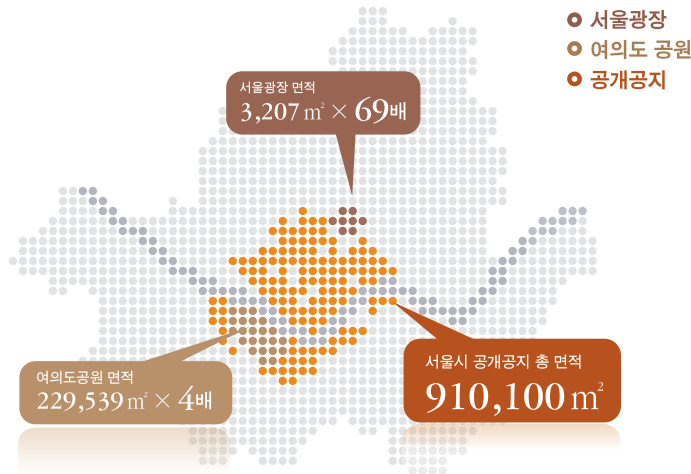


서울시에는 공개공지가 얼마나 있을까?

이상민 · 김영현 (2012)
「도시 공공공간 확보 및 질적 향상을
위한 공개공지제도 개선방안 연구」

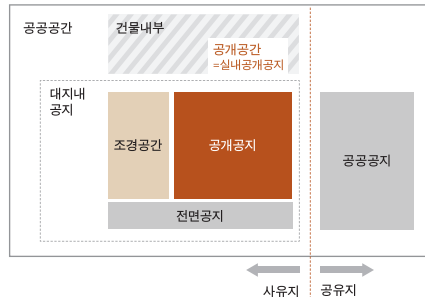
Q1. 서울의 공개공지는 얼마나 될까?



A. 서울시 공적공간 관리 시스템 2012년 4월 기준 총 1,176개소, 총면적 910,100m²로, 1개소 당 평균면적은 774m²임

1,176개 공개공지의 전체면적은 여의도공원(229,539m²)의 4배, 서울광장(13,207m²)의 69배에 이릅니다. 강남구와 중구의 경우는 상업 지역 내에 많고, 구로구, 금천구, 영등포구는 준공업지역 내에 조성된 공개공지가 가장 많음. 주거지역 내에 조성된 공개공지는 서울 전반에 걸쳐 고르게 분포되어 있음.

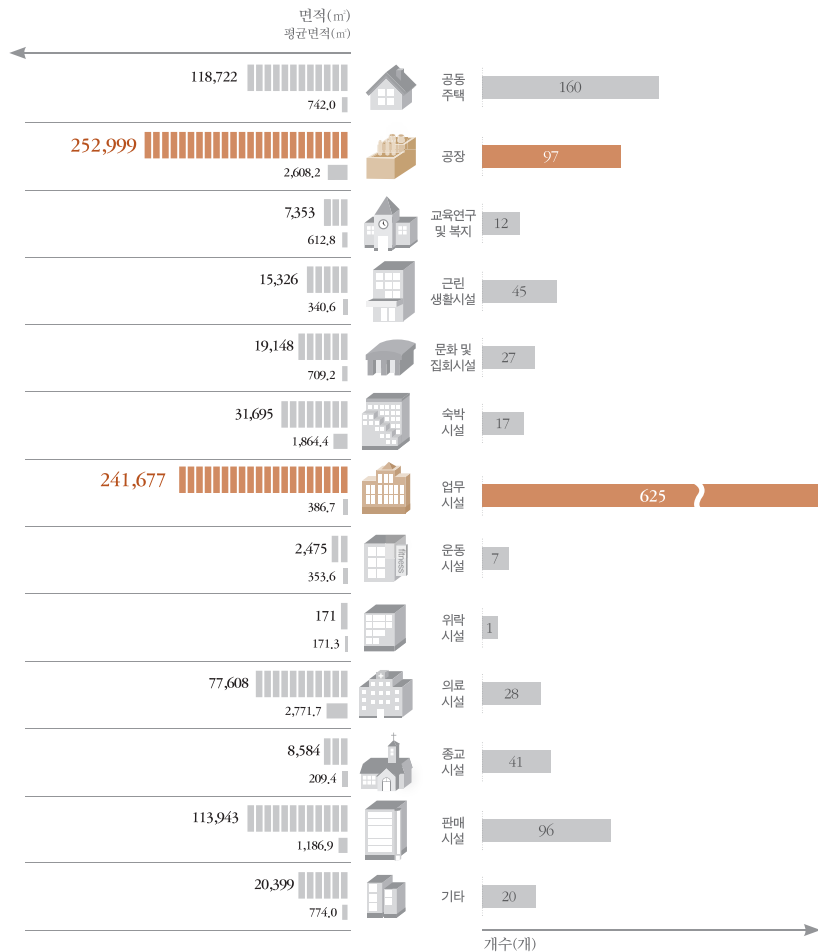
*
공개공지(公開空地, open space)
「건축법」에 근거하여 '지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 연면적의 합계가 5,000m² 이상인 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 업무시설 및 숙박시설에 대지면적의 10% 이하의 범위에서 조성된 소규모 휴식공간'으로 일정규모 이상의 면적으로 조성할 시에 용적률 또는 건축물 높이제한에 대한 인센티브를 부여함으로써 민간 자본에 의한 공공공간을 확대 및 유도하는 제도이다.



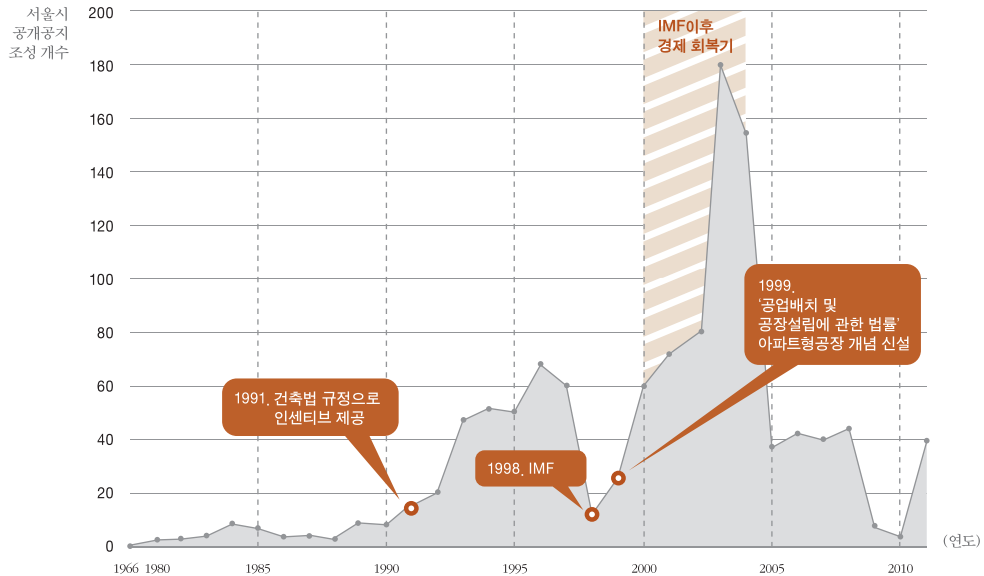
Q2. 서울 공개공지는 어떤 건물에 얼마나 조성되어 있나?

A. 조성 개수로는 업무시설이 625개(53.1%)로 가장 많았으며, 조성 규모(면적)로는 공장이 252,999m²(27.8%)로 가장 넓은 면적을 차지함

업무시설에 조성된 공개공지 수는 서울시 내 공개공지 수의 절반이상을 차지하고 있으나 총면적에 있어서는 97개소 밖에 안되는 공장보다 작으며, 평균면적이 386m²에 불과한 작은 면적으로 조성되어 있음.



Q3. 공개공지가 가장 많이 조성된 시기는 언제인가?



A. 공개공지가 건축법으로 규정화되어 인센티브를 받게 되는 시기인

1991년도부터 꾸준히 증가하였으며, 1998년 IMF 이후 경제상황이 가장 호조기였던 2000년에서 2004년 사이 공개공지가 가장 많이 조성됨

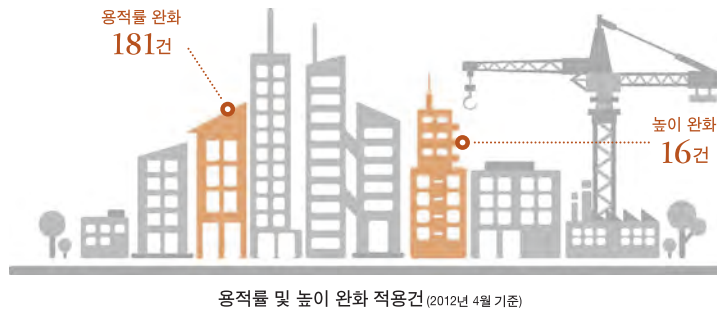
IMF 이후 1999년도에 산업집적 활성화를 목적으로 '공업배치 및 공장설립에 관한 법률' 내 아파트형공장 개념이 신설, 아파트형공장 설립승인, 인허가 의제 등의 특례와 함께 여러 세제혜택 및 지원에 따라, 건축용도 특성상 넓은 대지면적에 조성됨에 따라 공개공지의 면적도 크게 증가하는 계기가 되었음.

특히 2000년 이후에 준공업지역에서의 아파트형 공장의 설립에 따라 공개공지가 급속도로 증가하였음.

Q4. 인센티브를 적용받은 공개공지는 얼마나 되는가?

A. 2012년 4월 기준 총 204건으로 전체 공개공지의 17.3%만이 인센티브를 받음

인센티브를 받은 공개공지는 용적률 완화 181건, 높이 완화 16건, 용적률 및 높이 완화 6건, 건폐율 및 용적률 완화 1건 등임. 또한, 용도지역별로는 준공업지역이 30% 이상으로 상업지역과 주거지역에 비해 공개공지로 인한 인센티브를 많이 받았음.



용도지역별 인센티브 적용비율

공개공지를 조성하는 모든 건축물에 대해 인센티브를 부여하는 것으로 알고있으나, 국내법령에 있어서는 일정규모(연면적 5,000㎡)이상일 경우 공개공지 설치 의무면적이 있음. 인센티브는 공개공지의 면적에서 설치 의무면적을 제하고 남은 면적에 대해 용적률과 건축물 높이 등에 대해 완화를 하고 있음.