

# 서울특별시 건축 조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	2482
----------	------

제안일자 : 2025. 02. 24.

제안자 : 주택공간위원장

## 1. 대안의 제안경위

진명	의안번호	발의자 (제출자)	회부일	회의정보	
서울특별시 건축 조례 일부개정조례안	2362	고광민 의원	'25.02.06.	상정 · 심사	제328회 임시회 제1차 주택공간위원회('25.02.24.)
서울특별시 건축 조례 일부개정조례안	2411	김영철 의원	'25.02.06.	상정 · 심사	제328회 임시회 제1차 주택공간위원회('25.02.24.)
서울특별시 건축 조례 일부개정조례안	2434	최기찬 의원	'25.02.06.	상정 · 심사	제328회 임시회 제1차 주택공간위원회('25.02.24.)

- 제328회 임시회 제1차 주택공간위원회(2025.02.24.)는 위 3건의 일부 개정조례안을 심사한 결과, 본회의에 부의하지 아니하고 이를 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하기로 함.

## 2. 대안의 제안이유

- 첫째, 시민들의 주거사다리 역할을 수행하는 소규모 주택공급 활성화를 위해 관련 규정을 정비하고, 자치구의 건축위원회 심의 운영 기준을 일원화하여 상위법과의 정합성을 도모하고자 함.
- 둘째, 건축복합민원 일괄협의회를 서면 심의로 갈음할 수 있도록 하여 불필요한 행정력을 줄이고, 건축선 후퇴부분의 미관 유지 등을 위해 도시관리적 차원에서 시장 또는 구청장에 관리 노력 의무를 부여하고자 함.
- 셋째, 건축협정 체결지역 및 체결자에 대한 건축법 시행령의 위임사항을 조례로 규정하여, 건축협정 체결에 대한 법적 불명확성을 해소하고 정비사업의 원활한 추진을 도모하고자 함.

### 3. 대안의 주요내용

- 가. 서울특별시 건축위원회 및 지방 건축위원회 심의대상을 명확히 하고 단서조항을 추가함. (안 제7조제1항제1호자목 및 같은 항 제2호사목)
- 나. 지방 건축위원회 심의사항 중 분양대상건축물에 대한 심의대상을 완화함. (안 제7조제1항제2호다목2) 및 같은 목 3))
- 다. 건축복합민원 일괄협의회를 서면 심의로 갈음할 수 있도록 규정함(안 제15조 신설)
- 라. 시장 또는 구청장에게 건축선 후퇴부분에 대한 관리 노력의무 부여함(안 제27조의2 신설)
- 마. 건축협정 체결지역에 소규모주택정비사업 시행구역을 추가함(안 제35조의3)
- 바. 건축협정 체결자에 소규모주택정비사업의 시행자 등을 구체적으로 명시함(안 제35조의3)

## 서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

서울특별시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조제1항제1호자목 중 “위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항”을 “심의를 필요하다고 인정한 사항(단, 서울특별시 건축위원회 운영기준에 공고한 사항으로 한정)”으로 하고, 같은 항 제2호다목2)을 다음과 같이 하며, 같은 목 3) 중 “20일”을 “30일”로 하고, 같은 호 사목 중 “위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항”을 “심의를 필요하다고 인정한 사항(단, 서울특별시 건축위원회 운영기준에 공고한 사항으로 한정)”으로 한다.

2) 공동주택 30세대(「주택법 시행령」 제27조제1항제2호가목에 해당하는 경우 50세대) 이상

제15조를 제15조의2로 하고, 제15조 및 제27조의2를 각각 다음과 같이 신설한다.

제15조(건축복합민원 일괄협의회 운영 등) 허가권자는 필요하다고 판단되는 경우에는 법 제12조제1항에 따른 건축복합민원 일괄협의회를 서면으로 갈음할 수 있다.

제27조의2(건축선 후퇴부분 등의 관리) 시장 또는 구청장은 법 제46조에 따

라 지정된 건축선의 후퇴부분이 건축물의 안전·기능·환경 및 미관 향상 등 건축선 지정 목적에 부합될 수 있도록 노력하여야 한다.

제35조의3 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분)제3호를 제4호로 하며, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분)에 제3호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

3. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업을 시행하는 구역(구역간 건축협정을 체결하는 경우를 포함한다)

② 영 제110조의3제1항제3호에서 “그 밖에 해당 토지 또는 건축물에 이해관계가 있는 자로서 건축조례로 정하는 자”란 건축협정인가권자가 도시 및 주거환경개선을 위해 필요하다고 인정한 자를 말한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.



으로 한다.

1) (생략)

2) 공동주택 20세대[도시형생활주택(원룸형) 30세대] 이상

3) 오피스텔 20실 이상

라. ~ 바. (생략)

사. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 구청장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항

② ~ ⑤ (생략)

<신설>

제15조 (생략)

<신설>

-----.

1) (현행과 같음)

2) 공동주택 30세대(「주택법 시행령」 제27조제1항제2호가목에 해당하는 경우 50세대) 이상

3) ----- 30실 ----

라. ~ 바. (현행과 같음)

사. -----  
----- 심의가 필요하다고 인정한 사항(단, 서울특별시 건축위원회 운영기준에 공고한 사항으로 한정)

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제15조(건축복합민원 일괄협의회 운영 등) 허가권자는 필요하다고 판단되는 경우에는 법 제12조제1항에 따른 건축복합민원 일괄협의회를 서면으로 갈음할 수 있다.

제15조의2 (현행 제15조와 같음)

제27조의2(건축선 후퇴부분 등의 관리) 시장 또는 구청장은 법 제46조에 따라 지정된 건축선의 후퇴부분이 건축물의 안전·기능·환경 및 미관 향상 등 건축선 지정 목적에 부합될 수 있도록 노력하여야 한다.

제35조의3(건축협정의 체결) 법 제77조의4제1항제5호에 따른 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하는 구역은 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역을 말한다.

1.·2. (생략)

<신설>

3. (생략)

<신설>

제35조의3(건축협정의 체결) ① ---

-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1.·2. (현행과 같음)

3. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업을 시행하는 구역(구역간 건축협정을 체결하는 경우를 포함한다)

4. (현행 제3호와 같음)

② 영 제110조의3제1항제3호에서 “그 밖에 해당 토지 또는 건축물에 이해관계가 있는 자로서 건축조례로 정하는 자”란 건축협정인가권자가 도시 및 주거환경개선을 위해 필요하다고 인정한 자를 말한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.