

서울특별시 건축조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의 안 번 호	586
------------	-----

2015. 6. 29
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2015. 6. 22. 김인제 의원 발의(찬성자 10인), 2015. 6. 23. 회부

2. 제안이유

「건축법」 개정으로(2015.5.18) 건축물의 높이를 전면도로 반대쪽 경계선까지 수평거리의 1.5배 이하로 제한하는 도로사선제한 규정이 폐지됨에(제60조제3항 삭제) 따라 , 「서울특별시 건축조례」에서 관련 조항을 삭제하고자 함.

3. 주요 골자

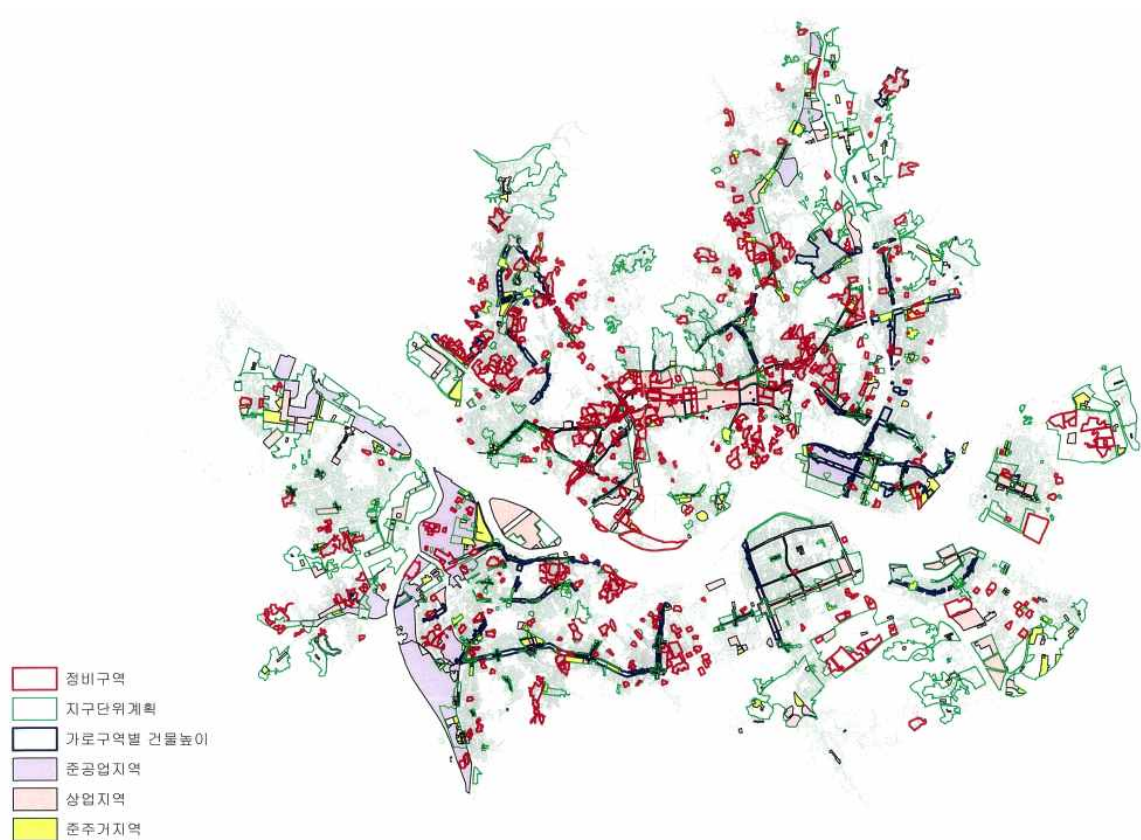
최고높이가 정해지지 않은 구역의 건축물의 높이제한 완화를 삭제함(제34조 삭제).

4. 참고 사항

- 가. 관련 법령 : 건축법 제60조 및 건축법시행령 제82조
- 나. 예산 조치 : 해당 없음
- 다. 기 타 : 신·구조문대비표

5. 검토의견

- 최고높이가 정해지지 않은 구역의 건축물의 높이제한 완화를 삭제하려는 것은 「건축법」 개정(2015.5.18.)에 따른 관련 조항 삭제로서(붙임 1) 특이사항은 없다고 판단됨.
- 건축물의 높이는 가로구역별 최고높이가 지정되어 있거나 지구단위계획구역·정비구역 등 별도의 높이계획이 수립되어 있는 지역은 해당 높이 규제를 적용받게 되고, 그 외 지역은 도로사선제한 규제를 적용받았음.



* 자료: 서울시 건축기획과

- 그러나, 도로사선제한 규정이 폐지됨으로써, 가로구역별 최고높이가 지정되었거나 도시계획적으로 건축물 높이계획이 수립된 지역만 건축물 높이 규제를 받게 됨.

- 건축법 개정은 정부의 규제 개혁 일환으로, 계단식 기형건축물을 지양하고 좁은 도로에 면한 소규모 건축물의 건축행위 활성화 등을 기대하며 도로사선제한 규정이 삭제되었음. 그러나, 다른 한편으로는 돌출고층개발과 이면가로의 과도한 개발 등으로 인한 소방·구조 활동 장애, 공간의 개방감 저하, 영구 음지 발생 등 시민안전 및 도시경관의 문제 등이 우려되기도 함.

도로사선제한 폐지 배경	도로사선제한 폐지시 문제점
<ul style="list-style-type: none"> - 규제 개혁 - 계단식 기형건축물 양산 지양 - 건축 투자 기대(소규모 건축물 건축 활성화) 	<ul style="list-style-type: none"> - 도로 개방감 저하, 영구 음지 발생 - 돌출고층개발 제어 한계 - 이면가로의 과도한 개발 우려(소방·구조활동 장애)

- 주거지역의 경우, 용적률이 높지 않고 일조권 규정이나 부설주차장 규정 등으로 도로사선제한 규정 폐지에 따른 영향이 크지 않을 것으로 판단되나, 상업·준주거·준공업 지역의 경우에는 용적률이 높고 일조권 규정도 적용받지 않아서 도로사선제한 규정 폐지에 따른 영향이 작지 않을 것으로 판단됨.
- 그러나, 서울시 가로구역별 최고높이가 지정된 구역은 총 45개 구역 뿐으로 건축가능면적의 4.08%에 그치는 수준이므로(붙임 2), 상업·준주거·준공업 지역의 가로구역별 최고높이 지정 확대 등 다각도의 대책 마련이 필요하다고 사료됨.

※ 건축물 높이가 지정되어 있는 지역현황 ('15.06 기준, 자료: 서울시 건축기획과)

구분	구역수	면적(m ²)	비중(서울시 전체 면적 / 시가화 면적)
계	1,287	112,281,929	18.5% / 30.9%
가로구역별 최고높이 지정	45	14,937,806	2.4% / 4.1%
지구단위계획구역	367	75,229,207	12.4% / 20.7%
주택재개발 정비구역	606	12,944,734	2.1% / 3.6%
주택재건축 정비구역	214	7,848,654	1.3% / 2.1%
도시환경 정비구역	55	1,321,528	0.2% / 0.4%

* 서울시 면적 605km², 시가화 면적 362km² (녹지 제외 면적)

신.구조문대비표

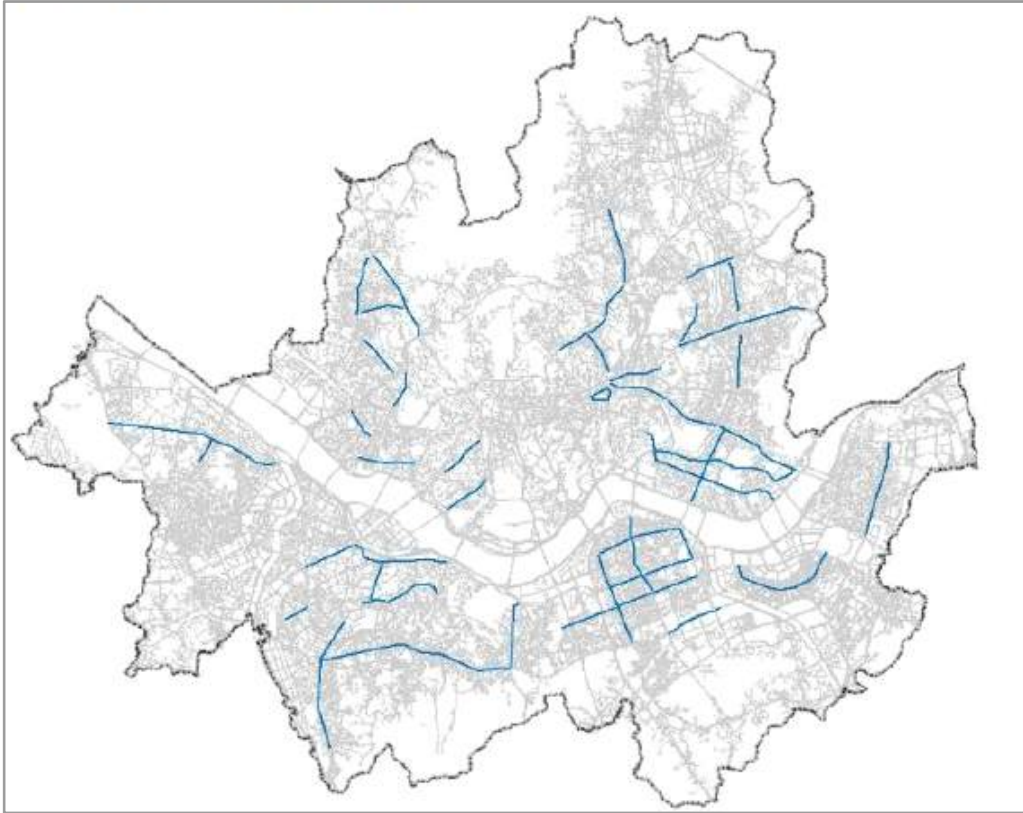
현 행	개 정 안
<p>제34조(최고높이가 정해지지 않은 구역의 건축물의 높이제한 완화) ① 법 제60조제3항 단서의 규정에 따라 둘 이상의 도로(교통광장을 포함한다)에 접하는 경우에 전면도로의 너비는 다음 각 호에서 규정하는 방법에 따른다.</p> <p>1. 대지둘레 길이의 8분의1 이상 접한 도로 중에서 가장 넓은 도로(이하, 이조에서 "가장 넓은 도로"라 한다)의 너비를 적용한다.다만, 가장 넓은 도로보다 너비가 더 넓은 도로에 접한 부분에 대하여는 해당 도로의 너비를 적용할 수 있다.</p> <p>2. 대지둘레 길이의 8분의1 이상 접한 도로가 없는 경우에는 가장 많이 접한 도로(이하, 이조에서 "가장 많이 접한 도로"라 한다)의 너비를 적용한다.다만, 가장 많이 접한 도로보다 너비가 더 넓은 도로에 접한 부분에 대하여는 해당 도로의 너비를 적용할 수 있다.</p> <p>② 대지와 도로 사이에 완충녹지가 있거나 도로반대쪽에 공원·광장·하천·철도·녹지·유수지·자동차전용도로·유원지·공공공지(이하 "건축이 금지된 공지"라 한다)가 있는 도로를 전면도로로 하는 대지안의 건축물에 법 제60조제3항에 따른 높이제한을 적용하는 경우에는 건축이 금지된 공지를 전면도로의 너비에 포함하여 적용한다.</p>	<p><삭 제></p>

〈붙임 1〉 건축법 신·구조문대비표

개 정 전	현 행
<p>제60조(건축물의 높이 제한) ① 허가권자는 가로구역[(街路區域): 도로로 둘러싸인 일단(一團)의 지역을 말한다. 이하 같다]을 단위로 하여 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 건축물의 높이를 지정·공고할 수 있다. 다만, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 가로구역의 높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축위원회의 심의를 거쳐 높이를 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>② 특별시장이나 광역시장은 도시의 관리를 위하여 필요하면 제1항에 따른 가로구역별 건축물의 높이를 특별시나 광역시의 조례로 정할 수 있다.</p> <p>③ 제1항에 따른 높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우 건축물 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면(前面)도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건축물의 높이를 해당 지방자치단체의 조례로 따로 정할 수 있다.</p> <p>1. 대지가 둘 이상의 도로에 접한 경우</p> <p>2. 대지에 접한 도로의 반대쪽에 공원, 광장, 하천 등이 있는 경우</p> <p>3. 제77조의6에 따라 건축협정의 인가를 받은 대지의 경우</p> <p>4. 대지가 막다른 도로의 끝부분에 접한 경우</p>	<p>제60조(건축물의 높이 제한) ①·② (현행과 같음)</p> <p><삭 제></p>

〈붙임 2〉 서울시 가로구역별 최고높이 지정 현황 (2015.6.현재)

- 2015년 1월 현재, 총 45곳 가로구역의 최고높이 지정구역은 서울시 건축가
능 면적의 4.08%에 해당되는 구역임



연번	구분	도로명	구간	높이 위계	용도 지역	폭원 (m)	연장 (m)	면적 (㎡)	지정 일자	
1	시범 가로 (2개구역)	테헤란로	강남구 삼성역~강남역 간	-	-	-	-	781,671	2000.12.05	
2		천호대로	신답역~군자교간	-	-	-	2,300	440,721	2001.03.10	
3	1단계 (10개구역)	강남대로	한남대교 남단~양재역	i	노선 상업	50	4,180	1,027,700	2009.01.08	
4		남부순환로 1	시흥대로-사당사거리	iii	준주거 ,주거	40	7,600	1,168,100		
5		남부순환로 2	도곡-대치	iii	주거	40	690	89,600		
6		일반	도산대로	신사역~영동대교 남단	ii	노선 상업	50	3,200		613,100
7		미관지구 및	동작대로	이수교차로~사당역	iv	준주거 ,주거	50	2,610		439,300
8		높이기준 수립이 시급한	봉은사로	교보생명사거리~봉은사	i	노선 상업	35	3,000		495,200
9		중심지	서초로	서초역~강남역	i	주거	40	1,270		213,300
10		미관지구	언주로	성수대교 남단~영동전화국	ii	노선 상업	40	2,990		532,800
11			영동대로	영동대교 남단~봉은사	ii	노선 상업	50	1,300		217,400
12			왕산로	신설역~제기역	i	노선 상업	35	1,400		178,800

연번	구분	도로명	구간	높이 위계	용도 지역	폭원 (m)	연장 (m)	면적 (㎡)	지정 일자
13	2단계 (13개구역) 중심지 미관지구	경인로	영등포로터리~고척교	iii	노선 상업	35	4,200	433,500	2005.04.07
14		공항로	김포공항입구사거리~양화교	iii	준주거 주거	40	6,600	607,700	
15		노량진로	영등포로터리~한강대교 앞	iii	노선 상업	35	4,000	456,700	
16		도봉로	미아사거리(술샘길입)~수유사거리	iii	주거	35	2,100	297,200	
17		만리재길	공덕로터리~서울역고가도로	ii	노선 상업	30	2,000	216,600	
18		미아로	혜화동로터리~미아사거리	iii	노선 상업	35	2,800	314,800	
19		보문로	동소문동사거리~대광고교앞	iii	주거	30	1,700	187,500	
20		원효로	원효대교북단~남영역	i	노선 상업	30	1,800	234,000	
21		이문로	시조사~이문삼거리	iii	노선 상업	20	1,800	199,400	
22		천호대로1	태양아파트~신답역	iii	노선 상업	50	360	22,500	
23		천호대로2	군자교~광장사거리	iii	노선 상업	50	3,200	289,400	
24		하정로	신설동로터리~태양아파트	iii	주거	30	1,600	145,200	
25		화곡로	등촌동사거리~신화곡사거리	iv	노선 상업	30	1,900	287,700	
26	3단계 (10개구역) 중심지 미관지구	시흥대로	대림~흥우사거리	iii	상업, 주거	50	6,000	157,200	
27		대방로	대방역~대림사거리	iv	주거	35	2,000	52,400	
28		구의로	성동교앞~대림사거리	iv	주거	35	5,900	154,600	
29		광나루길	성동교앞~잠실교앞	iv	준주거 주거	30	7,500	196,600	
30		망우로	시조사~장미아파트	ii	주거	30,35	5,700	169,400	
31		가마산길	도림천변~구청사거리	iv	상업, 주거	30	900	23,600	
32		백제고분로	올림픽공원~신천역사거리	iv	준주거 주거	35	2,900	76,200	
33		둔촌로	훈련원~올림픽공원	iv	주거	25,50	5,900	154,600	
34		상도동길	신길5동~상동역삼거리	-	-	-	3,800	99,600	
35		화랑로	하월곡삼거리~화랑대역	-	-	-	4,000	104,800	2007.01.25
36	4단계 (9개구역)	동이로	동이로사거리~영동대교	-	-	30	6,600	612,231	
37		동일로	태능입구사거리~동일로사거리	-	-	35	2,500	176,144	
38		연서로	연신내사거리~신사오거리	-	-	35	2,500	229,591	
39		통일로	연신내사거리~홍은사거리	-	-	35	3,500	285,845	
40		은평로	신사오거리~녹번역	-	-	25	3,100	204,730	
41		가좌로	신응교~홍연2교	-	-	25	2,100	204,143	
42		연희로	홍연교~연희입체교차로	-	-	25	2,200	154,075	
43		서교로	성산2교~홍대입구	-	-	25	1,600	156,029	
44		대흥로	합정역~마포세무서	-	-	30	2,400	196,108	
45		황학동 (미정류 왕복길)	홍인동 1-1번지일원~신당 동140-13번지 일원	-	-	20,30	-	315,309	2011.03.30
평균				-	-	32	3,016	302,513	-