

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 (우미경 의원 대표 발의)

의안 번호	758
----------	-----

발의년월일 : 2015년 9월 23일
발 의 자 : 우미경, 박준희 의원 (2명)
찬 성 자 : 이복근, 박성숙, 문형주,
박중화, 김진수, 김진영,
송재형, 김선갑, 조상호,
유 용, 김진철, 박양숙 의원
(12명)

1. 제안이유

사유지이지만 일반시민들의 공공공간으로 조성되어지는 공개공지의 활용도 증진을 위해, 공개공지의 전문가 점검 및 리모델링시 일부 비용을 서울시가 지원할 수 있도록 하고, 건축법 시행령(제27조의2제6항)을 토대로 공개공지에서 행사 개최 등에 관한 사항을 규정하고자 함.

2. 주요골자

- 가. 공개공지의 관리실태 및 활용방안에 관한 전문가 점검을 규정함(안 제26조제2항제9호)
- 나. 공개공지를 리모델링하거나, 공개공지의 전문가 점검을 실시할 경우, 서울시가 소요 비용의 일부를 지원할 수 있도록 함(안 제26조제4항)
- 다. 공개공지에서 행사 개최 등에 관한 사항을 규정함(안 제26조제5항)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 건축법, 건축법 시행령
- 나. 예산조치 : 별첨
- 다. 기 타 : 신·구조문대비표

서울특별시 건축조례 일부개정조례안

서울특별시 건축조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제26조제2항제9호를 다음과 같이 신설한다.

9. 제8호에 따라 구청장이 공개공지를 확인·관리하는 경우, 2년에 1회 이상 공개공지의 관리실태 및 활용방안에 관한 전문가 점검을 실시할 수 있다.

제26조제4항과 제5항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 시장은 다음 각 호의 경우에 소요 비용의 일부를 지원할 수 있으며, 지원대상과 절차, 지원금액의 한도 및 시·구간 부담비율 등은 시장이 따로 정한다.
 1. 설치 후 5년이 경과된 공개공지를 리모델링하는 경우
 2. 제2항제9호에 따라 전문가가 공개공지를 점검하는 경우
- ⑤ 영 제27조의2제6항에 따라 공개공지등에서는 연간 60일 이내의 기간 동안 주민들을 위한 문화행사를 열거나 판촉활동을 할 수 있다. 다만, 울타리를 설치하는 등 공중이 해당 공개공지 등을 이용하는데 지장을 주는 행위를 해서는 아니되며, 공개공지등에서 개최되는 행사의 범위 및 관련 절차, 이용시간 및 행위 제한 등 실행에 필요한 사항은 시장이 따로 정한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제26조(공개공지 등의 확보)	제26조(공개공지 등의 확보)
① (생략)	① (현행과 같음)
② 영 제27조의2제3항에 따라 공개공지등은 다음 각 호의 기준에 적합하게 설치 및 관리하여야 한다	② 영 제27조의2제3항에 따라 공개공지등은 다음 각 호의 기준에 적합하게 설치 및 관리하여야 한다
1. ~ 8. (생략)	1. ~ 8. (현행과 같음)
<신 설>	9. 제8호에 따라 구청장이 공개공지를 확인·관리하는 경우, 2년에 1회 이상 공개공지의 관리실태 및 활용방안에 관한 전문가 점검을 실시할 수 있다.
③ (생략)	③ (현행과 같음)
<신 설>	④ 시장은 다음 각 호의 경우에 소요 비용의 일부를 지원할 수 있으며, 지원대상과 절차, 지원금액의 한도 및 시·구간 부담비율 등은 시장이 따로 정한다.
	1. 설치 후 5년이 경과된 공개공지를 리모델링하는 경우
	2. 제2항제9호에 따라 전문가가 공개공지를 점검하는 경우
<신 설>	⑤ 영 제27조의2제6항에 따라 공개공지등에서는 연간 60일 이내의 기간 동안 주민들을 위한 문화행사를 열거나 판촉활동을 할 수 있다. 다만, 울타리를 설치하는 등 공중이 해당 공개공지 등을 이용하는데 지장

	을 주는 행위를 해서는 아니되며, 공개공지등에서 개최되는 행사의 범위 및 관련 절차, 이용시간 및 행위 제한 등 실행에 필요한 사항은 시장이 따로 정한다.
--	--

서울특별시 건축조례 일부개정조례안 비용추계서

I. 비용추계 요약

1. 비용발생 요인

- 가. 설치 후 5년이 경과된 공개공지 리모델링 비용 지원(개정안 제26조제4항제1호)
- 나. 2년에 1회 이상의 공개공지 전문가 점검 비용 지원(개정안 제26조제4항제2호)

2. 비용추계의 전제

가. 유의사항

- 1) 비용 발생요인은 모두 시장의 재량사항임
- 2) 모든 비용은 일반적인 경우를 가정하여 추계하였으나, 별도의 상한과 하한의 기준이 없어 시장의 정책결정에 따라 비용발생 규모의 변동이 클 수 있음

나. 가격기준

- 1) 공개공지 리모델링 공사비의 상한선은 없으나 합리적인 추계를 위해 서울시 방침서에 나타난 “동네 자투리숲 조성단가”인 “단위면적(m^2)당 120천원을 인용하여 적용
- 2) 공개공지의 소유와 조성의무는 건축주에게 있고 용도만 제한을 두는 공간으로 원칙적으로 건축주가 1차적인 관리책임이 있음. 따라서 지원비율을 55%(공개공지 되살리기 3년 평균=755/1,378천원=54.8%)로 가정함
- 3) 2년에 1회 이상 실시하는 “공개공지의 관리실태 및 활용방안에 관한 전문가 점검” 비용은 서울시 방침서 “공개공지 이용활성화 및 개선계획(행정2부시장 방침 제243호(2015.0))”에 따라 3억 50백만 원이 소요되는 것으로 보되 25개 자치구 부담 2억 50백만 원, 서울시 부담은 1억 원으로 계상함

다. 비용추계기간 : 시행 후 5년

- ※ 비용추계기간 이후에도 지속적인 비용 발생 예상(리모델링 후 추계기간인 5년이 지나면 본 개정안에 따라 다시 리모델링 대상이 됨)

라. 비용추계가정

- 1) 서울시가 추진중인 “공개공지 되살리기”사업은 2014년도 예산 3억 15백만 원과 2015년도 예산 2억 원의 평균금액의 근사치인 2억 50백만 원이 조례개정과 무관하게 지속적으로 투입되는 것으로 가정함
- 2) 2013년도부터 신규 발생하는 공개공지의 규모는 2007년도부터 2012년도까지 발생한 공개공지 총량의 평균($60,219.25m^2$)으로 가정
- 3) 인건비 인상 및 물가 상승 등은 별도로 고려하지 않음
- 4) 기 투입된 공개공지 되살리기 사업비는 발생 비용에서 제외함(되살리기 후 5년이 지난 경우는 포함)

3. 비용추계의 결과

가. 5년간 668억 47백만 원이 소요되는 것으로 나타나, 연평균 최대 133억 69백만 원의 비용이 발생하는 것으로 추계됨

나. 비용추계의 결과

(단위 : 천원)

연도		1차년도 (2016년)	2차년도 (2017년)	3차년도 (2018년)	4차년도 (2019년)	5차년도 (2020년)	합계
구분	세입						
	소계(a)	0	0	0	0	0	0
구분	세출						
	리모델링 비용	53,323,776	2,628,318	1,502,028	4,762,824	5,504,928	67,721,874
	전문가 점검 등	150,000	0	150,000	0	75,000	375,000
	기존 사업 규모	△250,000	△250,000	△250,000	△250,000	△250,000	△1,250,000
	소계(b)	53,223,776	2,378,318	1,402,028	4,512,824	5,329,928	66,846,874
□ 총 비용(b-a)		53,223,776	2,378,318	1,402,028	4,512,824	5,329,928	66,846,874

4. 덧붙이는 의견

없음

5. 작성자 : 예산정책담당관실 한기백 예산분석관

(3705-1284, hophan@seoul.go.kr)

II. 비용추계의 상세내역

1. 기본요소의 산정

가. 공개공지 사용승인 현황

- 1) 1970~2010 : 862,464 m^2
- 2) 2011년 : 39,823 m^2
- 3) 2012년 : 22,758 m^2
- 4) 2013년 : 60,219 m^2 (2013년 전 6개년 평균으로 추정)
- 5) 2014년 이후 동일 : 60,219 m^2 (2013년 전 6개년 평균으로 추정)

나. 공개공지 되살리기 추진현황

- 1) 2013년도 : 11,945 m^2 (18개소)
- 2) 2014년도 : 23,189 m^2 (19개소)
- 3) 2015년도 : 19,394 m^2 (8개소)

2. 리모델링 비용

※ 산식 = (대상면적 - 되살리기 완료 면적 + 되살리기 후 5년이 지난면적)

× 단위면적당 공사비 × 시 부담비율

가. 1차(2016년)년도 : 5년 전인 2010년까지 조성된 공개공지의 총면적에서 되살리기 사업이 완료된 부분을 제외한 면적 대상

$$= (862,464 - 54,528) \times 120\text{천원}/m^2 \times 55\% \\ = 53,323,776\text{천원}$$

나. 2차(2017년)년도 : 5년 전인 2011년도에 조성된 공개공지 면적 대상

$$= 39,823 \times 120\text{천원}/m^2 \times 55\% \\ = 2,628,318\text{천원}$$

다. 3차(2018년)년도 : 5년 전인 2012년도에 조성된 공개공지 면적 대상

$$= 22,758 \times 120\text{천원}/m^2 \times 55\% \\ = 1,502,028\text{천원}$$

라. 4차(2019년)년도 : 5년 전인 2013년도에 조성된 공개공지 면적과 리모델링 후 5년이 경과된 면적 대상

$$= (60,219 + 11,945) \times 120\text{천원}/m^2 \times 55\% \\ = 4,762,824\text{천원}$$

마. 5차(2020년)년도 : 5년 전인 2014년도에 조성된 공개공지 면적과 리모델링 후 5년이 경과된 면적 대상

$$= (60,219 + 23,189) \times 120\text{천원}/m^2 \times 55\% \\ = 5,504,928\text{천원} \langle\text{끝}\rangle$$

[붙임 1]

〈공개공지 발생 현황〉

(단위: m²)

연도	개소	되살리기 완료	공개공지 면적	소계면적	대상면적	비고
2020					60,219.25	
2019					60,219.25	
2018					22,758.27	
2017					39,823.06	
2016					862,464.74	
2015		19,394	60,219.25			
2014		23,189	60,219.25			
2013		11,945	60,219.25			전 6개년도 평균
2012	31		22,758.27			
2011	36		39,823.06			
2010	75		61,260.74	862,464.74		
2009	59		46,951.07			
2008	64		31,546.42			
2007	106		98,756.69			
2006	115		71,991.71			
2005	155		105,003.57			
2004	189		91,576.95			
2003	117		62,216.98			
2002	51		44,133.71			
2001	51		27,600.37			
2000	53		15,593.47			
1999	64		22,777.21			
1998	46		25,731.25			
1997	41		10,706.71			
1996	34		10,983.33			
1995	18		4,196.60			
1994	10		17,184.21			
1993	10		6,355.36			
1992	8		24,607.03			
1991	7		6,221.94			
1990	1		36.00			
1989	4		18,204.59			
1987	5		1,434.70			
1986	7		2,104.03			
1985	6		2,670.65			
1984	9		17,496.29			
1983	4		2,608.82			
1982	3		1,266.69			
1980	2		558.19			
1979	2		914.89			
1978	2		28,425.79			
1976	1		1,000.00			
1974	1		211.51			
1971	1		137.27			
계	1,388	54,528	1,105,703.82			

※ 서울시 건축기획과 자료 재구성

[붙임 2]

〈공개공지 되살리기 추진현황〉

(단위: m², 백만 원)

연번	연도	개소 수	면적	사업비			비고
				계	시비	민간	
1	2013	18	11,945	670	270	400	
2	2014	19	23,189	330	285	45	
3	2015	8	19,394	378	200	218	
계		45	54,528	1,378	755	663	

※ 서울시 조경과 자료 재구성

[붙임 3]

〈공개공지 되살리기 예산 사업설명서〉

(단위: 천원)

2014 최종예산(A)	2015예산(B)	증감(B-A)	(B-A)*100/A
315,000	200,000	△115,000	△36.5

※ 서울시 조경과 자료