

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	2681
----------	------

제안일자 : 2025. 04. 21.
제안자 : 주택공간위원장

1. 대안의 제안경위

진명	의안번호	발의자 (제출자)	회부일	회의정보	
서울특별시 건축 조례 일부개정조례안	2365	이민석 의원	‘25.02.06.	상정 · 심사	제330회 임시회 제1차 주택공간위원회(‘25.04.21.)
서울특별시 건축 조례 일부개정조례안	2556	박 석 의원	‘25.04.02.	상정 · 심사	제330회 임시회 제1차 주택공간위원회(‘25.04.21.)

- 제330회 임시회 제1차 주택공간위원회(2025.04.21.)는 위 2건의 일부 개정조례안을 심사한 결과, 본회의에 부의하지 아니하고 이를 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

- 첫째, 3~4인 가구를 위한 중·소형 평형의 주택 공급 활성화 여건을 마련하기 위해 도시형생활주택의 유형 명칭 변경 및 규제 완화 등 관계법령이 개정됨에 따라, 상위법과의 정합성을 맞춰 별표를 정비하려는 것임.
- 둘째, 「건축법 시행령」 개정사항을 반영해 시 건축위원회 심의사항과 구 건축위원회 심의사항의 정합성을 맞추고, 본 조례에서 인용한 「서울특별시 도시계획 조례」가 전면개정됨에 따라 인용 조문들을 현행 조례에 맞게 정비하고자 함.

3. 대안의 주요내용

- 가. 역사문화특화경관지구 관련 인용 조항을 「서울특별시 도시계획 조례」 제8조의2제1호에서 제9조제1항제1호로 변경함(안 제3조제1항).
- 나. 건축위원회 심의사항 관련 조항을 정비함(안 제7조제1항제1호 다목 및 같은항제2호 다목).
- 다. 학교이적지 관련 인용 조항을 「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 제3항에서 제45조제2항으로변경함(안 제24조제1항).
- 라. 용도지역 안에서의 용적률 관련 인용 조항을 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에서 제48조로 변경함(안 제26조제3항).
- 마. 도시형생활주택(원룸형)을 도시형생활주택(아파트형)으로 변경하고, 건축선 및 인접대지경계선 이격거리 완화대상이 되는 30세대 미만 도시형생활주택의 세대수 제한규정을 삭제함(안 별표 4)

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

서울특별시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항제3호 중 “「서울특별시 도시계획 조례」 제8조의2제1호”를 “「서울특별시 도시계획 조례」 제9조제1항제1호”로 한다.

제7조제1항제1호다목1)부터 3)까지 외의 부분 중 “영 제5조의5제1항제8호에 따른 심의대상건축물은 다중이용건축물”을 “영 제5조의5제1항제4호 또는 같은 항 제8호에 따른 심의대상건축물(다중이용건축물”로, “건축물로”를 “건축물을 말한다)로 심의사항은”으로 하고, 같은 목 3)을 삭제하며, 같은 항 제2호다목1)부터 3)까지 외의 부분 본문을 다음과 같이 한다.

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.

제7조제1항제2호다목1)부터 3)까지 외의 부분 단서 중 “분양대상건축물”을 “시가지·특화경관지구 내의 건축물의 경우 시가지·특화경관지구 내의 이면도로에 접하는 건축물로서 허가권자가 미관에 영향이 없다고 판단되는 건축물은 제외하며, 분양을 목적으로 하는 건축물”로 한다.

제24조제1항제5호 중 “「서울특별시 도시계획 조례」 제54조제3항”을 “「서울특별시 도시계획 조례」 제45조제2항”으로 한다.

제26조제3항제1호의 계산식 중 “면적/대지면적)]×「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에”를 “면적/대지면적)]×「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에”로 한다.

별표 4를 별지와 같이 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[별지]

[별표 4] <개정 2025.00.00.>

대지안의 공지기준 (제30조관련)

1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물		건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리
용 도	당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계	
가. 공장, 창고 다만, 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 경우 제외	• 500제곱미터 이상	• 준공업지역 : 1.5미터 이상 • 준공업지역 외의 지역 : 3미터 이상
나. 판매시설, 숙박시설(일반숙박시설 제외), 의료시설, 운동시설 및 관광휴게시설	• 1,000제곱미터 이상 ※ 2007년 5월 29일 이후 건축된 건축물의 의료시설로의 용도 변경은 지방 건축위원회 심의를 거쳐 적용하지 않을 수 있다	• 3미터 이상
다. 문화 및 집회시설 (전시장 및 동식물원 제외), 종교시설, 장례식장	• 1,000제곱미터 이상	• 3미터 이상
	• 1,000제곱미터 미만	• 1미터 이상
라. 운수시설, 자동차관련시설(주차장, 운전학원 및 정비학원 제외), 위험물 저장 및 처리시설 다만, 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 경우 제외	• 500제곱미터 이상	• 준공업지역 : 1미터 이상 • 준공업지역 외의 지역 : 1.5미터 이상
마. 공동주택		• 아파트 : 3미터 이상 단, 도시형생활주택(아파트형)은 2미터 이상 • 연립주택 : 2미터 이상 • 다세대주택 : 1미터 이상

2. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물		건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리
용 도	당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계	
가. 전용주거지역에 건축하는 건축물 (공동주택 제외)		• 1미터 이상
나. 공장, 자동차관련시설(운전학원 및 정비학원 제외), 위험물 저장 및 처리시설 다만, 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 경우 제외	• 500제곱미터 이상	• 준공업지역 : 1미터 이상 • 준공업지역 외의 지역 : 1.5미터 이상
다. 판매시설, 숙박시설(일반숙박시설 제외), 문화 및 집회시설 (전시장 및 동·식물원 제외) 및 종교시설, 장례식장 다만, 상업지역에서 건축하는 경우 제외	• 1,000제곱미터 이상	• 1.5미터 이상
	• 1,000제곱미터 미만	• 1미터 이상
라. 공동주택 다만, 상업지역에 건축하는 공동주택으로서 스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 공동주택은 제외한다.		• 아파트 : 3미터 이상 단, 도시형생활주택(아파트형)은 2미터 이상 • 연립주택 : 1.5미터 이상 • 다세대주택 : 1미터 이상

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제3조(적용의 완화) ① 「건축법 시행령」(이하 “영“이라 한다) 제6조제1항제4호에서 “건축조례로 정하는 지역“이란 다음 각 호의 지역 중에서 서울특별시(이하 “시장“이라 한다)이 지정·공고한 구역을 말한다.	제3조(적용의 완화) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1.·2. (생략)	1.·2. (현행과 같음)
3. 「서울특별시 도시계획 조례」 제8조의2제1호에 따른 역사문화특화경관지구	3. 「서울특별시 도시계획 조례」 제9조제1항제1호----- -----
4. (생략)	4. (현행과 같음)
② ~ ⑧ (생략)	② ~ ⑧ (현행과 같음)
제7조(기능 및 절차 등) ① 영 제5조의5제1항에 따른 위원회의 심의사항은 다음 각 호와 같이 구분한다.	제7조(기능 및 절차 등) ① ----- ----- ----- -----.
1. 시 위원회 심의사항	1. -----
가.·나. (생략)	가.·나. (현행과 같음)
다. 영 제5조의5제1항제8호에 따른 심의대상건축물은 다중이용건축물, 시가지·특화경관지구 내의 건축물, 분양을 목적으로 하는 건축물로 다음과 같다.	다. 영 제5조의5제1항제4호 또는 같은 항 제8호에 따른 심의대상건축물(다중이용건축물----- 건축물을 말한다)로 심의사

1) · 2) (생략)

3) 다중이용건축물 및 특수
구조건축물의 구조안전
에 관한 사항으로 1), 2)
중 어느 하나에 해당하는
경우

라. ~ 자. (생략)

2. 구 위원회 심의사항

가. · 나. (생략)

다. 영 제5조의5제1항제4호,
제6호 및 시가지·특화경
관지구 내의 건축물(다만,
시가지·특화경관지구 내
의 이면도로에 접하는 건
축물로서 허가권자가 미관
에 영향이 없다고 판단되
는 건축물은 제외한다)로
서 제1호다목 및 라목에
해당되지 아니하는 건축에
관한 사항. 다만, 분양대상
건축물의 경우에는 다음과
같은 건축물의 건축을 대
상으로 한다.

항은 -----.

1) · 2) (현행과 같음)

<삭 제>

라. ~ 자. (현행과 같음)

2. -----

가. · 나. (현행과 같음)

다. 영 제5조의5제1항제4호
또는 같은 항 제8호에 따
른 심의대상건축물(다중이
용건축물, 시가지·특화경
관지구 내의 건축물, 분양
을 목적으로 하는 건축물
을 말한다)로서 제1호다목
및 라목에 해당되지 아니
하는 심의사항. ---- 시가
지·특화경관지구 내의 건
축물의 경우 시가지·특화
경관지구 내의 이면도로에
접하는 건축물로서 허가권
자가 미관에 영향이 없다
고 판단되는 건축물은 제
외하며, 분양을 목적으로
하는 건축물-----

1) ~ 3) (생략)
 라. ~ 사. (생략)
 ② ~ ⑤ (생략)
 제24조(대지안의 조경) ① 면적 2
 00제곱미터 이상인 대지에 건축
 물을 건축하고자 하는 자는 법
 제42조제1항에 따라 다음 각 호
 의 기준에 따른 식수 등 조경에
 필요한 면적(이하 “조경면적”이
 라 한다)을 확보하여야 한다.
 1. ~ 3. (생략)
 4. 식재
 5. 「서울특별시 도시계획 조
 례」 제54조제3항에 따른 학교
 이적지 안의 건축물 : 대지면
 적의 30퍼센트 이상
 ② ~ ④ (생략)
 제26조(공개 공지 등의 확보) ①
 • ② (생략)
 ③ 영 제27조의2제4항에 따른
 건축기준의 완화는 다음 각 호
 와 같다.
 1. 용적률의 완화 : 다음 산식
 에 따라 산출된 용적률 이하
 [1+(공개공지 등 면적/대지

 -----.
 1) ~ 3) (현행과 같음)
 라. ~ 사. (현행과 같음)
 ② ~ ⑤ (현행과 같음)
 제24조(대지안의 조경) ① -----

 -----.
 1. ~ 3. (현행과 같음)
 5. 「서울특별시 도시계획 조
 례」 제45조제2항-----

 ② ~ ④ (현행과 같음)
 제26조(공개 공지 등의 확보) ①
 • ② (현행과 같음)
 ③ -----

 -----.
 1. -----

 ----- 면적/대지면

면적)]×「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률 2.·3. (생 략) ④ ~ ⑥ (생 략)	적)]×「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 ----- 2.·3. (현행과 같음) ④ ~ ⑥ (현행과 같음)
--	--

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.