

# 국토정책 *Brief*

제 287 호  
2010. 7. 26

## 미국 스마트성장 평가모델의 유용성과 시사점

강병수(충남대학교 교수), 양광식(순천향대학교 교수),  
김선희(국토연구원 녹색성장국토전략센터장)

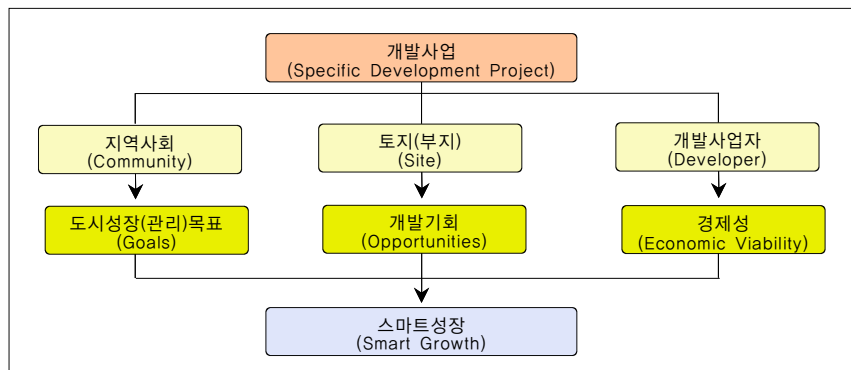
- 미국에서 스마트성장 평가모델은 특정한 개발사업이 지역사회에 미치는 다양한 영향을 합리적으로 고려하여 건전한 도시발전을 유도할 수 있는 정책도구로 평가받고 있음
  - 최근 지속가능한 녹색성장의 실현이 도시계획의 중요한 과제로 부각됨에 따라 도시의 경제발전 및 삶의 질 향상을 조화시키기 위한 스마트성장 평가모델 도입이 요구됨
- 미국의 스마트성장을 위한 개발사업 평가모델은 우리나라에 다음과 같은 유용성과 정책적 시사점을 제공
  - 첫째, 지자체의 특성에 맞는 도시성장관리 계획기준을 적용하여 스마트성장의 시대적 흐름을 반영하는 방향으로 개발사업을 유도하는 가이드라인을 제시할 수 있음
  - 둘째, 스마트성장 평가모델의 평가지표를 활용하여 저탄소 녹색성장을 위한 도시개발계획 수립기준을 개발하고, 평가결과를 토대로 개발협약을 체결하는데 필요한 사항을 마련하거나 인센티브를 적용할 수 있는 근거를 마련할 수 있음
  - 셋째, 개발계획 및 실시계획의 수립과정에서 개발사업자, 공무원, 시민사회 등이 개발사업이 지역사회에 미치는 영향에 대한 인식을 공유하여 협력적 도시계획 문화를 정착시킬 수 있는 제도적 장치로 활용될 수 있음

# 1. 스마트성장 평가의 개념과 유형

## ■ 개념

- 스마트성장 평가모델은 스마트성장의 개념과 목표를 지역사회에 수용하고 성장과 개발의 이익을 지역사회 전체가 공유하기 위한 기본 평가도구(basic assessment tool)임
- 스마트성장 평가는 특정한 개발사업의 도시성장목표(community's goals) 달성가능성과 해당 사업부지의 개발기회(site's opportunities) 상실의 회복, 개발사업자의 경제적 실행가능성(economic viability)을 통합하여 합리적 의사결정을 유도함
- 평가결과를 통하여 지역사회와 개발사업자의 공통 목표가 무엇인지를 보다 신속하고 효율적으로 공유토록 함으로써 개발사업의 추진여부와 추진방식에 대한 사회적 합의를 도출할 수 있음

【그림 1】 스마트성장 평가의 목적



## ■ 유형

- 도시평가(Municipal Level Scorecards)는 현재의 도시계획 또는 토지이용규제가 도시의 성장과 개발패턴에 미치는 영향을 평가하여 도시의 경쟁력을 파악하고 관련 정책사업 및 프로그램을 마련할 수 있는 판단의 근거로 활용됨
- 개발사업평가(Project Specific Scorecards)는 특정한 개발사업이 도시의 사회적, 경제적, 환경적, 재정적 목표를 어떻게 달성할 것인가를 측정하는 방법으로 개발사업자가 특정용도를 어디에서 개발할 수 있는가와 장기적인 관점에서 해당 토지에서 전개될 개발사업의 적정여부를 판단하기 위해 활용됨
- 구성요소평가(Component Scorecards)는 도시의 물리적 또는 비물리적 요소가 환경보전, 도시디자인, 보행편의성, 자전거 친화성 등 스마트성장이 추구하는 구체적인 정책목표를 달성하기 위한 형태로 구성되어 있는가를 평가함

## 2. 미국의 난개발 완화를 위한 개발사업평가 모델

### ● 오스틴의 스마트성장 평가매트릭스(Smart Growth Criteria Matrix)

#### ■ 도입배경 및 목적

- 오스틴시는 도시개발 프로젝트가 오스틴시의 녹색성장 목표를 얼마나 잘 달성시킬 수 있는지 측정하기 위해 스마트성장 평가매트릭스 방법을 개발하였음
- 스마트성장 평가매트릭스에 의해 개발 프로젝트가 시의 녹색성장을 증대시킨다고 평가되는 경우 도시지역 내에 소요되는 개발비를 상쇄할 수 있도록 재정적 인센티브를 부여함

#### ■ 적용방법

- 신청자가 제출한 계획서를 시의 평가팀이 스마트성장 평가매트릭스를 활용하여 평가하고 당해 프로젝트의 자산세 가치를 바탕으로 신청자와 함께 인센티브 패키지를 결정함
- 시 관계자는 시의회와 그 외 관련부서의 승인을 얻은 후 신청자와 협의하여 계약서를 작성하고 시의회가 승인한 범위 안에서 시와 개발업자가 협의하여 인센티브를 계약함

#### ■ 평가기준

- 평가기준은 자격요건, 개발사업의 위치와 방법의 적정성, 삶의 질 향상, 지방세 확충 등 4개의 평가분야로 구성되며 평가분야별 배점과 가중치를 적용하고 있음

[ 표 1 ] 오스틴의 스마트성장 평가기준

평가목표	점수(점)	비중(%)	평가기준	점수(점)	비중(%)
자격요건평가	근린계획과의 관계, 역사적 건물에 관한 심사, 인센티브 부여 검토				
개발사업의 위치와 방법의 결정	356	50.4	입지	87	12.3
			과정	135	19.1
			기준밀도	24	3.4
			토지이용	110	15.6
삶의 질 향상	337	47.8	도시 디자인	44	6.2
			다양한 형태의 운송요소	134	19.0
			주차	36	5.1
			주택공급	40	5.7
			지역경제	48	6.8
			지속가능한 건물 사용	35	5.0
지방세 확충	12	1.8		12	1.7
합계	705	100		705	100.0

## ● 메릴랜드의 스마트성장 평가(Smart Growth Scorecard)

### ■ 도입배경 및 목적

- 메릴랜드는 스마트성장에 대한 비전에 의한 구체적인 도시성장관리 목표를 설정하고 이를 실현하기 위한 지침으로 2002년 스마트성장 평가제도를 도입하였음

### ■ 적용방법

- 신청자가 제출한 개발계획 내용을 스마트성장 평가표를 활용하여 매우미흡, 미흡, 보통, 우수, 매우우수로 평가하며 평가항목별 가중치는 없음

### ■ 평가기준

- 평가기준은 사전검토 항목과 입지, 기반시설, 개발밀도, 용도복합, 주택의 다양성, 도시디자인, 교통, 환경보전, 이해관계자 참여, 지역경제개발 등 10개 평가항목에 총 56개의 세부평가기준을 적용하고 있음
- 사전검토는 개발사업이 메릴랜드 스마트성장법에서 규정하고 있는 투자우선지역에 위치하고 있는가와 개발사업이 주와 지방정부의 환경보전 프로그램지역을 포함하고 있는가, 그리고 개발밀도를 충족하고 있는가 등의 여부를 검토함

【표 2】 메릴랜드의 스마트성장 평가기준

구분	평가항목	세부 평가기준(개)	비중(%)
사전검토 항목	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개발사업의 투자우선지역 위치 여부</li> <li>• 개발사업의 주와 지방정부 보호프로그램지역 포함 여부</li> <li>• 기존 개발밀도 충족 여부</li> </ul>		
평가항목	입지	3	5.4
	기반시설	3	5.4
	개발밀도	7	12.5
	용도복합	3	5.4
	주택다양성	4	7.1
	도시디자인	8	14.3
	교통: 접근성, 이동성, 연결성	12	21.4
	환경보전: 자원보전	9	16.1
	이해관계자 참여	3	5.4
	지역경제개발	4	7.1
합계		56	100.0

## ● 뉴저지의 스마트성장 평가(Smart Growth Scorecard)

### ■ 도입배경 및 목적

- 뉴저지는 개발사업이 환경에 미치는 영향을 최소화하고 공공투자의 이익을 최대화할 수 있는 공간개발을 위한 “어디에(where)”와 도시의 확산과정에서 보행 및 대중교통, 공공공간에서의 주민접촉, 다양한 주택유형의 선택기회가 상설되는 것을 회복하기 위해 “어떻게(how)” 전략을 실현하는 계획도구로 2002년 스마트성장 평가(Smart Growth Scorecard)를 도입하였음

### ■ 적용방법

- 신청자가 제출한 개발계획 내용을 평가항목별로 평가지표를 활용하여 평가하고 가중치를 합산하여 지표별 평가점수를 산정한 후 평가항목별 만점과 비교하여 최종점수를 산정함
- 최종점수를 기준으로 90~100은 A, 80~89는 B, 70~79는 C, 60~69는 D, 0~59는 F등급으로 평가항목의 최종등급을 결정함

### ■ 평가기준

- 평가기준은 기존개발 및 인프라와의 인접성, 주택선택범위, 녹지, 농지, 환경지역 보전, 용도복합, 교통접근성, 보행친화적 설계, 도시특성 디자인 등 7개 평가분야에 총 26개의 평가지표로 구성됨
- 평가지표별로 1~4까지의 가중치를 적용하고 있으며 기존 인프라와의 인접성, 교통접근 가능성, 기존 및 역사적 구조물 재활용 여부 등의 가중치가 가장 높음

【 표 3 】 뉴저지의 스마트성장 평가기준

평가항목	세부 평가기준(개)	비중(%)
기존 개발 및 인프라 인접성	4	15.4
주택선택 범위	3	11.5
녹지, 농지, 환경지역 보전	6	23.1
용도복합	3	11.5
교통접근성	3	11.5
보행친화적 설계	3	11.5
도시특성 디자인	4	15.4
합계	26	100.0

### 3. 우리나라에서의 스마트성장 평가모델 적용방향

#### ■ 평가모델의 적용대상

- 개발지역은 도시전체를 대상으로 하여야 하나 비도시지역에 대한 도시성장관리의 필요성이 급증하고 있는 현실을 고려할 때 계획관리지역에 우선적으로 적용하고 향후에 적용지역을 확대해나가는 편이 바람직할 것임
- 개발내용은 주택, 산업, 관광 등의 단지조성 사업을 비롯하여 지역사회에 영향을 미치는 모든 개발사업을 포함하여야 하나 주택사업이 차지하는 비중을 고려하여 우선적으로 주택사업에 적용하고 향후 산업, 관광단지로 확대해 나가는 것이 바람직할 것임

#### ■ 평가기준 개발

- 스마트성장 평가모델은 개발계획의 승인기관이 스마트성장의 개념과 목표에 따라 특정한 개발계획 및 실시계획의 허가여부를 판단하기 위한 정책도구로 사전검토, 개발위치 평가, 개발내용 평가로 구성하는 것이 바람직함
- 사전검토는 개발사업 추진절차의 합리성을 평가하는 것이므로 기존 상위계획 및 사업구역 여부를 기준으로 평가하고 지자체의 도시성장관리 정책에 따라 개발사업 평가의 전제조건으로 활용하는 방안도 적극 검토
- 개발위치 평가는 개발사업 지구가 위치하고 있는 토지의 계획적 특성을 평가하는 것이므로 도시기본계획에서 시가화예정구역 설정 시 보전축, 개발축, 발전단계를 고려하여 위치를 선정하였는가와 도시관리계획이나 사업계획에서 구역 설정 시 사전환경성 검토 등을 활용하여 입지적정성을 평가
- 개발내용 평가는 개발사업이 스마트성장을 통한 지역주민의 삶의 질 향상에 어느 정도 기여할 수 있는가를 평가하는 것이므로 신도시 개발기준, 환경영향평가 등에 의한 심사기준으로 활용하여 평가

● 충남대학교 자치행정학과 강병수 교수(kbs@cnu.ac.kr, 042-821-5864)

● 순천향대학교 행정학과 양광식 교수(ksyang@sch.ac.kr, 053-771-7171)

● 국토연구원 녹색국토·도시연구본부 김선희 녹색성장국토전략센터장(shkim@krihs.re.kr, 031-380-0280)