

영등포구의회
제144회 임시회

『서울특별시 영등포구 공개 공지 등의 정비 및 관리 지원에 관한 조례(안)』

檢 討 報 告 書

2009. 4. 2.



社 會 建 設 委 員 會

(專 門 委 員)

『서울특별시 영등포구 공개 공지 등의 정비 및 관리 지원에 관한 조례(안)』

檢 討 報 告 書

전문위원 이남식입니다.

박남오 의원 외 5인 의원께서 제출한 서울특별시 영등포구 공개 공지 등의 정비 및 관리 지원에 관한 조례(안)에 대한 검토 내용을 보고 드리겠습니다.

■ 제안일자 및 제안자

- 제안일자 : 2009. 3. 30.
- 제안자 : 박남오 의원(외 5인)

■ 제정(제안) 이유

- 우리 구에 소재한 사유지 내의 공개 공지 등에 구민의 이용이 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 쌈지공원 등을 조성함으로써 구민에게 쾌적한 휴식공간을 제공하고 공원 및 녹지 확충에 기여할 수 있도록 조례를 제정하고자 함.

■ 주요골자

- 「건축법 시행령」 제27조의2제1항에 따라 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설 등 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물에 공개 공지 등으로 확보된 부분과 공개 공지 등의 설치 대상이 아닌 건축물의 소유자가 자발적으로 조성하여 일반인이 이용할 수 있도록 제공한 부분에 한함. (안 제3조)

- 구청장은 영등포구에 소재한 공개 공지 등의 환경을 개선하고 체계적으로 정비하기 위하여 필요한 경우 단계별 정비계획을 수립할 수 있음. (안 제4조)
- 구청장은 건축물의 소유자가 공개 공지 등에 설치된 시설물을 정비하거나 새로운 시설물을 설치하여 공개 공지 등을 일제 정비하고자 할 경우 공사비용의 100분의 70 범위 안에서 비용을 보조할 수 있으며, 공개 공지 등에 설치된 수목 및 시설물의 유지관리를 위하여 일부 교체 및 보수, 청소 등에 대한 지원을 요청할 경우 필요한 물품과 인력을 지원할 수 있음. (안 제5조)
- 지원을 받고자 하는 자는 건축물의 소유자가 별지 제1호서식의 참여신청서를 작성하여 구청장에게 제출하여야 하며, 지원이 결정된 시설에 대하여는 구청장이 구체적인 시설물정비계획을 수립하여 도급계약을 체결한 시공사에게 공사를 의뢰하고 정비계획과 공사비용을 신청자에게 통보하여야 하며, 신청자와 시공자는 공동협약서를 작성하여 구청장에게 제출하여야 함. (안 제6조)
- 공사비용 및 물품 등을 지원받은 자는 「건축법」 제35조 및 「서울특별시 건축조례」 제22조의 규정에 따라 공개 공지 등을 성실히 유지 관리하여야 하며, 지원을 받은 시설물의 유지관리를 소홀히 하여 타인에게 손해가 발생한 때에는 건축물의 소유자가 이를 배상할 책임이 있음. (안 제8조)

관련법규

- 「건축법」 제35조·제43조 및 같은 법 시행령 제27조의2
- 「서울특별시 건축조례」 제22조

■ 타 자치단체 조례제정 현황

- 없음

■ 검토의견

- 본 조례안은 「건축법」 제43조의 규정에 따라 민간건축물에 확보되어 있는 공개공지 등에 일반인의 접근과 이용이 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 쌈지공원 등을 조성할 수 있도록 시설물의 정비 및 관리 지원에 필요한 사항을 규정하고자 제출된 조례로
- 검토결과 이 조례안은 상위 법령에 저촉되는 사항이 없는 것으로 보이며, 구민에게 쾌적한 휴식공간을 제공하고 우리 구의 공원 및 녹지 확충에 기여할 것으로 사료됩니다.
- 그리고, 이 사업과 관련하여 금년도에 8,000만원의 예산이 편성되어 있습니다.
이상으로 검토보고를 마치겠습니다.

2009. 4. 2.

보 고 자 : 이 남 식

참고자료 : 관련 법령

관 련 법 령

■ 건축법

제35조(건축물의 유지·관리) ① 건축물의 소유자나 관리자는 건축물, 대지 및 건축설비를 제40조부터 제58조까지, 제60조부터 제64조까지 및 제66조부터 제68조까지의 규정에 적합하도록 유지·관리하여야 한다.

② 제1항에 따른 건축물 유지·관리의 기준 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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 공간을 설치하여야 한다.

1. 일반주거지역, 준주거지역

2. 상업지역

3. 준공업지역

4. 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크다고 인정하여 지정·공고하는 지역

② 제1항에 따라 공개 공지나 공개 공간을 설치하는 경우에는 제55조, 제56조와 제60조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

■ 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 "공개공지 등"이라 한다)을 확보하여야 한다.

1. 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조에 따른 농수산물 유통시설은 제외한다), 운수시설, 업무시설 및 숙박시설

2. 그 밖에 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물

② 공개공지 등의 면적은 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정한다. 이 경우 법 제42조에 따른 조경면적을 공개공지 등의 면적으로 할 수 있다.

③ 공개공지 등에는 긴 의자 또는 파고라 등 공중(公衆)이 이용할 수 있는 시설로서 건축조례로 정하는 시설을 설치하여야 한다. 이 경우 공개공지는 필로티의 구조로 설치할 수 있다.

- ④ 제1항에 따른 건축물(제1항에 따른 건축물과 제1항에 해당되지 아니하는 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다)에 공개공지 등을 설치하는 경우로서 법 제43조제2항에 따라 법 제56조 및 법 제60조를 완화하여 적용하려는 경우에는 다음 각 호의 범위에서 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 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물로서 공개공지 등의 설치 대상이 아닌 건축물(「주택법」 제16조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택은 제외한다)의 대지에 제2항 및 제3항에 적합한 공개 공지를 설치하는 경우에는 제4항을 준용한다.

■ 서울특별시 건축조례

제22조(공개공지 등의 확보) ① 영 제113조제1항 및 제2항의 규정에 의하여 공개공지 또는 공개공간(이하 "공개공지 등"이라 한다)을 확보하여야 하는 대상건축물 및 면적은 다음과 같다.

1. 대상건축물 : 다음 각목의 1에 해당하는 시설에 사용되는 연면적 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물
 - 가. 문화 및 집회시설
 - 나. 판매시설(「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조 규정에 의한 농수산물유통시설은 제외) (개정 2007.05.29)
 - 다. 업무시설
 - 라. 숙박시설
 - 마. 의료시설
 - 바. 운동시설
 - 사. 위락시설
 - 아. 종교시설 (신설 2007.05.29)
 - 자. 운수시설 (신설 2007.05.29)
2. 면적 : 제1호 각목의 1에 해당하는 건축물이 확보하여야 하는 공개공지 등의 면적은 대지면적(일반인 출입이 부분적으로 제한되는 공항시설 등에 대하여는 그 출입이 제한되는 부분의 면적 제외)에 대한 다음 각목의 비율이상으로 한다. 다만, 영 제31조제2항 의 규정에 의하여 지정한 건축선 후퇴부분의 면적은 공개공지 등의 면적에 포함하지 아니하며, 피로티구조로 구획되거나 제2항제7호에 따라 지하에 설치된 부분의 면적은 2분의1만 공개공지 등의 면적으로 산입한다. (개정 2007.05.29)
 - 가. 연면적 합계가 5천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만 : 대지면적의 5퍼센트
 - 나. 연면적 합계가 1만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만 : 대지면적의 7퍼센트
 - 다. 연면적 합계가 3만제곱미터 이상 : 대지면적의 10퍼센트

② 영 제113조제3항 의 규정에 의하여 공개공지 등은 다음 각호의 기준에 적합하게 설치 및 관리하여야 한다. (개정 2007.05.29)

1. 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변(한 면이 4분의 1이상 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. (개정 2002.05.20, 2007.05.29)
2. 2개소 이내로 설치하되, 1개소의 면적이 최소 45제곱미터 이상
3. 최소폭은 5미터 이상
4. 피로티 구조로 할 경우에는 유효높이가 6미터 이상
5. 조경·벤치·파고라·시계탑·분수·야외무대(지붕 등 기타 시설물의 설치를 수반하지 아니한 것에 한한다)·소규모 공중화장실(33제곱미터 미만으로서 허가권자와 건축주가 협의된 경우에 한함) 등 다종의 이용에 편리한 시설을 설치 (개정 2005.12.29)
6. 공개공지 등이 설치된 장소마다 출입 부분에 별포 3의 설치기준에 의거 안내판(안내도 포함)을 1개소 이상 설치하여야 한다. (신설 2007.05.29)
7. 공개공지 등은 지상에 설치하도록 하되, 상부가 개방된 구조로 지하철 연결통로에 접하거나 다수 공중이 이용 가능한 공간으로써 위원회의 심의를 거쳐 지하부분(제1호의 규정에 불구하고 계단 이용 가능)에도 설치할 수 있다. (신설 2007.05.29)
8. 공개공지 등을 설치한 건축물의 건축주는 사용승인 신청 시 별지 제4호 서식에 의한 관리대장을 제출하고, 구청장은 위법이 발생하지 않도록 년 1회 이상 확인·관리하여야 한다. (신설 2007.05.29)

③ 영 제113조제4항의 규정에 의한 건축기준의 완화는 다음 각호와 같다.

1. 용적률의 완화 : 다음 산식에 의하여 산출된 용적률 이하
$$\{1 + \{\text{공개공지 등 면적} - (\text{공개공지 등 설치 의무 면적}, \text{의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5퍼센트})\} / \text{대지면적}\} \times \text{「서울특별시도시계획조례」 제55조의 규정에 의한 용적률}$$
(개정 2005.12.29)
- 1호의2. 건축물높이의 제한 완화 : 다음 산식에 의하여 산출된 높이 이하
$$\{1 + \{\text{공개공지 등 면적} - (\text{공개공지 등 설치의무 면적}, \text{의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5퍼센트})\} / \text{대지면적}\} \times \text{법 제51조의 규정에 의한 높이제한 기준}$$
(신설 2005.12.29)
2. 제1호 및 제1호의2의 건축기준 완화적용에 있어 공개공지 등의 면적은 법 제32조의 규정에 의한 조경면적을 제외한 면적으로 산정하며, 피로티 구조로 구획되거나 제2항 제7호에 따라 지하에 설치된 공개공지 등의 면적은 2분의 1만 산입한다.(개정 2002.05.20, 2005.12.29, 2007.05.29)