

# 11. 서울特別市 建築條例

서울特別市條例 第3320號 1996. 8. 10

## 제1장 총 칙

제1조(목적) 이 조례는 건축법(이하 “법”이라 한다), 건축법시행령(이하 “영”이라 한다) 및 건축법시행규칙(이하 “규칙”이라 한다)에서 조례로 정하도록 위임한 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 조례는 서울특별시 행정구역안의 건축물 및 그 대지에 대하여 적용한다.

제3조(적용의 완화) ①법 제5조 제1항의 규정에 의하여 법·영·규칙 또는 이 조례(이하 “법령등”이라 한다)의 기준을 완화하여 적용할 것을 요청하고자 하는 자는 다음 각호의 사항을 기재하고 서명·날인한 신청서 및 관계도서를 구비하여 당해 자치구 구청장(이하 “구청장”이라 한다)에게 신청하여야 하며, 신청받은 구청장은 법 제5조 제2항의 규정에 의하여 당해 자치구 건축위원회

(이하 “구위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 완화여부 및 적용범위를 결정하되, 그 결과를 신청일로부터 30일이내에 신청인에게 통지하여야 한다. 다만, 부득이한 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 신청인의 이름 및 주소
2. 완화받고자 하는 대지 또는 건축물의 위치

3. 적용의 완화를 받고자 하는 규정

4. 완화 받고자 하는 사유

5. 완화적용시 공공의 이익이나 도시의 미관 및 이해관계자에 미치는 영향

②제1항의 규정에 의하여 구청장이 구위원회의 심의를 거쳐 완화여부 및 적용범위를 결정함에 있어, 당해 토지등의 소유자나 관계인의 자의에 의한 것이 아닌 관계 법령·제도등과 토지등의 특수한 물리적 조건등으로 인하여 해당 토지등이 법령등의 관계규정에 부적합하게 된 경우인지를 확인하고, 필요하다 고 인정하는 경우 최소한의 범위이내로

완화적용 범위를 결정 한다.

③법 제5조 제3항 및 영 제6조의 규정에 의하여 법령등의 규정을 완화하여 적용할 수 있는 규정은 법 제32조 내지 법 제34조, 법 제44조, 법 제45조 제2항(지구안에서의 대지안의 공지규정에 한한다), 법 제49조, 법 제50조, 법 제53조, 법 제56조, 법 제58조 및 법 제67조로 한다.

④제3항의 규정의 완화규정중 법 제50조 및 법 제53조의 규정을 완화하는 경우에는 다음 각호와 같다.

1. 인접대지의 상호간 동일면적으로 교환하기로 동의하여 건축하는 경우
2. 인접대지 상호간 동의하여 합벽 건축하는 경우

⑤제3항의 규정에 의한 적용의 완화규정에 불구하고 구청장이 특정구역의 정비를 위하여 지정한 구역내에서 법령등의 규정을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 경우에는 구청장은 14일이상 주민공람 및 구위원회의 심의를 거쳐 서울특별시장(이하 “시장”이라 한다)의 승인을 얻어 적용의 완화범위등을 따로 정할 수 있으며, 이 경우 구청장은 적용의 완화규정·완화범위·완화구역 및 완화신청 절차등을 공고하여야 한다.

제4조(기존의 건축물등에 대한 특례) ①

법 제5조의2 및 영 제6조의2 제2항의 규정에 의한 도시계획시설의 설치등의 사유로 인하여 법령등의 규정에 적합하지 아니하게 된 기존의 건축물 또는 대지에 대한 건축기준의 완화는 다음 각호와 같다.

1. 기존 건축물의 기능회복을 위하여 부득이한 증축 또는 개축은 그 건축으로 인하여 부적합한 정도가 종전보다 더 심화되지 아니하는 경우에는 종전의 연면적 범위안에서 구위원회의 심의를 거쳐 완화하여 건축할 수 있다.
2. 제1호외의 경우에는 다음 각목의 범위안에서 건축기준을 완화하여 건축(용도 변경을 포함한다)을 할 수 있다.

가. 건폐율 : 당해 지역·지구에 적용되는 건폐율에 10분의 2를 가산한 비율 이하로 하되 10분의 9를 초과할 수 없다. 다만, 이 경우의 건축면적의 허용범위는 당해 지역·지구의 대지면적의 최소한도에 당해 지역·지구의 건폐율을 적용하여 산출된 최대 건축면적을 초과할 수 없다.

나. 용적률

- (1) 당해 지역·지구의 대지면적의 최소한도의 2분의 1이하인 경우 : 당해 지역·지구에 적용되는

용적률의 2배이하

- (2) 당해 지역·지구의 대지면적의 최소한도의 2분의1을 초과하는 경우 : 당해 지역·지구에 적용되는 용적률에 다음식에 의한 배수를 곱한 비율이하

$$\text{배수} = \frac{\text{당해 지역·지구의 대지면적의 최소한도}}{\text{당해 대지면적}}$$

다. 대지면적의 최소한도 : 45제곱미터 이상으로서 당해 지역·지구에 적용되는 대지면적의 최소한도의 4분의 1 이상으로 하되 건축물의 너비가 3미터 이상으로 건축이 가능한 대지

라. 대지안의 공지 : 0.5미터 이상으로서 법 제45조 제2항 및 법 제50조의 규정에 의하여 띄어야 할 거리의 2분의 1 이상으로 하되 합벽개발인 경우에는 그러하지 아니하다.

마. 대지가 도로에 접하여야 하는 길이 : 1.5미터 이상

바. 용도변경 : 당해 건축물안에서 종전 용도 상호간의 용도변경

② 구청장이 구위원회의 심의를 거쳐 지정 공고하는 간선도로변의 대지 및 건축물에 대하여는 제1항의 규정에 불구하고 건축기준을 완화하지 아니할 수 있다.

③ 영 제6조의2 제1항 제3호에 해당하는

경우에는 제1항 제2호 가목 및 다목의 규정을 준용한다.

④ 법 제5조의2 및 영 제6조의2 제1항의 규정에 의하여 법령등의 제정·개정이나 도시계획의 결정·변경 또는 행정구역의 변경등으로 인하여 법령등의 규정에 적합하지 아니하게 된 건축물 및 대지에 대하여는 건축하고자 하는 부분이 법령 등에 적합하고, 그 건축물이 구조 및 피난 방화상 지장이 없는 범위안에서 다음 각호의 기준에 따라 완화하여 건축(용도변경을 포함한다)을 할 수 있다.

1. 대지면적의 최소한도 : 제54조에서 정한 대지면적의 최소한도의 10분의7 이상(제7장에서 그 기준이 강화된 경우에는 그 강화된 기준의 10분의 5 이상)
2. 대지가 도로에 접하여야 하는 길이 : 1.5미터 이상
3. 용도변경 : 그 용도가 종전의 부적합한 정도이하인 범위안에서 구위원회의 심의를 거친 경우

## 제2장 건축위원회

제5조(설치) 영 제5조 제3항의 규정에 의하여 서울특별시 건축위원회(이하 "위원회"라 한다)를 둔다.

**제6조(구성)** ①위원회는 위원장, 부위원장 각 1인을 포함한 9인이상 50인이내의 위원으로 구성하되 필요에 따라 위원회의 위임을 받아 소위원회를 설치·운영할 수 있다.

②위원회의 위원장은 주택국장이 되고, 부위원장은 위원중에서 호선한다.

③위원회의 위원은 관계 공무원과 건축·토목·도시계획·도시설계·에너지·교통·조경·회화·조형예술·방재등에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람중에서 시장이 임명 또는 위촉하는 자가 된다.

④공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되, 필요한 경우 연임할 수 있다.

⑤보궐위원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다.

**제7조(기능 및 절차등)** ①위원회는 다음 각호의 사항을 심의한다.

1. 건축조례의 제정·개정에 관한 사항
2. 법 제8조 제3항의 규정에 의한 건축허가의 제한에 관한 사항
3. 법 제12조 제2항의 규정에 의한 건축허가의 제한에 관한 사항
4. 법 제62조의 규정에 의한 도시설계안의 심의
5. 제3조 제5항의 적용의 완화의 승인요청에 대한 심의
6. 11층이상으로서 연면적이 1만제곱미터이상이거나, 연면적 3만제곱미터이

상인 건축허가대상 건축물의 건축계획(공개공지·조경·에너지절약·토지의 굴착등의 계획을 포함한다. 이하이 조에서 같다)심의

7. 11층(주택건설촉진법 제32조의4의 규정에 의한 사전결정을 신청한 경우 20층)이상이거나, 300세대 이상인 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획 승인대상 건축물의 건축계획심의

8. 계획적 개발이 필요하다고 인정하여 시장이 지정한 구역안의 건축물의 건축계획심의

9. 기타 시장이 위원회의 심의가 필요하다고 인정하여 부의하는 사항

②이 조례에서 구위원회의 심의를 거치도록 한 사항중 이 조례 관계규정에 의한 위원회의 심의를 거친 경우에는 이 조례에 의한 구위원회의 심의를 거친 것으로 본다.

③제1항의 위원회의 심의를 거친 사항으로서 다음 각호의 경미한 변경 사항은 심의를 생략할 수 있다.

1. 건축계획의 기본골격을 변경하지 아니하는 경우로서 그 건축물의 연면적의 10분의 1이하로서 1개층이하의 변경
2. 법 제9조의 규정에 의한 건축신고 대상의 변경

3. 법 제10조 제2항 및 영 제12조 제3항의 규정에 의한 사용승인신청시 일괄하여 신고할 수 있는 변경

4. 대수선등 건축물의 구조변경을 수반하지 아니하는 용도변경

5. 건축물의 외장의 기본골격을 변경하지 아니하는 창호, 노대, 파레벳등의 경미한 외장변경

④제1항의 규정의 건축계획에 대한 위원회의 심의신청은 법 제8조의 규정에 의한 건축허가신청 이전에 심의신청 할 수 있다. 다만, 토지굴착등의 계획에 대한 심의는 착공신고 이전에 심의 신청 할 수 있다.

⑤제1항의 규정에 의한 위원회의 세부 심의사항등은 별표1과 같다.

제8조(위원장의 직무) ①위원장은 위원회의 회의를 총괄하며, 위원회를 대표한다.

②부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 이를 대행한다.

제9조(회의) ①위원회의 위원장은 위원회의 회의를 소집하고 그 의장이 된다.

②위원회 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제10조(소위원회) ①제6조 제1항의 규정에 의하여 위원회는 필요한 경우에는 3

인이상으로 구성되는 소위원회를 설치할 수 있다.

②소위원회의 위원장은 소위원회의 위원중에서 위원회의 위원장이 지명하는 자가 된다.

③제6조 제4항 및 제5항과 제9조의 규정은 소위원회의 운영에 관하여 이를 준용한다.

제11조(회의록의 비치) ①위원회는 회의록을 작성·비치하여야 한다.

②위원회의 사무처리를 위하여 간사를 두되, 간사는 소속직원 중에서 위원장이 지명하는 자가 된다.

제12조(비밀준수) 위원회의 위원, 기타 위원회의 업무에 관여한 자는 그 업무수행상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니된다.

제13조(자료제출의 요구등) 위원회는 필요하다고 인정하는 때에는 관계공무원, 관계전문가, 설계자, 시공자등을 위원회에 출석시켜 발언하게 하거나 관계기관, 단체등에 대하여 자료의 제출을 요구할 수 있다.

제14조(수당) 위원회에 출석하는 위원에 대하여는 예산의 범위안에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그의 소관업무와 직접적으로 관련하여 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.

### 제3장 건축물의 건축

제15조(가설건축물) ①영 제15조 제1항의 규정에 의하여 도시계획시설 또는 도시계획시설 예정지에 건축을 허가할 수 있는 가설건축물은 다음 각호와 같다.

1. 철근콘크리트조 및 철골철근콘크리트조가 아닌 것.
2. 존치기간은 3년이내일 것. 다만, 도시계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.
3. 건축물의 높이는 2층이하로서 높이 8미터이하일 것.
4. 전기·수도·하수도등 새로운 간선공급설비의 설치를 요하지 아니할 것.
5. 분양을 목적으로 하는 건축물이 아닐 것.
6. 도시미관상 지장이 없을 것.
7. 도시계획법 제14조의2의 규정에 적합할 것. 다만, 연차별 집행계획을 수립하여야할 기간안에 연차별 집행계획이 수립되지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

②제1항의 규정에 의한 가설건축물을 허가할 경우에는 도시계획사업의 지장유무에 대하여 사업 관련부서와 협의하여야 한다.

③영 제15조 제4항 제12호의 규정에 의한 가설건축물은 다음표와 같다.

용도	구조	면적	기타
관리사무실 (주차장, 화취원, 체육시설)	칼라알미늬샷	30제곱미터이하	• 1층에 한함 • 옥상설치 불가
제품야적장	철골조립조	500제곱미터이하	• 독립적으로 설치한 것으로서 도시미관상 지장이 없는 것
기계보호시설	철골조립조	300제곱미터이하	

### 제4장 대지안의 조경

제16조(대지안의 조경) ①영 제27조 제1항의 규정에 의하여 면적 200제곱미터 이상인 대지에는 다음 각호의 기준에 따른 식수등 조경에 필요한 면적(이하 “조경면적”이라 한다)을 확보하여야 한다.

1. 연면적의 합계가 2천제곱미터 이상인 건축물 : 대지면적의 15퍼센트이상
2. 연면적의 합계가 1천제곱미터 이상 2천제곱미터 미만인 건축물 : 대지면적의 10퍼센트이상
3. 연면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 건축물 : 대지면적의 5퍼센트이상
4. 자연녹지지역 또는 보전녹지지역안의 건축물 : 대지면적의 30퍼센트이상
5. 강북 4대문안의 학교이적지안의 건축물 : 20퍼센트이상

②제1항의 규정에 의한 조경면적의 산정기준은 다음 각호의 경우에는 구위원회의 심의를 거쳐 이를 일부 완화하거나 적용하지 아니할 수 있다.

1. 도매시장 및 소매시장(농수산물공판장 및 통상산업부장관이 정하여 고시하는 대형할인점 및 중소기업 공동판매시설을 포함한다)
2. 상업지역안의 건축물로서 대지면적이 500제곱미터 이하인 건축물
3. 구청장이 녹지보존에 지장이 없다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 농·어업을 영위하기 위한 주택·축사 또는 광고
4. 공항시설·교정시설·군사시설
5. 주차장법 제2조의 규정에 의한 주차 전용건축물
6. 지방자치단체가 설치하는 시내버스 공영차고 및 관련시설
7. 학교(조경면적 기준의 2분의 1의 범위안에서 완화한다)

③제1항의 규정에 의한 조경면적의 산정은 다음 각호의 정하는 바에 의한다.

1. 공지 또는 지표면으로부터 높이 2미터미만인 옥외부분의 조경면적을 모두 산입한다.
2. 지표면으로부터 높이가 2미터 이상인 옥외부분의 조경면적과 온실로 전용되는 부분의 조경면적(채광을 하는

수평투영 면적으로 한다) 및 피로티 기타 이와 유사한 구조의 부분으로서 공중의 통행에 전용되는 부분의 조경면적은 2분의 1만을 조경 면적으로 산정하며, 당해 대지의 조경면적 기준의 3분의 1에 해당하는 면적까지 산입한다.

제17조(식재 등 조경기준) ①제16조의 규정에 의한 법정 최소 조경면적에 다음 표에서 정한 식재밀도를 곱한 수량이 상의 식수등 조경을 하여야 한다.

구분	식재밀도(제곱미터)	식재비율
교목	0.2본 이상 (다만, 흉고 직경 12센티미터 이상으로 수고 4미터 이상인 경우에는 0.1본 이상)	수고 2미터 이상의 교목을 50퍼센트이상 식재 (상록수는 30퍼센트이상)
관목	1본이상	

②구청장은 가로경관 및 대지의 특수성으로 인하여 제1항의 규정에 의한 식재기준 이외에 별도로 필요하다고 인정하는 경우에는 식재수종, 수량 및 방법등 필요한 조치를 명할 수 있다.

③제16조 규정의 조경면적은 1개소의 면적이 최소 3제곱미터이상으로서 최소 폭을 1미터이상으로 하여야 한다.

④옥상조경을 하는 경우에는 건축물 외곽선주변에 수목을 줄지어 심는 방법으로 하여서는 아니되며, 건축물 외곽선의 안쪽에 집단적으로 심어 그 부분이 휴게장소 등으로 쓰일 수 있도록 하여야 한다.

⑤제4항의 규정에 의한 옥상조경을 하는 경우에는 토심깊이를 1미터이상으로 하여야 하며, 이 경우에는 미리 그 부분의 단면도 및 살수설비도를 제출하여 구위원회의 심의를 거쳐야 한다.

⑥구청장은 식수 부적격 대지나 수목의 생장이 어려운 대지에 있어서는 제1항 내지 제5항 규정에도 불구하고, 제16조의 규정에 의한 조경면적에 상당하는 면적 이상의 대지에 구위원회의 심의를 거쳐 파고라, 조각물, 정원석, 연못, 분수대등 조경시설물을 설치하게 할 수 있다.

⑦제42조 제1항의 규정에 의하여 미관 도로 건축후퇴선 부분에 조경을 위한 교목(흉고직격 12센티미터이상으로서 수고 4미터 이상인 경우에 한한다)을 5미터이상의 간격으로 식재한 경우 수목당 3제곱미터로 산정한 면적을 제16조 제1항의 규정에 의한 조경면적에 산입한다.

⑧다음 각회의 건축물에 설치하는 조경시설의 설계 및 감리는 국가기술자격법에 의한 조경기사1급이상의 자격을 갖춘 자가 하여야 한다.

1. 연면적 1만제곱미터이상인 건축물
2. 세대수가 300세대이상인 공동주택

## 제5장 건축물의 대지 및 도로

제18조(대지와 도로와의 관계) ①법 제33조 제1항 및 영 제28조 제2항 제1호의 규정에 의하여 연면적의 합계가 2천제곱미터이상인 건축물의 대지는 너비 6미터이상의 도로(진입도로를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 광장에 6미터이상 접하거나, 너비 6미터이상의 도로 또는 광장에 4미터이상을 2곳이상 접하여야 한다.

②영 제28조 제2항 제2호의 규정에 의하여 판매시설·위락시설 및 관람집회시설인 건축물의 대지는 다음표에 정하는 너비 이상의 도로에 6미터이상 접하여야 한다. 다만, 도시계획시설로 결정된 시장용지에 건축하거나, 기존의 도매시장 또는 소매시장등을 재건축하는 경우에는 다음 표의 범위안에서 구위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있다.



당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계	대지가 접하여야 하는 도로의 너비	완화할 수 있는 도로 너비의 범위
1천제곱미터 이상 2천제곱미터 미만	8미터 이상	6미터 이상
2천제곱미터 이상 3천제곱미터 미만	10미터 이상	8미터 이상
3천제곱미터 이상	12미터 이상	10미터 이상

제19조(도로안의 건축제한) 영 제29조 제3호의 규정에 의하여 도로안에 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 1에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 공동주차장시설
2. 도시계획으로 결정된 도시계획시설

### 제6장 용도지역 안에서의 건축물

제20조(전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 영 제65조 제1항 제1호의 규정에 의하여 영 별표2의 전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 노유자시설(아동시설 및 노인시설에 한한다)
2. 종교시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이하인 것으로서 타종시설 및 옥외 확장장치가 없는 경우에 한한다)
3. 초등학교
4. 공동주택(연립주택·다세대주택으로

서 구청장이 구위원회의 심의를 거쳐 도시계획상 지장이 없다고 인정하여 지정·공고하는 구역에 한한다)

5. 전시시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이하인 박물관·미술관에 한한다)
6. 자동차관련시설(너비 12미터이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 주차장에 한한다)

제21조(일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 영 제65조 제1항 제2호의 규정에 의하여 영 별표3의 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 제2종 근린생활시설(안마시술소 및 단란주점을 제외한다. 다만, 단란주점은 구청장이 구위원회의 심의를 거쳐 주거환경을 침해할 우려가 없다고 인정하여 지정·공고한 구역에 한하여 허용한다)
2. 의료시설(격리병원을 제외한다)
3. 교육연구시설

4. 운동시설(너비 12미터미만인 도로에 접한 대지의 경우에는 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이하인 경우에 한한다)
5. 업무시설(오피스텔은 제외하며, 너비 12미터미만인 도로에 접한 대지의 경우에는 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이하인 경우에 한한다)
6. 판매시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이하인 것과 영 별표3 제1호 자목의 규정에 의한 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하고자 하는 경우로서 시장의 면적이 종전의 연면적의 4배이하인 경우에 한한다)
7. 관람집회시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터이하인 경우에 한한다.)
8. 전시시설(너비 12미터미만인 도로에 접한 대지의 경우에는 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터이하인 경우에 한한다)
9. 공장(너비 8미터이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 인쇄·봉제·필립현상·자동자료처리장비제조업·컴퓨터프로그램매체 제조업 및 두부제조업 공장으로서 배출시설기준의 2배이하인 것과 아파트형 공장에 한한다)
10. 창고시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 이하인 창고에 한한다)
11. 위험물저장 및 처리시설(지하에 위험물을 저장하는 주유소와 저장탱크 용량 20톤 이하인 액화석유가스충전소와 석유 및 가스판매소에 한한다)
12. 자동차관련시설[정비공장으로서 그 시설규모가 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 200제곱미터이하로서 대기환경보전법·수질환경보전법·소음진동 규제법에 의한 배출시설 설치 허가기준의 2배이하인 것과 주차장·세차장·운전학원·정비학원 및 너비 12미터이상인 도로에 접한 대지로서 구청장이 주민공람후 구위원회 심의를 거쳐 주거환경을 침해할 우려가 없다고 인정하여 지정·공고한 구역안의 매매장(사무실)에 한한다]
13. 동물관련시설(축산물위생처리법에 의한 간이도계장에 한한다)
14. 발전소(지역난방을 위한 열병합발전소에 한한다)
15. 방송·통신시설
16. 군사시설
17. 청소년수련시설(유스호스텔을 제외한다)
18. 교정시설(구청장이 구위원회의 심

의를 거쳐 주거환경을 침해할 우려가 없다고 인정하여 지정·공고한 구역에 한한다)

제22조(1종·2종·3종 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 제21조의 규정에 불구하고 영 제65조 제2항 규정에 의하여 1종 일반주거지역·2종일반주거지역·3종일반주거지역으로 구분하여 지정된 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 1종 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물

- 가. 단독주택
- 나. 공동주택(아파트는 제외한다)
- 다. 기숙사
- 라. 근린생활시설(당해용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 이상인 것과 안마시술소 및 단란주점을 제외한다)

마. 근린공공시설

바. 종교시설(당해용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터이하인 것으로서 타종시설 및 확장장치가 없는 경우에 한한다)

사. 노유자시설

아. 교육연구시설

자. 운동시설(너비 12미터이상인 도로에 12미터이상 접한 대지에 한한다)

다)

차. 전시시설(너비 12미터이상인 도로에 12미터이상 접한 대지에 한한다)

카. 자동차관련시설(주차장에 한한다)

2. 2종 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물

가. 단독주택

나. 공동주택(11층이상의 아파트는 제외한다)

다. 기숙사

라. 근린생활시설(안마시술소 및 단란주점을 제외한다)

마. 근린공공시설

바. 종교시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터이하인 것으로서 타종시설 및 확장장치가 없는 경우에 한한다)

사. 노유자시설

아. 의료시설(격리병원을 제외한다)

자. 교육연구시설

차. 운동시설(너비 12미터미만인 도로에 접한 대지의 경우에는 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터이하인 것에 한한다)

카. 업무시설(오피스텔은 제외하며, 너비 12미터미만인 도로에 접한 대지의 경우에는 당해 용도에 사용되

- 는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 이하인 것에 한한다)
- 타. 판매시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이하인 것과 영 별표 3 제1호 자목의 규정에 의한 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우로서 구청장이 주거환경에 미치는 영향, 시장의 기능 회복등을 감안하여 지정·공고한 구역안에서는 시장의 면적이 종전의 연면적의 2배이하인 경우에 한한다)
- 파. 관람집회시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 이하인 경우에 한한다)
- 하. 전시시설(너비 12미터이상인 도로에 접한 대지의 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터이하인 경우에 한한다)
- 거. 공장(아파트형공장에 한한다)
- 너. 창고시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터이하인 경우에 한한다)
- 더. 위험물저장 및 처리시설(지하에 위험물을 저장하는 주유소와 저장탱크 용량 20톤이하인 액화석유가스충전과 석유 및 가스판매소에 한한다)
- 러. 자동차관련시설(폐차장, 매매장,

- 검사장, 정비공장을 제외한다)
- 머. 방송·통신시설
- 버. 청소년수련시설(유스호스텔을 제외한다)
- 3. 3종 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물
  - 가. 영 제65조 제1항 제2호 관련 별표 3 제1호 각목에 규정된 건축물
  - 나. 제21조 각호에 규정된 건축물
- 제23조(준주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 영 제65조 제1항 제3호의 규정에 의하여 영 별표 4의 준주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.
  1. 의료시설(격리병원을 제외한다)
  2. 교육연구시설
  3. 운동시설
  4. 업무시설
  5. 판매시설
  6. 관람집회시설
  7. 전시시설
  8. 공장(도시형공장중 제재업·연탄제조업 공장을 제외한 공장으로서 배출시설 기준의 2배이하인 것과 아파트형공장에 한한다)
  9. 창고시설
  10. 위험물저장 및 처리시설(위험물취급소·액화가스취급소와 지하에 위험물을 저장하는 것으로서 주유소·저

장탱크용량 20톤이하의 액화석유가스  
충전소에 한한다)

11. 자동차관련시설(폐차장과 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 200제곱미터를 초과하는 정비공장으로서 배출시설기준의 2배를 초과하는 것을 제외한다)
12. 식물관련시설
13. 발전소(지역난방을 위한 열병합발전소에 한한다)
14. 군사시설
15. 방송·통신시설
16. 청소년 수련시설

제24조(중심상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 영 제65조 제1항 제4호의 규정에 의하여 영 별표5의 중심상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 단독주택(하나의 건축물로서 단독주택의 용도와 다른 용도가 복합된 경우에 한한다)
2. 공동주택(하나의 건축물로서 공동주택의 용도와 다른 용도가 복합된 경우에 한한다)
3. 기숙사
4. 노유자 시설
5. 의료시설(격리병원을 제외한다)
6. 운동시설
7. 공장(인쇄공장으로서 배출시설기준의

2배이하인 공장에 한한다)

8. 위험물저장 및 처리시설(위험물제조소 및 위험물저장소를 제외한다)
9. 운수시설
10. 자동차관련시설(폐차장을 제외한다)
11. 장례식장

제25조(일반상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 영 제65조 제1항 제5호의 규정에 의하여 영 별표6의 일반상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 단독주택(하나의 건축물로서 단독주택의 용도와 다른 용도가 복합된 경우에 한한다)
2. 공동주택
3. 노유자시설
4. 교육연구시설
5. 운동시설
6. 공장(도시형공장중 제재업 및 연탄제조업공장을 제외한 공장으로서 배출시설 기준의 2배이하인 공장에 한한다)
7. 위험물저장 및 처리시설(위험물제조소 및 위험물저장소를 제외한다)
8. 운수시설
9. 자동차관련시설(폐차장을 제외한다)
10. 동물관련시설(축산물위생처리법에 의하여 허가된 기존 도축장의 증·개

축에 한한다)

11. 발전소(지역난방을 위한 열병합발전소에 한한다)
12. 군사시설
13. 관광휴게시설
14. 청소년수련시설
15. 장례식장

제26조(근린상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 영 제65조 제1항 제6호의 규정에 의하여 영 별표 7의 근린상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 공동주택
2. 노유자시설
3. 교육연구시설
4. 운동시설
5. 업무시설
6. 숙박시설
7. 판매시설
8. 위락시설
9. 관람집회시설
10. 전시시설
11. 공장(도시형공장중 제재업·연탄제조업 공장을 제외한 공장으로서 배출시설기준의 2배이하인 것과 아파트형 공장에 한한다)
12. 창고시설
13. 위험물저장 및 처리시설(위험물취급소·액화가스취급소와 지하에 위험

물을 저장하는 것으로서 주유소·저장탱크용량 20톤이하의 액화석유가스 충전소에 한한다)

14. 운수시설
15. 자동차관련시설(폐차장을 제외한 다)
16. 동물관련시설(축산물위생처리법에 의한 간이도계장에 한한다)
17. 발전소(지역난방을 위한 열병합발전소에 한한다)
18. 방송·통신시설
19. 군사시설
20. 청소년수련시설
21. 장례식장

제27조(유통상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 영 제65조 제1항 제7호의 규정에 의하여 영 별표8의 유통상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 근린생활시설
2. 종교시설
3. 노유자시설
4. 위락시설
5. 업무시설
6. 전시시설
7. 관람집회시설
8. 위험물저장 및 처리시설(위험물제조소 및 위험물저장소를 제외한다)
9. 자동차관련시설(폐차장을 제외한다)

10. 발전소(지역난방을 위한 열병합발전소에 한한다)
11. 군사시설
12. 청소년 수련시설
13. 방송·통신시설
14. 장례식장

제28조(준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 영 제65조 제1항 제10호의 규정에 의하여 영 별표11의 준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 단독주택
2. 공동주택(공장이적지를 제외한다. 다만, 공장이적지중에서 시장이 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시의 균형발전 및 주거환경에 지장이 없다고 인정하는 구역에 대하여는 그러하지 아니하다)
3. 근린생활시설(단란주점을 제외한다. 다만, 단란주점은 구청장이 구위원회의 심의를 거쳐 주거환경을 침해할 우려가 없다고 인정하여 지정·공고한 구역에 한한다)
4. 종교시설
5. 노유자시설
6. 교육연구시설(초등학교·중학교·고등학교·교육원·기술계학원·직업훈련소·공업에 관련되는 연구소 및 도서관에 한한다)

7. 운동시설
8. 업무시설
9. 관람집회시설
10. 판매시설(농·축·수산물 판매시설과 당해 준공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한한다)
11. 전시시설
12. 공장(공업배치 및 공장설립에 관한 법률 제28조의 규정에 의한 도시형업종의 공장 및 아파트형 공장의 건축과 동법 시행령 제26조의 규정에 의한 공장의 증설 및 이전에 한한다)
13. 운수시설
14. 방송·통신시설
15. 군사시설
16. 청소년수련시설
17. 동물관련시설
18. 의료시설
19. 묘지관련시설
20. 장례식장

제29조(보전녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 영 제65조 제1항 제11호의 규정에 의하여 영 별표 12의 보전녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 단독주택(농업·임업·축산업을 위한 단독주택에 한한다)
2. 근린생활시설(단란주점을 제외하며,

당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이하로서 2층이하인 것에 한한다)

3. 노유자시설
4. 교육연구시설(초등학교·중학교·고등학교에 한한다)
5. 종교시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터이하로서 2층 이하인 경우에 한한다)
6. 전시시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터이하로서 2층이하인 동·식물원에 한한다)
7. 창고시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터이하로서 2층 이하인 농업·축산업·수산업용에 한한다)
8. 식물관련시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터이하인 것에 한한다)
9. 묘지관련시설
10. 장례식장
11. 청소년수련시설(유스호스텔을 제외한다)
12. 의료시설
13. 축사

제30조(생산녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물) 영 제65조 제1항 제12호의 규정에 의하여 영 별표 13의 생산녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물은

다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 단독주택(농업·임업·축산업을 위한 단독주택에 한한다)
2. 공동주택(아파트를 제외한다)
3. 근린생활시설(단란주점을 제외하며, 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이하인 경우에 한한다)
4. 종교시설
5. 전시시설(동물원 및 식물원과 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이하인 박물관·미술관에 한한다)
6. 교육연구시설(초등학교·중학교·고등학교와 농업·임업·축산업·수산업과 관련된 교육연구시설 및 직업훈련소에 한한다)
7. 공장(도정공장·식품공장·제1차산업생산업의 가공공장에 한한다)
8. 창고시설
9. 자동차관련시설(중기 및 자동차계학원과 자동차운수사업법에 의한 차고에 한한다)
10. 분뇨·쓰레기처리시설
11. 묘지관련시설
12. 장례식장
13. 위험물저장 및 처리시설(주유소와 위험물판매취급소에 한한다)
14. 판매시설(농·축·수산물 판매시설



에 한한다)

제31조(자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 영 제65조 제1항 제13호의 규정에 의하여 영 별표 14의 자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 단독주택
2. 공동주택(연립주택 및 다세대주택에 한한다)
3. 기숙사
4. 근린생활시설(단란주점을 제외하며, 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이하인 경우에 한한다)
5. 종교시설
6. 숙박시설(관광숙박시설에 한한다)
7. 관람집회시설
8. 전시시설
9. 공장(도정공장·식품공장과 아파트형 공장에 한한다)
10. 위험물저장 및 처리시설(위험물제조소를 제외한다)
11. 자동차 관련시설
12. 판매시설(농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률 제2조의 규정에 의한 농수산물 공판장과 통상산업부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 대형할인점 및 중소기업공동판매시설에 한한다)

13. 발전소(지역난방을 위한 열병합발전소에 한한다)

제32조(건축물의 대지가 지역에 걸치는 경우의 조치) 법 제46조 제3항 규정에 의하여 건축물의 대지가 2이상의 지역에 걸치는 경우로서 그 걸치는 각 지역의 면적이 각각 그 대지면적의 2분의 1에 미달하는 경우에는 그 지역에 속한 부분에 대하여는 그 지역에 관한 규정을 적용한다.

## 제7장 용도지구안에서의 건축물

### 제1절 풍치지구안의 건축물

제33조(용도제한) 영 제68조 제1항의 규정에 의하여 풍치지구안에서는 다음 각호의 건축물은 건축할 수 없다.

1. 공동주택(아파트에 한한다)
2. 근린생활시설(안마미술소와 골프연습장으로서 옥외에 철탑이 있는 것에 한한다)
3. 의료시설(격리병원에 한한다)
4. 교육연구시설(직업훈련소 및 학원에 한한다)
5. 운동시설(골프장과 골프연습장으로서 옥외에 철탑이 있는 것에 한한다)
6. 업무시설(일반업무시설에 한한다)
7. 숙박시설
8. 판매시설

9. 위탁시설

10. 묘지관련시설

11. 위탁시설(제4조 미관지구에 한한다)

②제1항의 규정에 불구하고 제1항 제1호 내지 제6호에 해당하는 것으로서 미관도로(주간선 도로등에 의하여 미관지구로 지정된 도로를 말한다. 이하 같다) 변의 건축선으로부터 3미터이상 후퇴하여 너비 2미터이상의 차폐 조경등 미관보호시설을 하는 경우로서 구청장이 구위원회의 심의를 거쳐 미관지구의 지정목적에 반하지 아니하다고 인정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제41조(대지면적의 최소한도) 영 제69조 제2항 규정에 의하여 미관지구안의 대지면적의 최소한도는 다음 각호의 면적으로 한다. 다만, 일반주거지역 및 준주거지역안에 지정된 미관지구안의 기존 대지에 대한 대지면적의 최소한도는 200제곱미터로 한다.

- 1. 제1종 미관지구 : 600제곱미터
- 2. 제2종 미관지구 : 300제곱미터
- 3. 제3종 미관지구 : 300제곱미터
- 4. 제4종 미관지구 : 200제곱미터
- 5. 제5종 미관지구 : 250제곱미터

제42조(대지안의 공지) ①영 제69조 제2항의 규정에 의하여 미관지구의 건축물은 미관도로변의 건축선으로부터 3미터

이상을 후퇴(이하 “미관도로 건축후퇴선”이라 한다)하여 건축하여야 한다. 다만, 집단으로 지정된 미관지구안에서 도로 너비가 15미터미만인 경우에 있어서는 그러하지 아니하다.

②제1항의 규정에 의한 미관도로 건축후퇴선 부분에는 개방감 확보, 출입의 용이 및 도시미관이 향상될 수 있도록 영 제118조의 규정에 의한 동작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 기타 이와 유사한 시설물의 설치를 하여서는 아니된다.

③제2항의 규정에 불구하고 제17조 제7항의 규정에 의한 조경을 위한 식수와 구위원회의 심의를 거쳐 구청장이 공간이용계획을 수립한 경우에는 이에 따라야 한다.

제43조(건축물의 높이) ①영 제69조 제2항의 규정에 의하여 미관지구안에서 건축하는 건축물의 높이는 다음 각호와 같다.

- 1. 제1종 미관지구 : 5층이상
- 2. 제2종 미관지구 : 3층이상
- 3. 제3종 미관지구 : 2층이상
- 4. 제4종 미관지구 : 4층이상
- 5. 제5종 미관지구 : 2층이상

②구청장은 제1항의 규정에 불구하고 미관지구안의 대지가 미관도로변보다 현격하게 높거나 낮아서 제1항의 규정을 적용하기가 어려울 경우에는 구위원

회의 심의를 거쳐 주위미관이나 경관에 지장이 없다고 인정하는 구역안에서 건축물의 높이를 조정할 수 있다.

③제1항의 규정에 불구하고 다음 각호의 1에 해당하는 경우로서 구위원회의 심의를 거쳐 미관상 지장없다고 인정할 때에는 제1항의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

1. 영 제83조의 규정에 의한 전용주거지역안의 건축물 높이제한으로 제1항의 규정에 부적합한 경우
2. 군사시설보호법 제7조의 규정에 의하여 국방부장관 또는 관할 부대장과 협의시 건축물의 높이 제한으로 제1항의 규정에 부적합한 경우
3. 전기설비기술기준법에 관한 규칙 제83조의 규정에 의한 높이제한으로 제1항의 규정에 부적합한 경우
4. 제35조 규정에 의한 풍치지구안에 높이제한으로 제1항의 규정에 부적합한 경우
5. 단독주택·근린공공시설·관람집회시설·기념관·주유소·공장·기타 이와 유사한 건축물 및 법 제5조의2 규정을 적용하는 대지
6. 너비 20미터이상의 도로에 접한 제4조 미관지구에서 건축물의 높이제한이 지구지정 목적에 어긋나지 아니하는 경우

제44조(건축물의 규모) 영 제69조 제2항의 규정에 의하여 미관지구안에 건축하는 건축물의 건축면적은 층의 수에 따라 다음표에 의한 면적이상이어야 한다. 다만, 단독주택, 공동주택, 법 제25조의 규정에 의한 공용건축물과 기존 건축물 또는 도로 등이 인접하여 부득이한 경우로서 구위원회의 심의를 거쳐 구청장이 주위미관에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

(단위 : 제곱미터)

관람집회시설(당해 용도에 사용되는 건축물의 연면적의 합계가 1천제곱미터 이하인 경우에는 제외한다)

11. 공장
12. 창고시설(당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터이하인 경우에는 제외한다)
13. 위험물저장 및 처리시설(위험물취급소, 액화가스취급소, 주유소 및 저장탱크 용량 10톤이하의 액화석유가스충전소를 제외한다)
14. 운수시설
15. 자동차관련시설(주차장을 제외한다)
16. 동물관련시설
17. 분뇨·쓰레기처리시설
18. 교정시설
19. 방송·통신시설(촬영소에 한한다)
20. 묘지관련시설

21. 청소년수련시설(유스호스텔에 한한다)

제34조(건폐율) 영 제68조 제2항의 규정에 의하여 풍치지구안에 건축하는 건축물의 건폐율은 10분의 3을 초과할 수 없다. 다만, 구청장이 지역여건상 통일된 기준적용이 심히 부적합하다고 인정하여 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서의 건폐율은 10분의 4이하로 한다.

제35조(건축물의 높이) ①영 제68조 제2항의 규정에 의하여 풍치지구안에 건축하는 건축물의 층수는 3층이하로서 높이는 12미터를 초과할 수 없다. 다만, 구청장이 지역여건상 통일된 기준적용이 심히 부적합하다고 인정하여 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서의 높이는 4층이하로서 15미터이하로 한다.

②교육법에 의한 학교 및 특별법에 의하여 설립된 정부출연 연구기관은 제1항의 규정에 불구하고 그 건축물의 높이는 7층이하로서 높이가 28미터를 초과할 수 없다. 다만, 대지가 해발 70미터 이상일 경우에는 5층 이하로서 높이가 20미터 이하로 한다.

제36조(대지안의 조경) 풍치지구안에서 건축물을 건축할 때에는 대지면적의 30퍼센트 이상에 해당하는 조경면적을 확

보하여야 하고 그 부분에 대하여 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 학교건축물의 수직 증축에 있어서는 그러하지 아니하다.

제37조(대지면적의 최소한도) 영 제68조 제2항의 규정에 의하여 풍치지구안의 대지면적의 최소한도는 600제곱미터로 한다. 다만, 일반주거지역이거나 주변대지에 기존건축물 또는 도로등이 있어 대지의 추가확보가 불가능한 경우 대지면적의 최소 한도는 200제곱미터로 한다.

제38조(대지안의 공지) 영 제68조 제2항의 규정에 의하여 풍치지구안의 건축물은 건축선 및 인접대지경계선으로부터 다음 각호의 거리이상을 띄어서 건축하여야 한다. 다만, 담장·바닥면적이 30제곱미터이하인 부속건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 건축선으로부터 건축물의 외벽 각부분까지의 거리 : 1미터
2. 인접대지경계선으로부터 건축물의 외벽 각부분까지의 거리 : 1미터

### 제2절 미관지구안의 건축물

제39조(지구의 세분) 미관지구의 세분은 도시계획법시행령 제16조의2 제1호의 규정에 의한다.

제40조(용도제한) ①영 제69조 제1항의

규정에 의한 미관지구안에서는 다음 각 호의 건축물은 건축할 수 없다.

(단위 : 제곱미터)

층 수	건축면적
6층 이상	200
11층 이상	250
16층 이상	400

제45조(건축물의 부수시설등) 영 제69조 제2항의 규정에 의하여 미관지구안에서는 도시미관을 저해하는 차면시설·세탁물건조대·장독대·철조망·굴뚝·환기시설·건축물 외부에 노출된 계단 기타 이와 유사한 것은 건축물의 전면부분에 설치하여서는 아니된다. 다만, 구청장이 구위원회의 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제46조(특정구역안의 건축제한) 구청장은 미관지구안에서 한국 고유의 건축양식 및 주거생활환경의 전통적 미관유지를 위하여 특히 필요하다고 인정하는 경우에는 구위원회의 심의를 거쳐 그 구역을 지정·공고하고 건축물의 규모, 양식, 구조, 형태, 색채, 재료를 제한할 수 있다.

### 제3절 시설보호지구 안의 건축물

#### 제47조(학교시설보호지구안의 건축물) ①

영 제71조의 규정에 의하여 학교시설보호 지구안에서는 다음 각호의 건축물은 건축할 수 없다.

1. 근린생활시설(안마시술소에 한한다)
2. 의료시설(격리병원·정신병원·요양소에 한한다)
3. 숙박시설
4. 판매시설
5. 위락시설
6. 공장
7. 창고시설
8. 위험물저장 및 처리시설(주유소를 제외한다)
9. 운수시설
10. 자동차관련시설(자동세차장 및 주차장은 제외한다)
11. 동물관련시설
12. 분뇨·쓰레기 처리시설
13. 교정시설
14. 묘지관련시설
15. 장례식장

②구청장은 학교시설보호지구안의 건축물의 건축허가를 하고자 하는 경우에는 미리 구위원회 심의를 거쳐야 한다. 다만, 주거용건축물과 근린생활시설의 건축물은 그러하지 아니하다.

**제48조(공용시설 보호지구안의 건축물)**

①영 제71조의 규정에 의하여 공용시설 보호 지구안에서는 다음 각호의 건축물은 건축할 수 없다.

1. 단독주택(공관을 제외한다)
2. 공동주택
3. 기숙사
4. 종교시설
5. 격리병원
6. 교육연구시설(연구소 및 도서관을 제외한다)
7. 시장(백화점·쇼핑센터·대형점을 제외한다)
8. 위탁시설
9. 관람집회시설(집회장의 회의장, 공회장을 제외한다)
10. 공장
11. 창고시설
12. 위험물저장 및 처리시설(주유소를 제외한다)
13. 운수시설
14. 자동차관련시설(주차장을 제외한다)
15. 동물 관련시설
16. 분뇨·쓰레기 처리시설
17. 교정시설
18. 묘지 관련시설

②영 제71조의 규정에 의하여 구청장은 공용시설 보호지구안의 건축물의 건축허가를 하고자 하는 경우에 미리 구위

원회의 심의를 거쳐야 한다.

**제4절 공항지구안의 건축물**

**제49조(용도제한) 영 제73조 제2항** 규정에 의하여 공항지구안에서는 다음 각호의 건축물은 건축할 수 없다.

1. 항공법에 의하여 제한되는 건축물
2. 공장(공해공장에 한한다)
3. 발전소(지역난방을 위한 열병합 발전소를 제외한다)
4. 묘지관련시설

**제50조(건축물의 높이)** 구청장은 항공기의 이착륙에 장애가 되는 경우 항공법이 정하는 바에 따라 건축물의 높이를 제한할 수 있다.

**제8장 대지와 건축물의 관계**

**제51조(지역안에서의 건폐율)** ①법 제47조제1항 및 영 제78조제1항의 규정에 의하여 건축물의 건폐율은 용도지역에 따라 다음 각호에서 정한 비율 이하로 한다.

1. 전용주거지역 : 100분의 50
2. 일반주거지역 : 100분의 60
3. 준주거지역 : 100분의 60
4. 중심상업지역 : 100분의 60
5. 일반상업지역 : 100분의 60
6. 근린상업지역 : 100분의 60

7. 유통상업지역 : 100분의 60
8. 전용공업지역 : 100분의 60
9. 일반공업지역 : 100분의 60
10. 준공업지역 : 100분의 60
11. 보존녹지지역 : 100분의 20
12. 생산녹지지역 : 100분의 20
13. 자연녹지지역 : 100분의 20
14. 용도지역의 지정이 없는 지역 : 100분의 60

②강북 4대문안의 학교이적지는 제1항의 규정에 불구하고 100분의 33이하로 한다.

제52조(지역안에서의 용적률) ①법 제48조제1항 및 영 제79조제1항의 규정에 의하여 건축물의 용적률은 용도지역에 따라 다음 각호에서 정한 비율이하로 한다.

1. 전용주거지역 : 100퍼센트
2. 일반주거지역
 

{	1종 : 200퍼센트
	2종 : 300퍼센트
	3종 : 400퍼센트
3. 준주거지역 : 600퍼센트
4. 중심상업지역 : 1천200퍼센트(단, 4대문안 : 800퍼센트)
5. 일반상업지역 : 1천퍼센트(단, 4대문안 : 800퍼센트)
6. 근린상업지역 : 800퍼센트(단, 4대문안 : 700퍼센트)
7. 유통상업지역 : 1천퍼센트(단, 4대문

안 : 800퍼센트)

8. 전용공업지역 : 200퍼센트
9. 일반공업지역 : 300퍼센트
10. 준공업지역 : 400퍼센트
11. 보존녹지지역 : 50퍼센트
12. 생산녹지지역 : 150퍼센트
13. 자연녹지지역 : 60퍼센트
14. 용도지역 지정이 없는 지역 : 300퍼센트

②제1항 제2호의 규정을 적용함에 있어 1종내지 3종 일반주거지역의 지정이 없는 경우에는 3종 일반주거지역의 용적률을 적용한다.

③강북 4대문안의 학교이적지에 대하여는 제1항의 규정에 불구하고 용적률상업지역안에서는 600퍼센트이하, 준주거지역안에서는 400퍼센트이하, 일반주거지역안에서는 200퍼센트이하로 한다.

제53조(용적율의 완화) ①영 제79조제5항의 규정에 의하여 당해 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·하천·공공용지 등의 공공시설의 설치·조성하여 제공하는 경우의 용적률은 다음에서 정하는 비율이하로 한다.

$[1 + (\text{제공면적} \div \text{제공전 대지면적})] \times \text{제52조의 규정에 의한 기준용적률}$

②제52조제1항의 규정에 불구하고 도시계획지구·도심재개발구역·상세계획구역안의 건축물과 주거복합건축물(주거용

면적과 다른 용도의 면적이 각각 연면적의 30퍼센트이상 복합된 건축물에 한한다. 이하 같다)의 용적률은 중심상업지역안에서는 1천 200퍼센트이하, 일반상업지역안에서는 1천퍼센트이하, 근린상업지역안에서는 900퍼센트이하, 준주거지역안에서는 700퍼센트이하로 할 수 있다.

**제54조(대지면적의 최소한도) 영 제80조**

규정에 의하여 대지면적의 최소한도는 다음 각호와 같다.

1. 전용주거지역 : 200제곱미터
2. 일반주거지역 : 90제곱미터 (다만, 1종 일반주거지역은 120제곱미터)
3. 준주거지역 : 90제곱미터
4. 중심상업지역 : 300제곱미터
5. 일반상업지역 : 200제곱미터
6. 근린상업지역 : 150제곱미터
7. 유통상업지역 : 200제곱미터
8. 전용공업지역 : 330제곱미터
9. 일반공업지역 : 330제곱미터
10. 준공업지역 : 200제곱미터
11. 보존녹지지역 : 350제곱미터
12. 생산녹지지역 : 200제곱미터
13. 자연녹지지역 : 400제곱미터
14. 용도지역 지정이 없는 지역 : 90제곱미터

**제55조(건축선으로부터 띄어야 할 거리)**

영 제81조제1호 규정에 의하여 건축물

을 건축하는 경우 건축선으로부터 띄어야 할 거리는 다음 각호에서 정한 바와 같다. 다만, 지표면이하의 부분은 그러하지 아니하다.

1. 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 200제곱미터 이상인 건축물

(단위 : 미터)

대상건축물	건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리	적용대상 건축선
공해공장	4(준공업지역 : 2)이상 다만, 전용공업지역 및 일반공업지역은 그러하지 아니하다.	모든 건축선
위험물제조소·위험물저장소·액화석유가스충전소	6(준공업지역 : 3)이상 다만, 전용공업지역 및 일반공업지역은 그러하지 아니하다.	

2. 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 건축물

(단위 : 미터)

대상건축물	건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리	적용대상 건축선
창고시설	3(준공업지역 : 2)이상 다만, 전용공업지역 및 일반공업지역은 그러하지 아니하다.	주출입구가 면한 도로
운수시설, 자동차관련시설(주차장, 운전·정비학원을 제외한다)	4(준공업지역 : 2)이상 다만, 전용공업지역 및 일반공업지역은 그러하지 아니하다.	



3. 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물

(단위 : 미터)

대상건축물	건축물의 각 부분까지 떨어져 할 거리	적용대상 건축선
판매시설·숙박시설·관람집회시설·전시시설·종교시설·장례식장·교육연구시설(입시계학원에 한한다)	4이상	주출입구가 면한 도로
의료시설·운동시설·관광휴게시설	3이상	

4. 아파트와 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 관람집회시설·종교시설·장례식장

(단위 : 미터)

대상건축물	당해용도에 사용되는 부분이 있는 층의 외벽 각 부분(노대 및 계단을 포함한다 이하 같다)까지의 떨어져할 거리	적용대상 건축선
아파트	6이상	너비 15미터 이상인 도로
	3이상	너비 15미터 미만인 도로
관람집회시설·종교시설·장례식장	2이상	주출입구가 면한 도로

제56조(인접대지경계선으로부터 띄어야 할 거리) 영 제81조 제2호의 규정에 의하여 건축물을 건축하는 경우 인접대지경계선으로부터 띄어야 할 거리는 다음 각호에서 정한 바와 같다. 다만, 담장·연면적 10제곱미터이하인 부속 건축물과 지표면이하의 부분은 그러하지 아니하다.

1. 건축물의 각 부분까지 띄어야 할 건축물

(단위 : 미터)

대상지역	외벽 각 부분으로부터 인접대지경계선까지의 직각방향의 수평거리
전용주거지역 안의 건축물	1.0 이상 0.5 이상
일반주거지역 안의 건축물	1.0 이상
보존녹지지역, 자연녹지지역 또는 생산녹지지역안의 건축물	

2. 건축물의 외벽 각 부분까지 띄어야 할 건축물

(단위 : 미터)

대 상 건 축 물	당해 용도에 사용되는 부분이 있는 층의 외벽 각 부분까지 띄어야 할 거리
당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 200제곱미터이상인 공해공장·액화석유가스충전소·위험물제조소·위험물저장소	4.0 이상 (준공업지역에 건축하는 공장은 2.0이상)
당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 창고·자동차 관련시설(운전·정비학원을 제외한다)	2.0 이상
판매시설·숙박시설·관람집회시설·전시시설·종교시설·장례식장	당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터이상 3.0 이상 다만, 상업지역은 그러하지 아니하다.
	당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터미만 2.0 이상 다만, 상업지역은 그러하지 아니하다.
다세대주택	2층이하로서 3세대 이하 1.0 이상
	3층이상 또는 4세대 이상 2.0 이상
연립주택	3.0 이상 (2층이하인 경우에는 2.0이상)
아파트	6.0 이상

제57조(합벽 개발등의 원칙) 법 제61조의 규정에 의한 도시설계지구 및 제46조의 규정에 의한 특정구역에서는 당해 지역

의 개발계획에 정하는 바에 따라 합벽 개발하는 경우에는 제56조의 규정을 적용하지 아니한다. 다만, 공동주택의 경

우에는 그러하지 아니하다.

**제58조(건축물의 높이제한 완화등) ①영**

제82조 제1항의 규정에 의하여 2이상의 전면도로가 있는 경우 다음 각호의 1에 해당하는 부분에 대하여는 법 제51조 제1항 및 법 제52조의 규정을 적용함에 있어 당해 도로에 대한 전면도로의 너비는 가장 넓은 도로의 너비를 적용한다.

1. 가장 넓은 도로측의 대지경계선으로부터 수평거리 35미터이하 부분
2. 제1호에 해당하지 아니한 부분에 있어서는 당해 전면도로의 중심선으로부터 10미터이하의 부분을 제외한 부분

②제1항의 규정에 의하여 완화되는 부분을 제외한 부분이 2개의 교차되는 전면도로를 갖는 경우에 그 부분중 넓은 도로측 대지경계선으로부터 수평거리 35미터이하의 부분

③영 제82조 제2항의 규정에 의하여 16층이상의 공동주택(주거복합 건축물인 경우 공동주택 부분이 16개층이상인 경우를 포함한다)을 건축하는 경우에는 당해 건축물의 공동주택 각 부분의 높이는 전면도로의 반대측 경계선까지 수평거리의 1.8배이하로 한다.

**제59조(높이제한 완화구역 및 기준) ①구**

창장이 법 제52조 및 영 제85조 제1항

의 규정에 의하여 상업지역안에서 높이제한 완화구역을 지정하는 경우에는 14일이상 일반인에게 공람후 구위원회의 심의를 거쳐 지정·공고하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 높이제한 완화구역을 지정한 경우 높이제한 완화는 다음 각호의 기준에 따른다.

1. 면적이 1천제곱미터 이상인 대지에 건폐율을 10분의 4이하로하여 건축물을 건축하는 경우에는 당해 건축물의 각 부분의 높이를 그 부분으로부터 전면도로 반대측 경계선까지의 수평거리의 3배이하
2. 대지둘레의 2분의 1이상이 도로에 접한 대지에 모든 건축선(막다른 도로 및 너비 4미터이하인 통과도로에 면한 건축선을 제외한다)으로부터 각각 6미터 이상을 후퇴하여 건축물(지표면 이하의 부분을 제외한다)을 건축하는 경우에는 당해 건축물의 각 부분의 높이를 그 부분으로부터 전면도로의 반대측 경계선까지의 수평거리의 2.5배 이하
3. 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하는 경우에는 당해 건축물의 각 부분의 높이를 그 부분으로부터 전면도로 반대측 경계선까지의 수평거리의 2배 이하

**제60조(일조등의 확보를 위한 건축물의**

높이제한) 법 제53조 및 영 제86조의 규정에 의하여 일조확보를 위하여 정하는 건축물의 높이제한은 다음 각호와 같다. 다만, 담장·연면적 10제곱미터이하인 부속건축물 및 영 제119조 제1항 제5호의 규정에 의하여 높이에 산입하지 아니하는 부분의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 영 제86조 제1호의 규정에 의하여 정하는 거리는 다음 각목과 같다.

가. 1층으로서 높이 4미터 이하인 부분은 인접대지 경계선으로부터 1미터 이상, 4미터를 초과하는 부분은 각 부분 높이의 4분의 1이상

나. 2층으로서 높이 8미터 이하인 부분은 인접대지 경계선으로부터 2미터 이상, 8미터를 초과하는 부분은 각부분 높이의 2분의 1이상

다. 3층이상인 건축물은 인접대지경계선으로부터 각 부분 높이의 2분의 1이상

2. 영 제86조 제2호 각목의 규정에 의하여 공동주택의 경우에는 다음 각목에서 정하는 높이 이하로 건축하여야 한다.

가. 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 개구부(환기를 위한 개구부로서 세대당 면적 0.5제곱미터이하인 것을 제외한다.

이하 이 조에서 같다)가 향하는 방향으로의 인접대지 경계선까지의 수평거리의 2배(도로에 접한 부분에서는 도로 중심선까지 수평거리의 3배, 2층이하의 다세대주택은 인접 대지경계선까지 수평거리의 4배)이하로 한다. 다만, 하나의 건축물에서 평면상 각각 독립된 세대의 측벽이 있는 경우로서 구청장이 구 위원회의 심의를 거쳐 일조확보에 지장이 없다고 인정하는 측벽부분은 그러하지 아니하다.

나. 가목의 규정에 불구하고 주거복합 건축물을 건축하는 경우에 주택의 각 부분의 높이는 그부분으로부터 채광을 위한 개구부가 향하는 방향으로의 인접대지 경계선까지 수평거리의 다음 배수이하로 한다.

(1) 상업지역 : 4배

(2) 준주거지역 : 4배

3. 영 제86조 제2호 나목의 규정에 의하여 동일 대지안에서 2동이상의 건축물이 서로 마주 보고 있는 경우에 건축물의 각 부분의 높이는 각각 서로 마주보는 외벽(6층 이상의 건축물로서 승강기탑·슈트·계단 및 굴뚝기타 이와 유사한 것으로서 그 돌출너비가 측벽너비의 2분의 1이하 이고, 그 돌출부분의 길이의 합이 외벽

길이의 8분의 1이하인 경우에는 당해 돌출부분을 제외한다. 이하 이조에서 같다)의 각 부분으로부터 다른편의 외벽의 각 부분까지 수평거리에 상당하는 높이이하

4. 영 제86조 제2호의 단서규정에 의하여 정하는 사항은 다음과 같다.

가. 동일 대지안에 2동 이상의 건축물이 마주보고 있는 경우

(1) 당해 건축물의 부개구부(주개구부가 아닌 개구부를 말한다. 이하 이조에서 같다)측단으로부터 당해 건축물의 측벽너비 이하 만큼 겹치는 위치에 인접하여 다른 건축물의 측벽이 있는 경우로서 그 사이의 수평거리가 당해 건축물의 측벽 너비이상인 경우

(2) 16층 이상인 탑상형 건축물(단변과 장변의 비율이 4분의 1이상인 경우에 한한다)이 서로 마주보고 있는 경우로서 한 건축물의 외벽에서 다른 건축물의 외벽까지의 거리가 각각의 건축물의 높이의 0.8배 이상이고, 정남북 방향의 수평거리의 1배이상인 경우

(3) 서로 마주보는 한 건축물과 다른 건축물의 각각의 외벽에 개구부등이 없는 경우로서 그 사이의 수평거리가 6미터(마주보는 건축

물이 각각 연립주택인 경우에는 4미터, 다세대주택인 경우에는 3미터)이상인 경우

(4) 공동주택의 주거부분이 아닌 부속건축물 또는 부대복리시설인 건축물로서 당해 건축물의 각 부분의 높이가 다른 건축물의 외벽까지의 수평거리 이하인 경우

(5) 높은 건축물의 층수가 12층이상인 경우로서, 건축물이 서로 겹치는 부분의 길이가 낮은 건축물의 측벽너비 이하이고 그 사이의 수평거리가 낮은 건축물의 높이 이상인 경우

(6) 서로 마주보는 건축물중 남쪽방향(마주보는 2동의 축이 남동에서 남서방향에 한한다)의 건축물이 낮고, 주개구부(거실과 주침실이 있는 부분의 개구부를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 방향이 남쪽방향을 향하는 경우에는 건축물 사이의 수평거리가 낮은 건축물의 높이이상인 경우

(7) 당해 건축물과 인접건축물이 직각으로 위치하고 당해 건축물의 측벽이 인접 건축물과 겹치지 아니하는 경우로서 그 사이의 수평거리가 3미터이상인 경우

나. 하나의 건축물에서 개구부 등이

마주보고 있는 경우

- (1) 하나의 건축물안에서 주개구부와 주개구부 또는 주개구부와 부개구부(개구부가 없는 벽을 포함한다)가 서로 마주보는 부분의 외벽으로부터 다른 편의 외벽까지의 수평거리에 상당하는 높이 이하
- (2) 하나의 건축물안에서 부개구부와 부개구부 또는 부개구부와 측벽이 서로 마주보는 경우에는 마주보는 각 부분사이의 수평거리의 4배의 거리에 상당하는 높이 이하
- (3) (1) 및 (2)를 제외한 경우에는 가목의 규정을 준용하여 완화한다.

5. 영 제86조 제3호의 규정에 의하여 정하는 도로의 너비는 20미터 이상으로 하며, 너비가 각각 20미터이상인 2이상의 도로가 교차하는 부분에 있는 대지로서 각각 제1호의 규정을 배제하는 대지 상호간을 포함한다.

### 제9장 도시설계등

제61조(도시설계의 작성방법) 법 제62조 및 규칙 제35조의 규정에 의하여 도시설계를 작성하는 자는 별표 2 및 별표

3에서 정하는 용도 및 표시기호를 사용하여 도시설계 도서를 작성하여야 한다.

제62조(도시설계지구안의 건축기준의 완화) ①영 제108조 제2호의 규정에 의하여 최고층수가 제한되는 경우 건폐율의 완화는 다음 각호와 같다.

- 1. 최고층수를 5층이하로 제한한 경우 : 당해지역·지구 기준건폐율의 1.2배 이하
- 2. 최고층수를 10층이하로 제한한 경우 : 당해지역·지구 기준건폐율의 1.1배이하

②영 제108조 제3호의 규정에 의하여 용도가 제한되거나 대지의 일부가 보도·녹지등 공공공지로 제공하는 경우의 용적률완화는 다음 각호의 식으로 산정하는 용적률로서 제52조의 기준용적률의 1.2배를 초과할 수 없으며, 미관도로 건축후퇴선 부분과 중복되는 경우 중복되는 면적은 공공공지로 제공하는 면적에 산입하지 아니한다.

- 1. 도시설계에서 지정된 권장용도로 건축하는 경우  

$$[1 + (\text{권장용도면} \div \text{건축연면적} + \times 0.2) \times \text{제52조의 규정에 의한 기준용적률}]$$
- 2. 대지의 일부를 보도·녹지등 공공공지로 제공하는 경우  

$$[1 + (\text{공공공지로 제공된 면적} \div \text{대지면적})] \times \text{제52조의 규정에 의한 기준용}$$

적률

③영 제108조 규정에 의하여 건축물의 면적이 제한되는 경우 법 제51조 제1항의 규정에 의한 건축물의 높이 제한규정의 완화는 그 기준 높이제한의 1.2배 이하의 범위 안에서 다음 식으로 완화한다.

$[1 + (\text{지역} \cdot \text{지구 기준건폐율} - \text{적용건폐율}) \div \text{지역} \cdot \text{지구 기준건폐율}] \times \text{법 제51조 제1항의 규정에 의한 높이제한 기준}$   
제63조(공개공지의 확보) ①영 제113조 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 공개공지를 확보하여야 할 대상건축물 및 공개공지의 면적은 다음 각호와 같다.

1. 대상건축물 : 종교시설 · 의료시설 · 운동시설 · 업무시설 · 관광숙박시설 · 판매시설 · 위락시설 · 관람집회시설 · 전시시설 · 운수시설(여객자동차 터미널 · 철도역사 및 공항청사에 한한다) 및 장례식장으로서 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물
2. 공개공지의 면적 : 공개공지를 확보하여야 할 면적은 대지면적에 대한 다음 각목의 비율이상으로 확보하여야 하며, 영 제27조의 규정에 의하여 설치한 조경면적과 미관도로 건축후퇴선 부분의 면적은 공개공지의 면적에 포함하지 아니하다. 다만, 공개공지의

면적산정에 있어 일반인의 출입이 부분적으로 제한되는 공항시설등에 대하여는 출입이 제한되는 부분의 면적은 대지면적에서 제외한다.

가. 제1호의 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터이상 1만제곱미터미만인 경우 : 5퍼센트

나. 제1호의 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1만제곱미터이상 3만제곱미터미만인 경우 : 7퍼센트

다. 제1호의 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 3만제곱미터이상인 경우 : 10퍼센트

②영 제113조 제3항의 규정에 의하여 공개공지에 설치하는 시설은 다음 각호에서 정하는 기준에 적합하여야 한다.

1. 공개공지는 일반다중이 도로에서 접근 및 이용에 편리한 장소에 설치하여야 한다.
2. 1개소의 면적은 최소 45제곱미터이상으로서 최소 폭은 3미터이상이어야 한다.
3. 공개공지를 피로티구조로 할 경우에는 유효높이가 4미터 이상이어야 한다.
4. 공개공지에는 구위원회 심의를 거쳐 조경 · 벤치 · 파고라 · 시계탑 · 분수 · 무대전시시설등 다중의 이용에 편리한 시설을 설치하여야 한다.

③영 제113조 제4항의 규정에 의한 건축기준의 완화는 다음 각호와 같다.

1. 용적률의 완화 :  $[1 + (\text{공개공지면적} \div \text{대지면적})] \times \text{제52조의 규정에 의한 기준용적률}$
2. 도로의 너비에 의한 건축물의 높이제한 완화 :  $[1 + (\text{공개공지면적} \div \text{대지면적})] \times \text{법 제51조의 규정에 의한 높이제한 기준}$
3. 법 제50조의 규정에 의한 대지안의 공지면적의 완화범위는 기준공지면적의 20퍼센트이하의 범위안에서, 영 제81조 제2호의 규정에 의한 인접대지경계선으로부터 띄어야 할 거리는 다음 각목에서 정하는 값이상으로 한다.
  - 가. 공개공지면적이 대지면적의 10퍼센트이상인 경우 : 제56조의 규정에 의한 대지안의 공지기준의 80퍼센트
  - 나. 공개공지면적이 대지면적의 5퍼센트이상인 경우 : 제56조의 규정에 의한 대지안의 공지기준의 90퍼센트
4. 제1호 내지 제3호의 건축기준 완화에 있어 공개공지면적의 산정은 옥내의 공개공지(피로티구조로 된 공개공지) 면적은 2분의 1만을 산입한다.

## 제10장 건축분쟁조정위원회

제64조(설치 및 구성) ①법 제76조의2 제2항의 규정에 의한 서울특별시 건축분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)는 위원장과 부위원장 각 1인을 포함한 7인이상 15인이내의 위원으로 구성한다.

②위원장은 조정위원회의 업무를 총괄하고 고정위원회를 대표한다.

③부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 부위원장이 위원장이 되며, 부위원장이 직무를 대행한다.

④조정위원회의 위원의 임기는 3년으로 하며 필요시에는 연임할 수 있다.

⑤조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사를 두되, 간사는 소속공무원중에서 위원장이 지정한 자로 한다.

제65조(회의) ①조정위원회의 위원장은 조정위원회의 회의를 소집한다.

②조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

③조정위원회의 위원은 자기와 직접 이해관계가 있는 안건의 조정에 참여할 수 없다.

제66조(대표자선정) 법 제76조의3의 규정에 의한 조정신청이 분쟁에 공동의 이



해관계가 있는 다수인인 경우, 위원장은 조정을 위해 필요하다고 인정하는 때에는 당사자중에서 대표자 선정을 요구할 수 있다.

제67조(감정등의 의뢰) 위원장은 분쟁조정신청사건을 심사하기 위하여 전문기관에 감정·진단·시험 등을 의뢰할 수 있다.

제68조(비용부담) ①법 제76조의7 제3항의 규정에 한하여 조정의 신청인 또는 당사자가 부담할 비용의 범위는 다음 각호와 같다.

1. 감정·진단·시험에 소요되는 비용
2. 검사·조사에 소요되는 비용
3. 녹음·속기록·참고인 출석등 기타 조정에 소요되는 비용. 다만, 조정위원회의 위원, 직원의 출석 또는 출장에 소요되는 비용 및 우편료, 전신료는 포함되지 아니한다.

②조정위원회는 법 제76조의7 제2항의 규정에 의하여 예치된 금액이 제1항의 비용에 미달한다고 인정하는 때에는 추가로 예치하게 할 수 있다.

③조정위원회는 법 제76조의7 제2항의 규정에 의하여 비용을 예치받은 경우에는 당해 분쟁에 대한 조정안을 작성하여 당사자에게 제시한 날, 또는 조정의 거부, 중지를 통보한 날로부터 5일이내에 예치받은 금액과 제1항의

규정에 의한 비용의 정산서를 작성하여 신청인에게 통지하여야 한다.

제69조(수당) 조정위원회의 회의에 출석한 위원 및 관계전문가에 대하여는 예산의 범위안에서 수당을 지급할 수 있다.

제70조(운영세칙) 조정위원회의 시행에 관하여 필요한 세부사항은 조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

## 제11장 보 칙

제71조(건축상) ①시장은 건축문화의 창달과 우수한 건축물의 건축을 장려하기 위하여 매년 우수건축물을 선정하여 건축물의 설계자·공사시공자 또는 건축주에게 건축상을 시상할 수 있다.

②건축상은 금상·은상 및 동상등으로 구분하며, 상장 및 상금을 수여한다.

③건축상을 수상한 건축물의 설계자는 건축사법등의 규정에 의한 처벌규정을 적용함에 있어 건축사법시행규칙 제22조 제4항 규정에 따라 경감할 수 있다.

제72조(간선도로변의 건축물의 지면표시) 너비 12미터이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 건축물 또는 너비 6미터이상인 2이상의 도로가 교차하는 부분에 접한 대지에 건축하는 건축물은 건축물 주출입구 부분 또는 대문등 통행

인이 쉽게 식별할 수 있는 위치에 대지의 지번을 표시하여야 한다.

제73조(시행규칙) 이 조례를 시행함에 있어 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

## 부 칙

- ①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.
- ②(처분에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 종전의 규정에 의하여 행한 처분은 이 조례에 의하여 행한 처분으로 본다.

③(건축허가를 받은 건축물 등에 관한 경과조치) 이 조례 시행전에 건축허가(종전의 법 제7조의 규정에 의한 사전결정을 받은 것과 1996년 1월 5일까지 종전의 법 제7조의 규정에 의하여 사전결정이 접수되어 그 후 사전결정을 받은 것을 포함한다)를 받았거나 건축신고·허가를 신청한 것과 주택건설촉진법 제32조의 4 및 동법 제33조의 규정에 의하여 사업계획의 사전결정 신청 및 사업계획 승인등의 신청을 한 것에 관하여는 종전의 규정에 의한다.

### [별표 1]

#### 서울특별시 건축위원회 세부 심의사항(제7조 제5항 관련)

1. 제2조 제1항의 규정에 의한 건축허가 사전승인 및 건축계획 세부 심의사항은 다음 각목과 같다.
  - 가. 용도 지역·지구 및 토지이용계획과의 적정성
  - 나. 공공시설, 공급처리시설등 도시기반 시설과의 관계
  - 다. 교통처리계획 및 주차계획의 적정성
  - 라. 도시경관에 미치는 영향
  - 마. 주변 건축물과의 조화
  - 바. 건축물의 용도·규모·배치 및 형태의 합리성
  - 사. 건축구조의 적정성
  - 아. 건축기준 적용의 타당성
  - 자. 조경, 공개공지 등 도시환경과의 적정성

- 차. 에너지절약계획 등 건축설비의 합리성
- 카. 재해예방, 토지굴착부분의 안정성
- 2. 제7조 제1항 제4호의 규정에 의한 도시설계안의 세부 심의 사항은 규칙 제2조 제1항 관련 별표 1의 도시설계승인시 중앙건축위원회의 심의사항과 같다.
- 3. 제7조 제1항의 규정에 의한 건축계획심의 도서는 다음 각목과 같다.
  - 가. 건축계획서
  - 나. 투시도 또는 조감도
  - 다. 위치도 및 계획대지 주변현황(인접대지 건물현황 표기)
  - 라. 배치도(교통처리 및 주차계획, 조경 및 공개공지계획, 1층 평면도 포함)
  - 마. 평면도
  - 바. 입면도
  - 사. 주단면도(구조계획 설명 포함)
  - 아. 대지조정 및 굴토계획(깊이 10미터 이상의 토지굴착공사 또는 높이 5미터 이상의 옹벽 등의 공사를 수반하는 경우)
  - 자. 에너지절약 계획서(건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제22조에 해당하는 건축물)
  - 차. 공개공지설치 계획서(제63조에 해당하는 건축물)
  - 카. 주택건설촉진법 제32조의 4 규정에 의한 사전결정을 신청한 공동주택의 경우에는 동 규정에 의한 사전결정신청시 제출하도록 하고 있는 제출도서

[별표 2]

도시설계의 용어정의(제61조 관련)

1. “도시설계지구”이라 함은 도시설계를 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. “특별설계구역”이라 함은 도시설계지구안에서 도시설계의 개발방향에 부합되도록 특별히 지정한 구역을 말한다.
3. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하게 하는 선을 말한다.
4. “건축지정선”이라 함은 그 선의 수직면에 건축물의 1층 내지 3층까지의 벽면의 위치가




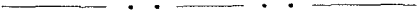
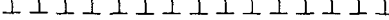







건축지정선 길이의 2분의 1 이상 접하여야 하는 선을 말한다.

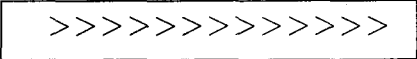

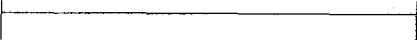


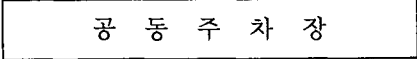





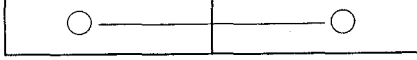
5. “벽면선”이라 함은 건축물의 1층 또는 특정층에 있어서 벽면의 위치가 넘어서는 아니 되는 선을 말한다.
6. “대지분할가능선”이라 함은 개발촉진을 위하여 일정규모 이상 대형 대지에 대하여 도시설계 내용에 지장을 주지 않는 범위안에서 분할가능 위치를 지정한 선을 말한다.
7. “최고층수”라 함은 도시설계에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
8. “최저층수”라 함은 도시설계에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
9. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
10. “불허용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 건축할 수 없는 용도를 말한다.
11. “권장용도”라 함은 대상지역의 발전을 위하여 효율적인 용도로 선정된 것을 말하며, 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 건축해야 하는 용도를 말한다.
12. “1층 전면권장용도”라 함은 보행공간 등의 활성화를 위하여 1층 전면부에 필요한 용도로 지정된 것으로 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 건축해야 하는 용도를 말한다.
13. “공공보행통로”라 함은 대지안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 통로를 말한다.
14. “공동주차통로”라 함은 2 이상의 대지에 주차장 출입을 위하여 공동으로 설치하여 사용하는 차량출입통로를 말한다.
15. “보차혼용통로”라 함은 차량 및 보행자의 통행의 공하는 대지내 공지를 말한다.
16. “차량출입금지구간”이라 함은 대지안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
17. “차량출입허용구간”이라 함은 대지안으로 차량출입이 허용되는 구간을 말한다.
18. “주차출입구”라 함은 대지안으로의 차량출입구를 일정지점에 지정한 위치를 말한다.
19. “보행자주출입구”라 함은 보행출입구를 당해 방향으로 설치하는 것을 말한다.
20. “공동주차장”이라 함은 도시설계사업주체에서 일단의 토지를 확보하여 조성하여야 하는 공공이 이용하는 주차장을 말한다.

21. “공공공지”라 함은 일반대중에게 상시 개방되는 공지를 말한다.
22. “공공조경”이라 함은 도시설계에서 지정된 위치에 지정된 식수방법 등에 따라 조경을 하는 것을 말한다.
23. “보행자전용도로”라 함은 도시설계에 의하여 지정된 도로로서 차량의 통행이 허용되지 않는 도로를 말한다.
24. “보행자우선도로”라 함은 도시설계에 의하여 지정된 도로로서 차량보다 보행자가 우선하여 통행할 수 있는 구조로 된 도로를 말한다.
25. “자동차전용도로”라 함은 도시설계에 의하여 지정된 도로로서 보행자의 통행이 허용되지 않는 도로를 말한다.
26. “공동건축”이라 함은 2 이상의 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.
27. “합벽건축”이라 함은 각각의 대지에 건축물을 연속적으로 건축할 때 건축물과 건축물의 외벽을 연결하여 각각 건축하는 것을 말한다.

[별표 3]

도시설계의 규제도 표시기호(제61조 관련)

구 분	표 시 기 호
도시설계지구	 (굵은 이점쇄선)
특별설계구역	
건축한계선	 (가는 일점쇄선)
건축지정선	 (가는 이점쇄선)
벽면선	
대지분할 가능선	 (가는 점선)
건축물의 층수제한	
건축물의 용도제한	
대지면적제한	
건축물의 형태제한	
공공 보행통로	
공동주차통로	

구 분	표 시 기 호
보차혼용통로	
차량출입금지구간	
차량출입허용구간	
주차출입구	
보행자 주출입구	
공동주차장	
공공용지	
공공조경	
보행자 전용도로	
보행자 우선도로	
자동차 전용도로	
공동건축	
합벽건축	