

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

1. 제안자 및 제안경과

- 가. 의안번호 : 제3160호
- 나. 제 안 자 : 허 훈 의원 외 13명
- 다. 제 안 일 : 2025년 10월 17일
- 라. 회 부 일 : 2025년 10월 23일

2. 제안이유

- 건설경기 침체로 비아파트 기피 현상이 심화되어 신규 공급이 위축됨에 따라 소규모 오피스텔의 접도조건을 완화하여 개발여건을 개선하고, 비아파트 주택공급 활성화를 도모하고자 함

3. 주요내용

- 가. 제3종일반주거지역 내에서 건축할 수 있는 업무시설 중 오피스텔의 접도 조건에 대해 구청장은 시장과의 협의 및 구 도시계획위원회 심의 시 기존 20미터에서 12미터로 완화할 수 있음. (안 별표6 제8호)

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법 시행령」

나. 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상 사유서 별첨)

5. 검토 의견

가. 개요

- 이번 「서울특별시 도시계획 조례」 일부개정조례안은 제3종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 중 오피스텔에 대해 구청장이 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의를 거치는 경우 접도 조건을 기존 20미터 이상에서 12미터까지(안 별표 6 제8호)로 완화할 수 있도록 하는 것임

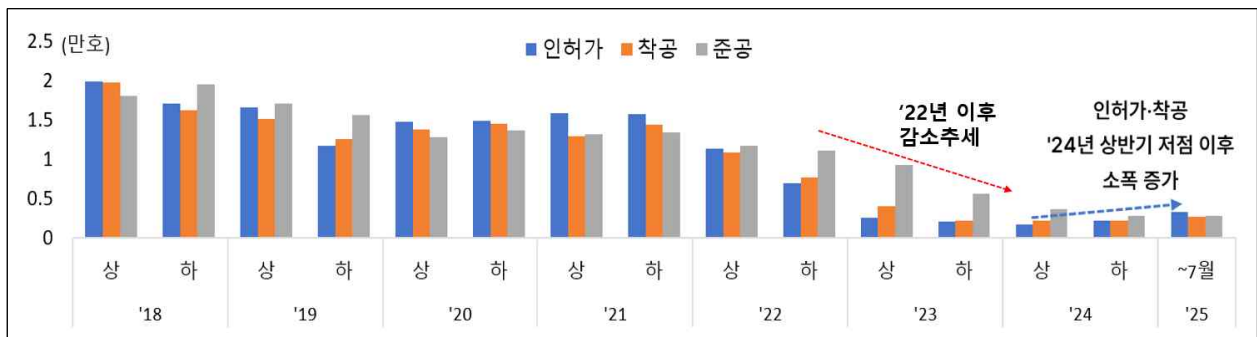
현행	개정안
[별표 6] 제3종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 (제33조제5호 관련)	[별표 6] 제3종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 (제33조제5호 관련)
1. ~ 7. (생략)	1. ~ 7. (현행과 같음)
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설(오피스텔의 경우 너비 20미터 이상 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것	8. ----- ----- 한정한다. 다만, 구청장은 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의를 거쳐 주변의 교통·경관 등에 미칠 영향이 없다고 인정하여 지정·공고한 구역의 경우 너비 12미터까지 완화할 수 있다.)----- -----
9. ~ 17. (생략)	9. ~ 17. (현행과 같음)

나. 검토 내용

“개정 배경”

- 최근 건설경기 침체와 전세 사기¹⁾ 피해 확산으로 비아파트 주거 형태에 대한 기피 현상이 심화되고 있으며 오피스텔·도시형생활주택·연립주택 등 비아파트의 인허가, 착공, 준공 실적이 2022년 이후 많이 감소한 것으로 확인됨

< 비아파트 공급 추이 >

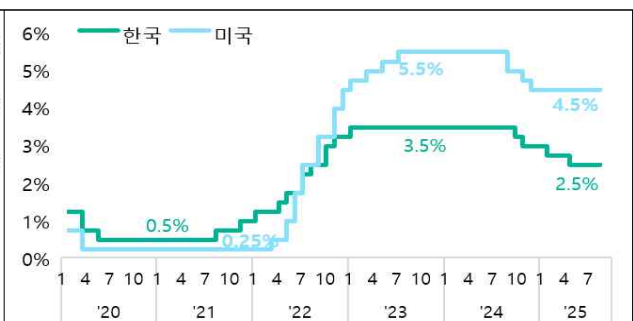


- 이는 코로나 팬데믹과 러시아-우크라이나 전쟁 등 국내외적인 영향으로 건설공사비 증가, 금리 및 유가 인상 등 주택 건설시장 환경 악화로 인한 영향으로 추정됨

< 건설공사비 추이 >



<한국-미국 기준금리 추이>



1) (보도자료) 주택실 주택정책과, 강동전세·전세사기 총력 대응해 임차인 피해 막는다, 2023.2.9.

- 비아파트 주거 형태에 대한 사업성을 높이고 공급 촉진을 통해 시장 활성화를 유도하여 신규 주택공급을 촉진할 필요성이 있으며 이를 위해 공급 여건 개선을 위한 제도적 개선이 요구된다고 할 것임²⁾

“개정안 검토”

1) 관련 법령과의 정합성 검토

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(이하, “국토계획법 시행령”)」 별표 6 제2호아목³⁾은 조례가 정하는 바에 따라 제3종일반주거지역 안에서 「건축법 시행령」 별표 1 제14호⁴⁾에 따른 업무시설로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이하 범위에서 건축할 수 있도록 규정하고 있음
- 현행 조례 별표 6 제8호⁵⁾는 제3종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물로 업무시설을 포함하고 있으며 오피스텔의 경우 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인면서 너비 20미터 이상 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다고 규정하고 있음

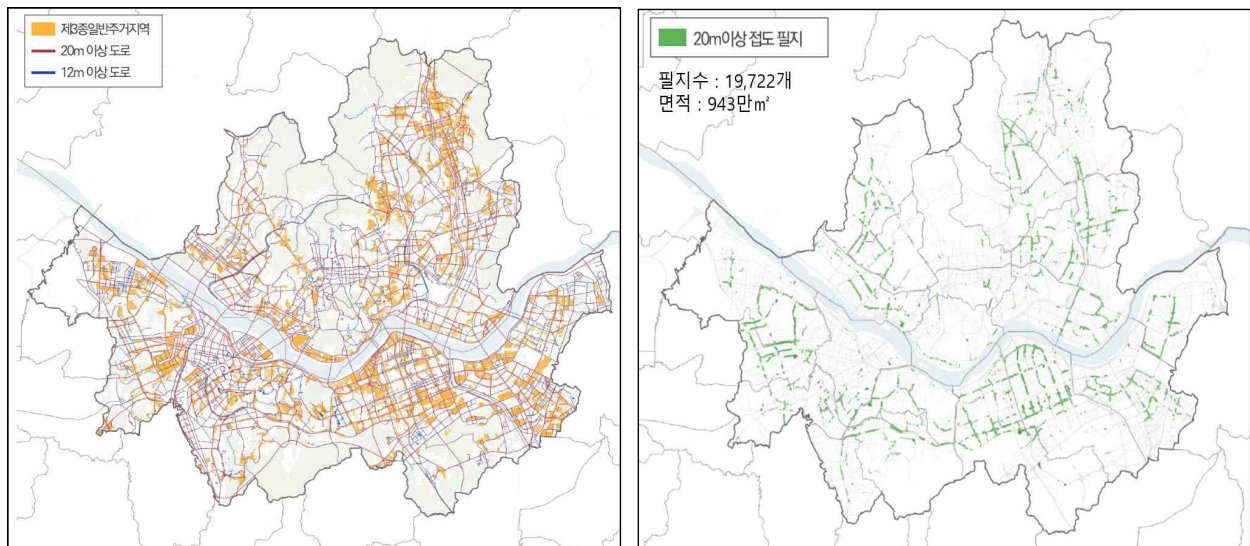
-
- 2) 주택실 건축기획과, -탄탄한 주거사다리로 모든 계층에 살(Live, Buy)기회 부여 - 非아파트 활성화 지원방안, 25.9.22.
- '22년부터 전세사기 위험으로 비아파트 기피 심화
- 3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 6 제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 (제71조제1항 제5호관련)
2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물
아. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이하인 것
- 4) 「건축법 시행령」 별표 1 용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)
14. 업무시설
가. 공공업무시설 : 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
나. 일반업무시설 : 다음 요건을 갖춘 업무시설을 말한다.
1) 금융업소, 사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 신문사, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것
2) 오피스텔(업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 기획 중 일부 기획에서 숙박을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다)
- 5) 「서울특별시 도시계획 조례」 별표 6 제3종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물(제33조제5호 관련)
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설(오피스텔의 경우 너비 20미터 이상 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것

- 이번 일부개정조례안은 상위 법령이 규정하고 있는 업무시설의 바닥면적 3천제곱미터 미만의 범위 안에서 조례로 위임하여 규정하고 있는 접도 조건을 20미터 이상에서 12미터까지로 완화하려는 것으로 상위 법령에서는 업무시설의 바닥면적만을 규정하고 그 밖의 세부 요건은 조례에 위임하고 있는바 상위법과의 정합성에는 문제가 없다고 할 것임

2) 제3종일반주거지역 오피스텔 접도 조건 완화 타당성

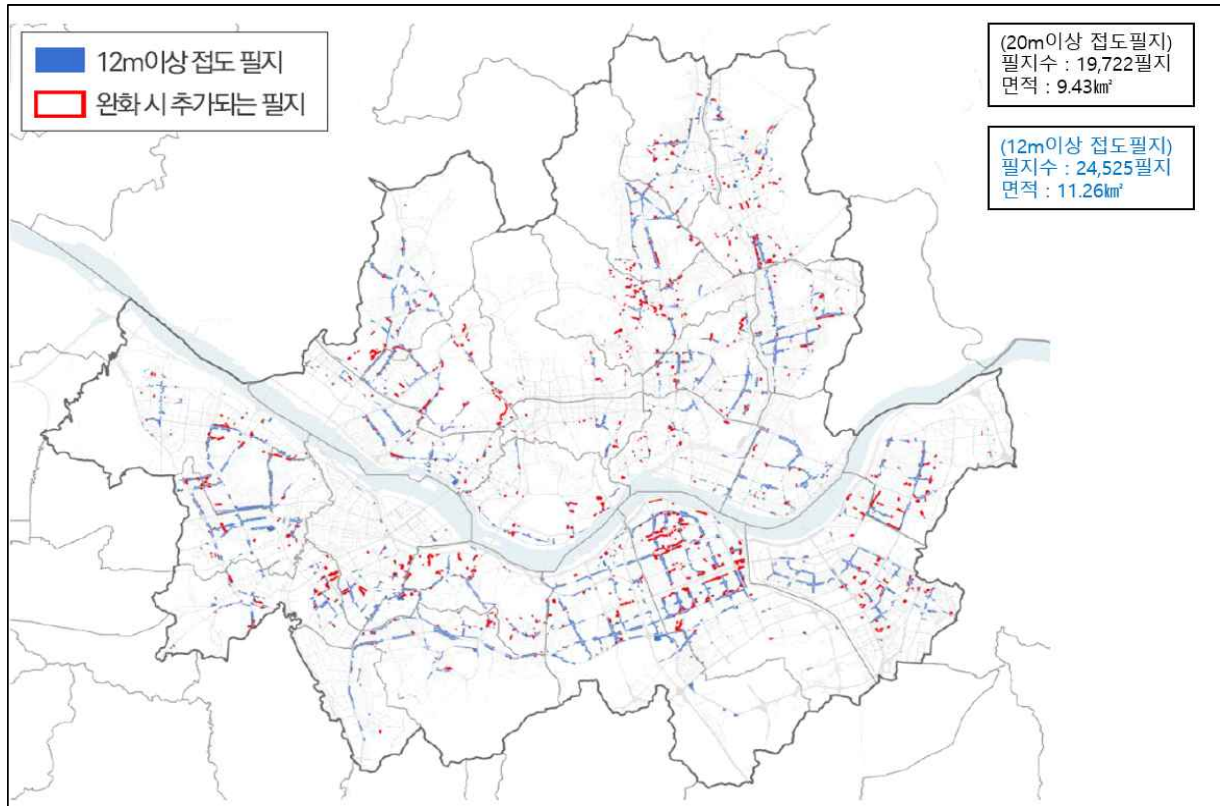
- 현재 서울시 제3종일반주거지역의 전체 필지 수는 약 13만 6천 필지, 면적은 $104.9km^2$ 이며 그 중 20미터 도로에 접하는 필지는 19,722필지 (14.5%), 면적은 $9.43km^2$ (9%)인 것으로 확인됨

< 제3종일반주거지역 도로접도 현황 (12미터, 20미터) >



- 이번 일부개정조례안을 통해 오피스텔의 도로접도 조건을 20미터에서 12미터까지로 완화하는 경우 건축 가능 필지는 24%(4,753필지) 증가한 24,525필지, 면적 기준 19%($1.83km^2$) 증가한 $11.26km^2$ 이며 증가한 면적 중 92%($1,681,713m^2$)가 사유지로 분석⁶⁾됨

< 도로접도 12m 이상 완화 시 필지·면적 변경사항 >



< 12m 도로접도 완화 시 추가되는 필지 (사유지, 국공유지 현황) >

구분	필지 수	비율(필지)	면적	비율(면적)
사유지	4,526개	94.3%	1,681,713m²	92.0%
국공유지	277개	5.8%	147,237m²	8.1%
합계	4,803개	100.00%	1,828,950m²	100.00%

○ 추가되는 필지의 건축물 현황은 연면적 기준 72.9%(3,120,493m²)가 20년 이상 노후한 건축물⁷⁾로 확인되며 이는 향후 민간에 의한 신축·

6) 도시공간본부 도시계획과, 오피스텔 접도조건 완화 방안 검토용역, 현황조사 자료, 2025.12.
- 도로접도 12m 이상 완화 시 필지·면적 변경 현황

7) 도시공간본부 도시계획과, 오피스텔 접도조건 완화 방안 검토용역, 현황조사 자료, 2025.12.
12m 도로접도 완화 시 추가되는 필지 중 건축물 노후도 현황

구분	건물 수	비율(건물)	연면적	비율(연면적)
10년 미만	89개	2.0%	37,406m²	1.6%
10년이상 20년 미만	303개	6.7%	237,949m²	5.6%
20년 이상	3,351개	74.2%	3,120,493m²	72.9%
노후도 미상	775개	17.2%	857,139m²	20.0%
합계	4,518개	100.00%	4,282,987m²	100.00%

정비 사업 추진 가능성이 높아져 실제 주거공급 확대 효과로 이어질 가능성이 있다고 하겠음

- 또한 추가 확보되는 면적의 46.8%(855,720 m^2)가 역세권에 포함되었다는 점에서 대중교통 접근성이 높고 생활편의시설·상업시설이 밀집되는 지역으로 주거·업무 복합 기능을 가진 오피스텔 입지로서의 적합성이 충분함

< 12m 도로접도 완화 시 추가되는 필지 (역세권, 비역세권 현황) >

구분	필지 수	비율(필지 수)	면적	비율(면적)
역세권	2,062개	43.0%	855,720 m^2	46.8%
비역세권	2,741개	57.1%	973,230 m^2	53.2%
합계	4,803개	100.00%	1,828,950 m^2	100.00%

- 이번 일부개정조례안은 오피스텔 건축 제한조건인 접도 기준 완화로 추가되는 토지 면적 대부분이 민간 소유이며, 노후 건축물이 대다수로 노후 주거지 정비를 통한 비아파트 주거 공급 확대에 기여할 수 있을 것으로 판단되며 특히 역세권·중심지 등 입지 여건이 우수한 지역에 추가 면적의 약 50%가 위치하고 있어 토지이용 효율화 측면에서도 긍정적 효과가 기대된다고 할 것임
- 다만, 접도 조건 완화 시 저층 주택 등 건축물이 혼재한 제3종일반주거지역에서의 교통·주차 수요 증가, 일조권 및 조망권 침해, 스카이라인 불균형 등이 발생할 우려가 있다는 점에서 구청장은 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의 시 주변 도로 폭과 교통여건, 기반시설 수용능력 등을 면밀히 검토하여 주변 주거지역 등의 교통 및 경관 등에 부정적인 영향이 미치지 않도록 해야 할 것임

다. 종합 의견

- 이번 일부개정조례안 별표 6 제8호는 제3종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 중 오피스텔의 접도 조건을 구청장이 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의를 거치는 경우 기존 20미터 이상에서 12미터 까지로 완화하고자 하는 것으로 이는 상위 법령에서 정한 범위 안에서 이루어지는 것으로 법적 정합성은 확보됨
- 또한 민간에 의한 신축·정비 사업으로 이어질 잠재력이 높아 주거공급 확대와 노후 주거지 정비에 기여할 수 있다는 측면에서 타당하다고 판단되며 역세권·중심지 등 입지 여건이 우수한 지역에 필지가 일부 집중되어 있어 토지이용 효율화 측면에서도 긍정적 효과가 기대됨
- 다만, 접도 조건 완화 시 오피스텔은 업무시설 특성상 일정 규모 이상의 연면적과 층수를 가지는 경우가 많아 저층 주거지가 혼재된 제3종일반 주거지역에서 교통·주차 부담, 일조권 및 조망권 침해 등이 우려된다는 점에서 구청장은 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의 단계에서 도로 폭, 교통 여건, 기반시설 수용 능력 등 종합 검토를 통해 사업 대상지를 신중하게 선정할 필요가 있음

오피스텔 점도조건 완화 시 추가필지 관련 데이터

서울시 분석 데이터

자치구	20m 이상 도로 점도 필지				12m 이상 도로 점도 필지				점도요건 완화 시 추가되는 필지			
	필지 수(개)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	필지 수(개)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	필지 수(개)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)
강남구	1,645	8.34	1,175,720	12.46	2,400	9.79	1,562,912	13.88	755	15.72	387,192	21.17
강동구	641	3.25	411,373	4.36	870	3.55	508,334	4.51	229	4.77	96,961	5.30
강북구	917	4.65	339,033	3.59	1,066	4.35	389,655	3.46	149	3.10	50,623	2.77
강서구	966	4.90	568,370	6.03	1,120	4.57	657,667	5.84	154	3.21	89,297	4.88
관악구	1,224	6.21	403,380	4.28	1,343	5.48	440,040	3.91	119	2.48	36,659	2.00
광진구	716	3.63	347,535	3.68	796	3.25	367,758	3.27	80	1.67	20,223	1.11
구로구	685	3.47	296,815	3.15	915	3.73	379,725	3.37	230	4.79	82,910	4.53
금천구	163	0.83	111,767	1.18	173	0.71	115,485	1.03	10	0.21	3,718	0.20
노원구	499	2.53	363,630	3.85	727	2.96	479,341	4.26	228	4.75	115,711	6.33
도봉구	402	2.04	183,942	1.95	506	2.06	228,258	2.03	104	2.17	44,317	2.42
동대문구	1,305	6.62	365,432	3.87	1,556	6.34	416,183	3.70	251	5.23	50,751	2.77
동작구	909	4.61	301,361	3.19	1,238	5.05	387,888	3.44	329	6.85	86,527	4.73
마포구	970	4.92	389,110	4.13	1,082	4.41	416,525	3.70	112	2.33	27,414	1.50
서대문구	792	4.02	280,035	2.97	1,137	4.64	366,279	3.25	345	7.18	86,245	4.72
서초구	1,259	6.38	967,560	10.26	1,382	5.64	1,042,316	9.26	123	2.56	74,756	4.09
성동구	434	2.20	139,898	1.48	502	2.05	178,809	1.59	68	1.42	38,911	2.13
성북구	572	2.90	168,862	1.79	838	3.42	284,240	2.52	266	5.54	115,378	6.31
송파구	1,221	6.19	624,801	6.62	1,445	5.89	734,967	6.53	224	4.66	110,165	6.02
양천구	973	4.93	589,628	6.25	1,139	4.64	649,586	5.77	166	3.46	59,958	3.28
영등포구	473	2.40	264,530	2.80	648	2.64	317,004	2.81	175	3.64	52,474	2.87
용산구	355	1.80	134,286	1.42	520	2.12	204,018	1.81	165	3.44	69,731	3.81
은평구	1,125	5.70	421,149	4.46	1,368	5.58	474,626	4.21	243	5.06	53,477	2.92
종로구	165	0.84	35,263	0.37	235	0.96	51,963	0.46	70	1.46	16,700	0.91
중구	245	1.24	88,435	0.94	322	1.31	106,025	0.94	77	1.60	17,590	0.96
중랑구	1,066	5.41	460,822	4.89	1,197	4.88	502,085	4.46	131	2.73	41,263	2.26
합계	19,722	100.00	9,432,736	100.00	24,525	100.00	11,261,686	100.00	4,803	100.00	1,828,950	100.00