

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안
심 사 보 고 서

의안 번호	1289
----------	------

2020. 03. 06
도시계획관리위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2020. 2. 5. 강대호 의원
2. 회부일자 : 2020. 2. 12
3. 상정 및 의결일자
 - 제291회 임시회 제3차 도시계획관리위원회(2020. 3. 6. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (강대호 의원)

1. 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의하여 기존 저층주거지의 도시 조직 및 가로망은 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업인 가로주택정비사업의 활성화를 위하여, 구릉지 등 지형적 특성을 가진 저층주거지내 소규모로 건축되는 공동주택의 중정형 등 다양한 평면 유도를 위하여 서울시 건축조례의 건축규제인 인동간격의 완화가 필요함.
- 또한, 건축 조례 운영상의 미비점을 개선·보완 하고자 함.

2. 주요골자

- 가로주택정비사업의 활성화를 위하여 인동간격을 완화하고자 함. (안 제35조제4항제1호)
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의한 가로주택 정비사업에 한하여 같은 대지에서 한 동의 건축물 높이 제한 완화 사항 신설

Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 가로주택정비사업의 활성화를 위하여 기존 인동간격 기준을 완화하고, 조례운영 상의 미비점을 개선·보완하고자 강대호 의원이 발의하여 2020년 2월 12일 우리 위원회에 회부된 사안임.

개정안 주요내용 및 검토사항

가. 가로주택정비사업의 인동간격 기준 완화 (안 제35조제4항제1호)

- 최근 주택가격 상승에 따른 부동산 시장불안정과 주택공급문제가 대두된 상황에서 부지형상에 따른 제약 등으로 가로주택정비사업이 활성화되지 못하고 있음에 따라, 이를 개선하고자 가로주택정비사업에 의해 건립되는 공동주택 중 한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보는 형태의 건축물인 중정형 건축물에 한해 ‘해당 건축위원회¹⁾’의 심의를 거쳐 인동간격 기준을 완화하려는 것임.

1) 자치구 건축위원회

- 대규모 정비사업이나 민영주택건설사업과 달리 중규모로 건립되는 가로주택정비사업에 대하여 사업시행 여건을 개선함으로써 주택공급과 주거환경 개선을 도모하려는 취지로 이해됨.

법	시행령	조 례	
		현 행	개 정 안
<p>제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)</p> <p>① (생략)</p> <p>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.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우</p> <p>③~④ (생략)</p>	<p>제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)</p> <p>①~② (생략)</p> <p>③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. (이하 생략)</p> <p>1.~2. (생략)</p> <p>가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각 방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상</p> <p>나.~마. (생략)</p> <p>3. _____.</p> <p>④~⑦ (생략)</p>	<p>제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)</p> <p>①~③ (생략)</p> <p>④ 영 제86조제3항제2호가 목 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><단서 신설></p> <p>2.~5. (생략)</p>	<p>제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)</p> <p>①~③ (현행과 같음)</p> <p>④ _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____.</p> <p>1. _____</p> <p>_____ 단, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의한 가로주택 정비사업에 한하여 같은 대지에서 한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보는 형태로 건축하는 경우에는 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 0.5배 이상.</p> <p>2.~5. (생략)</p>

- 참고로 2019년 12월 19일 정부에서는 「주택시장 안정화 방안」의 하나로 ‘가로주택정비사업 활성화대책’을 발표하였고, 이에 대한 후속조치로서 가로주택정비사업에 한하여 중정형 건축물에 대해서는 인동간격을 법령상 최저치로 완화할 계획임을 밝힌 바 있음.

〈「주택시장 안정화 방안」(2019.12.19.) 발췌〉

□ (건축규제 완화) 인동간격 관련 서울시 조례 규제수준이 법령보다 엄격하여* 중정(中庭)형 건축 등 곤란 → 조례를 법령 하한수준으로 완화

* (법령) 건축물이 마주보는 경우 건축물 간 거리(인동간격)는 건축물 높이 0.5배 이상 (조례) 인동간격은 건축물 높이 0.8배 이상 → 사업구역이 좁아 마주보는 배치 불가

- 현행 건축법령²⁾에서는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외)을 건축하는 경우, 채광을 위한 창문등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이(H)의 0.5배 (도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상의 인동간격을 확보토록 의무화 하고 있음³⁾.
- 이에 따라 「서울시 건축조례」에서는 해당 인동간격(D)을 법정 최저치(0.5H 이상)보다 상향된 0.8H 이상으로 규정해 왔는데, 이는 아파트 단지 거주민의 사생활 보호와 쾌적한 주거환경을 확보하기 위한 것으로 이해됨.

〈시행령 상 공동주택 인동간격 규정 연혁〉 (시행령 제86조)

시기	~1999.5.8	1999.5.9~	2006.1.18~	2009.7.16~
인동간격 (D)	≥1.25H	≥0.8H	≥1H	≥0.5H

(H: 건축물 각 부분의 높이)

- 참고로 건축법령상 ‘중정형 건축물’에 대한 정의는 없으나, 「건축법 시행령」(이하 ‘시행령’) 제86조제3항제2호 본문 중 “한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우”가 이에 해당하는 것으로 파악됨.

2) 「건축법」 제61조제2항제2호, 시행령 제86조제3항제2호가목

3) 2009.11.11. 신설

- 채광창 인동간격의 완화는 채광·통풍, 사생활 보호 등 주거 환경 수준에 부정적 영향을 줄 수 있어 신중한 검토가 필요한 사안임. 다만, 제2종일반주거지역(7층 이하)에서 주로 정비사업이 검토되고 있고, 중정형 배치에도 불구하고 이 기준에 따라 7층에 못미치는 경우가 있어, 일정 수준의 건축규모를 계획하게 하여 가로주택정비사업을 활성화하려는 취지와, 가로주택정비사업의 경우 건축위원회 심의를 거칠 경우 대지안의 공지기준, 높이제한, 부대복리시설 설치기준 등 건축제한의 일정범위에서 완화가⁴⁾ 가능하게 한 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 입법 취지를 함께 감안할 필요는 있다고 판단됨.
- 한편, 가로주택정비사업과 달리 소규모재건축사업으로의 확대 적용 여부에 대해서는 건축규제 완화에 따른 부동산 시장에서의 영향 등을 감안하여 추후 보다 종합적인 검토가 이루어져야 할 것으로 판단됨.

나. 위원회 심의사항 등 (안 제7조제1항 등),

- 안 제7조제1항제1호다목2)는 시행령 제5조의5제1항에서 정한 지방건축위원회 심의사항 중 조례로 시(市) 위원회 심의사항⁵⁾을 정하는 항목으로서, 시행령 제5조의5 조문이 일부삭

4) 법 제48조 및 같은법 시행령 제40조에 따르면 위 사항이 건축규제 완화 특례적용에 포함되어 있지 않아 사례별로 예외적으로 적용하기 어려움.

5) ① 법 제4조제1항에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 한다) 및 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 두는 건축위원회(이하 "지방건축위원회"라 한다)는 다음 각 호의 사항에 대한 심의등을 한다.

8. 건축조례로 정하는 건축물의 건축등에 관한 것으로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 및 시장·군수·구청장이 지방건축위원회의 심

제·신설('14~'16년)된 이후 이를 인용한 이 조례 제7조제1항 제1호다목의 내용이 해석상 오해를 유발할 수 있어 이를 명확히 바로잡으려는 것임.

- 현행 조례 제7조제1항제1호다목2)에서 인용하고 있는 “영 제5조의5제1항제4호로부터 제6호까지의 건축물6)”은, 같은 항다목에서 이미 명시한 “다중이용건축물, 시가지·특화경관지구 내의 건축물, 분양을 목적으로 하는 건축물”과 중복된 부분이 있어 개정의 필요성이 인정됨.

시행령	조례	
	현행	개정안
<p>제5조의5(지방건축위원회) ① 법 제4조제1항에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 “시·도”라 한다) 및 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 두는 건축위원회(이하 “지방건축위원회”라 한다)는 다음 각 호의 사항에 대한 심의등을 한다.</p> <p>1.~3. (생략) 4. 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항 5. 삭제 <2016. 1. 19.> 6. 분양을 목적으로 하는 건</p>	<p>제7조(기능 및 절차 등) ① 영 제5조의5제1항에 따른 위원회의 심의사항은 다음 각 호와 같이 구분한다.</p> <p>1. 시 위원회 심의사항 가.~ 나. (생략) 다. 영 제5조의5제1항제8호에 따른 심의대상건축물은 다중이용건축물, 시가지·특화경관지구 내의 건축물, 분양을 목적으로 하는 건축물로 다음과 같다.</p> <p>1) (생략) 2) 영 제5조의5제1항제</p>	<p>제7조(기능 및 절차 등) ① (현행과 같음)</p> <p>1. 시 위원회 심의사항 가.~ 나. (현행과 같음) 다. ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1) (현행과 같음) 2) <u>시 또는 시가</u> 설립한</p>

의가 필요하다고 인정한 사항

- 6) 4. 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항
- 5. 삭제 <2016. 1. 19.>
- 6. 분양을 목적으로 하는 건축물로서 건축조례로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항

<p>축물로서 건축조례로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항</p> <p>7.~8. (생략)</p>	<p>4호부터 제6호까지의 건축물로서 시 또는 시가 설립한 공사가 시행하는 건축물의 건축에 관한 사항</p>	<p>공사가 시행하는 건축물의 건축에 관한 사항</p>
----------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	--------------------------------

- 그 밖에 안 제26조제1항제2호, 제3항제3호 및 제4항제2호의 개정사항은 공개 공지 등의 확보와 관련하여 '19.7.18 이 조례 개정(서울특별시 조례 제7265호) 시 반영되지 못한 인용조항을 정비⁷⁾하려는 것으로서 특이사항은 없음.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

7) 제26조제1항제2호 내용 중 '제2항제7호' → '제2항제6호'
제26조제3항제3호 내용 중 '제2항제7호' → '제2항제6호'
제26조제4항제2호 내용 중 '제2항제9호' → '제6항제3호'

서울특별시조례 제 호

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

서울특별시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조제1항제1호다목2) “영 제5조의5제1항제4호부터 제6호까지의 건축물로서”를 삭제한다.

제26조제1항제2호 본문 중 “제2항제7호”를 “제2항제6호”로 하고, 제3항제3호 본문 중 “제2항제7호”를 “제2항제6호”로 하고, 제4항제2호 본문 중 “제2항제9호”를 “제6항제3호”로 한다.

제35조제4항제1호 단서를 다음과 같이 신설한다.

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

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

현행	개정안
<p>분의 면적은 공개공지 등의 면적에 포함하지 아니하며, 필로티구조로 구획되거나 <u>제2항제7호</u>에 따라 지하에 설치된 부분의 면적은 2분의 1로 한정하여 공개공지 등의 면적으로 산입한다.</p> <p>가.~다.(생략)</p> <p>3.(생략)</p> <p>② (생략)</p> <p>1.~6.(생략)</p> <p>③ (생략)</p> <p>1.~2.(생략)</p> <p>3. 제1호 및 제2호의 건축기준 완화적용 시 공개공지 등의 면적은 법 제42조에 따른 조경면적을 제외한 면적으로 산정하며, 필로티구조로 구획되거나 <u>제2항제7호</u>에 따라 지하에 설치된 공개공지 등의 면적은 2분의 1로 한정하여 산입한다.</p> <p>④ (생략)</p> <p>1.(생략)</p> <p>2. <u>제2항제9호</u>에 따라 전문가가 공개공지 등을 점검하는 경우</p> <p>⑤ ~ ⑥ (생략)</p> <p>1.~3.(생략)</p>	<p>-----</p> <p>-----</p> <p>----- <u>제2항제6호</u>에</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>가.~다.(현행과 같음)</p> <p>3.(현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>1.~6.(현행과 같음)</p> <p>③ (현행과 같음)</p> <p>1.~2.(현행과 같음)</p> <p>3. -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>----- <u>제2항제6호</u>에</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>④ (현행과 같음)</p> <p>1.(현행과 같음)</p> <p>2. <u>제6항제3호</u>에 -----</p> <p>-----</p> <p>⑤ ~ ⑥ (현행과 같음)</p> <p>1.~3.(현행과 같음)</p>

현 행	개 정 안
<p>제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① ~ ③ (생략)</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 부분 높이의 0.8배 이상 (단서 신설)</p>	<p>제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④. ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ----- ----- -----</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>