

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	2753
------------	------

2025. 6. 18.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

○ 2025. 5. 26. 서준오 의원 발의 (2025. 5. 29. 회부)

2. 제안이유

공공임대주택의 공개공지 설치 기준을 완화하여 원활한 공공주택 공급을 도모하고, 공개공지 부칙을 개정하여 공개공지 설치 기준 개정 내용의 적용 시점을 명확히 하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 공공주택특별법에 의한 공공임대주택의 경우 공공주택 통합심의 위원회의 심의를 통해 공개공지의 면적 기준 완화(안 제26조제 7항 신설)
- 나. 공개공지 설치 기준 개정 내용의 적용 시점 명확화(부칙 제 9247호 개정)

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 공공주택건설사업을 통한 복합개발 시, 공개공지 설치 기준을 완화하여 원활한 공공주택 공급을 도모하고, 「서울특별시 건축 조례」(서울특별시조례 9247호, 2024. 5. 20. 일부개정)의 부칙을 개정하여 적용례 및 경과조치를 명확히 하고자 하는 것임.

□ 공공임대주택 면적 기준 완화 관련(안 제26조제7항)

- 안 제26조제7항은 공공주택건설사업 추진 시 공공주택 외 다중이용시설등을 복합개발하려는 경우, 공공주택 통합심의위원회의 심의를 통해 공개공지 설치기준을 완화하려는 사항임.
- 공개공지 등(이하 “공개공지”)이란 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역 등에서 일반이 사용할 수 있도록 소규모 휴식시설 등을 설치한 것으로, 「건축법 시행령」(이하 “시행령”)과 「서울특별시 건축 조례」(이하 “조례”)에서 설치대상이 되는 건축물의 용도, 설치 규모 및 형태를 정하고 있음.
 - 설치 대상이 되는 건축물의 용도는 총 10가지로, 해당 용도의 바닥면적이 5천㎡를 넘을 경우 현행 조례에 따라 대지면적의 10%¹⁾를

1) 건축조례 ‘24.5.20.일부개정(’24.11.21 시행)에 따른 것으로, 개정 주요사항은 아래 표와 같음

구 분	종 전	개 정 (‘24.5.20.개정, ’24.11.20.시행)
설치 의무 면적	연면적 5천~1만㎡: 대지면적의 5% 연면적 1만~3만㎡: 대지면적의 7% 연면적 3만㎡ 이상: 대지면적의 10%	대지면적의 10%
최소면적	2개소 이내, 개소당 45㎡ 이상	2개소 이내, 개소당 90㎡ 이상
최 소 폭	5미터 이상	9미터 이상 (예외 有)
필로티 유효높이	6미터 이상	8미터 이상

공개공지로 설치하도록 하고 있음.

구 분	시행령 (6가지)	조례 (4가지)
설치대상 건축물 용도	문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 업무시설, 숙박시설	의료시설, 운동시설, 위락시설, 장례시설

- 한편, 최근 공공주택건설사업 시행 시 주민센터, 체육시설 등 업무 또는 생활SOC(이하 “복합시설”)와 복합화하는 형태의 사업이 다수 추진됨에 따라, 공공주택을 5천 m^2 이상의 복합시설과 함께 건설하는 경우 공공주택단지 내 공개공지 설치의무가 발생하게 됨.
- 그러나 공공주택건설사업에서 공개공지 설치의무가 없는 공동주택(공공주택)의 연면적이 과반 초과 또는 대부분을 차지하고 복합시설의 연면적이 전체 연면적의 일부에 불과한 상황에서도 공개공지는 전체 대지면적을 기준으로 일정비율 이상을 확보해야 하는 문제가 발생함.
- 실제로, 최근 면목행정문화복합타운, 도봉소방학교이전부지, 하계5단지 등 사례로 비추어보면, 건축계획 상 공동주택 연면적 비율은 각각 65.7~93.1%로 다수 차지하지만 그 외 5천 m^2 이상의 복합시설이 함께 도입되어 전체 대지면적을 기준으로 공개공지를 확보해야 하며, 이에 따라 건축배치 및 토지이용계획 상 비효율이 발생하고 있음.

[단위: m^2]

구분	도봉소방학교 이전부지	면목행정문화 복합타운	하계5단지 재정비사업
공동주택	36,093 (65.7%)	68,877 (69.9%)	193,845 (93.1%)
그 외 용도	18,880 (34.3%)	29,568 (30.1%)	14,335 (6.9%)
총 연면적	54,973	98,445	208,180
대지면적	10,883	14,060	28,785

- 따라서 안 제26조제7항은 공공주택건설사업 추진 시 공개공지 설치의 무 대상인 복합시설을 함께 건설하는 경우, 관련 심의를 통해 공개공지의 면적을 완화할 수 있도록 하는 사항으로, 불합리한 제도를 개선하여 공공주택건설사업의 원활한 추진을 도모할 수 있다는 점에서 개정의 필요성이 인정됨.
- 참고로, 「공공주택 특별법」 제40조의6 및 같은법 시행령 제35조에서는 주택지구 내 국공유지에 건설하는 업무·판매·숙박시설 등에서 건축물의 일부를 ‘공중(公衆)에 휴식시설 등의 용도로 제공하는 경우’ 공개공지를 설치하지 않을 수 있는 특례를 부여하고 있음에 따라, 집행기관은 법령의 취지를 고려하여 공공주택통합심의위원회 운영을 위한 심의 기준²⁾을 마련할 필요가 있겠음.
- 아울러, 서울시가 수립한 「2032 서울주거종합계획」에 따르면, 시유지 중 주택공급 가능부지³⁾를 활용하여 약 7천~1만 호의 공공주택을 공급할 수 있을 것으로 추정함에 따라, 장기적으로 가용지가 부족한 서울시 여건 하에서 시유지의 잠재력을 활용한 공공주택 복합개발이 보다 확대될 것으로 기대됨.

□ 부칙 관련

- 현행 공개공지 설치 기준은 '24년 5월 20일 개정사항(서울특별시조례

2) 특례를 받을 수 있는 ‘공중’의 정의와 유형 등에 관한 규정

3) 과소(90㎡) 및 과대필지(1만㎡ 이상) 제외, 상하수도부지 및 자연녹지지역 등 개발불가지역 제외 등 총 823필지에 대하여 도출함.

9247호)에 따른 것으로, 시행일 전 건축허가를 받았거나 건축허가(변경) 신청, 용도변경, 건축신고분 등에 대해서는 종전규정을 따르도록 경과조치를 두었으나 ① 시행일 이후 기존건축물을 증축 또는 용도변경하는 경우 종전보다 강화된 현행 설치기준을 준수해야 하므로 공개공지 추가 및 최소폭 확보 등이 어려우며, ② 시행일 이전 최초 건축허가를 신청하였으나, 시행일 이후 변경허가를 신청하는 경우에 대한 해석상 혼선이 발생됨.

- 이를 개선하기 위해 ‘서울특별시조례 9247호’ 부칙을 개정하여, 조례 시행 전 사용승인 완료된 건축물은 종전규정을 따르도록 경과조치를 명확히 하고, 서울특별시조례 9247호 적용대상을 시행일 이후 최초로 건축허가 신청 또는 신고분 등으로 규정하는 적용례를 추가하려는 것으로, 특이사항은 없음.

사 례	현행	개정조례안
기존건축물 증축 예)업무시설 용도 유지 8,000㎡ → 9,000㎡	개정 규정 적용 (설치면적 5→10%, 최소폭 등 설치기준 적용)	종전 규정 적용 (설치비율 5%)
기존건축물 용도변경 예)업무시설→운동시설 8,000㎡ 면적 유지	개정 규정 적용 (설치면적 5→10%, 최소폭 등 설치기준 적용)	종전 규정 적용 (설치비율 5%)
시행일 전후 건축허가 신청 및 변경허가 신청	시행일 이전 허가신청 후 시행일 이후 변경 신청 시, 해석에 곤란	‘최초’ 허가/심의 신청 시점 기준으로 적용

현행	개정안
<u>제2조(공개공지 등의 확보에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 건축위원회 심의 또는 건축허가를 받았거나 건축허가(변경허가 포함), 건축신고 및 용도변경(기재사항 변경 포함)을 신청한 경우에는 제26조 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.</u> <신설>	<u>제2조(공개공지 등의 확보에 관한 적용례)</u> <u>제26조 개정규정은 이 조례 시행 후 최초로 건축허가 또는 건축위원회의 심의를 신청하거나 건축신고를 하는 경우부터 적용한다. 또한, 다른 법률에 따라 건축허가, 건축위원회 심의 또는 건축신고가 의제되는 허가·결정·인가·협의·승인·심의 등을 신청한 경우를 포함한다.</u> <u>제3조(공개공지 등의 확보에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전 사용승인이 완료된 건축물에 대하여는 제26조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.</u>

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입법조사관	홍예지	02-2180-8205

[붙임1] 관계법령(p.7)

[붙임2] 현행조례(p.12)

□ 「건축법」 [법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정]

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」 [대통령령 제35221호, 2025. 1. 21., 타법개정]

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 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호에 따

른 매장유산의 현지보존 조치 면적을 공개공지등의 면적으로 할 수 있다.<개정 2014. 11. 11., 2015. 8. 3., 2017. 6. 27., 2024. 5. 7.>

③ 제1항에 따라 공개공지등을 설치할 때에는 모든 사람들이 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 조정시설 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 공지를 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.]

□ 「**공공주택 특별법**」 [법률 제20754호, 2025. 1. 31., 일부개정]

「**공공주택 특별법**」 제40조의2(공용재산·공공용재산인 토지 등에서의 공공주택사업에 대한 특례) ① 대통령령으로 정하는 공공건설임대주택을 공급하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 대통령령으로 정하는 비율 이상 포함하는 토지에서 공공주택사업을 시행하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에도 불구하고 「건축법」 제2조제2항에 따른 판매시설, 업무시설, 숙박시설 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 시설물을 공공주택과 함께 건설할 수 있다. 이 경우 제2조제2호 후단에 따른 주택비율은 적용하지 아니한다.<개정 2015. 8. 28., 2017. 10. 24., 2021. 5. 18.>

1. 「국유재산법」 제6조제2항제1호·제2호 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조제2항제1호·제2호에 따른 공용재산과 공공용재산
 2. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 설립하는 지방공사가 소유한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지
가. 이 법 또는 「택지개발촉진법」 등의 관계 법률에 따라 매각을 목적으로 조성하였으나 매각되지 아니한 토지
나. 공공시설 등을 설치할 목적으로 취득하였으나 그 목적대로 사용하지 아니하는 토지
다. 공공시설 등을 설치하여 사용하고 있으나 해당 시설의 이용에 지장이 없는 범위에서 공공주택을 건설할 수 있는 토지
 3. 그 밖에 이 법 또는 「택지개발촉진법」 등의 관계 법률에 따라 조성하거나 조성된 토지로서 대통령령으로 정하는 토지
- ② 제1항에 따른 토지에서 공공주택과 시설물을 함께 건설하려는 공공주택사업자는 제35조 및 「건축법」 제11조 등 관계 규정에도 불구하고 시설물의 건설에 관한 사항을 포함하여 주택건설사업계획을 작성한 후 제35조에 따른 승인을 받아야 한다. 다만, 제1항에 따른 시설물을 공공주택과 별개의 동(棟)으로 건설하려는 경우 해당 시설물은 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축할 수 있다.<개정 2015. 8. 28.>
- ③ 제1항에 따른 공공주택사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

[본조신설 2014. 1. 14.]

[제목개정 2021. 5. 18.]

제40조의6(건축기준 등에 대한 특례) 국토교통부장관은 제40조의2제1항제1호의 토지에 건설하는 공공주택사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호에 따른 관계 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 다음 각 호의 사항에 대하여 완화된 기준을 정하여 시행할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조에 따른 건폐율 및 용적률의 제한
2. 「건축법」 제2조제1호, 제42조, 제43조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 대지의 범위, 대지의 조경, 공개 공지, 대지 안의 공지, 건축물의 건폐율·용적률·높이 등 건축 제한

3. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준
 4. 「주차장법」 제12조의3, 제19조 및 「주택법」 제35조에 따른 주차장의 설치기준
- [본조신설 2014. 1. 14.]

□ 「공공주택 특별법 시행령」 [대통령령 제35059호, 2024. 12. 10., 일부개정]

- 제33조(공용재산·공공용재산인 토지 등에서의 공공주택사업에 대한 특례)** ① 법 제40조의2제1항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 공공건설임대주택”이란 제2조제1항제1호부터 제3호까지 및 제3호의2의 공공임대주택을 말한다. <개정 2020. 9. 8.> → 영구, 국민, 행복, 통합공공
- ② 법 제40조의2제1항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 공공주택사업 면적의 100분의 50을 말한다.
- ③ 법 제40조의2제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 토지”란 다음 각 호의 토지를 말한다.
1. 국가, 지방자치단체, 공공기관 또는 지방공사가 1년 이상 소유한 토지
 2. 국가, 지방자치단체, 공공기관 또는 지방공사가 임대주택을 건설할 목적으로 소유한 토지

[제목개정 2021. 8. 17.]

- 제35조(공용재산·공공용재산인 토지에서의 건축기준 등에 관한 특례)** ① 법 제40조의6 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 구분에 따른 범위를 말한다.<개정 2016. 5. 17., 2024. 1. 16., 2024. 4. 16.>
1. 건폐율: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따라 조례로 정한 건폐율에도 불구하고 같은 법 시행령 제84조제1항 각 호에서 정한 건폐율의 상한을 적용한다. 이 경우 건폐율을 산정할 때 철도·유수지 등 공공시설 부지의 상부 또는 인접공간을 활용하기 위하여 지반 상태와 유사한 여건을 조성하기 위한 구조물(이하 “인공지반”이라 한다)을 설치한 경우에는 해당 인공지반의 면적은 건축면적에 포함하지 아니한다.
 2. 용적률: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 법 시행령 제85조제1항 각 호에서 정한 용적률의 상한을 적용한다. 이 경우 용적률을 산정할 때 다음 각 목의 구조물 또는 시설을 설치한 경우에는 해당 구조물 또는 시설의 면적은 연면적에 포함하지 아니한다.
 - 가. 인공지반
 - 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설인 주차장
 3. 대지의 조경: 인공지반을 설치한 경우 인공지반의 조경면적은 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경면적으로 보고, 인공지반에 대해서는 대지 안의 식재(植栽) 기준에 관한 자연지반율은 적용하지 아니한다.
 4. 공개 공지 등: 주택지구 내에서 건설하는 「건축법」 제2조제2항에 따른 판매시설, 업무시설, 숙박시설 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 시설로서 건축물의 일부를 공중(公衆)에 휴식시설 등의 용도로 제공하는 경우에는 같은 법 제43조 및 같은 법 시행령 제27조의2에도 불구하고 공개 공지 또는 공개 공간을 설치하지 아니할 수 있다.
 5. 대지 안의 공지: 인공지반으로 이루어진 대지에는 피난에 지장이 없는 경우에 한정하여

「건축법」 제58조 및 같은 법 시행령 제80조의2에도 불구하고 대지 안의 공지를 두지 아니할 수 있다.

6. 건축물의 높이: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획으로 일단의 가로구역(街路區域)에 대하여 건축물의 높이를 지정한 경우에는 「건축법」 제60조제1항에 따른 가로구역별 건축물의 높이를 지정·공고한 것으로 본다.
7. 도시공원 또는 녹지 확보 기준: 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준을 100분의 50의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.
8. 주차장: 「주차장법 시행령」 별표 1에서 정한 부설주차장의 설치기준을 100분의 50의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제7항에 따라 완화 적용을 받은 경우에는 추가로 완화 적용할 수 없다.

② 제1항 각 호에 따른 건축기준 등의 특례 적용에 관한 구체적인 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

[제목개정 2021. 8. 17.]

□ 「서울특별시 건축 조례」 [서울특별시조례 제9571호, 2025. 3. 27., 일부개정, 2025. 3. 27.시행]

제7조(기능 및 절차 등)

① 영 제5조의5제1항에 따른 위원회의 심의사항은 다음 각 호와 같이 구분한다.<개정 2010.1.7, 2010.7.15, 2011.10.27, 2012.11.1, 2013.5.16, 2015.7.30, 2015.10.8, 2016.5.19, 2016.9.29, 2017.9.21, 2018.7.19, 2018.10.4, 2019.7.18, 2020.3.26, 2021.9.30, 2025.3.27>

1. 시 위원회 심의사항

가. 「서울특별시 건축 조례」의 제정·개정에 관한 사항

나. 법 제5조에 따른 건축법령의 적용 완화 여부 및 적용 범위에 관한 사항(허가권자가 시장인 경우를 말한다)

다. 영 제5조의5제1항제8호에 따른 심의대상건축물은 다중이용건축물, 시가지·특화경관지구 내의 건축물, 분양을 목적으로 하는 건축물로 다음과 같다.

1) 연면적의 합계가 10만제곱미터 이상이거나 21층 이상 건축물의 건축에 관한 사항

2) 시 또는 시가 설립한 공사가 시행하는 건축물의 건축에 관한 사항

3) 다중이용건축물 및 특수구조건축물의 구조안전에 관한 사항으로 1), 2) 중 어느 하나에 해당하는 경우라. 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제3항제7호에 따라 법적상한용적률을 확정하기 위한 건축물의 건축에 관한 사항
마. 삭제<2015.10.8>

바. 법 제72조제1항 및 제2항에 따라 건축위원회 심의를 신청하는 건축물의 특별건축구역의 지정 목적에 적합한지 여부와 특별적용계획서 등에 대한 사항(한옥을 건축하는 경우를 제외한다)

사. 다목에 따른 건축물 중 다음의 어느 하나에 해당하는 사항

1) 깊이 10미터 이상 또는 지하 2층 이상 굴착공사, 높이 5미터 이상 옹벽을 설치하는 공사의 설계에 관한 사항

2) 굴착영향 범위 내 석축·옹벽 등이 위치하는 지하 2층 미만 굴착공사로서 석축·옹벽 등의 높이와 굴착 깊이의 합이 10미터 이상인 공사의 설계에 관한 사항

3) 굴착 깊이의 2배 범위 내(경사지의 경우 수평투영거리) 노후건축물(RC조 등의 경우 30년경과, 조적조 등의 경우 20년 경과된 건축물)이 있거나 높이 2미터 이상 옹벽·석축이 있는 공사의 설계에 관한 사항

4) 그 밖에 토질상태, 지하수위, 굴착계획 등 해당 대지의 현장여건에 따라 허가권자가 굴토 심의가 필요하다고 판단하는 공사의 설계에 관한 사항

아. 영 제6조제1항제6호에 따른 리모델링 활성화 구역 지정에 관한 자문

자. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 시장이 심의가 필요하다고 인정한 사항(단, 서울특별시 건축위원회 운영기준에 공고한 사항으로 한정)

2. 구 위원회 심의사항

가. 법 제46조제2항에 따른 건축선의 지정에 관한 사항

나. 법 제5조에 따른 건축법령의 적용 완화 여부 및 적용 범위에 관한 사항(허가권자가 구청장인 경우를 말한다)

다. 영 제5조의5제1항제4호, 제6호 및 시가지·특화경관지구 내의 건축물(다만, 시가지·특화경관지구 내의 이면도로에 접하는 건축물로서 허가권자가 미관에 영향이 없다고 판단되는 건축물은 제외한다)로서 제1호다목 및 라목에 해당되지 아니하는 건축에 관한 사항. 다만, 분양대상건축물의 경우에는 다음과 같은 건축물의 건축을 대상으로 한다.

1) 건축물의 연면적 합계 3천제곱미터 이상

2) 공동주택 30세대(「주택법 시행령」 제27조제1항제2호가목에 해당하는 경우 50세대) 이상

3) 오피스텔 30실 이상

라. 제1항제1호다목이 아닌 건축물 중 제1항제1호사목 1)부터 4)까지에 관한 사항

마. 「건축물 관리법」 제30조 제1항 각 호의 어느하나에 해당하지 않는 해체허가 대상 건축물(다만, 제1항제1호 다목 및 사목에 따른 심의 시 기존 건축물의 해체에 관한 심의를 포함하여 받은 경우는 제외)

바. 영 제6조제1항제6호에 따른 리모델링 활성화 구역 지정에 관한 자문

사. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 구청장이 심의가 필요하다고 인정한 사항(단, 서울특별시 건축위원회 운영기준에 공고한 사항으로 한정)

② 제1항에 따라 위원회의 심의를 거친 건축물(기존 건축물을 포함한다)로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건축위원회 심의를 생략할 수 있다. 다만, 당초 위원회가 심의한 지적사항 또는 심의 조건의 변경을 수반하는 경우에는 그러하지 아니하다.<개정 2011.10.27, 2012.11.1, 2013.5.16, 2016.5.19, 2018.1.4, 2018.7.19>

1. 영 제5조제2항에 해당하는 경우

2. 건축물의 창호 또는 난간 등의 변경

3. 공개 공지(空地: 공터)·조경 등 법령에서 확보하도록 한 시설물의 10분의 1 이내로 면적이 증감하는 경우 또는 1미터 미만으로 위치를 변경하는 경우

4. 건축물의 코어 위치를 2미터 미만 변경하거나 주요동선 위치를 10미터 미만으로 변경하는 경우

5. 삭제<2012.11.1>

6. 삭제<2011.10.27>

7. 삭제<2011.10.27>

8. 삭제<2011.10.27>

③ 제1항에 따른 건축물을 건축하고자 하는 자는 법 제11조에 따른 건축허가를 신청하기 전에 별지 제2호서식에 따라 위원회에 심의를 신청할 수 있다. 다만, 토지소유자가 아닌 자(「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 시행자와 토지등소유자 방식으로서 사업시행계획인가 신청 동의요건을 갖춘 경우를 제외하며, 동의방법은 같은 법 제36조의 규정을 준용한다)가 신청하는 경우에는 토지면적 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의서를 제출하여야 한다.<개정 2018.7.19, 2021.1.7>

④ 구청장은 제1항제1호다목 및 라목에 따른 시 위원회 심의대상 건축물에 대하여 심의를 요청하는 경우에는 의견을 첨부하여 제출할 수 있다.<개정 2018.7.19>

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정하지 아니한 사항에 대한 위원회의 건축계획 심의에 대하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

[전문개정 2009.11.11.]