

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	2581
------------	------

2021. 9. 8.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2021. 8. 10. 전석기 의원 발의 (2021. 8. 18. 회부)

2. 제안이유

- 실외 공개공지의 한계를 개선하고, 실내 활동이 높은 도시민의 생활을 고려하여 시민에게 보행과 휴식공간을 제공하는 “실내형 공개 공간” 도입 필요
- 미세먼지, 폭염, 한파 등 다양한 기후변화에 대응하여 일반시민들이 자유롭게 사용하는 지속가능한 도시 내 보행 활동 확보 공간 및 보행자가 통제를 받지 않고 자유롭게 접근하고 이용할 수 있는 개방된 실내 공공공간 마련 필요

3. 주요내용

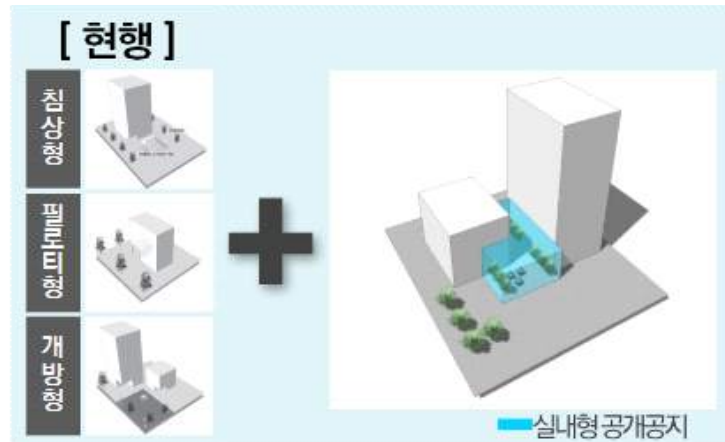
- 실내형 공개공간(기후 여건 등을 고려해 건축물 내부공간을 활용하여 조성되는 공개공간)의 정의를 규정하고, 최소면적·최소폭·층수 등 설치기준을 마련(안 제26조 제2항 제7호 신설)

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 그 동안 「서울특별시 건축 조례」(이하 ‘조례’) 상 실외형 공개공지만 인정하던 것을 ‘실내형’으로도 설치가 가능하도록 조례 상 실내형 공개공간의 정의 및 설치기준과 면적산정기준을 규정하고자 전석기 의원이 발의하여 2021.8.18.일 우리 위원회에 회부되었음.

현행	개 정 안
제26조(공개 공지 등의 확보)	
② 영 제27조의2제3항에 따라 공개공지 등은 다음 각 호의 기준에 적합하게 설치하여야 한다.	
〈신 설〉	7. 제1호부터 제4호 및 제6호에도 불구하고 법 제43조에서 정하는 공개공지 등으로서 기후 여건 등을 고려해 건축물 내부공간을 활용하여 조성되는 공개공간(이하 “실내형 공개공간”라 한다.)의 경우에는 다음 각 목에서 정하는 바에 따른다. 가. 일반인의 접근이 편리하고 다수 공중이 이용가능한 공간으로 설치 나. 최소면적 150㎡이상인 경우 : 최소폭 6m이상, 최소높이 : 층수 2개층 이상 다. 최소면적 500㎡이상인 경우 : 최소폭 9m이상, 최소높이 : 층수 3개층 이상 라. 최소면적 1,000㎡이상인 경우 : 최소폭 12m이상, 최소높이 : 층수 4개층 이상

- 「건축법」 제43조에서는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 일정규모 이상의 건축물을 지을 때 누구나 사용할 수 있도록 설치하는 소규모 휴식시설 등을 ‘공개공지(空地: 공터)’ 또는 ‘공개공간’(이하 ‘공개공지 등’)으로 정의하고 있음. (붙임-1 참고)
- 현행 조례는 공개공지 조성 시 실내·외를 특정하고 있지 않은 가운데, '20.5월 '서울시 지구단위계획 수립기준' 전면개정 시 '실내형 공개공지'가 도입되었으나, 실제 건축인·허가 과정에서 공개공지는 실외형 위주로 설치되어 왔음.



<지구단위계획 수립기준 상 실내형 공개공지 설치예시>

- 실외형 공개공지는 미세먼지, 폭염, 한파 등 기후의 영향에 민감하고, 물건적치, 방치 등으로 관리상 어려움을 겪는 경우가 종종 발생해왔음¹⁾. 이 개정조례안은 이러한 실외형 공개공지의 한계와 함께 포스트 코로나에 대비하여 실내 활동이 높아지는 생활패턴 등을 고려하여 ‘실내형 공개공간’의 도입을 유도하기 위한 것으로 이해됨.
- 최근 도심부 대형 업무·상업시설의 경우 자발적으로 저층부에 공적 공간²⁾을 조성하고 있는 등 실내형 공개공간의 수요는 증가하고 있고, 해외에서도 실내형 공개공간 설치 사례를 확인할 수 있는 점을 감안할 때, 이 개정조례안은 실내형 공개공간의 설치근거를 마련하고 설치기준을 명확히 하려는 취지로 이해됨.

1) 2018.10월기준 서울시내 공개공지는 1,860개소이며, `13.~`18년까지 위반이 적발된 경우는 519건(중복 포함)임. 주요 위반 내용은 영업행위, 물건적치, 출입문 설치, 무단증축, 차량주차 등임.(출처 : 2018 행정사무감사 제출자료)

2) 개인이 소유한 땅이지만 일반시민들도 이용할 수 있는 공공적 성격의 공간으로 공공보행통로, 3m 건축선 후퇴공간, 미술장식품 등이 설치된 공간, 일반건물이나 도시에서 불특정 일반인이 함께 사용하는 공간을 포괄적으로 말함 (출처 : 대한건축학회 건축용어사전)

〈실내형 공개공간 설치 사례 : 뉴욕시〉



Citygroup Center Atrium



IBM PLAZA, 미국 뉴욕

- ▶ 실내보행공간 설치기준 : 최소면적(약 280㎡), 최소길이(9.14m), 최소 폭(6.1m)
- ▶ 출입구 설치기준 : 최소 폭(6.1m), 높이(9.14m), 깊이(9.14m), 냉난방이 되는 공간 일 경우 부분적으로 '투명한 재료' 사용
- ▶ 블록 통과 아케이드 설치기준 : 최소 폭(6.1m), 최소 평균 높이(6.1m), 채광과 환기를 저해하지 않는 범위에서 보행다리, 발코니 등 설치 허용, 24시간 개방
- ▶ 블록 통과 통로 설치기준 : 최소 폭(4.57m), 최소 평균 높이(4.75m, 폐쇄된 경우)

○ '공개공지 등'으로 인정되면 「건축법」 제43조, 제56조³⁾에 따라 용적률의 인센티브를 받게 되기 때문에, '공개공지 등'이 공공성을 가질 수 있는 규모기준 마련은 필수적임.

- 실내형 공개공간의 **최소면적**을 정하기 위해 주관부서(주택정책실)에서 실시한 시뮬레이션 결과, 공개공지 의무설치 면적인 바닥면적 5,000㎡ 이상인 건축물⁴⁾에서 확보해야 할 공개공지 설치의 무면적은 최소 150㎡로 이를 실내에 설치할 경우 1층 바닥면적(600㎡)의 약 25%를 차지하게 됨⁵⁾.

3) 건축법 제56조(건축물의 용적률) 대지면적에 대한 연면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율(이하 "용적률"이라 한다)의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 기준에 따른다. 다만, 이 법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따른다.

4) 건축법 시행령 제27조의2제1항(공개공지 등의 확보)

1. 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물유통시설은 제외한다), 운수시설(여객용 시설만 해당한다), 업무시설 및 숙박시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물 등

- 실내형 공개공간의 **최소 높이**는 사용자가 개방감을 느낄 수 있도록 2개층으로 정한 것으로 이해되며, 이는 필로티형 공개공지의 최소높이인 6m 기준을 감안하되 실내공간의 개방감과 설계편의를 도모하기 위해 높이기준(6m)이 아닌 층수기준(2개층)으로 설정한 것으로 이해됨.
- 또한 실내형 공개공간의 면적이 증가할 경우 쾌적성과 개방감 확보를 위해 높이의 조정도 필요한데, 실내형 공개공간의 규모별 시뮬레이션 결과 $500m^2$ 이상, $1,000m^2$ 이상인 경우 최소 높이 3개층 이상, 4개층 이상은 확보가 필요한 것으로 나타남(붙임-3 참조).
- 한편, 실내형 공개공간의 용적률 인센티브 인정 범위와 관련하여 살펴보면, 현재 필로티형 공개공지의 경우 그 면적의 1/2만 인센티브로 인정하고 있는데, 필로티형은 실외 공간임에 따라 설치 이후 관리주체의 별다른 관리가 필요하지 않은 반면, 실내형의 경우 냉난방, 전기, 청소 및 관리 등 추가비용이 투입되는 점을 감안하여 실내형 공개공간 전체면적을 공개공지 면적으로 인정하려는 뜻으로 이해됨6).

-
- 5) 바닥면적 $5,000m^2$ 이상인 건축물(A) : 대지면적 $3,000m^2$, 건폐율 20%로 가정할 경우 지상1층 바닥 면적 $600m^2$ 이며, 9층, 바닥면적이 $5,400m^2$
 ⇒ 공개공지 의무설치 면적 : 대지면적의 5%인 $150m^2$
 ⇒ 실내에 설치할 경우 1층 바닥면적($600m^2$)의 25% 수준임
- 6) 실내형 공개공간은 상업건축물의 경우 집객효과 등 상업활동에 도움이 될 수 있다는 측면을 감안해야한다는 의견도 있으나(사익), 오히려 그렇기 때문에 공개공간의 질높은 관리가 이루어질 수 있다는 상호보완적 측면도 감안할 필요가 있음.
 그 밖에 기부채납의 경우(토지기부채납은 전체 면적을, 공간적 공공기여는 일부만 인정)와 비교하는 경우가 있으나, 기부채납은 토지소유권이 공공으로 넘어오기 때문에 토지가격과 건물 일부가격 간 차이를 감안해야 하지만, 공개공지 등의 경우는 소유권 변동은 없이 단순 개방만 한다는 점에서 기부채납과 달리 볼 필요가 있음.

- 다만, 실내형 공개공간은 해당 건축물 이용시간에 영향을 받을 수 밖에 없고, 이용자가 공개공간으로 인지하지 못할 수도 있는 점 등을 감안하여 가독성 높은 표지판 부착, 개방·운영 시간 등 ‘실내형 공개공간 관리·운영기준’을 마련할 필요가 있다고 판단됨.
- 종합하면, 이 개정조례안은 실내형 공개공간의 정의와 함께 구체적 설치기준을 마련함으로써 일반시민이 실내에서 자유롭게 이용가능한 공개공지 등을 확보·제공할 수 있다는 순기능 측면과, 현행 건축법령상 실내형 공개공간의 설치가 가능한 상황임에도 대부분의 공개공지가 실외(개방형), 지하(침상형) 또는 필로티형 위주로 설치되고 있는 현실을 감안하여 판단할 필요가 있음.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

【붙임1】 관련 규정

○ 건축법

제43조(공개 공지 등의 확보)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(空地: 공터) 또는 공개 공간(이하 “공개공지등”이라 한다)을 설치하여야 한다. <개정 2014. 1. 14., 2018. 8. 14., 2019. 4. 23.>

1. 일반주거지역, 준주거지역
2. 상업지역
3. 준공업지역
4. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크거나 노후 산업단지의 정비가 필요하다고 인정하여 지정·공고하는 지역

② 제1항에 따라 공개공지등을 설치하는 경우에는 제55조, 제56조와 제60조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2019. 4. 23.>

③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 관할 구역 내 공개공지등에 대한 점검 등 유지·관리에 관한 사항을 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다. <신설 2019. 4. 23.>

④ 누구든지 공개공지등에 물건을 쌓아놓거나 출입을 차단하는 시설을 설치하는 등 공개공지등의 활용을 저해하는 행위를 하여서는 아니 된다. <신설 2019. 4. 23.>

⑤ 제4항에 따라 제한되는 행위의 유형 또는 기준은 대통령령으로 정한다. <신설 2019. 4. 23.>

○ 건축법 시행령

제27조의2(공개 공지 등의 확보)

① 법 제43조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 대지에는 공개 공지 또는 공개 공간(이하 이 조에서 “공개공지등”이라 한다)을 설치해야 한다. 이 경우 공개 공지는 필로티의 구조로 설치할 수 있다. <개정 2009. 7. 16., 2013. 11. 20., 2019. 10. 22.>

1. 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물유통시설은 제외한다), 운수시설(여객용 시설만 해당한다), 업무시설 및 숙박시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물
2. 그 밖에 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물

② 공개공지등의 면적은 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정한다. 이 경우 법 제42조에 따른 조경면적과 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호에 따른 매장문화재의 현지보존 조치 면적을 공개공지등의 면적으로 할 수 있다. <개정 2014. 11. 11., 2015. 8. 3., 2017. 6. 27.>

③ 제1항에 따라 공개공지등을 설치할 때에는 모든 사람들이 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 조경시설 등 건축조례로 정하는 시설을 설치해야 한다. <개정 2019. 10. 22.>

④ 제1항에 따른 건축물(제1항에 따른 건축물과 제1항에 해당되지 아니하는 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다)에 공개공지등을 설치하는 경우에는 법 제43조제2항에 따라 다음 각 호의 범위에서 대지면적에 대한 공개공지등 면적 비율에 따라 법 제56조 및 제60조를 완화하여 적용한다. 다만, 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정한 기준이 완화 비율보다 큰 경우에는 해당 건축조례로 정하는 바에 따른다. <개정 2014. 11. 11.>

1. 법 제56조에 따른 용적률은 해당 지역에 적용하는 용적률의 1.2배 이하
2. 법 제60조에 따른 높이 제한은 해당 건축물에 적용하는 높이기준의 1.2배 이하

⑤ 제1항에 따른 공개공지등의 설치대상이 아닌 건축물(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 것 외의 공동주택은 제외한다)의 대지에 법 제43조제4항, 이 조 제2항 및 제3항에 적합한 공개 공지등을 설치하는 경우에는 제4항을 준용한다. <개정 2014.11.11, 2016.8.11, 2017.1.20, 2019.10.22>

⑥ 공개공지등에는 연간 60일 이내의 기간 동안 건축조례로 정하는 바에 따라 주민들을 위한 문화행사를 열거나 판촉활동을 할 수 있다. 다만, 울타리를 설치하는 등 공중이 해당 공개공지등을 이용하는데 지장을 주는 행위를 해서는 아니 된다. <신설 2009.6.30>

⑦ 법 제43조제4항에 따라 제한되는 행위는 다음 각 호와 같다. <신설 2020.4.21>

1. 공개공지등의 일정 공간을 점유하여 영업을 하는 행위
2. 공개공지등의 이용에 방해가 되는 행위로서 다음 각 목의 행위
 - 가. 공개공지등에 제3항에 따른 시설 외의 시설물을 설치하는 행위
 - 나. 공개공지등에 물건을 쌓아 놓는 행위
3. 울타리나 담장 등의 시설을 설치하거나 출입구를 폐쇄하는 등 공개공지등의 출입을 차단하는 행위
4. 공개공지등과 그에 설치된 편의시설을 훼손하는 행위
5. 그 밖에 제1호부터 제4호까지의 행위와 유사한 행위로서 건축조례로 정하는 행위

[전문개정 2008.10.29]

○ 서울특별시 건축 조례

제26조(공개 공지 등의 확보)

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

1. 대상건축물 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥 면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물

가. 문화 및 집회시설

나. 판매시설(「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조에 따른 농수산물유통시설은 제외)

다. 업무시설

라. 숙박시설

마. 의료시설

바. 운동시설

사. 위락시설

아. 종교시설

자. 운수시설

차. 장례식장

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

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

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

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

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

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

1. 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변(한 면이 4분의 1 이상 접할 것)으로서 일반인의 접근(계단 이용 제외) 및 이용이 편리한 장소에 가로환경과 조화를 이루는 소공원(쌈지공원)형태로 설치한다. 다만, 가장 넓은 도로변에 설치가 불합리한 경우에는 위원회의 심의를 거쳐 그 위치를 따로 정할 수 있다.

2. 2개소 이내로 설치하되, 1개소의 면적이 최소 45제곱미터 이상

3. 최소폭은 5미터 이상
4. 필로티구조로 할 경우에는 유효높이가 6미터 이상
5. 조경·벤치·파고라·시계탑·분수·야외무대(지붕 등 그 밖에 시설물의 설치를 수반하지 아니한 것으로 한정한다)·소규모 공중화장실(33제곱미터 미만으로서 허가권자와 건축주가 협의된 경우로 한정한다) 등 다종의 이용에 편리한 시설을 설치
6. 공개공지 등은 지상에 설치하도록 하되, 상부가 개방된 구조로 지하철 연결통로에 접하거나 다수 공중이 이용 가능한 공간으로서 위원회의 심의를 거쳐 지하부분(제1호에 불구하고 계단 이용 가능)에도 설치할 수 있다.

③ 영 제27조의2제4항에 따른 건축기준의 완화는 다음 각 호와 같다.

1. 용적률의 완화 : 다음 산식에 따라 산출된 용적률 이하 $[1 + (\text{공개공지 등 면적/대지면적})] \times$ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률
2. 건축물 높이의 제한 완화 : 다음 산식에 따라 산출된 높이 이하 $[1 + (\text{공개공지 등 면적/대지면적})] \times$ 법 제60조에 따른 높이제한 기준
3. 제1호 및 제2호의 건축기준 완화적용 시 공개공지 등의 면적은 법 제42조에 따른 조경면적을 제외한 면적으로 산정하며, 필로티구조로 구획되거나 제2항제6호에 따라 지하에 설치된 공개공지 등의 면적은 2분의 1로 한정하여 산입한다.

④ 시장은 다음 각 호의 경우에 소요 비용의 일부를 지원할 수 있으며, 지원대상과 절차, 지원금액의 한도 및 시·구간 부담비율 등은 시장이 따로 정한다.<신설 2016. 1. 7., 2018. 7. 19., 2020. 3. 26.>

1. 설치 후 5년이 경과된 공개공지 등을 리모델링하는 경우
2. 제6항제3호에 따라 전문가가 공개공지 등을 점검하는 경우

⑤ 영 제27조의2제6항에 따라 공개공지 등에서는 연간 60일 이내의 기간 동안 주민들을 위한 문화행사를 열거나 판촉활동을 할 수 있다. 다만, 울타리를 설치하는 등 공중이 해당 공개공지 등을 이용하는데 지장을 주는 행위를 해서는 아니되며, 공개공지 등에서 개최되는 행사의 범위 및 관련 절차, 이용시간 및 행위 제한 등 실행에 필요한 사항은 시장이 따로 정한다.<신설 2016. 1. 7., 2016. 5. 19.>

⑥ 공개공지 등은 다음 각 호의 기준에 적합하게 관리하여야 한다.<신설 2019. 7. 18.>

1. 공개공지 등이 설치된 장소마다 출입 부분에 별표 3의 설치기준에 따라 안내판(안내도 포함)을 1개소 이상 설치하여야 한다.
2. 공개공지 등을 설치한 건축물의 건축주는 사용승인 신청 시 별지 제4호서식에 따른 관리대장을 제출하여야 한다.
3. 구청장은 위법이 발생하지 않도록 연 1회 이상 확인·관리하여야 하며, 2년에 1회 이상 공개공지 등의 관리실태 및 활용방안에 관한 전문가 점검을 실시할 수 있다.

[전문개정 2009. 11. 11.]

[제목개정 2018. 7. 19.]

【붙임2】 국내·외 공개공지 설치기준 및 사례

□ 서울특별시 지구단위계획 수립 기준('20.5.26. 시행) 상 설치기준

- “실내형 공개공지”란, 「건축법」 제43조 에서 정하는 공개공지 등으로서 기후 여건 등을 고려해 건축물 내부공간을 활용하여 조성되는 공개공간
- 최소기준(면적 150㎡, 높이 6m, 폭 6m) 이상으로 조성
- 일반시민이 쉽게 이용하도록 이용시간 등을 고려해 개방시간 정함
- 공공적 공간과 연계, 내·외부 공간 연결 : 지구차원의 보행환경 향상 및 지역 연계 가능하도록 함
- 건축물의 내부에 설치되는 공개공간으로서 사유화 되는 것을 방지하기 위해 유지관리 계획 기준을 별도로 작성하여 결정조서에 포함하여 결정함
- 공개공지 설치에 따른 인센티브는 지구단위계획에서 별도로 정함

□ 뉴욕시 조닝 사례

- 공공플라자 최소면적 : 시민에게 휴식과 오락적 요소를 제공할 수 있는 최소면적 (185.8㎡)
- 실내보행공간 설치기준 : 최소면적(약 280㎡), 최소 폭(6.1m), 최소길이(9.14m)
- 블록 통과 아케이드 설치기준 : 최소 폭(6.1m), 최소 평균 높이(6.1m), 채광과 환기를 저해하지 않는 범위에서 보행다리, 발코니 등 설치 허용, 24시간 개방
- 블록 통과 통로 설치기준 : 최소 폭(4.57m), 최소 평균 높이(4.75m, 폐쇄된 경우)

□ 일본 요코하마시 내부공간(광장형) 공개공지 사례

- 최소면적(500㎡), 천정고 12m이상(지상부분 6m 이상, 지하부분 6m 이하)

【붙임3】 실내형 공개공간 최소면적기준 및 체적(높이) 적정성 검토결과

(출처:서울시 내부검토 자료)

□ 실내형 공개공간 최소면적기준 설정

○ 실내형 공개공간 최소면적 적정성 검토 시뮬레이션

- 공개공지 의무설치 기준 : 바닥면적의 합계가 5천㎡ 이상 1만㎡ 미만인 경우 대지면적의 5%
- 전제조건

- 대지면적은 약 3,000㎡(공개공지 의무설치 면적 : 대지면적의 5% / 150㎡)
- 건폐율 20%(주거, 상업, 공업지역 등 고려)
- 지상1층 바닥 면적 600㎡, 9층으로 바닥면적의 합계 5,400㎡ 가정

- 적정성 검토 결과

- 100㎡ : 1층 바닥면적(600㎡) 대비 약 16.7%
- **150㎡ : 1층 바닥면적(600㎡) 대비 25.0%**
- 200㎡ : 1층 바닥면적(600㎡) 대비 약 33.3%
- 250㎡ : 1층 바닥면적(600㎡) 대비 약 41.7%
- 300㎡ : 1층 바닥면적(600㎡) 대비 약 50.0%
- 350㎡ : 1층 바닥면적(600㎡) 대비 약 58.3%

⇒ 최소면적은 1층 바닥면적의 25%수준인 150㎡로 설정

□ 공간의 균집도를 고려한 체적(높이) 설정

1. 최소 높이

- 필로티 공개공지의 최소높이 6m를 감안하여 실내형 공개공간은 2개층으로 설정
- 실내공간의 비정형을 방지하기 위해 최소 높이를 층수로 설정

2. 실내형 공개공간 면적증가에 따른 적정체적(높이) 시뮬레이션

- 면적이 증가함에 따라 균집도가 늘어나므로, 쾌적성 확보를 위해 규모별 최소높이 설정

2-1. 최소면적 500㎡ (중규모): 최소 높이 3개층 이상

- 전제조건

- 대지면적은 약 7,000 m^2 (공개공지 의무설치 면적 : 대지면적의 7% / 490 m^2)
- 건폐율 30%(주거, 상업, 공업지역 등 고려)
- 지상1층 바닥 면적 2,100 m^2 , 10층으로 바닥면적의 합계 21,000 m^2 가정

- 적정성 검토 결과

- 350 m^2 : 1층 바닥면적(2,100 m^2) 대비 16.7%
- 400 m^2 : 1층 바닥면적(2,100 m^2) 대비 약 19%
- 450 m^2 : 1층 바닥면적(2,100 m^2) 대비 약 21.4%
- **500 m^2 : 1층 바닥면적(2,100 m^2) 대비 약 23.8%**
- 550 m^2 : 1층 바닥면적(2,100 m^2) 대비 약 26.2%
- 600 m^2 : 1층 바닥면적(2,100 m^2) 대비 약 28.6%

2-2. 최소면적 1,000 m^2 (대규모): 최소 높이 4개층 이상

- 전제조건

- 대지면적은 약 10,000 m^2 (공개공지 의무설치 면적 : 대지면적의 10% / 1,000 m^2)
- 건폐율 40%(주거, 상업, 공업지역 등 고려)
- 지상1층 바닥 면적 4,000 m^2 , 15층으로 바닥면적의 합계 60,000 m^2 가정

- 적정성 검토 결과

- 600 m^2 : 1층 바닥면적(4,000 m^2) 대비 15.0%
- 700 m^2 : 1층 바닥면적(4,000 m^2) 대비 약 17.5%
- 800 m^2 : 1층 바닥면적(4,000 m^2) 대비 약 20.0%
- 900 m^2 : 1층 바닥면적(4,000 m^2) 대비 약 22.5%
- **1,000 m^2 : 1층 바닥면적(4,000 m^2) 대비 약 25.0%**
- 1,100 m^2 : 1층 바닥면적(4,000 m^2) 대비 약 27.5%