

서울특별시건축조례개정조례

서울특별시 조례 제2994호

1993. 4. 10

■ 주요골자

○용도지역안의 건축기준완화

- 일반주거지역 : 소규모 업무시설, 판매시설 허용
 - 업무시설 : 너비 12미터이하의 도로에 접한 대지에는 3천 제곱미터이하의 건축허용.
 - 판매시설 : 너비 6미터이상의 도로에 6미터이상을 접한 대지에는 1천제곱미터이하의 건축허용.
- 준 공업지역 : 공장근로자의 주거난 해소를 위한 주거용 건축은 허용하되, 숙박시설 건축은 금지함.
- 자연녹지지역 : 농·축·수산물의 판매를 위한 공판장 건축을 허용.

○일조권 규정의 단순화

- 정북방향으로의 인접대지경계선에서 띄어야 하는 거리를 1층에서는 1미터, 2층에서는 2미터, 3층이상에서는 높이의 2분의 1이상으로 단순화함.

○도로폭에 의한 건축제한 기준의 완화

- 1천제곱미터이상의 건축물은 너비 6미터이상의 도로에 6미터이상 접한 대지에만 허용하던 것을
 - 1천제곱미터이상 2천제곱미터 미만의 건축물은 너비 4미터이상의 도로에 6미터이상 접하거나 4미터이상을 2곳이상 접하면 건축가능하고,
 - 2천제곱미터이상 건축물은 너비 6미터이상의 도로에 6미터이상을 접한 경우에 건축허용.

○기준미달대지의 건축기준완화

- 도시계획시설의 설치, 토지구획 정리사업의 시행, 도로의 설치로 건축법령에 부적합하게 된 대지내의 건축기준완화
 - 대지안의 공지 : 종전에는 대지경계선에서 최소한 0.5미터 이상의 공지를 확보하도록 하였으나, 앞으로는 합벽개발을 허용함.
 - 접도폭의 완화 : 대지는 도로에 2미터이상을 접하여야 건축허용하였으나, 앞으로는 1.5미터이상만 접하여도 건축가능함.

○공개공지의 확보

- 도심지에서 시민의 휴식공간 확보를 위하여 판매·업무·관광숙박·종교·관람집회·전시·위락·운동시설 중 연면적이 5천제곱미터이상 1만제곱미터미만인 경우에는 대지면적의 5퍼센트이상, 연면적이 1만제곱미터이상인 경우에는 대지면적의 7퍼센트이상의 공지를 확보하여 벤취·파고라·미술 장식품·분수 등의 시설을 하도록 함.

○건폐율·용적률의 완화

- 토지이용률의 제고를 위하여 건폐율·용적률을 다소 완화하며,
- 강남·북 균형발전을 위하여 강남·북의 건폐율·용적률을 동일하게 적용하되,
- 도심과밀화 방지를 위하여 4대문내 상업지역의 용적률은 일부 차등적용함.

서울특별시건축조례를 다음과 같이 개정한다

제1장 총칙

제1조 【목적】 이 조례는 건축법(이하 “법”이라 한다), 건축법시행령(이하 “영”이라 한다) 및 건축법시행규칙(이하 “규칙”이라 한다)에서 조례로 정하도록 위임한 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 【적용범위】 이 조례는 서울특별시 행정구역안의 건축물 및 그 대지에 대하여 적용한다.

제3조 【적용의 특례】 ① 법 제5조제3항 및 영 제6조제2항제1호의 규정에 의한 기존 건축물의 증축·개축의 범위는 종전의 연면적의 범위내에서 당해 건축물이 소재한 자치구 건축위원회의 심의를 거쳐 완화한다.

② 법 제5조제3항 및 영 제6조제2항제2호의 규정에 의한 기준은 다음 각호의 1에

서 정하는 범위까지로 한다.

1. 건폐율 : 당해 지역·지구의 건폐율에 10분의 2를 가산한 비율 이하로 하되 10분의 9를 초과할 수 없다. 다만, 이 경우의 건축면적의 허용범위는 당해 지역·지구의 대지면적의 최소한도에 당해 지역·지구의 건폐율을 적용하여 산출된 최대 건축면적을 초과할 수 없다.

2. 용적률

가. 당해 지역·지구의 대지면적의 최소한도의 2분의 1이하인 경우 : 당해 지역·지구에 적용되는 용적률의 2배이하

나. 당해 지역·지구의 대지면적의 최소한도의 2분의 1을 초과하는 경우 : 당해 지역·지구에 적용되는 용적률에 다음식에 의한 배수를 곱한 비율이하

배수=

$\frac{\text{당해 지역·지구의 대지면적의 최소한도}}{\text{당해 대지면적}}$

3. 대지면적의 최소한도 : 45제곱미터 이상으로서 당해 지역·지구에 적용되는 대지면적의 최소한도의 4분의 1이상으로 하되 건축물의 너비가 3미터이상으로 건축이 가능한 대지

4. 대지안의 공지 : 0.5미터이상으로서 법 제50조의 규정에 의하여 띄어야 할 거리의 2분의 1이상으로 하되 합벽개발인 경우에는 그러하지 아니하다.

5. 대지가 도로에 접하여야 하는 길이 : 1.5미터이상

③ 제2항의 규정에도 불구하고 자치구 건축위원회의 심의를 거쳐 구청장이 지정하는 간선도로변의 대지 및 건축물에 대하여는 제2항의 규정을 적용하지 아니한다.

④ 제3항의 규정에 의한 구역의 지정은 14일이상 공람을 한 후 공고하여야 한다.

⑤ 영 제6조제1항제5호 및 규칙 제3조제2항제3호의 규정에 의한 건축선 후퇴로 대지면적의 최소한도에 미달되는 대지에 대하여는 제2항제1호 및 제3호의 규정을

준용한다.

제2장 건축위원회

제4조 [설치] 영 제5조제3항의 규정에 의하여 서울특별시건축위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

제5조 [구성] ① 위원회는 위원장, 부위원장 각 1인을 포함한 9인 내지 50인 이내의 위원으로 구성하되 필요에 따라 위원회의 위임을 받아 소위원회를 설치·운영할 수 있다.

② 위원회의 위원장은 주택국장이 되고, 부위원장은 위원중에서 호선한다.

③ 위원회의 위원은 관계공무원과 건축·토목·도시계획·도시설계·에너지·교통·조경·회화·조형예술 등에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람중에서 서울특별시장(이하 “시장”이라 한다)이 임명 또는 위촉하는 자가 된다.

④ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되 1회에 한하여 연임할 수 있다.

⑤ 보궐위원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다.

제6조 [기능] 위원회는 다음 각호의 사항을 심의한다.

1. 건축조례의 제정·개정에 관한 사항
2. 법 제8조제2항의 규정에 의한 승인
3. 법 제12조제2항의 규정에 의한 건축허가의 제한
4. 법 제62조의 규정에 의한 도시설계안의 심의
5. 11층이상으로서 연면적이 1만제곱미터 이상인 비주거용 건축물(주거용 건축물과 복합으로 건축하는 경우를 포함한다)의 건축심의
6. 11층이상이거나 300세대이상인 공동주택의 경관심의
7. 기타 계획적 개발이 필요하다고 인정하여 지정한 구역내 건축물의 건축심의

제7조 [위원장의 직무] ① 위원장은 위원회의 회의를 통괄하며, 위원회를 대표한다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 사고가 있을 때에는 그 직무를 대행한다.

제8조 [회의] ① 위원회의 위원장은 위원회의 회의를 소집하고 그 의장이 된다.

② 위원회 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석의원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제9조 [소위원회] ① 제5조제1항의 규정에 의하여 위원회는 필요한 경우에는 3인 이상으로 구성되는 소위원회를 설치할 수 있다.

② 소위원회의 위원장은 위원중에서 위원회의 위원장이 지명하는 자가 된다.

③ 제5조제4항 및 제5항과 제8조의 규정은 소위원회의 운영에 관하여 이를 준용한다.

제10조 [회의록의 비치] ① 위원회는 회의록을 작성·비치하여야 한다.

② 위원회의 사무처리를 위하여 간사를 두되, 간사는 소속공무원 중에서 위원장이 지명하는 자가 된다.

제11조 [비밀준수] 위원회의 위원, 기타 위원회의 업무에 관여한 자는 그 업무수행상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다.

제12조 [자료제출의 요구등] 위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 관계공무원, 관계전문가, 설계자, 시공사 등을 위원회에 출석시켜 발언하게 하거나 관계기관·단체에 대하여 자료의 제출을 요구할 수 있다.

제13조 [수당] 위원회에 출석하는 위원에 대하여는 예산의 범위안에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그의 소관업무와 직접적으로 관련하여 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제3장 건축물의 건축

제14조 [건축에 관한 계획의 사전결정]

① 영 제7조제1항의 규정에 의하여 건축에 관한 계획의 사전결정 신청대상 건축물은 지적법상 지목이 “대”가 아닌 토지인 경우에는 5층 이상 또는 연면적이 2천제곱미터 이상인 건축물을, 지목이 “대”인 토지인 경우에는 6층 이상 또는 연면적이 5천제곱미터 이상인 건축물을 말한다.

② 영 제7조제2항의 규정에 의하여 제1항의 규정에 의한 건축물의 건축계획의 사전결정은 당해건축물이 소재한 자치구 건축위원회의 심의를 거쳐 구청장이 결정한다.

제4장 건축물의 대지 및 도로

제15조 [대지와 도로의 관계] ① 법 제33조제2항 및 영 제28조제2항제1호의 규정에 의하여 연면적 2천제곱미터 이상인 건축물의 대지는 너비 6미터이상의 도로 또는 광장에 6미터이상 접하거나 4미터이상을 2곳이상 접하여야 한다.

② 영 제28조제2항제2호의 규정에 의하여 판매시설·위락시설 및 관람집회시설인 건축물의 대지는 다음표에 정하는 너비

이상의 도로에 접하여야 한다. 다만, 도시계획으로 결정된 시장용지에 건축하는 경우에는 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있다.

당해용도에 쓰이는 바닥면적의 합계	대지가 접하는 도로너비	대지가 도로에 접하여야 할 길이
1천제곱미터미만	6미터이상	6미터이상
1천제곱미터이상 2천제곱미터미만	8미터이상	8미터이상
2천제곱미터이상	10미터이상	10미터이상

제5장 용도지역 안에서의 건축물

제16조 [전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물] 영 제65조제1항제1호의 규정에 의하여 영 별표2의 전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 노유자시설(아동시설 및 노인시설에 한한다)
2. 종교시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터이하인 것으로서 타종시설 및 옥외 확장장치가 없는 경우에 한한다)
3. 국민학교
4. 공동주택(연립주택·다세대주택으로서 시장이 위원회의 심의를 거쳐 도시계획상 지장이 없다고 인정하여 지정 공고하는 구역에 한한다)
5. 전시시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이하인 박물관·미술관에 한한다)

제17조 [일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물] 영 제65조제1항제2호의 규정에 의하여 영 별표3의 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 제2종 근린생활시설(안마시술소를 제외한다)
2. 의료시설(격리병원을 제외한다)
3. 교육연구시설
4. 운동시설(너비 12미터미만인 도로에 접한 대지의 경우에는 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터이하인 경우에 한한다)
5. 업무시설(너비 12미터미만인 도로에 접한 대지의 경우에는 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터이하인 경우에 한하며 오피스텔은 제외한다)
6. 판매시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터이하인 경우에 한한다)

7. 관람집회시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천500제곱미터이하인 경우에는 너비 8미터이상 도로에 6미터이상 접하여야 하며, 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터이하인 경우에는 너비 20미터이상 도로에 10미터이상 접하여야 한다.)
8. 전시시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천500제곱미터이하인 경우에는 너비 8미터이상 도로에 6미터이상 접하여야 하며, 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터이하인 경우에는 너비 20미터이상 도로에 10미터이상 접하여야 한다.)
9. 공장(너비 8미터이상인 도로에 6미터이상 접한 대지에 건축하는 인쇄·봉제·필립현상·자동자료처리장비제조업·반도체 및 관련 장치제조업·컴퓨터프로그램매체제조업 및 두부제조업 공장으로서 배출시설기준의 2배이하인 것과 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터이하인 아파트형 공장에 한한다. 다만, 영구임대주택단지안에서는 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1만제곱미터이하인 아파트형 공장의 건축을 허용한다)
10. 창고시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터이하인 창고에 한한다)
11. 위험물저장 및 처리시설(지하에 위험물을 저장하는 주유소와 저장탱크용량 20톤이하인 액화석유가스충전소에 한한다)
12. 자동차관련시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 200제곱미터이하인 정비공장으로서 그 시설규모가 배출시설기준의 2배이하인 것과 주차장·세차장·운전학원·정비학원에 한한다)
13. 동물관련시설(축산물위생처리법에 의한 간이도계장에 한한다)
14. 발전소(지역난방을 위한 열병합발전소에 한한다)
15. 방송·통신시설
16. 군사시설
17. 청소년시설(유스호스텔을 제외한다)

제18조 【준주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물】 영 제65조제1항제3호의 규정에 의하여 영 별표4의 준주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 의료시설(격리병원을 제외한다)
2. 교육연구시설
3. 운동시설

4. 업무시설(오피스텔을 제외한다)
5. 판매시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터이상일 경우에는 너비 20미터이상인 도로에 10미터이상 접하여야 한다)
6. 관람집회시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터이상일 경우에는 너비 20미터이상인 도로에 10미터이상 접하여야 한다)
7. 전시시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터이상일 경우에는 너비 20미터이상인 도로에 10미터이상 접하여야 한다)
8. 공장(도시형공장중 제제업·연탄제조업 공장을 제외한 공장으로서 배출시설기준의 2배이하인 것과 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 7천500제곱미터이하인 아파트형 공장에 한한다. 다만, 영구임대주택단지 안에서는 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1만제곱미터이하인 아파트형 공장의 건축을 허용한다.)
9. 창고시설
10. 위험물저장 및 처리시설(위험물취급소·액화가스취급소·총포판매소와 지하에 위험물을 저장하는 것으로서 주유소·저장탱크용량 20톤이하의 액화석유가스충전소에 한한다)
11. 자동차관련시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 200제곱미터미만인 정비공장으로서 배출시설기준의 2배이하인 것과 주차장·세차장·운전학원·정비학원에 한한다)
12. 식물관련시설
13. 발전소(지역난방을 위한 열병합발전소에 한한다)
14. 군사시설
15. 방송·통신시설
16. 청소년시설

제19조 【중심상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물】 영 제65조제1항제4호의 규정에 의하여 영 별표5의 중심상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 단독주택(하나의 건축물로서 단독주택의 용도와 다른 용도가 복합된 경우에 한한다)
2. 공동주택(하나의 건축물로서 공동주택의 용도와 다른 용도가 복합된 경우에 한한다)
3. 기숙사
4. 노유자시설
5. 의료시설(격리병원을 제외한다)
6. 운동시설
7. 공장(인쇄공장으로서 배출시설기준의

- 2배이하인 공장에 한한다)
8. 위험물저장 및 처리시설(위험물제조소 및 위험물저장소를 제외한다)
9. 운수시설
10. 자동차관련시설(폐차장을 제외한다)

제20조 【일반상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물】 영 제65조제1항제5호의 규정에 의하여 영 별표6의 일반상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 단독주택(하나의 건축물로서 단독주택의 용도와 다른 용도가 복합된 경우에 한한다)
2. 공동주택
3. 노유자시설
4. 교육연구시설
5. 운동시설
6. 공장(도시형공장중 제제업 및 연탄제조업 공장을 제외한 공장으로서 배출시설기준의 2배 이하인 공장에 한한다)
7. 위험물저장 및 처리시설(위험물제조소 및 위험물저장소를 제외한다)
8. 운수시설
9. 자동차관련시설(폐차장을 제외한다)
10. 동물관련시설(축산물위생처리법에 의하여 허가된 기준도축장의 증·개축에 한한다)
11. 발전소(지역난방을 위한 열병합발전소에 한한다)
12. 군사시설
13. 관광휴게시설
14. 청소년시설

제21조 【근린상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물】 영 제65조제1항제6호의 규정에 의하여 영 별표7의 근린상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 공동주택
2. 노유자시설
3. 교육연구시설
4. 운동시설
5. 업무시설
6. 숙박시설
7. 판매시설(당해용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터이상인 경우에는 너비 20미터이상인 도로에 10미터이상 접하여야 한다)
8. 위락시설
9. 관람집회시설(당해용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터이상인 경우에는 너비 20미터이상인 도로에 10미터이상 접하여야 한다)
10. 전시시설(당해용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터이상인 경

우에는 너비 20미터이상인 도로에 10미터이상 접하여야 한다)

11. 공장(도시형공장중 제재업·연탄제조업 공장을 제외한 공장으로서 배출시설기준의 2배이하인 것과 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1만제곱미터이하인 아파트형 공장에 한한다)
12. 창고시설
13. 위험물저장 및 처리시설(위험물취급소·액화가스취급소·총포판매소와 지하에 위험물을 저장하는 것으로서 주유소·저장탱크용량 20톤이하의 액화석유가스충전소에 한한다)
14. 운수시설
15. 자동차관련시설(폐차장을 제외한다)
16. 동물관련시설(축산물위생처리법에 의한 간이도계장에 한한다)
17. 발전소(지역난방을 위한 열병합발전소에 한한다)
18. 방송·통신시설
19. 군사시설
20. 청소년시설

제22조 【유통상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물】 영 제65조제1항제7호의 규정에 의하여 영 별표8의 유통상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 근린생활시설
2. 종교시설
3. 노유자시설
4. 위탁시설
5. 업무시설
6. 전시시설
7. 관람집회시설
8. 위험물저장 및 처리시설(위험물제조소 및 위험물저장소를 제외한다)
9. 자동차관련시설(폐차장을 제외한다)
10. 발전소(지역난방을 위한 열병합발전소에 한한다)
11. 군사시설
12. 청소년시설
13. 방송·통신시설

제23조 【준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물】 영 제65조제1항제10호의 규정에 의하여 영 별표11의 준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 단독주택
2. 공동주택
3. 종교시설
4. 노유자시설
5. 교육연구시설(국민학교·중학교·고등학교·교육원·기술계학원·직업훈련소 및 도서관에 한한다)

6. 운동시설
7. 업무시설
8. 관람집회시설
9. 판매시설(농·축·수산물 판매시설에 한한다)
10. 전시시설
11. 공장(공업배치 및 공장설립에관한법을 제28조의 규정에 의한 도시형업종의 공장 및 아파트형 공장의 건축과 동법시행령 제26조의 규정에 의한 공장의 증설 및 이전에 한한다)
12. 운수시설
13. 방송·통신시설
14. 군사시설
15. 청소년시설
16. 동물관련시설
17. 의료시설
18. 묘지관련시설
19. 장례식장

제24조 【보전녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물】 영 제65조제1항제11호의 규정에 의하여 영 별표12의 보전녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 단독주택(농업·임업·축산업을 위한 단독주택에 한한다)
2. 근린생활시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터이하로서 2층 이하인 것에 한한다)
3. 노유자시설
4. 교육연구시설(국민학교·중학교·고등학교에 한한다)
5. 종교시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터이하로서 2층 이하인 경우에 한한다)
6. 전시시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터이하로서 2층 이하인 동·식물원에 한한다)
7. 창고시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터이하로서 2층 이하인 농업·축산업·수산업용에 한한다)
8. 식물관련시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터이하인 경우에 한한다)
9. 묘지관련시설
10. 장례식장
11. 청소년시설(유스호스텔을 제외한다)
12. 의료시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터이하로서 2층 이하인 경우에 한한다)

제25조 【생산녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물】 영 제65조제1항제12호의 규정에 의하여 영 별표13의 생산녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의

건축물을 말한다.

1. 단독주택(농업·임업·축산업을 위한 단독주택에 한한다)
2. 공동주택(아파트를 제외한다)
3. 근린생활시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터이하인 경우에 한한다)
4. 종교시설
5. 전시시설(동물원 및 식물원과 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터이하의 박물관·미술관에 한한다)
6. 교육연구시설(국민학교, 중학교, 고등학교와 농업·임업·축산업·수산업과 관련한 교육연구시설 및 직업훈련소에 한한다)
7. 공장(도정공장·식품공장·제1차산업생산품의 가공공장에 한한다)
8. 창고시설(농업·축산업·수산업에 한한다)
9. 자동차관련시설(중기 및 자동차계학원에 한한다)
10. 분뇨·쓰레기처리시설
11. 묘지관련시설
12. 장례식장
13. 위험물저장 및 처리시설(위험물취급소에 한한다)
14. 판매시설(농·축·수산물 판매시설에 한한다)

제26조 【자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물】 영 제62조제1항제13호의 규정에 의하여 영 별표14의 자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 단독주택
2. 공동주택(연립주택 및 다세대주택에 한한다)
3. 기숙사
4. 근린생활시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터이하인 경우에 한한다)
5. 종교시설
6. 숙박시설(관광숙박시설에 한한다)
7. 관람집회시설
8. 전시시설
9. 공장(도정공장·식품공장과 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터이하인 아파트형 공장에 한한다. 다만, 영구임대주택단지안에서는 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1만제곱미터이하인 아파트형 공장의 건축을 허용한다)
10. 창고시설(농·축·수산물 보관창고에 한한다)
11. 위험물저장 및 처리시설(위험물 제조

- 소를 제외한다)
- 12. 자동차관련시설
- 13. 판매시설(농수산물유통및가격안정에 관한법률 제2조의 규정에 의한 농수산물공판장에 한한다)
- 14. 발전소

제6장 대지와 건축물의 관계

제27조 [지역안에서의 건폐율] ① 법 제47조제1항 및 영 제78조제1항의 규정에 의하여 건축물의 건폐율은 용도지역에 따라 다음 각호에서 정한 비율이하로 한다. 다만, 시장이 필요하다고 인정할 때는 영 제78조제3항의 규정에 의하여 지역안의 구역별로 건폐율을 세분하여 정할 수 있다.

1. 전용주거지역 : 100분의 50
2. 일반주거지역 : 100분의 60
3. 준주거지역 : 100분의 60
4. 중심상업지역 : 100분의 60
5. 일반상업지역 : 100분의 60
6. 근린상업지역 : 100분의 60
7. 유통상업지역 : 100분의 60
8. 준공업지역 : 100분의 60
9. 보전녹지지역 : 100분의 20
10. 생산녹지지역 : 100분의 20
11. 자연녹지지역 : 100분의 20
12. 용도지역의 지정이 없는 지역 및 영 제4조제1호의 규정에 의한 지역 또는 지구 : 100분의 60

② 강북 4대문안의 학교이적지는 제1항의 규정에 불구하고 100분의 33이하로 한다.

제28조 [지역안에서의 용적율] ① 법 제48조제1항 및 영 제79조제1항의 규정에 의하여 건축물의 용적율은 용도지역에 따라 다음 각호에서 정한 비율이하로 한다.

1. 전용주거지역 : 100퍼센트
2. 일반주거지역 제1종 : 200퍼센트
제2종 : 300%
제3종 : 400%
3. 준주거지역 : 600퍼센트
4. 중심상업지역 : 1천200퍼센트(단, 4대문내 : 800퍼센트)
5. 일반상업지역 : 1천퍼센트 (단, 4대문내 : 800퍼센트)
6. 근린상업지역 : 800퍼센트 (단, 4대문내 : 700퍼센트)
7. 유통상업지역 : 1천퍼센트 (단, 4대문내 : 800퍼센트)
8. 준공업지역 : 400퍼센트
9. 보전녹지지역 : 50퍼센트
10. 생산녹지지역 : 150퍼센트
11. 자연녹지지역 : 60퍼센트
12. 용도지역 지정이 없는 지역 및 영 제4

조제1호의 규정에 의한 지역 또는 지구 : 300퍼센트

② 제1항제2호의 규정을 적용함에 있어서 제1종 내지 제3종 일반주거지역의 지정이 없는 경우에는 제3종 일반주거지역의 용적율을 적용한다.

③ 제1항의 규정에 불구하고 특정지구정비지구·도시설계지구·재개발구역안의 건축물과 주거면적이 연면적의 3분의 1 이상 복합된 건축물의 용적율은 중심상업지역 안에서는 1천200퍼센트이하, 일반상업지역 및 유통상업지역 안에서는 1천퍼센트이하, 근린상업지역 안에서는 900퍼센트이하, 준주거지역안에서는 700퍼센트이하로 한다.

④ 강북 4대문안의 학교이적지에 대하여는 제1항의 규정에 불구하고 용적율을 일반상업지역 및 근린상업지역안에서는 600퍼센트이하, 일반주거지역안에서는 200퍼센트이하로 한다.

제29조 [높이제한 완화기준] 법 제52조제2항 및 영 제85조제2항의 규정에 의한 높이제한 완화는 다음 각호의 기준에 따른다.

1. 면적이 1천제곱미터이상인 대지에 건폐율을 10분의 4이하로 하여 건축물을 건축하는 경우에는 당해 건축물의 각 부분의 높이를 그 부분으로부터 전면도로 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 3배이하
2. 대지둘레의 2분의 1이상인 도로에 접한 대지에 모든 건축선(막다른 도로 및 폭 4미터 이하인 통과도로에 면한 건축선을 제외한다)으로부터 각각 6미터 이상을 후퇴하여 건축물(지표면 이하의 부분을 제외한다)을 건축하는 경우에는 당해 건축물의 각부분의 높이를 그 부분으로부터 전면도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 2.5배이하
3. 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하는 경우에는 당해 건축물의 각부분의 부분의 높이를 그 부분으로부터 전면도로 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 2배이하

제30조 [일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한] 법 제53조 및 영 제86조의 규정에 의하여 일조확보를 위하여 정하는 건축물의 높이제한은 다음 각호와 같다. 다만, 담장·연면적 10제곱미터이하인 부속건축물 및 영 제119조제1항제5호의 규정에 의하여 높이에 산입하지 아니하는 부분의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 영 제86조제1호의 규정에 의하여 정하는 거리는 다음 각목과 같다.
 - 가. 1층 부분으로서 높이 4미터이하인

부분은 인접대지경계선으로부터 1미터이상, 4미터초과 하는 부분은 각 부분 높이의 4분의 1이상
나. 2층 부분으로서 높이 8미터이하인 부분은 인접대지경계선으로부터 2미터이상, 8미터초과 하는 부분은 각 부분 높이의 2분의 1이상
다. 3층이상인 부분은 인접대지경계선으로부터 각 부분 높이의 2분의 1이상

2. 영 제86조제2호가목의 규정에 의하여 공동주택의 경우에는 다음 각목에서 정하는 높이 이하로 건축하여야 한다.
가. 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 향하는 방향으로의 인접대지경계선까지 수평거리의 2배이하로 하되 도로에 접한 부분에서는 도로 중심선까지 수평거리의 3배이하

나. 가목의 규정에 불구하고 상업지역 안에서 주거용 건축물과 다른 용도의 건축물을 복합으로 건축하는 경우에는 주거용 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 개구부가 향하는 방향으로 인접대지경계선까지 수평거리의 4배이하

3. 영 제86조제2호나목의 규정에 의하여 동일 대지안에서 2동이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에는 건축물의 각 부분의 높이는 각각 서로 마주보는 외벽(6층이상의 건축물로서 승강기탑·슈트·계단 및 굴뚝 이와 유사한 것으로서 그 돌출너비가 측벽 너비의 2분의 1이하이고, 그 돌출부분의 길이의 합이 외벽길이의 8분의 1이하인 경우에는 당해 돌출부분을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 각 부분으로부터 다른편의 외벽의 각 부분까지 수평거리에 상당하는 높이이하

4. 영 제86조제2호의 단서규정에 의하여 정하는 사항은 다음과 같다.

가. 동일 대지안에 2동이상의 건축물이 마주보고 있는 경우

- (1) 당해건축물의 부가구부(주개구부가 아닌 개구부를 말한다. 이하 이조에서 같다) 측단부로부터 당해 건축물의 측벽너비이하 만큼 접치는 위치에 인접하여 건축물의 측벽이 있는 경우로서 그 사이의 거리가 당해 건축물과 인접건축물이 접치는 수평거리이상인 경우로서 당해 건축물의 측벽너비 이상인 경우

(2) 16층이상인 탑상형건축물(단변과

장변의 비율이 4분의 1이상인 경우에 한한다)이 서로 마주보고 있는 경우로서 한 건축물의 외벽에서 다른 건축물의 외벽까지의 거리가 각각의 건축물의 높이의 0.8배이상이고, 정남북방향의 수평거리의 1배이상인 경우

- (3) 서로 마주보는 한 건축물과 다른 건축물의 각각의 외벽에 개구부(환기를 위한 개구부로서 면적 0.2제곱미터이하인 것을 제외한다)등이 없는 경우로서 그 사이의 수평거리가 6미터(마주보는 건축물이 각각 2층이하인 경우에는 4미터, 다세대주택인 경우에는 3미터)이상인 경우
- (4) 부속건축물 또는 부대복리시설인 건축물로서 그 높이가 다른 건축물의 외벽까지의 수평거리이하인 경우
- (5) 높은 건축물의 층수가 12층이상인 경우로서 건축물이 서로 겹치는 부분의 길이가 낮은 건축물의 측벽너비이하이고 그 사이의 수평거리가 낮은 건축물의 높이 이상인 경우
- (6) 서로 마주보는 건축물중 남쪽방향의 건축물이 낮은 경우에는 건축물 사이의 수평거리가 낮은 건축물의 높이이상인 경우

나. 하나의 건축물안에서 주개구부(거실과 주침실이 있는 부분의 개구부를 말한다. 이하 같다)와 주개구부 또는 주개구부와 부개구부가 서로 마주보는 경우에는 각각 서로 마주보는 부분의 외벽으로부터 다른 편의 외벽까지의 수평거리에 상당하는 높이 이하

다. 하나의 건축물안에서 부개구부와 부개구부가 서로 마주보는 경우에는 마주보는 부분 사이의 수평거리의 2배의 거리와 측벽폭중 작은 것에 상당하는 높이이하

5. 영 제86조제3호의 규정에 의하여 정하는 도로의 너비는 20미터이상으로 한다.

제7장 도시설계등

제31조 【도시설계의 작성방법】 법 제62조의 규정 및 규칙 제35조의 규정에 의하여 도시설계를 작성하는 자는 별표1 및 별표2에서 정하는 용도 및 표시기호를 사용하여 도시설계도서를 작성하여야 한다.

제32조 【공개공지의 확보】 ① 영 제113조의

규정에 의하여 공개공지를 확보하여야 할 건축물의 용도 및 공개공지의 면적은 다음과 같다.

1. 용도 : 판매·업무·관광숙박·종교·관람집회·전시·위락·운동·운수시설 및 장례식장
 2. 공개공지면적 : 1개소의 면적이 최소 45제곱미터 이상으로서 연면적이 5천 제곱미터이상 1만제곱미터미만인 경우에는 대지면적의 5퍼센트이상, 연면적이 1만제곱미터 이상인 경우에는 대지면적의 7퍼센트이상 이어야 한다.
- ② 영 제113조제3항의 규정에 의하여 공개공지설치하는 시설은 다음 각호에서 정하는 기준에 적합하여야 한다.
1. 공개공지는 일반다중이용도로에서 접근 및 이용에 편리한 장소에 설치하여야 한다.
 2. 공개공지를 피로티구조로 할 경우에는 유효높이가 4미터이상 이어야 한다.
 3. 공개공지에는 자치구 건축위원회의 심의를 거쳐 조경·벤치·파고라·시계탑·분수 등 다중이용에 편리한 시설을 설치하여야 한다.
- ③ 영 제113조제4항의 규정에 의한 완화규정은 다음과 같다.
1. 제27조 및 제28조 규정에 의한 건폐율 또는 용적율 : $[1 + (\text{공개공지면적} \div \text{총대지면적})] \times \text{기준건폐율 또는 용적율}$
 2. 법 제51조의 규정에 의한 도로폭에 의한 높이제한 : $[1 + (\text{공개공지면적} \div \text{총대지면적})] \times \text{높이제한기준}$

제8장 보칙

제33조 【건축상】 ① 시장은 건축문화의 창달과 우수한 건축물의 건축을 장려하기 위하여 매년 우수건축물을 선정하여 건축물의 설계자 공사시공자 또는 건축주에게 건축상을 시상할 수 있다.

② 건축상은 금상·은상 및 동상으로 구분하며, 상장 및 상금을 수여한다.

제34조 【시행규칙】 이 조례를 시행함에 있어 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

제1조 【시행일】 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조 【처분에 관한 경과조치】 이 조례 시행전에 종전의 규정에 의하여 행한 처분은 이 조례에 의하여 행한 처분으로 본다.

제3조 【건축허가를 받은 건축물등에 관한 경과조치】 이 조례 시행전에 건축허가를 받았거나 건축허가를 신청한 것과 건축

을 위한 신고를 한 것에 관하여는 종전의 규정에 의한다.

제4조 【종전의 규정에 의하여 건축허가가 제한된 건축물에 관한 경과조치】 이 조례 시행전에 종전의 영 제96조의 규정에 의하여 건축허가가 제한되어 신청한 건축허가가 반려된 건축물의 건축에 대하여는 당해 제한이 해소된 날부터 6월까지 종전의 규정에 의한다.

제5조 【건폐율·용적율에 대한 적용의 특례】 제27조 및 제28조의 규정에 의한 건폐율 및 용적율은 수도권정비계획법 제3조의 규정에 의한 수도권정비심의위원회의 심의를 거쳐 시장이 공고할 때 까지는 종전의 규정을 적용한다.

제6조 【일조권등의 확보를 위한 다세대주택의 높이제한에 대한 경과조치】 제30조제2호가목의 규정중 다세대주택에 대하여는 1993.5.31까지는 종전의 규정을 적용한다.

제7조 【조례 개정에 따른 경과조치】 건축법 개정('91.5.31, 법률 제4381호)에 따라 종전에 서울특별시조례에서 정한 사항중 자치구조례에서 정할 사항으로 이 조례에서 정하지 않은 사항에 대하여는 자치구조례가 시행될 때까지 종전의 규정에 의한다.

제8조 【다른 조례의 개정】 서울특별시 행정권한위임조례중 다음과 같이 개정한다. 별표 위임사무의 주택국란중 제1호를 삭제한다.

제9조 【다른 자치법규와의 관계】 이 조례 시행당시에 다른 자치법규에서 종전의 건축법, 동법시행령 및 동법시행규칙의 규정을 인용하고 있는 경우에 현행규정중 그에 해당하는 규정이 있는 경우에는 종전의 규정에 같음하여 현행 해당규정을 인용한 것으로 본다.

【별표 1】

도시설계의 용어정의(제31조 관련)

1. “도시설계구역”이라 함은 도시설계를 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하게 하는 선을 말한다.
3. “건축지정선”이라 함은 그 선의 수직면에 건축물의 1층 내지 3층까지의 벽면의 위치가 건축지정선 길이의 2분의 1이상 접하여야 하는 선을 말한다.
4. “벽면선”이라 함은 건축물의 1층 또는 특정층에 있어서 벽면의 위치가 넘어서는 아니되는 선을 말한다.

