

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번호	2556
-----------	------

2025. 4. 21.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

○ 2025. 3. 31. 박석 의원 발의 (2025. 4. 2. 회부)

2. 제안이유

「건축법 시행령」 개정사항을 반영해 시 건축위원회 심의사항과 구 심의사항의 정합성을 맞추고, 본 조례에서 인용한 「서울특별시 도시계획 조례」가 개정됨에 따라 인용 조문들을 현행 조례에 맞게 정비하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 역사문화특화경관지구 관련 인용 조항을 「서울특별시 도시계획 조례」 제8조의2제1호에서 제9조제1항제1호로 변경함(안 제3조제1항).
- 나. 건축위원회 심의사항 관련 조항을 정비함(안 제7조제1항).
- 다. 학교이적지 관련 인용 조항을 「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 제3항에서 제45조제2항으로 변경함(안 제24조제1항).
- 라. 용도지역 안에서의 용적률 관련 인용 조항을 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에서 제48조로 변경함(안 제26조제3항).

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 「건축법 시행령」 개정사항을 반영해 ‘시 건축위원회 심의사항’과 ‘구 건축위원회 심의사항’의 정합성을 맞추고, 「서울특별시 도시계획 조례」가 전면개정됨에 따라 인용 조문들을 현행 조례에 맞게 정비하려는 것임.

□ 시 건축위원회 심의사항 관련(안 제7조제1항제1호 다목)

- 「건축법 시행령」(이하 ‘시행령’) 제5조의5제1항에서는 특별시 및 자치구에 두는 지방건축위원회(이하 ‘위원회’)의 심의사항을 규정하고 있으며 조례 제7조제1항은 이를 시 위원회(제1호)와 구 위원회(제2호)로 구분하여 정하고 있음.

「건축법 시행령」 제5조의5 제1항 지방건축위원회 심의사항
1. 법 제46조제2항에 따른 건축선의 지정에 관한 사항
2. 법 또는 이 영에 따른 조례의 제정·개정 및 시행에 관한 중요 사항
3. 삭제<2014. 11. 11.>
4. 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항
5. 삭제<2016. 1. 19.>
6. 삭제<2020. 4. 21.>
7. 다른 법령에서 지방건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당 법령에서 규정한 심의사항
8. 특별시장·구청장이 도시 및 건축 환경의 체계적인 관리를 위하여 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 건축조례로 정하는 건축물의 건축등에 관한 것으로서 시장·구청장이 지방건축위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항. 이 경우 심의 사항은 특별시장·구청장이 건축 계획, 구조 및 설비 등에 대해 심의 기준을 정하여 공고한 사항으로 한정한다.

- 우선, ‘시 위원회 심의사항’(제1호)중 다목에는 시행령 제5조의5제1항제8호에 따라 심의대상건축물을 정하고 있고, 다목의 하단에 ‘다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항’(제4호) 규정을 두고

있음. 해당 사항은 전문적인 심의를 위해 별도로 두고 있는 ‘구조안전 전문위원회’에서 심의하는 사항인 점과, 시행령 상 같은 위계에 있는 사항인 점을 감안하여 같은 목 본문으로 옮겨 조문체계를 합리적으로 정비할 필요가 있음.1)

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>다. 영 제5조의5제1항제8호에 따른 심의대상건축물은 다중이용건축물, 시가지·특화경관지구 내의 건축물, 분양을 목적으로 하는 건축물로 다음과 같다.</p> <p>1) 연면적의 합계가 10만제곱미터 이상이거나 21층 이상 건축물의 건축에 관한 사항</p> <p>2) 시 또는 시가 설립한 공사가 시행하는 건축물의 건축에 관한 사항</p> <p>3) <u>다중이용건축물 및 특수구조건축물의 구조안전에 관한 사항으로 1), 2) 중 어느 하나에 해당하는 경우</u></p>	<p>다. 영 제5조의5제1항제4호, 제8호에 따른 심의대상건축물은 다중이용건축물, 시가지·특화경관지구 내의 건축물, 분양을 목적으로 하는 건축물로 다음과 같다.</p> <p>1) -----</p> <p>2) -----</p> <p>3) <삭 제></p>	<p>다. 영 제5조의5제1항제4호, 또는 같은 항 제8호에 따른 심의대상건축물(다중이용건축물, 시가지·특화경관지구 내의 건축물, 분양을 목적으로 하는 건축물을 말한다)로 심의사항은 다음과 같다.</p> <p>1) -----</p> <p>2) -----</p> <p>3) <개정안과 같음></p>

□ 구 건축위원회 심의사항 관련(조례 제7조제1항제2호 다목)

○ ‘구 위원회 심의사항’(제2호)의 경우, 시행령 상 삭제된 조문(제6호)이 인용되거나, 조례 위임 규정의 명시가 누락된 사항으로 안 제7조제1항제2호다목은 시행령 개정사항을 반영하고, 본문의 심의대상건축물을 시 위원회 심의사항과 일관된 체계로 정비하려는 것으로 사료됨. 다만, 그 의미를 이해하기 쉽도록 일부 수정이 필요해 보임.

1) 참고로, 구 심의사항의 조문체계도 동일 항목의 본문에 규정하고 있음.

현행	개정안	수정안
<p>다. 영 제5조의5제1항제4호, 제6호 및 시가지·특화경관지구 내의 건축물(다만, 시가지·특화경관지구 내의 이면도로에 접하는 건축물로서 허가권자가 미관에 영향이 없다고 판단되는 건축물은 제외한다)로서 제1호 다목 및 라목에 해당되지 아니하는 건축에 관한 사항. 다만, 분양대상건축물의 경우에는 다음과 같은 건축물의 건축을 대상으로 한다.</p> <p>1) 건축물의 연면적 합계 3천 제곱미터 이상</p> <p>2) 공동주택 30세대(「주택법 시행령」 제27조제1항제2호가목에 해당하는 경우 50세대) 이상</p> <p>3) 오피스텔 30실 이상</p>	<p>다. 영 제5조의5제1항제4호, 제8호에 따른 다중이용건축물, ----- ----- ----- ----- , 분양을 목적으로 하는 건축물로서 ----- ----- ----- -----.</p> <p>1) ----- -----</p> <p>2) ----- ----- ----- -----</p> <p>3) -----</p>	<p>다. 영 제5조의5제1항제4호, 또는 같은 항 제8호에 따른 심의대상건축물(다중이용건축물, 시가지·특화경관지구 내의 건축물, 분양을 목적으로 하는 건축물을 말한다)로서 제1호다목 및 라목에 해당되지 아니하는 심의사항. 다만, 시가지·특화경관지구 내의 건축물의 경우 시가지·특화경관지구 내의 이면도로에 접하는 건축물로서 허가권자가 미관에 영향이 없다고 판단되는 건축물은 제외하며, 분양을 목적으로 하는 건축물의 경우에는 다음과 같은 건축물의 건축을 대상으로 한다.</p> <p>1) ----- -----</p> <p>2) ----- ----- ----- -----</p> <p>3) -----</p>

□ 인용조문 정비

○ 안 제3조제1항, 안 제24조1항, 안 제26조3항은 「서울특별시 도시계획 조례」의 전부개정²⁾에 따라 인용조문을 변경하는 것으로 특이사항 없음.

2) 개정이유: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 관련 법령의 개정사항 등을 반영하고, 현행 조례의 구성체계 및 위계를 재구조화하며, 문구 등 용어의 표현을 재정비하고, 조례의 전부개정으로 종전 부칙 규정이 실효됨에 따라 필요한 부칙을 신설하고자 함 [서울특별시조례 제9351호, 2024. 7. 15. 전부개정, 2024. 10. 14. 시행]

현 행	개 정 안
제3조(적용의 완화) ① (생 략) 1.·2. (생 략) 3. 「서울특별시 도시계획 조례」 제8조의2 제1호에 따른 역사문화특화경관지구 4. (생 략) ② ~ ⑧ (생 략)	제3조(적용의 완화) ① (현행과 같음) 1.·2. (현행과 같음) 3. 「서울특별시 도시계획 조례」 제9조제1항 제1호에 따른 역사문화특화경관지구 4. (현행과 같음) ② ~ ⑧ (현행과 같음)
제24조(대지안의 조경) ① (생 략) 1. ~ 4. (생 략) 5. 「서울특별시 도시계획 조례」 제54조제3항에 따른 학교이적지 안의 건축물 : 대지면적의 30퍼센트 이상 ② ~ ④ (생 략)	제24조(대지안의 조경) ① (현행과 같음) 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. 「서울특별시 도시계획 조례」 제45조제2항에 따른 학교이적지 안의 건축물 ----- ----- ② ~ ④ (현행과 같음)
제26조(공개 공지 등의 확보) ①·② (생 략) ③ (생 략) 1. 용적률의 완화 : 다음 산식에 따라 산출된 용적률 이하 $[1 + (\text{공개공지 등 면적} / \text{대지면적})] \times$ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률 2.·3. (생 략) ④ ~ ⑥ (생 략)	제26조(공개 공지 등의 확보) ①·② (현행과 같음) ③ (현행과 같음) 1. ----- ----- 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률 2.·3. (현행과 같음) ④ ~ ⑥ (현행과 같음)

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 홍예지	02-2180-8205

[붙임1] 관계법령(p.6)

[붙임2] 현행조례(p.7)

[붙임3] 서울특별시 도시계획 조례 개정사항(p.9)

[붙임4] 시·구 건축위원회 건축물 심의사항 비교(p.10)

□ 「건축법 시행령」 [대통령령 제35221호, 2025. 1. 21., 타법개정, 2025. 1. 21. 시행]

제5조의5(지방건축위원회) ① 법 제4조제1항에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 “시·도”라 한다) 및 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 두는 건축위원회(이하 “지방건축위원회”라 한다)는 다음 각 호의 사항에 대한 심의등을 한다.<개정 2013. 11. 20., 2014. 10. 14., 2014. 11. 11., 2014. 11. 28., 2020. 4. 21.>

1. 법 제46조제2항에 따른 건축선(建築線)의 지정에 관한 사항
2. 법 또는 이 영에 따른 조례(해당 지방자치단체의 장이 발의하는 조례만 해당한다)의 제정·개정 및 시행에 관한 중요 사항
3. 삭제<2014. 11. 11.>
4. 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항
5. 삭제<2016. 1. 19.>
6. 삭제<2020. 4. 21.>
7. 다른 법령에서 지방건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당 법령에서 규정한 심의사항
8. 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 및 시장·군수·구청장이 도시 및 건축 환경의 체계적인 관리를 위하여 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 건축조례로 정하는 건축물의 건축등에 관한 것으로서 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 지방건축위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항. 이 경우 심의 사항은 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 건축 계획, 구조 및 설비 등에 대해 심의 기준을 정하여 공고한 사항으로 한정한다.

[본조신설 2012. 12. 12.]

□ 「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]

□ 「서울특별시 도시계획 조례」 [서울특별시조례 제9563호, 2025. 3. 27., 일부개정, 2025. 3. 27시행]

제9조(용도지구 · 용도구역의 세분)

① 영 제31조제3항에 따라 도시관리계획 결정으로 세분하여 지정할 수 있는 특화경관지구는 다음 각 호와 같다.

1. **역사문화특화경관지구**: 국가유산 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 역사문화적 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구

2. 조망가로특화경관지구: 주요 자연경관의 조망 확보 또는 가로공간의 개방감 등 조망축을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구

3. 수변특화경관지구: 지역 내 주요 수계의 수변 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구

② 영 제31조제3항에 따라 도시관리계획 결정으로 세분하여 지정할 수 있는 중요시설물보호지구는 다음 각 호와 같다.

1. 공용중요시설물보호지구: 공용시설을 보호하고 공공업무기능을 효율화하기 위하여 필요한 지구

2. 공항중요시설물보호지구: 공항시설의 보호와 항공기의 안전운항을 위하여 필요한 지구

3. 국가중요시설물보호지구: 국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

제45조(그 밖의 건폐율)

① 법 제77조제3항 및 영 제84조제4항에 따라 다음 각 호의 지역 안에서의 건폐율은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

1. 취락지구: 60퍼센트(집단취락지구에 대해서는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」이 정하는 바에 따른다)

2. 「자연공원법」에 따른 자연공원

가. 공원시설: 20퍼센트

나. 공원시설이 아닌 시설: 60퍼센트

3. 공업지역 안에 있는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호가목 및 나목에 따른 국가산업단지 및 일반산업단지: 60퍼센트

② 도시계획시설인 학교(유치원은 제외한다) 또는 도시계획시설이 아닌 학교(유치원은 제외한다)로서 학교 전체가 이전한 부지(이하 "학교이적지"라 한다)는 30퍼센트 이하로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제44조를 적용한다.

1. **이전 후 10년이 경과된 학교이적지**

2. 국가, 지방자치단체, 교육청, 한국토지주택공사, 서울주택도시공사가 소유하는 학교이적지가 영 제2조제1항제4호에 따른 공공·문화체육시설로 개발되는 경우

3. 개발이 완료된 학교이적지에 「건축법 시행령」 제34조에 따른 직통계단, 같은 법 시행령 제35조에 따른 피난계단 및 같은 법 시행령 제90조의 비상용승강기를 추가 설치하는 경우(다만, 추가 설치된 부분의 면적에 한정한다)

제48조(용도지역 안에서의 용적률) 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

1. 제1종전용주거지역: 100퍼센트

2. 제2종전용주거지역: 120퍼센트

3. 제1종일반주거지역: 150퍼센트

4. 제2종일반주거지역: 200퍼센트

5. 제3종일반주거지역: 250퍼센트

6. 준주거지역: 400퍼센트

7. 중심상업지역: 1천퍼센트(단, 서울도심: 800퍼센트)

8. 일반상업지역: 800퍼센트(단, 서울도심: 600퍼센트)

9. 근린상업지역: 600퍼센트(단, 서울도심: 500퍼센트)

10. 유통상업지역: 600퍼센트(단, 서울도심: 500퍼센트)

11. 전용공업지역: 200퍼센트

12. 일반공업지역: 200퍼센트

13. 준공업지역: 400퍼센트

14. 보전녹지지역: 50퍼센트

15. 생산녹지지역: 50퍼센트

16. 자연녹지지역: 50퍼센트

붙임4

시-구 건축위원회 건축물 심의사항 비교

구분	유형	시 위원회 심의사항	구 위원회 심의사항
구조안전에 관한 사항	다중이용건축물 및 특수구조 건축물		
건축에 관한 사항	다중이용건축물	1) 연면적 합계 10만제곱미터 이상 또는 21층 이상 건축물	시 위원회 심의 사항에 해당하지 아니한 사항
	시가지·특화경관 지구 내 건축물		
	분양대상 건축물		1) 연면적 합계 3천제곱미터 이상 2) 공동주택 30세대 이상 (단지형 연립주택 및 다세대 주택인 경우 50세대 이상) 3) 오피스텔 30실 이상