建築法 質疑応答(第 4 回)

建設部建築課

解説：韓 奎 泰

37. 現行 建蔽率 規定에 違背된 既存建築物의 大修繕

(質疑要旨)

建築法 第39條(建蔽率)의 規定에 適合하지 아니한 既存建築物을 耐火構造의 칸막이를 하는等 大修繕을 할 수 있는가?

(質疑者：建築主)

(回信內容)

建築125～13324(76. 7. 3)

大修繕은 法 第2條 第12号의 規定에 依據 建築이 아님으로 法 第39條(建蔽率)의 規定에 不適合한 既存建築物이라 하드라도 同既存建築物이 適法하게 建築한 것이라면 大修繕을 할 수 있읍니다. 끝

(解 說)

法 第5條와 令 第4條에서 建築 許可를 받도록한 対象建築物은 "建築할 때"와 "大修繕을 할 때" 許可없이 建築할 수 없는 것이고 法 第48條의 規定에서 用途変更을 할 때 許可를 받도록 하고 있으나 大修繕과 用途変更은 "建築"에 包含되는 것은 아니다.

따라서 "……한 때에는 建築할 수 없다"라고 規定되었을 때에도—地域·地区에 依한 建築制限規定에 適合하지 않게 用途変更을 할 때 等을 除外—大修繕과 用途変更은 할 수 있는 것이다.

建蔽率·垈地面積의 最少限度·높이制限等에 違背되거나 用途地域·地区에 不適合한 既存建築物이라 하드라도 建築当時 適法하게 建築된것(許可를 받은것은 勿論이고 許可対象이 아니어서 許可없이 建築한것을 包含한다)은 大修繕이나 用途変更을 할 수 있으며 令 第142條 第10項의 規定에 依據 增築·改築 또는 再築等을 許容하고 있다.

※ 建築(法 第2條 第12号)：
新築·增築·改築·再築·移転

38. 昇用 昇降機의 設置 基準

(質疑要旨)

昇用 昇降機 設置台数 算定方法의 基準은?

(質疑者：建築士)

(回信內容)

建築125～13536(76. 7. 6)

令 第129條 및 施行規則 第22條를 적용하여 승강기 所要台数를 算定함에 있어 貴質疑上의 아파트의 居室面積은 당연히 算入되는 것이나, 居室以外의 用途로 使用되는 地下室과 屋內駐車場等의 面積은 除外되는 것입니다. 끝

(解 說)

学校·病院·集会場·展示場·百貨店·여관·호텔 아파트·事務室 其他 이와 類似한 用途에 쓰이는 6層以上의 建築物을 建築할 때—6層以上의 層의 바닥面積의 合計가 150m² 以下인 경우는 除外—建築物의 用途와 面積의 規模에 따라 昇用 昇降機를 設置토록 規定하고 있다.

昇降機의 設置基準을 建築의 用途와 居室의 面積規模에 依해서만 定하는것이 非科学的인 方法임을 모르는 것은 아니나 適正台数가 아닌 最少의 台数를 定하고져 한것이 立法취지였으므로 승강기의 속도등에 의한 事項은 고려하지 아니하였다. 다만, 未備한것이 있다면 탑승인원에 따른 基準으로 되지 않았다는 것이다.

이 規定을 初案할 때 8人昇을 基準으로 하였던 것이므로 이에 対하여는 더 研究 検討하여야 할 것으로 생각된다.

39. 養鷄用 비닐하우스의 建築

(質疑要旨)

現在 住居地域内에 있는 양계용의 비닐하우스가 住民의 위생상 좋지 아니하여 緑地地域으로 移転 하려고 할 때 建築許可없이 移転이 可能한가?

(質疑者：建築主)

(回信内容)

建築125～14502(76. 7. 21)

建築法의 立法趣旨上 都市計劃区域内의 畜舍에 対해서는 그 建築을 制限(地域에 따라)함으로서 都市의 環境 衛生을 저해하는 것을 防止코져 하는 것임으로 養鷄를 為한 비닐하우스를 建築許可없이 建造토록 하면 위와 같은 目的達成을 할 수 없는것입니다. 따라서 貴質疑의 養鷄用 비닐하우스는 畜舍로서 建築許可를 받아 建造하여야 합니다. 끝

※ "建築士"誌 5月号 P27 参照

40. 住居地域内에서의 注油所 移転

(質疑要旨)

都市計劃施設(道路)의 変更으로 因하여 住居地域内에 있는 既存 注油所가 危険物取扱所 施設基準에 맞지 아니하여 道知事로부터 構造変更 移転許可를 받은 경우 隣接한 同一人의 所有垈地로 移転할 수 있는가?

※ 위 移転許可는 建築法上의 移転許可가 아님.

(質疑者：建築主)

(回信内容)

建築125－15168(76. 7. 29)

① 令 第142條 第2項의 規定에 依據 住居地域 内에서는 注油所의 建築을 할 수 없도록 되어 있으므로 貴質疑와 같은 경우라 하드라도 注油所用의 建築物을 建築할 수 없읍니다.

② 貴 質疑와 같이 既存注油所가 있는 隣接垈地에 地下油類貯藏施設을 하는 경우 地下貯油槽는 令 第175條의 規定에 依據 建築許可를 받아야하는 工作物의 範囲에는 包含되지 아니함으로 建築法과는 無関하며, 따라서 消防法規等 他法令의 規定에 適法하게 築造할 수 있는것입니다. 끝

41. 仮設建築物의 建築許可

(質疑要旨)

都市計劃施設인 道路로 決定 告示된 垈地에 道路建設事業 施行前에 仮設建築物을 建築할 수 있는가?

(質疑者：建築主)

(回信内容)

建築125－15169(76. 7. 29)

都市計劃施設 또는 施設予定地上의 仮設建築物의 許可는 法 第47條 및 令 第174條의 規定에 依據 当該地域의 都市計劃事業의 実施에 支障이 없는것에 限하여 許可할 수 있는것으로서 이는 市長・郡守의 裁量行為입니다. 끝

(解 説)

仮設建築物은 必要할 때 容易하게 撤去할 수 있도록 그 構造基準을 令 第174條에서 定하고 있으며

災害復旧・興行・展覧会 및 工事施工等을 為한 臨時的인 仮設建築物은 着工 5日前에 申告만 하면 建築이 可能하나 都市計劃施設 또는 施設予定地上에서는 위와같은 臨時的인 仮設建築物이라 하드라도 許可 없이는 建築할 수가 없는 것이다.

都市計劃施設 또는 施設予定地上에서는 令 第174條의 規定에 適合한 仮設建築物을 建築하고자 하는 경우라도 許可権者가 当該 都市計劃事業의 施行에 支障이 없다고 認定할 때에만 建築許可를 하는 것이며 이는 市長・郡守의 自由裁量行為이며 申告에 依하여 建築할 수 있는 仮設建築物은 法 第2章 내지 第5章의 規定을 適用받지 않은 反面에 都市計劃施設 또는 施設予定地에서 許可를 받아 建築하는 仮設建築物은 建築法令의 모든 規定을 적용받는 것이다.

42. 住宅建築許可制度改善策의 組編成

(質疑要旨)

① 住宅建築許可改善策을 実施하기為한 連帯責任 建築士의 組編成을 함에 있어 5人을 原則으로 하였을때 残余 3人으로 編成된 組도 5人組와 同等하게 認定받을 수 있는가?

② 위와같이 組가 編成된 市에서 新規로 編入 하고져하나 여러가지 事情으로 不可能할 경우의 対策은?

(質疑者：建築士)

(回信内容)

建築125～15711(76. 7. 29)

① 質疑 ①에 対하여

住宅建築許可制度改善策 実施当時 道知事가 不得已하다고 認定하여 編成된 3人組 建築士組는 5人組와 同等하게 認定되는 것이며,

② 質疑 ②에 対하여

貴下의 경우와 같이 同業務를 為하여 連帯責任建築士의 組에 編入하려면 5人組 또는 3人組 中 어느 組에나 編入될 수 있으며, 設計事務所의 開設登録을 받은 市長・郡守가 어느 組에나 編入되도록 措置 하여야 합니다. 끝

(解　說)

連帶責任建築士의 組編成은 建築士 相互間의 意思에 따라 또는 支部에서 調整하는 等의 方法으로 編成되어져야 할 것이나 이와 같은 方法만으로 안되는 경우를 予想할 수 있을 것이다.

이와 같이 小數의 建築士가 編入될 수 없는 경우에는 市長·郡守가 적절한 措置를 取함으로써 同 許可制度에 모든 建築士가 參与할 수 있는 機会를 부여하여야 할 것이다.

43. 緑地地域의 建蔽率等

(質疑要旨)

1976.4.15 建築法施行令이 改正된 후에도 生産緑地地域과 自然緑地地域으로 区分되지 아니하고 從前에 指定된대로 緑地地域으로 되여있을 때 建蔽率等은 어떻게(몇%로) 適用하는가?

(質疑者：建築士)

(回信內容)

建築125～15411(76.7.31)

自然緑地地域과 生産緑地地域으로 区分되지 않고 緑地地域으로 되어있어도 양곡보관창고의 建築은 可能하며 建蔽率·垈地面積의 最少限度 및 容積率은 自然緑地地域의 規定을 適用합니다. 끝

(解　說)

大統領 第8090号(76.4.15) 부칙 第2項의 規定에 依하면

自然緑地地域과 生産緑地地域으로 区分되기 前의 緑地地域에서 建築할 때 地域別 用途制限은 生産緑地地域의 建蔽率·垈地面積의 最少限度 및 容積率은 自然緑地地域의 規定을 適用하여야 한다.

区　　分	緑 地 地 域	自然緑地地域	生産緑地地域
用途制限	生産緑地地域으로 (令"別表8"適用)	(令"別表8")	(令"別表9")
建蔽率 (%)	20	20	20
垈地面積의最少限度(m^2)	600	600	200
容 積 率(%)	20	20	150

44. 地下層의 設置規定을 適用하지 아니하는 既存建築物

(質疑要旨)

地下層設置規定이 改正되기 前에 從前의 規定에 依하여 延面積의 1/10의 地下層을 設置한 既存建築物(地上4層, 地下1層)을 7層으로 增築하고져 할 때 1層 바닥면적에 상당하는 地下層은 設置할 수 있으나 "電気·冷煖房 및 給排水施設을 設置하는 面積은 法 第22條의 規定에 依한 地下層으로 보지 아니한다"는 令 第113條 第2項의 規定을 適用하면 令 第113條(現行)의 規定에 適合하지 아니하게 되는 경우에 增築이 可能한가? (質疑者：建築士協会)

(回信內容)

建築125－13346(76.7.3)

貴 質疑上의 建築物이 竣工検査를 필한 既存建築物이라면 令 第180條의 規定에 依據 法 第22條의3의 規定을 適用하지 아니할 수 있음. 끝

(解　說)

地下層을 設置하지 아니하여도 建築할 수 있는 경우는 두가지로 大別할 수 있다.

첫째로 地下層의 設置規定에 適合하게 建築된 既存建築物을 增築 또는 改築(一部改築)하는 경우와

둘째 水面위에 建築하는 경우와 地盤의 地耐力이 200t/m^2(長期応力에 対한 許容応力度) 以上일 때 地下層의 設置가 不可能하다고 市長·郡守가 認定(建築委員会의 審議를 거쳐)할 때이다.

위 첫째의 경우를 열거하면

① 70.1.1以前에 建築된 既存建築物(※地下層의 設置規定은 70.1.1法律 第2188号로 新設되였음)

② 70.1.1以後 当該 建築物의 収容人員 1人当 0.25m^2를 基準으로 地下層을 設置한 既存建築物.

그러므로 質疑와 같은 경우의 建築物은 令 第113條 第2項의 規定에 不拘하고 위 ②에 該当되어 垂直增築이 可能한것이나 既存의 地下層에 電気·冷煖房 等의 設備를 追加로 하여서는 안되는 것이다.

45. 邑·面의 都市計劃区域안의 住居地域에서의 農産物保管倉庫 建築

(質疑要旨)

邑·面의 都市計劃区域内에 있는 住居地域에 倉庫業을 経営하는 農産物保管倉庫를 建築할 수 있는가?

(質疑者：慶尚北道)

(回信內容)

建築444.1～15232(76.7.29)

邑·面의 都市計劃区域안의 住居地域에서는 倉庫業인지의 如否에 関係없이 農産物保管倉庫의 建築이 可能함. 끝

(解　說)

倉庫의 建築可能如否를 地域別로 보면 다음 表와 같다.

地 域 別	農産物保管倉庫		其他用途의倉庫	
	自家(非営業用)	営 業 用	自家(非営業用)	営 業 用
住 居 地 域	可	可	바닥面積 165m² 以은 不可	左 同
邑·面의都市計劃区域	바닥面積 165m² 以上 不可	左 同	〃	〃
市級都市計劃区域	可	可	不可	不可
自然및生産緑地地域	不可	不可	〃	〃
住居専用地域	可	可	可	可
其他의 地域 (5個地域및 地域指定이 없는 地域)				
都市計劃区域外				
市·邑의 区域	可	可	不可	不可
基準地価告示地域	(地方自治団体의 條例로 定하는 바에 따름)			
其 他	可	可	可	可

46. 垈地가 2個以上의 地域 또는 地区等에 걸칠때

(質疑要旨)

하나의 垈地가 緑地地域内의 風致地区와 公園区域에 걸칠때 公園区域에 저촉하지 아니하도록 할 경우 公園区域에 저촉되는 垈地面積에 算入할 수 있는지의 如否?

(質疑者 : 경기도)

(回信内容)

建築444.1~15230(76.7.29)

貴 質疑와 같이 緑地地域안에 있는 하나의 垈地가 風致地区와 公園区域에 걸칠 때에는 그 垈地의 過半이 属하는 地区 또는 区域에 依據 一般 建築規制를 받아야하며(法 第52條), 過半에 未達하는 地区 또는 区域에 属하는 部分의 面積도 垈地의 面積에는 算入되는 것임. 끝

47. 農業用의 建築物

(質疑要旨)

都市計劃区域内의 自然 및 生産緑地地域에서 建築이 可能한 建築物을 規定한 令(別表 8) 및 (別表 9)의 各 第 1項에 게기한 "農業用建築物"과 "畜産業用建築物"에는 정미소·농산물보관창고 및 축산용 사료 공장이 포함되는가?

(質疑者 : 경기도)

(回信内容)

建築125~15690(76.8.5)

令 第142條 第8項(別表 8) 및 (別表 9)의 規定에 依하면 自然緑地地域과 生産緑地地域에서는 農業 및 畜産業用 建築物은 建築할 수 있도록 하고 있는바 貴質疑上의 양곡보관창고와 정미소는 農業用建築物에, 축산용사료공장은 축산업용건축물에 包含되는 것임. 끝

물 자 절 약

범국민적으로 소비절약 운동에 적극 참여하여 경제난국을 극복하기 위한 정부의 일환책으로 협회와 각시도 지부 및 전 회원은 자율적으로 솔선수범하자.

1. 수입물자 절약하여 국제수지 개선하자.
2. 근검절약 생활화하여 경제자립 이룩하자.
3. 폐물자 활용하여 국산대체 추진하자.