

改正建築法施行令解説

李 弼 遠

1. 改正에 이르기까지

建築法施行令이 다시 改正되어 지난 10. 30부터 施行되고 있다. 昨年에 이어 9 번째의 施行令改正이 되는 것으로서 62년 法制定 이래 6 次의 法改正, 9 次의 施行令改正을 합하면 總 15 次의 法規改正이 있는 셈이다. (表-1 参照) 比較的 變更이 잦다고 할 수 있으나 建築法規는 그 屬性이 他法令에 比하여 時事性이 強한 面과 急激한 社會變化에 對処하는 點에 比추어 보면 不可避한 것이라 하겠다. 그리고 이러한 趨勢는 現行 建築法體系인 一體的 建築에 對한 市長·郡守의 個別的 許可制度를 改革하지 않는 限 繼續되지 않을까 생각된다.

表- 1(1) 建築法施行令改正狀況

區 分(年度)	改 正	削 除	新 說 條文의數	
制 定(1962)	-	-	-	128條
1 次改定(1964)	23條	13條	7 條	122
2 次改定(1965)	-	-	2	124
3 次改正(1968)	14	-	6	130
4 次改正(1970)	한글화 하면서 全文改正			135
5 次改正(1971)	3	-	4	139
6 次改正(1973)	全 文 改 正			180
7 次改正(1976)	37	-	14	194
8 次改正(1977)	40	1	1	194
9 次改正(1978)	37	1	3	196

建築士 78. 6. P. 10 李文輔教授作成表 引用하여 追加함

이번 改正의 主要한 理由를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 77. 12. 30 法改正에 따른 施行令의 關聯條文의 改正이 必要했기 때문이다. 이에 따라 垡地의 定義補完, 造景義務化, 用途變更節次 및 許可對象의 決定 등이 改正되었으며

둘째, 現行規程上 末備點의 補完이 必要했기 때문이다. 垡地안의 空地, 日照權, 垡地의 定義中 一團의 土地의

範圍등에 關한 現定의 改正과 用語의 定義 및 面積·높이 등의 算定方法의 變更이 이에 따라 이루어진 것이다.

셋째, 새로운 規制條項의 新設의 必要性 때문이다. 文化財周圍 建築의 規制, 都市計劃上 새로이 指定되는 市街化調整地區內 行爲制限, 同一建築物內 防火上 有害한 複合用途使用의 禁止가 이에 該當되는 것이다.

2. 主要한 改正內容

우선 이번 改正의 特徵을 說明하면 用途規制의 合理化로서 用途의 系列化 및 이에 따른 用途變更節次의 簡素化, 地域地區內 建築物의 用途制限의 合理的 調整이 이루어졌으며, 둘째 從來의 限定된 造景義務의 擴大를 들 수 있는데 이는 公害防止, 美觀確保, 街路景觀造成에 큰 뜻이 있지만 建築士의 業務範圍를 擴張시킨 데도 意義가 있다고 하겠다. 셋째로 用語의 定義, 面積·높이의 算定方法等 實際 適用上 一部 問題點에 對하여 明白히 한 點이다. 改正의 內容을 說明의 便宜를 위하여 主要한 項目別로 나누어 詳述하고자 한다(建築法, 施行令, 施行規則을 各各 '法' '令' '規則'으로 表記한다)

1) 垡地의 定義等 用語의 定義를 補完함(令 2 條 및 3 條)

가. 垡地의 定義가 地籍法上 一筆地로 된 從來의 規定을 補完키 위하여 令 2 條 4 項을 改正하여 '同一 所有者의 土地로서 道路, 河川, 綠地 등으로 區劃된 土地'로 하므로서 同一所有者의 範圍를 詳述하여 自己의 所有가 아니더라도(建築을 前提로 하여 使用 승낙을 얻은 境遇, 地上權이 設定된 境遇 및 共同所有의 境遇에도 該當되는 것으로 明白히 하였고 그 외에 2 筆地以上으로 할 수 있는 例外規程도 細分하였다.

하나의 建築物을 建築할 경우 그 建築物이 건축되는 모든 筆地의 最外廓線으로 區劃된 土地로 함으로서 所謂 連壁建築이 可能하게 되어 零細 垡地活用의 方案이 열렸으나

地籍法에 의하여 土地의 合併이 不可能한 경우를 表

示 土地의 所有者가 다른 경우, 假登記, 予告登記等 登記關係가 다른 경우에는 除外토록 함으로서 可及의 一筆地로 合쳐 建築토록 유도하였다.

나. 역시 垡地의 定義中 法改正에 따라 一團의 土地의 範圍내 그 이상의 建築物을 建築할 수 있는 경우를 從來의 工場 共同住宅外에도 醫療施設, 倉庫施設과 公共의 庁舎, 研究所等 都市計劃施設로 決定되는 建築物等으로 明示하여 大規模複合建築物에 대하여는 垡地에 數棟의 建築이 可能하게 하였으나 隣棟距離, 採光, 避難, 安全等에 대한 別途의 基準이 필요할 것이다.

다. '바닥面積'의 定義에 있어서 一部를 고쳐 人間의 收容 및 出入, 人間活動이 不可能한 設備空間等은 바닥면적算定에 除外토록 하여 승강기탑, 계단탑부분, 망루, 屋上·屋外·地下에 設置되는 물탱크, 기름탱크, 쿨링타워, 배관핏트 등 設備의 設置를 위한 構造物이 차지하는 面積을 明示하였고 다락방에서는 반자높이가 1.8m 이하인 것에 대하여도 역시 제외토록 하였다.

라. '延面積'이 '建築物의 各層의 바닥面積의 合計로 한다'로 되어있던 것을 '하나의 建築物의 各層의……'으로 개정하여 延面積의 合計와도 확실히 区分되도록 하였다. 또한 容積率算定을 위한 延面積計算에 있어서 安保上 그 設置를 장려할 필요가 있는 地下의 停車場, 法上 義務의 由로 設置하여야 하도록 된 地下層(法23條의 3) 등 屋室以外의 用途로 쓰이는 面積을 除外토록 하여 從來에는 아파트에 限定시켰던 事項을 擴大하였다. 다만 동規程은 바닥면적의 算定에 의한 其他 規制에 對하여는 適用되지 않는 것임을 留意하여야 할 것이다.

마. '垡地의 定義'에서 연유된 것으로 볼 수 있는 '附屬建築物'에 대하여는 從前에는 建設部令으로 細付規定토록 되어있던 것을 2條14號에서 明確히 하여 '同一垡地內에 主된 建築物과 함께 位置하지 않으면 主된 建築物의 利用에 극히 支障이 있는 것(주로 用途를 말함)으로서 그 規模가 主된 建築物의 運營에 필요한 適定한 것'으로 하였다. 이에 는 工場內 倉庫, 보이라스: 觀光 호텔內 나이트클럽, 共同住宅團地內 商街等이 이에 該當되며 同 '附屬建築物'은 地域에 따른 建築物의 用途制限, 垡地안의 空地, 日照權規程等에서 適用의 例外가 될 것이다.

이에 따라 '附屬用途'의 定義도 '하나의 建築物 또는 2 이상의 建築物에 있어서 앞서 定義된 '附屬建築物'의 要件에 該當되는 用途를 말하도록 改正하였으므로 逆으로 附屬建築物은 반드시 附屬用途가 될 수 밖에 없다. 參考로 施行令 別表等 法令에 揭記된 用途는 主用途를 指稱하는 것이나 同主用途 附屬用途 역시 同一하게 取扱되어야 할 것이다.

表- 1 (2) 9次 改正의 內容別 分析

区分	該 當 條 文	備 考
新設 (3)	98條의 2, 120條의 2, 155條의 3	6條3項·6條의 3, 4號 5號도이에準함
廢止 (1)	179條	2條12項2號도이에準함
強化 (3)	22條, 168條의 3, 171條 別表一部	6條, 6條의 3一部도準함
緩化 (10)	2條, 3條, 11條, 17條, 159條, 160條, 167條, 168條의 2, 174條, 180條, 別表一部	
其他 (24)	2條, 3條, 5條, 91條, 96條, 103條, 104條, 105條, 107條, 108條, 109條, 110條, 113條, 118條, 123條, 134條, 145條, 147條, 155條, 155條의 2, 163條, 164條, 165條	未備點의 補完字句修正을 말함

바. '건축물의 높이'算定에 있어서도 從前의 地表面으로부터 計算하여 建築物의 上端까지 높이로 하던 原則에서 一部 완화하는 規程을 補完하여 '굴뚝'계단 등으로서 壁體에서 突出한 部分의 길이 僅小(50cm)한 것이나, 接한 面의 壁全體의 길이 1/10이하인 경우에도 건축물의 높이에서 除外토록 하였다. 다만 이 부분은 避雷針設置를 위한 最高높이 計算에 있어서는 역시 算入 되어야 하는 것이다.

사. "標準設計圖書"에 關한 規定은 그 定義(令2條 11號)와 運用規定(令179條)이 削除되어 建築士法 4條 및 同令 7條에 따르도록 되었고 '아파트'의 定義는 住宅建設 促進法施行令 第30條의 規定을 따르도록 削除되었다.

2. 用途規制를 合理化함(令174條의 2, 別表, 附表)
建築法上 用途에 關한 規制는 別表에 明示된 地域에 따른 建築制限, 用途變更의 節次 및 許可對象으로 나눌 수 있다.

從來에는 法令에 各個의 用途를 明示 함으로서 100余個의 用途가 反復羅列되어 있었으며 이에 따라 別表等에 揭記된 用途相互間에는 變更許可를 하던 原則을 變更하여 類似用途를 그 性格上, 位置上 系列로 묶어 32個 系列로 分類하여 附表를 新設하여 明記하였다(31. 32系列은 特殊한 경우임)이에 따라 同項간 即 系列相互間 變更時 法5條의 許可를 받도록 하였다. 이에 대하여 나누어 說明하면 다음과 같다.

가. 用途를 系列化함(附表 1項~32項)

類似한 用途를 系列化하기 위하여 從來의 用途名稱을

單位로 하여 “施設”이란 用語를 導入하여 用途의 性格上, 當該 用途가 位置하여야 할 範圍, 從來의 用途規制等을 고려하여 住宅, 近隣施設(Community facilities), 社會施設, 教育文化施設, 商業施設, 工場, 供給處理等 都市特殊施設로 크게 分類하고 各各을 다시 나누어 30系列로 하였다.

表 2 : 用途系列化

大分類	中分類 (用途系列)	小分類
住宅	①近隣生活施設 ②近隣公共施設 ③近隣運動施設	1. 바닥면적 300m ² 미만의 소매점포.
近隣施設		2. 약국, 의원, 조산소등
		3. 간이음식점, 대중음식점점.....
社會施設		4. 공중목욕탕.....장
		5. 차고(주차면적50m ² 미만)
		6. 공회당.....
		7. 공중변소.....

用途를 系列화함에 있어서는 多少 無理한 點은 있겠으나 앞으로 充分한 時間을 갖고 施行上 問題點을 감안하여 補完되어야 할 것이다. 參考로 美國의 Zoning Code(우리의 建築法中 所謂 集團規定에 該當되는 것으로 볼수 있음)에서는 住居用, 近隣社會用, 小売業 및 商業用, 供給處理用, 休養娛樂用, 工業用의 6개의 use-Group으로 나누고 各各 細分하여 17의 用途系列로 되어 用途를 規制하고 있으며 地域地區內 許容하는 條件에 있어도 自動許容, 臨時許容, 條付代許容으로 区分하고 있다. 우리의 경우도 別表에서 規模制限, 區域의 指定等이 該當되는 것이라 하겠다.

나. 用途變更에 있어 許可對象과 그 節次를 確實히 함(令 174條의 2 付表別表等).

이를 위하여 令 174條의 2 (用途變更)規定을 新設하여 用途變更許可對象을 明確히 하고 許可節次는 法5條를 따르도록 한 것이다. 특히 既存建築物의 用途變更에 대하여 同令 第22項에 明示하여 從來의 180條 5項의 規定에 包含된 內容이외에도 用途變更으로 그 不適合하게 된 程度를 넘지아니하는 範圍안에서는 用途變更을 許容토록함으로서 地域·地區의 變更에 의한 建弊率·容積率등에 不適合하게 된 境遇는 물론 同一系列內 用途變更은 地域地區에 關係없이 可能하며 其他 用途에 따라서 制限을 달리하는 規定이더라도 違反된 程度를 惡化시키지 않는 範圍내라면 變更이 許容될 것이다. 다만, 實際로 適用함에 있어서는 事例에 따라 個別的으로 判斷되어야 할 것이다.

1) 用途變更許可對象: 工場, 特定區域(公園, 遊園地, 開發制限區域)을 除外하고는 改築, 大修繕等을 隨伴하지 않는 경우로서 付表에 揭記된 系

列(第1項~第32項)間의 變更을 말하나 그 외에도 別表 1乃至 9 各項에 揭記된 것을 包含시키도록 하였던 바, 이는 付表의 用途表示이외에도 綠地地域等의 一次産業에 附隨되거나 原資材를 利用하는 建築物等 特別한 境遇를 對備한 것이다.

2) 許可節次: 法5條에 의한 建築許可節次를 따르도록 되었으나 實際上 規則에서 添付書類 및 圖面을 簡素化하고 있다.

다. 地域內 建築物의 用途制限의 合理的 調整(別表 1乃至 9)

現行 都市計劃上 9個로 区分된 地域의 指定目的에 適合하도록 하기 위하여 許容 또는 禁止되는 用途를 区分하여 各各 個別的으로 用途를 明示하였으나, 用途의 系列化에 따른 用途表示에 變更 아울러 綠地地域等 一部 地域에서는 本來의 趣旨에 適合하도록 用途의 淳化가 될 수 있도록 調整하여 工場의 立地制限強化, 都市供給處理施設의 工業地域으로 集重, 工業地域內 工場을 爲하여 代用途의 抑制등을 期하게 된 셈이나, 中小都市의 都市計劃의 未分化, 用途系列의 硬直性等으로 인하여 住居商業·綠地 地域等은 相當히 多様な 用途가 位置할 수 있게 된 것은 앞으로 解決되어야 住居環境의 保護, 土地利用의 效率化를 期할 수 있을 것이다. 將來에는 都市計劃上 地域의 細分化, 區域別 綜合開發計劃의 樹立에 의한 方案 등이 講求되어야 할 것이다. 參考로 業務에 便宜를 爲하여 地域에 따른 建築物의 用途規制內容을 整理하여 作成한 表-3을 提示한다.

또한 地區에 따른 用途規制에 있어서도 우선 都市에서 計劃의이고 合理的인 市街化를 促進시키기 위하여 指定된 都市計劃施行令에서 新設된 市街化調整地區內에서 用途規制를 새로이 定하여 (1) 都市計劃施設의 區域內에서 建築物 (2) 當該 地區內에서 營爲하는 農業等 一次産業에 必須的인 施設(住居用, 生産物의 處理 또는 貯藏을 위한 것)과 아울러 (3) 特定한 研究施設, 軍事施設 및 職業訓練施設等으로 定하였다.

아파트地區內 綜合病院許容을 위한 醫療施設, 教育 및 研究地區, 業務地區內에서 用途表示上 引用用途의 改正에 따른 系列內 一部用途의 變更을 除外하고는 地區에 따른 用途制限은 別로 달라진 점이 없다.

3. 垆地上 造景義務를 擴大함(令 168條의 3)

從前의 ‘工場의 植樹等 必要한 措置’된 條文의 題目부터 改正 1 垆地內의 造景으로 함으로서 建築法令의 適用對象을 넓혔으며 一定規模以上의 垆地에 建築物는 一定比率(10~15%) 造景토록 義務를 強化하였다.

特記할 것은 商業地域內에서는 屋上의 造景도 認定토록 되어 있는 點에 미루어 從來의 公害防止를 爲한 植樹 등 造景에서 發展하여 綠地確保로 인한 街路景觀의 美化, 都市美의 造成의 效果를 기한 것이므로 建築物에 設計 및 施工에서 形式的으로 지켜야 하는 規定이 되지 않도록 積極的으로 措置하여야 할 것이다.

표 3 - 지역에 따른 건축물의 용도 규제

건축물의 용도구분		지역		주거지역		상업지역	공업지역			녹지지역	
		주거전용	주거준주거	주거전용	주거준주거		준공업	공업	전용공업	자연녹지	생산녹지
주택	단독주택	단독주택, 공관, 장기체류용하숙									
	공동주택	연립주택, 아파트, 기숙사									
근린시설	근린생활시설	90평미만의 일용점포, 이미용원, 수리점, 공회당의원약구등									
	근린공공시설	등사무소, 파출소, 우체국, 도서관, 유치원, 국민학교등									
	근린운동시설	탁구장, 정구장, 태권도장등체육도장									
사회시설	종교시설	교회, 성당, 사찰, 수도원, 기도원									
	노유자시설	양육원, 양노원, 고아원등									
교육문화시설	의료시설	병원, 종합병원, 요양소등									
	교육및연구시설	중고교 대학, 연구소, 직업훈련소등									
문화시설	업무시설	청사, 사무실등									
	관람집회시설	극장, 영화관예식장, 집회장등									
	전시시설	박물관, 미술관, 동식물원, 전시장등									
상업시설	판매시설	시장, 슈퍼마켓, 백화점등									
	숙박시설	여관, 호텔, 여인숙, 하숙등									
	창고시설	창고, 하역장									
공장	위락시설	유흥음식점, 무도장, 당구장등									
	공장	5마력이상원동기, 작업인원10인등									
	공해공장	독극물질의 제조, 시멘트, 피혁제조등									
	경도공해공장	용해공장이외의 작업장									
특수시설	작업소	공장이외의 작업장									
	자동차관련시설	자동차수리공장, 세차장, 차고등									
	동물관련시설	도축장, 축사, 가축시장									
	장의관련시설	장의사, 화장장, 납골당									
	위험물저장및판매시설	주유소, 위험물저장고 및 취급소등									
	진애및오물처리장										
시설	운동시설	체육관, 수영장, 경마장등									
	교정시설	교도소, 구치소, 소년원등									
	군사시설										
	공항시설										
	촬영소										

凡例: □ 許容 ⊗ 禁止 ⊘ 選拔的 許容

4. 共同住宅에 對한 規制를 調整함(令 168條의 2等)
 大規模 団地에 建立되어 多數의 世帯가 居住하여 共同生活을 營爲하게 되는 共同住宅은 特히 居住環境의 快適性과 安樂함이 要求되는 것이므로 建築法上 '特殊建築物'의 범주에 包含시켜 別途의 取扱하고 있음은 周知의 事實이다. 이번 改正에서는 道路에 近接하여 건축됨으로 인한 騒音, 煤煙等 公害防止를 爲하여 交通量이 比較的 큰 道路에서 띄워야 할 거리를 規定하였고, 適定한 높이는 勿論 適正한 住居密度가 維持될 수 있도록 하기 위하여 아파트地區가 아닌 住居地域에서 建築하는 共同住宅

은 그 害積率의 上限線을 200%로 縮少하였다. 이는 外國의 境遇 中層아파트등의 適正住居密度가 100~150%의 容積率로 基準하고 있음을 參照하여 決定된 數值이다. 다만 共同住宅과 關聯된 規制中 団地內 土地効率을 높일수 있도록 団地內 附屬建築物에 限하여는 日照權規程의 適用에 있어 從來의 높은 쪽의 建築物을 基準하여 隣棟距離를 확보토록 하던 것을 自己높이만큼 띄우도록 하였다. 또한 從來의 "同一 垵地안에서 建築하는 아파트等"한으로서 建築行爲 時點에 따라서는 애매한 文句를 '同一 垵地內에서 共同住宅等的'로 改正함으로서 時點에 따른 適用

上 問題點은 解決되어 最高높이로 하도록 되었음을 附言하며 共同住宅의 建築이 盛行함을 감안하여 改正된 規制內容을 整理하면 다음 表-5와 같다.

表4 - 造景의 對象과 範圍

地 域	造 景 對 象	造 景 面 積	備 考
商業地域	垜地面積 1,500m ² 以上	工場: 垜地面積의 15% 以上	1. 造景基準 方法은 地方自治團體의 條例로 定함.
其他地域	垜地面積 200m ² 以上	其他建築物: 垜地面積의 10% 以上	2. 冬節期等 植樹가 가능한 경우로 條件付 竣工可能

表-5 共同住宅에 대한 建築規制

區 分	改 正	從 前	備考
①隣棟距離 主된建築物 附屬建築物	建築時點이 다른 境 遇도 높은쪽을 基準 하여 거리확보. 自己높이만큼거리확 보	높은쪽을 기 준하여 그 높 이만큼 距離 확보	令167 條第 32項
②建築線后退高速도도 境界에서 退	50m以上 市 15m 超 過道路에서 6m 以 上으로서 自己 높이 의 1/2 以上	-	令168 條第 1項 3號
③書 積率	住居地域內 아파트 지구가 아닌 경우 200%로 引上	-	令160 條
④造 景	垜地面積의 10% 以上	住促法에서 規 制	令168 條의 3

5. 既存建築物에 對한 特例措置(令 180條等)

適法하게 維持되어온 建築物이 法令의 改正等은 他意로 建築法令의 規定에 違背된 既存建築物에 對하여는 既得權保護를 위하여 特別한 境遇를 除外하고는 現行의 規定에 違反되지 않는 範圍내에서는 建築을 許容할 수 있도록 適用의 特例를 條文에 두고 있는 바, 이번 改正에서는 그 不適法하게 된 事由를 補完하여 '建築法 및 同令의 改正, 都市計劃의 決定·變更(道路·公園等에 關한 計劃의 決定變更包含)에 對하여도 緩和받도록 하여 急激한 社會發展에 따른 都市計劃의 變更과 頻繁한 法規의 改正에 의하여 發生되는 (不適法建築物)의 活用을 保障하고자 하는 것이다. 令 180條中 2項에서 4項에서 違反된 規定에 따라 建弊率等 一般規定(22項), 用途違反(3項), 垜地最少面積(4項)으로 区分하여 容認되는 範圍가

規定되어 있으나 實際는 各規定에 複合적으로 該當되는 것이므로 各規程에 모두 適合한 範圍내에서만 增改築또는 再築등이 許容되는 것임에 留意하여야 할 것이다. 다만 用途變更에 關하여는 新設된 174條의 2에 包含시켰으며 이에 對하여 이미 說明한 바 있다.

6. 任意的인 建築規制를 止揚토록함(令 6條等)

建築許可處分의 性格이 束裁量行爲이므로 法令의 根據 없이는 許可權者가 任意로 規制할 수 없는 것이 分明한 에도 不拘하고 往往 各 許可庁에는 地域의 特殊性·業務의 緊急性等을 理由로 建築許可時 임의적 事項의 規制는 물론 法令에 違背될 지도 모를 規制를 하고 있는 實情에 있어 民怒의 對象은 물론이고 法規나 都市計劃의 發展을 阻害함으로써 法秩序를 紊亂시키는 例가 자주 發生하므로 이를 強力히 是正키 위하여 이번 施行令改正에 몇개의 方案을 包含시켰다. 即 美規審議에 對하여는 都市計劃上 美觀地區와 令에서 定하는 경우를 除外하고는 할 수 없도록 못박았고 建築許可事務의 處理期限等도 明示하였으며 建築委員會의 構成에 있어 公務員의 委員數를 全體의 30%는 超過할 수 없도록 하였다. 다만 必要한 경우에는 法에 의한 建設部長官의 事務承認, 都市計劃의 調整 내지 細分化, 建築條例의 充實한 運營等의 合理的이고 누구나 納得할 수 있는 過程을 通하여 規制될 수 있도록 할 計劃임을 添言하고자 한다.

7. 垜地안의 空地規定을 調整함(令 168條의 2)

建築線에서 后退하여야 할 距離를 規制하는 方法은 特定建築物에 對하여 一律적으로, 建築物의 延面積에 따라서, 道路幅에 따라서, 用途에 따라서 各各 適用하도록 되어 있는 바 公害가 심한 工場等은 6m를 一律적으로 띄우도록 하였고, 車輛의 通行이 頻繁한 販賣施設(중전에는 百貨店), 宿泊施設(從來대로 호텔에 限함), 醫療施設(從來'病院)에 對하여는 當該用途에 쓰이는 面積에 比例하여 共同住宅에 對하여는 道路中(15m超過)에 따라서 하도록 하였으므로 相當히 比重있게 取扱되어야 할 規定이다. 이는 外國의 Set-back System에 該當되는 것으로서 交通問題, 街路景觀의 造或上 不可缺한 規制로서 擴大될 展望이다. 다만 施行上 無理한 點이 있었던 그 以上의 道路에 對하여도 建築物의 出入을 위하여 主로 利用된다고 市長, 郡守가 認定하는 道路에만 適用토록 令168條의 2 第1項 第2號를 改正하였다.

8. 其他

가. 文化財周圍의 建築을 制限함(令 6條의 3)

文化財周圍의 景觀保全을 爲하여 重要한 文化財로서 建設部長官이 文化公報部長官과 協議하여 選定하는 것에 對하여는 그 保護區域境界(文化財保護法에 의하여 약 50m 內外의 距離로 指定됨)로부터 300m以內에 建築하는 建築物은 事前承認을 받아 許可토록 되었다.

나. 日照權規程을 一部調整함 令167條)

住居專用地域 및 住居地域外에도 綠地地域(自然 및 生産 綠地包含)을 追加하였다.

그리고 対象用途에 있어서도 系列化된 用途에 따라 綜合病院, 요양노동이 明示되고 從來의 ‘其他 이와 유사한 用途의 建築物’이란 字句가 삭제되었다. (他 條文에서도 削除된 例가 많음)

다. 建築物의 높이 制限의 適用上 애매한 點을 확실히 함(令163條164條, 165條)

2 以上の 前面道路의 定義를 그 垜地와 12m以上 接하고 대지둘레의 1/6 이상 접하도록 하는 等 확실히 하였으며 前面道路가 公園·廣場等 建築이 禁止된 空地에 接하거나 建築線이 후퇴되어 指定된 垜地에 接한 경우에 그 道路幅에 의한 높이 制限 및 令163條의 규정(2 이상의 前面道가 있는 경우 높이 완화)의 適用에 있어서는 當該空地幅 또는 後退된 建築線部分까지를 前面道路의 反對側境界線으로 하도록 明白히 하였다. 또한 令164條의 空地에 類似한 것을 垜地內 綠地(令2 條5 項의 建築物이 있는 경우)도 包含 시켰다.

라. 駐車場設置基準을 強化함(令 22條)

車輛의 通行과 사람의 出入이 잦은 販賣施設과 觀覽集會施設에 있어서는 當該用途에 쓰이는 바닥면적 200㎡보다 2臺의 屋外駐車場(屋外는 300²마다)을 設置토록 基準을 倍로 強化하였고 그외에도 宗教施設 및 空港施設을 追加하여 駐車場設置對象에 追加시켰다. 그리고 用途의 系列化에 따라 從來보다 對象이 넓어졌다고 하겠다.

마. 設備의 設置基準을 補完함(令 120條의 2)

現行 建築法令이 가지고 있는 各種 設備에 대한 設置基準이 多種多岐하지만 이번 改正에도 追加된 것이 가스 配管 및 電氣暖房等 他用途의 配管과 分離設置의 規定이 新設되었으며 配管의 構造에 對하여도 維持管理 安全衛生等을 爲하여 우선 壁體에 埋込되지 않도록 하고 其他 構造에 對하여는 部令으로 定하도록 함으로서 날로 增加하는 建築設備의 種類·規模에 따른 建築設計 및 施工時 安全하고 衛生的이 되도록 하기 위한 것이다. 앞으로 이러한 趨勢에 對하여는 法體系上 多少의 論亂은 있으나 能動的으로 建築法令에서 對處하여야 할 必要性이 크다.

바. 中間 및 竣工檢査에서 特例를 定함(令11條)

國家 및 地方自治團體가 市長·郡守와 協議한 建築物에 對하여는 앞으로 中間檢査 및 竣工檢査를 省略토록 되었다. (但 竣工申告는 하여야 함) 이는 地位가 같거나 높

은 各機關간의 실제로 發生되는 隘路를 除去하기 위한 것뿐 아니고, 自體的으로 適法 및 良質의 施設에 對한 措置를 하고 있는 點을 감안 한 것이다.

사. 이외에도 國家是策事業等을 支援하기 爲하여 自然綠地地域內에서 特定의 경우 垜地 最小面積의 緩和(330㎡로 引下 令 180條(적용의 特례), 容積率의 引上(60%로 함 令 160條)로 하였으나 이는 特定한 경우로서 認定되어야 함으로 一般的으로 適用될 수는 없는 것이다. 垜地最小面積의 規制에서 垜地가 接한 道路巾에 의한 商業地域內 規制는 폭20m 以上の 道路에 6m 以上 接한 경우로 확실히 하여 適用上 애매한 點을 제거하였다.

그外에는 用途의 系列化함에 따른 條文中 用途表示 字句의 修正이 相當數있으므로 關係條文의 適用時 付表를 不斷히 参照하여야 할 것이다

三. 덧붙이는 말

用途規制의 合理化에 力點이 주어진 이번 改正作業에 있어 未盡한 點을 提示하면 첫째로 用途系列의 一部調整, 地域·地區上 用途의 淳化, 用途變更節次의 補完이라 하겠다. 이에 對하는 綜合的인 檢討와 施行上 問題點이 充分히 反映되어 補完되어야 本來의 趣旨가 效率的으로 達成 되리라 믿으며 둘째로 法令의 體系上 示方書의 規制에 對한 과감한 整理이다 영 28조에서 29조에 이르는 條項은 언제든 整理되어 標準示方書에 反映되어 施行되거나 建設部長官이 定하는 細部的 技術 基準으로 整備될 수 있도록 建築關係機關 또는 關係人의 진지한 努力이 先行되어야 할 것이다. 셋째로 環境權에 關한 條項들의 合理化라 하겠다. 日照權規程의 強化, 垜地안의 空地規程의 細分化, 造景에 對한 基準의 強化 等으로 이 規定들은 居住環境의 質을 決定하는 것이되므로 國民生活의 向上추세에 맞추어 앞으로 계속해서 補完되어야 할 것이다.

넷째로 大型建築物의 出現에 따른 垜地의 定義·合同建築의 許容, 建築協定の 問題等에 關한 制度的 檢討가 장차 要請될 것이다. 끝으로 法文 및 體制의 整備등이 不斷히 이루어져야 할것으로 생각된다. 이는 內容上 技術的 事項이 大多數를 占有하게 되는 建築法令의 性格上 不可避하다고 하더라도 最大한 平易하고 簡闡明瞭하게 表現되고, 關聯條文들의 順序가 整理되어야 함을 말하는 것이다 끝으로 ‘建築法令의 規定은 建築에 있어 지켜져야 할 最少의 基準이다’ 따라서 이 이상의 建築計劃의 人面, 藝術的인 面, 人間의 基本的 要求, 等은 法으로 表現될 수 없는 것이며 表現되어서도 안되는 것임을 恒常 銘心하면서 實務에 臨하여야 될 것으로 생각한다.

- 끝 -

建設部建築係長