세계도시 정책동향

Global Urban Policy Trend

605호
2026. 10. 26.

ESG 규제 대응

심층 리포트 글로벌 ESG 규제와 도시 대응

정책 돋보기 호놀룰루시 | 도시 행정 전반에 ESG를 통합한 지속가능성 관리체계
오스틴시 | 제품 탄소 공시로 시작하는 저탄소 콘크리트 조달 전략
베이징시 | 공시에서 조달·금융까지 잇는 도시 ESG 순환구조
베를린주 | 감축 목표와 출자를 묶은 공기업 기후협약

정책 뉴스 바르셀로나시 | 산호세시 | 슈투트가르트시 | 보스턴시

서울연구원
The Seoul Institute

글로벌 ESG 규제와 도시 대응[1]

김경원(서울연구원 지속가능연구실 연구위원)

글로벌 ESG 공시·평가 규제 고도화와 국내 공시제도 대응 방향

- ⊙ 글로벌 ESG 공시 체계와 평가기관 규제의 정립은 ESG 자본시장의 투명성과 신뢰도를 제고하는 핵심적인 인프라로 자리 잡고 있음. 세계 각국은 자국 금융 시장의 고유한 특성을 반영하는 동시에, 글로벌 표준과의 정합성을 유지하는 방향으로 제도화를 정밀하게 추진 중
- ⊙ 특히 2026년 현재 전 세계 ESG 규제 지형은 급격한 전환기를 맞이하여, 미국을 중심으로 한 연방 차원의 기후 규제 철회 움직임과 유럽연합(European Union, EU)의 기업 규제 부담 완화를 위한 속도 조절(옴니버스 간소화 패키지, Simplification Omnibus) 조치가 동시에 전개되고 있음
- ⊙ 이와 대조적으로 싱가포르, 일본 등 아시아 주요국들은 자체적인 로드맵에 기반하여 법정 의무화를 차질 없이 실행에 옮기는 등 국가 간 제도 정비 속도의 양극화가 뚜렷해지는 양상임
- ⊙ 국내 또한 2026년 7월 금융위원회와 당정협의회를 거쳐 사업보고서 기반의 법정공시를 골자로 하는 최종 로드맵을 전격 확정함에 따라, 국내 기업들의 전사적인 선제 대응 시스템 마련이 당면 과제로 부상함
- ⊙ 이에 따라 서울시를 포함한 지자체와 공공 부문의 선도적인 공시·대응 체계 설계를 위해 해외 주요 선진국의 최신 규제 흐름과 제도적 혁신 사례를 면밀히 비교·분석해야 할 시점임

1 이 원고는 김경원·김정아, 「글로벌 ESG 경영과 서울시 선제적 대응 전략」(서울연구원, 2026)의 일부를 발췌하여 현행화 후 재구성함

국가별 ESG 공시·평가 규제의 고도화 현황 분석

미국의 연방 규제 백지화와 주(State) 단위 규제 다변화

⊙ 미국은 2026년 현재 연방정부와 주정부 간 환경·사회·지배구조(Environmental, Social and Governance, ESG) 규제 방향이 뚜렷하게 분화되고 있음. 미국 증권거래위원회(U.S. Securities and Exchange Commission, SEC)는 2024년 채택한 기후공시 규칙에 대해 2025년 법정 방어를 중단한 데 이어, 2026년 5월 해당 규칙의 전면 폐지안을 제안함. 이에 따라 연방 차원의 기후공시 의무화는 사실상 시행이 중단된 상태이며, 향후 규제 폐지 여부에 따라 미국 기업의 기후공시 체계가 재편될 가능성이 있음

⊙ 연방 환경보호청(U.S. Environmental Protection Agency, EPA)도 자동차 온실가스 규제와 발전소 관련 환경규제 일부를 완화하는 등 기후·환경 규제 축소 기조를 이어가고 있음. 반면 사회(S) 부문에서는 위구르 강제노동 방지법(Uyghur Forced Labor Prevention Act, UFLPA)을 통해 중국 신장 지역과 연계된 공급망의 강제노동 여부를 엄격하게 관리하고 있어 환경 분야와 달리 공급망 인권 규제는 높은 수준을 유지하고 있음

⊙ 연방정부의 ESG 규제 완화와 달리 캘리포니아주 등 일부 주정부는 자체적인 기업 기후공시제도를 강화하고 있음. 캘리포니아주는 기업기후데이터책임법(Climate Corporate Data Accountability Act, SB 253)과 기후관련재무위험법(Climate-Related Financial Risk Act, SB 261)을 통해 일정 규모 이상의 기업에 온실가스 배출량과 기후관련 재무위험 공개를 요구하고 있음. 이에 따라 미국은 연방 차원의 규제 완화와 주정부 차원의 규제 강화가 동시에 나타나는 다층적 ESG 규제 체계를 형성하고 있음

유럽연합의 규제 간소화 패키지와 로드맵 조정

⊙ EU는 지속가능성 규제의 기본 방향은 유지하면서도 기업의 행정부담을 줄이고 산업 경쟁력을 높이기 위해 규제 적용 범위와 이행방식을 조정하고 있음. 유럽연합 집행위원회(European Commission)는 2025년 2월 옴니버스 I (Omnibus I) 간소화 패키지를 제안했으며, 이후 유럽연합 이사회(Council of the EU)를 중심으로 기업지속가능성보고지침(Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD)과 기업지속가능성실사지침(Corporate Sustainability Due Diligence Directive, CSDDD)의 적용 범위·이행 일정을 조정함

⊙ CSRD는 적용 대상을 근로자 1,000명 초과에 연간 순매출액 4억 5천만 유로를 초과하는 기업 중심으로 축소하여 중견·중소기업의 직접적인 공시 부담을 크게 완화

함. 유럽지속가능성보고기준(European Sustainability Reporting Standards, ESRS)도 보고 항목을 단순화하는 방향으로 개편하고 있으며, 기존에 추진하던 산업별 세부 기준 도입 의무를 삭제함

⊙ CSDDD 역시 적용 대상을 대규모 기업으로 축소하고, 공급망 전체를 일률적으로 조사하기보다는 실제 또는 잠재적인 환경·인권 위험이 높은 영역을 우선으로 관리하는 위험 기반 접근을 강화함. 기업의 본격적인 준수 시점은 2029년 7월로 조정됨

⊙ 탄소국경조정제도(Carbon Border Adjustment Mechanism, CBAM)는 2026년부터 본격적인 제도 운영 단계에 진입했으며, 연간 CBAM 대상 수입 상품의 총중량이 50톤 이하인 소규모 수입업자에 대해서는 적용을 면제하는 기준을 도입함. 이에 따라 EU의 ESG 정책은 규제를 철회하기보다는 대기업과 고위험 분야에 규제 역량을 집중하는 방향으로 전환되고 있음

영국의 지속가능성 보고기준(UK SRS) 확정과 자율 유도

⊙ 영국 기업통상부(Department for Business and Trade, DBT)는 2026년 2월 국제지속가능성기준위원회(International Sustainability Standards Board, ISSB)의 국제회계기준 지속가능성 공시기준(IFRS Sustainability Disclosure Standards)인 IFRS S1과 IFRS S2를 기반으로 영국 지속가능성 보고기준(UK Sustainability Reporting Standards, UK SRS) S1·S2를 공식 확정함

⊙ 현재 UK SRS는 기업이 자발적으로 활용할 수 있는 국가 차원의 지속가능성 공시기준으로 운영하고 있으며, 금융행위감독청(Financial Conduct Authority, FCA)은 상장기업을 대상으로 기존 기후 관련 공시 체계를 UK SRS 기반 체계로 전환하는 방안을 추진하고 있음. 2027년부터 적용하는 방안이 논의되고 있으나, 세부 적용 방식과 의무화 범위는 최종 규칙 확정을 거쳐 단계적으로 도입될 예정임

⊙ 영국은 기업의 기후공시와 함께 전환계획(transition plan)의 신뢰성을 높이는 데에도 중점을 두고 있음. 기업의 탈탄소 전략과 기후변화에 따른 재무위험을 연계하도록 유도하고 있으며, FCA가 시행 중인 반(反)그린워싱 규정을 통해 금융상품과 서비스의 환경 관련 표현이 실제 특성과 일치하도록 관리하고 있음. 이에 따라 영국은 국제기준과의 정합성을 확보하면서 기업의 준비 수준을 고려한 단계적 규제 체계를 구축하고 있음

프랑스의 EU 완화 주도 및 고무결성 금융 라벨링

⊙ 프랑스는 EU 회원국으로서 CSRD와 CSDDD 등 EU의 지속가능성 규제 체계를 국

내 제도에 반영하고 있음. 최근 EU 차원에서 기업의 보고 및 실사 부담을 완화하는 방향으로 제도가 조정됨에 따라 프랑스도 관련 국내 규정과 적용 범위를 개정된 EU 기준에 맞춰 조정하는 방향으로 추진하고 있음

- ⊙ 동시에 프랑스 정부는 지속가능금융 시장의 신뢰성을 높이기 위해 국가 공인 사회책임투자(Investissement Socialement Responsable, ISR) 라벨 기준을 강화하고 있음. 석탄 개발, 비전통적 탄화수소, 신규 석유·가스 탐사·개발 등 환경적 영향이 큰 활동에 대한 투자 제한을 강화하고, 고환경영향 업종에 투자하는 경우 파리협정에 부합하는 기업 전환계획을 일정 비율 이상 확보하도록 요구하고 있음
- ⊙ 또한 프랑스 정부는 자발적 탄소시장(voluntary carbon market)에서 사용하는 탄소크레디트의 신뢰성을 높이기 위해 파리협정 정합 및 고무결성 탄소크레디트 사용 헌장(Charter for Paris-Aligned and High-Integrity Use of Carbon Credits)을 도입함. 이는 기업이 자체 온실가스 감축을 우선하고, 추가적으로 사용하는 탄소크레디트에 대해 환경적 완전성, 추가성, 영속성 및 이중계산 방지 등의 원칙을 적용하도록 유도하는 자발적 체계임
- ⊙ 프랑스의 정책은 EU 차원의 기업 ESG 규제를 조정하면서도 지속가능금융과 탄소시장에서는 정보의 신뢰성과 그린워싱 방지를 강화하는 방향으로 추진 중임

싱가포르의 기후공시 안착 및 지프린트(Gprnt) 인프라 보급

- ⊙ 싱가포르는 ISSB 기준을 기반으로 기업의 기후공시를 단계적으로 확대하고 있음. 싱가포르 회계기업규제청(Accounting and Corporate Regulatory Authority, ACRA)과 싱가포르거래소 규제감독기구(Singapore Exchange Regulation, SGX RegCo)는 2025 회계연도부터 모든 싱가포르거래소(Singapore Exchange, SGX) 상장기업에 직접배출(Scope 1)과 구매에너지 간접배출(Scope 2)의 보고를 의무화함
- ⊙ 스트레이츠타임스지수(Straits Times Index, STI) 구성기업은 2025 회계연도부터 ISSB 기반 기후공시를 적용받고 있으며, 2026 회계연도부터 기타 가치사슬 배출(Scope 3)까지 의무적으로 보고함. 비-STI 상장기업은 기업 규모에 따라 ISSB 기반 공시가 단계적으로 확대되며, Scope 3은 현재 자발적 보고 대상으로 운영됨. 대형 비상장기업 역시 향후 단계적으로 의무공시 대상에 포함될 예정임
- ⊙ 온실가스 배출정보의 신뢰성을 높이기 위해 Scope 1·2 배출량에 대한 외부 제한적 보증(limited assurance)도 단계적으로 도입됨. 상장기업은 2029 회계연도부터, 일정 규모 이상의 비상장 대기업은 2032 회계연도부터 적용될 예정임
- ⊙ 싱가포르는 기업의 ESG 정보 산정 부담을 줄이기 위한 디지털 기반 시설도 확대하

고 있음. 싱가포르 통화청(Monetary Authority of Singapore, MAS)이 출범시킨 지속가능성 데이터 플랫폼 지프린트(Greenprint, Gprnt)는 기업이 정부기관의 전기·가스·수도 등 데이터를 연계하여 온실가스 배출량을 산정하고 지속가능성 정보를 관리할 수 있도록 지원함. 이는 특히 중소기업의 ESG 데이터 구축과 보고 비용을 낮추는 기반 시설로 활용되고 있음

⊙ 또한 전환크레디트연합(Transition Credits Coalition, TRACTION)을 통해 아시아 지역 석탄화력발전소의 조기 폐쇄와 에너지 전환을 지원하기 위한 고무결성 전환 크레디트(transition credits)의 활용방안을 개발하고 있음. 싱가포르는 기업 공시, 디지털 데이터 기반 시설, 녹색금융 및 전환금융을 결합하는 방식으로 아시아의 지속가능금융 허브 역할을 강화하고 있음

일본의 SSBJ 기준 확정 및 GX 경제 체제 연계

⊙ 일본 지속가능성기준위원회(Sustainability Standards Board of Japan, SSBJ)는 2025년 ISSB의 IFRS S1·S2와 정합성을 갖춘 일본형 지속가능성 공시기준을 확정함. 기준은 지속가능성 공시 전반의 적용 기준, 일반공시 기준 및 기후 관련 공시기준으로 구성되며, 이후 국제기준 개정사항을 반영하여 온실가스 배출량 등 관련 세부 기준을 지속적으로 보완하고 있음

⊙ 일본 금융청(Financial Services Agency, FSA)은 도쿄증권거래소(Tokyo Stock Exchange, TSE) 프라임시장 상장기업을 대상으로 기업 규모에 따라 SSBJ 기준을 단계적으로 의무 적용하는 방안을 마련함. 평균 시가총액 3조 엔 이상 기업은 2027년 3월 결산기부터, 1조 엔 이상 3조 엔 미만 기업은 2028년 3월 결산기부터, 5,000억 엔 이상 1조 엔 미만 기업은 2029년 3월 결산기부터 지속가능성 공시 의무를 적용받도록 하고 있음. 제3자 보증 역시 공시 의무화 이후 단계적으로 도입될 예정임

⊙ 기업과 공급망의 온실가스 데이터 산정 부담을 낮추기 위한 실무 지원도 강화하고 있음. SSBJ는 2026년 지속가능성 공시 실무대응기준 제1호를 마련하여 일본의 기존 온실가스 산정·보고제도에서 생산된 Scope 1과 시장기반 구매에너지 Scope 2 자료를 지속가능성 공시에 활용할 수 있도록 함

⊙ 한편 일본 정부는 지속가능성 공시제도를 녹색전환(Green Transformation, GX) 정책과 병행하여 추진하고 있음. 2026 회계연도부터 배출권거래제(Emissions Trading System, ETS)를 본격 운영하고, 약 20조 엔 규모의 GX 경제이행채권(GX Economy Transition Bonds)을 활용하여 에너지 전환, 산업 탈탄소화 및 민간의 선행투자를 지원하고 있음

⊙ 이에 따라 일본은 기업의 지속가능성 정보공개를 강화하는 동시에 탄소가격제, 배출권거래제, 녹색전환 투자지원 등을 병행하여 ESG 공시와 산업·에너지 전환정책을 함께 추진하는 구조를 구축하고 있음

국내 ESG 규제 확정안 및 세부 로드맵

공시 시기 및 자산 규모별 단계적 법정 의무화 확정

⊙ 금융위원회와 관계부처는 자본시장 투명성 제고를 위해 거래소 자율공시 단계를 생략하고, 첫 도입 해인 2028년(2027년도 실적)부터 자본시장법상 '사업보고서 기재사항(법정 공시)'으로 직접 편입하는 확정안을 발표함(2026년 7월 금융위원회 확정). 이에 따라 허위 기재나 중대 누락 발생 시 재무제표와 동일한 수준의 법적 책임과 과징금, 손해배상 책임이 부과됨

⊙ 2028년 시작: 자산총액 10조 원 이상의 코스피 상장사(100여 개사)부터 최초 의무화가 개시되며, 당초 초안(30조 원)보다 적용 대상 대기업 범위를 확대함

⊙ 2029년 확대: 자산총액 5조 원 이상의 상장사(코스피 및 코스닥 시장 전체 포함)로 대상이 대폭 확대 적용됨

⊙ 2030년 확대: 자산총액 2조 원 이상의 전 상장사까지 법정 의무 공시가 전면 의무화됨

공시 범위 제한 및 가치사슬(Scope 3) 유예 조항 명문화

⊙ 기업의 과도한 서류 부담 완화 및 글로벌 속도 조절 기조를 반영하여 한국회계기준원 지속가능성기준위원회(Korea Sustainability Standards Board, KSSB)의 자속가능성 공시기준 제1호(일반요구사항) 및 제2호(기후관련공시)를 우선 적용하되, 기후 외 항목(사회, 지배구조)은 당분간 법정 의무가 아닌 선택 공시 체제로 운영함

⊙ 기업들이 가장 큰 산정 애로사항을 겪고 있는 Scope 3 공시는 제도 시행 후 3년의 유예기간을 법적으로 명문화하여, 대기업 기준 최초 공시 해인 2028년에서 3년 뒤인 2031년(2030년도 실적)부터 단계적으로 공시하도록 조율함

제3자 인증 의무화 및 신뢰성 확보 로드맵

⊙ 공시 정보의 자본시장 내 신뢰성과 그린워싱 방지를 위해 회계감사법인 등이 참여하는 법정 제3자 인증제도를 도입함. 다만 기업의 전문 검증 인력 부족과 준비 기간을 수용하여 실제 공시 의무화 시점보다 2년 늦은 2030년부터 제3자 외부 인증을 단계적으로 의무화하기로 확정함

서울연구원 The Seoul Institute

도시별 ESG 공시·평가 규제의 대응 사례 분석

캘리포니아주: 연방 규제 완화 속 주정부 중심의 기후공시 강화

⊙ 현재 미국은 연방정부와 주정부 간 기후공시 정책이 분화되고 있어 연방 차원의 규제는 후퇴했으나, 캘리포니아주는 일정 규모 이상 기업에 Scope 1·2·3 온실가스 배출량 및 재무위험 공개를 요구하는 독자적 규제를 고수함

⊙ 2045년 탄소중립을 목표로 청정전력 확대, 무공해차(Zero-Emission Vehicle, ZEV) 전환, 건물·교통 부문의 전기화를 강하게 추진 중임. 따라서 관내 도시들은 연방의 규제 완화 흐름과 무관하게 주법에 맞춰 건물 및 공공조달 친환경 정책을 도심 내에 적용하고 있음

뉴욕시: 강력한 상위 기후 목표와 징벌적 건물 탈탄소 규제의 결합

⊙ 뉴욕주는 기후리더십 및 지역사회보호법(Climate Leadership and Community Protection Act, CLCPA)을 바탕으로 2030년까지 온실가스 40% 감축, 2040년 전력부문 무배출화를 목표로 삼고 있음. 상위법 기조에 발맞춰 뉴욕시는 지방법 97(Local Law 97, LL97)을 통해 연면적 25,000제곱피트 이상의 대형 건물에 연간 온실가스 배출허용량을 적용하고, 초과 탄소 1톤당 268달러의 징벌적 과태료를 매년 부과함

⊙ 고효율 냉난방·환기설비 교체 및 단열 개선을 유도하기 위해 재산세 연동형 민간 장기 융자 금융을 연계하여 운영 중임. 그러나 노후 주거용 아파트(코옵·콘도)의 경우, 친환경 개보수 공사비 분담금 감당이 어려운 중산층 및 은퇴 고령층 주민들이 벌금 부과에 직면하거나 주거 안정을 위협받는 위기에 처해 사회적 반발을 겪고 있음

런던시: 국가 지속가능성 체계 도입과 계획 허가 단계의 원천 통제

⊙ 영국 정부는 2026년 국가 기준인 UK SRS S1·S2를 공식 발표했으며, 이와 별개로 시티오브런던(City of London Corporation)은 기후행동전략(Climate Action Strategy, CAS)을 수립하여 2027년 자체 운영 탄소중립, 2040년 전체 공급망 및 스퀘어 마일(Square Mile) 지역의 탄소중립 달성을 추진 중임

⊙ 공공조달 시 환경성을 반영하는 책임조달정책(Responsible Procurement Policy, RPP)을 운영하고, 런던광역시 차원에서는 신축·대형 개발 시 넷제로 설계를 강제하는 '런던 플랜(London Plan)'을 가동함. 신축 빌딩은 대출 금리를 우대해 주는 그린 론(green loan)과 연계되어 잘 작동하나, 넷제로에 미달한 건물에 매기는 '탄소 상쇄 분담금' 제도의 경우 건물주들이 건물을 고치기보다 분담금을 내는 현상도 발생함

파리시: EU ESG 규제 환경하의 생물기후 도시계획 및 생애주기 규제

⊙ 프랑스 기업들은 EU의 CSRD 및 지속가능금융공시규정(SFDR)의 적용을 받고 있음. 최근 기업 행정부담 완화를 위한 EU 차원의 규제 간소화가 진행 중인 가운데, 파리시는 기업 공시 자체보다는 도시계획 규제를 통해 기후 목표를 구체화함. 프랑스 건축물 환경규제법(Réglementation Environnementale 2020, RE2020)에 따라 건물의 연간 에너지를 넘어 자재 생산부터 폐기까지의 '전 생애주기 탄소 배출량(Life Cycle Assessment, LCA)'을 엄격히 통제함

⊙ 파리시는 2024년 11월 승인된 생물기후 도시계획(Plan Local d'Urbanisme bioclimatique, PLU bioclimatique)을 통해 녹지 확대와 건축환경 개선 기준을 토지이용 규제에 반영함. EU 택소노미 및 프랑스 친환경 인증(Haute Qualité Environnementale, HQE) 충족 시 저리 녹색 채권 조달을 지원함

싱가포르: 국가·도시 통합형 ESG 관리와 성과 연동형 디지털 금융

⊙ 도시와 국가의 행정 체계가 일치하여 정부의 ESG 규제가 기업에 직접 연결됨. 단계적 로드맵에 따라 현재 모든 상장기업의 Scope 1·2 보고가 의무화되었으며, 단계적으로 Scope 3 보고까지 의무화하고, 기후 정보에 대한 외부 제한적 보증도 단계적 도입 중임

⊙ 2026~2027년 적용 탄소세를 톤당 45싱가포르달러(S$45/tCO$_2$e)로 대폭 인상하고 국가 디지털 유틸리티 플랫폼인 Gprnt를 구축하여 고지서 데이터를 기반으로 탄소량을 자동 산출, 시중은행의 지속가능성 연계 대출(SLL) 금리 인하와 연동함. ESG 준비를 시작하지 못한 관내 대기업-중소기업 간 규제 대응 양극화가 발생함

도쿄도: 일본 지속가능성 체계와 조례 기반 탄소 절반 이후 전략

⊙ 일본은 SSBJ가 ISSB 정합 기준을 마련하고, FSA 주도로 대형 상장사부터 단계적 의무화를 적용 중임. 이와 함께 정부의 GX 정책을 통해 배출권거래제와 친환경 투자를 연계함. 도쿄도는 국가 정책과 별개로 강력한 '환경확보조례' 권한을 사용해 '제로에미션 도쿄 전략: 탄소절반 이후'를 통해 2030년까지 온실가스 50% 감축을 추진 중

⊙ 2025년 4월부터 대형 주택공급사업자를 대상으로 신축 주택 태양광 발전설비 및 에너지효율(Zero Energy House, ZEH) 기준 적용을 의무화함. 일본 정책투자은행 등이 친환경 건축 인증(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency, CASBEE) 등급에 맞춰 우대 금리를 주는 금융 지원을 병행함. 건물 대상 배출권거래제를 안착시켜 실제 감축 성과를 거두었으나, 강력한 이행으로 인해 발행된

크레디트 잉여 현상이 발생함에 따라 도쿄도는 기준 배출량 조정을 강화하는 등 유연한 시장 조율 조치를 이어 가고 있음

서울을 위한 정책 제안

⊙ 서울시는 현재 연면적 3,000㎡ 이상 대형 건물을 대상으로 '건물 온실가스 총량제'를 도입·시행 중임. 그러나 대한민국 지방자치법(제22조)상 상위법의 명확한 위임이 없으면 지자체 조례 단독으로 민간에 제재를 강제할 수 없고, 상위법인 「녹색건축물 조성 지원법」에도 과태료 조항이 부재함. 이로 인해 뉴욕의 과태료 부과나 도쿄의 배출권 의무화와 달리 목표 불이행에 대한 제재 권한이 없어, 건물에너지효율화사업(Building Retrofit Project, BRP)의 무이자 융자 및 이차보전 등 인센티브 중심의 '장려형 총량제'에 머물고 있음. 이에 다른 선도 도시들의 사례를 토대로 서울시의 실행 방안을 아래와 같이 제언함

ESG 금융 연계와 임대인·임차인 상생을 통한 건물 온실가스 감축

⊙ 건물에너지 신고·등급제와 온실가스 총량제, 그리고 BRP 융자지원 등 기존 공공 중심의 사업을 민간 중대형 건축물 영역으로 전면 확대·확산시킬 수 있는 방안 마련이 필요. 민간 건물주의 자발적 에너지 자가진단을 유도하고, 저효율 민간 노후 건물에는 맞춤형 진단과 고효율 설비 교체 자금을 지원해야 함

⊙ ESG 공시 의무화가 본격화됨에 따라 금융기관은 녹색 전환금융 공급 실적을 체계적으로 관리해야 하므로, 지자체는 민간 금융 혜택과 결합하여 건물의 온실가스 감축을 유도하는 방안을 마련해야 함. 녹색건축인증(G-SEED)을 획득하거나 BRP 사업에 참여하여 에너지 성능을 개선한 민간 건물주에게 금융사가 금리 우대나 대출 한도 확대 등의 실질적인 금융 혜택을 매칭하는 구조로, 금융사는 고품질의 녹색 자산 실적을 확보하고, 지자체는 한정된 예산의 한계를 넘어 민간 자본을 활용해 온실가스를 효율적으로 감축할 수 있음

⊙ 건물 운영 단계의 온실가스 감축은 실제 에너지를 소비하는 임차인의 협력 없이는 실현이 불가능하므로, 상호 이익을 공유하는 두 가지 상생 방안을 도입해야 함. 첫째, 녹색임대차 계약(green lease)을 통해 매년 설정된 기준보다 에너지 사용량을 더 줄인 우수 임차인에게는 관리비 감면 혜택을 제공하고, 낭비한 임차인에게는 비용 증액을 부과하는 제재 시스템을 구축하되 이를 잘 실천한 임대인과 임차인 모두에게 정부·금융권의 금융 혜택을 부여함. 둘째, 공동의 감축 성과를 객관적으로 인증할 수

있는 건물 ESG 평가 체계를 마련하여 우수 등급을 받은 건물주(임대인)에게 금융 인센티브를 보장함으로써, 임대인은 설비개선에 투자하고 임차인은 일상에서 에너지를 감축하는 협력 생태계를 조성해야 함

시금고 평가기준 고도화로 금융기관의 녹색 전환금융 이행 책임성 강화

⊙ 지자체의 시금고 선정 제도를 정책 도구로 활용하여, 민간 금융기관이 녹색 전환금융을 실질적인 경영 실적으로 체계화하도록 유도해야 함. 이를 위해 현행 시금고 지정 평가기준 내 ESG 관련 지표를 단순 선언이나 투자 약정 확인 수준을 넘어, '녹색 전환금융 이행 실적'을 정량적으로 측정할 수 있는 핵심 지표로 고도화하고, 시금고 참여 금융기관이 실제 건물에 우대금리 금융상품을 얼마나 공급했는지 등의 구체적 실행 지표를 평가에 반영해, 공공 자금을 통해 민간 자본이 탄소중립에 기여할 수 있도록 선순환 구조를 구축해야 함

시 산하 공공기관 ESG 공시 체계의 KSSB 기준 정합 및 내부통제 시범 운영

⊙ 한국의 ESG 법정공시 로드맵이 확정됨에 따라, KSSB 가이드라인과 정합되도록 시 산하 공공기관의 ESG 평가 체계를 개편하고, 「서울특별시 환경·사회·투명 경영(ESG) 활성화에 관한 조례」에 기반하여 ESG 컨트롤타워를 구축해, 계획-집행-평가-개선 체계를 일원화하여 내부통제 시스템을 구축해야 함

공공조달 시장 내 그린워싱 차단을 위한 무결성 검증 체계 도입

⊙ 공공조달 시장에서 그린워싱 기업을 원천 차단하기 위해, 기존의 서류 심사를 성과 검증 중심으로 개선할 필요가 있음. 향후 녹색제품 및 사회적경제기업 우대 기준을 적용할 때는 기업이 제출한 '실제 온실가스 감축 성과 검증 절차'를 의무적으로 결합하고, 공공이 표준화된 검증 가이드라인을 제공함으로써 중소협력사의 허위 보고를 막고, 공공조달 생태계의 투명성을 확보하여 온실가스 감축에 기여한 기업이 실질적인 혜택을 받도록 정립할 필요가 있음

참고문헌

⊙ 강구상·정혜선, 2026,「미국 연방정부와 주정부 간 환경 규제 불일치 분석 및 시사점」, 대외경제정책연구원.
⊙ 금융위원회, 2026년 7월 보도자료,「국내 기업 ESG 공시 의무화 최종 로드맵 확정안」.
⊙ 김경원, 2026,「서울특별시 금고 지정 평가기준 개선 방안 마련해야」, 서울연구원.
⊙ 김경원, 2026,「전자영수증 기반 온실가스 감축 정량화 및 사용 활성화 방안 마련해야」, 서울연구원.
⊙ 김경원·김정아, 2026,「글로벌 ESG 경영과 서울시 선제적 대응 전략」, 서울연구원.
⊙ 김경원·김효미·함수한, 2026,「온실가스 총량제 강화와 탄소중립 위한 서울형 건물 ESG 평가체계 도입방안」, 서울연구원.
⊙ 김필규·이효섭, 2025,「글로벌 ESG 규제 다변화와 국내 기업의 대응 전략」, 자본시장연구원.
⊙ 한국회계기준원 지속가능성기준위원회(KSSB), 2026,「KSSB 지속가능성 공시 기준 제1호 및 제2호 확정 고시」.

[미국]

⊙ U.S. Securities and Exchange Commission (SEC) 공식 보도자료, 2026, SEC Proposes Rescission of Climate-Related Disclosures Rule, https://www.sec.gov/newsroom/press-releases/2026-49-sec-proposes-rescission-climate-related-disclosure-rules (2026. 9. 22. 검색)
⊙ U.S. Department of Homeland Security (DHS), 2024, Uyghur Forced Labor Prevention Act Enforcement Statistics, https://www.dhs.gov/uflpa (2026. 9. 22. 검색)
⊙ California Legislative Information (SB 253), 2023, Senate Bill No. 253: Climate Corporate Data Accountability Act, https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billNavClient.xhtml?bill_id=202320240SB253 (2026. 9. 22. 검색)
⊙ California Legislative Information (SB 261), 2023, Senate Bill No. 261: Greenhouse gases: climate-related financial risk, https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billNavClient.xhtml?bill_id=202320240SB261 (2026. 9. 22. 검색)
⊙ California Air Resources Board (CARB), 2026, 2045 Climate Change Scoping Plan for Carbon Neutrality, https://ww2.arb.ca.gov/our-work/programs/ab-32-climate-change-scoping-plan (2026. 9. 22. 검색)
⊙ New York City Department of Buildings (DOB), 2026, LL97 Greenhouse Gas Emissions Reduction - Covered Buildings and Enforcement, https://www.nyc.gov/site/buildings/codes/ll97-greenhouse-gas-emissions-reductions.page (2026. 9. 22. 검색)
⊙ NYC Accelerator PACE Financing, 2026, Local Law 97 Compliance and C-PACE Financing Program Guidance, https://accelerator.nyc/building-laws/ll97 (2026. 9. 22. 검색)
⊙ Urban Green Council, 2026, LL97 RECs: Balancing flexibility and decarbonization under Tier 4 implementation, https://www.urbangreencouncil.org/ll97-recs-balancing-flexibility-and-decarbonization/ (2026. 9. 22. 검색)

[유럽연합]

⦿ European Commission, 2025, Omnibus package: Simplification of sustainability reporting and due diligence requirements, https://finance.ec.europa.eu/news/omnibus-package-2025-04-01_en (2026. 9. 22.검색)

⦿ Council of the EU, 2026, Council signs off simplification of sustainability reporting and due diligence requirements to boost EU competitiveness, https://www.consilium.europa.eu/en/press/press-releases/2026/02/24/council-signs-off-simplification-of-sustainability-reporting-and-due-diligence-requirements-to-boost-eu-competitiveness/ (2026. 9. 22.검색)

⦿ European Commission Taxation and Customs Union, 2025, Officially published simplifications for the Carbon Border Adjustment Mechanism (CBAM), https://taxation-customs.ec.europa.eu/news/officially-published-simplifications-carbon-border-adjustment-mechanism-cbam-2025-10-20_en (2026. 9. 22.검색)

⦿ PwC Ireland Insight, 2026, CSRD Omnibus Directive: Key changes to sustainability rules, https://www.pwc.ie/services/audit-assurance/insights/csrd-omnibus-proposals.html (2026. 9. 22.검색)

[영국]

⦿ UK Department for Business and Trade (DBT), 2026, Endorsement and Framework of UK Sustainability Reporting Standards (UK SRS) S1 and S2, https://www.gov.uk/government/publications/uk-sustainability-reporting-standards-uk-srs-s1-and-uk-srs-s2 (2026. 9. 22.검색)

⦿ Financial Conduct Authority (FCA), 2026, Anti-Greenwashing Rule (GC25/1) and Consultation Paper CP26/5 on Mandatory Disclosure Timelines, https://www.fca.org.uk/publications/finalised-guidance/fg24-3-finalised-non-handbook-guidance-anti-greenwashing-rule (2026. 9. 22.검색)

⦿ City of London Corporation, 2026, Climate Action Strategy: Net Zero Operations and Square Mile Trajectory, https://www.cityoflondon.gov.uk/services/environmental-health/climate-action/climate-action-strategy (2026. 9. 22.검색)

⦿ Greater London Authority (GLA), 2026, The London Plan: Carbon Offset Funds Guidance and Net Zero Standard, https://www.london.gov.uk/sites/default/files/carbon_offsett_funds_guidance_2018.pdf (2026. 9. 22.검색)

⦿ City of London Corporation (RPP), 2026, Responsible Procurement Policy (RPP) and Sustainable Supply Chain Strategy, https://www.cityoflondon.gov.uk/services/environmental-health/climate-action/climate-action-strategy (2026. 9. 22.검색)

⦿ Greater London Authority Energy Planning, 2026, London Plan Energy Assessment Guidance: Green Loan Integration and Cash-in-Lieu Contribution, https://www.cibsejournal.com/opinion/zero-london-how-planning-regulations-are-leading-building-regulations/ (2026. 9. 22.검색)

[프랑스]

⦿ Journal officiel de la République française (Légifrance), 2026, Ordonnance n° 2023-1142

relative de la CSRD et CSDDD en droit français, https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000048519395 (2026. 9. 22. 검색)

⦿ Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, 2026, Charte pour l'utilisation de crédits carbone de haute intégrité, https://www.economie.gouv.fr/economie-verte/financer-la-transition-ecologique (2026. 9. 22. 검색)

⦿ Ville de Paris, 2024, Plan Local d'Urbanisme bioclimatique (PLUb) de la Ville de Paris, https://www.paris.fr/pages/le-plan-local-d-urbanisme-plu-2329 (2026. 9. 22. 검색)

⦿ Atelier Parisien d'Urbanisme (Apur), 2025, Guide des règles environnementales du PLU bioclimatique, https://www.apur.org/en/urban-planning/planning/environmental-guide-local-urban-plan (2026. 9. 22. 검색)

⦿ Ville de Paris (Finance), 2026, Paris Green Bonds Framework for Climate Action Plan Projects, https://www.c40.org/case-studies/cities100-paris-dedicated-climate-bonds-for-cities/ (2026. 9. 22. 검색)

[싱가포르]

⦿ Monetary Authority of Singapore (MAS), 2025, MAS Launches Digital Platform for Seamless ESG Data Collection and Access, https://www.mas.gov.sg/news/media-releases/2023/mas-launches-digital-platform-for-seamless-esg-data-collection-and-access (2026. 9. 22. 검색)

[일본]

⦿ Sustainability Standards Board of Japan (SSBJ), 2026, Finalized Sustainability Disclosure Standards and Implementation Guidance, https://www.ssb-j.jp/en/ssbj_standards/2026-0313.html (2026. 9. 22. 검색)

⦿ Ministry of Economy, Trade and Industry (METI), 2026, Implementation of Emissions Trading System and GX Economy Transition Bonds, https://www.meti.go.jp/english/policy/energy_environment/global_warming/index.html (2026. 9. 22. 검색)

⦿ Tokyo Metropolitan Government Bureau of Environment, 2026, Tokyo Cap-and-Trade Program and Environmental Security Ordinance, https://www.kankyo1.metro.tokyo.lg.jp/archive/en/climate/cap_and_trade/index.html (2026. 9. 22. 검색)

⦿ Tokyo Metropolitan Government, 2025, Zero Emission Tokyo Strategy: Half Carbon and Beyond by 2030, https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/kankyo/outline-of-zero-emission-tokyo-strategy (2026. 9. 22. 검색)

⦿ Japan Sustainable Building Consortium (JSBC), 2026, Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency (CASBEE) Certification and ZEH Standards, https://www.ibecs.or.jp/CASBEE/english/ (2026. 9. 22. 검색)

⦿ Development Bank of Japan (DBJ), 2026, DBJ Green Building Certification and Preferential Loan Interest Framework, https://www.dbj.jp/en/service/g_building/ (2026. 9. 22. 검색)

서울연구원 The Seoul Institute