

建築法 解説

(質疑應答) (第 1 回)

〈建設部〉

解説

建設部 建築課 建築技佐 韓 奎峯

建築法 및 同施行令에 關한 地方自治団体・建築主 또는 大韓建築士協會 會員의 質疑에 對하여 建設部の 有權解釈과 이에 關聯된 解説을 迅速하게 널리 알려져 建築法을 올바르게 運用하고 建築主와 建築士에게 도움이 되도록하기 爲하여 建設部長官의 有權解釋中 重要な 事項을 「建築士誌」에 連載한다.

편의상 建築法을 “法”으로, 同施行令을 “令”으로 表記한다.

1. 醫院을 建築하는 경우 令第167條의 適用 (質疑要旨)

商業地域이고 防火地區內에 있는 垆地에 6層의 醫院을 建築하는 令第167條第 2項의 경우에 規定만을 適用하면 建築할 수 있는가?

(質疑者：建築主)

(回信內容)

建築 125~8780(76. 5. 7)

令第167條第 1項에서 “病院”이라함은 醫療法第 3條 第 3項 및 第 4項에 規定한 綜合病院 및 病院等을 말하며, 同條第 5項 및 第 6項에 規定한 醫院・齒科醫院・漢醫院・助産所 等은 包含되지 아니하는 것이므로 商業地域안에 醫院을 建築하는 경우 令第167條第 1項의 規定을 適用하지 아니합니다.

(解 說)

令第167條第 1項의 規定은 醫療法第 3條第 3項 및 第 4項에 規定된 綜合病院(病床數 80以上)과 病床數 20以上の 病院・齒科病院・漢醫院에 만 適用되며, 醫院・齒科病院・漢醫院 및 助産所를 4層以上으로 建築할 때에는 令第167條第 2項의 規定에 따라

$\frac{h-12}{40} + 0.5M$ (h: 建築物의 높이) 以上の 距離를 垆地境界線으로부터 떨어져서 建築하여야 한다.

※ 商業地域안의 防火地區內에서 3層以下の 建築物을 建築할 때에는 民法第242條를 排除(法第53條의 2) 하였고 3層以下の 建築物이라 하더라도 防火地區가 아닌 商業地域에서는 民法第242條를 適用하여야 한다.

2. 汽罐室面積과 工場의 바닥面積 (質疑要旨)

電動機를 使用하는 工場으로서 作業場의 바닥面積이 100M²를 넘지 아니하는것은 住居地域內에 建築할 수 있는데 이 경우 바닥面積100M²에는 汽罐室의 바닥面積을 包含하는가?

(質疑者：建築主)

(回信內容)

建築125~9125(76. 5. 11)

令第142條第 2項(別表 2) 第 2項에서 “作業場의 바닥面積”에는 汽罐室의 面積이 包含되는 것입니다.

(解 說)

汽罐室은 直接 製品을 生産하는 作業場으로 使用되지 아니하지만 이 作業場과 不可分의 關係에 있는 것이므로 당연히 作業場의 面積에 包含되어야 하는 것이며, 住居地域內에서 公害性 또는 規模가 큰 工場을 建築할 수 없도록하는 立法趣旨로 보아서도 汽罐室의 面積을 바닥面積에 包含하는 것은 當然하다 하겠다.

3. 農作物栽培用溫室의 建築許可

農民들로부터 비닐하우스를 設置할 때에도 建築許可를 받아야 하는가에 대한 質疑가 빈번히 있어 아래와 같이 示達하였다.

建築4441~9119(76. 5. 11)

題目：建築許可에 對한 指示

法第 2條第 2號 “建築物의 定義”에 土地에 定着하는 工作物中 지붕 및 기둥 또는 壁이 있는 것은 建築物이라고 規定하고 있으나 農作物栽培用的 “비닐 하우스

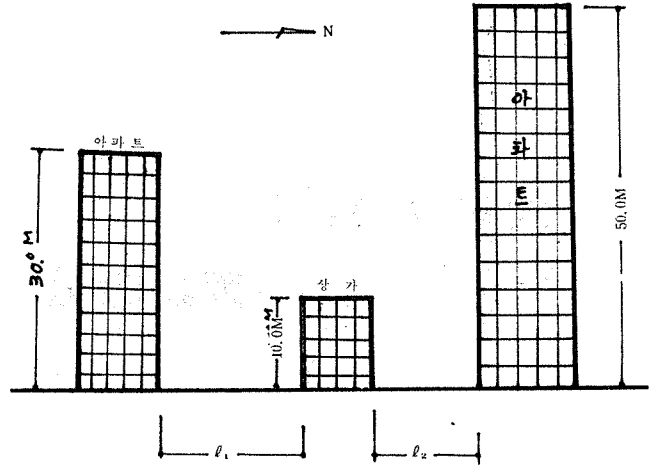
스”는 벽과 지붕이 있다하더라도 季節에 따라 農作物을 栽培하기 爲하여 임시로 設置하는 것일뿐만 아니라 法第25條에 適合한 建築材料를 使用하여 建築하는 것도 아님으로 壁과 地붕이 비닐로된 農作物栽培用的 温室은 建築許可對象에서 除外하여 民원이 없도록 하기 바람.

4. 建築物 相互間의 距離

(質疑要旨)

가. 同一아파트團地內에 建築物의 配置가 다음과 같을 때 l_1 과 l_2 는?

나. 令第167條第3項中 “아파트等 以外의 建築物 주위에 아파트等을 建築하는 경우에도 또한 같다” 라고 되어있는데 建築物의 配置가 다음과 같은 경우의 l_1 과 l_2 는?



(回信內容)

建築125~9126(76. 5. 11)

가. 質疑“가”에 對하여 l_1 은 적합하나 l_2 는 15.9M 以上이어야합니다.

나. 質疑“나”에 對하여

l_1 과 l_2 는 各各 30M 以上이어야 합니다.

다. l_1 은 30M 以上, l_2 는 50M 以上이어야 합니다.

(解說)

質疑者는 令第167條第3項을 日照權概念으로만 解釋하여 商街建築物은 日照의 必要가 없으므로 아파트로부터 商街建物の 높이만큼만 떨어져 建築하면 될것 이라는 “註”를 붙였다.

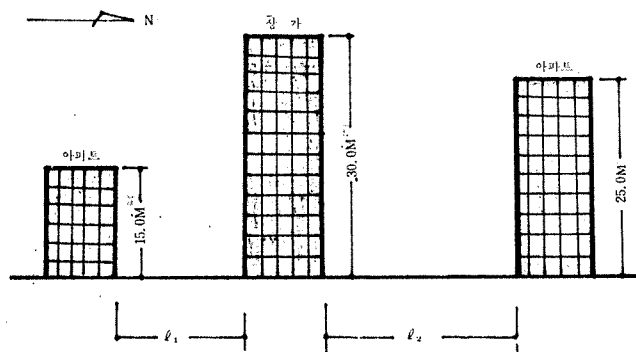
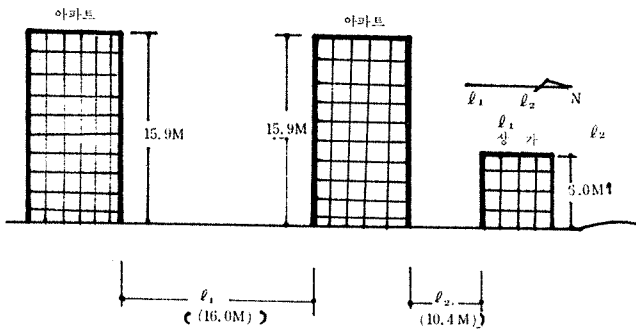
質疑者와 같이 잘못 解釋하는 일이 없도록 하기 爲하여 立法의 趣旨부터 상세하게 說明하면

첫째: “아파트等”의 建築物을 建築하는 團地內에 建築이 豫想되는 “아파트等” 以外의 建物は 主로 商街·보이拉室·펌프室·變電室·管理事務所等 騒音이 많거나 사람들의 出入이 많은 建築物이기 때문에 이와같은 建物로부터 充分한 距離를 떨어져 “아파트等”을 建築하게 하려는 것이다. 例를들어 아파트에 인접하여 建築하는 보이拉室이 地表面위로 1.5M만 올라온 地下層일 때 보이拉室의 높이만큼만 아파트로부터 떨어져 建築한다면 보이拉室의 騒音으로 住居 生活에 미치는 영향은 이루 말할 수 없을 것이다.

둘째: 令第167條의 規定은 日照의 概念에서 뿐만아니라 團地內의 空間確保를 爲한 目的까지 內包하고 있다.

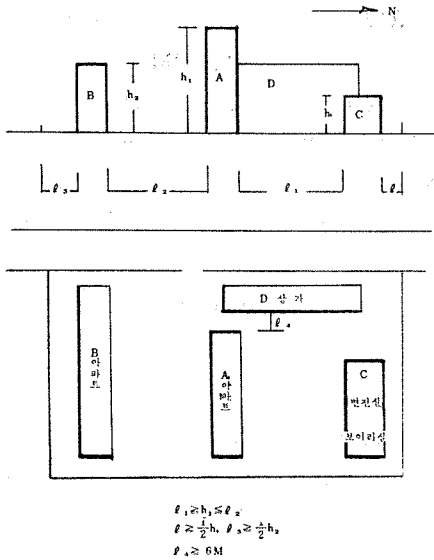
日照權規定第3項을 그림으로 說明하면, A棟은 B棟의 북쪽에 位置하고 있어 l_2 가 h_2 와 같거나 크기만 하면 日照에 支障이 없다고 볼 수 있겠으나 A棟은 B棟의 後面方向에 建築하는 建築物이기 때문에 $l_2 \geq h_2$ 야 한다.

따라서 A棟은 “아파트等”이 아닌 其他의 建築物 C棟의 주위에 建築하고 있으므로 $l_1 \geq h_1$ 로 하여야 한다.



다. 同一團地內의 建築物의 配置가 다음과 같은 경우의 l_1 과 l_2 는?

(質疑者: 建築主)



D棟은 令第167條第3項 但書의 規定에 依하여 아파트인 A棟의 前後面이 아닌 側面에 面하고 있으므로 l_3 는 A棟의 높이에 관계없이 同條第4項의 規定에 依하여 6M 以上이면 되는 것이다.

5. 設計變更時의 駐車場設置基準
(質疑要旨)

大統領令第8090號로 建築法施行令이 改正施行 되기 前에 建築許可를 받아 施工中인 建築物을 外壁 또는 位置의 變更없이 内壁칸막이만을 設計變更하고자 할 때 改正된 駐車場設置基準을 適用하여야 하는가?

(回信內容)

建築125~9461(76. 5. 14)

大統領令第8090號 改正建築法施行令의 施行以前에 建築許可를 받아 施工中인 建築物의 内部칸막이를 變更하기 爲하여 設計變更許可를 받고자 할 때 法第22條의 2를 適用함에 있어서는 從前의 規定대로 할 수 있습니다.

(解說)

가. 正面積 1,000M² 以上이면 그 正面積 200M² 마다 駐車台數 1台的 比率로 駐車場을 設置하여야 할 建築物은 商業地域內에 建築하는

劇場·映画館·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·共同住宅(아파트와 聯立住宅을 말한다. 體育館·百貨店·事務所·病院(※ 綜合病院과 病院 等を 말하며, 醫療法第3條第5項 및 第6項에 規定한 醫院·齒科醫院·漢醫院 및 助産所는 除外한다)·農水産物都売市場·倉庫 및 其他 이와 類似한 建築物

나. 正面積 2,000M² 以上이면 그 正面積 500M² 마다 駐車台數 1台的 比率로 駐車場을 設置하여야 할 建築物은 商業地域以外의 8個用途地域에서 建築하는 모든 用途의 建築物과 商業地域內에 建築하는 “가”項에 계

기한 用途以外의 用途로 使用할 建築物.

다. “가”項에서 說明한 駐車台數算定基準面積 200M²는 屋內駐車場일 때이며 屋外駐車場일 때에는 300M² 마다 1台的 比率로 設置한다. 이와 같이 屋內와 屋外에 差異를 둔 것은 屋外駐車場의 設置를 권장하여 空地를 많이 確保하려는 趣旨이다.

駐車場의 通路設置基準

(令第22條第2項의 規定에 依한 施行規則第19條)

| 駐車形式 | 通路의 幅(M) | |
|----------|--------------|------------|
| | 出入口가 2個以上일 때 | 出入口가 1個일 때 |
| 平行駐車 | 3.5 以上 | 5.0 以上 |
| 直角駐車 | 7.6 以上 | 左 同 |
| 45° 對向駐車 | 4.7 以上 | 5.0 以上 |
| 60° 對向駐車 | 6.0 以上 | 左 同 |
| 交叉駐車 | 4.7 以上 | 5.0 以上 |

6. 住居地域內에 牛乳貯藏所 建築可能如否
(質疑要旨)

住居地域內에 牛乳를 加工하거나 其他의 作業을 하는 業고 保管만을 目的으로 하는 原乳集乳所(牛乳貯藏所)를 建築할 수 있는가?

(回信內容)

建築125~9297(76. 5. 13)

令第142條第2項(別表2) 第2項에 住居地域內에서 原動機를 使用하는 바닥面積 50M²(電動機를 使用하는 경우에는 100M²)를 넘는 工場·作業所 其他이와 類似한 建築物은 建築할 수 없도록 規定하고 있으나 集乳所(牛乳貯藏所)는 이에 該當하지 아니하므로 倉庫業에 使用하는 倉庫가 아니면 住居地域內에 集乳所의 建築이 可能합니다. 이 경우에도 公害防止法의 規定에 適合하여야 하고 住居의 安寧을 阻害하여서는 아니됩니다.

7. 道路모퉁이에서의 建築線

(質疑要旨)

幅員 4M 이고 길이 20M인 道路가 車輛通行이 不必要한 경우에도 令第140條의 2의 規定대로 道路의 모퉁이에 建築線을 指定하여야 하는가?

(質疑者: 建築主)

(回信內容)

建築125~9553(76. 5. 15)

貴見과 같이 車輛通行이 不必要한 道路라 하더라도 令第140條의 2의 規定에 該當되는 道路에 接한 垜地에는 道路모퉁이 部分에 建築線을 定하여야 합니다.

(解說)

車輛通行의 必要性 如否는 建築主가 判斷할 事項이 아니며 官의 立場에서 도 장차의 必要性에 關하여는

豫測할 수 없는 것일뿐만 아니라 令第140條의 2에서 例外規定이 없으므로 現在の 道路利用狀態나 令第138條의 規定에 依한 막다른 道路라 하더라도 令第140條의 2의 規定에 該當될 때에는 例外없이 建築線을 指定하여야 한다.

8. 垜地面積의 最少限度에 未達된 垜地上에 있는 既存建築物의 用途變更

(質疑要旨)

商業地域의 垜地面積最少限度에 未達된 36坪의 垜地上에 있는 正面積26坪의 既存建築物을 用途變更 할 수 있는가?

(質疑者: 建築主)

(回信內容)

建築125~9558(76. 5. 15)

法第48條의 規定에 依한 用途變更은 當該用途地域·地區에 建築할 수 있는 建築物인지의 如否를 檢討하여 地域·地區의 指定目的에 適合한 用途로 建築物을 使用하도록 하려는 것이므로, 既存建築物이 建築當時의 法令에 適合하게 建築된 것이고 令第142條의 規定에 依據 當該 地域·地區의 建築制限에 適合한 경우에는 増築·改築 等の 建築行爲를 하지 않은限 令第159條의 規定을 적용하지 아니합니다.

9. 住居地域內的 農産物販賣場 建築

(質疑要旨)

住居地域內에 鉄筋콘크리트造(單層 스테이지붕) 90坪 規模의 農産物販賣場을 建築할 수 있는가?

(質疑者: 大韓建築士協會)

(回信內容)

建築444.1~9568(76. 5. 1)

質疑上的 農産物販賣場이 農水産物都売市場法의 規定에 依한 農水産物都売市場이 아닌 경우에는 住居地域內에 建築할 수 있습니다.

(解説)

農水産物都売市場法 第2條第2項의 規定에 依하면 서울特別市·釜山市 또는 市가 農水産物(同條第1項 및 同施行令第4條에 農水産物의 種類가 規定되어 있음)을 都売去來하기 爲하여 開設하는 市場을 農水産物都売市場이라고 規定하고 있으며 令第142條第2項(別表2)에서 農水産物都売市場은 住居地域內에 建築할 수 없도록 規定하고 있으므로

市級都市의 住居地域에서만 農水産物都売市場을 建築할 수 없고 邑·面의 都市計劃區域內的 住居地域에서는 農水産物販賣市場을 建築할 수 있으며 市級都市計劃區域內에서도 市가 아닌 者가 設置하는 農水産物販賣市場은 그 建築이 可能하다.

그러나 令第142條第2項(別表2) 第5項의 規定에 依하여 販賣場의 바닥면적 1,000M² 以上の 農水産物販賣用建築物은 建築할 수 없는 것이다.

10. 屠畜場 및 牛市場의 設置可能地域

(質疑要旨)

屠畜場 및 牛市場은 어느 用途地域에 設置할 수 있으며 牛市場(家畜市場)도 都市計劃施設인가?

(質疑者: 慶尙北道知事)

(回信內容)

建築444.1~9605(76. 5. 17)

屠畜場은 令第142條第8項의 規定에 依據 自然綠地地域에 建築할 수 있으며 家畜市場(牛市場)은 都市計劃施設임으로 同法에서 規制하는 市場規模에 適合한 것이라면 都市計劃法上的 施設決定을 先行한 후 畜産法第24條 및 第25條의 規定에 의거 開設되어야 할 것이며 自然綠地地域에서 設置할 수 있음.

※ “屠畜場은 어느 用途地域에 建築할 수 있는가?”

는 建築主의 質疑에 對하여 建築125~9631(76.

5. 17)로 自然綠地地域에 建築할 수 있다고 回信하였읍니다.

11. 아파트地區內的 運動施設 建築

(質疑要旨)

아파트地區內에서 既存體育館(會社의 體育館)을 増築할 수 있는가?

(質疑者: 建築主)

(回信內容)

建築125~9632(76. 5. 17)

法第155條의 2의 規定에 依하여 當該地區內 居住者의 利用에 供하는 運動施設이어야 아파트地區內에 建築할 수 있고, 選手訓練 또는 會社 等の 專用運動 施設의 경우에는 그 建築이 不可能합니다.

(解説)

第155條의 2 第1項第4號에서 “當該地區內 居住者의 利用에 供하는 運動施設”이라함은 設置者(建築主) 또는 그에 屬하는 持定人들만이 專用으로 使用하는 運動施設이 아니고 一般人이 利用할 수 있는 運動施設을 말하는 것이다.

12. 改正法令에 適合하지 아니한 既存建築物의 増築과 設計變更時의 法令의 適用問題

(質疑要旨)

가. 令第167條 및 第168條의 2의 規定에 不適合한 既存建築物에 對하여 아래와 같은 建築行爲를 하고자 할 때 令부칙第3項을 適用할 수 있는지의 如否

① 垜地안의 空地를 確保하여 工場植樹基準面積을 15% 以上 確保된 既存工場建築物에 垂直増築을 함으로서 垂直増築部分이 現行 令第168條의 2에 저촉되는 경우에 垂直増築이 可能한지의 如否

② ①項以外の 既存建築物에 垂直増築을 함으로서 垂直増築部分이 令第167條에 저촉되어 日照權 保護에 지장이 있다고 사료되는바 이러한 경우에도 垂直増築이 可能한지의 如否,

③ ① 및 ②項의 既存建築物을 法令에 適合한 用途로 用途變更이 可能한지의 如否.

④ 從前의 規定에 依한 建築許可를 받아 施工 中인 建築物이 改正法令에 저촉되거나 許可規模를 縮少코져 하는 경우 變更許可가 可能하다고 思料되는바 그 可能 如否

(質疑者: 서울特別市長)

(回信內容)

建築444.1~9646(76. 5. 17)

① 質疑 ① 및 ②에 對하여

令第168條의 2의 規定에 適合하지 아니한 既存建築物中 그 建築物의 建築當時의 法令에 適合하게 建築된 既存建築物을 垂直으로 増築 하고자 할 때에는 令第142條第10項第2號 및 同부칙第3項의 規定에 의거 垂直増築이 可能함.

② 質疑 ③에 對하여

法第48條의 規定에 依한 用途變更은 當該用途地域·地區에 建築할 수 있는 建築物인지의 如否를 檢討하여 地域·地區의 指定目的에 適合한 用途로 建築物을 使用토록 하려는 것이므로 既存建築物이 建築當時의 法令에 適合하게 建築된 것이고 法第2條第15號에 規定한 建築 行爲를 아니하고 令第142條第1項 내지 第8項의 規定에 適合하게 用途變更하는 경우에는 令第167條 및 第168條의 2의 規定에 關係없이 用途變更許可를 할 수 있음

③ 質疑 ④에 對하여

建築物의 높이·처마높이·建築面積·地上層의 正面積이 當初 許可內容의 範圍를 넘지 아니하는 範圍內에서의 設計變更을 하는 경우에는 許可當時의 規定대로 設計變更許可를 할 수 있음. 다만, 改正法令의 規定에 適合하지 아니하는 程度가 더 擴大되는 設計變更일 경우에는 現行法令의 規定에 依하여야 함

※ 이 回信公文은 各市道에도 示達하였음

(解說)

法第39條(建蔽率)·法第40條(容積率)·法第41條 第4項 및 第5項(令第167條의 規定)·法第41條의 2(令第168條의 2의 規定)·令第142條第1項 내지 第9項(地域內의 建築制限)·令第159條(垜地面積의 最少限度)에 적합하지 아니한 既存建築物(建築當時의 法令의 規定에 適合하게 建築된 建築物에 限함)은 基準時

(적합하지 아니하게 된 때)로 부터 10年間에 限하여 그 適合하지 아니하는 程度를 넘지 아니하는 範圍內에서 増築 또는 改築을 할 수 있다고 令第142條第10項 第2號 및 同부칙 第3項에 規定하고 있다.

이 規定에서 “그 適合하지 아니하는 程度를 넘지 아니하는 範圍內” 라 함은 “日照權의 侵害가 더 加重해 지지 아니하는 範圍”를 뜻하는 것이 아니라 現在의 狀態보다 더해지는 것 即 “30cm 떨어져 있던 距離”가 30cm 보다 짧은 “29.9cm 가 되지 않게 되는 것”을 말하는 것이다.

다시 말해서 令第167條에 適合하지 아니한 既存建築物은 이미 日照權을 侵害한 狀態임을 認定하고 다른 規定을 위배하지 않은 線까지는 增·改築을 許容하려는 것이다.

令第168條의 2의 規定에 적합하지 아니한 既存建築物이 垜地境界線이나 建築線部近에 植樹를 하지 않는다 하더라도 令第168條의 3第1項의 規定에 依據 垜地面積의 15% 相當面積에 植樹를 하게 함으로서 所期의 目的을 達成하게 되는 것이며,

質疑 ④에 對한 回信內容中 “但書의 뜻”을 例를 들어 說明하면 改正令이 施行되기前에 建築許可를 받아 施工中인 建築物이 正面積이나 建築面積을 줄이면서 設計變更을 하는 경우라 하더라도 令第168條의 2의 規定에 適合하지 아니한 程度가 더해지는 것 即 適合하지 아니한 길이(垜地境界線에 面한 外壁의 길이)가 當初 보다 더 길어지게 設計變更을 할 때에는 改正令의 規定대로 垜地境界線이나 建築線으로부터 떨어져 (當初보다 더 길어지는 部分에 限함) 建築하여야 함을 뜻하는 것이다.