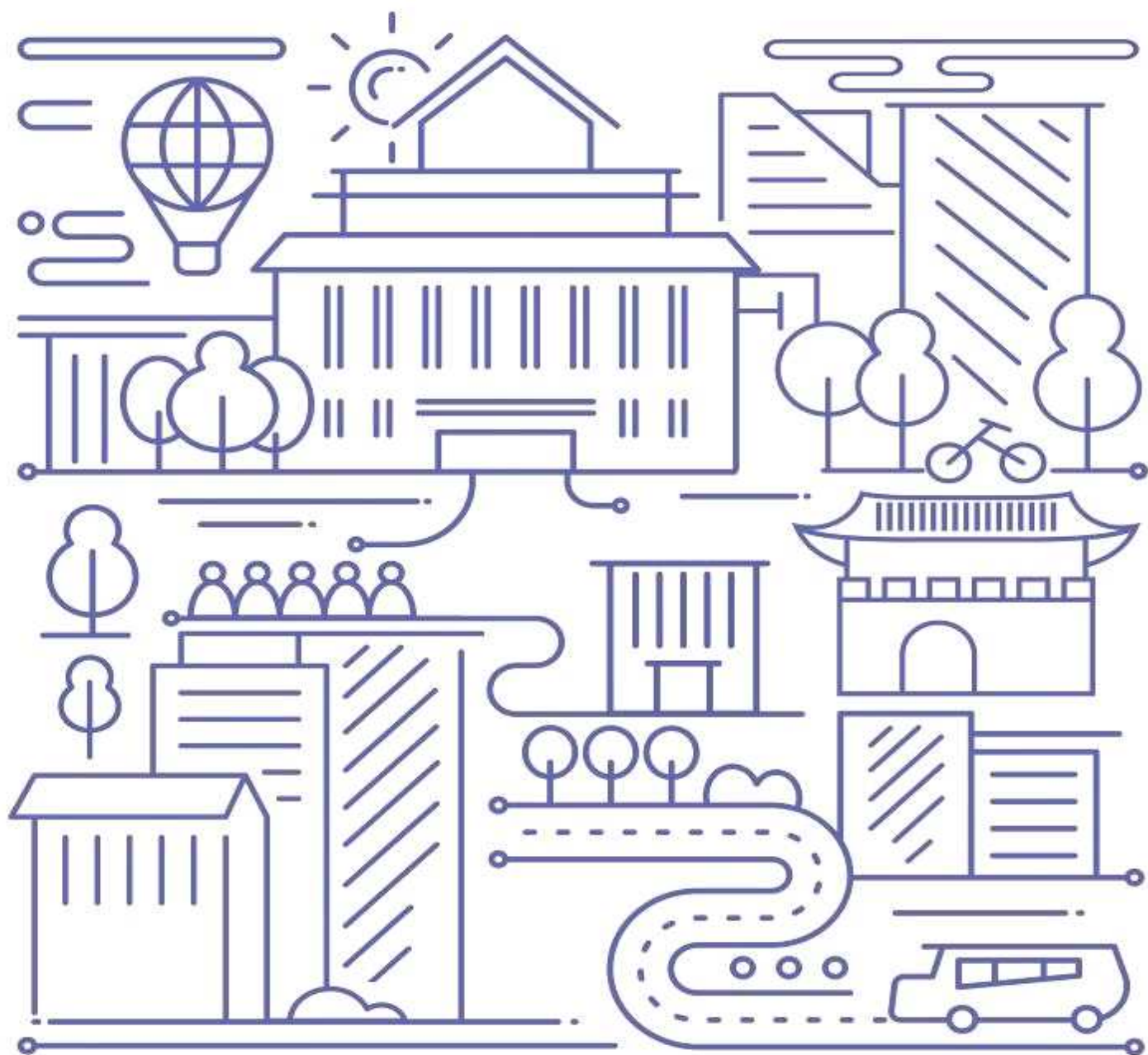




제3차 서울건축 기본계획

목차

I. 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적	1
2. 계획의 성격 및 위상	1
3. 계획의 범위	1
4. 계획 수립 과정	1

II. 서울 도시건축정책 변화와 현황진단

1. 서울 건축기본계획 10년의 성과와 과제	11
2. 여건 변화와 도시·건축 관련 정책의 전환	11
3. 서울 도시건축의 주요 이슈 도출	11
4. 소결	11

III. 계획의 비전과 과제

1. 계획의 원칙과 방향	39
2. 계획의 비전 및 목표	39
3. 추진전략과 실천과제	39
전략 1. 저탄소·미래 도시공간 기반 마련	46
전략 2. 서울 도시건축 디자인 혁신	53
전략 3. 일상적 거주환경 개선	59
전략 4. 공공건축 품질 개선 및 최적 활용	65
전략 5. 서울 건축문화 플랫폼 고도화	71
전략 6. 대시민 행정서비스 강화	77

IV. 실행을 위한 추진체계

1. 제도적 기반 마련	82
2. 모니터링 체계 구축	82
3. 단계별 실행계획	82

표 목차

【표 1-1】 제3차 서울건축기본계획 수립을 위한 주요 일정	8
【표 1-2】 제3차 서울건축기본계획 시민공청회 주요 의견	9
【표 1-3】 서울시의회 의견청취 주요 의견	9
【표 1-4】 건축정책심의위원회 주요 의견	9
【표 2-1】 서울시 공공건축가 수	14
【표 2-2】 제3차 건축정책기본계획 과제의 서울시 수행 여부	16
【표 2-3】 건축기본조례 제정 이후 건축관련 조례 및 계획	17
【표 2-4】 최근 10년간 서울의 폭염일수 및 열대야 일수	20
【표 2-5】 서울시 기후변화대응 종합계획(2022-2026) 온실가스 감축 건물부문 세부 사업	25
【표 2-6】 건축허가 관련 법령	29
【표 2-7】 계획 단계별 공공계획 운영으로 인한 통합적 계획 결여	30
【표 2-8】 서울 건축정책의 당면과제와 제3차 서울건축기본계획의 대응 방안	38
【표 3-1】 제3차 서울건축기본계획의 6대 전략 부문 재구성	40
【표 3-2】 상위계획과 서울시 건축·도시 분야 정책 변화를 고려한 목표 및 전략의 방향 설정	41
【표 3-3】 서울시 도시건축 관련 주요 공공계획과 실천과제 연계	41
【표 3-4】 근거 법령에 따른 제3차 서울건축기본계획의 목표 및 과제 방향	43
【표 3-5】 제3차 서울건축기본계획 비전과 목표	45
【표 3-6】 노유자시설그린리모델링 효율화를 위한 우선사업대상 선정 기준 및 사업 유형화(예시)	46
【표 3-7】 서울시 건축허가 현황	78

그림 목차

【그림 1-1】 제3차 서울건축기본계획 수립체계	6
【그림 2-2】 서울시 연 평균기온 및 최고기온(1923~2022)	19
【그림 2-3】 서울의 일강수량 100mm 이상 강우 일수 (1972~2022)	20
【그림 2-4】 계층별 디지털정보화 수준	22
【그림 2-5】 보행일상권, 비온드조닝 개념도	23
【그림 2-6】 서울한옥 4.0 재창조 추진계획 (2023.2)	26
【그림 2-7】 서울시 건물부문 온실가스 연면적 비례 배출량 현황 및 전망	27
【그림 2-8】 S-MAP 주요 서비스 사례(부동산 실거래가 통계, 건축물 가설계)	28
【그림 3-1】 서울 도심 내 개방형녹지(다동공원) 예시와 싱가포르 건축물 입체녹화 사례	47
【그림 3-2】 구로구 건물부문 탄소배출량 공간데이터 (출처: 국토교통부 탄소공간지도)	48
【그림 3-3】 ‘서울시-민간부동산 거래 플랫폼 3사 간 공동업무 협약’ 사례	49
【그림 3-4】 건축통계 고도화와 데이터 기반 정책수립을 위한 공간정보 생산(예시)	50
【그림 3-5】 공간정보 생산과 건축분야 기술혁신을 위한 공공-민간 협력체계(예시)	52
【그림 3-6】 서울 건축문화 포괄의제 수립안	71
【그림 3-7】 3년 주기 건축문화사업 추진안(2024-2026)	71
【그림 3-8】 서울 건축기본계획 모니터링체계 예시	81
【그림 4-1】 성과 진단지표 선정 사례 (서울도시기본계획)	89

I. 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적
2. 계획의 성격 및 위상
3. 계획의 범위
4. 계획 수립 과정

1. 계획의 배경 및 목적

계획의 배경

- 「건축기본법」 및 「서울시 건축기본조례」에 근거한 법정 계획 수립
- 지역단위에서의 건축기본법의 기본이념 실현을 위한 건축정책 추진

※참조: 건축기본법의 기본이념

「건축기본법」은 국민의 안전·건강 및 복지에 직접 관련된 생활공간의 조성, 사회의 다양한 요구를 조정·수용하며 경제활동의 토대가 되는 공간환경의 조성, 지역의 고유한 생활양식과 역사를 반영하고 미래세대에 계승될 문화공간의 창조 및 조성을 기본 이념으로 삼음

- 서울의 사회·경제·문화적 실정에 맞는 건축정책 수립
 - 대·내외적 여건 변화와 서울의 특성을 고려하여 미래 서울에 요구되는 건축 정책 제시 필요
 - 제1,2차 서울 건축기본계획의 성과 및 한계를 분석하여 건축정책의 보완과 진전 도모

계획의 목적

- 서울시 건축정책의 비전 제시
- 서울의 건축정책 현황 및 대·내외적 여건변화 분석
- 서울시 건축기본계획에서 추진할 추진전략 및 핵심 과제 제시
- 핵심 건축정책의 실현과 서울의 경쟁력 강화를 위한 시범사업 제안
- 건축정책의 지속적 환류 기반 마련

2. 계획의 성격 및 위상

계획의 성격

- 서울시 건축정책의 목표와 추진방향을 결정하는 5년 단위 중장기 계획
- 건축분야 공공계획의 토대가 되는 서울시 최상위 기본계획
 - 파생되는 건축분야 하위계획의 방향 제시하는 개념계획
 - 건축분야 정책개발 및 실행 수단을 마련하는 정책계획
 - 주무부서 및 관련부서의 협력을 바탕으로 하는 종합협력계획

계획의 위상

- 계획의 법적 근거
 - 「건축기본법 제12조」 및 「서울특별시 건축기본조례」 제4조에 따른 법정 계획
- 서울시 타 법정 기본계획간 관계
 - ‘서울시 도시기본계획’을 중심으로 ‘서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획’, ‘서울 도시재생 전략계획’, ‘서울 도시교통정비 기본계획’, ‘서울 공원녹지 기본계획’ 등 건축·도시관련 법정 기본계획은 동등한 위상으로서 상호 정합성을 갖도록 계획
 - ‘서울시 기후변화대응 종합계획’은 건축·도시 관련 기본계획의 범주에 속하지는 않으나, 건축물 관련하여 계획의 내용적 범위가 중첩되는 부분에 대해서는 동등한 위상으로서 상호 정합성을 갖도록 계획
 - ‘서울시 녹색건축물 조성계획’은 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법」에 따라 녹색건축물 조성에 필요한 사항을 정하는 「녹색건축물 조성 지원법」을 근거로 하고 있는 바, ‘서울건축기본계획’은 직접적인 상위계획은 아니나, 건축정책의 포괄적 틀 안에서 계획 수립 및 추진의 방향을 제시
 - ‘서울시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획’은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」을 근거로 하는 법정계획이나, 계획 수립의 내용적 범위가 「서울시 건축기본조례」상 ‘건축기본계획’의 수립 내용의 일부분에 해당하는 바, ‘서울건축기본계획’을 통하여 해당 계획의 거시적인 수립 및 추진의 방향을 제시하도록 고려

○ 기타 서울시 건축·도시 관련 계획 간 관계

- 「서울시 유니버설디자인 도시조성 기본 조례」 근거한 ‘서울시 유니버설디자인 기본계획’과 「서울시 사회문제해결디자인 도시조성 기본 조례」 근거한 ‘서울시 사회문제해결 디자인 기본 계획’은 건축물 및 공간환경에서 특별한 목적을 달성하기 위한 공공디자인을 위한 계획이라는 공통점이 있으며, ‘서울건축기본계획’의 공간적 계획 범위 내에서 일부 계획 대상이 중복됨에 따라 ‘서울건축기본계획’과 연계하고 비전과 방향성 공유
- ‘서울시 집수리지원 기본계획’은 「서울시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」 근거한 계획으로 23년 7월 수립한 ‘서울시의 집수리지원 기본계획 수립’과 연계하여 추진
- 기타 개별 건축분야 사업을 위한 서울시 수립 사업계획 입안 시 ‘서울건축기본계획’의 방향을 고려하도록 유도

3. 계획의 범위

공간적 범위

- 지리적 범위: 서울특별시 전역
- 개체적 범위: 개별 건축물과 공간환경(「건축기본법」 제3조)
 - 건축물: 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물
 - 공간환경: 건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관
 - 공공공간: 가로·공원·광장 등의 공간과 그 안에 부속되어 공중(公衆)이 이용하는 시설물



공간환경



내용적 범위

- 「서울특별시 건축기본조례」(제5조)에 따른 건축기본계획의 내용
- 계획 여건 변화에 따른 내용적 범위의 변화
 - 건축 행정 관련 법령의 증가로 인한 일부 계획범위의 조정 및 추가 필요
 - 「건축기본조례」 제5조 개정을 통한 계획 범위 변경 사항 반영 필요

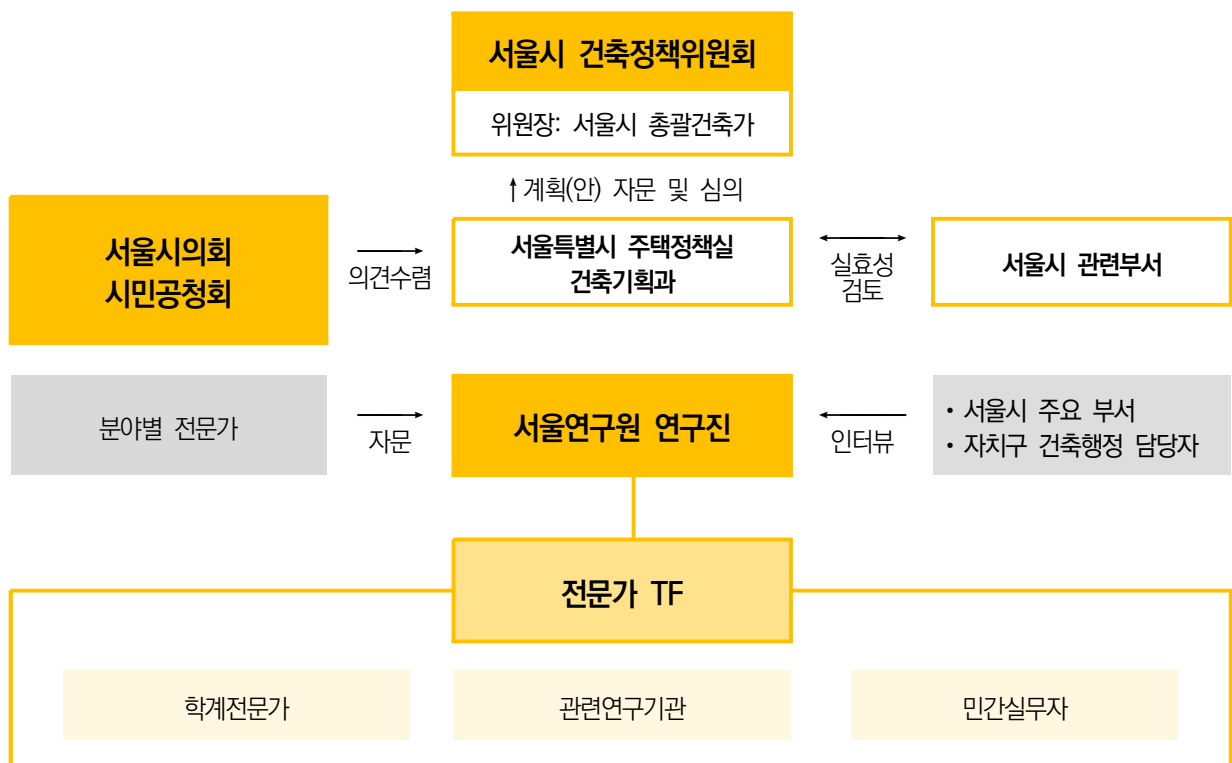
시간적 범위

- 계획 기준년도 : 2022년
 - 계획 관련 기초조사는 2022년을 기준으로 설정하고, 자료획득이 곤란한 경우 자료 확보가 가능한 최근 시점을 기준으로 설정
- 계획실행
 - 단기: 2023년 ~ 2027년 (5년) / 장기: 2023 ~ 2032(10년)

4. 계획 수립 과정

계획의 수립체계

- 발주부서인 서울시 주택정책실 건축기획과, 서울시 도시건축정책을 총괄하는 서울시 총괄건축가와 서울연구원 연구진과의 지속 협의를 통한 계획 수립
- 계획 관련 서울시 주요 부서와의 워크숍, 자치구 건축행정 관련 담당자 인터뷰, 관계 전문가의 지속적 자문을 통하여 계획안 관련 의견 수렴 및 주요 내용 정비
- 민간실무자, 학계전문가, 관련연구기관 연구위원 등으로 구성된 TF 팀을 운영, 지속적인 자문을 통하여 계획안의 주요 과제 및 시범사업 도출
- 서울시의회 및 시민공청회를 통한 의견수렴, 서울시 관련부서와의 계획 실효성 검토를 통한 계획안 확정
- 서울시 건축정책위원회의 계획안 심의



【그림 1-1】 제3차 서울건축기본계획 수립체계

계획의 수립절차

○ 계획 수립을 위한 기초조사 수행

- 기본계획의 근거법령 및 건축기본법에 영향을 주고 받는 관련법령 검토
- 이전계획의 성과 분석, 상위계획 및 관련계획 분석
- 서울시 여건변화와 전망, 건축도시 관련 변화 분석을 위한 전문가 설문 및 기초 현황 조사, 해외사례조사

○ 제3차 건축기본계획의 성격과 위상, 목표 수립

- 서울의 건축도시 관련 계획 및 사업, 미래 비전의 변화를 고려한 제3차 건축기본계획의 성격과 역할, 위상 설정
- 서울시 건축분야 현황 및 여건 변화를 바탕으로 건축기본계획의 비전 및 목표 설정, 전략 부문 분류
- 각 전략 부문별 과제 설정, 시범사업 제안, 추진체계 정립
- 각 단계마다 분야별 전문가 자문 및 TF 위원 자문을 통한 의견 수렴

계획의 추진경과

○ 2021년 11월 착수를 시작으로 2023년 12월까지 총 26개월간 계획 수립

- 분야별 전문가 33인을 대상으로 총 30회 자문회의 및 전문가 설문조사 1회 실시
- 총괄·분과별 전문가 TF 3회 수행
- 실국 담당자 워크숍 4회, 자치구 건축직 공무원 인터뷰 1회, 주무부서 과제 협의 14회 시행
- 총괄건축가 및 주택정책실 보고 4회 수행
- 시민 공청회 1회 개최
- 서울시의회 의견청취 1회 개최
- 건축정책위원회 사전보고 1회, 본보고 1회 등 개최

【표 1-1】 제3차 서울건축기본계획 수립을 위한 주요 일정

일시	주요내용
21.11.9~23.	전문가 자문회의 [건축문화, 공공건축, 건축행정 및 제도]
21.11.18.	착수보고
21.1.25.	건축기획과 협의
22.1.26.	전문가 자문회의 [건축행정 및 제도]
22.2.24~25.	서울시 실·국 담당자 집중워크샵 (1,2차)
22.3.2~4.	서울시 실·국 담당자 집중워크샵 (3,4차)
22.3.17.	전문가 자문회의 [건축행정 및 제도]
22.4.21.	건축기획과 협의
22.5.4/22.5.8.	전문가 자문회의 [미래대응(녹색건축)]
22.5.19.	전문가 자문회의 [건축행정 및 제도]
22.5.21.	총괄건축가 보고 (중간보고)
22.5.31.	전문가 자문회의 [경관관리]
22.6.14.	자치구 건축직 공무원 인터뷰
22.6.16.	전문가 자문회의 건축행정 및 제도]
22.7.19~20.	전문가 자문회의 [건축자산, 건축데이터]
22.7.20~8.29.	전문가 설문조사
22.8.5.	전문가 자문회의 [경관관리]
22.8.8.	전문가 자문회의 [공공건축, 경관관리]
22.10.4./22.10.18.	건축기획과 협의
22.10.17.	전문가 자문회의 [공공건축]
22.10.25.	전문가 자문회의 [건축문화]
22.10.26.	전문가 자문회의 [건축데이터]
22.11.29.	건축기획과 협의
22.11.29~30.	전문가 자문회의 [경관관리, 도시계획]
22.12.1.	전문가 자문회의 [생활안전]
22.12.7.	전문가 자문회의 [경관관리]
22.12.9.	전문가 자문회의 [공공건축]
22.12.23.	전문가 자문회의 [건축자산]
22.12.15~22.	건축기획과 부서별 의견수렴
23.2.3.	전문가 자문회의 [건축행정 및 제도]
23.2.6.	전문가 자문회의 [경관관리]
23.2.9.	전문가 자문회의 [미래대응, 건축데이터]
23.2.15.	총괄건축가 보고 (중간보고)
23.2.24.	전문가 TF (1차, 총괄)
23.3.21.	전문가 자문회의 [경관관리, 건축행정 및 제도]
23.3.21.~ 5.30.	전문가 TF (2차, 분과별)
23.3.27.	주택정책실장 보고 (중간보고)
23.3.29.	건축정책위원회 사전자문
23.4.6.	도시공간기획담당관 건축디자인혁신팀 협의
23.6.2.	전문가 TF (3차, 총괄)
23.6.15.	전문가 자문회의 [미래대응(첨단기술), 건축데이터]
23.8.18.	전문가 자문회의 [미래대응(녹색건축)]
23.9.11.	건축기획과 협의
23.9.21.~ 10.6.	서울시 부서별 의견수렴
23.10.6.	기본계획 수립을 위한 시민 공청회
23.12.14	주택정책실 최종보고
24.2.20.	서울시의회 의견청취
24.3.25.	건축정책심의위원회 심의 의결

【표 1-2】 제3차 서울건축기본계획 시민공청회 주요 의견

의견	검토의견
도시공간의 질적향상을 위해 건폐율, 용적률, 건축물 높이를 완화와 탄력적 운영 요구	특별건축구역 활용, 혁신디자인 공모사업 추진 등 전략2에서 검토
건축심의 등 관련심의에서 디자인 자율성 인정 요구	디자인 뿐 아니라, 방재, 구조, 교통 등 통합적 내용 검토라는 순기능 이해 요청, 건축심의 운용의 합리적 재편 과제 제안
제3차 국가계획에서 80% 이상 서울시에서 기 추진, 제3차 국가 건축정책과의 차별화 필요	혁신산업과의 연계, 혁신디자인사업 추진, 민간사업 지원 등 서울시 고유한 특성과 과제를 담는 계획으로 전환 추진
건축기본계획에 공동주택 관련 논의에 관한 의견	서울시 관련 정책계획과 연계하여 추진
열악 주거에 대한 최소디자인 기준 검토 필요	4차 계획 내 주택정책 관련 논의를 위한 의사결정 체계 검토
우리나라 건축설계 수준 향상을 위한 건축심의 운용 개선으로 건축선진화 방안 필요	비아파트 주거 기준 개선 등 세부과제에 보완
도시계획과 건축이 대립하는 행정간막이 해소하고 통합적계획 필요	건축심의 과제 보완
도시건축통합디자인 시도 기대, 모델화검토	본 계획의 지향, 전략2에서 보완 검토
민관협력 건축플랫폼 구축 등 제도 민간부문과 협력 필요	도시건축 통합디자인 보완 검토
	도시건축 전문가 및 시민협력체계 구축 보완 검토

【표 1-3】 서울시의회 의견청취 주요 의견

의견	검토의견
아파트 폐쇄적 단지계획 지양, 공간환경 적극 검토 건축 패러다임 혁신 도모 필요	미래 주거 모델 개발 과제로 수정·보완 기존 주택 품질 제고는 보완, 세부과제 보완
건축기본계획 실행력 제고를 위한 제도적 개선방안 구체화	조례 개정안 구체화

【표 1-4】 건축정책심의위원회 주요 의견

주요 의견
• 공공공간이 확보된다고 하면 법 제정 및 개정 등을 통해 수익성 있는 사업이 가능하도록 검토하고, 공공공간의 유지관리 방안 고민 필요 • 건축기본계획이 법적 실효성을 가질 수 있는 부분이 부족하여, 비윤드조닝, 특별건축구역 등 건축에서 중요한 역할을 할 수 있는 부분들이 실제로 이슈화될 수 있도록 유도 필요 • 1차, 2차 건축기본계획에 기본적인 방향이 담겼다면 3차 건축기본계획에는 1,2차 건축기본계획의 내용을 보완하는 방향으로 진행 • 연차별 예상 확보 방안과 집행계획 수립이 필요하며, 어떤 인력을 활용할 지에 대한 계획 필요 • 향후에 공공건축과 민간건축을 구분해서 정리하고, 세부과제에 대해 시간적인 로드맵 작성

II. 서울 도시건축정책 변화와 현황진단

1. 서울 건축기본계획 10년의 성과와 과제
2. 여건변화와 도시·건축 관련정책의 전환
3. 서울 도시건축의 주요 이슈 도출
4. 소결

1. 서울 건축기본계획 10년의 성과와 과제

1) 서울 건축정책의 주요 성과

시민들이 건축문화를 인식할 수 있는 기반 마련

- 광역자치단체 최초로 수립된 제1차 서울건축기본계획은 자치단체 차원에서의 건축정책의 영역 제시와 건축기본계획의 성격 규정
 - 국가 건축정책기본계획 차원에서 국가계획과 서울시 추진 목표사업과의 연계 추구
 - 제1차 서울건축기본계획은 계획의 성격을 ‘개념계획’, ‘실천계획’, ‘정책계획’, ‘종합협력계획’으로 정의하고, 추후 파생할 하위 계획의 방향을 제시하며, 공간계획을 지양하면서 공공의 건축정책 개발과 발전을 유도, 주무부서 및 관련 부서 간의 협력을 통한 실천 수단을 강구하여 실행력을 확보하는 것을 우선으로 함
- 제1차 서울 건축기본계획은 도시와 시민의 건축문화 인식 제고에 중점
 - 계획의 내용 측면에서는 지역의 한옥 및 근대건축자산 발굴과 활용을 통한 지역의 장소성 확보, 건축문화 교육과 홍보 등을 통해 서울의 도시 공간에서의 건축물의 가치를 발굴하고, 서울 시민에게 건축문화의 역할과 필요성을 환기하는 과제를 강조함
 - 이에 따라 제1회 서울도시건축비엔날레 개최, 도시건축비엔날레, 건축문화제 등 시민이 참여할 수 있는 건축문화 기반 마련
 - 서울형 공공건축가가 도입되었으며, 서울 한옥선언의 연장선에서 한옥의 전수조사, 근대건축자산의 발굴 및 기록화 시작

공공건축 기획제도 도입, 공공건축지원센터 설치·운영 등 공공건축 품질 제고 노력

- 제1,2차 기본계획 이후, 민간전문가의 공공건축 참여 영역 확대 추진
 - 공공건축가제도 정착을 통해 정비사업 MP 분야에 공공건축가가 활용되었으며, 2012년 77명이던 공공건축가는 2020년 26명으로 확대되었다가, 최근 177명으로 감소한 상황
 - 확대된 공공건축가를 활용한 ‘찾아가는 동주민센터’ 등 공간개선사업, 주요 도시·건축·주택 정책 및 개발 사업 등에 대한 자문 등이 이루어짐
 - 공공건축가 제도를 확대하여 마을건축가 제도를 시행하였으며, 도시재생 등 서울시 추진 공간 관련 사업 참여를 통하여 공공공간 품질 개선에 기여

【표 2-1】 서울시 공공건축가 수

연도	2012	2013	2014	2015	2016	2017
공공건축가(명)	77	100	127	163	170	171
176연도	2018	2019	2020	2021	2022	2023
공공건축가(명)	176	248	265	181	163	177

- 제2차 서울건축기본계획 수립 과정에서 공공건축물의 품질 제고를 위한 기획, 설계 단계의 프로세스 수립
 - 공공건축물의 품질 제고를 위하여 서울시 및 자치구, 서울시 산하기관에서 발주하는 공공건축물에 대한 건축기획, 사전검토, 설계공모로 연결되는 공공건축물 조성 프로세스가 정착됨
 - 2018년 서울시 통합계획TF를 통한 공공건축물 건축기획 프로세스 구축, 공공건축 건축기획이 의무화
 - 공공건축 설계공모제도가 도입되어, 설계비 1억원 이상의 모든 공공건축물에 대한 설계공모가 시행되었으며, 2013년부터 182건의 설계공모 시행(2022년 6월 현재)
 - 2015년부터 설계공모 주안점을 가격경쟁에서 디자인 경쟁으로 전환하였으며, 이에 따라 설계 공모 투명화를 위하여 ‘프로젝트 서울’ 웹사이트 운영(2016), 심사위원 공개, 디지털 심사시스템 구축(2019) 등 후속조치 시행
 - 2020년 서울시 공공건축지원센터 출범으로 설계비 1억원 이상 공공건축물의 건축기획에 대한 서울시 공공건축 지원센터의 사전검토 및 설계비 5천만원 이상 공공건축물심의위원회 심의 의무화

건축 관련분야 다양한 법령 제정됨에 따라 건축관련 계획의 분화와 확장 지속

- 기후변화 대응을 위한 건축분야 공공계획으로서 ‘서울시 녹색건축물 조성계획’ 수립
 - 2007년 ‘성능에이스 친환경·에너지 건축물 설계가이드라인’을 시작으로 자체적으로 녹색건축물 설계기준 운영 및 자치구별 별도 설계기준 수립·시행할 수 있도록 제시
 - ‘그린디자인 서울 마스터플랜’(2009), ‘원전하나 줄이기’ 사업(2012), ‘에너지 살림도시, 서울 종합계획’(2014) 등 제1차 서울건축기본계획 기간동안 에너지 사용량 저감을 위한 공공계획이 수립되면서 서울시의 에너지 소비 및 온실가스 배출 저감에 대한 관심이 증대
 - 「녹색건축물 조성 지원법」 제정(2013)되면서 ‘국가 녹색건축물 기본계획’ 수립에 따라 「서울특별시 녹색건축물 조성 지원조례」 제정(2014) 및 ‘서울특별시 녹색건축물 조성계획’ 수립(2015)

-2022년 신축건축물 성능 강화, 기존건축물 성능 보강, 녹색건축 관리방안 마련, 녹색건축의 기반구축 및 인프라 확충, 시민 참여 및 홍보를 골자로 하는 '서울시 녹색건축물 2차 조성계획' 수립

○ 한옥 및 건축자산의 보호와 활용을 위한 '한옥 등 건축자산 진흥 시행계획' 수립

-서울시는 문화재로 지정되지 않았으나 역사문화적 가치를 지닌 건축물의 보호·관리를 위한 정책을 선도적으로 시행

-북촌 한옥마을 보존 논의를 계기로 제정된 「서울특별시 한옥지원조례」(2002) 제정, 한옥등록제를 시행하고, 등록 한옥에 대한 수선비용 지원 및 보존을 위한 공공의 한옥 매입을 위한 제도적 기반 마련

-2008년 한옥밀집지역의 한옥 보전을 위한 지원을 확대하는 한편, 역사문화도시로서의 도시경관 회복, 한옥 육성을 통한 주거유형 다양화, 한옥주거지 활성화를 통한 서울의 문화경쟁력 창출을 위한 신규 한옥 및 한옥마을 조성을 골자로 하는 '서울 한옥선언' 발표, 이에 따라 은평 한옥마을 조성

- 「건축자산법」(2014) 입법에 따라, 한옥에서 근대건축물, 공간환경 및 기반시설 등으로 보전 및 활용의 대상이 확대되었으며, 이들 건축자산의 보호 활용을 위한 기초조사, 지원조치 및 진흥구역 지정 등이 가능해짐

-서울시는 2016년 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」 제정 및 '서울시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획' 수립을 통하여 건축자산 발굴 및 기록, 공공한옥 확대, 한옥지원센터를 통한 한옥 수선 지원, 근대건축물 등을 대상으로 하는 우수건축자산 등록 시행

2) 서울 건축기본계획의 과제

상위계획(제3차 건축정책기본계획)에 따른 서울 건축기본계획의 차별화 필요

- 다품종·소량생산으로의 변화에 따라 건설 주도 성장에서 건축 견인 성장 이행, 이러한 흐름에서 국민의 일상적 행복을 위한 건축정책계획으로 전환
- 서울시는 ‘제3차 건축정책기본계획’의 40개 세부단위 과제 중 28개 과제(70%) 관련 사업이 이미 수행 중
 - －40개 세부단위 과제 중 23개 과제(57.5%)는 제도 정비, 사업화 등 기수행중이며, 5개 과제(12.5%)는 계획에서 제시하는 과제를 부분적으로 수행 중
 - －미수행중인 12개 과제(30%)의 경우, “도시와 비도시 간 경관 불균형 해소” 등 서울시의 여건과 부합하지 않거나, “건축산업 구조개선 및 진흥을 위한 통계 구축” 등 지방자치단체가 추진할 수 없는 과제가 혼재되어 있음

【표 2-2】 제3차 건축정책기본계획 과제의 서울시 수행 여부

	계	목표 1 국민 생활공간 향상	목표 2 지속가능한 탄소중립 도시 조성	목표 3 국가 산업경쟁력 확보
계	40	14	12	14
기수행	23	9	12	2
부분 수행	5	3	0	2
미수행	12	2	0	10

- 건축정책 전반에서 서울시의 문제와 해결책 발굴 필요
 - －공공건축, 경관관리, 한옥 등 건축자산, 녹색건축, 건축안전, 건축교육·문화 등 기존 틀에서 논의되는 과제 중심 추진, 서울시 건축 이슈 발굴 및 대응력 저하

주관부서 과제 중심의 기본계획, 연계·협력계획으로 확장 필요

- 주관부서 추진 과제 중심 계획으로 건축·도시 문제에 대한 포괄적 접근 미흡
 - －‘제1차 서울건축기본계획’의 43개 세부과제 중 계획 주관부서(주택본부)가 단독 추진부서인 과제는 총 28개(65.1%), 공동추진부서인 과제는 12개(27.9%)로 대부분의 과제가 주택본부 과제로 구성
 - － ‘제2차 서울건축기본계획’의 32개 세부과제 중 계획 주관부서(도시공간개선단)가 단독 추진 부서인 과제는 총 21개(65.6%)로, 이중 1/3이 협력부서 없이 계획 주관부서가 단독으로 추진

하도록 계획이 수립됨.

-또한 계획주관부서가 공동추진부서로 설정된 과제는 7개(21.9%)를 포함하여, 전체 과제의 87.5%(28개)가 계획주관부서가 수행하는 과제로 계획됨

-서울시의 건축물 및 공공공간 전체를 대상으로 하는 기본계획임에도 불구하고, 계획 주관부서의 업무 범위 내에서 과제가 설정·추진됨에 따라, 서울의 건축·도시 공간의 문제를 해결하기 위한 총체적, 협력적 정책 수립 및 사업 발굴이 제한적

-이러한 주관부서 중심 과제 발굴의 경향은 서울시의 건축·도시공간 전반의 개선, 서울시 건축행위의 절대 다수를 구성하는 민간건축물, 주거용 건축물의 품질 제고와 관련된 과제 발굴에 소극적인 계획 수립으로 이어짐

○ 공급자 중심의 과제 설정으로 실제 정책이 구현되는 장소 단위 효과 저하

-용도계획, 공원, 하천, 건축물, 도로, 가로 시설물, 가로수 등 식재와 같은 도시 구성요소는 개별요소별로 주관부서가 계획, 조성, 관리되며, 이들이 모인 도시공간의 질적 제고를 위한 공간단위의 계획 부재

-공공건축물 개선, 건축·도시공간 관련 부서간 협력이 없는 주관부서 사업 중심의 과제 수행은 일반적인 건축·도시공간의 총체적 개선으로 연결되지 못함

○ 다수의 건축정책 관련 법안 및 공공계획 수립 과정에서 건축기본계획의 위상을 정립하지 못하여, 일관성 있는 건축정책 추진 및 방향성 제시 미흡

- 「건축기본조례」 제정 및 ‘제1차 서울건축기본계획’ 수립 후, 건축기본계획의 내용적 범위에 속하는 다수의 법률 및 조례 제정 및 계획이 수립, 개별 사업·이슈별 근거 조례 제정 및 이에 따른 정책 추진

【표 2-3】 건축기본조례 제정 이후 건축관련 조례 및 계획

연도	조례	관련 계획
2014	녹색건축물 조성 지원 조례	녹색건축물 조성계획
2016	한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	한옥 등 건축자산 진흥 시행계획
2017	서울도시건축비엔날레 운영에 관한 조례	
2019	공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 조례	장기방치 건축물 정비계획
2019	초고층 및 지하연계 복합건축물 재난 관리에 관한 조례	
2019	건축문화사업 운영 및 지원에 관한 조례	
2019	도시건축전시관 운영 및 관리 조례	
2020	건축서비스산업 진흥 조례	
2021	건축물관리 조례	
2021	건축·주택종합정보시스템 운영 조례	

- 본 계획의 위상은 “추후 파생될 하위 계획의 방향을 제시하는 상위의 개념계획”(제1차 서울건축기본계획), “법정 기본계획과 동등한 위상을 지니며, 조례에 의한 계획이나 비법정계획보다 상위에 있는 계획”(제2차 서울건축기본계획)으로 정의되고 있으나, 2011년 이후 수립된 서울시의 건축·도시·주택 관련 공공계획 중 건축기본계획의 계획내용을 참조·반영한 사례는 ‘2030 도시빛기본계획’(2018)이 유일함
- 또한 서울시 건축물의 약 74%를 차지하는 주거용 건축물(2022년 현재)에 대해서는 주거종합계획, 도시·주거환경정비 기본계획 등을 통해 공급계획 수립, 건축기본계획에서는 주택, 주거건축에 대한 방향성 및 과제 수립에 한계

기본계획 실행을 위한 실천계획, 모니터링 필요성 확대

- 건축기본계획 실천을 위한 연차별 실행계획 부재로 실행력 저하
 - 건축기본계획은 5년단위 과제 발굴을 위한 기본계획임에도 불구하고, 발굴한 과제를 실천하기 위한 연차별 실행계획을 위한 법적 근거가 부재
 - 건축기본계획 실행은 과제와 연관된 사업별로 계획, 추진하여 전반적인 계획의 수행을 위한 동력 저하
- 건축기본계획 수행 모니터링 시스템 부재로 계획 연속성 부재
 - 연차별 실행계획 부재는 연단위 또는 계획 중간 평가의 부재로 연결
 - 서울시, 또는 계획 주관부서 차원의 모니터링 시스템이 부재하며, 이에 따라 관련 사업 수행 여부를 확인할 수 있는 자료 누적도 부재
 - 차기 계획 수립 시 정확한 서울시의 이전계획 성과 측정 및 이를 기반으로 한 서울시에 필요한 적절한 차기 계획 수립에 어려움으로 작용

2. 여건변화와 도시·건축 관련정책의 전환

1) 도시 서울의 여건변화와 대응

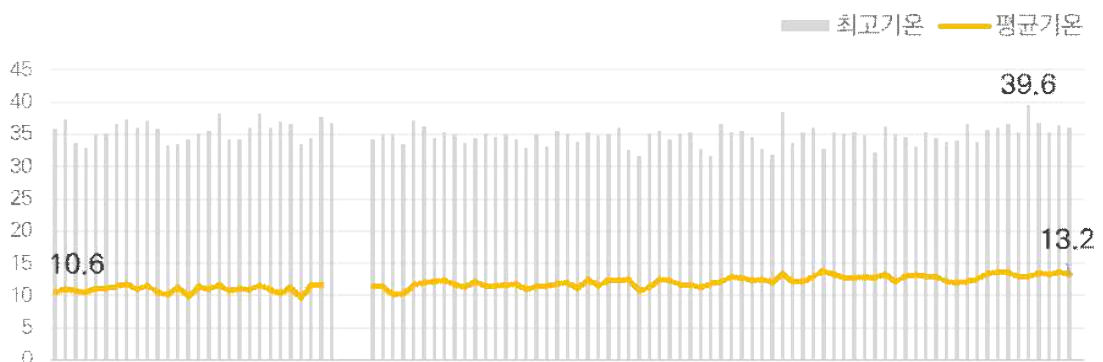
온난화와 극한기상 증가 등 기후위기 가속화, 탄소배출 저감 노력 지속

○ 서울의 기후변화 심각성과 전망

- 서울의 기후는 지난 100년 간 연평균 기온과 연간 강수량이 상승 추세일 뿐만 아니라 극한기후현상이 나타나는 빈도가 커지는 등 큰 변화를 보이고 있으며, 밀도가 높아 기후변화로 인한 피해가 국내 다른 지역보다 더 심각할 것으로 예상
- 지역별 기후변화 전망에 따르면, 서울의 경우 국지성 집중호우로 인한 인명 및 사회기반시설의 피해, 폭염으로 인한 냉방용 전력 수요가 급증하여 산업 및 에너지 부문의 전력공급 부족 발생 등이 우려되며, 또한 폭염에 따른 취약계층 위험 증가 전망¹⁾
- 서울시민 1,200명 대상으로 한 설문조사 결과(2020년), 응답자의 92%가 '기후변화 문제가 심각'하다고 응답하고, 72.8%가 서울시가 '국제사회의 기후변화 대응 노력에 동참해야 한다'에 동의²⁾하는 것으로 나타남.

○ 평균기온 및 최고기온 상승 지속

- 서울의 평균기온은 1923년 10.6도에서 2022년 13.2도로 약 2.6도 상승, 2018년에는 서울 기상관측 이래 최고 기온인 39.6 기록³⁾, 연교차 또한 지속적으로 증가 추세 (그림 2-3)



【그림 2-2】 서울시 연 평균기온 및 최고기온(1923~2022)

- 현재 수준으로 온실가스 배출 지속 시, 21세기 후반에는 서울의 연평균기온 17.1도로 4도 이

1) 출처: 국가기후위기적응정보포털(검색: 2023년 8월 20일)

2) 출처: 서울시 기후변화대응 종합계획(2022), 2050 서울시 기후행동계획

3) 출처: 기상청, 서울 기온분석 년 자료 (검색: 2023년 7월 6일)

상 증가할 것으로 전망⁴⁾

○ 폭염, 열대야, 폭우 등 극한기후일수의 증가

-2013~2022년 사이 서울의 폭염일수(일 최고기온 33℃ 이상)는 3개년을 제외하고 매년 최근 30년(1991~2020년) 평균을 상회, 특히 2016~2019년은 매년 폭염일수가 10일을 넘어섬 (표 2-3)

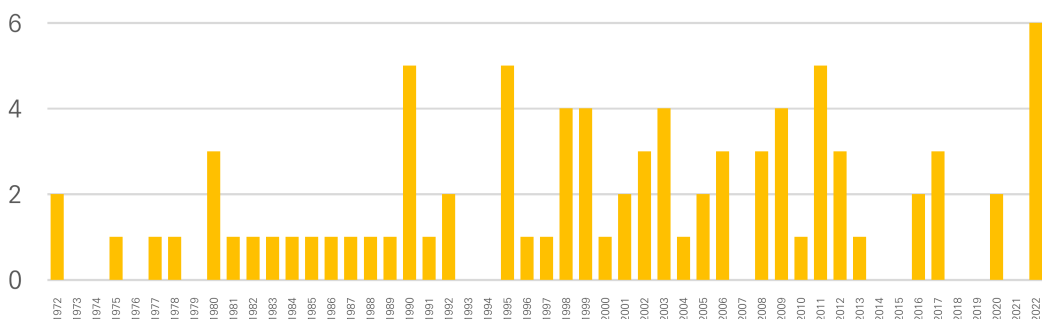
【표 2-4】 최근 10년간 서울의 폭염일수 및 열대야 일수

(단위: 일)

		30년 평균 1991-2020	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
폭염	일수	8.8	2	10	8	24	13	35	15	4	18	10
	최장지속	-	1	4	3	11	7	22	5	2	11	5
열대야	일수	12.5	23	6	12	32	19	29	17	13	21	24
	최장지속	-	9	2	4	21	8	26	4	5	13	14

출처: 기상청 기상자료개방포털

-100mm 이상의 폭우 일수가 점진적으로 증가하고 있으며, 특히 2022년 100mm 이상 강우 일이 역대 최대치를 기록



【그림 2-3】 서울의 일강수량 100mm 이상 강우 일수 (1972-2022)

출처: 기상청 기상자료개방포털

○ 온실가스 감축 정책의 결과로 총배출량 감소 추세

-서울의 온실가스 배출량은 2005년(49,445천톤CO₂eq) 이후 2018년(47,074천톤CO₂eq)까지 꾸준히 감소하고 있으며, 부문별 배출량은 에너지 부문이 약 91% 차지⁵⁾

-2018년 기준 부문별 온실가스 배출 비중을 보면, 에너지 부문이 91%(42,682천톤CO₂eq)를 차지하며 가장 크고, 폐기물 부문이 6.1%(2,891천톤CO₂eq), 산업공정 부문이 3.3%(1,553천톤CO₂eq)를 차지

4) 출처: 2050 서울시 기후행동계획

5) 출처: 2050 서울시 기후행동계획

저출생, 고령화로 인한 생산인구 감소와 소형가구 증가 가속화

- 저출생, 인구감소로 인한 초고령화 사회 가속화
 - 한국은 OECD 국가 중 인구감소 현상이 세계에서 가장 빠른 속도로 진행되고 있는 나라로, 생산연령인구는 OECD 국가 중 가장 낮아지고 고령인구 비중은 높아져 총부양비가 가장 높은 수준이 될 것으로 예상
 - 2022년 기준 서울의 총인구는 약 967만 명으로 2014년 대비 현재 약 93% 수준이며 감소세 지속. 특히, 서울의 65세 이상 노인인구 비율 2014년 약 12%에서 2022년 약 17%로 8년만에 5%p 큰 폭으로 증가
- 1~2인 소형가구가 서울시 전체 가구의 64% 차지
 - 서울시의 총인구는 감소하였으나, 1~2인 소형가구의 증가로 총가구수는 증가
 - 2015년 대비 2022년 1인가구는 약 40%, 2인 가구는 약 15% 증가하였고, 반대로 4인가구는 약 22% 감소, 5인 이상 가구는 약 39% 감소하여 1~2인 가구가 서울시 전체 가구의 64%로 서울의 대표적인 가구 유형으로 자리매김

디지털 전환으로 인한 산업변화 가속화·서비스 확대, 디지털 정보 격차 대두

- 서울의 경제와 디지털 전환
 - 서울은 총 부가가치의 92.8%를 서비스업에서 생산하며 서비스업을 중심 산업구조이며, 그중에서도 지식기반 서비스업의 성장기여도가 높아 해당 산업의 성장 촉진이 요구됨
 - 이러한 상황에서 4차산업혁명의 영향으로 디지털 경제가 큰 폭으로 확산할 것으로 전망되며, 디지털 전환은 ICT 기업의 중심지⁶⁾인 서울의 산업 발전에 큰 영향을 끼칠 것으로 기대
- 스마트도시 기반 마련을 위한 정책 및 사업 추진
 - 서울은 스마트도시 추진을 위해 2021~2025년을 '디지털 전환을 선도하는 미래 스마트 표준 도시, 서울'을 비전으로 하여 스마트도시 혁신 기반을 조성하고 시민체감 도시서비스를 제공하기 위한 노력 추진중⁷⁾
 - 또한 각 자치구, 기관 등에서도 크고 작은 도시문제의 효과적 해결을 위해 스마트기술을 활용

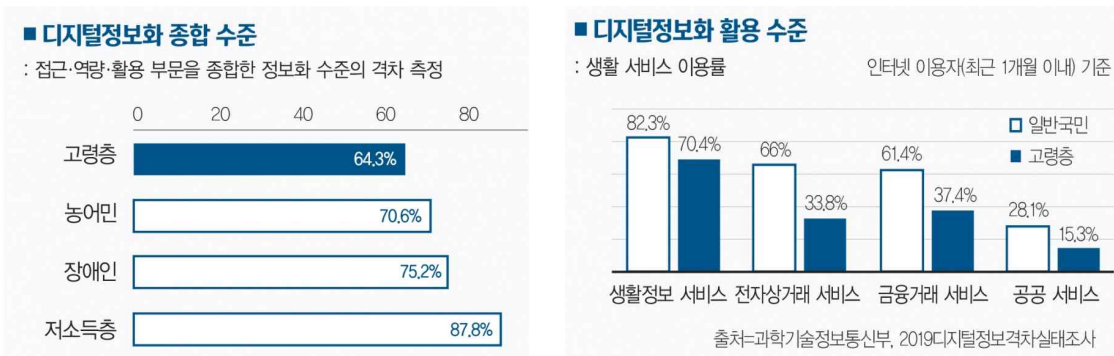
6) 전국 30대 ICT 기업(2019년 매출액 기준) 중 20개 기업이 서울에 위치하며, 경기(6개), 제주(2개), 전남(1개), 대전(1개) 순임(출처: 부산상공회의소)

7) 출처: 서울특별시 스마트서울 포털(검색: 2023년 8월 20일)

하는 다양한 사업을 추진하고 참여

○ 계층 간 디지털 정보 격차 확대

- 서울의 디지털 전환은 기존 인프라와 코로나19 사태로 인해 어느 도시보다 빠르게 이루어지고 있는 한편 고령자, 장애인 등의 취약계층이 경험하는 디지털 정보 격차(디지털 디바이드)⁸⁾가 새로운 문제로 대두



【그림 2-4】 계층별 디지털정보화 수준

출처: 2019 디지털 정보격차 실태조사, 과학기술정보통신부

근무시간 감소, 여가의 다양화 증대 등 시민 라이프스타일 변화

○ 서울시 내 근로자의 근무시간은 상대적으로 짧고, 처우는 높은 편

- 5인 이상 사업체의 상용근로자 기준으로 서울에서 근무하는 근로자들은 상대적으로 근로시간은 더 짧으며, 급여는 더 높은 편
- 특히 건설업, 금융 및 보험업 종사자의 급여 격차가 높으며, 월 근로시간이 전국 평균보다 2시간 이상 많은 업종은 전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업, 건설업, 금융 및 보험업으로, 대부분 전국 평균과 큰 차이가 없거나 적은 수준

○ 평일 여가는 실내활동 위주이며, 주말 여가는 여행보다는 운동, 사회활동 등 도시 내 활동 증가 추세, 삶의 균형을 맞춰 나가려는 시민들의 가치관 변화 확대

- 서울시민의 평일 및 주말/휴일의 여가활동은 실내활동을 중심으로 증가하였으며, 이는 근로시간의 감소에도 불구하고 코로나19로 인한 거리두기의 영향과 디지털 전환의 영향으로 인한 것으로 보임
- 서울시민의 전시, 공연 등 문화예술관람, 문화예술 참여활동 비율은 2008년에 비해 다소 감소한 반면, 운동, 운동경기 관람, 사회봉사활동 등 활동적 여가활동 비중은 증가

8) 인터넷이나 IT 활용 능력 차이로 인해 계층 간 격차가 심화되는 현상을 의미

2) 도시 서울의 여건변화와 대응

도시·건축 관련정책 변화와 건축혁신 지향

- 서울시 민선 8기 시정 출범 이후, 서울 도시공간계획의 방향성을 제시하는 ‘2040 서울 도시기본계획’ 수립·고시, 기존 도시계획적 해법 위주의 목표 설정에서 도시건축적 해법에 대한 중요성 크게 증가

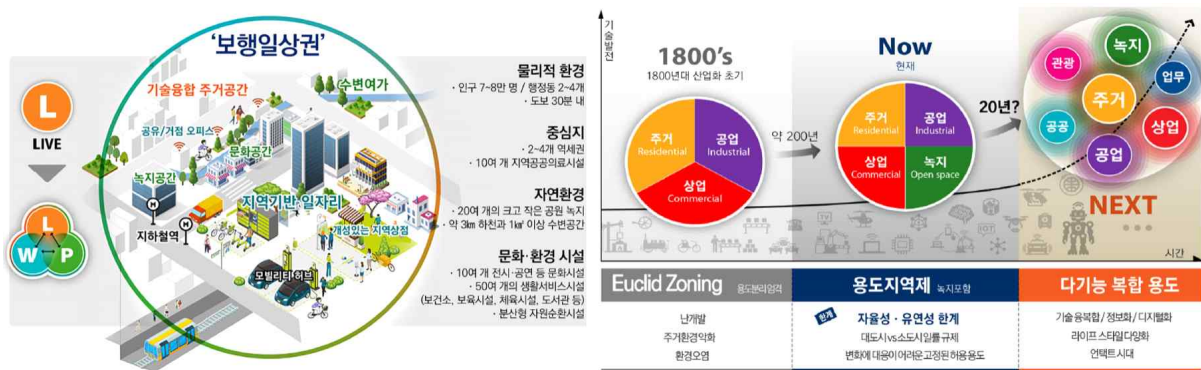
— ‘2040 서울도시기본계획’은 “살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”을 향후 10년간 서울의 미래상으로 제시

“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”

- “살기 좋은 나의 서울”은 다양화되는 시민의 생활양식과 가치관 변화에 주목하여 ‘시민 삶의 질 향상’을 주요 가치로 강조, 서울 어디에서든 누구나 수준 높은 생활환경을 누리는 것 의미
- “세계 속의 모두의 서울”은 ‘도시의 경쟁력 강화’에 가치를 두며 세계 도시의 선도적 기준으로 서 나아가는 서울을 의미

— 도시경쟁력 확보와 시민 삶의 질 개선을 위한 7대 목표 제시, 이 중 ‘보행일상권’, ‘기반시설 입체화’, ‘미래교통 인프라구축’, ‘도시계획 대전환’ 등 건축정책과 밀접하게 연관되는 목표 다수 설정

— 보행일상권은 도보 30분 반경 내에 주거·일자리·여가·상업 등을 집약함으로써, 생활SOC를 위한 공공건축물 공급, 보행 중심의 공공공간 확보 등 건축기본계획과의 점점 마련(그림 3-7)



【그림 2-5】 보행일상권, 비온드조닝 개념도

출처: 2040 서울도시기본계획

— 기반시설 입체화, 도시계획 대전환 등은 기존의 용도지역제를 벗어나 다양한 형태의 복합용도·대규모 건축물의 가능성을 상정하고 있으며, 미래교통 인프라구축은 UAM 및 자율주행 차량 등 새로운 교통체계를 위한 건축물 조성 및 기존 건축물과 공공공간의 변화를 초래할 것으로 예상

○ 2023년 초 ‘서울 도시·건축디자인 혁신’ 발표하고 서울시 도시건축의 질적 향상을 위한 정책 방향 구체화

-서울시의 도시·건축 관련 정책 수립 시 건축물의 질적 수준 향상을 위한 기본 원칙으로서 ‘서울 도시건축 우수디자인 13원칙’ 발표

-일반건축물의 혁신디자인을 위한 특별건축구역 공모, 건축혁신형 사전협상, 공공건축물 혁신 디자인 공모, 공공주택 복합개발사업 선디자인 도입, 건축법 규제사항 완화, 건축심의기준 개정 등을 담은 「서울 도시·건축디자인 혁신」 발표

-일반건축물 혁신디자인 확산을 위하여 용적률 인센티브 확대

서울시, 도시·건축 디자인 혁신방안 발표(2023.2.9.)

1. 사전 디자인 공모

- 공공건축물의 경우 사전공모를 도입하여 ‘선 디자인 후 사업계획’ 방식의 디자인 우선 행정시스템을 구축하고, 민간부문의 경우는 혁신 건축 디자인 제안(공모)을 통해, 통합선정위원회(가칭)에서 사업 필요성, 디자인 적정성, 효과성 등을 검증하고, 사업추진의 필요성이 인정된다면, 높이(층수), 용도 등 규제 완화와 법정 용적률 120% 상향 등 인센티브를 제공

2. 서울형 용도지역제 ‘비욘드조닝(Beyond zoning)’ 도입을 통한 공간계획 구체화

- 다양한 복합개발을 허용하여 일자리, 주거, 여가, 문화 등 다양한 기능이 혼합된 미래형 공간구상 계획

3. 특별건축구역 활성화

- 기존 특별건축구역을 ‘디자인자유구역’으로 개편, 건폐율, 높이, 용적률 등 건축규제 완화

- 건축물의 높이 제한 및 일조 등의 확보를 위한 높이 적용 배제

- 녹지공간, 공유공간 조성 등 공공기여와 통경축, 조화로운 스카이라인 형성 등 디자인과 공공성을 종합 고려하여 용적률을 법정 용적률의 최대 120%까지 완화

4. 불필요한 규제 폐지

- 2022년 지구단위계획 수립기준 전면 개정을 통해 연접부 경관 높이기준 폐지 등

5. 통합심의 실시

- 신속한 의사결정과 일관된 정책이 시행 가능하도록 도시, 건축, 교통, 환경 등을 ‘통합심의’로 실시, 디자인이 우선시 되는 시스템 구축

6. 디자인 혁신 시범사업 추진 현황

- 공공분야(4개소) : 노들섬, 제2세종문화회관, 성동구치소, 수서역 공영주차장 복합개발사업 등

- 민간분야 : 2023년 4월 19일 ‘도시건축 혁신 시범사업 대상지 공모’ 공고. 향후 시범사업대상지 10개소 내외 선정 예정, ‘건축혁신형 사전협상’은 이와 별개로 일반건축물 대상으로 수행

서울시 차원의 기후위기 대응대책 발표, 건축물에서 에너지·기후·녹지로 확장

- 서울시 기후환경본부, 기후변화대응 종합계획 발표 등 서울시 차원의 전분야를 아우르는 기후위기 대응 정책 전개
 - 「저탄소 녹색성장 기본법」⁹⁾ 및 「서울특별시 기후변화 대응에 관한 조례」를 근거로 5년 단위 기후변화 대응을 위한 계획 수립
 - 서울시는 ‘서울특별시 기후변화적응대책 세부시행계획(2012-2016)’에 이어 2022년 ‘서울특별시 기후변화대응 종합계획(2022-2026)’ 수립
 - 서울시의 ‘그린뉴딜 추진을 통한 2050 온실가스 감축 전략(2020)’, ‘2020 온실가스 감축 추진 계획(2021)’을 위한 5년 단위 실행 방안 수립 요구에 따른 부문별 기후변화 시행계획 마련
 - 2005년 대비 온실가스 30% 감축을 목표로 13개 전략, 32개 추진과제 제시, 이 중 건물 부문은 노후 공공건물 리모델링 확대, 민간건물 리모델링 활성화, 신축건물 ZEB 조기 시행을 3개 전략을 수립하고, 이에 따른 8개 과제 및 21개 세부사업 구성 (표 3-10)
 - 시설물관리(도시공간) 부문의 기후변화 적응 목표로 “기상재난에 대한 도시공간 대처능력 강화 및 위기관리 능력 제고”를 설정하고, 건축물과 도시기반시설의 기상재난 대처능력 제고 및 위기관리 시스템 강화를 전략으로 제시

【표 2-5】 서울시 기후변화대응 종합계획(2022-2026) 온실가스 감축 건물부문 세부 사업

기존 건물 ZEB 전환	
• 공공건물 그린리모델링	• 공공건물 그린리모델링 홍보
• 공공임대주택 그린리모델링	• 민간건물에너지효율화 사업 확대
• 취약계층 LED 조명 보급 확대	• 에너지절약형 LED 간판 및 보안등 개선사업
• 노후 도로조명 및 가로등 LED 교체	• 도시시설물 및 자동차 전용도로 노후 조명 LED 교체
• 빌트인 가전 에너지효율등급 의무화	• 가정용 친환경보일러 보급 확대
• 건물에너지효율등급 인증 의무화	• 건물에너지 소비 증명제 추진
• 서울가꿈주택사업 추진을 통한 친환경 주택 전환	• 저소득층 주택 에너지 효율화 사업
신축 건물 ZEB 조기 시행	
• 신축 공공건축물 연차별 ZEB 시행	• 신축 민간건축물 연차별 ZEB 시행
• 환경영향평가 신축 민간 건축물 ZEB 도입	• 공공분양·임대주택 ZEB 보급
• 합리적인 녹색건축물 인센티브 기준 마련	
총량제 시행 및 기반 구축	
• 건물 온실가스 총량제 시행	• 온실가스 모니터링 시스템 운영

출처: 서울연구원(2022), 서울시 기후변화대응 종합계획(2022-2026) 수립 연구, 서울특별시

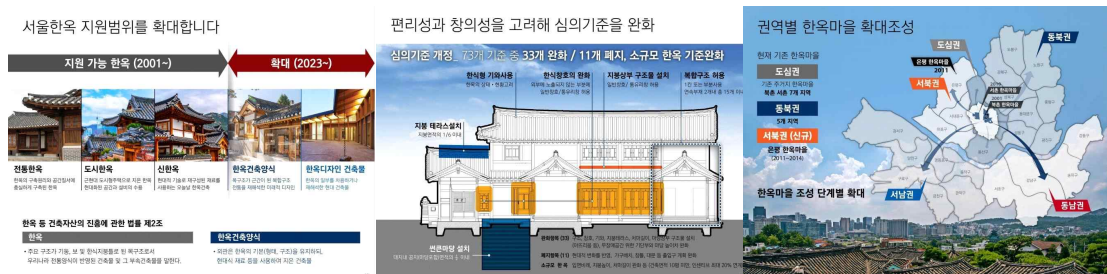
9) 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법」제정(2021.9)으로 해당 법령 대체

도시경쟁력 확보 차원의 정비사업 확대, 모아타운 등으로 시민 주택수요 대응

- 창동·상계, 용산, 세운 등 중심지 활력제고를 위한 정비사업 확대
 - 용산, 세운 등 도시 중심지에 도심산업 혁신, 일자리 확충 가능한 정비사업 추진
 - 창동상계 등 광역중심 개발, 역세권 내 도시정비형 재개발사업을 통해 주거·상업·업무 복합기능 확대
- 노후 공동주택 정비, 저층주거지 모아타운 확대로 주택공급 활성화
 - 2021년 5월 서울시는 6대 재개발 규제완화 방안을 발표하여 서울의 주택공급을 활성화, 노원구 상계와 중계 등 대규모 노후 택지개발지구 공동주택단지 정비 추진
 - 2022년 1월 모아주택 정책 발표를 통해 노후주택지에 적용할 수 있는 다가구·다세대주택 필지 소유자들이 개별 필지를 모아 블록단위로 적정 필지 규모(1,500㎡) 이상에서 중층 아파트를 개발할 수 있도록 사업화 추진

2000년대 보존으로 출발한 한옥정책, 건축자산 활용과 확산 정책으로 확대 추진

- 최근 한옥 등 건축자산 활용과 확산에 초점을 맞추는 ‘서울 한옥 4.0 재창조 추진계획’ 발표하며 정책의 지속성 유지
 - 창의적이고 편리한 현대 한옥의 육성, 한옥마을 신규조성, K-리빙 주거문화 확산을 도모하기 위하여 ‘서울 한옥 4.0 재창조 추진계획’(2022) 발표, 한옥건축양식 건축물에 대한 지원, 한옥 심의기준 완화, 한옥 건축 전통기술 활용에 대한 비용인센티브, 밀집지역 지역특성을 고려한 규제완화, 한옥마을 신규조성, 체험형 공공한옥 조성 및 지역문화공간 활용 등을 주요 내용으로 함 (그림 3-10)
 - 2019년 수립된 ‘서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획’ 추진 기간이 종료됨에 따라, 차기 계획에 정책 방향성이 반영될 것으로 예상되며, 건축기본계획 또한 변화하는 한옥 및 건축자산 관련 논의를 반영한 과제 설정 필요



【그림 2-6】 서울한옥 4.0 재창조 추진계획 (2023.2)

3. 서울 도시건축의 주요 이슈 도출

1) 지속가능한 미래를 위한 건축물과 공간환경 혁신

탄소중립사회 이행 요구 가속화

- 서울시는 2000년대부터 C40 도시기후리더십그룹에 참여하는 등 기후변화 대응 노력을 기울여 왔으며, 2050 탄소중립 목표 선언에 발맞춰 정책추진 가속화
 - 서울시는 2006년 C40 도시기후리더십그룹¹⁰⁾에 가입, 2007년 서울 친환경 에너지 선언, 2009년 제3차 C40 시장 총회 개최
 - ‘2050 온실가스 감축 추진 계획’(21.1), ‘서울시 기후행동계획’(21.6)을 발표 및 C40 승인을 획득하였으며, 이는 서울시 탄소중립 주요 전략에 대한 로드맵 포함
- 건축물 탄소중립 관련 정책은 건축물 성능 개선 중심으로 추진되었으나, 정책 실행의 실효성 제고와 지역단위 탄소중립을 위한 종합적 정책으로의 전반적 변화와 개선을 위한 점검 필요
 - 서울시 전체 온실가스 배출량의 70%가 건물 부문에서 배출되고 있으며(상업건물 37.1%, 가정건물 27.9%, 공공건물 3.8%), 서울시 전체 온실가스 배출량은 감소중인 반면, 건물부문 배출량은 오히려 증가



【그림 2-7】 서울시 건물부문 온실가스 연면적 비례 배출량 현황 및 전망

출처: 서울시 녹색건축물 제2차 조성계획(2022)

10) C40 도시기후리더십그룹(C40)은 세계 대도시들이 기후변화의 심각성을 인식하고 이에 대응하기 위해 자발적으로 구성한 협의체로서, 지구면적의 2%에 불과한 도시들이 지구온난화 주범인 온실가스 배출의 80%를 차지하는 현실에 대응하기 위하여 2005년 영국 런던에서 출범(출처: 서울시 홈페이지)

건축분야 미래기술 변화 대응 부재

- 해외 대도시와 서울, 데이터 기반 정책 수립을 위한 도시·건축 공간정보의 중요성 인식
 - 런던(영국) 계획 및 개발과 관련한 (도시·건축) 통합 공간정보 구축, 시 홈페이지 통해 누구나 이용할 수 있는 데이터맵, 데이터허브 서비스 제공하고 있으며, 싱가포르 또한 도시공간 및 건축물의 3D 공간정보를 기반으로 '버추얼 싱가포르'라는 가상 플랫폼을 구축하고, 도시계획, 개발 등 관련 정책 및 사업 추진 시 활용
 - 서울시는 2020년 S-MAP 구축 후 지속적 고도화, 도시 전역 디지털 트윈 구축으로 각종 생활 정보(교통, 안전, 문화, 환경, 주택 등 28개 항목)와 건물정보(토지 및 건축물 정보, 토지이용 계획, 공시지가 등) 뿐만 아니라 분석(일조권, 가시권, 경사도, 스카이라인 등), 바람길(일시별 바람길), 지형정보(거리뷰, 거리측정, 표고측정, 면적측정) 도시공간 관련 분석 서비스 제공 (그림 3-18)



【그림 2-8】 S-MAP 주요 서비스 사례(부동산 실거래가 통계, 건축물 가설계)

- 서울시 건축물 데이터 자체의 질, 행정절차상 관리는 건축데이터의 적극적 활용의 한계
 - 건축물대장 전체 항목의 16.27%, 폐쇄말소대장 전체 항목의 16.18% 등 4대 원장데이터의 상당부분이 누락·오기되는 등 데이터 품질 관리 문제가 지속되고 있으며, 이로 인해 건축 통계에 대한 신뢰도 저하
 - 정책 여건 변화에 따라 에너지효율등급(‘09년), 공개공지(‘14년), 구조내력(‘15년), 내진능력(‘17년), 다가구주택 호별 면적(‘18년) 등의 관리항목을 추가하고 있으나, 신규 건축물에 대한 관리만 이루어지며 기존 건축물에 대한 추가정보 부재
 - 건축 및 주택데이터가 행정절차의 부산물로서 단절적으로 관리됨에 따라 데이터 간 연계 및 통합이 어려워 단편적인 분석만 가능¹¹⁾

11) 출처: 서울 건축주택 종합정보시스템 구축·운영 계획 (‘21.2, 주택건축본부)

2) 건축물과 공간환경의 질적 혁신

창의적 건축이 어려운 사회적 환경과 제도의 경직된 운영

- 서울의 건축물은 경직되게 건축규제와 용적률과 수익률 중심의 건축문화로 단조로운 경관 형성, '특별건축구역'은 제정 목적과 다르게 활용
 - 용도지역에 따른 동일한 밀도 적용과 건축법의 경직적 운용으로 공급자들은 건축 규제를 최대한의 바닥면적을 확보하는 건축물의 형태를 도출하는 데에 이용, 서울시 전역에서의 반복적이고 유사한 형태의 건축물의 등장으로 귀결
 - 395개에 이르는 건축허가 관련 법령 등 복잡성 높은 건축 관련 규제는 창의적 건축의 시도에 걸림돌로 작용 (표 3-9)

【표 2-6】 건축허가 관련 법령

반드시 확인해야 하는 법령	입지관련 64건	건축물 관련 68건
의제처리 법령		건축물 관련 29건
추가확인이 필요한 법령	심의관련 16건 입지관련 특례 28건 개별용도 시설기준(26개) 145건	인증 및 평가 관련 21건 건축물관련 특례 19건 기타법령 5건
기타 지방자치단체 방침·지침·기준 등 합계		395건+α

출처: 이여경(2022), 건축분야 사후입법영향분석 기준 및 체계마련연구, AURI

- 2007년 '조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도 개선을 도모(건축법 제69조)'하기 위하여 특별건축구역 제도 도입하였으나, 도입 취지와 달리 공동주택 공급과정에서 일조권 규제 완화를 위한 수단으로 활용

장소 기반 도시건축 계획 필요성

- 서울의 도시건축은 평면적 지구단위계획, 지역 특성을 고려하지 않은 획일적 디자인 계획으로 휴먼스케일에서의 입체적·통합적 계획 부재
 - 지구단위계획이 제도화 된 이후 20여년 동안 기반시설 확보, 지역의 용도지역 상향 등의 수단으로 활용되면서 획일적 규제와 평면적 계획의 도시관리수단으로 정착, 통합적 공간환경 관리에 미흡하다는 문제 제기 지속
 - 공공의 사업추진에 의한 건축물의 심의 체계 또한 사업 구역 내의 건축계획에 대한 심의가 이루어져, 건축물의 조성이 도시공간에 미치는 영향에 대한 총체적 고려와 장기적인 도시 공간 환경 조성 지향점을 반영하기 어려움

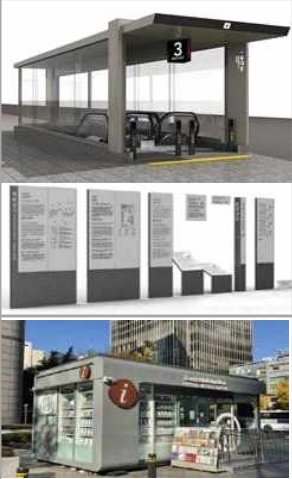
-도시공간의 개별 공공시설물 계획, 설치, 운영은 각 관할부서의 몫으로, 각 부서의 공공시설물 설치, 또는 공공공간 조성, 유지보수의 계획을 위한 가이드라인을 반영하여야 하나, 각 사업추진 시점이 도래하기 전까지 공공디자인을 선제적으로 개선하기 어려움

○ 도시공간의 개별요소를 담당하는 부서별 사업추진과 운영·관리는 하나의 도시공간에 보이지 않는 경계를 지속적으로 구축, 이를 보완하기 위한 장소중심 공간계획 필요

-지역 생활권 단위의 총체적인 공간구상 및 공공서비스 제공, 지역 정체성과 경쟁력 확보, 이를 위한 공공건축물 및 공공공간의 질적 제고와 이용효율성 강화를 위한 장소중심의 공간계획이 요구됨

-기존의 지역사회 공공건축물 및 공공공간, 지역 공간환경의 중장기적 목표, 시민의 공간환경에 대한 요구 등을 기반으로 행정구역 경계로부터 유연한 계획 대상 공간의 설정, 대상지의 활성화 및 경쟁력 강화를 위한 총체적 목표 설정, 목표 달성을 위한 부서별 사업계획의 연계, 공공건축물 및 공공공간 중심의 공간환경 품질 향상을 위한 유연하고 정성적인 계획 수립 필요

【표 2-7】 계획 단계별 공공계획 운영으로 인한 통합적 계획 결여

도시관리계획	개별 건축물 조성 사업	심의체계	공공디자인
지구단위계획, 정비사업 등 장소단위 통합계획에 한계	필지 내 개별 건축물 설계 기준에 국한	대상 건축물별 검토	건조환경과 별개로 추진
	 예)역세권2030청년주택 건축설계 기본방향	건축물 관련 심의위원회 • 건축위원회 • 도시건축공동위원회 • 공공건축심의위원회 • 공공주택통합심의위원회 • 공공지원민간임대주택 통합심의위원회	
• 2차원 배분계획 중심 • 3차원 공간구상 보완적 활용 • 건축물·공지·가로·기반시설의 연계 및 조화 일부 고려 • 통합적 공간계획 불가능	• 필지 내 설계요소에 대한 가이드라인 제시 • 단위세대, 공용시설 등에 대한 고려요소 적시 • 도시환경과의 연결 고려 부족	• 심의대상 건축물에 대한 한정적 검토 • 개별 건축계획에 대한 심의 • 공간환경에 대한 서울시의 장기적 지향 반영 어려움	• 개별 요소 디자인 개선 • 보행 가로 내 시설물 증가 • 가이드라인 도입 이전/이후 시설물 혼재 • 서울 전체 시설물의 디자인 통일로 장소성저하

3) 풍요로운 시민 일상을 위한 건축물과 공간환경 변화

라이프스타일 다양화와 공공서비스 요구 증가

- 거주환경 수요 변화와 주거공간 유형의 다양화 대응 필요
 - 서울시 주택공급은 아파트와 다세대 주택이 양분하고 있으며, 공급자가 상품으로 개발한 평면 형태에 의존하고 있어, 개인의 선호가 반영되기 어려움
 - 서울의 공동주택 공급(2014-2020)은 최근 중소형 면적 공급이 늘어나고 있음에도 불구하고, 60㎡를 초과하는 세대의 비율이 70.5%를 차지. 40㎡ 미만 세대는 전체 공급의 4.9%에 불과
- 일상적 여가를 위한 공공서비스와 주거의 근접성 강화 가능성 모색
 - 2011년 이후 근로시간의 지속적 감소, 다양한 문화 및 여가 활동 시간 증가함에 따라¹²⁾, 주거 공간 및 근린에서의 여가 문화를 위한 공간 수요 대응이 요구
 - 주거공간 및 근린에서의 활동 시간이 늘어날 것으로 예상됨에 따라, 시민 수요가 높은 일상적 여가를 위한 공공서비스, 고령인구 증가 대응과 출산율 제고 등 정책적 대응으로써의 공공서비스의 주거 결합 가능성 모색이 요구되고 있음

포용적 건축·도시공간 인식 확산

- 주거 취약계층에 대한 기후위기 자연재해 대응 요구 증가
 - 반지하, 옥탑방, 고시원, 쪽방 등은 이상기후로 인한 재난 더욱 취약한 양상을 보이고 있으며, 특히 2022년 집중 호우에 의한 대규모 침수와 반지하 거주자 사망 등 안전사고 발생을 계기로 비적정주거 개선에 대한 인식 증가
- 건축·도시공간의 사회적 약자를 위한 고려 강화 요구 증가
 - 민간 건축물은 서울시 심의대상 건축물에 한해서만 유니버설 디자인 적용을 심의의견으로 이행건축물의 대형화와 유지관리 외주화에 따라, 대규모 업무용 건축물, 다중이용건축물, 아파트 단지 등의 유지관리 및 보수 관련 업체 종사자 숫자가 지속적으로 증가하고 있음
 - 경비원, 미화원 등 건축물 유지관리 담당자에 대한 공간적 처우 문제가 지속적으로 제기되어, 아파트 경비실의 냉난방기 부재, 열악한 미화원 휴게실 환경 등이 사회적 문제로 등장

12) 국가통계포털. 2022. 산업/규모별 임금 및 근로시간

재난 재해로부터 안전한 도시 목표

- 다양한 형태의 재해·재난 발생으로 인한 도시·건축 분야 커뮤니티 안전관리 문제 대두
 - 폭염, 폭우 등 이상기후나 황사, 미세먼지 등 대기질 악화로 인한 시민 피해 증가하고 있으며 특히 영유아, 학생 등 취약계층 건강에 대한 우려 증가
 - 화재, 붕괴 등 시설재난은 지속적으로 발생하고 있으며, 향후 도시공간의 노후화, 고밀화, 고층화, 대형화에 따른 대규모 사고의 위험 증가할 것으로 예상¹³⁾
- 도시구조 노후화로 인한 낙후된 가로환경 정비 지연
 - 2019년 기준 서울시 전체 도로 중 폭 12m 미만의 생활도로는 전체 연장 기준 76.8% (6,357.7km)에 달하며, 이 중 24.0%는 4m 폭원에 미달하는 협소도로임
 - 구도심 젠트리피케이션 및 상업화로 인한 유동인구 증가로, 생활도로 및 협소도로의 보행안전 강화 필요성 인식 증가
 - 특히 2022년 이태원 압사 사고는 좁은 가로와 불법 증축된 건축물 등 노후한 도시구조가 하나의 원인으로 지목, 종합적인 대책마련이 요구되고 있음

4) 공공건축물 활용 개념의 변화

공공건축 자산개념 접근

- 시·구 소유 토지의 조사 및 개발 검토, 공공건축물의 건축계획, 공공건축물의 운영현황 등 공공건축물에 대한 데이터베이스는 구축되지 않거나, 서울시 각 부서별로 분산되어 비효율적으로 관리
 - 서울시는 재산관리과의 “서울시 시유재산 정기 실태조사”, 공공자산담당관의 활용 가능 시유지 조사를 통한 개발지 발굴, 도시공간기획담당관의 시유 건축물 이용실태 조사를 통한 공간 자원 활용사업 등 공공토지 및 건축물에 대한 개별 관리 시스템 보유
 - 개발 가능한 서울시 보유 토지에 대한 개발 검토 이력이 공유되지 않아, 동일한 공공소유 토지에 여러 부서의 개발계획이 중복적으로 검토되는 등 행정의 비효율 발생
 - 기부채납 공공건축물의 운영과정에서의 이용도 및 시민 편의성을 제고할 수 있는 실태 및 현황 확인을 위한 체계가 미비하여, 기부채납 건축물 시설과 운영의 미스매치, 시설 활용도 저

13) 신상영 외(2020). 신종 대형 도시재난 전망과 정책방향, 서울연구원

하, 운영 용도의 무단 변경 등 여러 문제 발생

- 서울시 내 공공건축물 노후도 심화에도 지속적 품질관리와 최적활용 방안 수립을 위한 모니터링 및 개선방안 도출을 위한 프로세스 부재
 - 서울시, 교육청, 기초지자체 소유 보유 토지에 대한 지적통계 이외에 공공건축물 보유 현황에 대한 통계관리 부재, 서울시의 공공자산 통합관리는 공공보유 유희토지 개발 중심으로 추진되고 있어, 공공건축물의 지속적 유지관리와 활용성 증대를 위한 모니터링 부재
 - 서울시의 공공건축물의 공급은 기존 건축물의 활용 검토 보다는 신규 건축물 조성을 중심으로 검토되며, 이에 따라 기조성된 공공건축물은 거시적·장기적 관점의 활용 및 관리체계에서 벗어나 노후되고 있음

사용자 중심 공공건축·토지 자산 활용

- ‘공공건축물’의 범위는 법률에 따라 서로 상이하게 정의되고 있으나, 시민 이용이 많은 공공성을 가진 민간건축물에 대한 질적 관리에 대한 고려가 부재
 - 법령별로 다른 공공건축물의 정의로 인하여 노후화, 이용도 및 만족도 저하 등에 대응하는 품질관리
 - 생활SOC 공급의 확대에 따라, 공공건축물 중 시민에게 개방되어 다수가 이용하는 공공건축물이 증가하고 있으며, 기존의 법령 상 공공건축물로 분류되지 않는 어린이집, 노인 데이케어 시설 등 공공적 기능을 하는 민간소유·민간운영 건축물이 크게 증가할 것으로 예상
 - 사용자 중심의 관점에서 발주·소유 기준의 공공건축 분류 기준을 의미를 확장하고 관련 법과 제도 개정을 통해 공공의 관리 범위 확대 논의 필요 이들 건축물의 실내·외 품질에 대한 공공건축물 질적 관리를 위한 제도적 기반 구축이 요구됨
- 수변공간 등 시민 여가의 다양성을 충족할 수 있는 공간 자산이 있음에도 불구하고, 적극적 활용 방안의 부재로 단편적 이용에 그치고 있음
 - 수변공간 이용 행태는 대부분 걷기와 산책, 달리기, 자전거타기 등 수변을 따라 이동하는 형태의 활동에 집중되어 있으며, 문화활동이나 스포츠 등 수변에 오래 머무는 방식의 이용행태는 극히 미미한 비율
 - 해외 주요도시에서는 하천을 활용한 건축물 조성, 인공섬 조성을 통한 여가활동 공간의 명소화, 수변공간의 여가문화공간 조성 등을 통해 수변 및 수상 공간의 활용성 증대를 시도

5) 건축문화 참여주체의 확대

백화점식 공공주도 건축사업과 건축문화축제의 낮은 파급력

- 서울시 건축문화 관련 사업 및 정책 총괄하는 큰 틀 부재
 - 개별 행사들의 추진은 연차별로 반복되고 있으나, 장기적 관점에서 서울시의 다양한 건축문화 사업 총괄하는 큰 틀이 부재하여 프로그램의 연속성이나 건축문화행사 간 시너지를 창출하지 못하고 있음. 이로 인해 개별 행사에 대한 서울시민의 인지 및 참여에 한계가 있으며, 건축문화 인식 형성에도 제약

공공-민간 파트너십을 통한 ‘보고 즐기는 건축’의 확대

- 서울의 건축물과 도시공간이 다양한 문화 콘텐츠의 무대로 부각
 - 동대문디자인플라자(DDP), 세빛섬, 잠수교 등 서울의 랜드마크적 공공건축물과 기반시설이 패션쇼, 영화촬영지 등으로 활용되면서, 공공건축물과 도시공간의 문화적 활용 가능성 부각
 - 한국 문화에 대한 세계적 관심이 증가하면서, 고궁, 한옥 등 전통 건축물을 배경으로 하는 한국 문화를 체험하거나 K-콘텐츠 관련 장소 등을 방문하는 외국인 관광객 증가
- 민간전문가, 건축주, 시민이 건축문화 형성의 핵심주체로 부상
 - 서울은 2020년 기준, 전국 건축 및 조경설계 서비스업 종사자의 약 48%(50,753명)에 달하는 풍부한 건축전문가 보유하고 있는 등, 건축 분야 전문가, 기업, 단체 등 밀집한 국내 건축서비스산업의 중심지로서 풍부한 인력 자산 보유
 - 서울시가 보유한 전문가 자산에 비해 공공과 민간의 협력은 부족하며, 민간 전문가 개인 단위의 참여 및 협력은 이루지고 있으나 관련 단체나 기관 단위의 협력이 저조한 실정

6) 건축행정 역량강화

건축행정의 전문성 및 디지털 대응력 요구

- 자치구 건축 인허가 업무 과중으로 인한 신속행정 달성의 어려움
 - 서울시 자치구 건축공무원 중 약 26.1%가 인허가 업무 담당중이나, 인허가 담당 자치구 건축공무원이 처리해야 하는 신·증·개·재축 및 대수선 관련 인허가 업무량은 평균 매 주 1건 수준

- 으로, 이는 ‘건축행정시스템(세움터)’에서 제시되는 인허가처리기간(9.3일)의 절반 수준
- 단기간에 구 건축행정과 인허가 업무를 모두 수행해야 하나, 자치구 건축직에 신규인력의 비중이 높은 경우가 많아, 자치구 건축행정의 질적 제고와 신속행정을 기대하기 어려움
- 지역건축안전센터는 “허가권자의 건축허가, 공사감리 등에 대한 관리·감독 업무 등을 지원할 수 있도록¹⁴⁾” 설립되어, 인허가 업무의 전문성을 제고하기 위하여 고안되었으나, 공사장 붕괴 사고 등 반복되는 안전사고 이슈로 인하여 2019년 ‘서울특별시 건축 조례’에 지역건축 안전센터의 업무 범위 조항을 신설하면서, 공사장 및 건축물 안전관리 중심으로 업무 설정, 법령제정 취지와 다르게 운영
- 세움터 및 한국건축규정 시스템의 낮은 활용성으로 ‘건축행정시스템(세움터)’의 운영 목표와 실제 인허가 과정의 괴리 발생
- 건축행정 전산화 확대에 의한 건축행정 전반의 전자화, 탈문서화 진행 중이나, 실제 자치구 인허가 과정은 건축기획 과정에서부터 담당부서 허가권자와 ‘협의’의 과정이 수반되며, 이 과정에서 여전히 서면 및 대면 협의 지속됨, 세움터 허가 접수 이후에도, 유관부서와의 유선·대면 협의를 통한 설명 과정 등이 추가되는 등 비대면·탈문서 행정 이행은 답보상태

건축정책에 대한 인식과 협력 부족

- ‘건축정책’과 ‘건축기본계획’에 대한 위상 확립 부족
- 2010년 ‘서울시 건축기본조례’ 제정 이래 건축분야의 부문별 법령 및 계획의 수립은 ‘건축정책의 중요성 인식 강화’나 ‘서울의 건축정책의 필요성 인식의 제고’로 연결되지 못함
- 본 계획의 위상은 “추후 파생될 하위 계획의 방향을 제시하는 상위의 개념계획”(제1차 서울건축기본계획), 으로 정의되고 있으나, 서울시의 건축·도시·주택 관련 공공계획 중 건축기본계획의 계획내용을 참조·반영한 사례는 ‘2030 도시빛기본계획’(2018)이 유일
- 또한 서울시 건축물의 약 74%를 차지하는 주거용 건축물(2022년 현재)에 대해서는 관련 과정을 미수립하여, 건축기본계획의 대상을 축소
- 실제 도시공간의 계획, 건축, 유지관리 단계에 대한 개입 및 영향력의 부족
- 이전까지의 ‘서울건축기본계획’은 「건축기본법」 및 조례를 통한 실행 수단을 활용하지 못하였으며, 기본계획을 실천하도록 하는 실행계획의 부재는 건축기본계획의 실행력을 저하시킴

14) 건축법 개정이유. 2017.4.18. 국가법령정보센터

- 필지단위까지 영향을 미치는 도시관리계획, 민간건축물을 아우르는 건축법을 통한 규제 체계를 개선하기 위하여 필수적인 서울시 내 도시계획, 건축계획 등 도시공간 조성 관련 부서를 대상으로 한 ‘건축기본계획’의 홍보 및 부서간 협업체계 구축이 원활히 이루어지지 않음
- ‘건축기본계획’은 일반적인 서울의 도시건축 공간의 조성과정 중 공공건축물의 기획 단계에서 한정적으로 작동하며, 대다수의 과제는 도시건축 정책의 ‘이슈발굴’의 역할

4. 소결

서울 건축기본계획 수립의 전제

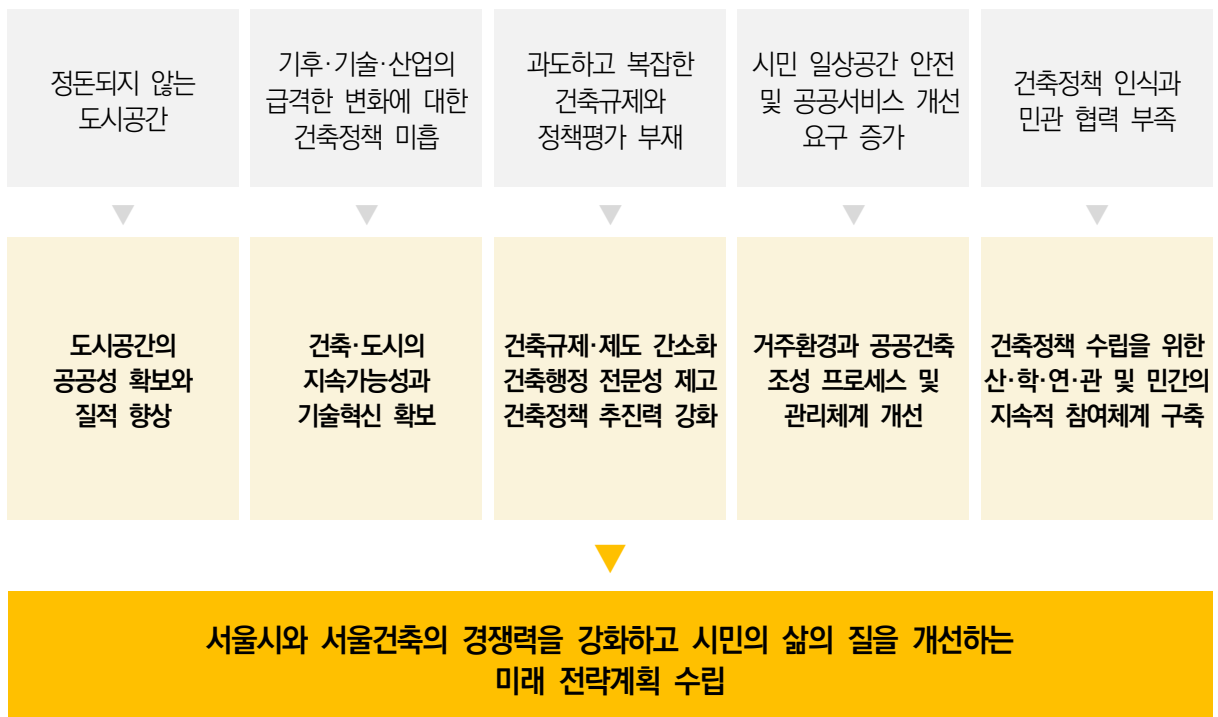
- 기존 계획의 지속성 유지
 - 서울 도시건축비엔날레 등 공공 건축행사와 건축문화공간 확보
 - 공공건축가 제도 운영을 통한 공공건축물 및 공공공간 개선
 - 공공건축지원센터 운영, 공공건축 건축기획, 설계공모제도 운영 등을 통해 공공건축 기획 및 설계 프로세스 확립
- 건축기본계획의 내생적 문제와 외부 여건 변화로 인한 계획 수립 방향 재설정 필요
 - 상위계획 대응 중심의 계획 수립, 주관부서 중심의 과제 설정
 - 도시공간 전반의 형성과정에 대한 미개입으로 인한 계획의 역할 부재와 위상 저하
 - 도시건축 통합계획 필요성 확산과 도시계획 기조 변화
 - 탄소중립을 위한 녹색건축물 확산 가속화 필요
 - 미래 기술대비, 도시공간 안전, 건축문화 인식, 건축행정 등에서 이슈 새로운 이슈 형성

서울 건축기본계획 수립을 위한 5대 당면과제 도출

- 정돈되지 않는 도시공간의 공공성 확보와 질적 향상
 - 도시계획·건축계획·공공시설물 등 디자인 계획을 망라하는 장소단위 계획 인식 부족
 - 개별건축물 디자인, 공동주택 단지 단위의 산발적 개선 시도의 한계 극복
- 기후·기술·산업의 급격한 변화에 대응하는 역량 구축
 - 지속가능한 건축·도시를 위한 기후변화 대응
 - 새롭게 등장하는 기술 및 산업의 도입 및 융복합을 통한 서울 건축산업 경쟁력 향상

- 복잡한 건축행정의 개선과 건축정책의 실행력 제고
 - 중층적 규제 및 제도 간소화와 건축행정의 전문성 제고
 - 건축정책의 효율적 정책 추진 및 연속성 형성
- 시민이 일상적으로 만나는 거주환경과 공공건축 개선
 - 다양한 시민 수요를 반영하는 공공건축 조성
 - 도보생활권 형성을 위한 공공건축 및 공공공간 조성
- 건축정책 실천을 위한 시민·전문가·기업·행정의 협력 체계 구축
 - 건축의 문화적 가치 실현을 위한 민간 참여 활성화와 시민 홍보
 - 건축정책의 발굴 및 실천을 위한 산·학·연·관 소통 및 협력
 - 건축정책 실천을 위한 다부처 협력 강화

【표 2-8】 서울 건축정책의 당면과제와 제3차 서울건축기본계획의 대응 방안



Ⅲ. 계획의 비전과 과제

1. 계획의 원칙과 방향
2. 계획의 비전 및 목표
3. 추진전략과 실천과제

1. 계획의 원칙과 방향

제3차 서울 건축기본계획 수립의 기본 원칙

○ 상위계획과의 정합성 확보

- 국가건축정책의 지역단위 실행을 위하여 ‘제3차 건축정책기본계획’의 주요 추진 전략 및 세부 과제 연계
- ‘제3차 건축정책기본계획’의 9대 추진 전략은 서울시 건축분야 여건 변화를 반영한 6대 추진전략으로 재구성하여 실행력 강화 및 정책효과 극대화 (표 3-1)

【표 3-1】 제3차 서울건축기본계획의 6대 전략 부문 재구성

		제3차 서울건축기본계획					
		건축디자인	미래변화 대응	일상환경	공공건축	건축문화	건축 행정·제도
제3차 건축정책 기본계획	공공건축	○			◎		
	경관관리	◎					
	건축문화					◎	
	녹색건축		◎				
	커뮤니티			◎			
	건축안전			◎			
	건축산업		◎				
	건축행정·제도	○			○		◎
	첨단건축기술/데이터		◎				○

○ 도시건축분야 관련 공공계획과의 연계성 강화

- ‘2040 서울도시기본계획’, ‘서울시 경관계획’, ‘서울시 기후변화대응 종합계획’ 등 주요 법정 계획과의 건축 및 공공공간 관련 과제 연계
- 계획의 연관성이 높으며, 수립 시점이 인접한 ‘2040 서울도시기본계획’의 미래상이 제안하는 ‘시민 삶의 질 향상’과 ‘도시 경쟁력 강화’의 가치, ‘건축기본법’ 및 ‘건축기본계획’이 추구하는 ‘건축문화 진흥’을 목표의 방향으로 설정하여 6대 추진전략을 분류
- ‘서울시 녹색건축물 2차 조성계획’, ‘한옥 등 건축자산진흥 시행계획’, ‘서울시 저층주거지 집수리 기본계획’, ‘서울시 유니버설디자인 기본계획’, ‘서울시 사회문제해결디자인 기본계획’ 등 서울시의 건축물 및 공공공간 관련 계획과의 연계를 통하여 향후 서울시 건축정책 전반의 지향을 제시

○ 서울시 정책비전 구현

－‘서울비전 2030’를 비롯한 서울시의 주요 정책 비전 구현을 위한 건축 및 공공공간 부문의 전략 및 과제 제시

－‘2040 서울도시기본계획’의 7대 목표의 공간적 구축을 위한 실천과제 제시

【표 3-2】 상위계획과 서울시 건축·도시 분야 정책 변화를 고려한 목표 및 전략의 방향 설정

상위계획 제3차 건축정책 기본계획	서울시 건축·도시 분야 정책변화	
	2040 서울도시기본계획	서울비전 2030
입체적, 통합적 계획으로 균형있는 도시공간 관리	중심지 기능 혁신	국제 도시경쟁력 강화 〈글로벌 선도도시〉
건축물 에너지 성능 향상과 지속적 보급	수변중심 공간 재편	멋과 감성으로 품격 제고 〈미래 감성도시〉
건축산업 경쟁력 강화로 지역경제 향상 및 일자리 창출	미래교통 인프라 구축	안전한 도시환경 구현 〈안심도시〉
첨단 건축기술과 빅데이터 활용을 통한 스마트 건축 구현	기반시설 입체화	
공공건축 혁신으로 국민 일상 공간환경 개선	탄소중립 안전도시 조성	
미래환경 변화에 적응하는 건축환경 관리	보행일상권 조성	
커뮤니티 중심의 안전한 지역생활공간 조성		
건축자산 보전과 건축인식 향상으로 건축문화 진흥	도시계획 대전환	
사회적 변화에 대응하는 사용자 친화적 건축행정·제도 개선		

【표 3-3】 서울시 도시건축 관련 주요 공공계획과 실천과제 연계

목표 설정	전략 설정	연관 계획
〈미래 서울 준비〉	미래 대응	2040 서울 도시기본계획(2023-2028) 서울시 기후변화대응 종합계획(2022-2026) 서울시 녹색건축물 제2차 조성계획(2022)
	건축 디자인	
〈시민 행복 지원〉	일상환경	서울시 저층주거지 집수리 기본계획(2023) 서울시 유니버설디자인 기본계획(2018) 서울시 사회문제해결디자인기본계획 (2023)
	공공건축	
〈열린 건축문화〉	건축문화	한옥 등 건축자산진흥 시행계획(2019)
	건축행정	

서울 건축기본계획의 목표 및 과제 설정의 방향

- 서울시 건축정책 전반에 대한 포괄적 계획 수립
 - 「건축기본법」 수립 이후 확장·분화된 건축분야 공공계획과의 연계 및 장기적 방향성 제시
 - 이전 계획에서 추진 성과가 미진한 부문에 대한 전략 재설정 및 과제 강화
 - 건축문화 형성, 건축자산 보전 등 지속적으로 성과를 거둔 부문에 대한 후속 과제 방향 설정
- 도시경쟁력 제고 및 서울시의 현안 대응을 위한 과제 설정
 - 창의적 건축물 조성과 도시건축 통합설계 적용 등 건축물 및 도시공간의 질적 관리를 위한 계획 수립의 제도적 기반 확보
 - 빅데이터, AI 등 미래기술과 전통적 건축산업의 융합을 통한 혁신 지원
 - 글로벌 기후위기에 대응하는 지속가능한 건축·도시 공간 형성
 - 건축물 및 공공공간의 계획, 심의 및 인허가, 안전관리 등 건축행정의 효율화와 전문화
 - 시민 수요 대응을 위하여 개별 조성·관리되는 공공건축의 자산관리 관점 접근
 - 적극적 시민 참여로 글로벌 건축 문화 중심지의 가능성 모색을 위한 방향성 제안
- 건축기본법을 활용한 건축기본계획 실행 수단 확보
 - ‘건축디자인 시범사업(건축기본법 제22조, 서울시 건축기본조례 제31조)’ 활용으로 주요 핵심과제 실행력 강화
- 건축기본계획 모니터링 수행
 - 연차별 모니터링 체계 구축으로 계획 수행 점검 및 실행력 제고, 계획의 연속성 확보

【표 3-4】 근거 법령에 따른 제3차 서울건축기본계획의 목표 및 과제 방향

서울시 당면과제	건축정책의 역할 (건축기본법 및 조례)	기존 건축정책의 방향	건축정책의 목표 및 과제 설정 방향
	건축에 관한 발전 및 지원대책 사회·경제적 자산으로서의 건축물 및 공간환경 / 경쟁력 제고를 위한 관련 전문가의 창의성 존중		건축가의 창의성 존중을 통한 더 나은 건축과 도시 조성
도시공간의 공공성 확보와 질적 향상	미래 사회의 문화적 요구 변화와 기술변화에 능동적으로 대응		다양한 분야의 과학기술 발전과 융합하는 건축산업의 육성 및 지원
건축·도시의 지속가능성과 기술혁신 확보	환경에 대한 영향 최소화 및 자원의 재이용과 재생 촉진	개별 건축물 에너지 성능 확보	맞춤 전략을 통한 마을 및 도시 단위 탄소중립 실현
건축규제·제도 간소화 건축행정 전문성 강화	공적공간의유지관리 우수한 건축물또는 공간환경의보존 및 관리 주민의 참여를 바탕으로 풍토·역사·환경에 적합한 건축문화 진흥 등을 위한·주민참여 방안	공공건축물 기획 및 발주 체계 정립 공공건축가 참여를 통한 도시공간 개선	시민 수요에 대응하는 공공자산 활용체계 구축
거주환경과 공공건축 조성 프로세스 및 관리체계 개선	재난 대비 건축물 및 공간환경의 안전	노후주택 개선 지원,불법건축물 관리	시민 일상공간의 안전과 편의성 제고
건축정책 수립을 위한 산·학·연·관 및 민간의 지속적 참여체계 구축	장애인·노약자·임산부등의 이용을 배려	사회적 약자를 위한 공공디자인 계획 및 보급	
	고유한 건축문화유산 보존 한옥의 보존 및 진흥	한옥 및 근대자산 아카이빙과활용	한옥의 미래경쟁력 강화
	건축의 문화적 가치 향상	공공 주도 건축문화사업 육성	공공-시민 협력을 통한 건축문화사업의 시너지 형성
	건축정책에 대한 모니터링 및 정책성과 평가		건축정책 홍보 및 실행력 강화

2. 계획의 비전 및 목표

제3차 서울건축기본계획의 비전

품격을 높이는 도시건축, 지속가능한 미래를 만드는 도시 서울

○ 비전의 설정 방향과 의미

- ‘2040 서울도시기본계획’의 미래상인 “살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”을 공유하면서 서울시정 비전인 ‘시민 삶의 질 제고와 글로벌 도시경쟁력 강화’를 달성을 목표로 함
- 미시적 공간계획이자 실천적 계획 행위를 아우르는 ‘서울 건축기본계획’의 지향을 정하여 서울시 도시건축 공간정책의 시너지 유도
- ‘품격을 높이는 도시건축’은 지난 두 차례의 건축기본계획의 성과를 계승하면서, 모든 시민의 일상 삶의 질의 향상을 위하여, 지금까지 서울의 양적 성장에 부합하는 우수고, 편리하며, 안전한 도시건축의 확대를 의미
- ‘지속가능한 미래를 만드는 도시’는 세계적인 기후위기, 인구구조 변화의 가속화, 저성장, 혁신 기술 개발 등 급격한 변화에 직면하여, 건축분야의 선도적인 대응을 통해 탄소중립, 산업육성, 시민복지 등 도시건축을 활용한 다방면의 경쟁력을 갖춘 선진도시 서울로의 진전을 의미

3대 목표와 6대 전략

○ 목표 1. 미래 서울을 준비하는 새로운 도시건축

- 전략 1. 저탄소·미래 도시공간 기반마련: 기후변화, 기술혁신 등 미래사회 변화에 대응하기 위한 탄소중립 가속화 및 첨단기술 대응을 위한 건축정책 마련
- 전략 2. 서울 도시건축 디자인 혁신: 도시건축의 품질 제고를 위한 도시건축 통합계획 및 창의적 디자인 육성을 위한 건축정책 제안

○ 목표 2. 시민 행복을 지원하는 도시건축

- 전략 3. 일상적 거주환경 개선: 시민 수요를 반영한 거주공간과 여가공간의 효과적 공급 및 시민 안전을 위한 건축정책 제시
- 전략 4. 공공건축 품질 개선 및 최적 활용: 기존 공공건축 정책의 계승·보완과 서울시 공공건축자산의 효율적 활용을 위한 건축정책 개발

○ 목표 3. 모두가 만드는 열린 건축문화

- 전략 5. 서울건축문화 플랫폼 고도화: 서울의 건축문화 정체성 구축과 건축문화를 만드는 공공-민간의 협력으로 글로벌 건축문화도시 서울을 만들기 위한 건축정책 제시
- 전략 6. 대시민행정 서비스 강화: 건축정책 실행자의 전문성 강화와 건축정책 인식 제고를 통한 실행력 강화를 위한 건축정책 마련

【표 3-5】 제3차 서울건축기본계획 비전과 목표

비전	품격을 높이는 도시건축, 지속가능한 미래 만들어가는 도시 서울		
3대 목표	목표 1 미래 서울을 준비하는 새로운 도시건축	목표 2 시민 행복을 지원하는 도시건축	목표 3 모두가 만드는 열린 건축문화
6대 전략 및 17대 실천 과제	전략1 저탄소·미래 도시공간 기반 마련	전략3 일상적 거주환경 개선	전략5 서울건축문화 플랫폼 고도화
	• 탄소중립도시 실현을 위한 기반 마련 • 디지털 전환 대응 건축정보 고도화 및 빅데이터 기반 의사결정시스템 구축 • 혁신건축산업 지원 및 협력 체계 구축	• 미래 주거모델 개발 및 기존 주택 품질 제고 • 일상 생활환경의 질 개선 • 재난 대응 및 안전 관리 강화	• 서울건축문화 역량 결집 및 사업 내실화 • K-건축 중심지로서 글로벌 건축문화 네트워크 강화 • 도시건축 관련 전문가 및 시민 협력체계 확대
	전략2 서울 도시건축 디자인 혁신	전략4 공공건축 품질 개선 및 최적 활용	전략6 대시민행정 서비스 강화
	• 건축디자인 혁신 기반 마련 • 도시건축 입체적·통합적 계획 활성화 • 건축관련 심의의 합리적 재편	• 자산(asset)으로서 공공건축 관리·활용 체계화 • 공공건축 품질 향상 위한 생산 프로세스 개선 • 거버넌스 구축을 통한 학교건축 시범사업	• 건축 행정 · 디지털 대응 역량 강화 • 서울시 건축정책 홍보 및 실행력 강화

3. 추진전략과 실천과제

전략 1. 저탄소·미래 도시공간 기반 마련

1) 탄소중립도시 실현을 위한 기반 마련

세부과제 1. 녹색건축물 확산 기반 마련

- 공공건축물 에너지 성능 강화를 위한 그린리모델링 고도화
 - 공공건축물의 노후도, 건축구조, 건축물 유형을 고려, 건축물 생애주기에 맞는 신축 및 그린리모델링 수행 기준 설정
 - 건축물 유형(단독건축물, 복합용도 건축물) 및 온실가스 배출량을 고려한 그린리모델링 사업 유형화
 - 그린리모델링 효율화를 위한 주요 건축물 개선 사업의 통합적용 방안 마련

【표 3-6】 노유자시설그린리모델링 효율화를 위한 우선사업대상 선정 기준 및 사업 유형화(예시)

예산합리화 유형		온실가스 감축효과 극대화 유형		시민 홍보효과 극대화 대상
· 기존 건축물 매입 · 신설 건축물 · 이전 설치 건축물 · 내진보강, 석면제거, 노후배관교체, 기타 시설 보수공사 예정 건축물	· 국공립 전환 어린이집 (리모델링 및 기존 어린이집 전환)	· 단위면적 당 온실가스 배출량 과다 건축물 (도시가스 사용량 및 동·하절기 사용량 과다 유형)	· 다른 용도와 복합 사용 건축물	· 도시재생활성화 지역 내 건축물 · 에너지자립마을 내 건축물 · 에코마일리지 가입 어린이집 · 생태·친환경 교육 프로그램 운영 어린이집
기존사업 연계형	국공립어린이집 전환형	단독경로당형/단독어린이집형	복합 건축물형	지역연계형

출처: RE도시건축(2020), 서울시 기존 소규모 공공건축물 ZEB전환 유의사항 조사, 서울특별시.

- 녹색건축물 전생애 관리 시스템 구축
 - 설계내용 및 에너지 사용량 전산화 통한 건축물 정보 통합 등 녹색건축물 이력 관리 등 관련 데이터 수집 및 고도화

-건축 단계별(설계, 시공, 준공, 준공 이후) 녹색건축 관리 강화

※참조: 녹색건축물 전생애 관리시스템 관리정보 (출처: 서울시 녹색건축물 제2차 조성계획)



○ 기후 적응을 위한 건축디자인 강화

- 공개공지, 개방형 녹지 등 건축물 녹색공간 확대
- 공공건축물 내외부공간(옥상, 벽면, 공개공지 등) 활용한 입체 녹화 설계 유도
- 보행 쾌적성 증대를 위한 공공건축물 및 공공공간의 아케이드, 캐노피 등 패시브 디자인 강화



【그림 3-1】 서울 도심 내 개방형녹지(다동공원) 예시와 싱가포르 건축물 입체녹화 사례

(우: 싱가포르 PARKROYAL COLLECTION Pickering, 출처: PARKROYAL COLLECTION Pickering 홈페이지 <https://www.panpacific.com/en/hotels-and-resorts/pr-collection-pickering.html>)

세부과제 2. 도시공간 차원의 탄소중립 계획 기반 마련

○ 서울시 탄소공간지도 구축

- 국토부 탄소공간지도 표준모델 및 탄소공간지도 서비스와 연계한 플랫폼 구축
- 건물·수송 부문의 에너지 정보 활용하여 탄소데이터 수집 및 모니터링 체계 구축
- 탄소공간지도 전담조직 운영

○ 저탄소 도시개발 평가체계(서울형 LEED-ND) 도입

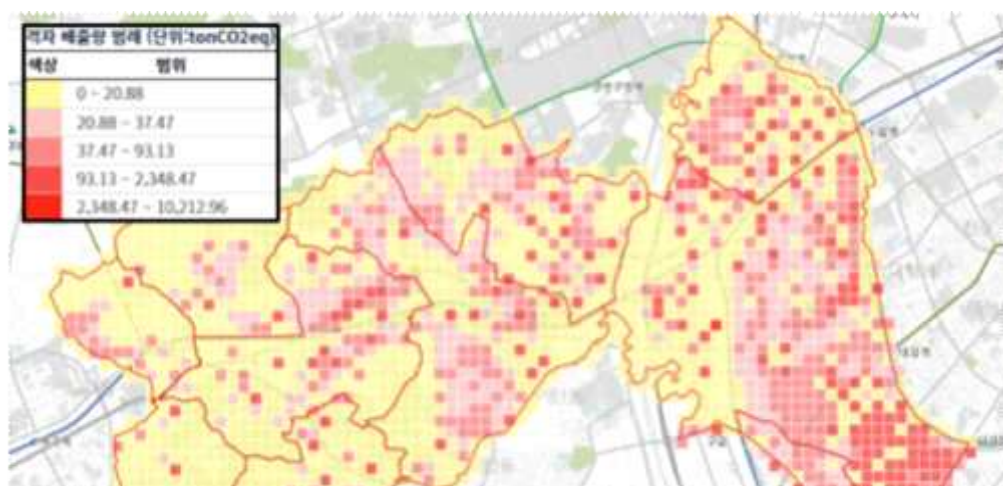
- 정비사업·도시개발사업 등 수행 시 서울형 저탄소 도시개발 평가인증 체계 도입

○ 지역 기반 탄소중립 계획 수립

- 지역별 온실가스 감축 잠재력 또는 적절성 판단
- 지역 맞춤형 탄소감축 방향 설정 및 '탄소저감 집중구역' 설정
- 건축물 및 수송 부문 온실가스 저감, 에너지 자립, 기후적응을 위한 녹지 확보, 폐기물 처리 등 부문별 정책 및 사업을 통합·연계하여 범부처 추진

○ 탄소중립 협력 거버넌스 구축

- 기후환경본부와 협력 강화 등 실·국 거버넌스 구축
- 시·구 탄소중립녹색성장위원회 협력관계 구축
- 기후대응기금 규모 확대를 통한 지속적 사업추진 동력 마련
- 시민참여 및 홍보 강화(녹색건축 교육 확대, 자치구 탄소중립 우수사례 발굴 등)



【그림 3-2】 구로구 건물부문 탄소배출량 공간데이터 (출처: 국토교통부 탄소공간지도)

2) 디지털 전환 대응 건축정보 고도화 및 빅데이터 기반 의사결정시스템 구축

세부과제 1. 건축물 데이터 품질 향상 및 신규 데이터 생산

- 건축물 기초데이터 품질 개선 및 3차원 데이터 보완·통합
 - 건축물대장, 건축인허가대장 등 주요 기초데이터의 누락·오류 데이터 보완
 - 건축물 전생애주기 관리를 위하여 식별번호 등 활용을 통한 건축물 데이터 간 연계 강화
 - 공공건축물 및 다중이용건축물 등의 3차원 도면정보 제작 및 공개

※참조: 서울시 건축물대장 주요항목 누락 사례

대장종류코드명	도로명소재지위치	주부속구분코드명	대지면적(m²)	건축면적(m²)	건폐율(%)	연면적(m²)	용적률산정값
일반건축물		주건축물	177.4	105.69	59.57	589.58	484.6
일반건축물	서울특별시 관악구 청림3길 9-7	주건축물	0	0	0	152.82	101.6
표저부	서울특별시 관악구 청림3길 84	주건축물	551.05	330.35	59.95	1654.08	1266.6
일반건축물	서울특별시 관악구 청림3길 82-6	주건축물	95.79	56.77	59.26	215.91	170.3
일반건축물	서울특별시 관악구 청림3길 82-4	주건축물	96	56.17	58.51	221	168.5
표저부	서울특별시 관악구 청림3길 82	주건축물	107	63.62	59.46	275.09	212.1
일반건축물	서울특별시 관악구 청림30길 22	주건축물	0	0	0	193.05	128.6
일반건축물	서울특별시 관악구 청림30길 24	주건축물	0	0	0	249.48	167.6
일반건축물	서울특별시 관악구 청림30길 14-8	주건축물	0	0	0	172.81	115.4
일반건축물		주건축물	0	0	0	21	21
일반건축물	서울특별시 관악구 청림5길 80	주건축물	0	0	0	200.42	153.6
일반건축물	서울특별시 관악구 청림5길 78	주건축물	0	0	0	246.93	164.6
일반건축물	서울특별시 관악구 청림5길 72-5	주건축물	0	0	0	247.32	164.6
표저부	서울특별시 관악구 청림5길 72-7	주건축물	172	82.02	47.69	267.69	164.6
표저부	서울특별시 관악구 청림5길 74	주건축물	0	242.98	0	557.93	485.6
표저부	서울특별시 관악구 청림30길 6	주건축물	0	57.43	0	172.29	114.6

(출처: 서울시 열린데이터광장)

- 고품질 건축데이터 생산 및 활용 위한 민관 협력체계 마련
 - 민관협력 기반 데이터 공유 및 활용 위한 법적 근거 마련, 거버넌스 구축
 - 건축데이터 플랫폼 활용성 향상 위한 연계 및 통합 계획 수립



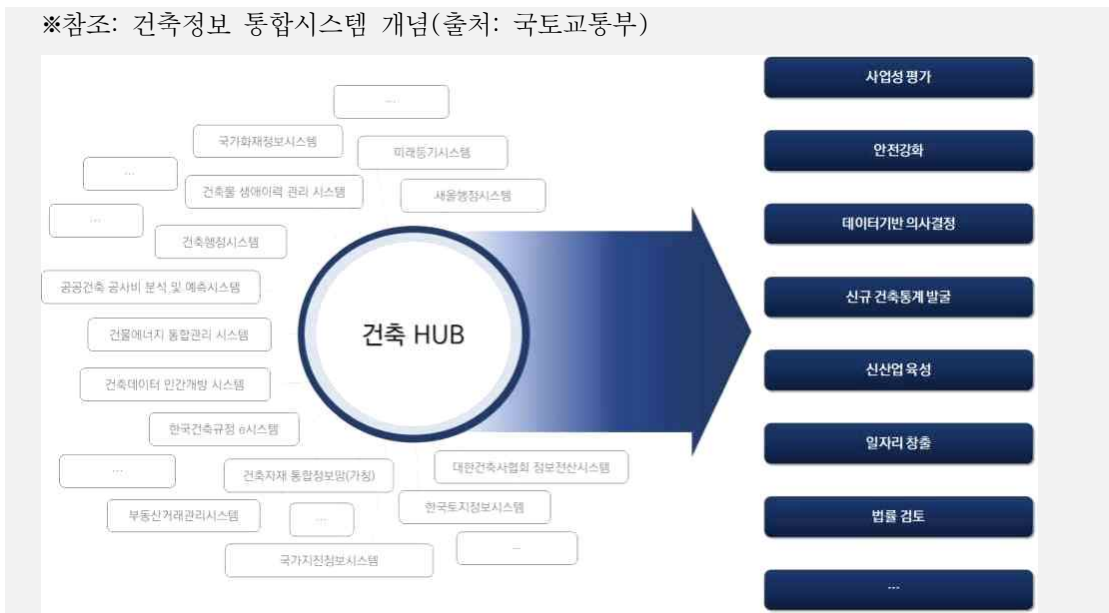
[그림 3-3] '서울시-민간부동산 거래 플랫폼 3사 간 공동업무 협약' 사례

(출처: 서울특별시)

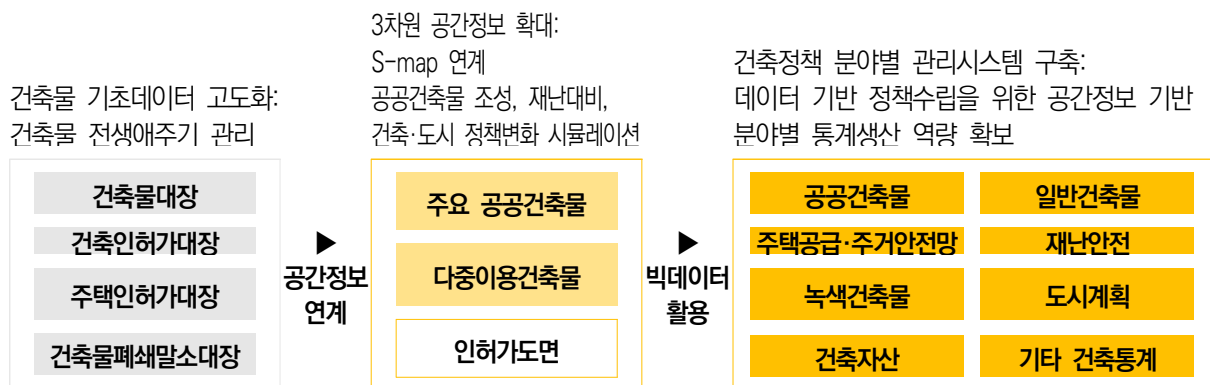
세부과제 2. 빅데이터 기반 도시·건축 관련 의사결정시스템 구축

- 건축·주택·도시 관련 정보 분석 및 정책모니터링 시스템 구축
 - 주택공급, 재난대비, 도시계획 정보 등 건축·주택·도시 관련 DB 연계 계획 수립
 - 주택시장 분석 기능 강화 위한 실거래가 기반 모니터링 시스템 구축
 - 빅데이터 기반 정책 시뮬레이션 등 통합시스템 활용 위한 전문부서 신설

※참조: 건축정보 통합시스템 개념(출처: 국토교통부)



- 3차원 공간정보 기반 정책 수립 위한 S-MAP 연계방안 모색
 - S-MAP 등 기구축된 3차원 공간정보 연계 및 활용 위한 서울시 및 중앙정부 협력체계 구축
 - (장기) 3차원 공간정보 통합한 '버추얼 서울' 구축 위한 전문인력 확충



【그림 3-4】 건축통계 고도화와 데이터 기반 정책수립을 위한 공간정보 생산(예시)

3) 혁신건축산업 지원 및 협력체계 구축

세부과제 1. 서울형 건축 분야 혁신기술 발굴 및 지원

○ IT 및 신기술 활용하는 건축 분야 스타트업 지원 강화

- 건축 서비스산업 기업의 혁신기술 도입 및 교육 지원
- 건축 프로세스에 빅데이터, AI, 3차원 공간정보 등 혁신기술 활용 기업에 대한 연구, 기술 실증, 상용화 등 단계적 지원체계 구축
- 디지털 트윈 등 기술 실증 및 테스트를 위한 공공-민간 협력 방안 구축
- 서울의 혁신건축산업을 위한 컨벤션 및 워크숍 개최

※참조: 서울소재 건축서비스 혁신기업과 도시공간 3D 디지털 기록화 사례



○ 혁신기술 연계 건축정책 시범사업 발굴

- 건설기술, IT융합 건축서비스산업 등 신기술 연계 민간 분야와 협력을 통한 공공건축 및 건축 문화관련 시범사업 발굴
- 혁신기술 도입을 통한 건축정책 개선 아이디어 공모 개최

[예] 신기술 연계 건축정책 시범사업 발굴

- VR 등을 활용한 도시건축 디지털 아카이브 구축 (전략 5. 서울 건축문화 플랫폼 고도화)
- 건축 자산 디지털 에셋화/콘텐츠 IP 발굴 (전략 4. 공공건축 품질 개선 및 최적 활용)

세부과제 2. 스마트건축 조성 위한 제도개선 및 정책의제 발굴

- 도시건축 관련 첨단기술기업 민관 협력체계 구축
 - 건축 서비스산업 분야의 AI, BIM 등 첨단기술 활용 역량 강화를 위한 연구협력체계 구축
 - 자율주행, UAM 등에 의한 도시건축공간 변화 논의를 위한 민간첨단기술기업과의 협의체 구성
- 신교통수단 등 도시건축 관련 첨단기술 수용방안 마련
 - 건축 서비스산업 및 건설분야 첨단기술 활용을 위한 건축관련 제도 개선
 - 혁신기술 도입으로 인한 도시건축공간 변화 지원을 위한 건축관련 제도 개선
 - 건축물 외부공간, 옥상, 주차장, 기타 설비 관련 건축 제도 개선 등



【그림 3-5】 공간정보 생산과 건축분야 기술혁신을 위한 공공-민간 협력체계(예시)

전략 2. 서울 도시건축 디자인 혁신

1) 건축디자인 혁신 기반 마련

세부과제 1. 「서울 도시건축 디자인 가이드라인」 제도화 및 활용

- 공공성 확보·디자인 혁신 위한 ‘서울 도시건축 디자인 가이드라인’ 적용 및 확대
 - ‘서울 도시건축 우수디자인 13원칙’을 기반으로 한 ‘서울 도시건축 디자인 가이드라인’ 설정

※참조: 서울시 ‘서울 도시건축 우수디자인 13원칙’ 발표(2023)

- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| 1. 공공재로서의 도시·건축디자인 구현 | 8. 도시 조망, 보행 연속성을 단절시키는 장애물 제거 |
| 2. 지역 환경조건과 조화로운 경관 디자인 구현 | 9. 공공공간과 사유공간을 잇는 공유공간 확보, 제공 |
| 3. 감성이 적용된 디자인 방안 제시 | 10. 미래세대와 초고령화 시대, 사회적 수요 대응 |
| 4. 다양한 높이 계획으로 입체적 도시경관 창출 | 11. 보편적인 디자인 적용 |
| 5. 중심지로서의 수변과 유대감 복원 | 12. 공유 가능한 쉼터 제공 |
| 6. 물을 도시건축 중심으로 도시경관을 만든다 | 13. 도시 Total 디자인으로 감성도시 디자인 |
| 7. 물과 인접한 도시공간을 매력공간으로 조성 | |

- 특별건축구역, 주요 수변친화생활공간 조성지역 ‘서울 도시건축 디자인 가이드라인’ 적용
- (장기) 심의대상 건축물, 전체 신축 건축물 ‘감성디자인 가이드라인’ 확대 적용
- (장기) 입지, 가로유형 등에 따른 가이드라인 구성으로 ‘서울시 도시건축 디자인 가이드라인 체계’ 수립

- 서울형 디자인혁신 사업 및 디자인 가이드라인 제도화를 위한 조례 개정
 - 주요디자인특화사업을 ‘서울형 디자인혁신 사업’으로 정의하도록 조례 개정

- | |
|------------------------------------|
| 1. 서울시, 서울주택도시공사가 직접 시행하는 디자인 특화사업 |
| 2. 도시계획변경 사전협상 대상 중 디자인 특화사업 |
| 3. 디자인 특화를 위해 특별건축구역으로 지정하는 사업 등 |

- ‘서울 도시건축 디자인 가이드라인’의 ‘건축디자인 기준(서울 건축기본조례 제30조)’ 적용을 통한 제도화

세부과제 2. 특별건축구역 확산을 위한 제도 개선 및 시범사업

○ 일반건축물 대상 특별건축구역 도입 시범사업 추진 (공동주택 이외 민간부문)

— ‘공간혁신구역’ 건축디자인 혁신을 위한 주요지역 특별건축구역 의무화

1. ‘공간혁신구역’ 개발계획(공간재구조화계획) 수립 후 주요지역 특별건축구역 직권지정
2. 공공건축물로 공공기여 기부채납 시 공공건축물에도 동일한 가이드라인 적용

— ‘디자인 혁신 시범사업’ 대상지 특별건축구역 지정

1. 시범사업 대상지 공모 심사에 ‘서울시 도시건축 디자인 가이드라인’ 심사지표로 활용
2. 민간 건축주 참여 확대를 위한 특별건축구역 용적률 인센티브 강화
3. 공공건축물로 공공기여 기부채납 시 해당 공공건축물에 ‘서울시 도시건축 디자인 가이드라인’ 적용

— 건축혁신형 사전협상 사업 특별건축구역 적용

— 디자인 혁신 시범사업의 개선 및 확대를 위한 사업 수행 모니터링

○ 공공건축물 대상 특별건축구역 적용 시범공모사업 추진

— 랜드마크 공공건축물 조성을 위한 특별건축구역 적용 공모

1. 대규모 공공건축물 혁신디자인 구현을 고려한 건축기획 수립 및 공모사업 진행
2. 건폐율, 대지 내 공지, 건축물의 높이 관련 규제 완화 적극 활용을 통해 혁신디자인 및 건축·건설 신기술 적용 유도
3. (장기) 시범사업 이후 제도 보완을 통하여 일정 규모 이상의 공공건축물 조성시 특별건축구역 지정 의무화

— 공모 과정에 서울시 공공건축가 참여 방안 마련

○ 특별건축구역 제도 보완 및 개선

— 기존 제도 운영 사례를 바탕으로 혁신적 건축디자인을 위한 규제 특례 개선사항 연구

— ‘우수디자인 13원칙’ 반영하는 공동주택 대상 특별건축구역 건축물 심의기준 개선

— 한옥마을 등 일반건축물 대상 특별건축구역 확대에 대비한 제도 개선 연구

2) 도시건축 입체적·통합적 계획 활성화

세부과제 1. 공간혁신구역·특정 지구단위계획 내 3차원 공간계획 도입 및 내실화

- 도시혁신구역, 복합용도구역, 도시계획시설 입체복합구역 등 공간혁신구역 내 3차원 도시설계 제도 도입
 - 공간혁신구역 내 주요지역 설계공모 등을 활용한 입체적 통합계획 수립
 - ‘도시혁신구역’ 개발을 위한 사업계획에 3차원 도시설계 의무화
 - 공간혁신구역 입체적 통합계획 기반 지구단위계획 수립을 위한 마스터플랜-지구단위계획 수립 병행 체계 마련
 - ‘도시혁신구역’의 3차원 도시설계 기반 지구단위계획 수립을 위한 부서 간 협력체계 구축

※참조. 도시건축통합계획 프로세스 (LH공사, 2021)

1. 마스터플랜 설계공모-지구계획 기술제안 병행



2. 마스터플랜-지구계획 통합 설계공모



3. 지구기본구상·특화구역 마스터플랜·시범지구 주거블록 설계 설계공모-지구계획 일반입찰 병행



출처: 이제선(2021), 도시설계학회 설계형 논문 특집호 발간하며: 3기 신도시에 적용된 도시건축통합계획과 도시설계, 한국도시설계학회지 22(1), p.4.

- 주요 중심지 지구단위계획 수립시 ‘3차원 공간구상’ 실행력 강화
 - 지구단위계획 실현성 강화를 위하여 공공사업 중심 계획수립 및 실행을 위한 재원확보
 - 건축유도계획 실현성 강화를 위한 구역 내 신축에 대한 용적률 외 인센티브 개발
 - 지구단위계획 수립에 3차원 도시설계 결과 반영을 위한 부서 간 협력체계 구축
 - 서울시 공간환경 전략계획 수립과 연계하여 중점계획구역의 3차원 공간구상 구체화

세부과제 2. 공공건축물과 공공공간을 통합하는 장소기반 도시설계 강화

- 서울형 공간환경 전략계획 도입으로 특정지역 내 장소기반 도시설계 강화
 - ‘서울형 공간환경 전략계획’ 도입으로 장소기반 중장기적 공간환경 관리계획 수립
 - 공간환경 전략계획 수립을 위한 서울시 주요 지역 ‘중점계획구역’ 지정
 - 건축기본계획 관련 시범사업의 집중 적용을 위한 중점계획구역 활용
- 자치구 공간환경 전략계획 수립 및 운영기반 마련
 - 생활권 내 거점 공간에 대한 자치구 공간환경 전략계획 수립을 위한 가이드라인 작성
 - ‘건축디자인 시범사업’ 적용 및 관계 법령 개선으로 자치구 공간환경 전략계획 수립 지원
 - 공간환경 전략계획 수립 및 실행을 위한 관련 부서 및 자치구, 시민 등 포함한 협의체 설치
 - 공간환경 품질 제고를 위한 계획 수립과정의 총괄 및 공공건축가 참여방안 마련
 - 공간환경 전략계획 수립을 위한 공모사업 시행

※참조: 국토부 공간환경전략계획 수립 지원사업 사례: 서초구(2021)

정의

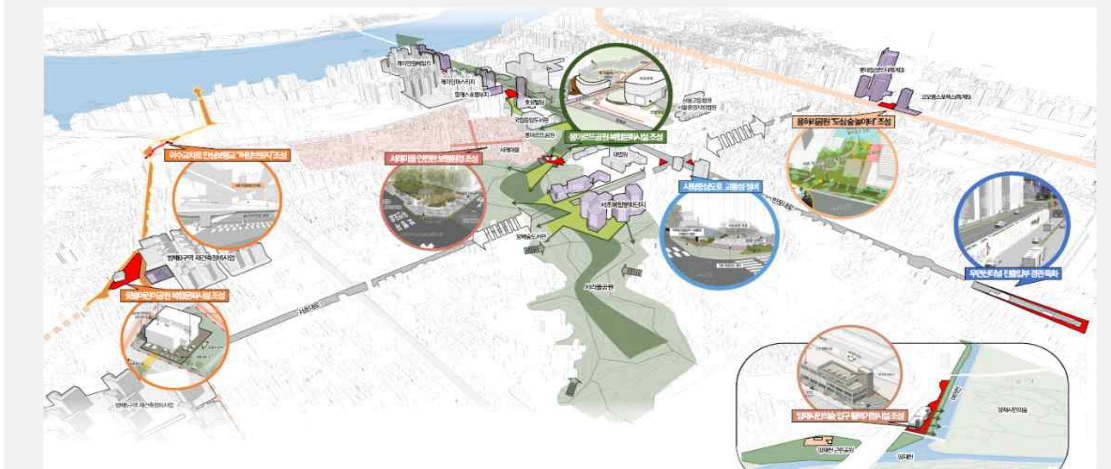
- 도시관리계획과 필지단위 사업계획 간의 간극 해소를 위한 중장기 마스터플랜
- 지역의 정체성 및 통합적 이미지 형성을 위한 공간관리의 방향과 전략 설정 및 실행을 위한 새로운 사업을 발굴하는 전략계획

목적

- 지역에서 개별적·산발적 추진사업의 연계 강화 및 종합적 구상으로 지역 활성화에 기여
- 중점추진권역의 장소중심의 중장기 발전방향 설정 및 공간의 효율적인 활용과 관리 유도

계획 내용

- 공간환경전략계획 수립을 위한 중점권역 및 중점추진권역 설정
- 기본구상과 사업계획도출, 민간전문가를 포함한 추진체계 구축



3) 건축 관련 심의의 합리적 개편

세부과제 1. 창의적 건축 유도 및 사회적 비용 절감을 위한 건축관련 심의체계 개편

○ 공공성·안전성 확보를 위한 심의기준 개선

- 건축물의 공공성 확보를 위하여 「서울 도시건축 가이드라인」의 건축심의기준 반영
- 상위법령에 부합하도록 건축심의 대상 건축물의 축소 및 추가 제출도서 최소화
- 건축심의기준 개정으로 미관심의 유형의 건축심의기준 항목 최소화
- 공공성 확보를 위한 건축심의 의결사항 반영 지속 관리

※참조: 서울시 건축심의위원회 심의내용 중 근거부족 심의 사항(2020~2022.3)

근거부족 심의 사항의 비율	
심의분과별 근거부족 비율	• 조경(27%), 건축계획(18%), 환경(4%) 등
내용별 근거부족 비율	• 입면 변경·보완(72%), 외부공간 변경·보완(48%)
근거부족 지적사항의 사례	
건축계획	• ‘심미적으로 우수한 입면계획’ • “입면 디자인 개방감 확보”, “입면 다양화” • “정돈되고 조화로운 계획”, “경관을 고려한 계획”, “색채 변경”
조경분야	• “특색있는 조경계획” • “식재경관 차별화”, “다채로운 조경공간 계획” • “조경 개념 변경”, “테마 구현 강화” • “강조 및 대비를 위한 수종 교체”

출처: 연구진 정리

○ 합리적 운영을 위한 건축위원회 운영방식 개편

- 안전별 심의위원 배정을 통한 건축심의 연속성 확보
- 소위원회 및 전문위원회 활성화 및 분야별 심의위원 확대로 혁신 건축재료 및 공법 적용 지원
- 타 위원회 심의를 받지 않는 건축물에 인센티브 부여시 건축위원회에서 건축계획 검토
- 자치구 심의위원회 권역별 통합, 전문성 제고 등 자치구 건축심의 내실화 방안 마련

○ 심의 투명성 제고를 위한 심의 의견 열람 편의성 개선

- 세움터 등을 활용하여 심의의결조서 공개 시점 단축 및 열람창구 확대
- 건축주의 심의회의록 열람 가능 기간 제한 삭제로 편의성 제고

세부과제 2. 통합심의 활성화

○ 통합심의 내실화 방안 마련

- 건축위원회를 중심으로 개별 건축물에 적용되는 심의 일정 통합
- 구조, 방재 등 안전성 확보를 위한 분야별 심의 내실화를 위한 심의 시점 조정
- 기존 적용 중인 통합심의위원회의 대상 위원회 확대 적용
- 유니버설 디자인 등 건축위원회 심의에 포함되는 체크리스트의 심의 이전 사전 검토

※참조: 서울시 건축위원회 구조심의 사례 (2021년도 제19회 건축위원회)

- 기본설계 완료 시점에서 건축심의가 일괄 수행되어, 일부 분과는 도서미비로 맞춤형 심의 불가능, 일반적·보편적 내용 위주로 심의로 심의 안전마다 동일 내용 심의 반복 사례 발생

사업유형	지적사항
특별계획구역 주택건설사업	• 탄성파 시험 근거로 지반조건 결정, 내진설계범주와 횡력저항 시스템 결정 • 비틀림 대안 제시 • 풍동실험 대상 여부 확인, 풍하중 데이터 검토
역세권 활성화사업	• 탄성파 시험 근거로 지반조건 결정, 내진설계범주와 횡력저항 시스템 결정 • 풍동실험 대상이므로 풍하중 데이터 검토
주택재건축 정비사업	• 탄성파 시험 근거로 지반조건 결정, 내진설계범주와 횡력저항 시스템 결정 • 비틀림 대안 제시 • 풍동실험 대상 여부 확인, 풍하중 데이터 검토
재정비 촉진구역 주택재개발 정비사업	• 탄성파 시험 근거로 지반조건 결정, 내진설계범주와 횡력저항 시스템 결정 • 비틀림 대안 제시 • 풍동실험 대상 여부 확인, 풍하중 데이터 검토

출처: 연구진 정리

※참조: 서울시 통합심의위원회 운영 현황 (2023.6 현재)

위원회	통합심의 대상 위원회
공공주택 통합심의위원회	• 건축위원회 • 교통영향평가심의위원회 • (국토부) 철도산업위원회 • (교육청) 교육환경보호위원회 • 도시계획위원회 • 산지관리위원회
공공지원 민간임대주택 통합심의위원회	• 건축위원회 • 교통영향평가심의위원회 • 경관위원회 • (교육청) 교육환경보호위원회 • 도시계획위원회 • 재해영향평가심의위원회

출처: 연구진 정리

○ 특별건축구역 통합심의 적용방안 마련

- 건축, 교통, 경관심의 및 교육영향평가, 환경영향평가 등의 통합심의 적용
- ‘디자인 혁신 시범사업’ 선정 심사위원회와 통합심의 위원회 연속성 확보
- 특별건축구역 제도 취지 구현 및 특례 적용의 적절성 확보 심의위원 전문성 제고

전략 3. 일상적 거주환경 개선

1) 미래 주거모델 개발 및 기존 주택 품질 제고

세부과제 1. 미래 대응형 주거모델 개발

○ 다양성과 창의성을 적용한 일상 한옥 조성사업 추진

- 한옥건축양식 건축물 등 한옥 신축 지원 대상 확대 및 한옥건축물 심의 기준 완화
- 한옥건축기술 적용에 따른 인센티브 부여
- 한옥마을 신규 조성지역 확대

※참조: 서울한옥 4.0 재창조 추진계획(2023.2)

- 서울시는 '서울한옥선언(2008)'을 통하여 한옥마을 신규 조성을 추진하였으나, 2014년 조성된 은평한옥마을을 제외하고 신규한옥마을 조성 실적이 없음
- 2023년 서울시는 상업용 한옥 및 현대한옥 육성, 한옥마을의 확대, 주거문화 콘텐츠 확산 등을 위한 '서울한옥 4.0 재창조 추진계획' 발표, 향후 10년간 등록 한옥 약 2,000동 증가 목표
- 공원해제지역, 훼손된 그린벨트, 비오톱 등급지 등에 권역별 신규 한옥마을 조성을 추진함에 따라 거주 선택지 확대 효과 기대



○ 1인 주거를 포함한 다양한 가구 유형 대응을 위한 건축적·공간적 해결방안 검토

- 1인 가구, 비혈연 가구 등 다양한 가구 유형을 고려한 평면 개발 연구
- 양육서비스, 노인 데이케어 등 생활서비스 결합형 주거개발 시범사업

○ 비(非)아파트 주거 개발 및 지원

- 유흥자산 활용 임대형 단독주택 건축(SH 조성·임대)
- 미래주거 대응을 위한 재고주택 활용·관리(노후 숙박시설, 공실 상가 및 오피스 등..)

세부과제 2. 주택 성능 및 디자인 품질 제고

○ 주택 유지관리 위한 주택성능 개선사업 확대 추진

- 정비사업 등 추진이 어려운 노후·저층주거지에 대한 선제적 '주택성능개선지원구역' 지정 및 지원 대상 주택가격 기준 및 지원금액 현실화
- 집수리 시공업체 역량 강화를 위한 평가 및 모니터링 체계 구축 등
- 집수리 지원 대상 기준 다양화 등 일반 저층주택 성능개선 확대
- 저층주거지 생활서비스 제공 위한 생활안전지원센터 설치 계획 수립

※참조: 서울 서초구 반딧불센터 운영 사례

- 서초구는 2015년부터 커뮤니티 공간, 공공육아공간 제공, 무인택배서비스, 공구은행 등 저층 주거지 생활편의를 위한 '반딧불센터' 9개소 운영

○ 공공임대주택 품질 관리 강화 및 디자인 역량 강화

- 매입임대주택 디자인 품질 관리 위한 지침 수립(매입기준 개선 등)
- 벽간 소음 기준 마련, 마감재 개선항목 확대 등 주거성능 기준 강화
- 국민주택규모 공공임대주택 보급 확대
- 공공임대주택의 주거 사다리 역할 강화 위한 입주계층 소득 기준 확대 검토

※참조: 서울 임대주택 3대 혁신 방안 (2022.4)

- 실수요자의 생활 여건, 생애주기, 가구유형을 고려한 수요자 특성 맞춤형 임대주택 공급을 위하여, 가구원수당 주거면적 상향 등 수요자를 위한 공간 조성을 목표로 공공임대주택의 역할을 사회초년생, 신혼부부, 영유아 가정 등의 주거사다리 제공 등으로 다양화 시도

주요 내용	• 쾌적하고 안전한 주거공간을 위한 '품질 개선' • 차별·소외를 원천 차단하는 '완전한 소셜믹스' • 준공 30년이 넘는 '노후단지 단계적 재정비'
주거면적 상향	• 1인: 25㎡ 이하 → 40㎡ 이하 • 2~3인: 49㎡ 이하 → 70㎡ 이하 • 4인 이상: 49㎡ 초과 → 70㎡ 초과

※사례: 일반인 대상의 '임대형기숙사' 주거유형 신설

- 1인 가구를 대상으로 부엌, 거실 등을 공유하는 기숙사 형태의 대규모 임대주택 서비스 수요 증가에 따라, 공공주택사업자(지자체·공기업 등) 또는 민간임대주택법에 따른 민간임대주택사업자가 일반인을 대상으로 임대 운영할 수 있는 '임대형기숙사' 용도 신설안 제시

출처: 국토교통부, 건축분야 규제개선 방안(2023.2)

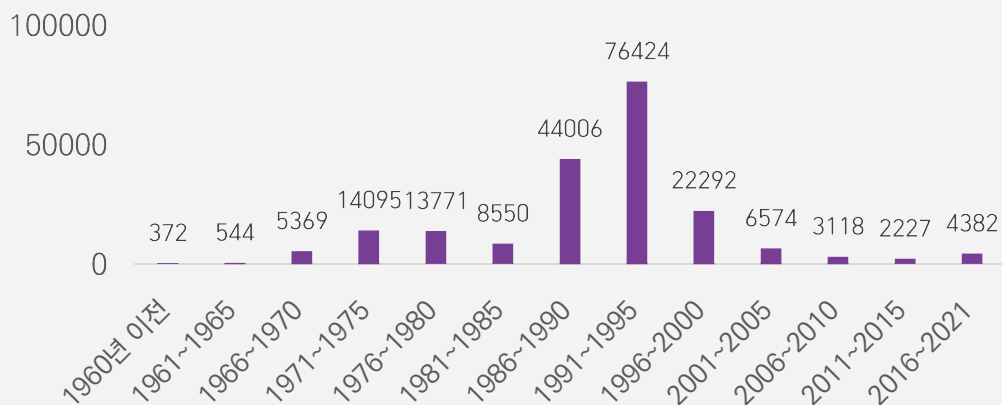
2) 일상 생활환경의 질 개선

세부과제 1. 사회적 약자 포용하는 일상생활공간 조성

- 사회적 약자를 위한 생활디자인 적용 확대
 - 공공건축물 및 공공임대주택 용도에 부합하는 사회문제해결디자인 및 유니버설디자인 적용 확대 검토
 - 서울시 디자인정책관 등 관련 부서 및 공공건축가 협력체계 구축
- 다양한 이용자 고려한 공간개선 및 제도개선사항 발굴
 - 생활권 내 쉼터(놀이터, 벤치, 파고라 등) 개선 및 확충
 - 경비원, 미화원을 위한 건축물 내 휴게공간 조성 강화
- 비적정주거 해소 및 관리 방안 마련 (반지하·옥탑방·고시원)
 - 옥탑방, 고시원 적정 주거환경 구축을 위한 수리비용 지원 및 양성화
 - 반지하 주택의 생활밀착형SOC 전환

※참조: 서울시 주거안전망 확충 종합대책

- (반지하) 반지하 주택 매입, 정비를 통해 지하층은 비주거용으로 전환, 지상층은 임대주택으로 활용하여 주거취약계층을 대상으로 공급
- (옥탑방) 장애인, 독거노인, 아동 동반 가구 등이 거주하는 옥탑방을 대상으로 구조, 단열, 피난 등 건축·안전기준에 맞게 수리 비용 지원
- (고시원) 안전기준, 최소면적 등 주거기준을 충족하는 민간 소유 고시원을 '안심 고시원'으로 인증하고, 노후 고시원을 매입하여 '서울형 공공기숙사' 건립 추진



서울시 내 사용승인 연도별 지하·반지하 주택 수

세부과제 2. 보행일상권 지원 시민이용공간 확대

○ 지역별 특성 고려한 거점형 생활SOC 재편 및 확대

- 지역 인구 및 가구 특성, 요일 및 시간별 유동 인구 등 지역 수요 특성 분석을 통한 생활SOC 공급 계획 수립
- 생활양식 변화에 대응하는 생활SOC 공간 및 기능 다양화
- 생활SOC 공공건축물 보행 접근성 강화
- 지역 내 차량 통행 저감 및 보행안전 확보를 위한 공영주차장 확충

○ 수변공간 및 유희 공공자산 활용성 증대

- 소규모·저이용 공공건축물·어린이공원·야외체육시설의 입체적 활용 강화
- 저이용 수변공간을 활용한 주민 여가를 위한 공공건축물 및 공공시설 계획
- 치안센터 등 시소유 외 저이용 공공시설 활용 복합화 시범사업 추진

※참조: ‘수변 중심 공간 재편’

- 서울시는 ‘2040 도시기본계획’의 7대 목표 중 ‘수변 중심 공간 재편’을 통해 기존에 활용되지 못한 도시공간의 재발견을 제시
- ‘수변 중심 공간 재편’은 한강변, 4대지천, 지류 및 소하천에 시민 생활의 질적 향상을 위한 도시기능을 도입하여 시민 여가를 위한 일상적 여가 공간, 수변 거점 조성 등 수변공간에 공공건축 및 공공공간 도입 및 연계를 위한 지역단위 공공공간 네트워크 계획 요구
- 지류 및 소하천변의 접근성 향상 및 공공시설 또는 근린상업지역 연계를 통한 시민 활용성 강화, 한강변 및 4대지천의 수상 및 수변 공간을 활용한 시민 여가를 위한 공공건축물 건립 등 시민의 일상적 여가 공간으로서의 수변공간의 적극적 활용 방안 검토 필요



출처: 서울시 2040 도시기본계획

3) 재난 대응 및 안전 관리 강화

세부과제 1. 재난 대응 건축·공간환경 정비

○ 재난 대응 안전관리시스템 구축

-(폭염, 폭우 등) 자연재해 취약건축물 안전관리기준 마련, 감염병 대응 공공시설 매뉴얼 마련

※ 참조: 서울시 내 특정무허가 건축물

- 서울시 내 특정무허가건축물¹⁵⁾은 재개발 등 정비사업을 통해 철거되고 있으나 2021년 기준 26,045동 존재
- 주로 강북, 강서권에 밀집하여 성북구(3,173동), 용산구(2,706동), 노원구(2,360동), 관악구(2,014동) 등 오래된 도심지 및 구릉지 등에 잔존
- 남아 있는 특정무허가건축물의 90% 이상이 주거용 건축물로, 화재·혹서·한파 등에 대비한 지속적 안전관리 필요

○ 건축물 재난재해 대응 역량 강화

-초고층 건축물, 특수구조 건축물 등 건물 유형별 안전관리 방안 수립

-소규모 건축물 구조안전성 확보 및 용벽 등 외부공간 관리 지원

-기후재난에 대비한 건축물 실내 공기질 기준 강화 등 대응 방안 수립

-다중밀집시설 등 불특정다수 이용 시설에 대한 재난 대응 방안 수립

-건축물 안전을 위한 유지관리 제도의 개선 방안 연구

※ 해외사례: 일본의 건축물 유지관리 관련 제도¹⁶⁾

- 일본은 「건축기준법」 등의 법령을 통해 건축물의 부지, 시설, 구조, 용도에 따른 안전 관련 최저기준을 설정하고, 정기검사 및 정기보고를 통해 체계적 관리 시행
- 또한 “건축물의 소유자, 관리자, 또는 점유자는 그 건축물의 부지, 구조와 건축설비를 상시 적법한 상태로 유지할 수 있도록 노력하지 않으면 안된다(건축기준법 제8조)”는 의무 명시
- 건축물 유지보전의 지속성 확보를 위해 건축물 소유자가 유지보전계획서를 작성하도록 지도

15) 건설교통부령 제344호 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 부칙 제5조의 “1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물 등”을 의미(서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례)

16) 유광흠 외(2017). 건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비 방안, 건축공간연구원

세부과제 2. 일상 생활환경 안전관리 강화

○ 일상생활 안전환경 구축

- 저층주거지, 정비사업 예정지역, 협소가로 등 범죄취약지역 등에 대한 CPTED 디자인 적용 지역 확대
- 협소도로의 유효 폭 확보를 위한 인접대지 매입 또는 대여를 위한 제도 정비
- ‘사실상의 도로’로 활용 중인 개인소유 토지의 도시계획도로 지정을 위한 실행계획 수립
- 생활가로변 불법주차, 거주자우선주차로 인한 도로 협소화 방지를 위한 공영주차장 확보

○ 건축물 안전관리 강화

- 노후건축물 안전성능 보강 활성화
- 불법건축물 및 공사장에 대한 행정조치 강화
- 무허가건축물 안전관리

※참조: 서울시 위반 건축물 및 이행강제금 현황(2017-2020)

- 서울시 내 불법건축물은 지속적 단속에도 불구하고 꾸준히 증가하고 있으며, 이는 시민의 거주 여건을 악화시키고 일상 생활공간에서 발생하는 크고 작은 안전사고의 주원인으로 지목
- 불법건축물 단속 및 예방을 위해 주요 위반 유형별 점검계획 수립, 자치구의 분기별 단속 및 점검 대상 확대, 이행강제금 부과, 대시민 홍보 등 다양한 조치 시행하고 있으나, 위법한 건축물의 시정을 통한 실질적인 환경 개선으로 연결되지 않는 한계 존재

서울시 위반 건축물 현황(2017-2020) (단위: 동)

위반 유형	2017	2018	2019	2020
무허가(신고)	58,686	66,004	70,771	84,744
위법 시공	742	716	1,025	2,697
무단 용도변경	1,145	1,064	1,192	3,353
기타*	1,749	1,550	1,728	6,839
합계	62,322	69,334	74,716	97,633

* 기타는 사용승인, 피난시설, 용도 및 구조의 제한, 방화구획, 내화구조, 방화벽 등의 위반사항

출처: 서울시 건축기획과

서울시 이행강제금 현황(2017-2020) (단위: 건, 천원)

구분	2017	2018	2019	2020
부과 건수	58,809	67,334	72,363	74,930
부과 금액	81,046,512	88,054,220	97,777,617	91,315,536
징수 금액	67,479,591	64,642,025	57,951,562	56,277,846
체납 금액	13,566,921	23,412,195	36,907,672	35,037,690

출처: 서울시 건축기획과

전략 4. 공공건축 품질 개선 및 최적 활용

1) 자산(asset)으로서 공공건축 활용관리 체계화

세부과제 1. 공공건축물 DB 구축

- 서울시 공공건축물 관련 통합 DB 구축
 - 서울시 내 모든 공공건축물 유지보수이력 및 운영 현황 포함한 통합 DB 구축
 - ‘기부채납 공공건축 수요 공급 통합관리시스템’의 공공건축물 통합 DB 연계
- 건축기획 사전검토 및 개발검토 이력 DB 구축
 - 공공건축지원센터 건축기획 사전검토 전산화 및 DB 구축
 - 서울시 공공건축물 증축, 리모델링, 공공소유 토지 등에 대한 개발검토 이력 DB구축

※사례: 일본 공공건축 실태조사 및 정보체계 구축(국가기관 건축물 현황조사)

- 일본의 공공건축 정보체계는 시설 개요, 보전체제, 점검 등 실시상황, 시설 상황, 유지 관리 등 건축물 세부정보 포함

구분	세부내용	
시설 개요 등	부지 내 건물 개요	부지 내 건물 연면적, 건축물 동수, 소유 구분 미사용 건물 연면적 및 동수
	건축 개요	동 번호, 건축물 명, 구조, 층수, 연면적, 건축연월
	설비 개요	자가발전설비 유무, 공기조화설비 방식
	시설 직원 수 합계	
보전체제, 계획 및 기록 등	보전체제	시설보전 책임자, 보전 담당자 유무 및 직책
	보전계획	연도 보전계획서 작성상황, 중장기 보전계획서 작성 상황
	보전대장	점검 및 확인 결과 기록, 수선이력 작성
점검 등 실시 상황	건축물의 부지 및 구조 검침, 승강기 점검, 승강이 이외의 건축설비 점검, 소방용 설비 등의 점검, 위험물 취급소 점검, 사업용 전기공작물 안전규정에 따른 자주검사, 기계환기설비 점검, 보일러 성능 점검 및 정기검사, 정화조 수질 검사·보수·점검·청소, 간이전용수도 수조 청소, 배수설비 청소, 공기환경 측정, 냉각탑과 가습장치 등의 청소, 급수설비의 음료수·잡용수의 검사, 배연발생 설비의 배연량 조사 및 농도 측정	
시설 상황	소방·방재, 건축·부대시설, 설비기기, PCB 사용상황, 내진대책 상황	
	해일방재 진단 실시상황, 가구 전도방지 대책, 피난경로등의 장애물 유무, 시설사용 조건 적합 가부, 사고 건수, 지장 건수, 수선 실사액, 수선예정액 공기환경, 조명조도, 열환경, 위생환경, CJDTH	
유지 관리	보전관련 경비	정기점검 및 보수비, 운전·감시 및 일상점검·보수비, 청소비, 집무환경 측정비, 사설경비비, 식재관리비, 기타
	전열, 수도 등 비용	전기, 기름, 가스, 상수, 하수, 연간·월별 사용량, 연간 금액 등

출처: 제3차 건축정책기본계획

세부과제 2. 공공건축의 관리 효율성 제고

- 시민수요 고려한 공공건축물 활용성 평가 및 모니터링
 - 공공건축물 사용 현황 모니터링 체계 구축
 - 일정 건축연한 경과 공공건축물에 대한 노후도, 지역사회 수요 변화 등을 포함한 공공건축물 활용성 평가 도입
- 공공서비스 제공하는 ‘공공건축’ 관리운영체계 확대
 - 공공서비스 제공 민간건축물의 실내외 품질 및 안전성 확보 위한 관리체계 마련
 - 공공건축물의 정의 범위 확대를 위한 제도 개선 연구

※참조: 공공건축물 범위 확대의 대안

- 공공건축물’의 범위는 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품관리법」, 「건축서비스산업 진흥법」 등 법률에 따라 서로 상이하게 정의되고 있으며, 「건축서비스산업 진흥법」은 건축물 및 공간환경을 포함하여 공공건축으로 정의하고 있음
- 최근의 서울시 공유재산 관리 관련 논의에서는 공공보유 토지와 건축물이 서로 별개로 논의되는 한편, 공공성을 가진 민간건축물에 대해서도 공공건축물로 보는 논의가 진행되는 등, 공공건축의 범위에 대한 통일된 법적 정의 부재

공공건축물 범위 확대의 대안

공공건축물 범위	공공건축물의 정의
대안1. 최소범위	일반 대중이 자유롭게 또는 규정으로 정해진 절차를 거쳐 출입 가능하고, 사회적으로 합의된 다수의 이익을 위해 공공기관이 소유·관리하는 건축물
대안2. 중간범위	일반 대중이 자유롭게 또는 규정으로 정해진 절차를 거쳐 출입 가능하고, 사회적으로 합의된 다수의 이익을 위해 공공기관이 소유·관리하거나 공공성 증진을 위해 공공기관이 지원하는 민간 소유의 건축물
대안3. 최대범위	일반 대중이 자유롭게 또는 규정으로 정해진 절차를 거쳐 출입 가능하고, 사회적으로 합의된 다수의 이익을 위해 공공기관이 소유·관리하거나 공공성 증진을 위해 공공기관이 지원하는 민간 소유의 건축물(건축물의 일부 포함)과 공공공간

출처: 이규철, 임유경, 김혜련, 이상아(2016), 공공건축의 정의와 유형 연구-현행 공공건축 관련 규정의 검토를 중심으로-. 건축공간연구원

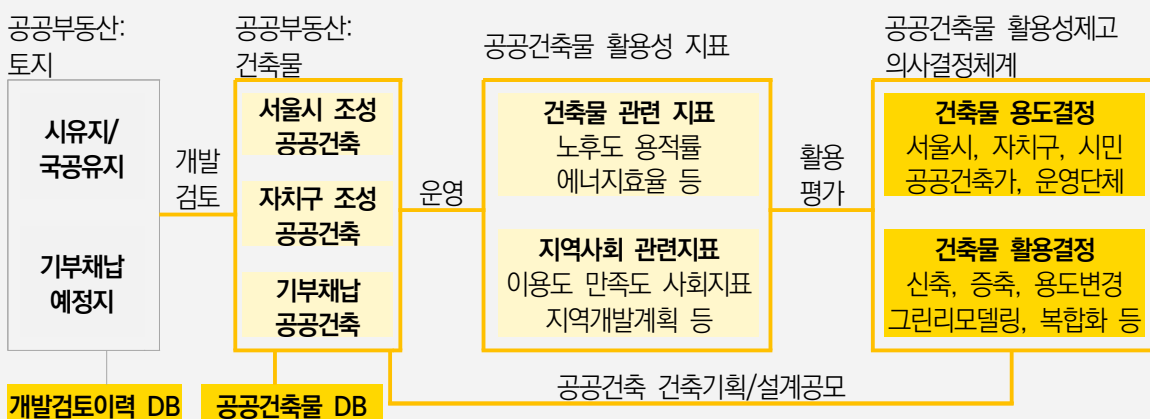
세부과제 3. 공공건축물 조성을 위한 의사결정 체계 수립

- 공공건축물 효율적 공급 및 활용을 위한 컨트롤 타워 구축
 - 공공건축물의 효과적 활용을 위해 개별 공공시설에 대한 총괄조정기능 도입
- 신규 공공건축물 공급 및 기존 공공건축물 활용 원칙 마련
 - 신규 공공시설 공급 타당성 검토 단계에서 기존 건축물 활용 가능성 확인
 - 개별 공공시설 신규 수요에 대한 기존 공공보유 토지와 공간 매칭 기능 도입
 - 기존 공공건축물을 대상으로 하는 활용성 평가를 기반으로 철거 후 신축, 증축, 리모델링, 복합화, 용도변경 등의 의사결정

※참조: 공공건축물 활용성 향상을 위한 통합 관리체계 예시

- 신규 공공건축물 조성 단계에서 기존 공공건축물의 유희공간 활용, 기존건축물의 증축·대수선, 또는 용도변경을 통한 신규 공공시설 수요 대응 등 서울시 및 자치구 소유 기존·신규 공공건축물의 통합적인 검토를 통한 활용도 제고
- 기존 공공건축물의 활용 실태 검토를 통해 지역 도시공간, 인구, 산업구조 변화 및 사회적 요구의 변화에 따른 공공건축물 용도의 재편 및 복합화, 지역사회에 적합한 신규 공공건축물 조성 제안 등 융통성 있는 공공건축물 활용 체계 마련 필요

공공건축물 활용성 향상을 위한 통합 관리체계 예시



2) 공공건축 품질 향상 위한 생산 프로세스 개선

세부과제 1. 공공건축 설계공모 및 발주방식 개선

○ 공공건축 설계공모 및 설계과정 제도개선

- 공정한 설계공모를 위한 심사위원단 공개시점 변경, 비공개 심사 등 공공건축 설계공모 심사 위원 사전공개제도 보완
- 설계공모 심사위원의 월간 및 연간 심사 횟수 제한
- 현행 점수제 평가 방식을 대체하는 가부제 도입 등 평가제도 보완 검토
- 공모사업에 대한 시민 관심 고취 및 홍보 강화를 위한 설계공모 심사 실시간 공개를 포함한 설계 공모 과정 대시민 공개 확대
- 공공건축 설계공모제도 모니터링을 통한 설계공모 제출물 최적화
- 공공건축 기본 및 실시설계 단계 이해당사자 참여 정례화 및 설계변경 횟수 최소화

○ 공공건축물 설계발주 방식 다각화

- 건축물 규모, 용도, 사업비 등을 종합적으로 고려하여, 설계 공모 외에 사업수행평가 등 공공 건축물 설계발주 방식의 선택지 다양화
- 공공건축 설계공모 참여자 증가로 인한 사회적 비용 저감을 위한 현행 '2단계 설계공모' 방식의 보완 및 활용 확대 등 발주 방식 고도화

※참조: 현행 공공건축 설계 공모제도에 대해 제기되는 보완 방향

- 공공건축 설계공모 과정의 발주자 및 운영자 배제로 인한 설계안 변경 가능성 증가
 - 공공건축 설계공모 및 심사 과정은 공정성 확보를 위하여 심사위원에서 발주자 측 배제, 시설 운영 주체는 시공 이후 선정되므로 설계안 확정에 참여 배제
 - 공모지침서 이외에 공모참여자 및 심사위원이 발주자 요구사항을 확인 및 반영할 수 없는 형태로, 공모작 선정 이후 발주자와의 계획설계 협의과정에서 설계변경 발생 불가피한 구조
- 설계공모로 인한 사회적 비용 증가 등 현황 모니터링을 통해 발주방식 다양화, 효율화를 위한 제도 개선 필요
 - 복수의 업체가 설계공모에 참여하고 전문적인 준비와 심사가 이루어지는 설계공모 제도는 높은 사회적 비용을 요구함에도 불구하고, 공공건축 생산과정의 긴 소요 시간과 이 기간 내 발생하는 지속적인 설계변경은 당선 설계안의 원안 유지를 담보하기 어려움
 - 기존 운영되는 설계공모 제도에 대한 지속적인 모니터링을 통해, 설계공모 제도 개선방향 도출 필요

세부과제 2. 공공건축 업무범위 및 비용기준 합리화

○ 공공건축물 설계 업무 범위 확대 및 적정 비용 확보

- 국토부 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」을 보완하여 서울시 공공건축물 조성 업무에 관한 건축사 대가기준 상향
- 특별건축구역 지정 공공건축물의 설계비 현실화
- 선 설계공모, 후 사업계획을 통한 공모안 현실화를 우선하는 공공건축물 조성 프로세스 확립
- 설계자의 시공과정 참여 확대를 통한 설계 의도 구현제도 내실화

○ 공공건축물 시공 품질 향상을 위한 사업비 책정 및 평가 체계 개선

- 고품질 공공건축물 조성을 위한 설계비용 산정체계 현실화
- 건축물 특성을 고려한 「서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」의 탄력적 적용
- 특별건축구역 공공건축물의 경우 설계안 현실화를 위한 별도의 공사비용 책정 방식 도입
- 사업기간 증가, 자재 및 노무비용 증가, 설계안 변경 등에 따른 사업비 증액·조정 체계 마련
- 건설공사 사후평가의 공사품질 평가비중 상향 및 준공자료 공개 의무화

※참조: 「공공발주사업에 대한 건축사 업무범위와 대가기준」의 현실화 필요성

- 상세시공도서 작성, 각종 심의 대응업무, BIM 설계 업무, 각종 인증 관련 설계 업무 등 건축사의 법적 업무범위는 지속적으로 확대되고 있으나, 공공발주사업에 대해서 건축사의 업무범위 및 대가 요율은 2009년 최초고시 이래 2020년 1회 상승에 그침

※참조: 서울시 공공건축물 공사비 책정 가이드라인(2022)

- 「서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」을 기반으로 한 공공건축물 사업비용 책정은 과거 공공건축물 건설비용을 기반으로 책정되어, 공공건축물 디자인 및 품질의 혁신적 향상의 제약 요소로 작용

서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022) (신축기준, 단위: 천원/㎡)

용도	평균가격	용도	평균가격
업무시설	3,585.6	운동시설	3,966.3
문화 및 집회시설	3,928.7	기타	3,113.1
복지시설	4,144.5	리모델링·개보수	1,177.3
의료 및 교육연구시설	3,883.8	목조건축물	5,431.0
노유자시설	3,400.5		

3) 거버넌스 구축을 통한 학교건축 시범사업

세부과제 1. 학교시설 활용방안 모색

- 학교시설 활용을 위한 서울시·시교육청 협력체계 구축
 - 학교용지 활용을 위한 서울시·시교육청 상설 협의체 구축
- 폐교·이전적지 활용 및 학교 복합화 시범사업 확대
 - 폐교·이전 학교용지의 서울시 활용 및 공간혁신구역 적용 검토를 통한 청년주택, 창업지원, 메이커스파크 등 지역사회 수요를 반영한 공공건축물 조성 시범사업
 - 소규모 학교, 생활SOC 소외지역 내 학교에서의 학교복합화 시범사업 확대

※참조: 학교시설 활용 방안을 위한 제도적 근거

- ‘서울특별시 주차장 설치 및 관리조례’ (서울시, 2009)
 - 야간시간 주차장확보를 70% 미만인 지역을 ‘주차환경개선지구’로 지정하고, 이들 지역에서 시 교육청과 협의를 통해 학교공원지하주차장 건설사업 추진
- ‘폐교재산 관리 및 활용에 관한 조례’ (서울시교육청, 2019)
 - 폐교재산 활용계획의 수립, 관련 위원회 설치 및 운영, 보조금 지원 및 대부·매각 등에 관한 사항을 규정하여 폐교재산 관리의 효율성을 도모
- ‘학교복합시설 설치 및 운영·관리에 관한 법률’ (2020)
 - 기존의 학교와 자치구, 교육청이 법적 근거 없이 개별적으로 복합화를 추진하는 상황 개선 및 학교 시설과 생활SOC사업의 연계·활성화를 도모

※참조: 서울시 폐교재산 활용 가능 시설

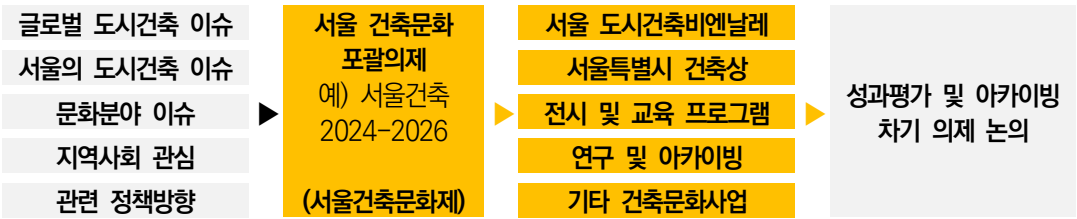
근거법령	내용
교육용시설 (「폐교활용법」 제2조)	• 유아, 청소년, 학생 및 주민 등의 학습을 주된 목적으로 하여 자연학습시설, 청소년수련시설, 도서관, 박물관, 야영장 등의 용도로 제공되는 시설
사회복지시설 (「사회복지사업법」 제2조)	• 사회복지상담, 직업지원, 무료 숙박, 지역사회복지, 의료복지, 재가복지, 사회복지관 운영, 정신질환자 및 한센병력자의 사회복지에 관한 사업 등 각종 복지사업과 이와 관련된 자원봉사활동 및 복지시설의 운영 또는 지원을 목적으로 하는 사업을 위한 용도로 제공되는 공간 및 시설
문화시설 (「문화예술진흥법」 제2조 제1항 제3호)	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 문학관, 문화예술회관, 예술인 창작물 공연·전시시설 등 문화예술 활동에 지속적으로 이용되는 시설
공공체육시설 (「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제5조~제7조)	• 전문체육시설(국내·외 경기대회의 개최와 선수 훈련 등에 필요한 운동장이나 체육관 등) • 생활체육시설(국민이 거주지와 가까운 곳에서 쉽게 이용할 수 있는 체육시설) • 직장체육시설(직장인의 체육활동에 필요한 체육시설)

전략 5. 서울 건축문화 플랫폼 고도화

1) 서울건축문화 역량 결집 및 사업 내실화

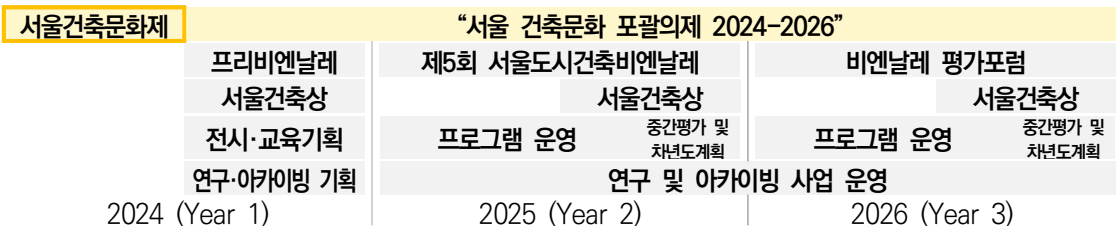
세부과제 1. 서울건축문화 포괄의제 설정 및 건축문화사업 재편

- 서울건축문화 특성을 강화하는 포괄의제 설정
 - 서울, 한국, 아시아에 이르는 도시 및 사회적 이슈에 대한 건축적 해법 추구 위한 ‘건축문화 포괄 의제’ 수립하고, 이를 기반으로 축제, 전시, 교육 프로그램 기획 및 운영



【그림 3-6】 서울 건축문화 포괄의제 수립안

- 건축문화사업 3년주기 재편 통해 서울건축문화 추진계획 수립
 - 도시건축비엔날레, 건축문화제 등 기추진프로그램의 기능과 특성을 고려한 3년 주기 재편 (그림 4-25 참조)
 - 도시건축비엔날레 행사 방향 설정 및 성과 분석·평가 수행
 - 시 홍보대사 활용 등을 통한 시민 참여 및 공감대 형성 유도



【그림 3-7】 3년 주기 건축문화사업 추진안(2024-2026)

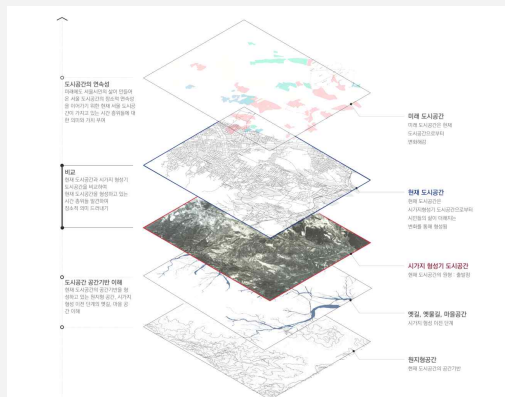
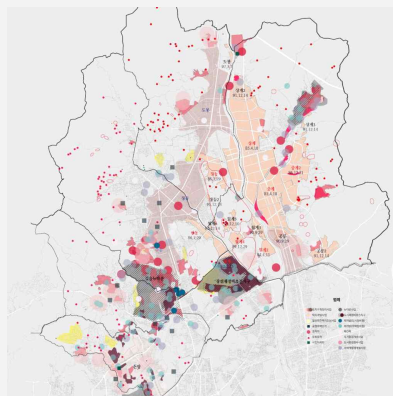
- 서울시민의 건축문화 정보 접근성 높이는 서울건축문화 포털 구축
 - 우수 건축물, 건축가, 건축문화행사 홍보 위한 대시민 건축문화포털 구축
 - 서울시 건축상 연차별 수상내역 제공 및 수상작 정기적 기록화
 - 서울시 우수디자인 공공 및 민간 건축물 홍보 및 아카이빙

세부과제 2. 서울건축문화 사업 내실화

- 서울시 도시건축 홍보 거점으로서 도시건축전시관 운영
 - ‘서울 건축문화 포괄 의제’에 따른 전시 운영 기획(상설·기획) 및 사업 발굴
 - 서울시립미술관, 서울역사박물관 등 서울시 차원의 연계 프로그램 기획
 - 도시건축전시관 운영위원회 역할 정립
- 건축문화 인식 넓히는 ‘서울 건축학교’ 사업 다각화
 - 시민, 어린이 특성에 맞는 전략적 주제 설정 및 참여 프로그램 강화
 - 건축학교의 효율적 운영을 위한 전용공간 조성
 - 지속적 사업 추진 위한 예산 확대
- 기록화에서 활용까지 ‘서울 도시건축 아카이브’ 기능 고도화
 - 건축자산 관련 사업 시 부처별 아카이빙 시행 위한 가이드라인 개발
 - 건축자산의 철거, 재건축 시 활용 방안 마련
 - 서울시 역사박물관 도시건축 아카이브와 연계방안 모색

※참조: ‘서울 도시건축 아카이브’ 구축의 현황과 문제

- ‘서울 도시공간기록화사업’ (2020~)
 - 2020년 동북권, 2021년 서북권, 2022년 서남권에 대한 도시공간기록화 사업 수행



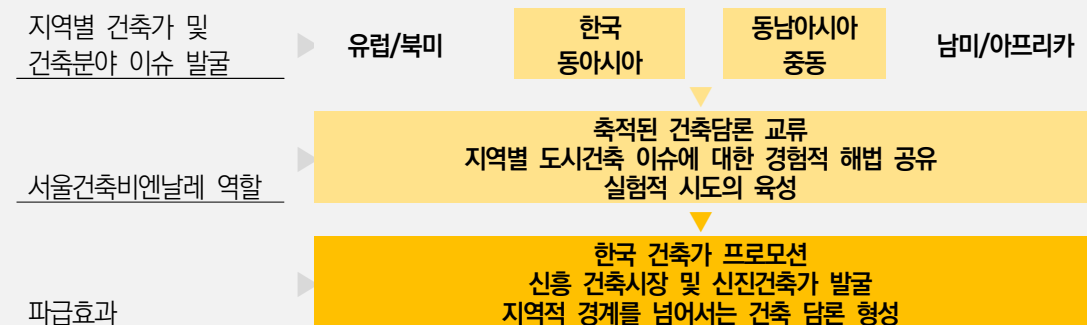
- 규모가 영세하고 업력이 짧은 건축서비스산업 특성상 민간 영역의 도면, 모형, 사진 등의 자체적인 아카이빙에 한계
- 정비사업 등에서 발생하는 철거·멸실 건축물에 대한 기록화 매뉴얼 부재

2) K-건축 중심지로서 글로벌 건축문화 네트워크 강화

세부과제 1. 서울도시건축비엔날레 경쟁력 강화

- 글로벌 건축문화 중심지로서 서울시 기획 기능 강화
 - 서울의 건축시장 및 건축가 프로모션 강화
 - 한옥 등 K-건축자산 활용 및 홍보 강화
- 아시아 주요도시 교류 및 협력 체계 구축
 - 아시아 국가 및 도시 대사관 교류 협력 사업 확대
 - 아시아 국가 및 도시와 협력 네트워크 구축
 - 동남아시아, 중동 등 아시아 국가 신진건축가 발굴

※참조: 서울 도시건축비엔날레의 국제적 정체성 제안



※해외사례: 오슬로 건축 트리엔날레



오슬로 건축 트리엔날레는 유럽 도시를 가로지르는 '노르딕 이웃 네트워크' 구축을 목표로, 본행사 개최 전 코펜하겐, 스톡홀름, 말뫼, 트론헤임, 베르겐과 같은 북유럽 주요 도시의 건축가 참여 및 관련 전문가, 건축가, 개발자, 학자, 공무원, 정치인 및 기타 전문가를 초청하는 원탁회의 진행

- 한옥 및 건축자산의 지속성을 위한 국내외 연계 학술연구 지원
 - 동아시아 역사문화도시의 전통건축 현대화 사례 발굴 및 공유
 - 전통건축 및 건축자산의 보존 및 활용을 위한 공공·민간 협력

세부과제 2. 서울시 대표 문화축제로서 건축문화제 재편

○ 서울 건축문화제 확대 및 재편

- 서울시, 건축 관련 단체, 학계, 시민 등이 참여하는 건축문화 포괄 의제 수립 기능 부여
- 서울 건축물 투어 등 일반시민과 관광객 대상으로 하는 참여 프로그램 확대

※해외사례: 런던건축축제



영국의 런던건축축제(London Festival of Architecture)는 건축과 도시를 주제로 런던시 전역에서 매년 개최되는 행사로 런던시 고유 건축자산을 활용한 시민 참여 프로그램을 중심으로 운영

○ 서울시 건축상 규모 확대 및 위상 강화

- 서울시 건축상 수여 부문 다양화
- 서울시 건축상 부문별 인센티브 확대
- 건축상 시상식 축제를 건축문화제와 연계하여 대규모 시민 참여 행사로 운영
- 수상작 활용하는 시민 참여 프로그램 개발

※참조: '서울 건축상' 확대 개편(안)

부문	수여 기준
서울건축상: 본상	'서울 건축문화 포괄의제'와 부합하는 건축물
서울건축상: 도시건축	블록 단위 건축프로젝트 및 마스터플랜
서울건축상: 글로벌	타 지역 및 해외에 건설된 서울 출신 건축가 작품
서울건축상: 녹색건축	녹색건축물 또는 탄소중립을 위한 공간환경 프로젝트
서울건축상: 미래	서울 내 대학생 우수 작품 (UAUS 연계)

3) 도시건축 관련 전문가 및 시민 협력 체계 확대

세부과제 1. 서울 건축문화 확산하는 건축문화컨텐츠 발굴 및 지원

- K-건축자산 연계 관광·교육·체험 프로그램 발굴·지원
 - 서울건축투어 등 시민 대상 프로그램 지원
 - 건축자산 등 건축문화 교육 프로그램 지원
 - K-리빙 콘텐츠 발굴을 통한 한옥주거문화 홍보
 - 근대건축물 활용 오픈하우스 등 문화 콘텐츠 개발 및 지원
- 서울시-자치구 연계형 시민 참여 프로그램 다양화
 - 서울 도시건축탐험 등 자치구 협력하여 기획 및 운영 역할 부여
 - 지역 내 공공건축물 활용 건축교육 프로그램 운영

※참조: 민간 건축문화 프로그램 사례



※해외사례: 오픈하우스 뉴욕

- 오픈하우스 뉴욕은 뉴욕시 건축 전문가를 중심으로 이루어진 단체로, “대중에 대한 정보 공유가 시민 참여를 이끌어내고, 이것이 결국 열린 도시를 만들어 내는 촉진제가 될 것”이라는 믿음을 바탕으로 뉴욕의 도시건축을 주제로 한 다양한 시민 참여 프로그램을 추진
- 이들은 연간 기획을 통해 그 해 뉴욕시의 논쟁거리가 있는 이슈(예: 지하철 개선 문제, 감옥시설 투자 문제 등)를 대중에게 오픈하여 논의를 유도하고, 이슈에 관한 대중의 공감대 형성에 기여할 뿐만 아니라 관련 데이터를 뉴욕시에 공유



세부과제 2. 건축문화 진흥 위한 공공-민간 개방형 플랫폼 구축

- 건축문화 진흥을 위한 공공-민간 협의체 구성
 - 포괄의제 설정 등 건축문화사업 기획 및 재편 과정 참여
 - 건축문화사업 운영위원회 운영
- (장기) 건축문화진흥 주관 운영조직 설립
 - 건축문화사업의 연계성, 연속성 제고 위한 총괄 기획 및 운영
 - 건축 관련 민간기업, 단체 등과 협력 계획 수립
 - 건축산업 진흥을 위한 과제 발굴(신기술, 신재료 활용 건축 연구 등)

(해외사례) 벨기에 플랑드르 건축협회(VAi)

벨기에 플랑드르 건축협회(VAi)는 지역의 주요 건축 지원 기관이자 민관협력 기관으로, 잘 계획된 환경의 중요성에 대한 대중의 인식을 높이기 위해 건물과 도시 디자인에 대한 공개 토론을 유도하고, 건축에 대한 지식 전파를 목적으로 한다. 본 기관은 도시의 건축 역사와 이슈, 건축가를 기록하고, 이를 기반으로 한 출판, 전시, 포럼 등을 통해 미래지향적인 관점을 제시.

(출처: 건축도시정책정보센터, 플랑드르 건축협회 홈페이지)

전략 6. 대시민 행정서비스 강화

1) 건축 행정·디지털대응 역량 강화

세부과제 1. 건축행정 역량강화

- 자치구 건축담당 공무원 전문성 강화
 - 발주기관 건축기획 담당자 입안 역량 강화
 - 신규임용, 저연차 건축직 공무원 등의 건축민원 대응력 강화를 위한 실무 사례 중심 교육 강화
 - 자치구 건축관련 업무 과밀 해소 방안 마련
 - 전문성 제고를 위한 전문직위제 활용 확대
- 지역건축안전센터 업무 범위 정상화
 - 지역건축안전센터 제정 목적에 부합하는 건축 인허가 업무 수행
 - 자치구 지역건축안전센터 전문인력부족 해소 방안 마련
 - 담당 공무원 전문성 제고 및 인허가 프로세스 기간 단축을 위한 인허가 전담부서화 추진

※참조: 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」 제15조

제15조(토지이용 인·허가 전담센터)

① 토지이용 인·허가권자는 토지이용 인·허가 업무를 수행하거나 지원하기 위하여 토지이용 인·허가 전담센터를 설치·운영할 수 있다. 이 경우 별도의 토지이용 인·허가 전담센터를 설치하지 아니한 경우에는 기존 부서를 활용하여 제2항의 업무를 수행하게 하여야 한다.

② 토지이용 인·허가 전담센터는 다음 각 호의 업무를 수행하거나 지원한다.

1. 토지이용 인·허가 신청 서류의 접수
2. 관계 행정기관 및 유관기관과의 업무협의를
3. 토지이용 인·허가 신청인에 대한 토지이용 인·허가 진행상황 공지 등 정보 제공
4. 제8조에 따른 토지이용 인·허가 상담·자문
5. 제12조에 따른 통합심의위원회 및 제13조에 따른 합동조정회의의 운영
6. 제16조에 따른 통합인·허가지원시스템의 운영 및 관리
7. 그 밖의 토지이용 인·허가와 관련한 업무

③ 토지이용 인·허가 전담센터에는 센터장 1명을 두고 제3조 각 호의 법률에 따른 업무를 담당하는 공무원을 배치하여야 하며, 센터장은 필요시 민간전문가로 구성된 자문단을 운영할 수 있다.

④ 그 밖에 토지이용 인·허가 전담센터의 설치·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

⑤ 국가는 토지이용 인·허가 전담센터의 설치·운영에 필요한 인력과 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

세부과제 2. 건축행정 디지털 대응력 강화

○ 건축인허가 디지털 프로세스 구축

- 종이문서 및 대면협의 최소화 및 인허가 프로세스 기간 단축을 위한 건축인허가 실무협의 과정 전산화
- 건축물 정보 및 인허가 사항의 디지털 데이터 구축 및 활용 강화를 위한 건축인허가 도서의 BIM 대체 추진
- 건축법 및 조례, 서울시 및 자치구 건축물 관련 지침 및 가이드라인, 용도지역 및 지구단위계획을 포함하는 필지별 건축규정 제공 통합플랫폼 제공(서울형 e-KBC) 추진

※참조: 서울시 자치구 건축 인허가 업무량

- 서울시 25개 자치구의 신·증·개·재축 및 대수선 관련 업무는 담당 공무원 1인당 평균 매 주 1건 수준으로, 이는 '건축행정시스템(세움터)'가 '신속행정'으로 제시하는 인허가처리기간(9.3일) 보다 과중

【표 3-7】 서울시 건축허가 현황

(신축, 증축/개축/재축/대수선, 용도변경, 단위: 동,㎡)

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
계	동수	14,725	13,171	12,329	12,531	15,599	14,879
	연면적	18,466,276	16,238,657	16,954,963	17,750,537	20,792,449	15,718,602
주택	동수	7,626	6,677	6,105	6,312	9,233	8,616
	연면적	11,053,012	8,042,400	9,037,760	7,038,998	11,075,507	6,488,674
비주택	동수	7,099	6,494	6,224	6,219	6,366	6,263
	연면적	7,413,264	8,196,257	7,917,203	10,711,539	9,716,942	9,229,928
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
계	동수	14,397	12,542	10,928	11,801	14,119	10,942
	연면적	24,445,492	14,452,253	16,667,517	16,614,042	20,159,952	13,880,123
주택	동수	8,178	6,347	5,067	4,807	5,900	3,299
	연면적	14,176,217	6,321,059	6,375,534	5,746,851	9,113,343	4,657,412
비주택	동수	6,219	6,195	5,861	6,994	8,219	7,643
	연면적	10,269,275	8,131,194	10,291,983	10,867,191	11,046,609	9,222,711

출처: 「건축허가 및 착공통계」, 국토교통부 (국가통계포털)

○ 건축심의 비대면·화상 심의 도입

- 통합심의 기간 단축을 위한 비대면 심사 활성화
- VR 등 디지털 기술을 활용한 화상 심의 도입

2) 서울시 건축정책 홍보 및 실행력 강화

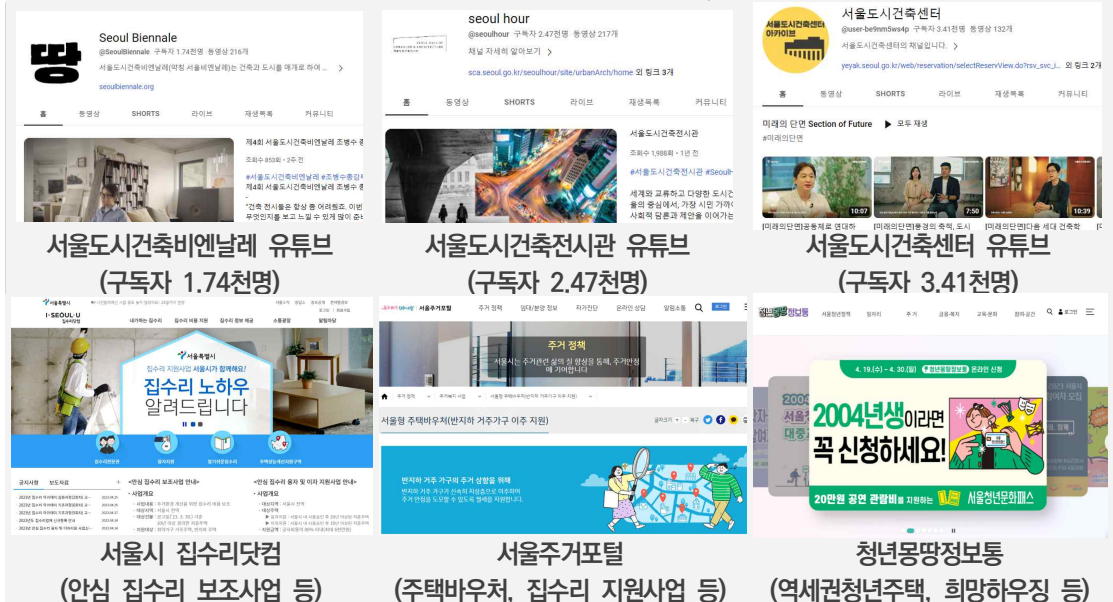
세부과제 1. 서울시 건축정책 홍보 강화

○ 대시민 밀착형 건축정책 홍보체계 구축

- 시민 지원 건축정책에 대한 접근성 향상을 위한 건축정책 통합포털 구축
- 건축정책 관련 주요 사업 언론 홍보 및 시민 밀착형 브리핑 강화
- 유튜브, SNS 등의 건축정책 홍보 채널 다각화

※참조: 건축문화행사 및 지원사업 홍보 창구의 난립

1. 문화본부에서 운영하는 '서울문화포털'에서는 건축문화 관련 행사의 일부분만 소개
2. 주요 건축문화행사 및 서울도시건축센터, 서울도시건축전시관 등 건축문화시설의 유튜브 채널이 각각 별도로 개설되어 시민의 관심을 모으기 어려운 형태
3. 서울시 주거 지원사업 플랫폼은 공급자에 따라 개별 구축, 서울시 지원사업 정보 취득 어려움



○ 건축분야 전문가 대상 정책 홍보 및 참여 활성화를 위한 서울시 건축단체 연계

- 건축정책 추진 시 건축단체 대상 설명회 등 홍보 강화
- 건축단체 소속 건축전문가들의 정책 참여 활성화

○ 서울건축문화 플랫폼과 연계 확대

- 시민 대상 건축문화 전시 및 체험 프로그램 등 건축문화행사 및 공간운영 프로그램과 건축정책 홍보 연계
- 서울건축문화 포털을 활용한 서울시 건축정책 온라인 홍보 창구 확보

세부과제 2. 서울시 건축정책위원회 위상 강화

○ 도시건축 정책 자문 및 심의 기능 강화

- 건축정책위원회와 도시계획정책자문단 통합 운영
- 도시건축 통합계획 및 건축디자인 기준 수립에 대한 자문·심의 기능 강화를 위한 소위원회 개편
- 건축, 도시설계, 도시계획, 공공디자인, 조경, 교통, 부동산 등 민간 전문가 범위 확대
- 건축위원회, 경관위원회, 공공디자인 진흥위원회 등 유관위원회 협의를 통한 협력적 자문 기능 확립

○ 정책발굴 역량 강화

- 지속적 건축정책 안건 발굴을 위한 건축정책 연구 역량 향상
- ‘건축정책 기획단(가칭)’ 설치를 통한 건축정책위원회 활동 지원
- ‘건축정책 기획단’과 서울시 건축단체 간 정책 이슈 발굴을 위한 정기적 정책 협의체 마련

※참조: 서울시 건축정책위원회 위상 재정립

- 서울시 건축정책위원회는 문화진흥, 건축행정, 공공사업 등에 대한 보고, 심의, 자문 등을 진행하였으나, 2021~2022년 본위원회는 총 3회 개최에 불과
- 2021년 공공건축심의위원회 신설로 인한 업무 이관으로 3분과 위원회는 건축문화 활성화 공모사업 심의로 역할 축소
- 건축, 경관 등 서울시 건축정책 관련 유관위원회 간 협력적 자문 가능성 검토 필요

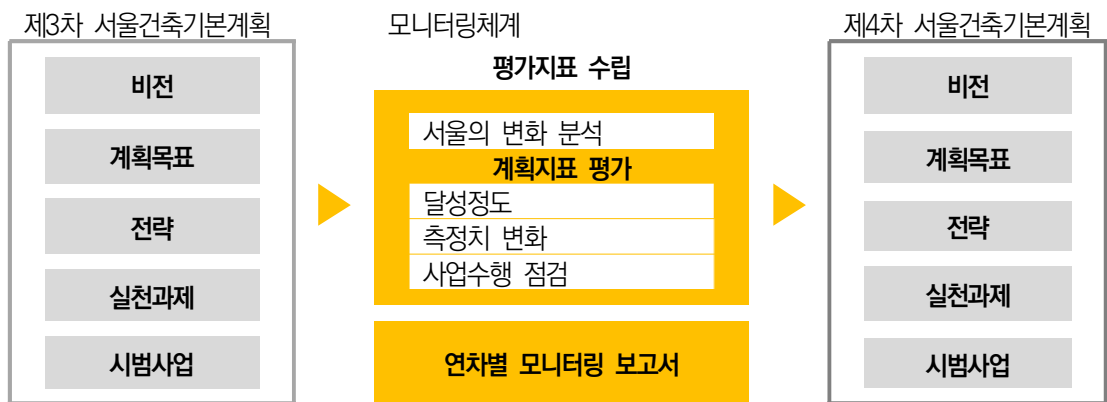
서울시 건축정책 관련 유관위원회 간 협력적 자문 사항(안)

위원회	주요활동
건축위원회	1. 「서울특별시 건축 조례」의 제정·개정 2. 건축법령 완화 3. 심의대상건축물 결정 4. 법적상한 용적률 확정을 위한 건축물의 건축 5. 특별건축구역 지정
경관위원회	1. 경관계획기준: 재정지원을 받는 경관사업의 결정, 경관계획에서 정하는 사항, 시장이 시행하는 경관사업 등 2. 공공건축물의 건축 3. 경관사업 및 경관협정의 평가
건축정책위원회	1. 공공디자인 진흥계획 2. 공공디자인 가이드라인 수립 3. 공공디자인 사업 4. 공공디자인 시범·공모사업

출처: 대한건축학회, 건축정책위원회 및 건축 정책 내실화 방안 용역(2023)

세부과제 3. 서울시 건축정책 실행력 제고

- 서울시 공직사회 내 건축정책 인식 제고
 - 부서별 건축기본계획 기반 사업계획을 계획 홍보 강화
 - 건축기본계획 과제 실행력 강화를 위한 자치구 및 산하기관 대상 건축기본계획 홍보 강화
- 건축기본계획 연차별 모니터링 체계 구축
 - 건축기본계획 추진 점검을 위한 모니터링 지표 개발 및 연차별 모니터링
 - 다부처 참여 과제 추진력 제고를 위한 협력체계 구축 지속 관리



【그림 3-8】 서울 건축기본계획 모니터링체계 예시

IV. 실행을 위한 추진체계

1. 제도적 기반 마련
2. 모니터링 체계 구축
3. 단계별 실행계획

1. 제도적 기반 마련

관련 법·제도 등 여건 변화와 서울시 건축정책 발전을 위한 서울시 건축기본조례 개정 필요

- 건축기본법의 목적과 이념을 존중하고 건축 각 분야별 계획의 우선하는 기본계획으로서 건축기본계획의 역할 명시하고 건축분야 관련계획의 관계 정립 구체화
 - 건축기본계획은 건축정책의 전반적 방향을 제시하는 전략계획이자 종합계획의 역할을 수행, 구체화된 실행계획은 부문별로 수립되는 서울시의 법정·비법정 계획을 통해 구성되어야 함.
 - ‘건축기본계획’과 서울시 건축분야 관련 공공계획간 연계 및 참조 관계를 명시하도록 조례개정 필요
 - 도시·건축 분야 공간계획의 연계성 향상을 위하여 장기적으로 현행 5년 단위 계획수립에서 10년 단위 계획수립 및 5년 단위 수정계획 수립 체계로 변경 가능성 검토 필요

※참조: 「건축정책 실행력 제고를 위한 건축기본법 개정 연구」(AURI, 2022)

■ 건축정책 실효성 향상을 위한 개선 방향: 건축관련 법령 및 계획간의 관계 정립

1. 건축기본법과 개별법간 관계 정립: 건축기본법의 우월성을 인정하고, 후법우선의 원리를 적용하기 보다 관계법령의 제·개정시 건축기본법의 목적과 기본이념 존중, 기본법 규정 내용을 구체화
2. 건축정책기본계획과 관련 계획 간의 관계 정립: 건축문화, 행정, 안전 등 다양한 분야를 포괄하는 건축정책기본계획은 건축정책 전반을 제시하는 종합계획으로, 구체화된 실행계획은 녹색건축, 건축자산, 건축산업 등 부문별 관련계획에 반영되는 형태로 관계 명시

- 국내외 거시적 여건 변화와 관련 법·제도 현황을 고려하여 건축기본계획의 내용적 범위 조정 필요
 - 사회적 여건변화와 국제적인 아젠다를 반영하여 건축정책에서 지속가능성에 대한 사항의 반영 필요 증가
 - 탄소중립, 녹색건축 관련 공공계획 연계를 위한 내용적 범위 추가
 - 사회·산업 변화에 대비하는 건축서비스산업 미래 대응 역량 강화를 위한 내용적 범위 추가
 - 관련 공공계획이 수립되는 한옥 등 건축자산 관련 내용적 범위의 조정

서울시 건축디자인 혁신 및 공간환경전략계획의 근거 조항으로서 조례 구체화

- 도시건축의 품질제고와 건축디자인 혁신을 위한 조례 제30조, 제31조 개정 필요
 - ‘서울 도시건축 우수디자인 13원칙’, ‘혁신디자인 가이드라인’의 제도화, 공간환경전략계획 수립, 건축디자인 혁신 사업 등의 건축 디자인 품질 제고를 위하여 ‘건축디자인 기준’(조례 제30조)의 내용 정의 필요
 - 도시혁신구역 지정, 혁신디자인의 적용, 공동주택의 디자인 강화 등 규제혁신을 위한 시범사업 추진을 위하여 ‘건축디자인 시범사업’(조례 제31조)의 유형 정의 필요
- 서울시 내 공간환경 전략계획 도입 및 계획 수립 근거로서 건축디자인시범사업 구체화
 - 공간환경 전략계획 수립 및 계획 적용을 위한 중점계획구역 지정 근거 마련 필요
 - 건축디자인 시범사업(조례 제31조)의 유형 중 하나로 공간환경 전략계획을 추가
 - 자치구 공간환경 전략계획 수립 지원을 위하여 건축디자인 시범사업(조례 제31조)를 활용하거나, 현재 건축기본법 개정 논의에서 제기되고 있는 ‘기초지방자치단체의 기초건축기본계획 수립’이 실현될 경우, 이의 내용으로 공간환경 전략계획을 제시할 수 있음

※참조: 「건축정책 실행력 제고를 위한 건축기본법 개정 연구」(AURI, 2022)

■ 기초건축기본계획의 대상과 주요 내용

1. 광역건축기본계획 내용을 토대로 아래와 같은 내용의 기초건축기본계획 수립을 제안
 - 공공건축 복합화 및 리모델링 등 거점화계획
 - 지역 장소성 및 특화거리, 경관개선 사업 등 공간환경 마스터플랜
2. 계획의 목적 및 성격으로 “지역의 통합적 경관 및 지역 커뮤니티 거점 조성을 위해 실행할 수 있는 공공건축 및 공간환경 개선사업을 제시하는 실행계획”임을 명시하는 것을 제안
3. 계획 주기는 국가 및 광역 건축기본계획과 일치하도록 5년 단위로 제안

도시건축 정책 수립 기능 강화 및 성과관리 모니터링 체계 제도화

- 건축정책위원회 기능 강화를 위한 조례 개정 검토
 - 건축·경관·공공디자인 등 도시건축 정책 수립에 대한 협력적 자문을 위하여 제10조 개정을 통한 위원회 기능 추가
 - 건축정책의 발굴 및 연구역량 향상을 위한 ‘건축정책 기획단(가칭)’ 설치를 위하여 제21조 ‘조사·연구의 의뢰’ 조항의 개정 필요

○ 건축정책 모니터링 위해 건축기본계획 모니터링 및 성과관리 체계 제도화

-서울시 건축기본조례는 제5조 제7항을 통하여 법 제9조의 사항을 시행하도록 하고 있으나, 계획의 모니터링 및 성과관리에 대한 조항 부재, 계획의 연속성 및 실행력 확보를 위하여 “모니터링 및 성과관리”에 대한 조항의 신설 필요

※참조: 「건축정책 실행력 제고를 위한 건축기본법 개정 연구」(AURI, 2022)

■ 건축정책 모니터링을 위한 법령 개정안

제20조(안) (건축정책 모니터링)

- ① 국토교통부장관은 건축정책기본계획 및 지역 건축정책 전반에 대한 추진상황을 주기적 또는 수시로 점검(이하 “건축정책 모니터링”이라 한다)할 수 있다.
- ② 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 건축정책기본계획 및 광역건축기본계획을 수립할 때, 건축정책 모니터링 결과를 반영하도록 노력하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 체계적이고 효율적인 건축정책기본계획 수립과 건축정책의 추진을 위하여 건축정책 모니터링체계를 구축·운영할 수 있다.
- ④ 국토교통부장관은 건축정책 모니터링체계를 구축·운영하기 위하여 필요한 경우 관계 기관에 자료제공을 요청할 수 있다. 이 경우 이를 요청받은 관계기관은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.
- ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 건축정책 모니터링 추진에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

실행 계획 수립과 계획간 연계 체계 확립

○ 서울건축기본계획의 실행수단으로서 도시건축 품질제고를 위한 기준인 우수디자인 13 원칙과 서울시 주요 거점에 대한 공간환경 전략계획의 활용

-‘서울 도시건축 우수디자인 13원칙’ 및 를 기반으로 수립된 ‘혁신디자인 가이드라인’의 활용을 통하여 3차원 도시설계 강화 및 건축물 품질제고

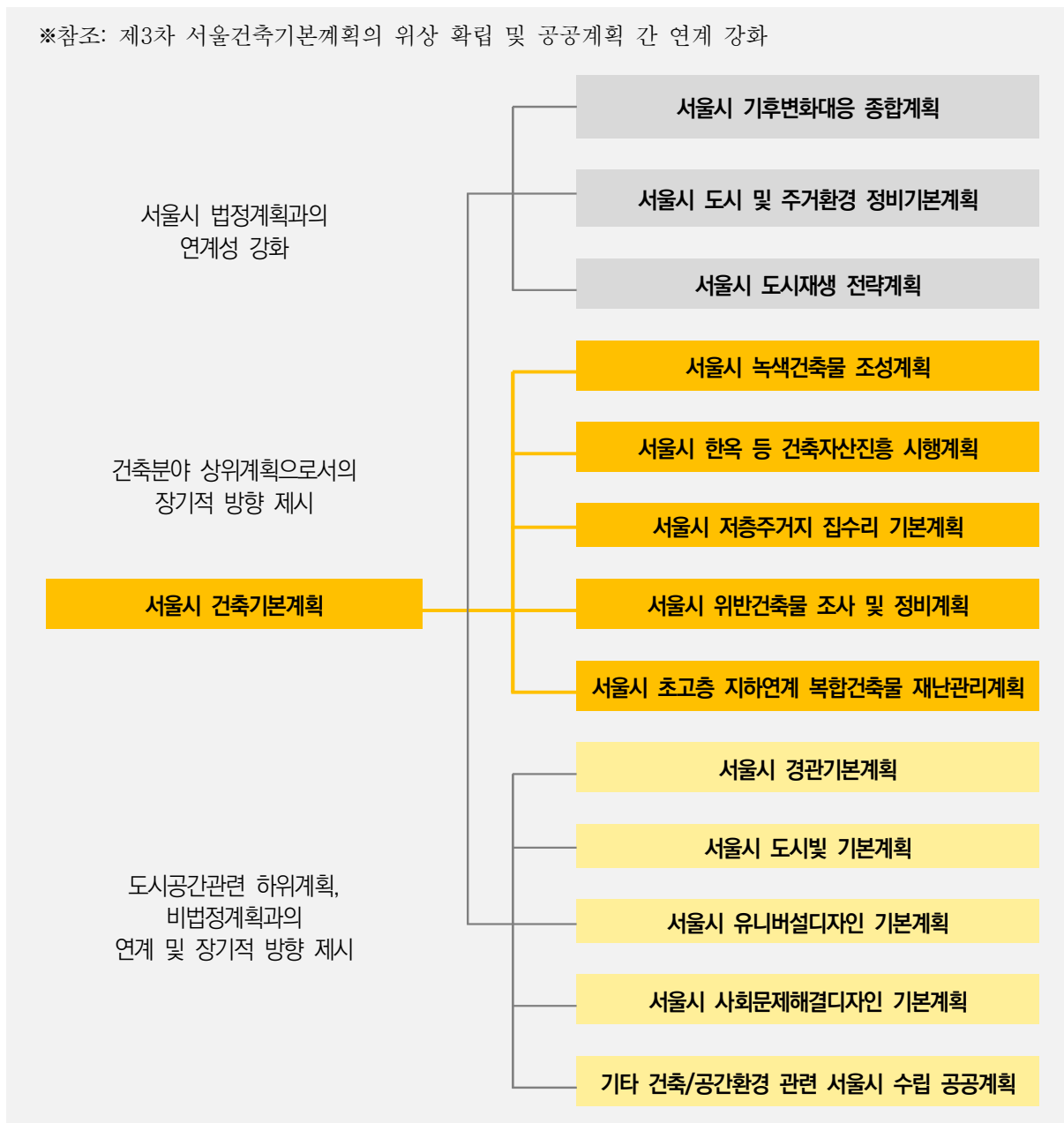
-서울시 주요 거점의 도시건축 품질 제고를 위한 공간환경 전략계획 수립

-도시공간에 적용하기 위한 실행계획으로서 도시관리계획과 연계 체계 마련

○ 서울시 건축분야 공공계획과의 연계 체계 확립

- 서울건축기본계획은 건축정책 주요한 이슈를 발굴하고, 미래 대응을 위한 새로운 과제를 제시하는 전략계획으로서의 위상 확립
- 건축분야 분야별 공공계획의 상위 계획으로서 건축정책의 장기적·통합적 방향 제시
- 공간환경 관련 계획과의 연계성 확보로 계획 실행력 제고

※참조: 제3차 서울건축기본계획의 위상 확립 및 공공계획 간 연계 강화



2. 모니터링 체계 구축

연차별 모니터링 및 환류체계 구축

- 건축기본계획의 실효성 제고를 위한 정책 모니터링 필요
 - ‘서울건축기본계획’ 추진의 실효성 제고
 - 계획수립을 위한 기초조사, 현황분석, 이슈설정을 위한 비용 및 시간의 절감
 - 성과 파악을 통한 차기 계획 수립의 연속성 확보
- 모니터링의 목적과 내용 구체화
 - 건축정책 대상 관련 기초데이터의 가공으로 정책 수립을 위한 정보 제공
 - 정책 실행의 중간·최종 결과의 공유를 통한 이슈 확인
 - 계획 수행 기간 내 새롭게 발생하는 건축분야 이슈의 신속한 대응
 - 모니터링 체계의 내용

1. 건축기본계획 계획 범위 내의 현황 변화 및 이슈 확인을 위한 기초자료의 누적
2. 계획 추진 성과 확인을 위한 모니터링 지표
3. 차회차 계획 수립을 위한 개선 방향 제시

모니터링 지표 개발

- 건축기본계획 과제 수행 현황 점검과 일관적 계획 추진을 위한 지표 개발
 - 과제별 추진성과를 평가할 수 있는 정량적·정성적 지표 및 보조/대체 지표 설정
 - 지표 설정의 원칙은 성과 지표 이해의 용이함(단순성), 총체적 정보 제공(종합성), 측정 대상의 변화에 대한 반응(민감성), 공신력 있는 지표의 활용(신뢰성), 시계열 분석과 주기적 갱신(지속성), 적정한 시간과 비용의 투입(유용성)을 요건으로 함



【그림 4-1】 성과 진단지표 선정 사례 (서울도시기본계획)

출처: 서울시(2020), 서울 도시기본계획 모니터링 체계 운영 보고서

3. 단계별 실행계획

전략 1. 저탄소·미래 도시공간 기반 마련

세부과제			세세부과제			추진일정			과제성격						추진부서
						단기 (`24~`25)	중기 (`26~`28)	장기 (`29~)	계획수립	사업과제	제도개선	시범사업	조직· 예산수립	연구과제	
실천과제 1. 탄소중립도시 실현을 위한 기반 마련															
1	녹색건축물 확산 기반 마련		① 공공건축물 에너지 성능 강화를 위한 그린리모델링 고도화		●			●				●	주택정책실 (건축기획과,주택정책지원센터) 기후환경본부(친환경건물과)		
			② 녹색건축물 전생애 관리시스템 구축		●			●					주택정책실(건축기획과) 기후환경본부(친환경건물과)		
			③ 기후적응을 위한 건축디자인 강화		●			●					주택정책실(건축기획과) 기후환경본부(친환경건물과)		
2	도시공간 차원의 탄소중립 계획 기반 마련		① 서울시 탄소공간지도 구축		●			●			●		기후환경본부		
			② 저탄소 도시개발 평가체계(서울형 LEED-ND) 도입	●				●	●				미래공간기획관(공공개발기획담당관)		
			③ 지역 기반 탄소중립 계획 수립		●		●					●	기후환경본부 도시공간본부		
			④ 탄소중립 협력 거버넌스 구축	●							●		기후환경본부		
실천과제 2. 디지털 전환 대응 건축정보 고도화 및 빅데이터 기반 의사결정시스템 구축															
1	건축물 데이터 품질 향상 및 신규 데이터 생산		① 건축물 기초데이터 품질 개선 및 3차원 데이터 보완·통합	●			●	●					주택정책실(주택정책지원센터) 디지털정책관(공간정보담당관)		
			② 고품질 건축데이터 생산 및 활용 위한 민관 협력체계 마련		●				●				주택정책실(주택정책지원센터)		
2	빅데이터 기반 도시·건축 관련 의사결정시스템 구축		① 건축·주택·도시 관련 정보 분석 및 정책모니터링 시스템 구축		●			●			●		주택정책실(주택정책지원센터)		
			② 3차원 공간정보 기반 정책 수립 위한 S-MAP 연계방안 모색		●							●	주택정책실(주택정책지원센터)디지털 정책관(공간정보담당관)		
실천과제 3. 혁신건축산업 지원 및 협력체계 구축															
1	서울형 건축 분야 혁신기술 발굴 및 지원		① IT 및 신기술 활용하는 건축 분야 스타트업 지원 강화		●						●	●	주택정책실(건축기획과) 경제정책실(경제일자리기획관)		
			② 혁신기술 연계 건축정책 시범사업 발굴		●					●		●	주택정책실(건축기획과)		
2	스마트건축 조성 위한 제도개선 및 정책의제 발굴		① 도시건축 관련 첨단기술기업 민관 협력체계 구축		●						●		주택정책실(건축기획과)		
			② 신교통수단 등 도시건축 관련 첨단기술 수용방안 마련		●							●			

전략 2. 서울 도시건축 디자인 혁신

세부과제		세세부과제	추진일정			과제성격						추진부서
			단기 (‘24~’25)	중기 (‘26~’28)	장기 (‘29~)	계획수립	사업과제	제도개선	시범사업	조직· 예산수립	연구과제	
실천과제 1. 건축디자인 혁신 기반 마련												
1	「서울 도시건축 디자인 가이드라인」 제도화 및 활용	① 공공성 확보·디자인 혁신 위한 ‘서울 도시건축 디자인 가이드라인’ 적용 및 확대	●				●	●				미래공간기획관 (도시공간기획담당관)
		② 서울 도시건축 디자인 가이드라인 제도화를 위한 조례 개정	●					●				
2	특별건축구역 확산을 위한 제도 개선 및 시범사업	① 일반건축물 대상 특별건축구역 도입 시범사업 추진(공동주택 이외 민간부문)	●						●			미래공간기획관 (도시공간기획담당관) 주택정책실(건축기획과)
		② 공공건축물 대상 특별건축구역 적용 시범공모사업 추진	●					●				
		③ 특별건축구역 제도 보완 및 개선		●				●			●	주택정책실 (건축기획과, 한옥정책과)
실천과제 2. 도시건축의 입체적·통합적 계획 활성화												
1	공간혁신구역 및 특정 지구단위계획 내 3차원 공간계획 도입 및 내실화	① 도시혁신구역, 복합용도구역, 도시계획시설 입체복합구역 등 공간혁신구역 내 3차원 도시설계 제도 도입	●				●	●				미래공간기획관 (도시공간기획담당관) 도시공간본부(도시계획과) 주택정책실(건축기획과)
		② 주요 중심지 지구단위계획 수립시 ‘3차원 공간구상’ 실행력 강화	●					●				
2	공공건축물과 공공공간을 통합하는 장소기반 도시설계 강화	① 서울형 공간환경 전략계획 도입으로 특정지역 내 장소기반 도시설계 강화	●			●		●	●			미래공간기획관 (도시공간기획담당관) 도시공간본부(도시관리과)
		② 자치구 공간환경 전략계획 수립 및 운영기반 마련		●		●						
실천과제 3. 건축 관련 심의의 합리적 재편												
1	창의적 건축 유도 및 사회적 비용 절감을 위한 건축관련 심의체계 재편	① 공공성·안전성 확보를 위한 심의기준 개선	●					●				주택정책실(건축기획과)
		② 합리적 운영을 위한 건축위원회 운영방식 개편	●					●				
		③ 심의 투명성 제고를 위한 심의 의견 열람 편의성 개선	●					●				
2	통합심의 활성화	① 통합심의 내실화 방안 마련		●				●				도시공간본부 (도시계획상임기획과, 도시관리과) 주택정책실(건축기획과) 기후환경본부(친환경건물과) 도시교통실(교통기획관) 디자인정책관(도시경관담당관)
		② 특별건축구역 통합심의 적용방안 마련	●					●				

전략 3. 일상적 거주환경 개선

세부과제			세세부과제			추진일정			과제성격						추진부서	
						단기 (‘24~’25)	중기 (‘26~’28)	장기 (‘29~)	계획수립	사업과제	제도개선	시범사업	조직· 예산수립	연구과제		
실천과제 1. 미래 주거 모델 개발 및 기존 주택 품질 제고																
1	미래 대응형 주거모델 개발	① 다양성과 창의성을 적용한 일상 한옥 조성사업 추진		●			●	●					주택정책실(한옥정책과)			
		② 1인 주거를 포함한 다양한 가구 유형 대응을 위한 건축적·공간적 해결방안 검토		●					●		●	주택정책실(주택정책지원센터, 전략주택공급과)				
		③ 비(非)아파트 주거 개발 및 지원		●			●					주택정책실(주택정책과, 전략주택공급과)				
2	주택 성능 및 디자인 품질 제고	① 주택 유지관리 위한 주택성능 개선사업 확대 추진	●				●	●				주택정책실(주거환경개선과)				
		② 공공임대주택 품질 관리 강화 및 디자인 역량 강화		●			●				●	주택정책실(공공주택과)				
실천과제 2. 일상 생활환경의 질 개선																
1	사회적 약자 포용하는 일상생활공간 조성	① 사회적 약자를 위한 생활디자인 적용 확대		●			●	●					디자인정책관(디자인정책담당관)			
		② 다양한 이용자 고려한 공간개선 및 제도개선사항 발굴		●			●	●				주택정책실(건축기획과) 도시공간본부(시설계획과) 푸른도시여가국(공원조성과)				
		③ 비적정주거 해소 및 관리 방안 마련 (반지하·옥탑방·고시원)	●				●					주택정책실(건축기획과)				
2	보행일상권 지원 시민이용공간 확대	① 지역별 특성 고려한 거점형 생활SOC 재편 및 확대		●		●	●					균형발전본부(균형발전정책과) 주택정책실(주거환경개선과) 디지털정책관(빅데이터담당관)				
		② 수변공간 및 유희 공공자산 활용성 증대				●		●		●		주택정책실(건축기획과) 기획조정실(공공융지활용팀) 푸른도시여가국 (공원여가정책과) 관광체육국(체육진흥과)				
실천과제 3. 재난 대응 및 안전 관리 강화																
1	재난 대응 건축·공간환경 정비	① 재난 대응 안전관리시스템 구축		●		●						●	안전총괄실(안전총괄과) 주택정책실(건축기획과)			
		② 건축물 재난재대 대응 역량 강화	●						●			●	주택정책실(건축기획과)			
2	일상 생활환경 안전관리 강화	① 일상생활 안전환경 구축				●		●	●				도시공간본부(토지관리과) 디자인정책관(디자인정책담당관)			
		② 건축물 안전관리 강화	●					●					주택정책실(건축기획과)			

전략 4. 공공건축 품질 개선 및 최적 활용

세부과제		세세부과제	추진일정			과제성격						추진부서
			단기 (`24~`25)	중기 (`26~`28)	장기 (`29~)	계획수립	사업과제	제도개선	시범사업	조직· 예산수립	연구과제	
실천과제 1. 자산(asset)으로서 공공건축 관리·활용 체계화												
1	공공건축물 DB 구축	① 서울시 공공건축물 관련 통합 DB 구축		●			●					주택정책실(주택정책지원센터, 주거환경개선과) 재무국(재산관리과) 도시기반시설본부(시설국 건축부)
		② 건축기획 사전검토 및 개발검토 이력 DB 구축	●				●					미래공간기획관 (도시공간기획담당관)
2	공공건축의 관리 효율성 제고	① 시민수요 고려한 공공건축물 활용성 평가 및 모니터링		●			●					주택정책실 (주택정책지원센터,건축기획과) 미래공간기획관 (도시공간기획담당관)
		② 공공서비스 제공하는 ‘공공건축’ 관리운영체계 확대			●		●			●		주택정책실(건축기획과)
3	공공건축물 조성을 위한 의사결정 체계 수립	① 공공건축물 효율적 공급 및 활용을 위한 컨트롤 타워 구축		●					●			주택정책실(건축기획과) 기획조정실(재정기획관 공공자산담당관) 재무국(재산관리과)
		② 신규 공공건축물 공급 및 기존 공공건축물 활용 원칙 마련		●				●		●		
실천과제 2. 공공건축 품질 향상 위한 생산 프로세스 개선												
1	공공건축 설계공모 및 발주방식 개선	① 공공건축 설계공모 및 설계과정 제도개선	●					●				미래공간기획관 (도시공간기획담당관)
		② 공공건축물 설계발주 방식 다각화		●				●				
2	공공건축 업무범위 및 비용기준 합리화	① 공공건축물 설계 업무 범위 확대 및 적정 비용 확보	●					●				재무국(계약심사과) 도시기반시설본부(시설국 건축부)
		② 공공건축물 시공 품질 향상을 위한 사업비 책정 및 평가 체계 개선	●					●				기술심사담당관
실천과제 3. 거버넌스 구축을 통한 학교건축 시범사업												
1	학교시설 활용방안 모색	① 학교시설 활용을 위한 서울시·시교육청 협력체계 구축	●							●		평생교육국(교육지원정책과)
		② 폐교·이전적지 활용 및 학교 복합화 시범사업 확대		●					●			

전략 5. 서울 건축문화 플랫폼 고도화

세부과제			세세부과제			추진일정			과제성격						추진부서
						단기 (‘24~’25)	중기 (‘26~’28)	장기 (‘29~)	계획수립	사업과제	제도개선	시범사업	조직· 예산수립	연구과제	
실천과제 1. 서울건축문화 역량 결집 및 사업 내실화															
1	서울건축문화 포괄의제 설정 및 건축문화사업 재편	① 서울건축문화 특성을 강화하는 포괄의제 설정		●		●								주택정책실(건축기획과)	
		② 건축문화사업 3년주기 재편 통해 서울건축문화 추진계획 수립		●		●								주택정책실(건축기획과)	
		③ 서울시민의 건축문화 정보 접근성 높이는 서울건축문화 포털 구축	●					●						주택정책실(건축기획과) 문화본부(문화정책과)	
2	서울건축문화 사업 내실화	① 서울시 도시건축 홍보 거점으로서 도시건축전시관 운영	●					●						주택정책실(건축기획과)	
		② 건축문화 인식 넓히는 ‘서울 건축학교’ 사업 다각화	●					●						주택정책실(건축기획과) 문화본부(문화정책과)	
		③ 기록화에서 활용까지 ‘서울 도시건축 아카이브’ 기능 고도화	●					●						주택정책실(건축기획과)	
실천과제 2. K-건축 중심지로서 글로벌 건축문화 네트워크 강화															
1	서울도시건축비엔날레 경쟁력 강화	① 글로벌 건축문화 중심지로서 서울시 기획 기능 강화		●		●						●		주택정책실(건축기획과)	
		② 아시아 주요도시 교류 및 협력 체계 구축		●				●				●		주택정책실(건축기획과)	
		③ 한옥 및 건축자산의 지속성을 위한 국내외 연계 학술연구 지원	●					●				●		주택정책실 (건축기획과, 한옥정책과)	
2	서울시 대표 문화축제로서 건축문화제 재편	① 서울 건축문화제 확대 및 재편		●				●						주택정책실(건축기획과)	
		② 서울시 건축상 규모 확대 및 위상 강화		●				●						주택정책실(건축기획과)	
실천과제 3. 도시건축 관련 전문가 및 시민 협력 체계 확대															
1	서울 건축문화 확산하는 건축문화컨텐츠 발굴 및 지원	① K-건축자산 연계 관광·교육·체험 프로그램 발굴·지원	●					●					●	주택정책실 (건축기획과, 한옥정책과)	
		② 서울시-자치구 연계형 시민 참여 프로그램 다양화	●					●						주택정책실(건축기획과)	
2	건축문화 진흥 위한 공공-민간 개방형 플랫폼 구축	① 건축문화 진흥을 위한 공공-민간 협의체 구성		●								●		주택정책실(건축기획과)	
		② 건축문화진흥 주관 운영조직 설립				●						●		주택정책실(건축기획과)	

전략 6. 대시민 행정서비스 강화

세부과제			세세부과제			추진일정			과제성격						추진부서
						단기 (‘24~’25)	중기 (‘26~’28)	장기 (‘29~)	계획수립	사업과제	제도개선	시범사업	조직· 예산수립	연구과제	
실천과제 1. 건축 행정·디지털대응 역량 강화															
1	건축행정 역량강화	① 자치구 건축담당 공무원 전문성 강화	●				●						기술심사담당관 (시설국 건축부)		
		② 지역건축안전센터 업무 범위 정상화		●					●			주택정책실 (지역건축안전센터,건축기획과)			
2	건축행정 디지털 대응력 강화	① 건축인허가 디지털 프로세스 구축			●		●	●					주택정책실 (주택정책지원센터,건축기획과)		
		② 건축심의 비대면·화상 심의 도입	●					●					주택정책실 (건축기획과)		
실천과제 2. 서울시 건축정책 홍보 및 실행력 강화															
1	서울시 건축정책 홍보 강화	① 대시민 밀착형 건축정책 홍보체계 구축	●				●						주택정책실 (건축기획과)		
		② 건축분야 전문가 대상 정책 홍보 및 참여 활성화를 위한 서울시 건축단체 연계	●					●							
		③ 서울건축문화 플랫폼과 연계 확대		●				●							
2	서울시 건축정책위원회 위상 강화	① 도시건축 정책 자문 및 심의 기능 강화		●				●		●			미래공간기획관 (도시공간기획담당관)		
		② 정책발굴 역량 강화		●						●					
3	서울시 건축정책 실행력 제고	① 서울시 공직사회 내 건축정책 인식 제고	●				●						주택정책실 (건축기획과)		
		② 건축기본계획 연차별 모니터링 체계 구축	●				●			●					