

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

심 사 보 고

의 안 번 호	3235
------------	------

2025. 12. 17.
주택공간위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2025. 10. 20. 김종길 의원 발의
2. 회부일자: 2025. 10. 23.
3. 상정 및 의결일자
 - 제333회 정례회 제4차 주택공간위원회 (2025. 12. 17. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (김종길 의원)

1. 제안이유

- 최근 청년·사회초년생 등 1~2인 가구 증가로 인해 오피스텔 수요가 확대되면서, 주거 사다리 역할을 담당하는 오피스텔의 공급 필요성이 커지고 있음.
- 그러나 현행 규정상 30실 이상 오피스텔도 지방 건축위원회 심의대상에 포함되어, 소규모 사업까지 불필요한 절차와 인허가 부담이 발생하는 문제가 있음.
- 이에 따라 심의대상 기준을 ‘오피스텔 50실 이상’으로 조정함으로써, 50실 미만 오피스텔은 신속한 공급이 가능하도록 하고 사업자의 행정 부담을 완화하여, 주거 공급 확대와 시장 활성화를 도모하고자 함.

2. 주요내용

가. 지방 건축위원회 심의대상 중 오피스텔 관련 기준을 현행 ‘오피스텔 30실 이상’에서 ‘오피스텔 50실 이상’으로 완화함. (안 제7조제1항제2호다목3)

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

○ 이 개정조례안은 중소규모 오피스텔 공급 활성화를 위하여 구 건축위원회 심의대상인 오피스텔 규모를 ‘30실 이상’에서 ‘50실 이상’으로 완화하고자 하는 것임.¹⁾

현행	개정안
제7조(기능 및 절차 등) ① 영 제5조의5제1항에 따른 위원회의 심의사항은 다음 각 호와 같이 구분한다.	제7조(기능 및 절차 등) ① ----- ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 구 위원회 심의사항	2. -----
가. 나. (생략)	가. 나. (현행과 같음)
다. 영 제5조의5제1항제4호 또는 같은 항 제8호에 따른 심의대상건축물(다중이용건축물, 시가지·특화경관지구 내의 건축물, 분양을 목적으로 하는 건축물을 말한다)로서 제1호다목 및 라목에 해당되지 아니하는 심의사항. 다만, 시가지·특화경관지구 내의 건축물의 경우 시가지·특화경관지구 내의 이면도로에 접하는 건축물로서 허가권자가 미관에	다. ----- ----- ----- -----. -----, ----- ----- -----

1) '25년 3월 소규모 주택공급을 활성화 하기 위해 공동주택과 함께 오피스텔 심의대상 규모를 '20실 이상'에서 '30실 이상'으로 개정·시행한 바 있음.

<p>영향이 없다고 판단되는 건축물은 제외하며, 분양을 목적으로 하는 건축물의 경우에는 다음과 같은 건축물의 건축을 대상으로 한다.</p> <p>1) 건축물의 연면적 합계 3천제곱미터 이상</p> <p>2) 공동주택 30세대(「주택법 시행령」 제27조 제1항제2호가목에 해당하는 경우 50세대) 이상</p> <p>3) 오피스텔 30실 이상</p> <p>라. ~ 사. (생략)</p> <p>② ~ ⑤ (생략)</p>	<p>_____,</p> <p>_____.</p> <p>1) _____</p> <p>2) _____</p> <p>_____</p> <p>3) ----- 50실 -----</p> <p>라. ~ 사. (현행과 같음)</p> <p>② ~ ⑤ (현행과 같음)</p>
---	--

- 서울시는 지난 10월 1일 발표한 ‘등록 민간임대주택 활성화’ 방안에서 민간 임대사업자가 체감할 수 있는 건축 관련 규제완화를 통해 주택공급을 확대한다는 취지로, 소규모 오피스텔의 점도조건 완화²⁾ 및 30실 이상 50실 미만 중소규모 오피스텔에 대한 건축심의 제외를 발표한 바 있으며, 본 개정조례안을 통해 근거가 마련될 것으로 보임.
- 연도별 오피스텔 허가건수 및 심의대상 추이를 살펴보면, 허가건수는 ‘21년부터 ’24년까지 감소 추세였으나 ’25년 반등하였음. 이러한 변화

2) 이 완화사항은 의안번호 3160번 ‘서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안’으로 발의·도시계획위원회에 회부되었음.

현행	개정안
<p>[별표6] 제3종일반주거지역 내 건축할 수 있는 건축물(제33조제5호 관련)</p> <p>8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설(오피스텔의 경우 너비 20미터 이상 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다. <단서 신설>)로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것</p>	<p>[별표6] 제3종일반주거지역 내 건축할 수 있는 건축물(제33조제5호 관련)</p> <p>8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설(오피스텔의 경우 너비 20미터 이상 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 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.)로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것</p>

는 그간 시행해 온 오피스텔에 대한 다양한 규제 완화 조치³⁾가 실질적으로 민간 건설시장에 영향을 주고 있는 것으로 볼 수 있음.

<2021~ 2025.9월 오피스텔 허가건수 및 심의대상 (출처:건축기획과 내부자료)>

구분	계	2021	2022	2023	2024	2025
허가건수	446	138	135	59	50	64
심의대상	369	113	116	47	42	51
비율	82.7%	81.9%	85.9%	79.7%	84.0%	79.7%

- 한편, '21년부터 허가된 오피스텔 446건을 실별 규모로 구분하였을 때, 30실 미만은 133건으로 30%, 이번에 완화하려는 대상인 30실 이상 50실 미만은 94건으로 약 21%에 해당됨. 이에 이번 개정조례안을 적용한다고 가정하면, 심의에서 제외되는 비율은 전체 허가건의 약 51%로 증가됨.

<2021~ 2025.9월 허가된 오피스텔 규모별 허가 건수 (출처:건축기획과 내부자료)>

허가건수 ('21. 1.~'25. 9.)	실(호)		
	1~30실	30~49실	50실~
446	133 (30%)	94 (21%)	219 (49%)

- 한편, 이번 개정의 대상이 되는 30실 이상 50실 미만인 오피스텔의 평균 규모⁴⁾를 살펴보면 연면적은 약 1,800~2,500㎡ 규모로 파악되는데, 그 입지는 주로 일반상업지역과 준주거지역 등의 도심지역에 입지하는 비율이 높은 것으로 파악됨.

3) 정부 및 서울시 오피스텔 관련 규제 완화 사항 ('24~25년도)

정 부	서울시
<ul style="list-style-type: none"> ▲ 오피스텔 건축 기준 개정('24) <ul style="list-style-type: none"> -바닥난방 및 발코니 설치 금지조항 삭제 ▲ 전용면적 60제곱미터 이하 세급산정시 주택수 제외('24.1.10, 한시제도) ▲ 6.27대출규제에서 준주택 제외('25.6월) 	<ul style="list-style-type: none"> ▲ 오피스텔 발코니 설치 가이드라인 폐지('25.2월) ▲ 구 건축위원회 심의대상 축소('25.3월) (오피스텔 20실이상→30실이상) ▲ 주거복합건축물 비주거 비율 완화('25.5월) (상업지역20%→10%,준주거10%→폐지) ▲ 2·3종 주거지역 용적률을 한시적 완화('25.5월)

- 4) 2025.10월 기준, 30실 이상 50실미만인 오피스텔 총 454개 동을 각 용도지역별로 구분하여, 건축물대장 상 연면적, 층수를 평균한 것임.

<30실 이상 50실 미만 오피스텔 평균 건축 규모 (출처:건축기획과 내부자료), 단위:㎡ >

구분	일반상업지역 (171개동)	준주거지역 (148개동)	준공업지역 (92개동)	제3종일반주거지역 (43개동)
연면적	2,118	1,858	2,163	2,501
층수	지상12층,지하2층	지상9층,지하1층	지상11층,지하1층	지상9층,지하1층

- 다만, 현행 오피스텔 심의대상 기준을 면적이 아닌 ‘실(室)의 개수’로 하고 있어, 오피스텔 실별 면적 확대 또는 부대시설 증가 등으로 인하여 건축물의 규모가 커질 수 있으나, 현행 조례에 따라 연면적 3천제곱미터 이상⁵⁾이 되거나 16층 이상⁶⁾에 해당되면 건축위원회 심의 대상에 포함되게 되므로, 본 개정조례안이 시행되더라도 과도한 규모의 오피스텔이 난립할 우려는 없을 것으로 예상됨.

○ 종합하면, 이번 규제 완화를 통한 절차 간소화로 사업자의 행정 부담이 경감되어 소규모 주거용 오피스텔의 공급이 확대될 것으로 예상되며, 이를 통해 도심지 내 주요 주거기능을 담당하는 오피스텔의 공급이 증가하여 시민의 주거 안정에 일정부분 기여할 것으로 판단됨.

- 다만, 집행부서는 올해 두 차례에 걸친 심의대상 기준 완화로 인한 부정적 영향이 발생하지 않도록 주기적인 모니터링 등을 시행하고, 이미 주거의 한 유형으로 인정되고 있는 오피스텔에 대하여 양호한 주거환경이 조성될 수 있도록 노력할 필요가 있음.

IV. 질의 및 답변요지 : 없음

V. 토론요지 : 없음

5) 조례제7조제1항제2호다목 중 1) 건축물의 연면적 합계 3천제곱미터 이상

6) 조례제7조제1항제2호다목 본문 및 건축법시행령 제2조제17호(다중이용건축물)나목(16층이상)

Ⅵ. 심사결과 : 원안가결(출석위원 전원 찬성)

Ⅶ. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시조례 제 호

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

서울특별시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조제1항제2호다목3) 중 “30실”을 “50실”로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제7조(기능 및 절차 등) ① 영 제5조의5제1항에 따른 위원회의 심의사항은 다음 각 호와 같이 구분한다.	제7조(기능 및 절차 등) ① ----- ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 구 위원회 심의사항	2. -----
가.·나. (생략)	가.·나. (현행과 같음)
다. 영 제5조의5제1항제4호 또는 같은 항 제8호에 따른 심의대상건축물(다중이용건축물, 시가지·특화경관지구 내의 건축물, 분양을 목적으로 하는 건축물을 말한다)로서 제1호다목 및 라목에 해당되지 아니하는 심의사항. 다만, 시가지·특화경관지구 내의 건축물의 경우 시가지·특화경관지구 내의 이면도로에 접하는 건축물로서 허가권자가 미관에 영향이 없다고 판단되는 건축물은 제외하며, 분양을 목적으로 하는 건축물의 경우에는	다. ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. -----, -----, -----

다음과 같은 건축물의 건축을 대상으로 한다.

1) ~ 2) (생략)

3) 오피스텔 30실 이상
라. ~ 사. (생략)

② ~ ⑤ (생략)

-----.

1) ~ 2) (현행과 같음)

3) ----- 50실 ----
라. ~ 사. (현행과 같음)

② ~ ⑤ (현행과 같음)