

建築法規問題解説(2)

建設部建築課

韓奎峯

都市計画法区域内에서 土地의 形質變更을 하고자 할 때  
에는 市長·郡守의 許可를 받도록 都市計画法 第4條  
에 規定하고 있으며, 風致地區·自然綠地 地域 및 生  
産綠地地域内에서 土地形質變更等을 建築法施行令  
에서 다음과 같이 定하고 있다.

9. 土地의 形質變更

都市計画法区域内에서 土地의 形質變更을 하고자 할 때  
에는 市長·郡守의 許可를 받도록 都市計画法 第4條  
에 規定하고 있으며, 風致地區·自然綠地 地域 및 生  
産綠地地域内에서 土地形質變更等을 建築法施行令  
에서 다음과 같이 定하고 있다.

(1) 風致地區内의 土地形質變更

風致地區内에서 土地의 形質變更은 土地面積의 1/8  
내지 1/5의 範圍内에서 地方自治團體의 條例로 定하는  
比率을 超過할 수 없다.

(2) 綠地地域의 土地形質變更

自然綠地地域 및 生産綠地地域内에 있는 垡地에 建  
築할 때에는 原則的으로 建築面積의 2倍以下로 形質  
變更面積을 制限하고 있으며 建設部長官의 承認을 받  
았을 때의 例外規定은 다음과 같다.

10. 垡地

(1) 垡地의 定義

“垡地”라 함은 하나의 建築物 또는 하나의 建築物과  
이에 附屬되는 建築物이 있는 “一團의 土地의 範圍”를  
말하며, 共同住宅과 工場에 있어서는 主從의 關係가  
없다 하더라도 運營上이나 用途上 不可分의 關係가 있  
는 둘 이상의 建築物이 있는 “一團의 土地의 範圍”도  
垡地라고 規定하고 있다.

(2) 垡地面積의 最少限度

垡地는 地域 또는 地區別로 最少限度의 基準面積을  
定하고 이 基準面積 未滿의 垡地에는 建築을 못하게 規  
定하고 있다.

垡地面積의 最少限度를 定하는 것은 零細한 規模의  
建築을 防止하려는 데 그 目的이 있으며 地域·地區에  
따라 다르게 定하고 있다.

① 地域別 垡地面積의 最少限度 (單位: M<sup>2</sup>)

地域別	對象建築物	追加形質更 部分의 用途	形質變更 承認限度
自然綠地地域 및 生産綠地地域	① 農業·林業·畜産業또 는 水産業用의 建築物 ② ①의 業을 營爲하는 者 가 自己의 業으로 生産 되는 原資材를 利用하 는 業務에 쓰이는 建 築物 ③ 學校·圖書館·博物館 ·美術館·動·植物園 ·水族館·政府機關의 教育施設·研究所·職 業訓練所·體育施設· 영화촬영소·공회당· 의료기관·탁아소·양 노원·변전소 ④ 農業 및 畜産業을 營爲 하는 者가 共同으로 使 用할 作業場	運動場 및 屋外集荷場	垡地面積의 60%까지
自然綠地地域	學校	運動場	垡地面積의 100%까지

地域別	面積	地域別	面積
住居地域	90	工業地域	330
準住居地域	90	準工業地域	200
住居專用地域	200	專用工業地域	330
商業地域	200	自然綠地地域	600
	(12M 以上の 道路에 接한 垡地는 330)	生産綠地地域	200
		地域指定이 없는 区域	90

② 垜地面積의 最少限度 強化規定

垜地面積의 最少限度를 높일 수 있다. 市長·郡守가 地域計劃 및 都市의 過密化防止를 爲하여 必要하다고 認定 할 때에는 區域을 定하고 그 區域에 適用할 垜地面積의 最少限度를 基準面積 2倍의 範圍內에서 定할 수 있으며 事前에 建設部長官의 承認을 받아야하고 施行前에 公告하여야 한다.

③ 地区에서의 垜地面積 ① ②

地域別로 定해진 垜地의 最少面積에 關係없이 風致

地区·美觀地区·空地地区 및 아파트地区의 垜地面積의 最少限度는 當該 地方自治團體의 條例로 定하여 진다.

(3) 建築이 가능한 基準未達 垜地

地域이나 地区(4 個地区)別로 定해진 垜地面積의 最少限度에 未達되는 垜地라 하더라도 다음과 같은 경우에는 適法한 垜地로 보아 建築이 가능한 것이다.

建築이  가능한 垜地	摘 要
① 地区內에서 建築이  가능한 基準未達 垜地	地方自治團體의 條例로 定한다.
① 2 個以上の 垜地面積의 合計가 200M <sup>2</sup> (또는 12M 道路에 接할 때에는 330M <sup>2</sup> ) 以上이 되는 各 垜地	令 第167條 第2項 但書의 規定을 適用하여 建築할 때 (商業地域에 限함)
③ 基準面積의 3/4 以上の 垜地(모든 地域에서 適用)	隣接한 垜地에 既存 建築物이 있거나 其他 垜地의 特殊性으로 因하여 基準面積에 適合하게 垜地의 追加確保가 不可하다고 認定될 때

表中 ③의 “垜地의 追加確保가 不可能하다고 認定할 수 있는 基準”은 事例別로 許可權者인 市長·郡守가 判斷하여 決定할 사항이나 一般的으로 다음과 같은 경우를 들 수 있을 것이다.

가 주변에 道路·建築物 및 建築이 禁止된 空地 등으로 둘러싸여 空垜地가 없을 때.

나 隣接한 空垜地와 高低差가 있어 하나의 建築物 또는 附屬建築物을 建築할 수 없다고 判斷될 때.

다 隣接 垜地의 所有者가 売買을 아니하는 경우로서 그 隣接 垜地도 令 第142條 第11項 第1號를 適用 하여야 建築할 수 있는 垜地일 때.

라 隣接 垜地의 一部를 매입 함으로서 그 인접대 지가 令 第159條의 規定에 不適合하게 될 때.

마 隣接 垜地이나 이미 建築許可가 되었을 때

위와 같은 경우에는 建築하고자 하는 垜地가 最少限度基準面積의 70% 以上の 面積이면 建築許可를 할 수 있을 것이다.

11. 建蔽率

建築面積의 垜地面積에 대한 比率(建蔽率)은 原則적으로 다음과 같이 規定하고 있다.

地 域 別	建 蔽 率
住 居 專 用 地 域	50 %
住 居 地 域	60 %
準 住 居 地 域	70 %
商 業 地 域	70 %
專 用 工 業 地 域	60 %
工 業 地 域	60 %
準 工 業 地 域	60 %
自 然 綠 地 地 域	20 %
生 產 綠 地 地 域	20 %
地域指定이 없는 地域	60 %

(1) 建蔽率의 緩和

① 建蔽率 80%인 緩和

商業地域 또는 準住居地域內의 防火地区에서 主要構造部를 耐火構造로 建築하는 垜地.

② 建蔽率 90%인 垜地

商業地域 또는 準住居地域內의 防火地区에서 主要構造部를 耐火構造로 建築하는 경우로서.

가 두 道路의 幅員의 合計가 15m 以上인 서로 交叉하는 道路 모퉁이에 있는 垜地로서 모퉁이 部分의 垜地의 內角이 120度 以下이며, 垜地 둘레 길이의 1/4 以上이 道路에 接한 垜地.

나 幅員이 各各 8M 以上인 서로 交叉하지 아니한 두 道路에 接한 垜地로서 垜地境界線의 相互間距離가 35M 以內이고 垜地둘레 길이의 1/4 以上이 道路에 接한 垜地에 建築할 때에는 建蔽率 90%를 適用한다.

(2) 建蔽率의 強化

防火地区內外의 地区(都市計劃法 第18條의 規定에 依한 用途地区)에서 市長·郡守가 地域計劃 이나 都市의 過密化防止를 爲하여 必要하다고 認定할 때에는.

① 住居專用地域에서는 1/3 以上 1/2 未滿

② 住居地域에서는 1/2 以上 1/3 未滿

③ 準住居地域에서는 1/3 以上 1/2 未滿

의 範圍內에서 建蔽率을 強化하여 定하고 建蔽率을 適用할 때에는 建設部長官의 承認을 받고 公告를 하여야 그 效力이 發生한다.

(3) 地区內에서의 建蔽率

風致地区·空地地区 및 아파트地区 等에서는 地方自治團體의 條例로 建蔽率을 定할 수 있도록 規定하고 있다.

風致地区에서는 令 第144條 第2項의 規定에 따라 1/4 내지 1/3 의 範圍內에서, 空地地区에서는 都市計劃法

第17條의 規定에 따라 2種空地地區(1種空地地區: 1/3, 2種空地地區: 1/6, 3種空地地區: 1/8)를 超過할 수 없는 範圍內에서 條例로 定하여야 하며 令 第155條의 2 第2項의 規定에 依하여 아파트地區內에서는 아파트의 集團建設을 爲한 土地利用度의 提高와 住居生活의 環境보호에 必要한 範圍內에서 建蔽率을 條例로 定하도록 하고 있다.

※ 關係條文: 法 第39條·令 第158條 및 第158條의 2.

## 12. 容積率

延面積의 垜地面積에 對한 比率(容積率)은 原則적으로 다음과 같이 規定하고 있다.

地 域 別	容 積 率
住 居 專 用 地 域	80 % 以下
住 居 地 域	300 % 以下
準 住 居 地 域	500 % 以下
商 業 地 域	1,000 % 以下
專 用 工 業 地 域	300 % 以下
工 業 地 域	300 % 以下
準 工 業 地 域	300 % 以下
自 然 綠 地 地 域	20 % 以下
生 產 綠 地 地 域	150 % 以下
地域指定이 없는 区域	300 % 以下

### (1) 容積率의 強化

市長·郡守가 地域計劃과 都市의 過密化防止를 爲하여 容積率을 낮추어야 할 必要가 있다고 認定할 때에는 區域을 定하고 그 區域에 適用할 容積率을 基本容積率의 200%以上인 範圍內에서 따로 定할 수 있다.

예를들어 商業地域內의 容積率을 定할 수 있는 範圍는 667% 以上 1,000% 未滿이다.

이와같이 容積率을 定할 때에는 建設部長官의 承認을 받아야 하며 公告를 함으로서 그 效力이 發生하게 된다.

### (2) 容積率의 緩和

容積率의 緩和規定은 基本容積率의 150% 및 130% 까지 緩和시킬 수 있는 두가지 경우가 있다.

#### ① 基本容積率의 150%인 경우

建築이 禁止된 空地等에 接한 道路를 前面道路로 하는 垜地나 建築이 禁止된 空地에 接한 垜地안에 建築物를 建築할 때에는 容積率을 基本容積率의 150%以下로 할 수 있다.

※ 여기서 “建築이 禁止된 空地”라 함은 公園·廣場(交通廣場을 除外한다)·河川 其他 이와 類似한 것을 말하는 것이다.

#### ② 基本容積率의 130%인 경우

가 幅員이 各各 12M以上인 道路에 2面以上 接한 垜地에 建築하는 建築面積 1,000M<sup>2</sup>以上인 建築物나 土地區劃整理를 施行한 地區 其他 이에 準하는 區域中 市長·郡守가 指定하는 區域안에 있는 垜地로서 3面以上이 道路에 接하되 그 中 2個以上의 道路가 各各 幅員 12M以上이고 道路幅의 合計가 50M以上인 垜地에 建築하는 建築面積 500M<sup>2</sup>以上인 建築物일 때에는 그 容積率을 基本容積率의 130%以下로 할 수 있다.

### (3) 地區內에서의 容積率

風致地區·高度地區·空地地區 및 아파트地區等에서는 地方自治團體의 條例로 容積率을 定할 수 있도록 規定하고 있다.

風致地區에서는 令 第144條 第3項의 規定에 依하여 自然風致를 유지하는데 必要한 範圍內에서.

高度地區에서는 令 第146條 第3項의 規定에 依하여 그 地區의 環境造成 및 土地의 高度利用과 그 增進을 爲하여 必要한 範圍內에서,

空地地區에서는 令 第150條 第2項의 規定에 依하여 그 地區의 住居環境을 造成하거나 主要産業 施設의 保護에 必要한 範圍內에서 適用할 容積率을 條例로 定하여야 하며

令 第155條의 2 第2項의 規定에 依하여 아파트地區의 容積率을 條例로 定할 때에는 아파트의 集團建設을 爲한 土地利用의 提高와 住居生活의 環境保護에 必要한 範圍內에서 定하도록 規定하고 있다.

※ 關係條文: 法 第40條·令 第160條

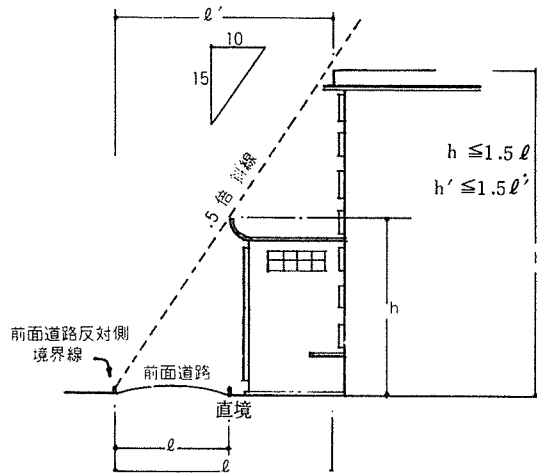
## 13. 建築物의 높이制限

建築物의 높이는 容積率에 依한 높이制限 外에 “前面道路의 幅에 依한 높이制限” “垜地境界線까지의 떠운 距離에 依한 높이制限” “垜地안의 隣接建物로부터의 距離에 依한 높이制限” “絶對높이 制限”等 交通·日照·空間의 確保 및 住居環境의 保護等의 概念에서 建築物의 높이를 規制하고 있다.

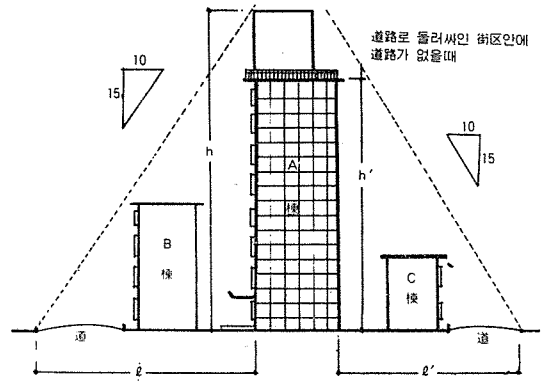
### (1) 道路幅에 依한 높이制限

建築物의 各部分의 높이는 前面道路의 反對側境界線에 그어진 그 道路幅의 1.5倍 斜線을 侵犯하여서는 아니된다. 即 그 部分으로부터 前面道路 反對側境界線까지의 水平距離의 1.5倍 以下이어야 한다.

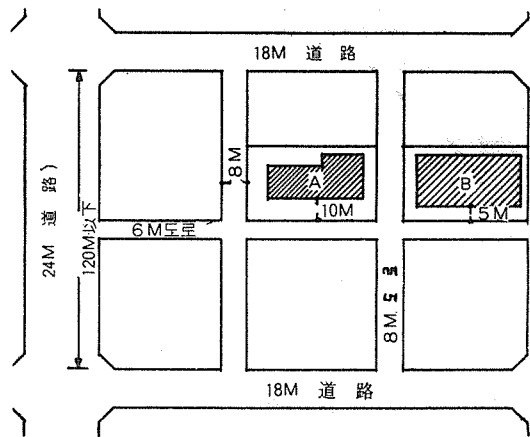
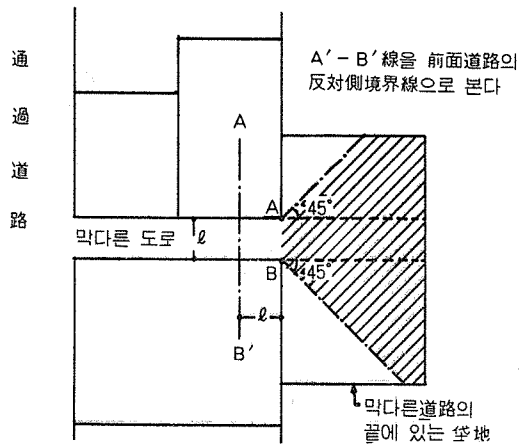
(圖13-1)에서 보면  $h \leq l$ ,  $h' \leq l'$  이어야 한다.



(圖13-1)



(圖13-3)



(圖13-4)

① 막다른 道路의 끝에 接한 垓地의 前面道路

막다른 道路의 끝에 接한 垓地에 建築할 때의 前面道路의 “反對側 境界線”은 圖13-2의 A'-B'線 即막다른 道路와 垓地가 接한 線으로 부터 막다른道路의 幅만큼 前方에 있는 線으로 본다. A'-B'線을 前面道路의 反對側 境界線으로 보아 法 第41條 第1項의 規定(道路幅에 依한 높이 制限)을 適用할 때에 A와 B點에서 막다른道路의 境界線을 基準하여 그은 45° 對角線 안쪽 部分의 垓地(阴影部分) 안의 建物높이는 A'-B'線에 依해서 定하여지며,

◁ 部分의 建物높이는 막다른道路에 接한 他垓地에 建築하는 建物의 높이에 準한다.

② 街区안에 道路가 없을때의 前面道路

道路로 둘러싸인 街区안에 다른 道路가 없을 때의 前面道路는 그 街区를 둘러싼 모든 道路를 前面道路로 하여 法 第41條 第1項을 適用한다.

(圖13-3)에서 보면

A棟은 道路와의 사이에 B棟과 C棟이 있는것에 關係없이  $h \leq 1.5l$ ,  $h' \leq 1.5l'$  이어야 하며, 또한 側面道路幅에 依한 1.5倍斜線制限에 適合하여야 한다.

(2) 道路幅에 依한 높이制限 緩和規定

① 整備된 街区内的 緩和

土地區劃整理事業을 施行한 地區 其他 이에 準하는 区域中 市長·郡守가 指定하는 区域안에서 短辺의 길이 120M以下인 街区에 建築物을 建築할때 그 建築하는 垓地가 6M以上の 道路에 接한 경우에는 幅 6M 以上の 道路에 依하여 法 第41條 第1項의 規定을 適用하지 않고 “街区를 둘러싼 4個의 道路中 가장 좁은 道路”에 接한 것으로 보아 높이制限規定을 適用한다.


(圖13-4)에서 보면

街区안에 있는 8M 및 6M道路는 各各 18M幅의 道路로 간주하여 A棟은 (10M+18M)의 1.5倍인 42M 높이까지 建築할 수 있다.

② 垓地가 2個以上の 道路에 接한 時的 緩和

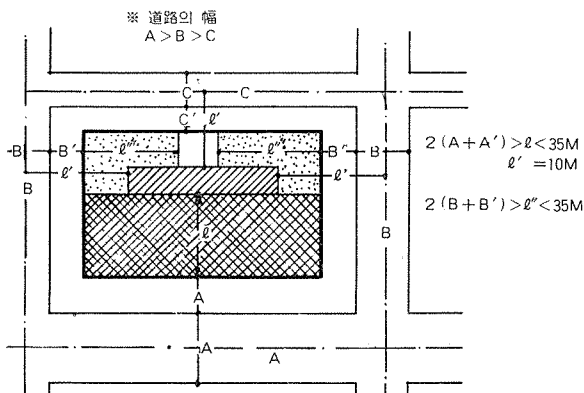
2個以上の 前面道路에 接한 垓地에 建築하는 建築物中 다음과 같은 部分의 높이는 垓地에 接한 道路中 넓은 道路의 幅에 依하여 許容되는 높이만큼 올라갈 수 있다.

가 가장 넓은 道路側의 建築物外廓線(地表面以下の部分은 除外)에서 水平距離 35M 以内이고 이 外廓線에서 當該前面道路(가장 넓은 道路)까지 水平距離의 2 倍 以内에 있는 建築物의 各部分은 다른 道路의 幅에 依한 높이制限規定에 關係없이 가장 넓은 道路의 幅에 依한다.

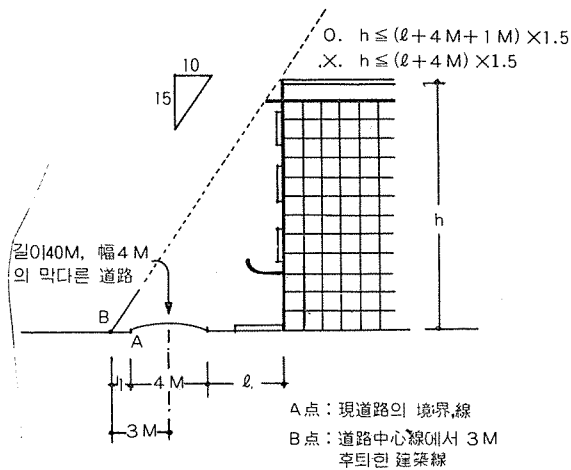
(圖13-5)의  部分

나 該에 該當하지 아니하는 建築物의 部分中 當該 前面道路의 中心線에서 10M 를 넘는 部分도 ㉞의 경우와 같다.

(圖13-5)의  部分




(圖13-5)







(圖13-6)


다 ㉞ 및 ㉞에서 가장 넓은 道路의 幅에 依하여 部分 以外의 建築物의 部分이 2 個의 交叉 되는 前面道路를 갖는 경우에는

○ 넓은 道路側의 建物外廓線으로 부터 35M 以内이고 이 外廓線에서 좁은 道路側의 建築物外廓線과 當該 前面道路 反對側境界線까지의 水平距離의 2 倍 以内에 있는 建築物의 各部分은 둘 中 넓은 道路의 幅에 依한다.

(圖13-5)의  部分

○ (圖13-5)의  部分의 建築物의 높이는 緩和되고 아니하며 當該 前面道路의 幅에 依한다. 圖表에서 建築物 各部分의 높이는  와  의 部分은  $(A+A')$ 의 1.5 倍까지.

 의 部分은  $(B+B')$ 의 1.5 倍까지,

 의 部分은  $(C+C')$ 의 1.5 倍까지 建築할 수 있는 것이다.

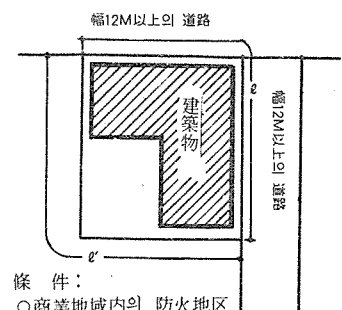
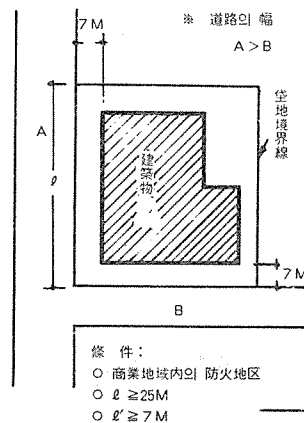
③ 前面道路가 建築이 禁止된 空地에 接해 있을 때의 緩和

公園·廣場·河川 其他 建築이 禁止된 空地에 接한 道路를 前面道路로 하는 垜地안에 建築할 때에는 이 空地의 反對側 境界線을 道路의 反對側 境界線으로 보아 法 第41條 第1項을 適用한다.

④ 前面道路의 反對側에 建築線이 指定되었을 때의 緩和

前面道路의 反對側 垜地에 建築線이 指定되었을 때에는 이 建築線을 前面道路의 反對側 境界線으로 본다.

그러므로 法 第30條 第2項의 規定에 依據 建築線이 指定되었을 때에는 勿論, 幅 4M 未滿의 通過道路과 令 第138條의 規定에 未達되는 幅의 막다른 道路에 接한 垜地에 建築할 때에도 그 道路의 中心線에서 所要幅만큼 反對쪽으로 후퇴한 線(現在 建築物이 있고 없고에 關係없다)을 前面道路의 反對側境界線으로 보아 法 第41條 第1項의 規定을 適用한다.



條件:  
 ○ 商業地域内の 防火地区  
 ○ 垜地面積  $\geq 1,000M^2$   
 ○ 建築率  $\geq 60\%$   
 ○  $l \geq \frac{1}{2}(l + l')$

(圖13-7)

⑤ 모든 建築線으로부터 7M以上 後退한 경우의 緩和  
 商業地域內的 防火地區안에 垜地가 2面以上이 道路  
 에 接하고 垜地의 道路中 가장 넓은 道路에 接한 垜  
 地의 길이 25M以上인 垜地안에 建築하는 경우로서  
 地上層 各 部分이 모든 建築線에서 7M以上 後退  
 할 때에는 法 第41條 第1項을 適用함에 있어 “1.5倍”를  
 “1.8倍”로 한다.

또 1.8倍를 適用하는 경우는 商業地域內的 防火地區  
 안에서 幅員 12M以上인 2個以上의 道路에 接하고 垜  
 地둘레 길이 的 1/4以上이 道路에 接한 1,000M<sup>2</sup>以上의  
 垜地에 建蔽率을 60%以下로 建築할 때이다.

※ 關係條文：法 第41條 令 第161條 내지 第166條

(3) 日照權에 依한 높이制限

日照權에 關한 規定은 法 第41條 第4項을 根據로하여  
 “隣接垜地의 境界線까지의 距離에 따른 建築物의 높이制限”이란 이름으로 規定한 從前의 規定을 一部 改正하여 “日照權”이란 이름이 붙여졌다.

① 隣接垜地 境界線까지의 距離에 따른 높이制限  
 建築物의 各 部分으로부터 隣接垜地 境界線까지의 距離  
 에 따른 높이制限은 日照, 住居環境保護, 空間確保, 空地  
 의 確保等 綜合的인 目的을 가지는 規定으로서  
 地域에 따라

東西南北의 方向에 따라

建築物의 높이에 따라

各各 다르게 規定하고 있으며 住居專用地域·住居地域 및  
 準住居地域에 建築하는 모든 建築物과 商業地域內에서 建築  
 하는 아파트·聯立住居·寄宿舍·病院 其他 이와 類似  
 한 建築物等을 適用對象으로 한다.

② 높이가 8M를 超過하는 建築物

建築物의 높이가 8M以下인 경우와 超過하는 경우를 区  
 分한 것은 通常的으로 小規模 垜地에 建築하는 2層以下의  
 住宅等과 큰 垜地上의 아파트 病院等을 区分하여 이 規定  
 을 適用하는 것으로서

높이 8M를 超過하는 경우 垜地가 道路가 接해 있을 때  
 에는 그 道路의 中心線을 垜地境界線으로 보아 이 規定을  
 適用함으로서 道路의 兩側에 있는 垜地上에 “道路幅의 1.5  
 倍 斜線制限 規定”만을 適用하여 建築할 때의 隣棟距離가  
 그 建物의 높이에 未達되는 폐단을 防止하고 있다.

方位	地域別	높이 제한 기준	備考
正南 및 正北方向	住居專用地域 住居地域 商業地域	$H \leq 2L$ 建築物의  높이는 隣接垜地境 界線으로부터  띄운 距離의 2 倍以下	H: 建築物 各部 分の  높이
	準住居地域	$H \leq 1.5L + 8M$ 建築物의  높이는 隣接垜地境 界線으로부터  띄운 距離의 1. 5倍에 8M를 加算한  높이以下	
其他方向 (東西方向)	住居專用地域	$H \leq 1.5L + 8M$ (正南北方向의 準住居地域과 같음)	L: 隣接垜地 境 界線으로  부 터 建物 各 部分까지의 距離
	住居地域 準住居地域 商業地域	$H \leq 1.5L + 17M$ 建築物의  높이는 隣接垜地境 界線으로부터  띄운 距離의 1. 5倍에 17M를 加算한  높이以下	

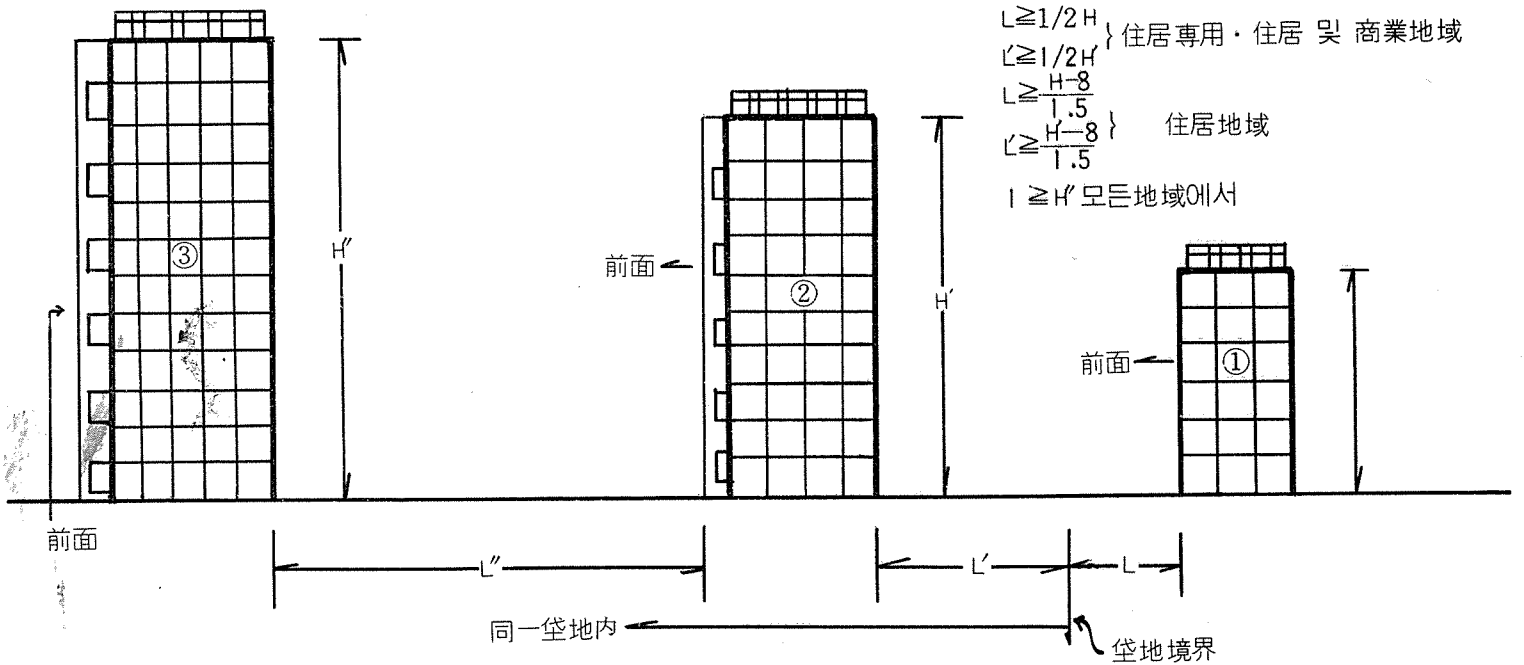
註：建築物의 前後面이 其他의 方向(東西方向)의 垜地境界線에 面할 때에는 正北 및 正南方向에서 適用하는 規定을 適用한다.

③ 높이 8M以下의 建築物

方位	地域別	높이 제한 기준
正北方向	住居專用地域 住居地域 準住居地域 商業地域	$H \leq 4L$ 建築物의  높이는 隣接垜地境界線 으로부터  띄운 距離의 4 倍以下
其他方向 (南西東)	住居專用地域	垜地境界線으로부터 처마끝까지 1.5M以上 外壁까지 1.5M以上
	住居地域 準住居地域	垜地境界線으로부터 처마끝까지 0.3M以上 外壁까지 0.5M以上

(圖13-8) 높이가 8 M 超過하는 建築物 (아파트等)

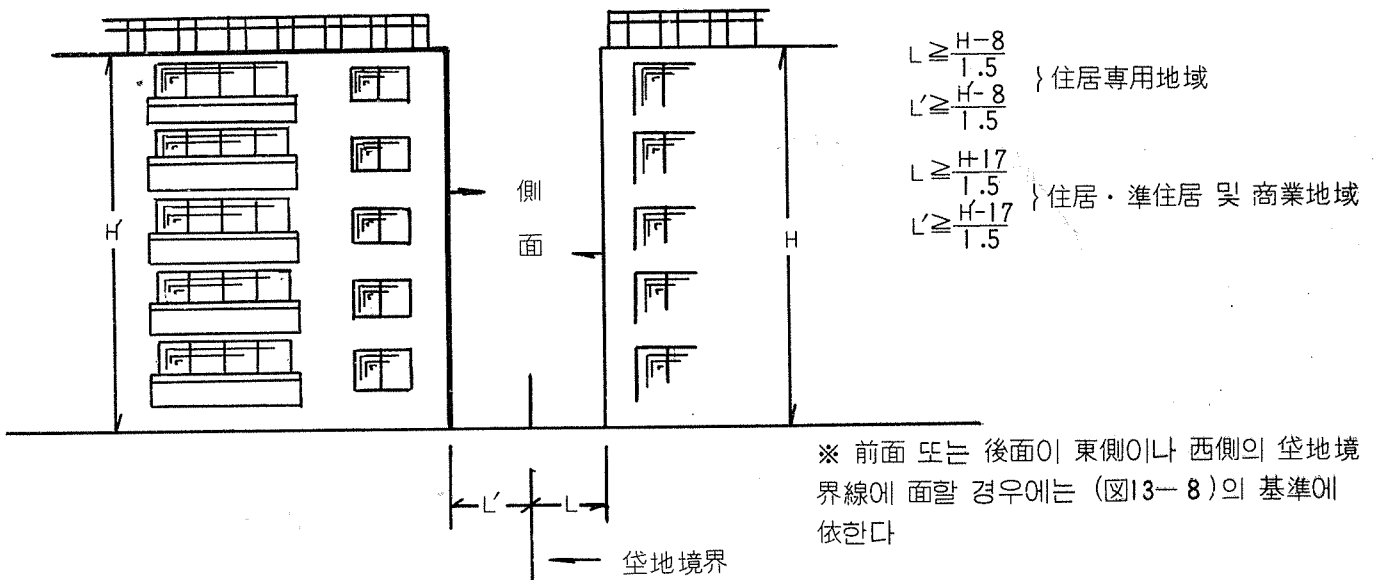
S ← ○ → N



※ 아파트等を 建築하는 垡地內 에서는 ②③中 어느 쪽이 아파트等 以外の 建築物일 때에도  $L' \geq H'$  이어야 함.

(圖13-9) 높이가 8 M 超過하는 建築物 (아파트等)

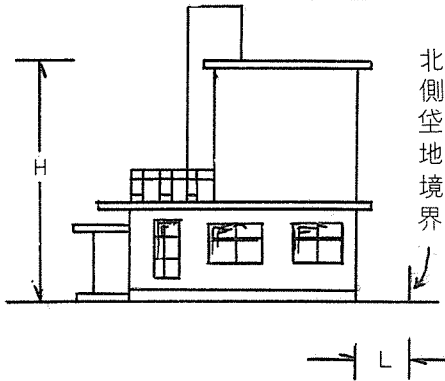
西 ← ○ → 東



위 表에서 其他方向의 規定은 建築物의 높이에 關係없이 (8 M 以上の 建築物이라 하더라도) 適用하며 장독대 ·

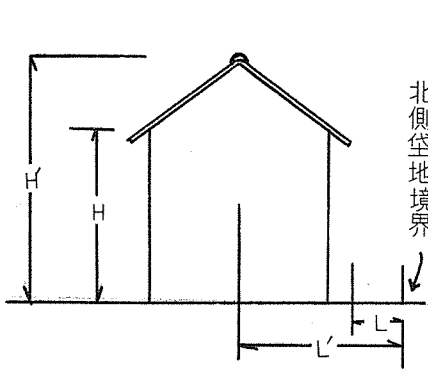
창고 또는 便所로 使用하는 처마높이 2 M 以下이고 6 M<sup>2</sup> 以下인 住宅의 附屬建築物만을 例外로 한다.

(圖13-10) 높이 8 M以下인 建築物  
(平地일때)

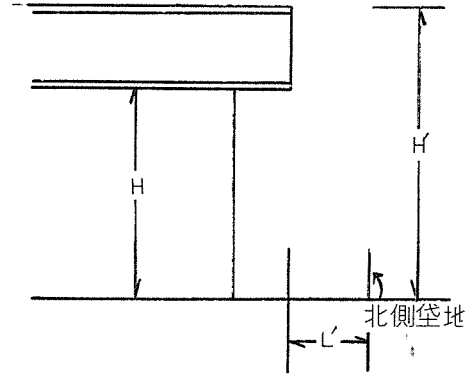


$L \geq 1/4 H$  (住居專用·住居·準住居 및 商業地域에서)

(圖13-11) 높이 8 M以下인 建築物  
(기와의붕일때)



$L \geq 1/4 H$  이고  $L' \geq 1/4 H$  이어야 함.  
(住居專用·住居·準住居 및 商業地域에서)



$L' \geq 1/4 H$

② 同- 垡地안의 隣棟距離

建築物의 높이에 따라 垡地境界로 부터 一定한 距離를 띄우도록 한 規定은 住居專用·住居 및 準住居地域에서 建築하는 모든 建築物과 商業地域에서 建築하는 아파트 및 病院等を 그 適用對象으로 하는 反面에 同一垡地안에서 建築物 相互間에 一定距離를 띄우도록 하는 規定은 都市計劃區域内外에 關係없이 어디서나 아파트·聯立住宅·寄宿舍·病院 其他 이와 類似한 建築物을 建築할때에 適用한다.

即 침실이 많은 大規模 建築物에 適用되는 規定이라 할 수 있다.

㉑ 前後面方向 相互間的 距離

同一垡地안에서 아파트等の 前面 또는 後面의 前面에 建築하는 모든 建築物은 自体의 높이만큼 아파트等の 各部分으로 부터 띄어서 建築하여야 하며

아파트等 以外の 建築物의 前面 또는 後面의 前面에 아파트等を 建築할때에도 아파트等の 높이만큼 띄어서 建築하여야 한다. 이는 아파트等を 建築하는 垡地안에서는 어떤 用途의 建築物이건 隣接하는 두개의 建築物中 높이가 높은 建築物의 높이에 相當하는 距離를 띄어서 建築하도록 하는 規定이다.

※ 여기서 “아파트等” 이라함은 아파트·聯立住宅·寄宿舍·病院 其他 이와 類似한 建築物을 말한다. ㉑에서 도 같다.

㉒ 側面方向 相互間的 距離

아파트等の 側面方向 相互間的 距離 또는 아파트等과 其他의 建築物 側面方向 相互間的 距離는 6 M 以上 띄우는 것을 原則으로 하고 側面이 서로 隣接하는 建築物이 모두 2層以下인 경우에는 4 M 以上 띄어서 建築하여야 한다.

③ 商業地域안의 建築物의 높이와 垡地境界線까지의 距離

法 第53條의 2에서 商業地域안의 防火地區에 建築하는 建築物은 民法 第242條를 排除한다고 規定하고 있으나 法 第41條 第4項에 根據를 두고 “商業地域에 建築하는 4層 以上の 建築物은 그 높이에 따라 垡地境界로 부터 一定한 距離를 띄우도록”하고 있으므로(令 第167條 第2項 本文) 民法 第242條의 規定이 排除되는 것은 “商業地域안의 防火地區에서의 3層以下의 建築物” 뿐이다.

그럼으로 商業地域안의 建築物은

㉓ 아파트·聯立住宅·寄宿舍 및 病院 등은 前述한 바와같이 令 第167條 第1項의 規定에 따르고

㉔ 防火地區에서 3層以下로 建築할 때에는 垡地境界線에 붙여서 建築할 수 있으며(위 ㉓에 계기하는 建築物을 除外한다)

㉕

위 ㉓㉔의 規定을 適用하는것 以外の 建築物은

$$\frac{H-12M}{40} + 0.5M \quad (\text{※ } H \text{는 建築物의 높이임})$$

상당의 距離를 垡地境界로 부터 띄어서 建築하는것을 原則으로 하고(圖13-12)와 같은 例外規定과 垡地境界線에 붙여서 建築할 수 있는 例外規定을 다음 ㉖와 같이 定하고 있다.

㉖ 垡地境界線에 붙여서 建築할 수 있는 경우 通常적으로 “合壁” “隣接建築”이라고 말하는 경우로서 商業地域에서는 外觀上 規模가 큰 建築이 이루어 지도록 하고 垡地面積의 最少限度에 未達되는 垡地에도 建築이 可能하게 하는 規定이라 할 수 있다.

이 規定을 適用할 수 있는 條件은



- 同一한 前面道路에 連接한 垜地
- 連接한 垜地의 長이가 30M 以下일것
- 垜地面積의 合計가 令 第159條의 規定에 適合할 것.
- 垜地境界線 부근의 기둥·보 및 防火壁을 相互 共用으로 할것.
- 外觀上 하나의 建築物로 設計할 것.

等이며 이와 같은 條件下에 設計된 것은 各各의 垜地所有者 單位로 建築許可申請書가 提出되면 建築委員會의 審議를 거쳐 建築物의 外觀 및 都市美觀上 支障이 없다고 認定되었을 때 建築許可를 한다.

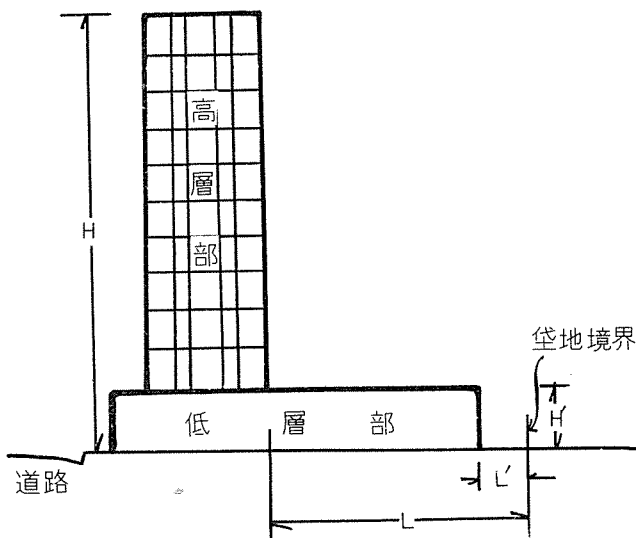
(※ 建築委員會가 設置되지 아니한 市·郡에서는 同委員會의 審議를 要하지 아니한다.)

위와 같이하여 建築許可되는 建築物들은 同時에 許可申請→同時 審議→同時 許可의 過程으로 處理되는것이며 “同時 施工”이라는 條件이 따르게 된다. 여기서 “同時 施工”이란 着工日, 竣工日이나 工事의 進度가 같은것을 뜻하는 것은 아니며 큰 時差없이 竣工을 하게 하려는 것으로서 一方이 完工되고 他一方이 着工도 되지 아니하였다면 完工된 部分의 建築物에 對하여 竣工檢査는 할 수 없으나 令 第9條의 規定에 依한 假使用承認단이 可能한 것이다.

그러나 延面積에 依해서 規制되는 駐車場(法 第22條의 2)·地下層(法 第22條의 3) 등을 適用함에 있어서는 別個의 建築物로 보아 各各의 建築主가 建築하는 部分의 延面積에 따라 駐車場 등을 設置하면 된다.

※ 關係條文：令 第167條 및 第168條의 2

(圖13-12) 建築物 各部分의 長이가 다를때의 例外規定



$L \geq 1/3 H$  일때에는

$L' \geq \frac{H-12M}{40} + 0.5M$  에 依하지 않고

$L' \geq \frac{H-12M}{40} + 0.5M$  에 依한다.

#### (4) 絶對높이의 制限

都市計画法 第17條의 規定에 依據 住居目的을 主로하는 地域을 住居專用地域 住居地域 및 準住居地域等 3個地域으로 区分하여 指定하고 있으며 其中 住居專用地域은 最上級의 “住居用의 地域”이라 할 수 있다.

이 最上級(?)인 住居用의 地域인 住居專用地域 에서는 安穩한 零田氣속의 衛生的인 住居環境을 造成하기 爲하여 用途制限의 側面에서 住宅과 最少限의 住居便益 施設만을 建築할 수 있도록 規定하고 있을뿐만아니라 住居專用地域에서 絶對高에 依한 높이制限을 하고 있다.

(※ 最高高度地區로 指定된 地區에서는 令 第146條의 規定에 依據 最高 20M를 上限으로 하여 地方自治團體의 條例로 高度制限을 할 수 있다.)

#### ㉔ 住居專用地域內의 高度制限

原則적으로 3層以上이거나 높이 8M以上으로 建築하는 것은 不可하며 다음의 경우를 例外로 緩和하고 있다.

- 一層의 바닥이 地表面으로 부터 0.5M以上의 높이에 있을때에는 (1層바닥높이-0.5M)에 8M를 加算한 높이 까지 許容
- 지붕의 물매(勾配)가 4/10以上인 때에는 12M까지 許容
- 住宅以外의 建築物은 11M까지 許容

위와 같이 例外로 緩和되는 경우라 하더라도 이는 높이만 緩和했을 뿐이므로 層數는 2層까지만 可能하다.

※ 關係條文：法 第41條 第5項, 令 第168條

#### 14 工場建築物의 植樹

工場을 建築(新築만을 말하는것이 아니라 法第2條 第12號에 規定한 모든 建築行爲를 말한다)할 때에는 地域·地區 및 建築物의 規模에 關係없이

- 처마끝으로 부터 建築線까지 6M以上
- 처마끝으로 부터 隣接垜地境界線까지 3M以上
- 外壁 各部分으로 부터 隣接垜地境界線까지 4M以上 떨어져 (但, 경비용 건축물은 除外한다) 建築하도록 規定하고 있으며 이와 같이 確保한 空地에 公害防止를 爲한 植樹 등의 措置를 義務化 하고 있다.

#### ㉔ 植樹義務가 없는 工場

垜地境界線이나 建築線으로 부터 떨어져 建築하는것은 모든 工場에 例外없이 適用되나 植樹의 義務는 住居地域 및 商業地域에 建築하는 새마을工場 以外의 工場은 除外된다.

㉞ 植樹할 位置와 面積

垜地境界線에 接한 幅 2 M 以上の 部分과 建築線에 接한 幅 4 M 以上の 部分을 包含하여 垜地面積의 15% 以上の 面積에 植樹等을 하여야 한다.

㉟ 植樹의 基準

● 垜地境界線 및 建築線에 接한 部分 : 喬木類를 主로 (50% 以上) 하는 帶狀樹林 形成

● 其他의 部分 : 喬木類 · 灌木類 및 補助植栽로서 群集 樹林 形成

하도록 하고 있으며 樹種은 當該工場의 公害에 잘 견디고

계절에 관계없이 高密度의 樹林帶를 形成할 수 있는 樹種 이어야 한다.

㊱ 增築할때의 植樹

就存工場은 令 第168條의 2의 規定에 適合하게 建築되 지 않은것이 大部分일 것이며 따라서 工場의 주변에 植樹 할 수 있는 空地가 없을것이다. 이와 같은 既存工場에 增築할 때에는 垜地面積의 15% 相当面積에만 植樹를 하면 된다.

※ 關係條文 : 法 第9條의 2 第2項, 令 第168條의 2 및 3, 規則 第23條

[選擇型 問題]

選擇型의 問題를 「 建築士 」誌에 쓰는 目的은 建築士 試驗을 準備하는 建築人만을 爲한것은 아니다.

法令의 規定 그 自体가 길게 說明하지 아니하더라도 쉽게 理解할 수 있는것을 選擇型의 問題形式으로 엮어 보려 는 것이다. 그러므로 法令으로 定하여진 事項을 많이 알 도록 하기 爲하여 可及的 틀린것을 골라내는 式으로 問題 를 만들까한다.

문1) 居室의 반자높이에 關於하여 틀린것은?

- A. 바닥面積이 50M<sup>2</sup>가 넘는 學校의 教室은 3 M 以上
- M. 住宅의 居室반자높이는 2.1 M 以上
- O. 바닥面積 200M<sup>2</sup> 以上인 극장의 반자높이는 5 M 以上
- Z. 바닥面積 200M<sup>2</sup> 以上인 公會堂의 반자높이는 4 M 以上

(문2) 溫突의 構造로서 틀린것은?

- A. 연탄아궁이가 있는 부엌의 換氣用 開口部의 面積은 바닥面의 10% 以上으로.
- M. 굴뚝의 内部斷面積은 100cm<sup>2</sup> 以上으로.
- O. 두께가 90% 以上의 스테트管은 굴뚝으로 使用할 수 있다.
- Z. 고래바닥의 句配는 1/15 以上으로.

(문3) 原則적으로 建築物의 主要構造部(지붕 除外)를 木 造로 하여서는 아니되는 建築物中 틀린것은?

- A. 높이 9 M 以上の 建築物
- M. 처마높이 9 M 以上の 建築物
- O. 높이 13 M 以上の 建築物
- Z. 延面積 3,000M<sup>2</sup> 以上인 建築物

(문4) 높이 13 M 以上 또는 처마높이 9 M 以上の 建築物에서 石造 · 煉瓦造 · 콘크리트부록造 및 無筋콘크리트造等으로 하여서는 아니될 主要構造部는?

- A. 바닥
- M. 계단
- O. 지붕
- Z. 벽체

(문5) 組積造建築物의 耐力壁에 關於한 記述로서 틀린 것 은?

- A. 耐力壁의 길이는 10 M 를 넘을 수 없다.
- M. 耐力壁으로 둘러쌓인 部分의 바닥面積은 100M<sup>2</sup> 를 넘을 수 없다.
- O. 耐力壁으로 둘러쌓인 部分의 바닥面積은 80M<sup>2</sup> 를 넘을 수 없다.
- Z. 3層組積造의 最上層 耐力壁의 높이는 4 M 를 넘을 수 없다.

(문6) 補強콘크리트造에 關於한 記述中 틀린것은?

- A. 各層耐力壁의 上部에 設置하는 철근콘크리트 외랑의 높이는 壁두께의 1.5倍 以上으로.
- M. 補強콘크리트造 담의 높이는 3 M 以下로.
- O. 補強콘크리트造 담의 두께는 12cm 以上으로.
- Z. 耐力壁으로 둘러쌓인 部分의 바닥面積은 80M<sup>2</sup> 를 넘을 수 없다.

(문7) 建築法上 中間檢査를 받아야 하는 建築物이 아닌 것은?

- A. 3層 以上の 建築物
- M. 延面積 1,000M<sup>2</sup> 以上の 建築物
- O. 火葬場
- Z. 展示場

(문8) 建築物의 管理狀態를 定期的으로 市長 · 郡守에 報告하여야 할 對象建築物은?

- A. 延面積 3,000M<sup>2</sup> 以上の 建築物
- M. 10層 以上の 建築物
- O. 3層 以上の 特殊建築物 또는 5層 以上の 建築物

(문9) 組積造의 開口部에 関한 記述로서 틀린것은?

- A. 壁体에서 하나의 開口部와 그 直上에 있는 開口部와의 垂直距離는 80cm以上으로.
- M. 幅 1.8M를 넘는 開口部의 上部에는 철근콘크리트造의 웃인방을 設置하여야한다.
- O. 組積造로 突出窓은 철골 또는 철근콘크리트造로 補強하여야 한다.
- Z. 各層의 대린벽으로 구획된 各壁에 있어서 開口部의 幅의 合計는 그 壁体길이의 1/2以下일것.

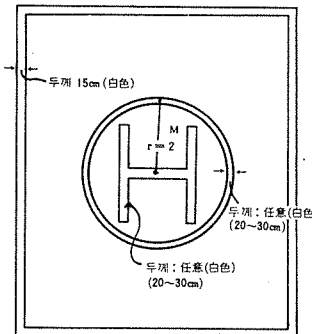
(문10) 굴뚝의 構造에 関한 記述로서 틀린것은?

- A. 지붕面으로 부터의 屋上突出部는 그 垂直距離를 90cm以上으로.
- M. 金屬製굴뚝의 지붕밑 部分은 金屬以外的 不燃材料로 씌울것
- O. 金屬 또는 石綿製굴뚝은 木材 其他 可燃材料로부터 10cm以上 떨어져서 設置할것.
- Z. 壁体난로의 굴뚝연도의 굴곡이 120度以内의 경우에는 청소구를 설치할것.

正 答 및 解 說

- 1. O 극장, 연예장 및 관람장等 大衆이 集結하는 建築物이 그 바닥面積이 200M<sup>2</sup>以上일 때에는 그 반자 높이를 4 M以上으로 하여야한다.
- 2. M 굴뚝의 内部斷面積은 150cm<sup>2</sup>以上이어야하며 굴뚝의 斷面積은 分配管 및 굴뚝의 斷面積 보다 커야 한다.
- 3. A
- 4. Z 벽체·기둥 및 들보는 石造等으로 하여서는 아니 된다.
- 5. M
- 6. O 15cm以上으로 하여야하며, 높이가 2 M以下인 담 인 경우에는 10cm以上.
- 7. O 法 第2條 第3号에서 定한 特殊建築物中에서 火葬場·屠殺場·진애 및 汚物處理場은 中間檢査의 対象에서 除外.
- 8. Z
- 9. A 60cm以上으로 하여야한다.
- 10. O 15cm以上 떨어져야한다.

(圖 15-1)



15. 헤리콤파타 離着陸場

(1) 設置對象 建築物

헤리콤파타의 離着陸場은 火災等 災難이 發生하였을때 人命救助을 爲하여 設置하게 하는 것으로서 大衆이 集結하는 建築物인 病院(醫院 除外)·百貨店·호텔·集會場·아파트·事務所 其他 이와 類似한 建築物을 対象으로 하며 이들 建築物의 12層以上の 바닥面積의 合計가 5000M<sup>2</sup> 以上일 때에는 義務的으로 헤리콤파타 離着陸場을 設置하여야 한다.

(2) 헤리포-트의 基準

※ 航空法上的 헤리포-트는 아님.

헤리콤파타의 離着陸場은 地上의 空地에 헤리 콤파타가 離着陸할 수 있는 경우라 하더라도 반드시 最上層의 屋上에 다음과 같은 基準으로 設置하여야 한다.

① 着陸場의 길이와 幅은 22M以上을 原則으로 하되, 屋上層 바닥의 길이와 幅이 22M以下인 경우에는 10M 以上으로 한다.

② 着陸台의 길이와 幅이 22M 以上이건 10M 以上이 건 間에 着陸台의 中心点에서 12M 半徑以内에는 높이 1.1M 以下の 間을 除外한 一切의 障礙物을 設置할 數 없다 .

③ 着陸台의 周迅에 6個以上の 標識燈을 設置하여 야 하고

④ 着陸台의 中央部에 (圖15-1)과 같이 標識을 白色으로 하여야 한다.

(3) 12層以上の 바닥面積의 合計

가. 5,000M<sup>2</sup> 以上인 病院 百貨店等의 建築物을 建築코져 할 때에는 그 길이와 幅이 最少 10M 以上이 되어야 建築이 可能한 것이며

헤리콤파타를 設置할 中心点으로부터 12M 半徑內에 높이 1.1M 를 超過하는 隣接 建築物이나 其他의 障礙物이 있을 때에는 헤리콤파타의 離着陸場을 設置하여야 하는 用途와 規模의 建築物을 建築할 數 없는 것이다.

※ 關係條文: 令 第110條 第2項 施行規則 第21條

16. 特殊建築物의 內裝

火災의 予防과 火災時의 被害를 줄이기 爲하여 一定 規模以上의 建築物은 그 居室이나 復道等의 壁体 및 天井의 마감材料로 하도록 規定하고 있다.

(1) 特殊內裝의 對象建築物

火葬場·屠殺場·진애 및 汚物處理場을 除外한 特殊建築物과 5層以上の 建築物中 用途別 바닥 面積의 規模에 따라 特殊內裝을 할 對象建築物이 定하여진다.

(2) 特殊内装 마감에 관한 規定

建築物의 用途에 따라 다음(表16-1)의 基準에 의거 特殊内装을 하여야 한다.

(表 16-1)

特殊内装의 基準

建築物의 用途	室內用途別 基準面積	特殊内装 마감部分	마감材料
㉑ 극장·영화관 연예장·觀 覽場·公會 場·集會場 其他 이와 類似한 建 築物	客度 또는 集會 室의 바닥面積의 合計가 100M <sup>2</sup> 以上 일때·但, 主要構造部가 耐火構造인 경우 에는 400M <sup>2</sup> 以上 ※客室 또는 集會 室이 地上層에 있는 경우임.	① 居室의 壁(높이 1.2m 以下의 部分 을 除外)과 반자 (반자돌림대 및 窓台等은 除外)	不燃材料· 準不燃材料 또는 難燃材料
	바닥面積에 關係 없이 客室 또는 集 會室을 地下層 에 設置할 때	居室로부터 地上 에 通하는 主된 復道·階段其他 通路의 壁 및 反 자(반자돌림대 및 窓台等은 除 外)	不燃材料 또는 準不燃材料
㉒ 百貨店·病院· 호텔·旅館·아 파트·寄宿舍其 他 이와 類似한 建 築物	3層以上의 層의 該當用途에 쓰이 는 바닥面積의 合 計가 200M <sup>2</sup> 以上, 但, 主要構造部 가 耐火構造인 경 우에는 300M <sup>2</sup> 以 上	①과 같음	不燃材料· 集不燃材料 또는 難燃材料
	바닥面積에 關係 없이 居室을 地下 層에 設置할 때	②와 같음	不燃材料 또는 準不燃材料
※ ㉑ 및 ㉒의 경우에도 主要構造部가 耐火構造이고 居室의 바닥面積 100M <sup>2</sup> 以內마다 耐火構造의 바닥·壁 또는 防火門으로 區劃한 경우에는 例外로 하며, 스프링크로나 其他 이와 類似한 自動消化設備을 하였을 때에는 消化設備을 한 面積의 2/3를 뺀 面積을 基準으로 위 100M <sup>2</sup> 의 基準以內인가를 決定하게 된다.			
㉓ 車庫·自動車修 理工場·危險物 貯藏庫 其他 이 와 類似한 建 築物	規模에 關係없이	該當用途에 쓰이 는 部分 및 主된 通路의 壁 및 反 자	不燃材料 또는 準不燃材料
㉔ ㉑·㉒ 및 ㉓에 제 기한 用途以外의 모든 建築物	5層 以上層의 바닥面積의 合計 가 500M <sup>2</sup> 以上	居室의 壁 및 反 자	不燃材料·準不 燃材料 또는 難 燃材料
		②와 같음	不燃材料 또는 準不燃材料
※ ㉔의 경우에는 5層以上의 該當部分에만 適用하는 것이 아니라 建築物全體의 該當部分에 特殊内装 마감을 하여야 함.			

選擇型 問題

(문11) 復道の 有效幅에 관한 記述中 틀린 것은?

A. 初中高等学校의 學生用 復道の 幅은 復道兩側에 教室이 있을 때 230cm 以上이어야 한다.

M. 復道の 兩側에 病室이 있을 때 病院의 復道幅은 150cm 以上이어야 한다.

O. 共同住宅에서 居室의 바닥面積의 合計가 100M<sup>2</sup>를 넘는 層에 있는 共同片復道の 幅은 120cm 以上이어야 한다.

Z. 初中高等学校의 學生用 片復道の 幅은 180cm 以上이어야 한다.

(문12) 室內의 避難階段의 構造基準으로서 틀린 것은 다음中 어느 것인가?

A. 直接 外氣에 接하는 階段室의 壁은 耐火構造로 한다.

M. 階段室에는 採光上 必要한 開口部 또는 非常電源을 가진 照明設備을 하여야 한다.

O. 室內로 부터 階段에 通하는 岩入口는 甲種防火門으로 하여야 한다.

Z. 最上層에서 室內로 부터 階段에 通하는 岩入口는 甲種防火門으로 하여야 한다.

(문13) 百貨店의 避難層에 있는 階段으로부터 屋外로의 岩口까지의 距離(步行距離)는?

A. 50M 以下로 하여야 한다.

M. 30M 以下로 하여야 한다.

O. 60M 以上으로 하여야 한다.

Z. 40M 以上으로 하여야 한다.

(문14) 5層以上의 建築物로서 屋上에 避難広場을 設置하여야 할 建築物은 다음中 어느 것이나?

A. 3層以上의 層을 販賣場으로 使用하는 建築物

M. 5層以上의 層을 病室의 用으로 使用하는 建築物.

O. 5層以上의 層을 販賣場으로 使用하는 建築物

Z. 3層以上의 層은 集會場의 用으로 使用하는 建築物.

(문15) 우편물수취함을 설치하여야 하는 건축물은 다음중 어느 것이나?

A. 3層以上 또는 延面積 1,000M<sup>2</sup> 以上의 建築物.

M. 2層以上 또는 延面積 660M<sup>2</sup> 以上의 建築物.

O. 延面積 1,000M<sup>2</sup> 以上 또는 4層以上의 建築物

Z. 3層以上 또는 延面積 1,500M<sup>2</sup> 以上의 建築物

(문16) 電話局線의 引込을 爲한 配管·配線 및 단자函을 설치하여야 할 建築物은 다음中 어느것이냐?

- A. 延面積 660M<sup>2</sup> 以上の 建築物
- M. 3層 以上の 建築物
- O. 5層 以上の 建築物
- Z. 延面積 1,000 M<sup>2</sup> 以上の 建築物

(문17) 국기계양대를 설치하여야 할 建築物은 다음中 어느것이냐?

- A. 2層 以上の 建築物
- M. 住居地域内에 建築하는 모든 建築物
- O. 商業地域内에 建築하는 모든 建築物
- Z. 商業地域内의 幅員 15M 以上の 道路에 接한 垜地에 建築하는 2層 以上の 建築物

(문18) 地方自治団体の 條例로 建蔽率을 定할 수 있는 用途地区는 다음中 어느 것이냐?

- A. 風致地区
- M. 美觀地区
- O. 高度地区
- Z. 教育 및 研究地区

(문19) 地方自治団体の 條例로 垜地 面積의 最少限度를 定할 수 없는 地区는 다음中 어느 것이냐?

- A. 風致地区
- M. 아파트地区
- O. 業務地区
- Z. 美觀地区

(문20) 土地의 形質變更面積을 規制하지 아니하는 地域·地区는 다음中 어느 것이냐?

- A. 風致地区
- M. 高度地区
- O. 生産綠地地域
- Z. 自然綠地地域

(문21) 仮設建築物의 構造로서 맞는 것은 다음中 어느 것이냐?

- A. 3層 以下の 建築物
- M. 地下層이 없는 3層未滿의 建築物
- O. 地下層의 有無에 關係없이 2層 以下の 建築物
- Z. 主要構造部가 木造·콘크리트부목크조 및 其他의 類似한 것으로서 地下層이 없는 2層 以下の 建築物

(문22) 다음 工作物 中 建築許可의 對象이 아닌 것은 어느 것이냐?

- A. 높이 6M를 넘는 굴뚝
- M. 높이 15M를 넘는 철근 콘크리트柱
- O. 높이 1.5M를 넘는 옹벽 및 담과 높이 6M를 넘는 高架水槽
- Z. 높이 4M를 넘는 廣告塔·장식탑 및 기념탑等

(문23) 建築委員會에 關한 規定으로서 틀린 것은 다음中 어느 것이냐?

- A. 서울特別市·釜山市·大邱市 및 建設部長官이 指定하는 市·郡은 建築委員會를 設置 運營한다.
- M. 市長·郡守가 條例를 制定·改正 또는 廢止하고자 할 때에는 建築委員會의 審議를 거쳐야 한다.
- O. 建築委員會는 法 第30條의 規定에 의한 建築物의 指定을 審議한다.
- Z. 建築委員會는 法 및 令의 運營에 關하여 市長·郡守等에게 建議할 수 없다.

(문24) 地下層을 停車場 및 販賣場 等の 用途로 使用하는 경우 1,500M<sup>2</sup> 以内마다 自動防火갓타 및 固定式 포말소화設備 또는 스프링클라를 設置했을 때의 最大의 防火區 面積은?

- A. 2,500M<sup>2</sup>
- M. 3,000M<sup>2</sup>
- O. 3,300M<sup>2</sup>
- Z. 5,000M<sup>2</sup>

(문25) 避雷設備을 하여야 하는 建築物은 다음中 어느 것이냐?

- A. 높이 20M 以上인 建築物
- M. 처마높이 20M 以上인 建築物
- O. 5層 以上인 建築物
- Z. 11層 以上인 建築物

(문26) 建築許可 對象區域이 아닌 것은 다음중 어느 것이냐?

- A. 国土利用管理法의 規定에 의한 工業地域 및 聚落地区
- R. 都市計副區域이 아닌 邑·面의 行政區域
- O. 鐵道兩側 500M 以內의 區域
- Z. 地價告示 對象地域

(문27) 全國 어디서나 建築許可를 받아야 하는 建築物의 規模로서 틀린 것은 다음中 어느 것이냐?

- A. 特殊建築物로서 延面積 100M<sup>2</sup>以上
- M. 木造建築物로서 延面積 300M<sup>2</sup>以上
- O. 木造以外の 建築物로서 延面積 150M<sup>2</sup>以上
- Z. 木造以外の 建築物로서 2層以上の 建築物

(문28) 시장·군수가 재량으로 공사 감리를 하여야 할 대상建築物로 定할 수 있는 範圍는 다음中 어느 것이나?

- A. 住宅인 경우 延面積 300~30M<sup>2</sup>以上
- M. 住宅以外の 建築物인 경우 延面積 300~100M<sup>2</sup>以上
- O. 鉄筋콘크리트造의 建築物인 경우 延面積 300~200M<sup>2</sup>以上
- Z. 防火地区内에 建築하는 建築物인 경우 延面積 300~100m<sup>2</sup> 以上

(문29) 다음 記述中 建築物을 指定할 수 없는 경우는 어느 것이나?

- A. 通過道路의 幅이 4M未滿일 때
- M. 길이 20M인 막다른 道路의 幅이 4M일 때
- O. 市街地안에서 建築物의 位置를 整備하거나 環境을 整理하기 爲하여 必要하다고 認定할 때
- Z. 두 道路의 交叉角이 110°未滿인 경우로서 幅員 8M내지 4M以上인 道路와 6M 내지 4M 以上인 道路가 交叉할 때

(문30) 垜地가 道路等に 接해야 하는 規定으로서 틀린 것은 다음中 어느 것이나?

- A. 火葬場과 屠殺場의 垜地는 幅員 6M以上の 道路에 6M以上 接하여야 한다.
- M. 販賣場의 바닥面積 3000M<sup>2</sup> 以上の 百貨店은 그 垜地의 2面以上이 道路 또는 空地에 接하여야 한다.
- O. 극장의 垜地는 幅員 6M以上の 道路에 6M 以上 接하여야 한다.
- Z. 病院의 垜地는 幅員 6M以上の 道路에 4M 以上式 2個所以上 接하면 된다.

正 答 및 解 說

(문11) M

양측에 病室이 있는 病院의 復道幅은 160cm以上

(문12) Z

屋內로부터 階段에 通하는 出入口는 原則的으로 甲種防火門으로 하여야 한다. 最上層에서는 甲種防火門이 아니어도 무방한 것이다.

문13: M

문14: O

문15: Z

문16: A

문17: Z

문18: A

法 第39條에서 規定한 建蔽率과는 別途로 條例로 建蔽率을 定할 수 있는 地区는

風致地区: 20%내지 40%範圍内에서

아파트地区: 아파트의 集團建設을 爲한 土地利用度의 提高와 住居生活의 環境保護에 必要한 範圍内에서  
空地地区: 住居環境 및 主要産業施設을 保護 함에 必要한 範圍内에서 定할 수 있으며 其他의 地区 에서는 條例로 建蔽率을 規定할 수 없다.

문19: O

條例로 垜地面積의 最少限度를 定할 수 있는 地区는 風致·美觀·空地·아파트地区이다.

문20: M

土地의 形質變更面積을 制限하는 것은 生産 및 自然綠地地域과 風致地区 뿐이다.

문21: Z

地下層이 없는 3층未滿의 것이라 하더라도 主要 構造部가 木造·콘크리트부속造 및 其他 이 외類似한 構造로서 撤去가 容易한 것이어야 假設建築物이다.

문22: O

옹벽과 담은 그 높이가 2M를 넘어야, 高架水槽는 8M가 넘어야 工作物에 該當하여 建築許可의 對象이 된다.

문23: Z

建築委員會는 法 및 令의 運營에 關하여 市長等에게 建議할 수 있으며 建築委員會의 審議事項은 다음과 같다.

- ① 建築線의 指定
- ② 條例 및 規則의 制定·改正 및 廢止
- ③ 防火区域外에서의 防火上의 必要에 依한 構造制限区域의 指定
- ④ 災害危險區域의 指定
- ⑤ 特定街区整備地区의 建築許可 等
- ⑥ 令 第167條 第2項 但書의 規定을 適用하는 경

우의 建築許可

⑦ 令 第180條의 規定에 依한 地下層設置規定을 排除할 때의 建築許可

문24 : M

문25 : A

문26 : M

都市計劃區域이 아닌 市·邑의 行政區域이다.

문27 : O

木造以外的 建築物을 延面積 200M<sup>2</sup> 以上이어야 建築許可對象이 된다.

문28 : A

工事監理를 하여야 할 建築物은 原則적으로

① 延面積 300M<sup>2</sup> 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, 許可權者인 市長·郡守가 必要하다고 認定하여 定할 수 있는 範圍는

① 住宅인 경우 30M<sup>2</sup> 以上 300M<sup>2</sup> 未滿

② 住宅以外的 建築物일 때에는 150M<sup>2</sup> 以上 300M<sup>2</sup> 未滿이며 반드시 公告하여야 效力이 發生하게 되는 것이다.

문29 : M

막다른 道路의 길이 10M 未滿이면 路幅이 2M 未滿일 때 10M 以上 35M 未滿이면 3M 未滿일 때, 35M 以上이면 6M 未滿일 때에 막다른 道路의 中心線에서 各各 所要幅의 半인 1M, 1.5M, 3M를 后退한 線을 建築線으로 한다.

문30 : A

火葬場·屠殺場·진애 및 汚物處理場은 特殊建築物에는 包含되지만 “特殊建築物이 있는 垜地는 幅員 6M 以上の 道路에 6M 以上 接하거나 4M式 2個 以上 接하여야 한다”는 規定에서는 特殊建築物에서 除外된다.

## 물 자 절 약

범국민적으로 소비절약 운동에 적극 참여하여 경제난국을 극복하기 위한 정부의 일환책으로 협회와 각 시도 지부 및 전 회원은 자율적으로 실천수범하자.

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