

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 심사보고서

의안 번호	1558
----------	------

2020. 06. 17
도시계획관리위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2020. 5. 25. 강대호 의원
2. 회부일자 : 2020. 5. 29
3. 상정 및 의결일자
 - 제295회 정례회 제2차 도시계획관리위원회(2020. 6. 17. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (강대호 의원)

1. 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의한 소규모재건축사업의 활성화를 위하여, 기존에 같은법에 의한 가로주택정비사업에 한하여 적용되었던 인동간격 완화의 범위를 소규모재건축사업으로까지 넓히고자 함.

2. 주요골자

- 같은 대지에서 한 동의 건축물 높이 제한을 완화할 수 있는 사업 중

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의한 ‘소규모재건축사업’을 추가(안 제35조제4항제1호)

Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 가로주택정비사업의 활성화를 위하여 기존 인동간격 기준을 완화하고, 조례운영 상의 미비점을 개선·보완하고자 강대호 의원이 발의하여 2020년 2월 12일 우리 위원회에 회부된 사안임.

□ 개정안 주요내용 및 검토사항

- 이 개정조례안은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업¹⁾ 중 하나인 ‘소규모재건축사업’의 활성화를 위하여, 기존 ‘가로주택정비사업’에 한하여 적용되었던 인동간격 완화의 대상을 소규모재건축사업으로까지 넓히고자 강대호 의원이 발의하여 2020년 5월 29일 우리 위원회에 회부된 사안임.
- 「서울특별시 건축 조례」 제35조제4항제1조에는 공동주택²⁾의 경우 채광창 방향의 인동간격을 건축물 높이의 0.8배 이상 이격하도록 규정하고 있음에도 불구하고, 가로주택정비사업에 한해 한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우(이하 ‘중정형 건축물’) 해당 건축위원회를 거쳐 0.5배 이상에서 정할 수 있도록 완화하고 있음³⁾.

1) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조(정의) 3. “소규모주택정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 자율주택정비사업: 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업

나. 가로주택정비사업: 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업

다. 소규모재건축사업: 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업

2) 일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외

- 가로주택정비사업의 예외 규정은 지난 제291회 임시회에서 개정된 사항으로, 건축물 인동간격의 축소는 채광·통풍, 사생활 보호 등 주거환경에 부정적 영향을 줄 수 있는 측면이 있음에도 주택공급을 감안하여 제2종일반주거지역(7층 이하) 등의 지역에서 가로주택정비 사업을 활성화⁴⁾하려는 취지임.

이 전	현 행 ('20.3.26개정)	개 정 안
<p>제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)</p> <p>④ 영 제86조제3항제2호기목 및 나목에 따라 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상으로 한다.</p> <p>1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상.</p> <p><u><단서신설></u></p>	<p>제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)</p> <p>④ _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>1. _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>단, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의한 가로주택정비사업에 한하여 같은 대지에서 한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보는 형태로 건축하는 경우에는 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 0.5배 이상</p>	<p>제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)</p> <p>④ _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>1. _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>단, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의한 가로주택정비사업과 소규모재건축사업에 한하여 같은 대지에서 한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보는 형태로 건축하는 경우에는 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 0.5배 이상</p>

- 금번 발의된 개정조례안은 소규모재건축사업 역시 제2종일반주거지역(7층 이하)에서 동일하게 건축 상 제약이 발생하는 상황에서, 그 간 가로주택정비사업과의 형평성 문제가 지속 제기된 점, 최근 국토교통부에서 소규모재건축사업의 활성화 방안을 발표한 점⁵⁾ 등을 감안하여 인동간격 완화의 대상사업 범위를 소규모재건축사업으로까지 확대하려는 것으로 이해됨.

3) 제291회 임시회 상임위원회 심의(2020.3.6.), 2020.3.26.일자 시행.

4) 2019.12.19. 국토부 '주택공급 강화 방안' 발표사항

5) 2020.5.6. 국토부 '수도권 주택공급 기반 강화 방안' 중 공공기여 시 소규모 재건축 지원

- 주요 내용 : 증가 용적률 50%를 소형 공공임대로 기부채납 시 도시규제 완화 (층수제한 완화, 중정형 인동거리 완화, 용도지역 상향 등 지원)

- 개정 사항 : 소규모정비법 및 서울시 조례

- 소규모재건축사업으로의 확대 적용 여부는 건축규제 완화에 따른 부동산 시장에서의 영향 외에 일조에의 영향 등 종합적인 검토가 이루어져야 하나, 최근 주택시장 안정을 위한 주택공급의 시급성, 소규모재건축사업 활성화 필요성과, 기준 완화에 따른 지역적 영향에 대하여는 해당 위원회⁶⁾를 거치도록 하고 있음을 감안할 필요가 있다고 사료됨.
- 부동산 시장에서의 영향과는 별개로 소규모 주택재건축 건축설계 사례를 분석하여 그 타당성 여부를 면밀히 모니터링할 필요가 있음.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

6) 자치구 위원회, 다만 도시규제 완화 등과 관련하여서는 통합심의(시 도시재생위원회)를 거치도록 검토 중임(「소규모재건축사업 업무처리기준(안)」 의견조회 중).

서울특별시조례 제 호

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

서울특별시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제35조제4항제1호 중 “가로주택정비사업”을 “가로주택정비사업과 소규모 재건축사업”으로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현	개 정 안
<p>제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① ~ ③ (생략)</p> <p>④ 영 제86조제3항제2호가목 및 나목에 따라 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상으로 한다.</p> <p>1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상. 단, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의한 <u>가로주택정비사업</u>에 한하여 같은 대지에서 한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보는 형태로 건축하는 경우에는 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 0.5배 이상</p>	<p>제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ----- ----- -----.</p> <p>단, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의한 <u>가로주택정비사업과 소규모재건축사업</u>에 한하여 같은 대지에서 한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보는 형태로 건축하는 경우에는 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 0.5배 이상</p>