

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의 안 번 호	1558
------------	------

2020. 6. 17.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2020. 5. 25. 강대호 의원 대표 발의 (2020. 5. 29. 회부)

2. 제안이유

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

3. 주요내용

- 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)

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업¹⁾ 중 하나인 ‘소규모재건축사업’의 활성화를

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

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⁾.
- 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 가로주택정비사업을 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 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.</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>

2) 일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외

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

4) 2019.12.19. 국토부 ‘주택공급 강화 방안’ 발표사항

- 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.
- 소규모재건축사업으로의 확대 적용 여부는 건축규제 완화에 따른 부동산 시장에서의 영향 외에 일조에서의 영향 등 종합적인 검토가 이루어져야 하나, 최근 주택시장 안정을 위한 주택공급의 시급성, 소규모재건축사업 활성화 필요성과, 기존 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.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

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

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

【붙임 1】 관련 규정

○ 건축법

제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우
2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우

○ 건축법 시행령

제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니한다.

2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.

가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상

나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽 방향(마주보는 두 동의 축이 남동에서 남서 방향인 경우만 해당한다)의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.4배(도시형 생활주택의 경우에는 0.2배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상

다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상

라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상

마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상

○ 서울특별시 건축조례

제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)

- 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. <개정 2018.7.19., 2020. 3. 26.>
1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상. 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
 2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽방향의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분 높이의 0.6배 이상, 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상
 3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 조화롭고 창의적인 건축디자인을 계획하여 위원회에서 인정하는 경우 벽면의 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상(다만, 시 위원회 심의대상으로 한정한다)
 4. 제1호부터 제3호까지에도 불구하고 「주택법 시행령」 제3조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4미터 이상으로서 0.25배 이상
 5. 그 밖에 법령이나 이 조례에서 따로 정하지 아니한 경우 0.5배 이상

【붙임 2】 소규모정비사업 비교표 및 추진현황('20.2기준)

구분	소규모주택정비사업		
	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
정의	· 단독, 다세대, 연립주택을 스스로 개량, 정비	· 가로구역에서 종전 가로를 유지 하면서 소규모로 주거환경 개선	· 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택 재건축
대상 지역	· 지구단위계획구역, 정비구역이 해제된 지역, 도시재생활성화지역, 조례로 정하는 지역 등	· 도시계획도로 또는 폭 6m 이상의 건축법상 도로로 둘러싸인 면적 1만㎡ 미만의 가로구역	· 사업계획승인을 받은 주택단지, 건축허가를 받아 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지
규모	· 노후불량건축물 2/3 이상 · 단독주택 : 10호 미만 · 다세대주택연립 : 20세대 미만 · 단독+다세대연립 : 20채 미만	· 노후불량건축물 2/3 이상 · 단독주택 : 10호 이상 · 공동주택 : 20세대 이상 · 단독+공동 : 20채 이상 · 사업시행구역 면적 1만㎡ 미만	· 노후불량건축물 2/3 이상 · 200세대 미만
시행자	단독	· 주민합의체(2명 이상)	· 조합, 주민합의체(토지등소유자 20명 미만)
	공동	· 구청장, 토지주택공사등, 건설업자, 신탁업자, 부동산투자회사	
동의요건	· 주민합의체(전원 합의)	· 조합설립 요건 · 전체 : 토지등소유자의 8/10 이상, 토지면적의 2/3 이상 동의 · 공동주택 : 각 동별 과반수 동의 · 공동주택 외 : 토지면적 1/2 이상 동의	· 조합설립 요건 · 주택단지 내 : 전체 구분소유자 3/4 이상 및 토지면적 3/4 이상 동의 · 주택단지 외: 소유자의 3/4 이상, 토지 면적의 2/3 이상 동의

○ 자율주택정비사업 추진현황 : 준공(5)을 제외하고 25개소에서 추진 중

계	준공	착공	사업시행 계획인가	건축심의	주민합의체 신고	비고 (의견 수렴중)
30	5	5	3	3	14	-

○ 가로주택정비사업 : 준공(1) 및 의견 수렴중(48)을 제외하고 54개소 추진 중

계	준공	착공	사업시행 계획인가	건축심의	조합설립 인가	비고 (의견 수렴중)
103	1	9	7	11	27	48

○ 소규모재건축사업 : 의견 수렴중(17)인 곳을 제외하고 45개소에서 추진 중

계	준공	착공	사업시행 계획인가	건축심의	조합설립 인가	비고 (의견 수렴중)
62	0	0	11	9	25	17

【붙임 3】 「수도권 주택공급 기반 강화 방안」 주요 내용 (2020.5.6.)

- ※ '22년까지 서울 도심에 7만호 부지를 추가 확보하고,
'23년 이후 수도권에 연평균 25만호 + α 수준의 주택공급 가능
- * 필요시 추가 공급이 가능하도록 서울을 포함한 수도권 내 신규 공급 후보지 관리

1. 공공성을 강화한 정비사업 활성화 : 4만호

- (공공재개발 활성화 : 2만호) 조합 갈등, 사업성 부족 등으로 장기 정체중인 재개발 사업에 공공이 참여하여 신속하게 사업 추진
- (소규모 정비사업 보완 : 1.2만호) 가로주택정비사업 뿐만 아니라 소규모 정비사업 전체*에 용적률 완화 및 주차장 설치의무 완화
〈소규모재건축사업 관련 상세내용〉

“**공공기여 시 소규모 재건축 지원 신설**” (소규모정비법 및 서울시 조례개정)

- 증가 용적률의 50%를 소형 공공임대로 기부채납 시 도시규제 완화
- 층수제한 완화, **중정형 인동거리 완화**, 용도지역 상향 등 지원

- (역세권 민간주택사업 활성화 : 0.8만호) 역세권의 범위를 250→350m로 한시 확대하고, 도시계획을 수립하는 사업의 용도지역 상향

2. 유휴공간 정비 및 재활용 : 1.5만호

- (준공업지역 활용 : 0.7만호) 민관합동 공모사업을 통해 대규모 공장이전 부지에 주거·산업 복합시설 조성하고 순차 정비 추진
- (1인용 주거공급 활성화 : 0.8만호) 공실 오피스·상가를 LH·SH가 적극 매입하여 1인 주거용 장기 공공임대주택으로 전환

3. 도심 내 유휴부지 추가 확보 : 1.5만호

- 국·공유지, 공공기관 소유 부지 활용, 공공시설 복합화 등 다양한 도심 유휴부지 활용을 통해 주택 1.5만호 확보

4. 기존 수도권 공급계획 조기화

- 수도권 공공택지*에서 향후 공급할 아파트 77만호 중 50% 이상을 '23년까지 입주자 모집 착수하고, 일부는 사전청약제로 조기분양