

# 서울특별시 건축 조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	2988
----------	------

제안연월일 : 2021. 12. 17.  
제안자 : 도시계획관리위원장

## 1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자 (제출자)	회부일	회의정보	
서울특별시 건축 조례	2581	전석기 의원	'21.8.18.	상정 · 심사	제302회 임시회 제4차 도시계획관리위원회('21.9.8.)  제303회 정례회 제7차 도시계획관리위원회('21.12.17.)
서울특별시 건축 조례	2896	시장	'21.10.20.	상정 · 심사	제303회 정례회 제7차 도시계획관리위원회('21.12.17.)

- 제303회 정례회 제7차 도시계획관리위원회(2021.12.17.)는 위 2건의 일부 개정조례안을 심사한 결과, 본회의에 부의하지 아니하고 이를 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하기로 함.

## 2. 대안의 제안이유

- 다중생활시설의 열악한 주거환경 개선을 위하여 「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표 1 제4호거목에서 최소 생활 실 면적 및 창설치 등의 기준을 건축 조례로 정하도록 함에 따라 그 기준을 신설
- 실외 공개공지의 한계를 개선하고, 실내 활동이 높은 도시민의 생활을 고려하여 시민에게 보행과 휴식공간을 제공하는 “실내형 공개공간” 도입 필요에 따

라 미세먼지, 폭염, 한파 등 다양한 기후변화에 대응하여 일반시민들이 자유롭게 사용하는 지속가능한 도시 내 보행 활동 확보 공간 및 보행자가 통제를 받지 않고 자유롭게 접근하고 이용할 수 있는 개방된 실내 공공공간 마련

### 3. 대안의 주요내용

가. 최소 생활 실 면적을 규정함(안 제3조의2제1호).

- 1) 전용공간만 조성하는 경우: 7제곱미터 이상
- 2) 전용공간에 개별화장실을 포함하는 경우: 9제곱미터 이상

나. 창문의 설치 및 크기 등의 기준을 규정함(안 제3조의2제2호).

- 1) 전용공간은 외기에 면하도록 창문을 설치
- 2) 창문크기는 탈출 가능한 유효 폭 0.5미터 이상, 유효 높이 1.0미터 이상 크기로 설치

다. 실내형 공개공간을 정의하고 최소면적·최소폭·층수 등 설치기준을 마련하며(안 제26조제2항제7호 신설),

라. 다중생활시설 관련한 개정규정은 조례 공포일로부터 6개월 후 시행토록 하고, 적용례를 마련함(안 부칙).

## 서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

서울특별시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조의2를 다음과 같이 신설한다.

제3조의2(다중생활시설 건축기준) 영 제3조의5 및 별표 1 제4호거목에 따른 다중생활시설에 대한 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 최소 생활 실 면적은 전용공간만 조성하는 경우 7제곱미터 이상으로 하고, 전용공간에 개별화장실을 포함하는 경우 9제곱미터 이상으로 할 것
2. 전용공간은 외기에 창문을 설치해야 하고 창문크기는 탈출 가능한 유효 폭 0.5미터 이상, 유효 높이 1.0미터 이상 크기로 설치할 것

제26조제2항제7호를 다음과 같이 신설한다.

7. 제1호부터 제4호 및 제6호에도 불구하고 법 제43조에서 정하는 공개공지 등으로서 기후 여건 등을 고려해 건축물 내부공간을 활용하여 조성되는 공개공간(이하 “실내형 공개공간”라 한다)의 경우에는 다음 각 목에서 정하는 바에 따른다.

- 가. 일반인의 접근이 편리하고 다수 공중이 이용가능한 공간으로 설치  
나. 최소면적 150㎡이상인 경우 : 최소폭 6m이상, 최소높이 : 층수 2개층

이상

다. 최소면적 500m<sup>2</sup>이상인 경우 : 최소폭 9m이상, 최소높이 : 층수 3개층

이상

라. 최소면적 1,000m<sup>2</sup>이상인 경우 : 최소폭 12m이상, 최소높이 : 층수 4개

층 이상

## 부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제3조의2의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(다중생활시설 건축기준에 관한 적용례) 제3조의2의 개정규정은 이 조례 시행 후 건축허가, 건축신고, 용도변경(기재사항 변경 포함)을 신청(건축위원회에 심의를 신청하는 경우와 변경허가를 신청하는 경우를 포함한다)하는 경우부터 적용한다.

# 신 · 구조문 대비표

현행	개정안
<p><u>&lt;신 설&gt;</u></p> <p>제26조(공개 공지 등의 확보)</p> <p>① (생략)</p> <p>② 영 제27조의2제3항에 따라 공개공지 등은 다음 각 호의 기준에 적합하게 설치하여야 한다.</p> <p>1. ~ 6. (생략)</p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p>	<p><u>제3조의2(다중생활시설 건축기준)</u></p> <p><u>영 제3조의5 및 별표 1 제4호거목에 따른 다중생활시설에 대한 시설별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준은 다음 각 호와 같다.</u></p> <p>1. <u>최소 생활 실 면적은 전용공간만 조성하는 경우 7제곱미터 이상으로 하고, 전용공간에 개별 화장실을 포함하는 경우 9제곱미터 이상으로 할 것</u></p> <p>2. <u>전용공간은 외기에 창문을 설치해야 하고 창문크기는 탈출 가능한 유효 폭 0.5미터 이상, 유효 높이 1.0미터 이상 크기로 설치할 것</u></p> <p>제26조(공개 공지 등의 확보)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p>7. <u>제1호부터 제4호 및 제6호에도 불구하고 법 제43조에서 정하는</u></p>

현행	개정안
<p>③ ~ ⑥ (생략)</p>	<p><u>공개공지 등으로서 기후 여건 등을 고려해 건축물 내부공간을 활용하여 조성되는 공개공간(이하 “실내형 공개공간”라 한다)의 경우에는 다음 각 목에서 정하는 바에 따른다.</u></p> <p><u>가. 일반인의 접근이 편리하고 다수 공중이 이용가능한 공간으로 설치</u></p> <p><u>나. 최소면적 150㎡이상인 경우 : 최소폭 6m이상, 최소높이 : 층수 2개층 이상</u></p> <p><u>다. 최소면적 500㎡이상인 경우 : 최소폭 9m이상, 최소높이 : 층수 3개층 이상</u></p> <p><u>라. 최소면적 1,000㎡이상인 경우 : 최소폭 12m이상, 최소높이 : 층수 4개층 이상</u></p> <p>③ ~ ⑥ (현행과 같음)</p> <p><b>부칙</b></p> <p>제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제3조의2의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.</p> <p>제2조(다중생활시설 건축기준에 관한 적용례) 제3조의2의 개정규정은 이</p>

현행	개정안
	<p>조례 시행 후 건축허가, 건축신고, 용도변경(기재사항 변경 포함)을 신청(건축위원회에 심의를 신청하는 경우와 변경허가를 신청하는 경우를 포함한다)하는 경우부터 적용한다.</p>