

## 주유소 부지를 활용한 지역 커뮤니티센터의 적합성 연구

### A Study on the Suitability of Utilizing Gas Station Sites for Local Community Centers

○이 동 훈\*      동 재 옥\*\*      조 병 후\*\*\*      최 명 진\*\*\*\*  
Lee, Dong-Hun      Dong, Jae-Uk      Jo, Beyond-Ho      Choi, Myung-jin

#### Abstract

The present study investigated the feasibility of repurposing gas station sites into local community centers by classifying the characteristics and status of temporarily closed or permanently shuttered gas stations through a survey. It substantiated the practicality and benefits of this approach by examining various indicators and factors such as accessibility, community needs, environmental considerations, and feasibility. The findings suggested that repurposing gas station sites into community hubs, leveraging existing infrastructure to minimize resource consumption and environmental impact, holds significant potential benefits and aligns with sustainable urban development.

키워드 : 주유소, 커뮤니티센터, 적합성

Keywords : Service Station, a Community Center, Suitability

#### 1. 서론

##### 1.1 연구의 배경 및 목적

최근 한국석유관리원에 따르면 2023년 12월 전국에 영업중인 주유소는 11,023개로, 전년 대비 121개 감소했다. 지난해 10월 기준 2023년 주유소는 12년 만에 최저치인 것으로 나타났다. 전국 주유소는 매년 줄어드는 상황이다.

2022년 말 보급된 전기차는 231,443대로 전년(134,962대)보다 71.5% 증가했고 수소차는 19,404대로 전년(19,06대)보다 77.9% 증가하는 등 매년 급격히 증가하고 있다. 한국석유공사·한국석유관리원에서 받은 자료에 따르면 2019년부터 2022년까지 4년간 매년 500개 넘는 주유소가 휴업한 것으로 나타났다. 알뜰주유소가 판매 물량의 상당 부분을 정부에서 원가수준으로 싸게 공급받아 일반주유소보다 싼 가격에 판매한다. 또한 시설개선지원금까지 정부로부터 지원받아 일반주유소는 가격에 있어서 경쟁에서 밀린다. 이처럼 주유소가 문을 닫을 위기에 몰리는 이유는 여러 가지다. 업계에선 알뜰주유소와의 출혈경쟁과 친환경 자동차 보급 등으로 인한 경영난이 꼽힌다.

폐주유소에는 각종 생활쓰레기가 난무하고, 못 쓰게 된 가구와 차량이 방치되고, 범죄의 온상이 되기도 한다. 농촌의 폐주유소 문제는 주민불편과 우리 자녀의 안전을 위협하는 요소로 이어진다. 도시는 지대 가치가 높아 업종 전환이 용이하지만 농촌은 그렇지 못해 흉가로 전락한다. 그런데도 주유소가 문을 제때 닫지 못하고 휴업을 선택하는 이유는 시설물 철거 비용과 오염된 토양을 복원하는데 소요되는 환경정화 비용 때문이다. 이 때문에 휴업한 주유소가 제대로 문을 닫을 수 있도록 주유소 부지를 활용한 생활SOC 사업 등 정부 차원 지원대책이 필요하다는 지적이 나온다. 따라서 주유소가 가진 이점을 충분히 활용하여 지역 커뮤니티센터 건립을 제시하고자 한다.

##### 1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 크게 주유소 및 커뮤니티센터의 이론적 고찰과 주유소의 실태조사를 통해 휴업 또는 폐업한 주유소의 특성 및 현황을 분류하고 관련법을 토대로 연구를 진행했다. 실태조사는 현재 충청남도의 주유소 중 사용하지 않거나 폐업된 시설 중 2곳을 선정한다. 주유소에서 변경된 시설과 관련된 사례와 인근 지역주민의 요구 시설을 현장설문조사를 근거로 분석한다. 이를 바탕으로 지역 커뮤니티 시설로 변경된 공간계획과 편의시설의 설치기준, 문제점 등 설계계획을 모색하고자 한다.

\* 공주대 테크노융합대학원 건축·건설융합전공 석사과정

\*\* 공주대 건축학과 교수, 공학박사

\*\*\* 공주대 그린스마트건축공학과 교수, 공학박사

\*\*\*\* 천안시청, 건축사, 공학박사

(Corresponding author : Professor of Architecture, Kongju National University, Doctor of Engineering, dmama@kongju.ac.kr)

## 2. 이론적 고찰

### 2.1 주유소의 개념 및 특성

“주유소”란 석유정제업자, 석유수출입업자, 일반대리점, 다른 주유소 또는 일반판매소로부터 휘발유·등유 또는 경유를 공급받아 이를 점포(「위험물안전관리법」 제9조에 따라 완공검사를 받은 제조소등의 설치장소를 말한다. 이하 같다)에서 고정된 주유설비를 이용하여 다른 주유소, 일반판매소 또는 실소비자에게 직접 판매하는 소매업자인 석유판매업자를 말한다. 주유소(석유판매소)는 건축법에 의한 용도별 건축물의 종류상 위험물 저장 및 처리시설에 해당한다.

이와 같이 주유소란 정유회사로부터 정제된 석유제품으로 자동차나 난방의 원료인 무연휘발유, 경유, 등유 등의 석유제품을 정유회사로부터 직접 공급받거나 또는 중간대리점을 통하여 공급받아 소비자에게 판매하는 소매업으로서 3차 산업에 속한다. 지금까지는 주유소는 자동차의 연료인 무연휘발유나 경유를 주유하는 곳이라고만 여겨졌지만 지금은 복합적인 서비스 공간으로 점차 인식되고 있다.

표1. 주유소 입지요인

입지요인 1	인구밀도가 높은 곳을 선정
입지요인 2	현재 토지이용 용도가 상업지역인 필지에서 선정
입지요인 3	상권(상업시설)들로부터 2km 이내인 지역
입지요인 4	부지 일변의 길이 20m 이상이 도로와 접해야 함
입지요인 5	주유소 부지면적이 660㎡ 이상

표2. 주유소 인허가 관련 법규

관련법규	법규항목	법규내용	비고
자치조례 도시계획조례	개발행위허가	허용규모: 계획관리지역 3만㎡ 미만 허용기준: 평균입목축적이 가평군의 50% 이하 경사도 25도 이하	주유소가 능
	허용가능 건축물의 포함여부	[건축법 시행령] “제15조의 위험물 저장 및 처리시설” 허용	
	용적률 건축물 건축물	관리계획수립전(세부용도지역지정전) 건축물 40%, 용적률 80% 적용	
건축법	건축허가 대상	일반국도 경계선 50m 이내 구역에 해당	허가 대상
환경교통계획 평가법	교통영향평가 심의대상	주유소의 경우 부지면적 1,500㎡ (약 453.75평) 이상	소관청 협의요함
도로와 다른 도로 등과의 연결에 관한 규칙	변속차로의 최소길이	감속선 : 30m, 가속선 : 65m ※ 2차선 도로에 접한 경우	전면도로 부지점용 허가필요
주유소 등록요건 지자체 고시 (일반적 적용)	면적제한	최소 660㎡(200평) 이상일 것 ※ 전용허가를 하는 경우 2,000㎡ (9,605평) 이하일 것	소관청 각 과의 협의필요
	다중시설물 이격거리	학교, 어린이놀이터 등 : 50m 이상 공동주택, 종합병원 등 : 25m 이상	
	기타 사항	건축법, 주택건설촉진법, 도시계획법, 소방법, 농지법 등 타법령에 저촉 되지 않아야 함	

### 2.2 커뮤니티의 정의

서구의 공동체를 뜻하는 “community”는 같음을 뜻하는 “communitas”에서 왔으며, 이 말은 “communis”, “즉 같이, 모두에게 공유되는”에서 나온 뜻으로 서로 봉사한다는 뜻을 지니고 있다. 커뮤니티는 환경을 공유하는 사회 집단이며, 같은 관심사를 가진다. 공동생활체, 지방적, 근린적 친근감과 같은 공동의 요소로 이어진 사회 집단을 의미하며 공동사회, 기초사회, 지역사회 등으로도 불린다. 커뮤니티 자체적인 특정한 목적을 가지고 있지는 않지만 친목 교류를 위해 존재하는 경우가 많다. 도시계획에서의 좁은 의미로 사용하는 경우에는 근린주거구 혹은 그 집단을 의미하지만, 넓은 의미로는 도시 또는 지역을 의미하는 경우도 있다.

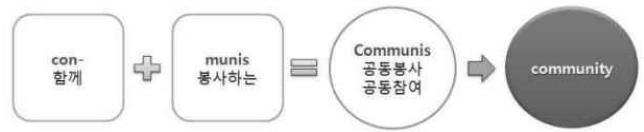


그림1. 커뮤니티의 어원

주체에 따라 다양하게 인식이 되는데, 거주지와 근접한 지역을 의미하는 지리적·물리적 범위를 벗어나 네트워크를 뜻하기도 한다(Means et al., 2008). 학술적으로는 기술적, 규범적, 도구적 세가지 측면에서 설명할 수 있다.

표3. 커뮤니티 개념

구분	의미
기술적 측면	공동으로 무엇인가를 공유하거나 상호교류를 하는 사람들의 집단이나 네트워크
규범적 측면	연대, 참여, 긴밀성이 발견되는 장소의 의미
도구적 측면	지역사회 환경을 유지하고 변화시키는 행위 주체이며 서비스 정책적 개입이 발생하는 위치

### 2.3 커뮤니티 시설의 개념

유대감 형성 및 공동체의 교류를 위해 이용되는 시설이 커뮤니티시설의 정의이며, 광의로는 공동체의 생활영위를 위한 목적으로 이용되는 시설로 정의된다.

현재 커뮤니티시설과 유사한 개념으로는 공공시설, 도시공공시설, 공동이용시설, 주민공동시설, 기반시설 등이 사용되고 있다. 여기서 언급한 커뮤니티 시설은 공공시설 및 도시공공시설의 범주로 지역주민들의 생활 편의 및 복지증진 서비스를 제공하는 물리적 시설이다. 더불어, 커뮤니티 시설은 지역사회공동시설을 의미한다.

### 2.4 커뮤니티 시설의 발달배경 및 특성

지역사회의 다양한 변화와 요구에 기인하여 발달하게 되었다. 현대 사회에서는 독거노인, 어린이, 청소년, 장애인 등 다양한 취약계층의 사회적 문제가 증가하고 있으며, 이에 대한 대응이 필요하다. 또한, 도시화와 현대화로 인해 개인주의가 강조되고 사회적 결속력이 약화되는 경향이 있어 이를 보완하고 지역 사회를 통합하는 시설의 필요성이 대두되고 있다.

커뮤니티 시설의 특징은 지역의 문화와 특성에 따라 다양하다. 일부 지역에서는 주로 체육관, 도서관 문화센터 등의 시설이 중요한 역할을 하며, 다른 지역에서는 복지시설, 어린이집, 주민센터 등이 주목받는 특성을 보인다. 또한, 최근에는 친환경 시설과 지속 가능한 운영 모델을 갖춘 커뮤니티 시설이 더욱 중요시되고 있다. 이러한 특성들은 지역의 다양한 요구와 환경에 맞게 적절히 제공되어야 한다.

표4. 커뮤니티 시설 관련 유사 개념

구분	정의	근거법률	
학술적	도시공공시설	국가, 지자체 등 공공부문에 의해 공급되거나 또는 공급 주체와 관계없이 사회의 공공목적에 의해 제공되는 시설	-
	공공시설	물리적인 시설로서 주민들의 생활편의 및 공공의 복지 증진을 위한 시설로 주민들에게 서비스를 제공	-
법률적	기반시설	이용자의 편의를 도모 국민 생활의 편익을 증진 각종 생산활동의 기반시설, 효율을 증진 시설	<국토의 계획 및 이용에 관한 법률> <사회기반시설에 대한 민간투자법>
	도시계획시설	기반시설 중 도시관리계획에 의해 결정된 시설	<국토의 계획 및 이용에 관한 법률>
정의	공동이용시설	공동으로 이용하는 시설	<도시 및 주거환경정비법>
	주민공동시설	당해 공동주택의 거주자가 공동으로 관리하는 시설	<주택법>

### 3. 자동차 등록현황 및 주유소 현황과 변화 분석

#### 3.1 자동차 등록현황

국토교통부는 2023년 12월 말 기준 자동차 누적등록대수는 25,949,000대로, 작년 말 대비 1.7%(446,000대) 증가하였으며, 인구 1.98명당 1대의 자동차의 보유함을 밝혔다.

지역별로는 인구 대비 자동차 등록대수가 제주(0.98명당 1대), 전남(1.44명당 1대), 경북과 경남(1.67명당 1대) 순으로 나타났다.

연료별로는 휘발유 831,000대, 경유 294,000대, LPG 67,000대, 하이브리드 391,000대, 전기 163,000대, 수소 5,000대, 기타(트레일러 등) 8,000대로 화석연료를 사용하는 자동차의 누적등록대수가 전년 대비 처음으로 감소하였으며, 친환경(전기, 수소, 하이브리드) 자동차는 꾸준히 증가하고 있다고 최근 통계를 밝혔다.

#### 3.2 전국 주유소 현황

한국석유관리원의 자료에 따르면 2019년 11,700개에서 2023년 11,023개로 5년 사이 677개가 감소하였고 그 중 충청남도의 주유소는 2019년 1,033개에서 2022년 999개로 5년간 34개 감소했다. 충청남도 주유소는 매년 줄어드는 상황이다. 휴업, 폐업, 등록취소된 충청남도의 주유소는 2018년 82개에서 2022년 54개로 평균 76개소로 매년 비슷한 수치로 유지되고 있다. 휴업, 폐업, 등록취소된 천안의 주유소는 2018년 10개에서 2022년 11개로 평균 17개소로 충청남도 전체 대비 23%를 차지한다.

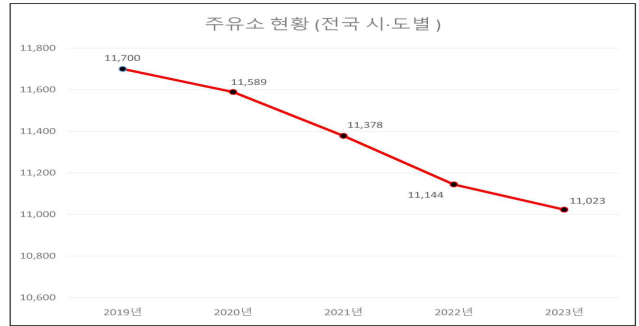


그림 2 주유소 현황 (전국 시·도별)

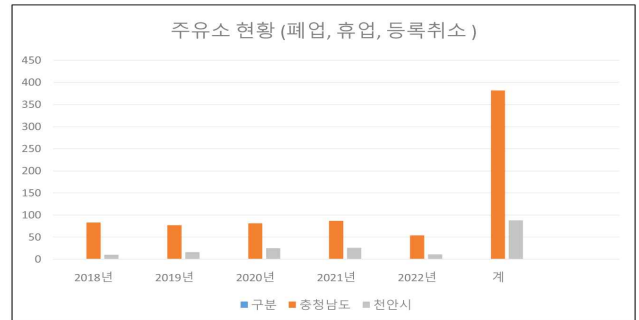


그림3. 폐업, 휴업, 등록취소 주유소 현황 (충청남도)

#### 3.3 시대별 주유소 경영환경 변화의 흐름

1995년 11월 주유소간 거리제한제도가 폐지는 주유소의 급증을 초래하였다. 또 1990년대 후반 IMF 구제금융시설 퇴직자들의 새로운 사업거리 찾기 열풍도 주유소 급증의 원인이 되었고 1997년에는 석유제품가격고시제도가 폐지되면서 최고 가격을 고시하던 방식이 아닌 석유가격이 시장참여자들의 자율경쟁에 맡겨지게 되었다. 정부는 2011년 '기름값 잠기' 명분으로 기름값을 일반주유소보다 '리터당 100원' 더 싸게 팔겠다는 취지로 알뜰주유소를 도입하였고 결국 주유소 수익성 악화라는 결과를 보여주었고 폐업주유소를 증가시키는 결과를 초래하게 되었다. 갈수록 경영이 크게 악화되는 상황이고 시장은 포화상태에 이르러 한계주유소가 급증하고 있으며 유류 매출이익의 감소와 영업이익의 감소는 주유소 시장의 상황을 더욱 악화시키고 있다. 따라서 지금은 향후 주유소 운영방향에 대한 검토가 필요하며 주유소 부지의 잇점을 활용한 개발방안은 이미 부동산 시장의 변화에 따른 새로운 바람이 불기 시작한 이 시점에 새로운 수익모델을 찾아야 한다.

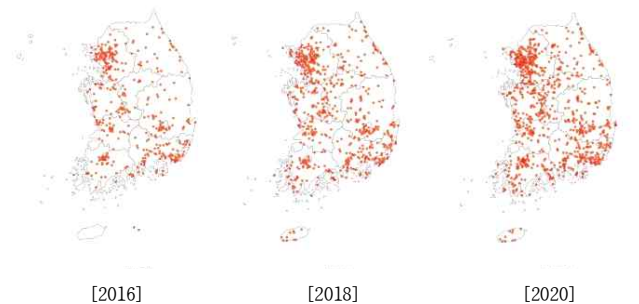


그림4. 연도별 폐업 주유소 분포

#### 4. 충청남도 커뮤니티센터 현황

##### 4.1 인구 현황

우리나라는 2023년 12월 기준 65세 이상 고령인구가 9,730,411명으로 전체인구수 51,325,329명 대비 19% 높다. 2025년 20.6%, 2035년 30.1%, 2050년에는 40%를 넘어 초고령화 사회로 진입할 것으로 예측되고 2022년 독거노인 가구비율(65세 1인 가구)도 9.1%를 차지하고 있다. 노인 인구 비율이 가장 낮은 지역은 천안시로 10.3%이며, 노인 인구가 가장 많은 지역도 천안시로 6만 7,177명이었다.

##### 4.2 충청남도 노인인구 증가와 고령화

충청남도는 노인 인구수는 2000년 215,059명에서 급격히 증가하였고, 노인 인구 비율과 노령화 속도가 매우 빠르게 진행되고 있어 독거노인비율이 10.7%로 전국 평균을 초과하고 있는 상황이다.

##### 4.3 커뮤니티 시설

커뮤니티 시설은 지역사회의 다양한 요구에 부응하기 위해 다양한 형태로 운영된다. 이러한 시설은 주로 지역의 사회활동, 교육, 문화, 스포츠, 복지 등을 지원하고 촉진하기 위해 설립된다.

##### 4.4 커뮤니티 시설의 종류

- 커뮤니티 센터: 다목적 시설로, 모임, 강연, 워크숍, 문화행사 등을 개최하고 지역 주민에게 서비스를 제공
- 도서관: 지식과 문화활동을 촉진하기 위한 장소로, 도서 대출뿐만 아니라 독서 프로그램, 문화행사 제공
- 체육관/체육센터: 체력단련과 스포츠활동을 위한 시설 운동장, 헬스장, 수영장, 체육 강습 등을 제공
- 문화센터: 문화 예술 활동을 지원하는 시설로 전시회, 연극, 음악회 등을 개최하고 문화 교육 프로그램을 운영한다.
- 주민센터: 지역 주민들의 행정 서비스를 제공하고 사회적 지원 및 상담을 지원한다.
- 노인복지센터: 노인들의 복지와 건강을 지원하는 시설 여가활동, 치매예방, 상담서비스 등을 제공

##### 4.5 충청남도 문화공간 현황

충청남도 기본통계에 따르면 2021년 지역문화복지시설 중 문예회관(군민회관)은 18개, 종합복지관은 22개, 청소년회관은 11개로 전년대비 변화가 거의 없고 15개 시군에 문화공간은 총 51개 있어 열악한 상황이다.

#### 5. 결론

본 연구는 주유소 부지를 지역 커뮤니티 센터로 재활용하는 적합성을 연구하였다. 이 안이 현실적이고 유익한 선택이며 이에 대한 타당성을 뒷받침하는 근거를 제시하였다. 접근성, 지역 사회의 요구, 환경 고려 사항 및 실행 가능성 등 다양한 지표와 요소를 분석한 결과, 주유소 부

지를 커뮤니티 허브로 변환하는 것이 상당한 잠재적 이점을 가지고 있고 도시 개발 및 사회적 발전에 긍정적 영향을 미칠수 있다는 결론에 도달했다.

첫째, 주유소 부지를 재활용하는 것은 지속 가능한 도시 개발에 부응한다. 새로운 건물을 건설하는 대신 기존 인프라를 재사용함으로써 자원 소모 등 환경 영향을 최소화할 수 있으며, 친환경적인 기능을 도입함으로써 미래 세대를 위한 지속 가능한 발전을 촉진하는 데 중요한 역할을 한다.

둘째, 주유소 부지를 커뮤니티 센터로 변환함으로써 지역 내 중요한 사회적 필요를 해결할 수 있다. 이러한 센터는 다양한 서비스와 프로그램을 제공하여 지역 주민의 다양한 요구에 맞춤형된 포괄적인 공간으로 기능할 수 있다.

교육 워크숍부터 문화, 스포츠 등 다양한 분야에서 다양한 활동을 통해 지역 주민들 간의 소속감과 연결감을 촉진할 수 있는 잠재력이 상당하다.

또한, 주유소 부지를 커뮤니티 센터로 활용함으로써, 지역 내 미활용된 또는 소홀한 지역을 활성화할 수 있는 기회가 제공된다. 폐쇄된 또는 버려진 부동산을 활기찬 사회적 상호 작용과 시민 참여를 위한 활기찬 공간으로 변화시킴으로써 지역 사회의 경제적 발전을 촉진하고 주변 지역의 부동산 가치를 향상시킬 수 있다.

마지막으로, 이 연구의 결과는 주유소 부지를 지역 커뮤니티 센터로 재활용하는 것이 실현 가능하고 이점이 있다는 것을 지지한다. 이러한 변화는 지역 사회의 발전과 번영을 위한 중요한 발판이 될 것이다. 그러나 성공적인 실행을 위해서는 이해관계자 간의 협력, 신중한 계획 및 지속적인 지역 사회 참여가 필요하다. 또한, 지속적인 모니터링과 평가를 통해 프로그램 및 서비스의 효과를 지속적으로 개선해 나가고 적절한 지원과 자원이 제공된다면, 이러한 변화된 공간은 지속 가능하고 회복력 있으며 포용적인 지역 커뮤니티를 육성하는데 필수적인 자산이 될 수 있다.

#### 참고문헌

1. 법제처 (<https://www.moleg.go.kr>)
2. 한국석유관리원 (<https://www.kpetro.or.kr>)
3. 국토교통부 (<https://www.molit.go.kr>)
4. 김남은. 주유소 복합개발 방안에 관한 연구(2015)
5. 한진아. 주민센터의 커뮤니티 복합공간 계획에 관한 연구-송파구 장지동 복합커뮤니티 계획-(2023)
6. 이민영. 지역커뮤니티센터 안에 복합시설로서의 아동 도서관 계획-친환경 디자인을 중심으로-(2010)