

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

심사보고

의안 번호	3235
----------	------

2025. 12. 17.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2025. 10. 20. 김종길 의원 발의
- 회부일자: 2025. 10. 23.
- 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 문제 가 있음.
- 이에 따라 심의대상 기준을 '오피스텔 50실 이상'으로 조정함으로써, 50실 미만 오피스텔은 신속한 공급이 가능하도록 하고 사업자의 행정 부담을 완화 하여, 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⁾

1) '25년 3월 소규모 주택공급을 활성화하기 위해 공동주택과 함께 오피스텔 심의대상 규모를 '20
실 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 2) 공동주택 30세대(「주택법 시행령」 제27조 제1항제2호가목에 해당하는 경우 50세대) 이상 3) 오피스텔 30실 이상 라. ~ 사. (생 략) ② ~ ⑤ (생 략)</p>	<p>-----, -----. -----.</p> <p>1) ----- 2) ----- ----- 3) ----- 50실 ----- 라. ~ 사. (현행과 같음) 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 접도조건 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·도시계획균형위원회에 회부되었음.

현 행	개 정 안
<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 1,800~2,500m² 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)

정부	서울시
▲ 오피스텔 건축 기준 개정('24)	▲ 오피스텔 발코니 설치 가이드라인 폐지('25.2월)
- 바닥난방 및 발코니 설치 금지조항 삭제	▲ 구 건축위원회 심의대상 축소('25.3월) (오피스텔 20실이상→30실이상)
▲ 전용면적 60제곱미터 이하 세금산정시 주택수 제외('24.1.10, 한시제도)	▲ 주거복합건축물 비주거 비율 완화('25.5월) (상업지역 20%→10%, 준주거 10%→폐지)
▲ 6.27대출규제에서 준주택 제외('25.6월)	▲ 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:m² >

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)

VII. 심사결과 : 원안가결(출석위원 전원 찬성)

VIII. 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

<p>다음과 같은 건축물의 건 축을 대상으로 한다.</p> <p>1) ~ 2) (생 략)</p> <p>3) 오피스텔 <u>30실</u> 이상 라. ~ 사. (생 략)</p> <p>② ~ ⑤ (생 략)</p>	<p>----- -----.</p> <p>1) ~ 2) (현행과 같음)</p> <p>3) ----- <u>50실</u> --- 라. ~ 사. (현행과 같음)</p> <p>② ~ ⑤ (현행과 같음)</p>
---	---