



제2차 서울 건축기본계획 보고서

Seoul Architecture Basic
Plan Report



제2차
서울
건축기본계획
보고서

Seoul Architecture Basic
Plan Report

목차

I. 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적	10
1.1 계획의 배경	10
1.2 계획의 목적	11
2. 계획의 범위	12
2.1 공간적 범위	12
2.2 내용적 범위	12
2.3 시간적 범위	13
3. 계획의 성격 및 위상	14
3.1 계획의 법적 근거	14
3.2 서울시 건축기본계획의 위상	14
4. 계획의 수립 방법	16
4.1 계획의 수립체계	16
4.2 계획의 수립절차	17
4.3 계획의 추진경과	18

II. 서울시 현황 및 기초 조사 분석

1. 조사 및 분석의 개요	20
1.1 기초조사 영역 및 분석 방향 설정	20
1.2 조사 및 분석의 영역	20
2. 서울시 현황 및 여건 분석	21
2.1 지리적 위치 및 행정구역	21
2.2 인문환경	23
2.3 건축물 현황	28
2.4 건축허가 현황	31
2.5 주택 건축물 현황	33
2.6 지역 건축 및 공간 환경 현황	35
2.7 문화재 현황	41
2.8 건축 관련 산업체 현황	43
2.9 에너지 관련 현황	44
3. 서울시 건축·도시 관련 계획 및 정책 현황 분석	45
3.1 제1차 서울시 건축기본계획 분석	46
3.2 서울시 의회 업무보고내용 분석	49
3.3 서울시 2016년 예산 내용 분석	53
3.4 서울시 건축·도시 관련 계획 분석	60
3.5 서울건축선언 분석	70
4. 관련 법 및 상위 정책계획 분석	73
4.1 제2차 국가 건축정책기본계획 분석	73
4.2 건축서비스산업진흥법 분석	75
5. 해외 건축정책기본계획 사례 분석	78
5.1 분석의 개요	78
5.2 국가 및 도시별 분석	78
6. 계획 수립을 위한 기초 설문 조사	89
6.1 설문조사 개요	89
6.2 설문조사 결과	89

III. 계획의 방향 및 구성 체계

1. 계획 수립의 기본 방향 및 원칙	94
1.1 계획수립의 기본 방향	94
2. 서울시 건축기본계획의 구성	96
2.1 비전 설정	96
2.2 목표 및 전략	97
2.3 서울시 건축기본계획 내용 작성 지침	99

IV. 목표별 추진전략 및 세부실천과제

목표 1. 시민건축문화 축적과 공유	
전략 1. 건축문화 확산 기반 구축	103
실천과제 1.1 건축문화 지원체계 마련	103
1.2 시민의 건축문화 이해 증진	114
1.3 서울 건축문화 자산 축적	118
전략 2. 시민이 만드는 건축문화 자산	124
실천과제 2.1 지역건축문화 활성화를 위한 민간전문가 제도 도입	124
2.2 시민참여형 지역 공공공간 조성	126
목표 2. 창의적인 건축서비스 지원시스템 구축	
전략 3. 건축디자인 품질 향상 기반 구축	134
실천과제 3.1 공공 건축디자인 품질 향상 시스템 구축	134
3.2 민간 건축디자인 품질 향상 지원시스템 구축	170
전략 4. 건축서비스산업 진흥 기반 구축	183
실천과제 4.1 건축서비스 공정거래 기반 구축	183
4.2 건축서비스산업 지원시스템 구축	191
목표 3. 행복하고 지속가능한 건축·공간환경 실현	
전략 5. 안전하고 행복한 건축·공간환경 조성 시스템 개선	207
실천과제 5.1 365일 안심 생활환경 조성을 위한 제도 개선	207
5.2 10분 동네 사회서비스공간 시스템 구축	218
전략 6. 지속가능한 녹색 공간 환경 시스템 구축	233
실천과제 6.1 건축물 및 공간 환경 재생 지원 프로세스 마련	233
6.2 녹색 건축물 및 공간 환경 시스템 구축	252

V. 실행계획

1. '서울시 건축기본계획'의 실천과제 추진전략	268
1.1 '2차 서울시 건축기본계획' 실천과제	268
1.2 실천과제의 추진주체	268
2. '2차 서울시 건축기본계획'의 세부과제 추진계획	270

표 목차

[표 1.1] 계획 추진 주요 일정	18
[표 2.1] 서울특별시 행정구역	22
[표 2.2] 서울시 기온 및 강수량	22
[표 2.3] 전국, 서울특별시, 경기도 인구 추이	23
[표 2.4] 서울특별시 연령별 인구추이	23
[표 2.5] 서울특별시 노인인구 변화	25
[표 2.6] 서울특별시 외국인 인구추이	26
[표 2.7] 서울특별시 연령별 농업인구 추이	28
[표 2.8] 서울특별시 면적별 건축물 현황	28
[표 2.9] 서울특별시 용도별 건축물 현황	28
[표 2.10] 서울특별시 소유구분별 건축물 현황	29
[표 2.11] 서울특별시 층수별 건축물 현황	29
[표 2.12] 서울특별시 소유구분별 토지현황	30
[표 2.13] 서울특별시 건축허가 현황	31
[표 2.14] 서울시 용도별 건축허가 현황	32
[표 2.15] 연도별 용도별 주택 현황	33
[표 2.16] 서울특별시 주택 보급률 현황	33
[표 2.17] 서울특별시 구별 주택보급률 현황	34
[표 2.18] 서울특별시 문화공간 현황	35
[표 2.19] 서울특별시 교육시설 현황	36
[표 2.20] 서울특별시 체육시설 현황	37
[표 2.21] 서울특별시 도로 현황	38
[표 2.22] 서울특별시 공원 현황	39
[표 2.23] 서울특별시 하천 현황	40
[표 2.24] 서울특별시 문화재 현황	41
[표 2.25] 서울특별시 건축문화재 현황	42
[표 2.26] 서울특별시 건축 관련 산업체 현황	43
[표 2.27] 전국 건축 관련 산업체, 종사자 및 매출액 현황	43
[표 2.28] 서울특별시 에너지원별 최종 에너지 소비량	44
[표 2.29] 서울특별시 신재생에너지 보급량 현황	44
[표 2.30] 서울특별시 신재생에너지 생산량 현황	44
[표 2.31] 제 1차 서울시 건축기본계획 43개 세부과제 분석	46
[표 2.32] 서울시 의회 업무 보고 사업 내용 구분	49
[표 2.33] 제1차 서울시 건축기본계획과 서울시 의회보고 사업 비교	50
[표 2.34] 2016년 도시공간개선단 예산안	53
[표 2.35] 2016년 도시계획국 예산안	54
[표 2.36] 2016년 주택건축국 예산안	54
[표 2.37] 2016년 관광체육국 예산안	55
[표 2.38] 2016년 문화본부 예산안	55
[표 2.39] 2016년 기후환경본부 예산안	57
[표 2.40] 2016년 복지본부 예산안	57
[표 2.41] 2016년 서울혁신기획관 예산안	58
[표 2.42] 2016년 여성가족정책실 예산안	58
[표 2.43] 2016년 정보화기획단 예산안	59
[표 2.44] 2016년 서울시 각 부처의 예산안	59
[표 2.45] 건축기본계획에서 다루는 세부 영역과 서울시 건축도시관련 기본계획의 관련성	68
[표 2.46] 관련 기본계획과 비교한 건축기본계획의 대응 전략	69
[표 2.47] 제2차 국가 건축정책기본계획 사업 분석	74

[표 2.48] 건축서비스산업 진흥법 분석	76
[표 2.49] 해외 관련 기본계획 사례분석 대상 국가	78
[표 2.50] Copenhagen City of Architecture의 주요 내용	79
[표 2.51] The London Plan의 주요 내용	80
[표 2.52] OneNYC의 주요 내용	82
[표 2.53] 싱가포르 Concept Plan의 주요 내용	83
[표 2.54] 도쿄 도시만들기 비전의 주요 내용	84
[표 2.55] 네덜란드 건축기본계획 주요 내용	85
[표 2.56] 홍콩의 건축 관련 부서	86
[표 2.57] Architectural Services Department 발행물	87
[표 2.58] Buildings Department 발행물	87
[표 2.59] 도시별 건축 및 도시기본계획 주요내용 비교	88
[표 4.1] 담당 부서별 서울시에서 운영하고 있는 주요 건축문화 사업	103
[표 4.2] 2013년 서울건축문화제 방문객 수	111
[표 4.3] 서울시 시민건축학습 프로그램	114
[표 4.4] 서울시 소유구분별 건물동 수와 면적	116
[표 4.5] 서울한옥선언 - 역사문화도시 서울의 한옥밀집지역 지정 계획	118
[표 4.6] 한옥밀집지역 내 한옥 수 (2015년 기준)	118
[표 4.7] 서울시 한옥 수선 지원 범위	120
[표 4.8] 서울시 미래유산 지정 현황 (2016)	128
[표 4.9] 건설기술 용역관리 편람(공통편, 설계용역 중심으로)	138
[표 4.10] 주체별 건축기획업무 수행상 어려움	142
[표 4.11] 서울시 소유구분별 건축물 현황(2015)	170
[표 4.12] 서울시 층수별 건축물 현황(2015)	170
[표 4.13] 서울시 면적별 건축물 현황(2015)	171
[표 4.14] 서울시 주요 수해대책	210
[표 4.15] 서울시 여성 안전도 인식	212
[표 4.16] 서울시 6대 범죄 발생장소(2010-2012년 평균)	214
[표 4.17] 서울시 범죄예방 관련사업 현황	216
[표 4.18] '10분 동네 프로젝트' 대상시설에 대한 현황조사 결과	219
[표 4.19] 서울시 도시재생 시범 사업 5곳	234
[표 4.20] 1·2인 가구 추이 전망	235
[표 4.21] 전국 결합건축 시범사업 대상지	236
[표 4.22] 서울시 가로주택정비사업의 활성화 지원책	239
[표 4.23] 가로주택정비사업 활성화를 위한 용자지원	240
[표 4.24] 서울시 가로주택정비사업(7개 지역)	240
[표 4.25] 도정법 개정안과 서울시 방침	241
[표 4.26] 가로주택정비사업 설계 지침 현황	242
[표 4.27] 서울시내 대규모 저이용공간 현황	245
[표 4.28] 서울시내 지하공공보도(지하상가) 현황	249
[표 4.29] 지자체별 에너지 소비량	252
[표 4.30] 서울시 온실가스 감축계획	253
[표 4.31] 제로에너지건축 지원책	255
[표 4.32] 건축물 규모별 인증기준 적용 범위	256
[표 4.33] 에너지 빈곤 계층 가구 규모 추이(2010-2013)	261
[표 4.34] 소득계층별 가구당 연평균 에너지소비	262
[표 4.35] 에너지복지사업 중 효율개선 및 보급사업	263

그림 목차

〈그림 1.1〉 과업의 필요성	10
〈그림 1.2〉 서울시 건축기본계획의 시간적 범위	13
〈그림 1.3〉 서울시 건축기본계획과 건축·도시관련 기본계획들과의 관계 및 위상	15
〈그림 1.4〉 서울시 건축기본계획의 수립 체계	16
〈그림 1.5〉 서울시 건축기본계획 수립 절차	17
〈그림 2.1〉 서울시 건축기본계획 수립을 위한 조사분석 체계도	20
〈그림 2.2〉 서울의 연령별(14세 이하, 15~64세, 65세 이상) 인구비중의 변화(1980~2010)	24
〈그림 2.3〉 서울과 수도권의 성비 변화(1980~2010)	24
〈그림 2.4〉 서울시 가구 구성	25
〈그림 2.5〉 서울시 1인 가구	25
〈그림 2.6〉 외국인 거주자 증가 추이(국적 미 취득자 포함)	26
〈그림 2.7〉 서울시의 인구밀도 변화	27
〈그림 2.8〉 서울시 불투수율 변화	27
〈그림 2.9〉 서울시 도시화율 변화	27
〈그림 2.10〉 건축허가 연면적	31
〈그림 2.11〉 건축허가 동수	31
〈그림 2.12〉 서울특별시 용도별 건축허가 현황	32
〈그림 2.13〉 제1차 서울시 건축기본계획 목표 및 추진 전략	45
〈그림 2.14〉 건축기본계획과 서울시 도시·건축관련 계획의 비교 분석 절차	60
〈그림 2.15〉 서울건축선언문	71
〈그림 2.16〉 서울건축선언 핵심세부실천과제	72
〈그림 2.17〉 제2차 국가건축정책기본계획 비전과 목표	73
〈그림 2.18〉 코펜하겐 “Copenhagen City of Architecture”	77
〈그림 2.19〉 OneNYC : The Plan for a Strong and Just City	81
〈그림 2.20〉 Concept Plan	83
〈그림 2.21〉 도쿄 도시만들기 비전	84
〈그림 2.22〉 네덜란드 건축기본계획	85
〈그림 2.23〉 서울시의 이미지에 대한 서울시민과 전문가의 인식	89
〈그림 2.24〉 살기 좋은 도시로서의 서울에 대한 서울시민과 전문가의 인식	90
〈그림 2.25〉 서울이 지향해야 할 목표에 대한 서울시민과 전문가의 인식	90
〈그림 2.26〉 서울의 10년후 문제에 대한 서울시민과 전문가의 인식	91
〈그림 2.27〉 지난 5년간 서울시 건축정책의 순위에 대한 전문가들의 평가	91
〈그림 3.1〉 제2차 서울시 건축기본계획의 목표 및 전략, 실천/세부과제 도출과정	94
〈그림 3.2〉 제2차 서울시 건축기본계획수립을 위한 서울시 도시건축관련 주요 키워드	95
〈그림 3.3〉 서울시 건축기본계획 수립을 위한 기본 접근 방향	96
〈그림 3.4〉 제2차 서울시 건축기본계획 구성개념도	97
〈그림 3.5〉 제2차 서울시 건축기본계획 비전과 목표	100
〈그림 4.1〉 런던건축페스티벌, 앞으로 조성될 프로젝트를 미리 체험해보는 설치물	106
〈그림 4.2〉 서울시건축문화 관련 홈페이지 첫 화면	109
〈그림 4.3〉 정부/단체 주관 건축문화 행사에 대한 일반인의 인지도	111
〈그림 4.4〉 서울시 한옥 수선지원 현황	119
〈그림 4.5〉 서울시 도심 지역대형건물 옥외주차장과 공개공지 문화휴식공간화	121
〈그림 4.6〉 반포쇼핑타운 후면 현재 모습	122
〈그림 4.7〉 설치 건축을 이용한 변경 후 모습	122
〈그림 4.8〉 서울시 주거환경 관리 사업 위치도(2013)	124
〈그림 4.9〉 서울시 인구 변동 추이	127
〈그림 4.10〉 Kipling Community Build 사업 사례	129
〈그림 4.11〉 서울시 공유 건축물 변화 추이(2005~2013)	134
〈그림 4.12〉 호화청사논란 용산구청	135
〈그림 4.13〉 ‘논란’ 끊이지 않는 동대문디자인 플라자	135
〈그림 4.14〉 건축기획업무에 관한 중요도 및 내실화 인식 조사 결과	136
〈그림 4.15〉 서울시-자치구-건축가, 함께하는 협약 체결, 금천구 독산3동 찾아가는 동 주민센터 사례	137
〈그림 4.16〉 도시공간개선탄 조직도	140
〈그림 4.17〉 공공건축가 위촉 현황	141
〈그림 4.18〉 공공건축가 활동 내용(2015.08)	141
〈그림 4.19〉 단계별 성과관리 프로세스 적용 프로세스	150
〈그림 4.20〉 건설사업 평가와 관련된 제도 및 절차	167
〈그림 4.21〉 국내 건축물 안전사고	171
〈그림 4.22〉 건축서비스산업 육성 및 발전을 위한 필요정책	184

〈그림 4.23〉 서울시 건축서비스산업 매출액 증감 현황(2012-2013)	187
〈그림 4.24〉 서울시 종사자 규모별 사업체수(2013)	187
〈그림 4.25〉 전문 분야 및 사업체 규모에 따른 직원교육 실시율	191
〈그림 4.26〉 국제사업 성격별 경험률 및 사업발주 성격	193
〈그림 4.27〉 국제사업 진출 희망지역(중복응답, 1+2순위)	193
〈그림 4.28〉 건축서비스산업의 주요 수행사업 분야(중복응답)	198
〈그림 4.29〉 건축서비스산업의 인건비 및 부가가치율	199
〈그림 4.30〉 1,000억 투자 시 생산 및 취업 유발효과(2007년 기준)	199
〈그림 4.31〉 연도별 건축사 배출 현황(2014)	200
〈그림 4.32〉 사무소 규모별 매출 현황(2013)	203
〈그림 4.33〉 건축설계사무소는 왜 어려운가? 설문결과	203
〈그림 4.34〉 서울의 시가지 면적 변화 추이	207
〈그림 4.35〉 서울시 침수피해 주요 원인	208
〈그림 4.36〉 서울의 풍수해 피해 추이	208
〈그림 4.37〉 건축물 규모별 비율	209
〈그림 4.38〉 서울시 주거건축물 내진안전성조사 결과	209
〈그림 4.39〉 서울시 범죄 발생건수 추이	212
〈그림 4.40〉 서울시 여성 안전도 인식	213
〈그림 4.41〉 서울시 자치구별 밤거리 범죄피해 위험도	213
〈그림 4.42〉 “강남역 인근 화장실 문지마 살인사건”현장인 남녀 공용화장실	214
〈그림 4.43〉 서울시 10분동네 프로젝트 개념도	218
〈그림 4.44〉 서울시 도시계획포털 홈페이지	220
〈그림 4.45〉 서울시 정책지도 홈페이지	220
〈그림 4.46〉 성동구 금호초등학교 조감도	223
〈그림 4.47〉 서초구 연남동 문화센터 전경	223
〈그림 4.48〉 인구 10만명당 사회복지시설 수	224
〈그림 4.49〉 공공체육시설 접근 (800m) 권역도	225
〈그림 4.50〉 커뮤니티시설 접근 범위	225
〈그림 4.51〉 노년과 유년 인구의 구성비 추이	227
〈그림 4.52〉 전체 보육 예산 내 보육시설기능보강 관련 예산 변화	228
〈그림 4.53〉 보육시설 안전실태	228
〈그림 4.54〉 보육시설 안전사고 발생원인	228
〈그림 4.55〉 독거노인 생활 실태	229
〈그림 4.56〉 독거노인 생활 환경	229
〈그림 4.57〉 노인의 부담이 되는 지출항목	229
〈그림 4.58〉 국토부 주거지원 확대 물량계획	230
〈그림 4.59〉 독거노인 임대주택 공급계획	230
〈그림 4.60〉 금천구 독거노인 전용 두레주택 입주자 모집 공고	230
〈그림 4.61〉 서울시 경과연수별 주택재고	234
〈그림 4.62〉 서울시 정비구역 해제 현황	234
〈그림 4.63〉 서울시내 규모별 주택인허가 실적 및 주택 선호도 전망	235
〈그림 4.64〉 가로주택정비사업의 개념	239
〈그림 4.65〉 노후화 주택 분포 및 가로주택정비사업 시행지의 비교	241
〈그림 4.66〉 서울역 지역단절 현황	245
〈그림 4.67〉 한국은행 앞 분수광장 리뉴얼(2016)	246
〈그림 4.68〉 누리공간 공모전(2015-2016)	246
〈그림 4.69〉 천호지하보도 개선 사례(2016)	246
〈그림 4.70〉 동남권 국제교류복합지구 지하공간 기본구상	247
〈그림 4.71〉 서울 도심부 지하공간분포	249
〈그림 4.72〉 전국 에너지 소비량 현황 지도	252
〈그림 4.73〉 서울시 온실가스	252
〈그림 4.74〉 제로에너지건축 추진체계	255
〈그림 4.75〉 서울시내 건축물 면적별 현황	256
〈그림 4.76〉 서울시내 건축물 노후화 현황(2014)	257
〈그림 4.77〉 전 지구적 및 한반도 기후변화 추세	260
〈그림 4.78〉 서울지역 월별 평균기온 추이(2011-2013)	260
〈그림 4.79〉 2013년 저소득층 에너지복지정책 현황	261
〈그림 4.80〉 기온-전기에너지 소비량	262
〈그림 4.81〉 기온-가스에너지 소비량	262

I. 계획의 개요

1. 계획 수립의 배경 및 목적
2. 계획의 범위
3. 계획의 성격 및 위상
4. 계획의 내용 및 추진방법

1. 계획의 배경 및 목적

1.1 계획의 배경

- 법률적 절차이행과 공공적 가치추구의 시대 도래
 - 『건축기본법』 제12조에 따라 서울특별시의 현황과 사회·경제·문화적 실정에 부합하는 건축기본계획의 수립·시행을 위한 법률적 절차 이행
 - 기존 공급 및 규제위주의 정책에서 공공적 가치 추구의 시대 도래
- 서울의 고유가치를 가진 서울시의 건축·도시 패러다임 제시
 - 서울 시민으로서 자부심을 고취할 수 있도록 서울만의 고유한 미래상을 보여줄 수 있는 비전 제시
 - 우수한 건축물 및 공간환경의 조성과 건축문화 창출을 위한 종합적이고 체계적인 건축 행정의 새로운 패러다임 전환
- 시민의 삶의 질 향상과 건축의 사회적 책임 강화
 - 건축물은 시민의 기본적인 생활공간인 동시에 다양한 사회적 요구를 수용·조정하는 공적공간으로 건축을 통한 시민의 삶의 질 향상 도모
 - 건축물과 주변공간의 조화, 도시경관에 대한 건축디자인 체계의 확립으로 아름다운 도시를 만들기 위한 실천기반 마련 및 건축전문가의 역할 증대



〈그림 1.1〉 과업의 필요성

1.2 계획의 목적

- 체계적인 건축·도시의 기본계획 수립
- 건축·도시 분야의 정책방향 제시와 중장기 추진전략 및 핵심과제 도출
- 서울의 도시 경쟁력 강화를 위한 시범사업 제안
- 건축문화 진흥 및 시민의 복리향상에 기여할 구체적인 방안 마련
- 공공성, 지역성, 장소성을 고려한 건축물 및 공간환경 디자인 방향 제안
- 공공시설을 중심으로 한 도시 활력 증진방안 제시 (지역 커뮤니티 거점 공간 조성)
- 지역 활성화를 위한 주민이용 및 참여방안과 도시 경쟁력 강화를 위한 시범사업 구상
- 건축서비스산업 기반 조성을 위한 건축서비스 진흥 정책방향 제시
- 우수건축자산 보존 및 그 주변 공간환경의 지속가능한 관리 방향 제시
- 창의적 건축디자인을 위한 공공건축의 선도적 확산과 제도 정비
- 건축 및 도시환경을 통한 다양한 계층이 참여하는 생활공간 조성 및 시민공동체 함양

2. 계획의 범위

2.1 공간적 범위

- 행정적 범위 : 서울특별시 전역
- 개체적 범위 : 개별 건축물과 주변 공간환경
 - 건축기본계획의 물리적 적용범위와 대상은 서울특별시 전역의 건축물과 공간환경으로 건축물은 공공건축물과 민간 건축물을 포함

※ 참고 : 건축기본법의 용어 정의

제3조 (정의)

이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “건축물”이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물을 말한다.
2. “공간환경”이란 건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관을 말한다.

(이하생략)

제 4조 (국가 및 지방자치단체의 책무)

(1) 국가는 품격과 품질이 우수한 건축물과 공간환경을 조성하기 위한 종합적인 건축정책을 수립·시행하여야 하며, 지방자치단체는 국가의 건축정책에 맞추어 지역의 실정에 부합하는 건축정책을 수립·시행하여야 한다.

(이하 생략)

2.2 내용적 범위

- 「서울특별시 건축기본조례」 제5조에 따라 건축기본계획에 포함되어야 할 내용

※ 참고 : 서울특별시 건축기본조례

제5조(건축기본계획의 내용) 건축기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 건축 현황·여건변화 및 전망에 관한 사항
2. 건축정책의 기본목표 및 추진 방향
3. 건축에 관한 발전 및 지원 대책
4. 우수한 건축물 또는 공간환경의 보존 및 관리에 관한 사항
5. 한옥의 보전 및 진흥에 관한 사항
6. 공적공간의 유지관리에 관한 사항
7. 법 제7조부터 제9조까지의 시책 구현에 관한 사항
8. 건축문화 진흥 등을 위하여 주민자치기구의 설립과 운영 지원 등 주민참여 방안에 관한 사항
9. 그 밖에 건축문화 진흥과 건축물 및 공간환경의 개선을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항

2.3 시간적 범위

- 건축기본계획 수립년도를 기준으로 건축기본계획 추진전략 및 핵심과제별 단기적, 중장기적 계획 제시
 - 계획기간 : 장기 2023 ~ 2032년 (10년)
단기 2018 ~ 2022년 (5년)
 - 기준년도 : 2015년
- ※ 건축 관련 기초조사는 2015년을 기준년도로 설정하고, 자료 획득이 곤란한 경우 자료 확보가 가능한 최근년도를 기준으로 설정



〈그림 1.2〉 서울시 건축기본계획의 시간적 범위

3. 계획의 성격 및 위상

3.1 계획의 법적 근거

■ 건축기본법

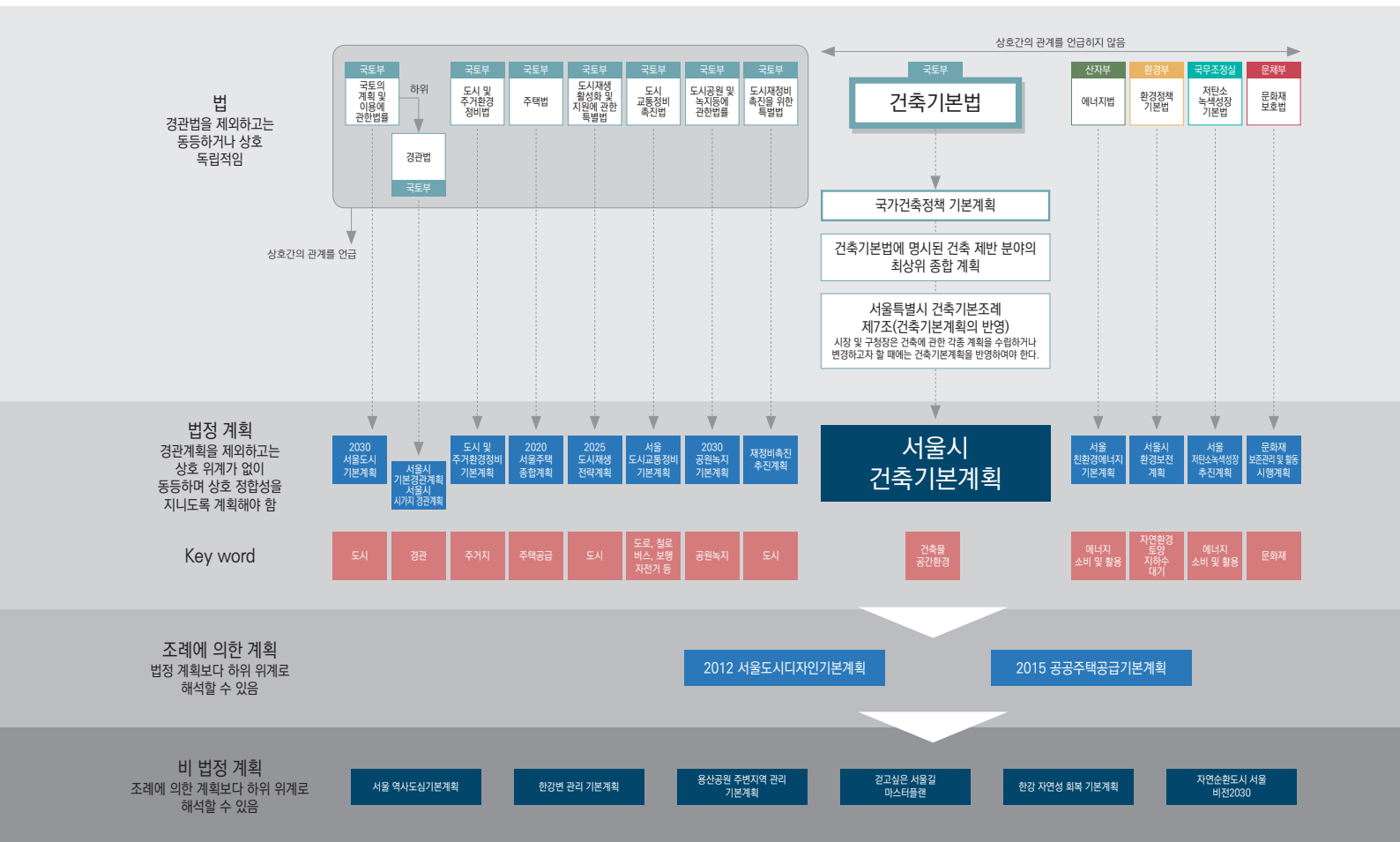
- 건축기본법에 따라 국가에서는 국가건축정책기본계획을 세우며, 시·도에서는 이와 정합성을 지닌 지역건축기본계획을 5년마다 수립하여야 함
 - [건축기본법] 제12조 (지역건축기본계획의 수립 등)
 - ① 시·도지사는 지역의 현황 및 사회·경제·문화적 실정에 부합하는 건축정책을 위하여 건축정책기본계획에 따라 특별시·광역시·도 또는 특별자치도의 건축정책에 관한 기본계획을 5년마다 수립·시행하여야 하며, 시장·군수·구청장은 필요한 경우 건축정책기본계획 및 광역건축기본계획에 따라 시·군·구의 건축정책에 관한 기본계획을 5년마다 수립·시행할 수 있다.

■ 서울시 건축기본조례

- 서울시 건축기본조례에 따라 서울시에서는 건축기본법과의 내용적 연계성을 유지하는 차원에서 건축정책에 관한 기본계획을 5년마다 수립하여야 함
 - [서울특별시 건축기본조례] 제4조 (건축기본계획의 수립 등)
 - ① 시장은 법 제12조제1항에 따라 서울특별시의 현황과 사회·경제·문화적 실정에 맞는 시의 건축정책에 관한 기본계획(이하 "건축기본계획"이라 한다)을 5년마다 수립·시행하여야 한다.

3.2 서울시 건축기본계획의 위상

- 서울시 건축기본계획은 건축기본법에 따라 5년마다 수립되는 건축정책계획에 관한 기본계획으로서 상위 계획인 국가건축정책기본계획과 정합성을 지니며 서울시 건축기본조례에 따른 내용을 담아야 하는 계획임
- 또한 다른 건축·도시 관련 기본계획과 정합성을 유지하며 상호 보완적이 될 수 있도록 수립되어야 하며, 서울시 건축·도시 관련 정책 시행에서 공공성을 구현하고 실행력이 확보되도록 유도할 수 있어야 함
- 법을 근거로 정리된 서울시 건축기본계획의 위상은 아래와 같음
 - 건축기본계획은 다른 법정 기본계획과는 동등한 위상을 지니며, 조례에 의한 계획이나 비법정계획보다는 상위에 있는 계획이라 할 수 있음
 - 내용상 중복되거나 충돌될 경우, 세부 사업 단위에서 건축기본계획을 비롯한 관련 기본계획을 참고하여 실무적으로 조정하여야 함

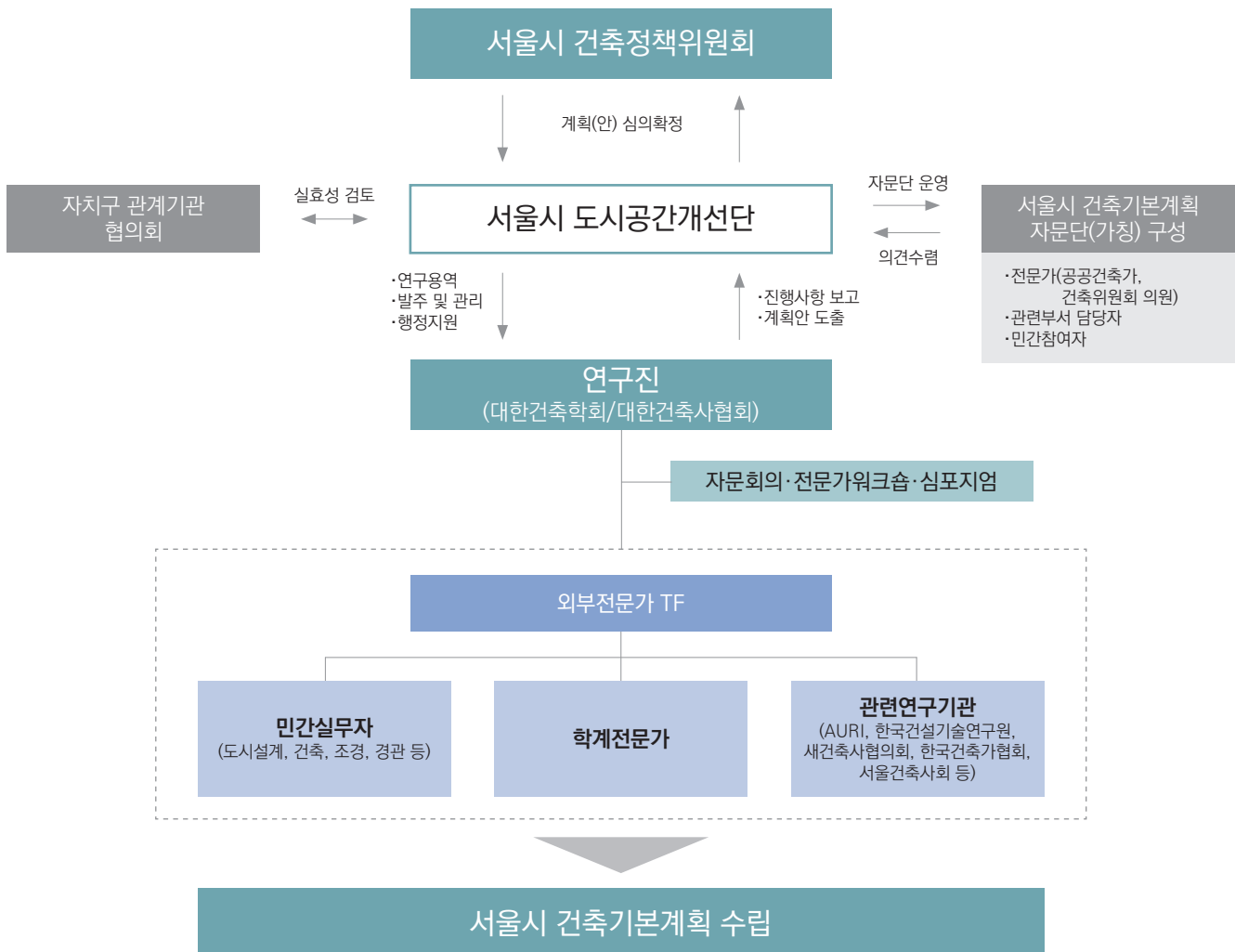


〈그림 1.3〉 서울시 건축기본계획과 건축·도시관련 기본계획들과의 관계 및 위상

4. 계획의 수립 방법

4.1 계획의 수립체계

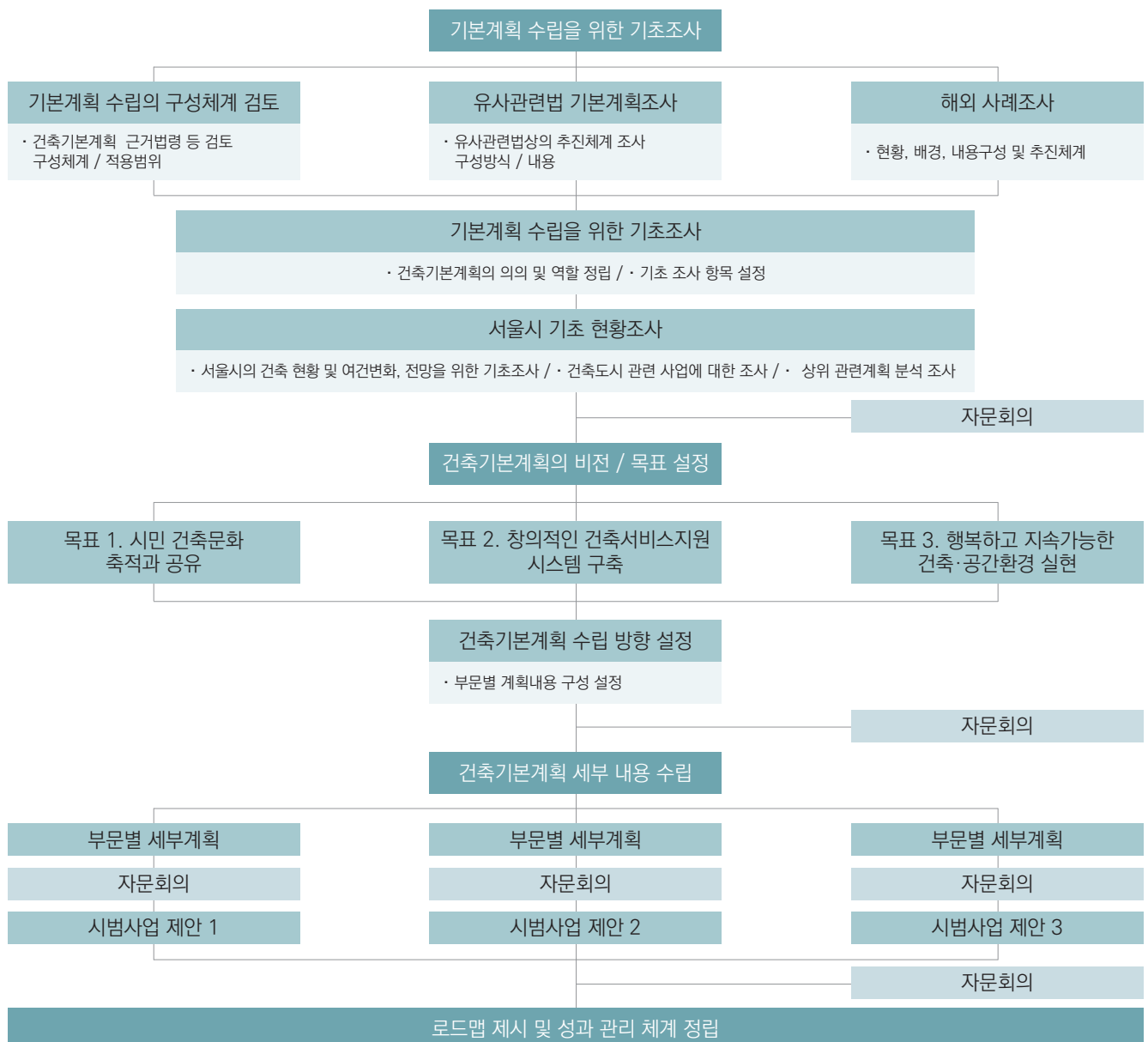
- 서울시 도시공간개선단과 연구진 간의 긴밀한 협의를 통해 계획을 수립함
- 도시공간개선단과의 협의 과정에서 서울시 건축정책위원회, 자치구 관계기관, 건축기본계획 자문단과의 회의를 통해 계획안의 주요 내용을 심의 받거나 의견을 수렴함
- 연구진은 민간실무자, 학계전문가, 관련 연구기관의 외부 전문가 TF팀을 구성하여 지속적인 자문을 구하며, 자체 워크숍과 심포지엄을 통해 계획의 주요 내용과 시범사업을 도출함



〈그림 1.4〉 서울시 건축기본계획의 수립 체계

4.2 계획의 수립절차

- 우선, 계획 수립과 관련된 다양한 분야의 기초조사를 바탕으로, 관련법과 관련계획 및 해외사례를 분석한 후, 건축기본계획의 의의와 역할을 정립함
- 건축기본계획의 성격과 위상이 수립된 후, 보다 구체적으로 건축 현황과 같은 서울시 기초조사를 바탕으로 건축기본계획의 비전을 설정한 후 주요 부문별 목표를 수립함
- 부문별 세부 계획내용을 도출하고 이를 바탕으로 시범사업을 제안한 후, 세부 과제와 시범사업이 실행될 수 있는 로드맵과 성과 관리 체계를 정립함
- 각 단계에서 관련 전문가들을 바탕으로 한 자문진을 구성하여 수시로 의견을 수렴함



〈그림 1.5〉 서울시 건축기본계획 수립 절차

4.3 계획의 추진경과

○ 연구기간 - '15.10.07 ~ '16.12.31 약 14개월간 36회 연구 및 자문회의 실시

[표 1.1] 계획 추진 주요 일정

일정	주요내용	자문
'15.10.08	· 부분별 책임연구진 사전회의, 연구일정 및 방향 설정	
'15.10.13	· 전체 연구진 회의, 연구진 상견례 및 연구착수 준비	
'15.10.28	· 착수보고 및 자문회의	김용미, 이광환, 이충기, 박인수
'15.11.12	· 자문회의, 부분별 착수보고내용 보완 및 검토, 서울의 건축철학 자문	이충관
'15.11.19	· 자문회의, 설문지구성 및 건축기본계획 아이디어 도출	김용미, 이광환, 이충기
'15.12.03	· 자문회의, 부분별 보완내용 발표 및 검토 (해외사례 분석 및 서울시 의회 보고내용 분석 검토)	강부성
'15.12.18	· 연구진 워크숍 및 자문회의, 부분별 과제 도출 이유 및 스토리 설명, 세부과제별 전략 아이디어 도출 및 자문	김용미, 이충기, 박인수, 조상규, 김성아
'15.12.29	· 자문회의, 부분별 중간보고내용 발표 및 자문, 자문내용을 반영한 중고보고자료 작성	박인석, 박철수, 이광환, 임재용
'16.01.08	· 중간보고발표 (서울시 건축정책위원회 보고)	
'16.01.28	· 자문회의, 시범사업 아이템 검토 및 자문	박인수, 장남중
'16.02.06	· 자문회의, 부분별 보완내용 발표 및 시범사업 아이템 자문	박철수
'16.02.16	· 자문회의, 시범사업 아이템 자문	김광우, 문창호, 정영수, 김진욱
'16.02.18	· 자문회의, 서울시 기본계획과 타기본계획과의 관계 (위상) 자문	류중석, 주범, 변혜선, 주신하
'16.02.27	· 자문회의, 부분별 보완내용 발표 및 시범사업 아이템 자문	박인석
'16.03.10	· 자문회의, 부분별 보완내용 발표 및 시범사업 아이템 자문	김용미, 이충기, 이광환
'16.03.25	· 자문회의, 목표 1의 전략, 실천과제, 세부과제 자문	이충기
'16.04.01	· 자문회의, 중간보고발표 (서울시 건축정책위원회 보고) 준비	박인석, 박철수
'16.04.08	· 중간보고발표 (서울시 건축정책위원회 보고)	
'16.04.23	· 자문회의, 중간보고 대응 목표별 수정사항 자문	박인석, 박철수
'16.05.12	· 자문회의, 목표별 전략 및 세부과제 내용 검토 및 자문	김용미, 이광환
'16.06.24	· 자문회의, 공청회 준비 자문회의	박인석, 박철수
'16.07.22	· 건축기본계획 공청회	
'16.08.01	· 자문회의, 공청회 의견보완 및 의회의견청취 대비 자문	김인제, 우미경, 조정래
'16.12.22	· 서울시 의회 의견청취	
'17.03.10	· 최종보고발표 예정 (서울시 건축정책위원회 보고)	

II. 서울시 현황 및 기초조사 분석

1. 조사 및 분석의 개요
2. 서울시 현황 및 여건 분석
3. 서울시 건축·도시 관련 계획 및 정책 현황 분석
4. 관련 법 및 상위 정책계획 분석
5. 해외 건축정책기본계획 사례 분석
6. 계획 수립을 위한 기초 설문 조사

1. 조사 및 분석의 개요

1.1 기초조사 영역 및 분석 방향 설정

- 제2차 서울시 건축기본계획은 역사도시, 문화도시, 인구구조, 관광산업, 복지사회의 내용을 바탕으로 체계적, 이론적, 실천적, 사업중심의 계획 수립을 목표로 분석의 방향을 설정함

1.2 조사 및 분석의 영역

- 서울시 건축기본계획은 대외적으로, 뉴욕, 런던, 코펜하겐, 싱가포르, 도쿄, 홍콩 등 세계 주요 도시의 건축 정책을 분석함
- 서울시 건축기본계획은 서울시와 관련하여, 시유지 현황, 개발 밀도, 인프라, 인구, 건축물, 주택, 문화공간, 공원, 문화재 등 서울시 현황 및 여건을 분석함
- 서울시 건축 선언, 서울시 의회 보고 자료, 제1차 서울시 건축기본계획, 서울시 건축도시 관련 기본계획, 서울시 부서별 예산 내역 등 서울시 관련 계획 및 정책을 조사·분석함
- 서울시 건축기본계획은 법제적 위상 및 이해관계자와 관련하여, 건축서비스산업 진흥법, 2015 국가 건축정책 기본계획 등 관련법과 상위 정책을 분석함
- 일반인 및 전문가의 설문조사를 통해 현장의 목소리를 파악하고 분석함



〈그림 2.1〉 서울시 건축기본계획 수립을 위한 조사분석 체계도

2. 서울시 현황 및 여건 분석

2.1 지리적 위치 및 행정구역

■ 지리적 위치

- 서울특별시는 한반도의 중앙에 위치함
 - 동쪽은 남양주시, 구리시, 하남시, 서쪽은 고양시, 김포시, 부천시, 남쪽은 성남시, 과천시, 안양시, 광명시, 북쪽은 의정부시 양주시에 접하여 있음
 - 위치는 동경 126°45'~127°11', 북위 37°25'~37°41'임
- 현재 주변의 산들이 도시민에게 자연을 느끼게 하는 훌륭한 여가공간이 되고 있는 반면, 지형 자체는 대기의 순환을 어렵게 하여 도시 미기후에 영향을 미침
 - 전체적인 지세를 보면, 북쪽으로 광주산맥의 줄기인 도봉산(717m)·남장대(716m)·인수봉(811m)등 높은 산봉우리들이 솟아 있고, 동쪽으로는 불암산·수락산(638m)등이 경기도와 자연적 경계를 이룸
 - 천도 당시에 서울은 북으로 북악산(342m), 동으로 낙산, 서로 인왕산, 그리고 남으로 목멱산(또는 남산, 262m)의 내사산으로 둘러싸인 분지에 자리잡았고, 이들 내사산의 능선을 연결하는 도성을 축조했음
 - 지금은 도시가 평면적으로 확대되어 이웃한 위성도시들과 시가지가 서로 맞닿아 있었으나, 대체적인 지역은 북으로 북한산(837m), 동으로 용마봉(348m), 서로 덕양산(125m), 그리고 남으로 관악산(629m)의 외사산에 둘러싸여 외침을 방어하는 데 유리했음
 - 동북부가 대체로 높고 서남부는 구릉지와 평야로 연결되는데, 이러한 지세는 1970년대 이후 도시발달의 방향에 큰 영향을 미쳤음
- 도시의 한가운데를 한강이 동에서 서로 흐르면서 대략 인구 1,000만 명의 거대도시에서 각종 용수를 공급하고 하수를 배출해 냄
 - 청계천·중랑천·탄천·양재천·안양천 등의 지류가 시가지를 통해 한강으로 흘러들지만, 용수를 공급하지는 못하고 빗물과 하수를 배출해내는 통로의 역할만 하고 있음
- 한강은 팔당 하류부터 자유사행을 하면서 하천 양안에 다양한 지형을 펼침
 - 위커힐·옥수동·노량진·절두산 부근에는 깎아지른 절벽을, 미사·토평·신사·반포·행주 등지에는 범람원을, 그리고 독섬·잠실·여의도·난지도 등에는 하중도를 만들었음
 - 시가지 중심부에서는 대부분 복개된 후 상가나 도로·주차장 등으로 이용되고 있어 지금은 그 유로를 알아보기조차 어려움
 - 1970년대의 강남개발과 더불어 범람원과 모래사장은 대부분 아파트 단지로 변했고, 1980년대 후반의 한강종합개발사업으로 강 양안이 도로로 정비되었으며 고수부지는 시민의 여가공간으로 개발되었음
 - 독섬·잠실·여의도는 모두 주거지 또는 상업지대로 개발되었으며, 난지도는 20년간 서울시 쓰레기매립장으로서의 역할을 다하고 이제는 자연생태공원으로 재활용되었음
 - 지금은 밤섬이 하중도 중 유일하게 철새도래지로 옛 모습을 보전하고 있음

■ 행정구역

- 서울특별시시는 25개의 자치구와 423개의동이 있으며 시청은 서울특별시 중구 태평로 1가에 위치함
- 서울특별시의 전체 면적은 605.21km²을 차지함

[표 2.1] 서울특별시 행정구역

구분	행정구역(구)												
	종로구	중구	용산구	성동구	광진구	동대문구	중랑구	성북구	강북구	도봉구	노원구	은평구	서대문구
면적(km ²)	23.91	9.96	21.87	16.86	17.06	14.21	18.50	24.58	23.60	20.70	35.44	29.70	17.61
구성비(%)	3.95	1.65	3.61	2.79	2.82	2.35	3.06	4.06	3.90	3.42	5.86	4.91	2.91
	마포구	양천구	강서구	구로구	금천구	영등포구	동작구	관악구	서초구	강남구	송파구	강동구	서울시 총계
면적(km ²)	23.84	17.40	41.43	20.12	13.02	24.53	16.35	29.57	47.00	39.50	33.88	24.59	605.21
구성비(%)	3.94	2.88	6.85	3.32	2.15	4.05	2.70	4.89	7.77	6.53	5.60	4.06	100.00

*자료 : 서울통계, 2014

■ 기상 및 기후

- 기후는 남부지방의 난대성기후와 북부지방의 한랭한 기후의 중간형으로 전형적인 온대기후를 나타냄
- 연평균기온은 12.5℃이며, 1월평균기온은 -2.8℃ 내외, 7월평균기온은 24.8℃ 내외로 같은 위도상의 다른 나라 도시들에 비해 겨울은 춥고 여름은 더움
- 연평균강수량은 1,450.5mm로 많은 편이며, 6,7,8월의 강수량이 전체의 57%를 차지할 정도로 여름철에 집중되며, 특히 장마전선이 북상하는 7,8월에는 많은 비가 내려 홍수의 피해를 입기도 함
도시의 규모가 커지고 건물이 밀집하면서, 장마·홍수 등 기상재해는 방재대책에 힘입어 횡수가 줄어드는 대신 대형화하는 경향이 있음
- 근래에는 자동차 배기가스와 주택 및 건물의 매연으로 열섬현상이 나타나고 대기의 오염도 심각한 수준에 이르고 있는 것으로 보고되고 있음

[표 2.2] 서울시 기온 및 강수량

월	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
평균 최고기온	1.3	4.0	10.0	17.6	22.9	26.9	28.6	29.5	25.6	19.7	11.4	4.1
평균 최저기온	-6.4	-4.1	1.0	7.4	12.8	17.8	21.8	22.2	16.8	9.9	2.9	-3.5
강수량	90.5	24.4	46.5	78.4	100.0	133.4	363.9	335.4	158.6	50.2	52.9	22.7

*자료 : 서울시 대기환경정보

2.2 인문환경

■ 서울특별시 인구 현황

- 서울특별시의 인구는 2015년 11월 조사 시점 10,035,597인으로 전국 51,515,399인의 19.48%를 차지하고 있으며 전국 면적대비 비율에 비해 높은 인구비율을 보이고 있음
- 서울특별시 인구 연평균 증가율은 2010~2015년 0.41%로 전국 0.98% 대비 낮게 나타남
- 1995~2010년까지 인구가 소폭 감소하였으나 2010~2015년에는 인구가 증가 추세를 보이고 있음

[표 2.3] 전국, 서울특별시, 경기도 인구 추이

(단위 : 인, %)

구분	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	연평균 증가율			
						95~00	00~05	05~10	10~15
전국	44,553,710	45,985,289	47,041,434	48,580,293	51,515,399	0.52	0.38	0.54	0.98
서울 특별시	10,217,177	9,853,972	9,762,546	9,794,304	10,035,597	-0.60	-0.16	0.05	0.41
경기도	7,637,942	8,937,752	10,341,006	11,379,459	12,504,790	2.65	2.46	1.61	1.58

*자료 : 서울시 대기환경정보

■ 연령별 인구 현황

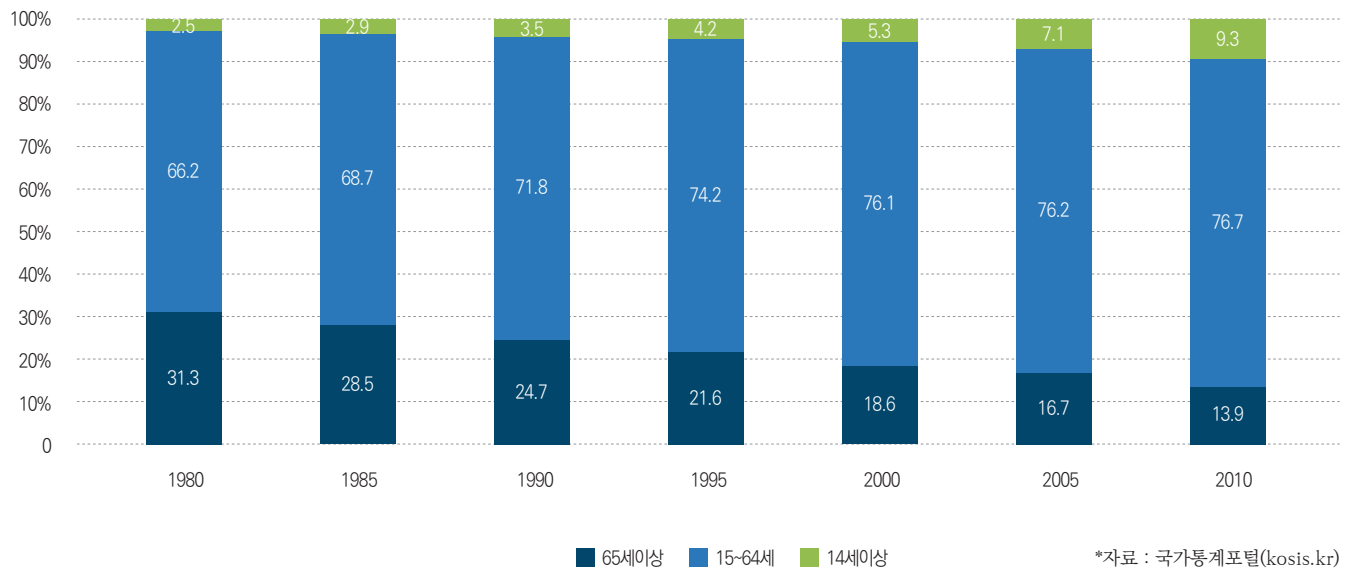
- 2015년 기준 전국(73.14%)과 대비하여 경제활동인구는 75.44%로 높은 편이며, 급격한 노령화로 65세 이상의 노인인구의 비율이 계속적으로 증가하는 추세임
- 2015년 서울특별시 연령별 인구를 살펴보면 15세 미만의 인구가 서울시 총 인구의 12%를 차지하며 전국 평균 13.7%로 저 출산으로 인한 인구감소 문제는 높지 않은 편임
- 65세 이상 노인인구는 총 인구의 12.6%를 차지하지만 연도의 흐름에 따라 노인인구는 증가하는 추세이기 때문에 건축·도시를 비롯한 다양한 분야에서의 대책 마련이 시급함

[표 2.4] 서울특별시 연령별 인구추이

(단위 : 인)

구분	2009년		2011년		2013년		2015년	
	전국	서울	전국	서울	전국	서울	전국	서울
계	49,773,145	10,208,302	50,734,284	10,249,679	51,141,463	10,143,645	51,515,399	10,035,597
15세 미만	8,248,987	1,489,556	7,810,380	1,383,169	7,433,119	1,291,410	7,076,161	1,205,098
15~64세	36,256,450	7,782,989	37,222,932	7,821,760	37,457,358	7,690,527	37,682,415	7,570,892
65세 이상	5,267,708	935,757	5,700,972	1,044,750	6,250,986	1,161,708	6,756,823	1,259,607

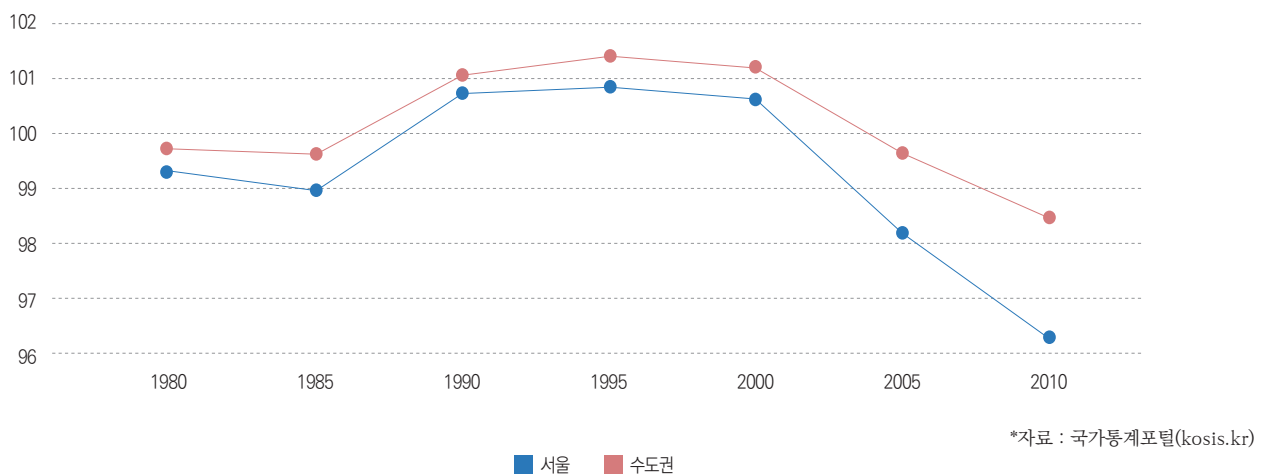
*자료 : 행정자치부 통계자료



〈그림 2.2〉 서울의 연령별(14세 이하, 15~64세, 65세 이상) 인구비중의 변화(1980~2010)

■ 연령별 성별인구

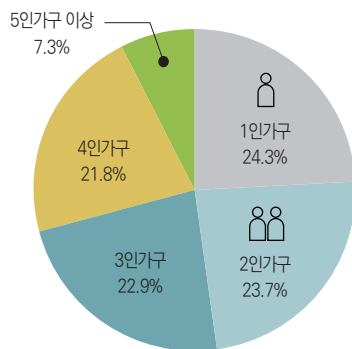
- 인구 총 조사에 따르면 서울의 성비는 1980년과 1985년 100 미만이었다가, 1990년부터 2000년까지는 100 이상을 기록함
그러다 2005년부터 서울의 성비는 100 미만을 기록하며, 2005년 여성 100명 대비 남성의 수는 98명, 2010년 96명을 기록함. 전국적으로도 2005년부터 성비가 낮아지나, 서울의 여성대비 남성 인구수의 감소추세가 다른 지역에 비해 매우 뚜렷하게 드러남



〈그림 2.3〉 서울과 수도권의 성비 변화(1980~2010)

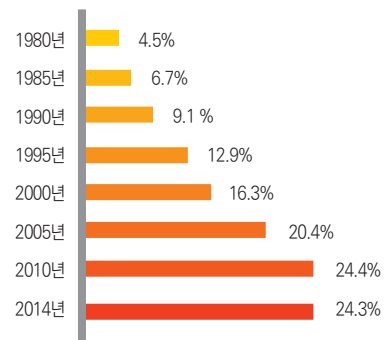
■ 1인 가구 현황

- 서울특별시의 1~2인 가구는 전체 가구의 절반(48%)에 달했고 서울 1인 가구주의 연령분포는 30대 이하가 26.2%, 30~39세가 24.8%, 40~49세가 14.8%를 차지함
- 1980년부터 2014년도까지 1인가구는 점차적으로 증가하는 추세임을 알 수 있음



*자료 : 서울특별시 스토리

〈그림 2.4〉 서울시 가구 구성



*자료 : 서울특별시 스토리

〈그림 2.5〉 서울시 1인 가구

■ 노인인구의 변화

- 노인인구 증가에 대한 대책 필요함
- 서울특별시의 65세 이상의 노인인구는 2015년 12.6%를 차지하여 전국 평균인 13.1%에는 미치지 못하지만 시간이 지날수록 증가하는 추세임
- 2009년부터 2015년까지 서울특별시 전체인구에서 65세 이상 노인인구가 차지하는 비율은 9.2%에서 12.6%로 증가함

[표 2.5] 서울특별시 노인인구 변화

(단위 : 인)

구분	2009년		2011년		2013년		2015년	
	계	65세 이상	계	65세 이상	계	65세 이상	계	65세 이상
전국	49,773,145 (100.0)	5,267,708 (10.6)	50,734,284 (100.0)	5,700,972 (11.2)	51,141,463 (100.0)	6,250,986 (12.2)	51,515,399 (100.0)	6,756,823 (13.1)
서울특별시	10,208,302 (100.0)	935,757 (9.2)	10,249,679 (100.0)	1,044,750 (10.2)	10,143,645 (100.0)	1,161,708 (11.5)	10,035,597 (100.0)	1,259,607 (12.6)

*자료 : 행정자치부 통계자료

■ 외국인 비율

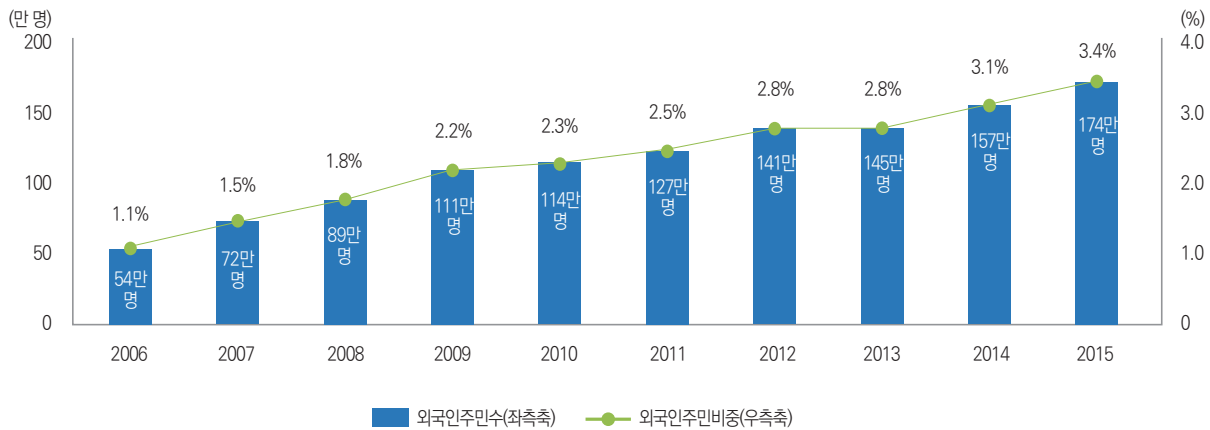
- 외국인 비율은 증가 추세임
- 2008년(2.5%)부터 2014년(2.64%)까지 서울특별시 전체인구에서 외국인 인구가 차지하는 비율 증가함
- 서울특별시의 외국인 인구는 전국 평균보다 항상 높은 비율을 유지하고 있음

[표 2.6] 서울특별시 외국인 인구추이

(단위 : 인)

구분	2008년		2010년		2012년		2014년	
	전체인구	외국인	전체인구	외국인	전체인구	외국인	전체인구	외국인
전국	49,540,367	854,007	50,515,666	918,917	50,948,272	932,983	51,327,916	1,091,531
서울특별시	10,200,827	255,207	10,312,545	262,902	10,195,318	247,108	10,103,233	266,360

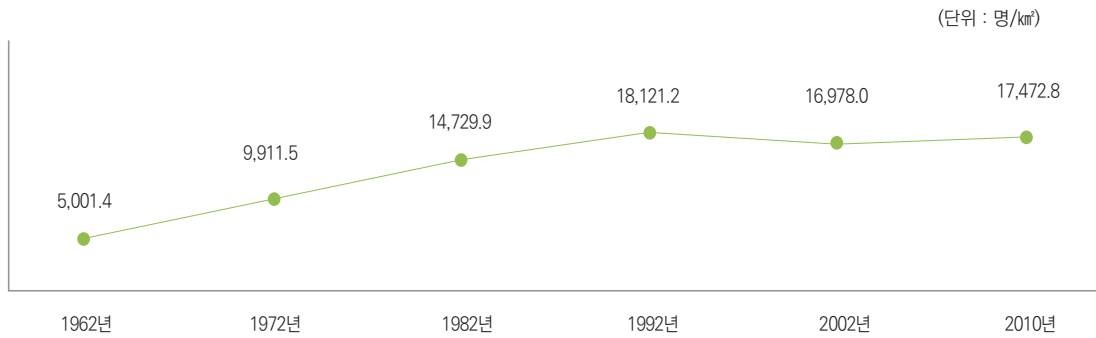
*자료 : 행정자치부 통계자료



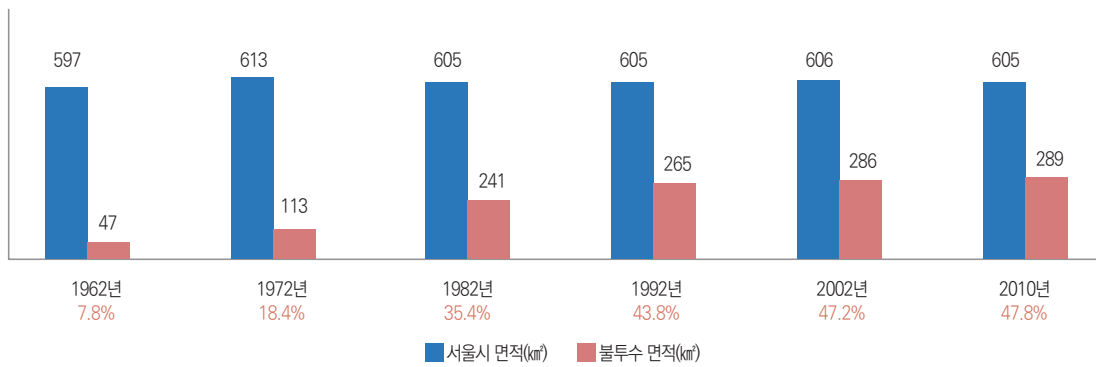
〈그림 2.6〉 외국인 거주자 증가 추이(국적 미 취득자 포함)

■ 불투수면과 도시화율

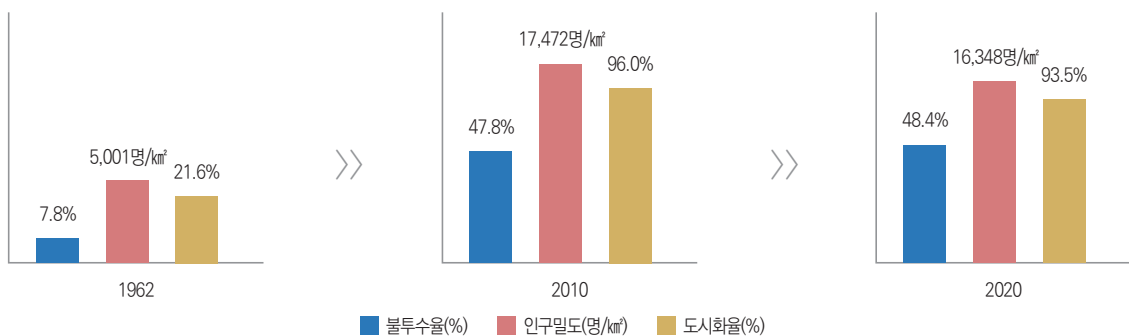
- 도시화로 인구밀도·불투수면 증가함
- 서울시의 인구밀도와 불투수율로 도시화율을 산정하면 96% 정도가 되며 이 수치는 지속적으로 증가할 것으로 보임 따라서 불투수율을 침투수면으로 전환시켜 도시화율을 낮출 필요가 있음



〈그림 2.7〉 서울시의 인구밀도 변화



〈그림 2.8〉 서울시 불투수율 변화



*자료 : 워터저널 2012. 08

〈그림 2.9〉 서울시 도시화율 변화

■ 연령별 농업 인구

- 2010년부터 2014년까지 서울특별시 농업인구 중 60세 이상 노인인구가 차지하는 비율은 26.8%에서 44.3%까지 증가함
- 2014년 서울특별시 농업인구 중 15~60세 인구는 73.2%에서 55.7%까지 감소하였고 총 종사자의 수도 감소하는 모습을 보임

[표 2.7] 서울특별시 연령별 농업인구 추이

(단위 : 인, %)

구분	2010년		2014년	
	전국	서울	전국	서울
계	2,792,564	13,602	2,576,689	8,235
15~60세	1,513,445 (54.2)	9,961 (73.2)	1,208,287 (46.9)	4,588 (55.7)
60세 이상	1,279,119 (45.8)	3,641 (26.8)	1,368,402 (53.1)	3,647 (44.3)

*자료 : 서울통계, 국가통계포털

2.3 건축물 현황

■ 면적별 건축물 현황

- 서울시 내 전체 건축물 중 32%가 2백m²~5백m² 미만 규모의 건축물이며, 이는 전국 평균보다 높음

[표 2.8] 서울특별시 면적별 건축물 현황

(단위 : 동, %)

구분	합계	1백㎡ 미만	1백~2백㎡ 미만	2백~3백㎡ 미만	3백~5백㎡ 미만	5백~1천㎡ 미만	1천~3천㎡ 미만	3천~1만㎡ 미만	1만㎡ 이상
전국	6,911,288	3,251,420	1,556,687	511,844	692,963	473,809	241,608	132,810	50,147
비율	100	47	23	7	10	7	4	2	1
서울	634,201	133,075	148,803	104,253	98,779	84,911	35,376	19,658	9,346
비율	100	21	23	16	16	13	6	3	1

*자료 : 국가통계포털, 2014

■ 용도별 건축물 현황

- 서울시 용도의 따른 건축물은 전국과 비교할 때 주거용 건축물이 높게 나타남

[표 2.9] 서울특별시 용도별 건축물 현황

(단위 : 동, %)

구분	계	주거용	상업용	공업용	문교사회용	기타
전국	6,911,288	4,544,277	1,174,891	283,259	182,913	725,948
비율	100.0	65.8	17.0	4.1	2.6	10.5
서울	634,201	483,411	127,780	3,008	15,940	4,062
비율	100.0	76.2	20.1	0.5	2.5	0.6

*자료 : 국가통계포털, 2014

■ 소유구분별 건축물 현황

- 소유구분에 따른 서울특별시의 건축물은 개인소유가 가장 많으며 전국과 비교할 때에는 다소 낮게 나타남

[표 2.10] 서울특별시 소유구분별 건축물 현황

(단위 : 동, %)

시도명	합계	국공유	개인	법인	그 외 기타
전국	6,851,802	168,469	5,514,869	371,713	796,751
비율	100.0	2.5	80.5	5.4	11.6
서울	640,239	11,532	469,216	20,348	139,143
비율	100.0	1.8	73.3	3.2	21.7

*자료 : 국가통계포털, 2014

■ 층수별 건축물 현황

- 층수에 따른 서울시의 건축물은 64% 정도가 2~4층으로 구성되어 있으며, 전국과 비교하면 1층 건축물이 상당히 적음

[표 2.11] 서울특별시 층수별 건축물 현황

(단위 : 동, %)

시도명	계	1층	2~4층	5층	6~10층	11~20층	21~30층	31층 이상	그 외 기타
전국	6,911,288	4,335,822	2,241,023	148,087	71,714	78,041	15,127	1,319	20,155
비율	100.00	62.70	32.40	2.10	1.00	1.10	0.20	0.00	0.30
서울	634,201	134,486	403,721	53,786	24,008	14,151	3,061	258	730
비율	100.00	21.21	63.66	8.48	3.79	2.23	0.48	0.04	0.12

*자료 : 국가통계포털, 2014

■ 구별 소유구분에 따른 토지이용 현황

- 용도별 토지이용 현황을 보면, 서울시는 개인 소유지가 가장 높은 비중을 차지하며, 이어서 국유지, 도유자의 순서의 이용현황을 보임
- 개인 소유지의 비율은 양천구가 가장 높게 나타났으며(48.2%), 그 뒤로 동대문구(48.1%), 구로구(45.4%)의 순서로 나타남

[표 2.12] 서울특별시 소유구분별 토지현황

(단위 : m²)

지역	합계	개인	국유지	도유지	군유지	법인	종중	종교단체	기타단체	외국인 등	창씨명 등
종로구	23,912,969	6,944,192	10,866,168	1,852,843	1,391,648	2,540,197	16,151	176,006	18,673	107,078	14
중구	9,960,182	2,752,699	2,649,220	1,404,239	690,773	2,314,648	7,447	33,411	2,014	104,414	1,318
용산구	21,868,789	5,074,070	12,171,888	1,743,503	804,481	1,861,198	2,072	69,022	57,749	84,349	457
성동구	16,856,991	5,441,643	4,628,661	3,593,457	1,037,303	2,042,199	6,107	57,871	34,267	15,046	437
광진구	17,062,632	6,678,606	2,900,356	3,101,129	1,202,834	2,187,826	35,318	112,091	35,092	808,839	543
동대문구	14,210,892	6,839,370	1,938,560	2,413,054	1,056,069	1,821,402	23,970	87,884	8,235	22,268	79
중랑구	18,495,635	7,969,732	1,807,744	4,299,987	1,776,777	2,018,192	485,086	79,321	49,011	9,785	-
성북구	24,577,482	9,267,556	8,014,551	2,274,312	1,506,025	3,059,969	2,844	343,736	19,732	88,750	9
강북구	23,596,887	7,722,900	9,888,561	2,459,394	1,093,673	1,770,494	67,456	537,613	19,770	37,026	-
도봉구	20,701,031	8,913,017	1,277,726	4,479,205	1,447,348	3,323,025	1,025,707	191,757	12,755	28,978	1,515
노원구	35,435,913	12,733,099	10,865,465	3,986,571	1,849,417	5,302,415	367,471	234,178	75,253	11,054	10,990
은평구	29,702,485	11,554,368	7,953,507	3,514,903	1,307,085	4,685,827	229,125	238,117	28,243	191,310	-
서대문구	17,605,857	6,963,537	3,006,562	3,060,664	1,157,446	2,857,280	3,647	420,123	26,976	109,621	-
마포구	23,835,775	6,973,376	6,417,325	6,278,473	1,811,139	2,097,769	10,135	101,742	107,502	38,315	-
양천구	17,403,680	8,393,448	1,105,538	3,936,491	2,374,423	1,433,246	5,605	84,974	52,416	16,947	592
강서구	41,427,355	13,347,380	11,668,529	5,298,235	2,305,887	8,293,991	20,770	115,562	318,792	57,460	750
구로구	20,118,904	9,139,267	2,275,890	3,614,048	1,203,234	3,261,935	201,833	320,401	40,629	60,424	1,244
금천구	13,019,921	6,279,771	1,235,197	2,517,022	908,032	1,764,302	174,895	94,033	35,016	9,743	1,911
영등포구	24,529,480	7,258,868	8,191,308	5,798,825	1,149,828	1,943,445	22,730	94,484	33,478	36,468	46
동작구	16,353,888	6,937,258	3,441,740	2,563,835	1,058,741	1,762,816	141,017	149,237	272,754	25,453	1,038
관악구	29,567,356	10,594,823	7,253,361	2,834,305	1,604,917	6,471,507	522,366	212,706	35,548	37,823	-
서초구	47,001,856	19,174,767	8,592,899	8,839,749	2,885,455	5,957,184	778,482	395,774	106,931	236,574	34,042
강남구	39,501,151	15,235,584	4,118,870	8,119,381	3,177,540	7,396,289	1,064,959	158,526	140,143	84,726	5,132
송파구	33,876,130	11,206,506	6,158,965	8,344,281	3,614,485	4,411,200	10,003	101,970	7,628	20,524	568
강동구	24,586,706	10,928,310	3,673,460	4,129,058	2,056,778	3,148,183	424,837	137,354	55,338	33,389	-
합계	605,209,947	224,324,146	142,102,048	100,456,963	40,471,337	83,726,537	5,650,033	4,547,892	1,593,944	2,276,362	60,685

*자료 : 서울통계, 2014

2.4 건축허가 현황

■ 연도별 건축허가 현황

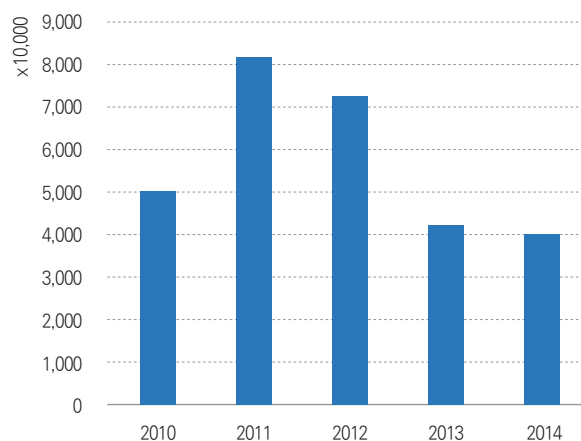
- 서울특별시의 연도별 건축허가 수는 2010년 12,735동, 2011년 13,318동, 2012년 12,402동, 2013년 11,385동 2014년 12,115동으로 나타나고 있으며, 연면적은 2011년 81,334,155㎡로 가장 높게 나타남
- 2014년 허가 건축물의 구조별 연면적을 살펴보면 콘크리트 구조가 23,141,601㎡로 가장 높게 나타났으며, 철골, 철근 콘크리트구조 16,064,313㎡, 철골구조 1,690,119㎡, 조적구조 145,726㎡, 목조 14,235㎡등의 순서로 나타남

[표 2.13] 서울특별시 건축허가 현황

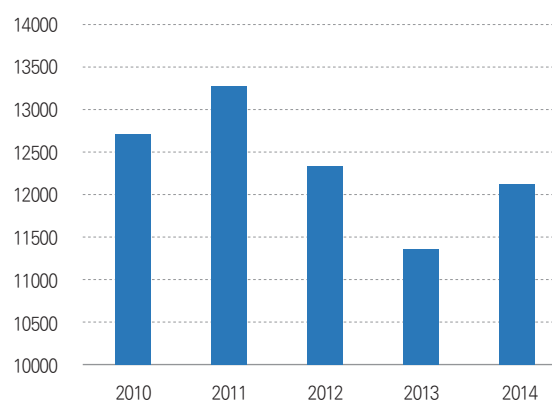
(단위 : 동수, ㎡)

연별	연도	합계 Total	콘크리트 Concrete	철골 Steelframe	조적 Masonry	철골,철근 Ferro-concrete	나무 Wooden	기타 Others
2010	동수	12,735	9,745	963	1,370	599	212	46
	연면적	49,549,715	34,349,413	1,531,190	149,046	13,460,387	11,762	47,917
2011	동수	13,318	10,603	651	1,353	495	215	1
	연면적	81,334,155	66,439,891	1,126,059	135,135	13,622,846	10,224	-
2012	동수	12,402	9,892	650	1,413	502	215	-
	연면적	73,751,193	56,053,303	1,150,111	121,506	16,411,940	14,333	-
2013	동수	11,385	9,064	609	1,026	456	230	-
	연면적	43,399,353	26,750,645	1,039,039	121,889	15,476,108	11,672	-
2014	동수	12,115	9,323	702	1,268	577	245	-
	연면적	41,055,994	23,141,601	1,690,119	145,726	16,064,313	14,235	-

*자료 : 서울통계



〈그림 2.10〉 건축허가 연면적



〈그림 2.11〉 건축허가 동수

■ 용도별 건축허가 현황

○ 서울특별시 내의 용도별 건축허가 현황을 보면, 동수는 주거용이 가장 많으며 연면적은 상업용도가 가장 많음

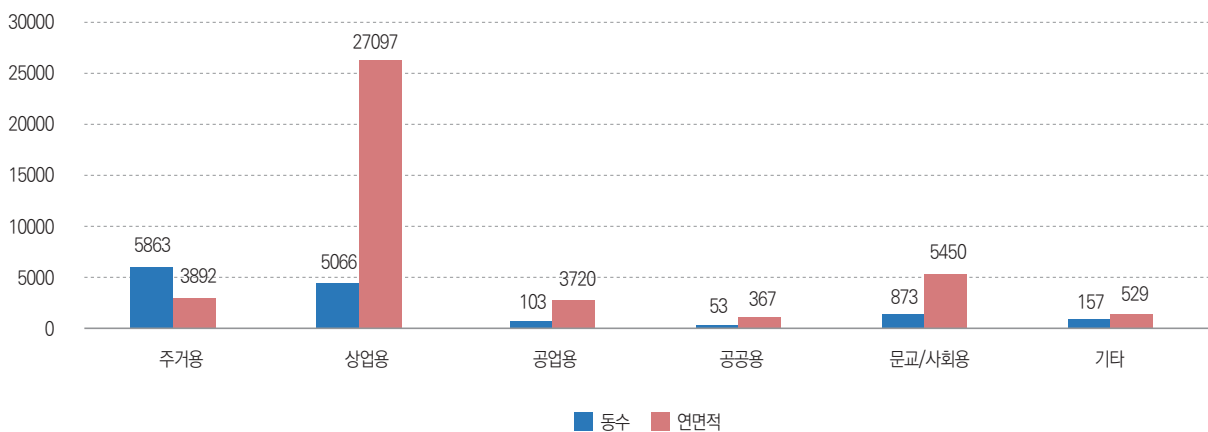
[표 2.14] 서울시 용도별 건축허가 현황

(단위 : 동수, m²)

구분	분류	합계	신축	증축,개축 이전,대수선	용도변경
계	동수	12,115	5,636	2,572	3,907
	연면적(m²)	41,055,994	9,925,477	8,895,998	22,234,519
주거용	동수	5,863	4,558	826	479
	연면적(m²)	3,891,924	3,259,495	505,198	127,231
상업용	동수	5,066	868	1,354	2,844
	연면적(m²)	27,096,807	4,051,612	7,028,097	16,017,098
공업용	동수	103	24	19	60
	연면적(m²)	3,720,213	869,339	229,350	2,621,524
공공용	동수	53	28	15	10
	연면적(m²)	367,982	200,459	24,168	143,355
문화용/사회용	동수	873	118	282	473
	연면적(m²)	5,449,672	1,450,093	944,686	3,054,893
기타	동수	157	40	76	41
	연면적(m²)	529,396	94,479	164,499	270,418

*자료 : 서울통계, 2014

(단위 : 동수, m²)



〈그림 2.12〉 서울특별시 용도별 건축허가 현황

2.5 주택 건축물 현황

■ 서울특별시 연도별·용도별 주택 현황

- 서울특별시의 주택 현황은 통계연도의 차이가 있으나 감소하는 추세에 있음
- 전체적으로 서울특별시는 아파트의 비율이 많음
- 2004년 이전에는 단독주택과 다세대 주택의 비중도 높았으나 2005년부터는 아파트의 비중이 높게 나타나고 있음

[표 2.15] 연도별 용도별 주택 현황

(단위 : 호수)

구분	합계	1979년 이전	1980~1994년	1995~2004년	2005~2010년
단독주택	397,103	101,683	204,642	79,648	11,130
아파트	1,441,769	58,451	485,049	644,162	254,107
연립주택	140,451	9,726	83,496	43,182	4,047
다세대 주택	443,778	2,955	151,867	234,606	54,350
비거주용 건물 내 주택	23,407	3,741	12,179	6,149	1,338
계	2,446,508	176,556	937,233	1,007,747	324,972

*자료 : 서울통계, 2010

■ 서울특별시 주택보급률

- 서울특별시의 주택보급률은 꾸준히 상승하여 2014년 97.9%로 주택보급률이 증가하고 있는 추세임
- 하지만 전국대비 주택보급률이 경기도와 더불어 가장 낮은 수준이기 때문에 대책마련이 필요함

[표 2.16] 서울특별시 주택 보급률 현황

(단위 : 천호, 천가구, %)

구분	가구 수	주택 수	보급률
전국	18,772.5	19,428.6	103.5
서울	3,681.5	3,603.8	97.9

*자료 : 국가통계포털, 2014

■ 구별 주택 및 보급률 현황

- 서울특별시의 구별 주택현황(2014)은 아파트(44.8%)가 가장 많은 비중을 차지하고, 단독주택(35.1%), 다세대주택(15.5%) 순으로 나타남
- 25개구에서 14개 구(중구, 성북구, 양천구, 성동구, 도봉구, 강서구, 마포구, 노원구, 구로구, 영등포구, 서초구, 강남구, 송파구, 강동구)는 아파트의 비율이 높으며 11개 구(종로구, 광진구, 중랑구, 용산구, 동대문구, 강북구, 은평구, 서대문구, 금천구, 동작구, 관악구)는 단독주택의 비율이 높음
- 서울특별시의 주택보급률(2014)은 97.9%이며 각 구 모두 90%가 넘고 특히 동대문구(107.4%), 은평구(106.7%)가 주택보급률이 높게 나타남

[표 2.17] 서울특별시 구별 주택보급률 현황

(단위 : 가구, 호, %)

자치구	일반가구수(A)	주택현황								주택보급 (B)/(A)*100
		합계(B)	단독주택			아파트	연립주택	다세대주택	비주거용 건물내 주택	
			계	단독주택 (영업검증포함)	다가구주택					
계	3,681,452	3,603,751	1,265,784	160,675	1,105,109	1,613,849	142,704	556,979	24,435	97.9
종로구	60,684	55,275	27,355	9,701	17,654	12,113	5,592	9,486	729	91.1
중구	44,864	45,745	16,507	4,494	12,013	21,718	1,870	4,876	774	102.0
용산구	96,157	92,110	39,828	7,634	32,194	34,128	4,529	12,933	692	95.8
성동구	103,603	108,205	42,885	4,593	38,292	54,845	2,418	7,269	788	104.4
광진구	140,172	137,286	79,760	4,733	75,027	29,462	5,283	21,562	1,219	97.9
동대문구	125,458	134,704	61,390	10,483	50,907	58,269	4,739	9,216	1,090	107.4
중랑구	151,095	152,468	78,898	6,526	72,372	50,222	6,230	15,874	1,244	100.9
성북구	177,555	166,234	68,697	16,182	52,515	69,253	5,842	21,215	1,227	93.6
강북구	120,828	120,571	51,529	9,277	42,252	32,910	5,158	30,053	921	99.8
도봉구	121,032	121,302	30,058	4,173	25,885	64,514	5,155	21,008	567	100.2
노원구	202,158	200,120	22,816	4,935	17,881	160,811	4,554	11,350	589	99.0
은평구	163,262	174,249	51,264	10,190	41,074	50,063	7,589	64,163	1,170	106.7
서대문구	108,570	111,435	40,768	7,979	32,789	40,048	6,539	23,237	843	102.6
마포구	146,930	142,246	50,243	7,602	42,641	57,232	6,698	26,901	1,172	96.8
양천구	159,404	158,604	37,136	3,898	33,238	83,653	6,149	30,899	767	99.5
강서구	207,653	202,039	42,961	4,125	38,836	102,966	6,579	48,434	1,099	97.3
구로구	151,559	150,429	47,527	4,434	43,093	72,611	9,764	19,805	722	99.3
금천구	87,685	89,380	44,032	2,730	41,302	27,329	5,385	12,175	459	101.9
영등포구	141,212	134,927	59,438	6,178	53,260	64,340	2,651	7,537	961	95.5
동작구	153,583	151,845	64,615	6,814	57,801	56,145	6,352	23,910	823	98.9
관악구	230,298	205,278	113,774	8,448	105,326	53,168	10,177	26,969	1,190	89.1
서초구	147,625	147,797	32,575	3,761	28,814	91,232	6,418	16,240	1,332	100.1
강남구	214,332	208,718	53,156	4,196	48,960	129,209	6,401	18,511	1,441	97.4
송파구	250,703	231,514	51,467	4,046	47,421	118,553	6,196	53,730	1,568	92.3
강동구	175,029	161,270	57,105	3,543	53,562	79,055	4,436	19,626	1,048	92.1

*자료 : 서울통계, 2014

2.6 지역 건축 및 공간 환경 현황

■ 문화공간 현황

- 현재 서울 내의 문화공간은 총 85,774개 이고, 공연시설 중 영화관의 스크린 수가 가장 많으며 300명 미만의 소공연장, 박물관, 300~999석 규모의 일반 공연장 순으로 나타남
- 전체적으로 영화관의 스크린 수가 매우 많았고 기타시설 중 국악원과 전수회관의 비율이 가장 적게 나타남

[표 2.18] 서울특별시 문화공간 현황

(단위 : 개소)

구분	공연시설					전시실		지역문화복지시설					기타시설			합계
	대공연장 1000석~	일반공연장 300~999석	소공연장 300명 미만	영화관	스크린수	박물관	미술관	문화예술회관	구민회관	종합복지회관	구민(다목적) 체육시설	청소년 수련시설	문화원	국악원	전수회관	
종로구	1	25	115	8	5,883	35	16	2	1	1	2	1	1	-	2	6,093
중구	2	16	11	10	7,433	15	1	1	1	3	2	4	1	1	-	7,501
용산구	2	3	2	2	3,749	7	2	1	-	2	1	2	1	-	-	3,774
성동구	-	2	1	1	1,846	3	1	1	1	3	2	2	1	-	-	1,864
광진구	3	8	4	4	5,237	3	-	1	1	3	2	1	1	-	-	5,268
동대문구	-	-	-	2	2,762	5	-	-	1	2	2	1	1	-	-	2,776
종량구	-	1	-	1	939	-	-	-	1	4	3	2	1	-	-	952
성북구	-	2	4	3	1,521	5	2	-	1	5	2	1	1	-	-	1,547
강북구	-	2	1	2	1,919	1	-	1	1	5	2	2	1	-	-	1,937
도봉구	-	1	2	0	0	2	-	-	1	3	1	6	1	-	-	17
노원구	1	1	2	3	3,854	3	2	1	1	8	1	2	1	-	-	3,880
은평구	-	1	-	2	2,191	2	-	1	1	3	2	2	1	-	-	2,206
서대문구	-	3	3	4	3,423	6	-	1	1	3	1	2	1	-	-	3,448
마포구	-	4	25	6	4,661	6	-	1	1	2	1	4	1	-	-	4,712
양천구	-	4	1	2	2,954	1	-	-	1	5	3	3	1	-	-	2,975
강서구	-	1	-	1	2,127	1	1	-	1	10	1	3	1	-	-	2,147
구로구	1	3	2	3	3,923	1	-	1	1	3	2	1	1	-	-	3,942
금천구	-	2	2	2	2,660	-	-	1	1	2	1	1	1	-	-	2,673
영등포구	1	6	1	3	5,046	2	1	1	1	2	2	6	1	-	-	5,073
동작구	-	1	-	2	966	-	-	-	1	6	2	4	1	-	-	983
관악구	-	1	-	2	2,178	2	2	1	1	5	2	2	1	-	-	2,197
서초구	3	9	10	2	2,082	5	5	-	1	4	2	3	1	1	-	2,128
강남구	2	6	21	8	7,769	8	4	-	1	6	3	4	1	-	1	7,834
송파구	3	5	6	2	5,835	4	2	-	1	6	1	3	1	-	1	5,870
강동구	-	2	3	2	3,963	-	-	1	1	2	1	1	1	-	-	3,977
합계	19	109	216	77	84,921	117	39	16	24	98	44	63	25	2	4	85,774

*자료 : 서울통계, 2014

■ 교육시설 현황

- 서울특별시의 교육시설은 총 2,700개이며, 개수로는 유치원이 가장 많음
- 중학교까지는 국공립의 비율이 높음

[표 2.19] 서울특별시 교육시설 현황

(단위 : 개)

교육기관	구분	학교수	소계
유치원	공립	185	884
유치원	사립	699	
초등학교	국립	2	599
초등학교	공립	557	
초등학교	사립	40	
중학교	국립	2	383
중학교	공립	272	
중학교	사립	109	
일반고등학교	국립	1	183
일반고등학교	공립	72	
일반고등학교	사립	110	
특수목적고등학교	국립	2	20
특수목적고등학교	공립	6	
특수목적고등학교	사립	12	
특성화고등학교	공립	18	71
특성화고등학교	사립	53	
자율고등학교	공립	19	44
자율고등학교	사립	25	
특수학교	특수학교	29	29
전문대학	전문대학	9	9
교육대학교	교육대학교	1	1
대학교	대학교	38	38
대학원	대학원	399	399
기타학교	기타학교	40	40
계			2,700

*자료 : 서울통계, 2014

■ 체육시설 현황

- 서울특별시 내 체육시설은 총 13,198개이며, 이중 공공체육시설은 2,774개, 신고·등록체육시설은 10,424개임

[표 2.20] 서울특별시 체육시설 현황

(단위 : 개소)

구분			개소
공공 체육시설	육상경기장		3
	축구장		62
	하키장		1
	야구장		12
	싸이클경기장		1
	테니스장		58
	간이운동장		2,357
	체육관	구기체육관	28
		투기체육관	4
		생활체육관	90
	전천후 게이트볼장		6
	수영장		89
	롤러스케이트장		14
	국궁장		8
	양궁장		1
	승마장		1
	골프연습장		31
	빙상장		3
	기타		5
	합계		2,774
신고등록 체육시설	요트장		1
	빙상장		11
	종합체육시설		86
	수영장		97
	체육도장		2,466
	골프연습장		1,235
	체력단련장		1,933
	당구장		4,456
	썰매장		5
	무도장		14
	무도학원		120
	합계		10,424

*자료 : 서울통계, 2014

■ 도로 현황

○ 서울시 도로 연장은 8,214,475m이며, 특별시도 도로, 일반국도, 고속도로 순으로 나타남

[표 2.21] 서울특별시 도로 현황

(단위 : m)

자치구	합계		고속도로		일반국도		특별시도	
	연장	면적	연장	면적	연장	면적	연장	면적
서울시	8,214,475	83,961,045	26,550	872,456	168,880	6,219,938	8,019,045	76,868,651
종로구	274,488	2,670,487	-	-	7,450	319,500	267,038	2,350,987
중구	114,452	1,878,450	-	-	8,060	313,400	106,392	1,565,050
용산구	280,306	3,140,518	-	-	4,700	258,994	275,606	2,881,524
성동구	408,188	3,020,526	-	-	5,980	221,750	402,208	2,798,776
광진구	323,742	3,390,146	-	-	10,320	298,002	313,422	3,092,144
동대문구	327,325	3,138,144	-	-	11,100	350,430	316,225	2,787,714
중랑구	330,589	2,836,098	-	-	11,200	353,570	319,389	2,482,528
성북구	627,359	4,012,269	-	-	2,350	70,500	625,009	3,941,769
강북구	226,714	1,970,631	-	-	3,300	86,000	223,414	1,884,631
도봉구	257,031	2,340,992	-	-	5,900	236,000	251,131	2,104,992
노원구	291,467	3,686,398	3,660	137,250	-	-	287,807	3,549,148
은평구	351,541	3,326,481	-	-	6,300	220,500	345,241	3,105,981
서대문구	309,132	2,671,643	-	-	10,450	350,500	298,682	2,321,143
마포구	420,163	4,044,568	-	-	11,750	385,400	408,413	3,659,168
양천구	403,396	3,591,294	500	17,280	-	-	402,896	3,574,014
강서구	377,616	4,422,114	3,000	90,000	15,050	465,292	359,566	3,866,822
구로구	293,241	3,151,292	-	-	6,290	265,928	286,951	2,885,364
금천구	179,967	1,940,515	2,900	58,000	6,130	245,472	170,937	1,637,043
영등포구	388,539	4,417,336	-	-	12,150	422,500	376,389	3,994,836
동작구	247,335	2,725,535	-	-	2,900	101,500	244,435	2,624,035
관악구	316,103	2,758,169	-	-	2,100	96,600	314,003	2,661,569
서초구	384,954	5,230,022	10,270	361,020	4,200	202,360	370,484	4,666,642
강남구	432,553	5,633,856	800	17,600	7,900	380,640	423,853	5,235,616
송파구	362,700	4,699,775	1,680	39,312	6,150	265,920	354,870	4,394,543
강동구	285,574	3,263,786	3,740	151,994	7,150	309,180	274,684	2,802,612

*자료 : 서울통계, 2014

■ 공원 현황

- 서울특별시 내의 공원은 전체 2,813개가 있으며, 대부분은 도시공원임
- 도시공원 중에서도 어린이공원의 비율이 가장 높으며 그 뒤로 기타공원, 근린공원이 차지함
- 자연공원은 중복사항을 제외하고 강북구에 1개가 있음

[표 2.22] 서울특별시 공원 현황

(단위 : 개소)

구분	합계	자연 공원	도시공원												기타 공원
			소계	어린이공원	소공원	근린공원	도시자연공원	묘지공원	문화공원	체육공원	역사공원	수변공원	생태공원	가로공원	
합계	2,813	1	2,161	1,294	370	400	20	4	42	4	14	9	1	3	651
종로구	114	-	75	28	16	23	2	-	4	-	2	-	-	-	39
중구	71	-	60	18	28	7	1	-	3	1	2	-	-	-	11
용산구	101	-	64	23	28	8	-	-	1	-	3	-	-	1	37
성동구	81	-	59	34	13	9	-	-	1	1	-	-	-	1	22
광진구	56	-	42	35	4	2	-	-	-	-	1	-	-	-	14
동대문구	99	-	83	44	25	12	-	-	-	-	1	-	-	1	16
중랑구	103	-	67	46	9	10	1	1	-	-	-	-	-	-	36
성북구	130	-	77	41	22	11	1	-	1	-	-	1	-	-	53
강북구	83	1	63	44	13	3	-	-	3	-	-	-	-	-	19
도봉구	79	-	51	39	8	2	-	-	-	1	-	-	1	-	28
노원구	178	-	129	96	1	25	2	-	4	1	-	-	-	-	49
은평구	138	-	101	47	23	26	2	-	3	-	-	-	-	-	37
서대문구	120	-	81	47	21	9	1	-	3	-	-	-	-	-	39
마포구	153	-	102	58	23	12	-	1	7	-	1	-	-	-	51
양천구	119	-	101	73	9	18	-	-	1	-	-	-	-	-	18
강서구	167	-	156	123	4	23	-	-	6	-	-	-	-	-	11
구로구	90	-	50	24	10	13	2	-	1	-	-	-	-	-	40
금천구	51	-	44	41	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	7
영등포구	118	-	84	33	39	11	-	-	-	-	1	-	-	-	34
동작구	82	-	67	33	21	10	-	1	1	-	1	-	-	-	15
관악구	111	-	98	71	17	4	1	-	1	-	-	4	-	-	13
서초구	148	-	123	84	4	27	6	1	-	-	-	1	-	-	25
강남구	138	-	124	62	8	52	-	-	1	-	1	-	-	-	14
송파구	147	-	133	82	2	49	-	-	-	-	-	-	-	-	14
강동구	135	-	126	68	22	30	1	-	1	-	1	3	-	-	9
서울대공원	1	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-

*자료 : 서울통계, 2014

■ 하천 현황

- 서울특별시 내의 하천 현황을 보면, 국가하천은 4개, 지방하천 36개로 총 40개의 하천이 있음
- 총 연장은 248km이며, 이중 국가하천이 74.8km, 지방하천이 173.4km임
- 서울시의 하천 개수율은 100%로 나타남

[표 2.23] 서울특별시 하천 현황

(단위 : km)

기간	구분	하천수(개소)	총연장	요개수		
				계	기개수	개수율(%)
2014	합계	40	248.2	463.6	463.6	100.0
	국가	4	74.8	139.4	139.4	100.0
	지방하천	36	173.4	324.2	324.2	100.0

*자료 : 서울통계

2.7 문화재 현황

■ 문화재 현황

- 서울특별시의 문화재는 총 1,563개 (국보 157점, 보물 591점, 사적 및 명승 71점, 천연기념물 13개 등)가 있으며, 종로구에 가장 많은 문화재가 있음
- 시 지정문화재로는 서울특별시에 총 451점의 문화재가 있으며 문화재 자료 57점, 등록문화재 141점의 문화재를 보유하고 있음

[표 2.24] 서울특별시 문화재 현황

(단위 : 점, 개)

구분	문화재														
	합계	지정문화재													등록문화재
		국가지정문화재							시지정문화재					문화재자료	
		합계	국보	보물	사적 및 명승	천연기념물	중요 민속자료	중요 무형문화재	합계	유형문화재	기념물	민속자료	무형문화재		
합계	1,563	914	157	591	71	13	40	42	451	339	37	30	45	57	141
종로구	408	207	14	144	24	9	8	8	141	113	6	14	8	24	36
중구	126	86	8	70	8	-	-	-	27	12	7	7	1	2	11
용산구	316	297	94	194	2	-	6	1	5	3	1	1	-	-	14
성동구	5	2	-	2	-	-	-	-	3	1	-	-	2	-	-
광진구	28	19	1	1	1	-	16	-	7	3	1	1	2	-	2
동대문구	23	13	-	6	2	2	-	3	7	7	-	-	-	1	2
종량구	6	1	-	1	-	-	-	-	5	2	1	-	2	-	-
성북구	119	49	15	22	6	-	2	4	49	41	1	4	3	7	14
강북구	18	2	-	2	-	-	-	-	9	7	1	-	1	-	7
도봉구	16	1	-	-	1	-	-	-	14	7	4	-	3	-	1
노원구	42	7	-	6	1	-	-	-	21	18	1	1	1	3	11
은평구	36	5	-	3	-	-	1	1	23	17	4	-	2	7	1
서대문구	75	35	4	20	6	-	4	1	24	21	1	-	2	-	16
마포구	20	6	-	2	1	-	-	3	3	-	1	1	1	-	11
양천구	3	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	3	-	-
강서구	15	5	-	3	1	-	-	1	8	4	2	-	2	1	1
구로구	2	-	-	-	-	-	-	-	2	1	1	-	-	-	-
금천구	4	1	-	-	1	-	-	-	1	1	-	-	-	1	1
영등포구	5	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	3
동작구	36	6	2	4	-	-	-	-	23	19	1	-	3	6	1
관악구	105	87	14	69	2	1	-	1	15	14	1	-	-	-	3
서초구	60	35	3	26	1	-	-	5	23	18	2	-	3	-	2
강남구	59	26	2	10	1	-	3	10	26	23	1	1	1	5	2
송파구	15	10	-	2	5	-	-	3	5	3	-	-	2	-	-
강동구	6	2	-	-	1	-	-	1	3	2	-	-	1	-	1
기타	15	12	-	4	7	1	-	-	2	-	-	-	2	-	1

*자료 : 서울통계, 2014

■ 건축문화재 현황

- 서울특별시 건축문화재는 석조문화재가 국보와 보물을 포함하여 567점, 목조문화재는 국보와 보물을 포함하여 175점으로 나타남

[표 2.25] 서울특별시 건축문화재 현황

(단위 : 건)

구분		국보	보물	합계	구분	국보	보물	합계
석조문화재		69	498(500)	567(569)	목조문화재	24	151	175
탑	석탑	25	155	180	사찰건축	15	75	90
	전탑	1	4	5	궁궐 건축	4	20	24
	모전석탑	2	2	4	성곽 건축	1	6	7
석불		0	88(90)	88(90)	관아건축	3	1	4
석비		12	60	72	고가	0	13	13
승탑		8	52	60	향교	0	7	7
마애불		7	36	43	서원	0	7	7
당간지수		1	27	28	누·정·각	0	13	13
석등		4	21	25	사묘재실	1	9	10
석교		2	10	12				
귀부밋이수		0	6	6				
석빙고		0	6	6				
석조		0	6	6				
석불대좌		0	4	4				
석굴		2	0	2				
암각화 · 각석		2	1	3				
석주		0	2	2				
풍기대·석표·수표		0	4	4				
석층		0	1	1				
석연지·석연대		1	1	2				
첨성대		1	0	1				
노주		0	1	1				
석조불 감		0	1	1				
석사자 · 천인상		0	2	2				
석축, 계단		0	4	4				
관천대		0	2	2				
굴뚝		0	2	2				
자격루		1	0	1				

*자료 : 문화재청, 주요업무 통계자료집, 2014

2.8 건축 관련 산업체 현황

■ 건축 관련 산업체 현황

- 서울특별시의 건축 관련 산업체수는 785,094개로 전체 산업체수의 21.4%를 차지함
- 9명 이하의 영세한 사업체가 대부분이며 1000명이상 규모의 사업체도 239개가 있음

[표 2.26] 서울특별시 건축 관련 산업체 현황

구분	종사자규모									합계
	1~4명	5~9명	10~19명	20~49명	50~99명	100~299명	300~499명	500~999명	1000명이상	
서울특별시	634,304	88,413	34,714	17,239	5,647	3,517	618	403	239	785,094 (21.4%)
전국합계	3,005,251	384,598	155,266	86,942	27,976	13,395	1,815	1,073	560	3,676,876

*자료 : 통계청, 2013

■ 건축 관련 산업체, 종사자 및 매출액 현황

- 업체당 매출액과 업체수, 종사자 수 모두 서울특별시가 가장 높게 나타남
- 급여 총액은 서울특별시와 경기도의 급여총액이 전국 급여총액의 절반으로 나타남
- 서울특별시의 건설업 산업체수는 19,077개로 전국의 19.7%를 차지하며, 종사자수는 32.31%임
- 매출액은 전국 건설업 매출액 대비 53.2%를 차지하고 있음

[표 2.27] 전국 건축 관련 산업체, 종사자 및 매출액 현황

(단위 : 백만원)

시도	업체수(개)	종사자수(명)	매출액	업체당매출액	급여총액	1인당급여 (백만원)
전국	96,833	1,180,659	271,063,929	2,799	25,629,114	22
서울특별시	19,077	381,531	144,214,533	7,560	10,264,238	27
부산광역시	5,982	68,274	11,825,715	1,977	1,451,170	21
대구광역시	4,798	42,563	6,458,232	1,346	754,949	18
인천광역시	4,451	44,332	9,823,895	2,207	990,668	22
광주광역시	3,333	48,402	8,140,892	2,443	853,892	18
대전광역시	2,807	34,365	6,000,730	2,138	701,389	20
울산광역시	2,227	29,240	3,880,915	1,743	653,311	22
경기도	19,586	180,948	30,697,132	1,567	3,630,014	20
강원도	4,308	38,974	3,819,053	887	607,154	16
충청북도	3,846	35,814	4,758,922	1,237	617,153	17
충청남도	4,206	36,681	6,757,114	1,607	695,507	19
전라북도	3,853	36,006	4,651,769	1,207	569,643	16
전라남도	4,059	52,744	7,627,770	1,879	1,010,584	19
경상북도	6,152	64,973	11,617,264	1,888	1,305,205	20
경상남도	6,846	69,118	9,157,722	1,338	1,264,349	18
제주도	1,302	16,694	1,632,271	1,254	259,888	16

*자료 : 국가통계포털, 2010

2.9 에너지 관련 현황

■ 에너지원별 최종 에너지 소비량

- 에너지 소비량은 2000년부터 서서히 감소 추세임
- 신재생에너지 소비량은 2000년 대비 6배 가량 증가하였으나, 아직 전체의 1.4%로 미미한 수준임

[표 2.28] 서울특별시 에너지원별 최종 에너지 소비량

연도	합계	에너지원별 최종 에너지 소비량					
		석유	도시가스	전력	열에너지	신재생·기타	석탄
2000	16,450	8,910	4,226	2,699	437	39	136
2005	15,182	6,037	4,912	3,485	487	94	165
2010	15,717	5,800	5,127	4,067	510	97	117
2014	15,077	6,258	4,180	3,872	445	212	110
2014년 비중	100%	41.5%	27.7%	25.7%	3.0%	1.4%	0.7%

*자료 : 국가에너지 통계 종합 정보 시스템

■ 신재생에너지 보급량 현황

- 서울특별시의 신재생에너지 보급은 태양광, 지열, 폐기물 순으로 이용됨

[표 2.29] 서울특별시 신재생에너지 보급량 현황

태양열(m ²)	태양광(kW)	바이오	연료전지(kW)	폐기물	지열(kW)
		성형탄(ton)		대형도시쓰레기(ton/d)	
754	11,520	2,741	99	2,850	4,377

*자료 : 서울통계, 2014

■ 신재생에너지 생산량 현황

- 서울특별시의 신재생에너지 생산량은 폐기물, 바이오, 태양광 순서로 생산됨
- 태양열, 바이오, 연료전지, 폐기물, 지열은 생산량보다 보급량이 적고 태양광은 생산량보다 보급량이 더 많게 나타남

[표 2.30] 서울특별시 신재생에너지 생산량 현황

신재생에너지 생산량							
합계	태양열	태양광	바이오	풍력	연료전지	폐기물	지열
238,239	1,076	7,011	46,236	41	5,263	172,422	6,191

*자료 : 서울통계, 2013

3. 서울시 건축·도시 관련 계획 및 정책 현황 분석

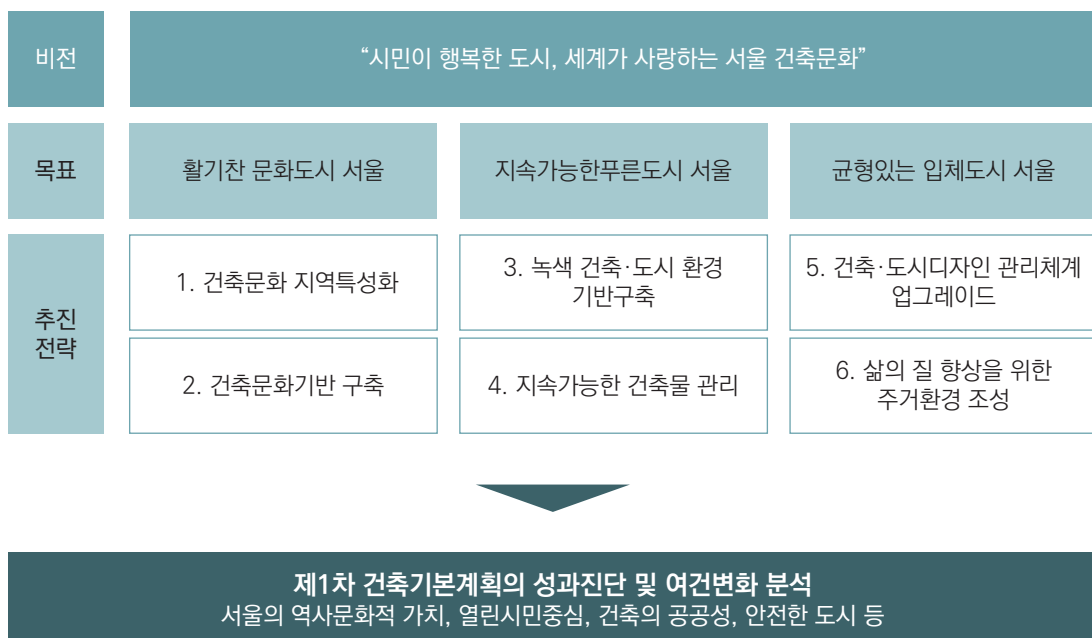
3.1 제1차 서울시 건축기본계획 분석

■ 분석 목적

- 제1차 서울시 건축기본계획 사업성과 분석 후 연계해서 추진해야 할 사업을 도출함

■ 분석대상 및 방법

- 제1차 서울시 건축기본계획의 과제 및 사업을 대상으로 사업 추진부서 담당자 확인을 통한 진행여부와 진행 정도를 파악한 후, 미진했던 사업이나 지속적으로 추진해야 할 사업을 중심으로 연계사업을 도출함
- 현재 사업성과에 대한 객관적이고 정량적인 평가기준 미비로 서울시의 여건변화 및 현황 그리고 이슈를 고려하여 연구자 또는 전문가 의견을 반영하여 연계사업을 도출하고자 함



〈그림 2.13〉 제1차 서울시 건축기본계획 목표 및 추진 전략

■ 분석결과

- 43개 세부과제 중 진행 중인 과제 33건, 진행 되지 않은 과제 7건, 확인이 어려운 과제 3건으로 파악됨
- 진행 중인 과제는 연속적 차원에서 내용을 승계하여 2차 건축기본계획에 반영하며, 미진행 과제는 원인을 살펴보고 선택적으로 2차 기본계획에 반영함

■ 과제별 세부 내용

[표 2.31] 제 1차 서울시 건축기본계획 43개 세부과제 분석

14 실천과제	43 세부과제	서울시 추진사업명	기존추진부서(국)	진행여부	비고
1. 장소형 콘텐츠 발굴 및 활용	건축·도시 문화장소 목록화사업 (‘목록화를 위한 연구’선행)	서울건축가이드북 제작	주택건축국 문화관광디자인 본부	진행	활성화
	장소형 콘텐츠 활성화를 위한 공모지원 사업	건축물 관련 공모 지원 사업 완료	주택건축국 문화관광디자인 본부	진행	활성화
	건축도시 문화포털 운영	서울건축가이드북 모바일 웹 제작	주택건축국 문화관광디자인 본부	진행	활성화
2. 한옥의 경쟁력 강화 및 활성화	한옥의 보전 및 보급 (진흥)을 위한 중장기계획의 수립	조례 제정 중	주택건축국	진행	
	보전과 진흥의 대상이 되는 한옥의 판단기준 마련	조례 제정 중	주택건축국	진행	
	서울의 한옥 및 한옥주거지에 대한 전수조사	한옥전수조사 및 DB 구축	주택건축국	진행	
	서울형 한옥모델 (유형) 개발 및 보급	조례 제정 중	주택건축국	진행	
3. 근대 건축문화자산의 보전 및 활용	근대건축문화자산 선정 기준 마련	대 건축문화자산 기록화 및 DB 구축	주택건축국	진행	
	근대건축문화자산 기록화 체계 구축	대 건축문화자산 기록화 및 DB 구축	주택건축국	진행	
	근대건축문화자산 보전 및 활용계획 마련	대 건축문화자산 기록화 및 DB 구축	주택건축국	진행	활성화
4. 초고층건축물 건립방향	초고층 건축물 입지 기준 마련	초고층 건축물 건립 방향	도시계획국	진행	연계
	‘용적률 인센티브제도’ 마련		도시계획국	검토중	
	초고층 건축물 행정절차 효율화 방안 마련		도시계획국	검토중	

14 실천과제	43 세부과제	서울시 추진사업명	기존추진부서(국)	진행여부	비고
5. 건축문화 전담기관 설립 및 교육·홍보 강화	'건축문화책자 및 탐방로' 공모·지원사업 추진	서울건축가이드북 및 문화지도제작 관련 업무 건축문화투어 등 관련 업무	주택건축국	진행	
	'건축트리엔날레 (가칭)' 준비	2017 년 건축비엔날레	주택건축국	진행	지속사업
	건축재단 및 건축도시박물관 설립·운영 (관련조례개정 / 시민홍보 및 기금조성)	서울건축박물관 건립	주택건축국	진행	건축재단 미진행
6. 우수건축인 발굴·육성·지원	'서울형 공공건축가제도' 도입	공공건축가 제도 평가 및 개선	도시공간개선단	진행	고도화
	'서울특별시 건축상' 위상 강화	'서울특별시 건축상' 위상 강화	주택건축국	진행	
	신진 건축인을 위한 시범사업추진	서울형 공공주택 아이디어 및 설계 공모전	주택건축국	진행	성과 미비
7. 탄소저감형 녹색도시 조성	건축물 입지부문 기후변화 취약성 지도 작성		주택건축국	검토중	
	자연에너지 활용 건축물 입지 및 배치시스템 구축		주택건축국	검토중	
	건축물 물순환 시스템 구축 활성화		주택건축국	검토중	
8. 건축물 에너지 관리체계	건축물 제로에너지 실현을 위한 전략 수립	제로에너지빌딩 R&D, 시범사업 추진	주택건축국 맑은환경본부	진행	
	건축물 에너지 성능진단 매뉴얼 및 프로그램 개발	에너지 소비량을 개량화하여 진단할 수 있는 프로그램 개발	주택건축국 맑은환경본부	진행	
	건축물 신·재생에너지사용 의무화 추진	건축물 신·재생에너지 사용 의무화 추진	주택건축국 맑은환경본부	진행	활성화
	공공건축물 대상 탄소배출 제로 건축 시범사업 실시	녹색건축팀	주택건축국 맑은환경본부	진행	활성화
9. 건축물의 생애관리	에너지 효율 및 유지관리 성능 향상을 위한 설계 체크리스트 마련	녹색성장도시 기반조성을 위한 서울시 녹색건축물 설계 가이드라인, 에너지소비총량 예측프로그램 보완	주택건축국	진행	
	체계적이고 효율적인 유지관리 점검매뉴얼 마련	건축물생애관리정보시스템'을 통한 체계적, 통합적 건축물 생애관리	주택건축국	진행	
	건축물 생애관리 정보시스템 구축 및 생애관리 DB 구축	건축물 생애이력 관리시스템 구축, 오픈	주택건축국	진행	

14 실천과제	43 세부과제	서울시 추진사업명	기존추진부서(국)	진행여부	비고
10. 건축물 리모델링 활성화	‘서울시 리모델링 활성화 구역’ 지정	서울시 리모델링 활성화 구역 지정	주택건축국	진행	
	서울시 녹색 리모델링 제도 구축 (제도마련을 위한 연구 선행)	건물 에너지 절감 및 이용효율 향상, 녹색리모델링 제도 구축	주택건축국	진행	
	신축시 리모델링을 고려한 설계 의무화	신축시 리모델링을 고려한 설계 의무화	주택건축국	진행	
11. 건축·도시 관리 수단의 선진화	주민주도형 협정제도의 표준매뉴얼 마련	주민 주도형 건축협정제도 활성화를 위한 표준규약 건축협정설계, 운영 가이드라인마련	주택건축국	진행	
	각 구역별 연접 전면공지 종합계획 (마스터플랜) 마련	공개공지 종합계획 마련	주택건축국	진행	
	입체복합 건축공간 매개공간 / 환승교통계획가이드라인마련	광역환승센터 건립 추진	주택건축국	진행	활성화
12. 공공건축물 기획·발주체계 개편	다양한 현상설계경기공모발주방식도입 (현상설계운영지침서발간)	주요 현상설계 당선작과 연계 공간개선 시범사업 기획	주택건축국 기술심사담당관	진행	
	공공건축물 설계과정 평가지표(DQI) 운용	공공건축물 발주제도 개선 방안	주택건축국 기술심사담당관	진행	미진행
13. 주거환경지수 개발 및 적용	‘주거환경지수’ 개발 (‘주거환경지수’의 공간범위 설정을 위한 연구’선행)		주택건축국 도시계획국	미확인	확인중
	지수가 낮은 지역에 대한 단계별 발전 프로그램 마련		주택건축국 도시계획국	미확인	확인중
	주거환경지수를 활용한 ‘주거환경기준’ 마련		주택건축국 도시계획국	미확인	확인중
14. 살기좋은 동네 만들기	주거지담당건축전문가선정 (가칭, 우리동네 코디네이터)	아파트 코디네이터 운영, 공동체활성화, 종합플랫폼 구축	주택건축국 도시계획국	진행	
	저층 주거지 옥상녹화 유도 및 지원	도시재생본부 - 저층주거지관리팀	주택건축국 도시계획국	미진행	검토중
	저층 주거지 개선을 위한 표준화된 시설기준 및 사후 관리 매뉴얼 작성	도시재생본부 - 저층주거지관리팀	주택건축국 도시계획국	미진행	미진행

3.2 서울시 의회 업무보고내용 분석

■ 분석 목적

- 제1차 서울시 건축기본계획에서 제시했던 사업들의 이행 여부 조사함
- 서울시에서 추진 중인 사업들의 동향을 파악하여 현재 서울시 건축공간환경 사업의 방향 설정

■ 분석 대상 및 방법

- 분석 대상 1
 - 도시관리위원회(2011-2012년), 도시계획관리위원회 (2013-2015년) 보고자료 중 도시계획국(2011-2015), 주택본부(2011), 주택정책실 (2012-2014), 주택건축국(2015), 도시공간개선단(2015), 도시재생본부(2015) 에서 추진 중인 사업
- 분석 대상 2
 - 문화체육관광위원회의 보고 자료 중 2011년에서 2014년까지 문화관광디자인본부 사업들 중 공간환경 조성 관련 사업
- 사업의 성격에 따라 다음 항목으로 구분

[표 2.32] 서울시 의회 업무 보고 사업 내용 구분

구분	세부구분	구분	세부구분
안전	1) 재해로부터 안전 2) 시설 및 생활 안전	건축산업기반	1) 공공건축 관리체계 구축 2) 건축 서비스 산업 기반 구축 3) 에너지 절감
주거 및 복지	1) 주거 공급 및 환경 개선 2) 생활복지 및 커뮤니티 시설 3) 공동주택 관리	역사 및 문화자산 관리	1) 역사문화자산 활용 2) 한옥자산 개발 관리 3) 기록 정보 구축
재생	1) 리모델링 2) 장소자산보전활용 3) 유희 및 낙후자산 활용 개발 4) 산업거점조성 및 지역활성화	시민	1) 건축문화행사 2) 시민참여
생태	1) 생태환경	보행공간	1) 가로 경관

■ 제1차 서울시 건축기본계획과 서울시 의회보고 사업 비교

[표 2.33] 제1차 서울시 건축기본계획과 서울시 의회보고 사업 비교

1 차 서울시 건축기본계획			2011- 2015 년 서울시 의회 보고 사업
6 추진전략	14 실천과제	43 세부과제	
건축문화 지역특성화	장소형 컨텐츠 발굴 및활용	건축도시문화장소 목록화 사업 - 데이터 베이스 구축	
		장소형 콘텐츠 활성화를 위한 공모지원 사업	
		건축도시 문화포털 운영	
	한옥의 경쟁력 강화 및 활성화	한옥보전 및 보급을 위한 중장기 계획 수립	<ul style="list-style-type: none"> • 서울한옥자산선언 종합실행계획 / 한옥교실, 한옥지원센터 등 / 서울 공공한옥 운영 • 필운대로 역사문화 조성사업 /한옥골목길 조성 • 한옥마을 가꾸기 공동체 지원사업 / 한옥 수설 및 신축비용 지원 • 21 세기 서울형 한옥모델 개발 • 은평뉴타운 내 한옥마을 / 성북한옥마을 / 한옥 + 구릉지 주택 • 한옥밀집지역 추가 확대
		보전과 진흥의 대상이 되는 한옥의 판단 기준마련	
		서울의 한옥 및 한옥주거지에 대한 전수 조사	
		서울형 한옥 모델 유형 개발 및 보급	
	근대 건축문화자산의 보전 및 활용	근대건축문화 자산 선정 기준 마련	<ul style="list-style-type: none"> • 근현대 문화유산 발굴 보존 활용 (근현대 유산의 미래유산화 기본 구상 방침 수립) • 정부수반유적 복원(경교장·이화장·장면·윤보선·최규하·박정희 가옥) 및 연계 도보관광코스개발
		근대건축문화자산 기록화 체계 구축	
		근대건축문화자산 보전 및 활용계획 마련	
	초고층건축물 건립 방향	초고층건축물 입지기준 마련	
		융적률인 센티브제도 마련	
		초고층 건축물 행정절차 효율화 방안 마련	
건축문화 기반구축	건축문화 전담기관 설립 및 교육 홍보 강화	건축문화 책자 및 탐방로 공모지원사업 추진	<ul style="list-style-type: none"> • 건축문화제 개최 • 서울국제비엔날레 심포지움 • 서울건축가이드북 및 문화지도 제작
		건축트리엔날레 준비	
		건축재단 및 건축도시박물관 설립 운영	
	우수건축인 발굴 육성 지원	서울형 공공건축가 제도 도입	<ul style="list-style-type: none"> • 서울형 공공건축가 제도 도입 • 서울시 건축상과 건축문화제 행사 연계
		서울특별시 건축상 위상 강화 (수상자 대상 지명공모 참여기회 보장 등 인센티브)	
		신진건축인을 위한 시범사업 (소규모 공공건축물 아이디어 공모, 창작지원 프로그램 등)	

1 차 서울시 건축기본계획			2011- 2015 년 서울시 의회 보고 사업	
6 추진전략	14 실천과제	43 세부과제		
녹색 건축도시 환경기반구축	탄소저감형 녹색도시 조성	건축물 입지부문 기후변화 취약성 지도 작성	• 도시 생태현황도 작성 • 은평기자촌 친환경 주거단지 조성 (자연친화, 에너지 저감, 빗물순환 등)	
		자연에너지 활용 건축물 입지 및 배치 시스템 구축		
		건축물 물순환 시스템 구축 활성화		
	건축물 에너지 관리 체계	건축물 제로에너지 실현을 위한 전략수립	• 녹색 건축물 실태 파악 및 조정계획 수립 (2014 년 계획) • 녹색건축물 설계기준 시행 (연면적 500 이상 에너지소비총량제 의무 , 에너지성능지표 강화) • 온실가스 저감을 위한 도시계획관리시스템 구축 (2013 년 계획)	
건축물 에너지 성능진단 매뉴얼 및 프로그램 개발				
건축물 신재생에너지 사용의무화 추진				
공공건축물 대상 탄소배출 제로 건축 시범사업 추진				
지속가능한 건축물 관리	건축물 생애관리	에너지 효율 및 유지관리 성능 향상을 위한 설계 체크리스트 마련	• 서울시 리모델링 활성화 구역 지정 • 공동주택 리모델링 기본계획 (법정계획) 수립 중	
		체계적이고 효율적인 유지관리 점검 매뉴얼 마련		
		건축물 생애관리정보시스템 구축 및 생애관리 DB 구축		
	건축물 리모델링 활성화	서울시 리모델링 활성화 구역 지정		
		서울시 녹색 리모델링 제도 연구 및 구축		
		신축 시 리모델링을 고려한 설계 의무화		
건축도시디자인 관리체계 개선	건축도시관 리수단 선진화	주민주도형 협정제도의 표준매뉴얼 마련	• 입체지적 시범단지 구축 • 지하공간 조성 기준 • 건물전면 공개공지 정비	
		각 구역별 연접 전면공지 종합계획 마련		
		입체 복합건축 공간 , 환승교통 계획 가이드라인 마련 (연구용역)		
	공공건축물 기획 / 발주체계 개편	다양한 현상설계경기 공모 발주방식 도입 (운영지침서 발간)	• 공공발주시스템 개선 • 총괄건축가 및 도시공간개선단 도입	
		공공건축물 설계과정 평가지표 운영(DQI)		
삶의 질 향상을 위한 주거환경 조성	주거환경지수 개발 및 적용	주거환경지수 개발 (주거환경지수의 공간범위 설정 연구 선행)		
		지수 낮은 지역에 대한 단계별 발전 프로그램 마련		
		주거환경지수를 활용한 주거환경기준 마련		
	살기좋은 동네 만들기	주거지 담당 건축전문가 선정 (우리동네 코디네이터)		• 북한산 저층주거지 관리 방안 • 성곽마을 주거지 관리
		저층 주거지 옥상녹화 유도 및 지원		
		저층 주거지 개선을 위한 표준화된 시설 기준 및 사후관리 매뉴얼 작성		

■ 서울시 의회보고 내용 시사점

○ 재생사업을 통한 서울 장소성 회복 지향

- 노후 주거지 재생을 통한 커뮤니티 회복, 산업지역 재생을 통한 지역산업 육성, 역사문화자산 재생을 통한 역사와 문화, 관광 도시 구축

○ 민간전문가를 활용한 서울시 공간환경 사업기획 관리체계 활성화 필요

- 총괄건축가과 도시공간개선단 활성화를 위한 제도 정비, 공공건축가 연계 활용 방안 마련

○ 구체적인 실행 사업뿐만 아니라 정책 마련에 필요한 기반 연구 사업들의 활성화, 아카이브 구축 및 활용 체계 마련 등이 필요

○ 기존 사업에 대한 평가 및 피드백 체계 마련 필요

○ 시민 대상 사업의 경우 교육 및 전시뿐만 아니라 시민 주도의 참여 형식 활성화 및 시민 참여형 사업이 지속적, 체계적으로 운영될 수 있는 체계 마련 필요

○ 주요 전략지역 외에 일상 공간을 대상으로 한 체감형 생활공간 개선 사업 필요

3.3 서울시 2016년 예산 내용 분석

■ 분석 목적

- 서울시에서 추진 중인 사업들의 동향을 파악하여 현재 서울시 건축공간환경 사업의 방향 설정

■ 분석 대상 및 방법

- 도시공간개선단, 도시계획국, 기후환경본부, 문화본부, 복지본부, 한강사업본부, 주택건축국, 푸른도시국, 관광체육국, 서울혁신기획관, 여성가족정책실, 정보화기획단의 2016년 예산안 분석
- 서울시 건축기본계획의 공간적 범위(건축물, 공간환경) 및 내용적 범위(건축기본조례 제5조)에 포함되는 사업 추출

■ 부처별 분석 내용

- 도시공간개선단
 - 도시공간개선단은 11개 사업에 3,224,207 천원 집행 예정

[표 2.34] 2016년 도시공간개선단 예산안

연번	업무(사업)	예산
1	서울시 공공건축가 운영	505,000
2	서울총괄건축가 운영	175,900
3	건축학교 운영	48,940
4	건축정책위원회 운영	31,800
5	서울시 도시건축 문화 선진화 사업	704,688
6	도시공간 개선사업의 도시·건축 대안수립	260,000
7	서울 공공성 지도 시범사업	200,000
8	도시공간 및 건축문화 개선 기본전략 수립	728,000
9	서울시민디자인위원회 운영	88,879
10	공공시설물 디자인 발굴 및 표준화	275,000
11	서울우수공공디자인 인증제 및 디자인서울클리닉	206,000
관련 사업 예산 계		3,224,207
부서 총 예산		3,327,751
(관련 사업 예산 계)/부서 총 예산 × 100		96.89%

○ 도시계획국

- 도시계획국의 사업 중 7개가 본 계획과 관련이 있으며 이들 예산은 1,933,243 천원(부서 총 예산의 9.62%)임

[표 2.35] 2016년 도시계획국 예산안

연번	업무(사업)	예산
1	도시계획정보시스템 (UPIS) 및 도시계획포털 유지보수	152,881
2	서정릉천변 문화가 있는 산책로 조성 (주민참여)	50,000
3	송파속의 유럽 ~ 석촌호수 카페거리 조성 (주민참여)	70,000
4	성북구 캠퍼스 마을 만들기 기본구상 수립	200,000
5	아차산역 사거리 구조 개선사업	200,000
6	부동산정보포털시스템 유지보수 및 기능개선	225,362
7	시민안전전을 위한 주택가 빛 환경개선	1,035,000
관련 사업 예산 계		1,933,243
부서 총 예산		20,097,585
(관련 사업 예산 계)/부서 총 예산 × 100		9.62%

○ 주택건축국

- 주택건축국의 사업 중 36개가 본 계획과 관련이 있으며 이들 예산은 19,787,941 천원(부서 총 예산의 1.54%)임

[표 2.36] 2016년 주택건축국 예산안

연번	업무(사업)	예산
1	희망의 집수리 사업	1,079,916
2	저소득층을 위한 노원구 집수리 센터운영 (주민참여)	50,000
3	동대문그 러브하우스 제공 (주민참여)	12,000
4	주민편의 또는 사회적경제 지원, 판매센터 등 위한 설계용역 (마포구 성산 2 동 451)	50,000
5	건축, 주택 정보시스템 유지관리	144,750
6	건축위원회 등 운영	310,825
7	집합건축물 실태조사 및 관리체계 구축	139,337
8	건축물 내진성능 자가점검시스템 운영	11,101
9	전문가 안전점검 수당	26,000
10	에너지소비총량 평가 시스템 유지관리	10,326
11	공개공지 이용 활성화를 위한 실태조사 등 개선계획	150,000
12	녹색건축 활성화사업 추진	181,000
13	건물 에너지 및 온실가스 감축 추진방안 연구	150,000
14	노후고시원 안전시설 설치지원	570,000
15	G 밸리 걷고싶은 거리 조성	600,000
16	학교 주변 넓은 벽면 정비사업	200,000
17	국토부 제로에너지주택 실험단지 구축 R&D 사업	2,660,000
18	공동주택 리모델링 활성화	16,000
19	한옥마을 가꾸기 마을공동체 지원사업	100,000
20	북촌문화센터 운영 및 한옥문화 콘텐츠 발굴	259,000
21	서울시 한옥포털 구축	244,536
22	홍건익가옥 운영 및 역사가옥 스토리텔링 2 차 DB 구축	201,000
23	한옥 등 건축자산 수선 및 신축지원 사업	3,120,000
24	한옥 매입 및 활용사업	300,000
25	서촌 현장사무소 운영	19,500
26	한옥위원회등 운영	38,800
27	한옥지원센터와 한옥산업화 실행사업 추진	570,000
28	서울명품 한옥 및 한옥장인 인증제	36,000
29	한옥 등 건축자산 기본계획 수립	495,000
30	한옥체험관 조성사업	500,000
31	한문화 너나들이 센터 건립	1,500,000
32	한옥전망대 설치	300,000
33	성북동 한옥밀집지역 골목길 개선사업	900,000
34	한옥 등 건축자산 공고사업 (필운역사문화거리등)	3,796,946
35	한옥 옛길 및 안심마을 조성	829,904
36	녹색복지센터 건립	216,000
관련 사업 예산 계		19,787,941
부서 총 예산		1,288,226,473
(관련 사업 예산 계)/부서 총 예산 × 100		1.54%

○ 관광체육국

- 관광체육국의 사업 중 19개가 본 계획과 관련이 있으며 이들 예산은 42,244,485 천원(부서 총 예산의 20.12%)임

[표 2.37] 2016년 관광체육국 예산안

연번	업무(사업)	예산
1	도시민박업 및 한옥체험업 활성화 지원	714,000
2	전통문화 체험관 건립지원	2,000,000
3	독섬승마장 리모델링	250,000
4	광장동 체육시설 부지조성 타당성 용역	100,000
5	서울어울림체육센터 건립	55,000
6	서남권 돛구장 주변 편의시설 확충	1,000,000
7	장애인체육시설 (파크골프) 건립 지원	200,000
8	목동테니스장 시설 현대화	624,000
9	생활체육시설 확충	11,014,500
10	노원구 제2 구민체육센터 건립지원	2,930,000
11	서대문 다목적체육관 건립지원	3,270,000
12	생활체육시설 기능개선 (주민참여)	2,279,000
13	자양유수지 복합문화센터 (체육관) 건립지원	450,000
14	강서구 다목적 체육센터 건립 타당성 용역	150,000
15	오류동 체육센터 건립지원	1,000,000
16	잠실운동장, 구의야구공원 시설 개, 보수	7,020,000
17	목동운동장, 신월야구공원 시설 개, 보수	5,057,000
18	효창운동장 시설 개, 보수	130,985
19	2019년 제100회 전국체전 대비 시설개선	4,000,000
관련 사업 예산 계		42,244,485
부서 총 예산		209,949,112
(관련 사업 예산 계)/부서 총 예산 × 100		20.12%

○ 문화본부

- 문화본부의 사업 중 65개가 본 계획과 관련이 있으며 이들 예산은 87,666,083 천원(부서 총 예산의 19.98%)임

[표 2.38] 2016년 문화본부 예산안

연번	업무(사업)	예산
1	남산 한옥마을 및 남산국악당 운영	3,131,488
2	근현대사 기념관 운영지원	280,000
3	미래유산 보존 및 활용사업	2,802,442
4	홍대지하보도를 활용한 문화창작공간 조성	550,000
5	성북동 근현대문학 기념관 건립	2,900,000
6	돈화문로 전통문화시설 건립	3,065,000
7	서울공예문화박물관 건립	41,253,091
8	창작연극지원시설 건립	200,000
9	강북구 아동예술교육센터 건립	202,000
10	길음동 문화복합시설 건립 지원	794,000
11	평화시장 책 문화공간 조성	86,000
12	서울시 클래식 콘서트홀 건립	700,000
13	세종문화회관 블랙박스극장 조성사업	2,000,000
14	대전차방호시설 예술창작공간 조성	1,500,000
15	체부동 성결교회 매입 및 활용	3,858,000
16	마을미디어 활성화	915,000
17	서울연극센터 리모델링	1,800,000
18	가산디지털단지지역 주변 예술의 거리 조성 (주민참여)	31,000
19	천태종 전통문화유산 전승센터 건립지원	300,000
20	서울문화예술교육 지원	532,750
21	서울문화예술교육지원센터 운영	300,000
22	우리동네 예술학교	562,800
23	시민예술가 육성지원	200,000
24	유니버설 디자인 종합 프로젝트	820,000

연번	업무(사업)	예산
25	100 세시대 , 어르신 문화활동 공간 디자인 개발	87,900
26	범죄예방 디자인 사업 (안전마을)	1,934,500
27	2016 스파이더범죄 예방마을 확대 조성	101,000
28	통학로 학교폭력 예방 디자인	500,000
29	재가치매환경 (뇌건강마을) 디자인 개발	323,290
30	학교환경개선 컬러컨설팅	120,000
31	2016 디자인 거버넌스 운영	520,000
32	그린디자인서울 브랜드 개발 및 시범운영	96,000
33	중구 여성이 안전한 마을만들기 사업 (주민참여)	230,000
34	강북구 여성이 안전한 마을만들기 사업 (주민참여)	70,000
35	성동구 안전하고 이야기가 있는 골목길 만들기 (주민참여)	300,000
36	동작구 사당 3 동 여성 안심마을 조성사업 (주민참여)	300,000
37	노원구 희망을 주세요 . 안전하고 깨끗한 희망마을 만들기 (주민참여)	50,000
38	서울시지정문화재 통합 보존관리 시스템 구축	398,000
39	전통문화 발굴 지원사업	142,500
40	허준박물관 건립	600,000
41	삼각산 미술관 조성	200,000
42	사당 4 동 마을 문고리모델링 (주민참여)	6,000
43	중구 구립공공도서관 시설개선 (주민참여)	170,000
44	구로꿈나무 어린이도서관 시설개선 (주민참여)	20,000
45	용산 용문문고 시설개선 (주민참여)	75,000
46	중랑 구립면목정보도서관 시설개선 (주민참여)	27,000
47	금천 구립독산도서관 노후시설개선 (주민참여)	50,000
48	마포중앙도서관 및 청소년 교육센터 건립	1,630,000
49	불암 문화정보도서관 건립	1,325,000
50	삼각산동 어린이도서관 건립 지원	1,339,000
51	궁동 어린이도서관 건립	615,000
52	목화마을 공립 작은도서관 설치 (주민참여)	220,000
53	한남동 작은도서관 조성 (주민참여)	150,000
54	폐차를 개조한 작은도서관 조성 (주민참여)	100,000
55	강서 세대간 소통의 공간 작은도서관 조성 (주민참여)	50,000
56	헌책 보물섬 조성사업	2,931,000
57	천호 3 동 제 2 공영주차장 공공도서관건립	500,000
58	창신동 복합청사내 도서관 건립	318,000
59	위례신도시 내 공공도서관 건립	573,000
60	한내도서관 건립	315,000
61	신사동 공공도서관 건립	1,262,000
62	신도림 도서관 건립	653,000
63	노원구 아동복지관 내 어린이도서관 건립	235,000
64	강서구 어린이청소년 도서관 건립	200,000
65	서울역사 아카이브 구축	145,322
관련 사업 예산 계		87,666,083
부서 총 예산		438,791,798
(관련 사업 예산 계)/부서 총 예산 × 100		19.98%

○ 기후환경본부

- 기후환경본부의 사업 중 11개가 본 계획과 관련이 있으며 이들 예산은 8,285,077 천원(부서 총 예산의 1.58%)임

[표 2.39] 2016년 기후환경본부 예산안

연번	업무(사업)	예산
1	사회복지시설등 공공건물 에너지효율화사업	1,344,750
2	취약계층 LED 조명 보급사업	3,144,093
3	체험환경교육프로그램 51,429	51,429
4	서울 환경·에너지 정책 홍보	508,836
5	서울녹색환경지원센터 운영지원	392,000
6	조기환경교육 활성화 지원	184,634
7	서울에너지드림센터 운영	838,516
8	녹색산업육성 지원	914,719
9	녹색기술 기능인력 양성 사업	200,000
10	지역에너지 교육홍보	150,000
11	기후변화 인식확산을 위한 찾아가는 교육홍보	556,100
관련 사업 예산 계		8,285,077
부서 총 예산		525,111,984
(관련 사업 예산 계)/부서 총 예산 × 100		1.58%

○ 복지본부

- 복지본부의 사업 중 18개가 본 계획과 관련이 있으며 이들 예산은 37,636,107 천원(부서 총 예산의 0.82%)임

[표 2.40] 2016년 복지본부 예산안

연번	업무(사업)	예산
1	상도종합사회복지관 놀이시설 조성 (주민참여)	50,000
2	갈월종합사회복지관 샤워시설 개선 (주민참여)	50,000
3	가양 5 종합사회복지관 도서관 확충 (주민참여)	70,000
4	어르신 복지시설 설치 지원	7,209,800
5	경로당 시설 개보수 (주민참여)	1,297,000
6	실버스포츠 클럽 시설 조성 (주민참여)	70,000
7	독거어르신과 함께하는 지역만들기 (주민참여)	48,000
8	내곡종합복지관 건립사업 지원	1,156,500
9	서울추모공원 내 체육시설 설치 지원	735,900
10	망우저류조 공원내 휴게시설물 정비 (주민참여)	50,000
11	서남권 50+캠퍼스 건립	13,566,789
12	어울림플라자 (가칭) 리모델링 사업	951,312
13	저소득 장애인 주거편의지원 (집수리) 사업	500,000
14	은평장애인복지관 건립 (신규)	500,000
15	시립 서대문 농아인 복지관 별관 건립	2,621,000
16	공중화장실 노후시설 개선 (주민참여)	40,000
17	이동식 화장실 설치 (주민참여)	15,000
18	어린이병원 발달센터 건립	8,704,806
관련 사업 예산 계		37,636,107
부서 총 예산		4,605,366,305
(관련 사업 예산 계)/부서 총 예산 × 100		0.82%

○ 서울혁신기획관

- 서울혁신기획관의 사업 중 9개가 본 계획과 관련이 있으며 이들 예산은 20,322,426 천원(부서 총 예산의 26.71%)임

[표 2.41] 2016년 서울혁신기획관 예산안

연번	업무(사업)	예산
1	공유서울 확산	2,500,570
2	서울혁신파크 조성사업	11,355,000
3	은천동 휴카페 조성 (주민참여)	18,000
4	아현동 스토리텔링길 조성 (주민참여)	20,000
5	원주민과 입주민의 화합을 위한 내곡 행복마을 만들기 (주민참여)	19,000
6	0 세 ~100 세까지 모두가 행복한 검재 문화로드 (주민참여)	5,000
7	찾아가는 동 주민센터 지원 (마을생태계 조성)	5,274,856
8	청년공간 무중력지대 운영 (G 밸리, 대방동)	630,000
9	청년공간 무중력지대 설치 및 운영 (동북권 -주민참여)	500,000
관련 사업 예산 계		20,322,426
부서 총 예산		76,070,930
(관련 사업 예산 계)/부서 총 예산 × 100		26.71%

○ 여성가족정책실

- 여성가족정책실의 사업 중 14개가 본 계획과 201,762,901 천원(부서 총 예산의 9.25%)임

[표 2.42] 2016년 여성가족정책실 예산안

연번	업무(사업)	예산
1	스페이스 살림 건립 추진 (대방동 미군기지 이전부지 매입)	16,652,000
2	북부여성창업플라자 설치 운영	7,400,345
3	여성이 안전한 마을만들기 사업 (주민참여)	428,000
4	국공립어린이집확충	165,410,000
5	어린이집 기능보강 (보조)	2,123,180
6	자치구육아종합지원센터 운영지원	2,989,176
7	민간어린이집 기능보강	1,000,000
8	안심하고 믿고 보내는 쾌적한 국공립어린이집 조성 (주민참여)	40,000
9	노후 청구어린이집 환경 개선 (주민참여)	95,000
10	서대문 종합보육시설 건립 (가재울 4 구역)	2,635,200
11	강북 장난감도서관 시설 지원	200,000
12	영유아 아동발달 촉진사업 및 양육환경 개선사업 (주민참여)	50,000
13	장애아동 놀이터 및 독서쉼터 만들기 (주민참여)	100,000
14	가족통합지원센터 건립	2,640,000
관련 사업 예산 계		201,762,901
부서 총 예산		2,181,526,213
(관련 사업 예산 계)/부서 총 예산 × 100		9.25%

○ 정보화기획단

- 정보화기획단의 사업 중 14개가 본 계획과 관련이 있으며 이들 예산은 29,828,916 천원(부서 총 예산의 29.34%)임

[표 2.43] 2016년 정보화기획단 예산안

연번	업무(사업)	예산
1	IT COMPLEX 통합운영	5,187,755
2	IT 통합개발센터 조성 및 운영	939,757
3	IT COMPLEX 건립	15,603,000
4	시민 중심 빅데이터 공유활용 플랫폼 구축	829,000
5	데이터 기반의 사회혁신 생태계 조성 사업	2,980,000
6	통계정보시스템 유지관리	97,847
7	통계연보 발간 및 통계서비스	42,424
8	서울서베이	919,571
9	사업체조사	2,015,220
10	시민체감형 도시통계지도 기능 개선	336,000
11	자치구 단위 GRDP 추계	105,327
12	통합공간정보시스템 (SDW) 기능개선 사업	148,000
13	실내공간정보시스템 고도화 및 활용서비스 개발	202,474
14	공간정보시스템 유지보수	422,541
관련 사업 예산 계		29,828,916
부서 총 예산		101,652,171
(관련 사업 예산 계)/부서 총 예산 × 100		29.34%

4) 서울시 2016년 예산 분석의 시사점

- 서울시 2016년 예산 중 4.79%가 서울시 건축기본계획과 관련
- 사업수로는 문화본부(65건), 주택건축국(36건), 관광체육국(19건) 순으로 관련
- 예산비율로는 정보화기획단(29.34%), 서울혁신기획관(26.71%), 관광체육국(20.12%) 순으로 관련

[표 2.44] 2016년 서울시 각 부처의 예산안

부서명	2016 예산	본계획 관련 사업 수	본 계획 관련 사업의 예산 (비율)
도시공간개선단	3,327,751	11	3,224,207 (96.89%)
도시계획국	20,097,585	7	1,933,243 (9.62%)
주택건축국	1,288,226,473	36	19,787,941 (1.54%)
관광체육국	209,949,112	19	42,244,485 (20.12%)
문화본부	438,791,798	65	87,666,083 (19.98%)
기후환경본부	525,111,984	11	8,285,077 (1.58%)
복지본부	4,605,366,305	18	37,636,107 (0.82%)
서울혁신기획관	76,070,930	9	20,322,426 (26.71%)
여성가족정책실	2,181,526,213	14	201,762,901 (9.25%)
정보화기획단	101,652,171	14	29,828,916 (29.34%)
계	9,450,120,322	204	452,691,386 (4.7%)

3.4 서울시 건축·도시 관련 계획 분석

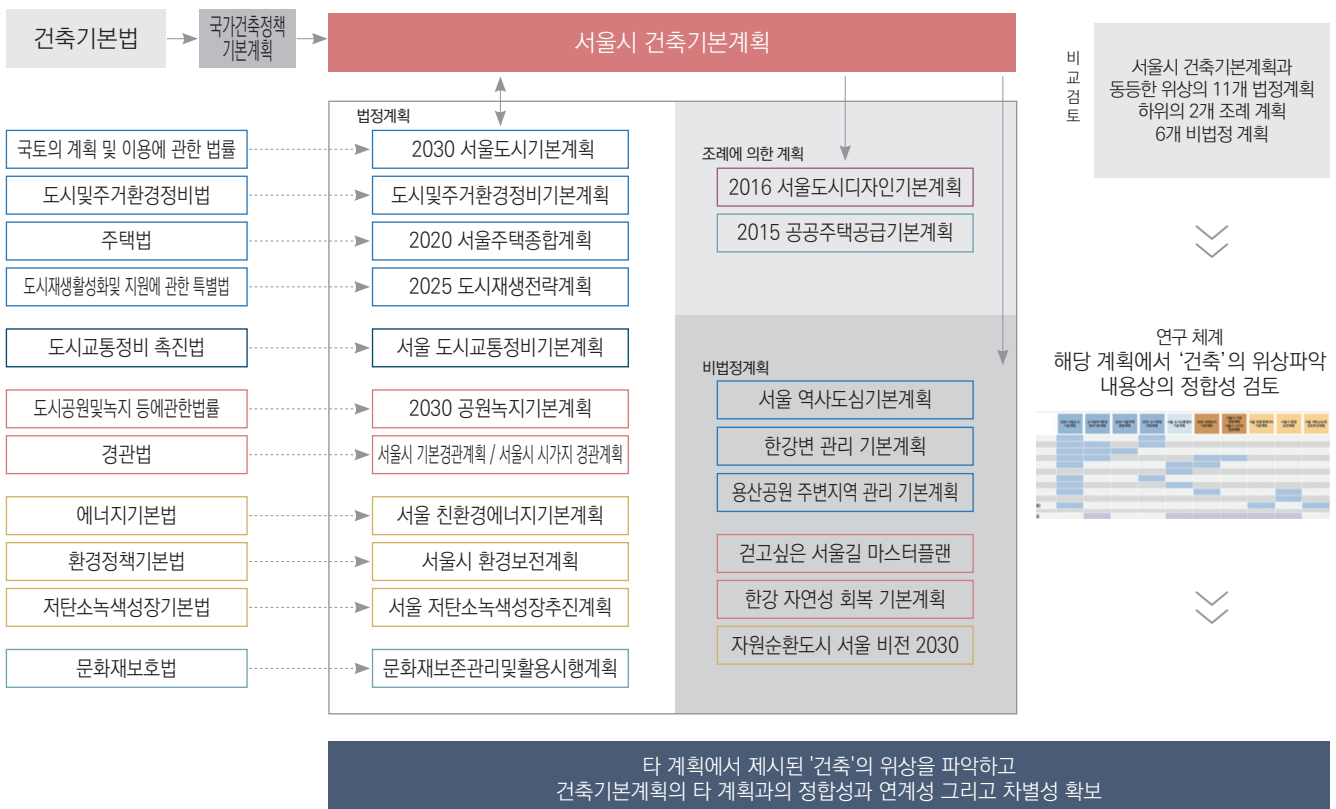
3.4.1 분석 개요

■ 분석 목적

- 서울시에 존재하는 여러 법정 계획 및 비법정 계획을 검토하여 건축기본계획을 중심으로 상호간의 정합성 및 연계성을 파악하여 건축기본계획의 위상을 설정하기 위함

■ 분석 대상 및 방법

- 2015-2016년 시점으로 유효한 서울시 11개 법정계획과 2개 조례 기반 계획, 6개 비법정계획을 검토한 후, 진행이 완료되거나 공개된 11개 법정계획과 5개 비법정 계획을 분석함
- 각 계획의 근간이 되는 법의 내용과 해당 법의 소관 부처를 분석하여 법에 근거한 정합성과 연계성을 우선적으로 검토함
 - 법에 근거하여 건축기본계획의 위상을 판단하고자 함
- 각 계획의 내용을 검토함으로써 건축기본계획과 연관된 내용을 추출
- 타 계획에서 제시된 '건축'의 위상을 파악하고 건축기본계획의 타 계획과의 정합성과 연계성, 그리고 차별성 확보



〈그림 2.14〉 건축기본계획과 서울시 도시·건축관련 계획의 비교 분석 절차

3.4.2 건축기본계획 관련 기본계획 분석

1) 건축기본계획 개요

- 건축 기본계획은 건축기본법에 근거하고 있으며 국토교통부 소관임
- 건축기본법에 따르면 건축기본계획과 타 계획과의 관계 설정은 없으며, 법령간의 관계 역시 지시적으로 명시하지 않음

※ 건축기본법

6조 〉 국가는 건축에 관한 다른 법률을 제정 또는 개정하는 경우에는 이 법의 목적과 기본이념에 맞도록 하여야 한다.

- 법정 계획 및 비 법정계획과의 비교를 통해 건축기본계획의 위상을 정립하고자 함

2) 법정 계획

■ 2030 서울도시기본계획 (2014.4)

- 관련법 및 위상
 - 국토의계획및이용에관한법률에 근거. 국토교통부 소관
 - 다른 계획과의 '부합'을 명시하지만, 문맥상 그 관계가 위계적이라고 해석하기 어려움

※ 국토의계획및이용에관한법률

4조 4항 〉 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 관할 구역에 대하여 다른 법률에 따른 환경·교통·수도·하수도·주택 등에 관한 부문별 계획을 수립할 때에는 도시·군기본계획의 내용에 부합되게 하여야 한다.

- 연구 체계
 - 핵심 이슈를 설정한 후 이슈들을 공간에서 실현하는 순서로 계획
 - 공간은 생활권(도심, 동북, 동남, 서북, 서남)으로 구분
 - 상시 모니터링 및 평가체계 운영
 - 시민·전문가 등 다양한 주체가 참여하여 수립
- 내용
 - 핵심 이슈 대분류 중, 산업·일자리, 역사·문화, 도시공간·교통·정비의 하위 항목들 다수가 건축기본계획 방향과 관련됨

■ 2020 서울주택종합계획 (2011)

○ 관련법 및 위상

- 주택법에 근거. 국토교통부 소관
- 타 법령간의 위계를 해석하기 어려움

※ 주택법

6조 ① 임대주택의 건설·공급 및 관리에 관하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「공공주택 특별법」에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 이 법을 적용한다. <개정 2015.8.28.>

② 주거환경의 정비에 관하여 「도시 및 주거환경정비법」에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 이 법을 적용한다.

○ 내용

- 주로 주택 공급에 관한 양적 계획이지만, '비정상거처가구에 대한 주거지원 강화, 역세권 지역의 고도이용 추진, 리모델링 활성화, 환경을 배려한 주택건설, 고령자가 편안한 주택서비스 제공' 등의 항목에서 관련 내용을 다룸

■ 도시및주거환경정비 기본계획(2004, 2006, 2010, 2015 수정보완)

○ 관련법 및 위상

- 도시및주거환경정비법에 근거. 국토교통부 소관
- 특별법의 성격을 지니지만 국토의계획및이용에관한법률의 범위를 벗어나지 못함

※ 도시및주거환경정비법 (내용 요약)

정비계획을 수립하려면 국토의계획및이용에관한법률에 따른 심의위원회를 거쳐야 하지만, 그렇게 하여 수립된 정비계획의 내용이 국토의계획및이용에관한법률에 의한 지구단위계획의 기준보다 우선적용됨. 즉, 특별법의 성격이 있음. 그러나 그 전체적인 한도는 국토의계획및이용에관한법률의 범위 안에서 움직이도록 설정됨

○ 연구체계

- 기존의 재개발, 재건축 등 세부적인 구분이, 주거환경개선사업 부문과 도시환경정비사업 부문의 2개 부문으로 통합됨
- 서울시-5대생활권(ex. 서남권)-자치구생활권(ex. 동작구)-주거생활권(ex. 사당주거생활권)-기초생활권(ex. 남성기초생활권)의 세세한 생활권 구분
- 주거환경지표, 주거정비지수, 주거관리지수를 도입하여 평가·관리함

○ 내용

- 주거환경개선사업 부문에는 가로주택정비사업과 주거환경관리사업(마을만들기)에 대한 내용을 포함
- 주거환경개선사업 부문 중 특성주거지 관리계획은 역사적 유물, 전통건축물에 관한 내용을 다룸
- 도시환경정비사업 부문에서는 저층부 용도, 규모 및 형태, 전면성 및 진입부, 건축선, 공개공지, 전면 공지, 옥상녹화, 차량동선구간, 공공보행통로, 지하공간활용에 대한 민간유도 지침 작성 등을 다룸

■ 2025 도시재생전략계획 (2015)

○ 관련법 및 위상

- 도시재생활성화및지원에관한특별법에 근거. 국토교통부 소관
- 다른 계획과의 연계성 확보를 명시함

※ 도시재생활성화및지원에관한특별법

12조 3항 > 도시재생전략계획을 수립할 때에는 국가도시재생기본방침 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조에 따른 도시·군기본계획의 내용에 부합하도록 하여야 하며, 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역 자산 등이 우선적으로 도시재생활성화지역에 연계·집중됨으로써 도시재생이 효과적으로 이루어질 수 있도록 하여야 한다. 21조 3항> 시장이나 군수는 도시·군기본계획이나 도로건설·관리계획의 수립권자로부터 그 계획의 수립 또는 변경을 위한 협의를 요청받은 때에는 지체 없이 지방교통위원회(위원회가 해당 기관에 설치되어 있는 경우에만 해당한다)의 심의를 거친 후 그 의견을 도시·군기본계획이나 도로건설·관리계획의 수립권자 및 승인권자에게 통보하는 등 기본계획과 도시·군기본계획 또는 도로건설·관리계획 간의 연계성이 확보될 수 있도록 하여야 한다.

○ 연구 체계

- 생활권 계획과 더불어 유형별로 접근하는 방식
- 유형은, 저이용·저개발 중심지역, 쇠퇴·낙후 산업지역, 역사문화자원 특화지역, 노후주거지역으로 구분
- 시범 사업 위주의 진행

○ 내용

- 시범사업 부지 : 서울역 역세권, 창동·상계 활성화지역, 세운상가 일대, 낙원상가 일대, 장안평 일대, 창신·송인 활성화 지역, 가리봉 활성화 지역, 해방촌 활성화 지역, 성수 시범사업 활성화지역, 신촌 시범사업 활성화지역, 암사 시범사업 활성화지역, 장위 시범사업 활성화 지역, 상도 시범사업 활성화지역

■ 서울도시교통정비기본계획 (2014)

○ 관련법 및 위상

- 도시교통정비촉진법에 근거. 국토교통부 소관
- 다른 계획과의 연계성 확보를 명시함

※ 도시교통정비촉진법

6조의 2 > 시장이나 군수는 도시·군기본계획이나 도로건설·관리계획의 수립권자로부터 그 계획의 수립 또는 변경을 위한 협의를 요청받은 때에는 지체 없이 지방교통위원회(위원회가 해당 기관에 설치되어 있는 경우에만 해당한다)의 심의를 거친 후 그 의견을 도시·군기본계획이나 도로건설·관리계획의 수립권자 및 승인권자에게 통보하는 등 기본계획과 도시·군기본계획 또는 도로건설·관리계획 간의 연계성이 확보될 수 있도록 하여야 한다.

○ 연구 체계

- ‘사람우선, 접근성 강조, 보편적 이동권 지향...’ 등 패러다임을 제시하고 ‘사람,공유,환경’이라는 세 가지 키워드로 압축시킨 이후에 계획의 세부사항 전개

○ 내용

- 건물 진출입시설 조정을 통한 보행 연속성 확보, 장애물 없는 보행환경을 언급. 이는 보행과 관련됨

■ 2030공원녹지기본계획 (2015.7)

○ 관련법 및 위상

- 도시공원및녹지등에관한법률에 근거. 국토교통부 소관
- 다른 계획과의 '부합'을 명시하지만, 문맥상 그 관계가 위계적이라고 해석하기 어려움

※ 도시공원및녹지등에관한법률

10조 1항 > 도시·군관리계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획을 말한다. 이하 같다) 중 도시공원 및 녹지에 관한 도시·군관리계획은 공원녹지기본계획에 부합되어야 한다.

○ 내용

- 녹도(green way) 계획, 1동 1공원, 도시 녹화계획을 언급. 이는 보행과 관련됨
- 옥상 공원화 사업, 공공기관 담장개방 녹화 사업, 아파트 열린 녹지 사업을 다룸

■ 서울특별시 기본경관계획, 시가지경관계획 (2009)

○ 관련법 및 위상

- 경관법에 근거. 국토교통부 소관
- 경관법은 국토의계획및이용에관한법률의 하위에 있음. 명확한 위계를 명시함

※ 경관법

9조 4항 > 경관계획은 도시·군기본계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획을 말한다. 이하 같다)에 부합되어야 하며, 경관계획의 내용과 도시·군기본계획의 내용이 다른 경우 도시·군기본계획이 우선한다.

○ 내용

- 경관계획은 지구단위계획과 법적으로 같은 위상을 지님. 건축 허가 및 심의시 경관계획의 설계지침을 검토 후 체크리스트를 제출해야 함. 배치, 규모 높이, 형태 외관, 재질, 외부공간, 야간경관, 색채, 옥외 광고물 등의 항목에 대한 세세한 규정이 있음

■ 재정비촉진추진계획

○ 관련법 및 위상

- 도시재정비촉진을위한특별법에 근거. 국토교통부 소관
- 재정비촉진지구에서는 최상위 권한을 지니지만, 국토의계획및이용에관한법률의 범위를 벗어나지 못함

※ 도시재정비촉진을위한특별법

3조 > 이 법은 재정비촉진지구에서는 다른 법률보다 우선하여 적용한다.

19조 2항 3호 > 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 용적률 최대한도의 예외. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도를 초과할 수 없으며..(생략)

■ 서울저탄소 녹색성장 추진계획 (2009) / 2030 서울 친환경에너지 기본계획(2012)

○ 관련법 및 위상

- 저탄소녹색성장추진계획은 저탄소녹색성장기본법에 근거. 국무조정실 소관
- 친환경에너지기본계획은 에너지법에 근거. 산업통상자원부 소관
- 두 법과 두 기본계획은 서로 보완적 성격을 지님

○ 서울 저탄소 녹색성장 추진계획 내용

- <기후친화도시> 부문에서 '신재생에너지를 통한 기후친화적 에너지체계 구축, 건축도시계획 전반의 에너지 합리화(친환경건축물 인증, 주택에너지효율화 사업 등)'를 언급

○ 서울 친환경 에너지 기본계획 내용

- 기본 방향 세 가지 중 <에너지 순환형 도시>에서 '신재생에너지의 보급 확대, 폐기물의 에너지 자원화'를 언급
- 중점 사업 중 '저탄소형 도시 개발, 건물 에너지 효율 개선'이 있음. 저탄소형 도시 개발 항목은 '건축계획 및 설계' 하위항목을 두어 세부적으로 언급
- <에너지 절약 및 온실가스 감축> 부문에서도 단열, 옥상녹화 등에 대한 언급이 있으며, 스마트 계량기 설치 등 건물 운영 설비 관련 내용을 언급함

■ 서울시 환경보전계획 (2015) / 문화재보존관리 및 활용 시행계획 (2015)

○ 관련법 및 위상

- 환경보전계획은 환경정책기본법에 근거. 환경부 소관
- 문화재보존관리및활용시행계획은 문화재보호법에 근거. 문화체육관광부 소관
- 각각은 타 법령과의 특별한 관계를 명시하지 않음

○ 서울시 환경보전계획 내용

- 〈생활환경〉 부문에서 〈실내공기질〉 부문이 건물과 관련됨
- “신규공동주택, 지하시설 및 다중이용시설 등의 실내공기질을 분석하고 관리방안을 제시한다. 또한 새집증후군, 화학물질과민증 등 신종질환에 대응하기 위한 실내공간 유해물질 관리방안을 강구한다.”

○ 문화재 보존관리 및 활용 시행계획 내용

- 풍납토성 복원에 전체 예산의 약 50%(535억) 할당
- 2017년 한양도성 세계유산 등재를 목표로 12%(128억)할당

3) 비법정 계획

■ 서울 역사도심 기본계획 (2015.11)

○ 연구 체계

- 경복궁 서측, 북촌·인사동·돈화문로, 대학로 등 7개 지역으로 도심을 구분하고 다시 18개 세부 지역으로 구분하여 지침을 나눔

○ 내용

- 근현대 건축자산에 대해서는 공통 지침, 외관 보존, 외부 공간 요소 보존, 구조 보존, 내부 보존, 건축물군 보존, 지붕 재료 등 집합적 경관자산의 선택적 보존, 가로경관적 특성 보존을 언급
- 유형+무형자산에 대해서 오래된 가게, 지역 명소 등의 보존을 언급(이화동 미화이발관, 목욕탕, 대오서점 등)

■ 한강변 관리 기본계획 (2015)

- 계획의 4대 부문 중 도시경관 부문에서 ‘한강변 조망기회 확대, 스카이라인 다양성 창출, 아름다운 건축계획 유도’ 항목 다룸

■ 걷고 싶은 서울길 마스터플랜 (2013)

- 걷고 싶은 서울길 197노선 1,302km를 계획함. 산, 수변, 성곽 등 여러 노선들을 보행계획과 연관지을 수 있음

■ 한강자연성회복기본계획 (2014)

- 한강철교, 노들섬, 절두산, 효사정 등 한강역사문화조망 및 체험에 대한 내용을 포함

■ 자원순환도시 서울 비전 2030 (2015.4))

- 건설폐기물, 빈 집 활용, 주민참여형 자원 순환 복지 마을 등을 다룸

3.4.3 분석 종합

1) 건축기본계획의 위상

■ 법을 근거로 판단하건대, 서울시 건축기본계획은 다른 관련 기본계획과 동등한 위상을 지님

■ 각 계획 간의 위계를 명확하게 규정하는 것은 현실적으로 어려움

- 본 보고에서 설정한 위계는 모두 법령에서 명시한 내용을 바탕으로 판단하였음
- 일반적으로 법령과 관련된 정부부처가 다를 경우에는 법령 간의 상호 관계를 명시하지 않으므로 상호 독립적인 것으로 보아야 함
- 일반적으로 기본법은 일반법의 근간이 되고 특별법은 일반법보다 우선한다는 것이 상식이나, 조문을 자세히 비교하여 보면 상호 제약적인 부분이 있음. 특별법이라 할지라도 일반법의 한계 안에서 움직임
- 도시 관련법 간에는 대부분 관계를 명시하였으나, 건축과 도시관련법 사이에는 모두 국토교통부 관련법임에도 불구하고 상호간의 관계를 명시하지 않음
- 단, 법정 계획, 조례에 의한 계획, 비법정 계획은 법령과 조례 등의 위계가 명확하므로 그에 속한 계획도 명확히 위계적인 것으로 해석함

■ 따라서, 각 기본계획의 내용이 충돌할 경우 사업 단위에서 실무적으로 조정하는 것이 현실적인 방안임

- 원칙적으로는, 구체적인 사업이 포함하는 분야에 해당되는 기본계획들을 모두 준수하여야 함. 건축을 포함하면 건축기본계획을, 재생에 관한 내용을 담고 있으면 도시재생전략계획을 준수하여야 함
- 이 때, 각 계획 간에 다루는 분야나 내용이 중복되는 일이 발생할 소지가 있음. 만약 상충될 경우 사안의 경중에 따라 시행부서나 관련 위원회에서 상충되는 내용을 협조하여 조정하도록 하는 것이 현실적인 방안임
- 물론, 이러한 충돌을 방지하기 위하여 각 기본계획 수립시 타 기본계획들을 충분히 검토하여, 다루는 범위를 구분하거나 관련성을 명시하고 상충되는 내용은 미연에 방지하는 노력이 필요함

[illegible]

3) 정합성 및 상호 보완성을 위한 건축기본계획의 대응 방향

■ 서울시 건축·도시 관련 기본계획은 건축에 대하여 ① 부분적으로 접근하며 ② 개별 요소로서 다루거나 ③ 하나의 사례로서 단편적으로 다룸

■ 따라서 건축 기본계획은 미적 측면, 성능적 측면 공급자 입장의 통합적 접근을 제시하면서 일반적인 방향성을 함께 제시해야 함

■ 각 계획별 비교 내용은 다음과 같음

[표 2.46] 관련 기본계획과 비교한 건축기본계획의 대응 전략

건축·도시 관련 기본 계획	관련 내용	대응 전략
2030 서울도시기본 계획	<ul style="list-style-type: none"> 도시 전반의 내용을 폭넓게 다루므로 건축은 도시를 이루는 개체적 요소로서 다루어짐 재생, 주거, 에너지 등 의 분야에서 건축에 관련된 내용은 간략하게 방향성만 언급 	<ul style="list-style-type: none"> 역사문화자원 관리를 위한 한옥 진흥방안 마련 시민들이 참여하는 역사문화자산 및 지역 공공공간 관리 방안 마련 건축물에 보다 초점을 맞춰, 서울 내 건축물의 대부분을 차지하는 소규모 건축물들에 적용될만한 재생, 주거, 에너지 등의 내용을 상세하게 다룸
도시 및 주거환경정비 기본계획	<ul style="list-style-type: none"> 마을만들기, 도심의 전통건축물 등 내용적으로 건축기본계획과 많은 연관성이 있음 도시와 건축대지 사이의 관계성만 언급 	<ul style="list-style-type: none"> 거버넌스를 위하여 구청 단위의 공공건축가 (민간건축가 제도) 도입 시도 마을만들기와 같이 소프트웨어적 재생에 발맞추어 건축물의 하드웨어를 정비해 나가는 방법 제시에 초점을 맞춤
2020 서울주택 종합계획	주로 양적 공급을 다루고 있음	건축물의 질적 내용과 디자인 품질 향상에 대한 내용을 다룰 것임
2025 도시재생 전략계획	특수한 사례인 시범사업 위주로 작성됨	도시 재생 전략계획에서 제시하는 4가지 유형 중건축차원에서다룰수 있는주거지재생과 저이용공간재생에초점을맞추어연구진행
서울도시교통 정비 기본계획	보행과 건물 진출입시설을 다룸	보행 공간 개선을 위하여 가로와 건축을 함께 다루고자 함
2030 공원녹지 기본계획	<ul style="list-style-type: none"> 녹도(green way)와 공원은 건축의 주변환경으로서 고려가능함 옥상녹화와 담장개방 녹화 등 건축 요소를 외관 요소로서 단편적으로 다룸 	건축물, 특히 소규모 건축물에서 적용 가능한 녹색 건축 기법을 중심으로 다룸
서울시 기본경관계획 서울시 시가지 경관계획	건축 허가 및 심의시 제출해야 하는 경관계획 관련 체크리스트를 제시하고있음	건축기본계획에서는 시가지 경관을 중심으로 다 루며, 가로와 건축물의 통합 계획을 중심으로 다루고자 함
서울 친환경에너지 기본계획 서울시 환경 보전계획 서울 저탄소 녹색 성장 추진계획	실내공기질, 건물에서의 운영 설비, 에너지 성능등의 하위 항목으로서 건축이 다루어지며, 방향적 지침만을 제시하는 경우가 많음	건축기본계획에서 내용을 구체화 하고 재료와 디자인, 경관, 성능 및 비용을 제도 및 허가·심 의절차와 종합적으로 다루어야 함
문화재 보존관리 및 활용 시행계획	매 해마다 구체적인 사업 중심으로 만들어짐	한옥 보전 및 진흥 방안 마련

3.5 서울건축선언 분석

■ 서울건축선언 개요

- 2013년 8월 20일, 박원순 시장과 승효상 건축정책위원회 위원장이 선포함
- 시대가 변해도 훼손되지 않을 지속가능한 서울 건축의 기본 원칙을 담고 있음
- 건축원칙 1개 전문, 10개 조문으로 이루어져 있으며, 서울이 가진 역사, 생태, 민주적인 정체성은 물론 세계 도시로서의 가치와 함께 그동안 서울 건축에 대한 반성을 담았다고 밝힘

■ 서울건축선언의 패러다임

- 개발에서 지속으로
 - 과거의 건축·도시 정책은 양적 성장 이외의 가치들에 대한 배려가 없었던 개발 중심 정책으로 건축·도시공간환경을 왜곡
 - 지속성을 우선적 가치로 배려하는 ‘지속가능한 개발’ 패러다임으로 전환
- 채움에서 비움으로
 - 기능공간들의 양적 확충을 우선해온 건축·도시 정책 반성
 - 시민 생활공간들의 접속·소통을 강화하는 건축·도시공간 조성 지향
 - 경관·형태의 비움
- 닫힘에서 열림으로
 - 시민생활을 격리·분절하는 폐쇄적 공간을 양산했던 기능공간 단위 건축·도시공간 정책 반성
 - 시민의 일상적 활동에 접속된 열린 건축, 열린 도시공간 지향

■ 서울건축선언의 조문

- 서울의 모든 건축은 시민들 모두가 누리는 공공자산이다. (공공성)
- 건축은 도시 속에 더불어 존재한다. (공동성)
- 건축은 우리 삶을 지속케 하는 가장 중요한 거처이다. (안전성)
- 건축은 우리의 후손이 다시 사용하는 자원이다. (지속성)
- 건축은 스스로가 삶의 이야기이다. (자생력)
- 건축은 지난 삶을 저장하여 기억하게 하는 가장 중요한 현장이다. (역사성)
- 건축은 누구나 향유할 수 있어야 하는 문화적 바탕이다. (보편성)
- 건축은 시대가 빛는 창조적 산물이다. (창의성)
- 건축은 여러 주체들의 협력으로 완성되는 공동의 생산물이다. (협력성)
- 건축은 시민과 사회의 얼굴이다. (거버넌스)

■ 서울 건축선언 핵심 세부실천과제

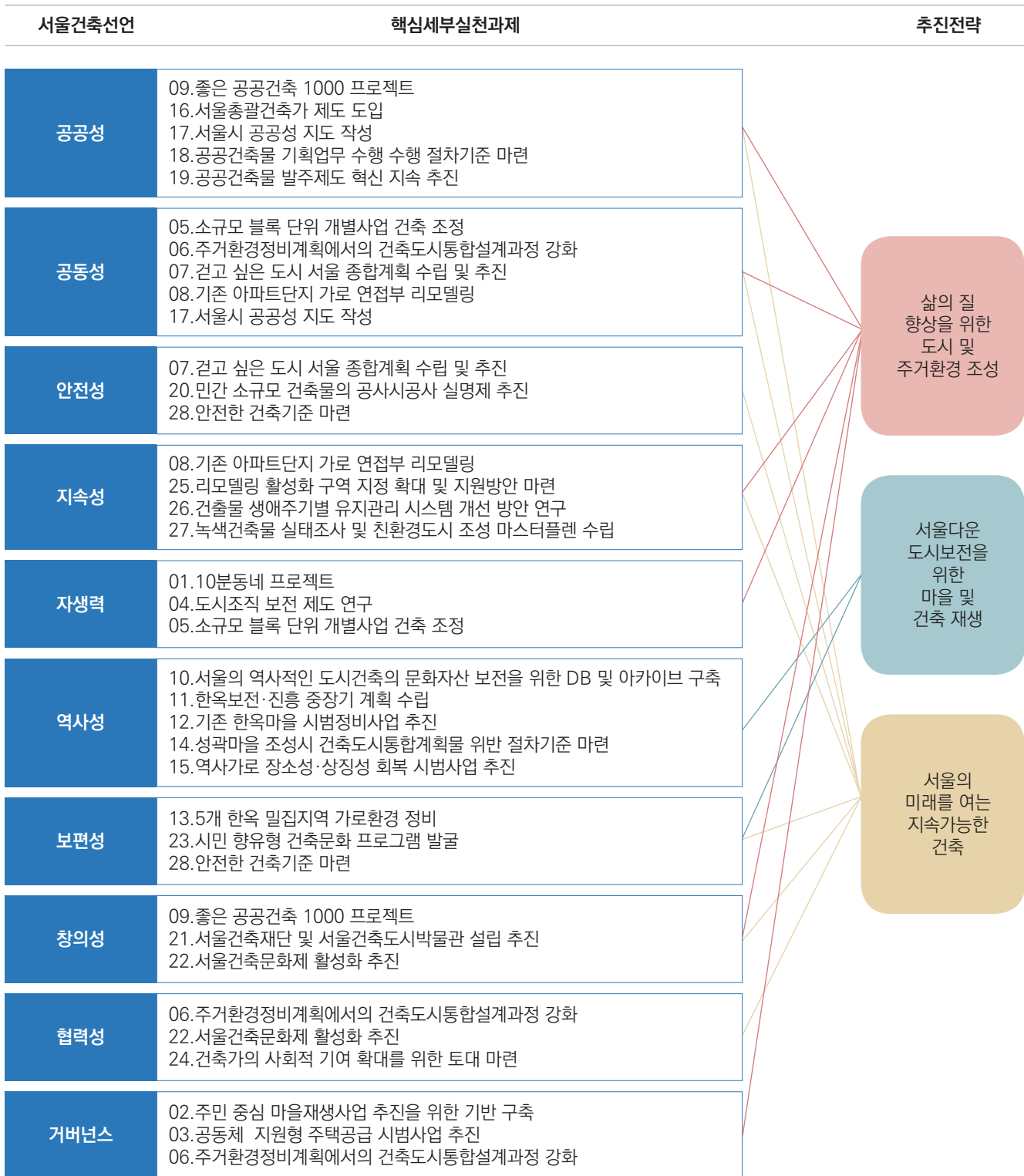
- 서울시 주요 건축정책과 사업현황을 검토하여 핵심 세부실천과제를 제시함
 - 제 1차 건축기본계획, 서울시에서 추진중인 주요 정책 및 사업현황, 서울시 부서별 공공프로젝트 현황을 검토하고 종합하여 28개 실천과제를 제시
- 서울 건축선언의 10대 조문과의 연관성을 제시
 - 공공성, 공동성, 안전성, 지속성, 자생력, 역사성, 보편성, 창의성, 협력성, 거버넌스의 10대 조문마다 3~5개의 실천과제 할당
- 과제의 실천을 위한 3대 추진 전략으로 재편
 - 삶의 질 향상을 위한 도시 및 주거환경 조성, 서울다운 도시보전을 위한 마을 및 건축 재생, 서울의 미래를 여는 지속가능한 건축의 3대 추진 전략으로 재분류 하여 단지 선언에 그치지 않고 실천을 위한 동력이 되도록 재편함



서울건축선언

1. 서울의 모든 건축은 시민들 모두가 누리는 공공공자산입니다. -공공성
2. 건축은 도시 속에 더불어 존재합니다. -공동성
3. 건축은 우리 삶을 지속하게 하는 가장 중요한 거처입니다. -안전성
4. 건축은 우리의 후손이 다시 사용하는 자원입니다. -지속성
5. 건축은 스스로가 삶의 이야기입니다. -자생력
6. 건축은 지난 삶을 저장하여 기억하게 하는 가장 중요한 현장입니다. -역사성
7. 건축은 누구나 향유할 수 있어야 하는 문화적 바탕입니다. -보편성
8. 건축은 시대가 빛는 창조적 산물입니다. -창의성
9. 건축은 여러 주체들의 협력으로 완성되는 공동의 생산물입니다. -협력성
10. 건축은 결국 그 시민과 사회의 얼굴입니다. -거버넌스

〈그림 2.15〉 서울건축선언문



*자료 : 서울건축선언 세부실천계획 수립 연구 (2014)

〈그림 2.16〉 서울건축선언 핵심세부실천과제

4. 관련법 및 상위 정책계획 분석

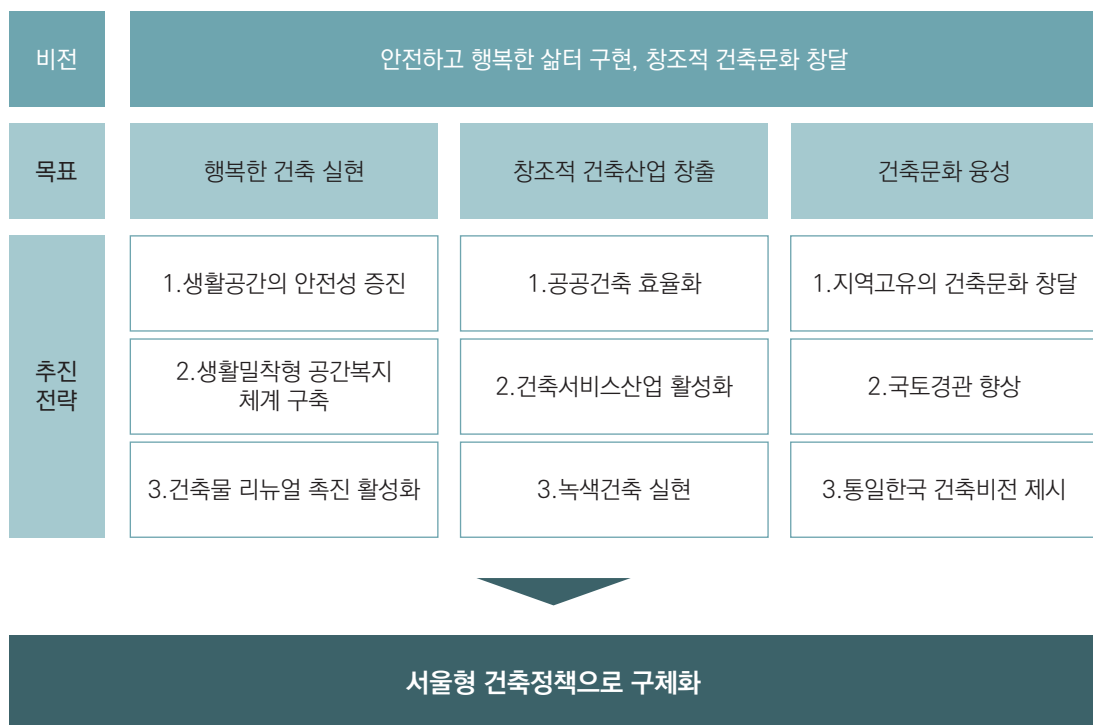
4.1 제2차 국가 건축정책기본계획 분석

■ 분석 목적

- 제2차 국가 건축정책기본계획 검토 및 적용/반영
 - 국토부 지원(직·간접) 받을 수 있는 국가 건축정책 과제 및 사업 검토
 - 서울시 건축·도시 정책과 연계할 수 있는 과제 및 사업 도출

■ 분석대상 및 방법

- 제2차 국가 건축정책기본계획의 과제 및 사업 중 서울시의 여건 변화 및 현황, 주요이슈, 설문조사결과를 고려하고, 연구자와 전문가의 의견을 반영하여 서울시에서 연계할 수 있는 사업 도출



〈그림 2.17〉 제2차 국가건축정책기본계획 비전과 목표

■ 분석결과 및 시사점 : 제2차 국가 건축정책기본계획의 사업 분석

- 국토부 지원(직·간접)을 받을 수 있는 국가건축정책 사업 검토
- 서울시 차원에서 건축·도시 정책과 연계할 수 있는 사업 50개 도출
- 서울시의 여건을 고려하여 서울시 및 지자체 연계사업으로 변환하여 적용

[표 2.47] 제2차 국가 건축정책기본계획 사업 분석

3 목표	9 세부과제	24 세 세부과제	68 사업내용	연계사업
I. 행복한 건축실현	1. 생활공간의 안전성 증진	1.1 안전한 생활공간 조성	1.1.1 생활 안전 증진 사업 지원	○
			1.1.2 범죄예방 환경설계 적용 확대	○
			1.1.3 실내건축 안전관리 절차 마련	
		1.2 건축안전 제도 기반 구축	1.2.1 지역건축센터 설립	○
			1.2.2 건축물 안전영향평가제도 도입	
			1.2.3 건축물 생애주기 정보구축	
			1.2.4 공 간위계별 재난·재해 대응 시스템 구축	○
			1.2.5 건축물 안전점검 및 관리기준 강화	○
		1.3 건축 안전 인식 향상 및 역할 강화	1.3.1 지역 공공시설과 연계한 건축안전 교육 및 홍보	○
			1.3.2 교육대상별 건축안전프로그램 개발·활용	○
			1.3.3 건축안전 관계자 안전관리 교육 및 책임 강화	○
	2. 생활밀착형 공간복지 체계 구축	2.1 어린이·청소년을 위한 시설 확충 및 개선	2.1.1 국공립 어린이집 가이드라인 개발 및 시범사업 추진	○
			2.1.2 생활권내 어린이집 확충	○
			2.1.3 노후·낙후 학교시설 정기 점검	
			2.1.4 학교시설 복합화 및 지역 커뮤니티 거점 활용	○
		2.2 고령화에 대응하는 노인 복지공간 조성확대	2.2.1 고령자 종합복지 서비스 시설 확대	○
			2.2.2 에너지빈곤층 그린리모델링 행복릴레이 사업 추진	○
		2.3 근린생활권 단위의 공간 복지 시설 통합 연계	2.3.1 근린생활권 단위의 공간복지 마스터플랜 수립 제도 마련	○
			2.3.2 주택공급 사업 등과 연계한 복지통합형 공간복지 시설 공급 시범사업 추진	○
	3. 건축물 리뉴얼 촉진 활성화	3.1 건축 리뉴얼 활성화를 위한 지역 건축역량 강화	3.1.1 공공건축 연계 공동체 활성화 사업의 주민참여 확대	○
			3.1.2 건축 코디네이터 지원 제도를 통한 주민 참여 증진	○
			3.1.3 소규모 집수리 지역업체 역량 강화 지원	○
			3.1.4 농어촌 건축 리모델링 지원 확대	
		3.2 도시내 기존 건축물 유휴 공간 재생 활성화	3.2.1 유휴공간 현황관리 체계 구축	
			3.2.2 유휴공간의 효율적 정비 및 활용의 선도 모델 개발을 위한 시범사업 추진	○
		3.3 지역 커뮤니티 거점 공간 제공	3.3.1 유휴공간 활용 소규모 커뮤니티 공간 확충	○
			3.3.2 폐교를 활용한 주민커뮤니티 공간 활용 시범사업 추진	
II. 창조적 건축산업 창출	1. 공공건축 효율화	1.1 공공건축 프로세스 체계화	1.1.1 공공건축 사전기획업무 강화	○
			1.1.2 공공건축 성과관리체계 구축	○
			1.1.3 공공건축 조성 업무의 총괄조정체계 구축	○
		1.2 발주기관의 전문성 강화	1.2.1 지역 공공건축가 제도 도입·확대	○
			1.2.2 공공건축 업무 자원체계 강화	○
			1.2.3 지역공공건축지원센터 설립 확대	○
			1.2.4 지자체 공공건축 발주부서의 전문직 확대	○
			1.2.5 건축설계용역 및 건설공사 예산책정 지원체계 구축	○

3 목표	9 세부과제	24 세 세부과제	68 사업내용	연계사업
II. 창조적 건축산업 창출	2. 건축 서비스산업 활성화	2.1 건축서비스 업무 조달시장 선진화	2.1.1 기술력과 창의력 중심으로 설계자 선정방식 전환	○
			2.1.2 발주자의 역할과 책임 강화	○
			2.1.3 적정 보상비 책정 의무화	○
			2.1.4 건축 엔지니어링 업무 계약체계 개선	○
		2.2 민간 건축시장 거래 환경 개선	2.2.1 공정한 거래를 위한 계약제도의 합리적 개선	○
			2.2.2 건축사 업무범위 다양화	○
			2.2.3 엔지니어링 분야 책임 강화	
		2.3 창조적 인력양성 및 국제 경쟁력 강화	2.3.1 대학교육 제도 개선	
			2.3.2 마을단위 건축서비스산업 육성	○
			2.3.3 건축전문가 국제 경쟁력 강화	○
			2.3.4 개발도상국 건축시장 개척 추진	○
	3. 녹색건축 실현	3.1 녹색건축물 기준 선진화	3.1.1 국민체감형 녹색건축 기준 마련	
			3.1.2 공공부문 녹색건축 선도	○
			3.1.3 녹색건축 설비 및 시공 품질 강화	○
		3.2 기존 건축물의 에너지 성능 향상	3.2.1 민간부문 그린리모델링 활성화	○
			3.2.2 기존 건축물 관리 및 인증기준 강화	
		3.3 녹색건축 산업 육성	3.3.1 녹색건축 전문기업 및 전문인력 육성	○
			3.3.2 녹색건축물 운영관리 기술개발 및 인력양성	○
III. 건축문화 육성	1. 지역 고유의 건축문화 창달	1.1 건축자산의 가치 증진	1.1.1 건축자산 통합관리시스템 구축·운영	○
			1.1.2 권역별 건축자산센터 지정	○
		1.2 한옥문화의 브랜드화	1.2.1 국민 공감 한옥 유형 개발	○
			1.2.2 한국적 공간 브랜드화 지원	○
		1.3 건축문화 교육 및 홍보 확산	1.3.1 건축문화 교육 프로그램 다변화	○
			1.3.2 건축문화 기반 관광산업 육성	○
			1.3.3 건축도시박물관 건립	○
	2. 국토경관 향상	2.1 경관가치에 대한 국민 공감 형성	2.1.1 경관가치 인식 확산 및 국민참여 활성화	
			2.1.2 국토경관자원 발굴 및 대표경관 형성	○
		2.2 경관형성·보존을 위한 관리체계 강화	2.2.1 경관관리 역량강화	
			2.2.2 경관행정 기반구축	
	3. 통일한국 건축 비전 제시	3.1 북한건축문화 공동 연구	3.1.1 북한 건축자산 공동 실태조사	
			3.1.2 남북한 세계문화유산 공동 등재 협력	
		3.2 남북 공동 미래 도시 건축 모색	3.2.1 DMZ 공동 개발사업 추진	
			3.2.2 남북 맞춤형 미래도시 개발	

4.2 건축서비스산업진흥법 분석

■ 분석 목적

- 「건축서비스산업 진흥법」에 부합하는 서울시의 건축정책 방향 제시
- 현재 수립중인 국가 건축서비스산업 진흥 기본계획 내용을 검토하여 반영
- 건축서비스산업 기반조성을 위한 실태조사, 정보체계 구축, 건축 표준화 연구 및 시책 등 서울시에서 도입 가능한 건축서비스진흥 정책 발굴
- 건축서비스의 지식재산권 보호를 위한 방안 마련

■ 분석결과 및 시사점 추가

- 건축진흥특별회계설치, 건축진흥원 설립, 건축서비스산업진흥시설 지정 및 운영, 건축서비스 인력 양성기관 지정 및 운영, 건축서비스 인력고용 및 창업지원 센터 설립 및 운영, 공정한거래질서 확립 등 필요

[표 2.48] 건축서비스산업 진흥법 분석

「건축서비스산업 진흥법」 관련 조항	제 2 차 서울시 건축기본계획에 포함 가능한 사업 목록
<p>1. 법 제 3 조 (국가 및 지방자치단체 등의 책무)</p> <p>① 건축서비스산업의 진흥을 위한 시책 수립 및 그 추진에 필요한 행정적·재정적 지원방안 등을 마련 하여야 한다.</p> <p>② 건축주 및 발주자는 건축서비스사업이 공정한 기준과 절차 에 따 라 수행될 수 있도록 노력하여야 한다.</p> <p>2. 령 제 6 조 (건축서비스산업의 정보체계 구축·운영)</p> <p>② 국토교통부장관은 정보체계를 구축할 때 관계 중앙행정기관 및 지방자치단체 의 장이 수집·보유한 건축서비스산업 관련 조사자료 및 통계 등의 제출을 요 청할 수 있다.</p> <p>3. 법 제 13 조 (건축서비스 전문인력의 양성)</p> <p>① 건축서비스산업의 진흥에 필요한 전문인력을 발굴·육성하기 위하여 필요한 시 책을 마련 하고 추진하여야 한다.</p> <p>② 대학·연구기관, 그 밖의 전문기관을 인력양성기관으로 지정 하고 교육 및 훈 련에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 지원 할 수 있다.</p> <p>③ 우수한 건축서비스를 제공할 수 있는 역량을 가진 전문인력을 선정하여 포상 하고, 국가나 지방자치단체가 주관하는 전문인력 교육 등에 우선적으로 참여 하게 하거나 창업지원을 하는 등 지원할 수 있다.</p> <p>④ 건축서비스산업의 균형 있는 발전과 창의적인 디자인을 유도하기 위하여 역량 있는 건축사 (「건축사법」에 따른 건축사를 말한다. 이하 이 조에서 같다)가 공 공사업에 참여할 수 있도록 공모의 방법으로 설계자를 선정하는 경우 대통령령 으로 정하는 자격요건을 구비한 건축사로 공모 대상을 제한할 수 있다.</p> <p>4. 법 제 18 조 (진흥시설에 대한 지방자치단체의 지원)</p> <p>건축서비스산업의 진흥을 위하여 필요한 경우 진흥시설을 조성하고자 하는 자 와 건축서비스산업을 지원하는 공공기관에 출연 할 수 있다.</p> <p>법 제 31 조 (건축진흥특별회계의 설치)</p> <p>관할 구역의 건축서비스산업의 진흥을 위한 사업·활동을 지원하기 위하여 건 축진흥특별회계를 설치 할 수 있다.</p> <p>③ 특별회계는 다음 각 호의 용도로 사용한다.</p> <p>1. 건축서비스산업의 진흥을 위한 연구 개발·보급에 필요한 비용</p> <p>2. 건축서비스산업의 진흥을 위한 강좌 개설 및 교육자료의 제작·배포에 필요 한 비용</p> <p>3. 건축서비스산업과 관련된 창업지원에 필요한 비용</p> <p>4. 진흥시설에 대한 지원에 필요한 비용</p> <p>5. 우수 건축물 등에 대한 지원을 위하여 필요한 비용</p> <p>6. 그 밖에 건축서비스산업 진흥 및 건축물등의 품격제고를 위하여 조례로 정 하는 사업의 수행을 위하여 필요한 비용</p>	<p>1. 건축진흥특별회계 설치</p> <p>- 건축서비스산업 진흥사업 추진에 필요한 예산 마련</p> <p>2. 건축진흥원 설립 - (가칭)서울시 건축진흥원</p> <p>- 제 1 차 서울시 건축기본계획 제안 사업 연계 [서울건축재단 (가칭) - 비추진]</p> <p>- 건축서비스산업 진흥 관련 사업 추진 가능</p> <p>1) 건축서비스산업 진흥을 위한 정책 및 제도의 연구·조사·기획</p> <p>2) 제 7 조제 1 항의 건축서비스산업의 실태조사</p> <p>3) 제 8 조에 따른 정보체계 구축사업</p> <p>4) 제 10 조에 따른 건축서비스 표준화 연구 및 보급 지원</p> <p>5) 제 15 조에 따른 건축서비스산업 관련 창업지원</p> <p>6) 출판 및 홍보 사업</p> <p>7) 교육·연수 사업</p> <p>8) 국제 교류·협력 사업</p> <p>9) 그 밖에 건축서비스산업의 진흥을 위한 수익사업</p> <p>3. 건축서비스산업 진흥시설 지정 및 운영</p> <p>- 자금 및 설비 제공 등 지원</p> <p>- 사무실 공동 운영</p> <p>- 고가장비의 공동 사용</p> <p>- 모형제작 등을 위한 공동 작업실 사용</p> <p>- 건축서비스사업자에 대한 홍보 등</p> <p>4. 건축서비스 인력 양성기관 지정 및 운영</p> <p>- 관련 전문가 단체 및 건축대학과 연계</p> <p>- 실무 수련자 및 건축사 교육 등 서울시 건축현장 탐방 등</p> <p>- 건축 관련 새로운 업종 창출 (건축해설자, 건축 큐레이터, 건축도시 재생가, 마을건축 코 디네이터, 소규모 리뉴얼 사업자 양성 등)</p> <p>5. 건축서비스 인력 고용 및 창업지원센터 설립 및 운영</p> <p>- 전문인력 양성기관과 연계</p> <p>- 인력채용 포털 운영 (헤드 헌터 - 고용 중개 및 컨설팅 등)</p> <p>- 창업 교육 및 컨설팅</p> <p>- 창업 공모 및 지원</p>

「건축서비스산업 진흥법」 관련 조항	제 2 차 서울시 건축기본계획에 포함 가능한 사업 목록
<p>5. 법 제 20 조 (우수 건축물 등의 지정 및 지원)</p> <p>① 건축서비스산업 종사자의 자긍심을 높이고, 품격 높은 건축 물을 통한 건축서비스산업의 경쟁력 강화를 위하여 우수 건축물 등을 지정할 수 있다.</p> <p>④ 제 1 항에 따라 지정된 우수 건축물 등의 보수나 리모델링에 드는 비용의 전부 또는 일부에 대하여 예산의 범위에서 재정지원을 하거나 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에 따라 조세를 감면할 수 있다.</p> <p>6. 법 제 22 조 (설계의도 구현)</p> <p>① 대통령령으로 정하는 건축물 등의 공사를 발주하는 경우 설계자의 설계의도가 구현되도록 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 건축물 등의 설계자를 건축과정에 참여 시켜야 한다.</p> <p>② 건축물 등의 설계자는 설계의도가 구현될 수 있도록 건축주·시공자·감리자 등에게 설계의 취지 및 건축물의 유지·관리에 필요한 사항을 제안할 수 있다.</p> <p>③ 제 1 항에 따라 건축과정에 설계자의 적절한 참여가 이루어질 수 있도록 시공자 및 감리자는 이를 정당한 사유 없이 방해하여서는 아니 되며, 설계자의 참여에 관한 내용 및 책임범위 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>7. 법 제 23 조 (공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등)</p> <p>② 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 다음 각 호의 내용을 포함한 사업계획서를 작성하고, 이를 제 24 조에 따른 공공건축지원센터(이하 "공공건축지원센터"라 한다)에 제출하여 검토를 요청 하여야 한다.</p> <p>법 제 24 조 (공공건축지원센터)</p> <p>① 국토교통부장관은 제 23 조제 2 항에 따른 공공건축 사업계획서에 대한 사전검토와 같은 조 제 3 항에 따른 자문에 대한 응답 등의 업무를 수행하기 위하여 관계 공공기관을 공공건축지원센터로 지정 할 수 있다.</p> <p>8. 법 제 25 조 (건축진흥원의 설립 등)</p> <p>① 국토교통부장관은 건축서비스산업의 진흥을 위하여 건축진흥원을 설립 하거나 건축서비스산업 관련 업무를 수행하는 기관을 건축진흥원으로 지정 할 수 있다. 다만, 건축진흥원을 설립하고자 하는 경우에는 기획재정부 장관과 사전에 협의하여야 한다.</p> <p>② 건축진흥원은 다음 각 호의 사업을 수행한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건축서비스산업 진흥을 위한 정책 및 제도의 연구·조사·기획 2. 제 7조제 1 항의 건축서비스산업의 실태조사 3. 제 8조에 따른 정보체계 구축사업 4. 제 10조에 따른 건축서비스 표준화 연구 및 보급 지원 5. 제 15조에 따른 건축서비스산업 관련 창업지원 6. 출판 및 홍보 사업 7. 교육·연수 사업 8. 국제 교류·협력 사업 9. 그 밖에 건축서비스산업의 진흥을 위한 사업 <p>③ 건축진흥원은 제 1 항에 따른 목적을 달성하는 데 필요한 비용을 조달하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 수익사업을 할 수 있다.</p>	<p>6. 공정한 거래 질서 확립</p> <ul style="list-style-type: none"> - 계약 및 분쟁 지원센터 설립 - 공정 계약 문화 홍보 및 모니터링 - 계약 시 저작권 보호 의무화 - 공공발주 사업에 대한 건축설계대가 기준 적용 의무화 등 <p>7. 우수한 건축서비스 전문인력 선정 및 포상제도 마련</p> <p>8. 일정 자격요건을 구비한 건축사 제한 설계 공모사업 추진</p> <p>9. 우수건축물 지정제도 도입 및 운영</p>

5. 해외 건축정책기본계획 사례 분석

5.1 분석의 개요

1) 분석 목적

- 1991년 건축정책을 최초로 수립한 네덜란드를 비롯하여 유럽 32개국에서 건축정책 을 공식문서로 채택 혹은 채택예정 중 (2012년 기준)
- 현재 시행중인 해외 건축정책 내용을 토대로 1차 서울시 건축기본계획 내용을 점검 하고 2차 기본계획 방향 도출

2) 분석 대상 및 방법

- 체계적으로 건축정책을 수립·운영 중인 유럽의 2개 도시, 서울과 유사한 환경의 아시아 2개 도시, 미국 1개 도시의 건축계획 을 분석대상으로 선정
- 각 도시의 공식 건축정책 문서 및 관련 보고서 분석

[표 2.49] 해외 관련 기본계획 사례분석 대상 국가

국가	도시	계획명	수립주체	수립년도
덴마크	코펜하겐	Copenhagen City of Architecture	• City of Copenhagen	2010
영국	런던	The London Plan	• The Mayor of London	2015
미국	뉴욕	OneNYC	• The City of New York	2013
싱가포르	싱가포르	Concept Plan 2011	• Ministry of National Development • Urban Redevelopment Authority	2010
일본	도쿄	도시만들기 비전	• 도쿄도	2009
네덜란드	(국가)	Action Agenda for Architecture and Spatial Design	각 부처가 통합하여 계획 수립	2013
홍콩		건축관련 조직 체계 분석		

5.2 국가 및 도시별 분석

1) 코펜하겐 “Copenhagen City of Architecture”

■ 개요

- 덴마크는 1994년부터 4년마다 국가 단위의 건축정책기본계획 수립
- 현재 6차 기본계획 “Danish architectural policy, Putting people first”가 수립되어 운영 중



〈그림 2.18〉 코펜하겐
“Copenhagen City of Architecture”

- Copenhagen City of Architecture는 코펜하겐 지역을 대상으로 수립한 건축기본계획으로서 Character, Architecture, Urban Spaces, Processes 총 4개의 영역으로 구성
- 영역별로 주요 분야(Focus Areas)와 계획(Initiatives) 내용 기술

[표 2.50] Copenhagen City of Architecture의 주요 내용

Section	Focus areas	Initiatives
Character	Urban Transformation Cultural Heritage City on a Human Scale The City's Skyline City on the Waterfront City Lights	Development and Preservation through Local Planning Collection of Examples of Cultural Environments Urban Renewal Integrated Urban Renewal Design Policy Lighting
Architecture	The City on Every Scale Buildings and Places Urban Density Urban Openness and Flexibility Urban Diversity Environmental Solutions Urban Connectivity	Local Planning and the Processing of Building Applications Flexible Architectural Solutions Architectural Quality in Housing High-rise Buildings Evaluations
Urban Spaces	Urban Life Urban Spaces Urban Landscapes Urban Water Areas Urban Development Areas	Urban Space Planning Urban Life Scorecard Lighting Strategy New Parks Pocket Parks and Green Links
Processes	Urban Sustainability Architectural Challenges Architectural Competitions Architectural Advisors Architectural Debates Networks and Cooperation	Sustainability in Construction and Urban Development Programming Competitions The Talent Base Architecture Awards Theme Booklets on Architecture Policy Copenhagen X Networks and Cooperation

■ 시사점

- 인공적인 건축물 및 도시공간의 조성방향 뿐만 아니라 도심 내 수변공간 및 녹지 등 자연환경 보존 및 활용 방안 제시(기존 국내 건축기본계획안은 도심 내 자연환경에 대한 언급 미흡): Urban Landscape, Urban Water Areas
- 역사적 보존가치가 높은 건축물의 보존 및 활용을 통한 도시 정체성 강화 강조: Cultural Heritage
- 건축의 질적 향상 및 품격있는 도시공간 조성을 위한 방향 제시: The City on Every Scale, Architectural competitions, Architectural Advisors

2) 런던 “The London Plan”

■ 개요

- 런던지역의 향후 20-25년 발전을 위해 수립하는 종합적 전략계획
- 주요 전략분야: 교통, 경제개발, 주택, 문화, 사회적 이슈, 환경 등
- 매년 모니터링을 실시하여 보고서 형태로 평가결과 발행 (Annual monitoring Report)

[표 2.51] The London Plan의 주요 내용

Chapter	Topic
London's Places	Spatial Strategy
	Looking beyond London
	Realising the benefits of 2012
	Sub-regions
	Outer London
	Inner London
	The Central Activities Zone
	Opportunity areas and intensification areas
	Regeneration areas
	Town Centres
	Strategic outer London development centres
	Strategic industrial locations
	Strategic network of green infrastructure
London's People	Ensuring equal life chances for all
	Improving health and addressing health inequalities
	Housing
	London's housing requirements
	Housing supply
	Affordable housing
	London's housing stock
	Social infrastructure
London's Economy	Economic context
	Economic sectors and workspaces
	New and emerging economic sectors
	Improving opportunities for all
London's Response to Climate Change	Climate change mitigation
	Climate change adaptation
	Waste
	Aggregates
	Contaminated land and hazardous substances
London's Transport	Integrating transport and development
	Connecting London

important urban space projects will be reviewed and discussed in the Project Forum of the Technical and Environmental Administration.

Chapter	Topic
London's Living Spaces and Places	Place shaping Historic environment and landscapes Safety, security and resilience to emergency Air and noise pollution Protecting London's open and natural environment Blue Ribbon Network Royal Docks
Implementation, Monitoring and Review	Collaboration across London Infrastructure Plan-Monitor-Manage Planning obligations and the Community Infrastructure levy Monitoring Implementation Plan Looking to the future

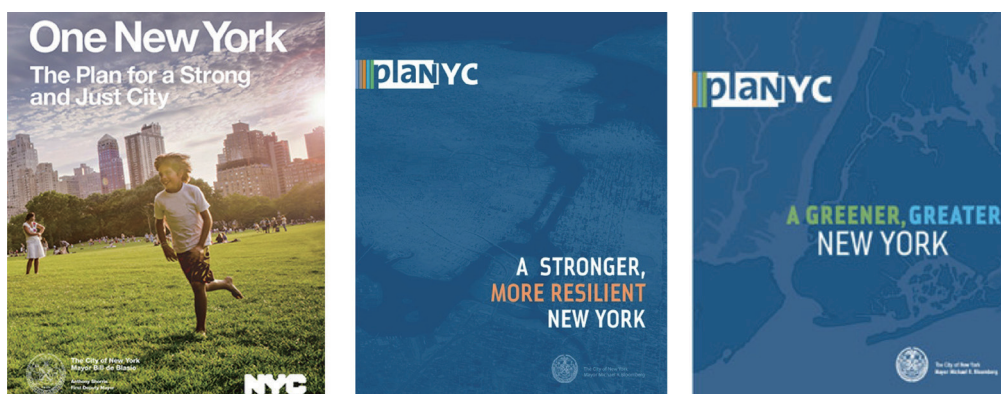
■ 시사점

- 공공컨설팅(Examination in Public)을 통해 기존 런던플랜(2004)을 보완하여 수립
- 인구성장, 경제성장, 기후변화 등에 대응하여 6개 목표 및 도시계획 전략 제시: ①경제와 인구성장의 도전에 대응하는 도시, ②국제적으로 경쟁력있는 성공적인 도시, ③다양하고 안전하여 접근가능한 커뮤니티를 가진 도시, ④수준높은 건축환경을 느낄 수 있는 도시, ⑤환경개선에서 세계적인 리더가 되는 도시, ⑥교통시설 접근이 쉽고 안전하며 편리한 도시
- 모니터링 시스템을 계획안에 포함하여 정성적 목표의 정량적인 평가 및 지속적인 성과관리 유지: Implementation, Monitoring and Review

3) 뉴욕 “OneNYC: The Plan for a Strong and Just City”

■ 개요

- 2007년에 수립한 plaNYC: A Greener, Greater New York과 허리케인 샌디 이후 2013년에 수립한 plaNYC: A Stronger, More Resilient New York의 후속 버전
- Growth, Equity, Sustainability, Resiliency 4가지 영역으로 구분하여 24개의 목표 및 92개의 계획안 제시



〈그림 2.19〉 OneNYC : The Plan for a Strong and Just City

[표 2.52] OneNYC의 주요 내용

Vision	Goal	Initiatives
Our Growing, Thriving City	Industry Expansion and Cultivation Workforce Development Housing Thriving Neighborhoods Transportation Infrastructure Planning and Management	Foster an environment in which small businesses can succeed Train New Yorkers in high-growth industries Create and preserve 200,000 affordable housing units over 10 years Make strategic investments for livable neighborhoods
Our Just and Equitable City	Early Childhood Integrated Government and Social Services Healthy Neighborhoods, Active Living Healthcare Access Criminal Justice Reform Vision Zero	Nurture and protect all infants so they thrive during their first year of life and beyond Create environments that encourage New Yorkers to be physically active regardless of age Reduce crime and unnecessary incarceration Use Borough Pedestrian Safety Action Plans
Our Sustainable City	Zero Waste Brownfields Water Management Parks and Natural Resources	Expand the New York City organics program to serve all New Yorkers Create beautiful and well-tended streets in neighborhoods
Our Resilient City	Neighborhoods Buildings Infrastructure Coastal Defense	Strengthen community-based organizations Upgrade public and private city buildings Adopt policies to support building upgrades Strengthen the city's coastal defenses

■ 시사점

- 기후변화나 자연재해에 대한 대비책을 강조한 기존 계획안(PlaNYC)과 달리 불평등 해소, 복지강화, 지역 커뮤니티 활성화 등 새로운 시대적 가치에 대응하는 비전 수립
- 각 분야별로 매우 구체적인 목표수치를 수립하고 이를 실현하기 위한 계획안 제시: Support the creation of 240,000 total new housing units by 2024 and an additional 250,000 to 300,000 by 2040/ Reduce infant mortality rate by 20% to achieve a historic low of 3.7 infant deaths per 1,000 live births citywide by 2040

4) 싱가포르 “Concept Plan”

■ 개요

- 인구 증가 및 토지부족에 대비하여 향후 40-50년간 싱가포르의 전략적 토지이용 및 교통계획 제시
- 2001년 처음 수립되었으며 싱가포르 도시개발청(URA)을 중심으로 10년마다 수립하며 이를 바탕으로 구체적인 마스터 플랜 수립
- 크게 4가지 영역으로 구분하여 세부목표 수립: Distinctiveness, Proud Home, People-Centricity, At the Cutting Edge



〈그림 2.20〉 Concept Plan

[표 2.53] 싱가포르 Concept Plan의 주요 내용

Chapter	Goal
Distinctiveness: An Inspiring Global and Asian City	Creating a distinctive Singapore Making the city centre 'buzzy' Enhancing mobility, walkability and the public transport experience A greater place for the arts
Proud Home: Deepening the Sense of Community and Ownership	Fostering a greater sense of community Making recreation spaces more accessible and better utilised Greater planning and design flexibility to cater to changing needs
People-Centricity: Catering for Diversity while Being Age-Friendly	Enhancing spaces for different communities A senior-ready Singapore
At the Cutting Edge: Breaking New Ground as a City of Tomorrow	A fully 'wired' and broadband-ready city Harnessing technology to enhance the quality of life of the elderly harnessing technology to enhance the transport system

■ 시사점

- 구체적인 건축계획의 방향제시보다 광역적인 차원에서 도시국가가 국제사회에서 생존할 수 있는 전략 모색: Creating a distinctive Singapore, A fully 'wired' and broadband-ready city
- 싱가포르가 갖고 있는 특유의 환경과 문화자산을 활용하여 아시아를 대표하는 도시 로 도약하는 목표 수립
- IT를 기반으로 고령화, 교통시스템 등 다양한 도시문제에 대응

5) 도쿄 “도시만들기 비전”

[표 2.54] 도쿄 도시만들기 비전의 주요 내용

정책목표	기본전략	
1. 국제경쟁력을 갖춘 도시 활력의 유지·발전 2. 지속적 발전에 불가결한 지구환경과의 공생 3. 풍부한 녹지와 수변에 둘러싸인 아름다운 도시공간의 재생 4. 독자성 있는 도시분화의 창조·전파·승계 5. 안전·안심하고 쾌적하게 생활할 수 있는 도시의 실현 6. 도민, 구시정촌, 기업이나 NPO 등 다양한 주체의 참여와 연대	1. 광역교통 인프라 강화	공항기능 강화, 3 환상선 정비, 고속도로 및 대중교통 네트워크 강화, 항만 기능 강화
	2. 경제활력을 높이기 위한 거점형성	국제적인 비즈니스 기능을 갖춘 거점 형성, 개성과 다양한 활력을 갖춘 거점 형성, 도쿄의 경제활력을 지원하는 거점형성, 자립권역 형성
	3. 저탄소형 도시로 전환	첨단 에너지 절약기술 도입, 에너지의 효율적인 이용 촉진, 교통네트워크 강화
	4. 물과 녹지의 네트워크 형성	‘그린로드 네트워크’ 형성, 옥상, 벽면 등 도시공간 녹화
	5. 아름다운 도시공간 창출	황궁 주변의 세계적인 경관 형성, 매력있는 도시 공간 창출 도모
	6. 풍부한 주생활 실현	직주근접 주거환경 형성, 양호한 주택주거환경 형성
	7. 방재성 높은 도시 실현	목조주택밀집지역의 건축물 불연화 내진화 추진, 광역방재거점 정비, 집중호우대책 추진

■ 시사점

- 장기적인 관점에서의 정책을 실현하기 위해 2025년을 목표시점으로 설정하고 중점 실행기간인 2016년을 단기 목표시점으로 설정
- ‘매력과 활력’, ‘환경선진도시’를 키워드로 도쿄 도시만들기 비전 수립
- 6개의 정책목표와 7가지 기본전략 제시



〈그림 2.21〉 도쿄 도시만들기 비전

6) 네덜란드 “Action Agenda for Architecture and Spatial Design”

■ 개요

- 네덜란드는 1991년에 최초로 국가단위 건축기본계획 수립한 이후 지속적으로 건축기본계획 수립
- 보고서는 크게 전후반부로 구분되는데, 전반부에는 현대의 상황변화에 대한 설명과 함께 그로인해 당면한 과제(Urgent Tasks)를 정리하고 있으며, 각각에 대한 긍정적인 예시를 소개하고 있으며, 후반부에서는 정부의 구체적인 Action Agenda 제시



〈그림 2.22〉 네덜란드 건축기본계획

[표 2.55] 네덜란드 건축기본계획 주요 내용

Vision	Agenda	Actions
Central government's commitment in national programmes and projects	Excellent commissioning	Design in the government real estate portfolio Design in the Vision for Heritage and Spatial Planning Implementation Programme
	Excellent projects	'Making Projects' design dialogue
	Assurances of impartial advice and independent knowledge	Board of Government Advisors
Central government strengthens local and regional design power and quality	Basic cultural infrastructure	Simulation fund for architecture, design and e-culture Institute for Creative Industry
	Innovative design tasks	City and Region Programme Urban Transformation Programme
	Innovation in roles and processes	Commissioning and Planning Law work Programme Internationalisation of Design Sector programme Innovative Forms of Commissioning programme
	Connecting education, research and government	Chair of Design and Government Design Courses network programme

■ 시사점

- 1991년 최초로 국가단위 건축기본계획을 수립한 이후 점차 각 부처가 협력하여 통합적으로 건축계획 수립(현재 6차 기본계획)
- 변화하는 사회에서 디자인이 차지하는 위상과 역할을 정립하고 이에 대응하는 국가단위의 아젠다 제시

7) 홍콩의 건축행정 체계

■ 개요

- 홍콩은 건축기본계획이 아닌 건축관련 조직의 체계를 참고하고자 분석 실시
- 홍콩의 건축관련 부서로는 Architectural Services Department 와 Buildings Department가 있음
- 건축 관련 업무를 담당하는 부서가 2개이지만 각 부서가 다루는 대상이 명확히 구분되어 있음

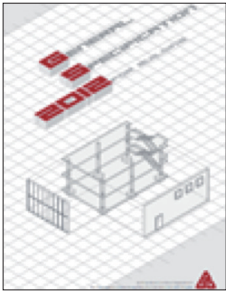


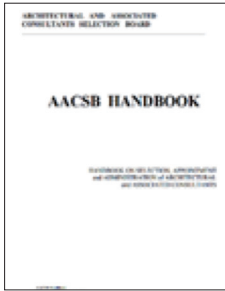
■ 각 부서의 발행물

- Architectural Services Department와 Buildings Department는 각 부서에서 담당하는 건축물을 위한 기준, 매뉴얼, 가이드라인을 정기적으로 업데이트 하여 발행하고 있음
- Building Department는 시민들이 건축행위를 할 때 편리하게 활용할 수 있도록 주제별로 실무적인 자료 발행

[표 2.56] 홍콩의 건축 관련 부서

	Architectural Services Department		Buildings Department	
주요 업무	Monitoring and advisory services Facilities upkeep Facilities development		Approves building plans Audit checks Reducing dangers Promoting proper repairs & maintenance	
업무의 대상	정부소유 또는 정부투자 건물 및 시설		사적 건물 전반	
업무의 성격	공공시설 및 건물에 대한 직접적인 개발 건설 및 모니터링·유지보수		허가권 등을 활용한 간접적인 방법을 통한 일반건축물의 안전 및 품질 확보	
조직체계	7 개 부서	Headquarters Project Management Architectural Building Services Property Services Quantity Surveying Structural Engineering	6 개 부서 + 지원조직	New Building 1 New Building 1 Existing Building 1 Existing Building 1 Mandatory Building Inspection Corporate Services Departmental Administration Accounts & Supplies Information Unit Internal Audit Unit
조직체계 구성방식	단위 프로젝트를 진행하는 부서이므로 담당업무 성격에 따라 7 개 부서 (Branch)로 구성 부서 (Branch) 하위에 각기 개별 프로젝트를 진행할 수 있는 Division 형식의 조직 구성		건축행위 (신축, 개축)를 기준으로 6 개 부서 구성 및 지원조직 New Building 및 기타 부서는 세부 담당업무 기준으로 조직 구성	

[표 2.57] Architectural Services Department 발행물

크게 4 가지 카테고리의 출판물 발행			
General &Particular Specifications	Bill of Quantities, Method of Measurement and Schedules of Rate	Testing &Commissioning Procedure	AACSB Handbook
건축과정에서 필요한 일반적 지식 또는 특수 자재·공법 등에 대한 설계 명세서 (General Specifications 11, Particular Specifications 8)	Architectural Services Department 에서 정하는 견적서 작성, 공정스케줄 작성에 관련한 기준제시	정부건물에 설치되어 있는 각종 시설 및 설비에 대한 시험, 운전 절차 매뉴얼 발행	프로젝트 실행부서의 실무자들을 위한 가이드라인을 작성하여 Hand- book 으로 발행
			
예) General Specification for Buildings	예) Standard Method of Measurement	예) Testing and Swimming pool water treatment	예) AACSB Hanbook

[표 2.58] Buildings Department 발행물

크게 3 가지 카테고리의 출판물 발행		
Codes of Practice	Design Manuals	Guidelines
건축과정에서 알아야할 실무적인 법규를 주제별로 정리한 책자 발행 재료, 구조, 설비 등의 주제에 대하여 총 19 권 발행	건축과 관련한 전반적인 디자인을 다루는 매뉴얼 책자 발행 10 년 주기로 리뉴얼하여 재발행	특정주제를 선정하여 그에 대한 Guideline 을 담은 책자 발행 안전 또는 기존 건물의 효과적 유지·보수를 위한 내용으로 10 권 발행
		
예) Code of Practice for Lift and Escalators	예) Design Manual 2008	예) Mandatory Building Inspection Scheme

8) 해외 사례 시사점

- 역사적 문화자산을 활용한 도시 정체성 강화정책 추진
- 인공적인 건축물 및 도시공간과 함께 도심 내 수변공간 및 녹지 등 자연환경 보존 및 활용 방안 제시
- 불평등 해소, 복지강화, 지역 커뮤니티 활성화 등 새로운 시대적 가치에 대응하는 비전 수립
- 모니터링 시스템을 계획안에 포함하여 정성적 목표의 정량적인 평가 및 지속적인 성과관리 유지
- 기후변화에 대응하여 도시차원에서의 방재대책 수립
- IT를 기반으로 하여 다양한 도시문제에 대응

[표 2.59] 도시별 건축 및 도시기본계획 주요내용 비교

주요내용	서울시 1차 건축기본계획	Copenhagen City of Architecture	The London Plan	OneNYC	Concept Plan	도시만들기 비전
역사적 문화자산 활용	○	○	○	○	○	○
도심 내 자연환경 활용	X	○	△	○	X	○
지역 복지 및 커뮤니티 강화	△	○	○	○	○	○
모니터링 시스템 구축	X	X	○	○	X	X
방재대책 수립	X	△	○	○	X	○
IT 기술 활용	X	X	X	X	○	X

6. 계획수립을 위한 기초 설문조사

6.1 설문조사 개요

■ 설문조사 배경 및 목적

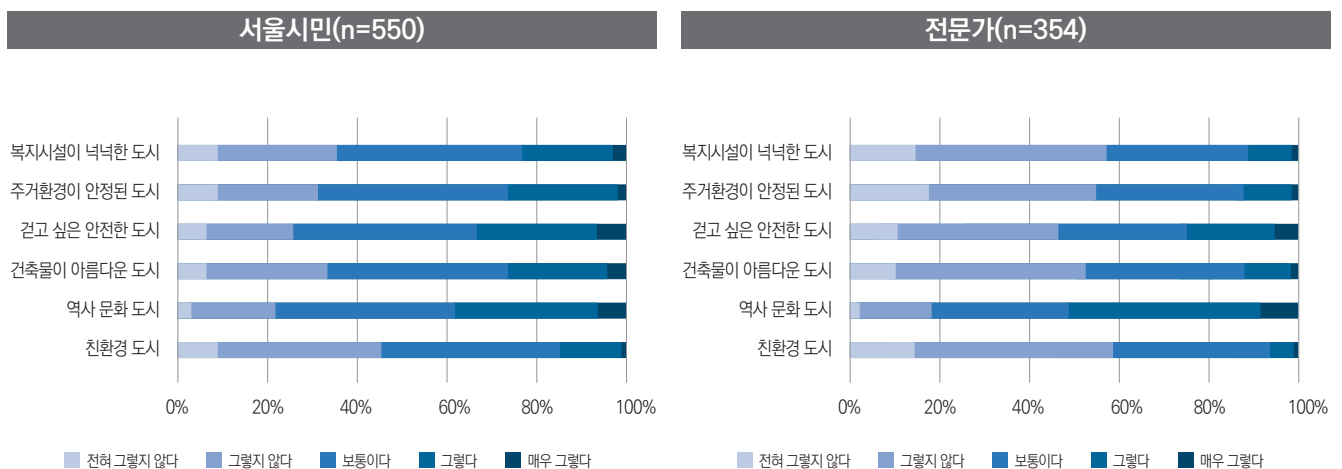
- 제1차 서울시 건축기본계획 수립 시 서울시민의 의견 미 반영
- 제2차 서울시 건축기본계획 수립 시 서울시민의 의견 반영 필요
- 제1차 서울시 건축기본계획에 대한 전문가 평가 필요
- 본 설문의 목적은 서울시민과 전문가의 의견 청취와 제1차 서울시 건축기본계획의 평가 및 제2차 서울시 건축기본계획의 방향 설정에 참고하기 위해 실시

■ 설문조사 내용 및 방법

- 설문조사의 내용은 안전, 주거, 복지, 경관, 친환경, 역사, 문화 7개의 Keyword를 중심으로,
- 서울시의 현재 이미지, 건축기본계획의 방향을 서울시민과 전문가에게 공통으로 질문
- 전문가를 대상으로 제1차 서울시 건축기본계획의 평가 및 제2차 서울시 건축기본계획의 성격 규정을 요청
- 서울시민 의견청취는 온라인 설문조사와 오프라인 설문조사 병행
- 전문가 의견청취는 온라인 설문조사 실시

6.2 설문조사 결과

■ 550 명의 서울시민과, 354명의 전문가(공무원 포함) 응답



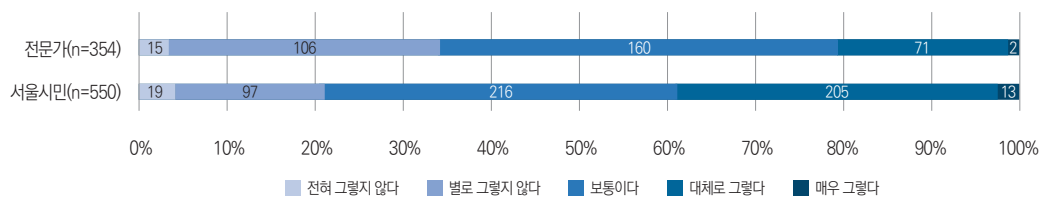
〈그림 2.23〉 서울시의 이미지에 대한 서울시민과 전문가의 인식

■ 서울시의 이미지를 역사, 문화도시로 인식

- 서울시의 이미지에 대해 서울시민과 전문가 모두 ‘역사문화도시’에 긍정적인 응답을 함

■ 서울시민이 전문가보다 서울이 살기 좋은 도시라고 인식

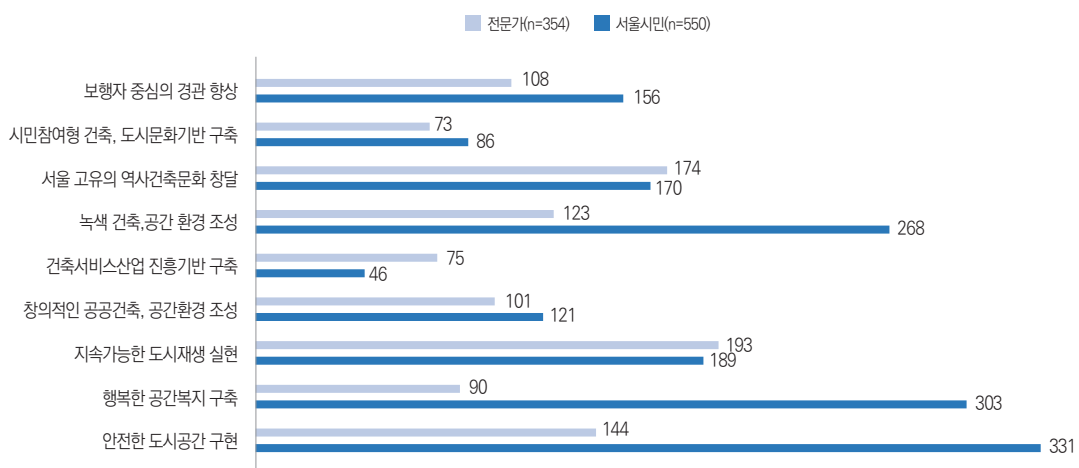
- 서울시민의 경우 약 40%가 서울이 살기 좋은 도시라고 응답함
- 반면 전문가는 약 20%만 서울이 살기 좋은 도시라고 응답



〈그림 2.24〉 살기 좋은 도시로서의 서울에 대한 서울시민과 전문가의 인식

■ 서울이 지향해야 할 목표로 서울시민은 안전한 도시공간 구현을, 전문가는 지속가능한 도시재생 실현을 최우선 목표로 선택

- 서울시민 : 안전한 도시공간 구현(57.0%), 행복한 공간복지 구축(54.8%), 녹색 건축/도시 공간환경 조성(48.5%) 순으로 목표 3가지를 선택
- 전문가는 지속가능한 도시재생 실현(54.8%), 서울 고유의 역사건축문화 창달(49.6%), 안전한 도시공간 구현(39.7%) 순으로 목표 3가지를 선택

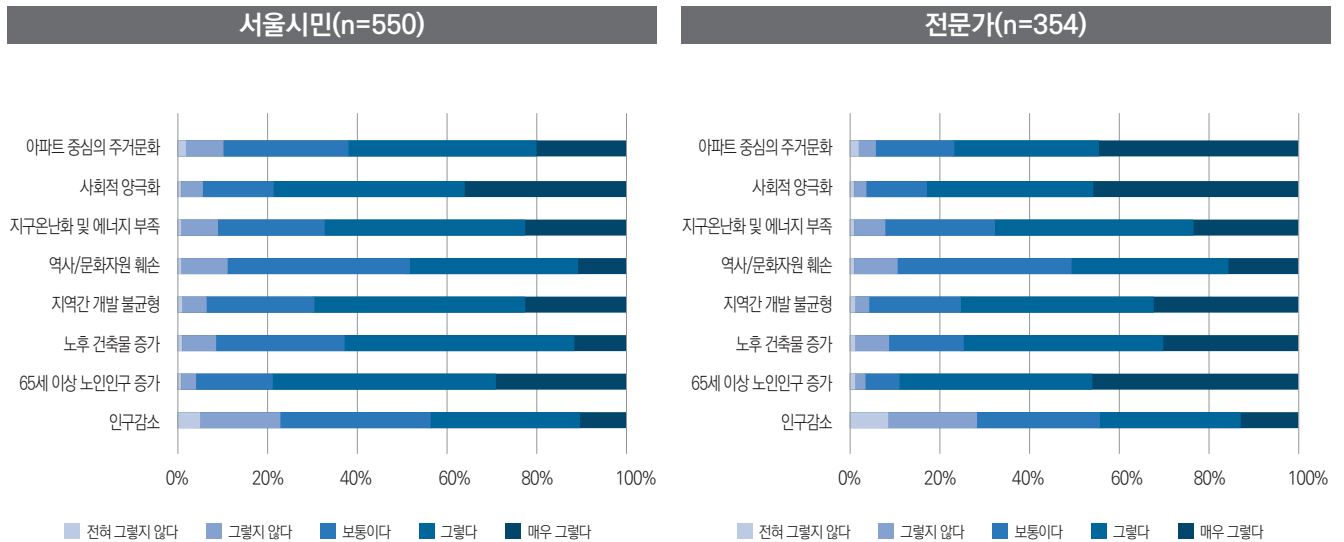


〈그림 2.25〉 서울이 지향해야 할 목표에 대한 서울시민과 전문가의 인식

■ 서울시 건축기본계획에 대한 전문가의 인식은 저조함

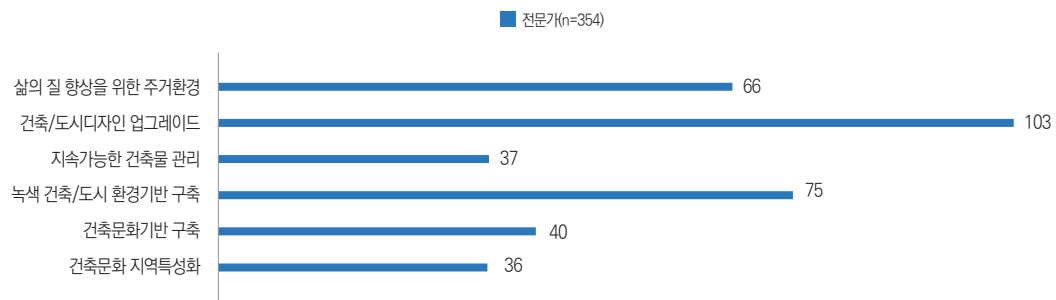
- 들어본 적도 없다(9.6%), 들어봤지만 본 적은 없다(54.2%), 읽어보기는 했다(21.2%), 업무(과제)를 수행하면서 참고해 봤다(15.0%)

■ 10년 후 서울은 65세 이상 노인인구 증가와 사회적 양극화가 심각할 것으로 인식



〈그림 2.26〉 서울의 10년후 문제에 대한 서울시민과 전문가의 인식

■ 전문가들은 지난 5년간 서울시 건축정책의 우선순위를 건축 - 도시디자인 업그레이드, 녹색건축 - 도시 환경기반 구축, 삶의 질 향상을 위한 주거환경 순으로 평가



〈그림 2.27〉 지난 5년간 서울시 건축정책의 순위에 대한 전문가들의 평가

■ 서울시 건축기본계획의 성격은 서울의 특성을 반영한 공간계획적 성격과 서울의 미래상 및 발전방향이 명확해야 한다고 응답함

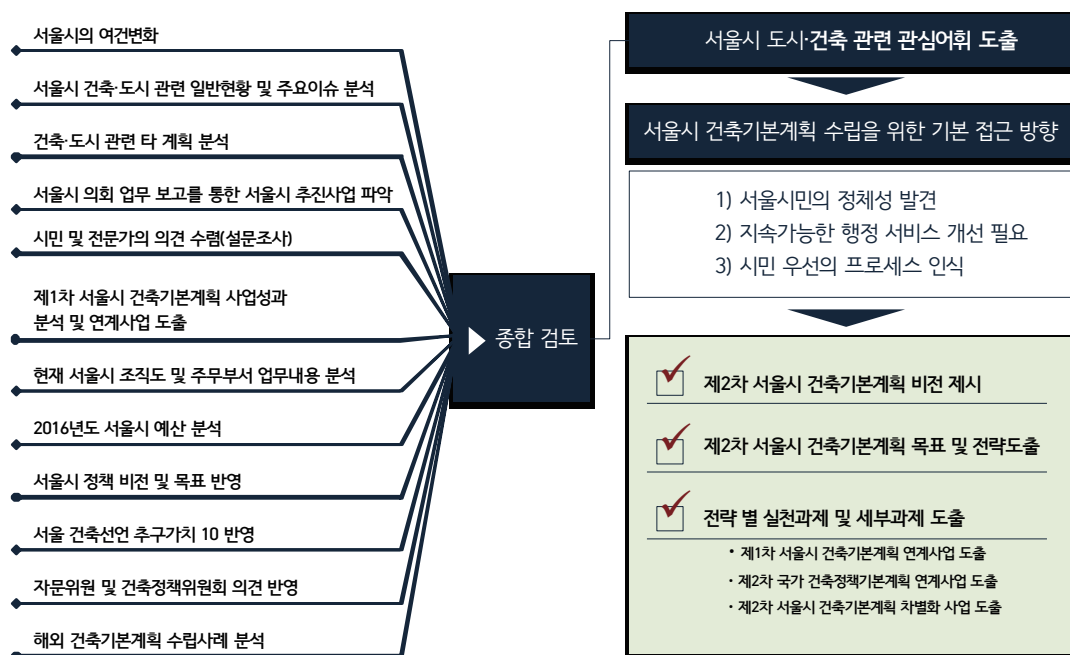
Ⅲ. 계획의 방향 및 구성 체계

1. 계획 수립의 기본 방향 및 원칙
2. 서울시 건축기본계획의 구성

1. 계획수립의 기본방향 및 원칙

1.1 계획 수립의 기본 방향

1) 제2차 서울시 건축기본계획의 목표 및 전략, 실천/ 세부과제 도출과정



〈그림 3.1〉 제2차 서울시 건축기본계획의 목표 및 전략, 실천/ 세부과제 도출과정

2) 기본 방향

- 역사문화도시로서 서울의 비전 수립 및 시민과 함께하는 열린 건축·도시정책 방향 제시
- 제2차 서울시 건축기본계획의 기본목표 및 분야별 세부전략·실천과제 설정
- 서울의 브랜드 가치 향상을 위한 시범사업과제 도출

〈그림 3.2〉 제2차 서울시 건축기본계획수립을 위한 서울시 도시건축관련 주요 키워드

2. 서울시 건축기본계획의 구성

2.1 비전 설정

■ 서울시민의 정체성 제고

- 서울시민의 대다수를 이루는 이주민의 정체성 제고
- 참여를 통한 서울시민 정체성 제고
- Hi Seoul에서 I Seoul You 로

■ 지속가능한 행정 서비스 개선

- 인구감소시대에 대비
- 개발시대의 행정체계 개선
- 협업과 융복합을 통한 서비스 개선

■ 시민 우선의 프로세스 인식

- 시민 중심적 사고 도입
- 건축 프로세스에서 시민참여 증대
- 시민의 건축문화 이해도 증대



〈그림 3.3〉 서울시 건축기본계획 수립을 위한 기본 접근 방향

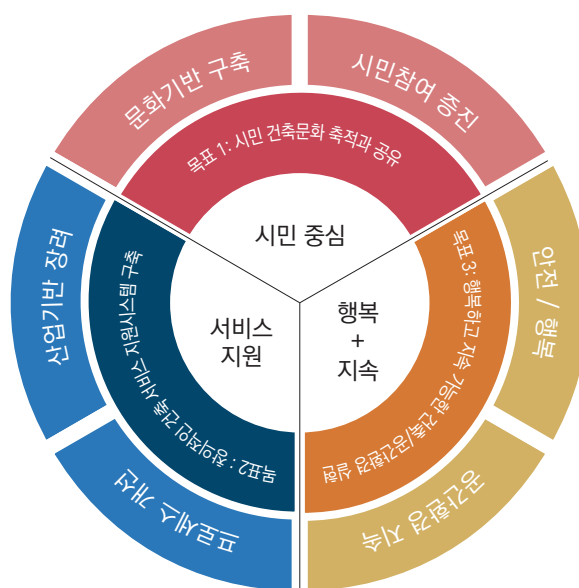
2.2 목표 및 전략

■ 목표의 개요

- 시민을 중심으로 시민의 건축에 대한 인식을 높임
- 건축 문화 활동 증진의 시대적 요구를 받아들임
- 건축 문화 향상을 위한 건축행정서비스의 지원 시스템을 정비함
- 행복하고 지속가능하며 안전한 건축 도시공간 환경의 구축을 실현함

■ 전략의 개요

- 시민의 건축, 도시에 대한 문화의 공유와 축적을 목표로, 시민에게 건축에 대해 알리고, 이해의 폭을 넓힐 수 있도록 문화적 기반을 구축하는 과제와 직접 시민이 참여하여 도시를 만들어 갈 수 있는 기회를 제공하는 과제를 제시함
- 건축행정서비스 개선을 위해 각 부서에서 필요에 의해 만들어지는 공공 건축물들을 비전문가의 시각이 아니라 전문가적 시각에서 집중관리할 수 있도록 발주체계를 개선하여 건축물의 디자인품질을 개선 및 건축서비스 공정거래 기반구축을 통해 서비스산업의 진흥기반을 구축함
- 행복하고 지속가능한 건축공간환경 실현을 위해, 안전하고 행복한 환경을 만들 수 있도록 제도수립을 통해 시스템을 개선하고, 지속가능한 녹색공간환경시스템을 구축함



〈그림 3.4〉 제2차 서울시 건축기본계획 구성개념도

■ 3대 목표 및 6대 전략

- 목표 1 : 시민 건축문화 축적과 공유
 - 전략 1. 건축문화 확산 기반 구축
 - 전략 2. 시민이 만드는 건축문화 자산
- 목표 2 : 창의적인 건축 서비스 지원시스템 구축
 - 전략 3. 건축디자인 품질 향상 기반 구축
 - 전략 4. 건축서비스 산업 진흥기반 구축
- 목표 3 : 행복하고 지속가능한 건축/공간환경 실현
 - 전략 5. 안전하고 행복한 건축·공간환경 조성 시스템 개선
 - 전략 6. 지속가능한 녹색 공간환경 시스템 구축

비전	품격있는 시민이 만들어가는 행복하고 창의적인 열린공간 서울		
3대 목표	시민 건축문화 축적과 공유	창의적인 건축서비스 지원시스템 구축	행복하고 지속가능한 건축·공간환경 실현
6대 전략 및 13개 실천 과제	1. 건축문화 확산 기반구축 1-1. 건축문화 지원체계 마련 1-2. 시민의 건축문화 이해 증진 1-3. 서울 건축문화 자산 축적	3. 건축디자인 품질 향상 기반 구축 3-1. 공공건축디자인 품질 향상 시스템 구축 3-2. 민간건축디자인 품질 향상 지원시스템 구축	5. 안전하고 행복한 건축·공간환경 조성 시스템 개선 5-1. 365일 안심 생활환경 조성을 위한 제도 개선 5-2. 10분 동네 사회서비스공간 시스템 구축
	2. 시민이 만드는 건축문화자산 2-1. 지역건축문화 활성화를 위한 민간 전문가 제도 도입 2-2. 시민 참여형 지역 공공공간 조성	4. 건축서비스산업 진흥기반 구축 4-1. 건축서비스 공정거래 기반 구축 4-2. 건축서비스산업 지원시스템 구축	6. 지속가능한 녹색 공간환경 시스템 구축 6-1. 건축물 및 공간환경 재생 지원 프로세스 마련 6-2. 녹색건축물 및 공간환경 시스템 구축

〈그림 3.5〉 제2차 서울시 건축기본계획 비전과 목표

2.3 서울시 건축기본계획 내용 작성 지침

- 서울시 건축기본계획은 시민중심의 사고에 의해 도시를 지속할 수 있는 이슈가 되는 주제어를 제시하고, 주제어에 해당되는 다양한 아이디어들을 개발해 나가는 방식이 아닌 기존의 개발된 공간의 질적 개선을 추구하는 방식으로, 정해진 아이디어를 실행하는 방식이 아닌 시민들의 의견에 따라 융통성을 갖는 방식으로 제시한다.
- 서울시 건축기본 계획은 하나의 사건이나 사물에 대한 해결책을 제시한다기 보다는 그러한 해결책을 만들 수 있는 시스템에 대한 제안을 한다.
- 서울시 건축기본계획은 실천적 방안을 제시한다. 선언적인 내용이라기 보다는 실천적인 구체적인 내용(조례 개정, 제도 정비, 가이드라인 제시, 책임자 지정, 업무 프로세스 제안, 데이터 구축, 프로그램 제시 등)을 제시한다.

Ⅳ. 목표별 추진전략 및 세부실천과제

목표1 시민건축문화 축적과 공유

전략1 건축문화 지원체계 마련
전략2 시민이 만드는 건축문화 자산

목표2 창의적인 건축서비스 지원시스템 구축

전략3 건축디자인 품질 향상 기반 구축
전략4 건축서비스산업 진흥 기반 구축

목표3 행복하고 지속가능한 건축·공간환경 실현

전략5 안전하고 행복한 건축·공간환경 조성 시스템 개선
전략6 지속가능한 녹색 공간 환경 시스템 구축

목표1 시민건축문화 축적과 공유

전략1 건축문화 확산 기반 구축

실천과제

- 1.1 건축문화 지원체계 마련
- 1.2 시민의 건축문화 이해 증진
- 1.3 서울 건축문화 자산 축적

전략1. 건축문화 확산 기반 구축

1.1 건축문화 지원체계 마련

1.1.1 건축문화 기획 및 운영을 위한 기반 마련

1) 배경 및 필요성

■ 서울시 건축문화 사업들의 로드맵 부재

- 현재 서울시에서는 건축문화 발전에 관심을 갖고, 이를 위한 다양한 전시, 아카이브 축적, 교육, 연구, 시민공모 사업들을 진행하고 있으나, 대부분 사업들이 건축문화 관련한 로드맵이 없이 부서별로 개별적으로 진행되고 있음
- 서울시에서 운영하고 있는 주요 건축문화 사업들과 담당 부서들은 다음 표와 같음

[표 4.1] 담당 부서별 서울시에서 운영하고 있는 주요 건축문화 사업

담당부서	건축문화 사업
도시공간개선단	서울시민건축아카데미, 도시건축답사, 어린이·청소년 아카데미, 전문가 심화교육 운영, 서울도시건축비엔날레 등 공공디자인 시민공모전 등
주택건축국 건축기획과	서울건축문화제, 한강건축상상전, 서울건축 가이드북 및 문화지도 제작, 건축문화투어 등
주택건축국 한옥조성과	북촌문화센터 전통문화강좌, 북촌통합정보시스템 운영 및 서울한옥포털 구축, 문화프로그램 개발 및 운영 - 토요체험행사, 한옥지역간행물 제작 및 홍보
문화본부	미래유산 아카이브 관리, 미래유산 민간단체 지원,
도시계획국	서울평양간 도시계획분야 학술교류 기초연구, 서울경관기록화 사업, 좋은 빛 관련 사업 등
푸른도시국	푸른도시국 문화행사, 축제 운영 등

- 개별 용역 발주 형식으로 사업들이 진행되고 있기 때문에 사업간 연계 효과를 얻기가 어려우며, 매년 진행되는 사업의 경우에도 연속성을 갖기 어려움
- 각 사업별로 담당 부서가 있는 만큼 사업운영을 통합하기 보다는 서울시 건축정책을 고려하여 건축문화 사업에 대한 장기적인 로드맵을 작성하고, 이를 위한 세부 실행전략들을 수립할 수 있는 전문 기관이 필요함
- 이를 위하여 건축문화 사업들의 로드맵 설정, 건축문화 관련 연구 기능 강화, 기획 등을 위한 지원 정책이 필요함

■ 서울시 건축문화 전문 조직 및 기관의 운영제도 미비

- 서울시에서는 현재 서울건축포럼, (가칭)서울도시건축센터 등 전문 인력 조직 및 기관을 운영하고 있거나 설립 추진 중임
- 건축정책 수립에 있어서 민간과의 협력을 위하여 서울시 건축기본조례 제33조(서울건축포럼의 설립 등)에 따라 민간 건축전문가와 건축에 관심이 있는 일반인들을 회원으로 구성한 사단법인 서울건축포럼을 구성하였음
- 서울시 건축기본조례에 따라 서울건축포럼은 건축관련 정책 연구와 시민의 건축에 대한 이해 증진 역할을 담당함

※ 참고 : 서울특별시 건축기본조례 제 33조(서울건축포럼의 설립 등)

포럼은 건축문화 진흥 등을 위하여 다음 각 호의 사업을 수행한다.

1. 건축 관련 정책의 연구·개발 및 지원
2. 시의 건축 관련 계획 또는 정책에 대한 평가 및 제안
3. 시민의 이해증진을 위한 자료 발간·보급 등 홍보
4. 정책개발을 위한 학술세미나 및 토론회 등의 개최
5. 그 밖에 법의 목적과 기본이념을 구현하기 위하여 정관으로 정하는 사업

- 그러나 서울건축포럼 운영을 위한 구체적인 제도가 미비하여 아직 운영에 한계가 있음
- 국가건축정책기본계획 및 서울시 1차 건축기본계획에서부터 건축문화 전담기관 설립에 대한 필요성이 있어왔으며, 국가 차원에서는 현재 세종시에 건축박물관 수립 계획을 진행 중임
- 세계 건축문화 선진도시들의 경우 건축문화 진흥을 위한 전담기관들을 운영하고 있음
 - 건축자료 수집 및 연구, 결과물 아카이브 작업
 - 축적된 자료들을 바탕으로 전문가 및 시민들에게 건축자료 제공 역할
 - 시민 및 방문객들을 위한 건축정보센터 역할 담당
 - 건축문화 증진을 위한 전시, 연구, 교류 등 다양한 프로그램 기획 역할
 - 또한 도시의 축적된 건축문화 자산을 토대로 국내 및 국외 타 도시들과 건축문화 교류 역할을 담당
- 서울시에서도 건축문화 진흥을 위한 전담기관으로 현재 (가칭)서울도시건축센터 수립을 위한 준비를 진행하고 있음
 - 건축박물관, 시민건축학습 프로그램 기획 및 운영 역할, 건축문화진흥을 위한 다양한 건축문화 사업운영 등의 역할을 할 것으로 기대하고 있음
 - (가칭) 서울도시건축센터 운영을 위한 구체적인 지원제도 마련이 필요함
- (가칭)서울건축도시센터와 서울건축포럼 등 현재 서울시가 운영 중인 건축문화 관련 전문 인력 조직과 기관 간의 연계 방안 마련이 필요함

■ 서울건축문화제와 서울도시건축국제비엔날레 추진 체계 보완 필요

- 서울시는 건축문화 행사로 매년 건축문화제를 개최하고 있으며, 2017년부터 서울도시건축국제비엔날레를 개최할 예정으로 앞으로 이 두 행사가 안정적으로 발전하기 위해서는 제도적 정비가 필요함
- 2014년부터 건축문화제는 기존에 진행하던 건축상 시상식뿐만 아니라 서울시에서 진행하던 건축 및 도시 관련 전시 사업들을 연계하여 대규모 행사로 탈바꿈하였음
 - 건축상 시상식 외 한강건축상상전, 서울시 공공건축 전시, 노들섬 전시 및 건축학교 등 여러 부서들이 담당하는 사업들을 연계하여 진행하였음
 - 2015년부터는 건축문화제 자체 예산이 증가하여 건축문화제 규모가 성장하였음
- 2017년부터 서울도시건축국제비엔날레를 개최할 예정으로 현재 비엔날레 운영을 위한 준비 단계에 있음
 - 2015년 서울도시건축국제비엔날레 심포지엄을 개최하였음
- 서울건축문화제의 경우 서울시 주택건축국이 주 역할을 담당하며 매년 행사를 진행할 총감독 및 운영업체를 발주를 통해 선정함. 하지만 발주 이전에 서울건축문화제의 정체성 확립, 운영 지속성을 확보하기 위한 기획 단계 보완이 필요함
 - 실제 기획 및 운영 업무를 담당하는 기관은 매년 바뀌게 되며, 이에 따라 행사 홍보 및 운영에 있어서 업무의 연속성 확보가 어려움
 - 발주를 통해 진행되며, 매년 기획 및 담당이 바뀌기 때문에 서울건축문화제의 방향이 뚜렷하지 않음
 - 해외 대규모 건축문화행사들의 경우, 도시의 성격과 행사의 규모에 따라 명확한 방향성을 가짐
 - 런던(런던건축페스티벌)의 경우 시민들을 대상으로 하는 참여 축제의 성격이 강하며, 다양한 파빌리온 만들기, 런던 공공프로젝트 이해 및 홍보 프로그램, 런던의 건축 이슈에 대한 대담 등의 프로그램들이 있음
 - 로테르담(로테르담 건축비엔날레)의 경우 도시의 건축연구와 정책, 베니스(베니스 건축비엔날레)의 경우 건축전문가들의 교류라는 성격이 강함
- 서울도시건축비엔날레의 경우 도시공간개선단과 서울디자인재단이 기획 및 운영을 담당하고 있는데, 비엔날레의 안정적인 운영을 위하여 건축전문가와 협력구축, 행사 기획운영, 재정 마련 등을 위한 제도적 정비가 필요함
- (가칭)서울도시건축센터 등 건축문화 전담 기관에서 서울건축문화제와 서울도시건축국제비엔날레의 기획 및 운영 방향을 담당 부서에 제시하거나 직접 운영하는 방향을 고려하는 것이 필요함



*자료 : 영국문화원(<http://design.britishcouncil.org>)

〈그림 4.1〉 런던건축페스티벌, 앞으로 조성될 프로젝트를 미리 체험해보는 설치물

2) 사업과제

■ (가칭)서울도시건축센터 운영 기반 마련

○ (가칭)서울도시건축센터의 주요 목적 및 프로그램 제시

- 건축문화 아카이브 구축 및 자료실 운영 : 지금까지 축적된 건축문화 자산 및 사업과 관련된 자료들을 수집, 연구 역할
- 건축박물관 : 서울의 건축문화 자산들을 전시, 홍보 역할
- 시민을 대상으로 건축정보 전달 역할 : 시민들을 위한 건축학습 프로그램 기획 운영, 건축 관련 상담, 홍보 센터 역할
- 건축문화 연구 및 기획 역할
- 국내외 타도시와 건축문화 교류 역할

○ (가칭)서울도시건축센터의 운영 조직 마련

- 서울건축포럼과 연계 운영 방안 마련
- 서울시 건축문화 담당 행정부서와 협력 방안 마련
- (가칭)서울도시건축센터에서 담당하게 될 역할을 고려하여 이를 위한 인력풀 구축

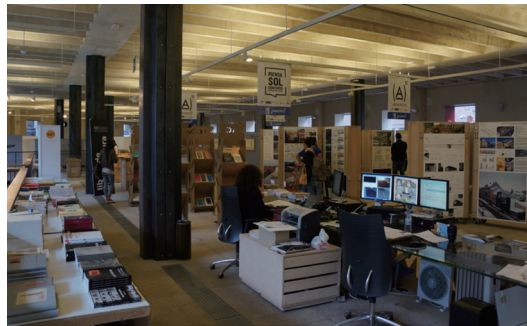
○ 추후 건축서비스산업진흥법에 의한 진흥시설(건축진흥원) 설립이 가시화될 경우, (가칭)서울도시건축센터와 진흥시설과의 관계 정립이 필요함

- 진흥 시설의 역할과 범위가 더 크지만, 진흥 시설 중 건축문화 진흥에 관련된 부분은 (가칭) 서울도시건축센터가 담당 가능하기 때문에 역할 분담에 대한 고려가 필요함
- 진흥 시설 내 소속 기관 역할을 하거나, 또는 센터가 역할의 범위를 넓혀 진흥시설이 될 것인가에 대한 추후 검토 및 연구 필요함

참고 : 스페인 마드리드 COAM 및 네덜란드 아키텍처 로칼(Architectuur Lokaal),
프랑스 CAUE(Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement)

▶ 스페인 마드리드 COAM의 활동

- 전시, 아카이브 축적 및 공유 작업, 국제교류, 전문가 및 시민들을 위한 자료실 운영



▶ 네덜란드 아키텍처 로칼의 활동

구분		내용
정보전달	정보센터	관련자들에게 전문적인 정보 제공
	프로그램 운영	공간환경에 관한 토론, 연구 및 리뷰, 답사, 교육 프로그램 운영
	자문	공간환경에 관한 전시 운영 아키텍처 로칼(Architectuur Lokaal) 잡지 발간
공모전 운영 지원		공모전 지원 오피스 운영(Steunpunt Architectuuroopdrachten & Ontwerpwedstrijden) 공모전 일정 소개 공모전 입찰을 위한 준비 매뉴얼(KOMPAS) 시장 투명성을 위한 통계 모듈 제공 (SESAM) 해외 공모전 정보 포털
도시간 네트워크 구축		도시의 건축센터 네트워크 국가건축가와 도시건축가들 사이의 네트워크

▶ 파리 CAUE의 활동

구분	내용
시민 참여 (SENSIBILISER)	공공토론 및 시민참여 활동 프로그램 개발 및 운영
일반 교육 (INFORMER/PEDAGOGIE)	시민 및 어린이, 청소년 대상 강연, 워크숍 등 다양한 교육 프로그램 개발
자문 (CONSEILLER)	지역 커뮤니티나 민간을 대상으로 거주 공간 및 환경의 품질이 영향을 미치는 요소들에 대한 정보 제공
트레이닝 (FORMER)	정치가 및 행정가들에게 지역개발에 대한 지식 제공 교사들에게 교육에 필요한 건조환경 및 자연환경에 지식 제공 전문가들을 위한 맞춤 교육 제공

(Fédération Nationale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement 브로셔와
CAUE DE PARIS RAPPORT ANNUEL 2011)

*자료 : 서울총괄건축가 도입 및 발주체계 개선방안 마련, 서울시(2014)

■ 서울건축문화제 및 서울도시건축국제비엔날레 기획 및 운영 안정화 방안 마련

- 서울건축문화제의 기획 및 운영 체계 정비
 - 서울시 주택건축국과 (가칭)서울도시건축센터와 행정 및 기획·실무에 있어서 원활한 협력 체계 구축 방안 마련
 - 사무국, 조직위원회, 운영위원회, 자문단 등 문화제를 위한 상설 조직 필요
 - 서울시 건축정책 및 건축문화의 장기적 로드맵에 따라 서울건축문화제의 성격 정립
 - 서울의 역사, 장소성을 드러낼 수 있으며, 시민들의 참여를 높일 수 있는 프로그램 기획 개발 연구
- 서울도시건축국제비엔날레 운영 체계 정비
 - (가칭)서울도시건축센터, 디자인재단, 서울시청 사이의 역할 정비
 - 장기적으로 서울도시건축국제비엔날레가 안정적으로 운영될 수 있도록 세계의 다양한 비엔날레들 가운데서 서울 도시건축국제비엔날레의 위상과 성격 정립을 위한 연구 필요

1.1.2 건축문화사업의 홍보 및 결과물 공유 활성화 방안 마련

1) 배경 및 필요성

■ 서울시 건축문화 연구사업 공유 방안 마련 필요

- 서울시에서는 서울시청 및 서울연구원, 서울역사박물관이나 서울시립미술관 등 서울시 산하 기관들을 통해서 서울시의 건축, 도시 관련한 연구 사업들을 추진하고 있음
- 전시, 자료 수집 및 아카이브, 연구 등 건축문화 사업들의 결과물들은 현재 서울시 각 부처에서 보고서 형태로 정리되어 그 중 일부는 시민들에게 판매되고 있음
 - 일반행정 (약 82권), 문화관광 (약 112권), 역사 (약 238권), 연구보고서(14권), 통계 (약 8권)의 책을 판매하고 있음
 - “찾아가는 동주민센터(서울시청, 2016)”, “서울경관기록 5차 화보집 (2014/2015 도시관리과)”, “2015 공공디자인 시민공모전 (2015, 도시공간개선단)” 등 서울시에서 진행했던 공모사업, 건축디자인사업, 기록 및 아카이브 작업 등 다양한 분야들을 망라하고 있음
- 건축문화 연구 및 사업과 관련하여 각 결과물들이 책으로 출판되어 있어 관심 있는 시민들에게 크게 도움이 되고 있으나, 아직까지는 그 수가 부족함
- 이 외에도 현재 건축문화 관련하여 서울시는 근대건축 아카이브 구축, 공공건축 및 공공공간 아카이브 등 다양한 사업들을 진행 중이나, 진행 상황이나 결과에 대한 홍보가 부족함
- 건축문화 관련 사업 목록 및 결과물의 적극적인 공유 방안 마련이 필요함
- 이를 위하여 서울시에서 진행했던 연구 및 사업 관련한 홍보 웹사이트 구축이 좋은 방법이 될 수 있음

■ 건축문화 연구사업 아카이브 구축 및 활용 방안 마련 필요

- 건축문화 연구 및 사업 결과물들은 추후 시민학습프로그램이나 답사 프로그램 등 다른 건축문화 연구 및 사업을 위한 자료 역할을 할 수 있음
- 이를 위하여 건축문화 연구 및 사업 결과물들의 아카이브 작업이 필요함
- 구축된 아카이브 결과물들을 건축문화 연구 및 사업 기획을 위하여 배포, 활용될 수 있는 체계 마련이 필요함

■ 서울시 건축문화 관련 사업들 홍보를 위한 웹사이트 개선 필요

- 시민들이 서울에 있는 건축자산에 대한 정보를 얻고 흥미를 가질 수 있는 자료들이, 실제 시민들에게 잘 활용되지 않고 있음
 - 1차 서울시 기본계획에 따라 서울시에서는 서울건축가이드북 및 서울건축가이드북 모바일웹, 서울건축문화지도 등을 제작하였으나, 실제 이를 활용할 시민들에게 잘 알려지지 않고 있음
- 서울시가 진행, 운영하고 있는 다양한 건축문화 관련 사업들 중 아이디어 공모, 시민학습프로그램, 건축문화제 등은 시민들의 참여와 호응이 중요한데, 이러한 사업들의 홍보를 담당하는 웹사이트들이 여러곳으로 분산되어 있음
 - 건축시민아카데미, 서울도시건축답사 등은 주택·도시계획·부동산·마곡사업 사이트 (<https://citybuild.seoul.go.kr/>)
 - 미래유산 관련 공모 사업 등은 문화·관광·체육·디자인 사이트 (<http://sculture.seoul.go.kr/>)



〈그림 4.2〉서울시건축문화 관련 홈페이지 첫 화면

- 문화·관광·체육·디자인 사이트를 통해서 서울미래유산, 북촌 한옥마을, 남산골 한옥마을, 서울한양도성 포털에 접속
- 서울시 공공건축물 설계 공모 관련하여 “서울을 설계하자 (<http://project.seoul.go.kr/>)” 포털 구축
- 각 사업에 참여를 원할 경우 별도의 사이트, 서울특별시 공공서비스 예약(<http://yeyak.seoul.go.kr/main.web>)를 통해 예약

- 시민을 대상으로 하는 건축문화 관련 사업들에 대한 홍보가 현재 여러 사이트에 분산되어 있어 관련 정보들을 함께 찾기 어려움
- 정보를 찾고자 하는 시민들 중심이 아니라 사업을 주관, 운영하는 행정부서 중심으로 사이트 구성되어 있어 사업에 대한 홍보 효과도 크게 떨어짐

2) 사업과제

■ 건축문화 관련 통합 포털 구축

- 완전히 새로운 포털을 구축하기 보다는 현재 운영 중인 사이트들을 링크하여 시민들이 손쉽게 건축문화 관련 사업들을 알아볼 수 있는 웹페이지를 구축함
 - 서울시에서 운영하고 있는 시민 참여를 기반으로 하는 사업들에 대한 소개, 각 사업들에 대한 관련 페이지 링크, 참여를 위한 예약 페이지들을 손쉽게 접근할 수 있도록 함
- 연구 및 사업 결과물 역시 통합 포털을 통해서 현황, 결과물의 접근 가능 유무, 결과물의 구매 가능 여부 등을 쉽게 알 수 있도록 함

■ 연구 및 사업 결과물 아카이브 구축

- 지금까지 서울시에서 진행해왔던 건축문화 관련 사업들 및 연구 결과물에 대한 목록 작성을 위한 연구 사업 진행
- 연구 및 사업 관련 자료들을 수집, 디지털 파일로 정리
 - 디지털 포맷 구축
- 온라인 및 오프라인으로 관련 자료들을 활용할 수 있는 범위, 방안 마련
 - 이를 위한 온라인 서버, 관리 조직 및 인력 체계 방안 마련

1.1.3 건축문화 기획 민간단체 지원

1) 배경 및 필요성

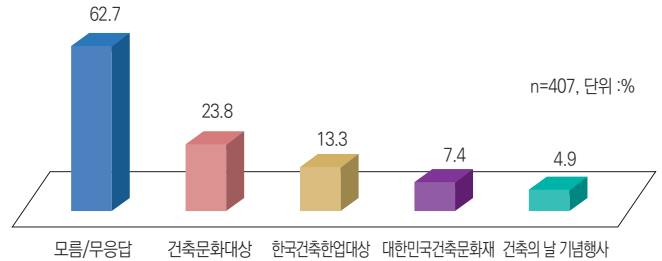
■ 관 주도의 건축문화 기획에서 민간 주도 기획의 필요성 증가

- 일반 시민들이 건축에 대한 관심이 증가하면서 서울시에서 시민을 대상으로 하는 사업들이 점차 증가하고 있으나, 대부분 관 주도로 기획 및 운영이 이루어지며, 시민들은 일회성 이벤트로 참여하는 경우가 많음
- 서울시 건축문화 행사 중 가장 주를 이루는 프로그램들이 전시, 건축학습 및 답사 프로그램, 아이디어 공모 형식이 많은데 아이디어 공모를 제외할 경우 대부분 프로그램은 서울시 및 자치구에서 기획 단계부터 담당함
- 기획, 발주, 운영이 비교적 단기간에 관 중심으로 이루어지기 때문에 시민들이 실제 관심 있어 하는 프로그램 기획 및 운영이 어려울 수 있음
 - 실제 건축문화행사 관련하여 시민들의 인지도가 높지 않음
 - 2013년 서울건축문화제 참여 인원, 서울시청 로비에서 전시를 진행하여 시청의 경우 관람 인원이 약 22000여 명이었지만 그 외 타 행사의 경우 저조한 편이었음

[표 4.2] 2013년 서울건축문화제 방문객 수

구분	방문객 수
서울시청 전시	22,493
개막식 행사	320
건축문화투어	146
건축영화상영	98
젊은건축가포럼	268
특별건축가대담	84
건축세미나	145
우리동네건축가 오픈오피스	101

*자료 : 2013 서울건축문화제 보고서, 서울시(2013)



*자료 : 건축문화 관련 행사 통합 강화 방안, 국토부(2010)

〈그림 4.3〉 정부/단체 주관 건축문화 행사에 대한 일반인의 인지도

- 건축전문가들과 일반 시민 사이에서 건축문화에 대한 관심을 조율할 수 있는 역할이 필요함
 - 건축전시 및 건축학습 프로그램들이 많은 수가 건축전문가들 눈높이에 맞추어져 있음
 - 일반 시민의 관심 분야와 눈높이를 고려하면서 건축전문가들과 함께 건축문화 프로그램을 기획, 운영할 수 있는 시민 전문가가 필요
- 행정 및 건축전문가뿐만 아니라 시민 차원에서 시민들이 관심을 가질 수 있는 건축문화 사업 기획 및 운영이 필요함
 - 시민들이 일상생활에서 경험하는 건축에 대한 관심과 흥미를 공유할 수 있는 프로그램 기획을 위해서 행정 및 건축전문가 차원에서 조사 연구도 필요하지만, 시민들이 직접 기획할 수 있는 기회 확대 필요
- 지역의 장소 자산 활용을 위한 시민 운영 공모 사업을 실행한 사례가 있으며, 이러한 사업의 확대가 필요함
 - 서울미래유산의 경우, 미래유산 민간단체공모사업을 운영하여 답사, 홍보, 교육, 자유제안 분야에서 미래유산 활용을 위한 운영을 공모한 바 있음

2) 사업과제

■ 민간 건축문화전문가 육성사업

- 건축문화에 관심있는 시민들을 대상으로 건축문화전문가 육성 교육 프로그램 개발
 - 민간 건축문화전문가의 구체적인 역할 연구
 - 건축문화전문가 육성을 위한 교육 커리큘럼과 콘텐츠 개발 연구
- 교육 프로그램 개발 이후 건축문화에 관심있는 시민들을 대상으로 교육 프로그램 운영
 - 교육프로그램 운영을 위한 조직과 지원제도 마련

■ 건축문화 민간기획 및 운영사업 지원 확대

- 시민들을 대상으로 건축문화 사업 기획 및 운영 사업 계획 공모 확대
- 공모를 통해 당선된 사업들의 경우, 사업 운영 지원 방안 마련

1.1.4 건축문화 진흥을 위한 제도 개선

1) 배경 및 필요성

■ 건축문화 진흥을 위한 서울시 건축기본조례의 시행규칙 제정 필요

- 건축기본법 및 이에 따른 서울시 건축기본조례에서는 건축문화 진흥을 위한 재정 지원, 건축디자인 기준 설정, 건축디자인 시범사업을 실시할 수 있도록 되어 있음
 - 건축기본법 제20조(건축문화진흥을 위한 재정지원), 제21조(건축디자인 기준의 설정), 제22조(건축디자인 시범사업 실시) 등이 이에 해당
 - 서울시는 건축기본법에 근거하여 건축문화진흥을 위한 재정 지원 관련하여 서울시건축기본조례 제24조 (건축문화 진흥을 위한 재정 등의 지원), 제26조(지원금의 신청 및 지급 등), 제27조(융자금의 이자율 및 상환 등), 제28조(사업의 보고), 제29조(지도감독) 조항이 있음
 - 건축디자인 기준 설정 관련하여 제30조(건축디자인 기준의 설정 등), 건축디자인 시범사업 관련하여 제31조(건축디자인 시범사업의 실시 등) 조항이 있음
- 서울시 건축기본조례는 재정지원, 건축디자인기준설정, 건축디자인 시범사업의 세부 운영 규정에 대해서는 규칙으로 정하도록 했지만, 아직 관련 시행규칙이 제정되어 있지 않음. 위의 조항과 관련하여 세부사항을 규칙으로 정하도록 되어 있는 내용은 다음과 같음
 - 제24조(건축문화진흥을 위한 재정 등의 지원) ② 재정 등의 지원을 받고자 하는 자는 규칙으로 정하는 절차와 방법에 따라 시장에게 지원신청을 하여야 한다.
 - 제26조(지원금의 신청 및 지급 등) ① 제24조에 따라 재정지원 결정을 통보받은 자는 규칙으로 정하는 바에 따라 시장에게 지원금 신청을 하여야 한다. ② 시장은 제1항에 따른 신청을 받은 때에는 규칙으로 정하는 지급 절차와 방법 등에 따라 분기 1회 지급한다.
 - 제27조(융자금의 이자율 및 상환 등) ① 제24조에 따른 재정지원 중 융자금의 이자, 지원조건, 상환방법 등에 대하여는 사업기간, 금융기관의 금리 등을 고려하여 규칙으로 정한다.
 - 제28조(사업의 보고) ① 제24조에 따라 지원을 받는 자는 사업을 착수하고자 하는 때에는 착수 7일전까지 규칙으로 정하는 바에 따라 시장에게 사업착수 신고를 하여야 한다.
 - 제29조(지도감독) ③ 시장은 재정지원을 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지원결정의 취소나 철회, 지원의 보류 또는 중단, 이미 지급된 지원금 환수 등 필요한 조치를 할 수 있다. 6. 그 밖에 규칙으로 정하는 사유에 해당하는 경우
 - 제31조(건축디자인 시범사업의 실시 등) ① 민간사업자가 스스로 시행하는 사업에 대하여 시범사업으로 지정을 받고자 하는 때에는 규칙으로 정하는 바에 따라 시장에게 시범사업 지정 요청을 하여야 한다. ③ 시범사업의 지정요건, 지원범위 등 구체적 절차와 방법 등에 관해서는 규칙으로 정한다.

■ 서울시 건축정책계획이 실효성이 있도록 모니터링 체계 필요

- 건축문화 진흥을 포함하여 서울시의 건축정책계획이 실효성이 있도록 서울건축기본조례는 건축정책 관련 보고서를 작성하고 시의회에 보고하도록 되어 있음. 위의 조항 관련 해당 내용은 다음과 같음
 - 제22조의2(건축정책의 시의회 보고) ① 시장은 시 건축정책위원회의 의견을 들어 건축에 관한 주요 정책 수립 및 시행 등에 관한 보고서를 작성하여 2년마다 시의회 소관 상임위원회에 제출하여야 한다.
 - ② 제1항의 보고서에는 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다.
 1. 건축기본계획 수립·시행 및 성과 등에 관한 사항
 2. 건축문화 기반조성을 위한 제도 개선 등에 관한 사항
 3. 건축문화 진흥을 위한 시책과 사업, 재정지원 등에 관한 사항
 4. 그 밖에 건축에 관한 중요 사항으로서 제10조에 따른 위원회의 심의에 관한 사항
- 서울시 건축기본조례 제22조의 2 관련 시의회 보고 관련하여 1차 서울시 건축기본계획 수립 이후 건축정책 관련하여 시의회 보고는 이루어지지 않았음
 - 지난 5년간 사업 보고는 이루어진 바 있지만, 1차 건축기본계획에서 제시된 건축정책과의 관련성은 희박하였음
- 서울시 건축기본계획에서 제시된 정책, 사업 내용에 대한 모니터링 체계가 잘 작동하지 않았으며 이를 위한 보완이 필요함

2) 사업과제

■ 건축문화 진흥 관련 건축기본조례 시행규칙 제정

- 건축기본조례 "건축문화진흥" 관련하여 재정지원과 대상, 절차 등에 대한 내용 규정 (관련 조례 조문 제24조, 제26조, 제27조, 제28조, 제29조)
- 건축기본조례 "건축디자인시범사업" 관련하여 지원범위, 절차 등에 대한 내용 규정 (관련 조문 31조)

■ 건축정책 수립 및 이행 관리 및 모니터링을 위한 제도 마련

- 건축기본계획에서 제시된 주요 건축정책 방향 및 정책 실천을 위한 이행 과정, 주요 시범사업들의 운영에 대한 모니터링을 할 수 있도록 관련 조례 및 규칙 정비

1.2 시민의 건축문화 이해 증진

1.2.1 다양한 시민건축학습 프로그램 기획 운영

1) 배경 및 필요성

■ 서울시 시민건축학습 프로그램의 목적 및 방향성 부족

- 서울시에서는 일반 시민·학생·어린이들을 대상으로 다양한 건축교육프로그램들을 활발하게 운영중임

[표 4.3] 서울시 시민건축학습 프로그램

구분	방문객 수
일반 시민들을 대상으로 건축아카데미 서울 운영	<ul style="list-style-type: none"> - 2013년 운영 시작하여 현재까지 운영, 학기 당 약 200명 내외 참여하고 있음. - 2016년부터 답사프로그램을 특화하여 분리, 심화과정으로 건축전문가들을 대상으로 전문가 건축아카데미 과정을 별도 운영 중임
대학생 및 어린이들을 대상으로 건축학교 운영	<ul style="list-style-type: none"> - 2014년부터 서울건축문화제와 연동하여 서울의 한강, 남산, 시장을 대상으로 매년 어린이 건축학교를 운영 중 - 2014년과 2015년 서울건축문화제와 연동하여 노들섬, 을지로 등을 대상으로 건축학교 운영
특화된 교육 프로그램 운영	<ul style="list-style-type: none"> - 에너지의 경우 청소년 친환경 건축교실 등 프로그램 운영 - 서울한옥교실 운영 - 아파트관리주민학교 등 운영
도시계획, 조경분야 학습프로그램 운영	<ul style="list-style-type: none"> - 시민도시아카데미 운영 - 시민조경아카데미 운영

- 학습 프로그램의 목적 및 기획이 분명하지 않은 경우가 많기 때문에, 프로그램의 초빙 강사에 따라 프로그램의 내용이 크게 변화함
 - 건축에 대한 일반적인 교양 교육 프로그램인 경우가 많음
- 서울시뿐만 아니라 현재 여러 단체, 학교에서 일반 시민들을 대상으로 하는 건축프로그램이 활성화되어 있기 때문에 서울에서 운영하는 건축 프로그램의 정체성이 필요함
 - 서울이라는 도시에 대한 구체적인 장소, 역사를 중심으로 하는 프로그램 운영 필요
 - 서울에서 운영하는 프로그램으로서 공공적인 성격이 강화된 프로그램 운영 필요

■ 시민건축학습 프로그램을 위한 기획 및 운영 조직 필요

- 강좌 별로 개별적으로 진행하는 것이 아니라 프로그램의 목적 및 이에 따른 정체성 확보, 세부 프로그램 기획 및 운영을 위해서는 서울에서 운영하는 시민학습프로그램들을 총괄하여 관리하는 담당이 필요함
 - 서울시의 경우 2016년부터 서울건축포럼이 주가 되어 시민아카데미 프로그램과 답사 프로그램을 기획하여 운영하기 시작하고 있음
 - 서울건축포럼 등 건축문화 전문 조직을 중심으로 산발적으로 진행되는 다양한 건축관련 시민학습프로그램들이 체계적으로 기획될 수 있도록 하는 것이 필요함

■ 시민건축학습 프로그램의 콘텐츠 및 운영 형식 다양화 필요

- 현재 성인 대상 프로그램의 경우 강의 및 답사가 시민 건축학습 프로그램의 주를 이루고 있음
 - 강의 및 답사 프로그램도 현재 호응이 매우 좋은 편임
 - 다만 기획에 따라 다양한 프로그램이 운영 가능함. 네덜란드 로테르담이나 프랑스 파리 CAUE에서는 지역 공공시설물 건설 및 리모델링 현장을 시민들에게 공개하는 사례도 있음
 - 이를 통해 서울시의 공공건축 프로젝트에 대한 홍보, 지역 공공건축물에 대한 관심 등 시민들의 건축에 대한 흥미를 다양한 방면으로 확장시킬 수 있음
- 건축문화 연구 및 사업 결과물 아카이브가 구축될 경우, 시민 건축학습 프로그램과 연계하여 활용할 수 있는 방안 마련이 필요함
 - 아카이브 구축 작업 진행 작업과 학습프로그램 기획 운영 작업 사이에 협업이 일어날 수 있는 조직 및 체계 마련이 필요함

2) 사업과제

■ 시민건축학습 프로그램 기획 및 운영 지속 확대

- 시민건축학습 프로그램의 목적을 정하고 이에 따른 프로그램의 방향 설정, 내용 구성을 총괄하여 운영하는 시스템이 정착할 수 있도록 지원
 - (가칭) 서울도시건축센터 설립 이후 센터에서 시민건축학습 프로그램을 기획, 운영할 수 있도록 제도, 인적 구성 마련
 - 현재 시민건축학습프로그램을 기획, 운영하고 있는 서울건축포럼의 지원 방안 마련

■ 시민건축학습 프로그램 콘텐츠 개발 기획 및 지원

- 프로그램의 기획에 따라 교재, 영상 자료, 지도 등 다양한 형식의 프로그램 콘텐츠를 개발
- 시민과 전문가들을 대상으로 시민건축학습, 프로그램 공모 사업 운영

■ 시민건축학습 프로그램 연계망 구축

- 시민건축학습 프로그램이 활성화될 수 있도록 하기 위해서 자치구 및 기관들 사이의 프로그램 운영을 위한 연계망 구축
 - 서울시 차원이 아니라 자치구 단위에서도 필요한 경우 프로그램을 기획 운영할 수 있도록 지원 체계 마련
 - (가칭)서울도시건축센터를 중심으로 건축학습프로그램 매뉴얼 및 콘텐츠를 개발하여 자치구청, 서울시 도서관, 박물관, 미술관 등 문화기관, 교육기관 등에서 활용할 수 있도록 함
- 시민건축학습 프로그램과 서울건축문화제 등 다른 행사 및 건축교육 프로그램들과 연계 방안 마련
 - 현재 서울건축문화제와 연계하여 진행 중인 서울건축포럼 여름건축학교, 어린이 건축학교 등의 프로그램들을 발전
 - 전시, 포럼, 세미나, 강연 등 다양한 행사를 통해서 시민학습 프로그램의 효과 증대
- 건축 교육 프로그램 간 연계 방안 마련
 - 한 지역에서 해당 지역의 관심사를 모두 수용하기 힘들기 때문에, 지역별로 프로그램 특성이 있을 경우 시민이 원하는 프로그램을 다루는 지역으로 찾아갈 수 있도록 통합적으로 관리·운영

1.2.2 민간건축주 지원 프로그램 기획 운영

1) 배경 및 필요성

■ 공공건축발주 뿐만 아니라 민간 차원 발주 개선 필요

- 도시의 건축문화 발전을 위해서는 건축가들의 디자인 역량도 중요하지만 발주를 담당하는 건축주의 역할이 중요함
- 공공건축의 경우 건축디자인 품질 관리를 위하여 점차 디자인 중심의 건축 발주제도가 정착되어 가고 있음
 - 건축서비스산업진흥법에 의하여 일정 규모 이상의 공공건축물은 설계공모를 하도록 되어 있음
 - 공공건축지원센터를 통하여 공공건축 기획 및 발주 과정에서 전문 인력이 참여하도록 지원하고 있음
 - 서울시의 경우 총괄건축가 제도, 건축정책위원회에서 서울시에서 발주하는 공공건축물의 기획을 검토함
 - 공공건축의 경우 “좋은건설발주자상” 등을 제정하여 우수한 공공건축물을 발주한 기관의 노력을 인정함
- 그러나 서울시에서 공공건축물이 차지하는 비중은 전체 건물 동수 및 면적에 비해서 매우 미미함
 - 서울시의 경우 국공유 소유의 건축물은 전체 약 60여만 동 중 만 동이 조금 넘는 정도임

[표 4.4] 서울시 소유구분별 건물동 수와 면적

구분	계	국공유	개인	법인	기타
동수 (동)	628,947	1,562	449,243	22,613	145,528
면적 (㎡)	624,403,622	23,846,521	129,167,880	64,277,797	407,111,424

*자료 : 국토교통부 국토도시실 건축정책단(2015)

- 공공건축물의 경우 점진적으로 기획 및 발주 제도 개선을 통하여 건축 디자인 품질 이 어느 정도 관리가 되어 가고 있다 해도 대다수의 민간 건축물들은 관리의 사각 지대에 있음
- 민간건축물의 디자인은 미관지구 등 제도적으로 어느 정도 선까지는 규제가 가능하 지만 지나친 규제는 오히려 과도한 규제 로 인한 에너지 소모, 지역의 경관에 오히려 단조로움이 생기는 등 부작용이 있을 수 있음
- 민간건축물의 디자인 관리를 위해서는 결국 개별 건축주들의 의식이 가장 중요한 상황 으로 민간건축주를 위한 학습 및 지원, 인센티브 프로그램 등이 필요함

2) 사업과제

■ 민간건축주 발주 교육 프로그램 개설

- 잠재적 건축주들을 대상으로 좋은 건축에 대한 이해 증진을 위한 학습 프로그램 운영
 - 서울시 시민학습 프로그램과 연계 기획 및 운영방안 마련
- 건축주들을 위한 건축정보제공 프로그램 운영
 - (가칭) 서울도시건축센터에서 건축주가 되려는 사람들을 대상으로 건축 발주 교육 및 정보 제공 프로그램 운영

■ 좋은 민간건축주 시상 프로그램 도입

- “좋은건설발주자상”과 마찬가지로 좋은 건축물이 지어질 수 있도록 기여한 민간 건축가에게 시상 프로그램 도입
 - 건축서비스산업진흥법제20조 (우수 건축물 등의 지정 및 지원) 조항에 의하여 서울시는 조례에 의해 우수 건축물을 지정할 수 있으며, 지정한 건물의 보수나 리모델링에 대한 비용 지원, 또는 조세 감면이 가능함

※ 참고 : 네덜란드 골든 피라미드 상

- 디자인 및 건설 과정에서 귀감이 될만한 역할을 한 발주자들에게 수여
- 민간이나 공공 모두에게 해당되지만 국가가 발주한 건물에 대해서는 해당되지 않음
- 자신 또는 타인의 추천에 의하여 후보자가 되며, 심사를 거쳐 선정, 수여
- 수상자에게는 50,000 유로의 상금 (네덜란드 국가건축정책 예산)

1.3 서울 건축문화 자산 축적

1.3.1 한옥의 보전 및 활용 확대 방안 마련

1) 배경 및 필요성

■ 한옥에 대한 관심 증가

- 2000년대 이후 한옥에 대한 관심이 크게 증가하면서 서울시 및 국가 차원에서 한옥 보전 및 진흥에 관련된 사업들이 크게 증가하였음
- 서울시는 한옥의 보존 및 확대를 위해 한옥보존을 위한 한옥밀집지역 지정 및 지구단위계획을 수립하였음

[표 4.5] 서울한옥선언 - 역사문화도시 서울의 한옥밀집지역 지정 계획 (한옥 주거지 보전 및 진흥계획)

연도	2009-2010	2011-2014	2015-2018	2019-
한옥 동수	2,500동	3,100동	4,500동	4,500동
한옥밀집지역 지구단위계획 수립지역	사대문 안 궁궐 및 중요 문화재 주변	사대문 안 한옥밀집지역 보전	사대문 밖 한옥밀집지역 보전	사대문안 3,100동 사대문밖 1,400동

[표 4.6] 한옥밀집지역 내 한옥 수 (2015년 기준)

	계	인사동	북촌	돈화문로	서촌	운현궁
면적 (㎡)	2,144,363	122,200	1,076,302	137,430	582,297	226,134
전체 건물 동수	6,572	471	2,782	715	2,136	468
한옥 동수	2,358	158	1,233	146	668	153

*자료 : 서울정책아카이브(<http://seoulsolution.kr>)

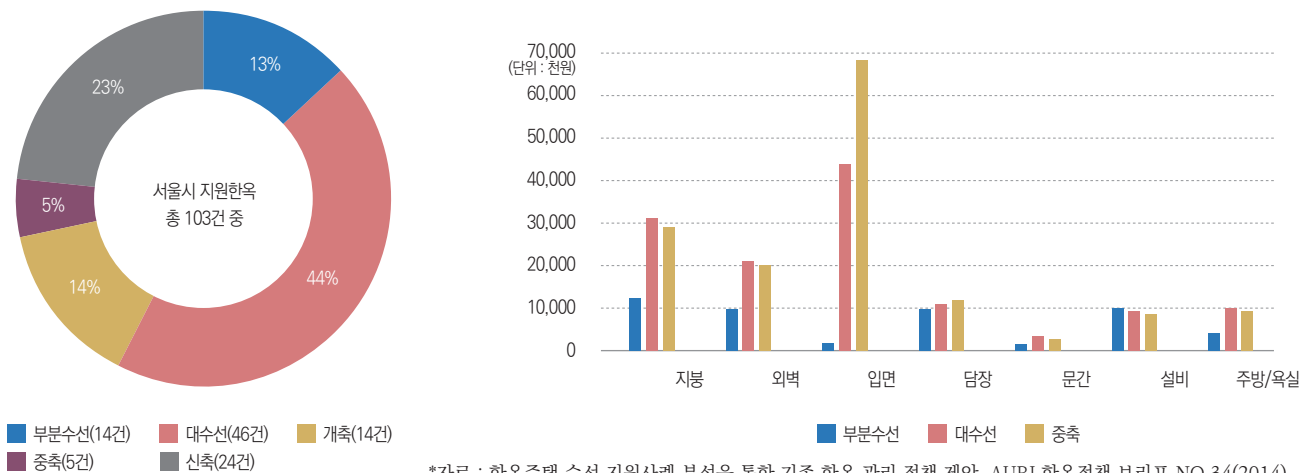
- 신규로 한옥마을을 조성함
 - 서울성곽 주변 성북동 일대 (2010-2014), 은평 뉴타운 한옥마을 조성 (2010-2014)
- 서울한옥자산관리 선언을 발표하여 한옥 연구, 보급 자원, 홍보 등을 확대하고 있음
 - 한옥지원센터 개소하여 서울시 전체 한옥에 대한 개보수 지원 상담
 - 한옥 장인 및 자재에 대한 데이터베이스 구축
- 한옥 장인이 참여하는 일반 및 전문가 대상 교육 프로그램을 운영함
- 기존 북촌통합정보시스템을 전체 한옥으로 확대하여 한옥포탈을 구축함
- 주거 용도의 한옥뿐만 아니라 다양한 프로그램을 가진 한옥에 대한 개발이 진행되고 있음
 - 한옥공공건축물, 한옥체험을 위한 숙박업 등 다양한 현대화된 유형의 한옥 등장
 - 은평구 한옥마을의 경우, 한옥지침을 마련하여 2층한옥을 건립하여 근린생활 등의 용도로 활용할 수 있도록 함

■ 한옥 활용을 위하여 데이터베이스의 범위 확대 필요

- 한옥을 신규 조성하는 것뿐만 아니라 기존에 있던 한옥들을 최대한 활용하는 것이 필요하지만 현재 존재하는 개별 한옥들에 대한 데이터베이스가 충분하지 않음
- 2011년부터 국가한옥센터에서는 전국단위 한옥 전수 조사 실행 중임
 - 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 제7조(건축자산정보체계의 구축), 제17조(건축자산진흥구역의 지정 등)의 효과적인 시행을 목적으로 함
 - 국가한옥센터에서는 대구 및 영주 지역 등 전수조사를 완료하였으며, 전통적인 외형 보전 지역, 거주편의 향상을 위해 적극적인 한옥 수리가 필요한 지역 등으로 구분하였음
- 서울시의 경우에도 현재 한옥밀집지역뿐만 아니라 서울시 전체 한옥에 대한 전수조사와 이를 바탕으로 한옥 보전 및 진흥에 대한 구체적인 계획 수립이 필요함
 - 서울시의 경우 1차건축기본계획에서 서울의 한옥에 대한 전수 조사 실시 및 데이터베이스 구축을 계획한 바 있으며, 현재 주택건축국에서 데이터베이스를 구축 중임
 - 한옥의 현재 상황 및 보존 범위뿐만 아니라 점차 다양한 목적의 한옥 활용이 나오고 있기 때문에 데이터베이스를 근거로 기존 한옥 활용 방안을 최대화할 수 있도록 데이터베이스 구축 방향이 마련되어야 함

■ 한옥 수선 및 신축에 대한 지원 개선 필요

- 한옥밀집지역 내 한옥 보전 및 진흥을 위해 서울시는 한옥소유주가 등록한 경우 한옥의 수선 및 신축에 대한 비용을 일부 지원하고 있으나, 한옥 수선 비용 지원 범위가 대상 및 지원 금액에 있어서 한계가 있음¹⁾
 - 서울시 조례에서는 전면수선, 신축, 부분수선으로 나누어 지원하고 있음



*자료 : 한옥주택 수선 지원사례 분석을 통한 기존 한옥 관리 정책 제안, AURI 한옥정책 브리프 NO.34(2014)

〈그림 4.4〉 서울시 한옥 수선지원 현황

- 현재 서울시 조례에 따르면 대수선 이후에만 부분 수선이 가능함
- 부분수선 지원비(천만원)의 대부분은 지붕비로 사용되고 있음

1) 한옥주택 수선 지원사례 분석을 통한 기존 한옥 관리 지원 정책 제안, AURI 한옥정책 브리프 No.34

[표 4.7] 서울시 한옥 수선 지원 범위

	한옥의 외관의 경우	한옥의 내부의 경우
한옥의 전면수선 등의 경우	공사비용의 2/3범위 안에서 최대 6천만원까지 보조지원	공사비용의 범위 안에서 최대 4천만원까지 융자지원
비한옥을 한옥으로 신축하는 경우	공사비용의 2/3범위 안에서 최대 8천만원까지 보조지원	공사비용의 범위 안에서 최대 2천만원까지 융자지원
한옥의 부분수선인 경우	제1호 또는 제2호로 지원을 받아 5년이 경과한 등록한옥의 지붕 등을 수선할 경우 공사비용의 범위 안에서 최대 1천만원까지 보조 지원	

2) 사업과제

■ 기존 한옥 구조물의 활용을 위한 기반 구축

- 한옥밀집지역 이외의 서울시 전체 한옥 데이터베이스 구축 완료
 - 기존 한옥을 허물고 새로운 한옥을 짓는 것보다는 기존 한옥구조물을 최대한 활용하는 것이 필요하기 때문에 기존 한옥들에 대해서 활용 가능한 범위 데이터베이스 구축
 - 기존 한옥들의 보존 방향 및 전략 수립, 구체적인 보존 가능한 범위 제시
- 구축된 데이터베이스를 바탕으로 기존 한옥 구조물들의 활용 방안 계획 수립

■ 한옥 수선 지원 방안 개선

- 일괄적인 신축, 전면수선, 부분수선 또는 외부와 내부수선 구분 대신 구축된 데이터베이스를 바탕으로 수선 범위 결정 지원
- 한옥 수선 지원 범위 및 금액 확대 현실화

1.3.2 보행자 가로경관 향상 방안 마련

1) 배경 및 필요성

■ 보행자 경관 차원에서 가로 경관 관리 강화 필요

- 보행도시로서 서울에 대한 관심이 커지면서 보행자 입장에서 바라본 도시 경관의 중요성이 증가하고 있음
- 서울시 경관기본계획에서도 자연녹지경관, 수변경관, 역사문화경관과 더불어 시가지경관에 대한 항목을 다루고 있음
 - 시가지 경관의 경우 조망관리, 공공디자인 관리, 가로공간 개선, 주거지경관, 스카이라인, 야간경관을 다루고 있음
 - 이 중 가로공간 개선에서는 옥외주차장 공개공지화, 대지 내 조경공간 등을 다루고 있음
- 서울시 1차건축기본계획에 따라 서울시에서는 공개공지 종합계획을 마련하고 있으며, 도심 지역 대형건물에 대해 전면 공개공지를 문화휴식공간으로 바꾸는 사업을 비롯하여 공개공지 활용 단속 및 리모델링 지원 사업을 실시하고 있음
 - 서울시는 기업 참여를 통한 민간건물 전면 공지 활용계획을 수립하여 세종로, 종로, 을지로, 청계천로 등 도심주요 가로변 대형건물 내 지상공간과 공개공지를 문화휴식 공간으로 조성하고자 하는 사업계획을 수립한 바 있음



〈그림 4.5〉 서울시 도심 지역대형건물 옥외주차장과 공개공지 문화휴식공간화

- 그러나 아직까지도 많은 수 가로에 면한 건물의 전면 공지는 주차장이나 상업공간으로 사용되고 있는 사례가 많아 보행자에게 불편을 끼치고 있으며 가로 경관에도 좋지 않음
- ### ■ 가로 경관 개선을 위하여 관리 범위 확대 필요
- 건축법의 이격거리에 따라 생겨난 건축물과 건축물의 사이 공간은 무단 쓰레기 투하, 에어컨 실외기 방치 등으로 도시 환경을 악화시키고 있으며, 범죄 공간으로 악용될 우려가 있음
 - 건축물과 도로 사이의 전면 공간뿐만 아니라 건축물과 건축물 사이의 공간 및 이면 공간의 관리가 필요함
- ### ■ 건축 계획 단계부터 전면 및 사이 공간 통합관리 적용 필요
- 공공디자인을 통한 가로의 공공시설물 관리, 전면 공지 관리 사업 유지와 확대도 필요하지만 이러한 사업들이 개별적으로 진행되는 것이 아니라 건축과 결합하여 적극적인 해결 방식을 모색할 필요가 있음
 - 건물과 건물 사이 공간, 전면 공지와 연계된 가로 입면 계획 등의 통합 계획을 함께 고려할 수 있음
 - 에어컨 실외기 및 설비 시설이 건축물 사이 공간에 노출되는 것을 억제하기 위하여 건축물의 계획 단계에서부터 설비 시설에 대한 기준 강화가 필요함
 - 건물 전면 공지의 경우 가로에 면한 건축물의 입면과 통합하여 계획될 경우, 전면 공개공지의 활용에 기여할 수 있음

2) 사업과제

■ 거리 활성화를 위한 건물과 보도 관계 개선 방안 마련

- 보행자 중심 경관 개선을 위한 주요 지표 연구
 - 보행자를 위한 가로 공간의 주요 매력 요소들 도출 방안 연구
 - 가로 시설물과 건축 요소들을 통합하여 지표 개발
- 가로에 면한 전면 저층부 개방 유도 방안 제시
 - 전면 공개 공간과 연계하여 고려
 - 저층부 개방시 가능한 인센티브 부여 방안 검토
- 노후 상업가로 전면 입체 공간화 리모델링 사업 타당성 검토
 - 기존 건축물의 전면 공간 리노베이션을 통한 가로 경관 개선
 - 입체 공간화를 통해 가로와의 접경 공간 정비, 유동인구가 많은 지하공간과의 연계
 - 어닝, 루버, 폴딩도어 등 가변구조와 입체가로를 구성하는 디자인 요소들을 적용하여 가로 공간과 상업 공간 사이의 시각적, 공간적 완충 지대 조성



*자료 : 송하엽 외. 설치 건축을 적용한 건물 전면 공간과 인프라스트럭처의 입체공간 재생 디자인 연구, 대한건축학회 논문집(2014)

〈그림 4.6〉 반포쇼핑타운 후면 현재 모습



〈그림 4.7〉 설치 건축을 이용한 변경 후 모습

■ 건물들 사이 공간 정비 방안 마련

- 건물들 사이 공간 활용 공모 사업
 - 법으로 정해진 이격거리에 따라 나타난 건물들 사이 공간 활용에 대한 시민 및 전문가 아이디어 공모 진행
- 건축물 사이 공간 관리·활용을 위한 가이드라인 마련
 - 전면 공지와 마찬가지로 무분별한 사이 공간 사용을 제한하기 위한 지침 마련 및 제도 정비

목표1 시민건축문화 축적과 공유

전략2
[시민이 만드는 건축문화 자산]

실천과제

- 2.1 지역건축문화 활성화를 위한
민간전문가 제도 도입
- 2.2 시민참여형 지역 공공공간 조성

전략2. 시민이 만드는 건축문화자산

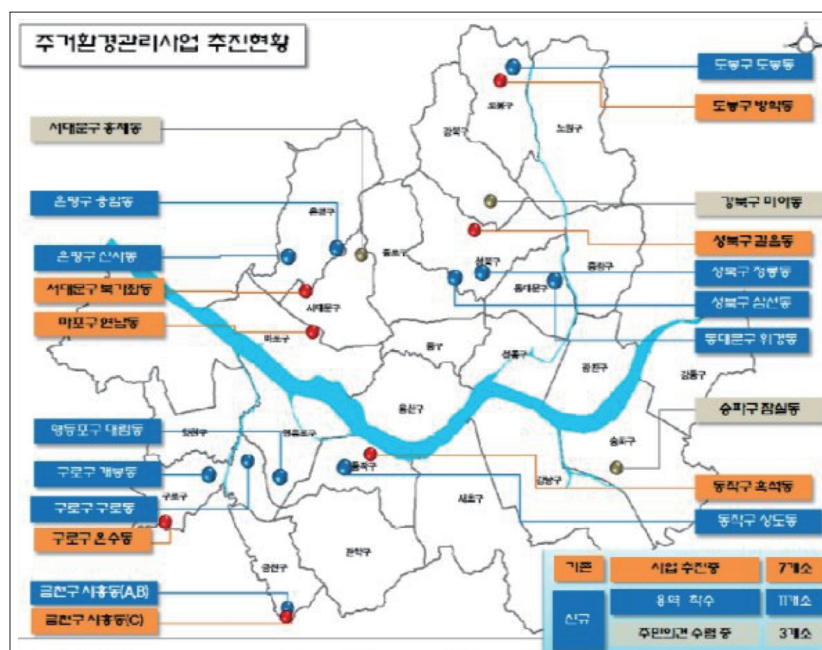
2.1 지역건축문화 활성화를 위한 민간전문가 제도 도입

2.1.1 구 단위의 공공건축가 도입

1) 배경 및 필요성

■ 지역주민 참여 사업의 증가

- 서울시의 개발 사업이 철거식 재개발에서 지역주민 참여로 이루어지는 커뮤니티 재생으로 변화하고 있음
- 뉴타운 지정 해제 대신 현재 50여곳에서 주거환경관리 사업이 추진 중임
 - 서울시 도시 및 주거환경 정비조례 일부 개정 조례안 상정
 - 뉴타운 재개발구역 직권 해제



*자료: 서울시

〈그림 4.8〉 서울시 주거환경 관리 사업 위치도(2013)

- 이 외 서울시에서 약 3,000여개의 마을 사업이 진행되고 있으며 84,000명이 마을 사업에 참여하고 있음

■ 주민참여 사업 증가에 따라 전문인력 부족

- 마을만들기, 커뮤니티 재생 사업들의 경우 시민들의 직접 참여가 늘어나면서 시민들을 지원할 수 있는 전문가들이 필요하나 전문인력이 충분하지 않음

- 주거환경관리사업의 경우 전체적인 마스터플랜이나 주요 마을 거점시설은 담당 건축가들이 있으나, 소규모 사업, 개별 주거 관리 등은 시민들이 주도적으로 이끌어가야 하며, 이 경우 시민들을 지원할 수 있는 전문가들이 필요함
- 시민들이 지속적으로 마을 개선 사업에 관심을 갖고 진행하기 위해서는 이를 담당할 전문인력이 필요하나, 이러한 전문인력들을 위한 충분한 예산이 확보되지 않음
- 주거환경 관리사업과 같이 대부분 사업 기간 동안 용역 발주를 통해 진행함. 이에 따라 용역 이후 마을을 위한 지속적인 전문가들의 관리가 어려움
- 점차 시민들이 직접 마을을 위한 아이디어를 내고 조성과정에 참여하는 시민참여형 사업의 중요성이 커지고 있는데, 이를 실천하기 위해서는 전문적인 지원 역할이 지속적으로 필요함

■ 구 단위에서 공공건축가 역할을 하는 전문인력 활용 제도화 필요

- 도시의 공간환경이 균형있게 발전하기 위해서는 시 뿐만 아니라 구에서 발주, 관리하는 건축물의 질적 개선도 중요함
- 구의 건축 관련 사업에 대한 기획, 자문 역할과 시민참여 사업의 전문적 지원을 담당할 수 있는 건축가가 행정체계 내에서 일정 역할을 할 수 있도록 하는 합리적인 제도를 마련하는 것이 필요함

2) 사업과제

■ 시민 주도 건축문화사업에서 구 단위 공공건축가 활용방안 연구

- 구 단위 공공건축가 도입 가능성 검토
 - 구청 단위에서도 공공건축 기획 및 발주 자문 역할의 중요성이 커지면서 일부 구청에서는 구청 단위의 총괄계획가 개념의 민간전문가 도입을 시도하고 있음
 - 서대문구에서는 공공디자인 분야의 전문 인력을 채용하여 구의 도시디자인 기획 및 공공디자인 개선 방안 마련, 공공건축, 시설물, 홍보물 등 공공분야 디자인 협의·조정 및 시행현장 자문협조 등을 담당하도록 함
 - 이러한 구 단위의 공공건축가들이 기획 발주 자문뿐만 아니라 현재 지역에서 이루어지는 시민참여형 사업에서 필요로 하는 전문적인 역할을 병행할 수 있는 가능성을 검토함

※ 참고 : 네덜란드 국가건축가와 시 건축가 사이의 네트워크

- 네덜란드의 경우 국가 단위의 총괄건축가인 국가건축가와 각 시 단위의 총괄건축가들이 존재함. 인구 수로 비교할 때 네덜란드 전체의 인구 수는 1600만으로 서울의 1.5배 수준임
- 네덜란드 도시 건축가들은 도시 단위의 마스터플랜, 기획, 발주 업무를 담당함
- 국가건축가와 도시건축가들은 별도 조직이지만, 아키텍처 로깅을 통해서 네트워크를 형성하여 정기 모임을 가지며, 국가 건축 정책에 대한 비전을 공유함

○ 구 단위 공공건축가 운영에 필요한 인적 조직 구성 및 역할 분담 연구

- 구 단위 공공건축가가 구청 단위에서 시민참여형 건축사업을 총괄할 경우, 세부 실행 사업 지원을 위해서 필요한 인력 지원 방안 마련
- 구 단위 공공건축가와 서울시 전체 공공건축가 풀의 연계 방안 마련
- 구에서 시민건축학습프로그램 (답사 등)을 운영할 경우 (가칭)서울도시건축센터와 구 단위 공공건축가들의 연계방안 마련
- 구 단위 건축가와 구청 사이의 협력 관계 구축 방안 마련

2.2 시민참여형 지역 공공공간 조성

2.2.1 시민참여형 소규모 공공공간 조성

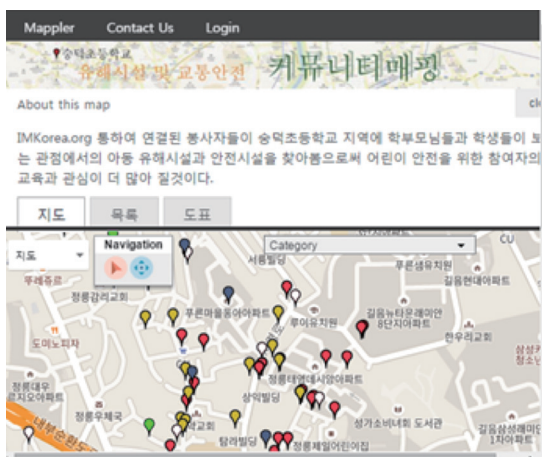
1) 배경 및 필요성

■ 지역 공공공간 개선을 위한 시민 관심 확대

- 시민들이 거주지의 생활환경 개선에 관심이 높아지고 있으며 직접 참여하려는 움직임들이 많아지고 있음.
- 커뮤니티 매핑 등을 활용하여 현재 시민들이 직접 지역 보행 환경에 대한 문제점을 조사하고 발견하는 활동들의 확대되고 있는 상황임
- 이러한 시민 참여 활동들은 문제점 발견 뿐만 아니라 이에 대한 개선안 제안으로 이어질 수 있으며, 시민들이 도시의 생활공간에 대한 관심을 키울수 있는 기회가 됨

※ 참고 : 초등학교 커뮤니티 매핑

- 서울 성북구 송덕초등학교 어린이들과 학부모들이 학교주변을 답사하고, 직접 지도에 유해시설을 표시하여 안전지도를 만들어 지역에 대한 정보를 공유하였음



*자료 : 커뮤니티매핑센터 www.cmckorea.org



통학로 안전을 위한 커뮤니티 매핑 사례

■ 시민 아이디어 제안을 위한 체계 미비

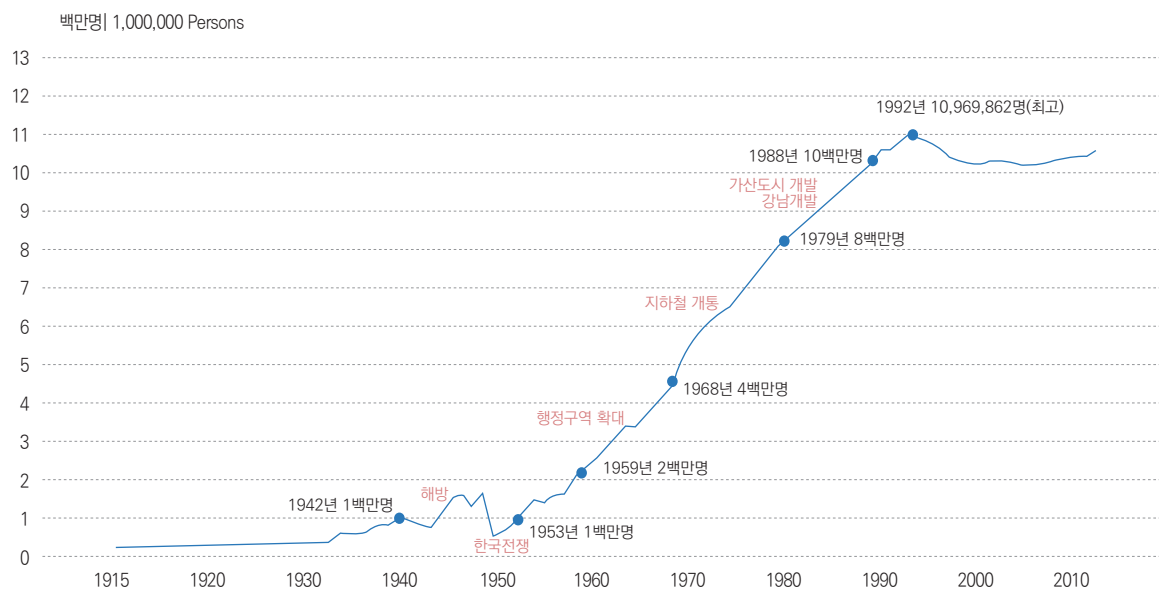
- 시민들이 직접 지역 공간 개선에 대한 아이디어가 있어도 이를 제안, 실현할 수 있는 체계화된 통로가 없음
- 시민들이 아이디어를 모아 구청이나 시청에 제안할 수 있지만 아직까지는 개별적인 특수 사례들에 불과하며 이 경우 제안에 서부터 실현까지 절차가 명확하게 되어 있지 않음
- 일반적인 시민 아이디어 제안 방법으로는 아이디어 공모가 있지만, 아이디어 공모는 관이나 운영 주체 주도로 이루어지며, 아이디어 제안 대상도 한정적임

■ 시민참여형 공간 조성 사업에서 전문적 지원 부족

- 시민참여형 사업에 있어서 지속적인 전문적인 도움이 필요하나, 이에 대한 지원을 받기가 어려움
- 시민들의 아이디어를 구체화하고 전문적인 부분에 도움을 줄 수 있는 전문가와 시민의 협력 체계가 필요함

■ 일상 속 문화자산 발굴에 시민참여 기회 확대 필요

- 현재 서울시 시민들의 경우 서울시에서 정착해서 3대가 살아온 수는 약 10%미만, 2대가 살아온 수도 50% 이하임
 - 1915년 약 24만 명이었으며 이후 행정구역 확장, 산업화에 따른 인구 유입에 따라 급속히 증가하여 약 100년 후인 2010년에 1058만여 명이 되었음



*자료 : 서울시 행정구역의 변천과 도시공간구조의 발전, 서울정책실, <https://seoulsolution.kr/>

〈그림 4.9〉 서울시 인구 변동 추이

- 서울 자체는 오래된 역사를 가진 역사문화도시이지만, 현재 서울 시민들이나 가족들이 서울에 정착해서 살아온 역사가 오래 되지 않았기 때문에 시민들이 서울 및 지역에 대한 관심을 높일 수 있는 기회가 중요함
- 시민들이 서울의 도시 공간이나 역사에 대한 관심을 높이기 위해서는 문화재나 지정된 문화유산 외에 일상 공간에서 지역주민들과 공유할 수 있는 소소한 일상 문화자산의 기념이 필요하며, 이러한 문화자산을 의미화, 장소화하는 과정에도 시민들이 직접 참여할 수 있는 기회가 필요함

■ 미래유산 사업에서 시민들의 관심과 역할 확대 필요

- 서울시는 미래유산 지정을 통하여 근현대 시기 문화 유산 및 시민들의 생활 속에서 의미가 있는 자산들을 지정하여 역사문화유산의 폭을 넓히고 있음
- 시민, 전문가, 시와 구청에서 미래유산 선정을 신청하면 기초 현황 조사를 바탕으로 위원회에서 선정함
 - 시민들은 미래유산 홈페이지나 SNS, 커뮤니티맵 등을 통해 상시 제안할 수 있으며, 시민단체 및 전문가들은 미래유산 보존위원회를 통해 제안하는 등 다양한 신청 방법이 있음
 - 시민들의 적극적인 참여를 위해 선정 신청 및 과정에 대한 홍보를 강화할 필요가 있음
- 현재 서울시 미래유산은 건축뿐만 아니라 마을이나 골목, 시장, 산업단지는 물론 유무형의 예술, 의식, 전통이나 명성 등 다양한 범위를 포함하고 있으며, 선정된 미래유산은 보존 및 공간화 사업, 답사 코스 개발 등으로 활용되고 있음

[표 4.8] 서울시 미래유산 지정 현황 (2016)

분야	시민생활	도시관리	산업노동	정치역사	문화예술
개수	88	82	54	45	38

지역	도심권	동북권	서남권	서북권	동남권
개수	170	51	32	27	14

*자료 : 서울미래유산 <http://futureheritage.seoul.go.kr>

- 보존 및 공간화 사업 : 윤극영 가옥 보존 (말년에 거주하던 주택 개조, 어린이 동요 교육 및 관광자원 활용), 함석헌 기념관 건립 (말년에 거주하던 주택 개조, 기념관으로 활용), 제비다방 (이상 집터를 1930년대 다방 개념을 빌어 문화공간으로 조성)
- 답사 코스 개발 등 운영 프로그램 공모 및 진행
- 그러나 미래유산으로 지정된 이후 후속작업이 제대로 이루어지지 않아 미래유산 지정의 의미가 훼손되고 있음
 - 주변 지역 개발에 따라 오래된 상점들은 이전하거나 폐점의 위기에 있어도 현재 이를 막기는 어려운 상황이며, 이를 보존하기 위해서는 시민들의 노력에 의존해야 하는 상황임
 - 이를 위한 법제 개선도 필요하지만 그 이전 미래유산에 대한 시민들의 관심이 중요함
- 미래유산 관련 사업에서 제안뿐만 아니라 미래유산 활용과 관련하여 시민들의 참여 기회 확대가 필요함

2) 사업과제

■ 소규모 마을 공공공간 개선 제안체계 구축

- 시민들이 직접 지역 유휴 공간에 대한 개선안을 구청에 제안할 수 있는 프로그램 및 체계 마련
- 개선안 제안 프로그램의 절차는 다음과 같이 예를 들 수 있음
 - 시민들이 개선안을 제안할 경우 구 단위 공공건축가 제도를 활용하여 심사를 거쳐 선정
 - 선정된 안의 경우 시민들과 전문가들이 공동으로 워크숍을 진행하여 개선안 발전
 - 실제 조성사업을 진행 및 이를 위한 관리 방안 마련
- 이를 위해서 2.1.1에서 제시된 구 단위의 공공건축가 제도를 활용하거나, 구 단위의 공공건축가 제도가 도입되지 않을 경우 서울시 공공건축가 풀을 활용



*자료 : <http://www.towerrenewal.com/kipling-community-build/>

〈그림 4.10〉 Kipling Community Build 사업 사례

■ 시민이 직접 만드는 소규모 공공공간 시범사업

- 소규모 마을 공공공간 개선 프로세스를 적용하여 시범 사업 실행
- 지역에 대한 관심을 높이는 소규모 구조물 만들기
 - 지역 공간에 대한 시민들의 관심 증가를 위해 직접 구조물을 만드는 사업을 실행
 - 지역 공공공간에 지역의 역사나 문화 기념 파빌리온 또는 마을 유휴 공간 활성화를 위한 소규모 구조물을 조성
- 시민참여형 시민학습 프로그램으로 활용 가능
 - 서울건축문화제에서 시민 관심을 높일 수 있는 교육 및 워크숍 프로그램으로 활용 가능

※ 참고 : 로테르담 비엔날레의 공공보행로(Luchtsingel) 조성 사업

- 2013년 로테르담 비엔날레의 이벤트 중 하나로 시민들로부터 모금한 크라우드 펀딩으로 보행로 건설
- 차로 중심의 기존 도로 위로 로테르담 북부 지역과 Hofplein 지역을 연결하는 보행교로 시민들의 보행환경 개선 목적
- 시민들이 더 많이 참여하여 더 많은 모금이 진행될수록 보행교의 길이가 확장되는 사업으로 시민들의 참여가 매우 중요한 부분이었음



*자료 : 아커데일리 www.archdaily.com

■ 시민마을답사 프로그램 공모 및 운영

- 지역 주민들이 직접 서울의 다양한 지역들을 대상으로 답사 코스를 기획 개발하는 프로그램 공모 운영
 - 지역 주민들에 의해서 발굴되는 서울의 다양한 모습을 조명 가능하며, 시민들이 자신들의 지역에 대한 애착을 높일 수 있는 계기로 활용
 - 답사 기획 공모 및 답사 후기 공모가 모두 가능하며, 채택된 안에 대해서는 답사에 대한 지원, 답사 기록화 작업 등을 진행
 - 마을을 대상으로 시민들이 직접 마을답사프로그램 기획 및 답사 후 자료를 다른 지역과 공유
- (가칭) 도시건축센터와 구 단위 공공건축가가 공동 기획으로 지역 주민의 마을답사 프로그램 기획 및 운영

■ 마을 일상문화자산 발굴 및 활용방안 공모

- 동 단위에서 마을의 역사를 기념할만한 장소 발굴 및 장소 활용 방안 공모 실시
 - 공모에 당선된 안에 대해서는 구 단위 공공건축가와 제안자 협력 하에 실현 방안 마련
 - 지역 내에 시민들이 직접 가치가 있다고 생각하는 자산들을 발굴하여 지자체에 신청 및 사업선정 과정과 선정이후 활용방안 마련을 위한 연구용역 및 시범사업 실행

2.2.3 공공건축 및 민간대형건축 조성 과정에서 시민참여 기회 증가

1) 배경 및 필요성

■ 공공건축 기획 과정에 있어서 시민 참여 기회 확대

- 2013년 서울시 공공건축물 설계발주기준의 경우 사전기획단계에서 자문단을 구성하도록 되어 있으며, 자문단에는 지역주민이 참여하도록 되어 있음
- 주요 산업유산 재생 사업의 경우 용도 설정 및 개발 방향에 대해서 시민들의 의견 수렴을 위한 다양한 공청회, 워크숍들이 진행되고 있는 사례들이 있음
 - 2013년부터 과정 중심의 공공건축 기획과 이에 따른 설계공모 운영이 진행되고 있음. 마포석유비축기지의 경우, 전문가 포럼, 시민아이디어 공모 등이 설계공모 운영과 함께 진행되었으며, 서울역 고가도로 사업의 경우 이 외에도 시민들을 위한 고가 개방행사가 진행되어 홍보역할을 했음
- 아이디어 공모와 같은 시민참여 사업의 결과가 기획과정에 충분히 반영될 수 있도록 운영 과정의 보완이 필요함
 - 일부 사업들의 경우 이미 기획 단계가 끝난 이후 시민 아이디어 공모사업이 설계공모 운영과 함께 진행되어 시민 아이디어들이 실제 기획에 충분히 반영되기 어려움

■ 시민들이 해당 사업의 현황에 대해 충분히 숙지할 수 있는 기회 필요

- 시민들이 개인적 이해관계뿐만 아니라 공공의 관점에서 사업의 필요성과 예상되는 문제점에 대해 예측하고 토론할 수 있는 기회 제공이 필요함
- 건축의 문화적 공공적 측면에 대하여 공감하고 해당 사업에 대해 충분히 관심을 기울일 수 있는 기회 제공이 필요함
- 현재 이러한 기회 제공이 없이는 시민 의견 수렴과정에서 특정 이익집단들의 의견이 대표적인 시민 의견으로 수렴되는 경우가 발생하기도 함

2) 사업과제

■ 시민 대상 사업 사전홍보 프로그램 기획 운영

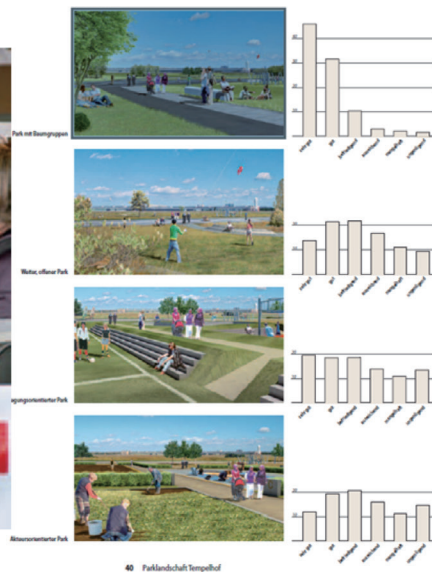
- 사업에 대한 시민들의 관심을 높이고 이해를 돕기 위하여 시민들을 대상으로 공청회, 답사프로그램, 워크숍, 설문 등의 사전 프로그램 기획 운영 필요

※ 참고 : 베를린 템펠호프 공항 공원화 사업

- 1920년대 세워진 베를린 템펠호프 공항을 폐쇄하게 되면서 도시 내 거대한 유휴 부지가 생기게 되었음
- 2008년 폐쇄되기 이전 2007년부터 시는 전문가 및 시민 포럼, 시민들과 온라인 서베이 및 아이디어 공모, 그룹 인터뷰, 사이트 방문 워크숍 등 다양한 형식으로 시민참여 및 홍보, 교육 프로그램을 운영하였음
- 이를 바탕으로 2010년 베를린 템펠호프 공항 중 활주로 부분 공원화를 위한 설계공모를 실시하였음
- 설계공모 지침에는 시민참여 사업들의 경과 및 결과에 해당하는 섹션을 넣어서 공모 참가자들이 참고할 수 있도록 하였음



*자료 : 베를린 템펠호프 공원 설계공모 백서



■ 합리적인 지역민 의견수렴과정 마련

- 지역 주민들을 대상으로 지역 내에서 진행되고 있는 공공건축 및 대형건축물에 대하여 일정 수준의 정보 공개
 - 정보공개를 위한 과정 및 방법에 대한 연구 수행
- 정보공개를 바탕으로 지역 주민들의 의견 접수 및 검토, 반영 체계 마련
 - 의견접수 및 조율 과정에서 지역 전문가 활용 체계 마련을 위한 연구 수행
 - 이를 관리, 운영할 수 있는 조직 마련 연구 수행

목표2 창의적인 건축서비스 지원시스템 구축

전략3

건축디자인 품질 향상
기반 구축

실천과제

3.1 공공 건축디자인 품질 향상
시스템 구축

3.2 민간 건축디자인 품질 향상
지원시스템 구축

전략3. 건축디자인 품질 향상 기반 구축

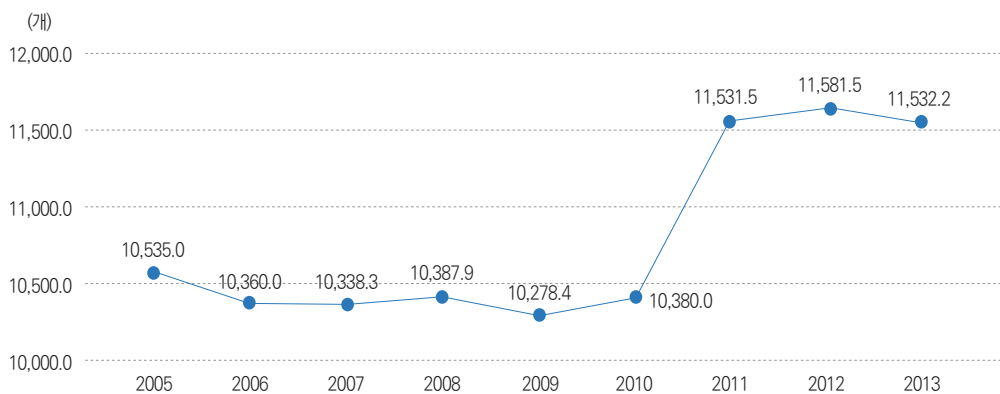
3.1 공공 건축디자인 품질 향상 시스템 구축

3.1.1 디자인 품질 향상을 위한 기획·발주시스템 개편

1) 배경 및 필요성

■ 서울시 공유 건축물 재고량 연간 평균 125동 증가

○ 서울시 공유 건축물 재고량은 2013년 기준 11,532동이며, 연간 평균 약 125동씩 증가



*자료 : 국가통계포털 2015

〈그림 4.11〉 서울시 공유 건축물 변화 추이(2005-2013)

■ 기획업무 부실로 인한 과대시설 논란

○ 기획업무 부실로 지역의 여건과 수요에 맞지 않는 건축물 양산, 과대시설, 잦은 설계변경으로 인한 공사비 증가 등 초래

*자료 : 연합뉴스(2010.01.06)



〈그림 4.12〉 호화청사논란 용산구청

*자료 : 건축문화신문(2012.03.16)

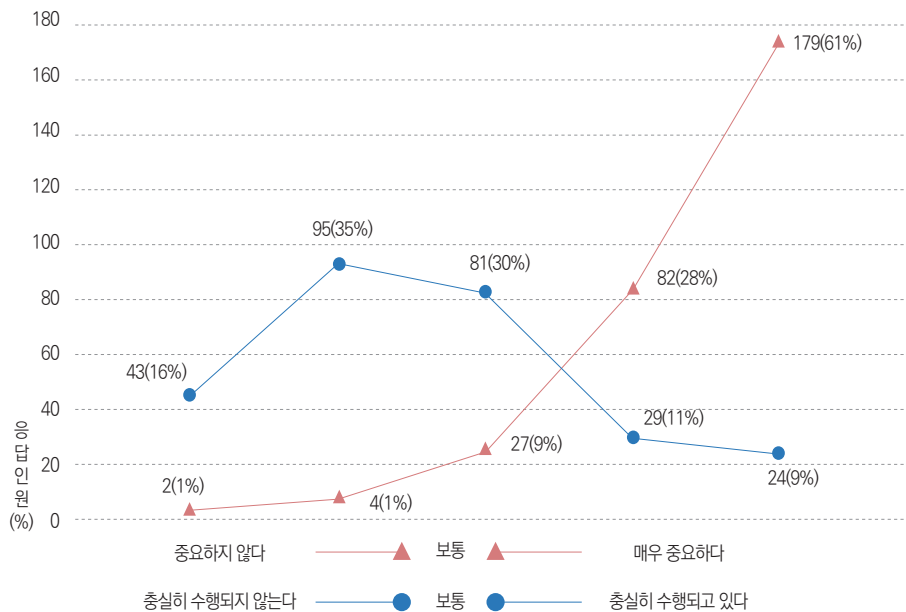


〈그림 4.13〉 ‘논란’ 끊이지 않는 동대문디자인 플라자

- 동대문디자인 플라자는 2009년(착공 시점) 발표내용 대비 사업비 1.8배, 사업기간 1.6배 증가(착공 후 사업비 1,900억 원 증가, 사업기간 1년 7개월 증가)로 기획업무 부실 논란

- 건축기획업무의 중요도와 내실화 수준에 대한 인식 정도를 알아보기 위한 전문가 설문조사 결과(건축·도시·조경 관련 전문가 중요도 294명, 내실화 수준 272명 참여), 건축기획업무의 중요도 인식은 매우 높은 것(매우 크다 61%)에 비해 내실화 정도에 대해서는 과반수 이상(부실 51%)이 부실하다는 상반된 의견 제시

*자료 : 건축기획업무 내실화를 위한 정책개선 방안 연구, 건축도시공간연구소(2012)



〈그림 4.14〉 건축기획업무에 관한 중요도 및 내실화 인식 조사 결과

- (방법) 건축도시정보센터(www.auric.or.kr)를 통한 온라인 설문조사 / • (기간) 2주(2012. 7. 30 ~ 8.12)

[설문1] 건축 프로젝트 추진 시 사업의 성공 여부에 미치는 영향 또는 기타 수행 단계와 비교 했을 때 기획 단계는 어느 정도의 중요도를 갖는다고 생각하십니까?

- ① 매우 높다 ② 높다 ③ 보통이다 ④ 낮다 ⑤ 매우 낮다



[설문2] 우리나라에서 사업의 초기 단계에 해당하는 건축기획업무가 전반적으로 충실히 수행되고 있다고 생각하십니까?

- ① 매우 그렇다 ② 그렇다 ③ 보통이다 ④ 아니다 ⑤ 매우 아니다



건축기획업무에 관한 중요도 및 수행 내실화 정도에 관한 설문

■ 주민 참여가 저조한 행정중심의 공공건축물 조성

- 건축가와 서울시-자치구간 협약을 통해 행정중심의 동 주민센터를 시민중심의 열린 공간으로 개선하는 사업(찾아가는 동 주민센터)을 통해 공공건축물의 새로운 공간 모델을 제시하고 주민참여 활성화의 거점으로 개편
 - 서울시는 자치구청장 및 건축가들과 함께 '찾아가는 동 주민센터, 함께하는 협약' 체결
 - 동 주민센터 공간 개선을 위해 총괄건축가를 비롯해 서울시 공공건축가 50명과, 총괄 MP의 추천을 받은 건축가 30명 등 총 80여명의 건축가가 동시에 참여
 - 건축가 1명이 1개 동 주민센터를 전담해 현장조사, 주민의견 수렴부터 설계와 디자인 감리까지 전 과정에 참여
 - 기존 공간을 주민들이 자유롭게 이용할 수 있는 공간으로 효율적으로 재배치하고, 주민센터별로 사회복지직 5~6명, 방문간호사 1~2명이 추가 배치되는 점을 고려해 2018년까지 423개 전 동 주민센터 개선 예정
 - 2015년 1단계사업으로 79개 동, 2016년 200개 동, 2017년 320개 동, 2018년 423개 동 전체로 확대 실시 예정



*출처 : 내 손안에 서울, 금천구(2015)

〈그림 4.15〉 서울시-자치구-건축가, 함께하는 협약 체결, 금천구 독산3동 찾아가는 동 주민센터 사례

■ 서울시 공공건축물 디자인 품질 향상을 위한 기획·발주시스템 개편 운영 중

- 서울시는 공공건축물의 디자인 수준 향상을 통해 도시의 경쟁력을 증대하기 위해 공공건축물의 발주제도를 개선하여 운영 중
 - 서울시 공공건축물 발주의 약 80%를 차지하는 저가가격입찰을 디자인공모로 전환하고, 25개 자치구에서 발주하는 모든 건축물에도 전면 시행
 - 디자인 공모에 있어서도 꼭 필요한 도면만 제출토록 하여 참신한 아이디어를 가진 젊고 실력 있는 신진건축가의 참여 기회 보장
 - 디자인 공모 심사과정을 인터넷에 공개하여 투명성을 확보하고, 설계자의 작품 발표 기회도 제공
 - 기획 단계부터 이용주민, 전문가, 공무원 등이 참여하는 거버넌스 구축
 - 건축전문 사이트를 구축하여 연간 발주량, 시기 등 정보 사전 공유

- 서울시의 모든 공공건축물을 체계적이고 종합적으로 관리하는 '총괄건축가' 제도 운영
- 개별 공공사업 등에 대하여 기획에서부터 설계, 시공 및 유지·관리 단계에 이르는 사업 전 과정에 걸쳐 계획의 일관성을 유지할 수 있도록 전문가(공공건축가)를 위촉하여 운영
- 서울시는 건설관련법규와 규정 등을 근거하여 건설기술 용역관리 편람(건축편, 설계용역 중심으로)을 제작하여 서울특별시(본청, 본부, 사업소, 공사·공단, 산하기관 및 자치구 포함)에서 발주하는 설계용역의 관리업무 수행에 적용할 수 있도록 편의 제공

[표 4.9] 건설기술 용역관리 편람(공통편, 설계용역 중심으로)

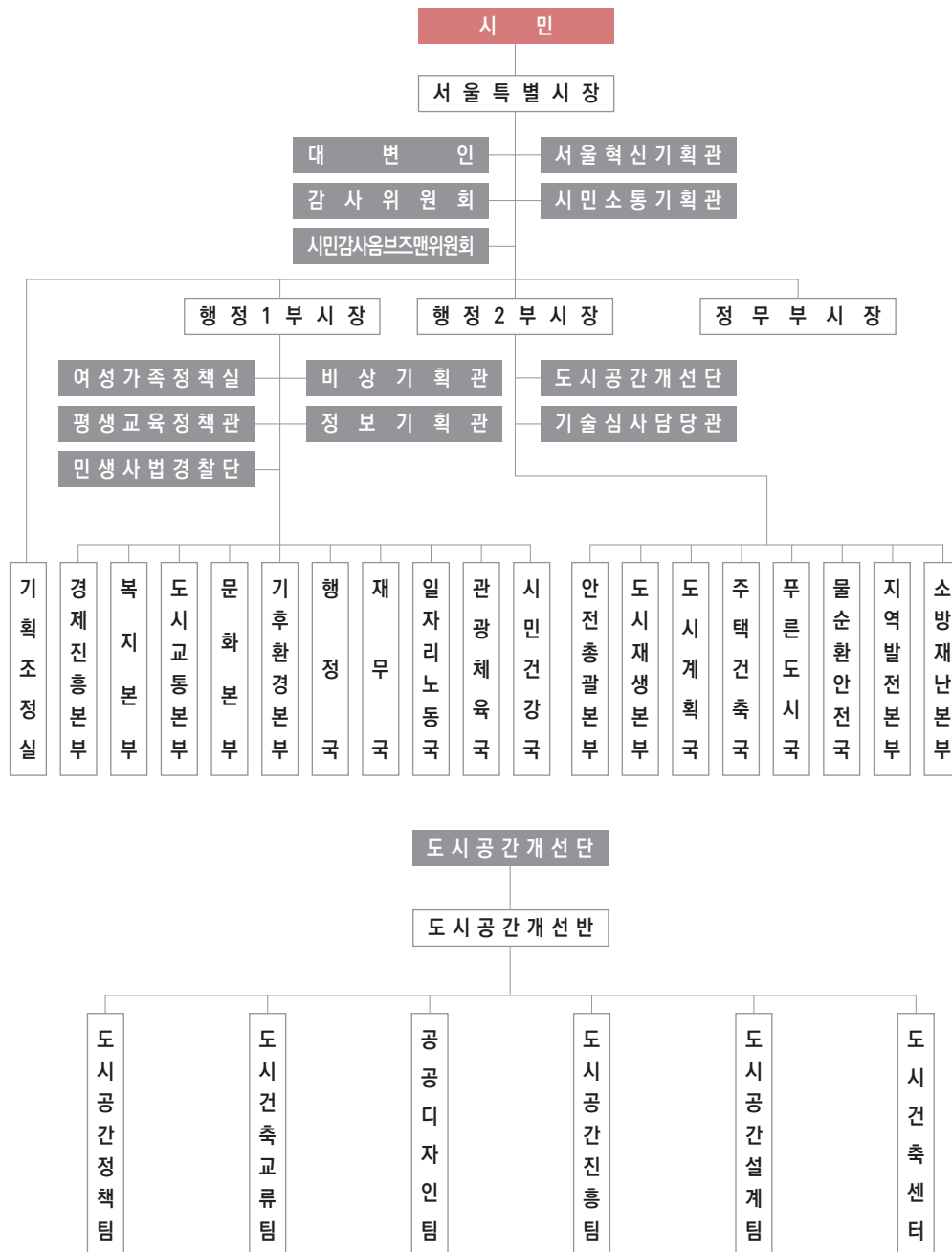
구분	단위 사업	주요 내용	해당 부서	세부 내용
단계	기본 구상 (사업 계획)	공사의 기본적 개요 작성	사업 계획 부서	건설공사 사후평가 결과와 유사 신규 사업간 의무적 피드백 도입 사업계획 수립시부터 관련부서 의견수렴 및 참여 의무화 등 공공건축물 : 기획단계부터 전문가 참여 부지선정, 시설 규모 및 예산의 적정성 검토 주민 이용수요 등 사전 조사 반영 자문단 구성 운영 : 시민(지역주민)+전문가(공공건축가 활용 권장)+공무원
	예비 타당성 조사	대상 : 총사업비가 500억원 이상이고 국비 300억원 이상인 신규 사업	KDI (PIMAC)	대상사업 : 총사업비가 500억원 이상이면서 국가의 재정지원 규모가 300 억원 이상인 건설사업 등
	기술 용역 타당성검사	대상 : 모든 건설기술 용역 발주기관 자체 설계여부 검토	기술 심사 담당관	대상 1) 건설공사에 관한 계획, 조사, 설계 용역 2) 건설사업관리 용역 3) 안전점검 (정기점검, 정밀점검 및 긴급점검) 및 정밀안전진단 용역 4) 도시계획 용역 5) 기계, 전기, 조경 등 기타 모든 기술분야
	타당성 조사	대상 : 총공사비 500억원 (공용의 청사 100억원) 이상	사업 계획 부서	주민, 시의회 등 의견 수렴 내실화 관계기관과의 충분한 협의를 통한 설계변경 요구사항 사전 방지 동일 또는 유사공종의 건설공사 사후평가 결과 의무적 피드백 도입 타당성 조사 및 기본계획 용역 (자치구는 전액 시비 사업)의 분리 입찰 타당성 조사(자치구는 전액 시비 사업) 수행가능여부 사전협의 : 서울공공투자관리센터 타당성조사 용역 추진 시 재원조달 방안 및 사업계획 변경시 타당성 재검 증 등에 관한 사항을 용역보고서에 제시(사업 계획부서) 시설물 유지관리(운영) 계획 및 의견수렴 등 절차이행 여부 확인(기술심사 담당관) 전략환경영향평가 및 환경영향평가 대상 여부 검토 : 환경영향평가법 제 9,22조 및 서울특별시 환경영향평가 조례 제 4조 환경, 교통 및 재해 영향평가 대상여부 검토 지속가능발전위원회(환경정책과 운영)의 지속가능성 평가 대상 여부 검토 지방재정법 시행령 제 41조 신규 투, 용자사업으로서 그 소요사업비가 500억원을 넘는 경우에는 투자 심사를 하기 전에 지방행정 또는 재정분야 등의 전문기관에 타당성조사 의뢰해야 함. 이 경우 건축비가 100억원 이상인 청사, 시민회관, 구민회관 등 공공용건물의 건축사업인 경우에는 안전행정부장관이 정하여 고시하 는 전문기관에 타당성조사 의뢰 서울연구원 공공투자관리센터 운영에 따른 업무 흐름도(Fig.A참조)

구분	단위 사업	주요 내용	해당 부서	세부 내용
단계	기본 계획	타당성 조사 (기본구상)을 토대로 기본계획 수립	사업 계획 부서	<p>건설공사기본계획을 수립할 때에는 관계 행정기관의 장과 미리 협의해야 하고 다음과 같이 건설공사 기본계획을 변경할 때에도 협의해야 함</p> <p>공사의 목표 또는 기본방향의 변경</p> <p>1년 이상의 공사기간 연장</p> <p>10퍼센트 이상의 공사비 증가</p> <p>공사별 투자 우선순위를 결정할 때에는 사회, 경제적 타당성, 지역 간의 균형 개발 및 해당 지역주민의 의견 등을 종합적으로 고려</p> <p>건설공사 기본계획을 수립, 변경했을 때 그 사실을 고시해야 함</p> <p>주민, 시의회 등 의견 수렴 내실화로 민원발생 최소화</p> <p>사업에 대한 타당성 조사시 조사항목에 민원발생 검토분석 사항을 추가하여 민원 발생을 사전에 예견하고 그에 따른 공사규모, 공사기간, 소요예산 등 반영</p> <p>수요자에 대한 면밀한 현황조사, 인근주변 조사 등 인문학적 조사 반영</p> <p>관계기관과의 충분한 협의를 통한 설계변경 요구사항 사전 방지</p> <p>동일 또는 유사공종의 건설공사 사후평가 결과 의무적 피드백 도입</p>
	투자 심사	대상 : 총사업비 30억원 이상의 신규 투자사업	재정 담당관	투자심사 업무 절차도 (Fig.B 참조)
	예산 편성	의의 : 지출규모를 확정하는 작업	예산 담당관	
	공사 수행 방식 결정	공사수행(입찰방법) 방식 결정	사업 계획 부서	<p>발주방식별 공사수행방식 결정 단계 (Fig. C 참조)</p> <p>일괄입찰, 기본(실시)설계 기술제안입찰, 대안입찰 방식은 서울특별시 건설기술심의위원회(입찰방법)심의를 거쳐야 함</p> <p>기타공사의 경우에는 서울특별시 건설기술심의위원회의 심의를 생각할 수 있음</p> <p>일괄입찰 공사는 원칙적으로 중단</p>

*자료 : 서울시, 건설기술 용역관리 편람(건축편, 설계용역 중심으로)(2014)

■ 건축과 도시공간의 품질 향상을 위하여 도시공간개선단을 조직하여 운영 중

- 서울시는 도시공간 정책 수립, 도시건축 문화 진흥, 건축과 도시공간의 디자인 품질 향상 등을 위하여 도시공간개선단을 조직하여 범 부서의 공공건축물 및 공공시설물, 공공공간 등의 디자인업무를 지원하는 체계를 마련
 - 도시공간개선단은 도시공간정책팀, 도시건축교류팀, 공공디자인팀, 도시공간진흥팀, 도시공간설계팀, 도시건축센터로 5개 팀과 1개의 센터로 구성하여 운영
 - 부서별 도시공간환경 사업 기획, 설계 및 자문 지원, 도시공간개선사업 기획 설계 연구 과제 운영 등 업무 수행



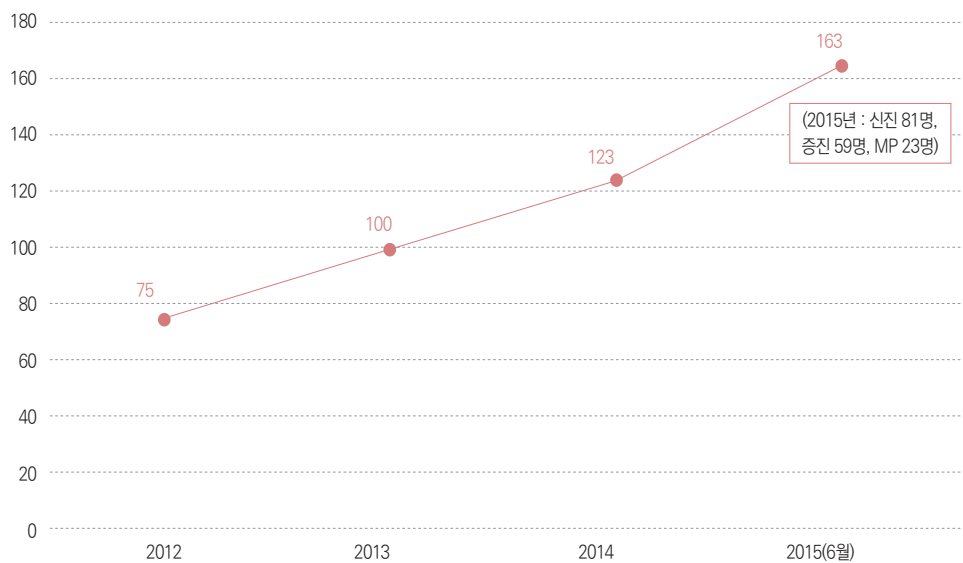
*자료 : 서울시청 홈페이지(2016)

〈그림 4.16〉 도시공간개선단 조직도

■ 공공사업에 대한 계획의 일관성 및 디자인 향상을 위해 서울시 공공건축가 운영 중

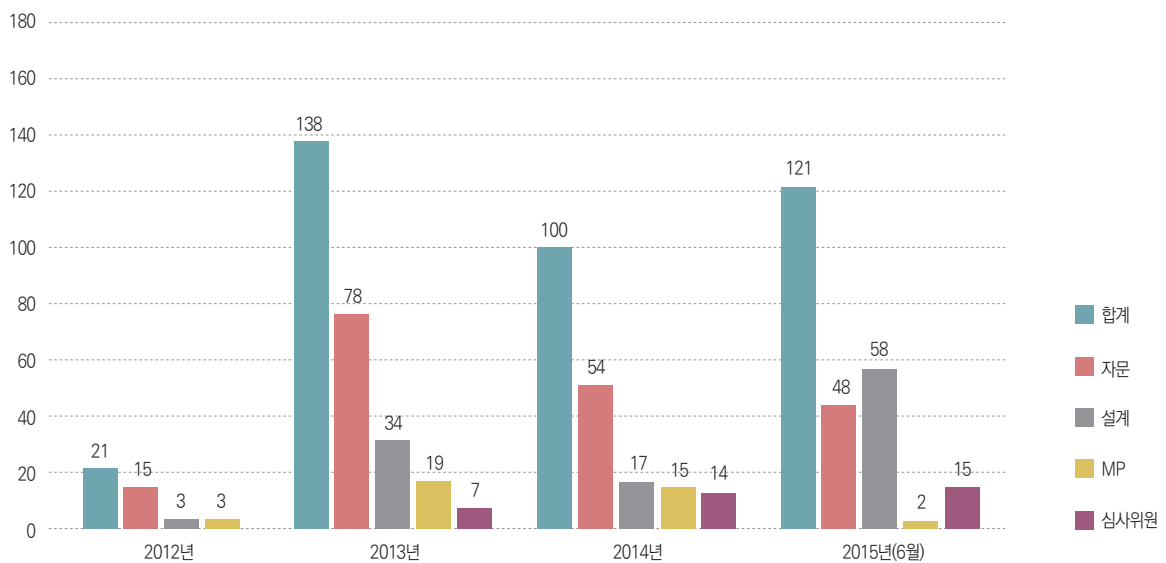
- 서울시는 공공건축물 및 공간환경 디자인 향상을 통한 도시 경쟁력 제고와 시민 삶의 질 향상, 그리고 신진건축가 육성을 통한 건축서비스산업 경쟁력 강화를 위해 서울시 공공건축가 운영 중
 - 공공건축가는 공공발주 건축물의 기획·설계업무에 대한 조정·자문, 소규모 공공건축물(1억 미만, 신진건축가 위주로 진행)의 지명현상설계 참여, 정비계획(재개발·재건축·뉴타운)의 가이드제시 및 자문 역할(MP, 심사위원 등) 수행

- 공공사업에 대한 계획의 일관성 및 디자인 향상을 위해 공공건축가 위촉 수 증가 추세, 2014년 대비 2015년 설계 참여 건수 약 3배 증가
- (현재 165명 위촉, 서울시 자격등록 건축사 수 4,211명의 3.87% 차지), 공공건축가 POOL 확대, 투명한 선정 과정, 역할에 따른 명칭 정의 및 운영체계 개선, 예산 확보 등 필요



*자료 : 서울시(2015)

〈그림 4.17〉 공공건축가 위촉 현황



*자료 : 서울시(2015)

〈그림 4.18〉 공공건축가 활동 내용(2015.08)

■ 기획 및 발주업무 수행 절차 기준 및 매뉴얼 부재

- 공공건축물과 공간환경 조성사업에 대한 기획 및 발주 등의 업무에 대한 표준화된 업무절차 및 매뉴얼 부재
 - 공공건축물 조성사업을 위한 평균 기획업무 수행기간은 특수한 경우를 제외하고 대부분 3개월 미만에 사업타당성 조사 및 기본계획 수립 완료
 - 기획단계에서 입지조건, 대상지 현황조사, 공사비 계상 및 타당성 검토 등이 합리적인 논의를 통해 순차적으로 진행되는 것이 아니라 한정된 기간 내에 다급하게 추진되어 부실한 경우가 많다는 의견이 다수
 - 기획업무에 대한 규정과 기준이 없는 현재 상황에서 기획업무에 대한 근거 규정 마련 및 전문가 활용방안, 그리고 업무내용에 따른 대가기준 마련이 시급함
 - 예산결정 이전 단계에서 사업성 추진 여부 판단을 위한 제도적 장치 및 절차 기준 부재

■ 기획업무에 대한 예산 확보 미흡 및 예산의 합리적인 결정방식 부재

- 서울시 예산편성운영기준 및 서울시 세출예산집행기준 상에 기획업무 예산편성에 대한 기준 부재
 - 공공건축 총사업비 절감을 목적으로 사업 성격을 고려하지 않은 채 임의적으로 예산을 삭감하는 등 예산 배정 및 결정에 오랜 기간 소요
 - 물가상승률로 인한 예산 오차율이 커져 예산 규모가 합리적으로 결정되지 못하는 상황 발생
- 서울시 관련 조례 및 지침에 기획업무의 정의와 업무범위에 대한 명확한 규정이 미비하여 기획업무 수행에 대한 정당한 대가 지급에 대한 근거가 미비하고 기획업무 수행에 대한 제도적 여건 미흡

[표 4.10] 주체별 건축기획업무 수행상 어려움

기획업무 수행간 애로사항	민간부문				공공부문	
	건축사 사무소	PM / CM	건설사	부동산 개발	공공기관	연구기관
① 기획에 대한 업무대가 부재	●					
② 전문가의 조언·정보 및 자료 등 전문교육 기회 부족	○		○	●	○	
③ 경제성, 사업성 분석 등의 능력 부족	○				●	
④ 건축주의 과도한 요구·의도로 인한 업무량 과다		●	●			
⑤ 기획에 대한 건축주의 낮은 이해도	●	●	●	●	○	●
⑥ 기획업무의 표준화된 업무절차 부재	○			○	●	●
⑦ 기획분야에 경험과 능력을 갖춘 직원 부족	○			○	●	
⑧ 적절한 대가기준 등이 없어 제도적으로 보장받지 못함	●				○	●
⑨ 전문가간의 커뮤니케이션 부족으로 인한 의견 충돌			●	●		○
⑩ 건축기획업무를 내실있게 수행할 수 있는 시간 부족					●	
⑪ 건축기획업무의 전문가 부족					○	

*자료 : 건축기획업무 내실화를 위한 정책개선 방안 연구, 건축도시공간연구소(2012)

■ 부서별 도시공간환경 사업 기획, 설계 및 자문을 지원하는 도시공간개선단의 역할 미흡

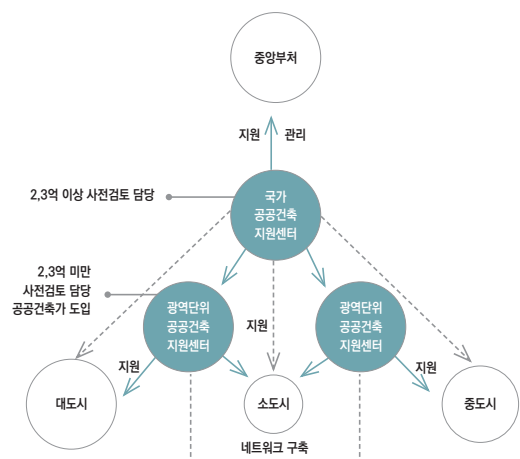
- 매년 지속적으로 증가하는 공공건축 자산의 효율적 관리 및 가치향상을 위해서는 공공건축의 디자인 품질을 담보하는 합리적인 조성과정과 유지·관리체계의 확립 등 관련된 업무를 수행할 수 있는 전문가와 전담조직이 필요한 상황이나 현재 도시공간개선단의 조직 구성만으로는 개별 부서의 다양한 공공사업에 대한 기획업무를 지원하는데 한계
 - 현재 건축서비스산업진흥법에 근거하여 건축도시공간연구소가 공공건축지원센터로 지정되어 법정업무 수행 중
 - 제2차 국가건축정책기본계획에서 중장기적으로 국가 공공건축지원센터와 연계하여 광역 단위로 공공건축지원센터를 설립·지정하여 기초자치단체에 대한 사업계획 사전검토와 각종 지원업무를 수행할 수 있는 공공건축 관리체계 강화를 제안
 - 선진 해외사례를 보면 공공건축가 제도의 주요 운영 내용에 기획업무 지원 및 수행이 포함되어 있음
 - 따라서 현 서울시 공공건축가 제도의 운영 안에 기획업무 관련 전문가 Pool의 운영 및 지원방안 마련 필요
 - 공공건축 조성시 기획서 작성의 전문성 강화를 위해 기본구상안을 외부 전문가를 통해 실시할 수 있는 근거 마련 필요
 - 타당성 조사 업무의 전문성을 강화하기 위해 건축물에 대한 타당성 조사를 국토부장관이 별도로 정할 수 있도록 건설기술관리법 관련 조항을 개정, 타당성조사 전문기관의 역량을 강화하기 위해 일정기간 이상의 관련 교육과정 이수 의무화 필요
 - 타당성 조사 결과의 적정성 검토를 강화하기 위해서 검증 주체 구체화 필요

※ 참고 : 광역단위 공공건축 지원센터(안)

(예시) 광역단위 공공건축 지원센터의 주요지원 내용

- 지역현황 분석을 토대로 사업필요성 판단 및 자문
- 적정 압자선정, 시설용도계획, 시설규모 및 프로그램, 예산계획에 대한 자문 및 지원
- 발주방식 결정에 대한 자문 및 설계용역 계약에 관한 지원설계 및 시공 수행계획에 대한 자문
- 디자인·경관계획에 대한 자문·지원
- 유지관리 계획에 대한 자문

(예시) 국가 공공건축지원센터-광역단위 공공건축지원센터 네트워크



광역단위 공공건축 지원센터(안)

■ 기획업무의 전문성 결여 및 기획업무의 부실화에 따른 사업성공의 불확실성 증대

- 공공건축물과 공간환경 조성사업에 대한 기획 및 발주 등의 업무가 개별 부서별로 비 전문가에 의해 기능성과 경제성 그리고 예산편성을 위한 단순 행정위주로 수행
 - 공공건축물의 입지, 용도, 규모, 예산 등을 결정하는 기획업무는 공사비용 절감, 시설물 이용률 및 사용성 향상 등 공공건축의 디자인 품질 및 품격 향상을 위해 가장 중요한 업무 중 하나이나 현재는 이를 형식적으로 수행
 - 이는 증대하는 건축사업의 불확실성과 비교하여 공공건축의 기획업무를 수행하는 행정인력이 절대적으로 부족한 한계
 - 기본구상에 대한 별도 용역을 발주할 수 있는 제도적 근거가 없어 전문성이 부족한 행정직 공무원이 기획업무 수행
 - 총사업비 500억 원 이상의 대형 프로젝트의 경우 타당성 검토 및 기본계획을 연구기관 또는 건축사사무소에 용역의 형태로 수행하고 있으나 해당 사업부서에서는 가격경쟁입찰 형태로 발주하여 건축물 특성에 따른 수행기관의 전문성 검증에 한계
 - 따라서, 기획업무에 대한 규정과 기준이 없는 현재 상황에서 기획업무에 대한 근거 규정 마련 및 전문가 활용방안, 그리고 업무내용에 따른 대가기준 마련 등 시급
- 기획업무의 부실로 부적정한 규모 및 예산 책정, 잦은 설계변경으로 인한 공사비 증가, 지역 여건과 수요에 맞지 않는 공공건축물 양산, 지역정체성 창출 미약 및 디자인 품질 저하
 - 기획업무 수행단계에서 전문가의 충분한 검토 부족으로 지역수요 및 시민의 요구에 맞지 않는 과대·과다 시설 조성 및 이용자 불편 초래
 - 기획업무의 취약성은 설계변경 및 공사비 증가의 원인을 제공

2) 사업과제

■ 공공건축물 기획 및 발주업무 수행절차 기준/매뉴얼 마련

- 해당 시설의 기획업무를 전문가에게 의뢰할 수 있는 제도적 근거 마련 및 기획업무 수행 세부절차별 내실화 필요
 - 공공건축, 다중이용시설 등 불특정 다수의 사용자를 대상으로 하는 건축물의 기획업무 수행 의무화
 - 기획업무 진행절차별 검토할 수 있는 업무수행지침이나 기획서 작성 매뉴얼 개발
 - 공무원 자체수행 역량 확대 및 세부업무 매뉴얼 작성·적용
 - 예산 집행을 위한 산정기준 마련
 - 기획업무의 세부절차에 대한 단계별, 시행주체별 매뉴얼 개발
 - 미국의 자가진단 평가지표(PDRI)와 같은 절차기준 마련
 - 민간에서 발생하는 다양한 업무에 대한 매뉴얼 등 개발 및 보급
 - 적정 공사비 산정을 위한 개산견적 시스템 고도화
 - 건축기획업무 계약서 개발·보급, 계약서 관련 서류에서 기획업무 내용 및 검증 부분 구체화

※ 참고 : 미국의 Building PDRI(Project Definition Rating Index) 지표 운영 방식

- (사업진단기준) 사업의 기본적인 전략 및 시설 운영·관리 원칙 등을 바탕으로 추진 사업이 지향하는 가치, 디자인기준, 과업범위, 사업일정과 같은 주요사안들에 대한 의사결정내용 검토
- (디자인기준) 사이트, 시설 프로그램, 장비 등과 같이 추진사업의 구체적인 설계 및 디자인 관련 사항을 고려하여 검토
- (사업수행방식) 조달관련 업무에 대한 의사결정과 제출해야 하는 최종성과물에 대하여 합의하여 사업집행 및 관리를 위한 계획수립 여부 검토

■ 기획업무 예산 확보 및 예산 편성체계 개편

○ 예산의 합리적 결정 방식 도입 필요

- 기획업무 예산편성을 위한 실무지침 및 기준 마련
- 서울시 예산편성운영기준 및 세출예산집행기준 상에 기획업무 예산편성에 대한 기준 마련
- 기획업무 수행을 위한 행정인력 및 지원 전문가그룹 운영방안 마련
- (건축설계용역 및 건설공사 예산책정 지원체계 구축) 공공사업 수행 시 전문성이 미흡한 발주기관의 예산책정업무를 지원할 수 있는 지원체계 구축

■ 공공건축지원센터 설립 및 운영

○ 서울시 공공건축지원센터 설립 및 운영을 위한 제도화

- 서울시 건축 조례 개정(공공건축지원센터 설립 및 운영 근거 마련) 및 운영 지침 마련
- 서울시 공공건축지원센터 지정 및 운영을 위한 서울시 예산편성운영기준, 서울시 세출예산집행기준에 내용 반영
- 전체의 약 95%를 차지하는 설계비 고시금액 이하 중소규모 공공건축물(주민센터, 보건소, 영유아시설 등)에 대한 사전검토 확대 적용

※ 참고 : 제2차 국가건축정책기본계획 <공공건축 프로세스 체계화 제언>

- (공공건축 사전기획업무 강화) 건축서비스산업 진흥법에 따른 공공 건축 사전검토 대상 확대
- 현재, 추정설계비 고시금액 이상의 공공건축물 사업에 적용
(예비타당성조사 및 타당성조사 실시 사업, 공장·발전시설·군사시설 등 용도건물 제외)

사업계획 사전검토 대상사업

총 공사비(억원)	2011년 기준	검토제도		
1,000 ▼	13건	예비타당성 조사 총사업비 500억 이상 재정지원 300억 이상	타당성 조사	사업계획 사전검토 면제
500 ▼	35건			
200 ▼	103건		총사업비 500억 이상 건축비 100억 이상	
100 ▼	119건			
50 ▼	257건			우선적용
0 ▼	11,347건			확대적용

*자료 : 건축도시공간연구소(2014), 아우리 브리프 No.92

- 서울시 공공건축지원센터 지정을 위한 전담조직 구성 및 예산과 시설 마련 (전문가 주도의 디자인관리체계 구축)
 - 공공건축 지원업무를 수행할 전담조직구성
 - 공공건축 지원업무를 수행할 수 있는 10명 이상의 전문인력 구성
 - 상근인력(행정+건축전문가 신규 채용)과 비상근인력(공공건축가 활용)
 - 서울시 공공건축가 pool 확대 및 활용, 공공건축가의 기획업무 지원 등 역할과 업무 범위 명확화
 - 공공건축지원센터 지정 및 운영을 위한 예산 및 시설 마련
 - 공공건축 지원업무 운영규정 마련

※ 예시 : 광역단위 공공건축지원센터의 주요지원 내용

- 지역 현황 분석을 토대로 사업 필요성 판단 및 자문
- 적정 입지선정, 시설용도계획, 시설 규모 및 프로그램, 예산계획에 대한 자문 및 지원
- 발주방식 결정에 대한 자문 및 설계용역 계약에 관한 지원설계 및 시공 수행계획에 대한 자문
- 디자인·경관계획에 대한 자문 및 지원
- 유지관리 계획에 대한 자문

○ 서울시 공공건축지원센터 운영 세부 절차 및 기준, 업무 매뉴얼, 교육프로그램 등 마련

- 건축기획업무 교육과정 개발 및 시행 - 건축기획업무 전문가 육성
- 공공건축지원센터를 통한 기획업무 및 디자인 관리지원 시범사업 추진
- 공공건축지원센터를 중심으로 건축기획업무 전문가 육성 및 시범사업 추진
- 총괄건축가와 연계(총괄건축가 휘하 사무국의 고유업무로서) 제도화

■ 민간건축전문가의 기획업무 참여 의무화 및 채용 확대

- 공공건축, 다중이용시설 등 불특정 다수의 사용자를 대상으로 하는 건축물의 민간건축전문가(공공건축가)의 기획업무 수행 의무화 근거 마련
- 공공건축가의 POOL 확대 및 투명한 선정 과정, 역할에 따른 명칭 정의 및 운영체계 개선
- 기획업무 지원을 위한 예산 확보 및 기획업무 담당 민간건축전문가 신규 채용 확대 실시

3.1.2 설계공모 관리체계 개편

1) 배경 및 필요성

■ 우수한 건축물 조성을 위한 설계공모방식 제도 개선

○ 창의성·기술력 위주의 설계자 선정방식 개선 필요성 증대에 따른 관련 법령 제·개정

- 건축기본법 제정('09.07) : 우수한 건축물 및 공간환경 설계 선정을 위한 설계 공모 활성화 장려 조항 규정
- 국토해양부 설계공모 운영지침 개정('10.01) : 설계공모 방법의 다양화, 심사 투명성과 발주청의 책임성 제고 강조
- 조달청 설계공모 운영기준 마련('11.01) : 심사의 실효성과 심사 과정의 투명성 증진 방안 제시
- 지방자치단체 설계공모 운영요령 제정('11.05) : 창의성이 요구되는 공사의 설계용역 시 공모에 당선된 자를 낙찰자로 결정하는 입찰에 적용하는 규정 마련
- 서울시건축기본계획 수립('10.12) : 만 45세 이하 건축사 지원을 위하여 신진건축사 대상 설계공모 시범사업 시행 근거 마련

■ 기존 설계공모 방식의 문제점과 주요 개선사항

○ 설계공모 참여비용 부담

- 투시도·조감도 CG를 포함한 도판 작성 및 모형 제출 등과 같은 발주기관의 과도한 수준의 제출물 요구
- 입상작에 대한 비현실적 공모참여 비용 보상

○ 심사위원의 전문성과 심사 과정의 투명성에 대한 논란

- 발주기관의 소속 공무원을 심사위원으로 구성하는 조항에 대한 불신 지속
- 심사위원 명단 사전 공개 원칙 불이행 사례 다수 발생
- 심사 채점표, 심사 과정 중의 논의 내용 비공개

- 설계 공모 업무 수행 절차 기준 및 매뉴얼 부재
 - 각 부서별, 기관별 관련 용어 혼재
 - 설계공모 추진 단계별 업무내용과 추진방법 상이

■ 주체별 사업 진행 과정에 대한 실태 파악 부재

- 설계 공모 당선작에 대한 과도한 설계변경 진행
 - 당선작의 설계 변경의 주된 사유는 크게 두 가지 관점에서 정리될 수 있음
 - 첫째는 공모 참여자의 과도한 디자인 적용으로 인한 현상안과 예산안과의 괴리
 - 둘째는 당선작 선정 이후 사업예산 변경, 기관장 인식변화, 순환보직 체계로 인한 담당자 변경 등과 같은 발주 기관 내부의 문제

2) 사업과제

■ 설계공모 활성화를 위한 시범사업 발굴 및 추진

- 시범사업의 원활한 추진을 위한 예산 확보
- 시범사업 추진성과 분석
- 관련 사업 홍보 계획 수립
 - 연차별 시범사업 사례집 발간

■ 설계공모 이후 사업 추진 과정 모니터링

- 설계공모 추진 이후 디자인 개선 사례 수집 및 과정 분석
 - 설계공모 진행 사업의 발주기획과정, 선정과정, 선정 후 협의과정 등에 대한 모니터링
- 공공건축물 설계공모 방식 및 운영 절차 개선 방안 도출
 - 시범사업 성과 진단
 - 개선방안 및 장기적 추진방안 제시

■ 설계공모 표준절차(가이드라인) 보완

- 기술력, 창의성 위주의 설계자 선정을 위한 공모 방식과 절차 개선
 - 사업 수행을 위한 가장 적합한 설계자 선정을 위한 정량적, 정성적 판단 기준 마련
 - 심사과정의 공정성 확보 방안 마련
 - 제출 작품의 디자인 수준 향상 방안 마련
- 심사위원 선정 방식 및 운영 절차 개선
 - 심사위원 선정을 위한 전문가 POOL 운영
 - 심사 객관성 향상을 위한 심사위원 사전 교육 프로그램 검토

■ 발주기관 전문성 강화 기반 구축

○ 관련 공무원 교육 프로그램 마련

- 공공건축물 발주 담당자의 인식전환 및 실행역량 강화 지원
- 공공건축 설계공모 관리와 운영에 관한 교육기본과정 개발
- 교육 자료 작성 및 배포

○ 관련 기관 협업과제 발굴

- 주요 공공건축물 설계용역 발주 시 참고 가능한 표준설계 가이드라인 개발
- 서울시 핵심 정책 추진 사업을 중심으로 협력부서 수요 조사 실시 후 시범사업 대상 선정
- 최신 건축 문화 흐름을 반영할 수 있도록 연차별 보고서 발간

■ 제도 개선

- 상위법과 관련 제도와와의 정합성 검토
- 제도 개선시기를 고려한 중장기적 전략 수립
- 관련 조직 협업 체계 구축 방안 마련

3.1.3 설계 프로세스 관리시스템 마련

1) 배경 및 필요성

■ 서울시 공공 건축물의 디자인품질 관리에 대한 관심과 요구 증가

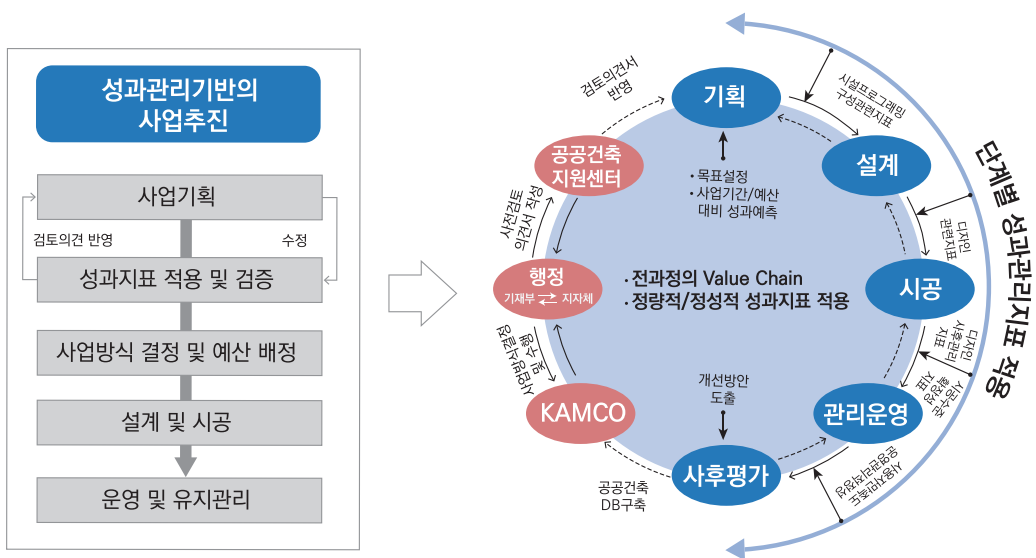
- 건축과 공간 환경을 주요 정책분야로 하는 서울시의 각 부처에서는 건축물 및 공간 환경의 디자인품질 향상을 주요 정책이슈로 제기하면서 이를 위한 효과적인 관리도구 및 방법에 대한 검토 요구
- 제1차 서울시 건축기본계획에서 공공건축물의 디자인 품질을 제고할 수 있는 방안 마련을 제안하였으나 현재 미 시행
 - 공공건축물 설계과정 평가지표(DQI)를 운용하여 사업 대상 공공건축물의 설계과정에 시범적으로 운용해 볼 것을 제안하였으나 미 시행
 - 국가차원에서 공공건축물 및 시설물 유형별로 특화된 디자인품질 관리방안을 검토하기 위한 다양한 연구 수행
 - 디자인품질지표의 참고사례가 되는 영국의 디자인품질평가지표(DQI)는 프로젝트 참여자들 간 의사합의를 위한 도구로서 활용

※ 예시 : 디자인품질 관리 관련 선행 연구과제 리스트

- 「공공건축의 가치향상을 위한 정책방향 및 추진방안」(서수정, 2007) : 공공건축에 대한 개념정립과 조성 과정에서의 전반적인 문제점에 대한 분석을 진행하고 향후 정책을 위한 방향 제시
- 「공공건축물의 효율적 조성을 위한 운영방안 연구」(이상민, 2009) : 중앙정부에서 발주하는 공공건축물의 조성과정에 대한 세부적인 검토와 개선방안 도출
- 「공공건축 설계관리체계 구축을 위한 디자인행정 지원 방안」(김진욱, 2009) : 공공건축물 조성 프로세스를 분석하고 기획 및 설계단계를 중심으로 디자인 행정업무를 지원할 수 있는 효율적인 방안 제시
- 「좋은 건축물 지정제도 도입방안 연구」(채창우, 2007) : 행정중심복합도시에 신축되는 모든 건축물을 대상으로 좋은 건축물을 지정하여 각종 인센티브를 제공하여 우수한 디자인을 발굴하고 장려하기 위한 방안 제시
- 「공공건축의 디자인 향상을 위한 디자인품질지표 개발 연구」(김상호, 2009) : 공공건축의 디자인을 관리하기 위한 방안으로 전반적인 공공건축에 대해 범용적으로 활용될 수 있는 디자인품질지표 개발
- 「유치원의 통합적인 설계기준 마련을 위한 방향설정 연구」(조준배, 2009) : 유치원에 대한 방향 설정과 조성과정별 고려사항을 검토하여 통합적인 유치원 설계기준의 개발 방향 및 구성 체계 제시
- 「학교시설의 성능관리체계 구축을 위한 기초조사 연구」(성은영, 2009) : 학교조성과정에 대한 현황조사를 통하여 디자인 성능관리를 위한 방안 제시

■ 제2차 국가건축정책기본계획에서 공공건축 성과관리체계 구축 제안

- 공공건축물 기획단계에서 이용단계에 이르기까지 전 조성 프로세스의 총괄적인 성과관리체계 구축 제안



*자료 : 제2차 국가건축정책기본계획 공청회 자료집(2015)

〈그림 4.19〉 단계별 성과관리 프로세스 적용 프로세스

- 예비타당성조사, 타당성조사, 투융자심사, 사업계획사전검토, 총사업비 관리, 사후평가 등 기존 개별적 평가·관리 제도의 연계
- 기존 공공건축물 현황정보체계 고도화, 상시적인 관리·활용 실태 진단체계 마련 등 공공건축 활용성 증대를 위한 관리체계 구축

■ 서울시 여건을 고려한 공공건축의 디자인품질 관리시스템 개발 요구

○ 관련 부서 주도의 직접적인 디자인관리에 활용할 수 있는 도구 개발 요구

- 서울은 거대도시로서 그동안 급속한 성장으로 도시가 과밀해지면서, 도시공간을 이루는 건축물이나 시설물 등이 복잡하고 혼란스러우며 사용이 불편하였고 시민에 대한 배려가 부족하고 도시의 정체성이 부족
- 따라서 서울시는 서울만의 고유한 모습을 갖고자 「공공건축물, 공공시설물, 공공공간, 공공시각매체, 옥외광고물」 등 5개 분야에 대한 디자인 기준을 마련하기 위하여 「디자인서울 가이드라인(2008)」 제정·발표
- 「디자인서울 가이드라인(2008)」은 “과밀하고 답답한 도시에서 시원한 도시”로, “산만하고 불편한 도시에서 편리한 도시”로, “배려와 소통이 부족한 도시에서 친근한 도시”로, “자연과 사람이 외면하는 도시에서 건강한 도시”로 거듭나고자 함
- 또한, 디자인 가이드라인 적용을 담보하기 위하여 디자인 사후평가시스템을 개발하여 가이드라인 적용에 대한 실효성을 확보하고, 우수 디자인을 발굴·장려하기 위한 시스템으로 서울 공공디자인 인증제를 도입하여 시행

※ 예시 : 「디자인서울 가이드라인(2008)」

- ▶ ‘공공공간’은 보행가로, 자동차도로, 광장, 도시공원, 하천 둔치 등 시민 누구나 이용할 수 있는 쾌적하고 건강한 공간조성과 도시경관의 수준 향상을 목적으로 하여 기본방향 설정
 - 모든 공간은 보행자를 위주로 하여 걷고 다니기 편안하고 조성
 - 교통약자들의 이용에도 지장이 없도록 안전하고 편리하게 구성
 - 시설물의 비움과 통합으로 시각적 개방감 확보
 - * 앞으로 모든 가로시설물은 배치계획도를 작성하여 설치토록 할 것이다.
- ▶ ‘공공건축물’은 공공청사, 공연장, 복지관, 경찰서, 우체국 등 시민과 이용자를 위주로 하는 공공건축의 공공성 확보와 디자인 증진을 목적으로 하여 기본방향 설정
 - 획일적, 권위적, 폐쇄적 이미지를 탈피하여 다양한 디자인으로 고품격화
 - 사용자 중심의 열린 디자인으로 이용자를 배려하는 쾌적한 공간으로 조성
 - * 공공건축물의 권위적 형태인 높은 계단, 거대한 캐노피가 사라질 것이다.
- ▶ ‘공공시설물’은 벤치, 휴지통, 가로판매대, 가로등, 정류장 쉼터, 육교, 방음벽, 옹벽 등 서울다움의 통합 이미지와 사용자 중심의 공공시설물 디자인 증진을 목적으로 하여 기본방향 설정
 - 안전성을 고려하여 투명한 재질과 재료 자체색 적용 원칙
 - 시설물 점유면적을 최소화하여 보행공간 확대
 - * 기능을 최우선으로 하여 기능과 무관한 장식적인 형태는 제한할 것이다.

※ 예시 : 「디자인서울 가이드라인(2008)」

- ▶ ‘공공시각매체’는 교통안전표지, 도로안내표지, 신호등, 정거장·지하철 표지 등 공공정보의 가독성, 사용성, 통합성, 지속가능성 등 정보전달과 차분하고 정제된 도시미관 디자인 증진을 목적으로 기본방향 설정
 - 판독성과 시인성 확보를 최우선으로 디자인 우선순위 정립
 - 정보의 우선순위를 고려하고 강렬한 색채 지양
 - * 연계 가능한 정보는 통합하여 점유면적을 최소화할 것이다.
- ▶ ‘옥외광고물’의 기본방향 설정
 - 옥외광고물을 개별 사업자가 아닌 ‘공공디자인’ 차원으로 관리, 정비
 - 간판의 수량, 크기, 표시내용의 최소화
 - * 업소당 간판 총량을 최소화 할 것이다.(1업소 1간판 원칙)
- ▶ ‘야간경관’은 서울시 야간경관의 바탕을 만들어 주는 통합적 빛의 인프라 정비와 야간경관계획의 이념을 실천하는 야간경관행정의 구체적 활용을 목적으로 기본방향 설정
 - 나를 위한 조명에서 우리를 위한 조명으로 : Public
 - 에너지 효율이 높은 친환경 조명도시로 : Ecology
 - 양적 조명에서 질적 조명으로 : Quality
 - 조명 신기술로 안전하고 지능적 조명환경으로 : Intelligent
 - 시민들이 참여하는 예술적 생활문화 도시로 : Participation

해외 주요도시들의 디자인 가이드라인은 교통약자 배려나 가독성 증진 등에 한정되어 있거나 적용분야의 폭이 좁아 도시 전체의 연계성이나 규모면에서 제한적인 반면에, 디자인서울 가이드라인은 시민의 보행안전, 편리성 등을 중시한 5개 분야 156종류의 방대한 세계 최초의 종합적인 도시디자인 가이드라인으로 구성

디자인서울 가이드라인 마련으로 디자인서울의 4대 기본전략인 ‘비우는’ 디자인서울, ‘통합하는’ 디자인서울, ‘더불어하는’ 디자인서울, ‘지속가능한’ 디자인서울의 실천 기틀 마련

■ 서울시 ‘신속행정 혁신구상(Fast Track)’ 발표(2015.7.29.)

- 건축허가의 행정 절차 전반을 재설계해 심의에서 허가까지 약 100일 단축 시행
 - 그동안 관행적 보완요구·심의 등 지연에 따른 시민불편과 금융비용 손실 등을 개선하고 민간투자를 유도해 민생경제를 활성화하기 위해서 건축심의부터 건축허가까지 행정처리 기간 450여일에서 350여일로 100일 단축
 - 혁신 전담기구로 행정1부시장 직속 분야별 전문인력 12명으로 구성된 ‘신속행정추진단’ 출범
 - 건축심의회와 3대(교통·환경·재난) 사전영향평가를 ‘통합심의’에서 한 번에 받도록 하고 유사·중복 평가항목도 정비해 심의기간 단축, 심의·결과 통지 기한 30일 이내로 명시

※ 예시 : 서울시 건축심의~허가 처리 개선 사항

〈건축심의 사전절차 중복 이행에 따른 지연사례〉

○ ○아파트 재건축을 위한 건축심의 등 사전절차 신청('14.4.2 접수) → 건축심의·교통영향평가 완료('14.4.16.) → 환경영향평가심의 과정에서 건축분야 변경사항 발생('14.4.30.) → 건축분야 재설계 후 보완사항에 대한 건축심의 재신청('14.5.29.) → 건축심의 재심의('14.6.10.)

현행

제3조(적용의 완화) ③ 제2항에 따른 요청을 받은 (중략) 그 결과를 요청일로부터 30일 이내에 요청인에게 통지하여야 한다.
 다만 해당 건축위원회의 심의결과 서류보완이나, 재검토 등이 필요한 것으로 심의된 경우에는 그러하지 아니하다.

개선

제3조(적용의 완화) ③ 제2항에 따른 요청을 받은 (중략) 그 결과를 요청일로부터 30일 이내에 요청인에게 통지하여야 한다.
 다만 해당 건축위원회의 심의결과 서류보완이나, 재검토 등이 필요한 것으로 심의된 경우에는 보완접수일 또는 재검토 요청이 있는 날로부터 30일 이내에 결과를 통지하여야 한다.

현행

제10조(회의) ① 위원장은 필요하다고 인정하는 경우에 회의를 소집하며, 그 의장이 된다.
 ② 회의는 위원 구성원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

개선

제10조(회의) ① ~ ② (생략)
 ③위원회는 심의 접수일로부터 30일 이내에 개최되어야 하며, 동일 안건에 대하여 2회를 초과하여 재심의를 할 수 없다.(신설)

* 미관지구 내 건축물 높이제한 완화

현행

건축물이 미관지구에 걸치는 경우 이면부 건축물까지 높이를 제한하여 사업성을 저하하는 결과 초래
 예시) 역사문화 미관지구(제한4층)와 조망가로 미관지구(제한6층)인 경우 이면부 건축물까지 4층으로 제한

개선

미관지구에 걸치지 않는 건축물은 미관지구 높이규제 미적용하여 지정취지에 맞는 건축배치 및 높이계획이 가능하게 됨
 에 따라 사업성 제고,가로 연속성 확보 가능

○ 2015년 '건축위원회 심의기준' 국토교통부 고시

- 대상 : 다중이용 건축물로 연면적 5천㎡이상, 16층 이상, 미관지구의 건축물, 일정조건의 분양대상 건축물, 법령적용 완화 등을 받고자 하는 건축물
- 각 지자체별 건축 심의기준이 상이하고 공개가 되지 않아 재설계하는 경우가 발생하고, 지역진입 규제 요소로 작용하여 심의 객관성 및 투명성 확대 필요
- '14.11.11. "건축법시행령"을 개정하여 위원회 심의도서, 절차 및 방법 등은 국토부장관이 고시하는 기준에 따르도록 근거 신설
- 주요내용
 - 심의기준의 투명성 및 객관성 확대 : 법령보다 과도한 기준금지, 심의대상 임의확대 방지, 부결요건 등 강화
 - 심의기준 통합운영 및 기준 제개정 절차 강화 : 광역지자체 심의로 통합, 기준 제개정시 협의(지방의회 등) 및 공고
 - 심의 제출도서 간소화 및 심의결과 공개 등 : 도서간소화(약 15-→6개), 심의 후 7일내 결과 통보 및 10일내 홈페이지 공개

※ 서울시 사례 : 서울디자인위원회 심의

▶ 근거 : 서울특별시 도시디자인조례

▶ 심의대상

- 공공청사, 시 출자, 출연기관에서 건축하는 건축물(공동주택 등 포함)
- (허가) 협의대상 건축물 (시, 자치구에서 건축 : 의료시설, 노유시설, 교육연구시설 / 중앙정부에서 건축 : 파출소, 소방서, 우체국 등), 공공문화, 집회시설, 공공화장시설, 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 건축물

▶ 심의시기

- 공공건축물의 경우 외관디자인에 대해서, 기획설계와 계획 설계 중간단계에서 디자인 자문을 진행함
- 개별법에 의한 본 심의인 건축위원회, 도시건축공동위원회 심의 이전에 진행하여 디자인에 대한 사전 검토작업을 진행하게 됨



*자료 : 공공건축의 디자인품질 관리시스템 구축 연구, 건축도시공간연구소(2010)

■ 공공건축물 디자인품질 관리를 위한 전 과정에 대한 프로세스 매뉴얼 부재

○ 공공건축물과 공간환경 조성사업에 대한 기획-설계-시공-유지관리-사후평가 등 전 과정에 대한 체계적 성과관리를 위한 평가지표 및 표준화된 업무절차 등 프로세스 매뉴얼 부재

- 공공건축물의 조성단계별 디자인 품질 관리에 관해서는 「건설기술진흥법」에서 해당 사항을 규정
- 기획단계에서 '경제성'을 주요 고려사항으로 제시
- 설계단계에서는 별도의 관리방안 미 제시
- 유지관리단계에서는 안전성과 유지관리의 효율성에 대한 부분만이 다루어지고 있어 현행 법·제도에서는 디자인의 품질을 종합적으로 관리할 수 있는 체계 부재

○ 건축기본법을 제외하고 디자인품질을 종합적으로 검토하는 법·제도 기반 부재

- 공공건축물의 디자인품질에 직·간접적으로 영향을 미치는 관련 법·제도를 종합적으로 고려할 때 제도적인 관리의 틀에서 벗어난 것은 주로 지자체에서 발주하는 총사업비 20억 미만의 공공건축물에 해당
- 계획 및 설계단계에서 디자인 가치에 대한 종합적인 고려 및 지역주민의 의견을 수렴할 수 있는 프로세스 미흡
- 시공단계에서 시공과정의 자문 및 평가 프로그램 미흡
- 사용 및 유지관리단계에서 사용자 및 관리자의 사후평가 의견을 수렴할 수 있는 장치 부재

※ 예시 : 공공건축물 조성단계별 디자인품질 관련 법·제도 현황

	단계	대상	검토사항	관련주체	디자인품질관리 시사점
기 획 단 계	기본 구상	모든 건축물	필요성, 입지, 타법과의 관계 등	발주처	발주처 공사에 대한 초기개념이 형성되는 단계 대략적인 예산과 기존계획과의 연계방안. 입지조건 대략적인 공사 규모와 공사비 등에 대한 검토 진행
	예비 타당성	500억 이상의 건축물	경제적, 정책적 필요성	발주처	프로젝트 자체의 필요성을 정책적으로 판단하거나 프로그램 대한 검토를 경제성 위주로 판단하게 되어서 디자인 가치에 대한 종합적인 고려가 필요함
	타당성 조사	500억 이상의 건축물	기술·환경· 사회·재정· 용지·교통 등 필요한 요소	발주처/ 설계자문 위원회	디자인에 영향을 미치는 여러 조건들에 대한 검토가 진행되는 단계로 중요 디자인에 대해서도 경제성의 관점에서 동시에 고려되어야 함
	기본 계획	500억 이상의 건축물	공사 관련 전반적인 사항	발주처	디자인에 대한 검토보다는 건설공사의 공정 및 예산의 효율적 운영을 위한 방안에 대한 사항임
	공사 수행방식 결정	대형 공사	규모와 성격을 고려 *세부적인 지침 부재	발주처/중앙건설 심의위원회/ 설계자문위원회	기획단계에서 설계단계로 넘어가면서 담당자를 선정하는 단계로 사업의 목적과 성격에 적합한 주체를 선정할 수 있는 단계로 디자인 품질을 제고할 수 있는 건축가 선정의 중요한 단계임
설 계 단 계	기본 설계	모든 건축물	규모, 배치, 형태, 공사비 등	발주처	이해당사자에 대한 의견 수렴의 이루어지는 단계로 초기기획에 참여자들의 평가 방안 검토
	실시 설계	모든 건축물	-	발주처	기본설계를 바탕으로 시공에 필요한 설계도서 작성
	건축 심의	일정규모 이상의 건축물	별도의 건축심의기준 없음	발주처/ 건축심의 위원회	일정규모 이상의 건축물에 대한 법령적용 완화 검토의 권한을 가지고 있으나 이를 위한 별도의 심의기준 없이 위원회의원의 역량에 따르고 있음

*자료 : 공공건축의 디자인품질 관리시스템 구축 연구, 건축도시공간연구소(2010), PP. 27-28)

구분	중앙부처	지자체	문제점
계획단계	<p>사업계획 수립(기본구성)</p> <p>예비타당성 조사</p> <p>타당성 조사</p> <p>기본계획 수립 (단행령 제정)</p> <p>설계자위원회</p> <p>기초조사 용역 실시 (현장조사, 문헌조사)</p> <p>토지확정용역, 문화재자료조사</p> <p>토지의 매입 및 보상</p> <p>사업수행방식 결정</p> <p>기술통합협의 대형공사 수월 방식(입찰, 대안) 기타 수월 방식(공영, 자민, 우회 등)</p> <p>타당성조사용 예비타당성 검토</p> <p>타당성조사용 예비타당성 검토</p>	<p>사전 환경성 검토</p> <p>타당성조사 시 필요한 경우</p> <p>관련기관과 협의</p> <p>개발의가 필요할 경우</p> <p>기초조사, 토지조사 자료공표 위한 자료</p> <p>공공재산 협의</p> <p>토용자 협의</p> <p>타당성조사용 예비타당성 검토</p>	<p>■ 부지선정 조성단계</p> <ul style="list-style-type: none"> 건축도시설계 비전문 행정부서에서 업무담당 최소 설계기준에 근거한 부지 선정/조성 계획 개발 <p>■ 사업계획 수립단계</p> <ul style="list-style-type: none"> 해상화도를 위한 시설규모 산정→설계조건으로 적용→시설프로그램 제작(유형별, 적정 프로그램 활용은 설계단계에서나 수행, 하지만 Feedback 불가/제한) <p>■ 세부사업 추진계획 수립단계</p> <ul style="list-style-type: none"> 설계발주방식이 관련법, 해공에 대한 보수적 적용/발주업무량, 일정, 목적으로 불명
설계단계	<p>설계수행방식 결정</p> <p>건축공제 용지 기타 - 분기 공제</p> <p>설계자위원회</p> <p>용역발주 협의</p> <p>공제용역 지원제 및 관련 지침서 적용의 책임부담 협의</p> <p>입찰안내서 협의</p> <p>공공사업위원회</p> <p>PQ 심사</p> <p>의견청취 (주민 및 이해당사자)</p> <p>설계목적 협의</p> <p>설계수행방식 결정</p> <p>건축공제 용지 (대형, 대안)</p> <p>설계수행방식 결정</p> <p>건축공제 용지 (대형, 대안)</p>	<p>건축공제 용지 기타 - 분기 공제</p> <p>설계자위원회</p> <p>용역발주 협의</p> <p>설계용역 지원제 및 관련 지침서 적용의 책임부담 협의</p> <p>입찰안내서 협의</p> <p>공공사업위원회</p> <p>PQ 심사</p> <p>의견청취 (주민 및 이해당사자)</p> <p>설계목적 협의</p> <p>건축공제 용지 (대형, 대안)</p> <p>설계수행방식 결정</p> <p>건축공제 용지 (대형, 대안)</p>	<p>■ 설계용역 발주 단계</p> <ul style="list-style-type: none"> 과업지시서 및 설계지시서를 세부사업추진 계획에서 작성한 프로그램 및 선례에 따라 구체적으로 작성 <p>■ 설계과정 관리 단계</p> <ul style="list-style-type: none"> 관리업무 담당자, 사용자, 주변지역, 설계자, 행정 절차 등 다른 관련주체들의 참여가 거의 없음 관련 자문위원회를 구성하는 경우도 있으나 단편적인 차문 단계
시공단계	<p>PQ 심사</p> <p>시공자 선정</p> <p>감독관 및 견사관 선정</p> <p>시공 관리</p> <p>공공감사</p> <p>평가 실시</p> <p>사후 평가</p> <p>시설물의 유지관리</p> <p>공공사업위원회</p> <p>사후 평가</p> <p>사후 평가</p> <p>사후 평가</p>	<p>PQ 심사</p> <p>시공자 선정</p> <p>감독관 및 견사관 선정</p> <p>시공 관리</p> <p>공공감사</p> <p>평가 실시</p> <p>사후 평가</p> <p>시설물의 유지관리</p> <p>공공사업위원회</p> <p>사후 평가</p> <p>사후 평가</p> <p>사후 평가</p>	<p>■ 공사발주 및 시공과정 단계</p> <ul style="list-style-type: none"> 시공계획의 지문 및 평가 프로그램 미흡 관련부서 차이는 단기발식 발주로 인한 설계 및 공사의 독단성, 다양성을 제약하고 책임성을 조해 <p>■ 사후 및 유지관리 단계</p> <ul style="list-style-type: none"> 사용자 및 관리자의 사후관리 의견을 수렴하는 장치 부재 시설프로그램의 후진적 문제 시설프로그램의 경제적 적용

공공건축 조성단계 및 문제점

공공건축 조성단계 및 문제점

- 기획, 계획 단계의 기획력 부족과 주요사항이 결정되는 시점에 지역주민, 이용자들의 의견반영을 위한 제도적 장치가 미흡하여 초기의 기획의도가 지속적으로 유지·관리될 수 있는 방법 부재
- 다양한 의견 결정단계별로 제시되는 사항들을 설계자에게 반영토록 함으로써 초기 기획의도가 비교적 지속되지 못함
- 설계도면과 감리를 통하여 디자인품질이 유지될 수 있도록 하고 있으나, 초기 기획 의도나 진행과정에 대하여 제시된 의견들에 대하여 공감대가 형성되지 못하고 단순 시공에 그침
- 공공건축 유형별 이용자 및 관리자의 이용 후 의견을 수렴하는 제도적 장치의 부재로 지속적으로 주요한 가치들이 관리, 공유되지 못함
- 따라서, 조성단계별 프로젝트 참여자들의 의견 수렴 및 의사합의를 위한 도구로서 디자인품질지표(DQI)개발 및 적용 필요

■ 통합심의 활성화를 위한 부서 간 협력 및 건축심의 등 설계과정에서의 일관된 기준 미흡

- 서울시에서 추진하고 있는 통합심의를 지속적으로 활성화하기 위한 관련 부서간 협력 필요
 - 건축인허가 및 심의과정에서 의제처리 등 협의부서 간 효율적인 협력체계 미흡
 - 협의부서 간 효율적인 협의를 위해 칸막이식 행정체계 탈피 필요
- 건축심의 및 인허가 과정의 일관성을 유지할 수 있도록 하는 심의 및 인허가 기준 부재
 - 기본구상 단계에서부터 시작하여 입찰안내서, 그리고 건축심의 단계에 이르기까지 일관된 기준의 마련이 필요하지만, 설계과정에서는 용역발주 심의, 설계 입찰시 입찰자격 적격심사, 설계경기의 경우 공모심사, 설계에 대해서는 건축심의를 받고 있으나 각 과정에 참여하는 위원회의 구성이 다르고 그 의견도 개별적인 경우가 많음
 - 인허가 과정에서도 설계를 심의하는 별도의 기준이 마련되어 있지 않으며, 공무원이나 심의위원의 주관에 의해 판단이 이루어지는 경우도 발생
 - 특히 과업지시서 이외에 지역주민이나 사용자의 의견이 계획상에 반영되었는지를 판단할 수 있는 기준이 마련되어 있지 않은 상황
 - 건축허가를 받기 위해서는 개별 법률에 따라 건축위원회, 도시계획위원회, 교통영향분석·개선대책 심의 및 경관심의 등을 거쳐야 하는데, 주관적 심의, 거듭된 재심의-재설계가 반복되는 등의 문제점은 투자자들에게 가장 큰 사업 리스크 요인으로 작용
 - 현재의 심의 및 인허가 과정은 각기 다른 기준에 따라 심사가 이루어지고, 그 결과를 예상할 수 없기 때문에 설계 업무의 비효율 초래
 - 특히 심의결과에 따라서는 계획단계에서 고려했던 사항들이 지켜지지 못하거나 전혀 새로운 안으로 수정되는 경우도 발생
 - 건축심의 운영 실태조사 결과를 보면, 법적 기준을 넘어서는 과도한 기준 제시, 심의위원 개인 취향이 반영된 주관적인 의견 제시, 해당 전문분야 외 타 분야에 대한 의견 제시, 사전검토의견과 상충되는 의견 제시 등 심의과정에 대한 다양한 문제점 도출
 - 각 단계별 중복·상충되는 의견을 배제하기 위한 심사 및 심의에 대한 일관된 기준 필요

2) 사업과제

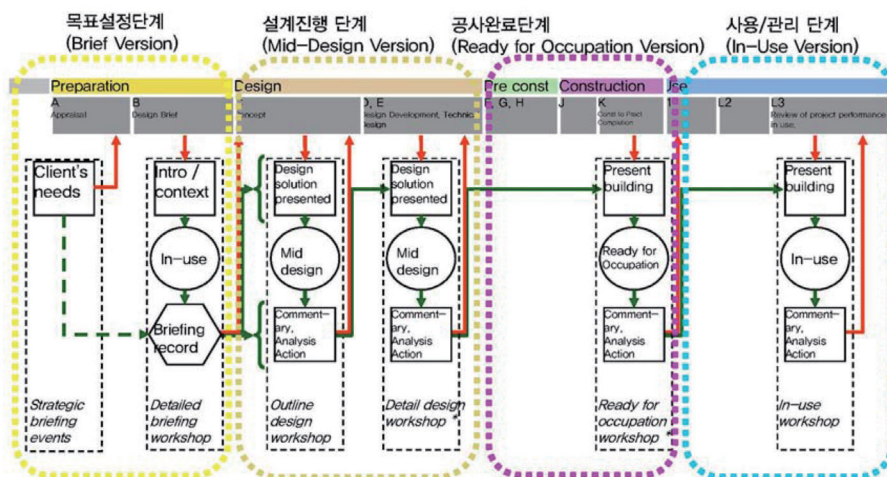
■ 공공건축물 디자인품질 관리 프로세스 매뉴얼 개발 및 적용

- 공공건축물과 공간환경 조성사업에 대한 기획-설계-시공-유지관리-사후평가 등 전 과정에 대한 체계적 성과관리를 위한 평가지표 및 표준화된 업무절차 등 프로세스 매뉴얼 개발 및 적용
 - 공공건축물의 조성단계별(기획-설계-시공-유지관리-사후평가) 디자인의 품질을 종합적으로 관리할 수 있는 프로세스 매뉴얼 개발 필요

※ 참고 : 영국의 DQI(Design Quality Indicators)

- ▶ **목표설정단계(Brief Version) :** 이 단계에서는 구체적인 설계 목표가 설정이 이루어지는 시점으로, 발주자와 최종 사용자의 참여가 필수적인 단계이다. 각 문항은, 중요도에 따라 사전에 가중치가 설정되어 있다. 한편, 프로젝트 참여주체는 가중치 설정(FAVE Weightings) 절차를 통하여 평가지표의 정확도 향상을 위하여 가중치를 재설정 할 수 있다. 가중치는 DQI 문항을 세 등급으로 분류-우선적으로 만족되어야 하는 필수조건(Fundamental), 건축물의 성능과 미관을 위한 조건(Added Value), 타 건축물에 비해 우수한 평가를 받기 위한 조건(Excellence)-하는 작업을 통하여 설정된다.
- ▶ **설계진행 단계(Mid-Designs Version) :** 이 단계에서는 필요에 따라 시기 및 횟수에 상관없이 DQI의 적용이 가능하다. 발주자 요구사항 추가/변형 및 기타 요인에 근거한 설계변경 발생시, 변경사항의 확인 및 평가에 효과적으로 활용될 수 있는 도구라 할 수 있다.
- ▶ **공사완료단계(Ready for Occupation Version) :** 초기목표 달성여부 확인 및 건축물 사용에 앞서 높은 품질의 확보를 위한 추가작업의 필요성 검토의 기능을 수행한다.
- ▶ **사용/관리 단계(In-Use Version) :** 프로젝트의 모든 참여주체가 건축물에 대한 품질평가를 실시할 것을 권장한다. DQI를 활용한 최종 설계품질 평가는, 초기에 수립한 설계목표의 달성여부 확인을 가능하게 한다.

* 단계별 평가 시점 및 내용을 도식으로 정리하면 아래 그림과 같다.



*자료 : 공공디자인 평가시스템 개발에 관한 기초연구, 중앙대학교 석사논문, 2009)

■ 설계품질지표(DQI) 개발 및 시범 적용

- 공공건축물 조성단계별 프로젝트 참여자들의 의견 수렴 및 의사결정을 위한 도구로서 디자인품질지표(DQI)개발 필요
 - 디자인품질 관리를 위해 조성과정 전 단계에서 디자인품질을 확보할 수 있도록 '좋은 공공건축에 대한 가치'를 확립하고 이를 토대로 공공건축의 유형별 특성을 고려한 관리 방안 마련
 - 공공건축의 유형 및 목적에 따라 차별성을 갖고 실제적인 시설 사용자의 의견을 수렴하고 이를 조성과정에 반영할 수 있는 별도의 절차 마련
 - 공공건축 유형별 이용자 및 관리자의 이용 후 의견을 수렴할 수 있는 제도적 장치 마련
 - 좋은 공공건축의 가치를 지속적으로 관리하는 도구로써의 성격을 지닌 디자인품질 관리시스템은 기존 지침이나 디자인가이드라인과 연계하여 활용
 - 디자인품질지표(DQI)는 좋은 공공건축에 대한 가치 및 설계 방향을 세분화한 것으로 공공건축의 조성 초기단계부터 준공에 이르는 전 단계에 걸쳐 그 가치가 지속적으로 반영되는지에 대한 여부를 점검하는 도구로써 활용
 - 공공건축 유형별 디자인품질지표(DQI) 개발 연구 용역 실시
 - 디자인품질지표(DQI)를 적용하여 사업 대상 공공건축물의 조성과정에 시범 적용

※ 예시 : 디자인평가지표 도입에 관한 사항

▶ 제26조(디자인평가지표의 도입) 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 이 기준에 따른 세부이행사항을 항목별로 체계화하여 평가할 수 있도록 다음 각 호를 고려하여 디자인평가지표(Design Quality Indicator)를 개발하여 운영할 수 있다.

1. 디자인평가지표는 사업별로 차이 없이 공통으로 적용되는 일반사항과 사업의 특성에 따라 차별화, 특성화되거나 강조될 필요가 있는 특화사항 등으로 대별하여 구성한다.
2. 디자인평가지표는 이해관계자들이 의사결정에 참고할 수 있는 유용한 판단기준으로 활용될 수 있도록 평가항목별로 정량지표, 정성지표를 적절하게 설정한다.
3. 디자인평가지표는 관리 및 이용의 효율성 증대를 위하여 인터넷기반의 전산시스템으로 구축하여 운영하는 것이 바람직하다.

*자료 : 공공부문 건축디자인 업무기준

○ 웹기반의 디자인품질관리시스템 구축

- 웹기반의 디자인품질 관리시스템 구축은 인터넷 기반의 온라인 환경에서 디자인품질관리시스템을 효율적으로 운용하기 위한 시스템을 구축하고 이를 통해 디자인품질평가의 원활한 진행과 다양한 관련 정보 제공
- 공공건축 디자인품질 관리에 대한 자료제공 웹페이지 구축
 - 공공건축 디자인품질관리와 관련한 종합적인 정보제공을 위한 웹사이트 구축
 - 공공건축의 각 지표에 대한 세부적인 설명자료 마련 (유사사례 등)
 - 공공건축 유형별 정보제공 시스템 구축

- 자료를 활용한 참여자들 간 의사결정 체계 지원 프로그램 개발
 - 공공건축 유형별 지표 평가와 가중치를 고려한 지원 프로그램 개발 및 결과값 그래프 구현
 - 공공건축 유형별 활용결과 자료 DB 구축
 - 의사결정 진행을 위한 메일 서비스와 심사결과를 웹상에서 전송할 수 있는 시스템 구축

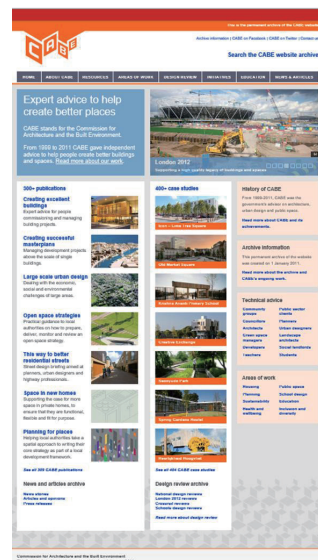
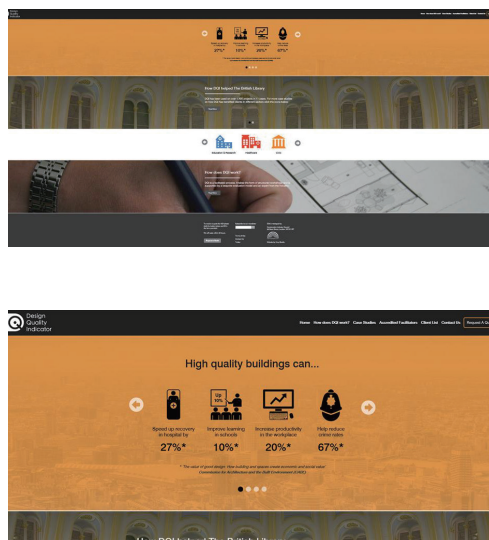
※ 예시 : 서울시_공공디자인 인증제도 마련

▶ 서울시에서는 ‘공공디자인 도입효과 평가시스템’ 연구를 통해 공공디자인에 대한 사업효과 평가 도구를 개발하는 연구를 진행하였으며, 우수 공공디자인에 대한 인증제도를 마련하고 웹사이트 (<http://sgpd.seoul.go.kr/index.do>)를 운영

- 서울 우수 공공디자인 인증제는 2010 세계디자인수도(WDC, World Design Capital)로 선정된 서울시에서 시민들에게 살기 편하고 아름다운 도시공간을 제공하고 세계 속의 공공디자인 중 심지로의 도약을 목표로 시행중
- 디자인서울 가이드라인 실현을 위하여 가치 있는 공공디자인을 발굴하고 서울시 디자인 추진 방향을 홍보하여 장기적으로 우리나라의 공공디자인 인프라를 구축하기 위한 제도
- 우수 디자인 제품을 선정·장려하고, 디자인 업체를 육성·지원하는 2원제(인증제, 수상제)로 운영
- 인증제는 인증서를 수여하고 2년간 인증마크 사용권한이 부여되는 범용성이 있고 대량 생산되는 공공시설물·공공시각매체에 적용되는 제도
- 수상제는 상장 수여 및 인증마크 사용권한이 부여되지는 않으며 공공시설물, 공공시각매체 중 특정 장소에 적합하게 설치되어 일반화하기 어려운 교량, 육교 등과 공원, 공개공지 등 공공공간과 외국 제품에 대한 라이선스를 소유한 공공시설물·공공시각매체에 적용

*자료 : 공공건축의 디자인품질 관리시스템 구축 연구, 건축도시공간연구소(2010), P. 83

※ 예시 : 영국 DQI 홈페이지(<http://dqi.org.uk>), CABA 홈페이지(<http://www.cabe.org.uk>)



■ 통합심의 활성화 및 건축심의체계 일원화

○ 통합심의를 지속적으로 활성화하기 위한 관련 부서간 협력체계 구축

- 협의부서 간 효율적인 협의를 위해 칸막이식 행정체계 탈피 및 통합심의 매뉴얼 개발
- 건축인허가 및 심의과정에서 의제처리 등 협의부서 간 효율적인 협력체계 마련으로 통합심의 활성화
- 개별 심의를 지양하고 통합심의로 운영하고 심의위원의 자문 범위를 명확히 하며, 법령위반이나 설계오류, 도시계획 배치 등 명백한 문제가 없다면 재심의 금지

○ 건축심의 및 인허가 과정의 일관된 기준 마련

- 기본구상 단계에서부터 시작하여 입찰안내서, 설계과정에서는 용역발주 심의, 설계 입찰시 입찰자격 적격심사, 설계경기의 경우 공모심사, 그리고 건축심의 단계에 이르기까지 각 단계별 일관되고 객관적인 심의기준 마련
- 건축인허가 관련 통합심의 대상 및 법·제도적 가능여부 검토
- 심의기준 수립 및 운영을 위한 제도적 장치 마련 및 건축심의 매뉴얼 개발
- 심의대상 및 심의목적에 부합하는 심의판단기준 제시
- 심의기간 연장 방지를 위한 심의절차 관련 규정 명확화
- 심의 신청자를 위한 건축행정 안내센터 운영, 건축위원회 사전 오리엔테이션 실시, 건축심의관련 담당공무원 교육 실시
- 건축심의제도 합리화를 위한 건축규제 모니터링 센터 운영 및 정보 제공

3.1.4 설계의도의 구현 및 사후평가시스템 마련

1) 배경 및 필요성

■ 서울시 ‘공공건축물 발주제도 개선방안’ 발표(2013.4.8.)

- ‘사후설계 관리제’ 도입, 그동안 시공에 참여할 수 없었던 설계자 참여 보장
 - ‘사후설계 관리제’를 도입해 그동안 시공엔 참여할 수 없었던 설계자의 참여 보장
 - ‘사후설계 관리제’는 계획에 대한 변경, 특히 디자인에 대한 설계변경이 있을 경우에는 사전에 설계자의 자문을 받도록 하고, 설계자가 공사과정에 참여해 설계의도에 맞도록 시공재료와 색상 등에 대해서 조언하고 자문하는 제도

※ 예시 : ‘사후설계 관리제’ 관련 건축서비스산업진흥법과 건축서비스산업진흥법 시행령

건축서비스산업 진흥법 [법률 제11865호, 2013.6.4., 제정]	건축서비스산업 진흥법 시행령 [대통령령 제26893호, 2016.1.12., 일부개정]
제22조(설계의도 구현) ① 공공기관이 대통령령으로 정하는 건축물등의 공사를 발주하는 경우 설계자의 설계의도가 구현되도록 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 건축물등의 설계자를 건축과정에 참여시켜야 한다.	제19조(건축과정에서의 설계자 참여 기준 등) ① 법 제22조제1항에서 "대통령령으로 정하는 건축물등의 공사를 발주하는 경우"란 제17조제1항 각 호에 따른 건축물등의 공사를 발주하는 경우를 말한다.
② 건축물등의 설계자는 설계의도가 구현될 수 있도록 건축주·시공사·감리자 등에게 설계의 취지 및 건축물의 유지·관리에 필요한 사항을 제안할 수 있다.	② 법 제22조제3항에 따른 설계자의 참여에 관한 내용 및 책임범위는 다음 각 호와 같다. 1. 설계도서의 해석 및 자문 2. 현장여건 변화 및 업체선정에 따른 자재와 장비의 치수·위치·재질·질감·색상 등의 선정 및 변경에 대한 검토·보완
③ 제1항에 따라 건축과정에 설계자의 적절한 참여가 이루어질 수 있도록 시공사 및 감리자는 이를 정당한 사유 없이 방해하여서는 아니 되며, 설계자의 참여에 관한 내용 및 책임범위 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	③ 법 제22조제1항에 따라 건축과정에 설계자를 참여시킨 경우 「건축법」 제22조에 따른 건축물의 사용승인 시 공사감리자는 감리완료보고서 또는 공사완료도서에 국토교통부령으로 정하는 참여설계자의 확인서를 함께 제출하여야 한다.

■ 건설기술진흥법 제52조(건설공사의 사후평가) 및 시행령 제86조에 따른 사후평가 실시

○ 현재 총공사비가 300억 원 이상인 건설공사를 대상으로 사후평가 실시

- 발주청은 총공사비 300억 원 이상인 건설공사가 완료된 때에는 공사내용 및 그 효과를 조사·분석하여 사후평가를 실시하도록 규정
- 발주청 또는 외부전문기관에서 공사의 목표 및 기본방향, 공사내용·공사기간·시행자 및 공사수행계획, 공사비 및 재원조달계획, 개별공사별 투자우선순위(도로공사·하천공사·지역개발사업 등 동일 또는 유사한 공종의 공사를 묶어 하나의 사업으로 기획 및 예산편성을 하는 경우에 한정), 연차별 공사시행계획, 시설물 유지관리계획, 환경보전 계획 등 사후평가 실시
- 사후평가위원회에서 사후평가서의 적정성에 대한 자문 실시
- 사후평가서는 유사한 건설공사의 효율적인 수행을 위한 자료로 활용할 수 있도록 공개

※ 예시 : '사후평가' 관련 건축기술진흥법과 건축기술진흥법 시행령

건설기술 진흥법 [법률 제13805호, 2016.1.19., 타법개정]	건설기술 진흥법 시행령 [대통령령 제27444호, 2016.8.11., 타법개정]
제52조(건설공사의 사후평가) ① 발주청은 대통령령으로 정하는 건설공사가 완료되었을 때에는 공사 내용 및 효과를 조사·분석하여 사후평가를 하고 사후평가서를 작성하여야 한다.	제86조(건설공사의 사후평가) ① 법 제52조제1항에서 "대통령령으로 정하는 건설공사"란 총공사비가 300억원 이상인 건설공사를 말한다. 다만, 건설공사의 특성상 법 제52조제1항에 따른 사후평가서(이하 "사후평가서"라 한다)의 작성이 필요하지 아니하고 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건설공사는 제외한다.
② 사후평가서의 적절성에 대한 발주청의 자문에 응하게 하기 위하여 발주청에 사후평가위원회를 둔다.	② 발주청은 사후평가서를 작성하는 경우에는 용역평가 및 시공평가와 제78조제1항에 따른 준공보고서를 토대로 다음 각 호의 사항을 조사·분석하여야 한다. 다만, 총공사비가 500억원 미만인 건설공사의 경우에는 제2호 및 제4호의 사항은 제외한다.
③ 발주청은 사후평가위원회에 자문하여 의견을 받은 결과 그 내용이 타당하면 사후평가서에 반영하는 등 필요한 조치를 하여야 한다.	1. 예상 공사비 및 공사기간과 실제로 투입된 공사비 및 공사기간의 비교·분석
④ 발주청은 사후평가서를 공개하여야 하며, 공개의 방법과 절차 등은 국토교통부령으로 정한다.	2. 공사 기획 시 예측한 수요 및 기대효과와 공사 완료 후의 실제 수요 및 공사효과의 비교·분석
⑤ 국토교통부장관은 발주청의 사후평가서가 유사한 건설공사의 효율적 수행을 위한 자료로 활용될 수 있도록 방안을 마련하여야 한다.	3. 해당 공사의 문제점과 개선방안
⑥ 제1항에 따른 건설공사 사후평가의 내용·방법, 사후평가위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	4. 주민의 호응도 및 사용자의 만족도
	5. 그 밖에 발주청이 평가에 필요하다고 인정하는 사항
	③ 사후평가위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 발주청이 임명하거나 위촉한다.
	1. 중앙심의위원회, 지방심의위원회, 특별심의위원회 또는 다른 발주청의 사후평가위원회 위원
	2. 관계 시민단체가 추천하는 사람
	3. 해당 분야의 전문가

건설기술 진흥법 [법률 제13805호, 2016.1.19., 타법개정]	건설기술 진흥법 시행령 [대통령령 제27444호, 2016.8.11., 타법개정]
	<p>④ 사후평가위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 제2항에 따른 조사·분석의 결과에 관한 사항 제2항에 따른 조사·분석에 필요한 객관적이고 투명한 평가지표 및 측정방법에 관한 사항 그 밖에 사후평가서의 적절성에 관하여 발주청이 요청하는 사항 <p>⑤ 제3항과 제4항에서 규정한 사항 외에 사후평가위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 발주청이 정한다.</p> <p>⑥ 제2항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 공종 및 규모 등에 따른 사후평가의 시점, 내용 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</p> <p>⑦ 국토교통부장관은 사후평가서를 축적·분석하여 건설공사의 시행과정별로 표준적인 소요기간 및 비용의 기준을 정하여 고시할 수 있다.</p>

■ 설계의도 구현을 위한 사후설계관리업무 매뉴얼 부재

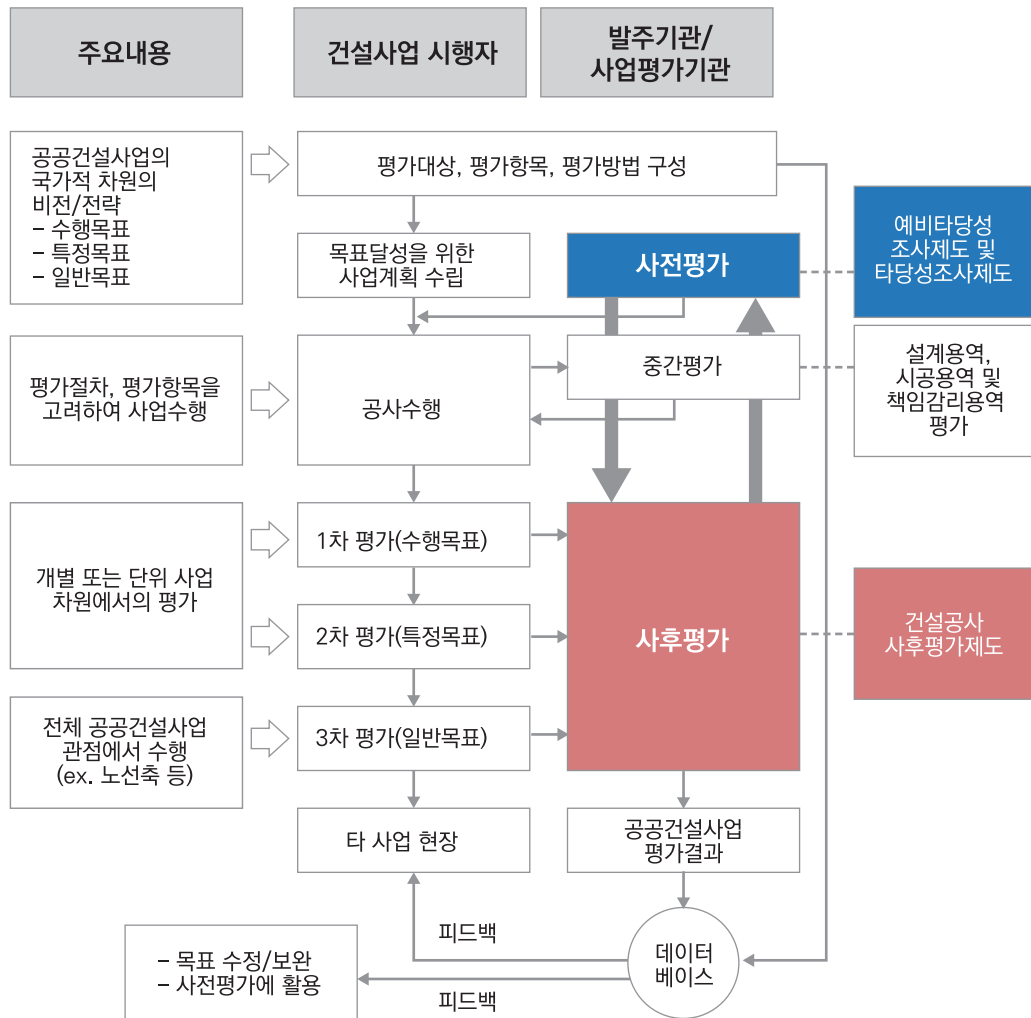
○ 사후설계관리업무 수행을 위한 시행지침 또는 매뉴얼 부재로 제도가 제대로 운영되지 못함

- 건축설계완료 후 시공과정 중 초기 설계 목적 및 의도에 대한 설계자 협의 없이 현장여건이나 수급 자재 상황 등에 따라 설계안을 변경하는 경우가 빈발하고 결과적으로 초기 설계안과 상이한 건축물로 준공되어 건축디자인과 시공품질을 담보하기 어려운 실정
- 이러한 문제에 대응하기 위해 현행 「건축사법」에 따른 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준’에 사후설계관리업무와 관련 대가기준을 규정하고 있으나, 실제 현장에서는 기 준공된 설계업무에 대한 후속 책임업무 (A/S)와 구분이 없고 대가도 지급되지 못하는 경우가 다수
- 「건축서비스산업진흥법」제 22조에 설계완료 후 시공과정에 설계자를 참여시키는 ‘설계의도 구현’을 명시함으로써, 공모우선 적용대상 공공건축물에 대해 설계의도 구현을 의무적으로 시행하도록 법제화하였고 관련 내용 및 책임범위를 시행령으로 규정
- 「건축서비스산업진흥법」 제 22조에 규정된 설계의도 구현은 공공기관 발주의 건축사업에서 건축물의 설계의도가 잘 구현될 수 있도록 설계자를 시공과정에 참여시키는 것으로 설계도서의 해석 및 자문, 현장여건에 따른 자재와 장비의 선정 및 변경에 대한 검토·보안과 유지·관리에 대한 제안 업무 수행
- 그러나, 시행령에서 제시한 업무내용은 실제 설계의도 구현에 필요한 구체적인 사항이 누락되거나 업무범위가 불명확하여 현실적으로는 사후설계관리업무 수행 미비
- 또한 사후설계관리업무를 수행함에 있어서 공사종류 및 규모 등에 따른 사후설계관리업무의 시점, 업무의 내용과 범위, 업무방법, 대가 산정기준 및 계약방법 등에 관하여 필요한 사항을 구체적으로 정하는 시행지침 또는 매뉴얼이 부재하여 발주자의 예산계획에 반영 되지 못하여 사후관리업무를 수행하는 설계자에 대한 별도의 비용지급이 이루어지지 못하여 제도가 제대로 운영되지 못함
- 또한 설계의도 구현은 「건축사법」의 사후설계관리, 「건축기본법」의 디자인 감리 등 목적과 내용이 매우 유사한 제도들이 이미 시행되고 있고 「건축법」의 공사감리나 「건설기술진흥법」의 건설사업관리 업무와 중복될 여지가 있으므로 상호간 관계 검토 필요

■ 공공건축물 사후평가지표(POE 포함) 및 평가관리시스템 개선 필요

- 「건설기술진흥법」에서 사후평가에 관한 사항을 규정하고 있으나 주로 경제성과 효율성 위주의 평가로 디자인품질 평가에 한계
 - 현재 총공사비 300억 원 이상인 건설공사를 대상으로 사후평가를 실시하고 있으므로 대상 범위 이외의 공공건축물에 대한 사후평가 미실시
 - 현행 사후평가제도는 공공건축물의 디자인품질에 대한 평가지표가 미흡하여 디자인품질에 대한 평가에 한계
 - 발주청 자체적으로 사후평가의 수행을 위한 전문 인력 부족
 - 건설사업 사후평가 용역수행자의 제도 이해도 및 전문성 부족
 - 건설사업 완공후 일정기간 경과 후 실시되는 사후평가로 평가를 위한 기초자료 확보 어려움
 - 사후평가의 전문인력보강 및 평가자료에 대한 관리체계의 개선 필요
 - 사후평가결과보고서에서는 단순히 계획대비 실측치에 대한 결과값만을 제시하고 있고 대안 및 해결책 제시 부족
 - 건설사업 사후평가 관리시스템(건설CALS 포털시스템)의 접근성이 용이하지 않아 적시에 활용하기 힘들

- 건설사업 사후평가결과에서 제시하고 있는 정보 부족(수요변동사유, 사업비 증감사유, 설계변경 내용 등)
- 실효성있는 평가항목(디자인 품질, 신기술, 신공법적용사례, 예산절감사례 등)부재



*자료 : 한국건설기술연구원, 사후평가제도 및 용역업자 선정기준에 관한 연구(2005)

〈그림 4.20〉 건설사업 평가와 관련된 제도 및 절차

2) 사업과제

■ 설계의도 구현을 위한 사후설계관리업무 매뉴얼 개발 및 적용

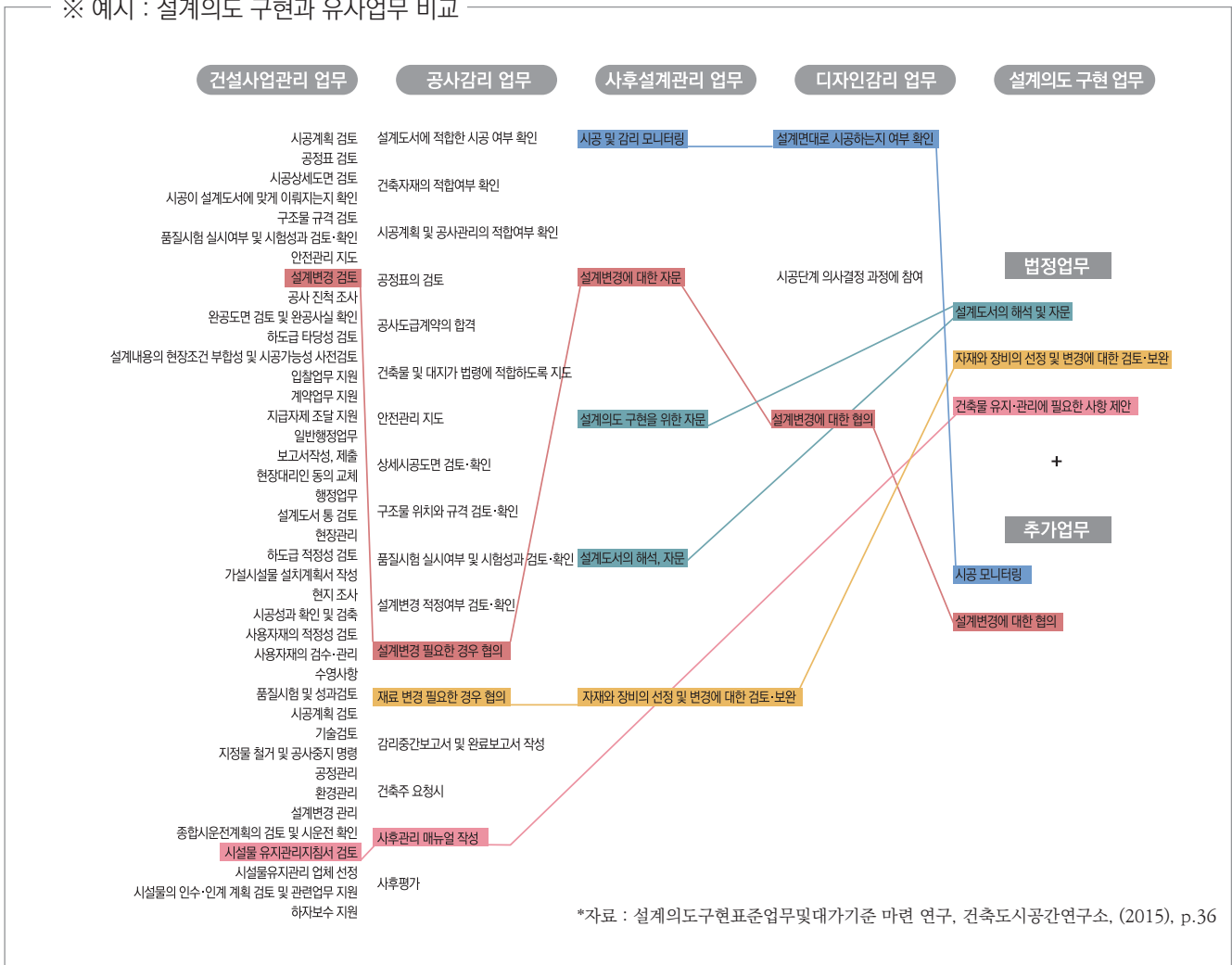
○ 사후설계관리업무를 제도화하기 위한 조치 마련

- 기본적으로는 모든 건축물 등에 대해 설계의도 구현이 중요하나, 우선적으로 적용하는 대상범위를 설정함으로써 법의 실효성 강화
- 설계자의 설계의도 구현을 통한 건축물의 품질 유지를 위해서는 특별건축구역에 한정되어 적용할 수 있도록 되어 있는 사후설계관리제도를 일정규모 이상의 공공건축물에 확대 적용할 필요
- 설계의도 구현 업무에 대한 모니터링 실시

○ 사후설계관리업무 매뉴얼 개발 및 적용

- 사후설계관리업무를 수행하기 위한 공사종류 및 규모 등에 따른 적용되어야 할 대상 기준 제시, 업무 시점, 업무 내용과 범위, 업무 방법, 대가 산정기준 및 계약방법 등에 관한 시행지침 또는 매뉴얼 개발 및 적용
- 설계의도 구현의 취지와 목적에 부합하는 표준 업무를 설정하고 기존 제도와 차별적으로 운용할 수 있는 기반 마련 필요
- 설계의도 구현 업무에 대한 대가 산정기준 마련(노무수량과 노무단가에 대한 기준 마련)

※ 예시 : 설계의도 구현과 유사업무 비교



■ 공공건축물 사후평가지표(POE 포함) 및 평가시스템 개발 및 적용

○ 현행 사후평가지표 보완 및 사후평가관리시스템 개선

- 현재 총공사비 300억 원 이상인 건설공사를 대상으로 하는 사후평가의 대상범위를 일정규모 이상의 공공건축물로 확대 적용
- 사후평가 이행을 제고 및 평가결과의 구체적 활용 방안 등을 마련하여 제도화 추진

- 건설사업 사후평가 관리시스템(건설CALS 포탈시스템) 개선 및 평가자료에 대한 관리 및 활용 방안 개선
- 발주기관의 사후평가 이행실적을 지속적으로 모니터링하여 사후평가제도의 정착 및 유사사업에 활용 독려
- 실효성있는 평가항목(디자인 품질, 신기술, 신공법적용사례, 예산절감사례 등) 추가
- 발주청 자체적으로 사후평가의 수행을 위한 전문인력 보강
- 건설사업 사후평가 용역수행자의 제도 이해도 및 전문성 강화를 위한 교육 실시
- 각 조성단계별로 완료되는 시점에서 단계별 평가 실시
- 평가결과의 신뢰성을 높이기 위해 사후평가매뉴얼을 마련하여 발주청에 보급
 - 표준적인 평가기준을 제시하고 평가기법 및 절차 등을 구체화
 - 사업에 대한 다양한 정보 축적 및 문제에 대한 대안 및 해결책 제시 등 사후평가결과보고서 내실화를 통해 추후 조성되는 공공건축물의 조성에 참고자료로 활용

3.2 민간 건축디자인 품질 향상 지원시스템 구축

3.2.1 민간 건축디자인 지원시스템 구축

1) 배경 및 필요성

■ 현재 서울시 전체 건축물의 동수 중 민간건축물이 대다수를 차지

- 대다수의 민간건축물의 디자인품질이 곧 서울시 전체 건축물의 디자인 품질을 좌우하지만, 대다수 민간건축물의 디자인 품질은 떨어지는 것으로 인식됨
 - 2015년 기준으로 서울시 전체 건축물의 동수는 628,947동, 국공유 11,562동, 개인소유 449,243동, 법인소유 22,613동, 기타 145,528동으로 민간건축물이 약 98% 차지
 - 2015년 기준으로 서울시 층수별 건축물 현황을 살펴보면, 전체 628,947동 중 5층 미만 599,313동으로 저층 건축물이 약 93% 차지
 - 2015년 기준으로 서울시 면적별 건축물 현황을 살펴보면, 전체 628,947동 중 3,000㎡미만 599,313동으로 소규모 건축물이 약 95% 차지

[표 4.11] 서울시 소유구분별 건축물 현황(2015)

(단위 : 동)

구분 Division	계 Total	국공유 National&Public	개인 Private	법인 Corporation	기타 Others
합계	6,986,913	176,664	5,557,646	405,097	847,505
Total	3,534,068,240	183,595,219	1,031,238,044	558,226,274	1,761,008,703
서울	628,947	11,562	449,243	22,613	145,528
Seoul	624,403,622	23,846,521	129,167,880	64,277,797	407,111,424

*자료 : 건축행정시스템 세움터(2015)

[표 4.12] 서울시 층수별 건축물 현황(2015)

(단위 : 동)

구분	계	1층	2~4층	5층	6~10층	11~20층	21~30층	31층이상	기타
전국	6,986,913	4,356,666	2,279,814	154,587	76,542	80,836	16,413	1,478	20,577
Total	100.0%	62.4%	32.6%	2.2%	1.1%	1.2%	0.2%	0.0%	0.3%
서울	628,947	130,737	397,336	56,012	26,173	14,475	3,183	269	762
Seoul									

*자료 : 건축행정시스템 세움터(2015)

[표 4.13] 서울시 면적별 건축물 현황(2015)

(단위 : 동)

구분	계	1백㎡미만	1백㎡~ 2백㎡미만	2백㎡~ 3백㎡미만	3백㎡~ 5백㎡미만	5백㎡~ 1천㎡미만	1천㎡~ 3천㎡미만	3천㎡~ 1만㎡미만	1만㎡이상
합계	6,986,913	3,253,776	1,568,675	518,552	715,298	492,081	248,442	137,979	52,110
Total	100.0%	46.6%	22.5%	7.4%	10.2%	7.0%	3.6%	2.0%	0.7%
서울	628,947	129,741	144,551	102,355	99,710	87,251	35,705	20,076	9,558
Seoul									

*자료 : 건축행정시스템 세움터(2015)

■ 건축물 안전 및 녹색기술 적용 등 건축물의 품질제고에 대한 사회적 요구 증대

- 판교 환풍구 추락사고, 경주 마우나리조트 붕괴사고, 아산 오피스텔 붕괴사고 등 지속적인 건축물 안전사고 발생에 대한 국민의 불안 가중

- 지난 반세기 동안 급속한 경제성장과 도시화에 힘입어 건설 분야는 급격한 양적성장을 이루었으나, 경제성장에 반해 건축물의 디자인품질과 도시경관 형성 측면에서 삶의 질 향상 부족
- 서울시는 도시건축의 정체성 확립과 도시미관 향상, 공공성 확보 등 건축물의 품질을 확보하기 위한 제도적 수단으로 1974년 이래로 건축위원회 심의제도를 통하여 대형 건축물에 대한 심의를 하고 있으며, 이러한 건축심의는 제도상으로나 기능면에서나 서울 건축과 도시 환경의 수준 향상에 중요한 역할 수행



판교 환풍구 추락사고
(14.10.17. 뉴시스 기사)



경주 마우나리조트 붕괴사고
(14.02.17. 중앙일보 기사)



아산 오피스텔 붕괴
(14.05.12. 아시아경제 기사)

*자료 : 건축사 사업모델개발 및 지원방안 연구, 건축도시공간연구소(2016)

〈그림 4.21〉 국내 건축물 안전사고

- 건축물의 부실시공을 방지하고 디자인 품질 확보 및 설계도서 내용대로 시공되는지의 여부를 감독하고 관리하기 위하여 1962년도부터 건축물의 감리제도가 건축법에 도입되어 시행
- 건축물 안전사고의 근본적 방지를 위한 건축물 안전 종합대책의 일환으로 신축건물의 공사감리자를 건축물의 설계에 참여하지 아니한 건축사 중에서 허가권자가 지정하도록 한 건축법시행령 개정
 - 기존에는 건축주 임의로 설계자 등을 감리자로 지정·계약 후 착공신고 시 신고만 하는 방식이었으나 형식적인 공사감리로 인한 부실시공 우려, 위법행위 방관 등의 문제점 해결

- 661㎡이하 주거용 건축물(단독주택 제외), 495㎡이하 일반건축물, 분양을 목적으로 하는 30세대 미만 공동주택(다세대주택·연립주택·아파트) 등에 해당하는 건축물에 대하여 허가권자가 직접 감리자를 지정하는 '공사감리제 지정 제도' 시행
- 이번 제도 시행으로 건축물 안전사고의 근본적 방지는 물론 건축물의 품질 향상, 위법행위 사전 방지 등의 효과 기대

■ 지자체의 소규모 민간 건축물의 디자인 품질 및 안전 확보를 위한 다양한 시도

- 지역 건축전문가 단체의 재능기부 및 지자체와의 협력을 통한 민간건축물의 품질 향상과 공사현장의 안전성 확보 노력
 - 적지 않은 소규모 건축물이 건축신고 행위를 통해 지어짐에도 불구하고 전문가 참여가 배제된 채 건축주들이 시공사에게만 의존하기 때문에 공사품질 저하, 인접대지 침범 등으로 인한 잦은 분쟁 발생
 - 따라서, 지자체는 지역의 건축전문가 단체와 업무협약을 통해 소규모 건축물 신고 내역 등을 전문가단체에 제공하고, 전문가단체는 주요공정 현장 검측, 건축 상담 등의 기술지도를 통한 전문지식과 실무경험 등을 건축주에게 무보수로 지원
 - 이를 통해 지역 내에서 진행되는 소규모 건축물 공사에 있어 전문가가 참여해 분쟁을 사전에 예방함은 물론 지역 내 건축물의 품질을 높이는 데에도 기여

※ 예시 : 지자체의 소규모 건축물의 품질 향상 및 안전 확보를 위한 시도

▶ 안산시: 안산시 건축사회와 공사감리 의무가 없는 소규모 건축공사에 대해 무상 감리 서비스를 시행하는 '건축물 품질 무한돌봄' 재능기부 협약 체결

- 사업 방식은 소규모 건축물 인·허가 시 건축주에게 안내한 후 착공 시 감리 서비스를 신청하는 건축주에 한해 건축공사의 주요 공정 시 지정된 건축사가 1~2회 현장 출장, 기술지도를 실시
- 건축사는 기술지도 결과서를 건축주와 안산시에 제출해서 건축물 사용승인 시 이를 참고해 사용승인을 처리
- 이 사업은 건축신고(100㎡ 미만 신축) 대상 건축물의 경우, 법적으로 공사감리 대상에서 제외 됨 인해 감리자 없는 공사시행으로 건축물 품질저하 및 안전사고 발생률이 증가하는 문제점을 해소하고자 안산시 건축사회원들의 재능기부를 통해 추진

▶ 부여군은 소규모 건축물의 품질향상과 군민에게 다가가는 건축행정서비스를 위해 부여지역 건축전문가단체와 손잡고 단독주택 및 농업용 시설에 대한 소규모 건축물 기술지원 서비스 확대 시행

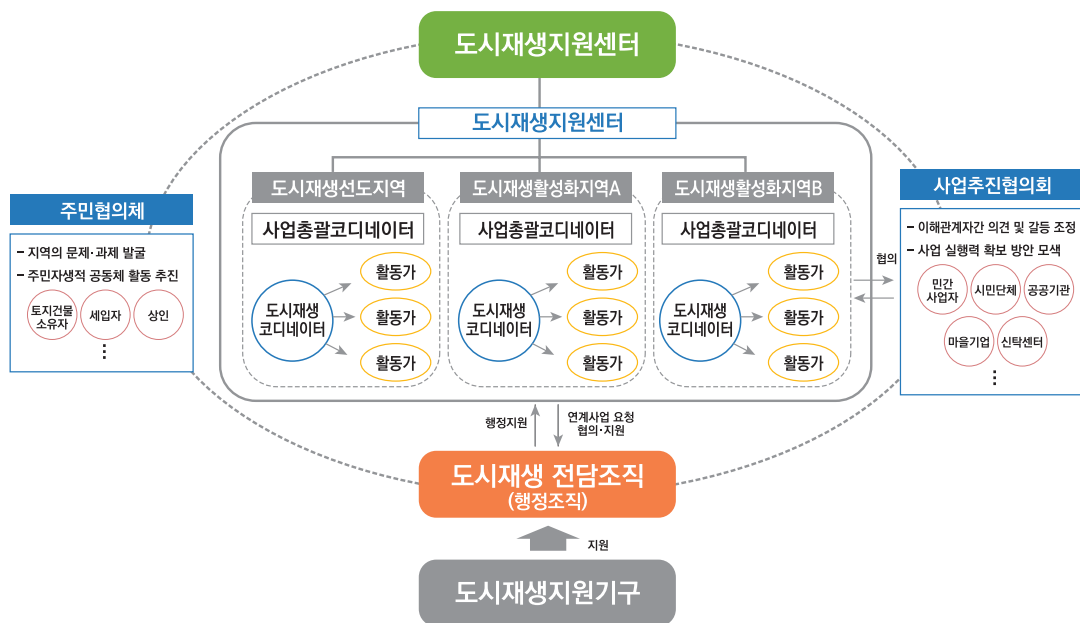
- 소규모 건축물 기술지원 서비스는 건축신고시 희망하는 건축주와 지역 건축사를 매치해 주요 공정 및 현장 검측, 건축전반에 대한 상담 등 희망하는 건축주에게 건축사의 전문지식과 실무 경험 등을 무보수로 기술 지도를 서비스하는 제도
- 군은 7개 건축사 업체로 구성된 부여지역건축사협회의 재능기부를 받아 219동의 단독주택에 대한 기술지원을 통해 품질관리의 사각지대에 놓여있는 소규모 건축주들로부터 좋은 반응

■ 민간 건축물의 디자인 품질 향상 및 안전 확보를 위한 지원시스템 미비

- 자치구의 건축인허가 등 민원, 안전 및 유지관리점검, 민간건축물의 디자인 자문, 소규모 공공건축물의 기획 및 관리업무 등에 대한 전문성 결여
 - 건축위원회 심의제도는 대형 건축물에 한하여 운영되고 있어 대다수를 차지하는 소규모 건축물에 대한 디자인 품질 제고에 한계
 - 지역 건축전문가 단체의 재능기부 등 자치구와 전문가단체의 협력체계도 제도적 장치와 예산이 확보되지 않는다면 다양한 사업을 수행하기 어려우며 지속적인 사업 수행 곤란
- 정부 및 서울시 차원에서 추진되고 있는 지역 여건을 반영한 지역 맞춤형 재생사업, 근린단위 마을 만들기 사업, 소규모 집수리 사업, 주민 커뮤니티 공간 조성사업 등을 효과적으로 추진하기 위한 코디네이터로서의 건축전문가 및 전담조직체계 미흡

※ 예시 : 도시재생전문가 “코디네이터(Coordinator)” 양성

*자료 : 건축사 사업모델개발 및 지원방안 연구, 건축도시공간연구소(2016)



도시재생 관련 조직 거버넌스의 예시

(출처 : 2014년도 도시재생선도지역 사업시행 가이드라인)

▶ 사업의 효과적 추진을 위한 전문가 활용

- 지방자치단체장은 도시재생사업의 총괄관리와 컨설팅을 위하여 다양한 전문가를 사업총괄코디네이터 및 코디네이터로 활용
- (사업총괄코디네이터) 지역의 도시재생사업 전체를 기획·총괄·조정
- (코디네이터) 코디네이터는 사업총괄코디네이터를 보좌하여 구역별 또는 개별 도시재생사업의 기획 및 추진, 이해관계자들의 의견 수렴과 조정, 주민역량 강화를 위한 교육, 주민공동체 사업운영지원, 사업과 관련한 유관기관과의 업무협의, 홍보 등을 담당

2) 사업과제

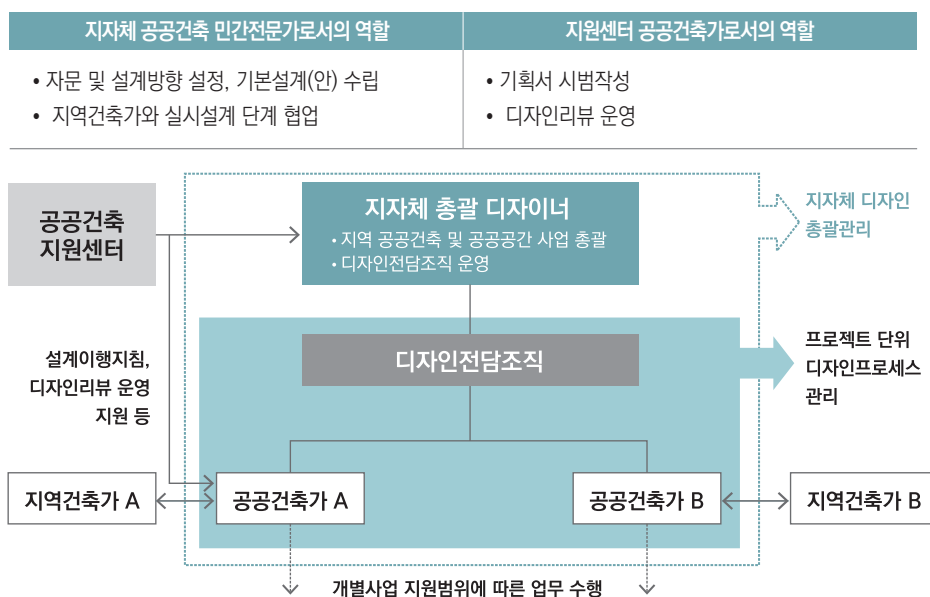
■ (자치구) 지역건축센터 설립 및 운영 시범사업 추진

- 자치구별 지역건축센터 설립 및 운영에 대한 제안서 공모 후 시범적으로 실시
- 자치구 공무원 + 마을건축가 or 지역 전문가 단체/대학교 + 시민 협력체계 구축
- 설계실무경력자, 건축사 등을 임시직 또는 별정직으로 채용
- 주요업무
 - 건축인허가 과정에 건축전문가의 설계도서 검토 지원
 - 공사감리자 지정 권한을 부여하여 공공의 건축물 안전관리 책임 역할 강화
 - 주택의 유지·관리 지원과 관련하여, 건축주의 유지관리 업무에 관련한 건축물의 점검 및 개량·보수에 대한 기술지원 및 정보제공
 - 건축허가 등과 관련하여, 확인·검토·심사 및 점검
 - 기존의 건축물에 대한 안전점검 및 시정명령 등과 관련하여, 보고·점검 및 계약내용 검토
 - 건축물의 공사감리 관리·감독, 건축협정

※ 예시 : 제2차 국가건축정책기본계획의 발주기관의 전문성 강화 제언

- ▶ (지역건축센터 설립) 건축인허가 과정에 건축전문가가 설계도서 검토 지원
- ▶ (지역 공공건축가 제도 도입·확대) 공공건축 전담부서가 부재하고 전문인력이 부족한 지자체를 대상으로 지역 공공건축가 지원

* 영주시, 서울시, 포항시 등 지방자치단체의 공공건축 사업 전반에 대한 총괄관리를 수행하는 공공건축가 제도 도입·운영 중



- ▶ (지자체 공공건축 발주부서의 전문직 확대) 지역 공공건축가, 마을건축가 등을 임시직 또는 별정직으로서의 건축사 채용 기회 확대

■ 지역건축센터 설립 및 운영 근거 마련을 위한 건축기본조례 개정

- 지역건축센터 설치·운영을 위한 활동을 지원하기 위한 건축지원특별회계(이하 “특별회계”라 한다) 설치
 - 특별회계의 재원 : 1. 일반회계로부터의 전입금
 - 2. 정부의 보조금
 - 3. 「건축법」 제80조에 따라 부과·징수되는 이행강제금 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액
 - 4. 개인 또는 법인으로부터의 기부금품
 - 5. 그 밖의 수입금
 - 특별회계의 용도 : 1. 지역건축센터 설치·운영에 필요한 비용
 - 2. 지역건축센터의 전문인력 채용에 필요한 비용
 - 3. 그 밖에 지역건축센터 관련 업무 및 건축물 등의 안전을 위하여 조례로 정하는 사업의 수행을 위하여 필요한 비용
- 자치구 지역건축센터 시범사업을 위한 서울시 예산편성운영기준, 서울시 세출예산집행기준에 내용 반영
- 지역건축센터 인력운영
 - 지역건축센터는 재정여건을 고려하여 사무공간 및 집기는 해당 지방자치단체에서 제공하고, 각 지역건축센터 당 필요한 최소의 인력 2인(건축사, 구조기술사) 운영비만 추가소요가 있는 것으로 가정

■ 마을건축가 제도 도입 및 업무 매뉴얼 개발

- (건축 코디네이터/마을건축가 제도를 통한 주민 참여 증진) 주민의 자발적 참여를 유도하고 참여사업의 전문성을 강화하기 위한 마을건축가 제도 도입 및 업무 매뉴얼 개발
- (마을단위 건축서비스산업 육성) 마을건축가 제도를 활성화하여 건축문화 기반의 지역재생 추진 및 새로운 일자리 창출
 - 마을단위 건축서비스 관련 1인 기업, 아틀리에, 벤처기업 등 육성
 - ※ 업종별 기술교육 및 경영 컨설팅 프로그램을 연계하여 지원
 - 신진건축사상, 젊은 건축가상 등을 수상한 전문가가 마을건축가로 참여할 수 있도록 하여 공공시설에 대한 설계 및 시공감리 수행 기회 확대
 - 마을건축가 육성 프로그램 운영 : 공공정책 및 사업 체계, 행정 프로세스에 대한 이해제고와 갈등관리, 주민참여 설계기법 등

3.2.2 좋은 건축물(공적공간 포함) 확산을 위한 제도 마련

1) 배경 및 필요성

- 서울시를 세계적 모범도시로 건설하기 위해 도시 경관에 큰 영향을 미치는 건축물의 품격 향상 요구 증대
- 건축물의 품격 향상은 서울시 건축문화의 선진화를 촉진시켜 건축물의 계획, 시공, 유지·보수분야 뿐만 아니라 건축엔지니어링, 도시 및 지역계획, 조경 그리고 공공예술 분야에 이르기까지 큰 영향을 미칠 것으로 기대
- 제1차 서울시 건축기본계획에서 '서울시 좋은 건축물(공적공간 포함) 지정' 및 시상제도 시행을 제안하였으나 현재 미 시행

※ 예시 : 제1차 서울시 건축기본계획에서 '서울시 좋은 건축물(공적공간 포함) 지정' 및 시상제도 시행 제안

▶ '서울시 좋은 건축물 지정제도' 도입

- 서울시 좋은 건축물(공적공간 포함)을 대상으로 인증절차를 거쳐 '서울시 좋은 건축물(공적공간 포함)'로 지정하는 '서울시 좋은 건축물 지정제도' 도입
 - 기존 친환경인증/정보통신인증을 포괄하는 '좋은 건축물 지정'으로 정착되도록 추진하며 단순히 '좋은 건축' 시상에 그치지 않고 좋은 건축이 갖추어야 할 요건을 제시함으로써 건축의 품질에 대한 사회적 기준이 될 수 있도록 추진
- 서울시 좋은 건축물 지정제도' 운영을 위한 세부운영지침(안) 마련
 - B/F(barrier free), 커뮤니티시설, 공간구조, 독창성, 주변건축물과의 조화, 시공수준, 형태·색채의 조화, 조경 등 평가기준 마련 (심사위원회를 구성하여 심사)
 - 지정된 '좋은 건축물'에 대하여 건축주, 시공자, 건축가에게 시장 표창 수여
 - 건축물에는 인증동판을 제작하여 부착, 세금 감면 등 인센티브 제공

※ '서울시 좋은 건축물 지정제도' 세부운영지침에 포함될 내용(예시)

- 좋은 건축물 지정제도의 총칙
- 운영위원회에 대한 규정(위원회 구성원칙, 기능, 업무 및 운영방안)
- 좋은 건축물 지정 평가위원회 구성 및 운영, 업무내용에 관한 규정
- 평가기준 및 절차, 방법에 대한 규정, 사후 관리에 대한 규정
- 지정제도의 지정신청시기, 방법, 평가결과에 대한 이의 신청, 예비지정과 특례 규정
- 지정의 유효기간, 지정취소, 지정수수료, 지정결과 홍보에 대한 규정
- 기타 사항

- 서울시 전역의 모든 건축물의 품격 향상을 유도하기 위하여 좋은 건축물이 서울시에 조성 될 수 있는 제도 마련 필요
 - '좋은 건축물 지정제도'를 도입하여 건축주의 자발적 참여와 건축사의 적극적 활동, 서울시의 활발한 지원을 통해 좋은 건축물 조성 활성화
 - 좋은 건축물 지정을 위한 요건(평가항목, 평가방법) 뿐만 아니라 제도 시행절차나 활성화를 위한 인센티브 부여 방안 등 관련 제도 운영 전반에 대한 대안 마련 필요

※ 예시 : 행복도시 좋은 건축물 지정 제도 운영

*자료 : 행정중심복합도시건설청 블로그, 2015

▶ '15년 행복도시 좋은 건축물 선정

- 2007년 좋은 건축물 지정제도 도입이후 2015년부터 시행
- 행복청은 '2015년도 행복도시 좋은 건축물 선정'을 위한 후보작품을 공모
- 공모의 목적 : 행복도시 건축문화 향상과 도시경관 증진에 기여한 우수 건축물 선정·시상을 통해 도시 건축디자인 품격 향상 유도 및 자긍심 고취
- 응모 대상 : 주거(공동주택, 단독주택)와 비주거 분야(상업시설 등)로 나뉘어 선정 시상, 2012년 1월 1일부터 2014년 말까지 세종시 신도시 지역에 건립된 민간건축물
- 심사방법 : 좋은 건축물은 2단계 심사(1차 서면심사, 2차 현지심사) 절차를 통해 선정
- 심사위원 구성 : 행복청은 객관적이고 엄격한 심사를 위해 7명 이내 외부전문가 등으로 '좋은 건축물 심사위원회'를 구성
- 평가방법 : ▲공공성 및 조화(Public & Harmony) ▲접근(Access) ▲형태(Form) ▲환경디자인(Environmental Design) ▲공간(Space) 등 5개 분야 총 24개 평가항목을 종합 평가하여 선정
- 응모방법 : 행복청 누리집(www.macc.go.kr)에서 신청서를 내려 받아 9월 14일부터 10월 16일까지 행복청 건축과(044-200-3192)로 제출

■ 국내 우수한 건축물과 건축사를 대상으로 다양한 시상 프로그램 운영 중

- 현재 국내에는 크고 작은 건축 관련 시상제도가 운영되고 있으며 각 지자체마다 지역의 특성을 고려한 우수한 건축물들을 선정하여 시상
 - 부산광역시의 경우 부산국제건축문화제를 시행하고 부산다운 건축상 시상제도 운영
 - 국토·도시 공간의 품격을 높이는데 기여한 작품을 선정·시상하는 '대한민국 공공건축상' 시상제도 운영
 - 우리나라 건축문화 발전을 위하여 국토교통부, 대한건축사협회, (주)서울경제신문 공동주최로 대한건축사협회 주관 하에 '한국건축문화대상' 시상제도 운영
 - 한국건축문화대상은 '역사의 그릇'인 우수 건축물을 발굴, 이 시대의 표상으로 삼아 건축문화 창달에 기여함을 목적으로 제정
 - 환경과 조화를 이루고 인간이 중시된 건축물과 그 주역을 찾아 격려함으로써 건축인의 창작의욕을 북돋우고 나아가 건축저변 확대와 우수 건축물이 탄생될 수 있는 여건조성에 기여

- 한국건축가협회는 1979년부터 사회 발전과 인간생활환경 창조 등 문화적 성과를 이룩한 건축가 및 건축주, 시공자들의 공로를 치하하는 '한국건축가협회상' 시상제도 운영
 - 건축가, 건축주(동판을 수여해 해당 건축물에 부착), 시공자에게 동일한 상패 지급
 - 서울시는 건축의 공공적 가치를 구현하여 시민의 삶의 질을 향상시킨 우수한 건축물을 장려하고자 서울의 건축문화와 건축기술 발전에 기여한 건축가 및 시민에게 「서울특별시 건축상」 시상
 - 서울시는 서울특별시 건축상 시상제도 운영
 - 서울특별시 관할구역 내 건축물 중 최근 3년 이내 사용승인(신축) 받은 건축물과 사용승인을 받은 후 15년이 지난 건축물로 최근 3년 이내 리모델링을 완료(사용승인)한 건축물 대상
 - 건축가와 건축주에게 시상
 - 수상자(건축가) 특전
 - 수상작 전시회 개최로 건축가 부각 및 대 시민 홍보
 - 건축 관련 외부위원(건축위원회, 공공건축가, 기타 자문위원 등)선정 시 우대
 - 「건축사법」 제30조의3(징계)에 따라 건축사징계위원회 회부시 경감자료로 활용
(경감범위 : 업무정지기간 1/2범위 이내에서 위원회 의결에 따름)
 - 지명설계경기 응모자격 부여 (서울특별시 발주 공사에 한함)
- ※ 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한법률 제22조(지명입찰에 의한 계약) 및 서울시 공공건축가 운영 규정에 따라 설계 용역비 1억 미만 중 시장이 필요하다고 인정하는 설계 용역

■ 좋은(공적공간 포함) 건축물 등의 지정 및 지원 필요

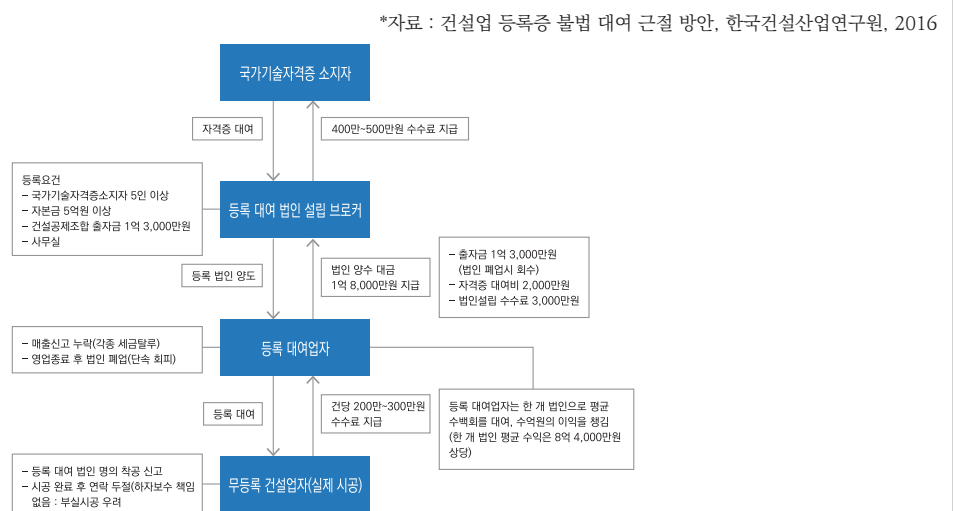
- 종합적으로 설계의 우수성을 인정하는 좋은 건축물 지정제도 부재
 - 우수 건축물과 관련하여 역사적으로 기념이 될 만한 가치가 있는 경우 등록문화재로 지정하는 제도가 있으며, 설계의 우수성보다 성능기준에 부합하는 경우 녹색건축물 인증제도와 같은 인증제도 운영
 - 전자는 보전을 목적으로, 후자는 성능인증을 목적으로 운영되는 제도로서 건축물의 우수성을 평가 인정하는 제도와는 다른 성격
 - 우수한 건축물에 대한 인정제도로 각종 시상제도가 운영되고 있으나 법적 기반 없이 운영됨으로써 건축문화 발전에 기여하는 바는 있으나 공신력과 지속성 담보 측면에서 한계

■ 무자격 시공업체 불법공사 횡행으로 빌라·다세대 등 부실 위험

- 세금 탈루도 수천억 달해...건설업 등록증 불법대여 적발시스템 및 관리시스템 구축 필요
 - 빌라·다세대주택·소형 빌딩 등 규모가 작은 건축공사들을 무자격 건설위탁업체들이 시공하고 있어 큰 위험에 노출
 - 건설산업기본법 제41조에 따라 다중·공공이용시설을 포함해 일정 규모(주거용 661㎡, 비주거용 495㎡) 이상 건축물은 건설업 등록업자가 시공하도록 규정
 - 2015년 2월에 발생한 건설업 등록증 대여 사건을 살펴보면, 건설업 등록증을 7,336회 불법 대여해 4조원대 매출이 발생한 것으로 확인, 상당 규모의 불법 등록증 대여와 불법 시공이 이뤄지고 있고, 위험 수위도 심각
 - 건설업 등록증 불법대여 공사 현장의 경우, 건설 기술자 미배치, 공사감리 부실, 품질 및 안전 관리 부실, 하자보수 책임자 미확보 등으로 부실시공과 소비자(국민)의 피해 가능성 높음

- 2014년 214명의 사상자를 냈던 경주 마우나리조트 시공업체도 등록증 대여 업체로 밝혀짐
- 2015년 7월 기준 국토교통부 자료에 따르면, 건설업 등록증 불법 대여는 2010년 이후 135건이 적발되어 연평균 약 24건이 적발되는 것에 그침
- 따라서, 동일한 업체 명의로 과다 착공한 사례를 대상으로 현장 배치 기술자의 중복 여부를 상시적으로 확인할 수 있는 적발 시스템 구축 필요
- 근본적으로 자본금 규모, 기술자 수 기준 등을 엄격하게 검증해 시장에서 불법으로 건설업을 영위하고 있는 업체(무자격 업체) 적발시, 건설업 재등록 금지 또는 재발급 가능 연수를 10년 이상으로 하는 등 시장에서 퇴출시키는 대책 필요
- 건축물의 디자인과 시공품질 확보 및 건축주 보호를 위해서 지자체별 무자격 민간 건설위탁업자 적발 및 관리시스템 구축 필요

※ 예시 : 건설업 등록증 불법 대여 프로세스



- ▶ 건설업 등록증의 불법 대여 시장 규모에 관한 공식적인 통계 자료는 부재
- ▶ 지난 2015년 2월의 건설업 등록증 대여 사건을 토대로 관련 실태 검토
 - 해당 사건은 무등록 건설업자들에게 건당 200만~300만원의 수수료를 받고, 건설업 등록증을 총 7,336회나 빌려준 사건
 - 이를 통해 186억원 상당의 부당 이득을 챙겼으며, 등록증 대여로 인한 탈세액은 8,100억원(국세청 추산)에 이르는 것으로 나타남
 - 또한, 건설업 등록증 대여업자는 영업 종료 후 폐업 신고를 통해 단속을 회피했으며, 무등록 건설업자는 시공 완료 후 잠적하여 하자 책임을 회피함
 - 따라서 건설업 등록증 불법 대여는 부실 시공의 우려가 높아 국민의 안전과도 직결
 - 건설업 등록증 불법 대여 행위는 공사도급계약서, 착공신고서 등 서류상에는 등록된 건설업체의 명의를 허위로 기재하고, 실제 시공은 무등록 업체가 담당하는 유형이 일반적
 - 더 나아가 건설업 등록증을 불법 대여해주는 업체(면허 대여 업체)를 운영하는 등 건설업 등록증의 불법 대여 양상이 전문화되고 있는 양상

2) 사업과제

■ 좋은 건축물 지정제도 도입 및 운영 (건축주 동기 유발, 좋은 건축물 확산 유도)

○ 서울시 좋은 건축물 지정제도 도입 및 운영을 위한 연구 필요

- 좋은 건축물 지정을 위한 요건(평가항목, 평가방법) 뿐만 아니라 제도 시행절차나 활성화를 위한 인센티브 부여 방안, 홍보 등 활용방안 등 관련 제도 운영 전반에 대한 대안 마련
- 소요예산 확보, 추진부서 및 담당자 지정, 좋은 건축물 지정제도 운영매뉴얼 제작, 명패 제작, 건축주, 시공사, 설계자 등 포상 및 인센티브 부여, 온라인 홍보관 운영, 홍보 책자 발간 등

○ 서울시 좋은 건축물 지정제도 운영 및 홍보, 모니터링 필요

- 관광 지도, 안내표지판, 홍보물, 웹사이트에 좋은 건축물 사진, 설명, 건축사 등재 등을 통한 홍보
- 다양한 매체를 활용한 홍보 (언론, 잡지, 신문, 판보, 책자 등)
- 인터넷 웹사이트 : 좋은 건축물 지정제도 홈페이지 구축 (좋은 건축물에 대한 DB 구축 및 정보 제공)
- 좋은 건축물 관광 투어 코스 등 다양한 프로그램 개발 및 운영

■ 건축기본조례 개정을 통한 좋은 건축물 지정제도 도입 근거 마련

○ 좋은 건축물을 지정하고 종합적으로 관리하기 위한 법적 근거 마련 필요

- 서울시 건축기본조례에 '좋은 건축물 지정제도' 도입 및 운영을 위한 항목 추가
- 좋은 건축물 지정제도의 내용, 절차, 평가기준, 평가방법 등을 담은 세부운영지침 마련

○ 좋은 건축물로 지정된 건축물 및 설계자에 대한 인센티브 제공 위한 법적 근거 마련 필요

- 인센티브는 공공의 이익을 만족시키면서 개발자의 사적 이익을 동시에 얻을 수 있도록 개발 과정에 혜택을 부여하여 자발적 개발을 촉진시키는 제도
- 좋은 건축물 지정제도를 자발적으로 참여하도록 유도하기 위하여 실행 가능한 인센티브 부여

■ 지자체별 무자격 민간 건설위탁업자 적발 및 관리시스템 구축

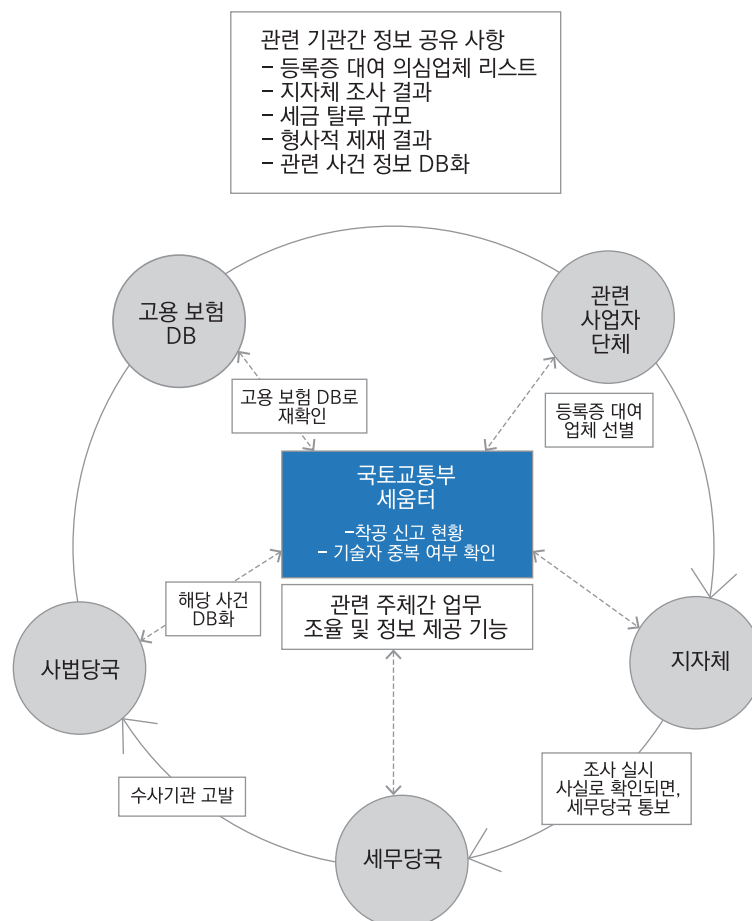
○ 동일한 업체 명의로 과다 착공한 사례를 대상으로 현장 배치 기술자의 중복 여부를 상시적으로 확인할 수 있는 시스템 구축 필요

- 건설업체가 보유하고 있는 기술자로서 개설할 수 있는 현장이 한정되어 있으므로, 착공 현황에 대한 정보의 관계 기관간 공유로 스크리닝이 가능할 것임
- 건설업 불법 대여는 통상 빌라, 상가, 도시형 생활주택 등 소규모 건축 현장에서 일어나는데, 이들 공사는 2~3개월 정도의 공기를 기록함
- 국토교통부에서 2015년 6월에 발표한 내용으로, 세움터를 통해 6개월에 1회 기술자 중복 배치 리스트를 선별하는 것만으로는 사전 예방의 실효성이 부족할 것으로 사료됨
- 즉, 관계자의 공모(relational-specific commitment)라는 거래의 특징 때문에 적기에 적발할 수 있는 시스템 마련 중요

- 국토교통부 ‘세움터’의 착공신고 자료에서 상시적으로 기술자 중복 여부 확인이 가능한 연계 기능을 추가하고, 한국고용정보원의 고용보험 자료를 통해 재검증 후 국토교통부 및 관련 사업자 단체에서 등록증 대여 의심업체 선별 필요
 - 매년 전국 건축물의 착공신고 현황을 시공자의 동일성을 확인할 수 있는 제반 자료를 관련 사업자 단체에 제공 → 관련 사업자 단체는 착공 신고 현황을 토대로 불법 대여 혐의 업체를 선별하여 지자체에 제공 → 지자체는 불법 대여 혐의 업체를 대상으로 조사를 실시하여 혐의 사실 확인 → 사실로 확인되면, 건설업 등록 제재, 수사기관 고발, 세무기관 통보 조치 및 국토교통부에 결과를 전달하는 등 관련 기관 간 상호 유기적인 프로세스 마련 필요
 - 의심 업체의 선별 기준으로는 첫째, 「건설산업기본법」상 현장 배치 기술자 요건에 의거해 기술자 중복 배치 여부를 체크하고, 둘째, 상대적으로 기술자 보유 인원 대비 착공 신고 건수가 많은 업체, 셋째, 절대적으로 연간 착공 신고 건수가 많은 업체에 대한 순차적 선별 필요
 - 의심 업체에 대해서 전수조사가 바람직하지만, 지자체 및 세무당국의 실제 행정력을 고려하여 조사의 우선순위 설정 필요
 - 장기적으로는 관계 기관(국토교통부를 포함한 관련 정부 부처, 관련 사업자 단체, 지자체, 세무당국, 사법당국 등)의 인력 충원 및 예산 확보와 함께 건설업 불법 대여 적발 및 관리시스템 구축 필요

※ 예시 : 건설업 등록증 불법 대여 적발 시스템 구축(안)

*자료 : 건설업등록증불법대여 근절 방안, 한국건설산업연구원, 2016



목표2 창의적인 건축서비스 지원시스템 구축

전략4 건축서비스산업 진흥 기반 구축

실천과제

4.1 건축서비스 공정거래 기반 구축

4.2 건축서비스산업 지원시스템 구축

전략4. 건축서비스산업 진흥 기반 구축

4.1 건축서비스 공정거래 기반 구축

4.1.1 건축서비스 공정거래지원센터 설립 및 운영

1) 배경 및 필요성

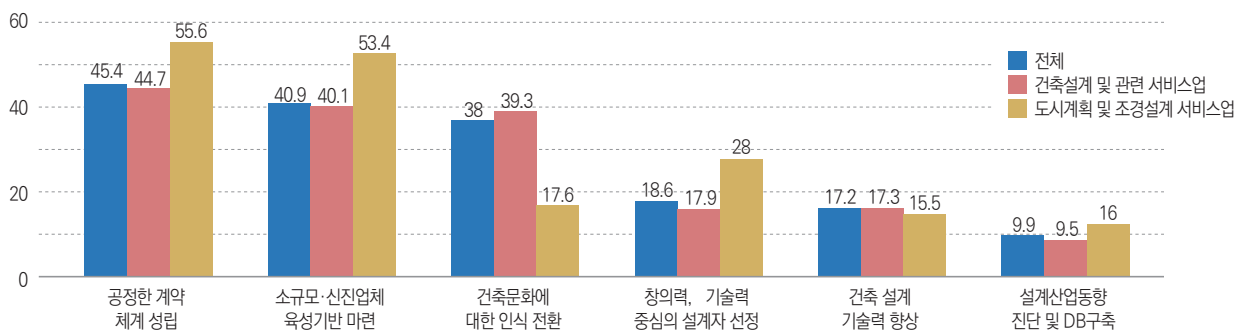
■ 건축서비스 시장의 불공정 거래를 조장하는 성숙하지 못한 계약문화 보편화

- 발주자-설계자(감리자)의 계약이 갑과 을 관계로 불공정한 계약 관행에 의한 업무 처리
 - 설계 수주를 위해 기획, 조사, 타당성 평가 등 발주자의 추가적인 요구까지 포괄적으로 수용하여 업무가 과중하고 설계의 부실 초래
 - 건축설계공모 당선 후 용역 계약시 수의시담에 의한 설계비의 과도한 삭감
 - 공공발주사업에 대한 대가기준 미 준수
 - 용역 수행 중 갑에 의한 불공정한 조건으로 계약 내용 변경될 가능성이 많고 기획업무가 서비스 개념으로 인식되어 대가없는 기획업무 수행이 대부분을 차지
 - 용역 계약 체결시 발주처 우위의 불공정한 계약 만연
 - 계약당사자간 책임과 의무, 업무범위, 대가지급시기, 저작권 소유 등의 문제가 계약서에 명확하게 작성되지 않은 불공정한 계약서 작성 다수
 - 무리하게 업무를 수주한 건축사는 설계업무의 전부를 외주용역을 주고 있으며, 계약자의 업무를 타인에게 양도하여 일정 부분의 수수료 또는 중개료를 받는 설계 재하도급으로 부실 설계 초래
 - 발주처와 설계자가 대등한 공정한 계약문화 정착으로 공정한 거래 질서 확립 필요
- 관행적으로 계약서를 작성하지 않은 상태에서 건축서비스 업무 수행하는 경우 다수
 - 계약서를 작성하더라도 제대로 된 형식을 갖춘 계약서를 쓰기보다는 간략한 약식 계약서를 작성하는 경우가 대부분
 - 약식 계약서 또는 '갑' 위주의 계약서는 문제 발생시 분쟁의 소지가 있으며 계약당사자 모두에게 손해를 끼칠 수 있는 여지 존재
 - 업무범위나 계약당사자간 책임소지 등에 관한 분쟁이 지속적으로 증가되고 있는 추세
- 국내 건축사의 해외 업무 수행 또는 외국 건축사의 국내 업무 수행시 표준계약서 미 사용
 - 건축법 제 15조 제3항에 따라 '건축물의 설계 표준계약서'가 고시되어 보급되어 있으나 실질적인 활용 미약
 - 건축물의 용도 규모와 상관없이 하나의 표준계약서만 보급되어 있어 다양한 프로젝트별 수행 계약조건의 적용 곤란
 - 해외 프로젝트 수행시 해당 국가의 계약서는 영문을 기본으로 하되, 계약서의 작성은 변호사가 참여하거나 공증을 이용
- 수주 업무량 대비 낮은 설계대가로 인한 부실 설계와 건축물의 품질 저하 그리고 건축서비스 시장 붕괴 우려
- 건축설계업무에 대한 대가기준은 국토교통부가 고시한 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준'이 있으나 의무 적용이 아닌 권장사항으로 규정되어 있어 발주처가 임의로 설계대가를 책정하고 있으며 민간의 건축설계 대가기준은 부재
 - 현행 공사비 효율방식은 부정확한 추정공사비를 대상으로 산정함에 따라 설계의 특성을 반영하지 못하고 있고, 실제 업무에 상응하는 설계비를 지급하지 못하는 한계

- 기본업무와 추가업무에 대한 구분이 불명확하고 건설사업관리, 지구단위계획 등 건축설계업무와 직접적인 관계가 없는 별도의 계약이 필요한 업무 혼재
 - 공사비 규모가 커질수록 효율이 체감되고 물가상승에 따른 효율인상이 반영되지 못하는 구조
 - 건축물 용도에 따른 설계난이도 구분의 한계
 - 설계도서량을 기준으로 한 설계업무량 구분의 부적절
 - 표준외업무에 대해서는 실비정액가산식을 적용하도록 규정되어 있으나 건축설계용역 투입인원수 산정기준이 부재하여 적용 곤란
- 낮게 책정된 설계대가는 건축사사무소의 경영을 악화시키고 근로환경을 저해하며 건축인재 양성 기반을 무너뜨리고 건축서비스의 질 저하 초래
- 수행하는 건축설계업무에 따른 적정 대가기준 마련과 이를 적용할 수 있는 환경 마련 필요
 - 따라서, 서울시(자치구) 차원에서 적정한 건축설계업무 대가기준을 마련하고 의무 적용 필요

■ 건축서비스산업의 공정거래 기반 구축에 대한 요구 증가

- 제2차 국가건축정책기본계획에서는 민간 건축시장의 공정한 거래 환경을 개선하기 위한 정책 제안
- (표준계약서 제정) 설계 단계별 업무에 다양하고 합리적인 표준계약서 마련 및 보급
 - (공정한 거래를 위한 계약제도의 합리적 개선) 설계 수행시 계약서 작성을 의무화하여 전문서비스를 제공함에 있어 분쟁의 소지를 1차적으로 예방하고 건축사의 책임을 강화
 - (건축사 업무범위 다양화) 건축주와의 계약에 따라 건축설계업무의 종류 구분
 - 건축사의 업무범위 및 대가기준 개선, 발주기관의 기준 준수 강화
- 건축서비스산업진흥법상에 공정한 거래질서 구축 및 표준화 기반조성을 위한 근거 마련
- 건축서비스산업진흥법 제12조(공정한 거래질서 구축)에 건축서비스산업의 공정한 거래질서를 구축하기 위한 사업 추진과 건축서비스산업 관련 표준약관 또는 표준계약서 개발에 대한 근거 마련
 - 건축서비스산업진흥법 제10조(표준화 기반조성)에 표준화 연구 및 보급 시책 추진 근거 마련
 - 건축서비스산업진흥법 시행령 제9조(표준화 연구 및 보급 시책)에 건축서비스 유형별 업무의 표준화, 건축서비스 유형별 업무 대가기준의 표준화 명시
 - 건축서비스산업 동향 및 실태파악을 위한 관련 사업체 설문조사 결과, 건축서비스산업의 육성·발전을 위하여 필요한 정책으로 '공정한 계약체계의 성립'이 45.4%로 1순위 차지



*자료 : 건축서비스산업 동향 및 실태파악을 위한 관련 사업체 설문조사 결과보고서, 건축도시공간연구소(2015)

〈그림 4.22〉 건축서비스산업 육성 및 발전을 위한 필요정책

1) 세부과제

■ 공정거래지원센터 설립 및 운영

- 건축서비스산업의 발전을 위해 공정거래질서를 확립하고 성숙한 계약 문화 정착을 위해 공정거래지원센터 설립 필요
 - 표준계약서 확산, 공정거래 모니터링, 불공정거래 피해구제 및 상담, 법률자문, 계약서 작성 등 공정 거래 관련 교육 실시, 공정거래 법제도 개선 등 업무 수행
 - 공정거래지원센터 업무 매뉴얼 개발

※ 예시 : 디지털콘텐츠 상생협력지원센터(정보통신산업진흥원)



- ▶ 미래창조과학부는 ‘계약’이라는 이름으로 강요되는 불공정거래를 예방하고 공정한 거래 환경을 조성하기 위하여 ICT특별법(제22조)을 제정하였고 이를 근간으로 디지털콘텐츠 분야 표준계약서 5종을 개발하고 이를 민관협력으로 상용화하기 위하여 디지털콘텐츠 상생협력 지원센터 개소 운영
 - 무형의 재화가 거래되는 디지털콘텐츠 산업은 낮은 단가책정, 타 장르로 무단 재생산 등 불공정거래가 심각하여 창의적 콘텐츠 제작자의 의욕이 저하되는 등 산업 성장의 걸림돌로 작용
 - 상생협력 지원센터는 디지털콘텐츠 표준계약서 보급·확산과 아울러 불공정거래 사전예방, 피해구제, 상생협력 문화 확산을 중심으로, 디지털콘텐츠 업계의 불공정거래 문제를 자율적으로 해결할 수 있는 방안을 지속적으로 모색
 - 중소 디지털콘텐츠 업체가 불공정거래로 피해를 입은 경우 센터에 무료로 상담을 신청하거나 법률자문을 구할 수 있으며, 유관기관과 공동대응 네트워크를 통해 분쟁조정 및 소송지원까지 체계적인 피해구제 서비스를 받을 수 있음
 - 상생협력 지원센터는 디지털콘텐츠 유통경로 및 공정거래 실태에 관한 조사와 모니터링, 대·중소기업 간 상생협력 문화 확산을 위한 홍보도 민관합동으로 수행

■ 공정거래지원센터 설립 및 운영 근거 마련을 위한 건축기본조례 개정

○ 공정거래지원센터 설치·운영을 위한 건축지원특별회계(이하“특별회계”라 한다) 설치

- 특별회계의 재원 : 1. 일반회계로부터의 전입금
 2. 정부의 보조금
 3. 「건축법」 제80조에 따라 부과·징수되는 이행강제금 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액
 4. 개인 또는 법인으로부터의 기부금품
 5. 그 밖의 수입금
- 특별회계의 용도 : 1. 공정거래지원센터 설치·운영에 필요한 비용
 2. 공정거래지원센터의 전문인력 채용에 필요한 비용
 3. 그 밖에 공정거래지원센터 관련 업무를 위하여 조례로 정하는 사업의수행을 위하여 필요한 비용

○ 공정거래지원센터 설립 및 운영을 위한 서울시 예산편성운영기준, 서울시 세출예산집행기준에 내용 반영

■ 서울형 표준계약서 개발 및 작성 의무화

○ 다양한 참여자와 계약주체간 권리와 의무, 업무범위 등을 명확하게 규정해주는 서울형 ‘표준계약서’ 개발 및 보급

- 각 단계별 업무에 따른 다양하고 체계적인 서울시 건축설계감리 표준계약서 개발 및 보급
- 본인이 수행할 수 없는 업무(관계기술자 협력 : 구조, 소방, 설비 제외)가 발생되는 경우 계약서에 명시하도록 의무화하여 건축주의 피해 예방
- 설계자의 지적재산권(저작권) 보호(저작권법 적용)
- 설계업무 수행시 계약서 작성 의무화

■ 서울시(자치구 포함) 건축설계업무 대가기준 마련 및 의무적용

○ 서울시(자치구 포함)에서 의무적으로 적용할 수 있는 건축설계업무에 대한 대가기준 마련

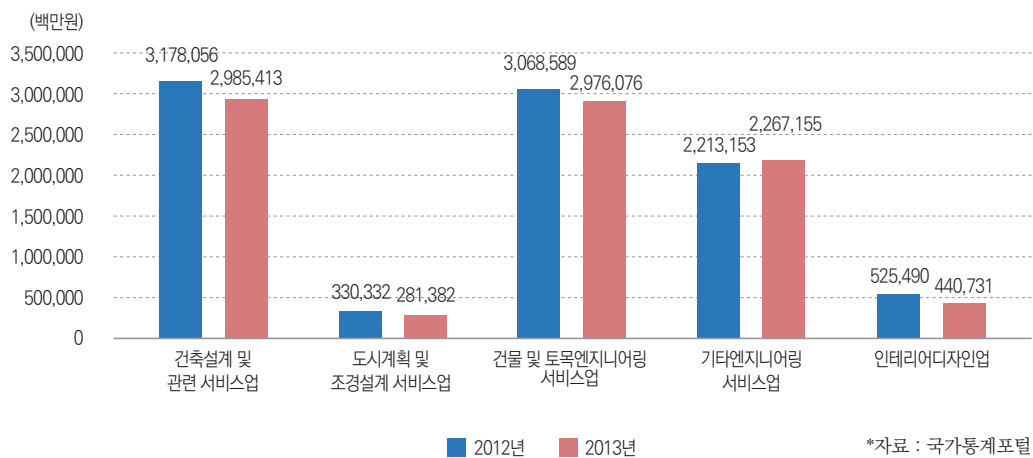
- 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 적용 의무화
- 표준업무와 표준외업무 구분 명확화
- 실비정액가산식 적용을 위한 건축규모(연면적)별 건축설계용역 투입인원수 산정기준 마련
- 물가상승률을 반영한 건축설계/감리 대가기준 요율 인상 근거 마련하여 대가기준 개발
- 설계변경에 대한 추가 용역비 지급 근거 및 대가기준 마련
- 추가업무, 사후설계관리업무 등에 대한 대가기준 마련

4.1.2 건축서비스산업의 건강한 생태기반 구축

1) 배경 및 필요성

■ 서울시 건축설계 및 관련 서비스업의 매출액 감소 추세

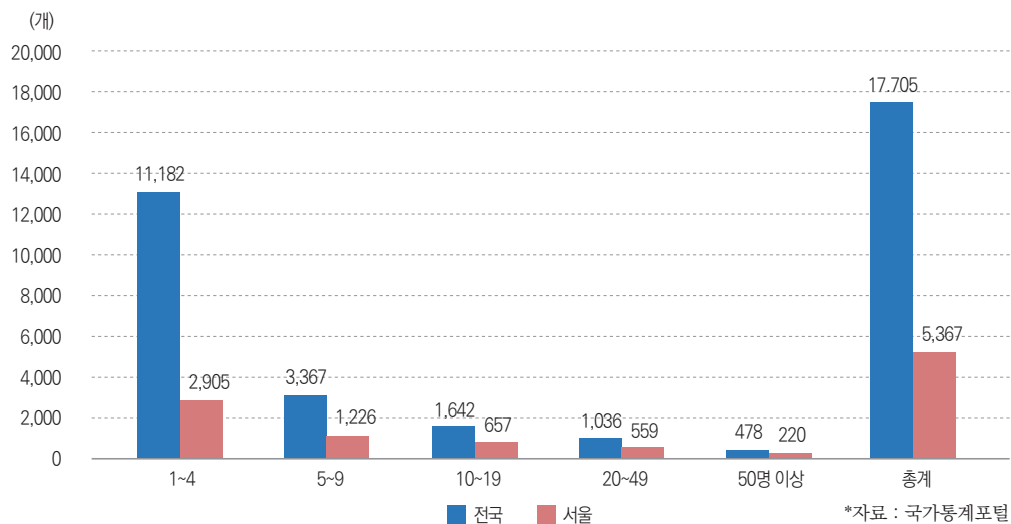
- 서울시 건축설계 및 관련 서비스업의 매출액은 2012년 약 3.1조에서 2013년 2.9조로 감소



〈그림 4.23〉 서울시 건축서비스산업 매출액 증감 현황(2012~2013)

■ 서울시 9인 이하의 소규모 사업체 수 대다수 차지

- 서울시 건축서비스산업 사업체 수는 2013년 기준 5,367개이며, 그 중 9인 이하 사업체 수가 4,131개(약 77%) 차지, 설계 능력이 있는 소규모업체가 생존할 수 있는 생태기반 필요



〈그림 4.24〉 서울시 종사자 규모별 사업체수(2013)

■ 건축전문인력을 양성하기 어려운 왜곡된 건축서비스시장구조의 악순환 반복

- 과도한 건축허가 대행으로 설계도서의 품질 저하, 설계대가 하락, 덤핑 수수 증가, 나홀로 건축사 수 증가 추세, 자격(면허)대여 등 불법 행위 양산 등 초래
 - 면허대여 등「건축사법」위반행위에 대한 벌칙규정이 있음에도 불구하고 공공연히 불법행위들이 발생되고 있으나 이에 대한 실태파악이 부재하며 불법행위자에 대한 처벌수준 미약
 - 건축사 및 건축사사무소에 대한 실태조사기준 부재
 - 타 전문자격사 대비「건축사법」위반행위 시 처벌수준 낮음
 - 건축사의 자격(면허)대여 등 불법행위는 건축물의 품질저하는 물론 부실 건축물 양산의 원인
 - 비건축사의 설계업무 수행 및 사무소 2중 개설 등 불법행위 빈번히 발생
 - 공공건축물의 설계입찰 등 발주에 있어 지역 업체를 배려하고 지역경제 활성화와 지역기술 수준 향상을 위해 타 지역 업체가 단독으로 신청하는 것을 제한하고 해당 건축물의 소재지에 있는 건축사사무소와 공동으로 응모하도록 하고 있음
 - 타 지역 업체의 단독 응모 제한으로 인해 일부 업체는 해당 지역에 사무소만 개설해놓고 실제 건축사의 업무는 다른 지역에서 수행하면서 입찰 등에만 참가하는 비정상적인 업무수입(페이퍼 컴퍼니)이 음성적으로 이루어지고 있으나 사실관계를 입증하기 어려움

※ 사례 : 자격증 명의대여 철폐 (건축문화신문, 2016.8.16.)

‘자격증 명의대여’ 철폐

건축사 4명 ‘자격취소’ 징계처분

6년간 10명 자격취소, 사유는 대부분 ‘명의대여’

건설관련 자격증 불법대여 여전히 기승

경찰청 ‘자격대여 등 불법행위’ 상시단속 전환

건축사 4명이 자격취소 처분을 받았다. 다른 사람에게 자기 성명을 사용해 건축사업무를 수행하게 하거나 자격증을 빌려주는 ‘자격증 명의대여’에 따른 결과다.

8월 5일 국토교통부에 따르면 자격증의 명의대여를 한 사유로 건축사법을 위반한 건축사 4명에 대해 건축사자격 취소 조치가 내려졌다. 건축사법 제11조제1항제3호에 따르면 ‘자격증의 명의대여 등의 금지’를 위반할 때 자격을 취소하게 돼 있다.

이에 대해 국토부 관계자는 “건축사 자격취소는 2010년 이후 10명 정도 이뤄졌는데, 9명이 명의대여 사유이고 1명은 업무정지 후에도 계속 업무를 수행해 자격취소가 됐다. 이번 자격이 취소된 4명의 건축사는 법원에서 형이 확정

돼 절차에 따라 자격취소 처분을 내렸다”고 밝혔다.

◆ 건설현장 불법행위 중 ‘자격증 불법대여’ 45% 차지

이번 건축사 자격취소 사례처럼 건설관련 자격증 불법대여가 여전히 기승을 부리고 있다. 실제로 8월 5일 경찰청이 올 5월부터 7월까지 실시한 건설현장 불법행위 단속 결과에 따르면, 건설업등록증 등 ‘자격증 불법대여’는 1,150명으로 전체 건설현장 불법행위의 45%를 차지하고 있다. 그만큼 자격을 따기가 쉽지 않은 상황에서 해당 기술이 필요한 현장에선 여전히 불법대여라는 손쉬운 방법을 선택하는 것. 경찰청은 “각종 자격증·면허대여가 부실공사로 이어져 국민안전권을 위협하는

만큼, 앞으로 ‘건설현장 불법행위’는 상시 단속으로 전환하겠다”고 밝혔다.

자격취소와는 별도로 건축사법에 따르면 건축사 징계의 종류는 자격등록취소, 2년 이하의 업무정지, 견책이 있다. 징계권한은 1차적으로 국토부장관에게 있다. 국토부에 설치된 건축사징계위원회 의결에 따라 국토부장관이 하게 된다. 건축사 징계는 시·도지사 또는 건축사협회가 증거서류를 첨부하여 국토부장관에게 건축사의 징계를 요청할 수 있다. 건축사법 제35조에 따라 국토부장관은 건축사사무소개설신고의 효력상실처분, 업무정지명령, 건축사 징계권한을 시·도지사에게 위임한다.

징계절차와 관련해 서울의 경우를 예로 들면, 관할 구청에서 청문절차를 거쳐 심사를 하고, 징계처분결정이 내려진다. 이때 해당 건축사는 행정심판을 청구할 수 있다. 행정심판에서 징계결정이 취소, 변경이 받아들여지지 않으면 건축사는 다시 법원에 행정소송을 제기할 수 있다. 법원 행정소송에서도 징계처분이 취소되지 않을 시 징계처분은 그대로 확정된다.

- 수주 후 대부분의 업무 일괄 외주처리 관행 증가, 외주업무를 위한 임시 채용직(정규직에 비해 상대적으로 고임금을 지불함) 인력 양산, 중소형 건축사사무소 경영난 및 구인난 심각
 - 건축물의 설계 계약은 직접적인 계약당사자인 건축주와 건축사가 상호 신의와 성실을 원칙으로 체결
 - 건축물의 설계표준계약서²⁾에 따르면, 계약당사자인 “갑”과 “을”은 상대방의 승낙 없이는 계약상의 권리의무를 제3자에게 양도, 대여, 담보제공 등 그 밖의 처분행위를 할 수 없다고 규정
 - 건축사는 건축설계업무 등 본인이 직접 수행할 수 있는 업무의 양적 제한이 없음. 이로 인해 건축사가 업무를 수수하고 이 업무를 건축물의 설계계약과 관련한 직접적인 당사자가 아닌 자에게 일부 수수료를 받고 일괄로 하도급을 주는 등의 편법 행위 관행 증가
 - 이로 인해 계약당사자인 건축사가 직접 설계를 하지 않고 다른 사람이 작성한 설계도서에 서명날인만 하여 건축주는 제대로 된 서비스를 제공받지 못하고 설계의 질적 수준 하락, 건축물의 안전 및 성능 등 품질저하 초래

■ 비정상적인 건축사사무소 운영 및 업무수행, 건축사 자격(면허)대여 등 불법행위를 근절하여 건축서비스산업의 건강한 생태기반 구축 필요

- 건축물의 품질 확보를 위하여 설계자 선정시 건축사사무소(건축사/건축사보)의 업무량에 대한 평가를 실시하여 과도하게 업무를 수행하는 업체 배제 필요
- 이를 위해 건축사 및 건축사보의 용역수행실적을 관리할 수 있는 시스템을 구축하고 건축사/건축사보의 적정 업무량 기준 마련 필요
- 시민의 안전을 보장하고 서울시와 건축전문직에 대한 신뢰를 확보하기 위해서 건축사사무소에 대한 정기적인 민·관 합동 실태조사 필요

※ 예시 : 대한건축사협회는 자격(면허) 대여금지 캠페인 실시 (건축문화신문, 2016)

“건축사자격(면허) 대여, 건축사의 자존·양심을 파는 것입니다”

01 자격(면허)대여 등 건축사법 위반행위의 배제

- 양질의 건축서비스 제공보다는 일리추고 목회 후회
- 담판수주, 뇌물수수, 자격(면허)대여, '건축분야 임시직 양산' 등 건축서비스질서를 문란하게 하며
- 건축사업에 내 자체 업무처리(아닌 대부분의 업무를 외주처리(하도급)하여 소속 인력의 설계업무 처리능력 하락, 건축사사무소 정규직 채용을 어렵게 해 비정상적 건축사장을 초래합니다.
- 도 부실 설계를 조장하는 자격(면허)대여, 패이퍼 컴퍼니, 설계비 담합 등 일부 건축사의 비윤리적 행위는 건축사에 대한 국민의 인식과 신뢰도를 무너뜨릴 뿐만 아니라
- 과잉 및 비윤리적 수주에 따른 건축사고의 원인이 되어 국민안전에 위협합니다.

02 건축사법 위반행위 처벌규정

- 자격(면허)대여, 부정관 자격 취득, 효력상실 후 업무지속, 3회 이상 효력 상실, 중대과실로 인한 인명 피해 : **자격 취소**
- 부정관 사무소 개설신고, 업무범위 초과, 업무정지기간 1년 초과(연2회이상), 둘 이상의 사무소 개설, 보고 및 검사불응 : **효력 상실**
- 업무정지 후 업무지속, 업무범위 초과, 둘 이상의 사무소 개설, 둘 이상의 사무소 소속, 건축사 윤리선언 위반, 건축사 품위 손상 : **자격등록취소, 업무정지, 견책**
- 부정관 자격 취득, 부정관 자격 등록, 자격자 이름 또는 자격증 대여, 자격취소 후 업무지속, 금품교환 : **징역, 벌금**
- 보고 및 검사불응, 건축사 유사 명칭 사용, 자격증 반납 불이행, 위반에 따른 변경신고 불이행 : **과태료**

03 자격(면허)대여 등 건축사법 위반행위 신고안내

· 대한건축사협회 회원관리보호위원회 / 담당자 김선미 대리 Tel. 02)3415-6853 / Fax. 02)3415-6855 / E-mail, kira2@kira.or.kr

대한건축사협회

2) 건축물의 설계표준계약서[시행 2009.11.23.] [국토해양부고시 제2009-1092호, 2009.11.23., 일부개정]

2) 세부과제

■ 설계자 선정시 건축사사무소(건축사/건축사보) 평가제도 도입 및 운영

- 참여건축사 및 건축사보가 동시에 수행할 수 있는 설계용역에 대한 업무량 기준을 마련하여 업체 선정시 사전요건심사기준으로 활용
 - 건축조례 개정을 통해 설계자 선정시 건축사사무소(건축사/건축사보) 평가제도 도입 및 운영을 위한 근거 마련
 - ※「국가연구개발사업 동시수행 연구개발과제 수 제한 기준」을 마련하여 국가연구개발사업의 품질 제고
 - 연구자가 참여연구원으로 동시에 수행할 수 있는 연구개발과제는 최대 5개 이내로 하며, 그 중 주관 또는 세부연구책임자로서 동시에 수행할 수 있는 연구개발과제는 최대 3개 이내임
 - 주관 및 세부책임자가 참여를 제한을 초과할 경우에 해당 신청과제가 탈락됨

■ 건축사 및 건축사보의 용역수행실적 관리시스템 구축

- 설계자 선정시 건축사사무소(건축사/건축사보) 평가제도를 운영하기 위해서는 건축사 및 건축사보의 용역수행실적에 대한 체계적인 관리시스템 구축 필요
 - 서울시는 공공건축물의 발주업무를 효율적으로 운영·관리하기 위하여 필요한 세부사항을 규정하는 「공공건축물 설계용역 발주업무를 효율적 운영에 관한 규정」 마련 필요
 - 공공건축물 발주용역종합관리시스템 구축 연구 실시 후 통합전산시스템 개발 및 구축

■ 설계 품질 확보를 위한 건축사/건축사보의 적정 업무량 기준 연구

- 건축사/건축사보 1인이 수행할 수 있는 적정 업무량 기준 마련
 - 건축설계업무의 직무분석을 통한 건축물의 용도별, 면적별, 단계별, 설계도서별 건축사/건축사보 1인당 적정 설계업무량 도출
 - 직무분석, 업무의 중요도/난이도 및 측정기준 설정, 업무량 산정(개인당), 표준업무시간 산정(실제 업무일/시간) 등
 - ※참고문헌 : 직무분석을 통한 교원의 적정 업무량 산정 방안
병원약제부의 업무량측정척도와 적정약사인력에 관한 연구

■ 건전한 건축설계시장 환경 구축을 위한 건축사사무소 실태조사 실시

- 건축사사무소 실태조사를 위한 지침 마련
 - 실태조사 항목 및 실태조사지 작성 : 건축사사무소개설신고서 및 사업자등록증 조사, 페이퍼컴퍼니 및 2개 이상의 사무소 개설사항 조사(업무수주에 따른 계약서 조사(일괄 하도급), 업무수주관련 입찰금 내역 조사(급여지출 통장 확인), 법인의 대표자가 변경되는 사유 조사, 건축사(등록건축사)의 신원 조회

4.2 건축서비스산업 지원시스템 구축

4.2.1 서울시와 직능단체간 협력체계 구축

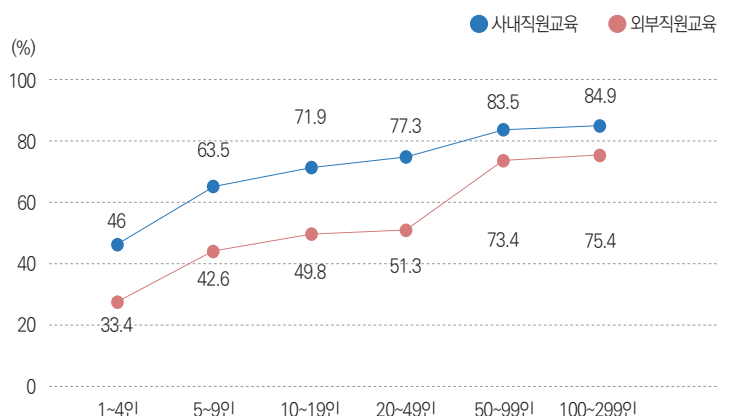
1) 배경 및 필요성

■ 건축서비스산업 진흥을 위한 전문인력 양성 기반 마련 필요

- 건축서비스산업진흥법상 건축서비스 전문인력의 양성 및 전문인력 양성기관의 지정을 위한 근거 마련
 - 건축서비스산업진흥법 제13조(건축서비스 전문인력의 양성)에 건축서비스산업의 진흥에 필요한 전문인력 발굴·육성하기 위해 필요한 시책 추진 근거 마련
 - 건축서비스산업진흥법 시행령 제10조(전문인력 양성기관의 지정)에 전문인력 양성기관의 지정을 위한 근거 마련
 - 건축서비스산업의 진흥에 필요한 전문인력의 육성뿐만 아니라 건설경기 악화에 따라 건축서비스분야 신규채용 저조, 취업자의 고용불안 등 우수 전문인력 정체 현상이 심각해짐에 따른 대책 마련 필요
 - 전문인력의 역량 강화는 우수한 건축환경을 형성하는데 있어 가장 중요한 요건 중 하나로 우수한 건축서비스를 제공하기 위한 전문인력 양성 기반 조성 필요
- 건축서비스산업 동향 및 실태파악을 위한 관련 사업체 설문 결과에 따른 직원교육 현황
 - 사업체별 직원교육 현황은 사내 직원교육 실시율 51.8%, 외부 직원교육 실시율 36.9%로 사업체 내부교육 시행비율 높음
 - 사내 직원교육의 경우, 도시계획 및 조경설계 서비스업에서 사내 교육 비율 높게 나타남
 - 외부 직원교육의 경우, 건축설계 및 관련 서비스업에서 외부 교육 비율 높게 나타남
 - 사업체 규모별로는 규모가 작을수록 교육 실시율이 낮게 나타나 소규모 업체에 대한 교육지원 필요

(단위 : %)

구분	직원교육	
	사내	외부
전체	51.8	36.9
건축설계 및 관련 서비스업	51.2	37.0
도시계획 및 조경설계 서비스업	60.3	35.4



*자료 : 건축과 도시공간, 건축도시공간연구소, 2015

〈그림 4.25〉 전문 분야 및 사업체 규모에 따른 직원교육 실시율

■ 건축서비스산업의 국제경쟁력 강화를 위한 해외진출 지원 필요

○ 건축서비스산업의 해외진출은 생존을 위한 전략의 하나로 고려

- 국내 건축서비스산업은 2013년도 기준 개업한 건축사사무소 중 52%의 사무소가 연간 1개 이하의 신축허가를 낼 정도로 열악한 위기 상황에 직면
- 국내 도시·건축 관련 산업의 투자가 전반적으로 감소함에 따라 도시·건축 관련 산업은 유례없는 경기 침체를 겪고 있으며, 이는 설계물량 감소로 이어져 생존의 위기 의식 팽배
- 국내 건축서비스 산업 관련 기술력은 세계 수준에 도달하였음에도 불구하고 국제 건축서비스시장에서의 점유율은 미약한 상황
- 건축서비스산업의 국내시장의 경쟁이 심화되고 점차 대형업체 위주로 시장이 개편되어 중소기업의 활로가 폐쇄되는 등 건축서비스산업의 경쟁력이 전반적으로 약화

○ 건축서비스산업진흥법상에 해외진출 및 국제교류 지원을 위한 근거 마련

- 건축서비스산업진흥법 제19조(해외진출 및 국제교류 지원)에 해외진출 및 국제교류를 촉진하기 위하여 필요한 비용을 보조할 수 있는 근거 마련
 - 해외진출 및 국제교류를 위한 조사·연구
 - 해외진출을 위한 행정 및 재정 지원
 - 해외진출 관련 정보 제공 및 상담·협조
 - 해외진출 관련 교육훈련 등
 - 해외진출을 위한 건축서비스 관련 정보의 수집, 해외진출을 위한 건축서비스 전문인력의 확보, 해외에 진출한 기업 및 기관과의 정보공유 및 협력, 해외 홍보, 국제세미나 개최 및 참가, 해외진출에 필요한 수출보증

○ 건축서비스산업 동향 및 실태파악을 위한 관련 사업체 설문 결과에 따른 해외진출 현황

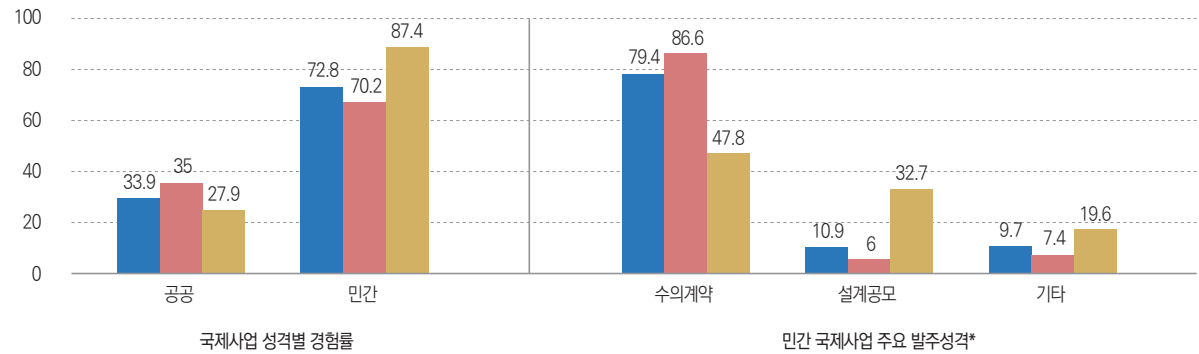
- 국제사업 수행 경험이 있는 사업체 2.5%(건축 2.3%, 도시 및 조경 6.3%)
- 사업체 규모가 클수록 국제사업 수행경험이 높게 나타남(100인 이상 사업체의 경우, 국제사업 수행 경험률이 42.3% 차지)
- 2013년 건축서비스산업 사업체의 국제사업 계약 건수는 전체 831건(건축 746건, 도시 및 조경 85건), 총 매출액 중 해외사업 매출액 비율은 22.7%
- 국제사업 경험이 있는 업체의 공공 국제사업 수행 경험률은 33.9%, 민간 국제사업 수행 경험률은 72.8%
- 수의계약 79.4%(건축 86.6%, 도시 및 조경 47.8%), 설계공모 10.9%(건축 6%, 도시 및 조경 32.7%)로 수의계약 비중이 높음

※ 국제사업에 참여할 의향이 있는 업체는 전체 22.1%로 해외진출 의향 저조

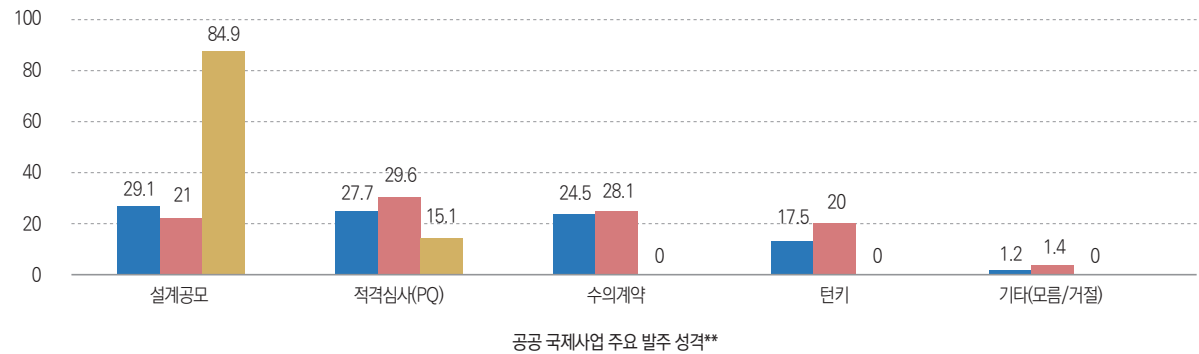
- 사업체 규모별로는 10인 이상의 사업체에서 해외진출 의향이 40% 이상으로 나타남
- 지역별로는 서울 소재 사업체에서 해외진출 의향이 높게 나타남
- 국제사업 희망 진출 지역은 아시아가 70.8% 차지, 타 지역에 비해 선호도가 높게 나타남

○ 건축서비스산업 진흥을 위한 전문인력 양성과 해외진출 지원을 위한 서울시와 직능단체간 협력체계 구축 필요

(단위:%)



(단위:%)



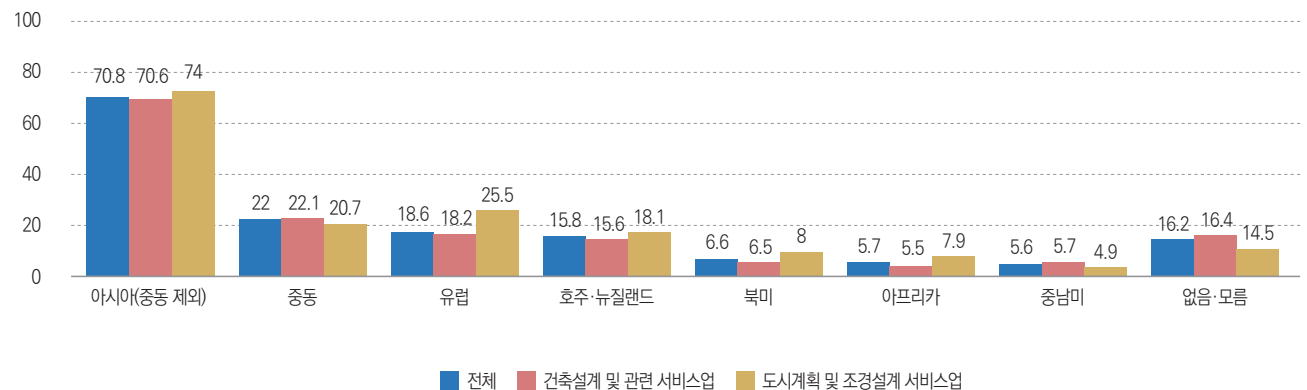
■ 전체 ■ 건축설계 및 관련 서비스업 ■ 도시계획 및 조경설계 서비스업

* 민간 국제사업 주요 발주 성격 사례 수는 178개이며 건축설계 및 관련 서비스업은 145개, 도시계획 및 조경설계 서비스업은 33개이다.
 ** 공공 국제사업 주요 발주 성격 사례 수는 총 83개이며 건축설계 및 관련 서비스업은 73개, 도시계획 및 조경설계 서비스업은 11개이다.

*자료 : 건축도시공간연구소, 「건축서비스산업 동향 및 실태파악을 위한 관련 사업체 설문조사 결과 보고서」, 2015

〈그림 4.26〉 국제사업 성격별 경험률 및 사업발주 성격

(단위:%)



*자료 : 건축도시공간연구소, 「건축서비스산업 동향 및 실태파악을 위한 관련 사업체 설문조사 결과 보고서」, 2015

〈그림 4.27〉 국제사업 진출 희망지역(중복응답, 1+2순위)

2) 세부과제

■ (전문인력양성을 위한) 건축교육 위탁 사업 추진

- 관련 전문가 단체 및 건축대학과 연계하여 「전문인력 양성기관」 지정 및 지원
 - 서울시는 건축서비스 전문인력의 양성을 위하여 대학·연구기관, 그 밖의 전문기관을 인력양성기관으로 지정하고 교육 및 훈련에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 지원
 - 「전문인력 양성기관」 지정 공모사업 추진
 - 실무수련자, 건축사, 일반인 등 교육
 - 건축문화해설자, 건축 큐레이터, 건축도시재생가, 마을건축 코디네이터, 소규모 리뉴얼 사업자 등 양성 교육을 통한 새로운 일자리 창출
 - 교육 및 훈련에 필요한 비용 지원
 - 우수 건축전문인력의 교육 참여 보장
 - 관련 전문가 단체 및 건축대학과 연계

○ 건축서비스 전문인력 양성 및 지원

- 서울시는 우수한 건축서비스를 제공할 수 있는 역량을 가진 전문인력을 선정하여 포상
- 서울시가 주관하는 전문인력 교육 등에 우선적으로 참여할 수 있는 기회 제공
- 건축서비스 전문인력에 대한 창업지원
- 서울시는 건축서비스산업의 균형 있는 발전과 창의적인 디자인을 유도하기 위하여 역량 있는 건축사(「건축사법」에 따른 건축사)가 공공사업에 참여할 수 있도록 공모의 방법으로 설계자를 선정하는 경우 대통령령으로 정하는 자격요건을 구비한 건축사로 공모 대상 제한 가능
- 역량있는 건축사가 서울시에서 주관하는 건축서비스산업 전문인력 교육 지원을 신청하는 경우 우선적으로 참여할 수 있는 기회 제공
- 역량있는 건축사가 건축서비스산업 관련 창업지원을 신청하는 경우 우선적으로 지원하며, 그 비용의 전부 또는 일부 지원

※ 대통령령으로 정하는 자격요건을 구비한 역량있는 건축사의 요건

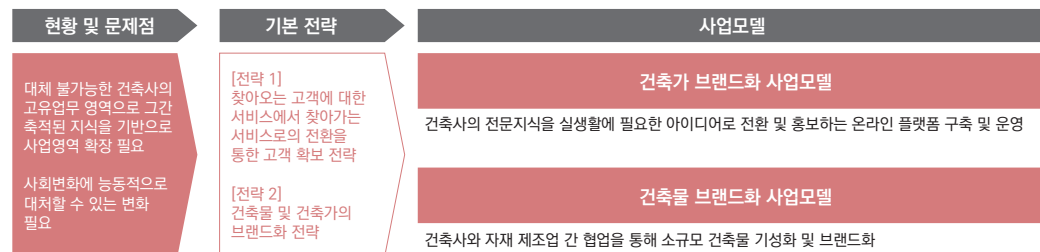
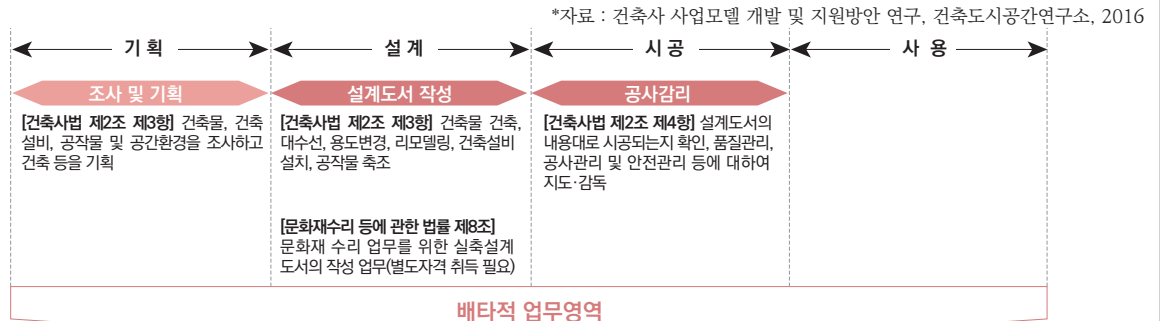
1. 최근 10년간 우리나라 또는 외국 정부가 발주한 국내공모전 또는 국제공모전에서 입상한 실적이 있는 건축사
2. 국제건축사연맹(UIA)에서 공인한 국제공모전에서 입상한 실적이 있는 건축사

■ (새로운 활동영역 창출을 위한) 다양한 건축교육 프로그램 개발

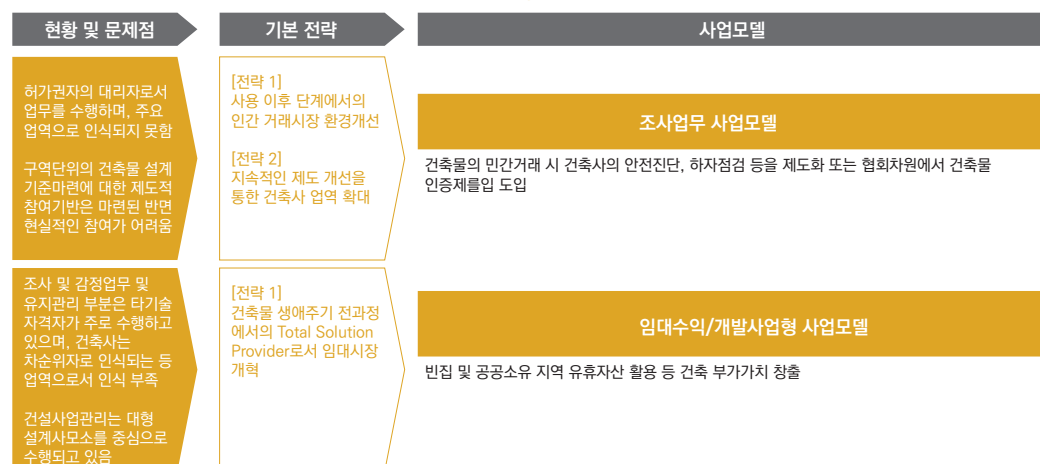
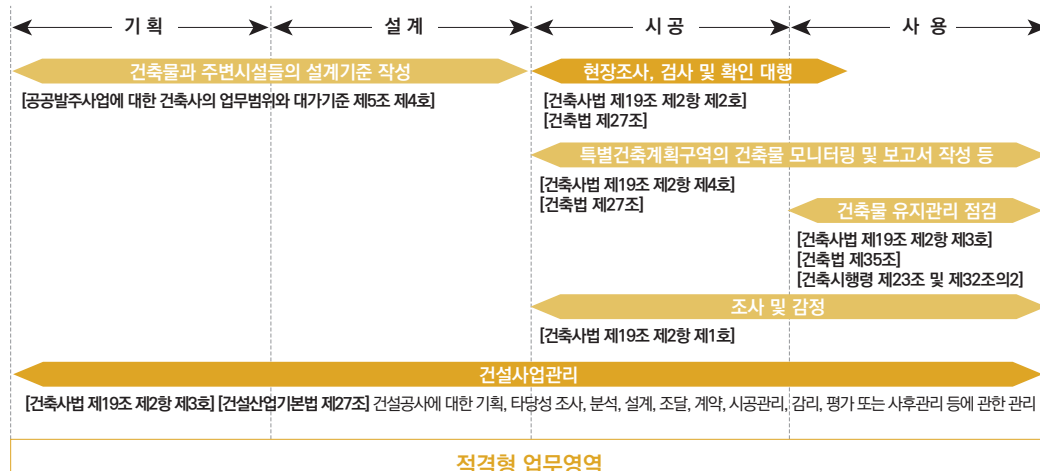
○ 건축의 새로운 활동영역 창출을 위한 건축교육 프로그램 개발 연구

- 다양한 분야에 대한 건축교육 교재 개발 및 보급
- 건축문화해설자, 건축 큐레이터, 건축도시재생가, 마을건축 코디네이터, 소규모 리뉴얼 사업자 등에 건축분야의 새로운 업무 영역을 발굴하고, 이러한 영역에 대한 교육 프로그램 및 교재 개발 (온라인/오프라인 교육 프로그램 개발)

※ 예시 : 건축사 사업모델 개발 후 새로운 업무영역에 대한 실무교육 프로그램 개발



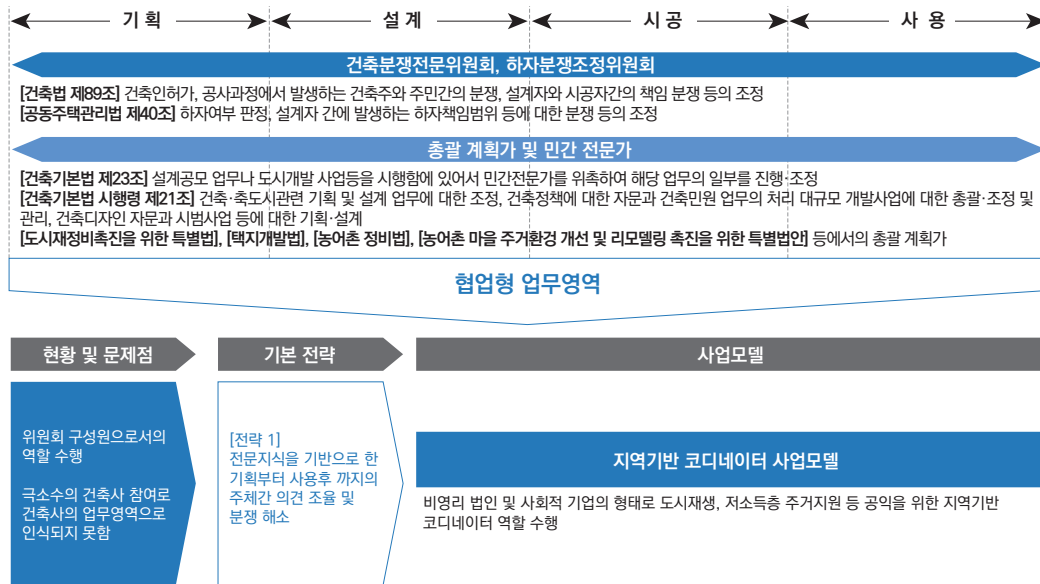
〈배타적 업무영역에서의 사업모델 개발〉



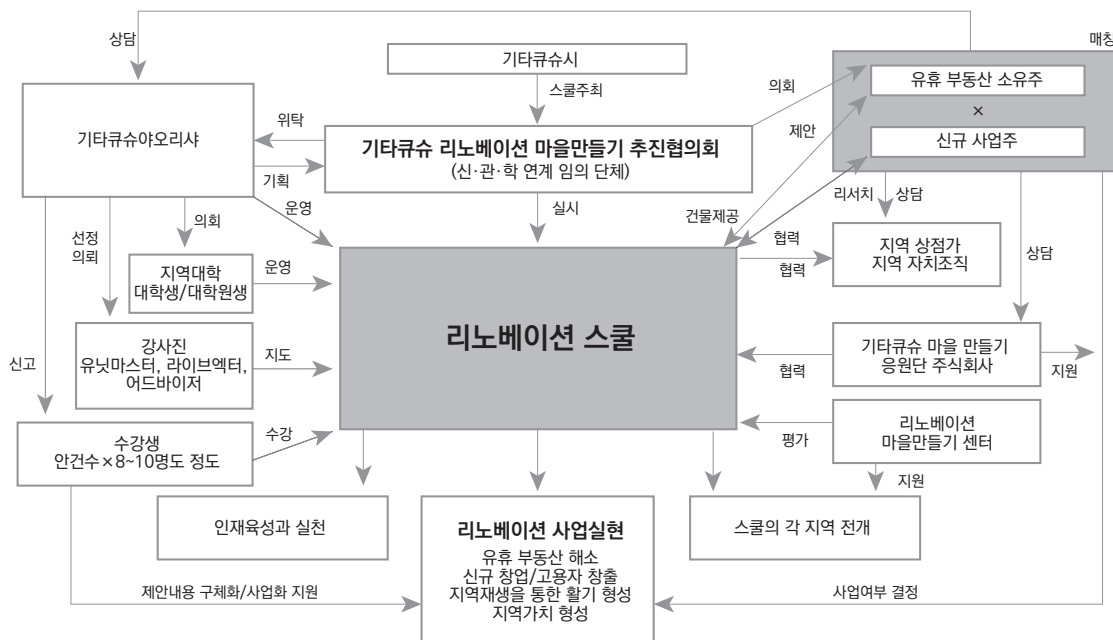
〈적격형 업무영역에서의 사업모델 개발〉

※ 예시 : 건축사 사업모델 개발 후 새로운 업무영역에 대한 실무교육 프로그램 개발

*자료 : 건축사 사업모델 개발 및 지원방안 연구, 건축도시공간연구소, 2016



〈협업형 업무영역에서의 사업모델 개발〉



〈일본 기타큐슈 리노베이션 스쿨 운영 사례〉

건축사의 지적자산 활용범위 다양화 및 전문화에 따른 교육 지원을 통해, 지역 건축자산 및 건축물 재고의 가치를 상승시키는 사업모델

■ 건축사사무소 해외진출 지원

- 해외진출 지원을 위한 전담조직 및 담당자 선정 필요

○ 주요업무

- 해외진출 및 국제교류를 위한 조사·연구 : 문화권별, 국가별 기초 정보 조사, 해외 건축서비스산업 동향 조사, 외국 건축서비스산업 관련 법령 조사, 표준계약서, 업무 매뉴얼, 체크리스트 등 자료 구축
- 해외진출을 위한 행정 및 재정 지원 : 금융 및 세제지원, 해외진출 지원 업무의 통합화, 시장개척지원 확대, 공적개발원조 연계 강화
- 해외진출 관련 정보 제공 및 상담·협조 : 해외진출 관련 네트워크 구성, 해외 도시간 네트워크 구축, 계약, 법률, 클레임 등 전문가 서비스 제공, 한국 건축 및 건축가 홍보
- 해외진출 관련 교육훈련 등 인력 양성 : 해외사업 전문인력 양성 프로그램, 해외사업 수행 경험 전수 프로그램, 해외사업 인력 pool 구축
- 해외에 진출한 기업 및 기관과의 정보공유 및 협력 해외 홍보
- 해외진출에 필요한 수출보증

※ 예시 : 국내 건축서비스업체의 해외시장 진출 사례 - 국제현상설계공모 : Katara Project(S건축)

*자료 : 창조경제 실현을 위한 건축서비스산업의 해외시장 진출 제도 개선 연구, 건축도시공간연구소, 2013

□ 사업개요

- 위치 : Doha, Qatar
- 부지면적 : 178,505 ㎡
- 연면적 : 196,355 ㎡
- 프로그램 : 호텔, 워터파크, 극장, 상업시설, 컨벤션, 다목적홀
- 건축주 : Katara(Qatar)공공발주기관
- 발주방식 : 지명현상설계 당선
- 설계기간 : 2011.11.17 ~ 2012.02.17
- 설계비 : 177억원
- 보증 : Performance Bond(\$234,890)
- 보험 : PI Insurance (사고1건당 최대 QR 3,500,000)



[그림 5-4] Katara Project 마스터플랜

□ 계획 요건 및 개념

카타르 도하 해안가 중심지역인 West Bay와 the Pearl의 중간에 KATAR Cultural Village라는 문화, 상업지역이 새로이 개발되고 있는 중이며 이 프로젝트는 그 끝에 위치한 네 번째 단계의 개발사업이다. 발주처는 각 350~400여실 규모의 5성, 4성급 호텔과 리테일, 마리나 외 야외 테마파크를 요구하였다.

□ 사업추진 경위 및 방법

- 해외시장 진출을 위한 현지 시장조사 및 업체 네트워크 발굴 과정에서 로컬 업체를 통해 KATARA의 발주정보를 입수
- 2006년 도하 아시안게임 및 관련시설 공공발주기관인 KATARA의 지명 현상설계에 참여, 그 결과 SOM 등 국제적 업체와 경쟁하여 1등으로 당선하였으며, 현상설계 당선 후 왕실 보고 및 수많은 발주처 협의를 통해 설계 계약
- 향후 카타르시장의 잠재적 가치를 인정하여 2012년 지사를 설립

□ 국내 신고 및 현지 인허가 절차

- 국내 해외 건설협회에 신고 해당사항 없음
- 현지 설계사무소와 컨소시엄 구성, 당선 후 삼우 지사 설립

4.2.2 START-UP 인력의 창업지원

1) 배경 및 필요성

- 건축서비스산업 진흥을 위해 건축설계분야 이외의 건축콘텐츠를 활용한 새로운 영역의 창출을 통한 건축의 외연 확장 필요
 - 건축설계분야에 국한된 국내 건축서비스산업의 업역
 - 우리나라의 건축사사무소 운영형태는 신진건축사 등 소규모 건축사사무소가 전체의 과반수이상을 차지하고 있으며, 대부분 건축설계 분야에 국한된 사업모델을 중심으로 업무를 수행 중
 - 약 1만개의 건축사사무소 중 직원 수 1명 이하의 사무소가 절반 정도를 차지하고, 매출규모 순위 1,500위 이하의 사무소들은 직원 인건비 지급조차 어려운 실정임
 - 건축서비스산업의 신규 사업모델 개발을 통해 새로운 업무 영역 창출 필요
 - 건축 관련 서비스에 대한 지속적인 품질 고도화 요구에 따라 전문적 지식과 경험을 겸비한 건축 전문인력이 수행 가능한 다양한 업역 존재
 - 지식기반 서비스산업으로서 건축서비스산업을 육성하고, 창조경제의 활성화를 통한 건축 관련 서비스의 품질 고도화를 위해 시장에 진출하는 건축 인력과 사업 활동을 하고 있는 건축전문인력의 새로운 사업에 대한 창업지원 필요
 - 건축 인력을 위한 다양한 비즈니스 모델의 개발과 이를 지원하기 위한 관련 교육프로그램의 개발 및 보급 절실
 - 건축서비스산업 동향 및 실태파악을 위한 관련 사업체 설문 결과 및 통계자료에 따른 업무 현황
 - 건축서비스산업의 주요 수행사업 분야로 건축설계(90.2%), 설계감리(79.7%)로 높은 응답 비중 차지
 - 건축설계 및 관련 서비스업의 경우 건축설계(95.9%), 설계감리(83.6%)
 - 도시계획 및 조경설계 서비스업의 경우 조경계획 및 설계(45.9%), 도시계획 및 설계(35.3%), 설계감리(20.7%)

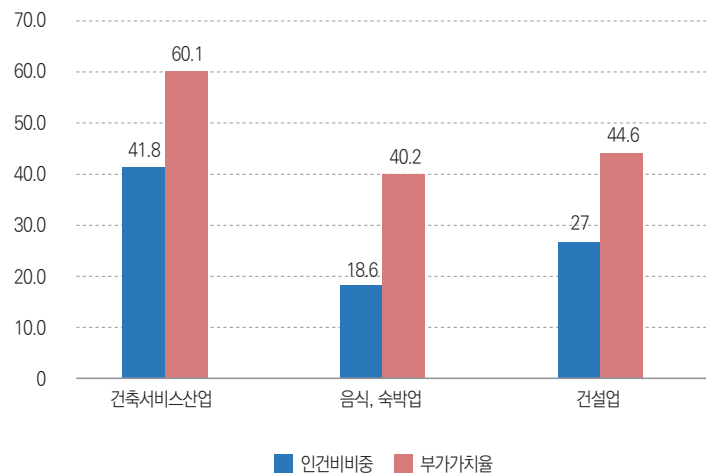
(단위 : %)

구분	건축설계	설계감리	유지관리	건축구조	도시계획 및 설계	인테리어	조경 계획 및 설계	기타
전체	90.2	79.7	5.7	5.5	4.7	4.5	4.3	7.2
건축설계 및 관련 서비스업	95.9	83.6	6	5.8	2.6	4.7	1.5	6
도시계획 및 조경설계 서비스업	5.2	20.7	1.9	0.8	35.3	1.3	45.9	26

*자료 : 건축과 도시공간, 건축도시공간연구소, 2015

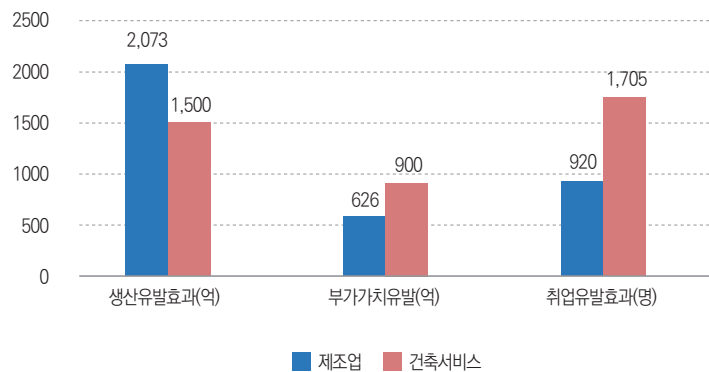
〈그림 4.28〉 건축서비스산업의 주요 수행사업 분야(중복응답)

- 건축서비스산업은 노동집약적이며, 취업 유발효과가 높은 지식서비스산업으로서 고부가가치 산업이나 GDP 대비 건축분야 비중이 지속적으로 감소하는 추세[GDP대비 건축분야 : 2004(11.7%)→2009(9.2%)]이며 타 분야에 비해 지원정책 미약
 - 2016년 서울시 전체 예산 24조 2,350억 원 중에서 건축 및 도시 관련 예산 3조 4568억원(12.58%)
 - 부가가치 중 인건비 비중이 41.8%로 타 산업에 비해 매우 높음, 제조업 대비 부가가치는 약 1.5배, 고용은 약 1.9배 효과



*자료 : 녹색성장을 위한 건축관련 법·제도정비에 관한 연구, 건축도시공간연구소(2010)

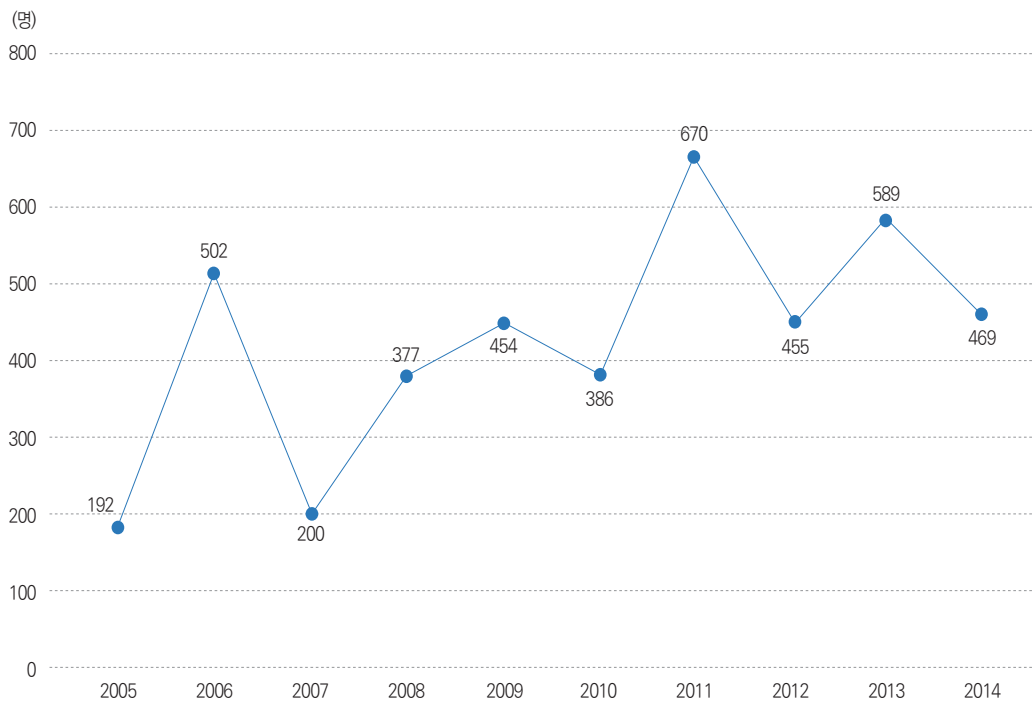
〈그림 4.29〉 건축서비스산업의 인건비 및 부가가치율



*자료 : 녹색성장을 위한 건축관련 법·제도정비에 관한 연구, 건축도시공간연구소(2010)

〈그림 4.30〉 1,000억 투자 시 생산 및 취업 유발효과(2007년 기준)

- 서울시의 건축서비스산업 종사자 수는 76,420명이며, 그 중 건축설계 관련 서비스업 종사자는 29,062명
- 전국 건축설계분야 종사자의 연령별 구성은 20대 12.5%, 30대 30%, 40대 33%, 50대 18%, 60대 이상 6.5%
- 연간 건축사 배출 수 추이는 2005년 이후 점차적으로 증가하고 있는 추세이며, 연간 평균 약 430명씩 증가(등록 건축사 수 : 13,199명/2015.11월 기준), 연간 5년제 프로그램졸업자 수 : 3,200명(출처:공간2012.4월호)
- 교육부 취업통계현황(13.8.29)에 따르면, 건축학과 졸업생의 건축사사무소 취업률 17%, 건축사사무소 평균 인력 채용은 5.3년에 1명 채용에 불과
- 따라서 건축학과 졸업생들이 건축지식을 가지고 사회에 진출하여 일을 할 수 있는 새로운 사업에 대한 모델 개발과 이들이 건축콘텐츠를 활용하여 신규 사업을 하고자 할 때 이를 지원해 줄 수 있는 창업지원제도 필요



*자료 : 대한건축사협회(2014)

〈그림 4.31〉 연도별 건축사 배출 현황(2014)

■ 건축서비스산업 진흥을 위한 창업지원 기반 마련 필요

- 건축서비스산업의 진흥을 도모하기 위해서는 신규 사업 진출이 활발해야 하며 이를 유인하기 위해서 START-UP 인력에 대한 서울시의 행정 및 재정적 지원 필요
 - 건축서비스산업 활성화를 위한 신규 사업의 진출을 장려하기 위한 여건 조성 필요
- 건축서비스산업진흥법상에 창업지원을 위한 근거 마련
 - 건축서비스산업진흥법 제15조(창업지원) 건축서비스산업과 관련된 창업을 촉진하고 활성화하기 위한 정부의 행정적·재정적 지원 근거 마련
 - 창업자금의 지원 및 융자
 - 건축서비스 관련 연구·개발 성과의 제공
 - 고가장비의 공동 사용
 - 건축서비스산업 진흥시설에 대한 우선 입주 기회 제공
 - 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
 - 건축서비스산업진흥법 시행령 제12조(창업지원) “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말함
 - 세무, 회계, 법률 등 경영 관련 교육 지원
 - 공공 또는 민간에서 제공하는 창업지원서비스 알선

2) 세부과제

■ 건축서비스산업 창업지원제도 마련

- 창업지원을 위한 전담조직 및 담당자 선정 필요
- 창업지원제도 도입 및 지원 근거 마련을 위한 건축기본조례 개정 필요
- 주요업무
 - 서울시 청년창업센터와 연계 및 건축 전문가 단체와 협력체계 구축 필요
 - 건축서비스산업에 특화된 창업지원 필요
 - 고용 중개 및 창업 교육, 컨설팅, 경영 및 기술지원, 창업공간, 홍보 및 마케팅 지원, 창업자금의 지원 및 융자 등 지원
 - 세무, 회계, 법률 등 경영 관련 교육 지원
 - 공공 또는 민간에서 제공하는 창업지원서비스 알선
 - 건축서비스산업분야 창업공모전 실시(당선자 창업 지원)
 - 서울시의 역량있는 건축전문인력 DB 구축(건축주와 건축사 인터넷 중개)
 - 우수 건축전문인력, 신진 건축사를 위한 다양한 창업지원 프로그램 개발

※ 예시 : 서울특별시 청년창업센터

- ▶ 서울특별시 청년창업센터는 청년실업 해소를 목적으로 설립된 기관
 - 20~30대 예비창업자들을 지원하여 돕는 활동 수행
 - 지식창업, 일반창업, 기술창업의 세 분야로 창업 분야를 구분
 - 예비창업자들에게 1년간 서울특별시가 보유한 장소를 창업공간으로 임대하거나 창업자금을 지원하고 각종 창업교육과 컨설팅 실시
 - 서울시가 보유하고 있는 유휴 공간을 최대한 활용할 수 있도록 하고 시설·장비·운영비 등을 지원하여 성공적인 창업 유도
- ▶ 서울시는 2015년 1월 ‘서울특별시 청년 기본 조례’를 제정하여 지원에 대한 법적 근거 마련
 - 조례에 따라 서울시는 의무적으로 5년마다 연차별 청년 지원 정책을 마련하고 시행
 - 2015년 11월에는 ‘2020 서울형 청년 보장 계획’을 세워 청년들의 자립을 위한 지원을 담은 4개 분야 총 20개 사업 추진



“청년창업의 꿈, 서울시가 지원합니다.”

청년창업 1000프로젝트 제5기 청년창업가 모집

2013년 5월 15일(수) 18:00까지

<p>대상 연령 : 만 20세~39세(1974. 1. 1~1993. 12. 31) 거주지 : 접수마감일 현재 서울시 주민등록자</p> <p>자격 우수한 창업아이템을 보유하고 창업의 의지가 강한 자 접수마감일 현재 창업 1년 이내인 자(사업자등록일 기준)</p> <p>선정기준 아이템의 참신성 및 사업계획의 충실성 상품화 또는 고객수요의 창출가능성 등</p>	<p>지원내용 창업활동비(월 최대 100만원) 공동 사무공간 전문가 컨설팅 홍보 및 판로개척</p> <p>모집규모 1,300개 팀 내외</p> <p>접수방법 온라인접수 : http://2030.seoul.kr</p>
--	--

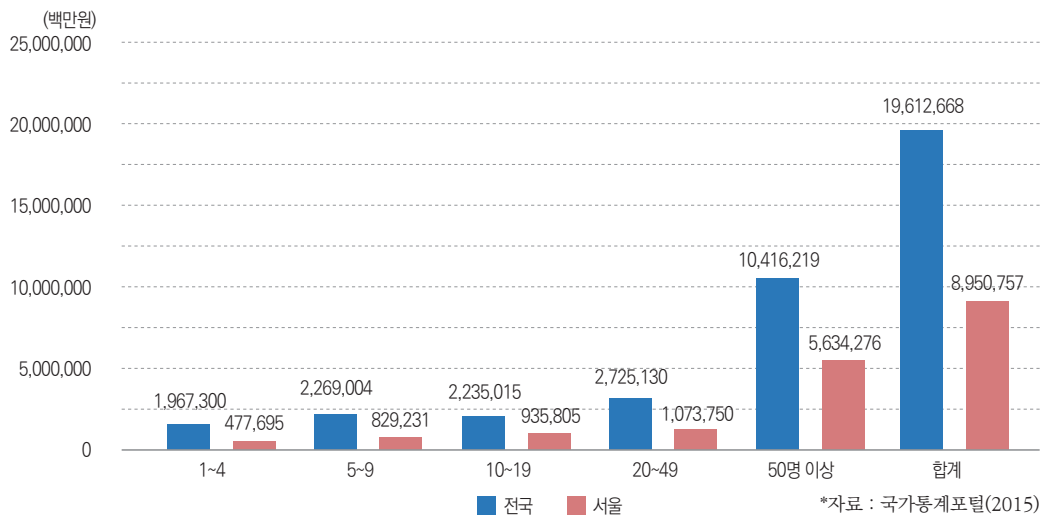
문의사항 : 강남청년창업센터 : 070-4633-2030 강북청년창업센터 : 070-8667-2030

4.2.3 건축서비스산업 진흥시설 지정

1) 배경 및 필요성

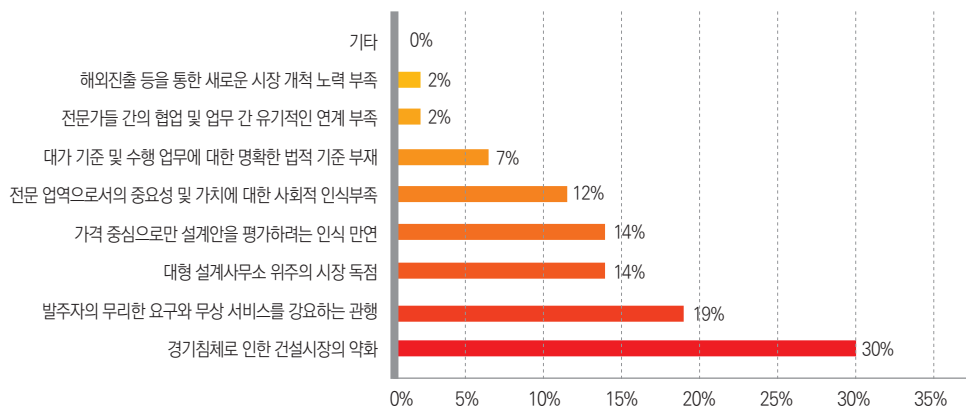
■ 건축서비스산업 진흥을 위해 신진건축사, 영세한 건축사사무소 지원 필요

- 도시경관의 대부분을 차지하는 소규모 건축물의 디자인 향상을 위해 이를 주로 담당하는 젊은 건축사 또는 중소규모 건축사사무소의 육성과 지원 절실
- 서울시 건축서비스산업 매출액은 약 9조원이며, 그 중 9인 이하 사업체의 매출액은 약 1.3조(전체 매출액의 14.6%) 차지, 경영난 심각, 영세한 중·소규모 건축사 사무소를 육성하기 위한 지원방안 마련 시급



〈그림 4.32〉 사무소 규모별 매출 현황(2013)

- 소규모 사업체에 대한 정책적 지원을 통해 건축서비스산업 여건 개선 필요



*자료 : 건축설계산업의 현안과 제도개선 방향, auri brief 81호

〈그림 4.33〉 건축설계사무소는 왜 어려운가? 설문결과

- 건축도시공간연구소가 2013년 9월 건축설계사무소 종사자 256명을 대상으로 실시한 설문조사 결과, '건축설계사무소는 왜 어려운가'라는 질문에 대해 응답자의 약 30%가 경기침체로 인한 건설시장의 악화'를 주요 원인으로 응답
 - 발주자의 무리한 요구와 무상서비스를 강요하는 관행 19%, 대형 설계사무소 위주의 시장 독점과 가격 중심으로만 설계안을 평가하려는 인식 만연 각 14% 등의 순으로 나타남
 - 조사 대상자는 대규모 업체(100인 이상) 종사자 25%, 중규모(10명 이상 100명 미만) 37%, 소규모(10명 미만) 33%, 기타(무직 및 프리랜서) 5%로 구성
- 건축서비스산업진흥법상에 건축서비스산업 진흥시설의 지정을 위한 근거 마련
 - 건축서비스산업 진흥시설은 건축서비스사업자와 건축서비스산업 관련 활동을 지원하기 위한 시설 등을 집단적으로 유치하여 건축서비스산업의 활동을 지원하기 위한 시설
 - 건축서비스사업자가 집중적으로 입주한 건축물 등을 건축서비스산업 진흥시설로 지정하여 자금, 설비 등을 지원
 - 진흥시설 입주업체의 상호간 협업을 통한 시너지 발현, 벤처기업 집적시설과 같은 세제 혜택, 자금 지원 등으로 건축서비스산업 전반의 사업 여건 향상 기대
 - 건축서비스산업진흥법 제16조(건축서비스산업 진흥시설의 지정 등) 건축서비스산업을 활성화하기 위하여 건축서비스 사업자가 집중적으로 입주한 건축물을 건축서비스산업 진흥시설로 지정하고 자금 및 설비 등을 지원할 수 있는 근거 마련

2) 세부과제

■ 건축서비스산업 진흥시설 지정 및 지원

- 건축서비스산업 진흥시설 지정 및 지원 근거 마련을 위한 건축기본조례 개정 필요
- 서울시는 진흥시설을 조성하고자 하는 자와 건축서비스산업을 지원하는 공공기관에 출연
 - 소규모 사업자와 건축서비스산업 관련 활동 지원시설 집단적 유치
 - 서울시는 건축서비스산업의 진흥을 위하여 필요한 경우 진흥시설을 조성하고자 하는 자와 건축서비스산업을 지원하는 공공기관에 출연
- 진흥시설로 지정 받기 위한 요건
 - 진흥시설로 인정받으려는 건축물에 5인 이상의 건축서비스사업자(서울특별시의 경우에는 10인 이상의 건축서비스사업자)가 입주할 것
 - 진흥시설로 인정받으려는 건축물에 입주한 건축서비스사업자 중 「중소기업 기본법」 제2조에 따른 중소기업자가 100분의 30 이상일 것
 - 진흥시설로 인정받으려는 건축물 총 연면적의 100분의 50 이상을 건축서비스사업 시설로 사용할 것
- 진흥시설에 입주한 건축서비스사업자 지원내용
 - 고가장비의 공동 사용
 - 모형제작 등을 위한 공동 작업실의 사용
 - 건축서비스사업자에 대한 홍보

※ 예시 : 서울문화재단 예술공간(서울시 창작공간)

- ▶ 서울시는 낙후지역, 문화예술인 밀집 지역 등의 유휴시설을 활용하여 예술가에게 창작활동을 지원하고, 시민의 문화예술 향유를 지원하는 공간으로 2016년 현재 15개소 운영



*자료 : 서울문화재단

목표3 행복하고 지속가능한 건축·공간환경 실현

전략5
안전하고 행복한 건축·
공간환경 조성 시스템 개선

실천과제

5.1 365일 안심 생활환경 조성을
위한 제도 개선

5.2 10분 동네 사회서비스공간
시스템 구축

전략5. 안전하고 행복한 건축·공간 환경 조성 시스템 개선

5.1 365일 안심 생활환경 조성을 위한 제도 개선

5.1.1 재난에 대응하는 구호 건축 시스템 마련

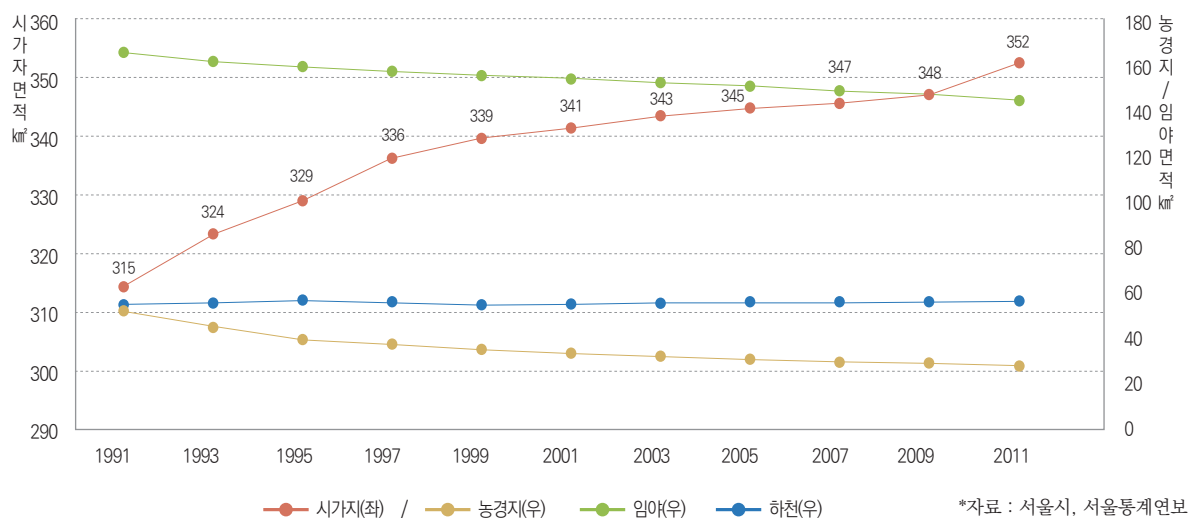
1) 현황 및 문제점

■ 서울시 풍수해 양상의 변화

- 서울시에서 풍수해 피해는 주로 여름철 6~8월 집중되는 국지성 집중호우에 의해 발생함
- 과거 대홍수에 의한 피해에서 최근에는 기습폭우에 의한 피해로 그 양상이 변화함
 - 2010~2011년 유례없는 집중호우 연속 발생함 (2010. 9. 21. : 98.5mm/hr, 2011. 7. 27. : 113mm/hr)
 - 재해 위험이 있는 강우(30mm/hr이상) 발생이 30년 평균 3.4회(1962~2012년, 총 158회)에서 최근 3년 5.7회(2010~2012년, 총 17회)로 증가함³⁾

■ 서울시 침수피해 발생의 주 원인은 통수능력의 부족

- 서울시는 도시개발에 따라 지속적으로 시가지 면적이 증가하여 왔는데, 그에 따라 인위적 수방시설에 대한 의존도 증가함
 - 서울의 불투수층 면적은 2012년 기준 54.5%로, 1962년 7.8%에 비하면 50년 사이 약 7배 증가함
 - 반면, 농경지 및 임야와 같은 비도시 용지의 면적은 지속적으로 감소하였으며, 농경지의 경우 1991년에 비하여 약 50% 가까이 감소함⁴⁾

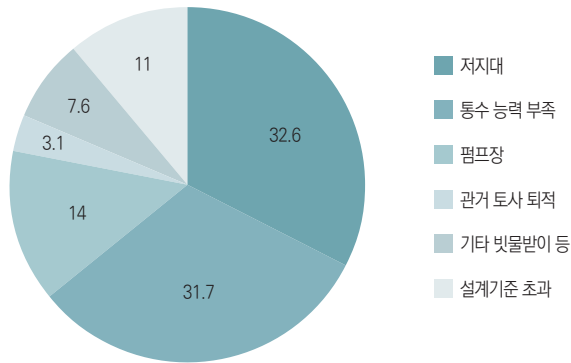


〈그림 4.34〉 서울의 시가지 면적 변화 추이

3) 서울시 도시안전실(2013. 7), 서울시 수해안전대책 발표자료

4) 국민안전처(2016. 4) 발표

- 인위적 수방시설에 대한 의존도는 증가하였으나, 서울시 침수피해 발생원인 분석 결과 주요원인 중 하나는 통수 능력의 부족임⁵⁾
 - 서울시 침수피해의 주요 원인 결과 분석 결과 통수능력부족(31.7%)은 저지대(32.6%)에 이어 두 번째로 주요한 원인으로 나타남

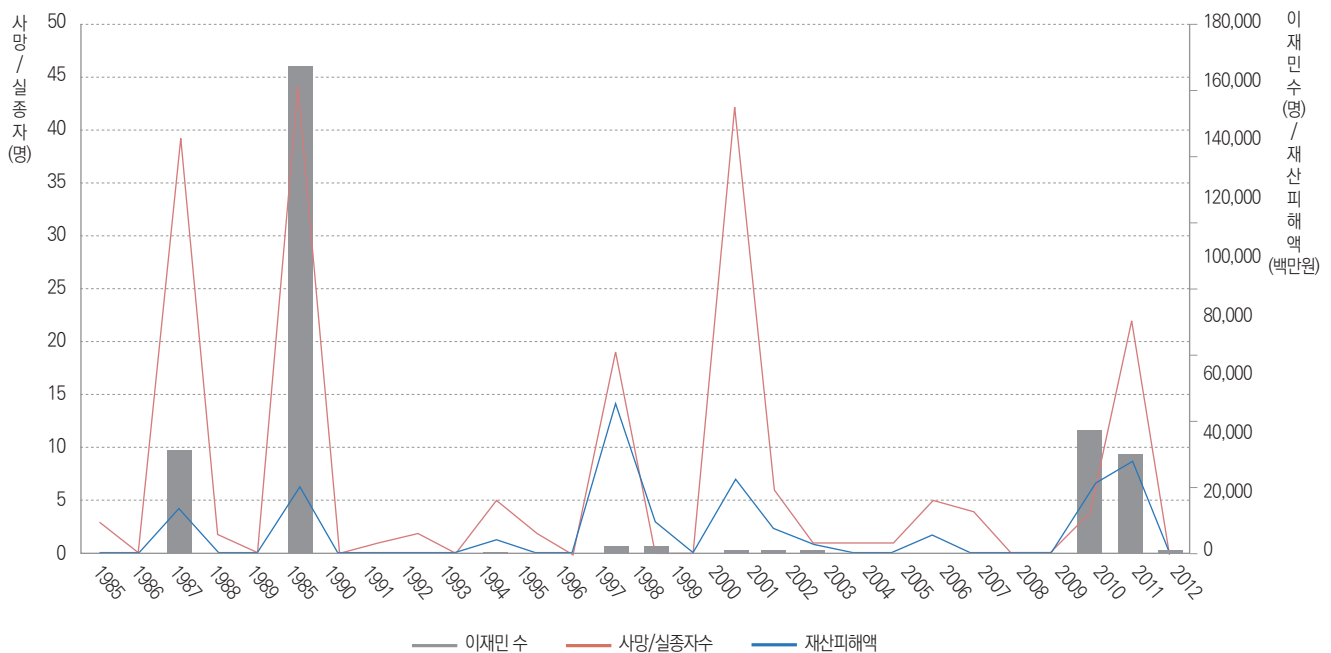


*자료 : 서울연구원(2011)

〈그림 4.35〉 서울시 침수피해 주요 원인

■ 최근까지도 풍수해 재난 상황에서 다수의 이재민 발생

- 대홍수로 피해가 발생했던 과거 뿐 아니라 최근 기습폭우에 의한 풍수해 상황에서도 40,000명가량의 이재민이 발생함(2010년)
 - 과거 풍수해로 인해 큰 피해가 발생했던 시기는 1987년, 1990년, 1998년, 2001년, 2010년, 2011년 등으로 대략 10년을 주기로 2~3회 발생함
 - 이 중 대량의 이재민이 발생했던 풍수해는 1987년, 1990년, 2010년, 2011년으로 풍수해에 의한 이재민 발생 문제는 최근까지도 해결하지 못한 과제임
 - 특히 2010년과 2011년 발생한 이재민 규모(약 40,000명)는 1990년을 제외한 최근 30년간 최대 수준임



*자료 : 서울시, 서울 통계연보(2008~2012년 이재민 수는 소방방재청「재해연보」기준)

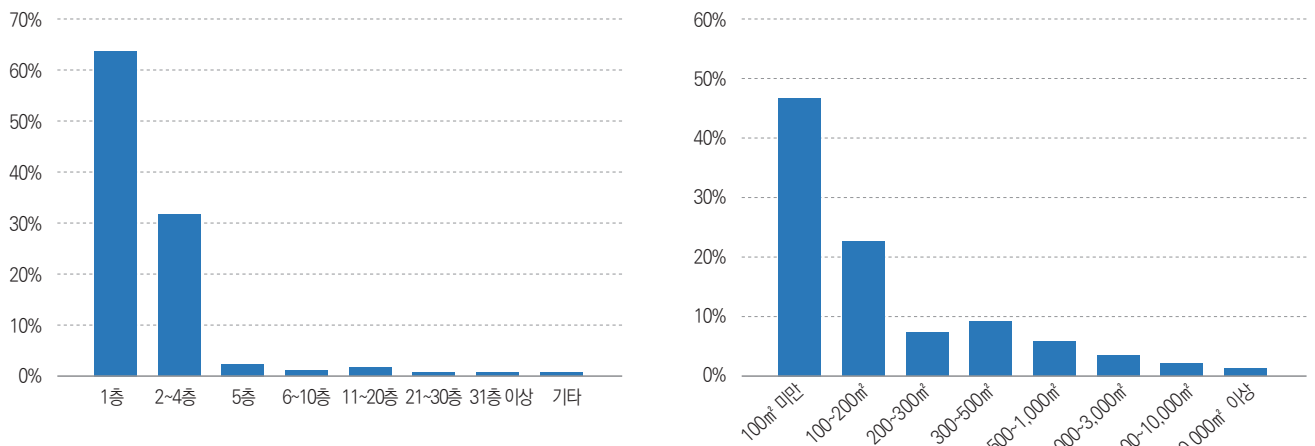
〈그림 4.36〉 서울의 풍수해 피해 추이

5) 서울연구원 (2011), 토지이용특성과 침수피해지역 간의 관계 연구

■ 건축물의 대부분을 차지하는 소규모 건축물에 대한 재해 관리 부실

○ 전체 건축물의 약 85%는 소규모 건축물임

- 건축법은 2층 이하, 1,000m² 이하 건축물을 소규모 건축물이라 규정하고 있음
- 층수 기준으로 2층 이하의 건축물은 전체 건축물의 85%, 연면적 1,000m² 이하의 건축물은 전체 건축물의 94%를 차지하여, 건축법상 소규모 건축물로 정의되는 건축물은 전체 건축물의 85% 이상을 차지할 것으로 추정됨⁶⁾

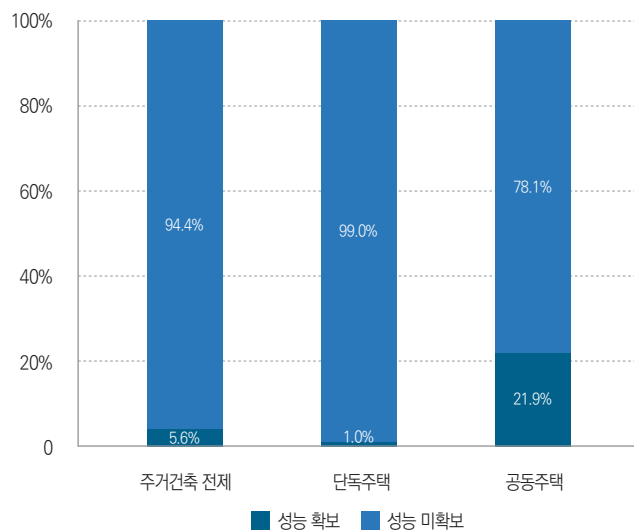


*자료 : 국가건축정책위원회(2015), 지진·기후변화 대비 건축방재 선진화 연구

〈그림 4.37〉 건축물 규모별 비율

○ 소규모 건축물이 주를 이루는 서울시 전체 건축물의 약 93%는 건축구조안전 부적합 건물임⁷⁾

- 건축물대장에 등재(2012년 기준)된 659,069동의 건물 중 내진성능 부적합 건물은 612,663동임
- 주거용 건물의 경우 총 497,867동 중 470,012동이 건축구조안전 부적합 건물임



*자료 : 한국건축구조기술사회(2012), 서울시 건축물에 대한 건축구조안전현황 조사

〈그림 4.38〉 서울시 주거건축물 내진안전성조사 결과

6), 7) 국가건축정책위원회(2015), 지진·기후 변화 대비 건축방재 선진화 연구

- 소규모 건축물의 부실시공을 방지하거나 관리 감독할 수 있는 제도가 부실함
 - 소규모 건축물(2층 이하, 연면적 1,000㎡ 미만)은 구조설계도서의 제출이 의무화되어 있지 않은 상황이며, 건축사가 구조설계를 수행할 수 있도록 규정하고 있음
 - 소규모 건축물의 구조설계는 대부분 구조분야에 대하여 비전문가인 건축사에 의해 수행되어 구조설계와 감리상 많은 부실을 초래하고 있음

■ 재해 상황 시 이재민 구호를 위한 대안 부족

- 서울시가 주요 수해 대책(2011)으로 발표한 내용에는 이재민 발생 상황에 대처할 수 있는 방안이 부재함
 - 서울시의 수해 대책은 주로 예방과 사후 피해 지원에 초점이 맞춰져 있으며, 재해 상황 당시 이재민 구호에 대한 대책이 부재함

[표 4.14] 서울시 주요 수해 대책

구분	대책	내용
수해 예방	저류조 신설	양천 가로공원 등 8곳
	빗물 펌프장 신·증설	상습침수지역 41곳 신설, 40곳 용량 증설
	하수관로 정비	하수관로 154km 30년빈도 대응 수준으로 증설
	지하차도 배수펌프 개선	현 10년 빈도 대응 수준에서 30년 빈도로 개선
	반지하 주택 규제	반지하주택건설 규제 추진
피해 지원	재난지원금	침수피해 주택당 100만원 현장 지급
	중소상공인 지원	최대 2억원 저리 융자 및 재해구호기금 100만원씩 지원
사후점검	운행중단 지하철 특별점검	지하철 1~4호선 62개 지점 점검결과 3개 지점 보수 추진

*자료 : 서울시, 주요수해대책(2011)

2) 사업과제

■ 재난유형별 건축물 단위 공동 방재 체계 구축에 대한 기준 마련 및 조례 제정

○ 재난 유형별 공동 방재 적정 규모 및 방안 제시

- 소규모 건축물들이 다양한 유형의 재난들에 대비하여 독립적으로 방재 시설을 확보하는 것은 현실적으로 무리
- 재난 발생 시 안전을 확보할 수 있으면서 소규모 건축물들이 지불 가능한 수준의 공동 방재 체계에 대한 기준 제시

※ 참고 : 미국의 홍수기준 ASCE 24

- ▶ 미국 토목학회는 홍수기준으로 ASCE 24(flood code)를 제정
 - 지역별 flood zone 설정-건축물의 중요도에 따라 지면으로부터 이격높이, 기초형식, 구조시스템 규정
 - 건축물의 중요도에 따라 지면으로부터 이격높이, 기초형식, 구조시스템 규정
- ▶ 건축기준인 IBC, IRC에서는 ASCE 24가 정하는 기준을 준수하도록 요구

○ 관련 사업을 추진하기 위한 조례 제정

- 재난 유형별 공동 방재 체계 구축에 대한 기준 제시 이후 서울의 건축물들이 이를 준수하도록 유도할 사업 추진이 필요
- 해당 사업을 지속적이고 연속적으로 추진할 법적 근거를 마련

■ 재난 및 사고발생 시 활용할 임시거주공간·긴급구호주택 확보 계획 수립

○ 임시거주공간 확보 계획 수립

- 도교의 방재공원(평상시 다목적 공원으로 사용되다가 재해시 피난장소 또는 구조활동거점으로 활용), 파리의 이재민 지원(피난처 및 구호물자, 비상전력 제공에 대한 계획)과 같은 사례가 있음
- 서울의 특수성을 고려하여 이재민 발생 시 활용할 수 있는 피난처를 확보

○ 긴급구호주택 시스템 개발

- 피난처에서 이재민들의 최소한의 삶의 수준을 보장할 수 있는 구호건축 시스템을 개발
- 서울시 재난대응부문 방재자원관리 통합시스템⁸⁾과 연계하여 활용

※ 참고 : 판지 튜브 파티션 시스템

- ▶ 일본 건축가 Shigeru ban이 제안한 파티션 시스템
 - 피난처에서 활용할 수 있는 구호건축 시스템



8) 「서울특별시 안전관리 기본계획(2014)」 내용 중 추진전략 6. 방재자원 동원 및 관리체계 강화

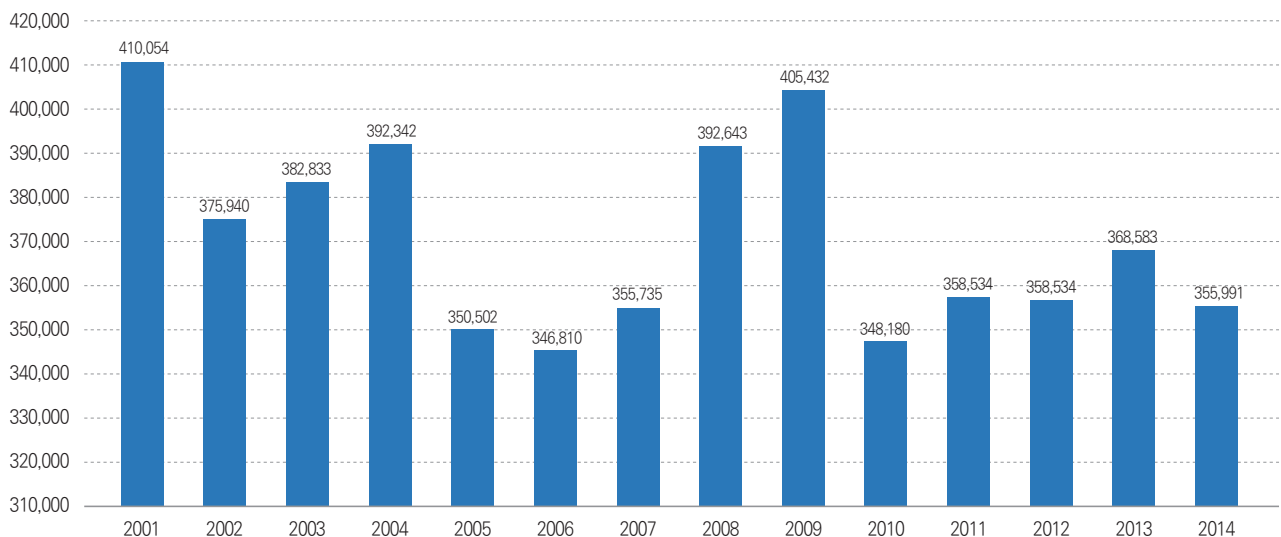
5.1.2 범죄취약공간 및 건축환경 개선 체계 마련

1) 현황 및 문제점

■ 문지마 범죄, 성추행, 강간 등 사회적 약자를 대상으로 하는 강력범죄 발생비율 증가⁹⁾

- 2014년 총 범죄 건수는 총 35만 건으로 지난 10년간 평균수치인 36만 건보다 낮은 수준
- 서울시에서 성폭력 범죄 발생은 자체적인 건수 증가 및 기타 지자체와의 인구대비 차원에서 심각한 상황
 - 최근 4년간 서울시의 성폭력 발생건수 증가 : 6,285건(2011년) → 8,523건(2014년)
 - 인구 10만 명당 성폭력 발생건수는 서울(55.2), 광주(55.0), 부산(45.4), 인천(42.2), 대구(39.8), 울산(39.1), 대전(37.1) 순으로 전국 최고 수준임

*자료 : 경찰청 통계연보



〈그림 4.39〉 서울시 범죄 발생건수 추이

■ 서울거주 여성의 과반이 범죄로부터 안전하지 않은 것으로 인식¹⁰⁾

- 폭력범죄에 대한 설문조사에서 여성 응답자의 58%가 '안전하지 않다고 느낀다.'라고 응답했으며, 연령이 낮을수록 범죄위험도에 대해 부정적으로 인식
 - 사회적 약자인 여성들의 경우 서울시 안전도에 있어 전반적으로 부정적인 인식이 강함
 - 특히 폭력피해 안전도에 대한 부정적 인식이 58%로 매우 높게 나타남

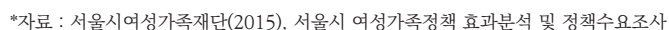
[표 4.15] 서울시 여성 안전도 인식

(n=700, %)

구분	전반적 안전도	야간 안전도	폭력피해 안전도	재난 안전도
긍정적	20.4	19.7	12.3	21.0
부정적	34.1	43.7	57.9	37.7

9) 경찰청 통계연보

10) 서울시여성가족재단(2015), 서울시 여성가족정책 효과분석 및 정책수요조사



〈그림 4.40〉 서울시 여성 안전도 인식

- 자치구별 밤거리 범죄피해 위험도는 양천구가 가장 낮고 금천구와 성동구가 가장 높은 것으로 나타남
- 여성의 평균 그래프(적색)는 남성의 그래프(청색)와 같은 패턴으로 변화하는데, 이는 범죄피해 위험도 인식조사에서 건축 및 도시공간의 범죄예방 환경설계 수준이 얼마나 중요한지를 나타냄
- 특히 여성의 위험도 인식은 모든 자치구에서 남성의 위험도 인식보다 높음



〈그림 4.41〉 서울시 자치구별 밤거리 범죄피해 위험도

- 응답자의 21%가 범죄로부터 불안정한 환경을 조성하는 주요원인으로 '범죄 예방을 위한 도시 안전망 구축 미흡'이라고 응답함
- 범죄예방 집중실행 사업으로 '골목길, 공원 조명개선(41.3%)'과 '범죄예방환경설계 확대 (32.4%)'를 희망함

■ 서울시내에는 여전히 범죄가 많이 발생하기 용이한 범죄취약공간이 존재

- 2010-2012년 사이 6대 범죄의 약 30% 가량이 노상, 20% 가량이 단독주택에서 발생함

[표 4.16] 서울시 6대 범죄 발생장소(2010-2012년 평균)

6대범죄	아파트	단독	노상	상점	숙박	유흥	사무실	대합실	지하철	유원지	학교	금융	기타	합계
살인 (건)	39	53	49	4	6	15	12	2	0	3	1	0	60	244
(%)	15.8	21.6	20.1	1.7	2.6	6.0	4.7	0.8	0.1	1.3	0.4	0.0	24.4	100.0
강도 (건)	48	101	270	85	29	62	30	6	1	10	1	5	203	852
(%)	5.7	11.9	11.9	9.9	3.4	7.2	3.5	0.6	0.1	1.2	0.1	0.5	23.8	100.0
성폭력 (건)	329	490	760	58	623	309	84	85	677	50	21	2	1,545	5,033
(%)	6.5	9.7	15.0	1.1	12.3	6.1	1.6	1.7	13.4	0.9	0.4	0.0	30.7	100.0
폭력 (건)	2,798	3,425	24,903	1,359	787	5,733	2,000	535	341	665	372	752	7,504	70,497
(%)	3.9	4.8	35.3	1.9	1.1	8.1	2.8	0.8	0.4	0.9	0.5	0.1	39.0	100.0
절도 (건)	3,665	5,343	10,172	4,572	2,026	2,862	1,532	318	496	370	641	1,258	21,823	55,078
(%)	6.6	9.7	18.4	8.3	3.6	5.2	2.7	0.5	0.9	0.6	1.1	2.2	39.6	100.0
방화 (건)	55	72	57	12	6	10	15	2	1	6	2	2	143	384
(%)	14.4	18.7	14.7	3.2	1.5	2.6	3.9	0.4	0.3	1.4	0.5	0.6	37.3	100.0
합계 (건)	6,973	9,542	36,332	6,113	3,501	9,023	3,688	952	1,532	1,109	1,042	1,345	51,435	132,588
(%)	5.2	7.2	27.4	4.6	2.6	6.8	2.7	0.7	1.1	0.8	0.7	1.0	38.7	100.0

*자료 : 신상영 외(2013), 서울의 범죄위험지역 분석 및 안전증진방안 연구, p52

- “강남역 인근 화장실 묻지마 살인사건(2016. 5. 17)”과 같이 범죄취약공간에서 여성 및 사회적 약자를 대상으로 한 묻지마 범죄가 증가함
 - 과거 원한관계에 의한 범죄가 주를 이루었다면, 최근에는 자신의 사회생활 등에서의 분노 등을 이유로 일면식 없는 타인을 범행 대상으로 삼는 ‘묻지마 범죄’가 증가함
 - 범행 장소가 남녀 공용화장실이었다는 점에서, 전문가들은 주로 ‘묻지마 범죄’의 피해자가 되는 여성 등 사회적 약자들의 안전을 보장할 수 없는 환경설계에 대하여 문제를 제기함



*자료 : MBN 뉴스 화면 캡처

〈그림 4.42〉 “강남역 인근 화장실 묻지마 살인사건”현장인 남녀 공용화장실

■ 범죄취약공간에 대한 파악 및 자료 미흡

○ 우범지역 파악에 있어 지역적 스케일로만 접근함

- 주로 우범지역 파악에 있어 자치구 별 범죄밀도 등을 기준으로 분석이 이루어짐
- 서울연구원(2014)의 「서울의 범죄발생 특성과 안심도시 추진방안」의 경우 지역 스케일에서 범죄취약지역을 분석함

※ 참고 : 범죄취약지역으로 구축된 자료

*자료 : 서울연구원(2014), 서울의 범죄발생 특성과 안심도시 추진방안



서민보호 치안강화구역



청소년 유해업소 밀집지역

○ 범죄취약공간을 건축 및 공간환경 유형별로 파악할 필요가 있음

- 실질적인 범죄예방을 위해서는 범죄가 많이 발생하는 자치구 단위의 스케일 또는 지역 단위의 실태조사 뿐만 아니라 범죄취약 공간 유형을 파악할 필요가 있음
- 서민보호 치안강화구역, 청소년 유해업소 밀집지역과 같은 지역 차원의 우범지대 관리는 치안 행정의 문제이지만, 공간 유형에 따른 범죄취약공간 해소는 건축적 대안제시가 필요함

■ 다양한 공간유형을 고려한 범죄예방설계지침 부재

○ 최근 서울시는 안전한 마을 조성을 위해 다수의 범죄예방관련사업을 추진하고 있으나 주로 주거지역에 한정하여 범죄안전 위해요인을 관리하는 수준임

- 범죄예방환경설계, 안전마을지원사업, 안심지킴이집 운영 등 주거지역 위주의 사업 및 계획을 시행함
- 주거지역, 상업지역, 공공공간 등 공간 유형별 범죄예방모델 발굴이 필요함

○ 서울시 전반에 적용 가능한 구체적 가이드라인의 부재

- 서울시는 다양한 범죄예방 환경설계 사업을 진행하고 있으나, 사업간 연계성이 부족하고 단일 건축물이나 시설물 위주의 개선사업을 진행하고 있음
- 서울시 전역의 다양한 건축물·공간유형을 고려한 범죄예방설계 지침은 마련되어 있지 않은 상황임

[표 4.17] 서울시 범죄예방 관련사업 현황

구분	대책	내용
주민 참여형 안전마을 만들기	주민주도 방식의 '지역맞춤형 안전마을 사업' 추진: 19개구 53개소	2013년도
	주민자치구 공동추진 방식의 '통합 안전마을 사업' 추진: 2개구 2개소	
여성안심택배	100개소 설치	2014년도 기준
LED 보안등 설치	3,501개소	
안심지킴이집	628개소	
안심귀가 스카우트	495명	

*자료 : 서울시(2015), 주민참여형 안전마을 만들기 보고서, 서울시(2014), 2014 서울백서

2) 사업 과제

■ 범죄취약공간의 환경개선 및 범죄예방 방안 마련

○ 서울시내 범죄취약공간에 대한 전수조사 및 유형 분석

- 남녀 공용화장실, 노후한 상가, 지하공간, 이면도로 등 기존에 소외되었던 범죄취약공간 발굴
- 발굴한 자료를 유형별로 데이터베이스화하여 관리하고, 모니터링 시스템 구축 및 점진적 환경개선 사업 시행

○ 환경개선 및 범죄예방을 위한 대안 제시

- 유형별 범죄예방환경설계를 위한 안심 체크리스트 작성
- 계획안 허가 및 심의과정에서 체크 리스트 준수여부 확인 체계화

■ 우범지역 공간환경 개선을 위한 가이드라인 구체화 및 건축가 참여방안 마련

○ 「서울시 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인」(2013)의 구체화

- 현재 서울시는 지자체 차원에서 「서울시 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인」(2013)을 발표하였으나, CPTED의 배경, 적용원리, 국내외 사례를 소개하는 수준임
- 서울시의 여건에 맞는 보다 실효성 있고 구체적인 가이드라인을 마련할 필요가 있음

○ 우범지역 공간 환경 개선 사업에 건축가 참여 절차 마련

- 우범지역 환경개선 사업에 있어 실효성 있는 범죄예방 환경설계 구현을 위하여 건축가 활용 방안 모색
- 서울시 총괄건축가, 자치구별 마을건축가 등 공공 건축가 인력 활용

※ 참고 : 영국의 'Safe Places: The Planning System and Crime Prevention'¹¹⁾

▶ PPS1의 부속안내서(Companion guide to PPS1)는 공간 또는 건축물 계획수립 시 고려해야 할 구체적 가이드라인 제시

- 안전한 공간 사례 분석을 통해 7가지 항목별 공간특성과 설계 시 고려해야 할 체크리스트 제시: 접근 체계와 동선 공간구조 감시 주인의식 물리적 보호 장치 활동 관리와 유지
- 문제에 대한 일괄적인 해답 제시보다는 적합한 결과 도출을 위해 우선적으로 고려해야 할 사항 위주로 구성
- 동일한 문제를 다루더라도 처해있는 상황과 환경에 따라 다르게 접근해야 함을 언급하며, 지역 현황을 기반으로 한 범죄예방 계획의 중요성 강조

▶ (예시) 접근체계와 동선 Access and movement

• 범죄와 비사회적 행동의 발생 가능성이 높은 경우

- 어둡고 교통시설로부터 떨어져 있는 보행로
- 건물 뒤편으로 연결되는 가로, 통행로, 골목 등
- 지역을 연결하는 통로(범죄 후 도주도로 활용가능)가 여러 개 있을 경우
- 사람들이 길을 잃기 쉬운 경우
- 사람들이 기피하고 잘 이용하지 않는 길이나 공간

• 체크리스트

- 모든 연결통로의 성격과 수가 고려되었는가?
- 모든 통로가 사람들이 원하는 길로 연결되고 필요한 길인가?
- 통로가 잠재적 범죄자들의 접근 경로로 활용되지 않는가?
- 통합할 수 있지만 분리되어 있는 경로가 있는가?
- 보행자, 자전거 이용자, 운전자가 경로에 대해 잘 이해할 수 있는가?
- 지역 내 이동방법에 대해 이해하기 용이한가?

• 안전한 공간특성

- 안전한 공간은 동선체계가 명확
- 지역 상황에 따라 적절한 동선체계 변동

11) ODPM(2004), Safer Places - The Planning System and Crime Prevention. London: HMSO

5.2 10분 동네 사회서비스공간 시스템 구축

5.2.1 서울시 공공성 지도 사업 확대

1) 현황 및 문제점

■ 서울시는 ‘10분 동네 프로젝트’를 추진

○ 2012년 3월부터 서울시는 ‘10분 동네 프로젝트’를 추진

- 이전까지 대규모 시설을 중심으로 공급되어 특정지역에만 서비스가 제공되었던 각종 공공 편의시설을 ‘걸어서 10분 거리’ 즉, 서울시 전역에서 도보권 내에서 이용 가능하도록 정책 방향 전환
- 시설별 적정 규모, 이용거리 등 표준화 된 설치기준을 마련하고, 2020년까지 단계적 확충을 통한 ‘10분 동네’구현을 목표로 함



*자료 : 서울시 홈페이지

〈그림 4.43〉 서울시 10분동네 프로젝트 개념도

○ 연구용역 「10분 동네 구현을 위한 사회서비스시설 공급방안」(2013)을 통해 설치기준 마련 및 관련 시설 기초자료 구축

- 연구용역을 통해 ‘10분 보행권’에 가장 필요한 공공 서비스 시설은 도서관, 소공원, 생활 체육시설, 문화시설, 보육 시설(이상 5개 시설)임을 도출함
- 연구용역에서 도출된 5개 시설에 대한 현황 조사 결과를 안전·복지·문화·소통·경제·환경 분야와 연계하여 ‘서울시 정책지도’ 서비스를 오픈함

[표 4.18] '10분 동네 프로젝트' 대상시설에 대한 현황조사 결과

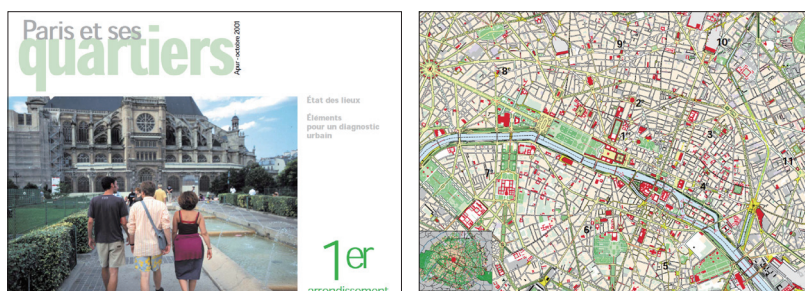
대상	이용대상 인구수	도보접근불가 인구수(%)	향유도 ¹²⁾	
			80% 이상 인구수(%)	80%미만 인구수(%)
도서관	10,134,340명	501,703명(5%)	4,058,659명(40%)	5,573,978명(55%)
어린이집	436,457명	61,897명(14%)	374,377명(85%)	183명(1%)
노인여가복지시설	1,236,684명	14,187명(1%)	1,219,483명(98%)	3,014명(1%)
공원	10,134,340명	76,442명(1%)	4,860,702명(48%)	5,197,196명(51%)
공공체육시설	10,134,340명	5,148,158명(51%)	352,367명(3%)	4,633,815명(46%)

※ 참고 : 프랑스 파리의 공공성 지도

▶ 프랑스 파리는 도시의 20개 구역에 대한 공공성 지도 작성

- 파리를 20개 구역으로 구분하고, 각 구역별 공공성 지도를 작성하여 제공함

*자료 : PADD&PLU(2011), 「Paris et ses quartiers」



〈그림 4.19〉 파리 공공성 지도의 표지-(좌), 20개 구역 구분 및 제 1 구역 위치-(우)

▶ 4개의 시각에서 도시의 공공성을 분석하고 종합하여 시각화

- 일반사항, 도시의 프레임, 사회경제적 접근, 도시생활이라는 4개의 대주제에 따라 각 구역을 분석하고 대주제 하위의 분석결과를 각기 시각화하여 제공함

- 주제에 따른 결과뿐만 아니라 종합적인 결론을 시각화하여 제공함

▶ 주제도 예시



12) 향유도=(시설물면적/도보접근권역내 인구×1인당 기준면적)×100

■ 서울시의 ‘공공성 지도’

○ 서울시는 ‘서울 공공성지도’ 작성을 위한 기본계획 수립’(2015) 연구용역을 발주

- 서울시는 6개 분야 180여종의 ‘서울시 정책지도’를 운영 중이며, ‘서울시 공공성지도’ 작성을 위하여 기본계획 수립 연구용역을 발주한 상태임(2015. 2)
- 공공성 지도의 개념 정립 및 기본방향 설정, 지도 작성 매뉴얼 등 기본계획 수립, 시범구역 공공성 지도 작성, 매뉴얼 검증 및 향후 추진방안 마련을 내용으로 용역을 발주함

○ ‘서울시 공공성 지도’와 유사한 기능의 플랫폼 존재

- 2004년 구축된 ‘도시계획정보시스템(UPIS)’은 서울의 도시계획정보에 대한 의사결정 내용 Data Base를 구축하고, 시민들에게 관련 정보를 제공하고 있음
- 2014년 서비스를 시작한 ‘서울시 정책지도’는 10분 동네 프로젝트의 일환으로 제작되었으나, 서울백서, 시정운영 계획 및 각종 통계자료를 기반으로 안전·복지·문화·소통·경제·환경 분야에 걸쳐 확대해나갈 계획임

○ ‘도시계획포털’ 및 ‘정책지도’와 차별되는 ‘공공성 지도’의 방향성 필요

- 이미 존재하는 플랫폼들과는 차별화 되는 ‘공공성 지도’만의 목적이 필요함
- 또한 플랫폼에 대한 중복투자로 인해 다른 부서에서 주관하는 내용 간의 호환성 저하를 방지하기 위해서 기존의 ‘도시계획포털’ 및 ‘정책지도’가 갖고 있는 내용들을 포용할 수 있는 플랫폼 개발이 필요



〈그림 4.44〉 서울시 도시계획포털 홈페이지



〈그림 4.45〉 서울시 정책지도 홈페이지

■ 공간단위의 통합적인 현황 파악에 한계

- ‘서울시 정책지도’는 특정 주제에 대한 현황을 표현
 - 정책지도는 그 목적이 서울시가 추진하는 정책에 대한 현황을 파악하여 시민에게 보여주는 것이기 때문에 하나의 목적에 대한 주제도의 형태로 제작됨
 - 6개 분야의 세부 주제에 대한 180여종의 주제도를 제공하고 있음
- ‘공간 단위의 현황 파악이 불가
 - 주제도는 하나의 주제만을 표현할 수 있기 때문에 ‘정책지도’를 통해서도 특정 공간에 대한 전반적인 이해가 불가함
 - 프랑스 파리의 공공성 지도 사례를 살펴보면 파리의 20개 구역에 대한 각각의 공간을 분석하여 제공하고 있음

2) 사업 과제

■ 공공성 지도의 활용성 증대를 위한 공가·유희공간 현황 Data 추가

- 공가·유희공간 현황 Data 구축
 - 일본의 경우 공가 및 유희공간이 사회적 관심사로 자리매김한지 오래 되었으며, 우리나라의 경우에도 이미 관련한 문제가 시 행정의 중요한 화두로 대두되고 있음
 - 서울시 역시 인구 감소 시대를 맞아 공가·유희공간에 대한 관심이 높아지고 있는 만큼 관련 자료를 구축하여 관리할 필요가 있음
- 서울시 공공성지도에 공가·유희공간 Data 추가
 - 부산시의 경우 6개월 평균 상수도 사용량을 통해 빈집 정보를 파악하고 이를 도시정보포털 UIS 플랫폼과 연동하여 활용하고 있음¹³⁾
 - 서울시 역시 ‘공공성 지도’를 제작하게 될 경우 해당 플랫폼을 활용하여 공가 및 유희공간에 대한 Data를 연동하여 표현하고 관리할 수 있음

■ 동네별 복지 공간 현황 DB 구축을 통한 Big Data 분석 및 관리

- 10분 동네 권역 설정 및 동네별 복지 공간 현황 파악
 - ‘공공성 지도’의 플랫폼은 공간 단위 즉, 10분 동네 별 각종 현안에 대한 분석이 가능한 형태로 제작되어야 함
 - 서울시내 전 영역에 대하여 10분 동네 권역을 설정하고 해당 권역별 복지 공간 현황 Data를 구축
- 동네별 필요시설 도출 및 향후 관리
 - 구축된 Data를 통해 동네별 취약 시설 파악 및 필요시설을 도출
 - ‘10분 동네 프로젝트’의 목표연도인 2020년까지 지속적으로 동네별 복지공간 현황을 Update하고, 향후에도 관련 자료를 지속 관리하여 현황 진단을 용이하게 함

13) 주거복지포럼 제 30회 정기 포럼 ‘빈집을 활용한 근린재생과 주거복지 실현’에서 부산광역시 담당 공무원 발표

5.2.2 커뮤니티 시설의 복합화 및 네트워크 시스템 개발

1) 현황 및 문제점

■ 커뮤니티 시설의 복합화 추세

- 최근 단일 용도의 커뮤니티 시설을 공급했던 기존방식에서 벗어나 복합커뮤니티 공간 조성이 증가
 - 세종시와 같은 최근의 신도시들은 주민생활에 필요한 커뮤니티시설들을 물리적, 기능적으로 복합하여 조성하는 추세
 - 복지시설을 복합화하여 공급함으로써, 주민들의 편의성 증진하고 생활권별 복지시설에 대한 접근성의 균형 및 형평을 도모
- 복합화를 통해 건설비용의 절감과 관리 효율성 추구
 - 커뮤니티시설의 복합화를 통해 시설물 관리주체의 예산절감과 관리 효율성을 제고하는 등 긍정적 평가

※ 참고 : 국내 사회복지시설의 복합화 사례¹⁴⁾

▶ 금산 다락원 (대규모 복합단지)

*자료 : 인천발전연구원(2009), 사회복지시설의 복합화 방안, p85

- 운영자 : 금산군 자체 운영 / - 준공일 : 2004년
- 시설규모 : 16개동, 부지 53,122m², 연면적 21,203m²



[문화의 집 및 복지공간 전경]



[금산 다락원 종합안내도]

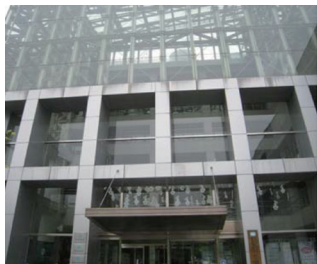


[만남의 집]

▶ 복사골 문화센터 (도심형 복합센터)

*자료 : 인천발전연구원(2009), 사회복지시설의 복합화 방안, p92

- 운영자 : 부천문화재단 / - 준공일 : 1998년
- 시설규모 : 지하 2층, 지상 6층, 부지 9,118m², 연면적 31,097m²



[건물 외관]



[복사골문화센터 입구]



[체육관]

14) 인천발전연구원(2009), 「사회복지시설의 복합화 방안」 연구의 제 4장 사례연구에서 차용

■ 서울시는 주로 학교시설을 활용하여 커뮤니티 시설의 복합화 추진

○ 서울시는 주로 학교시설을 활용하여 커뮤니티시설 복합화 전략 추진

- 서울시는 '학교시설복합화 지원 사업'을 통해 체육시설 70개소(2014년 기준 운영중 60개, 추진중 10개)를 지원하고 있음
- 향후 서울시 전역에 98개소의 복합화 체육시설을 지원할 계획임(2014년 자료 기준)

○ 학교시설을 활용하는 경우 주로 체육시설을 복합화 하여 공급

- 학교시설의 부지를 활용하여 복합커뮤니티시설을 공급하는 경우 주로 체육시설(수영장, 체육관 등)로 기능이 한정되는 경향

*자료 : KEDI(2008), 학교시설복합화의 현안진단 및 활성화 방향 연구



〈그림 4.46〉 성동구 금호초등학교 조감도



〈그림 4.47〉 서초구 언남고 문화센터 전경

○ 서울시는 교육시설 이외의 다양한 시설을 활용하여 복합시설을 공급하는 전략이 부재

- 서울시의 커뮤니티시설 복합화 전략은 학교시설을 활용하는 것에만 집중되어 있는 상황임
- 일본의 경우 다양한 유형으로 복합화 전략을 추진하고 있음

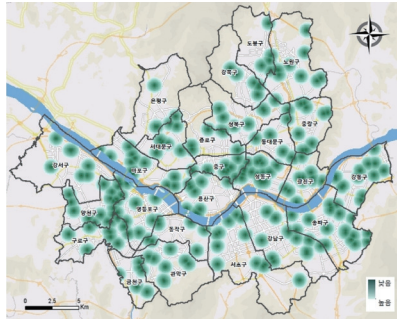
※ 참고 : 일본의 공동체복합지원시설의 유형 분석¹⁵⁾

구분	복합형태	복합화 유형	시설 유형
타운센터 (2002)	복지시설 + 문화시설	지역문화 자료실 보건소 복지 센터 집회실 카페	동종시설 중복형
유키 시민 정보센터 (2004)	문화시설 + 공공행정시설	시민광장 울산센터 도서관 어린이 공간 업무 공간	동종시설 중복형
기타가타 공동체 복합지원 시설 (2005)	공공행정시설 + 복지시설	다목적홀 전시공간 생애 학습 센터 건축 정보 센터 생애 학습을 위한 제실들	동종시설 중복형
도바타 C블록 공동체복합지원시설 (2007)	공공행정시설 + 복지시설 + 문화시설	구청서 임대주택 고령자 시영주택 보육소	이종시설 복합형

15) 한국주거학회 vol. 20, No. 2, 김수미 외(2009), "일본의 공동체복합지원시설의 복합화 유형과 공간에 관한 연구"의 유형화 중 일부 활용

- 서울시는 10분 동네 프로젝트를 진행하고 있으나 대다수의 주민들이 보행권 내에서 향유하지 못하는 복지시설이 존재
 - 서울시민의 절반 이상은 보행권 내에서 공공체육시설을 이용할 수 없는 상황임
 - 정비해제구역 거주자들의 경우 보행권 내에서 대부분의 생활인프라시설을 공급받지 못함

*자료 : 서울시 정책지도(2014)



〈그림 4.49〉 공공체육시설 접근 (800m) 권역도

*자료 : AURI(2013), 노후주거지의 기초생활인프라 공급현황 및 수준 분석



〈그림 4.50〉 커뮤니티시설 접근 범위

2) 사업 과제

■ 공공건축물의 유휴공간을 활용한 복지 공간 확보 및 유형별 모델 개발

- 주민센터, 파출소 등 공공건축물에서 활용 가능한 유휴 공간 파악 및 유형화
 - 다양한 유형의 공공건축물에서 잘 활용되지 못하고 있는 유휴 공간 현황 파악
 - 유휴공간의 위치, 규모 등에 따른 유형화
- 공공건축물 유형별 활용 모델 개발
 - 활용 가능한 공공건축물 유형에 따른 맞춤형 복합화 전략 제시
 - 복합화 유형에 따른 공간 활용 모델 개발

※ 참고: 건축물 유형별 복합화전략¹⁶⁾

구분	공공행정중심	교육시설중심	문화시설중심
복합형태	<div> <div>공공</div> <div>행정</div> <div>문화</div> <div>교통</div> <div>시설</div> <div>도서관</div> </div> <div> <div>사회</div> <div>문화</div> <div>경제</div> <div>환경</div> </div>	<div> <div>사회복지기관</div> <div>노인관련 시설</div> <div>교육</div> <div>기관</div> <div>전시관련</div> <div>시설</div> <div>여가형</div> <div>휴게시설</div> </div> <div> <div>사회</div> <div>문화</div> <div>경제</div> <div>환경</div> </div>	<div> <div>공공행정</div> <div>시설</div> <div>교육</div> <div>기관</div> <div>사회복지기관</div> <div>노인관련시설</div> <div>교통시설</div> </div> <div> <div>사회</div> <div>문화</div> <div>경제</div> <div>환경</div> </div>
복합목적	- 행정과 주민 일상생활 교류 향상 - 지역경제발전	- 세대간 접촉 및 교류 - 세대교체의 지역문화 계승 - 지역적 특성 개발	- 지역자원 활용 커뮤니티 비즈니스 형성 - 지역특성 반영으로 부가가치 창출

16) 한국주거학회 vol. 20, No. 2, 김수미 외(2009), "일본의 공동체복합지원시설의 복합화 유형과 공간에 관한 연구"

■ 전통시장을 중심으로 주변 연계 가능한 지역자원 간 통합적 커뮤니티 거점 구축

○ 전통시장 및 주변 연계 가능 거점 공간 현황 조사

- 커뮤니티의 구심점으로 활용 가능한 지역별 전통시장 현황조사
- 대상 전통시장 일대의 연계 가능한 거점 공간 조사 (주민기피시설, 노후화된 공공 공간 등 활용도가 낮거나 새로운 가치부여가 필요한 공간 포함)

○ 전통시장을 매개로 지역문화 거점 간 연계 활용계획 수립

- 지역주민의 삶과 가까운 전통시장의 입지적 특성을 활용한 대상지 일대 지역자원 및 잠재적 거점 간 연계 활용 계획 수립
- 지역 상생을 위해 도입 가능한 맞춤형 프로그램 개발

■ 동네별 복지시설 특화 및 연계 활용 방안 마련

○ 동네별 특화 복지시설 계획 수립

- 모든 권역에 대하여 일률적인 시설 배치를 목표로 하는 단순한 양적 성과지표 계획을 지양
- 동네별 인구 구성 및 특성에 따른 필요시설 위주로 특화하여 공급

○ 주변 동네와의 네트워크 시스템 개발

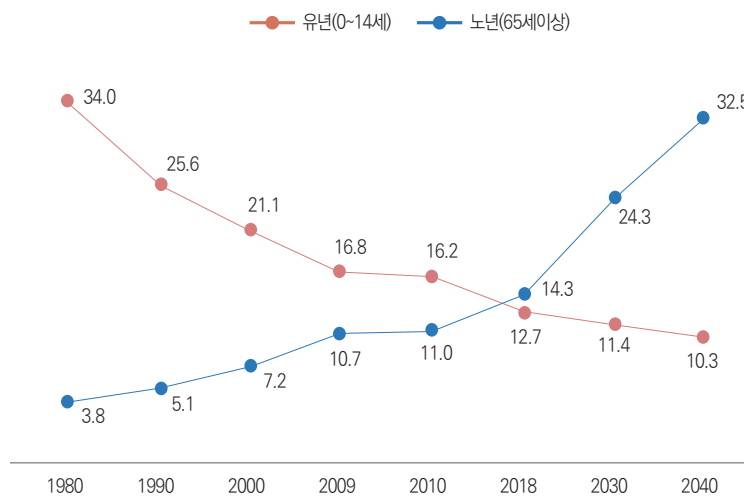
- 인접 동네와의 네트워크 시스템을 구축함으로써 연계 활용을 유도
- 중복투자를 방지하고 투자의 효율성 증대

5.2.3 사회서비스공간의 질적 수준 향상을 위한 제도 마련

1) 현황 및 문제점

■ 저출산 기조가 장기화 되고, 인구 고령화 역시 가속화 되어 다양한 복지 문제 발생

- 전체 인구에서 노년인구가 차지하는 비율은 빠르게 증가하는 한편, 유년 인구 구성비는 빠르게 지속적으로 감소하는 추세
 - 평균 기대 수명의 증가로 인하여 노년인구 비율은 매년 가파르게 증가하는 추세이며, 저출산 기조가 장기화 되면서 유년 인구는 지속적으로 감소하고 있는 상황임
 - 2018년에는 전체인구에서 노년 인구가 차지하는 비율이 유년 인구가 차지하는 비율을 역전할 것으로 예상됨



*자료 : 통계청

〈그림 4.51〉 노년과 유년 인구의 구성비 추이

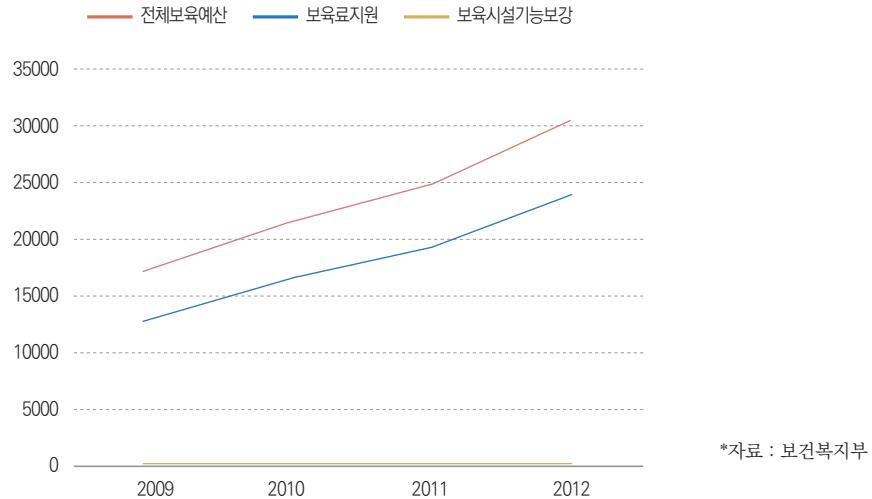
○ 각종 복지 정책이 단기성 정책 현안이 되는 경우가 발생

- 2016년 초, 누리과정 예산편성에 대한 책임 소재 문제로 불거졌던 보육대란문제, 어린이집 아동학대 사건 발생으로 인한 CCTV 설치 의무화에 대한 논의 등은 장기화 되는 저출산 기조로 인하여 현재 대한민국 사회가 보육문제에 얼마나 많은 관심을 갖고 있는지를 보여줌
- 선거철 마다 '노인 수당'과 관련된 공약이 지속적으로 재생산 되고, 선거 이후에는 해당 예산을 확보하는 문제로 인하여 각종 사회적 갈등이 발생되며 단기성 정책으로 그치는 한계를 보여줌

■ 전체 보육 예산은 증가 추세지만, 보육시설 기능 보강에 투입되는 비용은 감소

- 전체 보육 관련 예산은 증가하는 추세이지만 대부분 보육료 지원으로 지출
 - 전체 보육 예산은 꾸준히 증가하고 있으나 주로 보육료 지원 예산이 증가함
 - 보육료 지원이 전체 예산의 77%를 차지하며 전체 예산 증가와 같은 규모로 증가하고 있는 추이는, 우리 사회가 저출산 문제에 대하여 단기적이며, 일차원적으로 대응하고 있음을 보여줌

- 이에 비해 보육시설의 기능 보강에 사용되는 예산은 2009년 211억원 수준에서 2012년 118억원 수준으로 지속적으로 감소하고 있는 추세임¹⁷⁾



〈그림 4.52〉 전체 보육 예산 내 보육시설기능보강 관련 예산 변화

■ 보육시설에 대한 양적 확보에만 집중하여, 질적 수준 확보 및 관리에 대한 논의 부족

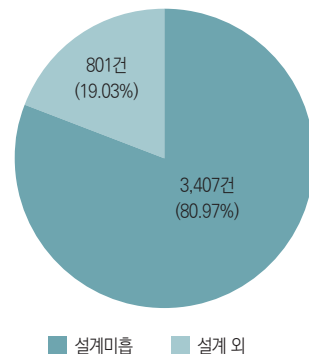
- 어린이집 실내·외 안전사고가 증가하고 있는데 이중 상당수가 설계미흡에 의한 사고
 - ‘어린이집 실내·외 안전사고 건수 증가에 따라 2012년에 실시한 인증 어린이집에 대한 불시 확인점검 결과, 서울시내 어린이집의 75%가 기준미달에 해당하는 90점 이하로 평가됨
 - 어린이집 안전사고 중 상당수가 설계미흡으로 인한 사고이지만 이에 대한 대책이 논의되지 않고 있는 실정

*자료 : 월간 「안전세계」 특집기사



〈그림 4.53〉 보육시설 안전실태

*자료 : 제 2차 건축정책기본계획 공청회



〈그림 4.54〉 보육시설 안전사고 발생원인

※ 참고 : 영국 보육시설의 DQI 적용 예

- 위치 : Flordd Derwen Rhyl Denbighshire LL18 2RN
- 건물명: YSGOL TIR MORFA SPECIAL SCHOOL
- 공사비: 약 3,800,000파운드
- DQI 기준적용을 통해 보육시설의 질적 향상을 도모함



17) 2012년 국감자료 내용

■ 열악한 독거노인의 거주 환경

○ 열악한 환경에서 거주하는 독거노인이 증가

- 전체 독거노인(119만, 전국)의 75%가량이 중위소득 이하(91만)에 속하는 것으로 조사되었으며, 이중 50만명이 최저생계비 이하의 소득으로 생활하고 있음(2012년 자료 기준)
- 서울시에 거주하고 있는 노인인구의 21%는 독거노인인 것으로 조사 됨(서울시, 2013)

*자료 : 국무총리실 (2012)

소득	일상생활 수행능력	안전확인
독거노인 (119만)		
중위소득 50%이하(91만)		
최저생계비 이하(50만)		
노인일자리(8만, 7.1%)		요보호 독거노인 (30만 추정)
기초수급(23만, 19.7%)	일상생활 수행능력 제한 (20만)	응급안전돌봄(3만, 2.5%)
	요양+돌봄 등(6만, 5.3%)	노인돌봄기본 (14만, 12.0%)

〈그림 4.55〉 독거노인 생활 실태

*자료 : 아름다운재단 홈페이지

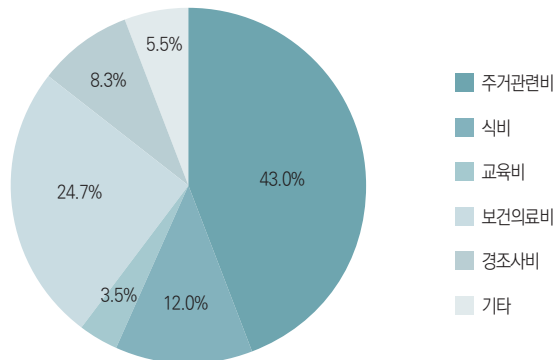


〈그림 4.56〉 독거노인 생활 환경

○ 전체 노인의 43%는 주거비용 지출이 경제적 부담으로 작용

- 노인실태조사 결과 전체 응답자의 43%는 주거비용 지출이 경제적인 부담으로 작용한다고 응답하였음
- 주거 관련 비용은 2위로 조사된 보건의료비(24.7%)와 큰 격차를 보이며 노인들의 가장 부담스러운 지출항목으로 조사됨(43.0%)

*자료 : 통계청(2011), 노인실태조사



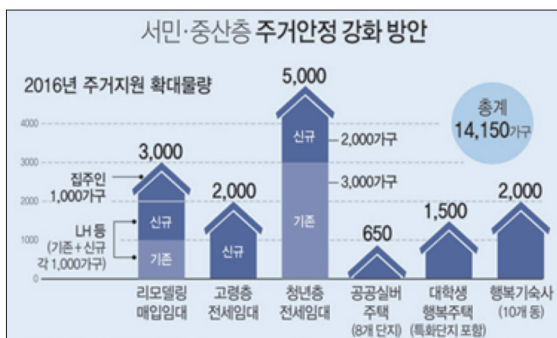
〈그림 4.57〉 노인의 부담이 되는 지출항목

■ 노인대상 주거지원 사업에 있어 노인들의 필요 시설에 대한 고려 부족

○ 노령층 대상 임대주택 공급에 대한 양적 목표만을 제시

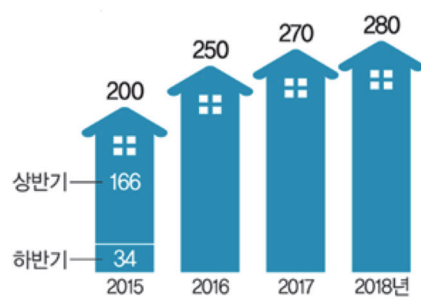
- 국토부가 발표한 2016년 주거지원 확대물량에는 고령층 전세임대 2,000세대와 공공 실버 주택 8개 단지 등 소외 고령층을 대상으로 하는 물량 계획이 제시되어 있음
- 서울시 역시 독거노인 원룸형 임대주택 공급계획을 발표하여 2018년까지 1,000세대 공급을 목표치로 발표함

*자료 : 국토교통부(2016)



〈그림 4.58〉 국토부 주거지원 확대 물량계획

*자료 : 서울시(2015)



※2015년 상반기: 강동구 112세대, 금천구 54세대 확정
하반기: 자치구 수요조사 통해 결정 예정

〈그림 4.59〉 독거노인 임대주택 공급계획

○ 노인대상 주거공간에 대한 질적 고려 부족

- 금천구의 독거노인 전용 두레주택의 경우, 일반 임대주택과 동일한 설계에 대상자를 독거노인으로 한정했을 뿐이며 노인 거주공간에 대한 고민이 담겨있지 않음
- 단순히 입주자를 독거노인으로 한정한 것 이외에는 노인을 고려한 디자인적 고려가 없어 일반적인 임대주택과 차별성이 없음

*자료 : 서울시



〈그림 4.60〉 금천구 독거노인 전용 두레주택 입주자 모집 공고

2) 사업 과제

■ 보육시설의 질적 수준 개선을 위한 디자인 가이드라인 마련

- 보육시설에 대한 질적 수준 확보를 위한 최소기준 마련
 - 보육시설 안전사고 방지 등을 위해서 갖추어야할 디자인 최소 기준 마련
 - 보육시설의 안전점검 기한 제시 및 철저한 관리

■ 노인공동거주공간의 질적 향상을 위한 디자인 시범사업

- 노인 공동 거주공간이 갖추어야할 서비스 시설 정의
 - 노인들의 경우 헬스케어 서비스와 같이 거주공간과 결합되어 제공될 경우 큰 시너지가 발생할 수 있는 시설들이 존재함
 - 해외 사례 등을 참고하여 노인 공동 거주공간에 제공할 시설 정의

※ 참고 : 노인주거시설의 저층부 활용 예시

- 위치 : Ma petite cité Michelet, Curial 19^e me de Paris
- 저층 : 병원 입주
- 배경 : 노인들이 주로 사는 아파트 단지에 관련 수요가 발생하여 아파트 저층부에 병원이 입지



○ 노인 공동 거주공간 디자인 시범사업 시행

- 『건축법 제 22조(건축디자인 시범사업 실시)』를 활용하여 노인 공동 거주공간에 대한 디자인 시범사업 실행
- 디자인 시범사업을 통해 급속하게 고령화되어 가는 한국 사회에서 노인 공동주거에 대한 건축적 해법 제시

목표3 행복하고 지속가능한 건축·공간환경 실현

전략6
지속가능한 녹색
공간 환경 시스템 구축

실천과제

- 6.1 건축물 및 공간 환경 재생 지원
프로세스 마련
- 6.2 녹색 건축물 및 공간 환경
시스템 구축

전략6. 지속가능한 녹색 공간 환경 시스템 구축

6.1 건축물 및 공간 환경 재생 지원 프로세스 마련

6.1.1 필지 단위 소규모 재생 지원조직 구성 및 제도 도입

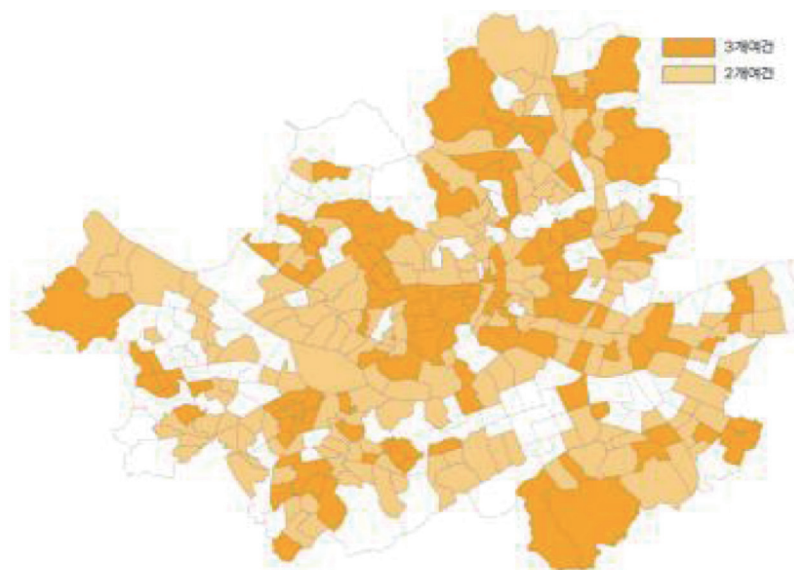
1) 현황 및 문제점

■ 서울시 행정동 대부분에서 쇠퇴 진행

- 서울시 행정동 76%가 도시재생 활성화 지역 선정 위한 법적 쇠퇴 기준 해당
 - 『도시재생법』은 인구감소·산업이탈·건축물 노후 3개 분야에 대하여 법적 기준을 제시하고 있으며, 이중 2개 분야를 충족하는 지역에 대해서 도시재생 활성화 지역으로 선정 가능
 - 서울시 423개 행정동 중 76%에 해당하는 322개 행정동이 도시재생 활성화 지역으로의 선정기준(2013년 기준)을 충족함

※ 참고 : 『도시재생법』이 정하는 법적 쇠퇴기준과 서울시 분석결과

구분	기준
인구 감소	가. 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20% 이하 인구 감소
	나. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소
산업 이탈	가. 최근 10년간 총 사업체 수가 가장 많았던 시기와 비교하여 5% 이상 감소
	나. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소
건축물 노후	전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50% 이상

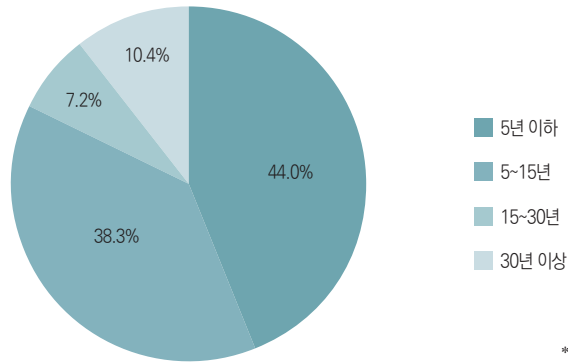


*자료 : 도시재생 종합정보체계

법적 쇠퇴기준 분석 결과

■ 서울시내 건축물 노후화 진행 및 다수의 뉴타운 사업 해제

- 20년 이상 건축물 74.28%, 30년 이상 건축물 37.19%으로 서울시내 노후 건축물 지속적 증가(서울대, 2015)

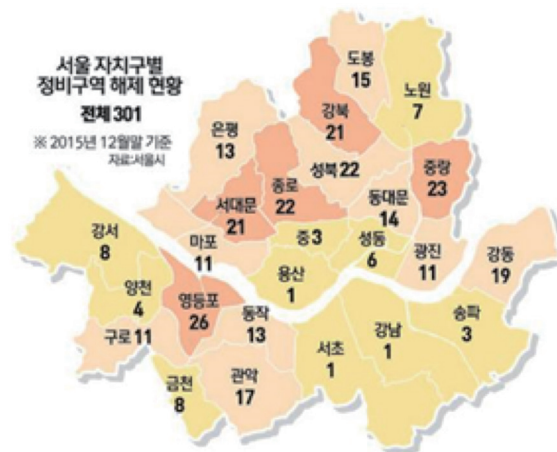


*자료 : 통계청, 인구주택총조사(2010)

〈그림 4.61〉 서울시 경과연수별 주택재고

- 다수의 뉴타운·재건축 사업 해제로 주거환경 개선 대책 시급

- 2015년 서울시 뉴타운·재개발·재건축 사업장 44.1%인 301개 정비사업구역이 지정 해제(서울시, 2015)
- 뉴타운 사업 해제 대안으로 5개 지역에 ‘서울형 도시재생 사업’ 시범 중이지만, 급격히 늘어난 뉴타운 해제 지역의 노후 주거지에 대한 주거환경 개선 대안 마련이 시급



*자료 : 서울시(2015)

〈그림 4.62〉 서울시 정비구역 해제 현황

[표 4.19] 서울시 도시재생 시범 사업 5곳

구분	지역	내용
서울형 도시재생 시범사업 (5곳)	강동구 암사1동	3만5,000㎡ 주민이 만들어가는 역사문화 공존 마을
	성동구 성수1,2가	88만6,560㎡ 더불어 희망을 만드는 장인의 마을
	성북구 장위1동 뉴타운 해제지역	31만8,415㎡ 다정다감 세대 공감 장위 도시재생
	동작구 상도 4동	75만㎡ 함께 사는 골목동네 상도
	서대문구 신촌동	26만3,000㎡ 열리는 신촌, 공공대학 문화촌 만들기

*자료 : 서울시(2015), 보도자료

■ 소규모 주택 노후화에 대비한 대책 부재

○ 1·2인 가구 증가 및 가족인원 수 감소 예정

- 서울시 인구수는 지속적으로 감소함에도 1·2인 가구의 지속적으로 증가로 서울 전체 가구수는 2025년까지 10년간 8.7% 증가할 것으로 전망됨

[표 4.20] 1·2인 가구 추이 전망

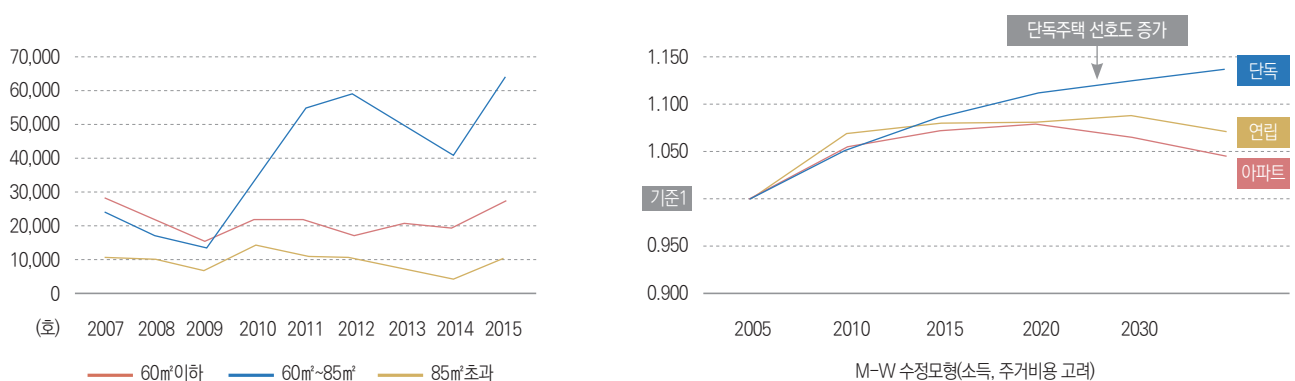
연도	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035
서울시 전체 가구수	3,120,733	3,338,744	3,500,471	3,632,068	3,798,450	3,947,050	4,042,164	4,112,604
초소형가구 (1인가구+2인가구)	1,039,131 (33.3)	1,357,028 (40.6)	1,633,527 (46.7)	1,877,861 (51.7)	2,116,136 (55.7)	2,322,614 (58.8)	2,469,951 (61.1)	2,599,335 (63.2)

*자료 : 통계청, 장래가구추계(2010~2035년)

*괄호 안 숫자는 전체 가구수 대비 비율

○ 서울시내 소규모 주거환경 비율 증가 및 향후 소규모 주거 수요 증가 전망

- 서울시내 소규모(60㎡ 이하) 주택 공급(인허가 실적) 증가 추세로 소규모 주거환경 비율 증가 예상됨
- 아파트 및 연립주택의 선호도 감소, 소득 및 주거비용을 고려할 때 2030년에는 단독주택 선호도가 가장 높을 것으로 전망됨



*자료 : 통계청(2016), 주택인허가 실적-(좌) 서울시(2011), 2020서울주택종합계획-(우)

〈그림 4.63〉 서울시내 규모별 주택인허가 실적 및 주택 선호도 전망

- 낡은 단독주택 리모델링의 건축허가에 관한 “서울시 신속행정추진단”, “소규모 노후 주택에 관한 부분 리모델링의 지원제도”가 있으나, 수요 및 공급증가에 따른 소규모 주택 노후화 대비 대책으로는 부족한 실정임

■ 소규모 재생의 촉진 및 지원 조례 미비

○ 도시재생 사업 리모델링 대상의 소규모 재생 제도적 지원 미비

- 「2025 서울시 공동주택 리모델링 기본계획」상 단독주택은 대상지에서 제외되어 단독 및 다세대 주택 단위 소규모 필지 리모델링 지원 제도가 미비함
- 「제2차 국가 건축정책기본계획」에 “건축 리뉴얼 활성화를 위한 지역 건축역량 강화”가 있으나, 서울시 상황에 맞는 가이드라인은 부재함

※ 참고 : 도시재생 촉진 및 지원에 관련한 제도

구분	내용
「2025 서울시 공동주택 리모델링 기본계획」	가. 대상지: 아파트, 아파트 외(다세대주택, 연립주택, 기숙사) 나. 지역재생 유도, 재건축 일시집중방지, 서민주거안정의 맞춤형
「제2차 국가 건축정책 기본계획」	가. 안전하고 행복한 삶터 구현, 창조 건축문화 창달 위한 국토부 주도 기본계획 수립 나. 건축 리뉴얼활성화, 생활 안전성, 공간복지의 도시재생 사업
「제 1차 서울시 건축 기본계획」	가. 지역특성화, 건축문화 구축, 녹색건축, 지속가능성, 삶의 질 향상의 추진전략을 포함 나. 건축물 리모델링 활성화에 대한 내용으로 2025 서울시 공동주택 리모델링 기본계획 수립 계획

○ 실질적 주택건축물의 소규모 재생에 대한 촉진 및 지원 조례 미비

- 민간의 필지단위 소규모 재생 사업 지원할 수 있는 구체적인 서울시의 지원책이 미비함
- 서울시에서 결합건축의 법령상 용적률 20%완화 인센티브가 노후화 주거재생지역 적용되지 않아 실질적인 도시재생 촉진책으로 기능하지 않는 실정임¹⁸⁾

■ 노후 건축물 개선 사업의 실행전략 부족

○ 노후 건축물 개선을 위한 건축협정 및 결합건축제도가 신설되고, 여러 형태의 리모델링 방안이 도입되었으나 행정적·재정적 장애요인으로 민간 시행 어려움 존재

- 결합건축제도(국토부, 2016.01.19.제정)가 『건축법령 제 77조의 13 제 6항』에서 건축법 시행령이 정하는 바에 따라 용적률의 완화를 적용 규정하여, 시범사업을 진행 중이나 서울시 측의 제도적인 반영 없음¹⁹⁾
- 1인 거주 기존건축물(점포주택 포함) 부분 리모델링, 인접주택 통합 방식, 공동주택을 위한 서울형 리모델링 사업을 하고 있으나 사업 실행은 여전히 미비함

[표 4.21] 전국 결합건축 시범사업 대상지

구분	지역	내용
결합건축 시범사업 대상지 (4곳)	서울시 양천구	SH 노후 다가구임대주택 활용 건축협정 시범사업 : 여러동의 다가구주택을 건축협정구역 단위로 주택 정비 촉진
	경북 양주시	구성마을 건축협정 시범사업 : 가로정비, 외부공간 확보
	부산시 중구	보수동1가 건축협정 시범사업 : 가로정비, 공동주택 건축
	전북 군산시	건축협정을 통한 리모델링 사업 : 노후화 주거환경 개선

*자료 : 국토부(2015.01.08.), 보도자료

18) 서울시 도시재생본부(2016.04.06.), 설명자료

2) 사업과제

■ 필지 단위 주거재생 지원에 관한 가이드라인 마련

- 필지 단위 주거재생 지원 가이드라인 제시 등 소규모 재생에 관한 사업 지원
 - 대규모 주거재생에 집중된 주거재생 사업과 더불어 필지 단위의 소규모 주거재생 사업 추진 필요
 - 필지 단위 주거재생 지원에 관한 서울시내 상황에 알맞은 시행 가이드라인 제시

※ 참고 : 브루클린 리모델링 지원 사례(Brooklyn home)

▶ 브루클린 필지 단위 노후주택 리모델링 지원 사례

- 피난처에서 활용할 수 있는 구호건축 시스템



○ 소규모 필지 단위 주거재생 지원 제도화 추진

- 소규모 필지 단위 주거재생 지원의 지속적 사업추진을 위한 법적 근거 마련 필요
- 빌라촌화, 도시미관훼손 등의 무분별한 개발욕구를 제어할 공공적 가치를 지닌 제도의 법적 근거 마련 및 지속적 모니터링 필요
- 도시 및 주거재생 관련 거시적 정책방향과 제도마련 등 큰 틀을 도시재생본부에서 만들고 있는 점을 고려하여 일의 체계적 진행을 위해 도시재생 본부에서 ‘소규모 재생의 촉진 및 지원 조례’, ‘실질적 주택건축물의 소규모 재생에 대한 촉진 및 지원조례’ 제정을 추진

■ 서울형 리모델링 사업을 단독 및 다세대 주택으로 확장

○ 리모델링 사업 대상 규모에 따른 설계 지침 마련

- 다세대 주택 대상으로 한정된 기존의 제도에 단독주택 등의 소규모 재생에 관한 설계 지침을 추가로 마련
- 단독주택의 공공개방을 위한 부지확보의 난점을 해결하기 위해 지역 내 단독주택 연계 활성화 위한 코디네이터 파견, 시범사업 추진

○ 소규모 주택 대상 리모델링 사업의 도시경관 개선 방향 추진

- 단독주택 간 연계로 공공성 강화 효과 창출하며 이를 통해 도시경관 개선의 소규모 개발 패러다임 확립
- 소규모 주택 대상 리모델링 사업의 도시경관 개선 방향의 제도적·법적 근거 마련 및 서울시내 전담부서 도입

■ 서울형 결합건축 시범 사업 추진

○ 서울 시내 필지 단위 소규모 결합건축 설계 지침 수립

- 공중권 거래에 의한 대규모 건축물의 결합건축에서 필지 단위 소규모 결합건축의 도시재생 사업 활성화 노력 필요
- 필지 단위의 결합건축 시 민간 이익의 추구로 인한 공공성 및 도시경관 훼손을 막기 위해 적절한 수준의 결합건축 설계 지침 수립 필요

※ 참고 : 다가구임대주택 활용 결합건축 시범사업

▶ SH 노후 다가구임대주택 활용 건축협정 시범사업

- SH공사 소유 다가구주택 중 여러 동의 다가구주택을 건축
- 협정구역 단위로 주택 정비 촉진
- 건축협정 제도개선의 필요성과 실효성 홍보에 기여



○ 서울형 결합건축 추진을 위한 조례 및 시범 사업 추진

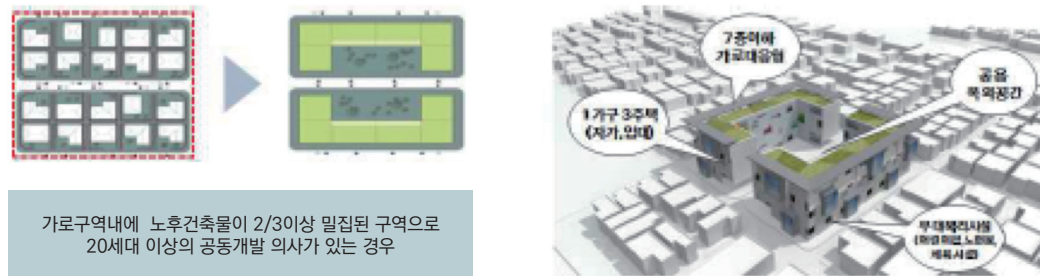
- 소규모 도시 재생사업과 결합건축의 연계 사업을 시범적으로 추진하여 서울형 결합건축 기준 제시
- 대규모 뉴타운 사업의 해제를 통해 도시재생의 결합건축 활용 필요성 부각 이에 관한 시 당국의 지원책, 제어기능의 제도 도입 필요
- 재생산업을 총괄하고 있는 도시재생 본부에서 설정된 방향아래 주택건축국에서 추진하고 있는 일부 공동체주택사업 등과 결합하여 추진

6.1.2 가로주택정비사업 활성화를 위한 제도 보완

1) 현황 및 문제점

■ 도시 및 주거환경정비법 내에 가로주택정비사업 내용 신설

- 기존의 단독주택재건축 사업이 폐지되며 가로주택정비사업 신설
 - 『도시 및 주거환경정비법』이 개정되며, 단독주택재건축 사업이 폐지되고 2012년 가로주택정비사업 사업부분이 신설
 - 기존 대규모 재개발·재건축 사업에서 소규모 정비 사업으로 개발방식 변화 위해 도입



*자료 : 뉴타운·재개발 정비사업 대안모델 개발 및 시범사업 계획(2012)

〈그림 4.64〉 가로주택정비사업의 개념

- 도시 및 주거환경정비법의 전면개정과 가로주택정비사업의 『소규모 주택정비 특례법』내 편입 안건 추진
 - 국토부는 2016년 『빈집 등 소규모 주택정비 특례법』을 제정, 가로주택정비사업에 대한 절차를 간소화하고, 지원 근거를 마련할 예정²⁰⁾
 - 구체적으로 가로주택정비사업의 경우 매도청구권 인정, 가로구역 기준 완화, 공동이용시설 설치지원 등을 신설 예정

■ 서울시의 가로주택정비사업 지원 현황

- 공공지원 및 활성화에 관한 가로주택정비사업 지원책 제시
 - 서울시는 「4대 공공지원 대책」 및 「3대 활성화 방안」을 발표하여 가로주택정비사업의 지원책 제시
 - 용자 지원 등 행정지원 등 사업성에 관련된 중소 건설업체 지원책이 주된 내용임

[표 4.22] 서울시 가로주택정비사업의 활성화 지원책

구분	항목
「4대 공공지원 대책」 (2014.07)	1. 추정분담금 산정·제공 등 사업성분석 서비스 공공지원
	2. 전용 85㎡ 이하 미분양주택은 공공임대주택으로 매입
	3. 건축공사비 최대 30억원 용자 지원(공사비 40% 이내, 이자 2%내)
	4. 업무처리 매뉴얼 마련, 배포 및 자치구 전담부서 지정 등 행정지원
「3대 활성화 방안」 (2015.05)	1. SH공사 공동사업시행 참여 등 공공의 역할 정립
	2. 중소 건설업체 자금난 해소를 위한 재정적 지원 확대
	3. 공동체 성화를 위한 공동이용시설 조성 및 프로그램 개발

*자료 : 서울시(2015.09.30.), 보도자료

○ 민간 참여의 활성화 위해 가로주택정비사업의 사업성 보장

- 대규모 건설업체가 아닌 중소규모 업체 위주로 진행되는 가로주택정비사업의 사업 자금 확보를 위한 서울시-HUG(주택도시보증공사)간 업무협약 체결(2016.04.14.)
- 사업비의 90% 대출 보증 및 미분양주택의 전량 매입을 통해 경제적 사업성과 확실성 담보, 민간 참여의 활성화 촉진 위함

[표 4.23] 가로주택정비사업 활성화를 위한 융자지원


사업명	내용	
서울시 가로주택정비사업 융자지원	사업목적	가로주택정비사업 사업성 및 확실성 담보
	사업내용	가로주택정비사업 사업비 최대 90% 대출 보증(HUG) 주택정비사업지 내 미분양주택 전체 물량 매입(서울시)
	사업실행	서울시-HUG(주택도시보증공사), 2016.04.15. 실행, 1년간 60억 규모 융자지원

*자료 : 서울시(2016), 보도자료

○ 서울시 내 가로주택정비사업 진행현황

- 중랑구 면목동 우성주택에서 4필지 규모로 전국최초 가로주택정비사업이 진행되어 아파트 1개동 건립 예정
- 서울시내 우성주택 외 6개 지역에서 사업단계상 조합설립 단계이며, 지역적으로 주로 강동구·서초구 지역에서 진행됨

[표 4.24] 서울시 가로주택정비사업(7개 지역)

사업명	내용
중랑구 면목동 173-2 우성주택	<ul style="list-style-type: none"> - 국내 최초 가로주택정비사업 진행 사례 - 중랑구 면목동 173번지 일대 1,456㎡ 규모 - 아파트 1개동 7층 42세대 건립 인가 - 조합설립(14.10), 시공사 선정 총회(15.12) - 조합원 분양신청기간 통보(16.1~2) 
기타 조합설립 단계	<ul style="list-style-type: none"> - 강동구 천호동 동도연립(2015.9), 서초구 서초동 낙원청광연립(15.10) - 강동구 천호동 국도연립(15.12), 서초구 서초동 남양연립(16.01) - 중랑구 중화동 대명삼보연립(16.05), 서초구 방배동 대진빌라(16.05)

*자료 : 서울시 보도자료 및 내손안의 서울(<http://mediahub.seoul.go.kr/>)

■ 가로주택정비사업 지원의 쟁점

○ 정부의 가로주택정비사업 층수제한 완화 불구 서울시는 원안을 고수함

- 정부는 2014년 9.1 후속대책으로 도시계획조례 개정으로 제2종일반주거지역의 층수 제한을 15층 이내로 개선함
- 그러나 서울시는 기존의 『서울특별시 도시계획조례』에서 제2종 일반주거지역 내 건축할 수 있는 아파트의 층수제한(7층)을 근거로 하여, 가로주택정비사업에 대해서도 층수 제한을 7층으로 고수할 것이라고 밝힘

[표 4.25] 도정법 개정안과 서울시 방침

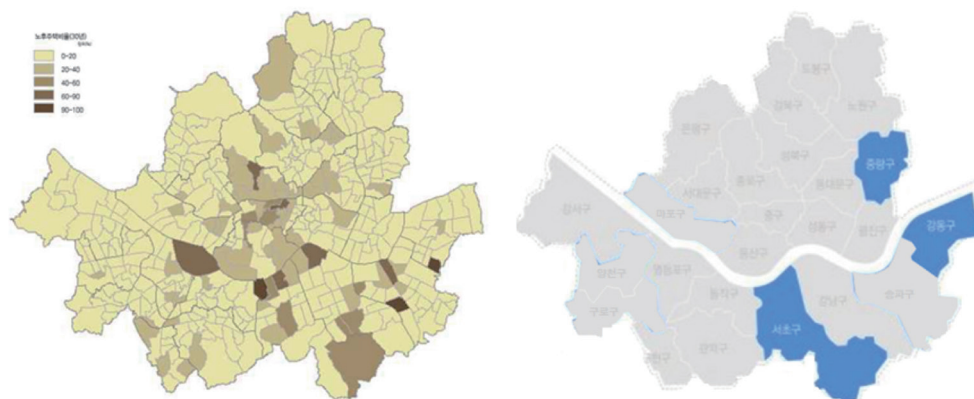
정부	서울시
<p>『도시 및 주거환경정비법 제 13조의 제 3항』</p> <p>: 법 제 4조의2 제 3항에 따라 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제76조와 같은 법 시행령 제 71조에 따른다. 다만, 같은 법에 따른 용도지역 중 제2종 일반주거지역인 경우 15층 이하의 범위에서 가로구역의 규모와 도로 너비 등을 고려하여 시·도 조례로 층수제한 및 산정방법을 정하여 적용할 수 있다.</p>	<p>『서울특별시 도시계획조례 제 28조 1호』</p> <p>: 도시계획위원회의 심의를 통해 7층이하 고시지역은 7층 이하, 단, 아파트(건축법 시행령 별표1 제2호 가목)는 위원회의 심의를 통해 사업계획부지의 일부를 공공시설부지로 기부 채납하는 경우 평균층수 13층 이하로 완화 가능</p>

*자료 : 국가법령정보센터 검색일자(2016.08.09)

■ 가로주택정비사업의 사업 시행을 위한 체계 및 수단 부재

○ 가로주택정비사업 활성화 노력에도 불구하고 실질적 사업 진행 미비

- 정비예정구역 지정 절차, 추진위원회 설립 없어 사업기간이 단축됨에도 제정 후 6년 동안 서울시내 실질적 사업진행(건립 인가) 사례는 면목동 우성주택 사례 1개임
- 서울시내 노후화 주택이 있는 지역과 실질적 사업대상지의 불일치가 발생



*자료 : 서울시(2015), 2025도시재생전략계획

〈그림 4.65〉 노후화 주택 분포 및 가로주택정비사업 시행지의 비교

○ 가로주택정비사업의 질적 향상을 위한 체계 및 수단 부재

- 사업성 확보를 위한 국토부 “2014.09 후속대책”에도 불구하고, 서울시는 7층 이내 규정을 고수하여 사업초기단계 수익률 추산 시 부정적인 예측을 초래함
- 실질적인 사업 타당성의 부재는 가로주택정비사업의 지역 커뮤니티 보존 및 생성, 도시경관 개선 실현에 부정적으로 작용할 수 있음

■ 부적절한 형태의 가로주택 개발 방지를 위한 안전장치 부족

○ 가로주택정비사업 결과물의 획일화와 그에 따른 공공적 도시경관 발전 미흡

- 서울시의 층수제한(7층 이내)에 의해 경제성 보장이 쉽지 않은 상황에서 민간의 건물 입면 디자인 및 공공 도시경관의 긍정적 개발을 기대하기 힘들
- 나홀로아파트 및 대형화된 도시생활주택 등의 부정적 방향으로 가로주택정비사업이 변질될 수 있음

※ 참고 : 나홀로아파트 및 대형화 도시생활주택의 예시

- ▶ 주변 건물들과 층수 및 디자인이 일관되지 않는 나홀로 아파트의 건축물이 발생할 수 있음
- ▶ 저층부 및 지역 간의 연결부가 단절된다면, 단지 도시생활주택이 대형화된 것으로 전락할 수 있음



○ 저층부 인접 가로환경 조성 획일화 방지수단 부재

- 건축법 상 건폐율 산정 및 대지안의 공지기준에 의해 저층부 인접 가로환경이 필로티형 주차장화 될 가능성이 큼
- 부대시설 및 복리시설의 설치기준에 의한 설계 시 사업성이 보장되지 않아, 저층부의 커뮤니티 공간 기능을 담당하기 힘들

[표 4.26] 가로주택정비사업 설계 지침 현황

구분	지역	내용
건폐율 산정 및 대지안의 공지 기준	『건축법 제 55조 및 제58조』	- 건폐율 산정시 주차장 부분의 면적은 제외 할 수 있다.
	『도시 및 주거환경정비법 시행령 제 45조의 2』	- 대지 안의 공지 기준은 2분의 1 범위에서 완화 할 수 있다.
부대시설 및 복리시설의 설치기준	『주택법 제21조 1항 2,3호』	- 어린이놀이터 설치 시 가로와의 거리 기준에 대한 규제 (『주택건설기준 제46조 제3,4항』)를 적용하지 아니한다.
	『도시 및 주거환경정비법 시행령 제 45조의 2』	- 복리시설 설치 시 복리시설별 설치기준(『주택법』 제21조제1항제3호)에 따른 설치 기준을 적용하지 아니한다.

*자료 : 서수정 외(2012), 건축도시공간연구소, 가로주택 정비사업 적용을 위한 제도방안

2) 사업 과제

■ 가로주택정비사업 지원을 위한 체계 및 관련 조례 개정

- 사업의 시장성 보장을 통한 긍정적 도시경관 형성 지원 체계 구축
 - 노후화 지역의 가로주택정비사업의 시행을 위한 실질적 시장성 보장책을 강구
 - 가로주택정비사업 시 가로 인근 경관 조성에 대한 인센티브를 공적으로 지원할 수 있는 체계 및 조례 제정의 제도적 수단 마련
- 가로주택정비사업의 질적 관리를 위한 수단 마련
 - 가로주택정비사업의 민간진행 시 질적 관리를 위해 민·관 협력의 조직을 구성, 이를 통해 사업추진의 편리성 외에도 공공성을 보장하는 수단을 마련해 질적 관리 실현
 - 전담 코디네이터, 지구 경관형성 등의 수단을 활용하여 질적 수준 관리

※ 참고 : 스에히로미나미 지구, 일본 오사카 시 사례²¹⁾

▶ 전담 코디네이터 조직 운영

- 오사카 시는 도시정비추진센터를 설립하여 전담 코디네이터 등, 컨설팅, 지원의 역할 수행을 함

▶ 지구 전체 경관형성 관리

- 경관디자인 룰 북, “마을만들기협정”, “재건축조합협정” 등을 통해 지구 전체의 경관형성을 위한 관리를 병행



■ 가로주택 저층부의 용도 및 디자인에 관한 지침

- 가로주택 디자인 개발에 관한 지원사업 추진
 - 가로주택 저층부의 설계 전담 코디네이터, 전문 설계업체의 연결을 촉진할 플랫폼 마련
 - 도시재생 성공사례로서 가로주택정비사업이 실시될 수 있도록 민간 차원에서의 가로주택 디자인 개발 지원사업을 추진
- 가로주택 저층부의 설계에 관한 제도적 지원책 및 지침 마련
 - 가로형 주택에 부대복리시설, 커뮤니티 시설, 공용시설 등의 가로환경 개선 공공재원 마련 시 층수 및 추가 가용공간 마련의 직접적 지원책 마련
 - 저층부의 공공적 역할 수행 용도로 개발할 여러 지원책에 관한 연구를 향후 과제로 설정하며, 검증 과정을 거쳐 이를 설계 지침으로 마련

21) 서수정 외(2012), 건축도시공간연구소, 가로주택 정비사업 적용을 위한 제도방안

※ 참고 : 해외 가로주택 건축사례 저층부 활용 방안

▶ 근생형 가로주택 건축사례²²⁾

- Mixed Use Building RiNo District 참고
- 저층부에 슈퍼마켓 등 근린생활시설 설치 사례



▶ 시티스케이프 형 가로주택 건축사례²³⁾

- Social Housing, Mieres 참고
- 가로주택 내 자연경관 공원 설치 사례



22) <http://www.neostudioarch.com/projects/mixed-building-rino-district/>

23) <http://www.archdaily.com/393277/vivazz-mieres-social-housing-zigzag-arquitectura>

6.1.3 저이용 공공공간 활성화 계획 수립

1) 현황 및 문제점

■ 철도부지 등 대규모 저이용 공간에 의한 공간 단절 및 주변지역 쇠퇴

○ 철도로 인한 역세권 지역 지역단절 문제 발생

- 서울역, 수색역, 광운대역 일대 등 철도로 인한 지역단절, 주변지역 쇠퇴, 사업지연으로 지역의 불균형이 심화됨²⁴⁾
- ‘서울역 7017 프로젝트’ 2015년 01월 공식발표, 서울역 지역단절, 인근 지역쇠퇴, 문화단절 문제 해결을 위한 「서울역 일대 종합발전계획」이 2015년에 발표됨
- 코레일과 서울시에서 수색, 광운대 역세권 복합 개발 도시재생 사업의 일환으로 초기 단계 사업 추진 중임²⁵⁾



*자료 : 서울시(2015)

〈그림 4.66〉 서울역 지역단절 현황

○ 대규모의 저이용공간에 의한 주변지역 쇠퇴 문제 발생

- 창동·상계 일대, 세운상가, 낙원상가, 장안평 일대의 대규모 저이용·저개발 공간이 존재하며, 이들 지역에 의해 주변지역 쇠퇴 문제가 발생함

[표 4.27] 서울시내 대규모 저이용공간 현황

구분	지역	내용
창동·상계 일대	- 도봉구 창동(창동역)-노원구 상계동(노원역) - 980,000㎡	- 수도권 동북부권 광역중심 ²⁶⁾ - 교통정체로 인한 접근성 악화, 동서 지역 간 단절, 부족한 문화·생 활인프라 이전적지 특성
세운상가	- 도봉구 창동(창동역)-노원구 상계동(노원역) - 980,000㎡	- 도심산업경제의 중심축 - 도심 내 대표적 쇠퇴낙후지역, 주변 지역자원과의 연계성 결여
낙원상가	- 도봉구 창동(창동역)-노원구 상계동(노원역) - 980,000㎡	- 전반적 노후화 진행, 블록 내·외부 격차 심화의 주변 지역과 단절된 공간
장안평 일대	- 도봉구 창동(창동역)-노원구 상계동(노원역) - 980,000㎡	- 인프라 부족, 시설의 노후화, 지역산업에 대한 부정적 이미지

*자료 : 서울특별시(2015), 2025서울시도시재생전략계획, p.105~p.120

24) 서울시(2015), 2025 서울시 도시재생 전략계획(2015)

25) 서울시(2015.07.26.), 보도자료

26) 2030서울도시기본계획에서 지정함

■ 최근 이용도가 저조한 공공공간 활용과 관련한 다수의 아이디어 공모전 진행

- 누리공간 프로젝트('15, '16), 한국은행 앞 분수광장 리뉴얼(신세계·서울시·한국은행 주최) 공모전 등의 공공공간 활용 아이디어 공모 사업이 활발히 진행 중임



〈그림 4.67〉 한국은행 앞 분수광장 리뉴얼(2016)



〈그림 4.68〉 누리공간 공모전(2015·2016)

- 서울시내의 대규모 공공공간에 대한 공모전 진행 중

- 세운상가, 노들섬 등 대규모 공공공간의 활용 및 개선에 대한 공모전이 진행됨
- 세운상가의 경우 공모전 당선작을 바탕으로 17년까지 공중보행교 설치 복합문화공간 개편의 방법으로²⁷⁾, 노들섬의 경우 18년까지 음악중심 복합문화기지를 조성할 계획임²⁸⁾

■ 지하공간을 적극적으로 활용하고자 시도하는 움직임 발생

- 비활성화된 지하보도의 문화공간으로의 활용 사업 추진

- 천호지하보도, 홍대지하보도, 휘경지하보도에 대한 유희공간 대상 비활성화 지하보도의 문화공간으로 활용사업이 추진

*자료 : 서울시(2016), 서울시120 홍보자료



〈그림 4.69〉 천호지하보도 개선 사례(2016)

27) 서울시(2015), 세운상가 활성화(재생) 종합계획

28) 서울시(2016.06.22.), 보도자료

○ 대규모 지하공간을 활용한 개발 다수 시행 및 계획

- 최근 잠실 제2롯데월드, 여의도 IFC몰 등의 대규모 상업 지하공간이 건설되었음
- 「코엑스~잠실운동장 일대 종합 발전계획」의 동남권 국제교류복합지구와 연계하여 영동대로 하부공간 복합환승 시스템 구축 및 국제업무, MICE산업 육성 거점지역이 계획됨

*자료 : 서울시(2016.05), 강남권 광역복합환승센터 기본구상 보고서



〈그림 4.70〉 동남권 국제교류복합지구 지하공간 기본구상

■ 대규모 공공공간 관련 사업에 대한 진행체계 및 매뉴얼 부재

○ 사업 진행 방안 및 체계가 부실하여 설계 공모 이후 실질적 사업진행이 진행되지 않는 경우가 발생

- 노들섬, 세운상가 등 대규모 공공공간에 대한 개발 계획 수립 이후 실질적 사업진행이 진행되지 않는 경우가 발생, 노들섬의 경우 한강예술섬 계획에서 노들섬터발, 노들꿈섬(현재)으로 지속적인 계획에도 불구하고 계속되는 사업 보류로 개발 난항
- 공공공간 건설 사업 진행 시 체계적 사업진행 가이드라인 부족으로 사업이 지체되거나 보류되는 경우가 발생함

○ 대형 건축물 밀집 지역 내 공개공지 이용에 관한 체계적 활용 방안 부족

- 공개공지 간에 단절이 발생하여 소규모 공개공지는 250㎡~500㎡(약 100평)²⁹⁾의 면적으로 공개공지 각각이 시민 개방 공원의 성질을 지닌 공공공간으로 조성되기는 어려움
- 공개공지에 관한 『서울시 건축기본조례』는 건축물 단위의 공개공지 조성의 인센티브 지급으로, 공개공지 간의 연결에 관한 공공공간 조성 사업은 고려되지 않음

29) 『서울시 건축조례 제26조 2항』에 의하면 공개공지 확보 의무 건축물 중 가장 작은 군에 속하는 연면적 건물의 경우 250㎡~500㎡의 공개공지 면적이 할당 됨

※ 참고 : 공개공지에 관한 법률 및 조례

▶ 『건축법 시행령 제 27조의 2』

- ① 법 제43조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 대지에는 공개 공지 또는 공개 공간 (이하 이 조에서 "공개공지등"이라 한다)을 확보하여야 한다.
 1. 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 업무시설 및 숙박시설
 2. 그 밖에 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물
- ② 공개공지등의 면적은 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정한다. 이 경우 법 제42조에 따른 조경면적을 공개공지등의 면적으로 할 수 있다.

▶ 『서울시 건축조례 제 26조』

- ① 2. 면적 : 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물이 확보하여야 하는 공개공지등의 면적은 대지면적에 대한 다음 각 목의 비율이상으로 한다. 다만, 영 제31조제2항에 따라 지정한 건축선 후퇴부분의 면적은 공개공지 등의 면적에 포함하지 아니하며, 피로티구조로 구획되거나 제2항제7호에 따라 지하에 설치된 부분의 면적은 2분의1만 공개공지 등의 면적으로 산입한다.
 - 가. 연면적 합계가 5천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만 : 대지면적의 5퍼센트
 - 나. 연면적 합계가 1만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만 : 대지면적의 7퍼센트
 - 다. 연면적 합계가 3만제곱미터 이상 : 대지면적의 10퍼센트
- ③ 영 제27조의2제4항에 따른 건축기준의 완화는 다음 각 호와 같다.
 1. 용적률의 완화 : 다음 산식에 따라 산출된 용적률 이하

$$[1 + \{\text{공개공지등 면적} - (\text{공개공지등 설치 의무 면적}, \text{의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5퍼센트})\} / \text{대지면적}] \times \text{「서울특별시도시계획조례」 제55조에 따른 용적률}$$
 2. 건축물높이의 제한 완화 : 다음 산식에 따라 산출된 높이 이하

$$[1 + \{\text{공개공지등 면적} - (\text{공개공지등 설치의무 면적}, \text{의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5퍼센트})\} / \text{대지면적}] \times \text{법 제60조에 따른 높이제한 기준}$$

○ 공공공간의 유형별 계획·설계 기준이 부재

- 「2025 서울형 도시재생전략계획」의 경우 저이용·저개발 중심지역을 철도역세권, 공공기관이전적지, 중심지강화 필요지역의 유형으로 도시재생 전략을 수립하였음
- 반면, 추진전략이 서울시내 많은 사업지에도 불구하고 기 계획안은 재생 방향 및 추진 전략이 공공공간 유형별로 구체화되어있지 않아 실질적 사업 상황을 반영하지 못함

■ 서울시내 지하공간은 개별적으로 개발되어 상호 간의 연계성이 부족

○ 다원화된 지하 공공보도 관리기관으로 인하여 관리의 상호 연계성 부족

- 서울시내 지하공간 중 지하공공보도(지하상가)의 면적은 156,933㎡(약 47천평)이며, 특히 구도심, 신도심에 지하 공공보도가 밀집됨
- 주로 지하 공공보도는 밀집되어 있으며, 신도심(강남, 터미널)의 경우 지하상가가 대규모 단독 기관에서 관리중이나, 구도심(을지로, 종로, 명동)의 경우 관리 기관이 분할되어 있음

[표 4.28] 서울시내 지하공공보도(지하상가) 현황

구분	지역	내용
지하공공보도 현황	을지로권(5개)	453개(34,412㎡)
	종로권(8개)	423개(19,552㎡)
	명동권(5개)	605개(25,714㎡)
	강남권(3개)	366개(31,049㎡)
	터미널권(1개)	620개(31,566㎡)
	영등포권(3개)	292개(14,640㎡)
	합계(25개)	2,788개(156,933㎡)

*자료 : 서울시 시설관리공단(2016), 상가총괄현황

○ 지하공간의 단절, 지하-지상공간과의 연결성 미흡 등의 문제 발생

- 지하공간 간 단절화 및 지하-지상공간과의 연결에 관한 서울시 중심부 지하공간 설계지침이 존재하지 않음
- 서울시는 '2006 지하공간 종합기본계획'의 보완(2008) 이후 추가적 개선이 부족함
- 기간시설물 및 신시청사 등 건설 등 역동적으로 변화하는 서울시내 도시 상황에 적응 노력이 필요함



*자료 : 서울시

〈그림 4.71〉 서울 도심부 지하공간분포

2) 사업 과제

■ 저이용 공공공간의 유형별 환경 개선 및 활용 방안 마련

○ 저이용 공공공간의 원인 유형별 개선 수단 제시

- 서울시 내 철도역세권, 공공기관 이전부지, 공개공지, 지하공간, 수변공간 등의 저이용 공공공간의 저이용 원인, 규모별의 통합적 현황 지도를 작성
- 작성된 지도를 바탕으로 저이용 공공공간 활성화를 위한 유형별 환경 개선 수단 제시

○ 활성화 계획 수립 시 개발에 관한 민관협력 체계 구축 및 지원 제도 마련

- 공공공간 개발사업의 경우 실질적으로 민간 혹은 공공 일방에 비용을 부담시킬 수 없는 상황임
- 공공공간의 개발 및 운영에 관한 전반에 관한 민관협력 체계를 구축하고, 공적 지원을 위한 제도를 구축해 저이용 공공공간의 활성화 계획 및 사업 진행

※ 참고 : 미국 뉴욕 시, 플라자 프로그램(New York, Plaza program) 사례³⁰⁾

▶ 도로부지 내 교통섬 등 유휴공간을 주민쉼터 등으로 조성

▶ 확보된 예산 및 주민역량 등 현실적인 상황에 따라 차등을 두어 사업을 단계별로 접근

- 일일광장(일시적활용, 소프트웨어) → 가설광장(가설자재 활용) → 영구광장(물리적 환경개선의 단계별 접근을 통해 조성

▶ 공공과 민간의 협력을 기반으로 하나 단계별 역할 분담이 명확히 구분

- 프로젝트 선정 및 공간 조성은 공공이 주도적으로 추진
- 프로젝트에 지원한 민간단체는 지원 시 제출하는 상세운영계획을 바탕으로 조성 이후의 모든 유지관리, 운영 책임



30) 서울시(2016.04), 누리공간 만들기 2016 공모전 설명자료

■ 지하공간 개선 및 활성화 계획 수립

○ 지하공간 간 단절 개선에 관한 공간통합계획을 수립

- 도심부의 기 존재하는 지하공간 간의 단절, 신축 건축물 지하공간의 연결에 관한 공간통합계획을 수립하며, 이에 연결에 관한 비용 분담에 관한 민관의 협의를 반영
- 도시계획국, 주택국, 균형발전본부, 도시교통본부, 도시기반시설본부, 서울시시설공단, 도시공간개선단 등 관련 부서가 TF를 구성하여 통합계획을 수립
- “토론토 The indoor city”(몬트리올, 캐나다)의 경우 도심부 지하공간 활용을 통해 업무 중심점 관광 명소로 자리매김함

○ 다양한 방법을 통한 지하공간의 개발의 한계점을 극복

- 지하공간 개발의 한계점인 안전문제, 개발비용, 소유권문제 등을 해결할 다양한 수단을 모색하여, 이를 실현할 시범사업 추진
- “Lowline park plan”의 사례처럼 신기술 도입을 통한 저이용 공공공간 활성화 사업 추진

※ 참고 : 해외 지하공간 이용 사례

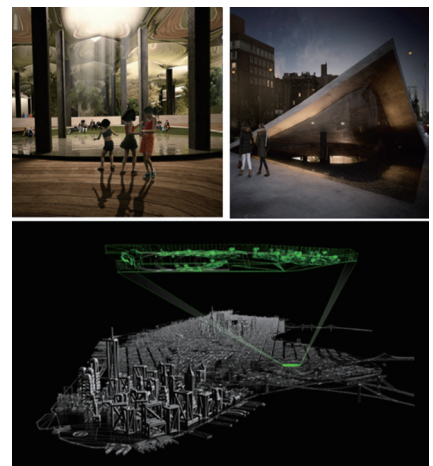
▶ The indoor city: 몬트리올, 캐나다 (27km, 27,870천㎡)³¹⁾

- 쾌적한 보행환경 제공, 도심 활성화 위해 중심상업업무지역에 선별적으로 개발이 이루어짐
- 역할에 따른 소유권·건설비용의 시와 민간의 분담
- 개인 소유물 개발차원으로 5개 지하철역 범위 내 지상 건물에 대한 연쇄적 연결 결합이 이뤄짐
- 시설운영 및 임대는 민간, 유지관리는 정부는 community Partnership advisor 두어 시행
- 업무중심 점 관광명소로 유명 공간이 되었음
- 예술적 실내 디자인으로 볼거리 제공, 다양한 분야의 활동이 혼합된 공간으로 변화 중



▶ Lowline park plan: 뉴욕시, 미국 (4,000㎡)³²⁾

- 맨해튼 동쪽의 4,000㎡ 부지의 Williamsburg bridgetrolley에 태양광 활용 지하공원 공간 조성
- 1948년 이후 이용되지 않은 공간으로, 2009부터 지하공간 활용 공원 조성 계획, 2021 민간개방 예정
- 식물이 자랄 수 있도록 하는 원격 채광 기술을 도입 지하의 녹지화 실현
- 맨해튼 도심부의 개발포화 및 밀집에서 유휴공간을 활용하여 도시 재생을 시행
- 숨겨있던 도시 문화 자산의 유지한 채 새로운 기술을 더해 조화로운 공간을 만드는 것이 목표



31) 서울시(2006), 지하공간 종합기본계획 수립, 지하공간개발 해외사례(III)

32) The lowline, <http://thelowline.org/about/project/>(검색일자: 2016.08.13.)

6.2 녹색 건축물 및 공간 환경 시스템 구축

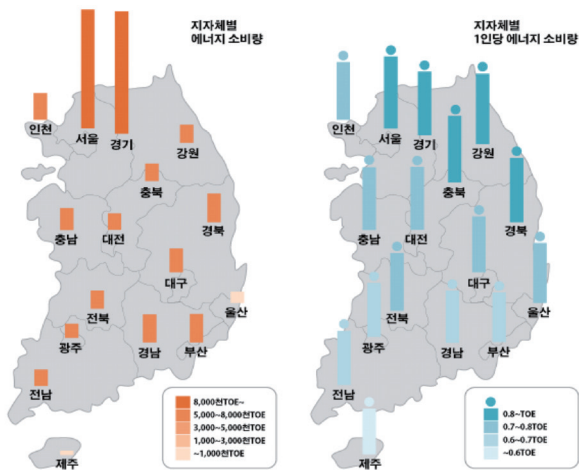
6.2.1. 소규모 필지 단위 녹색 건축 모델 확산

1) 현황 및 문제점

■ 서울의 에너지 소비 현황 및 건축물이 차지하는 비중

○ 서울시 1인당 에너지 소비량은 전국에서 가장 높음

- 서울시 에너지 소비량은 총 소비량(8844천TOE) 및 1인당 소비량(0.92TOE) 모두 전국 지자체 중 가장 높은 수준임



*자료 : 서울시 시설관리공단(2016), 상가총괄현황

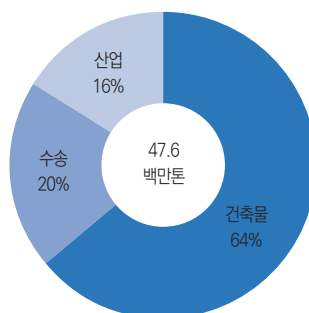
〈그림 4.72〉 전국 에너지 소비량 현황 지도

[표 4.29] 지자체별 에너지 소비량

구분	총 소비량(천TOE)	1인당 소비량(TOE)
서울	8844	0.92
부산	2133	0.63
대구	1726	0.71
인천	1931	0.73
광주	1010	0.69
대전	1187	0.80
울산	818	0.76
경기	9081	0.81
강원	1316	0.90
충북	1266	0.85
충남	1591	0.80
전북	1295	0.73
전남	1188	0.69
경북	2116	0.82
경남	2065	0.66
제주	306	0.58

○ 서울시 에너지 발생의 대다수는 건축물에서 발생함³³⁾

- 서울시 전체 온실가스 발생량의 약 64%를 건물 부문 차지(30.5백만tCO₂)
- 이는 전체 에너지소비의 56.8%, 전력사용량의 83%에 해당함



*자료 : 서울시(2016.04), 보도자료

〈그림 4.73〉 서울시 온실가스

33) 출처: 서울시(2016.04), 보도자료, 서울시 보도자료 p.7을 인용함

■ 서울시의 온실가스 감축을 위한 정책 현황

○ 서울시는 2020년까지 온실가스 감축을 위한 목표치를 설정함

- 주거용 건축물은 20년까지 신축건물 녹색건축 강화 통해 0.351백만톤CO₂eq 감축 목표
- 주거용, 비주거용 건축물 모두 신축건물의 녹색건축 설계기준 강화를 통해 온실가스 감축을 계획하는 대신, 기존 건축물의 온실가스 감축 할당량을 줄임

[표 4.30] 서울시 온실가스 감축계획

(단위 : 백만톤CO₂eq)

구분		2015년			2020년		
		신축	기존	합계	신축	기존	합계
주거용	기존 감축목표	0.285	0.975	1.260	0.962	2.912	3.874
	조정 감축목표	0.668	0.592	1.260	1.313	2.562	3.874
	증감량	0.383	-0.383	-	0.351	-0.351	-
비주거용	기존 감축목표	0.373	0.791	1.164	1.583	2.092	3.676
	조정 감축목표	0.749	0.481	1.164	1.518	2.158	3.676
	증감량	0.375	-0.375	-	-0.066	0.966	-
합계	기존 감축목표	0.658	1.766	2.425	2.545	5.005	7.550
	조정 감축목표	1.417	1.008	2.425	2.830	4.719	7.550
	증감량	0.759	-0.759	-	0.285	-0.285	-

*자료 : 서울시(2015), 서울시 녹색건축건축물 조성계획 보고서

○ 서울의 온실가스 감축 전략 수립(안)³⁴⁾

- 서울시는 자치구별 2012년 온실가스 배출량을 기준으로 배출량이 많은 자치구의 완화정책을 펴 2020년 온실가스 감축 할당량을 배정, 온실가스 감축 목표를 실현코자 함
- 정부의 「국가 에너지 성능 강화 로드맵」의 기준을 충족하기 위해선, 기존건축물의 녹색 건축 리모델링 필요 시사³⁵⁾

34) 서울시(2015), 서울시 녹색건축물 조성계획 보고서, p.61-63

35) 서울은 신축물량이 낮기 때문에 로드맵의 향상된 기준 적용이 불가피, 부족분은 리모델링으로 충족

○ 서울시의 녹색건축 설계 기준

- 서울시에서 자체적으로 “녹색건축 설계기준”을 정하여 건축허가 및 용도변경 시 에너지절약계획서 제출 건축물을 대상으로 하여 적용기준등급을 적용함³⁶⁾

※ 참고 : 서울시 녹색건축 설계 기준(2013)

*자료 : 서울시(2015), 서울시 녹색건축물 조성계획 보고서, p25의 <표2-12>

[표 4.38] 서울시 녹색건축 설계기준

분야	구분			서울시 녹색설계 기준	법령에 따른 법적기준
건축물 에너지 소비총량제	주거용(100세대 이상 공동주택)			190 kwh/㎡y 미만	없음
	주거용 이외 건축물 (연면적 3,000㎡ 이상 업무시설)			280 kwh/㎡y 미만	자율
성능인증	건축물에너지효율 등급 인증			2등급 이상	자율
	녹색건축물 인증			우수(그린2등급) 이상	자율
	에너지성능지표 평점 합계			86점 이상	65점 이상
절감기술	단열성능	외벽 (창/문 포함)	주거(공동주택 등)	0.46 W/㎡K 미만	0.66 W/㎡K 미만
			비주거(일반 건축물)	0.79 W/㎡K 미만	1.18 W/㎡K 미만
			지붕	0.14 W/㎡K 미만	0.18 W/㎡K 미만
			바닥	0.20 W/㎡K 미만	0.29 W/㎡K 미만
	문 및 창호의 기밀성 확보			2등급 이상	자율
	고효율 변압기 설치			용도별 기준부하율 적용	자율
	창 면적 비율제한		주거(공동주택 등)	벽면율 50% 이상	없음
			비주거(일반 건축물)	벽면율 40% 이상	없음
	LED 조명기기 전력량 비율		주거(공동주택 등)	전체 조명설비 전력량의 5% 이상	자율
			비주거(일반 건축물)	전체 조명설비 전력량의 10% 이상	자율
신재생 에너지 설비	주거용(공동주택 등)			신재생에너지 공급율 1% 이상	없음
	비주거용(일반건축물)			신재생에너지 공급율 5% 이상	없음

36) 서울시 녹색건축물 설계기준(2013.03.06.) 참고

■ 서울시의 제로에너지건축 시범사업 추진 현황

○ 제로에너지건축 추진체계 및 지원 내용의 현황³⁷⁾

- 제로에너지건축 시범사업은 관계부처 및 지자체, 제로에너지빌딩 지원센터 등의 기관에서 추진함
- 신재생 에너지 설치보조금, 패시브 공사비 보조 등의 제로에너지건축 지원책이 있음



〈그림 4.74〉 제로에너지건축 추진체계

[표 4.31] 제로에너지건축 지원책

분류	지원책
신재생	태양열, 지열 등 신재생 에너지 설치보조금 (설치비 30~50% 우선지원)
패시브	패시브 효과 대비 비용이 높은 고효율 단열, 창호 등 패시브 공사비 보조(민간 15%)방안 검토
BEMS	BEMS를 의무화, 보조금 (BEMS 시범사업에 우선 포함)
건축기준완화	-
세금감면	취득세 및 재산세 5년간 15% 감면

○ 국가 로드맵 '2025년 제로에너지 건축 의무화' 위한 서울시의 지속적 사례 구축

- 제로에너지건축의 상용화 및 조기 활성화, 민간 확산 유도를 위한 성공모델 창출 목적
- 서울시에선 '2023년 제로에너지 건축 의무화'³⁸⁾를 시행, 2014년 국토교통부 제로에너지 빌딩 시범사업으로 '서울시 장안동 e-Plus Housing' 선정, 사업 진행 중

※ 참고 : 장안동 e-Plus Housing

- 위치: 서울시 동대문구 장안동 326(연면적:11,601m²)
- 규모: 공동주택, 근린생활시설 조성(3,570m²)
- 추진일정: 착공(2015.10)→준공(2016.12)



37) 서울시(2015), 서울시녹색건축물 조성계획 보고서, p.148

38) 서울시(2016.04.06.), 보도자료

■ 녹색건축 설계기준 및 가이드라인의 적용대상이 대규모 건축물로 한정

○ 녹색건축 가이드라인 및 설계지침의 대규모 건축물 대상 한정

- 서울시는 “녹색건축을 활성화를 위해 자체설계기준”(2007년), “설계가이드라인”(2012년), “설계기준”(2013)을 만들
- 하지만, 위 설계기준은 대규모 건축물(최소 20세대 이상 주거 및 3,000㎡ 이상의 비주거)만이 대상이라는 한계가 있음(서울시내 인증 건축물 총 297³⁹⁾건)

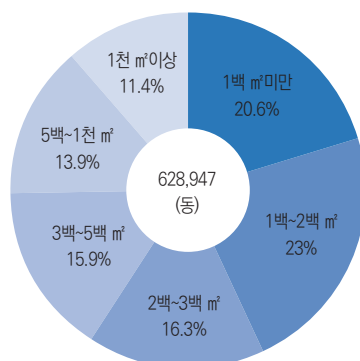
[표 4.32] 건축물 규모별 인증기준 적용 범위

구분	지역		내용
서울시 건축위원회 심의대상	2등급 이상	우수(그린2등급) 이상	연면적 합계 10만㎡이상 또는 21층 이상인 건축물
서울시 허가대상			50층 이상 이거나 높이 200m이상인 건축물
자치구 건축위원회 심의대상	2등급이상	우수(그린2등급) 이상	연면적 합계 3,000㎡이상 이거나 20세대이상 건축물로서 2등급 이상을 원칙으로 하되 건축물 용도, 규모 등을 감안. 자체기준을 수립·시행할 수 있음
그 외 건축물	자율	자율	-

*자료 : 서울시(2015), 서울시 녹색건축물 조성계획 보고서, p25의 <표2-12>

○ 녹색건축 확산에 필요한 규모별, 용도별 녹색 건축 모델 미비

- 에너지절약계획서 제출대상에서 제외되고, 서울시 녹색건축 설계기준이 적용되지 않는 연면적 500㎡미만 건축물이 서울시내 전체 640,239동 중 77%를 차지함
- 자치구 건축위원회 심의 등 주요 인증기준(연면적 3,000㎡)이 적용 대상 건축물은 전체의 4.7%(29,634동)에 불과함
- 서울시 내 건축물의 대부분(77%)을 차지하는 소규모 필지(500㎡ 미만) 단위 녹색 건축을 위한 지원방안·가이드라인이 존재하지 않아 소규모 건축물의 자생적 녹색 건축 실현을 기대하기 힘든 실정임



*자료 : 국가통계포털(2015), 면적별 건축물 현황

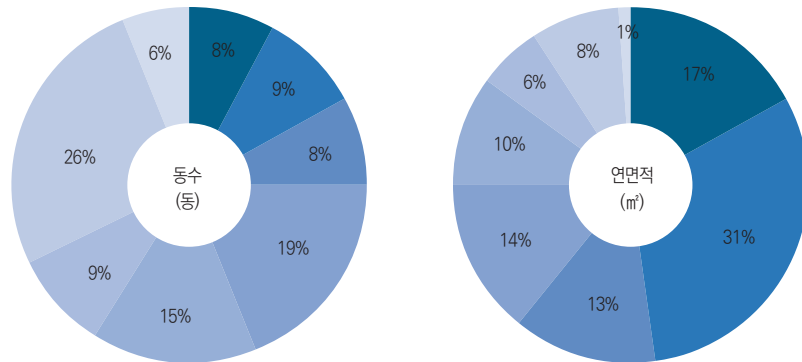
<그림 4.75> 서울시내 건축물 면적별 현황

39) 2013년 12월 기준

■ 노후건축물 리모델링 시 녹색 건축물로의 전환 유도 전략 미비

○ 서울시의 높은 건축물 노후화 비율 및 녹색 건축 목표

- 서울시의 20년 이상노후 건축물 비율은 동수별 약 75%, 연면적별 39%로 높은 수준이며, 따라서 서울시의 녹색 건축 목표를 달성하기 위해선 기존 존재하는 노후 건축물의 리모델링 시 녹색 건축물로 유도하는 방안이 필요함



*자료 : 건축행정시스템 세움터, 2014

■ 10년미만 ■ 10~15년미만 ■ 15~20년미만 ■ 20~25년미만 ■ 25~30년미만 ■ 30~35년미만 ■ 35년이상 ■ 기타

〈그림 4.76〉 서울시내 건축물 노후화 현황(2014)

○ 녹색 리모델링 시 발생하는 고비용 문제를 해결할 가이드라인 및 지원체계 미비

- 서울시는「서울시 녹색건축물 조성계획(2015)」에서 쿨루프 도입안, 단열·창호교체 중심 개선안 등을 시범사업 후 민간적용에 확대한다고 발표함⁴⁰⁾
- 노후건축물의 경우 창호교체 등의 시설개선이 에너지 소비에 결정적(에너지 소비의 21%~31%를 결정)이나, 고비용의 장애물을 극복할 실질적인 노후건축물 녹색화 가이드라인 및 지원체계가 필요한 실정임

2) 사업 과제

■ 소규모 건축물 유형별 녹색 건축 모델 마련

○ 소규모 건축물의 유형별 녹색 건축 모델 마련

- 단독주택 지역 내 다세대, 다가구 유형의 소규모 주택 등 유형별로 건축물 에너지 저감 시범사업을 추진하여 녹색 건축 모델을 마련
- 신축 소규모 건축물 유형별 녹색 건축 모델의 확산 및 활성화를 위해 홍보 사업 강화

○ 소규모 건축물 신축 시 녹색 건축 도입 제도 마련 및 지원 방안 마련

- 시·도 및 정부 주관으로 녹색건축 도입을 위한 주택에너지효율화 사업 진행
- 독일 에너지·기후 프로그램에서는 소규모 건축물 신축 시 녹색 건축을 도입할 때 신축기준을 만족하면 신축자금에 대한 저금리 융자지원, 일정 채무변제(인센티브) 등을 도입

40) 서울시(2016.04.06.), 보도자료

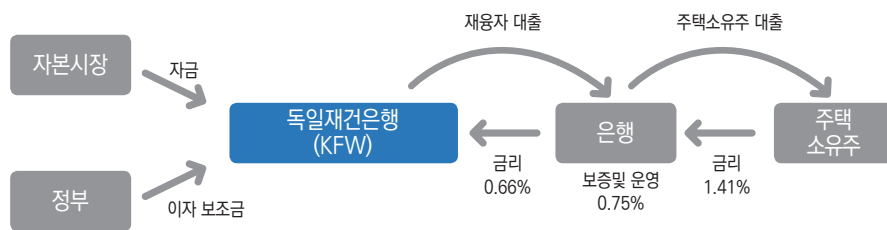
※ 참고 : 독일 에너지·기후 프로그램⁴¹⁾

▶ 추진배경 및 지원

- 독일 최종에너지 소비의 40%는 난방으로 사용되며, 과반수가 주택에서 사용, 가정을 중심으로 주택에너지 효율 향상을 위한 다양한 정책 시행
- 2001년부터 CO2 건물개수 프로그램 시행, 외벽의 단열, 지붕 및 최상층 천장의 단열, 창호교체, 열원 시스템 교체 등을 지원

▶ 추진체계

- 독일재건은행(KfW)이 저리로 대출 지원, EnEV 신축기준을 만족할 경우 건물 개보수에 대해 투자비용의 10%(최대 5,000유로) 보조금과 공사비의 100%(최대 5만 유로)융자 지원. 융자금의 경우 5%까지 채무면제 가능
- EnEV 기준보다 30% 이상 에너지 절감 시 투자비의 17.5% 주택 당 8,750유로의 보조금 지급. 해당 기준 이상 달성 시 융자금의 12.5%까지 채무면제 실시



독일 에너지·기후 통합프로그램 지원 방식

■ 소규모 노후건축물 녹색 리모델링 활성화 계획 수립

○ 소규모 노후건축물 녹색 리모델링에 관한 모델 제시 및 지원 방안 마련

- 기존 건축물의 저탄소 미래형 건축물 리모델링에 관한 모델 개발 추진 필요
- 민간 시행의 활성화를 위해 녹색 리모델링 공법의 단계별 디자인 가이드라인 및 시공방법, 효과 등을 세부적으로 제시

○ 소규모 노후건축물 녹색 리모델링 확산 및 활성화 계획 수립

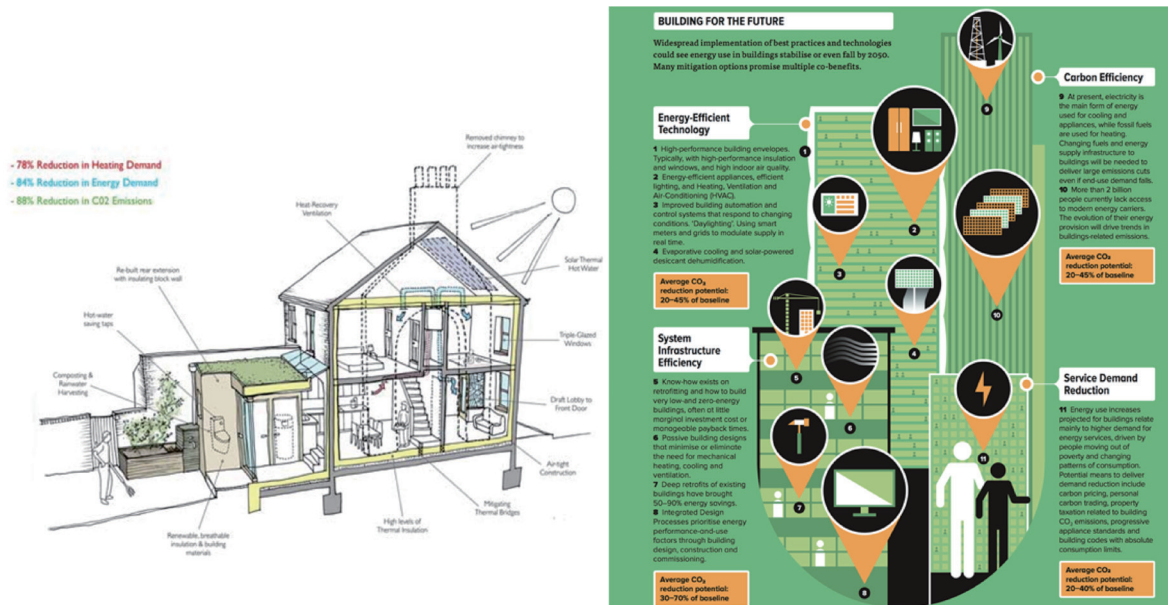
- 비용 부담 등의 기존건축물의 녹색 리모델링 확산 저해 요소를 해결하기 위해 사업 홍보 및 사업 지원기관 및 체계 구축 필요
- 서울시에서 추진 중⁴²⁾인 '건물에너지 통합관리시스템'의 서울시내 건축물 에너지 사용 통계 분석 시스템과 연계하여 실효성 있는 리모델링 계획 수립 가능

41) 서울시(2015), 서울시 녹색건축물 조성계획 보고서, p.28~29

42) 서울시(2016.04.06.), 보도자료, 전략2 참고

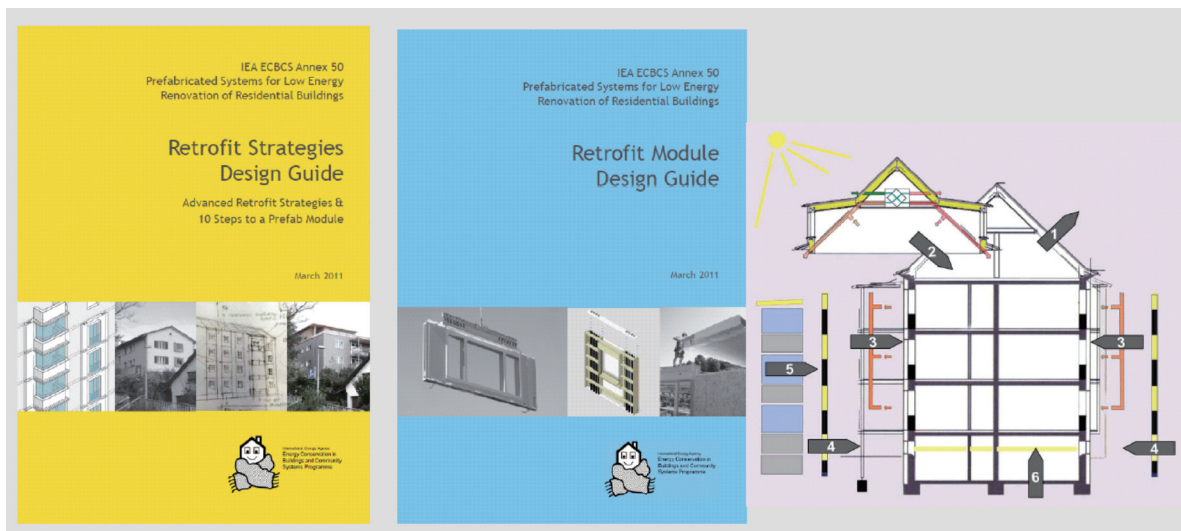
※ 참고 : 소규모 노후건축물 리모델링 방안 예시

▶ 저탄소 미래형 건축물의 개념 개발 예시



▶ 디자인 가이드라인 사례: ANNEX 50⁴³⁾

- 스위스, 오스트리아, 독일 등 9개 나라 참여하여 단계별 디자인 가이드라인 및 시공방법, 효과 등을 세부적으로 제시함
- 기존 건물의 외관을 조립식으로 에너지절약형 지붕, 외피 등을 추가하고 환기 및 냉난방(태양열 포함) 추가



43) 서울시(2015), 서울시 녹색건축물 조성계획 보고서, p158

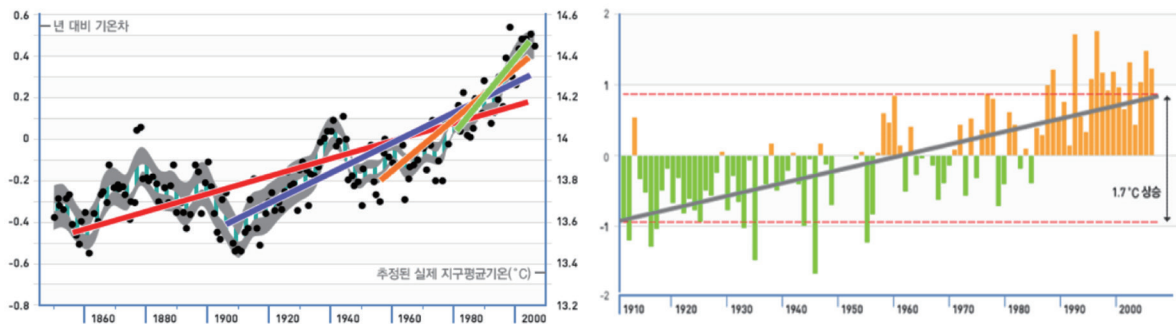
6.2.2 저소득층 에너지 저감 지원 시스템 구축

1) 현황 및 문제점

■ 지구 온난화 및 기후변화로 인하여 에너지 복지의 개념 발생

○ 전 지구적 기후변화 추세 및 한반도 기후 현황

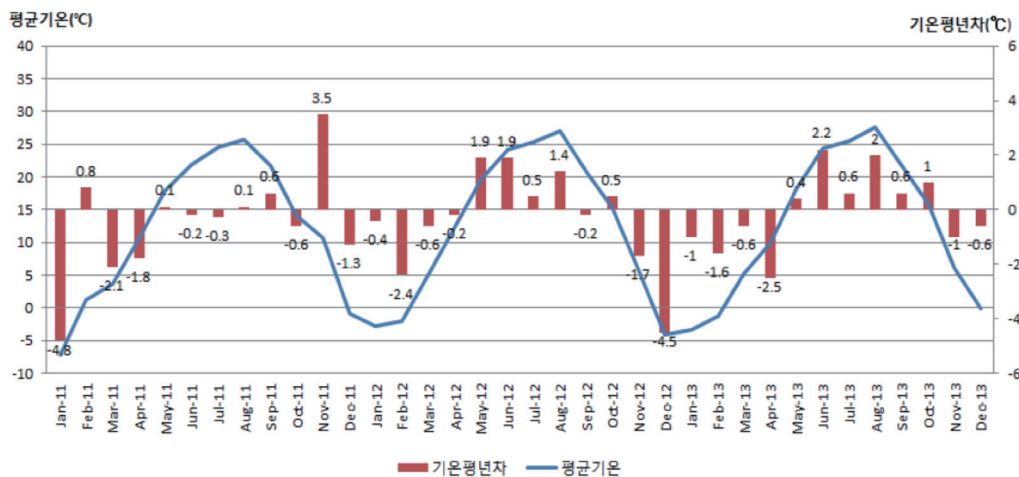
- 전지구적 기후변화에 더불어 한반도 또한 평균기온이 상승하는 기후변화 추세를 보임



*자료 : 서울특별시 대기환경정보 (검색일자: 2016.09.16.)
(<http://cleanair.seoul.go.kr/inform.htm?method=climateEffect01>)

〈그림 4.77〉 전 지구적 및 한반도 기후변화 추세

- 전지구적 기온 상승에도 불구하고 최근 지속적인 여름철 더위 및 겨울철 추위의 지역적인 기온상승 및 기온감소가 발생



*자료 : 이원하 외(2014), 기후변화와 에너지복지

〈그림 4.78〉 서울지역 월별 평균기온 추이(2011-2013)

○ 에너지 빈곤 계층의 발생 및 에너지 복지의 개념이 발아

- 소득분위 기준 에너지구입 비용이 10% 이상인 계층을 에너지 빈곤 계층이라 정의함
- 전국적으로 에너지 빈곤 계층 가구 수가 지속적으로 증가하는 추세를 보이며, 에너지 복지에 관한 여러 논의가 진행됨

[표 4.33] 에너지 빈곤 계층 가구 규모 추이(2010~2013)

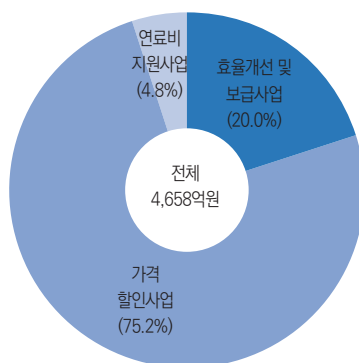
구분	에너지 구입 비율	2010	2011	2012	2013
전국 에너지 빈곤 계층 가구수	10%이상	1,646,353	1,630,908	1,748,064	1,780,824
	20%이상	606,763	596,180	556,742	614,249

*자료 : 김현경(2015), 에너지빈곤의 실태와 정책적 함의, p.2

■ 저소득층 대상 에너지 지원사업 및 복지정책 현황

○ 저소득층 대상 에너지복지정책의 현황

- 가격 할인사업(전기·가스·열 사용료 절감) 위주로 저소득층 대상 에너지복지정책 예산이 활용되고 있음
- 2015년 12월 '에너지바우처제도' 도입으로 중위소득 40%이하인 가구 대상 동절기 간(12~2월) 가구당 총 10만원 내외 에너지 구매 쿠폰 발행을 계획함⁴⁴⁾



*자료 : 녹색성장을 위한 건축관련 법·제도정비에 관한 연구, 건축도시공간연구소(2010)

〈그림 4.79〉 2013년 저소득층 에너지복지정책 현황

○ 민간기업 협력 취약계층 대상 그린리모델링 사업의 진행

- 서울시는 '민간협력 태양광 발전사업'(15년 11월 LG화학과의 협약 체결)을 통한 취약계층 그린리모델링 사업 추진 중⁴⁵⁾
- 시는 사업 공공부지 제공하고 민간기업은 자본·기술을 제공, 전기생산 판매 수익금을 노후 주택 거주 저소득층 등 에너지취약계층 가정에 단열, 창호교체 중심 집수리로 기부⁴⁶⁾

44) 김현경 외(2015), 에너지 빈곤의 실태와 정책적 함의, p.8

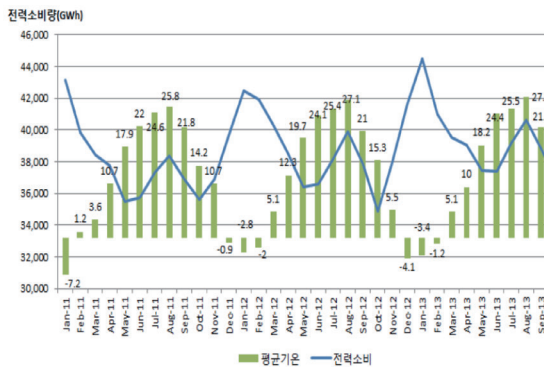
45) 서울시(2016.07.15.), 서울위키

46) 서울시(2016.04.16.), 보도자료

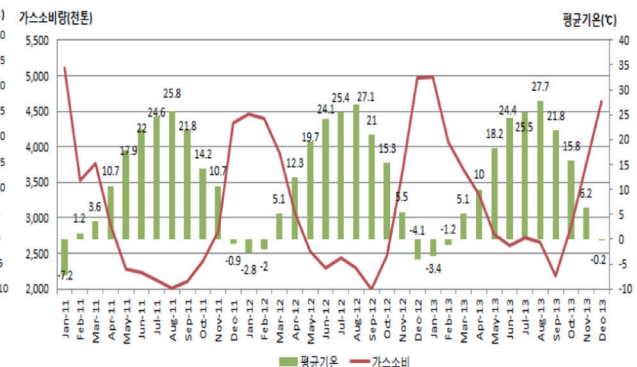
■ 기후변화 주 피해자로의 사회 경제적 소외 계층과 그 원인으로서는 주택 노후화

○ 기후변화에 따른 냉난방 비용 증가 및 저소득층 에너지비용 부담 증가

- 기후변화에 따른 여름 및 겨울철 냉난방의 에너지 비용 증가 추세⁴⁷⁾



〈그림 4.80〉 기온-전기에너지 소비량



〈그림 4.81〉 기온-가스에너지 소비량

- 소득수준이 낮을수록 에너지비용 부담이 커지는 구조로 인해 에너지 빈곤 발생

[표 4.34] 소득계층별 가구당 연평균 에너지소비

구분	100만원 이하	100~200	200~300	300~400	400~500	500~600	600만원이상
에너지 소비량(천kcal)	10,046	11,854	13,252	14,215	14,932	14,563	15,868
에너지 비용(천 원)	966	1,166	1,342	1,475	1,540	1,484	1,670
지수(100만원이하=100)	100	60	42	33	27	21	15

*자료 : 에너지경제연구원, 2011년 에너지총조사

○ 저소득층 에너지빈곤 원인으로서의 노후주택 문제

- 저소득층의 낮은 소득 뿐 아니라 에너지원별 소비구조와 주택노후가 원인임(저소득 가구가 상대적으로 더 많이 소비하는 이유는 에너지성능이 떨어지는 노후주택에 거주하는 비율이 높은 까닭임⁴⁸⁾)
- 노후건축물의 경우 창호 기밀성·단열성능이 취약, 창호교체가 에너지 소비에 결정적(에너지 소비 21~31% 결정)⁴⁹⁾, 반면 저소득층의 경우 리모델링의 상대적 고비용으로 인해 노후쇠퇴 주거지역 도입이 한계적임

47) 아래 자료는 '이원학 외(2014), 기후변화와 에너지복지'의 내용을 인용한 것으로 2011-2013 간 기상청 자료를 분석한 내용임

48) 김현경 외(2015), 에너지 빈곤의 실태와 정책적 함의, p.6

49) 건축물의 부위별 열손실 비율(BRANZ, <http://www.branz.co.nz>)

■ 저소득층의 에너지 절감 주택 환경 조성 확대 시행의 난점

○ 저소득층 에너지 지원사업의 방향이 단기적 비용부담 완화에 그침

- 저소득층 에너지복지정책 및 에너지바우처 제도의 경우, 가격 할인사업에 예산이 집중된 실정으로(전체 예산 중 75.2%) 이는 비용 지원인 한시적 부담 완화정책임
- 요금할인 및 현금지원은 당기의 에너지비용을 감소시키는 효과가 있어 건강증진이나, 복지 관점에서는 바람직하나 탄소저감 노력을 상쇄하여 사회편익 감소시킬 우려 존재⁵⁰⁾

○ 저소득층 대상 주택 효율개선 및 보급사업 지원 규모에 관한 문제점

- 에너지효율개선사업의 가구당 한도금액인 정부 보조금 150만원으로는 기존 방법을 통해 주택에너지효율을 개선하기에는 부족한 실정⁵¹⁾
- 주택에너지효율성 증대 정책은 가장 효과적이며 순 사회편익이 가장 큰 사업임에도 불구하고, 사업 지원의 예산이 상대적으로 적게 책정됨

[표 4.35] 에너지복지사업 중 효율개선 및 보급사업

구분	지원사업	주요내용	2013 지원 현황
효율개선 및 보급사업	저소득층 에너지 효율개선	노후 주택 창호·단열 공사, 노후 보일러 교체(가구당 150만원 한도)	411억 원 (8.8%)
	전력효율향상 고효율조명보급	고효율 조명기기 무상교체	246억 원 (5.3%)
	국민임대아파트 신재생보급	신재생에너지 설비지원(정부 80%)	75억 원 (1.6%)
	복지시설 신재생보급	신재생에너지 지원(정부 80%)	43억 원 (0.9%)
	일반용전기설비 안전점검	24시간 응급조치, 전기 재해 취약설비 무상 수리	25억 원 (0.5%)
	서민층 가스시설 개선	LPG 고무호스를 금속배관으로 무상 교체	132억 원 (2.8%)

괄호 안의 숫자는 전체 에너지복지사업 대비 지원 금액의 비율임
*자료 : 보건복지부 외(2014), 통계로보는 사회보장

50) 김현경, 에너지 빈곤의 실태와 정책적 함의, p.9

51) 서울시(2015), 서울시 녹색건축물 조성계획 보고서, p.164

2) 사업 과제

■ 저소득층 주거에 에너지 지원사업 적용방안 마련

○ 저소득층 주거 대상 에너지저감 지원방안 마련

- “에너지바우처” 확대 시행 등 시급한 저소득층의 에너지 비용 절감 방안 마련
- 효율개선·에너지 비용 설비 구축에 관한 주택에너지효율성 증대 정책을 점차적으로 확대, 실시하기 위한 예산 확보 및 사업 연계의 지원방안 마련

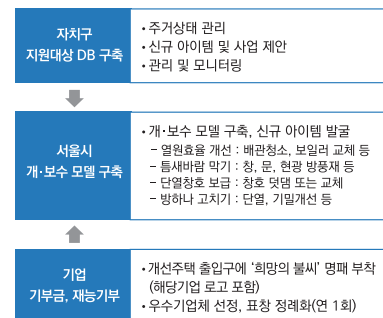
○ 저소득층 에너지 개선 사업의 확대 및 활성화 방침 마련

- 민간 협력 시스템 구축하는 등 저소득층 에너지 개선 사업의 시행을 추진
- “서울시-LG화학 사회공헌 그린파트너십”의 경우 민간기업과 협력하여 저소득 주거지의 그린리모델링 확산을 추진 중

※ 참고 : 1사 1마을 결연사업 개념 및 추진사례

▶ 1사 1마을 결연사업 개념⁵²⁾

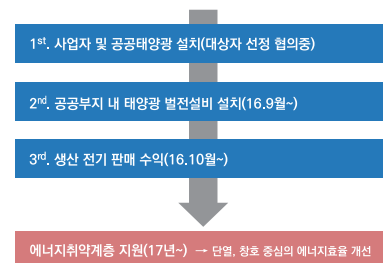
- 저층 주거지 노후 주택 개선을 위해 특정 회사와 마을을 연결하여 지속적인 공헌사업을 진행
- 저소득층 에너지 개선 사업으로의 확대를 위해 녹색건축 기금을 조성, 이용 시설 에너지 성능 개선에 사용
- 결연을 맺은 기업에게 노후 주택 개선 시 해당 주택 출입구 기업 로고 부착 추진, 표창장 수여의 인센티브 제공



추진 개념도

▶ 사례: 서울시-LG화학 사회공헌 그린파트너십⁵³⁾

- 1사 1마을 결연사업의 저소득층 에너지 개선 사업 버전
- 지자체 소재 공원 등 공공부지에 태양광 발전을 통한 기금으로 취약계층의 그린리모델링 사업 진행
- 옥상녹화 및 단열재 설치 등의 그린리모델링 사업의 진행으로 에너지 사용량 줄여 저소득층 에너지 저감 효과 및 온실가스 감축 효과 가능



그린파트너십 추진

52) 서울시(2015), 서울시 녹색건축물 조성계획 보고서, p.167

53) 서울시(2016.04.06.), 보도자료, 첨부자료 중

■ 저소득층 제로에너지 주택시범단지 조성 확대

- 제로에너지 주택단지를 저소득층 주거 지역으로 확대할 방안 마련
 - 높은 투자비로 인해 저소득층 주거 지역으로 확대하기 힘든 상황을 극복
 - 저소득층 주택으로 확대하기 위한 설치 단가절감을 위한 방안 및 신기술 개발을 위해 연구개발 지원
- 저소득층 제로에너지 주택시범단지 가이드라인 및 모델 제시
 - 기존 국내 제로에너지빌딩 사례 및 해외사례를 통해 비용절감 및 에너지저감이 극대화된 저소득층 제로에너지 주택단지 모델 제시 및 시범 사업 추진
 - 저소득층 제로에너지 주택단지의 경우 녹색 신기술 적용의 장이 될 수 있으므로, 이를 활용해 에너지저감 이외에도 지속가능한 녹색건축 목표 실현 가능

※ 참고 : 제로에너지건축 사례

▶ 국내사례: 노원 제로에너지 실증단지⁵⁴⁾

- 위치 : 노원구 하계동251-9(연면적:17,200㎡)
- 사업자 : 노원구청, 명지대학교 컨소시엄
(국비41억, 정부출연금 180억원)
- 규모 : 공동주택 121세대, Mock-up 주택 1세대



노원 제로에너지 실증단지

▶ 해외사례: Netherlands, Down 2-000⁵⁵⁾

- 위치 : Netherlands, Etten-Leur
- 특징 : 광기전력 패널, 태양열 집열판, 지열펌프가 설치되어, 열저장을 통해 이산화탄소 발생 저감
- 규모 : 단독주택 21세대(각 연면적:160㎡)



Down 2-000

54) 서울시(2015), 서울시 녹색건축물 조성계획 보고서, p.148 발췌

55) Hans Erhorn 외(2014.09), Selected Examples of Nearly Zero-Energy Buildings, p.67

V. 실행계획

1. '서울시 건축기본계획'의 실천과제 추진전략
2. '2차 서울시 건축기본계획'의 세부과제 추진계획

1. ‘서울시 건축기본계획’의 실천과제 추진전략

1.1 ‘2차 서울시 건축기본계획’ 실천과제

■ 연구 과제/사업 과제/시범사업 과제/제도개선 과제

- 4장의 ‘서울시 건축기본계획’의 추진전략별 실천과제 연구를 바탕으로 ‘2차 서울시 건축기본계획’의 세부과제를 ‘연구 과제’, ‘사업 과제’, ‘시범사업 과제’, ‘제도개선 과제’ 등으로 구분
- 먼저 ‘연구 과제’는 세부사업의 시행 방향 및 타당성 검토, 제도개선 및 마련을 위한 연구 시행이 필요한 사업
- ‘사업 과제’는 질 높은 건축·도시환경을 조성하기 위해 기존 사업들과 연계하여 범부서차원에서 사업을 시행해야 할 과제임
- ‘시범사업 과제’는 단기적으로 시급히 추진이 필요한 과제를 우선적으로 선별하여 미리 계획적으로 실시하는 과제임
- ‘제도개선 과제’는 건축·도시환경의 질적 개선을 위해 필요한 제도적 기반 구축을 위한 과제임

■ 추진기간별 ‘단기/중기/장기’ 과제

- 기간별 추진계획은 사업의 시급성과 효율성 등을 고려하여 단기실천과제, 중기실천과제, 장기실천과제로 나누어 수립함
- 단기실천과제는 2018년부터 2019년까지 실시되며 ‘2차 서울시 건축기본계획’의 홍보, 실천과제 사전연구 및 시범사업을 추진하며, 중기실천과제는 2020년부터 2021년까지의 기간 중에 실시되며 관련제도의 개선 및 정비이며, 사전연구를 거친 과제 및 자치구별 개별 사업을 시행함
- 장기실천과제는 2022년부터 2027년까지로 건축 관련 기관 및 시스템 구축, ‘3차 서울시 건축기본계획’ 수립 등을 진행

1.2 실천과제의 추진주체

■ 관련 부서의 협력을 통한 ‘2차 서울시 건축기본계획’의 추진

- 건축·도시·문화 관련부서는 주택본부, 도시계획국, 맑은환경본부, 무환관광디자인본부, 기획조정실 등 다양한 부서임
- 이들 부서는 추진부서와 협력부서로 구분, ‘2차 서울시 건축기본계획 협의회(가칭)’을 만들어 외부 자문위원을 포함한 관련 부서 공무원으로 구성하여 ‘2차 서울시 건축기본계획’의 실천과제를 효율적으로 시행해야 함

2. ‘2차 서울시 건축기본계획’의 세부과제 추진계획

추진전략(2)	실천과제(5)	세부과제(11)	세세부과제
전략1 건축문화 확산 기반구축	1.1 건축문화지원체계마련	1.1.1 건축문화 기획 및 운영을 위한 기반 마련	(가칭)서울도시건축센터 운영 기반 마련 서울건축문화제 및 서울도시건축비엔날레 기획 및 운영 안정화 방안 마련
		1.1.2 건축문화사업의 홍보 및 결과물 공유 활성화 방안 마련	건축문화 관련 통합 포털 구축 연구 및 사업 결과물 아카이브 구축
		1.1.3 건축문화 기획 민간단체 지원	민간 건축문화전문가 육성사업 건축문화 민간기획 및 운영사업 지원 확대
		1.1.4 건축문화 진흥을 위한 제도 개선	건축문화 진흥 관련 건축기본조례 시행규칙 제정 건축정책 수립 및 이행 관리 모니터링을 위한 제도 마련
	1.2 시민의 건축문화 이해 증진	1.2.1 다양한 시민건축학습 프로그램 기획 운영	시민건축학습 프로그램 기획 및 운영 지속 확대 시민건축학습 프로그램 콘텐츠 개발 기획 및 지원 시민건축학습 프로그램 연계망 구축
			민간건축주 발주 교육 프로그램 개설 좋은 민간건축주 시상 프로그램 도입
		1.2.2 민간건축주 지원 프로그램 기획 운영	
	1.3 서울 건축문화 자산 축적	1.3.1 한옥의 보존 및 활용 확대 방안 마련	기존 한옥 구조물의 활용을 위한 기반 구축 한옥 수선 지원 방안 개선
		1.3.2 보행자 가로경관 향상 방안 마련	거리 활성화를 위한 건물과 보도 관계 개선 방안 마련 건물들 사이 공간 정비 방안 마련
전략2 시민이 만드는 건축문화자산	2.1 지역건축문화 활성화를 위한 민간전문가 제도 도입	2.1.1 구 단위의 공공건축가 도입	시민주도 건축문화 사업에서 구 단위 공공건축가 활용방안 연구
	2.2 시민 참여형 지역 공공공간 조성	2.2.1 시민 참여형 소규모 공공공간 조성	소규모 마을 공공공간 개선 제언체계 구축 시민이 직접 만드는 소규모 공공공간 시범사업 시민마을답사 프로그램 공모 및 운영 마을 일상건축문화자산 발굴 및 활용방안 공모
		2.2.2 공공건축 및 민간대형건축 조성 과정에서 시민 참여 기회 확대	시민 대상 사업 사전홍보 프로그램 기획 운영 합리적인 지역민 의견수렴과정 마련

추진일정			과제 성격							비고(협력부서)
단기 (‘18-’19)	중기 (‘20-’21)	장기 (‘22-)	연구 과제	계획 수립	사업 과제	시범 사업	제도 개선	매뉴 얼	모델 개발	
★			★				★			도시공간개선단 (주택건축국)
	★		★							
	★				★					도시공간개선단 (주택건축국)
		★	★		★					
		★			★					도시공간개선단 (주택건축국)
★					★					
	★		★				★			도시공간개선단
	★		★				★			
★					★					도시공간개선단 (주택건축국)
	★		★							
		★	★							
	★		★		★					도시공간개선단
	★		★		★					
		★	★							주택건축국
★			★				★			
	★		★							주택건축국 (도시공간개선단)
	★		★		★					
★			★							도시공간개선단
	★		★		★					
★						★				도시공간개선단 (문화본부)
	★				★					
	★		★		★					
	★				★					도시공간개선단
		★	★		★					

추진전략(2)	실천과제(4)	세부과제(11)	세세부과제
전략3 건축디자인 품질향상 기반 구성	3.1 공공건축 디자인 품질 향상 시스템 구축	3.1.1 디자인 품질 향상을 위한 기획·발주시스템 개편	공공건축물 기획 및 발주업무 수행절차 기준/매뉴얼 마련
			기획업무 예산 확보 및 예산 편성체계 개편
			공공건축지원센터 설립 및 운영
			민간건축전문가의 기획업무 참여 의무화 및 채용 확대
		3.1.2 설계 공모 관리 체계 개편	설계공모 활성화를 위한 시범사업 발굴 및 추진
			설계공모 이후 사업 추진 과정 모니터링
			설계공모 표준절차(가이드라인) 보완
			발주기관 전문성 강화 기반 구축
	3.1.3 설계 프로세스 관리시스템 마련	제도 개선	
		공공건축물 디자인 품질관리 프로세스 매뉴얼 개발 및 적용	
설계품질지표(DQI) 개발 및 시범 적용			
통합심의 활성화 및 건축심의체계 일원화			
3.2 민간건축 디자인 품질 향상 지원시스템 구축	3.1.4 설계의도의 구현 및 사후평가시스템 마련	설계의도의 구현을 위한 사후설계관리업무 매뉴얼 개발 및 적용	
		공공건축물 사후평가지표(POE포함) 및 평가시스템 개발 및 적용	
	3.2.1 민간건축디자인 지원시스템 구축	(자치구) 지역건축센터 설립 및 시범사업 추진	
		지역건축센터 설립 및 운영 근거 마련을 위한 건축기본조례 개정	
		마을건축가 제도 도입 및 업무 매뉴얼 개발	
		3.2.2 좋은 건축물(공적공간 포함) 확산 을 위한 제도 마련	좋은 건축물 지정제도 도입 및 운영
전략4 건축서비스 산업 진흥기반 구축	4.1 건축서비스 공정거래 기반 구축	4.1.1 건축서비스 공정거래지원센터 설립및 운영	공정거래지원센터 설립 및 운영
			공정거래지원센터 설립 및 운영 근거 마련을 위한 건축기본조례 개정
			서울형 표준계약서 개발 및 작성 의무화
			서울시(자치구 포함) 건축설계업무 대가기준 마련 및 의무적용
		4.1.2 건축서비스산업의 건강한 생태기반 구축	설계자 선정시 건축사사무소(건축사/건축사보) 평가제도 도입 및 운영
			건축사 및 건축사보의 용역수행실적 관리시스템 구축
			설계품질확보를 위한 건축사/건축사보의 적정업무량 기준 연구
			건전한 건축설계시장 환경 구축을 위한 건축사사무소 실태조사 실시
	4.2 건축서비스산업 지원시스템 구축	4.2.1 서울시와 직능단체간 협력체계 구축	(전문인력양성을 위한) 건축교육 위탁사업 추진
			(새로운 활동영역 창출을 위한) 다양한 건축교육 프로그램 개발
			건축사사무소 해외진출 지원
		4.2.2 Start-Up건축인력의 창업지원	건축서비스산업 창업지원제도 마련
		4.2.3 건축서비스산업 진흥시설 지정 및 지원	건축서비스산업 진흥시설 지정 및 지원

추진일정			과제 성격							비고
단기 (‘18-’19)	중기 (‘20-’21)	장기 (‘22-)	연구 과제	계획 수립	사업 과제	제도 개선	조례 제정	매뉴 얼	기구 설치	
★						★				도시공간개선단 (도시계획국, 주택건축국, 기술심사담당관)
★						★				
	★		★		★				★	
★						★				도시공간개선단
★			★		★					
	★		★					★		
	★		★							
	★		★			★				
	★		★					★		도시공간개선단 (도시계획국, 주택건축국, 기술심사담당관)
	★		★							
★						★				
	★		★					★		도시공간개선단 (도시계획국, 주택건축국, 기술심사담당관)
	★		★							
	★								★	
	★						★			도시공간개선단
	★		★					★		
★			★		★					
	★						★			도시공간개선단 / 주택건축국
	★		★		★					
		★							★	
	★						★			도시공간개선단 (주택건축국)
	★		★			★				
	★		★			★				
		★				★				도시공간개선단 (주택건축국)
		★			★					
		★	★							
	★		★			★				
		★			★					도시공간개선단 (주택건축국)
	★		★							
		★			★					
	★				★	★				도시공간개선단 (주택건축국)
	★				★	★				도시공간개선단 (주택건축국)

추진전략(2)	실천과제(4)	세부과제(10)	세세부과제
전략5 안전하고 행복한 건축·공간환경 조성 시스템 개선	5.1 365일안심 생활환경 조성을 위한 제도 개선	5.1.1 재난에 대응하는 구조 건축시스템 마련	재난유형 별 건축물 단위 공동 방재 체계구축에 대한 기준 마련 및 조례 제정
			재난 및 사고발생 시 활용할 임시거주공간 및 긴급구호주택 확보 계획 수립
		5.1.2 범죄취약공간 및 건축환경 개선 체계 마련	범죄취약공간의 환경 개선 및 범죄예방 방안 마련
			우범지역 공간환경 개선을 위한 가이드라인 구체화 및 건축가 참여 방안 마련
	5.2 10분동네 사회서비스공 간 시스템 구축	3.1.2 설계 공모 관리 체계 개편	공공성 지도의 활용성 증대를 위한 공개·유휴공간 현황 data 추가
			동네별 복지 공간 현황 DB 구축을 통한 Big Data 분석 및 관리
		5.2.2 커뮤니티 시설의 복합화 및 네트워크 시스템 개발	공공건축물의 유휴공간을 활용한 복지 공간 확보 및 유형별 모델 개발
			전통시장을 중심으로 주변 연계 가능한 지역자원 간 통합적 커뮤니티 거점 구축
전략6 지속 가능한 녹색 공간환경 시스템 구축	6.1 건축물 및 공 간환경 재생지 원 프로세스 마련	6.1.1 필지 단위 소규모 재생 지원조직 구성 및 제도 도입	필지 단위 주거재생 지원에 관한 가이드라인 마련
			서울형 리모델링 사업의 단독 및 다세대 주택으로 확장
			서울형 결합건축 시범 사업 추진
		6.1.2 가로주택정비사업 활성화를 위한 제도 보완	가로주택정비사업 지원을 위한 체계 및 관련 조례 개정
			가로주택 저층부의 용도 및 디자인에 관한 지침
		6.1.3 저이용 공공공간 활성화 계획 수립	저이용 공공공간의 유형별 환경 개선 및 활용 방안 마련
	6.2 녹색건축물및 공간환경시스템 구축	6.2.1 소규모 필지 단위 녹색 건축모델 확산	지하공간 개선 및 활성화 계획 수립
			소규모 건축물 유형별 녹색 건축 모델 마련
		6.2.2 저소득층 에너지 저감 지원 시스템 구축	소규모 노후건축물 녹색 리모델링 활성화 계획 수립
			저소득층 주거에 에너지 지원사업 적용방안 마련
			저소득층 제로에너지 주택시범단지 조성 확대

추진일정			과제 성격							비고
단기 (‘18-’19)	중기 (‘20-’21)	장기 (‘22-)	연구 과제	계획 수립	사업 과제	제도 개선	조례 제정	매뉴 얼	기구 설치	
	★						★			소방재난본부 / 안전총괄본부
	★								★	
		★			★					도시공간개선단 / 도시재생본부
★								★		
★					★					도시공간개선단
	★		★							
★					★					복지본부 / 도시공간개선단
	★		★	★						
	★					★	★			
	★		★					★		여성가족정책실 / SH공사
★						★				
	★		★		★			★		도시재생본부 / 주택건축국 / SH공사
		★			★					
★						★				
	★						★			도시재생본부 / 도시공간개선단
★			★					★		
	★		★							도시공간개선단 / 도시재생본부
	★			★						
	★		★						★	
	★			★						주택건축국
	★			★						
	★		★							SH공사
		★				★				

참고문헌

정책보고서

- 서울특별시, 2030 서울시 공원녹지 기본계획, 2015
- 서울특별시, 2025 서울시 도시재생전략계획(안), 2015
- 서울특별시, 자원순환도시 서울 비전 2030, 2015
- 서울특별시, 한강변 관리 기본 계획, 2015
- 서울특별시, 주민참여형 안전마을 만들기 보고서, 2015
- 서울특별시, 세운상가 활성화(재생) 종합계획, 2015
- 서울특별시, 서울시 녹색건축물 조성계획 보고서, 2015
- 서울특별시, 역사도심 기본계획, 2015
- 서울특별시, 2030 한강 자연성 회복 기본 계획, 2014
- 서울특별시, 서울특별시 도시교통정비 기본계획, 2014
- 서울특별시, 2030 서울도시기본계획, 2014
- 서울특별시, 걷고싶은 서울길 마스터플랜 수립 보고서, 2013
- 서울특별시, 서울 교통비전 2030(서울시 교통정비기본계획(안)), 2013
- 서울특별시, 2013 서울건축문화제 보고서, 2013
- 서울특별시, 2020 서울 주택 종합 계획, 2011
- 서울특별시, 서울특별시 도시환경정비 기본계획, 2010
- 서울특별시, 서울 친환경에너지 기본계획 2030, 2009
- 서울특별시, 서울특별시 기본경관계획, 2009
- 서울특별시, 서울특별시 시가지 경관계획, 2009
- 서울특별시, 2030 서울형 저탄소 녹색성장(발표자료), 2009
- 디자인서울 가이드라인(2008)
- 서울특별시, 서울특별시 환경보전계획, 2006
- 서울특별시, 지하공간 종합기본계획 수립, 지하공간 개발 해외사례(III), 2006
- 서울특별시의회, 서울특별시 1인가구 대책 정책 연구, 서울특별시의회, 2015
- 서울특별시, 서울총괄건축가 도입 및 발주체계 개선방안 마련, 2014
- 서울특별시, 서울시 안전관리 기본계획 보고서, 2014
- 서울특별시, 2025 서울시 도시재생 전략계획, 2015
- 서울특별시, 2014 서울백서, 2014
- 제2차 건축정책기본계획 공청회 자료집, 2015

학술논문

- 심경미 외, 한옥주택 수선 지원사례 분석을 통한 기존 한옥 관리·정책 제언, AURI 한옥정책 Brief, N.34(2014), 2014
- 송하엽 외, 설치건축을 적용한 건물 전면 공간과 인프라스트럭처의 입체공간 재생 디자인 연구, 대한건축학회논문집 계획계, v.30 n.2 (2014-02), 2014
- 신상영, 김혜령, 도시 토지이용과 침수피해지역 간의 관계 분석: 서울시를 사례로, 한국방재학회 학술발표대회논문집, v.10, 2011
- 김범식, 공공디자인 평가시스템 개발에 관한 기초연구, 중학대학교 대학원 학위논문(석사), 2009
- 김수미 외, 일본의 공동체복합지원시설의 복합화 유형과 공간에 관한 연구, 한국주거학회논문집, v.20 n.2 (2009-04), 2009
- 나경연, 건설업 등록증 불법 대여 근절 방안, 건설이슈포커스 한국건설산업연구원, V.2016, 2016
- 오성훈, 건축설계산업의 현안과 제도개선 방향 / 건축설계사무소 종사자의 인식을 중심으로, AURI Brief, N.81(2013), 2014

기타 참고자료

- 서울특별시, 건설기술 용역관리 편람(건축편, 설계용역 중심으로), 2014
- 임현성, 김영현, 건축기획업무 내실화를 위한 정책개선 방안 연구, 건축도시공간연구소, 2012
- 김상호, 엄운진, 공공건축의 디자인품질 관리시스템 구축 연구, 건축도시공간연구소, 2010
- 한국건설기술연구원, 사후평가제도 및 용역업자 선정기준에 관한 연구, 건설교통부 한국건설기술연구원, 2005
- 조영미, 서울시 여성가족정책 효과분석 및 정책수요조사, 서울시여성가족재단, 2015
- 신상영, 서울의 범죄발생 특성과 안심도시 추진방안, 서울연구원, 2014
- 김진욱, 심경미, 녹색성장을 위한 건축관련 법·제도 정비에 관한 연구 : 지식서비스산업으로의 구조개편을 중심으로, 건축도시공간연구소, 2010
- 염철호 외, 설계의도 구현 표준 업무 및 대가기준 마련 연구, 건축도시공간연구소, 2015
- 유광흠, 창조경제 실현을 위한 건축서비스산업의 해외시장 진출 제도 개선 연구, 건축도시공간연구소, 2013
- 성은영, 노후 주거지의 기초생활인프라 공급 현황 및 수준 분석, 건축도시공간연구소, 2013
- 서수정, 임강륜, 가로주택 정비사업 적용을 위한 제도방안, 건축도시공간연구소, 2012
- 김선웅, 서울시 행정구역의 변천과 도시공간구조의 발전, 서울정책실, 2015
- 건축도시공간연구소, 건축사 사업모델개발 및 지원방안 연구, 건축도시공간연구소, 2016
- 김현경, 에너지 빈곤의 실태와 정책적 합의, 한국보건사회연구원, 2015
- 권현진, 김가희, 사회복지시설의 복합화 방안, 인천발전연구원, 2009
- 조진일, 학교시설 복합화의 현안진단 및 활성화 방향, KEDI, 2008
- 국토교통부, 건축문화 관련 행사 통합 강화 방안 연구용역 보고서, 2010
- Copenhagen(2010), Copenhagen city of Architecture
- Danish architectural policy(2014), putting people first
- London Plan(2015)
- Netherlands(2013), Action Agenda for Architecture and Spatial Design
- NY(2013), OneNYC
- Singapore(2010), concept plan review 2011

관련사이트

- 국가 통계 포털, <http://www.kosis.kr>
- 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>
- 국가에너지통계 종합정보시스템, <http://www.kesis.net/>
- 커뮤니티매핑센터, <http://www.cmckorea.org>
- 서울정책아카이브, <http://seoulsolution.kr>
- www.towerrenewal.com/kipling-community-build/
- 아키데일리, <http://www.archidaily.com>
- 영국 DQI 홈페이지, dqi.org.uk
- CABE 홈페이지, www.cabe.org.uk
- 서울미래유산 홈페이지, futureheritage.seoul.go.kr
- 행정중심복합도시건설청 블로그, <https://blog.naver.com/macc2030>
- 서울특별시 스토리, <http://www.seoul.go.kr/storyinseoul>
- 국가에너지통계 종합정보시스템, <http://www.kesis.net>
- 서울특별시 대기환경정보, <http://cleanair.seoul.go.kr/main.htm>
- 서울특별시, <http://spp.seoul.go.kr>

신문/보도자료

- 건축문화신문, 호화청사논란 용산구청, 2012.03.16.
- 건축문화신문, 자격증 명의대여 철폐, 2016.08.16.

제 출 문

서울특별시장 귀하

본 보고서를
‘서울특별시 건축기본계획 수립 학술용역’의
최종성과품으로 제출합니다.

2016.12.

대한건축학회 회장 하기주
대한건축사협회 회장 조충기

서울시청

박원순 시장
진희선 2부시장
김태형 도시공간개선단 단장
안재혁 전 도시공간개선단 반장

김승수 도시공간개선단 반장
신동권 도시공간개선단 팀장
최태훈 도시공간개선단 주무관

과업수행기관

대한건축학회

대한건축사협회

연구진

연구책임
대한건축학회 이재훈 (단국대학교 건축학과 교수)
송하엽 (중앙대학교 건축학과 교수)
권영상 (서울대학교 건축학과 교수)
신은기 (인천대학교 건축학과 교수)
김승범 (VW Lab)
이우정 (단국대학교 연구원)
조수진 (중앙대학교 연구원)
김범수 (중앙대학교 연구원)
유혜정 (서울대학교 연구원)
송민석 (서울대학교 연구원)
윤종식 (단국대학교 연구보조원)
이태완 (대한건축학회)
정진수 (대한건축학회)
대한건축사협회 김홍수 (연구위원)
김용준 (책임연구원)
임진혁 (연구원)
김유정 (연구원)
이규일 (삼육대학교 교수)
김호준 (아도스 건축사사무소)
백민석 (건축사사무소 더블유)

자문진

김용미 (금성건축)
이광한 (해안건축)
이충기 (서울시립대)
박인수 (파크이즈)
박인석 (명지대)
박철수 (서울시립대)

이종관 (성균관대)
강부성 (서울과학기술대)
조상규 (건축도시공간연구소)
김성아 (성균관대)
임재용 (O.C.A)
장남종 (서울연구원)
김광우 (서울대)
문창호 (군산대)
정영수 (명지대)
김진욱 (서울과학기술대)
류중석 (중앙대)
주 범 (건국대)
변혜선 (충북발전연구원)
주신하 (서울여대)

김인제 (서울시의원)
우미경 (전 서울시의원)
조정래 (서울시의회 도시계획관리위원회 수석전문위원)

본 연구보고서는 서울특별시의 의뢰로 대한건축학회와 대한건축사협회에서 수행한 연구용역입니다.
이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서 서울특별시의 정책과 다를 수 있습니다.

