



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 정남(正南)방향 일조 규정 적용대상 추가 》

■ 김태년의원 대표발의(의안번호 제2210301호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 김태년의원 대표발의(제2210301호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 건축물의 높이 제한 관련, 정남(正南)방향 일조 규정 적용대상 추가(안 제61조제3항)	3

I. 김태년의원 대표발의(제2210301호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김태년의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 5. 1.

다. 회 부 일 : 2025. 5. 2.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법령은 건축물의 정북방향 인접 대지 경계선으로부터 건축물의 높이에 따라 일정 거리 이상을 이격하여 인접 대지의 일조권을 확보하도록 규정하고 있고, 대지의 효율적 활용과 창의적인 건축 디자인을 위하여 대지 스스로 일조 확보가 가능한 신규 개발사업지구 등 법령이 정하는 지역·지구·구역에 한하여 정남방향의 인접 대지 경계선으로부터 일정 거리 이상을 이격할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데 '99년 정남방향 일조 관련 건축법 개정 이후 다양한 개발사업과 관련 법령이 신설되었고, 신설된 개발사업은 정남방향 일조적용 대상 사업과 유사한 신규 주거지 조성사업임에도 불구하고, 법에서 이를 반영하지 못하여 일조 관련 법 규정 적용 혼선 및 형평성 문제가 제기되고 있음.

이에 정남방향 일조 규정 적용대상에 공공주택지구 등 택지조성을 위한 주요 정책사업을 추가하고 향후 신설되는 개발사업을 유연하게

반영하기 위하여 국토교통부 장관이 별도로 고시하도록 함으로써, 건축법 운용의 형평성을 확보하고 규제 완화를 통한 창의적인 디자인을 유도하고자 함(안 제61조제3항 개정).

3. 검토의견

가. 건축물의 높이 제한 관련, 정남(正南)방향 일조 규정 적용 대상 추가(안 제61조제3항)

현행	개정안
제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ①·② (생략) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지 경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다. 1.~ 6. (생략) <u><신설></u> <u><신설></u> 7. (생략) 8. (생략) <u><신설></u>	제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1.~ 6. (현행과 같음) 7. 「 <u>공공주택 특별법</u> 」 제6조에 따른 공공주택지구인 경우 8. 「 <u>민간임대주택에 관한 특별법</u> 」 제22조에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구인 경우 9. (현행 제7호와 같음) 10. (현행 제8호와 같음) 11. 그 밖에 법률에 따라 시행하는 <u>사업 중 국토교통부 장관이 정하여 고시하는 지구·지역·구역 등</u>

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 제61조제3항의 개정규정은 이 법 시행 당시 건축허가를 신청(건축허가를 신청하기 위하여 제4조의2에 따라 건축위원회의 심의를 신청한 경우를 포함한다)하거나 건축 신고를 한 경우(다른 법률에 따라 건축허가 또는 건축 신고가 의제되는 허가·결정·인가·협의·승인 등을 신청한 경우를 포함한다)에도 적용한다.

개정안은 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한과 관련하여, 건축물의 높이를 “정남(正南)방향”의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 기준 이하로 할 수 있는 대상에 「공공주택 특별법」 제6조1)에 따른 공공주택지구와 「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조2)에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구를 추가하고,

1) 「공공주택 특별법」

제6조(공공주택지구의 지정 등) ① 국토교통부장관은 공공주택지구조성사업(이하 “지구조성사업”이라 한다)을 추진하기 위하여 필요한 지역을 공공주택지구(이하 “주택지구”라 한다)로 지정하거나 지정된 주택지구를 변경 또는 해제할 수 있다.

② 제4조에 따른 공공주택사업자는 국토교통부장관에게 주택지구의 지정을 제안할 수 있으며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 주택지구의 변경 또는 해제를 제안할 수 있다.

1. 주택지구의 경계선이 하나의 필지를 관통하는 경우
2. 주택지구의 지정으로 주택지구 밖의 토지나 건축물의 출입이 제한되거나 사용 가치가 감소하는 경우
3. 주택지구의 변경으로 기반시설의 설치비용이 감소하는 경우
- 3의2. 사정의 변경으로 인하여 공공주택사업을 계속 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우
4. 그 밖에 토지 이용의 합리화를 위하여 필요한 경우

③ 국토교통부장관은 주택지구를 지정하거나 지정된 주택지구를 변경하려면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 이 경우 같은 법 제8조 및 제9조는 적용하지 아니한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제3항에 따라 중앙도시계획위원회가 심의를 하는 경우에는 60일 이내에 심의를 완료하여야 하며 같은 기간 내에 심의를 완료하지 아니한 경우에는 심의한 것으로 본다.

⑤ 국토교통부장관이 제1항에 따라 주택지구를 지정·변경·해제하거나 공공주택사업자가 제2항에 따라 주택지구의 지정·변경·해제를 제안하려는 경우, 국토교통부장관 및 공공주택사업자는 해당 지역의 주택수요, 지역여건 등을 종합적으로 검토하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관 및 공공주택사업자는 주택지구의 지정·변경·해제 및 그 제안에 대하여 관계 중앙행정기관의 장, 관할 지방자치단체의 장, 지방공사 등 관계기관과 사전 협의할 수 있다.

⑥ 제2항에 따른 지정·변경 또는 해제의 제안에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

2) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제22조(촉진지구의 지정) ① 시·도지사는 공공지원민간임대주택이 원활하게 공급될 수 있도록 공공지원민간임대주택 공급촉진지구(이하 “촉진지구”라 한다)를 지정할 수 있다. 이 경우 촉진지구는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.

1. 촉진지구에서 건설·공급되는 전체 주택 호수의 50퍼센트 이상이 공공지원민간임대주택으로 건설·공급될 것
2. 촉진지구의 면적은 5천제곱미터 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 면적 이상일 것. 다만, 역세권등에서 촉진지구를 지정하는 경우 1천제곱미터 이상의 범위에서 해당 지방자치단체가 조례로 정하는 면적 이상이어야 한다.
3. 유상공급 토지면적(도로, 공원 등 관리청에 귀속되는 공공시설 면적을 제외한 면적을 말한다. 이하 이 호에서 같다) 중 주택건설 용도가 아닌 토지로 공급하는 면적이 유상공급 토지면적의 50퍼센트를 초과하지 아니할 것

② 삭제

③ 국토교통부장관은 제1항에도 불구하고 국민의 주거안정을 위하여 공공지원민간임대주택

그 밖에 법률에 따라 시행하는 사업도 국토교통부 장관이 고시함으로써 적용대상에 포함될 수 있도록 규정하려는 것임.

현행 「건축법」 및 「건축법 시행령」³⁾은 건축물의 높이 제한과 관련하여, 전용주거지역과 일반주거지역에 있는 건축물의 일조 등을 확보하기 위해 건축물의 각 부분을 “정북(正北)방향”의 인접 대지경계선으로부터 대통령령으로 정하는 거리 이상을 이격하도록 규정하고 있음(아래 그림 참고).

을 건설·공급할 필요가 있는 경우에는 촉진지구를 지정할 수 있다.

④ 제1항 및 제3항에 따른 촉진지구의 지정기준, 지정절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

3) 「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.

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.

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.

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 (생략)

「건축법 시행령」

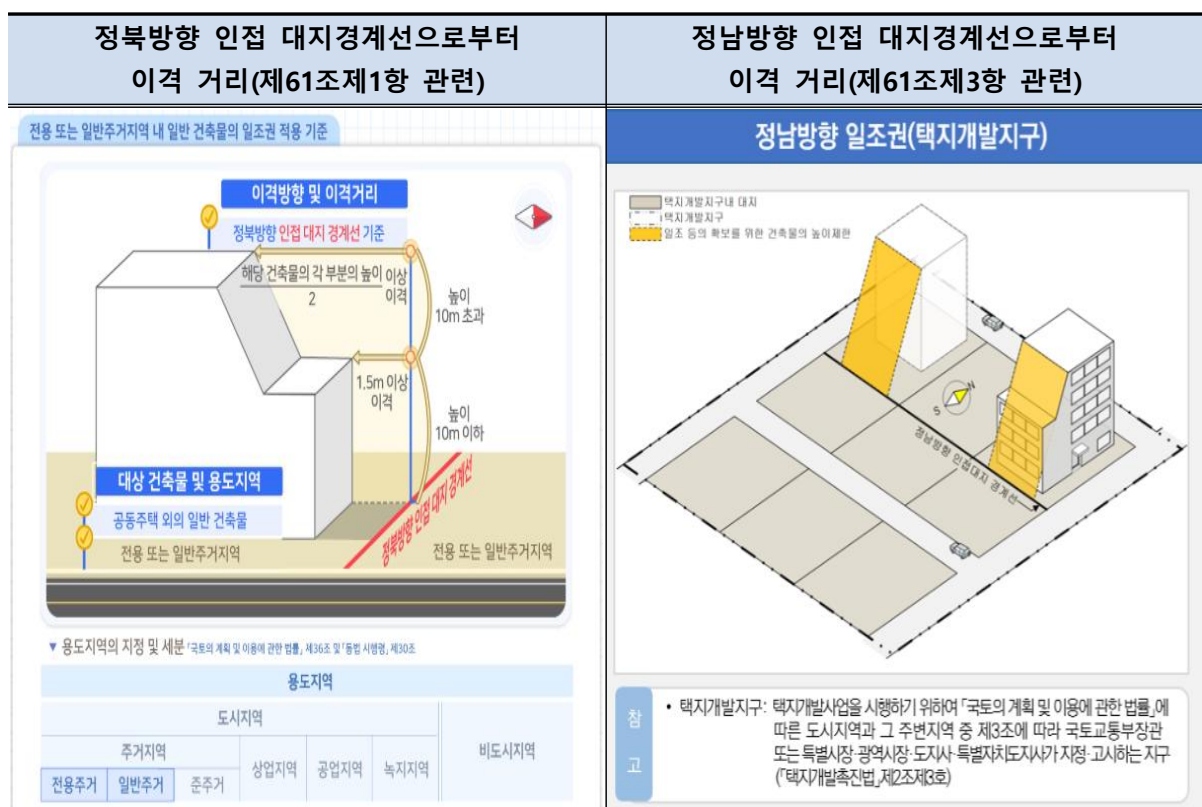
제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

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 (이하 생략)

다만, 「건축법」 제61조제3항은 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구 등 여섯 가지 개발사업⁴⁾과 정북방향으로 도로·공원·하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우 등에 한하여[이하 “정남(正南)방향 일조 규정 적용대상”이라 함], 건축물의 각 부분을 “정남(正南)방향”의 인접 대지경계선으로부터 일정 거리 이상을 이격하도록 규정하고 있음. 동 조항은 건축 규제를 개선하여 국민편의를 제고하려는 취지로 1999년⁵⁾에 신설되었음.

【 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(그림) 】



※ 자료: 법제처 한눈보기 서비스

4) ① 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구, ② 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구, ③ 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역, ④ 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지·일반산업단지·도시첨단산업단지·농공단지, ⑤ 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역, ⑥ 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역

5) 「건축법」 [시행 1999. 5. 9.] [법률 제5895호, 1999. 2. 8., 일부개정]

그런데, 1999년 이후 「공공주택 특별법」 제6조에 따른 공공주택 지구조성사업 등 다양한 개발사업 및 관련 법령이 신설되었음. 신설된 사업은 정남(正南)방향 일조 규정 적용대상 사업과 유사한 대규모 개발 사업임에도 불구하고, 「건축법」 제61조제3항에 해당 내용이 반영되어 있지 않아 개발사업 사이에 형평성 문제가 발생한다는 지적이 있음.

이에 개정안은 정남(正南)방향 일조 규정 적용대상에 공공주택지구 등의 개발사업을 추가하고, 향후 법률에 따라 시행하는 개발사업은 국토교통부 장관이 별도로 고시하여 적용대상에 반영할 수 있도록 규정 하려는 것임. 「건축법」 적용과 관련하여 개발사업 간에 형평성을 확보하고 규제 완화를 통해 대지의 활용성을 높이려는 개정안의 입법 취지는 바람직한 측면이 있는 것으로 보임.

한편, 개정안 심사 시 다음과 같은 부분을 논의할 수 있을 것으로 보임.

첫째, 안 제61조제3항제11호에서 “법률에 따라 시행하는 사업” 부분은 위임의 범위를 구체적으로 법률에 규정할 필요가 있을 것으로 보임. 예를 들어, “그 밖에 법률에 따라 시행하는 사업 중 주택 공급 확대, 주거환경 개선, 도시경관 조성 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 지구·지역·구역 등”과 같은 수정 의견을 검토할 수 있을 것으로 판단됨.

둘째, 부칙 제2조는 “제61조제3항의 개정규정은 이 법 시행 당시 건축허가를 신청(건축허가를 신청하기 위하여 제4조의2에 따라 건축위원회의 심의를 신청한 경우를 포함한다)하거나 건축 신고를 한 경우(다른 법률에 따라 건축허가 또는 건축 신고가 의제되는 허가·결정·인가·협의·승인 등을 신청한 경우를 포함한다)에도 적용한다.”라고 규정하고 있음.

“경과조치”는 신법·구법의 변경과정에서 “구법(현행법)”의 효력 일부를 신법의 시행일 이후까지 미치도록 하여 구법의 신뢰이익을 보호하려는 규정인 반면, “적용례”는 신법·구법의 변경과정에서 “신법(개정안)”의 적용대상 또는 적용시기 등을 명확히 규율하려는 경우에 사용하는 규정⁶⁾임. 따라서, 부칙 제2조의 조문을 “제2조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한에 관한 적용례)”로 수정할 필요가 있을 것으로 보임.

6) 국회사무처 법제실, 「법제기준과 실제」, 2024, 853면

- 적용례는 신법·구법의 변경과정에서 신법의 적용대상 또는 적용시기 등에 관하여 논란의 소지가 있는 경우에 신법의 적용대상 또는 적용시기 등을 보다 명확히 규율하려는 경우에 사용하는 한편, 경과조치는 신법·구법의 변경과정에서 구법의 효력 일부를 신법의 시행일 이후까지 미치도록 하는 경우에 사용한다.

- 즉, 적용례가 신법의 적용관계를 밝히기 위한 규정이라면, 경과조치는 구법에 관한 신뢰이익을 보호하기 위한 규정이라 할 것이다. 따라서 구법에 대한 신뢰이익을 보호하기 위하여 법률의 적용관계를 밝히는 경우라면 적용례가 아닌 경과조치에 관한 규정을 두도록 한다.

「건축법」 부 칙 <법률 제18825호, 2022. 2. 3.> (관련 입법례)

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(가로구역의 높이 완화에 관한 특례 규정의 중첩 적용에 관한 적용례) 제60조제4항의 개정규정은 이 법 시행 당시 건축허가를 신청(건축허가를 신청하기 위하여 제4조의2에 따라 건축위원회의 심의를 신청한 경우를 포함한다)하거나 건축신고를 한 경우(다른 법률에 따라 건축허가 또는 건축신고가 의제되는 허가·결정·인가·협의·승인 등을 신청한 경우를 포함한다)에도 적용한다.

이에 대해 국토교통부는 개정안에 따라 추가되는 개발사업은 현행 「건축법」에 따라 적용 중인 개발사업과 성격 등이 유사한바, 사업 간 형평성 확보 및 사업추진력 제고 등을 위해 공공주택지구 등 이와 유사한 개발사업을 정남(正南)방향 일조 규정 적용대상에 추가할 필요가 있다는 의견을 제시하고 있음.

문 의 처
02)6788-5585