

서울특별시 건축 조례 일부 개정 조례안

심 사 보 고

의 안 번 호	1333
------------	------

2023. 12. 18.
주택공간위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2023. 10. 16. 강동길 의원 발의
2. 회부일자: 2023. 10. 23.
3. 상정 및 의결일자
 - 제321회 정례회 제4차 주택공간위원회 (2023. 12. 18. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (강동길 의원)

1. 제안이유

- 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 기준과 관련하여 건축물의 층고가 높아진 현실을 반영하기 위해 완화된 「건축법 시행령」 제86조제1항 각 호의 개정 사항을 반영하려는 것임

2. 주요내용

- 가. 일조 등의 확보를 위한 건축물 높이 제한 완화(안 제35조제1항제2호 및 제3호)

Ⅲ. 검토보고 요지 (오정균 수석전문위원)

가. 제안경위

- 이 개정조례안은 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 기준을 완화한 「건축법 시행령」의 개정사항¹⁾을 반영하려는 것으로, 강동길 의원이 2023년 10월 16일 발의하여 2023년 10월 23일 우리 위원회에 회부되었음.

현 행	개 정 (안)
제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다.	제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① -----
1. (생 략)	-----
2. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상	-----
3. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상	-----
② ~ ④ (생 략)	-----.
	1. (현행과 같음)
	2. ---- 10미터 -----

	3. ---- 10미터-----

	② ~ ④ (현행과 같음)

나. 주요 내용

- 상위법인 「건축법」 제61조에서는 일조 등의 확보를 위해 전용주거지역²⁾과 일반주거지역³⁾ 내 건축하는 건축물의 높이에 대하여 정북방향(正

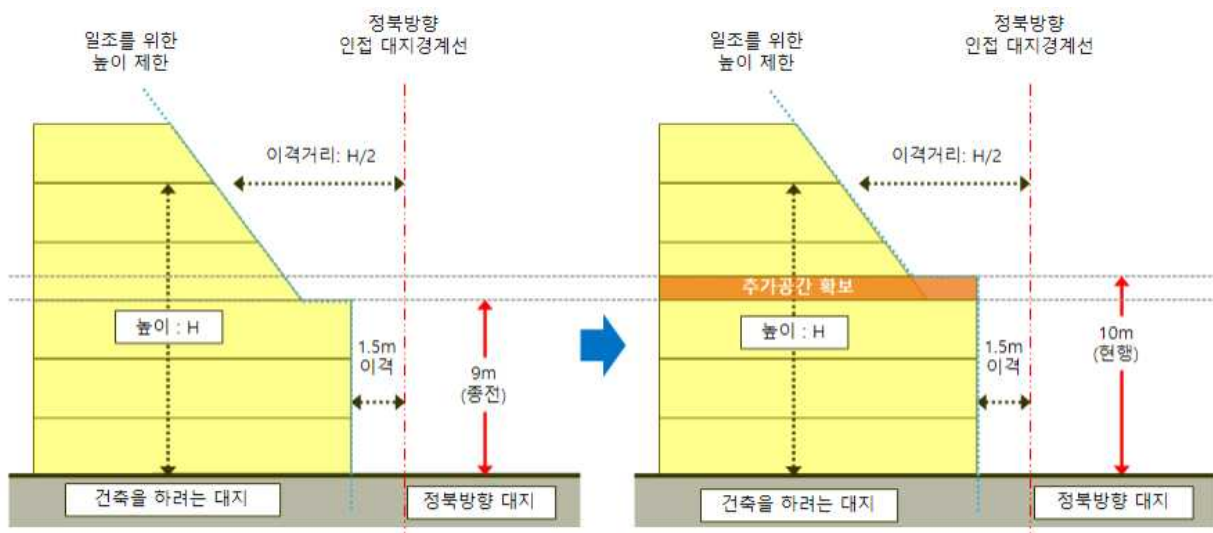
1) 대통령령 제33717호, 2023.9.12. 일부개정

2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제1항제1호가목의 전용주거지역을 말함.

3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제1항제1호나목의 일반주거지역을 말함.

北方向) 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 차등적으로 건축물의 높이를 제한하는 일조권 사선제한 규정을 두고 있는데, 이에 따라 종전의 「건축법 시행령」 제86조에서는 해당 용도지역에서 높이 9m를 기준으로 이를 초과하는 부분은 건축물의 각 부분 높이의 1/2만큼 띄우고, 그 이하 부분은 건축물의 각 부분이 정북방향 인접 대지경계선으로부터 1.5m 이상을 띄우도록 규정해 왔음(검토보고서 붙임1. 참고).

- 그런데, 최근 층간 소음, 단열, 화재 등과 관련된 규제가 강화되면서 더 두꺼운 바닥구조 계획 및 설비 증가에 따른 천장 공간 확대가 요구⁴⁾됨에 따라 일조권 사선제한 적용의 기준 높이가 9m에서 10m로 상향하는 내용의 「건축법 시행령」이 개정('23.9.12.)되었는데, 이 개정조례안은 이러한 상위법령의 개정사항을 반영하여 일조권 사선제한의 기준높이를 시행령과 같이 9m에서 10m로 상향하려는 것임.



< 「건축법 시행령」 개정 전(좌), 후(우) 일조권 사선제한 비교 >

4) 현행 9m를 기준으로 한 일조권 사선 제한은 '12.12.12. 「건축법 시행령」 개정으로 도입되었으며, 이후 「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준」 제정('15.5.21.)으로 공동주택 등의 세대 내 층간 바닥구조 계획기준이 마련되었고, 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 개정('22.12.개정, '24.1.시행)으로 다세대주택, 연립주택에 대한 간이스프링클러 설치가 의무화 되었으며, 「건축물의 에너지절약설계기준」에 따른 단열성능 기준은 꾸준히 강화되고 있는 실정임(검토보고서 붙임2. 참고).

- 이 개정조례안에 따라 정북방향 인접 대지경계선으로부터 1.5m이상 이격되어야 하는 높이의 한도가 9m에서 10m로 상향될 경우, 소음 및 단열 기준 충족을 위해 필요한 충분한 두께의 바닥구조 설계 및 스프링클러 설치 공간 확보가 용이해질 뿐 아니라, 저층주거지 내 주차공간 확보를 위한 1층 필로티 공간 조성 및 천장형 에어컨 설치와 층간소음 완화 등 부대적인 주거환경 개선 효과를 거둘 수 있을 것으로 판단됨.
- 한편, 소방분야의 경우, 지난해 말 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」이 개정⁵⁾되면서 연립주택·다세대주택 용도의 건축물이 특정소방대상물로 지정됨에 따라, 향후 해당 건축물의 신축 시 스프링클러 설치가 의무화(2024.12.1. 시행) 되면서 이로 인한 건축물의 층고 확보가 필요해졌고, 전용주거지역 및 일반주거지역의 경우 연립·다세대 주택의 건축이 다수 차지한다는 점을 감안할 때, 화재안전설비의 설치를 위한 건축물의 층고상향 조정은 타당하다고 사료됨.

다. 종합의견

- 이 개정조례안은 전용주거지역 및 일반주거지역 내 일조권 사선제한 관련 높이 규제를 완화한 「건축법 시행령」의 개정사항을 반영하려는 것으로, 최근 제도적, 정책적 환경 변화에 맞물려 건축물의 평균 층고가 높아진 상황을 반영하고, 개방감 확보 등 저층주거지 내 거주환경을 개선할 수 있다는 점에서 개정의 필요성이 인정됨.

5) 대통령령 제33004호, 2022.11.29. 개정, 2024.12.1. 시행

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시조례 제 호

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

서울특별시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제35조제1항제2호 및 제3호 중 “9미터”를 각각 “10미터”로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 영 제86조 제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다.	제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 높이 <u>9미터</u> 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1.5미터 이상	2. ---- <u>10미터</u> ----- ----- -----
3. 높이 <u>9미터</u> 를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상	3. ---- <u>10미터</u> ----- ----- ----- -----
② ~ ④ (생 략)	② ~ ④ (현행과 같음)