

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	146
----------	-----

2022. 09. 20.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2022. 8. 29. 서울특별시시장 제출 (2022. 9. 2. 회부)

2. 제안이유

- 공동주택의 채광 확보 거리 기준에 대한 「건축법 시행령」(21.11.2. 개정) 개정으로 조례로 위임된 사항을 정비하여 공동주택 단지계획의 유연성과 창의성을 발휘하게 하고자 함

3. 주요내용

- 가. 공동주택이 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우 채광확보 거리기준(인동간격)을 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 '0.5배 이상으로 산정'하도록 함(안 제35조제4항제1호).
- 나. 서로 마주보는 건축물 중 '높은 건축물의 주된 개구부의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상으로 산정'하도록 함(안 제35조제4항제2호).

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 「건축법 시행령」 개정(21.11.2.)으로 공동주택의 채광 확보를 위한 인동간격 및 높이제한과 관련하여 개선된 사항을 조례에 반영하고자 서울특별시장이 제출하여 2022년 9월 2일 우리위원회에 회부되었음.
- 「건축법 시행령」(이하 “법”, “시행령”)이 개정되기 전에는 공동주택 단지 내 건물 간 간격을 ‘전면의 낮은 건물 높이의 0.5배 또는 후면의 높은 건물 높이의 0.4배 이상 중 큰 거리를 이격’하도록 규정하고 있었기 때문에, 주변 조망 등을 고려한 다양한 주동 계획에 제약이 존재했는데, 시행령이 개정되면서 낮은 건물이 전면(동·남·서 방향)에 있는 경우 후면의 높은 건물의 채광에 미치는 영향은 크지 않다는 점이 반영되어, 높은 건물에 관한 사항은 삭제하고 ‘낮은 건물의 0.5배 이상으로 건축조례로 정하는 거리 이상 이격(최소 10m 이상)’하도록 개정되었음¹⁾.

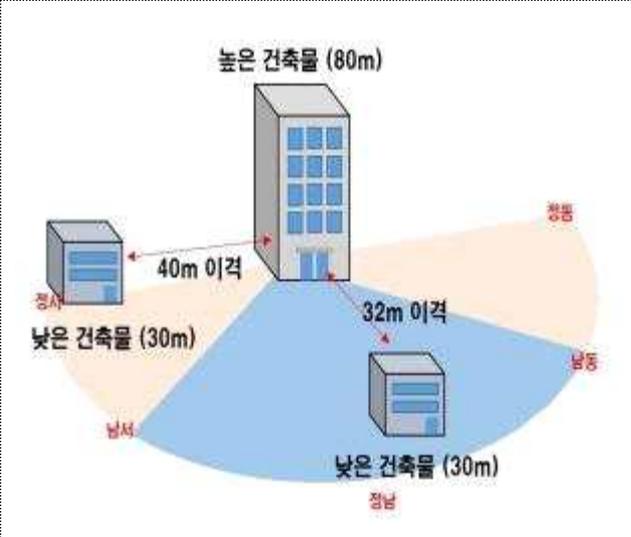
〈시행령 개정 전·후 인동간격 비교(북측 높은건물 80M, 남측 낮은건물 10m/30m/50m/70m)〉

구 분		북측 높은건물(H=80M)	북측 높은건물(H=80M)	북측 높은건물(H=80M)	북측 높은건물(H=80M)
		남측 낮은건물(h=10m)	남측 낮은건물(h=30m)	남측 낮은건물(h=50m)	남측 낮은건물(H=70M)
종전	0.4H / 0.5h	32M / 5m	32M / 15m	32M / 25m	32M / 35m
현행	삭제 / 0.5h	- / 5m	- / 15m	- / 25m	- / 35m
개정 전·후 비교		27m 완화	17m 완화	7m 완화	-

※ 「건축법 시행령」 부칙 제5조 : '22.5.1.까지 조례 개정하지 않은 경우 시행령 적용 2)

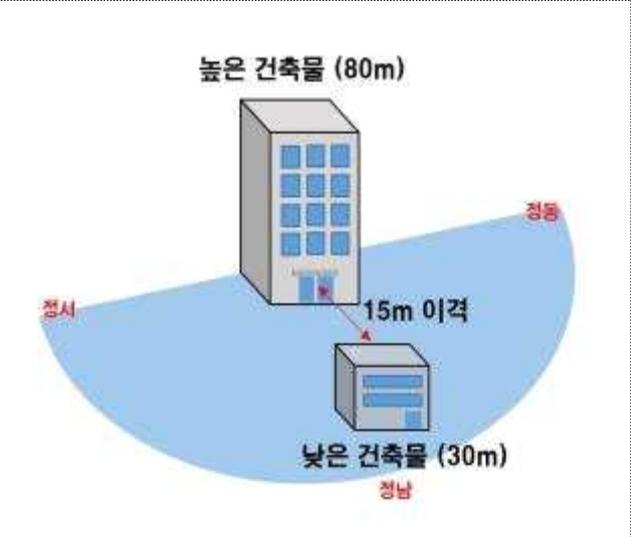
1) 다만, 이 경우에도 사생활 보호·화재확산 등을 고려하여 건물 간 최소 이격거리는 10m 유지하도록 하였음 (「건축법 시행령」 제86조제3항제2호나목)
 2) 대통령령 제32102호 건축법 시행령 부칙 제5조(공동주택의 채광 확보 거리에 관한 경과조치) ① 지방자치단체는 이 영 시행일부터 6개월이 되는 날까지 제86조제3항제2호나목의 개정규정에 따라 건축조례를 제정하거나 개정해야 한다.
 ② 제1항에 따라 건축조례가 제정되거나 개정되기 전까지는 종전의 건축조례를 적용한다.
 ③ 제1항에 따른 기한까지 건축조례가 제정되거나 개정되지 않은 경우의 공동주택 채광 확보 거리에 관하여는 제86조제3항제2호나목의 개정규정에 따른 거리기준(건축조례로 정하는 거리의 하한을 말한다)을 적용한다.

<종전 시행령>



$32m (80m \times 0.4) > 15m (30m \times 0.5)$

<현행 시행령>



$15m (30m \times 0.5) > 10m$

※ 인동간격 예외기준(북측이 높고 남측이 낮은 경우)이 '남동에서 남서 방향(개정 전)' 에서 '정동에서 정서 방향(개정 후)' 으로 확대됨

- 시행령(제86조)에서는 같은 대지 내 공동주택의 경우 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있을 때, 건축물 각 부분 사이의 거리는 일정간격을 띄워 건축하도록 규정하면서, 이를 위해 인동간격 '일반기준(시행령 제 86조제3항제2호가목)'과 '예외기준(시행령 제86조제3항제2호나목)'을 두고 있음. (붙임2 참고)
- 이와 관련하여 현행 조례는 인동간격 예외기준을 '남동에서 남서 방향, 높은 건물 높이의 0.6배, 낮은 건물 높이의 0.8배 중 큰 값'에 따라 이격하도록 규정해 왔는데, 서울시는 개정된 시행령과 동일하게 '정동에서 정서 방향, 낮은 건물의 0.5배'로 이를 개정하여 건물의 형태와 배치를 유연하고 창의적으로 계획하여 조화로운 도시경관을 도모하겠다는 취지로 이해됨.
- 이와 함께 인동간격 일반기준도 현행 0.8배에서 시행령과 같이 0.5배로 개정하려는 것은, 인동간격 예외기준 적용범위가 '정동에서 정서 방향'으

로 확대되어 건물의 배치 대부분이 예외기준(0.5배)을 적용받게 되고, 오히려 일조의 영향이 적은 동쪽 및 서쪽에 배치한 건물이 적용받는 일반기준(0.8배)은 불합리하게 되므로 이를 개선하기 위한 것으로 파악됨.

〈조례 개정 전·후 인동간격 비교〉

구분	현행	개정(안)
인동간격 일반기준		
인동간격 예외기준		

- 다만, 시행령에서 건물 간 최소 이격거리를 10m로 규정하고 있음에도 채광 외에 사생활, 조망권 침해, 화재확산 등 고밀개발에 따라 주거환경이 악화될 수 있으므로 건축계획 시 이를 최소화하기 위한 건물배치를 고려할 필요가 있겠으며, 건축위원회의 건축심의 과정에서 지역 여건을 감안한 인동간격에 대해 심도있는 검토가 더욱 중요해질 것으로 판단됨.
- 한편, 작년 11월 2일 시행령이 개정되면서 부칙 규정으로 '시행령 시행일(2021.11.2.)부터 6개월 이내에 건축조례를 개정할 것'을 강행규정으로 명시³⁾했음에도 서울시는 개정기한을 초과하여 일부개정조례안을 제

출(2022.8.29.)것으로 확인되는 바, 향후에는 이와 같은 일이 재발하지 않도록 각별히 유의해야 할 것임.

담 당 자	주 택 공 간 위 원 회 입법조사관 최지현
연 락 처	02-2180-8216
이 메 일	cjh1786@seoul.go.kr

3) 「건축법 시행령」 부칙<대통령령 제32102호, 2021.11.2.>

제5조(공동주택의 채광 확보 거리에 관한 경과조치) ① 지방자치단체는 이 영 시행일부터 6개월이 되는 날까지 **제86조제3항제2호나목의 개정규정에 따라 건축조례를 제정하거나 개정해야 한다.**

② 제1항에 따라 건축조례가 제정되거나 개정되기 전까지는 종전의 건축조례를 적용한다.

③ 제1항에 따른 기한까지 건축조례가 제정되거나 개정되지 않은 경우의 공동주택 채광 확보 거리에 관하여는 제86조제3항제2호나목의 개정규정에 따른 거리기준(건축조례로 정하는 거리의 하한을 말한다)을 적용한다.

붙임1

일조 관련

□ 일조 관련규정

일조 기준 구분		건축법	건축법 시행령	서울시 건축 조례
정북 방향	인접대지-건축물	대통령령으로 정하는 높이 이하	1. 높이 9m 이하: 1.5m 이상 2. 높이 9m 초과: 0.5배 이상 조례로 정함	1. 높이 9m 이하: 1.5m 이상 2. 높이 9m 초과: 0.5배 이상
공동 주택 채광 방향	인접대지-건축물	대통령령으로 정하는 높이 이하	채광창 직각 방향, 건물 높이 0.5배 이상	좌동 ※ 조례 위입사항 없음
	건축물-건축물 (인동간격)	대통령령으로 정하는 높이 이하	건물 높이 0.5배 이상 조례로 정함(도시형 0.25배)	건물 높이 0.8배 이상 ※ 가로주택, 소규모재건축 : 건축심의 거쳐 0.5배 이상* → (개정조례안) 시행령과 동일
	예외기준 (북측 높고 남측 낮은 경우)		정동~정서 방향, 10m 이상 남측 낮은 건물 높이 0.5배 이상 조례로 정함(도시형 0.25배)	북측 높은 건물 높이 0.6배 이상, 남측 낮은 건물 높이 0.8배 이상 → (개정조례안) 시행령과 동일

* 조례 개정 취지 : 소규모 정비사업 활성화, 다양한 평면 유도 및 주택공급 활성화

□ 건축법상 일조권 3가지 유형

- ① (정북방향) 북측인접 건축물의 일조권 확보를 위한 대지경계선으로부터 이격거리
 - 전용주거지역, 일반주거지역에서 건축하는 경우 정북방향으로의 인접대지 경계선으로부터 신축 건축물 높이의 1/2배 이상 이격
- ② (채광방향) 공동주택의 일조권 확보를 위한 대지경계선으로부터 이격거리
 - 공동주택의 경우 채광창이 있는 벽면에서 건축물 높이의 0.5배 이상 인접대지 경계선으로부터 이격(일반상업지역, 중심상업지역 제외)
- ③ (채광방향-인동간격) 공동주택 단지 내 동간 일조권 확보를 위한 동간 이격거리
 - (일반기준) 시행령 0.5배 이상, 시조례 0.8배
 - (예외기준) 북측건물이 높고, 남측건물이 낮은 경우,
 (시행령) 낮은건물의 0.5배 이상이되, 최소 10m이상
 (시조례) 북측건물의 0.6배 이상이고 남측건물의 0.8배 이상

- (‘21.11.2. 건축법 시행령 제86조 개정) 공동주택 인동거리 기준 개선
 (종전) 남동~남서 방향, 북측 높은건물 높이 0.4배이고 남측 낮은건물 높이 0.5배 이상으로 조례로 정하는 거리 이상 이격
 (현행) 정동~정서 방향, 남측 낮은건물 높이 0.5배 이상으로 조례로 정하는 거리 이상 이격(최소 10m)

※ 개정취지 : 다양한 경관 창출을 위해 채광확보 위한 거리 산정기준을 합리적으로 조정

제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① ~ ②(생략)

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

1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것
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 높은 건축물(높은 건축물을 중심으로 마주보는 두 동의 축이 시계방향으로 **정동에서 정서 방향**인 경우만 해당한다)의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 **10미터 이상**으로서 **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(창높이가 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

④ ~ ⑦ (생략)