



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화 》
■ 박홍근의원 대표발의(의안번호 제2212680호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 박홍근의원 대표발의(제2212680호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화 (안 제61조제1항)	2

I. 박홍근의원 대표발의(제2212680호)

1. 제안경위

1. 발 의 자 : 박홍근의원 등 10인
2. 발 의 일 : 2025. 9. 4.
3. 회 부 일 : 2025. 9. 5.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법과 현행법 시행령은 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 높이 10미터 이하인 부분은 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상, 높이 10미터를 초과하는 부분은 인접대지 경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상의 범위에 서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하도록 하는 일조사선 규정을 두고 있음.

조례 개정을 통해 제2·3종 일반주거지역 내 소규모재건축 건축허가사업에 대하여 용적률을 완화한 바 있으나, 일조사선 규정으로 인해 용적률 확보가 어려움. 또한, 서울시 주거용 위반건축물 58%가 일조사선 규정을 위반하는 무단증축으로 추정되어 법과 현실의 괴리가 존재한다는 지적이 있음.

이에 일조사선 규정을 완화함으로써 소규모주택정비사업을 활성화하고 법령을 실제 현실에 맞게 정비하려는 것임(안 제61조제1항).

3. 검토의견

가. 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화

(안 제61조제1항)

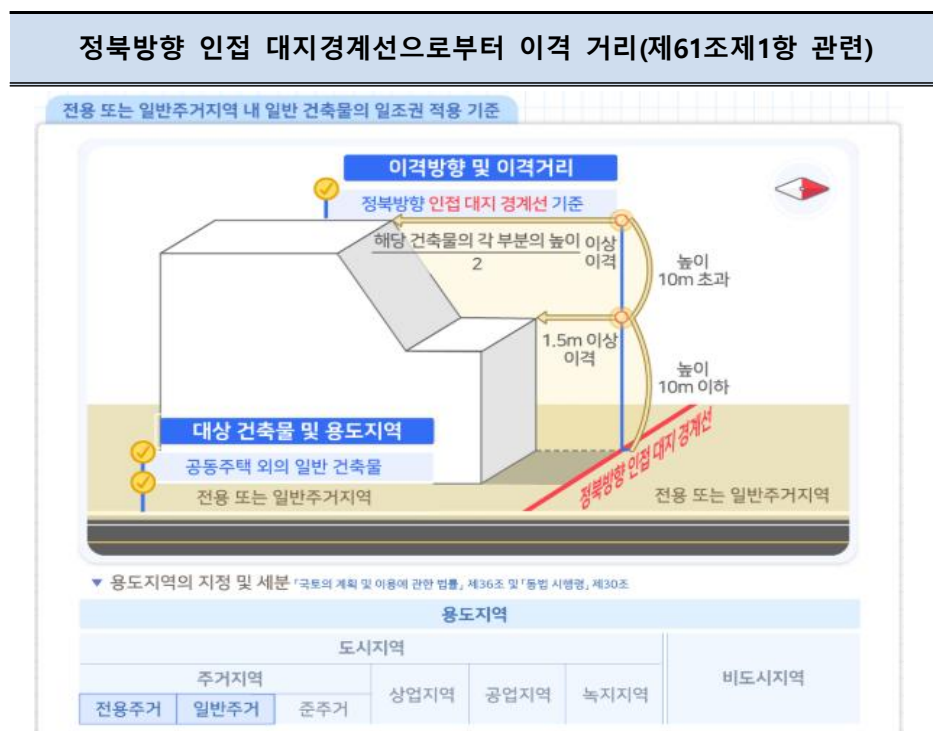
현행	개정안
제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. <단서 신설>	제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① -----건축물은-----대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리의 이상을 띄어 건축하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
<신설>	1. 높이 10미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상
<신설>	2. 높이 10미터 초과 17미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 5미터 이상
<신설>	3. 높이 17미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상
② ~ ④ (생략)	② ~ ④ (현행과 같음)

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한에 관한 적용례) 제61조제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 건축허가를 신청(건축허가를 신청하기 위하여 제4조에 따른 건축위원회에 심의를 신청한 경우를 포함한다)하거나 건축신고를 하는 경우부터 적용한다.

현행 「건축법」 및 「건축법 시행령」¹⁾은 건축물의 높이 제한과 관련하여, 전용주거지역과 일반주거지역에 있는 건축물은 일조 등을 확보하기 위해 건축물의 각 부분을 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터 대통령령으로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하도록 규정하고 있음.

【 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(그림) 】



※ 자료: 법제처 한눈보기 서비스

1) 「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. (이하 생략)

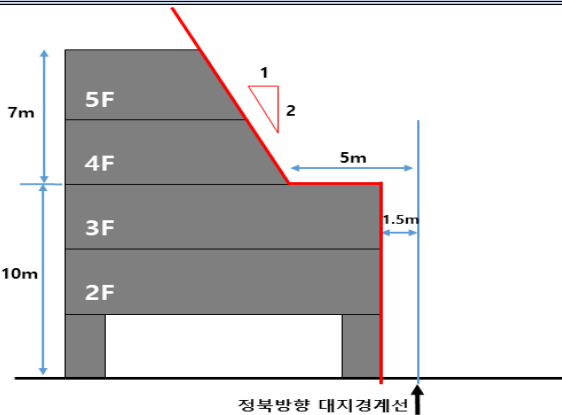
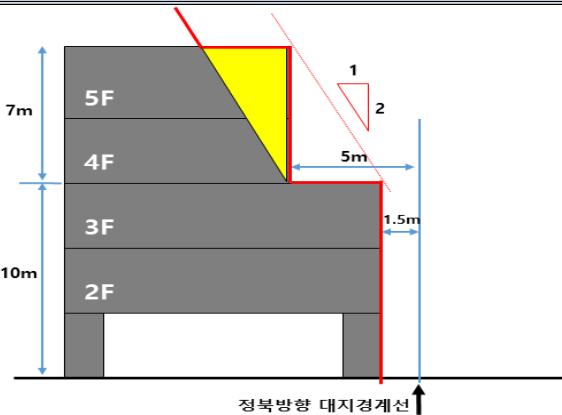
「건축법 시행령」

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)

개정안은 「건축법 시행령」 제86조제1항제1호 및 제2호에서 규정하는 건축물의 높이 제한(이하 “일조사선 기준”이라 함, 3페이지 각주 참조)을 완화하고 이를 「건축법」 상 기준으로 상향하려는 것임.

【 일조사선 기준 관련 현행과 개정안 비교(예시) 】

현 행	개 정 안(박홍근 의원안)
 「건축법 시행령」 제86조제1항 · 높이 10미터 이하: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상 · 높이 10미터 초과: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상	 「건축법」 제61조제1항 · 높이 10미터 이하: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상 · 높이 10미터 초과 17미터 이하: 인접 대지경계선으로부터 5미터 이상 (신설) · 높이 17미터 초과: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상
※ 개정안 통과 시, 노란색 부분을 추가공간으로 확보하게 됨(자료: 국토교통부).	

소규모 재건축 사업 활성화를 위하여 서울특별시가 「서울특별시 도시계획 조례」를 개정(2025년 5월 19일 시행)하여 제2종 및 제3종 일반주거지역의 소규모 건축물에 대한 용적률을 한시적으로 완화²⁾하였으나, 현행의 일조사선 기준으로 인해 용적률 확보가 어렵고,

2) 서울특별시는 제2종 일반주거지역의 용적률은 200%→250%로, 제3종 일반주거지역의 용적률은 250%→300%로 3년간 한시적(2028년 5월 18일까지)으로 완화함.

제안이유에서 언급한 바와 같이, 서울특별시 내 주거용 위반건축물의 약 58%³⁾가 일조사선 기준을 위반하여 무단으로 증축한 것으로 추정되어, 일조사선 기준과 관련된 현행법과 현실 사이에 괴리가 존재한다는 지적이 있음.

이에 개정안은 「건축법 시행령」의 일조사선 규정을 완화하여 「건축법」에 규정함으로써, 소규모 건축물 정비사업을 활성화하고 관련 법령을 현실에 맞게 정비한다는 점에서 바람직한 측면이 있는 것으로 보임.

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

첫째, 개정안은 일조사선 기준을 법률로 상향하면서 일조사선 기준의 적용 제외 사유는 대통령령에 위임하도록 규정하고 있는데(안 제61조 제1항 단서), “일조권(日照權)”은 헌법 등에서 보장하는 권리⁴⁾이므로, 적용 제외 사유도 어느 정도 법률에서 직접 규정하는 것이 바람직한 것으로 보임.

3) 서울특별시는 주거용 위반건축물의 약 58%(7.7만건 중 4.4 만건)가 일조사선 규정을 위반하는 무단증축으로 추정하고 있음.

4) 대구지법 김천지원 1995. 7. 14. 선고 94가합2353 판결

헌법 제35조 제1항과 건축법 제53조 등에서 규정한 환경권의 내용으로서는 자연에 의하여 주어지는 일조, 전망, 통풍 등은 등의 외부적 환경을 차단당하지 않고 쾌적하게 생활할 수 있는 권리도 당연히 포함된다 할 것이므로 이러한 일조권 등에 대한 침해는 피해자에 대한 불법행위를 구성하게 되어 침해자는 이를 금전적으로 배상할 의무가 있으나, 다만 인접 토지의 소유자와의 관계에서 인접 토지의 소유자의 권리행사를 사회통념상 수인(수인)할 수 있는 범위 내에서는 일조권 등 권리행사에 제한을 받게 되므로 그 범위 내에서는 일조권침해의 위법성이 조각된다.

예를 들어, “건축물의 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.”와 같은 수정의견을 검토할 수 있을 것으로 판단됨.

둘째, 지역별로 대지 규모, 건축물 밀도, 주거 형태, 기후 조건 등이 상이한 만큼, 일률적으로 일조사선 규정을 완화하는 것에 따른 일조권 침해 여부에 대하여 면밀하게 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

이와 관련하여, 국토교통부는 일조권과 관련한 대법원 판례⁵⁾ 등을 기준으로 개정안 통과 시 일조시간을 검토한 결과, 개정안의 내용과 같이 일조사선 기준을 완화할 경우, 일조권 침해가 크지 않을 것으로 판단된다는 의견을 제시하고 있음(참고자료 참조).

문 의 처
02)6788-5585

5) 대법원 2004. 9. 13. 선고 2003다64602 판결

대법원은 “동지를 기준으로 오전 9시부터 오후 3시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지를 기준으로 오전 8시부터 오후 4시까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어 4시간 이상 확보되는 경우에는 일용 수인한도를 넘지 않는 것”으로 판시함.

참고

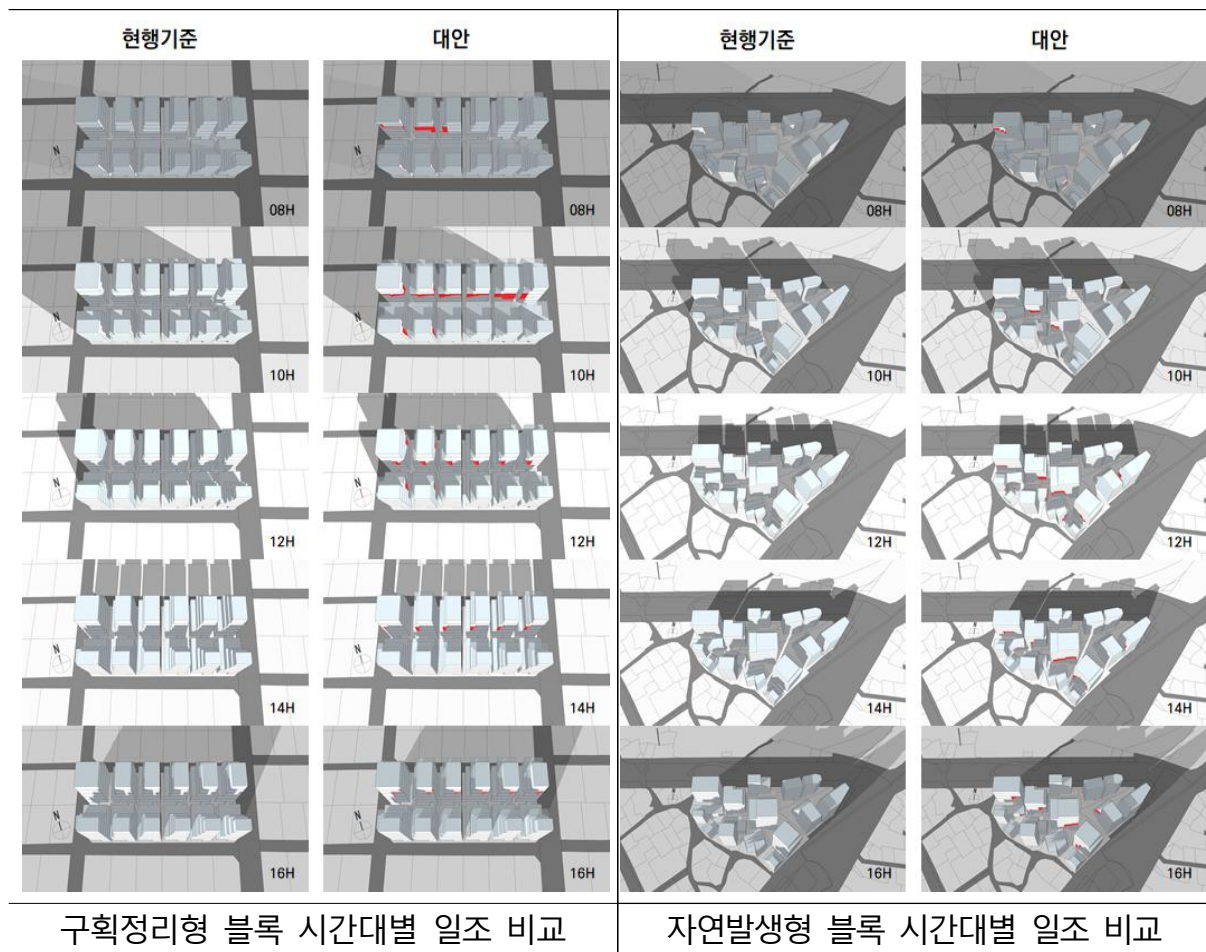
현행 · 개정안의 일조시간 관련 검토

[자료: 국토교통부]

□ 일조권 관련 기준

- 주거용 건축물 일조권 관련 기준 : 9시~15시 연속 2시간 이상, 8시~16시 총 4시간 이상(민법 제217조, 대법원 판례 등)

< 시간대별 일조 비교 >



* 현행기준 대비 그림자가 추가 발생하는 영역은 붉은색으로 표시

□ 일조 영향 검토

- 현행 기준은 전체 일조 측정 지점 중 30%(6/20)에서 일조시간 확보 가능하며, 개정안은 33.3%(7/21)에서 일조시간 확보 가능
 ⇒ 일조사선 기준 완화로 인한 일조권 침해는 거의 없을 것으로 보임