



법제처 법령해석사례 안건번호 11-0475호

준주거지역 공동주택도 정북방향 일조권 적용?

건축계, '기존 공동주택은 죄다 위법' 반발

권력기관 이익제기에 국토해양부마저 발뺌

최근 부산검찰청사 인근에 사업승인 청한 공동주택의 일조권 적용에 대해 법제처가 매우 이례적인 법령해석을 내놓으면서 전국적으로 큰 논란이 일고 있다.

이 지역 관할인 부산 연제구에 따르면 인근 A사가 부산검찰청사 인근 준주거지역에 건립예정인 아파트에 대해 구립 29법제처가 건축법 제61조제1항에 따른 조 등의 확보를 위하여 정북방향의 건물 높이제한을 적용해야 한다고 법령 해석을 내렸기 때문이다.

만약 준주거지역에서 이 법령해석에 따라 전용 및 일반주거지역과 동일한 높이 제한이 적용될 경우 사업자 측은 일조권의 확보를 위한 건축물 높이에 있어 상당한 불이익을 받게 된다.

A사는 부산검찰청사와 인접한 준주거지역 1만5천여㎡에 최소 26층에서 최대 3층 6개동 734가구를 짓기로 하고 지난

12월 8월 연제구청에 사업승인을 신청한 것으로 알려졌다.

당초 A사는 사업예정지가 준주거지역이라 기존에 적용해 왔던 건축법 제61조제2항과 시행령 제86조제2항의 규정에 입각해 '채광창'을 기준으로 건축물의 높이를 적용했다.

예기치 못한 논란이 일자 시행사 측은 국토해양부에 지난해 10월 27일과 11월 7일 두 차례 질의했고 국토해양부는 "정북방향 일조권은 전용 및 일반주거지역에만 적용되고, 준주거지역에서는 적용되지 않는다."고 동일하게 회신했다. 문제는 이후 국토해양부가 같은 질의에 대해 법제처에 유권해석을 의뢰했고 그 결과 국토해양부와 정반대의 해석을 내렸다는 것이다.

법제처는 이 회신에서 "일조 등을 위한 건물높이 제한규정의 도입취지 및 해당 규정의 연혁 등을 종합적으로 고려할 때

준주거지역 안에서 공동주택을 건축하는 경우에도 정북방향 건축물 높이제한을 적용해야 할 것이다."고 이유를 달았다. 또한 「법령정비 권고」를 통해 "준주거지역에 공동주택 건립 시 정북방향 높이 제한을 적용하지 않으려면 이에 관한 입법적 조치가 있어야 한다."고 첨언했다.

이 사실이 보도되자 가뜰이나 어려움을 겪고 있는 건설·건축계는 별집 쑀신 듯 시끄럽다.

인터넷 ID를 hous○○○라 밝힌 네티즌은 "만약 법제처의 해석이 옳다고 가정하면 현재 중심 상업지역과 일반상업지역을 제외한 모든 지역의 공동주택(아파트, 다세대주택, 기숙사)은 정북방향 일조권을 적용하게 돼 모두 불법이 되는 초유의 사태를 맞게 된다."고 지적했다.

사업승인 절차를 진행하고 있는 연제구도 법제처의 이 같은 법령해석에 곤혹스러운 모습이다.

연제구 관계자는 "통상 과거에 없었던 유권해석이 나와 매우 혼란스럽다. 법제처의 유권해석을 무시할 수도 없어 부산시와 국토해양부에 업무처리지침을 내려 주도록 건의했다"고 밝혔다.

최평중 편집장



본지 제호 및 판형 변경

베를리너판형으로 지면 확대, 제호 및 편집 디자인 변화

건축의 새로운 가능성과 활로를 모색해보

녹색 기술, 에이비엠그린텍이 앞서갑니다



친환경 태양광조명



태양광조명의 효과

- ☑ 조명 소비전력 절감
- ☑ 질병치료 및 예방
- ☑ 건강증진 및 피로 회복
- ☑ 범죄 예방 효과
- ☑ 살균 탈취 효과
- ☑ 학습 및 생산 효율 향상

태양광조명 적용공간

거실, 주방, 화장실, 실내정원, 북쪽방, 중복도, 지하 주차장, 체육관 강당 등



