

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	1604
----------	------

2024. 02. 27.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2024. 2. 5. 신동원 의원 발의 (2024. 2. 7. 회부)

2. 제안이유

- 건축법령에 따라 의무적으로 설치하는 공개공지와 관련하여, 지역내 쾌적한 공간으로서 시민들이 편리하게 이용할 수 있는 공개공지의 본래 기능을 회복하기 위하여 관련 규정을 정비하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 공개공지가 쾌적한 공간으로 조성될 수 있도록 공개공지 설치 의무 면적 기준을 일원화 함(안 제26조제1항제2호)
- 나. 협소한 공개공지 계획을 방지하기 위하여 공개공지 계획 최소면적 및 최소폭 등을 상향조정 함(안 제26조제2항)
- 다. 공개공지의 공공성을 제고하기 위하여 공개공지 설치에 따른 건축기준 완화규정을 정비함(안 제26조제3항제3호)

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

가. 제안경위

- 이 개정조례안은 특정 용도 및 규모의 건축물에 의무적으로 설치하게 되는 공개공지가 쾌적한 시민의 휴게공간으로 활용될 수 있도록 공개공지 설치기준과 건축기준 완화규정 등을 정비하기 위한 것으로, 2024년 2월 5일 신동원 의원이 발의하여 우리위원회에 회부되었음.
- 서울시는 2022년 4월 발표한 ‘녹지생태도심 재창조 전략’¹⁾²⁾에 따라 「서울도심 기본계획」³⁾(‘23.2.) 과 「2030 도시·주거환경정비 기본 계획(도시정비형 재개발부문)」(‘23.2.)등 관련계획을 재정비하는 과정에서 민간대지 내 지상부에 설치하는 ‘개방형녹지’(공개공지 포함)⁴⁾계획기준(붙임2. 참고)을 마련하는 등 도심 내 녹지 및 개방공간 확보를 위한 정책을 추진 중에 있는데, 이 개정조례안은 공개공지의 기능회복과 관련정책의 실효성을 높이기 위한 것으로 이해됨.

나. 공개공지 개념

- 공개공지 등(이하 “공개공지”)이란 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역 등에서 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설 등(이하 “공개공지 설치 대상용도”) 「건축법 시행령」(이하 “시행령”)과 「서울특별시 건축 조

1) 「침체된 서울도심, 고층빌딩숲과 나무숲 공존 ‘녹지생태도심’으로 재창조」(2022.4.22. 균형발전본부 도심권사업과)

2) 서울시는 민선8기 시장 공약사항으로 풍부한 녹지공간 확보와 고밀복합개발을 통해 삶의 질 향상과 도시경쟁력 강화를 도모하고, 종묘~퇴계로 일대 도심녹지축 확보·조성을 추진하는 것을 주요 내용으로 하는 ‘서울 녹지생태도심 재창조’를 추진 중에 있음.

3) 『서울도심 기본계획』(서울특별시공고 제2023-316호, 2023.2.9.)

4) 민간대지 내 지상부 중 공중이 자유롭게 이용할 수 있는, 상부가 개방된 녹지가 어우러진 공간을 의미함.

례」(이하 “조례”)에서 정하는 건축물 용도의 바닥면적 합계가 5천㎡이상인 건축물 등에서 일반이 사용할 수 있도록 대통령령이 정하는 기준에 따라 설치하는 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(空地: 공터) 또는 공개 공간을 의미하며⁵⁾, 공개공지를 설치하는 경우에는 「서울특별시 건축 조례」(이하 “조례”) 제26조제3항⁶⁾ 및 지구단위계획⁷⁾에 따라 건폐율, 용적률, 높이제한을 완화하여 적용할 수 있음⁸⁾(붙임1. 참고).

시행령(제27조의2제1항)	조례(제26조제1항제1호)
1. 문화 및 집회시설	1. 숙박시설
2. 종교시설	2. 의료시설
3. 판매시설(「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물유통시설은 제외)	3. 운동시설
4. 운수시설(여객용 시설만 해당)	4. 위락시설
5. 업무시설	5. 종교시설
6. 숙박시설	6. 장례식장
7. 그 밖에 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물	

※ 공개공지 의무 확보 대상: 해당용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천㎡ 이상인 건축물

- 참고로, 공개공지 설치 면적에는 「건축법」 제42조에 따른 ‘조경면적’과 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호에 따른 ‘매장문화재의 현재보존 조치 면적’이 산입 가능함(시행령 제27조의2제2항).

5) 「건축법」 제43조(공개 공지 등의 확보) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(空地: 공터) 또는 공개 공간(이하 “공개공지등”이라 한다)을 설치하여야 한다.

1. 일반주거지역, 준주거지역
 2. 상업지역
 3. 준공업지역
 4. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크거나 노후 산업단지의 정비が必要하다고 인정하여 지정·공고하는 지역
- 6) 용적률 완화량: [1+(공개공지 등 면적/대지면적)]×「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률 높이 완화량: [1+(공개공지 등 면적/대지면적)]×「건축법」 제60조에 따른 높이제한 기준
- 7) 지구단위계획에서는 의무면적을 초과하여 조성한 면적에 비례하여 산정된 완화 용적률을 허용용적률로 부여하고 있음(준공업지역에서는 상한용적률 적용 가능)(붙임4. 참고).
- 8) 공개공지를 설치하여야 하는 건축물의 용도 뿐 아니라, 그 외 용도의 건축물도 공개공지를 설치할 경우 용적률 등 건축기준을 완화하여 적용할 수 있음.

다. 공개공지 설치면적 및 인센티브 적용

- 공개공지 설치대상인 건축물에 확보해야 하는 공개공지 면적은 대지면적의 10% 이하의 범위에서 건축조례로 정하도록 시행령(제27조의2제2항)에서 위임하고 있는데, 이에 따라 서울시는 대상건축물의 연면적 규모에 따라 이를 5%(5천㎡ 이상~1만㎡ 미만), 7%(1만㎡ 이상 3만㎡ 미만), 10%(3만㎡ 이상)으로 차등 규정하고 있음(조례 제26조).
- 공개공지 설치 시 완화되는 용적률은 시행령 제27조의2제4항에 따라 해당 지역에 적용하는 용적률(조례 용적률)⁹⁾의 1.2배까지 가능하며, 「녹색건축물 조성 지원법」 등 다른 법률¹⁰⁾에 따라 용적률 완화가 가능한 경우와 중첩 적용될 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」으로 정하고 있는 용도지역별 용적률 최대한도(법적상한용적률)의 120퍼센트까지 완화가 가능함¹¹⁾(붙임3. 참고)

구분	도시계획조례 용적률(A)	공개공지 설치에 따라 완화가 가능한 용적률(B) (조례용적률×1.2)	증감 (B-A)	법령상 용적률	타법령과 중첩적용시 완화가 가능 최대 용적률 (법적상한용적률×1.2)
제1종일반 주거지역	150%	180%	증) 30%p	200%	240%
제2종일반 주거지역	200%	240%	증) 40%p	250%	300%
제3종일반 주거지역	250%	300%	증) 50%p	300%	360%
준주거지역	400%	480%	증) 80%p	500%	600%
중심상업지역	1,000%	1,200%	증) 200%p	1,500%	1,800%
일반상업지역	800%	960%	증) 160%p	1,300%	1,560%
근린상업지역	600%	720%	증) 120%p	900%	1,080%
유통상업지역	600%	720%	증) 120%p	1,100%	1,320%
준공업지역	400%	480%	증) 80%p	400%	480%

9) 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용도지역별 용적률을 말함.

10) 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조제2항에 따른 녹색건축물 인증을 받은 건축물에 대한 용적률 완화 등

11) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제78조제7항

- 공개공지 설치 시 적용되는 용적률 및 높이기준 완화는 의무설치대상이 아닌 건축물에 공개공지를 설치하는 경우에도 적용 가능한데, 이에 따라 공개공지 설치에 별도의 기부채납(토지 또는 현금) 없이도 용적률 및 높이기준 완화를 확보하는 수단으로 활용되고 있음을 감안할 때, 공개공지의 공공성 확보와 활용도 제고방안 마련은 정책적으로 다루어야 할 중요 사안이라고 판단됨.

다. 공개공지 조성현황 및 문제점

- 공개공지를 조성하는 건축물은 용적률 등 건축기준을 완화적용¹²⁾함에도 불구하고, 일부 공개공지에서는 물건 적치, 주차장으로의 사용, 영업행위, 불법 증축 등으로 기능이 저하되거나, 선큰 가든¹³⁾ 형태 또는 필로티¹⁴⁾ 하부공간으로 조성되어 휴게공간의 역할을 충실히 수행하지 못하는 경우가 발생하고 있음에 따라, 이 개정조례안은 공개공지의 확보 면적 및 계획 기준 등을 정비하여 향후 조성되는 공개공지의 기능성 제고를 도모하기 위한 것으로 이해됨.

소규모(45㎡)로 조성된 공개공지



필로티 구조로 조성된 공개공지



12) 공개공지 의무 설치 대상인 경우와 의무설치 대상이 아닌 경우 모두 완화 가능함.
 13) ‘지하나 지하로 통하는 개방된 공간에 꾸민 정원’ 또는 ‘주변의 높이보다 한 단 낮은 광장이나 정원’을 말함(대한건축학회 건축용어사전)
 14) 필로티구조는 일반적으로 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽(耐力壁) 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 말함(토지이용 용어사전)

진입제한으로 사유화된 공개공지



지하에 설치된 공개공지



<기능성이 저하된 공개공지 예시>

마. 조례개정 주요내용 및 검토의견

① 공개공지 계획기준 관련

<공개공지 의무 확보비율 상향 관련(안 제26조제1항제2호)>

○ 안 제26조제1항제2호는 협소한 공개공지가 설치되지 않도록 종전에는 설치대상 용도의 합계 바닥면적 규모에 따라 차등적으로 적용(5%, 7%, 10%)하던 대지면적 대비 공개공지 설치 면적 비율을 10%로 일원화하려는 것으로, 이는 1993년 4월 10일 전부개정된 조례¹⁵⁾에서 최초 규정하기 시작한 이래, 그간 건축규모의 대형화·고층화 및 쾌적한 외부공간의 필요성 증대 등 사회적 여건 변화에 대응하여 규정을 정비하기 위한 것으로 이해됨.

<공개공지 의무확보 비율(안 제26조제1항제2호)>

현행	개정(안)
- 바닥면적의 합계가 5천㎡ 이상 1만㎡ 미만 : 대지면적의 5% 이상	- 바닥면적의 합계가 5천㎡ 이상 : 대지면적의 10% 이상
- 바닥면적의 합계가 1만㎡ 이상 3만㎡ 미만 : 대지면적의 7% 이상	
- 바닥면적의 합계가 3만㎡ 이상 : 대지면적의 10% 이상	

15) 서울특별시조례 제2994호, 1993.4.10., 전부개정

- 조례 개정시, 향후 공개공지 설치 대상용도의 바닥면적 합계가 5천㎡이상 ~1만㎡미만인 건축물과 1만㎡이상~3만㎡미만인 건축물은 종전보다 각각 대지면적 대비 5%p, 3%p만큼 더 넓은 공개공지를 확보해야 하므로, 건축계획에 따라 달라질 수 있겠으나 상대적으로 소규모인 건축물의 경우 공개공지 의무확보 비율확대시 건축계획의 다양성 제약 및 사업성 저하 우려가 제기되면서 건축주에게는 규제강화로 인식될 수 있겠음.
- 따라서, 서울시는 공개공지 의무확보비율을 상향하기에 앞서 공개공지 확보 의무대상의 기준면적을 상향시키는 방안을 마련할 필요가 있겠음. 이와 관련하여, 서울시는 금년 2월 시행령에서 정하고 있는 공개공지확보 의무대상 기준면적을 현행 '5천㎡ 이상'에서 '1만㎡ 이상'으로 개정해 달라는 내용의 건의사항을 국토교통부에 제출한 것으로 확인되었는 바, 향후 시행령 개정이 조속히 이뤄질 수 있도록 정부와의 협의를 강화해야 할 것임.
- 한편, 공개공지의 의무확보면적 확대 시 해당토지의 소유권 변동이 발생하지 않고, 추가확보 면적에 비례하여 건축물의 용적률 및 높이제한 완화가 주어진다는 점을 감안할 때, 안 제26조제1항제2호의 개정은 공개공지 제도에 대한 이해를 전제로 검토가 가능하다 사료됨.

<조례개정에 따른 용적률 완화량 검토>

※ 일반상업지역, 준주거지역¹⁶⁾에 대하여 「서울특별시 도시계획 조례」상 용적률을 모두 공개공지 설치 대상용도(예, 업무시설)로 계획했을 때를 가정함

구분	용적률	대지면적	업무시설 연면적	공개공지		용적률 완화량		
				현행	개정안	현행	개정안	증감
일반상업지역	800%	625.0㎡	5,000㎡	31.3㎡(5%)	62.5㎡(10%)	40%	80%	증) 40%p
		1,250㎡	10,000㎡	87.5㎡(7%)	125㎡(10%)	56%	80%	증) 24%p
일반상업지역 (역사도심)	600%	833.3㎡	5,000㎡	41.7㎡(5%)	83.3㎡(10%)	30%	60%	증) 30%p
		1666.7㎡	10,000㎡	116.7㎡(7%)	166.7㎡(10%)	42%	60%	증) 18%p
준주거지역	400%	1,250㎡	5,000㎡	62.5㎡(5%)	125㎡(10%)	20%	40%	증) 20%p
		2,500㎡	10,000㎡	175㎡(7%)	250㎡(10%)	28%	40%	증) 12%p

- 그러나, 현재 서울시의 공개공지 조성현황을 검토한 결과, 대지면적 대비 5%이상, 10%미만의 규모로 조성된 공개공지는 파악 가능한 전체 사례¹⁷⁾의 절반(약 48%)가량을 차지하는 것으로 확인되는 바, 개정조례안이 소규모 대상지에 대한 과도한 규제가 될 수 있다는 입법예고 의견(붙임6. 참고)이 제출되었음을 고려할 때, 개정(안)에 대해서는 면밀한 검토가 요구된다 하겠다.

〈1개소당 최소 면적 및 최소폭 확대 관련(안 제26조제2항제2호 및 제3호)〉

- 안 제26조제2항제2호와 제3호에서는 공개공지 개소당 최소면적을 현행 ‘45㎡ 이상’에서 ‘100㎡ 이상’으로 확대하고, 공개공지의 최소폭을 특수한 경우(설치 의무 면적이 100㎡ 미만이거나, 대지여건 상 일부 대지 폭이 10m 이상을 확보하기 어려운 경우)¹⁸⁾를 제외하고 현행 ‘5m 이상’에서 ‘10m 이상’으로 확대하려는 것으로, 최소면적에 관한 규정은 1993년 4월 전부개정¹⁹⁾ 이후 최초로, 최소폭에 관한 규정은 ‘94년 4월 일부개정²⁰⁾ 이후 처음으로 개정하려는 사항임.
- 개정조례안은 현재 공개공지의 최소면적이 45㎡이상으로 규정되어 있어, 공개공지가 자투리 공간 또는 흡연전용공간으로 활용되는 사례가 발생함에 따라, 공개공지의 기능을 향상시킴과 동시에, 앞서 언급한 공개공지 설치 의무 면적과 연계한 ‘녹지생태도심 재창조 전략’에 따른 ‘개방형녹

16) 바닥면적 5천㎡이상인 업무시설의 건축이 가능한 준주거지역과 상업지역을 대상으로 검토함.

17) 대지면적이 확인 불가한 경우 등 대지면적 대비 공개공지 면적 비율을 산정할 수 없는 경우를 제외함.

18) 설치 의무 면적이 100㎡ 미만이거나, 대지여건 상 일부 대지 폭이 10m 이상을 확보하기 어려운 경우에는 건축위원회 심의를 통해 현행과 같이 최소폭을 5m까지 완화할 수 있도록 규정하고 있음.

19) 서울특별시조례 제2994호, 1993.4.10., 전부개정

20) 서울특별시조례 제3094호, 1994.4.14., 일부개정

지' 확보를 위한 제도적인 기반 마련을 도모하기 위한 것으로 이해됨.

- 개정조례안에 따르면 향후 공개공지는 원칙적으로 최소 10m × 10m 규모 이상으로, 최소면적은 현행 대비 2배 이상 넓게 조성²¹⁾되는데, 현재 서울시 도심부 공개공지 평균면적이 약 500m² 규모²²⁾인 점, 미국 뉴욕과 일본 도쿄가 공개공지의 최소면적을 각각 190m² 이상, 300m² 이상으로 설정하고 있다는 점을 고려할 때, 개정안과 같이 특수한 경우에 대한 완화 규정을 전제로 검토가 가능할 것으로 사료됨.

〈필로티 구조의 유효높이 상향 관련(안 제26조제2항제4호)〉

- 안 제26조제2항제4호는 공개공지를 필로티 구조로 설치하는 경우 공개공지로 인정되는 '필로티 구조의 유효높이'²³⁾를 현행 '6m 이상'에서 '9미터 이상'으로 상향하려는 것으로, 필로티 구조의 유효높이 관련 규정은 '93년 4월 이 조례 전부개정 당시 4m 이상으로 최초 도입된 이래 '98년 4월 일부개정²⁴⁾당시 6m로 상향된 바 있음.
- 필로티 구조의 유효높이를 높이는 것은 해당 공개공지의 쾌적성 및 개방감을 제고시킨다는 측면에서 필요성이 인정되나, 그 기준 높이는 통상 1개층 높이가 4m²⁵⁾로 산정되고 있음을 감안할 때, 2개층 높이에 해당하는 8m로 조정할 필요가 있겠음.

21) 2개소로 분할 가능한 최소 면적은 200m²이상임.

22) 「도심 지구단위계획구역 공개공지제도 개선 방안」(박현찬, 양은정, 2017, 서울연구원)

23) 명확한 정의는 없으나, 통상 공개공지 바닥부터 필로티 공간 천장 마감까지의 높이를 의미함

24) 서울특별시조례 제3499호, 1998.4.30., 일부개정

25) 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 그 건축물의 4미터마다 하나의 층으로 보고 그 층수를 산정함(「건축법 시행령」 제119조제1항제9호)

- 이상으로 알아본 공개공지 설치기준과 관련하여 조례가 개정될 경우, 공개공지의 조성규모를 확대함과 동시에 형태를 정형화하고, 필로티 유효높이를 상향시킴으로써 건축물 저층부 계획에 대한 제약이 종전보다 강화된다는 지적이 제기될 수 있겠음.
- 그러나 작년 1월 「2040 서울도시기본계획」²⁶⁾이 확정됨에 따라 건축물 높이계획이 유연하게 운영²⁷⁾중인 상황에서 녹지공간 확보 및 쾌적한 휴식공간의 조성을 위한 본 개정조례안은, 공개공지 조성에 따른 용적률 및 높이계획 완화 등과 연계하여 그에 상응하는 공공성을 확보한다는 측면에서 개정의 필요성이 인정됨.

② 건축기준 완화를 위한 면적산정 기준 관련(안 제26조제3항제3호)

- 현행 조례에서는 필로티 구조 또는 지하에 설치된 공개공지에 대하여 건축기준 완화 적용시 인정되던 면적을 ‘설치면적의 1/2’로 규정하고 있었으나, 개정안에서는 지하에 설치되는 공개공지는 건축기준 완화 대상에서 제외하고, 필로티 구조는 인정되는 면적을 ‘설치면적의 1/3’으로 축소하였음(안 제26조제3항제3호).
- 이는 공개공지로서의 효용성이 떨어지는 지하 또는 필로티 구조 대신 지상층에 개방된 형태로 조성할 것을 유도하기 위한 취지로 이해되나, 대지의 지형 특성상 부득이하게 지하에 설치할 수 밖에 없는 경우 또는 지하철 출입구 등과 연계하여 공간 이용의 효율성이 증대되는 경우 등 대상지

26) 서울특별시공고 제2023-15호 「2040 서울도시기본계획」 공고(2023.1.5.)

27) 서울시는 다양하고 창의적인 스카이라인 창출을 위해 ‘35층 높이규제’를 전면 폐지하하고, 지역여건을 고려한 정성측 스카이라인 관리로 전환한다고 밝힌 바 있음(「“시민 삶의 질과 도시경쟁력 끌어올린다”... 「2040 서울도시기본계획」 확정(도시계획국 도시계획과, 2023.1.5.)

의 상황에 따라 유연한 적용을 허용할 필요가 있겠음.

- 또한, 지구단위계획구역 외에서는 조례에 따른 공개공지 설치 의무 여부에 관계없이 설치한 면적 전체에 대하여 용적률 등 건축기준 완화가 가능한 반면, 지구단위계획구역 내에서는 의무면적을 초과하여 설치한 면적에 대해서만 용적률 인센티브를 부여하는 등 건축기준 완화 적용이 상이하게 운영되고 있는 바, 형평성 있는 제도 운영을 위하여 공개공지 설치에 따른 건축기준 완화는 별도의 운영 기준을 마련하여 적용하는 방안이 합리적이라 사료됨.

마. 종합의견

- 이 개정조례안은 건축기준의 완화적용이 가능한 공개공지가 일반 대중의 휴식공간이라는 본래 기능을 충실히 이행할 수 있도록 공개공지의 설치기준 및 건축기준 완화 규정을 정비하려는 것으로, 도심내 녹지공간을 확충함과 동시에 창의적 건축계획을 위해 건축물의 높이규제를 완화하는 등 최근 서울시 도시공간 정책에 비추어 볼 때 개정의 필요성이 인정됨.
- 이러한 배경에서 이 개정조례안을 심사함에 있어,
 - 첫째, 공개공지 설치요건인 1개소당 최소확보면적과 최소폭 기준을 상향시키고, 일부 대상건축물(5천 m^2 ~3만 m^2 이하)의 의무확보비율을 강화(5%/7% → 10%)하는 개정사항의 경우, 비록 인센티브 부여를 전제로 설치요건 및 확보비율을 조정함에도 불구하고 중소규모 건축물 소유자의 경우에는 이를 규제강화로 인식할 가능성이 존재한다는 점,
 - 둘째, 공개공지 설치의 의무설치 대상이 아님에도 인센티브확보를 목적으로

로 공개공지 설치가 가능하며, 의무설치 면적을 초과하여 확보되는 경우 또한 가능한 상황에서 공개공지확보가 별도의 기부채납 없이도 용적률/높이규제 완화를 얻을 수 있는 수단으로 활용되고 있다는 점,

- 셋째, 최근 (초)고층건축물 건립을 위한 건축시공술의 발전, 비온드조닝 및 공간혁신구역 도입 등 입체도시개발을 위한 제도적 환경변화, 2040 서울도시기본계획 수립 등 정책적 환경변화로 인해 향후 도시내 고층·초고층 건물의 증가가 예견되는 상황에서 공개공지의 필요성 및 활용도 증가가 예상된다는 점 등을 종합적으로 고려하여 개정여부를 판단할 필요가 있겠음.

○ 끝으로, 이 개정안은 조례를 공포한 날부터 시행되도록 시행일에 관한 부칙만 규정하고 있으나, 현행 조례에 따라 이미 건축허가를 받는 등 일부 절차를 이행한 건축물에 대해서는 종전 조례를 따를 수 있도록 경과규정을 두거나, 시행의 유예기간을 두는 방안도 검토할 필요가 있겠음.

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

[붙임1] 관계법령(p.14)

[붙임2] 개방형녹지(「도시정비형 재개발사업 제도의 이해(균형발전본부(2023.7.))」(p.18)

[붙임3] 공개공지 설치 등에 따른 용적률 완화 적용 예시(p.21)

[붙임4] 지구단위계획구역 내 공개공지 설치 시 인센티브 적용 기준
(「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」(2023.3.)))(p.22)

[붙임5] 서울시 공개공지 조성 현황(2023.9.3.기준)(p.24)

[붙임6] 입법 예고(2024.2.14.~2.18.) 주요 의견(p.25)

■ 공개공지 관련

○ 「건축법」

제43조(공개 공지 등의 확보) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(空地: 공터) 또는 공개 공간(이하 “공개공지등”이라 한다)을 설치하여야 한다.

1. 일반주거지역, 준주거지역
 2. 상업지역
 3. 준공업지역
 4. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크거나 노후 산업단지의 정비가 필요하다고 인정하여 지정·공고하는 지역
- ② 제1항에 따라 공개공지등을 설치하는 경우에는 제55조, 제56조와 제60조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.
- ③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 관할 구역 내 공개공지등에 대한 점검 등 유지·관리에 관한 사항을 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.
- ④ 누구든지 공개공지등에 물건을 쌓아놓거나 출입을 차단하는 시설을 설치하는 등 공개공지등의 활용을 저해하는 행위를 하여서는 아니 된다.
- ⑤ 제4항에 따라 제한되는 행위의 유형 또는 기준은 대통령령으로 정한다.

○ 「건축법 시행령」

제27조의2(공개 공지 등의 확보) ① 법 제43조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 대지에는 공개 공지 또는 공개 공간(이하 이 조에서 “공개공지등”이라 한다)을 설치해야 한다. 이 경우 공개 공지는 필로티의 구조로 설치할 수 있다.

1. 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물유통시설은 제외한다), 운수시설(여객용 시설만 해당한다), 업무시설 및 숙박시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물
 2. 그 밖에 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물
- ② 공개공지등의 면적은 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정한다. 이 경우 법 제42조에 따른 조경면적과 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호에 따른

매장문화재의 현지보존 조치 면적을 공개공지등의 면적으로 할 수 있다.

- ③ 제1항에 따라 공개공지등을 설치할 때에는 모든 사람들이 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 조경시설 등 건축조례로 정하는 시설을 설치해야 한다.
- ④ 제1항에 따른 건축물(제1항에 따른 건축물과 제1항에 해당되지 아니하는 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다)에 공개공지등을 설치하는 경우에는 법 제43조제2항에 따라 **다음 각 호의 범위에서 대지면적에 대한 공개공지등 면적 비율에 따라 법 제56조 및 제60조를 완화하여 적용한다. 다만, 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정한 기준이 완화 비율보다 큰 경우에는 해당 건축조례로 정하는 바에 따른다.**
 - 1. **법 제56조에 따른 용적률은 해당 지역에 적용하는 용적률의 1.2배 이하**
 - 2. **법 제60조에 따른 높이 제한은 해당 건축물에 적용하는 높이기준의 1.2배 이하**
- ⑤ 제1항에 따른 공개공지등의 설치대상이 아닌 건축물(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 것 외의 공동주택은 제외한다)의 대지에 법 제43조제4항, 이 조 제2항 및 제3항에 적합한 공개 공지를 설치하는 경우에는 제4항을 준용한다.
- ⑥ 공개공지등에는 연간 60일 이내의 기간 동안 건축조례로 정하는 바에 따라 주민들을 위한 문화행사를 열거나 판촉활동을 할 수 있다. 다만, 울타리를 설치하는 등 공중이 해당 공개공지등을 이용하는데 지장을 주는 행위를 해서는 아니 된다.
- ⑦ 법 제43조제4항에 따라 제한되는 행위는 다음 각 호와 같다.
 - 1. 공개공지등의 일정 공간을 점유하여 영업을 하는 행위
 - 2. 공개공지등의 이용에 방해가 되는 행위로서 다음 각 목의 행위
 - 가. 공개공지등에 제3항에 따른 시설 외의 시설물을 설치하는 행위
 - 나. 공개공지등에 물건을 쌓아 놓는 행위
 - 3. 울타리나 담장 등의 시설을 설치하거나 출입구를 폐쇄하는 등 공개공지등의 출입을 차단하는 행위
 - 4. 공개공지등과 그에 설치된 편의시설을 훼손하는 행위
 - 5. 그 밖에 제1호부터 제4호까지의 행위와 유사한 행위로서 건축조례로 정하는 행위

○ 「서울특별시 건축 조례」

26조(공개 공지 등의 확보) ① 영 제27조의2제1항 및 제2항에 따라 공개 공지(空地: 공터) 또는 공개 공간(이하 "공개 공지 등"이라 한다)을 확보하여야 하는 대상건축물 및 면적은 다음 각 호와 같다.

- 1. 대상건축물 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물
 - 가. 문화 및 집회시설
 - 나. 판매시설(「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조에 따른 농수산물유통시설은 제외)
 - 다. 업무시설

- 라. 숙박시설
- 마. 의료시설
- 바. 운동시설
- 사. 위락시설
- 아. 종교시설
- 자. 운수시설
- 차. 장례식장

2. 면적 : 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물이 확보하여야 하는 공개공지 등의 면적은 대지면적(일반인 출입이 부분적으로 제한되는 공항시설 등에 대하여는 그 출입이 제한되는 부분의 면적 제외)에 대한 다음 각 목의 비율이상으로 한다. 다만, 영 제31조제2항에 따라 지정한 건축선 후퇴부분의 면적은 공개공지 등의 면적에 포함하지 아니하며, 필로티구조로 구획되거나 제2항제6호에 따라 지하에 설치된 부분의 면적은 2분의 1로 한정하여 공개공지 등의 면적으로 산입한다.

- 가. 제1호에 따른 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만 : 대지면적의 5퍼센트
- 나. 제1호에 따른 바닥면적의 합계가 1만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만 : 대지면적의 7퍼센트
- 다. 제1호에 따른 바닥면적의 합계가 3만제곱미터 이상 : 대지면적의 10퍼센트

3. 대지 또는 건물 내에 설치하는 지하철의 출입구나 환기구는 제2항에도 불구하고 공개공지 등의 면적으로 산입한다.

② 영 제27조의2제3항에 따라 공개공지 등은 다음 각 호의 기준에 적합하게 설치하여야 한다.

1. 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변(한 면이 4분의 1 이상 접할 것)으로서 일반인의 접근(계단 이용 제외) 및 이용이 편리한 장소에 가로환경과 조화를 이루는 소공원(쌈지공원)형태로 설치한다. 다만, 가장 넓은 도로변에 설치가 불합리한 경우에는 위원회의 심의를 거쳐 그 위치를 따로 정할 수 있다.
2. 2개소 이내로 설치하되, 1개소의 면적이 최소 45제곱미터 이상
3. 최소폭은 5미터 이상
4. 필로티구조로 할 경우에는 유효높이가 6미터 이상
5. 조경·벤치·파고라·시계탑·분수·야외무대(지붕 등 그 밖에 시설물의 설치를 수반하지 아니한 것으로 한정한다)·소규모 공중화장실(33제곱미터 미만으로서 허가권자와 건축주가 협의된 경우로 한정한다) 등 다종의 이용에 편리한 시설을 설치
6. 공개공지 등은 지상에 설치하도록 하되, 상부가 개방된 구조로 지하철 연결통로에 접하거나 다수 공중이 이용 가능한 공간으로서 위원회의 심의를 거쳐 지하부분(제1호에도 불구하고 계단 이용 가능)에도 설치할 수 있다.
7. 제1호부터 제4호 및 제6호에도 불구하고 법 제43조에서 정하는 공개공지 등으로서 기후 여건 등을 고려해 건축물 내부공간을 활용하여 조성되는 공개공간(이하 "실내형 공개공간"라 한다)의 경우에는 다음 각 목에서 정하는 바에 따른다.

가. 일반인의 접근이 편리하고 다수 공중이 이용가능한 공간으로 설치

나. 최소면적 150㎡이상인 경우 : 최소폭 6m이상, 최소높이 : 층수 2개층 이상

다. 최소면적 500㎡이상인 경우 : 최소폭 9m이상, 최소높이 : 층수 3개층 이상

라. 최소면적 1,000㎡이상인 경우 : 최소폭 12m이상, 최소높이 : 층수 4개층 이상

③ 영 제27조의2제4항에 따른 건축기준의 완화는 다음 각 호와 같다.

1. 용적률의 완화 : 다음 산식에 따라 산출된 용적률 이하 $[1+(공개공지 등 면적/대지면적)] \times$ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률

2. 건축물 높이의 제한 완화 : 다음 산식에 따라 산출된 높이 이하 $[1+(공개공지 등 면적/대지면적)] \times$ 법 제60조에 따른 높이제한 기준

3. 제1호 및 제2호의 건축기준 완화적용 시 공개공지 등의 면적은 법 제42조에 따른 조경면적을 제외한 면적으로 산정하며, 필로티구조로 구획되거나 제2항제6호에 따라 지하에 설치된 공개공지 등의 면적은 2분의 1로 한정하여 산입한다.

④ 시장은 다음 각 호의 경우에 소요 비용의 일부를 지원할 수 있으며, 지원대상과 절차, 지원금액의 한도 및 시·구간 부담비율 등은 시장이 따로 정한다.

1. 설치 후 5년이 경과된 공개공지 등을 리모델링하는 경우

2. 제6항제3호에 따라 전문가가 공개공지 등을 점검하는 경우

⑤ 영 제27조의2제6항에 따라 공개공지 등에서는 연간 60일 이내의 기간 동안 주민들을 위한 문화 행사를 열거나 판촉활동을 할 수 있다. 다만, 울타리를 설치하는 등 공중이 해당 공개공지 등을 이용하는데 지장을 주는 행위를 해서는 아니되며, 공개공지 등에서 개최되는 행사의 범위 및 관련 절차, 이용시간 및 행위 제한 등 실행에 필요한 사항은 시장이 따로 정한다.

⑥ 공개공지 등은 다음 각 호의 기준에 적합하게 관리하여야 한다.

1. 공개공지 등이 설치된 장소마다 출입 부분에 별표 3의 설치기준에 따라 안내판(안내도 포함)을 1개소 이상 설치하여야 한다.

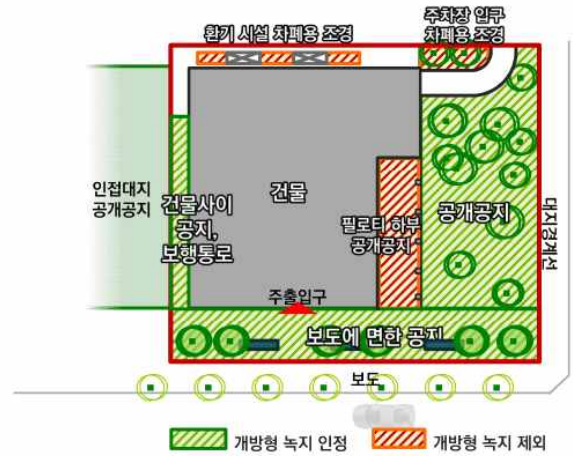
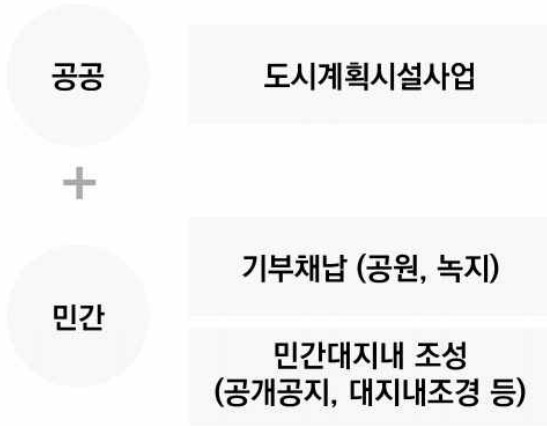
2. 공개공지 등을 설치한 건축물의 건축주는 사용승인 신청 시 별지 제4호서식에 따른 관리대장을 제출하여야 한다.

3. 구청장은 위법이 발생하지 않도록 연 1회 이상 확인·관리하여야 하며, 2년에 1회 이상 공개공지 등의 관리실태 및 활용방안에 관한 전문가 점검을 실시할 수 있다.

붙임2

개방형녹지(「도시정비형 재개발사업 제도의 이해(균형발전본부(2023.7.))

도심부에서
녹지공간을 확보하려면?



개방형녹지

- 민간대지 내 지상부 중 공중이 자유롭게 이용할 수 있는 상부가 개방된 녹지와 어우러진 공간

공공부지 조성만으로는 한계, 민간대지내 녹지공간 확보 매우 중요 → 개방형녹지 개념 설정

① 도심의 빌딩속에서 녹지를 체험하기 위해
건폐율을 축소하고 최대한 많은 공간을 녹지공간으로 확보 (의무 30%)



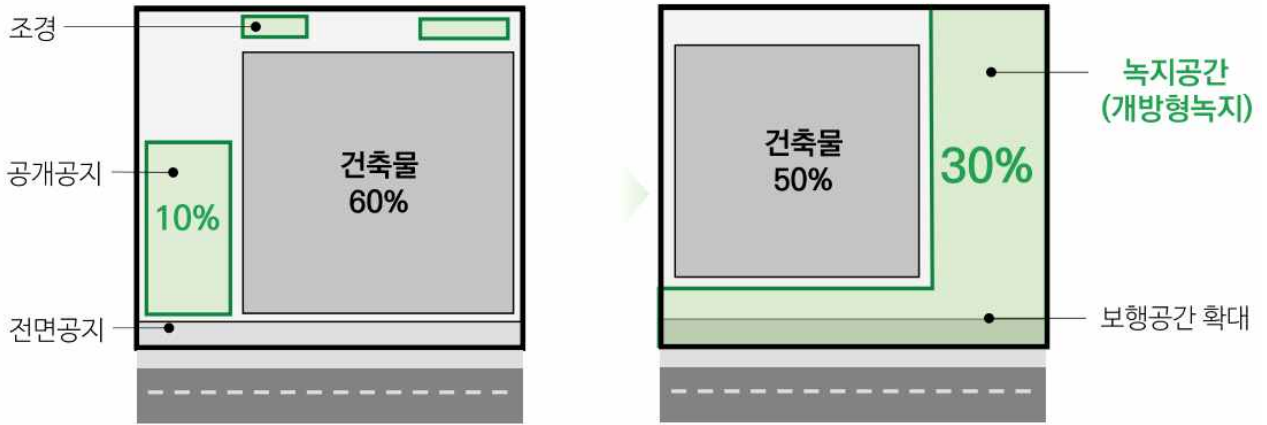
〈토라노몬 힐즈, 도쿄〉



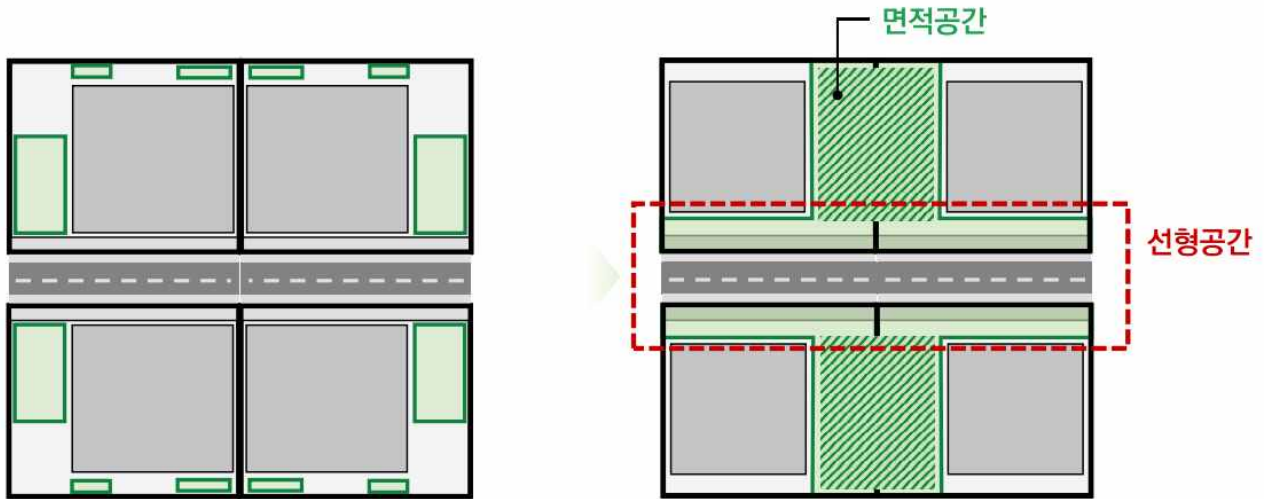
〈오테마치 원, 도쿄〉

민간대지내 지상부 녹지공간(개방형녹지) 면적과 높이, 용적률 인센티브 연계

② 그간 개별적으로 조성되던 공개공지, 조경, 전면공지를 통합조성하고
민간·공공 부지의 경계를 허물어 하나의 공간으로 조성



③ 보도와 연접한 민간대지의 선형 공간을 함께 확보함으로써
산재된 '면'적공간을 '선'형공간을 통해 연계



도심내 **사람숲길**과 같은 **그린 네트워크** 구축

④ 어렵게 확보한 도심녹지 공간은
건축물과 연계하여 쾌적하고 퀄리티 높은 공간으로 조성

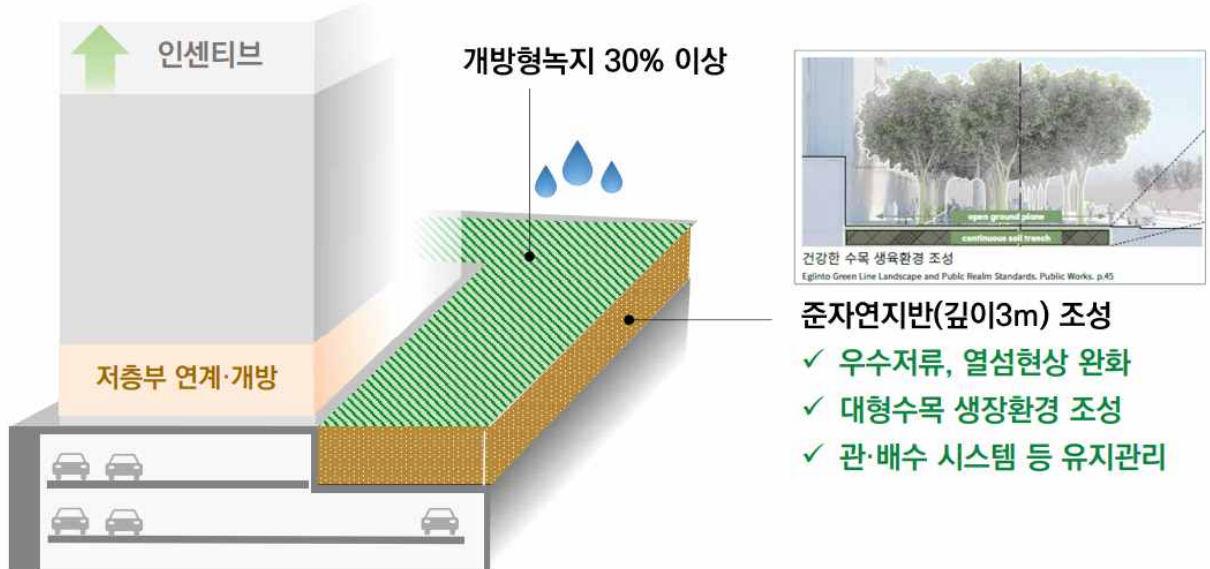


〈르메이에르 종로타운, 서울〉



〈마루노우치 지구, 도쿄〉

⑤ 지상부는 시민들을 위한 쉼터이자 쾌적한 보행공간으로,
지하부는 도심을 숨쉬게 할 그린인프라로 기능



도심의 기후환경 문제를 저감하는 “지속가능한” 녹지생태 네트워크 구축

붙임3 공개공지 설치 등에 따른 용적률 완화 적용 예시

○ 건축허가 (일반주거지역)

구분	일반주거지역 (지구단위계획구역 아닌 경우로 한정)																				
적용방법	<table border="1"> <tr> <td>최대 60% 중첩 가능</td> <td>상한 240% (시행령 200)</td> </tr> <tr> <td>공개공지 (+30%)</td> <td>180% (조례×1.2배)</td> </tr> <tr> <td>용적률 (150%)</td> <td>(조례 기준)</td> </tr> </table>	최대 60% 중첩 가능	상한 240% (시행령 200)	공개공지 (+30%)	180% (조례×1.2배)	용적률 (150%)	(조례 기준)	<table border="1"> <tr> <td>최대 60% 중첩 가능</td> <td>상한 300% (시행령 250)</td> </tr> <tr> <td>공개공지 (+40%)</td> <td>240% (조례×1.2배)</td> </tr> <tr> <td>용적률 (200%)</td> <td>(조례 기준)</td> </tr> </table>	최대 60% 중첩 가능	상한 300% (시행령 250)	공개공지 (+40%)	240% (조례×1.2배)	용적률 (200%)	(조례 기준)	<table border="1"> <tr> <td>최대 60% 중첩 가능</td> <td>상한 360 (시행령 300)</td> </tr> <tr> <td>공개공지 (+50%)</td> <td>300% (조례×1.2배)</td> </tr> <tr> <td>용적률 (250%)</td> <td>(조례 기준)</td> </tr> </table>	최대 60% 중첩 가능	상한 360 (시행령 300)	공개공지 (+50%)	300% (조례×1.2배)	용적률 (250%)	(조례 기준)
	최대 60% 중첩 가능	상한 240% (시행령 200)																			
	공개공지 (+30%)	180% (조례×1.2배)																			
	용적률 (150%)	(조례 기준)																			
최대 60% 중첩 가능	상한 300% (시행령 250)																				
공개공지 (+40%)	240% (조례×1.2배)																				
용적률 (200%)	(조례 기준)																				
최대 60% 중첩 가능	상한 360 (시행령 300)																				
공개공지 (+50%)	300% (조례×1.2배)																				
용적률 (250%)	(조례 기준)																				
	제1종일반	제2종일반	제3종일반																		
최대 완화비율	[시행령] 해당 지역의 용적률(조례 용적률)의 1.2배, 조례를 따름																				
산식	[조례] [1 + (공개공지 등 면적/대지면적)] × 조례 용적률																				

○ 건축허가 (기타지역)

구분	준주거·준공업·상업지역 (지구단위계획구역 아닌 경우로 한정)																				
적용방법	<table border="1"> <tr> <td>최대 120% 중첩 가능</td> <td>상한 600% (시행령 500)</td> </tr> <tr> <td>공개공지 (+80%)</td> <td>480% (조례×1.2배)</td> </tr> <tr> <td>용적률 (400%)</td> <td>(조례 기준)</td> </tr> </table>	최대 120% 중첩 가능	상한 600% (시행령 500)	공개공지 (+80%)	480% (조례×1.2배)	용적률 (400%)	(조례 기준)	<table border="1"> <tr> <td>남은 한도 ×</td> <td>상한 480% (시행령 400)</td> </tr> <tr> <td>공개공지 (+80%)</td> <td>480% (조례×1.2배)</td> </tr> <tr> <td>용적률 (400%)</td> <td>(조례 기준)</td> </tr> </table>	남은 한도 ×	상한 480% (시행령 400)	공개공지 (+80%)	480% (조례×1.2배)	용적률 (400%)	(조례 기준)	<table border="1"> <tr> <td>최대 600% 중첩 가능</td> <td>상한 1,560% (시행령 1,300)</td> </tr> <tr> <td>공개공지 (+160%)</td> <td>960% (조례×1.2배)</td> </tr> <tr> <td>용적률 (800%)</td> <td>(조례 기준)</td> </tr> </table>	최대 600% 중첩 가능	상한 1,560% (시행령 1,300)	공개공지 (+160%)	960% (조례×1.2배)	용적률 (800%)	(조례 기준)
	최대 120% 중첩 가능	상한 600% (시행령 500)																			
	공개공지 (+80%)	480% (조례×1.2배)																			
	용적률 (400%)	(조례 기준)																			
남은 한도 ×	상한 480% (시행령 400)																				
공개공지 (+80%)	480% (조례×1.2배)																				
용적률 (400%)	(조례 기준)																				
최대 600% 중첩 가능	상한 1,560% (시행령 1,300)																				
공개공지 (+160%)	960% (조례×1.2배)																				
용적률 (800%)	(조례 기준)																				
	준주거	준공업	일반상업 (역사도심×)																		
최대 완화비율	[시행령] 해당 지역의 용적률(조례 용적률)의 1.2배, 조례를 따름																				
산식	[조례] [1 + (공개공지 등 면적/대지면적)] × 조례 용적률																				

※ 「국토계획법」 및 「건축법」 등 다른 법률에 따라 중첩 완화 적용이 가능하나, 대통령령으로 정하는 용적률 최대한도를 초과하는 경우 다음 각 호의 범위에서 건축위원회와 도시계획위원회 공동 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 따른 용지확보가 충분하다고 인정되는 경우에 한함 (신설 2021.10.8.)

1. 지구단위계획구역: 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 정하는 범위
2. 지구단위계획구역 외의 지역: 제1항 및 제2항에 따라 대통령령으로 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률 최대한도의 120퍼센트 이하

지구단위계획구역 내 공개공지 설치 시 인센티브 적용 기준
(「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 2023.3.)

■ 인센티브 계획기준

○ 3-8-2. 허용용적률 인센티브

🔄 인센티브 항목별 산정기준 예시

- 일률적인 계획 수립을 방지하기 위해 본 기준에서는 인센티브 항목별 계수를 제시하지 않으며, 구역별, 여건별로 차별화하여 계수를 산정한다.
- 아래의 항목은 최소한의 계획적 일관성을 위한 예시이다. <2022.11.18. 개정>

항 목	세 분	산정식	비 고
획지 계획	획지단위개발	기준용적률 X α	• 공동개발 되는 필지 수, 소유자 수를 감안하여 차등적용
	공동개발(지정권장) 맞벽건축, 필지교환	기준용적률 X α	• 공동개발 되는 필지 수, 소유자 수를 감안하여 차등적용
	자율적 공동개발	기준용적률 X α	• 적정대지구모가 결정된 경우로서, 적정대지구모 범위 이내에 해당하고 공공적 기여가 있는 경우에 한함
대지내 공지	공개공지등	기준용적률 X {{설치면적-의무면적}/대지면적} X α	• 조성 형태(개방형, 필로티, 침상형 구조 등)에 따라 계수 조정 가능 (예 : 개방형 대비 필로티, 침상형 구조는 1/2)
	쌈지형공지, 침상형 공지	기준용적률 X {{조성면적 - 의무면적}/대지면적} X α	
	건축한계선, 건축지정선, 벽면선	기준용적률 X {{조성면적 - 의무면적}/대지면적} X α	
	공공보행통로 (보차혼용 통로)	기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α	
건축물 용도	지정·권장용도	기준용적률 X (지정·권장용도면적/면적) X α	• 20% 이상 설치 시(주차장 제외)
	특정층(꼭대기층) 개방	기준용적률 X (설치면적/면적) X α	• 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 • 설치면적은 전용면적으로 함
	저층부 가로활성화 용도	기준용적률 X α	• 가로활성화 상업용도 등 별도 결정한 경우 • 1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시
건축물 형태 및 색채	건축물 형태	기준용적률 X α	• 지구단위계획에서 정한 건축물 형태, 재료 및 색채 사용 시
	건축물 재료 및 색채	기준용적률 X α	
보행 및 가로경관 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률 X α	• 건물내부 또는 대지 내 설치 시
	지상 전주 및 전선 지중화	기준용적률 X α	• 주변도로의 기존 지상 전주 및 전선(통신케이블 등 포함) 지중화 시

○ 3-8-3. 상한용적률 인센티브

6) 「건축법」에 따른 공개공지등 설치 시 인센티브

- ① 공개공지등이란 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간을 말함
 - ② 공개공지등 설치 시 상한용적률 적용은 계획관리형 또는 보전재생형 지구단위 계획구역 중 시행령 상 용적률과 조례 상 용적률이 동일하여 정책유도가 제한된 준공업지역으로서 본 기준에서 정한 조건을 충족하는 경우 적용
 - ③ 공개공지등 설치에 따른 상한용적률은 산업기능 육성, 보행환경 개선 등 계획 유도 항목을 이행하는 조건으로 적용하며, 타 계획항목과 연계되지 않고 공개공지등 만을 설치할 경우에는 상한용적률 인센티브로 적용할 수 없음
 - ④ 상한용적률로 적용되는 공개공지등 면적 및 계획유도 항목 이행 조건은 허용용적률 인센티브, 건폐율 및 높이 등 인센티브와 중복하여 적용할 수 없음
 - ⑤ 용적률 완화 산식은 「서울특별시 건축 조례」 제26조제3항제1호에 따르되, 같은 조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외하며 완화 범위는 허용용적률의 1.2배 이내로 함
- 산정식 : 허용용적률 × [1+{(공개공지등 면적 - 의무면적)/ 대지면적}]

붙임5 서울시 공개공지 조성 현황(2023.12.기준)

○ 서울시 공개공지 조성 현황 : 1,392,968㎡ (2,636개소)

※ 여의도광장(229,539㎡)의 약 6배 규모

(2023.12. 기준)

구분	개소	면적(㎡)	구분	개소	면적(㎡)
서울시	2,636	1,392,968	서대문구	46	12,394
종로구	88	55,237	마포구	127	49,539
중구	176	79,101	양천구	79	38,032
용산구	55	38,127	강서구	293	94,399
성동구	93	52,196	구로구	146	127,657
광진구	67	71,314	금천구	183	190,196
동대문구	63	10,696	영등포구	261	154,684
중랑구	37	13,069	동작구	31	19,887
성북구	37	12,828	관악구	54	8,806
강북구	22	11,919	서초구	159	58,983
도봉구	43	33,963	강남구	324	136,937
노원구	28	23,457	송파구	110	64,666
은평구	41	13,693	강동구	73	21,189

○ 용도지역별 공개공지 설치 현황

구분	주거지역	상업지역	공업지역	확인불가	합계
면적	701	1,370	553	12	2,636

○ 주용도별 공개공지 현황

용도	문화및집회	판매	업무	숙박	의료	운동	위락	종교
개소	49	127	1,492	132	63	8	0	116
용도	운수시설	장례식장	공동주택	근린생활	공장	교육연구	방송통신	기타
개소	10	0	305	52	229	38	10	5

○ 공개공지 설치규모별 현황

면적 기준	100㎡미만	100~199	200~299	300~399	400~499
개소(비율)	606(23.5%)	662(25.7%)	312(12.1%)	193(7.5%)	132(5.1%)
면적 기준	500~999	1000~1999	2000~2999	3000㎡이상	기타(확인불가)
개소(비율)	353(13.7%)	193(7.5%)	67(2.6%)	60(2.3%)	58(-)

○ 공개공지 설치비율별 현황

설치비율	0%~5%	5%~7%	7%~10%	10%이상	확인불가
개소(비율)	125(5.57%)	432(19.26%)	646(28.8%)	1,040(46.37%)	393(-)

붙임6**입법 예고(2024.2.14.~2.18.) 주요 의견**

- 입법예고 방법 : 시의회 홈페이지 게재(의원발의)
- 입법예고 기간 : '24. 2. 14. ~ 2. 18.
- 의견제출 : 인터넷(해당 홈페이지 하단 의견쓰기) 등
- 접수의견 : 총 26건
- 주요내용

구 분	주 요 내 용	건수
설치기준 관련	① 현실성이 고려되지 않은 과도한 상향조정	7건
	② 최소폭, 필로티구조 유효높이는 현행 기준이 적정함	1건
	③ 작은 대지에 불공평하고, 비합리적인 입법	1건
	④ 도심부 대지여건을 고려하지 않은 불합리한 기준	2건
부칙 관련	⑤ 유예기간과 경과규정이 빠져있음	1건
	⑥ 유예기간 없는 조례 시행은 많은 혼란 야기	1건
	⑦ 기존 허가를 득한 사업은 정상 진행될 수 있도록 경과규정 필요	13건