

5. 서울特別市建築條例

1983.5.4 條例 第1766號 全文改正

조례 제1899호(1984. 7. 2)
조례 제2143호(1986. 12. 31)
조례 제2493호(1989. 7. 18)
조례 제2622호(1990. 6. 15)
조례 제2660호(1990. 11. 9)

제 1 장 총 칙

제 1 조(목적) 이 조례는 건축법(이하 “법”이라 한다) 및 건축법시행령(이하 “령”이라 한다)의 규정에 의하여 조례로 규정하도록 위임한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조(적용범위) 이 조례는 서울특별시의 행정구역안의 건축물 및 그 대지에 대하여 적용한다.

제 2 장 풍치지구안의 건축제한

제 3 조(건축심의) 서울특별시장(이하 “시장”이라 한다) 또는 구청장은 풍치지구안의 건축물의 건축허가를 하고자

할 때에는 그 모양과 색채에 관하여 미리 제41조의 규정에 의한 건축위원회(이하 “건축위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 단독주택 및 다세대주택의 건축허가에 대하여는 그러하지 아니하다.

제 3 조의 2 (용도제한) 풍치지구안에서 다음 각호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 격리병원
2. 공장
3. 창고시설
4. 운수시설
5. 사설강습소
6. 직업훈련소
7. 일반업무시설
8. 숙박시설
9. 판매시설
10. 위락시설
11. 관람집회시설

- 12. 동물원
- 13. 위험물저장 및 처리시설(위험물 판매취급소와 지하에 위험물을 저장하는 것으로서 주유소, 저장탱크, 용량 10톤 이하의 액화석유가스충전소를 제외한다)
- 14. 자동차관련시설(주차면적이 150m² 미만인 차고를 제외한다)
- 15. 동물관련시설
- 16. 분뇨·쓰레기처리시설
- 17. 촬영소
- 18. 묘지관련시설
- 19. 교정시설
- 20. 철물 기타 폐품류를 취급하는 고물상, 철물상 공구상
- 21. 영 부표 제4항(근린생활시설) 중 골프연습장·안마시설소와 제7호 내지 9호(사진관·독서실·표구점·예능강습소 제외)에 해당하는 건축물
- 22. 아파트

제 4 조(건폐율 및 대지안의 조경) ① 풍치지구안에서 건축하는 건축물의 건폐율은 3/10을 초과할 수 없다.

② 풍치지구안에 건축물을 건축할 때에는 당해 대지안에 대지면적의 40% 이상에 해당하는 부분에 대하여 제9장의 규정에 따라 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.

제 5 조(대지면적의 최소한도) 풍치지구

안의 대지면적의 최소한도는 600m²(일반주거지역에 지정된 풍치지구안의 대지면적의 최소한도는 200m²)로 한다. 다만, 일반 거주지역 이외지역의 풍치지구내로서 주변 대지에 기존건축물 또는 도로 등이 있어 대지의 추가 확보가 불가능한 경우 대지면적의 최소한도는 200m²로 한다.

제 6 조(건축물의 높이) 풍치지구안에 건축하는 건축물의 높이는 3층을 초과하거나 12m를 초과할 수 없다.

제 7 조(대지안의 공지) 풍치지구안의 건축물은 건축선 및 인접대지 경계선으로부터 다음 각호의 거리 이상을 띄어서 건축하여야 한다. 다만, 담장·바닥면적이 30제곱미터 이하인 부속건축물의 건축과 기존 건축물의 수직방향의 증축 및 시장 또는 구청장(이하 “시장등”이라 한다) 등이 건축위원회의 심의를 거쳐 주위의 미관에 영향을 미치지 아니한다고 인정하는 건축물의 건축에 있어서는 그러하지 아니한다.

1. 건축선으로부터 건축물의 외벽 각 부분까지의 거리: 2.5m
2. 인접대지 경계선으로부터 건축물의 외벽 각 부분까지의 거리: 1m

제 8 조(건축물의 규모 등) 풍치지구안에서는 건축면적이 60m² 이하인 주택은 이를 건축할 수 없다. 다만 영 제

102조 제3항 제2호를 적용하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제 9 조(학교건축물 등에 대한 적용 특례) 풍치지구안에 학교 설치기준에 따라 건축하는 학교(전문대학 이상은 기존학교에 한함) 및 특별법에 의하여 설립된 정부출연 연구기관으로서 주위 환경상 지장이 없다고 시장 등이 인정하는 경우에는 제6조의 규정에 불구하고 그 건축물의 높이는 7층(28m 이하로 한다)까지 완화할 수 있다. 다만, 대지가 해발 70m 이상일 때에는 5층(20m 이하로 한다)까지로 한다.

제 3 장 미관지구안의 건축제한

제10조(지구의 세분) 도시계획법 시행령 제16조의2의 규정에 의한 미관지구의 구분은 다음과 같다.

1. 제1종 미관지구: 상업지역 등으로서 토지의 이용도가극히 높은 구역에 대하여 지정한 미관지구
2. 제2종 미관지구: 상업지역 등으로 토지의 이용도가 비교적 높은 구역에 대하여 지정한 미관지구
3. 제3종 미관지구: 관광에 직접 필요한 도로연변과 시가지로부터 관광지 또는 사적지에 이르는 도로연변에 지정한 미관지구

4. 제4종 미관지구: 우리나라 고유의 건축양식을 보존하거나 주거 및 생활 환경의 미관유지를 위하여 지정한 미관지구

5. 제5종 미관지구: 제1종 내지 제4종 미관지구외의 환경의 미관유지를 위하여 필요한 구역에 지정한 미관지구

제11조(건축심의) 시장 등은 미관지구안의 건축물의 건축 허가를 하고자 할 때에는 그 모양과 색채에 관하여 미리 건축 심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.

제12조(용도제한) ①제1종 미관지구안에서는 다음 각호의 건축물 및 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 건축할 수 없다.

1. 도매시장·소매시장(백화점·쇼핑센터 및 대형점을 제외한다)
2. 철물 기타 폐품류 취급 고물상, 철물점, 공구상, 건재상
3. 격리병원
4. 공장
5. 창고시설
6. 교정시설
7. 묘지관련시설
8. 저탄장, 야적장
9. 동물병원(100m² 미만의 경우는 제외한다)
10. 세탁소, 장의사, 정육점. 다만, 미관

을 해치지 않는 장소에 설치하는 것은 제외한다.

11. 자동차관련시설

12. 동물관련시설

13. 분뇨·쓰레기처리시설

14. 단독주택(공관을 제외한다)·기숙사

②제2종 및 제3종 미관지구안에서는 제1항 제1호 내지 제13호의 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물을 건축할 수 없다.

③(삭제)

④제4종 미관지구안에서는 다음 각호에 계기하는 건축물 및 기타 이와 유사한 건축물은 건축할 수 없다.

1. 제1항1호 내지 제9호 및 제11호 내지 제13호의 건축물

2. 위탁시설

3. (삭제)

4. (삭제)

5. (삭제)

⑤제5종 미관지구안에서 제1항 제1호 내지 제8호 및 제11호에 계기하는 건축물 및 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 건축할 수 없다.

⑥제1항 내지 제5항의 규정에 불구하고, 시장 등이 건축위원회의 심의를 거쳐 미관지구의 지정목적에 어긋나지 아니한다고 인정하는 경우에는 다음 건축물을 건축할 수 있다.

1. 주차전용건축물

2. 전용공업지역·일반공업지역·준공업지역안에 건축하는 공장·창고시설·자동차관련시설

3. 세차장. 다만, 제1종, 제2종 미관지구 및 전용주거지역안의 미관지구에 설치하는 경우를 제외한다.

제13조(대지면적의 최소한도) 미관지구안의 대지면적의 최소한도는 다음 각호에 계기하는 면적으로 한다.

다만, 일반주거지역 및 준주거지역안의 미관지구의 기존대지에 대한 대지면적의 최소한도는 200제곱미터로 한다.

1. 제1종 미관지구: 600m²

2. 제2종 미관지구: 300m²

3. 제3종 미관지구: 300m²

4. 제4종 미관지구: 200m²

5. 제5종 미관지구: 250m²

제14조(건축물의 높이) ①제1종·제2종 및 제4종 미관지구안에서 건축하는 건축물의 높이는 다음 각호와 같다.

1. 제1종 미관지구: 5층 이상

2. 제2종 미관지구: 3층 이상

3. 제4종 미관지구: 2층 이상이나 4층 이하. 다만, 시장 등이 건축위원회의 심의를 거쳐 주위미관에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 높이를 조정할 수 있다.

②단독주택·공동주택, 학교, 교회, 극장,

영화관, 파출소, 동사무소, 우체국, 체육관, 집회장, 관람장, 주유소, 기념관, 공장, 새마을회관, 기타 이와 유사한 건축물 또는 영 제102조 제2항 및 제3항 제2호의 규정을 적용하는 대지로서 제1항의 규정을 적용함이 심히 곤란한 건축물에 대하여는 시장 등은 건축위원회의 심의를 거쳐 주위 미관에 지장이 없다고 인정할 경우에는 제1항의 높이 제한을 완화하여 적용할 수 있다.

③(삭제)

④“ㄱ”자형 기타 이와 유사한 형태의 건축물로서 인접건축물과의 높이 조화를 위하여 필요하다고 인정할 경우에는 시장 등은 그 높이를 제한할 수 있다.

⑤제1종 내지 제3종 미관지구로서 당해 도로연변이 도로보다 심히 낮아 건축물 부분이 도로면 이하에 있으므로 그 도로에서의 전망이 유리하다고 인정하여 시장이 지정, 고시한 구역안의 건축물의 높이는 제1항의 규정에 불구하고 당해 도로면의 높이를 초과할 수 없다.

제15조(대지안의 공기) ①미관지구안의 건축물은 미관 도로변의 건축선으로부터 3m 이상을 띄워서 건축하여야 한다.

다만, 기존건축물의 수직방향의 증축 및 집단으로 지정된 미관지구 안에서의 도로폭이 15m 미만인 경우에 있어서는

그러하지 아니하다.

②제1항의 규정에 의한 미관도로변의 건축선 후퇴부분에는 개방확보, 출입의 용이 및 보행자 통행에 제공될 수 있도록 담장, 계단, 기타 이와 유사한 시설물의 설치를 하여서는 아니된다.

다만, 조경을 위한 식수는 그러하지 아니하다.

제16조(건축물의 규모) ①미관지구안에 건축하는 단독주택은 건축면적을 85m² 이상으로 하여야 한다.

②미관지구안에 건축하는 건축물(단독주택 및 공동주택을 제외한다)은 다음 표에 계기하는 규모 이상이어야 한다.

다만, 제14조 제2항에 규정된 건축물 또는 기존건축물·도로 등이 인접한 건축물로서 부득이한 경우에는 시장 등이 건축위원회의 심의를 거쳐 주의 미관에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

(단위: m)

구 분	건축물의 앞면길이	건축물의 옆면길이
제1종미관지구	18	9
제2종미관지구	12	6
제3종미관지구	15	9
제4종미관지구	—	—
제5종미관지구	12	6

③제1종 내지 제3종 및 제5종 미관지

구안의 건축면적은 층의 수에 따라 다음 표에 의한 면적 이상이어야 한다.

다만, 단독주택·공동주택 및 공공건축물인 학교·파출소·동사무소·우체국 등과 기존건축물 또는 도로 등이 인접한 부득이한 경우로서 시장 등이 건축위원회의 심의를 거쳐 주위에 미관에 지장이 없다고 인정하는 건축물의 경우에는 다음 표의 면적 이하로 할 수 있다.

(단위: 제곱미터)

층 의 수	건 축 면 적
3층	100
4층, 5층	150
6층 내지 10층	250
11층 내지 15층	400
16층 이상	700

제17조(부속건축물의 규모) 미관지구안의 건축물에 부속된 건축물의 건축면적은 주된 건축물의 외벽과 이에 대항하는 대지경계선과의 사이에 있는 대지부분면적의 1/8을 초과할 수 없다.

제18조(건축물의 모양) ①시장은 미관지구의 특정구역에서 미관의 확보를 위하여 특히 필요하다고 인정하는 경우에는 그 구역을 지정, 고시하고 건축위원회에서 심의하여 규정하는 바에 따라 건축물의 규모, 양식, 구조, 형태, 색채, 재료를 제한할 수 있다.

②미관지구안의 건축물의 평면은 직사

각형, 정사각형, 원형 또는 타원형으로 하여야 한다. 다만, 시장 등이 건축위원회의 심의를 거쳐 그 지구의 미관유지에 장애가 되지 아니하다고 인정하는 때에는 그러하지 아니하다.

③미관지구안의 건축물의 옥상층에는 계단실, 기계실, 물탱크 기타 이와 유사한 용도 이외의 것은 축조할 수 없다.

제19조(건축물의 부수시설 등) ①미관지구안에서는 세탁물건조대, 장독대, 철조망 기타 이와 유사한 시설물을 도로에서 보이게 설치할 수 없다.

②미관지구안에서는 굴뚝, 환기설비, 기타 이와 유사한 것은 건축물의 전면 부분에 설치하여서는 아니된다.

③미관지구안에서는 건축물 외부에 노출된 비상계단 및 기타 이와 유사한 건축물의 부수시설을 도로, 광장 등에 면하게 설치할 수 없다. 다만, 시장 등이 건축위원회의 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④시장 등은 미관지구안에서 그 지구의 미관유지에 지장이 있다고 인정하는 시설에 대하여는 건축위원회의 의견을 들어 개수 또는 철거를 명할 수 있다.

⑤(삭제)

⑥(삭제)

제20조(적용에서의 제외) 시장 등은 타

법령의 제한에 의하여 제14조 제1항의 규정을 적용함이 곤란한 다음 각호의 1에 해당하는 경우로서 건축위원회의 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정할 때에는 제14조 제1항의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

1. 법 제41조 제5항의 규정에 의한 전용주거지역안의 높이 제한으로 미관지구 건축제한에 부적합한 경우
2. 군사시설 보호법 제7조의 규정에 의하여 국방부장관 또는 관할 부대장과의 협의시 건축물의 높이 제한으로 미관지구 건축제한에 부적합한 경우
3. 전기설비기술 기준령 제83조의 규정에 의한 높이제한으로 미관지구 건축제한에 부적합한 경우
4. 제6조 및 제9조의 규정에 의한 풍치지구안의 높이 제한으로 미관지구 건축제한에 부적합한 경우

제 4 장 교육연구지구안의 건축제한

제21조(용도제한) 교육연구지구안에서의 다음 각호에 계기하는 건축물 기타의 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 공장
2. 운수시설 및 자동차관련시설

3. 교정시설
4. 위험물저장 및 처리시설
5. 일반업무시설
6. 격리병원
7. 동물관련시설
8. 분뇨, 쓰레기 처리시설
9. 묘지관련시설
10. 위락시설
11. 숙박시설
12. 관람집회시설
13. 창고시설
14. 판매시설
15. 영부표 제4항(근린생활시설) 중 안마시술소와 제7호 및 제8호의 건축물과 제9호중 장의사, 동물병원

제 5 장 업무지구안의 건축제한

제22조(건축심의) 시장 등의 업무지구안의 건축물의 건축 허가를 하고자 할 때에는 그 모양과 색체에 관하여 미리 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 공관의 경우에는 그러하지 아니하다.

제22조의2(용도제한) 업무지구안에서는 다음 각호에 계기하는 건축물 기타의 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 격리병원

2. 위험물저장 및 처리시설(위험물 판매취급소와 지하에 위험물을 저장하는 것으로서 주유소, 저장탱크, 용량 10톤 이하의 액화석유 가스충전소를 제외한다)
 3. 동물관련시설
 4. 분뇨, 쓰레기 처리시설
 5. 묘지관련시설
 6. 공장
 7. 교정시설
 8. 운수시설 및 자동차관련시설.
 9. 동물관련시설
 10. 위탁시설
 11. 숙박시설
 12. 관람집회시설(집회장중 회의장을 제외한다)
 13. 창고시설
 14. 판매시설
 15. 교육연구시설(연구소 및 도서관을 제외한다)
 16. 종교시설
 17. 단독주택(공관을 제외한다), 공동주택, 기숙사
- 제22조의3(건축물의 모양)** ①시장은 업무지구안에서 업무환경의 유지를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 특정한 구역을 지정하여 건축물의 규모, 양식, 구조, 형태, 색채, 재료를 제한할 수 있다.

②시장이 제1항의 규정에 의하여 특정한 구역을 지정하여 건축물의 규모 등을 제한하고자 할 때에는 미리 건축위원회와의 심의를 거쳐 공고하여야 한다.

제 6 장 공지지구안의 건축제한

제23조(건폐율) 공지지구안에 건축하는 건축물의 건폐율은 다음 각호에 계기하는 비율을 초과할 수 없다.

1. 제1종 공지지구: 2/10
2. 제2종 공지지구: 3/10
3. 제3종 공지지구: 4/10

제24조(대지면적의 최소한도) 공지지구안의 대지면적의 최소한도는 다음 각호에 계기하는 면적으로 한다.

1. 제1종 공지지구: 600m²
2. 제2종 공지지구: 400m²
3. 제3종 공지지구: 300m²

제25조(용적율) 공지지구안에 건축하는 건축물의 용적율은 다음 각호에 계기하는 비율을 초과할 수 없다.

1. 제1종 공지지구: 60%
2. 제2종 공지지구: 90%
3. 제3종 공지지구: 120%

제26조(대지안의 공지) 공지지구안의 건축물은 건축선 및 인접대지 경계선으로부터 다음 표에 계기하는 거리 이상을 띄어서 건축하여야 한다. 다만, 담장

및 바닥면적 30m² 이하의 부속건축물과 기존 건축물의 수직방향의 증축에 있어서는 그러하지 아니하다.

(단위: m)

구 분	건축선 으로부터 거리	측면대 지경계 선으로 부터의 거리	후면대 지경계 선으로 부터의 거리
제1종공지지구	6	2	4
제2종공지지구	4	1.5	3
제3종공지지구	3	1	2

제 7 장 공항지구안의 건축제한

제27조(용도제한) 공항지구안에서는 다음 각호에 계기한 건축물 및 이와 유사한 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 항공법에 의하여 제한되는 건축물
2. 발전소, 제련소, 요업공장, 화학공장
3. 묘지관련시설

제28조 (삭제)

제 8 장 재해위험구역안의 건축제한

제29조(구역의 세분) 법 제26조의 규정에 의한 재해위험 구역의 구분은 다음과 같다.

1. 제1종 재해위험구역: 해일, 홍수, 산사태, 토사 및 지반붕괴 등의 재해에

따른 피해의 우려가 큰 구역

2. 제2종 재해위험구역: 해일, 홍수, 산사태, 토사 및 지반붕괴 등의 재해에 따른 피해의 우려가 비교적 큰 구역

3. 제3종 재해위험구역: 해일, 홍수, 산사태, 토사 및 지반붕괴 등의 재해에 따른 피해의 우려가 있는 구역

제29조의2(용도제한) ①제1종 재해위험 구역안에서는 다음 각호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물이 아니면 건축할 수 없다.

1. 묘지관련시설
2. 분뇨, 쓰레기 처리시설
3. 군사시설(초소 등 소규모시설에 한한다)
4. 동물관련시설
5. 공사용 가설건축물

②제2종 재해위험구역안에서는 다음 각호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물이 아니면 건축할 수 없다.

1. 제1종 재해위험구역안에서의 다음 각호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물이 아니면 건축할 수 없다.

1. 제1종 재해위험구역안에서의 건축물이 허용되는 건축물
2. 존치기간 6개월 이내의 가설건축물
3. 공중변소

4. 폐차장

5. 창고(연면적 330m² 이내의 것에 한한다)

③제3종 재해위험구역안에서는 다음 각호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물이 아니면 건축할 수 없다.

1. 제2종 재해위험구역안에서 건축이 허용되는 건축물

2. 관망탑

3. 휴게소

4. 운동장 및 이에 부수되는 건축물

5. 야외음악당

6. 야외극장

7. 동·식물원

8. 수족관

9. 자동차검사장

10. 자동차매매장

제30조(건축물의 구조제한) ①제1종 재해위험구역안의 건축물은 다음 각호의 1에 해당하는 구조로 하여야 한다. 다만, 가설 건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 철근콘크리트구조

2. 철골콘크리트구조

3. 철골, 철근콘크리트구조

4. 철골구조

5. 기타 재해로부터 안전하다고 시장이 인정하는 구조

②제2종 재해위험구역안의 건축물은 다음 각호의 1에 해당하는 구조로 하여야 한다. 다만, 가설건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 제1종 재해위험구역안에서 허용되는 건축물 구조

2. 목조 기타 이와 유사한 구조

③제3종 재해위험구역안의 건축물은 다음 각호의 1에 해당하는 구조로 하여야 한다. 다만, 가설건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 제2종 재해위험구역안에서 허용되는 건축물

2. 조적조 기타 이와 유사한 구조

제31조(부적합한 기존건축물에 대한 조치) 재해위험구역의 지정 당시 기존건축물이 있을 때에는 시장은 상당한 기간을 정하여 건축물의 개수, 이전 등 필요한 조치를 명할 수 있다.

제 9 장 대지안의 조경

제32조(대지안의 조경) ①법 제9조의2 제2항 및 영 제15조 제1항의 규정에 의한 대지안의 식수 등 조경은 다음 표에 정하는 기준에 적합하여야 한다. 다만, 교목의 경우 식재 당시를 기준으로 하여 수고 2m 이상의 교목을 50% 이상 식재하여야 한다.

구 분	식재 밀도 (m ²)	상록비율 (%)
교목(줄기가 굵고 곧으며, 높이 자라는 나무)	0.3본 이상(다 만, 수고 5m 이상이고, 수 관폭 2.5m 이 상일 경우에는 0.1본 이상)	상록수 40 이상
관목(줄기 와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나 무)	0.5본 이상	

②시장 등은 가로경관 및 대지의 특수성으로 인하여 제1항의 규정에 의한 식재 기준 이외에 별도로 필요하다고 인정하는 경우에는 식재수종, 수량 및 방법 등 제한조치를 명할 수 있다.

③제15조 제2항 단서의 규정에 의하여 미관지구의 도로변의 건축선 후퇴부분에 조경을 위한 식수를 하는 경우에는 높이 5미터 이상, 폭 3미터 이상의 교목을 줄지어 심어야 한다. 이 경우 수목당 6제곱미터로 산정한 면적을 영 제15조의 규정에 의한 조경면적에 산입한다.

④건축물의 후면·측면 또는 인접대지경계선 부근에 조경을 위한 식수 등을 띠모양으로 하는 경우에는 그 폭을 1미

터 이상으로 하여야 한다.

⑤영 제15조 제3항 제2호의 규정에 의한 옥상조경을 하는 경우에는 건축물 외곽선 주변에 수목을 줄지어 심은 방법으로 하여서는 아니되며, 건축물 외곽선의 안쪽에 집단적으로 심어 그 부분이 휴게장소 등으로 쓰일 수 있도록 하여야 한다.

⑥제5항의 규정에 의한 옥상조경을 하는 경우 수목을 식재하는 때에는 토심 깊이를 1m 이상으로 하여야 하며, 이 경우에는 미리 그 부분의 단면도를 제출하며 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

⑦(삭제)

제33조(조경공사의 예탁) ①영 제15조 제4항의 규정에 의하여 건축주가 금융기관에 예탁하여야 하는 조경공사는 건축사나 국가 기술자격법에 의한 조경기술자 1인 이상 또는 국가기술자격법에 의한 조경기사 1급 2인 이상이 조경예정시기에 시공이 가능하다고 인정하는 공사비 내역서상의 금액으로 하되, 시장 등이 타당하다고 인정하는 금액으로 한다.

②영 제15조 제4항의 규정에 의하여 건축주는 지정된 기간 내에 조경공사를 완료하여야 하며, 조경공사가 완료되었음이 확인되면 예탁금을 환불하여야 한

다.

③다음 각호의 1에 해당하는 건축물에 부수하여 설치되는 조경시설의 설계 및 감리는 조경기사(1급 이상)가 하여야 한다.

1. 연면적 5,000m² 이상의 건축물

2. 세대수가 100세대 이상인 공동주택

제34조(조경기준의 강화) 시장 등은 제9조의 규정에 의하여 풍치지구안의 학교건축계획을 완화할 경우 및 양호한 임상을 훼손하여 건축한 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 임상훼손의 범위를 최소화하고 제32조의 규정에 의한 조경 식재기준보다 강화하는 등 필요한 조치를 명하여야 한다.

제34조의2(조경시설물의 설치) 시장 등은 식수 부적대지나 수목의 생장이 어려운 대지에 있어서는 제32조의 규정에도 불구하고, 영 제15조의 규정에 의한 조경면적에 상당하는 면적 이상의 대지에 건축위원회의 심의를 거쳐 파고라, 조각물, 조원석, 연못, 분수대 등 조경시설물의 설치를 하게 할 수 있다.

제34조의3(건축물 부설 미술장식품의 설치) ①영 제15조 제5항의 규정에 의하여 11층 이상의 건축물 또는 연면적이 1만제곱미터 이상인 건축물의 소유자는 당해 건축물 건축비용의 100분의 1의 금액 이상에 상당하는 회화·조각

등의 미술장식품을 건축물에 설치하여야 한다(다만, 국민주택규모 이하의 공동주택에 대하여는 미술장식품 설치대상에서 제외하고, 국민주택 규모 이상의 공동주택에 대하여는 당해건축물의 건축비용의 1000분의5의 금액 이상에 상당하는 미술장식품을 설치)이 경우 미술 장식품의 설치 위치·모양·규모 및 건축물과의 조화 여부 등을 정함에 있어 당해 건축물 설계자의 동의를 얻어야 한다.

②제1항의 규정에 의한 미술장식품은 시장 등이 건축위원회 심의를 거쳐 미관조성에 기여한다고 인정하는 것이어야 한다.

제10장 대지면적 최소한도

제35조(대지면적의 최소한도) 법 제39조의2 제1항 및 영 제85조 제1항의 규정에 의한 대지면적의 최소한도는 별표 1과 같다.

제11장 도시계획시설의 설치 등으로 인한 기준미달 건축물 및 대지

제36조(기준미달 대지안의 건축완화) 법 제53조의7 제2항 및 영 제102조 제

2항의 규정에 의하여 도시계획시설의 설치 및 토지구획정리사업의 시행으로 인한 기준미달 건축물 및 대지의 건축완화기준은 다음 각호와 같다. 다만, 시장이 지정, 공고하는 간선도로변의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 건폐율: 당해지역 지구의 건폐율에 10분의2에 가산한 비율 이하로 하되 다만, 이 경우의 건축면적의 허용 범위는 당해지역, 지구의 대지면적 최소한도에 해당지역, 지구의 건폐율을 적용하여 산출된 최대 건축면적을 초과할 수 없다.

2. 용적율

가. 당해지역, 지구의 대지면적 최소한도의 1/2 이하인 경우: 당해 용적율의 2배 이하

나. 당해지역, 지구의 대지면적 최소한도의 1/2을 초과하는 경우: 가목에서 적용하는 용적율 이하로서 당해지역, 지구에 적용되는 용적율에 다음 식에 의한 배수를 곱한 비율이다.

$$\text{배수} = \frac{\text{대지면적의 최소한도 면적}}{\text{당해대지면적}}$$

3. 대지면적의 최소한도: 45m² 이상으로서 당해지역·지구의 대지면적 최소한도의 1/4 이상

4. 대지안의 공지: 건축선 및 인접대지

경계선으로부터 0.5m 이상으로서 당해지역, 지구의 대지안의 공지규정의 1/2 이상

제37조(미관지구안의 적용특례) 시장 등은 도시계획시설의 설치 및 토지구획정리사업의 시행으로 인하여 제15조 및 제16조 규정에 의한 대지안의 공지 및 건축물의 규모제한에 관한 규정에 적합하지 아니하게 된 대지에 대하여는 건축위원회의 심의를 거쳐 주위미관에 시장이 없다고 인정하는 경우에는 동규정을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 대지안의 공지는 인접건축물의 건축선으로부터의 후퇴거리 이상으로 하여야 한다.

제38조(기능상 부득이한 증축등) 건축물의 기능상 부득이한 구조부, 실,설비 등은 제36조 및 제37조의 규정에 불구하고 기존건축물의 기능회복과 종전규모의 범의안에서 증축 또는 개축할 수 있다.

제12장 용적률

제39조(용적율) ①법 제40조 제1항 단서 및 영 제86조 제1항 단서의 규정에 의한 용적율은 별표 2와 같다.

②특정가구정비지구, 법 제8조의2의 규정에 의하여 도시설계를 수립한 구역 또는 도시재개발법에 의한 재개발구역

의 건축계획에 적합하게 건축할 경우의 용적율은 제1항의 규정에 불구하고 중심상업지역 및 일반 상업지역안에서는 1,000퍼센트 이하, 근린상업지역안에서는 900퍼센트 이하, 일반주거지역안에서는 400퍼센트 이하, 준주거지역안에서는 700퍼센트 이하로 할 수 있다.

③강북 4대문내 지역에서의 학교 이적지는 제1항의 규정에 불구하고 용적율을 일반상업지역 및 근린상업지역에서는 600퍼센트 이하, 일반주거지역 안에서는 1,000% 이하, 근린상업지역 안에서는 900% 이하, 일반주거지역 안에서는 300% 이하, 준주거지역 안에서는 500% 이하로 할 수 있다.

제40조(용적율의 완화) ①법 제40조 제3항 및 영 제86조 제4항의 규정에 의하여 건축주가 당해 건축물이 있는 다음 각호의 지구 또는 구역안에 당해 대지의 1/2 이상에 해당하는 면적의 도로, 공원, 광장, 공공공지, 기타 이와 유사한 공공시설을 설치할 수 있는 대지를 제공하는 때에는 당해 건축물에 대한 용적율은 제39조 제1항에 의한 용적율의 1.8배 이하, 당해 대지의 1/2 이상에 해당하는 면적의 도로, 공원, 광장, 공공공지, 기타 이와 유사한 공공시설을 설치 조성하여 제공하는 때에는 해당 용적율의 2배 이하의 범위 내에서 완화 기준과 용적율을

규칙으로 정한다.

1. 특정가구 정비지구
2. 아파트지구
3. 법 제8조의2 규정에 의하여 도시설계를 수립한 구역
4. 도시재개발구역

②시장은 제1항의 규정에 의한 용적율을 완화하여 건축물의 건축을 허가하고자 할 때에는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

제13장 건축위원회

제41조(설치) 법 제44조의2 및 영 제97조의 규정에 의하여 시 및 구에 각각 건축위원회(이하 이 장에서 '위원회'라 한다)를 둔다.

제41조의2(구성) ①위원회는 위원장, 부위원장 각 1인을 포함한 7인 내지 25인의 위원으로 구성한다.

②위원장은 부시장(구에 설치된 위원회는 부구청장)이 되고, 부위원장은 주택국장(구에 설치된 위원회는 도시정비국장)이 된다.

③공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하고 연임할 수 없다.

④보궐위원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다.

제42조(위원장의 직무) ①위원장은 위원

회의 회무를 통할하며, 위원회를 대표한다.

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

제42조의2(회의) ①위원회의 회의는 시장 또는 위원장이 필요하다고 인정하는 때에 개최하며, 위원장이 그 의장이 된다.

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

제42조의3(분과위원회) ①위원회가 위임하는 사항을 심의하기 위하여 위원회에 분과위원회를 둘 수 있다.

②분과위원회는 위원회의 위원중에서 호선하는 5인 이상 8인 이내의 위원으로 구성한다.

③분과위원회의 위원장은 위원중에서 위원회의 위원장이 지명하는 자가 된다.

④제42조 및 제42조의2의 규정은 분과위원회의 운영에 관하여 이를 준용한다.

제42조의4(전문위원) ①위원회는 업무에 필요한 조사 또는 연구를 하게 하기 위하여 위원회에 전문위원 약간인을 둘 수 있다.

②전문위원은 건축, 도시설계 및 도시계획, 조경, 회화, 조형예술에 관한 학식과 경험이 풍부한 자 중에서 위원장

이 제청으로 시장 등이 임명한다.

③전문위원은 위원회의 요구가 있는 때에는 위원회의 회의에 출석하여 발언할 수 있다.

제43조(자료제출의 요구 등) ①위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 시장 소속하의 공무원에 대하여 자료의 제출, 출석 또는 의견의 진술을 요구할 수 있다.

②위원회는 업무에 필요한 조사를 위하여 특히 필요하다고 인정하는 경우에는 위원회와 관계공무원의 합동조사반을 편성할 수 있다.

제44조(회의록의 비치 및 보고) ①위원회는 회의록을 작성·비치하여야 한다.

②위원장은 제1항의 규정에 의하여 작성된 회의록을 시장 등에게 보고하여야 한다.

③위원회의 서무처리를 위하여 간사를 두되, 간사는 시·구 소속공무원 중에서 시장 등이 지명하는 자가 된다.

제44조의2(수당) 공무원이 아닌 위원과 전문위원에 대하여는 예산의 범위안에서 수당은 지급할 수 있다.

제45조(비밀준수) 위원회의 위원, 기타 위원회의 업무에 관여한 자는 그 업무수행상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니된다.

제45조의2(운영세칙) 제41조 내지 제45

조에서 규정한 것 외에 위원회의 운영에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제14장 보 칙

제46조(담장의 구조등) 시장이 지정하는 구역안에서는 담장에 철조망, 유리 파편 등을 설치하여서는 아니되며, 담장의 높이와 모양은 위원회에서 심의하여 정하는 일정한 기준에 따라 설치하여야 한다.

제47조(건축상) ①시장은 건축문화의 발달과 우수한 건축물의 건축을 장려하기 위하여 매년 우수건축물을 선정하여 건축물의 건축사, 시공자 또는 건축주에게 건축상을 시상할 수 있다.

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

제47조2(국기게양대의 설치) 영 제60조의 규정에 의한 국기게양대는 미끄럼대, 피난사다리, 구조대, 완강기, 피난밧줄 등의 피난설비를 화재 등 위급한 때 인명구조용으로 부착 또는 설치할 수 있도록 견고한 구조로 하되 다음 각호의 기준에 적합하여야 한다.

1. 국기게양대는 옥상전면 중앙부에 설치하되, 난간으로부터 1.5m 안쪽에 설치한다.

2. 하부지지구조물의 재료는 앵글 또는 환봉으로 한다.

3. 하부지지구조물의 구조는 2개 이상의 볼트너트로 국기게양대봉의 설치 및 제거가 가능하도록 제작하되, 로프가 위로 빠지지 아니하며 앵글 또는 환봉이 뺏히거나 구부러지거나 넘어지지 아니하는 안전한 구조로 한다.

제47조의3(건축물의 유지 관리 보고) 영 제11조의2의 규정에 의한 유지관리 대상 건축물의 소유자 또는 관리자는 건축물의 준공검사필증을 교부받은 날부터 3년마다 30일 이내에 유지 관리상태에 대한 조사결과를 구청장에게 제출하여야 한다.

제47조의4(오피스텔 건축가능구역 및 건축기준) 영 제22조 제1항의 규정에 의한 오피스텔의 건축가능구역 및 건축기준은 별표 4와 같다.

제48조(은들의 시공) ①은들의 바닥면적의 합계가 60m² 이상인 건축물의 은들 공사에는 국가기술자격법에 의한 은들의 기능계 기술 자격을 취득한 자를 배치하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 은들공사의 시공에 있어서는 별지서식에 의한 은들시공신고서에 의거 은들의 시공을 신고하고 시공하여야 한다.

③구명탄 은돌을 시공하고자 할 때에는 별표 3의 기준에 적합하게 하여야 한다.

제49조(도시설계구역안에서 건축하는 경우의 완화)

①시장 등은 법 제8조의2 및 영 제13조의 규정에 의하여 도시설계를 수립하여 공고한 구역안에서 도시설계에 적합하게 건축하는 건축물에 대하여는 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 건축위원회의 심의를 거쳐 도시기능 및 미관의 증진에 지장이 있다고 인정하는 경우 제13조 내지 제20조의 규정을 완화하여 허가할 수 있다.

②영 제13조의2의 규정에 의한 도시설계구역안에서의 건축기준의 완화는 다음 각호와 같다.

1. 도시설계에 의하여 대지의 일부를 보도·녹지 등 공공공지로 제공하는 경우에는 당해 공공공지로 제공된 면적의 3분의2를 조경면적에 산입한다.
2. 도시설계에 의하여 대지의 일부에 건축선이 후퇴하거나, 층수가 제한되는 경우에는 건폐율을 당해 용도지역의 건폐율의 1.2배로 한다.
3. 도시설계에 의하여 용도가 제한되거나 대지의 일부를 보도·녹지 등 공공공지로 제공하는 경우에는 용적율을 제39조 제1항의 규정에 의한 용적율의 1.2배로 한다.

제49조의2(권한의 위임) 영 제4조 제2항 단서에서 “서울특별시 조례로 정하는 건축물”이라 함은 20층 이하의 건축물 또는 연면적 10만㎡ 미만인 건축물을 말한다.

제50조(적용의 특례) ①이 조례의 제, 개정 또는 도시계획의 결정, 변경으로 인하여 이 조례의 규정에 의한 대지면적의 최소한도에 적합하지 아니하게 된 대지(제5조 단서 제13조 단서 및 제36조의 규정에 의하여 완화적용받고 있는 대지는 제외한다)로서 기준 면적의 5/10 이상인 대지에 대하여는 건축을 허가할 수 있다.

②건축선 후퇴에 따라 대지면적의 최소한도에 미달하게 된 대지의 건폐율 및 대지면적의 최소한도에 관하여는 영 제102조 제1항 제2호의 규정에 의하여 제36조 제1호 및 제3호의 규정을 준용한다.

부 칙

①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

②(이미 건축허가를 받은 건축물 등에 관한 경과조치) 이 조례 시행당시 건축허가를 받았거나 건축허가를 신청한 것과 건축을 위하여 신고를 한 것에 대하여는 종전의 규정에 의한다.

[별표 1]

대지면적 최소한도

(단위: m²)

용도지역	대지면적 최소한도
전용주거지역	200
일반주거지역	90 (특정지구: 165)
준주거지역	90
중심상업지역	300 (특정지구: 660)
일반상업지역	200 (20m 이상 도로에 접한 대지: 330)
근린상업지역	150
전용공업지역	330
일반공업지역	330
준공업지역	200
보전녹지지역	350
생산녹지지역	200
자연녹지지역	600

비교: 특정지구는 서울특별시 영동토지구획정리 사업시행조례 및 서울특별시 잠실토지구
 획정리 사업시행조례에 의한 구획정리사업 시행지구로 한다.

[별표 2]

용적율(제39조 제1항 관련)

(단위: %)

용도지역	지역	용적율	
전용주거지역		80	
일반주거지역		300 다만, 주거용건축물인 경우에는 400으로 한다.	
준주거지역		500	
중심상업지역	강북지역	4대문내 지역	700
		4대문외 지역	900
	강남지역	(여의도 지역을 포함한다. 이하 같다.)	1,000
일반상업지역	강북지역	4대문내 지역	670
		4대문외 지역	900
	강남지역		1,000
근린상업지역	강북지역	4대문내 지역	670
		4대문외 지역	700
	강남지역		700
전용공업지역	강북지역		200
일반공업지역			
준공업지역		강남지역	
보전녹지지역		50	
자연녹지지역		60	
생산녹지지역		150	

[별표 3]

구멍탄 온돌의 시공방법 등에 관한 기준

1. 적용범위

이 기준은 구멍탄을 연료로 하여 난방하는 구멍탄 온돌의 시공에 적용한다.

2. 용어의 정의

이 기준에서 사용되는 용어의 뜻은 한국공업규격 KSF7010(구멍탄 온돌시공지침)의 2에 따른다.

3. 구멍탄 온돌의 시공방법 등

가. 환기용 개구부 또는 환기시설비

- (1) 연탄아궁이 등이 있는 곳은 연탄에서 누출되는 가스를 유효하게 배기할 수 있도록 그 바닥면적의 10분의 1 이상에 해당하는 면적의 환기용 개구부를 설치하여야 한다.
- (2) 환기용 개구부 높이는 주거실내로 통하는 출입문 또는 창보다 높아야 한다.
- (3) 연탄아궁이가 있는 실에 강제 배출을 위한 환기설비를 할 경우, 배출구를 통하여 배출되는 공기량보다 더 많은 량의 공기가 유입될 수 있는 공기 유입구를 설치하여야 한다.

나. 고래부분

(1) 고막이

온돌방의 4주변의 벽밑 고막이는 견고한 재료를 사용하여 깊이 축조하며, 균일 및 틈이 없어야 한다.

(2) 킴턱

온돌방이 4주변의 벽밑 고막이에 벽돌 등을 붙여 쌓으며, 연탄가스가 새어나오지 않도록 줄눈 및 고막이와의 밀착부분에 사춤을 철저히 한다.

(3) 고래바닥의 경사

고래바닥의 경사는 연탄가스가 유효하게 배기될 수 있도록 1:5(수직:수평) 이상의 경사를 짓거나 끝언덕을 설치한다.

(4) 고래바닥 및 구들벽의 방수처리 및 단열층의 설치는 건축법 시행규칙 제18조 제 3호의 규정에 따른다.

(5) 개자리

방모양과 고래형상에 따라 1~3번에 개자리를 설치하되, 고래바닥보다 30센티미터 이상의 깊이에 폭은 20센티미터로 한다.

(6) 동바리

동바리의 밑면은 흔들리거나 내려앉지 않도록 하며, 그 면적은 윗면보다 넓고, 유체 저항을 감소시킬 수 있는 형상으로서 연탄가스에 부식되지 않고 모세관 현상이 일어나지 않는 재질이어야 한다.

(7) 퓌들

퓌들은 구들장이 고래둑 또는 동바리에 직접 닿지 않도록 두께 3센티미터 이상의 내화성 및 내식성과 충분한 강도를 가진 재료를 사용한다.

(8) 구들장

(가) 구들장은 반듯하고 미끈한 면을 밑으로 놓으며, 구들장이 벽면과 만나는 곳에는 구들장을 벽면에서 5센티미터로 정도 떨어지게 놓되, 벽면쪽은 퓌턱에 그 밖의 것은 동동바리 또는 고래둑 위에 놓는다.

구들장 틈에는 쇠기들을 끼워 구들장이 움직이지 않도록 다지고, 사춤을 철저히 한다.

(나) 고정식 아궁이에서 분배관의 상부부분과 이동식 아궁이에서 합실상부부분의 구들장은 기타 부분보다 두껍게 하여야 하며, 구들장은 굴뚝쪽으로 갈수록 점차 얇게 한다.

다. 아궁이부분

(1) 고정식 아궁이 시공은 구들시공을 끝내고 불을 지펴서 연기가 새는지 확인한 후 분배관을 설치하여야 하며, 이동식 아궁이는 구들장을 놓을 때에 시공한다.

(2) 화 덕

구명탄용 연소통 및 연소기는 에너지 이용 합리화법에 의한 형식 승인을 얻어 생산한 제품이어야 한다.

(3) 연소통의 위치

고정식 아궁이의 연소통은 에너지 이용 합리화법에 의한 형식 승인을 얻어 생산한 제품이어야 한다.

(4) 연소통의 주위벽 및 바닥 등의 방수처리 및 단열층 설치 고정식연탄 아궁이의 연소통 주위벽 및 바닥, 이동식 아궁이의 합실벽과 아궁이 및 그 바닥의 단열층의

설치는 건축법 시행규칙 제18조 제2호의 규정에 따르며, 바닥에는 물이 스며들지 않도록 방수처리를 한다.

(5) 공기관 및 공기조절마개

공기관은 수평으로 설치하는 것을 원칙으로 하고, 지면이 높을 때는 공기관의 끝부분이 연소통의 윗면보다 낮아야 하며, 공기관의 끝부분에는 공기 조절마개를 설치하여야 한다.

(6) 유도목

유도목은 30~40°의 경사를 두어 설치하며, 연소통 뚜껑의 끝이 들어갈 수 있는 크기로 한다.

(7) 분배관

분배관의 안지름은 5센티미터 이상, 길이는 50센티미터 이상으로서 3개 이상을 유도목에 붙여 설치하며, 그 경사는 건축법 시행규칙 제18조 제5호의 규정에 따른다.

(8) 합실 아궁이의 높이 등

합실 아궁이 밑바닥에서 방바닥까지의 높이는 75센티미터 이상으로 하며, 합실 위에는 구들장을 이중으로 설치하고, 화덕의 윗면과 구들장 밑면과의 사이는 20~30센티미터로 한다.

(9) 합실아궁이문

이동식 아궁이에 설치하는 합실 아궁이의 문짝은 개폐가 용이하고, 정확하게 밀폐될 수 있어야 하며, 문짝틀에는 공기조절 마개가 부착되어야 한다.

라. 굴뚝부분

(1) 굴뚝의 구조 및 높이

건축법 시행령 제33조의 규정에 따르고, 굴뚝은 내화성 및 내식성을 가진 재료로 사용하되, 내부면은 연탄가스가 원활하게 배기될 수 있도록 매끈하여야 하며, 내부 단면적은 200제곱센티미터 이상으로 한다.

(2) 굴뚝목

굴뚝목의 단면적은 분배관 및 굴뚝의 단면적보다 커야 하며, 굴뚝목의 윗면 높이는 구들장의 밑면보다 12센티미터로 낮게 하고, 바람막이를 설치한다.

(3) 굴뚝 개자리

굴뚝 개자리는 굴뚝목의 아랫면에서 30센티미터 이상 깊게 하고, 그 폭은 굴뚝 안지름보다 10센티미터 이상 크게 하며, 벽돌이나 콘크리트 등 내구성이 있는 재료로 있는 구축하되, 물이 스며들지 않도록 방수처리를 하여야 한다.

(4) 청소 구멍

굴뚝 및 부분에는 12센티미터×15센티미터 이상의 굴뚝 청소구를 내어 뚜껑을 밀실하여 덮거나 문을 단다.

(5) 굴뚝갓

굴뚝머리에는 빗물이나 눈이 들어가지 않게 굴뚝 상부에 튼튼하게 부착시키고 금속재료인 경우 연탄가스 외기 등에 의하여 부식되지 않도록 처리하여야 한다.

마. 기타 필요한 사항은 한국공업규격 KSF7010(구멍탄 온돌 시공지침) 및 건설부·제정 건축공사 표준 시방서 제16장 온돌공사를 참조한다.

[별표 4] 오피스텔 건축가능구역 및 건축기준(제47조의4 관련)

1. 건축가능구역 및 규모

상업지역 안에서 폭 12mm 이상인 도로에 6m 이상 접한 대지에 건축하는 건축물로서 연면적 1만 m^2 이상인 경우에 한한다.

2. 세부건축기준

가. 각실 전용면적은 30 m^2 이상으로 한다.

나. 각실의 사무부분과 주거부분이 구조적으로 구분될 수 있도록 건축하여야 하며, 이 경우 사무부분의 면적은 전체 면적의 70% 이상이어야 한다.

다. 각실에 화장실을 설치하는 경우에는 주거부분에 설치하되, 그 면적을 1.5 m^2 이하로 하여야 하며, 이 경우 사무부분의 면적은 전체 면적의 70% 이상이어야 한다.

다. 각실에 화장실을 설치하는 경우에는 주거부분에 설치하되, 그 면적을 1.5 m^2 이하로 하여야 하며, 이 경우 욕실(샤워기를 포함한다)은 설치할 수 없다.

라. 각실의 냉난방설비는 중앙집중공급식으로 하여야 한다.

마. 각실의 외벽부분에는 노대를 설치하여서는 아니된다.

바. 오피스텔을 다른 용도의 시설과 복합하여 건축하는 경우에는 오피스텔과 다른 용도의 시설을 층별 방화구획 등으로 구분되도록 건축하여야 한다.

다만, 위락시설과의 복합건축은 금지한다.