

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의안 번호	1333
----------	------

2023. 12. 18.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2023. 10. 16. 강동길 의원 발의 (2023. 10. 23. 회부)

2. 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

3. 주요내용

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

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

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. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상	2. ----- 10미터 -----
3. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상	3. ----- 10미터 -----
② ~ ④ (생략)	② ~ ④ (현행과 같음)

나. 주요 내용

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

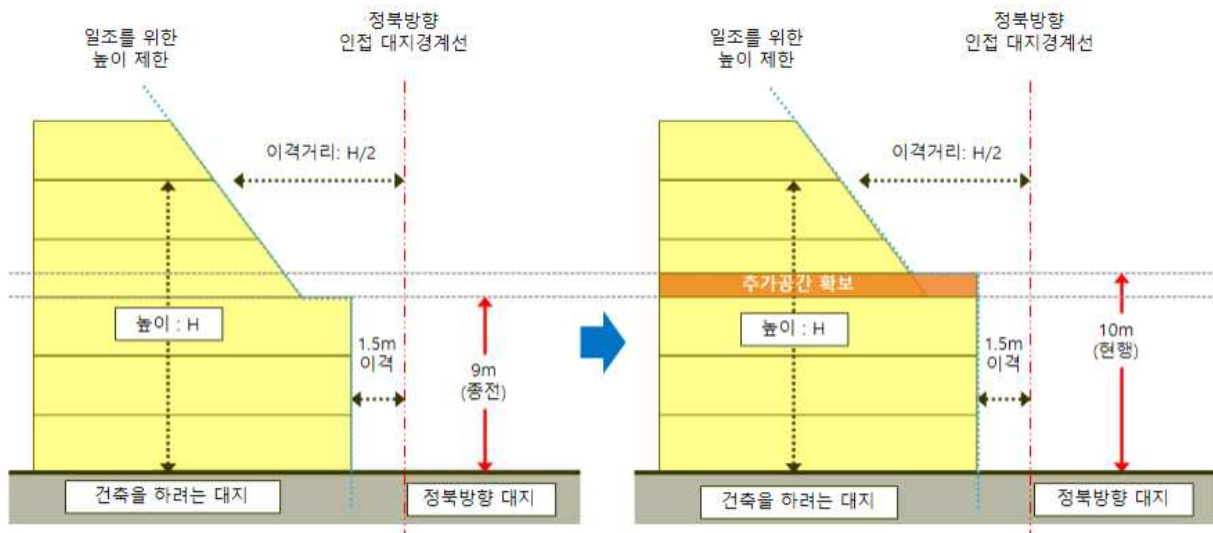
1) 대통령령 제33717호, 2023.9.12. 일부개정

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(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(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.

마. 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

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.6)

[붙임2] 건축법 시행령 개정(층고 상향 관련) 사유(p.10)

■ 건축법

제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. <개정 2022. 2. 3.>

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. <개정 2013. 5. 10.>

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

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다. <개정 2011. 5. 30., 2014. 1. 14., 2014. 6. 3., 2016. 1. 19., 2017. 2. 8.>

1. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우
2. 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구인 경우
3. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우
4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우
5. 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우
6. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역인 경우
7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우
8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

■ 건축법 시행령

제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지 경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. <개정 2015. 7. 6., 2023. 9. 12.>

1. 높이 10미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상
2. 높이 10미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. <신설 2015. 7. 6., 2016. 5. 17., 2016. 7. 19., 2017. 12. 29.>

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 경우

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 같은 법 제37조제1항제1호에 따른 경관지구

나. 「경관법」 제9조제1항제4호에 따른 중점경관관리구역

다. 법 제77조의2제1항에 따른 특별가로구역

라. 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정·공고하는 구역

2. 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 건축물(법 제77조의4제1항에 따른 건축협정에 일정 거리 이상을 띄어 건축하는 내용이 포함된 경우만 해당한다)의 경우
3. 건축물의 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우

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. <개정 2009. 7. 16., 2013. 5. 31., 2015. 7. 6., 2021. 11. 2.>

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 방향인 경우만 해당한다)의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 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

3. 제3조제1항제4호에 따른 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다.

④ 법 제61조제3항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 높이”란 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다. <개정 2014. 10. 14., 2015. 7. 6.>

⑤ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4항에 따라 건축물의 높이를 고시하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 미리 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 법 제61조제3항제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 10. 14., 2015. 7. 6., 2016. 5. 17.>

⑥ 제1항부터 제5항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다. <개정 2009. 7. 16., 2014. 11. 11., 2015. 7. 6., 2016. 5. 17., 2021. 11. 2.>

1. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용도로, 유원지

2. 다음 각 목에 해당하는 대지(건축물이 없는 경우로 한정한다)

가. 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말한다)가 2미터 이하인 대지

나. 면적이 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지

3. 제1호 및 제2호 외에 건축이 허용되지 아니하는 공지

- ⑦ 제1항부터 제5항까지의 규정을 적용할 때 건축물(공동주택으로 한정한다)을 건축하려는 하나의 대지 사이에 제6항 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 제6항 각 호의 시설 또는 부지를 기준으로 마주하고 있는 해당 대지의 경계선의 중심선을 인접 대지경계선으로 할 수 있다.

붙임2 건축법 시행령 개정(층고 상향 관련) 사유

□ 바닥 기준(「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준」) 관련

- 공동주택 등 세대내 층간바닥 설계기준 도입('15.5월 제정·시행)
 - 공동주택(기숙사 제외)·오피스텔의, 기숙사, 다가구주택, 다중생활시설의 세대 내 층간 바닥은 바닥충격음 차단구조로 하거나, 표준바닥구조에 적합하도록 함.

□ 소방 기준(「소방시설법」) 관련

- 다세대주택, 연립주택 간이스프링클러 설치 의무화('22.11.29. 개정, '24.12.1. 시행)
 - 개정내용: 간이스프링클러 등 소방시설을 설치해야 하는 ‘특정소방대상물’에 다세대주택과 연립주택 포함
 - 개정이유: 연립주택과 다세대주택이 공동주택의 화재발생건수 중 30퍼센트 이상을 차지하는 바, 소방시설 설치 기준 강화
 - ☞ 스프링클러 배관 등 설비 설치를 위한 층고(약 15cm) 추가 필요

□ 단열 기준(「건축물의 에너지절약설계기준」) 관련

- 단열성능(열관류율, 단열재 두께 등) 기준 강화
 - 열관류율 등 단열 기준 강화에 따라 구조체·단열체 두께 기준이 확대됨
- ※ 제도변화 추이

구분	70년대	80년대			90년대	00년대	10년대				
연도	1979년	1980년	1984년	1987년	1992년	2001년	2010년	2013년	2016년	2017년	
법령	건축법 시행규칙 ¹⁾	건축법 시행규칙	건축법 시행규칙 ³⁾	건축법 시행규칙 ⁴⁾	건축물의설비기준등에 관한규칙 ⁵⁾	건축물의에너지절약설계기준 ⁶⁾	건축물의에너지절약설계기준 ⁷⁾	건축물의에너지절약설계기준 ⁸⁾	건축물의에너지절약설계기준 ⁹⁾	건축물의에너지절약설계기준 ¹⁰⁾	
열관류율 (kcal / m ² h ² C)	외벽	0.9	0.5	0.5	0.5	0.5	0.47	0.36	0.27	0.26	
	지붕	0.9	0.5	0.5	0.5	0.5	0.29	0.20	0.18	0.15	
	최하층바닥	1.5	1.0	0.5	0.35	0.35	0.35	0.30	0.23	0.18	
창	이중창	3.0	3.0	2.9	2.9	3.84 3.40	2.40	2.1	1.5	1.5	
단열재 두께 (mm)	외벽	100mm	재료별	50	50	50	65	85	120	125	135
	지붕	열전도저항 0.80이상 ²⁾	열전도저항 0.80이상	50	50	50	110	160	180	220	220
	최하층바닥		0.80이상	50	80	80	90	105	140	175	190
일조관련 높이제한(진북방향)	h≤1.5d+8m 이하 (71~75년)	8m초과: h≤2d (준주거지역: h≤1.5d+8m이하) 8m이하: h≤4d(76~92년)			1층 4m이하: 1m 이상 2층 8m이하: 2m 이상 3층 이하: h≤2d(93년~)		-				

※ 출처 : 서울특별시 (2018). 서울시 저층주거지 집수리지원 기본계획