

# 改正 建築法 및 同施行令 解説

李 榮 鉉

## 1. 序 言

1965. 5. 20 法律 第984号로 建築法이 制定된 이래 여섯번째로 法律이 改正公布 (1977. 12. 31 法律 第3073 5号) 되었으며 同施行令은 여덟번째로 改正公布 (1977. 11. 10 大統領 第8742号) 되었다.

금번 建築法の 改正은 都市計画法 등 關係 法令의 改正에 따라 그 關係 條項을 整理하고 기타 現行規定의 未備點을 補完하기 위한 것으로 그 主要骨子は 다음과 같다.

1) 國家保安上 顯著히 有害하거나 都市美觀에 障礙가 되는 建築物에 대하여 是正措置를 할 수 있도록 함.  
(法第42條)

2) 建築主에게 建築地地上에 公害防止 또는 造景을 위한 植樹 기타 필요한 措置를 할 수 있도록 함.  
(法第9條의 2)

3) 都市計画法의 改正 및 都市再開發法の 制定에 따라 引用 條文을 整理함.  
(法第44條의 3)

施行令의 改正幅은 法 改正에 비하여 比較的 많은 部分이 改正 또는 補完 되었으며 그 主要骨子は 다음과 같다.

1) 建築物의 火災防止를 위하여 建築物의 不燃內粧材料의 使用基準과 防火區劃의 基準面積 등을 強化함.  
(令第91條 및 第96條)

2) 새로운 用途의 出現 등으로 인하여 用途地域內에서 的 建築物의 用途制限에 관한 規定을 合理化함.  
(令第142條 및 第180條)

3) 아파트 地區內의 合理的개발을 위하여 地區內에서 50号 以上の 연립住宅의 建築이 可能토록하고, 아파트 地區 開發계획에 관한 事項을 定함.  
(令第155條의 2)

4) 邑. 面의 都市計劃區域인 商業地域 등에서 大地面積의 最少限度를 地域의 實情에 맞도록 緩和하여 定함.  
(令第159條)

5) 其他 法令 解釋上의 問題點을 除去하기 위하여 用語의 定義 등을 補完함.

本稿는 改正 主要骨子を 中心으로 從前의 規定과 改正 新設된 條項을 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) 大地(法第2條第1号)

改正前의 大地의 定義는 `하나의 建築物과 이에 附屬되는 建築物 또는 共同住宅과 工場과 같이 運營上, 用途上 不可分의 關係에 있는 建築物에 있어서는 2이상이 있는 一團의 土地의 範圍`라 規定하여 共同住宅과 工場만을 用途上 또는 運營上 不可分의 關係에 있는 建築物로 보아 一團의 土地 範圍內에 여러棟을 建築 할 수 있도록 하였으나, 改正法에서는 用途上 또는 運營上 不可分의 關係에 있는 建築物의 範圍를 `大統領令으로 定하는 建築物, 로 改正하고 令에서는 이를 `附屬建築物、概念으로 받아 建設部令으로 定하는 建築物만이 一團의 大地內에 2棟以上 建築할 수 있도록 하였다.

(令第2條第1項第14号)

#### (2) 新 築(令第2條第1号)

從前의 規定은 `建築物이 없는 大地에 새로히 建築物을 築造하는 행위、만을 新築으로 定義하였으나 改正令에서는 `既存建築物이 壞滅된 경우나 建築物 全部를 撤去하고 다시 建築物을 築造하는것도 新築行爲로 보아 建築物이 全部 撤去된 상태에서 建築物을 築造하는 것이나 빈 大地에 새로히 建築物을 築造하는 行爲 모두를 동일한 新築概念으로 定義하였고, 다만 既存建築物을 再築造하는 경우 舊建의 位置를 이탈 하지않고 동일한 規模內에서 다시 築造하는것 만을 改築 또는 再築으로 規定하므로서 舊建

大韓建築士協會誌通卷第108号

에는 位置 變更도 可能했던 改築, 再築의 범위를 동일한 位置로 限定하였다.

### (3) 改築(令第2條第3号)

改正前の 規定은 既存建築物의 一部 또는 全部를 撤去하고 다시 그 大地안에 同一한 規模内の 範圍内에서 建築物을 築造하는것을 改築으로 規定하여 建築物의 位置變更이 可能하였으나, 改正法에서는 全部를 撤去하여 位置를 變更하는 것은 新築으로 보고 從前的 位置를 이탈하지 않고 建築物의 全部 또는 一部(지붕과 이를 支持하는 기둥 또는 내력벽이 포함되는 경우에 한한다)를 撤去하고 다시 그 大地안에 從前的 位置를 이탈하지 않고 同一한 規模의 範圍内에서 建築物을 築造하는 것,을 改築으로 규정함으로써 新築과 改築의 概念을 확실히 하였다.

### (4) 再 築(令第2條 第4号)

災害에 의하여 壞滅된 建築物을 그 大地에 다시 築造하는것,을 再築으로 規定하였으나 改正法에서는 再築과 改築을 同一한 築造로 보아 災害로 인하여 壞滅된 建築物에 대하여 改築에 該當하는 行爲를 하는것,을 再築으로 規定하였다.

### (5) 大修繕(令第2條 第13号)

既存建築物을 修繕하는 行爲로 從前에는 일정 範圍의 기둥, 壁, 들보, 바닥 등 建築物의 構成部分중 1種만을 解体하여 修繕하는 것을 大修繕으로 制限 하였으나 大修繕의 範圍를 넓혀 地붕과 기둥 또는 耐力壁,을 同時에 解体 修繕하는 것은 改築으로 보고 기타의 修繕행위중 다음에 계기하는 修繕행위를 大修繕으로 定義하였다.

- 가. 30m<sup>2</sup> 以上 耐力壁의 修繕 또는 變更
- 나. 기둥(木造는 3個이상)의 修繕 또는 變更.
- 다. 보(木造는 3個이상)의 修繕 또는 變更.
- 라. 30m<sup>2</sup> 以上 바닥판(최저층 제외)의 修繕 또는 變更
- 마. 水平投影面積 30m<sup>2</sup> 以上에 該當하는 지붕 구조체의 修繕 또는 變更.
- 바. 防火壁 또는 防火區劃을 위한 壁의 修繕 또는 變更
- 사. 主階段 또는 피난階段(특별피난 階段을 포함)의 修繕 또는 變更.
- 아. 미관地區 内에서의 建築物 외장 變更.

### (6) 附屬用途(令第2條 第15号)

동일 大地内の 主된 建築物에 附隨되어 主用途 편의에 供하는 用途의 建築物을 附屬用途로 定義하여 建設部令으로 정하도록 하였다.

하나의 建築物이 2 以上の 복합用途로 使用되는 경우 主用途와 附屬用途의 概念을 明確히 하므로써 用途에 따라 法上 관계 規定의 적용을 달리하는 建築物에 있어서는 合理的으로 法適用이 될수 있도록 하여 用途地域, 地區의 指定 목적에 적합한 建築物의 建築을 도모코자 하였다.

### (7) 일단의 土地의 範圍

法 第2條 第1号 規定의 大地、定義중 一단의 土地 大韓建築士協會誌·通卷第108号

의 範圍,를 地籍法에 의한 1필지의 土地의 境界範圍"로 하여 大地範圍를 地籍法에 의한 필지 概念과 일치시켰다. 다만, 地籍法에 의거 합병이 不可한 경우(土地의 所有가 다른 경우는 제외)에는 2필 以上도 可能토록 하여 不可避한 경우의 완화 規定을 두었다.

※地籍法에 의거 합병이 不可한 土地

가. 합병되는 土地의 地番地域 또는 所有者가 다른때 나. 합병되는 각 필지의 地籍國 또는 林野圖의 縮尺이 서로 다를 때.

다. 합병되는 각 필지의 地盤이 연속되지 아닐 때.

라. 합병되는 각 필지에 대한 所有權 이외의 權利 관계가 서로 다를때. 다만, 所有權 이외의 權利를 가진者 全員の 同義가 있는 때에는 그러하지 아니하다.

마. 합병되는 土地가 既登記地와 未登記地일때.

### (8) 用途變更(法第48條·令第2條第5項)

法第48條에 의한 用途變更,을 建設部令으로 定하는 범위내에서의 各 建築物 상호간의 用途變更 行爲,로 限定시키므로써 從前에는 모든 建築物에 대하여 一括的으로 규제하던 것을 일정 用途 建築物 상호간의 變更 行爲만을 用途變更 절차를 要하는 對象으로 하였다.

法 第48條에 의한 用途變更 규제는 許可받은 用途를 無斷히 變更하므로써 地域 地區의 用途規制와 기타 建築物의 用途에 따라 法上 制限規定을 달리하는 建築物에 대한 違法事例의 防止에 목적이 있는 것이나, 地域, 地區의 用途制限 規定에도 적합하고 建築物 用途에 따라 기타 制限規定의 變動이 없는 建築物까지도 用途變更 許可를 받도록 하므로써 오는 절차상 번잡을 解消하기 위한 것이다.

### 2. 面積, 높이등의 算定(令第3條 第1項)

令第3條 第1項 第4号에 의한 延面積의 算定基準 에 있어 아파트의 地下層에 설치하는 待避施設面積은 容積率 算定時의 延面積에서 제외토록 단서 規定을 新設 하였으며 第8号에 의한 層數의 算定에 있어서도 建築物 일부의 空井部分,에 대한 從前的 算定方法을 層의 区分이 明確하지 아니한 建築物에 있어서는 당해 建築物의 높이 4 m마다, 하나의 層으로 算定토록 하였다.

### 3. 建築物의 設計 및 工事監理等

(法第2條 第22号, 第6條第1項, 第2項)

建築士法의 改正에 따라 相關條文을 정리하였음.

### 4. 職權의 委任(法第4條第2項, 令第5條第1項)

令第5條第1項에 의거 서울特別市長, 釜山市長 또는 區가 設置된 市의 市長이 區廳長에게 委任할 수 있는 權限중 委任不可한 建築物의 規模를 높여 從前에는 延面積 1000m<sup>2</sup>를 넘는 建築物, 5層以上인 建築物,을 委任할수 없도록 制限하였으나 改正令에서는 延面積 3,000m<sup>2</sup>를 넘는 建築物, 11層 以上인 建築物,만을 委任할 수 없도록 하였다. 또한 美觀地區 및 特定街區整備地區内 建築에 관한 權限,의 委任도 特定街區整備地區内的 建築에 관

한 權限、만을 委任할 수 없도록 하고 美觀地區內的 建築에 관한 權限、은 委任할 수 있도록 하였다.

5. 建築許可(法第5條, 令第6條第1項, 第4項)

令第6條第1項 단서 規定에 軍需調達에 관한 特別措置法에 의한 軍需施設、에 대하여는 保安維持를 위하여 建築許可 申請時 設計者의 確認書로 設計圖書의 提出에 갈음할 수 있도록 하였으며 同條 第4項을 新設하여 建築許可를 申請하는 建築主는 建設部令으로 定하는 取受料를 當해 地方自治團體의 收入証紙로 納付도록 하였다.

6. 工事중의 輕微한 變更(法第5條第3項, 令第6條의 2)

改築 및 大修繕의 範圍가 改正됨에 따라 개별적 行위를 規定하였던 從前의 規定을 削除하고 增築, 改築 및 大修繕에 該當하지 아니하는 變更、은 許可나 申告없이 變更할 수 있도록 하였다.

7. 建築許可 事前承認(法第5條第4項, 令第6條의 3)

建設部長官의 事前承認 對象에서 제외되는 建築行爲를 規定한 令第6條의 3 단서 規定을 改正하여 改築, 再築 또는 既存建築物의 延面積의 10分の 1 範圍안에서의 增築、으로함으로서 從前의 일부 改築과 既承認 既存建築物의 增築、을 削除하였다.

本文 內容도 修正 補完하여 全文을 다음과 같이 改正하였다.

(1) 法第2條第3號의 規定에 의한 特殊建築物로서 延面積33,000m<sup>2</sup>以上 다만, 學校, 病院, 共同住宅, 寄宿舍, 工場, 倉庫, 진애 및 汚物處理場을 除外한다.

(2) 31層以上이거나 延面積65,000m<sup>2</sup>以上 다만, 輸出自由地域 設置法, 輸出産業工業團地開發造成法, 기계공업진흥법, 전자공업진흥법, 석유화학공업육성법, 地方工業開發法 또는 산업기지개발촉진법에 의하여 造成된 일단의 地域 地區 또는 工業團地內的 工場을 除外한다.

(3) 共用의 청사, 空港, 터미날, 종합경기장, 기타 國家 또는 地方自治團體가 建築하는 建築物로서 構造, 工法, 設備가 特殊한 建築物.

8. 着工申告書, 中間檢査 竣工檢査 等(法第7條, 令第8條, 第10條)

市長, 郡守는 軍需施設에 對한 竣工檢査를 소속 공무원이 아닌 設計者로 하여금 實施할 수 있게 하였고 中間檢査를 생략할 수 있도록 하였다.

9. 土地의 掘鑿部分에 對한 처리 等(法第9條의 2)

公害防止 및 造景을 위하여 工場을 建築하는 建築主에 대해서만 賦課하던 植樹 等 造景義務를 建築物을 建築하고자 하는 모든 建築主에 對하여 大統領令이 定하는 바에 의하여 當該 地方自治團體의 條列로 定하는 基準에 따라 公害防止 또는 造景을 위한 植樹 기타 필한 措置、를 하도록 함으로서 造景義務 對象 建築物의 範圍를 넓혔다.

10. 居室의 채광(法第18條第1項, 令第12條)

條文 一部를 정리하여 本文 內容中 從前의 여관、을 숙박업용 건축물、로 用語를 정리하고 숙박업용 건축물 중에서 여인숙과 하숙은 除外토록 하였다.

11. 階段의 寸數(令第17條)

令第17條第1項 단서 規定에 의하여 옥외階段 및 階段帖의 幅은 60cm 以上이면 許容되었던 것을 단서 規定을 改正하여 옥외階段이라도 主 階段으로 利用되는 경우에는 그 幅을 옥내階段과 동일하게 확보토록 강화하였다.

12. 駐車場 設置基準(法第22條, 令第22條)

人口와 都市事情에 비추어 円滑한 交通의 疏通과 國家 安保 또는 土地利用의 極大化를 圖謀하기 위하여 앞으로 一定規模以上의 建築物에 있어서는 屋內, 屋外 또는 地下에 駐車場을 設置하도록 義務化하였고, 市長, 郡守가 不可避하다고 인정하는 경우에는 隣近 大地(100m 以內의 거리)內에 設置하는 全用駐車場도 法上 有効한 駐車場으로 인정하여 條文 一部를 다음과같이 改定하였다.

(1) 建築主는 大統領令으로 定하는 規模以上의 建築物을 新築, 改築(一部의 改築을 除外한다) 또는 再築하고자 할 때에는 屋內, 屋外 또는 地下에 駐車場을 設置하여야 한다.

建築物을 增築 하고자할 때에는 그 增築하는 部分과 既存 建築物과의 延面積의 合計가 前段의 規模이상인 때에도 또한 같다.

(法第22條의 2 第1項)

(2) 都市計劃區域內에서 法第22條의 2의 規定에 의한 建築物을 建築하고자 하는 경우에는 그 建築物 또는 그 大地안에 다음의 区分에 의하여 駐車場을 設置하여야 한다. 다만, 市長, 郡守가 그 大地의 土地利用上 불가피하다고 인정하는 경우로서 大地로 부터 通行거리 100m以內에 當該 建築物의 全用駐車場(特定街區整備地區 또는 都市再開發法에 의한 再開發區域內에서는 公用駐車場을 포함한다)이 있는 경우에는 그 建築物 또는 大地안에 設置하지 아니할 수 있다(令第22條第1項 本文)

13. 建築物의 安全 또는 防火을 위한 建築物의 用途 및 構造制限 等(法第24條)

建築物의 防火, 安全을 위하여 建築物의 用途와 構造 等を 制限할 수 있도록 條文 一部를 補完 하였다.

14. 粗構造 耐力壁 및 間壁 等の 두께(令第42條, 第43條)

工業化 建築의 實用化를 촉진키 위하여 住宅建設促進法과 規格資材 使用 指針에서 권장하고있는 표준형벽들의 寸數에 적합토록 從前의 粗積壁체 두께를 조정하였다.

15. 콘크리트의 壓縮強度, 許用應力度 等(令第70條第1項, 令第82條第1項, 令第87條)

16. 特殊 建築物의 內粧材料 使用 強化(令第91條第1項)

바닥面上 1.2m以內의 部分에 대하여는 不燃材料, 準

不燃材料 또는 難燃材料의 使用을 緩和했던 從前의 規定을 삭제하여 기타 部分과 同一하게 使用토록 했으며, 百貨店, 市長, 유흥음식점, 舞蹈場 등은 該當 用途로 쓰이는 層數에 關係없이 不燃內粧材料를 使用토록 關係條項을 新設하였다.

(表14-1) 粗積造인 耐力壁의 두께 (단위 : cm)

| 층 별 | 5 미터미만    |           | 5 미터이상<br>11미터미만 |           | 11미터이상    |           |
|-----|-----------|-----------|------------------|-----------|-----------|-----------|
|     | 8미터<br>미만 | 8미터<br>이상 | 8미터<br>미만        | 8미터<br>이상 | 8미터<br>미만 | 8미터<br>이상 |
|     | 1 층       | 15        | 19               | 19        | 29        | 29        |
| 2 층 | -         | -         | 19               | 19        | 19        | 29        |
| 3 층 | -         | -         | 19               | 19        | 19        | 19        |

(表14-2) 粗積造인 耐力壁의 두께 (耐力壁으로 둘러싸인 部分의 바닥면적이 60m<sup>2</sup> 이상인 경우) (단위 : cm)

| 층 별 | 1 층 | 2 층 | 3 층 |
|-----|-----|-----|-----|
| 1 층 | 19  | 29  | 39  |
| 2 층 | -   | 19  | 29  |
| 3 층 | -   | -   | 19  |

<참고> 規格資材의 使用指針에 따른 粗積部品 권장치

(表14-3) 소성벽돌 (단위 %)

| 구 분   | 길 이 | 폭   | 두께  | 비 고                        |
|-------|-----|-----|-----|----------------------------|
| 규 격   | 190 | 90  | 57  | 압축강도 100kg/cm <sup>2</sup> |
| 허 용 치 | ± 3 | ± 3 | ± 4 | 이상 흡수율13%이하                |

(表14-4) 소성블록 (단위 : %)

| 구 분   | 길 이 | 높 이 | 두께  | 비 고                         |
|-------|-----|-----|-----|-----------------------------|
| 규 격   | 290 | 150 | 90  | 압축강도60kg/cm <sup>2</sup> 이상 |
|       | 290 | 100 | 90  | 흡수율16%이하                    |
| 허 용 치 | ± 4 | ± 4 | ± 4 |                             |

(表14-5) 시멘트 벽돌 (단위 : %)

| 구 분   | 길 이 | 폭   | 두께  | 비 고                     |
|-------|-----|-----|-----|-------------------------|
| 규 격   | 190 | 90  | 57  | 압축강도                    |
| 허 용 치 | + 3 | + 3 | + 3 | 50kg/cm <sup>2</sup> 이상 |
|       | - 2 | - 2 | - 2 |                         |

(表14-6) 시멘트블록

(단위 : %)

| 구 분<br>규 격 | 길 이 | 높 이 | 두께  | 비 고                         |
|------------|-----|-----|-----|-----------------------------|
| 190        | 290 | 190 | 190 | 압축강도40kg/cm <sup>2</sup> 이상 |
|            | 390 | 190 | 190 |                             |
| 150        | 290 | 190 | 150 |                             |
|            | 390 | 190 | 150 |                             |
| 100        | 290 | 190 | 100 |                             |
|            | 390 | 190 | 100 |                             |
| 허 용 치      | ± 2 | ± 3 | ± 2 |                             |

(16-1) 內粧材料의 使用 基準

| 建築物의 種類                    | 對 象                                                                             | 內裝의 種類                                    |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1) 劇場·映畵館·觀覽場·公會堂·集會場      | 客席 또는 集會室의 바닥面積 100m <sup>2</sup> (耐火構造의 建築物은400m <sup>2</sup> ) 이상인 境遇.        | 居室: 不燃·準不燃 또는 難燃材料<br>通路: 不燃 또는 準不燃材料.    |
| 2) 病院·宿泊業用·建築 築物·아파트·寄宿舍.  | 3層以上의 層을 該當 用途의 居室로 200m <sup>2</sup> (耐火構造의 建築物은300m <sup>2</sup> ) 이상 使用할 境遇. | 居室: 不燃·準不燃 또는 難燃材料<br>通路: 不燃 또는 準不燃材料.    |
| 3) 百貨店·市場<br>遊興飲食店·舞蹈場     | 該當 用途로 쓰이는 居室의 바닥 面積이 200m <sup>2</sup> 이상인 境遇                                  | 居室: 不燃·準不燃 또는 難燃材料<br>通路: 不燃 또는 準不燃材料     |
| 4) 車庫·自動車修理工 場·注油所·危險物 貯藏庫 | 모든 建築物                                                                          | 不燃 또는 準不燃材 料                              |
| 5) 5層以上의 建築物               | 5層以上 部分의 바 닥面積이500m <sup>2</sup> 이상 인 境遇                                        | 居室: 不燃, 準不燃 또는 難燃材 料.<br>通路: 不燃 또는 準不燃材料. |

- ※ 1. (1)(2)(3)의 用途에 쓰이는 建築物의 居室이 地下에 있는 경우에는 不燃 또는 準不燃材料 使用.
- 2. 100m<sup>2</sup> 以内마다 防火區劃이 되어 있는 경우는 使用하지 않음.
- 3. 스프링클라를 설치한 경우는 그 面積의 1/2을 該當面積으로 보함.

建設部 建築課