

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번호	2365
-----------	------

2025. 04. 21.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안이유

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.

2. 주요내용

도시형생활주택(원룸형)을 도시형생활주택(아파트형)으로 변경함(안 별표 4).

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「건축법」 및 「주택법 시행령」 등

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 공동주택 중 건축선¹⁾ 및 인접 대지경계선으로부터 건축물까지의 이격거리가 3미터에서 2미터로 완화될 수 있는 유형인 ‘도시형 생활주택(원룸형)’의 명칭을 ‘도시형 생활주택(아파트형)’으로 변경하고, 완화 대상이 되는 세대수 제한규정을 삭제(30세대 미만→제한없음)하려는 것임.

<신·구조문 대비표>

현 행	개 정 안																
<p>[별표4]</p> <p>1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">대상 건축물</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;">건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">용 도</th> <th style="text-align: center;">당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"> 마. 공동주택 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • 아파트 : 3미터 이상 단, 30세대 미만인 도시형생활주택(원룸형)은 2미터 이상 • 연립주택 : 2미터 이상 • 다세대주택 : 1미터 이상 </td> </tr> </tbody> </table>	대상 건축물		건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리	용 도	당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계	마. 공동주택		<ul style="list-style-type: none"> • 아파트 : 3미터 이상 단, 30세대 미만인 도시형생활주택(원룸형)은 2미터 이상 • 연립주택 : 2미터 이상 • 다세대주택 : 1미터 이상 	<p>[별표4]</p> <p>1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">대상 건축물</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;">건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">용 도</th> <th style="text-align: center;">당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"> 마. 공동주택 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • 아파트 : 3미터 이상 단, 도시형생활주택(아파트형)은 2미터 이상 • ----- : ----- • ----- : ----- </td> </tr> </tbody> </table>	대상 건축물		건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리	용 도	당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계	마. 공동주택		<ul style="list-style-type: none"> • 아파트 : 3미터 이상 단, 도시형생활주택(아파트형)은 2미터 이상 • ----- : ----- • ----- : -----
대상 건축물		건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리															
용 도	당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계																
마. 공동주택		<ul style="list-style-type: none"> • 아파트 : 3미터 이상 단, 30세대 미만인 도시형생활주택(원룸형)은 2미터 이상 • 연립주택 : 2미터 이상 • 다세대주택 : 1미터 이상 															
대상 건축물		건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리															
용 도	당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계																
마. 공동주택		<ul style="list-style-type: none"> • 아파트 : 3미터 이상 단, 도시형생활주택(아파트형)은 2미터 이상 • ----- : ----- • ----- : ----- 															
<p>2. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리</p>	<p>2. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리</p>																

1) 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선을 말함(「건축법」 제46조제1항)

대상 건축물		건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리	대상 건축물		건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리
용도	당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계		용도	당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계	
라. 공동주택	다만, 상업지역에 건축하는 공동주택으로서 스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 공동주택은 제외한다.	<ul style="list-style-type: none"> • 아파트 : 3미터 이상 단, 30세대 미만인 도시형생활주택(원룸형)은 2미터 이상 • 연립주택 : 1.5미터 이상 • 다세대주택 : 1미터 이상 	라. 공동주택	다만, 상업지역에 건축하는 공동주택으로서 스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 공동주택은 제외한다.	<ul style="list-style-type: none"> • 아파트 : 3미터 이상 단, 도시형생활주택(아파트형)은 2미터 이상 • ----- : ----- • ----- : -----

○ 「건축법」 제58조에는 건축물을 건축하는 경우, 건축물을 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내에서 일정거리를 이격시키도록 규정하고 있는데, 그 이격거리는 용도지역·지구와 건축물의 용도·규모에 따라 시행령과 「서울특별시 건축 조례」(이하 “조례”)에서 정하고 있음. 이에 따라 조례에서 아파트는 3미터 이상, 그 중 ‘30세대 미만인 도시형 생활주택(원룸형)’은 2미터 이상만 이격토록 기준을 완화하고 있음(붙임1. 참고).

○ 여기서 ‘도시형 생활주택’이란 「주택법」 제2조제20호2)에 따라 도시지역³⁾에 건설하는 300세대 미만의 국민주택규모(85제곱미터 이하)⁴⁾의 주택⁵⁾으로, ‘아파트형 주택’, ‘단지형 연립주택’, ‘단지형 다세대주택’으로 구분되며, 분양가상한제 적용 배제, 주차장 설치기준 완화 등의 제도상 특례⁶⁾를 적용 받음.

2) 「주택법」 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

20. “도시형 생활주택”이란 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.

3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역(주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역)으로, 서울시 전 지역이 도시지역에 해당함.

4) 「주택법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “국민주택규모”란 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 “주거전용면적”이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다.

5) 「주택법」 제2조제20호

6) <도시형 생활주택에 대한 적용 완화 또는 예외 규정>

<도시형 생활주택 유형>

구 분	도시형 생활주택		
	아파트형(舊 소형)주택	단지형 연립주택	단지형 다세대주택
대통령령	주거전용면적 85㎡이하, 독립된 주거, 지하층 세대×	연립주택 ⁷⁾ (심의 시, 주택 5개층 가능)	다세대주택 ⁸⁾ (심의 시, 주택 5개층 가능)

※ 「주택법 시행령」 제10조 재구성

- 이 중 ‘아파트형 주택’은 「주택법 시행령」 개정⁹⁾에 따라 2009년 최초⁹⁾ ‘원룸형 주택’(전용면적 50㎡ 이하)에서 2022년 ‘소형주택’¹⁰⁾(60㎡ 이하)으로, 2025년 ‘아파트형 주택’(85㎡ 이하)으로 명칭이 변경¹¹⁾되어 왔는데 이번 개정조례안의 도시형 생활주택 명칭 변경(원룸형→아파트형)은 용어를 현행화하는 조치임.

○ 또한, 세대수 제한 규정의 삭제(30세대→제한없음)와 관련하여, 30세대를

- 「주택법」
 - 1) 분양가상한제 적용 예외(※ 주택법 제57조)
 - 2) 시장,군수,구청장의 주택건설공사 감리자 지정 예외(※ 주택법 제43조)
 - 3) 공동주택 주택건설사업자 등록기준 : 30세대(일반 공동주택은 20세대)(※ 주택법시행령 제14조)
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」(※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제7조)
 - 1) 소음방지대책의 수립 2) 도로·주차장 경계에서 공동주택 외벽까지 2m이상 이격
 - 3) 안목치수 등 기준척도 적용 4) 안내표지판등 설치 5) 지하양수시설 또는 지하저수조시설 등 비상급수시설 설치 6) 100세대 이상 주택단지에 경로당, 어린이놀이터 등 주민공동시설 설치 (150세대 이상 단지형 연립주택 및 단지형 다세대주택은 설치 대상)
 - 7) 아파트형 주택은 세대당 주차대수 0.6대(전용면적 30㎡미만은 0.5대) 이상 (조례로 1/2 범위에서 강화 또는 완화 가능)

- 7) 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택을 말함(「건축법 시행령」 [별표 1])
- 8) 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택을 말함(「건축법 시행령」 [별표 1])
- 9) 「주택법 시행령」 2009.4.21. 일부개정, 대통령령 제21444호
- 10) 2022.2.11. 도심 내 다양한 형태의 소규모 주택 공급을 활성화하기 위하여 기존의 “원룸형 주택”의 명칭을 “소형 주택”으로 변경하고, 소형 주택의 세대별 전용면적 상한을 “50제곱미터”에서 “60제곱미터”로 높이며, 주거전용면적이 30제곱미터 이상인 경우에는 욕실 및 보일러실을 제외한 공간을 세 개 이하의 침실 등으로 구성할 수 있도록 「주택법 시행령」이 개정되었음.
- 11) 「주택법 시행령」(대통령령 제35221호, 2025.1.21. 개정·시행)(붙임2. 참고)

초과하는 도시형 생활주택(아파트형)도 건축선 및 인접대지경계선으로부터의 최소 이격거리가 3미터에서 2미터로 완화되는 사항으로, 이에 건축물 배치에 따라 인접한 건축물과의 거리가 가까워지는 상황이 발생할 우려가 있음.

- 따라서, 집행기관은 이 개정조례안 시행 이후 건축되는 도시형 생활주택(아파트형) 및 인접한 주택의 주거환경 악화를 예방하고, 도시경관 변화에 대응할 수 있는 건축계획 지침을 마련할 필요가 있겠음.
- 참고로, 도시형 생활주택 중 아파트형은 서울시에서 ‘청년 안심주택’, ‘신혼부부 안심주택’, ‘어르신 안심주택’ 등 정책사업에서 공급되는데, 최근 3년(2022년~2024년)간 인·허가는 총 3,849건이나, 2022년 이후 급격히 감소하고 있는 추세로, 조례가 개정될 경우 도시형 생활주택의 공급 활성화에 기여할 수 있을 것으로 기대됨.

<최근 3년간 서울시 도시형 생활주택 인허가 실적>

구분	계	아파트형(舊원룸형)	단지형 다세대	단지형 연립
2022년	11,855	3,055	7,804	996
2023년	2,420	641	1,637	142
2024년	1,299	153	898	248
합 계	15,574	3,849	10,339	1,386

※ 국토교통 통계누리 자료 재구성

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.6)

[붙임2] 「주택법 시행령」 신구조문대비표(p.9)

붙임1 관계법령

■ 「건축법」

제58조(대지 안의 공지) 건축물을 건축하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 한다.

■ 「건축법 시행령」

제80조의2(대지 안의 공지) 법 제58조에 따라 건축선(법 제46조제1항에 따른 건축선을 말한다. 이하 같다) 및 인접 대지경계선(대지와 대지 사이에 공원, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 경계선을 말한다)으로부터 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거리의 기준은 별표 2와 같다.

■ 「건축법 시행령 [별표 2] 대지의 공지 기준」

1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	건축조례에서 정하는 건축기준
가. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장(전용공업지역, 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에 건축하는 공장은 제외한다)으로서 건축조례로 정하는 건축물	·준공업지역: 1.5미터 이상 6미터 이하 ·준공업지역 외의 지역: 3미터 이상 6미터 이하
나. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 창고(전용공업지역, 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에 건축하는 창고는 제외한다)로서 건축조례로 정하는 건축물	·준공업지역: 1.5미터 이상 6미터 이하 ·준공업지역 외의 지역: 3미터 이상 6미터 이하
다. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(일반숙박시설은 제외한다), 문화 및 집회	·3미터 이상 6미터 이하

시설(전시장 및 동·식물원은 제외한다) 및 종교시설	
라. 다중이 이용하는 건축물로서 건축조례로 정하는 건축물	·3미터 이상 6미터 이하
마. 공동주택	·아파트: 2미터 이상 6미터 이하 ·연립주택: 2미터 이상 5미터 이하 ·다세대주택: 1미터 이상 4미터 이하
바. 그 밖에 건축조례로 정하는 건축물	·1미터 이상 6미터 이하(한옥의 경우에는 처마선 2미터 이하, 외벽선 1미터 이상 2미터 이하)

2. 인접 대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	건축조례에서 정하는 건축기준
가. 전용주거지역에 건축하는 건축물(공동주택은 제외한다)	·1미터 이상 6미터 이하(한옥의 경우에는 처마선 2미터 이하, 외벽선 1미터 이상 2미터 이하)
나. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장(전용공업지역, 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에 건축하는 공장은 제외한다)으로서 건축조례로 정하는 건축물	·준공업지역: 1미터 이상 6미터 이하 ·준공업지역 외의 지역: 1.5미터 이상 6미터 이하
다. 상업지역이 아닌 지역에 건축하는 건축물로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(일반숙박시설은 제외한다), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원은 제외한다) 및 종교시설	·1.5미터 이상 6미터 이하
라. 다중이 이용하는 건축물(상업지역에 건축하는 건축물로서 스프링클러나 그 밖에 이	·1.5미터 이상 6미터 이하

와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 건축물은 제외한다)로서 건축조례로 정하는 건축물	
마. 공동주택(상업지역에 건축하는 공동주택으로서 스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 공동주택은 제외한다)	·아파트: 2미터 이상 6미터 이하 ·연립주택: 1.5미터 이상 5미터 이하 ·다세대주택: 0.5미터 이상 4미터 이하
바. 그 밖에 건축조례로 정하는 건축물	·0.5미터 이상 6미터 이하(한옥의 경우에는 처마선 2미터 이하, 외벽선 1미터 이상 2미터 이하)

비고

- 1) 제1호가목 및 제2호나목에 해당하는 건축물 중 법 제11조에 따른 허가를 받거나 법 제14조에 따른 신고를 하고 2009년 7월 1일부터 2015년 6월 30일까지, 2016년 7월 1일부터 2019년 6월 30일까지 또는 2021년 11월 2일부터 2024년 11월 1일까지 법 제21조에 따른 착공신고를 하는 건축물에 대해서는 건축조례로 정하는 건축기준을 2분의 1로 완화하여 적용한다.
- 2) 제1호에 해당하는 건축물(별표 1 제1호, 제2호 및 제17호부터 제19호까지의 건축물은 제외한다)이 너비가 20미터 이상인 도로를 포함하여 2개 이상의 도로에 접한 경우로서 너비가 20미터 이상인 도로(도로와 접한 공공공지 및 녹지를 포함한다)면에 접한 건축물에 대해서는 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리를 적용하지 않는다.
- 3) 제1호에 따른 건축물의 부속용도에 해당하는 건축물에 대해서는 주된 용도에 적용되는 대지의 공지 기준 범위에서 건축조례로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 최소 0.5미터 이상은 띄어야 한다.

주택법 시행령 [대통령령 제34690호, 2024. 7. 9., 일부개정]	주택법 시행령 [대통령령 제35221호, 2025. 1. 21., 일부개정]
<p>제10조(도시형 생활주택) ① 법 제2조제20호에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다.</p> <p>1. <u>소형 주택</u>: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 <u>공동주택</u></p> <p>가. 세대별 주거전용면적은 60제곱미터 이하일 것</p> <p>나. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것</p> <p>2. 단지형 <u>연립주택</u>: <u>소형 주택이 아닌 연립주택</u>. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.</p> <p>3. 단지형 <u>다세대주택</u>: <u>소형 주택이 아닌 다세대주택</u>. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.</p> <p>② 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 예외로 한다.</p> <p>1. <u>소형 주택</u>과 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택 1세대를 함께 건축하는 경우</p> <p>2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 항 제2호에 따른 상업지역에서 <u>소형 주택</u>과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축하는 경우</p> <p>③ 하나의 건축물에는 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 <u>소형 주택</u>을 함께 건축할 수 없다.</p>	<p>제10조(도시형 생활주택) ① 법 제2조제20호에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다.</p> <p>1. <u>아파트형 주택</u>: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 <u>아파트</u></p> <p>가. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것</p> <p>나. 지하층에는 세대를 설치하지 않을 것</p> <p>2. 단지형 <u>연립주택</u>: 연립주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.</p> <p>3. 단지형 <u>다세대주택</u>: <u>다세대주택</u>. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.</p> <p>② 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 예외로 한다.</p> <p>1. <u>도시형 생활주택</u>과 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택 1세대를 함께 건축하는 경우</p> <p>2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 항 제2호에 따른 상업지역에서 <u>아파트형 주택</u>과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축하는 경우</p> <p>③ 하나의 건축물에는 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 <u>아파트형 주택</u>을 함께 건축할 수 없다.</p>