

대형건축물 공개공지의 조성 및 관리실태 분석[†]

- 대구시를 대상으로 -

엄봉훈

대구가톨릭대학교 조경학과

The Actual State of the Creation and Management of Public Open Spaces of Major Buildings

- Focused on Daegu-City -

Eom, Boong-Hoon

Dept. of Landscape Architecture, Catholic University of Daegu

ABSTRACT

Public open space(Gong-Gae-Gong-Ji) is an important part of the open-space system in an urban environment. Though part of the private sector, it has a significant public function as there areas always open to the free use of every citizen for rest and amenities. A field survey of the public open space of 71 major buildings was carried out to investigate the actual state of public open spaces in the city of Daegu. As a result of this investigation, several point of issues were discussed.

In distribution by 'Gu', newly-emerging sub-centers of Daegu-City, such as Bug-Gu and Dalseo-Gu as well as downtown area have many public open spaces. By the use type of buildings, retail buildings such as shopping centers and SSM account for 36.6%, business buildings 21.1%, and residential and commercial complexes 15.5%, respectively. Location wise, the front areas accounted for the greatest amount(42.9%) with 1 in side area(20%), and 2 in the front/side area(20%), respectively. Degree of division was 1 spot type(45.7%), 2 division type(35.7%). The misuse of public open space for private use, such as shopping and parking lots, was 26.6%.

On the basis and analysis of the actual status, 6 improvement devices for public open spaces were suggested: 1) The improvement of the legal regulative system, 2) the establishment of design guidelines and strengthening of deliberation, 3) administrative and financial support, 4) periodic supervision and guidance, 5) installment of signs that shows the space is open for use to every citizen, and 6) the participation of citizens in management of public open space.

Key Words: Urban Open Space, Field Survey, Improvement Devices

국문초록

공개공지는 쾌적한 도시환경의 조성을 위해 조성하는 공간으로, 건축주가 관리하는 사유공간이지만 보행환경의 일부

[†]: 이 논문은 2010학년도 대구가톨릭대학교 교내연구비 지원에 의한 것임.

Corresponding author: Boong-Hoon Eom, Dept. of Landscape Architecture, Catholic University of Daegu, Deagu 712-702, Korea, Tel.: +82-53-850-3189, E-mail: bheom@cu.ac.kr

또는 보행환경에 연결되는 오픈스페이스로서 보행의 편리, 휴식, 경관 등 시민생활의 쾌적성을 제공하는 목적으로 설치되고, 항상 시민에게 개방되어야 하는 공공공간이다. 본 연구는 대구광역시의 대형건축물 71개소의 공개공지를 대상으로 현행 법적규정과 조성 및 관리 등의 실태조사를 실시하여, 이에 대한 분석과 개선방안을 제시하였다. 주요 결과는 다음과 같다.

대구시의 구별 공개공지는 부도심권인 북구와 달서구가 많이 분포하였으며, 건축물 용도유형별로는 판매시설(36.6%), 업무시설(21.1%), 주상복합(15.5%) 등의 순으로 많았다. 공개공지의 위치는 1개소 전면형(42.9%)이 가장 많았으며, 1개소 측면형(20%) 및 2개소 전면/측면형(20%)의 빈도가 높았다. 공개공지의 분할 여부는 1개 집중형이 45.7%, 2곳 분할형 35.7% 등으로 높았으나, 현행규정에는 맞지 않는 3곳 분리형(10%) 및 4곳 분리형(8.5%) 등이 나타났다. 특히 타 용도로 전용되고 있는 경우도 28.6%로 높게 나타나 문제점으로 부각되었으며, 건축법시행령에 명시된 표지판이 설치된 곳은 5.7%에 지나지 않았다. 전문가 패널 현장평가 결과, 우수 그룹으로는 대구문화방송, 삼성금융플라자, 이마트반야월점, 홈플러스칠성점 등이 접근성과 공공성 및 기능성 등에서 우수한 것으로 나타났고, 불량한 그룹은 영업장소로 혹은 주차장으로 불법 전용되고 있는 더락, 서문시장 롯데마트, 유통단지 전기재료관, 네오시티프라자, 알리앙스에식장, GS프라자호텔 등이었다.

대구시 공개공지의 개선방안은, 1) 공개공지 관련 제도 개선, 2) 공개공지 조성모델 설정과 심의 강화, 3) 행·재정적 지원방안 구축, 4) 주기적 지도 점검 및 계도, 5) 시민 쉽터임을 알리는 표지판 설치, 6) 시민의 공개공지 관리 참여 등으로 제안되었다.

주제어: 도심 오픈스페이스, 현장조사 및 평가, 개선방안

I. 서론

도시의 건물들이 점점 고층화·대형화 되는 추세에 따라 도시공간은 건축물들에 의해 더욱 고밀도화 되고 있다. 이로 인해 상대적으로 시민들이 활동하고 교류할 수 있는 커뮤니티 공간으로서의 외부공간은 건물의 과밀화에 반비례하며 점점 줄어들고 있는 실정이다. 이러한 도시공간의 무분별한 과밀화를 억제하기 위하여 건축법(제43조)에서는 일반 시민들이 자유롭게 이용하고 휴식을 취할 수 있는 공개공지를 일정규모 이상의 건축물에 확보하도록 규정하고 있다. 공개공지는 사유지에 조성되는 오픈스페이스로서 항상 일반에게 개방된 외부공간으로 보행환경의 일부 또는 보행환경에 연결되어, 레크리에이션 활동, 휴식, 경관, 보행의 편리 등 시민생활에 쾌적성(amenity)을 제공하는 목적으로 이용되는(최희원 등, 2002) 공공성이 강한 도시의 중요한 열린 공간이다.

1991년부터 도입된 공개공지 제도는 그동안 절대적으로 부족했던 도심 외부공간의 양적 확보에는 어느 정도 기여해 왔으나, 용적률과 높이제한 완화 등의 인센티브에 대한 가이드라인의 실효성과 구체성이 부족한 탓에 인센티브를 통한 편익을 비용의 부담보다 크게 얻기가 어렵고(최막중과 황규현, 2002), 단지 건축허가의 요건 및 법적 강제사항으로만 인식되는 등의 근본적인 문제(정평란, 2004)가 있다. 따라서 실제로 많은 공개공지가 '버려진 공간'으로 실질적인 기능을 다하지 못하고 있고, 형식적으로 조성된 공개공지는 주차장, 영업장소, 가건물 등 다른 사적 용도로 사용되고 있으며, 관리가 부

실하여 이용이 불가능한 상태로 방치되고 있기도 하다. 최근 주상복합아파트 단지에 조성되는 공개공지는 설계 당시부터 외부인의 이용이 불가능하도록 조성하여, 일반시민을 위한 공개공지 본래의 기능을 못하게 하고 있는 사례(최열 등, 2005)도 있다.

공개공지는 비록 사유지에 조성·관리되지만, 오픈스페이스가 부족한 도심 환경에서 일반시민들이 용이하게 가까운 공개공지를 소공원처럼 자유롭게 이용할 수 있게 한다는 기능적인 측면에서 그 중요성이 크게 부각된다. 특히 대구시의 경우에는 분지인 지형 여건상 공개공지들이 도심 녹지로서 도심부의 열섬을 타파하는 효과도 커서 공개공지의 도심 환경개선 기능(조우 등, 2003) 또한 매우 중요하다. 그러나 대구시의 경우에는 아직까지 공개공지의 조성 및 관리 실태 파악 등 기초적인 조사 분석조차 전혀 이루어지지 못하고 있다.

이러한 배경을 바탕으로 본 연구는 다음과 같은 목적으로 진행되었다. 대구광역시의 공개공지를 대상으로 현재까지의 조성 및 관리 상태 및 활용성 등의 분석을 위해 조사원들의 실태조사를 실시하고, 아울러 전문가 패널의 현장평가를 통해 '우량한(best)' 공개공지와 '불량한(worst)' 공개공지의 특성을 추출해 내고, 조사 분석을 통해 나타난 문제점들에 대한 개선방안을 제시하고자 한다.

II. 이론적 고찰

1. 공개공지의 개념

도시의 공개공지는 사유지 안에 '시민의 보행, 휴식 등을 위해 조성한 상시 개방된 장소'이다. 연면적의 합계가 5,000m² 이상인 건축물은 건축법 및 건축조례에 정해진 일정 면적 이상의 공개공지를 설치해야 한다. 공개공지를 설치하는 건축물에는 용적률, 높이 제한 완화 등의 인센티브가 부여된다.

건축법 제43조에는 공개공지에 대해, "지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개공지(공지, 공터) 또는 공개공간을 설치하여야 한다." 라고 규정하고 있다. 공개공지 확보제도의 목적은 "도시민에게 소공원과 같은 휴식공간을 제공하여 도시민의 정서적 편의를 제공"하려는 데 있다(건설부, 1992: 51). 김정현과 우동주(2005)는 공개공지를 "단순히 휴식을 위한 시설뿐만 아니라 보행로, 보행자들에게 쾌적하고 안락함을 줄 수 있는 공간까지도 포함해서 시민들의 삶의 질을 높일 수 있는 최소한의 공공 공간"이라고 정의하였다.

공개공지와 유사한 개념의 공간으로 '공공공지'가 있다. 공공공지는 도시계획 시설 중 도시내 주요 시설물 또는 환경의 보호, 경관 유지, 재해대책, 보행자의 통행과 시민의 일시적 휴양 공간 확보를 위해 설치하는 도시공간시설(도시계획시설기준에 관한규칙 제64조)로서, 민간이 대지의 일부를 공공공지로 조성하는 경우 그 소유권은 기부채납을 통해 공공에 귀속된다(최막중과 황규현, 2002)는 점이 사유권을 유지하는 공개공지와 다른 점이다.

본 연구에서는 공개공지의 개념을 '쾌적한 도시환경의 조성을 위해 조성하는 공간으로, 건축주가 소유하고 관리하는 사유공간이지만, 보행환경의 일부 또는 보행환경에 연결되는 오픈스페이스로서 보행의 편리, 휴식, 경관 등 시민생활의 쾌적성을 제공하는 목적으로 설치되고, 24시간 시민에게 개방되어야 하는 공공적 공간'으로 정의하였다.

2. 선행연구 동향

공개공지 관련 연구는 1991년 개정 건축법에 공개공지 관련 규정이 신설된 이후 주로 건축학 분야에서 90년대 말부터 본격적으로 이루어져 왔다. 관련연구들은 공개공지의 설치기준 및 규정 등 계획 관련 연구, 공개공지의 공공성 및 공익적 기능에 관한 연구, 조성실태 및 이용행태 분석을 통한 개선방안에 대한 연구 등으로 유형화할 수 있는데, 주로 공개공지의 설치기준과 인센티브 기준 등 계획 관련 이론적 연구들이 다수를 이루고 있다.

먼저 공개공지의 설치기준 및 인센티브 규정 등의 계획 관련 연구들로는 이상호(1998)의 보행환경 개선을 위한 공개공지 계획기법, 유승호와 이호진(1998)의 위치별 공개공지의 설계방

향, 김세용(1999)의 도시설계지구 공개공지 관련 인센티브의 특성 분석, 양민규와 장성준(1999)의 공개공지 유형화, 김선태와 양우현(2000)의 중간영역적 특성 분석과 활성화 계획방향 제안, 김주석 등(2002)의 공개공지 설치기준 연구, 최막중과 황규현(2002)의 인센티브 기준의 실효성, 정평란(2004)의 성남시 61개 건물을 대상으로 한 설치규모 기준 개선방안, 김정현과 우동주(2005)의 인센티브제도 개선을 위한 전문가 의식조사, 김지영과 윤재욱(2005)의 친환경 공개공지 조성 기법, 김문일(2008)의 건축법상 공개공지 확보를 위한 규정 연구 등을 들 수 있다.

공개공지의 공공성에 관련된 연구들로는 정석(1994)의 건축외부공간의 공공성 분석 연구를 필두로, 김세용(2002)은 공개공지의 공공성을 쾌적성 개념과 연계하여 고찰하고 있으며, 조우 등(2003)은 인천시 공개공지의 도심 녹지기능 개선의 관점에서 공익적 기능에 대해 제시하였다. 윤지혜와 김경곤(2005)은 실내공개공지의 필요성을 공공성의 관점에서 제기하였는데, 공개공지 공공성의 판단기준을 접근성, 개방성, 연계성, 쾌적성 등의 지표들로 제시하였다. 정창구 등(2008)은 고층사무소 건물 공개공지를 대상으로 이들 공공성 지표별 이용자만족도를 조사 분석하였다.

본 연구와 관련성이 큰 유형인 공개공지의 조성실태 및 이용 분석을 통한 개선을 위한 연구들로는 송경욱 등(1999)의 광주광역시 41개 주요 건물 공개공지의 특성과 구성요소 분석이 있는데, 다수의 사례를 대상으로 입지적 특성을 유형화하고 주요 구성요소를 분석했다는 점에 의의가 있으나, 건축물관리대장에 의거한 조성 조건을 위주로 분석한 것이어서 관리실태 등 현장 조사를 통한 실태조사가 이루어지지 못한 한계가 있다. 이종화와 최일(2001)은 광주광역시 10개 건물 공개공지의 현황 및 이용실태 분석에서 현장 실태조사를 실시하여 구체적인 분석을 행하였으나, 대상 사례가 10개에 국한되어 보편적인 지역특성을 분석하지 못했다는 한계가 있다. 이와 같은 몇 개 건물을 대상으로 한 부분적 실태분석 연구는 민수영과 이경환(2005)의 서울 강남 테헤란로 10개 건물 공개공지에 대한 조사와 최열 등(2005)의 양산시를 대상으로 한 7개 건물 공개공지 조성실태 및 이용행태 분석 등이 있다. 이처럼 특정 거리나 구역에 국한된 공개공지를 대상으로 한 실태분석 연구들이 대부분이어서, 아직까지 특정 도시의 공개공지 전반에 대한 현장 실태조사를 통한 현황 분석은 제대로 이루어지지 못하고 있다. 특히 대구시의 경우에는 부분적인 실태조사 분석마저 전혀 이루어지지 못하고 있는 상태이다.

3. 현행 법규체계

현행 건축법 시행령 제27조2항에서는 공개공지의 설치 대상

건물을 연면적의 합계가 5천m² 이상인 문화 및 집회시설, 종교 시설, 판매시설, 운수시설, 업무시설 및 숙박시설 및 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 시설물로 규정하고 있으며, 공개공지의 면적은 대지면적의 10/100 이하의 범위에서 건축조례로 정한다고 규정하고 있다. 또한 공개공지 설치에 따른 용적율, 높이기준 완화는 용적율의 1.2배 이하, 높이기준의 1.2 배 이하의 범위에서 건축조례로 정한다고 규정하고 있다.

2011년 7월 기준 현행 건축법시행령과 주요도시별 건축조례에 나타난 법규기준 현황을 보면 표 1과 같이 정리된다¹⁾. 먼저 대상건축물의 경우 서울특별시는 시행령에서 정한 대상들에 추가하여 별도로 조례로 정하는 대상건축물을 의료, 운동, 위락, 종교, 운수, 장례식장을 지정하여 다양한 대상을 포함하고 있으며, 부산시에서는 의료(종합병원)만을 추가로 지정하는 반면, 대구시에서는 의료, 운동, 위락 시설 등을 추가하고 있어 서울시를 따라 가고 있는 형국이다. 대구시의 경우, 추후 서울시 처럼 장례식장 등의 다중이용 건물들이 포함되도록 강화될 필요가 있다.

건물연면적 규모에 따른 설치면적의 기준은 대구시와 서울시가 동일하게 지정하고 있으며, 부산시의 경우에는 조금 더 강화된 기준을 적용하고 있다. 반면 부산시에서는 시행령에서 지정한 건축선 후퇴부분의 면적 제외 조항이 따로 없는 상태이다. 또한 건축기준의 완화에 있어서는 용적률의 완화와 높이제한 규정의 완화 등으로 구분되는데, 서울시와 부산시가 공히 실제 적용되는 공개공지의 면적에 따른 완화기준을 산술식으로 적용하는데 비해 대구시의 경우에는 시행령의 기준 1.2배를 그대로 적용하고 있어, 최소기준치만 적용하면 1.2배를 일률적으로 적용받는 불합리한 측면을 아직 답습하고 있어 이에 대한 개선이 요구된다. 또한 부가규정으로 서울시와 대구시에는 공히 옥내에 필로티 형태로 설치된 공개공지 면적을 2분의 1만 산입하도록 규정하고 있으나, 서울시와 부산시가 공히 적용하고 있는 건축법 42조에 의거한 조경면적을 제외하는 규정은 아직 대구시에서는 적용되지 않고 있다. 현재 대구광역시에서는 건축조례에 조경면적 제외 규정이 명시되지 않아 시행령에 준하여 조경면적과 합산되고 있는 바, 공개공지의 근본 취지를 고

표 1. 현행 건축법시행령 및 조례에 의한 공개공지 확보 및 완화 규정(2011년 7월 기준)

항목	건축법시행령 제27조의2	서울특별시 건축조례 제26조	부산광역시 건축조례 제48조	대구광역시 건축조례 제34조
대상 건축물	연면적합계가 5,000m ² 이상의 다음 건축물(문화 및 집회, 종교, 판매, 운수, 업무, 숙박, 기타 다중이용시설로 조례가 정하는 시설)	연면적합계가 5,000m ² 이상의 다음 건축물(문화 및 집회, 판매, 업무, 숙박, 의료, 운동, 위락, 종교, 운수, 장례식장)	연면적합계가 5,000m ² 이상의 다음 건축물(문화 및 집회, 종교, 판매, 운수, 업무, 숙박, 의료(종합병원))	연면적합계가 5,000m ² 이상의 다음 건축물(문화 및 집회, 종교, 판매, 운수, 업무, 숙박, 의료, 운동, 위락)
설치 면적	대지면적의 10% 이내에서 조례에서 규정 이 경우 법 제42조에 따른 조경면적을 공개공지 등의 면적으로 할 수 있다.	연면적합계 5,000m ² 이상 1만m ² : 대지면적 5% 1만m ² 이상 3만m ² : 대지면적 7% 3만m ² 이상: 대지면적 10% 영 제31조제2항에 따라 지정한 건축선 후퇴부분의 면적은 공개공지 등의 면적에 포함하지 아니한다.	연면적합계 5,000m ² 이상 1만m ² : 대지면적 5% 1만m ² 이상 2만m ² : 대지면적 8% 2만m ² 이상: 대지면적 10%	연면적합계 5,000m ² 이상 1만m ² : 대지면적 5% 1만m ² 이상 3만m ² : 대지면적 7% 3만m ² 이상: 대지면적 10% 건축선 후퇴부분의 면적은 공개공지 등의 면적에 포함하지 아니한다.
건축 기준의 완화	용적율	기준용적률의 1.2배 이하에서 조례로 정함	1. 완화할 수 있는 용적률=[1+(공개공지등 면적+대지면적)]×「부산광역시 도시계획 조례」 제50조제1항 각 호의 해당 용적률	1. 법 제56조에 따른 용적률은 당해 지역에 적용되는 용적률의 1.2배를 적용한다.(개정 2009.3.10.)
	높이 제한	기준 높이기준의 1.2배 이하에서 조례에 따른다.	2. 완화할 수 있는 높이=[1+(공개공지등 면적+대지면적)]×법 제60조에 따라 제한된 높이	2. 법 제60조에 따른 높이제한은 당해 건축물에 적용되는 높이기준의 1.2배를 적용한다.(개정 2009.3.10.)
	부가 규정	3. 제1호 및 제2호의 건축기준 완화 적용에 있어 공개공지등의 면적은 법 제42조에 따른 조경면적을 제외한 면적으로 산정하며, 피로티 구조로 구획되거나 제2항제7호에 따라 지하에 설치된 공개공지등의 면적은 2분의 1만 산입한다. (개정 2002.05.20, 2005.12.29, 2007.05.29, 2009.11.11)	각 호의 건축기준 완화적용에 있어 공개공지 등의 면적은 법 제42조에 따른 조경면적을 제외한 면적으로 산정하며, 완화하여 적용할 수 있는 범위는 100분의 120을 초과할 수 없다.	3. 제1호와 제2호의 규정에 따라 건축기준을 완화받고자 하는 자가 설치한 공개공지 등의 면적을 산정함에 있어 옥내에 설치된 공개공지 등(피로티구조로 된 공개공지등)은 시설면적의 2분의 1만 공개공지 등의 면적으로 산정한다. (개정 2007. 6. 11.)(개정 2007. 12. 31.)

려할 때 이러한 조경면적 제외 규정의 도입이 필요한 것으로 사료된다. 이와 같은 규정의 불명확성과 재량형 형태의 불합리성으로 인해 각 자치단체에서는 실제로 합리적인 인센티브의 적용이 제대로 이루어지지 못하고 있는(정평란, 2004; 최막중과 황규현, 2002; 김문일, 2008) 상태인데, 이에 대한 각 자치단체 여건에 부합하는 법적규정의 합리적인 가이드라인 설정이 매우 중요한 과제이다.

그리고 현행 건축법시행령 및 서울, 부산, 대구 등 3개 도시의 공개공지 설치의 구체적인 기준을 살펴본 결과 다음과 같이 정리될 수 있다. 먼저 건축법시행령에서는 공개공지에는 누구나 이용할 수 있는 시설임을 알기 쉽게 국토해양부령으로 정하는 '표지판' 설치가 의무화 되어 있는데, 현재 공개공지에는 이를 이행하지 않는 곳이 아직 대부분인 상태이다. 대구시의 공개공지 설치기준은 1. 접근 및 이용에 편리한 장소에 설치, 2. 1개소 최소면적은 60m² 이상, 최소길이 및 폭은 5m 이상이며, 2개소 이내로 설치, 3. 필로티 구조일 경우는 유효높이가 5m 이상이어야 하며, 4. 공개공지에는 조경·긴의자·파고라·시계탑·분수·미술장식품 등 다중의 이용에 편리한 시설을 설치하여야 함 등으로 규정되고 있는데, 이는 서울시에 비해 볼 때 1개소 최소면적은 서울시의 경우(45m² 이상)보다 더 크게, 필로티 구조일 때 최소높이 6m 보다는 낮게 적용되고 있는 상태이다.

III. 연구 내용 및 방법

1. 연구의 범위

조사연구의 시,공간적 범위는 지난 13년간(1996~2009년) 조성된 대구광역시 전역의 공개공지 적용 대상 주요 건물 총 71개 건물들의 공개공지를 대상으로 하였다. 대구시 각 구·군별 대상 공개공지는 중구 12곳, 동구 7곳, 서구 3곳, 남구 5곳, 북구 19곳, 수성구 8곳, 달서구 16곳, 달성군 1곳 등이었다.

조사기간은 먼저 조사대상 건물의 파악 및 선정을 위한 예비자료 수집 및 분석은 2010년 2월부터 5월 사이에 이루어졌고, 각 건물에 대한 조사원들의 현장답사를 통한 실태조사는 2010년 6월부터 10월까지 3개월간에 걸쳐 실시되었으며, 이를 통해 사전 선정된 20여개소의 전문가 패널 현장평가는 10월 23일과 30일 양일간에 걸쳐 실시되었다.

2. 연구의 내용 및 방법

1) 예비자료 수집 및 분석

공개공지의 현황의 예비자료 수집 및 분석은 대구시 행정정보공개 청구를 통해 각 구/군으로부터 수집 확보된 건축물 관

리대장의 자료들의 분석을 통해 이루어졌다. 주요 분석 내용으로는 공개공지 설치 건축물명, 건축물의 위치, 대지면적, 건축물 연면적, 공개공지 면적, 공개공지 설치 위치, 설치시설의 종류 및 개수 등을 분석하였다.

2) 공개공지 실태조사

실태조사는 4인의 조사원들의 현장답사를 통해 이루어졌다. 실태조사는 대지 내 공개공지의 위치파악이 불가능한 1개소를 제외한 70개소를 대상으로 실시되었으며, 조사항목으로는 공개공지의 위치 및 유형, 공개공지의 집중도(분할 여부), 설치시설의 수준 및 유지관리 정도, 공개공지의 타 용도(영업 등) 활용 여부, 공개공지임을 알리는 표지판 설치 여부 등의 실태를 조사대장에 기입하여 분석하였다.

3) 전문가 패널 현장평가

전문가 패널 평가의 대상 건물은 전체 대상 공개공지 실태조사에서 파악된 현황을 바탕으로 4인의 조사원들에 의해 다수 추천된 상위그룹(Best)과 하위그룹(Worst) 후보지 각 10개씩 전체 20개 건물을 선정하여, 이들에 대해 대구경실련 환경문화센터 환경분야 전문위원들로 구성된 7인의 패널들의 답사를 통해 현장평가를 실시하였다. 평가 지표는 선행연구들을 참조하여²⁾ 최종적으로 5개 평가지표를 도출하였다. 설정된 5개 평가 지표들은 접근/연계성(공지의 위치, 보행/주차동선 연계관계, 인접대포에서의 접근성 등을 고려), 개방/공공성(공지의 식별성 및 가시성, 시각적 개방성 등을 고려), 기능/편의성(공지 및 조경공간의 집중도, 편의시설의 양과 질 등을 고려), 녹음/심미성(녹음의 풍부도, 조경 공간의 심미성 등을 고려)과 청결/관리성(시설물의 파손, 유지 및 관리 정도와 청결성 등을 고려) 등이었다. 각 지표는 5점 만점의 Likert Type 척도를 적용하여 평가하였는데, 평가 집단이 적기 때문에 평가자료의 신뢰도를 확인하기 위해 Cronbach's Alpha 계수를 활용하여 신뢰도 검증을 실시하였고, 평가자별로 편향된 평가치에 의해 왜곡되는 것을 줄이기 위해 각 지표별로 최대값과 최소값을 제외하고 5개 반복값의 평균치를 구하였으며, 각 평균치의 표준오차 및 표준편차를 함께 구하였다. 이러한 평가점수를 합산한 지표별 및 전체 평균치를 기준으로 최종적인 상위/하위 그룹을 선정하였다.

IV. 결과 및 고찰

1. 대구시 공개공지의 현황

1) 대구시 공개공지의 구/군별, 면적별 현황

대구시의 조사대상 공개공지는 전체적으로 71개 대형건물들

이 해당되었으며, 평균 대지면적은 15,862.1m². 공개공지의 전체 면적 합계는 104,194.7m², 건물 당 평균 공개공지 면적은 1,467.5m²로 각각 산출되었다. 이는 건물 당 평균 대지면적의 9.25%에 해당하는 면적이다. 이는 성남시의 61개 건물을 대상으로 한 기존연구(정평란, 2004)에서 평균 대지면적이 3,946.4m², 전체 공개공지 면적 합계는 17,053.6m², 건물 당 평균 공개공지 면적은 279.6m²로 각각 산출되어 평균 공개공지를 6.13%로 나타난 것에 비하면 전반적으로 훨씬 크게 나타난 것이다. 구별 대상 건물수는 북구가 19개로 가장 많았으며, 달서구(16개), 중구(12개) 등의 순으로 나타났다. 건물 당 평균 대지면적과 공개공지의 면적은 남구와 북구 및 달서구의 순으로 넓게 나타났는데, 남구의 경우 대규모 외부공간을 가진 영남대병원과 대구 가톨릭대병원 등의 대형병원들이 포함되어 넓게 산출되었다. 또한 북구의 경우 부도심 신시가지로 개발된 칠곡지구가 포함되어 다수의 대형건물이 대상이 되었고, 달서구의 경우에도 상인지구와 대곡지구 등 부도심 신시가지의 대형건물이 다수 포함된 것으로 사료된다(표 2 참조).

71개 건물에 대한 대지면적과 공개공지 면적의 분포를 나타낸 것이 그림 1이다. 대부분의 건물들이 대지면적 10,000m² 이내에 분포하고 있는 것을 볼 수 있으며, 뚜렷한 정비례 관계를

표 2. 대구시 구/군별 조사대상 공개공지 현황

구분	공개공지 건물수	평균 대지면적 (m ²)	공개공지 면적합계 (m ²)	건물 당 공개공지 평균면적(m ²)
중구	12	6,991.2	8,312.4	692.7
동구	7	7,519.9	5,275.1	753.6
서구	3	7,188.6	2,031.0	677.0
남구	5	59,075.4	19,547.5	3,909.5
북구	19	19,012.9	43,737.4	2,302.0
수성구	8	13,292.2	6,574.0	821.8
달서구	16	12,856.6	18,595.2	1,162.1
달성군	1	2,443.0	122.0	122.0
합계	71	15,862.1	104,194.7	1,467.5

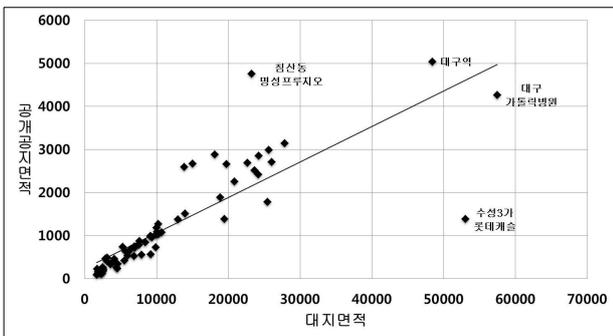


그림 1. 대지면적과 공개공지 면적의 분포현황

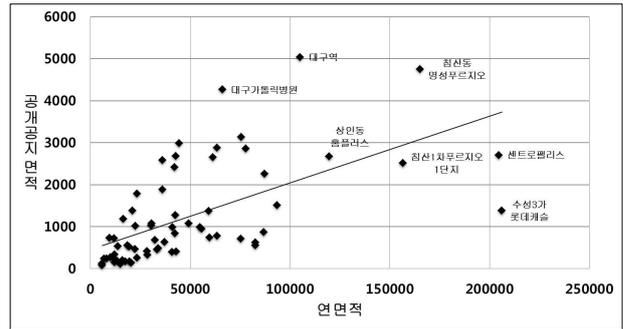


그림 2. 건축연면적과 공개공지 면적의 분포현황

보여 주었다. 회귀식을 유도한 결과 $Y(\text{공개공지 면적}) = 0.073X(\text{대지면적}) + 358.8 (R^2 = 0.893)$ 으로 나타나 전반적으로 공개공지 면적은 대지면적의 7% 정도의 비례관계를 보여 주고 있다.

그림 2는 71개 건물에 대한 연면적과 공개공지 면적의 분포를 나타낸 것이다. 많은 건물들이 연면적 50,000m² 이하에 분포하고 대부분이 100,000m² 이하에 분포하고 있는 것을 볼 수 있고, 100,000m²를 상회하는 건물도 상당수 있어, 법규규정에 기준이 되고 있는 5000m²에서 10,000m², 그리고 30,000m² 기준이 건물이 고층화·대형화하고 있는 근래의 추세를 현실적으로 반영하지 못하고 있는 것으로 판단되는데, 이는 성남시의 61개 건물의 선행연구(정평란, 2004)에서도 유사하게 나타난 결과이다. 따라서 현행 연면적 기준의 건물규모의 상향 조정이 필요한 것으로 사료된다. 연면적에 대한 공개공지 면적의 회귀식을 유도한 결과, $Y(\text{공개공지 면적}) = 0.028X(\text{건축연면적}) + 42.34 (R^2 = 0.408)$ 로 나타났으며, 대지면적과의 관계에 비해 훨씬 덜 뚜렷한 비례관계를 보여주고 있어 연면적은 단지 규모별 기준 역할만 하고, 실제 공개공지 설치 면적은 대지면적임을 반영하고 있는 결과로 사료된다.

2) 대구시 공개공지의 건물 용도유형별 현황

대구시의 조사대상 공개공지의 건물용도 유형별 현황은 표 3과 같다. 대구시의 공개공지의 용도유형별 현황은 대규모 할인마트와 쇼핑센터와 같은 판매시설이 전체의 36.6%를 차지하며 가장 많았고, 그 다음으로는 업무시설(21.1%) 및 주상복합아파트(15.5%) 등의 순으로 빈도가 높게 나타났다. 특히 근래에 들어 많이 들어서고 있는 주상복합 아파트의 경우는 그 빈도가 급격히 높아지고 있지만, 아직까지 조례 등의 규정에 의해 법적 대상건축물로 지정되지 않은 상태이다. 또한 2003년 개정된 건축법에 의해 30세대 이상의 주상복합 아파트의 경우, 공개공지에 대한 완화규정을 적용받을 수 없게 됨에 따라 공개공지 설치가 의무규정으로만 적용되고 있는(김정현과 우동주, 2005) 실정이다. 반면, 조례에 명시된 위락시설은 대구시의 경우 한 군데도 없는 상태였다. 향후, 각 차치단체의 조례의 대상

표 3. 대구시 공개공지의 건물용도 유형별 현황

구분	문화 집회	종교	판매	운수	업무	숙박	의료	운동	위락	주상 복합	계
중구	2		1		3		1			5	12
동구			2		3	2					7
서구			3								3
남구			1		1		3				5
북구	1		11	1	1	1		1		3	19
수성구			2		3			1		2	8
달서구	2	1	6		4	1	1			1	16
달성군							1				1
계	5	1	26	1	15	4	6	2	0	11	71
빈도(%)	7.0	1.4	36.6	1.4	21.1	5.6	8.5	2.8	0	15.5	100

건축물 조항에 주상복합 아파트를 포함시켜서, 현재의 실태를 반영하는 구체적 가이드라인 설정 등의 보완이 필요하다.

3. 대구시 공개공지 실태조사 결과

대구시 공개공지의 실태조사 결과를 요약한 것이 표 4이다. 조사대상 공개공지 71개 대상건물 중 건축물대장 도면상 공개공지의 위치 확인이 불가능한 1개소(롯데백화점 상인점)를 제외한 70개소에 대한 실태조사 결과이다.

1) 공개공지의 위치

공개공지의 위치는 공개공지의 공공성을 좌우하는 결정적인 지표가 된다. 접근성과 개방성이 좋은 건물 전면에 위치한 공개공지, 즉 전면형은 전체의 42.9%를 차지하였다. 한편, 측면형은 20%로 그 다음으로 많은 편이었다. 이는 광주시의 경우(송경욱 등, 1999) 전면형 58.9%, 정면/측면 2개소형 22% 및 측면형 9.8%로 나타난 것보다 전면형 비율이 낮고 측면형 비율은 높은 것이었다. 건축물 안에 설치한 내부형(필로티 형태 포함) 공개공지는 모두 6곳(8.6%)으로 이 중 2곳은 공개공지 전체를, 4곳은 공개공지의 일부를 건축물 내부에 설치하였다. 대구시 건축 조례에서도 2007년도 개정 후에는, 공개공지의 위치를 일 반대중이 도로에서 접근 및 이용이 편리한 장소로 명시되어 있어, 향후 보다 적극적으로 이용 접근성과 공공성 측면을 강화하는 해석과 준용이 필요하다 하겠다.

2) 공개공지의 집중도(분할 여부)

공개공지의 공공성을 확보하기 위해서는 위치뿐만 아니라 얼마나 한 곳으로 집중되어 공원답게 조성되어 있는가하는 것도 중요하다. 공개공지가 1곳으로 집중된 건물은 32군데로 전체 대상건물의 45.7%로 나타났고(전면 혹은 측면 1개소 형일 지라도 출입구나 동선 등으로 분리된 곳은 집중도 유형에서 2

표 4. 대구시 공개공지 실태조사 결과

		구분	건물 수	빈도(%)
공개 공지의 위치	1개소	전면형	30	42.9
		측면형	14	20.0
		후면형	1	1.4
		내부형	2	2.9
	2개소	전면/측면형	14	20.0
		전면/후면형	1	1.4
		측면/후면형	1	1.4
		전면/내부형	3	4.3
	3개소 이상	전면/측면/후면형	3	4.3
		전면/측면/내부형	1	1.4
계			70	100.0
공개공지의 분할 여부	1곳		32	45.7
	2곳		25	35.7
	3곳		7	10.0
	4곳		6	8.5
	계		70	100.0
	설치시설 유지 관리 정도	설치시설 유지		58
설치시설 (일부)철거			12	17.1
계			70	100.0
공개공지의 타 용도 활용 여부	타 용도로 전용		20	28.6
	공개공지만으로 활용		50	71.4
	계		70	100.0
공개공지임을 알리는 표지판 설치 여부	설치함		4	5.7
	설치하지 않음		66	94.3
	계		70	100.0

곳으로 분류하였음), 2곳으로 분리 조성된 건물이 35.7%로, 이들을 합산하면 81.4%로 나타났다. 법적 면적기준에만 충족하기 위해 몇 개로 분할된 자투리 공간들을 공개공지로 합산하려는 경향이 있어왔다. 이렇게 3군데 이상으로 분할해서 설치(특히 대지 면적이 좁은 건물의 경우)하면 법적 요건만을 충족시키기 위한 형식적 공간, 이용에 불리한 요식적 공간이 될 수밖에 없다. 실태조사 결과 3곳 이상으로 분할한 공개공지는 모두 13곳(18.5%)으로, 광주시의 1999년도 자료의 12.2%(송경욱 등, 1999)보다 높게 나타났는데, 이는 현행 조례 규정(2개소 이내로 제한(2007년 개정))에는 맞지 않는 상태이다.

3) 공개공지 설치시설 유지 정도

대구시 건축조례에 따르면, 공개공지에는 조경, 긴의자, 파고라, 시계탑, 분수, 미술장식품 등 다중의 이용에 편리한 시설을 설치하도록 되어 있고, 대부분의 공개공지에는 이러한 시설이 설치되어 있다. 그러나 이러한 시설이 제대로 유지되지 않고 건축주에 의해 철거된 공개공지도 일부 있는데, 이 경우 대부분은 의도적인 다중에 대한 이용 방해로 볼 수 있다. 실태조사

결과, 시설물의 전면적인 혹은 일부라도 철거된 공개공지는 12개(17.1%) 건물로 나타났다. 향후 보다 적극적인 유지관리에 대한 점검지도가 필요하다 하겠다.

4) 공개공지의 타용도 활용

공개공지는 시민의 휴식 등 공공적인 용도로만 활용되어야 한다. 상시적으로 주차장, 적치장, 혹은 상시 영업 공간 등으로 활용하는 것은 불법이다. 그런데 실태조사 결과 주차장, 적치장, 영업 공간 등으로 상시 전용되고 있는 공개공지는 20개 건물(28.6%)에 달하였다. 이러한 불법 전용 실태는 매우 심각한 문제점이므로, 향후 보다 적극적인 유지/관리 방안이 강구되어야 할 것이다.

5) 공개공지임을 알리는 표지판 설치 여부

시민의 공개공지 이용이 적고, 공개공지가 사적으로 전용되는 중요한 이유 중의 하나는 대다수의 시민이 공개공지가 시민들을 위한 공공공간이라는 사실을 모르기 때문이기도 하다. 건축법시행령에는 2009년 7월 이후, 공개공지의 범위와 면적 및 관련시설을 알기 쉽게 표시하여 해당 공개공지의 주요 출입구에 표지판을 설치하도록 규정하고 있다. 그런데 실태조사 결과, 시민의 쉼터임을 알려주는 표지판이 설치된 공개공지는 남구 지역의 4곳(5.7%)에 불과하였다. 남구지역에 설치된 공개공지 표지판은 남구청의 권고에 의해 설치된 것으로 보이는데, 표지판의 형식, 내용, 재질이 획일적이고 다소 많은 비용을 들여야

하는 문제점이 있다. 향후, 이들 공개공지 표지판에 대한 적절한 디자인과 재질 등의 개발과 적용 등 보다 적극적인 대처 방안의 강구가 필요한 것으로 사료된다.

4. 전문가 패널 현장 평가

대구시 공개공지의 실태조사 결과를 바탕으로 양호하게 조성, 관리되거나, 반대로 설치 및 관리에 문제점을 드러내고 있어 전문가들의 심도 있는 현장평가가 필요한 것으로 판단되는 건물 각 10개씩 전체 20개 건물을 선정하였다. 성서경찰서, 대구지방검찰청, 대구지법서부지원, 대경디자인센터 등의 공공건물은 현장평가에서 제외하고, 주로 민간부문 건물들을 대상으로 한정하였다. 현장평가는 7인으로 구성된 전문가 패널들이 현장 방문하여, 공개공지의 현 상태에 대한 접근/연계성, 개방/공공성, 기능/편의성, 녹음/심미성, 청결/관리성 등 5개 지표별 평가(5점 척도)와 주관적인 장/단점 기술 등을 행하였다. 이들 지표별 평가치의 신뢰도는 Cronbach's Alpha 계수가 0.913으로 높게 나타났고, 제거 시 계수가 증가하는 변수는 없었다. 각 건물별로 5개 지표별 평균치와 표준편차 및 합계치, 우량/불량 여부, 장단점 등을 정리한 것이 표 5이다.

1) 우량한(best) 공개공지 그룹

현장평가 결과, 가장 우수한 공개공지를 조성, 관리하고 있는 건물들은 대구문화방송, 이마트반야월점, 삼성금융플라자,

표 5. 전문가 패널 현장평가 결과

건물명	접근/연계성 Mean±S.D.	개방/공공성 Mean±S.D.	기능/편의성 Mean±S.D.	녹음/심미성 Mean±S.D.	청결/관리성 Mean±S.D.	계	우량/불량	장/단점
대구 문화방송	4.80±0.45	4.80±0.45	4.50±0.54	4.50±0.54	4.25±0.50	22.85	우량	접근성, 개방성, 심미성 양호 조경, 편의시설 양호
이마트 반야월점	4.80±0.45	5.00±0.00	4.20±0.45	4.20±0.45	4.40±0.55	22.60	우량	접근성, 개방성, 관리성 양호 녹음 다소 부족
삼성금융 플라자	4.80±0.45	4.80±0.45	4.25±0.50	4.20±0.45	4.20±0.45	22.25	우량	접근성, 개방성 양호 녹음 부족
홈플러스 칠성점	4.40±0.55	4.40±0.55	3.40±0.55	3.40±0.55	3.80±0.45	19.40	우량	2곳으로 분할 채택적 노후 조정시설
노보텔 시티센터	4.80±0.45	4.60±0.55	2.00±0.71	3.20±0.45	4.20±0.45	18.80	준우량	접근성, 개방성 양호 조경, 편의시설 부족
롯데 영플라자	4.80±0.45	4.80±0.45	1.60±0.55	2.60±0.55	4.60±0.55	18.40	준우량	접근성, 개방성 양호 조경, 편의시설 부족
유통단지 전기재료관	3.20±0.45	1.80±0.84	1.40±0.55	2.60±0.55	2.20±0.45	11.20	불량	물건 적치장으로 상시 전용
알리안스 예식장	3.20±0.45	1.20±0.45	1.20±0.45	1.80±0.45	2.60±0.55	10.00	불량	주차장으로 상시 전용
더락	1.20±0.45	1.20±0.45	1.60±0.55	2.00±0.71	3.80±0.45	9.80	불량	영업장소로 상시 전용
서문시장 롯데마트	2.00±0.71	1.20±0.45	1.60±0.55	2.80±0.45	1.80±0.45	9.40	불량	영업장소로 상시 전용
네오시티 프라자	1.40±0.55	1.20±0.45	1.20±0.45	1.40±0.55	2.40±0.55	7.60	불량	영업장소로 상시 전용
GS프라자 호텔	1.00±0.00	1.00±0.00	1.00±0.00	1.20±0.45	1.40±0.55	5.60	불량	출입문을 설치하여 접근 차단
아레나 스포츠센터	1.00±0.00	1.20±0.45	1.00±0.00	1.00±0.00	1.00±0.00	5.20	불량	기준 폭 미달 (이용불가)

홈플러스칠성점 등 4개 건물들로 나타났다.

대구문화방송(수성구 범어동, 1885.9m²)은 주도로와 접해 있는 대지에 연접한 곳에 위치하여 접근성이 좋고, 상시 개방되고 있는 공개공지이다. 1곳에 설치되어 집중도도 높다. 풍부한 녹음과 주제가 있는 녹지와 시민의 이용시설인 벤치를 갖추고, 분수, 실개천, 조형물 등을 설치하여 공간의 경관미와 쾌적함을 더하고 있다. 이마트반야월점(동구 신서동, 2,686.7m²) 공개공지의 경우, 대로에 접한 광장형 공원 형태로 옥외주차장에 연결하여 구성되어 접근성이 매우 좋고 상시 개방되어 있으며, 퍼골라와 벤치, 앉음벽 등의 편의시설과 장식열주, 환경조각, 분수, 경관조명 등이 설치되어 경관미와 디자인성이 우수하나 녹음이 다소 부족한 편이고, 관리성도 높게 평가되었다. 삼성금융플라자(중구 덕산동, 620.0m²)도 주 도로에 접해 있는 건축물 전면부에 위치하여 접근성이 좋고, 상시 개방되고 있는 공개공지이다. 전면 1곳에 설치되어 집중도와 공공성도 높다. 식재한 나무의 성장조건이 열악하여 조경이 좋은 편은 아니지만 그늘이 있는 벤치를 갖추고 있다. 홈플러스칠성점(북구 칠성동 2가, 1271.6m²)은 2곳에 분할 설치되었으나, 모두 주 도로와 접해 있는 건물 전면부에 위치하고 있어 접근성이 좋고 상시 개방되고 있는 공개공지이다. 벤치, 파고라 등 편의시설이 설치되어 있으나, 디자인 및 경관미와 관리 상태가 재래적이고 노후화 하여 상대적으로 낮게 평가되었다.

2) 부분적 개선이 필요한 공개공지 그룹

노보텔시티센터(중구 문화동, 868.15m²), 롯데영플라자(중구 사일동, 632.42m²) 등의 공개공지는 대도로와 접해 있는 건물 전면부에 위치하여 접근성과 개방성이 매우 좋고 상시 개방되고 있어 공공성도 좋으며 도심지역이라 이용 수요도 많은 편이다. 그러나 조경시설과 벤치 등 편의시설이 전혀 설치되지 않거나 부족하여 이용/편의성이 매우 불량한 편인데, 이들 부분만 보완하면 공개공지의 질과 이용도가 크게 개선되어 우량한 그룹에 포함될 수 있을 것으로 보인다.

3) 불량한(worst) 공개공지 그룹

한편, 불량한(worst) 공개공지들의 주된 불량한 사유로는 상시적인 영업장소로의 전용이 가장 많이 나타났다. 현행 조례규정에는 공개공지에서 일정기간(연간 60일) 이내에서 지역주민들을 위한 문화행사 및 관측활동 등 이벤트성 행사를 할 수 있도록 규정하고 있다. 일부 상업시설에서는 이를 악용하여 일정기간 관측, 문화 행사가 아닌 상시적 영업장소로의 전용으로 인하여 일반적 공개공지의 공공적 이용이 원천적으로 제한되는 문제점이 있다. 더락(중구 동성로, 169.3m²), 서문시장 롯데마트(서구 내당동, 418.0m²), 네오시티프라자(북구 태전동, 258.8m²), 유통단지 전기재료관(북구 산격동, 1,016.5m²) 등이 그러한 사

례이다. 특히, GS프라자호텔의 경우에는 두 곳 중 한 곳에 불법시설인 출입문을 설치하여 일반인의 출입을 상시 차단하고, 공개공지를 사적인 용도로만 활용하고 있기도 했다. 공개공지에 대한 건물 소유주들의 인식이 바뀌어야 하고, 관할 자치단체에서도 보다 적극적이고 상시적으로 점검과 계도가 필요하다고 사료된다.

V. 결론

본 연구는 대구광역시의 공개공지를 대상으로, 현재의 조성상태와 관리 실태 및 활용성 등의 분석을 위해 현장 실태조사를 실시하여 실제적인 현황을 파악하고자 하였다. 또한 이러한 현황분석 자료를 토대로 대구시 대형건축물 공개공지의 문제점에 대한 개선방안을 제시하고자 하였다. 주요 결과는 다음과 같이 요약된다.

첫째, 조사대상 공개공지는 71개 대형건물들이 해당되었으며, 평균 대지면적은 15,862.1m²로, 공개공지의 전체 면적 합계는 104,194.7m²로, 건물 당 평균 공개공지 면적은 1467.5m²로 각각 산출되었다. 이는 건물 당 평균 대지면적의 9.25%에 해당하는 면적이다. 구별 대상 건물 수는 북구가 19개로 가장 많았으며, 달서구(16개), 중구(12개) 등의 순으로 나타났다. 공개공지의 용도유형별 현황은 대규모 할인마트와 쇼핑센터와 같은 판매시설이 전체의 36.6%로 가장 많았고, 그 다음으로는 업무시설(21.1%) 및 주상복합 아파트(15.5%) 등의 순으로 빈도가 높게 나타났다. 특히 근래에는 새로이 주상복합 아파트의 건립이 급격히 증가하고 있지만, 아직까지 조례 등의 규정에 의해 법적 대상건축물로 지정되지 않은 상태여서 이 부분에 대한 보완이 요구되고 있다.

둘째, 현장 실태조사 결과 공개공지의 위치는 전면형이 42.9%를 차지하며 가장 많았고, 다음으로 측면형 20% 등이었다. 집중도(분할 여부)는 법적기준에 부합하는 2곳 이내로 설치한 건물이 전체의 81.4%로 나타났고, 3곳 이상으로 분할한 경우도 18.5%로 나타났다. 그리고 시설물의 전면적 혹은 일부가 철거된 공개공지는 17.1%로 나타났으며, 주차장이나 영업 공간 등으로 상시적 불법 전용되고 있는 공개공지도 28.6%에 달하여 높은 빈도를 보였다. 이들은 모두 현행 건축법 및 조례규정에 부합하지 않는 상태로 개선이 필요하다. 또한 건축법시행령에 의해 규정하고 있는 시민의 쉼터임을 알려주는 표지판이 설치된 공개공지는 남구지역의 4곳(5.7%)에 불과하였다.

셋째, 전문가 패널의 현장평가 결과, 가장 우수한 공개공지를 조성, 관리하고 있는 건물들은 대구문화방송, 이마트반야월점, 삼성금융플라자, 홈플러스칠성점 등 4개 건물들로 나타났다. 부분적 개선이 필요한 건물은 노보텔시티센터와 롯데영플라자 등으로, 또한 가장 불량한 그룹으로 더락, 서문시장 롯데마트,

네오시티프라자, 유통단지 전기재료관 등이 선정되었는데, 이들은 상시적인 영업장소 등으로의 불법 전용이 주된 문제점이었다.

본 연구에서는 이러한 대구시 공개공지의 현황과 문제점을 감안하여 다음과 같은 6개 항목의 개선방안을 제안하고자 한다. 1) 공개공지 설치 강화를 위한 제도 개선, 2) 공개공지 조성모델 설정과 공개공지 심의 강화, 3) 사적 전용 방지를 위한 점점 및 계도 강화, 4) 공개공지가 시민의 쉼터임을 알리는 표지판 설치, 5) 공개공지 개선을 위한 행정적, 재정적 지원, 6) 공개공지 모니터링 시민참여 등이 그것들이다.

향후, 이러한 공개공지들의 도심부 오픈스페이스로서의 공공성 및 공익적 기능의 향상을 위해서는, 주요 공개공지들을 대상으로 한 이용실태 및 이용만족도 분석 등 이용 측면에 있어서의 현황 분석 등 보다 구체적인 계획/설계 및 관리의 가이드라인 설정 등의 부가적인 노력이 필요하다. 이를 위해서는 건축 및 도시계획 분야뿐만 아니라 친환경적인 공원녹지 조성을 위한 조경 분야 전문가들의 협동적 연구와 노력이 요구될 것으로 사료된다.

- 주 1. 공개공지에 대한 현행 법규와 각 자치단체의 조례 등의 분석은 국가법령정보센터(www.law.go.kr)에서 2011년 7월 기준으로 시행되고 있는 건축법, 건축법시행령 및 서울특별시, 부산광역시, 대구광역시 등 각 자치단체의 건축조례 등의 자료를 근거로 연구자가 재구성하였음.
- 주 2. 선행 연구들에서 김세용과 양동양(1997)은 접근성, 개방성, 편리성, 심미성 등 4개 지표, 김세용(2002)은 접근성, 편리성, 개방성, 심미성, 관리성 등 5개 지표, 최희원 외(2002)는 식별성, 접근성, 편리성, 심미성 등 4개 지표, 윤지혜와 김정근(2005)은 접근성, 개방성, 연계성, 쾌적성 등 4개 지표, 정창구 등(2008)은 식별성, 접근성, 편리성, 다양성, 연계성, 개방성, 심미성, 관리성 등 8개 지표를 제시한 바 있는데, 본 연구에서는 이들 내용을 비교분석하여 최종적으로 5개 지표를 설정하였음.

인용문헌

1. 건설부(1992) 개정건축법령해설.
2. 김문일(2008) 건축법상의 공개공지 확보를 위한 규정 연구. 대한건축학회논문집 계획계 24(12): 93-102.

3. 김선태, 양우현(2000) 도심 가로변 공개공지의 중간영역적 특성 분석과 활성화 계획방향 제안. 건설환경논문집 12(1): 281-301.
4. 김세용, 양동양(1997) 도시 공개공지의 쾌적성 형성요인의 상대적 중요도에 관한 연구. 대한건축학회논문집 13(6): 141-150.
5. 김세용(1999) 도시설계지구의 공개공지 관련 인센티브의 특성에 관한 연구. 대한건축학회논문집 계획계 15(8): 141-148.
6. 김세용(2002) 사무소건축물 공개공지의 쾌적성 지표 개발에 관한 연구. 대한건축학회논문집 계획계 18(2): 429-432.
7. 김정현, 우동주(2005) 공개공지 인센티브제도 개선을 위한 전문가 의식조사. 대한건축학회 학술발표대회논문집 25(1): 429-432.
8. 김주석, 최장순, 최찬환(2002) 공개공지의 설치기준에 관한 연구. 대한건축학회논문집 계획계 18(5): 39-46.
9. 김지영, 윤재욱(2005) 오피스 건물의 친환경 공개공지 조성에 관한 연구. 대한건축학회 학술발표대회논문집 25(1): 291-294.
10. 민수영, 이경환(2005) 도심의 공개공지 이용률 제고방안에 관한 연구. 대한건축학회 학술발표대회논문집 25(1): 461-464.
11. 송재욱, 이석주, 유창균, 조용준(1999) 가로건축물에서의 공개공지에 관한 연구. 조선대 건설기술연구 99: 39-56.
12. 양민규, 장성준(1999) 건물공개공지의 유형화를 위한 기초적 연구. 대한건축학회학술발표논문집 19(1): 165-170.
13. 유승호, 이호진(1998) 대지내 위치별 공개공지의 설계방향 연구. 대한건축학회학술발표논문집 18(2): 261-266.
14. 윤지혜, 김정근(2005) 도시공간에서의 실내공개공지의 필요성과 공공성에 관한 연구. 대한건축학회 학술발표대회논문집 25(1): 385-388.
15. 이상호(1998) 보행환경의 개선을 위한 공개공지의 계획 방법에 관한 연구. 대한건축학회논문집 계획계 14(5): 213-220.
16. 이종화, 최일(2001) 공개공지 조성실태 및 이용행태 분석에 기초한 공개공지 세부설계지침 설정에 관한 연구. 국토계획 36(1): 73-97.
17. 정석(1994) 건축 외부공간의 공공성 분석을 통한 협력형 도시공간 설계 접근방안. 서울대학교 박사학위논문.
18. 정창구, 김홍규, 김기수(2008) 조성위치에 따른 도시 고층사무소건축물 공개공지의 공공성에 대한 이용자만족도 연구. 대한건축학회논문집 계획계 24(5): 201-210.
19. 정평란(2004) 공개공지 설치규모 기준의 개선방안에 관한 연구. 국토계획 39(3): 41-53.
20. 조우, 이용주, 이경재(2003) 인천시 공개공지의 도심 녹지기능 개선방안. 한국환경생태학회지 17(3): 258-267.
21. 최막중, 황규현(2002) 공공공지 및 공개공지 인센티브 기준의 실효성. 국토계획 37(3): 91-104.
22. 최철, 김지욱, 박현진(2005) 공개공지 조성실태 및 이용행태에 관한 연구. 부산대 도시연구보 18: 1-13.
23. 최희원, 배현진, 이상호(2002) 건축설계 전문가 의식조사를 통해 본 공개공지 개선방향에 관한 연구. 대한건축학회논문집 계획계 18(10): 175-182.

원 고 접 수 일: 2011년 9월 14일
 심 사 일: 2011년 10월 24일(1차)
 2011년 11월 11일(2차)
 개 재 학 정 일: 2011년 11월 18일
 4 인 의 명 심 사 필