서울시립대학교 도시과학연구원
도시과학논총 제26권 2000년 12월
The Journal of Urban Sciences
The University of Seoul
Vol. 26, No. 1, December 2000

서울지역에서 일조확보를 위한 건축물의 높이제한에 대한 연구

최 찬 환 · 최 준 순
(서울시립대학교 건축도시조경학부 건축공학과교수·석사과정)

A Study on Height-Restriction of Building for Right of Daylight in Seoul

Choi, Chan Hwan · Choi, Jun Sun

ABSTRACT

Since the right of daylight has been established in Building Code in 1972, it has been revised many times, but practically, overrall condition of daylight has not yet improved. On the contrary, the situation is getting worse lately, a claims of the right of daylight is increasing. The purpose of this study is to examine the suitability of present Seoul' regulations which concern with daylight and establish the basic concept of right of daylight. Also, on the basis of existing studies on the distance between apartment buildings, this study is to testify to the suitability of the distance between apartment buildings. The results of this study are as follows.

First, to solve the claims on the right of daylight, the distance between apartment building and each neighbors, at least, is the same the distance between apartment buildings. Because a ratio of the distance between apartment building to each neighbors is a half that of the distance between apartment buildings, therefore the regulations on the distance between apartment building and each neighbors is unfair with the distance between apartment buildings.

Second, the standard on the right of daylight needs to be re-established, because many reports say that it has been many limits.

Key Words :Right of daylight, Claims of right of daylight, Distance between apartment buildings, Distance between apartment building and each neighbors

Ⅰ. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

일조권의 문제는 서구와 달리 남향선호사상이 전통적으로 강한 우리나라에 있어서 주거환경의 질적 측면뿐만 아니라 경제적 가치사항으로서도 고려되어진다. 실제 우리나라의 대표적 주거유형으로 꼽을 수 있는 아파트의 경우 그 향에 의해 가격에 차이가 발생하기도 하고 동일한 동에서도 층수에 따라 조망과 일조확보의 여부가 그 가격을 결정하는 주요인자로 고려되고 있다.

일조량 확보라는 것은 자연의 일부로서 인간의 생활에 필요한 태양광의 절대 복사량의 최소확보를 의미한다고 할 수 있으나 이는 어떤 구체적인 과학적·생리적 측정기준에 의해서라기보다 관습적이며 사람들의 생활체험의 축적과정을 통해 얻은 것이라 할 수 있다. 따라서 이의 필요성에 대해 일반 국민들은 수치화된 객관적·과학적 근거이전에 자연적이며 전통적인 선호의 경향을 나타내고 있다. 따라서 이러한 경향과 인간에게 필요한 최소한의 일조가 얼마인가를 계량하여 수치화하기 어렵다는 사실은 지금까지 그에 대한 세부적 기준의 제정을 미루어오는 것이 가능케했다.

현실적으로 도시, 특히 도시주거의 일조 문제는 근대화·산업화에 따른 도시의 인구집중 등에 따라 토지이용의 효율성 증대요구에 의해 건물의 고층화와 과밀화가 이루어지면서 그로 인한 일조의 장애가 발생하였기 때문에 나타났고 이러한 현실을 반영하는 동시에 일조를 보장하려고 할 때, 과연 그 기준을 어떻게 정할 것인가가 어려운 문제로 등장하게 되었다. 현재의 일조확보에 관련된 인동거리 규정도 근본적으로는 이러한 생활에 필요한 일조량의 수치화에 대한 어려움으로 인해 그 절대량의 확정에 대한 문제점을 해결하지 못한 채, 단순히 관습적 방법에 의한 규정으로 시행되고 있다고 보여진다.

그런데 이러한 인동거리 규정으로는 현실적으로 적정한 일조를 확보하기 어렵다는 연구·보고[1]가 있어왔고 근본적으로 향이나 배치조건 등에 무관하게 일정거리만을 이격토록 하는 것이 실제 일조확보에 효과적인가 하는 비판이 제기되어 왔다. 일조관련 법규정을 준수하며 건축하였다 하여도 실질적인 일조를 침해하여 그로 인한 일조 분쟁이 끊이지 않고 있는 게 현실이다. 이러한 현실에 비춰 볼 때 일조확보를 위한 기준의 개선은 인동거리를 수치적으로 조정함으로써 해결될 수 있는 문제가 아니며 인동거리 규정 자체가 일조확보를 위해 현실적으로 의미가 있고 타당한가를 먼저 검토해봐야 할 것이다.

본 연구는 일조확보를 위한 현행 인동거리 규정과 그 외, 일조에 영향을 미치는 요소들과의 관계를 점검, 문제점을 분석하여 일조규정의 타당성을 규명해보고 이를 바탕으로 어떠한 방식으로 일조확보 기준을 정하는 것이 합리적인가에 대한 기준을 재정립하는데 목적이 있다.

1.2 연구의 범위 및 내용

현재 우리 나라에서 일조확보를 위해 시행하고 있는 법의 기준은 건축물의 높이에 있다. 이러한 건축물의 높이 제한으로는 도로의 사선제한, 인접대지경계선에 의한 높이제한, 절대 높이제한, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 등의 규정이 적용되고 있다.

이 연구에서 다루고자하는 범위는 일조확보를 위한 높이제한 규정으로서 특히 서울지역의 공

1) 동지일 연속 2시간 일조확보를 위한 컴퓨터 시뮬레이션 연구'(건설교통부,2000)에 의하면 실제로 인동간격 1.05H로 남향 평행배치를 하였을 경우 공동주택 전체 높이(H)의 2/5에 해당되는 부분이 영구 음영이 든다고 한다

동주택의 일조확보에 대한 논의를 중심으로 하고자 한다.

현재 서울지역 공동주택의 일조확보를 위한 높이제한은 인동간격에 의한 높이 규정을 적용하고 있고 그 내용은 서울시조례(제23차 개정 2000. 7. 15) 제56조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)제2항에 의하여 단지 내 일조권과 공동주택과 만나는 단지외부의 인접대지와의 일조권에 대한 내용을 명시하고 있다. 이와 같은 법규정을 토대로 단지내와 단지와 접하는 인접대지사이의 인동거리 규정의 문제점을 파악해 보고 더불어 우리나라와 일조환경이 유사한 일본의 일조관련규정을 비교·분석한다. 한편으로 기존의 연구자료를 토대로 하여 인동거리 및 그 외 일조에 영향을 미치는 요소들의 관계를 분석하여 인동거리의 한계와 일조규정의 기준자체에 대한 검토를 수행하고 궁극적으로 합리적인 일조규정의 내용을 마련할 수 있도록 하고자 한다.

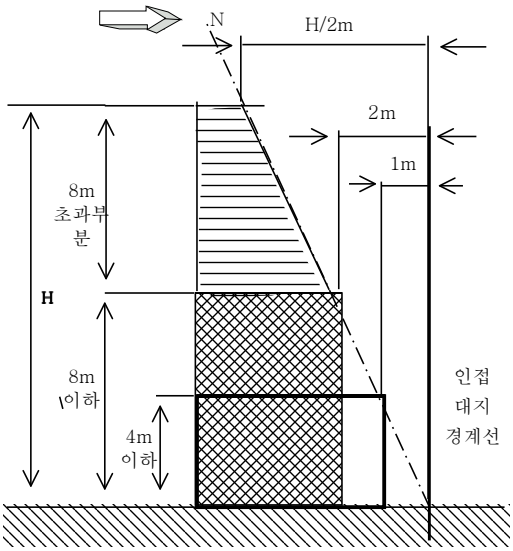
Ⅱ. 일조확보를 위한 국·내 외의 법규 고찰

2.1 우리나라(서울지역)의 일조규정

최근 건축법과 시행령이 개정되면서 건축물의 높이제한 규정의 많은 부분이 단순화되었고 그 세부적인 사항은 지방자치단체의 건축조례에 위임된 것이 많다. 따라서 서울시의 건축조례에는 건축법 제53조와 건축법시행령 제86조의【일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한】에 규정되어 있는 사항을 근거로 하여 세부적인 규정을 제시하고 있다. 이 조례에서도 아래 <표-1>과 <표-2>에서와 같이 "주거에 관한 일조"를 중심으로 "전용주거지역과 일반주거지역"내의 모든 건축물에 대한 일조규정과 건축물 중 "공동주택"에 관한 일조규정을 주 내용으로 하고 있다.

< 표-1 > 전용주거지역과 일반주거지역 내의 건축물의 일조규정

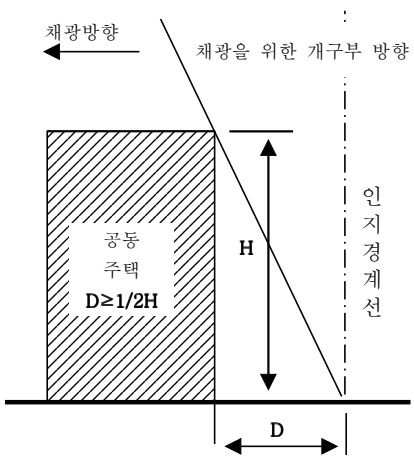
용도지역	제한받는 건축물	인접대지와 면하는의 방향	지반면에서의 건물높이(H)	인접대지경계선에서의 이격거리(D)
전용주거지역 또는 일반주거지역	모든 건축물	정북방향	4m이하 부분	D≥1m
			8m이하 부분	D≥2m
			8m초과하는 부분	D≥1/2H



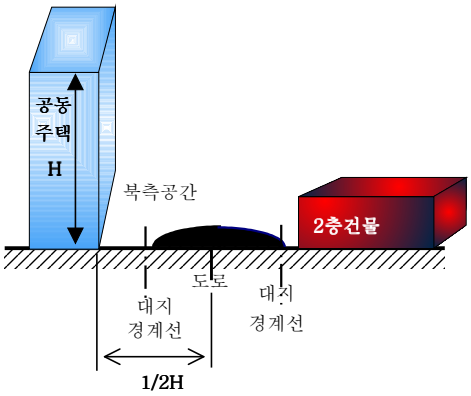
<그림-1>전용주거지역과 일반주거지역 내의 건축물의 일조규정

<표-2> 공동주택의 일조규정

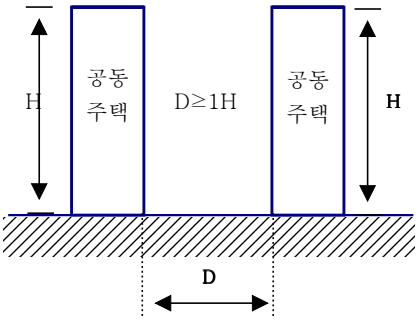
용도지역	인접대지와 면하는 공동주택		동일대지 안의 공동주택
	인접대지와 면하는 방향	인접대지경계선에서의 이격거리(D)	2동간의 인동거리(D)
일반상업지역과 중심상업지역을 제외한 지역	정북방향	1)의 규정에 따름	D≥1H
	기타방향	D≥1/2H	



<그림-2aa> 인접대지와 면하는 공동주택의 일조규정



<그림-2ab> 인접대지와 면하는 공동주택의 일조규정[2)]



<그림-2b> 단지내 공동주택의 일조규정

위의 <표-1>의 주거지역의 일조규정을 보면 인접대지의 일조를 보호하고자하는 의도아래 정북방향을 기준으로 일정거리를 이격토록 하고 있다. 이는 역으로 본인의 일조권은 자신이 확보해야 한다는 의미인데 현실에서는 건축면적을 넓게 확보하기 위하여 남측공간을 비우지 않고 건물을 짓는데 거의 사용[3)]하고 있다. 또한 정북방향에 대한 예외적인 규정으로 건축법 제53조 제3항 제1호 내지 제10호에 의하면 건축물의 높이를 정남방향의 인접대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령이 정하는 높이이하로 할 수 있다고 하고 있다. 그러나 이와 같은 예외규정은 일조권의 주체가 타인에서 자신으로 바뀌는 것일 뿐이며 오히려 타인의 일조권을 침해하는 문제가 발생할 수 있어 일조권분쟁의 원인이 될 수 있다. 따라서 일조권이 주거환경의 질을 결정하는 중요한 요소라 한다면 단순히 정북방향에 대한 규정을 통해 타인의 일조를 보호하는 것뿐 아니라 대지에 지어지는 건축물의 적정 밀도를 조정하여 거주자의 일조권도 확보할 수 있도록 해야 할 것이다.

또한 <표-2>의 공동주택의 일조규정을 보면 <그림-2b>처럼 동일 대지안 두 동간의 인동거리는 1H이상으로 정해져있는 반면 <그림2-aa>의 인접대지에 면하는 공동주택의 경우는 인접대지경계선에서 1/2H이상 이격토록 되어 있다.

이는 건축이 허용되지 않는 공지를 사이에 두고 두 대지에 공동주택이 건설될 경우 서로가 1/2H만큼을 띄우도록 되어 형식적으로는 단지내의 인동거리 1H만큼 띄게 되는 의미를 갖는다. 그러나 <그림2-ab>와 같이 남측대지의 공동주택의 높이가 북측대지의 공동주택 또는 건물의 높이보다 높다면 실제적으로는 단지내 인동거리 1H보다 적게되어 결국 단지내보다 훨씬

2) 건축법시행령 제86조제5항에 의하면 대지와 대지사이에 공원·도로·철도·하천·광장·공공공지·녹지·유수지·자동차전용도로·유원지 기타 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 공동주택에 있어서는 당해 공동주택의 정북방향으로의 인접대지경계선과 그 반대편의 대지경계선과의 중심선을 인접대지경계선으로 한다고 한다.

3) 김영식, 건축물의 일조권 규정에 관한 연구, 1996, p36, '분양건물의 경우는 특히 그러하다'고 한다.

열악한 일조조건을 형성하게 되는 것이다. 현재 계속적으로 발생하고 있는 일조권 분쟁의 대상이 바로 공동주택단지와 인접대지 사이에서 주로 발생함을 볼 때 이 규정의 개선이 필요하고 이는 법 적용에 있어서도 단지내부와 단지와 인접대지와의 일조규정의 형평성 측면에서도 시급히 개선되어야 할 사항이라고 보여진다.

2.2 일본의 일조규정

일본의 일조규정은 건축기준법[4] 제56조의2【일영에 의한 중·고층의 건축물의 높이의 제한】에 나타나 있는 것처럼 건물이 그림자가 지는 시간의 제한을 통해 주변대지의 일조권을 보호하고 있다. 그 내용은 동지일의 남중고도에 의해 오전8시에서 오후4시사이의 8시간(길의 구역내[5]에 있으면 오전9시부터 오후3시까지)사이에 중·고층 건축물의 일영이 그 대지경계선에서 인접지로 향한 일정거리의 범위에 어느 시간 이상 생기지 않도록 규제하고 있는데 그 내용은 오른쪽 <표-3>과 같다.

이 <표-3>의 음영규제 시간을 통해 역으로 일조시간을 환산해 보면 각 용도지역별로 건물의 높이가 7m 이상인 경우, 지상1.5m나 4m위치에서 건물외벽으로부터 10m이내의 범위는 하루 최소 3~5시간 일조를 받아야 한다는 것이고 또 외벽으로부터의 거리가 10m가 넘는 경우는 최소 5~6시간의 일조를 받아야 한다는 것을 의미하고 있다.

<표-3> 주거지역내 일영시간 규제에 따른 일조규정
단, ( )는 길의 구역 내에 있는 경우

지역또는 구역	제한을 받는 건축물	평균 지반면으로 부터의 높이	부지경계선 부터 수평거리가10m이내 범위의 일영 시간	부지경계선 부터 수평거리가 10m 초과하는 범위의 일영시간
-제1종저층주거 -전용지역 또는제2종저층주거 전용지역	-처마높이가 7m를초과하는 건축물 또는 지하층을제외한 층수가 3이상인 건축물	1.5m	3시간 (2시간)	2시간 (1.5시간)
			4시간 (3시간)	2.5시간 (2시간)
			5시간 (4시간)	3시간 (2.5시간)
-제1종중고층주거전용 -지역제2종중고층주거 전용지역	-높이가10m를 초과하는 건축물	4m	3시간 (2시간)	2시간 (1.5시간)
			4시간 (3시간)	2.5시간 (2시간)
			5시간 (4시간)	3시간 (2.5시간)
-제1종주거지역 -제2종주거지역 -준주거지 -근린상업지역 -준공업지역	-높이가10m를초과하는 건축물	4m	4시간 (3시간)	2.5시간 (2시간)
			5시간 (4시간)	3시간 (2.5시간)
-용도지역의 지정이없는 지역	-높이가10m를초과하는 건축물	4m	4시간 (3시간)	2.5시간 (2시간)
			5시간 (4시간)	3시간 (2.5시간)
이표에 있어 평균지반면으로부터의 높이는 해당건축물이 주위의 지면과 접하는 위치의 평균높이에 의한 수평면의 높이를 말하는 것으로 한다.				

2.3 일조관련 법규 비교

우리 나라와 일본의 일조규정은 기준이 되는 법에서는 기본적인 사항만을 규정하고 있고 세부적인 사항은 각 지방자치단체가 조례로서 규정할 수 있도록 하고 있는 등 주거지의 일조를 중시하는 면에서는 공통적이나 일조 확보를 위한 규정 방식에는 차이를 보인다.

4) 原田敬美·鈴木繁康, 建築基準法, 最終改正 平成 10年 6月12日 法律 第 100号, pp113-114

5) 여기서 길의 구역내란 길이 기준 도로의 폭(4m)보다 적은 경우, 이의 확보를 위한 도로주변 대지의 범위를 말한다

우리 나라의 경우 일조를 위한 높이제한은 거리개념에 의하여 건물간의 인동거리에 의해 제한하고 있고 일정 일조시간을 확보해야 하는 규정[6]은 각 조례에서 선택하여 적용할 수 있도록 한데 비해 일본의 경우 건축물의 높이나 형태의 제한은 시간개념에 의하여 거리에 따른 음영시간을 차등화하여 제한하고 있다. 거리에 따른 음영시간의 차등화는 결국 그림자를 만들어 내는 건축물의 하층부와 상층부에 대한 차등화를 의미하는 것으로써 하층부의 경우 1시간에서 2시간정도 상층부보다 그림자지는 시간을 더 허용하고 있다. 이는 실질적인 문제로서, 건축물의 모든 층에서 동일하게 일조를 확보할 수 있는 경우를 제외한다면 저층과 고층의 일조환경이 동일할 수 없으므로 이와같은 현실적인 조건을 반영하여 일조규정을 마련하는 것이 합리적이라고 보여진다. 그러나 거리에 의해 일조를 규정할 때에는 이와같은 조건들을 규정자체에 반영하기가 쉽지 않다. 즉 위에서 살펴본 바와 같이 음영시간 또는 일조시간에 의한 규정방식이 거리에 의한 규정방식보다 일조권을 확보하는데 있어서 보다 탄력적이어서 좀 더 현실성이 있다고 보여진다.

Ⅲ. 일조확보를 위한 요소들의 관계 분석

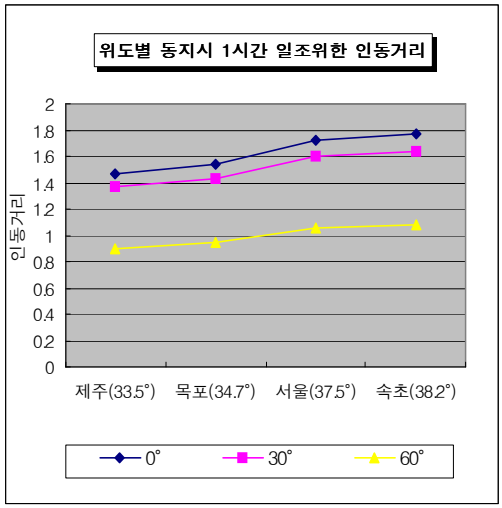
공동주택에서 일조는 일정 일조시간의 확보를 위하여 요구되는 각 요소들의 조건을 결정하고 그 조건에 맞게 계획하여 일조를 확보한다. 현재 법규상에는 인동거리의 일정조건을 근거로 하여 일조확보를 실현하고 있다. 그러나 그 기준이 너무 완화되어 있어 적정 일조시간을 확보하는 데에 못 미치고 있을 뿐만 아니라 다른 요소들(대지, 건물배치, 건물의 형태 등)에 의해서 상황에 따라 결과가 달라져 일조 확보가 일률적이지 않은 현상을 초래하고 있다. 다음은 일조시간 또는 일사량의 확보를 위해 현행 인동거리와 다른 일조 요소와의 관계를 분석하였다.

1) 각 위도에 따른 일조변화

각 위도에 따라 동지시 1시간 일조확보를 위해 필요한 인동거리에 대한 분석[7]은 아래의 <표-4>과 같다.

<표-4> 동지시 위도별 1시간일조(평지, 남향배치)

지역 / 방위각	제주 (33.5。)	목포 (34.7。)	서울 (37.5。)	속초 (38.2。)
0。	1.47H	1.54H	1.72H	1.77H
30。	1.37H	1.43H	1.60H	1.64H
60。	0.90H	0.94H	1.05H	1.08H



<그림-4> 동지시 위도별 1시간일조(평지, 남향배치)

우리나라는 북위 38.2°에서 33.3°에 걸쳐 있어서 남북 약 5°정도 위도 차이가 난다. 이러

6) 건축법시행령 제86조에, 당해 대지안의 모든 세대가 동지일을 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조확보하도록 규정되어 있다.

7) 주택연구소,공동주택단지 인동간 거리규제 개선연구,1987, P10

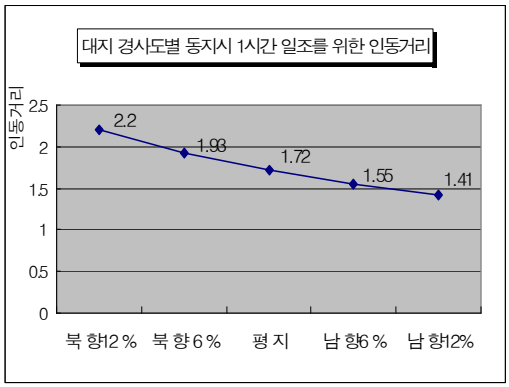
한 위도 차에 의해 각 지방별로 인동거리비가 달라질 수 있는데 위<표-4>의 결과로 볼 때, 같은 일조시간을 확보하는 데에도 제주와 속초 사이에 최대 약 1.2배의 인동거리 비의 차이를 보인다. 또한 같은 지역에서도 방위각에 따라 평균 1.6배의 차이를 보인다. 따라서 지역적 조건을 고려하여 일조 확보를 위한 계획이 시도되어야 함을 알 수 있다.

2) 대지 경사도에 따른 일조변화(서울지역)

서울지역에서 대지 경사도에 따른 동지 시 1시간 연속일조를 위해 필요한 인동거리에 대한 분석[8]은 아래의 <표-5>와 같다.

<표-5> 대지 경사도에 따른 동지시 1시간 일조

경사도 / 방위각	북향 12%	북향 6%	평 지	남향 6%	남향 12%
0。	2.20H	1.93H	1.72H	1.55H	1.41H



<그림-5> 대지 경사도에 따른 일조변화

위의 결과로 볼 때, 같은 일조시간을 확보하는 데에 대지경사도가 북향12%일 때는 남향의 경사가 12%일 때보다 인동거리가 약 0.8H만큼 더 필요함을 알 수 있다. 결국 대지 경사도에 따라서도 일조의 환경이 다양하므로 현재와 같이 획일적으로 인동거리로만 일조를 확보하려는 시도는 한계가 많음을 알 수 있다.

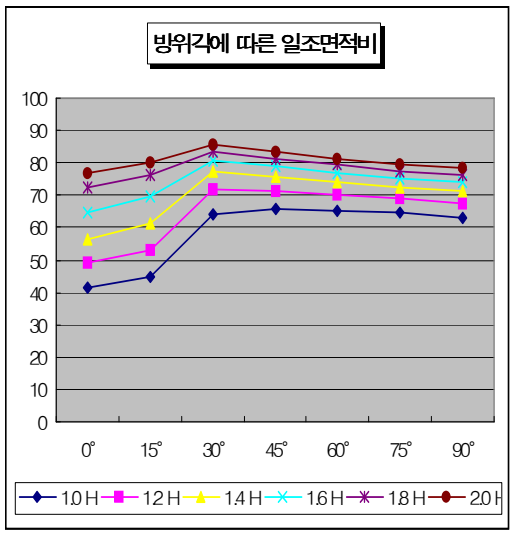
8) 주택연구소,공동주택단지 인동간 거리규제 개선연구,1987, P11

3) 방위각에 따른 일조변화(서울지역)

방위각에 따라 변화하는 일조면적비와 일사량을 분석[9]한 결과는 아래의 <표-6> 및 <표-7>과 같다.

<표-6> 일조면적비[10] (%)

	0。	15。	30。	45。	60。	75。	90。
1.0H	41.4%	45%	64.1%	66%	65.3%	64.5%	63.1%
1.2H	49%	53.2%	72%	71.5%	70.2%	68.8%	67.5%
1.4H	56.6%	61.4%	77.1%	75.5%	73.8%	72.3%	71%
1.6H	64.6%	69.7%	80.9%	78.8%	76.7%	75.2%	73.8%
1.8H	72.2%	76.5%	83.7%	81.3%	79.3%	77.6%	76.2%
2.0H	77%	80%	85.8%	83.3%	81.2%	79.6%	78.4%



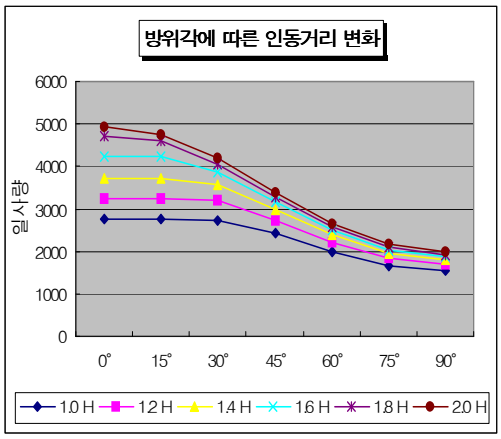
<그림-6> 일조면적비

9) 주석중, 공동주택의 주동 배치에 관한 연구,1991, P32, 일조분석을 위한 아파트의 기본형은 각층 8세대로 구성된 15층의 계단실형 아파트로서 폭12M 길이 80M, 높이 41.5M이고 평행배치를 기준으로 하였다 한다.

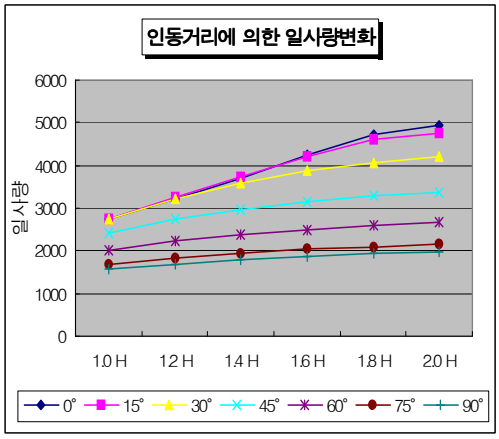
10) 일조면적비 = 일조면적/벽면적=1-음영면적비이고 음영면적이란 주위건물에 의해 발생된 벽면음영의 면적으로서 지표면으로부터 1층 바닥까지의 높이 1.3m 및 옥상난간벽 부분1.0m는 제외한다.

<표-7> 일사량 11) (단위 : ㎉/㎡·day)

	0。	15。	30。	45。	60。	75。	90。
1.0 H	2743	2750	2730	2419	2004	1674	1555
1.2 H	3227	3239	3207	2729	2215	1823	1688
1.4 H	3709	3725	3587	2975	2377	1941	1791
1.6 H	4229	4224	3864	3155	2497	2032	1867
1.8 H	4714	4614	4059	3286	2592	2101	1928
2.0 H	4934	4760	4192	3382	2662	2157	1980



<그림-7a> 일사량



<그림-7b> 일사량

위의 <그림-6>에 의하면 가장 일조를 골고루 받을 수 있는 방위각은 30°정도이며 <그림-7a>에 의하면 일사량은 남향이 가장 좋으나 실제 30°범위까지는 변화가 거의 없음을 확인할 수 있다. 이를 종합해 보면 빛을 골고루 받으면서 일사량이 많은 향은 남향보다는 30°라고 볼 수 있다. 주거동을 배치할 때에도 같은 인동거리1.0H인 경우, 남향이 동향 또는 서향으로 배치한 경우보다 일사량이 약 1.8배 정도 많고 인동거리가 커질수록 남향과 동·서향과의 일사량의 차이는 1.8배 이상으로 더욱 커져감을 알 수 있다. 이는 직교 배치시 남향한 동(棟)은 일조가 양호하나 동향 또는 서향으로 배치되는 주거 동(棟)의 일조는 열악해짐을 알 수 있다. 또한 <표-7a>에서 인동거리 1.2H에 방위각 0°로(남향) 배치한 경우가 인동거리 2.0H, 방위각 60°인 경우보다 일사량이 약 1.2배로 많다. <그림-7b>의 기울기의 변화를 보면 방위각 0°에서 30°범위에서는 인동거리의 변화에 따른 일사량의 변화의 폭이 커지지만 방위각 45°에서 90°범위에서는 일사량의 변화가 거의 없음을 알 수 있다. 결국 <그림-7a>와 <그림-7b>를 종합해보면 일조의 변화는 인동거리보다 방위각의 변화에 의해 더욱 크게 영향을 받고 있다고 파악할 수 있다.

4) 종합

위의 분석 결과 인동거리 규정만으로 적정 일조를 확보하려는 것은 실제로 효과가 미비하다고 볼 수 있다. 오히려 인동거리보다 주동의 향을 어떻게 배치하는가가 일조에 더 큰 영향을 주고 있음을 확인하였다. 이처럼 일조에 영향을 미치는 요소로는 크게 대지조건에 의한 요소와 계획방식에 의한 요소로 나누어 볼 수 있다. 대지조건으로는 대지가 위치하고 있는 위도와 대지의 경사도에 의해 일조가 달라지며 계획방식에 의한 요소로는 주동간의 이격 거리와 주동의 방위각 등에 의해서 일조가 달라진다. 일자

11) 일사량=일조면적×벽면 직달일사량으로서 특정시간의 일조면적과 당시의 벽면 직달일사량(ID)의 곱이며 벽면 직달일사량은 태양광선의 고도각과 벽면입사각의 함수이다.

배치나 “ㅁ”자, “ㄷ" 배치 등의 단지 배치방식도 주동의 방위각에 의해 설명될 수 있다. 그 이외에 주동의 형태나 주동의 길이, 주동간의 측면간 거리, 차양시설, 개구부의 크기 및 위치, 표면재료 등에 따라서도 일조가 달라지기도 한다.

결국 위와 같은 다양한 요소가 일조환경에 영향을 미친다면, 계획시 이러한 조건들이 종합적으로 고려되어야 바람직한 일조환경이 조성될 수 있을 것이다.

Ⅳ. 결 론

본 연구는 선행 연구들의 이론적인 작업을 토대로 하여 인동거리 규정의 한계성을 파악해 보았고 현행 일조규정의 분석 및 외국의 일조규정과의 비교를 통해 일조규정의 타당성을 분석해 보았다. 이를 바탕으로 일조확보를 위해 다음의 내용들이 재정립 또는 개선되어야 한다고 본다.

첫째 일조권 기준을 확립하기 전에 먼저 법의 목적을 명확히 규명하는 일이 필요하다고 본다. 법이란 다른 이의 권리를 침해하지 않는 범위에서 최대한의 자유를 제공해야 한다. 이러한 관점에서 일조규정은 일차적으로는 침해를 받는 타인의 건물에 대한 일조권을 보호의 대상으로 해야 한다는 것이다. 이는 공사중인 건물이 이웃 건물의 일조를 침해한다면 그것은 직접적 규제의 대상이 되어야 하지만 동시에 그 건물자체가 반드시 일정한 일조를 확보해야 하는 대상일 필요는 없다는 것이다. 왜냐하면 일조나 전망 등 다른 조건들이 서로 상충할 경우, 건물주가 그 조건을 결정하는 권리까지 제한해서는 안되기 때문이다. 그러나 이런 경우 앞에서 언급했던 것처럼 소유주가 함께 살지 않는 다세대 등과 같은 분양건물의 경우, 건축면적을 최대한 늘리기 위해 법의 최소 일조기준만을 이격하고 건물을 짓게되어 실질적으로는 소유주의 결정에 의해 거주자들의 일조가 침해를 받게 되는 결과를 가져온다. 이와 같은 이유와 주거환경의 질(Quality)로서 일조의 중요성이 더욱 커지는 상황에서 거주자의 일조권 또한 확보되어야 할 필요성이 있다. 그러나 이와 같이 취지는 일조권 규정 자체에서 정하여 규제내용을 증가시키는 것보다 대지의 건축물에 대한 적정밀도를 설정하여 대지내 공지 등을 통해 간접적으로 확보하도록 하는 것이 바람직하다고 보여진다.

둘째 일조권 규정 기준의 재정립이 필요하다. 위의 분석 결과 현재의 인동거리 규정은 적정일조를 확보하는데 실제로 효과가 미비하며 오히려 인동거리보다 주동의 향을 어떻게 배치하는가가 일조에 더 큰 영향을 주고 있음을 확인하였다. 이처럼 현재의 인동거리는 일조규정의 기준으로 바람직하지 않다. 따라서 일조권 규정의 기준의 재정립이 필요하다.

일조권 분쟁에서 판결의 기준은 동지일 기준으로 오전9시에서 오후3시 사이에 연속 2시간, 오전8시에서 오후 4시 사이에 통틀어 4시간 이상 일조시간의 확보로서 이 시간이 확보되지 않으면 일조권을 침해한 것으로 판결을 내린다. 따라서 현재는 조례에서 선택적으로 적용되고 있는 일조시간 개념을 일본의 일조규정에서 검토한 바와 같이 건물높이에 따라 차등적으로 적용하는 방법 등을 개발하여 일조권 규정의 현실적인 기준으로 활용될 수 있도록 해야 할 것이다. 그리고 향후에는 우리나라에서 거주에 필요한 적정 일조량이 얼마인가를 연구하여 기준일조량을 정하도록 하고 그를 토대로 일조시간을 산정하며 현실타당한 일조규정의 기준을 정립해 나가야 할 것이다.

세째 가장 시급한 문제로서 단지와 인접대지와

의 인동거리 규정을 개선해야 한다.

서울시조례(제23차 개정 2000. 7. 15)제56조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)의 공동주택의 일조규정을 보면 동일 대지안 두 동간의 인동거리는 1H이상으로 정해져 있는 반면 인접대지에 면하는 공동주택의 경우는 인접대지 경계선에서 1/2H이상 이격토록 되어 있다. 이와 같은 차별적 규정이 일조권 분쟁의 또 다른 원인이 되고 있으므로 적어도 단지내의 일조규정과 같게 거리규정을 상향조정하여 법적인 형평성을 갖추어야 할 것이다.

이 논문은 1998년도 서울시립대학교 학술연구조성비에 의하여 연구되었음.

<참 고 문 헌>

1.유헌형, 건물의 방위별 수직면 일사량, 대한건축학회, 1982
2.주택연구소, 공동주택단지 인동간 거리규제 개선연구, 1987, pp10-11
3.박정섭·안영배, 아파트 인동간격과 일조의 상관성에 관한 연구, 대한건축학회, 1986
4.주석중, 공동주택 주동 배치배치에 관한 연구, 1991,p5, 14, 32
5.권혁천 외, 컴퓨터를 이용한 일영, 일조환경 분석기법 개발에 관한 연구, 대한건축학회, 1992
6.조병수, 도시거주자의 주거유형별 일조환경의 인식에 관한 연구, 대한건축학회, 1994
7.김영식, 건축물의 일조권 규정에 관한 연구, 1996, p36
8.서울특별시, 공동주택 단지의 환경지표 개발에 관한 연구, 1997
9.공동주택연구회, 한국 공동주택계획의 역사, 세진사, 1999, pp379-386
10.이우종·이창수, 아파트 단지배치에 대한 일조권 규제의 개선방안에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회지, 1998
11.건설교통부, 동지일 연속 2시간 일조확보를 위한 컴퓨터 시뮬레이션 연구, 2000
12.原田敬美·鈴木繁康, 建築基準法, 最終改正 平成10年 6月12日 法律 第 100号, pp113-114.