
Seoul to share with the world!

Seoul Public Housing & Architecture

 SEOUL METROPOLITAN
GOVERNMENT
www.seoul.go.kr



 SEOUL METROPOLITAN
GOVERNMENT

집 걱정 없이,
안전하고 쾌적한 환경에서
생활할 수 있는 도시를 꿈꿉니다

CONTENTS



6 서울시 주택건축 현황

- 1_ Overview of Seoul
- 2_ 서울시 공공 주택 & 건축 History

12 주택공급을 위한 노력

- 1_ Background of Establishment
- 2_ Corporate Overview
- 3_ Main Businesses
- 4_ Three Best Projects
- 5_ Magok Smart City

- 6_ Urban Redevelopment
- Eunpyeong New Town
- 7_ IT Media Complex Development
:Sangam DMC(Digital Media City)

24 지속가능한 도시개발 노력

- 1_ 도시재생-서울역 고가

30 임대주택 공급 다변화

- 1_ 서울형 사회주택 = 공동체 주택
- 2_ 대안 임대주택 공급 확대
- 3_ 저소득층을 위한 주거환경개선
- 4_ 주거지원제도 확충

38 개별 건축물 관리 노력

- 1_ 총괄건축가
- 2_ 공공건축가
- 3_ 녹색건축
- 4_ 복촌한옥마을

49 시민과 함께하는 Architecture Festival

- 1_ UIA 2017 서울세계건축대회
- 2_ 서울도시건축비엔날레
- 3_ 서울건축문화제
- 4_ 한옥박람회



서울시는

1948년 전후 부족한 주택을 공급하기 위해 지속적인 주택 공급 및 제도개선을 하였습니다.
2014년 현재 주택보급률은 103.8%(360만호)에 이르고, 임대주택은 6.4%(23만호)에 이르렀습니다.
이제 서울은 임대주택 공급을 확대하고 안전하고 쾌적한 생활환경을 조성하기 위해 노력하고 있습니다.

Vision



누구나 안심하고 생활 가능한 주거복지를 실현합니다.

- 주거서비스 지원을 통한 주거안정성을 높입니다.
- 주거권 확보를 위한 주거복지 지원체계를 강화합니다.

부담가능한 임대주택 공급을 확대합니다.

- 실제 입주인을 고려한 수요자 맞춤형 임대주택을 공급합니다.
- 아파트뿐만 아니라 단독주택형 임대주택 등 다양한 유형의 임대주택을 공급합니다.

커뮤니티의 다양한 삶을 돌보는 공동 주거관리로 지속가능한 주거환경을 조성합니다.

- 자신의 집을 스스로 관리할 수 있는 역량을 키워줍니다.
- 다양한 주체가 참여하여 통합적으로 관리할 수 있는 시스템을 마련합니다.

시민과 함께 안전하고 건강한 건축문화를 구현하여 도시경쟁력을 높입니다.

- 안전을 기반으로 환경과 건축까지 고려한 건축물을 조성합니다.
- 시민과 함께 향유할 수 있는 건축문화를 육성합니다.



쾌적하고 창의적인 건축·공간환경 조성

- 창의적인 건축·공간환경 조성
- 건축서비스산업 진흥기반 구축
- 녹색 건축·환경 조성



안전하고 행복한 도시공간재생 실현

- 안전한 일상 생활공간 조성
- 행복한 공간복지 구축
- 지속가능한 도시재생 실현



Goal

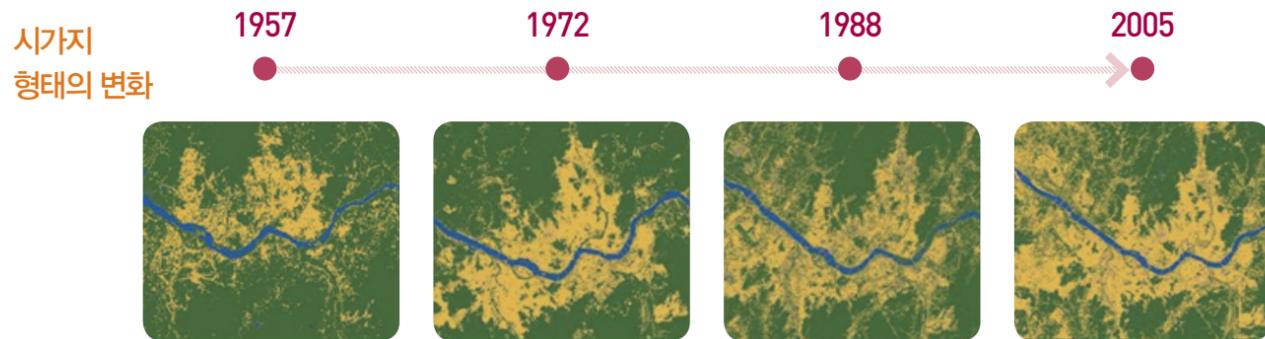
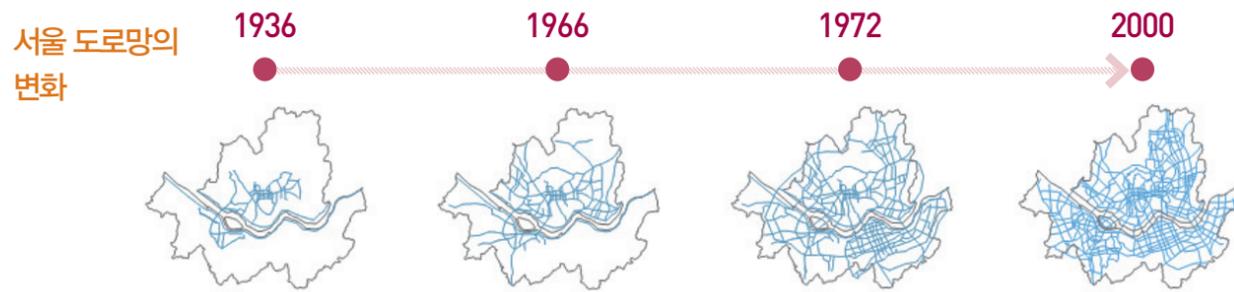
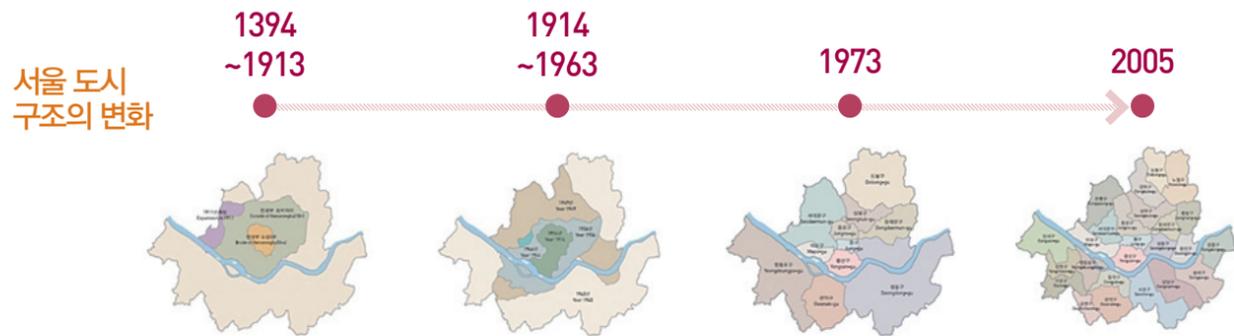


시민을 위한 열린·도시문화 구현

- 고유한 역사건축문화 창달
- 시민참여형 건축·도시문화 기반 구축
- 보행자 중심의 경관 향상



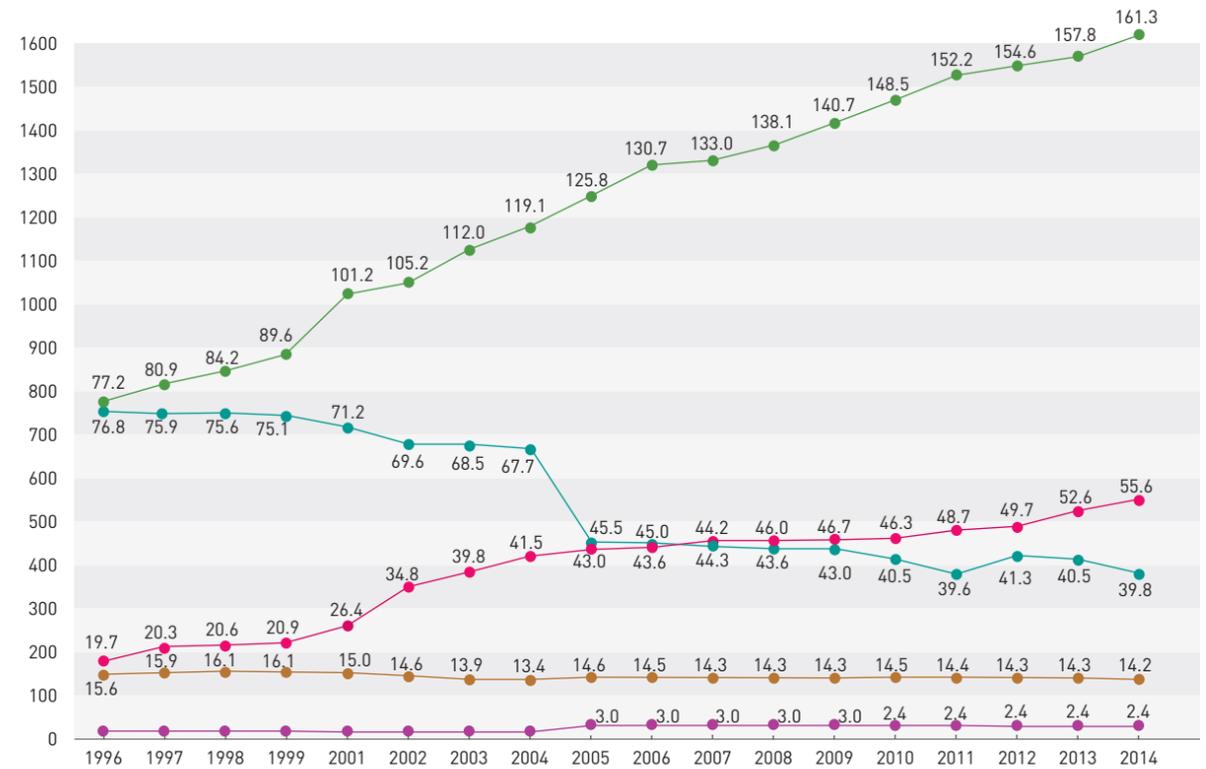
01 Overview of Seoul



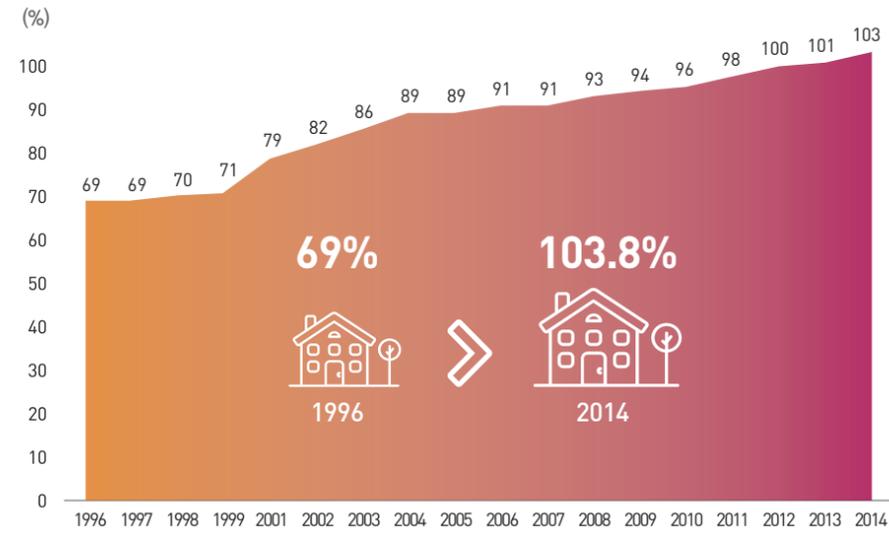
서울의 주택보급률 변화

서울의 주택보급률은 96년 69%에서 20여년만에 103.8%로 증가하였다. 이는 아파트 공급에 따른 것이다. 1960년대 말부터 공공과 민간에서 본격적으로 공급된 아파트는 그 공급량이 꾸준히 증가하여 2005년 전체 주택의 50%를 넘어섰으며, 2014년 현재 59%로 서울의 가장 전형적인 주거유형으로 자리 잡았다. 아파트로 단시간에 주택의 양적공급을 해결하고, 이제는 주거의 질을 담보하기 위한 정책전환이 이루어지고 있다.

주택점유유형

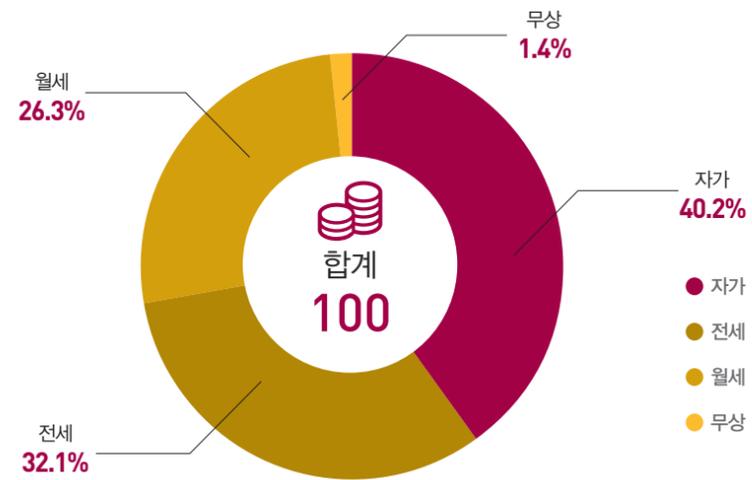


주택보급률

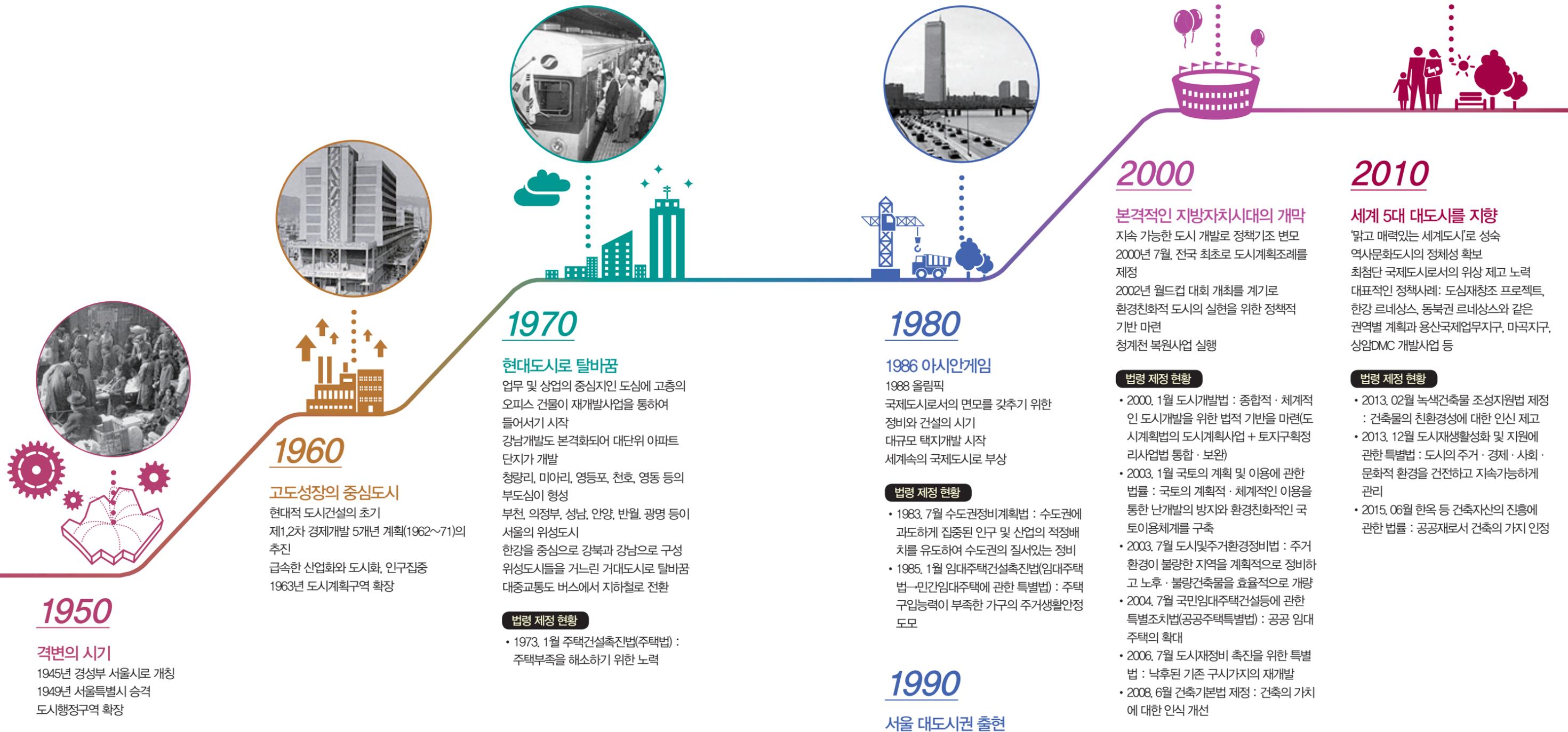


점유 형태별 현황

서울 시민의 자가보유율은 40.2%이며, 전세가 32.1%, 월세가 26.3%를 차지하고 있다. 전세는 한국에만 있는 특수한 임차제도로, 일정금액을 계약기간 동안 맞춰놓고 집을 임대하는 제도로 계약기간 만료 시 보증금 전액을 그대로 돌려받는다. 집주인은 묵돈으로 받은 보증금으로 계약기간 동안 이자수익 또는 투자를 통한 수익을 올릴 수 있다. 하지만, 최근에는 이자율이 낮아지면서 집주인은 전세보다는 월세로 전환하는 비율이 급격히 증가하고 있어 전세비율은 점차 감소추세에 있으며, 임대료 증가에 따른 주거 불안정이 가중되고 있다. 이에 서울시는 서민주거 안정을 위한 다양한 임대주택 공급 정책을 추진하고 있다.



02 서울시 공공 주택 & 건축 History



주택공급을 위한 노력



대규모 단지 계획
(sh공사 설립 및 사례)

01 Background of Establishment

Founded in Feb., 1st, 1989 to construct 400,000 housing units in Seoul city under the central government's "Construction Plan of 2,000,000 Housing Units" in 1988

Revolving our role from housing supplier to public developer



02 Corporate Overview

Purpose of Establishment

- Increase supply of high quality residences for citizens
- Providing stable living conditions by urban development and regeneration

Business Scope

- Acquisition, development and supply of Land
- Construction, supply and management of housing
- Urban regeneration
- Foreign construction projects, etc.

History

- **Feb., 1989** Foundation of the Seoul Metropolitan Urban Development Corporation(389 employees)
- **Mar., 2004** Change of Company Name (Seoul Metropolitan Urban Development Corporation ⇒ SH Corporation)
- **Nov., 2014** Chang-Heum Byeon takes office as the 13th president

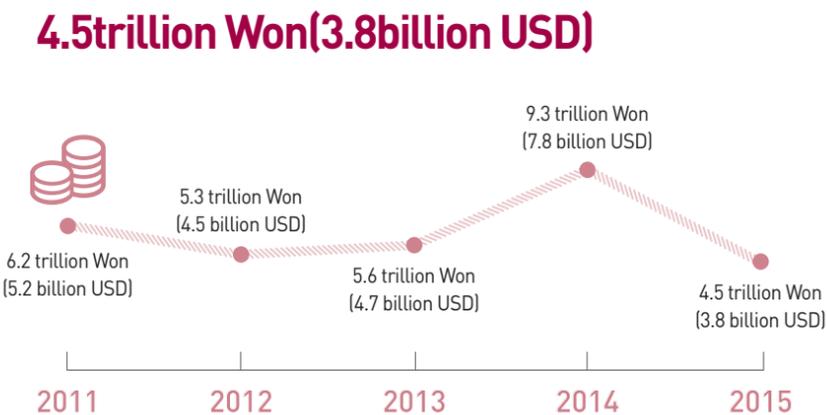
Capital



Employees

711 people

2015 Annual Budget



03 Main Businesses

Land Development

- Total area of 17,810,000m² in 40 districts
- Suseo, Daechi, Gayang, Bangwha, Jangji, Sangam, Balsan, Eunpyeong developed

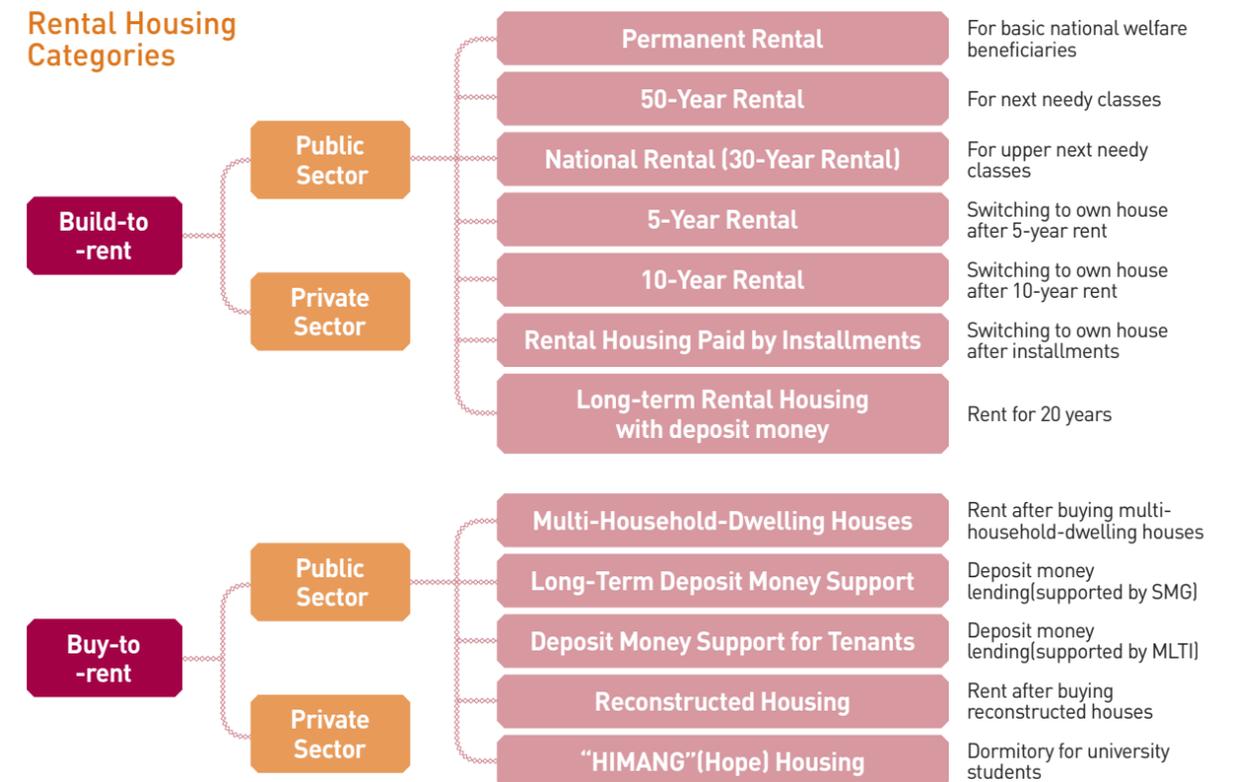


Housing Construction and Supply

- Construct and Supply 197,526 housing units : for sale 89,207 units / for rent 108,824 units
- Provide tailored houses for diverse social status and generations : public dorms, safe housing for women, co-op housing, officetels for young entrepreneurs, medical supportive housing, long-term rental housing, etc.



Rental Housing Categories



Housing Management and Housing Welfare

- Manage 171,503 rental housing units over 407 complexes and operate 11 housing welfare centers
- Build a platform for Seoul citizens' housing welfare through housing welfare centers
→ Operate employment, counseling and rehabilitation programs



Urban Regeneration

- Participating in 4 projects
- Enhance quality of life and improve urban environment by pre-planned urban maintenance



Supply of Mass Energy & New Renewable Energy

- Operate two cogeneration plants in Mokdong and Nowon
: Supply heating to 251,537 housing units and 265 buildings
- Build "Energy zero house" to cope with global climate change
: Fossil fuel(petroleum, coal) → Alternative fuel(solar energy, terrestrial heat, etc.)
: Install 20,000 solar energy facilities in housing complexes until 2018

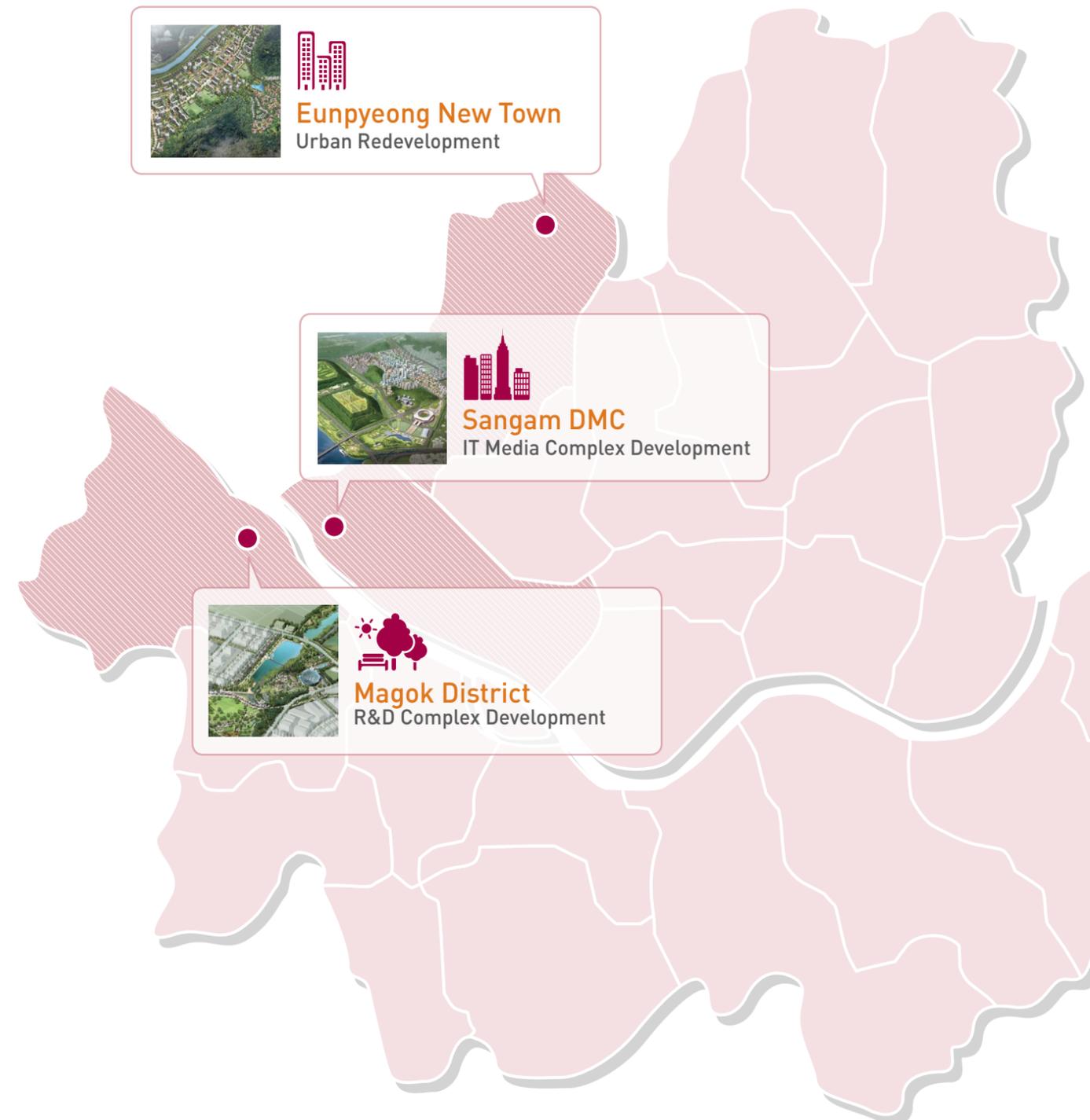


Overseas Business

- Hong River Development Project in Vietnam(2008)
- Public Housing and Urban Regeneration Projects Cooperation with Taipei City(2015)



04 Three Best Projects

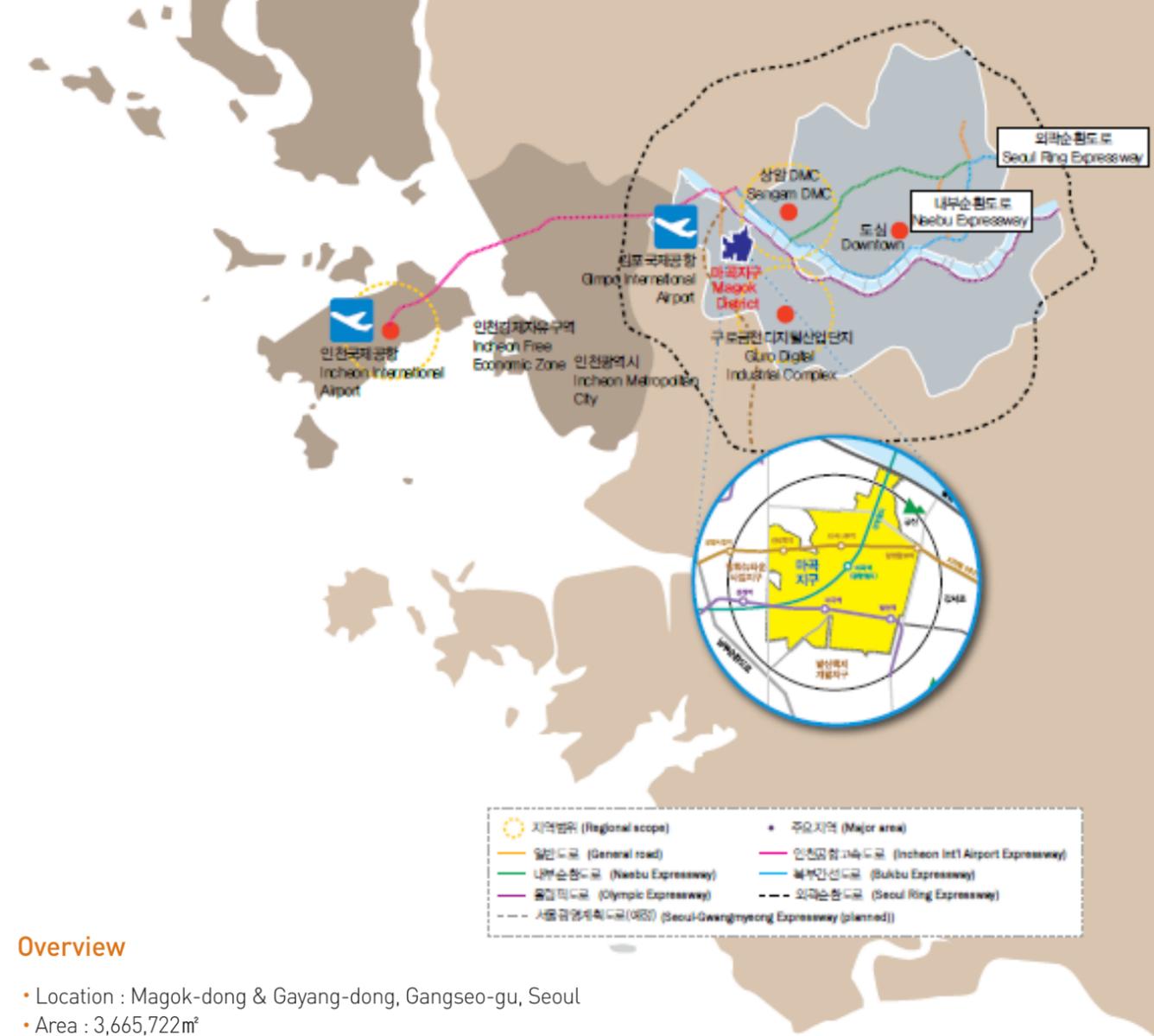


05 Magok Smart City

Magok, the center of the southeastern region of Seoul, is aiming to create greater future values as future-oriented, self-contained complex that reflects the paradigm of the new era.



<p>Open to everyone</p>	<p>Gateway Town to Northeast Asia</p> <p>Business Hub Base of a new economy where both large and small businesses thrive in a win-win situation</p> <p>Gateway town Center of international exchanges in Northeast Asia</p> <p>Specialized Town Specialized downtown fostered with professionalism and creativity</p>
<p>Convergence of cutting-edge technology and industry</p>	<p>Innovative base of knowledge industries</p> <p>Creative Core Commercialization is possible at every step from the development of technology to manufacturing and consumption</p> <p>Leading Frontier Leading pioneer of the convergence industry, guiding the future economy of Seoul</p> <p>New-Industry Incubator Eco-system of knowledge industries, serving as a base for the foundation and growth of enterprises</p>
<p>Aiming for sustainable value</p>	<p>Green town of the future</p> <p>Pedestrian & Bicycle Friendly Town Well-established infrastructure for pedestrian and bicycling</p> <p>Botanic Gardens A garden town that strikes a harmonious balance between technology and sensibility, production and life, and nature and industry</p> <p>Living Laboratory A green benchmark town built with eco-friendly, new & renewable energy tech</p>



Overview

- Location : Magok-dong & Gayang-dong, Gangseo-gu, Seoul
- Area : 3,665,722m²
- Developer : SH Corporation.
- Infrastructure construction : Dec 2007 ~ Dec 2016



Land Use Plan



Overview of Each Site

Classification	Area(m ²)	
Total	3,665,722	
◆ For industrial facilities	729,785	Industrial Complex
◆ For support facilities	81,326	
◆◆ Business & commercial area	388,660	
◆ Residential area	595,340	
Infrastructural facilities	1,870,611	

RESIDENTIAL AREA

Area Designated : 595,340m²
 • 16 complexes with 12,015 households

Developmental Direction

- Improving the design of apartment buildings to make them harmonize with the surroundings
- Designing energy-efficient housing and expanding community facilities
- Fostering a large residential area that blends well with other adjacent apartment complexes

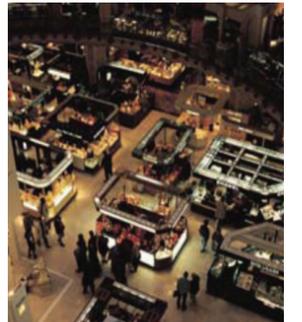


BUSINESS & Commercial Complex

Area Designated : 388,660m²

Developmental Direction

- Taking the lead in the Northeast Asian economy
- Establishing a hi-tech business hub in connection with advanced industrial clusters
- Growing as a commercial hub based on convenient transportation



Industrial Complex

Area Designated : 1,110,805m²
 • For industrial facilities : 729,785m²
 • Site area for applied facility: 81,326m²

Developmental Direction

- Introducing futuristic research centers based on the conversion of high-end technologies (IT, BT, GT, NT)
- Fostering an industrial ecosystem where large and small enterprises coexist
- Building global R&D clusters founded



Safe City

- Smart CCTVs are installed in the schools, parks and streets of residential areas. Police at the control tower will be immediately informed of emergencies to ensure a prompt response.
- The water levels of storm drains and sewers are monitored in real time for the purpose of detecting and handling regional torrential rains promptly. Main roads are observed by an image surveillance system in order to prepare for disasters.



Convenient City

- Smooth traffic flow and real-time traffic information are provided to citizens.
- Road traffic information including detours, bottlenecks, accident spots, intersections and areas of congestion will be collected and edited in real time, and provided in connection with the Seoul Transportation Operation and Information Service.
- Illegal parking will be monitored and controlled in main commercial areas, congested roads and alleys.



Information City

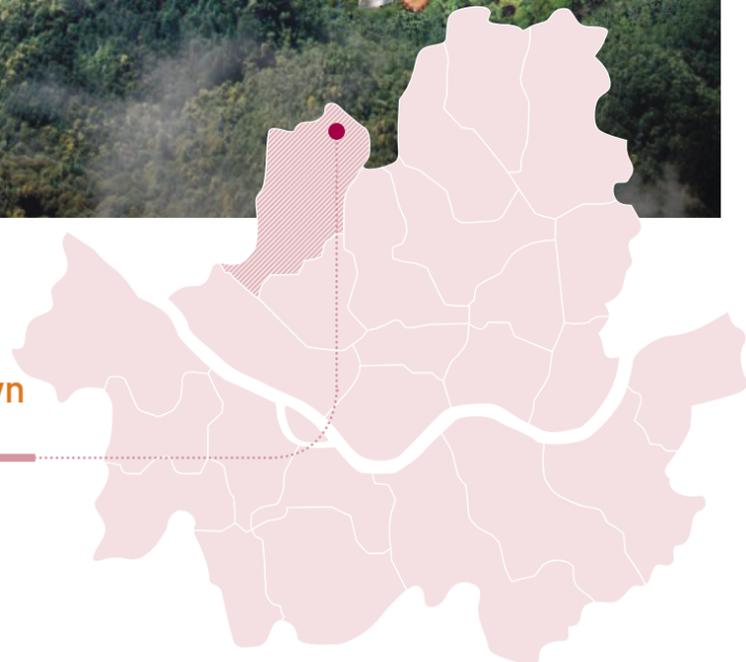
- The high-speed broadband ICT infrastructure is built by laying communication cable ducts and optical fiber cables throughout the whole of Magok Smart City and connecting installed facilities with an integrated control center.
- CCTV, water level measurement devices, and sensors of facilities are installed for communication with the control center.
- Free wifi service is available within 50~100 meters radius of parks, subway stations, bus or taxi stops.



06 Urban Redevelopment – Eunpyeong New Town



Eunpyeong New Town
Urban Redevelopment



Project Overview

- Location and Area : Eunpyeong-gu/ 3,492,421㎡
- Developer : SH Corporation
- Development Period : 2002 ~ 2016
- Project Cost : 4.7 trillion won(3.9 billion USD)
- Housing construction: Total 17,464 units(Sale: 10,550/ Rent: 6,914)

Project History

- 10. 2002 Announcement as a New Town Development Model Area
- 02. 2004 Eunpyeong Development Plan Official Notification
- 08. 2005 Apartment Construction Start
- 11. 2007 Apartment Sale

Main Development Features

Resort-Type Housing Development

- Building rural-eco city as innercity resort by using surrounding natural conditions
- Creation of different types of housing : Courtyard type, roadside type, tower type, terrace type, etc



Korean Traditional Housing Construction

- Area: 36,150m²(95 lots)
- Urban Korean traditional housing model presentation



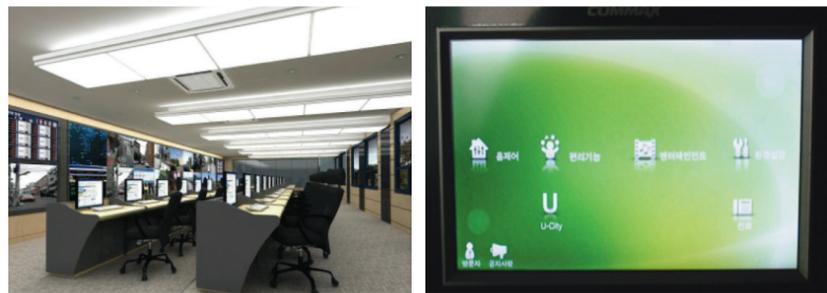
Incineration Plant

- If garbages are put into a drop hole, they move through transport pipelines and into incinerator automatically



Smart City

- Creation of CCTV, wireless & wired networks and integrated control center
- Operation of security CCTV systems, U-Home Information provision service, illegal parking crackdown service, digital library system



Images of Before and After Development



Before Development



After Development

06 IT Media Complex Development : Sangam DMC (Digital Media City)



Sangam DMC
IT Media Complex Development



Project Overview

- Location and Area : Mapo-gu/ 1,697,888m²
- Developer : Seoul City, SH Corporation
- Development Period : 1998 ~ 2014
- Project Cost : 0.4 trillion Won (0.3 billion USD)
- Housing construction : 5,271 units (Sale: 3,611 / Rent: 1,660)

Project History

- 06. 1998 Development Plan Official Notification
- 11. 2000 Apartment Construction Start
- 02. 2001 Digital Media City Masterplan Established
- 05. 2003 Apartment and Lot Sale
- 11. 2014 Completion of Constructio

Main Development Features



- DMC Media Industry Complex**
- Area : 337,000m²
 - Promoting IT industry, digital media and entertainment industry
 - Tenants : MBC, CJ E&M, YTN, Samsung SDS, LG CNS, National IT Industry Promotion Agency, etc.



- World Cup Park**
- Area : 3,471,090m²
 - 5 theme parks : Peace park, Sky park, Sunset park, Nanjicheon park, Nanji Hangang park
 - Over 9.8million visitors in a year



Rental Housing for foreigners (DMC Ville)

- Area : 9,313m²
- Capacity : total 175 units, 30,535m² floor area
- Available to foreign residents in Seoul



DMC R&D Center

- Area : 3,367m²
- Capacity : over 50 tenants, 29,760m² floor area
- Provide office space for (foreign) businesses with R&D projects



High-Tech Industry Center

- Area : 17,070m²
- Capacity : over 225 tenants, floor area 77,191m²
- Provide tenants with spaces for manufacturing facilities

Images of Before and After Development



Overall Views



Nanjido Landfill

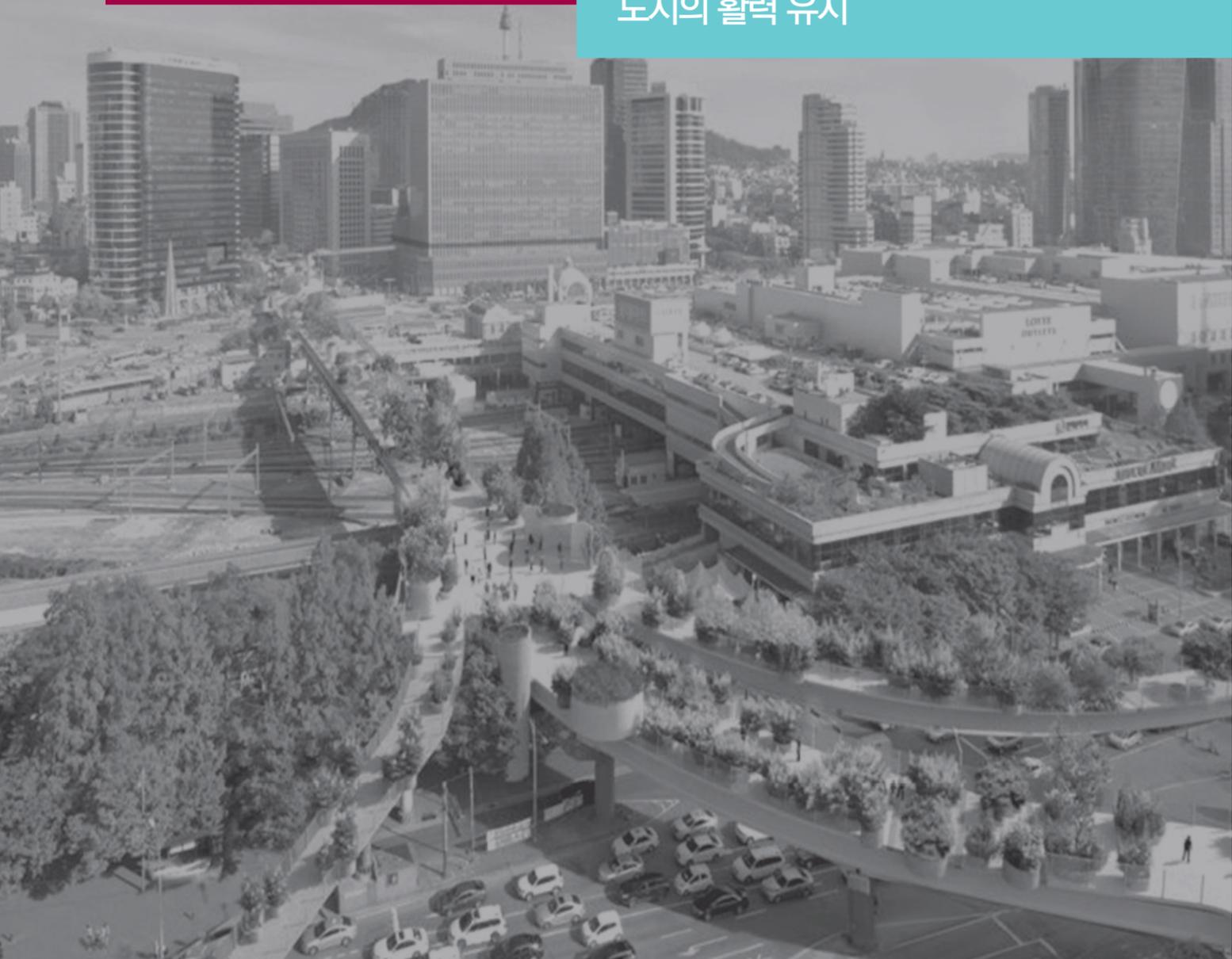


Ecological Parks

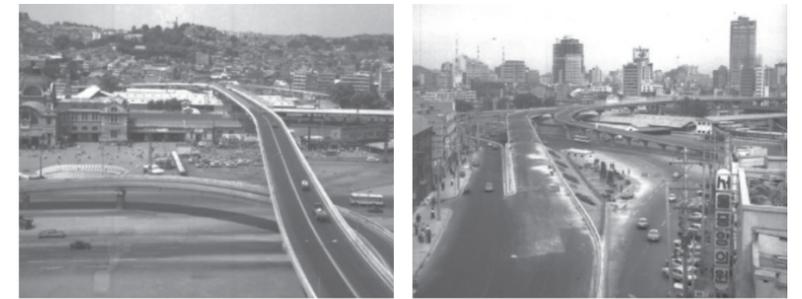
지속가능한 도시개발 노력



도시재생을 통한 도시의 활력 유지



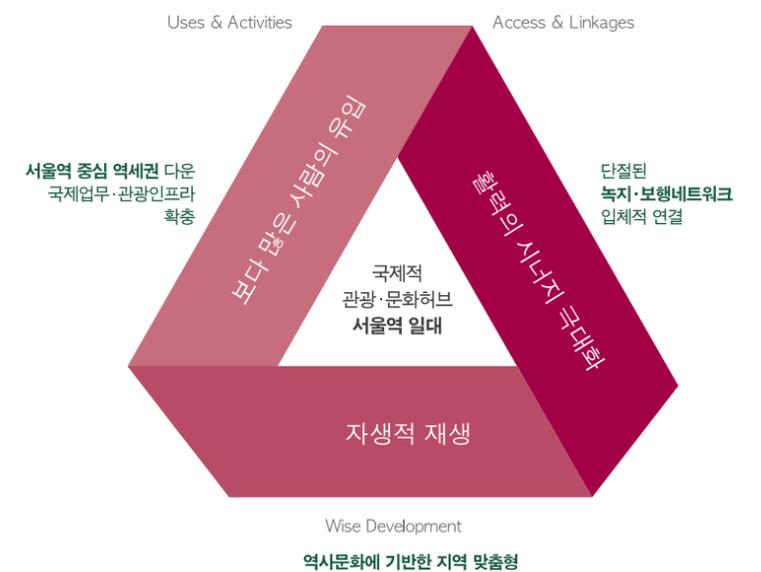
이 도시재생 - 서울역 고가



넓은, 오래된, 노후한 고가를 재생하여 사람 중심의 보행공간으로 조성

- 설계자 : Winy Maas (the Netherlands)
- 공사기간 :
- 공사금액 :

서울역 고가 도로는 '17개의 사람길'로 연결되는 도보관광 네트워크를 형성하게 됩니다. 가지처럼 뻗어나간 17개의 사람길은 자연스럽게 사람들의 발길을 모으고, 모인 사람들의 한걸음, 한걸음은 주변 지역의 재생을 돕고 생기를 전할 것입니다.



1970년에 만들어진 서울역 고가가 2017년 684개의 원형화분과 21개 편의시설, 시민 휴식공간과 17개 보행길로 다시 태어납니다.



중림동 방향
보행길과 중림동 방향을 연결하는 나뭇가지 모양 연결통로 설치



장미광장
다양한 품종의 4계절이 식재, 행사 및 시민 여가공간으로 활용



서울역 광장 E/V 설치
서울역파출소앞에 엘리베이터를 설치하여 보행길과 연결



퇴계로 방향 E/S, E/V 설치
퇴계로 지상 교통섬에 에스컬레이터, 엘리베이터를 설치하여 보행길과 연결



한양 도성 연결
남산육교와 이어지는 엘리베이터를 설치하여 한양도성 및 남산과 연결



회현역 연결
서울역 고가와 회현역을 연결하고 바로 진출입이 가능한 엘리베이터 설치



만리동공원
청소차고지 부지를 시민의 쉼터와 휴식 공간으로 탈바꿈

투명 바닥판
문화재 구간 고가 난간 보존

전망 발코니
전망이 우수한 지점에 전망 발코니 설치



주변 건물 연결
보행길 주변 빌딩을 직접 연결하여 시민 접근성 제고



서울역 광장 정비
하루 39만명이 오가는 서울역을 중심으로 주변지역에 활력 확산

청파동 방향
청파동과 연결되는 계단이 설치되고 서울역 서부 입구와 만리동 공원을 이어주는 횡단보도 설치

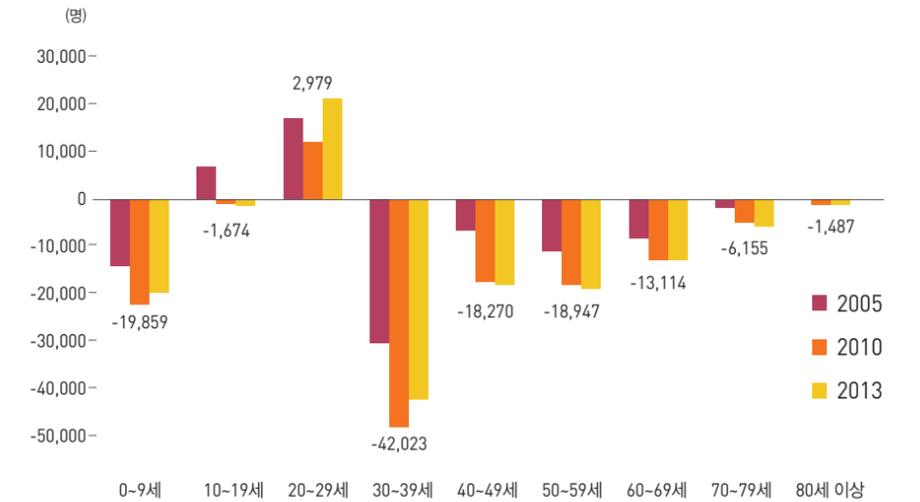


임대주택 공급 다변화



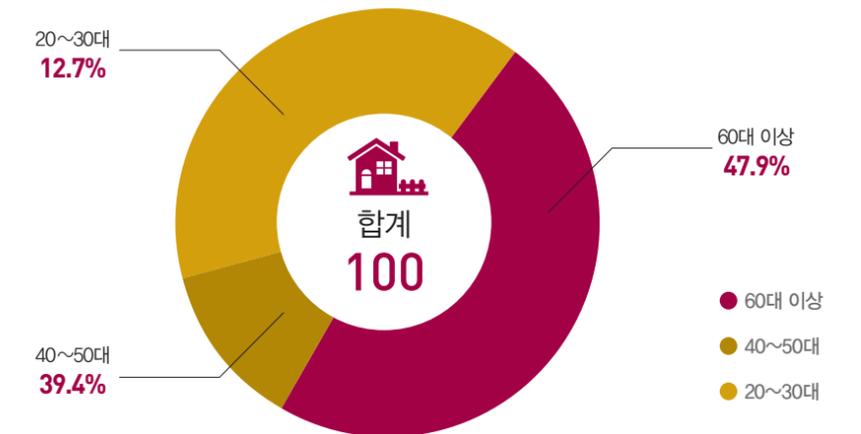
저소득층을 위한 임대주택에서 수요자
 맞춤형 임대주택으로 확대

1~2인 가구 증가 : 청년 유입 급증, 신혼가구의 주거비 부담 가중



기존 공공임대주택 입주혜택에서 소외

• 가구주 연령대별 현황 : 20~30대 12.7%, 40~50대 39.4%, 60대 이상 47.9%



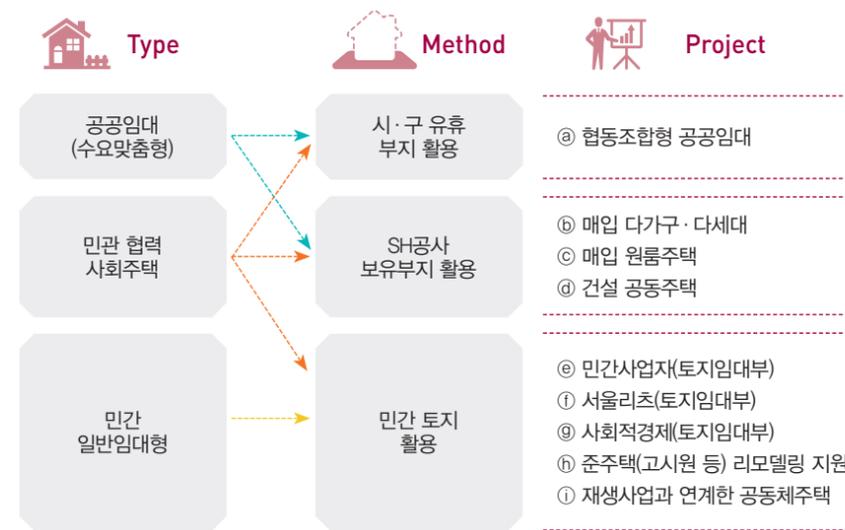
택지개발을 통한 대규모 임대주택 공급 한계

• 가용 택지 부족으로 인한 대규모 개발방식의 임대주택 공급 한계

→ 수요층 다변화 및 공공주도 공급방식의 한계로 '서울형 사회주택' 공급

01 서울형 사회주택 = 공동체 주택

커뮤니티 공간을 갖추고 공동주거를 통해 유의미한 공동체를 형성하며, 다양한 생활문제를 해결하고 적정가격의 안정적 주거를 가능케 하는 주택



㉓ 협동조합형 공공임대
협동조합형 공공임대주택은 입주자가 출자금을 내고 협동조합을 결성해 주택의 기획, 건설과 관리까지 주체적으로 하는 협동조합 형식을 차용하여 만들어진 사업으로, 공공임대주택에서는 출자금은 지불하지 않고 입주 자격을 갖춘 사람들이조합원으로 가입하여 주택의 유지·관리를 담당하는 공공임대주택

㉔ 매입 다가구·다세대
서울시(SH공사)에서 다가구 등 기존주택을 매입하여 수요자 특성에 따라 공급하는 주택으로 공급대상은 신혼부부, 육아세대, 근로청년, 홀몸어르신, 1인창업인 등 지역 특성 및 입주 수요 등을 감안하여 자치구가 발굴하여 공급

• 취약계층 지원주택
쪽방, 고시원 등 비주택시설에 장기 거주하는 취약계층 대상 커뮤니티공간과 복지지원시설이 포함된 '지원주택' 공급으로 주거정착률 제고

• 대학생 희망주택
커뮤니티 공간 등 공동생활 공간이 포함되는 셰어하우스 형태의 공동체주택 보급으로 대학가 주변 대학생 주거문제 해결

㉕ 매입 원룸주택
2~3인 가구, 대학생, 비정상 거처 등 수요에 대응한 편리하고, 안전한 도시형 생활주택인 공공원룸을 매입하여 공급

㉖ 건설 공동주택
택지개발지구 내 신혼부부, 대학생, 사회초년생 등을 대상으로 임차료가 저렴한 수요자 맞춤형 공공임대주택 공급

㉗ 민간사업자(토지임대부)
서울시, SH공사 소유 토지를 활용하여 사회적 경제주체 또는 민간 임대사업자 등을 통해 토지임대부 방식 등으로 지역특성에 맞는 공동체주택 공급

㉘ 서울리츠(토지임대부)
"공동체주택 확산을 위한 원년의 해" 추진을 위한 공동체주택 보급계획의 일환으로 "토지임대부 서울리츠" 방식의 사업추진 계획

㉙ 사회적경제(토지임대부)
청년주거빈곤과 서민 주거문제에 대응하기 위해, 공공과 민간이 상호협력 적정 주거비와 안정적 주거기간을 보장하는 사회주택을 공급하여 주거안정 도모

㉚ 준주택(고시원 등) 리모델링 지원
주거취약계층이 주로 '주거용'으로 이용하는 비주택 시설 중 낡고 공실이 많은 고시원, 모텔 등을 매입 또는 임차 후, 리모델링하여 적정 주거비와 안정적 주거기간을 보장하는 공공임대주택으로 공급하여 주거안정 도모

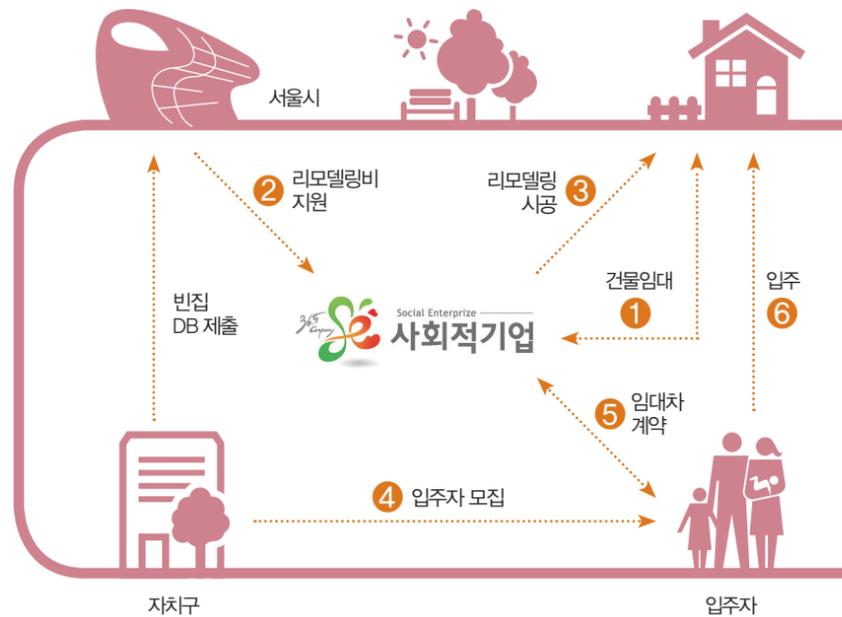


㉛ 재생사업과 연계한 공동체주택
도시재생활성화 지역내 예술인, 연극인과 청년 유입을 위한 공유주택 공급

02 대안 임대주택 공급 확대

빈집 리모델링

방 3개 이상 단독주택, 다가구·다세대주택을 대상으로 리모델링 비용의 50% (최대 4천만원)를 지원하여 양호한 주거가 가능한 주택으로 리모델링하여 시세 80% 이하로 임대, 6년 이상 거주 보장



한지붕 세대공감

협주거공간의 여유가 있는 어른신과 주거공간이 필요한 대학(원)생을 연결하여 어른신은 저렴하게 주거공간을 제공하고, 대학(원)생은 어른신에게 소정의 임대료와 생활서비스(봉사활동)를 제공하는 주거공유 프로그램. 임대료를 월 20만원 이하로 정하고, 주거환경개선 비용도 50만원까지 지원하며, 거주기간도 기존 6개월에서 1년으로 함

모듈러 주택

모듈러 공법이란

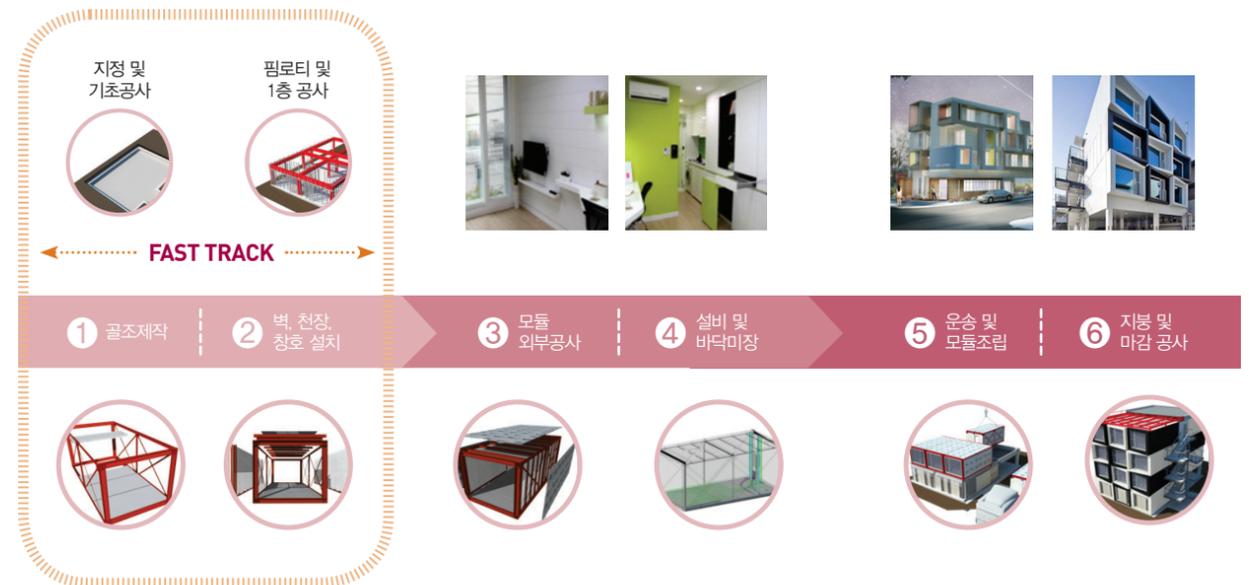
주택의 주요 구조부(기본골조, 전기배선, 온돌 등)의 전부 또는 일부를 모듈 형태로공장에서 제작하여 현장에서 조립하여 건축물을 완성하는 신개념 공법

장점

- 기존 콘크리트 방식보다 공사기간이 짧고 대량생산하는 경우 건축비 절감이 가능 (평균 약 50% 공기 단축)
- 재활용이 가능하고 해체 시 건설폐기물 발생을 콘크리트 구조물의 1/3 수준으로 최소화 할 수 있는 장점이 있음
- 공장제작으로 동일한 시공품질 유지(기능공의 숙련도와 관계없음)

제작시공 프로세스

- 현장 착공과 동시에 공장에서 모듈 제작에 착수하여 FAST TRACK에 의한 공기단축 가능.
- 청담묘토의 경우 착공후 45일에 준공. 모듈 조립은 3일에 완료



03 저소득층을 위한 주거환경개선

희망의 집수리

희망의 집수리 사업은 경기침체로 현재의 거주지를 벗어나기 힘든 저소득층을 대상으로 도배, 장판 등 주거환경을 개선하여 주거안정을 도모하는 사업이다. 또한 단열재 설치, 창호교체 시공으로 이들 에너지 빈곤층의 주거비 절감을 돕는 사업이기도 하다.

- 대상 : 중위소득 60% 이하(최저생계비 150%이내)의 저소득 가구
- 공사항목 : 13개 공종

도배, 장판, 단열, 도어, 방수, 처마, 새시, 싱크대, 위생기구(세면대, 양변기), 천장 벽, 타일(화장실, 주방), 도장(페인트), 전기



쪽방* 리모델링

사회적 소외 계층인 쪽방촌 거주민의 최저 주거 안전선 확보를 위해 쪽방을 리모델링하여 공급하는 사업이다. 쪽방은 대부분 노후해 붕괴 위험이 크고 보안이나 안전에 극히 열악한 환경에 처해 있으나, 대부분 무허가 미등기 건물이어서 행정이 개입하기 극히 어려웠다. 그러나 이 공간은 사회적 소외 계층이 지불 가능한 최소 주거로서 기능해 왔다. 따라서 이 공간에 거주하는 시민들의 안전을 고려하여 공간환경 개선 사업을 실시하였다.

영등포 쪽방 리모델링

사업추진 방식

- 민간 건축물에 대한 리모델링사업으로 민·관 업무협약을 통해 추진
- 협약당사자 : 서울시, 영등포구청, 광야교회, 건물주
- 기타 전문분야는 재능기부를 받고, 소외계층 일자리 창출을 위해 사회적 기업 참여

* 최저주거기준 미만의 주택 이외의 거주로서, 부대시설(세면·취사·화장실 등이 없는 빈곤계층을 위한 저렴한 주거공간을 의미)

사업대상지 현황

- 민대지위치 : 영등포구 영등포동 422-63번지 일원
- 쪽방현황 : 441쪽방

순환용 임시주거시설

- 대지위치 : 영등포구 영등포동 411-28번지
- 건축규모 : 지상 3층, 연면적 535.35㎡, 주거용 30실 및 커뮤니티센터 등

사업추진현황

- 제1차 사업(2012년) : 95쪽방
- 제2차 사업(2013년) : 130쪽방
- 제3차 사업(2014년) : 114쪽방

사업추진단 구성 및 운영

- 사유 : 원활한 사업추진을 위해 민·관의 협업체계 구축
- 구성 : 서울시, 영등포구청, 광야교회, 민관설계자, SH공사, 사회적 기업 등
- 조직도 : 재능기부한 민간 전문가 추진단장 선정 후, 3개 분과로 운영
- 운영 : 매주 1회 개최



2012년부터 추진된 '영등포 쪽방 리모델링 사업'은 주거지의 질적 향상에 기여했다는 점을 인정받아 국제건축연맹(UIA, Union Internationale des Architects)으로부터 2014년 로버트 매튜 상을 수상했다.

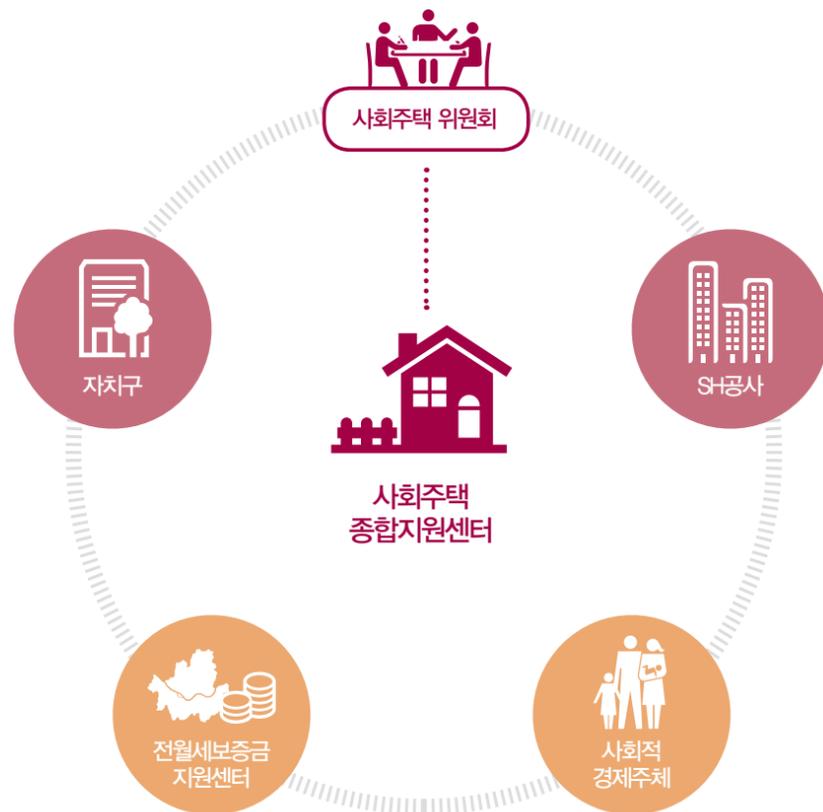


04 주거지원제도 확충

안전하고 쾌적한 주거환경을 조성하기 위해 물리적인 공간환경 개선뿐만 아니라 다양한 서비스를 제공하기 위해 전문 기관을 조직하여 운영하고 있다.

사회주택종합 지원센터

사회주택 공급 확산을 위해 지원조직을 구성, 주택수요 맞춤형 공동체 주택공급 추진



주요역할사회경제적 약자의 주거실태 조사

- 사회경제적 약자의 주거개선을 위한 주택재고·택지 등 자원조사 관리
- 주거관련 사회적 경제 주체 현황조사 및 발굴·육성
- 주거관련 사회적 경제 주체에 대한 지원사업 계획의 수립·실행·평가 지원
- 주거관련 사회적 경제 주체 및 사회경제적 약자의 네트워크 사업

주거복지 지원센터

서울특별시 주거복지기본조례에 근거하여 주거취약계층에 대한 주거복지사업 상담, 정보제공 및 사례관리를 위한 전문기관으로 조직, 서비스를 제공하고 있음 서울시 내 8개소를 운영하고 있으며, 2016년 2개소를 확대하여 총 10개소를 운영할 예정임



전월세보증금지원센터

- 주거복지사업과 관련한 주민의 권리구제 지원
- 주거복지 전달 관련 각종 주거복지 지원서비스 제공
- 주거복지 전문가 양성 및 주민교육
- 지역 내 민간단체들과 공동으로 사업을 추진하고 실행(공동실행의 원칙).
- 일회성 교육, 사업 또는 행사가 아니라 후속사업을 통해 지속가능하고 발전할 수 있는 사업을 개발하여 수행(연속성의 원칙).

전월세보증금 지원센터

전월세보증금지원센터에서는 임대차상담, 대출, 분쟁조정, 법적 구제절차 지원 등을 통하여 세입자와 집주인간 갈등을 해소하는 등 세입자 주거권 강화를 위해 노력하고 있습니다.

- 주택임대차보호법 일반사항, 대항력 및 우선변제권 관련 사항, 계약 및 계약 갱신에 관한 사항, 수선유지, 차임증감에 관한 사항 등 다양한 유형의 임대차 상담을 통하여 정보를 제공해주고 있습니다.
- 집주인과 세입자 간 집수리 분쟁에 관하여 간이분쟁조정제도를 시행하고 있습니다.
누수로 인한 곰팡이 문제, 보일러 노후화로 인한 동파 등의 책임소재 문제를 전담변호사 및 전문조정위원 등이 신속하게 분쟁을 해결을 해주고 있습니다.
- 세입자 이사불편해소를 위해 대출상품을 전국 최초로 마련하였는데 1) 계약 기간 종료 후, 집주인이 보증금을 돌려주지 않았을 때 먼저 이사할 수 있도록 대출을 추천해주는 제도와 2) 계약기간 종료 전 이사시기가 맞지 않는 세입자를 위해 서울시 기금을 활용한 단기대출을 지원하는 제도를 운영하고 있습니다.

개별 건축물 관리 노력



성능관리를 통한 거주환경 개선을 넘어
도시정체성을 반영한 도시문화 향상

서울시는 급격한 경제성장을 바탕으로 건축문화를 향상하기 위한 노력을 기울이고 있다. 특히 건축의 공공성 및 지속가능한 생활문화공간 조성을 요구하는 시민들의 욕구가 증대함에 따라, 공공건축물을 통합적인 도시공간으로 조성하기 위해 총괄건축가 제도, 공공건축가 제도 등을 시행하고 있다.

이 총괄건축가



서울의 공공건축과 주변 도시환경의 수준 향상 및 시민중심의 도시공간 창출을 위해 2014년부터 “서울 총괄건축가”제도를 도입하여 시행하고 있다. 총괄건축가의 주요 역할은 다음과 같다.

- 시 건축 및 도시·디자인 관련 정책 수립에 대한 자문
- 시장 등이 발주/시행하는 건축물, 공간환경사업, 도시개발사업 등의 기획 및 기본설계에 관한 자문
- 도시계획시설 또는 공공시설 이전부지를 개발하는 사업의 기획 및 기본설계에 관한 자문
- 건축디자인 시범사업 지정 및 사업시행에 대한 사전자문
- 공공건축 관련 전문가들과 정보교류 및 협력체계 구축
- 그 밖의 시장이 필요하다고 인정하여 요청하는 사항

02 공공건축가

서울시는 건축 및 공간환경의 공공성 확보를 통한 서울의 경쟁력 제고하고, 젊고 참신한 신진건축가 발굴 및 육성하기 위해 공공건축가 제도를 운영하고 있다. 이는 건축을 사유재산 및 기술로 보는 인식에서 공공재 및 문화로 보는 시각이 형성됨에 따라 가능해졌다. 공공건축가는 만45세 이하의 신진건축가와 정비사업의 마스터플랜 수립을 담당하는 MP로 구성된다.

역할

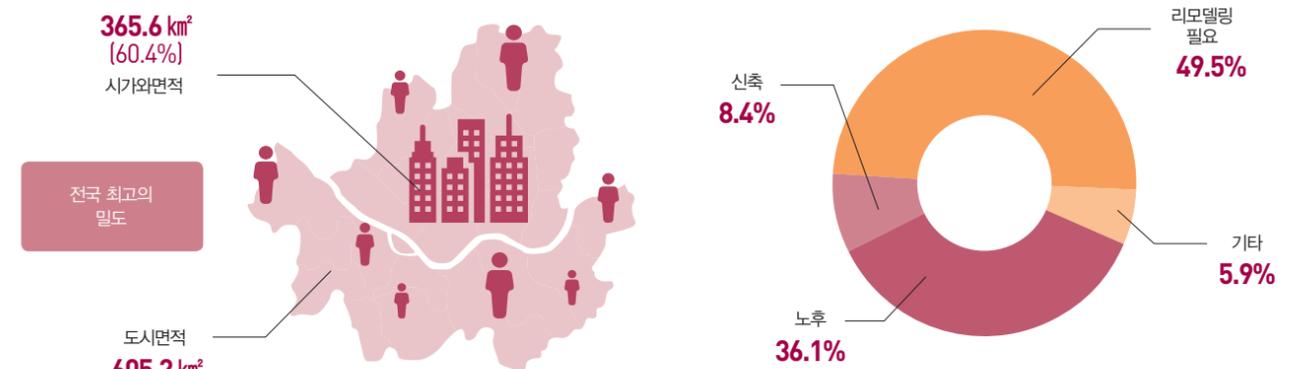
- 공공발주 건축물의 기획·설계업무에 대한 조정·자문
- 소규모 공공건축물(1억 미만)의 지명현상설계 참여
- 정비계획(재개발·재건축·뉴타운)의 가이드제시 및 자문 등이다.

공공건축가 추진 연혁



03 녹색건축

도시의 기후변화 및 국가 간 기후변화협약 체결에 따라, 국가적으로 2030년까지 온실가스 배출전망치(BAU) 대비 37% 감축선언을 하였으며, 건축분야에서도 이를 위한 기반조성과 실행을 강화하여 기후변화에 적극 대응하고자 노력을 기울이고 있다. 서울시의 건축분야 현황을 살펴보면, 서울시의 시가화면적은 60.4%로 전국 최고밀도이며, 총 63만동의 가구중 리모델링이 필요한 건축물이 49.5%에 달한다.



서울시는 신축건축물의 설계기준을 점차 상향하여 제로에너지 건축을 지향하며, 녹색건축물 성능 관리 및 기존 건물 저비용 효율화를 적극 추진하고 우수한 민간 인프라를 활용한 민간협력형 녹색건축 활성화 모델을 구축할 계획이다.

친환경 녹색 건축물
활성화를 위한
서울시 건축분야
추진방향

건강한 서울짓기, 사람을 생각하는 서울形 녹색건축

녹색건축의 비전
VISION

- 신축건축물 성능강화**
제로에너지 지향
- 기존건축물 효율개선**
저비용 고효율화 및 성능관리
- 에너지저소비 문화확산**
사용자의 절약유도

환경과 건강을 고려한 좋은 삶의 터전 제공

녹색건축의 추진목표
GOAL

추진목표 1

ZEB ZERO ENERGY BUILDING

2023년 제로에너지를 향한
연차별 수요감축 추진

추진목표 2

-26.9%
(10.1백만톤)

2020년 온실가스
배출량 감축 (BAU 대비)

녹색건축의 추진전략
STRATEGY

추진전략 1

신축건축물
성능강화

제로에너지 지향

- 서울시 녹색건축 설계기준

추진전략 2

기존건축물
효율개선

저비용 고효율화 · 성능관리

- 그린 리모델링
- 체험형 절약설비 지원
- 온실가스목표관리

추진전략 3

에너지저소비
문화확산

사용자의 절약유도

- 녹색건축 공모전
- 포럼 · 특강
- 시민 거버넌스 추진

기후변화대응 및
지속가능한 녹색 서울
짓기를 위한
서울시 녹색건축물
로드맵

2030년
온실가스
40% 감축
목표!

서울시 전체 온실가스 배출량의 약 64%(31백만tCO₂)를 차지하고 있는 건물분야가 기후변화 대응을 선도하여 녹색건축을 활성화 및 도시환경 개선으로 온실가스 배출량 감축



건축설계기준 서울시 녹색건축물 로드맵

2007 **그린디자인 서울 건축물 설계 가이드라인**

- 에너지소비총량제 최초 시행
- 에너지성능지표 및 단열신재생에너지 요구사항 강화
- 시성능 설계 시 인센티브 지급 (취득세, 등록세, 용적률 등)

2010 **개정**

2011 **건축물 에너지 소비총량제 (e-BESS)**

2012 **개정**

2013 **서울시 녹색건축물 설계기준**

2014 **원전하나 줄이기 1**

- 에너지절감 210만 TOE
- 건축분야 68만 TOE

2016 **녹색건축물 설계 기준 강화**

2020 **원전하나 줄이기 2**

- 에너지절감 목 400만 TOE
- 건축분야 320만 TOE

2020 **2020년 건물분야 온실가스 26.9% 감축 (BAU 대비)**

- 1차에너지 소비총량 평가 확대
- 신축건축물 신재생에너지 설치 확대 로드맵

2023 **신축건축물 제로에너지 실현**

2030 **서울시 온실가스 감축목표 40% (배출총량기준)**

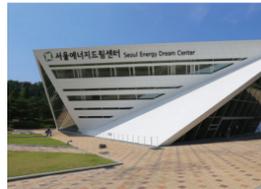
- 대한민국 온실가스 감축목표 37% (BAU 대비)

녹색건축을 선도하는
서울시 랜드마크



녹색건축인증이란?

건축물의 자재생산단계, 설계, 건설, 유지관리, 폐기에 걸쳐 건축물의 전과정에서 발생할 수 있는 에너지와 자원의 사용 및 오염물질 배출과 같은 환경 부담을 줄이고, 쾌적한 환경을 조성하기 위한 목적으로 건축물의 환경 친화 정도를 평가하여 인증하는 제도



에너지홍보 / 서울에너지 드림센터

기후변화 홍보체험관으로 온난화로 인한 지구의 변화과정, 이상기온 현상 등을 전시하고 학습하는 공간. 국내 최초의 에너지자립 공공건축물로 연중 무동력으로 운영하는 "에너지 제로" 건물

- 위치 : 마포구 상암동 • 연면적 : 3,762㎡ • 층수 : 3층/지하1층
- 본인증년도 : 2012 • 등급 : 우수등급 • 1차에너지소요량 : 53.5kwh/m²y



업무시설 / 전경련 회관

외관의 태양광 패널을 독특하게 계획하여 전력생산 및 사무실 햇빛 조절을 극대화해 쾌적한 사무공간을 계획, 우수 및 중수도 시스템으로 수자원절감 및 옥상 녹화 휴식공간 조성

- 위치 : 영등포구 여의도동 • 연면적 : 168,681㎡ • 층수 : 50층/지하6층
- 본인증년도 : 2013 • 등급 : 최우수등급 • 1차에너지소요량 : 262.2kwh/m²y



주거시설 / 청담래미안로이뷰

기존 단열재보다 10배이상 향상된 PAS외단열 시스템 및 초고단열 방화문을 적용한 단지형 리모델링, 공용부 시설에 태양열 급탕 설비 적용

- 위치 : 강남구 청담동 • 연면적 : 36,357㎡ • 층수 : 16층
- 한국건설기술연구원의 제로에너지 대응 주거용 건물의 복합 외피시스템 개발(2011) 시범사례



판매시설 / 롯데월드몰

태양열, 태양광, 풍력, 연료전지 등 다양한 신재생 에너지를 적극 도입한 '친환경 녹색복합단지'

- 위치 : 송파구 신천동 • 연면적 : 465,409㎡ • 층수 : 11층/지하2층
- 본인증년도 : 2014 • 등급 : 최우수등급



숙박시설 / 메이플레이크호텔

자연 친화적인 콘셉트에서 모든 자재를 친환경 건축자재로 적용하고 바닥 온수난방 시스템 및 향균/항알라지, 태양광 발전을 적용한 호텔

- 위치 : 종로구 원남동 • 연면적 : 4,942㎡ • 층수 : 13층/지하2층
- 본인증년도 : 2014 • 등급 : 최우수등급



공공 업무시설 / 서울시청 신청사

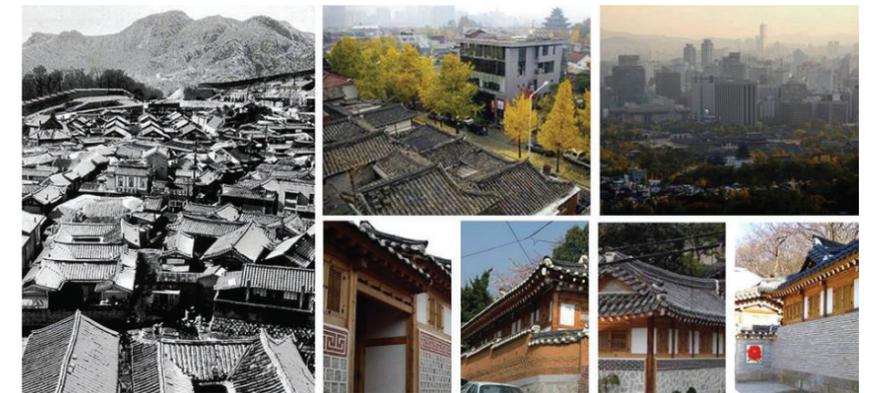
신기술을 적용한 에너지 절약과 생태환경을 고려한 녹화기법을 적용한 녹색건축 최우수인증 건축물

04 북촌한옥마을

서울 속
한옥의 가치

서울은 현대와 과거가 공존하는 서울다움을 강화하기 위해 건축·도시 자산을 보전하고 활용하는 정책을 추진하고 있다. 2002년 북촌의 한옥을 보존하는 정책을 시작으로 2009년 '한옥선언'을 통해 북촌뿐만 아니라 서울의 모든 한옥을 대상으로 보존, 개량, 신축을 통한 한옥보존 정책을 펼치고 있다.

역사도시 서울을 대표하는 도시경관



건강한 거주공간

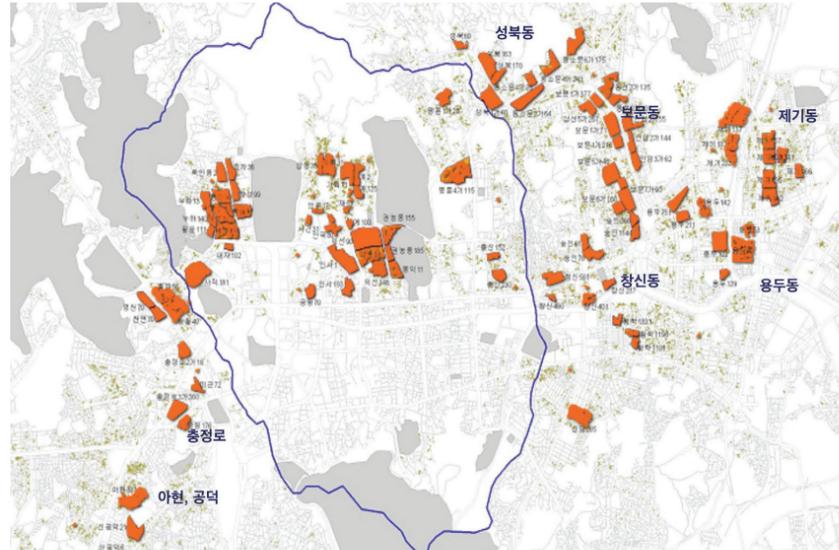


건강한 거주공간



한옥 개보수 및
신축 지원

서울시는 한옥등록제를 통한 개보수 및 신축 비용을 지원하고, 전선지중화 및 보도포장 등 골목길 환경개선과 한옥매입 및 활용사업을 통해 한옥의 보전 및 진흥사업을 추진하고 있다.



지원현황(2015년 말)

등록건수	지원동수	지원액(백만원)		계
		보조금	융자금	
585	398	15,479	6,395	21,874

보조금 및 융자금

구분	비용지원(단위: 만원)	
	보조금	융자금
한옥개보수	6,000	4,000
한옥신축	8,000	2,000

시민과 함께하는 Architecture Festival



지속적인 문화제를 통해
국내외 건축문화 홍보



01 서울건축문화제

서울시는 1979년부터 진행된 서울특별시 건축상을 2009년부터 건축문화제로 확대하여 운영하고 있다. 서울시는 매년 그 해의 주요 이슈를 테마로 건축문화제를 개최하여, 물리적 환경이 생활에 미치는 영향과 가치를 인식하도록 함으로써 건축문화를 진흥시키고자 노력하고 있다. 뿐만 아니라 시민이 직접 참여하는 축제로 운영함으로써, 건축의 공공적 가치를 실현하고, 건축문화의 저변을 확대하고자 노력하고 있다. 2015년에는 '도시재생'을 주제로 10월 8일~11월 8일 한 달 간 서울시청과 서울 광장, 구 국세청 남대문 별과 등 서울 시내 일대에서 다양한 프로그램으로 진행되었으며, 전시 관람, 시민참여 프로그램 직접 참여 등 30,000여명이 대회에 참여하였다.



02 서울도시건축비엔날레

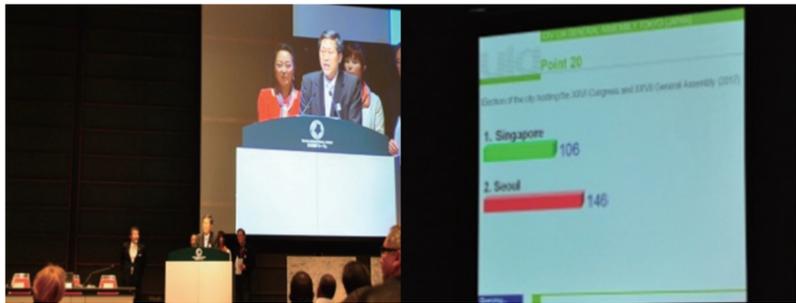


서울시는 글로벌 도시연구와 민·관·협력의 장으로서 서울도시건축국제비엔날레를 2017년 창설한다. 이는 서울을 통하여 현대 도시의 건축적·도시학적 아젠다에 대한 담론을 생성하고, 디자인·정책 대안을 제시하며 대시민 소통과 협력의 플랫폼을 조성하고자 하는 것이다. 매년 개최되는 서울건축문화제는 국내인들을 대상으로 하는 문화축제라면, 서울도시건축비엔날레는 2년마다 국내외 전문가 및 시민들과 함께 도시문제를 공감하고 논의하는 토론의 장으로 기능할 것이다. 2015년에는 '서울의 도시실험'이라는 주제로 10월 26일~10월 27일 양일간 서울도시건축국제비엔날레 심포지엄을 개최했다. 이는 2017년 열리는 서울도시건축국제비엔날레의 의제를 발굴하기 위한 pre-대회로 진행되었다.



03 UIA 2017 서울세계건축대회

서울시는 2017년 UIA 2017 서울 세계건축대회를 개최한다. UIA(Union Internationale des Architectes)는 UN이 인정한 유일한 국제건축 단체로, 건축, 주거환경, 도시시설, 도시환경유산 보존 등 분야별 국제협력 및 교류를 지원하는 기관이다. 현재 124개국, 130만여명의 건축가를 회원으로 두고 있다. 세계건축대회는 매 3년마다 총회와 함께 권역별로 순환 개최되는 건축올림픽으로, 해당 국가가 특별주제를 선정, 국제 컨퍼런스, 학술 및 전시 프로그램, 학생 및 시민 참여 프로그램으로 운영된다. 서울시는 지난 2011년 도쿄대회에서 3번의 도전 끝에 유치에 성공했고, 지난 2014년 더반대회에서 대회기를 인수받아 공식 개최지로 선포했다.



2011 동경대회에서 유치



2014 더반대회에서 인수

UIA 2017 서울 세계건축대회의 주제는 'Soul of City'이다. 이에 대해 UIA에서는 "전통과 현대적 감각이 완벽하게 조화를 이룬 독특한 서울의 성격을 반영하여 정해진 주제다. 서울은 자연경관에 진보된 기술이 잘 어울려 녹아 들어가 있는 도시지만, 서울과 세계의 다른 도시들을 위하여 이미 갖추고 있는 환경에 대한 보다 혁신적인 의미를 찾아내야만 한다."고 밝히고 있다. 이에 따라 서울시는 다양한 학술·전시·건축투어 프로그램과 함께 서울시의 강점인 IoT와 결합된 Smart City의 모습을 담아내고자 한다.



- 주 최 : 세계건축연맹(UIA) · 한국건축단체연합(FKA) · 서울특별시
- 일시/장소 : '17. 9. 3 ~ 10 (8일간) / 코엑스 · DDP 등
- 참 가 : 120여개국, UN-Habitat, UNESCO 등 대표단, 30,000여명 참석
- 주 제 : 도시의 혼(Soul of City)
- 소주제 : 문화 유산, 지속 가능성 및 기술

주요 프로그램

○ 기조강연, 기조포럼, 일반세션(논문 발표 등), 특별세션, 특별프로젝트 등

Keynote 스피커



존 페포니스



켄고 쿠마



하니 라쉬드



타니쿠치 요시오



데이브드 레더바로우

	3 September (Sun)	4 September (Mon)	5 September (Tue)	6 September (Wed)	7 September (Thu)
9:00		Opening Ceremony	Keynote Speech	Keynote Speech	
10:00		Coffee Break	Coffee Break	Coffee Break	Gold Medalist Speech
11:00		Keynote Speech	Keynote Forum	Keynote Forum	
12:00		Keynote Forum	Lunch	Lunch	Closing Ceremony
13:00		Lunch	pp	pp	
14:00		PP	9 10 11 12	17 18 19 20	
15:00		Invited Special Session 1 2 3 4	Break	Break	
16:00		Break	pp	pp	
17:00		PP	13 14 15 16	21 22 23 24	
18:00		Break	Break	Break	
19:00	Welcome Reception	Public Session (안)	Public Session (안)	Awards	Farewell Party

※ PP : Paper Presentation, SS : 스페셜 세션, DP : 일반·디자인

Seoul Public Housing & Architecture

Vision

누구나 안심하고 생활 가능한 주거복지를 실현합니다.

- 주거서비스 지원을 통한 주거안정성을 높입니다.
- 주거권 확보를 위한 주거복지 지원체계를 강화합니다.

부담가능한 임대주택 공급을 확대합니다.

- 실제 입주민을 고려한 수요자 맞춤형 임대주택을 공급합니다.
- 아파트뿐만 아니라 단독주택형 임대주택 등 다양한 유형의 임대주택을 공급합니다.

커뮤니티의 다양한 삶을 돌보는 공동 주거관리로 지속가능한 주거환경을 조성합니다.

- 자신의 집을 스스로 관리할 수 있는 역량을 키워줍니다.
- 다양한 주체가 참여하여 통합적으로 관리할 수 있는 시스템을 마련합니다.

시민과 함께 안전하고 건강한 건축문화를 구현하여 도시경쟁력을 높입니다.

- 안전을 기반으로 환경과 건축까지 고려한 건축물을 조성합니다.
- 시민과 함께 향유할 수 있는 건축문화를 육성합니다.

Goal



쾌적하고 창의적인 건축·공간환경 조성

- 창의적인 건축·공간환경 조성
- 건축서비스산업 진흥기반 구축
- 녹색 건축·환경 조성



시민을 위한 열린·도시문화 구현

- 고유한 역사건축문화 창달
- 시민참여형 건축·도시문화 기반 구축
- 보행자 중심의 경관 향상



안전하고 행복한 도시공간재생 실현

- 안전한 일상 생활공간 조성
- 행복한 공간복지 구축
- 지속가능한 도시재생 실현

