

# 서울특별시 건축 기본 조례 일부개정조례안 심 사 보 고

의 안 번호	1117
-----------	------

2023. 09. 11.  
주택공간위원회

## I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2023. 8. 14. 신동원 의원 발의
- 회부일자: 2023. 8. 21.
- 상정 및 의결일자
  - 제320회 임시회 제5차 주택공간위원회 (2023. 9. 11. 상정·의결)

## II. 제안설명 요지 (신동원 의원)

### 1. 제안이유

- 건축기본법 제23조에 의거하여 지방자치단체장은 건축·공간환경 분야에서 민간전문가를 활용하여 행정전반의 전문성을 높이는 제도를 시행하고 있음.
- 서울특별시에는 민간전문가를 공공건축가와 마을건축가로 이원화해서 업무의 범위 및 역할을 구분하여 운영하고 있으나, 운영상의 비효율성이 높아 공공건축가로 통합 운영하여 운영의 효율성을 개선하고자 함.

### 2. 주요내용

- 가. 제도 통합에 따른 '마을건축가' 용어 삭제(안 제37조부터 제39조까지).
- 나. 공공건축가의 업무범위 관련 사항(안 제37조).

### Ⅲ. 검토보고 요지 (수석전문위원 오정균)

#### 가. 발의 배경 및 주요내용

- 이 개정조례안은 이원화하여 운영되던 ‘공공건축가’와 ‘마을건축가’가 통합 운영됨에 따라 이를 조례에 반영하고, 기존 마을건축가의 업무범위를 공공건축가에 포함하기 위한 것으로, 2023년 8월 14일 신동원 의원이 발의하여 8월 21일 우리위원회에 회부되었음.
- 서울시는 「건축기본법」 및 같은 법 시행령에 근거<sup>1)</sup>하여 2011년부터 공공건축가 제도를 도입·운영해오고 있으며, 2018년에는 지역 특성을 반영한 마을단위의 공간기획을 추진하고자 마을건축가 제도를 추가로 도입<sup>2)</sup>하고(검토보고서 붙임<sup>2</sup> 참고), 2019년 조례 개정<sup>3)</sup>을 통해 그 근거를 명확히 하였음.

#### < 공공건축가·마을건축가 제도 도입 경위 >

	제도 도입(방침)	조례 개정
공공건축가	2011. 5. 16.	2015. 5. 14.
마을건축가	2018. 10. 29.	2019. 9. 26.
공공건축가 (통합운영)	2022. 3. 16.	2023. 9. (추진중)

- 이후 정책환경 변화에 따라 서울시는 2022년 “공공건축가 제도 개선 계획”을 수립<sup>4)</sup>하여, ‘공공건축가’와 ‘마을건축가’를 통합하면서, 이를 ‘공공

1) 「건축기본법」 제23조(민간전문가의 참여) ① 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 건축 관련 민원, 설계공모 업무나 도시개발 사업 등을 시행하는 경우 민간전문가를 위촉하여 해당 업무의 일부를 진행·조정하게 할 수 있다.

② 제1항의 민간전문가의 자격·업무범위·보수 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

2) “더 살기 좋은 서울, 마을건축가와 함께 서울시 마을건축가 제도 도입·운영 계획” - 도시공간개선단-13016, 2018.10.29.(서울특별시장방침 제193호)

3) 서울특별시조례 제7359호, 2019. 9. 26., 일부개정

건축가'로 통일하였고, 기존 업무는 통합하여 추진키로 결정했음.

- 개정조례안은 이런 상황을 반영하여 '마을건축가'의 용어 및 업무범위를 삭제하고 '공공건축가'의 업무범위를 조정하는 한편, '공공사업'·'공공건축' 등의 용어를 법정용어로 명확히 규정하는 것을 주요 내용으로 하고 있음.

<개정안 주요 내용>

주요 내용	
▶ 안 제37조(개정)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· '마을건축가' 용어 삭제</li> <li>· '마을건축가' 업무범위 삭제(현행 제4항)</li> <li>· '공공건축가' 업무범위 추가 사항               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 구청장이 발주하는 사업(안 제3항제1호)</li> <li>- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업·소규모주택정비사업(안 제3항제2호)</li> <li>- 기존 '마을건축가' 업무 반영(안 제3항제4호)</li> </ul> </li> <li>· '공공사업·공공건축'을 명확하게 규정(안제1항 및 제3항제5호)</li> </ul>
▶ 안 제38조(개정)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· '마을건축가' 용어 삭제</li> </ul>
▶ 안 제39조(개정)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· '마을건축가' 용어 삭제</li> </ul>

나. 주요 개정사항 및 검토의견

(1) '마을건축가' 용어 및 업무범위 삭제(안 제37조부터 제39조까지)

- 안 제37조부터 제39조까지는 마을단위 공간기획을 위해 도입된 '마을건축가' 제도를 '공공건축가'로 통합·운영 중인 상황을 반영하고자 관련 내용을 삭제하려는 것임.

4) “공공건축가 제도 운영 10년, 새로운 도약을 위한 서울시 공공건축가 제도 개선계획” - 주택정책실, 도시공간기획과-2492, 2022.3.16.(행정2부시장 방침 제54호)

**< 공공건축가 제도 개선계획 중 제도 통합 >**

	<기 존>		<변 경>
명 칭	공공건축가	마을건축가	공 공 건 축 가
분 야	신진, 중진, 정비사업MP	자치구MP, 마을건축가	구분 없음
업 무	자문, 기획, 설계, 심사	자문, 기획, 마을지도	자문, 기획, 설계, 심사, 공간환경전략계획 <sup>5)</sup>

※ 출처 : “서울시 공공건축가 제도 개선계획”, 행정2부시장 방침 제54호, 2022.3.16.

○ ‘마을건축가’는 2018년 지역과 소통하고 주민들의 요구사항을 지역의 도시공간 개선에 반영하기 위해 도입되었으며, 2019년 127명이 최초 위촉된 이래 마을지도 작성을 통한 지역 현안 발굴 및 기획, 조정, 자문의 역할을 수행해왔음.

- ‘마을건축가’는 도입 당시 각 행정동(425개)마다 1명씩 매칭을 목표로 점진적 확대를 추진하려 했으나, ‘21년부터 인원과 실적이 축소된 이래 ‘23년 3월 전원 임기만료되어 현재는 미운영중임.

**<공공건축가, 마을건축가 인원 및 운영실적>**

('23.8. 기준)

구분	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
공공건축가(명)	77	100	127	163	170	171	176	248	245	181	248	177
공공건축가 운영실적(건)	21	138	100	162	245	177	213	215	187	141	77	75
마을건축가(명)	-	-	-	-	-	-	-	127	245	222	93	0*
마을건축가 운영실적(건)	-	-	-	-	-	-	-	363	563	285	173	-

\* '23.3.7. 마을건축가 임기 만료

○ 서울시는 ‘22년부터 내부 방침<sup>6)</sup>에 따라 ‘공공건축가’와 ‘마을건축가’를 통합 운영하고 있기에 이를 조례에 반영하는 것은 가능하겠으나, 통합 이후

5) 공간환경전략계획이란 도시차원의 관리계획과 필지단위 계획 간의 간극을 메우기 위한 중장기 마스터플랜으로, 지역 정체성 및 통합적 이미지 형성을 위해 공간관리의 방향과 전략을 설정하고 실행사업을 발굴하는 전략계획임 - 국토교통부

6) “공공건축가 제도 운영 10년, 새로운 도약을 위한 서울시 공공건축가 제도 개선계획” - 주택정책실, 도시공간기획과-2492, 2022.3.16.(행정2부시장 방침 제54호)

운영실적은 전체적으로 줄어(‘20년 750건 → ‘22년 250건)든 상황이기에, 통합 운영의 효과는 불분명한 상황임.

- 또한, 현행 조례상 ‘마을건축가’의 운영은 임의규정으로 되어있어 ‘마을건축가’ 운영 여부는 선택사항에 해당하나, 통합 운영 결정 당시(‘22년) 조례 개정을 추진하지 않고 뒤늦게 이를 조례에 반영하는 것은 바람직하지 않겠음.

## (2) ‘공공건축가’의 업무범위 관련(안 제37조제3항)

- 안 제37조제3항은 공공건축가의 업무범위에 대해 기존 ‘마을건축가’의 업무범위를 포함토록 조정하는 것으로, 먼저 안 제37조제3항제1호에서 기획, 설계 또는 자문을 발주하는 주체를 기존 “시장 등”<sup>7)</sup>에서 “시장 등 또는 구청장”으로 확대하였음.

### < 공공건축가, 마을건축가, 통합운영의 업무범위 비교 >

(현행) 공공건축가 업무범위	(현행) 마을건축가 업무범위	(개정안) 공공건축가의 업무범위
<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 시장 등이 발주하는 공공건축물의 기획, 설계 또는 기획 및 설계에 대한 조정·자문</li> <li>◦ 시장이 결정하는 정비계획의 수립 자문</li> <li>◦ 건축디자인 시범사업 기획·설계의 자문</li> <li>◦ 시장이 필요하다고 인정하는 공공건축에 대한 기획, 설계 자문</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 마을단위 건축·공간환경 관련 주요 현안에 대한 자문</li> <li>◦ 마을단위 마을지도 작성, 정책 사업 발굴</li> <li>◦ 공공·민간 건축·공간환경사업 코디네이터 및 시범사업 추진</li> <li>◦ 집수리, 빈집개선, 자율주택정비사업 등 마을 민간건축행위 관련 총괄기획 또는 코디네이터 역할</li> <li>◦ 지역커뮤니티 향상 및 건축문화 진흥에 관한 교육</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 시장 등 또는 구청장이 발주하는 건축물 및 공간환경의 기획, 설계 또는 기획 및 설계에 대한 조정·자문</li> <li>◦ 시장이 결정하는 정비계획의 수립 자문(빈집정비사업, 소규모주택정비사업 추가)</li> <li>◦ 건축디자인 시범사업 기획·설계의 자문</li> <li>◦ 지역커뮤니티 향상 및 건축문화 진흥에 관한 교육</li> <li>◦ 시장이 필요하다고 인정하는 건축물 및 공간환경에 대한 기획, 설계 자문</li> </ul>

7) 「서울특별시 건축 기본 조례」 제10조제2항제1호가목에서 “시장 등”은 시의 사업소 및 지방공기업법에 의거 시가 설립한 공사·공단, 시가 출연한 비영리법인을 포함하게 되어있음.

- 그동안 ‘공공건축가’ 및 ‘마을건축가’의 활동(자문, 설계, 자문 등) 중 자치구 의뢰가 60% 이상<sup>8)</sup>인 상황을 감안하여 발주의 주체를 “구청장”까지 확대하려는 것으로 이해되며, 발주 주체 확대 시 각 자치구 특성과 주민 의견을 반영한 지역맞춤형 건축물 및 공간환경 개선에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.
- 안 제37조제3항제2호는 시장이 결정하는 정비계획의 범위에 “빈집정비사업”과 “소규모주택정비사업”을 추가하려는 것으로, 이는 2017년 제정<sup>9)</sup>된 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 ‘빈집정비사업 및 소규모주택정비사업’을 반영하기 위한 것임.
- 안 제37조제3항제4호는 ‘공공건축가’의 업무범위에 ‘지역커뮤니티 향상 및 건축문화 진흥에 관한 교육’을 신설하려는 것으로, 이는 ‘마을건축가’의 업무범위를 삭제(현행 제37조제4항)하면서 기존 ‘공공건축가’의 업무범위에 포함되지 않는 사항을 추가하는 것이나, 건축문화 진흥에 관한 교육의 실적이 없었던 상황임을 감안할 때, 개정의 실효성은 불분명하다고 사료됨.
- 한편, 현행 제37조제4항(마을건축가의 업무범위)을 삭제하면서, 마을 공공성지도 작성, 마을의 공공 건축·공간환경분야의 코디네이터 역할 등의 업무를 삭제하고, 이를 공공건축가의 업무에 반영하지 않았는데, 이는 해당 사업들이 현재 추진되지 않고 있기 때문인 것으로 파악되었음.

8) 최근 5년간 공공건축가 및 마을건축가 의뢰건수 중 자치구가 차지하는 비율은 평균 72.6%임. (2023년 - 69%, 2022년 - 87%, 2021년 - 77%, 2020년 - 63%, 2019년 - 67%)

9) 법률 제14569호, 2017. 2. 8., 제정, 2018. 2. 9. 시행

(3) ‘공공사업·공공건축’의 명칭변경 관련(안 제37조제1항 및 같은 조 제3항제5호)

- 안 제37조제1항에서는 ‘공공사업 또는 마을단위의 사업’을 ‘건축물 및 공간환경에 대한 공공사업’으로 변경하였는데, 이는 현행 법령상 ‘공공사업’<sup>10)</sup>의 정의가 불분명하여 이를 「건축기본법」에서 정하고 있는 ‘건축물’ 및 ‘공간환경’으로 명확화하려는 것으로 이해됨(검토보고서 붙임1 참고).
- 다만, 그간 마을건축가가 마을지도 작성(지역자산을 활용한 공간기획 및 개선전략 제안) 및 지역 현안사업에 대한 사전기획 지원(학교 담장 활용방안, 골목길재생사업, 구릉지 이동편의개선사업 등)을 통해 자치구 공간개선에 많은 부분 기여해 왔음을 감안할 때, ‘마을단위의 사업’을 삭제하는 부분에 대해서는 추가적인 논의가 필요할 것으로 판단됨.
- 끝으로, 안 제37조제3항제5호는 ‘공공건축’을 ‘건축물 및 공간환경’으로 개정하려는 것으로, 상위법령의 정의를 인용하여 규정을 명확히 한다는 점에서 의의가 있겠으나, ‘공공’이 삭제되면서 자칫 적용대상에 민간부문까지 포함되는 것으로 오해될 수 있는 바, 이에 대한 자구 수정이 필요할 것으로 사료됨.

---

10) 통상적으로 ‘공공사업’은 국가 또는 지방자치단체가 쾌적하고 살기 좋은 지역을 만들기 위해 공공시설을 건설하고 유지하는 일을 뜻하고 있으나, 현행 법령상 ‘공공사업’에 대해 명확하게 정의되어있지 않음.

< 수정의견 >

현 행	개 정 안	수 정 안
제37조(공공건축가·마을건축가 운영 등)	제37조(공공건축가 운영 등)	제37조(공공건축가 운영 등)
① ~ ② (생 략)	① ~ ② (생 략)	① ~ ② (개정안과 같음)
③ 공공건축가의 업무범위는 다 음 각 호와 같다.	③ ----- -----.	③ ----- -----.
1. ~ 3. (생 략)	1. ~ 3. (생 략)	1. ~ 3. (개정안과 같음)
<신 설>	4. (생 략)	4. (개정안과 같음)
4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 공공건축에 대한 기획 및 설계에 대한 자문	5. ----- ----- 건축물 및 공간환경 에 대한 기획 ----- -----	5. ----- ----- 공공사업의 기획 --- -----

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 수정안의 요지

- 안 제37조제3항제5호 중 “건축물 및 공간환경에 대한 기획”을 “건축물 및 공간환경에 대한 공공사업의 기획”으로 한다.

VII. 심사결과 : 수정안 가결(출석위원 전원 찬성)



VIII. 소수의견 요지 : 없음

# 서울특별시 건축 기본 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 1117
----------	------------

제안일자 : 2023. 09. 11.

제안자 : 주택공간위원장

## 1. 수정이유

- 개정조문의 이해도 제고를 위해 안 제37조제3항제5호의 일부 자구를 수정함.

## 2. 수정의 주요내용

- 안 제37조제3항제5호 중 “기획”을 “공공사업의 기획”으로 수정함.

# 서울특별시 건축 기본 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

서울특별시 건축 기본 조례 일부개정조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제37조제3항제5호 중 “기획”을 “공공사업의 기획”으로 수정한다.

## 수정안 조문 대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>제37조(공공건축가·마을건축가 운영 등)</p> <p>① ~ ② (생략)</p> <p>③ 공공건축가의 업무범위는 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p> <p>4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 <u>공공건축에 대한 기획 및 설계에 대한 자문</u></p>	<p>제37조(공공건축가 운영 등)</p> <p>① ~ ② (생략)</p> <p>③ ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>4. (생략)</p> <p>5. ----- ----- <u>건축물 및 공간 환경에 대한 기획</u> ----- -----</p>	<p>제37조(공공건축가 운영 등)</p> <p>① ~ ② (개정안과 같음)</p> <p>③ ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (개정안과 같음)</p> <p>4. (개정안과 같음)</p> <p>5. ----- ----- ----- <u>공공사업의 기획</u> ----- -----</p>

## 서울특별시 건축 기본 조례 일부개정조례안

서울특별시 건축 기본 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제37조의 제목“(공공건축가·마을건축가 운영 등)”을“(공공건축가 운영 등)”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “공공사업 또는 마을단위의 사업”을 “건축물 및 공간환경에 대한 공공사업”으로, ““공공건축가” 또는 “마을건축가””를 ““공공건축가””로 하며, 같은 조 제2항 중 “공공건축가·마을건축가”를 “공공건축가”로 하고, 같은 조 제3항제1호 중 “등이 발주하는 공공건축물”을 “등 또는 구청장이 발주하는 건축물 및 공간환경”으로, “공공건축물의 기획 및”을 “기획 및”으로 하며, 같은 항 제2호를 다음과 같이 하고, 같은 항 제4호를 제5호로 하며, 같은 항에 제4호를 다음과 같이 신설하고, 같은 항 제5호(중전의 제4호) 중 “공공건축에 대한 기획”을 “건축물 및 공간환경에 대한 공공사업의 기획”으로 하며, 같은 조 제4항을 삭제하고, 같은 조 제5항 및 제6항을 각각 제4항 및 제5항으로 하며, 같은 조 제4항(중전의 제5항) 중 “공공건축가·마을건축가”를 “공공건축가”로 한다.

2. 시장이 결정하는 정비계획 등(「도시 및 주거환경정비법」·「도시개발법」·「도시재정비 촉진을 위한 특별법」·「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 주거환경개선사업·재개발사업·재건축사업·도시개발사업·빈집정비사업·소규모주택정비사업 등)의 수립 자문

#### 4. 지역커뮤니티 향상 및 건축문화 진흥에 관한 교육

제37조제5항(중전의 제6항) 중 “마을건축가의”를 “공공건축가의”로, “마을건축가는”을 “공공건축가는”으로 한다.

제38조의 제목 “(서울총괄건축가 및 공공건축가·마을건축가의 해촉)”을 “(서울총괄건축가 및 공공건축가의 해촉)”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분 중 “공공건축가·마을건축가”를 “공공건축가”로 한다.

제39조의 제목 “(서울총괄건축가 및 공공건축가·마을건축가의 업무 원칙)”을 “(서울총괄건축가 및 공공건축가의 업무 원칙)”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “공공건축가·마을건축가”를 “공공건축가”로 한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.



「도시개발법」·「도시재정비  
촉진을 위한 특별법」에 따른  
주거환경개선사업·재개발사업  
· 재건축사업·도시개발사업  
등)의 수립 자문

3. (생략)

<신설>

4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인  
정하는 공공건축에 대한 기획  
및 설계에 대한 자문

④ 마을건축가의 업무범위는 다음  
각 호와 같다.

1. 마을단위 건축·공간환경 관련  
주요 현안 사항에 대한 자문
2. 현장 조사를 통한 마을단위 마  
을 공공성지도 작성 및 정책사  
업 발굴
3. 마을의 공공·민간사업 건축·  
공간환경분야 코디네이터 역할  
수행 및 시범사업 추진
4. 집수리 지원, 빈집개선, 자율주  
택정비사업 등 마을의 민간 건

「도시개발법」·「도시재정비  
촉진을 위한 특별법」·「빈집  
및 소규모주택 정비에 관한 특  
례법」에 따른 주거환경개선사  
업·재개발사업·재건축사업·  
도시개발사업·빈집정비사업·  
소규모주택정비사업 등)의 수립  
자문

3. (현행과 같음)

4. 지역커뮤니티 향상 및 건축문  
화 진흥에 관한 교육

5. -----  
---- 건축물 및 공간환경에 대  
한 공공사업의 기획 -----  
-----

<삭제>



축행위 관련된 사항에 대한 총괄 기획 또는 코디네이터 역할 수행

5. 지역커뮤니티 향상 및 건축문화 진흥에 관한 교육

⑤ 시장은 공공건축가·마을건축가의 업무 방법 및 절차 등 운영에 관하여 필요한 사항을 정할 수 있다.

⑥ 시장은 마을건축가의 활동에 대하여 별도의 기준을 수립하여 예산의 범위 내에서 지원할 수 있으며, 이에 따라 예산을 지원받은 마을건축가는 활동내역 등을 시장에게 제출하여야 한다.

제38조(서울총괄건축가 및 공공건축가·마을건축가의 해촉) 시장은 서울총괄건축가 및 공공건축가·마을건축가가 제18조의2에 해당하는 경우에는 해당 위원을 해촉할 수 있다.

제39조(서울총괄건축가 및 공공건축가·마을건축가의 업무 원칙) ① 서울총괄건축가와 공공건축가·마을건축가 등 민간전문가(이하 이 조에서 '민간전문가'라 한다)는 관련 부서장과의 유기적 관계 형

④ ----- 공공건축가-----  
-----  
-----  
-----.

⑤ ----- 공공건축가의 -----  
-----  
-----  
----- 공공  
건축가는 -----  
-----.

제38조(서울총괄건축가 및 공공건축가의 해촉) -----  
----- 공공건축가-----  
-----  
-----  
-----.

제39조(서울총괄건축가 및 공공건축가의 업무 원칙) ① -----  
----- 공공건축가-----  
-----  
-----  
-----

성 및 원활한 업무협조를 위해 노력하여야 한다.

② · ③ (생략)

-----  
-----.

② · ③ (현행과 같음)