

제 1 장

연구의 개요

-
1. 연구의 배경 및 목적
 2. 연구내용
 3. 연구범위 및 대상
 4. 연구방법
-

1. 연구의 배경 및 목적

● 연구배경

사유지에 세워지는 민간건축물이 근본적으로 사익추구를 전제로 한다는 것은 당연한 일이다. 그러나, 개발이익만을 지나치게 추구함으로써 발생할 수 있는 공익의 침해를 방지하기 위해 공공은 도시계획이나 건축적 규제장치를 통해 민간건축물이 어느 정도의 공공성을 확보할 수 있도록 이를 통제하고 있다.

건축의 공공성 확보를 목적으로 하는 공공의 개입은 주로 용도지역제나 법규 등을 통해 이루어져왔으며, 개입방식도 대부분 강제적 규제 일변도였던 게 사실이다. 그러나 이러한 규제 위주의 개입방식은 20세기 후반에 들어서면서 조금씩 변화하기 시작한다.

미국의 경우 1961년 뉴욕시의 인센티브 조닝 제도 도입을 필두로 많은 도시들이 공공성 확보를 강제로 규제하던 전통적 규제방식 대신 공익요소를 채택할 경우 용적률 할증을 주는 등의 유도방식 (incentive system)을 채택해서 운용하고 있으며, 일본의 경우도 1970년대초 건축기준법 (建築基準法) 개정과 종합설계제도 (總合設計制度) 도입을 계기로 다양한 유인책에 의한 공공성 증진방식을 채택하였으며, 이러한 제도는 각 도시별로 특색 있게 활용되고 있다.

우리나라에서도 1991년 건축법 개정시 최초의 인센티브 제도라 할 수 있는 공개공지 규정이 신설되어, 일정규모 이상의 다중이용시설이 대지안에 공개공지를 조성할 경우 조성면적비율에 따라 용적률이나 높이제한을 완화해준 제도를 현재 운영하고 있다.

그러나, 시행초기부터 공개공지 제도 자체가 갖는 미흡한 점이 많이 드러나고 있으며, 외국과는 달리 허용용적률을 그대로 둔 상태에서 인센티브 제도를 운영하고 있어 제도의 원래 목적보다는 고밀화의 수단으로 전락했다는 비판이 제기되고 있는 것이 현실이다.

따라서, 기왕 도입된 공개공지 제도를 보완하고 조만간 본격적인 인센티브 제도를 운영하기 위해서, 또한 도시환경에 긍정적 기여를 하고 시민의 편의를 배려하는 공공성이 큰 민간건축을 적극적으로 유도하기 위해서, 공공성 (公共性) 증진을 위한 건축기준 (建築基準) 및 유도 방안 (誘導方案) 마련의 필요성이 제기되었고 이러한 배경하에서 본 연구는 시작되었다.

● 연구목적

이 연구는 민간 건축물이 건물 내부, 외부공간에 시민을 위한 휴식공간, 보행공간 및 보행편의시설, 녹지공간과 같은 다양한 공익요소들을 풍부하게 갖추으로써 공공성을 증진시키기 위한 건축기준을 제시하고, 이와 같은 건축기준을 자발적으로 따르게 하고 공익기여 정도에 따른 인센티브를 부여하는 등의 유도방안을 제시하는 것을 목적으로 한다.

그러나 상위법령으로부터 위임받지 않은 사항을 지방자치단체 조례를 통해 규정할 수 없는 현행 법체제하에서는 상위법령의 개정없이 지방자치단체 스스로가 자율적으로 인센티브 제도를 운영하기 어려운 것이 현실이다. 따라서 이러한 여건을 감안하여, 이 연구에서는 공공성 증진을 목적으로 하는 건축기준을 우선은 건축심의제도를 통해 시행하는 방안(1단계), 서울시 건축조례의 개정을 통해 운영하는 방안(2단계), 그리고 상위법령의 개정후 허용용적률을 하향조정하고 본격적인 인센티브 제도를 시행하는 방안(3단계)과 같은 단계별 시행방안을 제시하고자 한다.

2. 연구내용

● 공공성과 관련된 건축요소의 검토(제2장)

공공성과 관련된 제반 건축요소들을 검토하고, 이 가운데 건축기준으로 설정가능한 요소들을 도출한다. 특히, 공공성과 관련된 건축요소들에 관한 현행 법규상의 제반 규정들에 대한 분석이 함께 이루어진다.

● 서울시 건축물의 공공성 관련 실태조사(제3장)

서울시 건축위원회 심의대상 건축물, 주요 간선가로변 건축물, 기타 개별 건축물 등을 대상으로 한 공공성 관련 건축물 실태조사가 이루어지고, 특히 현재의 건축물들이 보여주는 공공성 측면의 제반 문제점들을 자세히 분석한다.

● 공공성 증진을 위한 건축기준 설정(제4장)

공공성 관련 건축요소의 검토와 건축물 실태조사 결과를 토대로, 공공성

증진을 위한 건축기준을 설정하는데, 여기에서는 보행 및 휴식공간 관련 기준 6개 항목, 녹지공간 관련기준 3개 항목, 기타 주변과의 조화를 고려한 건물규모 관련기준 1개항목 등 총 10개 항목의 건축기준이 제시된다.

● 유도방안 및 단계별 시행전략(제5장)

앞에서 제시한 10개항의 건축기준을 시행하기 위한 유도방안과 단계별 전략이 제시된다. 단계별 전략에는 본격적인 인센티브 제도의 도입 이전까지 잠정적으로 건축심의제도를 활용하는 방안(1단계), 조례개정을 통해 운영하는 방안(2단계) 및 상위법령 및 조례개정후 본격적인 인센티브 제도 운영방안(3단계) 등이 상세히 제시된다.

● 외국의 인센티브 제도 운영 사례연구(부록)

이미 오래전부터 시행해오고 있는 외국의 공공성 관련 건축기준 및 유도방안(인센티브 제도)에 대한 사례연구 결과가 미국의 뉴욕시를 비롯한 여러 도시의 인센티브 조닝제도 및 일본의 총합설계제도(總合設計制度)를 중심으로 설명된다.

3. 연구범위 및 대상

건축의 공공성을 높이기 위한 건축기준을 마련하기 위해서는 다양한 건물의 형태, 규모, 재료, 용도, 내외부공간의 조성등 다양한 건축요소에 대한 다각적인 검토가 필요하고, 또한 인센티브 제도와 같은 유도방안을 연구하는 데에도 역시 용적률 완화, 높이제한 완화, 세제해택, 금융지원 등의 다양한 기법에 대한 검토가 필요할 것이다.

그러나, 한정된 시간과 연구인력상의 제약 및 현실여건과 연구결과의 실행가능성 등을 감안하여 다음과 같이 연구범위를 설정하고 본 연구를 수행하였다.

첫째, 연구대상이 되는 건축물을 비주거용, 민간의 대형건축물(서울시 건축심의대상)위주로 하고, 이를 대상으로 한 공공성 관련 건축기준을 설정한다.

둘째, 건축의 공공성을 주로 건축형태보다는 건축공간(내부, 외부공간)의 관점에서 연구하고, 건축기준을 검토하고 설정하는데 있어서도 주로 건축공간, 특히 외부공간(外部空間)을 중심으로 한다. 다만, 건축의 규모와 관련된 일부 요소들(건물의 높이, 폭, 대지규모 등)에 한해서는 본 연구 범위에 포함한다.

셋째, 건축의 공공성을 증진시키기 위한 유도방안(인센티브 제도)을 연구하는 데 있어서도 세제혜택, 금융지원 등의 기법보다는 건축물의 용적(容積)과 직접 관련된 인센티브(용적률 완화, 높이제한 완화, 연면적 할증 등)를 중심으로 검토한다.

4. 연구방법

● 문헌조사

건축의 공공성에 관한 선행연구, 공공성 증진을 위한 다양한 건축기준 및 유도방안에 관한 연구 및 관련자료, 그리고 건축법규와 심의제도 등의 관련법제의 검토 및 분석 등을 문헌조사를 통해 실시하였다.

● 실태조사

서울에 세워진 대형건축물의 공공성 관련 실태와 문제점을 파악하기 위해 서울시 건축심의 대상 건축물(94-97년, 404건)과 종로, 태평로, 을지로, 올림픽로, 송파로, 신촌로 등 8개 간선가로변 건축물 691건 및 기타 도심소재 대형건축물 18건 등을 대상으로 도면분석, 현지조사, 사진촬영 등의 다양한 방식의 실태조사를 실시하였다.

● 해외사례연구

인센티브 제도의 운영을 통해 건축의 공공성을 증진시키기 위한 건축기준 운영 사례를 미국의 뉴욕, 시애틀, 샌프란시스코시 등의 인센티브 조닝제도와 일본의 총합설계제도(總合設計制度)를 중심으로 연구하였다. 해외사례연구는 문헌연구 및 인터넷 자료 검색 등을 통해 이루어졌으며, 상세한 운영실태 및 문제점 등을 파악하기 위해 미국의 뉴욕, 시애틀, 로스앤젤레스시를 직접 방문하여 담당자와 인터뷰 및 자료수집을 병행하였다.

제2장

공공성과 관련된 건축요소의 검토

-
1. 공공성과 관련된 몇가지 문제점
 2. 공공성 관련 건축요소 도출
 3. 현행 법규상의 관련규정 검토
-

1. 공공성과 관련된 몇가지 문제점

사유지(私有地)에 세워지는 민간건축물이 사익(私益)을 전제로 함은 당연한 일이다. 그러나 동시에 공익(公益)에 대한 기본적인 배려, 다시 말해 최소한의 공공성(公共性)을 갖추어야 하는 것 또한 당연한 일이다. 이를 위해 공공은 도시계획법이나 건축법 등에 근거하여 민간건축물이 최소한의 공공성을 지너도록 규제하거나 유도하고 있다.

그러나 이러한 공공규제는 대개 공익을 크게 저해하는 건축물을 방지하기 위한 최소한의 기준을 제시하는데 그쳐, 공공성과 관련된 자상하고 상세한 규정을 제시하는데에 한계가 있으며, 결국은 상당부분이 민간건축의 자율적인 노력에 맡겨지고 있는 것이 현실이다.

그러나, 안타깝게도 우리 주변에는 주변환경과 도시를 배려하고 시민의 편의를 생각하는 공공성이 큰 건축물을 찾기가 쉽지않다. 오히려 주위를 압도하고 빠기는 듯한 건물, 담을 치고 계단을 쌓아 접근하기 어려운 건물, 사람보다는 자동차의 편의만을 우선시하는 건물들이 훨씬 더 쉽게 눈에 띄는 것이 현실이다. 이러한 문제점들은 매우 많은 것이나 여기에서는 보행접근과 보행자 통행과 관련된 문제, 폐쇄적이고 개별적인 건축공간의 문제, 휴식공간 부족문제, 녹지 및 생태적 측면의 문제, 과도한 대형화 및 고층화 문제 등을 중심으로 살펴보고자 한다.

■ 공공성과 관련된 몇가지 문제점

- 문제 1. 보행접근과 보행자 통행과 관련된 문제
- 문제 2. 폐쇄적이고 개별적인 건축공간의 문제
- 문제 3. 휴식공간 부족의 문제
- 문제 4. 녹지 및 생태적 측면의 문제
- 문제 5. 건물의 과도한 대형화 및 고층화 문제

● 보행접근과 보행자 통행에 어려움을 주는 건축물

공공성과 관련된 가장 일반적인 문제점의 하나로 건물 외부공간과 진입구가 보행자의 접근과 통행에 어려움을 주는 점을 들 수 있다.

특히, 건물의 입구에 계단을 설치하여 일반 보행자에게 불편을 줌은 물론, 장애인이나 노약자 등의 접근을 가로막는 경우가 적지않다. 이러한 문제의 근원은 건물 1층의 바닥높이를 인접한 보도높이에 맞추지 않고 높게 하는데서 비롯되는데, 이로 인해 보도에서 건물로 진입하는 구간에 단차나 계단설치가 불가피하게 되고, 심한 경사구간이 발생하게 된다.

미관지구나 도시설계지구의 경우 가로변 대지경계선으로부터 일정 거리를 후퇴(set back)하고 이 곳(건축선 후퇴부)을 보행공간으로 조성하도록 규정하고 있는데, 많은 경우 보행공간으로 쓰이기보다는 자동차의 주차공간이나 상품 적치공간으로 이용되는 경우가 많다. 또한 미관지구나 도시설계지구가 아닌 곳에서도 건축주가 인의로 건축선을 후퇴한 뒤 주차장으로 이용하고 있는 경우도 적지않다.

이 밖에도 보도를 가로질러 대지내 주차장으로 드나들기 위한 차량출입시설을 설치할 때 보도를 제거하거나 보도와 차량출입시설 사이에 단차가 발생하는 경우가 있어, 보행자의 통행에 불편과 불안을 가중시키고 있는 점도 문제점으로 들 수 있다.

● 폐쇄적이고 개별적인 건축물

인접한 대지끼리 또는 가구(街區) 단위로 동시에 개발되지 않고 각 대지별로 시차를 둔 채 개발됨으로 인해 폐쇄적이고 개별적인 건축물이 많은 점 또한 공공성과 관련된 문제로 지적될 수 있다.

특히 이러한 문제점은 대지경계부에서 잘 드러나는데, 이를테면 대지경계부에 담장이나 화단을 설치함으로써 시민의 접근과 편리한 이동을 가로막을 뿐만 아니라, 도시공간의 연결성을 저해하고 폐쇄적인 공간을 만들어 내고 있다. 이 점 역시 모두(公)를 배려하고, 함께하는(共) 공공성이 큰 건축물 대신에, 나만(私)을 생각하고 따로따로인(個) 건축물, 다시말해 공공성이 적은 건축물의 대표적 사례라 할 수 있다.

● 휴식공간의 부족

건물의 외부공간 또는 저층부에 개방된 휴식공간이 조성될 경우 건물 이용자는 물론 일반 시민들이 쉽게 다가와 쉬고, 사람들을 만나며, 다양한 도시삶을 즐길 수 있다. 특히, 도시 곳곳에 공원이나 광장과 같은 시민을 위한 휴식공간이 풍성하게 조성되어 있지 않는 우리 도시에서는 이러한 민간건축물 내부, 외부에 조성되는 휴식공간의 필요성이 갈수록 커지고 있다.

1980년대 중반부터 도심재개발 건물과 도시설계지구내 신축건물을 중심으로 민간 건축물 주변에 이러한 휴식공간이 조성되기 시작하여, 최근에는 많은 건물들이 이러한 휴식공간을 조성하고 있는 추세인데, 이는 1991년의 건축법 개정으로 공개공지 조항이 신설된데 그 원인이 있다. 그러나, 건축법이나 도시설계 규정에 따라 공개공지를 조성한 경우에도 단차가 있거나 후미진 곳에 위치해서 이용하는데 불편이 따르는 경우가 많으며, 사후에 다른 용도로 전용되거나 시민의 출입을 막는 경우가 있어 이에 대한 조치가 필요하다.

● 형식적인 조경과 불투수 면적의 증가

도시내 부족한 녹지면적을 늘이고 자연지표 및 투수면적을 확대하여 도시의 열섬현상을 방지하고 우수(雨水) 등의 지하침투율을 높여 물의 순환을 돕는 일 또한 넓은 의미에서 볼 때 공공성을 높이는 일이며, 여기에 민간 건축물이 기여할 수 있는 바는 적지않다.

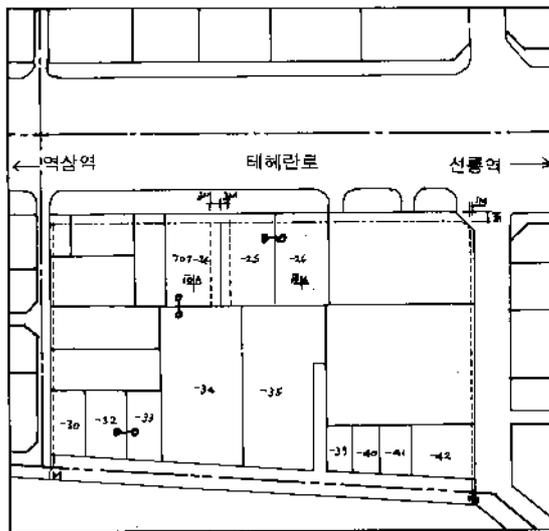
현행 건축법령에 따르면 일정 규모 이상의 대지면적을 갖는 건축물은 법에서 정하는 만큼의 대지내 조경을 하도록 되어있다. 그러나, 많은 경우 이러한 대지내 조경은 형식에 그치는 경우가 많으며, 자연지표 면적이나 투수면적을 높이기 위한 규정은 거의 없는 게 현실이다.

● 과도한 규모의 개발

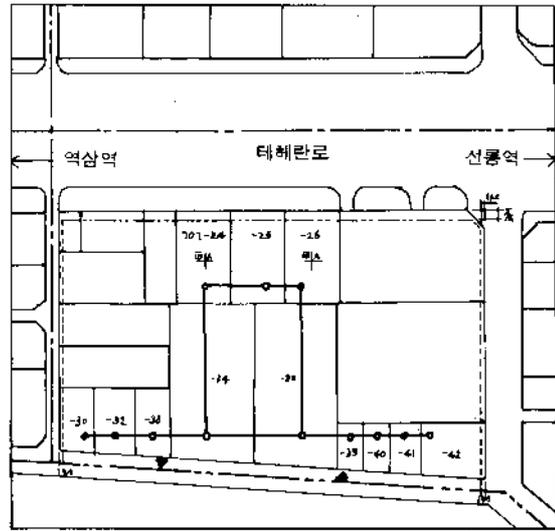
최근 강남지역을 중심으로 오피스텔 건설붐을 맞아 대지합병을 통해 대지 규모를 늘려 개발함으로써 개발이익을 극대화하려는 사례가 부쩍 늘고 있다. 특히, 이러한 사례는 도시설계지구내에서 두드러져, 도시설계지침에서 규정하고 있는 공동개발의 범위를 크게 벗어나는 과도한 합필개발을 요청하는 민원(도시설계 조정심의 요청) 건수가 최근 눈에 띄게 증가하고 있어, 1996년에는 전체 심의대상 69건중 13건(19%)이었으며, 올해(1997. 7. 현재)에는 전체 40건중 14건(35%)에 이르고 있다.

이와 같은 과도한 합필이 허용될 경우 첫째, 주변에 비해 지나친 규모의 개발이 예상되고 둘째, 주변의 교통과 기반시설 등에 과도한 영향을 줄 수 있으며 셋째, 개발용적의 증가로 과도한 개발이익의 사유화가 예상되며 넷째, 가구(街區)내에 합필에서 제외되는 잔여필지가 남게되는 등의 많은 문제가 예상된다.

이러한 과도한 합필개발 추세는 최근 각 자치구의 높이제한 완화구역 지정과 맞물려 더욱 활발히 진행될 것으로 예상되어, 이에 대한 대응책이 시급하다.



도시설계지침에서 정하고 있는
공동개발의 범위(강남구 역삼동 707번지)



공동개발의 범위를 벗어난
과도한 합필개발의 요청(강남구 역삼동 707번지)

합필개발로 인한 과도한 규모의 개발과 더불어 최근 주목되는 또 하나의 문제는 높이제한 완화 적용에 따른 과도한 대형, 고층개발의 문제다.

건축법에서 규정하고 있는 건축물의 높이는 일반적으로 전면도로폭의 1.5배 이하로 제한(斜線制限)되고 있다. 그러나, 1991년 건축법 개정시, 도시의 계획적 개발과 토지의 효율적 이용을 유도하기 위하여 필요한 경우에는 높이제한을 완화하는 구역을 시장, 군수, 구청장이 지정할 수 있게 하는 높이제한 완화구역 조항(건축법 제52조)이 신설되었고, 1992년의 시행령 개정시 완화범위(1.5배 이상 3배 이하에서 조례로 정함)가 정해졌으며, 1993년의 서울시 건축조례 개정을 통해 완화기준이 마련되었다.

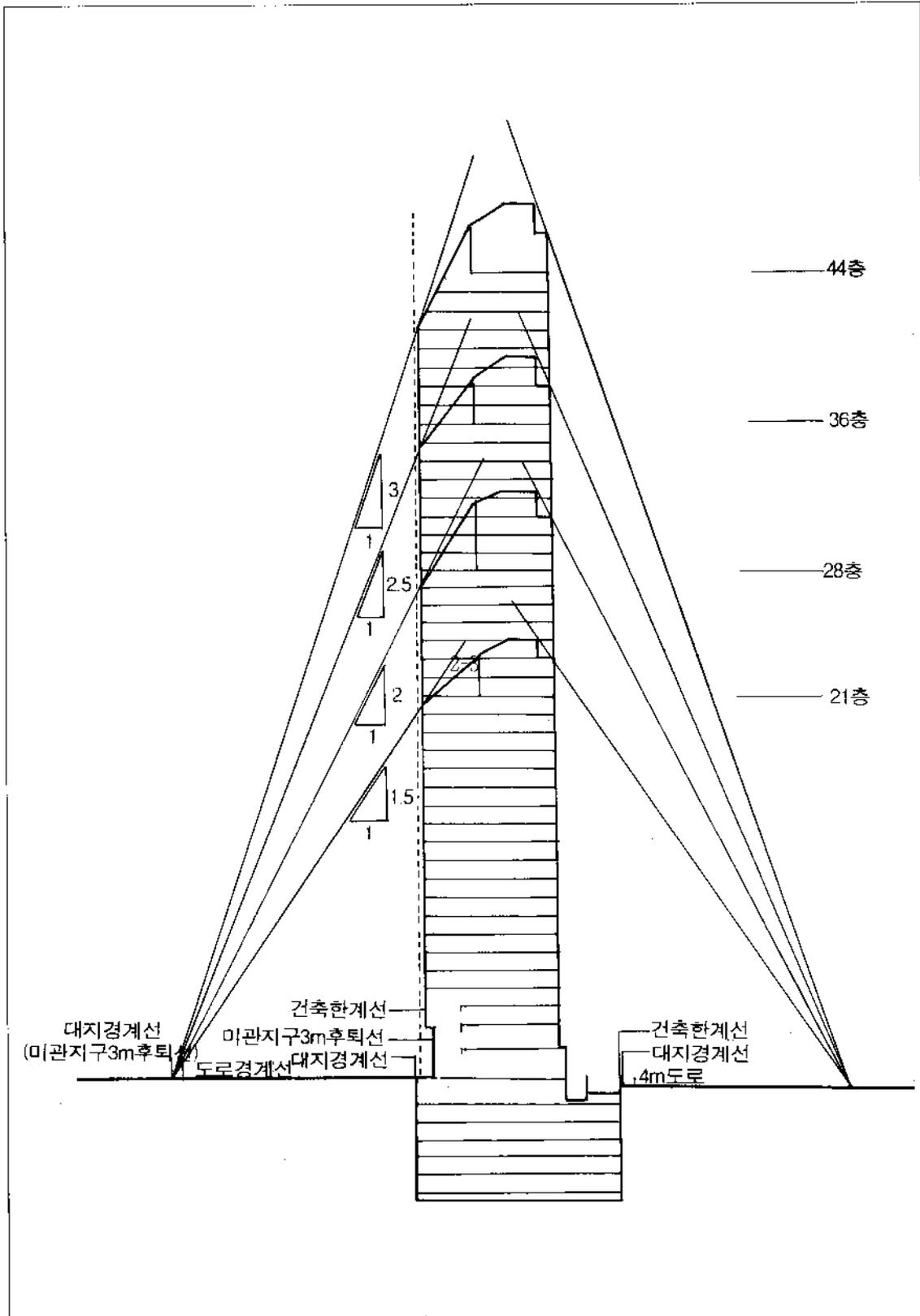
이에 따라 현재 9개구가 총 6.64평방킬로미터(서울시 상업지역 전체의 28.8%)에 이르는 지역을 완화구역으로 지정하고 있으며, 서초구의 경우 6-8미터 도로변까지 완화구역으로 지정하여 3-5층 건물 주변에 21층 건물이 건축되는 경우까지 발생하고 있다.

이로 인해 1996년 1월부터 1997년 3월까지 건축위원회 심의대상 총 169건 중 완화구역내 건물이 54건(32%)이며, 20미터 미만 도로변에 접한 대지가 높이제한을 완화받은 경우도 9건에 이를 정도이다.

도로폭에 따른 높이제한을 최고 3배까지 완화하는 것은 고밀개발을 가능케 하는 사실상 가장 강력한 완화장치라 할 수 있으므로, 기준 용적율을 낮추고 환경친화적 건축에 한해 용적율 인센티브를 주고자 하는 새로운 제도를 준비하는 시점에서 볼 때, 자칫 인센티브 효과를 무력화(예를 들어, 현행법상 대지의 10%를 공개공지로 제공할 경우 높이제한은 1:1.5에서 1:1.65로 완화됨)하는 결과를 초래할 수 있을 것이므로, 가능한 제한적으로 운영하는 것이 바람직할 것이다.

서울시는 현재 높이제한 완화구역 지정대상의 제한, 지정권한 및 절차의 변경, 완화기준의 강화를 내용으로 하는 조례개정 작업을 추진하고 있다.

최근 도시설계 조정심의회에 상정되었던 강남구 역삼동 소재 건물의 경우, 높이제한 완화를 받지 않을 경우 전면 도로폭의 1.5배로 건축될 경우 21층 규모 정도로 건축될 것이다. 높이제한 완화(2.0)를 적용받을 것을 요청해 신청한 계획안을 보면 28층 규모를 보이고 있다. 만약, 건축조례에서 정하고 있는 최대 완화범위(3.0)를 적용할 경우, 이 건물은 44층까지 가능해져 높이제한 완화의 효과가 실로 대단함을 잘 보여주고 있다.



높이제한 완화구역에서 완화받을 수 있는 건물높이 적용사례
(강남구 역삼동 735)

2. 공공성 관련 건축요소 도출

앞에서 살펴본 바와 같은 문제점들은 민간건축물이 최소한의 공공성마저 갖추지 못하고 있음을 보여주는 사례라 할 수 있다. 이에 민간건축물이 공공성을 갖춰야 한다는 당위성에 근거하여 여기에서는 공공성 관련 건축요소로 보행공간 관련요소, 휴식공간 관련요소, 녹지 관련요소, 기타 건물규모 관련요소로 구분하여 검토하고자 한다.

1) 보행공간 관련 요소

보행공간 관련 요소는 건축물 외부공간 가운데 주로 통행의 목적으로 이용되는 공간으로, 위치나 이용의 특성 등에 따라 다양하게 나눌 수 있지만 앞에서 살펴본 문제를 중심으로 건축물 진입구, 건축선 후퇴부 또는 확장보도, 보행자 통로, 차량출입시설, 지하철 연결로 등으로 구분하여 살펴보았다.

● 건물 진입공간

건축물 진입구 및 건축물의 1층 부분은 건물을 이용하는 사람이면 보도에서 건물로 진입하기 위해 누구나 거쳐야 하는 공간이다.

그러나 만약 이러한 공간에 건축물의 이미지나 지형상의 이유로 경사로 등의 설치없이 단차를 둘 경우 일반인의 경우에는 진입구 부분을 어떤 방법으로든 비교적 자유롭게 이용할 수 있지만, 노약자나 장애인과 같은 보행이 불편한 사람들은 건축물에 이르는데 많은 어려움을 겪게 된다. 따라서 건물 진입구 및 1층 부분은 보행자의 편안한 접근이 가능하도록 자상한 배려하에 조성되어야 할 것이다.

● 건축선 후퇴부

건축선 후퇴부는 대지경계선으로부터 건축주가 임의로 건축물을 후퇴하거나 건축법에 따라 후퇴하여 형성되는 공간으로 대지의 일부분이지만 일반인이 이용하는 보도와 인접해 있기 때문에 보행자의 통행에 직접적으로 영향을 미치는 공간이다.

현재 미관지구의 경우 의무적으로 후퇴하도록 하는 공간이 대표적인 건축선 후퇴부이며, 단순히 가로외 개방감을 확보하기 위한 공간이라기 보다는 넓혀진 보도, 다시말해 보행공간이라 할 수 있는 곳이다. 이와같이 주로 보행자의 통행에 이용되는 공간이기 때문에 건축주 임의로 주차장을 설치한다든가 상점을 진열하는 등의 행위는 일반인의 통행을 방해하는 결과를 가져오게 된다.

● 대지내 보행통로

대지내 보행통로는 건축물의 내부 또는 외부공간중 일부에 보행자 통로를 설치하여 일반시민이 자유롭게 통행할 수 있게 한 공간으로 건축물로 인해 우회할 수밖에 없는 보행자를 바로 이동할 수 있도록 도와 주는 공간이다. 이러한 공간은 공개공지와 유사한 성격의 공간으로 언제나 일반인이 이용할 수 있도록 개방해야 하며, 노약자나 장애인등의 이용에 불편이 없도록 조성되어야 한다.

● 차량출입시설

차량출입시설은 차량이 대지에 인접한 보도를 횡단하여 대지내로 출입하기 위해 조성하는 것으로 대지에 차량이 출입하기 위해서는 반드시 필요한 시설이지만 보도를 가로질러 차량이 출입하기 때문에 보행자의 안전을 위협할 수 있는 공간이다.

특히, 차량출입시설을 설치할 때, 사람의 통행보다는 차량 이동의 편리함을 쫓아 보도를 제거할 경우 보도와 높이차가 생겨 보행에 불편을 주게 된다.

● 지하철 연결통로

지하철 연결통로는 건물의 내부나 쉼칸과 같은 외부공간에서 지하철역을 바로 연결시켜 대중교통이용의 편리함을 제공하기 위한 통로로서 지하철을 이용하는 시민들의 통행거리를 줄여주고, 에스컬레이터, 엘리베이터, 움직이는 보도와 같은 이동편의시설이 설치될 경우 보행편의를 높일 수 있는 시설이라 할 수 있다.

이와 같은 개별 요소의 특성에 따라 보행관련 건축요소의 공간적 성격 및 세부요소별 기본적인 방향을 정리하면 다음과 같다.

보행공간 관련요소

건축요소	세부요소	방 향
건물의 진입	<ul style="list-style-type: none"> · 보행자 진입 · 보도에서 건물진입구까지의 거리 및 단차 - 1층 바닥높이 · 바닥 포장재 장애인을 위한 기타 시설 · 차량출입 · 보도부의 차량출입시설의 포장, 단차 등 	<ul style="list-style-type: none"> · 보행약자의 접근성 향상(단차 제거 및 경사로 설치) · 보도부문의 잠식 억제 및 보도의 연속성 유지
대중교통(지하철) 연계	<ul style="list-style-type: none"> · 건물 내부공간과의 연결 건물 내부의 이동편의시설을 이용한 접근 · 건물의 외부공간과의 연결 - 쉼튼등의 시설과 연결 	<ul style="list-style-type: none"> · 대중교통 이용의 편리성 확보 · 건물 시설의 이용효율 극대화 · 건물 외부공간의 개방
대지내 보행로	<ul style="list-style-type: none"> · 보행자 연결통로 · 확장보도 	<ul style="list-style-type: none"> · 편리성을 확보할 수 있는 시설 기준 마련 · 대지면적의 일부를 할애하여 보행자 이동통로를 적극적으로 조성할 수 있는 인센티브 제도의 검토 · 양호한 보행통로를 유도할 수 있는 방안 검토
기타 대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> · 대지 경계부 처리 · 건축선 후퇴부 	<ul style="list-style-type: none"> · 자투리땅을 효율적으로 이용할 수 있도록 함 · 건축선 후퇴부를 확장보도로 활용할 수 있게 유도

2) 휴식공간 관련 요소

도시 곳곳에 공원이나 광장과 같은 시민을 위한 휴식공간이 풍성하게 조성되어 있지 않아 마땅히 쉼 곳을 찾지 못하는 도시민에게 민간건축물의 외부공간이나 내부에 이러한 휴식공간을 마련하도록 유도한다면 도시살을 더욱 풍부하게 할 수 있을 것이다. 이와 관련해서 현재 건축법이나 도시

설계에서는 공개공지와 공개공간의 형태로 휴식공간 조성을 유도하고 있다.

그러나 앞에서 살펴본 바와 같이 이와 같은 공간들이 시설을 제대로 조성하지 않거나 시민이 자유롭게 이용할 수 없는 경우도 있어 공개공지와 공개공간에 관한 건축기준을 보완할 필요성이 제기되고 있다.

● 공개공지

공개공지는 민간건축물의 외부공간중 일부에 설 수 있는 시설을 갖춰 일반시민이 언제나 이용할 수 있도록 함으로써 휴식 및 다양한 이벤트까지도 일어날 수 있는 공간이다. 그러나 실제 공개공지는 조성하였으나 설 수 없는 공간으로 조성하거나, 보행중에 자연스럽게 들어가 설 수 있도록 조성되지 않는다면 '공개공지(公開空地)'보다는 일반적인 '공지(空地)'의 기능밖에 할 수 없을 것이다.

따라서 공개공지는 시설규모, 시설내용 및 일반 시민의 통행이 많은 가로로부터의 거리나 보도로부터의 높이 등을 고려하여 널리 활용되는 휴식공간이 될 수 있도록 조성되어야 한다.

● 공개공간

공개공간은 공개공지와 원래의 성격은 비슷하지만 외부가 아닌 내부에 조성되는 공간으로 공개공지처럼 누구나 쉽게 이용할 수 있는 공간이 되어야 한다.

또한 공개공간은 건축물의 내부에 조성되는 특성을 살려 휴식공간과 함께 도심에 직장을 두고 있는 시민이 쉬는 시간을 이용하여 전시 및 공연등의 문화시설을 손쉽게 접근할 수 있는 계기를 마련할 수 있는 공간으로 활용될 수 있다.

이러한 휴식공간 관련요소의 내용과 기본방향을 정리하면 다음과 같다.

휴식공간 관련요소

건축요소	세부요소	방 향
공개공지 공개공간	· 휴게소 · 공개공간 (육내휴게, 문화공간)	· 시설이용의 안전성·편리성·접근성 확보 · 공개공지 범주의 확대 · 시설의 환경수준에 따른 차등적용 · 다양한 문화시설의 확대 · 환경수준을 제고할 수 있는 유도방안 마련

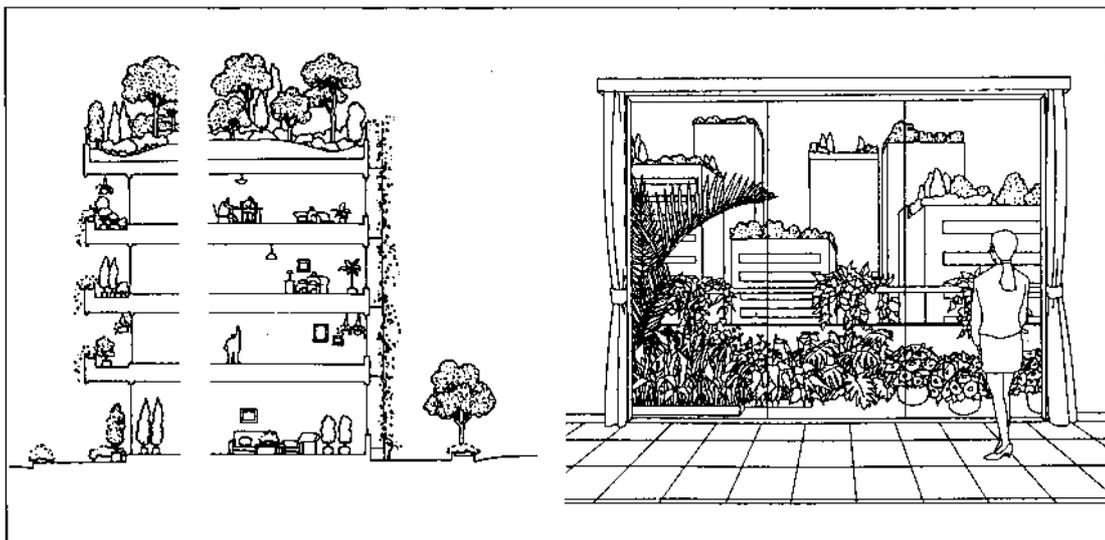
3) 녹지공간 관련요소

도시의 급격한 개발로 인해 도시내의 녹지부족과 자연지표면이 심각한 수준까지 감소함으로써 도시열섬현상의 발생, 물 순환체계의 혼란, 급격하게 증가하는 대기오염 등의 문제가 발생하고 있다.

이러한 문제는 한번에 해결할 수 있는 것이 아니기 때문에 민간건축물의 녹화나 자연지표면의 보존 등을 통해 점차적으로 개선해 나갈 필요성이 있다.

그러나 현재 건축법에서 대지안의 조경면적을 규정하여 개별건축물에서의 녹지면적을 확보하도록 하고 있으나 형식에 그치는 경우가 많고, 지상부의 조경 및 옥상조경만을 규정하고 있어 도시내 녹지면적을 확대하는 데는 크게 기여하지 못하고 있다.

이에 따라 녹지 및 생태관련 요소로 현행 건축법에 포함되어 있는 대지안의 조경 및 옥상조경과 현행 규정에 포함되어 있지 않은 벽면 및 지붕녹화, 주차장 녹화, 투수성포장 등을 대상으로 건축요소가 지니는 의미 및 기본방향을 검토하였다.



건축물의 녹화가능 부분은 옥상, 벽면, 지붕 등이 있으며, 이러한 공간을 녹화함으로써 양호한 도시스카이라인(skyline)을 형성할 수 있다.

(출처 : 特殊綠化共同研究會, NEO-GREEN SPACE DESIGN, 誠文堂新光社, 1995.11)

● 대지안의 조경

대지안의 지상부 조경은 건축물의 외부공간에 수목 등을 식재하는 것으로 지상부의 경우 사람의 눈높이나 그 이상에 대부분의 수목이 위치하기 때문에 건축물의 외부공간 환경수준을 보행자가 직접 느낄 수 있도록 하는데 많은 영향을 미친다.

또한 조경을 할 때, 여러곳으로 분산시키는 것은 조경효과를 감소시키고, 조경을 통한 쓸모있는 공간의 조성을 저해하게 된다. 따라서 대지안의 지상부조경을 가능한 집중적으로 식재하여 건물이용자나 일반시민에게 쓸모있는 공간이 되게 하고, 건물의 미관을 증진시킬 수 있도록 해야 한다.

● 옥상조경

옥상조경은 어떠한 용도로도 이용되지 않는 옥상공간에 수목등을 식재하여 휴식공간을 조성함으로써 건물이용자가 쉽게 접근하여 쉴 수 있도록 하며, 장기적으로는 건축물의 내구성을 증진시켜 경제성을 높이는 효과를 지니고 있다.

그러나 옥상조경의 경우에는 지면이 아닌 옥상에 나무를 식재할 수 있도록 토양을 올려야 하는 부담을 안고 있기 때문에 토량이 과도할 경우에는 건축물의 하중을 증가시켜 공사비를 높이게 되고, 최상층의 방수등에 문제를 야기시키게 된다. 반대로 수목이 생장할 수 없는 너무 얇은 토심에 수목을 식재할 경우에는 수목이 고사하는 등의 문제가 있다. 따라서 옥상조경의 효과를 높이기 위해서는 토심 및 사후 유지관리 등을 신중히 검토할 필요가 있다.

● 주차장 녹화

주차장 녹화는 대지내 부설주차장의 일정면적을 녹지면적으로 할애하거나 일정한 간격으로 교목등을 식재하여 여름철 주차장에서의 보행자를 보호하고 주차장에서 발생하는 복사열을 감소시키는 효과를 얻을 수 있다.

그러나 현행 법규에는 주차장 녹화에 관한 아무런 규정도 없어 많은 경우 주차장은 넓은 불투수 면적으로 덮이게 되고, 그늘을 찾을 수 없는 아스팔트 공간으로 조성되고 있다. 따라서, 옥외주차장 면적의 일정부분을 녹화하기 위한 새로운 규정의 필요성이 제기되고 있다.

● 벽면 및 지붕녹화

벽면 및 지붕녹화는 지상부 조경 및 옥상조경이 직접 사람과 접하는 공간에 조성되는 반면 건축물의 벽면이나 경사지붕 등에 넝쿨류의 식물을 식재하여 건축물의 미관을 향상시킬 뿐만 아니라 여름철 일사로 벽면에 반생하는 복사열을 감소시켜 냉방비를 절감하는 경제적 효과가 있다.

이와 같은 벽면 및 지붕녹화는 일본이나 독일등의 경우 묘목이나 자금지원을 통해 적극적으로 유도하고 있다.

● 투수성 포장

투수성 포장은 공극이 있는 투수성 포장재료를 사용하여 우수를 직접 노상에 침투시킬 수 있는 벽돌과 포장용 블럭, 잔디블럭등을 이용하여 포장하는 것을 말한다.

이와 같은 투수성 포장은 도시공간에 보행환경의 쾌적성을 유지하고 지하수 보존 및 하수관로의 부하를 줄임으로써 호우시 역류 방지와 하수 처리시설의 부담을 줄이는 등의 효과가 있어 최근에 많은 주목을 받고 있다.

이상에서 살펴본 녹지공간 관련요소의 내용과 기본방향을 정리하면 다음과 같다.

녹지공간 관련요소

건축요소		세부요소	방 향
조 경	· 대지안의 조경	· 조경면적 · 수종, 수고, 수관 · 조경위치	· 조경효과 증진 및 휴게공간 활성화
	· 실내조경	· 아트리움 · 기타내부시설	· 실내채광 및 시각적 효과 유도 · 인센티브를 통해 유도
	· 옥상조경	· 휴게소 · 조경면적	· 도시미관증진, 근거리에 옥외휴게공간 마련, 건물 단열 효과 증진
	· 벽면·지붕녹화	· 플랜터, 벽면펜스, · 조경용 베란다, · 지붕	· 도시미관 증진, 건축물 단열성 증진 · 보조금지원 및 홍보를 통한 유도
	· 주차장 녹화	· 주차장 녹화	· 녹화가능한 공간을 최대한 녹화하도록 유도
포 장		· 투수성 포장	· 지하수보존 및 지표생태계 보호 · 모든 건축물의 투수성확보 의무

4) 건물규모 관련요소

건축물의 규모가 지나치게 클 경우에는 주변지역과 조화되지 못해 도시경관을 훼손시키거나, 건축물 주변의 소규모 건축물에 통풍, 일조 및 오픈스페이스 환경 등을 열악하게 하는 등의 문제를 야기시킬 수 있다. 이러한 문제를 개선하기 위해서는 건축물 규모를 제어할 필요성이 제기되는데, 이를 대지면적, 건축물의 전면폭, 건축물의 높이로 구분하여 검토하였다.

● 대지면적

필지합병 등의 방법으로 주변지역보다 과도한 규모로 개발될 경우 자연스럽게 건축물의 규모를 크게 하는 결과를 가져올 수 있기 때문에 건축물의 규모를 제어하기 위한 간접적인 방법으로 이용할 수 있다.

● 건물 높이

건축물의 높이는 주변지역의 건축물 규모를 고려하여 과도하게 높은 건축물이 들어서는 것을 막을 수 있는 방법으로 이용할 수 있다.

● 건물 전면폭

건축물의 전면폭은 대지의 규모에 관련된 것으로 대지규모가 커질 경우 대지규모에 따라 덩치가 큰 건축물을 건축함으로써 인해 가로에서 볼 때 건축물로서보다는 커다란 벽으로 보이는 것을 막을 수 있고, 건축물로 인해 가로에 채광이 이루어지지 않는 것을 막을 수 있는 방법이다.

이러한 건물규모 관련요소의 내용과 기본방향을 정리하면 다음과 같다.

건물규모 관련요소

건축요소	세부요소	방 향
건축물 규모	· 대지면적 · 건축물 높이 · 건축물 전면폭	· 건축물 규모의 상한을 지정하여 주변지역과 조화를 이룰 수 있도록 함 · 주변지역의 환경 보호

5) 공공성 증진을 위한 건축요소 종합

구분	건축요소	세부요소	방 향
보행 공간 관련 요소	• 건물로의 진입	<ul style="list-style-type: none"> 보행자 진입 <ul style="list-style-type: none"> - 보도에서 건물진입구까지의 거리 및 단차 - 1층바닥높이 - 바닥 포장재 장애인을 위한 시설 차량출입 <ul style="list-style-type: none"> 차량출입시설의 포장, 단차 등 	<ul style="list-style-type: none"> 보행약자의 접근성 향상 (단차제거 및 경사로 설치) 보도 부분의 잠식 억제 및 보도의 연속성 유지
	• 대중교통(지하철) 연계	<ul style="list-style-type: none"> 건물 내부공간과의 연결 <ul style="list-style-type: none"> 건물 내부의 이동편의시설을 이용한 접근 건물의 외부공간과의 연결 <ul style="list-style-type: none"> 편칸등의 시설과 연결 	<ul style="list-style-type: none"> 대중교통 이용의 편리성 확보 건물 시설의 이용효율 극대화 건물 외부공간의 개방
	• 대지내 보행로	<ul style="list-style-type: none"> 보행자 연결통로 확장보도 	<ul style="list-style-type: none"> 편리성을 확보할 수 있는 시설기준 마련 대지면적의 일부를 할애하여 보행자 이동통로를 적극적으로 조성할 수 있는 인센티브제도의 검토 안호한 보행통로를 유도방안 검토
휴식 공간 관련 요소	• 옥외 휴게소	• 공개공지	<ul style="list-style-type: none"> 접근의 편리성 확보 공개공지의 범주 확대 공개공지의 최소규모 확대 공개공지의 환경수준에 따른 보너스 차등
	• 옥내 휴게소 • 문화공간	• 공개공간	<ul style="list-style-type: none"> 공개공간 기준을 마련하여 조성 유도 접근의 편리성 확보 휴식공간 및 다양한 분화시설 유도
녹지 공간 관련 요소	• 지상부 조경 • 주차장녹화	<ul style="list-style-type: none"> 조경면적 수종, 수고, 수관 조경위치 	<ul style="list-style-type: none"> 조경효과 증진 및 휴게공간 활성화 주차장에서는 교목식재를 유도하여
	• 포 장	• 투수성 포장	<ul style="list-style-type: none"> 물순환체계보존 및 쾌적한 보행환경 조성 모든 건축물의 투수성확보 의무
	• 옥상조경 • 발코니	<ul style="list-style-type: none"> 휴게소 조경면적 	<ul style="list-style-type: none"> 도시미관증진, 근거리여 옥외휴게공간 마련, 건물 단열 효과 증진
	• 실내조경	<ul style="list-style-type: none"> 아트리움 기타내부시설 	<ul style="list-style-type: none"> 실내채광 및 시각적 효과 유도 인센티브를 통해 유도
	• 벽면녹화 • 지붕녹화	<ul style="list-style-type: none"> 플랜터, 벽면펜스 조경용 베란다, 지붕 	<ul style="list-style-type: none"> 도시미관 증진, 건축물 단열성 증진 보조금지원 및 홍보를 통한 유도
기타	• 건축물 규모	<ul style="list-style-type: none"> 대지면적 건축물 높이 건축물 전면폭 	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 규모의 상한을 지정하여 주변지역과 조화를 이룰 수 있도록 함 주변지역의 환경 보호

3. 현행 법규상의 관련규정 검토

1) 개요

건축물의 공공성을 증진시킬 수 있는 건축요소인 보행 및 시민 휴식공간 관련 요소, 녹지공간관련 요소, 기타 건축물규모 관련 요소의 세부건축요소에 대한 관련 법규정을 검토하여 법제도상의 문제점을 검토하고 이에 대한 개선방향을 마련하고자 한다.

앞에서 살펴본 건축물의 공공성 관련 건축요소중 현행 건축법규의 적용을 받는 건축선후퇴부, 건축물 진입구 및 1층바닥높이, 공개공지, 공개공간, 대지안의 조경 및 옥상조경을 중심으로 검토하였으며, 추가로 기준을 비교평가할 필요가 있는 항목은 일부 지방자치단체의 조례나 외국 기준을 참고로 하였다.

2) 보행 및 시민휴식공간 관련 요소

보행 및 시민 휴식공간 관련요소는 앞절에서 구분한 바에 따라 건축물 진입구 및 1층 바닥높이, 건축선후퇴부, 차량출입시설, 지하철 연결로, 공개공지 및 공개공간을 중심으로 살펴보았다.

● 건물 진입구 및 1층 바닥높이 관련 규정

건축물 진입구 및 1층 바닥높이는 보행자의 접근성에 중점을 두고 관련규정인 건축법시행규칙 제29조(계단의 구조) 및 장애인 복지법 제33조(편의 시설), 장애인 복지법 시행령 제30조(시설 또는 설비의 기준) 등을 검토하여 현재 건축물의 진입구 및 1층 바닥높이로 인해 보행자의 출입에 어려움을 주는 원인 및 문제점을 검토하고 향후 건축기준 내용 및 법제도 개선을 위해 필요한 개선방향을 마련하였다.

그 구체적인 내용을 살펴보면 다음과 같다.

- 건축법에서는 업무시설 등의 건물 계단 및 그 바닥은 노약자 및 신체장애인의 이용에 불편을 주지 않도록 시설조성기준을 마련하여 규제하고 있다. 그러나 기본적인 의도가 일상적인 통행을 편리하게 하기 보다는 비상시 피난에 의한 사고를 방지하기 위한 성격을 지니고 있다.

건축법·건축법시행령, 서울시 건축조례	
시설기준	<ul style="list-style-type: none"> • 다중이용시설(공동주택·근린생활시설·종교시설·노유자시설·의료시설·업무시설·숙박시설·판매시설·위락시설·관람집회시설·전시시설·운수시설·관광휴게시설의 용도)에 쓰이는 건축물의 주계단·피난계단 또는 특별피난계단에 설치하는 난간 및 카닥은 아동의 이용에 안전하고 노약자 및 신체장애인의 이용에 편리한 구조로 하여야 하며, 양측에 벽 등이 있어 난간이 없는 경우에는 손잡이를 설치해야 한다. • 계단을 대체하여 설치하는 경사로 기준 <ul style="list-style-type: none"> · 경사도는 1:8을 넘지 아니할 것 · 거친 표면으로 하거나 미끄러지지 아니하는 재료로 마감할 것
권장사항	<ul style="list-style-type: none"> • 심의시 피난, 통풍등의 목적으로 쉼터 유도

태혜단로 도시설계	
시설기준	<ul style="list-style-type: none"> • 도시설계구역내 건축되는 상업용도건물의 1층바닥높이는 직한 보도 또는 도로와 10cm이상차이를 둘 수 없다. 경사지의 경우, 직한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.

- 장애인복지법 제33조 및 장애인복지법시행령 제30조에서는 공공건물 및 교통시설, 공동주택등의 시설에는 장애인이 편리하게 이용할 수 있는 장애인 전용승강기, 시각장애인을 위한 유도로, 안내표시등의 시설이나 설비를 갖추도록 하여 장애인의 편의를 고려하도록 하고 있다. 이중 건축물 관련 내용을 중심으로 살펴 보면 다음과 같다.

장애인복지법 및 장애인 복지법시행령	
시설기준	<p>도로·공원·공공건물·교통시설·통신시설·공동주택·기타 공중이 이용하는 시설은 다음의 시설이나 설비를 설치하도록 하고 있다.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 공공건물: 평탄한 출입구나 경사로, 계단이나 복도 손잡이, 장애인 전용변소, 장애인 전용주차장, 장애인 전용승강기, 시각장애인을 위한 유도로, 안내표시 • 공동주택: 평탄한 출입구 또는 경사로, 장애인 전용변소 • 기타 공중이용시설: 평탄한 통로 또는 경사로, 장애인 전용주차장, 장애인 전용변소, 시각장애인을 위한 유도로

- 문제점

- 건축물 진입구 부분에 장애인을 위한 경사로 등을 필요한 경우 설치하도록 하고 있으며, 경사로 설치에 대한 명확한 기준이 없어 주진입구 부분에 설치하지 않는 사례가 있다.
- 장애인 접근을 위한 핸드레일 등의 시설과 장애인 접근시설 등의 위치를 알려줄 수 있는 안내표시 등에 대한 기준이 장애인복지법에 규정되어 있으나 건축법 시행규칙에서는 소홀하게 다루어지고 있다.
- 현재 썬큰을 채광 및 피난등의 목적으로 권장하고 있으나 계단등을 이용하여 이동해야 하기 때문에 보행약자가 이용하기에는 많은 어려움이 있다.

- 개선방향

- 보도로부터 건물 1층까지의 보행자 이동공간은 가능한 단차를 없도록 하여 보행약자의 접근에 어려움이 없도록 한다.
- 대지의 지형적 특성에 의해 단차가 부득이하게 발생할 경우 반드시 경사로를 병행설치하도록 하고, 안내표시 및 보행약자의 이동을 보조할 수 있는 시설을 설치하도록 한다.
- 가능한 썬큰은 억제하고, 지하철 연결통로와 연결되는 일반인이 이용하는 썬큰의 경우에는 허용하지만 반드시 경사로 및 이동편의시설 등을 병행설치하여 보행약자의 접근을 증진시킬 수 있는 방안을 검토한다.

- 건축선 후퇴부 관련 규정

건축선 후퇴부는 건축법 제36조(건축선의 지정)에 의해 건축선을 별도로 지정(건축지정선)하여 생기는 공지부분과 미관자구의 3m 건축선후퇴부(건축 한계선) 규제에 의해 형성되는 공간으로 건축주 임의로 건축선을 후퇴하는 전면공지 부분과는 다르다. 이와 같은 규제에 의해 조성되는 건축선 후퇴부 관련규정인 건축법 제50조(대지안의 공지) 및 시행령 제81조, 서울시 건축조례 제55조(건축선으로부터 떨어져야 하는 거리)를 대상으로 하여 건축선후퇴부의 문제점과 개선방향을 검토하였다.

- 가로의 개방감등의 확보를 목적으로 연면적이 1,000제곱미터 이상인 다중이용시설의 경우 건축선으로부터 4m 이상을 이격하여 건축하도록 하고 있어 심의대상건축물은 대부분의 경우 건축선을 후퇴한다고 볼 수 있다.
- 미관지구의 경우 건축선으로부터 일률적으로 후퇴하고 후퇴부에는 인행자의 통행에 장애되는 주차장등의 시설을 금지하고 있으며, 이에 대한 보상이나 인센티브는 제공하지 않는다.
- 그러나 도시설계지구에서는 건축선 후퇴등으로 인해 건축이 제한되는 경우에는 건폐율의 1.2배를 완화해주는 등의 보상을 줄 수 있도록 하고 있으며, 보행통로와 접할 경우에는 대지안의 공지규정을 적용하지 않고 있다.
- 테헤란로와 같은 도시설계지구에서는 건축선후퇴부는 접한 보도나 도로와 단차를 금지시키고 바닥의 포장재료를 지정하는 등의 구체적인 건축선후퇴부 시설기준을 마련하여 적용하고 있다.

건축법·건축법시행령, 서울시 건축조례 (대지안의 공지)
<p>시설기준</p> <ul style="list-style-type: none"> • 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상인 판매시설, 숙박시설, 관람집회시설, 전시시설 및 종교시설등 다중 이용 시설은 건축법에서는 2미터 이상, 서울시 건축조례에서는 4미터 이상을 이격하도록 하고 있다. • 미관지구의 건축선 후퇴 <ul style="list-style-type: none"> • 도로변의 건축선으로부터 3m 이상 (단, 집단으로 지정된 미관지구 안에서 도로너비 15m 미만 예외) • 미관지구 3m 후퇴공간은 구청장의 공간이용계획 수립에 따름 • 미관지구의 3m 후퇴공간은 담장, 계단, 주차장, 화단 설치 금지 <p>보상 또는 인센티브(도시설계지구)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 건축선후퇴, 층수제한의 경우 : 건폐율의 2/10를 가산 • 합벽개발, 공동주차장 또는 보행자 통로 지정, 공동주차장 또는 보행자 통로와 접하는 대지의 경우 : 대지안의 공지규정을 적용안함 • 건축 금지된 공지(건축선 후퇴부)에 접한 도로를 전면도로한 경우 : 도로에 의한 사선제한은 공지 등이 있을 경우 반대측 경계선까지 연장 (건축이 허용되지 않는 공지 : 도시설계지구내의 공공공지 등, 건축선이 후퇴되어 건축선이 지정된 경우 반대측 건축후퇴선까지의 거리로 본다.)

테헤란로 도시설계
<ul style="list-style-type: none"> • 미관지구에서의 건축선후퇴, 도시설계에 의한 건축지정선 및 건축한계선에 의해 생기는 대지내 공지중 공공공지 및 공공조경으로 지정되어 있지 않은 공지는 접한 보도 및 도로와 높이 차이가 없어야 함 • 바닥은 내구성 있는 재료로 포장하고 담장, 계단, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없음.

- 문제점

- 건축선후퇴부를 주차장이나 상품진열 등을 위한 공간으로 이용하는 것을 막을 수 있는 규제가 미약하여 보행자의 통행을 방해하고 있다.
- 보도를 횡단하는 주차장 진입로 조성시 차량출입시설기준을 제대로 준수하지 않아 보도의 연속성이 단절되고 보도에 단차가 발생하여 보행 약자의 보도통행을 어렵게 만들고 있다.

- 개선방향

- 건축선후퇴부에 주차 및 상품진열을 금지하고, 건축선후퇴부에 조성되는 확장보도를 공개공지로 인정하여 건축주로 하여금 관리하도록 하는 방안을 검토한다.
- 차량 출입시설의 설치시 보도를 제거할 수 없도록 하고, 단차가 생기지 않도록 서울시 보도횡단 차량출입시설설치 기준을 준수하게 한다.

- 공개공지

공개공지 및 공개공간은 건축법 제67조 및 건축법시행령 제113조, 서울시 건축조례 제63조와 도시설계기준을 검토하여 문제점의 원인을 분석함으로써 개선방향을 마련하고자 하였다.

- 건축법에서는 공개공지와 공개공간을 동시에 규정하고 있으나 서울시 건축조례에서는 휴게소로 이용되는 공개공지만을 대상으로 하고 있으며, 피로티의 경우만이 공개공간으로 인정받고 있다.
- 건축법 및 서울시 건축조례에서는 바닥면적의 합계가 5,000제곱미터 이상인 다중이용시설은 대지면적의 5%, 7%, 10% 이하의 범위에서 최소면적 45제곱미터 이상의 공개공지를 조성하도록 하고 있으며, 공개공지를 조성할 경우, 기준 용적률 및 사선제한의 1.2배이하, 대지안의 공지규정을 완화받을 수 있도록 하고 있다.
- 공개공지의 위치나 시설에 관한 기준으로는 도로에서 접근하기 편리한 곳에 설치하고, 공개공지의 최소폭을 3m 이상으로 하며, 조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수 등을 설치하도록 규정하고 있는 것을 제외하고는 세부적인 시설기준이 따로 마련되어 있지 않다.

건축법·건축법시행령, 서울시 조례

시설기준

- 대상 건축물 : 바닥면적의 합계가 5,000m² 이상으로서 판매, 업무, 관광숙박, 종교, 관람직회, 전시, 위락, 운동, 운수시설, 장례식장
- 공개공지의 규모 및 시설
건축법에서 대지면적의 10% 이하의 범위에서 설치하도록 하고, 서울시 건축조례에서는 10% 이하의 범위에서 연면적의 규모별로 차등적용하고 있다.
 - 1개소의 최소면적: 45m²
 - 5,000m² ≤ 연면적 < 10,000m² : 대지면적의 5% 이상
 - 10,000m² ≤ 연면적 : 대지면적의 7% 이상
 - 30,000m² ≤ 연면적 : 대지면적의 10% 이상
- 설치 위치 및 시설
 - 도로에서 접근 및 이용이 편리한 장소에 설치
 - 최소폭 3m 이상
 - 피로티 구조인 경우 : 유효높이 4m 이상
 - 조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수 등을 설치

보상 또는 인센티브

- 건축법
 - 용적률 완화 : 1.2배 이하
 - 대지안의 공지 완화 : 기준의 1/5 이하
 - 도로에 의한 높이제한완화 : 높이기준의 1.2배 이하
 - 피로티 부분이 공중의 통행 또는 차량의 주차에 전용되는 경우 : 바닥면적에 산입하지 않음
- 서울시 건축조례
 - 용적률 및 도로폭에 의한 높이제한은 기준에 대지면적중 공개공지면적이 차지하는 비율 만큼의 보너스를 제공
 - 기준공지의 20% 이하 범위내에서 인접대지경계선으로부터 이격
 - 10% ≤ 공개공지면적/대지면적 : 공지기준의 80%
 - 5% ≤ 공개공지면적/대지면적 : 공지기준의 90%
 - * 바닥면적 5,000m² 이상인 건축물로 대상건축이 아닌 건축물로서 설치할 경우에 완화적용
 - * 피로티 등 옥내의 공개공지 면적은 완화적용시 1/2만 산정
- 도시설계지구안의 건축기준 완화(건축법 시행령 제108조)
 - 대지의 일부를 보도, 녹지 등 공공공지로 제공하는 경우 당해 공공공지로 제공된 면적 2/3를 조경면적에 산입
 - 도시설계에 의하여 용도가 제한되거나 대지의 일부를 공공공지로 제공하는 경우의 용적률은 당해 지역용적률의 2/10를 가산한 비율

- 테헤란로 도시설계에서는 전면가로에서의 접근성을 확보하도록 하기 위해 보도와의 단차 및 도로에 변한 전면길이의 1/2 이상은 일반인의 진입이 가능하도록 조성해야 하며, 포장 및 구체적인 시설을 규정하고 있다.

테헤란로 도시설계	
시설기준	<ul style="list-style-type: none"> • 진입구 <ul style="list-style-type: none"> · 전면가로에 면한 길이의 1/2 이상에서 일반인의 진입이 가능해야 함 · 공공공지의 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 하되 높이차를 두는 경우 경사로 설치. • 시설설치 기준 <ul style="list-style-type: none"> · 식수면적이 공공공지 면적의 30% 이상 · 전체면적의 40% 이상이 보행자가 이용할 수 있도록 포장 · 공공공지에는 벤치, 음수전등 휴게시설 설치, 식수부분을 제외한 부분은 내구성 재료로 포장
권장사항	<ul style="list-style-type: none"> • 환경장식물의 설치
보상 또는 인센티브	<ul style="list-style-type: none"> • 건축지정선이 지정된 대지로서 건물 전면에 100m²이상의 공공공지를 제공하는 경우 주변면이 접하여야 하는 길이를 1/2에서 1/4로 완화 • 공공공지 전체면적을 조정면적으로 부여 • 공공공지면적이 법정 조정면적의 1.5배를 초과할 경우 옥외주차비율 15%까지 완화 • 공공공지가 지정되지 않은 대지에서 폭20m이상의 도로 접하여 공공공지 조성시 동일한 보상 단, 공공공지의 면적은 최소 100m²이상

- 서울시 주요간선도로변 도시설계는 우리나라 최초로 공개공지에 유효계수개념을 적용하여 공개공지의 위치나 형태등에 따라 보너스에 차등을 두고 있다.
- 대지면적 330제곱미터이상으로 대지면적의 10% 이상을 공개공지로 조성하고 일반시민이 이용할 수 있도록 24시간 개방하며, 안내표시를 설치하도록 하는 등 공개공지 유형별 세부기준을 마련하여 적용하고 있다.
- 시설을 설치했을 경우 유효공지율과 같은 비율의 한도까지 용적률을 완화하거나 조정면적 또는 최소주차면적 등을 완화해 공개공지 조성을 유도하고 있다.

서울시 주요간선도로변 도시설계

시설기준

- 최소 유효공지 면적 30m², 길이 3m로 330m² 이상의 대지에서 10% 이상의 공지를 확보
- 전면공지폭 1.5m 이상으로 12m 이상의 도로에 접한 대지면적의 10% 이상을 공개공지를 확보
- 도로지표면의 고저차는 3m 이하
- 일반대중에게 24시간 개방
- 접근이 용이하도록 배치
- 공개공지를 나타내는 표시
- 조각품, 수목 등 옥외 장식물 총공사비의 1.5% 이상 금액으로 설치·관리
- 유효공지의 위치설계 등은 도시설계심의위원회의 허가

● 문제점

시설기준

- 공개공지의 범주로 휴게소, 공개공간으로는 피로티만을 인정하고 있어 다양한 공개공간 및 공개공지 조성을 저해하고 있다.
- 기준용적률보다 높은 용적을 보너스를 받기 위해 공개공지를 형식적으로 설치하여 공개공지의 접근성이나 환경이 열악해지는 경우를 막을 수 있는 접근성이나 위치 등에 대한 기준내용이 부족하다.
- 공개공지의 유지관리에 대한 규정이 없어 공개공지를 조성한후 건축주의 입의로 주차장 등의 용도로 전용하거나 시설의 관리가 제대로 이루어지지 못해 노후화되는 경향이 있다.
- 현행 기준은 시설 및 보도와의 단차등 환경수준에 상관없이 동일하게 공개공지로 인정하고 있어 양호한 공개공지를 유도할 수 있는 기능이 미약하다.
- 현행 건축법에서는 조경부분까지 포함하여 공개공지로 인정하고 있기 때문에 공개공지중 실제로 시민이 이용할 수 있는 면적은 상대적으로 협소해지는 결과를 가져오고 있다.
- 공개공지를 공동으로 설치시 공간을 넓게 사용함으로써 공개공지시설 계획이나 활용도에 융통성이 많아짐에도 이에 대한 기준이 없어 공동 설치를 유도할 수 없다.
- 모든 공개공지에 현행 시계탑, 분수, 벤치등을 일괄적으로 확보하도록 함으로서 개성있는 공개공지 조성을 저해하고 있다.

- 연면적과 용도를 기준으로 하여 공개공지를 확보하도록 하는 현행규정은 대지면적이 크고 연면적이 협소한 경우에는 공개공지의 확보대상에 제외되어 형평성의 문제 발생할 우려가 있다.

보상 또는 인센티브

- 공개공지 환경 수준에 상관없이 인블적으로 용적률, 사선제한, 대지안의 공지등을 완화함으로써 양호한 환경을 조성하도록 유도할 수 있는 보상이 이루어지지 못하고 있다.
- 현행 용적률을 1.2배까지 완화하도록 하도록 하고 있으나 사선제한규정이나 현행의 기준용적률 수준에서는 건축주가 보너스나 인센티브를 얻고자 하는 욕구를 자극할 수 없다.

● 개선방향

시설기준

- 공개공지의 최소규모 확대를 검토한다.
- 공개공지 종류를 확장보도, 보행통로, 휴게소로 세분화하는 방안을 검토하여 다양한 공개공지를 확보하도록 유도하고, 디자인 자유도를 억제하지 않는 범위에서 세부시설기준을 마련한다.
- 개발자나 건물주가 공개공지를 관리하도록 하고 공개공지를 주차장이나 다른 시설로 전용하지 못하게 한다.
- 현행 공개공지에 조경등이 포함되어 실제 이용가능한 공간이 협소해지는 분체점을 보완하기 위해 휴게소, 확장보도, 보행통로중 조경면적을 제외한 순수 공개공지 면적만을 인정하는 방안을 검토한다.
- 연면적과 대지면적을 병행하여 대상건축물을 지정할 수 있는 방안을 검토한다.
- 인접건축물과 공개공지를 공동으로 개발할 경우 일정비율 이상의 인센티브를 제공하여 공동개발에 의해 넓고 시설상태가 양호한 공개공지를 유도한다.

보상 또는 인센티브

- 공개공지 조성을 의무에서 선택으로 전환하여 원하는 건축물만이 조성하도록 하여 양호한 환경을 조성할 수 있도록 하고 이에 상당하는 인센티브를 부여한다.

- 공개공지의 위치, 규모, 시설종류 등에 따라 인센티브에 차등을 두고, 보도와 단차가 생길 경우 반드시 장애인 접근시설을 설치하도록 하여 접근성 및 시설이 양호한 공개공지를 유도한다.
- 인센티브를 활용하여 공개공지를 유도할 수 있도록 용적률 하향조정후 현재 용적률 수준까지 인센티브로 제공할 수 있는 방안을 검토한다.

● 보행 통로

보행통로는 대지안에 조성되는 보행자를 위한 공간으로 현재 도시설계기준과 건축법시행령 제43조(대규모 건축물의 대지안에 있어서의 통로)등을 검토하였다.

- 현행 건축법시행령에서는 대규모 건축물의 경우 건물주위에 3미터이상의 통로를 설치하도록 하여 보행을 위한 공간으로서 보다는 화재시 소방도로의 기능을 할 수 있도록 하고 있다.

건축법시행령
<ul style="list-style-type: none"> • 16층 이상이거나 연면적 1만제곱미터 이상의 건축물과 하나의 대지안에 2층 이상의 건축물을 건축하는 경우에는 주변에 3미터 이상의 통로 설치 • 설치한 통로는 접하는 도로나 공지와 연결되어야 함

- 그러나 테헤란로등의 도시설계지구에서는 보도와의 단차금지, 공동설치 및 보행방해시설 금지 등의 시설기준을 마련하고 있으며, 설치할 경우 시설의 위치에 따라 해당면적의 1/2에서 전부까지 조경면적으로 인정하는 보너스를 규정하고 있다.

테헤란로 도시설계
<p>시설기준</p> <ul style="list-style-type: none"> • 보차혼용통로 및 보행전용통로는 접하는 보도와 단차가 있어서는 안됨 • 인접대지와 공동으로 설치되는 경우, 인접대지간 단차가 있어서는 안됨 • 대지내 통로에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행 장애물을 설치할 수 없음 • 대지내 통로에 도로와 고저차가 있을 경우 경사로 설치를 설치해야 함
<p>권장사항</p> <ul style="list-style-type: none"> • 대지내 통로는 내구성 있는 포장을 하며, 보행전용통로는 장식포장을 권장
<p>보너스 또는 인센티브</p> <ul style="list-style-type: none"> • 대지내 통로로 지정된 부분중 건축물의 이격부분에 대해서는 그 면적의 1/2을, 나머지부분은 그 면적 전체를 조경면적으로 봄

- 서울시 주요간선도로변 도시설계에서는 당장은 아니더라도 장래 보행자 통행을 위해 2미터 내외의 공간을 마련할 경우 용적률이나 건폐율 완화를 보너스로 제공하고 있다.

서울시 주요간선도로변 도시설계	
보너스 및 인센티브	
<ul style="list-style-type: none"> • 장래 보행자용 공간을 확보하기 위해 후면대지 경계선과 평행하게 2m² 0.2m범위내에서 이격할 경우 용적률 할증 $\text{기준용적률} - \text{기준용적률} \times \frac{\text{보행자용공간비율}}{\text{대지면적}} \text{ or}$ $\text{기준건폐율} + \text{기준건폐율} \times \frac{\text{보행자용공간비율}}{\text{대지면적}} \times \frac{1}{2}$ 최대 한도 : 기준용적률의 30%, 기준건폐율의 1.5배 이하 • 도시설계구역내에 가로망 또는 보행자 공간망을 중심으로 녹지공간체계를 형성하기 위해 세가로의 위치를 지정할 수 있음 $\text{대지내포함되는 세가로의 경우 용적률} = \frac{\text{세가로면적}}{\text{대지면적}}$ 가산 용적률 최대한도 : 30% 	
<ul style="list-style-type: none"> • 통행시간은 24시간 • 통로의 최소폭은 7m 이상 • 유효통로폭은 실재통로폭에서 3m를 감한 수치로 봄 	

● 문제점

시설기준

- 대지내 자투리공간인 인접대지경계부등의 공간에 대한 구체적인 시설 기준이 없어 이곳에 각종설비 등을 배치하고 전면부를 벽으로 차폐함으로써 효율적인 토지이용을 못할 뿐만 아니라 가로경관을 훼손하고 있다.
- 또한 현행 건축법에서는 하나의 필지에서 2동 이상의 건물을 건축할 경우 대지안의 통로를 설치할 수 있도록 하고 있으나 소방도로를 확보하기 위한 규정으로 실제 보행자를 위한 공간으로 이용할 수 있는 시설기준으로는 적당하지 않다.
- 일부 도시설계지구에서 대지내 보행통로를 지정하고 있으나 일반 보행자를 위한 것보다는 건물이용자가 이용하기 위해 지하층의 측면진입을 위한 통로로 이용하고 있으므로 경사로 및 보도와의 높이에 관한 구체적인 시설기준을 마련하여 일반시민이 자유롭게 불편없이 이용할 수 있는 보행통로로 조성되도록 해야 한다.

보상 또는 인센티브

- 도시설계지구에서 대지안의 통로를 조성할 경우 조경면적등을 완화하여 도시녹지의 감소가 우려된다.

● 개선방향

시설기준

- 보행통로의 이동의 편리성(단차)이나 위치등에 따라 보너스에 차등을 둬으로써 양호한 보행통로를 조성하도록 유도한다.
- 보행통로를 조성시 조경면적 완화보다는 적극적인 인센티브 시스템을 도입하여 공개공지의 범주에 포함함으로써 밀도보너스를 제공하는 방향을 검토한다.
- 보행통로를 의무적으로 조성하고자할 경우 형식적 조성으로 환경이 열악해지는 점을 감안하여 건축주가 자발적으로 조성할 수 있도록 하고, 조성할 경우 이에 상당하는 인센티브를 제공할 수 있도록 한다.

3) 녹지공간 관련 요소

녹지공간 관련 요소인 대지안의 조경, 옥상조경, 벽면조경 및 지붕조경중 현행 건축관련법에서 규정하고 있는 대지안의 조경 및 옥상조경을 중심으로 관련규정을 검토하였다.

대지안의 조경 및 옥상조경은 건축법 제32조 및 시행령 제27조, 서울시 건축조례 제 16조 및 제17조를 중심으로 검토하였으며, 옥상조경 등 최근에 부각되기 시작한 건축물 녹화는 도시설계기준 및 부천시를 비롯한 자치단체 조례와 비교를 통하여, 현행규정의 문제점 및 개선방향을 검토하였다.

● 대지안의 조경

- 현행 건축법에서는 대지면적 200제곱미터 이상인 건축물은 대지면적의 최소 5%에서 최고 15%까지 연면적 규모에 따라 조경면적을 확보하도록

록 함으로써 조경이 가능한 대부분의 건축물에 일정규모 이상의 조경 면적을 확보하도록 하고 있다.

- 대지안에 조경을 할 경우 조경을 너무 분산시키지 않도록 하기 위해 1개소의 조경면적을 최소 3제곱미터 이상으로 조성하도록 하고 있으며, 미관지구의 경우는 건축선 후퇴부에 교목을 식재할 경우에도 4미터 이상의 교목 한그루당 3제곱미터를 조경면적으로 인정하고 있다.

건축법·건축법시행령, 서울시 건축조례		
조경기준		
• 대상 건축물 : 대지면적 200m ² 이상인 경우		
• 조경면적 기준		
• 연면적 2,000m ² 이상	대지면적의 15%	
• 연면적 1,000m ² 이상 2,000m ² 미만	대지면적의 10%	
• 연면적 1,000m ² 미만	대지면적의 5%	
• 자연, 보전녹지지역안의 건축물	기준면적의 1/2범위내 완화	
• 풍치지구 안의 건축물	대지면적의 30% 이상 조경	
조경면적 산정방법		
• 공지, 지표면으로부터 높이 2m 미만인 옥외부분은 모두 산입		
식재기준		
구분	식재밀도 (제곱미터)	식재비율
교목	0.2본 이상 (단, 흉고직경 12cm 이상)	수고 2미터 이상의 교목을
	으로서 수고 4미터 이상인 경우에는 0.1본 이상)	50% 이상 식재 (상록수는 교목 30% 이상)
관목	1본이상	
• 1개소의 최소면적 3m ² 이상으로 최소폭 1m 이상		
• 식수 부적격 대지나 수목 생장이 어려운 대지는 조경면적에 상당하는 파고라, 조각널, 정원석, 연못, 분수대 등 조경시설물을 설치하게 할 수 있음		
• 미관도로 건축선 후퇴부분에 조경을 위한 교목을 5미터 이상의 간격으로 식재한 경우 수목당 3m ² 로 인정 (흉고직경 12cm 이상으로 수고 4미터 이상을 식재)		

● 문제점

시설기준

- 건축물을 배치하고 남은 대지내 자투리 공간에 조경하여 나무의 생장에 필요한 햇빛을 제대로 받지 못해 수목이 고사하는 사례가 있다.
- 1개소의 최소 조경면적이 3제곱미터가 협소하고 조경을 분산하여 조경 효과를 감소시키고 있다.

- 공개공지의 조경면적을 대지안의 조경면적에 포함하지 않아 공개공지 중 휴게용도로 이용할 수 있는 공간을 축소할 뿐만아니라 대지안에 조경했음에도 조경면적으로 인정받지 못하는 불합리한 점이 있다.

보상 또는 인센티브

- 대지면적에 대한 조경비율인 5%-15%는 피로티를 비롯한 시설면적에 대한 완화를 포함하고 있어 조경면적이 되지 못하고 있다.

● **개선 방향**

시설기준

- 외부공간 이용 및 가로경관을 고려하여 조경의 집중 식재를 유도하기 위해 1개소의 최소 조경면적을 확대하는 방안을 검토한다.
- 현행 공개공지안의 조경면적을 대지안의 조경면적으로 포함할 수 있는 방안을 검토한다.
- 식재후 수목이 고사하거나 조경면적이 축소하는 것을 방지할 수 있는 사후관리 방안을 검토한다.

보상 또는 인센티브

- 도시의 녹지면적의 확대를 위해 조경이외의 건축의 공공성 요소조성을 유도하기 위한 인센티브로 조경면적 완화를 활용하지 않도록 한다.

● **옥상조경**

옥상조경을 할 경우에는 건축법에서 규정하는 1미터 이상의 토심깊이와 식재기준에 따라 조성해야 하며, 이러한 경우에 조성한 옥상조경면적은 대지안의 조경면적의 1/3까지 완화대상이 되어 조성한 면적의 1/2을 대지안의 조경면적에 산입할 수 있도록 하고 있다.

건축법·건축법시행령, 조례관련규정	
시설기준	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 외곽선 주변에 수목을 줄지어 심어서는 안되며, 건축물 외곽선의 안쪽에 집단적으로 식재하여 휴게장소로 쓰일수 있도록 함 • 토심깊이는 1m 이상으로 함
보상 또는 인센티브	<ul style="list-style-type: none"> • 지표면으로부터 2미터 이상인 옥외부분의 조경면적과 온실로 전용되는 부분(채광을 하는 수평투영면적) 및 피로티, 공중의 통행에 전용되는 부분의 조경면적은 1/2만을 조경면적으로 산입하며 조경면적기준의 1/3까지의 해당면적을 산입

- 테헤란로 도시설계에서는 건축법에서 규정하는 옥상조경 기준보다 상세하게 수목의 종류 등을 지정하고 있으며, 옥상에 인조잔디 등을 권장하는 점이 특이하다.

테헤란로 도시설계
시설기준 <ul style="list-style-type: none"> • 옥상조경의 경우, 교복식재블 지양하고 높이 1m 이하의 관목밀식을 위주로 식재하고, 이 경우 법정 식수장 교복은 1분당 관목10분으로 환산할 수 있다. 단, 1,500제곱미터 이상의 건축물로 도시설계와 조정을 거친 건축물은 예외
보상 또는 인센티브 <ul style="list-style-type: none"> • 옥상에 인조잔디로 포장한 경우 법정조경면적의 1/2의 범위에서 인조잔디 포장면적의 1/2을 조정면적으로 인정

- 또한 주택건설촉진법에서는 지상부에 조경을 할때 지하주차장의 토심은 최소 90센티미터를 확보하도록 해서 건축법에서 규정하는 1미터와는 다른 수치를 보이고 있으며,
- 대전을 비롯한 지방자치단체의 경우에는 지역의 기후에 따라 60센티미터에서 75센티미터까지 다양하게 규정하고 있으며, 옥상조경을 적극적으로 추진하고 있는 부천시의 경우에는 건축조례 개정작업을 통해 기존의 1미터의 토심깊이를 삭제하는 방안을 검토하고 있다.

기타 관련 규제 및 지자체 조례·지침
시설기준 <ul style="list-style-type: none"> • 주택건설기준 등에 관한 규정 제29조(조경시설등) : 조경을 하고자 하는 부분의 지하에 주차장등 지하구조물을 설치하는 경우에는 식지에 지장이 없도록 두께 0.9미터 이상의 토층을 조성 • 대 전 : 스프링클러, 급수전 설치 · 수고 2m 이하 식재 · 토심 75cm 이상 • 광 주 : 건축물 외곽선 안쪽에 집단식재 · 토심 60cm 이상 . • 부 산 : 폭 1m 이상 · 토양개량 실시 · 스프링클러, 급수전, 배수시설 설치 · 수고 2m 이하 · 토심 75cm 이상 • 수 원 : <ul style="list-style-type: none"> · 건축물의 옥상부분 공원등 조성계획에 관한 지침에 따름 · 연면적 3,000㎡ 이상의 대규모 업무시설 및 종합병원, 백화점 · 단위 면적당 관목 1.5그루 또는 교목 0.3그루를 심고 분수대, 파고라, 의자 등 편의시설 설치 · 중소규모 건축물에 잔디, 나팔꽃, 덩굴, 채소 등 조성하도록 함 · 조경면적은 전체바닥면적의 50% 이상 · 아파트, 단독주택의 경우 옥상이나 담장 등에 잔디, 덩굴성 식물을 식재할 것을 권장 · 기존건물에는 적용하지 않음(1997년 권장, 1998년 이후 의무화)

- 부천시(97.4 조례 개정안) :
 - 옥상조경이 필요한 건축물과 식재 능 세부기준은 규칙으로 정함
 - 350m²이상인 평면슬라브 건축물의 옥상은 식수 및 조경시설
 - 495m²≥옥상면적 : 20% 이상, · 660m²≥옥상면적 : 30% 이상
 - 660m²<옥상면적 : 40% 이상
- 서 울(한국경제신문 1996. 4. 18) : 인공토양의 경우 토심깊이 0.6m 이상, 혼합토양 0.75m 이상으로 세분화 개정추진

보상 또는 인센티브

- 광 주: 5층 이하 부분의 옥상조경면적은 대지조경 면적기준의 1/3까지 산입
- 부 천:

현 재	· 2미터 이상의 옥상조경은 기준 조경면적의 1/4까지 산입하고 종신 상업지역과 일반상업지역은 조경면적 기준의 1/3까지의 해당면적 을 산입
개 정 안	· 토심깊이에 대한 규정을 삭제하고, 2미터이상인 부분과 온실 및 피 로티부분은 1/2을 조경면적에 산입하고 조경면적 기준의 1/3까지 산입하도록 함

- 외국의 경우
 - 베를린시: 옥상조경 사업비의 80% 보조
 - 일 본: 옥상조경 사업비의 50% 보조

● 문제점

시설기준

- 현행 서울시 건축조례에서 규정하고 있는 토심깊이 1m는 수증 및 토양의 종류에 상관없이 많은 토량을 옥상에 올리게 되어 건물옥상의 하중증가에 따른 공사비의 상승 및 방수를 유지하기 위한 유지보수의 어려움이 있다.
- 옥상조경으로 대지안의 조경면적을 완화받아 건축한후 용도변경, 면적 축소, 관리소홀 등의 문제가 발생하고 있다.
- 옥상을 휴게소로 조성한 후 건물 이용자나 외부인의 이용을 제한하는 경우가 발생하여 옥상조경이 휴게소로서는 제대로 이용되지 않는 문제가 있다.

보상 또는 인센티브

- 현행 2m 이상 부분의 조경면적을 기준 조경면적의 1/3까지 허용하여 그 면적의 1/2을 대지안의 조경면적에 포함하도록 하는 것은 지상부의 조경면적을 감소시키는 결과를 가져오고 있다.

-
- 신축건물에는 옥상조경을 할 경우 기준 조경면적을 완화해주고 있으나, 기존 건물에 옥상조경을 했을 경우 인센티브나 보상이 없기 때문에 전체 건물에 옥상조경을 유도하지 못하고 있다.

- **개선방향**

- 시설기준**

- 인공토양과 자연토양등 토양의 종류별로 토심깊이 기준을 세분화하여 수종 및 토양에 따라 토심깊이의 융통성을 부여하는 방안을 검토한다.
 - 옥상조경후 건축주가 사후 유지관리에 대해 책임질 수 있도록 하는 방안과 함께 옥상조경후 폐쇄하는 등과 같은 문제를 방지하기 위해 이용시간과 폐쇄시의 조치에 대해 검토한다.
 - 옥상조경시 옥상의 휴게소등의 이용자를 건물이용자와 일반시민으로 구분하여 조성기준을 마련하는 방안을 검토한다.

- 보상 또는 인센티브**

- 옥상조경을 유도하기 위해, 대지안의 조경면적을 완화하는 방법 이외의 금융지원, 요목지원 또는 연면적할증 등의 인센티브 활용가능성을 검토한다.
 - 기존건축물의 추가조경시 보조금이나 요목을 지원해주는 방안을 검토한다.
 - 옥상조경 이외에 새로이 벽면녹화 또는 지붕녹화를 유도할 수 있는 방안에 대해 검토함으로써 건물녹화에 의한 녹지면적 증가를 적극 유도한다.

4) 건물규모 관련요소

건축물 규모는 앞에서 살펴본 바와 같은 과도한 규모로 인해 발생하고 있는 문제점을 줄이기 위해 건축물 규모를 제한하는 방안을 검토하였다.

건축물 규모의 완화와 관련된 규정은 서울시 건축조례 제59조(높이제한 완화구역 및 기준), 서울시 건축조례 제4조(기존의 건축물에 대한 특례), 서울시 건축조례 제63조(공개공지 확보에 따른 용적률 완화) 등이 있다.

건축법·건축법시행령·서울시 건축조례
<p>높이제한완화구역</p> <ul style="list-style-type: none"> · 지정대상 : 상업지역 · 지정절차 : 14일 이상 공람후 구건축위원회 심의거쳐 지정, 공고 · 완화기준 <ul style="list-style-type: none"> · 3배 이하 : 대지면적 1천평방미터 이상에 건폐율 4/10 이하로 건축하는 경우 · 2.5배 이하 : 건축선으로부터 6미터 이상 후퇴하여 건축 · 2배 이하 : 완화구역에서 건축하는 경우
<p>기존 건축물등에 대한 특례(도시계획시설의 설치등으로 인한 완화)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 기존건축물의 증축 또는 개축은 구위원회의 심의를 통해 완화 · 건폐율은 기존건폐율의 10분의2를 가산한 비율이하로 하되 최고 10분의 9 이하 · 용적률 완화 <ul style="list-style-type: none"> · 최소 대지면적의 2분의 1 이하인 경우 기준용적률의 2배 이하 범위에서 완화 · 최소 대지면적의 2분의 1을 초과하는 경우 대지면적에 대한 최소 대지면적 비율만큼 완화 · 대지안의 공지는 대지안의 공지규정의 2분의 1 이하로 할수 있으며, 대지가 도로에 접해야하는 길이는 1.5미터 이상으로 할수 있음. · 기타 대지면적의 최소한도를 완화할 수 있음
<p>공공시설조성에 의한 용적률 완화</p> <ul style="list-style-type: none"> · 공공시설을 설치·조성하여 제공하는 경우 기준용적률에 제공 전후의 비율이하의 범위에서 완화할 수 있음 · 기타 도시설계지구, 도심재개발구역, 상세계획구역안의 건축물과 주거복합건축물의 경우에는 서울시의 용도지역별 기준용적률을 초과할 수 있음
<p>공개공지조성에 의한 용적률 완화</p> <ul style="list-style-type: none"> · 용적률 및 높이제한은 대지면적에 대한 공개공지의 조성비율만큼 완화 · 대지안의 공지는 기준공지의 20% 이하의 범위에서 공개공지비율에 따라 대지안의 공지기준의 80에서 90%까지 완화

- 문제점

- 상업지역의 경우 구위원회 심의를 거쳐 높이제한 완화구역으로 지정할 수 있도록 하여 자치구에서 임의로 지역의 특성을 고려하지 않고 지정하고 있다. 특히, 강남구의 경우 전체지역을 높이제한 완화구역으로 지정하여 과밀개발을 촉진하고 있다.
- 높이제한 완화구역의 지정에 따라 건폐율 40%이하로 내지내 공지를 많이 확보할 수는 있으나 건축물이 높아짐으로서 가로변 환경을 저해할 우려가 있다.
- 건축법상의 용적을 완화조항의 적용을 받아 법정 허용용적률을 초과하여 건축되는 경우가 최근 눈에 띄게 증가하고 있다.

- 개선방향

- 현재의 법정용적률 수준을 하향조정하고 각종 건축의 공공성을 높일 수 있는 건축요소를 설치할 경우에만 인센티브를 부여하는 방안을 검토하여, 과도한 건축규모를 제한함과 동시에 쾌적한 도시공간을 조성할 수 있도록 한다.
- 주변건축물의 규모를 고려할 수 있도록 건축물의 높이나 전면폭 등을 인접한 건축물의 규모를 감안하여 제한할 수 있는 방안을 검토한다.

제3장

서울시 건축물의 공공성 관련 실태조사

-
1. 조사개요
 2. 심의대상 건축물의 공개공지 조성현황
 3. 간선가로변 건축물의 보행공간 조성 현황
 4. 대형 건축물의 휴식공간 및 녹지공간 조성 현황
-

1. 조사개요

서울시 건축물의 공공성이 어느 정도인지를 파악하기 위해 다음과 같은 실태조사를 실시하였다. 실태조사는 크게 세부분으로 나뉘어 이루어졌다. 첫째는 최근의 서울시 건축위원회 심의대상 건축물을 대상으로 공개공지 조성현황 및 공개공지 조성에 따른 건축기준 완화 적용실태를 파악하는 것이고, 둘째는 주요 간선가로변 일정구간내 건축물을 대상으로 건물주변의 보행공간 조성실태를 파악하는 것이며, 셋째는 대형 건축물을 대상으로 공개공지 및 녹지공간 조성실태 등을 파악하는 것이다.

● 서울시 건축심의 대상 건축물의 공개공지 조성현황 조사

1991년 건축법 개정시 도입된 공개공지 규정에 따라 연면적 5천평방미터 이상의 다중이용시설에 해당하는 건축물은 법에서 정하는 바에 따라 공개공지를 의무적으로 조성해야 하고, 조성면적에 따라 용적률과 시선제한 등의 건축기준 완화를 적용받게 되어있다.

이러한 법규정에 따라 조성된 공개공지가 얼마나 되며, 또한 공개공지 조성에 따른 건축기준 완화를 어느 정도 받았는지를 파악하기 위해, 1994년 1월부터 1997년 9월까지의 서울시 건축위원회 심의대상 건축물 총 1,407건 중 도면 및 자료분석이 가능한 404건의 심의대상 및 도면을 입수하여 공개공지 조성현황 및 건축기준 완화적용 실태를 조사하였다.

● 주요 간선가로변 건축물의 보행공간 조성현황 조사

간선가로변 건축물의 보행공간과 관련된 공공성 실태를 파악하기 위해 서울시 도심부 및 부도심의 주요 간선가로 8개구간(종로, 태평로, 을지로, 대학로, 우정국로, 올림픽로, 송파대로, 신촌로)내 가로변 건축물 총 695동을 대상으로 하였으며, 조사내용은 건물 진입구 및 1층 바닥높이, 건축선 후퇴부, 차량출입시설, 보행자통로 등이다.

1997년 8월부터 10월까지 약 3개월간 이루어진 조사는 항공도(1/1200)와 지적현황도(1/3000)를 기본도로 하여 도면분석, 현장조사, 실측 및 사진촬영 등의 방법을 통해 진행되었다.

● 대형 건축물의 휴식공간 및 녹지공간 조성현황 조사

민간건축물이 건물 내부, 외부공간에 휴식공간과 녹지공간을 어떻게, 얼마나 조성하고 있는지를 좀 더 구체적으로 파악하기 위해 도심(종로, 중구) 및 부심(강남구, 영등포구 여의도) 소재 대형건축물 18개동을 대상으로 공개공지, 녹지(대지내 조경 및 옥상조경), 토지피복률 및 옥외주차장 녹화 등을 조사하였다.

1997년 6월부터 7월까지 약 2개월간 진행된 조사는 각 건물의 건축설계도면을 기본도로 하여 도면분석, 현장조사, 실측, 사진촬영 등의 방법을 통해 진행되었다. 세부 조사항목을 보면 공개공지의 경우 위치, 면적, 진입구, 보도와의 단차, 개방시간, 편의시설, 안내표시 설치여부 등이고, 옥내 공개공간의 경우에는 위치, 면적, 장애인을 위한 접근시설, 안내표시 설치여부, 개방시간 등이며, 녹지공간의 경우에는 조경면적, 위치, 식재수종 및 방식, 투수성 포장면적, 옥외주차장의 녹화(면적, 식재) 등이 포함되어 있다.

옥외주차장 녹화 실태조사의 경우에는 해당하는 사례가 많지 않아 앞의 18개동 이외에 몇 개의 사례를 추가하여 조사하였음을 밝혀둔다.

2. 심의대상 건축물의 공개공지 조성현황

1) 서울시 심의대상 건축물의 일반 현황

지난 1991년의 건축법 개정으로 도입된 공개공지 규정에 따라 현재 어느 정도의 공개공지가 조성되고 있는지를 파악하기 위해 최근(1994-1997년)의 서울시 심의대상 건축물을 대상으로 조사하였다.

이 기간 동안의 전체 심의건수는 총 1,403건인데 이를 연도별로 살펴보면 1994년에 417건, 1995년에 378건, 1996년에 366건, 1997년 1월에서 9월까지 242건을 보이고 있다. 이러한 건수는 심의 받은 전체 건축물의 수량이라기보다는 심의건수를 기준으로 한 것이어서 이 기간에 심의받는 건축물의 정확한 총량을 파악하기 위해서 별도로 심의대상 및 도면비교를 통하여 최종심의를 받은 계획안만을 찾아내었다.

이러한 과정을 통하여 얻은 심의 건축물 총 496건중 도면분석 및 자료파악이 가능한 404건을 분석의 대상으로 하였다.

● 연도별 건축물 규모 및 밀도 변화추세

심의대상 건축물의 연도별 평균 규모 및 밀도 변화추세를 보면, 1994년이후 건축물의 연면적이 점차 증가하는 추세를 보여 점차적으로 건축물이 대규모화하고 있음을 할 수 있다. 이는 신축되는 건축물이 주변 건축물에 비해 과도하게 큰 규모를 갖게 됨으로서 주변지역환경에 상당한 부작용을 초래하는 원인으로 작용하고 있다.

연면적의 증가 추세와 더불어 주목할만한 점은 그 동안 700%를 넘지않던 평균 용적률이 1997년에는 750% 수준까지 증가하고 있는 점이다.

연도별 건물규모

구분	평균연면적 (m ²)	평균층수(층)		평균건폐율 (%)	평균용적률 (%)	평균대지면적 (m ²)
		지하층	지상층			
1994년	38,663.10	5.62	17.92	50.38	697.03	6,094.13
1995년	46,377.21	5.68	18.29	51.93	684.54	4,774.69
1996년	53,350.78	5.14	17.94	50.94	668.90	22,020.29
1997년 9월	65,271.65	5.57	19.70	51.90	753.05	7,801.12
전체	53,331.63	5.47	18.55	51.39	703.70	8,508.43

● 심의대상 건축물의 용적률

전체 심의대상 건축물의 평균 용적률은 703.70%이고, 최대 1,175%에서 최저 22.97%의 분포를 보이고 있다. 특히 전체의 17.08%에 해당하는 69건이 용적률 1,000%를 넘어 현재 건축법에서 허용하고 있는 상업지역의 최대 용적률인 1200%에 육박하고 있음을 알 수 있다.

용적률 분포를 보면, 전체 건축물의 27.83%가 용적률 500% 미만으로 가장 많은 비중을 차지하고 있다. 그러나 최근 가장 활발한 건축행위가 일어나고 있는 강남구의 경우는 강남구 전체 80건의 60%인 48건 정도가 900% 이상으로 지어지고 있고, 이 가운데 30건은 1000%를 넘고 있으며, 900% 미만의 건축물인 경우에도 대부분 법정 사선제한까지 지어지고 있는 것으로 조사되었다.

심의대상 건축물의 구별 용적률 분포

구 분	500%미만	500%이상 ~ 700%미만	700%이상 ~ 900%미만	900%이상 ~ 1000%미만	1000%이상	총 합계
강남구	14	2	16	18	30	80
강동구	3	1	5	0	0	9
강북구	0	1	3	0	0	4
강서구	6	10	2	0	1	19
관악구	2	2	5	1	2	12
광진구	3	2	0	0	0	5
구로구	11	0	2	2	1	16
금천구	1	1	0	0	0	2
노원구	3	0	0	0	0	3
도봉구	3	0	2	0	0	5
동대문구	3	2	1	6	1	13
동작구	3	0	1	1	2	7
마포구	1	1	10	5	2	19
서대문구	2	2	1	2	0	7
서초구	15	4	6	4	12	41
성동구	8	1	1	0	0	10
성북구	1	1	1	0	0	3
송파구	5	7	7	2	6	27
양천구	5	5	3	7	3	23
영등포구	11	7	6	2	1	27
용산구	2	1	1	1	0	5
은평구	0	2	1	0	0	3
종로구	7	10	3	5	3	28
중구	3	10	9	8	5	35
종랑구	0	1	0	0	0	1
총 합계	112	73	86	64	69	404

● 심의대상 건축물의 건폐율

전체 심의대상 건축물의 평균 건폐율은 51.39%를 보이고 있으며, 50%이상 60%미만에 해당하는 경우가 227건으로 전체 404건의 약 56.19%를 차지하고 있어 대부분의 건축물이 법정 허용건폐율인 60%에 근접하여 건축되고 있음을 알 수 있다. 특히, 양천구를 비롯한 강남구, 강동구, 강서구, 구로구 등은 법정허용건폐율을 넘어 건축되는 경우가 있는데 이는 공개공지율 조성함에 따라 최대 법정건폐율의 1.2배까지 허용하던 시기에 건축되어 건폐율을 초과한 것으로 보인다.

심의대상 건축물의 구별 건폐율 분포

구 분	20%미만	30%미만	40%미만	50%미만	60%미만	60%이상	총 합계
강남구	1	0	5	15	47	12	80
강동구	0	0	2	1	5	1	9
강북구	0	0	0	1	3	0	4
강서구	1	0	3	2	12	1	19
관악구	0	0	1	1	9	1	12
광진구	1	0	0	0	4	0	5
구로구	0	2	1	3	7	3	16
금천구	0	0	0	0	2	0	2
노원구	0	0	0	1	2	0	3
도봉구	0	0	0	1	3	1	5
동대문구	0	0	0	1	10	2	13
동작구	0	0	3	1	2	1	7
마포구	0	0	4	4	11	0	19
서대문구	1	0	0	2	3	1	7
서초구	1	0	6	11	20	3	41
성동구	0	0	3	1	6	0	10
성북구	1	0	0	0	2	0	3
송파구	1	0	1	4	20	1	27
양천구	0	1	3	2	10	7	23
영등포구	0	0	7	6	13	1	27
용산구	0	1	0	1	3	0	5
은평구	0	0	0	0	2	1	3
종로구	1	1	5	8	13	0	28
중구	0	1	7	9	17	1	35
중랑구	0	0	0	0	1	0	1
총 합계	8	6	51	75	227	37	404

● 심의대상 건축물의 층수

전체 404개의 건축물중 층수에 관한 자료가 누락된 18개 건축물을 제외한 386개의 건축물을 대상으로 구별 층수 현황을 분석하였다.

조사대상 건축물 386개 중 227개인 58.8%에 해당하는 건축물이 10층에서 20층까지 건축되고 있으며, 이중 강남구 소재 건축물이 43동으로 전체의 약 19%를 점하고 있다. 20층을 넘는 경우도 121동으로 전체의 31.55%를 차지하며 30층 이상 건축물도 전체의 6.7%로 26동에 이른다.

심의대상 건축물의 구별 층수 현황

구 분	10층이하	20층이하	30층이하	30층초과	합계
강남구	4	43	14	9	70
강동구	0	7	2	0	9
강북구	0	4	0	0	4
강서구	4	14	0	0	18
관악구	0	5	6	1	12
광진구	0	4	1	0	5
구로구	4	7	3	1	15
금천구	1	0	1	0	2
노원구	2	1	0	0	3
도봉구	1	3	1	0	5
동대문구	0	7	6	0	13
동작구	1	2	2	2	7
마포구	0	12	5	2	19
서대문구	0	5	2	0	7
서초구	4	20	12	2	38
성동구	4	6	0	0	10
성북구	2	1	0	0	3
송파구	1	11	13	0	25
양천구	3	8	7	4	22
영등포구	4	20	2	1	27
용산구	2	2	1	0	5
은평구	0	3	0	0	3
종로구	1	19	6	2	28
중구	0	22	11	2	35
중랑구	0	1	0	0	1
총 합계	38	227	95	26	386

2) 공개공지 조성현황

건축심의 대상건축물의 공공성 관련요소는 현행 건축법 및 조례에서 규정하고 있는 공개공지 및 대지안의 조경을 중심으로 분석하였는데, 이는 서울시내의 건축물에서의 일반적인 조성비율을 비롯한 조성면적등을 검토하여 현재의 조성수준을 정량적으로 파악하기 위한 것이다.

조사대상 건축물 총 404개동중 78.71%인 318개동의 건축물이 공개공지를 확보하고 있는데, 최근 4년간의 심의대상 건축물의 총 공개공지면적은 약 203,479.27m²(약 6만1천평)에 이른다.

공개공지의 대지면적에 대한 비율은 1994년에서 1996년까지는 일정하게 증가하다 1997년에 급격한 증가비율을 보이고 있다. 조사대상 건축물의 평균 공개공지 조성비율은 10.03%를 보여 대부분의 건축물이 7%정도의 법정기준에 따라 조성되는 것을 감안 할 때 기준보다는 약간씩 높은 비율로 공개공지를 조성하고 있음을 알수 있다.

한 필지당 공개공지의 평균 면적은 639.87제곱미터이며, 공개공간은 122.82제곱미터로 공개공지 면적의 약 19.19%로 조성되고 있다. 그러나 이러한 공개공간은 대부분 피로티 하부공간으로서 엄밀하게는 공개공간이라기 보다는 공개공지의 성격이 강한 공간이다. 따라서, 피로티 공간은 공개공지의 범주에 포함시키고 공개공간은 시민에게 개방된 옥내공간으로 한정하여 문화시설 및 휴식공간등으로 활용될 수 있도록 할 필요가 있다.

연도별 공개공지 조성면적의 변화추이를 보면 법제화 초기인 1994년과 1995년의 경우 한해에 약 2만평방미터 정도 조성되던 것이 1996년에는 5만평방미터 이상 조성되어 2배 이상의 면적증가를 보이고 있으며, 1997년에는 10만평방미터 이상 조성되어 다시 2배 이상의 면적증가를 보이고 있다.

연도별 공개공지 조성현황

구 분	사례 건축물 (동)	공개공지 조성 (동)	조성 건축물비 (%)	평균 공개공지율 (%)	평균 공개공지 면적 (m ²)	평균 공개공간 면적 (m ²)	전체 공개공간 면적 (m ²)	전체 공개공지 면적 (m ²)	비고
1994년	68	41	60.29	8.74	553.28	180.75	542.25	22,131.38	공개공간은 공개공지면적에 포함
1995년	84	61	72.62	9.22	357.08	88.64	797.72	21,781.82	
1996년	122	94	77.05	9.44	547.53	164.03	1,804.35	51,467.35	
1997년9월	130	122	93.08	11.19	877.16	111.69	2,628.10	108,098.72	
총 계	404	318	78.71	-	-	-	5,772.42	203,479.27	
전체평균	-	-	-	10.03	639.87	122.82	-	-	

다중 이용시설의 연면적 규모에 따라 공개공지를 조성하도록 하고 있는 현행규정에 따라 대부분의 공개공지는 연면적이 증가함에 따라 공개공지의 비율 및 면적이 증가하는 경향을 보이고 있다.

연면적 1만이상 2만미만인 경우의 평균 공개공지율은 9.03%인데 반해 6만이상인 경우의 평균 공개공지율은 10.82%를 보이고 있다. 공개공지의 비율은 1.79%정도의 차이를 보이고 있으나 대지면적의 증가함에 따라 상대적으로 공개공지의 절대 면적은 연면적 1만이상 2만미만인 경우 139.82 제곱미터보다 약 12배정도의 차이가 나는 1,726.9제곱미터를 보이고 있다. 따라서 대지면적의 증가는 곧 연면적을 증가시키는 것으로 넓은 면적의 공개공지를 확보하고 있음을 알 수 있다.

그러나 간혹 협소한 대지에 고층으로 건축함으로써 건축물의 연면적이 높아져 공개공지를 조성하는 경우와 대지면적은 넓지만 공개공지 조성대상 이하의 연면적으로 건축하여 공개공지를 조성하지 않는 경우가 발생할 수 있는 가능성도 있다.

건물규모별 공개공지 조성현황

건물 연면적 (m ²)	평균 대지면적 (m ²)	평균 용적률 (%)	평균 건폐율 (%)	평균 공개공지 비율 (%)	평균 공개공지 면적 (m ²)	평균 공개공간 면적 (m ²)	전체 공개공간 면적 (m ²)	전체 공개공지 면적 (m ²)
1만이상~2만미만	1,570.98	736.72	54.13	9.03	139.82	89.59	1,164.67	10,905.67
2만이상~3만미만	2,419.54	789.86	54.70	9.60	272.97	88.17	1,322.55	17,197.18
3만이상~4만미만	4,425.67	680.26	50.11	10.48	435.01	129.95	519.78	20,880.26
4만이상~5만미만	4,222.80	796.38	52.77	10.45	423.83	204.03	1,020.13	13,562.71
5만이상~6만미만	4,988.77	755.01	53.21	10.55	518.90	239.06	956.22	11,415.80
6만이상	16,897.32	703.05	49.87	10.82	1,726.90	131.51	789.07	129,517.65
총 계	-	-	-	-	-	-	5,772.42	203,479.27
전체평균	8,508.43	703.70	51.39	10.03	639.87	122.82	-	-

3) 공개공지 조성에 따른 보너스 적용 현황

● 용적률 완화

용적률 완화를 받은 건축물은 122개동으로 404개동중 30.20%의 건축물이 기준용적률을 초과하여 건축되었으며, 이중 88개동의 건축물이 사선제한인 1.5를 초과하여 건축된 것으로 나타났다. 88개동의 건축물은 사선제한 및 용적률완화를 동시에 받은 건축물로서 사선제한은 공개공지와 높이제한 완화구역의 지정에 따라 완화받았으며, 용적률의 경우는 주로 공개공지 확보에 의해 완화받고 있다.

건축물 1개당 추가로 완화받은 평균 용적률은 일반적으로 대략 50%에서 76%의 범위로 상업지역일 경우 1,050%에서 1,076%까지의 용적률로 지어지고 있다고 볼 수 있다.

용적률 완화 건축물의 평균 규모 및 평균 완화량

구분	완화 건축물의 평균 규모			평균 용적률완화량 (%)	용적률완화에 따른 연면적 증가* (m ²)
	평균 용적률 (%)	평균 연면적 (m ²)	평균 대지면적 (m ²)		
1994년	874.79	45,740.09	2,476.26	75.86	1,878.49
1995년	778.97	59,105.31	2,986.59	56.28	1,680.85
1996년	819.95	37,400.21	3,031.83	51.67	1,566.55
1997년9월	878.64	41,404.69	3,289.96	73.42	2,415.49
전체평균	874.42	42,966.49	3,067.45	64.58	1,980.96

* 용적률 완화량에 따른 연면적 증가는 평균 대지면적을 기준으로 산정함

● 사선제한 완화

심의 건축물 404개동의 57.18%인 231개동의 건축물이 사선제한기준인 1.5배를 초과하여 건축되었다.

이중 높이제한완화구역에 따라 완화받은 건축물은 79개동으로 전체 사선제한 완화건축물 231개동의 약 34.20%를 차지하고 있어, 높이제한 완화구역 지정이 건축물의 높이를 증가시키는 데 많은 비중을 차지하고 있음을 보여 주고 있다. 특히, 높이제한 완화를 받은 건물중 51동(64.56%)은 전면도로쪽의 2배에서 최고 3배 높이까지 건축되고 있는 것으로 나타나고 있으며, 높이제한 완화구역에서의 건축물의 평균 사선제한은 전면도로쪽의 2.28에 이르고 있다.

사선제한 완화 현황

구분	완화받은 건축물의 평균용적률(%)	평균 사선제한완화	완화구분	
			높이제한 완화구역증가량	공개공지에 의한 사선증가량
1994년	745.90	0.35	0.79	0.19
1995년	768.95	0.38	0.76	0.21
1996년	791.32	0.44	0.87	0.18
1997년9월	814.12	0.40	0.71	0.18
전체평균	796.03	0.39	0.78	0.19

공개공지를 조성하여 사선제한 완화를 받은 건축물은 152개동의 건축물로 전체 사선제한 완화 건축물의 65.80%를 차지하여 건축물의 평균 사선은 약 1.69배를 보임에 따라 현재까지는 대다수의 건축물이 공개공지를 조성함으로써 사선제한완화를 받고 있다고 볼 수 있다.

높이제한 완화구역 및 공개공지에 의한 평균 사선제한 완화는 기준인 1.5의 1.26배인 1.89를 보이고 있다.

● 기타 완화

기타 공개공지에 의한 완화로 용적률 및 사선제한 이외에 건폐율에 의한 완화를 들 수 있으며, 이는 1995년 12월개정으로 1996년부터는 완화대상에서 제외되었기 때문에 최근에는 공개공지를 조성하여 건폐율을 완화받는 경우는 없다. 그러나 조사대상중 1996년 이전에 건폐율 완화를 받은 건축물은 총 37개동의 건물로 전체의 9.16%를 차지하고 있으며, 건폐율의 완화 규모는 최대 67.56%, 최소 60.29%, 평균 62.99%를 보이고 있어, 건폐율을 완화받아 건축된 경우는 많지 않은 것으로 드러났다.

3. 간선가로변 건축물의 보행공간 조성 현황

가로변에 세워지는 건축물은 인근 보도를 통행하는 보행자는 물론, 건물을 드나드는 사람들과 건물 주변의 외부공간을 이용하고 통행하는 사람들의 보행활동에 여러 가지 면에서 큰 영향을 줄 수 있다.

따라서 건축물은 건물자체의 외관이나 형태, 내부공간 설계에 대한 관심과 배려 이외에도 건물 외부공간과 진입구를 설계할 때 특히 주변의 보행공간에 대한 자상한 배려를 할 필요가 있고, 이것이 바로 건물의 공공성을 가늠하는 중요한 척도가 될 수 있다.

민간건축물의 공공성을 파악하기 위한 한 가지 방법으로 서울시 주요 간선 가로변 건축물을 대상으로 건물 주변의 보행공간 조성실태를 조사하였다.

조사대상 구간은 도심부의 5개 간선가로(종로, 을지로, 태평로, 대학로, 우정국로)와 부도심의 3개 간선가로(신촌로, 올림픽로, 송파대로) 등 모두 8개 구간의 간선가로이며, 이곳 가로변 건축물 총 695동을 대상으로 보행공간 조성실태 및 문제점을 조사하였다.



조사 대상구간 위치도

1) 대상구간의 개요

조사 대상구간으로는 서울시의 도심 또는 부도심의 대표적 간선가로이면서 도시설계지구와 미관지구로 지정된 곳 중 8개구간을 선정하였다. 이는 미관지구의 경우 건축선 후퇴부에 관한 규정을 적용받고 있으며, 도시설계지구의 경우 건축선 후퇴부 규정 이외에도 차량전입구, 보행자통로 등의 보행공간에 관한 세부 지침을 적용받게 되므로, 보행공간의 조성 및 활용실태를 파악하기에 적합할 것으로 판단했기 때문이다.

조사 대상구간의 일반적 현황은 다음과 같다.

조사대상 구간의 일반현황

대상구간	용도지역	용도지구	조사대상구간	조사건물	도시설계 현황
종로	도심재개발 상업	도시설계 1종미관	세종로로터리~ 동대문로터리 (2.78km)	233동	· 기존시가지 정비 · 94년 6월 재정비 완료
을지로	도심재개발 상업	도시설계 1종미관	을지로2가역~ 을지로4가역 (1.35km)	125동	· 기존시가지 정비 · 81년 12월 지구 지정
태평로	도심재개발 상업	도시설계 1종미관	송례문로터리~ 세종로로터리 (1.05km)	33동	· 기존시가지 정비 · 81년 12월 지구 지정
대학로	상업 주거	도시설계 1종미관 4종미관	종로5가역~ 혜화동로터리 (1.52km)	59동	· 기존시가지 정비 · 94년 6월 재정비 완료
우정국로	도심재개발 상업	도시설계 1종미관	종각역~안국동 로터리 (0.52km)	35동	· 기존시가지 정비 · 94년 6월 재정비 완료
신촌로	준주거 상업	도시설계 2종미관	아현역~신촌역 (1.65km)	84동	· 기존시가지 정비 · 94년 6월 재정비 완료
올림픽로	상업	도시설계 집단미관 아파트 1종미관	교통회관앞~ 종합운동장앞 (2.52km)	27동	· 신시가지 간선도로변 환경정비 · 94년 6월 재정비 완료
송파대로	상업 주거	도시설계 4종미관 시설녹지	석촌호수~ 장지역 (4.1km)	99동	· 신시가지 간선도로변 환경정비 · 94년 6월 재정비 완료
계			15.49km	695동	

● 종로

종로는 1983년에 기존 시가지의 간선가로변 정비를 목적으로 도시설계지구로 지정되었으며, 1994년 6월에 재지정되어 도시설계 재정비가 완료된 곳이다.

공평동과 청진동 일대 도로변인 종로1, 2가는 도시설계지구이자 도심재개

발사업구역으로 지정되어 있으며 주거, 숙박, 위락시설 등의 복합용도 건축물이 혼재되어 있다.

종로는 대부분의 구간이 미관지구로 지정되어 있으며 1가, 2가의 서린동과 관철동 지역은 도심재개발사업으로 고층의 대규모 업무용 건물이 밀집되어 있다.

종로3, 4, 5가는 전자상가, 약국, 귀금속센터가 집중되어있는데, 대부분 대지와 건물의 규모가 작고, 합벽의 형태로 된 곳이 많다.

종로의 조사대상 구간은 세종로 네거리에서 동대문 네거리까지의 약 2.78킬로미터 구간이고, 이 가운데 조사 대상 건물은 모두 233개동이다.

● 을지로

을지로는 1981년 12월에 기존 시가지의 간선도로변 건축물을 정비하기 위한 목적으로 도시설계지구로 지정된 곳으로 상업지역이고, 1종미관지구이며 을지로 2가, 3가, 4가는 도심재개발구역으로 지정되어 있다.

도심재개발사업이 이루어진 을지로 2가는 고층의 업무용 건물이 들어서 은행, 증권가를 형성하고 있고, 을지로 3, 4가는 타입, 목재, 천재 등의 건축자재 상가를 형성하고 있다.

을지로의 조사대상구간은 을지로 2가역에서 을지로 4가역까지 약 1.35킬로미터 구간이고 이 가운데 업무 및 상업용도 건축물 125개동을 대상으로 조사하였다.

● 태평로

태평로는 1981년 12월에 기존 시가지의 간선도로변 건축물을 정비하기 위한 목적으로 도시설계지구로 지정된 곳으로 상업지역이고, 1종 미관지구이며, 태평로2가, 남대문로, 북창동 일대는 도심재개발구역으로 지정되어 있다.

이 지역에는 업무용도의 대규모 건물과 중규모 건물들이 태평로를 사이에 두고 위치해 있는데 조사대상은 세종로 네거리에서 남대문에 이르는 약 1.05킬로미터 구간내 상업, 업무용도 건축물 33개동이다.

● 대학로

대학로는 1983년 9월에 기존 시가지의 간선도로변 정비를 목적으로 도시

설계지구로 지정되었으며, 1994년 6월에 재지정되어 현재 도시설계 재정비가 완료된 상태다.

대학로 주변 건축물의 대지규모는 대체로 작고, 지역별로 조금씩 다른 건축적 특징을 보이고 있다.

종로5가역에서 시작되는 효제동과 연지동은 상업지역이자 2종 미관지구로서 소규모 저층건물이 주종을 이루고, 이화동 로터리에서 혜화동 로터리까지의 연건동과 이화동은 주거지역이자 4종 미관지구로서 주로 4~5층 높이의 건물에 붉은 벽돌을 주재료로 사용하여 가로와 통일감을 형성하고 있으며, 이화동의 대학로변 일부구간은 경사지형의 특성 살려 보도와 대지사이에 공공조경을 조성하고 있다.

조사대상 구간은 종로5가역에서 혜화동 로터리까지 약 1.52킬로미터로, 이 구간내 59개동을 대상으로 조사하였다.

● 우정국로

우정국로는 1983년 9월에 기존 시가지의 간선도로변 정비를 목적으로 도시설계지구로 지정되었으며, 1994년 6월에 재지정되어 현재 도시설계 재정비가 완료된 상태이다.

이 지역은 대부분 상업지역이고 도심재개발구역이며, 1종 미관지구이자 문화재보호구역으로 중복 지정되어 있다.

종각역에서 시작되는 우정국로변은 제일은행 본점과 몇개 건물을 제외하면 대부분 대지와 건축물이 소규모이고, 조계사를 중심으로 한 문화재보호구역 주변에는 불교용품 상가가 밀집되어 있으며, 공평동 일대는 도심재개발사업이 이루어져 대형 건물이 들어서 있다.

조사대상 구간은 종각역에서 안국동 로터리까지 약 0.52킬로미터로 이 구간내 35개동을 대상으로 조사하였다.

● 신촌로

신촌로는 1983년 8월에 도시설계지구로 지정되었으며, 1994년 6월에 재지정되어 현재 도시설계 재정비가 완료되었다.

이 지역은 대부분 준주거지역과 상업지역으로 지정되어 있으며 가로변을 따라 2종 미관지구로 지정되어 있고 토지이용도가 비교적 높은 편이다.

이현역에서 이대역 사이는 주거와 상업이 혼합된 준주거지역으로서 저층의 소규모 건물이 밀집되어 있고, 이대역에서 신촌역에 이르는 구간은 상

업지역으로 지정되어 있다.

구간별로 용도적 특성이 서로 다른데, 아현역에서 이대역 구간은 웨딩포토숍을 비롯한 상업용 건물이 위치해 있고, 이대역에서 신촌역까지는 주로 은행, 우체국등 업무시설과 혼합용도 건물이 들어섰다.

조사대상 구간은 아현역에서 신촌역까지 약 1.65킬로미터로 구간내 84개동을 대상으로 조사하였다.

● 올림픽로

올림픽로는 1984년 7월에 신시가지의 간선도로변 환경정비를 목적으로 도시설계지구로 지정고시되었으며, 1994년 6월에 재지정되어 현재 도시설계 재정비가 완료된 상태다.

이 구간은 지하철 2호선이 지나는 역세권으로 잠실 아파트단지가 있고, 잠실동 및 잠실3동 주변은 상업지역으로 지정되어 있다.

올림픽로를 따라 1종 미관지구가 지정되어 있고, 잠실 3동의 상업지역은 집단미관지구로 지정되어 있다.

이 구간내 잠실역에서 한강시민공원과 종합운동장까지는 약 2.8킬로미터에 걸쳐 아스콘으로 포장된 자전거도로가 설치되어 있다.

조사대상 구간은 잠실역에서 종합운동장역까지의 약 2.52킬로미터 구간이고 이 가운데 상업용도 건물 27개동을 대상으로 조사하였다.

● 송파대로

송파대로는 1984년 7월에 신시가지 간선도로변 환경정비를 목적으로 도시설계지구로 지정고시되었으며, 1994년 6월에 재지정되어 현재 도시설계 재정비가 완료된 상태다.

송파대로변은 대부분 주거지역이고 일부가 상업지역으로서 4종 미관지구로 지정되어 있고, 가로변을 따라 시설녹지와 공공조경이 조성되어 있다.

송파대로를 중심으로 송파동과 가락본동은 지형상의 이유로 경사지형으로 구성되어 있다.

조사대상 구간은 잠실역에서 장지역까지 약 4.1킬로미터이고 이 구간내 상업, 업무용도 건물 99개동을 대상으로 조사하였다.

2) 건물 진입구 조성실태

8개 간선가로변 건축물 695동을 대상으로 보행자의 접근을 얼마나 배려하고 있는지를 알아보기 위해 보도와 1층 바닥높이 사이의 단차 및 진입구 처리실태를 조사하였다.

● 보도와 건물 1층 바닥높이의 단차

조사대상 695동의 평균 높이차는 18.8센티미터로 건물 1층 바닥높이가 보도보다 전반적으로 높게 조성되어 있음을 알 수 있다. 이와 같이 보도와 건물 1층 사이에 높이차가 있을 경우 계단설치가 불가피하게 되어 보행자와 장애인의 건물접근에 큰 불편을 주게 된다.

10센티미터를 기준으로 살펴보면, 전체의 절반에 조금 못미치는 315동 정도가 10센티미터 이하의 높이차를 보이고 있고, 이를 다시 지역별로 보면 종로(52%), 을지로(69%)의 가로변 건축물의 절반 이상이 10센티미터 이하의 높이차로 조성되어 있고, 올림픽로(26%), 대학로(31%), 태평로(24%) 등의 경우는 대다수 건축물이 10센티미터 이상의 높이차로 조성되어 있음을 알 수 있다.

보도의 1층 바닥높이차

바닥높이차	종로		을지로		태평로		대학로		우정국로		신촌로		올림픽로		송파대로		합계	
	건물 (동수)	구상비 (%)																
10cm이하	122	52.4	86	68.8	8	24.2	18	30.5	14	40.0	28	33.3	7	25.9	32	32.3	315	45.3
10cm~100cm	110	47.2	38	30.4	22	66.7	37	62.7	21	60.0	55	65.5	18	66.7	65	65.7	366	52.7
100cm이상	1	0.4	1	0.8	3	9.1	4	6.8	0	0.0	1	1.2	2	7.4	2	2.0	14	2.0
합 계(동)	233	100.0	125	100.0	33	100.0	59	100.0	35	100.0	84	100.0	27	100.0	99	100.0	695	100.0



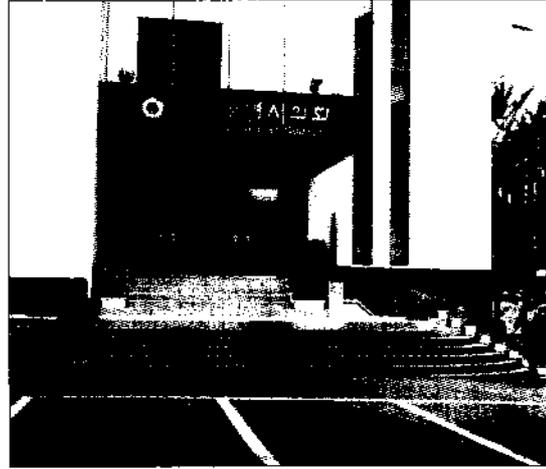
보도와 1층 바닥높이를 일치시킨
제일은행 본점(종로)



보도와 1층 바닥높이를 일치시킨
동양종합금융빌딩(을지로)



보도와 1층바닥높이 사이에 단차가 있으나 경사로를 설치한 수협중앙회(올림픽로)



보도와 1층바닥높이 사이에 12계단 정도의 높이차가 있는 서울시 의회(태평로)

● 높이차가 있는 진입구의 처리방식

보도와 10센티미터 이상의 높이차가 있는 경우의 진입구 처리방식에 대한 조사결과, 해당 건축물 총 380동 가운데 거의 대부분인 343동이 계단만을 설치하고 있고, 전체의 10% 정도인 37동만이 계단과 경사로를 병행 설치하고 있는 것으로 조사되었다.

이를 지역별로 살펴보면 올림픽로만이 해당 건축물의 60% 정도에 경사로를 설치한 것으로 조사되었고 나머지 구간의 건축물은 대부분 10% 미만의 건축물만이 경사로를 설치하고 있음을 알 수 있다.

높이차가 있는 경우의 경사로 설치 정도

구 분	종로		을지로		태평로		대학로		우정국로		신촌로		올림픽로		송파대로		합계	
	건물 (동수)	구성비 (%)																
계단설치	106	95.5	33	84.6	23	92.0	37	90.2	21	100.0	54	96.4	8	40.0	61	91.0	343	90.0
병행설치	5	4.5	6	15.4	2	8.0	4	9.8	0	0.0	2	3.6	12	60.0	6	9.0	37	10.0
총 계	111	100.0	39	100.0	25	100.0	41	100.0	21	100.0	56	100.0	20	100.0	67	100.0	380	100.0

* 병행설치는 계단과 경사로를 동시에 설치한 경우를 말함



건물 진입구에 계단만을 설치한
삼성본관(태평로)



건물 진입구에 계단과 경사로를 함께 설치한
광화문 빌딩(태평로)

● 경사로의 기울기 및 표면처리

경사로를 설치한 37동을 대상으로 기울기를 조사한 결과, 휠체어나 유모차가 불편없이 진입할 수 있는 경사도(1:8)를 준수한 경우는 6동(16%)에 불과하고, 31개동(88%)이 건축법에서 규정하고 있는 경사도(1:8)이상을 초과한 기울기로 경사로를 조성하고 있어 보행자의 건물진입에 어려움을 주고 있는 것으로 조사되었다.

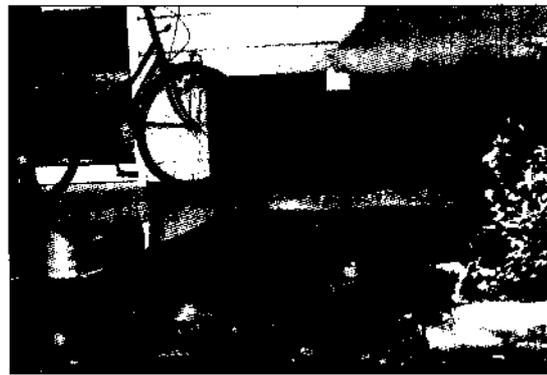
또한, 경사로의 표면처리에 있어서도 미끄러운 재질의 타일이나 철판으로 설치한 경우가 많으며, 가드레일을 설치하지 않은 경우 또는 출입문이 열리는 방향에 경사로를 설치하여 통행을 가로막는 경우 등이 적지않아, 경사로의 이용에 많은 불편을 주고 있음을 알 수 있다.

경사로의 기울기

구 분	종로		을지로		태평로		대학로		우정국로		신촌로		올림픽로		송파대로		합계	
	건물 (동수)	구성비 (%)																
1/8 이하	0	0.0	0	0.0	1	50.0	2	50.0	0	0.0	0	0.0	3	25.0	0	0.0	6	16.0
1/8 초과	5	100.0	6	100.0	1	50.0	2	50.0	0	0.0	2	100.0	9	75.0	6	100.0	31	88.0
총 계	5	100.0	6	100.0	2	100.0	4	100.0	0	0.0	2	100.0	12	100.0	6	100.0	37	100.0



완만한 기울기에 미끄럼 방지용 아스콘 포장으로 조성된 경사로(갤러리아 백화점, 올림픽로)



미끄러운 타일로 포장되고 단차가 있는 경사로(잠실5단지 중앙상가, 올림픽로)



출입문을 열면 진입하기 어려운 위치에 설치된 경사로(덕일빌딩, 송파대로)



가드레일이 설치되지 않아 추락의 위험이 있는 경사로(한미은행)

3) 건축선 후퇴부 조성실태

8개 간선가로변 건축물을 대상으로 건축선 후퇴여부, 후퇴부 이용실태, 확장보도의 폭, 후퇴부와 보도 사이의 단차, 주차방지시설 설치여부, 통행장애물 유무 등을 중심으로 조사하였다.

● 건축선 후퇴여부

조사대상 695동 가운데 건축선을 후퇴한 경우는 367동으로 전체의 53% 정도가 가로변에 전면공지를 확보하고 있는 것으로 조사되었다. 이를 지역별로 살펴보면 송파대로(98%), 올림픽로(96%), 태평로(79%)의 경우 처럼 비교적 최근에 개발되거나 재개발이 이루어진 곳의 건축물이 거의 대부분 건축선을 후퇴하여 조성되고 있고, 을지로(29%), 우정국로(31%) 처럼 비교적 오래전에 개발된 곳이 상대적으로 건축선 후퇴율이 적은 것으로 조사되었다.

건축선 후퇴부 조성실태

구분	종로		을지로		태평로		대학로		우정국로		신촌로		올림픽로		송파대로		합계	
	건물 (동수)	구상비 (%)																
조성	99	42.5	36	28.8	26	78.8	33	56.0	11	31.4	39	46.4	26	96.3	97	98.0	367	52.8
미조성	134	57.5	89	71.2	7	21.2	26	44.0	24	68.6	45	53.6	1	3.7	2	2.0	328	47.2
합계	233	100.0	125	100.0	33	100.0	59	100.0	35	100.0	84	100.0	27	100.0	99	100.0	695	100.0

● 후퇴부의 이용실태

건축선을 후퇴한 368동을 대상으로 후퇴부를 어떻게 사용하고 있는지를 조사한 결과, 법규에서 규정한 대로 보행자의 통행공간(확장보도)으로 활용하고 있는 경우는 모두 220동으로 전체의 60% 정도가 규정을 준수하고 있음을 알 수 있었다. 그러나 나머지 147동의 경우에는 계단이나 화단을 설치하거나, 주차공간으로 이용하고 있어 보행공간으로 활용되지 못하고 있다.

이를 지역별로 보면, 최근에 개발된 송파대로(99%), 올림픽로(77%), 신촌로(82%) 등이 확장보도 조성률이 높고, 종로(19%), 을지로(28%) 등이 비교적 지켜지지 않고 있는 것으로 보여진다.

건축선 후퇴부 이용실태

이용용도	종로		을지로		태평로		대학로		우정국로		신촌로		올림픽로		송파대로		합계	
	건물 (동수)	구성비 (%)																
확장보도	19	19.2	10	27.8	14	53.8	21	63.6	8	72.7	32	82.1	20	77.0	96	99.0	220	60.0
계 단	11	11.1	0	0.0	6	23.1	0	0.0	0	0.0	6	15.4	0	0.0	0	0.0	23	6.2
조경·화단	1	1.0	0	0.0	0	0.0	3	9.1	0	0.0	0	0.0	3	11.5	0	0.0	7	2.0
주차장	1	1.0	2	5.5	2	7.7	2	6.1	0	0.0	0	0.0	3	11.5	0	0.0	10	2.7
기타	67	67.7	24	66.7	4	15.4	7	21.2	3	27.3	1	2.5	0	0.0	1	1.0	107	29.2
합 계	99	100.0	36	100.0	26	100.0	33	100.0	11	100.0	39	100.0	26	100.0	97	100.0	367	100.0



건축선 후퇴부가 주차공간으로 이용되는 경우



건축선 후퇴부가 상품진열 공간으로 이용되는 경우
(호정빌딩, 송파대로)

● 확장보도의 폭

건축선을 후퇴한 건축물 368동 가운데 확장보도로 이용하고 있는 220동을 대상으로 확장보도의 폭을 조사한 결과, 절반이 약간 넘는 118동이 미관지구 규정대로 3미터 이상의 확장보도를 조성하고 있고, 나머지 102동의 경우에는 확장보도의 폭이 3미터 미만인 것으로 파악되었다.

확장보도의 폭

폭	종로		을지로		태평로		대학로		우정국로		신촌로		올림픽로		송파대로		합계	
	건물 (동수)	구성비 (%)																
3m 이상	9	47.4	7	70.0	4	28.6	11	52.4	3	37.5	13	40.6	6	30.0	65	67.7	118	53.6
3m 미만	10	52.6	3	30.0	10	71.4	10	47.6	5	62.5	19	59.4	14	70.0	31	32.3	102	46.4
합 계	19	100.0	10	100.0	14	100.0	21	100.0	8	100.0	32	100.0	20	100.0	96	100.0	220	100.0

● 보도와 건축선 후퇴부의 단차

건축선을 후퇴하고 확장보도를 조성한 220동의 건축물을 대상으로 확장보도와 인접보도 사이의 높이차를 조사한 결과, 보도와 높이를 맞추어 단차가 없는 경우가 131동(59%), 10센티미터 이하의 단차가 있는 경우가 41동(19%), 10센티미터를 넘는 단차가 있는 경우가 나머지 48동(22%)인 것으로 조사되어, 전반적으로 볼 때 단차가 심하지 않은 것을 알 수 있었다.

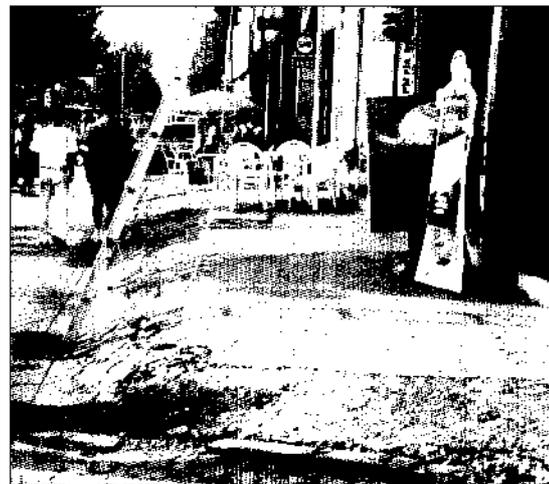
이를 지역별로 비교해보면 단차가 없는 경우의 비율이 종로(79%), 을지로(80%), 태평로(86%), 우정국로(88%) 등이 높고, 최근 개발된 올림픽로(35%), 송파대로(48%) 등이 오히려 낮은 것으로 조사되었는데, 이는 건축선 후퇴부를 보행공간으로 제공하기보다 물건진열 및 판매 또는 작업공간 등으로 활용하기 위해 의도적으로 단차를 조성한게 아닌가하는 의문을 갖게 한다.

건축선 후퇴부의 단차

단 차	종로		을지로		태평로		대학로		우정국로		신촌로		올림픽로		송파대로		합계	
	건물 (동수)	구성비 (%)																
단차없음	15	79.0	8	80.0	12	86.0	14	67.0	7	88.0	22	69.0	7	35.0	46	48.0	131	59.5
10cm 이하	2	10.5	1	10.0	2	14.2	3	14.3	0	0.0	9	28.1	1	5.0	23	24.0	41	18.6
10cm 초과	2	10.5	1	10.0	0	0.0	4	19.0	1	12.5	1	3.1	12	60.0	27	28.1	48	21.8
합 계	19	100.0	10	100.0	14	100.0	21	100.0	8	100.0	32	100.0	20	100.0	96	100.0	220	100.0



건축선 후퇴부와 보도사이에 단차가 있는 경우(효령빌딩)



건축선 후퇴부와 보도사이에 단차가 있고 포장상태가 불량한 경우(송파대로)

● 주차방지시설의 설치

건축선 후퇴부에 확장보도록 조성한 220동을 대상으로, 이 곳이 주차공간으로 사용되는 것을 막기 위한 주차방지시설의 설치여부를 조사한 결과, 전체의 6%에 해당하는 14동만이 이러한 시설을 설치하고 있는 것으로 조사되었다.

확장보도에 주차방지시설을 설치하였으나 오히려 통행장애물이 된 경우
(신일빌딩)



확장보도에 주차방지시설을 설치하였으나 오히려 통행 장애물이 된 경우
(경남은행, 송파대로)



확장보도의 주차방지시설 설치여부

설치 여부	종로		을지로		태평로		대학로		우정국로		신촌로		올림픽로		송파대로		합계	
	건물 (동수)	구상비 (%)																
설치	0	0.0	0	0.0	1	7.0	1	5.0	1	13.0	3	9.0	0	0.0	7	7.3	14	6.4
미설치	19	100.0	10	100.0	13	93	20	95.0	7	87.0	29	91.0	20	100.0	89	92.7	206	93.6
합계	19	100.0	10	100.0	14	100.0	21	100.0	8	100.0	32	100.0	20	100.0	96	100.0	220	100.0

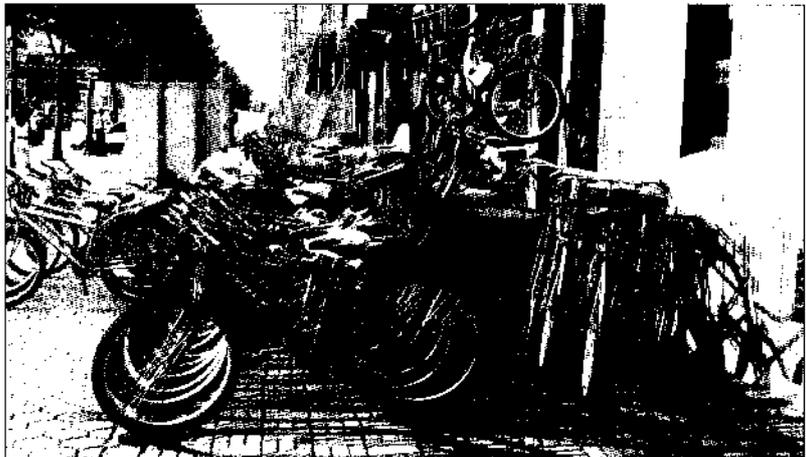
● 통행장애물의 유무

확장보도를 조성한 220동의 건물을 대상으로 확장보도에 보행자의 통행에 장애를 줄 수 있는 통행장애물의 유무를 조사한 결과, 전체의 24% 정도인 53동만이 통행장애물이 없고, 나머지 167동(76%)의 경우에는 자동차의 주차차(81동), 간판(23동), 기타 상품적치 등(60동)의 장애물이 있는 것으로 조사되었다.

확장보도를 주차공간으로
이용하고 있는 경우
(다동빌딩, 을지로)



확장보도를 상품 적치공간으로
이용하는 경우
(송파대로)



확장보도의 통행장애물

장애물 종류	종로		을지로		태평로		대학로		우정국로		신촌로		올림픽로		송파대로		합 계	
	건물 (동수)	구상비 (%)																
간 판	2	10.5	3	30.0	1	7.2	3	14.3	1	12.5	6	18.7	2	10.0	4	4.2	23	10.5
주차장	3	15.8	3	30.0	0	0.0	3	14.3	1	12.5	14	43.7	3	15.0	57	59.4	84	38.2
기 타	5	26.3	0	0.0	8	57.1	7	33.3	1	12.5	2	6.3	9	45.0	29	30.1	60	27.2
없 음	9	47.4	4	40.0	5	35.7	8	38.1	5	62.5	10	31.3	6	30.0	6	6.3	53	24.1
합 계	19	100.0	10	100.0	14	100.0	21	100.0	8	100.0	32	100.0	20	100.0	96	100.0	220	100.0

4) 차량출입시설 조성실태

보도위를 지나 대지안으로의 차량출입을 위해 조성한 차량출입시설로 인한 보행상의 문제를 파악하기 위해 간선가로변 건축물 695동을 대상으로 차량출입시설 설치여부, 차량출입시설로 인한 보도제거 여부 및 보도와의 단차, 차량출입시설의 개수 및 포장재 등을 조사하였다.

● 차량출입시설의 설치

조사대상 695동 가운데 보도를 가로지르는 차량출입시설을 설치한 경우는 모두 44동으로 전체의 10%에 미치지 않은 것으로 조사되었는데, 이는 조사대상 건물들이 대부분 간선가로변에 위치하고 있어 간선가로에서의 직접 진출입보다는 이면도로를 통한 진출입의 비율이 크기 때문인 것으로 보인다.

차량출입시설 설치 현황

구 분	종로		을지로		태평로		대학로		우정국로		신촌로		올림픽로		송파대로		합계	
	건물 (동수)	구상비 (%)																
설 치	9	3.9	2	1.6	6	18.2	6	10.2	2	5.7	4	4.8	8	29.6	7	7.1	44	6.3
미설치	224	96.1	123	98.4	27	81.8	53	89.8	33	94.3	80	95.2	19	70.4	92	92.9	651	93.7
합 계	233	100.0	125	100.0	33	100.0	59	100.0	35	100.0	84	100.0	27	100.0	99	100.0	695	100.0

● 보도제거 여부 및 단차

서울시의 보도포장 연계시공 편람에 의하면 보도위에 차량출입시설을 설치할 때에는 보도를 제거하지 않고 설치하며, 보도와의 단차가 발생하지 않도록 규정하고 있다.

이러한 규정이 어느 정도 지켜지고 있는지를 조사한 결과, 차량출입시설을 설치한 44동의 절반이 이를 준수하고 있고 나머지 22동은 보도를 제거하고 설치한 것으로 파악되었다.

보도를 제거하고 설치한 경우의 단차를 보면 22동의 대부분(19동)이 10센티미터 이하의 단차이고, 일부는 10센티미터를 넘는 단차를 보이는 경우도 있는 것으로 조사되었다.

차량출입시설의 단차

단 차	종로		을지로		태평로		대학로		우정국로		신촌로		올림픽로		송파대로		합계	
	건물 (동수)	구상비 (%)																
단차없음	4	44.4	2	100.0	2	28.6	4	66.7	1	50.0	2	50.0	4	50.0	3	42.9	22	50.0
10cm 이하	5	55.6	0	0.0	3	42.9	2	33.3	1	50.0	2	50.0	2	25.0	4	57.1	19	43.2
10cm 초과	0	0.0	0	0.0	2	28.6	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	12.5	0	0.0	3	6.8
합 계	9	100.0	2	100.0	7	100.0	6	100.0	2	100.0	4	100.0	8	100.0	7	100.0	44	100.0



보도를 제거하고 차량출입시설을 설치하여 단차가 있는 경우(수협중앙회, 올림픽로)



보도의 일부만을 제거하고 차량출입시설을 설치한 경우(한화빌딩, 을지로)



보도를 제거했으나 보도턱 낮추기로 단차를 없앤 경우(갤러리아 백화점, 올림픽로)



보도를 제거하지 않고 차량출입시설을 설치한 경우(제일회재)

● 차량출입시설의 개수

차량출입시설은 보도를 가로질러 설치되기 때문에 가능한 인접대지 사이에 공동설치하는 것이 바람직하며, 개수가 많지 않도록 하는 것이 바람직하다.

조사대상 건축물이 몇 개의 차량출입시설을 설치하고 있는지를 조사한 결과, 인접대지끼리 공동설치한 경우는 4곳(9%)에 불과하고, 대부분이 한 건물당 1개소를 설치하고 있으며 일부(3동)는 한 건물에 2개소를 설치하고 있는 것으로 조사되었다.

차량출입시설의 개수

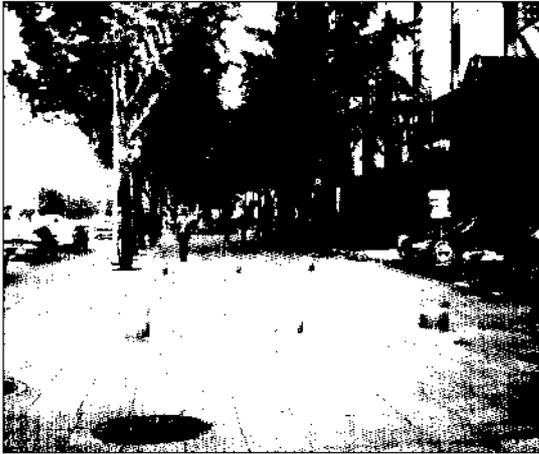
개 수	종로		을지로		태평로		대학로		우정국로		신촌로		올림픽로		송파대로		합 계	
	건물 (동수)	구성비 (%)																
공동설치	1	11.1	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	42.9	4	9.1
1개소설치	8	88.9	2	100.0	3	50.0	6	100.0	2	100.0	4	100.0	8	100.0	4	57.1	37	84.1
2개소설치	0	0.0	0	0.0	3	50.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	6.8
합 계	9	100.0	2	100.0	6	100.0	6	100.0	2	100.0	4	100.0	8	100.0	7	100.0	44	100.0

● 차량출입시설의 포장재

차량출입시설을 설치할 때 보도를 제거하고 차도처럼 포장할 경우 운전자나 보행자들이 이곳을 차도로 오인할 수 있어 가능한 보도와 동일한 포장을 하는 것이 바람직하다. 차량출입시설의 포장재 종류를 조사한 결과, 총 44동 가운데 36% 정도인 16동만이 보도와 같은 종류의 포장재로 포장한 것으로 조사되었다.

차량출입시설의 포장재

포장재	종로		을지로		태평로		대학로		우정국로		신촌로		올림픽로		송파대로		합계	
	건물 (동수)	구성비 (%)																
보도와 같은 재질	2	22.2	0	0.0	2	28.6	4	66.7	2	100.0	3	75.0	1	12.5	2	28.6	16	36.4
차도와 같은재질	7	77.8	2	100.0	5	71.4	2	33.3	0	0.0	1	25.0	7	87.5	5	71.4	28	63.6
합 계	9	100.0	2	100.0	7	100.0	6	100.0	2	100.0	4	100.0	8	100.0	7	100.0	44	100.0



보도와 같은 재질로 포장하고 차량 진입금지봉을 설치한 경우



보도와 유사한 재질로 포장하고 차량 진입금지봉을 설치한 경우

5) 보행자통로 조성실태

보행자들이 가구(街區) 외곽의 보도를 통해 우회하는 대신 대지안의 통로를 가로질러 통행할 경우 이동거리가 단축되어 보행편의가 크게 증진될 수 있다.

8개 간선가로변 건축물 695동을 대상으로 이러한 보행자 통로를 얼마나, 어떤 방식으로 조성하고 있는지를 알아보기 위해 통로설치 여부, 통로의 폭, 인접보도와의 단차 및 단차처리방식 등을 조사하였다.

● 보행자 통로의 설치여부

조사대상인 8개 간선가로변 건축물 695동 가운데 보행자통로를 조성한 경우는 종로(1동), 대학로(7동), 올림픽로(6동), 송파대로(18동) 등 4개 가로변 32동에 불과했다.

이는 아마도 보행자통로가 민간의 자율적 노력에 의해 조성되기 어렵고, 도시설계지침에서 통로의 위치를 지정해준 경우에만 조성될 수 있기 때문에, 몇 개 지역에 국한되어 조성된 것으로 보인다.

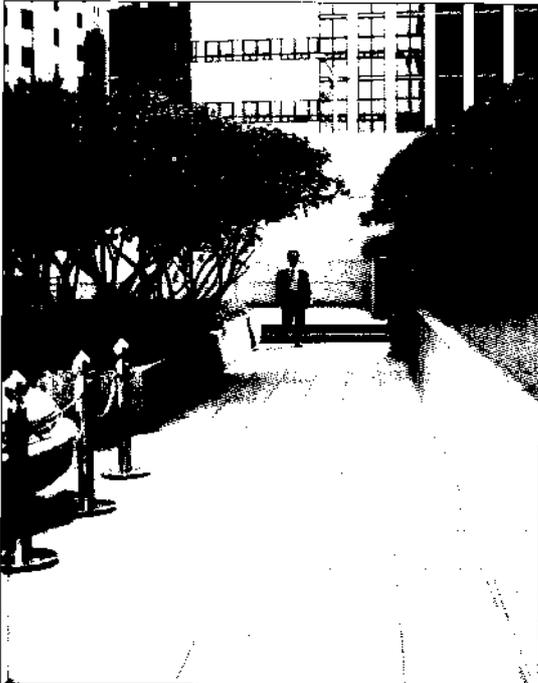
보행자 통로의 설치

설치 여부	종로		을지로		태평로		대학로		우정국로		신촌로		올림픽로		송파대로		합계	
	건물(동수)	구성비(%)																
설치	1	0.4	0	0.0	0	0.0	7	11.9	0	0.0	0	0.0	6	22.2	18	18.2	32	4.6
미설치	232	99.6	125	100.0	33	100.0	52	88.1	35	100.0	84	100.0	21	77.8	81	81.8	663	95.4
합계	233	100.0	125	100.0	33	100.0	59	100.0	35	100.0	84	100.0	27	100.0	99	100.0	695	100.0

● 보행자 통로의 폭

보행자 통로를 조성한 32동을 대상으로 통로의 폭을 조사한 결과 20동(63%)이 최소한의 통행이 가능한 1.5미터 이상의 폭을 조성하였고, 나머지 12동의 경우에는 1.5미터 미만인 것으로 조사되었다.

폭	종로		대학로		올림픽로		송파대로		합계	
	건물(동수)	구성비(%)								
1.5m 이상	0	0.0	5	71.4	6	100.0	9	50.0	20	62.5
1.5m 미만	1	100.0	2	28.6	0	0.0	9	50.0	12	37.5
합계	1	100.0	7	100.0	6	100.0	18	100.0	32	100.0



보행자 통로가 비교적 넓은 경우
(교육보험, 종로)



보행자 통로가 비교적 좁고 시설물이
통행을 가로막는 경우(장기신용은행, 송파대로)

● 보행자 통로와 보도의 단차

보행자 통로가 인접보도와 높이차가 있을 경우 이 곳을 봉행하는 보행자에게 불편을 줄 수 있다.

통로를 설치한 32동을 대상으로 높이차를 조사한 결과 거의 절반가량인 15동(47%)이 보도와 동일한 높이로 통로를 조성하였고, 나머지 17동의 경우에는 10센티미터 이하(7동), 1미터 이하(7동)의 높이차를 보였고, 1미터 이상의 높이차가 있는 경우도 3동이 있는 것으로 조사되었다.

보도와 통로 사이에 높이차가 있는 17동을 대상으로 단차 처리방식을 조사한 결과 대부분 계단만을 설치하고 있고, 경사로를 설치한 경우는 2동에 불과한 것으로 조사되었다.

보행자 통로와 보도의 단차

단 차	종로		대학로		올림픽로		송파대로		합계	
	건물 (동수)	구상비 (%)								
단차없는 경우	1	50.0	3	50.0	3	50.0	8	44.4	15	46.8
10cm 이하	1	50.0	2	33.3	1	16.7	3	16.7	7	21.9
1m 미만	0	0.0	0	0.0	2	33.3	5	27.8	7	21.9
1m 이상	0	0.0	1	16.7	0	0.0	2	11.1	3	9.4
합 계	2	100.0	6	100.0	6	100.0	18	100.0	32	100.0



보행자 통로와 보도 사이에 단차가 없는 경우(현대타워, 올림픽로)



보행자 통로와 보도 사이에 단차가 있는 경우(롯데호텔, 을지로)

4. 대형 건축물의 휴식공간 및 녹지공간 조성 현황

앞절에서는 민간 건축물이 건물 외부공간에 보행자들의 접근과 통행이 편리하도록 보행공간을 조성함으로써 공공성에 얼마나 기여하는가를 살펴보았다. 보행공간을 조성하는 것 이외에 민간건축의 공공성 정도를 파악할 수 있는 또 하나의 척도는 건물 내부, 외부공간에 시민을 위한 휴식공간과 녹지공간을 얼마나 조성하고 있는가 하는 점이다.

이를 위해 서울시 도심(종로, 중구)과 부도심(강남, 영등포구 여의도) 소재 대형건축물 18개동을 대상으로 휴식공간(공개공지, 공개공간), 녹지공간(대지내 조경, 옥상조경) 및 투수율 등을 조사하였다.

녹지공간의 한가지 유형인 옥외주차장 녹화의 경우에는 별도의 사례 건축물이 추가되었음을 밝혀둔다.

대상건축물 일람표

건 물 명	소재지	용도지역지구	대지면적 (m ²)	건축면적 (m ²)	연면적 (m ²)	용적률 (%)	건폐율 (%)	층수 (층)	건물 용도
L. G트윈빌딩	영등포구	일반상업, 미관지구	14,743.0	4,984.0	157,835.0	807.0	33.8	34	업무
남산그린빌딩	중구	일반상업, 미관지구	6,145.2	2,216.2	57,547.2	597.46	36.1	20	판매
대한교육보험	종로구	일반상업, 미관지구	10,246.0	2,975.0	91,797.2	670.0	30.8	22	업무
대한투자신탁	영등포구	일반상업, 미관지구	7,570.0	2,803.9	69,078.9	570.6	37.0	23	업무
두산빌딩	중구	일반상업	3,543.8	1,240.4	33,591.2	947.89	35.0	19	업무
서울증권사옥	영등포구	일반상업, 미관지구	3,176.0	1,266.6	40,440.0	694.1	39.9	20	업무
쌍용투자증권	영등포구	일반상업, 미관지구	4,765.0	1,969.1	70,170.3	926.4	41.3	30	업무
연세재단빌딩	중구	일반상업, 미관지구	10,442.7	4,008.8	10,886.8	617.1	38.4	24	업무
유니온센터	강남구	일반상업, 미관지구	2,926.2	1,184.1	40,837.0	728.3	40.5	20	업무
일은증권	중구	일반상업, 미관지구	1,466.8	679.2	17,062.3	873.4	46.3	20	업무
정안빌딩	중구	일반상업, 미관지구	2,031.4	1,000.5	15,755.0	398.0	49.3	10	업무
중소기업은행	중구	일반상업, 미관지구	6,572.0	2,384.1	66,223.0	631.5	35.8	20	업무
증권감독원	영등포구	일반상업, 미관지구	6,612.0	2,205.0	48,268.7	434.6	33.4	20	업무
큰길타워	강남구	일반상업, 미관지구	2,580.7	1,437.5	36,504.1	886.5	55.7	21	업무
포스코센터	강남구	일반상업, 미관지구	17,424.0	7,266.6	180,694.8	596.0	41.7	30	업무
한국타이어	강남구	일반상업, 미관지구	1,776.6	998.6	24,896.0	997.1	56.2	19	업무
한화빌딩	중구	일반상업	2,193.6	987.0	21,525.8	661.3	45.0	12	업무
한화증권	영등포구	일반상업, 미관지구	3,707.8	1,603.7	59,640.0	948.5	43.3	27	업무

1) 공개공지 조성현황

조사대상 18동 가운데 공개공지를 조성하고 있는 경우는 12동으로 적게는 100평방미터 정도부터 많은 경우에는 900평방미터 정도까지 조성하고 있는 것으로 조사되었다. 공개공지를 조성한 12개동을 대상으로 공개공지의 설치개수 및 위치, 면적, 보도와의 단차, 진입구, 편의시설, 안내표시 설치여부 등을 파악하였다.

건물별 공개공지 조성현황

건물명	대지면적	공개공지 면적 (㎡)	공개 공지율 (%)	공개공지 설치개수 (개수)	공개공지 위치	공개공지 접근길이 (m)	공개공지 진입단차 (cm)	공개공지 진입구폭 (m)	공개공지 편의시설	안내 표시	개방 시간
남산그린빌딩	6,145.2	192.0	3.1	1	후면	48	-75	2.8	벤취	없음	24시간
대한교육보험	10,246.0	209.0	2.0	1	측면	37	10	3.5	벤취	없음	24시간
대한투자신탁	7,570.0	453.5	6.0	1	후면	32	0	6.0	벤취, 조각	없음	24시간
연세재단빌딩	10,442.7	298.6	2.9	2	좌측, 우측	40	90	10.0	벤취	없음	24시간
유니온센터	2,926.2	300.0	10.3	1	후면	36	10~90	5.4	벤취, 조각	없음	24시간
임은증권	1,466.8	210.3	14.3	1	후면	53	5	28.5	벤취, 조각	없음	24시간
정인빌딩	2,031.4	143.3	7.1	1	전면	35	55	26.0	벤취, 조각 화분	없음	24시간
증권감독원	6,612.0	147.0	2.2	1	측면	22	17	6.0	벤취, 조각	없음	24시간
큰길타워	2,580.7	582.9	22.6	1	후면	35	45	3.5	벽천, 조각 벤취	없음	24시간
포스코센터	17,424.0	910.0	5.2	1	측면	70	-45~360	7.4	벤취, 벽천 공중전화	없음	24시간
한국타이어	1,776.6	104.4	5.9	1	측면	23	15	3.0	벤취, 조각	없음	24시간
한의원빌딩	2,193.6	210.0	9.6	3	전면, 측면	54	0	6.5	벤취, 과고관 음료자판기	없음	24시간

● 공개공지 설치개수 및 위치

공개공지를 설치한 경우 몇 개소에 설치했는가를 보면 대부분 1개소를 설치하고 있고 2개소에 설치한 경우와 3개소에 설치한 경우가 각각 1동씩 있었다.

공개공지의 위치를 보면 보도로부터 접근하기 쉬운 전면부에 설치한 경우

는 2동(한외빌딩, 정안빌딩)에 불과하고, 측면과 후면부에 설치한 것으로 조사되었다. 특히, 유니온센터, 남산그린, 큰길타워 등은 보행자의 통행이 적은 곳에 설치하여 보행자의 눈에 잘 띄지않아 이용하는데 어려움이 있고, 한국타이어 사옥의 경우에는 공개공지 진입구에 환기구를 설치하여 공개공지의 식별성을 떨어뜨리고 있는 것으로 조사되었다.



보행자의 통행이 드문 건물 후면부에 공개공지를 조성한 유니온센터 빌딩



환기구가 공개공지를 가로막아 식별성이 낮은 한국타이어 사옥의 공개공지

● 공개공지의 면적

12개동의 공개공지 면적을 보면 최소 104평방미터(한국타이어)에서 최대 910평방미터(포스코센터)까지 분포하고 있으며, 12개동의 평균면적은 약 313평방미터 정도이다.

대부분 대지면적에 비례하여 공개공지를 조성하고 있으나 연세재단빌딩, 남산그린빌딩, 증권감독원 등은 넓은 대지면적에 비해 공개공지 조성 규모는 비교적 크지않은 것으로 조사되었다.

● 보도와의 단차

공개공지 진입구 부근에서의 보도와 공개공지 바닥면과의 단차를 조사한 결과, 보도면과 같게 하여 단차가 없는 경우는 대한투자신탁, 한외빌딩 및 한국타이어 등 3개동에 불과하고, 단차가 10센티미터 이내인 경우가 2개동(대한교육보험, 일은증권)이며, 나머지 7개동은 10센티미터를 넘는 단차를 보이고 있다. 12개동 전체의 평균 단차는 44.5센티미터인 것으로 조사되었다.

공개공지가 보도면과 높이차가 심한 경우는 공개공지를 선로 플라자로 조성한 경우가 많은데, 남산그린빌딩의 경우 보도면보다 75센티미터 아래에 조성되어 있고, 지하1층 높이에 조성된 포스코센터의 경우에는 최대 3미터까지 단차가 있어 보행자의 접근에 불편을 주고 있다.



공개공지 입구가 보도높이와 같게 조성된 한외빌딩



공개공지가 보도면보다 낮게 조성되어 계단을 통해 진입해야 하는 남산그린빌딩

● 진입구의 폭

보도에서 공개공지로 들어서는 진입구의 폭을 조사한 결과, 최소 2.8미터에서 최대 28.5미터에 이르기까지 다양하게 분포하고 있으며, 12개동의 평균폭은 9미터 정도인 것으로 조사되었다.

공개공지 진입구의 폭이 넓은 경우는 대부분 보도에 면해 공개공지를 설치하고, 보도와 공개공지 사이에 화단을 설치하지 않고 전면 개방한 경우로 일은증권, 정안빌딩 등이 여기에 해당한다.

● 편의시설 및 안내표시

공개공지에 휴게시설 또는 편의시설을 설치하고 있는지, 그리고 공개공지임을 알리는 안내표시를 설치하고 있는지를 조사해본 결과, 휴게시설의 경우에는 대부분 벤치, 파고라, 장식품 등을 설치하고 있고, 일부의 경우에는 벽천(壁泉), 음료자판기, 공중전화 등을 설치한 예도 있다.

안내표시의 경우에는 거의 대부분 설치하고 있지 않으며, 일은증권의 경우 공개공지 안내표시는 없는 반면, 건물 10층에 위치한 하늘공원(공개공간)의 안내표시를 2개소에 설치하고 있다.

2) 공개공간 조성현황

건물내부에 시민을 위한 휴식공간, 문화공간 등을 설치한 경우는 조사대상 18개동 가운데 대한교육보험, 럭키트윈빌딩, 일은증권, 증권감독원, 포스코센터, 한화증권 등 6개동에 불과한 것으로 조사되었다.

공개공간을 조성한 6개동을 대상으로 공개공간의 위치와 면적, 편의시설, 안내표시 설치여부, 개방시간 등을 조사하였다.

건물별 공개공간 조성현황

건물명	건축면적 (m ²)	공개공간 면적 (m ²)	공개공간 위치	이동시설	공개공간 편의시설	안내표시 설치여부	개방시간
LG트윈빌딩	4,984.0	3,978.5	건물중앙 1~4층 아트리움	계단	벤취, 공중전화	미설치	업무시간
대한교육보험	2,975.0	535.7	후면 1~5층 아트리움	에스컬레이터	-	미설치	업무시간
일은증권	679.2	519.8	건물내부 10층 건물중앙 1층 피로티	계단, 엘리베이터	벤취, 음료자판기, 분수, 조각	설치	업무시간
증권감독원	2,205.0	420.0	건물중앙 1층 피로티	-	벤취, 조각	미설치	업무시간
포스코센터	7,266.6	1,728.0	건물중앙 1층 로비	계단	공중전화, 전시물	미설치	업무시간
한화증권	1,603.7	479.5	전면 4~9층 아트리움	계단, 엘리베이터	휴게실, 수정시설	미설치	업무시간

● 공개공간의 위치와 면적

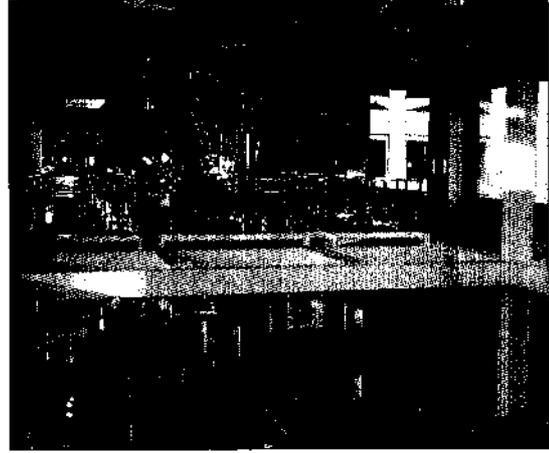
공개공간의 위치를 보면 건물 1층 로비 또는 피로티 부분에 설치한 경우(일은증권, 증권감독원, 포스코센터); 아트리움 형태로 조성한 경우(대한교육보험, 럭키트윈, 한화증권)가 대부분이며, 드물게 건물 10층 전체를 별도의 공개공간으로 조성한 경우(일은증권)를 볼 수 있다.

공개공간의 면적은 대부분 500평방미터 정도를 조성하고 있고, 포스코센터가 1700평방미터 정도를, 럭키트윈빌딩이 4000평방미터 정도를 조성하고 있어 상당한 규모의 공개공간을 조성하고 있는 것으로 조사되었다.

조성된 공개공간 면적은 건축면적과 비교해보면 럭키트윈 빌딩과 일은증권의 경우 건축면적의 대부분을 공개공간으로 조성하고 있는 것으로 나타나, 공공성에 크게 기여한 건축물의 대표적인 사례라 할 수 있다.



건물1층의 피로티 부분에
공개공간을 조성한 증권감독원



대규모의 공개공간을 조성한 럭키트윈 빌딩

● 편의시설 및 안내표시

공개공간에는 이용자의 편의를 위한 벤치, 공중전화, 음료자판기 등이 설치되어 있고, 조각이나 분수가 설치된 경우(임은증권, 증권감독원, 한화증권)도 있고, 일은증권의 예처럼 공개공간을 전시공간으로 활용하는 경우도 있다.

공개공간이 설치되어있음을 알리는 안내표시는 대부분 설치하지 않고 있으며, 임은증권의 경우에만 건물입구에 10층의 하늘공원(공개공간)이 있음을 알리는 표시를 하고 있는 것으로 조사되었다.



벤치, 공중전화, 자판기, 조각, 분수 등의 다양한 편의시설이 설치되어 있는
일은증권빌딩의 하늘공원

3) 대지안의 조경 및 건물녹화 현황

조사대상 18개동의 대지안의 조경, 옥상조경 및 실내조경 현황을 조사하였다. 조사내용을 보면 대지안의 조경의 경우 조경면적, 최소면적 등이고, 옥상조경의 경우 조경면적, 위치, 토심깊이 등이며, 실내조경의 경우에는 조경면적, 위치 및 설치시설 등이다.

건물별 조경현황

건물명	대지면적 (m ²)	대지안의 조경					옥상조경				실내조경	
		조경 면적 (m ²)	조경 비율 (%)	조경 방법	최소폭 (m)	최소 면적 (m ²)	조 경 면 적 (m ²)	위 치	이동시설	토심 깊이 (m)	조 경 면 적 (m ²)	위 치
LG트윈빌딩	14,743.0	4,260.0	20.0	혼합	2	15.0					251.0	1층로비
남산그린빌딩	6,145.2	1,761.0	28.7	분산	-	-	-	-				
대한교육보험	10,246.0	2,442.0	23.9	혼합	2	30.0			-		429.0	1층로비
대한투자신타	7,570.0	2,140.0	28.3	분산	1	5.0	437.0	5층	엘리베이터 계단	0.9	-	-
두산빌딩	3,543.8	534.0	15.0	혼합	1	69.0						
서울증권사옥	3,176.0	491.0	15.5	혼합	1	6.0	288.0	5층	엘리베이터 계단	1.0	-	-
쌍용투자증권	4,765.0	1,409.0	29.6	분산	1	6.0						
연세재단빌딩	10,442.7	1,836.0	17.6	혼합	-	-	-	-				
유니온센터	2,926.2	632.0	21.6	분산	2	7.0			-		-	-
일은증권	1,466.8	337.0	23.0	혼합	-	6.0	-	-	-		-	-
정안빌딩	2,031.4	400.0	19.7	혼합	2	32.0	-	-				
중소기업은행	6,572.0	1,245.0	18.9	분산	1	6.0					-	-
증권감독원	6,612.0	1,603.0	24.2	집중	-	-	112.0	20층	엘리베이터 계단	0.4		
큰길타워	2,580.7	526.0	20.4	분산	1	12.0	73.0	5층	엘리베이터 계단	0.9	49.0	1~3층 복도
포스코센터	17,424.0	2,920.0	16.8	집중	2	6.0	200.0	6층	엘리베이터 계단		216.0	1층로비
한국타이어	1,776.6	213.0	12.0	집중	-	-	-	-	-		-	-
한외빌딩	2,193.6	433.0	19.7	혼합	1	1.0	-	19층	계단	0.8		
한화증권	3,707.8	809.0	21.8	혼합	-	-	-	-	-		480.0	4층 아트리움
평 균		1,333.0	20.9		1.4	15.5	222.0	-	-	-	-	-

● 대지안의 조경

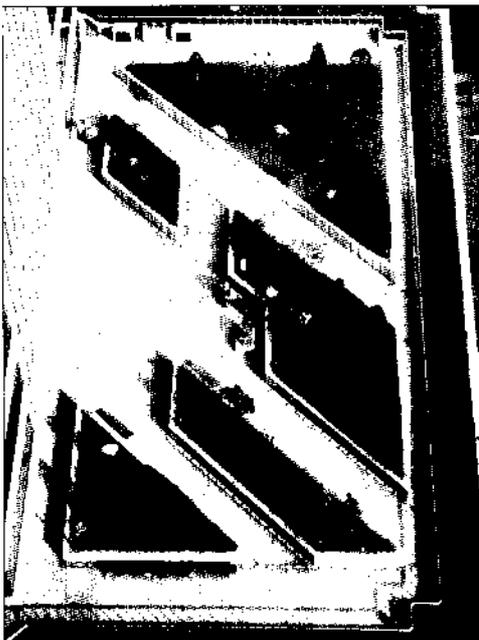
조사대상 건물 18개동은 대부분 대지면적의 15% 이상 조경면적을 확보할 의무가 있는 경우에 속한다. 실제 조경면적을 보면 적게는 15% 정도에서 많은 경우 대지면적의 30%까지 조정하고 있는 사례(남산그린, 대한투자신탁, 쌍용투자)도 있고, 18개동 평균 조경면적은 1300평방미터 정도로 대지면적의 평균 21% 정도에 해당하는 것으로 조사되었다.

대지안의 조경을 어느곳에 어떤 방식으로 했는지를 보면, 대지경계선을 따라 분산 조경을 한 경우가 6동, 한 곳에 넓은 번적의 조경을 집중한 경우가 3동, 나머지 9동은 두가지 방식을 혼합하여 조경한 것으로 조사되었다.

● 옥상조경

조사대상 18동 가운데 옥상조경을 한 경우는 6개동(대한투자, 서울증권, 증권감독원, 큰길타워, 포스코센터, 한국타이어)이 있으며, 조경면적은 적게는 70평방미터에서 많은 경우 110평방미터에 이르는 경우도 있고 6개동의 평균 조경면적은 220평방미터 정도이다.

옥상조경의 위치를 보면 건물 최고층 옥상에 조경을 한 경우(증권감독원, 한국타이어)와 저층부 옥상(5·6층)에 조경을 한 경우(대한투자신탁, 서울증권, 큰길타워, 포스코센터)로 나뉘어진다. 옥상조경의 토심깊이를 보면 대부분 70-90센티미터이고, 평균 토심깊이는 78센티미터로 조사되었다.



옥상조경과 휴식공간을 조성한
증권감독원(여의도)

저층부 옥상에 조경과 휴식공간을 조성한
대한투자신탁 빌딩
(여의도)

4) 대지내 공지의 투수율 현황

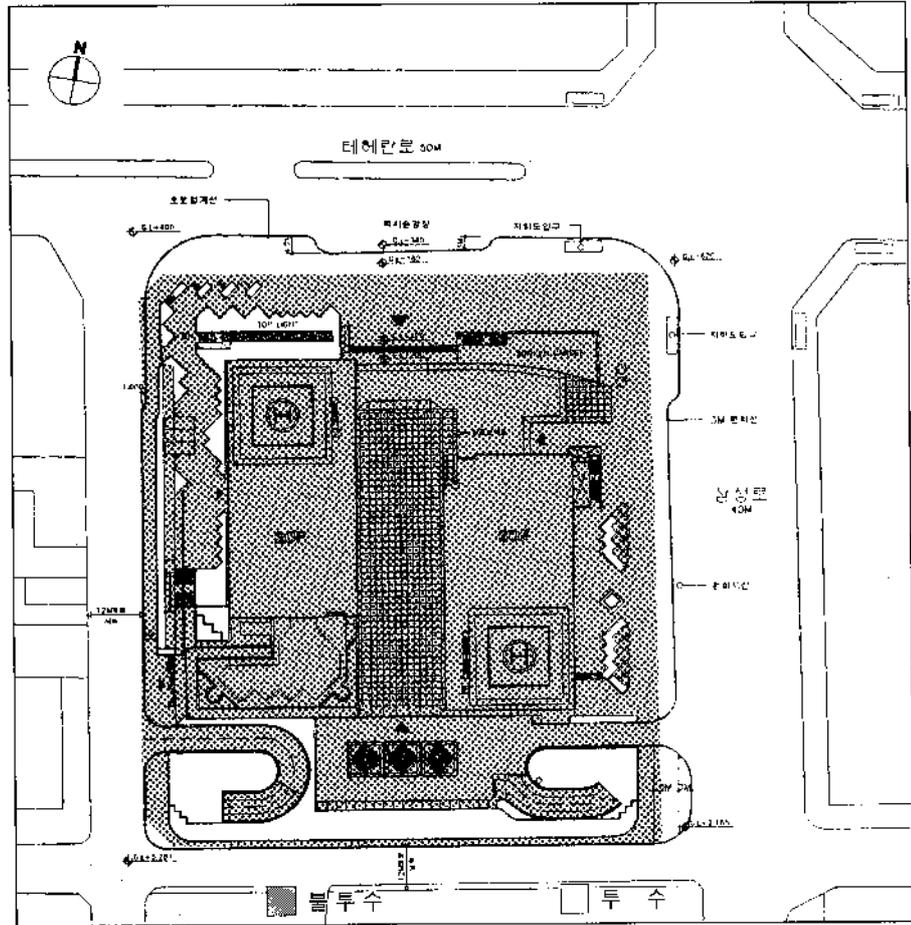
조사대상 18개동을 대상으로 대지면적 가운데 어느정도의 면적이 자연지표, 녹지, 투수성 포장 등의 투수면적으로 조성되었는지를 조사하였다.

건물별 대지내 공지의 투수율 현황

건물명	대지면적 (m ²)	투수면적 (m ²)	불투수면적 (m ²)	투수율 (%)
남산그린빌딩	6,145.2	1,761.4	4,383.8	28.7
대한교육보험	9,552.0	2,857.0	8,251.0	29.9
대한투자신탁	7,570.0	2,141.0	5,429.0	28.3
두산빌딩 (을지로)	3,543.8	534.0	3,009.8	15.1
럭키금성트윈타워	14,743.0	4,260.2	9,759.0	28.9
서울증권	3,176.0	491.5	2,684.5	15.5
싸움투자증권	4,765.0	1,410.0	3,355.0	29.6
연세재단빌딩	10,442.7	1,835.9	8,606.8	17.6
유니온센터	2,926.2	632.2	2,294.0	21.6
일은증권	1,466.8	336.8	1,130.0	23.0
정안빌딩	2,031.4	400.1	1,631.3	19.7
중소기업은행	6,572.0	1,244.9	5,327.1	18.9
증권감독원	6,612.0	1,603.3	5,289.1	24.3
큰길타워	2,580.7	526.7	2,054.0	20.4
포스코센터빌딩	17,424.0	3,128.2	14,295.8	18.0
한국타이어	1,776.6	213.0	1,563.6	12.0
한외빌딩	2,193.6	433.1	1,760.5	19.7
한화증권	3,707.8	808.8	2,899.0	21.8
평 균				21.8

전체 대지면적 가운데 건폐면적과 불투수 포장면적을 제외한 투수면적의 비율을 보면 적게는 20% 정도부터 높은 경우 30% 정도의 투수율을 보이고 있는 것으로 나타났다.

투수율이 낮은 건물(두산, 서울증권, 연세재단, 포스코센터, 한국타이어)의 경우는 대부분의 공지를 주차장으로 쓰고 있거나, 불투수 포장면적이 많은 반면 녹지나 투수성 포장면적이 상대적으로 적기 때문인 것으로 분석된다.



포스코센터의 불투수 면적과 투수면적 비교

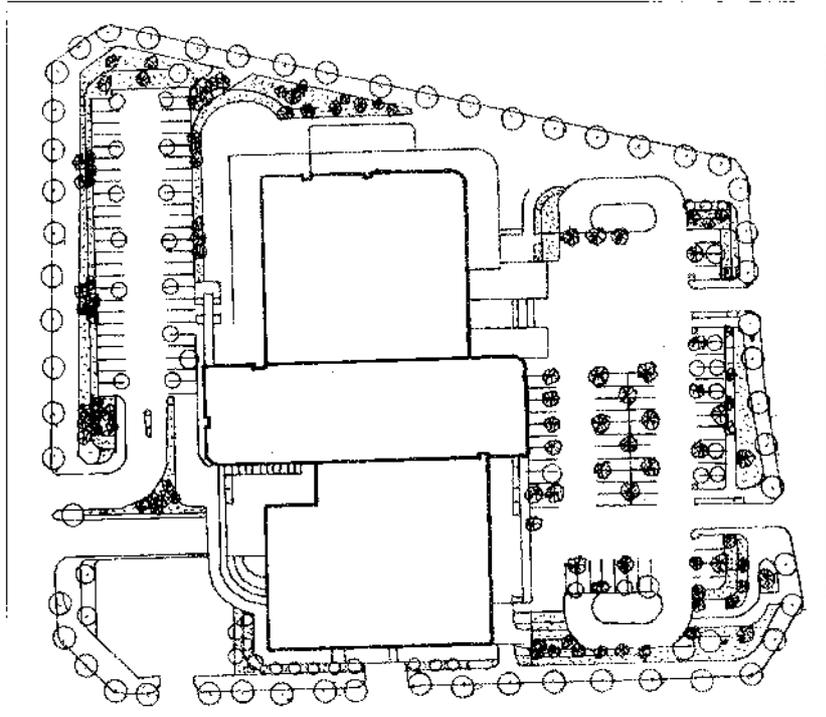


대지내 공지의 대부분을 불투수 포장한 포스코센터의 외부공간

5) 옥외주차장 녹화 현황

옥외주차장 녹화가 비교적 잘 된 예로는 서소문의 중앙일보사옥과 강남구 삼성동의 한국전력공사 사옥을 들 수 있다.

중앙일보사옥의 경우, 주차장 둘레에 관목과 교목을 밀식한 형태의 풍부한 조경면적을 조성하고 있고, 건물 전면부 주차장에는 주차구획 2면당 한 그루의 교목을 교차식재하고 있어 주차된 차량에 그늘을 제공하고 있다. 또한 주차장의 차량통로는 아스팔트 포장을 한 반면, 주차구획 부분은 블록포장을 하여 투수율을 높인 점도 평가할 만하다.

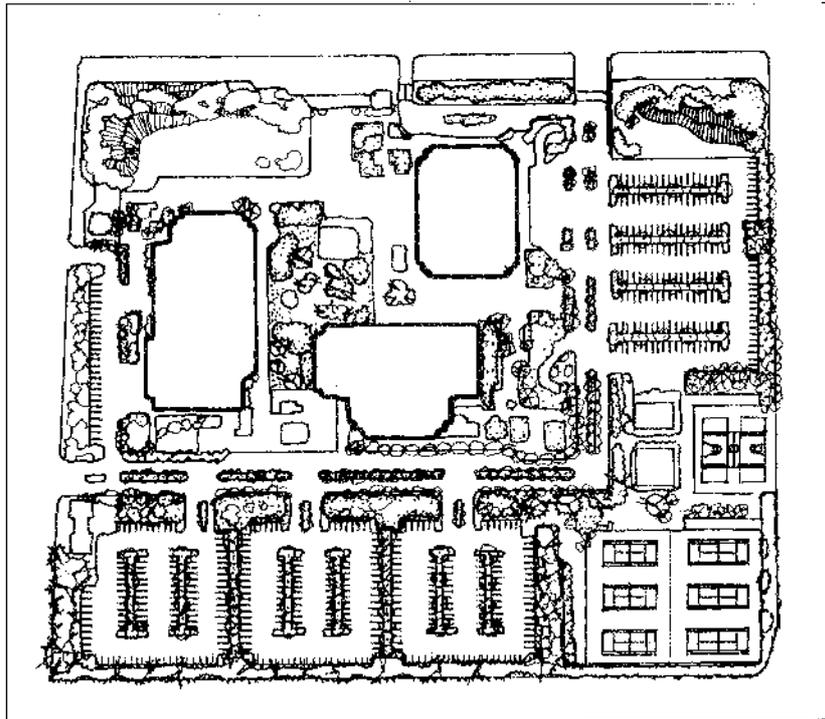


중앙일보사옥 배치도

주차면 2구획당 한구루의
교목을 식재하고
바닥을 블록으로 포장한
중앙일보사옥



한국전력공사사옥은 대지면적(79,200평방미터)의 약 30%에 해당하는 아주 넓은 면적(21,450평방미터)을 조경면적으로 조성하고 있어 풍부한 녹지조성을 하고있는 좋은 예라 할 수 있다. 특히, 주차장의 경우에도 많은 녹화면적을 확보하고 있는데, 주차장 둘레에 교목과 관목을 말식 식재하고 있고, 2열주차의 가운데에도 교목과 관목을 함께 식재하고 있음을 알 수 있다.



한국전력공사사옥 배치도



주차장의 둘레와 2열주차 가운데에 녹지를 조성하고 교목을 식재한 한국전력공사사옥

제4장

공공성 증진을 위한 건축기준 설정

-
1. 건축기준 설정의 원칙
 2. 공공성 증진을 위한 건축기준
-

1. 건축기준 설정의 원칙

건축의 공공성을 증진시키고 풍부한 공익요소를 갖춘 건축물을 유도하기 위한 건축기준을 설정하는 데 있어 다음과 같은 원칙에 입각하여 기준을 설정하고자 한다.

● 보행자의 편의 및 접근성을 증진시킨다.

- 건물 진입구 및 1층 바닥높이
- 차량출입시설
- 건축선 후퇴부(확장보도)
- 보행자 통로
- 지하철 연결로

● 건축물 내외부공간에 개방된 시민 휴식공간을 조성하게 한다.

- 공개공지
- 공개공간

● 건축물에 풍부한 자연요소를 도입하게 한다.

- 대지내 조경
- 옥상조경, 실내조경, 벽면조경 등
- 주차장 녹화
- 토지피복율

● 건축물이 주변지역 및 다른 건축물과 조화를 이루게 한다.

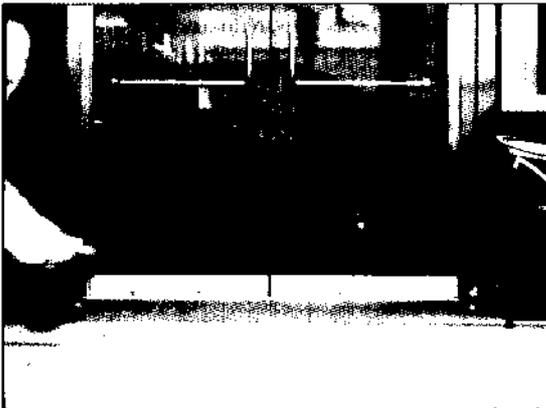
- 건물의 최대폭 기준
- 건물의 최고높이 기준
- 최대 대지면적 기준

2. 공공성 증진을 위한 건축기준

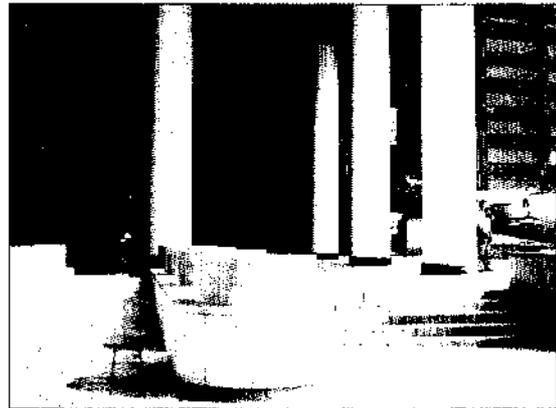
1) 보행 및 휴식공간 관련 기준

● 건물 진입구 및 1층 바닥높이 기준

- 지형상의 이유로 부득이한 경우를 제외하고는, 건물 1층 바닥높이는 인접한 보도 높이와 같아야 한다. 특히, 보도에서 건물 진입구 사이는 가능한 높이차가 없게 하며, 지형상의 이유로 높이차이가 불가피하게 발생할 경우에는 경사로(경사도 1/12이내)를 반드시 함께 설치해야 한다.



건물의 1층바닥높이를 보도높이와 일치시켜 보행자의 건물진입에 아무런 장애가 없는 경우(뉴욕시)



지형상의 이유로 계단이 설치되었으나 원만한 기울기의 경사로를 함께 설치한 경우(남산그린빌딩)



보도와 건물입구 사이에 단차나 계단이 없을 때 장애인을 포함한 모든 보행자들이 편안하게 출입할 수 있다(시애틀시)



경사지형임에도 불구하고 건물진입구를 후퇴시켜 보도높이와 일치시킨 경우(시애틀시)

● 건축선 후퇴부 조성기준

- 미관지구내 건축선 후퇴부 또는 미관지구가 아닌 곳에서 임의로 건축선을 후퇴한 곳(전면공지)에는 보행에 방해가 되는 주차장을 설치하거나 주차장으로 이용할 수 없으며, 상판적치 등 일체의 보행방해 행위를 할 수 없다. 특히, 건축선 후퇴부로의 차량진입이 예상되는 지점(예: 차량 출입시설, 보도턱 낮춘 곳)에는 차량 진입 금지시설을 반드시 설치해야 한다.



건축선 후퇴부가 확장보도로 조성되어 활용되는 경우(중소기업은행본점)



건축선 후퇴부가 주차공간으로 쓰이는 경우



건축선 후퇴부로 차량이 진입하는 것을 방지하기 위해 차량출입시설 주위에 블라드를 설치한 경우(유니온센터)

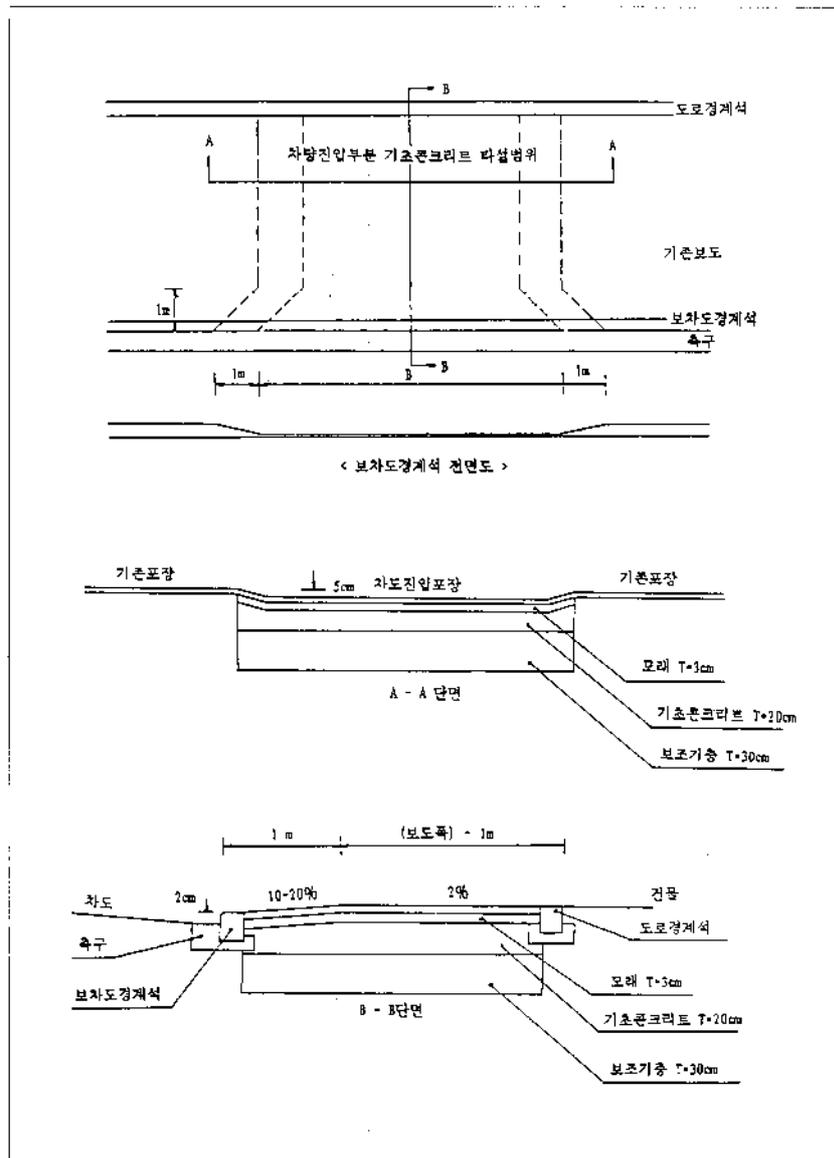


건축선 후퇴부가 주차공간으로 이용되는 것을 방지하기 위해 화분을 설치한 경우(럭키트윈빌딩)

● 차량출입시설 조성 기준

- 대지내 주차시설로의 차량 출입을 목적으로 보도위에 차량출입시설을 설치할 경우 보도를 제거할 수 없고, 차량출입시설 부분과 인접보도 사이에 단차가 발생하지 않도록 조성되어야 한다.
- 차량출입시설 부분은 가능한 보도와 같은 재질의 포장재를 사용하여 포장하고 경사구간, 경사도등 세부설계에 관한 사항은 서울시 보도포장 설계시공 편람의 보도횡단 차량출입시설 기준을 준수해야 한다.

※ 서울시 보도횡단 차량출입시설 설계기준(건행 58150-937. '96. 3. 21)

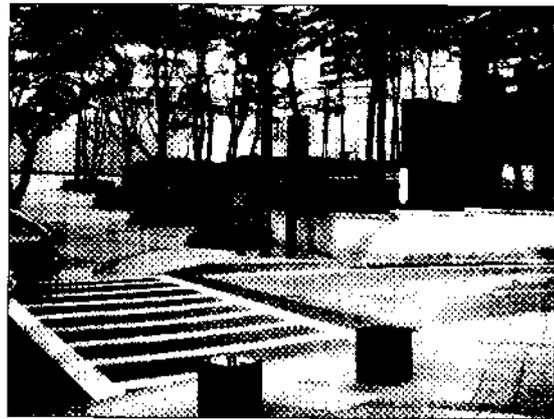


※ 서울시 보도횡단 차량출입시설 허가처리지침 (건행 58150-937, '96. 3. 21)
시설기준

- 출입시설의 너비는 11미터 이내로 한다.
- 진출입의 각도는 45도 90도 이내로 하고, 각정리는 1미터×1미터 이내로 한다.
- 보행의 안전을 확보하기 위하여 보도구배를 다음과 같이 한다.
 - ◆ 출입시설 종단방향
 - 가. 보차도 경계석으로 1미터이내는 10-20%이내
 - 나. 보차도 경계석으로부터 1미터이후는 2%유지
 - ◆ 출입시설 횡단방향(보도 종방향)은 5%이내
- 차량통행으로 인한 보도 파손방지를 위하여 차량진위로의 포장구조는 기초콘크리트를 시공보강한다.
- 포장재료는 인접한 기존 보도의 포장재와 기급적 동일한 재료를 사용하고 이음부는 요철이 없도록 한다.
- 보차도 경계석 낮춤으로 인한 보도구배 조정길이는 1미터로 하되 10-20%구배가 되도록 일률적으로 정비한다.



보도를 제거하고 차량출입시설을 설치한 경우(한전본사)



보도를 제거했으나 보도턱 낮추기로 단차를 없앤 경우(포스코센터)



보도를 제거하지 않고 차량출입시설을 조성하고 볼라드를 설치한 경우(삼성생명)



기준대로 조성된 차량출입시설 입구

● 지하철 연결로 설치기준

정 의

- 지하철 내부에서 계단이 아닌 이동편의시설(엘리베이터, 에스컬레이터 등)을 통해 건물 내부 및 지상으로 이동할 수 있도록 지하철 연결통로를 설치함으로써 지하철 이용의 편리성을 제공할 수 있도록 하는 시설이다.

개방시간

- 지하철이 운행되는 시간동안은 항상 개방해야 한다.

대상건축물

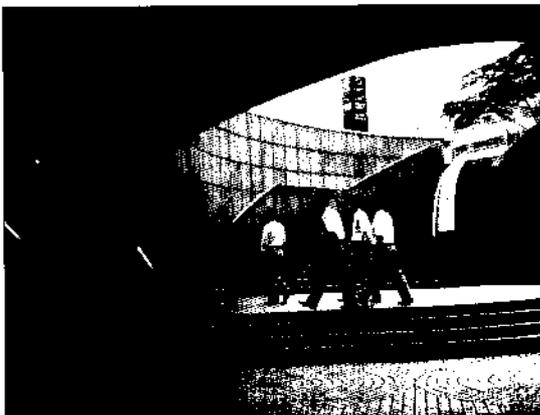
- 지하철 역으로부터 반경 100m 이내의 거리에 위치하는 건축물

시설규모

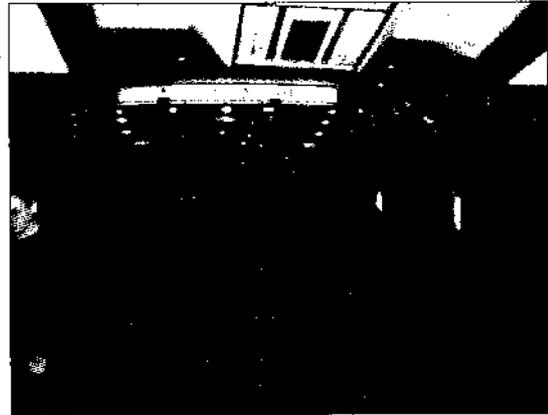
- 지하철 연결통로의 최대거리는 150m를 초과해서는 안된다.
- 연결통로의 최소폭은 6m, 최소높이는 4m 이상으로 한다.

진입방법

- 지하철 매표소에서 엘리베이터나 에스컬레이터를 통해 지상부까지 직접 연결되도록 해야 한다.



계단을 통해 외부공간과 연결되는 경우
(중소기업은행 본점)



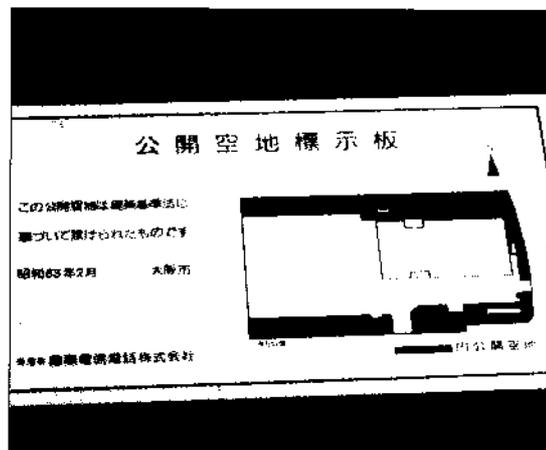
에스컬레이터를 이용해 건물내부로 연결되는 경우
(롯데백화점)

● 공개공지 조성기준

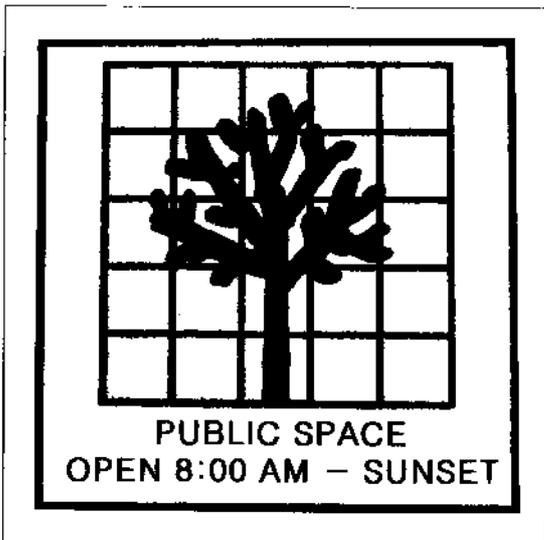
- 공개공지는 확장보도, 휴게소, 보행통로로 구분하며, 아래와 같은 조성기준을 준수해야 한다.
- 보너스를 받아 조성하는 공개공지는 보도와 공공장소에서 잘보이는 곳에 안내표시를 설치해야 하며, 안내표시에는 공개공지의 위치 및 범위, 설치자, 개방시간, 관리인의 연락처등을 명시해야 한다.



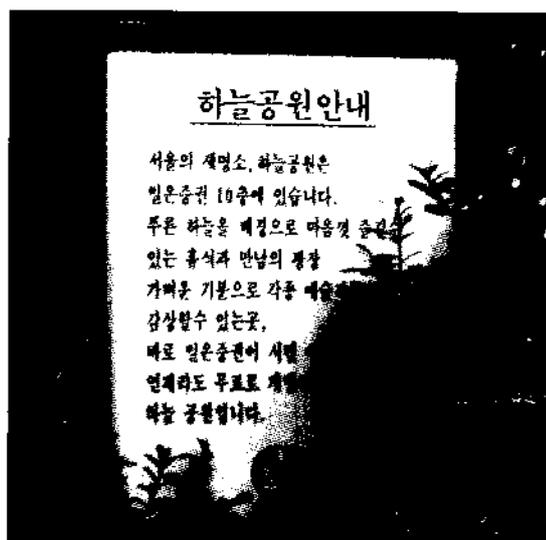
이름만이 표기된 공개공지 표시판
(동아빌딩)



공개공지 위치와 관리지명이 표기된
공개공지 표시판(오오사카시)



개방시간이 표기된 공개공지 표시판
(뉴욕시)



명칭과 위치를 표기하고 있는 공개공간 표시판
(일은증권)

■ 확장보도

정 의

- 보도에 면한 대지경계선으로부터 건축선을 후퇴하고, 이렇게 확보된 건축선후퇴부를 보행자의 통행에 쓰이도록 보도로 조성한 공간을 확장 보도라 한다.

개방시간

- 모든 확장 보도는 24시간 보행자가 이용할 수 있도록 개방되어야 한다.

시설규모 및 위치

- 확장보도폭은 최소 2m 이상이어야 한다.
- 보도에 접한 대지내 전구간에 설치하는 것을 원칙으로 한다

보도표면 및 포장

- 확장보도는 보도 및 인접 확장보도와 동일한 높이를 유지해야 한다.
- 확장보도 부분에는 보행자의 통행을 방해하는 장애물이 설치되어서는 안된다.
- 기존의 보도와 어울리는 포장재를 사용한다.

주차방지시설

- 확장보도에는 차량의 출입 또는 주정차를 방지하기 위한 시설을 필요한 지점에 설치해야 한다.



확장보도와 인접보도 사이에 높이차가 있어 통행에 불편을 주는 경우(중권감독원)



확장보도와 인접보도 사이에 높이차가 없고 같은 재료로 포장한 경우(중소기업은행 본점)

- 휴게소

정 의

- 민간건축물 외부공간의 일부를 소공원과 같은 휴식공간으로 조성하고 이를 일반에게 공개한 곳을 말한다.

개방시간

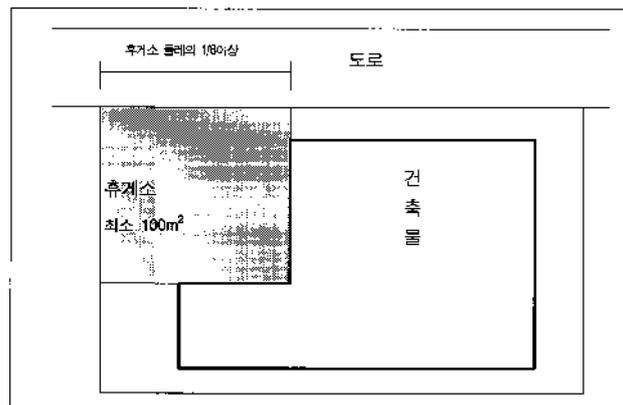
- 보너스를 받아 설치되는 모든 휴게공간은 24시간 개방한다.

시설규모

- 휴게소의 1개소 최소면적은 100m^2 이상이어야 한다.
- 피로터일 경우 높이 6m 이상을 확보해야 한다.

위 치

- 휴게소는 보행자의 통행이 많은 보도에 인접하여 설치해야 한다.
- 휴게소는 둘레 길이의 1/8 이상이 보도에 접해야 한다.
- 휴게소는 보도와의 최대 높이 차이가 3m 이하인 곳에 설치해야 한다.



보도에서 휴게소로의 접근을 쉽게하기 위한 접도기준
(일본의 총합설계기준)

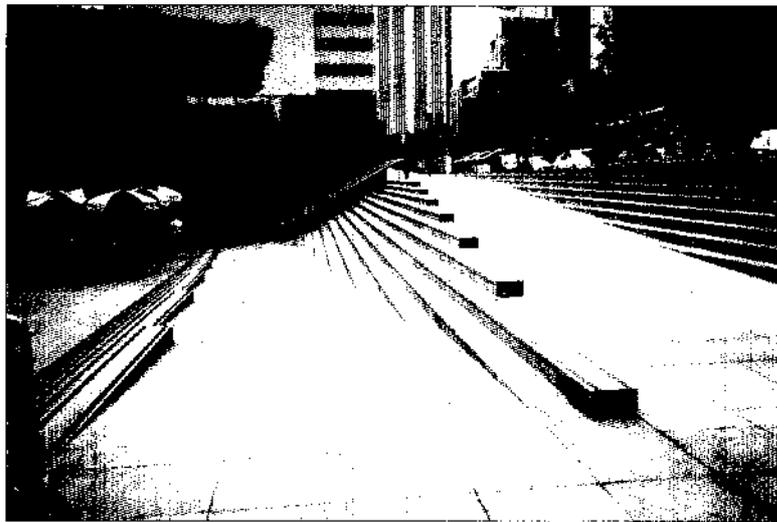
진입구

- 휴게소 진입폭은 최소한 1.5m 이상의 폭을 유지해야 한다.
- 보도로부터 직접 접근이 가능해야 한다.

- 보도나 공공장소에서 쉽게 보이는 곳에 위치해야 한다.
- 지형상의 이유로 부득이하게 휴게소와 보도 사이에 높이차가 생긴 경우 반드시 경사로를 설치해야 한다.

사후관리

- 공개공지(휴게소)를 조성한 건물 소유주는 공개공지(휴게소)의 시설을 유지, 관리해야 한다.



보행약자들이 보도보다 낮은 곳에 설치된 휴게소에 편안하게 접근할 수 있도록 계단과 함께 설치된 경사로(로스앤젤레스시)

■ 보행자 통로

정 의

- 일반인이 민간건축물이나 대지를 경유하여 통행할 수 있도록 조성한 대지내 보행통로로 보행거리 단축을 목적으로 한다.

개방시간

- 보너스를 받아 설치되는 모든 보행자 통로는 24시간 일반인의 이용이 가능해야 한다.

시설규모

- 최소폭은 3m 이상으로 한다.
- 통로의 총 보행거리는 대지내 최단 횡단 거리의 1.5배를 넘어서는 안된다.

시설위치

- 보행자 통로의 위치는 인접 대지경계부에 설치하는 것을 원칙으로 한다.

진 입 구

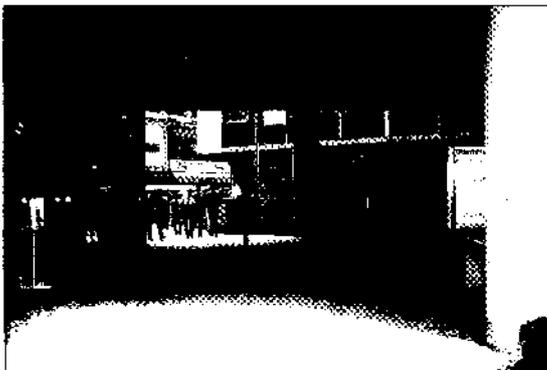
- 보행자 통로의 진입구는 접하는 보도와 단차가 있어서는 안된다.
- 표고의 차이가 있는 평행하는 두 개의 도로에 연결되는 보행자 통로는 장애인의 통행에 지장이 없도록 경사로나 에스컬레이터가 함께 설치되어야 한다.



가구중앙을 관통하는 보행자 통로를
계획적으로 조성한 경우
(여의도 제2증권타운)



보행자 통로를 조성하였으나
계단을 오르내려야만 하는 경우
(인국화재)



건물 저층부를 개방하여 보행자 통로로 이용되는 경우
(일은증권)



건물 저층부를 개방하여 보행자 통로로 이용되는 경우
(파랑새극장)

● 공개공간(실내 휴게·문화공간)

정 의

- 공개공간은 건축물의 3층 이하의 부분에 조성된 실내공간으로서 일반에게 일정시간 개방하는 시설로 실내 휴게공간, 문화공간, 예술공간 등으로 사용될 수 있다.

개방시간

- 오전 9시에서 오후 7시까지는 항상 일반인에게 개방해야 한다.

시설규모

- 공개공간의 최소면적은 100m² 이상이어야 한다.

위 치

- 건축물의 주출입구에서 접근과 채광이 양호한 곳에 설치해야 한다.

접 근

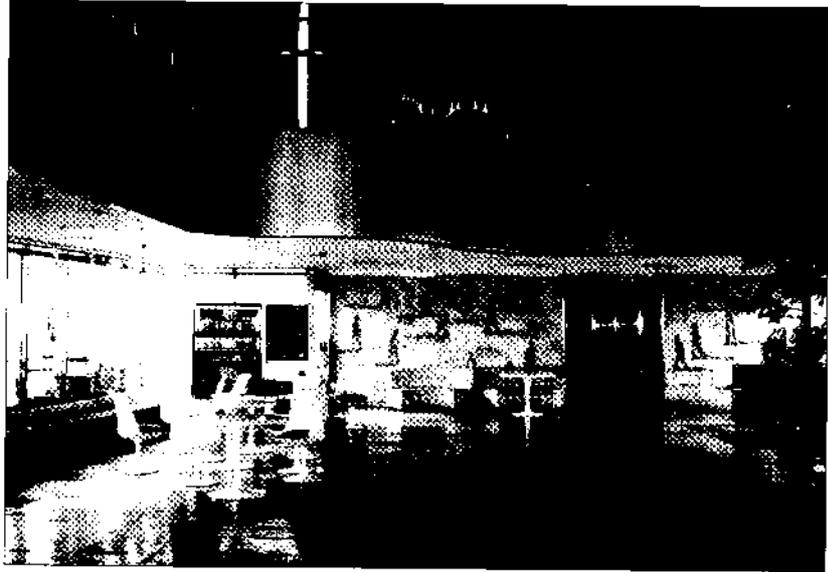
- 공개공간은 장애인의 접근에 지장이 없도록 경사로, 에스컬레이터 등 이동편의시설이 갖추어져야 한다.

편의시설 설치

- 공개공간이 휴게소로 이용될 경우 바닥면적의 20%이상에 해당하는 곳에 의자와 테이블 등의 휴식시설을 설치해야 한다.

안내표시

- 보너스를 받아 설치하는 공개공간은 보도나 공공장소에서 잘 보이는 곳에 공개공간 위치 및 면적, 시설명, 설치자, 관리인의 연락처 등을 명시한 안내표시를 설치한다.



건물 10층에 마련되어
문화, 전시공간으로 활용되고 있는
하늘공원(일은증권)



건물1층에 시민휴식공간으로
개방된 공개공간(럭키트윈빌딩)

2) 녹지공간 관련 기준

● 대지안의 조경 및 옥상조경 기준

대지안의 조경 대상 건축물

- 면적 200m² 이상인 대지에는 조경면적을 확보하여야 한다.

조경면적

- 연면적의 합계가 2,000m² 이상인 건축물 : 대지면적의 20% 이상
- 연면적의 합계가 1,000m² 이상 2,000m² 미만인 건축물 : 대지면적의 15%이상
- 연면적의 합계가 1,000m²미만인 건축물 : 대지면적의 10%이상

식재기준 및 면적산정

- 1개소의 최소면적은 10m² 이상, 최소폭은 2m 이상으로 조성하여야 한다.
- 공개공지내 조경면적은 전부 조경면적에 산입한다. (공개공지 면적에 서는 제외)
- 높이 2m 이상인 옥외(옥상, 발코니), 옥내, 피로티 부분의 조경면적은 2분의 1만을 조경면적에 산입하되, 당해 대지조경면적 기준의 3분의 1에 해당하는 면적까지 산입한다.
- 미관지구 건축선 후퇴부에 교목을 식재할 경우 수목당 3m²로 산정한 면적을 조경면적에 산입한다.
- 옥상조경을 하는 경우 토심깊이

구 분	지피류	관목	교목
자연토양	30cm	60cm	90cm
인공토양	20cm	45cm	60cm

※ 건설부 지침 455-985. 84.12.14

구 분	잔디	관목 및 덩굴류	교목
토심깊이	15-30cm	50 60cm	80-130cm

※ 지자체 조례기준

구 분	광주	부천	부산	대전
토심깊이	60cm	토심삭제 (개정안)	75cm	75cm

※ 일본의 생육최소심도

구 분	지피류	소저목	중목	소고목	교목
토심깊이	15-30cm	45-60cm	60-75cm	75-90cm	75-120cm

※ 인공토양 공법별 생존토심깊이

구 분	지피	중목 (2m)	교목 (5m이상)
슈퍼리소일	10cm	30cm	50cm
아쿠아소일	25cm	45cm	65cm
알파베이스	8cm	23cm	60cm
국내시판(파라소)	20cm	45cm	60cm



넓은 면적에 풍부하게 식재하여
동산처럼 조성한 대시안의 조경사례
(한전본사)



옥상에 조경과 식재를 하여 개방한 경우
(부천시 심곡동사무소)

다양한 방식의 건물 녹화권장

- 실내조경, 벽면녹화, 발코니 녹화, 지붕녹화등의 다양한 건물 녹화를 가능한 많은 건축물에 권장한다.



아트리움에 식재를 하여 조성한
실내조경 사례(교보빌딩)



넝쿨 식물이 건물벽면을
덮을 수 있도록 식재한
벽면녹화 사례(공간시옥)

● 대지내 토지피복율 기준

- 대지내 건폐지나 주차장등 불투수 포장면적을 모두 더한 값을 대지면적으로 나눈값(토지피복율)은 당해 용도지역에 허용되는 건폐율에 건폐율의 1/5을 더한 값을 넘을 수 없고 나머지 부분은 자연토양, 녹화면적, 투수성포장등으로 조성해야 한다.

- 토지피복율 상한 : $A+A/5$, (A: 허용 건폐율)

예) · 상업지역, 일반주거지역 $60+60/5=72\%$ (28%는 투수가능 지표면)

· 전용주거 $50+50/5=60\%$ (40%는 투수가능 지표면)

· 보존생산녹지 $20+20/5=24\%$

· 이적지 $33+33/5=40\%$

※ 불투수 계수의 적용(독일의 예)

불투수 계수	표면의 종류
1.00	지붕
0.90	이음새를 매운 도로포장, 흑색지붕이나 콘크리트
0.80	자갈보호층을 덮은 평지붕
0.70	이음새를 매우지 않은 중대형 블록 포장
0.60	이음새를 매우지 않은 소형블록포장
0.50-0.4	다공질의 아스팔트, 자갈포장, 흙다짐면 및 콘크리트격자블럭
0.30	녹화지붕
0.30-0.20	쇄석잔디밭
0.25	운동장 잔디면
0.20-0.00	식생표면

※ 사례건축물의 투수율 현황

건물명	대지면적 (m ²)	투수면적 (m ²)	불투수면적 (m ²)	투수율 (%)
남산그린빌딩	6,145.20	1,761.39	4,383.81	28.66
두산빌딩(을지로)	3,543.80	534.00	3,009.80	15.07
럭키금성트윈타워	14,743.00	4,260.20	9,759.00	28.90
연세재단빌딩	10,442.65	1,835.90	8,606.75	17.60
포스코센터빌딩	17,424.00	3,128.19	14,925.81	17.95
증권감독원	6,612.00	1,603.30	5,289.11	24.25
대한교육보험	9,552.00	2,857.00	8,251.00	29.93

● 옥외 주차장 녹화 기준

- 옥외 주차장 설치시 불투수 포장 면적을 줄이고, 자연지표 및 녹화면적을 늘임으로써 투수면적을 확보하고, 주차장으로 인한 온도상승을 억제하기 위해 주차장을 옥외에 설치할 경우 옥외 주차장 면적의 20% 이상을 녹화해야 한다.
- 교목을 식재할 경우에는 흉고 직경 12cm이상, 수고 4m이상인 경우에만 수목당 3m²로 녹화면적에 산입한다.



옥외 주차장의 대부분이 불투수 포장이고
녹지나 식재면적이 거의 없는 경우
(의환은행 본점)

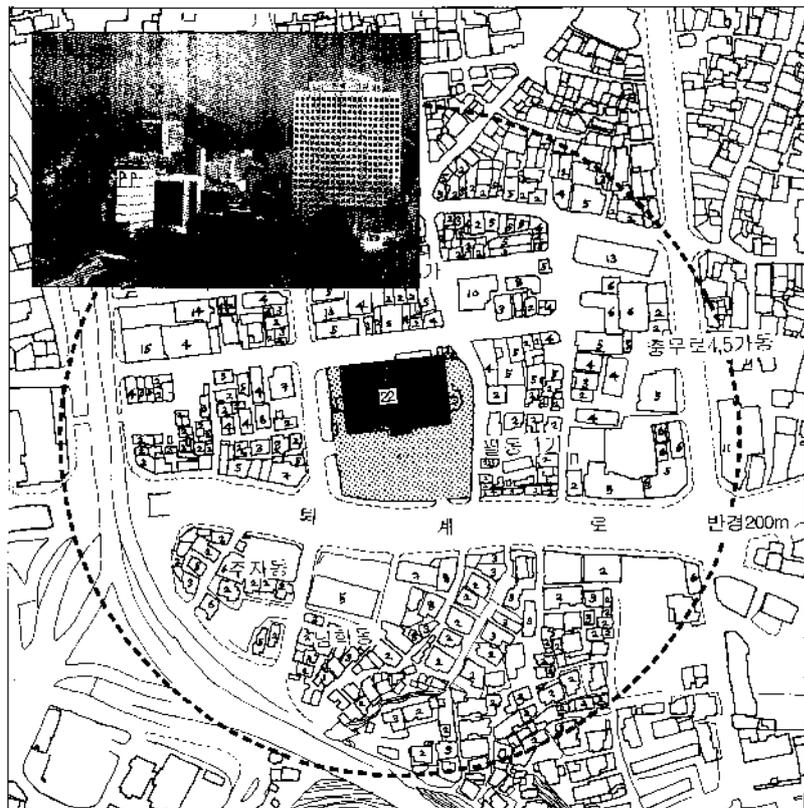


옥외 주차장의 상당부분을 녹지로 조성하고
주차구획 2면당 교목 한그루를 엇갈리게 식재한 경우
(중앙일보 사옥)

3) 건물규모 관련 기준

● 주변지역 개발규모를 고려한 건축물의 최대규모 제한

- 주변지역의 건물규모와 조화를 유지할 수 있도록 신축 건축물의 전면 폭은 주변 지역(반경 200m 이내 가구)내 건축물의 평균 전면폭의 2배를 초과할 수 없다. 단, 대지형상으로 부득이하게 전면폭이 길어질 경우는 주변지역내 건축물의 평균 전면폭의 2배이내로 전면을 분절하도록 한다.
- 주변지역의 개발규모와 조화를 유지할 수 있도록 신축건물의 대지면적은 주변지역(반경 200m 이내 가구)내 건축물의 평균 대지면적의 2배를 초과할 수 없다.
- 주변지역의 건물규모와 조화를 유지할 수 있도록 신축 건축물의 높이는 주변지역(반경 200m 이내 가구)내 건축물의 평균 층수의 2배를 초과할 수 없다.



주변지역의 대지면적 및 건물규모에 비해 월등히 큰 규모의 건축물이 세워진 경우(극동빌딩)

제5장

공공성 증진을 위한 유도방안

-
1. 단계별 운영방안
 2. 현행 법규하에서의 유도방안
 3. 인센티브 제도 도입후의 유도방안
-

1. 단계별 운영방안

민간건축의 공공성(公共性) 증진을 위한 건축기준이 준수되는 것은 궁극적으로 건축주와 건축가의 자율적 노력에 달려 있다고 할 수 있다. 다시 말해 민간건축이 사익(私益)만을 추구하지 않고, 이용자와 시민의 보행과 휴식을 위한 공간을 풍부하게 조성하고, 나아가 지속가능한 도시환경을 형성하는데 기여하도록 노력해야 한다는 것이다.

그러나 민간건축은 근본적으로 사익추구를 전제로 하고 있기 때문에 공공성 증진을 민간부분에 전적으로 맡길 수는 없다. 공공의 역할이 강조되는 것도 바로 이 때문인 것이다.

민간건축의 공공성 증진을 위한 공공의 역할은 규제와 유도라고 하는 두 가지 수단의 적절한 활용에 있다. 그리고 어떤 방식으로 공공성을 증진시킬 것인가는 현재의 법제도 여건과 긴밀히 관계되어 있다.

전통적인 공공의 개입방식이라 할 수 있는 '규제(規制)' 대신에 '유도(誘導)'를 통해 공공성 증진을 기대하기 위해서는 이론바 인센티브 제도가 갖추어져 있어야 한다. 그러나 현실여건을 보면 지방자치단체 스스로가 미국, 일본의 경우에서 보는 것과 같은 인센티브 제도를 운영할 수 없는 것이 우리의 현실이다. 따라서 공공성 증진을 위한 건축기준을 운영하는 데에는 현실여건을 고려하여 단계적으로 시행해 나가는 전략이 필요하다.

공공성 증진을 위한 단계별 유도방안은 크게 세 단계로 나누어 추진하는 것이 바람직할 것으로 보인다. 즉, 우선은 현행 법체제 테두리 안에서 시행하는 것으로 앞장에서 제시한 건축기준을 서울시 건축위원회(建築委員會) 심의기준(審議基準)으로 공표하여 운영하는 것이고(1단계), 다음으로 건축기준 가운데 서울시 건축조례 개정만으로 시행가능한 사항을 조례 개정을 통해 시행하는 것이며(2단계), 최종적으로는 상위법 개정을 통해 지방자치단체가 자율적으로 인센티브 제도를 운영할 수 있는 법적 기반을 마련한 뒤 본격적인 인센티브 제도를 운영(3단계)하는 것이다.

이러한 단계별 운영전략을 구체적으로 검토해보고자 한다.

● 제1단계 : 서울시 건축위원회 심의기준으로 운영

시기 : 서울시 건축조례 개정 이전까지

서울시 건축(1)위원회 심의 기준으로 운영

서울시 건축조례 개정 이전까지는 공공성 증진을 위한 건축기준을 건축심의기준으로 발표하고, 심의를 통해 건축기준이 준수되도록 운영한다.

자치구 심의대상 건축물에도 적용할 수 있도록 자치구에 행정지도

서울시 심의기준으로 운영하는 것은 대상 건축물의 규모가 연면적 1만제곱미터 이상이고 11층 이상이거나, 연면적 3만제곱미터 이상인 건축물에만 제한적으로 적용되므로, 자치구에서 심의하는 건축물(서울시 심의대상을 제외한 연면적 5천제곱미터 이상인 공항청사, 철도역사, 자동차여객터미널, 종합여객시설, 종합병원, 판매시설, 관광숙박시설 및 관람집회시설과 16층 이상인 건축물)도 유도할 수 있도록 자치구에 행정지도를 행함

● 제2단계 : 심의기준과 서울시 건축조례 병행 운영

시기 : 상위법(건축법 및 시행령) 개정 이전까지

일부 기준을 조례로 명문화하여 일반건축물에 적용

제1단계의 건축심의기준 가운데 서울시 건축조례 개정을 통하여 시행할 수 있는 공개공지와 대지안의 조경기준은 조례(2개항)로 명문화하여 일반건축물에도 적용될 수 있도록 한다.

건축심의기준의 지속적 운영

공개공지와 조경 기준 2개항을 제외한 나머지 건축기준은 건축법 및 건축법시행령의 개정으로 인센티브제도가 마련될 때까지 심의대상 건축물에 지속적으로 적용하도록 한다.

● 제3단계 : 조례에 근거한 본격적 인센티브제도 운영

시기 : 상위법(건축법 및 시행령) 개정이 완료된 때부터

상위법에 지자체로의 포괄적 위임규정 신설

건축법 및 건축법시행령에 지방자치단체가 자율적으로 인센티브 제도를 운영할 수 있도록 지자체에 대한 포괄적 위임 조항이 신설되도록 법개정을 추진한다.

서울시 건축조례의 개정으로 용적률 하향조정

상위법 개정이 이루어지면 용적률을 전면 하향조정하여 인센티브 제도의 시행여건을 마련한다.

의무기준의 조례화

건축심의기준 가운데 의무기준 6개항을 조례로 명문화하여 일반건축물에 적용될 수 있도록 한다.

유도기준의 조례화

건축법 및 건축법시행령 개정이 완료됨에 따라 제시된 건축기준 가운데 유도기준(5개항) 및 추가로 필요한 유도기준(예 : 보육원, 주상복합 등)을 조례에 명문화하고 인센티브의 수준과 방법 등을 규정한다.

인센티브의 적용방법

민간이 자율의지에 따라 공공성 관련 건축기준을 준수할 경우 이에 상응하는 보너스를 부여하고, 준수하지 않을 경우에는 하향조정된 기준용적률만을 받을 수 있게 하므로써 공공성 기여정도에 따른 용적률의 차등적용을 시행한다.

자치구의 인센티브 제도 운영기반 검토

자치구의 지역적 특성을 반영할 수 있는 자율적 인센티브 제도의 운영기반을 마련하기 위해 서울시 건축조례의 개정시기와 방법을 검토한다.

● 단계별 건축기준의 구분: 의무기준, 권장기준, 유도기준

이와 같은 단계별 운영방안에 따라 공공성 관련 건축기준의 적용성격을 구분하면 다음과 같다.

심의기준으로 운영할 경우는 건축물 진입구 및 1층바닥높이 기준, 건축선 후퇴부 조성기준, 공개공지중 휴게소, 주차장 녹화, 토지피복율은 의무적 기준으로 운영하고 나머지 6개의 기준은 상위법의 개정이 이루어질 때까지 권장기준으로 운영한다.

인센티브 제도하에서는 심의기준으로 운영시의 권장기준인 지하철 연결로, 확장보도, 보행자통로, 공개공간, 대지안 및 옥상조경, 건물규모 기준은 유도기준으로 운영하고, 심의기준으로 운영시 의무기준으로 운영하는 휴게소는 인센티브 제도하에서는 유도기준으로 전환하여 운영한다.

이러한 각 건축기준의 운영과정에 따른 단계별 적용대상 건축물을 정리하면 다음과 같다.

단계별 건축기준 시행과정

단계	1단계	2단계	3단계	4단계
운영	심의기준	심의기준 조례	조례	자치구 조례 서울시 조례
대상 건축물	서울시 : 심의대상건축물 자치구 : 대관지구, 시형령 5조 3항8호에서 정하는 다중이용건축물	조례 개정 심의대상 건축물	일반 건축물 · 공개공지 : 원면적 5,000㎡이상의 다중이용건축물 · 조성 : 대지면적 200㎡이상의 건축물	조례 개정 일반건축물 시조례에서 구청장이거 위임하여 구조례에서 정하는 용도, 광익시설 등의 설치를 위한 인센티브를 받고자 하는 건축물
적용 기준	10개항 (의무기준+권장기준)	8개항 (의무기준+권장기준)	2개항 (의무기준)	10개항+a (유도기준)
				? (유도기준)

2. 현행 법규하에서의 유도방안

1) 서울시 건축(1)위원회 심의 기준으로 운영

● 기본방향

서울시 건축조례의 개정이나 상위법령 개정을 통한 인센티브 제도의 도입 이전까지는 알장에서 제시한 10개항의 건축기준을 서울시 건축(1)위원회 심의 기준으로 운용한다. 심의기준 운용시 모든 심의대상건축물이 반드시 준수해야 하는 '의무기준'과 가능한 준수하도록 유도하는 '권장기준'으로 구분하여 운용한다.

서울시 건축심의대상에서 제외되는 중소형 건축물의 경우에는 구 건축위원회에서 이를 '권장기준'으로 운용하도록 행정지도를 통해 유도한다.

● 의무적 심의기준

건물 진입구 및 1층 바닥높이 기준

건물의 1층 바닥높이를 인접한 보도높이와 일치시켜 보행접근(步行接近)을 편하게 하고, 지형상의 이유로 건물 진입구에 계단설치가 불가피할 경우에는 경사로를 병행설치해야 한다.

건축선 후퇴부 조성기준

미관지구 또는 기타지역에서 건축선을 후퇴할 경우 건축선 후퇴부는 반드시 보행공간(步行空間)으로 사용되도록 기준에 맞게 조성되어야 하며, 차량진입이 예상되는 자질에는 진입금지시설(bollard)을 설치해야 한다.

차량출입시설 조성기준

대지내 주차시설로의 차량출입을 목적으로 보도 위에 차량출입시설을 설치할 경우 보도를 제거해선 안되고, 인접보도와 단차(段差)가 없도록 조성되어야 하며 세부사항은 「서울시 보도포장 설계시공 편람」의 규정을 준수해야 한다.

대지내 토지피복률 기준

토지피복률(土地被覆率 : 대지면적중 건폐면적과 불투수 포장면적을 합한 값의 비율)은 건폐율에 건폐율의 1/5를 더한 값을 넘을 수 없고 나머지 부분은 자연토양, 녹화면적 또는 투수성 포장 등으로 조성해야 한다.

옥외주차장 녹화기준

주차장 설치시 불투수 포장면적을 줄이고 자연지표 및 녹화면적을 늘이기 위해, 대지내에 설치되는 건축물 부설 옥외주차장(屋外駐車場) 면적의 20% 이상을 녹화(綠化)해야 한다.

주변지역 개발규모를 고려한 건물규모 제한

신축되는 건물이 주변지역의 건물규모와 최소한의 조화를 유지할 수 있게 하기 위하여, 신축 건물의 대지면적, 높이, 전면폭을 반경 200미터안 가구(街區)내 평균 개발규모의 2배 이내로 제한한다.

● 권장 심의기준

지하철 연결로 설치기준

지하철역 인근의 건축물은 가능한 지하철 이용자의 편리 증진을 위해 지하철 연결로를 설치할 것을 권장하며, 지하철 연결로를 설치할 경우에는 최대이동거리, 폭, 이동편의시설 설치 등의 기준을 준수해야 한다.

공개공지 조성기준

사유대지안에 조성하여 일반시민에게 개방하는 공개공지의 빔주에 휴게공간 이외에도 확장보도, 보행통로와 같은 보행공간을 포함시키고, 공개공지를 설치할 때는 추가된 조성기준(위치, 진입구, 바닥높이 등)을 준수해야 한다. 또한 공개공지의 위치, 범위, 설치자, 관리인 등이 명기된 공개공지 안내표시(案内標示)를 반드시 설치해야 한다.

공개공간 조성기준

건물내부에 일반인이 이용할 수 있는 휴게공간, 문화공간, 예술공간을 설치할 경우 규모, 위치, 접근성, 편의시설, 개방시간 등에 관한 기준을 준

수해야 하며, 공개공간의 위치, 범위, 설치자, 관리인 등의 명기된 안내 표시를 반드시 설치해야 한다.

대지안의 조경 및 건물녹화기준

대지안에 조경을 할 경우 강화된 조경기준(면적, 식재방법 등)을 준수해야 하며, 옥상조경, 벽면조경, 실내조경 등의 다양한 건물녹화(建物綠化)를 할 수 있도록 권장한다.

2) 서울시 건축조례 개정 추진

● 기본방향

공공성 증진을 위한 건축기준 가운데 심의대상 건축물 뿐만 아니라 일반 건축물에 적용가능하고, 객관적 규제성격이 명확한 기준이면서, 상위법령의 개정없이 서울시 조례의 개정만으로 시행가능한 기준에 대해서는 서울시 건축조례 개정을 추진한다.

● 조례개정 내용

공개공지의 범주 확대, 시설기준 보완 및 용적률 완화방식 개선

- 현행 규정에서 공개공지로 인정하고 있는 휴게소이외에 확장보도, 보행통로를 공개공지에 포함한다.
- 공개공지 유형별 시설기준은 보완한다.
- 공개공지중 조경면적은 대지안의 조경면적에 포함한다.
- 대지면적에 대한 공개공지면적 비율만큼 허용 용적률을 완화해주는 방식에서 공개공지 조성의무면적을 제외한 초과면적 비율만을 완화해주도록 개정한다.

서울시 건축조례중 공개공지 조항 개정(안)

현 행	개 정(안)
<p>제63조(공개공지의 확보)</p> <p>① 영 제113조 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 공개공지를 확보하여야 할 대상건축물 및 공개공지의 면적은 다음과 같다.</p> <p>1. 선타</p> <p>2. 공개공지의 면적 : 공개공지를 확보하여야 할 면적은 대지면적에 대한 다음 각목의 비율이상으로 확보하여야 하며, 영 제27조의 규정에 의하여 설치한 조경면적과 미관도로 건축후퇴선 부분의 면적은 공개공지의 면적에 포함하지 아니한다. 다만, 공개공지의 변적산정에 있어 입단인의 출입이 부분적으로 제한되는 공항시 설등에 대하여는 출입이 제한되는 부분의 변적은 대지면적에서 제외한다.</p> <p>가. 제1호의 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터이상 1만제곱미터 미만인 경우 : 5퍼센트</p> <p>나. 제1호의 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1만제곱미터이상 3만제곱미터 미만인 경우 : 7퍼센트</p> <p>다. 제1호의 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 3만제곱미터이상인 경우 : 10퍼센트</p> <p>3. <신설></p> <p>4. <신설></p> <p>② 영 제113조제3항의 규정에 의하여 공개공지에 설치하는 시설은 다음 각호에서 정하는 기준에 적합하여야 한다.</p> <p>1. 공개공지는 일반다중이용도로에서 접근 및 이용에 편리한 장소에 설치하여야 한다.</p> <p>2. 1개소의 면적은 최소 45제곱미터이상으로서 최소폭은 3미터이상이어야 한다.</p> <p>3. 공개공지를 피로티구조로 할 경우에는 유효높이가 4미터 이상이어야 한다.</p> <p>4. 공개공지에는 구위위회의 심의를 거쳐 조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수등 다중의 이용에 편리한 시설을 설치하여야 한다.</p>	<p>제63조(공개공지등의 확보)</p> <p>① 영 제113조 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 공개공지 또는 공개공간을 확보하여야 할 대상건축물 및 공개공지 또는 공개공간의 면적·종류는 다음과 같다.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. _____, 영27조의 규정에 의하여 설치한 조경면적과 공개공지내 조경면적은 공개공지의 면적에 포함하지 아니한다.</p> <p>3. 공개공간의 변적 : 최소 100제곱미터 이상으로 한다.</p> <p>4. 공개공지의 종류는 다음 각목과 같다.</p> <p>가. 일반인의 출입이 허용되는 휴게소</p> <p>나. 미관지구 또는 기존보도쪽에 비해 보행량이 많아 보도의 확폭이 필요한 지역의 확장보도</p> <p>다. 대지를 경유하여 통과할 수 있도록 조성한 대지내 보행통로</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>1. 공개공지중 휴게소는 다음 각목에서 정하는 기준에 적합하여야 한다.</p> <p>가. 1개소의 면적은 최소 100제곱미터이상으로서 최소폭은 3미터이상이어야 한다.</p> <p>나. 휴게소는 일반다중이용도로에서 접근 및 이용에 편리하고 일조가 양호한 장소에 설치하고, 주출입구측의 도로에 접하는 길이를 공개공지둘레 길이의 1/8이상으로 하여야 한다.</p> <p>다. 휴게소는 접하는 보도와 3미터이상의 높이차가 있는 곳에는 설치하여서는 아니된다.</p>

현 행	개 정 (안)
<p>③ <신설></p>	<p>라. 지형상의 이유로 부득이하게 휴게소가 보도와 높 이차이가 생길 경우 반드시 경사로를 설치하여야 한다.</p> <p>마. 휴게소에는 구위원회의 심의를 거쳐 조경, 벤치, 과교라, 시계탑, 분수등 다종의 이용에 편리한 시 설을 설치하여야 한다.</p> <p>바. 설치한 휴게소에는 보도와 공공장소에서 잘보이는 곳에 안내표지를 설치하고, 공개공지의 규모, 위 치, 설치자, 관리인의 연락처등을 명시하여야 한 다.</p> <p>2. 공개공지중 확장보도는 다음 각목에서 정하는 기준에 적합하여야 한다.</p> <p>가. 최소 확장보도폭은 2미터이상이어야 한다.</p> <p>나. 최소한 주도로측의 보도와 접하는 대지의 전구간 에 설치하여야 한다.</p> <p>다. 확장보도는 보도 및 인접확장보도와 동일한 높이 를 유지하여야 한다.</p> <p>라. 확장보도에는 수목이외의 보행자의 통행을 방해하 는 장애물이 있어서는 안되며, 확장보도에 주차를 금지할 수 있는 시설을 설치하여야 한다.</p> <p>3. 공개공지중 보행통로는 다음 각목의 기준에 적합하여 야 한다.</p> <p>가. 보행통로의 최소폭은 3미터이상으로 한다.</p> <p>나. 보행통로의 총 이동거리는 대지의 직선횡단거리의 1.5배를 초과해서는 안된다.</p> <p>다. 보행통로는 인접대지경계선과 인접하여 설치하도 록 한다.</p> <p>라. 보행통로의 진입구는 보도와 단차가 있어서는 안 된다.</p> <p>마. 표고의 차이가 있는 평행하는 두 개의 도로에 연결 되는 보행자 통로는 장애인의 통행에 지장이 없도 록 경사로를 설치하여야 한다.</p> <p>바. 보행자 통로는 24시간 일반인의 이용이 가능하여 야 한다.</p> <p>4. 공개공지를 피로되구조로 할 경우에는 유효높이가 6미 터이상이어야 한다.</p> <p>③ 영 제113조제3항의 규정에 의하여 공개공간에 설치하 는 시설은 다음각호에서 정하는 기준에 적합하여야 한다.</p> <p>1. 공개공간은 건축물의 지상1층에서부터 지상3층까지의 옥내 부분에 설치하여야 한다.</p> <p>2. 공개공간은 휴게나 예술품의 전시 또는 소규모 공연등 이 이루어질 수 있는 시설을 하여야 한다.</p> <p>3. 공개공간은 오전 9시에서 오후 7시까지의 항상 일반인 에게 개방하여야 한다.</p>

현 행	개 정 (안)
<p>③ <신설></p>	<p>4. 건축물의 주출입구에서 접근이 용이하고, 실내의 채광이 양호한 장소에 설치하여야 한다.</p> <p>5. 공개공간이 휴게소로 이용될 경우 의자, 테이블, 실내조경 등의 휴식시설을 설치하여야 한다.</p> <p>6. 공개공간은 장애인의 접근에 지장이 없도록 경사로, 에스컬레이터 등 이동편의시설을 갖추어야 한다.</p> <p>7. 보도나 공공장소에서 잔반이는 곳에 공개공간의 위치 및 면적, 개방시간, 시설명, 설치자, 관리인의 연락처 등을 평시한 안내표지를 설치하여야 한다.</p>
<p>④ 영 제113조제4항의 규정에 의한 건축기준의 완화는 다음 각호와 같다.</p> <p>1. 용적률의 완화: $(1 + (\text{공개공지면적} \div \text{대지면적})) \times \text{제52조의 규정에 의한 기준용적률}$</p> <p>2. 도로의 너비에 의한 건축물의 높이제한의 완화: $(1 + (\text{공개공지면적} \div \text{대지면적})) \times \text{법 제51조의 규정에 의한 높이제한 기준}$</p> <p>3. 법 제50조의 규정에 의한 대지안의 공지의 완화범위는 기준공지의 20퍼센트이하의 범위안에서 영 제81조제2호의 규정에 의한 인접대지경계선으로부터 띄어야 할 거리는 다음각목에서 정하는 값 이상으로 한다.</p> <p>가. 공개공지면적이 대지면적의 10퍼센트이상인 경우: 제56조의 규정에 의한 대지안의 공지기준의 80퍼센트</p> <p>나. 공개공지면적이 대지면적의 5퍼센트이상인 경우: 제56조의 규정에 의한 대지안의 공지기준의 90퍼센트</p> <p>4. 제1호 내지 제3호의 건축기준 완화적용에 있어 공개공지의 면적산정은 옥내의 공개공지(피로터 구조로 된 공개공지)면적은 2분의 1만을 산입한다.</p>	<p>1. 용적률의 완화: $\{[1 + (\text{공개공지면적} - \text{법적확보해야할 공개공지면적}) \div \text{대지면적}] \times \text{제52조의 규정에 의한 기준용적률}$</p> <p>2. 도로의 너비에 의한 건축물의 높이제한 완화: $\{[1 + (\text{공개공지면적} - \text{법적확보해야할 공개공지면적}) \div \text{대지면적}] \times \text{제51조의 규정에 의한 높이제한 기준}$</p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>4. 제1호 내지 제3호의 건축기준 완화적용에 있어 공개공지의 면적산정은 피로터 구조로 된 공개공지 면적의 경우 2분의 1만을 산입한다.</p>

대지안의 조경기준 강화

- 대지안의 조경시 1개소의 최소면적을 3㎡에서 10㎡로 강화하고, 최소 폭을 1m에서 2m로 강화한다.
- 의무적 조경면적 비율을 현행 규정보다 5% 상향조정하는 대신 공개공지내 조경면적 및 옥상조경면적(발코니 조경 포함) 등을 조경면적으로 산입해주도록 개정한다.
- 옥상조경을 하는 경우 토심깊이를 1m 이상으로 하도록 하는 규정을 수종 및 토양종류별로 토심깊이 기준을 차등화 한다.

서울시 건축조례중 대지안의 조경 조항 개정(안)

현 행	개 정(안)												
<p>제16조(대지안의 조경) ①영 제27조제1항의 규정에 의하여 면적 200제곱미터이상인 대지에는 다음각호의 기준에 따른 식수등 조경에 필요한 면적(이하 "조경면적"이라한다)을 확보하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 연면적의 합계가 2천제곱미터이상인 건축물: 대지면적의 15퍼센트이상 2. 연면적의 합계가 1천제곱미터이상 2천제곱미터미만인 건축물: 대지면적의 10퍼센트이상 3. 연면적의 합계가 1천제곱미터미만인 건축물: 대지면적의 5퍼센트 이상 4. 자연녹지지역 또는 보전녹지지역안의 건축물: 대지면적의 30퍼센트이상 5. 강북 4더문안의 학교이적지안의 건축물: 20%이상 <p>② (생략) ③ (생략)</p>	<p>제16조(대지안의 조경) ①영 제27조제1항의 규정에 의하여 면적 200제곱미터이상인 대지에는 다음각호의 기준에 따른 식수등 조경에 필요한 면적(이하 "조경면적"이라한다)을 확보하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 연면적의 합계가 2천제곱미터이상인 건축물: 대지면적의 20퍼센트이상 2. 연면적의 합계가 1천제곱미터이상 2천제곱미터미만인 건축물: 대지면적의 15퍼센트이상 3. 연면적의 합계가 1천제곱미터미만인 건축물: 대지면적의 10퍼센트 이상 4. (현행과 같음) 5. (현행과 같음) <p>② (현행과 같음) ③ (현행과 같음)</p>												
<p>제17조(식재등 조경기준)</p> <ol style="list-style-type: none"> ① (생략) ② (생략) ③ 제16조규정의 조경면적은 1개소의 면적이 최소 3제곱미터이상으로서 최소폭을 1미터이상으로 하여야 한다. ④ 옥상조경을 하는 경우에는 건축물 외곽선 주변에 수목을 줄지어 심는 방법으로 하여서는 아니되며, 건축물 외곽선의 안쪽에 집단적으로 심어 그 부분이 휴게장소 등으로 쓰일 수 있도록 하여야 한다. ⑤ 제4항의 규정에 의한 옥상조경을 하는 경우에는 토심 깊이를 1미터이상으로 하여야 하며, 이 경우에는 미리 그 부분의 단면도 및 살수 설비도를 제출하여 구위원회의 심의를 거쳐야 한다. 	<p>제17조(식재등 조경기준)</p> <ol style="list-style-type: none"> ① (현행과 같음) ② (현행과 같음) ③ _____ 최소 10제곱미터 이상으로서 최소폭을 2미터이상으로 하여야 한다. ④ 옥상조경을 하는 경우에는 건축물 외곽선 주변에 수목을 줄지어 심는 방법으로 하여서는 아니되며, 건축물 외곽선의 안쪽에 집단적으로 심어 그 부분이 휴게장소 등으로 쓰일 수 있도록 하여야 한다. ⑤ 제4항의 규정에 의한 옥상조경을 하는 경우에는 다음 표에서 정한 토심깊이이상으로 하여야 하며, 이 경우에는 미리 그 부분의 단면도 및 살수 설비도를 제출하여 구위원회의 심의를 거쳐야 한다. <table border="1" data-bbox="831 1473 1353 1563"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>지피류</th> <th>관목</th> <th>교목</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>자연토양</td> <td>30cm</td> <td>60cm</td> <td>90cm</td> </tr> <tr> <td>인공토양</td> <td>20cm</td> <td>45cm</td> <td>60cm</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	지피류	관목	교목	자연토양	30cm	60cm	90cm	인공토양	20cm	45cm	60cm
구 분	지피류	관목	교목										
자연토양	30cm	60cm	90cm										
인공토양	20cm	45cm	60cm										
<ol style="list-style-type: none"> ⑥ 구청장은 식수 부적격대지나 수목의 생장이 어려운 대지에 있어서는 제1항 내지 제5항 규정에도 불구하고, 제16조의 규정에 의한 조경면적에 상당하는 면적이상의 대지에 구위원회의 심의를 거쳐 파고라, 조각물, 정원석, 연복, 분수대등 조경시설물을 설치하게 할 수 있다. ⑦ 제42조제1항의 규정에 의하여 미관도로 건축후퇴선 부분에 조경을 위한 교목(흉고직경 12센티미터이상으로서 수고 4미터이상인 경우에 한한다)을 5미터이상의 간격으로 식재한 경우 수목당 3제곱미터로 산정한 면적을 제16조제1항의 규정에 의한 조경면적에 산입한다. ⑧ (생략) 	<ol style="list-style-type: none"> ⑥ (현행과 같음) ⑦ (현행과 같음) 												

3) 건축법 및 건축법시행령 개정 건의

● 기본방향

현재 유일한 인센티브 제도라 할 수 있는 공개공지 규정은 특정규모, 용도의 건축물에 공개공지 설치를 의무화하고, 설치면적에 따라 용적률등을 완화해주고 있어, 강제적 의무규정을 준수하는데 보상을 부여한다는 점에서 법 논리상 문제가 있다.

따라서 법 논리상의 문제를 해결하고 본격적인 인센티브 제도 도입을 위해서는 연면적 5천㎡ 이상인 다중이용시설을 대상으로 공개공지 조성을 의무화하고 있는 현행규정(건축법시행령 제113조)을 개정하여, 공개공지 설치를 완전한 선택조항으로 바꿀 필요가 있다.

궁극적으로는 상위법령의 위임사항만을 지자체 조례에서 규정하는 현행 법체제를 탈피하여 지자체 스스로 조례를 통해 인센티브 제도를 운영할 수 있는 것이 바람직하다. 그러나 현실여건을 고려할 때, 우선은 상위법령에 포괄적 위임조항을 신설하여 지자체 조례를 통한 인센티브 제도 운용의 법적 근거를 마련할 수 있도록 건축법 및 시행령 개정을 추진하는 것이 필요하다.

건축법 및 시행령 개정건의(안)

현행 건축법	개정 (안)
제67조(공개공지등의 확보) ① 도심지등의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령이 정하는 기준에 의하여 소규모 휴식시설등의 공개공지 또는 공개공간을 설치하여야 한다. ② 제1항의 규정에 의하여 공개공지 또는 공개공간을 설치하는 경우에는 제47조제48조제50조 및 제51조의 규정을 대통령령이 정하는 바에 의하여 완화하여 적용할 수 있다.	제67조(공개공지등의 확보) ① 시도지사는 시도조례가 정하는 바에 따라 도시환경을 쾌적하게 조성하고 보행자의 편의를 배려하는 등의 목적으로 공개공지 및 기타 공익(편의)시설의 설치에 관하여 규정할 수 있다. ② 제1항의 규정에 의하여 공개공지 및 기타 공익(편의)시설을 설치하는 경우에는 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 높이제한 및 기타 이법과 대통령령이 정하는 내용을 시도조례에서 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.
현행 건축법 시행령	개정 (안)
제113조(공개공지등의 확보) (생략)	제113조(공개공지등의 확보) (삭제)

3. 인센티브 제도 도입후의 유도방안

1) 인센티브 제도의 시행을 위한 준비

● 법적 근거의 마련

인센티브 기준의 조례 명문화

의무기준에서 전면 선택기준으로 전환하여 건물에 공익요소를 자율적으로 조성할 경우 이에 상당하는 인센티브를 부여할 수 있도록 하는 내용을 조례로 명문화 한다.

용적률 하향조정을 통해 본격적인 인센티브 제도 운영을 위한 여건 마련

인센티브 제도 시행을 위해 용적률을 어느 수준까지 하향 조정할 것이기에 대해서는 여러 가지 측면에 대한 별도의 검토가 필요한 것이다. 이 연구에서는 1997년 서울시 주택국의 용적률 하향조정 검토안의 내용을 수용하는 방향에서 이를 제시하고자 한다.

- 허용용적율을 기준용적율과 상한 용적율로 이원화 한다.
- 기준용적율은 현재의 허용용적율의 60% 수준으로 낮춘다.
- 상한용적율은 현재의 허용용적율의 120% 수준으로 정한다.

1997년 서울시 주택국의 용적률 강화 검토안

구 분	현행서울시조례	기준용적율	인센티브 범위	상한용적율
전용주거지역	100%	60%이하	60%	120%
일반주거지역	1종:200% 2종:300% 3종: 400%	240%이하 1종 120% 2종 180% 3종 240%	240%	480%
준주거지역	600%	360%	360%	720%
중심상업지역	1,200%	720%	720%	1,440%
일반상업지역	1,000%	600%	600%	1,200%
근린상업지역	800%	480%	480%	960%
유통상업지역	1,000%	600%	600%	1,200%
준공업지역	400%	240%	240%	480%
보존녹지지역	50%	30%	30%	60%
생산녹지지역	150%	90%	90%	180%
자연녹지지역	60%	36%	36%	72%

의무기준의 조례화

건축물 진입구 및 1층바닥높이 기준, 건축선후퇴부 조성기준, 차량출입시설기준, 주차장 녹화기준, 토지피복율 기준, 건축물 최대폭 기준 등의 의무기준을 서울시 건축조례에 명문화 한다.

자치구별 운영근거 마련을 위한 조례개정 검토

자치구에서 지역특성을 반영하기 위해 자율적인 인센티브를 운영할 수 있도록 서울시 건축조례에 근거조항을 마련한다.

2) 인센티브 제도의 운영 : 공개공지 기준 예시

● 인센티브 방법

- 공개공지의 설치를 의무에서 선택으로 전환하여 건축주가 자발적으로 조성하도록 유도함으로써 공개공지의 질(質)을 높일 수 있도록 한다.
- 공개공지를 조성했을 경우 이에 상당한 인센티브를 부여하여 공개공지를 적극적으로 조성하도록 유도한다.
- 현행 대지면적에 대한 조성면적의 비율만큼 용적률을 완화해주는 보너스 방법에서 대지면적에 대한 공공요소(공개공지) 조성비율에 해당하는 만큼의 용적률 보너스나 높이제한완화 보너스 또는 조성면적당 일정면적의 연면적 증가 보너스 등의 다양한 보너스를 선택할 수 있는 방법으로 전환하여 대지의 특성에 따라 융통성있는 보너스를 받을 수 있게 한다.
- 공개공지의 접근성이나 위치, 공익의 기여정도에 따라 유효계수에 차등을 두어 시민을 위한 공개공지를 조성할 수 있도록 유도한다.

● 유효계수로 환경의 질이 우수한 공개공지 유도

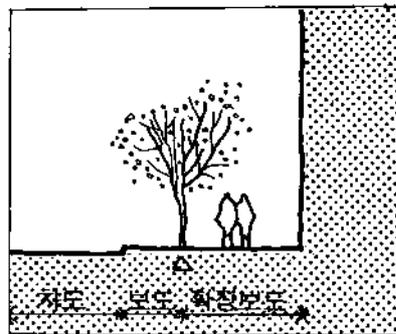
확장보도의 유효계수(시안)

- 확장보도는 건물의 지층부를 후퇴하여 조성하는 건폐 확장보도(피로티)와 건물 전면을 후퇴하여 조성하는 비건폐 확장보도로 구분한다.
- 비건폐의 경우 유효계수 1.5를 적용하여 유효 확장보도 면적을 실제 확장보도면적의 150%까지 인정하며, 피로티와 같은 건폐 확장보도는 120%까지 유효 확장보도면적으로 인정한다.

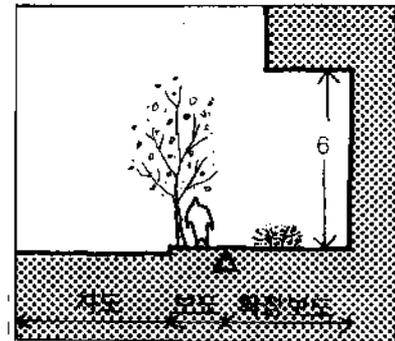
확장보도 유효계수

구분	유효계수	비고
비건폐	1.5	· 확장보도폭은 4m까지 인정
피로티	1.2	· 확장보도폭은 4m까지 인정

- 비건폐와 피로티가 함께 설치될 경우 각각의 면적에 대한 인센티브 산정 후 합하여 계산한다.



유효계수 1.5



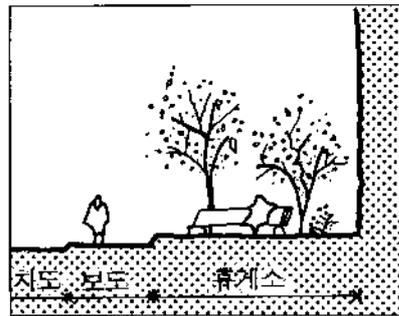
유효계수 1.2

휴게소의 유효계수(시안)

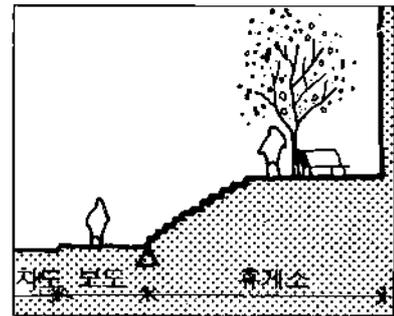
- 휴게소 바닥면이 보도보다 10센티미터 이하인 경우는 단차가 없는 것으로 간주하며, 이 경우 지붕이 있는 건폐 휴게소는 유효계수를 1.0으로 하고, 지붕이 없는 비건폐 휴게소의 경우는 유효계수를 1.2로 하여 유효 공개공지면적을 산정한다.
- 휴게소 바닥면이 보도보다 10센티미터를 넘는 높이에 조성될 경우에는 높이에 따라 단차가 없는 경우의 최대 1/2까지의 유효계수가 적용되며 전체 면적중 50%만을 유효 휴게소 면적으로 인정한다.

휴게소 유효계수

항 목		유효계수	
비건널	단차 없을 경우	GL±0.1m	1.2
		GL+1.0m	0.8
	단차 있을 경우	GL±2.0m	0.7
		GL±3.0m	0.6
건 폐	단차 없을 경우	GL±0.1m	1.0
		GL±1.0m	0.7
	단차 있을 경우	GL±2.0m이상	0.5



유효계수 1.2



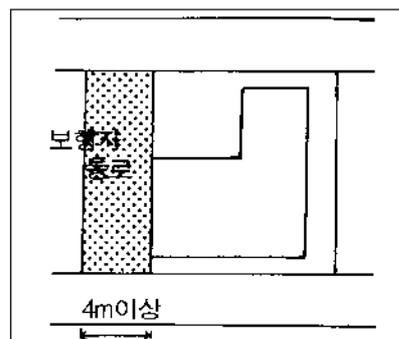
유효계수 0.6~0.8

대지내 보행자 통로의 유효계수(시안)

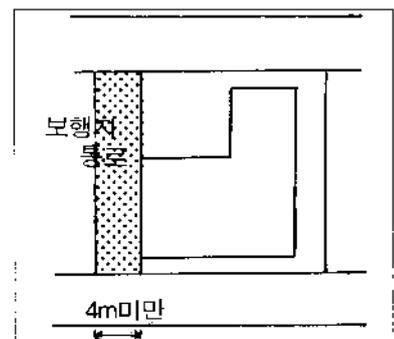
- 대지내 보행자 통로의 유효계수는 보행자 통로의 조성폭 4미터를 기준으로 하여 4미터 이상이고 6미터 이하일 경우에는 실제 보행자 통로면적의 120%를 유효 보행자 통로면적으로 인정하고, 4미터 미만일 경우는 실제 조성면적만을 유효면적으로 인정한다.

대지내 보행자 통로의 유효계수

보행자 통로의 규모	유효계수	비 고
폭 4m 미만	1.0	· 최대 폭 6m까지 인정
폭 4m 이상	1.2	· 2개 이상의 보행통로는 하나만 인정



유효계수 1.2



유효계수 1.0

● 보너스 산정 방식

유효 공개공지 면적의 계산

- 유효 공개공지 면적은 실제 조성면적에 해당하는 공개공지 유효계수를 곱하여 얻은 면적으로 하며, 동일한 조성면적이라도 앞에서 제시한 유효계수에 따라 다른 유효 공개공지면적을 갖는다.

$$\begin{aligned} & \cdot \text{조성한 공개공지면적} \times \text{유효계수} = \text{유효 공개공지면적} \\ & \cdot \text{유효공개공지율}(\%) = \frac{\text{유효공개공지면적}}{\text{대지면적}} \times 100 \end{aligned}$$

- 유효계수가 다른 공개공지가 혼합되어 있거나 공동으로 설치할 경우 경우 각각의 공개공지면적에 유효계수를 곱하여 유효 공개공지면적을 계산한다.
- 휴게소를 인접 대지와 공동으로 조성할 경우, 전체 유효 휴게소 면적 중 각각의 대지에서 제공한 휴게소 면적의 70%에 해당하는 면적을 각 건축물의 유효 휴게소 면적으로 본다.

$$\begin{aligned} & \cdot A, B \text{ 일 경우, } A, B \text{의 유효 휴게소면적} = (A+B) \times 0.7 \\ & \cdot A+B \text{ 일 경우, } A \text{의 유효 휴게소면적} = 2A \times 0.7 \\ & \quad \quad \quad B \text{의 유효 휴게소 면적} = 2B \times 0.7 \\ & \quad \quad \quad (A, B \text{는 개별 휴게소 면적}) \end{aligned}$$

보너스 산정

- 현재의 공개공지 조성에 따른 보너스 방식은 공개공지 조성면적에 비례하여 용적률과 사선제한 기준을 함께 완화해주는 방식을 택하고 있다. 그러나 이러한 완화방식은 첫째, 보너스 선택의 폭이 적다는 점에서 둘째, 두 가지 보너스를 동시에 주고 있다는 점에서 형평성 문제가 제기될 수 있다.
- 따라서, 보너스 선택의 폭을 넓히는 대신 여러 가지 보너스 가운데 한 가지를 선택하게 하는 방식으로 개선하는 것이 바람직할 것이다. 그러나, 유효계수와 연면적 할증비를 얼마로 할 것인가에 관한 결정에 대해서는 시행 이전에 별도의 검토가 필요할 것으로 판단된다.

선택 가능한 보너스 메뉴(택일) 예시

- 용적률완화 = $\left(\frac{\text{유효공개공지면적}}{\text{대지면적}} - \text{법정 공개공지율} \right) \times \text{법정용적률}$
- 사선제한완화 = $\frac{\text{유효공개공지면적}}{\text{대지면적}} \times \text{법정사선제한기준}$
- 유효 공개공지 면적 1제곱미터당 5제곱미터의 연면적 할증

● 기타기준의 운영방안 검토

- 공개공간, 지하철 연결로의 인센티브
- 공개공지의 경우처럼 조성면적에 해당하는 만큼의 용적률 보너스를 제공하는 방법을 시행한다.
- 인센티브의 최대 상한을 정하여 조성 시설면적당 연면적을 할증해 줄 수 있도록 하는 방법을 병행 운영한다.
- 해당 시설을 확보할 수 없는 건물로서 연면적 인센티브를 받기 어려운 경우는 연면적에 해당하는 비용을 지불하도록 하는 방식을 검토한다.
- 공개공간이나 지하철 연결로 등은 건축물의 용도에 따라 공익과 건축주의 경제적 이익 사이에 균형을 유지하고, 인센티브를 얻어 과밀개발이 발생하는 것을 막기 위해서는 위와 같은 방법을 적용할 수 있을 것으로 판단된다.

• 옥상조경, 벽면 및 지붕녹화 인센티브 방법

- 옥상조경, 벽면 및 지붕녹화 등의 도시 녹지면적의 확대를 목표로 하는 건축요소는 용적률이나 높이제한 완화 등의 밀도 인센티브를 이용할 경우 녹지면적 증가에 따른 효과를 반감시킬 수 있기 때문에 조성에 필요한 기술을 지원하거나, 재료 및 비용을 지불하는 방식이 효과적일 것으로 판단된다.

일본 및 독일의 유도방법

- 일본 東京都 世田谷區의 경우 벽면녹화면적의 1/2을 유효조경면적으로 인정하여 유도
- 일본 東京都 北區의 경우 벽면 녹화면적 1제곱미터당 5,000엔 이내 지원하여 유도
- 일본 東京都 豊島區의 경우 옥상 및 베란다 1제곱미터당 5만엔, 벽면은 1제곱미터당 5천엔, 플랜터는 1제곱미터당 2만엔을 지원하고, 최대 200만엔을 넘을 수 없도록 하여 유도
- 독일 베를린시의 경우 옥상녹화 공사비의 80%를 지원하여 유도.

- 기타 기준에 대해서는 향후 인센티브의 양과 대상, 방법에 대한 실현 가능한 방법을 별도로 검토하여 유도할 필요가 있다.

참고문헌

■ 단행본 및 보고서

- 국립환경연구원, 생태도시 조성 기반기술 개발사업, 1997.6
- 국토개발연구원, 도시설계 I, 1982.12
- 국토개발연구원, 일본과 독일의 도시계획법, 1990.12
- 대한주택공사 주택연구소, 아파트단지내 인공지반 조경녹화방안 연구, 1995.6
- 대한주택공사 주택연구소, 환경친화형 주거단지 모델개발에 관한 연구, 1996.9
- 삼손(주), 인공지반녹화공법, 1997
- 서울시정개발연구원, 대중교통 지원을 위한 보행환경 개선방안, 1996
- 서울시정개발연구원, 도시설계 재정비 방편설정 연구, 1993.12
- 서울시정개발연구원, 보행자 안전을 위한 도로시설물 개선방안, 1995
- 서울특별시, '97도로부지관리실무, 1997.4
- 서울특별시, 건축법·령·규칙·조례집, 1996.8
- 서울특별시, 서울특별시 주요간선도로변 도시설계(I), 1983.2
- 서울특별시, 테헤란로 도시설계, 1984
- 요시노부 아시하라, 건축외부공간, 김창동역, 기문당, 1994
- 조나단 바넷트, 도시설계론, 주종원의1 역, 동명사, 1991.3
- 조나단 바넷트, 도시설계와 도시정책, 강병기역, 법문사, 1982.3
- 조대성, 사람의 도시 건축과 환경, 도서출판 누리에, 1995.11
- 최찬환, 건축법규해설, 기문당, 1997
- 한국건설기술연구원, Green Town 개발사업 I (연구개요 및 건축분야), 1996.12

■ 논 문

- 구정현, 현행 도시설계에 있어서 규제와 쾌적요소 유도에 따른 보상제 도입에 관한 연구, 서울대 환경대학원 석사학위논문, 1987.2
- 길기석, 공개공지 이용 활성화방안에 관한 연구, 한양대 석사학위논문, 1996.12
- 김관수, 아트리움의 도시디자인적 특성에 관한 연구, 서울대 석사학위논문, 1991

- 김국헌, 사무소 건축물의 출입공간 유형에 관한 연구, 영남대 석사학위 논문, 1985
- 김기환, 도심상업지역의 대지내 공지에 관한 연구, 서울대 석사학위논문, 19
- 김문모, 대도시 대지내 녹지 확대방안에 관한 연구, 한양대 석사학위논문, 1990.12
- 김민수, 도시건축의 콘트롤 수법에 관한 연구, 단국대 박사학위논문, 1993
- 김상기, 고층사무소건축의 외부공간계획에 관한 연구, 충남대 산업대학원 석사학위논문, 1994
- 김선미, 대지내 공지 공간구성에 관한 연구, 서울대 석사학위논문, 1986.7
- 김혜경, 공개공지 조성 및 이용실태 분석을 통한 개선방안에 관한 연구, 서울시립대 석사학위논문, 1997.2
- 박정섭, 도시설계형태규제와 대지여건에 따른 용적손실에 관한 연구, 서울대 석사학위논문, 1992
- 박차현, 보행자 가로공간 조성을 위한 전면공지 활용방안, 연세대 산업대학원 석사학위논문, 1992
- 박찬규, 도시오픈스페이스의 개념에 관한 연구, 충남대 산업기술연구논문집 제1권 제2호, 1986
- 박찬명, 건축외부공간에 대한 도시설계지침 적용에 따른 개선방안에 관한 연구, 서울대 환경대학원 석사학위논문, 1996.8
- 손태옥, 주거지역내 상업가로변 건물의 외부공간 형태에 관한 연구, 서울대 석사학위논문, 1989.2
- 안상규, 도시내 가로변 대형건축물 외부공간의 개선방향에 관한 연구, 서울대 환경대학원 석사학위논문, 1989
- 양하백, 진입공간구성에 관한 연구, 서울대 환경대학원 석사학위논문, 1978
- 양홍모, 도시내 보행자공간에 관한 연구, 서울대 환경대학원 석사학위논문, 1981
- 정석, 건축외부공간의 공공성 분석을 통한 협력형 도시공간설계 접근방안, 서울대 박사학위논문, 1994.2
- 조성학, 간선가로변 건축물 측면공지 유형에 관한 연구, 서울대 환경대학원 석사학위논문, 1988
- 황희라, 도심공개공지 체계에 관한 연구, 건국대 석사학위논문, 1990

■ 간행물

- 권철현, “삶의 질의 세계화를 위한 어메니티 전략”, 삶의 질과 사회개발 심포지움, 1995
- 김대현, “도시가로 보행자 공간의 만족 요인 분석에 관한 연구”, 「한국조경학회지」, 22권 3호, 1994
- 김세용, 양동양, “도시공공공간의 쾌적성 방해요인의 분석에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집」, 13권 2호, 1997
- 김승환, “생활공간의 어메니티를 위한 환경조성방안”, 「도시문제」, 1996. 7
- 서울시정개발연구원, 삶의 질 향상을 위한 서울시정의 당면과제(청사이전 기념 세미나), 1997. 3
- 양윤재, “도시건축 대지내 공지와 조정”, 「도시문제」, 1985. 5
- 월간 건축문화, 사부소 건축(10층이상), 1996. 9
- 월간 건축문화, 사부소 건축(10층이하), 1996. 9
- 이영웅, “공적공간의 개념과 정비 방향에 관한 연구”, 「국토계획」, 1995
- 장애인 편의시설 촉진 시민모임, 「자유공간(창간호)」, 1997.
- 정석, “건축의 공공성과 도시건축가의 역할”, 「건축」, 제41권 제1호, 1997
- 정석, “공개공지와 도시소공원”, 「도시문제」, 1996. 10
- 정하광, “건축외부공간에 있어서 조경면적의 확대방안에 관한 연구”, 「한국조경학회지」, 1995. 1
- 조대성, “읽을 수 있고 앉을 수 있는 시민의 공간”, 「건축문화」, 1986. 3
- 조영구, “도시육외공간을 어떻게 사고하나”, 「건축문화」, 1985. 9

■ 국외문헌

- City of New York Department of City Planning, Zoning HandBook, 1990. 7
- City of Seattle, Director's Rule 16-89, 1989. 11
- David W. Chapman and Peter J. Larkham, Understanding Urban Design. Faculty of the Built Environment, School of Planning, University of Central England,
- Edited by Todd W. Bressi, Planning and Zoning New York City, the Center for Urban Policy Research, 1993

-
- ・ Fruin, J., John, Pedestrian Planning and Design, Metropolitan Association of Urban Designers and Environmental Planners, 1971
 - ・ Goffman, Erving., Behavior in Public Place, Free Press, 1963
 - ・ Jerold S. Kayden, Incentive Zoning in New York City, Lincoln Institute of Land Policy, 1978
 - ・ Lynch, Kevin., The Image of the City, M. I. T. Press, 1960
 - ・ Rayward, R., Making better places: Urban design now, London: Joint centre for urban design, 1993
 - ・ Roberston, K., "Skywalks versus pedestrian malls", APA Journal, 1993. 3
 - ・ Stein, J., Classical readings in urban planning, McGraw hill, 1995
 - ・ Terry Jill Lassar, Carrots & Sticks, ULI, 1989
 - ・ Wiendenhoeft, R., Cities for people, VNR, 1981
 - ・ William H. Whyte, City, Doubleday, 1988
 - ・ William H. Whyte, The Social Life of Small Urban Spaces, The Conservation Foundation, 1980
 - ・ 阿部成治 譯、西ドイツの都市計画制度、學藝出版社、1989. 12
 - ・ 輿水肇、建築空間の緑化手法、彰國社、1995. 9
 - ・ 李相浩、建築基準法に基づく総合設計制度に関する建築計劃學的研究、大阪大學大學院、1989. 6
 - ・ 日本建築センター、総合設計制度の解説、1996. 7
 - ・ 日本建築センタ、土地の有効高度利用 その傾向と對策、1991. 2
 - ・ 財團法人 土池総合研究所 環境都市研究會、環境都市のデザイン、ぎょうせい、1996. 7
 - ・ 紙野桂人、"総合設計制度の運用實態とその問題點に関する研究"、日本都市計劃學會學術研究論文集、1988
 - ・ 態野稔、ポケットパーク、都市文化社、1991. 3
 - ・ 土木學會 編、街路の景観設計、技報堂出版、1990. 5
 - ・ 特殊緑化共同研究會、NEO GREEN SPACE DESIGN、誠文堂新光社、1995. 11

부 록

외국의 인센티브 제도 운영사례

1. 미국의 인센티브 제도

1) 인센티브 조닝의 정의

미국의 인센티브 조닝은 개발자가 공익에 기여하는 공공 쾌적시설을 제공하는 것에 대한 대가로 개발자에게 경제적 이익을 제공하는 규제력의 조정으로 정의할 수 있으며, 공공요소를 정부의 직접적인 투자없이 조성하기 위해 이용하는 것이다.

이와 같은 인센티브 제도는 공익에 기여하는 쾌적시설을 유도하기 위한 것으로 개발자가 제공하는 공공시설 비용과 동등한 보너스를 개발자에게 제공하기 위해 조닝제도를 이용하는 것이다. 즉, 기본적인 인센티브 제도의 개념은 “당신들이 공익에 부언가를 기여한다면 당신이 당연한 권리로써 받을 수 있는 것 이상을 우리는 줄 것이다.” 라고 하는 것이다.

2) 인센티브 조닝제도의 수립배경

최초로 뉴욕에서 1916년 운영되기 시작한 조닝제도는 1960년대에 이르러 많은 문제점을 드러내게 된다. 이처럼 시대에 뒤떨어진 규정은 당시의 개발압력을 반영하지 못하여, 지속적인 완화, 협상 및 특별 허용에 의한 조정을 필요로 함에 따라 1960년대 이전의 조닝제도의 근본적 개선을 통해 전통적인 용도지역제도를 보완하고, 도시환경의 질을 높일 필요성이 증대되었다.

또한 1961년에 전체적인 조례의 개정작업이 이루어지기 이전에 이미 2,500이상의 예외조항이 1916년에 제정된 뉴욕시 조닝조례에 추가되면서 조례개정의 필요성이 더욱 제기 되었다.

이와 같은 조닝제도의 개선에 대한 요구와 도시환경개선의 필요성은 조닝제도를 통하여 도시의 쾌적요소를 인센티브 제도를 이용하여 해결하고자 하는 계기가 되었다.

이러한 배경하에 미국에서 시작된 인센티브 제도의 배경을 몇가지로 정리하면 다음과 같다.

첫째, 민간의 과도한 개발이익을 환수하고 공공재를 확보하기 위한 장치로서 인센티브 조닝을 이용할 필요가 있었다.

둘째, 도심부에 플라자, 아케이드등의 다양한 공익요소를 제공할 필요성이 제기되었다.

셋째, 도심의 과도한 개발을 억제하고 도심주변 지역의 난개발을 방지하기 위해 밀도보너스를 이용할 필요가 있었다.

3) 인센티브 제도의 적용 방법

● 인센티브 제도 적용여건의 마련

공공의 입장에서 인센티브 제도는 공공재산과 개발비용에 대한 부담없이 일반시민을 위한 다양한 어메니티 시설을 확보할 수 있다는 점과 함께 증가된 밀도로부터 얻을 수 있는 추가 부동산세수의 증가 때문에 인센티브 조닝의 도입을 대부분의 경우 긍정적으로 평가하게 된다.

이러한 인센티브 제도의 긍정적인 효과를 최대한 얻기 위해서는 인센티브 제도를 운영할 수 있는 제도적 기반이 선행되어야 한다. 이러한 제도적 기반하에서 적절한 밀도 및 금융지원 등의 보너스를 제공함으로써 과도한 밀도허용에 의한 도시공간의 불균형 개발을 억제하고 제도의 형평성을 유지할 수 있다.

이와 같은 제도적 여건을 마련하여 벨뷰(Bellevue), 하트포드(Hartford), 포틀랜드(Portland), 세크라멘토(Sacramento), 시애틀(Seattle) 등에서는 도심지역의 토지이용 규제와 함께 인센티브 제도를 다양한 방법으로 이용하였다. 이러한 도시에서는 복합용도 개발이나 공공 오픈스페이스에 대해 하나 또는 두가지 시설로 보너스 옵션을 제한하여 용적률 보너스를 제공하는 방법과 다양한 보너스 옵션을 제공하여 어메니티 요소를 선택할 수 있도록 하는 방식을 병행하여 이용하였으며, 드물게 높이제한을 완화해주는 방법을 이용하기도 했으나 대부분의 경우 밀도(용적률)를 완화하는 방식을 채택하였다. 이러한 각각의 보너스 방법에 따라 미국의 시애틀을 비롯한 여러 도시의 경우 기준용적률을 조정하거나 부설 주차장과 같은 대지내 부대시설기준을 마련하는 등의 인센티브 제도를 위한 제도적 여건을 마련하여 운영했다. 이러한 구체적인 사례를 살펴보면 다음과 같다.

- 기준용적률의 조정

인센티브 제도를 운영할 때 우선적으로 고려해야 하는 것은 장래 도시에 허용할 수 있는 개발밀도를 규제하기 위한 가장 기초적인 규제수단인 기준용적률이다.

기준용적률은 가로폭을 기준으로 하여 건물 규모를 규제한 1916년 조닝제도와는 다르게 가로폭과는 상관없이 대지내 건물용적을 직접 규제하기 때문에 기준용적률 수준에 따라 건물의 층수능은 많은 영향을 받게 된다. 기준용적률의 이와같은 특성 때문에 용적률을 인센티브로 이용할 경우에는 공익에 기여하지 못하는 과도한 건물규모를 양산하거나 공공을 위한 쾌적시설을 제대로 확보할 수 없는 경우가 생길 수 있는 문제점에 주의를 기울여야 한다.

이를 테면, 기준용적률을 너무 높게 지정할 경우 개발자들은 기준용적률을 초과하기 위한 인센티브나 밀도에 대한 보너스에 대한 매력을 느끼지 못하게 되며, 이와 반대로 기준 용적률이 너무 낮게 되면 개발은 자연히 위축될 수밖에 없다.

따라서 현재의 용적률 수준이 너무 낮아 건축주가 의도하는 만큼의 건물 규모로 건축하지 못할 경우에는 상관이 없으나 기준용적률 수준이 너무 높아 더 이상의 용적률을 필요로 하지 않을 경우에는 인센티브의 실효성이 없기 때문에 신중을 기해야 한다. 즉, 현재의 기준 용적률 수준이 너무 높을 경우에는 인센티브에 의한 유인효과를 높이기 위해 현재의 용적률 상한을 대폭적으로 하향조정(down zoning)할 필요가 있다. 여기에 대해 많은 학자들도 인센티브 조닝은 당연한 권리로서의 잠재적 용적률을 축소하기 위한 정책적 환경이 마련되지 않게 되면 대부분의 도시에서 효과를 볼 수 없을 것이다 라고 주장하고 있는데 같은 맥락에서 이해할 수 있다.

- 용적률 조정을 통한 인센티브 제도 운영사례

이와 같이 인센티브 제도를 운영하기 위해서 미국의 경우 기준용적률을 강화하거나 기타 용적률 수준을 떨어 뜨릴 수 있는 부대시설에 대한 기준을 마련하여 용적률 상한을 조정하고 있다.

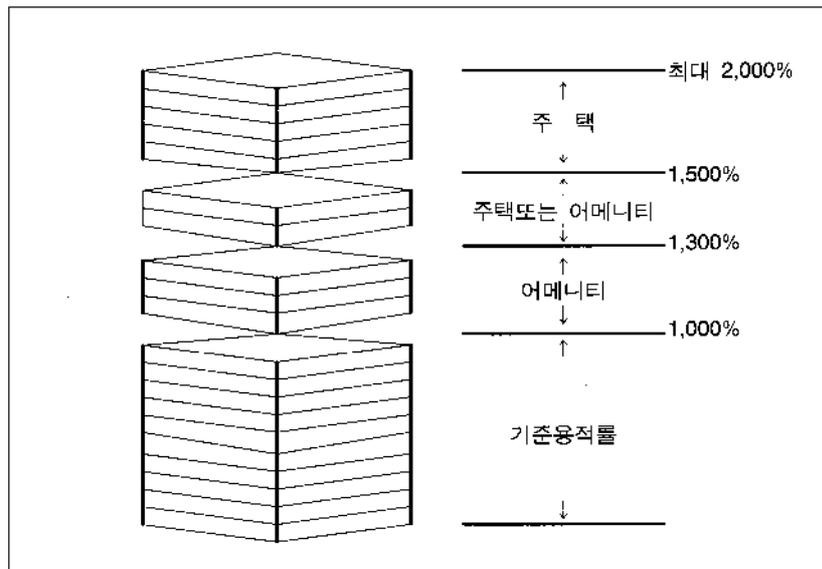
직접적인 용적률 강화

직접적인 용적률 강화는 인센티브 제도를 운영하기 위해 기존의 달성가능

한 기준용적률 수준을 하향조정하여 조정된 만큼의 용적률을 보너스로 제공하는 방법이다.

뉴욕시의 경우 1961년 당시 도심부 평균 용적률이 1,700% 정도 있었는데 이를 1,500% 수준으로 하향조정하고 플라자 또는 아케이드 보너스로 기준용적률의 20%까지를 허용하여 최대 1,800%까지 가능하도록 하였다.

또한 1985년의 시애틀시도 용적률 강화(down zoning)를 통하여 인센티브 제도를 시행하였다. 특히 소매점이 밀집되어 있는 지역에서, 공공을 위한 시설을 제공할 경우에 예외규정을 통과 동시에 기준용적률(FAR)을 1,000%에서 500%로, 그리고 최대높이제한을 400ft(122m)에서 240ft(73m)로 강화하였다. 업무지역에서는 높이를 제한하지 않았으나 기준용적률(FAR)을 1,000%로 지정하고 다양한 보너스를 제공하여 최대밀도 2,000%까지 가능할 수 있도록 했다.



시애틀의 용적률 시스템

이와 같은 시애틀시는 도심부에 당연한 권리로서의 용적률을 1,000%로 제한하여 도심부의 고밀개발을 방지하고, 개발자들이 다양한 보너스 옵션을 자연스럽게 이용할 수 있도록 하는 강력한 인센티브 제도를 갖추고자 했던 것이다.

또한 1974년 로스앤젤레스시는 도심부 용적률을 1,300%에서 600%로 낮추고 개발권의 구매를 통하여 기준용적률을 1,300%까지 가능하도록 하였다. 이러한 용적률 강화에도 불구하고 개발권의 구매를 통해 대부분의 도

십 개발사업에서 기준면적을 초과하여 건축되었다.

샌프란시스코의 경우 초기의 도시계획에서 달성 용적률은 870%이었지만, 법정 허용용적률은 1,400%였기 때문에 도시의 과밀화에 대한 우려가 높아져, 최고용적률을 1,000%까지로 제한하고, 높이제한도 최고 210m에서 165m로 하향 조정하였다.

샌프란시스코 다운타운의 용적률 하향 조정

지 구	지구코드	용적률 (%)		
		1966년	⇨	1983년 3월
업무지구	C 3 O	1,400		1,000
특별오피스개발지구	C-3-O (SD)	700		600
소매상업지구	C-3-R	1,000		600
일반상업지구	C-3-G	1,000		600
관련업무지구	C-3-S	700		500

간접적인 용적률 강화

이와 같은 기준용적률 강화 방법 이외에도 용적률의 직접적인 규제가 아닌 주차장 확보기준 등과 같은 간접적인 수단을 통해 용적률을 강화하는 효과를 얻을 수도 있다.

하트포드시(Hartford)는 1984년에 도심지역 조닝(downtown zoning)을 통과 시키면서 주차장에 대한 요구사항을 추가하여 최소 주차장기준(순업무공간 1,000s.f(92.90m²)당 한면의 주차공간확보)을 마련함으로써 20% 이상 도심지역의 밀도를 낮추는 결과를 가져왔다.

예외적인 예

이와 같이 용적률을 강화하지 않고 완화하는 경우도 드물게 있다. 용적률을 조정할 제도적 여건미련의 예외적인 방법으로 1987년에 시행된 신시네티 보너스제도를 들 수 있다. 기존의 최대용적률 900%에서 새로운 규정에 의한 도심지역의 용적률 제한을 1,300%로 완화하였으며, 모든 보너스 옵션을 선택할 경우 이론적으로 용적률 3,000%를 넘을 수 있도록 하였다.

이러한 새로운 규정의 용적률 완화는 목적이 도심지역의 새로운 개발규모를 반영하는 것이었지만, 몇몇 회의론자들은 도시의 인센티브 제도에 의한 잠재적 영향에 대해 우려를 가지고 있다.

● 인센티브 대상의 판단

● 인센티브 운영을 위한 분명한 목적 설정

무엇에 대해 보너스를 주어야 하는가에 대한 결정은 고도로 정책적인 문제이며, 해당 지역사회에서 요구되는 사항을 우선적으로 추진함으로써 공익에 기여할 수 있어야 한다.

예를 들어 새로운 도심부의 건설을 적극 추진하고자 했던 벨뷰(Bellevue)시는 도심개발시에 소매점, 공공 집회장소, 공공 휴게소 등의 설치를 유도하기 위해 이러한 용도 및 시설을 설치할 경우 밀도의 증가를 인정하고 있다. 시애틀의 경우 가족과 아이들에게 좀더 인락한 도심의 생활환경을 조성해주기 위해 보육원에 대한 보너스를 제공하여 유도하고 있다.

시애틀시는 이외에도 도심부에서 보너스 받을 수 있는 쾌적요소를 명확히 규정하고 있는데, 쇼핑몰의 경우 도심에 집중되는 보행자 통행과 상점활동이 일어나는 곳에 상점의 전면부와 보행자를 배려할 수 있는 가구관통 보행자 연결통로를 제공하는 것을 권장하고 있으며, 저녁시간 동안 도심이 활성화될 수 있도록 하고, 도시민이 여가활동을 원만하게 할 수 있도록 극장등의 공연장을 적극 유도하고 있다.

● 인센티브 대상 및 양에 대한 판단

인센티브 대상에 따라 얼마만큼의 보너스를 줄 것인가를 판단하기 위해서는 먼저 각각의 인센티브 옵션에 어느 정도의 가치를 줄 것인가를 결정해야 하며, 여기에는 지역사회에 필요한 요구가 우선적으로 반영되어야 하고, 이와 함께 도시의 경제적 현실을 감안하여 결정해야 한다. 임대가 되지 않는 상업공간을 보너스로 제공할 경우 지역사회에서 요구되는 시설을 유도할 수 없으며, 또한 해당지역에 필요하지 않는 공공요소를 유도할 경우 공익에 기여하지 않는 건축요소에 보너스를 제공하는 결과불 가져오게 된다. 따라서 해당 지역에서 필요로하는 요구와 지역적 특성을 고려하여 인센티브의 양과 대상을 판단하는 것이 중요하다.

시애틀의 경우 공공요소는 지역의 특성을 유지하는데 필요한 의도에 따라 기본적인 인센티브 대상을 다음과 같이 몇가지로 구분하고 있다.

첫째, 건축물 쾌적요소로 공개공지, 지상층 소매점, 아케이드, 예술장식품, 다양한 지붕모양, 아트리움, 보육시설 등이 있다.

둘째, 보행자 쾌적요소로 보도 캐노피, 식재, 건물진입구, 확장보도, 가구관통연결로 등이 있다.

셋째, 문화적 쾌적요소로 극장, 연극센터, 전시장 등이 있다.

이밖에도 주택, 복지시설, 대중교통의 환경개선, 보존 등 다양한 인센티브 대상을 제시하고 있다.

이와 같이 건물형태나 보행환경을 개선하고 가로활성화를 위한 목적에 따라 각각 세부적인 건축요소를 인센티브 대상으로 지정하고 있다.

다른 도시에서도 일반적으로 오픈스페이스와 플라자, 쇼핑 상가 또는 예술작품 등 몇가지 보너스 요소는 공공과 개발자 모두에게 이익이 됨으로써 건축물의 가치를 증대시키는 요소가 되기 때문에 보너스를 받을 수 있는 공공요소로 인정하고 있다.

공익에 기여할 수 있는 인센티브 대상의 결정과 함께 어떤 건축요소나 시설에 대해 받을 수 있는 보너스의 수준을 판단해야 한다.

보너스로 선택할 수 있는 메뉴가 다양하고 기준용적률 수준이 너무 낮게 지정되는 엄격한 인센티브 시스템하에서는 필요한 밀도를 얻기위해 여러 가지의 보너스를 선택해야 하는 부담으로 개발이 위축될 수 있다. 이와 같이 일반적인 규모의 건물을 건축하기 위해 여러 가지의 보너스를 얻어야 하는 것은 공공요소의 유도수준을 떨어뜨려 도시나 일반 시민 모두에게 이익이 되지 못한다. 다른 한편으로 지나치게 많은 보너스를 제공하는 관대한 인센티브 시스템에서는 개발자들이 공익에 기여하는 것보다 많은 이익을 얻게 되어 결국에는 인센티브 제도를 불신하게 된다.

따라서 이러한 가치의 신중한 균형을 이루기 위해서는 어메니티로부터 얻은 공익 뿐만 아니라 보너스를 통해 개발자들에게 발생하는 경제적 이익을 철저히 비교, 분석할 필요가 있다.

● 쾌적요소의 인센티브 제공 방법

• 연면적 할증 및 최대 용적률 보너스 제한

앞에서와 같은 공공요소를 조성함에 따라 연면적 보너스를 주는 것으로 과도한 밀도증가를 방지하기 위해 공공요소 보너스로 인해 증가할 수 있는 최대 용적률을 제한하는 방법이다.

시애틀의 경우에는 보너스의 비율을 1에서 12.5까지 정하여 각 쾌적요소 별로 보너스 받을 수 있는 최대면적의 한도를 정하여 과도한 보너스 증가를 막을 수 있도록 하고 있으며, 공익에 기여하는 정도와 지역에서 추진해야 할 우선순위에 따라 각각의 공공요소에 따라 다른 보너스 비율을 정

하고 유도하고 있다.

일례로 쌈지공원(parcel park)에 따른 보너스 비율은 1에서 5까지이고 최대 7,000sq. ft(650.32m²)의 면적까지만 보너스 받을 수 있는 면적으로 인정하고 있으나 광장의 경우는 6까지의 보너스 비율로 최대면적 5,500sq. ft(51.10m²)까지만 보너스로 인정하고 있어, 시설의 종류에 따른 다른 보너스 비율을 적용하고 있다.

시에틀시의 쾌적요소별 보너스 비율 및 상한

공공요소	보너스 비율	보너스 받을 수 있는 최대 면적
신축건물의 복지시설	7	10,000sq. ft(929.03m ²)
기성건축물의 복지시설	3.5	10,000sq. ft(929.03m ²)
신축건물의 보육원	12.5	10,000sq. ft(929.03m ²)
기존건축물의 보육원	6.5	10,000sq. ft(929.03m ²)
극장	7	15,000sq. ft(1,393.55m ²)
쇼핑아트리움	6또는 8	15,000sq. ft(1,393.55m ²)
쇼핑상가	6또는 7.5	7,200sq. ft(668.90m ²)
소매상점	3	대지면적의 0.5배로 15,000sq. ft(1,393.55m ²)를 이하 부문
쌈지공원	5	7,000sq. ft(650.32m ²)
가로접근 옥상정원	2.5	대지면적의 20%
내부접근 옥상정원	1.5	대지면적의 30%
경사지 이동편의시설	용적률100%	적용하지 않음
경사지 테라스	5	6,000sq. ft(557.42m ²)
확장브도	3	요구되는 보도폭을 만족하는 면적
보행자 보호시설	3 또는 4.5	대지의 가로전면의 10배
건물 지붕의 다양성 확보	감소면적당 0.14m ² (1.5sq. ft)	30,000sq. ft(2,787.09m ²)
소규모 필지개발	용적률200%	적용하지 않음
임시주차시설	1	200대 주차공간
임시주차시설	2	200대 주차공간
공연예술극장	12	공공쾌적요소규칙에 따름
박물관	5	30,000sq. ft(2,787.09m ²)
광장(Urban plaza)	5	15,000sq. ft(1,393.55m ²)
공공아트리움	6	5,500sq. ft(51.10m ²)
대중교통 접근 편의시설	2,322.58m ² (25,000sq. ft)	대지면적 2
기계 이용 접근 편의시설	2,787.09m ² (30,000sq. ft)	대지면적 2
주택	공공쾌적요소 규칙에 따름	공공쾌적요소 규칙에 따라 최대 보너스의 총량은 대지면적의 7배

이러한 보너스 제공방식과 더불어 고려되어야 하는 것은 과도한 건물 규모를 제한하기 위해 하나의 건물에서 이용될 수 있는 보너스 총량을 용적률을 통해 제한하는 방법이다.

하트포드(hartford)의 경우는 질러리 공간 1m²당 상업공간 4m²을 허용하지만 어떠한 보너스도 최대 허용보너스인 용적률 100%를 넘어 추가로 보너스를 받을 수 없도록 하고 있다. 또한 주택보너스의 최대 허용보너스의 상한은 400%로 주택 1m²당 업무용공간 8m²의 보너스를 제공하고 있다.

이와 같이 하트포드(hartford)의 경우에도 시애틀의 경우와 유사하게 공공요소별로 다른 보너스 비율을 지정하고 있으나 시애틀이 받을 수 있는 보너스 면적의 상한을 제한하는 것과는 다르게 증가할 수 있는 건물 용적률의 상한을 최대 600%까지 제한하고 있는 것이 특징이다.

하트포드(Hartford)시의 보너스

공공요소		보너스 비율	FAR Cap
주거용도		1:8	4
보행자 중심의 소매용도		1:3	2
임시정차시설		1:4	2
문화/위락시설	시각예술 공간	1:4	-
	연극공간	1:4	1
	영화관	1:4	-
관광객/회의 참석객용 숙박시설		1:1	1
보행동선 개선	보도 확장	1:4	-
	아케이드	1:4	-
	블러컨 아케이드	1:4	1
	광장	1:4	-
	소공원	1:4	-
	보육원	1:6	1
	역사건축물 보존	1:3	2.5
	고용창출	1:625	6
가로경관 개선	가로	1:2	1
	보도	1:1.5	1

● 용적률 산정 제외

지하층의 경우 일반적으로 용적률 계산에서 제외되지만 몇몇 기준은 지하층, 지하공원과 기계실을 포함하기도 하며, 기준내용에 보너스 받은 공공요소를 용적률 산정시 바닥면적에 포함할 것인지를 구분하기도 하는 방식으로 이용된다.

신시네티와 시애틀시가 대표적인 경우로 보너스 받은 면적은 건물 전체면적계산에서 제외하고 있다.

● 시설조성비용

쾌적요소를 의무적으로 설치하도록 할 때 가능한 방법으로 건물의 쾌적요소를 대신하여 민도인센티브와 병행하여 비용옵션을 허용하는 것이며, 개발자들은 주택, 공공예술작품, 보육시설 또는 복지시설을 설치할 경우 설치에 필요한 비용을 지불하는 방식이다.

4) 최근의 인센티브 제도 운영의 경향

- 시애틀의 1985년 조닝제도

미국에서 가장 섬세한 인센티브 제도를 운영한 도시중의 하나인 시애틀은 1960년대 중반에 처음으로 인센티브제도를 운영하기 시작했다.

이 시기의 인센티브 제도는 인센티브에 따른 최대높이나 용적률을 제한하지 않았기 때문에 중복해서 받은 보너스로 인해 건물의 밀도는 과도하게 증가하여 중심상업지역이 아님에도 불구하고 3층의 아케이드를 조성하여 60,000sq. ft(약 5,574m²)의 바닥면적 보너스를 받아 76층에 이르는 고층건물이 건축되는 경우가 발생하였으며, 또한 보너스를 받아 조성한 소매점과 같은 용도는 적절하지 않은 곳에 조성되는 폐단이 나타나기 시작했다.

이러한 문제점과 더불어 1960년대의 조닝제도가 더 이상 도시의 개발압력에 보조를 맞출 수 없는 상황에 이르게 되자 1980년 조닝을 대대적으로 수정하게 되었으며, 1985년 도심계획과 조닝을 적용되기 시작했다.

시애틀의 새로운 규정에서는 보너스 항목을 5가지에서 28가지로 확대 했으며 도심부의 기준용적률을 지정하여 가장 밀도가 높은 상업지역에 최대 2,000%까지의 용적률을 허용하였다. 주요 업무중심지에는 어떠한 높이제한도 없었으나 그외의 지역에는 높이제한을 적용하였으며, 상업지역의 경우에는 240ft(73.15m)로 지정하였으나 백화점 또는 공연예술센타와 함께 건축하면 400ft(121.92m)까지 가능하도록 했다.

또한, 11개의 도심조닝지역의 밀도는 지역 기능과 운송능력을 제한했으며 동시에 시각통로(view corridors), 건축선 후퇴, 가로벽기준, 가로 위계설정, 지상층 상점용도 등을 보너스 없이 의무적 규제로 전환하였다.

다양한 보너스 시스템은 28개 공공요소를 공익에 기여하는 정도에 따라 다양한 보너스 비율을 지정하여 유도하고 있으며, 업무중심의 가장 밀도가 높은 지역에서 당연한 권리로서의 개발은 용적률 1,000%까지 허용되고, 이 이상인 1,000%에서 1,500%까지 건물을 올리기 위해서는 개발자들은 가로공원, 보육원 또는 극장 등의 공공요소를 설치해야만 가능하였다. 또한 주거복합개발 그리고 저소득층을 위한 주택개발이나 역사경관을 위한 개발권을 이양할 경우 1,500%까지 증가할 수 있도록 했다.

그렇지만 용적률 1,500%를 초과하기 위해서는 도심의 주택보너스를 이용하는 방법 밖에 없도록 하고 있다. 실제로, 업무중심지구의 개발은 일반적으로 용적률 1,700%와 1,800%에서 이루어지고 있다.

이러한 보너스 요소는 경관위원회의 승인없이 지정된 구조물 또는 부분을 훼손한 사업에 이용될 수 없도록 하고 있다.

- 벨뷰(bellevue)시

규제와 인센티브(requirement and incentive)를 혼합한 벨뷰(bellevue)의 1981년 혼합규정은 20개 이상의 보너스 선택과 이에 따른 밀도비율을 제공하며, 도심 지역별로 차등을 두고 있다.

보너스 내용은 다음과 같다.

보행자 중심의 건물 전면, 조경요소, 아케이드 차양, 차일, 조가, 물, 플라자, 레크레이션 공간, 주거, 공공인회상소, 주요보행자 통로, 보육시설, 상점, 공공휴게소, 공연예술공간, 비영리 사회단체를 위한 공간, 공원재산의 기증
--

사업규모에 대한 고려없이 개발자들은 처음 7개 쾌적요소의 조합으로 새로운 사업이나 증축을 통해서 쾌적시설을 설치 해야 하며, 그후에 보너스의 조합을 통하여 더 많은 밀도를 얻을 수 있도록 하고 있다.

5) 미국의 인센티브 제도 운영사례의 시사점

- 시민의 보행환경이나 가로환경, 도시경관의 향상에 필요한 요소만을 공공성 관련요소로 인정하여 인센티브를 제공하고 있다.
- 도시에 따라 최대 50%까지 기준용적률을 하향 조정하여 인센티브 효과의 극대화 도모하고 있다.
- 보너스를 주는 방식은 법정 용적률을 완화해주거나 연면적을 할증해주는 방식을 주로 사용하고 있다.
- 도시별로 의무적 기준(보너스 없이 의무적으로 준수해야 하는 기준)과 유도적 기준(준수여부는 자유선택에 맡겨지고 준수할 경우 보너스가 부여되는 기준)을 동시에 활용하고 있다.
- 지역특성에 따라 쾌적요소별로 용적률 및 연면적 할증비율에 차등을 두어 운영하고 있다.
- 용적률 완화 또는 연면적 할증 보너스 이외에도 기탁금 납부제도를 함께 운용하여 제도의 융통성을 높이고 있다.
- 최대 용적률의 상한을 제한하여 용적률 인센티브로 인한 과도한 밀도 증가를 방지하고 있다.

2. 일본의 인센티브 제도

● 종합설계제도 (總合設計制度) 운영의 배경

● 사회적 배경

1965년은 경제성장의 최고기로 시민의 생활에도 점차 여유가 생겼으나 도시의 과밀화, 복잡화가 진행되어 생활환경의 악화가 문제로 대두하게 되었고, 도시에 자본이 집중함으로써 지가는 매년 높은 상승률을 보이고, 건축주에게 있어서는 부지를 어떻게 효율적으로 이용할 수 있을까 하는 것이 최대의 과제가 되면서 부지의 제한된 범위내에서 건물을 건설하고, 나머지 공지도 개인적으로 활용되는 경우가 많았다.

따라서 개별 건축물이 시가지형성에 끼치는 역할, 영향 등에 고려할 여유가 없었으며, 자기부지의 고도이용, 자기자본의 축적 등을 중요하게 여기는 경향이 만연되었으며, 또한 건축물 자체도 경제효율이 우선시 되었다.

● 제도적 배경

사회 경제적 여건의 변화에 효과적으로 대응하지 못하는 건축기준법의 한계(원불적, 획일적인 최저기준)를 개선할 필요성이 증대하였다.

일반규제에서 건축기술의 발전, 도시환경의 변화 등에 따라 건축규모의 거대화, 다양화의 현상을 다루기에는 불합리한 점이 발생했으며, 지역의 환경특성을 고려한 규제가 이루어지지 않음에 따라 지구의 특성을 잃고 획일화 되었다.

유도력있는 정책적 기준, 건축물에 대한 지도를 위한 종합적 시가지 환경을 형성할 수 있는 방법의 필요성이 증가했다.

● 종합설계제도 (總合設計制度)의 발전

1971년 건축기준법의 전면 개정으로 종합설계제도(總合設計制度)가 도입된 후 1983년 2월에는 고성시가지의 양호한 주택공급을 촉진하기 위한 특별용적 할증을 인정해주는 시가지주택 종합설계제도(總合設計制度)가 발

도시별 종합설계제도(總合設計制度) 운용실적

구분	大阪市	神戸市	京都市
제도운용 기분방침	<ul style="list-style-type: none"> • 건설성의 通達을 적용 • 공동주택에 대한 대폭적인 용적 할증 • 전체적으로 타도시와 비교하여 완화 • 천공차폐규제(입면투영면적에 따라 검토) 	<ul style="list-style-type: none"> • 건설성의 통달에 준한 제도 내용 • 주위 거주환경에 해를 주지 않고 운용·지도하는 방침 • 상업지역에서는 저층부분을 점포 등의 비주거계의 용도로 재광하도록 지도 • 천공차폐 규제 	<ul style="list-style-type: none"> • 일정한도의 높이에 따라 공개공지 설치(다른 도시에는 없음) • 건물높이 완화도 각 고도지구에서의 절대높이 제한 때문에 일정한도내에서 완화되고 있음 • 역사적 건물·유적 보호와 문화시설의 설치에 대한 평가 이행 • 천공차폐규제(사선투영면적 방법과 입면 투영면적 방법을 병행)
실적	(1973-1986) 전체 사례 202건 (주택계 131건, 비주택계 71건)	(1977-1986) 전체 사례 28건 (주택계 17건, 비주택계 11건)	(1976-1986) 전체 사례 10건 (주택계 9건, 비주택계 11건)

● 일본의 인센티브 제도 운영사례의 시사점

종합설계제도는 미국의 인센티브 제도와는 달리 인센티브 제도를 보완한 의무적 기준으로 활용하고 있으며 의무적 기준내에서 인센티브를 활용하는 방법을 취하고 있다. 공공에 기여할 수 있는 공개공지의 환경수준에 따라 보너스에 차등을 줌으로서 보행자와 시민 위주의 공간을 조성하도록 유도하고 있다.

- 공개공지의 환경수준에 따라 유효계수에 차등을 두어 쾌적한 환경을 유도한다.
- 보도와의 단차, 건폐유무 등에 따라 보너스의 양을 차등화 한다.
- 공개공지의 유형을 확장보도, 휴게소등에 따라 다양화하고 공개공지중 확장보도에 가장 높은 용적률 할증을 주고 있다.
- 공개공지 확보에 따른 용적률 할증은 의무면적을 초과하는 면적에 대해서만 인정하고 있다.

$$V = A \times v \cdot \{1 + (S/A - 0.1) \times ki\}$$

A : 부지면적(공개공지 포함) S : 유효공개공지 면적의 합계
 V : 할증후의 연면적 v : 기준용적률
 ki : 다음표에 의한 할증 계수
 → 유효공지를 10%이상에 대해서만 용적률 인센티브

- 도시별로 용적률 할증 방법 및 유효계수에 차등을 두어 지역특성에 따라 다양한 방식으로 운영하고 있다.

족되어 그 제도적 영향력이 보급, 확산되기 시작했으며, 최근 도심부 업무면적이 부족한 가운데 적절한 고도화 추진의 필요성이 제기되었던 점도 종합설계제도의 적극적 활용의 계기가 되었다.

● 종합설계제도의 목적

종합설계제도의 목적은 다음의 다섯가지로 요약될 수 있다.

첫째, 토지의 적절한 고도이용을 도모한다.

둘째, 부지내 공지의 확보 등에 따라 시가지 환경을 정비개선한다.

셋째, 건축물의 설계 자유도를 증가시켜, 새로운 가능성의 추구에 기여한다.

넷째, 시가지 주택의 공급을 촉진한다.

다섯째, 부수적으로 대규모 건축, 대규모 개발의 유리성을 조장하고 영세 토지를 통합·계획하여 장려한다.

● 종합설계제도의 유도방법 및 효과

일반적 도시 건축규제를 강화하는 한편 훌륭한 개발에 대해서는 장려적 조치(인센티브)를 부여하여 바람직한 계획을 유도한다. (특히, 개발압력이 높은 도시 중심부에서는 「give and take」기법의 계획 유도수법이 유효)

특정가구 제도를 비롯한 다른 계획조치가 도시계획 결정을 필요로 하는 것에 비해, 종합설계제도는 특정행정청의 재량에 위임한 후 소규모 사업과 민간사업에 용이하게 적용하도록 함으로서 민간에서 적극적으로 활용할 수 있는 장점이 있다.

지역특성을 유지할 수 있으며, 종합설계제도는 단위 공간의 양 뿐만 아니라 질까지를 규제하고 지도할 수 있다.

이와 같은 시가지 주택 종합설계제도의 시행결과 도심부로의 인구 재유입이 이루어지는 등 다양한 효과를 거두게 되었다.

각 도시별 종합 설계제도의 기본 방침 및 실적을 요약하면 다음과 같다.