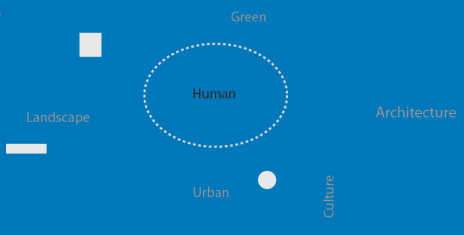
서울특별시

2011-2015
서울특별시 건축기본계획



Seoul nest, 서울건축문화



목 차

Ⅰ. 계획의 개요	1. 법적 근거	3
	2. 계획의 의의 및 성격	4
	3. 계획의 주요내용	6
	4. 계획의 성격 및 위상	8
Ⅱ. 서울시 여건변화 및 현황	1. 여건변화	27
	2. 서울시 일반 현황	31
	3. 서울시 건축·도시 관련 정책 현황	40
	4. 시민의견 반영	52

VISION

지속가능한 글로벌 커뮤니티, 서울

시민을 품는 서울건축문화, Seoul Nest

Ⅲ. 비전 및 목표

1. 비전도출 57
2. 서울특별시 건축기본계획의 비전 59
3. 서울특별시 건축기본계획의 목표/추진전략/실천과제 62

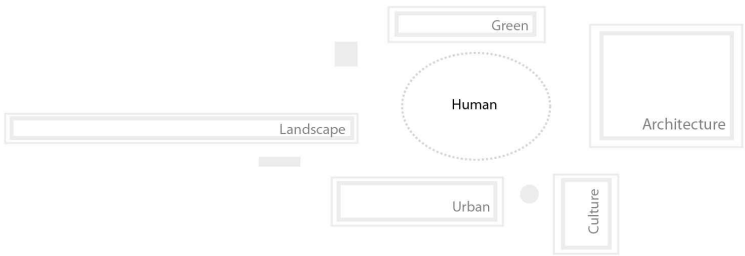
Ⅳ. 추진전략별 실천과제

1. 건축문화 지역특성화 70
2. 건축문화 기반구축 128
3. 녹색 건축·도시 환경 기반 구축 148
4. 삶의 질 향상을 위한 주거환경 조성 174
5. 건축·도시 디자인 관리체계 개선 196
6. 삶의 질 향상을 위한 주거환경 조성 224

Ⅳ. 추진전략별 실천과제

1. '서울특별시 건축기본계획'의 실천과제 추진전략 255
2. '서울특별시 건축기본계획'의 세부과제 추진전략 259

참고문헌




목동
現代
102
목동
現代
103
목동
現代
104

건축기본계획 활용하기

□ 건축기본계획이란?

건축기본계획은 **「건축기본법」에 근거한 법정계획**으로서 매년 5년마다 수립하며, 서울시 건축정책 분야 최상위 계획이다. 본 계획은 도시공간을 다루고 있는 「도시기본계획」, 「경관계획」, 「도시디자인기본계획」등다른 계획과 맥락을 같이 하지만, **건축기본법에 의한 건축물과 공간환경[1]을 구체적인 대상으로 건축정책 기본방향과 실행방안을 마련**하는 차별점이 있다.

□ 건축기본계획의 활용

도시공간 관련 계획·운영 주체인 행정기관, 위원회, 전문업체, 시민들이 서울시가 지향하는 건축정책 기본개념(미래상, 원칙, 목표, 전략, 사업)을 이해하고 공유하는 데 활용한다.

1. **서울시 도시공간 관련 부서들에서 진행하는 각종 기본계획 수립 및 내부 업무 기획, 계획, 심의, 관리, 평가 등의 과정에서 기준으로 활용**
2. **서울시 각 부서별 업무 기획단계에서 '건축정책위원회'를 통하여 사전조율하도록 유도하여 도시공간 및 건축정책의 종합성을 확보하도록 활용**
3. **서울시 각종 도시개발사업이나 도시재생사업 등 개별 사업을 추진하는 이해당사자들이 해당 사업 '기본방향 정립' 하는데 건축기본계획을 활용**

---

1) 건축물(건축기본법 제3조 제1호 : 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물), 공간환경(건축기본법 제3조 제2호 : 공간구조, 공공공간, 경관)

□ 활용1 각종 기본계획 수립 시 **건축기본계획 활용**

서울시는 도시 및 주거환경정비기본계획과 기본경관계획 및 특정경관계획, 공공디자인 관련 다양한 기본계획들이 수립되어 있으며, 최근에는 주거지 종합관리계획과 4대문안 역사문화도시 관리기본계획 등을 수립하고 있으며, 서울시 도시기본계획을 재정비하며 목표연도를 2030년으로 조정하고 있다.
서울시 건축기본계획은 이런 각종 기본계획들 및 도시관리계획(용도지역, 용도지구, 용도구역, 지구단위계획 등) 수립 시 포괄적으로 참고하고, 연계해 **서울시의 공간환경에 관한 정책들이 정합될 수 있도록 활용한다.**

□ 활용2 **건축정책위원회**에서 부서별 업무 사전조율

개별적으로 시행되어 연관성 및 일관성이 부족한 계획들을 각각 '계획수립 기획단계'에서 서울시에서 '**건축정책위원회 사전조율**' 을 유도하여 서울시 전체적인 도시공간 및 건축정책에서 종합성을 확보하도록 활용한다.

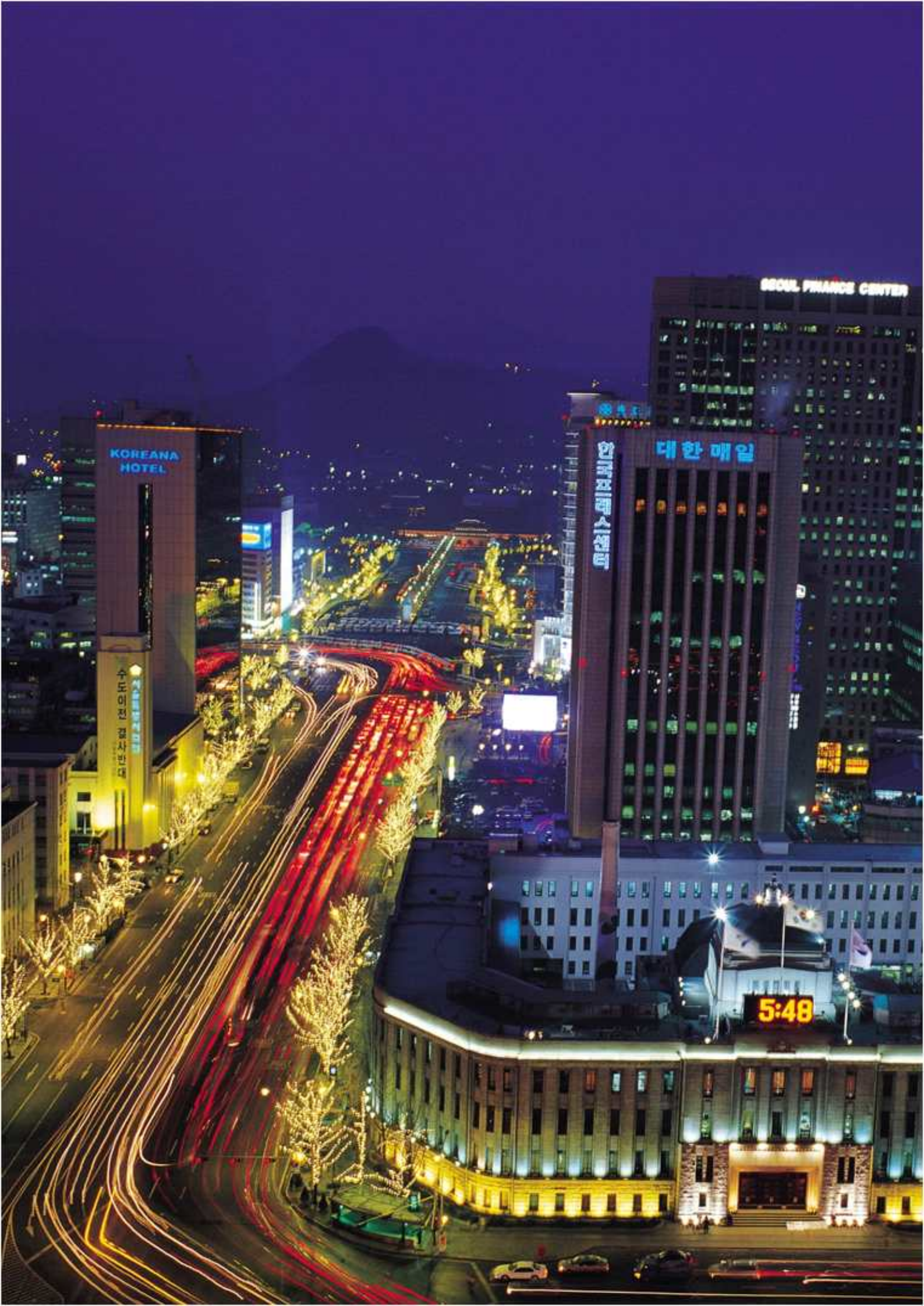
□ 활용3 개별 사업의 기본방향 정합성 **유도**

인구 1,000만이 넘는 세계도시 서울에는 규모에 걸맞는 다양한 사업들이 끊임없이 진행되고 있다. 국가적 프로젝트인 '미군기지 이전 및 용산공원 조성사업', 대규모 철도기지창 재생사업인 '용산국제업무지구 조성사업' 에서부터 '뉴타운(재정비촉진지구) 사업', '휴먼타운 조성 사업' 등의 주거지역 도시재생, '상상어린이공원 조성사업' 등의 어린이놀이터 조성 또는 'Shift 장기임대주택 공급사업' 등의 생활편의 및 복지증진에 이르기까지, 개별 사업들을 추진하는 이해당사자들이 해당 사업 **'기본방향 정립'** 하는데 **건축기본계획을 활용**하도록 한다.

서울특별시 건축기본계획

01

계획의 개요


SEOUL FINANCE CENTER
KOREANA HOTEL
대한매일
5:48

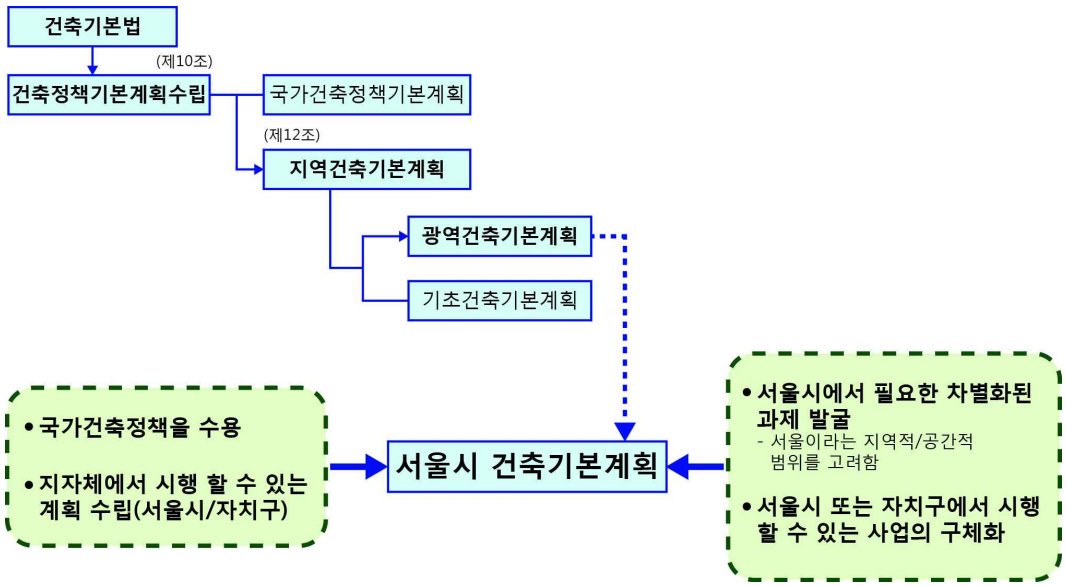
01 계획의 개요

1. 법적근거

▌건축기본법 제정에 따른 '서울특별시 건축기본계획' 수립 요구

- 건축기본법이 제정됨에 따라 서울시는 지역 현황 및 사회 · 경제 · 문화적 실정에 부합하는 건축정책을 수립 · 시행하기 위한 법적 근거가 마련됨

※ 건축기본법 제12조 (지역건축기본계획의 수립 등)
1. 시·도지사는 지역의 현황 및 사회·경제·문화적 실정에 부합하는 건축정책을 위하여 건축정책기본계획에 따라 특별시·광역시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 건축정책에 관한 기본계획(이하 "광역건축기본계획"이라 한다)을 5년마다 수립·시행하여야 하며, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 필요한 경우 건축정책기본계획 및 광역건축기본계획에 따라 시·군·구(자치구의 구를 말한다. 이하 같다)의 건축정책에 관한 기본계획(이하 "기초건축기본계획"이라 한다)을 5년마다 수립·시행할 수 있다.



<서울특별시 건축기본계획의 위계>

2. 계획의 의의 및 성격

▌광역건축기본계획

- 광역건축기본계획인 '서울특별시 건축기본계획'은 향후 각 자치단체별 수립과정에 많은 영향을 미침

▌개념계획 및 실천계획

- 평가모델이나 매뉴얼을 마련하는 구체적인 사업계획이 아니라 추후 파생될 하위계획의 방향을 제시하는 상위의 개념계획임
- 실천력을 확보하지 못하였던 기존의 관련계획들을 검토하고 서울시 건축문화의 질적 향상을 위해 필요한 다양한 부문의 계획과 실현방안을 제시함

▌공간계획이 아닌 정책계획

- 건축기본계획은 건축정책에 관한 기본계획임[1)]
- 건축기본계획은 공공에서 정책을 개발하고 발전시킬 수 있는 계획을 수립하여 시민의 삶의 질을 향상시키고 복지를 증진시킬 수 있는 방안을 담는 정책계획임
- 건축기본계획에서는 정책의 집행단계가 무엇보다 중요함
  - 예컨대「어떤 정책을, 어떤 절차로, 어떤 기준에 의해, 정책을 운용할 것인가」에 대한 실천적 수단이 강구되어야 건축정책을 집행할 수 있는 강력한 실행력이 확보됨

1) 건축기본계획을 수립하도록 명시하고 있는 건축기본법에도 규정되어 있는데 국가 및 지방자치단체와 국민의 책무를 정하고 건축정책의 수립, 시행 등을 규정하여 건축문화를 진흥함으로써 국민의 건전한 삶의 영위와 복리향상에 이바지 할 수 있도록 하는 방향으로 기본계획을 수립하도록 하고 있음

▌종합협력계획

- 건축기본계획은 건축·도시 분야의 정책계획으로, 주무부서와 관련 부서 간의 협력이 중요하며 협의 하에 정책의 실효성을 가짐
  - 해당 부서 간의 협의가 원만히 진행되어야 정책을 진행하는데 실효성을 갖게 될 것임
  - 건축기본계획이 건축분야만을 대상으로 정책계획이 수립되는 것이 아니고 도시, 환경 등의 다양한 분야가 관계되기 때문에 긴밀한 계획과 정책간의 관계 설정이 필요함
  - 건축만의 독립적 또는 형식적 협력이 되는 경우 액션계획(Action Plan)이 아닌 개념계획(Concept Plan)에 불과할 것임
- 건축기본계획은 모든 분야 간의 협력을 바탕으로 하여야 하기 때문에 종합협력계획인 동시에 도시의 비전계획을 갖는 장기발전계획임

서울특별시 건축기본계획

광역건축기본계획

'서울특별시 건축기본계획'은 국가건축정책기본계획 수립 후 처음 수립함

개념계획 및 실천계획

건축·도시 관련계획의 방향을 제시하는 개념계획임
서울시 건축의 실현을 위해 필요한 부문의 계획과 실행력 확보 방안 제시

공간계획이 아닌 정책계획

'서울특별시 건축기본계획'은 서울시 건축정책에 관한 기본계획임
- 공공의 건축정책의 방향제시
- 시민의 삶의 질 향상을 위한 정책계획 수립

종합협력계획

'서울특별시 건축기본계획'은 건축과 도시분야 정책계획으로 관련부서간 협력 필요
- 주무부서와 관련 부서 간의 협의가 정책의 실효성 확보에 중요한 요소임

3. 계획의 주요 내용

가. 공간적 범위

▌서울특별시 건축기본계획은 지자체의 관할지역 전체를 대상으로 하는 기본계획으로 범위는 서울특별시 행정구역 (면적 605km²) 전역임

- 건축기본법의 건축에 관한 정의에 근거하여 건축물과 그 주변의 공간구조, 공공공간 및 경관을 포함하는 공간환경까지 그 범위를 확장하여 적용함

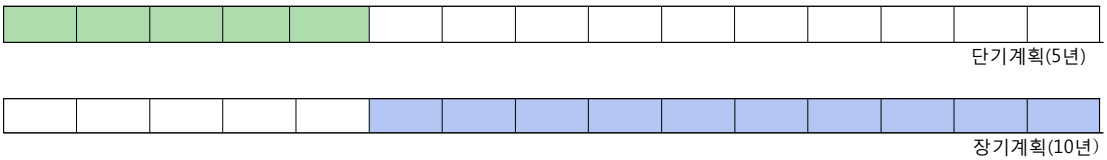
▌건축물과 공간환경이라는 개체적 범위를 아우르는 계획임

건축물 (건축기본법 제3조 제1호)	토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물
공간환경 (건축기본법 제3조 제2호)	건축물이 이루는 공간구조, 공공공간 및 경관 - 공간구조 : 공간을 이루는 방식 - 공공공간 : 가로, 공원, 광장 등의 공간과 그 안에 부속되어 공중이 이용하는 시설물 - 경 관 : 공간전반의 모습, 이미지(자연, 인공요소, 주민의 생활상 등)

나. 시간적 범위

▌본 계획은 건축기본계획 수립년도(2010년)를 기준으로 단기적·중장기적 주요 연구과제의 추진전략을 제시함

- 계획기간 : 장기 2015 ~ 2024 (10년간) / 단기 2011 ~ 2015 (5년간)
- 기준년도 : 2010년

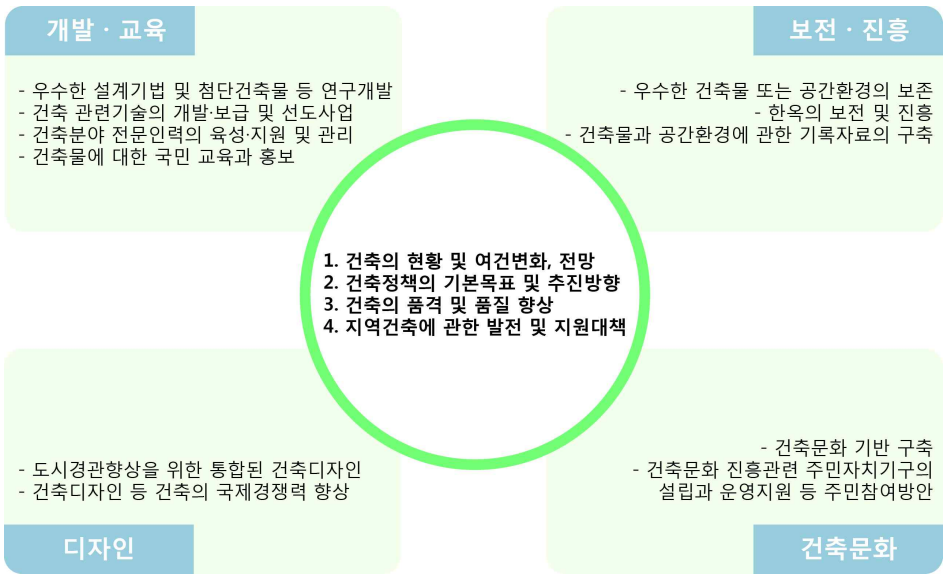


건축 관련 기초조사는 2010년을 기준년도로 설정하고, 자료 획득이 곤란한 경우 자료 확보가 가능한 최근년도를 기준으로 설정

다. 내용적 범위

- (국가)건축정책기본계획에서 지방자치단체가 수립하도록 정한 사항
- 건축물 및 공간환경의 공공성 확보 방향과 건축문화 진흥에 관한 사항
- 중장기 건축·도시관련 사업의 정책방향과 단계별 추진전략 및 실천과제 도출
- 건축기본법 및 유사 법정 기본계획의 구성체계와 내용, 해외 선진 건축정책 사례, 서울시 건축·도시 분야의 정책 및 사업동향 등 건축기본계획 수립을 위한 기초조사

  - 건축기본법 제11조 / 건축기본법 시행령 3조 / 서울특별시 건축기본조례(안) 5조



4. 계획의 성격 및 위상

가. 상위법 등에 대한 분석

1) 건축기본법

- 본 계획의 근거가 되는 건축기본법은 건축문화 진흥을 위하여 2007년 12월 21일에 제정되었으며, 동법 시행령은 2008년 6월 20일 제정됨

▌건축기본법의 목적

- 건축에 관한 국가 및 지자체와 국민의 책무를 정하고 건축정책의 수립·시행 등을 규정하여 건축문화를 진흥함으로써 국민의 건전한 삶의 영위, 복리향상에 이바지함

▌기본이념

- 국민의 안전·건강 및 복지에 직접 관련된 생활공간의 조성
- 사회의 다양한 요구를 조정하고 수용하며 경제활동의 토대가 되는 공간환경의 조성
- 지역의 고유한 생활양식과 역사를 반영하고 미래세대에 계승될 문화공간의 창조 및 조성

▌주요내용

- 건축정책의 기본방향 제시
  - 건축의 생활공간적 공공성 구현
  - 건축의 사회적 공공성 확보
  - 건축의 문화적 공공성 실현

- 건축정책의 수립
  - 건축정책기본계획 및 지역건축기본계획의 수립
- 건축정책위원회
  - 국가건축정책위원회
  - 지역건축위원회
- 건축문화의 진흥
  - 건축물 및 공간환경의 개선과 건축문화의 진흥을 위한 재정지원
  - 건축디자인 기준 설정 및 시범사업 실시

2) 국가건축정책기본계획

- 「건축기본법」 제10조 및 동법 시행령 제2조에 따라 수립되었으며 건축문화 진흥으로 국민의 건전한 삶의 영위와 복리향상에 기여하기 위하여 건축의 품격 및 품질향상, 도시경관 향상 등 건축정책에 관한 기본계획을 수립

▌계획의 성격 및 기간

- 성격 : 건축물과 도시환경에 대하여 국가차원의 발전전략을 수립하고 체계적으로 관리·추진하는 최초의 국가 계획
- 기간 : 2010년~2014년

▌비전 및 목표

- 비전 : 아름다운 국토, 쾌적한 삶터
- 목표 : 품격있는 생활공간 조성, 건축·도시분야 녹색성장 기반구축, 창조적 건축문화 실현

▌추진전략 및 실천과제

① 국토환경 디자인 향상

- 지역 및 도시경관 향상, SOC 국가기간시설 디자인 제고, 공공부문 디자인 향상을 위한 기반강화

② 건축·도시 환경 개선

- 공공건축 디자인 쇄신, 민·관이 협력하여 도심재창조

③ 녹색 건축·도시 구현

- 탄소저감형 도시환경 조성, 건축물 에너지 효율 제고, 친환경 주택건설·공급 활성화, 녹색 건축 선도사업 추진

④ 건축·도시 산업의 고도화

- 건축산업 발전을 위한 기반 마련, 미래 기술환경 변화에 선제적 대응, 건축·도시 핵심기술과 설계기법 개발

⑤ 고유한 건축문화 창달

- 고유한 건축문화유산의 보전 활용, 지역 건축자산을 재활용한 건축문화 창조, 지역별 대표거리 조성사업 추진

⑥ 건축문화의 세계화 촉진

- 국민과 함께하는 건축문화 실현, 건축문화의 국제경쟁력 향상, 건축문화 역량 강화를 위한 토대 구축

▌추진체계 및 역할 분담

- 국 가 : 법·제도 정비, 디자인 행정프로세스 개선 등 계획의 실행을 위한 기반 조성과 지원, 선도사업 추진에 중점
- 지자체 : 기본계획에 따라 지역특성에 적합한 지역건축기본계획 수립·추진

3) 서울특별시 건축기본조례

▌목적

- 「건축기본법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함

▌주요내용

- 건축기본계획의 수립
  - 서울특별시의 현황과 사회·경제·문화적 실정에 맞는 시의 건축정책에 관한 기본계획을 5년마다 수립·시행
- 건축정책위원회
  - 시 건축분야의 중요한 정책의 심의, 구 또는 관련 부서간의 건축정책의 조정·권고, 그 밖에 법 또는 영에서 정하는 사항을 심의·시행하기 위하여 시장 소속으로 건축정책위원회 설치
  - 위원회의 기능 및 위원의 임기
  - 위원장의 직무, 워원회의 운영 등에 관한 사항
- 건축문화의 진흥
  - 공적공간과 건축물의 생애관리 등 건축물 및 공간 환경의 개선과 건축문화 진흥을 위한 재정 지원 등
  - 사업의 보고 및 지도감독
  - 건축디자인 기준의 설정 및 시범사업의 실시
  - 서울건축포럼의 설립 등

나. 관련계획 분석

1) 법에 근거한 계획

▌서울특별시건축기본계획

- 건축기본법 : 5년
- 건축정책의 기본목표 및 추진방향, 건축디자인에 관한 사항 등
- 주관부서: 주택본부
- 타 법정계획과의 위계는 정해져 있지 않으나 기본법에 근거를 둔 계획으로 서울특별시건축기본계획에 포함되어야할 내용은 조례로 정함
  - 조례에 근거한 건축관련 계획은 건축기본계획에 따르도록 규정할 수 있음

▌2020 서울도시기본계획

- 국토기본법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 : 20년 (5년마다 정비)
- 장기적인 미래상 및 발전의 기본골격, 토지·주택·교통·환경계획 및 인구·산업·사회개발·재정 등에 대한 정책 등
- 주관부서: 도시계획국
- 다른 법령에 의하여 수립되는 국토에 관한 계획에 우선하며 그 기본이 되는 국토종합계획의 하위계획으로 관련 법정계획에 우선함
  (건축기본계획은 관련 법정계획 아님)

▌서울특별시 환경보전계획(2006~2015)

- 환경정책 기본법 : 10년, 5년(중기계획)
- 환경보전목표 및 시책방향, 환경보전목표를 달성하기 위한 사업계획 등
- 주관부서: 맑은환경본부
- 국가환경종합계획의 하위계획으로 서울시 환경정책에 관한 최상위 계획임
  - 도시기본계획과 대등한 위상을 갖는 기본계획으로 도시계획, 교통, 공원녹지 등 관련 분야 간 상호 정합성 유지

▌2030 그린디자인 서울

- 저탄소 녹색성장 기본법 : 5년
- 기후친화적 도시, 녹생성장도시, 고도적응도시 등 저탄소 녹색성장 방안
- 주관부서: 맑은환경본부
- 저탄소녹색성장 국가전략의 하위계획으로 환경보전계획과 대등한 위상을 갖는 지방녹색성장 추진계획, 도시기본계획, 환경보전 계획 등과의 상호 정합성 유지

▌2030 서울친환경에너지 기본계획

- 에너지법 (저탄소녹색성장기본법의 하위법) : 5년
- 에너지 이용 효율화, 신·재생 에너지 보급 확대, 온실가스 저감 정책방향, 실행계획 등
- 주관부서: 맑은환경본부
- 국가에너지기본계획의 하위계획이며 2030그린디자인 서울의 관련법정계획으로 2030그린디자인 서울의 부분별 계획의 위상을 가짐

▌맑은서울 2010 특별대책

- 수도권 대기환경개선에 관한 특별법 : 5년
- 대기환경개선의 목표 및 기본방향, 대기오염물질 배출량 저감계획, 저공해 자동차의 보급 등
- 주관부서: 맑은환경본부
- 수도권 대기환경관리 기본계획의 시행계획으로 서울특별시 환경보전계획의 부분별 계획임

▌2020 서울특별시도시 및 주거환경 정비 기본계획

- 도시 및 주거환경 정비법 : 10년 (5년마다 정비)
- 정비사업의 기본방향, 주거지 관리계획, 토지이용계획 정비구역으로 지정할 예정구역 등
- 주관부서: 주택본부
- 도심 및 주거환경의 정비, 보전에 관한 사항을 도시기본계획의 내용으로 규정하고 있음으로 도시 및 주거환경 정비 기본계획은 도시기본계획의 관련 법정계획으로 도시기본계획에 적합하여야 함

▌2003-2012 서울주택 종합계획

- 주택법 : 10년
- 주택정책의 기본목표 ,기본방향 주거수준의 목표 설정, 주택 및 택지 수급계획 등
- 주관부서: 주택본부
- 국토종합계획에 적합하여야하는 국가에서 수립된 주택종합계획의 하위계획으로 도시기본계획에 적합하여야 함

▌서울특별시 기본경관계획

- 경관법 : 수립시기 규정없음
- 경관계획의 기본방향 및 목표, 경관형성의 전망 및 대책수립 등
- 주관부서: 문화관광디자인본부
- 경관법 8조 3항에 따라 경관계획은 도시기본계획에 부합되어야 하며 도시기본계획이 경관계획에 우선함

▌서울특별시 시가지 경관계획

- 경관법 : 수립시기 규정없음
- 시가지경관설계지침, 유형별 전략적 경관개선방안 등
- 주관부서: 문화관광디자인본부
- 기본경관계획을 기반으로 한 특정경관계획으로 기본경관계획의 하위계획

▌서울특별시 야간 경관계획

- 경관법 : 수립시기 규정없음
- 야간경관 기본전략 수립, 야간경관 추진방향, 야간경관 추진전략 등
- 주관부서: 문화관광디자인본부
- 기본경관계획을 기반으로 한 특정경관계획으로 기본경관계획의 하위계획

▌한강수변지역 공공성 재편계획

- 경관법 : 수립시기 규정없음
- 지역여건에 따른 한강변 높이관리기준 제시, 환경지도를 고려한 통경축 계획
- 주관부서: 주택본부
- 기본경관계획을 기반으로 한 특정경관계획이면서 한강르네상스 프로젝트를 완성하기 위한 실천계획으로 법정계획과 비법정계획이 혼합되어 있음

▌문화재 보존관리 및 활용 시행계획

- 문화재 보호법 : 10년
- 문화재의 원형보존, 문화재의 관광자원화, 문화제 보호운동 등
- 주관부서: 문화관광디자인본부
- 국가의 문화재 보존·관리 및 활용에 관한 기본계획의 하위계획으로 국가지정 문화재에 관한 계획

2) 조례에 근거한 계획

▌지정문화재 보존 관리 및 활용기본계획

- 서울특별시 문화재 보호조례 : 수립시기 규정 없음
- 지정문화재의 보수와 정비, 주변환경의 보호, 보존·관리 및 활용 등
- 주관부서: 문화관광디자인본부
- 문화재 보호법과는 대상이 다름으로 문화재 법에 근거한 계획이 아니고 서울시 지정문화재의 보존·관리 및 활용을 위해 조례로 규정된 계획

▌신재생에너지 이용보급 활성화 기본계획

- 서울특별시 에너지 조례 : 5년
- 신재생에너지 보급 활성화 방안, 신재생에너지 비율 목표치 제시, 신새생에너지 잠재력 조사 등
- 주관부서: 맑은환경본부
- 신재생에너지 기술개발 및 이용보급 기본계획의 하위계획으로 서울특별시 조례에 근거를 둔 계획임
  - 2030 서울 친환경에너지 기본계획이 수립되면서 기본계획의 부분별 계획으로 위상이 재정립 됨

▌ 창의 문화도시 마스터플랜

- 서울특별시 문화도시 기본조례 : 수립시기 규정 없음
- Culturecnomics를 표방하는 문화도시 추진방향, 3개 분야 10개 핵심과제, 148개 단위사업의 추진과제
- 주관부서: 문화관광디자인본부
- 조례에서 타 법규에서 특별히 정하고 있는 것을 제외한 부분에 대한 계획으로 규정하고 있는 병렬계획으로 문화에 관계된 다양한 계획과 상호 보완 관계

▌ 보행환경 기본계획

- 서울특별시보행권확보와보행환경개선에관한기본조례 : 5년
- 보행환경 개선목표 및 시책방향, 보행환경 개선목표달성을 위한 사업계획 등
- 주관부서: 도시교통본부
- 타 계획과의 위상을 조례에서 규정하고 있지는 않으나 주요계획이 수립되거나 변경될 때 반영하도록 하고 있어 타 계획을 보완하는 부분별 계획의 성격을 가지고 있음

▌ 서울도시디자인 기본계획

- 서울특별시 도시디자인 조례 : 5년
- 도시디자인의 기본목표 및 추진방향, 도시디자인 구축, 관리 방안, 제도개선 및 주요시책 등

- 주관부서: 문화관광디자인본부
- 타 계획과의 위상을 조례에서 규정하고 있지 않음, 공공시설물에 대해서는 디자인 가이드라인을 준수하도록 강제하고 있음

▌북촌 장기발전 추진계획(2006)

- 서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례 : 수립시기 규정 없음
- 북촌 관리의 기본원칙과 과제, 북촌가꾸기 중장기 실천구상
- 주관부서: 주택본부
- 북촌 한옥 보전을 위한 계획으로 북촌에 관계된 법적 규제(역사문화미관지구 등), 실행계획(지구단위계획)에 대한 목표, 방향을 규정하는 가이드라인적 계획

▌서울특별시 한옥선언 (2008)

- 서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례 : 수립시기 규정 없음
- 한옥 보전의 방향과 목표, 한옥마을 가꾸기 사업 지원, 한옥주거지 신규조성 방안 등
- 주관부서: 주택본부
- 서울시 한옥관리를 위한 계획으로 건축기본계획에 한옥의 보존 및 진흥에 관한 사항이 포함되어 있음으로 건축기본계획의 부분별 계획으로 위상이 재정립 됨

3) 비법정계획

▌청계천복원에 따른 도심부 발전계획

- 도시기본 계획에 근거를 둔 비법정계획 : 도시기본계획 정비 시 (5년)
- 도심부에 관한 정책목표 및 과제 구체화, 도심부의 비전 및 개발원칙 등
- 주관부서: 도시계획국
- 2020도시기본계획의 하위 계획이며 도심부로 계획범위를 한정한 부분계획이며 비법정계획이지만 도심부에 한해 도시환경정비계획, 지구단위계획 등에 반영함

▌서울특별시 권역별 발전계획

- 도시기본계획에 근거를 둔 비법정계획 : 도시기본계획 정비시 (5년)
- 4대 산업벨트 조성방안, 지역별 균형 발전방안, 상대적 낙후지역 지원방안 등
- 주관부서: 도시계획국
- 2020도시기본계획의 하위 계획이며 도시기본계획에서 설정한 권역별 발전계획으로 실천계획의 성격을 가짐
  - 동부권 르네상스 계획, 서남권 르네상스 계획

▌지하공간 종합 기본계획

- 비법정계획 (타 계획에 근거를 두지 않음) : 수립시기 규정 없음
- 계획적 지하이용지구 선정 및 개발계획 원칙설정 등
- 주관부서: 도시계획국
- 지하공간 개발 및 활용을 위한 관련계획과의 연계성 구축을 위한 비법정계획으로 지하공간 개발과 관련된 각종 계획에 지침을 주는 부분별 계획의 성격을 가짐

다. '서울특별시 건축기본계획'의 위상

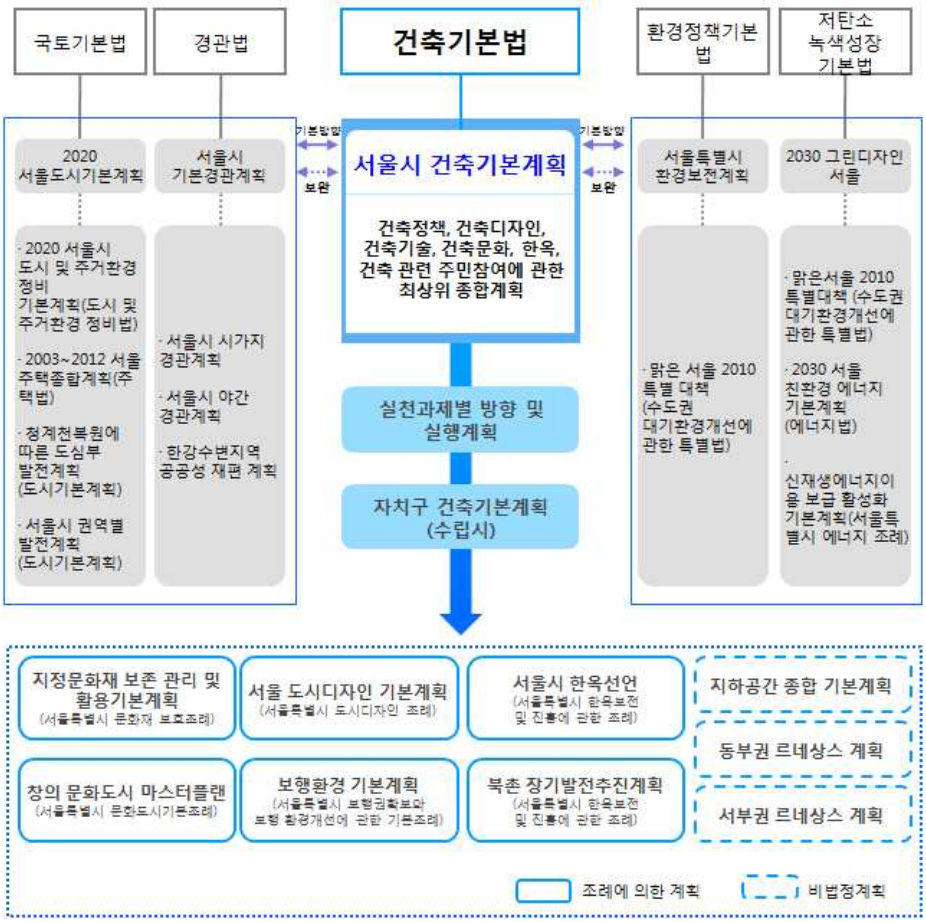
- '서울특별시 건축기본계획'은 건축기본법에 근거를 둔 건축정책계획으로 서울특별시 건축·도시 관련 정책 시행에서 공공성의 구현, 실현 및 실행력이 확보되도록 유도하는 계획임

▌법에 근거한 관련계획과의 관계

- 서울특별시 건축기본계획은 관련계획들과의 정합성을 유지할 뿐 아니라 관련계획이 서울시 건축·도시환경의 공공성을 확보하도록 규제하거나 보완하는 계획임
  - '서울특별시 건축기본계획'은 건축·도시관련 계획 뿐 아니라 건축·도시환경의 친환경성 확보를 위해 '서울특별시 환경보전계획', '2030 그린디자인 서울'의 기본방향 및 내용 등 모든 관련계획을 검토하여 반영함

▌조례에 근거하는 계획 및 비법정계획과의 관계

- 서울시와 자치구는 건축·도시에 관한 조례를 제정 또는 개정하는 경우에는 서울특별시 건축기본계획의 목적과 기본이념에 맞도록 하여야 함
- 서울시와 자치구는 건축에 관한 다른 법에 근거하지 않는 계획(서울특별시 조례에 근거한 계획)을 수립 또는 변경하는 경우에는 서울특별시 건축기본계획의 목적과 기본이념에 맞도록 하여야 함



< '서울특별시 건축기본계획'의 성격 및 위계 >

서울특별시 건축기본계획

02

서울시 여건변화 및 현황



02 서울시 여건변화 및 현황

1. 여건변화

가. 글로벌 경제 체제 하에서 도시 간 경쟁시대 돌입

▮ 세계 도시는 건축문화 자산을 활용한 도시브랜드 강화

- 전통과 첨단의 조화 및 역사적 자산의 활용, 녹색도시를 조성하여 세계도시와 경쟁할 수 있는 서울시의 독특한 도시형성 전략의 수립 필요
  - 파리, 런던 도클랜드, 뉴욕, 스페인 빌바오 등 세계 도시는 지역의 방치된 건축물을 문화시설로 재활용하여 도시의 경쟁력을 높이고 있음
  - 시드니(도시브랜드 세계1위): 오페라하우스의 건축으로 새로운 도시공간을 조성함과 동시에 문화적 인프라의 역할을 담아 세계도시로 거듭남
  - 미국 Anholt-GfK Roper 는 Anholt-GfK Roper City Brands Index(CBI)를 발표하는데, 전 세계도시의Presence, Place, Pre-requisites, People, Pulse, Potential 등을 비교하여 매 년 50개 도시 브랜드 순위를 발표함

Anholt city brand index(2006)	
1	Sydney
2	London
3	Paris
4	Rome
5	New York
6	Washington DC
7	San Francisco
8	Melbourne
9	Barcelona
10	Geneva
⋮	⋮
44	Seoul

※ 서울은 2006년 조사에서 44위를 차지하였는데 이는 아시아 경쟁도시인 도쿄 22위, 싱가포르 35위, 홍콩 37위, 베이징 43위에도 미치지 못하는 순위임. 2008년에는 33위로 올라감

▷ 도시의 브랜드 가치를 재고하여 국제적인 도시의 수준으로 끌어올릴 필요가 있음

나. 지속가능한 저탄소 녹색 성장 시대의 도래

▌해외 선진도시는 저탄소 녹색 건축·도시환경 조성으로 도시경쟁력 강화

- 세계도시는 녹색건물들로 지역의 브랜드 가치를 높이고 관광수입을 창출하는 등 저탄소 녹색 건축을 통해 건축·도시 산업의 경쟁력을 향상시키고 있음
  - 미국 피츠버그의 경우 주된 산업이던 철강산업이 사양길에 접어든 1950년대 이후 'Rust Belt(녹슨지대)'라는 오명을 가지고 있었으나 '피츠버그 문화 트러스트'등 도시 브랜드 마케팅과 수질·대기오염 극복, 공공녹지 및 도시경관 조성 등을 적극 추진한 결과 녹색문화 도시로 거듭남
  - 독일 Freiburg는 건축분야에서 에너지 절감, 신·재생에너지 이용 등의 정책을 추진하고 공공에서는 태양광 발전시설, 태양을 향해 주택의 외부가 회전하는 헬리오트롭, 열병합 발전소 등을 운영하고 있으며 민간의 참여를 위해 에너지 저감 신축건축물의 건축비를 건축주에게 지원하는 방법을 사용하고 있음[2)]

▌국가의 녹색성장 주도

- 정부는 지속가능한 저탄소 녹색성장을 국가적 가치로 내세우고 있으며 녹색산업 발전을 통한 신 성장 동력으로 활용하고자 하고 있음
- 현재 정부는 녹색성장(Green Growth)의 이론적 토대를 다지고 경험을 전수한다는 비전 아래 2010년 6월 16일 글로벌녹색성장연구소(GGGI) 공식 출범함
  - 기구는 한국이 주도하는 최초의 국제기구를 지향하고 있으며, 2012년 국제기구로 전환. 글로벌 인재 집결, 영국, 중국 등 5개국에 해외사무소도 개설할 예정임

2) 주거단지 계획 시 패시브 하우스(자체 에너지 충족 주택), 빗물저장장치 설치 및 단지 내부로의 자동차 진입 불가 등의 계획개념을 활용하여 적극적인 CO_2저감을 이루어 내고 있다. Freiburg는 이러한 다양한 CO_2저감 정책과 기술개발을 통해 헬리오트롭과 같은 명소를 이용한 관광산업 활성화, 도시브랜드 향상은 물론 세계최고의 태양에너지 연구소라고 불리는 프라운호퍼 핵심연구소인 태양에너지 연구소를 통해 다양한 국가, 도시들에 기술지원, 협력을 제공하는 등 직접적인 경제적 효과도 누리고 있다.

- 에너지 소비, 온실가스 배출에 있어 전국적으로는 공업부분의 비율이 높지만 서울의 경우 공업부분의 비율이 높지 않고 가정, 상업부분의 비율이 절반이 넘으며 그 비율이 점점 증가하는 추세에 있기 때문에 주거공간과 상업공간을 구성하는 건축물이 친환경, 에너지절약형으로 조성될 필요가 증대되고 있음
  - 서울시 에너지 소비 중 가정,상업 부문의 에너지소비가 차지하는 비중이 지난 10년 동안 11% 증가하였음(44.2%(1997)→55.2%(2007)) (지역에너지 통계연보, 2008)

다. 서울시민의 건축·도시에 대한 가치 인식 증대

▌주거의 질적 수준 향상 기대 및 요구

- 소득수준 향상과 근무시간 단축에 의해 여가에 대한 관심이 급속히 증가하면서 생활공간 및 건축·도시환경에 대한 관심과 질 개선 요구가 늘어나고 있음
- 도시공원, 녹지 등의 시설과 아름다운 주거, 걷고 싶은 거리 등 삶의 질과 관련된 공간의 확대를 요구 하고 있음
  - 도시민의 현 거주지에 대한 불만족도는 27.5%로 교통(22.7%), 주차(20.9%), 주변 환경(14.6%), 공해(14.4%)에 대한 불만족이 큰 것으로 나타남 (통계청, 2004년 사회통계조사결과(2004.11))

▌'공급자' 위주에서 '생활자' 관점으로 방향 전환

- 최근 건축·도시 관련 정책이 top-down 방식에서 벗어나 '생활자'관점에서 도시의 질을 평가하고 개선하고자 하는 방향으로 전환
- 서울시 민선 5기는 '시민이 행복한 도시, 서울'를 비전으로 시민의 삶의 질을 제고하고자 하는 목표를 가지고 시민의 걱정거리 해소 및 시민에게 쾌적한 건축도시 공간을 제공하고자 함

- 주민 맞춤형 건축·도시 환경을 개선하고자 하는 방향으로 도시정책이 마련되고 있음
  - 기존의 도시계획 패러다임이 절차적 합리성에 근거하여 도시가 몰개성적으로 개발되었다면 21세기 도시계획은 살고 싶은 도시를 주민 스스로 일구어 나갈 수 있는 참여형 체계로 전환될 것임(도시포털, city.go.kr, 2010 도시평가지표 연구 내용)
  - 이에 맞추어 도시경쟁력 및 삶의 질 평가 수단 역시 top-down방식에 의한 일회성 업무로 전락하지 않고 bottum-up 관점에서 삶의 터전에 거주하는 주민의 입장에서 평가될 수 있는 방향으로 전환 중임
  - '생활자' 관점에서의 살고 싶은 도시 평가 부문으로 구분함

▌체험 프로그램 운용의 한계

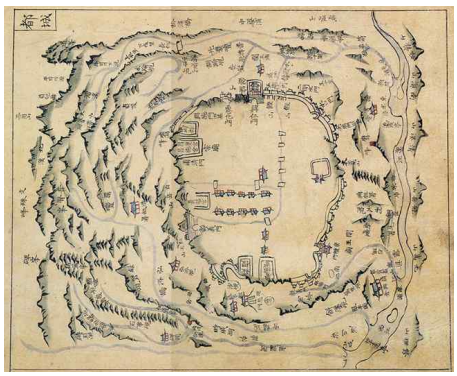
- 여러 관련단체(서울문화재단 등)에서는 건축·도시 관련 탐방프로그램을 운용하여 건축·도시를 체험하도록 유도하고 있지만 프로그램 운용의 한계를 드러냄
- 서울문화재단은 서울시민에게 찾아가고 초대하며, 늘 함께하는 문화예술을 지향하고 있으며 '시티레인보우'라고 명명된 '문화사업 통합브랜드' 사업을 통해 시민의 문화예술에 대한 목마름을 채우고 있음

2. 서울시 일반 현황

가. 서울의 역사

▌조선시대 전후[3)]

- 신라·백제·고구려는 한강 하류의 기름진 들판을 낀 이 전략적 요충지를 두고 여러 차례 쟁탈전을 벌였으며 통일신라시대에는 9주 중 한산주에 속했고, 경덕왕 때 한주라 개칭하면서 서울 일원을 한양군으로 했음



- 고려 성종 때는 12목의 하나인 양주목으로 승격되었고, 문종 21년(1067)에는 3경의 하나인 남경이 되면서 서울은 중요한 정치적 기능을 갖게 됨[4)]
- 1392년 조선을 건국한 이성계는 1394년 한양으로 천도하였으며[5)] 1395년에는 한성부[6)]로 개칭하고 도성을 중심으로 성저 10리에 이르는 5부 52방의 행정구역을 확정했음
- 임오군란·갑신정변을 거치면서 한편으로는 개화의 거센 물결이 쇄도해 들어왔고, 철도·전신·전화·학교·병원·상수도 등 서양의 근대적 시설들이 도입되어 소위 근대화가 시작되었음[7)]

---

3) 서울에 사람이 정착해 살기 시작한 것은 이미 선사시대부터이며 암사동 선사주거지는 신석기시대의 대표적인 유적임
4) 궁궐이 지어지고 주민이 이주하여 도시적 면모를 갖추기 시작한 것도 이 무렵의 일임
5) 1392년 조선을 건국한 이성계는 민심을 일신하고 국기를 튼튼히 하고자 천도를 결심하여 처음에는 계룡산이 수도로 거론되었으나 하륜과 정도전, 무학대사의 건의를 받아들여 1394년 한양으로 천도했음
6) 옛 남경의 이궁 터에 새 궁궐 경복궁을 짓고 많은 전각을 배치했으며 19세기 후반 한반도에서 열강들의 세력 다툼이 치열해지면서 한성부는 격변의 현장이 되었음
7) 지방제도 개편으로 1895년 한성부는 한성군으로 격하되었다가, 1896년 다시 한성부로 개칭되었고, 1906년에는 일본 통감부가 설치되었으며 1910년 한일합병조약이 체결되어 통감부가 조선총독부로 명칭이 바뀌면서 한성부는 경성부로 바뀌고, 성

▌해방이후

- 1945년 8·15해방과 더불어 일제가 물러가고, 경성을 '서울'이 되어 미군정 치하에 들어갔으며 1946년 9월 '서울시'로 되어 경기도에서 분리되었고, 1948년 8월 대한민국 정부가 수립되면서 수도로 결정되었음
- 1949년 '서울특별시'로 되면서 136.06㎢였던 시역을 268.35㎢로 확장하고 성북구를 신설, 9개구를 가진 대도시로 새출발함[8)]
- 군사쿠테타에 의해 군사정부는 1962년부터 '경제개발 5개년 계획'에 착수하여 대도시 중심의 불균형 성장전략을 강행하였으며 이때부터 서울은 거대도시를 향해 가속적인 성장을 거듭함

▌현대

- 1970년대 이후는 서울이 현대도시로 탈바꿈하는 시기로 업무 및 상업의 중심지인 도심에 고층의 오피스 건물이 재개발사업을 통하여 들었으며 1960년대에 시작된 강남개발도 본격화되어 대단위 아파트 단지가 개발되었음
- 청량리, 미아리, 영등포, 천호, 영동 등의 부도심이 형성되었고 부천, 의정부, 성남, 안양, 반월, 광명 등이 서울의 위성도시로 모습을 갖추게 되었음[9)]
- 1980년대 올림픽과 아시안게임의 유치로 국제도시로서의 면모를 갖추기 시작했음

내를 5부, 성외를 8면으로 하는 행정구역을 갖게 되었음

8) 6·25전쟁 때는 임시 수도가 부산으로 이전했고, 1953년 환도했을 때의 서울은 전쟁으로 인한 폐허지역으로 변해있었으나 곧 복구사업에 착수하여 제모습을 갖춤

9) 도심의 현대화와 부도심의 형성, 그리고 외곽의 위성도시의 건설로 과거 서울의 시가지가 청계천과 종로를 경계로 북촌과 남촌이 구분되었던 것과는 달리 한강을 중심으로 강북과 강남으로 구성되고 그 주위로 많은 위성도시들을 거느린 거대도시로 탈바꿈하게 되었음

나. 지리적 환경

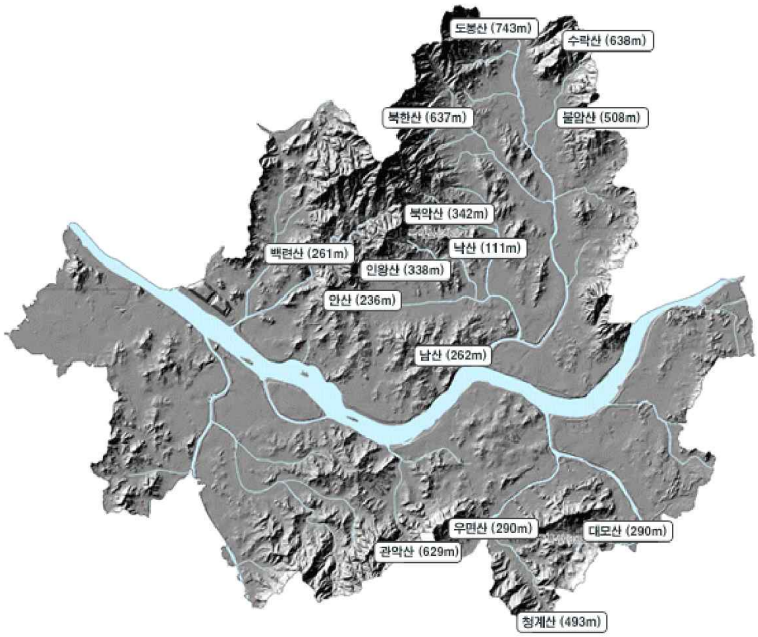
- 현재 주변의 산들이 도시민에게 자연을 느끼게 하는 훌륭한 여가공간이 되고 있는 반면, 지형 자체는 대기의 순환을 어렵게 하여 도시 미기후에 영향을 미침
  - 전체적인 지세를 보면, 북쪽으로 광주산맥의 줄기인 도봉산(717m)·남장대(716m)·인수봉(811m)등 높은 산봉우리들이 솟아 있고, 동쪽으로는 불암산·수락산(638m)등이 경기도와 자연적 경계를 이룸[10)]
  - 동북부가 대체로 높고 서남부는 구릉지와 평야로 연결되는데, 이러한 지세는 1970년대 이후 도시발달의 방향에 큰 영향을 미쳤음
- 도시의 한가운데를 한강[11)]이 동에서 서로 관류하면서 인구 1,000만명이 넘는 거대도시에 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
  - 워커힐·옥수동·노량진·절두산 부근에는 깎아지른 절벽을, 미사·토평·신사·반포·행주 등지에는 범람원을, 그리고 뚝섬·잠실·여의도·난지도 등에는 하중도를 만들었음[12)]
  - 1970년대의 강남개발과 더불어 범람원과 모래사장은 대부분 아파트 단지로 변했고, 1980년대 후반의 한강종합개발사업으로 강 양안이 도로로 정비되었으며 고수부지는 시민의 여가공간으로 개발되었음
  - 뚝섬·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

---

10) 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 시역은 북으로 북한산(837m), 동으로 용마봉(348m), 서로 덕양산(125m), 그리고 남으로 관악산(629m)의 외사산에 둘러싸여 외침을 방어하는 데 유리했음

11) 하운이 성했던 예전에는 뚝섬과 삼개에 하향이 있어 곡물을 비롯, 생선과 소금 등 해산물을 실어 나르며 번창했으나 육상교통이 발달하면서 곧 쇠퇴했고, 그나마 국토의 분단으로 강어귀의 소통이 막히자 하운은 완전히 끊어졌음
광나루를 비롯해 노량·양화·한남·송파 나루터가 있었으나 다리가 여럿 놓이면서 역시 자취를 감추었고, 지금은 정기유람선이 여의도-잠실 간을 운행할 뿐임

12) 시가지 중심부에서는 대부분 복개된 후 상가나 도로·주차장 등으로 이용되고 있어 지금은 그 유로를 알아보기조차 어려움



<서울의 지형 (서울시정개발연구원)>

다. 기후특성

- 기후는 남부지방의 난대성기후와 북부지방의 한랭한 기후의 중간형으로 전형적인 온대기후를 나타냄
- 연평균기온은 11.8℃이며, 1월 평균기온은 -3.4℃ 내외, 7월 평균기온은 24.6℃ 내외로 같은 위도상의 다른 나라 도시들에 비해 겨울은 춥고 여름은 더움
- 연평균강수량은 1,369.8mm로 많은 편이며, 6,7,8월의 강수량이 전체의 58%를 차지할 정도로 여름철에 집중됨[13)]
- 근래에는 자동차 배기가스와 주택 및 건물의 매연으로 열섬현상이 나타나고 대기의 오염도 심각한 수준에 이르고 있는 것으로 보고되고 있음

13) 특히 장마전선이 북상하는 7,8월에는 많은 비가 내려 홍수의 피해를 입기도 함. 도시의 규모가 커지고 건물이 밀집하면서, 장마·홍수 등 기상재해는 방재대책에 힘입어 횟수가 줄어드는 대신 대형화하는 경향이 있음

[서울시 기온 및 강수량 출처: 서울시 통계자료]

월	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
평균 최고기온	0.8	3	10	17	23	26	29	30	26	20	11	4
평균 최저기온	-7.1	-5	0	7	13	17	22	22	17	10	3	4
강수량	23	25	47	94	92	134	369	294	169	50	53	21

라. 인구구조

- 서울의 인구증가율은 1960년대에 연평균 8.2%였던 것이 1970년대에는 4.4%로, 그리고 1980년대에는 2.6%로 점차 줄어들고 있으며 1990년대에 들어서는 서울시의 인구가 감소하기도 했음

- 외곽 수도권지역의 인구가 급격히 증가하고 있음이 서울 집중의 완화를 의미하는 것은 아니며 행정구역상 시역의 바깥으로 되어 있는 위성도시들은 실은 서울이라는 거대도시의 외연적 연장에 불과함
  - 서울과 연접된 수도권지역의 인구성장은 결국 서울 자체의 성장으로 해석되어야 하며 서울을 제외한 수도권의 인구증가율을 보면, 1960년대에는 연평균 1.8%에 지나지 않던 것이 1970년대에는 4.1%로 당시 서울 수준에 거의 육박했고, 1980년대에는 4.6%로 서울을 훨씬 앞지르고 있음

[서울시 인구변화 _출처 : 통계청]

구분	전국	서울특별시	경기도
1960	24,989,241	2,445,402	2,748,765
1966	29,159,640	3,793,280	3,102,325
1970	31,435,252	5,525,262	3,353,272
1975	34,678,972	6,879,464	4,034,707
1980	37,406,815	8,350,616	4,930,335
1985	40,419,652	9,625,755	4,792,617
1990	43,390,374	10,603,250	6,154,359
1995	44,553,710	10,217,177	7,637,942
2000	45,985,289	9,853,972	8,937,752
2005	47,041,434	9,762,546	10,341,006

마. 도시구역

- 중심도시 : 25개 자치구, 522개 행정동, 605.39㎢
- 대도시권 : 서울특별시, 경기도

[서울시 도시구역 변천사]

연 도	연 혁
1945	- 경성부를 서울시로 개칭 - 8개구 268개동
1946	- 경기도 관할에서 분리되어 서울특별자유시로 됨
1949	- 서울특별자유시를 서울특별시로 개칭
1949	- 서울의 면적은 268.353㎢로 광복당시의 2배 - 경기도 고양시 숭인면, 독도면, 은평면, 시흥군 동면 등 45개 리를 서울 편입 - 성북구 신설 (8 → 9개구)
1963	- 서울인접 5개 군 84개 리 편입 - 면적 595.50㎢, 인구 259만 8,993명
1973	- 경기도 고양군 신도면 구파발리, 진관내리, 진관외리 편입 - 관악구, 도봉구 신설 (9 → 11개구) - 면적 605.33㎢
1975	- 강남구 신설 (11 → 12개구)
1977	- 강서구 신설 (12 → 13개구)
1979	- 은평 출장소가 은평구로, 천호 출장소가 강동구로 승격 (13 → 15개구)
1980	- 구로구, 동작구 신설 (15 → 17개구)
1988	- 송파구, 중랑구, 노원구, 서초구, 양천구 신설 (17 → 22개구)
1995	- 강북구, 금천구, 광진구 신설 (22 → 25개구)

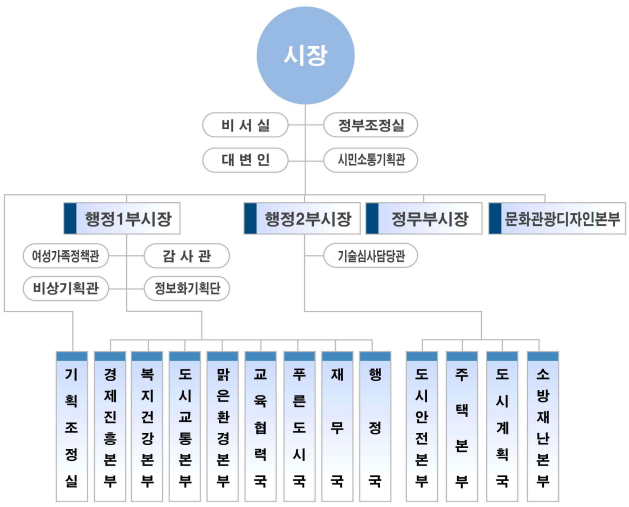
바. 정부

- 조선시대부터 우리나라의 수도로 발달해온 서울은 8·15 해방 후 1946년 군정법령에 의해 경기도 관할 하에서 정부 직할의 특별시가 되었고, 1949년 '지방자치법' 시행에 따라 서울특별시로 계승되었음[14)]

- 서울을 특별시로 정하게 된 목적은 수도행정의 독자적 특성을 추구하고, 능률적인 행정 조직과 운영을 꾀할 수 있도록 특수한 지위를 갖게 하는 동시에 서울특별시장의 지위 향상과 재량권의 확대를 위한 것이었음
  - 1991년 5월 31일 제정·공포된 '서울특별시행정특례에관한법률'[15)]에 의하면, 서울특별시는 정부의 직할 하에 두되 이 법이 정하는 범위 안에서 수도로서의 특수한 지위를 가진다고 명시하고 있음
  - 1991년 7월 1일 제정·공포된 '서울특별시행정특례에관한법률시행령'에서는 직속기관의 범위, 국가공무원 임용에 관한 특례, 수도권 광역행정의 조정, 수도권 광역행정조정위원회에 관해 명시하고 있음

- 1995년 6월 27일 지방자치단체장 선거 후 지방자치제가 본격적으로 실시되면서 정부 산하에 있던 특별시 행정이 지방자치단체에 이관되었음[16)]

- 서울시는 2010년 기준, 유사 중복기능을 수행하는 조직을 일부 통·폐합하여 1실·8본부·5국으로 정비하였음[17)]



<서울특별시 조직도>

14) 1962년 '서울특별시행정에관한특별조치법'에 의해 내무부 직속의 다른 도와는 달리 국무총리 직속으로 그 지위가 승격되었고, 서울특별시에 대한 중앙 각 부처의 지휘와 감독권을 제한했음
15) 이 법에는 조직상의 특례, 일반행정운영상의 특례, 수도권 광역행정운영상의 특례 등을 구체적으로 명시하고 있음
16) 특별시장은 법률에 의해 주민의 직접선거로 선출하며 임기는 4년이고 3번까지 재임할 수 있음

사. 경제

- 소득측면에서 서울시의 경제적 위상을 좀 더 자세히 파악하기 위해서는 산업별 GRDP를 살펴볼 필요가 있음[18)]
  - 서울시 GRDP가 국내총생산(GDP)에서 차지하는 비중의 추세는 1993년에 24.7%로 정점에 달한 이후 감소하는 추세를 보여 2001년에는 20.1%에 달하는 것으로 나타났음
- 서울시와 서울시를 제외한 지역의 제조업 비중의 추세는 상이함
  - 서울시 이외 지역의 제조업 비중이 지속적으로 증가하는 추세를 보이고 있는 반면 서울시의 제조업 비중은 1987년 이후 지속적으로 감소하는 추세를 보이다가 1998년 이후 다소 증가하는 추세를 보이고 있으며 이러한 추세의 차이는 제조업에 있어서는 서울시의 위상이 하락하고 있음을 시사하는 것임
- 1993년에는 한국의 사업체 종사자수의 68%가 서비스업에 있었으나 2002년에는 77%로 증가하였음[19)]
  - 수도권 고용이 전국 고용에서 차지하는 비중에 의해 확인됨. 즉, 수도권 고용비중은 1998년의 경우를 제외하고는 지속적으로 상승하는 추세를 보이고 있음[20)]
  - 서울은 전국경제생산의 22%, 전국 서비스산업 생산액의 31.6%를 차지함으로 보아 경제변동과 구조조정을 선도하고 있음을 보여줌[21)]
  - 근년 우리나라 고용창출의 대부분은 주로 서비스부문이었고 앞으로도 이 부문에서 고용기회가 주로 창출될 것을 고려하면 수도권은 고용기회 창출 기회가 타 지역보다 높음

---

17) 부시장은 3명을 초과하지 않는 범위 안에서 둘 수 있는데, 2명 이상일 경우 정무직 부시장은 시장의 제청으로 대통령이 임명하고 나머지는 시장이 임명함

18) 서울시 GRDP 자료라는 것은 서울시 행정구역내에서 이루어진 부가가치 생산이 얼마인지를 나타내는 것이지만 생산 측면에서의 서울시의 실질적인 영향력은 서울시라는 행정구역 바깥쪽까지 미치기 때문에 이러한 사실이, 소득측면에서 서울시의 경제적 위상이 1990년대 중반이후 추락하였다는 것을 의미하는 것은 아님

19) 서울은 같은 기간에 동 비율이 72%에서 85%로 경기는 49%에서 71%로 수도권은 64%에서 78%로 급증하였으며 제조업 및 SOC 관련 산업의 경우는 서울이외 지역의 비중이 더 크며 서비스업의 경우는 서울의 비중이 더 큼. 한편, 그 비중의 불안정성을 나타내는 지표로 사용된 표준편차의 크기는 제조업의 경우를 제외하면 비중이 큰 지역이 불안정성도 크다고 말할 수 있으며 마지막으로 변화추세는 증가, 감소, 일정, 비정형 등 산업에 따라 다양하게 나타난다는 사실을 알 수 있음

20) 전국 고용에서 차지하는 서울시 고용비중은 지속적으로 감소하는 추세를 보이고 있으나 소득현황분석의 경우와 마찬가지로 이러한 사실이 고용측면에서의 서울의 위상이 감소를 의미하는 것은 아님

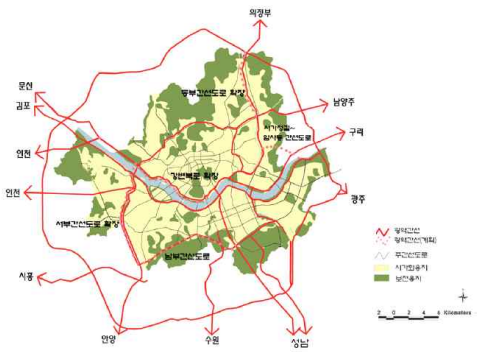
21) 전국경제생산의 48%는 수도권이 차지하며, 전산업생산액의 15.4%는 경기도에서 생산되고 수도권은 전국 서비스생산액의 51.7%를 차지하는데, 이는 전산업생산액 중 수도권생산액의 비율 48%보다 더 높음

[서울시 GRDP]

년도	지역내총생산(GRDP)	
	경상가격 (백만원)	불변가격 (백만원)
2000	138,492,266	138,492,226
2001	149,887,036	143,087,757
2002	168,143,359	154,503,088
2003	175,502,445	154,943,893
2004	179,402,560	156,224,159
2005	185,091,210	158,304,122
2006	193,775,894	163,072,704
2007	207,811,506	170,867,307

아. 교통

- 오늘날 서울의 교통네트워크는 매우 다양화되어 아시아의 허브로 손색이 없으며[22] 인천과 김포, 인천공항과[23] 서울은 각각 고속도로와 지하철(5호선)로 서울 도심에 연결됨
  - 서울남부, 동서울, 상봉, 반포고속터미널 등 서울에는 여러 곳의 시외/고속버스 터미널이 있으며 이 터미널들을 통해 서울과 한국 전 영토가 연결되고 있음[24]
- 서울에는 8개의 지하철 노선이 있으며 상대적으로 저렴한 지하철 요금으로 하루에 8백만 이상의 유동인구가 지하철을 통해 시 주요거리, 지구 곳곳 연결되어 지하철을 통한 통근통행이 많음
  - 서울의 철도교통은 KTX 개통으로 크게 향상되었으며 평균시속 300km/h 이상인 KTX는 기존의 새마을호와 무궁화호가 가지고 있던 수송능력을 훨씬 능가하게 되었음



<서울시 교통계획>

22) 서울 대중교통의 큰 구조는 전차가 운행하고 경인선이 완공되는 대한제국 시기에 형성됨. 특히 인천국제공항은 글 항공 서비스를 제공하고 있음. 과거 김포공항이 1963년부터 서울의 항공교통을 담당했으나 2001년 이후부터 인천 영종도 국제공항이 서울로 연결되는 국제선의 출구역할을 하고 있음

23) 2006년 IATA와 Airports Council International은 인천공항을 세계의 최고 공항 다섯 곳 중 하나로 선정

24) 서울의 버스체계는 서울 시정부에 의해 운영되며 네 그룹의 노선체계를 갖추고 시차원에서 버스운영업자들에게 이익을 분배하고 있음

3. 서울시 건축·도시 관련 정책 현황

가. 주택본부

▌2010년 비전/전략/사업

서민주거안정 & 주거환경개선

주택공급 및 관리	미래도시 건축문화	주거안정 및 정비사업	뉴타운사업

[주택본부 전략 및 사업]

전 략	사 업
주택공급 및 관리	- 장기전세주택 Shift - 공동주택관리 - 도시형생활주택
미래도시 건축문화	- 한강 공공성 재편사업 - 건축물 생애관리 - 노후건축물 리모델링 - 서울 국제 건축문화제 - 건축허가 및 관리 - 한옥주거지 보존
주거안정 및 정비사업	- 서울형 집수리(S-habitat)운동 - 철거민 국민주택 특별공급 - 임대료 보조/임대보증금 융자 지원 - 공공관리자 제도
뉴타운사업	- 뉴타운사업의 안정적 추진 - 재정비촉진지구 역세권 주택확대 공급 - 쾌적하고 안락한 정주공간의 은평뉴타운 - 여성친화적 뉴타운 건설 지속 추진 - 세입자 대책 지속 추진 - 재정비촉진지구 주변 대학가 하숙촌(전·월세) 대책 - 재정비 촉진지구내 태양광APT 시범실시 - 준공업지역 도시환경정비 광역시범사업 추진

▌최근 3년간 정책 및 사업 내용

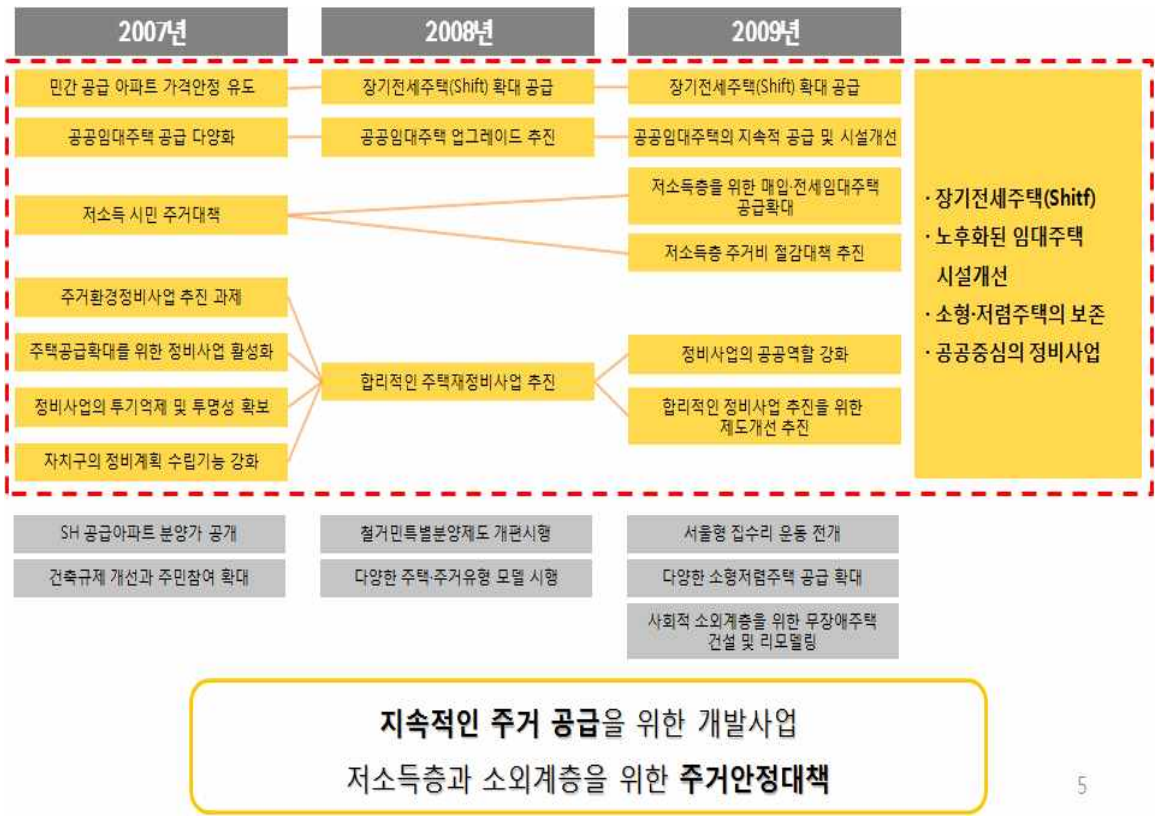
2007년	2008년	2009년
1. 신뢰를 열어가는 서울의 주택정책 실천 2. 균형발전을 이루는 주거환경정비사업 추진 3. 도시디자인과 건축물 경관 업그레이드 추진 4. 매력 넘치는 도시건축물 보전과 건립 5. 희망을 일궈내는 창의주택정책 개발	1. 거주중심 주택문화 정착 2. 매력있는 건축문화 확산 3. 쾌적하고 다양한 주거환경 조성 4. 시민과 함께하는 시청사 건립 5. 품격있는 문화 complex 건립	1. 서민주택 공급의 지속적 확대 2. 주거복지 지원 강화 3. 쾌적하고 다양한 주거환경 조성 4. 지속가능한 건축문화 구현
1-1 SH 공급 아파트 분양가 공개 1-2 민간 공급 아파트 가격안정 유도 1-3 공공임대주택 공급 다양화 1-4 저소득 시민 주거대책	1-1 장기전세주택 확대 공급 1-2 철거민특별분양제도 개편시행 1-3 공공임대주택 업그레이드 추진	1-1 장기전세주택 확대 공급 1-2 다양한 소형저렴주택 공급 확대 1-3 공공임대주택의 지속적 공급 및 시설개선 1-4 저소득층을 위한 매입·전세임대주택 공급 확대
2-1 주거환경정비사업 추진 과제 2-2 주택공급 확대를 위한 정비사업 활성화 2-3 정비사업의 투기억제 및 투명성 확보 2-4 자치구의 정비계획 수립기능 강화	2-1 건축디자인심의제도 정착 2-2 친환경·에너지·안심주택 건축유도 2-3 매력있는 북촌한옥마을 가꾸기 사업	2-1 저소득층 주거비 절감대책 추진 2-2 서울형 집수리 운동 전개 2-3 사회적 소외계층을 위한 무장애주택 건설 및 리모델링
3-1 공공디자인 관리시스템 구축 3-2 공공시설물 디자인 개선 3-3 도시건축 디자인 업그레이드 3-4 건축규제 개선과 주민참여 확대	3-1 합리적인 주택재정비사업(재개발·재건축)추진 3-2 다양한 주택·주거유형 모델 시행	3-1 정비사업의 공공역할 강화 3-2 합리적인 정비사업 추진을 위한 제도개선 추진 3-3 미래자산으로서의 한옥주거지 보존
4-1 북촌 한옥마을 가꾸기 4-2 시청사 건립 4-3 문화 complex 건립	4-1 시청사 건립 추진	4-1 한강 공공성 회복을 위한 공간구조 재편 4-2 건축물 생애관리 본격 시행 4-3 미래지향형 건축디자인 심의기준 정비 4-4 저탄소 그린 에너지 건축물 건설
5-1 서울 주택정책기능 강화 5-2 "서울의 미래" 도시건축문화관 구상 5-3 SH공사 공공성 역할/기능 전환 5-4 '시민고객만족' 주택민원행정 구현	5-1 노들섬 문화예술 complex 건립	

▌주거정책의 흐름

- 2007년 시작된 민간 공급 아파트 가격안정 유도 정책은 2009년 현재까지 장기전세주택(Shift)의 확대 공급으로 진행되고 있음.[25)]
- 공공임대주택 사업은 민선4기('07~'12년) 신규 10만호 건설을 지속적으로 추진하고 있으며, 2008년부터 신규공공임대주택건설 뿐만 아니라 기존 노후화된 공공임대주택의 시설개선이 주요 정책으로 떠오르고 있음

25) 장기전세주택은 공공주택을 중산층에게 전세 주택으로 임대하여, 사회 일반의 주택에 대한 개념을 소유에서 거주로 변화시키고 투기성 수요를 억제함으로써 주택 가격 안정을 도모하고자 함

- 2007년에 시행된 저소득층을 위한 주거대책은 2008년에 용산참사와 관련된 철거민대책이 국부적으로 추진되었고, 2009년 저소득층을 위한 매입·전세임대주택 공급확대, 저소득층 주거비 절감대책을 추진하면서 구체화되었음
- 정비사업과 관련된 정책은 2007년부터 현재까지 중요하게 다루어지고 있으며, 도정법의 지속적인 개정에 관한 사항이 크게 다루어지고 있음
- 또한, 정비사업에서 공공의 역할을 강조되었고, 정비사업절차와 투명성에 관한 제도적인 개선이 지속적으로 추진되고 있음

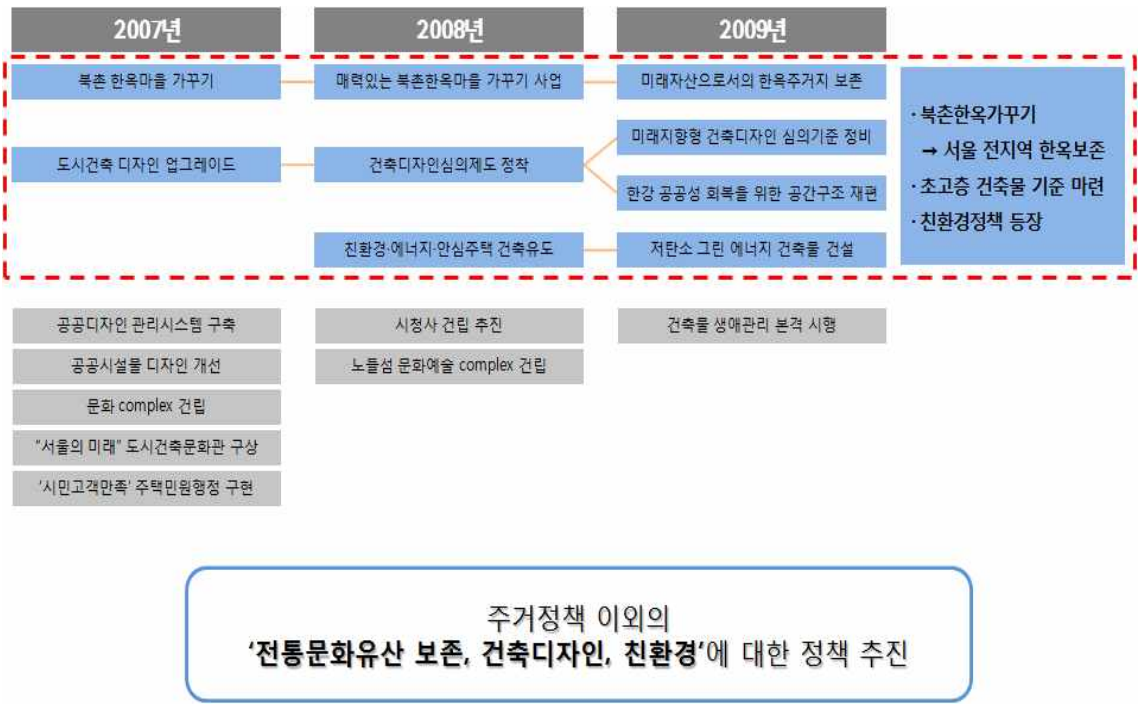


▌주거 외 사업의 흐름

- 2002년부터 시작된 북촌한옥마을 가꾸기 사업은 2008년까지 북촌을 대상으로 한옥 개·보수 지원을 하였음. 2009년에 들어와서 '한옥선언'이라는 타이틀 아래 북촌뿐만 아니라 서울의 모든 한옥을 대상으로 보존, 개량, 신축을 통한 한옥 보존정책을 확대함

- 주변 환경과 조화되는 건축물을 위한 건축디자인 기준마련에 대한 정책이 지속적으로 추진되어 왔으며, 이에 따라 2009. 8월 초고층 가이드라인이 제정되었음

- 2008년부터 국가적 기조와 더불어 친환경 정책이 시작됨. 그간 서울시는 58개소(25,680세대)에 친환경 · 에너지 절약형 설계 및 인증표시를 실시하였고, 새집 증후군예방 및 Well-being 주거환경을 조성하기 위한 노력을 기울임



주거정책 이외의
'전통문화유산 보존, 건축디자인, 친환경'에 대한 정책 추진

▌서울특별시 건축기본계획과의 관계

[건축기본계획과 연관성이 있는 주택본부 사업]

2009년 주택본부 사업	내 용
재정비촉진지구 내 태양광APT 시범 실시	연면적 3천m2이상 공공건축물은 신 · 재생에너지 이용 의무화 대상으로 민간아파트에 대하여 서울시가 최초로 시범사업을 시행하여 고유가 시대를 대비한 친환경 에너지정책을 추진
미래자산으로서의 한옥주거지 보존	<한옥선언 추진>10년간 4,500동의 한옥을 보존하기 위하여 기존 한옥의 멸실을 제어하고, 한옥지원사업 대상지를 확대하며 또, 한옥은 없으나 한옥은 없으나 개발에 한계가 있는 지역에 한옥복합단지 조성 <북촌한옥마을 가꾸기 사업의 지속 추진> 한옥 등록 및 개.보수비 지원, 한옥 . 비한옥 매입 활용, 도로 및 골목길 전주.통신주 지중화를 통한 생활환경 개선, 북촌문화센터 운영 및 전통체험행사를 개최하여 전통생활 문화관광을 활성화
건축물 생애관리 본격 시행	<공적공간에 대한 공공성을 회복>서울시 공개공지(175개소)를 시.구 합동점검 실시 후 집중 점검 · 관리하여 <건축물 특성(경과년수, 규모, 용도, 구조)별 통합관리 체계를 구축> 연구를 통해 건축물 생애관리 시스템 구축 및 시행방안을 마련
미래지향형 건축디자인 심의기준 정비	<100년 지속가능한 장수명 공동주택을 유도> 리모델링이 용이한 구조로 신축 시 용적률 인센티브를 부여, 건식벽체 등 부품화시 관련 사업 성장으로 경기활성화 기여
저탄소 그린 에너지 건축물 건설	<신 · 재생 에너지 설비 확대> 총 건축공사비의 5%이상 설계 유도 <친환경 · 에너지 성능 설계 강화> 건축물 분류에 따라(일반, 초고층, 초고층 공동주택) 에너지 효율 등급을 적용,

나. 도시계획국

▌2010년 비전/전략/사업

비전	자연과 인간, 역사와 첨단이 어우러진 인류도시 건설				
전략	지역균형발전 시책의 차질없는 추진	글로벌 경쟁력 강화를 위한 거점 육성	미래도시를 위한 도시계획적 준비	시민과 시책공감을 위한 소통기회 확대	창의활성화

[도시계획국 전략 및 사업]

전 략	사 업
지역균형발전 시책의 차질없는 추진	- 서남권 르네상스 프로젝트 추진 - 동북권 르네상스 프로젝트 추진 - "新도시계획" 시범사업 추진 - 준공업지역 종합발전계획 실행 방안 마련 추진
글로벌 경쟁력 강화를 위한 거점 육성	- 친환경 마곡도시 개발사업 - 용산국제업무지구 조성사업 - 국제경쟁력 강화를 위한 용산 부도심 육성 프로젝트 - 문정 미래형 도시개발사업
미래도시를 위한 도시계획적 준비	- 도시기본계획 재정비 - 미래 서울의 경쟁력 확보를 위한 도시계획 연구 - 지하·입체복합도시 마스터플랜 수립 - 살기좋은 마을만들기 시범사업추진 - 입체복합도시 기반촉진을 위한 3차원 지적 구축 - 개발제한구역 체계적 관리 - 신규 지하철역 주변 도시관리방안 수립 - 중복 · 복합화에 따른 도시계획시설의 효율적 운용 방안 연구 - 도심내 숨어있는 생활권 공원녹지 찾기 사업 추진
시민과 시책공감을 위한 소통기회 확대	- 시민고객이 만족하는 다양한 도시계호기 정보 제공 - 부동산정보포털 시스템 개발 · 구축 - U-토지정보 모바일 서비스 제공 - 주부와 함께하는 "女幸 부동산교실" 운영 - "찾아가는 다산플라자, 부동산현장 처리제" 지속추진
창의활성화	- 창의학습 동아리 내실화 - 창의연구모임 및 포럼 활성화 - 창의아이디어 제안 활성화
도심재창조 프로젝트 실현, 매력있는 서울도심 재창조	- 600년 고도의 숨결이 느껴지는 역사문화축 조성 - 역사·전통·첨단이 공존하는 매력넘치는 관광문화축 조성 - 창경궁, 종묘~남산을 녹지로 연결, 남북녹지축 완성 - 대학로~동대문~장충단공원 복합문화 녹지축 조성 - 다가가기 힘든 남산을 밝고 쾌적한 열린 남산으로
신 물류허브 조성과 재래시장 현대화, 서민경제 활성화	- 서울의 신 물류 허브 동남권 유통단지 조성 - 재래시장 현대화 촉진을 통한 서민경제 활성화

▌서울특별시 건축기본계획과의 관계

[건축기본계획과 연관성이 있는 도시계획국 사업]

2009년 도시계획국 사업	내용
서울의 경쟁력 강화를 위한 대규모부지 개발 활성화	**<지역발전을 선도할 지역거점 및 중심지의 전략적 육성>** 민관 협상제도 도입 등 도시계획수립 체계 개선
살기좋은마을 만들기형 지구단위계획	**<마을 만들기형 지구단위계획수립 용역 시범사업>** 지역주민들이 필요로 하는 공공시설계획 및 환경개선계획 수립 **<골목길 환경정비사업 자치구 시행>** 마을 갤러리 조성 등 골목길 환경정비사업 및 도로정비
공공공지의 효율적 활용 및 제도개선 방안 마련	공공공지의 지정 현황 및 이용실태를 분석하여 문제점을 파악하고 결정목적을 충족시킬 수 있는 제도개선 방안 마련
역사 · 전통 · 첨단이 어우러진 매력 넘치는 관광문화축 조성	**<명동~을지로2가를 즐겁게 걷고 싶은 첨단 문화관광거리로 조성>** u-시설물(인포부스, 미디어보드 등)을 설치하고 가로환경을 개선하여 디지털미디어 스트리트 · 플라자 · 갤러리 조성 **<전통과 현대가 어우러진 '피맛길' 조성>.** 민간 도시환경정비사업으로 사라질 위기에 있는 '피맛길'에 대해 정비방안 마련
600년 고도의 숨결이 느껴지는 역사문화축 조성	**<북창동 관광특구 테마가로 조성>** 음식문화를 주제로 한 테마가로를 조성하거나 지역주민이 참여할 수 있는 테마가로를 조성하여 지역 활성화 유도

다. 문화관광디자인본부

▌2010년 비전/전략/사업

비전	시민고객 우선 디자인 Citizen-first Design				
전략	디자인산업 육성을 통한 서울경제 활성화	WDC를 통해 세계디자인 도시로 자리매김	도시경관 업그레이드로 쾌적한 도시환경 조성	공공디자인을 개선하여 서울의 품격 제고	디자인으로 시민고객 삶의 질 개선

[디자인총괄본부 전략 및 사업]

전 략	사 업
디자인산업 육성을 통한 서울경제 활성화	- 디자인산업 육성을 위한 4대 클러스터 집중지원 - 자금지원 확대 및 운영개선 - 효과적인 마케팅 지원으로 실질적인 성과창출
WDC를 통해 세계디자인도시로 자리매김	- '2010 세계디자인수도 _ 서울'의 성공적 개최 - '세계디자인한마당'을 세계대표 디자인축제로 정착
도시경관 업그레이드로 쾌적한 도시환경 조성	- 서울시 강, 산, 문화재 주변 경관계획 수립 - 머물고 싶은 '디자인서울빌리지' 조성 - 디자인서울거리 조성 - 아름다운 간판개선 사업 추진 - 제4차 서울모습 사진기록화 - 서울시 야간경관 업그레이드 - '빛공해방지 및 도시조명관리조례' 제정 추진
공공디자인을 개선하여 서울의 품격 제고	- '서울우수공공디자인' 활성화 및 보급 - 2010 공공시설물 공모전 - 역사문화공간 공공시설물 디자인 개발 - 서울색 · 서울서체 적용확대 - 서울상징 해치 마케팅
디자인으로 시민고객 삶의 질 개선	- 그린디자인 · 유니버설디자인 개발 및 보급 - 서울국제자전거디자인 공모전&페스티벌 - 2010 도시갤러리 프로젝트 - '디자인 나눔' 운동 확산

▌서울특별시 건축기본계획과의 관계

[건축기본계획과 연관성이 있는 균형발전본부 사업]

2009년 디자인총괄본부 사업	내용
재)서울디자인재단 설립	동대문디자인플라자&파크(DDP) 개관과 동시에 운영되는 기관이며 서울의 디자인산업육성 · 진흥을 위한 다양한 사업을 발굴 · 시행

라. 푸른도시국

▌2010년 비전/전략/사업

비전	“ 공원속의 도시, 서울 ” 실현				
전략	지역균형 발전을 고려한 차질없는 공원 확충	공원의 품격향상 및 서비스 개선	도시녹화 및 그린네트워크 기반구축	미래지향적 신개념 공원조성 추진	G20 정상회의 성공적 개최 지원

[푸른도시국 전략 및 사업]

전 략	사 업
지역균형 발전을 고려한 차질없는 공원 확충	- 지역별 균형발전을 고려한 거점공원 조성 및 도시환경 개선 - 생활권 주변에 생태.교육.여가 등 테마 중심의 공원인프라 구축
공원의 품격향상 및 서비스 개선	- 시민고객의 눈높이에 맞는 시설보완 및 서비스 개선으로 공원이용 만족도 제고 - 다양한 프로그램 지원으로 문화와 예술이 흐르는 공원조성
도시녹화 및 그린네트워크 기반구축	- 산과 강, 마을을 잇는 ‘도시속 그린벨트망’ 구축 - 노약자 및 가족단위 등산편의 제공 - 주민호응도가 높은 도심녹화사업 지속적으로 추진하여 가로 녹시율 제고
미래지향적 신개념 공원조성 추진	- 미래형 신개념 융·복합, 친환경 공원조성 - 자연과 사람이 어우러지는 친환경 테마공원 조성 - 자연생태와 문화예술이 어우러진 대표적인 관광벨트 조성
G20 정상회의 성공적 개최 지원	- 꽃식재 및 화단조성 등으로 활기차고 역동적인 도시경관 조성 - G20 개최도시로서의 위상 제고를 위한 품격있는 가로조성

▌서울특별시 건축기본계획과의 관계

[건축기본계획과 연관성이 있는 푸른도시국 사업]

2009년 푸른도시국사업	내용
동네뒷산 공원화	장기미집행 공원용지 중 주택가 인접 훼손된 임야와 무단 경작지등에 대한 단계별 공원화사업 추진으로 웰빙휴식공간 제공

마. 도시교통본부

▌2010년 전략/사업

[도시교통본부 전략 및 사업]

전 략	사 업
친환경 교통수단의 정착	- 위례신도시 연계 철도망 구축 - 노면전차(Tram) 도입 본격화 - 자전기 이용 생활화 환경조성
초일류 세계도시에 걸 맞는 도로환경 조성	- U-Smartway 건설 - 간선도로망 확충 및 민간투자사업 추진 - 도로 시설물 내진성능 및 청결 개선 대책 - 시민불편 제로를 위한 제설대책 추진
사람중심의 보행환경 개선	- 문화 서울거리 조성 - 서울거리 르네상스 사업 추진 - 고가차도 철거로 시원한 도시공간 재창조 - 도로조명 및 차선 휘도 개선 - 교통약자 이동편의 증진 및 보행환경개선 - 교통안전시설 보강 및 관리 개선
대중교통 이용환경 개선	- 중앙버스전용차로 확대 설치 및 기능개선 - 지능형 교통체계 확대구축 추진 - 환승편의시설 확충 - 시내버스 서비스 제고방안 추진 - 택시 서비스 등 획기적 개선
교통정체 없는 서울 만들기	- 교통개선사업 지속 시행 - 미래형 첨단 교통신호시스템 구축
주차장 확대 및 교통질서 확립	- 주차장 확충 및 운영 효율화 - 교통질서 확립으로 선진 교통문화 정착

▌서울특별시 건축기본계획과의 관계

[건축기본계획과 연관성이 있는 도시교통본부 사업]

도시교통본부 사업	내 용
주차장 확충 및 주 · 정차 단속 개선	**<주택가 공동주차장 건설>** 시 재정보조, 자치구 주관 주차장부지 매입 및 건설공사 시행, 공원조성 및 학교시설 복합화사업 병행 추진

바. 맑은환경본부

▌ 2010년 비전/전략/사업

비전	맑고 깨끗한 환경일류도시 서울		
전략	『그린디자인 서울』 본격 추진	기후변화 선도적 대응으로 획기적 온실가스 감축	선진국 수준의 대기질 개선
	지속가능한 발전을 위한 환경 협력 체제 강화	미래형 자원순화 폐기물관리 시스템 구축	도시청결 수준 향상으로 클린서울 이미지 제고

[맑은환경본부 전략 및 사업]

전 략	사 업
『그린디자인 서울』 본격 추진	- 친환경 그린카 선도적 보급 - 수소연료전지 등 서울형 신재생에너지 집중 보급 - 신재생에너지 랜드마크 조성사업 차질없는 마무리 - 건물에너지합리화(BRP) 지속 확대 - 21세기 『새빛 서울』 프로젝트 추진 - 『그린디자인 서울』 기반구축 - 도시가스 및 집단에너지 공급확대
기후변화 선도적 대응으로 획기적 온실가스 감축	- 온실가스 감축 프로그램 시민참여 확산 - 탄소배출권 거래 시범실시 - 녹색생활 확산을 위한 도로다이어트 행사 - 기후변화대응 "선도도시 서울" 마케팅 - 공공청사 에너지절감 목표관리제추진
선진국 수준의 대기질 개선	- 대기질 개선기반 강화 - 경유차 저공해화 지속 추진 - CNG(천연가스) 자동차 보급 및 충전소 확충 - 시내버스 공회전 제한 및 대기환경 현장점검 강화
지속가능한 발전을 위한 환경 협력 체제 강화	- 환경거버넌스를 통한 녹색시민 만들기 - 환경교육 활성화 - 환경협력체제 강화 - 친환경 도시기반 구축
미래형 자원순화 폐기물관리 시스템 구축	- 주민이 신뢰하는 자원회수시설 안정적 운영 - 친환경적이고 편리한 음식폐기물 배출시스템 구축 - 폐금속자원 재활용 사업 확대 - 폐기물의 자원화 적극 추진
도시청결 수준 향상으로 클린서울 이미지 제고	- 수준높은 서울형 청소서비스 기반 조성 - 선진화된 도로물청소 시스템 구축 - 서울이 선도하는 안전한 석면관리 - 생활주변 환경개선으로 시민고객 불편 해소

▌서울특별시 건축기본계획과의 관계

[건축기본계획과 연관성이 있는 맑은환경본부 사업]

2009년 맑은환경본부 사업	내 용
친환경적 도시기반 구축	**<서울에 필요한 평가항목의 권장기준 강화>** 신 · 재생에너지 사용을 확대하고 고층건물간 바람길 조성등으로 온실가스 발생량의 20%이상 감축 자연지방율 확대, 주차장, 보행로 등 보도블럭 투수포장을 권장을 통해 불투수면적 축소로 도심열섬화 현상 완화
건물 에너지합리화사업(BRP) 추진	**<공공부문 건물 에너지합리화사업 확대>** 시 산하 모든 사업소(13개소) 조명, 단열강화, 냉난방시설 등 에너지 고효율설비 개선
에너지이용 패러다임 전환 대비 친환경에너지 체제 구축	**<친환경에너지 보급 및 에너지 이용 효율화 확산>** 인센티브 및 금융 · 세제 등 지원체계를 구축하여 건물 에너지합리화사업(BRP) 민간부문으로 확대, 민간건물 에너지진단 지원 및 에너지절약 자발적 협약 체결

4. 시민의견반영



가. 서울시민의 의견 반영

- 서울특별시 건축기본계획에 서울시민의 의견 반영은 '2010 서울시민 매니페스토'의 '참다운 지방자치 실현을 위한 민선5기 지방선거 시민정책 제안'의 내용을 참고함

나. 서울시민이 바라보는 건축·도시 관련 항목

[건축 · 도시 관련 항목]

분야	항 목	내 용
지역경제	서울시의 국제이미지 제고와 집객력 확보를 위한 도시이미지 구축 필요	- 시민과 전문가, 서울시 등의 민관축제협의체(DMO)구성 접근 - 서울시의 역사문화적 이미지를 '산과 강' 스토리에 담아 스토리텔링 마케팅으로 전파
	골목시장 살리기, 골목문화 만들기	- 한뼘 꽃밭, 밤길 환한 골목, 골목 벤치등 지원 - 골목문화제 지원 및 골목 공동체 만들기를 통한 지역의 모임, 문화, 회의 활성화
	지역정체성에 기반한 지역축제의 구성과 산업화	- 자치지역의 고유문화 보존 및 지역문화 디지털콘텐츠화 - 지역 정체성에 기반한 지역축제에 구성과 산업화
도시계획·개발	자전거 전용고가 설치	- 튜브형으로 이용과 안전의 쾌적성 확보, 상부에는 태양열이용시스템과 옥상녹화, 거리의 조명등으로 활용
	이원화 된 도시계획으로 관광지 및 서민생활상 유지	- 일본의 경우처럼 특정지역에 옛스런 건물을 유지하면서 그곳에서 옛날 음식, 생활상 등을 경험하는 테마식 구역 설정, 관광객 유지하는 이원화된 도시계획 필요
	건물 옥상 녹지 전환	- 건물 옥산을 녹지로 전환 - 식물을 키우면서 노인들의 커뮤니티를 구성 : 치매 예방 효과 및 노인 일자리를 대대적으로 제공
	도시에너지 효율화 전환	- 에너지효율화건물설계 : 에너지효율이 높은 건물로 전환 (냉난방, 건물내외부 재구성)
복지	장애인주거권 보장을 위한 정책 확대	- 저소득층 전세자금 융자 및 전세주택지원 - 신규건설 주택에 유니버설디자인 의무 적용
	유니버설디자인 및 무장애도시만들기 제도화	- 신축건물에 대한 유니버설디자인 반영여부를 점검하는 당사자점검단 운영
	어린이 도서관 건립	- 휴면 파출소나 휴면 공공건물을 활용한 작은 어린이도서관 건립
환경	도시재생사업의 실효화로 시민생활 안정화	- 문화적 삶의 근간은 편안한 주거생활, 도시어메니티의 근간을 이루는 지역문화 및 복지시설 확충 등에서 나옴
	기후변화에 대응한 생태계 보전 체계 축	- 정기적인 생태계 모니터링 체계를 구축
	공공-다양성 건축문화구현	- 아파트에만 집중되어 있는 주거정책을 단독, 저층빌라, 아파트 등으로 다양화
	반지하 주거환경개선	- 시민들이 반지하에서 거주하는 열악한 주거 환경이 해소될 수 있도록 조치
교육	지구온난화 및 기후변화에 대한 전방위적 교육	- 초, 중등교육 과정에 관련 항목을 특별활동 필수항목으로 선정 및 인센티브 마련
	대학별 평생학습권역 만들기	- 대학과 지역사회의 결합모델 창출로 지역사회 주민에 대한 교육접근성 향상 및 삶의 질 제고
문화	문화예술체험 공간 설립	- 유휴 문화시설을 활용하여 주민들이 필요로 느끼는 것에 따라 활동할 수 있도록 제공함

서울특별시 건축기본계획

03

비전 및 목표


2010 서울 축문화제
SAF
2010 서울건축문화제

03 비전 및 목표

1. 비전 도출

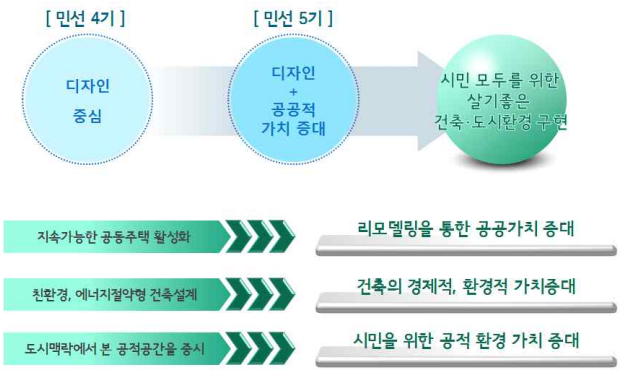
▌(국가)건축정책기본계획의 비전 및 목표 반영

- ‘건축정책기본계획’은 건축의 공공적 가치 구현을 기본 이념으로 하는 건축기본법에 근거하여 5년 단위로 수립하여 국가건축정책위원회를 통하여 관계부처의 건축정책 심의·조정을 목표로 하는 범부처적인 중기법정계획임
- 제1차 건축정책기본계획은 향후 5년(2010-2014)간 우리나라의 건축문화 진흥과 국민의 건전한 삶의 영위 및 복리향상을 위하여 비전과 정책목표를 설정하고 이를 달성하기 위한 범정부적인 추진방향을 제시하는 건축분야의 최상위 국가정책계획임
- 본 서울특별시 건축기본계획은 제1차 건축정책기본계획의 하위계획으로 건축정책기본계획의 비전과 목표, 추진전략을 반영하여 수립하여야 함
- 또한 건축정책기본계획에서 지자체로 위임한 사업들을 충실히 수행함과 동시에 서울시의 특수한 상황을 반영하여 수립함

비전	“ 아름다운 국토, 쾌적한 삶터 “					
목표	목표1 품격있는 생활공간 조성		목표2 건축도시분야 녹색성장 기반구축		목표3 창조적 건축문화 실현	
추진 전략	1. 국토환경 디자인 향상	2. 건축도시 환경개선	3. 녹색건축 도시구현	4. 건축도시 산업의 고도화	5. 고유한 건축문화 창달	6. 건축문화의 세계화 촉진
실천 과제	1) 지역 및 도시경관 향상	1) 공공건축 디자인 쇄신	1) 탄소저감형 도시환경 조성	1) 건축산업 발전을 위한 기반 마련	1) 고유한 건축문화유산의 보전 활용	1) 국민과 함께하는 건축문화 실현
	2) SOC 국가기간시설 디자인 제고	2) 민관이 협력하여 도심 재창조	2) 건축물 에너지 효율 제고	2) 미래 기술환경 변화에 선제적 대응	2) 지역 건축자산을 재활용한 건축문화 창조	2) 건축문화의 국제경쟁력 향상
	3) 공공부문 디자인 향상을 위한 기반강화		3) 친환경 주택건설, 공급 활성화	3) 건축도시 핵심기술과 설계기법 개발	3) 지역별 대표거리(브랜드거리)조성 사업 추진	3) 건축문화 역량 강화를 위한 토대 구축
			4) 녹색 건축 선도사업 추진			

▌서울시 행정 방향 및 건축·도시 관련 정책 반영

- 민선4기 동안 서울시는 '디자인 도시, 서울'이라는 목표를 가지고 세계 속에서의 도시경쟁력을 강화함
- 민선5기에서는 디자인 중심에서 더 나아가 '공공적 가치증대', 즉 시민이 일상생활에서 살기 좋은 서울을 만들고자 함
- 즉, 서울의 건축·도시 환경이 시민의 행복을 가장 우선에 두고 조성되기 위한 정책이 필요





2. 서울특별시 건축기본계획의 비전

가. 비전

- ‘서울특별시 건축기본계획’은 본 계획의 상위 계획인 ‘국가건축정책기본계획’의 ‘비전/목표’ 및 서울시의 정책 방향을 충실히 반영하여 비전을 도출함



나. 비전을 위한 ‘실천원칙’

- ‘지속가능한 글로벌 커뮤니티 서울’을 조성하기 위한 실천원칙 마련
- 서울시는 민선4기의 디자인 중심 정책에서 민선5기의 공공성 중심 정책으로 전환
- 향후 서울시의 건축도시 관련 정책의 방향은 디자인을 고려하되 시민의 복지와 친환경 건축·도시 환경 조성을 우선으로 고려함

실천원칙 : '시민을 품는 서울건축문화, Seoul Nest'[26)]

▌시민의 삶에서 주인공이 아닌 배경이 되는 서울 건축문화

- 서울시민의 삶의 질 향상을 최우선으로 하는 서울 건축·도시 정책 구현
  - 양적 충족이 아닌 장소적 특성에 바탕을 둔 다양하고 품격있는 생활공간에 대해 높아진 시민들의 질적 요구에 부합하는 정책 마련
- 디자인 중심에서 시민 및 공공성 중심의 정책으로 전환
  - 무분별한 개발과 도심의 확장으로 인해 자연과 공공공간이 기존의 위계를 상실하였고 도시 풍경이 동질화됨
  - 기존 서울시의 고유한 도시 맥락 및 지역성을 고려한 개선(리모델링) 활성화, 공공공간(공적공간 포함)의 고립성·배타성 최소화 및 친환경적 건축·도시 조성 유도
- 이동약자[27)] 및 경제적 취약계층을 배려한 건축도시 정책 실현

▌급변하는 환경 속에서 시민을 보호하는 서울 건축·도시

- 서울시 지형적·기후적 특성 및 환경 변화에 대한 세밀한 정보체계 구축을 통해, 화재/강우/지진 등을 대비한 건축·도시 환경 조성
  - 최근, 과거에 비해 짧은 시간에 많은 강수가 내리며 여름철 강수 편중화가 심화됨
  - 이런 악화되는 자연환경에서 시민을 보호하는 건축·도시 조성 필요[28)]

▌서울 시민에게 자긍심을 주는 서울 건축·도시

- 시민을 배려하는 건축·도시 , 품격 높은 건축 환경을 조성하는 서울시민에게 자긍심을 심어주는 서울 건축문화[29)]

---

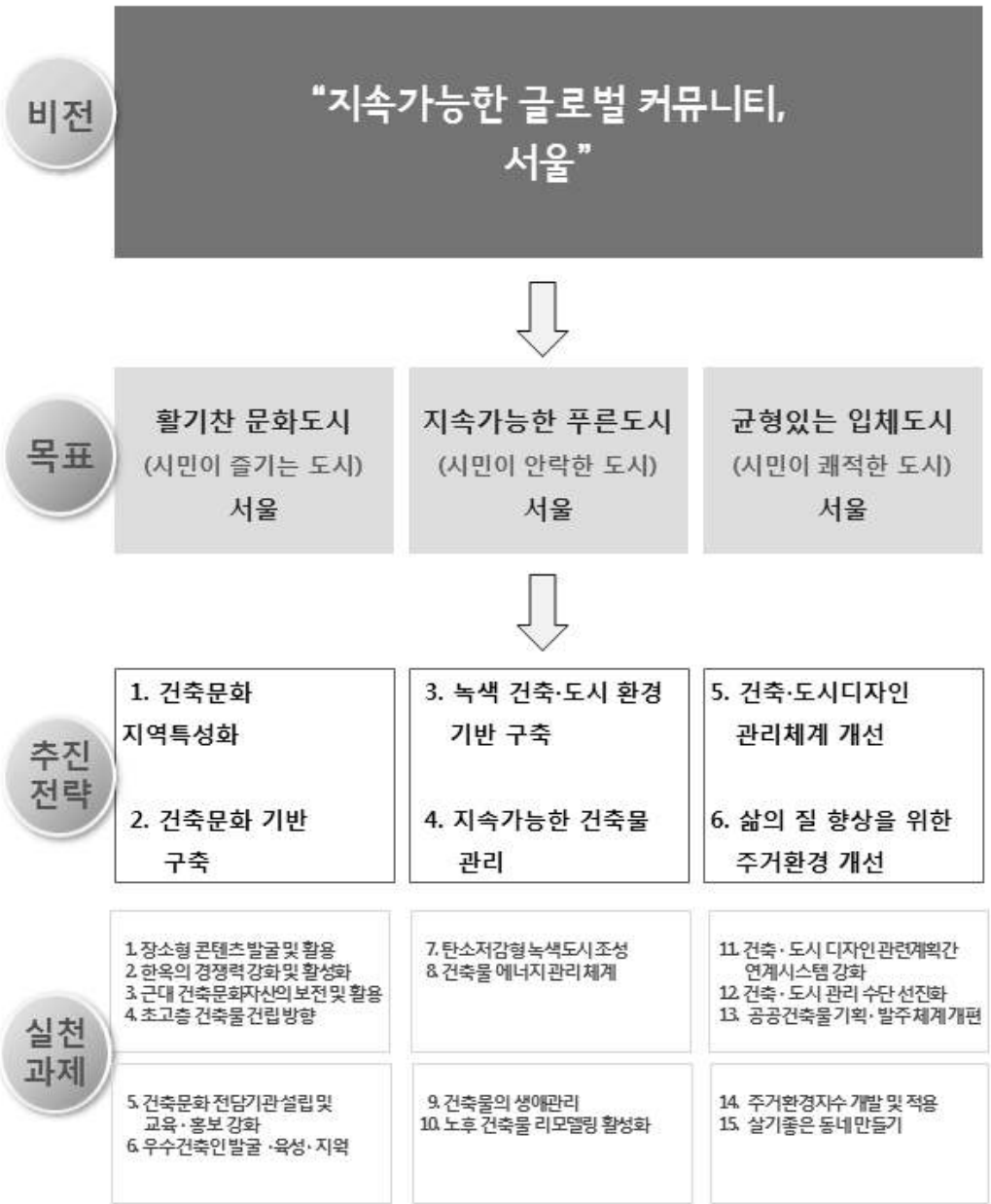
26) Seoul nest, 둥지란 어미새가 새끼를 품기위해 둥지를 정성스럽게 짓듯 서울시민을 안락하게 품을 수 있는 '서울건축문화' 조성하는 것을 목표로 함

27) '무장애 건축·도시 디자인'을 통해 사회약자를 배려한 공공(공적)공간 조성 의무화 및 생활공간 조성

28) 연간 150mm 이상 호우일수 과거 평균 3-5일, 최근 10년간 7-8월에 집중되어 12회 발생됨. 황사일수 증가 및 고온화로 미세먼지 고농도 현상이 발생되어 건강 위협이 가중됨

29) 매일 생활하는 건축과 도시환경은 사회 전체의 품격과 문화수준을 보여주는 척도임과 동시에 사회 구성원 모두가 각자의 삶 속에서 가꾸고 향유하는 창조적 문화역량의 결과이기도 하다. 또한 건축과 도시환경은 역사, 사회, 경제, 문화를 담는 입

서울특별시 건축기본계획(2011-2015)



체적인 기록의 장으로써 도시정체성과 도시 경쟁력을 규정하는 중요한 요소임

3. 서울특별시 건축기본계획의 목표/추진전략/실천과제

▌활기찬 문화도시, 서울

"서울의 역사성 창조성을 세계에 알리는 문화도시, 서울"

목표 1. 활기찬 문화도시, 서울

추진전략 1. 건축문화 지역특성화
추진전략 2. 건축문화 기반구축

- 현대와 과거가 공존하는 서울시의 건축·도시 자산을 보전하고 활용할 뿐 아니라 서울다움을 드러낼 건축·도시 환경을 조성하여 서울을 브랜드화
  - 자치구별 장소형 문화사업 추진, 한옥의 경쟁력 강화 및 활성화, 근대 건축문화자산 보전 및 활용 방안, 초고층 건축물 입지 기준 마련 등을 통해 서울의 자산을 보전하며 활용하여 '서울다움'을 형성
  - 건축문화 전담기관 설립, 건축문화에 대한 교육·홍보 강화, 우수건축인 발굴·육성·지원 등을 통해 서울의 건축문화 홍보 및 질적 향상 도모

추진전략 1. **건축문화 지역특성화**	**1. 장소형 콘텐츠 발굴 및 활용** **2. 한옥의 경쟁력 강화 및 활성화** **3. 근대 건축문화자산의 보전 및 활용** **4. 초고층 건축물 건립 방향**
추진전략 2. **건축문화 기반구축**	**1. 건축문화 전담기관 설립 및 교육·홍보 강화** **2. 우수건축인 발굴·육성·지원**

▌지속가능한 푸른도시, 서울

"자연을 품에 안은 건강한 환경도시, 서울"

목표 2. 지속가능한 푸른도시, 서울

추진전략 3. 녹색 건축·도시 환경 기반구축
추진전략 4. 지속가능한 건축물 관리

- 세계적으로 요구되는 녹색성장과 지속가능한 도시를 조성하기 위해서는 건축·도시 환경을 저에너지·고효율 구조로 전환하고 건축과 도시분야의 경쟁력을 강화하여야 함
  - 탄소저감형 녹색도시 조성, 건축물 에너지 관리 기반강화를 통해 서울시의 친환경적 건축·도시 강화
  - 건축물 생애관리 체계 마련, 서울시 리모델링 활성화 등을 통해 서울시의 정체성을 살린 건축·도시 환경을 조성하여 도시경쟁력을 강화

추진전략 3. **녹색 건축·도시 환경 기반구축**	**1. 탄소저감형 녹색도시 조성** **2. 건축물 에너지 관리 체계**
추진전략 4. **지속가능한 건축물 관리**	**1. 건축물의 생애관리** **2. 노후 건축물 리모델링 활성화**

▌균형있는 입체도시, 서울

"아름다움과 품격이 넘치는 도시, 서울"

목표 3. 균형있는 입체도시, 서울

추진전략 5. 건축·도시 디자인 관리 체계 개선
추진전략 6. 삶의 질 향상을 위한 주거환경 조성

- 서울시의 건축·도시 환경을 업그레이드 하여 시민들이 향유할 수 있도록 하는 한편, 서울의 도시 브랜드 가치를 향상시켜 도시경쟁력 확보
- 일상공간인 주거환경의 질을 개선하여 시민들에게 편안하고 쾌적한 삶터 제공
  - 건축·도시 디자인 관련계획간 연계시스템 강화, 건축·도시 관리 수단 선진화, 공공건축물 기획·발주 체계 개편 등을 통해 서울시의 건축·도시 환경 업그레이드
  - 서울 주거환경지수 마련, 살기좋은 동네 만들기 등을 통해 시민들이 공감하고 시민이 향유할 수 있는 아름답고 쾌적한 삶터 제공

추진전략 5. **건축·도시** **디자인 관리 체계 개선**	**1. 건축·도시 디자인 관련계획간 연계시스템 강화** **2. 건축·도시 관리 수단 선진화** **3. 공공건축물 기획·발주 체계 개편**
추진전략 6. **삶의 질 향상을 위한** **주거환경 조성**	**1. 주거환경지수 개발 및 적용** **2. 살기좋은 동네 만들기**

서울특별시 건축기본계획

04

추진전략별 실천과제



04 추진전략별 실천과제

추진전략 1. 건축문화 지역특성화	실천과제1. 장소형 콘텐츠 발굴 및 활용 실천과제2. 한옥의 경쟁력 강화 및 활성화 실천과제3. 근대 건축문화자산의 보전 및 활용 실천과제4. 초고층 건축물 건립 방향
추진전략 2. 건축문화 기반구축	실천과제5. 건축문화 전담기관 설립 및 교육·홍보 강화 실천과제6. 우수건축인 발굴·육성·지원
추진전략 3. 녹색 건축·도시 환경 기반구축	실천과제7. 탄소저감형 녹색도시 조성 실천과제8. 건축물 에너지 관리 체계
추진전략 4. 지속가능한 건축물 관리	실천과제9. 건축물의 생애관리 실천과제10. 노후 건축물 리모델링 활성화
추진전략 5. 건축·도시 디자인 관리 체계 개선	실천과제11. 건축·도시 디자인 관련계획간 연계시스템 강화 실천과제12. 건축·도시 관리 수단 선진화 실천과제13. 공공건축물 기획·발주 체계 개편
추진전략 6. 삶의 질 향상을 위한 주거환경 조성	실천과제14. 주거환경지수 개발 및 적용 실천과제15. 살기좋은 동네 만들기

1. 장소형 콘텐츠 발굴 및 활용

가. 배경 및 필요성

▌건축·도시 환경에 대한 '장소+프로그램 복합화 방식' 활성화

- 전 세계적으로 지역 고유의 건축·도시 환경을 기반으로 한 지역 특화 프로그램을 문화 콘텐츠화 하는 움직임 활발

- 지역 이미지, 슬로건 등을 설정하여 장소 자체를 상품화하거나, 랜드마크적 요소로서 문화시설물을 건축하거나, 지역 고유의 환경, 역사자원 등을 바탕으로 축제와 같은 문화행사를 개최하는 등 다양한 전략을 통해 건축·도시 환경과 문화산업을 연계·통합하는 개발방식 보편화

  - 뉴욕 시는 'I♥NY'라는 뉴욕 시 고유 브랜드를 개발하고 이를 활용한 도시 홍보를 통해 관광활성화 및 경제향상에 대한 가시적인 성과를 거두었으며, 브라질 리우의 삼바축제, 독일 뮌헨의 맥주축제 등은 장소성을 활용한 축제이벤트 개최로 지역 홍보에 성공한 대표적 사례임
  - 일본의 구마모토는 지역 고유의 독창적인 문화자산 창조를 모토로 '구마모토 아트폴리스 사업(KAP, Kumamoto Artpolis Project)'을 수행, 현대건축 박물관 도시로 거듭남
  - 특히, 인재육성 사업, 지속적인 홍보, 심포지엄·강연회 개최, 견학 프로그램 운영 등을 통해 지역 전체를 관광 자원화하고 지역경제 활성화에 성공

출처 : 구마모토 아트폴리스 홈페이지, www.artpolis.co.kr



<야츠시로(八代) 시립 타카나(高田) 아케보노 보육원>



<타마나(玉名) 천망관(天望館)>



<구마모토시 가미에즈코(上江津湖)호수화장실>

- 장소의 상징성을 바탕으로 문화를 활용한 마케팅 기법을 적용하는 '장소+프로그램 복합화' 방식은 건축 · 도시 환경을 기반으로 하여 지속적인 사업 가능
- 장소 고유의 문화적 가치를 발굴하고 이에 마케팅 경영기법을 적용하여 장소 가치를 향상시킴으로서, 지역 고유의 정체성 확보와 도시 경쟁력을 강화 수단으로 작용

▌건축 · 도시공간을 매개한 장소형 콘텐츠 미비

- 서울시의 장소형 콘텐츠 발굴 및 활용은 지역 특성을 제대로 반영하지 못하거나 홍보 부족, 지속성 미흡 등으로 인해 파급효과 미비[30]
- 또한, 장소형 콘텐츠에 대한 정확한 DB나 통계자료 역시 부족한 실정이어서 이를 활용한 산업동향을 파악하기도 어려움

▌장소형 콘텐츠 발굴 및 활용을 위한 전략 필요

- 서울시는 고궁, 한옥마을 등 역사자산 외에도 문화적 잠재력이 높은 건축 · 도시 문화자산을 많이 보유하고 있어, 이를 기반으로 한 다양한 '장소+프로그램 복합화' 전략 제시를 통해 문화강국으로 나아가기 위한 기반을 구축할 수 있음
- 건축 · 도시 문화자산을 활용한 체계적이고 포괄적인 장소형 콘텐츠 활성화 전략 수립은 지역경제 및 지역문화 활성화를 도모함
- 서울시 고유의 문화정체성을 확립하고 도시경쟁력을 확보하는 데 있어 주된 역할을 수행할 것으로 기대

30) 서양의 경우, 1970년대 이후 미국과 영국을 중심으로 지역 활성화를 위해 문화 · 이미지 전략을 추진하기 시작, 1980년대 들어서는 유럽 국가들로 확산되면서 다양한 수단들을 동원하여 활발하게 적용되기 시작함. 국내에서는 1990년대 후반 들어 문화정책의 중요성을 인지하기 시작하여, 서울시는 2002년 월드컵을 계기로 본격적으로 장소형 콘텐츠에 관심을 가지기 시작함

나. 과제의 목적

- 서울시민에게 다양하고 창의적인 장소형 콘텐츠 체험 기회를 제공하고 문화강국으로 나아가는 기반을 구축하여 서울시의 도시경쟁력 강화

다. 과제의 범위

▌공간적 범위

- 서울시 25개 자치구

▌내용적 범위

- 장소형 콘텐츠 발굴을 위한 방향 및 활용 방안

라. 세부과제

1) 장소형 콘텐츠 발굴

장소형 콘텐츠의 정의 및 분류체계

▌장소형 콘텐츠를 상품형, 테마형, 장소개발형으로 구분하여 지원 시스템 구축, 사업화 지원 등 구체적인 대책 마련[31)]

- 장소성이란 물리적 '공간'이 지역주민, 관광객 등 특정 '대상'에 의해 추억, 역사적 기억, 생활양식, 정서적 체험 등 '문화'를 공유하는 현상이 반복적으로 지속되면서 특정 의미를 갖게 되는 것을 말함
- 장소형 콘텐츠란 건축물, 도시공간, 자연경관 등 장소성을 가진 지역 고유의 공간을 바탕으로 역사, 문학, 미술, 영화, 드라마 등 문화콘텐츠를 활용하여 '공간+프로그램'의 복합에 의해 특정장소를 문화상품화 하는 것을 의미
- 상품형, 테마형, 장소개발형 콘텐츠 각각에 대해 추진전략 7가지(① 장소 이미지 홍보 ② 상품개발 및 브랜드화 ③ 문화시설물 건축 ④ 문화예술지구 조성 ⑤ 문화행사 ⑥ 역사 · 문화 탐방코스 조성 ⑦ 스토리텔링)를 한 가지 또는 여러 가지 전략을 복합적으로 적용하여 개발

31) 상품형 : 지역 자체를 문화상품화하거나 지역 고유의 건축 · 도시 환경을 매개로 한 문화상품을 발굴하여 사업을 지원하는 방식(사례 : 망통레몬축제, 서울 Hi Seoul, 함평 나비축제 등), 테마형 : 지역 고유의 건축 · 도시 환경을 기반으로 일반 대중의 참여를 유도하는 행위 중심의 문화콘텐츠를 개발하는 방식으로 스토리텔링 방식으로 개발하거나, 역사 · 문화 탐방코스, 드라마 촬영지 투어, 영화 속 공간 찾기, 문학 작품 속 공간 찾기, 화가와 떠나는 여행 등 다양한 콘텐츠 발굴 가능(사례 : 영국 스트렛퍼드-어폰-에이번, 서울 성곽탐방, 남이섬 등), 장소개발형 : 지역의 유휴시설을 새로운 문화 활동의 장소로 재구축하거나, 랜드 마크적 요소로서 문화시설물 건축, 문화의 거리, 문화예술지구 조성 등 문화와 연계하여 장소를 개발하는 방식(사례 : 네덜란드 로테르담, 대학로 문화예술의 거리, 브리스톨 등)

※ 상품형 사례

1. 프랑스 망통(Menton) 레몬 축제

- 지중해에 면하고 사방이 산으로 둘러싸인 자연적 조건으로 인해 오렌지와 레몬 산지로 유명(유럽 제 1의 레몬 산지)
- 지역 특산물인 '레몬'과 '오렌지'만을 이용하여 만화 또는 동화를 주제로 대형 전시 구조물을 만들고 퍼레이드 행렬을 벌임
- 축제 이후 관광객, 레몬잼 제조업체 등에 저렴한 값에 레몬 판매
- 연간 15억 원 이상의 수익
- 전략 : 상품개발 및 브랜드화, 문화행사 개최

출처 : www.feteducitron.com



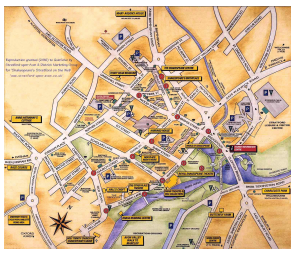
<망통레몬축제>

※ 테마형 사례

2. 영국 스트랫퍼드-어폰-에이번(Stratford-upon-Avon)

- 셰익스피어 생가·묘지, 셰익스피어 아내 앤 헤더웨이 생가 등 셰익스피어 관련 유적지를 중심으로 탐방코스 조성(관광 지도, 유적지 해설서 및 해설사 운영)
- 홈페이지 운영(관광·공연 관련 정보를 다국어로 제공)
- 셰익스피스 탄생 축제 및 공연으로 연간 수익 1040억 원
- 전략 : 역사·문화 탐방코스 조성, 문화행사 개최

출처 : www.stratford-upon-aon.co.uk



<Stratford Map>

※ 장소개발형 사례

3. 네덜란드 로테르담

- 현대건축물의 야외 전시장
- 2차 세계대전 이후 폐허가 된 시가지 재건을 위해 독창적이고 실험적인 문화시설물 건축
- 전략 : 문화시설물 건축



<에라스무스다리>



<수송학교>



<KPN>



<큐빅하우스>

건축·도시 문화장소 DB구축

- 서울시의 장소성을 보여 줄 수 있는 건축 · 도시 문화장소에 대한 DB 구축 수행
  - 드라마 촬영지, 영화 촬영지, 역사 탐방로, 지역 축제, 문화의 거리, 유휴 시설물 개발, 문학 작품 속 공간 등 서울의 장소성을 보여 줄 수 있는 건축·도시 문화장소 목록화를 위한 분류체계 구축 및 목록화 마련

- 장소형 콘텐츠를 위한 사업계획안 작성 및 사업 지원 시 중복성, 타당성 검토 등을 위한 기초 자료로 활용

- 장소형 콘텐츠 활용 및 인력양성, 교육, 정책, 제도 등을 포함한 연구 수행
  - 관련 산업동향 파악을 위한 건축·도시 문화장소에 대한 현황조사 실시 및 DB 구축
  - 서울시 건축·도시 문화장소에 대한 통계자료 산출, 이를 바탕으로 장소형 콘텐츠 활용 및 지원을 위한 정책 수립

※ 참고사례_근대문화유산 목록화 사업[32)]

- 사 업 명 : 근대문화유산 조사 및 목록화 사업
- 발주기관 : 전국 16개 시·도
- 사업기간 : 2002년 ~ 2005년
- 사업범위 : 각 해당 시도전역
- 예　　산 : 국비(국고보조금)와 지방비를 50:50으로 부담
- 사업에 대한 계획 및 발주기관 선정 등은 각 지자체에서 전담
- 조사기관은 각 지자체별로 다르나 주로 대학기관에서 수행하였으며, 전라북도와 인천시를 제외한 시도는 건축분야 전문가가 사업을 주관함

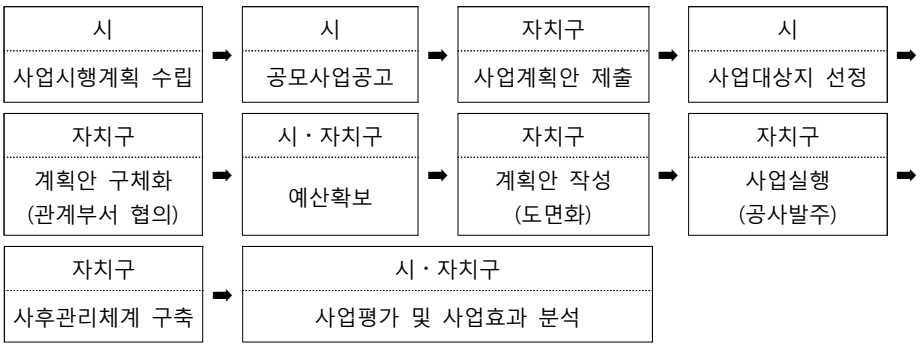
2) 장소형 콘텐츠 활용 및 지원

장소형 콘텐츠 활성화 공모지원사업 추진

- 서울시 25개 자치구를 대상으로 '공모-지원' 방식으로 시행
  - 서울시 : 사업시행계획 수립, 전체 사업 총괄·기획 및 예산·행정지원 담당
  - 자치구 : 사업계획안 작성 및 사업시행주체 구성, 사업시행주체는 자치구, 전문가, 지역주민, 지역단체 및 기관 등으로 구성된 민관 파트너십을 구성하도록 하여, 주민, 전문가, 행정의 자율적이고 고른 참여 유도
  - 공모 심사결과에 따라 재원의 차등 지원, 사업 종료 후 우수 사례에 대한 인센티브 제공 등을 통해 자치구의 적극적인 참여 유도
  - 예산지원 및 인센티브 등을 위한 관련 법제도 검토 및 개선 필요

32) 권영상 외, 근대건축물 활용을 위한 지역활성화 방안, 건축도시공간연구소, 2009.12

- 사업시행주체는 사업이 지속적으로 유지될 수 있도록 사후관리체계 구축
  - 사업의 지속성 유지를 위한 전담 운영조직 구성, 주민약속 제정, 시행주체 간 또는 타 시행주체와의 정보 공유 및 사업홍보 등을 위한 홈페이지 구축 등



<장소형 콘텐츠 활성화 공모지원사업 추진계획(안)>

- 장소형 콘텐츠 활성화 공모지원사업 정착을 통해 서울시 고유의 건축문화 조성 및 문화도시 이미지 구축

건축·도시 문화포털 운영 (가칭)

- '건축 · 도시' 또는 '문화'를 주제로 기 구축된 홈페이지에서 산재되어 있는 건축 · 도시 문화공간에 대한 정보를 '건축 · 도시 문화 포털' 웹싸이트로 집약하여 구축
  - 건축도시연구정보센터, 서울특별시 문화관광, 서울문화재단, 서울특별시 문화정보 네트워크, 구청 홈페이지 등에서 부분적으로 정보 제공
- 서울시 건축 · 도시 문화장소에 기반한 장소형 콘텐츠에 대한 종합적이고 체계적인 정보 제공, 드라마 촬영지 탐방지도, 고건축 지도, 현대건축 지도 등 건축 · 도시 문화 가이드 맵 제공, 건축 · 도시 문화 관련 공모전 · 전시회 정보 제공 등 건축 · 도시 문화를 홍보할 수 있는 웹싸이트 구축
- 지역주민, 문화단체, 전문가, 자치구 등 다양한 계층의 커뮤니티 형성 및 지역 문화 활성화를 위한 양방향 네트워크 지원 공간으로 활용

※ 건축도시연구정보센터(www.auric.or.kr)

- 콘 텐 츠 : 연구문헌 / 연구동향 / 자료실 / 용어사전 / 행사 / 오픈아우릭 / e-museum
- 건축·도시 전반을 대상으로 국내외에 분산되어 있는 '연구'와 '교육정보'를 체계적으로 수집, 분류하여 관련 주체에게 보급하나 건축물에 대한 단순 정보제공이 주를 이루고 있음

※ 서울특별시 문화관광(www.visitseoul.net)

- 콘 텐 츠 : 홈 / 추천여행 / 관광명소 / 맛집 / 숙박 / 쇼핑 / 문화행사 / e-관광안내소 / 커뮤니티
- 주로 '관광'정보를 중심으로 정보를 제공하고 있으며, 건축·도시문화 관련 정보는 추천여행에서 제공하나 관광상품 위주로만 정보를 제공하고 있음

※ 서울문화재단(www.sfac.or.kr)

- 콘 텐 츠 : 예술지원 / 예술교육 / 문화사업 / 창작공간 / 축제 / 재단소개
- 문화·예술 진흥을 위해 서울문화재단 지원하는 다양한 문화 사업에 대한 정보 제공하나 서울문화재단 사업 위주로만 정보를 제공하고 있음

※ 서울특별시 문화정보 네트워크(www.culture.seoul.go.kr)

- 콘 텐 츠 : 공연행사마당 / 문화시설마당 / 문화체험마당 / 문화가상체험 / 참여마당 / 자료마당 / 문화국소개 / 서울시사편찬위원회
- 서울시 문화관광 디자인본부 홈페이지, 문화시설·공연 정보 등 제공하나 문화 시설물·공간에 대한 단순정보 제공 위주



<건축도시연구정보센터 e-museum>



<서울특별시 문화관광 첫 화면>



<서울문화재단 '문화사업'>



<서울특별시 문화정보 네트워크>

2. 한옥의 경쟁력 강화 및 활성화

가. 배경 및 필요성

▌한옥에 대한 국민적인 관심 및 다양한 주거유형에 대한 수요 증가

- 서울시 및 중앙정부에서도 아파트 중심의 획일적인 주택유형에서 벗어나 다양한 주거유형의 보급에 대한 필요성을 인식하고 한옥을 확산시키고자 노력하고 있음
  - 중앙정부에서는 2000년대 중반부터 본격적으로 한옥과 관련된 정책연구를 수행하기 시작하였으며 서울시에서는 2000년 초반부터 북촌 및 서울에 남아있는 한옥을 대상으로 한 연구가 활발하게 진행되어 왔음
  - 한옥을 통해 우리 주거문화의 우수성을 알리고 친환경 주택 또는 웰빙 주택에 대한 국민적 관심에 부응하고자 다양한 정책들이 추진되고 있음
- 한옥관련 정책연구가 다양하게 진행되고 있으며, 그 방향은 크게 네 가지로 정리할 수 있음

  첫째, 한옥관련 법제도의 정비

  둘째, 한옥의 육성 및 지원에 관한 정책의 개발

  셋째, 한옥 관련 혁신기술의 개발

  넷째, 한옥관련 시범사업의 실시
  - 건설교통기술연구개발사업(한옥기술개발 연구단 과제)의 시행 등 한옥관련 기술개발 연구도 진행되고 있음

▌한옥의 멸실로 인한 한옥 및 한옥주거지 감소

- 서울의 역사 문화적 가치를 지닌 한옥 및 한옥주거지가 개발로 인해 지속적으로 멸실되거나 훼손됨
  - 한옥주거지의 훼손의 대표적 사례로는 1990년대 북촌지역에서 건축기준이 완화되면서 한옥이 집단적으로 멸실되고 다세대/다가구가 본격적으로 신축된 사례를 들 수 있음

- 또한 1930년대 토지구획정리사업이후 조성되었던 한옥주거지 (용두동, 제기동, 청량리동, 돈암동 등)에서 재개발로 인한 한옥의 대규모 멸실 사례들이 발견됨
- 현재도 재개발·재건축(예정)지구로 지정되어 있는 지역 중에서는 한옥이 밀집되어 있거나 부분적으로 남아있는 지역을 쉽게 발견할 수 있음

• 여전히 서울에는 많은 한옥 및 한옥주거지들이 남아있으며, 이들 한옥 및 한옥주거지는 서울의 정체성을 확립하는데 중요한 요소로 활용될 수 있음

- 서울 강북지역, 특히 서울성곽을 기준으로 성곽내측과 그 주변으로 한옥주거지들은 여전히 많은 수의 한옥들이 남아 있음

• 따라서 한옥 및 한옥주거지의 멸실 및 훼손을 막을 수 있는 전략 및 제도적 방안 마련이 필요함

- 현재 한옥의 멸실 및 훼손을 막기 위해 진행되고 있는 서울시의 정책적 노력을 살펴보면 서울특별시 한옥지원조례[서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례]의 개정 및 한옥선언 등을 통한 한옥지원정책의 시행을 들 수 있음
- 서울시는 한옥에 대한 지원조례의 개정을 통해 한옥수선 등의 비용지원을 확대하여 한옥의 보전에 노력하고 있으며 한옥선언을 통해서는 서울시의 한옥보전 및 지원에 대한 의지와 목표를 분명히 함

• 한옥의 보전과 진흥을 위한 적극적인 홍보 전략을 마련해야 할 시점임

- 서울의 한옥보전 및 육성 위해서는 행정, 주민, 전문가 사이 소통의 장을 확대할 필요가 있음
- 정기적인 회의 및 발표를 통해, 서울시의 정책내용 등을 지속적을 시민에게 알려줄 수 있도록 하고 온라인의 웹의 구축 등 서울시의 한옥보전의 노력이 지속적으로 시민들에게 홍보될 수 있는 방법(소통)의 모색이 필요함
- 즉, 서울의 대표적 문화유산으로서의 한옥의 가치를 재인식할 수 있도록 지속적인 홍보프로그램을 마련할 필요가 있음

▌한옥관련 국가정책 및 서울시의 정책을 연계할 수 있는 전략 필요

• 최근 한옥 관련 다양한 정책들이 국가 및 지방자치단체를 중심으로 수립되고 있음

- 국가 및 지방자치단체에서는 서울시와 마찬가지로 한옥관련 정책을 수립하면서 한옥지원조례를 수립 중에 있음

▌한옥관련 법제 및 정책의 지속적인 수립 노력

- 한옥지원조례의 내용은 한옥의 지원, 한옥등록제, 위원회의 조직 및 운영, 기타(보전, 전매제한)등을 포함하고 있음

- 현재 수립되고 있는 한옥관련 국가정책에 서울시의 한옥보전 및 육성을 위해 필요한 사항들이 반영될 수 있도록 노력할 필요가 있음
  - 현재 국가에서는 한옥관련 법제도 및 정책을 지속적으로 수립하고 있음(가칭 '한옥의 보전 및 진흥에 관한 법'의 제정 노력)
  - 서울시의 한옥관련 정책 수립 시 중앙정부의 법제도와의 정합성을 검토하기 위한 모니터링이 필요함
  - 현재 수립되어 있는 한옥 관련 국가정책들은 기존 법제도의 정비, 한옥지원을 위한 법 제정, 한옥주거지 시범조성사업 등임

▌한옥과 관련된 문화상품 및 콘텐츠의 지속적인 보급 및 활성화 전략 필요

- 한옥에 대한 관심을 계속해서 유지할 수 있도록 다양한 한옥관련 행사(한옥체험 및 관련 행사 등)의 발굴 및 보급 노력이 필요
  - 한옥을 활용한 다양한 상품(주택, 한옥요소를 활용한 상품 등)이 개발될 수 있도록 정책 및 지원체계 구축이 필요





<한옥전시회 모습>

※ 한옥관련 최근 연구동향

(1) 지금까지 서울시에서는 한옥관련 연구를 통해 한옥의 지원 및 육성사업을 수행하고 있으며, 아울러 중장기구상을 수립하였음

2000년 북촌가꾸기 종합대책의 수립을 위한 테스크포스팀의 구성
2001년 한옥개보수를 위한 비용의 지원(북촌가꾸기 기본계획의 수립)
2002년 한옥지원 조례제정
2005년 북촌가꾸기 중간평가연구
2006년 북촌 장기발전구상의 마련
2006년 서울특별시 한옥주거지 실태조사 및 보전방안 연구
2008년 서울특별시 한옥선언(한옥주거지 관련 및 조성방안 설정연구)
2010년 북촌지구단위계획의 수립
2010년 경복궁 서측 지구단위계획 수립

(2) 최근 국토해양부의 한옥관련 정책연구를 살펴보면 다음과 같음

2007년 한옥산업화를 위한 기반구축 연구
2009년 한옥건축 기술기준 등 연구
2009년 한옥기술개발 기획과제
2009년 한옥의 환경성평가 및 한옥건축 활성화 추진방안 연구
2010년 한옥 R&D(한옥기술개발 연구단)과제

나. 과제의 목적

- 본 과제의 목적은 다음과 같음
  - 첫째, 서울시의 한옥보전 및 육성을 위한 정책적 방향설정
  - 둘째, 지속적이고 일관성있는 서울시의 한옥보전 노력 명시
  - 셋째, 한옥관련 선도 및 시범사업의 제시를 통한 서울시 한옥관련사업의 추진

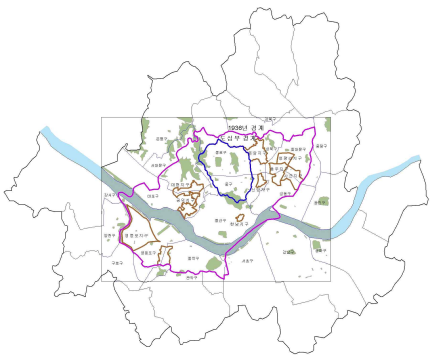
다. 과제의 범위

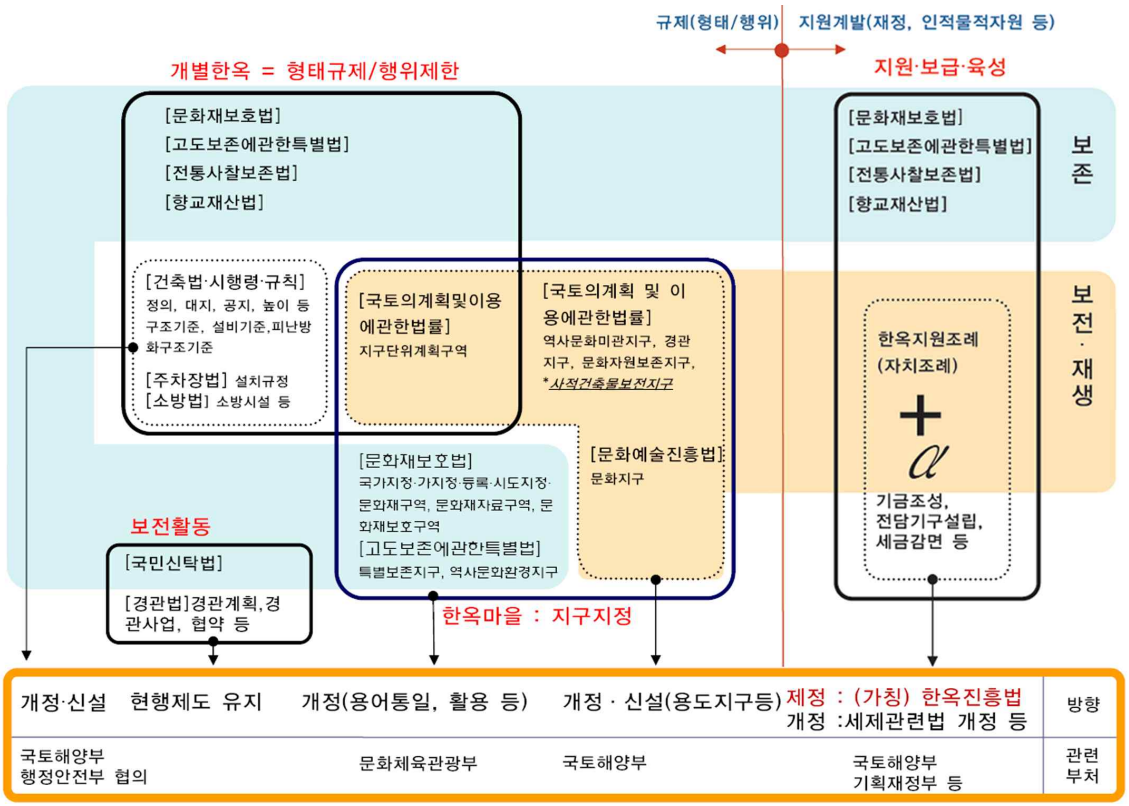
▌공간적 범위

- 서울시 전역을 대상
- 한옥 및 한옥밀집지역을 대상
  - 주요대상지역으로는 서울 도심(서울성곽)과 그 주변지역을 설정

▌내용적 범위

- 서울시 한옥관련 법제도 및 관련연구 검토
- 서울시 한옥관련 지원 및 육성사업 검토
- 현재 진행 중인 한옥정책 및 사업에 대한 검토
- 국가 한옥관련 연구, 제도 및 지원사업 검토





<한옥관련 도시건축제도 특성과 개선방향 _출처: 한옥산업화를 위한 기반구축연구>

라. 세부과제

1) 한옥의 보전 및 경쟁력을 강화하기 위한 방안 마련

서울의 한옥 및 한옥 주거지 보전 및 진흥을 위한 중장기 종합 기본계획 수립

▌기 수립되어 있는 서울시 한옥관련 정책들과의 연계 및 정합성 확보

- 기존 서울시에서 수행한 한옥관련 정책을 살펴보고 장래(중단기 포함)에 필요한 정책이 무엇인지 파악하여 필요한 계획들을 사전에 수립하여 정책의 지속성과 연관성 확보[33]

▌한옥 및 한옥주거지의 가치 제고를 위한 전략수립
(한옥활성화를 위한 홍보전략 마련)

- 한옥 및 한옥주거지에 거주하는 주민에 대한 적극적인 홍보를 통해 한옥의 보전 및 진흥에 적극참여 할 수 있도록 유도함(한옥밀집지역 주민협정 등을 활용)
- 기 수립된 한옥관련계획들의 성과 및 주요내용을 평가할 수 있는 [서울의 한옥 및 한옥 주거지 관련 계획들에 대한 정책평가 연구] 필요
- 한옥주거지에 적합한 주거환경의 개선 및 조성

33) 서울시에서 2010년까지 수행했던 한옥관련 정책들을 살펴보면 서울도심부 관리기본계획(2000), 마을단위 도시계획실현 기본방향Ⅱ(2000), 북촌한옥마을 한옥의 보전적 재생기법연구(2000), 인사동지구단위계획수립(2000), 북촌가꾸기기본계획(2001), 서울의 도시한옥주거지(2003), 서울 도심부 발전계획(2004), 북촌가꾸기 중간평가연구(2005), 북촌장기발전구상(2006), 서울특별시 한옥주거지 실태조사 및 보전방안 연구(2006), 서울도시디자인기본계획(2006), 한옥주거지 관리 및 조성방안 설정 연구(2008), 북촌지구단위계획수립(2010) 등이 있다

▌서울의 한옥을 체계적으로 지원 및 홍보하기 위한 중장기 계획 수립

- 시민, 학생, 전문가 등을 대상으로 한 아이디어의 공모를 통해 서울형 한옥마을 및 한옥의 유형개발
  - 전문가, 시민, 학생들이 참여하는 정기적인 한옥건축 공모전의 개최
  - 한옥관련 전시회의 기획
- 서울시 주택재개발 또는 재건축 지역에 한옥시범단지 조성의 방향제시
  - 서울시는 2000년 이래 한옥관련 여러 정책연구 및 제도를 개선해 왔음
  - 이들 연구들은 서울의 한옥 및 한옥주거지를 보전하고 역사문화자원으로 활용하는데 큰 역할을 담당해 왔음
  - 기 수립된 연구들에 대한 평가연구와 더불어 새롭게 미래를 구상할 수 있는 종합적인 계획의 수립이 필요한 시점이 되었음
  - 이미 서울의 한옥들은 역사문화도시 서울의 정체성을 확립하는데 매우 중요한 요소로 받아들여지고 있으며 이를 활용한 다양한 사업들이 추진되고 있음
  - 이러한 사업들이 한옥의 가치를 훼손하지 않고 지속적으로 추진될 수 있도록 종합적인 계획마련이 필요함
- 한옥활성화를 위한 지속적인 관련정책 및 법제도의 개선
- 한옥정책의 지속성과 효율성 제고를 위한 마스터플랜의 수립

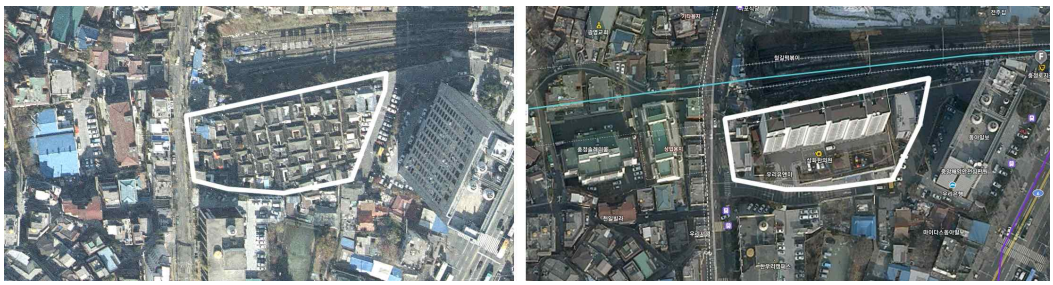
서울의 한옥 및 한옥 주거지에 대한 전수조사

▌한옥 및 한옥주거지에 대한 세부적인 전수조사 (한옥건축물에 대한 이력 정리)

- 지역(도심 및 도심외 지역을 나누어서 조사계획을 수립하고 한옥에 대한 세부적인 이력을 데이터 베이스로 구축
- 서울전역에 대한 한옥 및 한옥주거지를 전수조사 하고 일정기간마다 조사자료를 업데이트하여 서울에 남아있는 한옥들에 대한 현황을 정확히 파악
  - 지금까지 서울의 한옥 및 한옥주거지에 대한 체계적이고 면밀한 전수조사가 이루어지지 못했음. 지난 2006년 및 2008년에 실시된 서울의 한옥주거지 실태조사는 예산 및 시간 등의 한계로 인해 개략적인 조사 수준에 머물렀음
  - 한옥에 대한 체계적인 보전관리 및 정책을 수립하기 위해서는 무엇보다도 한옥에 대한 정확한 데이터 정리가 선행되어야 함
  - 한옥 및 한옥주거지의 변화양상을 지속적으로 모니터링할 수 있도록 전문기관에 위탁하는 방안 고려

▌멸실 위기에 처한 한옥들에 대한 활용계획을 수립

- 조사된 서울의 한옥 및 한옥주거지 중 역사·문화적 가치가 높으나 멸실의 위기에 처한 한옥들에 대한 활용계획을 수립
- 서울에 남아있는 한옥에 대한 조사를 바탕으로 공공의 목적을 위해 필요한 한옥들에 대한 매입, 관리, 지원 등의 정책 수립
  - 서울에 남아있는 한옥 및 한옥주거지들에 대한 현황을 바탕으로 이들에 대한 보전 및 지원의 방향을 제시
  - 공공의 목적에 부합한 한옥의 경우 적극적으로 매수하여 활용할 수 있도록 계획을 수립하고 제원마련



<충정로역 주변 한옥주거지의 변화(왼쪽_2000년 초반/오른쪽_2010년 현재 모습)>



<북촌계동길 주변의 변화(왼쪽_1990년 초반/오른쪽_2005년 모습)>

- 한옥주거지 주변 변화에 상시 대응할 수 있는 체계의 수립
  - 지금까지 서울시는 물론 국가차원에서도 한옥과 한옥주거지에 대한 법제도적 개선을 위해 노력해 왔음
  - 그러나 서울의 일부지역(서울성곽 내측지역인 도심부내)을 제외하고는 여전히 한옥과 한옥주거지가 멸실되어가고 있는 추세임
  - 따라서 한옥 및 한옥주거지의 멸실방지를 위한 제도의 개선이 필요하며 아울러 새로운 한옥 및 한옥마을의 조성에도 정책적 고려가 필요함



<북촌의 한옥경관>

한옥에 대한 정확한 판단을 위한 '한옥 건축 가이드라인' 마련

▌보전 및 진흥의 대상이 되는 한옥(또는 한옥주거지)의 판단기준 마련

- [서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례]에서는 포괄적인 법적 정의 및 행정적 규정만을 담고 있어 한옥으로 판단할 수 있는 세부 규정(가이드라인)이 부재함
- 서울시의 한옥정책 및 지원사업은 [서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례]에 따라 행해지고 있으며 한옥과 관련된 사항을 조사, 심사 또는 자문받기 위해 서울특별시 한옥위원회를 설치 운영하고 있음

▌신축 또는 개보수(수선) 등의 지침 마련

- 현재 서울시에서는 한옥 및 한옥의 법식 등에 대한 판단을 한옥위원회에서 자문받고 있으나 이는 건축행위를 위해 제출된 한옥만을 대상으로 하고 있음
- 정책의 수립 또는 한옥 수요자(시민)등 비전문인들에게 도움을 줄 수 있는 가이드라인이 없는 실정임
- 한옥에 대한 일관적이고 체계적인 판단을 위해 전문가 및 한옥수요자가 활용할 수 있는 가이드라인 마련이 시급함
- [가칭]서울특별시 한옥 건축 가이드라인은 전문가(한옥위원회), 행정가 등이 한옥 관련 지원사업 및 정책을 수립하는데 활용될 수 있을 것임

▌서울특별시 한옥 건축 가이드라인 수립 시 필요한 내용

- 서울특별시 한옥 및 한옥밀집지역(주거지) 특징에 대한 정의(구축방법, 배치, 공간구성, 입면구성 등으로 구분하여 정리할 필요가 있음)
- 한옥 건축유형의 획일화를 방지할 수 있도록 적용 가능한 다양한 사례소개(예시)

※ 한옥(도시한옥)의 판단기준이 필요한 이유

- 서울의 도시한옥

근대화와 도시화를 거치면서 한옥을 비롯한 다양한 주거양식(조적건물, 콘크리트 건물, 일식 또는 양식의 목조건물 등)등장하게 됨. 이들 주거양식들은 재료 및 외관상의 특징으로 서로 구분될 수 있음. 이 중에서 도시한옥은 전통한옥과 여러 유사성 때문에 종종 전통한옥과 혼동하는 경향이 있으나 두 주거유형 사이에는 차이가 있음. 서울의 도시한옥은 1920년대 이후 근대적인 방식(분양방식과 집단적 생산방식 등의 차이)으로 만들어진 새로운 근대 주거유형으로 부분적으로 한옥의 특징을 유지하면서 새로운 도시의 조건들을 수용하며 변용해 왔다는 점에서 전통한옥과 구분될 필요가 있음

따라서, 이들을 구분하기 위해서는 지어진 시기, 유형, 구성방식, 구법 등을 살펴볼 필요가 있음. 한옥의 구법과 질서 중 건물의 윤곽은 비슷하나 그 조영방식에 있어 도시한옥과 전통한옥을 구분할 필요가 있음. 그 이유는 도시한옥(현재에도 실재 거주가 행해지는 경우가 많음)과 전통한옥의 경우 정책적 지원 및 관리의 방법이 구분되어야 하기 때문임

또한 증축에 의해 한옥의 외관모습이 변한 경우도 한옥으로서의 보전가치를 판단할 기준이 마련이 필요함

1) 건축시기에 따른 판단기준 마련 필요

도시한옥의 건축 시기는 1920년대에서 60년대 사이에 주로 지어졌고, 당시 소위 집장사라고 불렸던 건설업자들에 의해 집단적으로 공급되었음. 도시한옥의 집중적인 공급 시기는 주로 서울의 인구가 급속도록 증가한 30년대 이후, 일제에 의해 토지구획정리사업이 실시되기 시작한 무렵으로 도시한옥은 근대적인 분양방식과 집단적 건설이라는 특징을 가짐(물론 개별적으로 건축된 것도 있음). 이 시기는 도시로의 인구유입의 급격하게 증가하는 시기이기도 함. 따라서 도시한옥의 특징 중 하나는 한옥이 서로 밀집되면서 주거지구조가 함께 형성되었음

2) 건축물의 유형에 따른 판단기준 마련 필요

도시한옥은 채의 배치, 지붕유형을 바탕으로 전통한옥과 구분할 수 있음

① 필지의 경계부분으로 채들이 배치되고 가운데 마당을 갖는 중정형 주택(주로 통합된 마당을 가짐)임

② 'ㄱ'자와'ㅡ'자형이 결합되어 형성된'ㄷ'자형/ 채들이 연속적으로 이어지는 연립한옥 등 기존의 전통한옥과 구분되는 외부형태를 가짐. 전통한옥의 구법과 조영방식을 따르고 있으면서도 필지의 제약을 고려해 한옥을 배치함

3) 공간구성방식에 따른 판단기준 마련 필요

웃방꺽음집을 바탕으로 대청과 건넌방, 문간방, 장독대 등의 구성을 가짐. 이 밖에 공간적 구성의 특징이외 입면의 구성은 3단구성을 기본으로 함(하부:축대석,장대석+사고석+창호)

4) 건축 구법에 따른 판단기준

도시한옥은 전통한옥의 구법과 여러 면에서 차이를 가짐. 특히 구법이 간략화 되거나 생략되는 경우도 발견되는데 이로 인해 가치가 떨어지는 주거유형으로 오해받기도 하지만 오히려 이것은 서울에 남아있는 도시한옥의 갖는 특징이기도 함

- 기둥상부의 결구방식
- 의장적 장식(딱지소로의 사용, 겹처마의 사용, 다듬은 주춧돌의 사용 등)
- 모서리 부분에서의 지붕결구방식 등에 대한 체계적인 정리 필요

서울특별시 한옥 및 한옥주거지 관련 제도 개선

▌서울의 한옥을 지원할 수 있는 법제도 정비 및 보완

- 한옥의 보전 및 지원의 근거가 될 수 있는 한옥의 정의를 명확히 규정
  - 법제도적 정의와 더불어 한옥의 발전 및 육성을 위해 미래적 가치를 고려한 정의 마련
  - 국가정책에서 사용하는 용어와의 정합성은 용어사용의 혼란을 방지하고 국가로부터의 정책적 지원 및 협력을 위해서 필요함
  - 서울시도 국가차원의 한옥관련 정책에서 사용되는 용어의 정의 및 취지에 부합하는 용어사용이 필요함
  - 한옥의 정의와 더불어 한옥에서 쓰이고 있는 용어의 해설 필요

- 서울시의 한옥관련 법제도 정비 및 개선에 필요한 내용
  - 지원 및 보전의 대상이 될 한옥에 대한 정의
  - 한옥의 인정범위에 대한 명확한 해설 및 한옥관련 용어의 (해설)정의
  - 한옥 및 관련사업의 지원 및 운영 지침의 마련
  - 한옥관련예산의 근거, 집행, 운영에 관한 사항

[한옥 및 한옥마을에 대한 정의(지자체별) 실태]

구 분	한옥정의	한옥마을 정의
서울특별시 한옥지원 조례 제2조(개정 2009.5.28)	"한옥"이란 주요구조부가 목조구조로써 한식기와를 사용한 건축물중 전통미를 간직하고 있는 건축물과 그 부속시설을 말한다.	한옥이 집단적으로 존치되어 있는 지역
전주시한옥보전지원조례 제2조(제정 2002.2.15)	"전통도시 한옥"이라 함은 제 3조 규정에 의한 지구단위계획에 적합한 건축물과 한식기와를 사용한 지붕과 목조기둥을 심벽으로 한 목구조의 전통 양식을 유지하고 있는 건축물과 대문·담장 등을 총체적으로 칭함	전통한옥지구라함은 전통도시한옥의 보전상태가 양호하여 건축물과 골목길 등의 외부공간을 적극 보전해야 하는 지구
전라남도한옥 지원 조례 제2조, 규칙제6조 (제정 2005.12.29)	"한옥"이라 함은 주요구조부가 목조구조로써 한식기와를 사용한 건축물과 그 부속시설을 말한다.	한옥관광화사업 : 관광객 유치를 위한 한옥체험형 민박사업 및 전통한옥마을 조성사업 등 (마을단위 조성사업지구내에서 한옥을 10호 이상 집단으로 신축하는 경우 보조금 및 융자금지원)
경주시 건축조례 제31조	"전통한옥 건축물"이라 함은 전통한옥형태의 골기와지붕 건축물을 말함	
목포시 한옥민박시설의 관리·운영조례 제2조(제정2006.8.7)	"한옥민박시설"이라 함은 관광객들이 편히 쉬며 생활할 수 있도록 하기 위하여 한국 전통건축양식으로 지어진 민박형식의 시설과 그 부대시설을 말한다.	
여수시한옥보조금지원조례 제2조(제정 2007.5.31)	"한옥"이라 함은 주요구조부가 목조구조로써 기와를 사용한 건축물과 그 부속시설을 말한다.	한옥관광화사업 : 관광객 유치를 위한 한옥체험형 민박사업 및 전통한옥마을 조성사업 등

[지방자치단체 한옥지원조례의 구성]

내 용	서울	전남	전주	목포	여수	구례	영암	장흥	경주
목 적	•	•	•		•	•	•	•	
정 의	•	•	•		•	•	•	•	
적용대상	•	•			•	•	•	•	
지구설정(지구단위계획)			•						
보전정비육성(지구단위계획 내용및위원회의견청취)			•						
기존건축물에 대한 특례			•						
구조 및 용도변경			•						
보전대상물 지정			•						
한옥의 등록	•	•	•	•				•	
한옥수선 등 비용지원	•	•		•	•	•	•	•	•
착수 및 완료신고								•	
세제 등 감면	•		•						
생활환경개선			•						
한옥매수 등	•	•	•						
한옥위원회	•	•	•	•	•		•	•	
기금설치운영		•							
권한의 위임									
표 창			•						
준 용					•	•			

※ 경주시는 건축조례 제7장 전통한옥 건축물에 대한 보조금교부 등에 규정
※ 전라남도 장흥군은 '신축한옥의 지원에 관한 조례'
※ 목포시는 한옥민박활성화사업 조례임
※ 여수시와 영암군의 경우 용자부분, 구례군은 규정하지 않은 사항은 전라남도한옥지원조례 준용하도록 함





< 한옥의 다양한 활용사례(박물관, 동사무소 등) >

▌국가의 법제도적 정비를 고려한 서울시의 제도 보완

- 현재 국가의 한옥관련 법제도의 정비는 크게 두가지 방향으로 진행되고 있음
  - 첫째, 한옥관련 법제도 정비(건축법을 중심)
  - 둘째, 새롭게 한옥의 보전 및 진흥을 위한 법률제정의 수립 (현재 관련연구 진행 중)
- 이러한 일련의 법제도 정비 및 제정연구가 진행될 때 서울시에서 필요한 사항이 반영될 수 있도록 서울시와 국가 관련부서의 협력체계 구축이 필요함[34)]
  - 한옥의 가치를 유지하기 위한 형태, 재료, 구법 등에 제한을 둘 필요가 있음 (한옥건축의 보전을 위한 법제도 정비)
  - 한옥건축의 육성을 위해 한옥건축에 불리한 조항에 대한 개정 노력 필요 (한옥건축의 진흥을 위한 법제도 정비)
- 서울시도 국가의 한옥관련 제도 및 정책과의 연계를 위한 후속조치가 필요함
  - 서울시는 관련부서(한옥문화과)를 통해 한옥관련 업무를 수행하고 있으므로 지속적으로 한옥에 필요한 사항을 정리하기 위해 시민과 전문가의 의견을 청취할 필요가 있음
  - 제도개선 및 정책을 수립하기 위한 마스터플랜이 필요함
  - 서울시 차원의 제도보완은 1)한옥지원의 확대방안 2)한옥 멸실 제어방안 마련 3)한옥건축 육성을 위한 지원마련 4)한옥관련 법제도의 지속적 개정 등임

34) 한옥건축의 육성을 위해 한옥건축에 불리한 조항에 대한 개정 노력 필요
현재 중앙정부의 한옥관련 법제도 정비 노력 : 2008년 한옥건축 산업화를 위한 기반구축연구 중[한옥건축 진흥을 위한 제도기반 구축 연구]를 바탕으로 2008년 건축법시행령을 개정하여 한옥 및 한옥건축의 저해조항에 대한 제도적 정비가 있었으며 2010년 현재 한옥 및 한옥주거지 조성을 위한 진흥법이 추진되고 있음

▌한옥등록 및 개보수 지원을 지속적으로 수행할 수 있는 기금 마련방안연구

- 서울시 및 대부분의 지자체에서 한옥등록제를 통해 한옥에 대한 지원을 실시함
  - 등록한옥에 대한 지원기금을 지속적으로 확보하지 못할 경우 등록한옥에 대한 지원 정책은 한계를 가질 수밖에 없으며 한옥지원 기금[35]마련 방안에 대한 세밀한 연구가 필요함

▌한옥 개보수 가이드라인의 보완개선

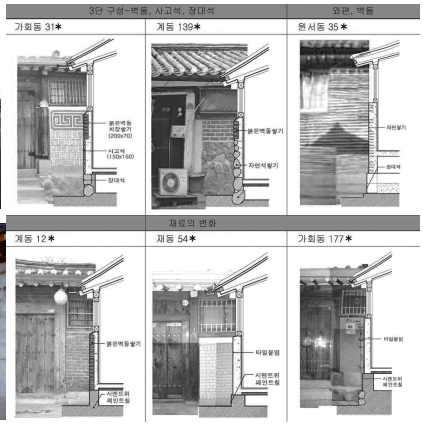
- 현재의 한옥수선기준(내외부 기준)을 바탕으로 다양한 예시를 통해 개보수 형태의 획일화를 방지
- 2000년 수립된 북촌가꾸기 기본계획에서 한옥의 내외부 수선에 대한 기본적인 기준을 만들어 제시하여 현재까지 운영하고 있음
  - 그러나 이러한 수선기준이 오히려 북촌의 다양한 한옥의 표층을 획일화 시키고 있음
  - 즉 한옥수선기준에서 제시하고 있는 몇몇 사례만을 적용하여 한옥을 개보수 하고 있어 한옥들의 외부 및 내부모습들이 일률적으로 수선되는 부작용을 낳고 있음
- 한옥의 기본적인 개보수 원칙과 더불어 다양한 사례를 예시함으로써 한옥을 개보수하고자 할 때 활용하여 한옥표층의 획일화를 방지할 필요가 있음



<개보수를 통해 획일적으로 변해버린 한옥내부의 모습>

35) 한옥진흥기금은 한옥의 보전 및 진흥을 위한 활동이나 사업 등을 지원하기 위한 재원으로 한옥건축의 육성과 보급을 위해 적극적으로 고려할 필요가 있으나 재원의 조달방법과 향후 필요한 재원의 규모, 사용용도, 국가 및 지자체의 부담금 등에 대한 전반적이고 세밀한 별도의 전문적인 연구가 필요할 것으로 판단됨





<한옥의 다양한 외부모습>

<한옥의표층(출처:박소영,서울시립대석사논문)>

2) 한옥의 보급 및 활성화를 위한 방안 마련

다양한 한옥마을 및 한옥 유형(모델)의 개발 기준

▌서울에 한옥을 보급하기 위한 다양한 용도 및 유형(한옥모델)의 개발

- 다양한 한옥유형의 개발을 통해 한옥건축수요에 대응하고 새로운 수요창출
  - 현재 서울시 및 국가에서 한옥보급을 위기 위해 우선 제시되고 있는 한옥의 용도는 주로 주거이나 한옥의 건축수요는 다양하게 요구(공공청사, 학교, 회관 등)되고 있으며 특히 공공건축물, 상업건축물에 대한 요구가 많이 발생하고 있음
  - 주거용도의 한옥에서도 연립형 한옥(맞벽에 대한 제도적 검토 및 기술적 검토)에 대한 연구 및 필요성이 제기되고 있는 실정임
  - 다양한 시대적, 기능적 요구에 부응할 수 있는 서울의 실정에 맞는 서울형 한옥모델의 개발이 필요하며 향후 한옥보급 및 활성화를 위해 다양한 용도의 한옥모델에 대한 연구가 필요함

▌한옥마을(밀집지역)의 조성시 주변지형, 시설물, 한옥 등에 대한 기준 설정

- 공간구조와 토지이용/교통/생태 및 환경/공공공간/경관 및 공공시설물 등에 대한 기준마련

서울시 주택 재개발 또는 재건축 지역에 한옥시범단지 조성

▌재개발 예정구역에서의 한옥을 존중한 개발계획 수립

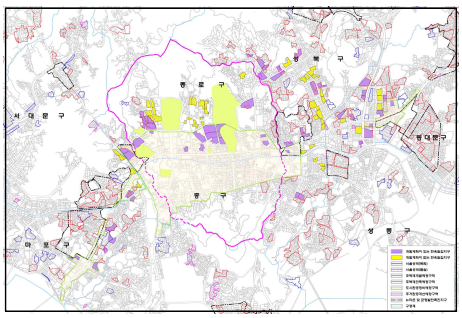
- 한옥 밀집 지구를 포함한 재개발 예정구역의 변경 및 해제
  - 재개발방식은 서울의 도시경관 및 조직을 급속히 바꾸고 있으며 기존 생활공동체를 단절시키고 해체하고 있어 정주성 확보를 어렵게 하고, 획일화된 건축유형으로 다양한 도시의 모습들이 사라져 가고 있음
  - 각종 개발방식을 개선하기 위해서는 이미 지정되어 수립되었거나 지정 예정된 주택재개발 또는 재건축 지역의 한옥밀집지역을 보전하거나 한옥시범단지를 새롭게 조성하는 방안 마련[36]



<성북2구역 선도시범사업>

▌서울시 한옥주거지 실태조사를 통한 한옥주거지별 보전방안 수립

- 한옥주거지 관리 및 창신방안 활용[37]
- 새로운 한옥주거지의 발굴노력 필요[38]
  - 서울 전역에 대한 주거지에 현황을 파악하고 각각의 지형, 도시 특성을 고려하여 한옥주거지를 보전하거나 새롭게 조성될 만한 지역에 대한 지속적인 발굴이 필요
  - 성북2구역 선도시범사업 검토(서울시)[39]



<한옥밀집지구 현황>

(출처: 서울시, 한옥주거지 관리 및 조성방안 설정연구, 2008)

---

36) 한옥은 최근까지도 각종 개발사업(주택재개발, 재건축, 도심재개발, 뉴타운 사업 등)에 의해 사라져 가고 있음

37) 2008, 한옥주거지 관리 및 조성방안 설정연구

38) 구단위의 계획수립시 한옥주거지개발을 검토할 수 있도록 지침 및 서울시의 정책 전달노력 필요, 서울성곽주변의 지형을 고려한 한옥주거지 조성에 대한 검토

39) 구릉지에 위치하고 남쪽으로 서울성곽에 둘러 싸여 있음
대상지의 일부는 자연경관지구로 지정되어 개발에 제약이 있으며, 동시에 자연녹지지역, 제1종전용주거지역에 해당, 2004년 재개발정비구역 기본계획이 수립된 이후 추진위원회 설립이 승인된 상태이나 도시계획 및 문화재, 지형 등 제반조건에 의해 사업이 추진되지 못하고 있는 상황(한옥주거지 관리 및 조성방안설정연구 인용)

한옥건축 육성을 위한 선도/시범사업의 제시

- 기존의 한옥을 보전하는 노력과 더불어 한옥건축의 육성을 위한 선도/시범사업의 제시
  - 단기적으로는 공공에서 한옥에 대한 민간의 관심을 증대할 수 있는 공공사업(한옥 공공청사 등의 건립 및 문화사업 등)을 추진하고 장기적으로는 이러한 사업이 민간으로 파급되어 다양한 사업화가 가능하도록 지원하는 정책으로의 전환이 필요함
  - 이를 통해 한옥건축에 대한 관심을 확대하고 유지하는 한편 한옥건축이 건축시장에서 자생력을 가질 수 있도록 먼저 공공에서의 노력이 필요



<신한옥개발>_(출처: 한옥산업화를 위한 기반구축연구)

▌서울(형) 한옥의 계획(설계)기술개발 및 정보체계 구축

- 기존의 한옥의 개보수시 서울의 한옥특성을 적극 반영하여 서울한옥의 유형적 특성이 유지되도록 함
  - 현재의 한옥지원정책의 문제점은 지역별 한옥의 법식이 존중되지 못하고 획일화되는 것임
  - 따라서 한옥의 개보수시 먼저 서울의 (도시)한옥이 가지고 있는 특징들이 고려될 수 있도록 서울의 (도시)한옥의 특징을 유지하는 기준마련이 시급함
  - 이러한 기준마련은 서울시에서 시급하게 수행해야 함
    (한옥 개보수 가이드라인의 보완연구에서 함께 수행될 수 있도록 고려)
- 한옥의 육성정책으로 새롭게 조성되는 한옥 및 한옥주거지의 경우에도 기본적인 서울한옥의 특성을 유지하도록 하여 다른 지역의 한옥과 구별될 수 있도록 함

- 서울형 한옥계획(설계)기술개발 및 개발된 기술은 서울시 홈페이지를 통해 쉽게 접근 가능하도록 함
  - 현재 구축되어 있는 서울시 한옥마을 홈페이지를 보완하여 활용하는 방안 검토



<한옥기술의 개발 흐름도>

▌한옥의 보급 및 활성화를 선도할 수 있는 공공건축물(공공청사, 주민자치센타 등)의 건립 추진

- 한옥건축의 산업화 및 한옥건축시장의 활성화를 위해 공공이 선도할 수 있도록 공공청사를 한옥으로 건립하는 방안 추진

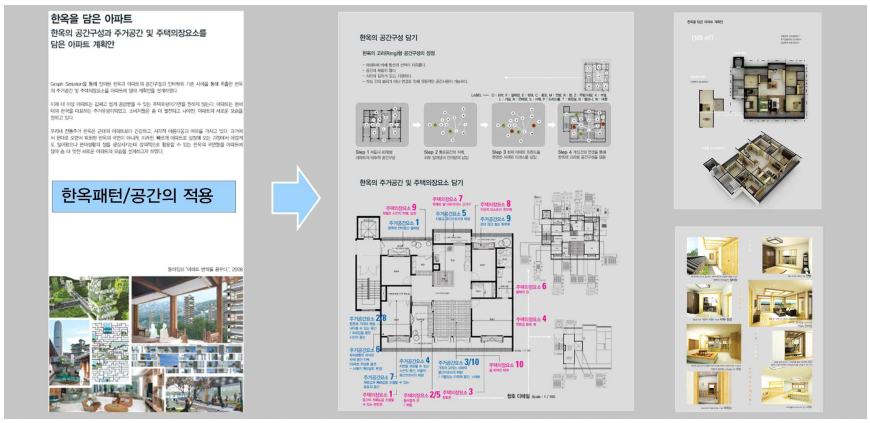
- 공공청사는 다양한 전문가 및 시민들의 관심을 유도할 수 있도록 설계경기를 통해 선정하도록 함
  - 시민 및 전문가들의 지속적인 관심확대를 위해 정례화 하여 추진하는 방안고려
  - 시민과 전문가를 분리하여 한옥에 대한 아이디어 및 계획안을 공존하는 방안 고려

▌한옥체험 프로그램 개발(한옥투어프로그램 등) 및 한옥투어(안내)시스템 구축

- 서울의 한옥은 서울의 정체성을 확립하는데 중요한 요소임
  - 따라서 서울의 한옥이 시민, 국내외 관광객, 중단기 거주자 등에게 다양한 방식으로 체험될 수 있도록 프로그램을 개발할 필요가 있음
- [한옥체험 프로그램의 개발 및 한옥안내시스템의 구축을 위한 연구]를 실시

▌한옥문화공간(전시, 숙박, 공방 등)의 연계 방안 마련 및 확대

- 서울시 및 SH공사가 매입하여 운영 중인 전시, 숙박, 공방, 박물관 등의 시설들을 연결하여 통합연계 시스템을 구축
  - 지나치게 한옥게스트하우스가 확대되어 본래의 한옥주거기능을 훼손하지 않도록 하는 것이 무엇보다도 중요함
  - 한옥주거지역(북촌, 서촌 등)에서는 숙박시설에 대한 절제가 필요함
- 한옥체험 프로그램과 연계하여 운영의 활성화에 기여
  - 우수한 한옥프로그램에 대한 서울시의 지원정책 고려
  - 한옥 우수프로그램에 대한 평가를 통해 좋은 프로그램이 지속적으로 개발되고 유지될 수 있도록 함



<한옥공간 및 패턴을 활용(한스타일 공간적용)>_출처: 한옥미래자산포트폴리오

▌한옥지원센터의 설립과 활용사업 추진

- (가칭)서울특별시 한옥지원센타의 설립을 통한 한옥설계, 시공(보수), 재료, 기술 개발 등의 각종 지원체계 구축
  - 한옥지원센타와 한옥문화과의 유기적 관계를 통해 한옥지원기술 및 행정지원이 원활하게 이루어 질 수 있도록 함(조직 및 역할에 대한 연구수행 필요)
  - 한옥지원센타를 통해 서울 전체의 한옥에 대한 기술적인 지원을 총괄할 수 있도록 함
  - 또한 한옥 전문가의 기술교류 및 홍보의 역할을 수행
  - 궁극적으로 한옥의 설계로부터 시공, 관리(자재수급 및 관리 포함)에 이르는 전반적인 한옥 관련 업무를 수행하도록 함
- 서울시 매입한옥에 대한 활용방안의 수립
  - 현재 서울시에 매입하여 공방, 게스트하우스, 박물관 등을 활용하고 있는 한옥들에 대한 다양한 활용방법 검토
  - 매입한옥에 대한 개방시간 및 프로그램 등을 체계적으로 관리할 수 있는 방안 마련

▌한옥단지 신규조성 시범사업의 추진

- 한옥단지 조성사업의 확대방안 수립
- 현재 서울시에서 추진 중인 새로운 한옥주거지 조성사업을 지속적으로 수행하여 서울시의 주거유형의 다양화 및 역사문화경관 조성에 기여
  - 한옥밀집지역이 아니더라고 경관적 가치가 크고 법적인 제한으로 인해 아파트와 같은 대규모 공동주택의 조성이 어려운 곳에 적극 검토
  - 자연경관 및 역사경관의 훼손이 우려되는 곳에 저층·저밀의 한옥주거지 조성을 검토



<북촌한옥마을 전경>

3. 근대 건축문화자산의 보전 및 활용

가. 배경 및 필요성

▌근대건축문화자산에 대한 새로운 시각의 필요

- 근대건축물인 벽돌조나 콘크리트조 등은 급속한 근대화와 도시개발의 과정 또는 일제시기 왜곡된 역사적 산물 속에서 파생된 것으로 또 다른 개발과 역사적 평가에 따라 사라질 수 있는 건축물로 인식됨
  - 대부분의 시민들에게 있어서 건축문화자산은 목조계통의 건축물로 고려되며 이것이 문화재로서의 가치를 획득할 수 있다고 생각함
  - 이러한 생각의 경향은 문화재보호법의 내용에서도 확인되며, 최근 계속해서 발생하고 있는 근대건축문화자산의 훼손과 멸실에 대한 상황을 통해 이해할 수 있음
  - 근대건축문화자산에 대해 다루고 있는 법규는 등록문화재제도[40]에 설명되고 있으며, 이 법규는 2001년 3월 문화재보호법을 개정하면서 성립됨
- 현재, 서울이라는 도시 속에 남아 있는 근대 건축물들의 가치가 다시 재평가 받아야 할 시점 도래
  - 근대건축물은 사례마다 당시의 시대적인 기억을 간직하고 있고, 아울러 당시를 살다 간 사람들의 모습도 살필 수 있음
  - 즉 기존의 근대건축물은 대부분 일본이나 서양의 문화이입에 의한 영향 등에 의해 그 가치가 제대로 평가받지 못했던 것이 사실이고, 실제 현존하는 대부분의 근대건축물도 이러한 역사적 사실을 피해갈 수 없음
  - 그러나 이러한 근대건축물은 우리 역사의 한 기록이며, 이것을 후세에게 물려줄 의무도 당연히 현재를 살아가는 우리에게 있는 것임

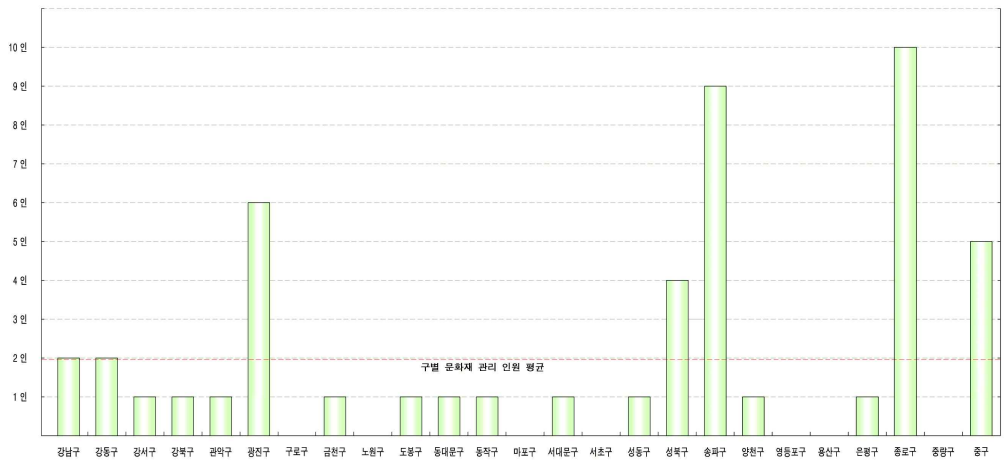
40) 종래의 지정제도로는 어려움이 있고 문화재 보호 방법을 다양화 할 필요가 있어, 기존 지정제도의 보완적 제도로서 신고제와 지도, 조언, 권고를 기본으로 하는 등록문화재 제도를 도입하게 됨.
그러나 이 제도는 지도·조언·권고 등 완화된 보호조치를 취함으로써 소유자의 자발적인 보호에 기초하는 신고위주의 제도로 인한 한계로 적극적인 보호조치를 취할 수 없음.
이러한 제도의 한계와 또한 근대건축문화자산을 소유한 시민들에게 실질적인 혜택을 주는 제도의 미비, 시민들의 의식 부족 등에 의하여 명동 한복판에 있었던 (구)대한증권거래소 건물이 소유자에 의하여 기습적으로 철거되고 스카라극장도 철거되었음

- 또한 개항과 더불어 밀려온 외국계 건축물과 근대의 영향에 의해 세워진 건축물들도 이제는 시대의 문화자산으로 대접받아야 할 시점임
- 따라서 이러한 인식의 전환을 홍보함과 동시에 이에 걸맞는 근대건축문화자산에 대한 발굴과 관리방안을 검토할 필요가 있음

▌근현대 기록자료에 대한 통합적·체계적 관리시스템 구축 필요

- 서울의 근현대 건축문화에 대한 기록 자료의 통합적이고 체계적인 관리시스템 필요
- 도시개발과 근대건축문화자산의 보전이라는 가치의 병존을 위한 해결책의 미비함에 따라 근대건축물의 훼손과 멸실을 대비한 체계적인 근대건축문화자산에 대한 기록이 절실히 요구됨
  - 근대건축물의 보전관리는 건축물이라는 특성상 보수이력, 현상변경, 안전관리, 문화재위원회 회의내용 등 많은 관련 자료들이 수반되며 이를 효과적으로 운영 및 관리하기 위해서는 관련 자료를 체계적이고 통합적으로 관리하여야 함
  - 각 건축물이 가지고 있는 특성과 이력 사항 등에 대한 내용을 파악하는데 많은 시간과 어려움이 초래됨에 따라 이러한 관리의 효율성을 극대화하기 위한 근대건축물의 데이터베이스 구축이 필요함
  - 국외에서는 근대 건축문화자산에 대한 보전 전략의 한 방면으로 시민들에게 문화유산에 대한 소중함을 교육하는 반면, 도시개발에 의하여 멸실될 위기에 처한 자산들을 우선적으로 선별하여 후대를 위한 기초자료적인 기록을 남기려고 하고 있음
- 보전되어야 할 가치가 있음에도 주변 상황에 의해 보전되지 못하는 건축물을 이전하여 관리의 효율성을 높인 제도적 장치를 마련하며 이를 적극적으로 교육 및 연구적 측면과 관광 자원으로 활용하고 있음
  - 이러한 관광자원으로는 당시의 시대상을 반영하는 영화나 드라마 장소로도 활용되어 그 가치를 일반시민들에게 홍보하고 아울러 보전에 대한 중요성을 간접적으로 시사하고 있음
  - 또한 서울시의 공무원 조직 여건상 비전문가에 의한 관리 및 담당 관리자의 잦은 교체로 인해 근대건축물 관리가 지속적이고 체계적으로 유지되지 못하고 있는 실정임
  - 이에 근대건축물 기록 자료의 종합 시스템 구축은 근대건축문화자산 관리에 효과적이고 기록체계의 통합적 관리를 위해서도 반드시 마련되어야 함

- 각 구별 근대건축문화유산을 관리하는 전담인력에 대한 전문인 육성 및 지속적인 업무의 추진계획이 필요함
  - 현재 서울시 각 구별 문화재 담당 전문인력은 서울시와 종로구 등에 일부 전문인력(학예연구직)이 있고 광진구 등에 아차산고구려문화업무를 하는 전담팀 등이 있는 정도로 문화재에 대한 전문지식을 가진 인력은 극소수임
  - 또한 공무원의 특성상 다른 업무지역으로 옮겨감에 따라 그 지역의 문화유산을 지속적으로 관리 및 보전할 수 있는 계획을 추진하기 어려움
  - 각 구별 문화재 관리 인력현황(별첨 참조)



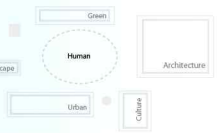
<각 구별 문화재 전담인력 현황> _ 각 구별 인터넷 자료와 전화 자문을 통해 조사되었음
각 구별 조직도를 바탕으로 구성한 것으로 실제 전문인력은 차이가 있음(대부분 행적직 인력임)

▌시민과 관련 전문가를 위한 정보의 글로벌화 대두

- 역사문화도시 서울에 대한 관련 전문가들에게 기초적 자료의 제공을 통해 연구의 활성화에 기여함과 동시에 관련 문화콘텐츠의 기초적 자료로 활용할 수 있음
- 해외의 전문 연구 인력에게 서울의 근대건축문화자산에 대한 정보를 제공함으로써 세계 속의 서울을 홍보할 수 있는 기초적 자료 제공에 기여할 수 있음

▌근대건축문화자산의 장기적 보전 관리 및 교육·홍보 계획 필요

- 역사문화도시 서울이 가지고 있는 근대건축문화자산의 교육과 홍보, 활용에 대한 인식이 높아짐에 따른 근현대 서울의 역사적 정체성 이해에 필요함
  - 현재 서울시에서 계획 및 활용하고 있는 것으로는 종로구의 이상범가옥 및 화실, 홍난파가옥 등이 있으나 장기적이고 체계적인 보전과 활용에 대한 계획이 마련되지 못한 상황에서 취해진 근대건축물에 대한 보전과 활용은 많은 문제점을 발생시키고 있음
  - 이러한 일련의 활용사례들은 근대건축문화자산이 가지는 가치 외에 역사적 인물과 시대상황, 장소성을 염두에 두고 주변과의 관계 속에서 장기적인 안목으로 보전관리 계획이 마련될 필요가 있음을 시사함
- 바람직한 도시문화의 회복을 위한 교육 및 홍보
  - 근대건축물을 보전한다는 행위는 개발이라는 점과 상충되어 항상 어려움이 존재함
  - 이것은 개인의 사적 재산권에 대한 문제와 도시전체의 경관과 역사문화자원의 향유권 등에 대치되기 때문임
  - 이에 사적 재산권에 대해 일정한 통제를 통해 도시 전체의 가치 향상에 기여할 수 있다는 인식, 도시의 한 구성원으로서의 자부심과 역사문화도시를 만들어간다는 의식의 개선은 문화선진국을 만드는 것이라는 점을 교육 및 홍보하는 것이 중요함
- 장기적인 비전을 제시하는 '근대건축문화자산 보전 및 활용에 관한 계획' 수립 필요
  - 근대의 역사문화적 건축물의 보전관리에 대한 각종 제도의 도입과 행정지원을 통한 활용화 정책은 많은 근대건축물의 보전에 이득이 될 수 있지만, 장기적인 안목에서 고려해 보면 근대건축물의 역사문화적인 가치에서 이탈하여 오히려 경제적인 측면의 대상으로 보려는 경향이 클 수 있음
- 보전과 활용을 상업적 도구나 "개발하기 위해 보전한다" 라는 개념으로 치부하는 등의 '관광자원화'로 집중되고 건축적인 디자인 수법의 방법론으로 사용되는 경향이 있음
  - 이러한 것은 근대건축문화자산에 대한 대중화에는 바람직한 현상으로 보일 수 있으나 미래적인 차원에 있어서는 오히려 근대건축물의 보전에 대한 문제점을 낳을 수 있음



- 사회, 역사, 건축, 도시 등 관련 전문가에 의한 면밀한 의견수렴을 거쳐 근대건축문화자산의 보전 및 활용 계획을 마련해야 함

▌지역주민과 사회적 합의를 통한 보전·활용 정책 마련

- 한국은 아직도 역사적 건조물에 대한 시민과 기업들의 관심이 부족한 편임에 따라 이들의 관심을 어떻게 높일 수 있을지에 대한 방안 마련이 필요함
- 한 방편으로 NPO(민간 비영리 단체_Non-Profit Organization ; NGO(Non-governmental Organization)_비정부 조직)와의 협력을 통한 근대건축문화자산에 대한 교육 및 홍보, 보전 및 활용정책의 마련이 필요할 것으로 보임

나. 과제의 목적

- 현재 서울시에 소재하고 있는 근대건축문화자산에 대한 우선적인 보전·관리 방안으로 기록화체계를 구축하기 위한 방안을 제시
  - 첫째, 근대건축문화자산에 대한 선정기준안에 대한 검토
  - 둘째, 이들 문화자산에 대한 기록화체계의 방안을 제시하고자 함

다. 과제의 범위

▌시·공간적 범위

- 시간적 범위로는 근대의 건축물로 주로 1900년대 무렵부터 1960년대까지의 건축물로 한정하되, 이 가운데 문화재로 지정되거나 등록된 경우는 제외
- 공간적 범위로는 현재 서울시 행정구역에 한함

▌내용적 범위

- 비지정 근대건축문화자산의 선정기준안에 대한 마련과 이를 통한 서울시 소재의 근대건축물에 대한 발굴(각 자치구별 리스트화_부록으로 첨부) 및 기록화 체계의 방법을 제시
- 근대건축물의 현대적 활용안에 대한 제언을 등록문화재의 사례를 통해 제시

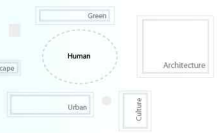
라. 세부과제

1) 비지정 근대건축문화자산 선정 기준(안) 및 기록체계 마련

'근대건축문화자산 선정 기준(안)'에 대한 기본틀 제시

- 외국의 근대건축물 선정기준과 등록문화재 기준 등을 종합 · 정리하여 선정의 기준안에 대한 기본틀을 제시
- 최종적으로 전문가의 자문에 의해 선정에 대한 기준과 근대건축물 리스트 추출
  - 지역의 역사적 경관에 기여하는 것, 조형의 규범성, 역사적인 의미가 있는 양식, 역사의 흐름에 중대한 공헌을 한 사건과 관련됨
  - 과거에 중요한 인물의 삶과 관련된 장소성, 건설방법, 시기, 유형 등에 특징적인 모습을 보이거나 장인 등 예술적 가치가 있는 것, 역사적인 중요한 정보를 제공하는 가여부 등 여러 기준들에 대한 검토
  - 비지정 근대건축문화자산에 대한 1차적인 사례조사 결과 종교시설 9건, 주거건축 7건, 집회시설 2건, 업무시설 36건, 숙박시설 7건, 산업시설 15건, 교육시설 31건으로 총 107개(금번 과제로 조사된 비지정 건축물 수로 향후 상세한 조사를 통해 그 숫자는 더 늘어날 것으로 예상됨)의 건축물이 조사되었음[41)]

41) 비지정 근대건축문화자산의 조사는 「서울학연구소, 근대문화유산 목록화조사보고서, 2004」, 「문화유산국민신탁 보전 대상 문화유산 목록 작업, 문화유산국민신탁, 2008」와 개인적인 조사연구를 통해 추출된 숫자임



- 근대건축문화자산은 주로 서울성곽을 중심으로 하는 중구와 종로구에 분포되어 있음을 알 수 있음. 또한 건축 유형별로는 업무시설과 교육시설에 많은 사례가 남아 있음도 알 수 있음
  - 따라서 향후 근대건축문화자산에 대한 보전관리 정책과 활용에 대한 정책 수립에 있어서 1차적으로 이러한 유형에 대한 보전관리와 활용방안에 대한 연구가 필요함을 알 수 있음

[비지정 근대건축문화자산의 선정 기준(안) 요약]

선정 조건	선정 내용 _ 문화재로 지정되거나 등록된 것은 제외
역사적 가치	건축물의 건립연대를 1960년대까지로 한정함 (1960년대에 공사가 착공되어 1970년대에 완공된 것은 포함) * 향후 70년대와 80년대에 있어서도 역사적 가치가 있고 멸실된 위험에 처해있는 것은 포함할 필요가 있음
	역사적 사건의 무대가 된 것
	역사 발전의 증거가 된 것
	역사적 인물과 관계가 있는 것
건축·도시적 가치	유일한 양식이거나 기술을 나타내고 있는 것
	당시의 중요한 건축적 기술이나 양식을 나타내어 주는 것
	대중에게 미적인 즐거움을 주는 기억의 대상인 것
	해당지역의 도시사적 특징을 부여할 수 있는 것
학술적 가치	근대사의 이해 및 연구에 필요한 것
	후대에 영향을 미칠 수 있는 것
사회·문화적 가치	지역문화의 특성이나 장소성 형성에 도움이 되었던 것

「건축 0512, 건축문화재의 보존과 복원, 활용」과 「최선주, 일본의 근대건축물 보전 연구, 서울시정개발연구원, 2000」, 「문화재청, 근대문화유산 보존을 위한 등록문화재 제도, 2008」을 참고하여 정리함

근대건축문화자산 DB구축체계(안) 제시

▌관리대장과 기록사항으로 분류하여 기록[42)]

- 근대건축물 관리대장
  - 건축물의 구성과 구조, 규모, 소유자, 소재지 등에 대한 개략적인 내용으로 구성하여 관련 공무원들이 관리할 수 있는 최소한 내용으로 정리

[근대건축물 관리대장(안)]

근대건축물 관리대장												
구분1	건물 유형	구분2	세부 유형	명칭		종별		소재지		가지정 번호		가지정 년월일
건물 현황	용도		주요 구조		지붕구조(천정) 및 형태				건물 규모		주변 현황	
	건립 년도		동수		용도		층수		층별 면적		연면적	
	소유자	주소			관리 단체	주소			관리자 (점유자)	주소		
		성명				성명				성명		
		연락처				연락처				연락처		
토지 현황	지번		지목		면적		소유자		관리 단체		점유자	

- 근대건축물 기록사항
  - 비전문가와 전문가 및 해외 연구자들을 위한 내용으로, 건축물의 개요와 시각자료, 현황에 대한 사항 및 관리 이력에 대한 내용에 이르기까지 자세하게 기록으로 정리
  - 기록사항에 대한 내용은 향후 문화재로 지정 혹은 등록을 검토할 때나 지정 및 등록된 후에도 자료적 차원과 관리적 차원에서 중요한 자료가 됨에 따라 최대한 자세하게 기록을 만들 필요가 있고, 주요 자료는 영어 병기로 기록하는 방안 검토 필요

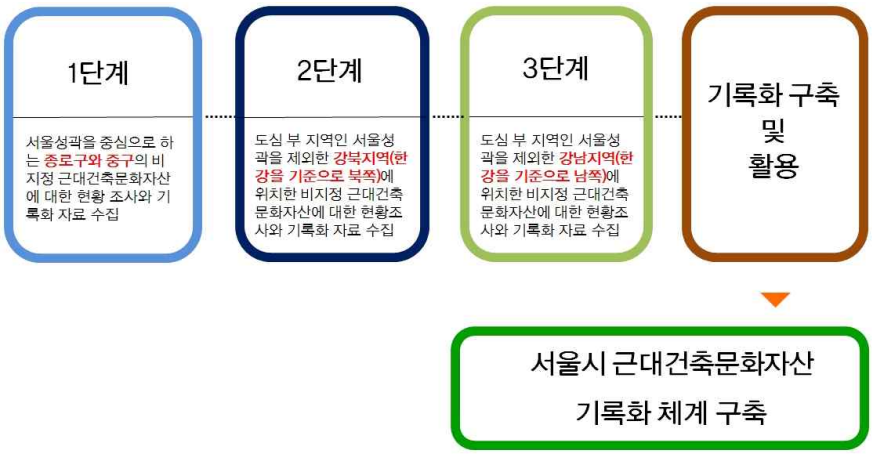
42) 관리대장은 행정관리를 위한 내용으로 담당 공무원들이 건물을 관리하기 위한 기록사항이며, 기록사항은 전문적인 내용으로 해당 건축물의 연혁과 특징, 기록사진 등을 정리한 연구자료로 향후 문화재로 지정되거나 보전·활용하기 위한 기초적인 자료로 사용되는 사항이다

[근대건축물 기록사항]

1. 건축물 개요	건축물에 대한 일반적인 설명 서술
2. 사진자료	각 건물별 사진 촬영자료 (원형사진, 보수사진, 최근사진 등 연도별 정리) 항공사진, 원경 및 근경, 내부 및 외부, 상세디테일 사진 등
3. 도면자료	보수도면, 현황도면 구분 (배치도, 종횡당면도, 평면도, 앙시도 등) 연도별 도면자료 구분 정리
4. 옛 기록물	관련 고증 자료 (구가옥대장, 구토지대장, 옛 지도 등)
5. 위치도	위치에 대한 설명, 위치도면
6. 보수이력	보수일시, 기간, 내용, 보수중 자문의견, 금액(실집행액), 설계자, 시공자 현황 등
7. 관리사항	건축물 특성에 맞춘 관리 매뉴얼(점검표) 등
8. 참고사항	참고문헌, 관련보고서 등

▌단계적인 기록화 추진

- 서울성곽을 중심으로 하는 종로구와 중구 지역에 위치하는 근대건축문화자산을 우선적으로 조사함
  - 이후 강북지역과 강남지역으로 구분하여 3단계의 기록화 추진계획으로 진행하며, 각 단계별 1년씩(연구기간은 약 9개월) 3년의 기간과 기록화 체계 구축 1년을 합쳐 총 4년으로 기록화를 추진함(단 각 지역을 동시에 연구조사 할 경우 2년의 기간으로 기록화 추진계획을 단축할 수 있음)



- 아울러 각 단계별 조사연구는 관련 분야의 전문인 혹은 기관으로부터의 학술연구로 기록화 추진을 실행할 필요가 있음
  - 관련 자료의 수집과 처리 및 내용 구성 등에 있어서 전문적인 지식을 필요로 하는 조사내용이기 때문임
  - 아울러 기록화 시스템 구축에 있어서는 관련 전문 엔지니어링 업체에 의뢰하여 구축할 필요가 있음

2) 근대건축문화자산의 활용방안

근대건축물 활용에 대한 장기적이고 체계적인 기본계획 마련

▌근대 건축물이 지니고 있는 역사문화적 가치에 대한 철저한 조사

- 서울이 보유하고 있는 근대건축문화자산은 무엇이고, 그것들의 가치는 어떠하며, 그 가운데 어느 것을 단계적으로 보전할 것인가를 장기적이고 체계적으로 제시

▌세단계의 근대건축문화자산 활용방안 마련

- 근대건축문화자산의 현대적 활용에 대한 것은 각 개별 문화자산의 특성 및 성격, 장소성, 가치 등 여러 가지 조건을 고려하여 접근하여야 함
  - 첫 번째는, 개별적인 건물이나 구조 또는 유물이나 문화재의 점적인 보전 정책이며 현재 서울시에 존재하는 대부분의 지정문화재는 이러한 점적인 보전 정책에 의해 관리되고 있고, 개발에 의한 해당 건축물 자체의 훼손을 규제함
  - 두 번째는, 역사문화자원의 집합, 도시경관, 건물 사이의 공간들에 대한 보전정책이며 이것은 개별 문화재의 보전과 함께 도시적 맥락의 변화에 대한 관리의 필요성을 인식하는 것이며 즉 도시경관과 골목길, 일상적인 삶의 장소성이 중요한 가치로 평가됨
  - 세 번째는, 역사적 지역 또는 지구를 보전하는 재활성화(revitalization) 정책이며 지역경제 개발이 역사적 지구의 보전 및 가치 향상과 밀접한 관련을 갖는다는 점을 인식하는 것임

- 단계적 역사문화자원의 보전관리 정책에서 중요한 시사점은 현재의 개발이라는 측면에서 지역경제 활성화와 역사문화자원의 보전이라는 가치 상생에 있으며, 근래에 들어서 더욱 “보전을 위한 활용”이라는 측면이 대두되고 있음

▌비지정 근대건축물에 대한 기간제(시간제) 보전의 도입

- 기간제 보전의 도입은 정책수립을 추진하는 공공기관의 입장과 이에 대한 재산권 피해를 최소한으로 하기 위한 시민들의 이해관계를 협의를 통해 만들어 갈 수 있게 하는 준비의 시간임
  - 문화재로서의 가치를 인정하는 것은 일반시민들의 입장에서도 바람직한 것으로 인식되지만 이것으로 인하여 사유재산권에 피해를 입는 경우가 발생한다면 부정적인 인식을 갖게 됨
  - 따라서 이에 대한 보완사항으로 우선 일정한 시간을 정해놓고(단기 3년, 중기 5년, 장기 10년 등) 보전에 대한 서로 간의 입장을 협의를 통해 확인한 다음 이 기간 안에 미래적인 보전관리에 대한 조사와 정책 수립, 협의의 과정을 추진할 필요가 있음

▌추진절차

[“서울의 근대건축문화자산 보전관리 및 활용계획(가칭)“ 추진절차]

대상 근대건축물의 선정	근대건축문화자산에 대한 선정기준안에 의한 대상 선정
대상 근대건축물의 조사 및 분석	대상 건축물에 대한 역사문화적 가치 조사 위치 및 주변 현황조사 건축물 상태 및 현황조사 건축물 안전평가
종합의견 및 검토	조사분석을 기반으로 전문가에 의한 자문 수렴
기본계획의 수립	종합의견을 바탕으로 보전 및 활용계획의 수립, 프로그램의 선정(관련 전문가와의 협의과정 포함
실시설계	구체적인 실시계획의 수립단계 (관련 전문가 참여)

근대건축문화자산의 현대적 활용 제시(안)[43]

- 장면 가옥은 역사성과 건축적인 특성을 함께 지니고 있다는 점에서 문화재적 가치의 보전 및 활용과 시민 교육용 등의 현대적 활용을 모색
  - 이러한 문화재의 활용과 교육프로그램의 개발은 현재 활발하게 진행되고 있는 문화정책과도 부합하는 것임
- 장면총리[44] 가옥의 컨텐츠 구상
  - 장면 가옥의 현대적 활용을 위해 3가지의 프로그램을 생각해 볼 수 있고, 이것은 가옥만을 대상으로 한 프로그램과 주변 역사문화자원과의 연계를 통한 프로그램으로 구분됨
  - 첫째, 장면총리 가옥 자체를 활용하는 방안으로, 가옥을 크게 전시공간과 교육공간으로 구분하며 공간 활용에 있어서는 사랑채 공간을 비디오 상영 및 시청각 자료를 통한 교육홍보 및 사무공간으로 구성하고, 안채, 뒷방, 경호원동은 전시공간으로 구성함[45]
  - 둘째, 장면 가옥 주변에 산재하는 문화시설을 활용하는 방안으로, 인접한 문화시설을 연계하여 "역사문화산책 탐방로(가칭)"를 구상하며 이 경우에는 정기적으로 문화유산 해설사가 참여하도록 하여 프로그램을 개발하면 큰 효과가 있을 것으로 고려됨[46]
  - 셋째, 장면총리 가옥과 유사한 역대 대통령 및 정치인들을 중심으로 한 역사인물들의 장소를 네트워크로 연결하여 교육 및 활용하는 방안으로 일정한 요일과 시간을 정해 버스로 투어하는 방안이 고려될 수 있음. 혹은 서울시티 투어의 한 코스로 일정한 시간을 정해 투어하도록 함

---

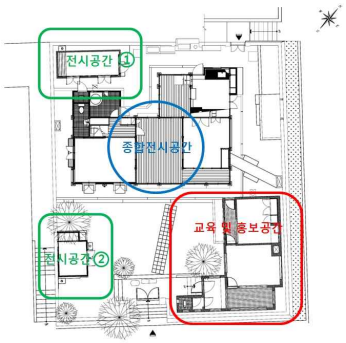
43) 현재의 근대건축문화자산 보전관리 및 활용에 대한 시대적 흐름을 바탕으로 장면총리 가옥(등록문화재 제357호)을 중심으로 한 근대건축문화자산의 현대적 활용에 대한 제언을 하면, 먼저 건축물이 지니고 있는 역사문화적 가치에 대한 철저한 조사를 통한 건물 자체의 콘텐츠를 마련하고, 다음으로 이것을 중심으로 주변 역사문화자원과의 연계를 통한 활용을 고려하며, 마지막으로 이와 유사한 관련 역사문화자원과의 네트워크를 통한 활용을 구상해 볼 수 있다

44) 장면 박사는 한국 근현대 정치사에 큰 자취를 남긴 인물로, 그가 거주했던 명륜동 가옥은 역사적 인물이 살았던 장소성을 가진다. 또한 가옥은 안채와 사랑채, 뒷방과 경호원동의 총 4동으로 구성되어 있으며, 각각의 건물은 한식목구조와 일식목구조 등 한국 근대주거건축의 특성과 함께 당시 정치권의 핵심이었던 총리의 특성을 보여주는 공간들도 비교적 잘 보전되어 있음. 또한 이 가옥은 종로구 명륜동에 위치하고 있으며, 이 지역은 주변에 많은 문화시설물들이 산재해 있음. 가옥 주변에 한옥식 공간으로 새롭게 탈바꿈한 혜화동사무소를 비롯하여 문묘와 근대 가옥, 혜화문과 성곽 등의 문화재가 있으며, 짚풀박물관이 비교적 인근에 위치해 있고, 대학로라는 문화예술공간도 있으며, 주변에 칼국수로 유명한 국시집과 칼국수집이 있어 문화산책로 구성에 있어서도 좋은 여건을 가지고 있다. 아울러 최근 이슈화되고 있는 정치적 인물들과의 네트워크 구성을 통한 프로그램의 개발이 함께 만들어지면 좋은 보전관리 및 활용 사례로 될 수 있음. 따라서 이들을 연계한 문화콘텐츠의 수립과 함께 교육용 프로그램을 개발하면 활용을 통한 경제 · 문화적 가치도 높일 수 있을 것으로 고려된다

45) 운석기념회에서 운영하고 있는 장면박사 기념관 홈페이지(http://unsuk.kyunghee.ac.kr)와 자료를 적극적으로 활용하는 방안이 필요

46) 가옥 주변의 문화시설 및 근대건축문화 자산으로는 혜화동 김상협가옥, 혜화동 주민센터, 혜화문, 짚풀박물관, 대학로 문화예술공간, 서울 문묘 등이 있다

[장면가옥과 연계할 수 있는 장소적 네트워크]



<장면가옥 평면 및 활용 구상도>

구 분	활용 프로그램(안)
전시공간	전시공간 ①, ②는 건물 자체의 보전을 통한 전시효과와 함께 내부에 특별한 전시프로그램을 개발하여 전시공간으로 활용함.
종 합 전시공간	휴게실과 전시공간으로 구성함. 전시공간은 벽면을 활용한 전시와 함께 장면박사의 생활사, 종교사, 교육사 등에 대한 자료의 전시와 장면박사와 관련한 출판물의 전시 및 판매 등을 고려할 수 있음.
교육 및 홍보공간	교육 및 홍보공간은 근현대 정치사에 대한 비디오 시청을 통한 교육과 시청각 자료 등을 통해 홍보함. 운석기념관과 연계활용이 바람직함.

「종로구청, 운석 장면총리 가옥 보존방안 학술용역, 2009」를 참고하여 재작성함

1. 경교장
서울특별시 서대문구 평동 108-1



경교장은 대한민국 임시정부의 주석이었던 백범 김구선생이 1945년 중국에서 돌아온 이후 1949년 6월 26일 암살당할 때까지 집무실과 숙소로 사용했던 건물이다. 이후 자유중국대사관 관저, 국군의료진 주둔지, 월남대사관 관저 등으로 사용되었으며 1968년 고려병원(현 강북삼성병원)이 인수하여 현재에 이르고 있다.

2. 해공신익희선생 옛집
서울특별시 종로구 효자동 164-2



종로구 효자동 164-2호에 소재한 해공 신익희 선생 옛집은 선생이 국회의장직에서 물러난 1954년 8월부터 선생이 서거 한 1956년 5월 5일까지 약 1년 9개월 동안 거주한 곳이다. 안채와 사랑채 2동으로 구성된 이 집은 조선시대 양반가이 집을 모방해 1930년대에 지은 도시형 한옥으로 겹처마 팔작지붕 오량가 집이다.

3. 윤보선 가옥
서울특별시 종로구 안국동 8-1



이 가옥은 조선시대인 1870년(고종 7)에 지은 것으로 윤보선 전 대통령의 아버지가 1910년 무렵에 사들인 뒤 윤보선 전대통령이 거주한 집이다. 서울에 유일하게 남아 있는 양반 가옥으로서 한말 세도가의 위용과 건축양식 및 주거의 변천과정을 알 수 있어 건축 문화사적으로 중요한 가치를 지닌다.

4. 삼청장
서울특별시 종로구 삼청동 145-20



삼청장은 대한민국임시정부의 부주석 김규식의 개인 사저였다. 그는 1945년 12월 귀국 후 1950년 납북될 때까지 이곳에서 거주하였다. 원래는 민규식의 소유였으나 해방뒤 임정요인이 귀국하자 민규식은 자신의 사저인 삼청장을 김규식에게 기부하였다. 이후 이승만 초대 대통령의 이화장 김구의 경교장과 함께 대한민국 정부 수립 이전에 건국 활동의 중심을 이룬 대 요람으로 불리기도 하였다



5.장면 가옥
서울특별시 종로구 명륜동 36-1



제2대 국무총리를 지낸 운석 장면이 거주했던 집으로 1937년 건립되었다. 안채를 비롯해 사랑채, 경호원실, 수행원실로 사용되던 건물들이 한식과 일식 그리고 서양식의 건축양식이 혼합된 독특한 양식으로 지어져 있다. 역사적 인물의 발자취가 남아 있을 뿐 아니라 1930년대의 주거양식을 보여주는 보기 드문 건축물이라는 점에서 가치가 있다. 원래 개인 소유였으나 서울시에서 매입하였다.

6. 이화장
서울특별시 종로구 이화동 1-2



건평 230 의 유지이다. 안팎의 본관, 이승만 대통령이 조각을 발표하였던 조각정, 이화장의 관리와 유족들의 거처인 생활관(1985 건립)으로 이루어져 있다. 이외에 1988년 건국 40주년을 기념하여 세운 이승만 동상이 있다. 본디 조선 중기의 문신 신광한의 집터로 신대라 하였는데,8 15광복 직후 미국에서 귀국한 이승만이 살았고 지금은 '이승만 기념관'으로 보존되고 있다.

7. 박정희 대통령 관사
서울특별시 중구 신당동 62-40



고 박정희 대통령의 관사로 사용되었던 건축물이다. 1층 목조 한옥을 개조한 건물로 많은 부분이 수리 및 증축되었다. 현재는 재단법인 육영수여사 추모 사업회에서 관리하고 있다.

8. 최규하 대통령 가옥
서울특별시 마포구 서교동 467-5



1972년 최규하 전 대통령이 직접 건축하여 1976년 삼청동 국무총리 공관으로 이주할 때까지 그리고 1980년 대통령을 사임한 후부터 2006년 서거할 때까지 줄곧 거주한 가옥으로, 전 대통령의 사저일 뿐 아니라 생전에 검소했던 생활상과 유품들이 그대로 보존되어 있어 역사적 자료적 가치가 크다.

4. 초고층 건축물 건립 방향

가. 배경 및 필요성

▌초고층 건축물의 건립을 통한 도시경쟁력 확보 필요

- 서울은 초고층 건축물이 있으나 서울의 도시경쟁력을 대표하지 못함
  - 유럽의 경우 역사적인 건축물이 많으나 아시아와 중동의 경우에는 도시의 현대적 이미지를 표현 및 변화를 위하여 초고층 건축물을 건립
  - 초고층 건축물은 도시의 랜드마크 역할을 하며 특별한 의미를 발휘하고 있음
  - 이것은 상징적인 의미로서 사회문화와 역사성을 가진 초고층 건축물이 도시환경에 있어 시각적 정체성을 부여하며, 도시·건축적으로 중요한 의미를 가지게 됨
  - 초고층 건축물은 도시 조망에 유리한 점을 가지고 있어서 뉴욕, 시카고, 싱가폴 등의 초고층 건축물은 관광마케팅으로 활용됨
  - 세계의 주요 대도시들은 이미 각 도시의 이미지를 상징하는 건축물, 조형물 등을 보유하고 있으며 세계도시로 도약하기 위해서는 발전하는 서울의 이미지를 형상화 시킬 수 있는 건축물이나 도시공간의 효과적인 구상과 배치가 요구됨
- 초고층 건축물 건립을 통한 서울시 이미지 제고 필요
  - 세계 여러도시에는 초고층 건축물이 랜드마크의 역할을 하고 있어서 도시와 건축물이 하나의 이미지로 연상됨
  - 2007년 한국관광공사의 조사에 의하면 외국인들이 우리나라에 왔을 때 인상깊은 방문지로서 명동, 고궁, 남대문시장 순으로 뽑고 있음
  - 서울의 여러 장소가 인상깊은 방문지로 뽑힌 것은 자랑스러운 일이지만 건축물로서는 고궁만 언급되었다는 것은 서울에서 건축물이 갖는 위상이 낮다고 볼 수 있음

[외국인이 찾는 한국의 관광지 순위_출처: 한국관광공사]

순위	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
방문지	명동	고궁	남대문 시장	동대문 시장	부산	인사동	제주도	남산 타워	박물관	롯데 월드
%	20.7	19.9	14.5	13.4	12.6	11.1	9.3	8.9	7.6	6.6

[100층 이상 초고층 건축물이 필요한 이유에 대한 응답]

필요한 이유	업무용(%)	주거용(%)
랜드마크로서 도시이미지 제고 및 상징성 강화	46.1	22.2
토지이용의 효율성 향상	27.5	44.5
관광명소로서의 기능 부각	14.6	0.0
업무의 신속성 및 정보교환의 용이성 증대(업무용) 직주근접에 의한 이동 및 생활의 편의성 제고(주거용)	5.9	33.3
지역경제 활성화	5.9	0.0

출처: 100층 이상 초고층 건축물에 대한 전문간 의견조사.서울시정개발연구원

- 업무용으로 100층 이상 초고층 건축물이 필요한 이유에 대해 관련 전문가들은 랜드마크로서 도시 이미지 제고 및 상징성 강화를 가장 ₩큰 이유로 답하였음
- 주거용으로 100층 이상 초고층 건축물이 필요한 이유에 대해 관련 전문가들은 토지이용의 효율성 향상을 가장 큰 이유로 답하였음

- 우리나라의 초고층 건축물 건설기술은 세계적인 수준이므로 서울의 초고층 건축물 건립은 다른 해외 도시들보다 유리함
  - 서울이 지향하는 이미지는 '역사와 활력의 인간도시'이므로 역사를 대표하는 고궁 뿐만 아니라 미래의 활력을 대표하는 초고층 건축물의 건립이 필요함[47)]

▌초고층 건축물의 부정적 영향의 최소화 방안 필요

- 서울에 100층 이상 초고층 건축물이 필요하지 않다고 응답한 전문가들의 경우 전체 응답치의 40.9%가 교통 혼잡과 환경오염, 34.1%가 일조권 침해 등 주변 환경과의 부조화를 원인으로 들었음

- 교통혼잡과 환경오염
  - 도시인프라가 확보되지 못한 곳에 입지하여 교통사용량의 증가로 인하여 교통 혼잡 문제가 커짐

47) 100층 이상 초고층 건축물에 대한 전문가 의견조사, p46, 서울시정개발연구원

- 일조권 침해 등 주변 환경과의 부조화
  - 주변 환경과의 스카이라인 부조화, 풍해·전파장애·반사·일조권 침해 등의 문제점 발생
  - 초고층 건축물의 건립을 위해서는 이러한 부정적 영향을 최소화할 방안이 필요하며 초고층건축물의 부정적 영향에서 가장 많이 차지하는 부분이 입지로 인한 문제이기 때문에 우선적으로 적절한 입지선택이 되어야 함

[100층 이상 초고층 건축물이 필요하지 않은 이유에 대한 응답]

필요하지 않은 이유	구성비(%)
교통혼잡과 환경오염	40.9
일조권 침해 등 주변 환경과의 부조화	34.1
화재 등에 관한 우려	11.4
지역간 격차에 따른 사회적 위화감 조성	6.8
부동산 투기 증가	6.8

출처: 100층 이상 초고층 건축물에 대한 전문간 의견조사. 서울시정개발연구원

▌도시관리적 차원에서의 초고층 건축물 가이드라인 마련 필요

- 서울시에서 초고층건축물에 대한 가이드라인을 제시하였지만 도시기본계획, 경관기본계획 등 서울시의 기본계획들에서는 초고층 건축물 건립에 대한 구체적인 방향설정이 되어 있지 않음
  - '서울특별시 초고층 가이드라인'도 구조 및 설비에 집중되어 있으며 기본계획 수준에서의 방향 설정이 없음
  - 이로 인해 도시경관을 무시한 채 법에서 허용하는 최대한의 높이까지 계획됨으로써 주변지역에 비해 극심한 돌출경관을 형성
  - 주변 지역의 가로패턴을 무시한 형태로 인하여 기존 지역과의 공간적 단절을 초래
- 건축물 자체의 구조/안전도 중요하지만 도시적 차원에서의 입지 선정에 대한 가이드라인이 먼저 시급히 마련되어야 함
  - 초고층 건축물의 재해에 대한 안전성은 현대 기술력과 합쳐져서 일반 건축물보다 우수함

- 초고층 건축물은 도시적 차원에서 기반시설과 연동되어 광역적인 계획에서 이루어져야 함
- 도시관리 및 토지이용계획의 측면에서의 초고층 건축물 입지 기준이 필요함[48)]
- 초고층 건축물의 영향력을 고려하여 공공성 확보 방안 필요
  - 서울특별시 초고층 건축물의 입지 및 공공성 확보 방안에 대한 체계적이고 객관적인 접근 및 기준을 마련하는 것이 필요함

나. 과제의 목적

- 초고층 건축물의 건립으로 인해 파생된 문제점은 최소화하고 초고층 건축물의 장점은 최대화 시킬 수 있는 방안 마련을 통해 초고층 건축물의 공공성 확보를 목적으로 함

다. 과제의 범위

▌공간적 범위

- 서울특별시 초고층 건축물입지

▌내용적 범위

- 서울시의 이미지를 증진시키는 스카이라인 유도를 위한 초고층건축물의 입지 기준 방향 제시
- 초고층 건축물의 공공성 확보 방향 제시
- 초고층 건축물의 건립을 위한 행정절차의 효율화 방안 제시

48) '초고층 개발의 도시계획적 의미', p12, 도시정보 vol324, 서충원 외 3인

라. 세부과제

1) 초고층 건축물 입지 기준

초고층 건축물 정의 및 분류

▌초고층 건축물 정의 및 분류

- 서울시의 특수한 상황으로 인해 주거와 비주거로 구분하여 분류하는 것이 필요함
  - 비주거인 경우는 50층 이상으로 100층을 기준으로 구분하고 주거인 경우는 40층 이상의 주거용도의 건물로 선정하였음[49)]
  - 따라서 비주거인 경우는 초고층건축물, 극초고층건축물로 분류하고 주거인 경우는 초고층주택으로 분류함

[초고층 건축물 정의(예시)]

구분		층수	정의
비주거 (복합용도)	초고층 건축물	50층 이상 100층 미만	50층이상 100층 미만의 건축물로서 복합용도로 지어지는 건축물
	극초고층 건축물	100층 이상	100층 이상의 건축물로서 복합용도로 지어지는 건축물
주거 (아파트, 오피스텔)	초고층 주택	40층 이상	40층 이상의 건축물로서 주거기능을 갖고 있는 아파트와 주거용 오피스텔을 말함

A. '초고층 건축물'/ '극초고층 건축물'
- 50층 이상의 초고층 건축물은 이미 서울시에서 활발히 건설되고 있지만 그 입지가 도시적 경관 및 공공성 측면에서 부적절한 경우가 많아 많은 문제가 야기됨으로 이에 대한 해결책 마련이 시급함
- 100층 이상의 극초고층건축물은 현재 지어진 건물은 없지만 6개의 건축물이 계획 중임
- 향후 계획되는 극초고층건축물의 입지에 대한 가이드라인이 필요함

B. '초고층건축물' / '극초고층건축물'의 특징
- '초고층건축물'과 '극초고층건축물'은 높이/규모면에서의 차이 뿐 만 아니라 건립 시 다방면에서 고려해야 되는 사항에서 차이점을 가짐

49) '서울특별시 건축조례'에 의하면 서울특별시 건축위원회 심의를 받는 50층 이상 또는 높이가 200m이상인 건축물을 초고층 건축물이라 규정함. 또한, 세계초고층도시주거협의회(CTBUH)에 따르면 초고층 건축물은 높이 200m 또는 50층 이상인 건축물이라고 정의하고 있음

초고층 건축물 입지기준 고려사항

▌초고층 건축물 입지 시 도시 중심치 체계 반영

- 초고층건축물의 긍정적 영향을 증대시키고 부정적영향을 최소화하는 방향의 입지기준이 필요하며, 입지기준 설정시 초고층건축물의 종류 및 도시중심지 체계를 고려한 맞춤형 기준 필요

- 중심지 : 도시기본계획에서의 도심, 부도심, 지구와 역세권을 말함
- 비중심지 : 중심지 이외의 지역을 말함

[초고층건축물의 중심지/비중심지 입지 장 · 단점]

구분	긍정적 영향	부정적 영향
중심지	- 기반시설이 확충되어 있기 때문에 추가 기반시설만 확충하면 됨 - 대중교통시설(지하철, 버스)와 연계하기 용이함 - 지가가 높은 지역으로 고밀개발 시 토지이용의 집약화 - 복합용도일 경우 도시공동화 방지[50] - 중심지체계와 부합하여 개발거점 활력부여	- 주변건축물과의 스카이라인 부조화 - 교통혼잡 가중 - 주변지역에 일조 등 환경적 피해 발생 우려
비 중심지	- 상대적으로 적은 자본으로 토지수용 - 가용토지의 활용도가 높음	- 기반시설의 신설 필요 - 상대적으로 접근도가 떨어짐

▌초고층 건축물 입지 기준 마련 시 아래 항목을 고려

- 도시발전방향
  - 도시기본계획의 발전 방향과의 정합성 유지[51]

- 초고층 건축물은 도시기능의 증진을 위하여 건축되어야 하므로 도시기본계획의 발전방향과 부합하여 도시공간의 균형발전을 이루어야 함
- 상암 DMC는 2020도시기본계획에서 부도심으로 지정되었으며 부도심의 기능 증진을 위하여 DMC 내에 랜드마크 타워 계획
- 용산 드림허브, 부산 해운대 관광리조트는 도시개발구역으로 지정되어 도시차원의 개발사업과의 정합성 유지[52]

50) '도시계획 차원의 초고층 건축물의 의미'. 建築, Vol.50 No.4 . 최막중
51) 초고층 건축의 문제를 도시전체 혹은 지구차원에서의 입체적인 관점에서 접근해 나가야 할 필요성이 있다('초고층 개발의 도시계획적 의미. p12. 도시정보 Vol324. 서충원 외 3인)

- 용도지역/지구별 행위규제

  - 국내에 계획 중인 100층 이상 초고층 건축물의 용도지역은 일반상업지역으로써 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따라 건폐율과 용적률 적용
  - 용도지역변경 및 인센티브에 관한 사항은 별도의 지침을 마련할 필요성이 있음
  - 용도지구에 따른 계획적 입지 필요
  - 특별계획구역으로 지정 시 용적률 완화는 허용하되 건폐율 완화에 대한 사항은 재검토가 필요함[53]

도출항목	◇ 용도지역의 건폐율, 용적률과의 정합성 여부 ◇ 용도지구 고려 ◇ 인센티브제도 적용 가능성 ◇ 특별계획구역 지정 여부

- 오픈스페이스

  - 초고층 건축물 단독개발 시 대규모 오픈스페이스(공원, 하천, 강 등)와 인접하게 건축되어야 함[54]

도출항목	◇ 기존 오픈스페이스 여부 ◇ 신규 오픈스페이스 조성여부

- 주변지역 개발계획

  - 주변지역 개발계획과 현황에 따른 수요추정이 이루어져서 광역적인 차원에서 계획이 이루어져야 함

도출항목	◇ 주변지역 개발계획에 따른 수요추정

- 교통여건

  - 광역교통체계 구축에 대한 고려 및 검토[55]

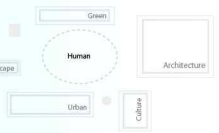
도출항목	◇ 유발되는 교통에 대한 대책 ◇ 광역교통체계 검토

52) 송도신도시 웹사이트 http://www.songdoibd.co.kr/

53) 잠실 제2롯데월드는 2006년 서울특별시 도시건축공동위원회의 심의를 통과하여 지구단위계획구역상 특별계획구역으로 지정되어 제도적 규제완화 방안을 모색해 줌 (서울시 내부자료)

54) 잠실 제2롯데월드와 부산 해운대 관광리조트는 단독개발이지만 대규모 오픈스페이스를 확보해야 하며 복합개발로 진행되는 초고층 건축물의 경우 개발 대상지내 대규모 오픈스페이스를 조성해야 함. 국내의 경우 상암 DMC, 인천 타워 등의 초고층 건축물의 경우 인접하게 대규모 오픈스페이스 계획. 뉴욕 미드타운의 초고층 건축물들의 경우 대규모 오픈스페이스를 조성하지 않았지만 Ground Zero에 지어지고 있는 Freedom Tower의 경우 메모리얼 파크조성과 함께 초고층을 계획함

55) 잠실 제2롯데월드의 경우 교통영향평가를 거쳐 480억원 규모 잠실대교 하부도로 공사비를 부담하기로 결정하였으며 광역교통개선대책으로 올림픽대로 지하도로 사업 분담금 부담함(출처 : 2010년 6월 22일 제21차 건축위원회 심의 결과, 서울시내부자료) 두바이 부르즈 칼리파는 광역교통체계 구축에 대한 고려가 충분하지 못하여 접근성이 문제가 됨



- 친환경 건축

  - 입지 부지의 자연환경을 이용한 에너지 절감 대책과 친환경적 설계 기법 도입여부

도출항목	◇ 에너지 절감 계획서	◇ 친환경적 설계수법 도입여부

- 대중교통 연계성

  - 초고층 건축물은 일반건축물 보다 높은 접근성을 요구하므로 대중교통의 연결성이 중요함[56)]

도출항목	◇ 기존 대중교통과의 연계 ◇ 대중교통이 미흡한 경우 신규 대중교통시설 또는 신교통수단의 도입 여부

- 경관 검토

  - 경관관련계획인 서울특별시 기본경관계획과의 정합성을 유지
  - 해외 초고층 건축물의 경우 100층 이상 초고층 건축물 주변 건축물들이 고층 건축물로 이루어진 스카이라인 제공

도출항목	◇ 서울특별시 기본경관계획과의 정합성 ◇ 주변 층수에 따른 스카이라인 시뮬레이션 ◇ 조망권확보 및 경관/조망축 고려

- 랜드마크

  - 초고층 건축물의 주요 장점 중 하나는 랜드마크로서의 역할로서 초고층 건축물의 입지는 서울시 또는 지역적 랜드마크의 역할을 해야 함[57)]
  - 초고층 건축물의 랜드마크적 기능을 위해서는 초고층 건축물 디자인 기준 심의가 필요함

도출항목	◇ 서울시 랜드마크	◇ 지역적 랜드마크	◇ 디자인 심의

56) 최근 계획되고 있는 초고층 건축물인 잠실 제2롯데월드의 경우 지하철역과 바로 인접하였으며 용산 드림허브 랜드마크 빌딩의 경우 도시개발사업구역에서 용산역 옆에 위치하여 대중교통을 용이하게 계획하였으며 신교통수단(용산모노레일, 용산~송파 자기부상열차 등)의 도입도 추진하고 있음.(출처 : 드림허브 웹사이트 www.dreamhub21.com) 뉴욕 엠파이어 스테이트 빌딩의 경우 건설당시 대중교통시설과의 접근성이 낮아 문제를 야기시킴(출처 : '초고층 개발의 도시계획적 의미. p6. 도시정보 Vol324. 서충원 외 3인)

57) 뉴욕 엠파이어 스테이트 빌딩의 경우 1986년 국가유적(National Historic Landmark)으로 지정되었으며 두바이의 부르즈 칼리파는 세계 최고높이의 빌딩으로 두바이의 상징이 되었음(출처:'초고층 개발의 도시계획적 의미. p6~7. 도시정보 Vol324. 서충원 외 3인)

- 건축물 용도 검토
  - 주변지역 용도에 따른 초고층 건축물 용도의 정합성[58)]
  - 주변 건축물의 용도를 고려하여 입지하게 되는 경우 지역의 중심기능 향상을 가져올 수 있으며 도시공간의 적정개발을 유도할 수 있음

도출항목	◇ 주변지역 용도와 정합성 ◇ 용도에 따른 경제성 검토

- 공적 공간 사용계획서
  - 초고층 건축물로 형성되는 공적 공간으로의 접근성 여부, 디자인, 유지/관리 방법 등에 관한 계획서가 필요하며 공적 공간이 지역차원의 공공성을 확보할 수 있도록 공적 공간의 위치에 대한 검토가 이루어져야 함[59)]

도출항목	◇ 공적공간의 조성 및 유지/관리에 대한 계획서 ◇ 공적공간으로의 접근성 검토

- 가로연결성 검토
  - 기존가로와의 연결성을 유지하는 통과보행, 입체가로 등의 대책수립여부 파악[60)]

도출항목	◇ 차량, 보행, 자전거 등의 통행수단과 가로연결성 검토로 접근성 파악 ◇ 가로연결을 위한 대책

- 가로환경평가
  - 초고층 건축물로 인하여 생기는 먼로풍 등의 문제점이 발생하지 않도록 계획[61)]

도출항목	◇ 초고층 건축물로 인한 위화감의 여부 및 쾌적성 평가 (시뮬레이션)

- 초고층 건축물 입지 기준 고려사항 종합
  - 초고층건축물이 건립될 수 있는 기준을 마련하고 초고층 건축물을 장려할 수 있는 제도적 방안이 필요함

---

58) 외국의 초고층 건축물의 경우 업무중심지에 위치함(뉴욕, 시카고). 타이페이101의 경우 업무·행정·금융의 중심지에 위치하여 금융센터, 시청사 등이 주변에 있음

59) 시카고와 뉴욕의 경우 인센티브 조닝을 채택하여 공적공간 조성시 용적률 상향을 허였으나, 이로 인하여 무분별하게 올라간 초고층 건축물과 방치된 공적공간으로 인한 문제가 대두됨(출처 : New York City 'Privately owned public space' 웹사이트 : http://home2.nyc.gov/html/dcp/html/pops/pops.shtml 내부자료)

60) 시카고의 Willis Tower의 경우 4면의 도로에 3면이 막혀있어 보행가로의 연결을 막아 놓음

61) 뉴욕과 시카고의 경우 밀집된 초고층으로 인하여 가로환경이 악화됨

- 서울시의 매력적인 도시 스카이라인 조성 및 도시경쟁력 강화를 위해 도시관리차원에서 초고층 건축물의 건립의 제도적 기반 마련 필요

[초고층 건축물 입지 기준 고려사항]

고려사항		도시공간구조		초고층 건축물 유형		
		중심지	비중심지	극초고층 건축물	초고층 건축물	초고층 주택
도시발전방향	도시기본계획의 발전방향과의 정합성	●	●	●	●	▲
용도지역/지구별 행위규제	용도지역의 건폐율, 용적률	●	●	●	●	●
	용도지구 고려	●	●	●	●	●
	인센티브제도 적용 가능성	●	▲	●	▲	X
	특별계획구역 지정 여부	●	●	●	●	X
오픈스페이스	기존 오픈스페이스 여부	●	●	●	▲	X
	신규 오픈스페이스 조성	●	●	●	●	●
주변지역개발계획	주변지역 개발계획에 따른 수요추정	●	●	●	●	●
교통여건	유발되는 교통에 대한 대책	●	●	●	●	●
	광역교통체계 검토	●	●	●	●	▲
친환경	에너지 절감 계획서	●	●	●	●	●
	친환경적 설계수법 도입여부	●	●	●	●	●
대중교통연계성	기존 대중교통과의 연계	▲	▲	▲	▲	▲
	대중교통이 미흡한 경우 신규 대중교통시설 또는 신교통수단의 도입 여부	●	●	●	●	▲
경관	서울특별시 기본경관계획과의 정합성	●	●	●	●	●
	주변 층수에 따른 스카이라인 시뮬레이션	●	●	●	●	●
	조망권확보 및 경관/조망축 고려	●	●	●	●	●
랜드마크	서울시 랜드마크	●	●	●	▲	X
	지역적 랜드마크	●	●	●	●	▲
	디자인 심의	●	●	●	●	▲
건축물 용도	주변지역 용도와 정합성	●	●	●	●	●
	용도에 따른 경제성 검토	●	●	●	●	X
공적공간	공적공간의 조성 및 유지/관리에 대한 계획서	●	●	●	●	●
	공적공간으로의 접근성	●	●	●	●	▲
가로연결성	차량, 보행, 자전거 등의 통행수단과 가로연결성	●	●	●	●	●
	가로연결을 위한 대책(입체가로 등)	●	●	●	●	●
가로환경평가	초고층 건축물로 인한 위화감의 여부 및 쾌적성 평가(시뮬레이션)	●	●	●	●	●

● : 필수 ▲ : 권장 X : 고려안함

▌도시관리차원에서의 입지를 위한 '가로구역별 높이 설정' 마련

- 기존 사선제한제도가 아닌 블록 단위의 입체적인 입지계획을 수립하여 적정한 곳에 초고층 건축물의 위치시켜 공공성 확보 및 서울시의 도시경쟁력을 강화함
  - 블록별 입지계획에서는 주용도와 용도구성비, 비주거율과 주거비율, 계획용적률과 계획높이의 명시, 그리고 차량 및 보행동선 확보, 확보할 공공시설도 제시하도록 함
  - 도시기본계획상의 중심지체계(도심, 부도심, 지구중심)를 감안한 높이 기준 필요

※ 세계 주요도시의 높이 관리

- 세계 주요도시에서는 초고층 건축물 개발에 대한 수요가 높아짐에 따라 일률적인 제한기준이 아닌 계획적 높이 관리로 변화하고 있음

• 도시관리 차원의 지구단위의 계획적 높이기준으로 변화

- 뉴욕 : 조닝에 의한 사선제한기준으로 케이크형 건물이 나타남에 따라 1961년 조닝개정 시 가로변으로부터 일정거리부분에 대해서만 사선제한을 적용하고 나머지는 용적률 적용에 의하여 높이를 제한함 필지별 높이기준을 보완하기 위하여 특별구역이나 주변이미지정합지구 등을 통하여 지역여건을 반영한 구체적인 건축기준에 의하여 도시이미지 형성을 위한 높이를 유도함
- 일본 : 1987년 건축기준법 개정으로 가로변 일정거리부분에만 사선제한을 적용하는 방식으로 사선제한기준을 보완하며 지구차원에서 주요지역은 특정가구제도, 가로 유도형 지구계획 등으로 구체적인 건축기준에 의하여 통일된 가로경관 형성을 유도함
- 싱가폴 : 도시차원에서 마스터플랜을 작성하고 개별지역에 대하여 구체적인 건축지침을 제시함으로써 지역여건을 고려한 높이계획 수립

• 절대높이제한에 의한 엄격한 높이관리

: 유럽도시들은 절대높이규제를 적용하여 역사도시로의 이미지와 통일된 스카이라인 형성

- 파리 : 높이, 지붕 구배를 제한하는 가바리, 건물전체의 높이를 규제하는 고도계획, 조망경관 보호를 위한 후조 등 높이규제에 엄격함
- 베를린 : 역사적 중요지역의 엄격한 보전, 신시가지 등 개발필요지역의 고층고밀화 유도 등을 높이관리 방향으로 설정하여 역사도시로서의 이미지 보전

• 시사점

- 세계 주요도시들은 건축물 높이관리를 통하여 도시정체성, 도시이미지, 스카이라인을 도시관리 차원에서 중요하게 다루고 있으며 도시관리 상 필요지역의 높이를 중점 관리하는 지구차원의 계획적 높이기준으로 변화하고 있음

- 지구단위계획 등 기존의 서울시 주요지역의 계획적 관리를 위해 수립된 높이기준을 반영하여 기존계획의 취지와 목적과 조화를 이루는 높이설정 필요
  - 현재, 비중심지의 큰 오픈공간(근린공원, 한강 등)에 인접한 경우를 제외하면 서울의 초고층건축물 건립은 불가능[62)]

62) 현 제도로는 도시 중심지 위계반영이 불가능함 : 도시차원의 높이기준 부재에 따라 사선제한만으로는 개별 건축행위에 나타나는 돌출적인 고층건축물을 예측하기 어려우므로 도시관리측면에서 계획적인 대응이 곤란함 (김도년, 2002), 주지구특성 및 도시기반시설 반영의 한계:도시기반시설(특히 대중교통 및 도로서비스수준)이 양호한 구역과 열악한 구역에 관계없이 높이가 적용되므로, 간선가로교차로 및 지하철역세권의 양호한 도로기반시설이 갖추어진 지역의 효율적 토지이용 관리가 어려움(김도년, 2002)

- 상업지역에 초고층건축물의 입지를 위해 기존 사선제한제도가 아닌 블록단위의 입체적인 입지계획을 수립하는 것이 필요함
  - 블록별 입지계획에서는 주용도와 용도구성비, 비주거율과 주거비율, 계획용적률과 계획높이의 명시, 그리고 차량 및 보행동선 확보, 확보할 공공시설도 제시하도록 함

▌초고층지구 지정

- 초고층건축물을 통하여 서울의 이미지 향상 및 건축문화의 발전을 이루기 위하여 관계 법령 및 규정을 적용하지 아니하거나 완화하여 적용하는 지구가 필요함
  - 용적률, 높이제한 등을 완화하여 초고층건축물의 건립을 유도하되 일정규모 이상의 공공성[63] 확보의 의무가 있어야 함
  - 일정규모 이상의 공공성 확보가 되지 않으면 지구해제를 할 수 있음
  - 건축법에서 시행하고 있는 '특별건축구역'[64]을 활용할 수 있음

대지 내 공공성 확보 방향

▌접근성에서의 공공성

- 외부 오픈스페이스에로의 접근성
  - 단지 및 대지 내의 오픈스페이스의 개방

63) 공공성이라는 것은 주체가 일반인이고 일반인에게 관계되는 그 무엇을 공유한다는 의미로, 단순히 제공되는 것을 취하는 수동적 입장뿐만 아니라 일반인이 자발적 이용에 의한 능동적 행위 또한 포함된 의미로 볼 수 있음. 이는 초고층건축물 준공시 소유관계로 구분되어 제공되는 공개공간이 반드시 공공성있는 공간이라고 할 수 없으나, 이러한 공공공간이 일반인들과 함께 공유되어지는 것이 바람직하다는 것을 의미함. [신중진 외 3인, 2004], 초고층 주거의 오픈스페이스를 주민이 독점적으로 사용하는 것을 두고 저층부의 사유화 문제는 초고층 건축이 담보해야할 도시의 공공성에 위배되는 반도시적 현상이라고 비판함. [제해성, 2008]

64) 건축법 2조의 18 "특별건축구역"이란 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 도모하기 위하여 이 법 또는 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화 또는 통합하여 적용할 수 있도록 특별히 지정하는 구역을 말한다.

▌ 친환경성에서의 공공성

- 에너지 절감을 위한 계획
  - '실천과제 7 (건축물 에너지 관리체계)' 부문의 방향을 수용[65]

▌ 오픈스페이스 확보 및 제공

- 서울시의 도시 어메니티 향상을 위해 초고층 건축물의 대지 내에 오픈스페이스가 더욱 많이 확보되도록 유도함[66]
- 초고층 오픈스페이스 확충을 위한 '용적률 인센티브 제도' 마련
  - 건폐율을 낮춰 오픈스페이스 제공 시 용적률 추가 제공

2) 초고층 건축물의 행정 절차 개선

▌ 초고층 건축물의 행정절차의 전문성 및 차별화

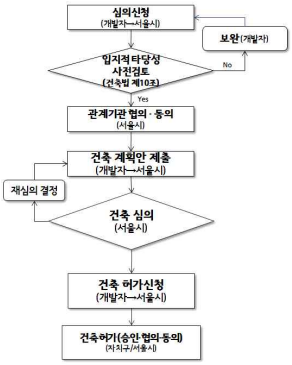
※ 행정절차의 전문화 및 차별화 필요성
- 초고층 건축물과 일반 건축물과의 건축심의 행정절차가 동일함.
- 초고층 건축물의 경우 주변지역에 영향이 크기 때문에 검토해야 할 부분이 많고 공공의 입장과 민간의 입장이 일치되기 어려움으로 재심의와 계획안 제출이 반복되어 건축심의에 많은 기간이 소요됨

65) 초고층 건축물은 태양에너지, 풍력발전 등 여러 측면에서 활용가능한 점이 많이 있으므로 친환경기술을 도입하여 기존 건축물보다 에너지절감효과 등을 보여줄 필요가 있음. 초고층건축물이 친환경기술을 도입하여 건축물 자체의 에너지절감 뿐만 아니라 생산적인 에너지를 지역에 환수하는 방식 등의 공공성 기여측면도 생각해야함 (환수된 에너지로 가로등, 신호등에 전력공급하는 방식)

66) 시카고의 몇몇 계획안 들을 살펴보면 초고층 혹은 고층건물을 마련함으로서 초고층 자체의 기능뿐만 아니라 이를 활용하여 공개공지와 녹지공간을 더욱 많이 확보하고자 계획하는 것을 알 수가 있음. 그 예로 시카고의 레이크쇼와 마스터플랜은 직접적인 초고층 프로젝트는 아니지만 도심에 시카고 다운타운과 연계시킨 도심공원을 확보하는 차원에서 계획되고 있음. 이 프로젝트는 주위에 고층 주거단지와 연계하여 지상 공간을 보다 많이 확보하고 녹지와 공중을 위한 오픈스페이스를 마련함으로서, 초고층 일변도로만 개발되어 삭막해진 다운타운에 새로운 활력을 불어넣는 친환경적인 공간을 향후 10년 내에 조성하는 것을 테마로 계획하고 있음 [신공간 개념을 통한 초고층과 전망 _ 여영호]

▌행정절차의 전문화 및 차별화

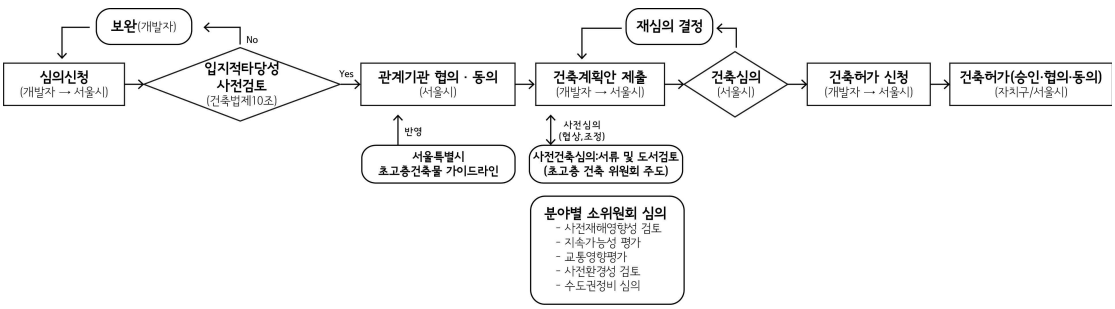
- 건축위원회 안에 소위원회로 초고층건축위원회를 설치함
  - 초고층 건축물에 대해서는 종전 본심의 1회로 진행하던 심의를 앞으로 본심의(사전심의)→분야별 소위원회 심의→본심의(최종)등 다단계 심의로 심의 절차를 강화하고 분야별 소위원회 심의 시 초고층 건축위원회에 해당공무원과 민간전문가들이 참여하는 공공/민간 TF팀을 구성하여 초고층 심의를 지원하도록 함



<건축물 심의 행정절차(현재)>

▌사전심의 내용 및 초고층 건축위원회 신설(안)[67]

- 건물디자인, 경관성 검토 등 건축심의(본심의)시 사전건축심의 의견과 상반되는 결론이 나올 가능성이 있는 정성적인 부분은 의결권이 있는 건축심의(본심의)에서 다루고 사전건축심의에서는 정량적으로 협상, 조정이 가능한 사전재해영향성 검토, 지속가능성 평가, 교통영향평가에 따른 교통개선대책, 사전환경성 검토에 따른 조경 및 생태면적, 개발규모에 따른 기반시설설치계획, 수도권정비 심의 등에 대한 자문, 협의를 통해 계획안을 조정하여 재심의와 계획안 제출이 몇 번씩 반복되는 문제를 해결하고자 함



<초고층 건축물 심의 행정절차(변경안)>

67) 초고층 건축 심의 시 심의해야 될 내용은 건물디자인, 경관성검토, 사전재해영향성 검토, 지속가능성 평가, 교통영향평가에 따른 교통개선대책, 사전환경성 검토에 따른 조경 및 생태면적, 개발규모에 따른 기반시설설치계획, 수도권정비 심의 등이 있음

‘추진전략1. 건축문화 지역특성화’ 실행계획

실천과제	추진일정	추진 사업	추진부서 (협력부서)
1. 장소형 콘텐츠 발굴 및 활용	단기과제 (2011-2012)	• 건축·도시 문화장소 목록화 사업	문화관광디자인본부, 주택본부 (문화재청, 경제진흥본부, 도시계획국)
	중기과제 (2013-2015)	• 장소형 콘텐츠 활성화를 위한 공모지원사업 • 건축도시 문화포털 운영	
2. 한옥의 경쟁력 강화 및 활성화	단기과제 (2011-2012)	• 서울의 한옥 및 한옥 주거지 전수조사 • 보전 및 진흥의 대상이 되는 한옥의 판단 기준 마련 • 서울형 한옥모델의 발굴 및 개발	주택본부 (문화관광디자인본부, 도시계획국)
	중기과제 (2013-2015)	• 서울의 한옥 및 한옥주거지 보전 및 진흥을 위한 중장기 종합 기본계획 수립 - 단기/중기/장기 세부실천과제의 선정 - 선도 및 시범사업의 선정 • 서울특별시 한옥지원기관 및 기금에 대한 연구(별도과제 추진)	
3. 근대 건축문화자산의 보전 및 활용	단기과제 (2011-2012)	• 사대문안을 중심으로 한 근대건축문화자산의 조사 및 선정, 기록화목록 구축 • 근대건축문화자산의 선정기준마련 • 강북·강남지역의 근대건축문화자산의 조사 및 선정, 기록화목록 구축	문화관광디자인본부 (주택본부, 문화재청 근대문화재과)
	중기과제 (2013-2015)	• 각 구별 근대건축문화자산에 대한 보전관리 및 활용계획안 마련 • 선정된 근대건축문화자산에 대한 기록화체계 구축	
4. 초고층 건축물 건립 방향	단기과제 (2011-2012)	• 초고층건축물 입지기준 마련	주택본부 (도시계획국)
	중기과제 (2013-2015)	• '용적률 인센티브제도' 마련 • 초고층 건축물의 행정절차의 효율화	

5. 건축문화 전담기관 설립 및 교육·홍보 강화

가. 배경 및 필요성

▌건축·도시의 이해 및 문화적 확산을 위한 노력 필요

- 건축·도시는 삶과 문화를 담는 사회적 산물이자 총체적 산물로서 그 자체가 문화라고 할 수 있음
  - 경제 발전, 세계화 등에 힘입어 서울시도 질 높은 물리적·문화적 환경의 관심과 수요가 급증하고 있고 이를 위한 정책적·제도적 노력이 전개되고 있음
  - 그 동안 건축물을 부동산 자산으로만 보는, 즉 경제성에 편중된 시각이 지배해 온 결과, 건축·도시의 공공성 측면과 공간적·문화적 측면이 상대적으로 배제되는 양상이 고착화되면서 건축·도시에 대한 인식 전환에 많은 사회적 노력이 필요
- 건축·도시에 대한 인식을 기존의 '경제적 대상 혹은 기능적 대상'에서 '일상의 문화'로 재정립하기 위해서 지속적인 건축문화의 직·간접적인 체험과 교육 등을 통해 좋은 건축, 좋은 도시에 대한 이해와 관심 그리고 참여 필요
  - 건축·도시에 대한 이해 및 문화적 확산을 체계적으로 지원해줄 수 있는 물리적(hardware) · 내용적(software) 기반 구축 필요

▌건축문화 진흥을 위한 전담기관·조직의 운영 필요

- 건축문화 진흥을 위해서 기록, 전시, 연구, 교육, 교류 등 다양한 건축문화 관련 사업이 지속적이고 체계적으로 전개되어야 함
  - 각종 건축문화 관련 사업을 통합적이고 전문적으로 지원하고 운영하는 전담조직 및 체계 마련 필요
  - 세계 주요 나라.도시들은 건축문화 관련 사업의 구심점 역할을 하는 조직체계를 구성하여 건축문화 관련 복합적 기능을 수행하며 건축문화 진흥의 시너지 효과 창출[68)]

68) 네덜란드의 NAi, 프랑스의 Cite' · 아스날관, 독일의 DAM 등이 대표적임

- 건축재단 설립 필요
  - 민간의 건축문화 진흥을 위한 활동은 대체로 자율적·일시적 활동에 의존하는 경우가 대부분이기 때문에 서울시 차원에서 체계적이고 지속적인 건축문화 진흥을 위한 전담조직 필요
  - 다양한 지원활동을 전개하고 자체적으로도 건축문화 진흥 활동·사업을 수행하기 위해서는 안정된 재원 및 전문인력 확보가 가능한 재단 설립 필요
  - 서울시의 건축재단 설립은 교육·연구·교류·홍보·전시·이벤트 등 다양한 건축문화 활동·사업을 주관 또는 지원하여 서울시 건축문화 진흥을 위한 각종 활동·사업의 구심점 역할 수행
- 건축박물관 설립 필요
  - 건축물을 비롯하여 여러 도시건축 프로젝트의 기록이 부실하고 정보 축적 미흡, 건축·도시, 즉, 공간적 자산에 대한 보존과 기록·관리의 필요성 대두
  - 국가건축정책기본계획의 실천과제 중 하나로 건축문화 기록관(아카이브) 건립이 설정되어 있음에 따라 국가 차원의 건축물 기록·수집·보관 기능과 연계한 서울시 차원에서 서울시 건축자산의 수집, 기록, 보관 필요
  - 전시·출판 등을 통해 서울시민과 공유할 수 있는 건축박물관 설립 필요
  - 서울시의 공간적 자산에 대한 기록과 보전, 연구, 공유를 통해 서울시 건축문화 향유 층 확대에 기여

▌다양하고 체계적인 건축교육 프로그램 개발 및 시행 필요

- 해외 주요 나라들이 '건축공간과 도시환경에 대한 관심과 애착이 바람직한 일상공간의 구현, 건축문화 강국의 토대가 됨'을 인식하고 일반시민 및 학생들의 건축교육에 주력
  - 우리나라는 일부 기관.단체에서 제한적으로 진행되고 있는 건축교육 프로그램을 제외하고는 주로 전문가 위주의 재교육 실정
  - 일반 시민이 쉽게 접하고 향유할 수 있는 다양한 건축문화 프로그램 개발 및 시행을 통해 건축문화 체험.교육의 장을 일반 시민으로 확산 필요
  - 일반시민과 학생들이 자유롭게 참여할 수 있는 건축체험 및 교육 프로그램을 마련하고 대상에 따라 적절한 프로그램을 운영할 수 있는 시민건축대학 필요
  - 시민건축대학은 서울시민들의 건축공간과 도시환경에 대한 관심과 애착을 불러일으키고 바람직한 일상 공간 만들기의 자발적 참여 동력으로 기대

▌국제적이고 대표적인 건축문화 행사 개최 필요

- 건축문화 강국으로 불리는 세계의 주요 나라들은 국제적인 건축행사를 통해 선도적인 건축실험·디자인을 선보임으로써 도시이미지 제고 및 건축디자인의 브랜드화에 주력
  - 서울시의 건축 관련행사는 주로 전시와 시상식에 편중되어 있고 국내 건축계에 한정되어 있어 일반 시민이 함께 하고 국제적인 인지도가 있는 건축행사 전무
- 베니스 건축비엔날레와 같이 서울시가 주도하여 우리나라를 대표할 수 있는 국제적인 건축행사 개최 필요
  - 서울시의 건축비엔날레는 국민적 건축축제, 국내외 건축디자인 경연장 외에도, 국내 건축 산업 홍보 및 서울시의 도시 이미지 제고에 기여

나. 과제의 목적

- 좋은 건축, 좋은 도시에 대한 시민들의 관심과 참여를 높이고 건축·도시환경의 질적 제고, 발전을 위해 건축문화를 지속적으로 확산시키고 지원해 줄 수 있는 건축문화 기반 마련

다. 과제의 범위

▌공간적 범위

- 서울시 전역

▌내용적 범위

- 건축문화 전담기관 설립 및 건축문화 교육·홍보 방향 제시

라. 세부과제

1) 건축문화 전담기관 설립

‘서울건축재단(가칭)’ 설립

▌서울시 건축문화 진흥을 목적으로 비영리 재단법인 설립

- 서울시가 기본재산을 출연하여 재단을 설립하고 매년 예산을 지원해주며 재단의 관리·감독의 권한을 갖되, 재단은 민간의 독립기구로서 전문적으로 운영

▌서울시 건축문화 활동사업 주관 및 각종 지원사업 수행

- 교육, 전시, 출판, 정보, 컨설팅, 행사 등 서울시의 다양한 건축문화 사업 및 활동 전개[69]
- 서울시 건축문화정책, 제도, 프로그램 등 연구·기획·개발
- 관련기관·단체의 교육·학술·교류·연구·전시·행사 등 건축문화 사업·활동 지원

69) 예를 들면, 시민건축대학, 건축트리엔날레(가칭) 등 서울시 건축문화 활동·사업 주관, 건축책자·잡지 발간(공공장소에서 쉽게 건축문화 공유), 디자인 채널 운영, 내 집짓기 컨설팅 등

‘서울건축도시박물관(가칭)’ 설립

▌기존 시설·공간 활용

- 도시건축문화관(서울시청 본관) 연계·활용방안 모색

▌서울시 건축자산의 기록·연구·공유

- 아카이브 : 서울시 건축자산 자료 수집, 보관, DB 구축, 출간 등 축적된 자료는 전시관, 도서관, 인터넷 등으로 공유
- 전 시 관 : 수집된 자료 및 국내외 건축 작품 전시(도면, 사진, 모형, 판넬 등) 국내 작품의 해외 전시 지원
- 도 서 관 : 도시건축 도서 수집 및 보관, 축적된 서울시 건축 DB 공유, 디지털 도서관 운영 병행
- 연 구 소 : 서울시 도시건축 자산의 학술적 연구 수행

시		시		시		재단박물관
재단 및 박물관 설립 방안 연구 (목적, 기관성격, 시설, 수행업무, 예산 및 재원조성, 정관마련, 임원구성 등)	➡	조례 제정 (연구 내용을 토대로 조례 제정)	➡	기금 조성 (서울시 재원 마련 및 개인·단체 기금 모금)	➡	재단 및 박물관 설립·운영 (서울시 건축문화활동 주관 및 건축자산의 기록·연구·공유)

<서울건축재단(가칭) 및 서울건축도시박물관(가칭) 설립 추진계획(안)>

2) 건축문화 교육·홍보 강화

시민건축대학 운영·지원

▌건축교육체험 프로그램의 종합화

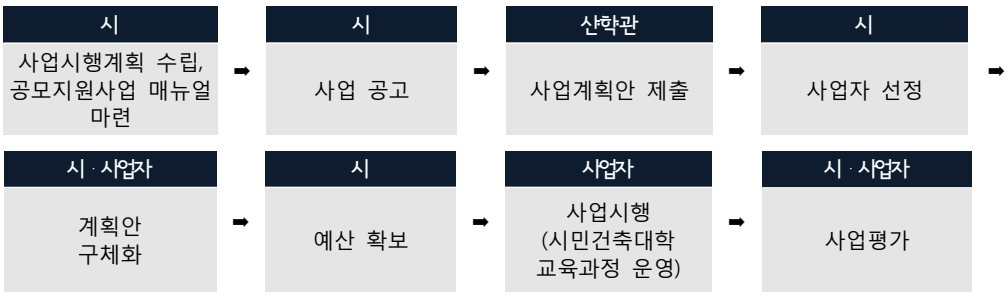
- 건축 관련단체 또는 기관이 단편적으로 운영해오던 건축교육·체험 프로그램을 시민건축대학으로 종합화
- 건축의 조기교육을 위해 초·중·고등학생 재량활동이나 특별활동에 건축교육체험 프로그램 운영 유도
  - 교재 개발, 시민건축대학 초/중/고 프로그램과 연동

▌공모 지원사업 추진

- 전문단체 또는 서울 소재 건축대학과 협력하여 시민건축대학이 운영될 수 있도록 유도(산·학·관 협력 유도)
- 산학 협력형태로 교육과정 운영 신청을 받아서, 서울시가 선별하여 시민건축대학으로 공인해주고 지원해 주는 방식으로 추진

▌다양한 지원책 마련

- 공간·시설·운영비 등 다양한 형태의 지원책 마련
  - 일반시민, 학생(유/초/중/고/대학), 전문가, 교육자, 공무원, 정책입안자·결정자 등 교육대상에 적합한 커리큘럼 개발 및 교육 전문가 양성 지원
  - 일반시민을 대상으로 한 커리큘럼 외에도, 실무종사자들을 위한 정기교육, 건축전문교육자들을 위한 교육과정 등 다양한 커리큘럼 운영 필요[70)]



<시민건축대학 공모지원사업 추진계획(안)>

'건축트리엔날레(가칭)' 개최

▌국제적인 건축문화행사 개최

- 동아시아의 대표적 도시인 서울, 베이징, 동경을 연계하여 트리엔날레형식으로 국제적인 건축행사 개최
- 국제 행사·활동 유치 및 기획 : 철저한 사전준비와 기획 프로그램을 마련하여 해외 국가들의 트리엔날레 참여 유도
  - 국제적 행사로 이미 베니스 비엔날레가 지명도가 있는 만큼, 건축트리엔날레(가칭)는 아시아권의 대표적 국제건축 축제로 차별화
- 건축 관련 국제 행사의 적극 참여와 국내 건축가의 해외 전시 등을 적극적으로 유도 지원하여 국내 건축가 및 건축트리엔날레(가칭)를 직·간접적으로 홍보

▌국내 건축문화행사들의 집약화

- 현재 단편적으로 진행되고 있는 전국의 건축문화행사들을 비엔날레 기간에 집중적으로 개최하여 건축문화 홍보의 시너지효과 창출
  - 기존 건축 관련 행사를 트리엔날레 기간에 개최하도록 유도하고 민간이 다양한 건축문화행사를 기획하고 시행할 수 있도록 지원

70) 서울건축재단(가칭)이 설립되었을 경우, 서울시를 대신하여 서울건축재단(가칭)이 사업을 주관

- 서울시 자체적으로 시민과 함께 할 수 있는 다양한 건축문화행사를 기획하고 시행
- 트리엔날레의 대대적인 아이디어 공모 및 홍보 등을 통해 국민적 관심 제고

서울의 건축문화 프로그램 개발·보급

▌서울시 주요 건축물·도시장소 홍보 책자 발간

- 건축문화 관련 다양한 콘텐츠를 담은 책자를 발간함으로써 건축물 · 도시장소에 대한 서울시민의 관심 제고
  - 서울시 우수 건축작품 발굴, 전시/수상작 수록, 작가 컬럼, 우리동네 소개. 테마 기획 등
- 서울의 건축문화 및 관련행사 등 정기간행물을 통해 적극적으로 홍보
  - 각종 강연, 워크샵, 세미나, 교육 등의 정보 제공
  - 건축비엔날레, 시민건축대학 등 서울시의 대표적인 건축문화행사 홍보
  - 시즌별 정기간행물 발간 및 보급
    (공공기관장소, 관련단체기관, 기타 대중적 장소_ 은행, 북카페, 음식점, 갤러리 등)
- 공모·지원 사업으로 추진
  - 관련기관·단체들의 사업 공모를 받아 추진(기획 및 보급·유통, 재정 등)

▌건축문화 관련 다양한 탐방로 개발 및 지도·가이드북 제작

- 건축문화 관련 다양한 탐방로를 개발하고 지도·가이드북을 제작함으로써 서울의 건축물·도시장소에 대한 서울시민 및 관광객의 관심 제고
- 공모·지원사업으로 추진
  - 관련기관·단체의 공모·지원사업으로 추진
    (탐방로 개발, 프로그램 기획 및 운영, 지도·가이드북 제작 및 보급방안, 예산 등)

6. 우수건축가 발굴 · 육성 · 지원

가. 배경 및 필요성

▌건축문화의 창달은 설계를 담당하는 건축가의 역량강화와 동기부여가 핵심

- 건축계의 세계적인 경쟁력 확보를 위해 건축가의 전문적인 지식 함양과 설계 역량 강화 필요
  - 건축가를 육성하고 건축계의 위상을 강화하기 위해서는 건축가의 상상력과 창의적 능력을 제고하고 공정하게 경쟁할 수 있는 토대 마련 필요
  - 건축설계 분야의 발전과 국제적인 경쟁력을 키우기 위한 우수 건축가 발굴 및 육성과 창작활동을 지원해 줄 수 있는 제도적 기반이 미흡한 실정이므로 다양한 발굴·육성·지원 프로그램 추진 필요

▌설계시장의 양극화로 중소규모의 역량 있는 건축가 육성 토양 척박

- 대규모 건축사사무소들의 매출규모는 증가하고 대부분의 소규모 건축사사무소의 매출규모는 점차적으로 감소하면서 설계시장 양극화 초래
  - 개발 위주의 대형 프로젝트로 진행된 서울시 정책들은 소규모 건축사사무소의 건축행위를 더욱 위축시킴
- 공공사업의 경우 '지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률' 등에 따라 설계입찰의 참가자격의 비유연성으로 인해 신진건축사나 소규모건축사사무소 및 개인 건축사들의 참여기회 차단
  - 최근 턴키제도의 확대, PF사업, BTL 사업 확대 등으로 인해 건축가 개인의 창의력보다 규모의 경제를 활용한 대규모 건축사사무소가 설계시장에서 우위를 차지하는 상황이 고착화되면서 건축가 육성의 구조적 한계를 나타냄
  - 건축설계시장의 구조적 불균형으로 인해 (중)소규모 건축사사무소의 운영이 어려워지면서 우수한 학생과 실무자들이 건축설계 이외의 타 분야로 전환하고 있는 실정

- 건축설계 경쟁력 향상과 우수건축가 양성을 위해 (중)소규모 건축사사무소 육성을 위한 제도적 지원정책 마련 시급
  - 발주 시 응모자격 제한 폐지, 유로판(Europan)[71]과 같은 공영발주제도 도입 등 (중)소규모 건축사사무소가 진입할 수 있는 제도적 지원 정책 필요
- 좋은 건축물과 도시공간의 조성을 위해 다양한 문화와 다각적인 사회구조에 대응이 가능한 다양한 계층의 우수건축가 육성 및 지원 필요

▌창의적 아이디어로 무장한 신진건축가의 실질적인 설계참여 기회 확대

- 대부분의 공공건축 또는 도시사업이 실적 위주의 PQ(입찰참가자격 사전심사)제도, 턴키입찰 등으로 인해 창의적 아이디어로 무장한 신진건축가의 실질적인 설계참여 기회 제한
  - 대형 건설회사들의 턴키 참여, PQ로 인한 참가자격 제한은 조직력이 뛰어난 대형 건축사사무소 위주로 디자인이 진행될 수밖에 없는 실정이며 젊고 실험적이며 역량 있는 신진건축가 또는 중소규모 건축사사무소들의 진입에 장애가 되고 있는 실정
  - 디자인 역량이 우수한 유럽이나 일본의 세계적인 건축가들은 대개 100명 이내, 평균 20~30명의 조직으로 세계적인 대형 프로젝트를 수행하고 있으나, 우리는 중소규모 건축사사무소들이 도태되면서 건축설계에 대한 국제경쟁력 약화 초래
- 대형 건축사사무소 위주의 설계시장에서 창의적 아이디어에 기반한 실험적인 우수한 신진건축가들을 발굴하고 창작활동을 지원하는 제도적 장치 마련 필요
  - 관련 법규의 적용을 받지 아니하는 일정규모 이하의 공공건축은 신진건축가에게 설계기회 제공을 의무화하는 등의 조치 필요
  - 창의적인 아이디어 발굴을 위한 다양한 건축설계 공모전, 신진건축가들 대상으로 한 공공발주 파일럿 프로젝트 등 추진 필요[72]

71) 유로판(EURPAN)은 40세 이하의 신진건축사를 대상으로 하는 범 유럽의 건축설계경기로 당선안으로 선정되면 실제 설계 작업을 할 수 있도록 사무국이 이를 지원하며, 핀란드의 건축정책에는 건축설계경기를 통한 신진건축가의 지속적인 배출을 명시하고 있음

72) 파리의 퐁피두센터는 1971년 36세의 젊은 영국 건축가 리처드 로저스와 이탈리아 건축가 렌조 피아노의 파격적인 설계안을 현상설계 당선작으로 선정하였고, 이 때 지어진 하이테크 건축은 현대건축의 새로운 지평을 연 중요한 작품이 되었고 두 건축가는 현대건축을 주도하는 세계적인 건축가가 됨. 이는 뛰어난 건축가의 철학과 이상 그리고 그것을 실현 가능케 한

▌건축시상제도 한계 보완 및 우수건축가 지원을 위한 제도적 기반마련

- 현행 건축시상제도의 한계를 보완하고 우수건축가를 실질적으로 지원해 줄 수 있는 제도적 기반 마련 필요
  - 현재 서울시 건축시상제도가 운영되고 있지만 고유한 특징 없이 다수의 수상작 또는 수상자 배출
  - 건축가들의 동기부여를 위한 건축가 개인을 위한 실질적 보상과 권위와 대표성 미비
  - 실제 아이디어를 내고 창작활동을 주도한 건축가가 아닌 건축 허가과정을 진행한 건축가, 또는 대상 건축물이나 발주자 중심으로 시상제도가 운영되면서 건축가가 부각되지 못함
- 건축가가 중심이 되고 실제 아이디어를 내고 창작활동을 한 건축가들에게 기회를 제공하는 시상제도가 되어야 하며 시상과 함께 실질적인 지원을 제공해 줄 수 있는 지원정책과 기회 보장 필요
  - 건축문화대상, 대한민국공간문화대상, 젊은 건축가상 등 다양한 형태의 시상제도 역시 대표성과 차별성에 대한 문제가 제기되는 등 시상 본래의 목적 상실[73)]
- 건축가를 대상으로 하는 시상제도가 단순히 작품만을 대상으로 하기 때문에 사회 속에서의 건축 활동이라는 본연의 역할에 대해 주목할 수 없으므로 동 시대의 문화생산 주체로서의 평가에 대한 차별적 시선 필요
  - 프랑스의 그랑프리 국가건축상(Grand Prix national de l'architecture, 1975~)은 건축사 개인에게 수여되는 상이지만 대상자 선정에 있어서 건축사의 건축작품 뿐만 아니라 창작, 저술, 강연, 사회 활동 등 모든 활동 평가
- 건축가의 위상을 높이고 건축에 대한 시민들의 인식을 제고하기 위해 일반 시민들의 관심을 이끌 수 있는 대중적인 건축시상제도 운영 필요
  - 건축 시상제도가 건축인만의 잔치가 되지 않도록 일반 시민을 위한 적극적인 언론 홍보를 강화하고 시민들이 함께할 수 있는 축제의 장을 마련하여 건축에 대한 시민들의 인식 제고의 기회로 활용[74)]

공공정책의 결과임

73) 건축의 노벨상으로 불리는 프리츠커상(하얏트재단)과 같은 대표적인 시상제도가 전문한 것이 우리의 형편임

- 건축문화 선진국의 경우, 신진건축가를 적극 육성하기 위해 신진건축가에 대한 시상제도를 강화하고 창의적인 아이디어를 발굴하고 진작시킴
  - 프랑스는 그랑프로제(Grand Projects)를 통해 창의적 아이디어를 가진 신진건축사를 적극 발굴
  - 네덜란드는 매 2년 단위로 AM NAi Prize(40세 이하의 신진건축사를 대상으로 함)를 수여하고 이들 건축물을 건축기록관에 헌액 받아 국가의 건축적 문화자산으로 보존
- 대부분의 시상제도가 그 해에 발표된 작품들에게 수상하는 상이 대부분이지만, 시간이 경과된 이후 평가를 통해 주는 상, 프리츠커상과 같은 공로상 등 다양한 건축상 필요

나. 과제의 목적

- 건축문화 창달의 핵심적인 역할을 수행하는 건축가의 역량강화와 동기부여를 위한 전문성을 갖춘 우수건축가 발굴 및 육성과 창작활동을 지원해 줄 수 있는 방안 제시

다. 과제의 범위

▌공간적 범위

- 서울시 소재 건축가(건축·도시관련 업무를 수행하는 자)

▌내용적 범위

- 우수건축가 발굴 및 지원제도 및 신진건축가 발굴 및 지원 프로그램

74) 영국왕립건축가협회상(RIBA)은 아카데미 시상식이 방송되듯 TV에서 방영됨. 일반인들도 건축시상식을 하나의 축제를 보듯 즐길 수 있도록 함

라. 세부과제

1) 우수건축가 발굴 및 지원제도 마련

‘서울형 공공건축가’ 제도 도입

▌공공의 건축 행정업무 수행을 위한 민간 전문 인력 참여 확대 강화

- 민간전문가 고용을 통한 담당 행정부서의 상시적 전문성 확보
- 건축 · 도시 커미셔너, 총괄조정자, 공공건축행정가 등 공공건축가 제도 도입
  - 해외 선진국[75]은 민간 건축전문가를 활용하여 공공건축물의 조성과정에 대한 전문적인 지원체계를 마련하여 효율적인 공공건축물 조성 및 품질 확보
- 현행 건축기본법 제 23조에 따라 공공건축 사업에 대한 민간전문가 활용의 법적 근거 마련

▌서울형 공공건축가의 업무범위 규정 필요

- 공공건축물 기획 부문 참여, 재개발·재건축 등 정비계획 수립, 건축디자인 시범사업 참여 등

75) 미국 PBS의 Design Excellence Program과 Construction Excellence Program / 일본 시코쿠지방 공공공사 발주자지원 기술자 등록제도는 각 개별 공공건축물 조성 사업에서 요청에 따라 필요한 컨설팅을 민간전문가 및 전문 행정지원을 통하여 수행할 수 있는 시스템 / 미국 인디애나주 컬럼버스시의 정책 : 컬럼버스시 소재 자동차엔진제조회사 커밍스사(Cummins Inc.)는 건축문화사업으로 회사가 설립한 문화재단에서 유명건축사 리스트를 작성하여 이 리스트에 있는 건축사에게 학교설계를 의뢰하는 발주자에게 설계비 전액을 지원하였고, 이는 컬럼버스시에 건축되는 학교들 중 많은 학교가 우수한 건축사들에 의해 설계되는 것으로 귀결됨으로써 학교건축물들이 우수한 질을 확보하고 컬럼버스시 전체의 도시환경이 개선되는 효과로 연결됨

※ 서울형 공공건축가의 업무 유형(예시)

- 건축·도시 커미셔너 : 도시환경 기획 및 총괄관리 기능 강화
  - 모든 건축, 도시, 시설물 프로젝트 기획 및 설계에 관련된 업무들에 대한 조정 역할 담당
  - 각종 건축, 도시 관련 사업 추진 기본방향 설정에 대한 자문
  - 주요 과업지침 작성 및 사업추진방식, 사업추진 관련 전문가 선정방식 자문
  - 도시전체의 건축, 조경, 도시설계 및 문화 예술 관련 설계 조정
  - 단위개발 프로젝트를 담당하는 총괄조정자, 설계자, 시공자 의견 조정을 통한 기본계획 및 개발 계획 개념 유지 및 실현
- 총괄조정자 : 건축 도시 프로젝트 총괄조정 기능 강화
  - 신도시 및 주거단지 개발 등 새로운 도시개발사업의 주거단지, 건축물 및 시설물 등의 계획, 설계가 전체 도시 및 공간조직 계획 개념에 부합되도록 조정하고 계획하는 역할 담당
  - 서로 다른 계획부문들(교통계획, 용도지역지구계획, 녹지체계계획 등)의 통합 조정
  - 상·하위 계획 등 실현 단계 및 시점이 다른 계획 대상의 통합 조정 : 도시설계와 단지계획, 도로설계와 가로시설물 디자인 등 다른 상 하위 계획간 정합성 유지를 위한 통합 조정
  - 동등한 차원의 공간단위 및 건축물 설계의 통합 조정 : 신도시의 개별 주거단지와 개별 건축물 설계가 상호 조화를 이루고 일관성을 유지하도록 통합 조정
- 공공건축사 : 공공건축물 질적 개선
  - 서울시 및 자치구의 공공건축물 조성시 기획, 전 과정에 대한 관리, 조정 업무
  - 일부 공공건축 부문 시범 사업의 디자인 참여
- 공공행정전문가 : 건축물, 시설물의 상시적 관리 기능 향상, 민원서비스 및 주민협력형 건축·도시 행정력 강화
  - 건축 민원 업무, 개별 건축물 및 시설물의 상시적 관리 역할 담당

▌'서울형 공공건축가' 선정

- 일정한 자격요건을 갖추고 건축·도시 분야에 풍부한 경험과 전문적 지식을 가졌다고 인정되는 자를 '서울형 공공건축가'로 선정[76)]

▌'서울형 공공건축가'를 위한 제도적·재정적 지원 정책 마련

- 공공건축가로 선정된 자를 대상으로 지명설계경기공모 또는 수의계약 등을 통해 일정규모 이하의 설계발주 프로젝트를 수행할 수 있는 특전 부여
- '서울형 공공건축가' 홍보물, 작품집, 전시, 출판, 강연 등 연계사업 추진
- 시민을 대상으로 하는 건축교육 프로그램 등 참여 기회 보장

76) 기본법 23조 참조

▌'서울형 공공건축가' 제도 운영을 위한 세부운영지침 마련

- 각종 건축 관련 수상자, 각계 추천 등 '서울형 공공건축가' 선정 기준 마련
- 심사위원회 구성 및 후보자 선정시기, 기존 등재자 지속 등재 여부 평가 등 세부운영지침 마련

'서울특별시 건축상' 위상 강화

▌'서울특별시 건축상'의 위상 강화

- 건축의 위상 제고 및 역량있는 건축인에게 주는 우리나라를 대표할 만한 권위있는 시상제도로 '서울특별시 건축상'의 위상 강화
- 공정한 수상자 선정위원회를 구성하여 건축물과 함께 건축사 개인의 폭 넓은 건축 문화 활동을 평가대상으로 삼아 시상하는 등 선진국의 선례 참조[77]

▌'서울특별시 건축상' 시상제도 운영을 위한 세부운영지침 마련

※ 서울시 건축상 시상제도 운영을 위한 세부운영지침의 포함 내용(예시)
- 서울시가 추진하는 공공건축물의 기획 . 설계지원을 위한 민간전문가 풀(pool)로 활용
- 10억 이상 공공발주 프로젝트 지명초청 설계경기 참여 기회 제공 등 수상자에게 실질적인 혜택을 줄 수 있는 인센티브 부여
- 서울특별시 건축상을 시민들이 함께하는 축제의 장으로 기획하여 건축에 대한 시민들의 인식 제고의 기회로 활용

77) 프리츠커 상이나 스털링 상은 업적에 대한 상으로, 작품에 대해 수여하는 것이 아니라 그 건축가가 지금까지 건축 문화에 기여한 것에 대해 주는 시상 제도임

‘서울시 좋은 건축물(공적공간 포함) 지정’ 및 시상제도 시행

▌‘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 추진
  - ‘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 마련
  - B/F(barrier free), 커뮤니티시설, 공간구조, 독창성, 주변건축물과의 조화, 시공수준, 형태·색채의 조화, 조경 등 관련 평가기준 마련 (심사위원회 구성 및 심사 필요)
  - 지정된 ‘좋은 건축물’에 대한 건축주, 시공자, 건축사에게 표창 수여
  - 건축물에는 인증동판을 제작하여 부착, 세금 감면 등 인센티브 제공

※ ‘서울시 좋은 건축물 지정제도’ 세부운영지침의 포함 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

디자인 협업체계 마련

▌디자인 아키텍트(Design Architect, DA)와 프로젝트 아키텍트(Project Architect, PA) 제도 도입

- 디자인 능력은 뛰어나지만 회사의 규모가 작고 실적이 적은 (중)소규모 건축사사무소의 우수한 건축가를 디자인 아키텍트(Design Architect, DA)로서 참여 기회 확대

- 규모가 크고 실적도 많은 대규모건축사사무소는 프로젝트 아키텍트(Project Architect, PA)로서 컨설턴트의 역할 수행
- 대규모건축사사무소와 (중)소규모건축사사무소간 디자인 협력체계 마련
- 대규모사무소와 소규모사무소간 수평적 협업, 소규모 사무소간 협업 활성화
  - 현재 대규모건축사사무소와 교수 및 건축사들과 일부 협업이 이루어지고 있지만 제도화되어 있지 않음
  - 건축문화는 대형 프로젝트만 훌륭하게 설계한다고 향상되는 것이 아니며 (중)소규모 건축물이 그 나라의 건축문화를 형성하므로 (중)소규모 건축사사무소의 경쟁력 향상 중요
  - (중)소규모 아틀리에 형태의 건축사사무소가 대형 프로젝트에 참여하기 위해서는 미국과 같이 와 제도를 도입
  - 디자인 아키텍트(Design Architect, DA)나 프로젝트 아키텍트(Project Architect, PA)는 건축주와 계약을 한 주계약자가 건축허가를 신청하게 되고 저작권을 가짐

2) 신진건축가 발굴 및 지원제도 마련

신진건축가를 위한 시범사업 추진

- 일정 규모 이하의 공공발주 프로젝트에 신진건축가를 대상으로 아이디어 및 설계공모전을 시행하여 선정된 신진건축가를 대상으로 실질적인 설계 기회를 제공하는 시범사업 추진
- '새로운 주거유형 개발', '친환경 녹색주거 설계' 등 실험적이고 이상적인 아이디어개발이 필요한 공모전을 시행하여 신진건축가의 참여 기회 확대
- 소규모 공공발주 프로젝트 중 창의적이고 실험적인 아이디어가 필요한 사업을 선정하여 시범사업으로 추진[78)]

78) 네덜란드 BKVB Fonds 'Starter Stipend' 제도는 공모전을 통해 선발된 졸업 후 4년 이내의 신진 건축가에게 수의계약



우수 신진건축가 시상제도 마련

▌신진건축가를 위한 시상제도 도입

- 창의적이고 우수한 작품 활동을 한 신진건축가를 위한 시상제도 도입
  - 세부 운영지침의 포함내용(예시) : 우수 신진건축가 시상제도의 총칙(목적), 성격 및 선정기준, 대상자 범위 및 자격 조건, 수상자 선정절차, 방법, 심사기준, 심사방법, 심사위원회 구성, 시상 및 작품전시 등 포함

▌우수 신진건축가 창작활동을 위한 지원 프로그램 마련

- 공공건축물 기획단계 참여기회 제공 등 각종 건축 및 공공디자인 관련 프로젝트 참여 활성화
  - 수상한 신진건축가는 서울시 발주 또는 자치구 등이 보조해서 수행하는 사업의 경우 지명설계경기 참가자격, 혹은 수의계약에 의해 수주할 수 있는 혜택 부여
- 우수 신진건축가의 포트폴리오 제작 및 배포 등 홍보
  - 국내외 우수 신진건축가 홍보 및 프로모션, 해외 홍보를 위한 국·영문 작품집 제작 등 세계적인 건축 관련 단체와 인사들, 대학, 도서관 등에 배포 및 추천
- 우수 신진건축가 최초 개업 후 일정기간 안정적인 정착을 위한 지원제도 도입
  - 작업 공간 무상임대, 저리 금융융자 및 지원금 지급, 공공발주프로젝트 참여기회 제공 등

우선 조건을 제시하여 신진건축가를 제도적으로 양성

'추진전략2. 건축문화 기반구축' 실행계획

실천과제	추진일정	추진 사업	추진부서(협력부서)
5. 건축문화 전담기관 설립 및 교육·홍보 강화	단기과제 (2011-2012)	• 건축재단 및 건축도시박물관 설립 방안 연구 • '건축문화 책자 및 탐방로' 공모.지원사업 추진	문화관광 디자인본부, 주택본부 (경제진흥본부, 도시계획국)
	중기과제 (2013-2015)	• 관련 조례 제정 • '건축비엔날레(가칭)' 준비	
	장기과제 (2016~)	• 건축재단 및 건축도시박물관 설립·운영 • '시민건축대학' 공모.지원사업 추진	
6. 우수건축인 발굴·육성·지원	단기과제 (2011-2012)	• '서울형 공공건축가 제도' 도입 • '서울특별시건축상' 위상 강화' • 신진건축가을 위한 시범사업 추진	주택본부 (도시기반본부, 도시계획국)
	중기과제 (2013-2015)	• 서울시 좋은 건축물 지정제도 도입	

7. 탄소저감형 녹색도시 조성

가. 배경 및 필요성

▌도시는 건축물을 담은 그릇과 같음

- 도시는 사람, 활동, 토지이용과 건축물(시설물)이 일정한 체계를 가지고 집적되어 있는 공간임
  - 점(點)적인 요소인 개별 건축물과 선(線)적인 요소인 도로가 합쳐져 면(面)적인 광장을 형성하고, 건축물·도로·광장 등이 모여 입체적인 단지 및 지구(地區)를 만들어 냄
  - 이러한 단지 및 지구는 교통체계와 맞물림으로써 공간구조를 형성하게 되는데, 이러한 공간구조가 하나 또는 여러 개가 유기적으로 합쳐져 있는 공간을 도시라고 할 수 있음
- 공간구조는 건축물과 도로 등 교통체계를 담은 그릇의 모양이라고도 할 수 있음
  - 따라서 건축물은 공간구조를 형성하는 기본적인 요소이자 도시를 만드는 가장 기초적인 구성요소가 됨
- 건축물과 도시는 불가분의 관계로서 도시를 이해하기 위해서는 건축물을 이해하여야 하고, 건축물을 이해하기 위해서는 도시의 성격을 제대로 파악하여야 함

▌도시는 지구온난화의 주범

- 도시는 전세계 면적의 2%에 불과하지만 전세계 인구의 50%가 도시에서 거주하고 있고, 전체 온실가스 배출량의 70% 이상을 도시에서 배출[79)]
- 국내 전체 온실가스 배출량의 25% 이상을 건축부문이 차지하고 있고, 서울시의 경우 가정상업 부문의 에너지소비가 서울시 전체 에너지소비의 55.2%를 차지[80)]

79) IPCC 제4차보고서, 2007
80) 지역에너지 통계연보, 2008

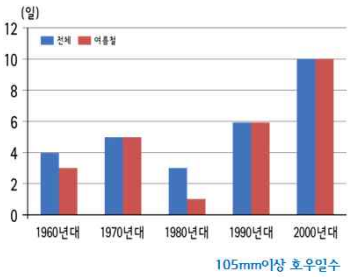
- 도시에서 에너지소비를 줄이고 온실가스 배출량을 감축하기 위해서는 친환경적인 녹색도시를 건설하고, 건축물부문의 에너지소비와 온실가스 배출량을 줄이는 것이 무엇보다 중요

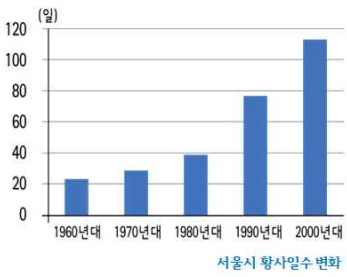
▌탄소중립도시(Carbon Neutral City), 그린 스마트 시티(Green-Smart City)[81]

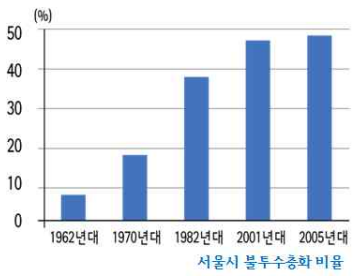
- 그린 스마트시티는 녹색도시를 기반으로 하되, 최신의 정보통신기술이 혼합된 지능형 첨단 녹색도시라고 할 수 있음
- 그린 스마트 도시 구축은 향후 도시경쟁력 및 국가경쟁력을 좌우하는 잣대가 될 것임

▌집중호우, 가뭄 등 기상양극화 전망 : 도시기상 재해가능성 크게 증가

- 지난 100년간 강수량 증가, 강수 일수 감소 (2100년 연강수량 17%증가 전망) (국립기상연구소,2008)







출처_그린2030

나. 과제의 목적

- 서울시를 탄소저감형 녹색도시로 조성하기 위한 도시 및 건축기반 구축을 목적으로 함

81) 쾌적하고 이상적인 도시는 하워드의 전원도시(Garden City)로부터 생태도시(Eco-City), 그린시티(Green City), 지속가능도시(Sustainable City) 등을 거쳐 최근에는 지구온난화에 대응한 탄소중립도시(Carbon Neutral City)와 친환경적이고 첨단도시기능을 갖춘 그린 스마트시티(Green-Smart City)가 대두, 또한 탄소중립도시는 온실가스의 배출을 최대한 줄이면서, 발생된 탄소를 흡수하여 궁극적으로 탄소배출을 제로화하는 녹색도시를 의미

다. 과제의 범위

▌공간적 범위

- 서울시 25개 자치구

▌내용적 범위

- 기후친화적 건물입지 및 배치시스템과 자원 순환형 도시기반 구축
- 탄소저감형 녹색도시를 위한 제도적 기반 정비
- 저탄소 도시공간구조의 형성과 그린빌딩, 빌딩농장 등 건축
- 에너지소비 및 온실가스 배출량 조사와 통계시스템 구축
- 친환경·저탄소 주거단지 개발 및 Smart - Grid 구축

라. 세부과제

1) 기후친화적 건물입지 및 도시기반 구축

기후친화적 건물입지 시스템 구축

▌자연에너지를 최대한 활용하는 건축물 입지 및 배치시스템 구축

- 바람길, 자연지형, 미기후 등을 고려하여 건물을 입지 및 배치시키기 위한 설계 기준 마련과 적용

- 태양광, 지열, 바람 등 서울시 자연에너지를 파악하여 도면화하고, 자연에너지를 최대한 활용하는 건물 입지 및 배치시스템을 구축

▌건축물 입지부문 서울시 기후변화 취약성 지도 작성

- 기후변화에 따른 홍수, 침수, 가뭄, 폭염, 폭설 등에 취약한 건축물 입지부문을 찾아내고, 이런 지역에는 건축물을 가능한 입지시키지 않거나 입지하더라도 그 대책을 마련한 후에 입지토록 함
- 건축물 입지부문 서울시 기후변화 취약성 지도를 작성하여 취약지역에 대한 대책마련과 도시 및 건축계획과 개발사업 허가 시 활용
- 서울시 비오톱지도를 활용하여 서울시 비오톱지도에 기후변화 취약성 지역을 추가·보완

도시기반시설의 저탄소화

▌환경기초시설 등 도시기반시설의 저탄소화 추진

- 학교·공공청사·문화·체육시설 등 공공·문화체육시설, 폐기물 및 상하수도시설 등 환경기초시설, 화장장 등 보건위생시설 등 도시기반시설의 에너지자립화 및 저탄소화 추진

자원순환형 도시기반 구축

▌건축물 물순환시스템과 폐기물 자원화시스템 구축 활성화

- 건축물 물순환시스템을 구축하여 자연자원의 재활용, 에너지 절약, 탄소배출 저감을 동시에 실현

- 우수, 중수, 하수처리수 등의 이용을 활성화하며 특히 건축물 내의 우수활용을 촉진하기 위하여 빗물탱크의 보급을 확대
- 공공건물, 상업용건물, 공동주택 및 가정용 주택에 대한 빗물이용 설치기준 및 이용모델을 마련하고, 공공건물의 경우 빗물, 중수도 등의 물이용 시설 설치 의무화를 확대
- 쓰레기 자동 집하시설 및 전처리시설(MBT: Mechanical Biological Treatment), 폐기물자원화 시설 등의 설치를 확대하여 자원순환형 사회 기반을 조성

2) 탄소저감형 녹색도시를 위한 기반 강화

개발에서의 저탄소·에너지 효율 강화

- 도시개발 및 도시재생사업 시 탄소저감계획 수립을 의무화하고, 개발사업 심의 시 건축물에 대한 저탄소·에너지 효율 심사를 강화
- 서울시 친환경건축기준을 적용하여 5만㎡ 이상의 도시개발사업 등에 있어서 에너지 수요·공급 예측, 에너지 이용효율 향상, 온실가스 저감, 신·재생에너지 설치 등의 내용을 포함하는 에너지계획서[82] 작성을 의무화
- 개발계획 및 사업에 대한 환경영향평가 시 온실가스 배출에 대한 심의를 강화하고 저감방안을 제시

82) 에너지계획서 적용대상(5만 ㎡ 이상) : 도시개발법에 의한 도시개발사업, 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 의한 재정비촉진지구(도시 및 주거환경정비조례에 의한 뉴타운지구 및 균형발전촉진지구 포함), 도시 및 주거환경정비법에 의한 도시환경정비사업, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 지구단위계획

탄소배출권 거래제의 단계적 확대 시행

▌서울시 탄소배출권 거래제 실시를 위한 조례 제정과 탄소배출권 거래소 설치

- 공공기관을 중심으로 탄소배출권 거래제를 시범실시하고, 탄소배출권 거래제 시행 대상기관을 공공기관에서 민간부문의 대규모 빌딩으로 단계적으로 확대
- 탄소배출권 거래제 시행을 지원하기 위한 조례 제정과 탄소배출권 거래소 설치
- 탄소배출권 거래제 시행에 따른 비용과 편익을 분석하고, 탄소배출권 거래제가 소득계층별로 미치는 영향과 저소득계층에 대한 지원방안을 연구

저탄소 도시공간구조의 형성

▌토지이용, 교통, 건축물을 융합

- 토지이용, 교통, 건축물 등을 유기적으로 연결하여 온실가스 배출을 최대한 억제하는 저탄소 도시공간구조를 형성
- Compact city, 대중교통지향형도시개발(TOD : Transit Oriented Development), Smart Growth 등 새로운 도시개발 및 관리기법 도입

▌고밀·복합의 대형건물에 적용할 그린빌딩(Green Building) 건축기술 개발

- 도심, 역세권 중심으로 고밀·복합개발을 추진하고, 주변지역은 공원·녹지 등 오픈스페이스를 조성하여 여가공간으로 활용
- 도시민에게 안정적으로 농작물을 공급하기 위한 고층의 빌딩농장 건설을 추진
  - 빌딩농장을 통해 도시민에게 안전하면서도 안정적으로 농작물을 공급하고, 농작물 운송에 따른 교통수요와 물류비용을 줄이고 도심 일자리를 창출

- 기술적·경제적 타당성 분석(농림수산식품부(농업진흥청), 한국농어촌공사 등 관련 기관과 협력
- 펀드 조성을 통한 비용 마련과 입지 선정 및 빌딩농장 건립 추진
- 미국의 경우 뉴욕 맨하탄에 빌딩농장(Vertical Farm) 건설을 시행하고 있으며, 일본은 2009년 말 현재 50여개의 식물공장을 구축하여 운영
- 우리나라의 경우 인천 청라지구에 지하 5층, 지상 30층 규모의 빌딩농장을 2012년까지 건립을 추진 중이며, 농촌진흥청은 연구목적의 식물공장(지하 1층, 지상 3층)을 건설



<미국 버티컬 팜의 이미지>

- 고밀·복합건물에 적용할 그린빌딩 기술개발과 이를 설계하고 시공할 수 있는 전문인력을 양성

녹색 건축·도시 구현을 위한 관련제도의 정비

▌건축물 친환경기준 적용을 위한 조례 제정

- 서울특별시 도시계획조례에 '저탄소 녹색도시 조성을 위한 도시계획수립지침'의 내용을 반영하고, 건축물 친환경기준 적용을 위한 조례 제정을 추진[83)]

83) 서울시 기후변화 대응조례(2008.9.30 제정) 제19조(건축물의 친환경기준 적용) 제1항은 "건축물의 신축 등을 하는 자와 기존건축물의 소유자는 온실가스 배출 억제를 위하여 노력하여야 한다"고 규정하고 있고, 제2항은 "제1항에 따른 친환경기준 및 운영절차, 세제상의 지원 등 구체적인 사항은 따로 조례로 정한다"고 규정

▌환경영향평가 시 온실가스 심의기준 검토·강화

- 온실가스 환경영향평가를 강화. 행정계획 및 개발사업에 대한 서울시 환경영향평가 시 서울시 여건에 부합하는 온실가스 배출 및 감축부문 작성

3) 녹색도시 조성을 위한 시범사업의 추진

건축물 에너지 소비 및 온실가스 조사·통계 시스템 구축

▌건축물 에너지소비 및 온실가스 배출량 조사·통계시스템 구축과 감축 목표량 설정

- 탄소배출권 거래제, 온실가스 목표관리제 등을 실시하기 위해서는 개별 건축물에 대한 정확한 에너지 사용량 및 온실가스 발생량 조사가 선행되어야 함
  - 서울시 건축물 에너지 소비 및 온실가스 배출량 조사·통계시스템을 구축하고, 건축물 유형별 구체적인 에너지사용 특성을 DB화
  - 건축물 현황조사와 병행하여 전기, 가스, 수도 사용량의 통합적 조사를 통하여 에너지 소비 및 온실가스 배출량 통계시스템을 구축
- 먼저 단기 시범사업을 실시하고 난후, 통계시스템을 구축
  - 건축행정정보시스템의 건축물별 특성정보와 한전, 가스공사, 지역냉난방공사 공사 등의 세대별 에너지 공급정보를 연계
- 건축물에 대한 서울시 온실가스 배출통계시스템을 바탕으로 자치구별 건축물에 대한 온실가스 배출 장래예측과 감축목표를 설정
- 온실가스 배출량 조사대상 건축물을 단계적으로 확대하고, 온실가스 배출량지도를 작성하여 도시 및 환경계획에 활용
- 온실가스 배출량 조사 및 통계구축과 관리를 위한 전문업체 및 인력을 육성·지원

저탄소 그린빌리지(Green Village) 조성

▌ 테마별 그린빌리지(Green Village) 조성 시범사업 실시

- 태양광, (수소)연료전지, 풍력, 지열, 바이오에너지 등을 활용한 그린빌리지[84] 조성
  - 2012년 이후 저탄소 그린빌리지 조성 시범사업을 환경부·행정안전부와 공동으로 추진하고, 단계적으로 그린 빌리지 조성 확대

집단 에너지 확대 보급

▌ 집단에너지 주택 확대 보급[85]

- 집단에너지 냉·난방 보급사업을 지속적으로 확대 실시

▌ 집단에너지 경제성 및 난방효율 지속적 개선

- 노후화된 지역난방시설을 개선하고 난방효율과 경제성 제고를 위한 방안 마련
  - 지역난방의 경제성, 난방효율, 합리적인 경영, 고객만족도 등에 대한 주기적인 점검 실시

▌ 지역/개별난방 방식의 지역 및 주거 맞춤형 보급방안 마련

- 지역특성, 주택유형, 주변여건 등을 고려한 난방방식의 합리적 선택
  - '지역/개별난방' 및 '에너지원별' 난방방식에 대한 시민 홍보 및 교육 프로그램 마련
  - 주거단지 계획 시, 관련 전문가의 의견수렴 및 주민참여를 통하여 당해 주거단지에 적합한 난방방식 및 에너지원을 선정
  - 건축물 에너지 소비량 감소를 위한 난방방식 및 에너지원을 선정하고, 신재생에너지의 사용 유도 및 사용 시 인센티브 부여 방안 마련

---

84) 그린빌리지(Green Village) : 태양광, 풍력, 연료전지 등 신재생에너지를 활용하여 전력 및 냉·난방 등을 모두 해결하는 에너지자립의 저탄소 마을 및 주택단지, 일본의 팰타운(태양광발전 시범마을), 후쿠오카 마에바루시((수소)연료전지 시범마을), 미국 콜로라도주 볼더시(스마트 그리드(지능형 전력망) 시범도시), 스웨덴의 웁살라(바이오가스 활용) 등이 있음.
85) 뉴타운사업 등 대규모 공동주택 조성사업과 연계하여 2030년까지 단계적으로 집단에너지 주택 200만호를 공급

Smart-Grid 구축

▌서울시 스마트 그리드 구축 시범사업의 검토

- 서울시 '스마트 그리드' 시범사업 실시 및 단계적으로 보급 확대
  - 도시개발 및 도시재생사업을 중심으로 우선적으로 스마트 그리드[86] 구축 추진
  - 보금자리주택 시범지구 '서초 우면'에 스마트 그리드를 접목하여 미래형 Smart-Green City 시범단지로 조성(국가건축정책기본계획)
  - 스마트 그리드 대상사업을 중심으로 스마트 계량기를 단계적으로 확대 보급[87]

도시재생사업을 통한 그린시티 조성

▌그린시티(Green City)[88] 계획요소를 적용한 저탄소 녹색도시 조성

- 주택 및 도심재생사업 시 저탄소 녹색도시·단지 조성을 주택 및 도심재생사업 핵심전략으로 채택

- 서울을 대표할 그린 스마트 주거단지_ 조성방안 마련
  - 민간의 참여를 유도하기 위하여 용적률 인센티브, 취·등록세 및 재산세 감면, 기금 조성을 통한 장기저리융자, 보조금 지급 등을 시행
  - 우선적으로 임대주택에 대하여 에너지 절약설비와 신·재생에너지설비를 설치하여 저소득층의 관리비 절감을 지원
  - 도시재생사업과 CDM(청정개발체제)사업을 연계하여 도시재생사업을 CDM사업으로의 등록을 추진하여 신재생에너지공급 확대와 탄소배출권을 확보

86) 전력의 공급체계에 IT기술을 접목하여 효율적 에너지 사용이 가능하도록 최적화된 지능형 전력망
87) 영국의 경우 2020년까지 2,600만 가구에 달하는 영국의 모든 가구에 스마트미터기(전자식 전력량계)를 설치한다는 계획을 2009년 12월 2일 확정 발표함. 이 계획의 목표 달성을 위해서는 약 86억 파운드가 투입 될 예정이나 이익은 약 146억 파운드가 발생할 것으로 예상. 에너지사용량 및 탄소배출량을 실시간으로 확인하여 에너지소비를 조절하고, 보다 정확한 에너지요금을 산정. 에너지공급업체의 경우 시간대별로 차등요금 부과를 통해 에너지수요를 제어하고 스마트가전 이용이 증대되고 소규모발전과 신재생에너지 등 친환경적인 에너지공급이 활성화될 것으로 기대됨. 사업의 성공을 거두기 위해서는 정부의 홍보와 교육, 보조금 지급, 에너지효율 개선 정보제공 등이 필요.
88) 에너지 절약적인 토지이용 및 공간구조, 녹색교통체계, 녹지생태공간, 자원재활용, 에너지효율과 신재생에너지 활용, 그린 IT기술 등을 활용하여 환경오염과 온실가스 배출이 최소화된 도시를 의미

8. 건축물 에너지 관리 체계

가. 배경 및 필요성

- '2030 서울형 저탄소 녹색성장(2009.7.2)'에 의하면, 서울시는 온실가스 배출량을 2020년까지 25%(1990년 기준), 2030년까지 40%를 감축한다는 계획임
- 주택부문의 경우 집단에너지주택 200만호 공급, 2030년까지 모든 신축건물에 친환경 인증 의무화, 에너지원단위 설계기준 적용 강화 등을 제시하고 있음
  - 2030년까지 서울시 온실가스 배출량을 40% 줄이기 위해서는 가정 및 상업시설에서의 온실가스 감축이 우선적으로 이루어져야 함
  - 서울시의 경우 가정.상업부문의 에너지 소비비중은 56.8%(2006년)이고 온실가스 배출량은 60.3%(2005년)임
  - 가정.상업부문의 에너지소비 및 온실가스 배출량은 계속적으로 증가하고 있는 추세임
- 건축물부문에서 에너지소비, 온실가스 배출량을 감축하지 않고서는 2030년 탄소배출 40% 절감목표는 달성할 수 없으며 이를 위해 저탄소 건축물의 공급과 기술개발을 위해서는 공공부문의 선도적 역할이 중요

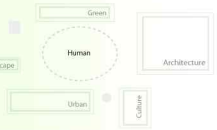
나. 과제의 목적

- 건축물 에너지의 체계적이고 효율적인 관리를 위한 방향과 필요한 사업 제시

다. 과제의 범위

▌공간적 범위

- 서울시 25개 자치구



▌내용적 범위

- 에너지 효율화, 온실가스 감축과 관련한 법규, 지침, 기준 등의 정비·체계화
- 친환경 및 저탄소 건축기술 개발 및 보급
- 기존 및 신규주택 에너지 이용 효율화
- 그린홈 건설·공급 및 건물 활용 신·재생에너지 확대 보급
- 민간부문(기업, 시민)의 참여와 협력

라. 세부과제

1) 기존 건축물 에너지 효율 및 온실가스 배출량 진단

기존 건축물 에너지 효율 및 온실가스 배출량 진단

▌기존 건축물의 에너지 성능 진단 및 건설팅 실시

- 기존건축물의 에너지 사용 효율과 온실가스 배출량을 쉽게 파악할 수 있도록 에너지 진단 매뉴얼 및 진단 프로그램을 개발하여 보급
- 20년 이상된 노후건축물이나 에너지효율이 떨어지는 건축물을 대상으로 에너지 성능진단을 단기과제로 실시하고, 성능개선을 위한 컨설팅을 실시
  - 특히 단열기준 도입(1979년) 이전에 건축된 노후화된 건축물에 대하여 에너지성능진단과 에너지 효율 개선사업을 실시하고, 친환경주택으로의 신축을 유도
  - 중소형 건축물의 경우 진단비용을 지원

건축물 에너지 표시제 단계적 확대

▌건축물 에너지소비량 공개 확대

- 공공건축물에 대해서 에너지소비량을 공개하고, 에너지소비량 및 온실가스 감축량을 평가하여 공개
- 서울시 및 지자체 산하 출연 및 투자기관 등 공공기관 평가 시 건축물의 에너지소비량 및 온실가스 감축을 평가할 수 있는 지표를 개발하고 이를 적용
- 건축물의 매매·임대 시 연간 에너지소비량 및 온실가스 배출량 등을 표시한 에너지소비증명서를 발급하고 이를 의무화
- 건축물대장에 에너지효율등급, 에너지성능지표(EPI), 친환경건축물 인증, 지능형건축물 인증과 더불어 주택의 성능등급 표시를 추가

[건축물대장에의 건축물 에너지소비정보 등의 공개현황(2009.3월 시행)]

구분	에너지효율		EPI 점수	친환경건축물 인증		지능형건축물 인증	
내용	등급		( )점	등급		등급	
	에너지절감률	%		인증점수	점	인증점수	점

건축물 에너지 효율 등급 및 친환경 건축물 인증 대상 확대

▌기존 건축물에 대해서도 에너지효율등급제 적용을 추진

- 건축물 에너지효율등급 인증제도의 적용대상을 단계적으로 확대하고, 에너지효율등급 수준을 상향 조정
  - 2011년부터 모든 신축 건축물뿐만 아니라 기존 건축물까지 적용대상을 확대

▌친환경건축물 인증 확대

- 친환경건축물 인증대상을 확대하고, 친환경건축물 인증실적을 증대
  - 모든 신축 건축물뿐만 아니라 기존 건축물에 대해서도 친환경 건축물 인증을 실시
  - 서울시 공공건축물 및 민간건축물의 친환경건축물 인증을 확대
  - 단계적으로 모든 신축 공공건축물에 대하여 친환경건축물 최우수 등급을 의무화
  - 민간건축물(1만 제곱미터 이상)은 자발적 참여를 적극 유도하되, 2020년부터는 우수등급 이상 인증을 의무화

▌에너지효율등급 개선 및 친환경건축물 인증 확대를 위한 지원 강화

- 에너지효율인증 Ⅰ, Ⅱ등급, 친환경건축물 인증, 지능형 건축물 인증 1,2,3등급을 받은 건축물에 대해서 건축기준 완화, 취·등록세 감면 확대(현행 5-15%), 환경개선부담금 경감을 추진

- 에너지효율등급 개선, 친환경건축물 인증, 지능형 건축물 인증, 주택성능등급 개선을 위하여 신축건축물과 기존건축물에 대하여 컨설팅 실시
  - 서울시, SH공사, 관련 전문가로 구성된 컨설팅 지원단을 구성하여 운영

[친환경건축물 관련 인증제도 현황]

구분	친환경건축물	에너지효율등급	지능형건축물	주택성능등급
목적	자원절약형이고 자연친화적인 건축물 건축 유도	에너지성능이 높은 건축물 확대 및 효과적인 에너지 관리 유도	각종 기술의 통합으로 건축물의 생산성과 설비운영 효율성 유도	주택의 품질 향상과 국민의 알권리 보장
근거	건축법 제65조 친환경건축물인증에관한 규칙	건축법 제66조의 2 건축물에너지효율등급인증에관한규정	건축법 제65조의 2 지능형건축물인증제도세부시행지침	건축법 제21조의 2 주택건설기준 등에 관한 규정 주택성능등급인정 및 관리기준
운영	국토부, 환경부 공동운영	국토부, 지경부 공동운영	국토부 단독운영	국토부 단독운영
평가대상	공동주택 등 6개 용도 → 모든 신축건축물(2010.5) →2011년 기존건축물(예정)	18세대 이상 신규공동주택, 업무용 신규건축물 →2011년 기존건축물(예정)	비주거용건축물	1,000세대 이상 에너지성능등급은 300세대 이상
평가항목	4개 분야(36-45항목) - 토지이용 및 교통 - 에너지·자원 및 환경 - 생태환경 - 실내환경	에너지소비량 - 표준건축물 대비 에너지 절감율을 평가	6개 분야 - 건축계획 및 환경 - 기계·전기설비 - IT·시스템 통합 등	소음, 구조, 환경, 생활환경, 화재소방의 5개 부문 14범주 20개 항목
인증등급	최우수, 우수, 우량, 일반(4등급)	1,2,3,4,5(5등급)	1, 2, 3 (3등급)	5등급범위 내 에너지성능등급은 4등급

건축물 에너지 이용합리화 사업 확대 시행

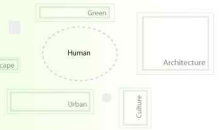
▌건물에너지 합리화 사업 단계적으로 확대

- 서울시 건물에너지 합리화사업(BRP)[89]의 지속적인 확대 실시
  - 서울시는 건물 에너지의 효율을 높이고 온실가스를 줄이기 위해 건물에너지 합리화 사업(BRP, Building Retrofit Project)을 시행
  - 2009년 현재 50개의 건물을 대상으로 연간 에너지 이용량 10,974TOE, 온실가스 배출량 23,006CO2를 절감
- 기존 건축물을 녹색건축물로의 전환을 유도하기 위하여 기존건축물에 대한 에너지 성능 진단을 실시하고, 에너지 성능 개선을 위한 리모델링 사업을 추진
- 공공부문 기존건축물에 대하여 BRP사업을 선도적으로 실시
  - 추후, 서울시 모든 행정기관에 대하여 BRP사업을 실시하고, 초·중·고교 학교건물에 대해서는 매년 60개 이상의 BRP사업을 추진
- 민간건축물의 경우에는 노후건물, 대형건물, 에너지 다소비 건물부터 에너지 성능진단을 바탕으로 BRP 대상건축물을 선정하고, 매년 대상건축물을 확대
- 공동주택에 대해서는 BRP 표준모델을 개발하고 추후, 리모델링 시 BRP 의무화를 추진

▌건물에너지 합리화 사업 확대를 위한 제도적 기반 마련

- 민간건축물 BRP 사업 촉진을 위한 다양한 인센티브(보조금 지급, 저리 융자 지원, 금융상품 개발, 재산세 감면, 에너지 사용료 환급 등) 방안을 개발
- 기존 건축물 리모델링 시 BRP를 의무화하는 법적 기반 마련

89) '건물에너지 합리화 사업'은 기존 건물에 대하여 조명, 냉난방, 공조시스템, 단열, 지붕, 창문 개선 등을 통해 건물의 에너지 사용량을 줄이거나 에너지 이용 효율을 높이는 건물개조사업 및 태양광, 지열, 수소전지연료 등 신·재생에너지 설치사업을 말함



기존 주택에 대한 친환경 주택 보급 확대

▌기존주택의 개보수를 통한 친환경주택의 보급 확대

- 공동주택 리모델링, 임대주택 및 일반주택의 개보수를 통한 친환경주택 확대 보급
  - 친환경주택 보급 확대를 위한 기존주택 개보수 지원 가이드라인 작성
- 기존주택 개보수 및 리모델링 시 친환경주택 방식 채택을 의무화('공동주택 리모델링' 우선시행 단계적으로 연립주택, 단독주택으로 확대)
- 기존의 공공임대주택에 대하여 서울시와 국토해양부가 개보수 비용을 지원하는 탄소프리(Carbon Free) 사업을 실시하고, 개보수 비용을 지원
- 공동주택 및 연립·단독주택에 대해서는 보조금 지급, 저리 융자 지원, 재산세 감면, 에너지 사용료 환급 등의 인센티브를 제공
- 기존건축물 리모델링 시 장수명주택으로의 전환을 함께 추진
- 기존 건축물 개·보수의 경우에도 에너지절약설계기준을 적용하는 방안을 강구
  - 에너지절약계획서 작성 등
- 저소득층 주택의 에너지효율 개선을 추진하고, 공사비의 일정부분을 가구소득에 따라 차등적으로 지급[90]

90) 프랑스의 경우 '09년부터 저소득층 주택을 대상으로 에너지효율개선 지원제도를 본격적으로 시행. 지붕의 보온·단열공사, 노후 보일러 교체 등 주택에너지 효율 향상을 위한 공사비용에 대하여 가구의 소득수준에 따라 공사비의 20-35%를 보조금으로 차등 지급. 공사착수시점에 보조금의 70%를 지급하고 무이자 환경대출 및 세액공제와 중복수혜가 가능

2) 신규건축물 에너지 기준 강화와 친환경 건축물 보급 확대

서울시 친환경 주택 모델 정립

▌서울형 친환경주택 모델 개발과 적용

- 서울시 특성에 부합하는 친환경주택(스마트(smart)-그린홈(green home))의 개념을 정립하고 모델을 개발
  - 서울형 친환경주택의 모델은 패시브하우스(Passive House)와 액티브하우스(Active House) 등을 통합한 통합모델로 개발
  - 공동주택, 연립주택, 단독주택 등 주거유형별 친환경주택 표준 모델 개발
- 서울형 친환경주택의 통합모델을 개발하기 위하여 서울시, SH 공사, 민간 건설업체, 외부전문가로 구성된 연구단을 발족
- 친환경주택 모델을 적용·검증하기 위한 실험주택 건축
  - 개발된 친환경주택의 핵심요소기술을 실험주택에 종합적으로 적용하고 그 성능을 통합적으로 검증
  - 통합적 성능의 검증은 주택의 지속가능성(장수명과 가변성), 에너지 사용량의 절감과 CO2 배출량의 저감, 안락함(comfort)과 IT기술의 적용과 확장, 비용과 편익 등을 고려한 종합적인 성능을 평가
  - 실험주택을 통하여 신규 적건강(health), 용기술의 하자와 운영상의 문제점을 검토하고 정책적인 실패와 오류를 미연에 방지
- 실험주택을 친환경주택의 홍보와 교육의 거점으로 활용

건축물 제로에너지 단계적 적용

▌건축물 제로에너지 실현을 위한 전략 수립

- 건축물 제로에너지 개념을 정의하고 이를 실현하기 위한 전략과 로드맵 작성
- 에너지 사용 효율화와 최소화를 통하여 건축물에너지 사용량의 60-70%를 절감하고, 신·재생에너지 생산을 통하여 건축물에너지의 30-40%를 공급하여 건축물 에너지 제로화[91]를 실현

▌탄소배출 제로화 건축물 단계적 실현

- 에너지소비량의 절감률을 단계적으로 강화하여, 2020년 이후 신축되는 모든 공공건축물에 대해서 탄소배출 제로화를 실현하고, 2022년부터는 주거용, 비주거용 모든 건축물에 대하여 탄소배출 제로화를 달성(의무화)[92]
  - 공공건축물을 대상으로 탄소배출 제로 건축 시범사업을 선도적으로 시행하고(2015년), 점차 사무용 건물 및 공동주택 등의 민간부문으로 확대
  - 주거용 건물인 경우 2012년부터 연간에너지 소비량을 2009년 대비 30% 이상 절감하고, 비주거용 건축물인 경우 2009년 대비 20% 이상의 에너지를 감축

[제로에너지 건축물 실현을 위한 연도별 신축건축물 에너지 절감률]

구분		2012년	2015년	2017년	2020년	2022년	2025년
서울시	주거용	30%	50%	70%	90%	100%	-
	비주거용	20%	40%	60%	80%	100%	-
국가	주거용	30%	-	60%	-	-	100%
	비주거용	15%	-	30%	60%	-	100%

91) 건축물 에너지 효율화를 통하여 에너지 사용량을 대폭 줄이고, 태양광·풍력·지열·연료전지 등 신재생에너지를 통해 건축물이 요구하는 에너지를 자체적으로 생산하여 외부로부터 추가로 에너지 공급을 받을 필요가 없는 건축물

92) 국토해양부의 제1차 건축정책기본계획에서는 2025년까지 주거용, 비주거용 건축물의 제로에너지 의무화를 추진하였으며 EU는 2018년부터 신축되는 모든 공공건물에 대하여 건축물 제로 에너지화 내지 탄소배출 중립화를 적용하며, 2020년부터는 모든 신축 주택과 사무용 건물에도 적용할 예정

신규주택에 대한 친환경주택 공급 확대

▌신규 친환경주택 공급 확대

- 서울시가 공급하는 분양주택, Shift, 임대주택 등의 공공주택을 그린홈으로 건설·보급
- 20세대 이상의 공동주택 건설하는 경우 에너지절약형 친환경주택의 건설 의무화
  - 친환경주택 건설기준 및 성능 등에 대한 서울시 세부 가이드라인 작성
- 친환경주택 성능제고 방안을 마련하여 에너지 성능개선 수준을 단계별로 상향[93]
  - 서울시가 공급하는 공동주택에 우선적으로 그린홈[94]을 적용하고, 에너지 성능기준을 민간보다 적어도 5-10% 이상 높은 기준을 적용[95]
  - 민간부문이 공급하는 공동주택의 그린홈화를 유도하기 위하여 취·등록세 감면, 용적률 완화 등 인센티브를 제공

건축물 에너지소비 총량제 강화

▌서울시 건축물에너지 소비 총량기준 설정

- 건축물의 유형, 용도, 규모를 고려를 고려하여 서울시 특성에 부합하는 건축물 에너지 소비 총량기준을 설정
- 건축물에너지 소비 총량 한도 내에서만 건축허가를 발부
- 대형 공공건축물에 대해서 에너지소비 총량제를 강화하고, 단계적으로 공동주택, 상업용 건물 등으로 그 적용범위를 확대

93) 국가건축정책기본계획은 표준건축대비 에너지 성능개선 수준을 '10년(20%), '12년(30%), '15년('40%), '18년(70%), '20년(100%)으로 단계적으로 상향 조정을 제시

94) 그린홈(Green Home)은 에너지 이용 효율화로 건물에서 사용하는 에너지를 최소화하고, 신·재생에너지를 적용하여 온실가스 배출량을 줄이며, 건물에 생태환경적인 요소를 도입하여 건물녹화와 자원순환이 일어나는 주택을 말함

95) 국가건축정책기본계획은 보금자리주택으로 연 10만호 씩('09-'18년) 100만호 이상 그린홈을 공급하고, 민간보다 더 높은(5-10%) 에너지 성능기준을 적용

건축물 에너지절약 설계기준 강화

▌서울시 저탄소·Green 에너지 건축물 설계 가이드라인 개정

- 서울시 저탄소·Green 에너지 건축물 설계 가이드라인을 개정하여 설계기준 강화
  - 신규 건축물의 에너지 효율 향상을 위한 창호·지붕마감재 등에 대한 설계기준을 강화하여, 창호의 단열기준을 50% 이상 향상
  - 외벽과 지붕의 열손실을 방지하기 위하여 단열기준(열관류율)을 공공·민간부문 모두 법적 기준보다 큰 폭으로 강화하여 적용
  - 외벽 단열기준을 만족시키기 위해 공공건축물의 경우 전면 창유리방식의 외관과 대형 로비 설치를 지양하고 새로운 저에너지형 건물디자인 적극 발굴
- 공공청사 이외의 공공건축물에 대하여 에너지 40% 이상 절약해 에너지효율등급 1등급 수준을 확보(우선적으로 에너지성능지수(EPI) 85점 이상을 획득하고 단계적으로 공공청사와 같은 90점 이상을 획득)
  - 공공건축물의 ㎡당 연간 에너지사용량을 300kwh 미만으로 설정하고, 장기적으로 120kwh 달성을 위하여 지속적으로 노력
- 건축허가, 환경영향평가 시 건축물 에너지절약 설계기준 준수 여부를 면밀히 검토
  - 에너지절약계획서 적절성 검토, 에너지성능지표 검토서 판정 등에 대한 서울시 및 지자체 역량을 강화하기 위해 공무원의 교육 강화와 전문 자문기관 운영

3) 녹색건축 기술개발

건축물 신·재생에너지 보급 확대

▌건축물 신·재생에너지 활용기술 개발과 보급 확대

- 태양광, 태양열, 태양전지 등 태양에너지를 이용하는 기술을 선진화하고 태양에너지를 이용하는 건축물 보급을 단계적으로 확대
- 수소연료 발전 용량 확대, 가정용 수소연료전지 확대 보급 등 수소에너지를 이용하는 기술을 선진화하고 이에 대한 건축물 보급을 단계적으로 확대
- 지열 및 하수열 등을 활용하여 냉난방하는 시스템을 확대 보급하고, 건축물에 적용가능한 소형풍력발전 기술을 개발

▌건축물 신·재생에너지 사용 의무화 추진

- 공공건축물을 대상으로 2011-2012년까지 총 에너지부하량의 10% 이상을 신·재생에너지 사용을 의무화하고, 2020년까지 20%로 확대
- 민간건축물의 경우에는 건축허가 및 환경영향평가 시 신재생에너지 도입을 강력하게 유도하고, 신재생에너지 도입 시 규제의 탄력적 적용, 재정지원, 세제혜택 등을 실시하여 에너지부하량의 일정부문을 신재생에너지 사용을 권장하고, 2015년 이후부터 의무화를 추진

▌신·재생에너지 이용 인증 건축물 단계적 확대

- 2011년부터 시행 예정인 '신·재생에너지 이용 건축물 인증제도'에 적극 대응하여, 인증에 필요한 기술적, 행정적 지원을 실시
- 신·재생에너지 이용 인증 건축물을 매년 단계적으로 확대

저탄소·에너지효율 건축 및 설비기술 개발

▌건축물 에너지 성능개선을 위한 기술개발과 설비 보급

- 친환경·에너지 건축물 성능개선을 위한 기술개발(건물 외피의 단열 성능, 외벽 창호의 기밀 성능, 기자재 성능 제고)과 적용
- LED 조명, 콘덴싱 보일러 등 고효율 보일러, 고효율 변압기, 대기전력을 차단하는 장치, 스마트 미터기 등의 설비 적용을 확대하여 기존 건축물 에너지 사용량 절감
  - 고효율인증에너지기자재 인증제품과 대기전력저감우수제품 등의 사용 촉진
- 서울시 그린홈 적용을 위한 옥상·벽면녹화 방안을 마련하고, 옥상·벽면녹화 지원 강화
  - 건축물의 냉난방에너지 절감, 도시열섬 현상 완화, 도시 내 생태네트워크 구축에 기여
- 고효율, 친환경 건축기자재 보급 촉진과 사용 확대
  - 친환경상품진흥원 인증 건축자재 및 HB(Healthy Building) 마크 자재 사용

▌저탄소·에너지효율 건축과 경관·디자인의 조화

- 에너지 저소비형 건축물 외관 디자인 개발·보급
  - 건축물의 외관 디자인과 에너지 효율을 동시에 달성할 수 있는 디자인 및 건축기술을 개발하여 보급
  - 기능적으로 에너지 효율 성능이 우수하고, 미관적으로 외관 디자인이 우수한 건축물 건축을 유도·촉진

▌녹색건설기술 R&D 투자 강화

- 건축물 에너지 효율 개선, 건축물 신재생에너지 설치, 고효율 설비·자재, 건축자재 표준화 등 녹색건설기술 R&D에 집중 투자
  - SH공사의 녹색건설기술 R&D 투자 확대를 도모
- 녹색건설기술 박람회 개최
  - 녹색건설기술 R&D 제안공모제를 실시하고, 서울시가 주최하는 녹색건설기술 박람회를 매년 개최

4) 건축물 에너지 관리 기반 강화와 민간참여 활성화

친환경·저탄소 건축물 관련제도의 통합적 추진

▌건축물 에너지 통합관리를 위한 제도 개선과 Control Tower 설치

- 친환경·저탄소 건축물 관련 인증제도가 모두 에너지 효율제고, 온실가스 저감이라는 공통의 목적을 지니고 있음을 고려할 때, 제도의 통합·표준화 등이 필요[96]
- 건축기획과를 중심으로 Control Tower를 설치하고, 녹색환경정책담당관과 긴밀한 협력을 유지
  - 단기적으로는 개별 제도 및 정책의 추진상황을 종합적으로 파악하고 관리할 수 있는 Control Tower를 설치하고, 중장기적으로 통합지침을 마련하여 복잡하고 중복적인 제도를 통합하여 운영
- 또한 관련 인증 및 기준 통합·표준화 등 정비 시 해외 전문 인증기구와의 협력을 통해 해외 인증제도와의 호환성 강화가 필요

전생애주기에 기반한 건축물에너지 관리

▌건축물 생애주기비용 최소화

- 건축물에너지의 에너지절감을 위한 설계·시공·유지관리 등 전 생애 주기 단계에 걸친 가이드라인 개발 보급
  - 건축의 계획단계부터 최초 사업비에 에너지 절감비용을 책정하여 건축물의 생애주기비용(Life Cycle Cost)을 최소화
- 전생애주기에 기반한 건축물 에너지저감 가이드라인 개발 보급[97]
  - 건축물 시공과정에서의 에너지 사용 및 온실가스 발생을 저감시킬 수 있는 방안 시급히 마련

96) 관련 인증 및 기준을 통합화
97) 국가건축정책기본계획과 연계

- 건물에너지 원단위 관리 가이드라인 마련 및 시행. 기존 건물 표준 원단위 가이드라인을 적용
  - 건축물 용도별 에너지 원단위를 적용하여 저효율 건물에 대하여 BRP를 추진
- 건축물 설계-시공-유지·관리에 이르기까지 건축물에너지의 통합적 관리를 위하여 건축법령에 건축물에너지 관리규정 신설을 제안
  - 건축물에너지관리시스템 BEMS(Building Energy Management System)[98] 표준모델을 개발하고, 공공건물에 대하여 우선 시범 적용한 후 단계적으로 2만㎡이상 민간건물에 본격적으로 적용

건축물 온실가스·에너지 목표관리제 실시

▌서울시, 자치구의 건축물 온실가스·에너지 목표관리제 실시

- 서울시 에너지 절약 및 온실가스 감축 목표의 이행을 위하여 건축물 온실가스·에너지 목표관리제 실시
  - 서울시 소속 및 산하기관에 대하여 건축물 온실가스·에너지 목표관리제 실시 강화
- 서울시와 자치구의 건축물 온실가스·에너지 대상 건축물에 대한 에너지소비량 및 온실가스 배출량 감축목표 설정과 이행을 위한 가이드라인 제시

시민, 기업참여 유도 및 활성화

▌탄소포인트제 확대 시행

- 서울시, 구청, 시민(아파트 단지)이 협력하여 탄소포인트제 협약 아파트를 단계적으로 확대
- 민간부문에 대해서도 탄소포인트제를 실시
  - 구청별로 시스템을 구축한 후 실시

98) BEMS의 효율을 20%까지 개선

▌에너지 바우처제도 도입

- 에너지빈곤층을 선정하여 에너지구입에 사용할 수 있는 에너지 바우처를 지급
- 에너지빈곤가구에 대하여 절수기 등 에너지절약제품 보급

▌저탄소·에너지효율 관련 건축기술 보유업체 지원

- 민간기업의 참여를 유도하기 위한 지원방안 마련(인센티브 제공 방안)
- 저탄소 및 저에너지 관련 건축기술 지원 추진
  - 에너지진단 업체, 온실가스 배출 측정업체, 에너지 성능개선 컨설팅 업체, 그린빌딩 및 친환경주택 설계·시공업체, 친환경 건설자재 공급업체, 에너지사업 투자회사(ESCO: Energy Service COmpany) 지원 및 육성
- 공공사업에 저탄소·에너지효율 신기술 제안업체에 가산점 부여

'추진전략3. 녹색 건축·도시 환경 기반구축' 실행계획

실천과제	추진일정	추진 사업	추진부서(협력부서)
7. 탄소저감형 녹색도시 조성	단기과제 (2011-2012)	• 건축물 입지부문 기후변화 취약성 지도 작성	주택본부, 맑은환경본부, (도시계획국, 도시안전본부, 소방재난본, 한국기후변화대응 전략연구소)
	중기과제 (2013-2015)	• 자연에너지 활용 건축물 입지 및 배치시스템 구축 • 건축물 물순환시스템 구축 활성화 • 에너지소비 및 온실가스 배출량 조사 • 빌딩농장 건립 타당성 조사 • 테마별 그린빌리지 조성 타당성 분석	
	장기과제 (2016~)	• 서울시 에너지 소비 및 온실가스 배출 통계시스템 구축 • 고밀·복합의 대형건물 그린빌딩 건축기술 개발 • 도시기반시설의 저탄소화 추진 • 스마트 그리드 구축 시범사업	
8. 건축물 에너지 관리 체계	단기과제 (2011-2012)	• 건축물 제로에너지 실현을 위한 전략 수립 • 기존건축물에 리모델링 시 BRP 의무화 추진	주택본부 (기후변화기획관, 경쟁력강화본부, 투자기획과, 맑은환경본부)
	중기과제 (2013-2015)	• 건축물 에너지 성능진단 매뉴얼 및 프로그램 개발 • 서울시, 자치구의 건축물 온실가스·에너지 목표관리제 실시 • 서울시 건축물에너지 소비 총량기준 설정 • 탄소배출 제로 건축 시범사업 실시	
	장기과제 (2016~)	• 서울형 친환경주택 모델 개발과 적용 • 건축물 신·재생에너지 사용 의무화 추진	

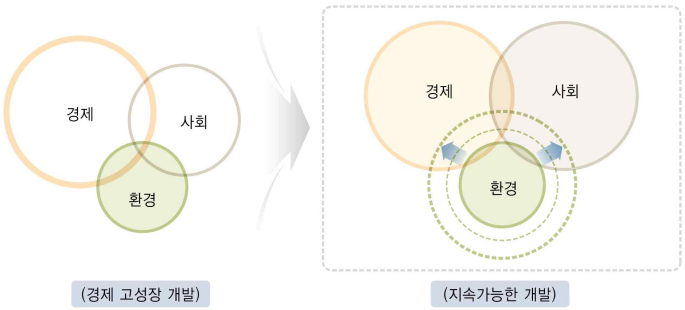
4 지속가능한 건축물 관리

9. 건축물의 생애관리

가. 배경 및 필요성

▌지속가능한 개발로의 패러다임 변화

- 과거 경제성장 중심의 개발로 인하여 지구온난화와 이에 따른 기후변화 등 심각한 환경문제 초래
- 과거 경제성장 중심에서 탈피하여 경제, 사회, 환경을 균등하게 발전시키기 위해 지속가능한 개발로의 패러다임 변화



<패러다임의 변화>

▌도시정책의 변화

- 70-80년대 개발중심 → 90년대-2000년대 정비중심 → 2010년대 관리중심으로 변화

▌건축행정 수요의 변화

- 신축허가는 감소하고 용도변경 건수는 증가하는 추세를 보이고 있으며 국내 건축행정이 건축물과 도시공간의 관리 중심으로 패러다임이 변화되고 있으므로 체계적인 관리체계 구축 시급

출처 : 건축물 생애관리 시스템 및 매뉴얼 마련 연구, 서울특별시



<건축허가 건수>



<용도변경 건수>

나. 과제의 목적

▌서울시 건축물의 효율적인 통합 관리 체계 구축

- 건축물의 생애주기를 기획·설계, 시공, 유지관리, 철거의 4단계로 구분하고, 서울시의 모든 건축물의 전 생애를 통합적으로 관리하기 위한 단계별 개선방안 제시

다. 과제의 범위

▌공간적 범위

- 서울시 전체 건축물과 공적공간

▌내용적 범위

- 서울시 전체 건축물과 공적공간을 대상으로 통합 생애관리체계 구축 기본방향 제시
- 생애관리정보시스템 구축 방향 제시
- 생애관리 법제화 방안 및 시범사업 제안

라. 세부과제

1) 건축물 생애주기 단계별 생애관리체계 확립

- 건축물의 효율적인 생애관리를 위하여 기획단계에서부터 착공, 완공, 최종 철거에 이르기까지 전 생애단계의 통합적인 관리 필요
- 기획·설계단계에서부터 유지관리 성능 확보를 위한 충분한 고려 필요
- 시공단계에서 건축물이 완공되기 전 설계도서에 따른 시공의 적합성 여부에 대한 철저한 조사·검사 필요
- 유지관리 단계에서 지속적이고 체계적인 관리·점검 체계 필요
- 철거단계에서 무분별한 철거로 인한 자원낭비를 막고 건축폐기물의 재활용과 건축물 철거로 인한 이산화탄소량 저감을 위해 철거과정에 대한 체계적인 관리 필요

생애관리를 고려한 설계지침 및 관련 계획서 제출 의무화

▌에너지 효율 및 유지관리 성능향상을 위한 설계 체크리스트 마련

- 서울시는 기획·설계단계에서부터 건축물의 생애기간동안 사회적, 물리적, 기능적 변화 요구에 대응하기 위해 에너지 효율 및 유지관리 성능을 고려한 설계 체크리스트를 작성하여 설계시 반영할 수 있도록 권장, 건축허가 시 적용 여부 확인

※ 에너지 효율 및 유지관리 성능향상을 위한 설계 체크리스트 기본방향(예시)

- 적용 대상
  - 신축되는 모든 건축물
- 주요 내용
  - 내구성 있는 부품·부재 및 접합구법을 사용한 유지관리의 용이성 추구
  - 부품·부재의 내용연수를 고려한 설계를 통해 보수·교체시 주변부 파손 최소화
  - 모듈정합 개념을 설계 및 부품 개발 등에 적용하여 부품·부재·시스템 등 호환성 확보
  - 부품·부재의 점검 및 보수·교체시의 작업성을 고려하여 작업공간이나 점점구의 적정한 위치 및 크기 확보
  - 장래 공간변화나 용량변화에 대한 대응성 확보, 친환경 및 에너지 효율을 고려한 계획 및 설계 적용
- 추진 방법
  - 건축 관련 전문가, 건물주 및 관리자 등 간담회를 거쳐 '설계체크리스트'를 작성하고 건축 심의시 적용

▌건축물 유지관리계획서 제출 의무화

- 일정규모이상 건축물에 대한 건축물 유지관리계획서 제출 의무화

▌에너지절약계획서 제출 대상 범위 확대

- (예시) 1종·2종 근린생활시설 3,000㎡ 이상 건축물도 에너지 절약계획서 제출 대상 포함
- (예시) 소규모 근린생활시설이 모여 대형 건축물을 구성하고, 복합건축물 등이 증가하는 추세이므로 일정규모 이상의 근린생활시설도 에너지절약계획서를 제출하도록 확대·강화

▌공적공간의 가로 선형 마스터플랜 및 디자인 가이드라인 수립

- 지역별 특색을 살리면서 통일된 이미지를 형성하고, 종합적이고 체계적인 가로 조성 및 관리 방향 설정을 위해, 가로망별 선형 마스터플랜 수립
- 마스터플랜의 원활한 운영을 위해 각 지역 여건에 적합한 디자인 가이드라인 마련 필요

공정단계별 중간단계 검사업무 강화

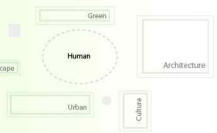
- 신축되는 모든 건축물을 대상으로 건축물의 인허가, 중간검사, 사용승인 등 각 공정 단계별로 건축사가 설계한 설계도서에 따라 건축물이 적합하게 시공되고 있는지를 감독하고 건축물의 품질 확보를 위하여 중간단계 검사업무 강화

▌공개공지 안내판 설치유도 및 공적공간 관리대장과 건축물대장 연동

- 현재 서울시는 건축조례에서 안내판을 설치하도록 규정하고 있으나 2007년 조례개정 전에 건축된 건축물의 공개공지에 대해서는 안내판 설치를 강제할 수 없으므로 설치비 지원 등을 통해 안내판 설치 유도
- 공적 공간 관리대장과 건축물대장 연동하여 운영 : 서울시 자체적으로 공적 공간 관리대장을 운영하고 있으나, 건축주의 공적 공간 관리책임을 명확히 하기 위해 건축물대장에 공적공간을 등재하여 운영

▌공정단계별 공공의 중간검사업무 강화

- 서울시는 중간검사의 부재로 인해 발생하는 문제를 해결하고 시공단계에서 건축물의 품질과 유지관리 성능을 확보하기 위하여 중간감리보고서의 제출을 매 단계마다 허가권자에게 제출하도록 하여 시공의 적법성을 확인받은 이후 다음 공사를 진행하도록 '중간검사제도' 도입 필요
- 현재 시공 감리자가 작성하는 중간검사보고서의 점검항목을 건축물의 안전, 소방, 피난, 친환경성 및 내진설계 등을 고려하여 개선



▌공정단계별 현장조사 검사 및 확인 업무 강화

- 현행 중간감리보고서의 제출시기마다 각 공정단계별 당해 건축물의 설계자 및 공사감리자가 아닌 제 3의 건축사에 의한 현장 조사·검사 및 확인 업무 수행 강화

※ 공정단계별 현장조사.검사 및 확인 업무 강화 기본방향(예시)

- 적용 대상
  - 모든 신고 대상 건축물 및 건축허가 대상 건축물
- 주요 내용
  - 시공의 각 공정단계별로 현장조사·검사 및 확인업무를 대행하도록 하여 각 단계별 시공 상황 점검
  - 건축물의 안전·기능·환경 및 미관 향상과 위법여부 등을 점검하여 올바른 시공이 이루어질 수 있도록 제도적 보완
  - 현장조사·검사 및 확인업무 대행은 해당지역 건축사가 아닌 다른 관할 지역의 건축사를 임용할 수 있으며, 등록된 건축사는 컴퓨터를 이용한 무작위 추출을 통하여 이해관계에 의한 부조리 사전 방지
  - 초기 선정된 조사·검사자를 담당자로 임명하여 건축시공 전반에 대한 관리·점검을 위임함으로서 업무의 연속성 유지 및 비용절감
  - 현장조사·검사 및 확인업무 대행자에 대한 비용은 현행 엔지니어링 단가에 의한 비용을 기본으로 한 실비정산방식 채택
- 추진 방법
  - 현장조사.검사 및 확인업무를 위한 세부운영지침 마련(포함할 내용)
    - · 업무의 대상과 범위
    - · 업무의 시행 단계
    - · 업무의 행정절차
    - · 업무의 처리기간
    - · 업무의 내용 및 방법
    - · 검사자 자격요건
    - · 검사자 지정방법
    - · 대가산정방식 및 지급방법

유지관리체계 구축 및 정기적인 유지관리 · 점검 강화

▌민간과 공공의 상호협력체계 구축

- 건축물의 주치의 개념을 도입하여 일정 자격요건을 갖춘 건축전문가에 의한 건축물의 정기적인 관리·점검 정착
- 건축전문가는 건축물의 유지관리 상태를 점검하고, 보수·보강, 시설교체 및 리모델링 등에 대한 건축적 판단을 통해 건축물의 성능 확보

- 공공은 건축물의 유지관리 실태를 관리·감독하며 건축물의 이력정보를 기록하고 건축물의 성능이 유지 관리될 수 있도록 매년 유지관리계획 수립

▌정기적인 유지관리·점검 강화

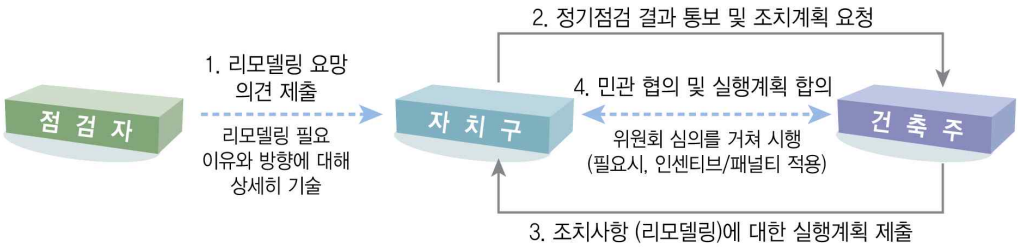
- 서울시 모든 건축물을 대상으로 정기점검을 실시하고 구조 및 경과년수, 유지관리 상태에 따라 점검주기를 차등화하여 건축물의 유지관리·점검 강화
  - 위법단속 위주의 점검에서 성능위주의 점검체계로 전환
  - 건축물 유지관리점검표에 따라 디자인, 기능·성능, 안전, 친환경·에너지, 대지, 개별법에 의한 정기점검 실시여부, 위법사항, 건물에너지 성능관리 실태 점검
  - 평상시 건축물의 유지관리(보수, 교체, 리모델링 등)에 대한 모든 책임과 의무는 건물주에게 있으며 건축물의 성능을 지속적으로 유지관리하기 위한 계획 수립
  - 건축물 유지관리 업무의 일원화, 통합화
- 동일기관 점검 가능분야 점검 일원화 : 건축물, 공개공지, 미술장식품, 주차장, 정화조는 건축물 유지관리 전담조직을 구성하여 점검 일원화
- 외부기관과의 점검 통합화 : 소방, 승강기, 가스, 전기는 관련기관 협의를 거쳐 중복점검 최소화

▌체계적이고 효율적인 유지관리 점검매뉴얼 마련

- 서울시 모든 건축물을 규모별(3단계), 구조별(5종), 경과연수별(3년, 20년, 40년 기준), 용도별(28종)로 분류하고 분류체계를 토대로 건축물 유지관리 점검매뉴얼 마련
  - 건축물의 관리주체, 점검방법, 점검주기, 점검자, 점검항목, 비용부담 규정
  - 점검항목은 점검분야를 구분하고 점검내용, 점검결과, 조치내용 포함
  - 건물주, 관리자, 건축전문가, 행정기관의 책임과 역할 및 의무사항 규정
  - 건축물 유지관리에 대한 세부적인 행정절차 제시
  - 위반 건축물 & 성능미비 건축물에 대한 조치 방안 제시

▌인센티브 여부에 따라 공적 공간 관리 이원화

- Type 1 : 공개공지, 공공통로 등 용적률 완화와 같은 인센티브를 제공받고 조성된 공간은 건축주의 사후관리에 대한 책임과 공공의 관리 · 감독 강화
  - 점검항목 :
    불법주차, 불법영업 등 위법사항에 대한 점검,
    안내판 설치의 적정성 점검,
    접근성·개방성 등 공간 활용도에 대한 점검,
    미술장식품을 포함한 시설물 관리상태 점검 등 구성
- Type 2 : 건축선후퇴 등 인센티브를 받지 않고 조성된 공간은 공공과 민간의 파트너쉽을 구축하여 주민의 자율적인 관리 유도
  - 주민이 자율적으로 커뮤니티 의식을 가지고 계획에서 유지관리까지 참여할 수 있도록 지원
  - 공공은 주민참여 관련 전담조직 또는 전문가 조직 신설
  - 민간은 주민참여기구 신설 또는 기존의 기구를 활성화시켜 사업의 계획단계에서부터 자율적으로 참여
  - 유지관리 협정체결 등을 통한 지속적인 관리 필요
- 전문가에 의한 공적공간 정기점검 시행, 정기점검 결과에 따라 시설 보수·교체, 리모델링 등 공적공간의 질적 향상을 도모할 수 있는 제도적 장치 마련
- 리모델링의 경우 위원회 등을 구성하여 심의를 통해 실시하도록 하여, 자치구·전문가·건축주의 민관협력을 통해 실행계획 도출 시행



<자치구·전문가·건축주의 민관협력 >

철거공사감리제 도입

- 일정규모 이상의 기존 건축물의 철거 공사 시 공공의 관리·감독없이 방출되고 있는 석면을 비롯한 유해물질, 물리적 · 화학적 노후화에 따른 관리·감독을 강화하고 건축폐기물이 무분별하게 처리되지 않도록 건축물 철거과정 법제화

- 적용 대상 및 주요내용(예시)
  - 5층 이상 또는 2,000㎡이상 건축물, 철거되는 건축물의 연면적의 합계가 10,000㎡이상인 건축물, 석면 등 유해물질이 함유, 물리적 . 화학적 노후화 건축물
  - 철거공사계획서 제출 의무화, 철거공사감리자 지정(건축전문가)
  - 감리자는 철거공사계획서에 따라 안전하고 적절하게 철거되는 지 확인
  - 위반 시 철거공사자에게 시정요청하고, 공사자가 불이행 시 행정청에 위법보고
  - 철거완료 시 철거완료보고서 제출
  - 추진 방법은 국토해양부에 건축물 철거공사 감리제 법제화 건의

건축물 생애관리정보시스템 구축

▌통합 관리·운영 정보시스템 구축

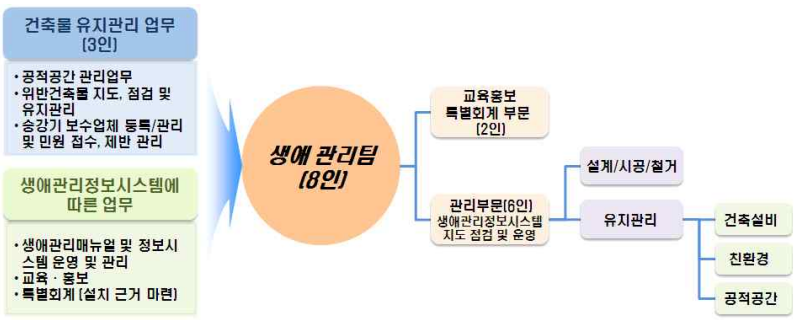
- 건축물의 생애주기 단계별로 기 운영 중인 관리 정보시스템을 연계하여 각 단계별 정보 공유 및 건축물의 전 생애의 체계적 · 통합적으로 관리·운영 정보시스템 구축

- 건축물 생애관리정보시스템 구축방향
  - 다양한 정보 구축, 관계자 정보 공유, 관련 부서 간 정보공유 등 건축물 생애주기 전단계의 정보통합
  - 건축물 및 공적 공간 GIS를 통한 조회 및 확인, 관리단계의 정보관리기능 추가 구축
  - 건축물의 생애관리 지원 및 시민서비스
  - 인터넷 기반 점검기록 관리 및 생애주기단계별 기 구축된 시스템 정보 연동
  - 개별법에 의한 검사 및 검침 정보공유, 유지관리현황 조회, 관리이력조회, 월/분기/년간 통계자료, 점검물량 자동산출

2) 건축물의 효율적 생애관리를 위한 행정조직 개편 및 법제도화 실현

건축물의 생애관리를 위한 '생애관리팀' 신설

▌건축물의 생애관리 업무를 수행할 전문 인력으로 구성된 조직 신설



<생애관리팀 구성도>

▌기존 서울시 건축물 유지관리 업무 담당 인원에 생애관리 전문 인력 증원

- 서울시와 자치구간 협력체계 마련



<서울시, 자치구 간의 상호협력>

※ 건축물의 생애관리를 위한 서울시와 자치구의 업무(예시)

- **서울시의 건축물의 생애관리를 위한 행정 및 업무**
  - 생애관리 기본계획 수립 및 시행
  - 건축물 생애관리 시스템 운영을 위한 교육 및 홍보 업무
    - · 사용승인 후 증개축, 대수선, 용도변경 등 일체의 건축행위 이력관리
    - · 철거 시 발생되는 폐기물 처리 흐름 파악
    - . 민간단체와 협력하여 일반시민에게 홍보 및 교육
    - . 효율적인 생애관리 시스템 운영을 위한 담당공무원 교육
  - 25개 자치구 관리 및 실적 평가, 지도 및 점검
    - . 25개 자치구의 건축물 생애관리 계획 및 업무 관리, 실적 평가
    - . 건축물 생애관리 우수 자치구 포상
- **자치구의 건축물의 생애관리를 위한 행정 및 업무**
  - 자치구별 생애관리 계획 마련 및 현장 점검
    - · 자치구별 건축물 생애관리 지도·점검 계획 마련
    - · 건축물 지도·점검 및 적발·조치 (건축물 정보 확인 및 현장 행정처리)
    - · 점검과 이행조치에 따른 민원행정 처리
    - · 건축물 관리(업)자 관리
  - 건축물 생애관리 시스템 운영을 위한 교육 및 홍보 업무
    - · 담당 공무원 대상으로 건축물 생애관리 시스템 정보 입력 및 운영 교육 진행
    - · 건축물 관리자 및 건축주에 대한 건축물 생애관리 시스템 운영 교육 시행
    - · 시민들을 대상으로 건축물 생애관리 시스템 홍보
  - 동별 관리 및 실적평가

건축물의 생애관리를 위한 법 규정 마련

▌서울시 건축조례 개정(안) 및 건축법령 개정(안) 건의

- 서울시가 건축물의 생애관리를 실행하기 위해서는 건축법 및 서울시 건축조례 개정을 통해 건축물 생애관리를 실행하기 위한 법적 근거 마련 필요
  - 건축물 생애주기 각 단계별로 법제화가 필요한 부분을 중심으로 구체적인 법령 개정(안)을 마련하여 건의

▌'(가칭)건축물 유지관리법(안)' 건의

- 장기적인 추진계획을 토대로 '(가칭)건축물 유지관리법(안)'을 마련하여 건의
  - 건축물 유지관리를 위한 통합된 법령 아래 건축물의 종별, 용도, 규모 등에 따라 건축물 유지관리의 점검내용, 주체, 주기, 기관, 비용 및 보고주기 등 체계적인 정비 필요[99)]

99) 건축물의 유지관리 관계 법령은 각 행정부처에 산재되어 있어 법령 상호간 중복된 기준이나 절차 등으로 인해 효율적인 유지관리 어려움



10. 노후 건축물 리모델링 활성화

가. 배경 및 필요성

▌도시화의 진행에 따른 노후 건축물의 리모델링 증가

- 서울시의 건축개발 가용부지의 부족과 부지비용 등 신축건물에 대한 비용 상승 부담감으로 건축물의 리모델링 수요가 증가
  - 1960년대 이후로 급속한 산업화와 도시화를 겪으면서 업무용. 주거용, 공업용 등의 건물에 대한 수요가 폭발적으로 일어나, 지금까지 건설시장이 신축 중심으로 편중화되고, 건설시장으로부터 건축물의 유지, 관리는 외면되어 건물의 조기 노후화 현상 발생

▌환경성을 위한 건축물 기준 강화

- 21세기는 환경문제가 크게 이슈화 되면서 지속가능성이 주요 테마로 작용
  - 친환경적인 도시조성과 더불어 에너지소비를 줄이고 이산화탄소 발생량 감축, 재생에너지의 사용 등을 유도하는 건축물 조성이 주요과제임
- 기후변화 협약에 대비하여 정부의 건축물에 대한 에너지 고효율화 정책을 추진
- 에너지 다소비 건물에 대한 관리와 성능개선, 에너지 절약적 · 환경친화적 빌딩의 구축, 공동주택 난방에너지 절약 등 건설업계에서도 자원 및 에너지를 절약하고 건축물의 가치와 수명, 성능을 증대시키기 위한 해결책이 필요

▌건축물에 대한 사회적 요구기능의 변화

- 정보화 사회로의 진전은 건축물에 OA(Office Automation)화 및 HA(Home Automation)화에 필요한 정보·통신 인프라 구축으로 이용자의 편리성을 도모하고, IBS(Intelligent Building System)시설로 건물의 운영관리비 절감을 촉진시키고 있음

- 건물 사용자들은 쾌적한 환경과 공간 활용 욕구, 사용자들의 life style 및 life cycle 변화에 따른 다양한 공간의 제공 등 개성화, 다양화와 높은 삶의 질을 추구할 수 있는 기능들을 요구하고 있음

▌경제적인 수익성 추구

- 노후된 건축물들은 적절한 단계에서 유지관리와 개·보수를 통해 문제점들은 해결하고 보다 나은 환경 속에서 생활의 연속성을 유지하고 경제적으로도 이익이 되며 건설산업의 중요한 시장영역이 되어 침체된 건설경기를 활성화 할 수 있는 방안이 됨
- 신축에 비해 비용적인 측면의 절감효과와 공사기간도 짧은 장점이 있어 실질적인 경제적 수익성이 높으며 더불어 이미지 개선의 효과와 사회적 발생 비용도 절감이 가능함

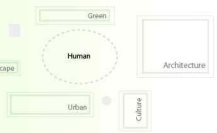
▌정부와 지방자치단체의 정책 변화

- 국토해양부는 침체된 건설경기의 활성화를 위해 건축물의 일부를 철거하여 다시 축조하는 개축의 경우도 리모델링의 범위에 포함시키도록 건축법을 개정
- 서울시는 노후건축물의 리모델링을 촉진하여 도시경관을 향상시키기 위해 제한되었던 여러 가지 규제를 대폭 완화하는 리모델링 활성화 방안 추진

▌주택정책에 있어 공급위주에서 공급정책과 관리정책의 병행으로의 변화 요구

- 물리적 노후화와 더불어 기술발전·소득수준의 향상에 따른 사회적 노후화로 인한 '노후아파트'의 급증[100]

100) 수도권을 중심으로 산업화가 진행되면서 공동주택 중심의 주거형태가 요구되었고, 1980년대 후반에 시행된 주택 200만호 계획에 의해 아파트가 급속히 보급되면서 지나친 양적증가와 더불어 재고가 급증하고 노후화가 가속되고 있음



- 1997년 이후 대량으로 건설된 고층 아파트 단지들이 용적율 제한 강화 조치로 인해 재건축사업 추진은 어려워지는 반면, 주택의 리모델링 사업은 신축비용의 70~80%만으로도 기능적으로 신축과 거의 동등한 효과를 낼 수 있고 공사기간도 짧아 그 수요가 크게 증가할 전망
- 사회적인 여건 변화요구에 대응하기 위해서 주택정책의 기본방향이 공급위주에서 공급과 더불어 관리 위주로 변화되어야 함

▌리모델링 시장[101]의 실태

- 리모델링 시장의 성장요인은 크게 세가지로 대별할 수 있음
  - 첫째 노후건축물의 증가[102]로 리모델링 목표시장이 확대되고 있음
  - 둘째 기후협약과 같은 환경정책의 변화로 기존건축물에 대한 에너지고효율화의 필요성이 대두되고 있음
  - 셋째, 정보화, 괘적화 및 공간활용 욕구변화 등 기존 건축물에 대한 사회적 요구기능이 변화하고 있음
- 10층이상의 고층아파트의 경우 재건축의 경제적인 매력이 건설업체나 입주자 입장에서 매우 낮은 것으로 평가되고 있음
- 즉, 노후화로 인한 재건축을 실시하더라도 고밀도 개발을 통한 경제성을 확보하는 데 한계가 있기 때문임
- 따라서 노후화된 고층아파트는 재건축 보다는 리모델링이 유리하므로 향후 리모델링 사업이 유력한 시장으로 부각될 전망임

101) 연평균 시장규모 예상 : 2010~2014년 : 연평균 8천6백억원, 2015~2019년 : 1조1천억원, 2020~2024년 : 3조2천억원
리모델링 시장의 성장패턴 : 2010~2020년 : 주요 전략시장으로 성장, 2020이후 리모델링이 주택시장을 주도하는 핵심주택건설시장으로 성장

102) 서울시의 주거용 건축물중 아파트 신축비중은 1980년대 이후 증가하였으며 유형으로는 1970년대에는 5층형 1980년대에는 12-15층, 1990년대에는 16층 이상의 초고층아파트, 2000년 이후에는 주상복합형 초고층아파트가 많이 건설되었음

▌ 리모델링 수요증가에 대비한 적정한 관리 기준의 부재

- 서울시의 리모델링 정책에 대한 방향성 설정

▌ 리모델링 특성에 대한 대응방향 부재

- 합리적 비용설정, 리모델링 프로세스, 분쟁발생 등의 리모델링 특성에 대응하는 전략이 요구

나. 과제의 목적

- 서울시 리모델링 활성화를 위한 제도적 방안, 리모델링 계획·기술 부분 개선 방향 등의 제시를 통해 서울시의 경관 향상과 쾌적한 주거 환경 조성

다. 과제의 범위

▌ 공간적 범위

- 서울시 전역의 리모델링 대상 건축물

▌ 내용적 범위

- 리모델링 활성화를 위한 제도적 개선 방안 마련
- 리모델링 기술부문의 개선방향

라. 세부과제

1) 리모델링의 정의와 범위 정립

- 최근 건설연구정보센터(CRIC)에서 공식적으로 용어를 정리하면서 리모델링을 기존 건물의 구조적, 기능적, 미관적, 환경적 성능이나 에너지성능을 개선하여 거주자의 생산성과 쾌적성 및 건강을 향상시킴으로써 건물의 가치를 상승시키고 경제성을 높이는 것으로 정의하고 있음
  - 리모델링에 대한 사회적 관심이 고조되고, 정부에서도 관련 정책과 제도의 수립 및 관련 제도 개선책에 관심이 급증하나 리모델링이라는 용어의 정확한 개념정립이 이루어지지 않은 채, 리노베이션, 리모델링, 리폼, 리뉴얼, 개수, 보수, 개량, 복원, 수선 등의 다양한 용어들이 사용되고 있음
  - 다양한 용어들의 혼재 속에서 내용이 다른 공사가 같은 용어로 사용될 소지도 많고, 건축주나 소비자들도 혼란감으로 인해 관련업체에 대한 정확한 판단이 어렵고, 불신감이 생기게 될 소지가 많으며 긍정적인 인식을 심어주기에 적합하지 못한 실정으로 리모델링에 대한 명확한 정의와 범위정립이 필요함
  - 법규상의 리모델링이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위를 말함
- 일반적으로 통용되고 있는 리모델링의 개념은 건축물의 신축이나 재건축과는 구별되어 기존 시설물의 기본골조를 유지하면서 시설의 노후화를 억제하거나, 그 기능을 향상시켜 건축물의 물리적·사회적 수명을 연장하는 일체의 활동영역을 포괄하는 넓은 의미를 지니고 있음[103)]
  - 법률상 리모델링 관련 용어에는 대수선, 증축, 개축 등을 포함함

103) 현행 법규상 리모델링이 가능한 범위는 일반건축물의 경우는 사용승인 후 20년 이상이 된 건축물로, 연면적의 10%범위내에서 승강기, 계단, 주차시설 등 부속용도에 한정되어 있으며 층수의 증가는 불가함. 공동주택의 경우는 사용승인 후 15년이 경과한 건축물로 증축규모는 각 세대의 주거전용면적의 30% 이내로 제한하고 있으며, 층수증가도 일반건축물과 같이 제한하고 있음

2) 서울시 리모델링 사업의 활성화를 위한 제도적 방안

▌서울시 녹색건물 리모델링 제도 도입

- 에너지 절감을 위해 상업용 건물 및 일반주택 리모델링 시 친환경적 방식을 선택하도록 의무화하는 법안을 조례로 규정
  - 출입구 및 창문에 단열 시공을 의무화하고 에너지효율이 높은 바닥재, 벽재, 난방기구의 사용을 통해 난방효율을 높이는 방식
  - 녹색리노베이션 시 에너지 사용료를 환급해주고 기업이 녹색건물을 재건축하면 보조금을 지원하는 방안

▌'서울시 리모델링 활성화 구역' 조성

- 서울시건축조례에 근거하여 서울시 기존 도시조직 특성을 유지, 개선하고 자하는 지역 다수를 '리모델링 활성화 구역'으로 지정
  - 리모델링 진흥 특구로 지정된 지역의 건축물 리모델링 시 그 비용의 일부를 보조 또는 융자하거나 그린파킹조성 및 공공공간조성 등의 지원사업
- 리모델링 전문가 풀제를 도입 리모델링 시 계획초기부터 전문가 지원을 통해 올바른 사업진행이 되도록 시스템을 구축

▌리모델링 통합법 법제정비

- 통합 일원화된 법제체계를 갖추어 체계적인 사업추진절차를 마련
  - 현재 리모델링사업은 체계적인 법제를 가지지 못하고 있음 주택법에서 사업추진을 위한 리모델링주택조합 설립관련 사항을, 건축법에서는 건축기준규제환화 여부를 다루는 등 두개의 축으로 양분돼 운영되고 있어 이를 일원화된 법체계로 통합하여 체계적인 관리로 리모델링 활성화 유도

▌제한적 증축 리모델링 행위허가 제도개선

- 증축범위의 제한적 허용은 아파트 세대 내 기형적 평면 및 단지를 양산하고, 다양하고 창의적인 단지설계를 가로막는 요소로 작용하고 있음[104)]
- 이에 세대 간 확장을 통한 수평증축의 다변화, 1개 층에 국한된 수직증축에서 벗어날 필요가 증대되고 있음
- 일정기간이상 경과한 노후주택에 대해 리모델링 사업 추진 시 이에 따른 수평, 수직 증축 범위의 확대 및 주차장 설치 완화 등의 다양한 인센티브 부여를 검토

▌구조감리제도의 도입

- 전문가로 구성된 민간단체 등 공인된 기관에서 리모델링 공사에 대한 품질을 관리하는 구조감리사를 지정
  - 리모델링은 기존 건축물 구조체를 재활용하는 개념으로 구조감리사가 필수적으로 품질관리를 확인하여 완전한 시공과 적정한 공사비 확보가 중요
  - 안전진단, 설계도서 및 구조보강, 안전에 대하여 신청자 제출한 설계도서 등을 사전검토, 현장실사를 통하여 리모델링 공사의 품질관리를 수행하게 함

▌서울시에서 관리하는 건축물의 의무적인 리모델링 계획 수립

- 서울시 및 기초자치단체 소유의 노후 공공건축물에 대해서 재건축을 지양하고 리모델링으로 사업을 추진
- 시범적 성격으로 지역민에게 홍보효과

104) 공동주택의 증축 리모델링 행위허가시 증축부문에 대한 내용이 한정적인데 현재 수평증축의 경우 아파트 전•후면을, 수직증축은 지상1층을 필로티로 할 경우 최상층 1개층의 증축을 허용하는 것으로 이루어지고 있음

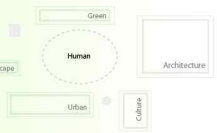
3) 리모델링 계획/기술부문 개선방향

▌서울시 리모델링의 관리기준 및 방침마련이 필요

- 지속가능한(환경성) 건축을 위한 에너지 절약규정을 마련
  - 건축적 열보호시스템과 설비시스템을 자발적으로 구축하고 상호보완적으로 통합하며 대체에너지를 적극적으로 활용하도록 유도
- 공공성 확보를 위한 건축디자인 적용
  - 가로환경과 연계된 외부공간 조성 및 보행자를 배려한 다양한 공간 구성과 시각적 개방감 확보
- 구조안정성을 우선적으로 고려 및 구조진단에 따른 진단범위와 중점사항제시
  - 내진설계 반영, 내력벽 및 구조체 철거여부, 용도변경에 따른 하중증가여부, 기초 및 지반의 안정성, 기존 구조체의 상태와 내구성 등

▌신축 시부터 리모델링을 고려한 설계 권장

- 리모델링을 고려한 표준화를 신축단계에서부터 환경 친화적 설계방법론에 근거, 건물의 생애주기를 고려하여 향후 체계적인 리모델링이 추진될 수 있도록 설계기준을 재정하고 표준화하고 건축물의 자재 또한 표준화를 유도하는 방안 필요
- 설계, 구성재, 시공및 공법, 유지관리 등 설계의 표준화와 구성재의 표준화
  - 건축물을 만들기 위해 설계원칙을 설정하고 구성재 상호간의 치수와 성능, 방법, 순서 등에 관한 공통된 약속이며 이를 통해 설계, 생산, 유통, 시공, 유지관리, 해체 등 건축산업전반에 걸쳐서 생산성을 향상시키고 보다 질적으로 향상된 건축기반 형성을 도모
  - 설계도에 따라 공장 생산된 구성체를 현장에서 조립하여 건축물이 필요한 성능을 갖추도록 함
  - 모듈과 모듈정합설계 방법을 통한 설계 표준화
- 구조체와 내외장 마감/설비의 분리화



- 건축물의 구조체와 내장/설비부분을 분리
- 구조체는 내구성을 중시
- 내장 설비 부분은 변화에 대응한 가변성을 중시

• 건축물 구성재의 내용성 레벨화

- 교환 및 상환이 이루어지는 부품군에 대해서 그 상환 및 교환을 행하는 시기에 따라 합리적으로 교환이 이루어지도록 건축물의 구성 순서를 제시
- 이러한 내용성의 레벨이 낮거나 높음에 따라 결합위치 및 순서방법 등의 원칙을 설정하여 내용성의 레벨이 낮은 부품의 갱신 시 여타 부품에 대하여 영향주지 않도록 함

• 내장 및 부품의 표준화 및 내구성 확인

- 구조체의 내구성을 확보하고 향상시키기 위해 내용연수가 짧은 부품이나 부재의 교환, 갱신 등을 합리화하여 물리적인 내구성 향상
- 장래의 진부화, 다양화에 대비 부품이나 기기의 교환 갱신에 따른 기능적인 수준의 향상, 공간의 가변성을 높이고 개량을 용이하게 하는 기능적 내구성 향상

▌리모델링 관련 Data Base System 구축 및 운영

• 리모델링에 관한 건축물 종류별, 규모별, 지역별, 착공 및 준공 등의 제도, 법규, 기준작성, 산업지원 등 정책수립에 바탕이 되는 통계항목을 설정, 이들 통계가 정책수립 및 실무에서 효과적으로 사용될 수 있는 시스템을 구축하여 각종 통계를 축적해 갈 수 있는 기반 형성

• 이들 Data를 서울시 차원에서 정기적 조사분석하고 실무에 활용하도록 함

• 리모델링 관련 자재 및 공법에 대해서도 DB를 구축하고 이에 대한 DATA 집중화

‘추진전략4. 지속가능한 건축물 관리’ 실행계획

실천과제	추진일정	추진사업	추진부서 (협력부서)
9. 건축물의 생애관리	단기과제 (2011-2012)	• 체계적이고 효율적인 유지관리 점검매뉴얼 마련 • ‘철거공사감리제’ 도입	주택본부 (도시계획국, 푸른도시국)
	중기과제 (2013-2015)	• 에너지 효율 및 유지관리 성능 향상을 위한 설계 체크리스트 마련	
	장기과제 (2016~)	• 건축물 생애관리정보시스템 구축 및 생애관리 DB 구축	
10. 노후 건축물 리모델링 활성화	단기과제 (2011-2012)	• ‘서울시 리모델링 활성화 구역’ 지정	주택본부 (도시기반본부, 도시계획국)
	중기과제 (2013-2015)	• 신축 시, 리모델링을 고려한 설계 의무화 • 공공건축물 리모델링 시범사업 • 서울시 녹색 리모델링제도 구축	

5 건축·도시 디자인 관리체계 개선

11. 건축·도시 디자인 관련계획간 연계시스템 강화

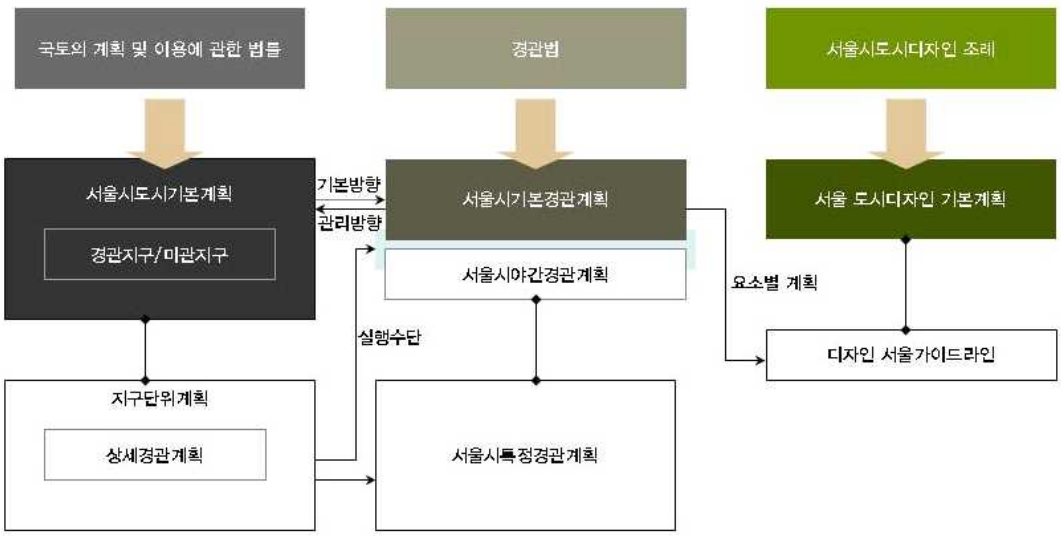
가. 배경 및 필요성

▌건축·도시 디자인 관련 법제도의 다양화와 개별화

- 경관법 및 건축기본법이 새롭게 제정됨에 따라 그동안 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률' 중심으로 관리되어 왔던 도시공간관리와 관련한 법·제도가 다양해 짐
- 이로 인해 지방자치단체에서는 지역의 특성과 디자인정책방향에 따라 계획수립과 사업을 지원할 수 있는 여러 실행수단이 마련되었음
- 경관법에 의한 경관계획
  - 2007년 도시경관관리를 위한 경관법이 제정되어 비법정 계획으로 수립되고 운영되어 오던 경관관련 계획이 법적효력을 갖게 됨
- 건축기본법에 의한 건축·도시디자인 관리
  - 건축물과 공간 환경의 품격향상을 위해 2007년에 건축기본법이 제정되었고 이에 건축정책기본계획, 디자인시범사업 추진, 건축디자인기준 설정 등 디자인정책과 관련된 제도가 마련되어가고 있는 추세임
- 예시 도시디자인 조례 및 25개 자치구별 조례에 의한 도시디자인 정책 및 사업 추진
  - 최근 도시의 경쟁력확보 수단으로 도시디자인 정책이 중요 이슈로 부각됨에 따라 서울시는 광역자차단체 최초로 2006년 도시디자인조례를 제정하고 이를 근거로 다양한 도시디자인 정책을 수행해오고 있으며 서울시 25개 자치구도 구 디자인 조례를 신설 도시디자인[105] 계획을 수립 중에 있음

105) 도시를 구성하는 여러 요소들-자연요소 및 건축물, 시설물, 구조물,조경 등의 인공요소와 그들과 관계를 맺고 있는 주변 공간-에 의해 형성되는 도시환경의 디자인을 조율하고 간섭하는 것으로 "도시디자인", "(도시)경관", "공간환경" 등의 유사한 성격의 관련 개념을 모두 포함하는 포괄적 개념임

- 2010년 현재 서울시의 건축•도시 디자인 관리체계는 3가지의 틀에서 이루어짐
  - 첫째로, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 근거하여 2020 서울도시기본계획에 있어 부문별계획으로 경관 계획을 제시하고 있으며 둘째로, 경관법에 근거하여 서울시 기본경관계획 및 특정 경관계획을 수립하여 서울시의 건축 · 도시 디자인 관리를 행하고 있으며, 셋째로 서울시 도시디자인 조례에 근거하여 서울시 도시디자인 기본계획을 수립 이를 바탕으로 디자인 서울 정책을 운영해오고 있음



< 현 서울시 건축디자인 관련계획 관계도 >

[서울시 도시디자인 관련정책 추진경위]

일시	현황	주요내용
2006. 04	2020 서울도시기본계획 경관부분계획 수립	
2006. 07	서울시 도시디자인 조례 제정	기존 서울시 도시환경디자인 위원회 설치
2006. 12	서울시도시디자인기본계획(1차)수립	
2007. 05	경관법 제정	
2007. 05	서울시 디자인총괄본부 출범	
2007. 05	디자인 서울 1기 출범	
2008. 05	서울시 디자인위원회 설치 운영	
2008. 05	디자인서울 가이드라인(1차) 수립	
2008. 12	서울시 야간경관계획	
2009. 04	서울시 기본경관계획 수립	
2009. 04	서울시 도시디자인 조례 개정	조례 개정을 통해 디자인서울 가이드라인 수립에 대한 근거사항을 추가
2009. 10	디자인서울 가이드라인(2차)수립	
2010. 07	서울시 도시디자인 기본계획(2차) 수립중	

▌ 일원화된 관리체계 부재와 효율성 저하

- 하나의 대상에 대한 중복계획 수립으로 인한 일원화된 관리체계 부재와 효율성 저하
- 현재 서울시는 앞서 살펴 본 바와 같이, 건축 · 도시 디자인 부문에 있어서 서울이라는 하나의 장소에 대한 3가지 계획수단에 따라 기본계획을 수립하고 있음
  - 3가지의 계획수단에서 제시되는 각각의 비젼과 목표가 비록 정합성을 유지하고 있다고 하나, 다소 상이한 부문들이 있으며 지향하는 방향성이 조금씩 달라 세부 하위계획 수립 시 다소 혼란을 야기할 우려가 있음
- 한편으로는 각 계획수단마다 그 비전과 목표에 따라 제시되고 있는 세부실천전략 및 관리 수단들이 서로 중복되어 작성되는 경우가 많아 불필요한 계획의 이중 수립이 이루어지고 있음
- 특히 25개 자치구별로 수립중인 도시디자인 기본계획들은 서울시 도시디자인계획과 그 성격과 범위가 중복되고 서울시 디자인 가이드라인과 별도로 자치구별 디자인 기준 마련함으로써 서울시 전번에 관한 일관성 있는 경관 형성이 불가능함

▌ 계획의 실행력 확보의 어려움

- 경관법에 근거한 서울시 경관계획의 경우 주민 유도에 의한 경관개선에 초점을 두고 있어 경관지침에 위배 시 그것을 제제할 강제적 수단을 확보하지 못하고 있음
  - 역시 서울시 도시디자인 기본계획의 경우에도 일부 단위 대상별로 인/허가심의 시 서울시 디자인가이드라인을 참고자료로 활용하고는 있으나 장소개념의 면적 경관형성에 관한 강제성을 가지고 있지 않음
  - 따라서 계획에 의한 다양한 사업방향 및 관리기준이 실제 사업시행이나 운영 시 그 실행력을 확보하기에 난점이 있음

나. 과제의 목적

- 서울시의 건축 · 도시 디자인 관련계획을 단일화하거나 각 계획간 위계 및 범위설정을 명확히 하여 일관성 있고 효율적인 건축 · 도시디자인관리 체계를 만들고자 함
  - 건축 · 도시 디자인 관련계획들이 실행력을 가질 수 있도록 하여 단지 계획으로 끝나지 않고 실제 건축 도시 환경을 가꾸고 만들어 가는데 적극 활용하도록 함

다. 과제의 범위

▌공간적 범위

- 공간적 범위를 대상으로 하지 않음
  - 서울시 건축기본계획의 성격은 정책계획으로 본 실천과제의 계획대상을 서울시 전역으로 하여 장소별 공간별로 건축, 도시디자인 계획의 방향 및 관리기준 제시하는 것을 배제함

▌내용적 범위

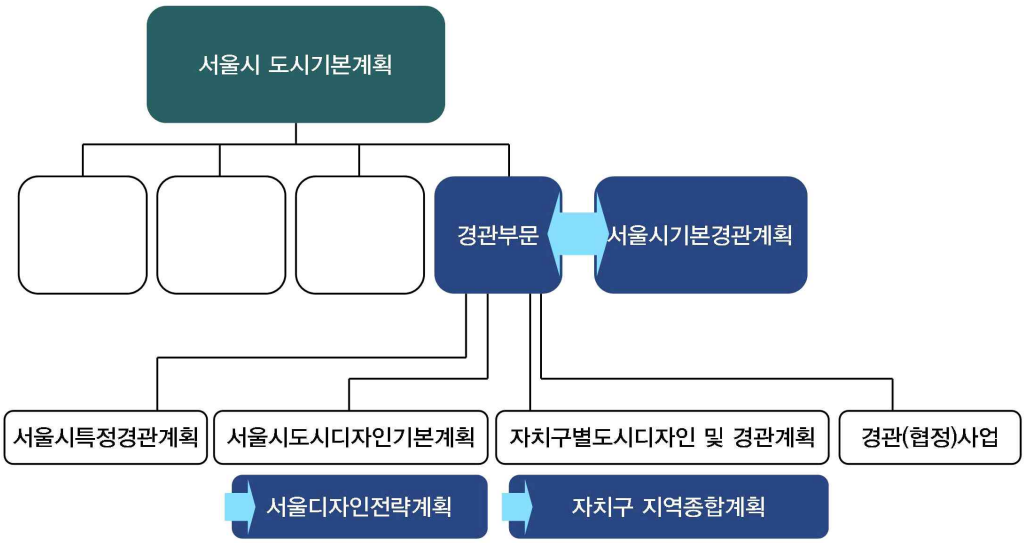
- 서울시 건축 · 도시 디자인 관련 정책 및 계획, 효율적 운영방안

라. 세부과제

1) 서울시 건축·도시 디자인 관련계획간 위계설정 및 관계정립

▌건축·도시 디자인 관련계획의 일원화

- 서울시의 건축·도시 디자인 관련계획을 서울시 도시기본계획의 경관계획(부문별 계획)으로 일원화함



<도시기본계획과 경관계획 수립의 체계>

- 현재 공공디자인 중심으로 계획되고 있는 자치구별 '도시디자인기본계획' 또는 '도시경관기본계획'에서 탈피, '서울시 도시디자인 기본계획', '기본경관계획', '디자인서울 가이드라인'을 종합적으로 반영하여 단일화된 자치구별 디자인 정책과 공간 계획을 수립하도록 함
  - 자치구별 건축도시 디자인(사업) 종합계획의 구성 및 성격
  - 자치구별 건축도시 디자인 관련 계획 수립시 전문가 지원제도 운영

2) 건축·도시 디자인 관련계획의 실행력 확보

▌ 각종 도시개발사업시 건축도시디자인 관련계획과의 연동성 확보

- 서울시의 각종 개발사업 및 재생사업계획 수립시 해당지역에 대한 서울시도시디자인 관련계획(서울시도시디자인기본계획,서울시기본경관계획,서울시특정경관계획)의 내용을 충분히 반영할 것
  - ex) 경관권역/축/거점/요소별 디자인가이드라인 등

- 가급적 별도의 건축·도시 디자인 관련 상세계획(경관상세계획, 특정경관계획)을 작성하여 실질적이고 구체적인 관리계획을 수립

▌지구단위계획과의 연동체계 마련

- 건축·도시 디자인 관련계획(ex.서울시 기본경관계획/서울시특정경관계획/자치구별 계획)에서의 지구단위계획 수법도입
  - 건축.도시 디자인 관련계획은 유도적 계획수법으로 법적구속력을 갖고 있지 못하므로 실질적인 관리에 많은 어려움이 존재함
  - 건축.도시 디자인 관련계획의 기본구상에 따라 특정지역에 대한 구체적인 관리가 필요할 경우 지구단위계획으로 지정 경관상세계획을 수립하거나 지구단위계획지침으로 관리하여 실행력 확보
- 지구단위계획에서의 건축·도시 디자인 관련계획 도입
  - 지구단위계획을 수립하는 경우 해당지역이 속하는 (건축도시디자인 관련계획에서 지정한) 권역, 축, 거점이나 유형별 요소별 대상의 관리지침이나 체크리스트를 충분히 반영하여 지구단위계획 지침을 마련
- 건축심의 및 건축인허가 시 활용
  - 현재 서울시 기본경관계획의 결과로 제시되는 경관유형별 체크리스트나 요소별 디자인 가이드라인 등은 공공디자인 부문과 공공건축물에 한해서 심의 시 활용
  - 서울시의 경관의 대부분을 차지하는 민간건축물에 대한 경관관리가 필요
  - 민간건축물의 경우 건축물 심의 및 인허가시 서울시 건축도시디자인 관련 지침에 정합한 경우에만 통과하도록 함
- 각종 심의위원에 경관부문 전문가를 포함하여 구성
  - 경관부문 전문가를 관련위원회(건축위원회, 도시계획위원회, 도시재정비위원회 등)의 심의위원으로 위촉하여 해당 사업 추진 시 위원회 심의과정에서 경관 관련계획 지침 적용여부 및 경관에 대한 전반적인 사항을 검토할 수 있도록 함
- 각종 심의 시, 경관전문가를 심의위원으로 참가하도록 방안 마련

12. 건축·도시 관리 수단 선진화

가. 배경 및 필요성

▌ 일반화, 획일화되는 건축 · 도시디자인의 한계성 극복

- 범용적 수준의 도시관리기준의 적용은 오히려 도시를 획일화하여 도시의 역사 문화적 특징을 훼손시킬 수 있음
  - 따라서 건축 · 도시디자인의 향상을 위해서는 지역적 특성을 충분히 반영할 수 있는 다양한 형태의 건축·도시관리체계가 필요함

▌ 관주도의 일방적 사업추진의 탈피

- 건축도시 디자인 관련사업 추진과정에서 시민의 참여나 지역에 있는 시민단체, 사회적 기업 등 다양한 주체의 참여가 전제되지 않고 행정주도로 사업이 추진됨에 따라 지역주민의 수요에 대응하지 못할 뿐 아니라 사업완료 후 관심저하로 지속적인 유지 관리 미흡
  - 우리사회의 사회적 문화적 수준이 성숙되고 특히 지방자치제가 본격적으로 시행되면서 행정당국과 계획가가 주도하는 하향식 도시관리는 한계에 이르게 됨
  - 이제는 계획수립과 집행과정에서 다양한 집단의 참여를 포괄하는 미주적인 계획방식을 채택하지 않고서는 정상적으로 도시관리를 수행할 수 없음

▌ 주민의 참여와 공감대 형성을 지향

- 주민의 참여와 공감대 형성을 지향하는 다양한 건축 · 도시디자인 관리수법들이 마련됨
  - 2005년 국토해양부는 '우리국토 아름답게 가꾸기'방안에서아름다운 국토와 도시관리를 통해 도시의 경쟁력 강화와 브랜드 가치 제고를 지향하고 있으며, 아름다운 국토경관을 조성하기 위해 국토관리 패러다임을 개발에서 환경중시로 전환하여 도시의 경관을 자원화하며 주민참여에 의한 '마을만들기 운동'등을 활성화하기 위한 제도적 기반을 마련[106)]

- 이외에도 살기좋은 마을만들기형 지구단위계획과 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에 근거한 녹지활용계약, 녹화예약등 여러 형태의 주민참여형 도시관리가 시도되고 있음

• 일부 경관협정의 경우 매뉴얼 및 표준안 등에 대한 연구가 많이 진행되었지만 전반적인 주민협정제도에 대한 많은 경험들이 아직 부족한 현실에서 구체적인 적용방안의 제시가 필요함

▌연접형 전면공지에 대한 공공성 강화의 필요

• 서울시는 주요간선도로변으로 대형건축물들이 입지하여 건물의 전면공지들이 연접한 형태로 가로환경을 조성하고 있는 곳이 많이 분포하고 있음

- 이러한 연접 전면공지들이 각 대지별로 각각 설계되고 조성되어 서로 단절되어 있어 그 기능을 다하고 있지 않음

• 보행자중심의 도시디자인 개선이 중요한 이슈로 부각되면서 건축물의 전면공지에 대한 공공성이 중요하게 간주되는바 가로변에 조성된 전면공지들이 보행에 편하고 시민에게 쾌적하고 매력적인 공간으로 조성되어야 함

• 특히 서울시의 특성상 가로변에 연접하여 전면공지들이 집적되어 형성된 지역이 많아 이러한 지역에 대한 조성 및 관리기준 설정이 필요함

나. 과제의 목적

• 서울시의 건축·도시 환경을 다양하게 관리하는 기법의 마련을 목적으로 함

• 주민이 적극적으로 참여하고 건축·도시환경을 조성하는 제도 마련 및 공공성이 강한 공개공지에 대한 관리방향 제시, 그리고 입체복합 건축공간 조성 시 도시 어메니티 향상을 고려하는 계획 방향 제시를 목적으로 함

106) 2007년에 제정된 경관법에 경관협정에 대한 내용이 수록됨에 따라 주민스스로가 아름답고 쾌적한 경관을 조성하고 관리할 수 있는 경관계획의 실천력을 담보할수 있는 근거가 마련됨

다. 과제의 범위

▌공간적 범위

- 서울시 전역
- 주요 간선도로변 연접 전면공지가 조성된 블럭

▌내용적 범위

- 국내외 주민참여형 도시관리제도 검토
- 지역적 특성을 반영하는 다양한 도시관리제도 검토
- 입체복합 건축공간 조성 방향 검토

라. 세부과제

1) 지역주민 주도형 협정제도의 활성화

주민주도 협정제도의 활성화를 위한 운용

▌법적 구속력의 강화

- 서울시 조례상으로 주민협정제를 법제화하여 지속적인 유지관리가 가능하도록 법적 구속력을 마련해야 함
  - 필요한 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서 제시되는 법적절차-지구의 지정이나 지구단위계획구역지정-와 연동하여 운영

- 경관법에 근거한 경관협정제도의 경우 경관법 21조 경관협정의 준수 및 승계에서 경관협정내용 준수를 명시하고 있으나 그 외 살기좋은 마을만들기, 도시환경개선사업, 경관개선사업, 거리조성 등 주민협정제도와 연계 진행하는 사업의 경우 주민협정에 대한 법적 근거가 없어 사업시행 후 협정제가 사문화될 우려가 있음

▌인센티브제 강화

- 주민주도 협정제도의 수립을 활성화하고 협정의 지속력을 더 크게 하기 위해 적극적인 인센티브제를 운영
- 인센티브는 보상적[107], 유도적[108], 마이너스[109] 3가지 형태로 운영이 가능함

▌다양한 각 분야별 주민주도형 협정제도의 도입 및 관리 운영 매뉴얼 필요

- 기존의 제도화되어있는 경관협정 이외에도 건축, 자연환경(녹지), 역사문화 등 다양한 부문에서의 협정제도의 마련을 통해 주민들이 쉽게 주민들의 참여를 보장해야 함
  - 지역전체에서부터 일정구간의 가로, 건물의 소규모 집합블럭까지 영역측면에서, 물리적 환경개선, 프로그램 및 운영개선 등 그 목적에 따라 또한 규정하는 내용 범주에 따라 다양한 형태의 주민협정에 대한 수요가 발생하고 있으며 서울시 각 사업부서별로 주민주도형 협정제도를 운영할 수 있는 장치를 마련하여야 함
- 비록 대상, 목적, 내용 범주에 따른 다양한 형태의 협정제도의 마련과 더불어 이러한 협정제도들이 주민주도형 협정제도로서 지녀야 할 기본적인 조직체계 구성, 추진절차, 주민합의 형성방식 등을 매뉴얼화하여 주민들이 협정체결 시 쉽게 이용하고 활용하도록 하여야 함

107) 보상적 인센티브 : 협정 준수에 따라 개인의 재산권이 제한 받거나 당해 지역의 주민들의 권리가 침해되는 경우에 이를 금전적으로 보상하는 경우에 해당
108) 유도적 인센티브 : 협정 체결 및 체결후 준수를 권장할 목적으로 준수시 제공되는 제도적 이익을 말함
109) 마이너스 인센티브 : 협정을 체결하지 않거나 준수하지 않음으로 바람직한 환경조성에 상당한지장을 초래하는 경우 부과되는 불이익을 의미 함

[인센티브제 상세내용]

구분	항목	내용	비고
보상적 인센티브	보조금	협정내용에 맞게 개보수 시 보조금 지급	조례 등의 법적근거가 필요
	세금	협정체결시 서울시 세제감면	
유도적 인센티브	공공사업	협정체결시 경관관련 공공사업 우선 배정	담장허물기사업,그린파킹사업, 공용주차장 확보사업, 가로환경정비사업, 간판정비사업 등
	용적율 /건페율 /높이기준	협정체결시 용적율, 건폐율, 높이기준 완화	지구단위계획과 연계운용
	주차장	협정체결시 주차장 설치 의무 대수 완화	조례 등 법적근거 마련필요
마이너스 인센티브	보조금	협정불이행시 건물 개보수 비용의 일부환수	보조금지급 시 단서조항
	세금	협정불이행시 세제감면 조건 소멸	협정서의 단서조항 필요
	공공사업	협정체결 및 이행을 조건으로 우선 제공한 공공사업의 일부를 협정위반자가 부담	사업우선배정시 단서조항필요
	용적율 /건페율 /높이기준	협정불이행 시 추가로 받은 용적율,건폐율, 높이기준에 대한 비용계산 후 환수	협정서의 단서조항 필요
	주차장	협정불이행 시 주차장 설치의무대수 부활	

출처 : 대한주택공사, 경관협정 수립방향 및 주민참여 유도방안 연구, 2008

주민주도 협정제도의 매뉴얼 작성

▌주민주도형 협정수립 매뉴얼 작성의 목적과 기본방향

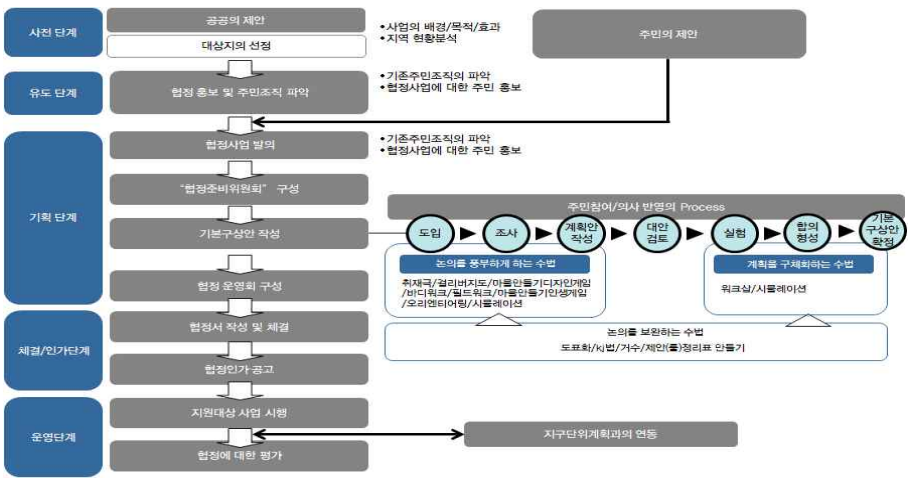
- 주민자치의 경험이 부족한 현실에서 주민주도형 협정제도의 구체적 방안을 제시하지 않으면 협정제도가 유명무실한 제도로 남을 우려가 있음
- 공공, 전문가, 주민이 각 주체별로 자신의 역할을 명확히 이해하고 문제점에 대해 함께 고민하며 주민합의를 형성하고 주민협정서를 작성하고 정비를 진행시키는 가장 효과적인 방법 찾아 추친해 나가도록 이에 대한 주민주도형 협정수립 메뉴얼이 필요함

- 주민주도형 협정수립 매뉴얼은 각 주체별 역할을 정립하여 협정체결을 활성화하고 원할히 운영하며 효과적으로 관리해 나가기 위해 주민주도형 협정제도의 개념 및 주친절차와 디자인기준 및 주민형성방법, 체결 후 운영방안(규제 및 인센티브제)등을 제시하여야 함
- 주민주도형 협정수립 매뉴얼의 제시된 내용을 지역과 협정제의 유형에 따라 취사선택하여 사업을 추진하는데 기초자료로 활용할 수 있어야 하며, 협정 체결자 당사자들이 협정서를 작성하는데 실질적인 도움이 되어야 함

▌주민주도형 협정수립 매뉴얼의 구성

- ①주민주도형 협정제도의 개념 ②조직체계와 구성원 간 역할 ③수립절차 ④협정대상에 대한 디자인기준 ⑤주민합의형성 방법 ⑥운영방안 으로 구성함

- 주민주도형 협정제도의 개념에서는 목적, 법적규정, 협정의 체결조건, 법적 절차 및 법적 효력에 대한 전체적인 개요에 대한 것을 내용으로 함
  - 조직체계와 구성원간의 역할에서는 주민, 지자체(전담부서), 자문단(외부전문가,공무원) 간 상호연계 및 협력체계 구축 및 각 구성원의 역할을 명확히 제시하여야 함
  - 특히 자문단의 구성이 중요하며 자문단은 협정운영회의 결성에서부터 인가, 운영에 이르는 절차에 대한 지원, 협정내용에 관한 자문, 협정내용의 미이행 및 승계 거부 시 발생할 수 있는 법적사항 까지 자문을 수행하는 역할을 부여하여야 함



<주민주도형 협정제도의 추진절차>
출처 : 대한주택공사, 경관협정 수립방향 및 주민참여 유도방안 연구, 2008 을 참조하여 재구성함

- 주민들 스스로가 디자인기준마련에 참고용으로 기본적인 항목에 대한 일반적 기준을 제시함
  - 협정대상에 따른 디자인 기준은 협정의 유형에 따라 그 대상이 다양하게 나타나므로 모든 대상에 대한 디자인 기준을 구체적으로 제시하는 것은 실제적으로 불가능한 일이자 지역적 특성, 협정 목적에 따라 주민스스로가 합의에 의해 창의적인 기준을 제시한다는 협정의 기본목적과도 상반됨
- 주민합의형성 방법은 크게 협정을 기획하는 단계에서 협정을 결정하는 단계까지 구체적인 주민 합의형성 방법을 제시
  - 협정제도의 전원합의라는 최대난점을 극복하는데 기초자료로 활용
  - 협정의 각 지역별 상황에 맞추어 취사 선택하도록 함

[주민참여형 디자인기준의 대상]

구분	항목	
토지	획지의 규모	
	부지의 용도	
건축물(공작물)	배치	
	구조	
	외관	입면디자인
		지붕 및 차양
		색채
건축물/공작물의 외부공간	부지경계공간	
	담장/울타리/대문	
	주차장	
옥외광고물	옥외광고물/공공시각매체	
공공시설물	시설물/구조물	
가로[도로)	보행자도로/자전거 도로	
오픈스페이스	공원	
	조경	
야간경관	건축물/도시구조물,시설물	

출처 : 서울시,경관협정 추진을 위한 협정매뉴얼 2011을 참조하여 재구성

가로에 면하여 연접한 전면공지의 합리적 조성 및 관리

▌가로변 연접 전면공지의 조성 기본방향

- 공공성을 우선하는 공간조성
  - 전면공지는 인접한 보행도로의 확장과 더불어 보행자로 하여금 시각적 개방감을 주고 질서 있는 가로경관을 형성하여 가로환경의 쾌적성을 도모
- 개별필지 개념에서 탈피하여 통합적 설계
  - 건물이 연속된 상업가로변에 조성된 공개공지이므로 통합, 연계 설계를 통해 각 전면공지 간 단절을 없애고 하나의 공간으로 통합디자인 할 것.
- 장소성 개념을 활용한 토털디자인
  - 전면공개공지를 대지내 비워진 휴게 및 녹지공간으로 인식 하지 말고 가로, 건축물의 형태 및 재질, 가로시설물, 바닥 재질 등 주변의 각 요소들의 유기적인 결합으로 하나의 장소를 만들어나가는 토탈디자인 실현

▌통합설계를 위한 연접 전면공지 마스터플랜 작성

- 테헤란로, 봉천로, 서울시청 주변 등 서울시의 대표적인 간선 도로변으로 대형건축물이 집적되어 가로를 따라 전면공지들이 연접하여 형성된 지역들을 연접 전면공지 구역으로 선정
- 연접 전면공지 구역으로 지정된 지역은 각 대지별 전면공지를 하나의 가로 외부공간으로 간주하고 이에 대한 종합적인 마스터플랜을 작성하여 각 대지별 전면공지 설계시 기본방향 및 기준을 제시함

▌연접 전면공지 성능기준(디자인 가이드라인) 마련

- 연접 전면공지가 시민에게 활기있는 장소를 제공함으로써 가로가 활성화되고 도시환경의 질을 높임과 동시에 가로의 경제적 가치까지 상승시키는 효과를 달성하기위해 갖추어져야할 기준을 마련

[성능기준(디자인가이드라인)의 항목]

구분	항목	비고
이미지와 정체성	지속적인 이미지와 정체성확보 기준	
매력있는 공간요소	다양한 사람들을 만족시키는 작은 장소의 구성 기준 가로에 리듬감및 개방감 부여	
안전성과 편리성	유니버셜 디자인 가이드라인	세부기준 마련
유연성	공공공간을 구성하는 다양한 시설물의 유동성 확보방안 계절에 따른 다양한 프로그램 구성	
친밀감과 어메너티	휴먼스케일 공간 창출 기준 알기쉽고 친밀감있는 공공시설물 기준 공공미술의 활용기준	세부기준 마련
통합적 연계	삭재, 사인등 공공시각매체,스트리트퍼니쳐 보도포장 건물파사드 등의 통합이미지 구성	
각 개별 전면공지간 연결성	건축1층 바닥높이 설치기준 전면공지 바닥면에 대한 디자인가이드라인 전면공지간 연결부위에 대한 가이드라인	세부기준 마련
가로와 건물의 투과성(건물내외의 소통)	1층부의 용도,형태,재료가 사람친화적 조성 가이드라인	세부기준 마련

출처 : 이상묵, 도시공공환경의 계획요소로서 건물전면공간에 관한 연구, 성균관대학교석사학위논문,2007 을 참고하여 재구성

▌지속적 활성화를 위한 매니지먼트

- 지속적인 활성화를 시설의 유지관리와 홍보활동, 문화활동 등을 포함한 매니지먼트체계를 마련
- 건물주나 지역주민의 자발적 참여가 된 관리조직을 설립하여 지속적인 유지관리 활동을 통해 지역의 가치와 매력을 창출할 수 있는 다양한 이벤트와 활동을 도모

2) 입체복합 건축공간의 활성화

▌"입체복합 건축공간"의 정의

- "입체복합 건축공간"이란 복합용도 건축물과 도시계획시설 등 공공공간을 수평, 수직적으로 입체화하는 것으로 입체는 교통시설 등 도시기반시설과 건축물이 연결되는 관계를, 복합은 상이한 용도의 융합을 의미함

※ 기존 연구에서의 입체복합 건축공간 정의(예시)
- '입체·복합 건축공간'은 입체도시계획 중에서 도시계획시설과 복합용도 건축공간의 입체화를 의미함 (황선영, 2009)
- 입체복합시설이란 대규모 개발사례로서 여러 복합기능이 하나 또는 몇 개의 블록 내에 입체적인 연결과 접근 방법으로 계획되는 시설임 (송정석, 2008)
- '입체복합시설'이란 도시공간 또는 건축공간을 수평, 수직적으로 입체화하고 서로 다른 용도를 융합시키는 것을 의미함 (박현근, 2008)

'입체복합 건축공간' 활성화를 위한 제도 개선

▌입체복합 건축공간 조성 방향

- 국토해양부에서는 입체복합 건축공간 조성을 위한 제도 개선 중에 있음
  - 제도 개선이 이루어진 후 입체복합 건축공간의 활성화를 위해 입체복합 건축공간 조성 방향이 필요함
  - 해외 입체복합 건축공간 사례와 제도를 검토하여 다음과 같은 입체복합 건축공간 조성 방향을 제시 함

※ 입체복합 건축공간 (예시)
- 입체복합 건축공간은 토지이용의 고도화가 필요한 지역에만 허용하도록 한다
- 입체복합 건축공간이 가능한 구역은 특별건축구역, 역세권, 지구단위계획, 재개발 계획 등으로 지정하도록 한다
- 입체복합 건축공간 조성 시 민간 건축물의 용도는 공공성을 고려하여 선정하도록 한다.(ex. 임대주택, Shift 등)
- 입체복합 건축공간 조성 시 보행 및 대중교통 이용의 편의성을 우선적으로 고려하도록 한다
- 입체복합 건축공간 조성 시 유형별(ex. 도로-건물, 철도-건물, 터미널-건물 등)로 안전을 확보하기 위한 정밀한 기준을 작성하도록 한다

입체복합 건축공간 계획 방향

▌ 입체복합 건축공간 계획의 기본방향

- 적합한 건축적 구성 , 기능의 배치 및 기능간의 유기적 연결 및 질 높은 '매개공간' 계획을 통해 도시 어메너티 향상
  - 건물 내부의 각 기능간의 명확한 연결축을 계획
  - 연결축은 공용시설과 접근가능하게 배치하고 연결축을 중심으로 주변에 주요 기능을 배치
  - 도시와 건물간의 연계성 및 건물 내부의 각 기능간의 상호 연계성을 증대시켜 입체복합 건축공간의 내부 활성화를 도모

※ 입체복합 건축공간에서의 '매개공간'

- 각각의 개별 건축물들의 주변 연결 및 요소 공간 (지상과 지하를 연결하는 수직 동선이나 개별 건축물들을 연결하는 수평동선 및 광장, 플라자, 공원, 건축물들 사이에 끼어 있는 자투리 공간 등)을 총칭하고 있는 것으로 목적적 기능(거주, 업무, 상업 등)을 가진 개별건축물은 아니나, 동선을 원활히 하고, 휴식을 주며, 각 도시의 문화적 특징을 가장 잘 보여주는 전반적인 도시환경의 질을 결정짓는 매우 중요한 요소임
- 거주, 업무, 상업 등 기능적인 부분을 채우기에 급급했었던 분위기에서 진보해 진정한 의미의 도시의 "매개공간"을 제안할 필요가 있음

▌ 입체복합 건축공간의 매개공간 유형

- 입체복합 건축공간에서의 매개공간은 공중가로, 브리지, 보행로, 광장, 공원, 데크, 아케이드, 필로티, 선큰 등으로 형성됨
  - 매개 공간의 기능별 위치별 분류는 다음과 같음

[입체복합 건축공간에서의 매개 공간의 분류] _ 출처 문정인·이상호, 2009

분류	기능			수직 위치			연결 대상	
	보행	휴식	보행 및 휴식	공중	지상	지하	입/복 ↔ 입/복	입/복 ↔ 도시
공중가로	•			•				•
브리지	•			•			•	
보행로	•			•	•	•	•	•
광장	•	•	•	•	•		•	•
공원				•	•		•	•
데크	•	•	•	•	•		•	
아케이드	•				•		•	•
필로티	•	•	•		•		•	•
썽큰	•	•	•			•	•	•

- 기능, 수직위치를 고려한 매개공간의 유형은 크게 8가지로 나눌 수 있음

[입체복합 건축공간에서의 매개 공간의 유형]

유형	기능	수직위치	요소
보행 공중형	보행	공중	공중가로, 브리지, 보행로
보행 지상형		지상	아케이드, 보행로
보행 지하형		지하	아케이드, 보행로
휴식 공중형	휴식	공중	공원, 정원
휴식 지상형		지상	공원
복합 공중형	복합	공중	데크, 광장
복합 지상형		지상	데크, 광장, 필로티
복합 지하형		지하	성큰

[매개 공간의 유형별 특성 및 요소]

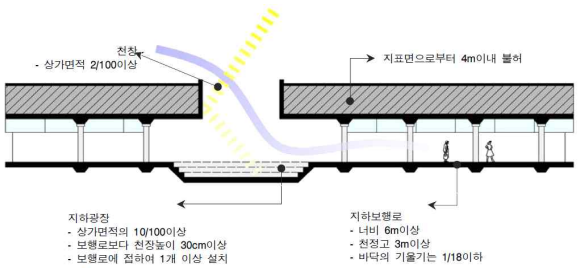
분류	특성	요소	
보행 공중형	입체복합건축물과 도시가로 및 입체복합건축물 내 다른 기능들을 연계함	공중가로	입체복합건축물과 도시가로 사이를 연결하며 수직이동 동선과 연계
		브리지	다른 기능들의 입체복합건축물 사이에 위치하여 동선 연결 및 단지 내 외부시설물과의 연계
		보행로	교통동선과 연결된 공간으로 공중가로, 연결브리지와 연계되는 곳에 위치
보행 지상형	외부보행공간과 건물내부공간과의 매개체적인 역할, 단지 내 건물군의 진입을 용이하게 함	아케이드	상업공간의 이용률을 높임, 반복을 통해 연속성의 효과를 나타냄, 지상주차장과 같은 교통공간과 연계
		보행로	상업공간과 직접 출입이 가능하게 하며 수직동선과 연계, 도시가로에서 건축물로 직접 출입이 가능
보행 지하형	계단, 에스컬레이터와 같은 수직 이동 동선과 연계됨	아케이드	건축물의 접근성을 높이기 위해 동선을 유도
		보행로	주변에 상업공간을 계획하여 집객효과를 봄, 지하에 통과 교통동선 및 환승 시설과 연계
휴식 공중형	건물 상층부에 위치, 녹지공간으로 구성	공원	녹지공간으로 구성되며 어반퍼니쳐와 함께 계획
		정원	
휴식 지상형	도시가로와 연계 및 분리를 위한 완충역할 및 입체복합건축물 사이를 연계	공원	어반퍼니쳐와 녹지공간을 이용하여 휴식공간을 제공(경관녹지), 도시와 연계 분리하는 완충역할(완충녹지), 수경, 조경공간과 함께 계획하여 효과를 극대화
복합 공중형	보행의 접근을 용이하게 하며 휴식을 가능하게 하는 공통 공간	데크	보행로 보다 폭이 넓고 레벨 차이가 나게 계획하여 휴식기능을 함, 건축물에 인접해 있으며 보행기능을 하면서 보행로와 연계
		광장	사용자의 체류를 높이기 위해 소규모의 휴식공간을 제공, 상업공간으로 확장되어 사용됨
복합 지상형	도시가로 및 건물을 연계하는 보행의 기능 및 휴식 이벤트적인 기능	데크	공원 및 광장과 연계됨
		광장	교통과 연결된 공간으로 보행동선과 연계되며 보행 및 휴식공간으로 사용(교통광장), 조경시설과 함께 보행동선의 인지도를 높임, 가로와 같은 레벨로 접근성이 용이, 휴식 이외에 이벤트 광장으로 입체복합 건축물 사이를 연계하기도 하며 독립적으로 구성됨
		필로티	사용자의 체류를 높이기 위해 소규모의 휴식공간을 제공하여 상업공간으로 확장되어 사용함
복합 지하형	도시 인프라 및 입체복합 건축물 내의 지상동선을 연계하며 보행 및 휴식의 기능	성큰	지하내부공간의 용도 및 계절을 고려하여 디자인함, 입체복합 건축물 단지 내의 지상동선 및 도시 인프라(지하철, 지하도)를 지하로 연계함, 독립적인 공간으로 형태 및 규모가 다양함

출처 문정인·이상호, 2009

▌입체복합 건축공간의 '매개공간 계획서'[110] 제출 의무화

- '매개공간 계획서'의 제출 의무화
  - 심의 시, 매개공간 계획서를 제출하여 건축·도시 공간의 공공성 확보 도모

공중가로, 브리지, 보행로, 광장, 공원, 데크, 아케이드, 필로티, 성큰 등의 매개공간 중 도시계획시설로 지정되어 설치되는 경우 '도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙'으로 입지기준 및 설치기준이 정해져 있고 특히 서울은 지상과 지하를 연계하는 매개공간의 경우 지하공간 종합기본계획(2006)으로 디자인요소, 형태 및 규격을 정해놓고 이를 지하공간 설계시 반영하고 있음



<매개공간 입지 및 설치기준 예시>
(출처:서울 지하공간 종합기본계획(2006))

▌입체복합 건축공간에서의 '환승교통계획' 마련

- 대중교통시설과 입체복합공간의 연결 및 환승시스템에 대한 계획 가이드라인 마련
  - 대중교통과의 연계는 중심시가지에서의 지하철 또는 철도 역사와의 연계 및 환승시스템에 대한 계획이 가장 많이 요구될 것으로 예상됨에 따라 입체복합 건축공간과 지하철 또는 철도역사를 연결하는 매개공간의 계획 시 특히 보행의 편의성과 대중교통으로의 접근성을 우선적으로 고려
  - 보행의 목적별 동행 특성을 이해하고 반영하도록 유도[111]

110) '매개공간 계획서'의 내용 : '서울 지하공간 종합계획(2006)'의 계획 내용과 연계한 매개공간 가이드라인 마련, 매개공간의 배치도 및 동선체계도 (공중/지상/지하), 매개공간 계획의 공공성 확보방안 (안정성/편리성/접근성/쾌적성), 주변가로 환경과의 연계 및 녹지공간 계획 (도시가로↔입체복합건축공간)

111) 환승통행 공간 : 순수한 환승목적으로 이루어지는 보행동선이 형성되는 공간,
자가용 이용자를 위한 환승 교통은 도로 하부 지하도 및 지하주차장 건설을 통해 활발히 이루어질 수 있을 것으로 예상되며 이는 급변하는 기후에 대한 적응성과 중심시가지내부 이동시 보행편의성을 높일 수 있으므로 서울시가 계획 중인 도심, 강남, 여의도를 관통하는 지하도로와 연계할 경우 접근성 향상을 통한 입체복합공간 조성의 활성화와 중심시가지 내부 통행 감소로 인한 교통체증 감소가 예상됨
환승목적으로 이루어지는 보행동선체계 : 자가용운전자(환승주차장(Park&Ride) 혹은 정차시설(Kiss&Ride)을 통해 접근), 대중교통 이용자(철도, 버스, 지하철 등 각 수단별 정거장시설을 통해 접근)

13. 공공건축물 기획·발주 체계 개편

가. 배경 및 필요성

▌최근 공공건축물의 품격 향상을 위한 조성체계와 과정상의 문제 발생

- 개별 부서 간 협력체계 미비와 비전문가의 기획업무 수행
  - 사업시행계획서 작성(기획단계)시 발주부서와 건축 부서간 사전협의를 위한 절차 및 방법 미흡
  - 대다수 공공건축물이 건축 전문 행정직종이 부재한 행정담당부서에서 예산배정을 위한 행정행위로 기획업무 수행
  - 사전기획을 위한 예산, 인력 등 지원이 부족하고 기획기간이 불충분하고 사업 추진 일정이 시책에 의하여 사업성격, 규모에 관계없이 미리 정해져 공공건축물이 합리적이고 효율적으로 조성되지 못하고 있는 실정
- 공공건축물의 기획 과정에 관련 전문가의 참여 부재로 품질 저하 초래
  - 공공건축물의 조성사업 진행시 초기 기획 및 설계단계부터 합리적으로 업무를 추진하여 서울시 예산이 낭비되지 않도록 하고 건축물의 질적 가치 추구 필요[112)]
  - 설계프로그램, 타당성 검토 등이 기획단계에서 충분히 이루어지지 않아 시공단계에서 잦은 설계변경으로 예산 낭비 및 디자인의 질적 저하를 초래함
- 현재 기획단계에서 디자인 행정지원을 위한 예산 및 제도적 근거 미비

▌지역주민 이용도 및 만족도 저하

- 참여 주체 간 협의 부족과 행정중심의 설계과정으로 지역주민 이용도 및 만족도 저하[113)]
  - 기획단계를 비롯하여 디자인 전 과정에 건축·도시전문가, 지역주민 등 다양한 관련 주체와 전문가가 참여하여 다각도의 종합적 검토를 통해 최적의 공공건축물 조성 기획안 마련 필요

112) 현재 공공건축물 조성과정은 기획, 설계단계에서 예산, 필요 면적 및 프로그램, 규모, 발주 및 시공방식 등 대부분의 주요사항이 결정됨에도 불구하고 이들 단계에서 합리적이고 적합한 판단과 결정이 미흡하여 공공건축물의 질적 저하 및 예산 낭비를 초래하고 있음

113) 현행 공공건축물 조성사업은 기획설계과정에서 행정실무담당자와 지역 건축전문가, 해당 지역 주민 등 참여 주체간 협의가 미흡하고, 단계별 전문가 자문기능과 상호 조정시스템이 미비하여 해당 사업의 목적과 기준에 맞는 디자인을 기대하기 어렵고 지역적 상황을 충분히 반영하지 못하고 있음

▌품질 높은 공공건축물 조성을 위한 디자인 행정지원체계 마련 필요

- 공공건축물의 품질 확보 및 일반건축물의 선진화를 위해 조성체계 개선 필요
  - 공공건축물은 동시대 최고의 정신과 문화와 기술이 집약된 완성도 높은 건물이 되어야 하며 민간영역에서의 건축적, 사회적 발전을 주도하고 도시환경과 건축물의 질적 수준을 결정하는 모범적 사례로써의 기능 충족
  - 범 부서에 지원 가능한 별도의 공공건축물 조성을 위한 전담조직체계가 구성되어야 하며, 이를 지원하고 운영할 수 있는 관련규정의 제정과 예산확보 필요[114)]

- 서울시 자산으로서 공공건축물의 가치를 향상시키고 예산을 효율적으로 활용하기 위한 합리적인 디자인 행정지원체계 확보 필요
  - 건축물과 도시환경의 조성 및 관리를 위해 담당행정실무자, 설계자, 지역주민, 민간전문가가 초기 디자인 방향을 기획하는 과정에서 관련 주체 간 상호 의사소통을 조정하고 지원해 주는 행정지원체계 필요
  - 기획단계에서 작성된 내용이 발주 및 설계, 시공과정에서 일관되게 적용되고 디자인의 질을 확보하기 위해서 체계적인 디자인 지원체계 마련 필요
  - 민간전문가 참여제도를 도입함으로써 전문가의 직관을 통한 디자인 행정지원을 통해 행정업무의 전문성을 확보하고 효율적인 예산 활용 가능[115)]

▌다양한 현상설계경기공모 발주방식과 운영과정 개선 필요

- 중소규모 공공건축물의 대다수가 가격입찰방식이 적용되어 설계자에 대한 구체적인 정보조차 없이 전자입찰 등의 방식으로 발주되어 질 낮은 공공건축물 양산[116)]

- 현상설계경기방식은 문화적 · 기술적으로 완성도와 독창성이 높은 우수한 작품을 심사평가하여 선발하는 가장 일반적인 공공건축물 디자인 발주방식
  - 심사위원 선발방식 및 평가에 대한 공정성 시비, 심사위원 및 심사과정에 대한 비공개, 참여 건축가에 대한 적정하지 못한 보상 등에 대한 갈등 발생

---

114) 핀란드는 “공공건축물은 모든 시민에게 향유되어야 하는 건물이므로 최고의 가치를 지향해야 한다.” 고 명시함
115) 국내의 경우 개방직 공무원 제도 등을 통해 유사한 방식이 시행되고 있으며 외국의 경우 디자인 커미셔너, 총괄조정자, 공공건축사 등 공공건축의 다양한 업무에서 민간전문가가 업무를 담당하는 시스템이 일반적임
116) 설계 · 시공을 일괄로 발주하는 방식인 턴키발주방식이 발주청의 업무가 줄어들고 분리발주보다 전체 사업기간을 줄일 수 있다는 점에서 문화 예술적 성격과 도시의 상징성이 강한 공공건축물에까지 적용되면서 시공비나 공법과 같은 경제적, 기술적 요소가 지나치게 중시되어 디자인의 완성도나 독창적인 건물을 기대하기 어렵게 됨

▌공공건축물의 디자인 품질을 제고할 수 있는 방안 마련 필요

- 디자인 가치를 중시하는 다양한 현상설계공모방식을 도입할 필요가 있으며 현행 현상설계공모방식을 개선하고 공공건축물 설계과정 평가지표(DQI)를 운용하여 사업 대상 공공건축물의 설계과정에 시범적으로 운용

나. 과제의 목적

▌공공건축물의 품질 향상을 위한 효율적인 디자인 행정체계 마련

- 디자인 행정지원은 경험과 지식이 풍부한 민간전문가와 전문 행정인력을 합리적으로 활용하여 서울시 및 자치구에서 추진하고자 하는 프로젝트를 지원하여 공공건축에 대한 디자인 품질 향상
  - 공공건축물의 조성 과정에서 공공건축물의 품질을 향상시키고 관련 디자인 행정업무의 전문화 및 역량을 강화하기 위하여 효율적인 디자인 행정지원 체계 적용 방안 제시

다. 과제의 범위

▌공간적 범위

- 서울시 및 산하기관, 자치구가 발주하고 그 예산으로 조성되는 공공건축물

▌내용적 범위

- 공공건축물의 조성(造成)사업의 기획에서 설계에 이르는 과정에 중점
- 공공건축물 조성 관련 조직과 운영방식, 행정업무체계 조사
- 해외의 공공건축물 조성 및 운영사례 조사
- 공공건축물의 효율적 조성을 위한 추진방향 제시

라. 세부과제

1) 공공건축물 조성을 위한 행정지원체계 마련

공공건축물 조성을 위한 민·관 협의체 설치 및 상설 운영

▌민·관 협의체 설치 및 상설 운영

- 공공건축물의 디자인 방향을 기획하는 과정에 민 · 관 협의체 설치 및 상설 운영
  - 공공건축물의 기획과정에 주관부서의 담당행정실무자, 건축·도시 관련부서의 실무자, 민간전문가(건축, 도시, 조경, 사회학, 인문학, 경제학 등), 지역주민이 상호 협력할 수 있는 체계 마련[117]

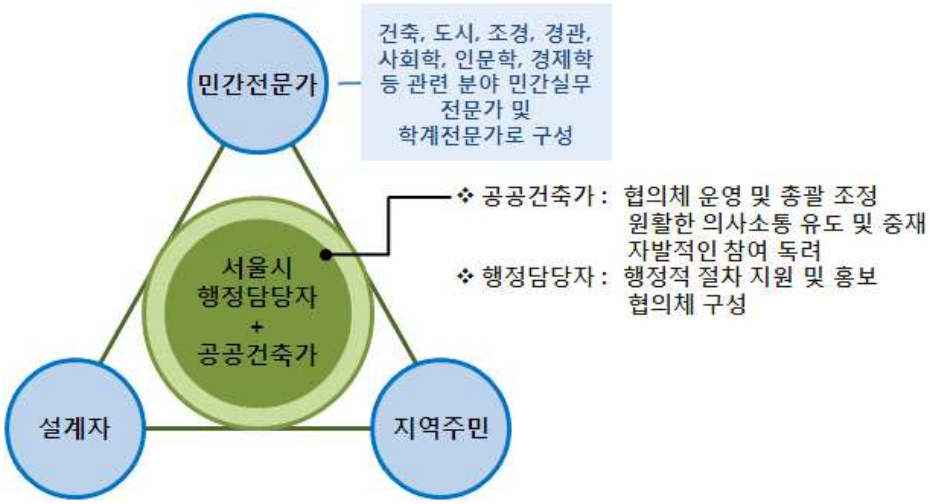
※ 공공건축물 조성을 위한 민 . 관 협의체의 역할
- 서울시가 발주하는 공공건축물에 대하여 기획업무, 전 과정에 대한 디자인 행정지원 및 자문 제공
  · 공공건축물 조성 및 디자인관리 업무
  · 공공건축물 프로젝트의 사업타당성 검토, 예산확보 및 입지선정 등 기획 단계부터 사업주관부서와 협의를 통한 자문, 디자인 리뷰 등 전문적 지원
  · 공공건축물 조성 및 디자인 관리 매뉴얼 작성 등

- 공공건축물 조성을 위한 각 부서 간 사전협의회 운영
  - 공공건축물 관련 사업을 전문적으로 추진할 수 있는 내부 전담부서를 중심으로 각 부서의 공공건축물 관련 행정담당자들이 분기별로 사전협의회를 개최하여 정보를 교환하고 사업의 조정 및 연계방안을 논의하고 상호 지원할 수 있는 행정지원체계 구축[118]

117) 서울시 및 자치구는 동 주민센터, 문화센터 등 공공건축물 조성을 위한 기획업무나 조성과정에 대한 관리 · 지원을 위한 민 · 관 협의체를 상설 운영함으로써 효율적으로 공공건축물을 조성할 수 있으며, 협의체의 형식은 법제도에 근거하지 않는 가장 유연한 방식으로 각 프로젝트의 규모나 전문적으로 업무지원이 필요한 사안의 종류 및 범위에 따라 다양한 민간전문가를 구성하여 효율적으로 지원이 가능하도록 지원체계를 마련할 수 있는 형태임

118) 서울시 본청, 본부, 공사 모두가 공공건축물의 발주주체이지만 구체적인 발주방식 선정, 발주업무 실행기관은 도시기반시설본부와 기술심사담당관이 수행하고 공공건축물 건립은 시설안전국의 건축부서에서 담당함. 따라서 서울시의 경우 도시기반시설본부내에 공공건축물 조성을 위한 전담조직 구성을 고려해 볼 수 있음

- 공공건축물 조성을 위한 주체 간 상호협력을 통한 기획업무 수행 의무화
  - 기획업무 수행에 대한 법적 의무화 조항 마련[119)]
  - 건설기술관리법, 예산안편성 지침 및 세부지침 등에 기획업무의 예산 확보를 위한 법적 근거 마련



<공공건축물 조성을 위한 민 · 관 협의체>

119) 주관부서가 작성하는 기본구상 단계의 사업시행계획안이 예산심의 이외에 별다른 검증 절차 없이 진행될 수 있는 것은 검토 과정이 특정규모 이상의 사업에만 한정되어 있기 때문임. 따라서 공공건축물의 조성시 주관부서는 반드시 민 · 관 협의체를 구성하여 기획업무를 수행하도록 의무화 할 필요가 있음

2) 공공건축물 디자인 품질 제고 방안 마련

디자인 가치를 중시하는 다양한 현상설계공모 발주방식 도입

▌공공건축물의 규모나 성격에 따라 다양한 현상설계공모 발주방식 적극 권장

- 우수설계자 및 디자인 채택을 위한 (약식)현상설계공모 발주방식 도입
  - 설계응모 제출물에 3D표현 금지, 모형 간소화, 각종설명서 통합, 아이디어 및 설계능력 평가, 제출도서 간소화로 현상설계 응모에 필요한 비용 절감 및 현상설계 공모 참여 유도
  - 소규모 공사일 경우 절차, 기간, 예산 등 행정낭비를 초래할 수 있으나 제출서류 및 절차를 간소화할 경우 실효성 기대
- 신진건축가, 특정 지방에 소속된 건축가, 등록제한경기방식(검증위원회의 통과를 거친 저명건축가를 대상으로 설계경기진행), 프로포절 방식에 의한 설계자 선정 방식 도입 등 다양한 공모방식 도입
  - 가격입찰을 지양하고 설계자의 창의성, 기술력, 경험 등의 심사를 통해 적합한 설계자를 선정하여 공공건축물의 질적 향상 도모

▌다양한 현상설계공모 발주방식 도입을 위한 법적 여건 개선

- ‘지명 설계공모’, ‘연령 제한 설계공모’, ‘건축관련 수상 건축가와의 수의계약’ 등 건축가 지원 및 육성에 효과적인 현상설계경기방식이 적극적으로 도입될 수 있도록 법적 여건 개선 필요[120)]
- 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 및 건설기술관리법 개정 건의 필요

120) 건축기본법 제 24조(설계공모의 시행) 국가 · 지방자치단체 및 공공기관은 우수한 건축물 및 공간환경 설계의 선정을 위하여 설계공모를 실시하도록 노력하여야 한다는 규정을 근거로 다양한 현상설계공모 발주방식 도입 가능, 현행법상 시행이 가능하나 사후감사 등 공정성 시비에 대한 부담으로 사실상 시행이 곤란한 실정임, 2007년 서울시는 동대문운동장(동대문 디자인 플라자) 국제설계경기를 지명설계경기방식으로 시행한 바 있음

현상설계경기공모 운영과정 개선

▌현상설계경기공모 운영의 제도적 보완

- 현상설계경기공모참여 시 경제적 부담감 해소, 당선 작품에 대한 디자인 심의 및 설계변경 등 행정에 의해 본래의 디자인과 작품성이 훼손되지 않도록 제도적 보완

※ 현상설계경기공모 운영 원칙 마련(예시)
- 설계경기에 참여하는 건축가에 대한 적정한 보상 지급
- 심사위원의 적정인원 한정, 설계경기공고 이전에 심사위원을 정하여 동시에 공고
- 당선된 설계 작품에 대한 저작권 등은 설계자 소유
- 설계자와 발주자 간의 이견을 조율하고 분쟁 시 조정과 중재방법 공고
- 심사위원에 의해 결정된 심사결과 공식적으로 공개, 동시에 결과에 대한 심사위원의 심사보고서 혹은 심사에 대한 설명서와 함께 설계경기에 제출된 모든 작품은 탈락된 작품을 포함해서 공개적으로 전시
- 당선 작품은 설계경기공고 때에 정한 시기에 심사위원장이 시상하고 당선자 인터뷰 요청

- 공공건축물 사업특성별 프로세스 개선 및 현상설계경기공모 운영지침서 발간 보급
  - 현상설계경기공모방식의 공정성, 투명성, 적정보상지급 등에 대한 사항은 SH공사에서 일부 개선되고 있으나 여전히 문제점으로 지적되고 있으므로 서울시 또는 자치구에서 현상설계경기공모 운영에 대한 원칙을 마련하고 현상설계공모 운영지침서를 발간 보급

공공건축물 설계과정 평가지표(DQI) 운용

- 공공건축물의 디자인 품질을 높이기 위해 국가건축정책에서 각종 공공건축물 및 시설물 유형별로 특화된 설계과정 평가지표(DQI) 개발 · 보급 예정

- 서울시는 국가가 개발하여 보급한 설계과정 평가지표(DQI)를 사용하여 사업대상 공공건축물의 설계과정에 시범운용 실시

‘추진전략5. 건축·도시 디자인 관리 체계 개선’ 실행계획

실천과제	추진일정	추진사업	추진부서 (협력부서)
12. 건축·도시 관리 수단 선진화	단기과제 (2011-2012)	• 주민주도형 협정제도의 표준매뉴얼 마련 • 각 구역별 연접 전면공지 종합계획(마스터플랜)마련 • 입체복합 건축공간 매개공간 계획 가이드라인 마련 • 입체복합 건축공간 환승교통 가이드라인 마련	주택본부 (도시계획국, 문화관광디자인본부)
	중기과제 (2013-2015)	• 연접 전면공지 성능기준(디자인 가이드라인) 마련	
13. 공공건축물 기획·발주 체계 개편	단기과제 (2011-2012)	• 다양한 현상설계경기공모 발주방식 도입 (현상설계경기공모 운영지침서 발간 보급)	주택본부 (기술심사과, 도시기반본부)
	중기과제 (2013-2015)	• 공공건축물 설계과정 평가지표(DQI) 운용	

14. 주거환경지수 개발 및 적용

가. 배경 및 필요성

▌주택공급에서 주거환경의 질을 높이려는 주거환경정비로 주거정책의 전환

- 주택의 양적 공급에 의해 주거지가 과밀화되고, 도로, 주차장, 공원 등이 부족하게 되어 주거환경이 악화됨
  - 1980년대 주택정책[121]에 의해 서울시의 주택보급률은 지속적으로 증가되어 2006년 이후 90%이상을 유지하며 2008년 93.8%에 달하고 있으나 주거의 양적공급에 따른 주거환경의 악화는 현대사회에서 해결해야할 과제로 대두됨
- 삶의 질적 향상을 도모하는 주거환경정책을 실현하기 위해서는 주거환경의 질을 객관화하고 평가할 수 있는 수단이 마련되어야 함
  - 주거환경의 악화는 기존의 주택공급 위주의 정책으로는 해결하기 어려운 문제이므로, 주거환경관리 및 정비를 통하여 삶의 질을 제고하고 주거환경을 향상시켜 높아진 삶의 질에 대한 욕구를 충족시킴으로써 그 해결책을 모색할 수 있음[122]
  - 단순히 주거지의 물리적 상태만 개선하는 것이 아니라 주거지가 지니고 있는 주민들의 삶, 다양한 커뮤니티 등 유 · 무형의 가치를 올바르게 판단하여 총체적인 삶의 질을 향상시키는 것을 완전한 주거환경정비로 봄

▌주거지역의 질을 평가하고 개선하기 위한 기반 미흡

- 선진 외국에서는 '주거환경의 질 지표'를 활용하여[123], 근린생활권 단위에서의 주거환경의 현황과 과제를 파악하고 이를 정책적으로 활용하고 있음

---

121) 1980년대까지 서울 등 대도시의 인구는 증가되었으며, 이를 수용하기 위해 주택 공급정책은 국가적인 과제

122) 서울시에서는 2010 도시 · 주거환경정비기본계획에서 주거환경정비 방향을 제시함

123) 일본의 주거환경수준지표 : 일본 국토교통성이 제시하는 주거환경수준지표는 주택시가지의 기초적인 안전성과 양호한 주거환경을 확보하기 위한 지침적 지표로서, 주택시가지의 밀집상황이나 화재위험성 등의 관점에서 설정하며, 해당 지역의 주거환경의 현황 · 과제 등을 파악하고, 정비 · 유도 등의 방향성을 나타내기 위한 요소가 되는 지표들을 포함하고 있음

미국의 근린생활권지표 : 미국에서는 국가근린지표운동(National Neighborhood Indicators Movement)이 추진되었고, 많은 도시들이 지역여건에 맞는 다양한 형태의 지표들을 모니터링하고 정책에 활용하고 있음. 특히 볼티모어시에서는 볼티모어생활권지표연맹 (Baltimore Neighborhood Indicators Alliance, BNIA)의 주도로 'Vital Signs'라 불리는 근린생활권 단위의 7개 분야 40개 핵심 성과지표 측정 · 모니터링을 2002년부터 매년 시행해 오고 있음

스코틀랜드의 다중궁핍지수 : 스코틀랜드 전역에 대하여 소단위지역의 궁핍정도를 일관된 방법으로 측정하기 위하여 다중궁핍지수(SIMD: Scottish Index of Multiple Deprivation)를 모니터링하여 정책에 활용하고 있음

- 국내에서는 주거환경의 질 평가에 대한 연구가 선행되었지만 정책적으로 활용되지 못하였음
  - 국토해양부에서는 주거복지정책 수립에 활용하기 위하여 지자체의 주거복지 현황 및 주거복지 개선 노력 등을 평가할 수 있는 주거복지 평가지표 개발 및 평가 실시함
  - 이는 저소득층의 주거복지에 중점을 두고 공공에서 행하는 주택관련 업무 전반을 평가하는 것에 초점
  - 주택시장의 양적 지표인 주택보급률은 2000년 현재 전국 기준 100%를 넘었으나 지역별 소득계층별 주거수준의 격차는 크게 줄어들지 않고 있는 실정이어서 시장 소외계층의 주택문제는 더욱 심화되고 있음
  - 이러한 인식 하에 정부는 주거복지 향상을 위해 지자체의 주거복지수준을 평가하여 실적이 우수한 지자체를 대상으로 국가지원 확대 등 각종 인센티브를 제공함으로써 지자체의 적극적인 주거복지정책을 유도하는 방안을 확정함

▌일관성 있는 주거정책을 실현하기 위한 정책지표 필요

- 일관성 있는 주거정책을 실현하고, 기존 정책의 문제점을 보완하기 위한 판단 기준으로써 주거환경 분야의 정책지표가 마련되어야 함
  - 서울시는 주택공급을 지속적으로 확대하면서 주거환경정비를 위한 노력을 기울이고 있음. 서울시의 주거환경 정비 사업은 주택재개발사업, 재건축사업, 도시 및 주거환경정비사업을 비롯한 뉴타운사업이 진행되고 있음
  - 이러한 기존 주거환경정비사업은 산발적으로 진행되고 있어 여전히 서울시 주거지역의 지역적 편차를 해소하지 못하고 있음
  - 또한 기 시행된 주거관련 사업의 성과를 파악하고 문제점을 보완할 수 있는 판단 기준이 마련되지 않음

▌건축과 공간환경에 대한 지역단위의 체계적 관리 필요

- 서울은 생활권 혹은 지역별로 서로 다른 물리적 · 자연적 특성과 시가지 여건을 가지고 있음에도 불구하고, 지금까지는 일률적인 조례와 기준 등에 의해 획일적으로 관리되고 있다는 문제가 지적되어 왔음
  - 향후에는 지역별 특성과 여건에 따라 물리적 환경을 보다 세심하게 관리할 수 있는 제도적 여건을 마련하고, 생활권 차원에서 해당 지역의 특성과 여건을 적절하게 반영하는 관리체계를 마련할 필요가 있음

- 자치구별 생활권별 특성을 고려한 주거계획 필요
  - 서울은 25개 자치구로 이루어진 광역단위의 행정복합체임에 따라 각 자치구들은 자신들의 행정구역을 대상으로 자치구 발전구상을 수립하여 보다 나은 생활환경을 조성하기 위해 노력하고 있음
  - 그러나, 자치구간에 이해관계가 상충되는 경우가 발생할 수 있으며, 특정 시설의 입지에 대해 중복 투자할 가능성이 있으므로, 인접한 자치구별 발전구상을 일정 공간범위에서 조정·보완하는 계획이 필요함
- 주거환경의 지역특성을 반영한 관리체계 마련 필요
  - 서울은 지역별로 서로 다른 물리적·자연적 특성과 시가지 여건을 가지고 있음
  - 그럼에도 지금까지는 일률적인 조례와 기준 등에 의해 획일적으로 관리되고 있다는 문제가 지적되어 왔음
  - 향후에는 지역별 특성과 여건에 따라 물리적 환경을 보다 세심하게 관리할 수 있는 제도적 여건을 마련하고, 일정 공간범위에서 해당 지역의 특성과 여건을 적절하게 반영하는 관리체계를 마련할 필요가 있음

나. 과제의 목적

- 서울시 전체 주거지를 객관적으로 평가할 수 있는 '주거환경지수'를 마련하기 위한 개발 방향 및 활용 방향 제시

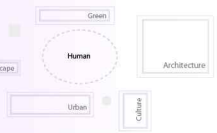
다. 과제의 범위

▌공간적 범위

- 서울시 25개 자치구
  - 주거지 비율이 높은 자치구를 고려함

▌내용적 범위

- 주거환경 지수 개발을 위한 방향 제시
- 주거환경 지수의 활용 방안



라. 세부과제

1) '주거환경지수'[124] 개발을 위한 선행 연구

'주거환경지수'의 개념 정립

- 주거환경은 개별 주거지를 둘러싼 일의 주거지역의 생활환경의 총체를 말하며 이는 개별주택보다는 주택을 포함한 주거 전체에 관점이 있음
  - 주거환경에 대한 개념은 포괄적이고 다양하나 넓은 의미로 보면 인간의 주생활을 영위하는 경제적, 사회적, 물리적 조건들을 포함한 유형 · 무형의 외부조건으로 정의됨[125]
  - 이러한 관점으로 볼 때 주거환경은 인간의 주생활을 영위할 수 있는 경제, 사회, 물리적 조건들을 포함한 유형, 무형의 외부조건으로 정의할 수 있음
- 주거환경은 사회적, 경제적, 문화적, 자연적 환경 측면을 모두 포함함
- 주거환경을 평가하는 것은 양의 문제가 아니라 인간생활의 질적 차원의 문제를 객관화하려는 노력임
- '주거환경 지수'는 주거환경의 질이 평가된 최종의 결과를 의미함

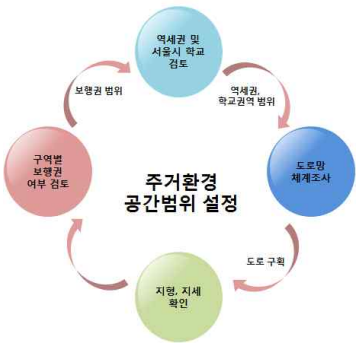
124) '주거환경 지수'의 최종적 표현은 다양항한 방법들이 존재함. 기본적인 표현형식으로서는 지표에 의한 표현, 도시적 표현(모식도, 모형, 3차원 시뮬레이션을 포함), 통상의 언어에 의한 표현방법이 있음. 또한 표현하는 대상을 중심으로 본다면 객관적으로 파악 가능한 물리적 · 사회적 환경상황, 시민의 해당 지구에 대한 평가 · 이미지 등 주관적인 환경상황을 표현하는 방법이 있을 수 있음. 그리고 이들의 조합에 따라서 각종 표현방법이 만들어 질 수 있음. 본 연구에서는 다양한 방법을 고려하되 주거환경 질 평가지표를 제시하는데 초점이 있음. 주거환경의 질을 평가한다는 것은 여러 가지 어려움이 따름. 주거환경은 사회적, 경제적, 문화적, 자연적 측면을 모두 포함하고 있기 때문에 개념자체가 지닌 다차원성, 다의성, 모호성 등의 특성으로 인해 정량적인 측정이 어려운 경우가 많으며, 측정할 수 있다 하더라도 자료수집과 분석에 많은 시간과 비용이 요구되는 경우가 많음. 따라서 현실에서는 당해지역의 특성과 측정자(기관)의 각종 능력의 제약 속에서 취사선택할 수밖에 없음. 또, 질(Quality)이란 규범적인 (Normative) 개념이기 때문에 가치판단 기준이 다를 수 있으므로 평가기준으로 설정하기 까지는 여러 단계의 검토가 필요함

125) 주거환경의 거주성 평가, 윤정숙, 1996, 대한주택공사 주택 제57호, 33쪽

주거환경지수의 공간범위 설정을 위한 연구

▌지역별(자치구별, 행정동별 등) 지역 특성을 고려한 공간범위 설정

- 지형 지세, 하천, 도로 등의 자연적 · 물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장과정과 영향권, 중심지 기능과 토지이용 특성, 행정구역과 교육학군, 주거지와 거주인구의 특성, 관련계획 등을 고려한 공간범위 설정
  - 주거환경의 질을 평가를 위해서는 소생활권 개념과 유사한 미시적인 접근이 되게 하며 물리적으로 지형지물이나 20~25m이상의 간선도로로 구분되는 영역을 기본으로 하되 현 서울시의 행정동 단위로 구분할 수 있음
  - 주거환경 평가의 공간적 범위는 주거유형이나 단지규모에 따라 다르게 설정될 수 있으나 인근지역의 생활권을 그 범위로 설정하는 것이 일반적이라고 할 수 있음



2) 주거환경지수 개발

▌서울시 전역에 대한 교통·환경·치안·복지·위생 등의 항목을 평가하고 개선하기 위한 지수 개발

- 주거환경의 질을 평가하기 위한 지표를 마련하기 위해서는 내 · 외에서 제안되었거나 널리 활용되는 성과기준을 고려할 수 있으며 기후변화, 에너지위기 등 최근의 세계적인 이슈들을 고려
  - 최근에는 지구환경 문제에 대한 의식이 향상되고, 도시사회에서 사람들의 커뮤니티에 대한 중요성을 재인식함에 따라 주거환경을 개인이 수동적으로 받아들이는 것이 아니라 행위자로서 주거환경면에 미치는 영향도 함께 고려한 주거환경의 개념이 필요하게 됨
  - 이러한 점에서 도시의 주거환경을 생각할 때에 수동적인 주거환경개념만이 아니라, 개개인이 주거환경 전체에 어떻게 기여해 갈 것인가라는 관점에서 <지속가능성>이라는 새로운 개념을 구축해 갈 필요가 있음

- 구체적으로는 지구환경을 지속가능하도록 한다는 의미에서의 환경지속가능성, 사람들의 관계나 지역의 문화 계승을 의미하는 사회지속가능성, 지역발전에 기여하고 지역의 경제적 붕괴를 막는다는 의미에서의 경제지속가능성이라는 새로운 주거환경상을 구축해 나아갈 필요성이 높아지고 있음

• 강북과 강남 간의 격차를 해소하고 균형된 주거환경 개선을 목적으로 한 지수 개발

- 현재 서울시는 지역 간, 즉 강남과 강북 간의 불균형이 심화되어 가고 있음
- 주거환경지수 마련 시, 지역 간의 불균형 회복을 목적으로 지표 선정[126)]

※ 주거환경 평가를 위한 지표 (예시)

1. 안전성

인간의 생명, 신체나 재산, 활동이나 기능 등을 대상으로 안전성을 확보하고 안심감을 심어주는 것은 주거환경 형성 시 가장 중요한 조건임. 안전성은 지진 등의 자연 재해요인에 기인하는 재해, 인간 활동이 활발한 고밀도거주지역에서 인적인 요인에 따라 발생하는 화재 등과 같은 다양한 <재해로부터의 안전성>과 화재나 교통 · 방범등의 생활환경에서의 위험에 대한 <일상 안전성>으로 나눌 수 있음

2. 편리성

편리성은 WHO의 주거환경에 관한 세 번째 기본이념으로 안전성과 달리 인체에 대한 직접적인 영향은 적다고 할 수 있음. 그러나 일상생활 행위에 영향을 미치고, 효율적인 거주를 목표로 하는 데에 중요한 사항임. 주거환경의 편리성의 범위는 크게 교통 · 주차와 관련된 편리성과 생활편의시설등과 관련된 편리성으로 구분할 수 있음

3. 쾌적성

주거환경의 쾌적성은 거기서 생활하는 사람들이 살기 좋다고 느끼고 또한 살기 좋은 마을로 사용하는 것임. 쾌적한 생활은 안전하고 위생적이어서 생리적으로 불쾌하지 않은 주택에서 사는 것이 기본임. 그리고 지역마다 풍토나 역사 · 생활문화를 배경으로 다양한 건물에 의해 형성되는 집주형태 환경의 질을 종합적으로 평가한 것이라 할 수 있음

4. 지속가능성[127)]

환경지속가능성은 물적인 환경에 대해서 장래의 주거환경악화를 일으키지 않는 것, 사회지속가능성은 지역사회의 문화나 역사성을 보전해 가는 것임. 공통되는 것은 지역에서 생활하고 활동하는 사람이 장래의 지역사회에 대하여 어떠한 공헌을 할 수 있을 것인가 하는 관점임. 지속가능성을 평가하기 위해서는 물리적인 상태만을 기술하는 것이 아니라, 지속가능성을 배려하여 이루어지고 있는 행위나 노력까지 기술하여야 함

126) 강남·북의 격차는 단순히 피부로도 체감할 수 있지만 각종 지표와 수치를 보면 그 수준을 잘 알 수 있음. 강남에는 5,130천명이 거주하는데 비해 강북지역에는 이보다 많은 서울인구의 절반이 넘는 5,200천명이 살고 있음에도 불구하고 모든 부분에 걸쳐 강남지역에 훨씬 못 미치는 열악한 상황에 놓여 있음. 더욱이 강남지역에 훨씬 못 미치는 열악한 상황에 놓여 있음. 더욱이 강남지역에 각종 상업·판매시설과 더불어 업무시설마저 강남지역에 집중되면서 각종 소비행위마저 이 지역을 중심으로 발생하여 강북지역은 소득유출 및 지역 내 경제적 활력의 약화라는 또 다른 문제에 직면하고 있는 상황임 (출처_서울특별시, 2007, 뉴타운 만들기 과정의 기록 '왕십리·길음·은평 뉴타운'-종합본-)

127) 지속가능성은 1987년에 출간된 <지구의 미래를 지키기 위하여>라는 이름의 WCED(환경과 개발에 관한 세계위원회)의 보고서로 제창된 지속가능한 발전(Sustainable development)이 근본이 되고 있음. 이는 후손 세대의 존속가능성을 위협하는 것이 없는 현세대의 발전을 의미하며, 지구환경 문제를 노할 때 중요한 개념이 됨. 지속가능성을 주거환경 범위에서 해석하면 환경적 측면의 지속가능성과 사회적 측면의 지속가능성의 개념으로 분류할 수 있음.

[지역간 생활격차 주요지표]

지표	설명	평균	최고	최저
30년 이상 노후주택 비율	30년 이상 경과주택	4.5(%)	종로구(23.4)	강남구(0.1)
1인당 도로면적	도로면적/인구수	7.68(m)	서초구(13.3)	관악구(5.0)
최근 3년간 평균재정력 지수	기준재정수입/기준재정수요	62.4(%)	강남구(197.4)	강북구(32.4)
중대형승용차 등록 비율	중대형승용차수/승용차량총 등록대수	56.2(%)	강남구(69.4)	관악구(48.2)
대졸 이상 인구비율	대졸이상인구/6세이상인구	23.4(%)	서초구(40.0)	중랑구(15.0)
학생 1만명당 입시학원수	입시관련학원수/중고생인구	7.8(개/만명)	강남구(17.3)	중구(0.5)
정보화 지수	(인프라+정보이용+정보화지원지수)/3	105	강남구(195)	도봉구(83)
1인당 공원면적	공원면적/상주인구	14.1(m2/인)	종로구(52.8)	동대문구(2.2)
인구 1만명당 병원수	병원수/만인	10.3(개/만)	중구(33.2)	강북구(6.4)
인구 1만명당 문화시설수	문화시설수/만인	0.7(개/만명)	종로구(11.1)	구로구(0.1)

출처 : 서울특별시, 2007, 뉴타운 만들기 과정의 기록 '왕십리·길음·은평 뉴타운'-종합본

▌공공의 관리 차원의 개발이 아닌 주민 의식이 반영된 지수 개발

- 'top-down' 방식의 주거환경 개선이 아닌 시민이 공감하고 필요하는 맞춤형 건축공간 조성을 위해 시민의 만족도를 포함한 정성적 항목 개발
  - 주거환경의 질 평가를 위해서는 객관적 자료와 더불어 시민들이 거주하는 지역에 대한 평가가 반영되어야 함. 주거환경의 질적 향상을 위한 정책방안(1998) 연구에 따르면 주거환경수준에 대한 주민 만족도를 조사하였음. 내용은 아래와 같음

주거환경요소별로 보면 안전성에 대한 만족도가 56.6점으로 가장 높고, 보건성이 55.3점, 편리성 52.7점 그리고 쾌적성이 48.5점으로 가장 낮은 것으로 나타나 주거환경의 쾌적성이 도시지역 주민들의 가장 큰 불만요인임을 보여주고 있음

[서울시 주거환경수준에 대한 만족도]

구분	안전성	보건성	편리성	쾌적성	전체 주거환경
서울	60.4	60.2	56.9	49.7	56.8

출처: 토지개발연구원, 1998

- 일본의 주거환경지표에서의 정성적 항목

[일본 주거환경평가지표의 (거리의 아름다움 평가 예시)]

평가항목		평가의 관점	포인트 평가	
마을 거리 경관	① 벽면 위치 · 디자인 조화	· 벽면위치가 가구 레벨로 거의 갖추어져 있다.	· 연속성이 있다. · 통일감이 없다.	+1 -1
		· 색채나 외장재가 같은 계통으로 정리되어 있다.	· 통일성이 보여진다. · 통일성이 전혀없다.	+1 -1
		· 외관 · 의장이 동일한 양식으로 정리되어 있다.	· 특색있는 거리를 계승한다. · 공통성이 보이지 않는다.	+1 -1
	②스카이라인의 형성	· 스카이라인의 연속성, 리듬감에 의한 정리	· 처마높이가 도로 등에 따라 통일되어 있다. · 지붕형상이나 경사 등에 공통점이 있다. · 주변 건축물과 높이 구성의 리듬감이 있다. · 정리가 부족하다.	+1 -1 +1 -1
	③ 녹음이나 공원등의 제휴	· 녹지의 연속성이나 시각적인 개방감	· 녹지의 네트워크가 형성되고 있다. · 지구내의 다른 녹지와의 시각적인 개방	+1 -1
가로 경관	① 울타리나 식수등의 설치	· 생울타리나 식수 등에 의한 가로 경관의 형성	· 연속적으로 설치되어 있다. · 블록담 등에 의한 무미건조한 마을거리 경관	+1 -1
	② 공지나 보행자 공간의 녹화	· 수목이나 화초 등에 의한 공지나 보행자 공간의 형성	· 녹지가 풍부한 공원이나 공지등이 있다. · 가로변 수목 등이 심어져 있다. · 공지가 쓰레기장 등으로 되어 있다.	+1 -1 -1
	③ 보행자 공간의 창출	· 양호한 보행자 공간의 형성	· 보행시 즐거워지는 가로 디자인 · 쓰레기 두는 곳이나 자전거 등이 어수선하게 되어 있다. · 옥외 광고물 등이 범람하고 있다. · 노상주차가 많아 보행공간을 저해한다.	+1 -1 -1 -1
	④ 활기의 연출	· 보행자 공간의 장치 등에 의한 활기	· 조각이나 모뉴먼트 등이 있다. · 조명 등에 의한 연출이 있다.	+1 +1

출처 : 주거환경 평가이론 및 방법, 2003

▌서울시 및 각 자치구에 산재되어 있는 기존 데이터의 활용

- 주거환경의 질 평가를 위해서는 공간범위에 따른 데이터가 확보되어야 하며 이를 위해서는 부처별 산재된 통계자료의 정리 및 시스템을 활용할 수 있음
  - 이미 서울시 및 각 자치구는 각종 통계자료를 구축하고 있음
  - 그러나 시민생활과 밀접하게 접근한 동단위 데이터는 자료화되지 않은 실정임

[서울시 공간데이터웨어하우스의 지리정보 데이터 현황]

시 스 템 명	수량	담당부서	레이어명
도로관리시스템	10종	지리정보 담당관	1:10,000 도곽경계, 1:5,000 도곽경계, 1:500 도곽경계, 1:1,000 도곽경계, 교차로, 도로경계선, 도로면, 도로부속물(면), 도로시설(면), 도로중심선
도시계획정보관리시스템	12종	도시 계획과	개별비오톱 평가도, 불투수토양포장도, 비오톱유형 평가도, 비오톱유형도, 용도구역(2), 용도구역(2), 용도지구(2), 토지이용현황도, 현존식생도
상수도관리시스템	4종	상수도 사업본부	급수탑, 상수_심도, 상수관로, 소화전
새주소관리시스템	12종	행정과	건물, 건물군, 교량, 행정구역 시군구, 도로구간, 법정구역 읍면동, 자동차전용도로, 출입구, 지하철선로, 지하철역사, 하천호수, 행정구역 읍면동
수치지형도관리시스템(Bessel)	66종	지리정보 담당관	고가도로, 고가도로중심선, 고가부, 고가차도, 고가차도중심선, 공동묘지, 구경계,놀이시설, 담장, 댐, 도로 주기, 도로교차점, 도로분리대, 도로중심선(4M이상), 도로중심선(4M이하), 등고선, 매립지, 모래경계, 묘지, 법정동경계, 보,복개하천중심선, 석축상단, 석축하단, 선착장, 수문, 습지경계, 신호등, 안전지대, 옹벽상단,옹벽하단, 유적지, 육교, 인도, 입체교차부(로), 입체교차부(로)중심선, 적치장, 전력.전신주, 제방상단, 제방하단, 주차장경계, 지하도입구, 지하차도, 지하차도중심선, 지하철(지상), 지하철역사, 지하철입구, 지하철중심선, 채취장, 철교, 철도, 철도중심선, 터널, 터널입구, 특별시경계, 표고점, 하천경계, 하천중심선, 행정동경계, 헬기장, 호수/저수지, 화단, 횡단보도
하수도관리시스템	2종	하수계획과	하수관거, 하수박스외곽선
도로굴착온라인복구시스템	7종		사업예정지 GIS정보, 굴착예정지 GIS 정보 굴착관리구경계, 도로포장 현황(2003~2006), 도로포장 계획(2006), 과년도 굴착공사(소규모), 과년도 굴착공사(관로)

출처 : 국토해양부 보도자료

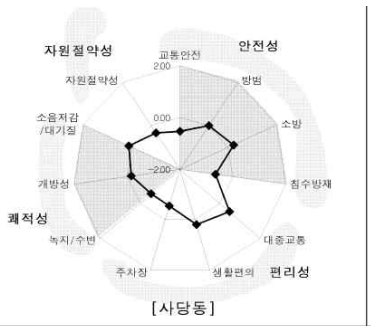
▌지역 간 위화감이 조성되지 않도록 지수 표현 완화

- 비교평가가 될 경우 지역 간 위화감이 조성될 위험이 있으므로 지수의 표현을 완화할 뿐 아니라 시민이 쉽게 인식될 수 있는 표현 방법 연구

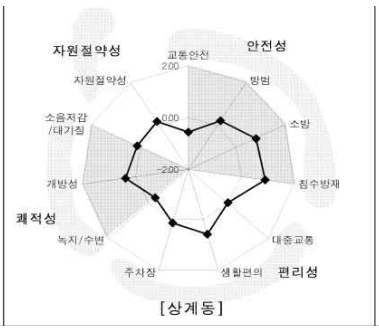
※ 서울시 주거환경의 질 지표 표현의 예시

[SB(스피드뱅크)주거환경지수]

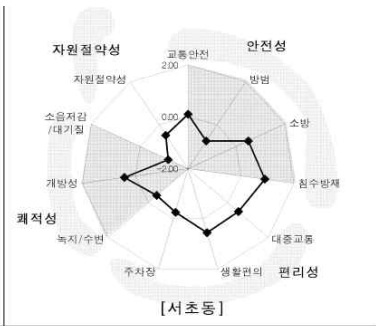
구분	주거환경지수	
강남구 개포동	GS자이 SB주거환경지수	개포시영 SB주거환경지수
		
	oo 아파트	oo 아파트



[사당동]



[상계동]



[서초동]

출처: 서울시정개발연구원, 2008

3) '주거환경지수'의 활용 및 적용

▌지수가 낮은 지역에 대한 단계별 발전 프로그램 마련

- '주거환경지수'를 통해 서울시 전체 주거지를 평가하여 지수가 낮은 주거지부터 전체 주거환경지수를 높되 부문별 지수가 낮은 주거지까지 단계별 맞품형 개선 프로그램 마련

▌'주거환경기준' 마련

- 주거환경의 여러 가지 가치기준(주거환경지수의 항목)에 따른 일정수준이상의 양호한 주거환경을 확보하기 위한 실천적 기준 마련
  - 도시 및 주택 정책의 중심목표를 주거환경의 질적 개선으로 전환하는 기반마련을 위해 '주거환경기준'을 제정할 필요가 있음
  - 주거환경지수의 각 지표의 점수를 일정 수준 이상 확보하는 방향으로 기준을 만듦
- '최저'기준과 '유도'기준을 구성
  - '최저'기준은 주거환경이 갖추어야 할 최소한의 조건으로 제시하는 것으로, 이는 재개발·재건축, 도시재정비사업 등 정비사업의 지정요건과 연동되도록 함
  - '유도'기준은 바람직한 주거환경을 달성하기 위한 목표수준을 제시하는 것으로, 이는 정비 사업 및 개발 사업의 주거 환경적 측면에서 계획기준 등으로 활용될 것임

▌'주거환경지수'를 활용한 주거정책 평가프로그램 개발

- 주거정책 평가프로그램은 집행된 정책에서 나타나는 성과를 측정하는 것으로 주거환경의 변화를 주거환경지수를 통하여 측정
- 주거환경지수의 자료를 시간의 경과에 따른 추세로 처리하여 주거정책의 목적에 맞게 진행되고 있는지를 평가
  - 주거환경지수를 활용해 주거정책의 집행상황을 점검할 뿐 아니라 판단의 기준이 되도록 함

▌'주거환경지수' 홈페이지 구축

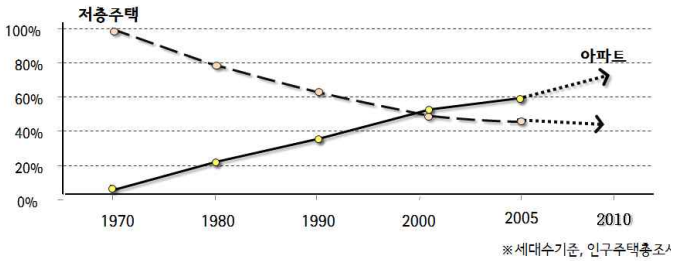
- 주거환경 지수를 열람하고, 지역주민이 직접 참여하여 시민만족도를 평가할 수 있는 홈페이지를 구축
  - 서울시와 자치구의 홈페이지와 연동체계를 구축하여 쉽게 온라인상에서 접근이 다각적으로 가능하게 구축함
  - 시민의 참여를 유도할 수 있는 다양한 인센티브 마련

15. 살기좋은 동네만들기(저층주거지 삶의 질 개선)

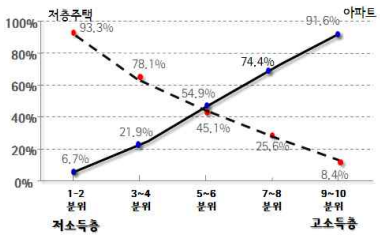
가. 배경 및 필요성

▌ 아파트 공급 위주의 정책으로 서울시 주거환경의 획일화 야기

- 현재(2010년) 서울시 전체면적(605㎢) 중 223㎢가 주거지이며 그 중 약 55%(122㎢)가 단독·연립·다세대·다가구주택 등으로 구성된 저층주거지이나, 세대수 기준으로는 오히려 아파트가 56%를 차지하고 있음
  - 1970년에 비해 저층주거지는 절반으로 감소(한해 평균 1만동 이상)했고, 아파트는 13배 이상 증가하는 등 저층주거지의 멸실로 인해 주거형태가 급속도로 획일적인 아파트 중심으로 변모해 가고 있음 ("서울시 주거지 중 55%가 저층주거지임")



<주택유형별 증감추세 >



<소득분위별 주택유형분표 >

출처: '서울휴먼타운' 발표자료, 서울시

- 그동안 아파트 일변도의 개발 사업에 따른 주거유형의 획일화, 사업성 확보 위주의 고밀개발에 따른 산·구릉지·한강 등의 경관자원 훼손, 서울의 역사성 · 장소성 상실 등 개성없는 도시공간 변화가 큰 문제점으로 지적됨

- 또한 여러 가지 주택정책도 아파트 중심으로 제도화되어 저층주택의 감소에 따라 소형저가주택 부족, 부동산 가격 상승으로 원주민의 낮은 재정착률, 생활편의시설 부족 등 사회 경제적 문제점도 심화되고 있음

▌아파트단지에 비해 상대적으로 생활환경이 열악한 저층주거지

- 대규모 개발(재개발)지역에서는 커뮤니티 환경 조성을 위한 프로그램 개발 및 계획 진행
  - '아파트 단지는 주택건설기준 등에 관한 규정'으로 일정세대 이상일 경우, 부대 및 복리시설 설치를 제도화 하고 있는데 반해, 기성시가지 내 다가구주택 및 소규모 다세대주택(연립주택 포함) 밀집지역은 상대적으로 생활편의시설 기반이 열악한 주거환경 초래[128)]

[단독주택과 아파트단지 주거환경만족도 조사결과(%)]

연도	주거유형	만족	매우만족	약간만족	보통	불만족	약간불만족	매우불만족
2001	단독주택	26.4	9.6	16.8	37.1	36.6	27.1	9.5
	아파트	34.3	10.1	24.2	38.6	27.1	22.6	4.5
2004	단독주택	29.5	11.2	18.3	31.9	38.7	28.2	10.5
	아파트	34.4	10.2	24.2	34.3	31.3	26.6	4.6

출처: 인구사회지표조사 결과, 통계청

- 주택 위주의 계획 및 공급체계로 인해, 도시환경을 구성하는 기초적 공공공간인 보행공간 및 생활권 공원 및 녹지 등의 인프라는 매우 열악함
  - 보도, 동네골목길, 생활도로 등 기초적 일상생활환경의 질적 수준 열악
  - 아파트지역은 기능을 다하지 못하는 공지, 공원이 생기는 반면, 그 외의 주거지역에서는 생활권 공원 및 녹지 공간의 부족으로 공간환경의 차별적, 제한적 향유 현상 초래

[단독주택지와 아파트의 옥외공간수준 비교]

지표	다세대	다가구	아파트
옥외공간율(평균값)	23.22%	24.3%	49%
세대당 옥외공간면적(평균값)	17.89㎡	11.34㎡	28.49㎡

출처: 서수정외,2002, 다가구, 다세대 주택의 거주성확보를 위한 주택용도 분류체계의 개선방안, 법제학회 창간논문집

128) 주택법 제2조, 제21조, 제21조의2, 제21조의3, 제35조 및 제36조의 규정에 의하여 주택의 건설기준, 부대시설·복리시설의 범위 및 설치기준, 대지조성의 기준, 공업화주택의 인정절차 및 주택성능등급의 표시등에 관하여 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항 규정

- 아파트에 비해 저층주거지의 기반시설 부족

  - 1985년 토지구획정리사업 당시 도시설계비율과 현재 토지이용비율을 비교한 연구결과에 따르면 이들 지구에서는 변화하는 공간수요에 따라 단독주택지가 근린생활시설이나 다세대, 다가구로 변화하고 상업 비율이 2배~6배가량 높아짐에 따라 밀도가 높아지고 있으나 주차장 부족, 교통량 증가에 따른 좁은 도로, 공원 및 녹지 비율 감소 등 기반시설은 부족함

[소필지 밀집형 주거지 현황]

대상지	형성배경	용도지역	주변현황	근린생활시설	변화사항	토지향
한남동	토지구획정리	1종 일반주거	단지우측 고층 아파트	근린공원부족	종합병원입지 교통혼잡	남향
청담동	토지구획정리	1종 일반주거	단지동측 고층 주거증가	근린공원부족	남측 상업시설 확장	남향
묵동	토지구획정리	1종 일반주거	고층아파트	단지내 도로 협소(4m) 근린공원인접	다세대,다가구 증가	남향
역삼동	토지구획정리	1종 일반주거	고층주거증가	근린공원인접	단독주택의 상업전용	남향
제기동	토지구획정리	1종 일반주거	주변 고층아파트	단지내 도로 협소	변화사항 없음	남향
용두동	토지구획정리	1종 일반주거	주변 고층아파트	단지내 도로 협소	주변지역 상업화	남향

출처: 서수정, 임유경, 2009

▌저층주거지에 대한 주거환경개선, 에너지 성능 향상 등에 대한 방.안 필요

- 신규공급 위주의 주택정책에서 소외된 단독 주택 등 저층주거지에 대한 주거환경개선, 에너지 성능 향상 등에 대한 방안 필요
- 특히, 단독주택 등의 경우, 주거편의성 부족 및 개별 유지관리에 대한 부담 등으로 비중이 급격히 감소하는 추세
  - 주택유형별 현황(통계청, 인구주택총조사)에서 단독주택은 1990년 66%에서 2005년 31.9%로 급격히 감소

[단독주택과 아파트의 주거편의성 비교(일부 지역·단지를 표본化)]

구 분	단독주택	아파트
1월 평균난방비(33평형)	25만원	14만 5천원
호당 주차대수	0.7대	1.1대
Security	18만원	1만 5천원
유지관리 주체	개인	관리사무소

출처: 서수정, 임유경, 2009

▌신개념 주거지 조성

- 서울시는 단독주택, 연립 등 저층주거지의 주거환경을 개선해 보존하는 신개념 주거지를 조성하기로 함
- 서울시는 보안·방범 및 편의시설이 잘 갖춰져 있는 아파트의 장점과, 골목길과 커뮤니티가 살아있는 저층주택의 장점이 하나로 통합된 신개념 저층주거지 '서울휴먼타운(Seoul Human Town)'을 조성한다고 2010년 4월에 발표함
  - 서울시는 '서울휴먼타운(Seoul Human Town)' 조성사업의 조속한 실현을 위해서는 정비사업방식으로 시행하는 것이 타당하다고 보고「도시 및 주거환경정비법」에 '주거환경관리사업[129)]'의 신설 등을 국토해양부에 건의할 방침임

나. 과제의 목적

- 아파트에 비해 낙후된 저층주거지의 주거환경을 개선하기 위한 기반 마련 및 개선 사업의 방향 제시를 목적으로 함

다. 과제의 범위

▌공간적 범위

- 저층주거지 (다세대/다가구 밀집지역 & 단독주택밀집지역)
  - 다세대 · 다가구주택의 비율이 높은 10개의 자치구(관악구, 은평구, 송파구, 광진구, 중랑구, 강서구, 동작구, 강북구, 강동구, 마포구)를 우선 고려함
  - 선행 연구에 따르면 서울시의 다세대 · 다가구 밀집지역은 주거환경 질적 개선이 우선적으로 이루어져야 함

[25개 자치구중 다세대 · 다가구주택의 비율이 높은 자치구]

자치구	다가구	다세대	합계
1. 관악구	78,977	23,755	102,732
2. 은평구	38,498	54,038	92,536
3. 송파구	42,486	43,948	86,434
4. 광진구	68,817	16,409	85,226
5. 중랑구	68,307	9,899	78,206
6. 강서구	38,109	36,658	74,767
7. 동작구	48,611	19,792	68,403
8. 강북구	38,969	24,783	63,752
9. 강동구	49,279	14,283	63,562
10. 마포구	38,804	22,899	61,703

출처: 서울시 통계자료, 2008, 서울시

129)도시의 건전한 발전을 위해 다양한 주거공간이 공존할 수 있도록 기반시설 및 건축물이 비교적 양호한 저층 주거지역에서 주거환경을 체계적이고 효율적으로 개선하고 관리하기 위하여 시행하는 정비사업

▌내용적 범위

- 저층주거지의 질을 개선하기 위한 기반 마련 방안 제시
- 저층주거지의 커뮤니티 시설 확충 방안 마련

라. 세부과제

1) 살기 좋은 저층주거지를 위한 제도 마련

저층주거지의 개선을 담당하는 건축전문가 선정

▌지역 코디네이터 '우리동네 코디네이터(가칭)' 도입

- 저층 밀집주거지역의 주거환경 개선 사업을 추진하기 위해서는 동 단위 주거환경 개선이 가능하도록 조정, 관리할 수 있는 코디네이터 기능이 되도록 함

※ '우리동네 코디네이터(가칭)' 예시

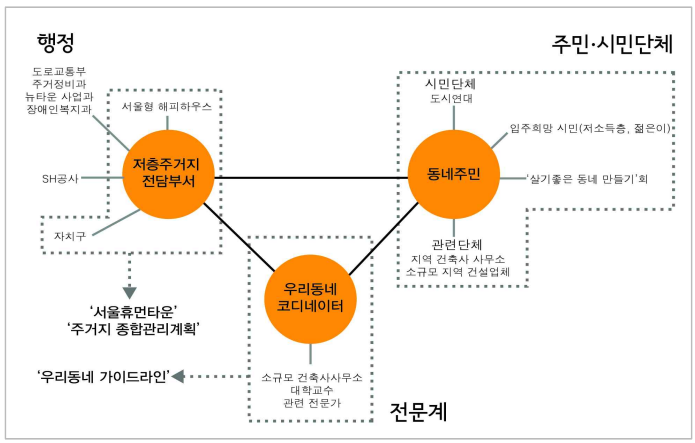
- **지역 코디네이터의 업무**
  - ▸ 지역 코디네이너 업무 범위
  - 담당 주거환경의 디자인(미성)/역사성/장소성 평가 및 향상 방안 제시
  - 공공의 지원 유도 및 타당성 검토
  - 주거 지역 개선에 대한 주민 교육 및 홍보
  - 질 높은 건축물에 대한 인센티브 부여를 위한 평가 및 자문
  - '해피하우스', '서울휴먼타운' 사업 시 적정성 검토 및 지도
  - 대규모 재개발·재건축보다는 소규모 주거 정비를 유도하는 역할 담당
  - 지역 소규모 건설업체의 기술력을 평가하고 기술력이 높은 업체를 추천
- **지역 코디네이터 임기**
  - 5년 (프로젝트의 지속성을 고려한 결정 필요)
- **지역 코디네이터 선정 시 고려사항**
  - 생활권 내 건축사사무소와의 연계 고려
  - 지역 대학의 관련분야 교수 및 공공건축가로 풀(pool) 구성
  - 전문가 그룹의 인원수 결정

▌동별 주거환경의 업그레이드를 위한 건축 전문 담당자 선정

- 지속적인 주거환경 개선 및 향상을 위해 생활권 단위의 동네를 일관성을 가지고 이끌어 갈 수 있는 시스템 및 책임 있는 전문가로 선정

▌향후 저층 주거지 환경 개선을 위한 민·관·전 협력체계 마련

- 주민·시민단체[130]
  - 저층주거지에 거주하는 주민 & 주거를 희망하는 시민 및 거주하도록 유도할 젊은이 및 저소득층
- 행정(공공)
  - 주택본부와 도시계획국, 복지국 등에서 저층주거지 관련 업무 담당자들로 구성
  - '서울휴먼타운', '주거지 종합관리계획', 저층주거지 대상 '경관협정'등 저층주거지 개선을 위한 사업 추진
- 전문가
  - 건축·도시·조경 및 복지 관련 전문가들로 구성하고 업계 전문가는 소규모 업체를 우선적으로 고려함



<민·관·전 협력체계 (예시)>

130) 현재 활동중인 시민단체로는 도시연대가 있음. '한평공원 만들기'등으로 주거지 내 외부공간 개선 사업 주도함

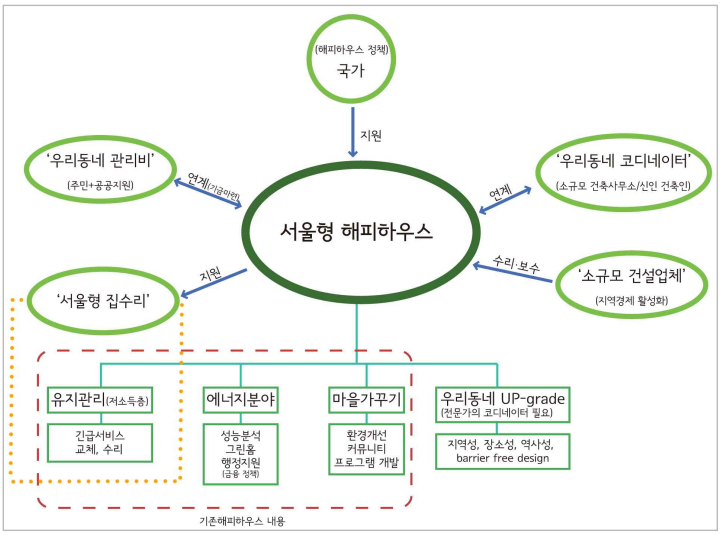
'서울형 해피하우스' 방향 설정

▌서울시의 특수성을 고려한 '서울형 해피하우스(가칭)'의 개념 설정

- 해피하우스는 지역밀착형 주거서비스센터로 서울시의 특수성을 고려한 '서울형 해피하우스(가칭)'의 개념 설정이 필요함

▌주거복지 서비스 넘어선 주거환경의 질적 '업그레이드'

- 서울시에서는 이미 주거복지 서비스 개념의 사업으로 '서울형 집수리(S-habitat)' 을 활발히 진행 중임
  - '서울형 해피하우스'에서는 '서울형 집수리' 사업을 지원하고 긴밀히 연계하는 방안을 마련해야 함
- 따라서 서울형 해피하우스는 이외 주거환경의 질을 업그레이드하는 것에 집중하는 것이 필요하며 지역코디네이터인 건축전문가와의 긴밀한 연계를 통해 주거지역의 환경을 평가하고 개선함
- 동 단위 특성을 고려한 '서울형 해피하우스' 설치 및 운용 방안 마련
  - 서울시는 동 단위별로 담당 전문가를 선정하여 지역밀착형 주거 복지 및 서비스가 이뤄지도록 함
  - 동 단위 전문가 중 건축전문가는 '지역 코디네이터'가 담당할 수 있음



<'서울형 해피하우스' 체계 (예시)>

['서울형 해피하우스'의 추진체계 (예시)]

추진체계	서울형 해피하우스 업무 내용
서울형 집수리	- 유지관리 업무와 연계 : 저소득층을 위한 긴급서비스, 교체, 수리 등의 업무
우리동네 코디네이터	- 동 단위별 주거지의 질적 개선 사업에 대한 자문 : 지역의 과제, 문제점 검토 및 개선방안 도출
'우리동네 관리비'	- 아파트 관리비처럼 일정금액을 적립하여 공공공간의 개선 비용으로 사용
'지역 소규모 건설업체'	- 코디네이터로부터 기술력을 인정받은 후, 지역 저층주거지 개선 사업에 지원 ※ 서울시는 사라져간 소규모 민간건설시장의 부활을 위해 지역소규모 건설업체의 기술력 향상을 위한 지속적인 교육의 기회를 제공하고 중소업체를 대상으로 신용평가를 주기적으로 수행하는 등의 방안이 필요함

저층주거지 개선을 위한 재정지원 및 세제혜택 제도 마련

▌공적영역은 서울시에서 지원 및 부담

- 다세대나 단독주택 밀집지역을 고층아파트 단지로 개발하지 않고 기존 주택을 최대한 보존하면서 방범이나 주차장 등의 기반시설을 확충해 줌
  - 서울시는 휴먼타운의 기반시설을 전폭적으로 지원할 방침임. 연남동과 북가좌동의 좁은 골목길엔 담장을 허물고 녹지를 조성하고 방범환경 개선을 위해 폐쇄회로(CC)TV와 보안등, 경비소 등을 설치함. 또 골목길을 지나는 복잡한 전신주는 모두 땅속에 묻는 지중화작업을 함
  - 노후 주택은 외벽을 친환경 소재로 바꾸거나 지붕에 태양열 시설을 설치하도록 리모델링비를 지원하며 서울시는 또 일부 주택을 매입해 노인정이나 주민 운동시설, 어린이집 등을 만들 방침이며 근처 공원 지하에 공용주차장을 건립할 계획임

▌사적영역은 다양한 경제적 지원 제도 마련

- 반지하 주거와 저소득층 지원 방안 마련
  - 미소금융[131]등 금융제도와 연계, 저소득층 주거환경개선 및 반지하 주거환경개선 방안 마련

131) 제도권 금융회사 이용이 곤란한 금융소외계층을 대상으로 창업 · 운영자금 등 자활자금을 무담보 · 무보증으로 지원하는 소액대출사업(Micro Credit), 창업 시 사업타당성 분석 및 경영컨설팅 지원, 채무불이행자에 대한 부채상담 및 채무조정 연계

2) '살기 좋은 동네 만들기'를 위한 개선 방안

▌저층주거지 개선을 위한 표준화된 편의시설 기준 및 개선 가이드라인 마련 (개선 후 관리매뉴얼 마련)

- 저층주거지 개선 가이드라인은 아래 4부문의 목표를 가지고 마련(예시)
  - 편리성 : 커뮤니티시설 확충
  - 안정성 : cctv, 보안등 설치
  - 복지성 : 저소득층·고령층을 위한 제도 마련
  - 쾌적성 : 아름다운 동네 만들기
- ‘주거환경지수’를 활용한 저층주거지 개선 방향 및 순위 설정

커뮤니티 시설 확충

▌지역 맞춤형 생활편의시설 계획 기준 마련

- 생활편의시설 정의 및 대상 분류
  - 현행 생활편의시설의 계획기준은 산발적으로 진행되고 있는 부서별 사업으로 인해 지역별 차이가 크며 주택법, 도시계획법 등 관련 법 · 제도상에서 규정하고 있는 생활편의시설의 정의 및 대상도 불일치함
  - 생활편의시설은 공공이 설치하여 국민생활의 편의를 도모하는 시설이되 비교적 작은 근린생활권 내에서 주민이 공동으로 이용할 수 있는 시설이며 궁극적으로 생활편의시설은 기초생활 수급을 넘어서 주거의 질적 수준을 향상을 도모하기 위한 시설로 정의할 수 있음
  - '기반시설'과 '도시계획시설'의 의미는 모두 공공에 의해 설치되는 시설로 도시생활자의 기반을 마련해 주는 기초적인 시설로서 비교적 대규모 시설을 의미함[132)]

지원, 취업정보 연계제공 등 금융사각지대를 해소하고 금융소외계층이 사회 · 경제적으로 자립할 수 있는 기반을 마련해 주기 위한 자활지원사업

132) 도시 및 주거환경정비법이나 주택법에서 정의하고 있는 생활편의시설관련 시설은 설치주체가 민간이며, 주민생활과 밀접한 좁은 영역에서의 공동의 이용을 전제하고 있음

• 현행 법률체계에서 생활편의시설은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률', '도시 및 주거환경정비법', '주택법' 등에 의해 기반시설, 도시계획시설, 공동이용시설, 복리시설 등 다양한 형태로 나타남

['주택건설기준등에 관한 규칙'에 의한 시설구분]

1. 복지후생을 위한 시설	· 관리사무소 / 주민공동시설/ 노인정 / 탁아소
2. 생활편익을 위한 시설	· 근린생활시설
3. 체육을 위한 시설	· 운동장 등 / 체력단련실 등 / 어린이 놀이터
4. 근린공공시설	· 경찰관파출소(경찰지서를 포함한다) / 동사무소 / 우체국

• '건축법'에 의한 시설 구분

- 건축법에서 정의하는 용도 중 주거지의 생활편의시설에 포함될 수 있는 시설용도는 5가지로 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 노유자시설, 운동시설로 간추릴 수 있음

[생활편의시설의 대상 분류(건축법 용도별 건축물의 종류 참조)]

1. 근린생활시설	· 목욕장 /· 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 안마원 /· 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 보건소, 공공도서관 / 서점
3. 문화 및 집회시설	· 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장 / 공연장, 집회장, 관람장, 전시장, 동 · 식물원
4. 종교시설	· 종교집회장
5. 노유자시설	· 아동관련시설(어린이집, 어린이 놀이터, 탁아소) / 노인복지시설(경로당)
6. 운동시설	· 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형 시설 / 체육관 / 운동장

[현 법령에서의 생활편의시설 관련 정의]

구분	정 의	근거법률	설치주체	시설의 서비스 기능
기반시설	-각종 생산활동의 기반이 되는 시설 -당해시설의 효율을 증진시키거나 이용자의 편의를 도모하는 시설 및 국민생활의 편익을 증진시키는 시설	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (사회기반시설에 관한 민간투자법)	공공	교통, 공간, 유통·공급, 공공·문화체육, 방재, 보건위생, 환경기초시설
도시계획시설	기반시설 중 도시관리계획에 의해 결정된 시설	-국토의 계획 및 이용에 관한 법률 -도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙	공공	기반시설 분류기준에 따라 세부적인 시설의 분류 및 설치기준 명시 (예) 공공·문화체육시설 : 학교, 운동장, 공공청사, 문화시설, 체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 청소년수련시설 등
공동이용시설	주민이 공동으로 이용하는 시설	도시 및 주거환경정비법	민간	- 놀이터, 마을회관, 공동작업장 - 공동으로 사용하는 구판장, 세탁장, 화장실 및 수도 - 탁아소, 어린이집, 경로당 등 노유자시설 - 그밖에 주민이 공동으로 사용하는 시설로 위와 유사한 시설
복리시설	주택단지안의 입주자 등의 생활복리를 위한 공동시설	-주택법 -주택건설기준 등에 관한 규정, 규칙	민간	- 복지 및 후생시설 - 생활편익시설 - 체육 및 놀이시설 - 교육시설

- 생활편의시설 현황조사
  - 지역별, 유형별 생활편의시설 위치 및 상태파악을 위한 현황조사
  - 지역별 필요시설에 대한 수요 현황 파악
  - 추후 주거환경지수가 마련되면 생활편의시설 현황조사 불필요. 그러므로 주거환경지수에서 생활편의시설이 부족한 지역에 대한 데이터가 추출되어야함
- 지역맞춤형 생활편의시설 선정 및 조성 방안 마련
  - 파악된 수요조사를 기초로 맞춤형 생활편의시설 선정 방법 제시
  - 선정된 생활편의시설의 조성방안 마련

※ 기존시설(학교/구청/동사무소 등)을 활용
- 유휴공간을 가지고 있거나 공간을 제공하기를 원하는 기존 공공시설 검토 및 활용방안 마련
- 생활편의시설로 공간을 조성하여 시민에게 제공하는 기존 공공시설에는 인센티브 부여 방안 연구

※ 새로 시설을 조성
- '서울휴먼타운' 등 사업에서 기반시설을 확충하는 방안과 연계하여 조성
- 다세대 · 다가구를 활용한 생활편의시설 확충 방안
  : 다가구 매입에 의한 임대주택 확보 방안을 생활편의시설 공급으로 확대하여 매입한 다가구의 1개층을 보육시설, 소규모 도서관 등 지역 주민을 위한 생활편의시설로 제고하는 방안을 적용하면 소필지 내 부족한 생활편의시설을 확보

[자치구별 다가구 임대주택 공급 현황(2009.12월)]

다가구(SH공사)				다가구(대한주택공사)			
구	개수	구	개수	구	개수	구	개수
종로	31	마포	39	종로	80	마포	163
중구	-	양천	119	중구	42	양천	469
용산	16	강서	224	용산	15	강서	879
성동	22	구로	47	성동	40	구로	157
광진	96	금천	-	광진	161	금천	168
동대문	10	영등포	-	동대문	45	영등포	78
중랑	28	동작	22	중랑	271	동작	167
성북	229	관악	63	성북	197	관악	1076
강북	94	서초	26	강북	259	서초	278
도봉	131	강남	20	도봉	491	강남	522
노원	22	송파	95	노원	284	송파	463
은평	272	강동	55	은평	323	강동	452
서대문	63			서대문	184		
합계		1,724		합계		7,264	

출처 : 주택본부 내부자료, 서울시

▌저층주거지 내 주차장/녹지공간 확보

- 범 부서의 협력을 통한 저층 주거지의 주차장 확보 방안 마련
  - 현 사업에서의 저층주거지 주차장 확보 문제점 진단
  - 공영주차장 확보 방안
  - 관련 부서의 긴밀한 연계체계 마련

• 현재 여러 부서에서 저층주거지 내 주차장 확보를 위한 다양한 사업을 시행하고 있지만 여전히 주차장 부족 현상이 해결되지 못한 실정임
- 서울시의 대중교통체계가 개편된 후로도 시민들의 승용차 선호 경향을 줄어들지 않고 있으며, 이미 포화상태의 자동차 보급으로 인해 주거지역의 주차난이 극심한 지역이 많음.
- 현재, 서울시는 이면도로 정비, 거주자우선주차제, 주차문화시범지구사업, 내집 주차장 갖기 등 다양한 정책과 방안을 통해 절대 부족한 주차공간을 확보하고 있지만 아직 주거지역의 주차문제를 해결하기에는 부족한 실정임
- 현재까지 활발히 진행되는 있는 도시교통본부의 '그린파킹사업'(도시교통본부), '서울휴먼타운'(주택본부) 등의 사업들이 연계하여 주택가의 주차난을 해소하는 방안을 마련해야 함

[도시교통본부 주차난 해소 사업별 실적 2010.04]

구 분		계	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년
그린파킹	주차면	34,881	3,921	6,982	5,868	7,589	5,608	4,913
	사업비	270,000	31,000	57,500	44,400	46,800	46,500	43,800
주택가 공동주차장	주차면	6,381	2,535	1,106	707	891	865	277
	사업비	295,000	88,900	50,100	43,100	47,600	41,700	23,600

출처 : 도시교통본부 내부자료, 서울시

- 자투리땅 및 이면도로 정비를 통한 녹지공간/주차장 확보
  - 저층주거지 내 부족한 녹지공간 확보를 위해 현재 사용되지 못하고 있는 자투리땅의 확보 및 이면도로의 정비를 통해 공원을 조성함
  - 자투리땅의 지상은 공원화하고 지하를 주차장으로 확보하는 방안 마련
  - 지하 주차공간 `마련이 어려운 자투리땅의 활용방안 마련

안전성 확보 및 사회약자를 배려한 제도 마련

▌(예시)Safety zone 구축을 통한 안전 공간 제공

- 공간분석과 현장관찰을 통해 범죄위험도가 높은 공간을 선정하여 가로등과 CCTV 위치를 지정
  - 보행자얼굴을 누구나 쉽게 알아볼 수 있도록 가로등 높이를 낮춤
  - 어린아이의 유괴범죄 피해 및 미아방지를 위한 방법으로 저층주거지에 현재 CCTV에 RFID(Radio Frequency Identification),를 인식할 수 있는 판독기를 설치, 100m내 거리에 있는 태그를 원거리에서 자동으로 인식하고 통합관리센터에서 이를 추적, 아이의 현재 위치를 모니터상에서 확인할 수 있게끔 할 수 있음
  - 이러한 서비스는 서울 강남구에서 '자녀 안심서비스'라는 계획 하에 추진 중에 있음
  - 이와 관련 CCTV와 전자태그를 통해 혹시라도 발생할 수 있는 미아 및 유괴범죄를 미리 방지할 수 있음
- 음악과 LED조명을 활용한 휴식공간을 제공하는 U-BENCH 설치
  - 저층주거지의 안전성 확보 및 저층주거지역에 대한 동영상이나 사진을 포함한 생활편의시설 및 기반시설 정보, 지도를 이용한 내비게이션 등을 제공하여 방문객 및 주민의 편의를 도움[133)]



▌고령자층을 위한 온세대 주거조성

- 고령자층의 비율이 높은 저층 주거지의 다세대다가구를 매입하여 저렴한 비용으로 젊은층의 입주를 유도하는 방안 검토
  - 고령자층 거주 다세대·다가구 주택에 입주하는 2~30대 젊은층(대학생)에게 관리비 지원

133) 유비쿼터스거리, 일명 디지털 미디어 스트리트(DMS)는 DMC를 첨단 디지털 미디어 기술과 컨텐츠 생산 및 개발의 실험장으로 육성하기 위해 DMC 중심가로에 조성되는 유비쿼터스 가로이다. DMS는 디지털 기술과 도시환경이 융합되는 공간으로 그동안 건물의 내부에 숨겨져 있던 디지털기술과 컨텐츠들을 가로에 전시, 설치함으로써 거리를 방문하고 거리에서 활동하는 모든 사람들에게 다양한 체험을 할 수 있도록 하며 도시환경개선과 각종 정보를 제공할 수 있게끔 한다 (유비쿼터스와 안전사회구축에 관한연구, 박성수, 2006)

▌세입자인 저소득층 지원 방안 검토

- 저층주거지역의 환경개선은 세대주에게는 혜택이 돌아가지만 세입자에게는 전세금이 올라가는 부담이 돌아감으로 이들을 위한 지원 방안 마련

아름다운 동네 만들기 지원방안 검토

- 저층주거지 내의 공공건축물(치안센터)리모델링
  - 우수한 디자인을 선정하여 리모델링함으로 저층주거지의 디자인 업그레이드
- 아름다운 건축물(골목길)에 시상 및 상금, 인센티브 부여
  - 아름다운 주거지 조성을 위한 유도 정책으로 저층주거지 내에 아름다운 건축물을 선정하여 상금 지급 및 세제혜택 등의 인센티브 부여 방안 마련
  - 담당 건축전문가인 '우리동네 코디네이터'가 아름다운 건축물의 선정기준 마련 및 선정 권한을 갖음
- 주거지 내 주거건물의 옥상녹화[134] 시 지원 방안 마련
  - 친환경성과 환경개선을 위해 옥상녹화는 시급히 진행해야할 사업이므로 관련부서와의 연계를 통해 시범사업으로 시행
  - 현재 저층주거지의 옥상부분이 방치되어 있는 곳이 많아 저층주거지 경관에 부정적인 영향을 미침
  - 현재의 '서울시 옥상공원화'사업은 공공건축물이나 편의시설에 집중되어 있음
- 주거건물 옥상녹화 시 비용 융자 및 지원, 세제 혜택
- 저층 주거건물에 적합한 수종 및 규모 선정 기준 마련 , 사후 지속적인 관리가 되도록 매뉴얼 및 관리감독 방안 마련

134) 옥상녹화는 건축물의 옥상에 수목, 초화류, 잔디 등을 심어 조경공간을 확보하는 것으로 CO_2농도감소, 자외선과 열로부터 건물보호, 도심의 열섬현상 감소, 냉난방 에너지 연간 16% 감소, 토심 10cm 녹화 시 1㎡당 20~30ℓ의 빗물 저장으로 홍수와 장마 예방, 옥상 50㎡ 녹화 시 소음 20dB흡수, 생물서식공간 제공 등 환경적, 생태적, 사회적으로 다양한 효과를 낳고 있음(출처: 영구임대아파트 단지 내 옥상녹화를 통한 커뮤니티 장소 만들기, 걷고싶은 도시만들기 시민연대, 2009)



<서울시 저층주거지 옥상녹화 지원 사업 절차(제시 안)>

※. '서울시 옥상녹화 지원사업(푸른도시국)'의 지원사업 절차를 바탕으로 작성

'추진전략6. 삶의 질 향상을 위한 주거환경 조성' 실행계획

실천과제	추진일정	추진사업	추진부서 (협력부서)
14. 주거환경지수 개발 및 적용	단기과제 (2011-2012)	• 주거환경지수 개발 (주거환경지수의 공간범위 설정을 위한 연구 선행)	주택본부, 도시계획국, 주택정책개발반 (문화관광디자인본부, 복지건강본부, 도시안전본부)
	중기과제 (2013-2015)	• '주거환경지수' 홈페이지 구축 • 주거환경지수가 낮은 지역에 대한 단계별 발전프로그램 마련 • 주거환경지수를 활용한 '주거환경기준' 마련	
15. 살기좋은 동네 만들기	단기과제 (2011-2012)	• 주거지 담당 건축전문가 선정('우리동네 코디네이터')	주택본부, 도시계획국 (복지건강본부, 문화관광디자인본부)
	중기과제 (2013-2015)	• 고령자층을 위한 온세대 주거조성 • 저층주거지 옥상녹화 유도 및 지원 • 저층주거지 개선을 위한 표준화된 시설기준 및 사후관리 메뉴얼 마련	

서울특별시 건축기본계획

05

실행계획



05 실행계획

1. '서울시 건축기본계획'의 실천과제 추진전략

가. '서울시 건축기본계획' 실천과제

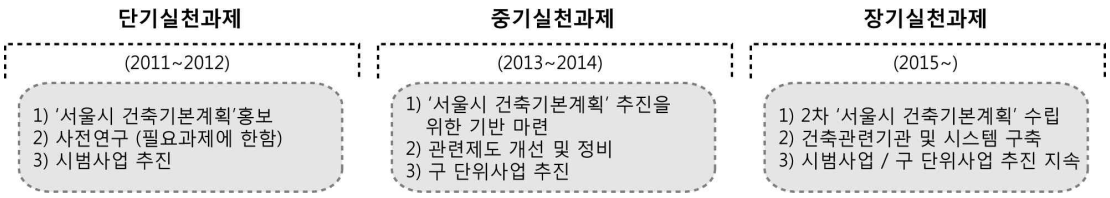
▌'연구과제/사업과제/시범사업과제/제도개선'과제

- 4부의 '서울시 건축기본계획'의 추진전략 별 실천과제 연구를 바탕으로 '서울시 건축기본계획'의 세부과제를 '연구 과제', '사업과제', '시범사업과제', '제도개선' 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 2011년부터 2012년까지 실시되며 '서울시 건축기본계획'의 홍보, 실천과제 사전연구 및 시범사업을 추진하며, 중기실천과제는 2013년부터 2015년까지의 기간 중에 실시되며 관련제도의 개선 및 정비이며, 사전연구를 거친 과제 및 자치구별 개별 사업을 시행함
- 장기실천과제는 2016년부터 2020년까지로 건축 관련 기관 및 시스템 구축, '2차 서울시 건축기본계획' 수립 등을 진행



나. 실천과제의 추진주체

▌관련 부서 및 의 협력을 통한 '서울시 건축기본계획'의 추진

- 건축·도시·문화 관련부서는 주택본부, 도시계획국, 맑은환경본부, 문화관광디자인본부, 기획조정실 등 다양한 부서임
- 이들 부서는 추진부서와 협력부서로 구분, '서울시 건축기본계획 협의회(가칭)'를 만들어 외부 자문위원을 포함한 관련 부서 공무원으로 구성하여 '서울시 건축기본계획'의 실천과제를 효율적으로 시행해야 함

다. 실천과제의 실행력 확보를 위한 서울시 조례 개선

- 건축·도시 관련기본계획은 수단과 절차가 법령에 전제되어 있으나, 건축기본계획은 정책계획에서 가장 필요한 실행력 확보 관련 항목이 누락됨
  - '건축기본법'에서는 '건축정책기본계획'의 수립 및 시행을 위해 2년에 한번 국회에 보고하도록 규정되어 있음

> **※ 건축기본법 제15조 (건축정책 국회보고)**
> ① 국토해양부장관은 국가건축정책위원회의 의견을 들어 건축에 관한 주요 정책 수립 및 시행 등에 관한 보고서를 작성하여 2년마다 국회 소관 상임위원회에 제출하여야 한다.

▌실천과제는 2년에 한번 성과사항을 시의회 보고하는 것을 조례로 규정

- '서울시 건축기본조례' 제 3장 '건축정책의 수립'에 아래 조항 추가 필요

> **※ 00조(건축정책 시의회 보고)**
> ① 시장은 서울시 건축정책위원회의 의견을 들어 건축에 관한 주요 정책 수립 및 시행에 관한 보고서를 작성하여 2년마다 시의회 위원회에 제출하여야 한다
> ② 제 1항의 보고서에는 다음 각 호의 내용이 포함되여야 한다
> 1. 서울시 건축기본계획 수립·시행 및 성과 등에 곤한 사항
> 2. 서울시 건축문화 진흥을 위한 시책과 사업 등에 관한 사항
> 3. 녹색도시로서의 서울의 경쟁력 강화를 위한 사항
> 4. 그 밖에 건축에 관한 중요 사항

2. '서울시 건축기본계획'의 세부과제 추진계획

추진전략	실천과제	세부과제	추진일정			과제 성격				사업내용	추진부서 (협력부서)	관련사업 (연계사업)
			단기과제 (2011-2012)	중기과제 (2013-2015)	장기과제 (2016 ~)	연구 과제	사업 과제	시범사업 과제	제도 개선			
건축문화 지역 특성화	1. 장소형 콘텐츠 발굴 및 활용	건축·도시 문화장소 목록화 사업('목록화를 위한 연구' 선행)	◉			●	●			건축·도시 문화장소 DB구축(연구용역)	문화관광디자인본부,주택본부 (문화재청, 도시계획국, 경제진흥본부)	문화예술지원사업 문화공간정보네트워크 사업 문화지도사업 문화지구 육성 지원사업 역사문화유산 발굴.보존사업 건축물 및 공간환경 정책수립
		장소형 콘텐츠 활성화를 위한 공모지원 사업		◉			●	●		사업 제안내용에 따라 지원사업비 책정		
		건축도시 문화포털 운영		◉			●			건축도시 웹 포털 구축		
	2. 한옥의 경쟁력 강화 및 활성화	한옥의 보전 및 보급(진흥)을 위한 중장기 계획의 수립		◉		●				기간: 10개월	주택본부 (문화관광디자인본부/도시계획국)	한옥 활용 및 설계 등 우수사례 시상식 및 전시 기획 서울한옥 전문가, 시민 등 교육프로그램 서울형 한옥 설계경기(전문가. 시민, 학생부문) 한옥투어 프로그램 개발 한옥요소를 활용한 디자인 및 상품개발
		보전과 진흥의 대상이 되는 한옥의 판단기준 마련	◉			●				기간: 6개월		
		서울의 한옥 및 한옥주거지에 대한 전수조사	◉				●			기간: 10개월		
		서울형 한옥 모델(유형) 개발 및 보급		◉		●		●		기간: 10개월		
	3. 근대 건축문화자산의 보전 및 활용	근대건축문화자산 선정 기준 마련	◉			●				국내외 건축문화자산 조상 및 각국 근대건축문화자산 기준 검토	주택본부 (문화재청, 문화관광디자인본부)	서울시 근대건축자산 기초조사 학술용역 (관련문헌, 시각자료, 도면화 자료 구축) 서울시 근대건축물 아카이브 구축사업 서울시 근대건축물 보존 및 활용방안 연구
		근대건축문화자산 기록화 체계 구축		◉			●			강남/강북으로 구분하여 조사·기록(2억), 기록환 전산시스템 구축(1.5억)		
		근대건축문화자산 보전 및 활용계획 마련		◉		●				단기/중장기 보전관리 및 활용 로드맵 마련		
	4. 초고층 건축물 건립 방향	초고층 건축물 입지 기준 마련	◉			●			●	연구용역	도시계획국 (주택본부)	서울시 도시기본계획, 고층건축물의 꼭대기층 개방 제도화
		'용적률 인센티브 제도'마련		◉		●			●	연구용역		
		초고층 건축물 행정절차 효율화 방안 마련		◉		●			●	연구용역		
건축문화 기반구축	5. 건축문화 전담기관 설립 및 교육·홍보 강화	'건축문화 책자 및 탐방로' 공모.지원사업 추진	◉			●	●	●		사업 제안내용에 따라 사업비 책정	주택본부 (문화관광디자인본부/도시계획국/경제진흥본부)	국가건축정책기본계획 - 건축문화 기록물 축적·관리시스템 구축 - 초·중·고 학생과 일반인 대상의 건축문화 교육 확대 - '(가칭)대한민국 건축제' 개최 - 우수건축물과 도시환경 DB 구축 및 홍보
		'건축트리엔날레(가칭)' 준비		◉		●				사업 제안내용에 따라 사업비 책정		
		건축재단 및 건축도시박물관 설립·운영(관련조례 개정/시민홍보 및 기금 조성)			◉	●	●		●	연구과제(2억원)/그외 사업은 제안내용에 따라 책정		
	6. 우수건축인 발굴·육성·지원	'서울형 공공건축가 제도' 도입	◉			●		●	●	공공건축가 인건비 및 운영	주택본부 (도시기반본부, 도시계획국)	서울시 국제 건축문화제, 서울시 건축상 공공건축물 조성사업, 도시개발사업 서울시 건축위원회 공공관리자 제도, 특별경관관리설계자 제도
		'서울특별시 건축상' 위상 강화		◉		●	●			수상자를 대상으로 지명공모 참여기회보장 등 인센티브 부여 및 각종 홍보 지원		
		신진 건축인을 위한 시범사업 추진	◉					●		소규모 공공건축물을 대상으로 아이디어 공모전 실시 및 창작지원 프로그램 운영		
녹색 건축·도시 환경 기반구축	7. 탄소저감형 녹색도시 조성	건축물 입지부문 기후변화 취약성 지도 작성	◉			●		●		기후변화영향평가와 지도 작성	주택본부, 맑은환경본부 (도시계획국, 한국기후변화대응전략연구소)	서울시 비오톱지도 보완 태양광, 지열 등 에너지자원지도 작성 자연재해 취약지역 대책 마련 상하수도시설 에너지자립화 단계적 추진 빗물 활용 교육·홍보 강화와 민간건축물 저류조 및 빗물탱크 설치비용 지원 확대
		자연에너지 활용 건축물 입지 및 배치시스템 구축		◉		●		●		자연에너지 도면화와 건축물 입지에의 활용		
		건축물 물순환시스템 구축 활성화		◉		●				물이용시설 설치 지원		
	8. 건축물 에너지 관리체계	건축물 제로에너지 실현을 위한 전략 수립	◉			●				사업제안 내용에 따라 사업비 책정	주택본부 (맑은환경본부, 도시계획국, 한국기후변화대응전략연구소)	서울시 건축물 제로에너지 실현을 위한 로드맵 /건축물 에너지 성능진단 지원 및 컨설팅 /신재생에너지 이용 건축물 인증제도에의 적극 대응/ 서울형 친환경 주택, 탄소배출제로주택 모델 개발/ 서울시 공공기관 에너지절약 및 탄소배출 감축량 평가사업 실시(기관평가에 반영)
		건축물 에너지 성능진단 매뉴얼 및 프로그램 개발		◉		●		●		매뉴얼 및 프로그램 개발		
		건축물 신·재생에너지 사용 의무화 추진		◉		●				공개와 평가시스템 구축		
		공공건축물 대상 탄소배출 제로 건축 시범사업 실시		◉		●		●		사업제안 내용에 따라 사업비 책정		
지속가능한 건축물 관리	9. 건축물의 생애관리	에너지 효율 및 유지관리 성능 향상을 위한 설계 체크리스트 마련		◉		●				연구용역	주택본부 (도시계획국, 푸른도시국)	건축물 생애관리, 노후건축물 리모델링 건축심의기준, 공적공간 공공성 개선사업 녹색건축물 활성화 추진사업 그린디자인 서울 기반 구축 사업
		체계적이고 효율적인 유지관리 점검매뉴얼 마련	◉			●				연구용역		
		건축물 생애관리정보시스템 구축 및 생애관리 DB 구축			◉		●			사업제안 내용에 따라 사업비 책정		
	10. 건축물 리모델링 활성화	'서울시 리모델링 활성화 구역' 지정	◉					●	●	현황조사를 통한 시범지구 지정 지구 운영 방행제시 및 관리지침 지원방식	주택본부 (도시기반본부, 도시계획국)	살기좋은 마을만들기형 지구단위계획 휴먼타운 수복 재개발
		서울시 녹색 리모델링 제도 구축 (제도마련을 위한 연구 선행)		◉		●			●	녹색 리모델링 기술기준 마련		
		신축 시 리모델링을 고려한 설계 의무화		◉				●		정책분야임		
건축·도시 디자인 관리체계 개선	12. 건축·도시 관리 수단의 선진화	주민주도형 협정제도의 표준매뉴얼 마련		◉		●				제도(보상)개선 매뉴얼 작성	주택본부 (도시계획국, 문화관광디자인본부)	경관협정사업 도심 대형 건축물 전면 "시민휴게공간 조성" 활성화 유도방안
		각 구역별 연접 전면공지 종합계획(마스터플랜)마련	◉			●				시범지구 지정 연접 전면공지 성능 기준 마련 마스터플랜 작성		
		입체복합 건축공간 매개공간/환승교통 계획 가이드라인 마련	◉			●			●	연구용역		
	13. 공공건축물 기획·발주체계 개편	다양한 현상설계경기 공모 발주방식 도입(현상설계 운영지침서 발간)		◉		●			●	다양한 현상설계공모 추진(연구용역)	주택본부 (기술심사과, 도시기반본부)	공공건축물 조성사업 도시개발사업 서울시 건축위원회 공공관리자 제도 특별경관관리설계자 제도
		공공건축물 설계과정 평가지표(DQI) 운용		◉					●	평가지표(DQI) 활용		
삶의 질 향상을 위한 주거환경 조성	14. 주거환경지수 개발 및 적용	'주거환경지수' 개발('주거환경지수'의 공간범위 설정을 위한 연구' 선행)	◉	◉		●	●			공간범위 및 지주개발을 위한 연구 용역발주	주택본부/도시계획국/주택정책개발반 (문화관광디자인본부/복지건강본부/도시안전본부)	주거복지평가, 최저주거기준, 공공디자인 도입효과 평가시스템 개발
		지수가 낮은 지역에 대한 단계별 발전 프로그램 마련		◉		●		●		연구용역비 (시범사업 내용에 따라 사업비 변동)		
		주거환경지수를 활용한 '주거환경기준' 마련		◉		●			●	연구용역		
	15. 살기좋은 동네 만들기	주거지 담당 건축전문가 선정 (가칭, 우리동네 코디네이터)	◉			●				전문가 풀 기준 및 운영방안 연구	주택본부, 도시계획국 (복지건강본부/문화관광디자인본부)	서울휴먼타운, 서울형 집수리(S-HABITAT), 디자인서울 빌리지, Youth Housing, 서울시 옥상공원화 지원사업, 서울시 벽면녹화
		저층 주거지 옥상녹화 유도 및 지원		◉			●	●	●	사업 시 공공지원비용 및 관리감독을 위한 인건비		
		저층 주거지 개선을 위한 표준화된 시설기준 및 사후 관리 매뉴얼 작성		◉		●				연구용역		

※ 본 표에 제시된 세부과제는 실천과제별 세부과제의 일부임

참고문헌

정책보고서

서울특별시, 2020년 도시기본계획, 2006
서울특별시, 서울시 기본경관계획, 2009
서울특별시, 서울도시디자인 기본계획, 2006
서울특별시, 서울특별시 시가지 경관계획, 2009
서울특별시, 서울특별시 수변경관계획, 2010
서울특별시, 서울특별시 역사 문화경관계획, 2010
서울특별시, 디자인서울 가이드라인 연구보고서. 2008
서울특별시, 저탄소·Green 에너지 건축물 설계 가이드라인, 2009
서울특별시, 2030 서울형 저탄소 녹색성장, 2009
서울특별시, 높이관리제도 운영기준 정립에 관한영구, 2009
서울특별시, 초고층 건축물 가이드라인, 2009
서울특별시, 근대문화유산 기록화사업
서울특별시, 저탄소. Green 에너지 건축물 설계 가이드라인, 2009
서울특별시, 서울특별시건축사회, 건축물 생애관리 개념 도입을 위한 심포지엄, 2008
서울특별시 주택국, 새로운 심의기준으로 업그레이드, 2009
서울특별시, 디자인서울거리 조성사업 사업추진매뉴얼, 2008.
서울특별시, 한옥개보수를 위한 비용의 지원(북촌가꾸기 기본계획의 수립), 2001
서울특별시, 북촌가꾸기 중간평가연구, 2005
서울특별시, 북촌 장기발전구상의 마련, 2006
서울특별시, 서울시 한옥주거지 실태조사 및 보전방안 연구, 2006
서울특별시, 북촌지구단위계획의 수립, 2009
서울특별시 균형발전분부, 서울 도심 재창조 프로젝트 마스터플랜서울특별시, 서울시 한옥선언(한옥주거지 관련 및 조성방안 설정연구), 2008
국토해양부, 건축정책기본계획연구, 2010
국토해양부, 경관협정 수립방향 및 주민참여 유도방안 연구, 2008
국토해양부, 경관협정 수립 매뉴얼, 2008
국토해양부, High-Green Home 추진방안 마련 연구, 2009
국토해양부, 2010 도시대상 시행방안, 평가항목, 평가지표, 2010
국토해양부, 2010년도 업무보고, 2009
국토해양부, 한옥산업화를 위한 기반구축 연구, 2007
국토해양부, 한옥건축 기술기준 등 연구, 2009
국토해양부, 한옥기술개발 기획과제, 2009
국토해양부, 한옥의 환경성평가 및 한옥건축 활성화 추진방안 연구, 2009
국토해양부, 집합건축물 유지관리 통합 매뉴얼, 2006
문화재청, 등록문화재 인센티브제도 개선방안 연구, 2006
문호재청, 근대문화유산 보존을 위한 등록문화재 제도, 2008
문화재청, 근대문화유산 보존 및 활용사례, 2006
각 자치구별 도시디자인 기본계획 보고서
강남구, 미관지구 후퇴부분 공간계획 컨셉안, 2008

단행본

아사미 야스시(淺見泰可), 住居環境 평가방법과 이론, 시공문화사
변미리·김문현, 6개 대도시 현황과 발전전망(서울 대도시 비교연구1), 서울시정개발연구원, 2008
도중필, 문화재정책개론, 민속원, 2009
정문교, 문화재행정과 정책, 지식산업사, 2001
김홍식 외 9인, 문화환경보전과 건축, 발언, 1997
서울시정개발연구원,『서울20세기 공간변천사』, 2001
김성홍 외, 공공건축물의 디자인 방향에 관한 연구., 대한주택공사, 2004
서수정 외, 공공건축의 가치향상을 위한 정책방향과 추진방안., 건축도시공간연구소, 2008
한국건설기술연구원, 건축도시환경 공공사업 정책실태 조사 연구..2007
정성춘 외 4인, 일본의 저탄소사회전략에 관한 연구, 대외경제정책연구원, 2009
윤은주 외, 그린홈 적용을 위한 옥상녹화 방안 연구, 2010
김원 외 13인, 친환경 건축설계 가이드북, 2009
저에너지 친환경 공동주택 연구단, Green Home Plus 핵심기술, 기문당, 2010
지식경제부·에너지경제연구원, 지역에너지 통계연보, 2008
Low, Setha, The politics of public space, Routledge, 2006.
조명래, 우리의 공공건축 무엇이 문제인가. , 공공건축포럼 발제 자료, 건축도시공간연구소, 2007
(사) 한국경관협의회, 경관법과 경관계획, 보문당, 2008
(사)도시설계학회, 도시설계 전략으로서의 도시경관계획, 발언, 2009
권영걸, 서울을 디자인한다: 디자인 서울의 22원칙, 디자인하우스, 2010

정기간행물

건축도시공간연구소, AURI BRIEF(2009.4.27)

학술논문

송인호, 「도시형 한옥의 유형연구」, 서울대 박사학위논문, 1990
송인호, 김영수, 서울 북촌의 역사경관보전정책 변천에 따른 건축물 변화, 한국건축역사학회논문집, 제15권3호, 2006
송인호, 김영수, 북촌도시한옥의 지붕가구(架構) 특징에 관한 연구 / 한국건축역사학회논문집, 제14권4호, 2005
송인호, 김영수, 북촌(北村) 도시한옥의 기둥상부 결구방식에 관한 조사연구 / 대한건축학회논문집(계획계), 2제21권11호,2005
조준범, 2003, 도시건축제도와 서울 북촌 도시조직의 변화, 서울시립대 박사, 2003
김영수, 돈암지구(1940-1960)도시한옥 주거지의 도시조직 / 서울시지원연구논문, 서울학연구 제22호, 2004
김지성, 근대건축물의 보존・활용을 위한 등록문화재제도에 관한 연구, 충남대 산업대학원 석사논문, 2005, 8
문화행정에 있어서 손실보상에 관한 연구 -미실현이익에 대한 보상을 중심으로-, 동아대학교 석사논문, 2001, 6
이혜민, 근대건축물의 보전과 활용을 위한 현황에 관한 연구 -등록문화재를 중심으로-, 2002, 12.

전봉희 외, 한국의 건축 아카이브 구축을 위한 기초적 연구, 대한건축학회, 2004, 3.
전봉희 외, 건축아카이브의 보존 관리 및 활용에 관한 연구 -정부기록보존소 소장 일제시기 자료를 대상으로-, 한국과학재단, 2003, 10
강수나, 김익한, 건축문화재 기록의 특성과 관리 방안 연구, 기록학연구 19.
이완건, 서울의 역사성 표현을 위한 근대건축 보존에 관한 연구, 홍익대 박사논문, 2005, 6
김동식, 근대건축문화유산의 보존과 활용에 관한 연구 -문화재 지정 근대건축물을 중심으로-, 제주대 박사논문, 2001, 12
박근수, 한국근대건축물의 보전관리지침 구성방안 연구 -개화기~1950년까지 건립된 지정・등록문화재를 대상으로-, 명지대 박사논문, 2003, 12
신두식, 건축의 공공성 향상을 위한 건축문화진흥정책 연구, 중앙대학교 석사논문(2008년)
조임식·김광현, 건축의 공공적 인식과 참여를 증진시키는 해외 건축센터의 역할에 관한 연구: 네덜란드 건축협회 사례를 중심으로, 대한건축학회논문집 계획계 제25권 제1호(2009년)
박인석 외, 공공 건축도시과정에서 민간전문가 참여방안 연구, 대한건축학회(2007년)
김대룡, 친환경에너지 주택적용사례: 그린홈제로하우스, 대한건축학회지 제54권 제1호. 2010년 1월
이건호·이승언, 저탄소 녹색성장 실현을 위한 제로카본 그린빌딩 동향, 녹색기술전략센터, Green-tech Research 2010.3월
변혜선, 친환경 건축물 인증제도의 변화와 충북의 대응방향, 충북개발연구원 충북 FOCUS 제12호, 2010.7월
최찬환 외, 현장조사.검사 및 확인업무의 제도 개선방안 연구, 대한건축학회,2008
윤효진, 건축물 유지관리제도 개선방안 연구, (사)한국퍼실리티매니지먼트학회, 2008
진상윤, 건축물의 안전진단에서 외관조사 및 이력관리를 위한 정보관리 모델 및 시스템 개발, 대한건축학회논문집 구조계 18권 4호, 2002
김승진 외, 집합건축물(공동주택제외)의 유지관리 및 보수기법 개발 연구보고서, 국토해양부, 한국건설교통기술평가원, 2006
배영민 외, 유지보수 및 자산관리를 위한 시공단계 정보 활용에 관한 연구
백하규 외, 건축물 유지관리성능 향상을 위한 설계 Checklist, 한국건설관리학회논문집, 제 6권 제 3호, 2005
배영민 외, 시공단계 정보 활용을 통한 웹기반 유지관리 시스템 개발, 한국건설관리학회논문집, 제 5권 제 1호, 2004
송승영 외, 건물에너지 효율향상과 지속가능 개발방안, 국회환경경제연구회.한국건축친환경설비학회 공동심포지엄, 2007
윤기병 외, 주요공공건물의 건설 및 관리방안, 한국건설기술연구원, 2004
박은규 외, 복합건축물의 관리방안, 대한주택공사 주택연구소, 1998
박근수 외, 기존 건축물의 유지관리지침 개발연구, 한국건설기술연구원, 1995
김수암, 사용자를 위한 유지관리 매뉴얼, 한국건설기술연구원, 1997
이명호, 공동주택의 노후화 방지에 관한 연구, 한국건설기술연구원, 1990
신병흔,이창호,이영환, 일본의 경관협정에 의한 경관관리수법에 관한 연구, 한국도시설계학회지 제10권 제3호, 2009
김미선, 경관협정 시범사업의 추진체계에 관한 연구, 서울시립대 석사학위논문, 2010
김인자, 가로변 건축물의 전면공지 이용 관한 연구, 홍익대 석사학위논문, 2005
이상묵, 도시공공환경의 계획요소로서 건물 전면공간에 관한 연구, 성균관대 석사학위논문, 2008
이승희, 건물 전면공지 간의 연결성 개선을 위한 디자인 가이드라인, 서울대학교 협동과정, 2007
유원식, 리모델링 시장의 활성화 방안에 관한 연구, 울산대 석사학위논문, 2005
김규범, 노후 건물의 합리적 리모델링과 발전방안에 관한 연구 : 중규모 상업빌딩을 중심으로, 경기대 석사학위논문, 2005
고희경, 공동주택 리모델링 활성화에 관한 연구, 동국대 석사학위논문, 2004

배정윤, 공동주택 리모델링 현황과 제도적 개선방안에 관한 연구, 연세대 석사학위논문, 2004
이지혜, 이우종, 특별계획구역에서의 공공공지 확보방안 연구, 대한국토도시계획학회 학술발표대회, 2006
박인석, 공간환경만들기에서의 전문가의 역할 및 활용 방안, 지속가능한 공간환경디자인 토론회 자료집, 2008
박재길 외, 살고싶은 도시만들기와 도시계획의 역할에 관한 연구, 국토연구원, 2006
박현찬 외, 걷고싶은 거리만들기 시범가로 시행평가 및 향후 추진방향 연구, 서울시정개발연구원(시정연 2001-R-01), 2001
이상민 외, 도시 공공공간 개선방향 설정을 위한 개념정립 및 현황조사 연구, 건축도시공간연구소, 2008
장경철 외, 대규모 도시개발과정에서 공공공간 확충에 관한 연구 : 독립적인 전문설계조직의 운영사례를 중심으로, 대한건축학회 논문집, v.22(12), 2006
이상묵 김도년, 도시공공환경의 계획요소로써 건물전면공간에 관한 연구: 국내 테헤란로와 국외 동경 마루노우치 나카도리 건물전면공간 사례를 중심으로, 대한건축학회논문집 계획계 25권 8호. 2000
배웅규, 주민참여 시스템으로 뉴욕시 커뮤니티보드의 운영특성 연구, 한국도시설계학회 춘계학술발표대회, 2007
김도년 외, 기업과 함께하는 가로경관과 도시문화 향상을 위한 건물 전면공간 활용 방안 연구, 문화관광부, 2006.
서수정·임유경, 기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안, auri, 2009
문정인·이상호, 입체/복합 건축물 매개공간의 유형 및 특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집 계획계 제25권 제12호(2009년)
김상호, 김영현, 이민우, 공공건축의 디자인 향상을 위한 디자인 품질지표 개발 연구, 2009
김진욱, 박태성, 이민우, 이진민, 공공건축 설계관리체계 구축을 위한 디자인 행정지원방안 연구, 2009
이상민, 김진욱, 이민우, 공공건축물의 효율적 조성을 위한 운영방안 연구, 2009
건축도시공간연구소, 건축. 도시정책 토론회 자료집, 2009
오동훈, 권구황, 도시재생전략으로서의 도시문화마케팅 해외사례 연구, 2007
진광배 외, 도시재생을 위한 문화시설 개발전략과 구성유형에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 2008
반정화, 민현식, 서울시 근대문화유산의 스토리텔링을 통한 관광활성화 방안, 서울시정개발연구원, 2009
권영상 외, 근대건축물 활용을 위한 지역활성화 방안, 건축도시공간연구소, 2009
조영미, 거리문화 활성화를 위한 경관색채 연구, 홍대산업대학원 석사학위논문, 2009
이무용, 서울형 축제발전 및 체계적 지원방안 연구, 서울시정개발연구원, 2005
이은숙, 정희선, 장은미, 문학공간을 활용한 장소마케팅 방안 : 종로지역을 사례로, 지리학연구 제41권 제1호, 2007
신중진, 배기택, 지속가능한 마을만들기 사업을 위한 체험 프로그램 개발 현황과 운영과제 연구, 대한건축학회논문집 제24권 제 1호, 2008
신중진, 송승현, 지속가능한 마을만들기를 위한 추진체계의 관계 구조 특성 연구, 대한건축학회논문집 제26권 제 1호, 2010
원세용, 김미연, 주민자치에 의한 마을만들기 사례분석, 한국농촌건축학회논문집, 제 10권 제4호, 2008
목정훈, 박종현, 마을만들기 운영사례 비교연구, 한국도시설계학회지, 제9권 제4호, 2008
전원식, 김남두, 황희연, 주민참여 마을만들기 사업의 사업주체 및 추진주체 분석, 한국도시설계학회지, 제9권 제4호, 2008
신중진·임희지·김태엽, 저층밀집주택지 환경개선사업의 소규모 공동주택 도입방안 연구, 대한건축학회, 2006
장지혁·안건혁, 저층밀집주거지의 점진적 개량을 통한 주거환경 개선 계획 연구, 도시설계학회, 2007
이우승, 주거지역 주차환경 개선방안

노정민·구자훈·이우종, 서울시 노후단독주거지 유형별 정비방안의 문제점 및 개선방안에 관한 연구, 도시설계학회 2008년 춘계 학술대회
배웅규·서수정, 밀집시가지 현지개량방식 주거환경개선사업지구의 유형화 및 정비방향 연구, 대한건축학회, 2008

기타 참고자료

서울특별시, 도시 행정 경쟁력제고를 위한 업무매뉴얼, 2009
서울특별시, 기술심사담당관, 건설공사 단계별 추진절차, 2008
조달청, 시설공사.기술용역 업무 편람, 2007.
국토연구원, 주택리모델링의 실태와 정책과제, 2000
공공기술연구회, 건축물의 리모델링 활성화를 위한 추진전략 및 정책개발연구, 2001
환경부, 2010년도 업무보고, 2009.12
지식경제부, 2010년도 업무보고, 2009.12
대통령자문 건설기술건축문화선진화위원회, 좋은건축 좋은도시를 만드는 건축정책 종합보고서, 2007
건축도시공간연구소, 지역기반 건축 도시프로그램 지원 네트워크 구축 및 코디네이터 기능 활성화 방안 연구: 지방정부 역량강화를 위한 지원체제 구축을 중심으로, 2008
제주특별자치도의회 환경도시위원회, 좋은 건축, 좋은 도시를 만드는 건축정책 국제세미나 참관 보고서, 2007
우수 건축물 도입전략 수립을 위한 사례조사, 해외출장보고서
이영수, 건축설계 경쟁력 향상을 위한 DESIGN ARCHITECT/PROJECT ARCHITECT 제도의 도입, 한국건축문화포럼, 2006
김효정, 건축문화 중장기 정책수립을 위한 기초연구, 한국문화관광연구원, 2008
양건열 외4인, 주요국가 예술문화지원 프로그램 연구, 한국문화관광정책연구원, 2003
백승만, 건축의 창작성과 대중화를 발전시키기 위한 건축문화정책에 대한 연구 - 프랑스 건축제도 및 전문기관 사례를 중심으로 -, 大韓建築學會論文集 計劃系 제25권 제11호(통권253호) 2009
조준배, 엄운진, 임현성, 국내 건축문화의 해외홍보 방안 연구- 출판·전시 분야를 중심으로, 건축도시공간연구소, 2008
서울특별시 기술심사담당관, 건설공사 단계별 추진절차, 2008
국토해양부 보도자료, 민.관이 손잡고 '살고싶은 마을만들기'를 지원, 2007
서울특별시 문화국, 주요업무계획 2010
문화체육관광부, 2009 문화관광축제 종합평가보고서, 2010
문화체육관광부, 2009년 문화관광축제 현황, 2009
데이코산업연구소, (제로에너지하우스, 3L하우스, 패시브하우스 등)친환경 건축, 그린홈 시장 실태와 주택업체 대응전략 :에너지절감형 친환경 주택시장, 기술동향, 관련업체 사업전략분석, 2010
이승언 외, 저탄소 녹색성장 그린홈 기술개발, 저에너지 친환경 공동주택 연구단, 조선일보 홈덱스 2009,2,3일
중구청, Better spaces, beautiful life-도심 고품격 도시문화명소 창조를 위한 공개공지 조성 및 관리방안 연구, 2009.
에너지경제연구원, 주간 해외에너지정책 동향, 2009
한국토지공사 국토도시연구원, (녹색성장으로 가는 길) 저탄소 녹색국토·녹색도시 조성방안, 2009
김진욱·이민우·오성훈, 한국과 일본 소규모 건축의 비교를 통한 정체성 확보방안 연구, AURI, 2008
윤영선, 공동주택 리모델링 정책의 평가와 시장전망 및 향후 제도 개선 방안, 한국리모델링협회, 2006

관련사이트

http://cpoint.or.kr
국토해양부, http://www.mltm.go.kr/
대한민국 극회, http://www.assembly.go.kr/
환경부, http://www.me.go.kr/
지식경제부, http://www.mke.go.kr/
http://culture.seoul.go.kr/
디자인서울, design.seoul.go.kr
디자인서초, www.seocho.go.kr
www.nyc.gov
국가통계포털., http://www.kosis.kr
나라장터., http://www.g2b.go.kr
조달청., "공사관리 안내", http://www.pps.go.kr
정부청사관리소., http://www.chungsa.go.kr
www.artpolis.co.kr
www.visitseoul.net
www.yudeung.com
http://www.namisum.com
www.artvalley.or.kr
www.bubak.or.kr
www.jongro.go.kr
http://hanseong.songpa.go.kr
www.seoulartspace.or.kr
www.snowfes.com
www.feteducitron.com
www.stratford-upon-aon.co.uk
insainfo.or.kr
www.auric.or.kr
www.visitseoul.net
www.sfac.or.kr
www.culture.seoul.go.kr

신문/보도자료

한국경제, 그린·스마트 주거혁명, 2010.10.12일자



제출문

서울특별시장 귀하

본보고서를
'서울시 건축기본계획 연구용역'의
최종성과품으로 제출합니다

과업기간 2009.5.11.~2010.12.31

2010.12.

서울시립대학교 산학협력단 단장 오명도
대한건축사협회 회장 최영집

서울시청

오세훈 시장
이덕수 (전), 김영걸 2부시장
김효수 주택본부장
이건기 신주택정책기획단장
권창주 과장
진경식 팀장, 홍선기 전팀장
정아선·임종민·장병혁·백윤기 주임

과업수행기관

서울시립대학교 산학협력단
대한건축사협회

연구진

연구책임 서울시립대학교
최찬환 (서울시립대학교 건축학부 교수)

연구총괄
김문일 (서울시립대학교 도시과학연구원 교수)

공동연구원
박희용 (서울시립대학교 서울학연구소 선임연구원)
김영수 (서울시립대학교 서울학연구소 연구교수)
권시형 (FAC 도시건축연구소 소장)
이병준 (경제·인문사회 연구회 전문위원)
도영주 (서울시립대학교 도시과학연구원 연구원)
이지연 (서울시립대학교 도시과학연구원 연구원)
노수일 (서울시립대학교 도시과학연구원 연구원)
강정욱 (서울시립대학교 도시과학연구원 연구원)
우현혜 (서울시립대학교 도시과학연구원 연구원)
이상준 (서울시립대학교 도시과학연구원 연구보조원)
정광진 (서울시립대학교 도시과학연구원 연구보조원)

대한건축사협회

연구총괄
강희달 (대한건축사협회 책임연구원)

공동연구원
김홍수 (대한건축사협회 선임연구원)
최정희 (대한건축사협회 선임연구원)
이수진 (대한건축사협회 연구원)
오세령 (대한건축사협회 연구원)

자문진

강병근 (건국대 교수)
김기호 (서울시립대 교수)
김용미 (금성건축)
박인석 (명지대 교수)
신성우 (한양대 교수)
이필훈 (정림건축)
임창복 (성균관대 교수)
조동우 (한국건설기술연구원)
제해성 (아주대 교수)

윤혁경 (A&U)
김상길 (에이텍건축)
이광환 (해안건축)
강우열 (희림건축)
김상호 (건축도시공간연구소)
김영욱 (세종대 교수)
박철홍 (삼우설계)
박광태 (씨엔아이)
이승언 (한국건설기술연구원)
송복섭 (한밭대 교수)
이인영 (오푸스·펄 구조)
이지해 (NIKKEN SEKKEI)
전영훈 (중앙대 교수)

국승열 (공공디자인과)
김수정 (문화재과)
김용경 (주택정책개발반)
박경서 (건축기획과)
박내규 (도시관리과)
신중수 (주거정비과)
이경아 (한옥문화과)
이근배 (기술심사과)
이동일 (뉴타운사업1과)
이정휴 (도시기반본부)
이재철 (도시계획과)
이철형 (녹색환경정책과)
정남기 (건축기획과)
조종선 (도시경관과)
최원규 (장애인복지과)
최종화 (문화재과)
한병준 (건축기획과)

본 연구보고서는 서울특별시의 의뢰로 서울시립대학교 산학협력단과 대한건축사협회에서 수행한 연구용역입니다.
이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서 서울특별시의 정책과 다를 수 있습니다.