

建築法 質疑応答(6)

建設部建築課

解説：韓奎峯

62. 公園境域内の 사정(활쓰는 곳) 建築

(質疑要旨)

사정(활 쓰는 곳)을 令 第143條 “別表10” 第1項 第2号에 該当하는 市民健康을 爲한 運動施設로 보아 公園境域内に 建築할 수 있는가?

(質疑者：京畿道)

(回信内容)

建築 444.1~18166(76. 9. 7)

貴 質疑上の 사정(활 쓰는 곳) 建築物이 一般人の 利用에 供하는 경우라면 令 第143條 “別表10” 第1項 第2号에 該当하므로 公園境域内に 建築할 수 있음. 끝

63. 施工中인 工場の 垂直増築

(質疑要旨)

令 第168條의 2의 規定에 適合하지 않으나 大統領令 第8090号 改正令이 公布(76. 4. 15)되기 前に 建築許可를 받아 施工中인 工場建築物을 増築코져할 때 平面増築을 하게되면 令 第168條의 3의 規定에 依한 植樹面積(垡地面積의 15%)의 確保가 어려운 경우 垂直増築을 爲한 設計變更許可를 할 수 있는가?

(質疑者：서울特別市)

(回信内容)

建築 444.1~18997(76. 9. 21)

大統領令 第8090号 建築法施行令이 改正되기 前に 適法하게 建築許可를 받아 施工中인 工場建築物을 増築하고자 할때 平面増築을 하면 令 第168條의 3의 規定에 依한 植樹平積 確保가 不可能하고, 垂直増築을 하는 경우에 그 面積 確保가 可能하다면 이 때 令 第168條의 2의 規定에 不適合하게 施工中인 工場을 垂直増築케 하는것은 植樹義務의 機會가 될 뿐만 아니라 垂直増築을 許容하지 않는다고 하여 이미 令 第168條의 2에 不適合한 狀態가 된 것을 改善할 수 도 없는것임으로 다른 規定에 저촉되지 아니하는 範圍内에서 垂直増築을 許容할 수 있는 것임. 끝

64. 27坪, 60坪 및 180坪의 垡地에서의 建築

(質疑要旨)

地籍法上的의 面積 單位制度나 買賣去來의 慣習이 “坪”의 單位로 되어 있을 뿐만아니라 垡地面積의 最少限度를 定할때 “60坪”을 “200M²”로 規定한 것으로 본다면 幅員 12M未滿의 道路에 接한 商業地域안의 登記上 60坪 垡地는 令 第159條에 適合한 垡地로 보아 建築이 可能하지 않은가?

(質疑者：建築士)

(回信内容)

建築 125~17718(76. 9. 1)

地籍法上 面積單位나 登記上의 面積單位가 “坪”으로 되어있다 하더라도 建築法에서 “M²”를 單位로 하고 있으므로 60坪 即 198.35M²인 商業地域안의 垆地는 令第159條의 規定(商業地域안의 垆地面積의 最少限度: 200M²)에 適合한것은 아닙니다. 그러나 貴問의 27坪, 60坪 및 180坪의 垆地는 令第142條 第11項 第1号中 “其他 垆地의 特殊性”에 該당시켜 建築許可를 받을 수 있는 것입니다. 끝

(解 說)

垆地面積의 最少限度 基準에 適合하게 할 수 없는 特殊性에 對해서는 지난 6月号 會誌(16番, P-55)와 9月号 會誌(61番)에서 解說한바 있으며 이번엔 한가지가 더 追加되는 셈이 된다.

質疑要旨에서 밝혔듯이(質疑者의 質疑内容과는 다르게 表現되었지만) 우리의 觀念이나 買賣去來에서 뿐만 아니라 地籍法에서도 “坪”의 單位를 使用하고 있으며 垆地面積의 最少限度를 定할때 27坪을 90M²로, 60坪을 200M²로, 180坪을 600M²로 表記된 것이다. 그럼으로 商業地域에 있는 60坪의 垆地에 建築할 수 있게 되어야 하겠으나 令第159條의 規定에 “200坪M²”라고 되어 있는 이상 “60坪(198.35M²)의 垆地”를 “200M²의 垆地”라고 할 수는 없기 때문에 “……特殊性”의 하나로 보게 된 것이다.

이 質疑回信에 對해서는 各市·道에 示達하여 住居地域內의 27坪인 垆地·商業地域內의 12M未滿 道路邊에 있는 60坪의 垆地 및 自然綠地地域에 있는 180坪의 垆地는 令第142條 第11項 第1号를 適用하여 建築許可할 수 있도록 하였음을 밝혀둔다.

65. 用途制限規定에 違背된 既存工場의 機械增設

(質疑要旨)

1969年 9월에 當時의 建築法 第32條 但書의 規定에 依據 建築한 既存織物工場(住居地域內)에 機械의 增設이 可能한가?

(質疑者: 建築主)

(回信内容)

建築 125~17930(76. 9. 3)

貴質疑上의 工場이 建築當時 適法하게 建築許可를 받아 建築된 것이고 動力의 馬力數가 令第142條 第2項 “別表 2”에서 制限한 基準(0.75KW)을 이미 넘었다면 貴質疑와 같은 機械의 增設은 可能한 것입니다. 끝

66. 令第168條의 2 但書規定 適用에 있어서의 처마높이

(質疑要旨)

令第168條의 2 但書의 規定을 適用함에 있어서 倉庫의 높이(벽돌造의 난간壁 上端까지)가 7M, 天井 높이 2.1M, 테두리보 下端까지의 높이 1.95M일때 테두리보 下端까지가 처마높이 임으로 이 附屬建物을 垆地 境界線에 붙여서 建築할 수 있는가? 끝

(質疑者: 建築主)

(回信内容)

建築 125~19360(76. 9. 27)

令第167條 第1項의 規定에 依據 隣接垆地 境界線으로 부터 떨어져야 할 距離는 “建築物의 各部分”으로 規定 하고 있으므로 同 規定을 適用하는 경우 貴質疑 上의 建築物은 7M最高높이까지 包含되는 것이며, 令第168條의 2 但書의 規定을 適用함에 있어 貴質疑의 보밑까지의 높이를 처마높이로 보지 아니합니다. 끝

(解 說)

令第2條 第1項 第6号에서 地表面으로 부터 建築 物의 지붕틀 또는 이와 유사한 횡가재를 지지하는 벽· 깔도리 또는 기둥의 上端까지의 높이를 “처마높이”라 고 定義하고 있으나 이는 平지붕이 아닌 경우에 主로 該當되는 것으로 보아야 할 것이며 스라브지붕으로 된 建築物에서 보밑 即 壁體의 上端까지를 처마높이로 보아 令第168條의 2 但書規定을 適用할 수는 없는 것이 다.

스라브構造인 平지붕에서 처마높이를 굳이 定義한다 면 “스라브의 下端까지”로 定하여야 할 것이다. 왜냐 하면 柱의 間격에 따라 하나의 建築物에도 보의 높이 가 다르게 되며 따라서 同一建築物에 처마높이는 여러 개가 되기 때문 等이다.

이와같이 스라브의 下端까지를 처마높이라고 規定하 더라도 令第168條의 2 但書의 規定을 適用함에 있어 서는 回信内容과 같이 日照에 영향을 주는 部分까지의 높이가 2M以下이어야 할 것이다.

67. 住居地域에 있는 既存工場의 工作物 設置

(質疑内容)

適法하게 建築許可를 받아 住居地域內에 建築한 工場에 工作物(冷却機)을 設置하고자 할때 令第175條에서 工作物도 法 第53條 및 第53條의 3의 規定을 準用 한다고 한 規定을 根據로 하여 工作物의 面積을 建築物의 延面積에 포함시켜 工作物의 建築許可를 不許할 수 있는가?

(質疑者: 建築士)

(回信内容)

建築 125~17958(76. 9. 4)

令 第175條의 規定은 工作物의 面積과 높이 등을 算定할 때에는 法 第53條의 規定에 依據 算定하고, 工作物을 法 第42條의 規定에 依據 措置할 때에는 行政代 執行法 第3條 第1項 및 第2項을 規定을 準用하도록 한것이나, 工作物의 設置는 建築物이 아니므로 令 第 142條 第2項의 規定에는 關係없이 그 設置가 可能한 것이며 따라서 令 第142條 第10項과도 無關한 것입니 다. 끝

(解 說)

注油所와 같이 建築物을 建築하지 아니하여도 工作物만으로 業을 營為하거나 目的을 達成할 수 있는경우도 있으나 地域·地區에 依한 用途制限은 原則의 由로 建築物을 對象으로 하고 있다.

그럼으로 위와 같은 경우의 注油所는 工作物로서만 이루어 지는 경우라 하더라도 住居地域 등에서 許可할 수 없지만 住居地域에 工場을 建築할 수 없다고 하여 建築當時 適法하게 許可를 받아 建築된 既存工場에 老朽해진 既存工場物을 다시 築造하는것을 不許할 수는 없는것이며,

令 第175條에서 工作物도 法 第53條 등을 準用하게 한 것은 建蔽率의 算定時 工作物이 차지하는 面積을 建築面積에 包含하려는 것임으로 令 第142條 第10項 第1号의 延面積에 工作物이 차지하는 面積이 包含되는것이 아니다.

68. 基準未達垓地로 分割할 時的 建蔽率

(質疑要旨)

法 附則 第3項의 規定에 依據 垓地面積의 最小限度 基準에 未達되게 分割할때 建蔽率의 規定에 違背된 경우에도 分割할 수 있는가?

(質疑者：建築主)

(回信內容)

建築 125~19594(76. 9. 29)

法律 第2852号(75. 12. 31) 改正建築法 附則 第3項의 規定에 依據 同法 施行當時 둘 上的의 既存建築物이 있는 垓地를 建築物 單位로 分割하는 경우 垓地面積의 最少限度 規定을 適用하지 않도록 되어 있으나 이 경우 建蔽率의 規定에는 適合하여야 합니다. 끝

69. 하나의 建築物의 用途가 層別로 다를때의 駐車場設置規定

(質疑要旨)

하나의 垓地에 2棟의 建築物을 建築하는 경우로서 延面積(2棟의 延面積의 合計)이 1,099M²이고 用途別面積이 아래와 같을 때 駐車場을 設置하여야 하는가?

用途別 延面積

○ 事務室：472M²

○ 住居用：374M²

※ 3個層에 있는 面積의 合計임.

○ 店舖用：139 M²

○ 地下待避施設：142 M²

○ 其他部分은 보이라室·復道·階段 및 PENT House 等임.

計(延面積)：1,099 M²

※ 質疑者는 事務室·共同住宅 및 販賣場等 駐車場設置對象 用途로 쓰이는 面積이 各各 1,000M² 以下임으로 令 第22條 第1項 第1号의 規定에 該當하지 않아 駐車場을 設置하지 않아도 된다는 意見을 달았음.

(質疑者：建築士?)

(回信內容)

建築 125~18343(76. 9. 10)

하나의 垓地에 2棟으로 建築하는 貴質疑上의 建築物은 販賣場·事務室 및 住居用으로 쓰이는 面積이 大宗을 이루고 있으며 地下層·階段室 및 보이라室等은 主된 用途에 부속되는 것이지 別個의 用途로 볼 수 없는 것임으로 令 第22條 第1項 第1号의 規定에 依據 駐車場을 設置하여야 합니다. 끝.

70. 住居地域內에 原動機가 있는 實驗室의 建築

(質疑要旨)

住居地域內에 있는 農業振興庁 農工利用研究所 同 研究所가 있는 垓地에 岩力의 合計 2.5KW以上의 原動機를 使用하는 “農產物架工實驗室을 建築하고자 할 때 그 建築이 可能한가?

(質疑者：京畿道)

(回信內容)

建築444,1~19661(76. 9. 30)

貴質疑上 原動機를 使用하는 建築物이 住居地域內에 位置한 農村振興庁 農工利用研究所의 農產物架工實驗室과 같이 住居地域內에 建築할 수 있는 建築物에 부속되는 實驗室은 工場이나 作業場에 該當하는 建築物이 아니므로 主된 建築物의 用途制限規定에 따라 住居地域內에 建築할 수 있음. 끝