

建築法 및 同施行令 改正内容解説

■ Feature
Commentary of
Architecture Law
and Enforcement
Regulations Revised Contents
by Kang, Kil-Boo

V. 建築物의 面積 및 높이 제한

1. 工業地域 및 聚落地域 등에 건폐율적용 (법 § 39①제 3 호)

종전에 도시계획 구역내에서의 주거지역·공업지역·준공업지역·전용공업지역과 지역의 지정이 없는 지역의 건폐율은 용을 초과하여서는 아니 되도록 되어 있었는데 경우 「지역의 지정이 없는 지역」의 개념을 도시계획구역 이외의 구역중 국토이용관리법에 의하여 지정된 공업지역 및 취락지역과 건축법 제 3 조 제 2 항의 규정에 의하여 대통령령이 정하는 구역(도시계획구역이 아닌 시 또는 읍의 구역)으로 이를 분명히 하여 그 개념을 한정하였다.

2. 大地面積 최소한도의 條例 委任

(법 § 39의 2 ①)

대지면적의 최소한도를 정하는 目的은 도시내 건축물의 밀집을 예방 함으로써 일조·채광·통풍 또는 소방 등 건전한 도시환경을 조성하기 위한 것이다. 이러한 대지면적의 최소한도는 도시의 규모, 도시의 연혁 또는 산업구조 등에 따라 달리 정하는 것이 타당하다. 그런데 지금까지는 대통령령에서 일률적으로 정하고 있었던 바 이를 각 지역의 특성과 실정에 맞도록 하기 위하여 대통령령에서 정하는 일정한 범위내에서 지방자치단체의 조례로 정할 수 있도록 그 근거를 마련하였다. 물론 조례가 시행될 때까지는 종전 규정에 의한다. (법부칙③) 이를 표로 나타내면 다음과 같다.

3. 구체적 容積率의 條例委任 (법 § 40)

건축물 연면적의 대지면적에 대한 비율인 용적율은 종전에 주거전용지역 100%,

상업지역 1,000%, 기타지역 500%의 범위안에서 대통령령으로 정하고 예외로 지역특성을 고려하여 대통령령이 정하는 기준에 따라 당해 지방자치단체의 조례로 정할 수 있고, 또한 대통령령에서는 인구 10만 이상의 도시와 건설부장관이 지정하는 관광지역·신개발지역 등에서는 당해 지역의 특수성에 따라 법정 용적율의 2/1범위내에서 상향하거나 하향 조정하는 내용의 조례 제정권을 지방자치단체의 장에게 위임할 수 있도록 규정하고 있다. 이에 따라 상업지역의 경우 건축법상의 용적율은 1,000%이나 인구 10만 이상 도시에서는 1,500%까지 상향조정할 수 있는 근거를 대통령령(건축법시행령 제86조)에 규정하여 시행하고 있는 실정이었다. 이번에 이를 직접 건축법에 규정하여 상업지역의 용적율 1,000%를 1,500%로, 준주거지역 등의 용적율 500%를 700%로 개정하여 법령체계를 시정하였다. 기타지역의 용적율 500%도 실제 100%에서 700%에 이르기까지 다양함에도 불구하고 확립적으로 법정용적율 상한선만 규정하고 지역별 용적율은 시행령에서 규정하고 있던 것을 이번에 각 지역별 용적율의 상한선도 직접 법에 규정하였다.

개정건축법에 따른 용도지역별 용적율의 기준을 다시 정리해 보면 주거전용지역 100%, 상업지역 1,500%, 주거지역 400%, 준주거지역 700%, 전용공업지역·공업지역·준공업지역 400%, 자연녹지 지역·생산녹지지역 200%, 지역의 지정이 없는 지역(국토이용 관리법에 의하여 지정된 공업지역 및 취락지역과 도시계획구역이 아닌 시 또는 읍의 구역을 포함한다) 400%등인데 위의 각 범위 안에서 지역의 여건 등을 고려하여

〈표 3〉 대지면적의 최소한도

단위 : m²

용도지역	종 전	개 정
주거전용지역	200	150-300
주거지역	90	60-120
준주거지역	90	70-140
상업지역	200	150-400
전용공업지역 및 공업지역	330	200-400
준공업지역	200	150-300
자연녹지지역	600	350-700
생산녹지지역	200	150-300
지역지정이 없는 구역	90	70-140

○그리고 시장 군수는 지역계획이나 도시의 과밀화 방지를 위하여 건설부장관의 승인을 받아 최소 대지면적을 2배까지 높일 수 있었으나 이를 삭제 하였다.

대통령령이 정하는 기준의 범위 안에서 당해 지방자치단체의 조례는 그 구체적 기준을 정할 수 있도록 개정하였다. 물론 이 개정규정은 지방자치단체의 조례가 시행될 때까지는 종전의 규정에 의한다.

4. 2이상의 前面道路가 있는 경우의 높이제한 강화(영 § 88)

도로쪽에 의한 높이제한 또는 도로사선 제한이라고도 하는 「전면도로에 의한 건축물의 높이제한」은 일조·채광·통풍 등 위생적인 목적 이외에 도시내에서 건축물로 인한 압박감·폐쇄감 등을 주지 않기 위한 것인데, 건축법상 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면 도로의 반대측 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 초과할 수 없도록 원칙적인 규정을 하고 있다(법 § 41①) 그러나 건축물의 전면도로가 2개 이상 있는 경우, 즉, 건축물의 대지가 2개 이상의 도로에 접하여 있는 경우에는 그 폭이 가장 넓은 도로가 그 대지와 12m 이상 접하고 접한 길이가 대지 둘레의 1/6 이상에 해당할 때는 가장 넓은 도로이외의 도로에 접한 건물의 높이는 일정부분에 대하여 가장 넓은 도로에 접한 건물의 높이에 준하여 높이 제한을 할 수 있도록 지금까지 완화하여 왔다. 이는 협소한 전면도로로 인하여 건축물의 높이가 불합리 하게 규제되지 않도록 하기 위한 것이었다. 그런데 이번에 이 제한을 강화하여 가장 넓은 도로 이외의 도로 즉, 측면도로가 4m를 넘는 경우에만 위 규정을 적용하도록 하여 기존의 전면도로에 의한 높이제한을 강화하였다. 바꿔말하면 측면도로가 4m를 넘지 않을 때에는 가장 넓은 도로의 높이제한만 받고 측면도로의 높이제한은 받지 않는다.

5. 日照圈 등을 위한 建築物의 높이제한의 합리적 조정(영 § 90)

일조·통풍·채광과 기타 장애 등의 방지를 위하여 주거전용지역·주거지역 안에 건축하는 건축물과 공동주택 또는 기숙사에 있어서는 인접대지경계선(대지와 대지 사이에 도로가 있는 경우에는 그 도로의 반대측 경계선)까지의 거리에 따라 다음과 같이 그 각 부분을 일정 기준의 높이 이하로 하여야 한다.

① 주거전용지역·주거지역안에 건축하는 건축물 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 정북방향에 따른 인접대지의

경계선까지의 수평거리의 2배 이하로 하여야 한다. 이 경우 종전에는 높이 8m미만인 건축물은 높이의 1/4만 이격하던 것을 이번에 8m 미만이라 하더라도 2층이하인 건축물만 높이제한을 완화해 주도록 하였다.

또한 폭 20m이상인 도로에 접한 대지 상호간에는 당해도로에 6m 이상 접할 경우 모두 높이제한을 받지 않도록 되어 있던 것을, 이번에 이 요건에 적합하더라도 가로변 건축물의 연속성 유지 및 미관을 위한 경우에만 제한을 받지 않도록 하여 그 범위를 강화하였다.

② 공동주택 또는 기숙사의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광상 필요한 개구부가 향하는 방향에 인접하는 대지 경계선까지의 수평거리의 2배 이하이어야 한다. 동일대지 안에서 2동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우의 隣棟間 거리는 높이가 서로 다른 경우, 높은 건축물의 높이 만큼의 거리이던 것을 높이가 다른 두 건물중 낮은 건물의 높이 만큼의 거리만 띄우면 되도록 개정하였다. 단 이 경우 높은 건축물의 층수가 12층 이상으로서 상호 겹치는 길이가 측벽폭이하러야 한다.

※ 일조권 규제내용 (건축법 시행령 제90조)

구 분	규 제 내 용	비 고
주거지역 또는 주거 전용지역의 건축물	<ul style="list-style-type: none"> • 2층이하 높이 8m미만 건축물 : 정북 방향으로 건물높이의 $\frac{1}{4}$ 이상이격 ($D \geq \frac{H}{4}$) • 높이 8m이상 건축물 : 정북방향으로 건물 높이의 $\frac{1}{2}$ 이상이격 ($D \geq \frac{H}{2}$) 	폭20m 이상인 도로에 6m 이상 접한대지 상호간에는 적용 배제
상업지역의 건축물	<ul style="list-style-type: none"> • 높이 12m 이상건축물 : 모든 방향의 건물 높이에서 12m를 감한 거리의 $\frac{1}{40}$에서 0.5m를 더한 거리 이상이격 ($D \geq \frac{H-12}{40} + 0.5$) 	높이 12m 이하 건축물은 적용 배제
공동주택 또는 기숙사	<ul style="list-style-type: none"> • 개구부 방향으로 건물높이의 $\frac{1}{2}$ 이상 이격 ($D \geq \frac{H}{2}$ 단, 다세대 주택은 적용 배제) • 동일대지 안에서 마주보는 건축물 <ol style="list-style-type: none"> 1) 일반원칙 : 건물높이 이상이격 ($D \geq H$) 2) 마주보는 채광용 창 또는 개구부가 없는 경우 : 3층이상은 6m 이상 이격 ($D \geq 6m$) 2층이하는 4m 이상이격 ($D \geq 4m$) 3) 부속건물 또는 부대복지 시설의 경우 : 부속건물 등의 높이이상이 격 ($D \geq H$) 4) 높은 건축물이 12층 이상인 경우 : 낮은 건축물. 높이 이상이격 ($D \geq H'$) 	
하나의 건축물에서 마주보는 부분	<ul style="list-style-type: none"> • 건물높이 이상이격 ($D \geq H$) 	마주보는 채광용구 또는 개구부 등이 없는 경우 : 적용배제.

※ D : 이격거리, H : 본 건물 높이, H' : 낮은 건축물 높이, h : 부속건축물 높이

6. 塋地안의 空地의 기준강화(영§92②)
 건축시 인접대지 경계선으로 부터 띄어야 할 거리의 기준은 주거환경 보호를 위하여 관람·집회시설 또는 종교시설은 외벽으로 부터 3m이상 처마끝으로 부터 2m이상 띄우도록 규정을 신설하였으며, 공동주택의 경우 다세대주택은 종전에는 개구부가 있는 곳은 외벽으로 부터 1m 이상이던 것을 2m 이상으로, 처마끝으로 부터 0.5m 이상이던 것을 1m 이상 띄우도록 각각 그 시설기준을 강화하였다. 이를 표로 정리하면 다음과 같다.

VI. 監督

1. 建築許可의 취소 등 不利益處分時의 聽問題度 도입(법§42의3)
 시장·군수가 위법건축물의 건축허가를 취소하거나 기존건축물이 국가보안상 또는 건축법제 3장 내지 제 4장(도로 및 건축선·지역 및 지구내의 건축물의 제한)에 위반하여 공익상 현저히 유해하다고 인정되어 상당기간을 정하여 당해건축물의 철거·개축·증축·수선·사용금지 또는 제한 기타 필요한 조치를 명하는 시정명령을 하고자 할 때에는 미리 당해 건축물의 건축주 등에 대하여 의견을 진술할 기회를 주도록 하는 청문제도를 신설하였다. 이는 국민에게 불이익처분을 하는 과정에 관계자의 권익을 보호할 수 있는 기회를 부여하고자

하는 것이다. 다만 당해건축주 등이 정당한 사유없이 이에 응하지 아니하거나 주소불명 등으로 의견진술의 기회를 줄 수 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

2. 建築委員會 設置根據마련(법§44의2①)
 현재 도시설계의 검토, 일정규모 이상의 건축허가의 사전승인 등 건축법시행에 관하여 중요사항을 조사·심의하기 위하여 건설부에 건축위원회가 설치되어 있으나 법적근거가 없었던 것을 이번에 이를 마련하였다. 물론 건축법에 의해 시·군에 건축위원회가 구성·운영되고 있다.

3. 條例의 制定·改正時 建設부장관 사전 승인의 범위조정(법§45②)
 일정한 경우 건축에 관한 조례의 제정이나 개정시에 건설부장관의 승인을 받도록 되어있었는데 지역실정에 부합하는 건축행정을 유도하기 위하여 이번에 그 승인대상을 대폭 축소하였다. 즉 법 제 9 조의 2 제 2 항(공해방지 또는 조경을 위한 식수 기타 필요한 조치에 관한 사항), 법제26조 제 3 항(재해위험구역 내에서의 건축물의 건축금지 및 제한), 법제33조(용도지구내에 있어서의 건축제한), 법제38조(취락지역 내에 있어서의 건축제한) 및 법제44조의 2 제 2 항(건축위원회의 조직·운영 기타 필요한 사항)의 규정에 의한 각 조례의 제정·개정 또는 폐지에 관하여는

건설부장관의 승인을 받도록 되어 있었으나 지방자치제 실시에 따른 지방행정의 자율화를 위하여 법제33조(용도지구 내에 있어서의 건축제한)만 존치하고, 나머지 경우에는 승인을 받지 않도록 개정하였다. 그러나 법제39조의 2 제 1 항(대지면적의 최소한도) 및 법제40조(용적율)의 경우에 있어서는 종전까지는 대통령령에서 직접 정하던 것을 일정범위를 정하여 조례에 위임함에 따라 그 기준의 중요성을 감안하여 조례의 제정·개정 또는 폐지에 관하여는 건설부장관의 승인을 얻도록 하는 규정을 조정신설하였다.

VII. 補則

1. 假設建築物의 건축기준 일부배제(법§47③)
 도시계획예정도로 안에서의 가설건축물의 건축에 있어서는 제 3장(도로 및 건축선)의 규정을 적용하지 아니하도록 규정을 신설하였다.

2. 面積·높이 등의 算定方法 조정(영§101)
 ① 공동주택발코니의 바닥면적 산정방법으로, 샷시를 설치할 경우에 이를 건축물의 내부공간으로 보아 바닥면적에 포함하여 왔으나 새로이 폭 1.2m까지는 샷시를 설치하더라도 바닥면적에서 제외하도록 하여 발코니설치를 현실화 하였다. 이에 따라 종전에는 아파트의 경우 입주후에 개별적으로 샷시를 설치하던 것을 앞으로는 주택건설업자가 처음부터 일괄적으로 샷시를 설치할 수 있게되어 입주민의 부담이 경감될 수 있을 것으로 생각된다.

② 건축물의 높이는 지표면으로 부터 당해건축물 상단까지의 높이로 하되, 건축물의 대지의 지표면이 전면도로보다 1m 이상 높은 경우에는 그 고저차에서 1m를 뺀 나머지 높이의 1/2의 높이만큼을 당해대지의 지표면으로 하던 것을 그 고저차의 2/1의 높이만큼으로 하였다.
 ③ 일조권을 위한 높이제한(법§41④)의 규정에 따라 건축물 높이의 산정에 있어서 건축물대지의 지표면과 인접대지의 지표면간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균수평면을 지표면으로 보았다. 그런데 이번에 단서를 신설하여 동일대지 안에서 2동 이상의 공동주택 또는 기숙사를 건축함에 있어서 그 대지의 지표면에 고저차가 있는 경우에 그 사이의

※ 인접대지 경계선으로 부터 띄어야 할 거리

구 분	외벽 각부분(노대 및 계단포함)으로 부터 직각방향의 수평거리	처마끝으로부터 직각 방향의 수평거리
주거전용지역안의 건축물	1.0m 이상	0.5m 이상
주거지역안의 건축물	0.5m 이상	0.2m 이상
준주거지역안의 건축물	0.5m 이상	0.2m 이상
자연녹지지역 또는 생산녹지 안의 건축물	1.0m 이상	0.5m 이상
관람집회시설 또는 종교시설 (상업지역안에서 건축하는 것을 제외하되 당해용도에 해당 되는 부분)	3.0m 이상 (신설)	2.0m 이상 (신설)
공해공장·위험물 제작소· 위험물 저장소	4.0m 이상	6.0m 이상
다세대 주택이 아닌 공동주택	3.0m 이상 (2층이하인 경우는 2.0m 이상)	2.0m 이상 (2층 이하인 경우는 1.5m 이상)
다세대 주택 인 공동주택	개구부가 있는 곳	2.0m 이상 (종전 1.0m 이상)
	개구부가 없는 곳	1.0m 이상
		1.0m 이상 (종전 0.5m 이상)
		0.5m 이상

수평거리에 따른 높이제한을 하기 위하여 건축물의 높이를 산정하는 경우에는 당해건축물의 각각의 지표면을 지표면으로 보도록 개정 하였다.

3. 대지의 특수성으로 인한 地下層設置規定 적용의 특례(영 § 102)
준공검사필증을 교부받은 날로부터 3년이 경과한 기존 건축물로서 수직방향으로 증축하는 건축물은 지하층 설치의 규정을 적용하지 아니하는 데 이에 추가하여 그 용도를 변경하는 건축물도 포함하도록 개정하였다.

4. 도시계획의 결정변경 등에 따른 垡地面積의 최소한도 규정의 適用特例 (영 § 102)
법령 등의 제정·개정 또는 도시계획의 결정·변경 등으로 인하여 대지면적의 최소한도에 미달하게 된 대지와 대지면적의 최소한도의 10/7 이상인 대지의 경우에는 준공기준시로부터 10년까지의 기간동안에만 개축·재축·또는 증축을 할 수 있도록 하여 기간제한을 두었다. 그런데, 이번에 국민의 편의를 도모하기 위하여 그 기간제한을 삭제하여 언제든지 증축·개축·재축이나 용도변경·대수선(특정건축물 정리에 관한 특별조치법(85.6.30폐지)에 의하여 준공검사 필증을 교부받은 건축물 중 주거용 건축물)을 허가할 수 있도록 개정 하였다.

Ⅷ. 罰則

1. 既存建築物에 대한 是正命令 違反時의 벌칙조정(법 § 56④)
기존건축물이 국가보안상 또는 제 3 장 내지 제 4 장(도로 및 건축선·지역 및 지구내의 건축물의 제한)의 규정을 위반하게 되어 건축물의 철거·개축·증축·수선·사용금지나 제한 등의 시정명령을 하였을 때 그 명령에 위반한 자는 2년이하의 징역 또는 1,000만원 이하의 벌금에 처하도록 되어 있던 것을 200만원 이하의 벌금에 처하도록 벌칙을 완화하였다.

2. 違反建築物 및 建築主 등의 벌칙조정 (법 § 56의 2 ①)
건축법을 위반한 자가 시정명령에 불응할 경우(법제42조 제 1 항위반), 2년

이하의 징역 또는 1,000만원 이하의 벌금에 처하도록 되어있기 때문에 이로 인하여 수 많은 전과자를 양산하게 되는 법적용상의 경직성과 실효성에 문제가 있었으며, 벌금을 감수하고서라도 위법을 자행하는 사례가 허다히 발생하는 것이 사실이었다. 따라서 위법건축물에 대하여는 일단 공사중지 철거 등 시정명령을 하고 이에 불응할 때에는 벌금 또는 징역에 처하지 않고 해당 위법행위로 인하여 발생하는 이익에 상응하는 금액의 과태료를 부과 하도록 개정함으로써 운영상의 문제점을 보완하였다. 이 경우 위반사항이 두 가지 이상인 때에는 그 중 많은 과태료를 부과한다.
① 건축물이 건폐율 또는 용적율을 초과하여 건축된 경우나 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 지방세법에 의하여 당해건축물에 적용되는 1m²당 과세시가표준액에 상당한 금액에 위반면적을 곱한 금액(위반면적×1m²당 과세시가표준액)이하의 과태료를 과한다.

※ 산출예 : <위치> 과천시 중앙동 <연면적> 320m²
<구조>연와조 시멘트기와 <건축년도> 1981년인 경우
과세시가표준액 = 91,000원(기준가격) × 0.9(구조지수) × 0.93(지붕지수) × 1.0(용도지수) × 0.9(지역지수) × 0.933(잔가율) = 63,000원(1m²당)
② 기타 이에 해당하지 아니하는 위반의 경우에는 지방세법에 의하여 당해 건축물에 적용되는 과세시가표준액에 상당하는 금액의 10/100범위 안에서 그 위반 내용에 따라 대통령령이 정하는 금액의 과태료를 과한다. 그런데, 위법 건축물의 경우 과태료를 납부하더라도 건축법상으로는 계속 위법건축물로 남게 되며 이러한 건축물에 대해서는 전화·전기·수도의 설치 또는 공급을 제한하게 되고(법제42조②) 그 건축물의 사용을 전제로 한 다른 법령상의 영업허가 등을 받을 수 없게 됨은 물론이다.

3. 大形建築物의 維持管理狀態 보고의무 위반 및 허위보고시 과태료부과 (법 § 56③)
법제 7 조의 3 제 2 항의 규정에 의한 연면적 5,000m² 이상으로서 5층

이상인 건축물 또는 11층 이상인 건축물의 유지관리 상태의 결과를 제출하지 아니하거나 허위로 작성한 결과를 제출한 자는 30만원 이하의 과태료를 과하는 규정을 신설하였다.

Ⅸ. 適用의 特例

법률제 3558호 건축법중 개정법률 부칙 제 3 항에 의하여 토지구획정리 사업의 시행으로 법제 3 장 내지 제 5 장의 규정에 적합하지 않을 경우의 특례 규정을 1982년 7월 1일 이전에 사업이 완료된 것에 한하여 적용함으로써 법개정당시 사업을 추진하던 구역은 이의 대상이 되지 않아 재산권 행사가 불가능하기 때문에 이를 개선하기 위하여 1982년 7월 1일 이전에 사업시행의 인가를 받고 사업시행중인 것을 전부 적용하도록 규정을 개정하였다.

Ⅹ. 附則

- ① 이번 건축법의 개정사항은 공포된 날(86.12.31)로부터 시행한다. 다만 제56조의 2 제 1 항의 개정규정(위반 건축물 및 건축주 등에 대한 과태료)은 공포후 6월이 경과한 날로부터 적용한다.
- ② 이 법시행전에 이미 건축허가를 받았거나 건축허가신청을 한 것과 건축을 위한 신고를 한 것에 대하여는 경과조치로서 종전의 규정에 의하도록 하였다.
- ③ 앞에서 설명한 바와 같이 법제35조의 2 제 1 항(대지면적의 최소한도) 및 제40조 제 1 항(용적율)의 개정규정에 의하여 지방자치단체의 조례에 위임된 사항은 당해조례가 시행될 때까지 종전의 규정에 의한다.

(끝)

訂正

지난호 設計監理分離에 대한 小考(姜基世) 내용중 46쪽 좌측 7째줄의 부인은 부언(附言)으로 訂正합니다.

옳은마음 키워주기
그른마음 뿌리뽑기