

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 심 사 보 고 서

의안 번호	1383
----------	------

2020. 04. 24
도시계획관리위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2020. 3. 27. 이석주 의원
2. 회부일자 : 2020. 4. 8
3. 상정 및 의결일자
 - 제293회 임시회 제3차 도시계획관리위원회(2020. 4. 24. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (이석주 의원)

1. 제안이유

- 현행 건축법은 상업지역 등에서의 맞벽건축을 허용하면서, 맞벽건축물에 대해서는 건축법상 적용되는 대지안의 공지규정과 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 및 민법상 적용되는 대지경계선으로부터 50cm 이격거리 규정의 적용을 배제하고 있음.
- 이와 관련하여 맞벽 대상 건축물의 층수는 건축조례로 정하도록 위임한 가운데 「서울특별시 건축 조례」에서는 이를 “5층 이하”로 규정함에 따라, 고층·고밀로 개발되는 상업지역의 특

성상 이 지역에 건립되는 맞벽건축물의 경우 상층부에 단이 생겨 도시미관 저해와 함께 비효율적 토지이용을 야기하는 바 상업지역에 한하여 이를 개선하고자 함.

2. 주요골자

- 상업지역에 한하여 맞벽으로 건축하는 건축물의 층수제한 규정을 적용하지 않도록 함.(안 제32조제3호)

Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 「건축법」 제58조에 따른 맞벽건축물을 건축하는 경우, 「서울특별시 건축 조례」(이하 '건축 조례') 제32조에서 맞벽되는 부분의 층수를 5층 이하로 제한하고 있는 규정에 대하여, 상업지역에서는 이 규정을 적용받지 않도록 하고자 이석주 의원이 발의하여 2020년 4월 8일 우리 위원회에 회부된 사안임.

■ 맞벽건축 개요

- '맞벽건축'이란 「건축법」(이하 '법') 상 '둘 이상 건축물의 벽을 대지 경계선에서 50cm 이내로 건축하는 경우'를 말하며, 맞벽건축물에 대해서는 「건축법」 제58조에 따른 대지안의 공지 규정, 같은 법 제 61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정, 「민법」 제242조에 따른 필지 경계로부터의 반미터 이상 이격 규정을 적용하지 아니함¹⁾.

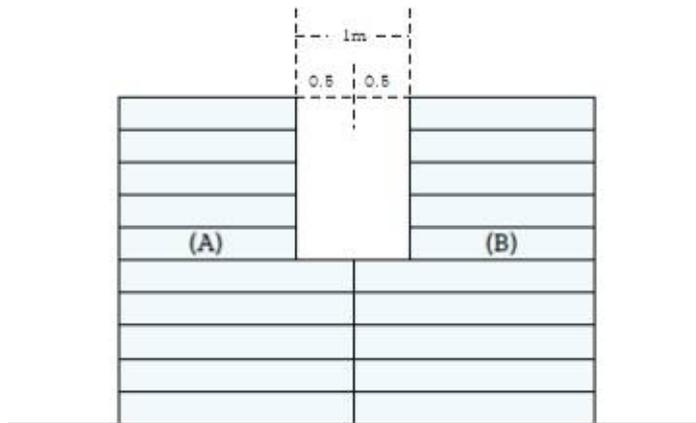
1) 건축법 제59조(맞벽 건축과 연결복도) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제58조(대지안의 공지), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 및 「민법」 제242조(경계선부근의 건축)를 적용하지 아니한다.
1. 대통령령으로 정하는 지역에서 도시미관 등을 위하여 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽(대지경계선으로부터 50센티미터 이내인 경우를 말한다. 이하 같다)으로 하여 건축하는 경우

- 현행 「건축법 시행령」 (이하 ‘령’)에서는 맞벽건축이 가능한 지역으로 1)상업지역, 2)주거지역, 3)허가권자가 도시미관 또는 한옥 보전·진흥을 위하여 건축조례로 정하는 구역, 4)건축협정구역으로 규정하면서(영 제59조제1항제1호),

건축협정구역을 제외한 나머지 지역에서 맞벽건축을 할 때 ‘맞벽대상 건축물의 용도, 맞벽 건축물의 수 및 층수 등 맞벽에 필요한 사항’은 건축조례에서 정하도록 위임하였음(영 제81조제4항).

- 이에 따라 우리시 건축조례에서는 맞벽건축이 가능한 지역에 1)녹지 지역 외의 지역으로서 너비 20미터 이상 도로에 접한 대지, 2)시장이 지정·공고한 한옥밀집지역을 추가하고(조례 제31조),

맞벽대상 건축물의 용도는 영 별표 1 제2호가목에 따른 아파트가 아닌 건축물로, 맞벽 건축물의 수는 2개동 이하(건축위원회 심의시 완화가능)로 정하면서, 맞벽 건축물의 층수와 관련해서는 맞벽되는 부분의 층수가 5층 이하가 되도록 규정하고 있음²⁾.



<맞벽 건축물 층수제한 예>

- 2) 건축 조례 제32조(맞벽건축 기준) 영 제81조제4항에 따른 맞벽건축 기준은 다음 각 호와 같다. 다만, 지구단위계획구역의 경우에는 해당 계획구역에서 정한 건축기준에 따른다.
 1. 건축물의 용도 : 영 별표 1 제2호가목에 따른 아파트가 아닐 것
 2. 대지 상호 간에 맞벽건축하는 건축물의 층수는 2동 이하로 할 것. 다만, 도시미관 및 한옥 보전을 위하여 허가권자가 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 건축물을 피난·방화 등에 안전에 이상이 없다고 인정하는 경우 완화하여 적용할 수 있다.
 3. 건축물의 층수 : 맞벽되는 부분의 층수가 5층 이하로 할 것

- 이로 인해 상업지역에서 맞벽건축물을 건축할 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획 조례」에서 상업지역에 대한 별도의 층수제한 규정을 두고 있지 않음에도 불구하고, 맞벽되는 부분을 5층 이하로만 해야 함에 따라 6층 이상에서 단이 생겨 가로변 연속성 저해 및 토지이용의 비효율 문제가 발생하게 되는 바, 이 개정조례안은 상업지역 내 맞벽건축물에 대해서는 층수제한을 삭제하려는 것으로 이해됨.

구분	현행	→	개정안
1) 맞벽건축물의 용도	아파트가 아닐 것	→	아파트가 아닐 것
2) 맞벽건축물의 수	2동 이하	→	2동 이하
3) 맞벽건축물의 건축물의 층수	5층 이하로 할 것	→	5층 이하로 할 것(단, 상업지역 제외)

<맞벽건축물 기준 관련 주요 개정내용>

- 현행 「건축 조례」에서 맞벽되는 부분의 층수를 5층 이하로 제한한 취지는 조망권 및 바람길 확보, 도시미관 향상을 위해 건축물 전체 높이는 고층을 허용하더라도 맞벽부분은 저층부에 한해 허용하려 한 것으로 파악됨³⁾.
- 상업지역에서 맞벽되는 부분의 층수제한 규정을 적용받지 않더라도 맞벽건축물의 수를 2동 이하로 제한한 점⁴⁾, 상업지역 내 맞벽건축물 발생 빈도가 높지 않은 점⁵⁾ 등을 고려할 필요가 있음.

■ 개정조례안의 실질적 영향 검토

- 「건축 조례」 제32조에서는 지구단위계획구역 내 맞벽건축물은 해당 계획구역에서 정한 건축기준을 따르도록 규정하고 있어, 상업지역 중 지구단위계획구역과, 정비사업과 같이 지구단위계획이 의제처리되는

3) 건축과-16754(2005.10.21.) 서울시 건축조례 개정에 따른 자체 자문회의 결과 보고

4) 2동을 초과하여 맞벽건축을 할 경우, 해당 건축위원회의 심의를 거쳐야 함(건축 조례 제32조제2호)

5) 최근 3년 간 맞벽건축물의 허가건수는 총 222건이나, 대부분 일반주거지역에서 발생하고 있고, 상업지역에서의 건축허가는 1건에 불과함.(검토보고서 붙임-2 참조)

구역은 이 조례의 적용대상이 아님.

- 또한 도로, 대규모 도시계획시설 등도 사실상 맞벽건축물이 불가능하기 때문에 이를 제외하면, 개정조례안의 영향을 받는 상업지역은 서울시내 전체 상업지역 면적의 약 10%인 2.53km²으로 집계되며, 그 유형은 '노선형 상업지역'과 '소규모 면적(面積) 상업지역'으로 구분해 볼 수 있음.

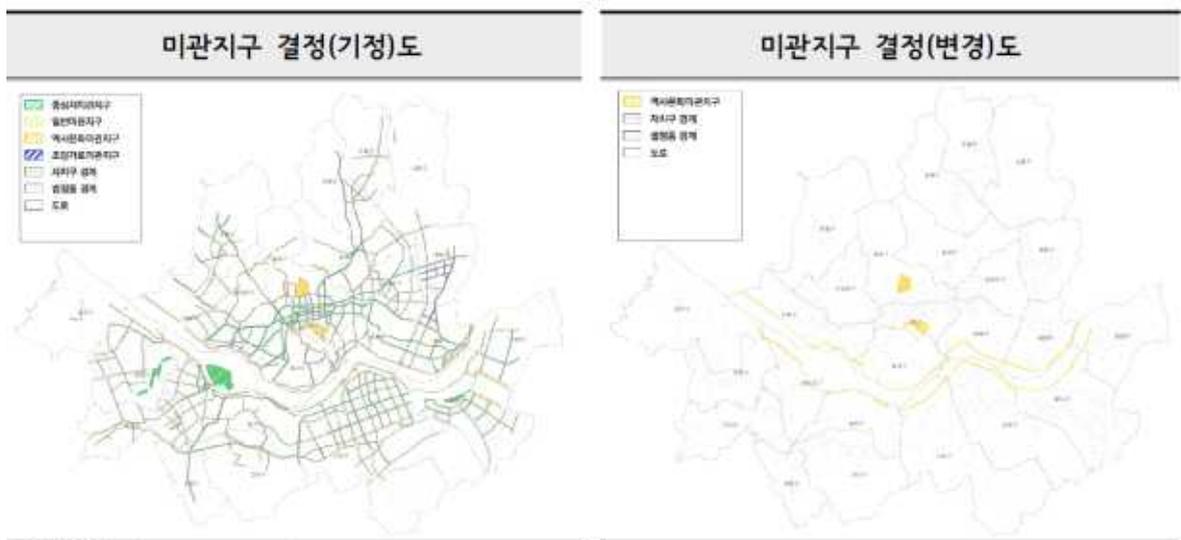
구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
상업지역(서울시 전체)	25,271,529	100%	
지단구역 등 제외한 지역	2,539,125	10.04%	조례 적용 대상
계	22,732,404	89.96%	
지구단위계획구역	15,382,016	60.87%	
도시환경정비구역	2,169,874	8.59%	
재촉지구	1,536,489	6.08%	
용도지구	218,881	0.87%	
도시계획시설	1,213,285	4.80%	자동차정류장, 도로 등
개발완료	93,556	0.37%	보라매, 교대역
지단 등 계획수립중	2,118,303	8.38%	응암역, 여의도, 창동

<서울시 내 상업지역 현황>



<조례 적용 대상인 상업지역의 유형과 분포> (출처: 자체작성)

- 먼저 ‘**노선형 상업지역**’은 서울시 내 총 44개 구간이 존재하며(검토보고서 붙임-4.), 양평로변을 제외한 모든 구간에 종전의 미관지구에 따른 건축선이 지정되어 있음⁶⁾. 미관지구 해제에 따라 건축선이 지정된 지역의 건축허가는 자치구 건축위원회 심의⁷⁾를 거쳐야 하므로, 맞벽되는 부분의 층수제한을 완화하더라도 지방건축위원회 심의를 통해 조망권, 바람길, 도시미관 측면에서의 검토가 가능할 것으로 판단됨.



<용도지구(미관지구) 결정도, 2019.4.18.>

- 다음으로 ‘**소규모 면적(面的) 상업지역**⁸⁾’은 대부분 필지가 크지 않아 2개동 이내에서 맞벽건축을 5층 이상에 허용한다 하더라도 도시미관과 관련한 부영향은 크지 않고, 일부 필지가 큰 지역의 경우도 두 개 필지의 면적의 합이 통상 지구단위계획에서 정하는 최대개발규모 이내인 것으로 확인되는 바, 우려할 수준은 아닌 것으로 판단됨.

6) 양평로변은 지구단위계획구역에 포함되어 이 조례의 직접 적용대상은 아니며, 종전의 미관지구는 2019.4.18.자로 폐지된 후 신촌로 일대(1m)를 제외한 나머지 지역은 3m의 건축선이 지정됨.
 7) ‘자치구 건축위원회 운영기준’에 반영됨.(2019.4)
 8) 소규모 면적(面的) 상업지역 중 종전의 미관지구인 곳을 제외하면 11개 지역으로 확인되며(검토보고서 붙임-5 참고), 대규모 필지가 포함된 블록은 3천㎡ 이하로 추정됨.



- **종합하면**, 개정조례안은 상업지역에서 맞벽으로 건축되는 부분의 층수 제한을 삭제하여 가로변 연속성을 유지하고 토지이용의 효율성을 제고하려는 취지로 이해되며, 조례 개정으로 발생할 수 있는 조망권 및 바람길, 도시미관적 측면에서의 부정적 영향은 크지 않을 것으로 보임.
- 다만, 별도의 건축기준으로 정할 수 있는 지구단위계획의 경우 해당 계획의 건축기준에서 이 조례를 인용하고 있는 경우가 있으므로, 조례 개정 후 지구단위계획별 건축기준에 개정안을 반영하는 등의 후속 절차가 필요해 보임.
- 끝으로, 준주거지역 내 맞벽건축에 대해서도 5층 이하 층수규제로 인해 상업지역에서와 같은 문제점(가로변 연속성 저해, 토지이용의 비효율 등)이 발생할 수 있는 바, 준주거지역내 규제완화 필요성에 대해서는 용도지역의 지정 취지, 건축물의 규모, 용도 등을 감안하여 후속적인 검토가 필요하겠음.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시조례 제 호

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

서울특별시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제32조제3호에 다음과 같이 단서를 신설한다.

. 다만, 상업지역의 경우에는 그러하지 아니하다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제32조(맞벽건축 기준)</p> <p>영 제81조제4항에 따른 맞벽건축 기준은 다음 각 호와 같다. 다만, 지구단위계획구역의 경우에는 해당 계획구역에서 정한 건축기준에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건축물의 용도 : 영 별표 1 제2 호가목에 따른 아파트가 아닐 것 2. 대지 상호 간에 맞벽건축하는 건축물의 총 수는 2동 이하로 할 것. 다만, 도시미관 및 한옥 보전을 위하여 허가권자가 해당 건축 위원회의 심의를 거쳐 건축물을 피난·방화 등에 안전에 이상이 없다고 인정하는 경우 완화하여 적용할 수 있다. 3. 건축물의 층수 : 맞벽되는 부분의 층수가 5층 이하로 할 것<단서 신설> 	<p>제32조(맞벽건축 기준)</p> <p>(현행과 같음)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.~ 2. (현행과 같음) 3. ----- ----- . 다만, <u>상업지역의 경우에는 그러하지 아니하다.</u>