

# 서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

## 심사보고

의안 번호	1604
----------	------

2024. 04. 29.  
주택공간위원회

### I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2024. 2. 5. 신동원 의원 발의
- 회부일자: 2024. 2. 7.
- 상정 및 의결일자
  - 제323회 임시회 제2차 주택공간위원회 (2024. 4. 29. 상정·의결)

### II. 제안설명 요지 (신동원 의원)

#### 1. 제안이유

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

#### 2. 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 최

소폭 등을 상향조정 함(안 제26조제2항)

- 다. 공개공지의 공공성을 제고하기 위하여 공개공지 설치에 따른 건축기준 완화규정을 정비함(안 제26조제3항제3호)

### Ⅲ. 검토보고 요지 (오정균 수석전문위원)

#### 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’<sup>1)2)</sup>에 따라 「서울도심 기본계획」<sup>3)</sup>(‘23.2.) 과 「2030 도시·주거환경정비 기본 계획(도시정비형 재개발부문)」(‘23.2.)등 관련계획을 재정비하는 과정에서 민간대지 내 지상부에 설치하는 ‘개방형녹지’(공개공지 포함)<sup>4)</sup>계획기준(검토보고서 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

- 
- 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.

- 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 조례」(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 의미하며<sup>5)</sup>, 공개공지를 설치하는 경우에는 「서울특별시 건축 조례」(이하 “조례”) 제26조제3항<sup>6)</sup> 및 지구단위계획<sup>7)</sup>에 따라 건폐율, 용적률, 높이제한을 완화하여 적용할 수 있음<sup>8)</sup>(검토보고서 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

- 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:  $[1+(\text{공개공지 등 면적}/\text{대지면적})] \times$  「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률 높이 완화량:  $[1+(\text{공개공지 등 면적}/\text{대지면적})] \times$  「건축법」 제60조에 따른 높이제한 기준
- 7) 지구단위계획에서는 의무면적을 초과하여 조성한 면적에 비례하여 산정된 완화 용적률을 허용용적률로 부여하고 있음(준공업지역에서는 상한용적률 적용 가능)(검토보고서 붙임4. 참고).
- 8) 공개공지를 설치하여야 하는 건축물의 용도 뿐 아니라, 그 외 용도의 건축물도 공개공지를 설치할 경우 용적률 등 건축기준을 완화하여 적용할 수 있음.

- 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).

#### 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)<sup>9)</sup>의 1.2배까지 가능하며, 「녹색건축물 조성 지원법」 등 다른 법률<sup>10)</sup>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 가능함<sup>11)</sup>(검토보고서 붙임3. 참고)

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

구분	도시계획조례 용적률(A)	공개공지 설치에 따라 완화가능한 용적률(B) (조례용적률×1.2)	증감 (B-A)	법령상 용적률	타법령과 중첩적용시 완화가능 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%

○ 공개공지 설치 시 적용되는 용적률 및 높이기준 완화는 의무설치대상이 아닌 건축물에 공개공지를 설치하는 경우에도 적용 가능한데, 이에 따라 공개공지 설치는 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 완화적용<sup>12)</sup>함에도 불구하고, 일부 공개공지에서는 물건 적치, 주차장으로의 사용, 영업행위, 불법 증축 등으로 기능이 저하되거나, 선큰 가든<sup>13)</sup> 형태 또는 필로티<sup>14)</sup> 하부공간으로 조성되어 휴게공간의 역할을 충실히 수행하지 못하는 경우

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)

가 발생하고 있음에 따라, 이 개정조례안은 공개공지의 확보 면적 및 계획 기준 등을 정비하여 향후 조성되는 공개공지의 기능성 제고를 도모하기 위한 것으로 이해됨.

<p>소규모(45㎡)로 조성된 공개공지</p> 	<p>필로티 구조로 조성된 공개공지</p> 
<p>진입제한으로 사유화된 공개공지</p> 	<p>지하에 설치된 공개공지</p> 

<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 조례<sup>15)</sup>에서 최초 규정

하기 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	

- 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 주어진다라는 점을 감안할 때, 안 제26조제1항제2호의 개정은 공개공지 제도에 대한 이해를 전제로 검토가 가능하다 사료됨.

**<조례개정에 따른 용적률 완화량 검토>**

※ 일반상업지역, 준주거지역<sup>16)</sup>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 사례<sup>17)</sup>의 절반(약 48%)가량을 차지하는 것으로 확인되는 바, 개정조례안이 소규모 대상지에 대한 과도한 규제가 될 수 있다는 입법예고 의견(검토보고서 붙임6. 참고)이 제출되었음을 고려할 때, 개정(안)에 대해서는 면밀한 검토가 요구된다 하겠음.

**<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

16) 바닥면적 5천㎡이상인 업무시설의 건축이 가능한 준주거지역과 상업지역을 대상으로 검토함.  
 17) 대지면적이 확인 불가능한 경우 등 대지면적 대비 공개공지 면적 비율을 산정할 수 없는 경우를 제외함.



확보하기 어려운 경우)<sup>18)</sup>를 제외하고 현행 '5m 이상'에서 '10m 이상'으로 확대하려는 것으로, 최소면적에 관한 규정은 1993년 4월 전부개정<sup>19)</sup> 이후 최초로, 최소폭에 관한 규정은 '94년 4월 일부개정<sup>20)</sup> 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 '개방형녹지' 확보를 위한 제도적인 기반 마련을 도모하기 위한 것으로 이해됨.
- 개정조례안에 따르면 향후 공개공지는 원칙적으로 최소 10m × 10m규모 이상으로, 최소면적은 현행 대비 2배 이상 넓게 조성<sup>21)</sup>되는데, 현재 서울시 도심부 공개공지 평균면적이 약 500㎡ 규모<sup>22)</sup>인 점, 미국 뉴욕과 일본 도쿄가 공개공지의 최소면적을 각각 190㎡ 이상, 300㎡ 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'<sup>23)</sup>를 현행 '6m 이상'에서 '9

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

21) 2개소로 분할 가능한 최소 면적은 200㎡이상임.

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

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

미터 이상'으로 상향하려는 것으로, 필로티 구조의 유효높이 관련 규정은 '93년 4월 이 조례 전부개정 당시 4m 이상으로 최초 도입된 이래 '98년 4월 일부개정<sup>24)</sup>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 4m<sup>25)</sup>로 산정되고 있음을 감안할 때, 2개층 높이에 해당하는 8m로 조정할 필요가 있겠음.
- 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」<sup>26)</sup>이 확정됨에 따라 건축물 높이계획이 유연하게 운영<sup>27)</sup>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 건

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)

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

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

축기준 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 대상지의 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 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.

#### IV. 질의 및 답변요지 : 생략

#### V. 토론요지 : 없음

#### VI. 수정안의 요지

- 안 제26조제2항제2호 중 “면적이 최소 100제곱미터 이상으로 한다. 다만, 설치 의무 면적이 100제곱미터 미만인 경우에는 1개소로 설치한다.”를 “최소면적은 90제곱미터 이상으로 한다. 다만, 설치 의무 면적이 90제곱미터 미만인 경우에는 1개소에 해당 면적 확보시 최소면적을 충족한 것으로 본다”로 함.
- 안 제26조제2항제3호 각 목 외의 부분 본문 중 “10미터”를 “9미터”로 함.
- 안 제26조제2항제3호 가목 중 “100제곱미터”를 “90제곱미터”로 함.
- 안 제26조제2항제3호 나목 중 “10미터”를 “9미터”로 함.
- 안 제26조제2항제4호 중 “9미터”를 “8미터”로 함.
- 제26조제3항제3호 중 “조경면적과 제2항제6호에 따라 지하에 설치된 공개공지 등의 면적을 제외한 면적으로 산정하며, 필로티구조로 구획된 공개공지 등의 면적은 3분의 1로 한정하여 산입한다.”를 “조경면적을 제외한 면적으로 산정하며, 제2항에 따라 지하에 설치된 공개공지 또는 필로티구조로 구획된 공개공지 및 실내에 조성된 공개공지 등에 대한 완화적용 기준은 시장이 별도로 정할 수 있다.”로 함.

- 안 부칙은 이 조례의 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행토록 변경하고, 이 조례 시행 전에 건축위원회 심의 또는 건축허가를 받았거나, 건축허가 및 건축신고, 용도변경을 신청한 경우에는 종전의 규정에 따를 수 있도록 경과조치를 신설함.

VII. 심사결과 : 수정안 가결(출석위원 전원 찬성)

VIII. 소수의견 요지 : 없음

# 서울특별시 건축 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 1604
----------	------------

제안일자 : 2024. 4. 29.  
제안자 : 주택공간위원장

## 1. 수정이유

- 공개공지 설치기준 개정에 따른 건축계획 상 부담을 최소화하기 위하여 개소당 공개공지 조성 최소면적, 최소폭 및 필로티구조로 구획된 공개공지의 유효높이를 축소함.
- 지하에 설치된 공개공지 또는 필로티구조로 구획된 공개공지 및 실내 공개공지 등에 대한 건축기준 완화 적용 기준을 시장이 별도로 정할 수 있도록 위임함.
- 개정조례안에도 불구하고 종전의 규정을 따를 수 있는 경우에 대한 경과 규정을 신설하는 등 부칙을 수정함.

## 2. 수정의 주요내용

- 공개공지 1개소의 최소면적을 '100제곱미터'에서 '90제곱미터'로 수정함 (안 제26조제2항제2호)
- 공개공지 최소폭을 '10미터'에서 '9미터'로 수정하고, 이에 따라 소폭 기준을 건축위원회 심의를 통해 2분의 1까지 완화할 수 있는 요건을 수정함 (안 제26조제2항제3호)
- 공개공지를 필로티구조로 할 경우 확보하여야 할 유효높이를 9미터에서 8미터로 완화함(안 제26조제2항제4호)

- 지하에 설치된 공개공지, 필로티구조로 구획된 공개공지 및 실내에 조성된 공개공지 등에 대한 건축기준 완화적용 기준을 시장이 별도로 정할 수 있도록 함(안 제26조제3항제3호)
- 이 조례의 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날로 하며, 개정조례에도 불구하고 종전의 규정에 따를 수 있는 경우에 대한 경과조치를 신설함(안 부칙 제1조부터 제2조까지)



# 서울특별시 건축 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제26조제2항제2호 중 “면적이 최소 100제곱미터 이상으로 한다. 다만, 설치 의무 면적이 100제곱미터 미만인 경우에는 1개소로 설치한다.”를  
“최소면적은 90제곱미터 이상으로 한다. 다만, 설치 의무 면적이 90제곱미터 미만인 경우에는 1개소에 해당 면적 확보시 최소면적을 충족한 것으로 본다”로 하고,

같은 항 제3호 각 목 외의 부분 본문 중 “10미터”를 “9미터”로 하며,  
같은 호 가목 중 “100제곱미터”를 “90제곱미터”로 하고,  
같은 호 나목 중 “10미터”를 “9미터”로 한다.

안 제26조제2항제4호 중 “9미터”를 “8미터”로 하며,

같은 조 제3항제3호 중 “조경면적과 제2항제6호에 따라 지하에 설치된 공개공지 등의 면적을 제외한 면적으로 산정하며, 필로티구조로 구획된 공개공지 등의 면적은 3분의 1로 한정하여 산입한다.”를

“조경면적을 제외한 면적으로 산정하며, 제2항에 따라 지하에 설치된 공개공지 또는 필로티구조로 구획된 공개공지 및 실내에 조성된 공개공지 등에 대한 완화적용 기준은 시장이 별도로 정할 수 있다.”로 한다.

안 부칙을 다음과 같이 한다.

제1조(시행일) 이 조례는 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(공개 공지 등의 확보에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 건축위원회 심의 또는 건축허가를 받았거나 건축허가(변경허가 포함), 건축신고 및 용도변경(기재사항 변경 포함)을 신청한 경우에는 제26조 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.



현행	개정안	수정안
<p><u>지면적의 5퍼센트</u></p> <p>나. 제1호에 따른 바닥 <u>면적의 합계가 1만 제곱미터 이상 3만 제곱미터 미만 : 대 지면적의 7퍼센트</u></p> <p>다. 제1호에 따른 바닥 <u>면적의 합계가 3만 제곱미터 이상 : 대 지면적의 10퍼센트</u></p>	<p>&lt;삭 제&gt;</p> <p>&lt;삭 제&gt;</p>	<p>(개정안과 같음)</p> <p>(개정안과 같음)</p>
<p>3. (생략)</p> <p>② 영 제27조의2제3항에 따라 공개공지 등은 다 음 각 호의 기준에 적합 하게 설치하여야 한다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 2개소 이내로 설치하 되, 1개소의 <u>면적이 최 소 45제곱미터 이상</u> &lt;단서 신설&gt;</p> <p>3. <u>최소폭은 5미터 이상</u></p>	<p>3. (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- -----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- ----- <u>면적이 최소 100제곱미터 이 상으로 한다. 다만, 설 치 의무 면적이 100제 곱미터 미만인 경우 에는 1개소로 설치한 다.</u></p> <p>3. <u>최소폭은 10미터 이상</u> <u>으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건</u></p>	<p>3. (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- -----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- ----- <u>최소면 적은 90제곱미터 이 상으로 한다. 다만, 설 치 의무 면적이 90제 곱미터 미만인 경우 에는 1개소에 해당면 적 확보시 <u>최소면적 기준을 충족한 것으 로 본다.</u></u></p> <p>3. ----- <u>9미터</u> ----- ----- -----</p>

현행	개정안	수정안
<p>4. 필로티구조로 할 경우에는 유효높이가 6미터 이상</p> <p>5. ~ 7. (생략)</p> <p>③ 영 제27조의2제4항에 따른 건축기준의 완화는 다음 각 호와 같다.</p> <p>1.·2. (생략)</p> <p>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.</p>	<p><u>측위원회 심의를 통해 2분의 1까지 완화할 수 있다.</u></p> <p>가. <u>설치 의무 면적이 100제곱미터 미만인 경우</u></p> <p>나. <u>대지여건 상 일부 대지 폭이 10미터 이상을 확보하기 어려운 경우</u></p> <p>4. ----- ----- 9미터 ---</p> <p>5. ~ 7. (현행과 같음)</p> <p>③ ----- ----- -----.</p> <p>1.·2. (현행과 같음)</p> <p>3. ----- ----- ----- ----- <u>조경면적과 제2항제6호에 따라 지하에 설치된 공개공지 등의 면적을 제외한 면적으로 산정하며, 필로티구조로 구획된 공개공지 등의 면적은 3분의 1로 한정하여 산입한</u></p>	<p>----- ----- ---</p> <p>가. ----- <u>90제곱미터</u> ---- -----</p> <p>나. ----- ----- 9미터 ----- -----</p> <p>4. ----- ----- 8미터 ---</p> <p>5. ~ 7. (현행과 같음)</p> <p>③ ----- ----- -----.</p> <p>1.·2. (현행과 같음)</p> <p>3. ----- ----- ----- ----- <u>조경면적을 제외한 면적으로 산정하며, 제2항에 따라 지하에 설치된 공개공지 또는 필로티구조로 구획된 공개공지 및 실내에 조성된 공개공지 등에 대한 완화적용 기</u></p>

현 행	개 정 안	수 정 안
④ ~ ⑥ (생 략)	다. ④ ~ ⑥ (현행과 같음)	<u>준은 시장이 별도로 정할 수 있다.</u> ④ ~ ⑥ (현행과 같음)

개 정 안	수 정 안
부 칙 <u>이 조례는 공포한 날부터 시행한다.</u>  <신 설>	부 칙 <u>제1조(시행일) 이 조례는 공포 후 6개월 이 경과한 날부터 시행한다.</u> <u>제2조(공개 공지 등의 확보에 관한 경과 조치) 이 조례 시행 전에 건축위원회 심의 또는 건축허가를 받았거나 건축 허가(변경허가 포함), 건축신고 및 용 도변경(기재사항 변경 포함)을 신청 한 경우에는 제26조 개정규정에도 불 구하고 종전의 규정에 따른다.</u>

## 서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

서울특별시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제26조제1항제2호 각 목 외의 부분 본문 중 “에 대한 다음 각 목의 비율 이상”을 “의 10퍼센트 이상”으로 하고, 같은 호 가목부터 다목까지를 각각 삭제하며,

같은 조 제2항제2호 중 “면적이 최소 45제곱미터 이상”을 “최소 면적은 90제곱미터 이상으로 한다. 다만, 설치 의무 면적이 90제곱미터 미만인 경우에는 1개소에 해당 면적 확보시 최소면적 기준을 충족한 것으로 본다.”로 하고,

같은 조 제2항제3호 중 “5미터 이상”을 “9미터 이상으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건축위원회 심의를 통해 2분의 1까지 완화할 수 있다.”로 하며, 같은 호에 가목 및 나목을 각각 다음과 같이 신설한다.

가. 설치 의무 면적이 90제곱미터 미만인 경우

나. 대지여건 상 일부 대지 폭이 9미터 이상을 확보하기 어려운 경우

같은 항 제4호 중 “6미터”를 “8미터”로 하며,

같은 조 제3항제3호 중 “필로티구조로 구획되거나 제2항제6호에 따라 지하에 설치된 공개공지 등의 면적은 2분의 1로 한정하여 산입한다.”를 “제2항에 따라 지하에 설치된 공개공지 또는 필로티구조로 구획된 공개공지 및 실내에 조성된 공개공지 등에 대한 완화적용 기준은 시장이 별도로 정할 수 있다.”로 한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(공개 공지 등의 확보에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 건축위원회 심의 또는 건축허가를 받았거나 건축허가(변경허가 포함), 건축신고 및 용도변경(기재사항 변경 포함)을 신청한 경우에는 제26조 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.





가. 제1호에 따른 바닥면적의  
합계가 5천제곱미터 이상 1  
만제곱미터 미만 : 대지면적  
의 5퍼센트

나. 제1호에 따른 바닥면적의  
합계가 1만제곱미터 이상 3  
만제곱미터 미만 : 대지면적  
의 7퍼센트

다. 제1호에 따른 바닥면적의  
합계가 3만제곱미터 이상 :  
대지면적의 10퍼센트

3. (생략)

② 영 제27조의2제3항에 따라 공  
개공지 등은 다음 각 호의 기준  
에 적합하게 설치하여야 한다.

1. (생략)

2. 2개소 이내로 설치하되, 1개소  
의 면적이 최소 45제곱미터 이  
상

3. 최소폭은 5미터 이상

-.

<삭제>

<삭제>

<삭제>

3. (현행과 같음)

② -----  
-----  
-----.

1. (현행과 같음)

2. -----  
-- 최소 면적은 90제곱미터 이  
상으로 한다. 다만, 설치 의무  
면적이 90제곱미터 미만인 경  
우에는 1개소에 해당 면적 확  
보시 최소면적 기준을 충족한  
것으로 본다.

3. ----- 9미터 이상으로 한다.  
다만, 다음 각 목의 어느 하나  
에 해당하는 경우에는 건축위

4. 필로티구조로 할 경우에는 유효높이가 6미터 이상

5. ~ 7. (생략)

③ 영 제27조의2제4항에 따른 건축기준의 완화는 다음 각 호와 같다.

1.·2. (생략)

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 ~ ⑥ (생략)

원회 심의를 통해 2분의 1까지 완화할 수 있다.

가. 설치 의무 면적이 90제곱미터 미만인 경우

나. 대지여건 상 일부 대지 폭이 9미터 이상을 확보하기 어려운 경우

4. -----  
----- 8미터 ----

5. ~ 7. (현행과 같음)

③ -----  
-----  
-----.

1.·2. (현행과 같음)

3. -----  
-----  
-----

- 제2항에 따라 지하에 설치된 공개공지 또는 필로티구조로 구획된 공개공지 및 실내에 조성된 공개공지 등에 대한 완화 적용 기준은 시장이 별도로 정할 수 있다.

④ ~ ⑥ (현행과 같음)