

서울특별시 2040 건축기본계획(안)(제3차 건축기본계획)
의견청취안
검 토 보 고

의 안 번 호	1649
------------	------

2024. 02. 27.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

○ 2024. 2. 5. 서울특별시시장 제출 (2024. 2. 7. 회부)

2. 제안이유

- 가. 「건축기본법」 제12조에 의거 지역 현황 및 인구변화 등 경제·문화·사회변화에 대응하는 서울시 도시·건축 정책의 비전과 기본방향을 설정하고 향후 5년간 실행가능한 건축 관련 사업을 구상하기 위하여 ‘서울특별시 2040 건축기본계획’을 수립하고,
- 나. 「건축기본법」 제12조 제2항에 의거 서울특별시의회 의견을 청취하고자 하는 것임.

3. 주요내용

- 가. 저탄소·미래 도시공간 기반 마련
- 2050 탄소중립도시 실현을 위한 탄소중립 계획 기반 마련
 - 건축물 데이터 품질 향상 및 건축통계 생산 역량 제고
- 나. 서울 도시건축 디자인 혁신 추진

- 공공건축물과 공공공간을 통합하는 장소기반 도시설계 강화
- 도시건축 디자인 혁신을 위한 가이드라인 제도화 및 활용

다. 일상적 거주환경 개선

- 다양한 수요 맞춤형 주거 확대 및 주택성능·디자인 품질 제고
- 일상 생활환경 안전관리 강화, 재난 대응 건축·공간환경 정비

라. 공공건축 품질 개선 및 최적 활용

- 공공건축물 DB 구축 및 공공건축의 관리 효율성 제고
- 공공건축 품질 향상을 위한 생산 프로세스 개선

마. 서울건축문화 플랫폼 고도화

- 서울 건축문화 포괄의제 설정 및 건축문화사업 재편
- 서울 도시건축비엔날레 경쟁력 강화, 건축문화컨텐츠 발굴·지원

바. 대시민 행정 서비스 강화

- 건축행정 디지털 대응력 강화, 건축정책위원회 위상 강화
- 서울시 건축정책 홍보 강화 및 실행력 제고

4. 추진경위

- '21.11. : 제3차 건축기본계획 수립 용역 착수보고
- '22.02.~06. : 실국 담당자 집중 워크숍, 자치구 면담
- '22.08. : 도시건축 분야 전문가 89명 설문조사
- '23.02.~06. : 총괄·분과별 전문가 15명 TF 개최
- '23.03. : 건축정책위원회 사전자문
- '23.10. : 제3차 건축기본계획 수립 위한 시민공청회

5. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

가. 의견청취안 제출 배경

- 이 의견청취안은 「건축기본법」 제12조1)에 의거, 국토교통부장관이 수립하는 ‘건축정책기본계획’에 따라 서울특별시가 5년 주기로 수립하는 ‘광역건축기본계획’으로, 2023년 10월 6일 공청회를 개최한 후, 같은 조 제2항에 따라 서울특별시의회 의견청취를 실시하고자 2월 5일 서울특별시가 제출하여 우리위원회에 회부되었음.

나. 주요 추진 경위

- 금회 수립하는 「서울특별시 2040 건축기본계획(안)」(이하 “제3차 기본계획”)은 2021년 2월 17일에 국토교통부 장관이 고시한 「제3차 건축정책기본계획(2021~2025)」(이하 “제3차 건축정책기본계획”)을 토대로 제1,2차 기본계획2)에 이어 세 번째 수립하는 기본계획으로, 서울시는 '21

-
- 1) 「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.
- ② 광역건축기본계획 및 기초건축기본계획(이하 “지역건축기본계획”이라 한다)을 수립하거나 변경하는 경우 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 공청회 등을 거쳐 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 청취한 후 제18조에 따른 시·도건축정책위원회 또는 시·군·구건축정책위원회의 심의를 거쳐 이를 확정한다.
- ③ 지역건축기본계획 중 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방자치단체의 조례로 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 제2항에 따른 절차를 생략할 수 있다.
- ④ 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 제1항에 따라 지역건축기본계획을 수립·변경하는 경우에는 지체 없이 이를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. 다만, 시장·군수·구청장이 기초건축기본계획을 수립·변경하는 경우에는 관할 시·도지사를 거쳐 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
- ⑤ 지역건축기본계획의 수립·시행 및 변경 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- 2) 「2011-2015 서울특별시 건축기본계획」(2011.12.8. 서울특별시고시 제2011-362호)

년 11월에 용역을 착수하여 '22년부터 '23년까지 자치구 면담, 설문조사, 건축정책위원회 사전자문 등을 거쳐 '23년 10월 공청회(붙임3. 참고)를 개최하였으며, 시의회 의견청취 이후 건축정책위원회 심의를 거쳐 확정·고시할 예정입니다.

- 제3차 기본계획은 단기적 시간 범위를 2023년부터 2027년까지로 설정하고 있는데³⁾, 제2차 기본계획의 고시일(2018.3.30.) 및 시간적 범위(2018년~2022년)를 고려할 때, 제3차 기본계획의 수립절차 지연으로 2023년에 계획공백이 발생⁴⁾한 것으로 파악되는 바, 향후 제4차 기본계획의 경우 공백기간이 발생하지 않도록 적기에 수립할 필요가 있겠음.

다. 제1·2차 기본계획 및 제3차 건축정책기본계획과의 비교

- ‘제1차 기본계획’은 광역자치단체 최초로 “지속가능한 글로벌 커뮤니티, 서울”이라는 비전하에 광역건축정책 차원에서 국가계획과 서울시에서 추진하는 단위사업을 연계하는데 중점을 두었고, ‘제2차 기본계획’은 서울 건축선언⁵⁾을 전제로 “품격있는 시민이 만들어가는 행복하고 창의적인 열린공간 서울”이라는 비전을 실현하고자 국민의 다양한 요구와 다원적 문화에 부응할 수 있도록 디자인 품질 향상 및 건축서비스 산업 진흥을 위한 과제를 설정하였음.

제1차 기본계획(2011~2015) 주요내용			
비전	“지속가능한 글로벌 커뮤니티, 서울”		
목표	활기찬 문화도시	지속가능한 푸른도시	균형있는 입체도시

「제2차 서울특별시 건축기본계획(2018~2022)」(2018.8.30. 서울특별시고시 제2018-274호)

3) 계획기간을 단기: 2023년~2027년(5년) / 장기: 2028년~2037년(10년)으로 설정함.

4) 계획수립 과정에서 이뤄진 서울시 조직개편 및 코로나19 확산 등에 기인한 것으로 추정됨.

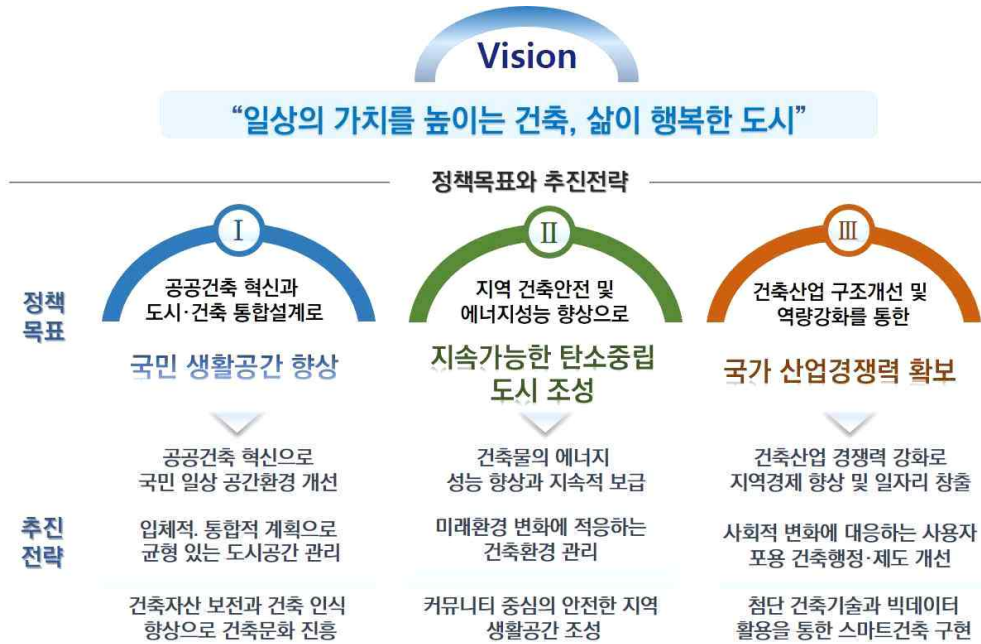
5) 2013년 서울시가 건축의 공공성, 공동성, 안전성, 지속성 등 세부가치 및 실천방향을 10개 조문으로 명시한 것을 말함(「지속가능한 서울 건축의 기본원칙 ‘서울건축선언’」(2013.8.30.))

	(시민이 즐기는 도시)	(시민이 안락한 도시)	(시민이 쾌적한 도시)
추진 전략	1. 건축문화 지역특성화 2. 건축문화 기반 구축	3. 녹색 건축도시환경 기반구축 4. 지속가능한건축물 관리	5. 건축·도시디자인 관리체계 개선 6. 삶의 질 향상을 위한 주거 환경 개선
세부 과제	<ul style="list-style-type: none"> 장소형 콘텐츠 발굴 및 활용 한옥의 경쟁력 강화 및 활성화 근대 건축문화자산의 보존 및 활용 초고층 건축물 건립방향 	<ul style="list-style-type: none"> 탄소저감형 녹색도시 조성 건축물 에너지 관리체계 	<ul style="list-style-type: none"> 건축·도시 디자인 관련계획 간 연계시스템 강화 건축·도시관리 수단 선진화 공공건축물 기획·발주체계 개편
	<ul style="list-style-type: none"> 건축문화 전담기관 설립 및 교육·홍보 강화 우수건축인 발굴·육성·지원 	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 생애관리 노후 건축물 리모델링 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> 주거환경지수 개발 및 적용 살기좋은 동네만들기
비고	<ul style="list-style-type: none"> 광역자치단체 최초 건축기본계획 수립 - 건축정책계획 차원에서 접근, 국가계획과 서울시 추진 목표사업과 연계 - 건축문화형성, 지속가능성, 일상 공간 및 관리체계 개선 목표 		

제2차 기본계획(2017~2021) 주요내용			
비전	“품격있는 시민이 만들어가는 행복하고 창의적인 열린공간 서울”		
목표	시민 건축문화 축적과 공유	창의적인 건축서비스 지원시스템 구축	행복하고 지속가능한 건축공간환경 실현
추진 전략 및 세부과제	1. 건축문화 확산 기반 구축 <ul style="list-style-type: none"> 건축문화 지원체계 마련 시민의 건축문화 이해 증진 서울건축문화 자산 축적 	3. 건축디자인 품질 향상 기반 구축 <ul style="list-style-type: none"> 공공건축디자인 품질 향상 시스템 구축 민간건축디자인 품질 향상 지원시스템 구축 	5. 안전하고 행복한 건축·공간 환경 조성 시스템 개선 <ul style="list-style-type: none"> 365일 안심 생활환경 조성을 위한 제도 개선 10분 동네 사회서비스 공간 시스템 구축
	2. 시민이 만드는 건축문화 자산 <ul style="list-style-type: none"> 지역건축문화 활성화를 위한 전문가 제도 도입 시민 참여형 지역 공공공간 조성 	4. 건축서비스산업 진흥기반 구축 <ul style="list-style-type: none"> 건축서비스 공정거래 기반 구축 건축서비스산업 지원시스템 구축 	6. 지속가능한 녹색 공간환경 시스템 구축 <ul style="list-style-type: none"> 건축물 및 공간환경 재생 지원 프로세스마련 녹색건축물 및 공간환경 시스템 구축
비고	<ul style="list-style-type: none"> 서울건축선언을 전제로 한 제2차 계획 수립 - 국민의 다양한 요구와 다원적 문화에 부응 - 디자인 품질 향상과 건축서비스 산업 진흥을 위한 과제 설정 		

○ 한편, 국가계획인 제3차 건축정책기본계획은 “일상의 가치를 높이는 건축, 삶이 행복한 도시”라는 비전하에 ▲ 공공건축과 도시·건축 통합설계를 통한 “국민 생활공간 향상” ▲ 지역 건축안전 및 에너지성능 향상으로

“지속가능한 탄소중립 도시조성” ▲ 건축산업 구조개선 및 역량강화를 통한 “국가 산업경쟁력 확보”라는 세가지 정책목표와 이를 위한 세부 추진 전략을 수립하였음(붙임2. 참고).



<제3차 건축정책기본계획 정책목표 및 추진전략>

- 서울시는 지난 제1·2차 기본계획이 ‘한옥과 건축자산의 보전 및 활용’과 ‘도시건축비엔날레, 건축문화제 등 다양한 건축문화사업 추진’이라는 성과를 거두었다는 판단하에, 국가가 수립한 제3차 건축기본계획의 세부 목표 과제의 80%(40개 중 32개)를 이미 시행 중인 것으로 분석하여 금번 제3차 기본계획에서는 해외 주요국가의 최근 건축정책 동향에 발맞추어 건축의 의미를 건축을 포함한 조경, 기반시설, 지역, 도시 등 ‘넓은 의미의 건축’으로 확장하여 계획을 수립하였음.

서울시 국가 계획의 80% 기 추진 중, 서울시만의 문제와 해결책 찾는 접근 필요

제3차 국가 건축정책기본계획 분석

- 제3차 건축정책기본계획의 세부 목표 과제의 80%를 서울시에서 이미 시행중 (32/40 개)
- 첨단기술 활용 및 건축산업 지원 관련 추진사업 상대적 부족



<제3차 국가 건축정책기본계획(2021-2025) 분석 결과>

(출처: 2040 서울 건축기본계획(안) 최종보고 자료 15p.)

마. 제3차 기본계획 주요 내용 및 검토의견

- 제3차 기본계획은 “품격을 높이는 도시건축, 지속가능한 미래 만들어 가는 도시 서울 - 시민 삶의 질 제고 및 글로벌 도시경쟁력 강화”라는 비전하에 ▲ 미래 서울을 준비하는 새로운 도시건축 ▲ 시민 행복을 지원하는 도시건축 ▲ 모두가 만드는 열린 건축문화라는 3대 목표를 설정하고, 목표별 2가지 추진 전략과 전략별 세부 실천과제를 설정하였음.

제3차 기본계획(2023~2027) 주요내용			
비전	“품격을 높이는 도시건축, 지속가능한 미래 만들어가는 도시 서울”		
목표	1. 미래 서울을 준비하는 새로운 도시건축	2. 시민 행복을 지원하는 도시건축	3. 모두가 만드는 열린 건축문화
추진 전략 및	1. 저탄소·미래 도시공간 기반 마련 • 탄소중립도시 실현을 위한	3. 일상적 거주환경 개선 • 주거유형 다양화와 주택 품질 개선	5. 서울건축문화 플랫폼 고도화 • 서울건축문화 역량 결집

실천 과제	기반 마련 • 디지털 전환 대응 건축 정보 고도화 및 빅데이터 기반 의사결정시스템 구축 • 혁신건축산업 지원 및 협력체계 구축	• 일상 생활환경의 질 개선 • 재난 대응 및 안전 관리 강화	및 사업 내실화 • K-건축 중심지로서 글로벌 건축문화 네트워크 강화 • 도시건축 관련 전문가 및 시민 협력체계 확대
	2. 서울 도시건축 디자인 혁신 • 건축디자인 혁신 기반 마련 • 도시건축 입체적·통합적 계획 활성화 • 건축 관련 심의의 합리적 개편	4. 공공건축 품질 개선 및 최적 활용 • 자산(asset)으로서 공공건축 관리·활용 체계화 • 공공건축 품질 향상 위한 생산 프로세스 개선 • 거버넌스 구축을 통한 학교 건축 시범사업	6. 대시민 행정 서비스 강화 • 건축 행정·디지털 대응 역량 강화 • 서울시 건축정책 홍보 및 실행력 강화

○ 세부적으로, 제3차 기본계획에서는 ‘서울 도시건축 디자인 혁신(추진전략 2)’과 ‘공공건축 품질 개선 및 최적 활용(추진전략4)’ 이라는 전략을 수립하여 중전의 계획 및 국가계획과 차별화된 계획 내용을 담은 것으로 파악되는데,

- ‘서울 도시건축 디자인 혁신(전략2)’의 경우, 개별 건축물의 디자인 강화를 위하여 2023년 2월 서울시가 발표한 ‘도시·건축 디자인 혁신’ 방안⁶⁾⁷⁾에 따른 ‘서울 도시건축 우수디자인 13원칙’⁸⁾을 제도화하고, 대규모 공동주택 조성사업 등에 주로 적용되던 특별건축구역⁹⁾을 일반건축물

6) 「오세훈 시장, 도시·건축디자인 혁신으로 서울을 바꾼다... 첫 대상지 ‘노들섬」 (2023.2.9. 미래공간기획관 보도자료)

7) 「도시·건축 디자인 혁신 추진계획」 (2023.3.3. 서울특별시 방침 제21호)

1. 공공재로서의 도시·건축디자인 구현	8. 도시 조망, 보행 연속성을 단절시키는 장애물 제거
2. 지역 환경조건과 조화로운 경관디자인 구현	9. 공공공간과 사유공간을 잇는 공유공간 확보, 제공
3. 감성이 적용된 디자인 방안 제시	10. 미래세대와 초고령화 시대, 사회적 수요 대응
4. 다양한 높이 계획으로 입체적 도시경관 창출	11. 보편적 디자인(Universal design) 적용
5. 중심지로서의 수변과 유대감 복원	12. 공유 가능한 쉼터로서의 제3영역 구축, 제공
6. 다양하게 이용한 물을 중심으로 도시경관 조성	13. 도시 Total 디자인으로 감성도시 디자인
7. 물과 인접한 도시공간을 매력공간으로 조성	

8)

9) “특별건축구역”이란 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관의 창출, 건설기술 수

에도 확대 적용하여 혁신적인 디자인 건축물의 확산을 도모하는 한편, 공간혁신구역¹⁰⁾ 도입 및 지구단위계획 내 3차원 공간계획의 내실화 등의 세부과제를 도출하였음.

목표	추진전략	실천과제	세부과제
[목표 1] 미래 서울을 준비하는 새로운 도시건축	2. 서울 도시건축 디자인 혁신	1. 건축디자인 혁신 기반 마련	1.1 「서울 도시건축 디자인 가이드라인」 제도화 및 활용 1.2 특별건축구역 확산을 위한 제도 개선 및 시범사업
		2. 도시건축 입체적· 통합적 계획 활성화	2.1 공간혁신구역·특정 지구단위계획 내 3차원 공간계획 도입 및 내실화 2.2 공공건축물과 공공공간을 통합하는 장소기반 도시설계 강화
		3. 건축 관련 심의의 합리적 개편	3.1 창의적 건축 유도 및 사회적 비용 절감을 위한 건축관련 심의체계 개편 3.2 통합심의 활성화

- ‘공공건축 품질 개선 및 최적 활용(전략4)’부문에서는 서울시 소유건축물 전체의 절반 이상이 사용승인 후 20년 이상 경과¹¹⁾된 시점에서 지속적인 품질관리 및 최적활용을 위해 공공건축물 데이터베이스를 구축하고, 공공건축물 활용성 평가 및 모니터링 체계를 도입하며, 공공건축 설계공모 보완방안 등을 제시하였음.

○ 이러한 계획은 ‘도시·건축 디자인 혁신’ 방안을 발표(2023.2.9.)함으로써

준향상 및 건축 관련 제도개선을 도모하기 위하여 건축법 또는 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화 또는 통합하여 적용할 수 있도록 특별히 지정하는 구역을 말함(「건축법」 제2조제18호)

10) 국토교통부 「도시계획 혁신 방안」(2023.1.6.)을 통해 제시된 것으로, 민간부문에서 제약 없이 창의적인 개발이 가능하도록 기존의 입지규제최소구역을 개편한 개념.

11) <서울시 소유 공공건축물 노후도 현황>

용도	합계	20년 미만	20년 이상	기타	노후건축물 비율(기타제외)
계	9,944	3,828	5,345	774	58.3%
교육연구시설	2,838	1,227	1,251	360	50.5%
근린생활시설	2,567	852	1,556	159	64.6%
주택(단독 및 공동주택)	1,188	50	1,010	128	95.3%
업무시설	465	233	210	22	47.4%
문화 및 집회시설	200	104	61	35	37.0%
운동시설	145	107	32	6	23.0%
노유자시설	1,564	654	898	12	57.9%
공공용시설	56	11	45	-	80.4%
기타	921	590	282	52	32.3%

(문현석, 고종환, 강해진(2021), 그린뉴딜의 성공을 위한 도시레벨의 노후건축물 리모델링 전략 수립방법 개발)

민간·건축물의 창의·혁신적 디자인을 유도하고, 이를 통해 궁극적으로 도시의 경쟁력 제고를 도모하려는 서울시의 정책기조를 법정계획에 반영·연계 하였다는 점에서 계획의 정합성이 확보될 수 있을 것으로 판단됨.

목표	추진전략	실천과제	세부과제
[목표 2] 시민 행복을 지원하는 도시건축	4. 공공건축 품질 개선 및 최적 활용	1. 자산(asset)으로서 공공건축 관리·활용 체계화	1.1 공공건축 DB구축
			1.2 공공건축의 관리 효율성 제고
			1.3 공공건축물 조성을 위한 의사결정 체계 수립
		2. 공공건축 품질 향상 위한 생산 프로세스 개선	2.1 공공건축 설계공모 및 발주방식 개선
			2.2 공공건축 업무범위 및 비용기준 합리화
		3. 거버넌스 구축을 통한 학교건축 시범사업	3.1 학교시설 활용방안 모색

바. 종합의견

- 금번 제3차 건축기본계획(안)은 상위계획인 제3차 건축정책기본계획의 범위에 국한하지 않고, 건축의 개념을 보다 폭넓게 설정함과 동시에 서울 도시건조환경의 질적 수준향상 및 기후위기 대응 등 현 시대가 직면한 도시문제를 해결하기 위한 건축정책의 추진 방향을 제시하였다는 점에서 고무적이라고 하겠음.
- 다만, 그간 지속적으로 제기되었던 기본계획의 실효성 확보방안과 관련하여, 제3차 기본계획(안)에서는 관련조례 개정 등 제도개선을 통하여 건축기본계획의 위상을 정립하고, 기본계획에서 제시된 정책에 대한 모니터링 및 성과관리 체계운영 등의 방안을 제시하였는 바, 이를 포함하여 각 분야별로 수립되는 계획간 연계성을 확보하고, 유관부서 간 협력체계가 긴

밀하게 작동될 수 있도록 보다 구체화된 실행계획을 마련하여 정책체감도를 제고할 필요가 있겠음.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.12)

[붙임2] 제3차 건축정책기본계획 주요내용(p.15)

[붙임3] 공청회 개최 결과(p.18)

■ 「건축기본법」

제10조(건축정책기본계획의 수립) ① 국토교통부장관은 건축정책에 관한 기본계획(이하 “건축정책기본계획”이라 한다)을 5년마다 수립·시행하여야 한다.

② 국토교통부장관은 건축정책기본계획을 수립하거나 변경하고자 하는 때에는 관계 중앙행정기관의 장과 협의하고 공청회 등을 거쳐 의견을 수렴한 후 제13조에 따른 국가건축정책위원회의 심의를 거쳐 대통령에게 보고 후 이를 확정한다.

③ 건축정책기본계획 중 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 제2항에 따른 절차를 생략할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 건축정책기본계획을 작성하고자 하는 때에는 관계 중앙행정기관의 장 및 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)·공공기관 또는 단체의 장 등에게 건축정책기본계획에 반영되어야 할 정책 및 사업 등에 관한 소관별 계획과 대통령령으로 정하는 자료의 제출을 요청할 수 있으며, 관계 중앙행정기관의 장 및 시·도지사는 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 건축정책기본계획이 확정된 때에는 지체 없이 주요 내용을 관보에 고시하고, 관계 중앙행정기관의 장 및 시·도지사에게 송부하여야 한다.

⑥ 건축정책기본계획의 수립·시행 및 변경 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제11조(건축정책기본계획의 내용) 건축정책기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 건축의 현황 및 여건변화, 전망에 관한 사항
2. 건축정책의 기본목표 및 추진방향
3. 건축의 품격 및 품질 향상에 관한 사항
4. 도시경관 향상을 위한 통합된 건축디자인에 관한 사항
5. 지역의 건축에 관한 발전 및 지원대책
6. 우수한 설계기법 및 첨단건축물 등 연구개발에 관한 사항
7. 건축분야 전문인력의 육성·지원 및 관리에 관한 사항
8. 건축디자인 등 건축의 국제경쟁력 향상에 관한 사항
9. 건축문화 기반구축에 관한 사항
10. 건축 관련 기술의 개발·보급 및 선도시범사업에 관한 사항
11. 건축정책기본계획의 시행 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축진흥에 필요한 사항

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.

② 광역건축기본계획 및 기초건축기본계획(이하 “지역건축기본계획”이라 한다)을 수립하거나 변경하는 경우 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 공청회 등을 거쳐 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 청취한 후 제18조에 따른 시·도건축정책위원회 또는 시·군·구 건축정책위원회의 심의를 거쳐 이를 확정한다.

③ 지역건축기본계획 중 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방자치단체의 조례로 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 제2항에 따른 절차를 생략할 수 있다.

④ 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 제1항에 따라 지역건축기본계획을 수립·변경하는 경우에는 지체 없이 이를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. 다만, 시장·군수·구청장이 기초건축기본계획을 수립·변경하는 경우에는 관할 시·도지사를 거쳐 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

⑤ 지역건축기본계획의 수립·시행 및 변경 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

■ 「건축기본법 시행령」

제4조(지역건축기본계획의 수립 등) ① 법 제12조제1항에 따른 광역건축기본계획 및 기초건축기본계획(이하 “지역건축기본계획”이라 한다)에 포함되어야 할 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.

② 법 제12조제3항에 따라 시·도지사와 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 지역건축기본계획 중 해당 계획의 기본방향에 중대한 영향을 미치지 아니하는 사항으로서 지방자치단체의 조례로 정하는 경미한 사항을 변경할 경우에는 법 제12조제2항에 따른 절차를 생략할 수 있다.

■ 「서울특별시 건축 기본 조례」

제4조(건축기본계획의 수립 등) ① 시장은 법 제12조제1항에 따라 서울특별시(이하 "시"라 한다)의 현황과 사회·경제·문화적 실정에 맞는 시의 건축정책에 관한 기본계획(이하 "건축기본계획"이라 한다)을 5년마다 수립·시행하여야 한다.

② 시장은 건축기본계획을 수립하거나 변경하고자 하는 때에는 공청회 및 주민공람 후 서울특별시의회의 의견청취와 건축정책위원회의 심의를 거쳐 이를 확정한다.

③ 시장은 서울특별시보(이하 "시보"라 한다)에 제2항의 확정된 건축기본계획을 고시하여야 한다.

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

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

가) 정책목표 1 공공건축 혁신과 도시·건축 통합설계로 국민 생활공간 향상

실천과제	세부단위과제	과제 주요내용
추진전략 1. 공공건축 혁신으로 국민 일상 공간환경 개선		
공공건축 특별법 제정 및 생산과정 혁신	공공건축 조성단계별 디자인 관리체계 정착	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 건축기획 업무 정립 및 제도 정착 ▶ 설계공모 방식 다양화 및 실행 투명성 확보 ▶ 시공 단계 공공건축 품질관리 및 성과평가 제도 확립
	공공건축 발주 역량 강화 및 전담기구 확대	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 총괄·공공건축가 제도 정착 및 운영 효율화 ▶ 지역 공공건축지원센터 역할 정립 및 설립 확대
공간복지 거점으로써 공공 건축 관리 강화	소규모 공공건축 품질 확보	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 소규모 건축설계 발주 정상화 ▶ 설계의도구현 제도 정착
	공공건축의 효율적 활용 및 관리	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 공공건축 실태조사 및 정보체계 구축 ▶ 지역 공공서비스 네트워크 구축을 위한 공공건축 관리계획 수립 ▶ 학교건축 등 공공건축을 활용한 지역거점 육성
추진전략 2. 입체적·통합적 계획으로 균형 있는 도시 공간 관리		
건축과 도시가 소통하는 열린 도시 구현	도시건축 통합설계 관련 제도 개선	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 도시·건축 통합계획 제도화 및 확산 ▶ 특별건축구역 등 건축 통합계획 특례 활성화 ▶ 경관분야 민간전문가 제도 도입 및 활성화로 통합경관 형성 ▶ 소규모 블록 중심 주거지조성 활성화를 위한 제도개선 ▶ 장소기반 도시설계 기법 개발과 조직 및 교육 정착
	생활밀착형 도시경관 개선	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 인지건강디자인 가이드 마련 및 적용 확대 ▶ 안전한 도시경관 형성으로 정서적 안정감 향상 ▶ 대형건축물 및 공동주택 주변부 가로경관 개선 제도 마련 ▶ 개방발코니 설치 활성화
미래형 경관을 대비한 경관 관리방안 마련	도시와 비도시 간 경관 불균형 해소	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 비도시지역의 건축경관 관리체계 개선 ▶ 경관유형별 특성을 고려한 경관계획 수립 유도 ▶ 비도시지역 관리방안과 소외지역 경관 관리
	신기술을 활용한 3차원 경관 관리	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 미래형 도시 경관영향요소 예측 및 관리방안 마련 ▶ 경관심의에서 신기술 활용방안 검토 ▶ 경관포털 정보 구축 및 운영
추진전략 3. 건축자산 보전과 건축 인식 향상으로 건축문화 진흥		
건축자산 체계 확립과 정책 지원으로 보전·활용 활성화	건축자산 진흥을 위한 규제 및 지원수단 다양화	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 건축자산 지원수단 현행화 및 신규 인센티브 마련 ▶ 건축자산의 합리적 건축기준 및 대체성능 기준 개발 ▶ 건축자산 전담조직 및 지원기구 설립·운영
	건축자산의 공신력 있는 통계 생산과 시민 참여를 통한 인식개선	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 건축자산의 국가승인통계 추진 및 지속적 조사체계 구축 ▶ 건축자산 관련 민간단체 구성·운영 및 홍보콘텐츠 발굴
	건축자산 가치증진을 위한 사업체계 확립	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 지역개발사업 및 정비사업 시 건축자산 기초조사 의무화 ▶ 건축자산 보전·활용을 위한 사업 추진 절차 및 가이드라인 개발
건축문화교육 및 체험 기회 확대로 건축문화 진흥	대상별 맞춤형 건축교육을 통한 시민 인식확대	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 어린이·청소년 기초건축교육을 통한 창의력 향상 ▶ 일반인 건축교육을 통한 시민의식 함양
	건축문화의 민간 확산을 위한 기반 마련	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 건축교육·문화를 통한 지역사회로의 확장성 증대 ▶ 건축교육·문화의 국내외 확산을 위한 발판 마련
	건축자산 체험 기회 확대로 인식 확산	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 한옥건축양식 모델 개발 및 확산 ▶ 한옥(형) 공공건축물 보급 확대

나) 정책목표 2 지역 건축안전 및 에너지성능 향상으로 지속가능한 탄소중립 도시 조성

실천과제	세부단위과제	과제 주요내용
추진전략 4. 건축물의 에너지 성능 향상과 지속적 보급		
건축물 에너지성능 향상 및 운영관리 강화	건축물의 에너지최적화 설계·시공 및 운영관리	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 건축물 에너지최적화 설계 지원체계 구축 ▶ 에너지최적화 운영·관리 지원 서비스 개발 ▶ 녹색건축물 건설 역량 제고
	신축건축물 에너지성능 강화	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 제로에너지건축물 의무화 실행력 제고 ▶ 제로에너지건축물 평가기준 개선 및 규제 합리화 ▶ 에너지효율 사각지대 건축물에 대한 성능관리 기준 마련
그린리모델링과 자원 확보로 녹색건축 보급 확대	녹색건축 자원 마련 및 경제성 제고	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 녹색건축 조성 자원 마련을 위한 금융모델 개발 ▶ 녹색건축 경제성 제고를 위한 시범사업 ▶ 탄소중립 커뮤니티 조성 기반 마련
	노후건축물 그린리모델링 활성화	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 공공부문 선도형 그린리모델링 사업 추진 ▶ 민간부문 그린리모델링 확산 지원 및 유도
추진전략 5. 미래환경 변화에 적응하는 건축환경 관리		
위기상황 대응을 위한 건축물 안전성능 향상	신축 건축물 품질 향상 및 안전기준 강화	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 화재 취약 건축물 대응 전략과 자재 화재성능 개선 및 품질 기준 강화 ▶ 건축물 내진수준 강화를 위한 교육 및 홍보 ▶ 재난·재해에 대한 건축물 대응력 제고
	건축물 안전관리 중장기 계획 마련	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 건축물 안전관리 관련 전담조직 활성화 ▶ 빅데이터를 활용한 안전관리시스템 구축 ▶ 스마트기술을 이용한 건축물 관리 및 실내환경 개선
신 재난 상황에 적응하는 건축·공간 환경 재정비	재난 대응 임시주거시설 조성	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 자연재해 취약건축물 및 임시주거시설 계획기준 마련 ▶ 단계별 위기 대응을 위한 임시주거시설 확보 및 운영
	코로나 등 새로운 감염병에 대응하기 위한 건축물 예방기능 향상	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 건축물 유형별 감염병 예방 계획기준 마련 ▶ 감염병 확산방지 및 대응을 위한 공공건축물 수급관리계획 수립
추진전략 6. 커뮤니티 중심의 안전한 지역 생활공간 조성		
지역 동네 안전 및 공동체성 회복	지역 공동체 거점공간인 동네 소규모 공공건축물 성능향상	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 소규모 건축 공사 세부규정 마련 및 안전강화 ▶ 소규모 노후 건축물 안전성능 보강 활성화 ▶ 소규모 건축물 안전 자가점검체계 마련 ▶ 기후변화·재난재해 대응을 위한 공공건축물 성능향상
	생활밀착형 안전환경 구축	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 범죄예방설계(CPTED) 확대 적용 ▶ 생활안전 실내 환경 개선 사업 ▶ 미세먼지에 따른 건축물 기밀기준 마련
노후·유휴공간 활용을 통한 지역재생 활성화	저이용 공공공간을 활용한 생활 SOC 확충	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 거점 공공건축물의 리모델링을 통한 생활 SOC 복합화 ▶ 생활 SOC 복합화 시범사업 추진
	빈집 및 유휴공간의 관리 및 활용	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 방치건축물 실태조사 및 시범사업 추진 ▶ 위반건축물 유형별 정비계획 수립 ▶ 지역 빈집 및 폐교 등 유휴공간을 활용한 시범사업 추진

다) 정책목표 3 건축산업 구조개선 및 역량강화를 통한 국가 산업경쟁력 확보

실천과제	세부단위과제	과제 주요내용
추진전략 7. 건축산업 경쟁력 강화로 지역경제 향상 및 일자리 창출		
건축시장 역량 강화 및 산업 확대	동네 소규모 건축산업 구조 개선 및 신뢰성 확보	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 우수한 소규모 설계·시공업체 등록제도 도입 ▶ 지역 건축가 및 소규모 시공업체 매칭 시스템 개발·운영
	건축산업의 혁신을 통한 시장 확대	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 건축물 유지·관리 시장 확대에 따른 관련 산업 육성 ▶ 혁신기업 발굴·육성을 위한 전략 수립 및 시범사업 추진 ▶ 신기술 융복합 및 시범사업 추진을 통한 신시장 창출
	건축산업 비즈니스 모델 발굴 및 창업 지원	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 지자체 지원사업과 연계한 비즈니스 모델 발굴 ▶ 여건변화에 대응한 타 산업 융복합형 연계사업 발굴 ▶ 건축스타트업 창업 인큐베이팅 지원사업 추진
건축산업 육성 및 진흥을 위한 기반 마련	건축산업 구조개선 및 진흥을 위한 통계 구축	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 건축서비스산업진흥법 개정 등 건축산업 재정립 ▶ 건축산업 국가승인 통계화 ▶ 건축산업 육성 및 해외진출을 위한 정보 지원체계 구축
	국제경쟁력 확보를 위한 해외시장 진출 지원 체계 구축	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 해외진출 현황 진단 및 국가별 전략계획 수립 ▶ 패키지형 해외진출 모델 개발 및 유형별 지원사업 추진 ▶ 건축산업 지원 전담기관 설립 및 지정 추진 ▶ 국제기준에 부합하는 건축표준계약 모델 개발
추진전략 8. 사회적 변화에 대응하는 사용자 포용 건축행정·제도 개선		
합리적인 건축행정 절차 개선 및 관련 제도 이해 증진	건축 인·허가 절차의 전문성 확보 및 개선	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 건축 관련 인증제도의 단계적 통합 ▶ 건축허가 단계의 전문성 확보를 위한 지역건축안전센터 운영 확대
	건축관련 행정·제도에 대한 이해도 제고	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 한국건축규정 공고 및 운영방안 마련 ▶ 사용자 친화적 건축규정 정보 서비스(e-KBC) 고도화 ▶ 건축법령 체계 재정비 및 안내 방안 마련
새로운 건축 수요변화 대응 및 건축투자 활성화	건축산업 통합재정 확보 근거 마련	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 건축관련 특별회계 제도 개선 ▶ 건축 관련 개별 법령 별 재원 운영의 통합 활용 방안 마련
	건축물 용도분류체계 개편 및 기준 개선	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 산업활동의 복합·다양화에 맞춘 용도체계 통합·조정 ▶ 복수용도 인정기준 및 용도변경기준 개선
	건축 리뉴얼 활성화를 위한 관련 제도 개선	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 리모델링 활성화 구역 제도개선 ▶ 건축 리뉴얼 활성화를 위한 지적 불부합 개선 및 정리
추진전략 9. 첨단 건축기술과 빅데이터 활용을 통한 스마트건축 구현		
데이터경제 활성화를 위한 건축 빅데이터 구축	건축정보 사용성 향상 및 시스템 고도화	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 건축정보 사용성 향상을 위한 건축정보 품질 제고 ▶ 클라우드 세움터 구축 등 건축행정시스템 고도화
	건축정보 통합 허브 구축 및 유통 강화	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 건축 마이데이터 등 건축정보 허브 구축 ▶ 단계적 건축도면정보 개방 확대 ▶ 건축물 BIM 도면 및 라이브러리 구축
첨단 건축기술로 건축 생산성 향상 및 시장 확대	스마트 건축 및 첨단기술 확산 기반 조성	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 첨단 기술의 현장 도입을 위한 제도적 기반 마련 ▶ 첨단 기술시장 육성 및 성과 확산 ▶ 스마트 건축 인증 및 스마트 시티 연계 시범사업
	건축 전문교육을 통한 건축역량 강화	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 스마트건축 및 빅데이터 분석 전문인력 양성 ▶ 대학교육 프로그램과 지역 연계를 통한 지역인재 양성 ▶ 기존 전문인력에 대한 계속교육을 통한 역량 강화

붙임3 공청회 개최 결과

■ 공청회 개요

- 일 시: 2023. 10. 6.(금) 14:00~16:00
- 장 소: 서울역사박물관 1층 야주개홀(강당)
- 참석자 : 총 130여명(일반시민, 전문가, 관계공무원 등)
- 주요의견 및 조치계획

의견	검토의견	비고
○ 도시공간의 질적향상을 위해 건폐율, 용적률, 건축물 높이를 완화와 탄력적 운영 요구	○ 특별건축구역 활용, 혁신디자인 공모사업 추진 등 전략2 부문에서 검토중	일부 기반영
○ 건축심의 등 관련심의에서 디자인 자율성 인정 요구	○ 디자인 뿐 아니라, 방재, 구조, 교통 등 통합적인 내용 검토라는 순기능 이해 요청, 건축심의 운용의 합리적 재편 과제 제안	일부 기반영
○ 제3차 국가계획에서 80% 이상 서울 시에서 기 추진, 제3차 국가 건축정책과의 차별화 필요	○ 혁신산업과의 연계, 혁신디자인사업 추진, 민간사업 지원 등 서울시 고유한 특성과 과제를 담는 계획으로 전환 추진	기반영
○ 건축기본계획에 공동주택 관련 논의 배제에 관한 의견	○ 서울시 관련 정책계획과 연계하여 추진 예정, 3차 계획에 미래주거 과제를 검토하여 추진	반영 예정
○ 열악주거에대한 최소디자인 기준 검토 필요	○ 전략 3. 비아파트 주거 기준 개선 등 세부과제에 보완	반영 예정
○ 우리나라 건축설계 수준 향상, 건축심의 운용 개선으로 건축선진화 방안 필요	○ 전략 2. 실천과제 3. 건축심의 보완	기반영
○ 도시계획과 건축이 대립하는 행정간막이 해소하고 통합적계획 필요	○ 본 계획의 지향, 전략2에서 보완 검토	기반영
○ 도시건축통합디자인 시도 기대, 모델화검토	○ 전략 2. 실천과제 2. 도시건축 통합디자인 보완 검토	기반영
○ 민관협력 건축플랫폼 구축 등 제도 민간부문과 협력 필요	○ 전략 5 실천과제 3. 도시건축 전문가 및 시민협력체계 구축 보완 검토	기반영