

**서울특별시 건축기본계획 수립에 대한 의견청취(안)**  
**심 사 보 고 서**

의안 번호	227
----------	-----

2011. 06. 28  
도시관리위원회

**1. 안 건 명 : 서울특별시 건축기본계획 수립에 대한 의견청취(안)**

**2. 심사경과**

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
227	2011.01.31	2011.02.09	제229회 임시회 제1차 도시관리위원회 (2011.2.22)	보 류
			제231회 정례회 제3차 도시관리위원회 (2011.6.28)	원안 동의

**3. 제안이유 및 요지 (주택본부장 김효수)**

가. 제안이유

건축기본법 제 12조 제1항에 의거 서울특별시의 현황과 사회·경제·문화적 실정에 맞는 서울시의 건축정책에 관한 기본계획을 수립하여 국민의 삶의 질 수준에 맞는 건축·도시 정책을 발굴하고자 함

나. 주요 요지

○ 법적근거 : 건축기본법 제 12조(지역건축기본계획의 수립 등)

○ 의의 및 성격

- 건축정책에 대한 첫 광역건축기본계획
- 하위계획의 방향을 제시할 상위의 개념계획
- 5년단위의 전략을 수립, 구체적인 집행방안을 제시하는 실천계획
- 건축·도시·조경·경관 등 모든 분야간의 협력을 바탕으로 시책을 선도하는 종합계획

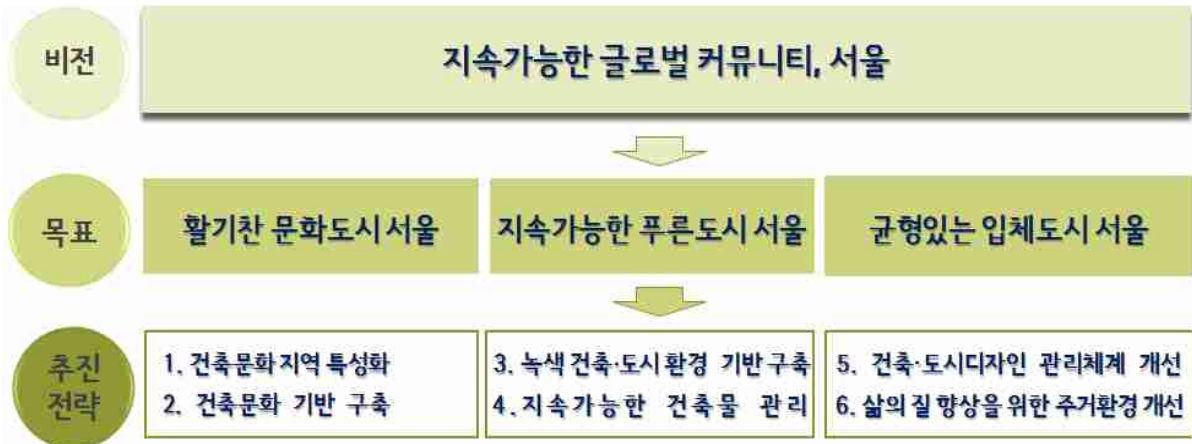
○ 주요내용

- 시간적 범위
  - ▷ 기준년도 2010년
  - ▷ 단기 (2010년~2014년, 5년간), 장기(2015~2024, 10년간)
- 공간적 범위 : 서울특별시 행정구역(605 $km^2$ ) 전역
- 내용적 범위
  - ▷ 국가건축기본계획에서 지방자치단체가 수립하도록 정한 사항
  - ▷ 건축물 및 공간환경의 공공성 확보 방향과 건축문화진흥에 관한 사항

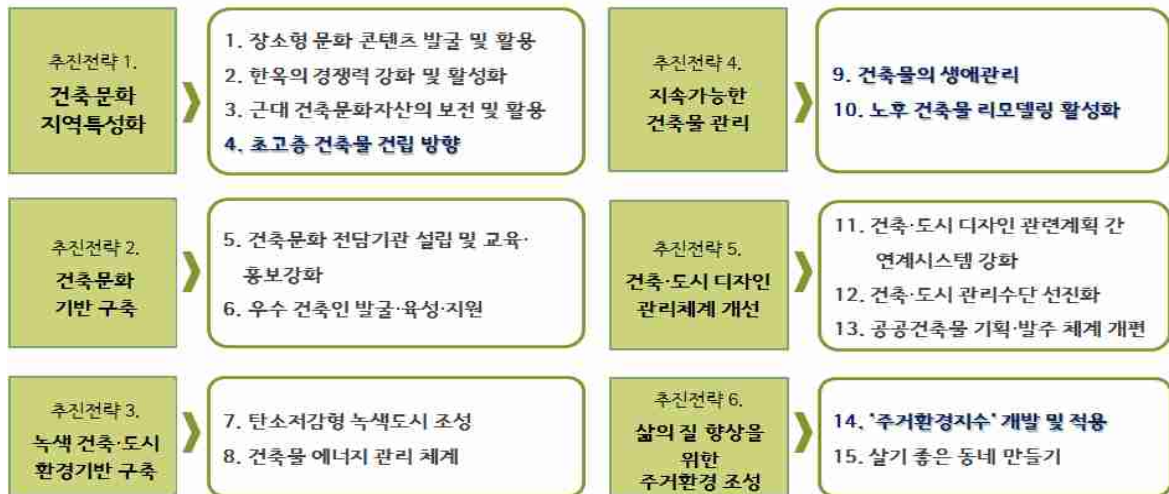
- ▷ 중장기 정책방향과 단계별 추진전략 및 핵심과제 도출
- ▷ 건축기본법 및 유사 법정 기본계획의 구성체제와 내용, 해외 선진 건축정책 사례, 서울시 건축·도시 분야의 정책 및 사업동향 등 건축기본계획 수립을 위한 기초조사

- 건축기본계획의 비전

- ▷ 3대 목표 / 6대 추진전략 / 15개 실천과제



〈추진전략별 실천과제〉



#### 4. 추진경위

- 2009. 05. 11 : 서울시 건축기본계획 학술용역 계약 체결
- 2010. 07. 02 : 건축기본계획 공청회 실시
- 2010. 08. 06 ~ 09. 03 : 관련부서 협의
- 2010. 08. 31 : 공개토론회 실시 (서울시 & 자치구 공무원)
- 2010. 11.04 ~ 11. 24 : 주민의견 공람
- 2010. 11.12 : 서울시 건축정책위원회 자문

5. 서울특별시 건축기본계획(안)에 대한 의견 청취

- 공 청 회
  - 일 시 : 2010. 07. 02(금)
  - 장 소 : 대한건축사협회 3층 국제회의장
  - 제출의견

구분	의 건	조치 결과	비고
토론자	○ 실천과제(5)는 재건축·재개발과 연동이 필요	○ 주거지 담당 건축전문가의 업무에 관련 업무 추가	반영
	○ 실행 수단 및 절차가 포함되도록 구성 - 공공건축물 민간전문가 참여제도는 선발 기준 절차 등 제시 필요 - 가로에 접한 전면 공지 조성 기준 등 제시	- 공공건축가제도는 참여취지/업무유형/채용 방식으로 구분하여 제시 - 선언적 의미이므로 실행수단은 제외	부분 반영
	○ 서울시만의 특화된 계획이 필요	○ 주거환경지수 개발, 리모델링 활성화, 초고층건축물 건립 방향 등 특화과제 제시	기반영
	○ 행정기관이 실현할 수 있는 계획안 수립	○ 실천과제별 '추진부서/예산'별로 정리하여 실행력 확보	반영
	○ 실행가능한 예산확보, 법령개정, 제도개선 등 구체적인 안 확보	○ 실천과제별 로 구분하여 추진계획 마련	반영
	○ 에너지 정책은 중앙정부와 차별화된 계획수립	○ 서울시의 정책적인 자율성과 특색있고 차별화된 에너지 정책 수립	반영
	○ 서울시의 여건 변화와 경제 상황에 따른 변화를 담아야 함	○ 추진전략/실천과제 구성	기반영
○ 초고층은 스카이라인, 용적률, 건폐율 등을 제한하는 내용 포함	○ 입지 기준에 경관, 용적률 등의 항목을 고려사항으로 제시	기반영	

- 주민공람
  - 공람기간 : 2010. 11.04 ~ 2010. 11.24
  - 제출의견 : 의견없음

6. 관련부서 검토의견

○ 의견 기간 : 2010. 08.17~09.03 (8월 31일 공개토론회 개최)

○ 제출의견

구분	의견	조치 결과	비고
문화 재과	○ 문화재는 인지도가 높고 풍부한 이야기 거리가 있어 콘텐츠 활용이 용이	○ 장소형 문화콘텐츠의 대상에 문화재 포함	기반영
	○ 근대문화재의 활용과 연계하여 장소형 콘텐츠 관련사업 주관부서 조정	○ 관련사업의 주관부서는 문화정책과와 건축기획과가 적합	반영
도시 경관 담당 관	○ 한옥밀집지역 정비사업, 관리계획 수립시 필요한 가이드라인 마련	○ 중장기 종합 기본계획 수립에서 가이드라인을 수립하도록 방향 제시	반영
	○ 근대건축문화자산 선정, 근대건축물 기록화 사업에서 경관계획과 정합성을 유지할 수 있도록 리스트를 참조하여 반영	○ 방향제시	반영
	○ 건축허가 대상 이상의 모든 건축물에 적용된 서울시 기본경관계획에 따른 경관설계 지침 수정 - 해당 사업 추진시 위원회에서 전반적인 사항을 검토할 수 있도록 조치	○ 경관설계지침의 적용대상은 수정 (민원인에 또 다른 제약요소로 작용할 수 있어 공공건축물에 선시행) - 각종심의회 경관부문전문가를 심의위원으로 참가토록 제안	반영
	○ 건축심의, 인허가시 경관계획 활용방안 마련의 주관부서는 주택국, 디자인본부는 협조부서 ○ 지구단위계획과 경관계획 연동체계 마련 역시 주관부서는 도시계획국, 디자인본부는 협조부서 ○ 서울시 건축도시디자인통합지침마련의 주관부서는 도시계획국	○ 수정 반영  ○ 수정 반영  ○ 서울시 건축도시디자인통합지침마련 삭제	반영
	○ 조례로 주민협정제를 법제화한 부분이 경관법령과의 중복성이 없는지 검토	○ 위계가 다른 개념으로 중복안됨	반영
장애인 복지과	○ 건축 도시디자인 관리 체계 중 무장애 건축, 도시디자인 개념 추가 삽입	○ 관련부분에 포함될 수 없는 큰 개념으로 비전, 목표 부분에서 관련 내용을 추가	부분 반영
	○ 모든 건축, 도시 디자인에 대한 장애인 편의시설 설치 여부 사전심의	○ 본 실천과제의 영역을 벗어나는 부분으로 필요성은 제시	부분 반영

7. 제1차 건축정책위원회 보고

- 일 시 : 2010. 11. 12.
- 장 소 : 서울시청 별관1동 7층 기획상황실
- 제출의견

구분	의견	조치결과	비고	
1. 서울시 건축기본계획(안)	A. 기본계획의 전체적인 구성	○ 위계정립 및 실질적 문제발생시 개선될 수 있는 현실적인 계획수립 필요	○ 추진전략별 실천과제들의 위계 정립을 통해 실천과제별 내용이 상충될 때 문제점 해결 도모	반영
		○ 실행 가능한 계획들을 우선시	○ 실천적 계획은 단기과제로 제시	기반영
		○ 상반적인 실천과제를 추진시 상위개념의 연관성이 필요	○ 상반적이지 않으며 각각 그 특성에 맞게 입지 및 조성	반영
		○ 건축정책을 위해 현황진단과 전반적인 통계자료를 먼저 구축	○ 건축·도시 관련 통계자료 구축을 단기 연구과제로 제시	반영
		○ 법이나 제도 또는 도시적인 차원의 규제 등의 반영여부와 기본계획에 포함되어야 하는지 고려	○ 서울시 건축기본계획의 위계 설정 ○ 부서의 협력을 통해 사업진행하며 상호보완을 통해 지속성 확보	기반영
	B. 실천과제	○ 한옥의 경쟁력 강화 및 활성화 - 한옥활성화에 대해 보완 필요	○ 한옥은 보편적 방향으로 흐를 경우 경쟁력을 상실할 우려가 있으므로 절대적으로 그 정체성을 유지하는 방향이 타당	반영
		○ 주거관련 - 도시내에서 저층으로 주거지를 확대하고 보전시키는 측면 고려	- 추진전략 (6) 삶의 질적 향상을 위한 주거환경 조성 부문에서 방안 마련	기반영
		○ 에너지 절감 관련 - 경관, 디자인 중시할 경우 에너지효율과 공간활용도는 떨어지니 확실한 대책필요	- 경관과 디자인을 고려하며 에너지 절감이라는 우수한 스마트-그린 건축물의 건축방안에 대한 내용보강	반영
		○ 근대건축문화 보존 및 활용 - 건축물에 대한 외관 등을 허가당시부터 관리 필요 - 간판문화, 가로경관문화, 입체적 복합건물에 대한 지하철 역사 등 반영	- 개인 소유의 건축물의 외관을 관리하는건 과도한 규제 - 간판문화, 가로경관문화는 관련 계획에 있으며 본계획은 입체복합 건축물의 활성화 과제만포함	미반영 /기반영
		○ 추진계획 (단기/중기/장기) - 실행가능한 실천과제를 단기과제로 선택 - 건축문화 전담기관 설립, 입체 복합건축 매개공간, 환승교통은 단기과제로 하여 시급히 처리	- 건축문화 전담기관 설립은 재원과 제도 마련, 시간이 필요하므로 장기과제 - 입체복합 건축 매개공간, 환승교통 가이드라인 마련은 단기과제	부분 반영
		○ 시의회와 협력 - 재정확보를 위해 시의회의 의견 청취가 중요	- 본 계획의 모든 사업이 단기/중기/장기과제로 구분하여 예산 책정 - 지속적인 시의회 보고 및 협조요청(행정적 절차)	반영

## 8. 검토보고 요지(수석전문위원 김종식)

### □ 제출 경위

- 서울특별시 건축기본계획은 2008년 6월 22일 시행된 건축기본법 제12조1)와 같은 법 시행령 제4조에 따라 5년마다 수립·시행해야 하는 계획임.
- 서울시 건축기본계획안(이하 "기본계획안")은 중앙정부가 확정·공고한 "건축정책기본계획"(2010.05.12, 이하 "국가건축정책기본계획")에 따라 건축의 품격 및 품질향상, 도시경관 향상 등 서울시의 건축정책에 관해 처음으로 수립하는 계획으로서, 시장이 2011년 1월 31일 제출하고 2011년 2월 9일 우리위원회에 회부된 사안임.

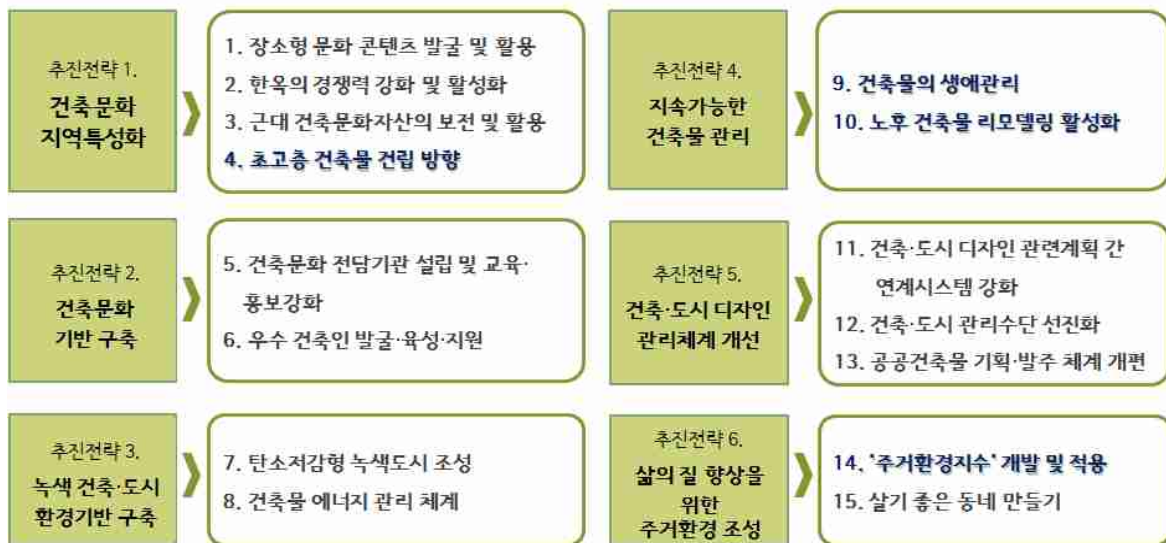
### □ 기본계획안의 주요내용

- 기본계획안은 국가건축정책기본계획의 하위계획으로서, 건축정책기본계획의 비전과 목표, 추진전략 등을 반영하여 수립하되, 서울시의 고유한 특성을 반영하여 수립해야 함.
- 기본계획안은 서울시 건축·도시 관련 정책 시행에서 건축과 도시환경의 공공성을 구현하고, 동시에 실행력이 확보되도록 유도하는 계획이며, 구체적 사업계획이 아닌 추후 파생될 하위계획의 방향을 제시하는 건축정책 부문의 상위 계획으로서, 서울시와 자치구는 건축에 관한 계획을 수립 또는 변경하는 경우 기본계획의 목적과 기본이념에 적합하도록 해야 함.
- 제출된 기본계획안에 따르면, "지속가능한 글로벌 커뮤니티, 서울"이라는 비전을 제시하고, 정책목표를 '활기찬 문화도시', '지속가능한 푸른도시', '균형있는 입체도시'로 표방하여, '건축문화 지역특성화' 등 여섯 가지의 추진전략과 15개 실천과제를 제시하고 있음.
  - 추진전략 1. 건축문화 지역특성화임. 장소형 문화 콘텐츠 발굴 및 육성, 한옥의 경쟁력 제고, 근대 건축문화자산의 보전 및 활용, 초고층 건축물 건립 방향을 실천과제로 도출함으로써, 현대와 과거가 공존하는 서울시의 건축·도시 자산을 보전하고 활용할 뿐 아니라 서울의 아름다움을 나타낼 건축 및 도시환경을 조성하여 서울시의 도시 이미지 제고 및 경쟁력 강화를 도모하고자 함.
  - 추진전략 2. 건축문화 기반구축임. 서울건축재단 및 서울건축박물관(가칭) 설립, 건축문화탐방 프로그램의 개발·보급 등 건축문화 전담기관 설립 및 교육·홍보강화, 우수 건축인 발굴 및 육성, 지원을 실천과제로 도출하여 서울의 건축문화 홍보 및 질적 향상을 도모하고자 함.

- 
- 1) 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.

- 추진전략 3. 녹색 건축·도시 환경 기반구축임. 탄소저감형 녹색도시 조성, 건축물 에너지 관리 체계 구축을 실천과제로 제시하여 서울시의 친환경적 건축·도시환경 조성을 위한 기반을 마련하고자 함.
- 추진전략 4. 지속가능한 건축물 관리임. 지속가능한 도시 조성을 위해 건축물의 생애관리 및 노후 건축물 리모델링 활성화를 실천과제로 설정하였음.
- 추진전략 5. 건축·도시 디자인 관리체계 개선임. 건축·도시 디자인 관리체계 개선을 위한 실천과제로서 건축·도시 디자인 관련계획간 연계시스템 강화, 건축·도시 관리수단 선진화, 공공건축물 기획·발주체계 개편 등 세 가지를 실천과제로 설정하여 서울시의 건축·도시 환경의 질적 개선과 도시브랜드 가치를 향상시키고자 함.
- 추진전략 6. 삶의 질 향상을 위한 주거환경조성임. 주거환경의 질을 개선하여 시민들에게 편안하고 쾌적한 삶의 터전을 제공하기 위해 거주환경지수 개발 및 활용, 살기좋은 동네 만들기를 실천과제로 도출함.

〈추진전략별 실천과제〉



- 그 외 실행계획으로, 추진전략별로 도출된 실천과제 및 세부과제에 대하여 성격별로 연구과제, 사업과제, 시범사업과제, 제도개선과제로 구분하고, 그 달성 시기를 단기/중기/장기 과제로 분류하였으며, 세부과제는 추진부서와 협력부서로 구분하여 '서울시 건축기본계획 협의회(가칭)'를 만들어 외부 자문위원을 포함한 관련 부서 공무원으로 구성하여 기본계획의 실천과제를 시행하는 것으로 하였음. 또한 본 기본계획안의 실행력 확보를 위해 2년에 한번 기본계획안에서 제시한 과제의 성과사항을 시의회에 보고하는 것을 조례로 규정하도록 제안할 계획임.

- 기본계획은 건축문화 진흥을 통한 국민복지 향상이라는 입법목적 달성에 필요한 계획이고, 그간 총 20회에 이르는 분야별 전문가 회의와 시민공청회, 관련부서 협의, 건축정책위원회 자문 등의 절차를 거쳐 수립된 사항으로 큰 논란의 소지는 없다고 판단됨. 다만 추가 논의가 필요한 사항으로는,

- 첫째, 추진전략 2 건축문화 기반구축을 위한 실천과제의 하나로, '서울건축재단(가칭)'과 '서울건축도시박물관(가칭)'의 설립을 제안하고 있으나, 설립 필요성 혹은 타당성에 앞서 공론화 절차를 거쳐 신중하게 결정해야 할 사항이고, 목표연도인 2015년 후인 2016년 이후 검토할 장기과제로 제안하고 있어 금번 기본계획안에 이를 구체적으로 명기해야 할 실익이 무엇인지 논의할 필요가 있음.
- 둘째, 건축 관계법규에 근거한 법정기준인 건축물의 일조권 보호기준, 공개공간, 건축선 관리기준, 주차장 확보기준, 층간소음방지 기준 등에 대해서는 비록 많은 부분이 법령과 중앙행정기관의 결정 사항에 해당된다고는 하나 법령의 기준 범위내에서 서울시는 어떠한 방향으로 발전시켜야 나갈 것인지에 대한 정책방향은 다소 부족한 측면이 있다고 보여짐.
- 셋째, 실천과제의 추진현황 및 주요성과에 관한 보고서를 작성하여 2년마다 서울시 의회 상임위원회에 제출하도록 제안한 것은 바람직하다고 여겨짐. 다만 기본계획안의 실행력 평가와 관련하여 단위 세부과제 추진여부 외에 건축정책 평가방법에 대해서도 계획안에 명시하는 방안을 검토할 필요가 있는 것으로 사료됨.



참고: <추진전략별 실천과제 및 세부과제 현황>

추진전략	실천과제	세부과제
건축문화 지역 특성화	1. 장소형 콘텐츠 발굴 및 활용	건축·도시 문화장소 목록화 사업('목록화를 위한 연구' 선행) 장소형 콘텐츠 활성화를 위한 공모지원 사업 건축도시 문화포털 운영
	2. 한옥의 경쟁력 강화 및 활성화	한옥의 보전 및 보급(진흥)을 위한 중장기 계획의 수립 보전과 진흥의 대상이 되는 한옥의 판단기준 마련 서울의 한옥 및 한옥주거지에 대한 전수조사 서울형 한옥 모델(유형) 개발 및 보급
	3. 근대 건축문화자산의 보전 및 활용	근대건축문화자산 선정 기준 마련 근대건축문화자산 기록화 체계 구축 근대건축문화자산 보전 및 활용계획 마련
	4. 초고층 건축물 건립 방향	초고층 건축물 입지 기준 마련 '용적률 인센티브 제도' 마련 초고층 건축물 행정절차 효율화 방안 마련
건축문화 기반구축	5. 건축문화 전담기관 설립 및 교육·홍보 강화	'건축문화 책자 및 탐방로' 공모·지원사업 추진 '건축트리엔날레(가칭)' 준비 건축재단 및 건축도시박물관 설립·운영(관련조례 개정/시민홍보 및 기금 조성)
	6. 우수건축인 발굴·육성·지원	'서울형 공공건축가 제도' 도입 '서울특별시 건축상' 위상 강화 신진 건축인을 위한 시범사업 추진
녹색 건축·도시 환경 기반구축	7. 탄소저감형 녹색도시 조성	건축물 입지부문 기후변화 취약성 지도 작성 자연에너지 활용 건축물 입지 및 배치시스템 구축 건축물 물순환시스템 구축 활성화
	8. 건축물 에너지 관리체계	건축물 제로에너지 실현을 위한 전략 수립 건축물 에너지 성능진단 매뉴얼 및 프로그램 개발 건축물 신·재생에너지 사용 의무화 추진 공공건축물 대상 탄소배출 제로 건축 시범사업 실시
지속가능한 건축물 관리	9. 건축물의 생애관리	에너지 효율 및 유지관리 성능 향상을 위한 설계 체크리스트 마련 체계적이고 효율적인 유지관리 점검매뉴얼 마련 건축물 생애관리정보시스템 구축 및 생애관리 DB 구축
	10. 건축물 리모델링 활성화	'서울시 리모델링 활성화 구역' 지정 서울시 녹색 리모델링 제도 구축 (제도마련을 위한 연구 선행) 신축 시 리모델링을 고려한 설계 의무화
건축·도시 디자인 관리체계 개선	12. 건축·도시 관리 수단의 선진화	주민주도형 협정제도의 표준매뉴얼 마련 각 구역별 연접 전면공지 종합계획(마스터플랜) 마련 입체복합 건축공간 매개공간/환승교통 계획 가이드라인 마련
	13. 공공건축물 기획·발주체계 개편	다양한 현상설계경기 공모 발주방식 도입(현상설계 운영지침서 발간) 공공건축물 설계과정 평가지표(DQI) 운용
삶의 질 향상을 위한 주거환경 조성	14. 주거환경지수 개발 및 적용	'주거환경지수' 개발('주거환경지수'의 공간범위 설정을 위한 연구' 선행) 지수가 낮은 지역에 대한 단계별 발전 프로그램 마련 주거환경지수를 활용한 '주거환경기준' 마련
	15. 살기좋은 동네 만들기	주거지 담당 건축전문가 선정 (가칭, 우리동네 코디네이터) 저층 주거지 옥상녹화 유도 및 지원 저층 주거지 개선을 위한 표준화된 시설기준 및 사후 관리 매뉴얼 작성

※ 본 표에 제시된 세부과제는 실천과제별 세부과제의 일부임

9. 질의 및 답변 요지 : 생략

10. 토론 요지 : 생략

11. 심사 결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

## 서울특별시 건축기본계획 수립에 대한 의견청취안

의안 번호	227
----------	-----

제출년월일 : 2010. 1. 31.

제출자 : 서울특별시장

1. 안건명 : 서울특별시 건축기본계획 수립에 대한 의견청취안

2. 입안내용

○ 법적근거 : 건축기본법 제 12조(지역건축기본계획의 수립 등)

○ 의의 및 성격

1) 건축정책에 대한 첫 광역건축기본계획

2) 하위계획의 방향을 제시할 상위의 개념계획

3) 5년단위의 전략을 수립, 구체적인 집행방안을 제시하는 실천계획

4) 건축·도시·조경·경관·등 모든 분야간의 협력을 바탕으로 시책을 선도하는 종합계획

○ 주요내용

1) 시간적 범위

▷ 기준년도 2010년

▷ 단기 (2011년~2015년, 5년간), 장기(2016~2025, 10년간)

2) 공간적 범위 : 서울특별시 행정구역(605 $km^2$ ) 전역

3) 내용적 범위

▷ 국가건축기본계획에서 지방자치단체가 수립하도록 정한 사항

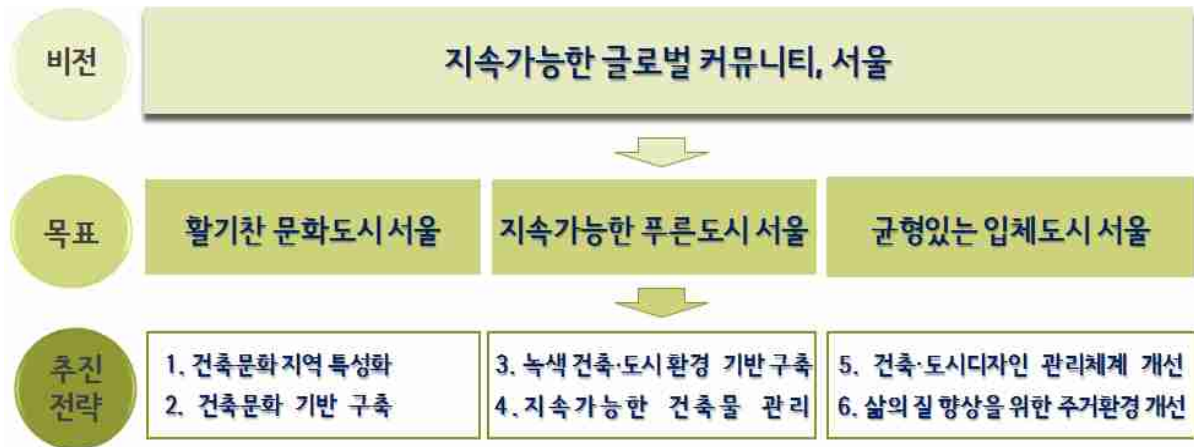
▷ 건축물 및 공간환경의 공공성 확보 방향과 건축문화진흥에 관한 사항

▷ 중장기 정책방향과 단계별 추진전략 및 핵심과제 도출

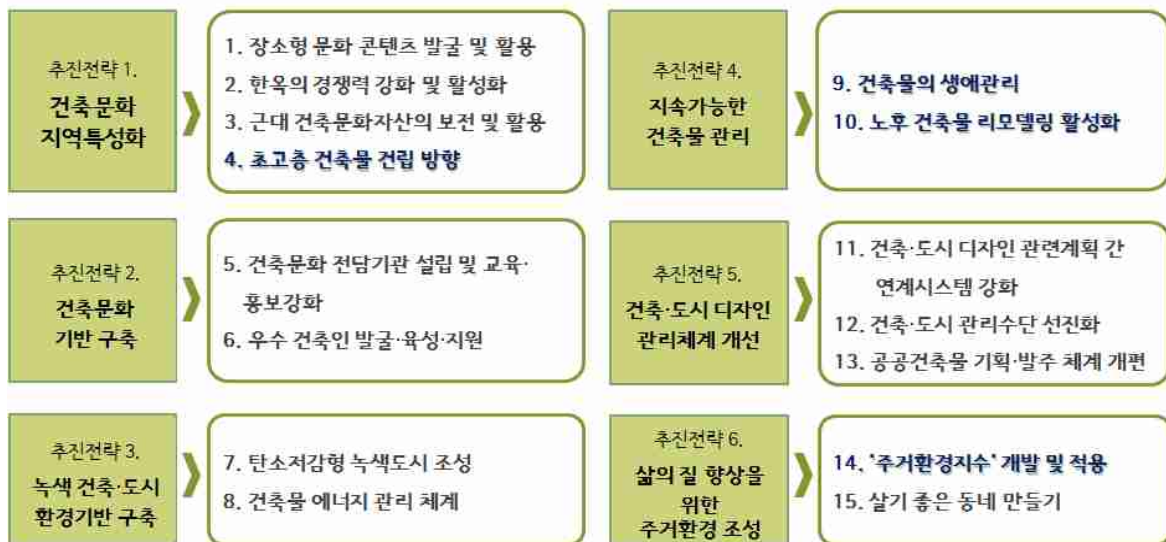
▷ 건축기본법 및 유사 법정 기본계획의 구성체계와 내용, 해외 선진 건축정책 사례, 서울시 건축·도시 분야의 정책 및 사업동향 등 건축기본계획 수립을 위한 기초조사

4) 건축기본계획의 비전

▷ 3대 목표 / 6대 추진전략 / 15개 실천과제



〈추진전략별 실천과제〉



3. 입안사유

건축기본법 제 12조 제1항에 의거 서울특별시의 현황과 사회·경제·문화적 실정에 맞는 서울시의 건축정책에 관한 기본계획을 수립하여 시민의 삶의 질 수준에 맞는 건축·도시 정책을 발굴하고자 함.

4. 추진경위

- 2009. 05. 11 : 서울시 건축기본계획 학술용역 계약 체결
- 2010. 07. 02 : 건축기본계획 공청회 실시
- 2010. 08. 06 ~ 09. 03 : 관련부서 협의
- 2010. 08. 31 : 공개토론회 실시 (서울시 & 자치구 공무원)
- 2010. 11.04 ~ 11. 24 : 주민의견 공람
- 2010. 11.12 : 서울시 건축정책위원회 자문

5. 서울특별시 건축기본계획(안)에 대한 의견 청취

○ 공 청 회

- 일 시 : 2010. 07. 02(금)
- 장 소 : 대한건축사협회 3층 국제회의장
- 제출의견

구분	의견	조치 결과	비고
토론자	○ 실천과제(5)는 재건축·재개발과 연동이 필요	○ 주거지 담당 건축전문가의 업무에 관련 업무 추가	반영
	○ 실행 수단 및 절차가 포함되도록 구성 - 공공건축물 민간전문가 참여제도는 선발 기준 절차 등 제시 필요 - 가로에 접한 전면 공지 조성 기준 등 제시	○ 공공건축가제도는 참여취지/업무유형/채용 방식으로 구분하여 제시 ○ 선언적 의미이므로 실행수단은 제외	부분 반영
	○ 서울시만의 특화된 계획이 필요	○ 주거환경지수 개발, 리모델링 활성화, 초고층건축물 건립 방향 등 특화과제 제시	기반영
	○ 행정기관이 실현할 수 있는 계획안 수립	○ 실천과제를 '추진부서'별로 정리하여 실행력 확보	반영
	○ 실행가능한 예산확보, 법령개정, 제도개선 등 구체적인 안 확보	○ 실천과제별로 구분하여 추진계획 마련	반영
	○ 에너지 정책은 중앙정부와 차별화된 계획수립	○ 서울시의 정책적인 자율성과 특색있고 차별화된 에너지 정책 수립	반영
	○ 서울시의 여건 변화와 경제 상황에 따른 변화를 담아야 함	○ 추진전략/실천과제 구성	기반영
	○ 초고층은 스카이라인, 용적률, 건폐율 등을 제한하는 내용 포함	○ 입지 기준에 경관·용적률 등의 항목을 고려사항으로 제시	기반영

○ 주민공람

- 공람기간 : 2010. 11. 04 ~ 2010. 11. 24
- 제출의견 : 의견없음

6. 관련부서 검토의견

○ 의견 기간 : 2010. 08.17~09.03

(8월 31일 공개토론회 개최, 후생동 4층 강당)

○ 제출의견

구분	의견	조치 결과	비고
문화 재과	○ 문화재는 인지도가 높고 풍부한 스토리가 있어 콘텐츠 활용이 용이	○ 장소형 문화콘텐츠의 대상에 문화재 포함	기반영
	○ 근대문화재의 활용과 연계하여 장소형 콘텐츠 관련사업 주관부서 조정	○ 관련사업의 주관부서는 문화정책과와 건축기획과가 적합	반영
도시 경관 담당 관	○ 한옥밀집지역 정비사업, 관리계획 수립시 필요한 가이드라인 마련	○ 중장기 종합기본계획 수립에서 가이드리안을 수립하도록 방향 제시	반영
	○ 근대건축문화자산 선정, 근대건축물 기록화 사업에서 경관계획과 정합성을 유지할 수 있도록 반영	○ 방향제시	반영
	○ 건축허가 대상 이상의 모든 건축물에 적용된 서울시 기본경관계획에 따른 경관설계 지침 수정 - 해당 사업 추진시 위원회에서 전반적인 사항을 검토할 수 있도록 조치	○ 경관설계지침의 적용대상은 수정 - 민원인에 또 다른 제약요소로 작용할 수 있어 공공건축물에 선시행) - 각종심의시 경관부문전문가를 위원으로 참가토록 제안	반영
	○ 건축심의, 인허가시 경관계획 활용방안 마련의 주관부서는 주택국이, 디자인본부는 협조부서 ○ 지구단위계획과 경관계획 연동체계 마련 역시 주관부서는 도시계획국, 디자인본부는 협조부서 ○ 서울시 건축도시디자인 통합지침마련의 주관부서는 도시계획국	○ 수정 반영  ○ 수정 반영  ○ 서울시 건축도시디자인통합지침마련 삭제	반영
	○ 조례로 주민협정제를 법제화한 부분이 경관법령과의 중복성이 없는지 검토	○ 위계가 다른 개념으로 중복안됨	반영
장애인 복지과	○ 건축 도시디자인 관리 체계 중 무장애 건축, 도시디자인 개념 추가 삽입	○ 관련부분에 포함될 수 없는 큰 개념으로 비전, 목표 부분에서 관련 내용을 추가	부분 반영
	○ 모든 건축, 도시 디자인에 대한 장애인 편의시설 설치 여부 사전심의	○ 본 실천과제의 영역을 벗어나는 부분으로 필요성은 제시	부분 반영

7. 제1차 건축정책위원회 보고

- 일 시 : 2010. 11. 12.
- 장 소 : 서울시청 별관1동 7층 기획상황실
- 제출의견

구분	의견	조치결과	비고	
1. 서울시 건축기본계획(안)	A. 기본계획의 전체적인 구성	○ 위계정립 및 실질적 문제발생시 개선될 수 있는 현실적인 계획 수립 필요	○ 추진전략별 실천과제들의 위계 정립을 통해 실천과제별 내용이 상충될 때 문제점 해결 도모	반영
		○ 실행 가능한 계획들을 우선시	○ 실천적 계획은 단기과제로 제시	기반영
		○ 상반적인 실천과제를 추진시 상위개념의 연관성이 필요	○ 상반적이지 않으며 각각 그 특성에 맞게 입지 및 조성	반영
		○ 건축정책을 위해 현황진단과 전반적인 통계자료를 먼저 구축	○ 건축·도시 관련 통계자료 구축을 단기 연구과제로 제시	반영
		○ 법이나 제도 또는 도시적인 차원의 규제 등의 반영여부와 기본계획에 포함되어야 하는지 고려	○ 서울시 건축기본계획의 위계 설정 ○ 부서의 협력을 통해 사업진행하며 상호보완을 통해 지속성 확보	기반영
	B. 실천과제	○ 한옥의 경쟁력 강화 및 활성화 -한옥활성화에 대해 보완 필요	○ 한옥은 보편적 방향으로 흐를 경우 경쟁력을 상실할 우려가 있으므로 정체성을 유지하는 방향 안에서 용도별 모델개발, 재개발 시범단지 등 활성화 방향 제시	반영
		○ 주거관련 -도시내에서 저층으로 주거지를 확대하고 보전시키는 측면 고려	- 추진전략 (6) 삶의 질적 향상을 위한 주거환경 조성 부문에서 방안 마련	기반영
		○ 에너지 절감 관련 -경관, 디자인 중시할 경우 에너지 효율과 공간활용도는 떨어지니 확실한 대책필요	- 경관과 디자인을 고려하며 에너지 절감이라는 우수한 스마트-그린 건축물의 건축방안에 대한 내용보강	반영
		○ 근대건축문화 보존 및 활용 - 건축물에 대한 외관 등을 허가 당시부터 관리 필요 - 간판문화, 가로경관문화, 입체적 복합건물에 대한 지하철 역사 등 반영	- 개인 소유의 건축물의 외관을 관리 하는건 과도한 규제 - 간판문화, 가로경관문화는 관련 계획에 포함되어 있음.	미반영 /기반영
		○ 추진계획 (단기/중기/장기) - 실행가능한 실천과제를 단기과제로 선택 - 건축문화 전담기관 설립, 입체 복합건축 매개공간, 환승교통은 단기과제로 하여 시급히 처리	- 건축문화 전담기관 설립은 재원과 제도 마련, 시간이 필요하므로 장기 과제 - 입체복합 건축 매개공간, 환승교통 가이드라인 마련은 단기과제	부분 반영
	○ 시의회와 협력 -재정확보를 위해 시의회의 의견 청취가 중요	- 본 계획의 모든 사업이 단기/중기/ 장기과제로 구분하여 예산 책정 - 지속적인 시의회 보고 및 협조요청 (행정적 절차)	반영	

8. 향후 추진일정

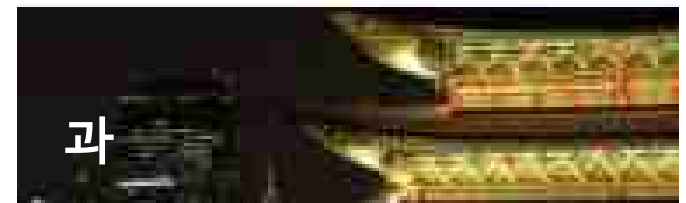
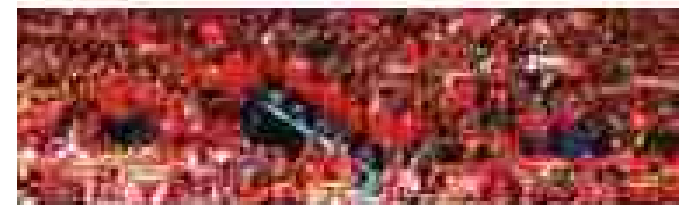
- 2011. 02. 서울시 건축정책위원회 심의
- 2011. 03. 서울특별시보 게시

붙임 : 서울특별시 건축기본계획 수립(안) 1부. 끝.

# 서울시 건축기본계획(안)

2 0 1 1 . 0 2 .

주 택 본 부 건 축 기 획 과





# 보고 순서

- I. 건축기본계획의 개요
- II. 서울시 건축기본계획(안) 보고
  - 1. 비전/목표/추진전략
  - 2. 건축기본계획(안)의 주요내용
- III. 향후추진계획

# 1. 건축기본계획의 개요

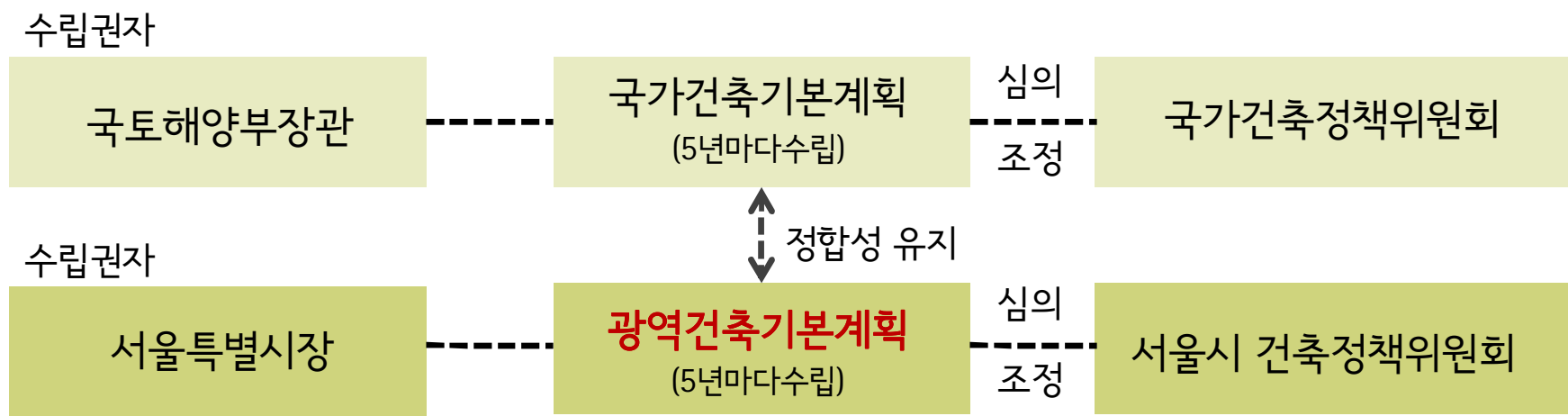
## 관련 근거 : 건축기본법 제12조 (지역건축기본계획의 수립)

### ● 건축기본법 (2008.6.21) 이념

- 국민의 안전·건강 및 복지에 직접 관련된 생활공간의 조성
- 사회의 다양한 요구를 조정, 경제활동의 토대가 되는 공간환경 조성
- 지역의 정체성, 역사성을 반영한 지속가능한 문화공간의 창조 및 조성

➡ 생활공간적 공공성 구현, 사회적 공공성 확보, 문화적 공공성 실현

## 수립체계



# 1. 건축기본계획의 개요

## 기본계획의 내용 (기본법 제11조)

- 건축정책의 기본목표 및 추진 방향
- 건축의 품격 및 품질 향상에 관한 사항
- 도시경관 향상을 위한 통합 디자인에 관한 사항
- 건축디자인 국제 경쟁력 향상에 관한 사항
- 한옥의 보전 및 진흥에 관한 사항

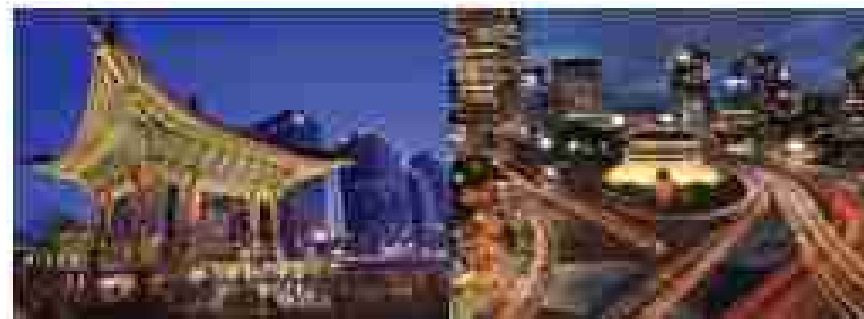


# 1. 건축기본계획의 개요

## 건축기본계획의 수립목적

- 건축의 공공적 가치 증대
- 건축물과 공간환경의 품질 · 품격향상

➔ **글로벌 도시 TOP 5도약**



## 건축기본계획의 수립 의의 및 성격

- 건축물과 공간환경의 발전전략 수립·추진
- 5년 단위 전략 수립, 구체적인 집행 방안 제시
- 건축·도시·경관·조경·디자인 분야의 통합계획



최 초 의 건 축  
**정 책 계 획**



**실 천 계 획**



경관·디자인·문화 등  
**종 합 계 획**

# 1. 건축기본계획의 개요

## 연구의 추진 경과

2009. 05. 11

**용역계약 체결**  
(서울시립대, 건축사협회)

2009. 09 ~ 2010. 05

**분야별 TF회의 개최 (20회)**

2010. 07. 02

**시민 공청회 실시**

2010. 11. 04 ~ 11. 24

**주민 공람 실시**

2010. 11. 12

**건축정책위원회 자문**

## 비전 / 목표 / 추진전략



## 목표 1. 활기찬 문화도시 서울

### ● 역사문화도시 '서울다움' 구현



- 서구이론 중심
- 국제화·세계화 지향(Globalization)



- 한·중·일 동양중심
- 자연·역사·문화 지향 (Localization)

## 01 장소형 문화 콘텐츠 발굴 및 활용

### ● 장소 · 문화공간의 도시마케팅 추진

- **건축 + 프로그램** → 문화 · 예술 **통합 브랜드**

→ 문화·예술 ·건축의 관광자원화

예) 북경 789예술촌, 문래동 예술촌 등

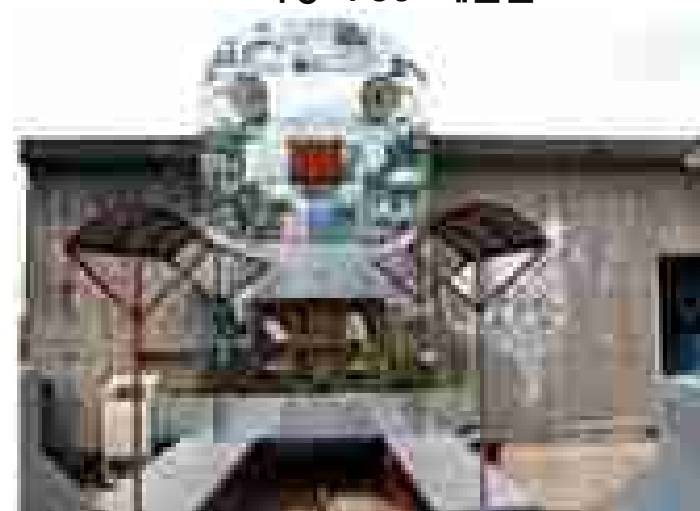
- 젊은이들이 무기 제조 공장을 예술촌으로 재생
- 정부의 지원으로, 세계적인 예술 거리로 변신

### ● 건축 · 도시 문화 포털 운영

- 산재되어 있는 건축 · 도시 정보 집약
- 웹사이트, 스마트폰 어플 이용
  - 각 공간별 스토리, 찾아가는 법 등 소개



<북경 789 예술촌>



<문래동 예술촌>



## 02 근대 건축문화 자산의 보전 및 활용

### ● 근대 건축물의 기록화 체계 마련

- 문화재가 아닌, 가치 있는 근대 건축물 선정 및 관리
  - 1900~1960년대
  - 역사적, 건축적, 사회·문화적 가치가 있는 것

### ● 근대건축 활용방안 마련

- 근대건축물 문화 재생 사업 추진
  - 예) 서울시립미술관, 북촌문화센터 등
- 근대건축물 역사 탐방로 마련
  - 예) 대통령 및 정치인 가옥 탐방

장면가옥-경교장-윤보선가옥-이화장-박정희관사



서울시립미술관, 구 대법원청사

대통령 및 정치인 가옥 탐방

## 03 초고층 건축물 건립 방향

### ● 입지 기준의 공공성 확보 방안

- 서울시 도시 발전 방향 , 주변지역 개발 계획 고려
- 주변 교통여건, 주변 환경성·일조권 , 용도 고려
- 경관, 오픈 스페이스 (공적공간 사용계획서) 등 고려



초고층 건축물의 관광자원화를 통한  
**도시 이미지 제고 및 경쟁력강화**

두바이- 부르즈칼리파, 뉴욕- 엠파이어스테이트빌딩  
시카고- 시어즈타워, 파리- 에펠탑

### ● 완벽한 방재 시스템 구현

- 구조, 소방, 방재 , 환경 등 전문 분야 심의



**초고층 전문위원회 신설**



## 04 건축문화 전담기관 설립 및 홍보

### ● 건축문화재단 및 건축·도시 박물관 설립

- 런던, 파리, 도쿄, 프랑크푸르트, 암스테르담, 바르셀로나  
→ 건축문화의 홍보·교육의 중심 역할



<네덜란드 건축 재단>

### ● 서울 건축문화의 국제화

- 서울 건축문화제 → **서울 국제 건축비엔날레**
  - 예) 베니스비엔날레  
2009년 77개국 참가, 약 37만명 관광객



<베니스 비엔날레>

## 05 우수 건축인 발굴 · 육성 · 지원

배경 : 창조산업을 위한 창조그룹 육성  
건축물 중심 → 건축가 중심

### ● 서울형 공공건축가 제도 도입

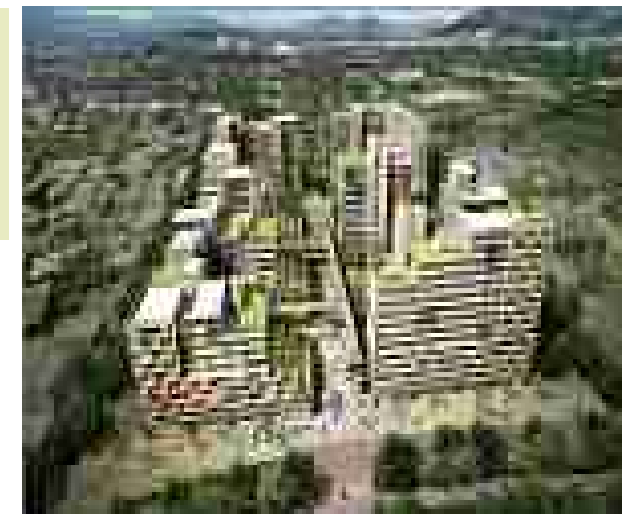
- 공공건축물 : 건축물의 기획·자문역할
- 민간건축물 : 재개발·재건축의 정비계획
- 신진건축가 발굴 및 육성
  - 프랑스: 젊은 건축가 앨범, 네덜란드:AM Nai Prize, Starter Stipend

### ● 건축가 위상 강화

- 공공건축 설디자인감리 업무 도입 , 개관식(준공식)시 예우 등

### ● 서울특별시 건축상 위상 강화

- 예; 프리츠커 상 등(건축의 노벨상, 자하하디드, 장누벨 등 수상)



<특별경관관리설계자 참여 사례>



<밀레니엄파크의 프리츠커 파빌리온>

## 목표 2. 지속가능한 푸른도시 서울

### ● 친환경, 녹색도시의 필수조건!



- 사업성위주의 개발정책
- 도시의 양적 성장



- 저탄소, 친환경 건축 지향
- 지속가능한 도시 관리

# 지속가능한 푸른도시 서울

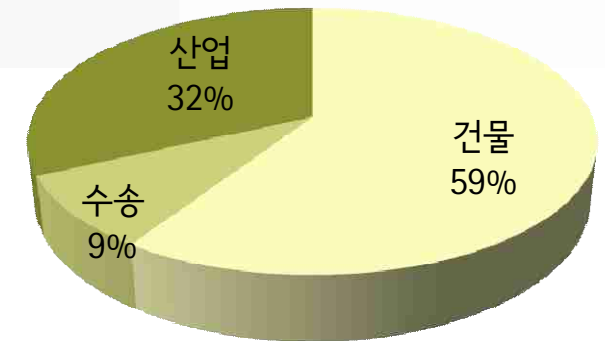
## 01 건축물 에너지 관리 체계 구축

### ● 건축물 신·재생 에너지 사용 확대

- 공공건축물 의무화 확대시행  
;에너지 이용률 **5%**(현재) → **20% 확대** (2020년)
- 모든 민간 건축물 사용 단계적 의무화  
;에너지 이용률 **20% 까지 확대** (2010년 → 2030년)

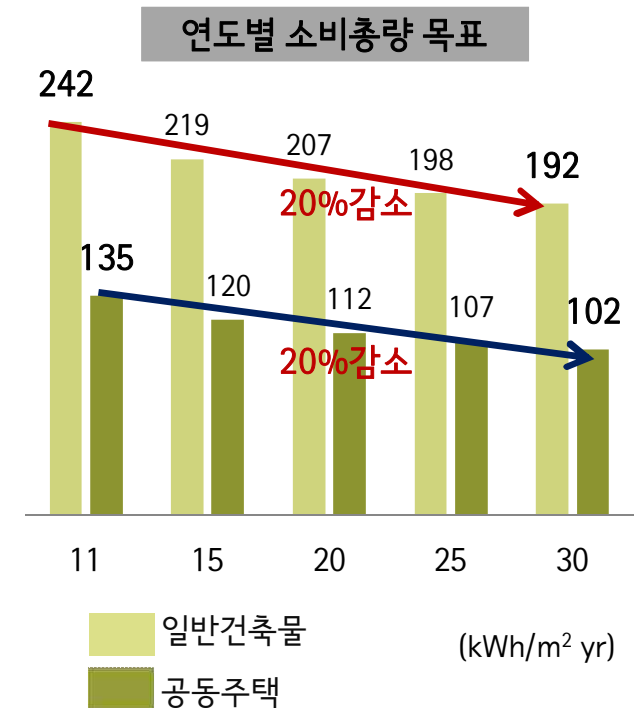
### ● 건물 에너지 소비량 예측 프로그램 개발·보급

- 건물 유형별 연간 에너지 소비량 단계적 강화
  - 건축물 대장에 표기 (1㎡당 1년 소비 에너지량)
    - 건축물 매매, 이전시 활용, 재산세 누진 적용
- **에너지이용량 20% 감축** (2000년 → 2030년)



출처 : 에너지산업연구원, 2009

<서울시 에너지 사용량>



## 02 건축물의 생애관리

배경 : 건축행정 패러다임의 변화

건축 인허가 중심 → 건축물의 관리

### ● 건축물의 생애관리 정보시스템 구축

- 시설물 안전 · 소방 · 전기 · 기계 · 가스 등 통합 점검
- 건축물 주치의 개념 도입
  - 건축물 수명 연장, 도시미관 증진, 건물질적 수준 향상

### ● 건축의 공공성 회복

- 후퇴선, 공개공지, 보행통로 등 공간의 공공성 확보



<신축허가 건수>



<용도변경 건수>

### 03 노후건축물의 리모델링 활성화

• 도시조직 및 역사·문화의 보전

서울의 정체성 보전

• 노후 건축물 성능(저에너지, 내진, 미관 등) 향상

녹색성장 견인

• 낙후된 기성시가지 신성장 동력 마련

건설경기 활성화

#### ● 리모델링 활성화 구역 지정

- 기성시가지활성화 필요지역, 옛시가지 보존 필요지역
- 골목길 보존 필요지역, 서울휴먼타운

#### ● 리모델링 활성화를 위한 제도 개선

- 건축법 등 완화 (용도, 층수, 건폐율, 용적률 등)
- 신축시 리모델링을 고려한 설계





# 서울시 건축기본계획(안)

## 목표 3. 균형있는 입체도시 서울

### ● 도시 관리 패러다임의 전환



- 아파트와 단독주택 공존하는 균형있는 주거실현



- 건축·도시 관리 수단의 선진화를 통한 입체복합 건축·도시 실현

## 01 주거환경 지수 개발 및 적용

주거 **양적 공급** → 주거 환경 **질적 향상**

### ● 주거환경지수의 개발

- 교육 · 교통 · 보안 · 편의시설 등 주거환경 지표 개발

→ **주거환경 지수 도출** 일본 ; 주거환경수준지표, 미국; 근린생활권지표

### ● 주거환경지수의 활용 및 적용

- 재개발, 뉴타운, 휴먼타운 사업 시행시 주거환경지수 선행

○ ○ 휴먼타운) 방법 · 보안 지수 취약 → 사업시행시 안전성 강화

➡ **지역간 주거환경 편차 극복, 주민 삶의 질 향상**

➡ **지속가능한 주택 정책의 바탕**



Measuring Baltimore's  
Continued Progress Toward Strong  
Neighborhoods and a Thriving City



2009

## 02 살기좋은 동네만들기

아파트위주의 정비사업 → 아파트 + 저층주거지 보전  
전체 주거지 중 55%가 저층주거지

### ● 저층주거지 환경 개선 방안 마련(주거환경지수 활용)

- 안전 · 생활편의시설 · 기반시설(공원 · 도로 등) 등 확충  
→ 아파의 장점 + 저층 주거 장점

➡ **주거의 다양성 보장 및 균형있는 주거 공급**

### ● ‘우리동네 코디네이터’ 도입

- 저층 주거지 환경 개선 및 보전 사업의 PM
- 지역주민과 행정을 이어주는 지역 건축가



## 03 건축 · 도시 설계 및 관리 수단 선진화

- 일반화 · 획일화되는 건축 · 도시 디자인 한계성 극복
- 도시의 효율성과 경쟁력을 위한 입체화 · 복합화 방안

### ● 입체복합 건축공간 활성화 방안

- 주거 · 상업 · 여가 · 엔터테인먼트 · 기반시설의 복합화
- 입체복합 건축공간 매개공간 및 환승교통 가이드라인 마련
  - 공공성 확보방안, 동선계획, 안전성, 피난, 방재 등



### III. 향후 추진일정

- ❖ 2011. 02. 건축정책위원회 심의
- ❖ 2011. 03. 서울특별시보 고시