

【 6 】 양주시 건축조례 일부개정 조례안

제출연월일 : 2007. 07. .

제 출 자 : 양 주 시 장

□ 제안이유

- 공동주택의 공급 확대를 위하여, 다세대주택의 일조권관련 규정 중, 채광창호의 인접대지경계선까지의 대향부 이격거리 기준을 조례로 정할 경우, “건축물의 높이를 이격거리의 2배 이내까지 허용” 하는 규정을 완화적용 할 수 있도록 건축법시행령이 개정되어, 완화기준을 조례에 반영코자 건축조례의 일부개정을 제안함.

□ 주요골자

- “다세대 주택의 채광창호가 있는 벽면에서 직각방향으로, 인접대지경계선까지의 수평거리는 1미터 이상으로 한다” 로 조례 제37조 제4항을 신설.

양주시 조례 제 호

건축 조례 일부개정 조례(안)

건축 조례를 다음과 같이 개정한다.

제37조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)】에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④영 제86조제2항 단서에서 건축조례로 정하도록 한, 다세택의 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리는 1 미터 이상으로 한다.

부 칙

- ①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.
- ②(일반적 경과조치) 이 조례 시행 전에 건축허가를 받은 경우와 건축허가를 신청하거나 건축신고한 경우의 건축기준 등의 적용에 있어서는 종전의 규정에 따른다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 건축주에게 불리한 경우에는 개정규정에 따른다.

관계법령 발췌서

(건 축 법)

第53條 (日照등의 확보를 위한 建築物의 높이제한) ①專用住居地域 및 一般住居地域안에서 建築하는 建築物의 높이는 日照등의 확보를 위하여 正北方向의 隣接垞地境界線으로부터의 거리에 따라 大統領令이 정하는 높이이하로 하여야 한다.

②共同住宅(一般商業地域과 中心商業地域에 建築하는 것을 제외한다)의 높이는 第1項의 規定에 의한 기준에 적합하여야 하는 것외에 大統領令이 정하는 높이이하로 하여야 한다.

③다음 各號의 1에 해당하는 경우에는 第1項의 規定에 불구하고 建築物의 높이를 正南方向의 隣接垞地境界線으로부터의 거리에 따라 大統領令이 정하는 높이이하로 할 수 있다.<개정 2000.1.28, 2002.12.30, 2003.5.29, 2005.11.8, 2007.4.6>

1. 「택지개발촉진법」 第3條의 規定에 의한 宅地開發豫定地區인 경우
2. 「주택법」 제16조의 規定에 의한 垞地造成事業地區인 경우
3. 삭제 <2000.1.28>
4. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 第2條第5
5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조 내지 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우
6. 「도시개발법」 第2條第1項第1號의 規定에 의한 都市開發區域인 경우
7. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 의한 정비구역
8. 삭제 <2002.12.30>
9. 正北方向으로 道路·公園·河川등 建築이 금지된 空地에 接하는 垞地인 경우
10. 正北方向으로 接하고 있는 垞地の 所有者와 合意한 경우 기타 大統領令이 정하는 경우

④2層이하로서 높이가 8미터이하인 建築物에 대하여는 당해 地方自治團體의 條例가 정하는 바에 의하여 第1項 내지 第3項의 規定을 적용하지 아니할 수 있다.[전문개정 1999.2.8]

부 칙(산업입지 및 개발에 관한 법률) <제8337호, 2007.4.6>

제1조 (시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조 내지 제8조 생략

제9조 (다른 법률의 개정) ①건축법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제53조제3항제5호를 다음과 같이 한다.

5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조 내지 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우

②내지 <19>생략

(건 축 법 시 행 령)

제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ①전용주거지역 또는 일반주거지역안에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제53조제1항의 규정에 의하여 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접대지 경계선으로부터 다음 각호의 범위안에서 건축조례가 정하는 거리이상을 띄어 건축하여야 한다. 다만, 전용주거지역 또는 일반주거지역안에서 건축물을 건축하는 경우로서 건축물의 미관향상을 위하여 너비 20미터 이상의 도로(자동차 전용도로를 포함한다)로서 건축조례가 정하는 도로에 접한 대지(도로와 대지의 사이에 도시계획시설인 완충녹지가 있는 경우에 그 대지를 포함한다) 상호간에 건축하는 건축물의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2001.9.15>

1. 높이 4미터이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1미터이상
2. 높이 8미터이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 2미터이상
3. 높이 8미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 당해건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1이상

②법 제53조제2항의 규정에 의하여 공동주택의 경우에는 제1항의 규정에 적합하여야 하는 외에 다음 각 호의 규정에 적합하게 건축하여야 한다. 다만, 채광을 위한 창문등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례가 정하는 거리 이상인 다세대주택인 경우 제1호를 적용하지 아니한다. <개정 2000.6.27, 2001.9.15, 2005.7.18, 2006.5.8, 2007.2.28>

1. 건축물(기숙사를 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것
2. 동일한 대지안에서 2동이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(1동의 건축물의 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포

함한다)의 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 당해 대지안의 모든 세대가 동지일을 기준으로 9시부터 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조를 확보할 수 있는 거리이상으로 할 수 있다.

가. 채광을 위한 창문등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 1배 이상

나. 가목에 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남측 방향(마주보는 2동의 축이 남동에서 남서방향에 한한다)의 건축물의 높이가 낮고 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 남측을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 1배 이상

다. 채광창(창넓이 0.5제곱미터이상의 창을 말한다)이 없는 벽면과 축벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상

라. 축벽과 축벽이 마주보는 경우[마주보는 축벽중 1개의 축벽에 한하여 채광을 위한 창문등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상

3. 제3조제1항제4호에 따른 주택단지 안에 2동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호 가목 및 나목을 적용하지 아니하되, 해당도로의 중심선을 인접대지경계선으로 보아 제1호의 규정을 적용한다.

③법 제53조제3항의 규정에서 "대통령령이 정하는 높이"라 함은 제1항의 규정에 의한 높이의 범위안에서 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다.

④시장·군수·구청장은 제3항의 규정에 의하여 건축물의 높이를 고시하고자 할 때에는 건설교통부령이 정하는 바에 따라 미리 당해 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 법 제53조제3항제1호 내지 제8호의1에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤제1항 내지 제4항의 규정을 적용함에 있어서 건축물을 건축하고자 하는 대지와 다른 대지사이에 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제15조제1항제1호에 따른 생활권공원으로서 면적이 10만제곱미터 미만인 공원을 제외한다. 다만, 10만제곱미터 미만의 생활권공원으로서 건축위원회의 심의 또는 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제2항에 따라 지방도시계획위원회와 건축위원회의 공동 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 수 있다고 인정하거나 공원의 일조를 확보할 것을 요구하는 것이 불합리하다고 인정하는 공원을 포함한다)·도로·철도·하천·광장·공공공지·녹지·유수지·자동차전용도로·유원지 기

타 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택에 있어서는 인접대지경계선과 그 반대편의 대지경계선과의 중심선)을 인접대지경계선으로 한다. <개정 2000.6.27, 2001.9.15, 2005.7.18, 2006.5.8>

부 칙 <제19920호, 2007.2.28>

- ①(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.
- ②(일반적 경과조치) 이 영 시행 전에 건축허가를 받은 경우와 건축허가를 신청하거나 건축신고를 한 경우의 건축기준 등의 적용에 있어서는 종전의 규정에 따른다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 건축주에게 불리한 경우에는 개정규정에 따른다.
- ③(건축조례에 위임된 사항에 관한 경과조치) 제86조제2항 각 호 외의 부분 단서의 개정규정에 따라 건축조례에 위임된 사항은 해당 건축조례가 제정 또는 개정될 때까지 종전의 규정에 따른다.

(양 주 시 건 축 조 례)

제37조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ①영 제86조 제1항의 규정에 의하여 전용주거지역 또는 일반주거지역안에서 건축물을 건축하는 경우에는, 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접대지 경계선으로부터 다음 각 호에서 정하는 거리이상 띄어 건축하여야 한다.

1. 높이 4미터 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1미터 이상.
2. 높이 8미터 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 2미터 이상.
3. 높이 8미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 당해 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상.

②영 제86조제1항 단서에서 건축물의 미관향상을 위하여 조례로 정하도록 한 도로너비는 20미터 이상의 도로(자동차전용도로를 포함 한다)로 하며, 이 도로에 접한 대지(도로와 대지의 사이에 도시계획시설인 완충녹지가 있는 경우에 그 대지를 포함한다) 상호간에 건축하는 건축물에 대해서는 제1항 각 호의

기준을 적용하지 않는다.

- ③법 제53조제4항 규정에 의거 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에 대해 법 제53조제1항 내지 제3항의 일조권 관련 규정을 적용하지 않을 수 있는 경우는, 대지의 소유자가 정북 방향으로 접하고 있는 대지의 소유자들과 합의한 경우로 한다

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제37조(일조 등의 확보를 위한 건축물 의 높이제한)	제37조(일조 등의 확보를 위한 건축물 의 높이제한)
① (생 략).	① (현행과 같음).
② (생 략).	② (현행과 같음).
③ (생 략).	③ (현행과 같음).
〈신설〉	④영 제86조제2항 단서에서 건축조례 로 정하도록 한, 다세대주택의 채 광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리는 1 미터 이상으로 한다.
	부 칙
	①(시행일) 이 조례는 공포한 날 부터 시행한다.
	②(일반적 경과조치) 이 조례 시행 전에 건축허가를 받은 경우와 건 축허가를 신청하거나 건축신고를 한 경우의 건축기준 등의 적용에 있어서는 종전의 규정에 따른다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 건축주에게 불리한 경우에 는 개정규정에 따른다.