

建築法 改正(案)에 대한 意見

金 漢 涉

金星綜合設計公社

I. 머리말

정치, 경제, 문화의 중심지인 現代都市는 급격한 人口의 집중으로 말미암아, 都市의 無秩序한 팽창을 초래하였다. 이러한 급격한 팽창은 都市施設의 未備, 住宅難, 交通難 등 여러가지 公害問題를 유발하였고, 이것은 現代都市를 超滿員인 「버스」와도 같은 상태로 만들었다.

이러한 문제를 해결하기 위해 都市의 改造 문제가 提起되었으며, 1962년에는 現 建築法을 制定公布하게 되었다. 그 後 10余年間에, 建築法은 4次, 施行속은 무려 6次나 改正하려 하고 있다. 이것은 그때 그때의 問題 解決과 必要에 따른 枝葉的인 것이었다.

사람들은 말하기를, 國家 百年 大計를 위하여 모든 것을 계획하고 행동하지 않으면 안된다고 한다. 이 格言과는 반대로 朝改暮正하는 現實은, 100년은 고사하고 10년 大計도 없는 듯한 느낌을 준다. 建築法은 다른 法과 달라서, 形態를 가지고 地上에 남게 되는 建物을 대상으로 하는 것이다. 한번 法 改正을 그르치게 되면, 그에 따라 地上에는 不適格한 건축물이 증가하게 되는 事實을 명심하여야 할 것이다.

筆者는 法 改正에 반대하는 것이 아니며, 오히려 法 改正을 강력히 주장하는 사람 중의 한 사람으로, 此際에 法을 전면적으로 연구 검토하여 矛盾된 점은 시정하고, 보다 이상적이며 과학적인 法 改正이 있기를 바라는 바다. 다행히 이번 改正(案)은 확정된 것이 아니고, 보완 수정한다고 하며, 斯界의 권위자들로 하여금 公聽會도 가졌다고 하니, 前에 없는 일로서 잘 한 일이다. 또 改正

(案) 解説도 本誌 11月号에 발표하여, 누구든지 읽고 비평할 기회를 갖게 하여 주는 등, 어느 때 보다도 신중을 기하고 있는 당국의 처사는 우리 建築界의 발전을 위하여 무엇보다도 반갑고 좋은 일이 아닐 수 없다.

이번에 士協會로부터 改正(案)을 중심으로, 建築法 전반에 대한 意見을 써 달라는 부탁을 받았으나, 필자가 「現行 建築法에 있어서의 問題點」(本誌 1972年 6月号에 발표)에서 지적한바도 있었으므로, 이번에는 「改正(案) 解説」(本誌 11월호)에 대한 意見만을 다루기로 한다.

II. 본 론

A. 建築法을 대하는 자세.

建築法의 目的은 公共 福利의 增進을 도모하기 위한 建築物의 空地·構造·設備의 基準 및 用途에 관하여 規定한 것이다. 이를 시행하기 위한 建築法施行令 및 地方自治團體의 條例와 規則의 制定은 모두 이 目的을 만족시키기 위함이다.

이러한 法令의 性質上, 法의 내용은 公共福利에 지장이 없는 最低線으로 定하여졌기 때문에, 이것을 建築物의 理想的 基準으로 착각하여서는 안 된다. 따라서, 地方公共團體는 각 地方의 特殊性에 따라, 그의 條例로 建築物의 制限을 강화하여야 하며, 建築家나 建築主는 建築法을 그 基準으로 삼을 것이 아니라, 建築計劃의 理想的 基準에 맞추어 설계·시공하여 건축물의 전반적인 質的 향상을 도모하여야만 할 것이다.

B. 改正(案)에 대한 見解

가. 第2条 (用語의 定義)

第3号에 規定하고 있는 特殊 建築物은 건축물 中 不特定 多數人이 사용하며, 公害 또는 危險을 내포하고 있는 것으로서, 一般 建築物에 비하여 엄격히 規制하고 있다. 이러한 趣旨에 따라, 改正(案)에는 現行 法の 特殊 建築物 가운데에서 貯藏庫를 削除하고, 『「호텔」·危險物 貯藏庫·注油所·塵埃 및 汚物 処理場』을 추가하고 있다.

이것을 보다 包括的으로, 『體育館·集會場·遊技場·危險物 貯藏所·汚物處理場』으로 바뀌 추가한다. 왜 냐하면, 映畫館이 劇場에 포함되듯, 市民館·公會堂 등은 集會場이 될 것이며, 「호텔」·下宿은 宿泊業으로서 旅館에 포함되며, 注油所는 危險物 貯藏所로 볼 수 있기 때문이다. 이렇게 하면, 최근에 생기기 시작한 「보울링」場·「인 도어 골프」(IN DOOR GOLF)場 등도 遊技場으로서 特殊 建築物 로 취급할 수 있게 되어 합리적이다.

第5号에 地下層이라 함은 바닥이 地表 以下에 있는 것으로, 바닥으로부터 地表까지가 그 層의 寸정의 1/3以上이라야 한다로 규정하였었다. 이 中 1/3以上을 2/3以上으로 改正한다는 것이다. 그 이유는 地下層을 待避施設로 이용하자면, 그 機能上 으로 보아 1/3정도로는 불충분하기 때문이다. 이 기준은 1/2以上으로 하는 것이 좋을 듯 하다. 改正案대로 하면, 從來에는 地下層으로 보던 것도 地表 위로 1/3以上만 나와 있으면 地上 1層이 되는 셈이 되므로 지금까지는 4層이던 建物이 5層이 되며, 또한 地下層에 住宅의 居室 설치를 禁止하는 조항도 그 趣旨가 半減되고 만다.

此際에 확실하게 해 둘 것은 地表의 基準에 대한 規定이다. 바닥에서 地表까지의 높이로 地下層을 결정한다면, 傾斜진 垆地인 경우, 같은 層에서 地下層이 되는 부분과 1層이 되는 부분이 있게 되어, 그 層은 1層이 되는지 地下層이 되는지 판단 하기 곤란하게 되기 때문이다.

나. 第5条 (建築 許可)

改正(案)의 条文을 열거하면,

① 다음 各号에 揭記하는 건축물의 建築 (…略

….) 大修繕·重要變更을 하고자 하는 자는 미리 許可 庁의 許可를 받아야 한다. …(略) …

1. …(略) …

2. 延面積이 300平方미터 以上이거나, 3層 以上인 木造 의 建築物.

3. 延面積이 200平方미터 以上이거나, 2層 以上인 木造 以外의 建築物.

4. …(略) …

② 前項의 本文의 規定에 의한 許可 中 다음 各号에 揭記하는 것은 大統領 令으로 定하는 바에 따라 道知事의 許可를 받아야 한다. …(以下 略) …

①項은 건축물의 用途와 規模 場所에 따라 建築 許可의 限界를 明記한 것이다. 때문에 2号에 3層 以上, 3号에 2層 以上이라고 한 것은 잘못 表現한 것이 아닌가 생각된다. 3層 以上은 層이 3 以上, 2層 以上은 層이 2 以上으로 修正함이 타당하다고 본다. 地下層 1層과 地下層 2層인 建物이면 層은 3이 되기 때문에, 地上 2層만 있는 건물과는 같을 수 없기 때문이다.

②項은 許可 庁의 建築許可 担当者의 資質 問題를 考慮하여 設置된 項目이다. 道나 人口 20万 以上の 市에는 1級 建築士로 하여금 建築 行政을 담당케 하되, 一定 以上の 것은 道에서 취급하고 外는 市 郡에서 취급하도록 規定하였다. 이렇게 되면, 市 郡에서는 1級 建築士가 아닌 사람이 1級 建築士가 아니면 設計할 수 없는 建築物까지 担当하게 되는 모순이 생긴다. 이것은 아무리 暫定的인 措置라 하더라도 있을 수 없는 일이다. 만일, 市 郡에서 1級 建築士를 보유하지 못 할 때에는, 1級 建築士가 아니면 설계할 수 없는 건축물은 1급 건축사를 보유하고 있는 道一道知事의 許可를 받도록 하여야 한다. 이렇게 되면 ②項은 필요 없는 조항이 된다.

다. 第8条 (公用 建築物에 대한 特例)

國家 또는 地方自治團體가 건축물을 建築할 때에는, 工事 着工 前에 管轄 許可 庁과 協議하거나 承認을 받도록 되어 있다. 이것의 內容인 즉 許可와 同一하다고 한다.

協議와 承認은 許可와 同一할 수 없으며, 法的

인 解釈으로 본다 하더라도 엄연히 다르다. 許可와 同一하다면 『公共 建築物에 대한 特例』라는 条項은 필요 없게 된다.

라. 第23条 (特殊 建築物 등에 있어서의 避難 및 消火에 관한 技術的 基準)

対象 建築物로는, 火葬場・屠殺場・汚物 処理場을 除外한 特殊 建築物 全部와 3層 以上の 건축물 또는 1000平方미터 以上の 건축물로 되어 있다.

여기에서 「3層 以上」을, 避難階段의 設置 規準도 5層 以上の 건축물로 되어 있으므로, 역시 같이 「5層 以上の 건축물」로 하면 適當하지 않은가 생각된다.

마. 第23条의 2 (特殊建築物 등의 内装)

建築 材料가 다양화하여지고, 건물이 高層化 하여 감에 따라, 大小의 화재사건이 연이어 일어나고 있어, 財産 被害는 물론이고, 貴重한 人命被害까지 大型化되고 있다. 12월이 되니 昨年の 悲慘하였던 「大然閣 호텔」 火災가 아직도 기억에 생생한데, 今年 12월에 들어 또 다시 「市民會館」서 大火災가 발생한 것은 무엇인가 잘못 되고 있다는 생각이다.

建築物은 用途나 規模에 따라 避難 및 消火施設을 갖추도록 규정되어 있으나, 改正(案) 전까지 内装制限은 없었다. 内装制限-内装을 不燃材料로 하는 것-을 하게 되면 延燒 防止나 延燒 時間을 遲延시킬 수 있기 때문에, 避難에 도움을 주어 人命 피해 등을 줄일 수 있다. 금번 法 改正에서 이 条項을 新設하게 되니 꼭 다행한 일이다.

新設된 条文은, 特殊建築物 (…略…) 및 5層 以上 建築物의 屋內 部分의 内装 即 天障 및 内壁의 마무리에 있어서는 大統領 令이 定하는 規準에 따라 防火上 支障이 없게 施工하도록 規定하고 있다.

筆者의 생각으로는 건축물의 用途 뿐만이 아니라, 規模나 火氣를 사용하는 장소에 따라 内装制限을 하였으면 한다. 韓一館과 같은 食堂이나, 「카바레」 등은 特殊建築物이 아니라 하더라도 内装制

限이 필요한 곳이다. 茶房이나 飲食店 등의 厨房과 같이 항상 火氣를 취급하는 장소, 地下層이나 窓이 없는 居屋 등도 역시 内装制限을 할 필요가 있는 建築物이다.

바. 第32条 (地域 内에서의 建築物)

都市計画法의 改正에 따라 用途地域制가 細分되었으며, 混合地域도 廢止되었다. 즉, 專用住居地域・住居地域・準住居地域・商業地域・準工業地域・工業地域・專用工業地域・綠地地域・生産綠地地域・自然綠地地域으로 세분되었다. 이렇게 細分된 地域의 各各의 用途에 따라 보다 具體적이고 合理的인 建築制限이 있을 것을 期待한다.

사. 第39条 (建築面積의 垓地面積에 대한 比率)

1. … (略) …
2. 住居專用地域에 있어서는 5/10 以内
3. ~ 4. … (略) …
5. 商業地域 外의 防火地區 안에 있는 建築物로서, 그 主要構造部가 耐火構造인 것은 7/10 以内 (街路의 모퉁이에 있는 垓地 또는 이에 準하는 垓地로서 市長 郡守가 指定하는 區域 内에서는 8/10 以内)
6. 商業地域 內의 防火地區 안에 있는 건축물로서 그 主要構造部가 耐火構造인 것은 8/10 以内 (街路의 모퉁이에 있는 垓地 또는 이에 準하는 垓地로서 市長 郡守가 指定하는 區域 内에서는 9/10 以内)

以上은 改正案인데, 防火地區 外에 있어서도 모퉁이 垓地는 10% 緩和하였으면 한다. 理由는 隣接垓地 境界線에 의한 建築物의 높이 制限이 新設됨에 따라 모퉁이 垓地가 有利하게 되기 때문이다.

專用居住地域 內의 防火地區 안에 있는 建築物은 7/10 이 되는 셈인데, 이것은 너무 과도하고 6/10으로 하는 것이 適切하다고 생각한다.

아. 第40条 (建築 延面積의 垔地 面積에 대한 比率)

어떤 垔地에 대한 容積率은 그 地域이나 그 都市의 人口 收容 能力을 의미하는 것으로서, 都市 計劃的으로 볼 때 제일 基本이 되는 条項이다. 이러한 基本的인 문제를 無計劃的으로 累次 改正만 한다면, 그 都市는 어떻게 되겠으며 국민의 피해 또한 어떠한가? 外國에서는 垔地의 壳買를 坪數로 할 것이 아니라 體積으로 하자는 案도 나 오고 있을 정도이다.

容積率은 보다 科學的인 根拠를 가지고 定하여야 하겠는데, 이것의 기준으로는 住居地域의 경우 生活環境의 快適性이 그 尺度가 되겠으며, 商業地域에서는 交通用地 即 道路率에 따라 左右될 것이다. 이런 관점으로 본다면, 第2項에서 商業地域의 容積率을 一率的으로 1000% 以內로 한다는 것은 非合理的이다. 大都市 中心部의 商業地域이나 小都市의 商業地域이 같을 수 없고, 더구나 交通用地로서 道路率이 같을 수 없기 때문에 容積率역시 같을 수 없다는 意見이다. 도시의 過密現象 억제라는 現 法改正의 趣旨에서 본다면 하더라도, 600%부터 1000% 以內까지 5段階로 구분한다면가는 보다 구체적인 연구가 요망된다.

第3項에서 其他 地域에 있어서는 500% 以內라고 되어 있으나, 上記의 趣旨에 따라 其他地域도 200%~500% 以內(專用住居 地域은 100%)까지 4段階로 구분하는 案을 연구할 필요가 있다고 본다.

第4項에서 防火地區에 있는 건축물의 容積率은 該當 地域 容積率의 120% 以內까지 건축할 수 있다고 한 것은, 防火地區의 容積率은 該當 地域의 용적율에 20%를 가산하여 준다는 뜻이 된다. 여기에 空地率을 보다 많이 확보하자는 제5항의 趣旨을 살려서 다음과 같은 규정을 첨가하였으면 한다. 防火地區에서는 該當 垔地의 該當建蔽率로 減小되는 空地를 除外한 空地率을 該當 容積率(120%)에 加算하되, 그 한계를 30%로 하자는 意見이다. 이렇게 하면 해당 地域 容積率의 150%까지 건축할 수 있게 된다. 이것은, 제5항의 建築物 주위에 空地가 있으면 該當 容積率의 150%까지 건

축할 수 있다는 규정과 마찬가지로, 該當 垔地 內에 空地를 확보하였을 때는 該當 容積率의 150%까지 건축할 수 있도록 하는 것으로, 도시의 空地率 확보에 도움이 되지 않을까 생각된다. 단, 建築物 주위에 空地가 있고 건축물의 垔地에 空地를 확보하였다 하더라도 그 최대한은 그 地域의 150%以上을 허용하지 않아야 한다.

자. 第41条 (建築物의 높이 制限)

建築物 各部分의 높이는 그 垔地의 一部分으로부터 前面道路 反對側 境界線까지의 水平距離에 1.5倍 한 높이를 超過할 수 없도록 되어 있다. 이것은 우리나라와 같이 小路가 많은 도시에 적용하기에는 너무 嚴한 규정이다. 때문에 오히려 이 規定에 抵觸되지 않은 건물이 적은 것 같다. 이런 뜻에서, 이번 改正(案)에는 市長·郡守가 指定 公告한 區域 안의 건축물 높이에 대하여 例外로 한다는 규정을 폐지하고 中間檢査制를 실시하여 嚴格히 다스릴 制度的 規定을 마련하였다.

法에 無理가 있으면, 施行되기 어려운 일이 되기 때문에, 例外 規定을 없앨 것이 아니고, 限度를 두되 1.5倍를 2.5倍로 하면 좋겠다. 또, 都心地는 特定街區를 指定하여 道路斜線制限의 特例를 많이 활용하는 것이 좋겠다.

改正案에 규정한 住居地域이나 商業地域의 隣地 境界線에 의한 높이 制限은 大贊成이다.

住居專用地域에서 건축물의 層數가 2層을 超過하거나, 그 높이가 8미터 이상을 넘지 않도록 규정한 것 가운데, 層數制限은 필요 없다고 본다. 높이 制限과 容積率 制限만 있으면 목적을 충분히 달성할 수 있기 때문이다. 또한, 높이를 8M로 규정하는 것은 不適當하다. 처마높이가 8M이면 몰라도, 높이가 8M이면, 2層으로 하는 경우 平지붕(Slab지붕)으로 하는 수 밖에 없기 때문이다. 높이는 10미터 이상 넘지 않도록 規定하는 것이 좋겠다.

이 높이는 道路面으로부터의 높이이기 때문에, 道路面과 地盤面의 높이 差가 甚할 때는 不合理하므로, 緩和規定이 필요하다.

專用住居地域에는 隣地와의 距離 규정을 두는 것이 좋겠다.

차. 第42条의2 (違反 建築物의 設計者 等에 對한 措置)

許可庁은 違反 建築物에 對한 措置를 하였을 때에는 10日 以內에 當該 建築物의 設計者, 工事監理者 및 工事 施工者를 建設部 長官에게 報告하여, 建設部 長官은 이들에 對하여 建築士法·建設業法の 規定에 의한 免許 및 登錄의 取消·營業停止 等 必要한 措置를 하게 되어있다.

이 條項은 특히 工事監理者에게 許可庁의 行政力 부족을 전가하려는 印象마저 주는 것으로 이것의 運營如何에 따라서 建築士의 운명은 風前燈火格이 된다. 第6条 제3 항의 規定에 따라, 工事監理者는 오로지 許可庁에게 報告할 義務만 있을 뿐 違法 建築을 是正시킬 權限이나 能力을 가지지 못하고 있다. 이러한 建築士의 입장에 도 불구하고, 建築士로 하여금 工事 中途에, 工事監理를 拋棄하지 못하게 하는 것은 이해하기 어려운 兪事이다. 此際에, 建築에 關與하는 사람들에 일어날 수 있는 모든 行爲에 對하여 各各 責任의 所在를 確실히 하여, 法上에 明記할 필요가 있다.

카. 第44条 (建築 委員會)

都市 美觀을 爲한 建築計劃의 審査·條例 制定 등, 大統領 令으로 定한 同法 施行에 關한 重要事項을 調査·審議하기 爲하여 建築 委員會를 각 許可庁에 둔다는 規定이다.

이 委員會는 建築法の 公정한 運用을 爲하여 存立하는 機構이어야 하며, 許可庁의 獨走를 막기 爲하여 建築 關係者의 異議 申立에 對한 裁定權도 부여하였으면 한다.

Ⅲ. 맺는말

改正(案) 解説을 읽어보니, 研究를 많이 한 흔적이 보이며, 進歩된 점도 많았다. 本稿에서 지적한 점들은 학구적인 입장이며, 小見의 一斷을 피력하였으므로 改正(案)을 補完하거나 修正하는 데 있어, 참고가 된다면 참으로 多幸한 일이라 생각

한다.

앞에서 다음과 같은 사항을 지적하였다.

- ① 第2條 第3號 特殊建築物의 用語 定義
- ② 第2條 第5號 地下層의 基準과 地表에 對한 規定.
- ③ 第5條 第1項 건축물의 規模에 따른 建築許可 限界의 強化
- ④ 第5條 第2項 建築許可 擔當者의 資質 문제.
- ⑤ 第8條 公用 建築物에 對한 特例.
- ⑥ 第23條 特殊建築物에 있어서의 避難 및 消火에 關한 기술적 처리를 하여야 할 對象 建築物
- ⑦ 第23條의 2 特殊建築物 등의 內裝 規定의 適用 範圍 擴大
- ⑧ 第32條 用途 地域에서의 建築物 制限의 具體化.
- ⑨ 第39條 建蔽率 문제.
- ⑩ 第40條 容積率의 細分化에 의한 強化.
- ⑪ 第41條 建築物의 높이 制限에 對한 規定 緩和.
- ⑫ 第42條의 2 違反 建築物의 設計者 等에 對한 措置에서 各各의 責任 所在를 法上에 明記하는 問題.
- ⑬ 第44條 建築委員會의 異議 申立에 對한 裁定權.

다음에, 今年 「建築士」誌 6月號에 발표된 拙稿 『現行 建築法에 있어서의 問題點』에 指適한 바 있는 問題점들이 改正(案)에서 取扱한 것을 열거하여 둔다.

- ① 第7條의 3 特殊建築物 등의 報告 및 檢査.
- ② 第23條의 2 特殊建築物 등의 內裝制限
- ③ 第32條 用途地域의 問題
- ④ 第39條 建蔽率 문제
- ⑤ 第40條 容積率의 再檢討
- ⑥ 第41條 建築物의 높이 制限
- ⑦ 第44條 建築委員會 (建築審査會)의 設置.

끝으로 韓國 建築의 무궁한 發展을 기원한다.