

# 서울특별시 건축 기본 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	1117
------------	------

2023. 09. 11.  
주택공간위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2023. 8. 14. 신동원 의원 발의 (2023. 8. 21. 회부)

## 2. 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.

## 3. 주요내용

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

## 4. 검토의견 (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 마을건축가를 추가로 도입<sup>2)</sup>하고(붙임2 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 지속 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(안 제1항 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	공공건축가
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 공공건축에 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(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 <u>운영 등</u> ) ① ~ ② (생 략) ③ 공공건축가의 업무범위는 다 음 각 호와 같다. 1. ~ 3. (생 략) <신 설> 4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 <u>공공건축에 대한</u> <u>기획 및 설계에 대한 자문</u>	제37조(공공건축가 운영 등) ① ~ ② (생 략) ③ ----- -----. 1. ~ 3. (생 략) 4. (생 략) 5. ----- ----- <u>건축물 및 공간환경</u> <u>에 대한 기획</u> ----- -----	제37조(공공건축가 운영 등) ① ~ ② (개정안과 같음) ③ ----- -----. 1. ~ 3. (개정안과 같음) 4. (개정안과 같음) 5. ----- ----- ----- <b>공공사업의 기획</b> ----- -----

입 법 조 사 관 한승윤	02-2180-8207
입 법 조 사 관 김태훈	02-2180-8203

[붙임1] 관계법령(p.9)

[붙임2] 공공건축가·마을건축가 제도 개요(p.12)

**■ 「건축기본법」**

**제3조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “건축물”이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물을 말한다.
2. “공간환경(空間環境)”이란 건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관을 말한다.
3. “공공공간(公共空間)”이란 가로·공원·광장 등의 공간과 그 안에 부속되어 공중(公衆)이 이용하는 시설물을 말한다.
4. “건축디자인”이란 품격과 품질이 우수한 건축물과 공간환경의 조성으로 건축의 공공성을 실현하기 위하여 건축물과 공간환경을 기획·설계하고 개선하는 행위를 말한다.
5. “품격”이란 주변환경과의 관계, 규모, 형태, 구조, 재료, 시공수준 등을 통하여 그 목적과 지역의 정체성을 창출할 수 있는 적절성을 말한다.
6. “품질”이란 안전, 보건, 기능, 쾌적, 자원절약과 재활용 등의 객관적 성능을 말한다.
7. “건축”이란 건축물과 공간환경을 기획, 설계, 시공 및 유지관리하는 것을 말한다.

**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.

**■ 「건축기본법 시행령」**

**제21조(민간전문가의 참여)** ① 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 법 제23조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 민간전문가로 위촉할 수 있다.

1. 「건축사법」에 따른 건축사
2. 건축·도시 또는 조경 관련 기술사(「국가기술자격법」에 따른 기술사를 말한다)
3. 대학에서 건축·도시 또는 조경 관련 학문을 전공한 사람으로서 「고등교육법」 제2조에 따른 학교 또는 이에 준하는 학교나 공인된 연구기관에서 부교수 이상의 직 또는 이에 상당하는 직에 있거나 있었던 사람

- ③ 제1항에 따라 위촉된 민간전문가의 업무범위는 다음 각 호와 같다.

1. 국가 또는 지방자치단체에서 시행하는 건축·도시 관련 기획 및 설계 업무에 대한 조정
  2. 국가 또는 지방자치단체의 건축정책에 대한 자문과 건축민원 업무의 처리
  3. 다수의 사업자 또는 설계자들이 참여하는 대규모 개발사업에 대한 총괄·조정 및 관리
  4. 건축디자인에 대한 전반적인 자문과 건축디자인 시범사업 등에 대한 기획·설계 등
- ④ 제1항에 따라 위촉된 민간전문가의 보수는 예산의 범위에서 지급할 수 있다.

## ■ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 (약칭 : 소규모주택정비법)

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “빈집정비사업”이란 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업을 말한다.
3. “소규모주택정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.
  - 가. 자율주택정비사업: 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업
  - 나. 가로주택정비사업: 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업
  - 다. 소규모재건축사업: 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업. 이 경우 도심 내 주택공급을 활성화하기 위하여 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 소규모재건축사업을 “공공참여 소규모재건축활성화사업” (이하 “공공소규모재건축사업”이라 한다)이라 한다.
  - 라. 소규모재개발사업: 역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하기 위한 사업

## ■ 「서울특별시 건축 기본 조례」

제10조(위원회의 기능)

- ② 위원회는 다음 각 호의 사항을 자문한다.
  1. 다음 각 목의 설계 발주에 관한 사항
    - 가. 시장(시의 사업소 및 지방공기업법에 의거 시가 설립한 공사·공단, 시가 출연한 비영리법인을 포함한다. 이하 “시장 등”이라 한다) 또는 구청장이 시행하는 사업으로서

시의 재원이 100억원 이상 투입되었거나 추정공사비 200억원 이상인 공공건축물 및 공간환경사업(가로·공원·광장·교량 등의 공간과 그 안에 부속되어 공중이 이용하는 시설물을 포함한다)

**제37조(공공건축가·마을건축가 운영 등)** ① 시장은 영 제21조 또는 이에 준하여 시장이 별도로 정하는 자격요건을 갖춘 사람 중에서 서울지역에서 이루어지는 개별 공공사업 또는 마을단위의 사업 등에 대하여 기획에서부터 설계, 시공 및 유지·관리 단계에 이르는 사업 전 과정에 걸쳐 계획의 일관성을 유지할 수 있도록 기획·설계 또는 총괄·조정 및 관리하는 전문가(“공공건축가“ 또는 “마을건축가“라 한다)를 위촉하여 운영할 수 있다.

② 공공건축가·마을건축가의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다.

③ 공공건축가의 업무범위는 다음 각 호와 같다.

1. 시장 등이 발주하는 공공건축물의 기획, 설계 또는 공공건축물의 기획 및 설계에 대한 조정·자문
2. 시장이 결정하는 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」·「도시개발법」·「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 따른 주거환경개선사업·재개발사업·재건축사업·도시개발사업 등)의 수립 자문
3. 건축디자인 시범사업의 기획·설계에 대한 자문
4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 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 마을 공공성지도 작성 및 정책사업 발굴
3. 마을의 공공·민간사업 건축·공간환경분야 코디네이터 역할 수행 및 시범사업 추진
4. 집수리 지원, 빈집개선, 자율주택정비사업 등 마을의 민간 건축행위 관련된 사항에 대한 총괄 기획 또는 코디네이터 역할 수행
5. 지역커뮤니티 향상 및 건축문화 진흥에 관한 교육

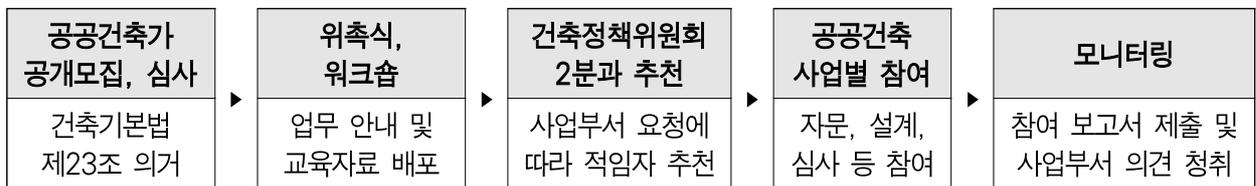
⑤ 시장은 공공건축가·마을건축가의 업무 방법 및 절차 등 운영에 관하여 필요한 사항을 정할 수 있다.

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

## 붙임2 공공건축가·마을건축가 제도 개요

### □ 공공건축가 제도

- 도입배경: 공공건축사업 전문성 향상 및 신진건축가 참여기반 마련
- 구 성: '11년 제도 도입, '12년 77명(최초 위촉) → '23년 177명 운영 중
- 업무범위: 공공건축물, 정비계획 수립 자문, 설계, 심사 등
  - 기획 단계부터 참여하여 공공건축물 사업의 전문성 향상 및 디자인 제고
- 운영절차: 건축정책위원회(2분과) 추천을 통해 사업 자문 등 참여



### □ 마을건축가 제도 운영현황

- 도입배경: 지역 특성을 반영한 계획수립 및 장소 중심의 통합적 지원
- 구 성: '18년 제도 도입, '19년 128명(최초 위촉) → '23년 운영 종료(0명)
- 업무범위: 마을지도 작성을 통한 지역 현안 발굴, 기획, 조정, 자문
  - 지역별 상이한 도시맥락, 부서별 산재되어 있는 다양한 사업을 총괄·연계
  - 시민, 자치구와 함께 현장중심 선제적 사업 발굴, 지역맞춤 미래비전 제안
- 운영절차: 선정 시 자치구 MP 및 구별 마을건축가로 구성·배정

