

改正建築法 및 同施行令解説

I. 序 言

1965. 5. 20. 法律 第984号로 建築法이 制定된 이래 다섯번째로 改正公布(1975. 12. 31 法律 第2852号) 되었으며, 同施行令이 大統領令 第8090号로 1976. 4. 15 에 改定公布되었다.

建築法の 改定에서는 그 幅이 比較的 좁다하겠으나 同施行令은 母法の 改正된 條文에 關聯되는 事項과 1973. 9 1 改正施行以後 施行上의 모순점 및 不合理한 것을 包含하여 改正되었으므로 改正幅이 廣範圍하다고 볼 수 있다.

建築法の 改定된 內容은 이미 建築士誌(76. 年1号)에 소개되었으므로 이 解説에서는 施行令을 中心으로 重要な 部分을 골라 從前의 規定과 比較하면서 解説 하고자 한다.

※ 편의상 “建築法”을 “法”으로 “建築法施行令”을 “令”으로 表記한다.

II. 法·令의 解説

1. 用語의 定義

(1) 垡地(法第2條第1号)

改正前의 垡地의 定義는 “하나의 建築物 또는 用途上 不可分의 關係에 있는 둘 이상의 建築物이 있는 一團의 土地”라고 規定하였으나, “用途上 不可分의 關係에 있는 둘 이상의 建築物”을 “主된 하나의 建築物에 附屬되는 建築物”이라는 概念으로 改正하고, 用途上 또는 運營上 不可分의 關係가 있는 共同住宅과 工場인 경우에는 여러개의 필지상에 여러棟을 建築하더라도 其 一團의 土地의 範圍를 하나의 垡地로 規定하였다.

(2) 改築(令第2條第3号)

從前의 規定은 “建築物의 一部 또는 全部를 撤去하고 다시 그 位置에 이를 築造하는 것”이라고 規定하여 既存建築物의 位置를 조금이라도 바꾸거나 構造를 變更하면 이를 改築으로 보지 않았으나 構造와 位置를 變更하더라도 既存建築物이 있었던 垡地안에 同一規模 範圍內의 建築物을 築造하는 것을 改築으로 規定하였다.

(3) 아파트(令第2條第12号)

“아파트”라 함은 3層以上の 建築物로서 垡地의 全部와 계단·복도·설비의 一部 또는 全部를 共用으로 使用하여 各己 獨立된 住居生活을 營為할 수 있는 共同住宅을 말한다.

解説：建設部住宅都市局
技 佐 韓 圭 峯

(4) 大修繕(法第2條第13号, 令第2條第13号)

(5) 道路(法第2條第15号, 令第2條第2項 및 第3項)

2. 垡地의 地表面과 前面道路와의 高低差가 있을때의 建築物의 높이 算定方法(令第3條第1項第5号) 垡地의 地表面이 前面道路面보다 1m以上 높거나 낮거나 할 때

(1) 路面이 垡地보다 낮으면 그 高低差에서 1m를 減한 높이의 1/2 만큼 路面이 올라간 것으로 보아 그 位置로부터 建築物의 높이를 計算하고

(2) 垡地가 道路面보다 낮으면 그 高低差에서 1m를 減한 높이 1/2 만큼 垡地의 地表面이 올라간 것으로 보아 그 位置로부터 建築物의 높이를 計算하여

法第41條의 規定에 依한 建築物의 높이制限 등을 適用하여 왔으나 위 (2)의 規定을 삭제하여 垡地가 路面보다 낮은 경우의 建築物의 높이 制限規定은 緩和하였다

3. 建築許可對象地域의 擴大(法第5條第1項第4号, 令第4條第1項第2号)

法 第5條第1項第4号에 “国土利用管理法의 規定에 依한 工業地域 및 聚落地区”를 追加하여 建築許可對象 地域으로 하고

令第4條第1項第2号에서 国有鐵道の 中心線으로부터 양측 5m以內의 區域 안에서 建築하고자 할 때에는 建築許可를 받도록 規定하였다.

建築許可対象地区 또는 建築物

区 分	構 造 物	規 模 (正面積)	備 考
都市計剛区域	關係없이	10m ² 초과 (但, 防火地区에서는 모든 建築物)	10m ² 以下는 申告
工業地域・聚落地区 特殊建築物 (全國일원)	關係없이 "	10 m ² 초과 100m ² 이상	10m ² 以下는 申告
全國일원	木 造	300m ² 以上 3層 以上	
"	木造以外の 構造	200m ² 以上 2層 以上	
"	"	"	"
都市計剛区域이 아닌 市・군의 区域 国道 및 鐵道 양측 500m 以内의 区域 基準地 價告示対象地域	關係없이 " " "	10m ² 초과 " "	10m ² 以下는 申告 " "

4. 邑・面長의 建築許可 等の 權限(法第5條, 令 第5條)

法上 職權의 委任에 關한 規定은 建設部長官이 서울特別市長, 釜山市長, 또는 道知事에게, 서울特別市長, 釜山市長 等 区가 設置된 市의 市長이 令으로 定하는 바에 따라 区庁長에게 法上의 權限의 一部 또는 全部를 委任할 수 있도록 規定되어 있던 것 外에 法第5條 및 令第5條를 改正하여 聚落地区内에서의 郡守의 權限中 다음 事項에 關한 權限을 邑面長에게 委任할 수 있도록 하였다.

- (1) 建築許可(法第5條)
- (2) 工事監理(法第6條第3項)
- (3) 建築物에 關한 檢査 및 事前承認(法第7條)
- (4) 中間檢査(第7條의 2)
- (5) 工場의 植樹 等 必要한 措置(法第9條의 2 第2項)
- (6) 違反建築物 等に 對한 措置(法第42條第1項 第1号·第4号 및 同條第4項)
- (7) 報告 및 檢査 等(法 第43條)

다만, 위 7개의 權限中 鐵筋콘크리트造 및 鐵骨 鐵筋 콘크리트造의 建築物·延面積 100m² 以上の 建築物과 2層 以上の 建築物에 關한 權限은 除外한다.

5. 建築許可나 申告없이 建築 또는 修繕할 수 있는 範圍(令第6條의 2)

6. 建設部長官의 事前承認(法第5條 4項, 令第6條의 3) 法第5條第4項과 令第6條의 3을 新設하여 市長·郡守가 建築許可를 하기 前에 다음과 같은 建築物은 事前에 建設部長官의 承認을 얻도록 하였다.

(1) 병원, 극장, 백화점, 호텔, 무도장, 체육관, 집회장 기타 이와 유사한 建築物로서 延面積 33,000m² 以上

(2) 31層 以上이거나 延面積 65,000m² 以上 다만, 수출자유지역설치법·수출산업공단지개발조성법 및 산업기지 개발촉진법에 의하여 조성된 공업단지와 공업단지 관리법의 적용을 받는 공업단지내의 공장은 제외함

(3) 市長·郡守가 建設部長官의 事前承認이 必要하다고 認定하는 公用的 庁舍·空港·터미널·綜合競技場 其他 國家 또는 地方自治團體가 建築하는 建築物 및 構造·工法·設備가 特殊한 建築物

7. 工事監理対象建築物(令第7條)

法第6條第2項의 規定에 의하여 工事監理者를 定하여 야할 建築物은

- (1) 延面積 300m² 以上の 建築物
- (2) 높이 13m 以上이거나 처마높이 9m 以上인 建築物
- (3) 市長·郡守가 必要하다고 認定하여 延面積 150m² 내지 300m²의 範圍内에서 定하는 建築物로 規定되어 있으나 但書를 改正하여 住宅인 경우에는 30m² 내지 300m²의 範圍内에서 市長·郡守가 監理対象建築物로 定할 수 있도록 되었다.

8. 棟別檢査 檢査의 可能(令第8條)

9. 溫突의 構造基準(令第16條)

(1) 연탄아궁이가 設置된 곳은 바닥面積 1/10 以上の 開口部設置 또는 換氣設備

(2) 地面에 接하는 고래바닥 및 구들벽에는 防水 및 保溫(新設規定)

(3) 고래바닥은 1/15 以上の 勾配를 짓거나 끝 언덕의 設置

(4) 부뚜막식 아궁이의 유도관의 경사도는 20° 내지 45°(新設規定)

(5) 굴뚝의 두께는 10cm 以上の 벽돌造 또는 0.9cm 以上の 스테이트(同等 以上の 단연성이 있고 부식되지 아니하는 재료 포함)

(6) 굴뚝의 内部斷面積 150cm² 以上 굴뚝의 斷面積은 分배관 및 굴뚝의 斷面積보다 크게(新設規定) 其他 온돌의 構造·材料·施工方法에 對하여는 當該地方自治團體의 條例로 定하도록 하였던 것을 建設部長官이 定하도록 改正되었다.

10. 駐車場의 設置基準 및 他用途로의 使用禁止(令第22條, 第22條의 2)

都市計剛區域内에서 法第22條의 2의 規定에 依하여 駐車場을 設置할 때 그 設置基準이 強化되었다.

(1) 建築하고자하는 地로 부터 通行距離 200m 以內에 專用駐車場이 있고 土地利用上 불가피하다고 市長, 郡守가 認定할 때에 駐車場을 設置하지 아니하여도 되는 但書規定을 削除하여 一定規模 以上の 建築物에는 例外없이 駐車場을 設置하여야 한다.

(2) 10-2 表 ① 란의 경우 延面積 1500m² 이상인 建築物은 延面積 300m² 마다 1 臺의 比率로 駐車場을 設置하게 하던것을 延面積 1000m² 以上이면 延面積 200m² 마다 1 臺의 比率로 駐車場을 設置토록 하였다.

(3) 10-2 表 ② 란의 경우 延面積 3,000m² 以上인 建築物 延面積 500m² 마다 1 臺의 比率로 駐車場을 設置하게 하던것을 延面積 2,000m² 以上이면 延面積 500m² 마다 1 臺의 比率로 駐車場을 設置토록 하였다.

(4) 自動車 1 臺의 駐車面積

平行駐車인 경우에만 幅 2.5m 길이 7.5m 로 하고 其他의 駐車形式 인 때에는 從前대로 幅 2.5m 길이 6m 이다.

(5) 駐車場의 通路等

駐車場의 通路는 “自動車가 有効하게 出入할수 있도록 하여야 한다”로 되어있는 從前의 막연한 規定을 建設部令으로 定하는 基準에 따라 通路等을 設置하도록 하였다.

(参考) 駐車場의 通路等에 關한 建設部令(案)

(表 10-1)

駐車形式	通路의 幅 (m)
平行駐車	3.5 以上
直角駐車	7.6 "
45° 對向駐車	4.7 "
60° 對向駐車	6.0 "
交叉駐車	4.7 "

※ 駐車場의 出入口가 1 個일 때에는 위의 規定에 不拘하고 通路의 幅을 5m 以上으로 함.

(表 10-2)

區分	建築物의 用途	駐車場設置 對象延面積	駐車場 設置臺數
① 상업지역	극장·영화관·연예장·관람장·집회장· 전시장·여관·호텔· 음식점·무도장·빠· 카바레·유기장·공중 목욕탕·공동주택·체육관·백화점·사무소· 병원·농수산물·도매 시장·창고·기타 이와 유사한 용도에 쓰이는 건축물	1000m ² 以上	延面積 200m ² 마다 1 臺
② 상업지역	① 란의 用途以外的 建築物	2,000m ² 以上	延面積 500m ² 마다 1 臺
도시계획 구역내의 상업지역 이외의 지역	用途에 關係없이 모든 建築物	"	"

(6) 他用途로의 使用禁止

法第 22 條 2 的 規定에 依하여 設置한 駐車場은 다른 用途로 使用할 수 없는 것을 原則으로 하고, 道路交通法 第 54 條의 規定에 依하여 6 個月以上 차량통행이 금지된 道路에 接하고 이금지된 道路에 接하고 이 禁止된 道路以外에 차량이 출입할 수 있는 道路나 道路가 없는 옥내주차장일 경우에는 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 用途變更使用을 承認할 수 있도록 하였다.

※ 2 週日을 加算하는 것은 他用途로 使用하기 爲 한 準備 및 撤去等に 所要될 期間임

11. 構造計算을 하여야 할 建築物(法第10 條 第2 項, 令第23 條 第5 項)

木造 3 層以上이거나 延面積 300m² 以上の 建築物과 木造 以外的 構造로서 2 層以上이거나 延面積 200m² 以上の 建築物은 構造計算에 依하여 構造의 安全을 確認하도록 하던 法第10 條 第2 項의 規定을 改正하여 構造計算을 하여야 할 建築物의 範圍를 令에서 定하도록 하고 令第 23 條 第5 項에서 다음과 같이 規定하였다.

(1) 構造計算을 하여야 할 建築物

構造別	延面積·層數·構造等
木造	3 層以上
木造以外的構造	3 層以上 延面積 3,300m ² 以上
構造에 關係없이	경간 8m 以上 層高 6m 以上
" "	設計者가 構造計算이 必要하다고 認定하는 建築物

(2) 構造計算을 하지 아니하는 建築物은 令第3 章) 第 8 節을 除外)의 規定에 따라 構造上 安全하게 設計하여야 한다.

12. 높이 13m 以上の 主要構造部를 木造 또는 組積造로 할 수 있는 構造의 基準(法第11 條, 令第23 條의 2) 높이 13m 以上 또는 처마높이 9m 以上이거나 延面積 3,000m² 以上の 建築物의 主要構造部(지붕 除外)를 木造로.

높이 13m 또는 처마높이 9m 以上인 建築物의 主要構造部(바닥·지붕 및 계단 除外)를 石造築의 組積造로 할 수 있는 構造의 基準은 建設部長官이 定하는 構造基準 또는 建設部長官이 指定하는 學術團體 및 研究機關이 構造計算 또는 試驗에 依하여 構造上의 安全이 確認되고 建設部長官이 承認한 構造基準에 依하도록 하였다.

13. 防火區剛面積(令第96 條 第114 條)

法第22 條의 3 的 規定에 依하여 設置하는 地下層과 其他 建築主 任意로 設置하는 地下層의 防火區剛面積이 相異(500m² 마다, 1,500m² 마다) 하여 이를 “1,500m² 이내 마다”로 單一化하여 다음과 같이 規定하였다.

(1) 令第114條第2號를 削除하고 同第96條第1項第1號를 改正하여 主要構造部가 耐火構造 또는 不燃材料로 된 延面積 1,500㎡ 以上の 建築物의 地下層과 地上各層은 바닥面積의 合計 1,500㎡ 이내마다 区劃하게 하였다.

(2) 地下層을 주차장, 판매장 其他 이와 類似한 用途로 使用하는 경우로서

바닥면적 1,500㎡ 以内마다 自動防火샷다 및 固定式포말소화설비 또는 스프링클라를 設置하고 바닥面積의 合計 3,000㎡ 以内마다 傾斜路(幅2m 以上, 傾斜 1/6) 1 個以上을 設置할 때에는 바닥면적의 合計 3,000㎡ 以内마다 区劃할 수 있도록 하였다.

14. 피난계단(令第106條)

배연설비(令第107條)

헤리포트의 設置基準(令第110條)

15. 地下層의 設置(令第113條)

(1) 人口 20万以上의 都市와 建設部長官의 指定公告하는 地域(從前 都市)의 行政區域을 法第22條의 3의 規定에 의한 地下層設置對象區域으로 改正하였으며, 但書의 規定은 從前의 規定과 같다.

(2) 地下層設置對象建築物에서 창고·화장장·도살장·진애 및 오물처리장 기타 이와 유사한 建築物은 除外하였다.

(3) 地下層中 電氣 冷煖房 給排水를 爲한 棧械設備를 設置하는 部分의 面積은 地下層設置基準面積에서 除外토록 하여 層數 또는 延面積에 따른 地下層의 面積基準이 事實上 強化하였다.

16. 昇用昇降機의 設置(令第129條)

(1) 學校·病院·集會場·展示場·百貨店·여관 호텔 아파트·事務室·寄宿舍 其他 이와 類似한 用途의 建築物을 6層以上으로 建築할 때 昇用昇降機(台數에 關한 規定은 없음)를 設置토록 하던 從前의 規定을 建設部 令으로 定하는 基準台數以上の 昇用昇降機를 設置하도록 改正하였으며

(2) 6層以上の 延面積의 合計가 150㎡ 以上이면 그 用途에 關係없이 設置하여야만 하던 規定을 居室로 쓰이는 바닥面積의 合計가 150㎡ 以上일때에만 昇降棧를 設置하도록 하였다.

17. 막다른 道路의 幅(令第132條)

(1) 막다른 道路의 길이와 그 道路에 接한 建築物의 延面積에 따라 막다른 道路의 幅을 規制하였었다. 막다른 道路에 接한 各垆地에서 建築物을 同時에 着工되는 것이 아니므로 延面積에 따른 道路幅의 規制는 事實上 不可能하거나 結果적으로 모순점이 나타나는 問題點이 있었던 것이다.

그럼으로 改正令에서는 延面積에 關한 概念을 削除하고 막다른 道路의 길이만으로 그 幅을 다음과 같이 確保토

록 規定하였다.

昇用昇降機設置台數基準에關한建設部令(案)

区分	延面積		
	3,300㎡ 미만	3,300㎡ 이상 6,600㎡ 미만	6,600㎡ 이상
集會場·展示場 · 호텔·百貨店	1	2	
病院·여관·事 務室	1	2	每3,300㎡ 以内마다 1 台의比率로 增加
其他의設置對象 建築物	1	1	

單位：m

막다른 道路의 길이	當該道路의 所要幅
10 미만	2
10 이상 35 미만	3
35 이상	6

(2) 길이 35m 以上인 막다른 道路에서도 길이 35m 以内마다 消防自動車가 運轉할 수 있는 公園·광장 其他 이와 類似한 建築이 禁止된 空地가 있을 때에는 위 規定에 關係없이 幅員 3m로 한다.

18. 街角剪除(法第30條第1項, 令第140條의 2)
路幅 8m 以下の 道路交叉部分에서의 自動車의 運轉을 容易하게 하고 通行에 不便이 없도록 하기爲하여 가로모퉁이에서는 道路의 交叉角과 그 幅員에 따라 다음과 같이 建築線을 指定하도록 하는 規定을 新設하였다.

19. 地域内の 建築制限(令第142條 別表)

(1) 8個用途地域別 建築制限을 9個用途地域別 建築制限으로 하였다.

가. 主居專用地域內에서 建築할 수 있는 建築物(別表 1)

이용원을 建築할 수 있도록 追加함

나. 住居地域內에서 建築할 수 없는 建築物(別表 2)

① 原動機를 使用하는 50㎡ 以上の 工場을 建築할 수 없도록 規定을 改正하여 電動機를 使用할 때에는 100㎡ 까지 建築할 수 있도록 함

② 바닥면적 300㎡ 以上の 自家倉庫를 建築할수 없도록 하던 것을 165㎡ 以上은 建築할수 없도록 함

③ 畝·面의 都市計劃區域內에서 農產物保管倉庫를 建築할 수 있도록 함

④ 注油所를 建築할 수 없도록 함

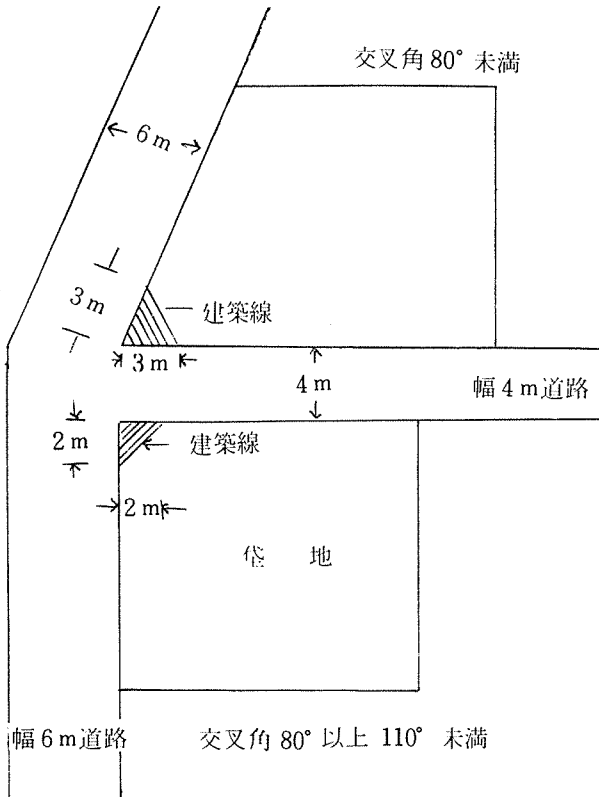
⑤ 自家車庫는 規模에 關係없이 그 建築을 許容하던 것을 營業用車庫와 同一規模인 50㎡ 以上이면 이를 建築할 수 없도록 함

다. 準居住地域内에서 建築할 수 없는 建築物(別表3) 洗車施設이 있는 自動車修理工場의 建築은 不許하고 洗車施設이 없는 경우에는 이를 建築할 수 있도록 하던 것을 洗車施設의 有無에 關係없이 建築할 수 없도록 함

라. 商業地域内에서 建築할 수 없는 建築物(別表4) 第5項에 納骨堂 其他 이와 類似한 建築物、을 追加하여 이를 建築할 수 없도록 함

單位：m

2道路의 交叉角	交叉되는道路의幅	8m以下 6m 초과	6m以下 5m 초과	5m以下 4m 초과
80° 미만	6m以上5m 초과	4	4	3
	5m以下4m以上	3	3	2
80° 이상 110° 미만	6m以下5m 초과	3	3	2
	5m以下4m以上	2	2	2



마. 專用工業地域内에서 建築할 수 있는 建築物(別表5)

① 變電所·電信電話施設·研究所·職業訓練所·工場 從業員用福祉施設(住宅除外)·医院等の 建築이 可能도록 追加함

② 建設部令으로 定할 수 있는 建築物의 範圍：“專用工業地域의 指定目的에 適合한”을 專用工業地域의 指定目的에 障礙가 되지 아니하는、으로 改正함

바. 工業地域内에서 建築할 수 없는 建築物(別表6)

医院과 診療所를 建築할 수 있도록 하고, 百貨店과 其他 이와 類似한 用途의 建築物은 建築할 수 없도록 하던 것을 百貨店 店舖等 그 名稱에 關係없이 바닥면적 300m² 以上이면 建築할 수 없도록 함

사. 準工業地域内에서 建築할 수 없는 建築物(別表7)

① 세루로이드의 製造뿐만 아니라 同加熱加工을 하는 工場도 建築할 수 없도록 함

② 동력퇴를 使用하는 金屬의 加工外에 스프링함마를 使用하는 경우에도 建築할 수 없도록 함.

③ 동물질탄 및 유리의 製造工場을 建築할 수 없도록 함.

④ 百貨店만 그 規模에 關係없이 建築할 수 없던 것을 판매장 의 바닥面積 600m² 이상인 建築物은 建築할 수 없도록 함.

아. 自然綠地域内에서 建築할 수 있는 建築物(別表8)

① 農業·林業·畜産業 또는 水産業用建築物과 該當地域内에서 農·林·畜 또는 水産業을 營爲하는 者가 同一業種에서 生産되는 原資材를 利用하는 業務에 쓰이는 建築物

② 第2項 및 第5項은 現行대로

③ 單獨立宅·聯立住宅·日常生活에 必要한 延面積 165m² 以下の 日常雜貨商·이용원·미용원·세탁소에 쓰이는 店舖와 宗教用建築物.

④ 학교·도서관·박물관·미술관·동물원·식물원·수족관·政府機關의 教育施設·研究所·職業訓練所·體育施設·映画撮影所·공회당·의료기관·탁아소·양노원 火葬場·납골당·變電所·火藥庫·油類貯藏施設

자. 生産綠地地域内에서 建築할 수 있는 建築物(別表9)

① 農業 및 畜産業用建築物

② 農業 및 畜産業을 營爲하는 者의 單獨立宅과 聯立住宅(單獨立宅에는 日常生活에 必要한 日常雜貨商·이용원·미용원·세탁소의 용도로서 바닥면적 30m² 以下の 店舖를 겸하는 경우를 포함 함)

③ 農業 및 畜産業을 營爲하는 者가 共同으로 使用할 作業場 및 公會堂

④ 畜舍

(2) 地域의 指定(또는 變更)으로 用途地域에 不適合한 既存建築物(第10項)

가. 地域의 指定이나 變更으로 用途地域의 建築制限에 不適合한 既存建築物中 從前의 規定에 違背되지 아니한 것은 基準時로부터 10年間에 限하여 増築·一部改築·大修繕이나 施設變更을 할 수 있었으나 다음과 같은 事例別로 改築과 再築만 할 수 있도록 하였다.

① 用途制限에 不適合한 既存建築物은 既存延面積 의 1/10의 範圍内의 改築을 할 수 있다.

② 建蔽率에 違背된 既存建築物(法第39條) 容積率에 違背된 既存建築物(法第40條) 住居 및 商業地域内에서 作

地境界로 부터 띄어아 할 所要距離에 違背된 既存建築物(法第41條第4項)

住居專用地域內에서 높이制限에 違背된 既存建築物(法第41條第5項)

貸地안의 空地에 관한 規定에 違背된 既存建築物(法第41條의 2, 令第168條의 2)

等은 各各 그 適合하지 아니하는 程度를 넘지 아니하는(더 惡化시키지 아니하는)範圍內에서 増築 또는 改築을 하게 할 수 있다.

例를 들어 建蔽率에 違背된 것이라면 容積率 높이 제한 等 다른 規定에 저촉되지 아니하여야 하는 것이다.

③ 貸地面積의 最少限度(法第39條의 2)의 規定에 適合하지 아니한 既存建築物은 一部改築만 할 수 있다.(例外規定)

● 災害를 당한 既存建築物로서 인접한 貸地에 既存建築物이 있거나 其他 貸地의 特殊性으로 因하여 基準面積에 適合한 貸地의 確保가 不可能하다고 認定할 때에는 改築(全面改築)을 할 수 있음

● 令第167條第2項 但書의 規定을 適用할때 改築(全面改築)을 할 수 있음.

(3) 貸地面積의 最少限度에 未達된 경우

① 인접한 貸地에 既存建築物이 있거나 其他 貸地의 特殊性으로 因하여 基準面積에 適合한 貸地의 確保가 不可能하다고 認定할 때에는 基準面積의 7 / 10 이상이면 建築할 수 있다.

② 令第 167條第2項 但書의 規定을 適用하여 建築하는 경우로서 2 個以上の 联接한 貸地面積의 合計가 基準面積 以上이면 各貸地別로 建築許可를 받을 수 있다.

④ 邑·面의 都市計劃區域內에서 主務部長官이 建設部長官과 協議하여 指定한 새마을工場을 建築할 수 있는 地域은 住居地域 準住居地域 및 自然綠地地域(生産綠地地域에서는 建築이 不可能함)에 限한다.

20. 公園境域內의 建築制限(令第143條)

建築이 可能な 建築物을 (別表10)에서 規定하였으며 國家 또는 地方自治團體가 建築主인 경우에만 建築할 수 있었던 것을 改正하여 建築主를 制限하지 않았으므로 個人이라 하더라도 建設部長官의 承認을 얻어 當該公園計劃으로 定하는 建築物과 交通部長官의 要請에 따라 觀光事業振興法上 特히 必要하고 當該公園計劃上 支障이 없다고 認定하여 建設部長官이 指定하는 建築物은 改築할 수 있다.

21. 遊園地境域內의 建築制限(法第32條第2項, 令第143條의 2)(別表11)

22. 風致地域內의 土地形質變更比率(令第144條 第2項)
風致地域內의 建蔽率은 從前대로 2 / 10 내지 4 / 10 의 範圍內에서 土地의 形質變更率은 當該貸地面積의 3 / 10 내지 6 / 10의 範圍內에서 當該地方自治團體의 條例로 定하도록 하였다.

23. 停車場整備地區內의 建築制限(令第153條)

停車場整備地區內에서 建築하는 建築物의 停車場의 設置基準 및 그 構造에 關하여는 令第22條第1項의 規定에 不拘하고 더 強化하여 令第22條第1項의 規定에 不拘하고 더 強化하여 當該地方自治團體의 條例로 定할 수 있다.

24. 아파트 地區內의 建築制限(令第155條의 2)

(1) 當該地方自治團體의 條例로 定하는 事項建蔽率· 貸地面積의 最少限度 및 容積率

(2) 建築할 수 있는 建築物

① 아파트

② 판매장의 바닥면적 1,000m² 以上の 建築物 建設部長官의 承認을 얻어 市長·郡守가 樹立하는 當該地區의 開發計劃과 住宅建設促進法의 規定에 依한 아파트 建築計劃(建設部長官의 承認)에 包含되는 것에 限한다.

③ 公衆沐浴湯(獨湯 및 휴게실이 있는 것을 除外) 이용원·미용원·세탁소 其他 日常生活에 直接 公여되는 便益施設

④ 醫療棧閣(但 綜合病院 除外)

⑤ 當該地區內 居住者의 利用에 供하는 運動施設· 集會場과 아파트와 別棟인 宗教用建築物

⑥ 初·中高等學校·탁아소·유치원

⑦ 洞事務所·경찰관과출소·우체국 其他 이와 類似한 公共建築物

25. 聚落地區內의 建築制限(令第157條의 2)

建築할 수 없는 建築物

① 國土利用管理法 第16條第1項 및 同施行令第11條에 規定한 建築物

● 公害危險이 있는 工場

公害防止法 第3條에 規定된 排出物의 排出許容基準以上을 排出하는 施設을 가진 製造工場

● 鉦業用的 施設·建築物 및 工作物

● 消防法施行令 第63條의 規定에 依한 危險物의 製造·取扱 또는 貯藏하는 施設·建築物 또는 工作物

② 聚落地區의 開發計劃에 支障이 있다고 認定하여 當該地方自治團體의 條例로 定하는 建築物

26. 都市計劃區域外에서의 建築制限(令第157條의 3)

令第4條에서 建築許可對象區域으로 規定된 區域에서는 建築物의 用途에 따른 建築制限을 하지 않았으나 國道 및 鐵道의 中心線에서 양측 500m 以內의 區域을 除外한 都市計劃區域이 아닌 市 또는 邑의 區域과 基準地價告示對象地域內에서는 다음과 같이 建築物의 用途에 따라 그 建築을 制限하였다.

가. 都市計劃區域이 아닌 市·邑의 區域

自然綠地地域內에서 建築할 수 없는 建築物은 建築할 수 없다.

나. 基準地價告示對象地域

土地利用計劃의 遂行 障礙가 되는 建築物로서 當該地方自治團體의 條例로 定하는 建築物은 建築할 수 없다.

27. 建蔽率(法第39條 令第158條의 2)

(1) 商業地域外的 防火地區市에 있는 建築物로서 그 主要構造部가 耐火構造인 경우에 適用하던 建蔽率 7/10 (令第158條에서 定하는 街路모퉁이에 있는 垓地 및 이에 準하는 垓地로서 市長·郡守가 指定하는 區域內에서 는 8/10)의 規定은 削除하였다.

(2) 準住居地域內的 防火地區內에서도 商業地域內的 防火地區內에서와 같이 그 主要構造部가 耐火構造인 경우에는 8/10의 建蔽率(令第158條에서 定하는 街路모퉁이에 있는 垓地 및 이에 準하는 垓地에서는 9/10)을 適用할 수 있도록 하였다.

(3) 法第39條第2項(防火地區以外的 地區에서 建蔽率을 強化할 수 있도록 爲하 委任한 規定)에 根據하여 市長·郡守가 地域計劃과 都市의 過密化防止를 爲하여 建蔽率을 낮출 必要가 있다고 認定할 때에는 建設部長官의 承認을 얻어 區域을 定하고 그 區域에 適用할 建蔽率을 定하여 施行할 수 있도록 하였다.

가. 建蔽率을 낮출 수 있는 區域과 낮출 수 있는 範圍

- ① 防火地區以外的 地區로 指定된 住居專用地域：4/10以上 5/10未滿
- ② 防火地區以外的 地區로 指定된 住居地域 5/10以上 6/10未滿
- ③ 防火地區以外的 地區로 指定된 準住居地域：6/10以上 7/10未滿

나. 市長·郡守가 建蔽率을 낮춘 區域과 適用할 建蔽率을 定하였을 때에는 그 內容을 公告하여야 한다.

28. 垓地의 形質變更(令第158條의 3)

(1) 生産綠地地域과 自然綠地地域內에 建築하고자 할 때 形質變更의 面積은 그 垓地上에 建築하고자 하는 建築物의 建築面積의 2倍를 超過할 수 없는 것을 原則으로 한다.

(2) 垓地面積의 60%까지 形質變更할 수 있는 경우別表8 第1項·第4項(火葬場·納骨堂·火藥庫·油類貯藏施設을 除外) 및 (別表9) 第2項에 계기하는 建築物에 用途上 불가피하여 運動場과 集荷場을 設置할 때

(3) 垓地의 全部를 形質變更할 수 있는 경우 自然綠地地域에서 學校를 建築할 때

29. 垓地面積의 最少限度는 다음과 같이 改正하였다.

(2) 垓地面積의 最少限度上向調整

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하여 建設部長官의 承認을 받은 때에는 基準面積의 2倍의 範圍內에서 垓地面積의 最少限度를 올리고 이를 公告하여 施行할 수 있도록 規定하였으므로

住居地域에서는 180m²까지

商業地域에서는 400내지 660m²까지

地 域 別	從前의 基準面積	現 行
住居專用地域	200	200
住居地域	90	90
準住居地域	90	90
商業地域	90	200(幅12m以上の 道路에 接한 垓地 330m ²)
專用工業地域	330	330
工業地域	330	330
準工業地域	200	200
自然綠地地域	600	600
生産綠地地域	600	200
地域의 指定이 없는 區域	90	90

地域의 指定이 없는 區域에서는 180m²까지 垓地面積의 最少限度를 上向調整할 수 있다.

30. 容積率(令第160條)

原則적으로 適用하는 地域別 容積率은 自然綠地 地域을 20%, 生産綠地地域을 150%로 하고 其他의 地域은 改正하지 않았으나 容積率의 強化 및 緩和할 수 있는 規定은 다음과 같이 하였다.

(1) 容積率

(表30-1)

地 域 別	容積率(%)	地 域 別	容積率(%)
住居專用地域	80 (54)	工業地域	300 (200)
住居地域	300 (200)	準工業地域	300 (200)
準住居地域	500 (334)	自然綠地地域	20 (14)
商業地域	1,000 (667)	生産綠地地域	150 (100)
專用工業地域	300 (200)	地域의 指定이 없는 區域	100 (200)

(2) 容積率의 強化

가. 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하여 區域을 定하고 그 區域에 適用할 容積率을 基準容積率以下이고 그 2/3以上인 範圍(表30-1()안의 容積率以上)內에서 따로 定할 수 있다.

나. 市長·郡守가 容積率 強化하여 따로 定할 때에는 建設部長官의 承認을 얻어야 하며, 이를 公告하여야 한다.

(3) 容積率의 緩和

가. 基準容積率의 50%를 加算한 比率까지의 緩和 公園·交通擴張이 아닌 廣場·河川 其他 建築이 禁止된 空地에 接한 垓地에 建築할 때(從前대로)

나. 基準容積率의 30%를 加算한 比率까지의 緩和

① 幅이 各各 12m以上인 道路에 2面以上이 接한 垓地內에 建築面積 1,000 m² 以上の 建築物을 建築할 때(從

前대로)

② 土地區劃整理事業을 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 垓地로서 3面以上이 道路(3面道路中 2個의 道路의 幅이 各各 12m以上, 3個道路 幅員의 合計가 50m以上이어야 함)에 接한 垓地안에 建築面積 500m²以上의 建築物을 建築할 때(新設規定)

31. 道路幅에 依한 높이制限 規定緩和

(1) 整備된 街區內的 緩和(令第162條)

土地區劃整理事業을 施行한 地區 其他 이에 準하는 區域으로서 市長·郡守가 指定하는 區域안의 街區中 幅12m以上의 道路로 둘러싸이고 그 短邊의 長이 120m(從前의 規定: 80m)以下인 街區안에 있는 幅 6m以上인 道路(從前의 規定: 幅에 關係없이 모든 道路)의 幅은 當該街區를 둘러싼 道路中 가장 窄은 道路의 幅과 같은 것으로 보아 보다 넓은 道路에 依한 높이制限을 받는다.

(2) 2個以上의 前面道路가 있는 경우의 緩和(令第136條)

垓地에 接한 2個以上의 前面道路가 있는 垓地안에 建築物을 建築할 때 가장 넓은 道路側에 있는 建築物의 外곽線(從前의 規定: 가장 넓은 道路側의 外곽線)에서 地表面以下의 部分을 除外하여 地表面以上의 建築物의 外곽線으로부터 수평거리 35m以內이고 그 外곽線과 當該道路의 反對側境界線間의 水平距離2倍에 相當하는 水平距離以內에 있는 部分은 가장 넓은 道路의 幅에 依하여 法第41條第1項의 規定을 適用한다.

(3) 建築線으로부터 후퇴하여 建築한 경우의 緩和(令第166條)

商業地域內的 防火地區內에서 垓地가 2個以上의 道路에 接하고 同垓地의 가장 넓은 道路에 接한 長이 25m以上이고 모든 建築線에서 7m以上 후퇴하여 建築할 때 建築物 各部分의 높이는 그部分으로부터 前面道路의 反對側의 境界線까지의 水平距離의 1.8倍까지 올라갈 수 있는 規定을 改正하여 地表面以下의 部分은 7m를 후퇴하지 않더라도 同緩和規定을 適用할 수 있다.

32. 日照權(令第 167條)

인접 垓地의 境界線까지의 距離에 따른 建築物의 높이制限과 同一垓地內의 建築物 相互間의 距離에 따른 建築物의 높이制限規定을 一部 強化하여 이를 “日照權의 概念에서 本 規定”이라고 하였다.

改正된 主要部分은

첫째: 垓地境界線 兩側에 建築하는 建築物의 높이 規制 強化

둘째: 商業地域內에서 4층이상의 建築物을 建築할 때 垓地境界線에서 띄어야 할 距離에 관한 規定緩和

셋째: 아파트等 建築物 側面方向 相互間의 距離規制

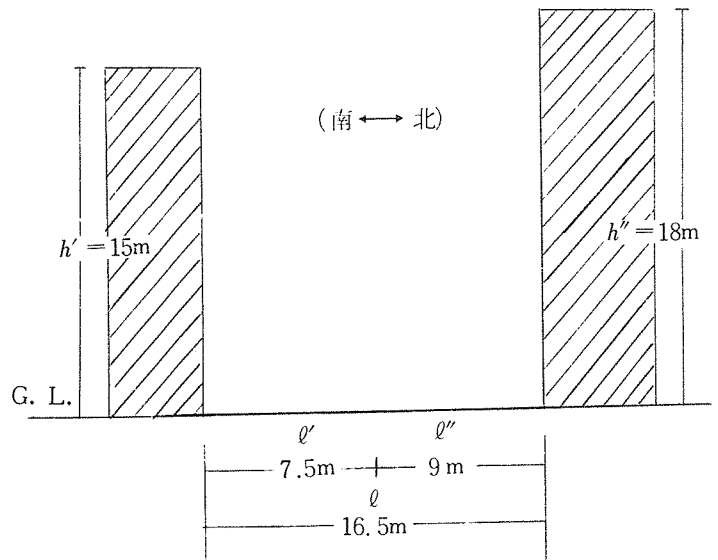
(1) 適用範圍

가. 住居專用地域·住居地域 및 準住居地域內의 모든 建築物

나. 商業地域內에 建築하는 아파트·聯立住宅·寄宿舍·病院·其他 이와 類似한 建築物

(2) 垓地境界線까지의 距離에 따른 建築物의 높이가 높이 8m를 超過하는 建築物

① 정남 및 정북방향

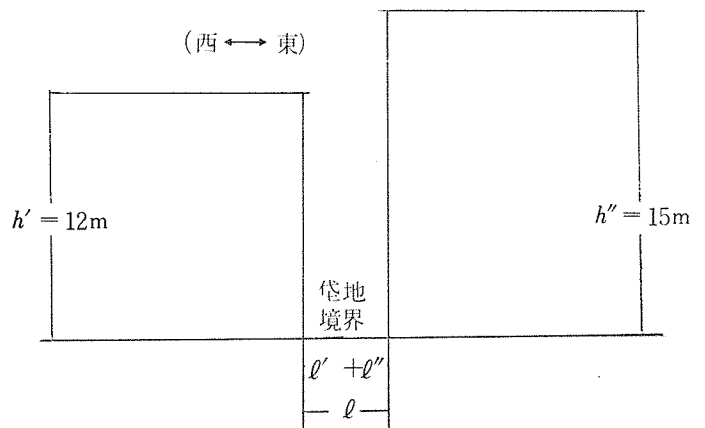


$$\left. \begin{matrix} h' \leq 2l' \\ h'' \leq 2l'' \end{matrix} \right\} \text{住居專用 住居 및 商業地域}$$

$$\left. \begin{matrix} h' \leq 1.5l' + 8\text{m} \\ h'' \leq 1.5l'' + 8\text{m} \end{matrix} \right\} \text{準住居地域}$$

註: 垓地와 垓地사이의 道路가 있을 때에는 그 道路의 中心線을 垓地境界線으로 본다.

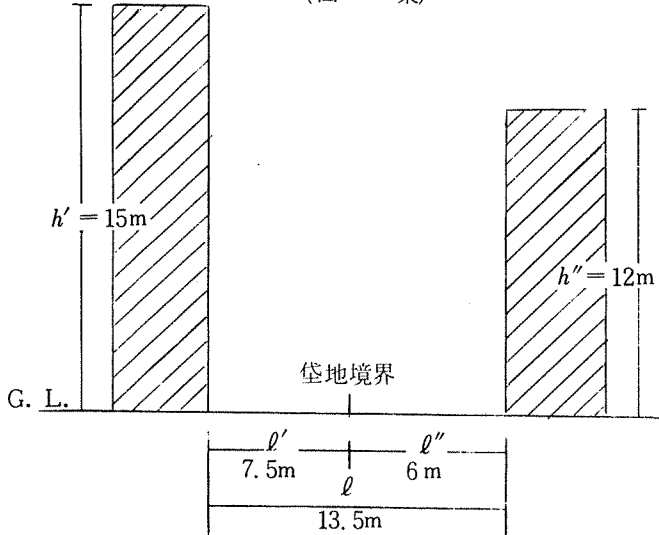
② 정남 및 정북이외의 방향



$$\left. \begin{aligned} h' &\leq 1.5\ell' + 17\text{m} \\ h'' &\leq 1.5\ell'' + 17\text{m} \end{aligned} \right\} \text{住居} \cdot \text{準住居} \text{ 및 } \text{商業地城}$$

$$\left. \begin{aligned} h' &\leq 1.5\ell' + 8\text{m} \\ h'' &\leq 1.5\ell'' + 8\text{m} \end{aligned} \right\} \text{住居專用地城}$$

※ 建物の 前後面方向일때
(西 ↔ 東)



$$h' \leq 2\ell', \quad h'' \leq 2\ell'' \dots \dots \text{住專} \cdot \text{住居} \cdot \text{商業地城}$$

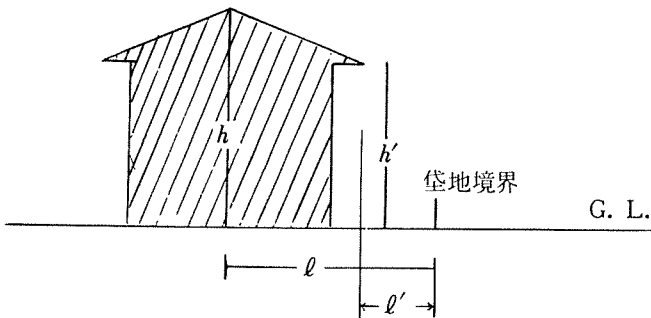
$$h' \leq 1.5\ell' + 8\text{m} \dots \dots \text{準住居地城}$$

註: ①의 “註” 內容을 適用한다.

나. 높이 8m 以下の 建築物

정북방향에만 다음과 같이 하고 其他의 方向은 令第168條의 2를 適用한다.

(南 ↔ 北)

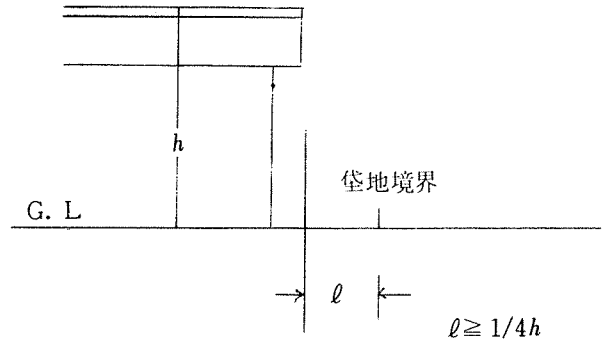


(3) 商業地城內에서 4層 以上の 建築物을 建築할 때 堡地境界線에서 피어야 할 距離

商業地城안의 防火地區內에 3層 以下の 建築物을 建築할 때는 民法第242條의 規定을 排除(法第53條의 2, 令第167條 第2項)

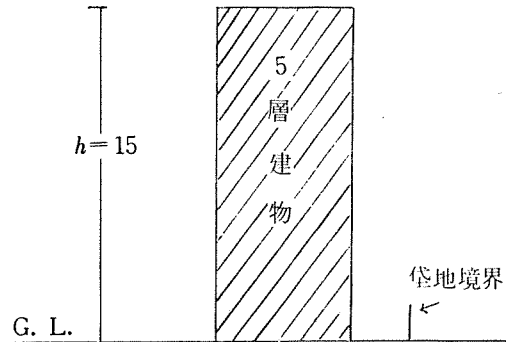
$$\begin{aligned} \ell &\geq 1/4h \\ \ell &\geq 1/4h' \end{aligned}$$

(建物の側面이 堡地境界에 面할때)



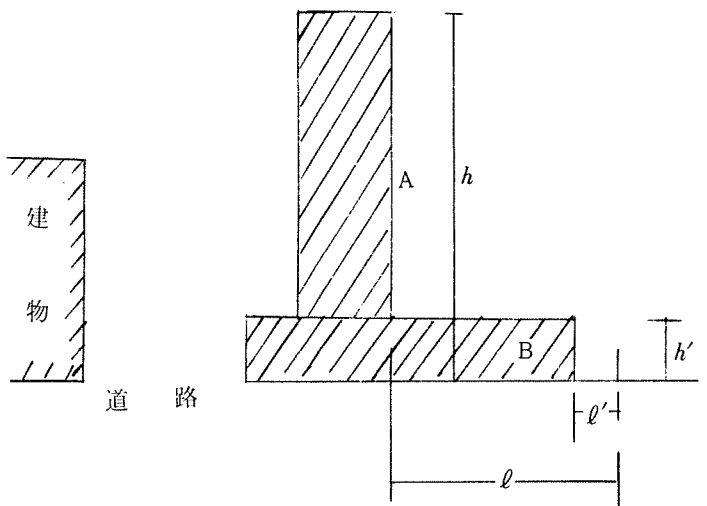
나. 4層 以上の 建築物

① 原則的인 경우



$$\ell \geq \frac{h-12}{40} + 0.5\text{m}$$

② 建築物의 各部分의 높이가 다를때



$l \geq \frac{1}{3}h$ 일 때는 ① 부분의 높이 h' 에 따라

l' 의 거리를 確保

즉: $l' \geq \frac{h' - 12}{40} + 0.5m$ 이면 된다.

③ 袋地境界에서 띄우지 않을 수 있는 경우

㉠ 條件

- 同一한 前面道路에 연결한 袋地
- 연결한 袋地의 길이 30m 以下
- 袋地境界線 부근의 기둥·보·방화벽을 相互共用

으로 할 것

- 外觀上 하나의 建築物로 設計할 것

※ 既存建築物에 붙어서 建築하는 경우에도 또한 같다.

④ 設計·建築許可 및 施工

設計

1 人의 設計者가 同時에 하여야 할 것이며 既存建築物에 人접하여 建築하는 경우에는 設計者가 다르더라도 무방 할 것이다.

建築許可

● 建築主 各各이 建築許可를 받되 同時에 申請하여 市長·郡守가 建築物의 外觀 및 都市美觀上 支障이 없다는 認定을 받아야 한다.

● 建築主의 具備書類에 配置圖·平面圖·立面圖等 外集審認에 關係가 될 圖面(建物全體의 것)은 各各 添付 하여야 할 것이다.

※ 令第167條第4項第5號의 規定에 依하여 建築委員會의 審議를 거쳐야 한다.

● 建體建築物의 圖面에는 自己의 部分을 明示하여 야 할 것이다.

工事施工

令第167條第2項但書의 規定에 建築하는 建築物로서... 라고 規定하고 있으나 이것이 뜻하는 것은 着工 및 竣工 予定日이 같은 달(月)일것을 말하며 꼭 着工日·竣工日 및 工事의 進度가 同一한 것을 말하는 것은 아니다.

㉡ 令第167條第2項但書의 規定을 適用하여 建築할 수 있는 其他의 경우

- 商業地域內에 있는 2 以上의 200m² 以下의 袋地

(4) 同一袋地안에서의 아파트등의 相互間的 距離 適用對象建築物

아파트·聯立住宅·寄宿舍·病院 其他 이와 類似한 建築物等의 前後方向 前面에 建築하는 모든 建築物

나. 相互間 띄어야 할 距離

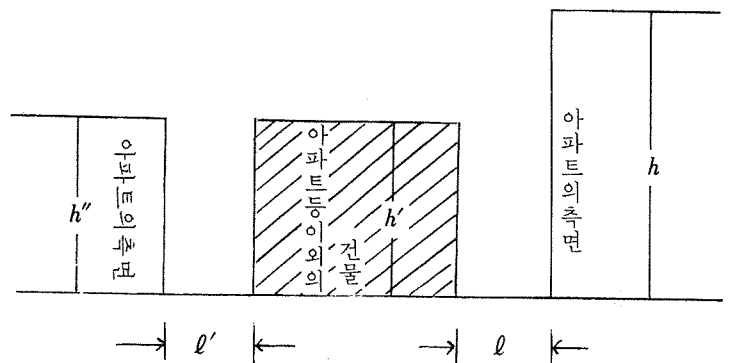
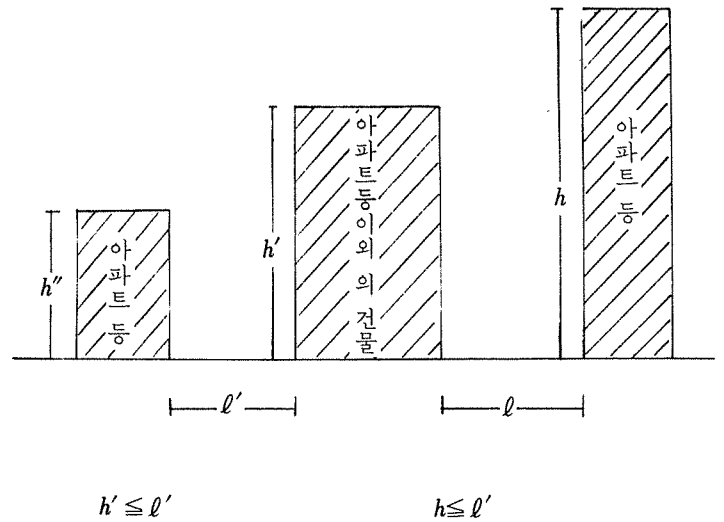
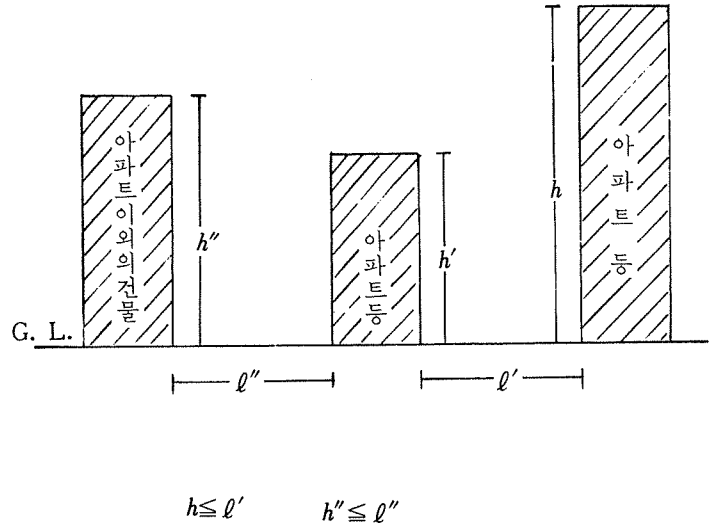
33. 袋地안의 空地(法第41條第2項, 令第168條의 2)

建築線 및 人접대지 境界線으로부터 띄어야 할 距離

34. 工場の 植樹(法第9條의 2, 令第168條의 3)

(1) 對象工場

建設部分으로 定하는 規模以上의 工場

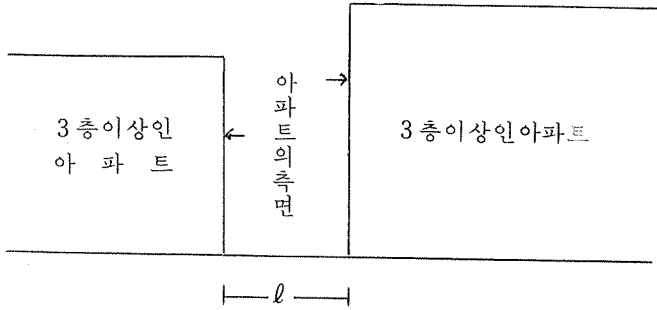


l 와 l' 는 h , h' 및 h'' 에 무관하다.

(2) 造景面積

袋地面積의 15% 以上의 面積

※ 令第168條의 2의 規定에 依據 袋地境界線 및 道路境



다만 2동이 모두 2층이하인 경우 $l \geq 4m$

單位：m

구분	처마끝으로 부터건축선 까지	처마끝으로부터 터인접대지경 계선까지	외벽각부분으로 부터인접대지경 계선까지
住居專用地域	-	1.0	1.5
住居地域 準住居地域	-	0.3	0.5
工場	6.0	3.0	4.0

界線 부근에 確保된 空地와 貸地 안의 通路兩側等 貸地面積의 15%에 相當하는 面積에 植樹等の 造景을 하는 植樹에 關한 基準(樹種：樹令樹形等)을 建設部令으로 定하여질 것이다.

35. 地下層設置基準에 不適合한 既存建築物(令第180條)

(1) 地下層設置義務는 最初로 規定한 法律第 2188호 (70, 1, 1) 建築法中 改正法律 施行當時의 既存建築物은 그 垂直方向의 増築은 可能토록 하고, 70, 1, 1 以後 收容人員 1人當 0.25m²의 基準에 따라 地下層을 設置한 既存建築物은 垂直増築을 許容하지 않았으나 建築當時의 地下層設置規定에 適合한 既存建築物은 모두 垂直増築을 可能하게 하였다.

(2) 建築委員會의 審議事項(令第171條)中 위(1)과 같은 경우 建築許可前에 建築委員會의 審議를 거치도록 하는 規定은 削除하였다.

36. 其他

- (1) 工事監理者의 業務限界(別表12)
- (2) 棟別竣工(令第8條)
- (3) 建築許可台帳의 保存(法第5條第2項)
- (4) 復道等の 幅(令第103條 第107條 내지 第101條)
- (5) 公用建築物의 着工申告等(法第7條第1項)
- (6) 建築線의 指定(法第30條第1項)
- (7) 建築許可의 取消措置等(法第42條第1項第2 및 第4号, 法第45條第1項第4号)

- (8) 假設建築物의 規制緩和(法第47條第3項)
- (9) 建築物의 貸地가 区域·地域 또는 地區의 内外에 걸친때의 措置(法第54條)
- (10) 汚物淨化槽의 設計(法第53條의 4)

물 자 절약

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

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

협회 실시단 구성

