

# 서울특별시 도시·건축디자인혁신 사업 운영에 관한 조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	1996
------------	------

2024. 09. 06.  
주택공간위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2024. 8. 12. 이민석 의원 발의 (2024. 8. 14. 회부)

## 2. 제안이유

- 건축물의 디자인 혁신을 통해 서울의 도시 품격 제고와 건축문화 발전을 목적으로 추진하는 '도시·건축디자인혁신 사업'제도의 법적 근거를 마련하고 안정적 운영 및 정착·활성화를 도모하고자 기존 내부 방침으로 운영되던 것을 조례로 정하여 체계적으로 규정하고자 함.

## 3. 주요내용

- 가. 도시·건축디자인혁신 사업 용어를 정의함(안 제2조)
- 나. 디자인혁신 가이드라인 수립 및 사업에 관한 사항 등을 규정함(안 제5조부터 제9조까지)
- 다. 대상지 선정 등을 위한 도시·건축디자인혁신위원회의 구성 및 역할과 운영에 관한 사항을 정함(안 제10조부터 제18조까지)
- 라. 조례에 규정한 사항 외 필요한 사항은 도시·건축디자인 혁신사업 운영 기준 등을 통해 별도로 정하도록 위임함(안 제19조)

#### 4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 제정조례안은 서울시가 작년 2월 발표한 “서울 도시·건축디자인 혁신” 정책의 성공적 실행과 안정적 사업 운영을 위하여 사업요건, 절차, 위원회 운영 등의 법적 근거를 마련하려는 것으로 2024년 8월 12일 이민석 의원이 발의하여 우리위원회에 회부되었음.
- 서울시는 작년 발표(붙임2 참조) 이후 2023년 3월 3일 「도시·건축 디자인혁신 추진계획」(시장방침 제21호)를 수립하였고, 방침에 근거하여 사업을 추진 중임. ‘23년 6월 도시건축디자인혁신위원회(이하 “위원회”)를 구성하여 6차례 개최하였으며, 작년 8월부터 올해 5월까지 총 16개 소 시범사업을 선정하였음<sup>1)</sup>).

<도시·건축디자인 혁신 방안 3대 전략 7대 추진과제>

<b>목표</b>	<b>도시문제 해결과 도시품격을 높이는 디자인</b>		
<b>추진전략</b>	<b>창의적 설계유도</b>	<b>유연한 제도 운용</b>	<b>신속행정</b>
<b>추진과제</b>	① 先디자인後사업계획 ② 공사비 현실화 ③ 건축가 위상제고	④ 서울형 용도지역제 ⑤ 특별건축구역 활성화 ⑥ 불필요한 규제 개혁	⑦ 통합심의

1) 1차 선정('23.8~'24.3) : 10개소, 건축혁신형 사전협상(리버사이드 호텔 부지, 잠원동 소재) 1개소 포함  
 2차 선정('24.5) : 6개소 (붙임3 참조)

## <도시·건축디자인 시범사업 추진경위>

- '23. 2. 9. : 서울 도시·건축 디자인 혁신 기자설명회
- '23. 3. 3. : 도시·건축 디자인혁신 추진계획(시장방침 제21호)
- '23. 4.19. : 창의·혁신디자인 시범사업 시행공모
- '23. 6. 9. : 도시·건축디자인혁신위원회 구성·운영
- '23. 6.19. : 제1차 도시건축디자인혁신위원회 개최
- '23. 8.28. : 제2차 도시건축디자인혁신위원회 개최(6개소 선정)
- '23. 9.12. : 제3차 도시건축디자인혁신위원회 개최(2개소 선정)
- '23.11.30. : 제4차 도시건축디자인혁신위원회 개최(1개소 선정)
- '24. 3.11. : 제5차 도시건축디자인혁신위원회 개최(1개소 선정)
- '24. 4.30. : 제6차 도시건축디자인혁신위원회 개최(2차 시범사업 6개소 선정)

### 가. 조례 제정의 필요성

- '도시·건축디자인 혁신사업'(이하 "혁신사업")은 서울의 건축디자인 획기적 개선을 통하여 도시경관의 다변화와 도시품격 향상을 도모하려는 정책으로, 「건축법」에 따른 "특별건축구역"<sup>2)</sup> 지정을 통해 용적률을 법적상한용적률의 최대 1.2배<sup>3)</sup>까지 인센티브를 부여하는 사업임.
- '혁신사업'의 방식으로는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 '국토계획법') 제2조제5호의 '지구단위계획', 「건축법」 제11조제1항의 '건축허가', 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」에 따른 '역세권 활성화사업', 「서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」에 따른 '도시계획변경 사전협상'(이하 '사전협상') 등 다양한 방식을 포괄하고 있음.

2) 「건축법」 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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.

3) 「특별건축구역 운영 가이드라인」 제4조(다른 법령과의 관계) ② 특별건축구역에 따라 용적률 적용 배제 특례가 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조제7항에 따라 해당 용도지역별 용적률 최대한도의 120퍼센트 이하까지 적용할 수 있다.

- 혁신사업의 성공적 실행을 위해서는 각 사업방식별로 법적절차의 이행이 전 단계인 사업(건축)계획안 작성부터 해당 위원회의 심의와 인·허가의 모든 과정에서 혁신디자인 요소가 반영·유지되어야 하는 상황으로, 조례 제정을 통한 법적 지위를 마련함으로써 혁신디자인의 일관성을 담보할 수 있을 것임.
- 특히 혁신사업 선정과 자문을 위하여 운영 중인 도시건축디자인혁신위원회는 현재 방침으로 운영 중이나, 「서울특별시 각종 위원회의 설치·운영에 관한 조례」에 따른 자문, 협의, 심의 등의 권한을 가진 위원회로서 기능하고, 위원회 운영 예산의 근거를 마련함으로써 안정적인 실행이 가능할 것임.

## 나. 조례안의 주요내용

- 이 제정조례안은 총칙, 사업 대상지와 절차, 위원회의 설치·운영, 사업 운영기준 등 총 4장으로 구성되어 있으며, 19개의 조문과 2개의 부칙으로 세부 사항을 규정하고 있음.

### < 제정조례안의 구성 및 주요내용 >

구 분	조 항	내 용
제 1 장 총 칙	목적, 정의, 시장 책무 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 도시 품격 제고 및 건축문화 발전</li> <li>· 디자인혁신을 유도하기 위해 민간에서 발주하는 사업에 대하여 디자인혁신 가이드라인을 적용하여 시행하는 사업</li> </ul>
제 2 장 사 업 관 련	사업지 선정대상, 방법 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>· (대상) 정비사업 제외</li> <li>· (방법) 민간공모 또는 사전협상, 역세권활성화 등은 주관부서에서 별도 신청 가능</li> </ul>
	사업제안서 제출 등	· 선정된 사업대상지의 사업제안서 제출 의무
	사업시행 제안 등	· 특별건축구역 지정 제안 필요시 도시·군관리계획 입안 제안
	디자인혁신 가이드라인	· 디자인혁신 사업 시행을 위해 디자인 가이드라인 수립의무

제 3 장 위 원 회	기능 및 구성, 운영 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>·(역할) 사업대상지 선정, 가이드라인 수립, 용적률 완화 등</li> <li>·(구성) 10인 이내 : 총괄건축가, 시의원, 외부전문가 등</li> <li>·(운영) 과반수 출석으로 개의, 과반수 찬성으로 의결</li> </ul>
제 4 장 보 칙	운영기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 필요한 사항은 별도로 정함</li> </ul>

### (1) 용어의 정의(안 제2조)

- 안 제2조에서 정의한 ‘도시·건축디자인혁신’은 작년 4월 시범사업 공모 시 설명한 내용을 반영<sup>4)</sup>하였고, ‘도시·건축디자인혁신 사업’은 혁신디자인으로 인해 용적률 인센티브를 받을 수 있는 사업의 범위를 규정하였음.
- 다만, 사업을 정의하기 위해 인용한 안 제5조는 ‘사업’이 아닌 ‘대상지’를 설명하는 사항이므로 일부 자구 수정이 필요함.

제 정 안	수 정 안
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) (제정안과 같음)
1. “도시·건축디자인혁신”이란 일률적, 획일적 건축디자인을 벗어나 창의적·혁신적 형태와 다양한 공간환경을 조성하고, 도시맥락에 순응적인 디자인을 유도하여 문화·경제·사회 전반에 긍정적인 영향을 미치는 행위를 말한다.	1. (제정안과 같음)
2. “도시·건축디자인혁신 사업(이하 “디자인혁신 사업”이라 한다)”이란 도시·건축디자인혁신을 통한 건축디자인 개선 및 미래의 환경 변화 대응을 유도하기 위해 추진하는 제5조에 해당하는 사업을 말한다.	2. ----- ----- ----- ----- ---- <u>제5조에 해당하는 지역에서 추진하는 사업을 말한다.</u>

4) 서울특별시 공고 제2023-1209호 “서울특별시 도시·건축 창의혁신디자인 시범사업 공모 공고” 중 공모의 목적 - ‘창의적이고 혁신적인 건축물 디자인을 통해서 감성디자인 수도로서의 시민의 생활과 도시품격 향상을 유도하여 문화·경제·사회 전반에 긍정적인 영향을 미치는 디자인을 전파하고자 함.’

## (2) 사업대상지(안 제5조)

- 안 제5조에서 규정하는 혁신사업 대상지는 특별건축구역 지정 기준을 충족하는 지역(안 제1항, 붙임4 참조), 정비(예정)구역과 재정비촉진구역을 제외한 지역(안 제2항, 단 준치관리구역은 예외), 공모 등의 방식을 통해 위원회에서 선정한 지역(안 제3항)임.

제 정 안
<p>제5조(사업 대상지 선정 등) ① 디자인혁신 사업 대상지(이하 “사업 대상지”라 한다)는 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정 기준을 충족하는 지역으로 한다.</p> <p>② 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호에 해당하는 지역은 사업 대상지에서 제외된다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역 및 정비예정구역</li> <li>2. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진구역. 다만, 준치관리구역은 예외로 한다.</li> </ol> <p>③ 사업 대상지는 공모 등의 방식을 적용하여 도시·건축디자인혁신위원회(이하 “위원회”라 한다)의 의결을 거쳐 선정한다.</p> <p>④ 제3항의 규정에도 불구하고 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」 제5조에 따른 ‘역세권 활성화사업 대상지’와 「서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」 제2조제2호에 따른 ‘협상대상지’는 위원회의 의결로 사업 대상지로 선정할 수 있다.</p>

- 안 제4항에서 역세권 활성화사업과 사전협상 대상지<sup>5)</sup>를 공모 등 방식의 적용 없이 위원회에서 선정할 수 있도록 규정한 것은, 이들 사업이 별도 조례에 따른 신청과 선정 절차를 거치고 있는 점을 감안하여 절차적 효율을 기하고자 한 것으로 이해됨.

5) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」 제5조(사업대상지) ① 역세권 활성화사업 대상지(이하 “사업대상지”라 한다)는 역세권등에 위치하면서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 지역으로 한다.

1. 주거지역 중 제2종일반주거지역(7층 이하 지역을 포함한다), 제3종일반주거지역, 준주거지역
2. 상업지역 중 근린상업지역, 일반상업지역

「서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」 제2조(정의) 2. “협상대상지”란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘법’이라 한다) 제51조제1항제8호의2, 제8호의3 및 「서울특별시 도시계획 조례」(이하 ‘도시계획 조례’라고 한다) 제16조제4항에 해당하는 부지로서 제9조에 따라 선정된 부지를 말한다.

### (3) 가이드라인 수립(안 제9조)

- 안 제9조는 안 제6조에 따라 사업을 시행하려는 자가 사업제안서를 제출할 때 준수하여야 하는 가이드라인을 시장이 수립토록 한 것임.

제 정 안
제9조(도시·건축디자인혁신 가이드라인 수립) ① 시장은 디자인혁신 사업을 시행하기 위하여 도시·건축디자인혁신 가이드라인(이하 “가이드라인”이라 한다)을 수립해야 한다.
② 제1항에 따른 가이드라인에는 다음 각 호의 내용을 포함하여야 한다.
1. 공공공간과 사유공간을 연결해 누구나 자유롭게 교류하고, 지역과의 교류를 단절하지 않는 공간구조 조성
2. 사람을 중심으로 명상, 조망, 휴식 등 다양한 형태의 공간에 서정적 감성이 적용된 디자인 방안 제시
3. 지역의 다양한 환경조건과 조화로운 경관을 담은 디자인 구현
4. 자연과의 유대감 회복으로 도시 감성문화 창조
5. 미래와 사회의 수요에 대응하는 도시·건축공간 계획
6. 도시의 품격과 공간의 활력을 높일 수 있는 창의적이고 혁신적인 도시·건축공간 계획

- 집행기관은 시범사업을 위해 가이드라인을 우선 수립하여 운용 중으로, (붙임5 참조) 현행 가이드라인 중 ‘감성디자인’의 평가부분에는 정량적으로 판단하기 어려운 항목이 포함되어 있는 바, 심사위원의 관점과 정책 변화에 따라 평가가 확연히 달라지지 않도록 정량화 또는 구체화 등 보완이 필요해 보임.

### (4) 도시·건축디자인혁신위원회(안 제10조~제18조)

- 안 제10조부터 안 제18조까지는 혁신사업의 추진, 심의 또는 자문을 위한 도시·건축디자인혁신위원회의 구성·운영 등에 대한 사항을 규정함6).

6) 이 조례안은 「서울특별시 각종 위원회의 설치·운영에 관한 조례」의 목적과 기본원칙을 준수하였음  
※ 「서울특별시 각종 위원회의 설치·운영에 관한 조례」 제5조(다른 조례와의 관계) 위원회의 설치·운영 등에 관한 다른 조례를 제정하거나 개정하는 경우에는 이 조례의 목적과 기본원칙에 맞도록 하여야 한다.

- 다만, **안 제12조**의 경우 「서울특별시 각종 위원회의 설치·운영에 관한 조례」 제8조의2(위원의 위촉 해제)에 따라 위원회의 의결 없이도 해촉7)이 가능한 바, 별도의 위원회 의결 없이 시장이 직권 해촉할 수 있도록 해당조문을 삭제해도 무방할 것임.

제 정 안	수 정 안
<p>제12조(위원의 해촉) 시장은 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위원회의 의결을 거쳐 해당 위원을 해촉할 수 있다.</p> <p>1. 「서울특별시 각종 위원회의 설치·운영에 관한 조례」 제8조의2에 해당하는 경우</p> <p>2. 제13조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 데에도 불구하고 회피하지 아니하는 경우</p>	<p>&lt;삭 제&gt;</p>

### (5) 운영기준 등(안 제19조)

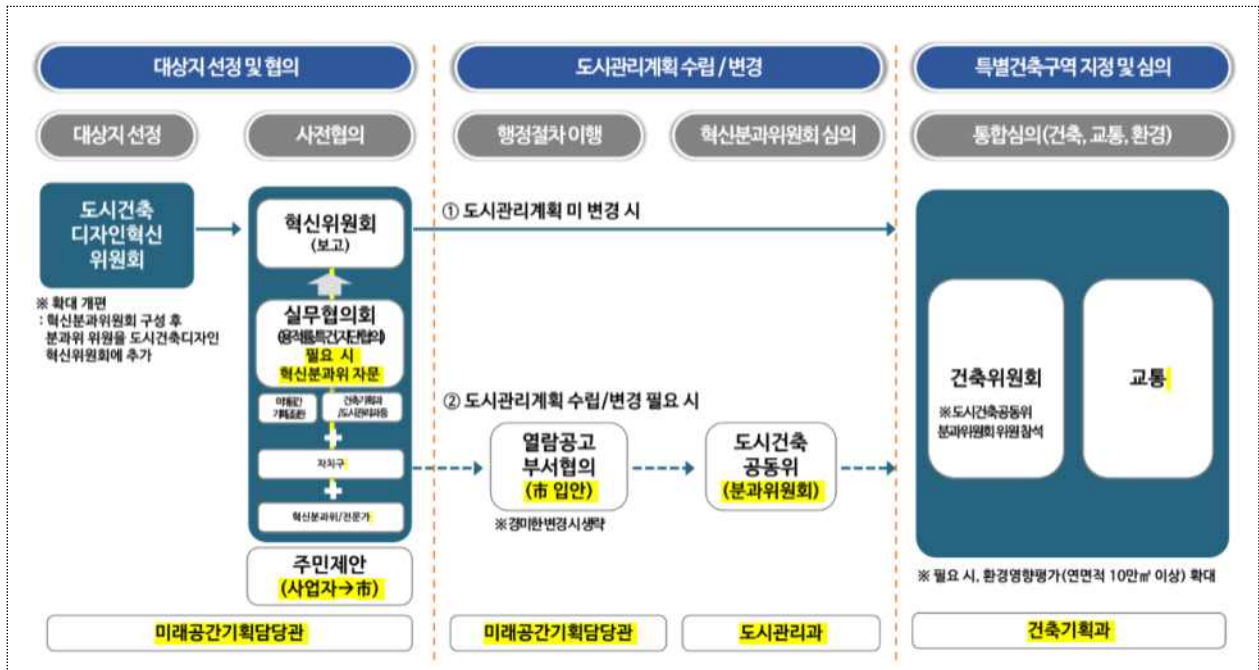
- **안 제19조**는 혁신사업의 원활한 추진을 위하여 이 제정조례안이 규정한 사항 이외에 선정기준 및 절차 등 필요한 사항을 시장이 별도로 정할 수 있도록 함.
- 혁신사업을 기 시행중인 집행기관에서는 공모를 통한 대상지 발굴, 위원회를 통한 대상지 선정, 서울시·자치구, 사업자, 위원회 위원 등 전문가로 구성된 실무협의회 운영, 용적률 적용 적정성 및 도시관리계획의 변경, 특별건축구역 지정 및 통합심의에 상정하는 전반적인 절차에 대한 별도의 기준 또는 지침이 필요하다는 입장임.

7) 「서울특별시 각종 위원회의 설치·운영에 관한 조례」 제8조의2(위원의 위촉 해제) ① 시장 등은 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임기 만료 전이라도 해당 위원을 위촉 해제할 수 있다. 다만, 법령이나 다른 조례에서 특별히 정한 경우에는 제외한다.

5. 회피신청 대상자에 해당함에도 불구하고 회피하지 아니한 경우



## <도시·건축디자인혁신 사업 추진절차>



### (6) 경과조치(안 부칙 제2조)

- 안 부칙 제2조는 해당 조례 제정 이전에 진행 중이던 시범사업의 경우 이 조례를 적용한 것으로 간주하려는 사항으로, 이미 추진 중인 사업에의 절차적·계획적 불이익이 발생하지 않게 하려는 조치로 이해됨. 다만, 종전 조례를 적용하는 것이 아닌 새로 시행되는 조례의 적용관계를 밝히기 위한 규정으로 경과조치<sup>8)</sup>가 아닌 적용례<sup>9)</sup>로 지구수정이 필요함.

제 정 안	수 정 안
부 칙	부 칙
제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.	제1조(시행일) (제정안과 같음)

8) 법률의 제정·개정 또는 폐지로 종전 법률이 규제하는 대상의 상태가 변화하는 경우 종전의 상태로부터 새로운 상태로의 즉시적 이행에는 혼란을 방지하는 조치

9) 과거부터 신법 시행 당시까지 계속 진행되고 있는 사안 중 어느 시점이나 단계부터 신법을 적용할 것인지 문제되는 경우에 그 문제를 해결하기 위하여 두는 규정

제2조(디자인혁신 사업에 관한 경과조치) 이 조례 시행 당시 디자인혁신 사업에 따른 결정·처분·절차 및 그 밖의 행위는 이 조례의 규정에 따라 행하여진 것으로 본다.

제2조(디자인혁신 사업에 관한 적용례) 이 조례 시행 당시 추진 중인 도시건축 창의·혁신디자인 사업에 따른 결정·처분·절차 및 그 밖의 행위는 이 조례의 규정에 따라 행하여진 것으로 본다.

## 다. 종합의견

- 이 제정조례안은 창의적이고 혁신적인 건축물의 건립을 유도하기 위해 실시중인 디자인혁신 사업의 제도적 근거를 마련하기 위한 것으로, 이 조례가 제정될 경우 추진 중인 시범사업의 안정적 운영과 활성화를 도모할 수 있을 것으로 기대됨.
- 아울러, 집행기관은 조례에서 위임한 가이드라인과 운영기준을 조속히 마련할 필요가 있으며, 민간의 제안에 의해 시작되는 사업 성격을 감안할 때 민간의 적극적인 참여를 유도할 수 있는 추가지원책도 강구할 필요가 있음.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	김태훈	02-2180-8203

[붙임1] 관계법령 (p.11)

[붙임2] 도시·건축디자인혁신 방안 주요내용 (p.18)

[붙임3] 도시건축 창의·혁신디자인 시범사업 개요 (p.20)

[붙임4] 특별건축구역 지정 기준 (p.23)

[붙임5] 도시·건축디자인혁신 시범사업 가이드라인 (p.24)

**■ 「건축법」**

**제2조(정의)** ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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 구역**을 말한다.

**제69조(특별건축구역의 지정)** ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 다음 각 호의 구분에 따라 도시나 지역의 일부가 특별건축구역으로 특례 적용이 필요하다고 인정하는 경우에는 특별건축구역을 지정할 수 있다.

1. 국토교통부장관이 지정하는 경우

- 가. 국가가 국제행사 등을 개최하는 도시 또는 지역의 사업구역
- 나. 관계법령에 따른 국가정책사업으로서 대통령령으로 정하는 사업구역

2. 시·도지사가 지정하는 경우

- 가. 지방자치단체가 국제행사 등을 개최하는 도시 또는 지역의 사업구역
- 나. 관계법령에 따른 도시개발·도시재정비 및 건축문화 진흥사업으로서 건축물 또는 공간환경을 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 사업구역

다. **그 밖에 대통령령으로 정하는 도시 또는 지역의 사업구역**

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역·구역 등에 대하여는 제1항에도 불구하고 특별건축구역으로 지정할 수 없다.

1. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역
2. 「자연공원법」에 따른 자연공원
3. 「도로법」에 따른 접도구역
4. 「산지관리법」에 따른 보전산지
5. 삭제

③ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 특별건축구역으로 지정하고자 하는 지역이 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역에 해당하는 경우에는 국방부장관과 사전에 협의하여야 한다.

**제70조(특별건축구역의 건축물)** 특별건축구역에서 제73조에 따라 건축기준 등의 특례사항을

적용하여 건축할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당되어야 한다.

1. 국가 또는 지방자치단체가 건축하는 건축물
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 공공기관이 건축하는 건축물
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 용도·규모의 건축물로서 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 위하여 특례 적용이 필요하다고 허가권자가 인정하는 건축물

**제71조(특별건축구역의 지정절차 등)** ① 중앙행정기관의 장, 제69조제1항 각 호의 사업구역을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 이 장에서 “지정신청기관”이라 한다)은 특별건축구역의 지정이 필요한 경우에는 다음 각 호의 자료를 갖추어 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사는 국토교통부장관에게, 시장·군수·구청장은 특별시장·광역시장·도지사에게 각각 특별건축구역의 지정을 신청할 수 있다.

1. 특별건축구역의 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항
2. 특별건축구역의 지정 목적 및 필요성
3. 특별건축구역 내 건축물의 규모 및 용도 등에 관한 사항
4. 특별건축구역의 도시·군관리계획에 관한 사항. 이 경우 도시·군관리계획의 세부 내용은 대통령령으로 정한다.
5. 건축물의 설계, 공사감리 및 건축시공 등의 발주방법 등에 관한 사항
6. 제74조에 따라 특별건축구역 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용하는 미술작품, 부설주차장, 공원 등의 시설에 대한 운영관리 계획서. 이 경우 운영관리 계획서의 작성방법, 서식, 내용 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
7. 그 밖에 특별건축구역의 지정에 필요한 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항에 따른 지정신청기관 외의 자는 제1항 각 호의 자료를 갖추어 제69조제1항제2호의 사업구역을 관할하는 시·도지사에게 특별건축구역의 지정을 제안할 수 있다.

③ 제2항에 따른 특별건축구역 지정 제안의 방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·도지사는 제1항에 따라 지정신청이 접수된 경우에는 특별건축구역 지정의 필요성, 타당성 및 공공성 등과 피난·방재 등의 사항을 검토하고, 지정 여부를 결정하기 위하여 지정신청을 받은 날부터 30일 이내에 국토교통부장관이 지정신청을 받은 경우에는 국토교통부장관이 두는 건축위원회(이하 “중앙건축위원회”라 한다), 특별시장·광역시장·도지사가 지정신청을 받은 경우에는 각각 특별시

장·광역시장·도지사가 두는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

⑤ 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·도지사는 각각 중앙건축위원회 또는 특별시장·광역시장·도지사가 두는 건축위원회의 심의 결과를 고려하여 필요한 경우 특별건축구역의 범위, 도시·군관리계획 등에 관한 사항을 조정할 수 있다.

⑥ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 필요한 경우 직권으로 특별건축구역을 지정할 수 있다. 이 경우 제1항 각 호의 자료에 따라 특별건축구역 지정의 필요성, 타당성 및 공공성 등과 피난·방재 등의 사항을 검토하고 각각 중앙건축위원회 또는 시·도지사가 두는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

⑦ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 특별건축구역을 지정하거나 변경·해제하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 주요 내용을 관보(시·도지사는 공보)에 고시하고, 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·도지사는 지정신청기관에 관계 서류의 사본을 송부하여야 한다.

⑧ 제7항에 따라 관계 서류의 사본을 받은 지정신청기관은 관계 서류에 도시·군관리계획의 결정사항이 포함되어 있는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조에 따라 지형도면의 승인신청 등 필요한 조치를 취하여야 한다.

⑨ 지정신청기관은 특별건축구역 지정 이후 변경이 있는 경우 변경지정을 받아야 한다. 이 경우 변경지정을 받아야 하는 변경의 범위, 변경지정의 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑩ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 특별건축구역의 전부 또는 일부에 대하여 지정을 해제할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·도지사는 지정신청기관의 의견을 청취하여야 한다.

1. 지정신청기관의 요청이 있는 경우

2. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 지정을 받은 경우

3. 특별건축구역 지정일부터 5년 이내에 특별건축구역 지정목적에 부합하는 건축물의 착공이 이루어지지 아니하는 경우

4. 특별건축구역 지정요건 등을 위반하였으나 시정이 불가능한 경우

⑪ 특별건축구역을 지정하거나 변경한 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정(용도지역·지구·구역의 지정 및 변경은 제외한다)이 있는 것으로 본다.

**제73조(관계 법령의 적용 특례)** ① 특별건축구역에 건축하는 건축물에 대하여는 다음 각 호를 적용하지 아니할 수 있다.

1. 제42조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조
2. 「주택법」 제35조 중 대통령령으로 정하는 규정
  - ② 특별건축구역에 건축하는 건축물이 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조부터 제53조까지, 제62조 및 제64조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조에 해당할 때에는 해당 규정에서 요구하는 기준 또는 성능 등을 다른 방법으로 대신할 수 있는 것으로 지방건축위원회가 인정하는 경우에만 해당 규정의 전부 또는 일부를 완화하여 적용할 수 있다.
  - ③ 「소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조와 제11조에서 요구하는 기준 또는 성능 등을 대통령령으로 정하는 절차·심의방법 등에 따라 다른 방법으로 대신할 수 있는 경우 전부 또는 일부를 완화하여 적용할 수 있다.

## ■ 「건축법 시행령」

**제105조(특별건축구역의 지정)** ① 법 제69조제1항제1호나목에서 “대통령령으로 정하는 사업구역” 이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역을 말한다.

1. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따른 **행정중심복합도시의 사업구역**
  2. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」에 따른 **혁신도시의 사업구역**
  3. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 따라 지정된 **경제자유구역**
  4. 「택지개발촉진법」에 따른 **택지개발사업구역**
  5. 「공공주택 특별법」 제2조제2호에 따른 **공공주택지구**
  6. 삭제
  7. 「도시개발법」에 따른 **도시개발구역**
  8. 삭제
  9. 삭제
  10. 「아시아문화중심도시 조성에 관한 특별법」에 따른 **국립아시아문화전당 건설사업구역**
  11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역 중 현상설계(懸賞設計) 등에 따른 창의적 개발을 위한 **특별계획구역**
  12. 삭제
  13. 삭제
- ② 법 제69조제1항제2호나목에서 “대통령령으로 정하는 사업구역” 이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역을 말한다.

1. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 따라 지정된 **경제자유구역**

2. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업구역
3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역
4. 「도시개발법」에 따른 도시개발구역
5. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진구역
6. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 국제자유도시의 사업구역
7. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역 중 현상설계(懸賞設計) 등에 따른 창의적 개발을 위한 특별계획구역
8. 「관광진흥법」 제52조 및 제70조에 따른 관광지, 관광단지 또는 관광특구
9. 「지역문화진흥법」 제18조에 따른 문화지구

③ 법 제69조제1항제2호다목에서 “대통령령으로 정하는 도시 또는 지역”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도시 또는 지역을 말한다.

1. 삭제
2. 건축문화 진흥을 위하여 국토교통부령으로 정하는 건축물 또는 공간환경을 조성하는 지역
- 2의2. 주거, 상업, 업무 등 다양한 기능을 결합하는 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지역
  - 가. 도시지역일 것
  - 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조에 따른 용도지역 안에서의 건축제한 적용을 배제할 필요가 있을 것
3. 그 밖에 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 도모하기 위하여 특별건축구역으로 지정할 필요가 있다고 시·도지사가 인정하는 도시 또는 지역

**제107조의2(특별건축구역의 지정 제안 절차 등)** ① 법 제71조제2항에 따라 특별건축구역 지정을 제안하려는 자는 같은 조 제1항의 자료를 갖추어 시장·군수·구청장에게 의견을 요청할 수 있다.

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 의견 요청을 받으면 특별건축구역 지정의 필요성, 타당성, 공공성 등과 피난·방재 등의 사항을 검토하여 의견을 통보해야 한다. 이 경우 「건축기본법」 제23조에 따라 시장·군수·구청장이 위촉한 민간전문가의 자문을 받을 수 있다.

③ 법 제71조제2항에 따라 특별건축구역 지정을 제안하려는 자는 시·도지사에게 제안하기 전에 다음 각 호에 해당하는 자의 서면 동의를 받아야 한다. 이 경우 토지소유자의

서면 동의 방법은 국토교통부령으로 정한다.

1. 대상 토지 면적(국유지·공유지의 면적은 제외한다)의 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자
  2. 국유지 또는 공유지의 재산관리청(국유지 또는 공유지가 포함되어 있는 경우로 한정한다)
- ④ 법 제71조제2항에 따라 특별건축구역 지정을 제안하려는 자는 다음 각 호의 서류를 시·도지사에게 제출해야 한다.
1. 법 제71조제1항 각 호의 자료
  2. 제2항에 따른 시장·군수·구청장의 의견(의견을 요청한 경우로 한정한다)
  3. 제3항에 따른 토지소유자 및 재산관리청의 서면 동의서
- ⑤ 시·도지사는 제4항에 따른 서류를 받은 날부터 45일 이내에 특별건축구역 지정의 필요성, 타당성, 공공성 등과 피난·방재 등의 사항을 검토하여 특별건축구역 지정여부를 결정해야 한다. 이 경우 관할 시장·군수·구청장의 의견을 청취(제4항제2호의 의견서를 제출받은 경우는 제외한다)한 후 시·도지사가 두는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ⑥ 시·도지사는 제5항에 따라 지정여부를 결정한 날부터 14일 이내에 특별건축구역 지정을 제안한 자에게 그 결과를 통보해야 한다.
- ⑦ 제5항에 따라 지정된 특별건축구역에 대한 변경지정의 제안에 관하여는 제1항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.
- ⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 특별건축구역의 지정에 필요한 세부 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

## ■ 「건축기본법 시행령」

**제20조(건축디자인 시범사업의 실시)** ① 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제22조제1항에 따른 건축디자인 시범사업(이하 “시범사업”이라 한다)을 지정하려는 경우에는 다음 각 호에 따라 국가건축정책위원회 또는 법 제18조에 따른 시·도건축정책위원회(이하 “광역건축정책위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.

1. 중앙행정기관의 장이 지정하는 경우: 국가건축정책위원회
2. 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정하는 경우: 광역건축정책위원회. 다만, 중앙행정기관의 재정지원이 필요한 경우에는 국가건축정책위원회로 한다.

② 법 제22조제1항제3호 중 “대통령령으로 정하는 사업”이란 다음 각 호의 구역이나 지구의 기능을 증진시킬 수 있는 사업을 말한다. <개정 2017. 12. 29.>

1. 「건축법」 제69조제1항에 따라 지정된 특별건축구역



2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항에 따라 결정된 경관지구

③ 시범사업 중 국가건축정책위원회 또는 광역건축정책위원회가 특별히 중요하다고 인정하는 시범사업의 사업자는 시범사업의 건축디자인에 관한 조정 및 심의를 담당할 건축디자인조정위원회를 구성·운영하여야 한다. 이 경우 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사가 지정하는 시범사업의 건축디자인조정위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 각각 국가건축정책위원회가 정하거나 또는 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

④ 국가·지방자치단체 및 공공기관은 시범사업을 추진할 경우에는 제21조제1항에 따라 위촉된 민간전문가를 시범사업의 기획·설계·총괄·조정 등의 업무 담당자로 우선 지정할 수 있다.

⑤ 국가·지방자치단체 및 공공기관은 시범사업을 추진할 경우 기획제안(시범사업의 목표와 내용 등을 검토하고 설계에 영향을 미치는 모든 요구를 통합적으로 수렴하여 시범사업의 개발 방향·규모 및 추진계획 등을 제안하는 용역을 말한다), 개선제안(기존의 건축물 또는 공간환경을 지속가능하게 조성하기 위하여 건축물 또는 공간환경의 유지·관리 방안과 성능 향상 방안, 용도변경 등을 통한 건축물 또는 공간환경의 보존·재활용 및 재생 방안 등을 제안하는 용역을 말한다) 및 설계공모 등 건축디자인 개선을 위한 다양한 방안을 강구하여야 한다.

**□ 추진배경**

- 서울은 지금도 글로벌 도시에 어울리지 않게 특색 없고 획일화된 건축물이 다수, **도시경쟁력 하락 등 도시 위상 및 활력 저하 우려**
- 해외 주요 선진도시들은 창의·혁신디자인의 랜드마크 건축물을 지역 이미지 개선 및 브랜드 가치 향상 등 도시경쟁력 제고 기회로 활용

**□ 추진방향**

- 정책 지속성 확보를 위한 **행정 프로세스 구축 및 법령 개정 추진**
- 민간 혁신 디자인 유도를 위한 **인센티브, 통합심의 등 행정지원(안) 마련**
- 정책 실행력 제고를 위한 **공공·민간 디자인 시범사업 동시 시행**
- 주거분야 디자인 혁신 추진을 위한 **성남갑 아파트 퇴출 2.0 재시동**

**□ 혁신방안****혁신방안1** **先 디자인, 後 사업계획 - 디자인 우선 행정시스템 전환**

- (공공) 창의적 건축디자인이 필요한 건축물인 경우 **초기 기획단계부터 '디자인 공모'**를 통해 건축디자인 우선 확정 후 적정사업비 책정
- (민간) **사업 초기, 혁신 디자인 제안시 법정 용적률의 120% 상향, 높아-용도 등 규제 대폭 완화해 혁신적 건축 유도**

**혁신방안2** **공사비 현실화 - 혁신디자인 검증절차 마련**

- 혁신 디자인의 경우, 사전 검증을 통한 적정 공사비 및 사업 실행력 담보

**혁신방안3** **건축가 위상 및 인식 변화 - 서울시 건축상 및 비엔날레**

- 『서울시 건축상』 위상강화 - 프리츠커상에 버금가는 위상 제고
- 서울도시건축비엔날레 내실화를 통한 건축문화 저변 확대

#### 혁신방안4 서울형 용도지역제(Beyond Zoning) 활용, 디자인 강화

- 도시혁신구역(입체도시 개발) – White Site
- 복합용도구역(공간혁신)
- 도시계획시설 입체복합구역 : 복합용도 활용을 위한 밀도 상향 및 입체화

#### 혁신방안5 특별건축구역(디자인 자유구역) 활성화

- (규제완화) 혁신 디자인 제안시 높이·건폐율 등 건축규제 대폭 완화
- (파격 인센티브) 법정 용적률의 120% 인센티브, 창의·혁신디자인 유도

#### 혁신방안6 불필요한 규제 개혁 - 법령, 조례, 방침 등

- 서랍 속에만 존재하는 지침 등 디자인을 제약하는 불필요한 규제 철폐
- 각종 조례 예외·단서 조항 최소화 및 성격이 유사한 조례 통합 추진

#### 혁신방안7 통합심의를 통해 신속한 사업추진 및 건축디자인 관리

- 디자인 공모~사업시행 전 과정의 디자인 관리 및 절차 이행 조정·지원
- 도시, 건축, 교통, 환경 등 각종 심의과정에서 디자인이 왜곡되지 않도록 통합 심의 추진

#### 주거 혁신 성남갑 아파트 퇴출 2.0 시행 및 저층주거지 디자인 특화유도

- **아파트단지** 건축심의기준 개정 및 종합 특합관리계획을 통한 디자인특화 유도
- **저층주거지** 더 살기 좋은 동네, '한층 더'예쁜집 만들기 프로젝트

### 붙임3

## 도시건축 창의·혁신디자인 시범사업 개요 (서울시 내부자료)

### □ 관련근거

- 도시·건축 디자인 혁신 추진계획(시장방침 제21호, 2023.03.03.)

### □ 추진방향

- 공모를 통해 ‘사전 디자인 제안’ 을 받아, 혁신 디자인일 경우, 특별건축구역 지정 추진(규제완화 + 용적률 인센티브, 통합위원회에서 결정)
- 특별건축구역 공모 추진하고, 비온드조닝 법제화 이후 ‘서울형 화이트사이트 (특별건축구역 + 비온드 조닝)’ 공모사업으로 확대

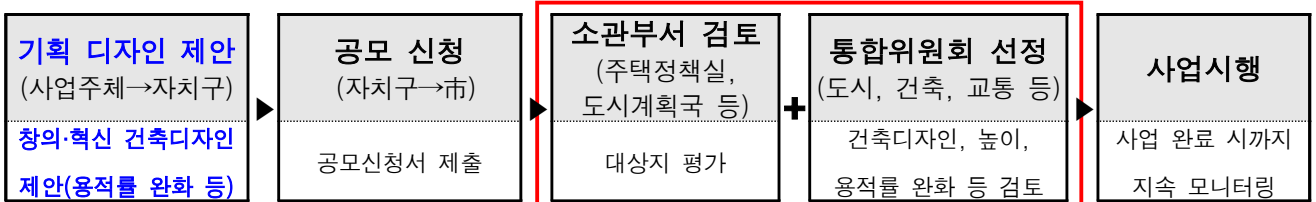


### ○ 공모개요

- 공 모 명 : 특별건축구역(도시·건축디자인 혁신 시범사업) 대상지 공모
- 공모기간 : '23년 3월 ~ 9월 (6개월간)
- 공모대상 : 일반건축물 5개 선정
- ※ 재건축·재개발 등 정비사업은 정비유형, 진행단계 등 고려 세부기준 보완 후 단계적 확대

### ○ 선정기준 및 절차(안)

- 도시·건축 디자인을 우선하여 정비유형, 진행단계, 지역 등 고려 선정
- 자치구에서 공모신청서 제출 후 도시계획, 건축 디자인 등에 대한 소관부서 검토를 거쳐 통합위원회에서 최종 선정



## □ 1차 도시건축 창의·혁신디자인 시범사업 공모 선정 : 10개소

사업명	조감도	규모	용도지역 변경	완화사항	추진현황(현안사항)
<b>K-PROJECT 복합문화시설</b> (성동구 성수동2가)		대지면적 20,810㎡ 지하8층~ 지상17층	X (준공업)	용적률	사업계획서 제출('23.10.13.) 실무협의회(1차) 완료('23.11.7.) 디자인혁신위원회 상정('23.11.30.) 주민열람공고('24.2.2.~2.15.) <b>공동위 심의 완료('24.5.2, 수정가결)</b>
<b>서울 트윈픽스</b> (강남구 역삼동)		대지면적 10,362㎡ 지하8층~ 지상40층	일상, 3종 → 일상	용적률 건폐율 높이	사업계획서 제출('23.10.13.) 실무협의회(1차) 완료('23.11.7.) 디자인혁신위원회 상정('23.11.30.) 공동위 심의('23.12.27.) 재열람공고('24.2.1.~2.14.) <b>도시관리계획 결정 시보게재('24.2.29)</b>
<b>테라리움</b> (강남구 청담동)		대지면적 4,730㎡ 지하8층~ 지상45층	일상, 3종 → 일상	용적률 높이	<b>사업계획서 작성 중</b> (※ 일반상업지역, 주거용도 50%미만)
<b>이태원 크라운호텔 부지</b> (용산구 이태원동)		대지면적 7,011㎡ 지하7층~ 지상16층	2, 3종 → 준주거	해발고도 90m 높이조정	사전협의 진행('23.11.8.) 디자인혁신위원회 상정('23.11.30.) <b>사업계획서 작성 중</b>
<b>어반 플라타너스</b> (종로구 효제동)		대지면적 5,167㎡ 지하6층~ 지상49층	X (일상)	용적률 건폐율 높이	사업계획서 제출('23.10.25.) <b>실무협의회 예정('24.4.11.)</b>
<b>UrbanTable</b> (종로구 관철동)		대지면적 1,019㎡ 지하6층~ 지상16층	X (일상)	용적률 높이	사전협의 진행('23.11.8.) <b>사업계획서 작성 중</b>
<b>도화서길 업무시설</b> (종로구 수송동)		대지면적 2,198㎡ 지하7층~ 지상21층	X (일상)	용적률 높이	사전협의 진행('23.11.8.) <b>사업계획서 작성 중</b>
<b>크리에이티브 그라운드</b> (마포구 망원동)		대지면적 1,935㎡ 지하1층~ 지상20층	3종 → 준주거	용적률 건폐율	<b>사업계획서 작성 중</b>
<b>테라스형 도심녹화</b> (강남구 청담동)		대지면적 3,946㎡ 지하5층~ 지상19층	2종 → 준주거	용적률 건폐율	<b>사업계획서 작성 중</b>
<b>리버사이드 호텔부지</b> (서초구 잠원동)		대지면적 8,216㎡ 지하9층~ 지상49층	3종, 상업 → 상업	용적률 건폐율	디자인혁신 실무협의 완료 <b>사전협상 진행 중</b>

□ 2차 도시건축 창의·혁신디자인 사업 공모 선정 : 6개소 (보류 3개소)

구분	사업개요			평가 의견	
	사업명	규모	조감도		
선 정 ( 6 건 )	1	A Jewel for Seoul (강남구 압구정동 494일원)	대지면적:17,942㎡ 규모:지하 7,지상 8 용도:소매시장(백화점)		▶ 아이코닉한 디자인을 통하여 서울의 상징성을 강화할 만한 디자인으로 지하철과 연계되는 지하광장은 공공성을 강화
	2	seoul playground (서초구 서초동 1324-5일원)	대지면적:8,900.4㎡ 규모:(지하6층/지상38층) 용도:업무시설, 운동시설, 판매시설		▶ 과감한 구조해석, 자연과의 조화, 명료한 매스디자인 등 혁신 디자인사업의 취지를 충분히 이해한 작품
	3	stacked city (강남구 삼성동 148-1일원)	대지면적:5,600㎡ 규모:(지하6층/지상33층) 용도:업무시설, 문화 및 집회시설		▶ 자연친화 미래건축물을 컨셉으로 입체적인 녹지 계획을 입체 보행계획과 연계 하여 공공성 확보
	4	5 Zero 청담타워 (강남구 청담동 124-7일원)	대지면적:1,378.6㎡ 규모:(지하9층/지상41층) 용도:오피스텔, 문화시설		▶ 도시 경관 속 살아 숨쉬는 유기체를 형상화하였고 기능까지 구현되길 기대
	5	symbiosys (용산구 한강로2가 15-13일원)	대지면적:3,085.9㎡ 규모:(지하6층/지상25층) 용도:업무시설		▶ 건축물이 외기와 접하는 접점을 풍부하게 하는 소형적 컨셉을 각각의 건물에서 다른 방향으로 건축공간으로 수준높게 구현하였고 이를 공공에 개방하여 공공성까지 확보
	6		대지면적: 6,335.2㎡ 규모:(지하6층/지상28층) 용도:업무시설 등		
보 류 ( 3 건 )	1	한남산수화 (용산구 한남동 627 일원)	대지면적: 6,738㎡ 규모: 지하6/지상49 용도:업무시설 등		▶ 과도한 높이, 용도, 건폐율 조정
	2	urban xenos (관악구 봉천동 1663-5 일원)	대지면적:1,386.4㎡ 규모: 지하6/지상18 용도:관광호텔		▶ 저층부의 공공성 확보 필요
	3	키플렉스 더가로수 (강남구 신사동 546-6일원)	대지면적:1,123.1㎡ 규모:지하4/지상12 용도:문화 및 집회시설 등		▶ 과도한 높이 및 용도지역변경 방향 조정

■ 「특별건축구역 운영 가이드라인」

제13조(특별건축구역 내 특례 적용 가능 건축물) 적용배제 특례와 완화적용 특례를 적용할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당되어야 한다.

1. 국가 또는 지방자치단체가 건축하는 건축물
2. 공공기관 중 한국토지주택공사, 한국수자원공사, 한국도로공사, 한국철도공사, 국가철도공단, 한국관광공사, 한국농어촌공사 등이 건축하는 건축물
3. 그 밖에 다음 표의 용도와 규모의 건축물로 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 위하여 특례 적용이 필요하다고 허가권자가 인정하는 건축물

<특별건축구역의 특례사항 적용대상 건축물>

	용도	규모(연면적, 세대 또는 동)
특별건축구역의 특례사항 적용 대상 건축물 「건축법」시행령 별표3	1. 문화 및 집회시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 수련시설	2천제곱미터 이상
	2. 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 관광휴게시설, 방송통신시설	3천제곱미터 이상
	3. 종교시설	-
	4. 노유자시설	5백제곱미터 이상
	5. 공동주택(주거용 외의 용도와 복합된 건축물을 포함한다)	100세대 이상
	6. 단독주택 가. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조제2호 또는 제3호의 한옥 또는 한옥건축양식의 단독주택 나. 그 밖의 단독주택	가) 10동 이상 나) 30동 이상
	7. 그 밖의 용도	1천제곱미터 이상

1. 위 표의 용도에 해당하는 건축물은 허가권자가 인정하는 비슷한 용도의 건축물을 포함한다.
2. 용도가 복합된 건축물의 경우에는 해당 용도의 연면적 합계가 기준 연면적을 합한 값 이상이어야 한다. 이 경우 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물의 경우에는 각각 해당 용도의 연면적 또는 세대 기준에 적합해야 한다.
3. 위 표 제6호가목의 건축물에는 허가권자가 인정하는 범위에서 단독주택 외의 용도로 쓰는 한옥 또는 한옥건축양식의 건축물을 일부 포함할 수 있다.

□ 창의·혁신 디자인 가이드라인(안)

- ‘감성디자인 + 혁신디자인’으로 구성
- 감성디자인 가이드라인 (공공성 확보)
  - 혁신디자인 구현을 위한 구체적인 기준 제시 (5개 원칙, 29개 항목)
- 혁신디자인 가이드라인 (혁신성 확보)
  - 도시·건축공간의 새로운 방향과 근본적 개선 방안을 제안하는 디자인 기준 제시 (7개 항목)

□ 가이드라인 적용방안

- 디자인혁신 시범사업(특별건축구역) 공모의 가이드라인으로 적용
  - 감성디자인 가이드라인 : 용적률 인센티브 적용 방안으로 활용
  - 혁신디자인 가이드라인 : 디자인혁신 건축물 선정 기준으로 활용(50% 이상 준수)

※ 가이드라인 세부기준 (A~E : 감성디자인, F : 혁신디자인)

<p><b>A</b> 경계를 허물어 교감있는 교류 만들기</p> <p><b>1. 지역과의 교류</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공공간과 사유공간을 이어 모든 시민이 교류하는 공유공간 확대조성</li> <li>• 지역과 교류를 단절하지 않는 공간구조로 조성</li> </ul> <p><b>2. 사람과의 교감</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 소통과 공감으로 서로의 가치를 확인하고 존중할 수 있는 공간으로 조성</li> </ul>	<p><b>B</b> 유대감 있는 감성회복공간 만들기</p> <p><b>1. 전망과 명상의 공간</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 감성 회복을 위한 다양한 전망과 명상의 공간 조성</li> <li>• 양호한 조망을 공유할 수 있는 통경축 확보</li> </ul> <p><b>2. 이야기로 이어진 동선</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변 자연과 장소의 이야기 등 풍부한 에피소드를 연결하는 동선 계획</li> </ul>	<p><b>C</b> 주변지역과 조화로운 도시경관</p> <p><b>1. 주변지역과 어울리는 건축물</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변 지역 특성과 조화를 이루는 통합디자인 계획</li> </ul> <p><b>2. 주변지역과 어울리는 스카이라인</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변 지역의 경관 특성과 조화를 이루는 높이</li> </ul> <p><b>3. 주변지역과 어울리는 가로 보행공간</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존 가로 연속성 유지를 위한 가로공간 통합디자인</li> <li>• 기존 보행 활동체계 유지, 커뮤니티 네트워크 확장</li> </ul>
<p><b>D</b> 자연과의 유대감 회복</p> <p><b>1. 자연의 지속가능성과 생기를 일상으로 수용</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 생태계의 원천인 물의 경험을 일상 공간에 구현</li> <li>• 주변 지역이 일상의 삶을 활성화하고 상징적 경관이 형성될 수 있도록 디자인 차별화</li> <li>• 녹지공원 등을 활용한 자연 숲 경험 구현</li> </ul>	<p><b>E</b> 미래사회 수요에 대응한 도시건축</p> <p><b>1. 미래 생활유형 변화를 수용</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 연령 계층 세대 혼합에 대응하는 평면계획(주거용)</li> </ul> <p><b>2. 모두가 함께 살아가는 공존의 구현</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 유니버설 디자인 적용</li> </ul>	<p><b>F</b> 혁신디자인</p> <p><b>1. 새로운 방향과 개선을 제안하는 디자인</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 동시대에서 찾아보기 어려운 독창적인 디자인으로 파급력 있는 디자인 제안</li> <li>• 시민의 예술적 감수성을 고양할 수 있는 심미성 높은 디자인 제안</li> <li>• 환경의 건전성과 사람의 감성에 기여하는 형태와 구조, 재료를 제안</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>혁신디자인 선정 기준</b></p>