

서울특별시 건축조례 일부개정조례안

서울특별시 건축조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제1항 각 호외의 부분 중 “법 제5조의2”를 “법 제6조”로, “각호외”를 “각 호외”로 하고, 같은 항 제3호를 다음과 같이 한다.

3. 용도변경 : 변경 하고자 하는 용도 및 시설기준등이 관련법령 등의 규정에 적합한 경우. 다만, 2006년 5월 9일 전에 건축된 기존 건축물의 건축선 및 인접 대지경계선으로부터의 거리가 제25조의2에서 정한 거리의 기준에 미달하는 경우에는 제25조의2를 적용하지 않을 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

(다음 페이지에 계속)

신·구조문 대비표

현 행	개정안
<p>제4조(기존의 건축물 등에 대한 특례) ① 허가권자는 <u>법 제5조의2</u>, 영 제6조의2 및 제14조제6항의 규정에 의하여 법령 등의 제정·개정이나 영 제6조의2제1항 <u>각호의</u> 사유로 인하여 법령 등의 규정에 적합하지 아니하게 된 기존의 건축물 및 대지에 대하여 다음 각호의 기준에 따라 건축(재축·중축·개축에 한한다) 및 용도변경을 허가하거나 신고수리 할 수 있다.</p> <p>1.~2. (생략) 3. 용도변경 : 변경 하고자 하는 용도 및 시설기준등이 관련법령 등의 규정에 적합한 경우. <단서 신설></p> <p>4. (생략) ② (생략)</p>	<p>제4조(기존의 건축물 등에 대한 특례) ① ----- <u>법 제6조</u>, ----- ----- ----- <u>각 호의</u> ----- ----- -----.</p> <p>1.~2. (현행과 같음) 3. ----- : ----- -----, <u>다만, 2006년 5월 9일 전에 건축된 기존 건축물의 건축선 및 인접 대지경계선으로부터의 거리가 제25조의2에서 정한 거리의 기준에 미달하는 경우에는 제25조의2를 적용하지 않을 수 있다.</u></p> <p>4. (현행과 같음) ② (현행과 같음)</p>

【 관련 법령 】

「건축법」

제6조(기존의 건축물 등에 관한 특례) 허가권자는 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 이 법에 맞지 아니하게 된 경우에는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 건축을 허가할 수 있다.

제58조(대지 안의 공지) 건축물을 건축하거나 용도변경하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 한다.

「건축법 시행령」

제14조(용도변경) ① ~ ⑤ (생략)

⑥ 기존의 건축물 또는 대지가 법령의 제정·개정이나 제6조의2제1항 각 호의 사유로 법령 등에 부적합하게 된 경우에는 건축조례로 정하는 바에 따라 용도변경을 할 수 있다.

⑦ (생략)

제80조의2(대지 안의 공지) 법 제58조에 따라 건축선(법 제46조제1항에 따른 건축선을 말한다) 및 인접 대지경계선(대지와 대지 사이에 공원, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 경계선을 말한다)으로부터 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거리의 기준은 별표 2와 같다.

(다음 페이지에 계속)

[별표 2]

대지의 공지 기준(제80조의2 관련)

1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	건축조례에서 정하는 건축기준
가. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장(전용공업지역, 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에 건축하는 공장은 제외한다)으로서 건축조례로 정하는 건축물	· 준공업지역: 1.5미터 이상 6미터 이하 · 준공업지역 외의 지역: 3미터 이상 6미터 이하
나. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 창고(전용공업지역, 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에 건축하는 창고는 제외한다)로서 건축조례로 정하는 건축물	· 준공업지역: 1.5미터 이상 6미터 이하 · 준공업지역 외의 지역: 3미터 이상 6미터 이하
다. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙은 제외한다), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원은 제외한다) 및 종교시설	· 3미터 이상 6미터 이하
라. 다중이 이용하는 건축물로서 건축조례로 정하는 건축물	· 3미터 이상 6미터 이하
마. 공동주택	· 아파트: 3미터 이상 6미터 이하 · 연립주택: 2미터 이상 6미터 이하 · 다세대주택: 1미터 이상 6미터 이하
바. 그 밖에 건축조례로 정하는 건축물	· 1미터 이상 6미터 이하

2. 인접 대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	건축조례에서 정하는 건축기준
가. 전용주거지역에 건축하는 건축물(공동주택은 제외한다)	· 1미터 이상 6미터 이하
나. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장(전용공업지역, 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에 건축하는 공장은 제외한다)으로서 건축조례로 정하는 건축물	· 준공업지역: 1미터 이상 6미터 이하 · 준공업지역 외의 지역: 1.5미터 이상 6미터 이하
다. 상업지역이 아닌 지역에 건축하는 건축물로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙은 제외한다), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원은 제외한다) 및 종교시설	· 1.5미터 이상 6미터 이하
라. 다중이 이용하는 건축물(상업지역에 건축하는 건축물은 제외한다)로서 건축조례로 정하는 건축물	· 1.5미터 이상 6미터 이하
마. 공동주택(상업지역에 건축하는 공동주택은 제외한다)	· 아파트: 3미터 이상 6미터 이하 · 연립주택: 1.5미터 이상 6미터 이하 · 다세대주택: 1미터 이상 6미터 이하
바. 그 밖에 건축조례로 정하는 건축물	· 0.5미터 이상 6미터 이하

「서울특별시 건축조례」

제25조의2(대지안의 공지) 법 제50조 및 영 제80조의2의 규정에 따라 건축선 및 인접대지경계선으로부터 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거리의 기준은 별표 4와 같다.

(다음 페이지에 계속)

[별표 4]

대지안의 공지기준 (제25조의2 관련)

1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물		건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리
용 도	당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계	
가. 공장, 창고. 다만, 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 경우 제외	<ul style="list-style-type: none"> 500제곱미터 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 준공업지역 : 1.5미터 이상 준공업지역 외의 지역 : 3미터 이상
나. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 의료시설(장례식장 제외), 운동시설 및 관광휴게시설	<ul style="list-style-type: none"> 1,000제곱미터 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 3미터 이상
다. 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외), 종교시설 및 의료시설(장례식장에 한함)	<ul style="list-style-type: none"> 1,000제곱미터 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 3미터 이상
	<ul style="list-style-type: none"> 1,000제곱미터 미만 	<ul style="list-style-type: none"> 1미터 이상
라. 운수시설, 자동차관련시설(주차장, 운전학원 및 정비학원 제외), 위험물 저장 및 처리시설 다만, 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 경우 제외	<ul style="list-style-type: none"> 500제곱미터 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 준공업지역 : 1미터 이상 준공업지역 외의 지역 : 1.5미터 이상
마. 공동주택		<ul style="list-style-type: none"> 아파트 : 3미터 이상 연립주택 : 2미터 이상 다세대주택 : 1미터 이상

2. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물		건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리
용 도	당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계	
가. 전용주거지역에 건축하는 건축물 (공동주택 제외)		<ul style="list-style-type: none"> 1미터 이상
나. 공장, 자동차관련시설(운전학원 및 정비학원 제외), 위험물 저장 및 처리시설. 다만, 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 경우 제외	<ul style="list-style-type: none"> 500제곱미터 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 준공업지역 : 1미터 이상 준공업지역 외의 지역 : 1.5미터 이상
다. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외) 및 종교시설, 의료시설(장례식장에 한함). 다만, 상업지역에서 건축하는 경우 제외	<ul style="list-style-type: none"> 1,000제곱미터 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 1.5미터 이상
	<ul style="list-style-type: none"> 1,000제곱미터 미만 	<ul style="list-style-type: none"> 1미터 이상
라. 공동주택. 다만, 상업지역에서 건축하는 경우 제외		<ul style="list-style-type: none"> 아파트 : 3미터 이상 연립주택 : 1.5미터 이상 다세대주택 : 1미터 이상

(다음 페이지에 계속)