

4. 서울特別市 建築條例 改正施行

시행 1990. 11. 14

△서울시에서는 건축법 시행령 개정(90. 1. 18)에 따라 건축조례에 위임된 사항의 제정과 일부 건축기준의 조정을 시민편익도모 방향으로 개정하였으며(개정내용: 별첨) - 90. 11. 14 시행

△일반주거지역내 주거용 건축물의 용적율이 300%에서 400%로 완화된에 따라 서울시 지침으로 규제하여 오던 사업계획 승인 대상의 공동주택 건설기준을 시 조례의 지역·지구에 따른 건폐율 및 용적율을 적용 시행키로 하였음.

△현재 개정 추진중에 있는 내용은 관계부처(건설부, 법제처, 국무총리실)의 승인을 득하여 91. 2월경 시행할 예정임.
(내용: 별첨)

<건축조례개정 주요내용>

1. 도시설계구역내의 건축기준 완화(영 제 13조의 2)

도시 설계구역내에서 도시설계에 의하여 대지의 일부가 보행자의 통로설치 등 공공공지에 제공되었거나, 건축물의 건축신후퇴, 층수, 용도 등이 제한된 경우에는 시행령 범위까지 건축기준을 완화하여 적용

- 조경면적: 대지의 일부가 보도, 녹지 등 공공공지에 제공하는 경우에는 제공된 면적의 2/3를 조경면적에 산입
(예: 공공용지 제공면적이 30㎡인 경우 20㎡를 조경할 것으로 봄)
- 건폐율: 대지의 일부가 건축선이 후퇴하거나 층수가 제한되는 경우에는 당해지역, 지구의 건폐율의 1.2배
(예: 일반주거지역의 건폐율 50%이나 완화된 건폐율은 60%임)
- 용적율: 대지의 일부가 보도, 녹지 등 공공공지로 제공하거나 용도가 제한되는 경우에는 당해지역, 지구의 용적율의 1.2배
(예: 강남 일반주거지역의 용적율은 300

%이나 완화된 용적율은 360%임)

2. 폭 4m 미만 통과도로의 건축선 후퇴로 대지면적 최소한도에 미달된 대지의 건축기준 완화(영제 102조 제1항 제2호)

건축허가시 폭 4m 미만 통과도로의 건축선 후퇴로 대지면적 최소한도에 미달된 대지의 경우에는 대지면적 최소한도 및 건폐율을 완화하여 적용

- 건폐율: 당해지역, 지구의 건폐율에 20% 가산
(예: 일반주거지역의 건폐율이 50%이나 완화된 건폐율은 70%임)
- 대지면적의 최소한도: 45㎡ 이상으로서 당해지역, 지구의 대지면적 최소한도의 1/4 이상

3. 오피스텔 건축물의 건축가능구역 및 건축기준 설정(영 제23조 제1항)

건전한 오피스텔 건축물의 정착과 민원 해소를 위하여 건축가능구역, 건축기준, 건축물의 설비 등 조정

- 건축가능구역축소: 법상 가능구역은 상업지역, 준주거지역, 준공업지역이나 상업지역으로 제한하고, 12m 이상인 도로에 6m 이상 접하고 건축연면적 10,000㎡ 이상인 경우에 한하여 가능

- 건축기준 강화: 실의 전용면적을 30㎡ 이상으로 하고, 위락시설과 오피스텔 복합건축 불허함.
- 객실의 난방설비는 중앙공급식으로 하고, 노대(발코니) 설치 금지

4. 예술 장식품 설치 규정의 조정(조례 34조의 3)

- 11층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상 건축시 공사비의 1/100 이상의 건축물 부실 예술장식품 설치를 선택규정에서 법정의무화시킴.
다만, 국민주택규모 이하의 공동주택은 설치대상에서 제외하고, 국민주택규모 이상은 건축공사비의 1000분의 5 이상 예술장식품 설치('설치하게 할 수 있다' → '설치하여야 한다'로 함)

5. 1종 미관지구내에서 공동주택을 허용하고 4종 미관지구내 관람집회사실의 면적이 1,500 이하로 되어 있는 것을 면적에 관계없이 전면 허용

* 관람집회시설

- 공연장: 공연법에 의한 극장, 영화관, 연예장, 음악당
- 집회장: 회의장, 공회장, 예식장 등
- 관람장: 운동경기관람장

6. 주택건설축진을 위하여 일반주거지역 내 주거용건축물의 용적을 완화

• 300% → 400%

7. 대지내의 조경은 건물의 후면, 측면 또는 인접 대지경계선에 띠모양으로 조성을 할 경우 그 폭을 1m 이상으로 하여야 함.

8. 연면적 5천 제곱미터 이상으로서 5층 이상인 건축물 또는 11층 이상인 건축물의 소유자 또는 관리자는 건축물의 준공검사필증을 교부받는 날로부터 3년마다 30일 이내에 유지 관리상태를 조사하여 구청장에게 제출하여야 함.

<개정추진중인 주요내용>

1. 상업지역내 복합건축물의 일조권 및 용적을 완화

상업지역내에서 공동주택과 다른 용도를 복합하여 건축하는 경우 일조권 및 용적을 완화(복합건축물이 아닌 순수아파트도 동일 적용)

○일조권 적용(건축법 시행령 제101조, 90. 7. 18 개정)

• 종전: 공동주택과 기타용도(판매시설, 근린, 업무시설 등)를 복합하여 건축시

아파트 높이의 1/2거리 이상 이격

• 개정추진: 공동주택과 기타용도(판매시설, 근린, 업무시설 등)를 복합하여 건축시 아파트 높이의 1/4거리 이상 이격

* 10. 27일자 입법예고가 끝난 것으로 11월중 법제제정의 요청예정

○용적을 완화(경북 상업지역내 주거복합 건축시: 단, 주거면적이 1/3 이상일 경우)

• 종 전: -4대문내: 670%
-4대문외: 900%

• 개정추진: 4대문내·외: 1000%(건설부 수도권실부 위원회 통과)

2. 준공지역내 용적을 완화(강북지역)

• 경북준공업지역내 공동주택 건축시 강남과 동일하게 완화
200% → 300%(건설부 수도권실무위원회 통과)

3. 풍치지구 건축기준 완화

• 건폐율: 현행 30%에서 일반주거지역의 경우 40%로 완화 건의

• 건물높이: 현행은 3층 또는 12m 이하에서 일반주거지역 경우 5층 이하로 완화 건의

* 90. 8. 30 수도권정비심의 요청

현행건폐율 및 용적율 현황

구 분	일 반 건 축 물		주 거 건 축 물	
	건 폐 율 (%)	용 적 율 (%)	건 폐 율 (%)	용 적 율 (%)
신용주거지역	40	80	40	80
일반주거지역	50	300	60	400
준주거지역	60 4대문내: 45	500	60	500
중심상업지역	60 4대문내: 45	강북 : 900 강남 : 1000 4대문내: 700	좌동	좌동
일반상업지역	"	강북 : 900 강남 : 1000 4대문내: 670		
근린상업지역	"	강북 : 700 강남 : 700 4대문내: 670		
전용공업지역 준공업지역 공업지역	60	강북 : 200 강남 : 300		
생산녹지지역	20	150		
자연녹지지역	20	60		