

제1079호 2026. 10. 16.

건설동향

BRIEF_{ing}

• 美 지자체, 주차장 최소 설치 기준 폐지 잇달아

- 미 연방정부, 주차장 규제를 주택공급의 장애요인으로 지적
- 시애틀·버펄로 등 주차 기준 완화로 주택공급 촉진, 주요 도시의 규제 완화·폐지 확산
- 국내도 소형주택 중심의 주차 규제 완화 범위를 단계적으로 확대할 필요

• 영국 그레이벨트 사례를 통한 그린벨트 해제 기준 합리화 고려 사항

- 정부, 수도권 주택공급 확대 방안 중 하나로 그린벨트 해제 가능성 검토
- 영국은 '그레이벨트' 제도를 통해 그린벨트 해제 기준 다각화
- 그린벨트 기능·공급 효과·사업 실행 여건을 반영한 해제 기준 고려 필요

• AI 데이터센터 투자 급증 속 사업 병목과 건설산업의 대응 과제

- AIDC 투자건설은 역대 최대 규모이나 전력, 안·허가 확보 여부가 실제 사업화의 관건
- 해외 사업 취소·재설계가 잇따르며, 국내도 전력망 제약과 주민 협의가 착공 변수
- 착공 가능성 판별 역량 강화와 통합발주·비용분담 제도 정비 필요



美 지자체, 주차장 최소 설치 기준 폐지 잇달아

- 건설비용 감소로 주택공급 촉진 사례 증가하면서 연방차원으로 확대 -

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)



미 연방정부, 주차장 규제를 주택공급의 장애요인으로 지적

- 미국에서 주차장 설치 기준이 신규 주택공급 확대를 가로막는 대표적인 장애요인으로 지목되었고, 주차장 규제 완화를 위한 연방정부 차원의 정책적 지원이 이루어지고 있음.
 - 2024년 백악관경제자문위원회의 보고서¹⁾에서 주차장 최소 요건(Minimum Parking Requirements)이 주택공급을 줄이고 임대료를 상승시키는 대표적인 제도적 규제로 작동해 왔음을 지적함.
 - 주차장 최소 설치 기준 폐지 및 대폭 완화와 같은 지방자치단체의 토지이용 규제 개혁이 주택공급 확충을 견인할 핵심 선결 과제를 밝힘.
 - 연방정부는 주택도시개발부(HUD)의 ‘주택공급 장애요인 해소 지원사업(Pathways to Removing Obstacles to Housing, PRO Housing)’을 필두로, 연방 차원의 공모형 보조금 심사 및 예산 배분 과정에서 주차장 규제 완화 등 전향적인 토지이용 규제 개혁을 추진하는 지방자치단체에 실질적인 인센티브를 부여하고 있음.



시애틀·버펄로, 주차장 설치 기준 완화로 주택공급 촉진 등 순기능 나타나

- 주차장 규제 완화 정책은 2006년 미국 시애틀시에서 본격적으로 도입되었으며, 대중교통 접근성이 우수한 지역을 중심으로 단계적으로 규제를 축소·완화해 나가는 점진적 접근 방식을 취함.²⁾³⁾
 - 워싱턴주 시애틀은 2006년 도심의 중심 상업지구 및 고밀 개발 구역 내 주거·상업 시설에 대해 주차장 최소 설치 기준을 폐지함.

1) Council of Economic Advisers, 2024, Economic Report of the President: Chapter 4 Increasing the Supply of Affordable Housing: Economic Insights and Federal Policy Solutions.

2) Seattle City Council Ordinance 123939(2012), Seattle City Council Ordinance 125558 (Council Bill 119171, 2018).

3) HALA Final Advisory Committee, 2015, Seattle Housing Affordability and Livability Agenda - Final Report.

- 2012년에는 이를 확대하여 성장관리 구역(Urban Villages)과 대중교통 우수 구역(Frequent Transit Service Area)⁴⁾의 신축 주택에 대한 주차장 최소 설치 기준을 50% 감축하거나 면제함.
- 2018년에는 대중교통 우수 구역 정의를 실제 배차 기준 등으로 유연화하여 규제 완화 지역을 확대함. 또한, 부담가능주택에 대해서는 주차장 공급 의무를 전면 폐지함.
- 10세대 이상 임대주택의 계약 시, 주택 임대료와 주차장 이용료를 별도로 책정·부과하는 ‘주차 분리 임대(Unbundled Parking)’ 제도를 도입함으로써, 차량을 보유하지 않은 임차인에게 주차장 설치 및 유지 관리 비용이 전가되는 것을 차단함.
- 시애틀 도시기본계획인 One Seattle Comprehensive Plan(2024~2025)에는 대중교통 우수 구역에 대해서는 주차장 최소 설치 기준을 전면 폐지하는 로드맵을 담고 있음.

● 실증 분석 결과 시애틀의 주차장 완화 조치로 건설비용이 감소하고 주택공급을 촉진한 것으로 나타남.

- C. J. Gabbe 등(2020)⁵⁾은 규제 완화가 본격 적용된 2012년부터 2017년 사이 시애틀에서 건축 인·허가를 받은 임대주택 개발 프로젝트 전수를 분석함.
- 규제 기준 대비 18,000면의 주차 공간이 감소하여 40% 적은 주차 공간이 공급됨. 개발업체들은 총 약 5억 3,700만 달러 이상의 시공비를 절감하였고 절감된 비용은 분양가 및 임대료 하락으로 이어짐.
- 공급 의무가 폐지된 지역에서도 70%의 프로젝트는 수요 여건에 맞춰 일정 수준의 주차 공간을 자율적으로 건설함. 자칫 주차면으로 잠식될 뻔했던 공간이 주거·녹지·보행 중심 공간으로 공급되어 토지이용의 효율성과 공간적 가치가 증대됨.
- 사업성이 나오지 않던 소규모 필지나 도심지에서 주차장 규제 완화로 사업성이 개선되어 저렴주택 및 임대주택공급이 이루어짐.
- 즉, 규제 폐지가 “주차장의 전면 소멸”을 뜻하는 것은 아니며, 시장의 효율성을 증대한 것으로 나타남. 이처럼 실증된 시애틀 규제 완화의 순효과는 이후 타 지역으로의 확산, 연방정부 차원의 정책적·재정적 지원을 견인하는 결정적 계기로 작용함.

● 2017년 뉴욕주의 버펄로시는 선별 지역이 아니라 도시 전역의 주차장 최소 설치 기준을 폐지⁶⁾하였고, 이후 주택공급 확대 및 도심 인구 순증으로 이어짐. 주차장 규제를 풀어도 도시가 마비되지 않고 주택공급과 투자가 살아난다는 추가 실증 사례가 됨.

- 일련의 공청회와 전문가 협의 과정을 거치며, 주차장 최소 설치 기준이 건축물의 활용과 도심 주택공급을 가로막는 최대 장벽이라는 공감대가 형성됨.

4) 대부분의 지자체에서 버스, 철도, 페리 터미널 등 대중교통 정류장 반경 0.5마일(10분 거리) 이내가 일반적임.

5) C. J. Gabbe, Gregory Pierce, Gordon Clowers, 2020, Parking Policy: The Effects of Residential Minimum Parking Requirements in Seattle, Land Use Policy, Vol. 91.

6) City of Buffalo Unified Development Ordinance - Buffalo Green Code : Chapter 496, Section 8.3 : Off-Street Parking and Loading(2016년 12월 27일 의결, 2017년 1월 3일 발효).

- 신축이나 용도변경 시 강제되던 주차장 최소 설치 기준을 2017년 도시 전역과 모든 용도에 걸쳐 전면 폐지함에 따라 주차장 공급 여부 및 조성 규모는 전적으로 시장의 자율적 판단에 맡겨짐.
- 오히려 과도한 지상 주차장 조성을 막기 위해 특정 도심 구역에는 최대 설치 한도를 설정하고, 주차장을 조성하더라도 보행 가로변 노출을 제한하고 조경 및 투수성 포장을 의무화함.
- D. B. Hess 등(2021)⁷⁾이 제도 폐지 이후 2년간 승인된 36개 주요 프로젝트를 추적 조사한 결과, 과거 의무치보다 53% 적은 주차 공간이 조성됨. 주차장을 조성하지 않은 프로젝트는 인근 공유 주차장과의 연계를 통해 수요에 대응함.
- 종전에는 주차장 최소 설치 기준 탓에 인·허가가 불가능했던 부지에 청년과 저소득층을 위한 임대주택과 창업 공간이 공급됨. 그 결과, 버펄로 도시는 70년 만에 처음으로 인구 순증이라는 정책적 성과를 달성함.

새너제이, 오스틴 등 주요 도시 주차장 최소 설치 기준 완화 및 폐지 잇달아

- 시애틀과 버펄로의 실증을 통해 주차장 규제 완화가 불필요한 공사비 지출과 토지 낭비를 방지하고 주택공급을 촉진할 수 있다는 공감대가 확산됨. 이후 하트퍼드(2017), 미니애폴리스(2021), 앵커리지(2022), 새너제이(2022), 오스틴(2023) 등 주요 도시들이 잇달아 주차장 최소 설치 기준을 폐지함.⁸⁾
- 코네티컷주의 하트퍼드는 2016년 1월 도시의 상업 및 주거 개발에 대해 주차장 최소 설치 기준을 폐지하였고 2017년 12월에는 시 전역으로 확대함.⁹⁾
- 미네소타주 미니애폴리스는 2015년 대중교통 우수지역에 대해 50% 감면 및 폐지를 도입한 이후 실증사례를 축적하였고, 2018년 도시기본계획을 통해 전면 폐지를 밝힌 이후 2021년 5월 조례 개정을 통해 도시 전역의 주차장 최소 설치 기준을 폐지함. 다만, 일정 규모 이상의 프로젝트에 대해서는 교통수요관리 계획 제출을 의무화함.¹⁰⁾
- 알래스카주 앵커리지는 2022년 도시 전역의 주차장 최소 설치 기준을 폐지하였고, 2023년 인구 100만 명에 육박하는 미국 내 상위 10위 대도시권 중 최초로 캘리포니아주 새너제이도 폐지를 결정함.¹¹⁾
- 기술 산업의 호황으로 인구가 가파르게 유입되고 있는 텍사스주 오스틴은 2013년부터 도시의 주요 지역에서 단계적 규제 완화를 실시함. 2023년에는 도시 전역에서 상업 및 주거용 부동산에 대한 주차장 최소 설치 의무를 폐지함.¹²⁾ 소형 주택공급 촉진뿐만 아니라 자동차 의존도를 낮추고 기후변화 대응과 탄소 배출 목표 달성을 위한 수단으로 활용하고 있음.

7) Daniel Baldwin Hess & Jeffrey Rehler, 2021, Minus Minimums : An Evaluation of Parking Requirements in Buffalo, NY, Journal of the American Planning Association, Vol. 87, No. 3.

8) Council of Economic Advisers, 2024, "Economic Report of the President : Chapter 4 Increasing the Supply of Affordable Housing: Economic Insights and Federal Policy Solutions, P.166.

9) Hartford Municipal Code : Zoning Regulations Section 7.2(Parking & Loading), Adopted 2016, Fully Reformed 2017

10) Minneapolis 2040 Plan, Parking, Loading, and Mobility Regulations, 2019.

11) San José City Council Ordinance No. 30832, Citywide Parking and Transportation Demand Management Ordinance (Adopted 2022, Effective 2023).

12) Austin Land Development Code(Title 25) Chapter 25-6, Subchapter A, Article 7 : Off-Street Parking and Loading (Adopted 2023).

- 캘리포니아주는 주 차원에서 대중교통 우수지역에서 추진되는 모든 개발 프로젝트의 주차장 최소 설치 기준을 2023년 철폐함.¹³⁾
 - 2015년 캘리포니아주는 주요 대중교통 우수지역에 위치하거나 저소득층·고령자·특수계층을 위한 부담가 능 주택공급에 대해서는 지자체가 과도한 주차 요건을 부과하지 못하도록 제한하기 시작함.
 - 2016년에는 대중교통 우수 구역의 단독주택 부속 별채 및 토지(Accessory Dwelling Units)를 주거용 으로 공급하는 경우 지자체가 추가 주차 공간 설치를 요구하지 못하도록 함.
 - 2021년에는 대중교통 우수 구역이거나 인근에 카셰어링 차량이 존재하면, 지자체가 어떠한 주차 요건도 부과할 수 없도록 규정함. 2023년부터는 저렴주택뿐만 아니라 대중교통 우수 구역의 모든 주거용, 상업 용, 복합용도 개발 프로젝트를 대상으로 지자체의 주차장 최소 설치 기준을 폐지함.
 - 시애틀의 선례를 이어받아 캘리포니아주는 2025년부터 16세대 이상의 신규 임대주택에 ‘주차 분리 임대 제’를 도입하고, 주거 임대료와 주차 비용을 각각 구분하여 청구하도록 의무 규정을 신설함.

국내도 소형 주택에 국한된 주차 규제 완화 범위를 단계적으로 확대 필요

- 국내에서도 2009년 주택공급 확대를 위해 주차장 설치 기준을 완화한 도시형생활주택을 도입했지 만, 주차난 심화로 규제가 강화된 사례가 있음.
 - 도심 내 소형주택 공급 확대를 목표로 2009년 도시형생활주택 제도가 신설될 당시에는 공동주택 대비 대폭 완화된 주차장 설치 기준을 부여함.
 - 그러나, 2010~2013년 주차난 심화가 문제가 되면서 도시형생활주택에 세대당 최소 설치 하한을 도입하 고 오피스텔은 주택법 기준의 전용면적별 주차기준을 준용하도록 규제를 강화함.
- 현재 국내 주차장 최소 설치 기준은 공급 규모, 지역, 유형에 따라 차등하여 규정하고 있음.
 - 30세대 이상 주택을 공급하는 사업계획 승인 대상은 「주택법」상 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 지역별 차등적으로 주차장을 확보해야 함.
 - 오피스텔과 다가구주택은 「주택법」상 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 준용하나, 실질적으로는 「건축 법」에 따른 건축허가 대상 건축물에 해당하므로 「주차장법」의 규율을 받음. 다만, 각 지방자치단체의 「주차장 설치 및 관리 조례」가 설정한 가감 기준의 편차에 따라, 현장에서 체감하는 주차 규제의 실질적 완화·강화 여부와 강도는 달라질 수 있음.
- 최근 주택공급 정책에서는 소형주택과 주거용 용도 전환을 중심으로 주차장 기준이 완화됨.

13) An act to amend Section 65915 of the Government Code, relating to housing; An act to add Section 65863.2 to the Government Code, relating to planning and zoning.

- 2024년 도시형생활주택의 카셰어링과 공공임대주택용에 대해서는 주차장 기준을 완화함.¹⁴⁾
- 2026년에는 소형주택 공급을 촉진하기 위해 지자체 조례의 재량 범위를 대폭 넓히고¹⁵⁾, 신기술 주차방식 도입을 허용함.¹⁶⁾ 도심 공실 상가와 지식산업센터 등을 오피스텔 등 주거용으로 전환할 수 있도록 주차장 의무를 2027년까지 한시적으로 면제함.¹⁷⁾
- 8·13대책에서는 ‘복합용도건축구역’을 도입하여 용도변경이 용이하게 신축하는 경우에는 건축 및 주차 규제 인센티브를 부여하고 기축의 주택 전환 시에는 지자체 건축위원회가 주차장 기준 등을 탄력적으로 적용하는 특별법 제정을 비롯한 지원체계 마련을 밝힘.

〈표 1〉 주차장 설치 기준

구분	적용법령	주차 산정 기준
30세대 이상 주택	· 「주택법」 · 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조	· 전용면적 합계 기준(광역시·특별자치시·수도권 시 지역 기준) - 전용 85㎡ 이하 : 85㎡당 1대(서울 75㎡당 1대) - 전용 85㎡ 초과 : 70㎡당 1대(서울 65㎡당 1대) · 최소 하한선 - 세대당 최소 1대 이상 (전용 60㎡ 이하는 세대당 0.7대 이상)
소형주택 (도시형생활주택 포함)	· 「주택법」 · 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항제2호	· 전용 30㎡ 미만 : 세대당 0.5대 이상 · 전용 30㎡ 이상 60㎡ 이하 : 세대당 0.6대 이상 · 전용 60㎡ 초과 : 세대당 1대 이상 (※ 지자체 조례로 강화 및 완화 가능)
30세대 미만 주택	· 「건축법」 · 「주차장법 시행령」 별표 1 · 해당 지방자치단체 주차장 조례	· 단독주택 - 시설면적 50㎡ 이하 : 면제 - 시설면적 50㎡ 초과 150㎡ 이하 : 1대 - 시설면적 150㎡ 초과 : 1대 + (시설면적 - 150㎡) / 100㎡

● 현재 소형주택에 제한적으로 적용하는 주차 규제 완화의 범위를 단계적으로 확대해 나간다면, 비아파트 공급 촉진, 도심 토지이용의 고도화, 기후위기에 대응한 친환경 교통 전환이라는 다중의 정책 목표를 종합적으로 달성할 수 있을 것으로 기대됨.

- 미국의 실증 사례에서 보듯이 주차장 규제 완화는 소규모 필지, 낮은 사업성 부지 등에서 주택공급을 촉진할 수 있어 비아파트 공급을 위한 핵심 규제 완화 방식임. 카셰어링이나 인근 공유 주차장과의 연계 등을 통한 자율적인 토지이용 효율화 및 차량이용 억제 효과도 동시에 기대할 수 있음.
- 국내 주차장 재고 및 수급 여건은 미국 도시들과 구조적 차이가 존재하므로, 대중교통 접근성이 뛰어난 역세권을 선도 구역으로 설정해 주차 규제를 파격적으로 완화한 뒤 정책적 효과를 면밀히 실증하여 적용 범위를 순차적으로 넓혀가는 단계적 접근 전략이 타당할 것임.

14) 카셰어링 전용 주차구획을 설치할 경우 해당 구획 수의 3.5배수로 인정하고 역세권 500m 이내 공공임대주택(차량 미소유 조건, 전용 60㎡ 이하)에 대해 조례로 주차 기준을 최대 70%까지 완화할 수 있게 함(2024.4.16. 신설, 「주택건설기준 등에 관한 규정」).

15) 조례로 완화할 수 있는 재량 범위를 기존 20~50% 범위에서 50~70%까지 확대함(2026.9.8. 개정, 「주택건설기준 등에 관한 규정」).

16) 기존에는 상업·준주거지역 내 복합건축되는 도시형생활주택에 제한적으로 기계식 주차장 설치를 허용하였으나, 사업계획 승인권자가 주거환경에 지장이 없다고 인정하는 경우 모든 사업계획 승인 대상에 대해 오토발렛 및 로봇주차 방식의 설치를 허용함(2026.9.8. 개정, 「주택건설기준 등에 관한 규정」).

17) 지식산업센터 및 상가 등을 전용 30㎡ 미만의 준주택(원룸형 오피스텔 등)으로 용도 변경하는 경우, 법정 주차장 추가 신설 의무를 2027년까지 한시적으로 전면 면제함(2026.8.25. 개정, 「주차장법 시행령」).



영국 그레이벨트 사례를 통한 그린벨트 해제 기준 합리화 고려 사항

- ‘그린벨트 기능’, ‘해제 시 공급효과’, ‘사업 실행 여건’ 등 함께 고려하는 그린벨트 해제 기준 마련 필요 -

고하희(부연구위원 · ghh1003@cerik.re.kr)

정부, 수도권 주택공급 확대 방안 중 하나로 ‘그린벨트 해제’ 가능성 지속 검토

- 최근 수도권 주택공급 부족 우려가 커지면서 정부는 개발제한구역(이하 ‘그린벨트’) 해제를 통해 신규 택지를 확보하고 주택공급을 확대하겠다는 방침을 여러 차례 공표함.
 - '24년 8월 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」을 통해 서울 및 인근 그린벨트를 활용한 신규 택지 공급 계획을 발표하였으며, 이후 '24년 11월에는 서울 서리풀, 고양 대곡역세권, 의왕 오전·왕곡, 의정부 용현 등의 그린벨트를 해제하여 신규 공공주택지구를 조성하는 계획을 발표한 바 있음.¹⁸⁾
 - 또한, 정부는 계획 발표에 그치지 않고, 그린벨트 해제의 제도적 문턱을 낮추는 조치도 잇따라 추진하고 있음. 지난 '26.8.18 국무회의에서는 「개발제한구역 해제총량 예외인정을 위한 공공주택지구 조성사업 선정안」을 의결하여 과천경마장 등 수도권 주요 공공주택지구를 그린벨트 해제총량 규제의 예외로 인정하는 등 그린벨트 해제를 통한 주택공급에 속도를 내고 있는 상황임.¹⁹⁾
- 정부가 ‘그린벨트 해제를 통한 주택공급 활성화’ 기조를 보이면서 ‘미래세대를 위한 환경 보전’과 ‘주택공급을 통한 주거안정 도모’라는 두 가치가 맞물리는 그린벨트 해제 논의에 대한 사회적 관심이 커지고 있음.
 - 그린벨트는 ‘미래세대를 위한 환경 보전’과 ‘도시의 무질서한 확산 방지’라는 사회적 목적을 지니고 있기는 하나, 이에 반해 최근 수도권에서는 개발 가용지 부족으로 주택공급이 원활하게 이루어지지 못하면서 주택 가격 상승 압력이 지속되고 있어 두 사회적 과제가 정면으로 충돌하는 상황임.
 - ‘환경 보전’과 ‘주거 안정’은 어느 한쪽이 옳다고 단정하기 어려운 논제로 이처럼 가치 간 충돌이 불가피한 제도일수록 세밀한 제도 설계와 명확한 해제 기준을 바탕으로 사회적 합의를 이끌어낼 필요가 있음.
 - 특히, 금번 국무회의 의결을 계기로 그린벨트 해제 논의가 재점화된 만큼 지금이 ‘해제 기준’에 대한 논의를 본격화해야 할 적기라고 판단됨.

18) 국토교통부 보도자료(2024.11.5.), 「서울 2만 호 포함, 수도권 신규주택 5만 호 발표」.

19) 해제 총량은 광역도시권별로 그린벨트를 해제할 수 있는 최대 면적을 미리 정해 둔 제도로서 그린벨트를 해제할 때마다 남은 해제 가능 면적이 줄어드는 구조임. 이번 의결로 해당 공공주택지구는 해제 총량 산정에서 제외되어 지역별 해제 가능 면적을 줄이지 않고도 그린벨트 해제를 추진할 수 있게 됨.

우리나라 그린벨트 해제 기준은 환경등급 평가, 즉 ‘보전 가치’ 위주로 운영

- 그린벨트 해제를 통한 주택공급 확대 기조 속에서 ‘어떤 기준으로 해제할 것인가(해제 기준)’가 중요한 과제로 떠오르고 있는 가운데 현재 해제 방침은 주로 ‘보전 가치’에 초점이 맞춰져 있음.
 - 정부는 ‘그린벨트를 해제해서라도 공급하겠다’는 기조 아래 ‘훼손되어 보전 가치가 낮은 곳’을 중심으로 검토하겠다는 방침을 여러 차례 밝힌 바 있음. 이는 현행 그린벨트 해제 기준과도 맥을 같이하는 것으로 우리나라 그린벨트 해제는 토지의 환경 상태를 평가하는 ‘환경평가 등급’을 중심으로 운영되고 있음.
 - 환경평가는 표고, 경사도, 농업적성도, 임업적성도, 식물상, 수질 등 6개 지표를 통해 그린벨트 내 토지의 환경적 보전 가치를 1등급(보전 가치 높음)부터 5등급(보전 가치 낮음)까지 구분하여 이 중 보전 가치가 높은 1·2등급지는 원칙적으로 해제 대상에서 제외됨.
- 우리나라 그린벨트 해제의 판단기준이 환경평가 중심으로 이루어지다 보니, 해제 시 해당 부지의 실제 주택공급 규모나 사업 추진 속도와 같은 요소는 상대적으로 덜 부각되고 있다는 한계를 가짐.
 - ‘보전 가치가 낮은 곳을 우선 검토한다’는 방향은 환경 훼손을 최소화한다는 점에서 의미가 있으나, 그것만으로는 해제의 필요성이 국민에게 충분히 전달되기 어려운 측면이 있음. 일각에서는 ‘훼손 여부가 해제의 주된 근거가 되는 것이 바람직한가’라는 시각도 제기될 수 있어 사회적 공감대를 넓히기 위해서는 보다 다각적인 판단 근거가 필요함.
 - 이와 관련하여 영국은 최근 제도 개편을 통해 그린벨트 내에서도 보전 기능이 상대적으로 낮은 토지를 ‘그레이벨트’로 구분하고, 주택수요·입지 등 공급 측면의 요소와 연계하여 해당 토지의 개발 여부를 판단하고 있음.

영국은 ‘그레이벨트’ 도입을 통해 그린벨트 개발 허용 시 주택수요·입지 등 공급 측면의 여건을 함께 고려하도록 기준을 다각화

- 영국은 당초 그린벨트를 엄격하게 보전해 왔으나, 최근 주택공급 부족 문제가 지속되자 '24년 12월 국가계획정책체계(NPPF)²⁰⁾ 개정을 통해 그린벨트 중 본래 목적에 대한 기여도가 낮은 토지를 ‘그레이벨트(Grey Belt)’로 분류하고, 일정 요건을 충족할 경우 개발을 허용하는 제도를 도입함.
 - 그레이벨트는 법적으로는 여전히 그린벨트에 포함되나, 그린벨트 내 이미 개발된 토지(Previously Developed Land)이거나 그린벨트 5대 목적 중 (a) 시가지 확산 억제, (b) 도시 간 연담화 방지, (d)

20) Ministry of Housing, Communities and Local Government, 「National Planning Policy Framework」, 2024.

역사도시 보존 중 어느 것에도 크게 기여하지 않는 토지로 정의됨. 즉, 그린벨트를 일률적으로 보존하는 것이 아니라, 그 안에서도 그린벨트로서의 기능을 하지 못하는 토지를 개발 가능 후보지로 구분해 두는 것임.

- 그레이벨트 여부는 지자체가 지역계획을 수립할 때 판정하며, 그린벨트 내 토지를 대상으로 5대 목적 중 (a)·(b)·(d) 3개 목적에 대해서만 기여도를 ‘강(Strong)·중(Moderate)·약(Weak or None)’ 3단계로 평가함.

〈표 1〉 영국 그린벨트의 5대 목적 및 그레이벨트 판정 반영 여부

구분	목적	의미	그레이벨트 판정 반영
(a)	대규모 시가지의 무분별한 확산 억제	대도시가 외곽으로 끝없이 확산되는 것을 방지	○
(b)	인접 도시 간 연담화 방지	이웃한 도시들이 서로 맞붙어 하나의 시가지로 이어지는 것을 방지	○
(c)	전원 지역 잠식 방지	도시 개발이 농지·숲 등 전원 지역으로 확대되는 것을 방지	×
(d)	역사도시의 경관 및 고유한 특성 보존	역사도시 주변 경관을 보호하여 도시 고유의 특성 유지	○
(e)	도시재생 지원	외곽 개발을 제한하여 도시 내 유휴·노후 토지의 재활용을 유도	×

자료 : Ministry of Housing(2024), 「National Planning Policy Framework」 기반으로 저자 정리.

- 그린벨트 내 토지를 구분한다는 점에서는 우리나라의 환경평가 등급(1~5등급)과 유사한 측면이 있으나 우리나라가 표고·경사도·식물상 등 토지의 자연환경 상태를 평가하는 반면, 영국은 해당 토지가 그린벨트 본래의 ‘기능’을 수행하고 있는지를 기준으로 판단한다는 점에서 차이가 있음.
 - 또한, 양국 모두 후보지로 분류된 토지가 곧바로 개발되는 것은 아니나 그 이후 개발 여부를 판단하는 기준에서도 차이가 있음.
 - 우리나라는 1·2등급지를 제외한 3~5등급지를 대상으로 관련 절차를 거쳐 해제 여부를 결정하는 반면 영국은 실제로 주택이 필요한 지역인지, 대중교통 등으로 접근 가능한 입지인지 등 ‘공급 측면’의 요건을 충족해야 개발을 허용하도록 명시하고 있음.
 - 그레이벨트 개발 허용 요건을 구체적으로 살펴보면, ❶ 남은 그린벨트의 목적을 근본적으로 훼손하지 않을 것, ❷ 주택수요가 입증될 것, ❸ 지속가능한 입지일 것, ❹ 주택공급을 포함한 대규모 개발의 경우 ‘골든룰(Golden Rules)’을 준수할 것 등 4가지 요건을 모두 충족하여야 함.
- 이 중 공급 측면과 직접 관련된 ‘주택수요 입증’, ‘지속가능한 입지’, ‘골든룰’을 구체적으로 살펴보면 다음과 같음.

- (주택수요) 해당 지역의 주택공급이 수요를 따라가지 못하고 있다는 점이 입증되어야 하며, 지자체가 향후 5년간 공급 가능한 주택부지를 확보하지 못했거나 주택공급실적평가(Housing Delivery Test) 결과 직전 3년간 공급 실적이 목표의 75%에 미달하는 경우 이 요건을 충족한 것으로 인정됨.
- ‘주택공급실적평가’는 정부가 매년 지자체별로 산정·공표하며, 공급 목표를 달성하지 못한 지역에서 그레이벨트를 활용할 수 있도록 공급 실적과 토지 공급을 직접 연계했다는 점에서 의미가 있음.
- (지속가능한 입지) 지속가능한 입지란 자가용 의존도를 낮추고 대중교통 등 실질적인 교통수단을 이용할 수 있는 입지를 말하며, 기존 또는 계획된 교통 인프라를 활용하여 개발 규모와 밀도를 적정하게 정하도록 하고 있음.
- (골든 룰(Golden Rules)) 그린벨트 해제지에서 주택을 공급할 경우, Affordable Housing²¹⁾을 일반 지역보다 높은 비율로 공급하여야 함. 구체적으로는 지자체의 기존 Affordable Housing 기준 중 가장 높은 기준에 15%p를 더한 비율을 적용하되 상한은 50%이며, 기존 기준이 없는 경우에는 50%를 적용함. 예를 들어 기존 기준이 30%인 지역이라면 그린벨트 해제지 주택의 45%를 Affordable Housing으로 공급하여야 함.
- 골든 룰은 그린벨트 해제로 발생하는 개발이익의 일부를 Affordable Housing과 공공시설로 환원하도록 한 장치로 볼 수 있음. 해제에 따른 혜택이 개발주체에만 돌아가는 것이 아니라 무주택자 등 주거취약계층에게도 돌아가도록 함으로써 이는 그린벨트 해제에 대한 국민적 이해를 높이고 사회적 합의를 이끌어내는 데 기여할 수 있음.

〈표 2〉 영국 그레이벨트의 개발 허용 요건

구분	개발 허용 요건	주요 내용
1	남은 그린벨트 보전	해제·개발 시 계획구역 전체에서 남은 그린벨트의 목적을 근본적으로 훼손하지 않을 것
2	주택수요 입증	향후 5년간 공급 가능한 주택 부지를 확보하지 못한 경우 주택공급실적평가(HDT) 결과 직전 3년간 공급 실적이 목표의 75% 미만인 경우
3	지속가능한 입지	자가용 의존을 줄이고 대중교통 등 실질적인 교통수단 선택지를 제공할 수 있는 입지
4	골든룰 (Golden Rules) 준수	주택 공급을 포함한 대규모 개발의 경우, Affordable Housing(기존 기준 +15%p, 상한 50%), 기반시설, 공공복지 제공

자료 : Ministry of Housing(2024), 「National Planning Policy Framework」 기반으로 저자 정리.

- **영국의 그레이벨트 제도는 개발 가능 후보지 중에서도 공급 측면의 여러 요건을 따져 명확한 조건 하에 개발을 허용한다는 점에서 의미가 있음.**
 - 우선 그린벨트의 기능을 기준으로 ‘지켜야 할 곳’과 ‘활용할 수 있는 곳’을 구분함으로써 보전과 개발 간의 갈등을 줄이는 구조를 갖추고 있음.

21) 영국 NPPF는 ‘Affordable Housing’을 시장에서 주거 수요가 충족되지 않는 계층을 위한 임대·분양주택으로 정의하며, 정부 임대료 기준을 따르는 사회임대(Social Rent), 시세 대비 20% 이상 저렴한 임대·분양주택, 공유지분형 주택 등을 포함함.

- 또한, 주택공급실적평가와 개발 요건을 연계하여 그린벨트 활용 여부를 주택공급이라는 정책 목표와 직접 연결하고 있어 '주택공급 확대'를 목표로 그린벨트 해제를 검토하고 있는 우리나라 상황에서 참고할 만한 제도라고 판단됨.
- 아울러 골든 룰과 같은 공공기여 조건을 사전에 명시함으로써 공공성 확보와 사업 추진 가능성 간의 균형을 도모하고 있다는 점에서도 시사하는 바가 큼.
- 우리나라는 현재 환경평가 등급을 중심으로 해제 여부를 판단하고 있으나, 그린벨트를 해제해서라도 달성하고자 하는 정책 목표가 '주택공급 확대'라는 점을 고려하면 영국 사례처럼 공급 측면의 요건까지 해제 판단에 함께 반영하는 방안을 검토해 볼 수 있음.

영국 그레이벨트 사례를 통한 그린벨트 해제 기준 합리화 고려사항

- 그린벨트 해제지 판단 시 현행 환경평가와 함께 '그린벨트 기능 평가'를 병행하여 도입할 필요가 있음.
 - 우리나라의 그린벨트 현행 해제 기준은 '토지의 환경 상태'를 평가하는 환경평가 등급을 위주로 운영되는 반면, 영국은 시가지 확산 억제, 도시 간 연담화 방지 등 그린벨트 기능에 대한 기여도를 기준으로 보전 필요성을 판단하고 있음.
 - 우리나라 역시 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」상 그린벨트 지정 목적이 명확하게 명시되어 있는 만큼 해제 판단 시에도 해당 토지가 이 목적과 기능을 실제로 얼마나 수행하고 있는지를 평가하는 것이 제도 취지에 부합함.
 - 예컨대 「개발제한구역의 조정을 위한 도시·군관리계획 변경안 수립지침」에 그린벨트 지정 목적별 기능 평가항목을 신설하고, 각 항목에 대한 기여도를 '강·중·약'으로 판정할 수 있도록 예시 기준을 함께 제시하는 방안을 고려할 수 있음.
 - 이렇게 도입된 기능 평가는 환경평가 등급과 함께 활용할 수 있는데 1·2등급지가 일부 섞여 있더라도 시가지로 둘러싸여 기능 평가 결과 '약'으로 판정된 토지는 대체지 지정 등을 조건으로 해제를 검토하고, 반대로 환경 상태가 훼손되었더라도 도시 간 경계 역할을 하는 '강' 판정 토지는 보전하는 방식임.
 - 이미 '24년 지역전략사업에 대해 대체지 지정을 조건으로 1·2등급지 해제를 허용한 선례가 있는 만큼²²⁾ 이를 기능 평가와 결합하여 일관된 기준으로 정비할 수 있을 것임.
- 그린벨트 해제 대상지 선정 시 '공급효과'와 '사업 실행 여건'도 함께 고려하여 평가할 필요가 있음.
 - 영국은 그레이벨트로 판정된 토지라도 주택공급 실적 등을 통해 주택수요가 입증되고, 대중교통 접근성이 확보된 지속가능한 입지인 경우에만 개발을 허용함으로써 개발 가능 후보지 중에서도 실제 공급효과

22) 한국경제(2024.4.16.), 「대체지 지정하면 그린벨트 해제한다...「환경평가 1·2등급 땅도 가능」」; 매일일보(2025.2.25.), 「[기획] 그린벨트 해제 불가능했던 '환경평가 1·2등급지'란?」.

가 있는 곳을 선별하고 있음.

- 우리나라도 기능 평가를 통해 해제 가능 후보지를 가려낸 뒤, 그중에서 ❶ 해당 권역의 주택공급 목표 대비 착공·입주 실적 등 주택 수급 여건, ❷ 광역·도시철도역 접근성 등 교통 여건, ❸ 계획 개발밀도 등 공급 효과와 관련된 사항을 해제 평가항목으로 명시할 필요가 있음.
- 나아가 해제 이후 실제 공급까지 장기간이 소요되는 우리나라 여건을 고려하면, 주민 갈등 가능성, 지장 물·보상 규모, 국공유지 비율 등 토지 소유 구조, 지자체 협의 여건 등 ‘사업 실행 여건’도 함께 평가하는 방안을 중장기적으로 검토해 볼 수 있음.
- 이를 통해 해제 가능 토지 중에서도 ‘주택이 필요하고, 교통이 편리하며, 신속하게 공급할 수 있는 곳’부터 우선 해제할 수 있을 것임.
- 또한, 예상 공급 물량, 해당 지역의 주택수요, 교통 접근성 등 평가 결과를 후보지 발표 시 함께 제시한다면, 단순히 현재처럼 보전가치 중심의 설명보다 국민과 지역 주민이 체감할 수 있는 근거를 제공함으로써 해제에 대한 사회적 공감대도 높일 수 있을 것으로 사료됨.

● 그린벨트 해제지별 공급 이행실적을 정기적으로 점검하고 국회에 보고하는 체계를 마련할 필요가 있음.

- 영국은 주택공급실적평가를 통해 매년 지자체별 공급 실적을 목표와 비교·공표하고, 실적이 부진한 지역은 실행계획 수립, 공급부지 확대, 그레이벨트 활용 등으로 이어지도록 하여 공급 실적을 정책 판단에 환류하고 있음.
- 우리나라는 신규 택지 발표 시 지구별 공급 물량과 착공 목표를 제시하고 있으나, 해제 이후 당초 계획 대비 실제 추진실적을 정기적으로 점검·공개하는 절차는 상대적으로 미흡한 편임.
- 그린벨트 해제는 미래세대를 위해 보전해 온 토지를 현재의 주택공급이라는 목표를 위해 활용하는 것으로 국민에게 공급을 약속하고 추진하는 만큼 그 이행 여부를 지속적으로 관리하고 공개할 필요가 있음.
- 특히, 해제지는 발표부터 실제 공급까지 장기간이 소요되므로 중간 과정에 대한 꾸준한 점검이 더욱 중요함.
- 이에 국토교통부 장관이 해제지별 당초 계획(공급 규모, 착공·분양 일정) 대비 실제 추진실적을 매년 국회 소관 상임위원회에 보고하도록 제도화하는 방안을 고려할 수 있음. 이때 계획 대비 물량 변동이나 일정 지연이 발생한 경우 그 사유와 대응방안을 함께 보고하도록 하면 해제지 공급의 이행력과 정책 신뢰도를 높이는 동시에 향후 해제 정책 개선의 근거로도 활용할 수 있을 것임.

● 그린벨트 해제 논의는 앞으로도 수도권 주택공급의 핵심 쟁점으로 이어질 것인 만큼 정책 여건에 따라 달라지는 판단이 아닌 객관적 기준과 명확한 조건에 근거하여 ‘풀 곳은 과감히 풀고, 지킬 곳은 확실히 지키는’ 원칙 있는 해제 체계를 갖출 필요가 있음.



AI 데이터센터 투자 급증 속 사업 병목과 건설산업의 대응 과제

- 전기요금·용수·주민 수용성 이슈로 본 조건부 성장시장의 실체 -

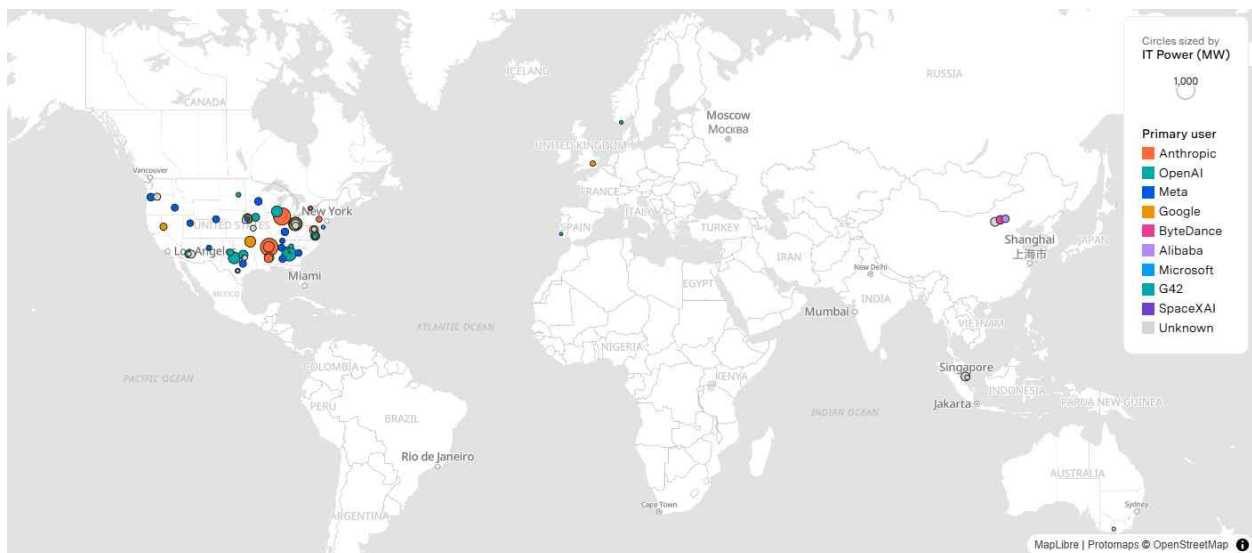
이규은(부연구위원 · gelee@cerik.re.kr)

손태홍(건설기술·관리연구실장 · thsohn@cerik.re.kr)

AI 데이터센터 투자 확대, 전력·임차인을 확보한 사업 중심으로 착공

- AI 데이터센터(이하 AIDC)는 일반 데이터센터보다 랙(Rack) 당 전력밀도가 높고 가동 중 발생하는 열처리를 위한 고성능 냉각설비 운용에 따라 전력·용수 등 입지 주변 환경에 큰 영향을 미치고 있음.
- 2026년 10월 현재 Epoch AI가 추적하는 AIDC는 미국, 중국, 말레이시아, 인도네시아, 영국, 노르웨이, 포르투갈, 아랍에미리트 등에 93개소이며, 합산 IT 전력 용량은 약 13.7GW 규모임.²³⁾
 - 조사 대상인 93개 AIDC의 IT 전력 용량과 냉각 및 기타 인프라 가동에 필요한 전력을 더하면 전체 시설 전력수요는 20~50% 높아져 17GW 수준에 이름. 뉴욕시 최대 전력 수요인 11GW를 상회함.

〈그림 1〉 세계 AI 데이터센터 분포



자료 : EPOCH AI, AI Data Center Map(운영 중인 시설 및 건설 중이거나 계획단계 프로젝트 포함).

23) Epoch AI, <https://epoch.ai/data/ai-data-centers/map> (접근일 : 2026.10.2.).

- 국제에너지기구(IEA)에 따르면 데이터센터의 전력 소비량이 지속 증가하여 2030년 세계 전력수요에서 차지하는 비중은 약 3% 수준이 될 것으로 예상됨.²⁴⁾ 해당 수요는 특정 지역과 변전소에 집중되기 때문에 지역 계통에 미치는 영향은 세계 평균보다 훨씬 크게 나타남.
- 미국 하이퍼스케일러 5개 사(Amazon·Alphabet·Microsoft·Meta·Oracle)의 2026년 설비투자 가이던스는 합계 6,600~6,900억 달러로 2025년의 두 배 수준임.²⁵⁾ 아울러 북미 데이터센터 임대시장은 사상 최저 수준의 공실률을 유지하고 있음.
 - 2026년 상반기 북미의 건설 중 용량은 7,481MW로 역대 최대치를 기록함. 같은 기간 공실률은 1.4%로 사상 최저 수준이며, 건설 중 용량의 80.4%가 이미 임차 확약 된 상태임.
 - 건설 중 용량 1위 시장은 애틀랜타로 전년 대비 52.3% 증가한 2,882MW를 기록해 북버지니아를 처음으로 추월함.²⁶⁾ 텍사스 등 남부권으로 신규 입지가 확산되고 있어, 전력·용수·가스 인프라 여력이 있는 남부·중서부로 입지가 이동하고 있음을 보여줌.

데이터센터발 전기요금 상승의 가계 전가와 수요자 전용 요금제 도입

- (美 전기요금 전가 논란) 데이터센터 수요 집중이 도매 전력 가격을 끌어올리고 가정용 요금으로 전가되는 경로가 확인됨.
 - 미국 동부 광역 전력망·도매전력시장 운영기관(Pennsylvania-New Jersey-Maryland Interconnection, PJM)의 용량경매 가격은 2024/25년 28.92달러/MW-day에서 2025/26년 269.92달러로 약 9배 급등함. 2026/27년에는 연방에너지규제위원회 승인 상한가인 329.17달러에 도달해 2년 새 약 11배 상승함.²⁷⁾
 - PJM 독립시장감시기관은 2025/26년 경매 가격 상승분의 63%가 데이터센터 수요에 기인한다고 추정함. 2026/27년 경매에서도 데이터센터 부하로 용량비용이 약 73억 달러 증가했다고 분석함.²⁸⁾
 - 2025/26년 경매 결과가 반영되어 2025년 6월부터 뉴저지 4개 전력사 가정용 고객의 월평균 전기요금이 지역에 따라 17.23~20.20% 상승함. 평균 고객 부담은 월 22.67~28.02달러 증가함.²⁹⁾ 해당 인상률은 용량비용 외 에너지·송전 비용 요소가 함께 반영되어 전액을 데이터센터 수요에 귀속시키기는 어려움.

- 미국 주정부는 요금 전가를 막기 위해 대규모 수요자 전용 요금제(Large-Load Tariff)와 접속기준

24) IEA, "Global data centre electricity consumption, by equipment, Base Case", 2020-2030.

25) CNBC "Tech AI spending approaches \$700 billion in 2026" (2026.2.6.).

26) CBRE, "North America Data Center Trends H1 2026" (2026.8.).

27) PJM Interconnection, "PJM Auction Procures 134311 MW of Generation Resources" (2025.7.).

28) Monitoring Analytics, "Analysis of the 2026/2027 RPM Base Residual Auction" (2025.10.).

29) New Jersey Board of Public Utilities, "NJBPU Announces Conclusion of New Jersey's Annual Electricity Supply Auction" (2025.2.).

을 도입하고 있으며, 접속 전에 사업자의 지불약정과 재무능력을 확보하고자 하고 있음.

- 오하이오주 규제기관(PUCO)은 AEP 오하이오가 제안한 데이터센터 요금제를 승인함(2025.7.). 이에 따라 25MW 초과 신규 데이터센터는 최대 12년 동안 실제 사용량과 무관하게 계약 용량의 85% 이상을 납부해야 하며, 재무 보증 제공과 조기 해지 시 위약금 납부 의무를 짐.³⁰⁾
- 텍사스주 SB6는 75MW 초과 대규모 수요자에게 접속 전 부지 통제권 입증, 송전 인프라 재무 약정, 최소 10만 달러의 검토 수수료를 요구함. 2025년 이후 접속하는 수요자에게는 비상시 부하 차단 장비 설치를 의무화함.³¹⁾

용수 사용 확대와 폐수처리 문제

- (용수 사용 확대) 데이터센터의 물 사용은 냉각용 직접 취수와 전력 생산에 수반되는 간접 소비로 구분되며, 전기를 생산하는 과정에서 발전소가 사용하는 간접 소비가 매우 커짐.
 - 2023년 미국 데이터센터의 직접 물 사용량은 약 660억 리터, 전력생산에 수반된 간접 물 사용량은 약 8,000억 리터로 추정됨.³²⁾ 구글의 전 세계 물 소비량은 2023년 약 64억 갤런에서 2025년 약 109억 갤런으로 2년 새 약 70% 증가하였으며, 증가분 대부분이 데이터센터에서 발생함.³³⁾
- (폐수처리 문제) 데이터센터 냉각에 사용되는 순환수는 증발이 반복되며 염분 및 미네랄이 농축되고, 이를 주기적으로 배출하는 과정에서 환경오염 문제가 발생함.
 - 데이터센터에서 배출되는 물에는 농축된 염류와 총용존고형물, 부식방지제 등 수처리 약품, 역삼투압 설비에서 발생한 농축수, 세척과 유지관리 과정에서 발생하는 폐수가 포함될 수 있음.
 - 온배수가 방류되면 하천 수온이 상승하며, 농축된 방류수는 하천 염도를 상승시키며 방류수 처리에 따른 지방자치단체의 하수처리장 부담도 가중될 수밖에 없는 상황임.

주민 수용성 악화와 지방정부 규제확산에 따른 사업 취소 및 재설계

- AIDC 건설에 따른 부담은 입지 지역에 집중되지만, 편익은 운영기업과 타 지역 이용자에게 귀속되는 구조여서, 입지 인근 주민의 반발이 확대됨.
 - 국내외 공통으로 제기되는 주요 민원은 냉각설비 소음, 비상발전기 화재 위험, 열섬 현상, 초고압 변전

30) AEP Ohio, "AEP Ohio Proposal on Data Centers to Protect Ohio Consumers Adopted by PUCO"(2025.7.).

31) SB 6, 89th Legislature(2025).

32) A. Shehabi et al., "United States Data Center Energy Usage Report, Lawrence Berkeley National Laboratory"(2024.12.).

33) Google, "Environmental Report 2026"(2026.6.).

소·송전선 설치에 따른 경관 훼손과 안전 우려, 국내의 경우 전자파 이슈 등임.

- 건설 단계에는 취득세 수입과 대규모 고용이 발생하고 운영 단계에는 재산세 수입이 발생하나, 운영 단계의 직접 고용은 투자 규모에 비해 매우 적어 지역에 남는 경제적 편익이 작음. 100MW 이상 대형 데이터센터의 상시고용은 MW당 약 0.15명으로, 건설 단계 투입인력의 약 4분의 1이 채 안 됨.³⁴⁾

● 발표된 AIDC 사업계획 중 일부가 전력계통 제약, 인·허가, 환경 규제, 지역사회 반대, 기업의 수요 조정 등으로 취소·지연되거나 재설계되는 사례가 확인됨.

- 2026년에는 OpenAI와 Oracle이 텍사스 Abilene의 Stargate 캠퍼스에 추가하려던 600MW 확장 계획을 철회하였고³⁵⁾, 2024년에는 아일랜드 더블린 사업에서 계통 용량 부족, 현장 재생에너지·PPA 계획의 불명확성, 지역난방 연계 부족을 이유로 허가가 거부된 사례가 있음³⁶⁾(그 외 사례 <표 1> 참고).

〈표 1〉 주요 데이터센터 사업의 취소·보류·재설계 사례

사설	시점	위치	규모	상태
QTS-Compass PW Digital Gateway	2026.7	미국 버지니아	약 2,100에이커	사업 종료 (법원의 용도변경 무효 판결)
OpenAI Stargate UK	2026.4	영국 북동부	최대 8,000 GPU 검토	일시 중단(에너지 비용·규제)
Microsoft Project Nova	2025.10	미국 위스콘신	244에이커	용도변경 의결 전 계획 철회 (주민 반대)
Microsoft 미국·유럽 임차 프로젝트	2025.3	미국·유럽	합계 약 2GW	임차 취소·연기 (수요 조정)
Google Cerrillos	2024.9	칠레 산티아고	약 2억 달러	공랭식 재설계 후 재추진 (용수·환경 소송)

자료 : 기업 발표, 현지 언론보도 종합

● 미국 연방정부의 제도적 지원과 상반되게 지방정부에서는 신규 사업을 일시 중단하거나 입지를 제한하는 조치가 증가하고 있음.

- 미국 연방정부는 100MW 이상 AI 데이터센터에 대한 연방 인·허가 간소화와 연방부지 제공을 추진하고 있음.³⁷⁾ 그러나 토지이용·환경·용수·소음에 관한 실질적 권한은 상당 부분 주정부와 지방정부에 있어, 지방정부의 승인이 필요함.
- 전미도시연맹(NLC) 집계에 따르면 최소 76개 지방정부가 데이터센터 모라토리엄 또는 금지 조례를 시도함.³⁸⁾ 주 차원에서는 2026년 중 최소 14개 주 의회가 금지·유예 법안을 검토했으며³⁹⁾, 뉴욕주가 2026년 7월 처음으로 주 전역 모라토리엄을 시행함.⁴⁰⁾

34) 매일일보, “데이터센터 물리는데 일자리는 얼마나...”(2026.9.).

35) Bloomberg (2026.3.6.), “Oracle and OpenAI End Plans to Expand Flagship Data Center”.

36) The Irish Times (2024.8.27.), “Council refuses permission for new Google data centre amid electricity pinch”.

37) The White House, “Accelerating Federal Permitting of Data Center Infrastructure”(2025.7.23.).

38) National League of Cities, Data Center Local Action Tracker(2026.8.).

39) Route Fifty, “Data center moratoriums gain ground in states and cities”(2026.6.).

40) New York State, Executive Order No. 62(2026.7.14.).

국내여건 : 수도권 계통제약과 주민협의 제도 공백

- (계통제약) 수도권은 전력계통영향평가에서 최종 공급 가능 승인을 받는 비중이 낮아 AIDC 운영에 필요한 전력 확보가 어려운 상황이며, 정부는 정책적으로 비수도권으로의 입지를 유도하고 있음.
 - 2024년 8월 전력계통영향평가 시범운영 이후 2026년 3월까지 수도권 데이터센터의 1차 기술검토 신청은 522건(33,592MW)이었으며, 이 중 279건이 공급 불가 판정을 받았음. 공급 가능 판정을 받은 243건 중 본심사에 상정된 사업은 24건이며, 최종 승인된 사업은 10건(1,010MW)에 그침.⁴¹⁾
 - 「인공지능 데이터센터 산업 진흥에 관한 특별법」(2026.6. 공포, 2027.3. 시행)은 사업 추진 절차를 간소화하기 위해 인·허가 일괄처리와 비수도권 AIDC의 전력계통영향평가 면제 특례를 마련함. 다만, 면제 대상 전력용량 등 구체적인 특례 적용 범위는 향후 대통령령에서 확정될 예정임.
- (주민협의 제도 공백) 아직 데이터센터 관련 주민 협의와 환경성 검토 절차가 미비한 상황임. 최근 일부 자치구에서 법정 인·허가를 보완하는 사전 협의 절차를 도입하고 있음.
 - 데이터센터는 건축법 시행령상 방송통신시설로 분류되어, 전용·제1종 일반주거지역 등을 제외한 대부분 용도지역에 별도 주민 의견 수렴이나 환경영향 검토 없이 건립할 수 있음. 국내 데이터센터 161개 중 101개(62.7%), 계약전력의 약 79%가 수도권에 집중됨.⁴²⁾
 - 서울시 구청장협의회는 데이터센터 건축심의 의무화, 제2·3종 일반주거지역 입지 제한, 자치구 허가 재량 확보를 위한 건축법 개정을 담은 제도 개선안을 만장일치로 의결함⁴³⁾. 금천구는 반경 200m 이내 주민 과반수 동의서 제출을 요구하고, 전문가 서면검토·갈등조정협의회·건축위원회 자문의 주민참여형 검토체계를 도입함.⁴⁴⁾

AIDC는 조건부 성장시장, 착공 가능성 판별·통합관리 역량 중심의 대응 필요

- AIDC는 새로운 유형의 건축상품 이상으로 건설산업을 전력·MEP(Mechanical, Electrical, Plumbing)·에너지·환경·지역기반시설의 가치사슬로 확장시키는 시장임.
 - AIDC의 전력수요 증가는 송·변전 및 계통보강과 ESS 및 자가 발전시설, 용수·냉각·폐수처리시설 확충, 도로·산업단지 등 지역 기반시설의 확충으로 연결됨.
 - 본체 공사는 대형 건설기업과 전문 MEP 기업 중심으로 수행될 가능성이 크지만, 송변전 지중화 중 전력구 토목·용수·진입도로·환경시설 등 연계 공사에서는 중견·지역 건설기업의 참여기회가 발생할 수 있음.

41) CBRE Research, “한국 데이터센터 투자” (2026.7.).

42) 서울시의회 주택공간위원회, 「데이터센터 입지 관련 건축법 개정 촉구 건의안 검토보고」 (2026.4.).

43) 아시아경제, “이제 서울에 데이터센터 못 짓는다고?...구청장들 건립 제한 추진”(2026.8.13.).

44) 동아일보, “금천구, 데이터센터 건축허가 제도 손본다”(2026.7.21.).

- 그러나 전력, 인·허가 등 선행조건이 충족되어야 실제 공사 물량으로 전환되는 조건부 성장시장이므로, 발표되는 규모보다 실행 조건에 기반해 물량을 판단해야 함.
 - AIDC의 실질적인 건설 가능성을 판단하기 위해서는 부지나 투자계획의 발표 여부보다 ▲계통연계계약 체결 여부와 실제 수전 가능일, ▲앵커 테넌트 및 장기 고객계약, ▲금융약정, ▲주요 인·허가 단계, ▲변압기·수배전반·발전기·냉각설비 등 장기납기 기자재의 발주 여부, ▲주민 수용성 등을 함께 확인해야 함.
- AIDC로 인해 추가되는 전력 인프라 비용이 일반 전기소비자에게 과도하게 전가되지 않도록 전용설비와 공용설비의 비용부담 원칙을 명확히 할 필요가 있음.
 - 국내는 한전이 정부 인가 요금으로 전력을 판매하는 구조로 미국과 같은 지역별 가격 전가 문제는 발생하지 않으나, 정부가 지역별 전력수급 여건을 반영한 요금체계 정비를 추진하고 있어 향후 입지별 비용 조건이 달라질 수 있음.⁴⁵⁾
 - 현재도 고객 전용 인입설비 등에 대해서는 원인자 부담 원칙이 적용되고 있으므로, 향후 제도 개선은 데이터센터 전용 설비뿐만 아니라 상위 송전망과 공용 변전소 등 공동설비의 보강비용을 누가, 어떤 기준으로 부담할 것인지 구체화하는 데 초점을 둘 필요가 있음.
- 주민 수용성은 착공 시점과 공사기간·사업비를 좌우하는 사업조건으로 변화하고 있어, 민원 대응이 아니라 사업 위험관리 대상으로 다룰 필요가 있음.
 - 방음·경계부 조정, 송변전 지중화, 재이용수·폐수처리 설비는 부수적 대응이 아니라 사업계획 단계에서 공사 범위에 포함될 가능성이 커지고 있음. 한전이 발주하는 송변전 지중화·전력구 공사는 중견·지역 건설기업이 접근 가능한 물량이므로 적극적 검토가 필요함.
- 일부 대형 건설기업은 개발·조달·MEP·커미셔닝 통합을 준비하고 있으나, 아직 발주 제도에서 이를 뒷받침하지 못하는 간극이 존재하여 제도적 보완이 필요함.
 - AIDC 발주처는 사업 참여자에게 설계·전기·기계·커미셔닝에 대한 보장을 요구하고 있으나, 국내는 전기공사법·정보통신공사법·소방시설공사법에 따라 민간공사도 원칙적으로 분리발주 대상이어서, AIDC 공사비의 상당 부분을 차지하는 전기·통신·소방 공정이 별도 계약으로 분리되고 공종 간 책임과 인터페이스가 분절되는 구조임.
 - AIDC의 전기·기계설비는 건축물과 기능적으로 분리하기 어렵고, 개별 설비의 완공보다 전체 시스템의 통합시험 결과가 사업 성능을 좌우함. 따라서 통합 PM, 공종 간 인터페이스 책임, 장비업체 참여 방식, 단계별 커미셔닝과 성능보증 기준을 발주 단계에서 명확히 하는 제도적 보완이 우선되어야 함.
 - 향후 AIDC 관련 하위 법령과 발주기준을 마련하는 과정에서 건설산업은 계통연계, 장기납기 기자재, 공종 간 책임배분, 통합 커미셔닝, 주민수용성 비용의 반영방식 등에 대한 구체적인 의견을 제시할 필요가 있음. 건설기업 역시 발표된 시장 규모보다 실제 착공 가능성을 판별하는 역량과 미션 크리티컬 공종의 통합관리 역량을 중심으로 AIDC 시장에 대응해야 함.

45) 기후에너지환경부, “산업용 전기요금, 11개 지역별 차등 반영…남부 최대 10% 저렴”(2026.8.26.).