

7 | 정북방향의 일조권

●●● 햇빛을 받을 수 있는 권리를 일조권이라 한다.
「헌법」의 환경권 차원에서 접근해야 한다.

영국은 1832년에 제정된 「시효취득법」에 따라 일조권을 철저히 인정하고 있지만, 미국은 1959년 플로리다 주의 항소법원에서 만장일치로 일조권 원칙을 폐기했다. 미국 법원이 일조권을 부인했던 이유는 지역발전에 장애가 될 것을 우려했기 때문이다. 런던 시내 차이나타운 뒷골목에는 창틀 밑에다 “일조권(ancient light)”이라고 써 붙인 집들을 볼 수 있다고 한다. 20년간 인접 건물의 방해 없이 햇빛을 누려온 건물의 주인에게 일조권을 부여한 「시효취득법」에 따라 지금도 지키고 있다고 한다. 그렇게 되면 기존 건축물의 창을 가리는 일체의 건물을 지을 수가 없게 되고, 그 주변 일대는 오래 동안 옛날의 모습 그대로 유지할 수밖에 없게 된다.

남쪽에서 건축하면 북쪽의 기존 건축물에 일조장애를 주는 것은 어쩔 수 없다. 택지가 절대 부족한 우리나라, 특히 대도시는 북쪽 건축물에 대한 충분한 일조를 보장할 방법이 없다. 현실이 그렇다. 아마도 헌법에서 보장하는 수준의 일조를 확보하려면 현재 있는 건축물의 절반을 속아내지 않으면 안 된다. 「건축법」에서는 그런 점을 감안하여 최소 기준만 두고 있다. 주거용 건축물은 주거지역이 아니라도 들어설 수 있지만 일조권을 보호받을 수 있는 경우는 주거지역(준주거지역은 제외) 안에서만 가능하다. 그리고 일반 건축물과 공동주택은 기준은 다르다. 일반 건축물은 정북 쪽으로만 일정한 거리를 띄우면 되지만, 공동주택은 정북 쪽 이외에도 창문이 향하는 방향으로 모두 일정거리를 확보해야 한다. 그리고 공동주택단지 안에서 서로 떨어지는 거리도 규정하고 있다.

일조기준의 도입에서 지금까지 변천과정

1971년 12월 31일 처음 일조기준이 도입되었다. ‘일조권’이라는 용어가 사용된 것은 1976년 4월 11일이다. 정북과 정남 두 방향 모두 띄우게 하였는데, 100m²(약 30평) 대지에서는 일조권 때문에 2~3층을 넘을 수가 없었다. 1980년 11월 12일, 법령을 개정하면서 정남쪽으로는 건축주의 의사에 맞기고 정북방향만 일조거리를 확보하도록 개정했다.

그 결과 오늘 날의 모습처럼 남쪽은 최소 50cm만 띄우고, 북쪽은 주차장 1~2대 들어갈 공간을 확보하면서 북쪽으로 경사진 모습의 계단식 건축물이 등장하게 된 것이다. 제한된 용적률과 최대한의 바닥면적 확보를 위해서는 남쪽 공간을 포기할 수밖에 없었던 시장경제 흐름을 공무원들은 예측할 수 없었다. 봉숭아, 채송화를 심을 작은 꽃밭도 사라지고, 된장·간장을 보관할 장독대마저도 사라져 버렸다. 여유가 사라진 것이다. 이웃과의 전쟁, 삭막한 풍경, 그늘, 프라이버시 침해 등등 일조기준은 도시를 흉물스럽게 변질시키고 말았다.

▶ 일조기준의 변천과정

연 도	방 향	떨어지는 거리(m)	비 고
73. 9. 1	진 북	$I \geq (H-8)/1.5$	• 높이 8m 이하는 제외됨. • 높이 10m의 경우 진북으로 1.3m 이격
	기 타	$I \geq (H-17)/1.5$	
76. 4. 15	8m 초과 정남, 정북	$I \geq H/2$	• 현재의 일조권 규정의 개념 도입(정남, 정북이격) • 기타 방향은 17m 이상 부분만 이격함.
	8m 이하 정북	$I \geq H/4$	
	기 타	$I \geq (H-17)/1.5$	
77. 11. 10	8m 초과 정남, 정북	$I \geq H/2$	• 기타 방향은 12m 이상 부분만 이격함.
	8m 이하 정북	$I \geq H/4$	
	기 타	$I \geq (H-12)/1.2$	
80. 11. 12	8m 초과 정북	$I \geq H/2$	• 정남방향으로의 이격은 제외하고 정북방향만 일조거리 확보토록 개정 • 기타 방향은 이격거리를 없애고 대지 안의 공지 규정으로 대체
	8m 이하 정북	$I \geq H/4$	
92. 6. 1 (93. 4. 10 서울시조례)	1층 정북	$I \geq 1m$	• 택지개발예정지구, 주거환경 개선사업지구 및 재개발구역-정남방향으로 이격 • 공동주택의 일조 적용-도로 건너편을 기준
	2층 정북	$I \geq 2m$	
	3층 이상 정북	$I \geq H/2$	
93. 8. 9	1층 4m 이하 정북	$I \geq 1m$	• 주거환경의 개선을 위하여 필요하다고 지정 공고하는 구역-정남방향으로 이격 • 공동주택의 일조 적용-도로 등 중심선을 기준
	2층 8m 이하 정북	$I \geq 2m$	
	3층, 8m 초과 정북	$I \geq H/2$	

전용 및 일반주거지역 안에서 정북방향으로 떨어지는 거리의 산정

앞에서도 설명했지만 전용주거지역 및 일반주거지역 안의 건축물만 일조기준을 적용한다. 그 건축물이 주거용이든지 상업용이든지 관계없으며, 일조피해를 받는 건축물이 주거용이든지 상업용이든지 관계없이 일조기준을 준수해야 한다.

구 분	인접대지경계선으로부터 떨어지는 거리
높이 4m 이하인 부분	1m 이상
높이 8m 이하인 부분	2m 이상
높이 8m를 초과하는 부분	당해 건축물의 각 부분의 높이의 1/2 이상

인접대지 경계선에 대한 산정방법

건축물을 건축하고자 하는 대지와 다른 대지 사이에 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 생활권공원으로서 면적이 10만 m^2 미만인 공원을 제외함. 다만, 10만 m^2 미만의 생활권 공원으로서 건축위원회의 심의 또는 지방도시·건축위원회의 공동 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 수 있다고 인정하거나 공원의 일조를 확보할 것을 요구하는 것이 불합리하다고 인정하는 공원을 포함함), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차전용도로, 유원지 기타 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는

- 일반건축물 : 건축이 금지된 공지 건너편을 기준
- 공동주택 : 건축이 금지된 공지의 중심선을 기준

정남방향으로의 일조거리 확보

일조권은 타인이 보장해 주는 것이 아니라 스스로 확보하는 것이 옳다고 본다. 그러나 이미 정북방향의 일조를 확보하도록 한 제도가 너무 오래되어 기준을 바꿀 수가 없다.

그러나 새로운 주택단지를 조성하는 경우에는 건축하는 건축물 스스로의 일조를 확

보할 수 있을 것이라 보아 1992년 6월 1일, 주거환경의 개선을 위하여 필요하다고 인정하여 지정·공고하는 구역 안에서는 정남방향으로 일조거리를 확보하도록 개정했다. 그 후 그 대상을 확대하였다.

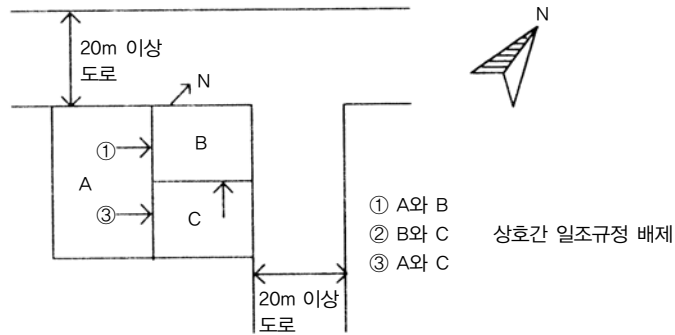
아래에서 정하는 구역에서는 정북방향으로는 50cm만 떨어지고 정남방향으로 일조를 확보해야 하는데, 그 거리는 주민협의를 거쳐 허가권자가 정하여 고시하도록 되어 있다. 그러나 신개발지역 등 주민협의를 필요하지 아니하다고 판단되는 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 작성·고시할 수 있다. 그런데 문제는 지방자치단체가 이 제도를 아주 소극적으로 운영하여 잘 운영되지 못하고 있다는 점이다. 참으로 안타깝다.

- ① 택지개발예정지구
- ② 대지조성사업지구
- ③ 복합단지, 광역개발권역 및 개발촉진지구
- ④ 국가산업단지, 지방산업단지 및 농공단지
- ⑤ 도시개발구역
- ⑥ 정비구역
- ⑦ 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지
- ⑧ 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우
- ⑨ 기타 대통령령이 정하는 경우

20m 이상 도로변에 접한 대지 상호간의 일조거리 완화

주거지역(준주거지역은 제외) 안에서 20m 이상의 도로(자동차 전용도로 포함)에 접한 대지(이 때 도로와 대지 사이에 완충녹지가 있는 경우를 포함)와 대지 상호간(대지와 대지 사이에 도로가 있는 양쪽 대지를 포함)에는 일조기준을 적용하지 아니한다.

이는 건축물과 건축물 사이에 필요 없는 공간을 잘 관리하지 못해 가로변의 미관과 경관을 저해하기 때문이다. 뿐만 아니라, 20m 이상 도로가 접한 대지라면 굳이 일조거리를 확보하지 아니하더라도 최소한의 일조는 자동적으로 확보할 수 있다고 보아 일조거리를 확보하지 않도록 한 것이다.



인접대지와 고저차가 있는 경우의 일조기준 적용

인접대지와 고저차가 있을 때에는 두 대지 지표면의 평균 수평면을 지표면으로 보아 높이를 산정한다.

구 분	예 시	지표면(--- 표시)
건축물을 건축하고자 하는 대지 A와 대지 B가 상호 인접 시	→ 정북방향 대지 A 대지 B ↑ 지표면	대지 A와 대지 B의 평균 수평면
건축물을 건축하고자 하는 대지 A와 인접대지 B 사이에 도로가 있는 경우	→ 정북방향 대지 A 대지 B 도로 ↑ 지표면	대지 A와 대지 B의 평균 수평면