

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의 안 번 호	350
------------	-----

2019. 4. 24.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2019. 1. 30. 김용연 의원외 10인 공동 발의 (2019. 1. 31. 회부)

2. 제안이유

- 그간 용적률 인센티브를 적용받고자 공개공지가 무분별하게 설치되어 공개공지의 효율성이 저하됨에 따라 공개공지의 효율적 이용을 위한 기준 강화가 필요함
- 또한 공개공지 설치 후 관리미흡으로 방치되는 사례가 발생하고 있어 공개공지의 관리 책임을 명확히 하여 도시흉물로 방치되는 공개공지의 발생을 억제하고자 함

3. 주요내용

- 위원회 심의를 통한 공개공지의 위치 변경 단서 삭제 및 공개공지의 설치 기준(최소면적, 최소폭, 필로티구조 유효높이)을 강화하여 내실화하고자 함(안 제26조제2항)
- 구청장에게 공개공지의 2년에 1회 이상 전문가 점검을 의무화함(안 제26조제2항제9호)
- 공개공지의 관리 주체를 명시하고, 임의 훼손 및 공개공지 변경 등에 대한 책임 등을 명확히 하여 원상 복구 등 행정지시 미이행에 따른 이행강제금 기준을 마련함(안 제26조제2항제10호 신설)

4. 참고사항

- 관계법령 : 「건축법」, 「건축법 시행령」, 「서울특별시 건축 조례」
- 예산조치 : 해당없음(비용추계 비대상사유서 별첨)
- 기 타 : 신·구조문대비표(첨부)

5. 검토의견

- 이 개정조례안은 공개공지의 효율성을 높이고자, 공개공지의 설치와 관리에 대한 규정을 보다 강화하려는 것으로 2019년 1월 30일 김용연 의원 외 10인이 발의하여 같은 해 1월 31일 우리위원회에 회부된 사안임.
- ‘공개공지’는 ‘지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 사유대지 안에 시민의 보행·휴식, 녹지공간의 연속적 조성 등을 위해 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 「건축법」 제43조 규정 및 같은 법 시행령 제27조의2, 「서울특별시 건축 조례」(이하 ‘건축조례’) 제26조 규정에서 정의하는 공지를 말함.
- ‘공개공지’는 「건축법 시행령」 제27조의2제5항에 따라 바닥면적 합계가 5,000 m^2 이상인 문화 및 집회·종교·판매·운수·업무 및 숙박시설에 대해 의무 확보토록 규정되어 있는데, 우리시 건축 조례(제26조제1항제1호)에서는 여기에 의료·운동·위락시설 및 장례식장을 추가하여 의무설치대상을 확대·운용중임. 공개공지를 설치할 경우, 건축법 및 같은 법 시행령, 건축 조례에 따라 용적률과 높이 완화 인센티브¹⁾를 적용받게 되며, 의무 설치대상 건축물이 아니라 할지라도 관계규정에 부합하게 공개공지를 설치할 경우 이와 동일하게 용적률 및 높이 완화 인센티브를 적용받게 됨.

1) 건축법 시행령 제27조의2(공개 공지 등의 확보)

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

- 현재 서울시에 설치된 **공개공지 현황**(2018.10월 기준)을 살펴보면 총 면적은 약 112만 m^2 , 1,860개소로 집계됨. (붙임-1 참조)

이를 **자치구별** 설치규모로 살펴보면, 금천구가 약 14만 m^2 (95개소), 강남구가 약 12만 m^2 (266개소), 구로구가 약 11만 m^2 (111개소) 순으로 가장 많이 설치되어 있고, 강북구가 3,609 m^2 (19개소), 동대문구가 7,782 m^2 (41개소), 관악구가 7,963 m^2 (50개소)로 상대적으로 적게 설치되어 있음.

연도별 공개공지 증가 내역을 살펴보면, 2013년부터 5년간 총 416개소가 설치되어 연평균 83.2개소가 증가된 것으로 파악됨.

- 설치된 ‘**공개공지**’의 관리와 관련하여, 건축 조례 제26조제2항 제8호에서는 건축주가 사용승인 신청 시 관리대장을 제출하고, 구청장은 위법이 발생하지 않도록 연 1회 이상 확인·관리토록 하고 있으며, 같은 조 같은 항 제9호에서는 구청장이 2년에 1회 이상 관리실태 및 활용방안에 관한 전문가 점검을 실시할 수 있도록 규정하고 있음. (붙임-2 참조)
- 그러나 공개공지 설치 후 관리감독이 제대로 이루어지지 않아 공개공지의 실효성이 저하되는 사례가 빈번히 발생하는 것으로 추정되는데, 최근 6년 간(2013~2018.10) 서울시 공개공지 내 출입제한, 물건 적치, 주차장 사용, 영업 행위 등에 따른 위반행위 적발 건수는 총 519건으로 연평균 86.5건이 적발되었음²⁾.
- 이에 이 개정조례안은 1) 공개공지 설치 기준 강화, 2) 관리·점검 의무화, 3) 위반행위 발생에 따른 이행강제금 부과의 세 가지 사항을 개선하여 공개공지의 효율성을 증진시키려는 것임.

2) 「공개공지 정기점검 점검결과 및 위반행위 조치 일반현황」, 서울시 내부자료

1) 공개공지 설치 기준 강화 (안 제26조제2항)

- 공개공지는 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변에 설치해야 하는 상황에서, 해당 위치에 공개공지 설치가 불합리할 경우 건축위원회 심의를 통해 공개공지의 위치를 변경할 수 있도록 한 단서조항(조례 제26조제2항제1호)을 삭제하려는 것임.
- 이와 동시에 공개공지 설치기준을 강화(최소면적 45㎡→49㎡, 최소폭 5m→7m, 필로티구조 유효높이 6m→8m)하여 공개공지의 효용성을 높이려는 것으로, 이는 공개공지 비의무 설치대상인 경우에도 인센티브를 적용받기 위해 공개공지를 무분별하게 설치하는 것³⁾을 방지하고 공개공지의 이용효율을 높이기 위한 취지로 이해됨.

현 행	개 정 안
제26조(공개 공지 등의 확보) ① (생략)	제26조(공개 공지 등의 확보) ① (현행과 같음)
② 영 제27조의2제3항에 따라 공개공지 등은 다음 각 호의 기준에 적합하게 설치 및 관리하여야 한다.	② ----- ----- -----.
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.	1. ----- ----- ----- -----. -----. <단서 삭제>
2. 2개소 이내로 설치하되, 1개소의 면적이 최소 45제곱미터 이상	2. ----- 49제곱미터 --
3. 최소폭은 5미터 이상	3. ----- 7미터 -----
4. 필로티구조로 할 경우에는 유효높이가 6미터 이상	4. ----- 8미터 ---
5. ~ 8. (생략)	5. ~ 8. (현행과 같음)

3) 예를들어, 준공업지역을 둔 자치구의 경우 공동주택 건립사업 추진시 용적률 인센티브(+50%)를 받을 목적으로 공개공지를 설치하는 사례가 다수 존재하는 것으로 파악됨. 이 경우 「서울시 도시계획 조례」 제55조제4항제1호에 따른 용적률 250%는 「건축법 시행령」 제27조의2제4항제1호에 따라 최대 300%까지 완화 가능함.

- 공개공지는 일정규모 이상의 특정 건축물을 건축할 때 지역주민의 쾌적한 환경을 위해 설치하는 시설임을 감안한다 하더라도, 공개공지의 최소설치규모가 확대될 경우 건축주에게는 규제강화로 인식될 우려가 있으며, 특히 위원회 심의를 통해 설치위치를 변경할 수 있도록 한 현행 단서조항을 삭제할 경우, 규모, 형상 등 대지의 물리적 여건상 공개공지 설치가 불가능한 경우 이에 대한 구제방안을 제거하는 결과로 이어지게 되는 바, 이에 대해서는 심도있는 논의가 필요하겠음.
- 참고로, 자치구 의견 수렴 결과 강서구, 성동구에서는 단서조항 삭제 및 설치기준 강화에 대해 과도한 규제라는 의견을 제시하였으며, 동대문구에서도 설치기준 강화는 과도하다는 입장을 표명하였음.

<건축위원회 심의를 통한 공개공지 위치변경 사례> (출처: 서울시 건축기획과)



2) 관리·점검 의무화 (안 제26조제2항제9호)

- 위반사항이 발생하는 것을 방지하기 위해 구청장이 공개공지를 확인·관리하는 경우, 2년에 1회 이상 전문가 점검을 실시할 수 있도록 하던 것을 의무적으로 실시토록 하려는 것임(임의규정→강행규정).

현행	개정안
제26조(공개 공지 등의 확보) ② (생략) 9. 제8호에 따라 구청장이 공개공지 등을 확인·관리하는 경우, 2년에 1회 이상 공개공지 등의 관리실태 및 활용방안에 관한 전문가 점검을 실시할 수 있다.	제26조(공개 공지 등의 확보) ② (현행과 같음) 9. ----- ----- ----- ----- 실시하여야 한다.

- 이는 조례 제26조제2항제8호에서 구청장이 연 1회 이상 공개공지 확인·관리 의무를 규정하고 있음을 감안할 때, 전문가 점검을 의무화하는 것은 다소 과도한 규제로 인식될 소지가 있는 바⁴⁾, 모든 공개공지에 일괄 적용하기 보다는 반복적으로 위법이 발생하는 경우에 한해 적용하는 것도 효과적일 수 있다 사료됨.
- 이에 우선 조례 제26조제2항제8호에 명시된 건축주의 의무사항과 구청장의 의무사항은 조항을 구분하여 설치·관리 주체별 이행사항을 명확히 하고, 반복적으로 위법이 발생하는 경우에 한해 ‘구청장은 2년에 1회 이상 공개공지 등의 관리실태 및 활용방안에 관한 전문가 점검을 실시’하도록 별도 조항을 마련할 필요가 있음.

3) 위반행위 발생에 따른 이행강제금 부과 (안 제26조제2항제10호 신설)

- 공개공지 내 위반행위 발생 시 이행강제금을 납부토록 하는 규정을 신설하려는 것으로, 위반행위를 억제하고 토지 소유자의 책임있는 공개공지 관리를 유도하고 공개공지 관리의 실효성을 확보하려는 취지로 이해됨.

현 행	개 정 안
제26조(공개 공지 등의 확보) ② (생략) 〈신설〉	제26조(공개 공지 등의 확보) ② (현행과 같음) 10. 공개공지의 소유자는 공개공지에 대해 관리 및 유지를 하여야 하며 임의 훼손 및 공개공지 변경 등이 발생 시 허가권자의 지시에 따라 원상 복구하여야 하며 이를 미이행 시 건축법 시행령 제115조의2제2항 별표15의3호에 따라 이행강제금을 납부하여야 한다.

- 공개공지 내 위반행위 발생시 「건축법」 제35조에 따라 이행강제금 부과가 이루어지고 있으나, 공개공지 관리 필요성 등을 감안할 때

4) 강서구에서도 이 규정은 과다하다는 의견을 제시하였음.

해당사항을 이 조례에 명시하는 것도 가능하다 사료됨. 다만, 현행 조례 제45조에서 이행강제금 관련 규정을 두고 있는 바, 제26조 제2항에 내용을 신설하기 보다는 이행강제금 근거조문에 신설하는 것이 바람직하다고 판단됨.

□ 결론

- 이 개정조례안은 공개공지의 무분별한 설치를 방지하고 공개공지에 대한 시민들의 쾌적한 이용과 시설의 효과적 관리를 도모하기 위한 것으로 개정안의 취지에는 공감할 수 있음.

다만, 위원회 심의를 통해 공개공지 위치변경을 예외적으로 허용하고 있는 단서조항을 삭제하는 것과 공개공지의 설치기준(최소면적, 최소폭, 필로티구조 유효높이)을 강화하는 것은 개정취지와 달리 과다 규제로 인식될 우려가 크고 불합리한 사례를 야기할 수 있는 바 현행 규정을 유지하는 것이 바람직하다고 사료됨.

또한 구청장이 2년에 1회 이상 실시할 수 있는 전문가 점검에 대해서는 반복적인 위법이 발생하는 경우에 한해 의무화하는 방안을 검토할 필요가 있다고 판단됨.

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

【붙임 1】 서울시 자치구별 공개공지 현황

○ 자치구별 공개공지 설치 총괄 현황 (2018.10월 기준)

구분	개소	면적(m ²)	구분	개소	면적(m ²)
서울시	1,860	1,119,149	서대문구	39	11,506.15
종로구	71	38,312.56	마포구	108	42,594.58
중 구	129	62,575.57	양천구	62	35,847.60
용산구	53	41,175.36	강서구	137	59,847.43
성동구	58	36,947.47	구로구	111	106,994.01
광진구	50	62,629.66	금천구	95	136,967.33
동대문구	41	7,782.12	영등포구	138	105,986.70
중랑구	34	12,662.89	동작구	27	17,204.68
성북구	21	8,496.52	관악구	50	7,962.65
강북구	19	3,608.92	서초구	126	61,695.87
도봉구	29	25,668.92	강남구	266	118,887.66
노원구	25	23,254.03	송파구	82	59,024.59
은평구	35	12,685.00	강동구	54	18,831.34

○ 연도별 자치구별 공개공지 증가내역 (2018.10월 기준)

(단위: 개소)

구 분	합계	2018년	2017년	2016년	2015년	2014년	2013년	2012년	2011년 이전
서울시	1,860	57	111	66	87	75	77	82	1,305
종로구	71	0	1	1	8	1	5	4	51
중 구	129	5	2	10	4	9	5	2	92
용산구	53	0	5	1	4	1	1	3	38
성동구	58	3	7	3	4	4	4	0	33
광진구	50	0	3	3	2	1	2	0	39
동대문구	41	0	2	2	2	2	1	2	30
중랑구	34	0	0	1	0	0	3	1	29
성북구	21	0	0	0	1	0	2	1	17
강북구	19	0	1	0	2	1	0	2	13
도봉구	29	0	2	0	0	0	1	0	26
노원구	25	0	0	1	0	0	0	1	23
은평구	35	1	6	0	3	3	5	2	15
서대문구	39	0	1	1	2	3	0	2	30
마포구	108	1	9	4	2	5	7	3	77
양천구	62	2	1	0	2	0	0	15	42
강서구	137	16	26	12	15	3	6	8	51
구로구	111	1	0	3	1	4	4	7	91
금천구	95	4	6	1	3	3	2	6	70
영등포구	138	3	11	1	5	10	8	5	95
동작구	27	0	0	1	2	0	0	1	23
관악구	50	0	3	4	0	0	1	3	39
서초구	126	3	6	5	9	5	5	0	93
강남구	266	13	9	2	9	15	5	11	202
송파구	82	5	9	8	5	0	7	1	47
강동구	54	0	1	2	2	5	3	2	39

【붙임 2】 공개공지 관계규정

○ 건축법

제43조(공개 공지 등의 확보)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 **대통령령**으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 **대통령령**으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(空地: 공터) 또는 공개 공간을 설치하여야 한다. <개정 2014. 1. 14., 2018. 8. 14.>

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

○ 건축법 시행령

제27조의2(공개 공지 등의 확보)

① 법 제43조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 대지에는 공개 공지 또는 공개 공간(이하 이 조에서 "공개공지등"이라 한다)을 확보하여야 한다. <개정 2009. 7. 16., 2013. 11. 20.>

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 **건축조례**로 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 확보할 때에는 공중(公衆)이 이용할 수 있도록 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다. 이 경우 공개 공지는 필로티의 구조로 설치할 수 있다. <개정 2009. 7. 16., 2013. 3. 23.>

1. 삭제 <2014. 10. 14.>
2. 공개공지등에는 물건을 쌓아 놓거나 출입을 차단하는 시설을 설치하지 아니할 것

3. 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 파고라 등 건축조례로 정하는 시설을 설치할 것

④ 제1항에 따른 건축물(제1항에 따른 건축물과 제1항에 해당되지 아니하는 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다)에 공개공지등을 설치하는 경우에는 별제43조제2항에 따라 다음 각 호의 범위에서 대지면적에 대한 공개공지등 면적 비율에 따라 **법 제56조 및 제60조를 완화하여 적용**한다. 다만, 다음 각 호의 범위에서 **건축조례**로 정한 기준이 완화 비율보다 큰 경우에는 해당 **건축조례**로 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 제2항 및 제3항에 적합한 공개공지를 설치하는 경우에는 제4항을 준용한다. <개정 2014. 11. 11., 2016. 8. 11., 2017. 1. 20.>

⑥ 공개공지등에는 연간 60일 이내의 기간 동안 **건축조례**로 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.>

[전문개정 2008. 10. 29.]

제115조의2(이행강제금의 부과 및 징수)

① 법 제80조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 경우를 말한다. <개정 2011. 12. 30.>

1. 법 제22조에 따른 사용승인을 받지 아니하고 건축물을 사용한 경우
2. 법 제42조에 따른 대지의 조경에 관한 사항을 위반한 경우
3. 법 제60조에 따른 건축물의 높이 제한을 위반한 경우
4. 법 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한을 위반한 경우
5. 그 밖에 법 또는 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우(별표 15 위반 건축물란의 제1호의2, 제4호부터 제9호까지 및 제13호에 해당하는 경우는 제외한다)로서 **건축조례**로 정하는 경우

② 법 제80조제1항제2호에 따른 이행강제금의 산정기준은 별표 15와 같다.

③ 이행강제금의 부과 및 징수 절차는 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013. 3. 23.>

[전문개정 2008. 10. 29.]

○ 서울특별시 건축조례

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. <개정 2010. 4. 22., 2016. 5. 19., 2018. 1. 4., 2018. 7. 19.>

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

가. 문화 및 집회시설

나. 판매시설(「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조에 따른 농수산물 유통시설은 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 비율이 상으로 한다. 다만, 영 제31조제2항에 따라 지정한 건축선 후퇴부분의 면적은 공개공지 등의 면적에 포함하지 아니하며, 필로티구조로 구획되거나 제2항제7호에 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 설치 및 관리하여야 한다. <개정 2016. 1. 7., 2016. 5. 19., 2018. 7. 19.>

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·과고라·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 등이 설치된 장소마다 출입 부분에 별표 3의 설치기준에 따라 안내판(안내도 포함)을 1개소 이상 설치하여야 한다.
7. 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.
8. 공개공지 등을 설치한 건축물의 건축주는 사용승인 신청 시 별지 제4호서식에 따른 관리대장을 제출하고, 구청장은 위법이 발생하지 않도록 연 1회 이상 확인·관리하여야 한다.
9. 제8호에 따라 구청장이 공개공지 등을 확인·관리하는 경우, 2년에 1회 이상 공개공지 등의 관리실태 및 활용방안에 관한 전문가 점검을 실시할 수 있다.

③ 영 제27조의2제4항에 따른 건축기준의 완화는 다음 각 호와 같다. <개정 2015. 10. 8., 2016. 5. 19., 2018. 7. 19.>

1. **용적률의 완화** : 다음 산식에 따라 산출된 용적률 이하

$$[1 + (\text{공개공지 등 면적} / \text{대지면적})] \times \text{「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률}$$
2. **건축물 높이의 제한 완화** : 다음 산식에 따라 산출된 높이 이하

$$[1 + (\text{공개공지 등 면적} / \text{대지면적})] \times \text{법 제60조에 따른 높이제한 기준}$$
3. 제1호 및 제2호의 건축기준 완화적용 시 공개공지 등의 면적은 법 제42조에 따른 조경면적을 제외한 면적으로 산정하며, 필로티구조로 구획되거나 제2항제7호에 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.>

1. 설치 후 5년이 경과된 공개공지 등을 리모델링하는 경우

2. 제2항제9호에 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.>

[전문개정 2009. 11. 11.]

[제목개정 2018. 7. 19.]

제45조(이행강제금의 부과)

① 연면적 85제곱미터 이하인 주거용 건축물이 법 제80조제1항제1호에 해당하는 위반행위를 하는 경우와 주거용 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 하는 경우에는 법 제80조제1항 단서에 따라 법 제80조제1항제1호 및 제2호에 따라 산정된 이행강제금의 2분의 1을 부과한다. <개정 2012.11.1, 2018.7.19>

1. 영 제115조의2제1항제1호부터 제4호까지에 해당하는 위반행위를 하는 경우
2. 법 제19조제3항에 따른 건축물대장 기재사항의 변경을 신청하지 않은 경우
3. 법 제20조제3항에 따른 가설건축물 신고를 하지 않은 경우
4. 법 제21조에 따른 착공신고를 하지 않은 경우
5. 법 제59조에 따른 맞벽 건축기준에 위반한 경우

② 구청장은 법 제83조에 따른 용벽 등 공작물 축조 신고를 하지 아니한 경우에는 영 제115조의2제2항 관련 별표 15의 제13호에 따라 시가표준액의 100분의 1 이하의 이행강제금을 부과한다. <개정 2018.7.19>

③ 법 제80조제5항에 따라 구청장은 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과할 수 있으며, 제1항에 따른 이행강제금을 부과할 수 있는 횟수는 총 5회로 한다. 다만, 2004년 12월 31일 이전에 연면적 85제곱미터 이하인 주거용 건축물이 법 제80조제1항제1호에 해당하는 위반행위를 한 경우는 부과횟수를 총 3회로 한다. <개정 2017.9.21.>

④ 영 제115조의4제1항제7호에서 건축조례로 정하는 경우는 재난·재해 등으로 긴급조치를 위하여 건축된 건축물을 말한다. 이 경우 영 제115조의4제2항제2호의 비율은 100분의 50으로 한다. <신설 2016.9.29., 2017.9.21.>

⑤ 법 제80조의2제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 지방자치단체의 조례로 정하는 기간은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간을 말한다. <신설 2016.9.29., 2017.9.21, 2018.7.19>

1. 영 제115조의4제1항제1호의 경우: 소유권이 변경된 후 법 제79조제1항에

따라 최초로 시정명령을 받은 날부터 1년

2. 영 제115조의4제1항제2호부터 제3호까지와 제5호부터 제7호까지의 경우: 법 제79조제1항에 따라 최초로 시정명령을 받은 날부터 1년

3. 영 제115조의4제1항제4호의 경우: 법 제79조제1항에 따라 최초로 시정명령을 받은 날부터 2년

⑥ 영 제115조의3제2항제5호에 따라 건축조례로 정하는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <신설 2016.9.29>

1. 위법공사 진행 중에 공사 중지 등 법 제79조제1항에 따른 시정명령에도 불구하고 30일 이상 원상복구 등 조치 없이 위반을 한 경우

2. 위반사항을 시정(구 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에 따라 양성화 된 경우 포함)한 후 같은 건물에 시정된 사항과 같은 형태의 내용으로 위반사항이 재발된 경우

3. 분양을 목적으로 하는 건축물이 사용승인을 받은 후에 법 제80조제1항제1호에 따른 위반사항이 발생한 경우

[전문개정 2009.11.11.]