

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 1604
----------	------------

제안일자 : 2024. 4. 29.
제안자 : 주택공간위원장

1. 수정이유

- 공개공지 설치기준 개정에 따른 건축계획 상 부담을 최소화하기 위하여 개소당 공개공지 조성 최소면적, 최소폭 및 필로티구조로 구획된 공개공지의 유효높이를 축소함.
- 지하에 설치된 공개공지 또는 필로티구조로 구획된 공개공지 및 실내 공개공지 등에 대한 건축기준 완화 적용 기준을 시장이 별도로 정할 수 있도록 위임함.
- 개정조례안에도 불구하고 종전의 규정을 따를 수 있는 경우에 대한 경과 규정을 신설하는 등 부칙을 수정함.

2. 수정의 주요내용

- 공개공지 1개소의 최소면적을 '100제곱미터'에서 '90제곱미터'로 수정함 (안 제26조제2항제2호)
- 공개공지 최소폭을 '10미터'에서 '9미터'로 수정하고, 이에 따라 소폭 기준을 건축위원회 심의를 통해 2분의 1까지 완화할 수 있는 요건을 수정함 (안 제26조제2항제3호)
- 공개공지를 필로티구조로 할 경우 확보하여야 할 유효높이를 9미터에서 8미터로 완화함(안 제26조제2항제4호)

- 지하에 설치된 공개공지, 필로티구조로 구획된 공개공지 및 실내에 조성된 공개공지 등에 대한 건축기준 완화적용 기준을 시장이 별도로 정할 수 있도록 함(안 제26조제3항제3호)
- 이 조례의 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날로 하며, 개정조례에도 불구하고 종전의 규정에 따를 수 있는 경우에 대한 경과조치를 신설함(안 부칙 제1조부터 제2조까지)

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제26조제2항제2호 중 “면적이 최소 100제곱미터 이상으로 한다. 다만, 설치 의무 면적이 100제곱미터 미만인 경우에는 1개소로 설치한다.”를
“최소면적은 90제곱미터 이상으로 한다. 다만, 설치 의무 면적이 90제곱미터 미만인 경우에는 1개소에 해당 면적 확보시 최소면적을 충족한 것으로 본다”로 하고,

같은 항 제3호 각 목 외의 부분 본문 중 “10미터”를 “9미터”로 하며,
같은 호 가목 중 “100제곱미터”를 “90제곱미터”로 하고,
같은 호 나목 중 “10미터”를 “9미터”로 한다.

안 제26조제2항제4호 중 “9미터”를 “8미터”로 하며,

같은 조 제3항제3호 중 “조경면적과 제2항제6호에 따라 지하에 설치된 공개공지 등의 면적을 제외한 면적으로 산정하며, 필로티구조로 구획된 공개공지 등의 면적은 3분의 1로 한정하여 산입한다.”를

“조경면적을 제외한 면적으로 산정하며, 제2항에 따라 지하에 설치된 공개공지 또는 필로티구조로 구획된 공개공지 및 실내에 조성된 공개공지 등에 대한 완화적용 기준은 시장이 별도로 정할 수 있다.”로 한다.

안 부칙을 다음과 같이 한다.

제1조(시행일) 이 조례는 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(공개 공지 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.

현행	개정안	수정안
<p><u>지면적의 5퍼센트</u></p> <p>나. 제1호에 따른 바닥면적의 합계가 1만 제곱미터 이상 3만 제곱미터 미만 : <u>대지면적의 7퍼센트</u></p> <p>다. 제1호에 따른 바닥면적의 합계가 3만 제곱미터 이상 : <u>대지면적의 10퍼센트</u></p> <p>3. (생략)</p> <p>② 영 제27조의2제3항에 따라 공개공지 등은 다음 각 호의 기준에 적합하게 설치하여야 한다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 2개소 이내로 설치하되, 1개소의 <u>면적이 최소 45제곱미터 이상</u> <단서 신설></p> <p>3. <u>최소폭은 5미터 이상</u></p>	<p><삭제></p> <p><삭제></p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- -----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- ----- <u>면적이 최소 100제곱미터 이상으로 한다. 다만, 설치 의무 면적이 100제곱미터 미만인 경우에는 1개소로 설치한다.</u></p> <p>3. <u>최소폭은 10미터 이상으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건</u></p>	<p>(개정안과 같음)</p> <p>(개정안과 같음)</p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- -----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- ----- <u>최소면적은 90제곱미터 이상으로 한다. 다만, 설치 의무 면적이 90제곱미터 미만인 경우에는 1개소에 해당면적 확보시 최소면적 기준을 충족한 것으로 본다.</u></p> <p>3. ----- <u>9미터</u> ----- ----- -----</p>

현행	개정안	수정안
<p>4. 필로티구조로 할 경우에는 유효높이가 <u>6미터 이상</u></p> <p>5. ~ 7. (생략)</p> <p>③ 영 제27조의2제4항에 따른 건축기준의 완화는 다음 각 호와 같다.</p> <p>1.·2. (생략)</p> <p>3. 제1호 및 제2호의 건축기준 완화적용 시 공개공지 등의 면적은 법 제42조에 따른 <u>조경면적을 제외한 면적으로 산정하며, 필로티구조로 구획되거나 제2항제6호에 따라 지하에 설치된 공개공지 등의 면적은 2분의 1로 한정하여 산입한다.</u></p>	<p><u>측위원회 심의를 통해 2분의 1까지 완화할 수 있다.</u></p> <p>가. <u>설치 의무 면적이 100제곱미터 미만인 경우</u></p> <p>나. <u>대지여건 상 일부 대지 폭이 10미터 이상을 확보하기 어려운 경우</u></p> <p>4. ----- ----- 9미터 -----</p> <p>5. ~ 7. (현행과 같음)</p> <p>③ ----- ----- -----.</p> <p>1.·2. (현행과 같음)</p> <p>3. ----- ----- ----- ----- <u>조경면적과 제2항제6호에 따라 지하에 설치된 공개공지 등의 면적을 제외한 면적으로 산정하며, 필로티구조로 구획된 공개공지 등의 면적은 3분의 1로 한정하여 산입한</u></p>	<p>----- ----- ---</p> <p>가. ----- <u>90제곱미터</u> ----- -----</p> <p>나. ----- ----- <u>9미터</u> ----- -----</p> <p>4. ----- ----- 8미터 -----</p> <p>5. ~ 7. (현행과 같음)</p> <p>③ ----- ----- -----.</p> <p>1.·2. (현행과 같음)</p> <p>3. ----- ----- ----- ----- <u>조경면적을 제외한 면적으로 산정하며, 제2항에 따라 지하에 설치된 공개공지 또는 필로티구조로 구획된 공개공지 및 실내에 조성된 공개공지 등에 대한 완화적용 기</u></p>

현행	개정안	수정안
④ ~ ⑥ (생략)	다. ④ ~ ⑥ (현행과 같음)	<u>준은 시장이 별도로 정할 수 있다.</u> ④ ~ ⑥ (현행과 같음)

개정안	수정안
부칙 <u>이 조례는 공포한 날부터 시행한다.</u> <신설>	부칙 <u>제1조(시행일) 이 조례는 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.</u> <u>제2조(공개 공지 등의 확보에 관한 경과 조치) 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>

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

서울특별시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제26조제1항제2호 각 목 외의 부분 본문 중 “에 대한 다음 각 목의 비율 이상”을 “의 10퍼센트 이상”으로 하고, 같은 호 가목부터 다목까지를 각각 삭제하며,

같은 조 제2항제2호 중 “면적이 최소 45제곱미터 이상”을 “최소 면적은 90제곱미터 이상으로 한다. 다만, 설치 의무 면적이 90제곱미터 미만인 경우에는 1개소에 해당 면적 확보시 최소면적 기준을 충족한 것으로 본다.”로 하고,

같은 조 제2항제3호 중 “5미터 이상”을 “9미터 이상으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건축위원회 심의를 통해 2분의 1까지 완화할 수 있다.”로 하며, 같은 호에 가목 및 나목을 각각 다음과 같이 신설한다.

가. 설치 의무 면적이 90제곱미터 미만인 경우

나. 대지여건 상 일부 대지 폭이 9미터 이상을 확보하기 어려운 경우

같은 항 제4호 중 “6미터”를 “8미터”로 하며,

같은 조 제3항제3호 중 “필로티구조로 구획되거나 제2항제6호에 따라 지하에 설치된 공개공지 등의 면적은 2분의 1로 한정하여 산입한다.”를 “제2항에 따라 지하에 설치된 공개공지 또는 필로티구조로 구획된 공개공지 및 실내에 조성된 공개공지 등에 대한 완화적용 기준은 시장이 별도로 정할 수 있다.”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(공개 공지 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.

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

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

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

3. (생략)

② 영 제27조의2제3항에 따라 공
개공지 등은 다음 각 호의 기준
에 적합하게 설치하여야 한다.

1. (생략)

2. 2개소 이내로 설치하되, 1개소
의 면적이 최소 45제곱미터 이
상

3. 최소폭은 5미터 이상

-.
<삭제>

<삭제>

<삭제>

3. (현행과 같음)

② -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. -----
-- 최소 면적은 90제곱미터 이
상으로 한다. 다만, 설치 의무
면적이 90제곱미터 미만인 경
우에는 1개소에 해당 면적 확
보시 최소면적 기준을 충족한
것으로 본다.

3. ----- 9미터 이상으로 한다.
다만, 다음 각 목의 어느 하나
에 해당하는 경우에는 건축위

4. 필로티구조로 할 경우에는 유효높이가 6미터 이상

5. ~ 7. (생략)

③ 영 제27조의2제4항에 따른 건축기준의 완화는 다음 각 호와 같다.

1.·2. (생략)

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 ~ ⑥ (생략)

원회 심의를 통해 2분의 1까지 완화할 수 있다.

가. 설치 의무 면적이 90제곱미터 미만인 경우

나. 대지여건 상 일부 대지 폭이 9미터 이상을 확보하기 어려운 경우

4. -----
----- 8미터 ----

5. ~ 7. (현행과 같음)

③ -----

1.·2. (현행과 같음)

3. -----

- 제2항에 따라 지하에 설치된 공개공지 또는 필로티구조로 구획된 공개공지 및 실내에 조성된 공개공지 등에 대한 완화 적용 기준은 시장이 별도로 정할 수 있다.

④ ~ ⑥ (현행과 같음)