

建築法規 問題 解説

(1)

韓 奎 峯 (建設部建築課)

建築法이 1962. 1.20 制定 公布된 以來 法은 다섯번, 令은 일곱번이나 改正되었다.

建築設計業務나 試驗과 같은데 부딪치고 나서야 “法이 改正되었구나” 하고 失望하거나 建築法을 다루는 사람들에게 辱아닌 투정을 하게되는 경우도 있을 것이다. 저 自身도 辱을 들을 수도 있는 立場에 있는 사람이라 辱을 안듣기 爲해서(?) 이글을 쓸것을 承諾하게 된것이다.

建築物을 設計·監理하거나 建築士試驗을 準備 하는 建築人에게 도움이 되었으면 한다.

1. 建築許可 対象建築物

建築許可는 禁止된 行爲를 解除하는 行政行爲로서 그 目的을 세가지 側面으로 大別할 수 있다.

첫째: 都市計画法 第17條 및 第18條의 規定에 依하여 指定되는 地域·地區와 其他 特殊한 目的으로 指定하는 地域·地區 또는 區域의 指定目的에 適合한 用途의 建築物을 그 地域·地區等에 建築하게 하려는 것이고

둘째: 建築物을 構造的으로 安全하게 建築하게 함으로써 危害로부터 人間을 保護하려는 것이다.

세째: 住居生活이나 建物을 利用하는데 있어 不便이 없도록 하기 爲하여 最少限의 基準 以上으로 建築하게 하려는 것이다.

이와같은 目的을 爲해서는 建築許可 対象區域을 全國으로, 또 모든 建築物을 對象으로 하여야 할 것이지만 全國에서 建築하는 모든 建築物을 對象으로 하지않고 다음과 같이 定하고 있으며 그 範圍는 점차로 擴大 되어가는 傾向에 있다(※ 밑줄 친 部分은 法律 第2852號 및 大統領令 第8090號로 法令이 改正될때 追加된 것이다.)

建築許可對象區域 또는 建築物

- ① 모든 建築物을 許可對象으로 하는 地區
都市計劃區域안의 防火地區
- ② 延面積 10M² 以上の 建築物을 許可對象으로 하는 區域等.
 - ㉑ 都市計劃區域 (防火地區 除外)
 - ㉒ 国土利用管理法의 規定에 依한 工業地域 및 聚落 地區

- ㉓ 都市計劃區域外の 市·邑의 行政區域
 - ㉔ 高速道路 및 国道 양측 500M² 以內의 區域
 - ㉕ 鐵道 양측 500M 以內의 區域
 - ㉖ 鐵道 양측
 - ㉗ 地價告示 對象地域
- ※ ㉓ 내지 ㉖ 에 該當하는 地域·地區에서 10M² 以下의 建築 또는 大修繕을 할때에는 申告하여야 한다.
- ③ ① 및 ② 에 該當되지 아니하는 場所라 하더라도 다음 規模以上인 建築物을 建築 또는 大修繕할 때에는 建築許可를 받는다.
- ㉘ 特殊建築物로서 延面積 100M² 以上인 建築物.
 - ㉙ 木造建築物로서 延面積 300M² 以上이거나 2層以上인 建築物
 - ④ 建築許可는 建築 및 大修繕을 할때 適用되며 建築許可對象建築物을 用途變更할 때에도 建築許可를 받아야 한다.
 - ㉚ 木造 以外的 建築物로서 延面積 200M² 以上이거나 2層以上인 建築物.

※ 關係條文 令 第4條
法 第5條 法 第48條

2. 建築物의 工事監理

建築士法의 規定에 依하여 建築士가 設計하여야 하는 建築物中 大統領令으로 定하는 建築物을 建築(新築·増築·改築·再築 또는 移轉)하거나 大修繕을 할때에는 建築

士를 工事監理者로 定하도록 法 第6條 第2項에 規定한 것을 根據로하여 令 第2條 第3項과 令 第7條에서 工事監理業務의 限界와 監理對象建築物의 範圍等を 規定하고 있다.

(1) 工事監理業務의 限界

工事監理와 工事監督의 明確한 区分을 하기는 어려웠으나 1976 4.15 改正令에서 工事監理業務를 다음과 같이 規定한 것이다.

即 “工事監理”란 建築士가 다음事項에 對하여 施工者를 指導하고 施工結果를 確認하는 業務를 말하는 것이다.

- ① 建築의 位置 및 配置
- ② 建蔽率·容積率
- ③ 道路·隣接地境界線·隣接地안의 建築物과 關聯되는 建築物의 높이
- ④ 同一地안의 建築物 相互間에 띄어야 할 建築物의 높이
- ⑤ 建築物의 構造上의 安全에 關係되는 基礎 및 構造體의 規格 또는 斷面積, 鉄筋의 加工 및 配筋·콘크리트의 配合·打設 및 養生.
- ⑥ 駐車場·地下層
- ⑦ 避難施設
- ⑧ 耐火構造·防火構造·防火區劃·防火門
- ⑨ 土地掘削部分에 對한 整理
- ⑩ 主要構造部用 材料의 選定

(2) 工事監理對象 建築物의 範圍

工事監理者를 定하여 建築이나 大修繕을 하여야 할 建築物은 原則的으로

- ① 延面積 300M² 以上の 建築物
- ② 높이 13M 以上の 建築物
- ③ 처마높이 9M 以上の 建築物이며 이 외에도 市長·郡守가 必要하다고 認定하여 工事監理者를 定하여야 建築物을 따로 定할 수 있는 것이다.

市長·郡守가 監理對象建築物로 定할 수 있는 範圍는

- ① 住宅일 경우에는 延面積 30M² 以上 300M² 未滿이며 이와같은 範圍內에서 工事監理를 하여야 할 對象을 定한 때에는 市長·郡守가 公告를 함으로서 그效力이 發生하는 것이다.

(3) 工事監理에 關한 罰則

① 工事監理者를 定하여 建築이나 大修繕을 하여야 할 建築物을 工事監理者없이 施工한 建築主와 施工者는 2年 以下의 懲役 또는 600萬원 以下의 罰金(法 第55條 第3號 및 第5項)

② 工事監理者가 工事監理를 함에 있어 法 또는 法에 依한 命令에 違反하여 施工하는 것을 是正도록 建築主와 施工者에게 勸告하여도 이에 不応할 때 市長·郡守에게 報告할 義務를 이행치 아니하거나 虛偽로 報告한 建築士(工事監理者)는 100萬원 以下의 罰金(法 第56條)

※ 關係條文

- 法 第6條 第2項
- 令 第2條 第3項

(別表 12)

- 令 第7條
- 法 第55條 第4 및 5項
- 法 第56條

3. 道路와 建築線

(1) 道路의 定義

사람이 步行할 수 있고 階段式 車輛通行이 不可能한 施設이 없는 通過道路 및 막다른道路(길이 35M 未滿인 막다른道路는 階段等 施設이 있어도 무방함)로서

- ① 都市計画法·道路法·私道法 其他 關係法令의 規定에 依하여 新設 또는 變更에 關한 告示가 된 것.
- ② 建築許可를 할 때 市長·郡守가 그 位置를 指定한 道路를 말한다.

※ 1975. 12. 31 法の 改正에서 自動車通行이 可能한 경우만을 道路라고 規定 하였으며 從前의 規定에 依한 車輛通行이 不可能한 道路는 改正된 規定에 不拘하고 適法한 道路로 본다 고 附則 第2項에서 規定하고 있다.

(2) 막다른道路의 幅과 構造

막다른道路에 關한 令 第138條의 規定은 消防上에 必要한 最少限의 道路를 漸次로 確保하려는 規定이라 할 수 있다.

既存 막다른道路가 令138條의 規定에 適合하지 아니한 幅의 道路일 때에는 法 第30條 第1項의 規定에 依據 그 道路에 接한 地에 建築할 때 마다 漸次로 所要幅의 道路를 確保하여 나가려는 것이다. 이렇게 되면 道路의 形態가 凹凸현상이 되겠지만 장차에는 建築法이 意圖하는 道路가 될 것이다.

令 第138條에 規定한 내용을 열거하면

- ① 막다른道路의 長이가 10M 未滿은 그 幅을 2M 以上으로 하되 車輛通行이 不可能한 階段等의 施設이 있어도 무방하다.
- ② 막다른道路의 長이가 10M 以上 35M 未滿이면 幅 3M 以上이며 역시 階段等이 있어도 상관 없다.
- ③ 長이가 35M 以上일 때에는 車輛通行에 支障이 있는 構造이어서는 아니되며 그 幅은 6M 以上으로 하여야 한다.
- ④ 막다른道路의 長이가 35M 以上이라 하더라도 長이 35M 以內마다 自動車가 회전할 수 있는 空地(公園·廣場 其他 이와類似한 建築이 禁止된 空地를 말함)가 있을 때에는 道路의 幅을 3M 以上으로 할 수 있다.

(3) 建築線

建築線은 道路의 境界線을 말하며 바꾸어 말해서 “建築制限線”이라고 表現 할 수 있을 것이다. 그러므로 建築物이나 담장은 建築線의 無直線을 넘어서는 아니되며(路面으로 부터 3M 以上에 있는 窓이나 出入口 등은 建築線을 침범하여 開閉하여도 무방함) 幅 4M 未滿의 通過道路나 令 第138條의 規定에 適合하지 아니한 막다른道路에 接

한 垜地는 그 道路의 中心線으로 부터 當該 道路 所要幅의 1/2을 後퇴한 線을 建築線으로 하여 建築하여야 하며 道路의 反對側에 傾斜地·河川·鐵道等이 있어 그 方向으로 道路 확장이 불가능 할 때에는 當該 傾斜地等이 있는 쪽의 道路 境界線으로 부터 그 道路의 所要幅 만큼의 水平距離를 後퇴한 線을 建築線으로 하여야 하는 것이다. 이와같이 定해진 建築線을 침범하여 답장을 싸울수도 없다. 이와같이 最少限의 道路 確保를 爲한 建築線外에도 市長·郡守가 建築物의 位置를 整備하거나 環境整理를 爲하여 必要한 때에는 建築線을 指定할 수도 있으며 이렇게 建築線을 指定하였을 때에는 이를 告示하도록 規定하고 있다.

(4) 道路모퉁에서의 建築線

街角剪除를 하여 이 線을 建築線으로 하는 것이다. 道路 모퉁이 部分에서의 自動車의 廻轉을 容易하게 하고 通行에 不便이 없도록 하기 爲하여 幅員 8M이하의 道路가 交叉하는 位置에 있는 垜地(道幅 8M인 두 道路의 交叉일 때에는 除外)의 街路 모퉁이에는 그 道路의 交叉角과 路幅에 따라 다음 規定에 依據 建築線을 定하고 建築하여야 한다.

(單位 : M)

2 道路의 交叉角	交叉되는 道路의 幅	8 M 以下 6 M 超過	6 M 以上 5 M 超過	5 M 以下 4 M 以上
80° 未滿	6M 以下 5M 超過	4	4	3
	5M 以下 4M 以上	3	3	2
80° 以上	6M 以下 5M 超過	3	3	2
	5M 以下 4M 以上	2	2	2

이 表의 數置는 道路의 交叉點에서 境界線(道路와 垜地의)을 따라 後퇴할 點까지의 길이이며 이 두 點을 연결한 線을 建築線으로 한다.

※ 關係條文

- 法 第 2 條 第 15 号
- 法 第 7 條 內지 第 31 條
- 令 第 2 條 第 2 項
- 令 第 138 條
- 令 第 140 條의 2

4. 建築物과 道路와의 關係

建築物은 道路에 接해서 建築되어야 그 利用이 可能한 것임은 極히 一般的인 常識이지만 建築法에서는 建物の 用途와 規模에 따라 道路의 幅과 垜地가 道路에 接하여야 할 最少의 길이에 對하여 規定하고 있다.

(1) 幅 6 M 以上의 道路에 接하여야 하는 경우

特殊建築物(火葬場·屠殺場·진애 및 오물처리장을 除外)이나 3層 以上의 建築物로서 延面積 1,000M² 以上의 建築物을 建築하는 垜地와 車庫用的 垜地는 幅 6 M 以上의 道路나 空地에 6M 以上 接하거나 1個所에 4M 以上式 2個

所以上 接하여야 한다. (이 경우 空地라 함은 公園·광장 其他 이와 類似한 것으로서 建築이 禁止된 空地를 말한다).

(2) 販賣業用的 建築物

로서 販賣場의 바닥면적의 合計가 3,000M² 以上인 建築物은 그 垜地의 2面 以上이 道路 또는 空地에 接하거나 垜地둘레 길이의 1/3 以上이 道路 또는 空地에 接하여야 한다.

(3) 위 (1) 및 (2)에 該當하지 아니하는 建築物의 垜地는 道路에 2M 以上 接하여야 한다.

(1)에서 말하는 特殊建築物 및 3層 以上의 建築物로서 延面積 1,000M² 以上인 建築物의 垜地와 車庫用的 垜地는 幅 6M 以上의 道路에 接하여야 함으로 幅 6 M 未滿의 다른 道路에 接하고 그 道路의 中心線에서 3M를 後퇴한 線을 建築線으로 하여 建築을 하려는 경우에는 令 第 139 條의 規定에 違背되어 建築許可를 할 수 없다는이다.

(2) 및 (3)의 경우는 道路의 幅에 關係없이 法 第 2 條 第 15 号의 規定에 適合한 道路이기만하면 無關하므로 幅 4 M 以上의 道路(通過道路)나 令 第 138 條의 規定에 依한 다른 道路中 어느 道路에 接하더라도 상관하지 아니하며 垜地의 周圍에 公園·광장等 建築이 禁止된 空地가 있거나 保安上 支障이 없을 때에는 道路에 接하지 아니하여도 建築을 할 수 있다.

※ 關係條文

- 法 第 27 條
- 令 第 139 條

5. 駐 車 場

都市計劃區域內에서 建築物을 新築·增築·改築 또는 再築(이하 “新築等”이라 한다)을 할 때에는 駐車場을 設置하여야 한다. 改築의 경우에는 全部改築인 때에만 該當되며 增築을 할 때에는 既存의 延面積과 增築하는 面積을 合하여 基準面積 以上이면 駐車場을 設置하여야 한다.

(1) 對象建築物과 設置基準

① 商業地域內에서 新築等を 하는 다음과 같은 用途의 建築物의 延面積이 1,000M² 以上이면 그 延面積 200M² 마다 駐車台數 1 台의 比率로 駐車場을 設置하여야 한다.

※ 劇場 映畫館 演芸場 觀覽場, 集會場, 展示場, 旅館, 호텔, 飲食店, 舞蹈場, 싸, 카바레, 遊技場, 公衆沐浴場, 共同住宅(아파트 聯立住宅), 體育館, 百貨店, 事務所, 病院(綜合病院, 病院), 農水産物都賣市場, 倉庫 其他 이와 類似한 用途에 쓰이는 建築物.

※ 醫院은 病院에는 包含되지 아니하나 “其他 이와 類似한 用途의 建築物”에 該當될 것이다.

② 商業地域內에서 新築等を 하는 ①에 該當되지 아니하는 建築物과 商業地域 以外의 地域(8 個地域)內에서 新

築等を 하는 延面積 2,000M² 以上の 建築物은 그 延面積 500M²마다 駐車台數 1台的 比率로 設置하여야 한다.

(2) 自動車 1台的 駐車面積 基準

은 15M² (6 M×2.5M)이다 (다만, 平行駐車일 때에는 7.5 M×2.5M)

(3) 駐車場의 通路에 關한 規定

駐車場을 設置할 때에는 台當面積 15M² 以外에 다음과 같이 通路를 確保하여야 하고 駐車部分의 長短邊中 1邊 以上은 通路 또는 自動車의 通行에 支障이 없는 道路에 接하여야 한다 (長邊: 車의 길이쪽의 邊, 短邊: 車의 幅쪽의 邊)

駐車場 通路의 幅

駐車形式	通 路 的 幅 (M)	
	出入口가 1 個일때	出入口가 2 個以上일때
平行 駐車	5.0 以上	3.5 以上
直角 駐車	7.5 "	7.5 "
45° 对向駐車	5.0 "	4.7 "
60° 对向駐車	6.0 "	6.0 "
交叉 駐車	5.0 "	4.7 "

(4) 다른用途로의 使用禁止

駐車場은 다른 用途로 使用할 수 없는것을 原則으로 하고 있으나 道路交通法 第54條의 規定에 依하여 6個月以上 車輛通行이 禁止된 道路에 接하고 이 禁止된 道路以外에 車輛이 出入할 수 있는 道路나 通路가 없는 屋内駐車場 일 때에는 通行禁止期間에 2週日을 加算한 期間을 期限 付로 하여 市長·郡守가 用途變更을 承認할 수 있다.

※ 關係條文

- 法 第22條의 2
- 令 第22條
- 令 第22條의 2
- 施行規則 第19條

6. 昇用昇降機의 設置

學校·病院·集會場·展示場·百貨店·여관·호텔·아파트·事務室 및 寄宿舍 其他 이와 類似한 用途에 쓰이는 6層 以上の 建築物을 建築할 때에는 다음 表에서 定하는 基準台數 以上の 昇用昇降機를 設置하여야 한다.

6層 以上の 建物이라 하더라도 6層 以上の 層의 居室바닥面積의 合計가 150M² 以下인 경우에는 昇降機를 設置하지 아니하며 設置台數는 居室面積을 基準으로 하여 建築法施行規則 第22條에서 設置台數를 規定하고 있다.

昇用昇降機 設置台數의 基準

거실면적의 합계	3,300 평방 미터 미만	3,300 평방 이상 6,600 평방 미터 미만	6,600 평방미 터 이 상
	집회장·전시장·호텔·백화점·병원	1	3
여관·사무실	1	2	
기 타 (設置対象建築物)	1	1	

※ 關係條文

- 法 第22條 第1項
- 令 第129條
- 施行規則 第22條

7. 非常用昇降機의 設置

法 第22條 第2項의 規定에 依한 非常昇降機는 同 第1項의 規定에 依한 昇用昇降機의 設置에 關係없이 設置하여야 하며 檢용으로 할 수 없다.

(1) 設置對象 建築物

높이 31M를 넘는 建築物中에서

- ① 높이 31M를 넘는 各層을 居室以外의 用途로 使用하는 建築物
- ② 높이 31M를 넘는 層의 數가 4個層以下로서 그 바닥面積의 合計가 500M² 以下인 建築物
- ③ 높이 31M를 넘는 層의 數가 4個層以下로서 當該層 (높이 31M를 넘는 位置에 있는 層)의 居室바닥面積 100 M² 以內마다 耐火構造의 바닥 및 壁 또는 防火門으로 区副한 建築物
- ④ 높이 31M를 넘는 層의 數가 4個層以下로서 該當層의 居室의 벽 및 반자를 準不燃材料로 마감하고 그 바닥面積 200M² (벽 및 반자를 不燃材料로 한 때에는 500M²) 以內마다 耐火構造의 바닥 벽 또는 防火門으로 区副한 建築物等을 除外한 建築物은 設置台數基準에 따라 非常用昇降機를 設置하여야 한다.

(2) 設置台數의 基準

높이 31M를 넘는 位置에 있는 層中 제일 넓은 層의 바닥面積이 1,500M² 未滿인 때에는 1台 以上 위 基準을 넘을 때에는 基本台數 1台에 1,500M²를 넘는 3,000M²以內마다 1台式을 加算한 台數 以上으로 設置하여야 한다.

(3) 非常昇降機의 構造基準等

① 昇降場의 構造

- ㉠ 昇降場의 바닥과 壁은 耐火構造로 한다.
- ㉡ 避難層을 除外한 各層에서 通할 수 있도록하고 出入口는 甲種防火門으로 한다.

- ㉔ 直接 노대 또는 外氣에 向하여 開放할 수 있는 窓을 設置하거나 排煙設備를 하여야 한다.
- ㉕ 반자 및 벽의 室内面에는 不燃材料로 마감한다.
- ㉖ 予備電源을 갖춘 照明設備
- ㉗ 1台昇降機의 昇降場面積은 6M² 以上(但: 屋外에 設置할 때에는 例外)
- ㉘ 避難層에 있는 昇降場이나 昇降路의 出入口로 부터 道路 또는 空地까지의 距離는 30M以下로 한다. 이 경우 道路는 幅員 4M以上の 道路이며 空地는 公園·廣場과 같은 建築이 禁止된 空지를 말한다.

② 昇降機의 構造

- ㉙ 予備電源에 依한 可動
- ㉚ 정격속도 60M/Min
- ㉛ 外部와 연락할 수 있는 電話設備

※ 關係條文

法 第22條
令 第129條 내지 第132條

8. 地 下 層

地下層의 用途에 對하여는 建築法에서 規制하지 않고 있으나 有事時에 待避施設로 利用하기爲한 目的으로 그 設置를 義務化한 것이다.

(1) 地下層의 定義

地下層이라 함은 地表面下에 있는 層으로서 그 바닥로 부터 地表面까지의 높이가 그 層의 天井높이의 2/3以上인 것을 말한다.

即 $h \geq 2/3H$ 이어야 地下層이 되는 것이다.

(2) 地下層 設置對象建築物

人口 20万以上 또는 建設部長官이 指定 公告하는 地域의 行政區域안에 建築하는 地上層의 延面積 200M² 以上の 建築物中에서

① 倉庫·火葬場·屠殺場·진애 및 오물처리장 其他 이와 類似한 建築物

② 5層以下の 建築物로서 建蔽率에 꼭 맞는 空地外에 余裕空地가 當該 建物延面積의 1/8以上이 있는 建築物

③ 當該 建築物의 地下層에 갈음할 수 있는 施設 또는 自然條件(山 터널과 같은것을 말함)이 있다고 市長·郡守가 認定하는 建築物等을 除外한 建築物은 地下層을 設置하여야 한다.

延面積에 依한 對象建築物을 定함에 있어 同一垵地안에 2株以上 있을 때에는 그 延面積의 合計로, 增築할 때에는 既存과 增築部分의 延面積의 合計로 計算한다.

(3) 地下層 設置基準

- ① 6層以上 15層以下の 建築物은 1個層以上の 地下層
- ② 16層以上の 建築物은 2個層 以上の 地下層
- ③ 5層以下の 建築物은 地上層 延面積의 1/10以上에 相當하는 地下層을 設置하여야 하며 電氣 冷煖房·給排水等 機械設備를 하는 地下層部分의 面積은 基準面積에 算入하지 아니 하도록 規定하고 있으므로 地下層에 機械設備를 하였을 경우 그 相當面積만큼 더 設置하여야 한다.

(4) 地下層의 構造基準

區 分	基 準
構 造	鉄筋콘크리트造 또는 鉄筋硃骨콘크리트造
壁 두께	20cm 以上
반자높이	2.1M ² 以上
避難施設	地下層의 바닥面積의 合計가 1,000M ² 以上일 때에는 防火壁으로 區劃되는 部分마다 1個 以上の 避難階段 設置 ※ 防火區副面積은 令 第96條의 規定에 依한다.

(5) 地下層없이 建築할 수 있는 特例

① 地盤의 地耐力이 長期応力에 對한 許容応力度 200 t/M² 以上일 때로서 建築委員會의 審議를 거친 경우와 水面위에 建築하는 建築物은 地下層을 設置하지 아니하며

② 建築當時 地下層設置規定에 適合하게 建築된 既存建築物은 地下層을 設置하지 않고 無直으로 增築할 수 있다.

地下層의 設置規定은 1970年 1月 1日(法律 第2188号) 改正法에서 처음으로 新設하였으므로 이 以前에 建築한 地下層없는 建築物은 地下層의 規定에 適法한 既存建築物이며 1970. 1. 1以後 收容人員 1人당 0.25M² 基準으로 地下層을 設置한것도 適法한 既存建築物로서 地下層없이 無直增築이 可能한 것이다.

※ 關係條文

法 第2條 第5号 및 第22條의 3
法 第53條의 7
令 第113條 및 第114條
令 第180條