

建築法 改正의 方向 및 改正建築法令에 關한 意見에 對하여

金 永 哲

(建設部 建築課 建築係長)

1. 序

建築物은 人間生活의 터전일 뿐만 아니라 生活 環境— 特히 都市環境을 造成하는 가장 重要한 要素中에 하나라는 點에서 그 重要性을 찾아 볼수 있다.

이러한 建築物에 對하여 國民의 生命과 財産을 保護하기 爲한 最少限의 安全이나 衛生에 關한 基準을 設定하고 住居, 商業, 工業等 土地利用 目的에 따라 그 地域에 適合한 環境을 造成하기 爲하여 建築物의 用途 및 形態等에 關한 最少限의 基準을 設定하는 것이 建築法의 目的이라 할 것이다.

이러한 建築法의 基準은 構造의 安全等 一部 建築物의 存立과 直接 關聯이 있는 基準을 除外하고는 大部分 有故時를 待備한 避難, 防火에 關한 것 이라는 點과 用途制限, 空地確保等 土地의 利用을 制限하는 建築物 所有者 보다는 公益을 爲한 基準 이라는 點 및 이의 規制效果가 單時間內 나타나지 않는다는 點에서 一部 建築主나 이에 迎合한 建築 人들은 所有土地의 最大限度의 利用과 工事費의 節減만을 爲하여 이러한 最少限의 基準조차 지키지 않는 事例가 적지 않았음은 否認할 수 없을 것이다.

이러한 法의 基準을 違反하는 事例나 急激한 社會의 變遷과 建築技術의 發達은 建築法 施行以來 10餘年이 經過하면서 大規模 建築物의 災害의 發生, 無秩序한 都市의 發展等 많은 問題點을 惹起시켰으며 이러한 問題는 違法 建築의 防止, 大形化된 建築物의 建築에 있어서 避難, 防火, 空間確保에 關한 基準等의 補完을 爲하여 建築法의 大幅의 改正을 不可避하게 하였다.

筆者는 今般 建築法令 改正에 參與하였던 實務者로서 同法令 改正의 方向과 改正作業中 느낄수

있었던 點을 밝혀 改正建築法에 對한 理解를 求하는 同時에 建築士(73. 10月号 및 74. 2·3月号)에 掲載된 「改正建築法令에 對한 意見」中 法改正 目的과는 다르게 指摘된 事項에 關하여 그 規定目的과 解釋을 明白히 함으로서 法解釋上의 混亂을 防止하고자 한다.

2. 建築法 改正의 方向

가. 內容面에서의 方向

앞에서 말한 바와 같이 建築法 改正의 動機가 違法建築物의 防止와 大規模 建築物 特히 高層建築物에 依한 都市 環境의 阻害 要素나 大規模災害의 要素를 減少시키고 社會의 變遷에 따른 建築物의 用途等에 關한 制限의 基準을 보다 醇化하는 것으로서 그 方向도 이에 따라 다음과 같이 区分할 수 있다.

① 違法建築物의 防止

建築物은 일단 違法하여 施工되면 國家經濟上이나 社會條理上 그 是正, 特히 撤去가 極히 困難하다. 이러한 違法建築物의 防止를 爲하여 許可機關에 對하여는 監查等 監督을 強化하는 同時에 建築主等에 對하여는 許可機關의 措置權限과 罰則을 크게 強化하였다.

「違法建築을 防止하기 爲하여 改正 또는 新設된 規定」

○ 法第6條 第3項 내지 第6項

工事監理者의 違法工事 報告의 義務, 許可圖書의 現場備置 義務, 工事施工者의 工事監理者 없는 工事施工 禁止等.

○ 法第7條

竣工檢査 申請書에 工事施工者의 署名 義務, 竣工檢査畢証의 建築物內 備置 義務.

○ 法第7条의 2·令10条

特殊建築物 또는 一定規模以上の 建築物은 基礎部分과 屋上部分 工事時 中間檢査를 받도록 規定.

이 規定은 建築物의 構造에 對한 檢査를 하기 爲한 것이 아니고 違反事例가 많은 建蔽率, 높이制限의 違反與否를 檢査하기 爲한 것이다.

○ 法第7条의 3

一定規模以上の 建築物의 維持管理 現況 報告義務.

○ 法第42条 第2項·第4項·第5項

違法建築物에 對한 電話, 電氣, 水道의 設置 또는 供給禁止와 營業許可等의 許可禁止, 違法 建築物 標識板設置.

○ 法第42条의 2

違法建築關聯建築士, 施工者의 免許權者(建設部長官)에 報告 및 이들에 對한 措置.

○ 法第53条의 3

違法建築에 對하여는 行政代執行法上 原則적으로 거치도록 되어 있는 戒告의 節次없이도 撤去等의 措置가 可能하도록 規定.

○ 法第54条 내지 第56条의 2

罰則強化

大規模建築物 또는 特殊建築物의 無許可建築이나 建蔽率, 容積率, 높이制限 違反에 罰則의 下限線(懲役 6月以上) 設定等.

② 防災基準의 強化

建築物에 있어서의 防火 및 避難의 問題는 建築物의 規模가 大型化, 高層化되고 또한 가스, 電氣等 火災의 危險이 많은 設備의 利用이 많아짐에 따라 火災의 發生 頻度가 잦아지고 그 被害 規模도 可恐할 程度로 擴大되고 있는 바 이에 對한 基準의 補強이 今般 建築法令 改正의 重要한 方向으로서 特히 高層建築物과 特殊建築物에 있어서의 그 基準을 크게 強化하였다.

[大規模 建築物의 防災에 關한 基準을 強化하기 爲하여 改正 또는 新設된 規定]

○ 法第22条 第2項, 令第130条

높이 31m以上인 建築物에 非常用 昇降機 設置. 여기서의 非常用 昇降機는 避難용이기 보다는 消火作用으로서 意味를 갖는다.

○ 法第23条의 2, 令第91条

特殊建築物 또는 5層以上の 建築物에 使用하는 內裝材 規制

○ 令第95条

防火門의 構造基準 強化

○ 令第96条

防火區劃基準 強化.

○ 令第105条·第106条

直通階段 및 避難階段의 設置基準 強化.

○ 令第111条

消火上 必要한 通路의 基準 強化.

③ 都市空間의 確保

高層建築物의 急激한 增加는 都心部에서의 交通, 公共施設의 利用等 都市機能에 對한 障礙要素가 되었을 뿐만 아니라 採光, 通風, 保安上의 障礙를 增加시켰다. 이러한 障礙要素를 減少시키기 爲하여 容積率, 높이制限의 基準을 強化하는 한편 建築物 密度를 줄이기 爲하여 從來에 市長, 郡守가 指定하는 特定區域에만 適用하던 空地面積의 最少限度에 關한 規定을 全國에 擴大 適用토록 하였다.

[都市空間의 確保를 爲하여 改正 또는 新設된 規定]

○ 法第39条, 令第158条

住居地域等에서의 建蔽率 算定時의 基礎控除面積(30m²)制를 없애고 綠地地域에 있어서의 建蔽率을 大幅 強化.

○ 法第39条의 2, 令第159条

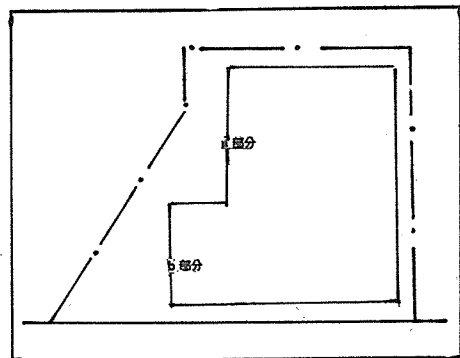
地域에 따른 空地面積의 最少限度 規定.

○ 法第40条, 令第160条

容積率을 下向 調整하고 防火地區에서의 緩和規定 削除.

○ 法第41条, 令第161条 내지 第168条

道路幅에 依한 높이制限 例外 規定 削除, 空地에 接한 道路뿐만 아니라 街区(여기서 街区라 함은 道路로 둘러싸인 土地를 말한다)에 接하는 모든 道路에 依한 높이制限을 받도록 規定.



● 空地 a에 있는 建築物은 A 및 B道路는 勿論 C 및 D 道路에 依한 높이制限을 받는다.

建築線으로부터 一定距離以上 後退하거나 空지를 많이 確保하였을 境遇의 道路에 依한 높이制限 緩和, 隣接空地의 境界線까지의 距離에 따른 建築物 높이制限 強化, 아파트등의 건축물의 隣棟距離에 따른 建築物 높이 制限 強化, 住居專用 地域에서의 絶對 높이制限 規定.

④ 用途地域內的 環境醇化

社會의 變遷 및 經濟의 發達에 따라 새로운 用途의 建築物이 出現하였을 뿐만 아니라 그 用途의 性格도 變化되었다. 또한 國民經濟의 發達は 公害 工場等的 建設을 隨伴하는 反面 보다 순화된 生活 環境을 要求하게 되었다 이러한 條件은 都市計劃法을 改正하여 用途地域을 細分토록 하였으며 이에 따라 보다 醇化된 地域의 環境을 造成하기 爲하여 從前에는 主로 禁止되는 用途만을 規定하던 것을 一部地域에서는 許容되는 用途를 規定하는등 地域別 用途制限을 大幅 強化시켰다.

[用途地域內的 環境醇化를 爲하여 改正 또는 新設된 規定]

○ 法第32条, 令第142条

住居專用地域, 準住居地域, 工業地域內的 建築物制限 新設, 住居地域, 專用工業地域, 準工業地域內的 建築物制限 強化.

以上에서 記述한 內容以外에도 算定方法等 法解釈上 基本이 되는 事項을 가능한 限 明白히 하여 解釈上의 混亂을 防止하도록 하였다.

나. 形式上의 方向

改正建築法의 形式上의 方向은 法施行上 問題點을 惹起할 수 있는 許可機關의 裁量權을 줄이는 同時에 地區內的 建築物制限에 關한 指針을 制定함으로서 成文化된 基準에 依하여 規制를 加하도록 하였으며, 建築線에서 後退하거나 空지를 많이 確保한 建築物等에 對하여 緩和規定을 設定함으로서 이러한 方向으로의 建築을 獎勵하도록 하였다.

[許可機關의 裁量權을 줄이기 爲하여 改正된 規定]

○ 法第32条, 令第142条

用途에 依한 建築物制限의 例外規定.

○ 法第33条의 2 및 第33条의 3

特定街区整備地區內에서는 市長, 郡守가 定한 建築物의 形態, 壁面의 位置와 建築期間에 違背되어 建築할 수 없도록 規定.

○ 令第144条 내지 第155条

地區內的 建築物制限 基準 設定.

[緩和規定을 設定하여 建築物의 建築方向을 提示한 規定]

○ 令第160条 第2項

建築面積을 크게 할 境遇 容積率의 緩和.

○ 令第166条

建築線으로 後退하거나 空지를 많이 確保하였을 境遇의 建築物의 높이制限 緩和.

3. 改正建築法에 關한 意見에 對하여

大部分의 建築人들이 無關心하게 法의 規定을 設計에 反映하는데 그치고 있는 建築法令에 對하여 特히 關心을 갖고 이를 檢討하여 不備한 點을 指摘하여 주신데 對하여 두분께 감사를 드린다.

筆者는 建築法에 關한 研究, 檢討期間이 日淺할 뿐아니라 이에 必要한 資料나 諮問을 받을 수 있는 對象이 不足하여 筆者로서 的 建築法에 關한 体系도 完成하지 못한 狀態에서 法改正 作業의 一役을 担当하게 되어 今般 改正된 法令에서도 많은 問題點과 不備를 包含하고 있다는 것은 不認할 수 없다. 이러한 問題點과 不備한 點은 政府에서 뿐만아니라 建築學會 및 建築士協會등의 機關에서 充分히 研究하여 次後 法令改正時에는 反映할 수 있어야 할 것으로 생각된다.

다음은 改正 建築法中 不備한 點으로 指摘된 事項에 對하여 筆者의 意見을 밝히므로써 法令 解釋上의 混亂을 防止하고자 한다.

◆ 金漢涉氏의 意見에 對하여

1. 令第3条에 對하여

(가) 1項 3号 바닥面積의 算定에 對하여

① 建築法施行令 第3条 第1項 第3号 나目的 露台其他 이와 類似한 部分으로서 바닥面積에 算入되는 것은 지붕이 있는 露台(아파트 등에서 的 발코니)에서 벽체등이 있을 경우에 該 벽체등 的 面積이 공간으로 된 面積보다 많을 境遇에 限하는 것으로 벽이나 창이 없는 발코니는 延面積에 算定되지 않았으므로 그러한 憂慮가 生길 수 없을 것으로 생각하며, 발코니 部分이라 할지라도 比較的 廢鎖된 空間으로서 建築物의 容積(사람이나 物件을 收容할 수 있는 面積)이나 形態에 影響을 주는 것은 바닥面積의 規定目的으로 보아 바닥面積에 算入함이 合理的인 點이다.

② 피로티其他 이와 類似한 構造에서 높이에 關한 規定이 없는 것은 建築物의 바닥면적은 各層 또는

그 일부에 대하여 算定하도록 同項 第3号 本文에서 규정하고 있으므로 피릿부분은 層으로 볼 수 있을 境遇에 限하여 바닥면에 算入될 것이며 그 높이가 낮거나 地盤의 形態等으로 보아 利用할 수 없는 單純한 構造物로서의 기둥은 당연히 地盤面積의 算定對象에서 除外될 것이므로 높이에 關한 特別한 規定은 必要가 없다고 생각한다.

나. 1項 5号 建築物의 높이 算定에 對하여

地盤面을 地表面으로 改正한 것은 法에서 使用한 用語(地表面)와 令에서 使用하는 用語를 統一하기 爲한 것이다. 地下層의 定義目的으로 보아 地表面을 높이 算定等에서의 地盤面과 用語를 区分할 必要가 없는 것을 区分함으로서 일어났던 地下層 解釋上的 混亂은 이러한 用語의 統一로서 解消될 것이다.

높이 算定方法 중 地表面보다 道路面이 높을 때의 算定方法은 指摘된 事項이 妥當함으로 次後 法改正時 反映될 것이다.

다. 1項 8号 層數에 對하여

層數는 建築物의 높이를 規定하는데 使用되는 것으로 建築物 높이와 關聯없는 地下層은 모두 層數의 算定에서 除外함이 妥當하다고 생각된다.

라. 2項 地表面의 算定에 對하여

地盤面을 地表面으로 改正한 理由는

1. (나)에서 이미 記述하였으며 指摘된 바와 같이 表現한다면 地盤面은 假想地表面이라는 意味가 되어 오히려 法 解釋上的 混亂이 일어 날 수 있다.

2. 令第19條 階段 및 階段站의 난간에 對하여

階段 난간의 높이에 對하여는 設計者의 裁量에 委任한 것이나 이에 對한 基準을 法에 規定할 必要가 認定되면 次後 法改正時 反映될 수 있을 것이다.

3. 令第22條(駐車場 設置基準)에 對하여

駐車場은 駐車場의 位置 및 構造에 따라 自動車가 有効하게 出入할 수 있도록 設置할 것을 規定하고 있으며 建築物內에 設置하는 駐車場에 對하여는 그 出入에 支障이 없도록 特히 設計時 有意하여야 함은 勿論이다. 自動車의 增加에 따라 駐車場의 設置基準에 關한 研究는 特히 必要한 것은 事實이나 우리 나라 보다 車輛의 數가 엄청나게 많은 日本이나 區美에서도 建築物內의 駐車場을 包含한 駐車場 設置基準을 設定하여 이를 有効하게 利用하고 있는 것을 미루어 보아 建築物內의 駐車場이라 하여 將來에 無用之物이 된다고 斷定할 수

는 없을 것이다.

4. 令 第3章 構造強度에 對하여

이 規定은 建築物의 存立에 直接 影響을 줄 수 있는 建築物의 構造安全에 關한 規定이므로 法の 制限없이도 大部分 지켜 질 수 있는 規定이나 비록 建築士의 資質이 向上되더라도 一國에서의 統一된 基準을 設定한다는 意味에서나 違反時 罰則 規定의 適用等を 爲하여 廢止될 수는 없을 것이다.

가 令第31條 表(3)란의 35분의 1은 25분의 1의 誤記이며 회물탈의 配合比에 對하여는 여러 基準이 있으나 檢討後 法定 基準이 不理하다면 是正되어야 할 것이다.

나 組積造 및 補強콘크리트블록造에 對하여

組積造에 關한 規定(令第38條 내지 第51條)은 이러한 構造에 使用되는 材料의 質이 多樣하고 均質한 施工이 어려울 뿐만 아니라 力學的으로 鉄材等 引張力에 有効한 資材를 使用하지 않으므로 構造 計算보다는 實驗에 依한 結果에 따라 規定되는 것이다. 우리 나라에는 이러한 實驗을 할 수 있는 機構 및 設備가 未備하여 不得이 外國基準을 導入하면서 施工等에서의 外國과의 與件의 差異等を 考慮하여 國內 學者의 諮問을 받아 補完하는데 그쳤으며 本規定中 多少 無理한 點을 發見할 수 있으나 確實한 實驗結果없이 同基準을 變更하여 規定할 수 없었다는 것을 밝혀 둔다.

指摘된 事項中 第42條 第3項의 當該壁 높이라 함은 層別 耐力壁의 높이를 말하는 것으로 建築物 처마높이와는 区分될 것이다. 또한 現在 適法한 建築物이 적다(構體的인 統計가 없음)는 理由만으로 法の 規定을 緩和할 수는 없는 것이다.

다 令第45條 第2項(개구부)와 第69條(鉄筋의 이음 및 정착)에 關한 指摘은 次後 法改正時 補完될 수 있을 것이다.

라 令第72條(거푸집 및 支柱의 除去)에 對하여.

거푸집의 除去期間은 建築工法의 發達, 建築材料의 開發等으로 變할 수 있으므로 法令에 規定하는 것보다 建設部長官이 定하는 것이 합리적이라 생각하여 改正하였으며 그 基準은 現在 成案中에 있으므로 곧 公布될 것이다.

5. 令 第4章 耐火構造, 防火區副等に 對하여

가. 令第95條(방화문의 構造)에 對하여

防火門에서의 自動廢鎖裝置는 故障이 생기지 않도록 管理하여야 하며 그 品質은 建設部長官이 定하는 基準에 適合하도록 規定하고 있다. 모든 機

器는 故障이 생길 수 있으며 이러한 理由로 法規定 自体가 問題가 될 수는 없을 것이며 3項의 開口部 面積은 旣에 規定된 5,000cm²가 濶은 것이다.

나. 令第96條(防火區劃)에 對하여

防火區劃 基準에서의 스프링클라를 設置한 部分에 對한 同基準 適用에서의 緩和는 그 設置面積 全體를 防火區劃 對象面積算定에서 除外하지 않았으나 그 面積의 1/3만을 該當面積에 算定하도록 緩和하여 規定(令第91條)하고 있다. 이는 스프링클라設備가 그 性能에 있어 完璧함을 期待할 수가 없기 때문이다.

「防火區劃의 目的…」等에 關한 指摘은 그 要旨를 正確히 알 수 없어 解明을 할 수 없음을 밝혀 둔다.

다. 令第96條 第1項 2號에 對하여

地下 2層以下는 法の 表現이 濶다고 생각한다. 이는 地下의 層이 2以上이라는 것을 意味하는 表現이다. 이와 類似한 例로 零下 11度는 零下 10度以下로 表現되며 零下 11度以上으로 表現할 수는 없는 것이다.

라. 1項 3號에서의 「그 層의 바닥面積이 100m²以下인 層을 除外한다」는 結果적으로 必要없는 規定으로 次後 法改正時 修正되어야 할 것이다.

라. 令第97條(防火壁) 第3號 規定에 對하여

여기서 「各各」은 「그 部分으로 부터 外壁의 3.6m以上の 部分 및 지붕의 도리방향으로 3.6m以上」이라는 것의 意味를 正確히 表現하기 爲하여 必要한 單語이며 만일 「各各」이라는 單語가 없으면 外壁의 全部 및 지붕의 도리方向으로 3.6m 以上으로 解稟될 수 있을 것이다.

마. 令第99條(建築物의 界壁, 間壁 및 隔壁)에 對하여

이는 連絡複道의 長이가 4m를 넘을 境遇 그 지붕에 隔壁을 設置하라는 規定으로 이를 4m以下로 한다면 그 規制 意味가 없어질 것이다.

6. 令第5章 避難施設 等

가. 令第105條(2個 以上の 直通階段의 設置)에 對하여

地下 2層 以下等에 對하여 는 5. 다에서 記述한 바와 같다.

나. 令第107條(避難階段 및 特別避難階段의 構造)에 對하여

令第107條中 屋外階段의 폭을 90cm以上으로 規定한 理由는 避難階段의 構造로 할 必要가 없는

建築物에서는 令第17條의 規定에 依한 屋外階段의 폭(60cm以上)에 適合하면 되나 避難階段의 構造로 하여야 할 屋外階段은 그 폭을 90cm以上으로 하도록 하기 爲한 것으로 一般的인 規定(令第17條)에 對하여 特別規定(令第107條)이 于先한다는 法의 原則에 따라 相互矛盾이 생길 수 없는 것이다.

다. 避難을 爲한 建築物內의 待避장소의 設置에 對하여

外氣에 面한 待避場所의 設置는 避難上 오히려 混亂(避難階段으로 避難할 것인지 또는 外氣에 面한 待避場所로 避難할 것인가의 判斷上의 混亂)을 惹起시킬 수 있다는 點과 그 安全性으로 보아 問題點이 있을 것이다.

라. 令第114條(地下層의 構造) 第3號에 對하여

地下層은 原則적으로 居室로 使用하지 못하도록 規定(法第19條)하고 있으므로 地下層 바닥 면적의 合計가 1,000m²以上이라고 만드니 1個層의 居室의 바닥面積이 400m²를 넘을 수 있는 것은 아니므로(地下의 層이 2以上일 境遇에는 더욱 그러함) 第105條 第4號의 規定과 第114條 第3號의 規定이 相互矛盾이 될 수 없다. 만일 1個 地下層의 바닥面積이 400m²를 넘는 境遇에는 直通階段 2個所 以上을 設置하여야 함은 勿論이다.

또한 令第113條 規定에 依한 地下層에서의 避難階段은 避難의 目的보다는 待避時 外部와 遮斷하기 爲하여 그 設置를 規定하고 있으므로 避難에 多少 障礙가 되더라도 必要한 것으로 본다.

7. 建築設備에 對하여

大部分 今般 法改正時 그 基準을 設定한 것으로 앞으로 많은 點에서 補完하여야 할 것이며 排煙設備에 關한 基準은 現在 成案中에 있음을 添言한다.

8. 令第9章 垓地에 依한 建築制限에 對하여

가. 令第161條(建築物의 높이 制限) 第2項에 對하여

이 條文은 建築法 中 가장 理解하기 어려운 條文中에 하나다. 限定된 法文으로 表現을 하려다 보니 이렇게 難解하게 된 것으로 理解를 바랄 뿐이다. 여기서 L이 4m가 된다는 것은 令第165條 規定에 依하여 推定할 수 있을 것이다.

나. 令第163條(2個 以上の 前面道路가 있는 境遇의 緩和)에 對하여

指摘된 바와 같이 表現함이 妥當하고 簡明할 것으로 次後 法改正時 反映되어야 할 것이다.

다 第166条(建築線으로부터 後退하여 建築한 境遇의 緩和)에 對하여

0.3의 差라도 一般條件에서 20層까지 建築할 수 있다는 것을 이러한 條件에서 24層까지 建築할 수 있다는 것은 적은 差가 아닐 것이며, 그 差를 너무 많이 하면 道路에 依한 높이 制限의 目的에 極히 反하는 建築物이 出現할 수 있을 것이다.

라 令第167条(隣接空地 境界線까지의 距離에 따른 建築物의 높이 制限에 對하여

商業地域內에서 4層 以上 建築物을 建築할 境遇 時 空地境界線에서 一定距離以上을 떠오도록 한 것은 建築物을 無秩序하게 부쳐 建築함으로 因한 美觀上의 障礙를 減少시키는데 있으며 火災時 隣接建築物의 延燒를 防止라는 點에서는 큰 成果를 期待하기 어려울 것이다. 勿論 少規模空地에서 이러한 條件에 맞추어 無理하게 建築物을 建築하면 보다 都市美觀을 損傷시킬 수 있으나 이러한 空地에 對한 例外 規定이 있으면 오히려 零細한 建築物의 建築을 勸裝하는 結果가 될 수 있으므로 이러한 空地에는 不利한 條件을 加하므로써 合同 建築等を 勸裝하는 效果도 期待한 것이다. 參考로 美觀地區內에서는 建築物 前面길이 一定길이 以下이면 建築을 할 수 없도록 規定하고 있다.

마 令第168条(住居專用地域內의 建築物의 높이 制限 緩和)에 對하여

1호에 1層 바닥 높이가 0.5m를 넘을 境遇의 높이制限 緩和는 法에서 居室의 바닥 높이를 높이고도록 規定(바닥이 木造이면 0.45m以上, 令第15条 第1号)에 따른 當然한 規定이며 2호에서 지붕의 물매가 5%以上일 境遇의 높이制限의 緩和는 法定 높이制限(2層以下로서 8m以下)으로 因하여 句配가 있는 建築物의 建築을 制限하는 結果를 招來할 수 있으므로 緩和한 것으로 이 規定은 오히려 個人의 取向을 살리고 設計者에 對한 制約을 解消하기 爲하여 規定한 것이다.

9 令 附則規定에 對하여

避難階段이나 昇降機設置에 對한 經過措置에 對한 必要性이 指摘되었으나 이는 改正法令 施行 以前에 建築許可된 建築物에 對하여는 法解釈上 當然히 適用에서 除外되는 것이므로 別途의 經過規定이 必要치 않을 것이다.

其他 用語中 一般 通用述語와 統一되지 않은 것은 次後 法改正時 統一되도록 하여야 할 것이다.

◆ 韓鼎燮氏 意見에 對하여

1. 地下層, 建築面積, 바닥面積, 層類等の 概念에 對하여

가 地下層에 對하여

地下層은 建築法 制定時에는 住宅의 居室 設置 禁止等 地下層의 利用을 制限하는데 그 定義目的이 있었으나 그 設置 義務를 規定(1970. 1. 1) 한 後에는 待避施設로서의 意味를 갖게 된 것은 事實이다. 建築法上 待避施設로서의 地下層은 直擊彈等에 依한 被害의 防止보다는 流彈으로 因한 被害를 防止하고자 하는 것으로 이러한 程度의 目的을 爲하여 그 開口部等에 對한 基準을 細分한다는 것은 平時 地下層의 利用面에서 보거나 技術적으로 많은 問題點이 있을 것이다. 性能이 優秀한 直擊彈이나 化學戰等に 利用될 수 있는 待避施設은 特殊한 遮斷裝置와 相當한 두께의 防禦壁이 必要한 것으로 部分의 設計例에서 그 벽 및 天井 두께(勿論 配筋量과 待避施設의 스펙에 따라 다를 수 있다)를 60cm 以上(一般的인 空襲用 暴彈 150 LB General Purpose 에 對한 待避壕)을 採用하고 있는바 國民經濟上 直擊彈等에 對한 安全性이 保障되는 地下層의 設置를 規定한다는 것은 많은 問題點이 隨伴될 것이다.

또한 地下層設置의 基準面積은 經濟上이나 建築物의 構造上 用途上으로 特別한 無理를 주지 않도록 規定한 것으로 이러한 面積은 當該建築物을 利用하는 사람이 待避를 하기 爲하여 必要한 面積의 約4 倍에 該當하는 面積으로 不用面積을 除外하고도 大部分의 境遇는 待避施設로서의 機能을 다할 수 있을 것이다.

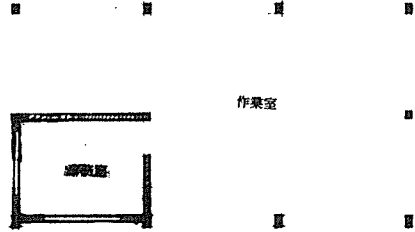
나 建築面積에 對하여

建築法中 특히 住居·商業·工業地域等の 地域이나 風致·美觀地區等に 있어서의 建築物 形態에 關한 規定(建蔽率·容積率·높이制限 및 間接的 接으로 建築物의 形態를 制限할 수 있는 空地面積의 最少限度)은 建築物의 用途에 關한 規制와 더불어 該当地域에 適合한 空地와 空間等を 確保함으로써 指定目的에 適合한 環境을 造成하는데 目的이 있음은 다시 말할 必要조차 없을 것이다. 이러한 建築物 形態에 關한 規定은 各國마다 特有한 國土의 넓이, 國土의 利用計劃方向 等에 따라 規

制하고 있다. 우리 나라에서는 이 分野에 對한 研究가 아직 進步되지 않아 大部分 與件이 비슷한 日本의 基準을 약간의 修正을 加하여 採用하고 있는 것은 事實이다. 이러한 基準은 그 規定目的으로 보아 精算으로 規定되기 보다는 極히 概括的으로 規定되는 것이다. 예를 들어 住居地域內에서 建蔽率을 5%까지 許容한다면 이 5%이란 수치는 精算하여 $\frac{6.5}{10}$ 로 計算된 것을 便宜上 5%으로 規定한 것이 아니라 然지이다. 오래된 통계이지만 日本의 例를 보면 住居地域에서 5%의 建蔽率로 規制 하였던 境遇 그 平均 建蔽率은 $\frac{1.2}{10} \sim \frac{2.8}{10}$ 의 數值를 나타내고 있으며 이러한 數値는 人口의 增加·人間의 取向에 따라 恒時 變할 수 있는 것이므로 正確한 結果를 얻도록 建蔽率을 規制한다는 것은 無意味한 것이다. 建築面積의 算定目的은 다른 어느 것 보다도 建蔽率의 算定 基準을 定하는 것이다. 建蔽率 自体가 概括的인 基準인 以上 그 算定基準인 建築面積의 算定方法도 그 算定目的에 背馳되지 않은 限 特히 精算을 할 必要가 없을 뿐만 아니라 建築物 形態의 多樣性에 비추어 볼 때 不可能한 것이다. 建築面積의 算定方法中 “建築物의 外壁 또는 이와 類似한 기둥의 中心線”을 建築物의 外壁 (外壁이 없을 때에는 外郭部分의 기둥)”으로 한 것은 建築面積의 算定方法을 보다 明白히 하기 爲한 것이다.

筆者는 現職에서 建築面積을 算定 할 때 기둥과 기둥사이의 壁이 있는 境遇 外壁의 中心線으로 할 것인지 기둥의 中心線으로 할 것인지에 對한 質疑를 받은 境遇가 적지 않았다. 이러한 法解釋上의 混亂은 建築面積의 算定方法의 改正으로 削除될 것이다. 指摘된 바와 같이 기둥이 外壁보다 밖으로 튀어 나왔을 境遇 空地 確保하는 建蔽率 規定目的으로 보아 기둥의 中心線으로 建築面積을 算定하는 것이 壁體의 中心線으로 建築面積을 算定하는 것보다 合理的이라고만 할 수는 없을 것이며 壁體로부터 1m 미만의 遮陽等 칸티레바 部分의 面積을 建築面積에서 除外한 趣旨로 보아도 그렇다. 公衆便所等에서의 例는 外壁이 없는 境遇 로보아 기둥의 中心線으로 算定하여야 할 것이다. 왜냐하면 法上 明白한 定義가 없는 用語(外壁)는 一般的으로 常識的으로 解釋하여야 할 것이며 이러한 常識의 限界가 曖昧한 境遇에는 規制趣旨에 따라 解釋

하여야 될 것이다. 特히 建築物이 周圍環境과 形態에 있어 多樣하다는 點과 이러한 形態를 規定하는 데는 法文으로서의 表現의 限界性이 있다는 點을 勘案할 때 더욱 그러할 것이다.



이 建築物의 建築面積 算定時 令第3條 第3號에 規定한 外壁을 事務所의 外壁만을 指摘하는 것으로 解釋은 한다는 것은 있을 수 없을 것이다. (外壁이 없는 것으로 보아 기둥의 中心線으로 算定하여야 함

다. 바닥面積에 對하여

바닥面積은 建築物의 特定部分(各層 또는 居室等)의 面積을 나타낼 때 쓰이는 用語로서 容積率 및 法의 規制對象面積의 算定基準이 된다.

即, 容積率의 規定에서 建築物의 容積(사람이나 物件을 收容할 수 있는 面積)과 建築物의 形態에 對한 制限을 加하는 基準이 되고 其他 境遇에 있어서의 法의 規制 對象面積이 되는 建築物 또는 建築物部分의 容積 算定の 基準이 된다. 여기서 問題가 되는 點은 바닥面積의 算定方法이 建築物의 사람과 物件을 收容할 수 있는 面積을 決定하는 基準이 됨과 同時에 容積率을 通하여 이러한 것과 關聯이 없는 建築物 形態를 規定(물론 容積率 規定의 目的은 建築物 容積을 規制함도 包含된다) 한다는 點이다. 即, 容積率算定時의 延面積은 地下層의 面積도 包含이 되어 地下層의 面積은 建築物의 容積을 規定하는 데는 意味가 있으나 建築物의 形態(地上의 形態)를 規定하는 데는 意味가 없다는 點이다. 이러한 問題點은 容積率에 依한 制限을 받는 建築物이 主로 高層建築物이라는 點과 또한 高層建築物에 있어서 地下層이 거의 비슷한 比率로 設置된다는 點에서 多少 輕減될 수 있으나 보다 合理的인 規制를 爲하여 特히 研究되어 次後 法改正時에는 補完이 되어야 할 것이다. 今般 法令 改正時 바닥面積에 對하여는 그 概念을 달리한 것은 없으며 어디까지나 그 算定方法을 明白히 한 것에 지나지 않았다. 即 從前의 “建築物의 各層 또는 一部로서

壁其他의 区副의 中心線...”이라는 定義中 캔터레 바 構造物等 特殊한 構造物等에서 壁其他 区副의 限界를 明白히 하는데 지나지 않았다.

改正前에도 “壁其他의 区副”이란 기둥도 包含되는 것으로서 壁體가 없고 기둥만 있는 倉庫가 바닥面積 算定의 對象이 되는 것과 마찬가지로 層으로 볼 수 있는 피로티部分도 바닥面積에 算定되었으며 이는 피로티 部分도 駐車施設, 建築物內的 通路等으로 쓰일 수 있어 建築物 容積에 關聯이 된다는 점과 바닥面積 과 關係가 있는 容積率이 建築物의 形態를 規制하고 있다는 점에서 當然하다 할 것이다. 여기서 公衆의 通行에 專用되는 部分은 建築物의 容積과 無關하고 또한 이의 設置를 勸裝하고자 하는 意圖에서 비록 建築物의 形態와는 關聯이 있지만 이를 바닥面積算定에서 除外한 것이다. 또한 아파트등의 발코니部分은 “난간을 壁其他의 区副”으로 볼 수 있는지 與否에 따라 바닥面積에 算定되기도 하고 除外되기도 하는 등 統一되지 않는 解釋이 있어 이를 明白히 하고자 比較的 廢鎖된 部分으로서의 발코니는 建築物 容積뿐만 아니라 形態에도 影響을 미치므로 바닥면적에 算入하고 展望用的 開放된 발코니는 바닥면적 算定에서 除外함은 當然한 것이다.

이러한 改正目的 및 改正結果와 建築法의 規定目的이 建築物의 坪當單價와는 無關하다는 것이 建築法을 運營하는데 初步的인 概念이라는 점에서 미루어 볼때 改正案을 다룬 實務者로 指稱된듯 筆者가 이러한 用語의 定義가 建築物의 坪當單價와 關聯하여 住宅公社의 主張을 받아들였다고 말하였을 理由가 없을 것이며 그러한 생각 조차 한적 이 없음을 밝혀둔다. 다만, 筆者는 住宅公社 등으로부터 발코니面積의 바닥面積에의 算入與否를 數次에 걸쳐 質疑(回信은 改正法의 內容으로 되었음) 되었음을 알려 이의 基準設定의 必要性을 強調하였을 뿐이라는 것을 添言한다.

라. 層數에 對하여

層數의 算定에서 從前에는 條件에 따라 包含될 수 있었던 地下層을 一切 除外시킨 것은 建築法令上 “몇 層以上의 建築物等” 建築物의 層數를 指稱할 때 地下層을 包含시키지 않도록하여 用語를 使用한 것과 一致시키기 爲한 것이었다.

即 層數의 用語를 使用한 條文은 모두 建築物의 높이와 有關하므로 層數의 算定方法에서 地下層을 除外시킨 것은 當然한 것이라 생각한다.

層數와 關聯된 條文의 規定目的에 따른 地下層의 層數에의 算入與否의 妥當性을 檢討하면 다음과 같다.

● 法第41條(建築物의 높이制限) · 令第167條(隣接 空地境界線까지의 距離에 따른 높이制限)

直接 建築物 높이를 制限하는 規定이므로 地下層은 層數算定에서 當然히 除外되어야 한다.

● 法第7條의 2(建築物의 維持管理) · 法第23條의 2(特殊建築物의 內裝) · 令第91條(特殊 建築物 등의 內裝) · 令第98條(防火地區外的 區域에 있어서의 建築物의 構造制限等)

● 令第101條(複道·避難 階段 및 出入口等에 關한 規定의 適用 範圍) · 令 第104條(直通 階段의 設置) · 令第134條(非常 照明 裝置)

이들 規定은 그 主目的이 層數가 많은(높이가 높은) 建築物이 災害時 避難上 不利하기 때문에 이들 建築物에 對하여 防火規定을 強化하거나 避難上 便宜를 圖謀하기 爲한 것으로 地上으로 부터의 높이를 規定하는 것이 合理的이므로 地下層은 層數에서 除外되어야 한다.

● 令第113條(地下層의 設置)

地下層을 設置할 對象建築物을 規定하는 規定이므로 當然히 層數算定에서 地下層이 除外되어야 한다.

● 令第118條(暖房設備)

이 規定은 建築物의 質을 높여 建築物 外部에煙筒이 突出하는 등의 都市美觀의 障礙要素를 除去하는 同時에 防火를 爲한 規定으로 볼 수 있으므로 地上에 있는 層만 層數에 算入하는 것이 合理的이다.

● 令第129條(乘用 昇降機의 設置)

이 規定 역시 地面으로의 높이(層數)가 規制基準이 되어야 할 것이므로 地上層만 層數에 算入하여야 할 것이다.

● 令第136條(郵便物 受取函의 設置)

이 規定은 郵便物 配達時 高層部分까지 配達夫가 出入을 하는 등의 不便을 除去하기 爲한 規定으로 이 역시 地面으로 부터의 높이(層數)가 規制對象 與否를 決定하는 基準이 되어야 할 것이다.

● 令第137條(國旗揭揚台의 設置)

이 規定은 國旗揭揚台의 높이를 어느 程度 統一시켜 美觀을 確保하기 爲한 것이므로 地面으로 부터의 높이에 따라 規制됨은 勿論이다.

● 令第51条(構造安全의 確認)

이 規定은 組積造에서의 建築物 높이의 限界를 規定한 것으로서 組積造에서 地下層은 1個層에 限하여 設置할 수 있다는 것을 勘案하고 風圧等 水平力에 對한 耐力이 적은 組積造는 原則的으로 地上 3層까지만 許容하기 爲하여 規定한 것이므로 地下層은 層數에서 除外되어야 할 것이다.

지금까지 살펴 본 바와 같이 建築法令에 使用된 層數는 모두 地下層을 包含시키지 않는 것이 妥當한 것이며, 이러한 定義로서 各條文마다 “地上의 層數...”이라는 用語를 쓰는 번거로움을 避할 수 있을 것이다.

2. 中間檢査에 對하여

改正 建築法令에서 中間檢査를 規定한 目的은 指摘된 바와는 달리 建築物 構造의 安全을 期하기 爲한 것이 아니라 違法의 事例가 많고 是正이 어려운 建蔽率 및 높이制限 規定의 違反을 未然에 防止하기 爲한 것임은 그 檢査를 받아야 할 部分과 檢査를 받지 않아도 工事할 수 있는 工種(構造安全을 爲한 檢査라면 檢査前에는 鉄筋工事도 當然히 하지 못하도록 規定될 것이다)으로 보아 알 수 있을 것이다.

即 基礎部分의 檢査에서 許可된 建築面積의 違反 與否가 檢査될 것이며 屋上部分의 檢査에서 許可된 높이의 違反 與否가 檢査될 수 있을 것이다. 이러한 規定은 現在 建築許可機關의 人力現況을 보거나 行政의 節次의 簡素化라는 方向에서 보아 多少 無理한 點도 없지 않으나 建築法 改正의 動機中 가장 重要한 것 中の 하나가 違法建築物을 防止하기 爲한 것이 었던 만큼 萬一 人力의 不足으로 許可機關이 本 規定을 履行하지 못할 境遇라도 建築主 等에게 心理的인 制約을 주어 違法 建築의 防止의 效果를 期待할 수 있다는 點에서 볼 때 이 規定은 必要한 規定이다.

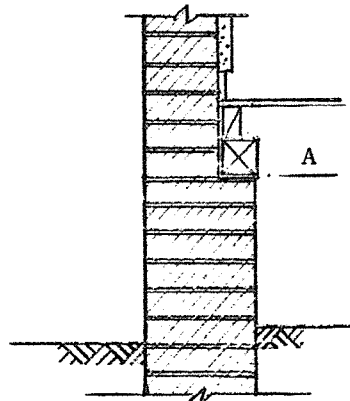
建築法은 그 目的에서 規定하고 있는 바와 같이 公共福利를 圖謀하기 爲한 規定이다. 이러한 建築物의 規制效果는 長期間을 經過하면서 서서히 나타나는 것이며 特히 個個의 建築되고 있는 建築物을 볼 때에는 그 規制效果를 거의 알 수 없는 것이다. 또한 建築法은 極히 技術的인 事項에 關한 基準을 規定하고 있으므로 同法에 關한 特別한 造詣가 있는 建築人 또는 建築行政担当者가 아닌 一般人에게는 大端히 疎外되어 있다. 이러한 建築法의 特殊性은 違法建築이 發生하더라도 大部分 看

過될 수 밖에 없는 結果를 招來하여 그 規定 自体가 無意味하여 질 것이다.

이러한 點과 遵法이란 技術 以前의 良識 問題라는 點에서 國家의 免許를 받은 建築士가 作成한 設計라도 許可機關에서 다시 許可라는 節次를 거쳐 檢討(建築許可는 行政上 羈束裁量行爲로서 建築法 및 關係法令의 抵触 與否만 檢討함으로서 許可가 可能하다)를 할 必要가 있으며 마찬가지로 建築士가 監理를 하더라도 許可機關에서 檢査할 必要가 있는 것이다. 또한 過去의 違法建築物도 大部分의 境遇, 工事監理者가 監理를 한 建築物이었음을 添言한다.

中間 檢査에 있어서의 建築主等의 不便을 되도록 減少시키기 爲하여 “建築主가 通告한 予定日에 檢査를 實施하지 않았을 境遇에는 工事を 繼續할 수 있다”는 規定外에도 中間檢査를 받지 않으면 工事を 할 수 없는 部分과 工程을 建築物의 主要構造部와 콘크리트工事(鉄骨造에서는 鉄骨工事·組積造에서는 組積工事 等)에 限定하도록 하고 工事進行上 不可避할 境遇에는 2回以上으로 区分하여 檢査를 받도록 規定하고 있다는 것을 밝혀 둔다.

組積造에 關한 規定에 對하여는 金漢涉氏 意見에 對한 記述中 이미 言及된 바와 같이 組積造는 大部分 外國의 基準을 導入하였으며, 基礎의 두께와 1層壁의 두께의 關係도 例外가 될 수 없을 것이다. 이는 表現上 무리가 있으나 普便的으로 다음 그림과 같이 施工되고 있는 것으로 基礎部分은 A面 以下로 보도록 解釋이 되어야 할 것이다.



이 境遇 基礎部分은 A 面以下로 解釋하여야 할 것이다.

3. 難解한 他條項 引用 및 難解한 文脈에 對하여
 法文의 表現은 法의 種類, 法의 專門性, 法이 主
 로 對象으로 하고 있는 國民의 階層(勿論 法은 原
 則的으로 全 國民을 對象으로 하고 있다), 社會의
 變遷 等에 따라 달리 할 수 있다.

建築法은 그 內容이 主로 建築에 있어서의 技術
 的 基準과 周圍環境, 用途 및 形態에 있어 多樣한
 建築物이나 空地에 關하여 用途 또는 形態等을 規
 定하는 것으로서 限定된 法文만으로는 모든 境遇
 에 符合되는 基準을 規定하는 데는 상당한 어려움
 이 있을 것이다. 今般 建築法 改正時에는 法專門
 家들이 難解한 條文에 對하여 일일히 그 規定目
 的을 把握하여 條文을 다듬었음에도 적지 않은 未
 備點이 發見되는 것은 事實이나 이러한 點은 보다
 合理的인 表現方法이 發見되면 改正하여 나아가야
 할 것이다.

가. 難解한 他條文의 引用에 對하여

他條文의 引用은 法文을 간단히 할 뿐만 아니라
 規定目的이 類似한 規定을 引用함으로써 그 規定
 目的을 밝히는데도 그 目的이 있을 것이다. 이러
 한 法文의 引用에 있어서 解釋上의 混亂을 가져
 오지 않아야 함은 勿論이다.

令第111條에서의 他法文의 引用은 法의 規定目
 的에 따라 引用함으로써 建築法에 熟達된 建築士
 에 보다 쉽게 聯想이 되리라 생각하여 이와 같이
 引用한 것이다.

나. 難解한 條項에 對하여

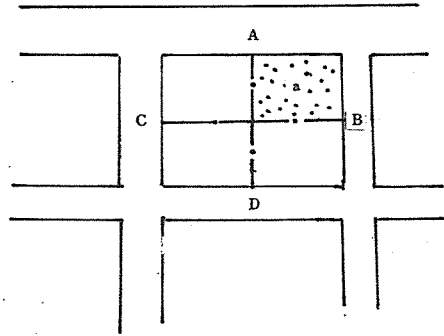
① 特別한 支點의 指定없이 距離라 함은 最短距離
 를 指稱하는 것이므로 이를 구하여 最短距離로 表
 現할 必要가 없으며 이러한 點에서 두 線間의 水
 平距離라 하여도 말이 成立될 것이다.

또한 令第163條의 基準을 1970. 3. 26. 字로 改
 正한 것은 建築線으로 부터 後退하여 建築하는 것
 을 獎勵하기 爲한 것은 事實이며 이러한 目的을
 爲하여는 建築線에 붙여 建築할 境遇보다 規定을
 強化하여서는 안될 것이라는 點에서 今般 法改正
 時에도 이를 改正하지 않은 것이다.

② 令第167條(隣接空地의 境界線까지의 距離에 따
 른 建築物의 높이制限)에 對하여

同條第1項中 “空地境界線에 面한 建築物의 最
 外郭面의 各部分으로 부터 隣接 空地境界線까지의
 水平距離가 서로 다른 境遇에는 그 平均 水平距離
 를 말한다”는 法文의 表現이 難解한 것은 事實이
 나 이러한 表現이 意圖하는 것은 그림과 같이 空

地境界線이 直線이 아니거나 斜線일 境遇 建築物
 이 空地境界線의 形態에 따라 奇型的으로 建築되
 는 것을 防止하기 爲한 것이었다는 것을 밝혀 둔
 다.



이 建築物에서의 最外郭面은 建築物 部分에 따라 a 部分과
 b 部分으로 나누어지며 建築物 部分에서 空地境界線까지의
 水平距離는 a 部分에서 空地境界線까지의 平均距離와 b 部分
 의 空地境界線까지의 平均距離 中 짧은 것을 말함.

지금까지 建築法의 改正方向과 規定目的과 다르게
 指摘된 事項에 對하여 筆者의 意見을 概括的으로
 밝힌바 있으나 建築法이 아직 그 體系가 完成되지
 않았을 뿐만 아니라 그 施行이 時日이 日淺하다는
 點에서 많은 問題點과 改善할 點을 內包하고 있음
 은 不認할 수 없을 것이다. 이러한 點은 建築法이
 建築物의 安全等과 將來 都市環境의 良否를 決定하
 는데 重大한 影響을 미칠 뿐만 아니라 國民의 土地
 利用에 關한 權利를 除限할 수 있는 國民의 生活
 과 너무나도 密接한 關係가 있는 規定이라는 點에
 서 早速한 時日에 보다 合理的이고 效果的인 法
 으로의 改善이 必要할 것이며, 이를 爲하여는官
 에서는 勿論 여러 關聯機關과 實務에 從事하는 모
 든 建築人들의 建築法에 關한 보다 關心 깊은 研
 究와 檢討가 必要하다는 것은 다시 한번 強調되어
 야 할 것이다. 끝