

改正建築法令에 대한 小考

韓 鼎 變

(韓國住宅銀行 技術部長)

1. 序

'72年 12月 30日字로 公布된 改正建築法은 6個月 後로 定해진 法定施行日까지 그 施行令이 公布되지 않아 혼란을 거듭하다가 9月 1日에야 公布되었다. 이와같이 公布가 늦어진 것은 이번 施行令 改正이 建築法의 改正條文에 따른 補充 改正에 쓰이지 않고, 반대하고 복잡한 內容의 施行令을 全面 改正한데서 온 막대한 작업량 때문이었다고 짐작된다.

1962年 1月 20日字로 建築法이 制定된 以來 지금까지 여러차례 建築法 및 同施行令의 部分的인 改正이 있었으며, 施行令의 全面改正도 한번 있었다. (1970. 3. 26)

그러나 그 어느 때 보다도 이번 改正은 광범위 하였으며 過去의 不合理한 條文 또는 條文간의 모순등 많은 點이 訂正되고 整備되었다. 그만큼 이번 建築法 및 同施行令 改正에 從事한 實務者들의 노고도 컸음을 치하한다. 그러나 역시 제한된 時間內에 限定된 몇명 實務者들에게 너무나 複雜하고, 많은 內容의 改正을 責任지었기 때문에 미흡한 點이 없지 않다. 다른 법도 마찬가지로 특히 建築法은 都市의 肥大化와 建築物들의 大規模化와 內容의 複雜化 建築技術의 發達 社會生活의 變化等으로 계속적인 改正이 必要하며, 또한 그 內容이 專門知識을 要함으로 모든 建築 專門家들의 知識이 동원되고, 意見이 반영 되어야 한다. 建築法改正案이 되었을때 建設部 主權로 建築關係 各 團體 代表들이 參席한 간담회가 한번 있었기는 했으나 극히 形式的인 것에 지나지 않았으며, 施行令 改正案에 對해서는 實務者들의 배려로 建築界의 意見을 들을 機會가 마련되어, 筆者도 參席할 機會가 있었으나, 內容의 방대함에 비해 너무나 제한된 時間에 한번 읽어 가면서 各者의 意見을 陳述한 程度였다. 提出된 많은 意見들은 많이 반영이

되기는 하였으나 訂正案이 作成되면 다시 한번 意見을 들을 機會를 마련하겠다면 約束은 時間上의 關係였으리라 짐작 되지만 이루어지지 못했다. 恒常 주장하는 일이지만 보다 나은 建築法規의 整備를 위해서는 建築學會 같은데서 계속적으로 研究할 수 있도록 연구 위탁 등 方法이 강구 되어야할 것이다. 改正된 建築法 및 同 施行令에서 그 동안 筆者가 散見한 몇가지 問題點들에 對해 意見을 적어 보기로 한다.

2. 地下層 建築面積 바닥面積 層數등의 概念

地下層...이번 建築法 改正에서 地下層의 定義(法 第2條, 第5号)를 지표 이하에 있는 層으로서 바닥으로부터 지표까지의 높이가 該層의 天井의 高さ의 中(중전에는 1/3) 이상인 것을 말 한다고 개정 하였다.

建築物의 규모에 따라 그 設置를 義務化한 規定(法22조의 3 <1970年 新設> 令 第114條)로 볼 때 防空 대피소를 위한 規定이라고 짐작된다.

원래 이 地下層은 防空 대피소와는 關係 없는 概念으로 住宅의 居室을 設置하는 것을 禁止 하는 規定(法 第19條)과 관련해서 定義되었던 것으로 그 명칭도 地層이었으며 現行法 第19條에는 아직도 地層으로 되어있다.

用語의 定義야 얼마든지 고칠 수 있겠으나 天井 高さ의 1/2가 地表下에 있어야 하는 規制만이고, 地表上 部分的인 開口部에 대해서는 아무런 規定이 없으므로 대피소로서의 安定性을 보장할 수는 없다.

또한 地下層은 機關室, 電氣室등 많은 設備를 要하는 用途 또는 倉庫 販賣場등 常時 많은 物件

을 저장하는 場所등으로 使用됨으로 일단 유사시 대피소의 기능을 다 한다는 보장도 없다. 그러므로 대피소를 위한 規定이라면 地下層과는 별도로 정하는 것이 옳을 것이다.

建築面積...건축 면적의 산정 방법(令第3條 第1項 第2号)의 規定에서 종전의 建築物의 외벽 또는 이와 유사한 기둥의 중심선...을 建築物의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥)의 중심...으로 고쳤다. 그 의도가 內容은 變動없이 表現만 달리한 것으로 생각했는지, 아니면, 內容도 달리 할려고 했는지 모르겠으나, 이렇게 改正함으로써 建폐율을 규제하기 위한(法 제39조) 建築面積이 그 趣旨와 反하는 結果를 나타내는 경우가 생긴다.

예를 들어 라멘 構造에서 단면이 큰 외곽 기둥의 안쪽면에 맞춰 외벽을 쌓아 기둥이 외벽면보다 밖으로 튀어 나왔을 경우에 改正前에는 기둥의 中心線으로 建築面積을 산정하던 것이 改正 規定대로 하면 외벽의 中心線으로 建築面積을 산정하게 됨으로, 종전보다 建築面積이 작아진다. 외벽을 외곽 기둥보다 훨씬 안쪽에 축조한 建築物의 경우(서울시내 公중변소에 이런 例가 있다). 그 차는 더욱 커진다. 이는 확실히 建폐율을 규정하는 취지에 어긋난다.

法 제39조 이외에 令 제99조(건축물의 계벽, 간벽 및 격벽) 제3항과 令 제160조(용적율)의 제2항 제2호에 건축면적이란 用語가 나타난다.

令 제99조는 建築面積이 300㎡를 넘는 建築物의 지붕틀이 복도인 경우에는 도리 방향의 간격 12m 이내 마다 지붕틀에 耐火構造로 한 격벽 또는 양면을 防火構造로 한 격벽을 設置하여야 한다는 規定이다.

이 경우도 建築面積의 用語定義를 改正해야 할 理由는 없고, 오히려 종전대로 정하는 것이 合理的이다.

令 제160조에서는...폭이 각각 12m 이상인 道路에 2面 이상이 접한 空地안에 建築面積 1,000㎡ 이상인 建築物를 建築할 때에는 基本 용적율에 그 30%를 가산한 용적율의 建築物를 建築할 수 있다는 規定이다. 이 규정 역시 建築面積의 算定方法을 고쳐야 할 理由를 가지고 있지 않다.

바닥面積...바닥面積의 算定方法(令제3조 제1항 제3호)을 大巾 改正하여 종전의 建築物의

各層 또는 그 一部로서 벽 기타의 勾획의 中心線으로 둘러진 部分의 水平 투영 면적을 말한다 는 規定中 벽 기타의 勾획을 建築面積 算定方法처럼 벽 기둥기타 이와 유사한 勾획으로 고치고, 또한 다음과 같은 세가지 경우를 규정하고 있다.

가) 勾획이 없는 建築物에 있어서는 그 지붕 끝부분으로부터 수평 거리 1m 後退한 線으로 둘러싸인 수평 투영면적.

나) 노대 기타 이와 유사한 부분의 바닥은 이를 둘러싼 난간벽 기타 이와 유사한 것의 면적(공간으로 되어있는 부분의 면적을 제외한다)이 바닥의 외곽선으로부터 그 지붕 기타 이와 유사한 것에 이르는 수직면(육내면을 제외한다)의 면적의 2분의 1 이상인 경우에는 이를 바닥 면적에 산입한다.

다) 피로티 기타 이와 유사한 構造의 부분은 당해 부분이 公衆의 通行에 전용되는 경우에는 이를 바닥 면적에 산입하지 아니한다.

이와같이 바닥面積의 算定方法을 建築面積 算定方法과 비슷하게 乾티데바 부분 노대등의 面積도 경우에 따라 바닥面積으로 산입하고, 또한 피로티부분도 公衆의 通行에 專用하지 않는 경우에는 바닥面積에 산입하게 改正한 理由는 改正案을 다룬 實務者의 말에 의하면, 建築物의 坪當 單價와 關係해서, 住宅公社 則의 주장을 받아들인 것이라고 한다. 그러나 이는 建築法 用語 定義의 趣旨를 잘못 인식한 것이라고 생각한다. 어떤 法의 “用語의 定義”란 그 法에서 使用하는 그 用語의 概念을 규정하는 것으로 일반적으로 使用하는 같은 用語의 概念과 다른 경우가 많다.

建築法은 제1조의 目的에서 明示 되었듯이 建築物의 空地 構造設備의 基準 및 用途에 關하여 規定함으로써 公公복리의 增進을 도모함을 目的으로 각 條文은 最少 基準을 정하고, 있을 뿐 建築費등과는 직접 關係 없는 규정들이다.

참고로 바닥면적 또는 바닥면적의 合計를 말하는 延面積이란 用語가 나타나는 建築法 및 동 施行令 中の 條項과 그 內容 全部를 살펴 보면 다음과 같다.

① 法 第7條의 2...建築 工事의 中間檢査를 받아야 하는 建築物의 最少 延面積.

② 法 第7條의 3...建築物의 維持 管理의 상태를 定期的으로 報告해야 하는 特殊 建築物의 最少

延面積.

③ 法 第40條…建築物의 建築 延面積의 垔地 面積에 對한 比率(이하 “용적율”이라한다)… 文句가 나오는데 建築의 二字는 삭제하고 그냥 연면적으로 해야 맞는다.

④ 令 第7條…工事 監理者를 定해야 하는 建築物의 最少 延面積.

⑤ 令 第14條…반자 높이를 4m 以上으로 해야 하는 劇場, 映画館등의 客席 또는 集會室의 最少 바닥면적.

⑥ 令 第22條…建築物에 부수해서 設置해야 하는 駐車場의 規模를 定하는 建築物의 最少 延面積 및 追加 延面積의 基準.

⑦ 令 第38條…조적조에 關한 規定의 일부를 적용하지 않는 建築物의 最大延面積.

⑧ 令 第41條…조적조인 내력벽으로 둘러쌀 수 있는 最大 바닥面積.

⑨ 令 第52條…보강콘크리트 블록조에 關한 규정의 일부를 적용하지 않는 建築物의 最大 延面積.

⑩ 令 第55條…보강콘크리트 블록조인 내력벽의 길이와 바닥面積의 關係 및 내력벽으로 둘러 쌀 수 있는 최대 바닥面積.

⑪ 令 第63條…鐵骨造 建築物에서 鋼材의 接합부를 볼트로 接합 할 수 있는 最大 延面積.

⑫ 令 第67條…鐵筋콘크리트조에 關한 규정의 일부를 적용하지 않는 建築物의 最大 延面積.

⑬ 令 제91조…內裝을 不燃材로, 準不燃材로 또는 煖燃材로 해야하는 建築物의 用途別 해당용도 最少 바닥面積.

⑭ 令 第96條…방화구획의 最少 바닥面積.

⑮ 令 第98條…防火地區 外에서 防火上 必要한 措置를 하기 위해서 市長 郡守가 指定하는 區域 안에서 建築物의 一部를 防火構造 또는 이에 準하는 措置를 해야하는 대상 建築物의 用途別 해당用途의 最少 바닥面積.

⑯ 令 第99條…防火上 必要한 建築物의 계벽, 간벽 및 격벽등의 設置基準 最少 延面積.

⑰ 令 제101조, 令 제103조, 令 제105조, 令 제106조, 令 제108조…令 제109조…피난 시설로 사용되는 建築物의 複道, 피난계단 및 出入口 등에 關한 設置基準 必要幅등을 결정하는데 필요한 最小 바닥面積 또는 기준 바닥面積 및 이 규제를 받는 建築物의 最小 延面積.

⑱ 令 第 112條 …大規模의 木造등의 建築物의 垔

地안에 設置해야하는 通路의 幅을 결정하는 基準 延面積

⑲ 令 第113條…地下層을 設置해야하는 建築物의 最小延面積 및 地下室 바닥面積의 算定 基準 바닥面積.

⑳ 令 第114條…防火區副을 해야하는 地下層 最大 바닥面積.

㉑ 令 第117條…換氣 煖房 冷房設備의 풍도와, 라스트슈트, 에어슈트 린넨슈트등을 不燃材料로 해야하는 建築物의 最小 延面積.

㉒ 令 第129條, 令 第 130條…乘用 昇降機 및 비상승강기의 設置, 基準바닥面積.

㉓ 令 第135條…電話 設置場所까지 電話局線이 인입되도록 배관 배선 및 단자함을 設置하여야 하는 建築物의 最小延面積.

㉔ 令 第136條…郵便物 受取函을 設置하여야하는 建築物의 最小 延面積.

㉕ 令 第138條…막다른 골목길의 폭을 규정하는 인접 垔地上 建築物의 基準 延면적.

㉖ 令 第139條…特殊 建築物의 垔地가 접해야 하는 道路의 幅과 접촉길이를 規定하는 特殊 建築物의 最小 바닥面積.

㉗ 令 부칙 第 2 項…防火上 必要한 內裝의 規定을 建築法令 改正前의 기준 건축물에 적용시키기 위한 경과조치에서 이에 갈음할 防火區副의 最大 바닥面積.

㉘ 令 부칙 第 7 項…防火地區內의 부적격 기준 건축물의 增築 또는 改築에 關한 경과 措置로서 해당 建築物의 最大 延面積 增築 또는 改築할 수 있는 最大 바닥面積 및 增築 또는 改築后의 最大 延面積.

㉙ 別표… i) 住居專用地區內에 建築할 수 있는 運動施設用 建築物의 最大 延面積.

ii) 住居地域內에 建築할 수 없는 원동기 使用 工場 및 販買場 營業用 倉庫, 營業用 車庫등의 바닥面積基準 .

iii) 商業地域內에 建築할 수 없는 原動機 使用工場의 最小 바닥面積 및 畜舍의 最小 바닥面積.

이상에서 알 수 있듯이 建築法令의 어느 條項에 나타나는 바닥 面積이나 延面積도 建築費와 關連되는 것은 없다. 몇條項을 除外하고는 바닥 面積이나 延面積의 上限 下限 또는 基準面積은 명백히 사람의 作業, 活動 또는 휴식하는 面積, 物件을 지

장하는 면적, 축舍面積등과 관련된다. 이렇게 명백하지 않는 몇條項의 바닥面積이나, 延面積도 같은 内容으로 그 概念을 定義한다 해서 안 될 理由가 없다. 따라서 벽, 기둥 등 구획이 없는 캔티레바構造의 建築物의 지붕끝 部分으로 부터 수평거리 1m 後退한 線으로 둘러싸인 수평투명 면적이란 이해하기도 곤란한 部分이나, 노대 같은 部分을 바닥면적에 넣어야 할 理由는 없다. 더구나 公衆의 通行에 專用되지 않는 庇로티 部分을 바닥面積에 산입한다는 것은 있을 수 없는 일이다.

層數...令 第3條, 第1項, 第8号에 層數의 算定方法이 規定되어 있는데, 建築法 및 同 施行令中 層數라는 用語는 이 令 第3條의 근거가 되는 法 第53條(면적 높이 및 層數의 算定)와 法 第41條(建築物의 높이 制限) 第5項 그리고 令 第42條(내력벽의 두께) 등 3條項에 나타날 뿐이다. (令 第130條 第2項 第3号에는 層의 數란 말이 나온다.) 뿐만 아니라 그 内容도 극히 간단하여 이들 條項만을 위한다면 따로 層數의 算定方法을 規定할 必要까지는 없을 것이다. 그런데 法 第7條의3(建築物의 維持管理) 法 第23條의2(特殊建築物의 内装) 令 第51條(構造 安全의 確認) 令 第91條(特殊建築物등의 内装) 第4項, 令 第98條(防火地区 外의 区域에 있어서의 建築物의 構造 制限등) 第2項, 第2号, 令 第101條(복도, 피난계단 및 출입구 등에 관한 규정의 적용 범위) 第1項, 令 第104條(直通계단의 設置 및 構造) 令 第113條(地下層의 設置) 第1号, 令 第118條(暖房設備) 令 第129條(乘用昇降機의 設置) 令 第134條(非常 照明裝置) 第1項, 令 第136條(郵便物 受取函의 設置), 令 第137條(국기계양대의 설치), 令 第167條(인접대지의 경계선 까지의 거리에 따른 건축물의 높이 제한) 第2項등에는 몇層 以上の 建築物 또는 몇층 以下の 建築物등의 文句가 있다. 이들은 層數 몇 以上の 建築物 또는 層數 몇 以下の 建築物로 表記하는 것이 明確하고, 層數의 算定方法을 定義한 趣旨에도 맞다. 몇層 以上の 建築物하면 建築物의 몇層 以上の 部分 만을 呼稱하는 것으로 해석되지 않는 것도 아니다. 또한 層數算定方法에서 地下層은 層數에 산입하지 않는 것으로 改正하였는데 앞에 열거한 각 條項中에는 地下層까지 包含시키는 것이 타당한 條項이 있다. 따라서 地下層도 層數에 산입하기로 하고, 地上層만 지칭할 필요가 있을 경

우에는 地上의 層數가 ...으로 하는 것이 더 合理的이라고 생각된다.

3. 實效없는 規制

前述한 바 있는 建築法改正草案에 대한 간담회때 논란이 많았던 “중간검사”에 관한 條項(法 제7조의2)은 참석한 모든 建築人의 반대에도 불구하고 新設되었는데 이에 따른 施行令의 内容(令 제10조)은 정말 有名無實한 條項으로, 과연 이같은 條文들이 必要한가 다시 한번 의문을 가진다’

즉, 特殊建築物이나 3層 以上の 建築物 또는 延面積이 1,000m² 以上인 建築物로서,

① 그 構造가 철근콘크리트 조 또는 철골, 철근콘크리트조의 建築物은 基礎의 鉄筋 배치를 完了한 때와 屋上層(이 表現도 모하다)의 철근배치를 완료한 때의 두번.

② 기타구조의 建築物에 있어서는 基礎의 흙파기를 완료한 때와 지붕구조체 공사를 完了한 때의 2번에 걸쳐 中間檢査를 받아야하며 이 中間檢査에 의한 검사필증을 교부받은 후가 아니면, 주요 구조부에 대한 工事を 계속할 수 없다고 규정하고 있는데, 이程度의 檢査로 中間檢査制가 의도하는 構造上 安全을 期할 수 있다고 본다면 너무나 皮상적이다. 國家免許를 받은 建築士가 工事監理의 責任을 지고있는 이상, 管에서 반드시 中間檢査를 해야 할 理由도 희박하다. 잘못하면 工事의 進行을 지연시킬 우려가 많다는 建築界의 意見을 참작해서 이같은 中間檢査 課程을 대폭 줄이고, 또한 建築主가 申請한 中間檢査 予定日에, 中間檢査를 實施하지 아니할 경우에는, 中間檢査 筆証 없이도 工事を 進行할 수 있다는 規定을 만든 것 같은데, 결국 現實의으로는 별로 效果를 거둘수 없는 규정으로 되어버린 것이다. 建築人들의 意見을 받아들여, 建築法에 中間檢査에 관한 規定을 두지 않았어야 옳았다고 본다.

改正施行令에서 서로 조적조인 내력벽의 기초의 概念을 最下層의 바닥면 이하로 규정(令 제40조)하고, 基礎의 밑받침 상부의 部分은 그 두께를 最下層 벽 두께에 그 1/2를 가산한 두께 이상으로 해야 한다고 규정하고 있는데, 構造上 밑받침 上部를 반드시 1層벽 두께보다 두껍게 해야 할 必要는 없다고 보며, 더구나 1層 바닥면 까지란 施

工上 不可能하다.

4. 難解한 他條項引用

建築法이나 同施行令의 각 조항중에는 다른 조항을 인용한 조항들이 많이 있는데, 이들 條項의 引用관계가 不合理하고 여러 조항에 걸쳐 引用되어 理解하기 힘든 條項들이 있다. 가장 심한 예로서 令 第111條를 들수 있다.

그전문을 적은 다음 字句해석을 해보기로 한다.

令 第111條(空地안의 避難 및 消防上 必要한 通路).

① 建築物(條제 139조 제 2 호에 해당하는 建築物을 除外한다. 이하 이條에서 같다)의 空地 안에는 그 建築物의 屋外로의 出口 및 屋外의 피난계단으로 부터 道路 또는 空地(공원, 광장, 기타 이와 유사한 것으로서 建築이 禁止되고' 피난 및 소화를 위한 당해대지에의 出入에 지장이 없는 것을 말한다. 이하 이장에서 같다)에 통하는 폭 1.5 미터 이상의 通路를 設置 하여야 한다. 다만 法 第23條에 규정된 建築物의 空地안에 設置하는 通路의 幅은 第139條의 規定에 의하여 당해 空地가 道路 또는 空地에 최소한 접하여야 하는 部分에 상응하는 幅이상 이어야 한다.

② 第1項 本文의 規定에 의한 通路의 길이가 10 m 以上인 경우에는 그 길이와 幅과의 관계에 대하여는 第138條, 第1項의 規定을 준용한다.

이條의 ①項에 引用된 令 第139條는 그 제목이 特殊建築物의 空地와 道路와의 關係이며 第2号의 內容은 다음과 같다.

백화점 기타 이와 유사한 용도에 쓰이는 건축물로서 판매장의 용도에 쓰이는 부분의 바닥면적의 합계가 3,000평방미터 이상인 건축물은 그 2면 이상이 道路 또는 空地에 접할 것. 다만 당해 建築物의 空地가 그 空地 둘레길이의 1/2 이상이 道路 또는 空地에 접하는 경우에는 그러하지 아니하다.

즉 令 第139條, 第2項은 建築物의 종류를 규정하는 조항이 아니라, 어떤 규모의 特殊建築物은一定한 條件의 道路나, 空地에 접해야 한다는 규정이다. 따라서 令 第111條 第1項에서 建築物 다음 괄호 속에 있는 제외는 建築物의 內容으로 令 第139條 第2号를 引用한다는 것은 不合理하며 1項 本文의 끝인 "...폭 1.5미터 이상의 道路를 設置하여야 한다" 의 다음에 "令 第139條 第2項의 경우는 그러하지 아니하다" 라고 단항 처리 하는

것이 조리에 맞는다. 또 第1項의 단항에 인용된 法 第23條는 다음과 같다.

法 第23條(避難施設 및 消防 設備등의 基準) 第7條의 2에 규정된 建築物의 複道 계단 出入口 기타의 避難施設과 消防栓, 저수조 기타의 消防設備 및 空地안의 피난과 소화상 필요한 통로의 기준은 대통령령으로 정한다.

이같은 조항을 建築物의 종류를 규정하는 內容으로 인용한게 얼마나 不合理한가는 따로 說明을 요하지 않을 것이다. 法 第23條의 內容으로 보아 令 第111條 第1項의 단항中 "法 第23條에 규정된 建築物"은 "法 第7條의 2에 규정된 建築物"로 하는 것이 더 直接的이라고 생각되지만, 法 第7條의 2 또한 "中間檢査"에 관한 규정으로 建築物의 종류를 분류하거나, 규정하는 조항이 아니다. 그 內容은 다음과 같다.

法 第7條의 2 (中間檢査)제 2條 第3号의 規定에 의한 特殊建築物(화장장, 도살장, 진에 및 오물처리장을 제외한다)이나 3層 以上の 建築物 또는 延面積이 1,000평방미터 이상의 建築物의 建築主 및 工事施工者는 大統領令이 정하는 바에 따라 市長, 郡守의 中間檢査를 받은 후가 아니면 工事を 계속 할 수 없다.

이 조항에 나오는 法 2條는 用語의 定義를 규정한 조항으로, 第3号는 特殊建築物에 對한 定義다. 이條項에서 비로서 建築物의 종류를 규정하고 있다.

이렇게 따지고 보면 令 第111條 第1項의 단항中 法 第23條에 규정된 "建築物"이란 文句는 결국 "法 第2條, 第3号의 規定에 의한 建築物(화장장, 도살장, 진에 및 오물처리장을 제외한다)이나 3層 以上の 建築物 또는 延面積이 1,000㎡ 이상의 建築物"로 된다. 이렇게 표현하는 것이 약간 길어는 지지만 얼마나 알기 쉽고 明確한가.

다음 또 令 第111條, 第1項의 단항에 있는 通路의 幅의 基準을 규정하는데, 引用된 令 第139條는 第1号 및 第2号가 있는데, 第2号는 前述한 바와 같이 百貨店 등 建築物이 道路나 廣場과 접해야 하는 조건을 규정한 것으로, 그 道路幅과는 관계 없으며, 第1号가 令 第111條의 通路의 폭규제와 관계된다.

令 第139條(特殊建築物의 垜地와 道路와의 關係) 法 第27條, 第2項의 規定에 의한 대지와 이에 접하는 道路와의 관계는 다음 각호의 정하는 바에 의한다.

① 延面積 1,000평방미터 이상인 建築物의 垜地는 폭 6미터이상의 道路 또는 空地(공원, 광장기타 이와 유사한 것으로서 建築이 禁止되고, 避難 및 消火를 위한 당해 垜地에의 出入에 지장이 없는 것을 말한다. 이하 이조에서 같다)에 6미터 이상을 접하거나 4미터 이상을 2개소이상 접할 것.

이 條의 全文에 引用된 법 第27條는 垜地와 道路와의 關係를 규정한 條文으로 第2項의 內容은 다음과 같다.

② 第23條의 規定에 의한 建築物의 垜地 또는 車庫의 垜地가 인접하는 道路의 폭, 그 垜地가 道路에 접하는 부분의 길이, 기타 그 垜地와 道路와의 關係에 관하여 필요한 사항은 大統領令으로 정한다.

이 항에 인용된 法 第23條는 令 第111條 中の 法 第23條와 부합된다. 그리고 法 第23條의 規定은 건축한 바와 같이 法 第7條의 2와 관련되고, 또 이 法 第7條의 2는 法 第2條, 第3號의 特殊建築物과 관련된다.

결국 令 第139條의 規定은 法 第2條 第3號에 열거되어 있는 特殊建築物의 垜地와 道路와의 關係를 규정하고 있는데, 第1號의 內容은 이를 特殊建築物中 延面積이 1,000m² 이상인 建築物의 垜地는 幅 6m 이상, 道路, 또는 空地에 6m 이상을 접하거나 4m 이상을 2개소 이상 접해야 한다는 規定이다.

이를 받아 令 第111條의 單項을 해석하면 法 第2條 第3號의 建築物中 延面積이 1,000평방미터 이상인 建築物의 垜地안에는 폭 6미터이상의 通路를 설치 하거나 폭 4미터 이상의 通路 2개를 設置해야 한다. 로 된다. 이렇게 간단 명료하게 표현 할 수 있는 內容을 왜 法 第23條→ 法 第139條→ 法 第23條→ 法 第7條의 2→ 法 第2條의 3號 순으로 관련시켜 복잡하게 表現했는지 理解가 가지 않는다.

5. 難解한 文脈

法條文은 一般的으로 까다롭지만 특히 建築法은 그 규제 內容 자체가 복잡해서 부득히 까다로와 질 수 밖에 없는 경우가 많지만 될 수 있는데

로 잘못 해석되지 않게 表現해야 한다. 表現이 까다로와 잘못 해석된 한 例를 들면 “建築士”誌59号(1973년 10월호)에 실린 金漢涉氏의 “改正建築法施行令에 對한 意見”中的 令 第161條에 대한 意見이 있다. 筆者가 보기에는 金氏가 이 條文을 잘못 해석한 것 같다. 이와같은 오해는 역시 文脈의 복잡성에서 온다고 짐작되나 令 第161條의 경우 ‘字句대로 해석하면 사실 文脈上 모순이 있다고는 할 수 없다.

令 第161條를 해석해 보기 전에 이 條項의 근거가 되는 法 第41條 第1項의 해석부터 먼저 明確히 해 놓아야 할 것 같다. 즉 法 第41條 第1項은 “建築物의 각부분의 높이는 그 부분으로 부터 全面 도로의 반대측의 境界線까지의 수평거리의 1.5배의 높이를 초과할 수 없다”라고 되어 있는데 그림 1에서 보는 바와 같이 建築物의 한 부분 A점에서 전면도로 反對測의 한 線까지의 水平거리는 AB, AC, AD등 얼마든지 있을 수 있다. 따라서 「水平거리」는 「최단수평거리」로 해야 명백해 진다.

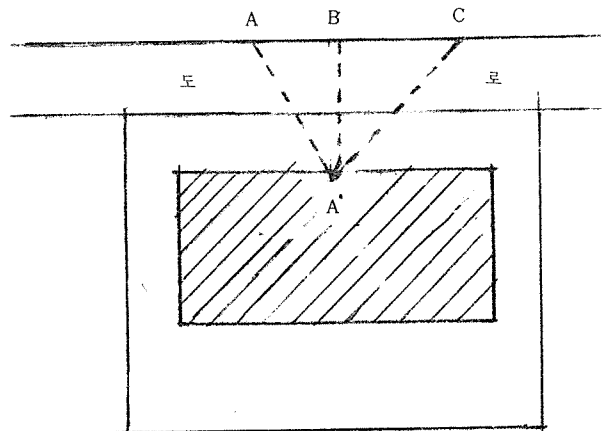


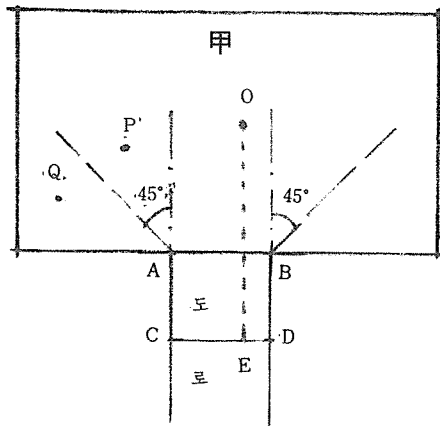
그림 1.

다음 令 第161條의 內容을 그림 2로 설명하면 甲垜地가 막다른 도로의 끝 AB에 접해있을 경우 전면도로의 反對測의 境界線은 線分 CD(선분 AB에서 도로 폭 W만큼 떨어진 거리)에 있는 것으로 본다. 따라서 甲垜地내 O점에서의 建築物의 높이는 線分 OE의 1.5배를 넘지 못하며 P점에서는 線分 PC의 1.5배 Q점에서는 線分 QB의 1.5 배를 각각 넘지 못한다고 해석된다. 다만 이 條文中 대각선이란 用語는 잘못 사용되고 있으며 45度 되는 선으로 해야 할 것이다.

令 第 163條(2 개 이상의 전면도로가 있는 경우의 완화)는 원래 그 文脈이 복잡하고 理解하기 힘든 반면 그 實効도 의심되는 內容으로 무슨 다른 알기 쉽고 實効있는 內容으로 고쳤으면 하든 條項이다.

條文中에 나타나는 “도로측의 외곽선으로 부터 운운”은 이번 개정에서 새로 들어간 문구인데 理解가 곤란한 表現이다.

“도로측의 건축물의 외곽선”을 잘못 표현한것 같은데 이 경우에도 외곽선이란 말이 모호하며 建



물의 외벽면이 지반과 달는 선이라 하더라도 전면 도로의 반대측의 境界線까지의 水平거리 云云은 말이 成立되지 않는다. 왜냐하면 두 線間的 水平거리란 없다. 그러나 여기서 문제 삼고자 하는 점은 이같은 表現이나 文脈보다도 완화구역의 기준을 建築物에 두는것이 옳으나 하는 점이다. 원래 이 條文은 그 기준이 “폭의 最大인 全面도로의 境界線”이었으며 이 “境界線 부터의 水平 거리가 그 全面도로의 2배 이내로서 35미터 이내의 区域”으로 되어 있던 것을 1970년 3월 26일 令 전면 개정 때 “전면도로측의 建築物 部分”을 기준으로 고쳤던 것이다.

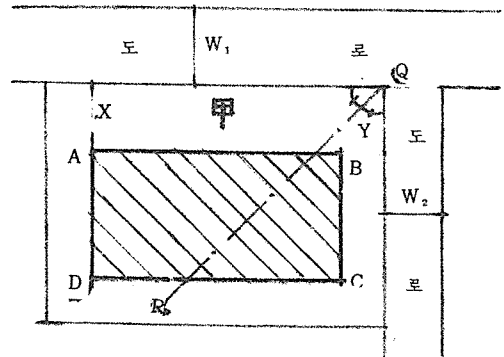
이렇게 고친 것은 道路에서 후퇴하여 建築하는 建築物에 대해서 높이 制限의 완화 혜택을 좀 더 늘려주고 한 것 같은데 35m 라면 적지 않은 거리이며 그 절반인 17.5m 이하의 폭을 가지는 도로가 그 폭이 좁아질수록 그 2배는 35m 보다 작아진다. 그러므로 道路幅에 따른 建築物의 높이 制限의 취지에 따른다면 2 개 이상의 도로에 접하는 空地에 대한 建築物의 높이 制限을 완화하기 위한 令 第163條의 취지는 全面 道路폭의 2 배이내를 원

칙으로하고 이 2배가 35m 를 넘을 경우 35m 이내로 다시 제약하려고 한 것이다. 고 生覺하는 것이 옳을 것이다. 또한 不正確 要素인 建築物의 벽면을 기준으로 하는 것 보다 固定位置를 가지는 道路境界線을 기준으로 하는 것이 더 合理的이다.

만약 전면 道路幅이 좁은 경우 그 2배가 작아 완화구역을 좀 더 넓히려는 의도라면 道路 境界線에서 35m 以内 만을 두고 “전면도로폭의 2배”만을 삭제하는 정도로 충분할 것이다. 그 理由는 35m 란 거리가 적지 않다는 점 외에 다음과 같은 이유도 있다.

즉 令 第163條, 第2項의 內容이 혼히 오해되고 있는데, 그림 3으로 說明해 보면, 폭이 W_1 및 W_2 의 두 도로에 접해있는 甲空地 안에 建築하는 建築物 ABCD에서 A點 및 B點의 制限높이가 같은 것으로 오해하는 사람이 많다. 그러나 令 第 163條, 第2項의 內容을 자세히 읽어보면 A點의 制限높이는 $1.5(W_1+X)$ 이고 B點의 制限높이는 $1.5(W_1+Y)$ 다. 따라서 $X>Y$ 인 경우, A點의 制限높이는 B點의 制限높이 보다 높다.

그림 3.



다시 말해서 甲空地에 접해있는 두 도로의 폭 W_1 , W_2 의 크기가 $W_1>W_2$ 인 경우 甲空地는 W_1 의 폭을 가지는 두 전면도를 가지는 경우와 같게 됨으로 結局 幅 W_1 인 道路와 幅 W_2 인 도로의 交叉角 Q의 2等分線 QR은 양측 전면도로의 반대측으로 부터의 制限높이의 限界點을 나타내는 線이 된다.

만약 甲空地가 폭 W_1 인 道路에만 접하고 幅이 W_2 인 道路가 없이 다른 空地와 접해있는 경우에는 A點이나 B點이 모두 한 전면도로에 대해 制限을 받게 됨으로 制限높이도 같아진다. 그러므로 W_2 가 극히 좁고 2.31m가 사용하는 細路인 경우

같은 때, 모순을 느낀다.

以上과 같은 理由로 2 개의 도로중 한 도로에서 많이 후퇴해서 建築하는 경우, 흔히 오해하고 있는 것 처럼, 높이制限이 많이 완화되는 것은 아니다.

令 第163條, 第2項中『……있고 또한 殘餘 道路의 外곽선으로부터 수평거리 35미터 이내로서, 그 外곽선과 장애도로의 반대측 境界線 안의 2 배에 상당하는 수평거리 이내에』부분은 문맥상 잘못 들어간 것 같으며, 金漢涉氏의 意見대로 삭제해야 할 것이다. 그리고 改正前의 제3項을 살리는 것이 조리에 맞는다.

令 第 167條(인접대지의 경계선까지의 거리에 따른 建築物의 높이 制限) 第1項中 둘째번 괄호안의 “대지 境界線에 면한 建築物의 최외곽면의 各部分으로부터 인접대지 境界線까지의 수평거리가 서로 다른 경우에는 그 평균 수평거리를 말한다. 이하 이 條에서 같다”의 부분은 도무지 이해할 수 없는 내용이다.

建築物의 各部分, 다시 말해서 各点에서 一定한 方向으로 境界線까지의 수평거리라면 일정해지고, 이 길이의 일정 배수이다 일정 거리를 더한 것이 그 점에 대한 制限 높이니까, 建築物의 各部分의 制限 높이는 정해지는데 모순 이유로 建築物의 최외곽면의 各部分으로부터 인접대지 境界線까지의 수평거리가 서로 다른 경우 云云이 필요한지 모르겠다. 그 보다는 이 條文中에서 “인접대지 境界線까지의 수평거리”로 規定하고 있는 것이 문제다. 두 대지 사이에 좁은 폭의 道路가 있을 경우 道路 없이 두 대지가 접해 있는 경우보다 오히려 두 대지 안의 建築物 간격이 좁아질 수 있는 모순이 생긴다.

이 점에 대해서는 “建築士”誌 第 48号(72年. 10月号) “現行建築法中 矛盾점에 對한 小考”에서 筆者가 지적했듯이 “인접대지의 경계선”다음에 “또는 전면도로의 반대측 경계선”이란 文句를 추가 삽입해야 한다.

6. 其他

이상에 열거한 문제점들 외에 筆者의 눈에 띄인 建築法 施行令中 사소한 誤記, 모순점 또는 이에

대한 의견등을 條文 순서에 따라 記述하고자 한다.

令 第3條 第1項 第3号 나号中의 外곽선은 外곽선의 誤記인 것 같고.

令 第3條 第1項 第5号 가목(2)中 1미터 이상 고저차가 있을 때는 金漢涉氏의 지적대로 높을 때로 고치는 것이 合理的이며 지표면 역시 종전대로 地반면으로 하고 第2項에서 지표면과 地반면을 구분 사용하자는 金氏 意見이 옳을 것 같다.

令 第31條의 表中(3)란의 첫간만의 $\frac{1}{5}$ 에서 $\frac{1}{3}$ 로 개정된 것은 金氏가 지적한 대로 誤記인 것 같다. 참고로 이 표는 日本建築基準法 施行令에서 따온 것인데 “거기서는 기둥의 최상층의 적하의 기둥” 칸을 없애고 比率의 一部를 改正했다.

令 第39條 第1項中 벽돌의 規定을 空洞이 없는 것으로 한정된 것은 소성벽과 구별하기 위한 것인지 모르지만 현재 시중품으로 작은 구멍 새겨를 뚫은 것이 있고 또한 建築도물화를 위한 벽돌의 규격과 관련하여 작은 구멍을 많이 뚫은 벽돌을 제안한 예도 있음으로 앞으로의 개량벽돌을 감안해서도 괄호속의 문구는 삭제하는 것이 옳을 것 같다.

뿐만 아니라 이 조문은 施工때 조적제를 깨끗이 하고 물로 추가도록 한 규정인데 벽돌의 내용을 규제한다는 것은 좀 어색함을 느끼며 억지로 字句 해석하면 空洞이 있는 벽돌은 불순물의 제거나 물에 추김없이 조적할 수 있다는 의미로도 된다.

令 第41條 第3項에서 조적조인 내력벽으로 둘러싸인 부분의 바닥면적은 80m²를 넘지 못한다고 규정하고 있는데 이는 좀 지나친 규정 같다. 이 규정대로 한다면 좀 큰 講堂이나 教會堂, 工場 같은 것은 조적조로 할 수 없게 된다. 조적조의 부축벽 등의 기능을 고려치 않은 규정 같다.

令 第 42條 第2項에서 내력벽의 두께를 그 建築物의 層數 높이와 벽의 길이에 따라 결정하도록 규정하고 있는데 建築物의 높이는 建築物의 처마 높이로 하고 박공이 있는 경우에 대한 규정을追加하던지 벽의 총 높이로 하던지 하는 것이 옳지 않을까?

第3項의 벽의 높이에 관해서는 金漢涉氏도 지적했듯이 각층 바닥이 鉄筋콘크리트와 같은 一體式 스타브인 경우와 그렇지 않을 경우를 명백히

해 두어야 할 것이다.

令 第 45條 第 1項 第 2号는 “조적조의 각 벽에 있는 개구부와 그 직상에 있는 개구부와의 수직거리는 60cm 이상으로 할 것”이라고 규정하고 있는데 각벽의 개념이 모호하다. 各層 바닥이 鉄筋콘크리트 스타브조인 경우는 令 第44條 規定으로 鉄筋콘크리트조와 량도 설치되므로 각층마다의 벽으로 해석해도 될 것이나 기타 구조인 경우에는 그렇지 못할 것이며 第 2項의 各層마다 개구부 상호간 또는 개구부와 대린벽의 중심과의 수평거리

에 관한 규정도 鉄筋콘크리트조 외랑 또는 웃인 방 같은 것이 있을 경우를 고려하지 안한 규정 같다. 이런 점에 대해서는 보완이 필요할 것 같다. 물론 令 第38條(적용범위)의 단항에 철근 또는 鉄骨로 보강된 부분으로서 구조계산 또는 실험에 의하여 이 절의 규정에 적합한 것과 동등 이상의 내력을 가진다고 확인된 것에 대하여는 그리하지 아니하다”는 개괄적인 언급이 있기는 하지만 이것 만으로는 부족한 느낌이 든다.

令 第62條(기둥의 밀등)에 골절구조는 滑字를 骨字로 誤認했는지 발음을 잘못 알았는지 모르지만 활절구조라야 옳다.

令 第97條 第 3号의 단항은 改正前 “방화벽의 두께를 포함해서 도리方向으로 3.6m 이상의 내화구조”로 되었던 것을 이번에 “방화벽이 외벽 및 지붕의 외측면에 도달한 부분으로 부터 당해의 벽 및 지붕의 도리 方向으로 각각 폭 3.6m 이상이 내화구조”로 개정하여 내화구조의 길이가 약 배로 늘어났는데 방화벽의 두께에 대해서는 모호하게 되어 있다. 이 점에 대한 金漢涉氏의 意見中 “개정 전으로 돌아가자는 주장이 되고 만다”는 말은 무슨 뜻인지 모르겠으나 건축법 시행령이 처음 공포되었을 때의 내용이나 그 근거가 된 日本建築基準法 施行令의 해당조문 내용도 이번 境界線의 내용과 같다.

또한 이 단항 바로 앞 괄호안의 내용 즉 “방화벽의 중심선으로부터 거리 180cm 이내에 있는 외벽 및 처마밀 또는 지붕널이 防火構造이고 이들 부분에 개구부가 없는 경우에는 10cm”와 관련시켜 생각할 때에도 방화벽 양측으로 각각 3.6m 까지 할 필요가 없을 것 같다. 방화벽을 포함한다면 한쪽으로 3.6m가 되도 상관 없다고 본다. 李文輔 著

「新建築諸法規解説」 44면 그림 2.10에 이번 개정된 내용과 같이 圖解되어 있는 것은 개정 전의 내용을 잘못 해석한 것이 아닌가 한다.

令 第 100條 第 1号의 뒷부분 “벽돌조 석조 또는 콘크리트조인 골뚝에는 따로 철제의 지지물을 설치할 것”이라고 되어 있는 것은 잘못으로 이 점은 건설 “건축사”지 第48号의 筆者 小考에서도 지적한 바 있다.

令 第 105條 第 5号는 무슨 이유로 두었는지 이해하기 힘들고 그 문맥도 모호하다 왜냐하면 令 第 105條는 그 주문에서 알 수 있듯이 건축물(특수 건축물 만이 아닌)의 避難層 이외의 層이 다음 各号 1에 해당하는 경우를 규정하고 있음으로 第 4項의 層은 반드시 第 2号나 第 3号의 用途의 층이 있는 建築物이라고 해석할 必要가 없다. 實質의 으로도 이같은 특수 用途의 층이 있는 建築物과 없는 建築物에서 2개 이상의 직통계단을 設置 해야 하는 일반 거실의 바닥면적의 基準이 달라야 할 이유가 없다. 설사 필요하다 해도 第 5号의 “第 1号 내지 第 4号에 계기하는 層”은 문맥이 맞지 않으며 “第 1号 내지 第 3号의 用途에 쓰이는 層”으로 해야 문맥이 통한다.

令 第 106号 第 3項中 百貨店 其他 이와 유사한 用途에 쓰이는 建築物로서 法 第17條 第 3号에 해당하는 것은 各層의 판매장 및 옥상 광장으로 부터...” 했는데 法 第17條 第 3号는 建築物의 3層 이상의 층을 學校, 病院, 劇場, 映画館, 演芸場, 관람장, 집회장 공동주택 기숙사 여관 호텔, 백화점 또는 시장의 용에 공하는 것”으로 되어 있다. 이 중 백화점과 유사한 용도에 쓰이는 건축물이란 심히 애매하다. 판매장이라고 못박은 것을 보아서 는 시장 정도로 생각할 수도 있다. 좀 더 명확하게 표현할 필요가 있다.

令 第 107條 第 1項 第 3号中 屋內로 통하는 창은 屋內로 면하는 창으로 고쳐야 할 것이다.

令 第 113條 第 2号의 延面積은 地上層의 연면적으로 해야 문맥이 통한다.

令 第 114條 第 1号에서 地下層의 벽은 鉄筋 콘크리트조 또는 鉄骨콘크리트조로 해야 한다고 규정하고 있는데 令 第 113條에 따른 延面積 200m²의 1/10인 바닥면적 20m² 정도의 지하층도 반드시 철근콘크리트조나 철골콘크리트조로 해야 할까. 또

한 반자 높이를 2.1m이 상으로 해야 한다고 했는데 法 第22條의 규정에 의해 設置해야 하는 소요 바닥 면적의 地下層 이외에 반자 높이 2.1m 미만의 地下室을 설치했을 경우 이 부분을 지하층으로 간주하는지 안하는지 法 第2條 第5號의 “地下層”의 定義에 보완이 필요할 것 같다. 같은 令 第114條 第3號에서는 “지하층 바닥면적의 合計가 1,000평방미터를 넘는 경우에는 지하층으로부터 피난층 또는 지상에 통하는 피난계단을 1개 이상 설치하되”로 되어 있는데 1개 이상이면 1개도 포함 된다. 바닥면적의 大小를 막론하고 직통 계단을 설치 않을 수 없으니 1개 이상이란 무슨 착오인 것 같다. 金漢涉氏가 지적하듯 地上에 통하는 외부계단으로 하던지 2개 이상으로 하던지 해야 맞을 것 같다.

令 第103條 第1項 第1號에서는 1,500㎡미만으로 제2호에서는 1,500㎡를 넘는 것으로 되어 있기 때문에 이론상 1,500㎡는 제외된다. 미만을 이하로 하던지 넘는것을이상으로 고쳐야 할 것이다.

이상 열거한 筆者의 의견은 앞에서도 말했 듯이 그동안 필자가 改正建築法令의 여러 條文中에서 發見한 問題點 모순점 또는 잘못 表記된 점 등을 지적한 것이며 아직 筆者가 발견못했거나 모르고 있는 것도 많을 것으로 알며 現行 建築法令의 미비점 보완이 필요한 내용등에 대해서는 공부가 不足하여 言及치 못하였다. 다만 여기서 한가지 지적하고 싶은 것은 개정 建築法이 신설된 특정지구 整備에 관한 규정들 (法 第33條의 2 法 第33條의 3) 등은 建築法에 규정할 성질의 것이 못된다. 市街地 改造法과 같은 새 법 제정까지의 일시 변동이라면 都市計劃法에 따라 신설하는 것이 보다 合理的일 것이다.

끝으로 建築法令의 한글화에 따라 알기 어려운 漢字語, 어색한 외색어 등 예를 들어 소경, 대린벽, 와량, 경간, 양생, 몇 본(本) 같은 用語는 하루속히 우리말로 고쳐야겠다. 또한 친정(法 第2條, 第5號)과 반자(令 第3條, 第7號)처럼 같은 內容의 用語는 한가지로 統一해야겠다. ■