

제2·3종일반주거지역 소규모건축물(건축허가신고) 용적률 완화 세부 운영기준

제정 2025.05.19.

제1장 목적

- 1-1. 이 기준은 소규모건축물 건설경기 활성화를 위하여 「서울특별시 도시계획 조례」(이하 ‘조례’라 한다) 제51조제2항제9호에 따라 제48조제4호 및 제5호에 따른 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역의 용적률을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 ‘령’이라 한다) 제85조에서 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률 최대한도(이하 ‘법적 상한용적률’이라 한다)까지 한시 완화하여 운영하기 위한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2장 적용대상

- 2-1. 본 기준 적용지역은 영 제30조에 따른 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역에 한정하여 적용한다.
- 2-2. 본 기준 적용사업은 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 및 제14조에 따른 건축신고를 받아 건축물을 신축하거나 증축하려는 경우에 적용하되 건축허가 및 건축신고 의제 사업은 제외한다.
- 2-3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘법’이라 한다) 및 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 기준에서 정하는 바에 따른다.

제3장 용어의 정의

이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- 3-1. “주거전용면적”이란 주거의 용도로만 쓰이는 면적으로 산정방법은 「주택법 시행규칙」 제2조 및 「오피스텔 건축기준」 제2조를 따른다.
- 3-2. “국민주택규모”란 주거전용면적이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택을 말한다.

제4장 용적률 적용기준

4-1. 조례 제51조제2항제9호에 따른 용적률 완화 범위는 다음과 같다.

- (1) 제2종일반주거지역: 250% 이하
- (2) 제3종일반주거지역: 300% 이하

4-2. 조례 제51조제2항제9호에 따른 용적률 완화 적용대상의 요건은 다음과 같다.

- (1) 규 모 : 대지면적 및 건축면적 제한 없음. 다만, 주거를 위한 건축물(「건축법 시행령」 별표1 제1호가목에 따른 다가구주택 및 제2호가목에 따른 아파트, 나목에 따른 연립주택, 다목에 따른 다세대주택)의 경우 1호 또는 1세대당 주거전용면적은 85㎡이하(국민주택규모)만 적용

※ 「건축법 시행령」 별표1 제14호나목2)에 따른 오피스텔의 경우 1호당 전용면적이 85㎡이하 적용

- (2) 용 도 : 해당 용도지역에서 건축할 수 있는 모든 건축물

<용적률 완화 중첩 적용 시>

- 「국토계획법」 및 다른 법령에 의한 용적률 완화에 관한 규정은 시행령상 해당 용도지역별 용적률 최대한도의 120% 이하에서 중첩하여 적용할 수 있다. 다만, 지구단위계획구역에서 별도로 정하는 경우에는 지구단위계획을 따른다.
- 위 항목에 따라, 용적률 완화 규정을 중첩 적용하여 완화되는 용적률이 영 제85조에 따른 용적률 최대한도를 초과하는 경우는 법 제78조제7항에 따라 도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하다고 인정하는 경우에 한정한다.

제5장 행정사항

- 5-1. 본 기준은 방침시행일 즉시 시행하되, 2028년 5월 18일까지 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 및 제14조에 따른 건축신고, 제16조에 따른 허가과 신고사항의 변경을 신청한 경우까지 적용한다.
- 5-2. 본 방침 시행 전, 건축허가 또는 건축신고를 받은 대지의 경우 「건축법」 제16조에 따른 허가과 신고사항의 변경 신청을 통해 본 방침 적용이 가능하다.
- 5-3. 자치구는 구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 용적률 중첩 완화를 받은 경우 그 결과를 서울시(도시계획과)에 제출하여야 한다.
- 5-4. 본 기준 외 사항은 관련 법령 등에서 정하는 바에 따르며, 향후 관련 법령 및 지침이 제·개정되는 경우, 변경된 법령 및 지침을 따른다.

[붙임] 국토계획법 및 다른 법령에 따른 용적률 완화 항목

관련법	완 화 내 용						비 고																		
국토 계획법	임대주택 건립	· 임대무기기간 20년 이상: 조례 용적률의 20% · 임대무기기간 10년 이상: 조례 용적률의 15% · 임대무기기간 5년 이상: 조례 용적률의 10%					도시계획 조례 제51조제1항 제1호																		
건축법	공개공지등 설치	· [1+(공개공지등 면적 / 대지면적)] × 조례 용적률 ※ 조례 용적률의 1.2배 이내					건축 조례 제26조제3항																		
	주민공동시설 설치	· 주민공동시설 면적에 해당하는 용적률 가산한 용적률 완화(단, 허가권자가 필요하다고 인정하는 주민공 동시설을 설치하는 경우로 한정 ※ 조례 용적률의 1.2배 이내					건축 조례 제3조제7항																		
	지능형건축물	· 조례 용적률 × [1 + 완화비율] <table><tr><td>지능형 건축물 인증등급</td><td>1등급</td><td>2등급</td><td>3등급</td><td>4등급</td><td>5등급</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>12%</td><td>9%</td><td>6%</td><td>0%</td></tr></table>					지능형 건축물 인증등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	완화비율	15%	12%	9%	6%	0%	국토교통부 지능형건축 물 인증기준						
지능형 건축물 인증등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급																				
완화비율	15%	12%	9%	6%	0%																				
녹색 건축법 조성 지원법	· 조례 용적률 × [1 + 완화기준] ※ ①~③ 합산 최대 15%까지 적용						서울특별시 녹색건축물 설계기준																		
	①녹색건축 인증	<table><tr><td colspan="2">완화조건</td><td colspan="4">최대완화비율</td></tr><tr><td colspan="2">녹색건축 최우수 등급</td><td colspan="4">6%</td></tr><tr><td colspan="2">녹색건축 우수 등급</td><td colspan="4">3%</td></tr></table>						완화조건		최대완화비율				녹색건축 최우수 등급		6%				녹색건축 우수 등급		3%			
	완화조건		최대완화비율																						
	녹색건축 최우수 등급		6%																						
녹색건축 우수 등급		3%																							
②제로에너지 건축물 인증	<table><tr><td>완화조건</td><td>ZEB1 or ZEB+</td><td>ZEB2</td><td>ZEB3</td><td>ZEB4</td><td>ZEB5</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td></tr></table>					완화조건	ZEB1 or ZEB+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화비율	15%	14%	13%	12%	11%								
완화조건	ZEB1 or ZEB+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5																				
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%																				
③재활용 건축 자재 사용	<table><tr><td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15%이상</td><td>20%이상</td><td>25%이상</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td></tr></table>					재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상	완화비율	5%	10%	15%												
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상																						
완화비율	5%	10%	15%																						

※ 이외 기타 다른 법령에 따른 용적률 완화내용 적용 가능

※ 관련 기준 및 법령 개정 시 의무기준 및 요율은 변경된 규정을 따름

※ 조례 용적률: 서울시 도시계획 조례 제48조에서 정한 각 용도지역별 용적률