적 행정 지원을 해야 하며 사업성을 얻기 위해 용적율의 조정이나 용도의 변경 등도 함께 고려되어야 한다.

민간 기업은 최소한의 수익성만을 갖도록 하여 공공성을 확보하는데 그 역할을 충실히 해야 한다. 토지소유자 등 개발의 당사자들은 빠른 시일 내 도시재생 사업을 추진하고 자금의 투명화를 꾀함에 따라 기존의 개발방식 보다 유리한 조건에서 사업을 추진할 수 있게 된다.

다섯째, 도시재정비촉진법에서는 신개발 및 재개발 사업들과의 관계를 조정하고 광역적 차원(재정비촉진지구)에서 이 사업들이 원활히 시행될 수 있도록 하고 있으나, 재정비촉진계획에 포함되는 내용에 비추어 볼 때 여전히 도심의 사회적, 경제적, 문화적 측면을 포괄하면서 실질적 행·재정적 지원체계를 갖춘 종합적 접근은 용이하지 않은 상황이다. 따라서 단순히 도시공간을 재정비하는 수준에서 탈피하여 공간적 입지의 재편 추세를 반영한 중추기능의 활성화와 다른 도시와 차별화되는 쾌적성요소를 갖춰야 할 것이며, 이와 관련하여 정부나 지자체의 정책기조도 도시의 중추기능의 육성이나 도시주민의 사회 복지적 측면을 포함하는 종합적 계획 및 사업 기반을 확립하는 방향으로 설정되어야 한다.

〈참고문헌〉

- 고치원, “동경의 도시재생정책에 관한 연구”, 토지연구 통권 제80호 제22권, 한국토지공사, 2007.
- 김선웅 외, “도시재정비 촉진을 위한 특별법 제정에 따른 서울시 뉴타운사업의 발전방안 연구”, 서울시정개발연구원, 시정연 PR-10.
- _____, “서울시 뉴타운사업의 효율적인 추진을 위한 제도개선방안 연구”, 서울시정개발연구원, 정책연구 PR-17, 2005.
- 김영환, “영국의 지속가능한 도시재생정책 및 개발사례”, 충북리포트 제1,7권. 제2호, 충북개발연구원, 2000.
- 김영환 외, “성장관리형 도시재생의 기본전략 및 계획요소”, 국토계획, 제38권 제3호, 2006.
- 김영환외, “영국 쉐필드시 도시재생계획의 특지에 관한 연구”, 계획계, 19권 제9호, 대한건설학회논문집, 2003.
- 김흥기, “역사적 도심재생의 계획특성에 관한 분석”, 대한건축학회 논문집, 20권 제5호, 대한건축학회, 2004.
- 라도삼, “서울시 문화시설 확충방안-뉴타운 및 균형발전촉진지구를 중심으로-”, 서울시정개발연구원, 시정연, R-37, 2004.
- 류해웅 외, 「도시개발과 정비에 관한 법제해설」, 국토연구원, 28권, 2003.
- 박세훈, “선진국의 도시재생전략과 시사점”, 월간국토 통권305호, 국토연구원, 2007년 3월.
- _____, “일본의 도시재생정책”, 국토계획, 제39권 제2호, 대한국토도시계획학회, 2004.
- 박양호, “살고싶은 문화도시로의 전환을 향한 시도”, 도시문제, 제41권 446호, 대한지방공제회, 2006.
- 박영철, “독일과 영국의 도시재생에 관한 연구”, 석사학위논문, 대전대학교 대학원, 2005.
- 박천보 외, “독일의 도심재개발 특성 고찰”, 2003년 춘계학술발표대회, 한국도시설계학회, 2003.
- 박환용, “도시재생에 대응하는 도시 및 주거환경정비 기본계획”, 월간국토 통권305호, 국토연구원, 2007년 3월.
- 박환용외, 「경기도 재개발·재건축 정책 수립방안 연구」, 경기개발연구원 위탁연구, 2002.
- 변항기·조종수, “구도심 재생을 고려한 복합 문화공간 계획에 관한 연구”, 대한건축학회 학술논문집, 제26권 제1호, 대한건축학회, 2006.
- 송상열, “비성장형도시의 쇠퇴원인분석과 도시재생 방안에 관한연구”, 박사학위논문, 강원대학교 대학원, 2007.

- 시득한, “정부간 관계(IGR)변화와 지방자치단체간의 환경협력”, 한국지방자치학보, 제14권 제1호, 한국지방자치학회, 2002.
- 양재섭, “도시재생정책의 국제비교 연구: 영국과 일본을 중심으로”, 서울시정개발연구원, 시정연R-01, 2006.
- _____, “영국·일본의 도시재생정책과 시사점”, 서울정책포커스 제43호, 서울시정개발연구원, 2007.
- 양재섭외, “국내도시재생사업의 추진동향과 과제: 서울·인천·대전을 중심으로”, 월간 국토, 통권 305호, 국토연구원, 2007년 3월
- 여성준, “도심재생을 위한 정책방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 동의대학교 대학원, 2007.
- 윤지훈, “동경의 도시재생사례 분석을 통한 우리나라 적용가능성에 관한 연구”, 석사학위논문, 홍익대학교 대학원, 2007.
- 이삼수, “일본 도시재생사업에서 지역의 관리·운영 체계에 관한 연구”, 서울도시연구 제8권 제2호, 서울시정개발연구원, 2007.
- 이삼수·양재섭, “동경 도심재구축전략의 전개과정과 실현수법 연구”, 서울도시연구, 제6권 제2호, 서울시정개발연구원, 2005.
- 이승주, “도시재정비촉진을 위한 특별법 제정에 따른 서울시 뉴타운사업의 발전방향”, 서울시정개발연구원, 시정연PR-10, 2006.
- 이정형, “도시재정비에 있어 민관파트너십의 가능성 모색”, 토지연구 통권 제76호, 한국토지공사, 2006.
- 이종열, “지속가능한 도시형태: 대구시 사례”, 대구경북개발연구 제7호, 대구경북개발연구원, 2002.
- 이형복, “도시균형발전을 위한 인천시의 대응방안-인천광역시의 도시재생 사례를 통하여”, 대전발전연구원 Contents, 2007.
- 임양빈 외, “미국의 도시개발 및 도심재생정책에 관한 연구”, 한국도시설계학회, 춘계 학술 발표대회, 2003.
- _____, “미국의 도시개발 및 도심재생정책에 관한 연구”, 한국도시설계학회, 춘계 학술 발표대회, 2003.
- 임서환, “도시재생의 의의와 과제”, 주택도시연구원, 연구성과발표회, 2006.
- 전상익, “도시재정비 촉진을 위한 특별법을 활용한 도시재생 방안”, 국토, 통권305호, 국토연구원, 2007년 3월.

- 정철모, “참여정부의 혁신도시개발의 효율적인 추진방안”, 한국주거환경학회, 추계학술대회발표 논문, 2006.
- 조명래, “지구화시대 경제사회의 변화와 도시재생의 중요성”, 국토연구원, 07년3월, 통권 305호.
- 조상운, “인천 도시재생사업의 추진과정과 경험”, 한국도시행정학회, 2007년 추계학술대회, 2007.
- _____, “경인철도 역세권 도시재생 방안 연구”, 인천발전연구원 보고서 27권, 2005.
- 조철주, “도시의 무질서한 확산에 대한 원인과 정책적 대응방안에 관한 논의”, 도시행정학보 제18집 제2호, 한국도시 행정학회, 2005.
- 진시원, “영국의 지속가능한 도시재생정책-역사적 발전과정과 한국에의 시사점”, 국제정치연구, 제9집 2호, 2006.
- 최원구·박광배, “일본 주요도시 도시재생 사례수집 및 분석연구”, 인천발전연구원 연구보고서, 28권, 2003.
- 최지환, “도시재생을 위한 산업단지 정비방안: 전주시 상평지방산업단지를 중심으로, 석사학위논문, 경상대학교 대학원, 2004.
- 형시형, “지속가능한 성장관리형 도시재생의 전략”, 한국학술정보, 2006.
- 부천시 도시개발과, 제2회 부천시 뉴타운 세미나, 2007.11.
- 서울특별시 균형발전추진본부, 「도심재창조 프로젝트 마스터 플랜」, 2007.8.
- 서울시, 「서울시 지역균형발전을 위한 도시관리방안」, 서울시, 2003.
- 서울특별시, 「도시 및 주거환경정비 기본계획」, 2006.
- 환경부, 「자연환경보전·이용시설 설치·운영 가이드라인 연구」, 2005.
- 大野輝之·Reiko Habe Evans, 「도시개발의 성찰」, 하성규·신중진·홍인옥譯, 보성각, 2000.
- UFJ 総合研究會, 「再考! 都市再生」, UFJ總合研究所 國土地域定策副, 2002.
- 小泉秀樹, 2005. 持續可能性を求めて: 海外都市に學ぶ, 日本經濟評論社.
- 日端康雄외, “미국의 도시재개발”, 대한주택공사, 1998.5.
- Stadt Koeln, Stadterneuerung, Die Sanierung des Severinsviertels, 1998.
- Peter Roberts & Hugh Sykes, 「Urban Regeneration」, Sage Publications Ltd, 2000.
- hwan yong park and Chul Koh, “Assessment Policy Directions for Residential Improvement Programme”, 주택연구, 12권1호, 2004.
- 국민은행 홈페이지(www.kbstar.com)

- 도시재생본부 홈페이지(www.hantei.go.jp/jp/singi/tosisaisei/)
- 민간도시개발추진기구홈페이지(www.ninto.or.jp/city/city_menu_html)
- 서울특별시 뉴타운사업 홈페이지(www.seoul.go.kr)
- 뉴이스트 맨체스터 홈페이지(www.neweastmanchester.com)
- 쾰른시 홈페이지(www.stadt-koeln.de)

(접수일 2008.05.19, 심사일 2008.06.02, 심사완료일 2008.06.05)

부동산업에 있어 윤리·도덕의 상관관계

유 원 상* · 이 창 석**

Correlation of Ethics and Morality in the Business of Real Estate

You, Won Sang · Lee, Chang Suck

목 차

- | | |
|---|---|
| I. 서 론
II. 부동산업에 있어 윤리와 도덕의 이론적 배경
1. 부동산업에 있어 윤리의 의의와 내용
2. 부동산업에 있어 도덕의 의의와 내용 | III. 부동산업에 있어 윤리·도덕의 상관관계
1. 부동산업에 있어 윤리·도덕의 관계 정의
2. 부동산업에 있어 윤리·도덕과 기타윤리
IV. 결 어 |
|---|---|

ABSTRACT

The purpose of this study is to define a correlation of ethics and morality in the business of real estate.

To define a correlation, the related literature was collected and studied. Also a solution was pursued by means of commenting on the current business of real estate.

The order of the business of real estate is to be based on the unbiased protection of the mutual business transactors by the principles of liberty of contract. At the same time it should be accorded with the public benefits and the national guidelines of the business.

As mentioned earlier, the related literature was collected and studied in this study, which was furthered into finding of an endeavor of any possible ways to clarify the business of real estate.

In an attempt to achieve the end goal of elevating the level of living in the society in general, it was found that two things were supposed to be accomplished: (1) To get rid of the mammonism

* 대림대학 겸임교수, IREM 교수

** 본 학회 고문, 강남대학교 교수, 한국부동산학회 회장

that is spreading all over the society thanks to the high speedy advancement of the economy;
(2) To lay a foundation where a tradition, ethics, and morality are formed for the pursuing their goals with their selective ways and means.

One thing that should be kept in mind is that the incomplete and unsteady system of business of real estate cannot be helped by the authority-leading administration and guidelines built on the complaints of the quality of the members.

The professional people of this business should be helped to possess their pride by means of keeping off those unexperienced people who attempt to succeed for their survival, and also by means of preventing systematically their joining in the business, and those who use their memory and concentration, eventually building a blocking wall against their penetration, all at the beginning stage. This will lead to a self clearance of the business, and also a lot more people will respect the people of this business.

Key words : Ethics in real estate, Ethics & morality, Ethics consciousness, Information in real estate, Information ethics

【 국문요약 】

본 연구는 윤리·도덕에 대한 이론적인 면을 살펴 본 후 부동산업이 나아가야 할 방향을 제시하고자 하였다.

부동산 거래질서는 계약자유의원칙(Liberty of Contract)에 의거 당사자 간에 공정한 이익보호에 기초하고, 한편으로는 공공복리 내지 국가의 부동산 정책에 부합되어야 할 것이다. 이에 본 연구는 앞서 윤리와 도덕을 이론적으로 알아보았고 이것이 부동산업계에 어떠한 자정역할을 할 수 있는지에 대해 알아보하고자 미력하나마 접근해 보았다.

이러한 노력의 근간에는 고도성장의 결과 사회 전반적으로 팽배 해있는 황금만능주의가 우선 타파되고 수단과 방법을 가려서 목적을 이루는 전통과 윤리·도덕이 우선시 되는 동방예의지국의 명성을 다시 찾아야 하는 일들이 선행되어야 할 것이다. 그래야만 사회전반에 걸쳐 삶의 질이 높아질 수 있을 것이다.

부동산업계의 안정적인 시스템 미흡이 구성원의 자질을 낮추고 있으며 이뤄지고 있는 획일적인 관주도의 행정과 규제중심의 제도로는 보충되어 질 수 없음을 명심하여야 할 것이다. 또한 부동산업계 진입에 있어, 관련 자격증에는 오랜 경험과 실무 경력이 수반되어야 하는 외국선진국의 제도를 참고 함으로서, 생계형으로 무자격자가 진입하는 경우나 경험이 없어도 단기간의 고도의 암기력과 집중력만 발휘하면 진입이 가능한 길을 제도적으로 막아 궁극적으로는 일정수준의 진입장벽을 형성해줌으로써 업계종사자들이 자부심 내지 자긍심을 갖도록 하여야 할 것이다. 그렇게 된다면

스스로 많은 정화가 이뤄질 것이며 많은 사람들로부터 선망 받는 부동산 시장이 될 것이다.

주제어 : 부동산업, 부동산시장, 윤리·도덕성

I. 서론

시대는 계속 변하고 있다. 어려웠지만 상대적으로 희망적이며 이상적이었던 6,70년대가 가고 정치적 변화 속에 경제적인 두려움을 느끼며 사회적 모랄의 혼돈 시대인 8,90년대를 지나 많은 문명의 이기를 통해 모든 면에서 과거와는 비교도 될 수 없을 만큼의 문화적인 혜택을 누리고 있는 밀레니엄 2000년대에 들어와 있다. 생활 면에서 좀 더 윤택해졌을 뿐만 아니라 수명이 2 배 가까이 늘어났을 만큼 의학적인 분야에서도 많은 혜택을 누리고 있는 것이 사실이다.

인터넷의 발명과 모바일 폰의 출현으로 인해 세상은 더욱 더 편리 해 졌지만 우리는 과연 행복한 지, 현 생활에 만족을 느끼며 살고 있는지 묻지 않을 수가 없다. 그 내면에는 하루도 빠짐 없이 등장하는 사건·사고들을 보면서 과연 우리 사회의 도덕적 수준은 어느 정도 인지 그 끝은 어디까지인지 궁금증이 자리 잡고 있기 때문이다. 하루도 빠짐없이 등장하는 사건들 중 반 인륜적 패륜사건, 부정부패사건, 사기사건 등을 보노라면 그 중심에는 수단과 방법을 가리지 않는 황금만능주의가 자리 잡고 있음을 알 수가 있다.

조선일보 2008년 4월 11일 자에는 “돈만 벌면 된다는 청소년이 미·중·일 보다 많다니”라는 제목으로 사설이 실린 적이 있다. 그 내용은 일본청소년연구소가 한국·미국·일본·중국의 고교생 1,000~1,500명씩에게 설문조사를 했더니 ‘부자가 되는 게 성공한 인생’이라고 답한 학생은 50.4%로 일본 33%, 중국 27%, 미국 22.1%보다 훨씬 많았다. ‘돈을 벌기 위해선 어떤 수단을 써도 괜찮다’는 답도 한국은 23.3%로 미국 21.2%, 일본 13.4%, 중국 5.6%보다 높았다. ‘돈으로 권력을 살 수 있다’는 대답 역시 미국 일본 중국은 30% 안팎이었는데 한국은 54.3%나 됐다(중략). 뭘 하더라도 돈만 모으면 된다는 생각이 지배적이라면 사회라는 공동체를 움직이는 기본적 도덕과 규칙, 윤리가 작동을 멈췄다는 뜻이다. 대한민국 미래는 청소년이 어떤 생각을 갖고 있고 어떻게 커 나가고 있느냐에 달려 있다. 돈도 소중하지만 세상엔 돈보다 귀중하고 가치 있는 것이 분명 있는 법이다. 돈을 버는 것 못지않게 어떻게 버느냐가 중요하다는 상식이 살아있는 사회가 건강한 것이다. 우리 청소년들이 이런 진실을 깨닫게 하려면 사회 지도층 어른들이 실천과 모범으로 보여주는 길밖에 없다고 글을 맺고 있다. 이 글은 우리에게 많은 시사점을 던져주고 있다.

홍콩 창장(長江)그룹 리자청 회장은 “성공을 위해 수단과 방법을 가리지 말아야 한다는 말에 절대 동의하지 않는다”고 말하고 있다. 참고로 명리학 에서는 큰 부자가 되는 사람을 두 가지

유형으로 나눈다고 한다. 첫 번째는 근검 절약 하는 사람, 두 번째는 세상에 베풀어서 부자가 되는 사람이다.

진정한 의미의 부자는 페어플레이를 통해 열심히 사회에 공헌하고 그 대가로 금전적으로 윤택해지며 넘치는 부분을 다시 사회에 환원할 줄 아는 멋진 프로정신이 깃든 사람을 칭하지 않는가 생각한다. 돌이켜 부동산업계 쪽을 바라보자면, 부동산과 관련된 일련의 윤리·도덕 문제들은 부동산 자체의 문제라기 보다는 오히려 사회전반적인 의식수준, 부동산과 인간과의 관계 또는 부동산관련 제도미흡으로 대변할 수 있을 것이다.

이에 본 연구는 윤리·도덕에 대한 이론적인 면을 살펴 본 후 부동산업이 나아가야 할 방향을 제시하고자 한다.

II. 부동산업에 있어 윤리와 도덕의 이론적 배경

윤리와 도덕은 어원으로 따질 때 엄밀하게 같은 뜻의 말은 아니다. 지금도 유교적취향이 강한 학자들 가운데는 이 두 가지 말을 엄격하게 구별해서 사용해야 한다고 주장하는 사람들이 있다. 그러나, 우리들의 일상생활에 있어서 이 두 단어는 거의 같은 뜻으로 통용되고 있으며, 학자들도 구태여 그 구별에 신경을 쓰지 않는 경향이 있다.¹⁾

1. 부동산업에 있어 윤리의 의의와 내용

윤리는 에토스(Ethos)²⁾에 대한 과학적 반영으로 간주된다. 형이상학 및 사회철학과 더불어 윤리는 철학의 한 가지이다. 도덕성을 연구하는 과학 윤리는 도덕성과 도덕적 현상을 다룬다. 윤리는 사람들, 즉 사람들의 태도와 행위의 공존을 지향한다. 윤리는 개인들이 어떻게 반작용하는가를 살펴보고, 불확실한 상황에서 어떻게 행동해야 하는가를 설명해 주고자 한다.

(1) 사회적 행위규범

인간은 인간과 더불어 삶을 영위한다. 인간과 인간의 관계적 교섭이 이루어지는 곳에 사회가 성립한다. 인간은 태어나자마자 사회적 관계 속에 던져지며 운명적으로 사회적 존재가 되고 만

1) 조주현, 「부동산중개업자의 중개윤리 제고에 관한 연구」, 한양대학교 행정대학원 석사학위논문 1993.12 p.23.
2) 에토스(Ethos)란 용어의 어원적 뿌리는 그리스어에서 찾을 수 있다. 애초에는 “연습, 전통, 관습 혹은 습관”을 의미했다. 에토스의 과학적 설명은 십계명을 따른 것과 혹은 의사 행위규범과 같은 계급 에토스에 집착하는 것과 같은 어떤 규범을 따라야 하는 고유의 의무이다.

다. 사회에는 크고 작은 집단이나 공동체가 존재하기 마련인데, 개인은 거기 소속되어 성원으로로서의 역할을 하게 된다. 따라서 공동체에는 책임과 의무와 권리와 권한등의 역할 분담이 조직되고 성원은 거기에 참여하게 된다. 여기에 사회적인 모든 행위규범이 생겨나는 것이다.

사회적 행위규범에는 관습규범, 도덕규범, 법규범이 있다.

관습규범은 한 민족이 전통적으로 늘 행해오던 문화적 관습에 의하여 사람들의 행위가 제약되는 행위규범이다. 예컨대 관혼상제의 예법과 같은 것이다. 만일 이러한 관습법에 따르지 않으면 사람들로부터 비난을 받게 마련이다. 이러한 비난은 곧 그 사회의 다른 성원으로부터 자기의 행위에 제약을 받게 된다. 이 제약은 일종의 내적 강제이며 이는 공동체의 질서를 유지하는 정당한 행위규범으로 된다. 이러한 규범이 곧 관습규범이다.

도덕규범은 남에게 해를 끼치지 않고 인간관계를 잘 맺으며 자기가 소속된 혈연 또는 지연공동체나 국가 공동체가 요구하는 덕목이나 규칙 및 법질서를 자율적으로 잘 지켜 공동선에 이르고자 하는 자율적 행위규범이다. 이러한 도덕규범은 관습규범처럼 일종의 내적 제약성을 가진다. 왜냐하면 공동체 내의 모든 개인들이 공동체가 요구하는 질서에 자율적으로 따라 주기를 바라고 있기 때문이다. 만일 그렇게 하지 못하고 반대되는 행위를 했을 때는 여지없이 비난을 받게 된다.

법규범은 관습규범이나 도덕규범과는 달리 내적 강제가 아니라 외적·물리적 강제가 따른다. 개인이 공동체의 질서에 위배되는 행위를 하였을 때는 법이 이를 용서하지 않는다. 고발되고 기소되어 재판을 받고 합당한 처벌을 받는다. 이와 같이 처벌할 수 있는 강제력을 가진 규범이 법규범이다. 법규범은 관습규범이나 도덕규범보다 더 큰 위력을 가지고 있다. 하지만 도덕규범 또한 이에 못지않게 중요한 것이요, 오히려 공동체의 삶을 위한 보다 근원적인 행위규범임을 우리는 인식해야 할 것이다.

(2) 행위규범의 심판자로서의 윤리

위에서 우리는 공동체의 질서 유지를 위한 여러 행위규범을 살펴보았다. 이러한 규범들은 그 국가 또는 그 민족의 역사적 배경과 문화적 전통에 의해 특수성을 갖게 된다. 따라서 그 민족 그 국가가 가지고 있는 사회적 행위규범의 내용은 영구한 것이 아니라 시대의 흐름과 사회적 상황 속에서 변화를 겪게 된다. 윤리는 바로 이 기준의 행위규범에 대한 바람직한 변화의 정당한 논거를 제시하는 비판 의식이다.

환언하면 수 백 년 동안 내려오던 어떤 관습규범이나 도덕규범의 덕목들 하나하나가 오늘의 산업기술사회에도 그대로 지켜져야만 하는가 하는 반성적 비판의식이 곧 윤리의식이라는 말이다. 관습이나 도덕적인 모든 규범의 덕목들 중에는 계속 지켜져야 할 덕목도 있지만 폐지되어야

할 덕목도 있을 것이다. 이를 가려내는 것은 그 시대를 이끌어가는 도덕적, 정신적 지도자들의 윤리의식이다.

법규범도 마찬가지다. 법에도 폐지 되어 할 악법이 있을 수 있다. 그것이 의도된 악법이든, 상황에 맞지 않아 악법이 된 것이든, 입법자의 무지에서 결과한 악법이든 이 모두는 폐지되거나 개선되어야 할 윤리적 비판의 대상이다. 윤리는 사회적 행위규범의 정당성 여부를 판단하는 기준과 원리의 근거이다.

(3) 도덕과 다른 윤리

위에서 살펴본 바와 같이 윤리는 관습규범이나 법규범은 물론 도덕규범과는 다르다는 것을 짐작하였을 것이다. 그러나 일상적으로는 윤리와 도덕을 구분하지 않고 사용하는 경우가 많다. 도덕이란 인간이 마땅히 행해야 할 자율적 행위규범이다. 이 규범은 여러 덕목들로 나타난다. 성실, 정직, 용기, 관용 등과 같은 실천덕목들이 그것이다. 도덕적 덕목들이 그 시대의 덕목으로서 사람들에게 실천되기를 요구되고 있는 것은 윤리적으로 타당한 까닭이 있기 때문이다. 이 까닭에 대해서는 앞에서 이미 시사되었다. 새로운 시대가 요구하는 새로운 도덕은 그 시대의 살아 있는 윤리의식이 만들어 내는 것이다. 우리 시대는 21세기를 여는 세기말적 전환시대다. 이 시대가 요구하는 새로운 덕목은 무엇인가? 이 과제 앞에서 이 시대는 분명 새로운 윤리의식을 지닌 위대한 인격자의 출현을 요청하고 있는 것이다.³⁾

(4) 사업 윤리

사업 윤리는 사업 실무에 고유한 문제와 행위 패턴에 반영되는 학제적이고 응용-지향적인 과학이다. 주목적은 사업계와 도덕계간 연결을 발견하고 응용하는데 있다.⁴⁾ 경제이론의 관점에서 사업 윤리는 비경제적 의미에서 비규범적 지향의 부활로 본다. 그러나 이것이 이 분야가 사회적 목적의 형태로 광범위한 틀의 개념들 혹은 사회구조의 불명확한 분석을 개발하고자 한다는 것을 의미하지는 않는다. 오히려 지금까지 대체로 경제이론에 의해 무시되어 온 사회적 실무의 관련 있는 요소들을 결합함으로써 경제적 관점의 확대를 강조하고자 하는 의미이다. 이 노력에서는 비판적이고 혼계적인 경향이 있는 외부로부터 사업계로 윤리를 실행하자는 아이디어는 아니었다. 대신 관련되는 모두가 전체적으로 받아들일 수 있도록 사업 이론의 진화적인 전환 과정을 통해 윤리가 경제적 사고와 행동에 실행되어야 한다는 것이다.

3) 김상은, 현대사회와 윤리, 학문사, 1998, pp.10~15.

4) Ullrich, P. (1987). 「Die Weiterentwicklung der ökonomischen Ration - litat Zur Grundlegung der Ethik der Unternehmung.」 1987, pp.123~124.

사업 윤리 분야는 근본적으로 강한 경험적 성분을 갖고 있는 학제적 노력으로 간주되었다. 사업 윤리의 목적은 이론적 통찰과 지식을 얻기보다는 윤리적 의미에서 경제적 활동에 대해 최적의 결과에 도달하고 경영에 대해 상응하는 결과를 발견하는 것이다.⁵⁾ 사업 윤리 분야의 우선순위는 윤리적 구조의 적용에 있다. 이런 이유로 사업 윤리는 독일 부동산업의 윤리적 결핍과 해결을 위한 제안에 대한 적절한 이론적 기초라고 볼 수 있다.⁶⁾

기업윤리는 기업의 사회적 책임을 수행함에 있어서 보다 적극적이고 능동적인 자세를 갖고 기업 경영과 직접적인 관련이 없는 분야라도 폭넓은 관심을 보이며, 사회적 요구와 기대를 긍정적으로 받아들여 능동적인 의사결정과 적극적인 사회참여를 수행해야 한다는 가치지향적인 특성을 가지는 것이다. 기업윤리는 이해관계자들의 권리와 책임을 명확히해 주고 조정하는 기능으로서 경영상의 중요한 역할을 하며, 그러한 기능의 기반이 되는 준거의 틀로서 존재하기 때문에 필요하다.⁷⁾

우리는 윤리학 내지 사회철학에서 의무와 책임이 어떤 논의상황에 있는지 살펴볼 필요도 있다. 근년에 윤리학에서 1984년 맥킨타이어(A. McIntyre)에 의해 새롭게 덕의 윤리(Virtue-ethics)가 강조되기 시작한 것은 주목할 일이다.⁸⁾ ‘포스트모던 시대’라고 까지 불리우는 지금의 시기를 사는 우리는 새롭게 덕을 재추구해야 한다고 부르짖는 이유는 무엇일까? 그것은 말할 필요도 없이 권리만 강조함으로써 생긴 비인간적, 사회병리적 부작용에 대한 반성으로, 자유주의자(Liberalism)내지 자유자상주의(Libertarianism)에 대해 이른바 공동체주의(Communitarianism)의 주장이 대두된 것이라 하겠다.⁹⁾

윤리학자 포이만(Louis Pojman)은 다음과 같이 의무와 덕의 관계를 설명한다.

이것이 인간의 의무와 덕의 전부는 아니겠지만 의무를 명확히 앎으로서 덕이 확인되고 실천될 수 있음을 잘 보여 준다고 할 것이다.¹⁰⁾

5) Hruby, F.R. (1993b). 「philosophistic Fragen im Umkreis der Wirtschaftswissenschaften.」 pp.14~16.

6) 노태욱·윤정득, 부동산윤리, 부연사, 2008.01 pp.171~172.

7) 박우봉, 「기업윤리와 조직유효성의 관계에 관한 연구」, 경상대박사학위논문, 2006

8) A. McIntyre, After Virtue : A Study in Moral Thoery, 2nd ed. Notre Dame, 1984. ; 그리고 그의 Whose Justice? Which Rationality? Notre Dame, (1988). 최종고, 법철학, 박영사, 2006, pp.575~576

9) Louis P. Pojman, Ethics : Discovering Right and Wrong, Belmont/CA (1995), p.174.

10) 이창석, 주거복지의 이해, 형설출판사, 2008, pp.276~277.

〈표 1〉 의무와 덕과의 관계¹¹⁾

의무(Duty)	덕(Virtue)
해치지 않을 의무(Duty not to harm)	조심(Nonmaleficence)
진실을 말할 의무(Duty to tell truth)	성실(Truthfulness)
의무에 민감할 의무(Duty to be sensitive to one's duty)	양심(Conscientiousness)
자비로울 의무(Duty to be beneficent)	자선(Benevolence)
충직 혹은 신의로울 의무(Duty to be loyal or faithful)	신의(Faithfulness)
정의로울 의무(Duty to be just)	공정(Fairness)
타인의 선을 진전시킬 의무(Duty to do what promotes another's good)	사랑(Love)

(5) 직업윤리

직업윤리라는 말은 직업과 윤리라는 독립된 단어의 합성어로 개념적 해석·정의·적용에 있어 어려움이 있는 것이 사실이다. 특히 직업과 윤리의 연계 차원에서 직업윤리가 무엇인가는 포괄적 의미를 찾는다는 것은 용이한 일이 아니다.

동·서양에서 일상적인 삶의 용어로 사용되고 있는 직업윤리의 개념은 어떠한 직업인이 직업을 수행하는 과정에서 지켜야 할 상호적 관계의 도리나 사회적으로 기대되는 내·외적인 행위 기준이라고 할 수 있다. 그러한 기준이 시대가 요구하는 일반적인 사회적 기대에 부합될 경우 이러한 행위기준은 행위의 가치로서 상호적으로 인정된다. 또한 그것은 동시대의 동일직업인들이 직업활동을 함께 있어 지켜야만 하거나 기대·요구되는 도덕적 전형이 될 수 있다.

직업윤리는 어떤 개인이 특정한 직무를 수행할 때 가져야 할 태도는 어떤 것인가에 대한 물음이기도 하다. 이러한 직업윤리라는 말과 유사하게 사용되고 있는 개념으로 직업관, 직업의식, 근로윤리 등이 있다.

현대사회에서는 나름대로의 직역(職域, 직업과 구역)과 직능(職能, 직업에 따른 고유한 기능)에 따라 직업윤리가 존재한다. 실제로 우리들이 일상생활에서 실천하고 있는 윤리는 직업생활을 통해서 구체화되기 때문에, 현대사회에서는 직능에 따라 직업윤리가 존재한다는 것은 당연한 일이다.

이러한 직업별 윤리는 직업에 따라 혹은 그 직업이 소속된 사회에 따라 규칙이나 관행으로서의 외적규제력을 가진다.

최근에 거론되고 있는 직업윤리는 직업일반의 윤리와 직업별 윤리를 포함하는 것으로, 모든

11) 이창석, 주거복지의 이해, 형설출판사, 2008, p.277

직업조직이나 직업인들에게 포괄적으로 적용되는 직업윤리를 말한다. 사실 그 동안은 인간생활과 직업의 불가분의 상관관계로 인하여 직업일반의 윤리가 보편적인 윤리와 별다른 구분을 갖기 어려웠고, 따라서 특별히 주목의 대상이 되지 못했었다. 이는 우리 사회의 보편적 윤리가 곧 직업일반의 윤리로 이해되어 왔었기 때문이기도 하다.

그러나 사회의 총체적인 급변화는 기존의 윤리적 인식에 대해서는 물론이고 직업윤리에 대해서는 현실적합적인 새로운 변화를 요구하고 있다. 특히 급격한 사회변동 과정에서 직업별 윤리의 영역이 세분화되고 확대되면서 새로운 관점에서의 직업윤리 경향이 나타나고 있다. 그런데 이러한 직업별 윤리의 변화 속에서 그 토대가 되어야 할 직업일반의 윤리는 여전히 기존의 시각만을 유지하고 있어, 부분의 변화를 수용할 필요가 있다. 즉 시대적 변혁에 적합한 직업윤리가 형성되기 위해서는 직업일반의 윤리도 새롭게 정리되고 그 관점이 보완되어야 할 것이다.¹²⁾

2. 부동산업에 있어 도덕의 의의와 내용

(1) 도덕의 정의

이와 같은 도덕은 인간의 행동을 기술하고 규제하는 원리로서 사회 속에서 이루어지는 모든 행동에 예외없이 적용된다. 물건을 사고 파는 행동이나 밥을 먹는 행동, 유원지에서 여가를 즐기는 행동이나 전쟁터에서 적과 싸우는 행동 등 우리가 하는 모든 행동은 도덕적 관점에서 기술되고 규제되는 대상이며, 만약 거기서 제외되는 행동이 있다면 그것은 ‘인간의’ 행동이라고 보기 어려울 것이다. 우리가 사회 속에서 살아간다는 것은 곧 우리가 의식하든 의식하지 못하든 간에 ‘행동을 기술하고 규제하는 원리’로서의 도덕을 받아들이고 실천한다는 것을 뜻한다. 구체적인 사태에서 무엇이 선이고 악인가, 무엇이 의고 불의인가를 판단하는 것은 어려운 일이지만 선과 악, 의와 불의가 있다는 것은 분명하며 우리가 일상 생활에서 끊임없이 그러한 관점에서 행동을 기술하고 규제하고 있다는 것도 마찬가지이다. 그러나 우리가 행동을 기술하고 규제하는 데에 적용하는 도덕이라는 원리가 본질상 어떤 것이며, 그것이 개인의 인격과 관련하여 어떤 의미를 가지는가 하는 것은 그다지 분명하지 않다.

도덕은 개인의 이해나 선호를 초월하는 기준으로 규정될 수도 있고, 개인의 내면에서 함양되는 품성으로 규정될 수도 있다. ‘도덕성’이라는 것은 바로 이 후자의 면에서 파악되는 도덕을 가리킨다. ‘도덕성’ 즉 ‘품성으로서의 도덕’은 ‘지식’과 ‘정서’와 ‘행동’의 측면에서 파악될 수 있으며, 그것을 함양 하는 데에 있어서도 이들 여러 측면에 관한 고려가 필수적으로 요청된다. 그러나 물론, ‘품성으로서의 도덕’과 ‘기준으로서의 도덕’은 각각 별개의 실체로 분리되어 있는 것

12) 이영배, 「현대사회에서 요구되는 직업윤리」, 성균관대학교 교육대학원 석사학위논문, 2001, pp.15~18.

이 아니다. 이들 양자는 ‘인간의 행동을 기술하고 규제하는 원리’라는 동일한 대상을, 개인의 내면에 속하는가 그 바깥에 속하는가에 초점을 두고 두 측면으로 나누어 파악할 때, 그 각각을 지칭하는 상이한 이름에 불과하다.

이들 양자 중 어느 쪽으로 도덕을 규정하든지 간에 도덕은 인간이 사회 속에서 조화로운 삶을 영위해 나가기 위한 기본적 조건인 동시에 인간과 동물, 문명과 야만을 구분짓는 결정적 기준이며 이 점에 대해서는 이견이 있을 수 없다. 우리는 도덕의 준수 또는 함양을 통하여 인간으로서의 존엄과 품위를 지키며 사회의 일원으로서 원만하게 살아갈 수 있다. 이것이 일반적으로 받아들일 수 있는 도덕의 의미이다.

(2) 동양적 개념으로서의 도덕

문헌을 통해서 볼 때 공자(孔子)와 노자(老子)의 시대에 도와 덕이 서로 독립적인 개념으로 사용되었다는 점은 거의 분명하다. 노자의「도덕경」에는 도(道)의 본질을 개념적 사고에 의하여 규정하기가 어렵다는 것을 시사하고 있고,「주역(周易)」에는 도가 우리가 의식하건 의식하지 못하건 간에 우리 삶의 구체적인 상황에서 ‘행동을 기술하고 규제하는 원리’로서 작용하고 있다는 점, 그리고 그것은 특별히 예외적인 경우(예컨대, 윤리학적 탐구)를 제외하고는 의식적인 관심의 대상이 되지 못한다는 점을 드러내어 주는 것으로 해석하고 있다. 이상을 통해, 도는 그 자체로서는 규정이 불가능하고 만물이나 인(仁), 지(知)와 같은 그것의 표현에 의존하여 오직 간접적으로만 파악되는 형이상학적 ‘실재(實在)’이면서 그와 동시에 ‘일상의 삶 속에서 관례와 규범의 형태로 지켜지고 있는 행동을 기술하고 규제하는 원리’라고 볼 수 있다.

한편 노자는 ‘큰 덕의 모습은 바로 도를 따르는데서 나타난다.’는 말을 통해 ‘덕’이란 도를 따르는 사람이 나타내는 ‘인격적인 감화력’임을 말했다. 즉 덕은 도에서 생기는 힘이라는 것이다. 그러므로 도와 덕의 결합으로 이루어지는 도덕이라는 단어는 한편으로 도(道)와 또 한편으로 그것을 따르는 사람이 나타내는 인격적 감화력을 동시에 지칭한다.

(3) 서양적 개념으로서의 도덕

르네상스 이후 서양 윤리학은 관습 또는 관례의 습관적인 실천이라는 도덕의 의미로부터 지적 판단을 내리는 개인의 이성적(理性的) 능력이라는 도덕의 의미를 점점 뚜렷하게 구별짓는 방향으로 발전해 왔으며 현대에 가까이 올수록 개인의 이성적 능력의 면에 강조를 두는 경향이 두드러졌다. 르네상스 이전에는 도덕이 초개인적인 존재에 기반을 두고 개인들에게 신성불가침의 권위와 강한 호소력을 발휘하였으나, 오늘날에는 개인의 자율적 이성을 도덕의 원천으로 보아 개인의 본능적인 욕망을 주어진 것으로 받아들이고 사회 성원들 사이의 조화로운 삶을 위하

여 그 본능을 조절하는 일종의 지적 계산을 도덕의 본질로 삼는 사조가 지배적이다. 우리 사회의 경우에도 도덕의 개념에서 ‘인격적 감화력’이라는 의미가 현저하게 약화되고 도덕의 지적 측면과 행동적 측면이 분리 가능한 실체처럼 취급되는 경향이 두드러지게 된 데에는 이러한 서양 윤리학 사조의 영향이 크게 작용한 것으로 볼 수 있다.¹³⁾

Ⅲ. 부동산업에 있어 윤리·도덕의 상관관계

1. 부동산업에 있어 윤리·도덕의 관계 정의

위에서 살펴본 바와 같이 이 글에서는 도덕과 윤리의 의의와 내용을 따로 정의는 하였지만 결국은 윤리와 도덕을 같은 의미로 보는 것이 맞을 듯싶다. 이 두 단어는 엄밀히 따지면 같은 뜻은 아니지만 일상생활에서는 같은 뜻으로 통용되고 있고, 우리나라에서도 도덕과 윤리라는 말에서 명확한 차이점을 발견하기 어렵기 때문이다.¹⁴⁾ 이 글에서는 부동산업과 윤리·도덕의 관계를 부동산 윤리로 부르하고자 한다.

부동산 윤리의 관해 이야기 하려면 올바른 말, 올바른 행동, 올바른 삶의 개념을 사용하여 말할 수 있다. 부동산 참여에 있어 윤리적 민감성이 반영되기를 열망하는 사람들은 자신의 행동이 자신의 가치와 얼마나 일치하는지 그리고 그 행동들이 올바른 말, 올바른 행동, 그리고 올바른 삶의 개념과 어떻게 고려하여 개인적 지침을 개발할 것이다. 비슷하게 자신들의 부동산 참여에 윤리적 민감성이 반영되기를 열망하는 지역사회 혹은 산업은 올바른 말, 올바른 행동 그리고 올바른 삶과 산업형태의 상관관계를 고려할 것이다. 부동산에서 이들 개념은 광의의 행위 개념을 탐색하기 위해 기관화된 접근과 윤리를 연결하는 강력한 수단을 제공한다. 행위의 윤리적 적절성을 부동산 참여 및 결과에 계몽적으로 고려할 수 있도록 촉진함으로써 지역사회 전반의 대화에 훌륭한 출발점이 될 수 있다.

부동산의 맥락에서 부동산 윤리의 요체는 올바른 말, 올바른 행동과 올바른 삶의 틀로 볼 수 있다. 사실상 우리가 직면하는 모든 윤리적 이슈는 중국적으로 올바른 말, 올바른 행동과 올바른 삶의 개념 내에 포섭될 수 있다.

13) 이영문, 도덕과 교육, 형설출판사, 1999. pp.15~22.

14) 법과 도덕의 관계에 관한 저서들이 많이 있지만 R. Pound, Law and Morals, 2ed., 1926; Leon Petrazzichi, Law and Morality, 1955; E. Weigel, Einführung in die Moral- und Rechtsphilosophie, 1927; R. Laun, Recht und Sittlichkeit, 3. Aufl., 1935; 田中耕太郎, 「法と道徳」, 1955; 日本法哲學會, 「法と道徳」, 1957; 전원배, 법실증주의와 도덕, 「고병국박사환갑기념논문집」, 1970; 최종고, 「법과윤리」, 2000(전정판)등 참조.

(1) 부동산에서의 윤리란 무엇인가?

윤리(ethics)는 무엇이며, 이것이 부동산이라 불리는 기업에서는 어떤 의미를 갖는가? 부동산 전문가에게 그리고 이들이 사업을 수행하는 방식과 관련하여 윤리와 행동을 비추기 위한 시도로 윤리적 추론의 기초를 살펴본다. 윤리강령과 그들의 약점에 대한 이해를 고양하는 것이 목적이다. 또한 부동산 전문가들 사이에 이들 이슈에 대한 대화를 자극하기 위한 목적으로 조직적 의사결정에서 성실이 필요함을 강조하고 있다.

“윤리는 개인과 조직이 행동하는 가장 기본적인 원칙을 다르다.”¹⁵⁾ 실무-기반 윤리는 소크라테스의 글에서 철학적 기원을 찾을 수 있다. 소크라테스는 자신의 행위규범을 개인이 올바른 일을 하게 하는 이성 감각으로 그가 덕(virtue)이라 부른 것에 기초하였다.

초기 철학자들이 도덕적 행위와 덕에 대한 자신들의 관점을 다듬어 나감에 따라 학구적인 논쟁이 있었고, 이는 다시 윤리에 대한 담화를 응용 영역으로부터 멀어지게 만들었다. 그 이후 우리들은 윤리와 실무 사이에 나타난 계속된 격차를 메워보고자 노력해 왔다.¹⁶⁾

1600년에서 1900년 사이에 도덕가들이 이 단층을 다루기 시작하였고, 오늘날 우리가 윤리이론으로 인식하고 있는 많은 것들이 그들의 노력에서 나왔다. 이 기간 동안 윤리는 아래 논의의 틀을 제공하는 규칙과 중점의 두 가지 형태를 취한다(그림1 참조).

1) 전문가 윤리 첫째 : 규칙 윤리

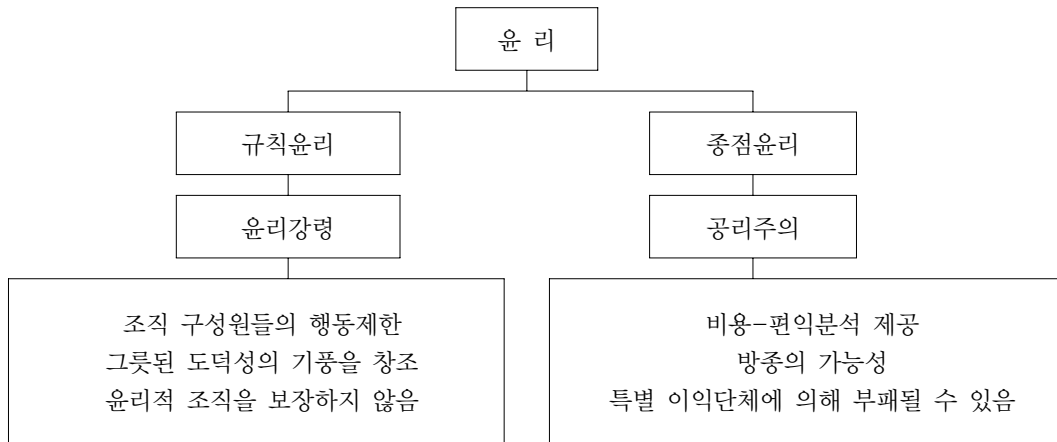
윤리강령의 아이디어는 직접적으로 규칙 윤리에서 나온다. 규칙 윤리 옹호자들은 우리 행동의 옳고 그름을 결정하는데 규칙을 사용할 수 있다고 주장한다. 그렇듯 그들의 관심은 과정적이며, 결과에 도달하기 위해 사용된 과정이 공정한 한 최종결과는 공정한 것으로 본다.

존 로크(1632~1704)의 사회계약윤리는 규칙 윤리의 가장 강력한 예를 보여준다. 로크는 영국 군주제가 자신들의 권력을 정당화하기 위해 사용한 신성한 권력의 개념을 공격함으로써 당시의 정치구조에 도전하였다. 사회계약 윤리는 사람들의 삶을 지배하는 규칙은 이성과 지식에 기초하여 선택을 하는 기회가 주어졌을 때 사람들이 동의하는 규칙이라고 규정한다.¹⁷⁾

15) Pastin, 1988, p.16.

16) Pastin, 1988; Durrant, 1961.

17) Locke, 1690/1980; Durrant, 1961; Pastin, 1988.



<그림 1> 두 가지 기초적인 윤리 형태

자료 : 노태욱 · 윤정득, 부동산윤리, 부연사, 200801, p.125.

2) 전문가 윤리 둘째 : 종점 윤리

종점 윤리는 대가족이 작은 핵가족으로 붕괴되고, 정부기관들이 상업에 더 관여 하게 되었으며, 산업가들이 상인들을 대체한 산업혁명의 도래가 가져 온 사회적 변화에 반응하여 나타났다. 자유롭게 한 어떤 선택들이 “다른 선택들보다 낫고, 어떤 것들은 대단히 못마땅하며, 다른 선택들은 솔직히 참을 수 없다”¹⁸⁾는 것을 깨닫기 시작했다. 종점윤리는 이 결론을 고려한다. 기본 전제는 사회가 손해보다 이익의 가장 큰 균형을 촉진하는 것을 해야 한다는 개념에 기초하고 있다. 1861년에 존 스튜어트 밀(1806~1873)은 이 이상을 우리가 행동의 적절성을 결정하기 위해 한 행동의 가능한 결과를 본다는 공리주의(utilitarianism) 이론에 통합했다. 밀은 각 규칙 혹은 기관 중에서 “그것이 다른 규칙(혹은 기관)들이 그러하는 것보다 손해에 비해 더 큰 편익의 균형을 촉진하는가?”를 물었다.¹⁹⁾

윤리의 첫 번째 가지인 규칙 윤리와 종점 윤리는 부동산에서의 비윤리적 행동에 대한 일반인들의 인식에 만족스럽지 못한 해법을 제공한다. 단지 윤리현장 만으로 행동을 바꿀 수는 없으며, 공리주의는 방종과 특별한 이해관계로 몰고 갈 수 있다. 진정으로 도덕적이고, 따라서 존경 받는 전문가 조직은 엄격한 규칙을 과시하고 공개적으로 회원들을 제재하는 조직은 아니다. 오히려 추론과 태도에서 정체성을 가진, 즉 개인 혹은 조직의 이미지 고양이 아니라 도덕성과 공익을 위해 고안된 분명하게 선언된 기본적인 행동규칙에 동의하는 회원들로 구성된 조직이다. 부동산의 실무 전문가들이 도덕성에 기초한 가치에 기반하여 회원들을 구별함으로써 스스로 선

18) Garcia, 1994, p.23.

19) 더 많은 논의는 Mill(1986/1948)과 Ryan(1970) 참조, Pastin, 1988, p.21.

택한 조직을 만들어 나갈 수 있다면 부동산업은 부동산에서의 윤리적 행동에 대한 공동 인식을 향하여 잘 나아갈 수 있을 것이다.²⁰⁾

(2) 부동산 시장에서 발생하는 윤리적 문제들

1) 부동산시장에서 나타나는 시장 참여자들의 행위

작동 가능한 사회체계에 대한 Hrubí²¹⁾의 논문에 따르면 부동산업의 구성원들은 자신의 고유한 이익에 따라 행동하며, 정직하고 또 신뢰할 수 있는가는 자신들의 이익에 달려있다고 가정할 수 있다. 왜냐하면 이 행위만이 일반 대중의 신뢰와 의존을 유지할 수 있기 때문이다. 개업 전문가들은 대중의 의존과 신뢰만이 영속적인 시장참여를 보장한다고 한다. “단기적 게임”을 하고자 하는 혹은 다른 말로 하면 비양심적이고 비윤리적인 사업을 통해 이윤을 얻고자 하는 개업전문가들은 대중의 신뢰와 의존에 상처를 주어서 장기적으로 신뢰를 얻지 못할 것이며, 종국적으로는 작동 가능한 사회체계의 조건을 확보하기 위한 고유의 자기-규제적 힘들에 의해 시장으로부터 쫓겨나는 결과를 낳을 것이다.

불행히도 부동산 시장에서 나타나는 규제는 시장의 무제한적 성숙 그리고 사회의 모든 구성원들에게 자신들의 계획을 실현하고 소망을 충족시킬 수단들이 제공되는 파레토-균형의 성취를 방해한다. 시장의 틀은 너무 좁게 설계되어 있기 때문에 시장 참여자들은 규칙과 규제를 무시하여 신뢰를 파괴함으로써 혹은 초보적인 이익의 갈등을 안고 삶으로서 개인적 목적을 성취하고자 한다. 동시에 자유의 결핍 그리고 시장에 자기규제 장치의 부존재로 인하여 시장 내 불신과 조정은 일어날 수 없다.²²⁾

때로는 한 직업인 부동산 중개사가 의심스러운 도덕적 행동 그리고 비양심적인 행위와 연결되어 언급된다. 중개인들이 상대하는 의뢰인들은 부동산 임차인들과 매도인들로 구성되어 있다. 독일부동산 시장에서는 중개인이 실제 고객이 아니라 임차인 혹은 매수인이 지불하는 커미션의 형태로 자신의 서비스에 대해 보상을 받는 것이 전형적인 관행이다. 어떤 경우에는 지역에 따라 이중보상이 발생하는, 즉, 두 당사자들이 지불하는 사례들도 일어난다. 중개사 보상 관행은 특정 시장 분할 그리고 전반적 경제상황에 의존하기 때문에 때때로 보상하는 측의 역할이 변할 수 있다.

직업주의 그리고 제공된 서비스의 성취는 통제될 수 없기 때문에 일반적으로 이 지불관행은

20) 노태욱·윤정득, 상계서, p.134.

21) 자신의 논문에서 Hrubí, F.R. (1993a). 「Management und Moral.」는 경제는 시스템으로 이해될 수 있으며, 한 경제 내에서 일어나는 과정들은 사회적 특성을 갖는다고 말한다. 이렇게 경제는 사회적 체계로 이해된다.

장기적으로 사회체계는 공통적으로 수용되는 작동 기능 조건의 집합 하에서만 존재할 수 있다고 주장한다.

22) 노태욱·윤정득, 상계서, pp.172~173.

혼돈을 일으킨다. 중개사의 보상의 범위는 임대료와 판매가격이라는 시장 그리고 법조항에 의해 결정된다. 때로는 서비스에 대한 이 보상 양식이 입증할 수 있는 객관적 기준과 일치하지 않기 때문에 외부인들은 중개인의 노력이 별로 없음에도 수수료를 청구할 권리가 주어지는 것으로 인식한다.

이 맥락에서 부동산을 시장에 내놓은 다음 공인을 받지 않고 청구서를 내미는 것과 같이 다른 참여자들의 비난과 부정적인 인상을 유발하는 일부 중개사들의 다른 사업 관행을 관찰할 수 있다. 이는 일부 중개사들이 무작위로 다른 사람들의 재산을 침해한다는 일반적 인상을 야기할 수 있다.²³⁾

2) 부동산업에 영향을 주는 경제적 사건과 윤리적 행위의 함축적 의미

사람들은 부의 증대와 부를 달성하기 위한 상대적 업무 감소, 그로 인한 소유기간 동안과 임의결정기간 동안 부의 극대화라는 단순목적을 가진 동물처럼 보일 수 있다. 이와 같은 유형의 사람들 중 일부는 이럴 수 있으며, 윤리적 무분별함이 거의 없는 상태이거나 극히 작은 결과로 나타날 때는 윤리적 행위에 대한 대부분의 과정을 위반할 것이다.

예를 들면 우리가 속이는 경우, 훔치는 경우, 힘없는 자들을 이용하는 경우, 그리고 우리 자신의 사리사욕을 채우기 위하여 다른 사람을 이용하는 등 수많은 상황들이 있다.²⁴⁾

아주정직한 행위자들은 결코 사업전략의 일부부분이 아닌 고객이 선호하는 방향에서 잘못하거나 상대적 보수 때문에 다른 프로젝트에서 필요로 하는 늘어나는 업무에 장려금을 지급하고 협력하기 위해 필요한 최소한의 업무를 하는 것이다. 그러한 실행은 비윤리적인가? 만약 윤리적 사업행위의 가이드라인 내에서 절대적 정직이 필요하다면 분명 윤리적 위반행위가 만연할 것이다.²⁵⁾

3) 부동산 종사자들은 언제 부정직할 것 같은가?

부동산업 윤리는 관계자에게 중요시하는 몇몇 환경들이 있다. 이러한 윤리적 가이드라인은 그들 업무에서 요구하는 예상되는 행위들뿐 아니라, 특별한 유형의 직업이나. 업무행위를 위한 장래목표까지 제공한다. 조사, 구입, 판매개발, 임차, 임대, 또는 자신이나 자신의 회사의 금융 리스크에서 예상되는 모든 것. 어떤 일을 처리하기 위한 필요조건인 감정평가, 개발시장분석,

23) 노태욱·윤정득, 상계서, pp.173~174.

24) 그러한 행위자들 이상으로 독자들이 요구하기 때문에 작가들은 풍부한 원천이 되는 문화조건들을 어떤 행위자들이 유지하는데 필요한 것이 조화로운 삶을 아는 것으로 충분하다. 만약 당신의 생활이 점점 더 어려워진다고 믿는다면, 즉 당신이 집, 직업, 또는 명예를 잃게 된다면, 특히, 당신의 살아남기 위한 본능이 당신을 부적절하게 하거나 극히 작은 결과로 나타날 때 당신은 당신의 윤리적 기초를 쉽게 위반할 것인지를 고려하게 될 것이다.

25) 노태욱·윤정득, 상계서, p.195.

대리, 협상 등에서 항상 다른 사람들에게 의존하는 사들에게는 예상되는 행동의 관점에서 본다면 윤리위반의 잠재성을 지니고 있다.

사회는 특히, 자신들의 산업에서 경기침체가 왔을 때 직업인들에게 속임수와 거짓을 배우게 하며, 그들에게 법규를 지킬 것을 강요한다.

산업이 번영 또는 최소한의 안정적일 때 대부분의 사람들은 그들의 업무 범위 내에서 최고의 행위규범을 전개하는 것을 그들의 가장 흥미로워 하는 분야로부터 발견하게 된다. 산업이 장기 계약이고 시간이 충분할 때 윤리규범이 없다는 것은 문제가 될 뿐만 아니라, 산업이 번영하는 동안 윤리행위의 동일성을 유지 하도록 하는 전형적인 직업은 없다.

축적된 부는 정직성이 남아있는 절제된 성공한 산업의 주행위자에게 허락될 것이다. 그러나 극단적인 윤리적 위반행위는 수입과 부를 유지하기 위해 그들 사이에 더 무모한 마진(margin)에 주의를 기울이게 된다.²⁶⁾

2. 부동산업에 있어 윤리·도덕과 기타윤리

이창석은 부동산윤리(real estate ethics)란 부동산활동자가 다른 사람을 대상으로 지켜야 하는 기본적인 도리를 의미하는 것으로, 부동산의 종류 및 전문성에 따라 그 목적 내용 및 수준에 차이가 있지만 모든 부동산업에 공통적으로 적용될 수 있다고 주장했다.²⁷⁾ 방경식은 개념적 측면에서 부동산윤리란 부동산업자가 준수할 윤리를 의미하며, 부동산업 전문직업인의 입장을 전제로 하여 그 입장에서 지켜야 할 도리라고 했다.²⁸⁾

김영진은 부동산업에 공통적으로 적용되는 윤리의 내용으로 ① 전문직업인으로서의 긍지, 사회봉사 및 양심의 자유, 고객의 이익우선의 자세 ② 지식과 능력을 향상시키고 부단히 노력을 경주하는 자세 ③ 예의범절 및 인간관계를 중시하는 자세 ④ 업무활동에 있어 특히 유의할 사항을 중요시 하는 자세 ⑤ 동업자의 이익 및 사회적 이해 증진을 위해 노력하는 자세 ⑥ 교육자의 직업윤리 등을 제시하고 있다.²⁹⁾

부동산전문가 중 부동산중개업자와 관련된 부동산중개윤리를 연구한 최용규 등의 연구에서는 부동산윤리(real estate ethics)를 부동산업의 전문직업인의 입장을 전제로 하여 그 입장에서 의당 지켜야할 도리로서 법률 규정만으로는 해결 할 수 없는 것임을 주지한다면, 부동산중개윤리(brokerage ethics)란 “부동산중개활동에서 중개업자가 지켜야할 덕목”이라고 정의할 수 있으며, 관련법규나 관련 협회의 규정만이 아닌, 전문직업인으로서의 양심과 같은 개인적 차원을

26) 노태욱·윤정득, 상계서, pp.196~197.

27) 이창석, 「부동산학개론」, 형설출판사, 2003, pp.347~348.

28) 방경식·장희순, 부동산학개론, 부연사, 2004, p.182.

29) 김영진, 부동산학총론, 경영문화원, 1980, p.227.

부동산중개업자 윤리의 근원이라 할 수 있다고 주장했다.³⁰⁾

감정평가업자가 준수해야 할 평가윤리에 관한 연구에서, 이영호와 이동과는 일반적으로 윤리라는 개념은 매우 추상적이며 그 한계가 불분명한 것으로 평가윤리도 보는 사람에 따라 그 기준이 다를 수 있다고 전제하고, 보통 평가윤리란 평가업무 특성상 하여서는 아니 되는 의무를 의미한다고 했다.³¹⁾

이들 연구에서 이창석은 부동산윤리의 주체를 부동산활동자로 보고, 부동산의 종류 및 전문성에 따른 윤리수준의 차이를 인정하고 있다. 반면에 방경식 등, 김영진, 최용규 등의 경우에는 부동산업자 혹은 부동산전문가로서 주체를 한정하고 있다. 이러한 의견을 종합해 볼 때 부동산 윤리는 일반인이 아닌 부동산전문가(중개업자 혹은 감정평가사 등)가 지켜야 할 윤리라는 것을 알 수 있다.

또한 상기연구에서는 부동산윤리를 부동산전문가가 지켜야 할 ‘기본적 도리’ 혹은 ‘부동산전문가가 하여서는 아니하는 행위’로 표현하여 윤리의 본질에 대한 다른 시각을 갖는다. 윤리라 함은 개인의 행위가 선한가 악한가 또는 정의인가 부정인가를 판단하는 기준인 것으로 사회생활에 있어서 행동의 판단기준이라고 할 수 있다는 점을 감안한다면³²⁾ 부동산윤리를 부동산전문가가 지켜야 할 ‘부동산전문가가 하여서는 아니하는 행위’ 보다는 더욱 넓은 ‘기본적 도리’로 보는 것이 타당할 것이며, 그 도리의 내용은 상기 김영진과 같이 6가지로 구분될 수 있다고 본다.

이동과는 부동산전문가에 대한 민간자격제도를 시행하는 미국 등에서는 부동산윤리가 활발하게 논의·발전해 왔으나, 국가자격제도를 시행하는 우리나라나 일본에서는 부동산윤리에 해당하는 내용의 대부분을 법규에 정하고 있어 법규 이외의 직업윤리를 별도로 논할 필요는 그만큼 적다고 할 수 있다고 지적하였다. 다만 부동산전문가에게는 동업자 상호간의 과다경쟁방지와 전문가로서 품위유지를 하기 위해 법률 규정 이외의 별도 행위규범이 필요하며 중요한 것이라고 주장했다.³³⁾

고용윤리측면에서 살펴보면, 중개보조인은 경영자의 급여체계 선택에 따라 급여를 받게 되는 열악한 상황에 놓여 있다. 예를 들어 부동산의 매각, 분양, 임대 등을 할 때 실적급(인센티브 제도)을 강조하여 목표를 초과 달성하려 할 수도 있을 것이고 아니면 고정급을 통한 이직률을 최소화 시키려는 방법도 고려 될 수 있는 것이다. 물론 절충형도 있을 것이다. 예를 들어 좀 더 자세히 알아보면,

30) 최용규·장우진, 「부동산중개업자의 윤리성 분석」, 한국부동산학회, 부동산학보 제 27집, 2006, p.168.

31) 이영호, 「감정평가업자의 윤리에 관한 연구」, 한국부동산연구원, 2007, p.6.

32) 김철완 외 9인, 「건전한 정보통신 윤리확립과 개인정보 보호대책 방안연구」, 정보통신정책연구원, 2001, p.143.

33) 이동과, 「감정평가업자의 윤리·의무와 책임 일고」, 한국감정평가학회, 감정평가학 논집 제5권 제 1호 (통권 제5호), 2006., p.4.

ABC 부동산관리회사에는 두 명(갑, 을)의 부동산중개보조원이 근무하고 있다고 가정하자, 월 급여 체계는 다음과 같다.³⁴⁾

갑 : 기본급 a원에 갑의 매출액 중 a원 초과분에 대해 b%를 수당으로 받기로 함

을 : 기본급 없이 을의 매출액의 c%를 수당으로 지급 받기로 함

다른 곳의 지출은 없다고 가정 할 때 갑, 을의 수입이 같아질 때의 매출액을 식을 세워 계산하고 그래프를 그리면 아래 <그림 2>, <그림 3>과 같다. 이를 통해 경영자는 직원의 급여 형태와 시장상황을 비교 및 고려하여 경영에 유리한 방향으로 의사결정을 할 수 있을 것이다.

X : 매출

Y : 급여

갑

$$Y^1 = a, (X \leq a) \text{ ----- ①}$$

$$Y^2 = 0.01b \times (X - a) + a$$

$$= 0.01bX - 0.01ab + a, (X > a) \text{ ----- ②}$$

을

$$Y_3 = 0.01cX, (c \leq 100) \text{ ----- ③}$$

② 와 ③ 을 연립(② = ③)하여 풀면

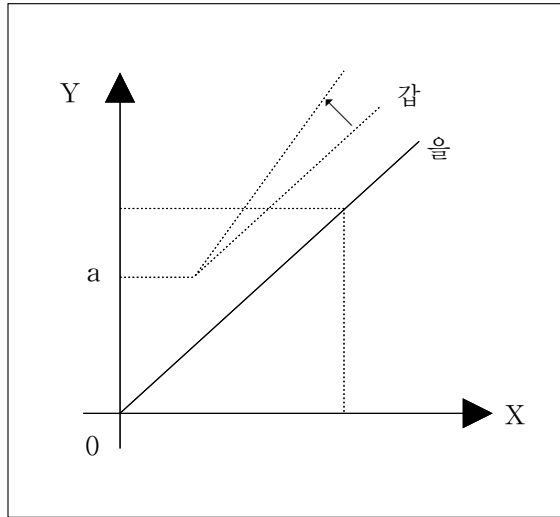
$$0.01bX - 0.01ab + a = 0.01cX$$

(1) $b \geq c$ 일 때

갑의 급여가 을의 급여보다 항상 크다.

경영자는 을의 급여체계를 선호할 것이다.

34) 유원상, 「자산관리 실무」, 자산관리 집엔땅 자료집, 2005.



〈그림 2〉 중개보조인에 대한 고정급과 인센티브제의 비교

(2) $b < c$ 일 때

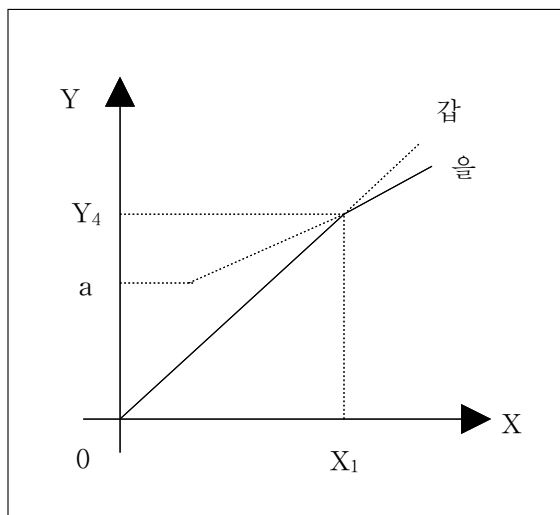
$$X^1 = a(b-100)/(b-c)$$

$$Y_4 = ac(b-100)/100(b-c)$$

경영자는,

매출액이 X^1 보다 작을 때는 갑의 급여체계를 선호할 것이며

매출액이 X^1 보다 클 때는 을의 급여체계를 선호할 것이다.



〈그림 3〉 중개보조인에 대한 고정급과 인센티브제의 비교

IV. 결 어

부동산 거래질서는 계약자유의원칙(Liberty of Contract)에 의거 당사자 간에 공정한 이익보호에 기초하고, 한편으로는 공공복리 내지 국가의 부동산 정책에 부합되어야 할 것이다. 이에 본 연구는 앞서 윤리와 도덕을 이론적으로 알아보았고 이것이 부동산업계에 어떠한 자정역할을 할 수 있는지에 대해 알아보고자 미력하나마 접근해 보았다.

이러한 노력의 근간에는 고도성장의 결과 사회 전반적으로 팽배 해있는 황금만능주의가 우선 타파되고 수단과 방법을 가려서 목적을 이루는 전통과 윤리·도덕이 우선시 되는 동방예의지국의 명성을 다시 찾아야 하는 일들이 선행되어야 할 것이다. 그래야만 사회전반에 걸쳐 삶의 질이 높아 질 수 있을 것이다.

부동산업계의 안정적인 시스템 미흡이 구성원의 자질을 타하며 이뤄지고 있는 획일적인 관주도의 행정과 규제중심의 제도로는 보충되어 질 수 없음을 명심하여야 할 것이다. 또한 부동산업계 진입에 있어, 관련 자격증에는 오랜 경험과 실무 경력이 수반되어야 하는 외국선진국의 제도를 참고 함으로서, 생계형으로 무자격자가 진입하는 경우나 경험이 없어도 단기간의 고도의 암기력과 집중력만 발휘하면 진입이 가능한 길을 제도적으로 막아 궁극적으로는 일정수준의 진입장벽을 형성해줌으로써 업계종사자들이 자부심 내지 자긍심을 갖도록 하여야 할 것이다. 그렇게 된다면 스스로 많은 정화가 이뤄 질 것이며 많은 사람들로부터 선망 받는 부동산 시장이 될 것이다.

다른 한편으로 부동산 업계의 큰 숙제는 21세기형 인간화된 직업문화의 모형을 찾아 모델로 삼아야 할 것이다. 모델은 최소한의 윤리·도덕, 역지사지의 정신, 구성원간의 신뢰 등이 심도 있게 고려되어야 할 것이다. 그로 인해 도덕적이며 합리적인 사고를 바탕으로 동태적 접근을 완성 시켜 나가야 할 것이다. 선택된 표준모델은 교육기관과의 협력을 통해 계속되는 지식의 업데이트 뿐 만 아니라 사고의 유연성을 고취 시켜 나가야 할 것이다. 왜냐하면 부동산업계는 정직하면서도 합리적인 행위자가 필요하기 때문이다. 또한 바람직한 직업관의 확립은 사회와 자아 개념과의 상호작용이라는 점에서 부동산업 종사자에게 일찌감치 교육되어져야 할 것이다.

〈참고문헌〉

- 강민아, 「정보이용자의 성숙한 윤리의식 형성과 실천방안」, 정보통신윤리위원회, 정보통신 윤리 확산을 위한 학술대회 자료집, 2007.
- 강병기·이국철·이창석, 부동산정보서비스업, 형설출판사, 2006.
- 공희경·김태성, 「정보통신 윤리문제와 연구동향분석」, 정보통신학회 춘계학술대회 논문집, 2002.
- 김성식, 「정보통신윤리지수 개발 연구」, 정보통신윤리위원회, 2005.
- 김영인·배민호, 「정보사회의 정보윤리문제 제고에 대한 연구」, 동덕여자대학교 정보과학 연구 5권, 2001.
- 김영진, 부동산학총론, 법문사, 1996.
- 김인섭·윤정득·최민섭, 「부동산정보산업의 실태파악을 통한 제도개선방안 연구」, 한국부동산학회 부동산학보 제30집, 2007.
- 김철완 외 9인, 건전한 정보통신 윤리확립과 개인정보 보호대책 방안연구, 정보통신정책연구원, 2001.
- 김형양, 윤리학, 삼중당, 1984.
- 노태욱·윤정득, 부동산윤리, 부연사, 2008.01.
- 류재수, 「부동산정보의 관리 및 이용에 관한 법률 시안」, 부동산정보의 관리 및 이용에 관한 법률 제정을 위한 공청회 자료, 2006.
- 박한규, 「정보사회와 정보윤리」, 한국통신학회지 제13권 제6호, 1996.
- 방경식·장희순, 부동산학개론, 부연사, 2004.
- 백남철, 「정보윤리의 정립 방안에 관한 연구」, 건국대학교 박사학위 청구논문, 2001.
- 손경환 외 8인, 부동산시장의 선진화를 위한 기반정비 연구, 국토연구원, 2004.
- 유원상외, 부동산성공재테크, 도서출판고원, 2006.10.
- 유원상외, 부동산 시장분석, 도서출판고원, 2007.03.
- 유원상외, 부동산창업의 새로운 패러다임, 도서출판고원, 2006.11.
- 이동과, 감정평가업자의 윤리·의무와 책임 일고, 한국감정평가학회, 감정평가학 논집 제5권 제 1호 (통권 제5호), 2006.
- 이병준, 「민법상 전형계약으로서의 중개계약과 중개인의 책임」, 「법학연구」, 제42권제1호, 부산대학교법학연구소, 2001.
- 이영문, 도덕과 교육, 형성출판사, 1999.
- 이영배, 「현대사회에서 요구되는 직업윤리」, 성균관대학교 교육대학원 석사학위논문, 2001.

- 이영호, 「감정평가업자의 윤리에 관한 연구」, 한국부동산연구원, 2007
- 이원준, 부동산경영관리론, 법문사, 1992.
- 이윤희, 「정보통신윤리의 확립방안」, 사이버 커뮤니케이션 학보 p3권, 1998.
- 이창석, 부동산정보의 이론과 실무, 형설출판사, 2000.
- 이창석, 부동산업경영론, 형설출판사, 2002.
- 이창석, 부동산정책론, 형설출판사, 2003.
- 이창석, 부동산학원론, 형설출판사, 2005.
- 이창석, 부동산학개론, 형설출판사, 2007.
- 이창석, 주거복지의 이해, 형설출판사, 2008.01.
- 이희수, 「청소년 정보윤리(문화) 교육에 관한 교육사회학적 분석」, 교육사회학 연구 제7권 제3호, 1997.
- 정보통신위원회, 「정보통신윤리인증 제도 연구」, 2005.
- 조주현, 「부동산중개업자의 중개윤리 제고에 관한 연구」, 한양대학교 행정대학원 석사학원 논문 1993.12.
- 최용규·장우진, 「부동산중개업자의 윤리성 분석」, 한국부동산학회, 부동산학보 제27집, 2006.
- 최용규, 「부동산중개윤리에 관한연구」, 사회과학논총, 청주대학교, 1998. 제18집.
- 최종고, 법철학, 박영사, 2007.08.
- 최인섭, 부동산서비스와 거래의 선진화방안, 건설교통부, 2001.
- 한국감정평가연구·한국부동산정책학회, 부동산 업종별 전문인력 육성방안 연구, 2002.
- 한국감정평가연구원, 부동산 거래질서 확립 및 투명성 확보방안 연구, 2003.
- Gordon B. Davis and Margrethe H. Olson, Management Information System : Conceptual Foundation, Structure, and Development, McGraw- Hill, 1985.
- 차대운, 경영정보시스템원론, 형설출판사, 1998.
- Hrubí, F.R. (1993a). 「Management und Moral.」 In F,hrubi and M,Karmasin (eds.), Wirshaftsethik(pp.78~83). Vienna : Suroptenerlag der Hochsch lerschaft der Wir shaftsoniversitat.
- Hrubí, F.R. (1993b). 「philosophistic Fragen im Umkreis der Wirshaftswissenschaften.」 in F. Hrubí and M.Karmasin, M. (eds.), Wirshaftsethik(pp.11~20). Vienna : Suroptenerlag der Hochsch lerschaft der Wirshaftsoniversitat. Long, Deborah H. Ethics for the Real Estate Professional (Paperback / 3rd Ed.) Thomson Learning, 2007.07.

- Niebuhr, Reinhold, Moral Man and Immoral Society: A Study in Ethics and Politics, Westminster John Knox Press, 2002.02.
- Spinoza, Benedictus de, Ethics (Treatise on the Emendation of the Intellect ; Selected Letters) Hackett Publishing Company, 1991.11.
- Stephen E. Roulac, Ethics in Real Estate, Kluwer Academic Publishers, Ulrich, P. (1987). 「Die Weiterentwicklung der konomischen Ration litat – Zur Grundlegung der Ethick der Unternehmung.」In B.Biervert and M. Held (eds.), konomische Theorie und Ethick (pp.122~149). Frankfurt/m, : Campus.

(접수일 2008.05.20, 심사일 2008.06.02, 심사완료일 2008.06.05)

